

◆ 서울특별시고시 제2024-654호

(구)국립보건원 부지 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2016-30호(2016.01.28.)로 지구단위계획구역이 결정된 [(구)국립보건원 부지 지구단위계획구역 및 계획]에 대하여 2024.11.27. 제16차 서울특별시 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 (구)국립보건원 부지 지구단위계획구역 및 계획을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 12월 26일

서울특별시장

가. 결정(변경) 취지

- (구)국립보건원부지는 연신내·불광지역중심지로서 중심기능을 향상하고, GTX-A 개통, 통일로 우회도로 신설 등의 지역여건변화를 고려하여 도시관리계획을 수립함
- 특히, 강북권 성장유도 및 균형발전을 위하여 ‘다시 강북 전성시대’ 등 시책이 반영된 개발을 유도할 수 있는 계획 방향을 제시함
- 본 구역에 신산업육성 및 경제기반 확립을 통하여 미래의 도시공간 재편을 유도하고자 재정비함

나. 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)에 관한 사항

1) 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

- 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명		위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
	기정	변경		기정	변경	변경후		
변경	서울혁신파크 지구단위계획구역	(구)국립보건원 부지 지구단위계획구역	은평구 녹번동 7번지 일대	110,234	증)881.2	111,115.2	2016.01.28. (서울시 고시 제2016-30호)	-

○ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	위치	변경 내용	변경사유	비고
변경	은평구 녹번동 7번지 일대	• 구역명 변경 • 면적 변경 (110,234㎡→111,115.2㎡)	• 시정방향에 따라 구역명은 (구)국립보건원 부지 지구단위계획구역으로 변경 • 지적측량에 따른 면적 조정	-

2) 지구단위계획에 관한 결정(변경)

가) 용도지역에 관한 결정(변경)

○ 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			최초결정일	비고
		기정	변경	변경후		
합계		110,234.0	증) 881.2	111,115.2	100.0	-
주거 지역	소계	110,234.0	증) 881.2	111,115.2	100.0	-
	제1종일반주거지역	42,147.0	증) 681.1	42,828.1	38.5	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)	68,087.0	증) 200.1	68,287.1	61.5	-

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	도면표시	위치	변경내용	변경사유
변경	-	녹번동 7번지 일대	- 면적증가 (881.2㎡) - 제1종일반주거지역 : 681.1㎡ - 제2종일반주거지역(7층) : 200.1㎡	지적측량에 따른 면적 조정

나) 도시계획시설에 관한 결정(변경)

(1) 교통시설

(가) 도로(변경없음)

○ 도로 총괄표

유별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	1	98.0	839.6	-	-	-	1	98.0	839.6	-	-	-
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
소로	1	98.0	839.6	-	-	-	1	98.0	839.6	-	-	-

○ 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	(1)	8	집산 도로	98	녹번동 8-16번지	녹번동 8-2번지	일반 도로	-	서고시 2016-30호 (16.01.28)	-

*지적측량에 따른 지적선형 조정사항 반영

- (2) 공공·문화체육시설
(가) 공공청사(변경없음)
○ 공공청사 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사 (서울기록원)	녹번동 산1-61일대	8,998.0	-	8,998.0	서고시 제2016-30호 (16.01.28)	-

*지적측량에 따른 지적선형 조정사항 반영

다) 건축물에 관한 결정(변경)

- (1) 건축물에 대한 건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정조서(변경없음)

위치	구분	계획내용
공공청사 (서울기록원)	건폐율	• 60%
	용적률	• 200%
	높이	• 35m 이하
	1층 바닥높이	• 신축 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로와의 차이를 10cm 미만으로 조성 (단, 서울기록원 내 하역장은 하역작업의 특성을 감안하여 90cm 이내 단차 허용)

※ 특별계획구역은 계획지침상, 개발방향을 제시하였으며, 건폐율, 용적률, 높이 등 구체적인 건축물에 대한 계획은 세부개발계획 수립시 결정함.

