

◆ 서울특별시고시 제2019-420호

가리봉 도시재생활성화계획 변경 고시

서울특별시 고시 제2017-162호(2017.05.11.)의 「가리봉 도시재생활성화계획」에 대하여 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조 및 같은 법 시행령 제28조에 따라 아래와 같이 도시재생활성화계획을 변경 고시합니다.

2019년 12월 19일

서울특별시

1. 마을마당

□ 주차장 복합시설 조성 개요(변경)

(단위: 백만원)

개요 및 범위	구 분	위 치	규 모	사 업 비	
	기정	가리봉동 87-91, 87-92	488㎡	설계비	100
	변경	가리봉동 87-96, 87-97	492㎡	보상비	930
				공사비 등	802
				설계비	70
				보상비	1,398
사업내용 (변경없음)				공사비 등	404
사업효과 (변경없음)				□ 저층부 주차장 및 상층부 마을마당 복합시설 조성	
				□ 주차장 운영 협동조합 설립 및 지역 내 일자리 창출	
				□ 협소한 도로에 무분별한 불법주차 및 보행통행 불편 해소	
				□ 주민이 마음 놓고 쉴 수 있는 공간을 제공	
				□ 지역 내 노인, 무직자 등을 중심으로 주차장 운영 협동조합을 설립하여 소규모 일자리를 창출할 수 있도록 기여	

2. 관련서류 열람

시민의 편의를 위하여 서울특별시 주거재생과(☎02-2133-7172), 구로구 도시재생과(☎02-860-3497), 가리봉 도시재생지원센터(☎02-830-7855)에 관련서류를 비치하여 열람하고 있습니다.

◆ 서울특별시고시 제2019-421호

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

- 도봉구 쌍문동 88-2일원 쌍문역 역세권 청년주택사업 -

서울특별시 도봉구 쌍문동 88-2 외 1필지(88-135)에 역세권 청년주택(공공지원 민간임대주택)사업 관련 『도시관리계획(쌍문지구중심 지구단위계획) 결정(변경)』에 대하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 제2019년 제11차 서울특별시 도시·건축공동위원회 역세권 청년주택 수권분과위원회(2019. 10. 30.)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.

2019년 12월 19일

서울특별시

I. 역세권 청년주택 사업개요 및 결정(변경)취지

- 위치 : 서울특별시 도봉구 쌍문동 88-2, 88-135
- 면적 : 612.2㎡
- 결정취지 : 대상지는 지하철 4호선 쌍문역 역세권으로써 청년층의 주거안정을 위한 공공지원민간임대주택 공급과 더불어 계획적인 개발을 유도하기 위해 도시관리계획(쌍문지구중심 지구단위계획)을 결정(변경)하고자 함

II. 도시관리계획 결정(변경)사항

① 지구단위계획구역에 관한 계획(변경 없음)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서(변경 없음)

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
			기정	변경	변경후		
기정	쌍문지구중심 지구단위계획구역	쌍문동 88번지 일대 창동 659번지 일대	184,840	-	184,840	1996.07.05. (서울시 고시 제195호)	-

② 토지이용 및 시설에 관한 계획

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서(변경 없음)

가. 용도지역 결정조서(변경 없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
총 계		184,840.0	-	184,840.0	100.0	
주거 지역	소 계	75,365.6	-	75,365.6	40.8	
	제2종일반주거지역(7층 이하)	2,477.0	-	2,477.0	1.3	
	제2종일반주거지역	2,334.0	-	2,334.0	1.3	
	제3종일반주거지역	32,740.0	-	32,740.0	17.7	
	준주거지역	37,814.6	-	37,814.6	20.5	
상업 지역	소 계	67,625.4	-	67,625.4	36.6	
	일반상업지역	67,625.4	-	67,625.4	36.6	
공업 지역	소 계	41,849.0	-	41,849.0	22.6	
	준공업지역	41,849.0	-	41,849.0	22.6	

나. 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

2. 도시기반시설에 관한 결정조서(변경 없음)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 계획

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경 없음)

가. 최대개발규모(변경 없음)

나. 가구 및 획지계획(변경 없음)

가구 번호	도면 번호	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
⑥	36	100.5	쌍문제3동 88-13대	100.5	선택적 공동개발,

가구 번호	도면 번호	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
		92.9	쌍문제3동 88-7대	92.9	공동개발 지정 : 88-2, 88-135
		99.8	쌍문제3동 88-12대	99.8	
		95.5	쌍문제3동 88-8대	95.5	
		101.2	쌍문제3동 88-11대	101.2	
		95.5	쌍문제3동 88-9대	95.5	
		105.5	쌍문제3동 88-142대	105.5	
		109.1	쌍문제3동 88-138	109.1	
		105.5	쌍문제3동 88-141대	105.5	
		109.1	쌍문제3동 88-146대	109.1	
		105.8	쌍문제3동 88-140대	105.8	
		109.1	쌍문제3동 88-136대	109.1	
		403.7	쌍문제3동 88-2대	532.6	
		128.9	쌍문제3동 88-135대		

