

서울특별시고시 제2021-105호

도시관리계획(중계 지구단위계획) 결정(변경) 고시

서울특별시고시 제2001-290(2001.9.10)로 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획이 결정되고, 서울특별시고시 제2006-235호(2006.7.6), 서울특별시고시 제2017-465호(2017.12.21)로 지구단위계획 결정(변경)된 중계 지구단위계획에 대하여 2020년 제3차 수권소위원회 심의(2020.5.21.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조의 규정에 의하여 도시관리계획(중계 지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 작성하고 이를 고시 합니다.

2021년 2월 25일

서울특별시장

I. 결정취지

- 중계지구단위계획구역 내 사회복지시설용지에 위치한 노인복지주택(노유자시설)이 당초 목적대로 운영되지 못하는 문제점이 있어, 토지이용계획변경(사회복지시설용지 → 아파트용지)을 결정(변경)하는 사항임.

II. 도시관리계획 결정(변경)조서

① 지구단위계획구역에 관한 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 조서

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
			기 정	변 경	변경후		
기정	중계 지구단위계획구 역	노원구 중계, 하계, 공릉동 일원	1,556,949.5	-	1,556,949.5	서울특별시고시 제2001-290호 (2001.9.10)	

② 토지이용 및 시설에 관한 사항

1. 용도지역·지구에 관한 결정 조서

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분	면적(㎡)			구성비(%)
	기정	변경	변경후	
합 계	1,556,949.5	—	1,556,949.5	100.0
주거지역	1,453,366.5	—	1,453,366.5	93.4
제1종일반주거지역	133,446.5	—	133,446.5	8.6
제2종일반주거지역 (7층이하)	170,922.0	—	170,922.0	11.0
제2종일반주거지역	119,160.0	—	119,160.0	7.7
제3종일반주거지역	1,029,838.0	—	1,029,838.0	66.1
일반상업지역	33,461.0	—	33,461.0	2.1
자연녹지지역	70,122.0	—	70,122.0	4.5

나. 용도지구 : 해당사항 없음

2. 도시기반시설에 관한 결정 조서 : 변경없음

③ 도시계획시설 이외의 토지이용계획 결정 조서

1. 토지이용계획 총괄 : 변경

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	1,556,949.5	—	1,556,949.5	100.0	
주택용지	844,108.8	증)12,201.9	856,310.7	55.0	
단독주택용지	297.6	—	297.6	0.0	
연립주택용지	16,909.4	—	16,909.4	1.1	
아파트용지	826,901.8	증)12,201.9	839,103.7	53.9	
근린생활시설용지	1,726.7	—	1,726.7	0.1	
상업시설용지	33,461.6	—	33,461.6	2.1	

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
공공시설용지	677,652.4	감)12,201.9	665,450.5	43.6	
도로	307,844.2	—	307,844.2	19.8	
공원	114,140.0	—	114,140.0	7.3	
녹지	3,457.8	—	3,457.8	0.2	
공공공지	2,550.0	—	2,550.0	0.2	
공공청사	1,432.8	—	1,432.8	0.1	
사회복지시설	17,000.4	감)12,201.9	4,798.5	0.3	
자동차정류장	9,852.6	—	9,852.6	0.6	
종교시설	850.3	—	850.3	0.1	
주차장	10,362.3	—	10,362.3	0.7	
종합의료시설	11,076.0	—	11,076.0	0.7	
학교	189,099.5	—	189,099.5	12.1	
하천	746.6	—	746.6	0.0	
기타(충전소)	2,370.0	—	2,370.0	0.2	
제1종일반주거지역에서 허용하는 용도	911.0	—	911.0	0.1	
제2종일반주거지역에서 허용하는 용도	999.9	—	999.9	0.9	
기타(직업훈련소)	4,959.0	—	4,959.0	0.3	북부여성발전센터

2. 시설별 토지이용계획에 관한 결정 조서

가. 주택용지 결정(변경)조서 : 변경

구분	면적(㎡)			비고
	기정	변경	변경후	
주택용지	844,108.8	증)12,201.9	856,310.7	
단독주택용지	297.6	—	297.6	
연립주택용지	16,909.4	—	16,909.4	
아파트용지	826,901.8	증)12,201.9	839,103.7	

