

◆ 서울특별시고시 제2019-23호

도시관리계획(용도지역, 지구단위계획구역 지정 및 계획수립) 결정(변경) 및 지형도면 고시

- 노원구 공릉동 617-3일원 태릉입구역 역세권 청년주택사업 -

서울특별시 노원구 공릉동 617-3일원 태릉입구역 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택)사업 관련 “도시관리계획(용도지역, 지구단위계획구역 지정 및 계획수립) 결정(변경)”에 대하여 2018년 제15차 도시계획위원회 심의(2018.11.21.) 및 2018년 제18차 도시·건축공동위원회 심의(2018.12.12.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조, 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조 규정에 따라 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 1월 10일
서울특별시

I. 역세권 청년주택 사업개요

- 위치 : 서울특별시 노원구 공릉동 617-3번지 외 2필지(617-11, 617-13)
- 면적 : 1,456.7㎡
- 결정취지 : 대중교통중심 역세권 지역에 청년층의 주거안정을 위한 공공지원민간임대주택 건립과 더불어 계획적인 역세권 개발을 위해 도시관리계획(용도지역, 지구단위계획구역 지정 및 계획수립)을 결정(변경) 함

II. 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 사항

□ 도시관리계획(용도지역)에 관한 결정(변경)

1. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		1,456.7	-	1,456.7	100.0	
주거지역	소계	1,456.7	감) 1,456.7	-	0.0	
	제3종일반주거지역	1,456.7	감) 1,456.7	-	0.0	
상업지역	소계	-	증) 1,456.7	1,456.7	100.0	
	일반상업지역	-	증) 1,456.7	1,456.7	100.0	

2. 용도지역 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	비고
		기정	변경		
-	노원구 공릉동 617-3, 617-11, 617-13	제3종 일반주거지역	일반 상업지역	1,456.7	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권청년 주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청 년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서 울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기 준」에 의거 용도지역을 변경 함

III. 도시관리계획(지구단위계획) 결정사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)	비 고
신설	노원구 공릉동 617-3일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역	노원구 공릉동 617-3, 617-11, 617-13	1,456.7	

나. 결정사유서

구분	구역명	면 적(㎡)	결정사유
신설	노원구 공릉동 617-3일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역	1,456.7	• 청년층 주거안정을 위한 역세권청년주택 건립을 위해 역 세권 청년주택 지구단위계획구역 지정

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서(변경 없음)

2. 도시기반시설에 관한 결정조서(변경 없음)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	가구번호	위 치	면적(㎡)	비고
신설	-	공릉동 617-3	552.1	1,456.7 공동개발 지정
		공릉동 617-11	224.6	
		공릉동 617-13	680.0	

나. 결정 사유서

도 면 표시번호	결정내용	결정사유
-	• 공동개발 지정 - 신설 : 공릉동 617-3, 617-11, 617-13	• 청년층 주거안정을 위한 역세권청년주택 건 립을 위해 공동개발 지정

2. 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

● 결정조서

구 분		계획내용	비고
용도	지정용도(A)	• 공동주택주 ¹⁾ (주거복합), 근린생활시설 ※ 단, 지상1,2층은 비주거용도 설치	
	불허용도(U1)	• 시가지경관지구주 ²⁾ 불허용도 • 제2종 근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점, 성인전용시설(성인전용 전화방, 성인용품점, 사행성게임장 등) • 위락시설	

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

주2) 서울특별시 도시계획 조례 일부개정(2018.10.04.)에 따라 제8조의2에 의거 일반미관지구로 시가지경관지구로 명칭 변경

● 결정 사유서

도 면 표시번호	결정내용	결정사유
-	• 지정용도 신설	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획조례」, 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」, 「서울특별시 역세권 청년주택건립 및 운영기준」을 준용하여 일반상업지역내 건축할 수 있는 지정용도계획 수립
	• 불허용도 신설	• 역세권 청년주택 공급에 따른 주거환경보호를 위해 불허용도계획 수립

나. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

● 결정조서

구 분	계획내용	비고
건폐율	• 60% 이하	• 서울특별시 도시계획조례 제54조 준용
용적률	• 기본용적률 : 680% 이하 • 상한용적률 : 법적용적률 이하	• 서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준 준용
높이	• 70m 이하	• 서울특별시 가로구역별 건축물 높이 지정(2015.8.27.) 기준 준용

● 결정 사유서

구 분	결정내용	결정사유
건폐율	• 60% 이하	• 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」을 준용하여 건폐율 및 용적률 결정
용적률	• 기본용적률 : 680% 이하 • 상한용적률 : 법적용적률 이하	
높이	• 70m 이하	• 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 가로구역별 건축물 높이 지정(2015.8.27.)」의 높이기준을 준용하여 높이계획 결정

