

서울특별시고시 제2021 - 382호

노원구 상계동 690번지 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)  
공급촉진지구 지정·지구계획 승인 고시 및 도시관리계획  
(용도지역, 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경)·지형도면 고시

「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제33조, 「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 노원구 상계동 690번지 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구를 지정하고, 같은 지구에 대하여 같은 법 제28조에 따른 지구계획을 승인하며, 같은 법 제26조, 제28조 및 「토지이용규제기본법」 8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

또한 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 규정에 따라 서울특별시고시 제2008-411호로 결정된 「상계 1,2단계 택지개발지구 지구단위계획구역 및 계획」을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 7월 22일  
서울특별시장

I. 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

- 명 칭 : 노원구 상계동 690번지 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 노원구 상계동 690번지
- 면 적 : 2,892.3㎡

2. 촉진지구 지정일 : 2021년 7월 22일

3. 사업의 종류 : 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 조성 및 건설사업

4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명

- 명 칭 : 주식회사 엘앤피개발
- 대표자 성명 : 박 경 훈
- 소재지 : 경기도 여주시 현암로 13, 2층 228호 (현암동)
- 법인등록번호 : 131211 - 0057808

5. 수용하거나 사용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭), 주소

1) 토지세목조서

| 연번 | 소재지        |     | 지목 | 편입면적<br>(㎡) | 소유자                    |                                                |      | 관계인 |    |                          |
|----|------------|-----|----|-------------|------------------------|------------------------------------------------|------|-----|----|--------------------------|
|    | 행정동        | 지번  |    |             | 성명                     | 주소                                             | 지분   | 성명  | 주소 | 소유권 이외의<br>권리 종류<br>및 내용 |
| 1  | 노원구<br>상계동 | 690 | 대  | 2,892.3     | [위탁자]<br>주식회사<br>엘애플개발 | 경기도 여주시 현암로 13,<br>2층 228호 (현암동)               | 100% | -   | -  | -                        |
|    |            |     |    |             | [수탁자]<br>아시아신탁<br>주식회사 | 서울특별시 강남구<br>영동대로 416,<br>13층(대치동,<br>케이티엔지타워) |      |     |    |                          |
| 합계 |            |     |    | 2,892.3     | -                      |                                                |      |     |    |                          |

2) 물건조서

: 대상지는 나대지이며, 건축물 및 공작물 없음

6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항

1) 용도지역 결정(변경)조서

| 구 분  |                     | 면 적 (㎡) |            |         | 구성비(%) | 비 고 |
|------|---------------------|---------|------------|---------|--------|-----|
|      |                     | 기정      | 변경         | 변경후     |        |     |
| 합계   |                     | 2,892.3 | -          | 2,892.3 | 100.0  | -   |
| 주거지역 | 제2종일반주거지역<br>(7층이하) | 2,892.3 | 감) 2,892.3 | -       | -      | -   |
| 상업지역 | 일반상업지역              | -       | 증) 2,892.3 | 2,892.3 | 100.0  | -   |

■ 결정(변경) 사유서

| 도면<br>표시번호 | 위치           | 용도지역                    |        | 면적(㎡)   | 변경사유                                                                              |
|------------|--------------|-------------------------|--------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------|
|            |              | 기정                      | 변경     |         |                                                                                   |
| -          | 상계동<br>690번지 | 제2종<br>일반주거지역<br>(7층이하) | 일반상업지역 | 2,892.3 | · 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위<br>해 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에<br>의거 용도지역을 변경함 |

## 2) 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

| 구 분 | 구 역 명                          | 위 치                        | 면 적(㎡)                 |    |                        | 최초결정일                                 | 비고 |
|-----|--------------------------------|----------------------------|------------------------|----|------------------------|---------------------------------------|----|
|     |                                |                            | 기정                     | 변경 | 변경후                    |                                       |    |
| 기정  | 상계 1,2단계<br>택지개발지구<br>지구단위계획구역 | 노원구 상계동<br>노원역 및<br>마들역 주변 | 2,663,453<br>(2,892.3) | -  | 2,663,453<br>(2,892.3) | 서울특별시고시<br>제2008-411호<br>( '08.11.20) | -  |

※ ( )는 지구단위계획구역 내 촉진지구(사업대상지) 면적임

7. 관계서류의 열람방법 : 서울시청 서소문2청사 6층 주택공급과(20-2133-6293)와 노원구청 3층 도시관리과(02-2116-3866)에 비치하여 일반인에게 보이게 함

## II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

## 1. 지구계획의 개요

- 명 칭 : 노원구 상계동 690번지 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 노원구 상계동 690번지
- 면 적 : 2,892.3㎡
- 공급촉진지구의 지정목적  
: 노원역 역세권 지역에 대학생·사회초년생·신혼부부 등의 주거생활 안정을 위한 공공임대주택 및 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)을 건설 공급하기 위하여 공급촉진지구 지정