주) 1. 가구번호는 6m 이상의 도시계획도로에 의한 구획된 가구로 구분함

2. 가구번호 [1]~[5], [6]-1~[6]-35, [7]~[13] : 기재생략

2. 건축물에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도(변경)

1) 불허용도(변경 없음)

구 분		불허용도	비 고
일반 상업지역	이면부 A-2	- 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점(자동차정비관련), 단란주점, 안마시술소, 고시원, 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장(마권 장외 발매소, 마권 전화투표소 및 이와 비슷한 시설) - 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 요양병원, 격리병원, 부대시설 장례식장 - 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 - 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 - 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 - 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(단, 주차장·세차장 제외) - 건축법시행령 별표1 제28호의 장례식장	

주) 1. 관련법령(용도지역, 미관지구, 학교보건법 제6조)에 따른 불허용도는 원칙적으로 불허

2. 관계법령에 의해 허용되는 용도인 경우에도 불허용도는 건축 할 수 없음

2) 권장용도(변경 없음)

3) 지정용도(신설)

구 분	지정용도	비 고
신설	· 공동주택(주거복합)주1)	· 쌍문동 88-2, 88-135 역세권 청년주택에 한함

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

■ 결정(신설) 사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	· 지정용도 신설 - 공동주택(주거복합)주1)	· 역세권 청년주택 건립을 위하여 쌍문동 88-2, 88-135에 한하여 지정용도 신설

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

나. 건축물의 개발밀도(변경)

1) 건축물의 건폐율(변경 없음)

■ 건축물의 건폐율

적용지역	건폐율	비 고
일반상업지역	60% 이하	

2) 건축물의 용적률(변경)

구 분	적용구역	계획내용			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기정		250% 이하	500% 이하	대지의 일부를 공공시설 용지로 기부채납한 경우 $\text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$ 이내	-
변경	일반 상업지역				
	이면 도로변	기본용적률 : 800% 이하		955% 이하	• 쌍문동 88-2, 88-135 역세권 청년주택에 한함 • 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용

- 주) 1. 용도지역이 상향된(1991.5.11. 이후) 지역에 용도제한 적용기준 적용.(서울시 지구단위계획 수립지침 4-4-2)
 2. 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 및 준주택제외) 비율은 10% 이상 계획(서울시 지구단위계획 수립지침 4-4-4) 하여 저층부에 반영하여야 한다.
 3. 일반상업지역내 건축물의 용도용적제는 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제3항 적용
 4. 동일한 용도지역내에서 상이한 제한을 받는 둘이상의 대지를 합병하거나 공동개발하는 경우 용적률 적용은 대지가 가중평균값 적용
 5. 하나의 대지가 둘이상의 용도지역·용도지구에 걸치는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조의 규정을 적용하여 산정
 6. 관광숙박시설 입지시 「관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준(서울시 2012.10)」을 적용

※ 상한용적률 = 기본용적률 $\times [1 + \{1.3 \times \text{가중치} \times \alpha(\text{토지})\} + \{0.7 \times \alpha(\text{현금} \cdot \text{건축물})\}]$

■ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	• 용적률 변경 - 기정(기준/허용/상한) : 250% 이하 / 500% 이하 / 대지의 일부를 공공시설 용지로 기부채납한 경우 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$ 이내 - 변경(기본/상한) : 800% 이하 / 955% 이하	• 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따른 일반상업지역 용적률 기준 적용

■ 용적률 적용기준(신설)

구 분	적용기준	비 고
공공기여율	• 10% 이상(부지면적 기준 : 53.26㎡ 이상)	
용도별 비율	- 주거 : 80% 이상 90% 이하 - 비주거 : 10% 이상 20% 이하(가로변 비주거 설치 의무)	
건축물 형태	21세기 미래형 주거 환경 조성을 위한 주요정책	
주민공동시설	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	• 쌍문동 88-2, 88-135 역세권 청년주택에 한함 • 모든 항목 충족 시 기본용적률 부여
주택규모	• 주민공동시설 설치대상이 아닌 규모의 경우 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상 설치 • 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 • 공공지원민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-3-9에 의거 커뮤니티시설 층별 면적 분할 설치 가능

3) 건축물의 높이(변경)

