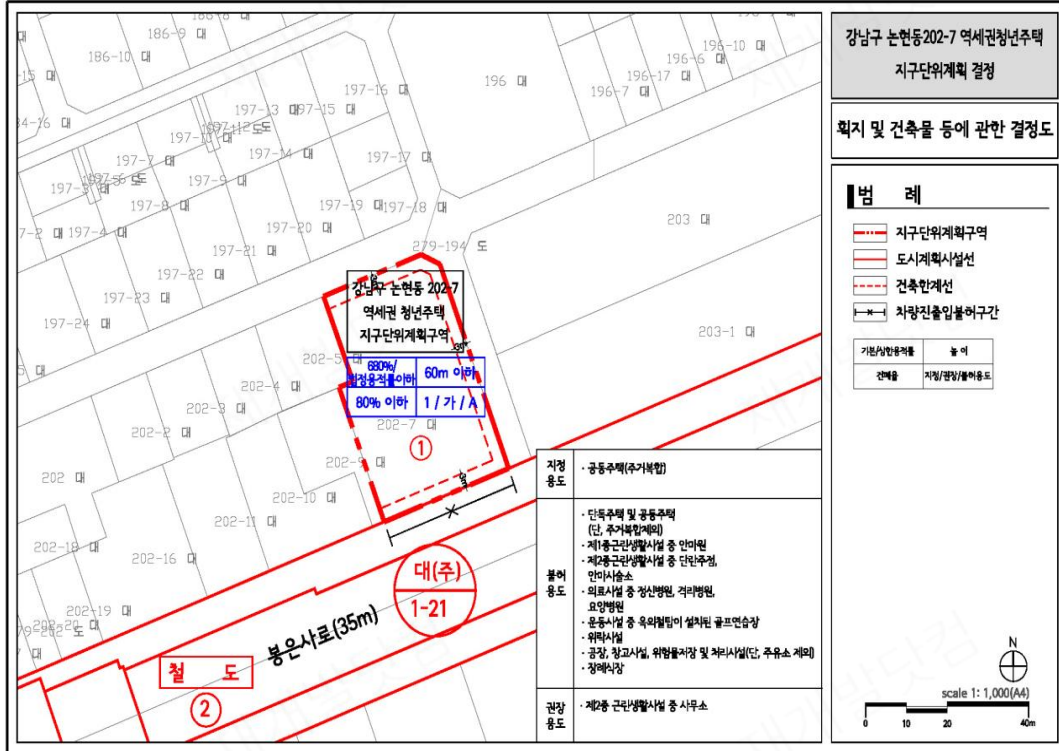


<획지 및 건축물 등에 관한 결정도>



◆ 서울특별시고시 제2017-350호

도시관리계획(용도지역, 쌍문지구중심 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2013-457호(2013.12.26.)로 결정(변경) 고시된 「쌍문지구중심 지구단위계획」에 대하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 및 「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 2017년 제16차 서울시 도시계획위원회 심의(2017.09.06.) 및 2017년 제14차 서울시 도시·건축공동위원회 심의(2017.09.13.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획(용도지역 및 쌍문지구중심 지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 따라 지형도면을 고시합니다.

2017년 9월 28일
서울특별시장

I. 역세권 청년주택 사업개요 및 결정취지

- 위 치 : 서울특별시 도봉구 쌍문동 103-6, 103-211

- 면 적 : 1,546.4㎡
- 결정취지 : 대중교통중심 역세권 지역에 청년층 주거안정을 위한 청년임대주택 건립과 더불어 계획적인 역세권 개발을 위해 도시관리계획(용도지역, 지구단위계획)을 변경 결정함

II. 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)조서

구 분		면적 (㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합 계		184,840	-	184,840	100.0	
주거 지역	소 계	76,912	감) 1,546.4	75,365.6	40.8	대상필지: 쌍문동 103-6, -211
	제2종일반주거지역(7층이하)	2,477	-	2,477	1.3	
	제2종일반주거지역	2,334	-	2,334	1.3	
	제3종일반주거지역	32,740	-	32,740	17.7	
	준주거지역	39,361	감) 1,546.4	37,814.6	20.5	
상업 지역	소계	66,079	증) 1,546.4	67,625.4	36.6	상동
	일반상업지역	66,079	증) 1,546.4	67,625.4	36.6	
공업 지역	소계	41,849	-	41,849	22.6	
	준공업지역	41,849	-	41,849	22.6	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용 도 지 역		면 적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
-	쌍문동 103-6 쌍문동 103-211	준주거지역	일반상업지역	1,546.4	680%	역세권 2030 청년주택 건립

