

■ 결정사유서

구분	결정내용	결정사유
신설	지구단위계획구역 신설 (공릉동 375-4번지 역세권 활성화사업 지구단위계획구역)	「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례」에 따라 역세권 복합개발을 통한 대중교통 중심의 도시공간 구조를 실현하고, 도시문제 해결 및 지역 활성화를 유도하기 위해 지구단위계획구역을 결정하고자 함

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		6,971.6	-	6,971.6	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	6,971.6	감) 6,791.5	180.1	2.6	-
상업지역	근린상업지역	-	증) 6,791.5	6,791.5	97.4	-

■ 결정(변경)사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	비고
		기정	변경			
-	공릉동 375-4번지	제3종일반 주거지역	근린 상업지역	6,791.5	600%	역세권 입체·복합개발을 유도함과 동시에 공공이 필요한 시설 확충을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례」에 의거 용도지역을 변경

나. 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정조서

가. 교통시설

(1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭(m)								
기정	소로	2	(1)	8	집산 도로	86.4	공릉동 374-1	공릉동 385-5	일반 도로	-	-	-
변경	소로	1	(1)	10	집산 도로	86.4	공릉동 374-1	공릉동 385-5	일반 도로	-	-	도로폭원 변경

※ 금회 도로 폭원 변경에 따라 확폭되는 도로는 사업시행자가 조성하여 기부채납토록 함

■ 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-(1)	소로 1-(1)	도로 폭원 변경 - B = 8m → B = 10m	지역주민들의 원활한 차량통행을 위해 도로 폭원 확 폭

③ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정

1. 가구 및 획지 등에 관한 결정조서

도면 표시번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
①	-	6,791.5	공릉동 375-4번지	6,791.5	-

■ 결정사유서

도면 표시번호	결정내용	결정사유
①	획지 신설 : 6,791.5㎡	역세권 활성화사업을 위해 지구단위계획구역 내 획지 신설

2. 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분		도면 표시번호	계획내용	비고
지정 용도	저층부 (1~2층)	A	• 건축법 시행령 [별표1] 중 - 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점, 휴게음식점, 일반음식점 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점	노원구 공릉동 375-4번지 역세권 활성화 사업에 한함
불허 용도	전층	B	• 건축법 시행령 [별표1] 중 - 제1호의 단독주택 - 제2호의 공동주택(주거복합건물 제외) - 제17호의 공장 - 제18호의 창고시설 - 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외)	

※ 지정용도의 면적은 해당 용도의 바닥면적 합계가 저층부 연면적(주차장 제외)의 50% 이상일 경우 수용된 것으로 봄

■ 결정사유서

도면 표시번호	결정내용	결정사유
A/B	• 용도계획 신설	• 역세권 활성화사업 및 입지특성에 부합하는 용도계획 수립

나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서

(1) 건폐율 결정조서

구분	계획내용	비고
근린상업지역	• 60% 이하 (실내형 광장 조성시 70%)	노원구 공릉동 375-4번지 역세권 활성화사업에 한함

(2) 용적률 결정조서

구분		계획내용	비고
근린상업지역	기준(허용)	• 250% 이하	노원구 공릉동 375-4번지 역세권 활성화사업에 한함
	상한	• 600% 이하	

(3) 건축물의 높이에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
근린상업지역	90m 이하	노원구 공릉동 375-4번지 역세권 활성화사업에 한함

다. 건축물의 배치·형태 및 색채 등에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
건축물의 배치, 형태, 색채 계획	- 주동의 배치 및 형태는 서울시 도시·건축공동위원회 심의 내용 유지 - 건축물의 입면 및 색채는 주변과 조화롭게 계획 (서울시 경관별 색채가이드라인 준용) - 건폐율 완화는 실내형 광장 조성기준에 맞추어 설치 면적에 비례하여 적용	-
건축한계선	- 동일로변(35m) 및 동일로 192가 길변(8~10m) : 3m - 인접대지경계선 : 2m	-

