

◆ 서울특별시고시 제2023-83호

**중랑구 면목동 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)
공급촉진지구 지정 해제 및 도시관리계획(용도지역, 지구단위계획구역
및 계획) 결정(폐지) · 지형도면 고시**

「
 」 10
 ()
 , 「
 」 23
 297 - 16(2)
 , 「
 」 8
 .
 , 「
)
 ()
 「
 」 30
 25
 ()
 , 「
 」 8
 .

2023 3 9

1.
○ : 297 - 16 ()
○ : 297 - 16, 19, 33
○ : 1,114.0m²
2.
○ : 2021 09 30
○ : 2023 03 09
3. : ()
4. 「 」 . . ,
. 1) ()

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
계	1,114.0	-	1,114.0	100.0	
제2종일반주거지역			1,114.0	100.0	
준주거지역	1,114.0	감) 1,114.0	-	-	

□

도면 표시 번호	위치	용 도 지 역		면 적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	중랑구면목동 297-16,19,33번지	준주거지역	제2종일반 주거지역	1,114.0	• 중랑구 면목동297-16번지 역세권 청년주택 사업 취소에 따른 기 결정 용도지역으로 환원

2)

()

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
폐지	중랑구 면목동297-16번지 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	중랑구 면목동 297-16,19,33번지	1,114.0	감)1,114.0	-	

□

도면 표시 번호	구 역 명	면 적(㎡)	변경사유
-	중랑구 면목동 297-16번지 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	1,114.0	• 중랑구 면목동297-16,19,33번지 역세권 청년주택 사업 취소에 따른 지구단위계획구역 폐지

3)

()

가)

()

구분	지 구 명	획지 번호	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
폐지	중랑구 면목동297-16번지 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구	획지1	중랑구 면목동297-16,19,33번 지	1,114.0	감) 1,114.0	-	

□

도면 표시 번호	획 지 명	변경내용	변경사유
-	획지1	•획지계획 폐지 - 면적 : 1,114.0㎡	• 중랑구 면목동297 - 16,19,33번지 역세권 청년주택 사업 취소에 따른 획지계획 폐지

)

()

() :

구분		기 정	변 경
H 아 오	지정용도 (1)	•공동주택(주거복합)¹⁾	폐 지
	불허용도 ²⁾ (A)	•단독주택 및 공동주택(단, 주거복합제외) •제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소, 청소년게임제공업소 •복합유통게임 제공업소 •의료시설 중 정신병원 •인터넷게임시설 제공업소 이와비슷한 게임관련시설 •격리병원, 오양병원, 수련시설(생활권수련시설제외) •위락시설 •공장 •숙박시설 •창고시설 •위험물 저장 및 처리 시설 •자동차 관련 시설(주차장제외) •동물 및 식물 관련 시설 •운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 •묘지 관련 시설 •장례식장	폐 지

□

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	•지정용도, 불허용도 폐지	•중랑구 면목동297 - 16번지 역세권 청년주택 사업 취소에 따른 지정용도, 불허용도 폐지

()

구 분	기정	변경	비 고
건폐율	•60% 이하	•60% 이하	•서울시 도시계획조례 제54조
용적률	•기본용적률 : 400% 이하 •상한용적률 : % 이하	•200% 이하	•서울시 도시계획조례 제55조
높 이	•최고높이 40m 이하	-	•관계법령에 따름

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

주2) 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제31조제1항 준용

□

도면표시 번호	변경내용	변경사유
-	• 용도지역 준주거지역 → 제2종일반주거 지역 환원에 따른 밀도계획 변경	• 중랑구 면목동297-16번지 역세권 청년주택 사업 취소에 따라 건폐율, 용적률, 높이계획은 환원되는 제2종일반주거지역의 밀도계획 적용

() :

