

◆ **서울특별시고시 제2022-258호**

**성북구 하월곡동 80-55번지 일대 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)  
공급촉진지구 지정·지구계획 승인 및 도시관리계획  
(용도지역, 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) · 지형도면 고시**

「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제33조, 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 성북구 하월곡동 80-55번지 일대 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구를 지정하고, 같은 지구에 대하여 같은 법 제28조에 따른 지구계획을 승인하며, 같은 법 제26조, 제28조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

또한, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 규정에 따라 성북구 하월곡동 80-55번지 일대 역세권 청년주택 지구단위계획구역 및 계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 6월 16일

서울특별시 장

I. 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

○ 명 칭 : 성북구 하월곡동 80-55번지 일대 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)  
공급촉진지구

○ 위 치 : 서울특별시 성북구 하월곡동 80-55번지 일대

○ 면 적 : 1,990.0㎡

2. 촉진지구 지정일 : 2022년 6월 16일

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

4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자의 성명

○ 명 칭 : 은답산업개발 주식회사

○ 대표자 성명 : 이동균

○ 소재지 : 서울특별시 강남구 논현로 662 1층(논현동, 헤리츠타워)

○ 법인등록번호 : 110111-0978267

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

가. 토지세목조서

| 연번 | 소재지  |    |    | 지목 | 면적(㎡)    |          | 용도지역 및 지구 | 소유자    |                                                |       | 소유권 이외의 권리 |     |    | 비고 |
|----|------|----|----|----|----------|----------|-----------|--------|------------------------------------------------|-------|------------|-----|----|----|
|    | 행정동  | 지번 |    |    | 공부<br>면적 | 편입<br>면적 |           | 성명     | 주소                                             | 지분    | 권리명세       | 권리자 | 주소 |    |
| 1  | 하월곡동 | 79 | 36 | 대  | 14       | 14       | 제3종일반주거지역 | 은택산업개발 | 서울시<br>강남구<br>논현로 662<br>1층<br>(논현동,<br>해리츠타워) | 100.0 | -          | -   | -  | -  |
| 2  | 하월곡동 | 79 | 53 | 대  | 51       | 51       | 제3종일반주거지역 |        |                                                |       |            |     |    |    |
| 3  | 하월곡동 | 79 | 65 | 대  | 1        | 1        | 제3종일반주거지역 |        |                                                |       |            |     |    |    |
| 4  | 하월곡동 | 79 | 70 | 대  | 3        | 3        | 제3종일반주거지역 |        |                                                |       |            |     |    |    |
| 5  | 하월곡동 | 79 | 71 | 대  | 71       | 71       | 제3종일반주거지역 |        |                                                |       |            |     |    |    |
| 6  | 하월곡동 | 79 | 72 | 대  | 121      | 121      | 제3종일반주거지역 |        |                                                |       |            |     |    |    |
| 7  | 하월곡동 | 79 | 73 | 대  | 111      | 111      | 제3종일반주거지역 |        |                                                |       |            |     |    |    |
| 8  | 하월곡동 | 79 | 74 | 대  | 101      | 101      | 제3종일반주거지역 |        |                                                |       |            |     |    |    |
| 9  | 하월곡동 | 79 | 82 | 대  | 53       | 53       | 제3종일반주거지역 |        |                                                |       |            |     |    |    |
| 10 | 하월곡동 | 80 | 1  | 대  | 96       | 96       | 제3종일반주거지역 |        |                                                |       |            |     |    |    |
| 11 | 하월곡동 | 80 | 12 | 대  | 7        | 7        | 제3종일반주거지역 |        |                                                |       |            |     |    |    |
| 12 | 하월곡동 | 80 | 53 | 대  | 116      | 116      | 제3종일반주거지역 |        |                                                |       |            |     |    |    |
| 13 | 하월곡동 | 80 | 54 | 대  | 106      | 106      | 제3종일반주거지역 |        |                                                |       |            |     |    |    |
| 14 | 하월곡동 | 80 | 55 | 대  | 139      | 139      | 제3종일반주거지역 |        |                                                |       |            |     |    |    |
| 15 | 하월곡동 | 80 | 57 | 대  | 103      | 103      | 제3종일반주거지역 |        |                                                |       |            |     |    |    |
| 16 | 하월곡동 | 80 | 58 | 대  | 132      | 132      | 제3종일반주거지역 |        |                                                |       |            |     |    |    |
| 17 | 하월곡동 | 80 | 59 | 대  | 99       | 99       | 제3종일반주거지역 |        |                                                |       |            |     |    |    |
| 18 | 하월곡동 | 80 | 60 | 대  | 132      | 132      | 제3종일반주거지역 |        |                                                |       |            |     |    |    |
| 19 | 하월곡동 | 80 | 61 | 대  | 89       | 89       | 제3종일반주거지역 |        |                                                |       |            |     |    |    |
| 20 | 하월곡동 | 80 | 62 | 도로 | 46       | 46       | 제3종일반주거지역 |        |                                                |       |            |     |    |    |
| 21 | 하월곡동 | 80 | 63 | 대  | 99       | 99       | 제3종일반주거지역 |        |                                                |       |            |     |    |    |
| 22 | 하월곡동 | 80 | 64 | 대  | 99       | 99       | 제3종일반주거지역 |        |                                                |       |            |     |    |    |
| 23 | 하월곡동 | 80 | 65 | 대  | 132      | 132      | 제3종일반주거지역 |        |                                                |       |            |     |    |    |
| 24 | 하월곡동 | 80 | 68 | 도로 | 69       | 69       | 제3종일반주거지역 |        |                                                |       |            |     |    |    |
| 합계 |      |    |    |    | 1,990.0  | 1,990.0  |           |        |                                                |       |            |     |    |    |