④ 기타 사항에 관한 결정

1. 대지 내 공지에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
공개공지	• 간선가각부 공개공지 조성 (위치 지정) ※ 공개공지 조성기준은 서울시 건축조례 준용	-
전면공지	• 건축한계선 후퇴부 보도부속형 전면공지 조성	-
실내형 광장	• 실내형 광장 조성 (위치 지정) • 실내형 광장 설치기준 - 실내형 광장의 천장 높이 10m, 폭 6m 이상 확보하고, 24시간 상시 개방 - 일반시민이 쉽게 인식할 수 있는 위치에 출입구를 2개소 이상 설치 - 접근이 용이하도록 인지성을 확보하고 접근 장애물을 최소화할 것 - 실내형 광장의 기능수행을 위해 지역메니지먼트 등과의 연계를 통해 통합적 유지관리 및 지속적인 활성화 도모 - 공연·전시·프리마켓 등 광장 활성화를 위한 소규모 상행위는 허용하되, 보행편의 및 안전을 저해하는 상설 가판대 등 고정 시설물 설치 불허	-

2. 교통처리에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
교통처리계획	• 간선 및 학교변 차량진출입 불허구간 지정 (어린이집 승하차 가능 구간 지정) • 보행·차량의 안전한 통행 및 시야 확보를 위한 차량출입구간에 완충구간(평단부) 조성	-

3. 사업계획 기준

구분		운영기준	계획사항	완화내용	비고
공공 기여	공공기여율	• 부지면적의 29% 이상	• 부지면적의 29.20% 계획	용도지역 변경 (제3종일반 주거지역 → 근린상업 지역)	-
	공공기여시설 설치기준	• 상업중심형 (지역특성·여건에 따라 조정) - 공공임대주택 30% 이상 - 공공임대상가 또는 공공임대 오피스 20%이상 - 그 외 지역필요시설	• 상업중심형 (지역특성·여건에 따라 조정) - 공공임대주택 : 26.3% - 공공임대상가 : 1.3% - 지역필요시설 : 72.4%		
건축물 용도	비주거 비율	• 연면적 20% 이상 (지상1층 비주거 설치)	• 연면적 27.5% 이상 (지상1층 비주거 설치)		
주택 건설 기준	주택규모	• 공공임대주택 : 전용 60㎡이하 • 민간분양주택 : 기준 없음	• 공공임대주택 : 42세대 - 전용 51㎡ : 27세대 - 전용 59㎡ : 15세대		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성	• 각 목의 사항 中 2가지 이상 의무적 이행 - 리모델링이 쉬운 구조 - 커뮤니티 지원시설의 설치계획 - 에너지 효율 건축물 - 친환경건축물	• 친환경 건축물, 에너지 효율 건축물 적용		
주민 공동 이용 시설	커뮤니티 시설	• 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상 주민공동시설 설치	• 주민공동시설 : 3,521.9㎡ - 용도 : 경로당, 어린이집, 작은도서관, 어린이놀이터, 기타 공동시설		

※ 상기 사항은 향후 건축계획 등에 따라 위치, 면적(규모)은 조정될 수 있음

4. 공공시설 조성 및 제공에 관한 결정

구분	용적률		공공기여	계획내용	비고
	기준 (허용)	상한			
제3종 일반주거 지역 → 근린상업 지역	250%	600%	공공기여율 : 대지면적의 29% 이상 (증가 용적률의 50%를 환산) - 1,969.5㎡ (29%)	공공기여율 : 29.20% (1,983.4㎡) - 공공임대주택 7.7% (521.1㎡) - 공공임대상가 0.4% (26.2㎡) - 지역필요시설 21.1% (1,436.1㎡)	노원구 공릉동 375-4에 한함

