

2021 - 701

230 - 4

() ()

서울특별시 성동구 용답동 230-4 역세권 청년주택사업 관련 『도시관리계획(장안평일대 지구단위계획)결정(변경)』에 대하여 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 2021년 제6차 서울특별시 도시·건축공동위원회(역세권 청년주택 수권분과위원회)(2021. 9. 16.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정(변경)하고 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다

2021년 12월 23일

서울특별시장

I. 역세권 청년주택 사업개요 및 결정(변경) 취지

- 위 치 : 성동구 용답동 230-4번지
- 면 적 : 925.4㎡
- 결정취지 : 대상지는 지하철 5호선 장한평역이 경유하는 역세권으로서 청년층의 주거안정을 위한 공공 지원 민간임대주택 공급과 더불어 계획적인 개발을 유도하기 위해 도시관리계획(장안평일대 지구단위계획)을 결정(변경)하고자 함

II. 도시관리계획 결정(변경)사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	장안평일대 지구단위계획구역	성동구 용답동, 동대문구 장안동·답십리동 일대 (성동구 용답동 230-4)	523,805 (925.4)	-	523,805 (925.4)	

※ () 내 면적은 사업대상지에 해당하는 면적임

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
총계		523,805.0	-	523,805.0	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	17,369.0	-	17,369.0	3.3	
	제2종일반주거지역(7층이하)	40,613.0	-	40,613.0	7.8	
	제2종일반주거지역	67,838.0	-	67,838.0	13.0	
	제3종일반주거지역	108,124.0	-	108,124.0	20.6	
	준주거지역	97,978.0	감)925.4	97,052.6	18.5	
상업지역	일반상업지역	119,478.0	증)925.4	120,403.4	23.0	
	유통상업지역	72,405.0	-	72,405.0	13.8	

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면 적 (㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	성동구 용답동 230-4번지	준주거 지역	일반상업 지역	925.4	• 용도지역 변경 - 준주거지역 → 일반상업지역 • 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도 지역을 변경하고자 함

2. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

3. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

구분	획지번호	면적(㎡)	위치	비고
신설	4	925.4	성동구 용답동 230-4번지	용답동 230-4번지 역세권청년주택

■ 획지의 규모와 조성에 관한 결정사유서

가구번호	계획내용	결정사유
-	• 획지단위개발 지정 - 용답동 230-4번지	• 역세권 청년주택 건립을 위한 획지단위개발 지정

2. 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물 용도에 관한 결정(변경)조서

1) 지정용도 : 신설

구 분	계획내용	비 고
지정용도 (1)	•공동주택(주거복합) ^{주1)}	•성동구 용답동 230-4번지 역세권 청년주택에 한함

주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2항의 제2호의 역세권 청년주택에 한함.

2) 불허용도 : 변경

구 분	계획내용		비 고
	기정	변경	
불허용도 (B)	• 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마사술소, 옥외철타골프연습장 • 문화 및 집회시설중 집회장(마권장과 발매소, 마권 전화투표소 및 이와 비슷한 시설) • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 숙박시설(상업지역에 한함) - 관광호텔 제외 • 위락시설 • 공장 • 위험물저장및 처리시설	• 좌동 • 판매시설 중 도매시장 • 창고시설 • 동물 및 식물 관련 시설 • 자원순환 관련 시설 • 교정 및 군사 시설 • 발전시설 • 묘지 관련 시설 • 장례시설 • 야영장 시설	•용답동 230-4번지 역세권 청년주택에 추가하여 적용

3) 권장용도 : 변경없음

구 분	계획내용		비 고
권장용도 (b)	전층	• 근린생활시설 중 사무소 • 문화 및 집회시설 중 전시장 • 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설, 사회복지시설 • 업무시설 (오피스텔 제외)	
	1층	• 제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 • 제2종 근린생활시설 중 일반음식점 • 문화 및 집회시설 중 전시장 • 판매시설 중 상점 • 제1종 근린생활시설 및 판매시설 중 자동차·이동수단 관련용도(주1)	

※ 전층 권장용도의 경우 전층 권장용도면적이 주차장을 제외한 건축면적의 20%이상하되 2개층 이상 입지

※ 1층 권장용도의 경우 권장용도면적이 주차장을 제외한 1층 바닥면적의 50%이상인 경우 권장용도가 준수된 것으로 봄

※ 기부채납하는 경우 용적률과 건폐율을 중복하여 완화할 수 없음

※ 주1) 건축법상 용도분류에도 불구하고 1층 권장용도 중 “자동차·이동수단 관련용도” 는 본 지구단위계획에서 따로 정하는 아래의 기준을 적용하여야 함