## 나. 물건조서

사업대상지 내 건축물(9개 동) 철거 완료하여 지장물 없음

6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항  
가. 지구단위계획구역 결정조서 : 신설

| 구분 | 구역명                                                         | 위 치                    | 면 적(㎡) |           |         | 비고 |
|----|-------------------------------------------------------------|------------------------|--------|-----------|---------|----|
|    |                                                             |                        | 기정     | 변경        | 변경후     |    |
| 신설 | 성북구 하월곡동 80-55번지 일대<br>공공지원민간임대주택<br>(역세권 청년주택)<br>지구단위계획구역 | 성북구 하월곡동<br>80-55번지 일대 | -      | 증)1,990.0 | 1,990.0 | -  |

## - 결정사유서

| 도면표<br>시번호 | 위 치                                                         | 위 치                      | 면적(㎡)   | 결정(변경)사유                                                                                                                                                           |
|------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -          | 성북구 하월곡동 80-55번지 일대<br>공공지원민간임대주택<br>(역세권 청년주택)<br>지구단위계획구역 | 성북구 하월곡동<br>80-55 외 23필지 | 1,990.0 | <ul style="list-style-type: none"> <li>「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 따라 대중교통이 편리하고 생활여건이 우수한 대상지에 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 지구단위계획구역을 지정하여 역세권 청년주택을 공급하기 위함.</li> </ul> |

## 나. 용도지역 결정(변경)조서

| 구 분  |           | 면 적(㎡)  |             |          | 구성비(%) | 비고 |
|------|-----------|---------|-------------|----------|--------|----|
|      |           | 기정      | 변경          | 변경후      |        |    |
| 총계   |           | 1,990.0 | -           | 1,990.0  | 100.0  |    |
| 주거지역 | 제3종일반주거지역 | 1,990.0 | 감) 1,962.34 | 27.66    | 1.4    |    |
| 상업지역 | 일반상업지역    | -       | 증) 1,962.34 | 1,962.34 | 98.6   |    |

## - 변경사유서

| 도면표<br>시번호 | 위 치                    | 용도지역          |            | 면적(㎡)    | 결정(변경)사유                                                                                                                        |
|------------|------------------------|---------------|------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |                        | 기정            | 변경         |          |                                                                                                                                 |
| -          | 성북구 하월곡동<br>80-55번지 일대 | 제3종일반<br>주거지역 | 일반<br>상업지역 | 1,962.34 | <ul style="list-style-type: none"> <li>청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역을 변경하고자 함.</li> </ul> |

7. 관계서류의 열람방법 : 서울시청 서소문2청사 6층 주택공급과(☎02-2133-6293) 및 성북구청 건축과(☎02-2241-2904)에 비치하여 일반인에게 열람토록 함

## II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

### 1. 지구계획의 개요

- 명 칭 : 성북구 하월곡동 80-55번지 일대 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)  
공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 성북구 하월곡동 80-55번지 일대
- 면 적 : 1,990.0㎡
- 공급촉진지구의 지정목적  
: 미아사거리역 역세권 지역에 대학생·사회초년생·신혼부부 등의 주거생활 안정을 위한 공공  
임대주택 및 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)을 건설 공급하기 위하여 공급촉진지  
구 지정

### 2. 사업시행자의 명칭, 소재지 및 대표자의 성명

- 명 칭 : 은탑산업개발 주식회사
- 대표자 성명 : 이동균
- 소재지 : 서울특별시 강남구 논현로 662 1층(논현동, 헤리츠타워)
- 법인등록번호 : 110111-0978267

