

**성북구 하월곡동 88-513일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)
공급촉진지구 지정·지구계획 승인 및 미아중심 재정비촉진지구 재정비촉진계획
[길음·월곡(미아)지역중심 지구단위계획] 결정(변경), 사업계획승인(안)**

- 구의회 의견청취 -

2020. 06. 08.

대상지 개요

■ 제안사유

- 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례」 제5조 1항에 따라 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정 및 지구계획 승인, 사업계획 승인(안)에 대해 구의회 의견을 듣고자 함

위 치	성북구 하월곡동 88-513일원
면 적	1,393.0㎡
용도지역	일반상업지역
용도지구	-
기 타	미아중심 재정비촉진지구(준치관리구역) 길음·월곡(미아)지역중심 지구단위계획 상대보호구역

■ 위치도



현황 종합분석도



■ 대상지 현황

토지	- 소유자별 현황 - 전체 필지수 : 9필지 - 사유지 : 9필지	구역면적 1,393.0㎡
	- 지목별 현황 - 전체 필지수 : 9필지 - 대지 : 8필지 - 도로 : 1필지	
건축물	- 건축물 용도별 현황 - 전체 동수 : 8동 - 주거용 : 8동(단독주택)	건축물 노후도 (20년 이상) 100.0%
	- 건축물 노후도 현황 - 전체 동수 : 8동 - 20년 이상 : 8동	



3

사업요건 검토



■ 역세권 청년주택 사업요건

지구단위계획구역	○	- 길음·월곡(미아)지역중심 지구단위계획 (미아중심 재정비촉진지구)
역세권	○	- 동북선경전철(예정) 미아사거리역
- 지하철, 국철 및 경전철 등 역의 각 승강장 경계로부터 350m 지역	○	- 사업시행자 : 동북선도시철도주식회사 - 실시계획승인 및 철도 경계 결정 : 서울특별시고시 제2019-323호 (2019.9.26.)
진출입도로 6m 이상	○	- 동소문로46길(12m)
도시관리계획(용도지역)	○	- 일반상업지역
노후도 50% 이상	○	- 건축물 총8개동, 경과연수 20년 이상 100%

■ 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 지정요건

부지규모 1,000㎡ 이상	○	- 사업부지면적 : 1,393.0㎡
----------------	---	---------------------

역세권 청년주택 사업 요건 충족

4

지구계획 결정(안)

(3) 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경 없음

1. 용도지역·지구에 관한 결정 : 변경 없음

① 용도지역 결정 : 변경 없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변경 후	
계		1,393.0	-	1,393.0	100.0
상업 지역	소계	1,393.0	-	1,393.0	100.0
	일반상업지역	1,393.0	-	1,393.0	100.0

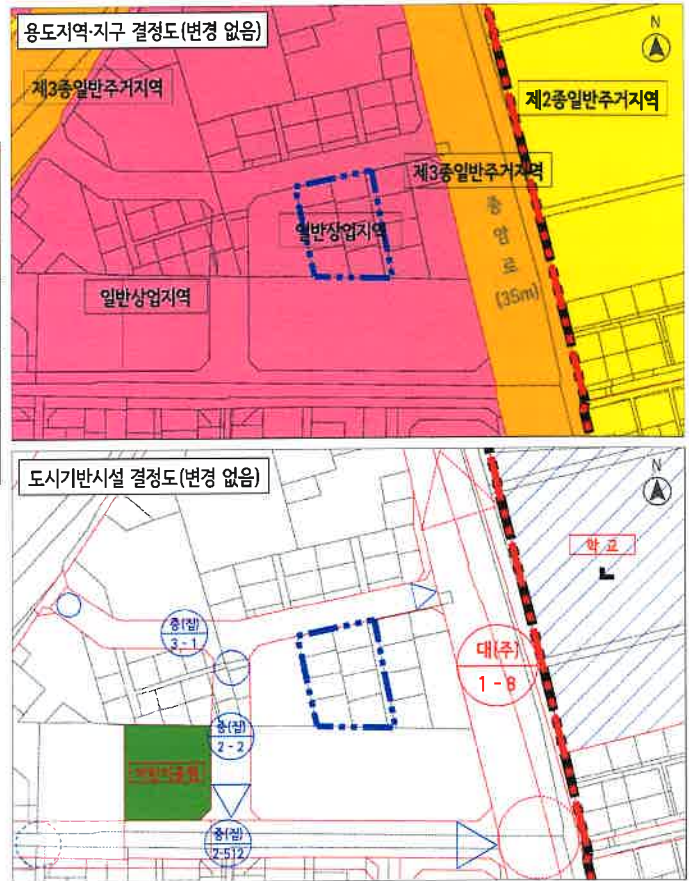
② 용도지구 결정 : 변경 없음

2. 도시기반시설에 관한 결정 : 변경 없음

① 교통시설 : 변경 없음

② 도시공간시설 : 변경 없음

③ 공공·문화시설 : 변경 없음



7

지구계획 결정(안)

