

## ◆ 서울특별시고시 제2017-334호

**성동구 용답동 233-1 역세권 청년주택(준공공임대주택)  
도시관리계획[장한평(성동) 지구단위계획] 결정(변경) 고시 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제1997-326호(1997.12.10)로 지구단위계획이 결정되고, 서울특별시고시 제2013-34호(2013.2.7)로 결정(변경)된 장한평(성동) 지구단위계획에 대하여, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 및 「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 『성동구 용답동 233-1 역세권 청년주택(준공공임대주택) 도시관리계획[장한평(성동) 지구단위계획] 결정(변경)』을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2017년 9월 14일  
서울특별시

## I. 역세권 청년주택 사업개요

- 위치 : 서울특별시 성동구 용답동 233-1
- 면적 : 682.8㎡
- 결정 취지 : 대중교통중심 역세권 지역에 청년층의 주거안정을 위한 (준공공)임대주택 건립과 더불어 계획적인 역세권 개발을 위해 지구단위계획을 결정(변경)함

## II. 도시관리계획에 관한 사항

## ① 지구단위계획구역에 관한 결정

## 1. 지구단위계획구역 결정조서(변경 없음)

| 구분 | 구역명                 | 위치                  | 면적(㎡)   | 최초결정일                              | 비고 |
|----|---------------------|---------------------|---------|------------------------------------|----|
| 기정 | 장한평(성동)<br>지구단위계획구역 | 성동구 용답동 232-6<br>일원 | 120,730 | 2007.8.16.<br>(서울특별시고시 제2007-275호) |    |

## ② 토지이용 및 시설에 관한 결정

## 1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

## 가. 용도지역 결정 조서(변경 없음)

| 구분       |        | 면적(㎡) |    |       | 구성비(%) | 비고        |
|----------|--------|-------|----|-------|--------|-----------|
|          |        | 기정    | 변경 | 변경후   |        |           |
| 계        |        | 682.8 | —  | 682.8 | 100.0  |           |
| 상업<br>지역 | 소계     | 682.8 | —  | 682.8 | 100.0  |           |
|          | 일반상업지역 | 682.8 | —  | 682.8 | 100.0  | 용답동 233-1 |

나. 용도지구에 관한 결정조서(변경 없음)

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경 없음)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

가. 가구 결정 조서(변경 없음)

나. 획지 결정(변경)조서

- 획지의 규모와 구성에 관한 결정조서(변경 없음)
- 필지의 규모와 구성에 관한 결정(변경)조서

| 구분 | 도면번호<br>(획지번호) | 가구번호 | 위치                   | 면적(㎡)   | 비고      |
|----|----------------|------|----------------------|---------|---------|
| 기정 | 1              | C3   | 233-1, 233-9, 233-10 | 2,288.4 | 공동개발 권장 |
| 변경 | 1              |      | 233-1                | 682.8   | 단독개발    |
|    |                |      | 233-9, 233-10        | 1,605.6 | 공동개발 권장 |

2. 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정

1) 기정

| 구분       | 가구번호 | 계획내용  |                                                                                                                                                                                                                                                | 비고 |
|----------|------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|          |      | 1층    | 전층                                                                                                                                                                                                                                             |    |
| 불허<br>용도 | A    | C1~C4 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 일반상업지역내 불허용도</li> <li>· 중심지 미관지구내 불허용도</li> <li>· 단독주택</li> <li>· 공동주택</li> <li>· 제1종근린생활시설 소매점 및 제2종근린생활시설 수리점 중 자동차 관련용도(이면부 제외주1)</li> <li>· 위락시설(C3, C4 제외)</li> <li>· 숙박시설(C3, C4 제외)</li> </ul> |    |
| 권장<br>용도 |      | C1~C4 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 업무시설(오피스텔 제외)</li> <li>· 판매시설 중 상점, 소매시장</li> <li>· 문화 및 집회시설 중 공연장</li> <li>· 운동시설 중 탁구장, 체육도장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장 등</li> </ul>                                                                  |    |
| 기타       |      | C3    | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 233-1, 233-9, 233-10 3필지 적용사항</li> <li>- 서울시 지구단위계획 수립기준 중 상업지역내 건축물의 비주거 용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10% 이상 계획</li> <li>- 용적률 10% 이상 설치하는 지상부 설치를 의미</li> </ul>                                       |    |

주1) C1~C4 블록의 이면부 : 천호대로에 접하지 않는 필지를 말함

## 2) 변경

| 구분       | 가구번호 | 계획내용 | 비고                  |
|----------|------|------|---------------------|
| 지정<br>용도 | A    | C3   | 용답동<br>233-1에<br>한함 |
| 불허<br>용도 |      |      |                     |

| 구분       |  | 가구번호 | 계획내용                                                                                                                                                                               |                                                                                                                    | 비고 |
|----------|--|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 권장<br>용도 |  |      | <div><div>· 제2종근린생활시설 중 자동차영<br/>업소</div><div>· 문화 및 집회시설 중 전시장</div><div>· 자동차관련시설 중 매매장</div></div>                                                                              | <div><div>· 문화 및 집회시설 중 전시장</div><div>· 노유자시설 중 아동관련시설, 노<br/>인복지시설, 사회복지시설</div><div>· 업무시설 (오피스텔 제외)</div></div> |    |
| 기타       |  |      | <div><div>· 233-1, 233-9, 233-10 3필지 적용사항</div><div>－ 서울시 지구단위계획 수립기준 중 상업지역내 건축물의 비주거 용도(오<br/>피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10% 이상 계획</div><div>－ 용적률 10% 이상 설치는 지상부 설치를 의미</div></div> | 변경 없음                                                                                                              |    |

주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제3호, 제4호 및 제6호의 공공임대주택 및 민간임대주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

