

◆ 서울특별시고시 제2020-46호

도시관리계획(지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면고시
- 광진구 구의동 245-11번지 역세권 청년주택 -

서울특별시 광진구 구의동 245-11번지 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택)사업 관련 도시관리계획(지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획)결정에 대하여, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 2019년 제7차 서울특별시 도시건축공동위원회 역세권청년주택 수권분과위원회(2019.7.31.) 및 2019년 제12차 서울특별시 도시건축공동위원회 역세권청년주택 수권분과위원회(2019.12.3.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 2월 6일
 서울특별시장

I. 역세권 청년주택 사업개요 및 결정 취지

- 위 치: 광진구 구의동 245-11
- 면 적: 812.6㎡
- 결정취지: 역세권에 청년층의 주거안정을 위한 공공지원민간임대주택 공급과 더불어 계획적인 역세권 개발을 유도하기 위해 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)을 결정하고자 함.

II. 도시·군관리계획(지구단위계획) 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	-	광진구 구의동 245-11 역세권 청년주택 지구단위계획구역	광진구 구의동 245-11	-	증) 812.6	812.6	-

□ 지구단위계획구역 결정사유서

도면표시 번호	구역명	결정내용	결정사유
-	광진구 구의동 245-11 역세권 청년주택 지구단위계획구역	• 신규 지정 - 면적 : 812.6㎡	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년 주택 건립을 위해 지구단위계획구역을 지정 하고자 함

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		812.6	-	812.6	100.0	
주거 지역	제3종일반주거지역	812.6	감) 812.6	-	-	
	준주거지역	-	증) 812.6	812.6	100.0	

□ 변경 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	광진구 구의동 245-11	제3종 일반주거지역	준주거지역	812.6	역세권 청년주택 건립을 위하여 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 의거 용도지역을 변경함

나. 용도지구에 관한 결정조서: 해당사항 없음

2. 도시기반시설에 관한 결정조서: 해당사항 없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	가구번호	획지번호	위치	면적(㎡)	비고
신설	-	-	광진구 구의동 245-11	812.6	단독개발

□ 결정사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	단독개발	역세권 청년주택 건립

2. 건축물에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
지정용도(A)	•공동주택 ^{주1)} (주거복합)	광진구 구의동 245-11번지 역세 권 청년주택에 한 함
불허용도(1)	•단독주택 •제2종근린생활시설 총포판매소, 다중생활시설, 제조업소, 수리점, 안마시술소, 노래연습장, 옥외철타이 설치된 골프연습장 •의료시설 중 격리병원, 요양병원 •운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 •공장 •창고시설 •위험물저장 및 처리시설 •자동차관련시설 (주차장 제외) •장례시설 •교정 및 군사시설 •동물 및 식물 관련시설 •운수시설	

※ 「건축법 시행령」 별표1 각 항목의 건축물임

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

□ 결정사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
A	지정용도	•「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획조례」, 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」, 「서울특별시 역세권 청년주택건립 및 운영기준」을 준용하여 준주거지역 내 건축할 수 있는 불허용도 및 지정용도계획 수립
1	불허용도	

나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
건 폐 율	•60% 이하	광진구 구의동 245-11번지 역세권 청년주택에 한함
용 적 른	•기본용적률 : 400%이하 •상한용적률 : 496% 이하	
최고높이	•50m 이하	

□ 결정사유서

구분	결정내용		결정사유
신설	건폐율	●60% 이하	●「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제54조 용도지역의 건폐율 기준 적용
신설	용적률	●기본용적률 : 400% 이하 ●상한용적률 : 496% 이하	●청년층 주거안정 도모를 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」, 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용함
신설	최고높이	●50m 이하	●구의·자양 재정비촉진구역 최고높이 및 지구단위계획수립지침, 건축계획 등 고려