※ 공공기여율은 「서울특별시 역세권 활성화 사업 운영기준」을 준용하여 산정

■ 공공기여시설 세부내역

유형	시설종류	공공기여 내역				건축물 연면적	위치 · 규모	비고 (귀속주체)
		계	부속토지	환산면적	구성비			
건축물 (상업 중심형)	공공임대주택	521.1㎡	521.1㎡	-	7.7%	5,204.0㎡	42세대	서울시
	공공임대상가	26.2㎡	9.8㎡	16.4㎡	0.4%	98.3㎡	지상2층	노원구
	지역필요시설 (키움센터 등)	272.3㎡	84.0㎡	188.3㎡	4.0%	838.6㎡	지상2층	노원구
	지역필요시설 (시니어센터)	241.7㎡	72.9㎡	168.8㎡	3.5%	728.3㎡	지상2층	노원구
	지역필요시설 (주민센터 등)	575.9㎡	177.6㎡	398.3㎡	8.5%	1,773.5㎡	지상3층	노원구
	지역필요시설 (체육시설)	346.2㎡	95.0㎡	251.2㎡	5.1%	949.0㎡	지하1층	노원구
합계		1,983.4㎡	960.4㎡	1,023.0㎡	29.2%	9,591.7㎡	-	-

- ※ 1) 공공임대주택의 토지는 기부채납하고 건축물은 표준건축비로 매입. 그 외 공공기여시설(기반시설 포함)은 토지, 건물 모두 기부채납토록 함
 2) 향후 건축계획 등에 따라 위치, 면적(규모)은 조정될 수 있음

III. 관련도면 : 불임참조

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

IV. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참고

V. 관계서류 열람방법

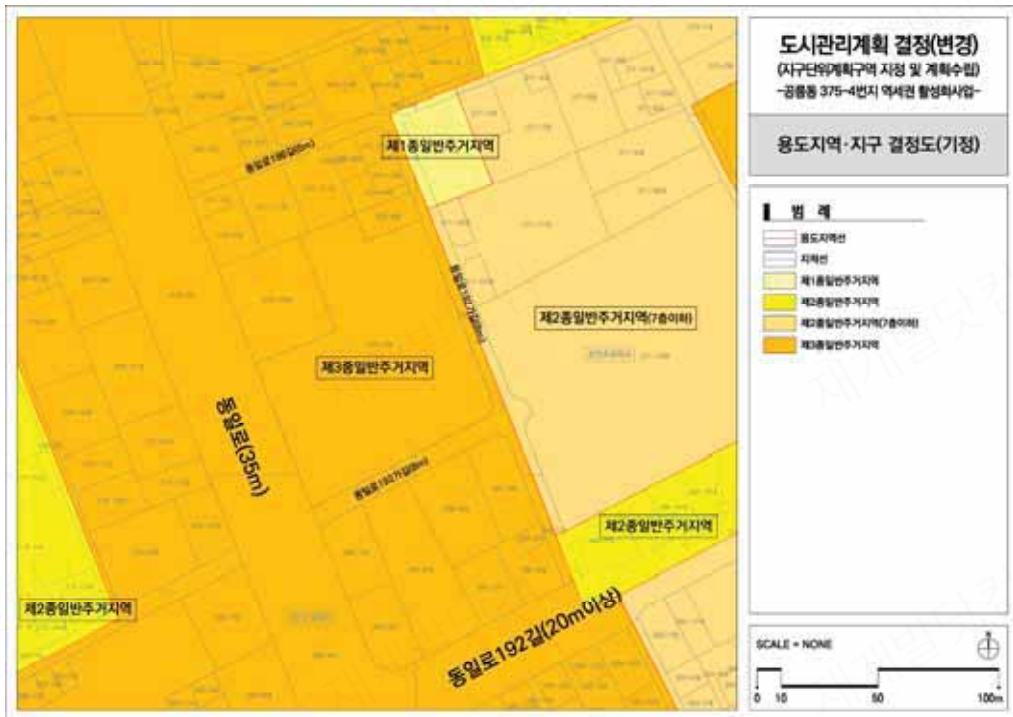
- 관계서류는 서울시청 도시계획과(☎02-2133-2597) 와 노원구청 도시관리과 (☎02-2116-3864)에 비치하여 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음 (<https://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

