

◆ 서울특별시고시 제2020-324호

도시관리계획(연신내 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

-은평구 갈현동 456-25 일원 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 사업 -

서울특별시 은평구 갈현동 456-25 일원 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택)사업 관련 도시관리계획(연신내 지구단위계획)결정(변경)』에 대하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제 29조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 2020년 제6차 서울특별시 도시·건축공동위원회 역세권 청년주택 수권분과위원회(2020. 6. 18.) 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.

2020년 7월 30일
서울특별시

I. 역세권 청년주택 사업개요 및 결정(변경)취지

- 위 치 : 은평구 갈현동 456-25 일원
- 면 적 : 666.1㎡
- 결정취지 : 대상지는 지하철3호선 및 6호선 역세권으로서 청년층의 주거안정을 위한 공공 지원 민간임대주택 공급과 더불어 계획적인 개발을 유도하기 위해 도시관리계획(연신내 지구단위계획)을 결정(변경)하고자 함.

II. 도시관리계획 결정(변경)사항

① 지구단위계획구역에 관한 계획

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	①	연신내 지구단위계획구역	불광동 311번지 일대 대조동 185번지 일대 갈현동 396번지 일대	166,010 (666.1)	-	166,010 (666.1)	서울시고시 제2002-255호 (2002.7.2)

※ ()는 갈현동 456-25 일원 역세권 청년주택 사업구역 면적임

② 토지이용 및 시설에 관한 계획

1. 용도지역에 관한 결정조서(변경없음)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		166,010	-	166,010	100.0	
주거 지역	소계	25,990	-	25,990	15.7	
	제2종일반주거지역	14,560	-	14,560	8.8	서울시고시 제255호 (2002.7.2)
	준주거지역	11,430	-	11,430	6.9	
상업 지역	소계	140,020	-	140,020	84.3	
	일반상업지역	140,020 (666.1)	-	140,020 (666.1)	84.3	서울시고시 제1996-195호 (1996.7.13)

※ ()는 갈현동 456-25 일원 역세권 청년주택 사업구역 면적임

2. 도시기반시설에 관한 결정조서(변경없음)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 계획

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 최대개발규모(변경없음)

나. 가구 및 획지계획(변경)

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	공동개발면적(㎡)	비 고
기정	A5	1,988	갈현2동 456-27	405	906	• 공동개발(권장)
			갈현2동 456-28	501		
			갈현2동 456-34	142		
			갈현2동 456-26	168	667	• 공동개발(지정) : 456-25, -26, -34 • 공동개발(권장) : 456-25, -31, -34
			갈현2동 456-25	168		
			갈현2동 456-31	189		
			갈현2동 456-4	192	415	• 공동개발(권장)
			갈현2동 456-24	223		
변경	A5	1,988	갈현2동 456-27	405	906	• 공동개발(권장)
			갈현2동 456-28	501		
			갈현2동 456-34	141.8	666.1	• 공동개발(지정) : 456-25, -26, -31, -34
			갈현2동 456-26	167.6		
			갈현2동 456-25	167.6		
			갈현2동 456-31	189.1	415	• 공동개발(권장)
			갈현2동 456-4	192		
			갈현2동 456-24	223		

2) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
-	• 갈현2동 456-25 외 3필지 공동개발 지정	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택을 건립하고자 은평구 갈현동 456-25 외 3필지 역세권 청년주택에 한하여 공동개발 지정함

2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경) 조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 조서

■ 기정

- 불허용도 및 지정용도

구분	도면표시	위치	전층	특정층
불허 용도	A	간선부	• 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 • 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 (단, 기숙사 및 주거복합 제외) • 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 • 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 (단, 주유소 제외) • 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설 • 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련시설 • 건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설	• 1층부 - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린 생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소

			• 건축법시행령 별표1 제24호의 방송통신시설 중 촬영소 • 건축법시행령 별표1 제25호의 발전시설	
	B	이면부	• 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마사술소 • 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 • 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(단, 주차장 제외) • 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련시설 • 건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 • 건축법시행령 별표1 제24호의 방송통신시설 • 건축법시행령 별표1 제25호의 발전시설	-
지정 용도	(가)	특별계획구역 ④ (운동장시설 용지)	-	• 건축법시행령 별표 1 제9호의 운동시설 (지상1층에서부터 전체 연면적의 30%이상)

주) 1. 학교보건법, 서울시 도시계획조례 등 관련법령에서 불허하는 용도는 그에 따르도록 함.

2. 지정용도의 경우 지상 1층에서부터 지정용도의 연면적의 합이 전체 연면적(지하층 및 코아부분 제외)의 30%이상인 경우에 수용된 것으로 본다. 단, 전체 연면적 산정시 도시계획시설(체육시설) 부지에 해당하는 연면적을 적용한다.