III. 도시관리계획(쌍문지구중심 지구단위계획) 결정(변경)조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정(변경)조서(변경없음)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
기 정	쌍문지구중심 지구단위계획구역	쌍문동 88번지 일대 창동 659번지 일대	184,840	-	184,840	서울시고시 제195호 1996.7.5	

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

(1) 용도지역 결정(변경)조서(변경 없음)

구 분		면적 (㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합 계		184,840	—	184,840	100.0	
주거 지역	소 계	75,365.6	—	75,365.6	40.8	
	제2종일반주거지역(7층이하)	2,477	—	2,477	1.3	
	제2종일반주거지역	2,334	—	2,334	1.3	
	제3종일반주거지역	32,740	—	32,740	17.7	
	준주거지역	37,814.6	—	37,814.6	20.5	
상업 지역	소계	67,625.4	—	67,625.4	36.6	
	일반상업지역	67,625.4	—	67,625.4	36.6	
공업 지역	소계	41,849	—	41,849	22.6	
	준공업지역	41,849	—	41,849	22.6	

(2) 용도지구 결정(변경)조서(변경없음)

2. 도시기반시설의 관한 결정(변경)조서(변경없음)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

(1) 최대개발규모(변경없음)

(2) 가구 및 획지계획(변경)

구분	도면표시 번호	위치	면적(㎡)	비고
기정	—	쌍문동 103-6	1,157.0	획지계획
변경	—	쌍문동 103-6, 쌍문동 103-211	1,546.4	획지계획

■ 가구 및 획지계획(변경) 사유서

도면표시 번호	변경내용	변경사유
—	◦ 획지계획 변경 - 기정 : 1,157㎡ - 변경 : 1,546.4㎡	◦ 동일소유의 필지의 역세권 청년주택 개발에 따른 획지계획 조정

2. 건축물에 관한 결정(변경)조서

(1) 건축물의 용도

■ 불허용도(변경없음)

- 권장용도(변경없음)
- 지정용도(신설)

구 분	지 정 용 도	비 고
(a)	◦공동주택(주거복합) ^{주1)}	쌍문동 103-6, -211에 한함

주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호 역세권 2030 청년주택에 한함(오피스텔 제외)

■ 지정용도(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
-	◦ 지정용도 신설 - 공동주택(주거복합)	◦ 역세권청년주택 건립을 위하여 쌍문동 103-6, -211에 한하여 지정용도를 신설함

(2) 건축물의 개발밀도

구분	계획내용		비고
	기정	변경	
건폐율	◦ 60% 이하	◦ 좌동	변경없음
용적률	◦ 기준용적률 : 250% 이하 ◦ 허용용적률 : 350% 이하	◦ 기본용적률 : 680% 이하 ◦ 상한용적률 : 법정이하	쌍문동 103-6, -211에 한함
높이	◦ 50m 이하	◦ 60m 이하	

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

■ 용적률 및 높이결정(변경)조서 사유서

도면표시 번호	변경내용	변경사유	비고
-	◦ 용적률 변경 - 기정 : 기준용적률 250%, 허용용적률 350% - 변경 : 기본용적률 680%이하, 상한용적률 법정이하	◦ 역세권 청년주택 건립에 따라 대상지의 용적률 체계를 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용	
-	◦ 높이 변경 - 기정 : 50m이하 - 변경 : 60m이하	◦ 역세권 청년주택 건립에 따라 대상지의 높이를 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따라 도시건축공동위원회 심의를 통해 변경	

3) 용적률 적용기준(의무사항)(신설)

구분			적용기준	완화내용	비고
공공기여율			◦부지면적의 20% 이상(309.28 ㎡ 이상)	◦ 기본용적률 680% 부여	◦ 쌍문동 103-6, -211에 한함 ◦ 모든 항목을 충족하여야 함
건축물 용도	비주거비율		◦10%이상 ~20% 미만 (지상 1 층 비주거설치의무)		
	주거	주거비율	◦80% 초과 90%이하		
		공공:민간	◦20 : 80 (공공임대 20% 이상)		
주택규모			◦공공임대주택 : 전용 45 ㎡이하 ◦민간임대주택 : 전용 60 ㎡이하		
건축물 형태	21 세기미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책		◦리모델링이 쉬운구조 , 커뮤니티지원 시설의 설치계획, 에너지 효율건축물, 친환경 건축물 중 2 가지 사항 이상 의무적이행		
주민 공동시설	커뮤니티시설		◦주민공동시설 미대상 규모인 경우에도 주민공동체 활성화를 위해 50㎡ 이상 주민커뮤니티 설치		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」(개정 2016.11.04.) 준용

