

서울특별시고시 제2021 - 233호

도시관리계획(연신내 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 변경고시
- 은평구 갈현동 456 - 25 일원 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 사업 -

서울특별시고시 제2020-324호(2020. 7. 30.)로 지형도면 고시된 『도시관리계획(연신내 지구단위계획)결정(변경)』에 대하여 공공시설 기부채납에 따른 공공기여율 변경을 반영하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 이를 반영하고, 토지이용규제기본법 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 5월 20일
서울특별시

I. 변경사유

- 서울특별시 고시 제2020-324호(2020. 7. 30.)로 지형도면 고시된 『도시관리계획(연신내 지구단위계획) 결정(변경)』 내용 중 공공시설 기부채납에 따른 공공기여율 변경을 반영

II. 도시관리계획 결정(변경)사항

① 지구단위계획구역에 관한 계획

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	구역명	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	서울시고시 제255호 (2002.7.2)
	제2종일반주거지역	14,560	-	14,560	8.8	
	준주거지역	11,430	-	11,430	6.9	
상업 지역	소계	140,020	-	140,020	84.3	서울시고시 제1996-195호 (1996.7.13)
	일반상업지역	140,020 (666.1)	-	140,020 (666.1)	84.3	

※ ()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 결정조서(변경없음)

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

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경없음)

나. 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

1) 건폐율 계획(변경없음)

2) 용적률 계획(변경)

구 분		기본용적률	상한용적률	비 고
일반상업지역 → 일반상업지역	이면부	900%	법적용적률 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]

－ 기 정

사업조건 항목	적용기준	계획내용	완화 내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	• 공공기여율 : 부지면적의 12% 이상	• 공공임대주택 부속토지 면적 : 80.01㎡(12.19%) - 80.01㎡(12.19%) ≥ 78.74㎡(12.00%)	기본 용적률 900% 부여
건축물 용도 구분	비주거비율	• 10% 이상 20% 이하 - 가로변 비주거 설치 의무	• 비주거비율 10.46%(617.23㎡) - 용적률 기준	
주택 건설 비중	주택규모	• 주거 : 비주거 = 80%이상 90%이하 : 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(세대수 기준) = 14.11%(23세대) : 85.89(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 의무적으 로 이행	• 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용	
주민 공동 이용 시설	커뮤니티 시설	• 주민공동체 활성화를 위해 150㎡ 이상의 주민커뮤니티시설 설치	• 지상 4층에 238.17㎡ 계획	

- 주) 1. 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-2 준용
2. 비주거비율은 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.

— 변경

사업조건 항목		적용기준	계획내용	완화 내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	•공공기여율 : 부지면적의 12% 이상	• 공공임대주택 부속토지 면적 : 59.14㎡(9.01%) • 주민공공시설 기부채납 면적 : 25.86㎡(3.94%) - 85.01㎡(12.96%) ≥ 78.74㎡(12.00%) ※주민공공시설 : 주민주도형 마을공동체 활동거점 (갈현2동주민센터)	기본 용적률 900% 부여	모든 항목을 충족하여야 함 (은평구 갈현동 456-25 일원 역세권 청년 주택에 한함)
건축물 용도 구분	비주거비율	•10% 이상 20% 이하 - 가로변 비주거 설치 의무	• 비주거비율 10.14%(585.65㎡) - 용적률 기준		
주택 건설 비중	주택규모	•주거 : 비주거 = 80%이상 90%이하 : 10%이상 20%이하 •공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 •공공지원민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	• 주거 : 비주거 = 5,191.87㎡(89.86%) : 585.65㎡(10.14%) - 비주거비율 10% 이상 20% 이하(용적률 기준) • 공공임대 : 공공지원민간임대(세대수 기준) = 9.82%(16세대) : 90.18%(147세대) • 공공임대주택 : 전용 17.83㎡, 39.28㎡ 계획 • 공공지원민간임대주택 : 전용 17.83㎡, 19.17㎡, 19.69㎡, 19.92㎡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 의무적으 로 이행	•에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용		
주민 공동 이용 시설	커뮤니티 시설	•주민공동체 활성화를 위해 150㎡ 이상의 주민커뮤니티시설 설치	•지상 4층에 198.94㎡ 계획		

- 주) 1. 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-2 준용
2. 비주거시설은 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.

- 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
-	• 용적률 적용기준[의무사항] 변경	• 공공시설 기부채납에 따른 공공기여율 등 계획내용 변경

3) 높이계획(변경없음)

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(변경)

- 기정

구 분	기본 용적률	상한 용적률	공공기여율	계획내용	비 고
일반 상업 지역	900% 이하	법적 용적률 이하	기본공공기여율 : 대지면적의 12% 이상 주1) - 78.74㎡ (12.00%)	공공임대주택 부속토지 면적 : 80.01㎡(12.19%) - 80.01㎡(12.19%) ≥ 78.74㎡(12.00%)	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

- 변경

구 분	기본 용적률	상한 용적률	공공기여율	계획내용	비 고
일반 상업 지역	900% 이하	법적 용적률 이하	기본공공기여율 : 대지면적의 12% 이상 - 78.74㎡ (12.00%)	- 공공임대주택 부속토지 면적 : 59.14㎡(9.01%) 주1) - 주민공공시설 기부채납 면적 : 25.86㎡(3.94%) 주2) - 85.01㎡(12.96%) ≥ 78.74㎡(12.00%)	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

주2) 주민공공시설은 설치 후 은평구에 무상 귀속되며, 기반시설 공공기여로 인정(기부채납)

- 주민공공시설은 「주민주도형 마을공동체 활동거점(갈현2동주민센터)」로 운영

- 공공기여량 산정방법 등은 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 준용

- 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
-	은평구 주민공공시설 기부채납(25.86㎡)	역세권 청년주택 내 지역주민을 위한 공공시설 기부채납