(4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

구 분			기 정	변 경(안)
가구 및 획지계획			• 획지계획(1-15)	• 변경 없음 - 하월곡동 88-513, 88-514, 88-515, 88-516, 88-517, 88-518, 88-519, 88-520, 88-998
용도	지정 용도	I (역세권 청년주택)		• 공동주택(주거복합) ^{주1)}
	불허 주2) 용도	일반상업지역, 준주거지역		일반상업지역
		• 용도지역지구에서 불허하는 용도 • 제2종근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 의료시설(정신병원, 격리병원) • 공장	• 창고시설 • 동물 및 식물관련시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 위험물저장 및 처리시설 • 공공용시설(전신전화국 제외)	• 용도지역지구에서 불허하는 용도 • 제2종근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마사술소 • 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 • 판매시설 중 도매시장 • 의료시설/숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 • 위락시설/공장/창고시설 • 위험물 저장 및 처리 시설 • 자동차 관련 시설 • 동물 및 식물 관련 시설 • 자원순환 관련 시설 • 교정 및 군사 시설 • 발전시설 • 묘지 관련 시설 • 장례시설 • 야영장 시설
건폐율			• 60% 이하	• 변경 없음
용적률	일반상업지역		• 기준용적률 : 350% 이하 • 허용용적률 : 500% 이하 • 상한용적률 : 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조에 의함	• 기본용적률 : 1,000% 이하 • 상한용적률 : 1,200% 이하 ※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영 기준」 적용
최고높이			• 60m 이하	• 80m 이하
배치	건축한계선		• 12m 이상 도로변 / 벽면한계선 지정지 이외의 주요 도로변 : 3m - 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 보행자통행이 가능한 구조로 조성	• 변경 없음
대지내 공지	공공보행통로		• 가구의 장변이 길어서 보행자가 우회해야 하거나 대지안에 도로를 조성해야 하는 경우에 측면공지에 공공보행통로를 지정하여 보행자 통행의 편의성 제고 - 지적(획지)선을 기준으로 양측 각각 1.5m 이상(폭3m 이상)을 확보	• 변경 없음

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

주2) 중앙로변 송인초교 및 서울북공고의 입지에 따라 학교보건법에서 규정한 절대정화구역과 상대정화구역의 구분에 따른 건축허가시 통합관리 운영토록 함

8

지구계획 결정(안)

