

◆ 서울특별시고시 제2025-41호

**광진구 자양동 8-8 일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택)
공급촉진지구 지정(변경)·지구계획 승인(변경) 및 도시관리계획
(용도지역, 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2021-639호(2021.11.25.)로 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지정 및 지구계획 승인된 광진구 자양동 8-8일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구에 대하여, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제26조 및 제28조, 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 광진구 자양동 8-8일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구의 지구계획을 승인(변경) 고시합니다.

2025년 1월 16일

서울특별시장

I. 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항(변경)

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적(변경)

- 명 칭 : 광진구 자양동 8-8일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 광진구 자양동 8-8번지 일원
- 면 적
 - 기 정 : 2,236.9㎡
 - 변 경 : 2,226.0㎡

2. 촉진지구 지정일(변경없음)

3. 사업의 종류(변경없음)

4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명(변경없음)

5. 수용하거나 사용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭), 주소(변경없음)

6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항(변경)

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합계		2,236.9	감) 10.9	2,226.0	100.0	-
상업지역	일반상업지역	2,236.9	감) 10.9	2,226.0	100.0	-

■ 변경사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역	면 적(㎡)		결정사유
			기 정	변 경	
-	광진구 자양동 8-8일원	일반 상업지역	2,236.9	2,226.0	· 확정측량 결과반영에 따른 면적변경

2) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
변경	광진구 자양동 8-8일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	광진구 자양동 8-8 일원	2,236.9	감) 10.9	2,226.0	-

■ 변경사유서

도면 표시번호	구 역 명	면 적(㎡)		결정사유
		기정	변경	
-	광진구 자양동 8-8 일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	2,236.9	2,226.0	· 확정측량 결과반영에 따른 면적변경

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항(변경)

1. 지구계획의 개요(변경)

- 명 칭 : 광진구 자양동 8-8일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 광진구 자양동 8-8번지 일원
- 면 적
 - 기 정 : 2,236.9㎡
 - 변 경 : 2,226.0㎡
- 공급촉진지구의 지정목적
 - : 지하철 2호선 건대입구역 역세권 지역에 대학생·사회초년생·신혼부부 등의 주거생활 안정을 위한 공공임대주택(청년안심주택)을 건설 공급하기 위하여 공급촉진지구 지정

2. 사업시행자의 성명 또는 명칭(변경없음)

3. 사업기간 및 재원조달계획(변경없음)

4. 토지이용계획(변경)

구 분	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
주택건설용지	2,236.9	감) 10.9	2,226.0	100.0	임대주택
합 계	2,236.9	감) 10.9	2,226.0	100.0	-

5. 인구·주택 수용계획(변경없음)

6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치계획(변경)

1) 공공시설

시설명	구 분	위 치	연면적(㎡)	비 고
청년지원센터	기정	청년주택 지상3층	433.81	광진구청에 기부채납
	변경	청년주택 지상3층	445.48	광진구청에 기부채납

※ 공공시설(광진구에 기부채납)은 건축물 및 부속토지를 포함함

- 공공시설 세부계획(시설·운영계획 등)은 공공시설 관리부서와 협의 후 결정
- 공공기여량 산정방법 등은 「서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 준용

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획(변경없음)

8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항 : [붙임]

[붙임]

1. 도시·군관리계획

1) 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

가) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
신설	광진구 자양동 8-8일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	광진구 자양동 8-8일원	2,236.9	감) 10.9	2,226.0	-

■ 변경사유서

도면 표시번호	구 역 명	면 적(㎡)		결정사유
		기 정	변 경	
-	광진구 자양동 8-8 일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	2,236.9	2,226.0	· 확정측량 결과반영에 따른 면적변경

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가) 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

(1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합계		2,236.9	감) 10.9	2,226.0	100.0	-
상업지역	일반상업지역	2,236.9	감) 10.9	2,226.0	100.0	-

■ 변경사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역	면 적(㎡)		결정사유
			기 정	변 경	
-	광진구 자양동 8-8일원	일반 상업지역	2,236.9	2,226.0	· 확정측량 결과반영에 따른 면적변경

(2) 용도지구 결정조서(변경없음)

나) 도시기반시설에 관한 결정(변경없음)

3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)

(1) 획지 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	위 치	면 적(㎡)	비고
기정	-	광진구 자양동 8-8, 8-9, 8-10. 8-30	2,236.9	-
변경	-	광진구 자양동 8-8, 8-9, 8-10. 8-30	2,226.0	-

■ 변경사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	· 획지 면적 변경 - 면적 : 2,236.9㎡(기정) → 2,226.0㎡(변경)	· 확정측량 결과반영에 따른 면적변경

나) 건축물 등에 관한 결정(변경)

(1) 건축물의 용도계획(변경없음)

(2) 건축물의 밀도계획(변경)

