

◆ 서울특별시고시 제2019-156호

**도봉구 쌍문동 507-1일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
지정·지구계획 승인 고시 및 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)
결정·지형도면 고시**

「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제33조, 「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 도봉구 쌍문동 507-1일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구를 지정하고, 같은 지구에 대하여 같은 법 제28조에 따른 지구계획을 승인하며, 같은 법 제26조, 제28조 및 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

또한 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 규정에 따라 도봉구 쌍문동 507-1일원 공공지원 민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역 및 계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 5월 23일
서울특별시장

I. 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

- 명 칭 : 도봉구 쌍문동 507-1일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1일원
- 면 적 : 3,111.0㎡

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

3. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명

- 명 칭 : 도회 주식회사
- 대표자 성명 : 조현철
- 소재지 : 전라남도 목포시 당가두로 20, 3층(옥암동)
- 법인등록번호 : 201111.0032360

4. 수용하거나 사용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭), 주소

1) 토지세목조서

연번	소재지		지목	편입면적(㎡)	소유자			관계인			
	행정동	지번			성명	주소	지분	성명	주소	소유권 이외의 권리 종류 및 내용	
		본번									부번
1	도봉구 쌍문동	507	1	대	1,851.0	[위탁자] 도휘 주식회사	전라남도 목포시 당가두로 20, 3층(옥암동)	100%	-	-	-
2		507	14	대	1,260.0	[수탁자] 주식회사 무궁화신탁	서울 강남구 테헤란로 134, 22층(포스코 피앤에스타워)				
합계					3,111.0	-					

2) 물건조서

연번	소재지		지목	물건의 종류	구조	사용 승인일자	규 모			소유자	관계인			관련 지번	
	행정동	지번					연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		성명 또는 명칭	주소	권리의 종류 및 내용		
		본번													부번
1	도봉구 쌍문동	507	1	대	업무 시설	철근 콘크리트조	1996.03.09	3,971.26	1	4	[위탁자] 도회주식회사	-	-	-	-
2		507	14	대							[수탁자] 주식회사 무궁화신탁				

5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항

1) 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	도봉구 쌍문동 507-1일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구	도봉구 쌍문동 507-1, 507-14	-	증) 3,111.0	3,111.0	공공지원민간임대주택 (역세권 청년주택) 공급촉진지구 신설

▪ 지구단위계획구역 결정사유서

도면표시 번 호	구 역 명	면 적(㎡)	결정사유
-	도봉구 쌍문동 507-1일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구	3,111.0	· 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 따른 지구단위계획구역 지정

6. 관계서류의 열람방법 : 서울시청 3층 주택공급과(02-2133-6297)와 도봉구청 12층 주택과(02-2091-3511)에 비치하여 일반인에게 보이게 함.

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

- 명 칭 : 도봉구 쌍문동 507-1일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1일원
- 면 적 : 3,111.0㎡
- 공급촉진지구의 지정목적 : 대중교통중심 역세권 지역에 대학생·사회초년생·신혼부부 등의 주거생활 안정을 위한 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)을 건설 공급하기 위하여 공급촉진지구 지정

2. 사업시행자의 성명 또는 명칭

- 명 칭 : 도휘 주식회사
- 대표자 성명 : 조현철
- 소재지 : 전라남도 목포시 당가두로 20, 3층(옥암동)

3. 사업기간 및 재원조달계획

- 사업기간 : 지구지정일 ~ 2022년
- 재원조달계획 : 자기자본 등

4. 토지이용계획

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
주택건설용지	3,111.0	100.0	임대주택
합 계	3,111.0	100.0	-

※ 행정절차 이행시 관련부서 협의의견 및 측량성과 등에 의해 변경 가능

5. 인구·주택 수용계획

- 1) 수용인구 : 409인
2) 주택건설계획 : 253세대

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
공공 임대주택	20 TYPE	1	0.4	1	0.2	역세권 청년주택 건설·공급
	21 TYPE	6	2.4	6	1.5	
	22 TYPE	8	3.2	8	2.0	
	23A TYPE	16	6.3	16	3.9	
	30A TYPE	17	6.7	46	11.2	
	소 계	48	19.0	77	18.8	
공공지원 민간임대주택	20 TYPE	5	1.9	5	1.2	
	21 TYPE	30	11.9	30	7.3	
	22 TYPE	22	8.7	22	5.4	
	23A TYPE	67	26.5	67	16.4	
	23B TYPE	5	1.9	5	1.2	
	30A TYPE	65	25.7	173	42.3	
	30B TYPE	11	4.4	30	7.4	
	소 계	205	81.0	332	81.2	
합 계		253	100.0	409	100.0	