다. 역세권 운영기준에 따른 용적률 완화항목에 관한 계획

구분		계획기준	계획내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	•부지면적 10%에 해당하는 공공시설 또는 공공임대주택 제공 •기본용적률을 초과하는 완화 용적률의 50%에 해당하는 지분의 공공임대 주택 추가 제공	•공공임대주택 부속토지면적 : 154.286㎡(18.99%) -기본 공공기여율 : 81.991㎡ (10.09%) -추가 공공기여율 : 72.295㎡ (8.90%)	모든 항목을 충족할 경우 기본용적률 400%, 상한용적률 496% 부여 (광진구 구의동 245-11번지 역세권 청년주택에 한함)
건축물 용도 구분	비주거비율	•15%이하(가로변 비주거 설치 의무)	•비주거비율 (용적률 기준) : 10.42% -주거:비주거=3,691.22㎡ (89.58%):429.41㎡(10.42%) •가로변 비주거(근린생활시설) 설치	
	주거비율	•85%이상		
주택 건설 비중	주 택 규 모	•공공임대주택 - 전용 45㎡이하 •공공지원민간임대주택 - 전용 60㎡이하	•공공임대주택 : 공공지원민간임대주택 =23세대 (22.61%) : 94세대 (77.39%) •공공임대주택의 규모 -전용 17.34㎡ · 23.52㎡ · 30.36㎡ · 36.32㎡계획 •공공지원민간임대주택의 규모 -전용 17.34㎡ · 23.52㎡ · 30.36㎡ · 36.32㎡계획	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경조성을 위한 주요정책	•리모델링이 쉬운 구조,커뮤니티 지원시설의 설치 계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축 물 중 2가지 사항 이상 의무 적으로 이행	•에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용	
주민공동 시설	커뮤니티 시설	•주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민 커뮤니티 시설 설치	•지상 2층에 커뮤니티시설 127.53㎡ 계획(북카페)	

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

※ 비주거비율은 용적률 기준으로 하되, 비주거시설은 지하2층~지상2층에서만 설치하여야 함

※ 상기 계획내용은 관련 법령 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 내에서 건축계획시 조정될 수 있음

라. 공공기여계획

구분	기본용적률	공공기여율	계획내용	비고
제3종일반주거지역→ 준주거지역	400%	•기본 공공기여율 : 대지면적의 10% 이상 - 부속토지면적 : 81.991(10.09%) ㎡ ≥ 81.26㎡(기준) •추가 공공기여율 : 기본용적률을 초과하는 용적률 50%에 해당하는 세대의 대지지분 - 증가용적률 50% 연면적 : 395.49㎡ ≥ 390.0㎡(기준) - 부속토지면적 : 72.295㎡(8.90%) •총 공공기여율 : 81.991㎡ + 71.295㎡ = 154.286㎡(18.99%)	공공임대주택 부속토지 154.286㎡ (18.99%)	광진구 구의동 245-11번지 역세권 청년주택에 한함

- ※ 1. 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 적용
 2. 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고, 공공임대주택 부속토지는 시장에게 기부채납하여야 함

☐ 결정사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	•공공기여 : 공공임대주택 토지지분	• 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역 변경에 따른 공공기여율을 준수하여 공공기여계획 수립

3. 기타 사항에 관한 결정조서

가. 건축물의 배치 및 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분		계 획 내 용	비 고
건축물의 배치	건축한계선	• 간선변 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축선 후퇴부분에 보도형으로 조성 : 3m (보도부속형)	

☐ 결정사유서

구분	결정내용	결정사유
신설	• 간선변 건축한계선 및 전면공지 지정	• 간선변 보행환경을 고려한 건축한계선 내 보도형 전면공지 조성 (차량출입구 제외)

나. 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서

구 분	계 획 내 용	비 고
차량출입불허구간	• 지정된 구간에서의 차량출입 불허	

☐ 결정사유서

구분	결정내용	결정사유
신설	• 간선변 차량출입불허구간 지정	• 간선변 차량 및 보행의 원활한 흐름을 고려한 차량출입불허 구간 지정

III. 관계도면 : 붙임 참고(기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 도면 참조)

○ 첨부된 결정도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 포함) 참고

V. 관계서류 열람방법

- 관계서류는 씨티스퀘어 14층 서울시청 주택공급과 역세권사업1팀(☎02-2133-6297), 광진구청 민원복지동 5층 도시계획과(☎ 02-450-7682)에 비치하여 열람하고 있습니다.

