

◆ 서울특별시고시 제2019-37호

**도시관리계획(광진구 구의동 593-11 역세권 청년주택
지구단위계획구역 지정 및 계획수립) 결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시 광진구 구의동 593-11 『도시관리계획(광진구 구의동 593-11 역세권 청년주택 지구단위계획구역 지정 및 계획수립) 결정(변경)』에 대하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 2018년 제19차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2018. 12. 26.) 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 1월 24일
서울특별시

I. 역세권 청년주택 사업개요 및 결정(변경)취지

- 위 치 : 광진구 구의동 593-11
- 면 적 : 916.2㎡
- 결정취지 : 대상지는 지하철2호선 역세권으로서 청년층의 주거안정을 위한 공공지원 민간 임대주택 공급과 더불어 계획적인 개발을 유도하기 위해 도시관리계획(지구단위계획구역 지정 및 계획수립)을 결정(변경)하고자 함.

II. 도시관리계획 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신 설	광진구 구의동 593-11 역세권 청년주택 지구단위계획구역	광진구 구의동 593-11	-	증) 916.2	916.2	

2. 지구단위계획구역에 관한 결정사유서

구 분	구 역 명	면 적(㎡)	결정사유	비 고
신 설	광진구 구의동 593-11 역세권 청년주택 지구단위계획구역	916.2	• 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」에 따라 지구단위계획구역을 결정(신설)하고자 함	

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	916.2	-	916.2	100.0	
	제2종일반주거지역	916.2	감) 916.2	-	-	
	준주거지역	-	증) 916.2	916.2	100.0	

나. 용도지역에 관한 결정(변경)사유서

도면표시 번 호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	광진구 구의동 593-11	제2종 일반주거 지역	준주거 지역	916.2	• 용도지역 변경 - 제2종일반주거지역 → 준주거지역 • 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역을 변경하고자 함

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	면 적(㎡)	비 고
-	-	• 광진구 구의동 593-11	916.2	

나. 가구 및 획지에 관한 결정사유서

도면표시 번 호	계획내용	결정사유
-	• 광진구 구의동 593-11	• 역세권 청년주택 건립

2. 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

■ 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
지정용도(가)	• 공동주택(주거복합) 주1)	• 광진구 구의동 593-11 역세권 청년주택에 한함
불허용도 (A)	• 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) • 제2종근린생활시설 중 단란주점/안마시술소 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원 • 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 위락시설 • 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설(단, 주유소 제외) • 장례식장	

주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조의 제2호의 역세권 청년주택에 한함

■ 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	• 광진구 구의동593-11 역세권 청년주택에 한함
용적률	• 기본용적률 : 400% 이하 • 상한용적률 : 법정용적률(500%) 이하	
최고높이	• 48m 이하	

주 : 상한용적률은 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거하여 적용함

■ 건축물의 밀도에 관한 결정사유서

구 분	계획내용	결정사유
-	용적률 • 기본용적률 : 400% 이하 • 상한용적률 : 법정용적률(500%) 이하	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용함
	최고높이 • 48m 이하	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 도시건축공동 위원회 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 15% 이상 - 추가공공기여율 - 추가용적률 연면적의 50% 이상을 부지면적으로 환산	- 공공임대주택 부속토지 면적 - 231.40㎡ (25.26%) - 기본공공기여 - 916.2㎡ × 15% = 137.43㎡ (15.00%) - 추가공공기여 - 93.97㎡ (10.26%)	기본 용적률 400% 부여	모든 항목을 충족 하여야 함 (광진구 구의동 593-11 번지 역세권 청년주택에 한함)
	건축물 용도 구분	15% 미만 (가로변 비주거 설치의무)	비주거비율 14.28%(649.90㎡) - 용적률 기준		
주택 건설 비율		- 공공임대주택 - 전용 45㎡이하 - 공공지원민간임대주택 - 전용 60㎡이하	- 주거 : 비주거 = 3,900.84㎡ (85.72%) : 649.90㎡ (14.28%) - 비주거비율 15% 미만(용적률 기준) - 공공임대 : 공공지원민간임대 = 29.50% : 70.50% (28세대) (70세대) - 공공임대주택 : 전용 15.13㎡, 31.13㎡, 31.92㎡ 계획 - 공공지원민간임대주택 : 전용 15.13㎡, 31.13㎡, 31.92㎡ 계획		
건축물 형태		리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율건축물, 친환경 건축물 중 2가지 이상 목적으로 이행	에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용		
주민 공동 이용 시설		주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민커뮤니티시설 설치	지상 2층에 100.64㎡ 계획(북카페)		

