

◆ 서울특별시고시 제2024-18호

**은평구 불광동 323-21일원 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택)
공급촉진지구 지정, 지구계획 승인 고시 및 도시관리계획(연신내지구
지구단위계획) 결정·지형도면 변경고시**

서울특별시고시 제2020-279호(2020.07.02.)에 의해 결정고시된 「은평구 불광동 323-21 일원 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구 지정·지구계획 승인 고시 및 도시관리계획(연신내지구 지구단위계획) 결정·지형도면 고시」에 대하여 아래와 같이 변경하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 1월 11일

서울특별시

I. 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항(변경없음)

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적(변경없음)
2. 촉진지구 지정일(변경없음)
3. 사업의 종류(변경없음)
4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명(변경없음)
5. 수용하거나 사용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 관리자의 성명(법인의 경우에는 명칭), 주소(변경없음)

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항(변경)

1. 지구계획의 개요(변경없음)
2. 사업시행자의 성명 또는 명칭(변경없음)
3. 사업기간 및 채원조달계획(변경없음)
4. 토지이용계획(변경없음)
5. 인구·주택 수용계획(변경없음)
6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치계획(변경)
 - 1) 공공시설(변경)

구 분	시설명	시설의세분	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	공공업무시설	공동체형 마을활력소	은평구 불광동 323-21 일원	건축물 연면적: 375.64 건축물 전용면적: 217.35	관리청에 기부채납
변경	공공업무시설	공동체형 마을활력소	은평구 불광동 323-21 일원	건축물 연면적: 375.65 건축물 전용면적: 217.35	관리청에 기부채납

※ (관리청에 기부채납)은 건축물 및 부속토지를 포함함.

- 공공시설 세부계획(시설 운영계획 등)은 공공시설 관리부서와 협의 등의 과정에서 변경될 수 있음

■ 변경사유

구 분	변경내용	변경사유
변경	공공시설 연면적 경미한 증가 : 375.64㎡ → 375.65㎡ (증 0.01㎡)	· 실시설계에 따른 면적 변경

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획(변경없음)

8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항(변경) : [붙임] (도면게재생략)

(이하여백)

[붙임]

1. 도시·군관리계획(변경)

- 1) 용도지역에 관한 결정사항(변경없음)
- 2) 지구단위계획구역에 관한 결정사항(변경없음)
- 3) 토지이용 및 시설에 관한 결정사항(변경)

나) 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경)조서

(1) 공공시설

구 분	시설명	시설의세분	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	공공업무시설	공동체형 마을활력소	은평구 불광동 323-21 일원	건축물 연면적: 375.64 건축물 전용면적: 217.35	관리청에 기부채납
변경	공공업무시설	공동체형 마을활력소	은평구 불광동 323-21 일원	건축물 연면적: 375.65 건축물 전용면적: 217.35	관리청에 기부채납

※ (관리청에 기부채납)은 건축물 및 부속토지를 포함함.

- 공공시설 세부계획(시설 운영계획 등)은 공공시설 관리부서와 협의 등의 과정에서 변경될 수 있음

■ 변경사유

구 분	변경내용	변경사유
변경	건축물 연면적 경미한 증가 : 375.64㎡ → 375.65㎡ (증 0.01㎡)	· 실시설계에 따른 면적 변경

(이하여백)

4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항(변경)