(2) 건축물 배치에 관한 결정 조서

- 건축한계선에 관한 계획

위치	구분	계획내용	비고
건축한계선	간선도로변	5m	진흥로, 통일로

○ 건축한계선 결정 사유서

구분	결정사유
건축한계선	• 은평구 미관지구 내 건축선에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령 개정(2018.4.19.)으로 미관지구 가 폐지됨에 따라, 통일로 및 진흥로 가로변의 개방감 확보와 보행자 편의 증진을 도모

라) 특별계획구역에 관한 결정

○ 특별계획구역 적용 공통사항

- ① 민간에서 개발하는 특별계획구역에 대하여 균형발전형 사전협상제를 적용하여 계획한다.
- ② 특별계획구역은 세부개발계획을 수립하여 별도의 도시관리계획(지구단위계획) 입안 및 결정절차를 거쳐 결정한다.
- ③ 특별계획구역에 건축물을 건축시, 특별계획구역 계획지침을 기준으로 계획하며, 균형발전형 사전협상제에 부합하는 상세한 계획안을 작성하되, 설계 초기 구상 단계에서부터 입안자와 협의토록 한다.
- ④ 본 지침에서 제시한 기반시설은 종류, 위치 등 제반사항을 입안자와 협의하여 결정하고, 설치 및 조성 등은 사업시행자가 부담한다.
- ⑤ 필요시, 기반시설은 세부개발계획 수립시 도시계획시설로 결정(변경)토록 한다.
- ⑥ 세부개발계획 수립시, 특별계획구역 ①, ②에 대하여 통합적 활용 계획을 작성한다.
- ⑦ 전체 지구단위계획 구역내 보행, 차량의 교통체계 개선을 위한 방안을 제시하여야 하며, 이는 각 특별계획구역별 기 타사항의 내용을 적용하여야 한다.

○ 특별계획구역에 관한 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	특별계획구역①	은평구 녹번동 7번지 일대	-	증) 48,104.3	48,104.3	-
신설	특별계획구역②	은평구 녹번동 7-4번지 일대	-	증) 13,117.1	13,117.1	

○ 특별계획구역 결정 사유서

구역명	위치	면적(㎡)	변경사유
특별계획구역①	은평구 녹번동 7번지 일대	48,104.3	- 지역의 균형발전을 위하여 일자리 창출 및 기업유치를 위한 기능 도입 - 균형발전형 사전협상제 적용 시 적정 용도지역, 상세 도입용도 및 밀도, 공공기여 계획 수립
특별계획구역②	은평구 녹번동 7-4번지 일대	13,117.1	특별계획구역①에 일자리 창출 및 기업유치를 위한 용도 도입시, 창조산업 육성을 위한 공공기능 제공

○ 특별계획구역① 계획지침

구 분	계획지침	비고
구역면적	• 48,104.3㎡	-
계획방향	• 지역의 균형발전을 위하여 일자리 창출 및 기업유치를 위한 기능 도입 - 디지털미디어 · 콘텐츠 등 창조산업, 업무, 상업 등 중심기능	-
용도지역	• 균형발전형 사전협상제에 따름 - 제2종일반주거지역(7층): 200%/220%/법적용적률의 2배	-
건축물 밀도		
용도		
공공기여	• 지하철 시설물(주1) 등의 대지 내 설치, 도로, 창조산업 지원시설, 지역필요시설 등 주1) 지하철 출입구, 환기구, 배전함 등	-
공개공지	• 가각부에 설치	-
기타사항	• 추후 균형발전형 사전협상제를 적용하여 개발계획수립 • 전체 지구단위계획구역 내 원활한 보행 흐름을 위하여 특별계획구역②, 공공청사로의 접근편의성 확보가 가능한 보행동선체계 구축을 권장함 • 특별계획구역①에서 세부개발계획 수립시, 공공기여에 대하여 특별계획구역②에 창조산업지원시설, 지역필요시설 등을 계획 및 설치할 것 • 매매 계약체결 후, 3년 이내 지구단위계획 결정(변경) 등 사업 추진 • 세부개발계획 수립시 해당 개발여건에 따른 교통영향평가를 통해 기존 또는 신설 버스정류장의 설치 가능한 버스베이 및 쉼터 설치 계획을 제시하는 등 개발계획에 정합한 교통계획을 수립할 것 • 주변 개발계획 등을 고려하여 향후 세부개발계획시, 도로 또는 건축한계선 추가 확보를 검토할 것	-