※ 「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
제2종 일반주거 지역 → 준주거지역	400% 이하	법정 용적률 (500%) 이하	- 기본공공기여 : 대지면적의 15% 이상 - 137.43㎡ (15.00%) - 추가공공기여 : 추가용적률 연면적의 50% 이상을 부지면적으로 환산 - 91.76㎡ (10.02%) 137.43㎡ + 91.76㎡ = 229.19㎡ (25.02%)	- 공공임대주택 부속토지 면적 - 231.40㎡ (25.26%) - 기본공공기여 - 916.2㎡ × 15% = 137.43㎡ (15.00%) - 추가공공기여 - 93.97㎡ (10.26%)	광진구 구의동 593-11 역세권 청년주택에 한함

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

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

마. 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서

구 분	적용대상		건축 한계선	벽면 한계선	비 고
-	간선도로변	구의강변로	3m	-	• 보도형 조성(간선부 보행구간 확보)
	이면도로변	구의강변로 3길	1m	-	• 보도형 조성(이면부 보행구간 확보)

④ 기타사항에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
차량진출입 불허구간	• 사업대상지내 구의강변로(20m)변 차량출입불허	
주차출입구	• 이면부 구의강변로 3길(6m)변 주차출입구 설치	

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

○ 첨부된 결정도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 포함) 참고

V. 관계서류 열람방법

○ 관계서류는 서울시청 3층 주택공급과(☎02-2133-6296)와 광진구청 민원복지동 5층 도시계획과(☎02-450-7682)에 비치하여 열람하고 있습니다.

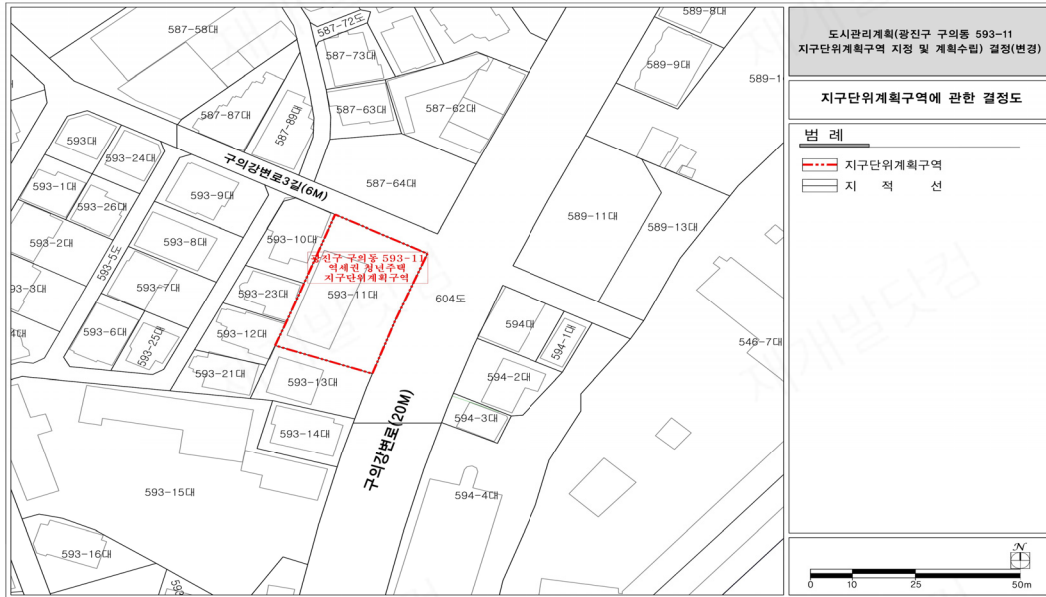
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정입니다.