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

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

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획

1) 환경보전계획

가) 생태면적 확보 및 녹지네트워크 조성

- 대상지내 건축물은 현재 근린생활시설 및 요양병원 등이 위치되어 있고, 일부 주차장 분포 등 녹지공간이 매우 빈약한 상태이며, 산림지역, 조경녹지 등은 분포치 않음
- 사업시행에 따른 조경녹지 조성 및 오픈스페이스 공간 마련, 녹지체계 구축 등 환경보전계획을 통해 도심지 내 생태 및 녹지공간을 최대한 확보토록 할 계획임

나) 환경오염 저감계획

- 공사시 공정별 오염물질발생원을 분류하고, 부지내 지형을 고려하여 살수설비, 세륜시설, 가배수로, 침사지 등 각종 환경오염방지시설을 계획·설치하여 각 공사단계별 환경오염 저감대책을 이행
- 지구 내 충분한 오픈스페이스 및 녹지공간을 확보하여 친환경단지 조성

2) 탄소저감계획

가) 녹지계획

- 탄소저감을 위해 사업지구내 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

나) 녹색교통 활성화 유도

- 대상지내 녹지 및 보행네트워크를 구축하고 도로폭원을 적정하게 조성하여 보행, 자전거 등을 통한 녹색교통이 활성화되도록 계획
- 나눔카 등 녹색교통 활성화를 위한 프로그램을 도입하여 탄소배출량 저감 유도

다) 저탄소 친환경단지 조성

- 운영시 난방연료사용 등으로 인하여 발생하는 탄소 배출을 최소화하기 위해 건축물의 열손실 방지를 위해 열관류율에 적합한 단열재를 사용하는 등의 저감대책을 수립토록 함

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

[붙임]

1. 도시·군관리계획

1) 지구단위계획구역에 관한 결정사항

가) 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	도봉구 쌍문동 507-1일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구	도봉구 쌍문동 507-1, 507-14	-	증) 3,111.0	3,111.0	공공지원민간임대주택 (역세권 청년주택) 공급촉진지구 신설

▪ 지구단위계획구역 결정사유서

도면표시 번 호	구 역 명	면 적(㎡)	결정사유
-	도봉구 쌍문동 507-1일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구	3,111.0	· 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 따른 지구단위계획구역 지정

나) 지구단위계획 구역 결정도 : 게재생략

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)사항

가) 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

(1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
소계		3,111.0	-	3,111.0	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층 이하)	3,111.0	감) 3,111.0	-	-	
	준주거지역	-	증) 3,111.0	3,111.0	100.0	

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	결정(변경)사유
		기 정	변 경		
-	도봉구 쌍문동 507-1, 507-14	제2종일반 주거지역 (7층 이하)	준주거지역	3,111.0	· 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년 주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역을 변경하고자 함

(2) 용도지구 결정조서

① 경관지구 결정조서

구 분	지구의 세분	위 치	면 적(㎡)	연 장(m)	폭 원(m)	최초결정일	비 고
신설	조망가로 특화경관지구	우이동 319 ~ 양동사거리	150,203 (799.3)	53,700 (53.7)	양측15 (삼양로)	2019.04.18. (서고시 2019-129호)	삼양로

※ ()는 대상지내 조망가로특화경관지구 면적 및 연장 사항임

※ 서울특별시고시 제2019-129호(2019.04.18.)에 따라 조망가로미관지구 폐지 및 조망가로특화경관지구 신설

② 고도지구 결정조서(변경 없음)