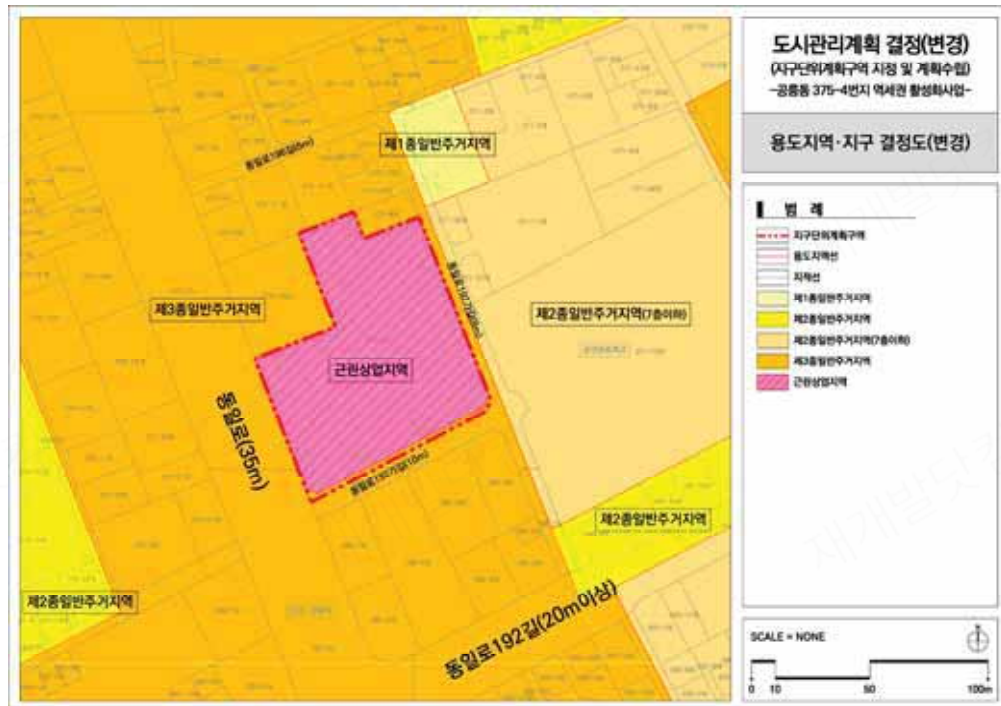
□ 지구단위계획구역 결정도 : 신설



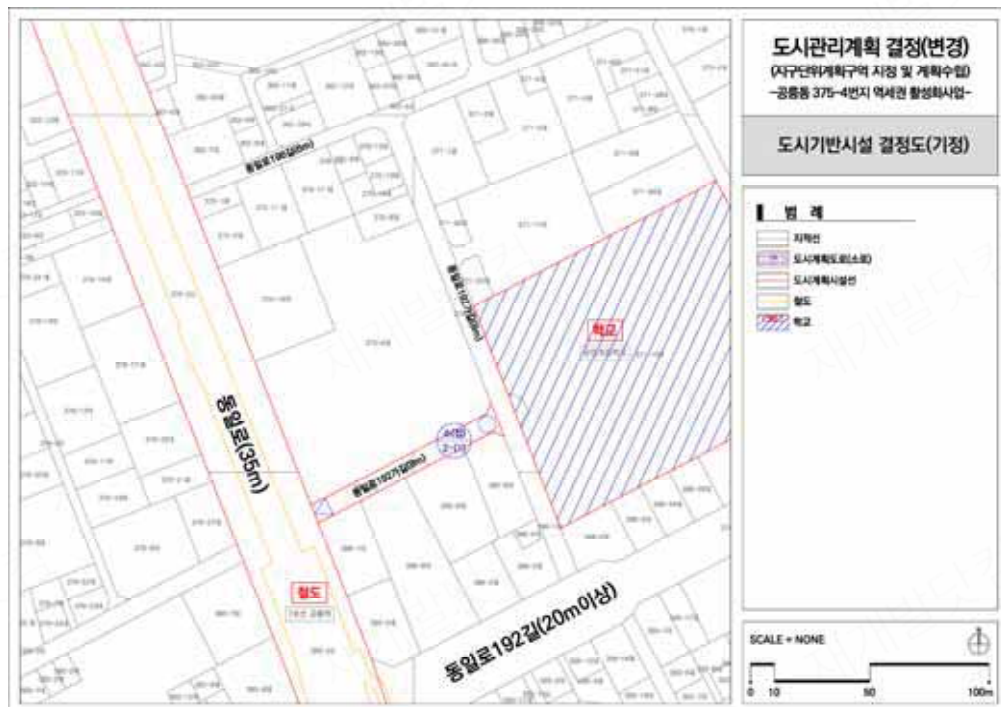
□ 용도지역·지구 결정도 : 기정