## 2. 사업시행자의 성명 또는 명칭

- 명 칭 : 주식회사 엘엔피개발
- 대표자 성명 : 박 경 훈
- 소재지 : 경기도 여주시 현암로 13, 2층 228호 (현암동)
- 법인등록번호 : 131211 - 0057808

## 3. 사업시행기간 및 재원조달계획

- 사업시행기간 : 지구지정일 ~ 2024년
- 재원조달계획 : 자기자본 등

## 4. 토지이용계획

| 구 분    | 면적(㎡)   | 구성비(%) | 비 고    |
|--------|---------|--------|--------|
| 주택건설용지 | 2,892.3 | 100.0  | 임대주택용지 |
| 합 계    | 2,892.3 | 100.0  | -      |

※ 추후 측정성과 등에 의해 변경 가능

## 5. 인구·주택 수용계획

1) 수용인구 : 500인

2) 주택건설계획 : 302세대

| 구 분            |           | 세대수(세대) | 비 율(%) | 수용인구(인) | 비 율(%) | 비 고                  |
|----------------|-----------|---------|--------|---------|--------|----------------------|
| 공공<br>임대주택     | 27 TYPE   | 2       | 0.7    | 2       | 0.4    | 역세권<br>청년주택<br>건설·공급 |
|                | 28-B TYPE | 4       | 1.3    | 4       | 0.8    |                      |
|                | 29-A TYPE | 4       | 1.3    | 4       | 0.8    |                      |
|                | 29-B TYPE | 3       | 1.0    | 3       | 0.6    |                      |
|                | 32 TYPE   | 1       | 0.3    | 1       | 0.2    |                      |
|                | 41 TYPE   | 1       | 0.3    | 1       | 0.2    |                      |
|                | 42-A TYPE | 1       | 0.3    | 1       | 0.2    |                      |
|                | 59 TYPE   | 1       | 0.3    | 3       | 0.6    |                      |
|                | 60 TYPE   | 1       | 0.3    | 3       | 0.6    |                      |
|                | 61 TYPE   | 1       | 0.3    | 3       | 0.6    |                      |
|                | 79 TYPE   | 3       | 1.0    | 8       | 1.6    |                      |
|                | 소 계       | 22      | 7.1    | 33      | 6.6    |                      |
| 공공지원<br>민간임대주택 | 28-A TYPE | 56      | 18.5   | 56      | 11.2   |                      |
|                | 28-B TYPE | 1       | 0.3    | 1       | 0.2    |                      |
|                | 29-A TYPE | 9       | 3.0    | 9       | 1.8    |                      |
|                | 29-B TYPE | 37      | 12.2   | 37      | 7.4    |                      |
|                | 32 TYPE   | 19      | 6.3    | 19      | 3.8    |                      |
|                | 41 TYPE   | 13      | 4.4    | 13      | 2.6    |                      |
|                | 42-A TYPE | 19      | 6.3    | 19      | 3.8    |                      |
|                | 42-B TYPE | 14      | 4.6    | 14      | 2.8    |                      |
|                | 59 TYPE   | 12      | 4.0    | 32      | 6.4    |                      |
|                | 60 TYPE   | 12      | 4.0    | 32      | 6.4    |                      |
|                | 61 TYPE   | 12      | 4.0    | 32      | 6.4    |                      |
|                | 79 TYPE   | 10      | 3.3    | 27      | 5.4    |                      |
|                | 83-A TYPE | 13      | 4.4    | 35      | 7.0    |                      |
|                | 83-B TYPE | 40      | 13.2   | 106     | 21.2   |                      |
|                | 84 TYPE   | 13      | 4.4    | 35      | 7.0    |                      |
|                | 소 계       | 280     | 92.8   | 467     | 93.4   |                      |
| 합 계            |           | 302     | 100.0  | 500     | 100.0  |                      |

※ 역세권 청년주택 공급대상을 고려하여 가구당 인구수는 「공공주택 업무처리지침」의 '행복주택' 공급계획별 가구당 인구수 기준'을 적용

6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치계획

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)조서

| 구분 | 규모 |    |    |       | 기능   | 연장<br>(m) | 기점      | 종점     | 사용<br>형태    | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|----|----|----|-------|------|-----------|---------|--------|-------------|-----------|-----------|----|
|    | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원(m) |      |           |         |        |             |           |           |    |
| 기정 | 소로 | 3  | 12 | 6     | 특수도로 | 72        | 581-214 | 581-20 | 보행자<br>전용도로 | -         | -         | -  |
| 변경 | 소로 | 3  | 12 | 6     | 국지도로 | 72        | 581-214 | 581-20 | 일반도로        | -         | -         | -  |

■ 결정(변경)사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 변경내용                                                                                                                                  | 변경사유                                                                                                      |
|---------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 소로 3-12 | 소로 3-12 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 도로기능 변경<br/>기정) 특수도로<br/>변경) 국지도로</li> <li>• 사용형태 변경<br/>기정) 보행자전용도로<br/>변경) 일반도로</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 소로 3-12의 도로기능 및 사용형태를 변경하여 사업대상지 및 주변지역의 교통<br/>흐름 개선</li> </ul> |

