

◆ 서울특별시고시 제2020-279호

**은평구 불광동 323-21일원 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택)
공급촉진지구 지정, 지구계획 승인 및 도시관리계획(연신내지구 지구단위계획)
결정·지형도면 고시**

「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제33조, 「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 은평구 불광동 323-21일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구를 지정하고, 같은 지구에 대하여 같은 법 제28조에 따른 지구계획을 승인하며, 같은 법 제26조, 제28조 및 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

또한 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 규정에 따라 은평구 불광동 323-21일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역 및 계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 7월 2일
서울특별시장

I. 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

- 명 칭 : 불광동 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 은평구 불광동 323-21일원
- 면 적 : 1,287.0㎡

2. 촉진지구 지정일 : 2020년 7월 2일

3. 사업의 종류 : 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구 조성 및 건설사업

4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명

- 명 칭 : 주식회사 위드웰에셋
- 대표자 성명 : 김재균
- 소재지 : 서울특별시 종로구 새문안로 5길 19 (당주동, 로얄빌딩) 10층
- 법인등록번호 : 110111-7129871

5. 수용하거나 사용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 관리자의 성명(법인의 경우에는 명칭), 주소

연번	소재지			지목	편입면적 (㎡)	소유자			관계인		
	행정동	지번	지번			성명	주소	지분	성명	주소	소유권 이외의 권리 종류 및 내용
1	은평구 불광동	323	14	도	89.0	[위탁자] 주식회사 위드웰에셋	서울 종로구 새문안로 5길 19 (당주동, 로얄빌딩)	100%	-	-	-
2		323	20	도	59.0						
3		323	1	대	132.0						
4		323	11	대	132.0						

5		323	15	대	142.0	[수탁자] 주식회사 신한은행	서울특별시 중구 세종대로 9길 20 (태평로2가)				
6		323	21	대	489.0						
7		323	28	대	116.0						
8		323	29	대	128.0						
합계					1,287				-		

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

- 명 칭 : 불광동 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 은평구 불광동 323-21일원
- 면 적 : 1,287.0㎡
- 공급촉진지구의 지정목적
: 대상지의 위치적 특성과 개발가능성 등을 고려하여, 경제적으로 취약한 청년층의 주거 문제 개선을 위해 제정된 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 의한 ‘서울특별시 역세권 청년주택’을 도입하여, 임대주택을 원활히 공급하고 청년층의 주거 빈곤 문제를 개선하며 서울특별시의 청년층 인구 유출을 감소시키기 위하여 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구로 지정함

2. 사업시행자의 성명 또는 명칭

- 명 칭 : 주식회사 위드웰에셋
- 대표자 성명 : 김재균
- 소재지 : 서울특별시 종로구 새문안로 5길 19 (당주동, 로얄빌딩) 10층

3. 사업기간 및 재원조달계획

- 사업기간 : 지구지정일 ~ 2022년
- 재원조달계획 : 자기자본 등

4. 토지이용계획

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
주택건설용지	1,287.0	1,287.0	임대주택
합 계	1,287.0	1,287.0	-

※ 행정절차 이행시 관련부서 협의의견 및 측량성과 등에 의해 변경 가능

5. 인구·주택 수용계획

- 1) 수용인구 : 384인
- 2) 주택건설계획 : 264세대

구 분	세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
공공 임대주택	17A TYPE	64	24.2	64	16.7
	35A TYPE	10	3.8	27	7.0
	소 계	74	28.0	91	23.7
공공지원 민간임대주택	17A TYPE	101	38.3	101	26.3

역세권
청년주택
건설·공급

	17B TYPE	27	10.2	27	7.0
	35A TYPE	15	5.7	40	10.4
	35B TYPE	47	17.8	125	32.6
	소 계	190	72.0	293	76.3
합 계		264	100.0	384	100.0

※ 역세권 청년주택 공급대상을 고려하여 가구당 인구수는 「공공주택 업무처리지침」의 ‘행복주택 공급계층별 가구당 인구수 기준’을 적용

6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치계획

1) 공공시설

구 분	시설명	시설의세분	위 치	면 적(㎡)	비 고
신설	공공업무시설	공동체형 마을활력소	은평구 불광동 323-21 일원	건축물 연면적: 375.64 건축물 전용면적: 217.35	관리청에 기부채납

※ (관리청에 기부채납)은 건축물 및 부속토지를 포함함.