● 용적률 적용기준

구 분		내 용	비 고
공공기여율		· 25% 이상(부지면적 기준)	모든 항목 충족시 기본 용적률 부여
건축물 용도	비주거비율	· 10% 이상, 20% 미만(가로변 비주거 설치 의무)	
	주거비율	· 80% 초과 90% 이하 · 공공임대주택 : 민간임대주택 = 25 : 75	
주택규모		· 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 · 민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	· 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원 시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	
주민 공동시설	커뮤니티시설	· 주민공동이용시설 설치대상이 아닌 규모의 경우 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상 설치	

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용

다. 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서

● 건축선에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비고
건축한계선	· 간선도로변(동일로, 35m) : 3m	동일로 경관지구 건축선(3m) 지정구역
	· 이면도로변(동일로174길, 8m) : 2m	-

● 결정 사유서

도 면 표시번호	결정내용	결정사유
-	· 건축한계선 신설 - 간선도로변(동일로, 35m) : 3m - 이면도로변(동일로174길, 8m) : 2m	· 간선도로변은 기존 동일로 경관지구 건축선(3m) 지정사항을 반영하였으며, 이면도로변은 개방감 및 보행공간 확보를 위해 건축한계선(2m) 신설

④ 기타사항에 관한 결정조서

1. 대지 내 공지에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
전면공지	· 건축한계선으로 확보 - 간선도로변(3m) : 보도부속형 - 이면도로변(2m) : 보도부속형	-

2. 공공기여 계획

구 분	기본용적률	공공기여율	비고
공공임대주택	680% 이하 (제3종일반주거지역 → 일반상업지역)	용도지역 변경 부지면적의 25% 이상 ^{주1)} (364.18㎡ 이상)	-

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-3-1 준용9

※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 표준건축비로 매입하고, 부속토지는 시장에게 기부채납 함

⑤ 경미한 변경에 관한 결정사항

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항 및 「서울특별시 도시 계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 및 제68조(권한의 위임) 관련 별표 4.4등의 규정에 의한다.

• 영 제25조제4항제9호의 규정에 의하여 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

1. 전면공지의 조성방법의 변경
2. 지구단위계획 시행지침의 변경(관련법규상 경미한 변경 범위 이내)
3. 법령이나 지침의 제개정에 따라 변경된 기준을 적용하기 위한 시행지침의 변경

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

첨부된 결정도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

V. 관계서류 열람 방법

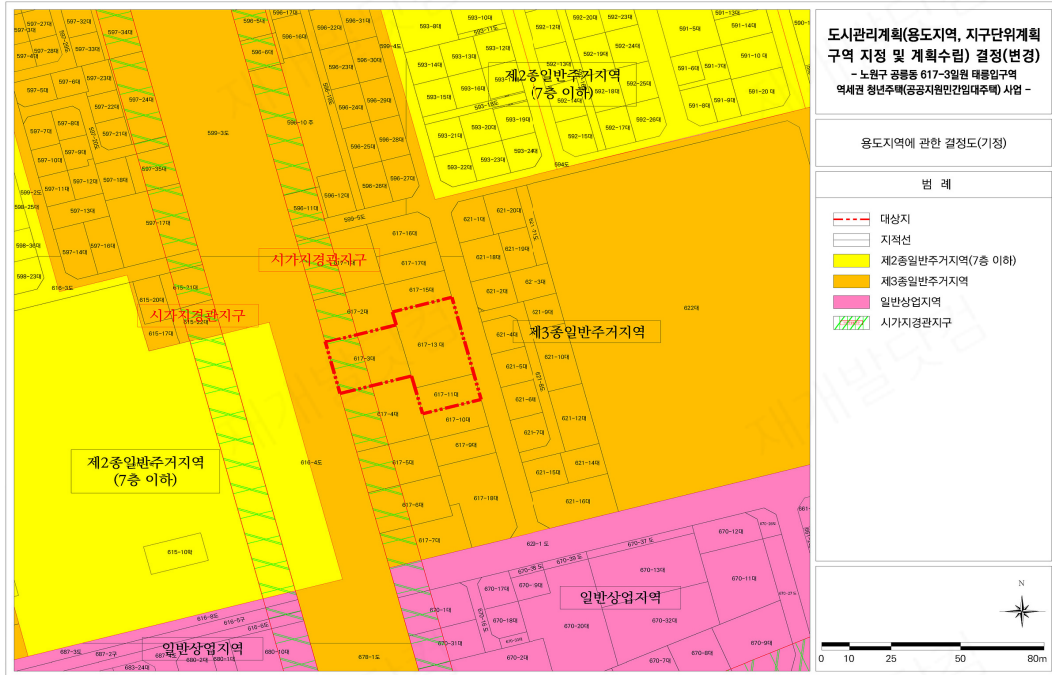
서울시청 3층 주택공급과(02-2133-6298)와 노원구청 3층 도시관리과(02-2116-3867)에 비치하여 일반인에게 열람토록 함