나) 자동차정류장 결정(변경)조서

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 시설명        | 시설의<br>세분    | 위 치                                  |                                  | 면적(m <sup>2</sup> ) |           |         | 최초<br>결정일                        | 비고 |
|----|------------|------------|--------------|--------------------------------------|----------------------------------|---------------------|-----------|---------|----------------------------------|----|
|    |            |            |              | 기정                                   | 변경                               | 기정                  | 변경        | 변경후     |                                  |    |
| 변경 | 1          | 자동차<br>정류장 | 여객자동차<br>터미널 | 노원구 상계동690,<br>690-1,690-2,<br>690-3 | 노원구 상계동<br>690-1,690-2,<br>690-3 | 11,569.2            | 감)2,892.3 | 8,676.9 | 건교부 고시<br>제523호<br>(1985.12.07.) | -  |

■ 결정(변경)사유서

| 도면<br>표시번호 | 시설명        | 변경내용                                                                                                                                                      | 변경사유                                                                                                           |
|------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1          | 자동차<br>정류장 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 자동차정류장 시설면적변경<br/>(감:2,892.3m<sup>2</sup>)<br/>기정) 11,569.2m<sup>2</sup><br/>변경) 8,676.9m<sup>2</sup></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 저이용 토지(상계동 690번지)를 도시계획시설 (자동차정류장)에서 제척하여 역<br/>세권 청년주택 공급</li> </ul> |

2) 공공시설

| 구 분    | 위 치              | 시설규모<br>(위치 / 연면적)                                                                                           | 비 고               |
|--------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 공공업무시설 | 노원구<br>상계동 690번지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 위 치 : 지상2층 ~ 지상3층</li> <li>• 연면적 : 3,956.26m<sup>2</sup></li> </ul> | 조성 후 관리청에<br>기부채납 |

※ 공공시설(관리청:노원구)은 건축물 및 부속토지를 포함함

- 공공기여 세부계획(관리부서, 시설·운영계획 등)은 공공기여 관리부서와 협의 등의 과정에서 변경(경미한 변경) 될 수 있음
- 공공기여량 산정방법 등은 「서울시 지구단위계획수립기준」 및 「공공시설등 기부채납 용역을 인센티브 운영기준」 준용

## 7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획

### 1) 환경보전계획

#### 가) 생태면적 확보 및 녹지네트워크 조성

- 대상지 내에는 자연녹지가 거의 없어 주변지역의 조경수목에 의한 녹지의 연결이 매우 빈약한 상태임
- 단지 내 주차 수요를 지하주차장에 수용하도록 하여 지상부에 조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보함으로써 쾌적한 복합 환경 창출

#### 나) 환경오염 저감계획

- 공사시 발생하는 건설폐기물은 「건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률」에 의거하여 성상별, 종류별로 분류하고, 수집 분리공간을 별도로 마련하여 재활용 할 계획임

### 2) 탄소저감계획

#### 가) 녹지계획

- 탄소저감을 위해 사업지구내 녹지공간을 최대한 확보(자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등) 하고, 녹지공간 내 조경식재 시 배기가스에 강하고 환경정화능력이 강한 수종을 식재토록 하여 대기질 정화효과를 기대할 수 있도록 계획함

#### 나) 녹색교통 활성화 유도

- 대상지내 녹지 및 보행네트워크를 구축하고 도로폭원을 적정하게 조성하여 보행, 자전거 등을 통한 녹색교통이 활성화되도록 계획
- 나눔카 등 녹색교통 활성화를 위한 프로그램을 도입하여 탄소배출량 저감 유도

#### 다) 저탄소 친환경단지 조성

- 운영시 난방연료사용 등으로 인하여 발생하는 탄소 배출을 최소화하기 위해 건축물의 열손실 방지를 위해 열관류율에 적합한 단열재를 사용하는 등의 저감대책을 수립토록 함

## 8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항 : [붙임] (도면계재생략)

[붙임]

## 1. 도시·군관리계획

## 1) 용도지역에 관한 결정(변경)사항

## 가) 용도지역에 관한 결정(변경)조서

| 구 분  |                     | 면 적(㎡)  |            |         | 구성비(%) | 비 고 |
|------|---------------------|---------|------------|---------|--------|-----|
|      |                     | 기 정     | 변 경        | 변경후     |        |     |
| 계    |                     | 2,892.3 | -          | 2,892.3 | 100.0  |     |
| 주거지역 | 제2종일반주거지역<br>(7층이하) | 2,892.3 | 감) 2,892.3 | -       | 0.0    |     |
| 상업지역 | 일반상업지역              | -       | 증) 2,892.3 | 2,892.3 | 100.0  |     |

## ■ 변경사유서

| 도면<br>표시<br>번호 | 위 치                 | 용도지역                    |        | 면 적(㎡)  | 결정(변경)사유                                                                          |
|----------------|---------------------|-------------------------|--------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------|
|                |                     | 기 정                     | 변 경    |         |                                                                                   |
| -              | 노원구<br>상계동<br>690번지 | 제2종<br>일반주거지역<br>(7층이하) | 일반상업지역 | 2,892.3 | · 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해<br>「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도<br>지역을 변경함 |