- 공공시설 세부계획(시설 운영계획 등)은 공공시설 관리부서와 협의 등의 과정에서 변경될 수 있음

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획

1) 환경보전계획

가) 생태면적 확보 및 녹지네트워크 조성

- 사업시행시 대상지 내 생태면적율은 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장을 통한 피복형유형과 식재유형 적용한 결과 생태면적율은 30.56%로 산정
- 사업대상지에 대한 녹지네트워크 검토결과, 녹지면적 I 등급, 녹지모양 III등급, 녹지의 연결성 내부 III등급, 외부 III등급으로 나타나 환경성검토 녹지평가지표 1을 달성함

나) 일조영향 예측 및 저감방안

- 본 대상지 동측으로 저층 주거지 일조영향은 미미한 것으로 판단되며, 본 건축물은 일조영향을 최소화할 수 있도록 관련법령에 의거 건물높이, 배치계획 등을 수립함

다) 오염물질 최소화

- 공사시 발생하는 건설폐기물은 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」에 의거하여 성상별, 종류별로 분리하고, 수집 분리공간을 별도로 마련하여 재활용 할 계획
- 본 건축물에서 발생하는 생활폐기물은 『제5차(2016~2017) 전국폐기물통계조사, 2017. 12, 환경부』에 제시된 발생원단위를 이용하여 산정한 결과 0.36톤/일로 예측되었으며, 재활용품, 음식물쓰레기, 가연성, 불연성 등으로 분리수거 할 수 있도록 계획구역내 분리수거함을 설치하여 수거한 후 서울특별시 및 은평구의 생활폐기물 및 재활용처리 지침에 따르도록 할 계획

라) 소음 및 진동 저감방안

- 공사시 소음저감대책
: 규제기준 등을 고려하여 가능한 한 저소음 건설기계나 적정용량의 건설기계를 사용하여 소음진동을 저감토록 함
- 공사시 진동저감대책

- ： 공사장비에 의한 소음·진동을 저감하기 위하여 공사강도를 조정토록 하되, 가능한한
저진동 건설기계를 사용하여 공사장비 가동으로 인한 영향을 최소화토록 계획
- 운영시 소음저감대책
 - ： 본 계획구역 사업시행시 계획건축물의 주요 용도에 따라 미국냉동공조기술자협회
(ASHRAE)의 용도별 소음기준을 참조하여, 이에 부합할 수 있는 차음설계(창호 및 외
벽계획)를 통해 이용객에 대한 교통소음영향을 최소화하도록 하겠음

2) 보전대상지 설정 및 보전계획

- 본 구역에 대한 현존식생도상 시가화지역으로 조사되어 녹지공간 확충이 필요함에 따
라 구역내 관련법에 의한 조경녹지를 조성함으로써 인위적이거나 수목을 식재할 계획

3) 탄소저감계획

가) 녹지계획

- 탄소저감을 위해 사업지구 내 녹지공간을 최대한 확보(자연지반녹지, 인공지반녹지,
옥상녹화 등) 하고, 녹지공간 내 조경식재 시 배기가스에 강하고 환경정화능력이 강한
수종을 식재토록 하여 대기질 정화효과를 기대할 수 있도록 계획

나) 녹지교통 활성화 유도

- 대상지 내 녹지 및 보행네트워크를 구축하고 도로폭원을 적정하게 조성하여 보행, 자
전거 등을 통한 녹색교통이 활성화되도록 계획
- 나뭇가 등 녹색교통 활성화를 위한 프로그램을 도입하여 탄소배출량 저감 유도