주2) 단, 자동차관련시설 중 매매장과 복합화된 세차장, 검사장, 정비공장(자동차종합정비공장 제외) 제외

## • 결정(변경)사유서

| 도면표시번호 | 변경내용                                                                                                      | 변경사유                                                                                                                                  |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -      | <ul style="list-style-type: none"> <li>지정용도 신설</li> <li>- C3 내 233-1 : 공동주택(주거복합)</li> </ul>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>역세권 청년주택 건립을 위하여 C3 가구 내 “용답동 233-1” 필지에 한하여 지정용도 신설</li> </ul>                                |
|        | <ul style="list-style-type: none"> <li>불허용도 변경</li> <li>- C3 내 233-1<br/>공동주택 → 공동주택(주거복합시 제외)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>역세권 청년주택 건립을 위하여 C3 가구 내 “용답동 233-1” 필지에 한하여 불허용도 중 공동주택을 공동주택(역세권 청년주택시 제외) 등으로 변경</li> </ul> |

## 나. 밀도에 관한 결정(변경)조서

| 구분  | 계획내용                                              |                                     | 비고              |
|-----|---------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|
|     | 기정                                                | 변경                                  |                 |
| 건폐율 | · 60% 이하                                          | · 64% 이하                            | “용답동 233-1”에 한함 |
| 용적률 | · 기준용적률 : 400% 이하<br>· 허용용적률 : 660% 이하            | · 기본용적률 : 800% 이하<br>· 상한용적률 : 법정이하 |                 |
| 높이  | · 기준높이 : 60m 이하<br>· 최고높이 : 75m 이하 <sup>주1)</sup> | · 변경 없음                             |                 |

※ 상한용적률은 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 내 상한용적률 산정기준 적용

※ 건축물의 높이계획은 건축법 제51조 제3항에 의한 사선제한(h=1.5D)을 적용하지 않음

주1) 전호대로변 블록(C1~C4 블록)

1. 조건 : 개발규모 2,000㎡ 이상, 이면부와 공동개발, 이면도로에서의 주차출입구 설치 3가지 조건을 모두 만족시킬 경우
2. 인센티브 : 기준높이에 15m 가산(최고높이 75m)

## • 결정(변경)사유서

| 도면표시번호 | 변경내용                                                               | 변경사유                                                                                                                                         |
|--------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -      | · 건폐율 변경<br>- 기정 : 60% 이하<br>- 변경 : 64% 이하                         | · 역세권 청년주택 건립에 따른 원활한 경관계획 수립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제12조제4항에 의거하여 C3 가구 내 1 획지 중 “용답동 233-1”에 한하여 건폐율을 법정 상한(80%) 이하인 64% 이하로 완화 |
| -      | · 용적률 변경<br>- 기정(기준/허용) : 400%/660% 이하<br>- 변경(기본/상한) : 800%/법정 이하 | · 역세권 청년주택 건립에 따라 C3 가구 내 1 획지 중 “용답동 233-1”의 용적률 체계를 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 내 일반상업지역 기준(용도지역 변경 없음)을 준용하여 변경                            |

## • 용적률 적용기준(의무사항)(신설)

| 구분         |                                 | 적용기준                                                                           | 완화내용          | 비고                                      |
|------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------|
| 공공임대주택비율   |                                 | · 기본용적률의 10%에 해당하는 공공임대주택 제공                                                   | 기본용적률 800% 부여 | · 용답동 233-1에 한함<br><br>· 모든 항목을 충족하여야 함 |
| 주택<br>건설기준 | 비주거비율                           | · 비주거 10% 이상 20% 미만<br>(지상 1층 비주거 설치 의무)                                       |               |                                         |
|            | 주택규모                            | · 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하<br>· 민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하                                   |               |                                         |
| 건축물<br>형태  | 21세기 미래형<br>주거환경 조성을<br>위한 주요정책 | · 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획,<br>에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상<br>의무적으로 이행 |               |                                         |
| 주민<br>공동시설 | 커뮤니티시설                          | · 주민공동이용시설 미대상 규모인 경우에도 주민공동체<br>활성화를 위해 50㎡ 이상의 주민커뮤니티시설 설치                   |               |                                         |

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용

- 다. 건축물의 건축선 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서(변경 없음)  
 라. 공공기여 계획(신설)

| 구분                     | 기본용적률  | 공공임대주택비율                        | 비고                                              |
|------------------------|--------|---------------------------------|-------------------------------------------------|
| 일반상업지역<br>(용도지역 변경 없음) | 800.0% | 기본용적률의 10.0% 이상<br>(용적률 80% 이상) | 계획: 10.1% (용적률 80.83%)<br>공공임대주택 부속토지면적: 67.69㎡ |

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-2 적용

※ 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고, 공공임대주택 부속토지는 시장에게 기부채납 함

3. 기타사항에 관한 결정조서(변경 없음)  
 4. 인센티브에 관한 결정조서(변경 없음)

④ 경미한 변경에 관한 결정사항(변경 없음)

Ⅲ. 관계도면 : [붙임] (도면게재생략)

Ⅳ. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 포함) 참조 생략(비치 도서과 같음)

Ⅴ. 관계서류 열람 방법

서울시청 8층 임대주택과(02-2133-4932)와 성동구청 11층 도시계획과(02-2286-5560)에 비치하여 일반인에게 보이게 함

Ⅵ. 청년주택 건립계획 및 운영 등에 관한 사항

청년주택 건립계획 및 임대료 등 운영에 관한 사항을 규정한 “역세권 청년주택 건립계획에 대한 표준 협약서”는 사업계획승인(건축허가) 전 서울특별시장과 사업시행자간 협약 체결하여야 하며 허가권자(구청장)는 이를 사업계획승인(건축허가) 조건으로 부여하여야 함