### 3. 사업시행기간 및 재원조달계획

- 사업시행기간 : 2022년 ~ 2025년
- 재원조달계획 : 자기자본(사업비 일부), PF대출(공사비 등)

### 4. 토지이용계획

| 구 분    | 면 적(㎡)   | 구성비(%) | 비 고  |
|--------|----------|--------|------|
| 주택건설용지 | 1,962.34 | 98.6   | 임대주택 |
| 도로용지   | 27.66    | 1.4    |      |
| 합 계    | 1,990.0  | 100.0  |      |

※ 추후 측량성과 등에 의해 변경 가능

### 5. 인구·주택 수용계획

가. 수용인구 : 약 462인

나. 주택건설계획 : 254세대

| 구 분                  | 세대수(세대) | 비 율(%) | 수용인구(인) | 비 율(%) | 비 고   |
|----------------------|---------|--------|---------|--------|-------|
| 공공임대주택<br>(공공기여)     | 25 type | 44     | 17.32   | 44     | 9.53  |
|                      | 47 type | 29     | 11.42   | 76.85  | 16.64 |
|                      | 79 type | 16     | 6.30    | 42.40  | 9.18  |
|                      | 소 계     | 89     | 35.04   | 163.25 | 35.35 |
| SH선매입                | 25 type | 29     | 11.42   | 29     | 6.28  |
| 역세권<br>청년주택<br>건설·공급 |         |        |         |        |       |

| 구 분            |         | 세대수(세대) | 비 율(%) | 수용인구(인) | 비 율(%) | 비 고 |
|----------------|---------|---------|--------|---------|--------|-----|
| 공공지원<br>민간임대주택 | 소 계     | 29      | 11.42  | 29      | 6.28   |     |
|                | 25 type | 55      | 21.65  | 55      | 11.91  |     |
|                | 47 type | 51      | 20.08  | 135.15  | 29.26  |     |
|                | 79 type | 30      | 11.81  | 79.5    | 17.21  |     |
|                | 소 계     | 136     | 53.54  | 269.65  | 58.38  |     |
| 합 계            |         | 254     | 100.00 | 461.9   | 100.00 |     |

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

6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치 계획 : 해당사항 없음

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획

가. 환경보전계획

1) 생태면적 확보 및 녹지네트워크 조성

- 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 증대시키기 위해 녹지(자연지반녹지, 인공지반녹지) 조성, 생태면적을 확대를 위해 녹지공간 최대한 확보
- 대상지 내 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없어 주변지역의 조경수목에 의한 녹지의 연결이 매우 빈약한 상태로, 단지 내 주차 수요를 지하주차장에서 수용하는 등 지상부에 조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보함으로써 쾌적한 복합 환경 창출

2) 환경오염 저감계획

- 공사 시 공정별 오염물질발생원을 성상별, 종류별로 분리하고, 서울특별시 및 노원구의 생활폐기물 및 재활용처리지침에 따르도록 하며, 각종 환경오염 방지시설을 계획·설치하여 각 공사단계별 환경오염 저감대책을 이행

나. 탄소저감계획

- 탄소저감을 위해 사업지구 내 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.
- 대상지 내 녹지 및 보행네트워크를 구축하고 도로폭원을 적정하게 조성하여 보행, 자전거 등을 통한 녹색교통이 활성화되도록 계획
- 나눔카 등 녹색교통 활성화를 위한 프로그램을 도입하여 탄소배출량 저감 유도
- 운영 시 난방연료사용 등으로 인하여 발생하는 탄소 배출을 최소화하기 위해 건축물의 열손실방지를 위해 열관류율에 적합한 단열재를 사용하는 등의 저감대책을 수립토록 함.

8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항 : [붙임] 도면·계재생략

## [붙임]

## 1. 도시·군관리계획

## 가. 용도지역에 관한 결정(변경)사항

## 1) 용도지역에 관한 결정(변경)조서

| 구 분  |           | 면 적(㎡)  |             |          | 구성비(%) | 비고 |
|------|-----------|---------|-------------|----------|--------|----|
|      |           | 기정      | 변경          | 변경후      |        |    |
| 총계   |           | 1,990.0 | -           | 1,990.0  | 100.0  |    |
| 주거지역 | 제3종일반주거지역 | 1,990.0 | 감) 1,962.34 | 27.66    | 1.4    |    |
| 상업지역 | 일반상업지역    | -       | 증) 1,962.34 | 1,962.34 | 98.6   |    |

