

고 시

◆ 서울특별시고시 제2019-342호

**중랑구 상봉동 109-34번지 일원 역세권 청년주택
도시관리계획(지구단위계획구역 지정 및 계획)결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 중랑구 상봉동 109-34번지 일원 『중랑구 상봉동 109-34번지 일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역 및 계획 결정』에 대하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 2019년 제9차 서울특별시 도시·건축공동위원회(역세권 청년주택 수권분과위원회) (2019. 09. 19.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정(변경)하고 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 10월 17일
서울특별시장

I. 역세권 청년주택 사업개요 및 결정(변경)취지

- 위 치 : 중랑구 상봉동 109-34번지 일원
- 면 적 : 907.0㎡
- 결정취지 : 대상지는 경의중앙선, 경춘선 및 지하철7호선 역세권으로서 청년층의 주거안정을 위한 공공지원 민간임대주택 공급과 더불어 계획적인 개발을 유도하기 위해 도시관리 계획(지구단위계획구역 및 계획)을 결정하고자 함.

II. 도시관리계획 결정(변경)사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신 설	중랑구 상봉동 109-34번지 일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역	중랑구 상봉동 109-34, 109-35, 109-36, 109-37, 109-38, 109-39, 109-40, 109-41	-	증) 907.0	907.0	

2. 지구단위계획구역에 관한 결정사유서

구 분	구 역 명	면 적(㎡)	결정사유	비 고
신 설	중랑구 상봉동 109-34번지 일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역	907.0	「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」에 따라 청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 지구단위계획구역을 결정(신설)하고자 함	

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)조서

1. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
주거지역	합 계	907.0	-	907.0	100.0	
	제3종일반주거지역	907.0	감) 878.54	28.46	3.14	
	준주거지역	-	증) 878.54	878.54	96.86	

나. 용도지역에 관한 결정(변경)사유서

도면표시 번 호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	중랑구 상봉동 109-34 일원	제3종 일반주거 지역	준주거 지역	878.54	• 용도지역 변경 - 제3종일반주거지역 → 준주거지역 • 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역을 변경하고자 함

2. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

3. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가구번호	획지번호	위 치	면적(㎡)	계획내용	비 고
A	-	중랑구 상봉동 109-34	282.0	공동개발 지정	
		중랑구 상봉동 109-35	96.5		
		중랑구 상봉동 109-36	96.5		
		중랑구 상봉동 109-37	54.2		
		중랑구 상봉동 109-38	97.2		
		중랑구 상봉동 109-39	96.5		
		중랑구 상봉동 109-40	90.2		
		중랑구 상봉동 109-41	93.9		

나. 가구 및 획지에 관한 결정사유서

도면표시 번호	계획내용	결정사유
-	• 공동개발 지정 - 중랑구 상봉동 109-34, -35, -36, -37, -38, -39, -40, -41	• 역세권 청년주택 건립을 위한 공동 개발 지정

2. 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

■ 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
지정용도(1)	• 공동주택(주거복합) 주1)	• 중랑구 상봉동 109-34일원 역세권 청년주택에 한함
불허용도(가)	• 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) • 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마사술소 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원 • 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 위락시설 • 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설(단, 주유소 제외) • 장례식장 • 자동차 관련시설 • 교육연구시설 중 학교 • 숙박시설	

주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조의 제2호의 역세권 청년주택에 한함

■ 건축물의 용도에 관한 결정사유서

구 분	계획내용	결정사유
-	• 지정용도 및 불허용도 신설	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 지정용도 및 불허용도를 결정(신설)하고자 함

나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서

■ 건축물의 밀도에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
건폐율	• 60% 이하	• 중랑구 상봉동 109-34일원 역세권 청년주택에 한함
용적률	• 기본용적률 : 400% 이하 • 상한용적률 : 법적용적률 이하 주2)	
최고높이	• 30m 이하	

주2) 상한용적률은 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거하여 적용함

■ 건축물의 밀도에 관한 결정사유서

구 분	계획내용	결정사유
-	용적률 • 기본용적률 : 400% 이하 • 상한용적률 : 법적용적률 이하	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용함 • 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 도시건축공동위원회 심의를 통해 결정함
	최고높이	• 30m 이하

다. 용적률 적용(의무사항)