구 분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한 내용	면 적(㎡)	최초 결정일	비 고
기정	-	북한산 주변	고도 지구	강북구 미아1·2동, 수유 1·4·5·6동 일대 도봉구 도봉1동, 방학 2·3동, 쌍문1동 일대	20m 이하 (완화시 28m 이하)	3,557,000 (3,111.0)	'90.12.10. (서울특별시 고시 404호)	① <완화시 기준> 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화(별첨도면) ② 지표면(건축법령 적용) 으로부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리 베이터 면적 범위내 높이 3m 이내의 계단탑 및 엘리 베이터탑은 제외)

※ ()는 대상지내 고도지구 면적 사항임

※ 서울특별시고시 제2014-110호 최고고도지구 변경

(3) 용도지역·지구 결정(변경)도 : 게재생략

나) 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정조서(변경 없음)

다) 획지에 관한 사항

(1) 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가구번호	위 치	면적(㎡)		비 고
신설	-	쌍문동 507-1	1,851.0	3,111.0	공동개발 지정
		쌍문동 507-14	1,260.0		

▪ 가구 및 획지에 관한 결정사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	- 공동개발 지정 - 신설 : 쌍문동 507-1, 507-14	☑청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 공동개발 지정

(2) 가구 및 획지에 관한 결정도 : 게재생략

라) 건축물에 관한 결정사항

(1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분		도면표시 번 호	계획내용	비 고
용도계획	지정용도	A	- 공동주택^{주1)}(주거복합), 근린생활시설 ※ 단, 지하1층, 지상1층은 비주거용도 설치	
	불허용도	U1	- 조망가로특화경관지구 불허용도 - 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점, 성인전용시설(성인전용전화방, 성인용품점, 사행성 게임장 등) - 위락시설	

주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 청년주택에 한하며, 오피스텔은 제외

▪ 결정사유서

도면표시 번 호	결정내용	결정사유
-	지정용도 신설	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획조례」, 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」, 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」을 준용하여 준주거지역내 건축할 수 있는 지정용도계획 수립
	불허용도 신설	역세권 청년주택 공급에 따른 주거환경보호를 위해 불허용도 계획

(2) 건축물 밀도에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
건폐율	• 70% 이하	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제84조제1항제6호
용적률	• 기본용적률 : 400% 이하 • 상한용적률 : 법적용적률 이하	• 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용
높이	• 20m 이하(7층 이하)	• 고도지구 높이 제한구역(완화시 28m) • 조망가로특화경관지구(완화시 8층)

▪ 결정사유서

구 분	계획내용	결정사유
건폐율	• 70% 이하	• 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제12조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-4-5에 의거 원활한 경관계획 수립 등을 위해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조, 같은법 시행령 제84조에서 정한 건폐율 상한까지 완화 적용
용적률	• 기본용적률 : 400% 이하 • 상한용적률 : 법적용적률 이하	• 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」을 준용하여 용적률 결정
높이	• 20m 이하(7층 이하)	• 북한산 주변 고도지구 높이 제한구역에 따라 높이계획 수립 • 조망가로특화경관지구 층수 완화(6층→7층)

(3) 용적률 완화항목 및 내용에 관한 결정조서

구 분		적용기준	완화내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공비율	• 공공기여율 15%에 해당하는 공공시설 설치 및 제공 (공공임대주택 부속토지 포함)	기본용적률 400% 부여	모든 항목을 충족하여야 함
주택 건설기준	비주거비율	• 15% 미만(가로변 비주거 설치 의무)		
	공공임대주택 비율	• 공공임대 : 공공지원민간임대 = 15 : 85		
	주택규모	• 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 • 공공지원민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치 계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	기본용적률 400% 부여	모든 항목을 충족하여야 함
주민 공동시설	커뮤니티시설	• 주민공동이용시설 미대상 규모인 경우에도 주민 공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민커뮤니티 시설 설치		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용

마) 기타사항에 관한 결정 : 신설

구 분	내 용	비 고
건축한계선	• 간선도로변, 이면도로변 : 대지경계로부터 3m 후퇴	지침도 참조
전면공지	• 건축한계선으로 확보 - 간선도로변(3m) : 보도부속형 - 이면도로변(3m) : 보도부속형	

바) 공공기여 계획

구 분	기본용적률	공공기여율	비 고
공공임대주택	400% 이하 [제2종일반주거지역(7층이하) →준주거지역]	용도지역 변경 부지 면적의 15% 이상주 (466.65㎡ 이상)	-