다) 저탄소 친환경단지 조성

- 운영시 난방연료사용 등으로 인하여 발생하는 탄소 배출을 최소화하기 위해 건축물의
열손실방지를 위해 열관류율에 적합한 단열재를 사용하는 등의 저감대책을 수립토록 함

8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항 : [붙임] (도면·계재생략)

(이하여백)

[붙임]

1. 도시·군관리계획

1) 용도지역에 관한 결정사항

가) 용도지역에 관한 결정(변경)조서

(1) 용도지역 총괄조서(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
계		166,010.0	-	166,010.0	100.0	
주거 지역	소 계	25,990.0	감) 1,287.0	24,703.0	14.9	
	제2종일반주거지역	14,560.0	감) 1,287.0	13,273.0	8.0	
	준주거지역	11,430.0	-	11,430.0	6.9	
상업 지역	소 계	140,020.0	증) 1,287.0	141,307.0	85.1	
	일반상업지역	140,020.0	증) 1,287.0	141,307.0	85.1	

(2) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
계		1,287.0	-	1,287.0	100.0	
주거 지역	소 계	1,287.0	감) 1,287.0	-	-	불광동 323-15, 323-21, 323-1, 323-11, 323-28, 323-29, 323-14, 323-20
	제2종일반주거지역	1,287.0	감) 1,287.0	-	-	
상업 지역	소 계	-	증) 1,287.0	1,287.0	100.0	
	일반상업지역	-	증) 1,287.0	1,287.0	100.0	

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	결정(변경)사유
		기 정	변 경		
-	은평구 불광동 323-21일대	제2종 일반주거지역	일반상업지역	1,287.0	· 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 건 립 및 운영기준」에 의거 용도지역 변경함

(3) 용도지역에 관한 결정(변경)도 : 게재생략

2) 지구단위계획구역에 관한 결정사항

가) 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	연신내지구 지구단위계획구역	불광동 311번지 일대 대조동 185번지 일대 갈현동 396번지 일대	166,010 (1,287)	2002.7.2. (서고시 제2002-255호)	-

※ ()는 역세권 청년주택 공급촉진지구 내 면적임

나) 지구단위계획구역 결정도 : 게재생략

3) 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

가) 용도지역·지구에 관한 결정조서

(1) 용도지역에 관한 결정조서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
계		1,287.0	-	1,287.0	100.0	불광동
상업 지역	소 계	1,287.0	-	1,287.0	100.0	323-15, 323-21, 323-1, 323-11,
	일반상업지역	1,287.0	-	1,287.0	100.0	323-28, 323-29, 323-14, 323-20

(2) 용도지구에 관한 결정조서(해당사항 없음)

(3) 용도지역·지구 결정도(변경없음) : 게재생략

나) 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경)조서

(1) 공공시설

구 분	시설명	시설의세분	위 치	면 적(㎡)	비 고
신설	공공업무시설	공동체형 마을활력소	은평구 불광동 323-21 일원	건축물 연면적: 375.64 건축물 전용면적: 217.35	관리청에 기부채납

※ (관리청에 기부채납)은 건축물 및 부속토지를 포함함.

- 공공시설 세부계획(시설 운영계획 등)은 공공시설 관리부서와 협의 등의 과정에서 변경될 수 있음

4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

가) 획지에 관한 사항

(1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	가구번호	가구면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	공동개발면적(㎡)	비 고
기정	D3	13,990 (1,287)	불광2동 327-1 외 60개 필지 ^{주1)}	12,703.0	-	-
			불광동 323-15	142.0	-	-
			불광동 323-21	489.0	-	-
			불광동 323-1	132.0	-	-
			불광동 323-11	132.0	-	-
			불광동 323-28	116.0	-	-
			불광동 323-29	128.0	-	-
			불광동 323-14	89.0	-	-
			불광동 323-20	59.0	-	-
변경	D3	13,990 (1,287)	불광2동 327-1 외 60개 필지 ^{주1)}	12,703.0	-	-
			불광동 323-15	142.0	1,287.0	공동개발 (지정)
			불광동 323-21	489.0		
			불광동 323-1	132.0		
			불광동 323-11	132.0		
			불광동 323-28	116.0		
			불광동 323-29	128.0		
			불광동 323-14	89.0		
			불광동 323-20	59.0		