구 분		내 용	계획사항	완화 내용	비고
공공 기여율	공공시설 등 설치 · 제공 비율	• 기본공공기여율 : 부지면적의 15% 이상 - 1,114.0㎡ × 15% = 167.10㎡ 이상 • 추가공공기여율: 기본용적률(400%)에서 증가되는 용적률(423.65%)의 1/2(11.8%)에 해당하는 공공임대주택 추가 제공	• 기본공공기여 : 170.15㎡ (대지지분 15.27%)-12세대 • 추가공공기여 : - 공공임대주택(용적률산정용연면적 131.98㎡ (용적률 11.8%) - 공공임대주택 부속토지면적 31.60㎡ (284%) 2세대		
건축물 용도 구분	비주거비율 (용적률기준)	• 15% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)	• 주거 : 비주거 = 90.49% : 9.51%(용적률 기준)		
주택 건설 비중	주택규모	• 전용면적 18㎡ ~ 60㎡ 내외	• 공공임대주택 16세대: 전용 18.28㎡ (2세대) 25.81㎡ (3세대), 37.91㎡ (4세대), 44.41㎡ (7세대) 계획 • 공공지원민간임대주택 64세대 전용 18.28㎡ (7세대), 18.09㎡ (3세대) 25.81㎡ (4세대), 27.33㎡ (3세대), 25.48㎡ (1세대), 26.56㎡ (2세대), 37.57㎡ (7세대), 37.91㎡ (14세대), 44.41㎡ (23세대) 계획	기본 용적률 400%	모든 항목을 충족 하여야 함
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치 계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치 「서울시 건축물 심의기준」에 규정된 발코니 설치 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	• 에너지 효율 건축물 • 친환경 건축물	상한 용적률 423.65%	
주민 공동 시설	커뮤니티시설	• 100호 이상 ~ 300호 미만 : 150㎡ 이상	• 기준: 100㎡ 이상(80세대) • 커뮤니티시설 178.27㎡ 계획 - 위치: 지상 2층 - 용도: 작은도서관, 주민회의실, 코인세탁실		

주) '서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준' 준용

□

도면표시 번호	변경내용	변경사유
-	• 역세권 운영기준에 따른 용적률 완화항목 및 내용에 관한 계획 폐지	• 중랑구 면목동297-16번지 역세권 청년주택 사업 취소에 따른 용적률 완화 적용 폐지

)

:

구분	기정	변경	비고
건축한계선	• 서측 도로변 : 대지경계로부터 3m 후퇴	폐지	
대지내 공지	전면 공지	• 서측 도로변 건축한계선(3m) : 보도형 전면공지	폐지

□

도면표시 번호	변경내용	변경사유
-	• 건축한계선 및 대지내 공지에 관한 계획 폐지	• 중랑구 면목동297-16번지 역세권 청년주택 사업 취소에 따른 건축한계선 및 대지내 공지 계획 폐지

)

:

구분	용적률	공공기여 기준	공공기여 계획	비고
공공 임대 주택	기본용적률 (부지면적)	400% 이하	부지면적의15% 이상 (부지면적 167.10㎡ 이상)	• 공공임대주택 부속토지면적: - 170.15㎡ (15.27%)
	상한용적률 (연면적)	423.65% 이하	완화용적률의 1/2이상 131.73㎡이상 (11.83%이상)	• 공공임대주택 용적률 산정용 연면적 - 131.98(11.85%):부속토지 환산면적 - 31.60 ㎡(2.82%) (완화용적률 기준))
	-	-	-	총12세대
	-	-	-	총2세대

□

도면표시 번호	변경내용	변경사유
-	• 공공기여 폐지	• 중랑구 면목동297-16번지 역세권 청년주택 사업 취소에 따른 공공기여 폐지

5.

:

2

6

(02 - 2133 - 6298)

2

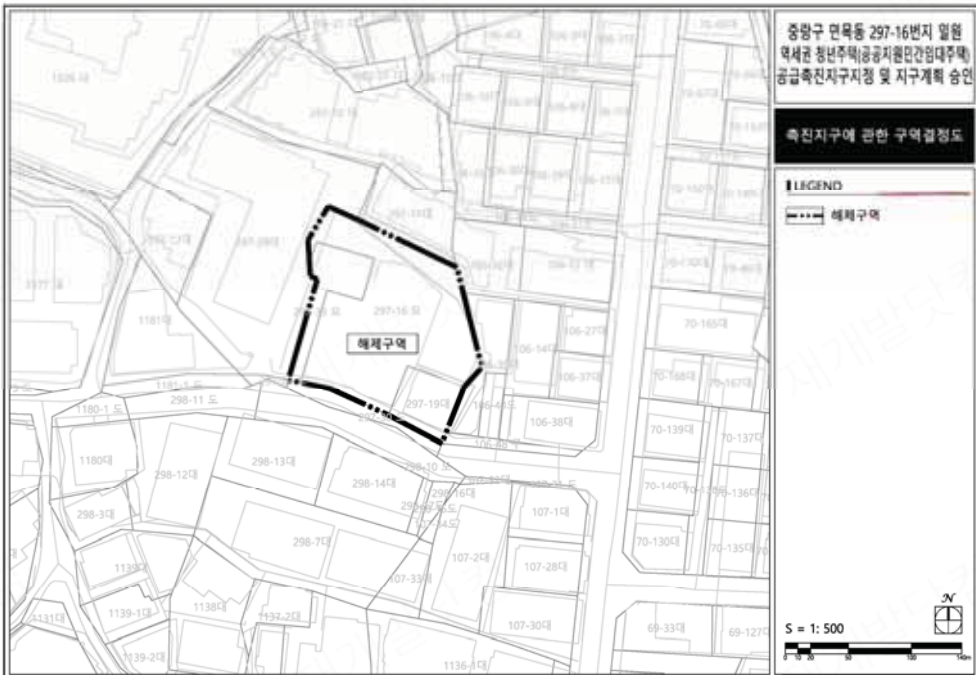
(02 - 2094 - 2291)