고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정임

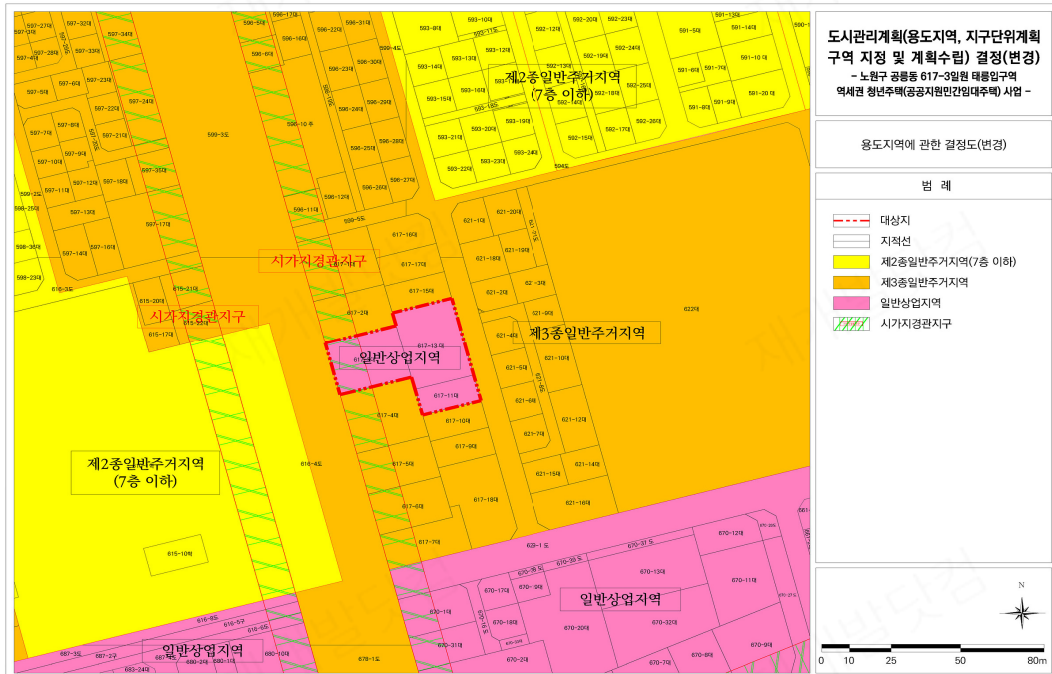
VI. 청년주택 건립계획 및 운영 등에 관한 사항

기타 청년주택 건립계획 및 임대료 등 운영에 관한 사항을 규정한 “역세권 청년주택 건립 계획에 대한 표준 협약서”는 건축허가 전에 서울특별시장과 사업시행자간 협약 체결을 하여야 하며 허가권자(구청장)는 이를 건축허가 조건으로 부여하여야 함

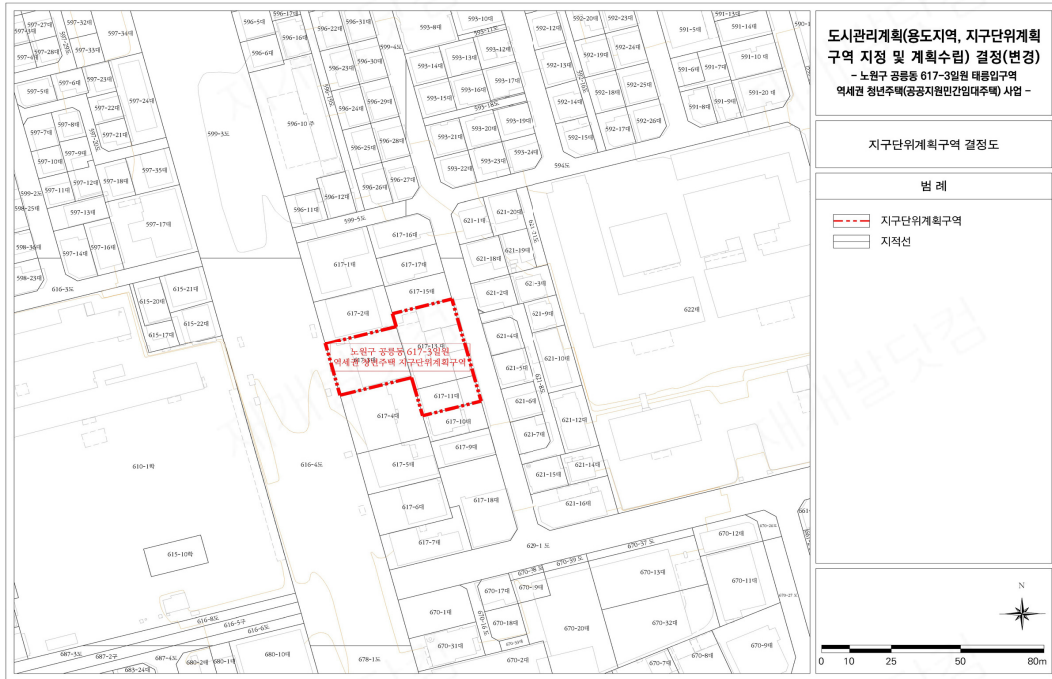
• 용도지역에 관한 결정도(기정)



• 용도지역에 관한 결정도(변경)



• 지구단위계획구역 결정도



• 지구단위계획 종합결정도