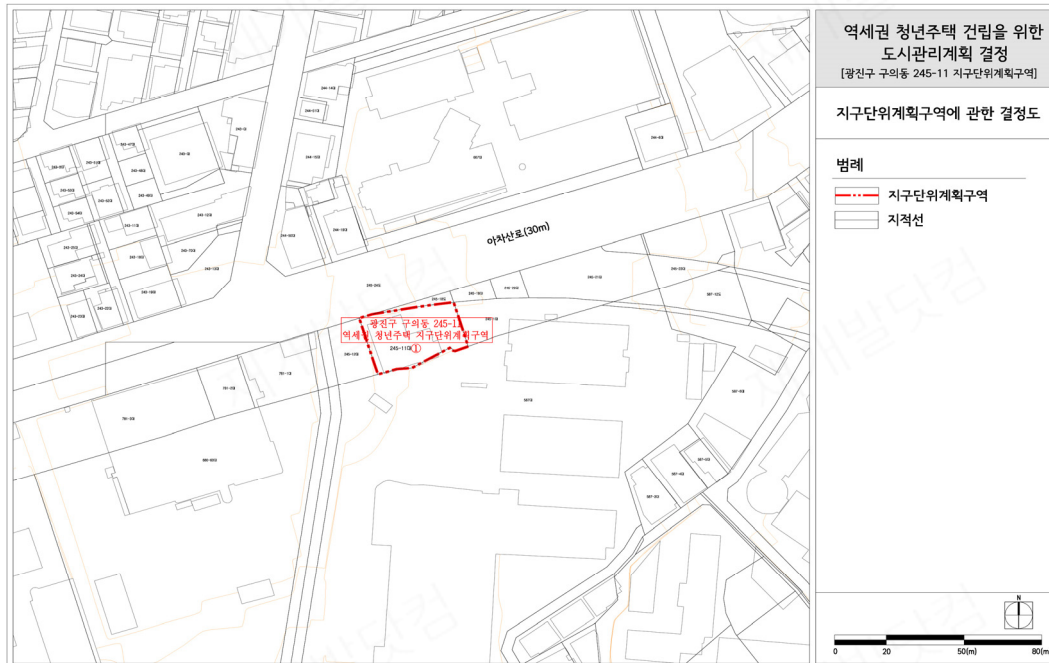
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정입니다.

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) 전에 서울특별시장과 사업시행자간 협약체결을 하여야 하며, 허가권자(구청장)는 이를 사업계획승인(건축허가) 조건으로 부여하여야 함