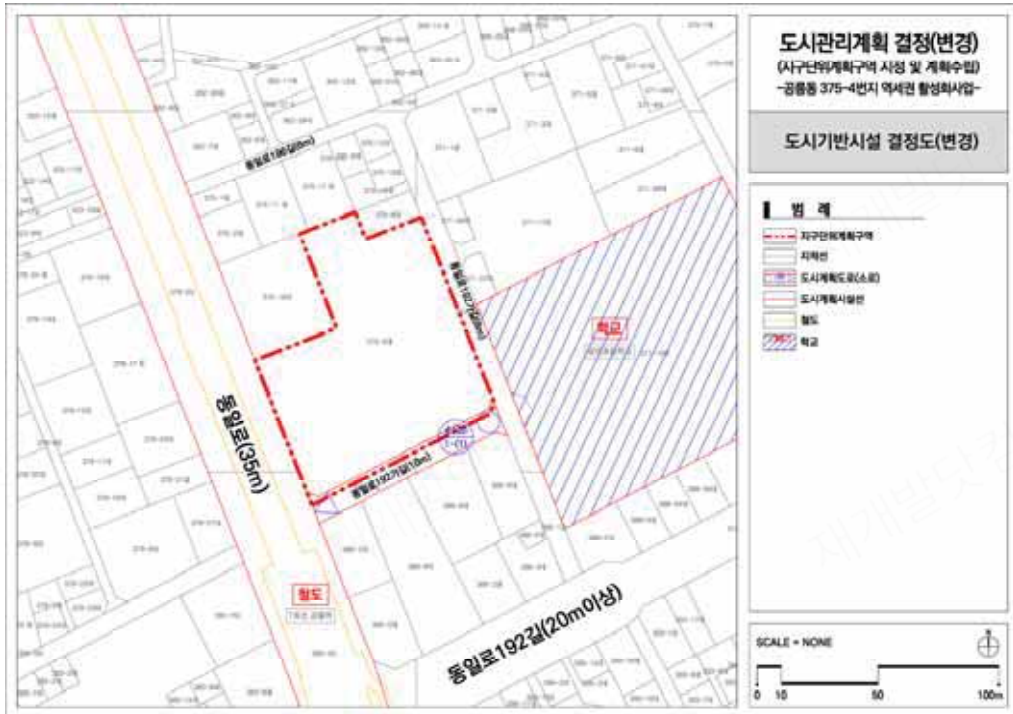
□ 용도지역·지구 결정도 : 변경



□ 도시기반시설 결정도 : 기정



□ 도시기반시설 결정도 : 변경



□ 획지 및 건축물에 관한 결정도 : 신설