## - 변경사유서

| 도면표<br>시번호 | 위치                  | 용도지역          |            | 면적(㎡)    | 결정(변경)사유                                                                       |
|------------|---------------------|---------------|------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------|
|            |                     | 기정            | 변경         |          |                                                                                |
| -          | 성북구 하월곡동 80-55번지 일대 | 제3종일반<br>주거지역 | 일반<br>상업지역 | 1,962.34 | •청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역을 변경하고자 함. |

## 2) 용도지역에 관한 결정도(기정/변경) : [붙임]

## 2. 도시관리계획(지구단위계획) 결정조서

## 가. 지구단위계획구역에 관한 결정사항

## 1) 지구단위계획구역 결정조서 : 신설

| 구분 | 구역명                                                         | 위 치                    | 면 적(㎡) |           |         | 비고 |
|----|-------------------------------------------------------------|------------------------|--------|-----------|---------|----|
|    |                                                             |                        | 기정     | 변경        | 변경후     |    |
| 신설 | 성북구 하월곡동 80-55번지 일대<br>공공지원민간임대주택<br>(역세권 청년주택)<br>지구단위계획구역 | 성북구 하월곡동<br>80-55번지 일대 | -      | 증)1,990.0 | 1,990.0 | -  |

## - 결정사유서

| 도면표<br>시번호 | 위치                                                          | 위치                       | 면적(㎡)   | 결정(변경)사유                                                                                                           |
|------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -          | 성북구 하월곡동 80-55번지 일대<br>공공지원민간임대주택<br>(역세권 청년주택)<br>지구단위계획구역 | 성북구 하월곡동<br>80-55 외 23필지 | 1,990.0 | • 「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 따라 대중교통이 편리하고 생활여건이 우수한 대상지에 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 지구단위계획구역을 지정하여 역세권 청년주택을 공급하기 위함. |

## 2) 지구단위계획구역 결정도 : [붙임]

## 나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

## 1) 용도지역·지구에 관한 결정

가) 용도지역 결정조서 : 변경없음

| 구 분  |           | 면 적(㎡)   |    |          | 구성비(%) | 비고 |
|------|-----------|----------|----|----------|--------|----|
|      |           | 기정       | 변경 | 변경후      |        |    |
| 총계   |           | 1,990.0  | -  | 1,990.0  | 100.0  |    |
| 주거지역 | 제3종일반주거지역 | 27.66    | -  | 27.66    | 1.4    |    |
| 상업지역 | 일반상업지역    | 1,962.34 | -  | 1,962.34 | 98.6   |    |

나) 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

## 2) 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경없음

## 다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

## 1) 가구 및 획지에 관한 결정

가) 획지에 관한 결정조서 : 신설

| 구분 | 도면번호 | 가구번호 | 면적(㎡)    | 획 지                        |          | 비고 |
|----|------|------|----------|----------------------------|----------|----|
|    |      |      |          | 위 치                        | 면적(㎡)    |    |
| 신설 | -    | -    | 1,962.34 | 성북구 하월곡동<br>80-55번지 외 23필지 | 1,962.34 | -  |

## - 결정사유서

| 구분 | 도면번호 | 가구번호 | 면적(㎡)    | 결정사유                   |
|----|------|------|----------|------------------------|
| 신설 | -    | -    | 1,962.34 | •역세권 청년주택 공급을 위한 획지 지정 |

## 나) 건축물에 관한 결정조서

## (1) 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 신설

| 구분   | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 비고 |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 지정용도 | •공동주택(주거복합)주1)<br>※ 단, 지하 2층에서 지상 3층까지 비주거용도 설치 가능                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |    |
| 불허용도 | <div> <ul style="list-style-type: none"> <li>•단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외)</li> <li>•제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마사술소</li> <li>•문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장</li> <li>•의료시설 중 격리병원</li> <li>•숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설</li> <li>•위락시설</li> <li>•창고시설</li> <li>•자동차관련시설(단, 주차장 제외)</li> <li>•자원순환관련시설</li> <li>•발전시설</li> <li>•장례시설</li> </ul> </div> <div> <ul style="list-style-type: none"> <li>•판매시설 중 도매시장 및 소매시장</li> <li>•수련시설</li> <li>•공장</li> <li>•위험물저장 및 처리시설</li> <li>•동물 및 식물관련시설</li> <li>•교정 및 군사시설</li> <li>•묘지관련시설</li> <li>•야영장시설</li> </ul> </div> |    |

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조 제2호에 따른 역세권 청년주택에 한함.