용도의 정의

- 자동차·이동수단 관련용도는 장안평 일대의 자동차(중고차 포함), 부품, 튜닝 등 지역산업을 대표하는 용도로써 한국표준산업분류(10차)에 따라 아래의 분류에 해당하는 용도에 한하여 적용함

① 45.자동차 및 부품 판매업 중 451.자동차 판매업, 452.자동차 부품 및 내장품 판매업, 453.모터사이클 및 부품 판매업

예시) 자동차(이륜차 포함) 튜닝 및 관련용품 전시·판매·체험용도, 전기차·무인자동차 관련용품 전시·판매·체험용도, 개인형 이동수단 관련용품(전동휠, 전동킥보드, 세그웨이, 전기자전거 등)의 전시·판매·체험용도

■ 건축물의 용도에 관한 결정(변경)사유서

구 분	계획내용	결정사유
-	- 지정용도 신설, - 불허용도 변경, - 권장용도 변경없음	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년 주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 지정용도 및 불허용도를 (변경)결정 하고자 함

나. 건축물 밀도에 관한 결정(변경)조서

구 분	기정	변경	비 고
건폐율	• 60% 이하	• 60% 이하	• 용답동 230-4번지 역세권 청년주택에 한함
용적률	- 기본용적률 : 300% 이하 - 허용용적률 : 360% 이하 - 상한용적률 : 법정용적률 2배 이하	- 기본용적률 : 680% 이하 - 상한용적률 : 법정용적률 이하주1)	
최고높이	• 60m 이하	• 60m 이하	• 변경없음

주1) 상한용적률은 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거하여 적용함.

■ 건축물의 밀도에 관한 결정(변경)사유서

구분	계획내용	결정사유
-	용적률 - 기본용적률 : 680% 이하 - 상한용적률 : 법정용적률 이하	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용함

■ 용적률 적용기준(의무사항) : 신설

구분	적용기준	계획내용		완화 내용	비 고
공공 기여율	• 기본공공기여율 : 대지면적의 20%이상 (대지면적:1,000㎡기준으로 산정)	① 기본공공기여율:202.18㎡ (20.218%) = 41세대	연면적 : ③ 총172세대 중 공공 임대주택 59세대 공공 기여	기본 용적률 680% 부여	모든 항목을 충족 하여야 함
	• 추가공공기여율 :완화용적률(140.05%)의 50%에 해당하 는 공공임대주택 추가 제공	② 추가공공기여율 : 72.00% - 공공임대주택 용적률산정용 666.35㎡ (72.00%) [완화용적률140.05%의 50% 70.025%] =18세대			

구분	적용기준	계획내용	완화 내용	비 고
비주거비율	• 10%이상20%미만 (가로변 비주거 설치 의무)	• 비주거비율 : 10.96%(831.40㎡) - 용적률 기준		
주택규모	• 전용 60㎡ 이하	• 공공임대주택: 18type(47세대), 36type(12세대) • 민간임대주택: 18type(93세대), 36type(20세대)		
건축물 형태	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티지원시설 의 설치계획, 에너지효율건축물, 친환경 건축물 중 2가지 이상 목적으로 이행	• 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용		
주민공동 이용시설	• 주민공동체 활성화를 위해 150㎡ 이상의 주민커뮤니티시설 설치	• 지상 3~4층에 243.16㎡ 계획 - 용도 : 코인세탁실, 북카페, 피트니스		

※ 「서울특별시 역사권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 적용

※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고 공공임대주택 부속토지는 시장에게 기부채납 함.

다. 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서 : 변경없음

④ 기타사항에 관한 결정

1. 건축물의 배치 및 대지내 공지에 관한 결정조서 : 변경없음

구 분		계획내용	적용기준	비 고
대지내공지	전면공지	• 이면도로 보도 확보 • 건축한계선에 의한 보도 확보	• 폭 1m	변경없음

2. 공공기여 계획 : 신설

구 분	용적률	공공기여율	계획내용	비 고
공공 임대 주택	기본용적률 (부지면적)	680.00% 이하	•부지면적 기준 20%이상 (부지면적 200㎡ 이상)	총172세대 중 공공임대주택 59세대 계획
	상한용적률 (연면적)	820.05% 이하	•기본용적률에서 완료된 용적률의 50%이상 : (820.05% - 680%) × 50% = 648.02㎡	
			•부지면적 기준 202.18㎡(21.847%) - 공공임대주택 전용면적: 18㎡(32세대), 36㎡(9세대)	
			•공공임대주택 제공 연면적 : 666.35㎡(18세대)	

※ 「서울특별시 역사권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 적용

※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고 공공임대주택 부속토지는 시장에게 기부채납 함.