주1) 불광2동 327-1 외 60개 필지는 연신내 지구단위계획구역 내 D3 가구(총 69개 필지) 중 금회사업구역(8개 필지, 공동개발지정) 외 61개 필지를 말함

※ ()는 금회사업구역 편입면적임

■ 가구 및 획지에 관한 결정(변경)사유서

도면표시번호	결정내용	결정(변경)사유
-	• 공동개발(지정) - 불광동 323-15, 323-21, 323-1, 323-11, 323-28, 323-29, 323-14, 323-20	• 청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 공동개발 지정

(2) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)도 : 게재생략

나) 건축물에 관한 결정사항

(1) 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서

구 분	도면표시	위 치	전 측	비 고
기정	지정 용도	-	-	-
	불허 용도	B	• 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 제17호의 공장, 제18호의 창고시설, 제19호의 위험물저장 및 처리시설 제20호의 자동차관련시설(단, 주차장제외), 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 제23호의 교정 및 군사시설, 제24호의 방송통신시설, 제25호의 발전시설	-
	권장 용도	3		• 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련 및 노인복지시설
변경	지정 용도	(나)	• 공동주택^{주1)}(주거복합), 근린생활시설 ※비주거용도: 지상1층~지상2층 설치	-
	불허 용도 ^{주2)}	C	• 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택(다른용도와 복합된 것 제외), 제2호의 공동주택(별표3에 따른 주거외 용도와 복합된 것은 제외), 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 제12호의 수련시설, 제17호의 공장, 제18호의 창고시설, 제19호의 위험물저장 및 처리시설 제20호의 자동차관련시설(단, 주차장제외), 제21호의 동물 및 식물 관련 시설제23호의 교정 및 군사시설, 제24호의 방송통신시설, 제25호의 발전시설	-

주1) 지정용도의 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조 제2호에 따른 임대주택을 의미함.(오피스텔 제외)

주2) 불허용도는 용도지역변경에 따라 이면부 불허용도(B)에 서울특별시 도시계획 조례 제32조 일반상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물을 포함.

■ 건축물 용도에 관한 결정(변경)사유서

도면표시 번호	결정내용	결정(변경)사유
-	• 지정용도 신설	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획조례」, 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」, 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」을 준용하여 일반상업지역 내 건축할 수 있는 지정용도 계획 수립
	• 불허용도 신설	• 용도지역 변경에 따라 이면부 불허용도(B)에 서울특별시 도시계획 조례 제32조 일반상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물을 포함.

(2) 건축물 밀도에 관한 결정(변경)조서

구 분	내 용		비 고
	기 정	변 경	
건폐율	· 60% 이하	· 60% 이하	· 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제12조제2항 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-3-3 준용
용적률	· 기준용적률: 170% 이하 · 허용용적률: 200% 이하 · 상한용적률: 법적용적률 2배 이하	· 기본용적률: 680% 이하 · 상한용적률: 800% 이하 ^{주1)}	· 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영 기준」 준용
높이	· 20m 이하	· 최고높이 70m 이하	· 인접 특별계획구역 높이계획 준용

주1) 완화용적률의 1/2에 해당하는 용적률 산정용 연면적을 공공임대주택으로 제공 시

※ 역세권 청년주택 건립시 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」의 용적률 기준을 준용하며, 서울특별시 지구단위계획 수립기준에 따른 비주거용도 비율을 적용하지 아니함

■ 건축물 밀도에 관한 결정(변경)사유서

구 분	결정내용	결정(변경)사유
용적률	· 기본용적률 : 680% 이하 · 상한용적률 : 법적용적률 이하	· 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」을 준용하여 용적률 결정
높이	· 최고높이 70m 이하	· 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 인접 특별계획구역 높이계획을 준용하여 높이계획 변경