■ 용적률 적용기준(의무사항) : 신설 공공기여계획

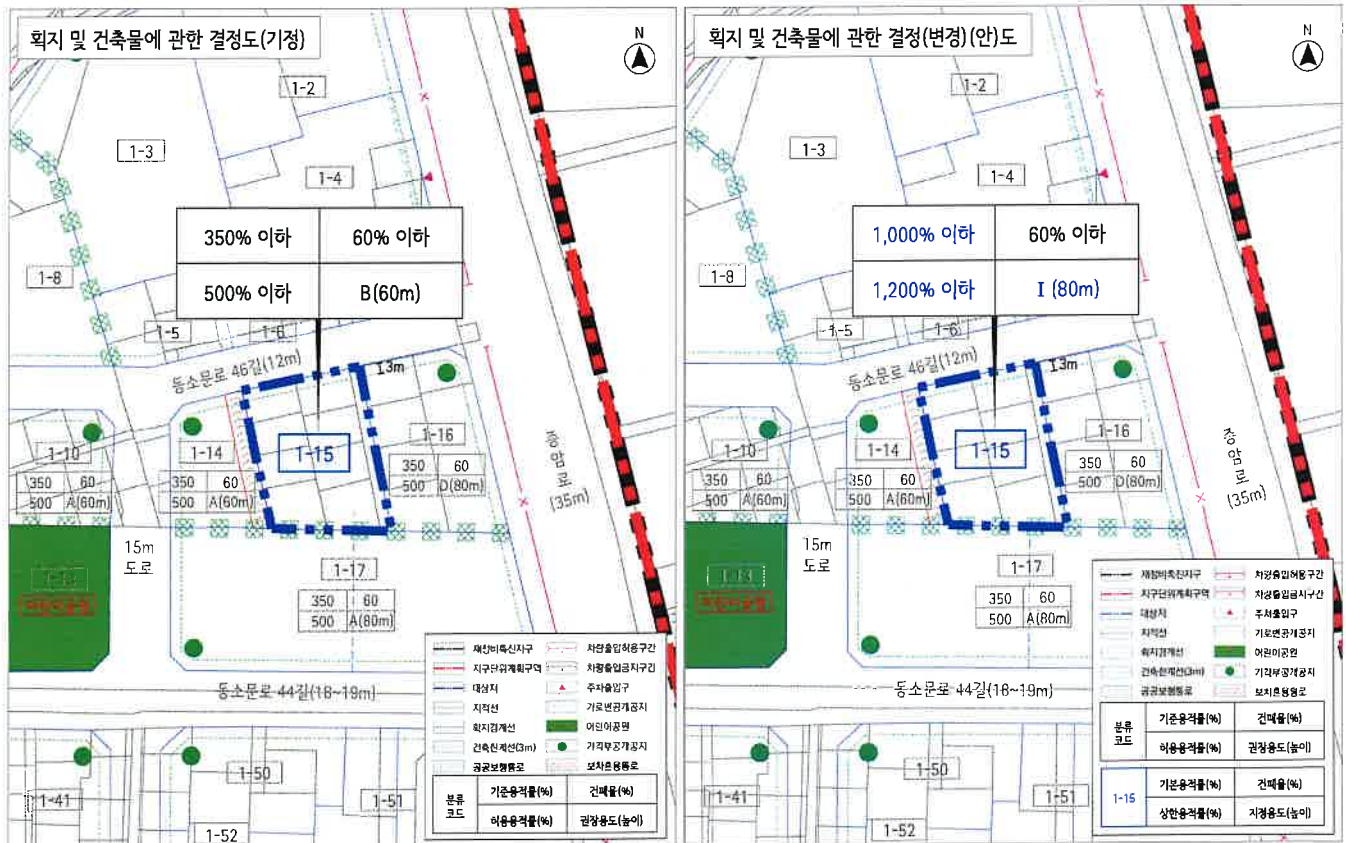
구 분		내 용	계획사항	비 고
공공기여율		- 기본 공공기여율 : 14% 이상 (부지면적 기준) - 추가공공기여율 : 완화용적률에서 기본용적률을 뺀 용적률의 50%에 해당하는 임대주택 공급(상한용적률 적용)	- 공공임대주택 부속토지면적 : 14.22% (198.09㎡) - 공공임대주택 추가 제공면적 : 8.50% (118.34㎡) - 총 공공기여 : 22.72% (316.43㎡)	- 기본용적률 1,000% 이하 부여 - 모든 항목을 충족하여야 함
용도별 비율	주거	• 80% 이상 90% 이하	• 주거 : 88.60%	
	비주거	• 10% 이상 20% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)	• 비주거 : 11.40%	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	• 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용	
커뮤니티시설		100세대 미만 : 100㎡ 이상 100세대 이상 ~ 300세대 미만 : 150㎡ 이상 300세대 이상 : 200㎡ 이상	• 지상 4층 : 200.48㎡ 계획(휘트니스센터)	
주택규모		- 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 - 공공지원민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	공공임대주택, 공공지원민간임대주택 : 21㎡, 24㎡, 43㎡, 46㎡ 계획	

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건설 및 운영기준」 3-2-2 준용

9

지구계획 결정(안)

■ 획지 및 건축물에 관한 결정(변경)(안)도



10

건축계획(안)