○ 특별계획구역② 계획지침

구 분	계획지침	비고
구역면적	• 13,117.1㎡	-
계획방향	• 특별계획구역①에 일자리 창출 및 기업유치를 위한 용도 도입시, 창조산업 육성지원을 위한 공공 기능 제공	-
용도지역	• 추후 세부개발계획 수립시 적정 용도지역, 상세 도입용도 및 밀도, 공공기여 계획 수립 - 제1종일반주거지역 : 150%/165%/법적용적률의 2배 - 제2종일반주거지역(7층) : 200%/220%/법적용적률의 2배	-
건축물 밀도		
용도		
기타사항	• 특별계획구역①에서 세부개발계획 수립시, 건축물 공공기여에 대하여 특별계획구역②에 창조산업 지원시설, 지역필요시설 등을 계획 및 설치할 것 • 특별계획구역①등 주변으로의 접근성을 향상할 수 있는 보행체계를 계획할 것 • 세부개발계획 수립시 해당 개발여건에 따른 교통영향평가를 통해 기존 또는 신설 버스정류장의 설치 가능한 버스베이 및 쉼터 설치 계획을 제시하는 등 개발계획에 정합한 교통계획을 수립할 것	-

마) 기타사항에 관한 결정(변경)

(1) 대지 내 공지

○ 공개공지에 관한 계획(변경)

구분	위치	변경내용
기정	공공청사 (서울기록원)	• 서울혁신파크와 연계한 공간 조성
신설	가각부 및 전면부	• 전면부에 열린 공간 조성 및 쾌적한 가로환경 조성 • 특별계획구역① 세부개발계획 수립시, 반영 필요

○ 대지내 공지에 관한 계획

구분	위치	계획내용	규제사항	비고
전면공지	통일로, 진흥로	• 원활한 통행로 폭원 확보	-	-

(2) 차량 동선

○ 교통처리계획에 관한 계획

구분	위치		계획내용		비고
	기정	변경	기정	변경	
차량출입 불허구간	-	통일로, 진흥로	-	• 「도로의 구조·시설기준에 관한 규칙 해설,(2020, 국토교통부)」에서 규정하는 교차로에 인접한 연결로 최소 설치간격을 적용하여 차량출입불허구간 계획	-

※ 추후 세부개발계획에 따라 교통영향평가 결과를 반영하여 계획 변경 가능

○ 교통처리계획 결정 사유서

구분	결정사유	비고
차량출입 불허구간	• 추후 균형발전형 사전협상제를 통한 건축계획 수립 시 통일로의 부담을 최소화 할 수 있도록 사업지 진출입구 계획 및 진출입 동선 체계 수립	-

(3) 기타사항

구분	내용
제도 적용사항	• 강남북 균형발전과 일자리 창출을 위하여 균형발전형 사전협상 대상지로써 서울시 균형발전위원회 심의 통과시 그 대상지로써 효력을 가진다

바) 지구단위계획의 경미한 변경에 관한 결정

○ 법령 및 조례에서 정하는 지구단위계획의 경미한 사항

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획 조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한 지구단위계획의 경미한 사항

○ 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지, 대지 내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 수중·조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항