구 분	적용지역	계획내용	비 고
기정	일반 상업지역	· 35m미만의 도로를 전면도로로 하여 개발할 경우	최고높이 30m 이하
변경	일반 상업지역	· 35m미만의 도로를 전면도로로 하여 개발할 경우	최고높이 30m 이하 최고높이 60m 이하 · 쌍문동 88-2, 88-135 역세권 청년주택에 한함 ※ 연접부 경관계획 관련 높이제한사항 완화

- 주) 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제1항 및 지구단위계획수립지침(3-9-5)에 따라 가로
구역별 최고높이를 부여하고 「건축법」 제60조제3항 도로사선제한에 대한 규정 미적용
2. 상이한 제한을 받는 둘이상의 대지를 합병하거나 공동개발하는 경우 대지둘레의 1/8이상 접한 도로
중 가장 넓은 도로에 면한 대지의 높이를 적용

■ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	· 높이 변경 - 기정 일반상업지역 35m 미만의 도로를 전면도로로 하여 개발할 경우 : 최고높이 30m 이하 - 변경 일반상업지역 35m 미만의 도로를 전면도로로 하여 개발할 경우 : 최고높이 60m 이하(쌍문동 88-2, 88-135에 한함)	· 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-3-1.에 따른 최고 높이 완화

다. 건축물의 배치·형태색채·건축선(변경)

1) 건축물의 배치 및 건축선(변경 없음)

구 분	적용대상	계획내용	비 고
건축 한계선	· 광로 3-17(도봉로), 대로3-37(노해로), 중로2-98(우이천로)	3m	
	· 중로3-68, 소로2-70, 소로2-73, 소로2-173, 소로2-128, 소로3-261, 소로3-334	2m	

2) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·형태·건축선 결정(변경)조서

■ 기정

도면번호	위 치	구 분	계획내용
[6]-3 (이면부)	쌍문제3동 88-72번지일원	용도(불허/권장)	A-2 / 2
		건폐율	60% 이하
		용적률	기준용적률 : 250% 허용용적률 : 500%
		최고높이	30m 이하
		형태	-
		건축선	대로 3-37 : 3m 건축한계선 소로 2-70 : 2m 건축한계선 소로 3-334 : 2m 건축한계선 88-61도 : 1.5m 건축한계선 88-71도 : 1.5m 건축한계선 88-131도 : 1m 건축한계선

※ 도면번호 [1]-1 ~ [6]-2, [7]-1 ~ [13]-5 : 기재생략

■ 변경

도면번호	위 치	구 분	계획내용
[6]-3 (이면부)	쌍문제3동 88-72번지일원	용도(불허/권장)	A-2 / 2
		건폐율	60% 이하
		용적률	기준용적률 : 250% 허용용적률 : 500%
		최고높이	30m 이하
		형태	-
		건축선	대로 3-37 : 3m 건축한계선 소로 2-70 : 2m 건축한계선 소로 3-334 : 2m 건축한계선 88-61도 : 1.5m 건축한계선 88-71도 : 1.5m 건축한계선 88-131도 : 1m 건축한계선
	쌍문제3동 88-2, 88-135	용도(지정/불허)	I / A-2
		건폐율	60% 이하
		용적률	기본용적률 : 800% 상한용적률 : 955% 이하
		최고높이	60m 이하
		형태	-
		건축선	대로 3-37 : 3m 건축한계선 소로 2-70 : 2m 건축한계선

※ 도면번호 [1]-1 ~ [6]-2, [7]-1 ~ [13]-5 : 기재생략(변경 없음)

3. 기타사항에 관한 결정조서(변경 없음)

가. 대지내공지(변경 없음)

구 분	적용지역	계획내용	비 고
전면공지	· 대로3-37(노해로)	· 3m 보도조성	-
	· 중로3-68, 소로2-70, 소로2-73, 소로2-173, 소로2-128, 소로3-261, 소로3-334	· 2m 보도 및 차도 조성	소로2-70 보도조성

나. 대지내 통로(변경 없음)

다. 차량동선 및 주차계획에 관한 계획

■ 기정

구 분	적용지역	계획내용	비 고
차량출입 금지구간	광로3-17, 대로3-37, 중로2-79, 중로2-98	· 도봉로변 잦은 세가로 접속 및 차량흐름 방해 최소화 · 개별필지의 주차진출입은 연접도로 중 최하위도로에서 진출입	-
공동주차 출입구 및 통로	쌍문동 88-2, 88-106, 96-24, 96-4, 103-66 일원 창동 643-2, 650-46, 655-11, 655-20, 659-4 일원	· 도봉로변 연접한 2필지의 공동 주차출입 유도로 간선도로 접속 최소화 · 폭 30m 이상 도로변에 차량출입금지(원칙적으로)	-