나) 용도지역에 관한 결정도(변경) : 게재생략

## 2. 도시관리계획(지구단위계획) 결정조서

## 1) 지구단위계획구역에 관한 결정사항

## 가) 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

| 구 분 | 구 역 명                          | 위 치                        | 면 적(㎡)                 |    |                        | 최초결정일                                 | 비고 |
|-----|--------------------------------|----------------------------|------------------------|----|------------------------|---------------------------------------|----|
|     |                                |                            | 기정                     | 변경 | 변경후                    |                                       |    |
| 기정  | 상계 1,2단계<br>택지개발지구<br>지구단위계획구역 | 노원구 상계동<br>노원역 및<br>마들역 주변 | 2,663,453<br>(2,892.3) | -  | 2,663,453<br>(2,892.3) | 서울특별시고시<br>제2008-411호<br>( '08.11.20) |    |

※ ( )는 지구단위계획구역 내 촉진지구(사업대상지) 면적임

나) 지구단위계획구역 결정도 : 게재생략

## 2) 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

## 가) 용도지역·지구에 관한 결정조서

## (1) 용도지역에 관한 결정조서 (변경없음)

| 구 분  |        | 면 적(㎡)  |     |         | 구성비(%) | 비 고 |
|------|--------|---------|-----|---------|--------|-----|
|      |        | 기 정     | 변 경 | 변경후     |        |     |
| 계    |        | 2,892.3 | -   | 2,892.3 | 100.0  |     |
| 상업지역 | 일반상업지역 | 2,892.3 | -   | 2,892.3 | 100.0  |     |

(2) 용도지구에 관한 결정조서 (해당사항 없음)

(3) 용도지역·지구에 관한 결정도 (변경없음) : 게재생략

## 나) 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경)조서

## (1) 교통시설

## ① 도로 결정(변경)조서

| 구분 | 규모 |    |    |       | 기능   | 연장<br>(m) | 기점      | 종점     | 사용<br>형태    | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|----|----|----|-------|------|-----------|---------|--------|-------------|-----------|-----------|----|
|    | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원(m) |      |           |         |        |             |           |           |    |
| 기정 | 소로 | 3  | 12 | 6     | 특수도로 | 72        | 581-214 | 581-20 | 보행자<br>전용도로 | -         | -         | -  |
| 변경 | 소로 | 3  | 12 | 6     | 국지도로 | 72        | 581-214 | 581-20 | 일반도로        | -         | -         | -  |

## ■ 결정(변경)사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 변경내용                                                                                                                                  | 변경사유                                                                                                      |
|---------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 소로 3-12 | 소로 3-12 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 도로기능 변경<br/>기정) 특수도로<br/>변경) 국지도로</li> <li>• 사용형태 변경<br/>기정) 보행자전용도로<br/>변경) 일반도로</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 소로 3-12의 도로기능 및 사용형태를 변경하여 사업대상지 및 주변지<br/>역의 교통흐름 개선</li> </ul> |

## ② 자동차정류장 결정(변경)조서

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 시설명        | 시설의<br>세분    | 위 치                                  |                                  | 면적(㎡)    |           |         | 최초<br>결정일                        | 비고 |
|----|------------|------------|--------------|--------------------------------------|----------------------------------|----------|-----------|---------|----------------------------------|----|
|    |            |            |              | 기정                                   | 변경                               | 기정       | 변경        | 변경후     |                                  |    |
| 변경 | 1          | 자동차<br>정류장 | 여객자동차<br>터미널 | 노원구 상계동690,<br>690-1,690-2,<br>690-3 | 노원구 상계동<br>690-1,690-2,<br>690-3 | 11,569.2 | 감)2,892.3 | 8,676.9 | 건교부 고시<br>제523호<br>(1985.12.07.) | -  |

## ■ 결정(변경)사유서

| 도면<br>표시번호 | 시설명        | 변경내용                                                                                                                  | 변경사유                                                                                                           |
|------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1          | 자동차<br>정류장 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 자동차정류장 시설면적변경<br/>(감:2,892.3㎡)<br/>기정) 11,569.2㎡<br/>변경) 8,676.9㎡</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 저이용 토지(상계동 690번지)를 도시계획시설 (자동차정류장)에서 제척<br/>하여 역세권 청년주택 공급</li> </ul> |



- ③ 공간시설 (변경없음)
- ④ 유통·공급시설 (변경없음)
- ⑤ 공공·문화체육시설 (변경없음)

## 3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

## 가) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

## (1) 최대개발규모

## ① 기 정

| 구 분    |          | 최대개발규모    | 비고       |
|--------|----------|-----------|----------|
| 일반상업지역 | 간선변(35m) | 3,000㎡ 이하 | 노해길, 동일로 |
|        | 간선변(25m) | 2,000㎡ 이하 | 노원역길     |
|        | 이면부      | 1,500㎡ 이하 | -        |
| 준주거지역  | 간선변(35m) | 2,000㎡ 이하 | 동일로      |
|        | 이면부      | 1,500㎡ 이하 | -        |