□ : []

■ ()



변경전



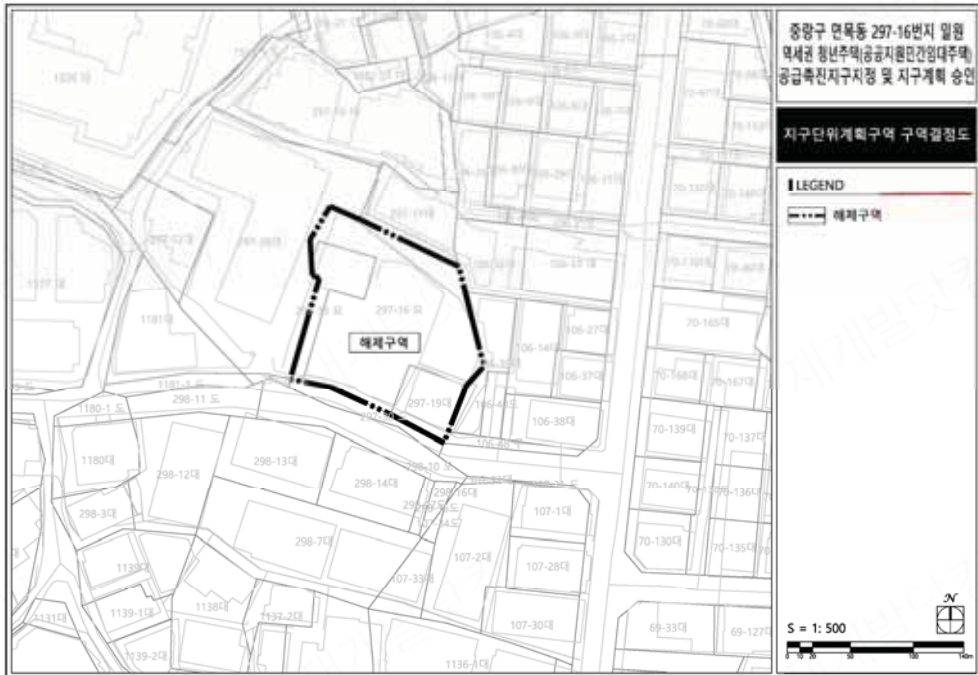
변경후

■

()



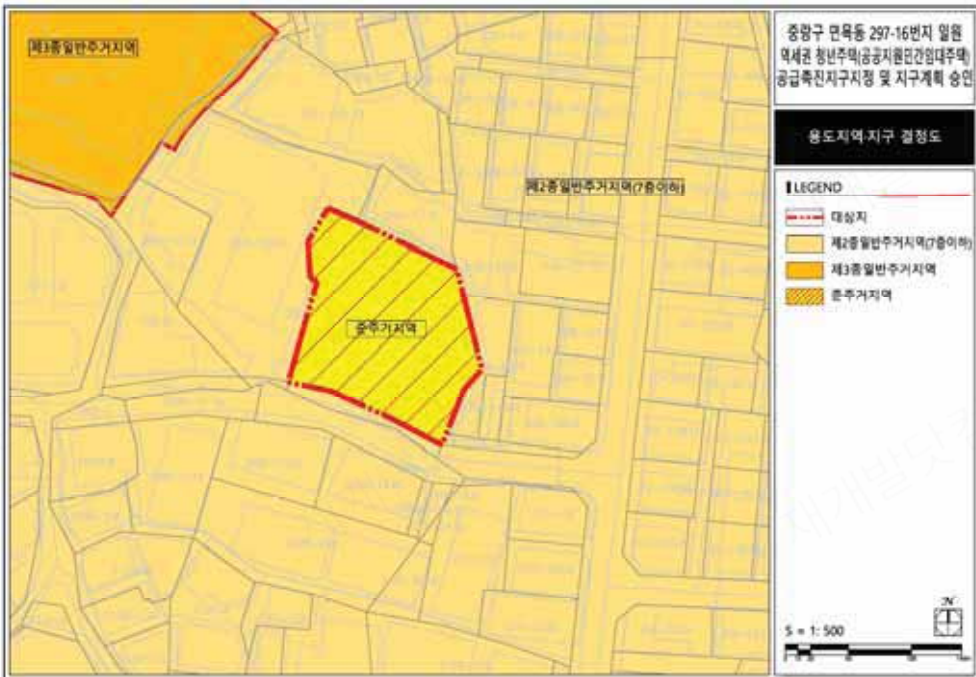
변경전



변경후

■

()



변경전



변경 후