※ 주민공동시설(커뮤니티시설)은 북카페 80㎡이상으로 계획함

(3) 건축물의 배치·형태·색채·건축선 결정조서(변경없음)

(4) 공공기여 계획(신설)

구분	공공기여율	계획	비고
공공임대주택	대지면적의 20% 이상 (309.28㎡이상)	20.13% (311.27㎡)	쌍문동 103-6, -211에 한함. 공공기여계획 면적은 공공임대주택 부속토지로 산정

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」(개정 2016.11.04.) 3-3-1 적용

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

3. 기타 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서 (변경없음)

4. 인센티브 운영계획(변경없음)

④ 경미한 사항에 관한 계획(변경없음)

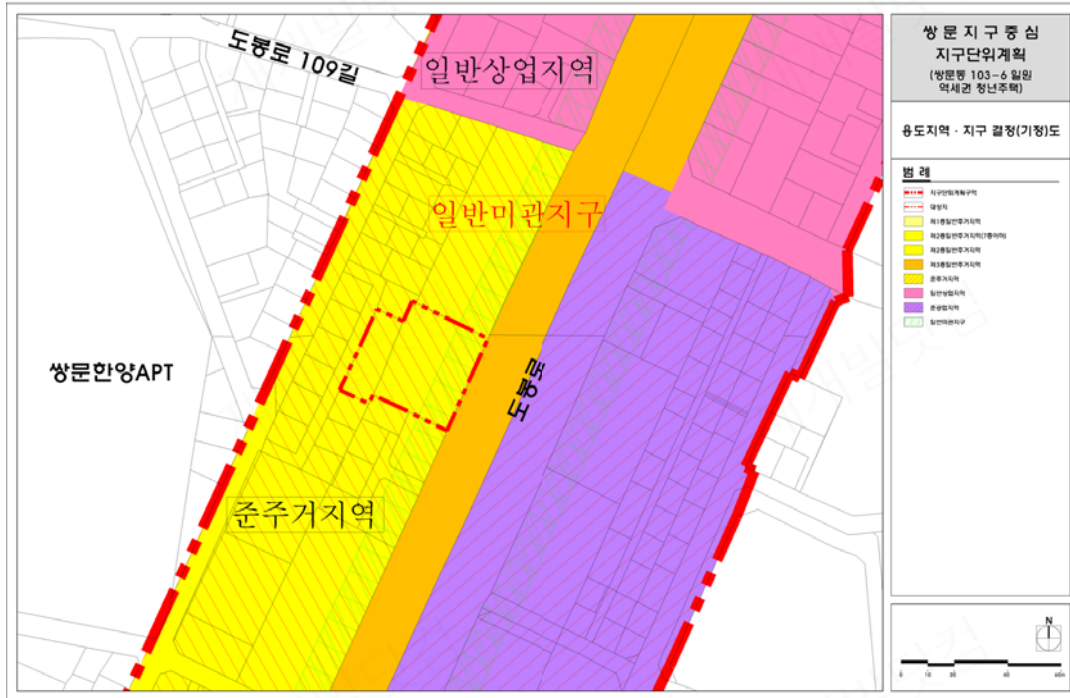
IV. 관계도면 : [붙임] (도면게재생략)

V. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 포함) 참조
생략(비치도서와 같음)