■ 공공기여 계획 신설 사유서

구분	계획내용	결정사유
-	• 공공임대주택 부속토지 면적 - 기본용적률 공공기여 : 202.18㎡(21.847%, 41세대) - 상한용적률 공공기여 : 666.35㎡, 18세대	• 역사권 청년주택 건립을 통해 청년층 주거안정을 실현하고자 「서울특별시 역사권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 공공기여 계획을 신설함

Ⅲ. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참고

IV. 관계서류 열람방법

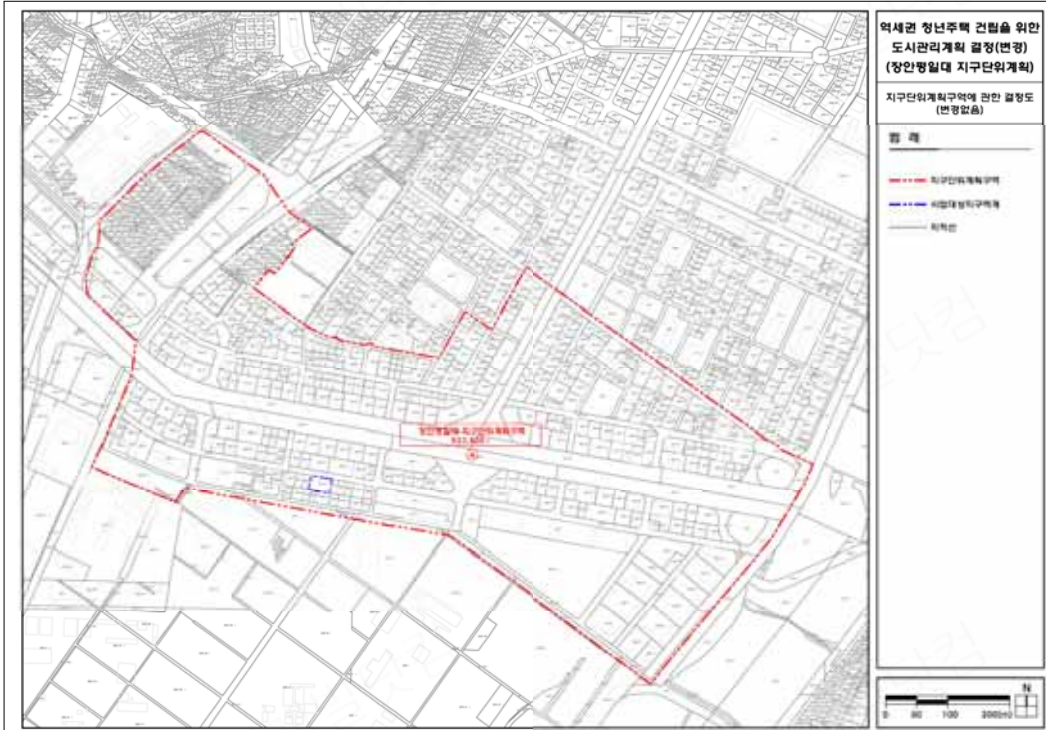
- 관계서류는 서울시청 주택공급과(☎02-2133-629)와 성동구청 도시계획과(☎02-2286-5561)에 비치하여 열람하고 있습니다.