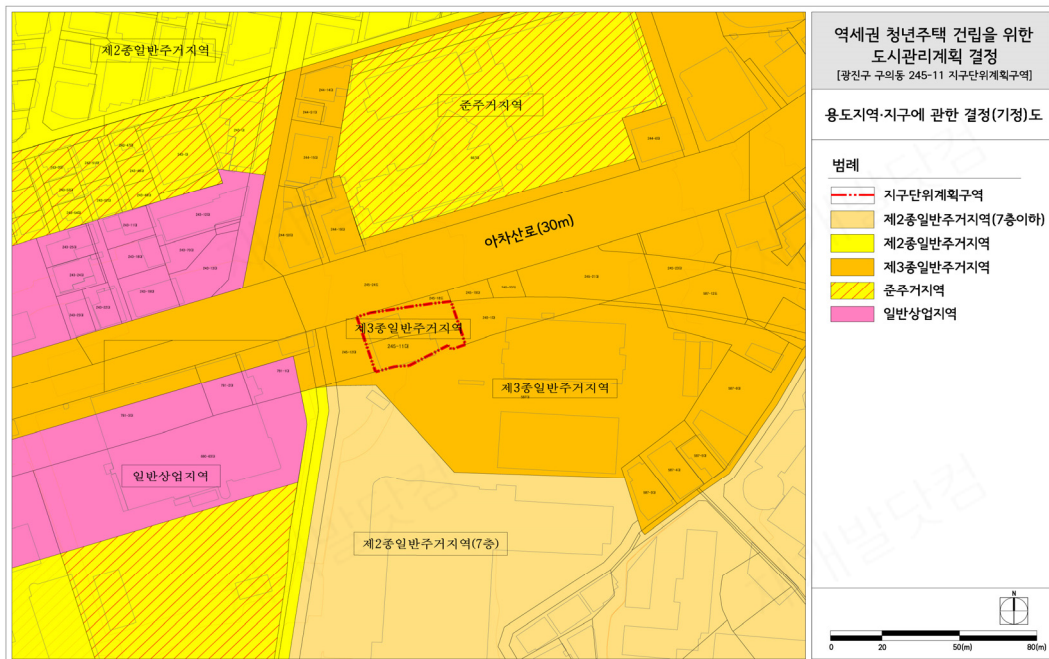
■ 붙임 : 결정도면

① 지구단위계획구역에 관한 결정도

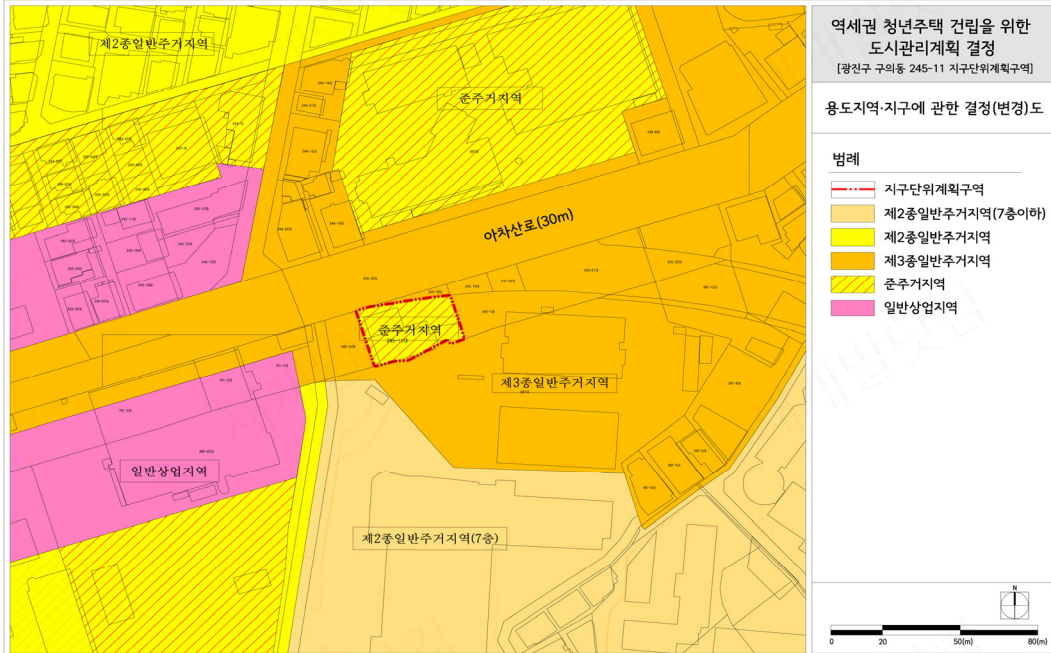


② 용도지역에 관한 결정도

■ 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



■ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