주) 「서울특별시 역사권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-3-1 적용

※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고, 부속토지는 시장에게 기부채납 함

2. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당 없음

3. 방재계획

1) 호우재해

- 우수과망 계획시 “방재성능 목표강우량”과 금회 확률강우량을 비교, 검토하여 우수관거가 충분한 통수단면을 확보하여 침수위험을 예방토록 하였음
- 사업대상지의 배수유역에 대해 사업시행단계별로 홍수유출량을 산정하였으며, 개발중은 나대지화되어 유출률이 감소하여 홍수유출량이 감소되며, 개발후에는 공동주택내에 설치되는 불투수층과 녹지의 증가로 유출률이 감소하여 홍수유출량이 감소하는 것으로 나타남
- 본 사업대상지의 우수는 기존 우수관거에 연결할 계획이므로 통수능 초과에 따른 내수침수 등의 재해위험은 미미할 것으로 검토되어, 별도의 저감대책은 필요하지 않을 것으로 검토됨

2) 토사유출 및 지반재해

- 개발 중에는 사업지구 외부로 토사유출이 발생하여 주변지역의 배수시설내 퇴적되어 우수소통단면의 잠식 혹은 폐색이 발생할 수 있으므로, 개발 중 토사유출 저감대책이 필요하여 침사지 등의 대책을 강구하였음
- 본 사업은 지하시설물 설치를 위해 기존 부지를 굴착하여 부지를 조성토록 계획을 수립하였으며, 굴착부에 대해 흙막이벽을 설치토록 계획하였음에 따라 흙막이벽 설치에 대해 안정성검토를 실시
- 금회 사업대상지의 지반조사를 통해 연약지반 여부를 검토하였으며, 이외 본 사업시행시 지하수 사용계획은 없으므로 지하수 채수로 인한 지반의 침하가 발생할 가능성은 없음

3) 기타재해

- 사업대상지와 가장 인접한 서울기상관측소의 풍속조사결과, 역대 순간최대풍속은 31.5m/s이며, 최대풍속은 25.0m/s으로 사업대상지가 평지에 위치함을 감안해도 강풍경보에 해당하는 수치임에 따라 사업대상지 내 시설물설치계획에 대한 상세 설계시 풍하중을 적용하여 재해위험을 최소화하여야 함

4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지·물건 및 권리의 수용 및 사용계획

1) 토지세목조서

연번	소재지		지목	편입면적(㎡)	소유자			관계인			
	행정동	지번			성명	주소	지분	성명	주소	소유권 이외의 권리 종류 및 내용	
		본번									부번
1	도봉구 쌍문동	507	1	대	1,851.0	[위탁자] 도회 주식회사	전라남도 목포시 당가두로 20, 3층(옥암동)	100%	-	-	
2		507	14	대	1,260.0	[수탁자] 주식회사 무궁화신탁	서울 강남구 테헤란로 134, 22층(포스코 피앤에스타워)				
합계					3,111.0	-					

2) 물건조서

연번	소재지		지목	물건의 종류	구조	사용 승인일자	규 모			소유자	관계인			관련 지번	
	행정동	지번					연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		성명 또는 명칭	주소	권리의 종류 및 내용		
		본번													부번
1	도봉구 쌍문동	507	1	대	업무 시설	철근 콘크리트조	1996.03.09	3,971.26	1	4	[위탁자] 도회주식회사	-	-	-	-
2		507	14	대							[수탁자] 주식회사 무궁화신탁				

3) 토지취득방법 : 사업시행자 100% 확보 후 신탁

4) 존치건축물 및 공작물 처리계획 : 사업부지내 건축물, 공작물 등은 전면 철거 후 신축

5. 공공시설의 귀속에 관한 계획 : 해당 없음

6. 공사의 감리에 관한 계획 : 「건축법」 제25조제1항 및 시행령 제19조1항에 따라 건축주가 해당요건에 적합한 공사감리자를 지정함

7. 조성토지의 공급에 관한 계획

구 분	위 치		공급대상자	공급시기	비 고
	면 적(㎡)	구성비(%)			
합계	3,111.0	100.0	-	-	-
주택건설용지	3,111.0	100.0	자체사용	건축허가 이후	-