## ② 변 경

| 구 분    |          | 최대개발규모    | 비고                     |
|--------|----------|-----------|------------------------|
| 일반상업지역 | 간선변(35m) | 3,000㎡ 이하 | 노해길, 동일로               |
|        | 간선변(30m) | 3,000㎡ 이하 | 노원로<br>(노원구 상계동 690번지) |
|        | 간선변(25m) | 2,000㎡ 이하 | 노원역길                   |
|        | 이면부      | 1,500㎡ 이하 | -                      |
| 준주거지역  | 간선변(35m) | 2,000㎡ 이하 | 동일로                    |
|        | 이면부      | 1,500㎡ 이하 | -                      |

## ■ 결정(변경)사유서

| 도면<br>표시번호 | 변경내용                                          | 변경사유                                           |
|------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|
| -          | · 최대개발규모 신설 (상계동 690번지)<br>- 최대개발규모 3,000㎡ 이하 | · 역세권 청년주택 건립을 위해 대상지의 계획적 개발 허용을 위한 최대개발규모 변경 |

## (2) 가구 및 획지에 관한 결정조서 (신설)

| 구 분 | 가구번호 | 면 적(㎡)  | 획 지           |         | 비 고 |
|-----|------|---------|---------------|---------|-----|
|     |      |         | 위 치           | 면 적(㎡)  |     |
| 신 설 | -    | 2,892.3 | 노원구 상계동 690번지 | 2,892.3 | -   |

■ 결정(변경)사유서

| 도면표시번호 | 변경내용          | 변경사유                               |
|--------|---------------|------------------------------------|
| -      | ·가구 및 획지계획 신설 | ·역세권 청년주택 건립을 위해 상계동 690번지 획지계획 신설 |

나) 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

(1) 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서

① 건축물 불허용도 (변경)

| 구 분 | 불 허 용 도                                                                                                                                                                                                                                                    | 비 고  |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 기 정 | A <ul style="list-style-type: none"> <li>·단독주택 및 공동주택</li> <li>·종교시설</li> <li>·숙박시설(관광호텔 및 중·저가 비즈니스호텔 제외) 및 위락시설</li> <li>·창고시설</li> <li>·위험물저장 및 처리시설(주유소, 액화석유가스 충전소 제외)</li> <li>·동·식물관련시설</li> <li>·자동차관련시설 (주차장 제외)</li> <li>·업무시설 중 오피스텔</li> </ul> |      |
|     | B <ul style="list-style-type: none"> <li>·단독주택 및 공동주택</li> <li>·종교시설</li> <li>·숙박시설(관광호텔 및 중·저가 비즈니스호텔 제외)</li> <li>·창고시설</li> <li>·위험물저장 및 처리시설(주유소, 액화석유가스 충전소 제외)</li> <li>·동·식물관련시설</li> <li>·자동차관련시설 (주차장 제외)</li> </ul>                              |      |
|     | C <ul style="list-style-type: none"> <li>·공동주택</li> <li>·제2종 근린생활시설 중 안마시술소</li> <li>·판매시설 중 도매시장, 소매시장</li> <li>·의료시설 중 장례식장</li> </ul>                                                                                                                   |      |
| 변경  | A <ul style="list-style-type: none"> <li>·단독주택 및 공동주택</li> <li>·종교시설</li> <li>·숙박시설(관광호텔 및 중·저가 비즈니스호텔 제외) 및 위락시설</li> <li>·창고시설</li> <li>·위험물저장 및 처리시설(주유소, 액화석유가스 충전소 제외)</li> <li>·동·식물관련시설</li> <li>·자동차관련시설 (주차장 제외)</li> <li>·업무시설 중 오피스텔</li> </ul> | 변경없음 |
|     | B <ul style="list-style-type: none"> <li>·단독주택 및 공동주택</li> <li>·종교시설</li> <li>·숙박시설(관광호텔 및 중·저가 비즈니스호텔 제외)</li> <li>·창고시설</li> <li>·위험물저장 및 처리시설(주유소, 액화석유가스 충전소 제외)</li> <li>·동·식물관련시설</li> <li>·자동차관련시설 (주차장 제외)</li> </ul>                              | 변경없음 |
|     | C <ul style="list-style-type: none"> <li>·공동주택</li> <li>·제2종 근린생활시설 중 안마시술소</li> <li>·판매시설 중 도매시장, 소매시장</li> </ul>                                                                                                                                         | 변경없음 |

| 구 분 | 불 허 용 도                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 비고                                  |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 의료시설 중 장례식장</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                     |
| D   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 단독주택 및 공동주택 (단, 주거복합 제외)</li> <li>• 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소</li> <li>• 운수시설</li> <li>• 창고시설</li> <li>• 위험물저장 및 처리시설</li> <li>• 교정 및 군사시설</li> <li>• 의료시설 중 정신병원, 요양병원, 격리병원</li> <li>• 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장</li> <li>• 자동차 관련시설 (단, 주차장 제외)</li> <li>• 장례시설</li> <li>• 아영장 시설</li> <li>• 관련법에 따른 불허용도</li> </ul> | 노원구 상계동 690번지<br>역세권<br>청년주택에<br>한함 |