※ 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함

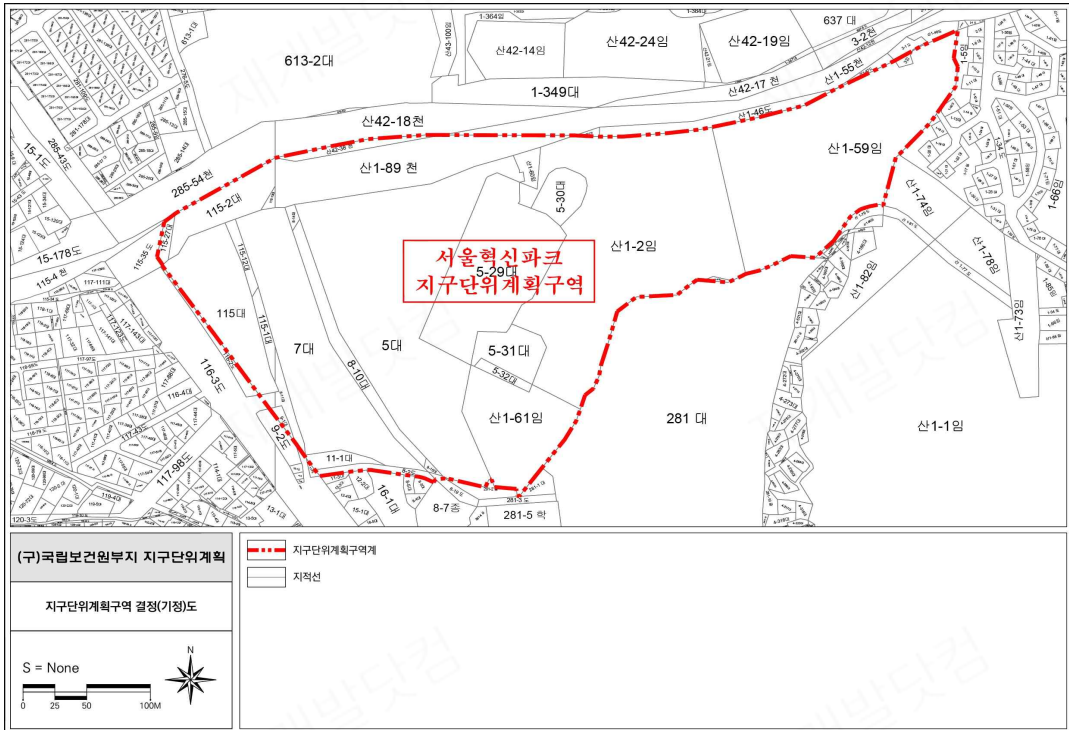
다. 관련도면 : 붙임 참조(세부 관련도면은 열람장소에 비치된 도면참조)

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

라. 관련도서는 서울특별시 서부권사업과(☎02-2133-1552) 및 은평구청 도시계획과(☎02-351-7403)에 비치·열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이용규제서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