— 결정사유서

| 도면번호 | 변경내용           | 결정사유                                                                                                                                                |
|------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -    | •지정용도, 불허용도 신설 | <ul style="list-style-type: none"> <li>•역세권 청년주택(공공임대주택 및 공공지원민간임대주택) 건립이 가능한 용도를 지정용도로 결정</li> <li>•「민간임대주택에 관한 특별법」에 근거하여 건축물의 불허용도 결정</li> </ul> |

(2) 건축물의 밀도에 관한 결정조서 : 신설

| 구분 | 건폐율 | 비고                                                                                               |
|----|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 신설 | 건폐율 | •60% 이하                                                                                          |
|    | 용적률 | <ul style="list-style-type: none"> <li>•기본용적률 : 680% 이하</li> <li>•상한용적률 : 법적용적률 이하주1)</li> </ul> |
|    | 높이  | •최고높이 : 65.0m 이하주2)                                                                              |

주1) 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」의 용적률 기준을 준용

주2) 「서울시 가로구역별 건축물 높이 기준(서고시 제2019-2호)」 및 「서울시 지구단위계획 수립기준」의 높이 기준을 준용.

(3) 용적률 적용기준(의무 사항)

| 구분             | 적용기준                                                                                                                                                                                                                 | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                           | 비고                                                                          |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 공공기여율          | •기본공공기여율<br>: 대지면적의 25% 이상                                                                                                                                                                                           | •기본공공기여 :<br>501.12㎡(25.54%)<br>[기본용적률 680% 기준]                                                                                                                                                                                                                | 기본<br>용적률 680%,<br>상한<br>용적률<br>848.06% 부여<br>/<br>모든<br>항목을<br>충족<br>하여야 함 |
|                | •완화용적률(168.06%)의 50%에 해당하는 공공<br>임대주택 제공                                                                                                                                                                             | •공공임대주택 용적률산정용 연면적 :<br>- 1,666.12㎡(84.91%)<br>[완화용적률의 50% : 84.03% 이상]                                                                                                                                                                                        |                                                                             |
| 비주거비율          | •10% 이상 20% 이하<br>(가로변 비주거 설치 의무)                                                                                                                                                                                    | •주거 : 비주거<br>= 84.76% : 15.24%                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                             |
| 주택<br>건설<br>기준 | •전용면적 : 18㎡~60㎡ 내외<br>- 1인 세대 규모 : 전용 18㎡ 이상<br>- 2인 이상 규모 : 전용 36㎡ 이상                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>•공공임대주택 : 89세대<br/>- 25type : 44세대, 47type : 29세대<br/>- 79type : 16세대</li> <li>•SH공사 선매입 임대주택 : 29세대<br/>- 25type : 29세대</li> <li>•공공지원민간임대주택 : 136세대<br/>- 25type : 55세대, 47type : 51세대<br/>- 79type : 30세대</li> </ul> |                                                                             |
| 건축물<br>형태      | <ul style="list-style-type: none"> <li>•2가지 이상 의무 이행</li> <li>- 리모델링이 쉬운 구조</li> <li>- 커뮤니티 자원시설의 설치계획</li> <li>- 에너지 효율 건축물</li> <li>- 친환경 건축물</li> <li>- 공공시설물 설치</li> <li>- 「서울시 건축물 심의기준」에 규정한 발코니 설치</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>•친환경 건축물 이행 적용</li> <li>•에너지 효율 건축물</li> </ul>                                                                                                                                                                          |                                                                             |



| 구분                 | 적용기준                                                   | 계획내용                 | 비고 |
|--------------------|--------------------------------------------------------|----------------------|----|
| 주민공동시설<br>(커뮤니티시설) | • 「청년주택 운영기준」 3-3-9<br>- 100세대 이상 ~ 300세대 미만 : 150㎡ 이상 | • 172.48㎡ 계획(지상 10층) |    |

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용

※ 비주거 비율은 용적률 기준으로 하되, 비주거시설은 지하2층~지상3층에 한하여 설치하여야 함

## - 결정사유서

| 도면번호 | 변경사유                                               |
|------|----------------------------------------------------|
| -    | •역세권 청년주택을 건립함에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」을 적용함 |

## (4) 건축물 배치 및 형태에 관한 결정조서

| 구분    | 계획내용          | 비고          |
|-------|---------------|-------------|
| 건축한계선 | •월계로변 : 3m    | 원활한 보행환경 조성 |
|       | •월계로10길변 : 2m | 차량 진출입로 계획  |

## - 결정사유서

| 구분 | 결정내용                                       | 결정사유                                           |
|----|--------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 신설 | •건축한계선 신설<br>- 월계로변 : 3m<br>- 월계로10길변 : 2m | •인접 도로변의 원활한 보행환경 조성 및 차량 진출입로 계획을 위해 건축한계선 결정 |