■ 변경사유서

토지이용계획	변경내용	변경사유
아파트용지	증) 12,201.9㎡	• 노인복지주택으로서의 기능을 상실한 사회복지시설용지(중양하이츠아쿠아)를 현황 용도에 적합한 아파트 용지로 변경

나. 근린생활시설용지 결정조서 : 변경없음

다. 상업시설용지 결정조서 : 변경없음

라. 공공청사시설용지 결정조서 : 변경없음

마. 사회복지시설용지 결정(변경)조서 : 변경

구 분	위 치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
사회복지시설용지	—	17,000.4	감) 12,201.9	4,798.5	
기정	중계동 501-1	4,798.5	—	4,798.5	
변경	중계동 514	12,201.9	감) 12,201.9	—	

■ 변경사유서

토지이용계획	변경내용	변경사유
사회복지시설용지	감) 12,201.9㎡	• 노인복지주택으로서의 기능을 상실한 사회복지시설용지(중양하이츠아쿠아) 변경

바. 종교시설용지 결정조서 : 변경없음

사. 종합의료시설용지 결정조서 : 변경없음

아. 가스충전소용지 결정조서 : 변경없음

자. 제1종 일반주거지역에서 허용하는 용도 결정조서 : 변경없음

차. 제2종 일반주거지역에서 허용하는 용도 결정조서 : 변경없음

카. 기타(직업훈련소) 결정조서 : 변경없음

④ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서

1. 관련법 및 조례에서 허용하는 용도 : 변경없음

2. 사회복지시설용지 : 변경

구분	획지	위치	면적(㎡)	건축물의 용도	건폐율	용적률			높이	비고
						기준	허용	상한		
폐지	1필지 1획지	중계동 514번지	12,201.9	[사회복지시설용지] - 불허용도 : 관련법상 지정 용도 및 그 부대시설 이 외의 건축물	60% 이하	200% 이하	—	215% 이하	10층이하/ 32m이하	

3. 종합의료시설용지 : 변경없음
 4. 근린생활시설용지 : 변경없음
 5. 상업용지 : 변경없음
 6. 기타(직업훈련소) : 변경없음
 7. 특별계획구역 결정(변경) 조서 : 신설
 가. 특별계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	신설사유
신설	특별계획구역	중계동 514	12,201.9	• 사회복지시설용지(중앙하이츠아쿠아)에서 현황 용도에 적합한 아파트 용지로 변경함에 따라, 향후 관리방안을 제시하기 위하여 특별계획구역으로 지정하고자 함

나. 특별계획구역 계획 지침

구분		결정내용		비 고
용도		●공동주택 및 부대복리시설		아파트용지
밀도	용적률	기 준	200%미만	관계법령에 따름
		허 용	-	
		상 한	-	
	건폐율	60% 이하		
	높 이	-		
공공 기여	□현재 (지구단위계 획 변경시)	●감정평가 공공기여량 ①	- 190.6㎡(대지대비 1.56%)	고시 전 건축물 소유권 확보/ 대지사용권 규약설정
		●현재 공공기여량	- 106.3㎡(대지대비 0.87%)	
		● 공공기여용도	- 자기주도학습지원센터 (지역여건 및 수요에 따라 변경가능)	
		●공공기여시설 및 조성방법	- 현재 부대복리시설중 식당 및 매점(289.70㎡) - 공공기여 건축물 리모델링 및 추가 보행진입로 개설	
		●관리방안	- 노원구 관리	
	□향후 (재건축시)	●감정평가 재진행 ②	- 향후 재건축시 공공기여량 산정	-
		●총 공공기여량 ③	- ① 190.6㎡ + ② 향후 재건축시 공공기여량	주1)

주1) 향후 재건축시 공공기여량 중 토지이용계획 변경에 따른 공공기여(190.6㎡)는 상한용적률 인센티브 산정에서 제외(‘20.5.21 수권소위원회)