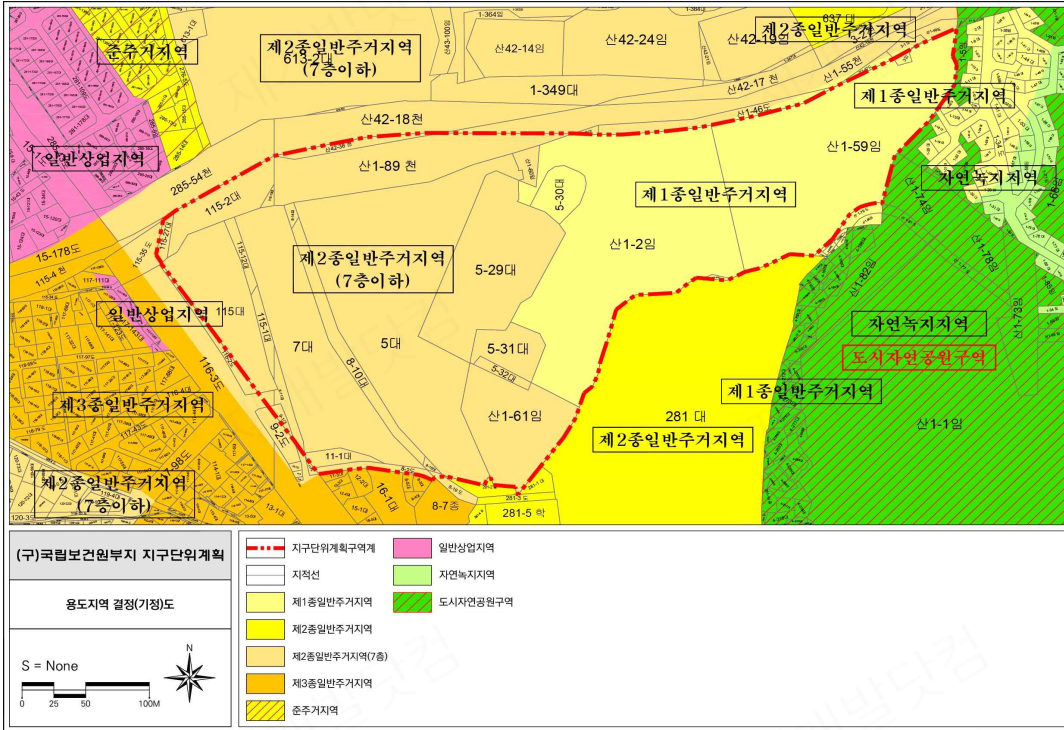
■ 지구단위계획구역 결정(기정)도



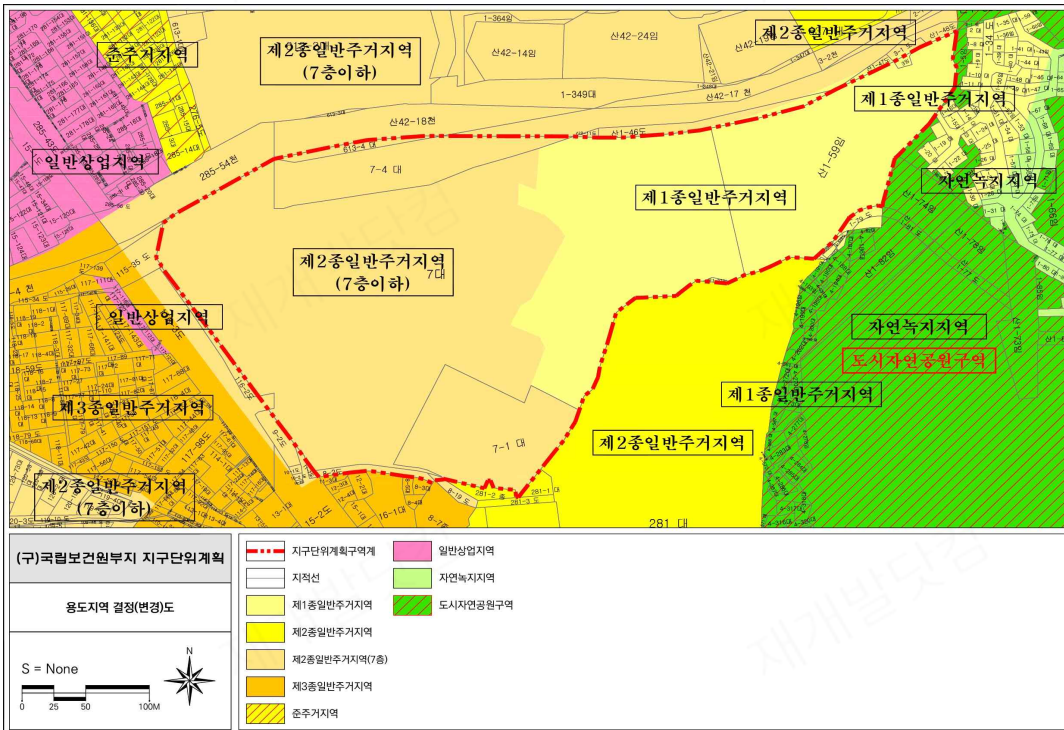
■ 지구단위계획구역 결정(변경)도



