

◆ 서울특별시공고 제2019-1897호

도시관리계획(쌍문지구중심 지구단위계획) 결정(변경)을 위한 열람공고

- 도봉구 쌍문동 88-2일원 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 사업 -

1. 서울특별시 도봉구 쌍문동 88-2일원에 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택)사업 관련 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)을 위하여 「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 공고합니다.
2. 본 도시관리계획 결정(변경)에 대하여 의견이 있을 경우 주민 등 이해관계인은 열람 기간 내에 의견서를 서면으로 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2019년 7월 18일

서울특별시장

I. 열람 기간 : 2019. 7. 19. ~ 2019. 8. 1.(공고일 다음날부터 14일 간)

II. 열람 및 의견서 제출 장소 : 서울시청 주택공급과 역세권사업1팀(☎02-2133-6297)

III. 도시관리계획 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역에 관한 계획

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서(변경 없음)

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
			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 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서(변경 없음)

가. 용도지역 결정조서(변경 없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 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, 공동개발 지정 : 88-2, 88-135
		92.9	쌍문제3동 88-7대	92.9	
		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	

가구 번호	도면 번호	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
⑥	36	109.1	쌍문제3동 88-146대	109.1	선택적 공동개발, 공동개발 지정 : 88-2, 88-135
		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)

구 분		권장용도	비 고
35m 미만의 도로를 전면도로로 하여 개발할 경우 (2)		1. 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 의원, 치과의원, 한의원 2. 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점, 금융업소, 사무소, 학원 3. 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 4. 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 5. 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	이면도 로

주) 불허용도 제외

3) 지정용도(신설)

구 분	지정용도	비 고
신설	· 공동주택 ^{주1)} (주거복합), 근린생활시설 ※ 단, 지상1~3층은 비주거용도 설치	· 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 ^{주1)} (주거복합), 근린생활시설	· 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	일반 상업지역	이면도로 변	250% 이하	500% 이하	대지의 일부를 공공시설 용지로 기부채납한 경우 $\text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$ 이내	—
변경			기본용적률 : 800% 이하	955.43% 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 × [1+ {1.3×가중치×α(토지)} + {0.7×α(현금·건축물)}]

■ 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	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 / 955.43% 이하	• 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따른 일반상업지역 용적률 기준 적용

■ 용적률 적용기준(신설)

구분		적용기준	비고
공공기여율		• 10% 이상(부지면적 기준 : 53.26㎡ 이상)	• 쌍문동 88-2, 88-135 역세권 청년주택에 한함 • 모든 항목 충족시 기본용적률 부여
용도별 비율	주거	• 80% 이상 90% 이하	
	비주거	• 10% 이상 20% 이하(가로변 비주거 설치 의무)	
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	
주민공동시설		• 주민공동시설 설치대상이 아닌 규모의 경우 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상 설치	
주택규모		• 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)

구분	적용지역	계획내용	비고
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 65m 이하 • 쌍문동 88-2, 88-135 역세권 청년주택에 한함 ※ 연접부 경관계획 관련 높이 제한사항 완화

주) 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제1항 및 지구단위계획수립지침(3-9-5)에 따라 가로구역별 최고 높이를 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

도면 표시번호	변경내용	변경사유
-	• 높이 변경 - 지정 일반상업지역 35m 미만의 도로를 전면도로로 하여 개발할 경우 : 최고높이 30m 이하 - 변경 일반상업지역 35m 미만의 도로를 전면도로로 하여 개발할 경우 : 최고높이 65m 이하(쌍문동 88-2, 88-135에 한함)	• 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-3-1.에 따른 최고높이 완화

다. 건축물의 배치·형태색채·건축선(변경)

1) 건축물의 배치 및 건축선(변경 없음)

구분	적용대상	계획내용	비고
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

■ 지정

도면번호	위 치	구 분	계획내용
㉔-3 (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 ㉔-1 ~ ㉔-2, ㉔-1 ~ ㉔-5 : 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/권장)	I / A-2 / 2
		건폐율	60% 이하
		용적률	기본용적률 : 800% 상한용적률 : 955.43% 이하
		최고높이	65m 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)

구분	적용지역	계획내용	비고
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 주차계획(변경 없음)

구분	적용지역	계획내용	비고
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- 일원	· 도봉로변 연접한 2필지의 공동 주차출입 유도 로 간선도로 접속 최소화 · 폭 30m 이상 도로변에 차량출입금지(원칙적으로)	-

라. 경관 및 환경 친화적 요소 계획(변경 없음)

구분	계획내용	비고
자연지반보존	지하에 인공구조물에 없으며 물의 자연 순환이 가능한 지반조성 권장	-
옥상녹화	서울시 보급형 옥상녹화조성기법에 의한 설치 권장	-
녹색주차장	잔비 등 투수성 재료를 사용한 녹색주차장 설치 권장	-
중수도시설설치	‘물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률’ 제9조 및 ‘물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 시행령’ 제11조의 규정에 따라 중수도를 설치·운영 권장	-
빗물이용시설설치	‘서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준’, ‘서울특별시 빗물저수조 설치지침’ 에 따라 설치 권장	-
신재생에너지사용	‘신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진 법령’ 및 ‘신재생에너지 및 재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정 (지식경제부고시 제2013-11호)’ 의 기준에 따라 설치 권장	-
에너지절약계획	‘건축에너지 효율등급 인증’, ‘건축물에너지 설계기준’, ‘친환경건축물 인증제도 세부지침’ 에 의한 친환경 건축물 설치 권장	-