

◆ 서울특별시공고 제2019-1086호

도시관리계획(용도지역, 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정(변경)을 위한 열람 공고

- 중랑구 상봉동 118-8일원 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택)사업 -

1. 서울특별시 중랑구 상봉동 118-8일원에 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 사업 관련 도시관리계획(지구단위계획구역 및 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 4월 18일

서울특별시

I. 열람기간: 2019. 4. 19.~2019. 5. 2. (공고일 다음날부터 14일 간)

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

III. 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 사항

① 도시관리계획(용도지역·용도지구)에 관한 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경)

- 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	사유
		기 정	변 경	변경후		
계		1,440.6	-	1,440.6	100.0	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역 변경
주거지역	제3종 일반주거지역	1,440.6	감) 1,440.6	-	-	
상업지역	일반상업지역	-	증) 1,440.6	1,440.6	100.0	

▪ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률(%)	결정(변경) 사유
		기정	변경			
-	상봉동 118-8, 상봉동 118-9	제3종일반주거지역	일반상업지역	1,440.6	680	역세권 청년주택

나. 용도지구 결정(변경): 변경없음

▪ 용도지구 결정(변경)조서

구분	지구명	지구의 세분	시점	종점	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	경관지구	시가지경관지구	청량리	망우동	136,800	5,700	12m	서울시고시 제164호 1982.04.22	망우로 양측

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 부칙<대통령령 제28553호, 2017.12.29.>에 따라 중심지미관지구가
시가지 경관지구로 명칭 변경

IV. 도시관리계획(지구단위계획) 결정 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정

■ 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	중량구 상봉동 118-8 일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역	중량구 상봉동 118-8, 118-9 번지	-	증)1,440.6	1,440.6	역세권 청년주택 상봉동 118-8외 1필지

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 결정

1) 용도지역 결정: 변경없음

■ 용도지역 결정조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
상업지역	일반상업지역	1,440.6	-	1,440.6	100.0	-

2) 용도지구에 결정: 변경없음

■ 용도지구 결정조서

구분	지구명	지구의 세분	시점	종점	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	경관지구	시가지경관지구	청량리	망우동	136,800	5,700	12m	서울시고시 제164호 1982.04.22	망우로 양측

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 부칙<대통령령 제28553호, 2017.12.29.>에 따라 중심지미관지구가
시가지 경관지구로 명칭 변경

나. 도시기반시설의 관한 결정조서: 변경없음

1) 교통시설: 변경없음

2) 공간시설: 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정

1) 획지계획에 관한 결정조서 (신설)

■ 결정조서

구분	면적(㎡)	획지		계획내용	비고
		위치	면적(㎡)		
신설	1,440.6	상봉동 118-8 대	1,302.4	공동개발 지정	-
		상봉동 118-9 대	138.2		

■ 결정 사유서

도면표시 번호	결정내용	결정사유
-	• 필지 118-8, 118-9번지를 통합 하여 획지계획	• 청년층 주거안정을 위한 역세권청년주택 건립을 위해 획지계획 수립

나. 건축물 등에 관한 결정

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서 (신설)

■ 결정조서

구분		지정용도	비고
용도	지정용도(A)	- 공동주택(주거복합)^{주1)} ※ 단, 지상1,2층은 비주거용도 설치	역세권 청년주택
	불허용도(U1)	- 시가지경관지구^{주2)} 불허용도 - 제2종 근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점, 성인전용시설(성인전용 전화방, 성인용품점, 사행성게임장 등) - 위락시설	

※ 주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호 청년주택에 한하며, 오피스텔은 제외함

※ 주2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 부칙<대통령령 제28553호, 2017.12.29.>에 따라 중심지미관지구가 시가지경관지구로 명칭 변경

■ 결정사유서

도면표시 번호	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 지정용도계획 수립
	· 불허용도 신설	· 역세권 청년주택 공급에 따른 주거환경보호를 위해 불허용도계획

2) 건축물의 밀도에 관한 결정조서 (신설)

■ 결정조서

구분	계획내용	비고
건폐율	· 60%이하	· 서울특별시 도시계획조례 준용
용적률	· 기본용적률 : 680% 이하	· 서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준 준용
높이	· 71m 이하	「서울특별시 가로구역별 건축물 높이 지정 (2015. 08. 27)」의 높이 기준을 준용하여 높이계획 결정 (망우로변 가로구역별 건축물 기준높이 적용시 80m 이하)

■ 결정사유서

도면표시 번호	결정내용	결정사유
-	• 60% 이하	• 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택건립 및 운영기준」을 준용하여 건폐율 및 용적률 결정
	• 기본용적률 : 680%이하	
	• 71m 이하	• 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 가로구역별 건축물 높이 지정(2015.8.27.)」의 높이 기준을 준용하여 높이계획 결정

■ 용적률 적용기준(의무사항) (신설) 공공기여계획

구분		내용	공공기여 계획(안)	완화내용	비고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	• 부지면적의 25%에 해당하는 공공시설 설치 및 제공	• 공공임대주택 부속토지 : 25.08%(361.28㎡)	기본용적률 680% 적용	모든 항목을 충족 하여야함
건축물 용도 구분	비주거비율	• 10% 이상 ~ 20% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)	• 주거 : 비주거 = 88.77% : 11.23%		
	주거비율	• 80% 이상 90% 이하			
주택 건설 비중	주택규모	• 공공임대주택 : 전용 45 ㎡이하 • 민간임대주택 : 전용 60 ㎡이하	• 공공임대주택 : 16㎡, 30A㎡, 30B㎡ 계획 • 민간임대주택 : 16㎡, 30A㎡, 30B㎡ 계획		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운구조 , 커뮤니티 지원 시설의 설치계획 , 에너지 효율건축물, 친환경 건축물 중 2 가지 사항 이상 의무적 이행	• 에너지 효율건축물 • 친환경 건축물 이행적용		
주민 공동 시설	커뮤니티 시설	• 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상 주민커뮤니티 시설 설치	• 커뮤니티 시설 110.89㎡ 계획		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용

※ 공공기여 계획 면적은 건축계획(안)에 의해 산출된 수치로서 향후 인·허가시 변경될 수 있음

다. 건축물의 배치·형태·건축선에 관한 도시관리계획 결정

1) 건축물의 배치에 관한 결정조서 (신설)

■ 결정조서

구분	계획내용	적용기준	계획내용	비고
건축한계선	망우로(35~41m)	3m	· 정연한 가로경관의 확보 · 공공 보행공간의 확충	-

④ 기타사항에 관한 도시관리계획 결정

가. 대지내 공지에 관한 결정

1) 대지내 공지에 관한 결정조서 (신설)

■ 결정조서

구분	적용지역	계획내용	비고
전면공지	망우로 (35~41m)	· 간선도로변(3m) : 인도부속형(보도확폭) 전면공지의 설치	-

나. 교통처리에 관한 결정

1) 교통처리에 관한 결정조서 (신설)

■ 결정조서

구분	적용지역	계획내용	비고
차량출입 금지구간	망우로 (35~41m)	· 망우로변 차량흐름 방해 최소화 · 대상지 인접 동일로118길에서 진출입	-

다. 공공기여 계획

1) 공공기여 계획 결정조서 (신설)

■ 결정조서

구분	공공기여율	공공기여 계획(안)	비고
공공임대주택	용도지역 변경 부지 면적의 25% 이상 ^{주1)} (360.15㎡ 이상)	공공임대주택 부속토지 : 25.08%(361.28㎡)	-

※ 주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」준용

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

V. 관계도서: 생략 (열람 장소에 비치)