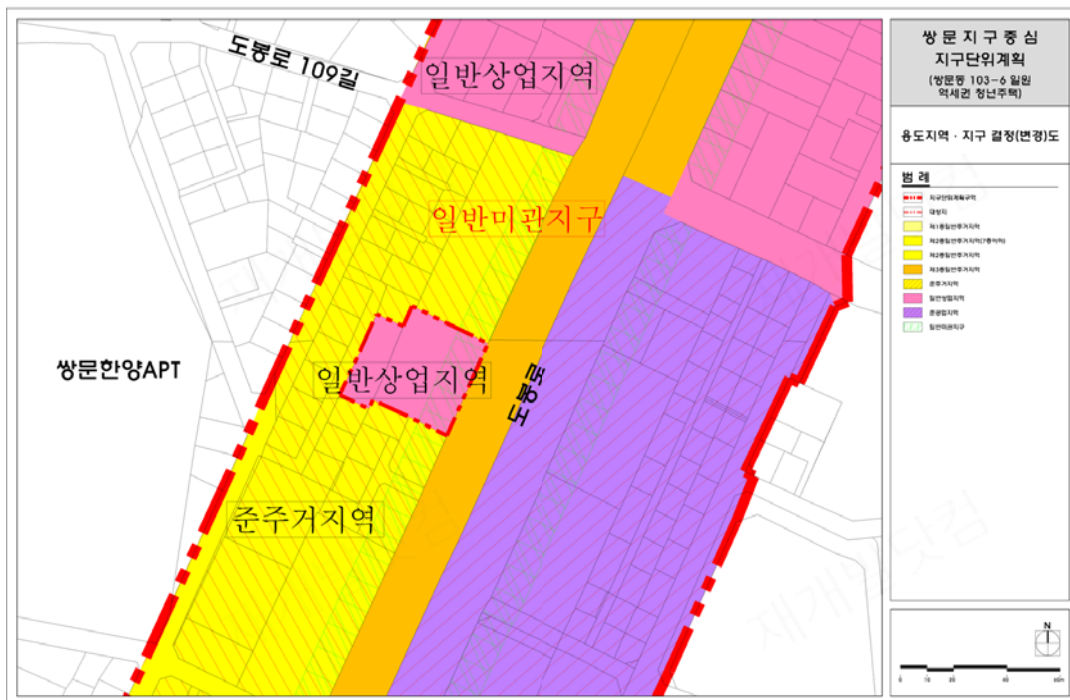
VI. 관계도서는 서울특별시 본청 8층 임대주택과(☎02-2133-4932)와 도봉구 도시계획과(☎02-2091-3562)에 비치하고 있습니다.

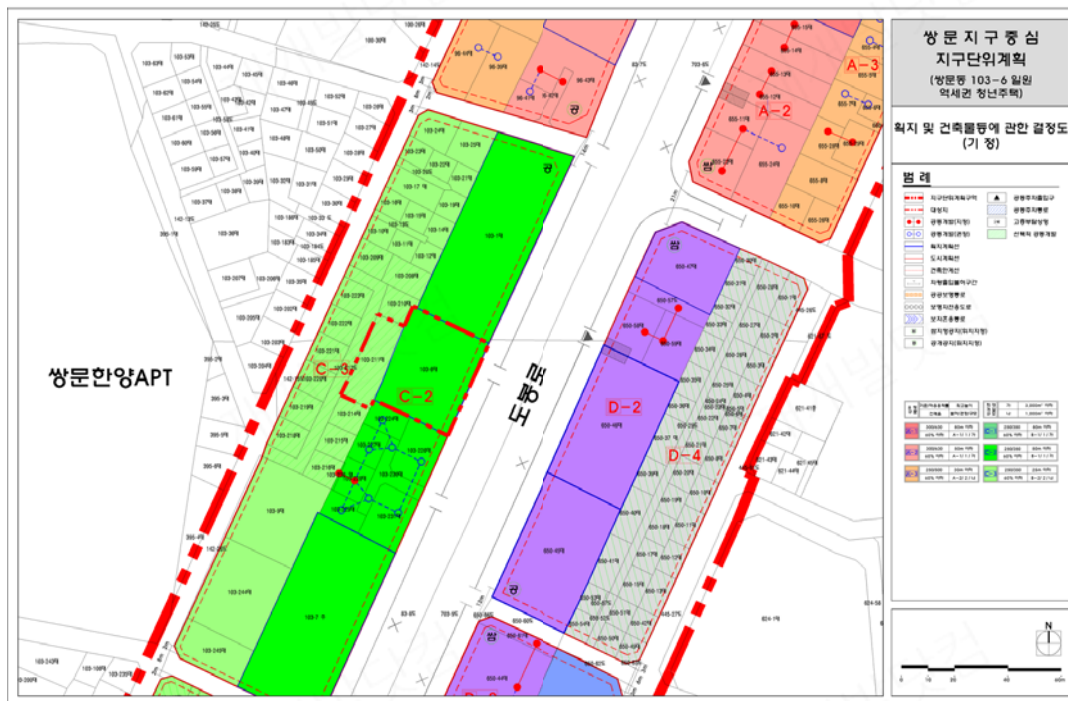
VII. 청년주택 건립계획 및 운영 등에 관한 사항
청년주택 건립계획 및 임대료 등 운영에 관한 사항을 규정한 “역세권 청년주택 건립계획에 대한 표준 협약서”는 건축허가 전 서울특별시장과 사업시행자간 협약 체결하여야 하며 허가권자(구청장)는 이를 사업계획승인(건축허가) 조건으로 부여하여야 함

■ 용도지역·지구 결정(기정)도



■ 용도지역·지구 결정(변경)도





■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