## 다) 기타사항에 관한 결정

## (1) 대지내 공지에 관한 결정조서 : 신설

| 구분     | 계획내용     | 비고                            |
|--------|----------|-------------------------------|
| 대지내 공지 | 보도형 전면공지 | •건축한계선 후퇴부분 : 월계로변 3m<br>-    |
|        | 차도형 전면공지 | •건축한계선 후퇴부분 : 월계로10길변 2m<br>- |

## - 결정사유서

| 구분 | 결정내용     | 결정사유                                          |
|----|----------|-----------------------------------------------|
| 신설 | •전면공지 신설 | •인접 도로변의 원활한 보행환경 조성 및 차량 진출입로 계획을 위해 전면공지 결정 |

## (2) 공공기여에 관한 결정조서 : 신설

| 구 분    | 용적률             | 용적률           | 공공기여 기준                                                                     | 계획내용                                             | 비고                             |
|--------|-----------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------|
| 공공임대주택 | 기본용적률<br>(부지면적) | 680%<br>이하    | •부지면적 기준 25% 이상<br>(490.59㎡ 이상)                                             | •부지면적(기본용적률 기준) :<br>501.12㎡ (25.54%)<br>(58세대)  | 총 254세대 중<br>공공임대주택<br>89세대 계획 |
|        | 상한용적률<br>(지상층)  | 848.06%<br>이하 | •완화용적률의 용적률의 50% 이상<br>- (848.06%-680%)/2<br>= 84.03%<br>(연면적 1,648.96㎡ 이상) | •공공임대주택 제공 연면적 :<br>1,666.12㎡ (84.91%)<br>(31세대) |                                |

- ※ 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고, 공공임대주택 부속토지는 시장에게 기부채납 하여야 함  
 ※ 상기 계획내용은 관련 지침 적용기준 내에서 변동될 수 있음

## 3. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당 없음

## 4. 방재계획

## 가. 호수재해

- 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, 투수포장 등)을 계획

## 나. 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

## 가. 토지세목조서

| 연번 | 소재지  |       | 지목 | 면적(㎡) |       | 용도지역 및 지구 | 소유자    |                                 |       | 소유권 이외의 권리 |     |    | 비고 |
|----|------|-------|----|-------|-------|-----------|--------|---------------------------------|-------|------------|-----|----|----|
|    | 행정동  | 지번    |    | 공부 면적 | 편입 면적 |           | 성명     | 주소                              | 지분    | 권리명세       | 권리자 | 주소 |    |
| 1  | 하월곡동 | 79 36 | 대  | 14    | 14    | 제3종일반주거지역 | 은탐산업개발 | 서울시 강남구 논현로 662 1층 (논현동, 해리초타워) | 100.0 | -          | -   | -  | -  |
| 2  | 하월곡동 | 79 53 | 대  | 51    | 51    | 제3종일반주거지역 |        |                                 |       |            |     |    |    |
| 3  | 하월곡동 | 79 65 | 대  | 1     | 1     | 제3종일반주거지역 |        |                                 |       |            |     |    |    |
| 4  | 하월곡동 | 79 70 | 대  | 3     | 3     | 제3종일반주거지역 |        |                                 |       |            |     |    |    |
| 5  | 하월곡동 | 79 71 | 대  | 71    | 71    | 제3종일반주거지역 |        |                                 |       |            |     |    |    |