(3) 용적률 완화항목 및 내용에 관한 결정조서(신설)

구분		내용	계획사항	완화내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	· 부지면적의 30%에 해당하는 공공시설 설치 및 제공	· 공공임대주택 부속토지: 21.92% (282.05 ㎡) · 공공시설 기부채납: 14.51% (186.76 ㎡)	기본용적률 680% 부여	모든 항목을 충족하여야 함
건축물 용도구분	비주거비율	· 10% 이상 20% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)	· 주거 : 비주거 =90.22% : 9.78%		
	주거비율	· 80% 이상 90% 이하			
주택 건설비중	주택규모	· 공공임대주택: 전용 45㎡ 이하 · 민간임대주택: 전용 60㎡ 이하	· 공공임대주택: 17㎡, 35㎡ 계획 · 민간임대주택: 17㎡, 35㎡ 계획		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	· 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	· 에너지 효율 건축물 · 친환경 건축물 이행 적용		
주민 공동시설	커뮤니티시설	· 주민공동체 활성화를 위해 150 ㎡ 이상의 주민 커뮤니티시설 설치	· 커뮤니티시설 155.57 ㎡ 계획 － 용도 : 주민공동시설		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용

다) 기타사항에 관한 결정조서(변경없음)

구 분	내 용	비 고
건축한계선	· 이면도로변 : 대지경계로부터 1m 후퇴	지침도 참조

라) 공공기여 계획 결정(신설)

구 분	위 치	기부채납 내용	기부채납 면적	비 고(관리청)
공공임대주택	서울특별시 은평구 불광동 323-21일대	공공임대주택 부속토지	• 토지지분: 282.05㎡	은평구청장
공공업무시설		공공업무시설 / 부속토지	• 설치비용 부지환산면적: 144.36㎡ 토지지분: 42.40㎡ (전용면적: 217.35㎡, 연면적: 375.64㎡)	
합 계			468.81㎡	

2. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당 없음

3. 방재계획

1) 호우재해

- 사업지는 침수재해 발생이 미미할 것으로 판단되나 배수시설물의 유지관리계획을 통하여 사업대상지 내 침수재해가 발생되지 않도록 관리
- 공사 시 외부우수의 공사장 내 유입으로 인한 홍수 및 토사유출의 증가를 방지하기 위하여 임시침사지, 가배수로, 비닐보호막 등을 설치하여 재해영향을 저감토록 계획
- 운영 시 우수유출 저감을 위하여 저류시설(지하저류조), 침투시설(옥상녹화, 투수포장 등)을 계획

2) 지진재해

- 내진설계기준에 따라 건축계획 수립 및 대피시설, 대응시스템 등을 구축
- 지진 등 재난발생 시 피해가 예상되는 시설물에 대한 정기점검 및 정비 실시

4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지·물건 및 권리의 수용 및 사용계획

1) 토지세목조사

연번	소재지			지목	편입면적 (㎡)	소유자			관계인		
	행정동	지번				성명	주소	지분	성명	주소	소유권 이외의 권리 종류 및 내용
		본번	부번								
1	은평구 불광동	323	14	도	89.0	[위탁자] 주식회사 위드웰에셋	서울 종로구 새문안로 5길 19 (당주동, 로얄빌딩)	100%	-	-	-
2		323	20	도	59.0						
3		323	1	대	132.0						
4		323	11	대	132.0						
5		323	15	대	142.0	[수탁자] 주식회사 신한은행	서울특별시 중구 세종대로 9길 20 (태평로2가)				
6		323	21	대	489.0						
7		323	28	대	116.0						
8		323	29	대	128.0						
합계					1,287	-					

2) 토지취득방법 : 사업시행자 100% 확보 후 신탁

3) 존치건축물 및 공작물 처리계획 : 사업부지내 건축물, 공작물 등은 존재하지 않음

5. 공공시설의 귀속에 관한 계획