나) 건축물에 관한 결정사항

(3) 용적률 완화항목 및 내용에 관한 결정(변경)조서

구분			내용	계획사항	완화내용	비 고
기정	공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	· 부지면적의 30%에 해당하는 공공시설 설치 및 제공	· 공공임대주택 부속토지: 21.92%(282.05 m ²) · 공공시설 기부채납: 14.51% (186.76 m ²)	기본 용적률 680% 부여	모든 항목을 충족하여야 함
	건축물 용도구분	비주거비율	· 10% 이상 20% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)	· 주거 : 비주거 = 90.22% : 9.78%		
		주거비율	· 80% 이상 90% 이하			
	주택 건설비중	주택규모	· 공공임대주택: 전용 45㎡ 이하 · 민간임대주택: 전용 60㎡ 이하	· 공공임대주택: 17㎡, 35㎡ 계획 · 민간임대주택: 17㎡, 35㎡ 계획		
	건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	· 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시 설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친 환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적 으로 이행	· 에너지 효율 건축물 · 친환경 건축물 이행 적용		
	주민 공동시설	커뮤니티시설	· 주민공동체 활성화를 위해 150 m ² 이상 의 주민 커뮤니티시설 설치	· 커뮤니티시설 155.57 m ² 계획 － 용도 : 주민공동시설		
변경	공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	· 부지면적의 30%에 해당하는 공공시설 설치 및 제공	· 공공임대주택 부속토지: 21.91% (282.01 m ²) · 공공시설 기부채납: 14.51% (186.77 m ²)	기본 용적률 680% 부여	모든 항목을 충족하여야 함
	건축물 용도구분	비주거비율	· 10% 이상 20% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)	· 주거 : 비주거 = 90.22% : 9.78%		
		주거비율	· 80% 이상 90% 이하			
	주택 건설비중	주택규모	· 공공임대주택: 전용 45㎡ 이하 · 민간임대주택: 전용 60㎡ 이하	· 공공임대주택: 17㎡, 35㎡ 계획 · 민간임대주택: 17㎡, 35㎡ 계획		
	건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	· 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설 의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으 로 이행	· 에너지 효율 건축물 · 친환경 건축물 이행 적용		
	주민 공동시설	커뮤니티시설	· 주민공동체 활성화를 위해 150 m ² 이상의 주민 커뮤니티시설 설치	· 커뮤니티시설 155.57 m ² 계획 － 용도 : 주민공동시설		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용

■ 변경사유

구 분	변경내용	변경사유
변경	공공기여율 경미한 감소 · 공공임대주택 부속토지 : 21.92% (282.05 m²) → 21.91% (282.01 m²) · 공공시설 기부채납: : 14.51% (186.76 m²) → 14.51%(186.77m²)	· 실시설계에 따른 면적 변경

라) 공공기여 계획 결정(변경)

구 분	위 치	기부채납 내용	기부채납 면적	비 고(관리청)
기정	공공임대주택	공공임대주택 부속토지	· 토지지분: 282.05m ²	
	공공업무시설	서울특별시 은평구 불광동 323-21일대 공공업무시설 / 부속토지	· 설치비용 부지환산면적: 144.36m ² 토지지분: 42.40m ² (전용면적: 217.35m ² , 연면적: 375.64m ²)	은평구청장
	합 계		468.81m ²	
변경	공공임대주택	공공임대주택 부속토지	· 토지지분: 282.01m ²	
	공공업무시설	서울특별시 은평구 불광동 323-21일대 공공업무시설 / 부속토지	· 설치비용 부지환산면적: 144.36m ² 토지지분: 42.41m ² (전용면적: 217.35m ² , 연면적: 375.65m ²)	은평구청장
	합 계		468.78m ²	

■ 변경사유

구 분	변경내용	변경사유
변경	기부채납 면적 경미한 감소 : 468.81m² → 468.78m² (감 0.03m²)	· 실시설계에 따른 면적 변경

2. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당 없음

3. 방재계획(변경없음)

5. 공공시설의 귀속에 관한 계획(변경)

1) 공공시설의 종류, 위치 및 규모

구 분		위 치	기부채납 내용	기부채납 면적	비 고(관리청)
기정	공공업무시설	서울특별시 은평구 불광동 323-21일대	공공업무시설 / 부속토지	· 설치비용 부지환산면적: 144.36㎡ 토지지분: 42.40㎡ (전용면적: 217.35㎡, 연면적: 375.64㎡)	은평구청장
변경	공공업무시설	서울특별시 은평구 불광동 323-21일대	공공업무시설 / 부속토지	· 설치비용 부지환산면적: 144.36㎡ 토지지분: 42.41㎡ (전용면적: 217.35㎡, 연면적: 375.65㎡)	은평구청장

- 공공시설은 은평구로 귀속되며, 은평구청장이 운영 및 관리함.
- 향후 토지가 및 건축계획 변경 등에 따라 면적이 조정될수 있으며, 복합개발 등을 포함한 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함.

■ 변경사유

구 분	변경내용	변경사유
변경	공공시설 연면적 경미한 증가 : 375.64㎡ → 375.65㎡ (증 0.01㎡)	· 실시설계에 따른 면적 변경