| 연번 | 소재지  |    |    | 지목 | 면적(㎡)   |         | 용도지역 및 지구 | 소유자    |                                 |       | 소유권 이외의 권리 |     |    | 비고 |
|----|------|----|----|----|---------|---------|-----------|--------|---------------------------------|-------|------------|-----|----|----|
|    | 행정동  | 지번 |    |    | 공부 면적   | 편입 면적   |           | 성명     | 주소                              | 지분    | 권리명세       | 권리자 | 주소 |    |
|    |      |    |    |    |         |         | 거지역       |        |                                 |       |            |     |    |    |
| 6  | 하월곡동 | 79 | 72 | 대  | 121     | 121     | 제3종일반주거지역 |        |                                 |       |            |     |    |    |
| 7  | 하월곡동 | 79 | 73 | 대  | 111     | 111     | 제3종일반주거지역 |        |                                 |       |            |     |    |    |
| 8  | 하월곡동 | 79 | 74 | 대  | 101     | 101     | 제3종일반주거지역 |        |                                 |       |            |     |    |    |
| 9  | 하월곡동 | 79 | 82 | 대  | 53      | 53      | 제3종일반주거지역 |        |                                 |       |            |     |    |    |
| 10 | 하월곡동 | 80 | 1  | 대  | 96      | 96      | 제3종일반주거지역 |        |                                 |       |            |     |    |    |
| 11 | 하월곡동 | 80 | 12 | 대  | 7       | 7       | 제3종일반주거지역 |        |                                 |       |            |     |    |    |
| 12 | 하월곡동 | 80 | 53 | 대  | 116     | 116     | 제3종일반주거지역 |        |                                 |       |            |     |    |    |
| 13 | 하월곡동 | 80 | 54 | 대  | 106     | 106     | 제3종일반주거지역 |        |                                 |       |            |     |    |    |
| 14 | 하월곡동 | 80 | 55 | 대  | 139     | 139     | 제3종일반주거지역 |        |                                 |       |            |     |    |    |
| 15 | 하월곡동 | 80 | 57 | 대  | 103     | 103     | 제3종일반주거지역 |        |                                 |       |            |     |    |    |
| 16 | 하월곡동 | 80 | 58 | 대  | 132     | 132     | 제3종일반주거지역 |        |                                 |       |            |     |    |    |
| 17 | 하월곡동 | 80 | 59 | 대  | 99      | 99      | 제3종일반주거지역 |        |                                 |       |            |     |    |    |
| 18 | 하월곡동 | 80 | 60 | 대  | 132     | 132     | 제3종일반주거지역 |        |                                 |       |            |     |    |    |
| 19 | 하월곡동 | 80 | 61 | 대  | 89      | 89      | 제3종일반주거지역 | 은택산업개발 | 서울시 강남구 논현로 662 1층 (논현동, 헤리츠타워) | 100.0 | -          | -   | -  | -  |
| 20 | 하월곡동 | 80 | 62 | 도로 | 46      | 46      | 제3종일반주거지역 |        |                                 |       |            |     |    |    |
| 21 | 하월곡동 | 80 | 63 | 대  | 99      | 99      | 제3종일반주거지역 |        |                                 |       |            |     |    |    |
| 22 | 하월곡동 | 80 | 64 | 대  | 99      | 99      | 제3종일반주거지역 |        |                                 |       |            |     |    |    |
| 23 | 하월곡동 | 80 | 65 | 대  | 132     | 132     | 제3종일반주거지역 |        |                                 |       |            |     |    |    |
| 24 | 하월곡동 | 80 | 68 | 도로 | 69      | 69      | 제3종일반주거지역 |        |                                 |       |            |     |    |    |
| 합계 |      |    |    |    | 1,990.0 | 1,990.0 |           |        |                                 |       |            |     |    |    |

## 나. 물건조서

사업대상지 내 건축물(9개 동) 철거 완료하여 지장물 없음

다. 토지취득방법 : 사업대상지 내 필지는 본 사업의 시행자인 은택산업개발 주식회사의 소유임

라. 존치건축물 및 공작물 처리계획 : 사업부지내 존치 건축물 및 공작물 없음

6. 공공시설의 귀속에 관한 계획 : 해당 없음

7. 공사의 감리에 관한 계획 : 「건축법」 및 「건설기술 진흥법」에 의거 해당 지자체인 성북구청에서 감리자를 선정하여 감리업무 수행

8. 조성토지의 공급에 관한 계획

| 구 분    | 공급토지     |        | 공급대상자 | 공급시기 | 비 고 |
|--------|----------|--------|-------|------|-----|
|        | 면 적(㎡)   | 구성비(%) |       |      |     |
| 합 계    | 1,990.0  | 100.0  | -     | -    | -   |
| 주택건설용지 | 1,962.34 | 98.6   | 자체사용  | 승인 후 | -   |
| 도로     | 27.66    | 1.4    | 자체사용  | 승인 후 | -   |