Ⅲ. 위 변경 이외에는 변경사항 없음

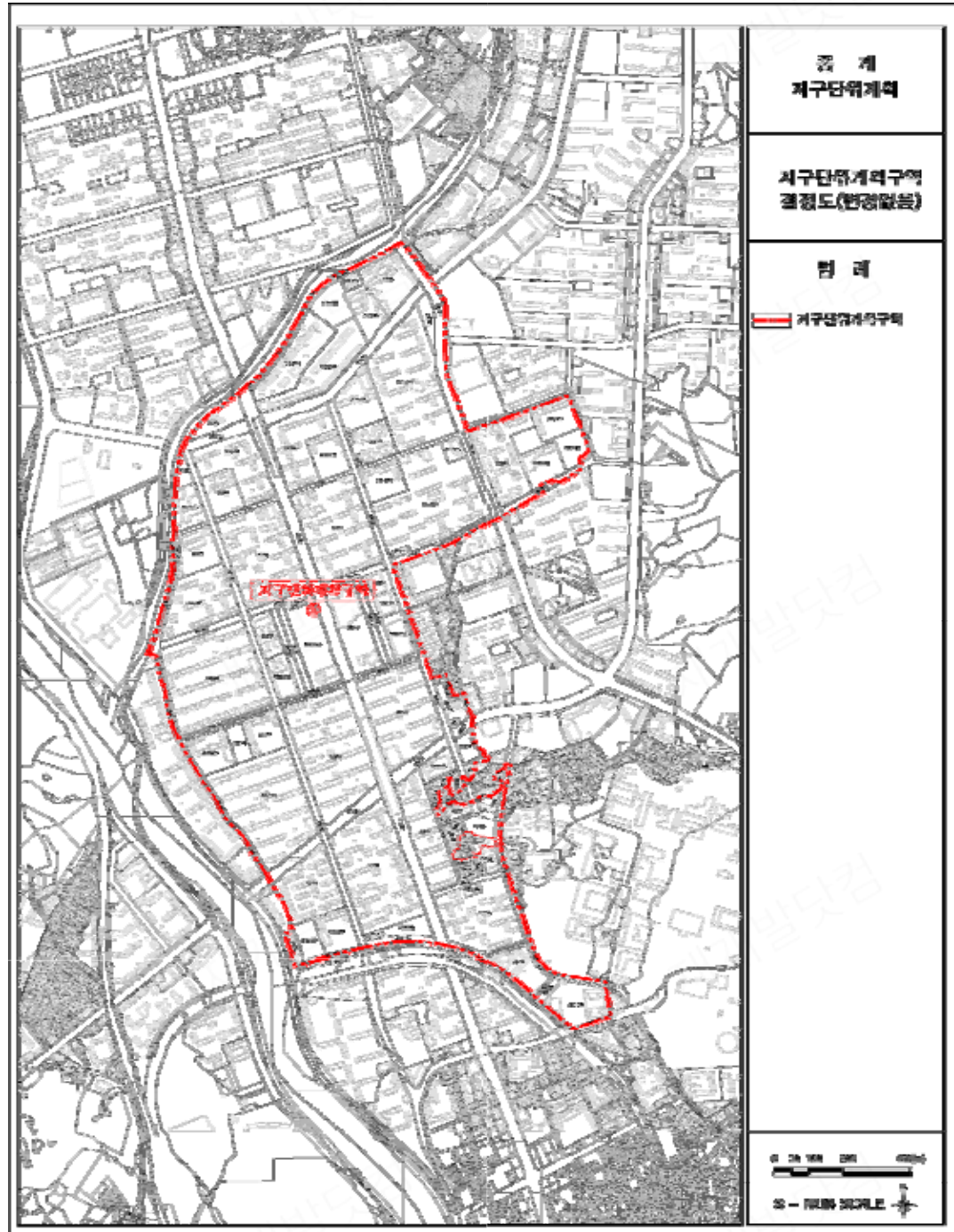
Ⅳ. 관계도면 : 붙임참조

※ 첨부된 지형도면 등은 참고용 도면으로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅴ. 고시관련 세부내용은 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8388) 및 노원구 도시재생과(☎02-2116-3914)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