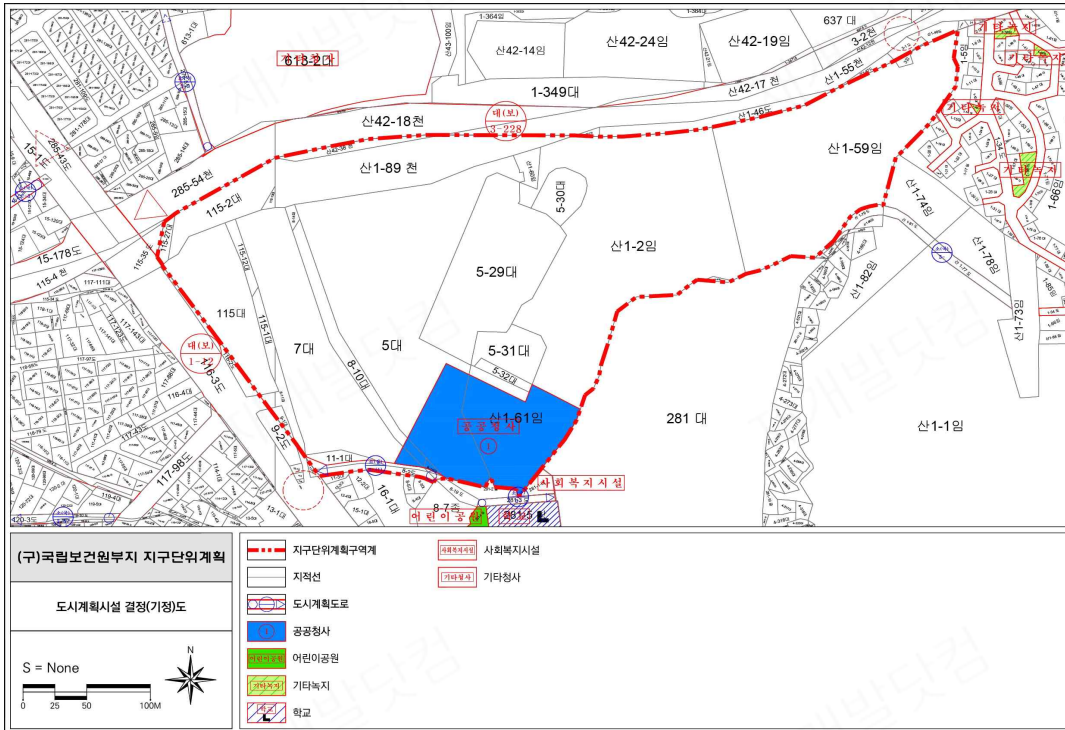
■ 용도지역 결정(기정)도



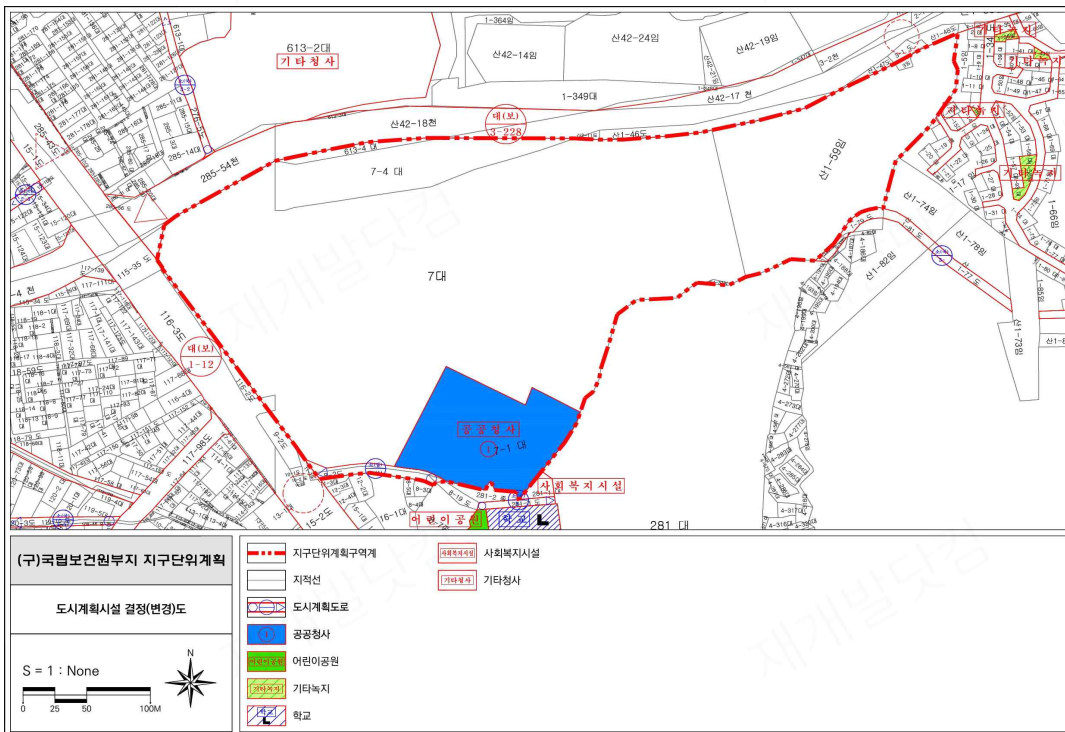
■ 용도지역 결정(변경)도



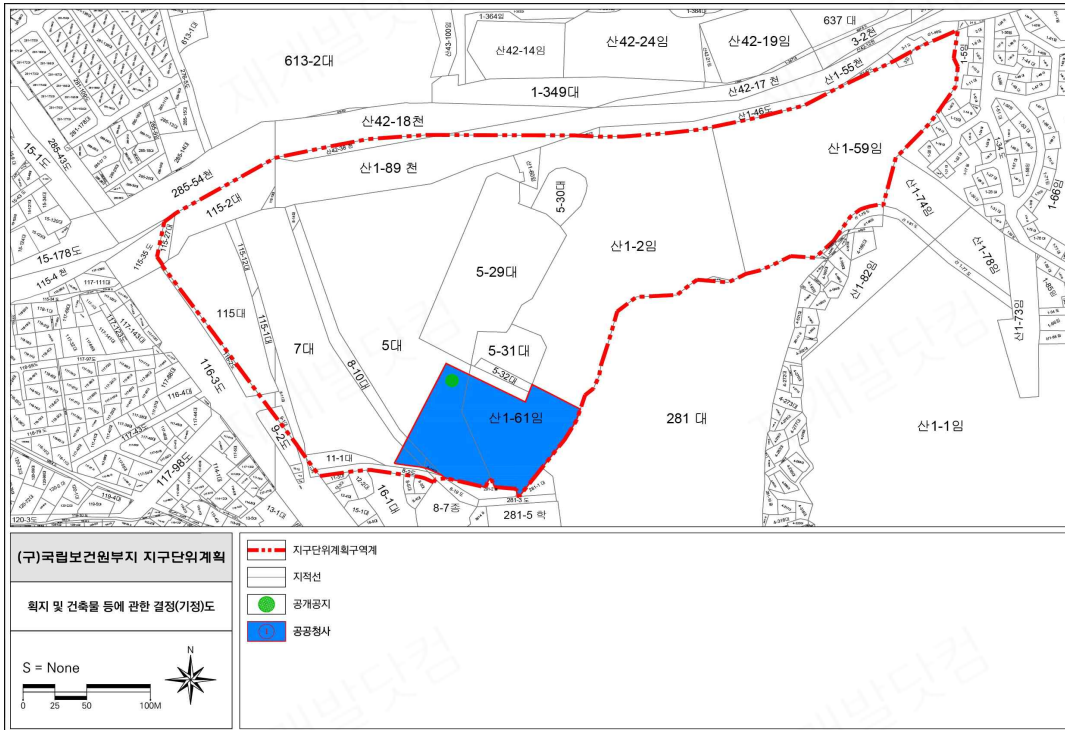