설계개요

건축물 용도		공동주택(청년주택), 근린생활시설			
도로 현황		북측 12m 도로			
대지면적		1,393.00㎡			
건축면적		835.05㎡			
건폐율		59.95% (60.00% 이하)			
연면적	지상	16,709.51㎡			
	지하	4,575.12㎡			
	합계	21,284.63㎡			
용적률 산정용 연면적		16,709.51㎡			
용적률		1,199.53% (1,200.00% 이하)			
규모		지하 4층, 지상 26층 / 높이 79.80m (법정 80m 이하)			
주차 계획	도시형생활주택 (원룸형)	137 대 법 정	137 대	※ 전용 30㎡ 이하 : 230세대 × 0.25 = 57.50대 ※ 전용 30㎡ 초과 : 69세대 × 0.30 = 20.70대	
	※ 전용 30㎡ 이하 : 116세대 × 0.50 = 58.00대				
	일반주택				
	근린생활시설	15 대 법 정	15 대	※ 시설면적 134㎡당 1대 : 2,031.16㎡ / 134㎡ = 15.16대	
	합 계	152 대 법 정	152 대	※ 장애인주차 5대 포함(3.3%) ※ 나눔카주차 16대 포함(자주식 16대)	
주민공동시설		609.53㎡ 법 정	562.50㎡	※ 청년주택 커뮤니티 : 200㎡ ※ 주민공동시설 : 세대수×2.5㎡×1.25 → 원룸형 주택(299세대) 설치 제외 → 116세대×2.5㎡×1.25=362.50㎡	
구 조		철근콘크리트조			

용도별 면적표

(주거 : 비주거 = 88.60 : 11.40)

구분	주거시설	비주거시설	합계	비고
지상	전용면적	8,380.24 m ²	1,541.18 m ²	9,921.42 m ²
	공용면적	6,424.64 m ²	363.45 m ²	6,788.09 m ²
소계	14,804.88 m ²	1,904.63 m ²	16,709.51 m ²	
지상층 비율	88.60 %	11.40 %	100.00 %	용적률 기준
지하	공용면적	589.65 m ²	126.53 m ²	716.18 m ²
	주차장	3,259.49 m ²	599.45 m ²	3,858.94 m ²
소계	3,849.14 m ²	725.98 m ²	4,575.12 m ²	
합계	18,654.02 m ²	2,630.61 m ²	21,284.63 m ²	

단위세대 면적표

(공공임대 : 공공지원민간임대 = 22.95 : 77.05)

구분	세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	주차면적 (㎡)	연면적 (㎡)	서비스 면적 (㎡)	연면적 비율 (%)	비고
공공임대	21형	47	16.86	14.35	6.56	37.77	5.13	0.20 1인가구
	24형	29	18.52	15.66	7.20	41.39	5.58	0.22 1인가구
	43형	7	33.31	26.93	12.96	73.20	10.26	0.39 신혼부부형
	46형	10	36.17	29.03	14.07	79.27	10.71	0.42 신혼부부형
	소계	93	1,924.70	1,607.42	748.61	4,280.73	581.85	22.95
공공지원 민간임대	21형	190	16.86	14.35	6.56	37.77	5.13	0.20 1인가구
	24형	80	18.52	15.66	7.20	41.39	5.58	0.22 1인가구
	43형	39	33.31	26.93	12.96	73.20	10.26	0.39 신혼부부형
	46형	13	36.17	29.03	14.07	79.27	10.71	0.42 신혼부부형
	소계	322	6,455.54	5,406.87	2,510.88	14,373.29	1,960.47	77.05
합계	415	8,380.24	7,014.29	3,259.49	18,654.02	2,542.32	100.00	

* 전 세대 전용면적 60㎡ 미만 (공공임대 주택 45㎡ 미만)