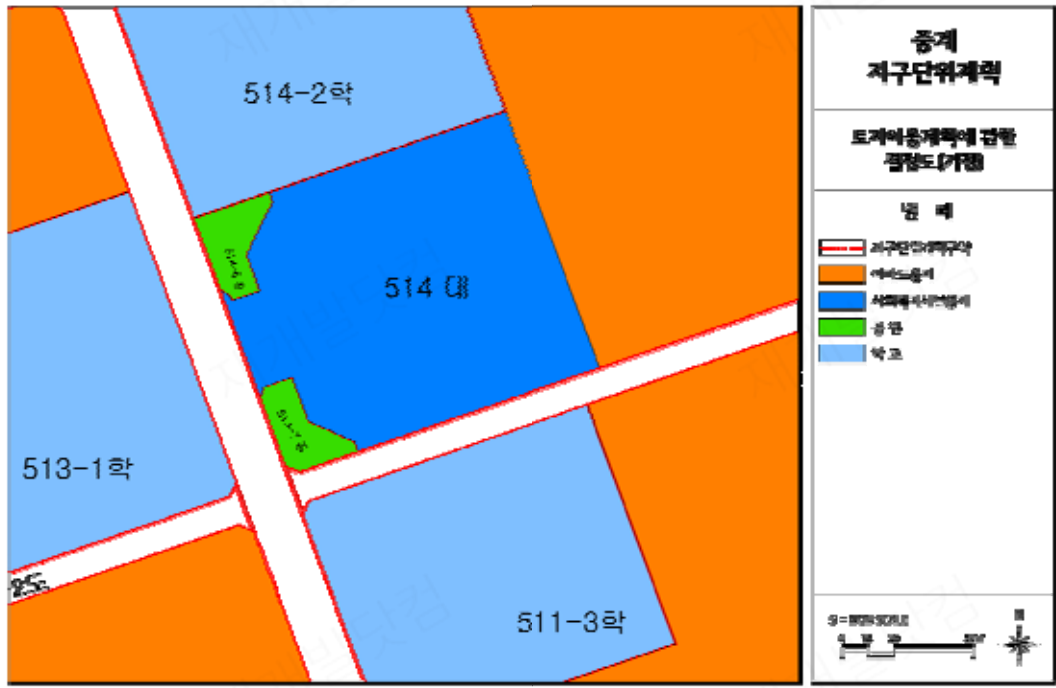
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

□ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)