주) 「건축법 시행령」 별표1 적용

## ② 건축물 권장용도 (변경없음)

## ③ 건축물 지정용도 (변경)

| 구 분 | 지 정 용 도                                                                                                                                                                                                         | 비고                                  |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 기정  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 지하1층 : 공연장 (건축면적 1,471.02㎡ 이상)<br/>→ 공연장(300석 규모 이상), 휴게공간, 갤러리, 다목적실 등</li> <li>• 지상4층 : 정보도서관 (건축면적 653.92㎡ 이상)<br/>→ 도서관(100석 규모 이상), 옥상정원과 연계하여 휴식공간 제공</li> </ul> | -                                   |
| 변경  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 지하1층 : 공연장 (건축면적 1,471.02㎡ 이상)<br/>→ 공연장(300석 규모 이상), 휴게공간, 갤러리, 다목적실 등</li> <li>• 지상4층 : 정보도서관 (건축면적 653.92㎡ 이상)<br/>→ 도서관(100석 규모 이상), 옥상정원과 연계하여 휴식공간 제공</li> </ul> | 변경없음                                |
|     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택(주거복합)<sup>주1)</sup><br/>※ 단, 지하2층에서 지상3층은 비주거용도 설치 가능<sup>주2)</sup></li> </ul>                                                                                    | 노원구 상계동 690번지<br>역세권<br>청년주택에<br>한함 |

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제2조제2호에 따른 청년주택에 한함

주2) 지상2층~지상3층은 공공시설(공공업무시설)을 자치구(노원구)에 기부채납 예정으로, 비주거용도 위치를 지상3층까지 완화적용

## ■ 결정(변경)사유서

| 도면<br>표시번호 | 변경내용                                                              | 변경사유                                                                                                                                                                                            |
|------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 불허용도, 지정용도 변경</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」, 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」을 준용하여 역세권 청년주택 건립을 위한 지정용도 계획 수립</li> <li>• 역세권 청년주택 공급에 따른 주거환경보호를 위해 불허용도 계획 수립</li> </ul> |

(2) 건축물의 밀도에 관한 결정(변경)조서

① 건폐율 결정조서 (변경없음)

② 용적률 결정(변경)조서

| 구분 | 적용지역           |                       | 계 획 내 용 |         |         |                                  | 비고                                  |
|----|----------------|-----------------------|---------|---------|---------|----------------------------------|-------------------------------------|
|    |                |                       | 기준용적률   | 기본용적률   | 허용용적률   | 상한용적률                            |                                     |
| 기정 | 일반<br>상업<br>지역 | 간선가로변,<br>접도폭 20m이상대지 | 600% 이하 | -       | 800% 이하 | 허용용적률 ×<br>(1+1.3×가중치<br>× α) 이내 | -                                   |
|    |                | 10m 도로변 대지            | 350% 이하 | -       | 500% 이하 |                                  |                                     |
|    |                | 이면부                   | 300% 이하 | -       | 400% 이하 |                                  |                                     |
|    | 준주거지역          |                       | 300% 이하 | -       | 400% 이하 |                                  |                                     |
| 변경 | 일반<br>상업<br>지역 | 간선가로변,<br>접도폭 20m이상대지 | -       | 680% 이하 | -       | 법정용적률 이하                         | 노원구<br>상계동 690번지<br>역세권 청년주택에<br>한함 |
|    |                |                       | 600% 이하 | -       | 800% 이하 | 허용용적률 ×<br>(1+1.3×가중치<br>× α) 이내 | 변경없음                                |
|    |                | 10m 도로변 대지            | 350% 이하 | -       | 500% 이하 |                                  |                                     |
|    |                | 이면부                   | 300% 이하 | -       | 400% 이하 |                                  |                                     |
|    | 준주거지역          |                       | 300% 이하 | -       | 400% 이하 |                                  |                                     |

■ 결정(변경)사유서

| 도면표시번호 | 변경내용                                                                                                               | 변경사유                                                                                                                                                                 |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -      | <ul style="list-style-type: none"> <li>용적률 체계 변경</li> <li>- 기본용적률 : 680% 이하</li> <li>- 상한용적률 : 법정용적률 이하</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>용도지역 변경을 통한 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 내 일반상업지역 기준을 준용하여 용적률 체계 변경</li> </ul> |