VI. 청년주택 건립계획 및 운영 등에 관한 사항

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

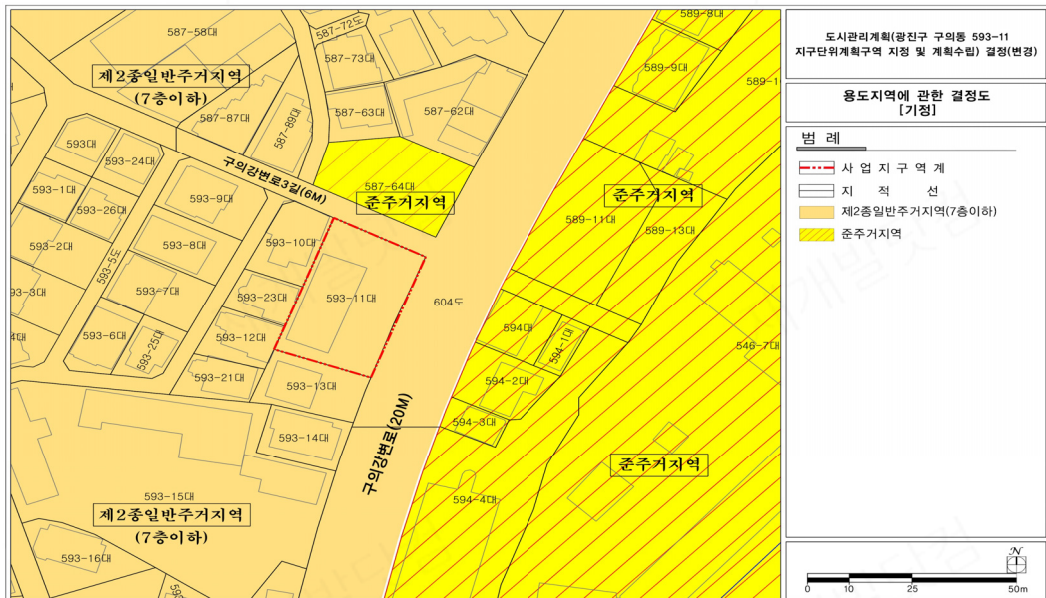
■ 첨부 : 결정도면

① 지구단위계획구역 결정도

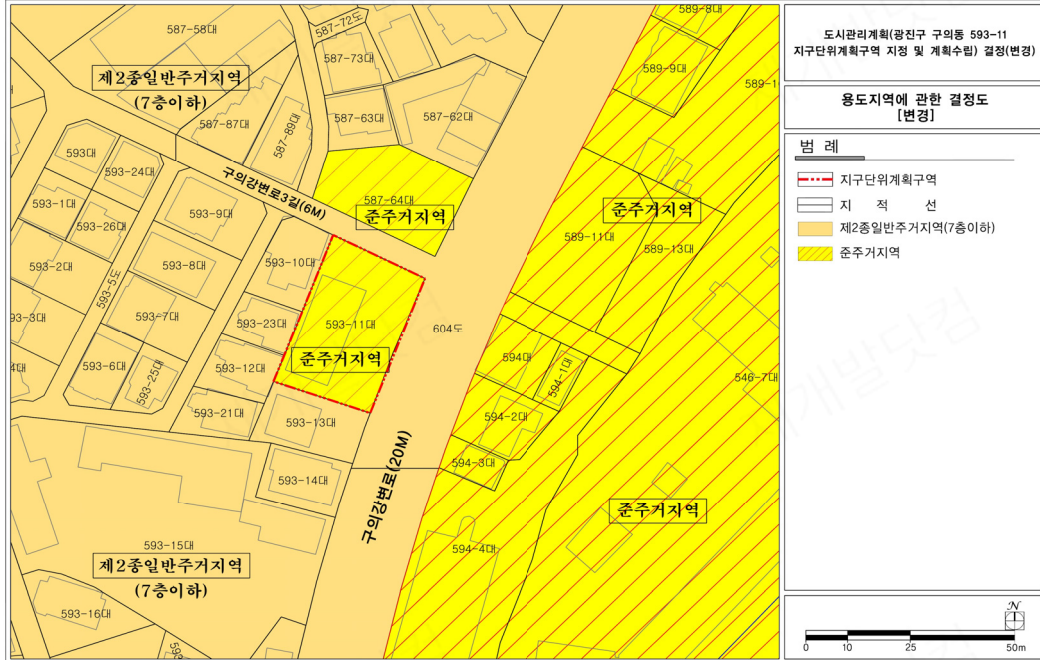


② 용도지역 결정(변경)도

1) 용도지역에 관한 결정도(기정)



2) 용도지역에 관한 결정도(변경)



3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