사업조건 항목	적용기준	계획내용	완화 내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	• 공공기여율 10%에 해당하는 공공시설 설치 및 제공 주3)	기본 용적률 400% 부여	모든 항목을 총괄 하여야 함 (중랑구 상봉동 109-34번 지일원 역세권 청년주택에 한함)
건축물 용도 구분	비주거 비율	• 15% 이하 (가로변 비주거 설치의무)		
주택 건설 비중	주택규모	• 공공임대주택 - 전용 45㎡이하 • 공공지원민간임대주택 - 전용 60㎡이하		
		• 공공임대주택 부속토지 면적 : 55.61㎡ (6.33%) • 공공청사(건축물+부속토지) : 7.14% - 건축물 연면적 : 163.93㎡ ※ 환산부지면적 : 32.69㎡ (3.72%) - 부속토지면적 : 30.07㎡ (3.42%) • 공공기여율 : 6.33% + 7.14% = 13.47% - 부속토지면적 : 85.68㎡ - 건축물 연면적 : 163.93㎡		
		• 비주거비율 11.26%(394.86㎡) - 용적률 기준		
		• 주거 : 비주거 = 3,112.84(88.74%) : 394.86㎡(11.26%) - 비주거비율 15% 이하(용적률 기준) • 공공임대 : 공공지원민간임대 = 7.22% : 92.78% (6세대) (77세대) • 공공임대주택 : 전용 17.51㎡, 31.59㎡ 계획 • 공공지원민간임대주택 : 전용 17.51㎡, 17.10㎡, 31.59㎡ 계획		

사업조건 항목		적용기준	계획내용	원화 내용	비 고
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율건축물, 친환경 건축물 중 2가지 이상 목적으로 이행	• 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용		
	주민 공동 이용 시설	• 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민커뮤니티시설 설치	• 지상 8층에 104.51㎡ 계획		

주3) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

※ 상기 계획사항은 관련법 및 지침내에서 건축인허가시 변동될 수 있음

※ 공공청사 세부계획(관리부서, 시설·운영계획 등)은 공공청사 관리부서와 협의 후 결정

※ 공공청사의 공공기여량 산출근거는 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의하며, 건축물 및 그
부속토지를 기부채납한 것으로 봄

라. 공공기여계획

구 분	기본 용적률	상한 용적률	공공기여율	계획내용	비 고
제3종 일반 주거 지역 → 준주거 지역	400% 이하	법정 용적률 이하	• 기본공공기여율 : 대지면적의 10% 이상 - 87.85㎡(10.00%)	• 공공임대주택 부속토지 면적 : 55.61㎡ (6.33%) • 공공청사(건축물+부속토지) : 7.14% - 건축물 연면적 : 163.93㎡ ※ 환산부지면적 : 32.69㎡ (3.72%) - 부속토지면적 : 30.07㎡ (3.42%) • 공공기여율 : 6.33% + 7.14% = 13.47% - 부속토지면적 : 85.68㎡ - 건축물 연면적 : 163.93㎡	• 중랑구 상봉동 109-34 일원 역세권 청년 주택에 한함

※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고 공공임대주택 부속토지는 시장에게 기
부채납 하여야 함

※ 공공청사 등 건축물로 설치·제공하는 공공시설등은 비주거 비율에 포함

마. 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서

구 분	적용대상	건축한계선	비 고
-	대상지 동측 도로변	3.0m	• 차도형 전면공지(2.5m), 도로(0.5m)
	대상지 남측 도로변	3.0m	• 보도형 전면공지(3.0m)
	대상지 서측 도로변	1.5m	• 보도형 전면공지(1.0m), 도로(0.5m)

④ 기타사항에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
차량진출입불허구간	• 사업대상지내 남측 봉우재로(25m) 차량출입불허구간	

III. 관계도면 : 붙임 참고(기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 도면 참조)

○ 첨부된 결정도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 포함) 참고

V. 관계서류 열람방법

○ 관계서류는 서울시청 3층 주택공급과(☎02-2133-6297)와 중랑구청 도시계획과 (☎02-2094-2182)에 비치하여 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정입니다.

VI. 청년주택 건립계획 및 운영 등에 관한 사항

○ 청년주택 건립계획 및 임대료 등 운영에 관한 사항을 규정한 “역세권 청년주택 건립계획에 대한 표준 협약서”는 사업계획승인(건축허가) 전에 서울특별시장과 사업시행자간 협약체결을 하여야 하며, 허가권자(구청장)는 이를 사업계획승인(건축허가) 조건으로 부여하여야 함

