

◆ 서울특별시공고 제2019-136호

**도시관리계획(중랑구 상봉동 109-34 일원 역세권 청년주택
지구단위계획구역 지정 및 계획수립) 결정(변경)을 위한 열람공고**

1. 서울특별시 중랑구 상봉동 109-34 일원 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택)사업 관련 도시관리계획(지구단위계획구역 지정 및 계획수립) 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 1월 17일
서울특별시장

I. 열람 기간 : 2019. 1.18. ~ 2019. 1.31. (공고일 다음날로부터 14일 간)

II. 열람 및 의견서 제출 장소 : 서울특별시청 3층 주택공급과 역세권사업팀(☎02-2133-6298)

III. 도시관리계획 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
			기정	변경	변경후		
신 설	중랑구 상봉동 109-34 일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역	중랑구 상봉동 109-34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41	-	증) 907.0	907.0	-	

2. 지구단위계획구역에 관한 결정사유서

구 분	구 역 명	면 적(㎡)	결정사유	비 고
신 설	중랑구 상봉동 109-34 일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역	907.0	「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」에 따라 청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 역세권 청년주택 지구단위계획구역을 신설	

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)조서

1. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
주거지역	합 계	907.0	-	907.0	100.0	
	제3종일반주거지역	907.0	감) 907.0	-	-	
	준주거지역	-	증) 907.0	907.0	100.0	

나. 용도지역에 관한 결정(변경)사유서

도면표시 번 호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	중랑구 상봉동 109-34 일원	제3종 일반주거지역	준주거지역	907.0	• 용도지역 변경 - 제3종일반주거지역 → 준주거지역 • 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역 변경

2. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

3. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가구번호	획지번호	위 치	면적(㎡)	계획내용	비 고
A	-	중랑구 상봉동 109-34 일원	907.0	공동개발 지정	

나. 가구 및 획지에 관한 결정사유서

도면표시 번 호	계획내용	결정사유
-	• 공동개발 지정 - 중랑구 상봉동 109-34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41	• 역세권 청년주택 건립을 위한 공동개발 지정

2. 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

☒ 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
지정용도(1)	• 공동주택(주거복합) ^{주1)}	• 중랑구 상봉동 109-34 일원 역세권 청년주택에 한함
불허용도 (가)	• 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) • 제2종근린생활시설 중 단란주점 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원 • 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 위락시설 • 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설(단, 주유소 제외) • 장례식장 • 미관지구 안의 건축물 용도제한 • 교육연구시설 중 학교	

주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조 제2호의 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

■ 건축물의 용도에 관한 결정사유서

구 분	계획내용	결정사유
-	• 지정용도 및 불허용도 신설	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 지정용도 및 불허용도를 결정(신설)하고자 함

나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서

■ 건축물의 밀도에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비고
건폐율	• 60% 이하	• 중랑구 상봉동 109-34 일원 역세권 청년주택에 한함
용적률	• 기본용적률 : 400% 이하 • 상한용적률 : 법적용적률(500%) 이하 ^{주1)}	
최고높이	• 56m 이하	

주1) 상한용적률은 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거하여 적용함

■ 건축물의 밀도에 관한 결정사유서

구 분	계획내용	결정(변경)사유
-	용적률 • 기본용적률 : 400% 이하 • 상한용적률 : 법적용적률(500%) 이하	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용함
	최고높이 • 56m 이하	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 도시건축공동위원회 심의를 통해 변경코자 함

다. 용적률 적용(의무사항)

사업조건 항목		적용기준	계획내용	완화 내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	- 기본공공기여율 : 대지면적의 10%이상 - 추가공공기여율 : 추가용적률 연면적의 50%이상을 부지면적으로 환산	- 기본공공기여 : $878.54\text{m}^2 \times 10\% = 87.86\text{m}^2$ - 추가공공기여 : $[(499.18\% \text{ 용적률기준 연면적} - 400\% \text{ 용적률기준 연면적}) \times 50\% \text{ 이상을 부지면적으로 환산}] = 87.59\text{m}^2$ - 공공임대주택 부속토지 면적 $\geq$ [기본공공기여 + 추가공공기여] - $181.02\text{m}^2 (20.60\%) \geq 87.86\text{m}^2 + 87.59\text{m}^2$ = $175.45\text{m}^2 (19.97\%)$	기본 용적률 400% 부여	모든 항목을 충족 하여야 함 (중량구 상봉동 109-34 일원 역세권 청년주택에 한함)
건축물 용도 구분	비주거비율	15% 미만 (가로변 비주거 설치의무)	- 비주거비율 : 10.06%(441.37m^2) - 용적률 기준		
주택 건설 비중	주택규모	- 공공임대주택 - 전용 45m^2이하 - 공공지원민간임대주택 - 전용 60m^2이하	- 주거 : 비주거 = 3,944.11m^2 (89.94%) : 441.37m^2 (10.06%) - 비주거비율 15% 미만(용적률 기준) - 공공임대 : 공공지원민간임대 = 23.01% : 76.99% (22세대) (74세대) - 공공임대주택 : 전용 17m^2, 32m^2 계획 - 공공지원민간임대주택 : 전용 17m^2, 32m^2 계획		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티지원시설의 설치계획, 에너지효율건축물, 친환경 건축물 중 2가지 이상 목적으로 이행	에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용		
주민 공동체 이용 시설	커뮤니티 시설	주민공동체 활성화를 위해 100m^2 이상의 주민커뮤니티시설 설치	지상 2층에 102.89m^2 계획		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

※ 비주거 비율은 용적률기준으로 하되, 비주거시설은 지하2층~지상2층에서만 설치하여야 한다.

라. 공공기여계획

구 분	기본 용적률	상한 용적률	공공기여율	계획내용	비 고
제3종 일반주거지역 → 준주거지역	400% 이하	법적 용적률 (500%) 이하	- 기본공공기여율 : 대지면적의 10% 이상^{주1)} - 87.86m^2 (10.00%) - 추가공공기여율 : 추가용적률 연면적의 50% 이상을 부지면적으로 환산 - 87.59m^2 (9.97%) - 총 공공기여율 - $87.86\text{m}^2 + 87.59\text{m}^2 = 175.45\text{m}^2$ (19.97%)	- 공공임대주택 부속토지면적 : 181.02m^2 (20.60%) - 181.02m^2 (20.60%) $\geq$ 175.45m^2 (19.97%)	중량구 상봉동 109-34 일원 역세권 청년 주택에 한함

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 적용