

◆ 서울특별시공고 제2018-2767호

도시관리계획(용도지역, 지구단위계획구역 지정 및 계획수립) 결정(변경)을 위한 재열람공고

- 노원구 공릉동 617-3일원 태릉입구역 역세권청년주택(공공지원민간임대주택) 사업 -

1. 서울특별시 공고 제2018-1543호(2018.7.5.)로 열람공고한 노원구 공릉동 617-3일원 태릉입구역 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택)사업 관련 도시관리계획(용도지역, 지구단위계획구역 지정 및 계획수립) 결정(변경)(안)에 대하여 2018년 제15차 도시계획위원회(2018.11.21.) 심의결과(조건부가결) 및 제18차 도시·건축공동위원회(2018.12.12.) 심의결과(수정가결)를 반영하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조와 「서울특별시 도시계획조례」 제7조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제8조에 따라 주민 등의 의견을 청취하고자 아래와 같이 재열람·공고 합니다.
2. 본 도시관리계획 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있을 경우 주민 등 이해관계인은 열람 기간 내에 의견서를 서면으로 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2018년 12월 20일

서울특별시장

I. 열람 기간 : 2018. 12. 21. ~ 2019. 1. 3.(공고일 다음날부터 14일 이상)

II. 열람 및 의견서 제출 장소 : 서울시청 8층 임대주택과 역세권사업팀(☎02-2133-4936)

III. 재열람 사유 : 공동개발 지정, 건축물 용도계획 등 변경

IV. 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 사항

1. 도시관리계획(용도지역)에 관한 결정(변경)

1. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		1,456.7	-	1,456.7	100.0	
주거지역	소계	1,456.7	감) 1,456.7	-	0.0	
	제3종일반주거지역	1,456.7	감) 1,456.7	-	0.0	
상업지역	소계	-	증) 1,456.7	1,456.7	100.0	
	일반상업지역	-	증) 1,456.7	1,456.7	100.0	

2. 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	비고
		기정	변경		
-	노원구 공릉동 617-3, 617-11, 617-13	제3종 일반주거지역	일반 상업지역	1,456.7	· 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역 세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용 도지역을 변경하고자 함

V. 도시관리계획(지구단위계획) 결정사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서 : 신설

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)	비 고
신설	노원구 공릉동 617-3일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역	노원구 공릉동 617-3, 617-11, 617-13	1,456.7	

나. 결정사유서

구분	구역명	면 적(㎡)	결 정 사 유
신설	노원구 공릉동 617-3일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역	1,456.7	· 청년층 주거안정을 위한 역세권청년주택 건립을 위 해 역세권 청년주택 지구단위계획구역 지정

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 도시기반시설에 관한 결정 : 변경 없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 신설

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가구번호	위 치	면적(㎡)		비고
신설	-	공릉동 617-3	552.1	1,456.7	공동개발 지정
		공릉동 617-11	224.6		
		공릉동 617-13	680.0		

나. 결정 사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	· 공동개발 지정 - 신설 : 공릉동 617-3, 617-11, 617-13	· 청년층 주거안정을 위한 역세권청년주택 건립을 위해 공동개발 지정

2. 건축물 등에 관한 결정조서 : 신설

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

● 결정조서

구 분		계획내용	비고
용도	지정용도(A)	· 공동주택주 ¹⁾ (주거복합), 근린생활시설	
	불허용도(U1)	· 시가지경관지구주 ²⁾ 불허용도 · 제2종 근린생활시설 중 안마사술소, 단란주점, 성인전용시설(성인전용 전화방, 성인용품점, 사행성게임장 등) · 위락시설	

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 2030청년 주택에 한하며, 오피스텔은 제외

주2) 서울특별시 도시계획 조례 일부개정(2018.10.04.)에 따라 제8조2에 의거 일반미관지구가 시가지경관지구로 명칭 변경

● 결정 사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	· 지정용도 신설	· 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획조례」, 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」, 「서울특별시 역세권 청년주택건립 및 운영기준」을 준용하여 일반상업지역내 건축할 수 있는 지정용도계획 수립
	· 불허용도 신설	· 역세권 청년주택 공급에 따른 주거환경보호를 위해 불허용도계획

나. 건축물의 밀도에 관한 계획

● 결정조서

구 분	계획내용	비고
건폐율	· 60% 이하	· 서울특별시 도시계획조례 제54조 준용
용적률	· 기본용적률 : 680% 이하 · 상한용적률 : 법정용적률 이하	· 서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준 준용
높이	· 70m 이하	· 서울특별시 가로구역별 건축물 높이 지정(2015.8.27.) 기준 준용

● 결정 사유서

구분	결정내용	결정사유
건폐율	· 60% 이하	· 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」을 준용하여 건폐율 및 용적률 결정
용적률	· 기본용적률 : 680% 이하 · 상한용적률 : 법정용적률 이하	
높이	· 70m 이하	· 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 가로구역별 건축물 높이 지정(2015.8.27.)」의 높이기준을 준용하여 높이계획 수립

● 용적률 완화항목(신설)

구 분		내 용	비 고
공공기여율		· 공공기여율 25%에 해당하는 공공시설 설치 및 제공	모든 항목 충족시 기본 용적률 부여
건축물 용도	비주거비용	· 10% 이상, 20% 미만(가로변 비주거 설치 의무)	
	주거비용	· 80% 초과 90% 이하 · 공공임대주택 : 민간임대주택 = 25 : 75	
주택규모		· 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 · 민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	· 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원 시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	
주민 공동시설	커뮤니티시설	· 주민공동이용시설 설치대상이 아닌 규모의 경우 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상 설치	

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용

다. 건축선에 관한 결정조서

● 결정조서

구 분		결정내용	비고
배치	건축 한계선	· 간선도로변(동일로, 35m) : 3m · 이면도로변(동일로174길, 8m) : 2m	동일로 경관지구 건축선(3m) 지정구역

● 결정 사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	· 건축한계선 지정 - 간선도로변(동일로, 35m) : 3m - 이면도로변(동일로174길, 8m) : 2m	대상지가 접한 간선도로변 3m, 이면도로변에 2m 폭원의 건축한계선 지정

④ 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지내 공지에 관한 결정조서 : 신설

구 분	결정내용	비고
전면공지	· 간선도로변, 이면도로변	· 건축한계선으로 확보 - 간선도로변(3m) : 보도부속형 - 이면도로변(2m) : 보도부속형

나. 공공기여 계획 : 신설

구 분	기본용적률	공공기여율	비고
공공 임대주택	680% 이하 (제3종일반주거지역 → 일반상업지역)	용도지역 변경 부지면적의 25% 이상주 ¹⁾ (364.18㎡ 이상)	-