■ 용적률 완화항목 및 적용기준에 관한 결정조서 (신설)

| 구 분   | 적용기준                                                                                                                                                                                                       | 비 고                                       |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 공공기여율 | <ul style="list-style-type: none"> <li>기본 공공기여율 : 36.8%이상 (부지면적 기준)</li> <li>- 용도지역 변경 : 30% 이상 (부지면적 기준)</li> <li>- 도시계획시설 변경 : 5% 이상 (부지면적 기준)</li> <li>- 대상지 요건완화 : 1.8%(52.02㎡)이상 (부지면적 기준)</li> </ul> | 노원구<br>상계동<br>690번지<br>역세권<br>청년주택에<br>한함 |
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>추가 공공기여율 : 공공시설 설치 및 제공 (기본용적률을 초과하는 용적률 50%에 해당하는 공공임대주택의 대지지분 포함)</li> </ul>                                                                                      | 모든 항목<br>총측시                              |

| 구 분    | 적용기준                                                                                     | 비 고      |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 비주거비율  | • 10% 이상, 20% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)                                                         | 기본용적을 부여 |
| 주택규모   | • 주택 건설규모 : 전용면적 18㎡ ~ 60㎡<br>- 1인(세어형 포함)세대 : 전용 18㎡ 이상<br>- 2인 이상 세대 : 전용 36㎡ 이상       |          |
| 건축물형태  | • 2가지 이상 의무 이행<br>- 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획,<br>에너지 효율 건축물, 친환경 건축물, 공공시설물          |          |
| 커뮤니티시설 | • 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울시 주택 조례」에 따른 주민공동시설 외 커뮤니티 시설 별도 설치<br>- 300호~364호 미만 : 200㎡ 이상 |          |

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용

※ 상기 계획내용은 관련법 및 지침 내에서 건축 인·허가 시 변동될 수 있음

### ■ 용적률 완화항목 (변경없음)

### ③ 건축물 높이 결정(변경)조서

| 구 분 |         | 높 이     | 비 고                                     |
|-----|---------|---------|-----------------------------------------|
| 기정  | 가각부     | 100m 이하 | 노원역 사거리                                 |
|     | 간선변     | 80m 이하  | 상업지역                                    |
|     |         | 45m 이하  | 준주거지역                                   |
|     | 보행자 도로변 | 50m 이하  | 상업지역                                    |
|     | 이면 도로변  | 30m 이하  | 준주거지역                                   |
| 변경  | 가각부     | 100m 이하 | 노원역 사거리                                 |
|     | 간선변     | 80m 이하  | 상업지역                                    |
|     |         | 45m 이하  | 상업지역<br>(노원구 상계동 690번지<br>역세권 청년주택에 한함) |
|     | 보행자 도로변 | 50m 이하  | 상업지역                                    |
|     | 이면 도로변  | 30m 이하  | 준주거지역                                   |

### ■ 결정(변경)사유서

| 도면표시번호 | 변경내용                                  | 변경사유                                                        |
|--------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| -      | • 상계동 690번지 높이계획 산설<br>- 높 이 : 80m 이하 | • 역세권 청년주택을 건립함에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」을 준용한 높이계획 수립 |

## (3) 건축물의 배치에 관한 결정(변경)조서

| 구 분 |                   | 적 용 목 표                                        | 적 용 대 상                         | 적 용 기 준                  | 비 고                              |
|-----|-------------------|------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| 기정  | 건축<br>한계선<br>(규제) | • 개방된 가로경관의 확보<br>• 유효한 전면공지의 확보<br>• 이면도로의 확폭 | • 노원역길변(25m), 20m도로변<br>• 이면도로변 | 대지경계선에서 1m               | -                                |
| 변경  |                   | • 개방된 가로경관의 확보<br>• 유효한 전면공지의 확보<br>• 이면도로의 확폭 | • 노원역길변(25m), 20m도로변<br>• 이면도로변 | 대지경계선에서 1m               | 변경없음                             |
|     |                   |                                                | • 노원로변(30m)                     | 대지경계선에서 3m               | 노원구 상계동 690번지<br>역세권<br>청년주택에 한함 |
|     |                   |                                                | • 상계로3길변(6m)                    | 대지경계선에서 2m               |                                  |
| 기정  | 건축<br>지정선<br>(규제) | • 연속된 가로경관 조성                                  | • 동일로변(35m), 노해길변(35m)          | 적용높이 3층 이하<br>대지경계선에서 4m | -                                |
|     |                   | • 보행자 도로변 경관향상                                 | • 보행자 도로변                       | 대지경계선에서 2m               | -                                |

## ■ 결정(변경)사유서

| 도면표시번호 | 변경내용                                                                                                                                 | 변경사유                                                                                            |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -      | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축한계선 신규 지정</li> <li>- 노원로변(30m) : 대지경계선에서 3m</li> <li>- 상계로3길변(6m) : 대지경계선에서 2m</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 보행공간 확보를 위해 노원로변(30m), 상계로3길변(6m)에 건축한계선 지정</li> </ul> |