11

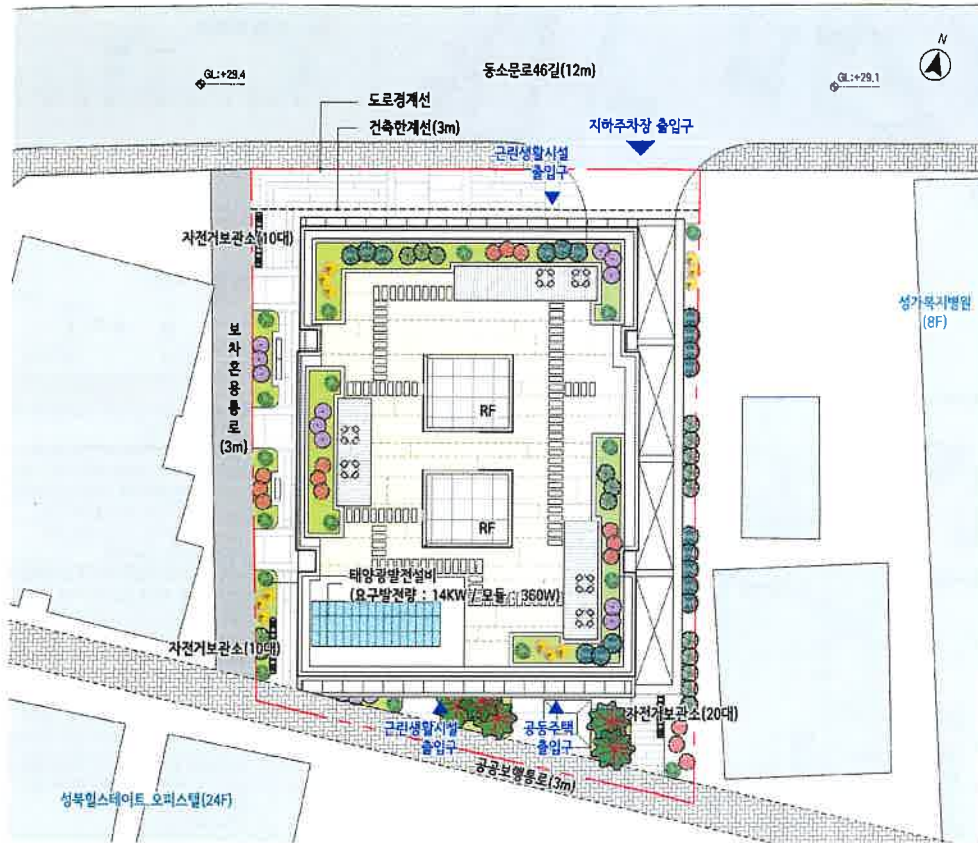
건축계획(안)

투시도



12

■ 배치도



13

주민공동시설 및 커뮤니티시설 계획(안)

■ 시설용도 및 규모

구분	주민공동시설		커뮤니티시설	계
기준면적	362.50㎡		200.00㎡	562.50㎡
계획면적	218.87㎡	190.18㎡	200.48㎡	609.53㎡
위치	지상 4층	지상 4층	지상 4층	-
시설용도	작은도서관	주민휴게시설	유틸리티센터	-
비고	116세대 × 2.5㎡ × 1.25 = 362.50㎡ (원룸형 주택 299세대 설치제외)		300세대 이상 : 200㎡ 이상	-

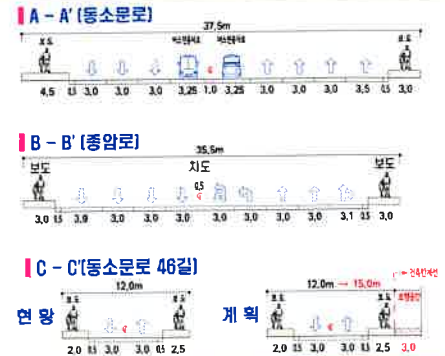
지상 4층 평면도



14

교통처리계획(안)

○ 교통계획 : 주차 진출입구를 대상지 북측 동소문로46길(12m)에 계획



구분	지점	교통처리계획
주변가로 및 교차로	A	「미아균형발전촉진지구(성북구) 지구단위계획 제정비 교통영향평가」 교통개선대책방안 검토 - 사업지 남측 공공보행로 3m 반영(사업지측 1.5m 이격) - 동소문로46길 차로운영계획 정비(B=12m→15m, 2차로) - 사업지측 건축한계선 활용 보행공간 B=3.0m 확보
진출입 동선	B	- 동소문로46길상 사업지 차량진출입구 개설 - 차량속도 저감을 위한 교원식 교차로 운영 - 진입 진출 가각(R=6.0m) 확보
자전거 및 보행	C, D	- 사업지 북측 건축한계선을 활용하여 보도부속형 보행공간(B=3.0m) 확보 - 자전거이용객을 위한 보관소 설치(3개소, 40대분)
주차 시설	-	- 법정주차 : 152대(주거용 137대, 비주거용 15대) - 계획주차 : 152대(자주식 52대, 기계식 100대) - 확장형주차 48면 확보(자주식주차 15면, 기계식 33면, 31.57%) - 장애인주차 5면 확보(법정대비 3.28%) - 경형주차 15면 확보(계획주차대비 9.86%) - 나눔카주차 16대 확보(계획주차대비 10.52%) - 주차장 내부 기계식주차장 출입구 전면 대기공간(4면) 확보
교통 안전 및 기타	-	- 차량진출입부 및 지하주차장내부 펠프알 경고등 설치 - 상주인구 및 방문객 대상 주차안내표지판 설치 - 사업지 진출입구 교원식교차로 설치 - 기타 노면표지 설치

감사합니다