

◆ 서울특별시고시 제2019-431호

도봉구 쌍문동 507-4번지 역세권 청년주택 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)결정 및 지형도면 고시

서울특별시 도봉구 쌍문동 507-4번지 『도봉구 쌍문동 507-4번지 역세권 청년주택 지구단위 계획구역 및 계획 결정』에 대하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 2019년 제10차 서울특별시 도시건축 공동위원회 역세권청년주택 수권분과위원회(2019.10.11.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정(변경)하고 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 12월 26일
서울특별시 장

I. 역세권 청년주택 사업개요 및 결정(변경)취지

- 위 치 : 도봉구 쌍문동 507-4번지
- 면 적 : 883.0㎡
- 결정취지 : 대상지는 우이신설선 역세권으로서 청년층의 주거안정을 위한 공공지원 민간 임대주택 공급과 더불어 계획적인 개발을 유도하기 위해 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)을 결정하고자 함

II. 도시관리계획 결정(변경)사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	도봉구 쌍문동 507-4번지 역세권 청년주택 지구단위계획구역	도봉구 쌍문동 507-4번지	-	증) 883.0	883.0	-

○ 결정사유서

구분	구역명	면적(㎡)	결정사유
신설	도봉구 쌍문동 507-4번지 역세권 청년주택 지구단위계획구역	883.0	「서울시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」에 따라 대중교통이 편리하고 생활여건이 우수한 대상지에 공공지원 민간임대주택 지구단위계획구역을 지정하여 역세권 청년주택을 공급하기 위함

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		883.0	-	883.0	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	883.0	감)883.0	-	-	-
	준주거지역	-	증)883.0	883.0	100.0	-

◦ 결정사유서

구분	위치	용도지역		면적 (㎡)	결정사유
		기정	변경		
변경	도봉구 쌍문동 507-4번지	제2종일반주거지역 (7층이하)	준주거지역	883.0	• 역세권 청년주택 공급을 위한 용 도지역 변경

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

2. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지계획에 관한 결정조서

가. 획지계획에 관한 결정조서

구분	도면표시번호	위 치	면 적(㎡)	비고
신설	-	도봉구 쌍문동 507-4번지	883.0	

◦ 결정사유서

구분	계획내용	결정사유
신설	• 획지 신설	• 청년층 주거안정을 위한 역세권청년주택 건립을 위해 일단의 획지계획 수립

2. 건축물에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	도면표시번호	계획내용	비고
용도계획	지정용도	A	• 공동주택(주거복합)주1)
	불허용도	U1	• 조망가로특화경관지구 불허용도(건축법시행령 별표1 제16호 위락시설) - 단란주점으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 - 유흥주점이나 그 밖에 이와 비슷한 것 - 「관광진흥법」에 따른 유원시설업의 시설, 그 밖에 이와 비슷한 시 설(제2종 근린생활시설과 운동시설에 해당하는 것은 제외한다) - 무도장, 무도학원 - 카지노 영업소

주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제2조 제2호의 역세권 청년주택
에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

◦ 결정사유서

구분	계획내용	결정사유
용도계획	• 지정용도 신설	• 주거안정 실현을 위한 청년주택 건립을 위한 「서울시 역세권 청년주택건립 및 운영기준」에 의거 지정용도 및 불허용도를 결정(신설)하고자 함
	• 불허용도 신설	

나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
건폐율	• 60% 이하	-
용적률	• 기본용적률 : 400% 이하 • 상한용적률 : 법정 용적률 이하	-
높 이	• 20m 이하	• 고도지구(20m 이하) • 조망가로특화경관지구

◦ 결정사유서

구분	계획내용	결정사유
건폐율	• 60% 이하 적용	• 「서울특별시 도시계획조례」 제54조 준용
용적률	• 기본용적률, 상한용적률 적용	• 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용
높이	• 20m 이하 적용	- 고도지구 : 20m 이하 「서울특별시 도시계획조례」 제45조 건축물의 높이 - 조망가로특화경관지구 : 6층이하 ※ '조망가로특화경관지구' 안에서 건축(경관)위원회 심의를 거쳐 경관상 지장이 없다고 인정하는 때에는 8층이하로 완화하여 적용할 수 있다. <도봉구 건축위원회 심의 득함(최고층수 7층이하)>

◦ 용적률 적용기준(의무사항)

구분	적용기준	계획내용	완화내용	비고
공공기여율	공공시설 등 설치·제공비용	• 부지면적의 15%에 해당하는 공공시설 설치 및 제공	• 공동임대주택 부속토지 : 15.53%(137.11㎡)	기본 용적률 400% 부여 모든 항목을 충족하여야 함
건축물 용도구분	비주거비용	• 15% 미만(가로변 비주거설치 의무)	• 주거 : 비주거 = 91.23% : 8.77%	
	주거비용	• 85% 이상	• 공공임대 : 민간임대 = 16.85% : 83.15%	
주택 건설비중	주택규모	- 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 - 민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	- 공공임대주택 : 15.84㎡, 35.34㎡ - 민간임대주택 : 15.24㎡, 15.84㎡, 19.74㎡, 33.82㎡, 35.13㎡, 35.34㎡, 43.14㎡	
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	• 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용	
주민공동시설	커뮤니티시설	• 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민 커뮤니티시설 설치	• 커뮤니티시설 108.00㎡ 계획	

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용

3. 기타사항에 관한 결정조서

가. 건축한계선에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
건축한계선	- 간선도로변(삼양로) : 대지경계로부터 3m - 이면도로변(삼양로154길) : 대지경계로부터 2m	-

◦ 결정사유서

구분	계획내용	결정사유
신설	• 건축한계선 계획	• 대상지가 접한 간선도로변 3m 폭원, 이면도로변 2m 폭원의 건축한계선 지정

나. 대지 내 공지에 관한 결정조서

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

◦ 결정사유서

구분	계획내용	결정사유
신설	• 전면공지 계획	• 대상지가 접한 간선도로변에 건축한계선(3m), 이면도로변에 건축한계선(2m)으로 전면공지 확보

다. 공공기여에 관한 계획

구분	기본용적률	공공기여율	공공기여계획	비고
공공임대주택	400% 이하 [제2종일반주거지역(7층이하) → 준주거지역]	용도지역 변경 부지면적의 15% 이상 ^{주1)} (132.45㎡ 이상)	공공임대주택 부속토지 15.39% (135.86㎡)	-

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

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