- 권장용도

구분	도면 표시	위치	전층	특정층
권장 용도	1	간선부 (통일로변)	• 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장 • 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설	• 2층 이상 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설
	2	간선부 (연서로변)	• 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장 • 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 • 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설(일반상업지역)	-
	3	이면부	• 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련 및 노인복지시설	-
	4	특화거리지구	• 건축법시행령 제3호의 제1종근린생활시설 중 의류판매관련시설	-
	5	특별계획구역① (연서시장)	• 건축법시행령 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 전시장 • 건축법시행령 별표 1 제7호의 판매시설 중 도매시장, 소매시장 • 건축법시행령 별표 1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설	• 2층 이상 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 (단, 오피스텔 제외)
		특별계획구역② (흥창물산부지)	• 건축법시행령 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 건축법시행령 별표 1 제7호의 판매시설 중 도매시장, 소매시장 • 건축법시행령 별표 1 제14호의 업무시설(단, 오피스텔 제외)	-
		특별계획구역③ (연지시장)	• 건축법시행령 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 전시장 • 건축법시행령 별표 1 제7호의 판매시설 중 도매시장, 소매시장	-
		특별계획구역④ (운동장시설용지)	• 건축법시행령 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장 • 건축법시행령 별표 1 제13호의 운동시설 • 건축법시행령 별표 1 제14호의 업무시설(단, 오피스텔 제외)	-

주) 권장용도의 면적구성은 건물 전체용도의 경우 당해용도가 전체 연면적(지하층 및 코아부분 제외)의 30%이상인 경우, 특정층의 경우 규모 및 위치 준수시 권장용도가 수용된 것으로 본다.

단, 특화거리지구에 면한 획지는 1층용도의 경우 권장용도가 당해층 면적의 50%이상인 경우에 권장용도가 수용된 것으로 본다.

■ 변경

- 불허용도 및 지정용도(변경)

구분	도면 표시	위치	전층	특정층	비고
불허용도	A	간선부	- 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 - 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 (단, 기숙사 및 주거복합 제외) - 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 - 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 - 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 (단, 주유소 제외) - 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설 - 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련시설 - 건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 - 건축법시행령 별표1 제24호의 방송통신시설 중 촬영소 - 건축법시행령 별표1 제25호의 발전시설	1층부 -건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린 생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소	
		이면부	- 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 - 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 - 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설 (단, 주차장 제외) - 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련시설 - 건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 - 건축법시행령 별표1 제24호의 방송통신시설 - 건축법시행령 별표1 제25호의 발전시설	-	
			- 제2종근린생활시설 중 단란주점 - 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 - 판매시설 중 도매시장 - 의료시설 중 격리병원 - 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 - 위락시설 - 자원순환 관련시설 - 묘지 관련 시설 - 장례시설 - 야영장시설	-	은평구 갈현동 456-25 일원 역세권 청년주택에 추가하여 적용
지정용도	(가)	특별계획 구역④ (운동장 시설용지)	-	건축법시행령 별표 1 제9호의 운동시설 (지상1층에서부터 전체 연면적의 30%이상)	
	(나)	역세권 청년주택	공동주택(주거복합)		은평구 갈현동 456-25 일원 역세권 청년주택에 추가하여 적용

- 주) 1. 학교보건법, 서울시 도시계획조례 등 관련법령에서 불허하는 용도는 그에 따르도록 함.
 2. 지정용도의 경우 지상 1층에서부터 지정용도의 연면적의 합이 전체 연면적(지하층 및 코아부분 제외)의 30% 이상인 경우에 수용된 것으로 본다. 단, 전체 연면적 산정시 도시계획시설(체육시설) 부지에 해당하는 연면적을 적용한다.
 3. 공동주택(주거복합)은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한함.

- 권장용도(변경없음)

2) 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
-	- 지정용도 신설 (나) - 불허용도 변경 (B)	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 지정용도를 신설하고 불허용도를 변경하고자 함

나. 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

1) 건폐율 계획

구분	기정	변경	비 고
일반상업지역	60%	65%	은평구 갈현동 456-25 일원 역세권 청년주택에 한함

2) 용적률 계획

구 분		기정			변경		비 고
		기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	기본 용적률	상한 용적률	
일반상업지역 → 일반상업지역	이면부	300%	500%	법적 용적률의 2배이하	900%	법적 용적률 이하	은평구 갈현동 456-25 일원 역세권 청년주택에 한함

- 주) 1. 상한용적률 산정은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 준수
 2. 도시환경정비사업시 본 지구단위계획 내용을 따르도록 함
 3. 관광숙박시설 건축시 서울특별시 도시계획조례 제55조 제17항에 의거 용적률 완화 가능