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(관계도면등 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

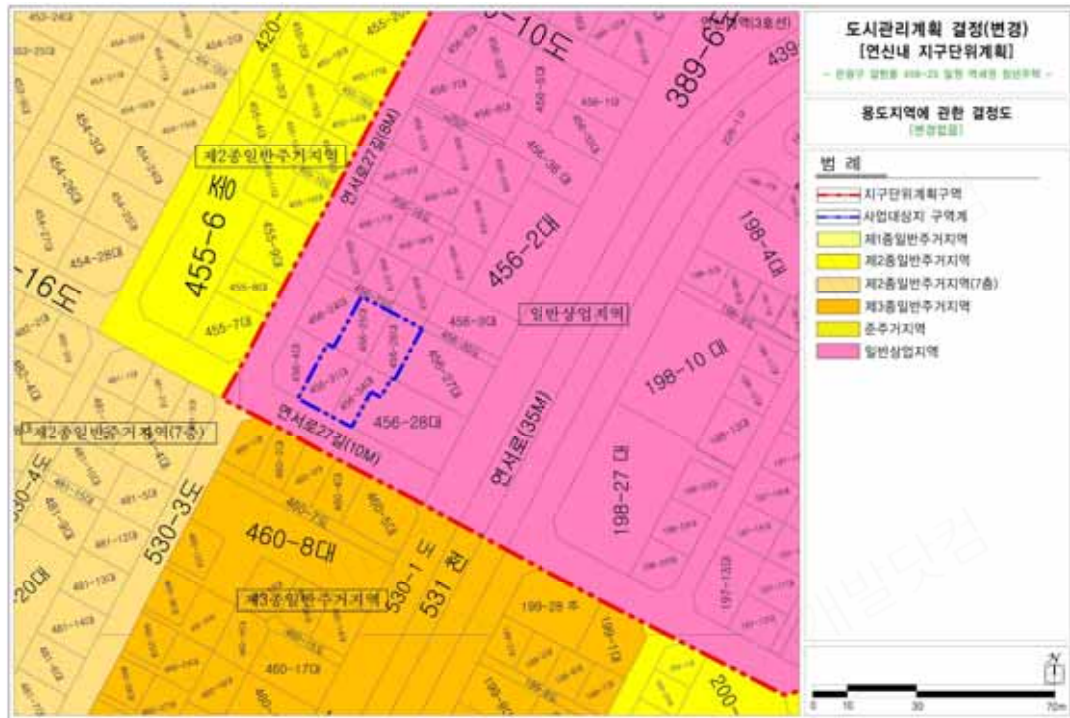
- 청년주택 건립계획 및 임대료 등 운영에 관한 사항을 규정한 “역세권 청년주택 건립계획에 대한 표준 협약서”는 사업계획승인(건축허가) 전에 서울특별시장과 사업시행자간 협약체결을 하여야 하며, 허가권자(구청장)는 이를 사업계획승인(건축허가) 조건으로 부여하여야 함

※ 첨부 : 결정도면

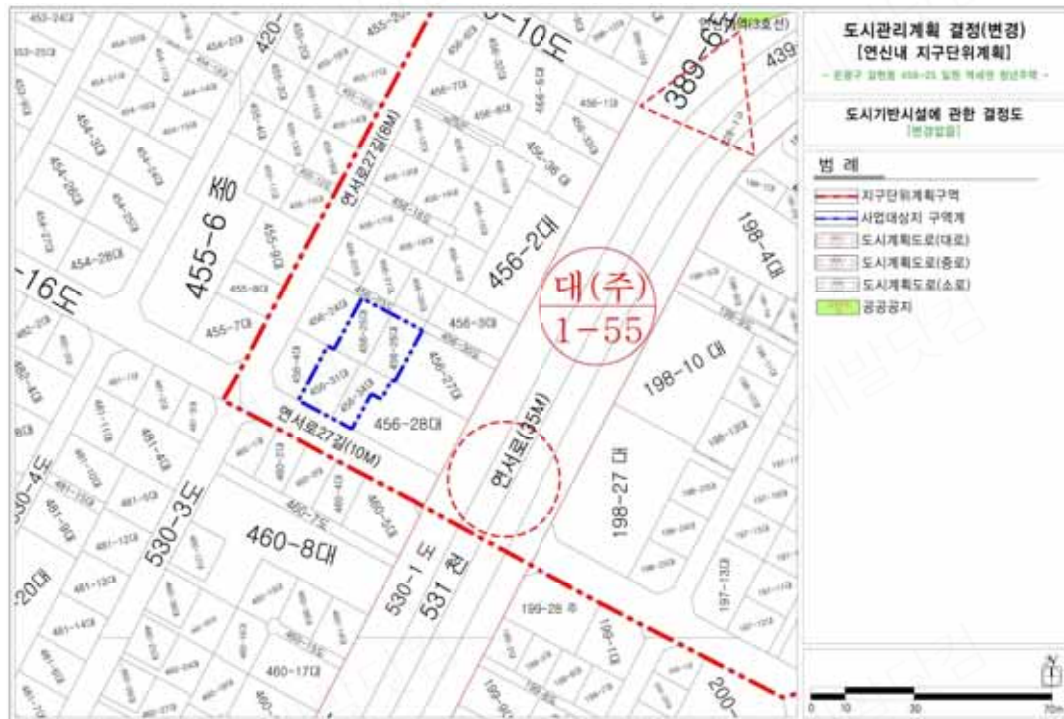
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도(변경 없음)



■ 용도지역에 관한 결정도(변경없음)



■ 도시기반시설에 관한 결정도(변경없음)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경없음)