■ 변경

구 분	적용지역	계획내용	비 고
차량출입 금지구간	광로3-17, 대로3-37, 중로2-79, 중로2-98	· 도봉로변 잦은 세가로 접속 및 차량흐름 방해 최소화 · 개별필지의 주차진출입은 연접도로 중 최하위도 로에서 진출입	· 쌍문동 88-2일원 차량출입 금지구 간 위치 및 폭 일 부 조정
공동주차 출입구 및 통로	쌍문동 88-106, 96-24, 96-4, 103-66 일원 창동 643-2, 650-46, 655-11, 655-20, 659-4일원	· 도봉로변 연접한 2필지의 공동 주차출입 유도로 간선도로 접속 최소화 · 폭 30m 이상 도로변에 차량출입금지(원칙적으 로)	· 쌍문동 88-2일원 공동주차 출입구 및 통로 폐지

※ 2019년 제11차 도시·건축공동위원회 역세권 청년주택 수권분과위원회(2019.10.30.) 심의를 거쳐 공동
주차출입구 폐지, 차량출입금지구간의 위치 및 폭 일부 조정

라. 경관 및 환경 친화적 요소 계획(변경 없음)

마. 공공기여 계획(신설)

구 분	내 용	면 적	비 고
공공임대주택	공공임대주택 부속토지	71.20㎡	· 쌍문동 88-2, 88-135 역세권 청년주택에 한함
기반시설(도로)	도로 설치 및 제공	79.60㎡	
계	-	150.80㎡	

※ 공공기여하는 공공임대주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 부속토지는 기부채납 함

※ 면적은 추후 건축계획에 따라 변경될 수 있음

■ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	· 공공기여계획 신설 - 기부채납 사항 : 공공임대주택 토지지분, 기반시설(도로)	· 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역에 따른 공공기여율을 준수하여 공공기여계획 수립

4. 인센티브 운영계획(변경 없음)

④ 경미한 사항에 관한 계획(변경 없음)

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

■ 첨부된 결정도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

Ⅳ. 관계서류 열람 방법

■ 서울시청 3층 주택공급과(02-2133-6297)와 도봉구청 5층 도시계획과(02-2091-3562)에 비치하여 일반인에게 열람토록 함

■ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정임

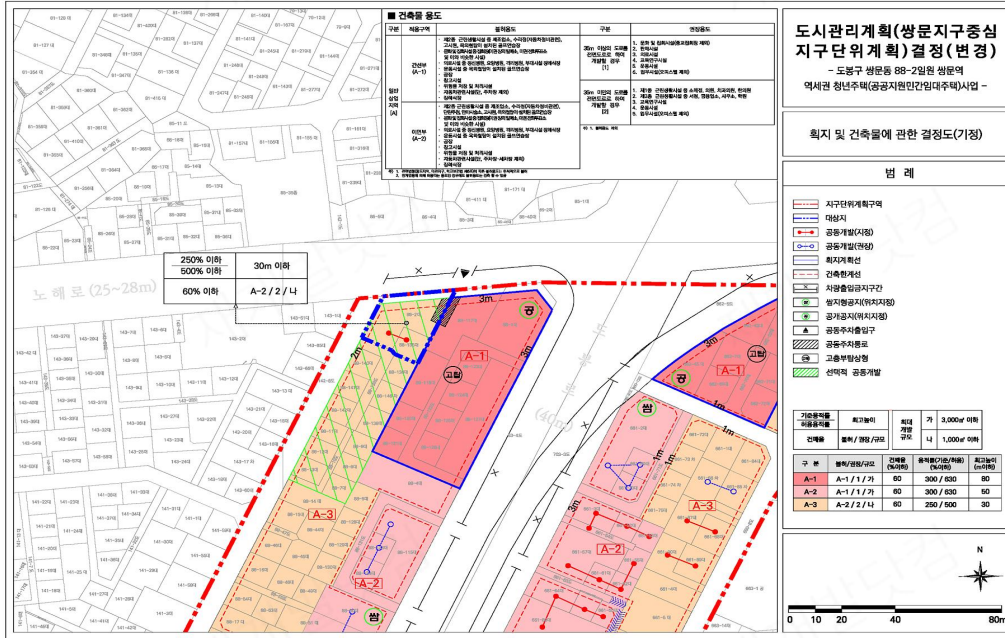
Ⅴ. 청년주택 건립계획 및 운영 등에 관한 사항

■ 기타 청년주택 건립계획 및 임대료 등 운영에 관한 사항을 규정한 “역세권 청년주택 건립계획에 대한 표준 협약서”는 건축허가 전에 서울특별시장과 사업시행자간 협약 체결을 하여야 하며 허가권자(구청장)는 이를 건축허가 조건으로 부여하여야 함

■ 첨부 : 결정도면

① 획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도

1) 획지 및 건축물에 관한 결정도(기정)



2) 획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도