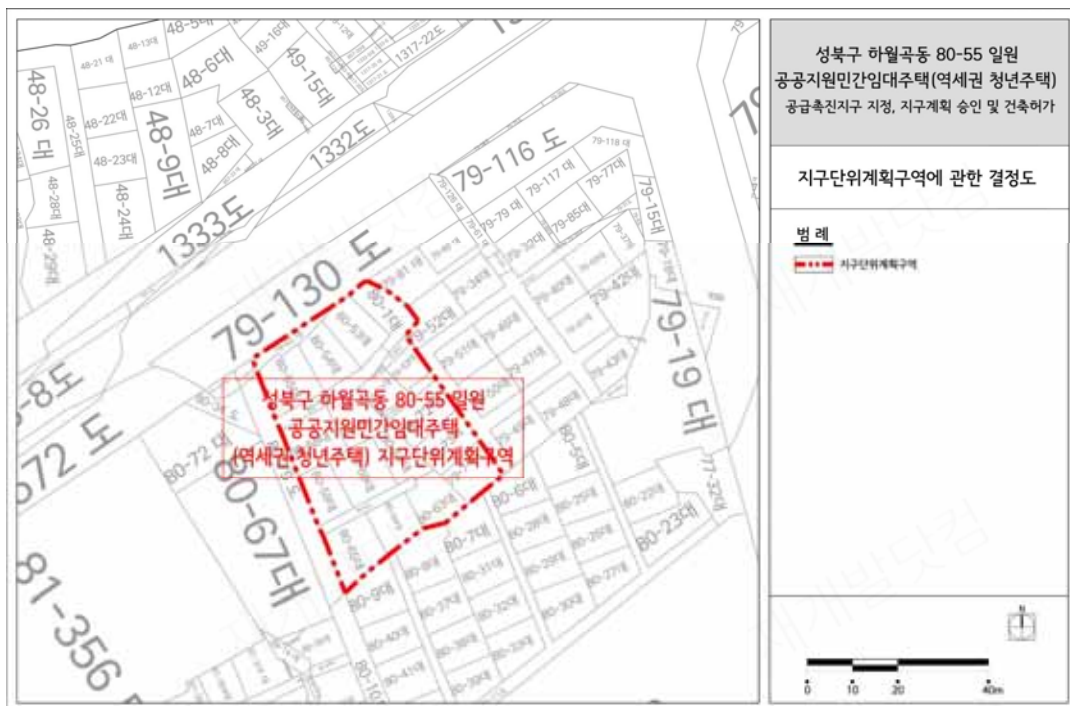
Ⅲ. 관계도면 : [붙임]

[붙임] : 관계도면

<공급촉진지구 결정도>



<지구단위계획구역에 관한 결정도>



### 〈용도지역·지구에 관한 결정도(기정)〉

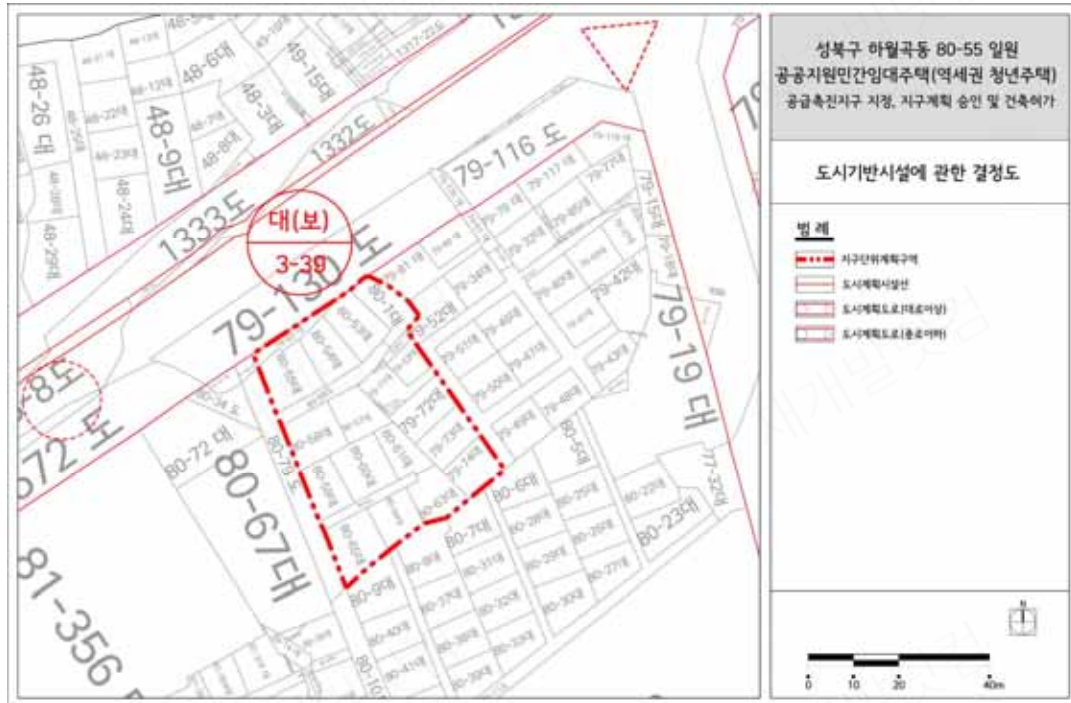


### 〈용도지역·지구에 관한 결정도(변경)〉





<도시기반시설에 관한 결정도>



<획지 및 건축물 등에 관한 결정도>