■ 용적률 적용기준[의무사항] : 신설

사업조건 항목	적용기준	계획내용	완화 내용	비 고
공공기여율	공공기여율 : 부지면적의 12% 이상	- 공공임대주택 부속토지 면적 : 80.01㎡(12.19%) - 80.01㎡(12.19%) ≥ 78.74㎡(12.00%)	기본 용적률 900% 부여	모든 항목을 충족하여야 함 (은평구 갈현동 456-25 일원 역세권 청년주택에 한함)
건축물 용도 구분	비주거 비율 : 10% 이상 20% 이하 - 가로변 비주거설치 의무	- 비주거비율 10.46%(617.23㎡) - 용적률 기준		
주택 건설 비중	주택규모 : 10%이상 20%이하 - 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 - 공공지원민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	- 주거 : 비주거 = 5,286.34㎡(89.54%) : 617.23㎡(10.46%) - 비주거비율 10% 이상 20% 이하(용적률 기준) - 공공임대 : 공공지원민간임대 = 14.11% : 85.89 (세대수 기준) (23세대) (140세대) - 공공임대주택 : 전용 17.05㎡, 39.00㎡ 계획 - 공공지원민간임대주택 : 전용 17.05㎡, 18.90㎡, 20.62㎡ 계획		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치 계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행		
주민 공동 이용 시설	커뮤니티 시설	주민공동체 활성화를 위해 150㎡이상 의 주민커뮤니티시설 설치		

- 주) 1. 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-2 준용
 2. 비주거비용은 용적률 기준으로 하되, 비주거시설은 지하2층 ~ 지상2층에만 설치하여야 한다. 다만, 불가피한 경우와 상업지역에서 지상2층까지 비주거시설 10% 설치가 불가능한 경우에는 관련위원회 자문을 거쳐 설치위치를 조정할 수 있다.

3) 높이계획

위치		기 정		변 경		비 고
		기준높이	최고높이	기준높이	최고높이	
일반 상업지역	이면부	35m	45m	-	60m	은평구 갈현동 456-25 일원 역세권 청년주택에 한함

- 주) 1. 최고높이는 본 지구단위계획에서 정하는 높이완화 항목을 준수할 경우 최고높이 범위안에서 높이완화 가능
 2. 별도의 기부채납시 최고높이에서 1.2배까지 최고높이 추가 완화 가능. 단, 20m 이상 도로에 접하고 부지면적 2,000㎡ 이상인 경우에 한함
 3. 도시환경정비사업시 본 지구단위계획 내용을 따르도록 함.

4) 건축물 개발밀도에 관한 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
-	- 건폐율 변경 - 기정 : 60% - 변경 : 65% - 용적률 변경 - 기정 : 기준용적률 300% / 허용용적률 500% / 상한용적률 법적용적률의 2배 이하 - 변경 : 기본용적률 900% 상한용적률 법적용적률 이하 - 높이 변경 - 기정 : 기준높이 35m / 최고높이 45m - 변경 : 최고높이 60m	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 도시·건축공동위원회 심의를 통해 결정함

다. 건축물의 건축선·배치·형태에 관한 계획(변경없음)

3. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

- 가. 대지내 공지에 관한 결정조서(변경없음)
 나. 교통처리에 관한 결정조서(변경없음)
 다. 경관 및 환경친화적인 요소에 관한 결정조서(변경없음)
 라. 공공기여 계획(신설)

구 분	기본 용적률	상한 용적률	공공기여율	계획내용	비 고
일반상업 지역	900% 이하	법적 용적률 이하	- 기본공공기여율 : 대지면적의 12% 이상^{주1)} - 78.74㎡ (12.00%)	- 공공임대주택 부속토지면적 - 80.01㎡ (12.19%)	은평구 갈현동 456-25 일원 역세권 청년주택에 한함

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

※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고 공공임대주택 부속토지는 시장에게 기부채납 하여야 함

- ④ 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경없음)
 ⑤ 경미한 사항에 관한 계획(변경없음)

III. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면 참조)
 - 첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참고

V. 관계서류 열람방법

- 관계서류는 서울시청 주택공급과(☎02-2133-6294)와 은평구청 도시계획과(☎02-351-7414)에 비치하여 열람하고 있습니다.