V. 청년주택 건립계획 및 운영 등에 관한 사항

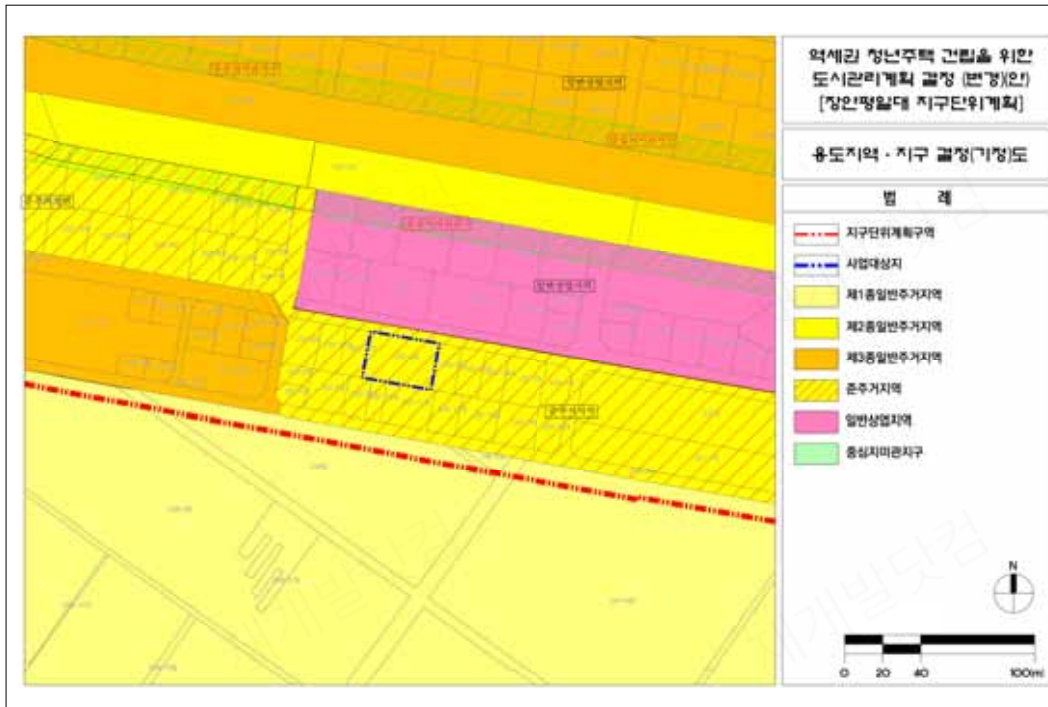
- 청년주택 건립계획 및 임대료 등 운영에 관한 사항을 규정한 “역세권 청년주택 건립계획에 대한 표준 협약서”는 건축허가 전에 서울특별시장과 사업시행자간 협약체결을 하여야하며, 허가권자(구청장)는 이를 사업계획승인(건축허가) 조건으로 부여하여야 함

※ 첨부 : 결정도면

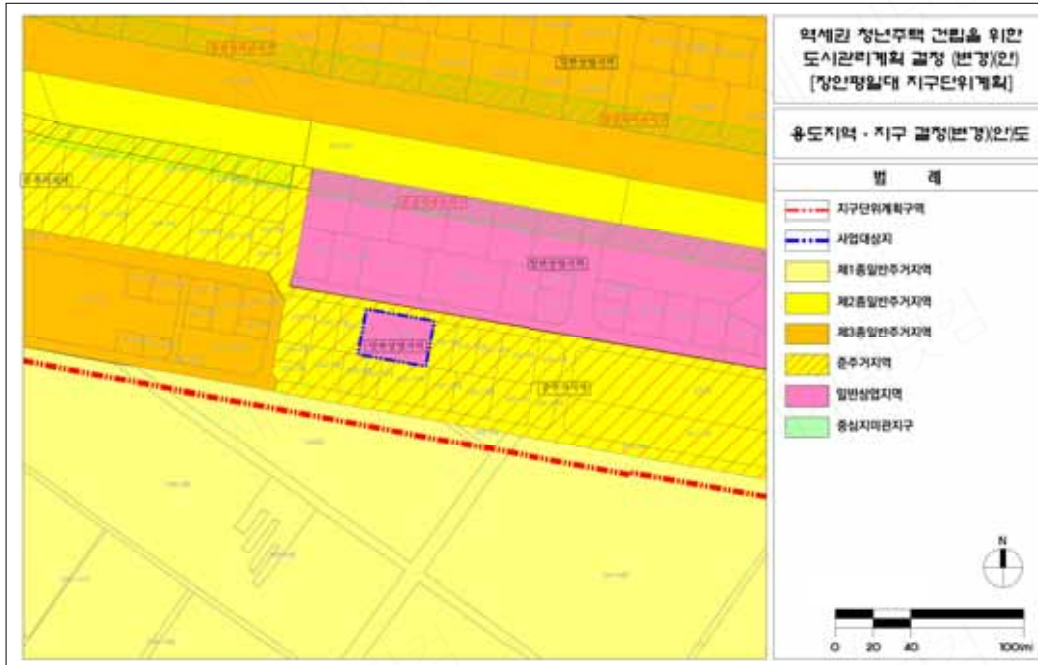
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도 (변경없음)



■ 용도지역에 관한 결정(변경)도(기정)



■ 용도지역에 관한 결정(변경)도(변경)



■ 도시기반시설 결정도(변경없음)