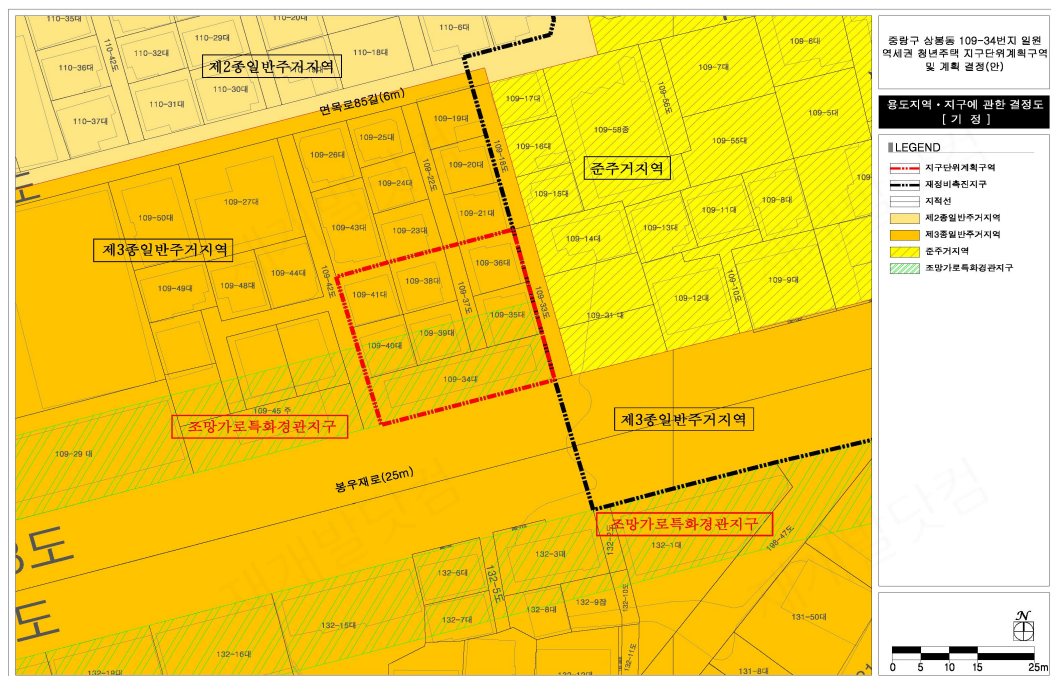
■ 첨부 : 결정도면

① 지구단위계획구역에 관한 결정도

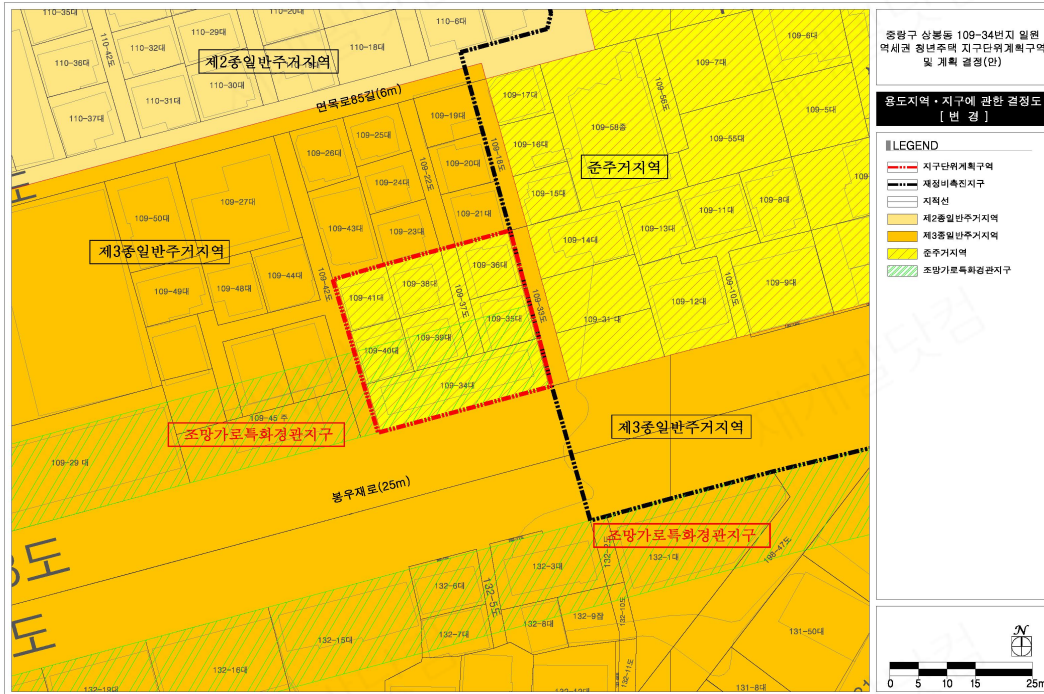


② 용도지역 결정(변경)도

1) 용도지역에 관한 결정도(기정)



2) 용도지역에 관한 결정도(변경)



3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