■ 도시계획시설 결정(기정)도



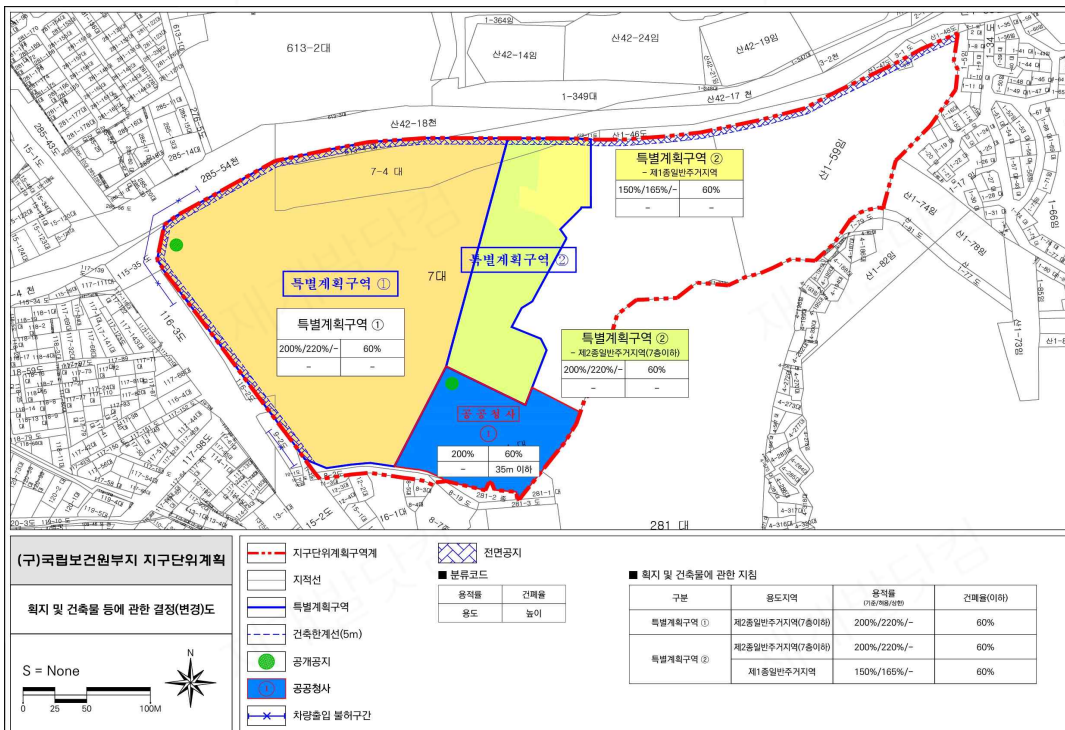
■ 도시계획시설 결정(변경)도



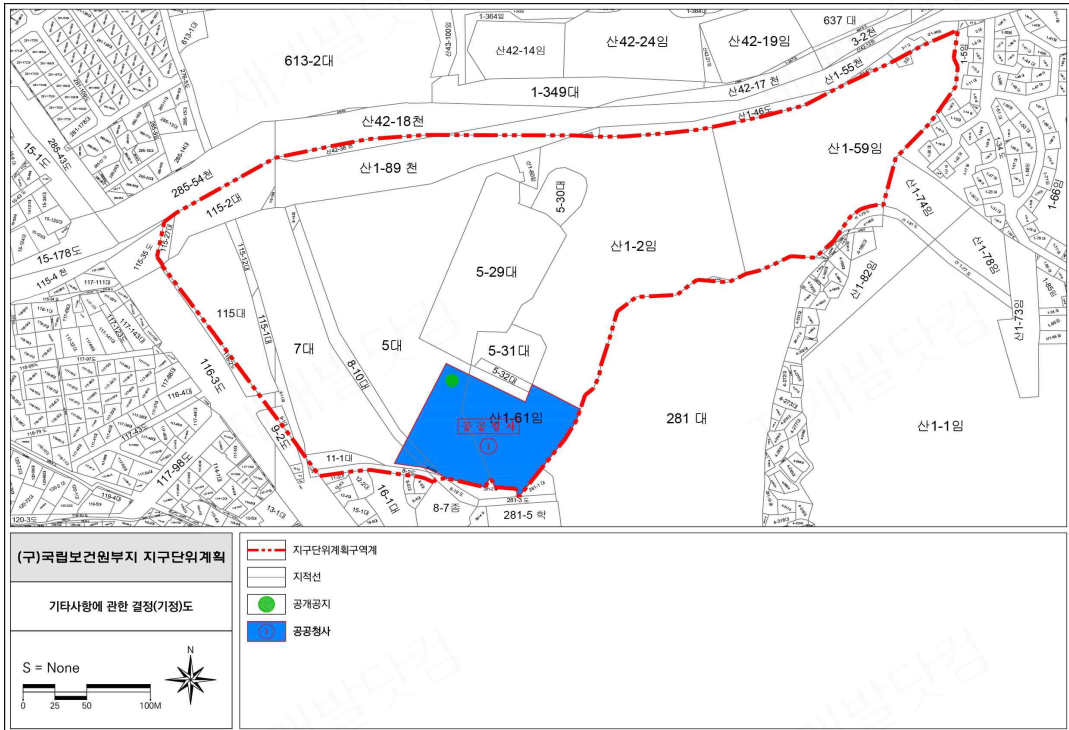
■ 획지 및 건축물에 관한 결정(기정)도



■ 획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도



■ 기타사항에 관한 결정(기정)도



■ 기타사항에 관한 결정(변경)도