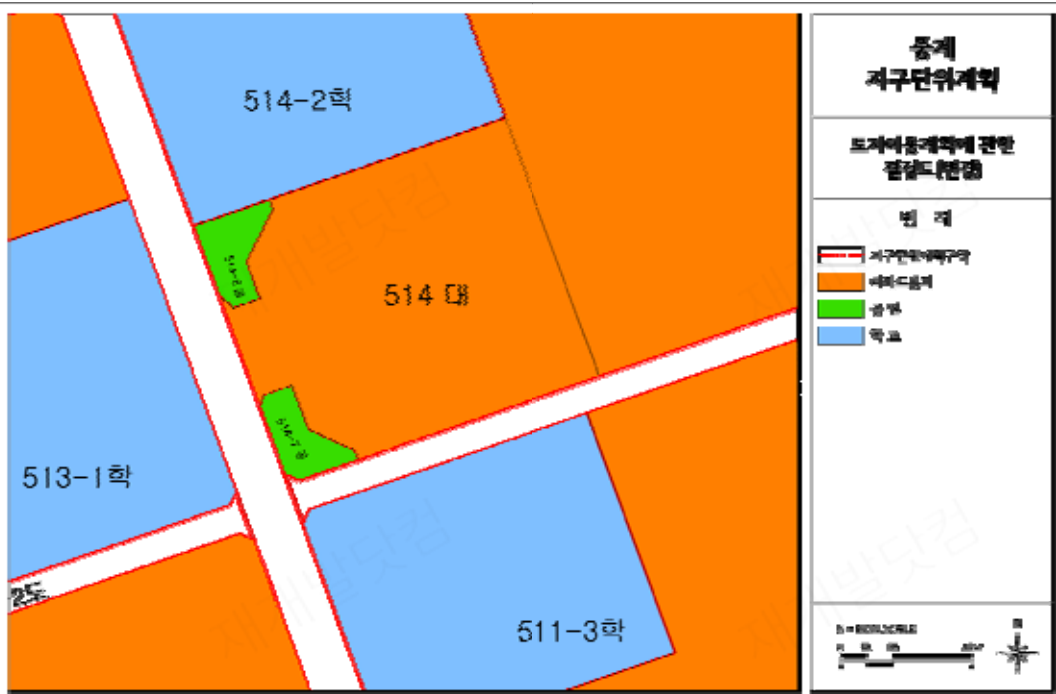


□ 토지이용에 관한 결정도

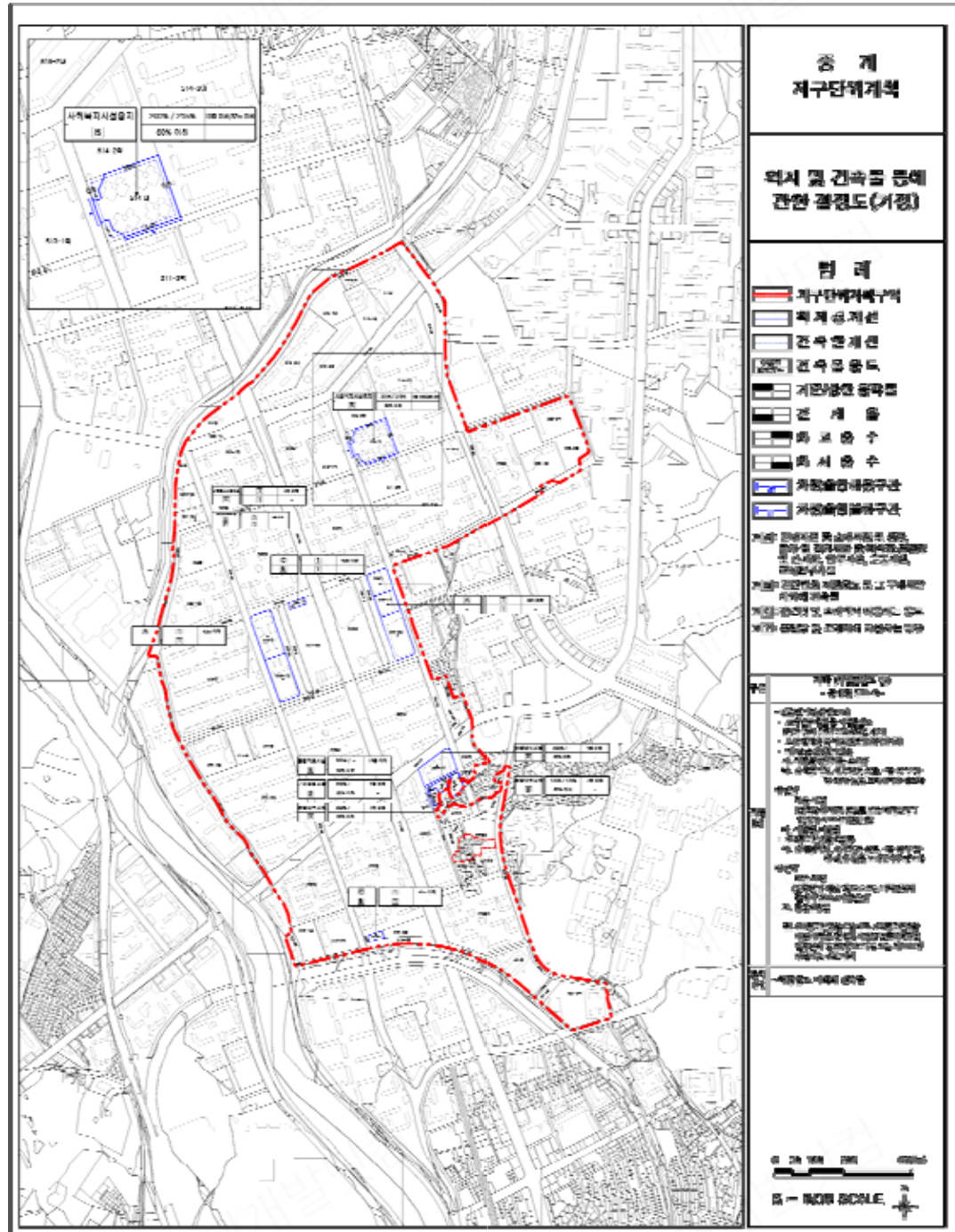
- 기정



- 변경



□ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도
- 기정



－ 변경