VI. 청년주택 건립계획 및 운영 등에 관한 사항

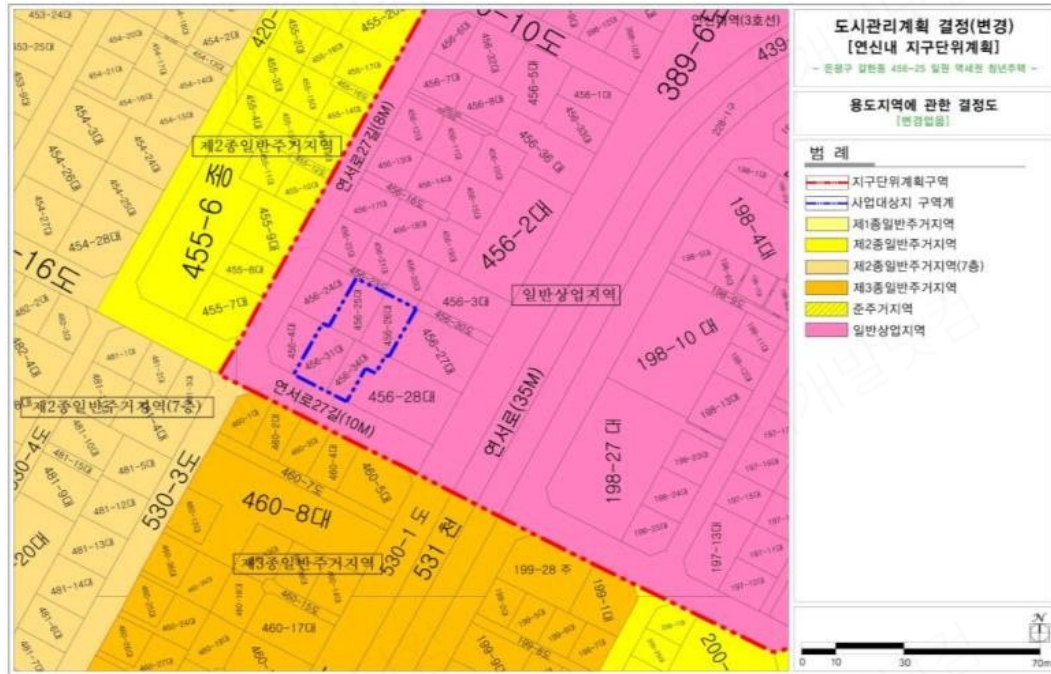
- 청년주택 건립계획 및 임대료 등 운영에 관한 사항을 규정한 “역세권 청년주택 건립계획에 대한 표준 협약서”는 건축허가 전에 서울특별시장과 사업시행자간 협약체결을 하여야 하며, 허가권자(구청장)는 이를 사업계획승인(건축허가) 조건으로 부여하여야 함

※ 첨부 : 결정도면

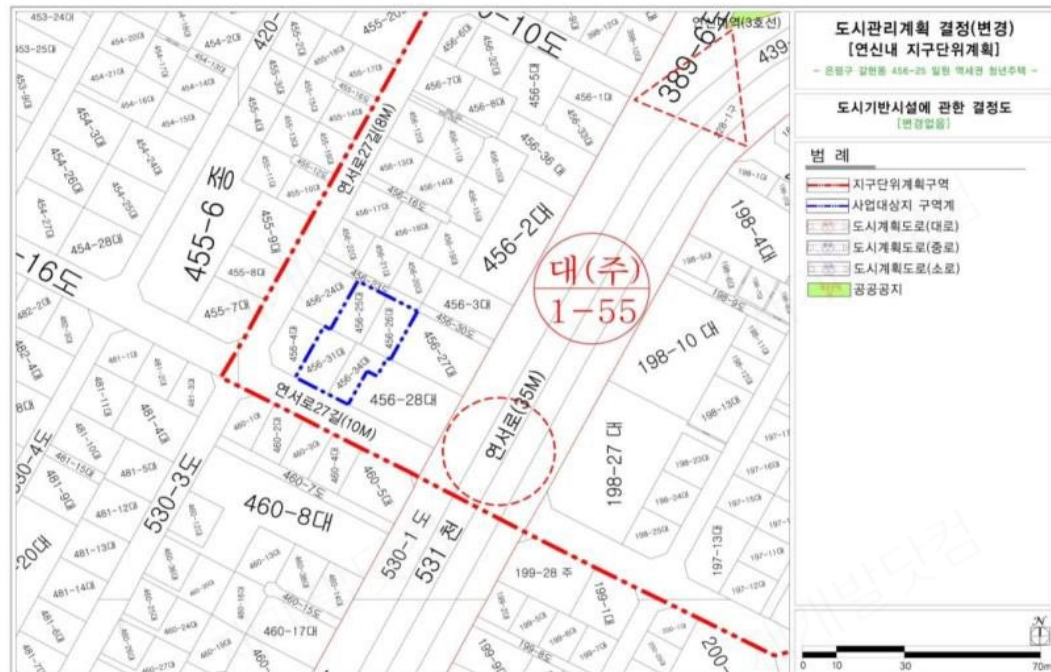
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도(변경없음)



■ 용도지역에 관한 결정도(변경없음)



■ 도시기반시설에 관한 결정도(변경없음)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)