## 다) 기타사항에 관한 결정(변경)조서

- (1) 대지내 공지에 관한 계획 (변경없음)
- (2) 교통처리에 관한 계획 (변경없음)
- (3) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획 (변경없음)
- (4) 공공기여 계획 (신설)

| 구 분                         | 용 적 륜             | 공공기여율                                                                                                                                                                                                        | 비 고                                       |
|-----------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 제2종일반주거지역(7층이하)<br>→ 일반상업지역 | 기본용적률<br>680%     | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 기본 공공기여율 : 36.8%이상 (부지면적 기준)</li> <li>- 용도지역 변경 : 30% 이상 (부지면적 기준)</li> <li>- 도시계획시설 변경 : 5% 이상 (부지면적 기준)</li> <li>- 대상지 요건완화 : 1.8%(52.02㎡)이상 (부지면적 기준)</li> </ul> | 노원구<br>상계동<br>690번지<br>역세권<br>청년주택에<br>한함 |
|                             | 상한용적률<br>법정용적률 이하 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 추가 공공기여율 : 공공시설 설치 및 제공 (기본용적률을 초과하는 용적률 50%에 해당하는 공공임대주택의 대지지분 포함)</li> </ul>                                                                                      |                                           |

※ '서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준' 3-2-1 적용

※ 공공기여하는 공공임대주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부족토지는 기부채납 함

## 4) 지구단위계획 종합결정도 : 제재생략

## 3. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당없음

## 4. 방재계획

## 1) 호우재해

- 사업지는 침수재해 발생이 미미할 것으로 판단되나 배수시설물의 유지관리계획을 통하여 사업대상지 내 침수재해가 발생되지 않도록 관리
- 공사 시 외부우수의 공사장 내 유입으로 인한 홍수 및 토사유출의 증가를 방지하기 위하여 임시침사지, 가배수로, 비닐보호막 등을 설치하여 재해영향을 저감토록 계획
- 운영 시 우수유출 저감을 위하여 저류시설(지하저류조), 침투시설(옥상녹화, 투수포장등)을 계획

## 2) 지진재해

- 내진설계기준에 따라 건축계획 수립 및 대피시설, 대응시스템 등을 구축
- 지진 등 재난발생 시 피해가 예상되는 시설물에 대한 정기점검 및 정비 실시

## 5. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지·물건 및 권리의 수용 및 사용계획

## 1) 토지세목조서

| 연번 | 소재지        |     | 지목 | 편입면적<br>(㎡) | 소유자                                                  |                                                                                     |      | 관계인 |    |                          |
|----|------------|-----|----|-------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|-----|----|--------------------------|
|    | 행정동        | 지번  |    |             | 성명                                                   | 주소                                                                                  | 지분   | 성명  | 주소 | 소유권 이외의<br>권리 종류<br>및 내용 |
| 1  | 노원구<br>상계동 | 690 | 대  | 2,892.3     | [위탁자]<br>주식회사<br>엘앤피개발<br><br>[수탁자]<br>아시아신탁<br>주식회사 | 경기도 여주시 현암로 13,<br>2층 228호 (현암동)<br><br>서울특별시 강남구 영동대로<br>416, 13층<br>(대치동,케이티앤지타워) | 100% | -   | -  | -                        |
| 합계 |            |     |    | 2,892.3     | -                                                    |                                                                                     |      |     |    |                          |

## 2) 물건조서

: 대상지는 나대지이며, 건축물 및 공작물 없음

## 3) 토지취득방법

: 사업시행자 100% 확보 후 신탁

## 4) 존치건축물 및 공작물 처리계획

: 사업대상지 내 건축물은 존재하지 않으나, 일부 지장물에 대해서는 100% 철거 후 신축

## 6. 공공시설의 귀속에 관한 계획

## 1) 공공시설의 종류, 위치 및 규모

| 구 분    | 위 치              | 시설규모<br>(위치 / 연면적)                                                                           | 비 고               |
|--------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 공공업무시설 | 노원구<br>상계동 690번지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>위 치 : 지상2층 ~ 지상3층</li> <li>연면적 : 3,956.26㎡</li> </ul> | 조성 후 관리청에<br>기부채납 |

## 2) 계획기준 및 근거

## 가) 공공기여 내용

: 공공업무시설 조성 후 관리청(노원구청)에 기부채납

: 공공기여 세부계획(관리부서, 시설·운영계획 등)은 공공기여 관리부서와 협의 등의 과정에서 변경(경미한 변경) 될 수 있음

## 나) 세부기준

: 공공기여량 산정방법 등은 「서울시 지구단위계획수립기준」 및 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 준용

7. 공사의 감리에 관한 계획 : 「주택법」 및 「건설기술 진흥법」에 의거, 해당 지자체인 노원구청에서 감리자를 선정하여 감리업무를 수행할 예정임

## 8. 조성토지의 공급에 관한 계획

| 구 분    | 위 치     |        | 공급대상자 | 공급시기 | 비 고 |
|--------|---------|--------|-------|------|-----|
|        | 면 적(㎡)  | 구성비(%) |       |      |     |
| 합계     | 2,892.3 | 100.0  | -     | -    | -   |
| 주택건설용지 | 2,892.3 | 100.0  | 자체사용  | 승인 후 | -   |