- 기정

구 분	계획내용	비 고
건폐율	· 60% 이하	· 서울특별시 도시계획조례 제54조 제1항 제6호
용적률	· 기본용적률 : 680% 이하 · 상한용적률 : 959.13% 이하	· 서울특별시 역사권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용 · 공공임대주택 제공에 따른 상한용적률 [법적용적률 이하] - 완화용적률의 50% 범위 공공임대주택 제공
최고높이	· 85m 이하	-

- 변경

구 분	계획내용	비 고
건폐율	· 60% 이하	· 서울특별시 도시계획조례 제54조 제1항 제6호
용적률	· 기본용적률 : 680% 이하 · 상한용적률 : 960.57% 이하	· 서울특별시 역사권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용 · 공공임대주택 제공에 따른 상한용적률 [법적용적률 이하] - 완화용적률의 50% 범위 공공임대주택 제공
최고높이	· 85m 이하	-

■ 용적률 적용기준(의무사항)

－ 기 정

구분		내용		계획사항		원화 내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	공공 임대 주택	• 기본공공기여율 : 대지면적의 25% 이상 - 2,236.9㎡ × 25% = 559.23㎡ 이상 • 완화용적률(254.18%)의 50% 공공임대주택 제공 ※ 공공시설 기부채납 용적률 인센티브 적용 (704.95%)	• 부속토지면적 : 561.31㎡ (25.09%) - 95세대 • 추가공공기여 : 127.11% - 공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : 2,843.27㎡ (127.11%) [완화용적률 254.18%의 50% : 127.09%] - 72세대	총 480세대 중 공공임대주택 167세대 공공기여	기본 용적률 680% 상한 용적률 959.13% 부여	모든 항목을 충족 하여야 함
건축물 용도 구분	비주거비율	• 10% 이상 20% 이하(가로변 비주거 설치 의무)		• 주거 : 비주거 = 88.81% : 11.19%(용적률 기준)			
주택 건설 비중	주택규모	• 주택 건설규모 : 전용면적 20㎡ ~ 60㎡ 내외 - 1인(세어형 포함) 세대 : 실사용면적 25㎡ 이상 - 2인 이상 세대 : 실사용면적 45㎡ 이상		• 1인 세대 : 전용 20.17㎡, 20.40㎡ (408세대) • 2인 세대 : 전용 41.25㎡, 42.17㎡ (72세대)			
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 자원시설의 설치 계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치, 「서울시 건축물 심의기준」에 규정한 발코니 설치 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행		• 에너지 효율 건축물 • 친환경 건축물			
주민 공동 시설	커뮤니티 시설	• 100호 미만 : 100㎡ 이상 • 100호 이상 ~ 300호 미만 : 150㎡ 이상 • 300호 이상 ~ 364호 미만 : 200㎡ 이상 • 364호 이상 : (전체건립호-299호) × 2.5 × 1.25		• 지상24층 585.88㎡ 계획 (480세대)			

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

－ 변경

구분		내용		계획사항		원화 내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	공공 임대 주택	• 기본공공기여율 : 대지면적의 25% 이상 - 2,226.0㎡ × 25% = 556.50㎡ 이상 • 완화용적률(254.18%)의 50% 공공임대주택 제공 ※ 공공시설 기부채납 용적률 인센티브 적용 (705.72%)	• 부속토지면적 : 559.23㎡ (25.12%) - 95세대 • 추가공공기여 : 127.45% - 공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : 2,836.94㎡ (127.45%) [완화용적률 257.96%의 50% : 127.43%] - 72세대	총 480세대 중 공공임대주택 167세대 공공기여	기본 용적률 680% 상한 용적률 960.57% 부여	모든 항목을 충족 하여야 함
	건축물 용도 구분	비주거비율	• 10% 이상 20% 이하(가로변 비주거 설치 의무)		• 주거 : 비주거 = 88.82% : 11.18%(용적률 기준)		
주택 건설 비중	주택규모	• 주택 건설규모 : 전용면적 20㎡ ~ 60㎡ 내외 - 1인(세어형 포함) 세대 : 실사용면적 25㎡ 이상 - 2인 이상 세대 : 실사용면적 45㎡ 이상		• 1인 세대 : 전용 20.17㎡, 20.40㎡ (408세대) • 2인 세대 : 전용 41.25㎡, 42.17㎡ (72세대)			

구분	내용	계획사항	완화 내용	비 고
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 규정한 발코니 설치 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	• 에너지 효율 건축물 • 친환경 건축물	
주민 공동 시설	커뮤니티 시설	• 100호 미만 : 100㎡ 이상 • 100호 이상 ~ 300호 미만 : 150㎡ 이상 • 300호 이상 ~ 364호 미만 : 200㎡ 이상 • 364호 이상 : (전체건립호-299호) × 2.5 × 1.25	• 지상24층 567.33㎡ 계획 (480세대)	

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

(3) 건축물의 배치 · 형태 · 색채 · 건축선에 관한 계획(변경없음)

4) 기타사항에 관한 결정(변경)조서

가) 대지 내 공지에 관한 계획(변경없음)

나) 공공기여계획(변경)

－ 기정

구분	용적률	공공기여 기준	공공기여 계획	비고
공공 임대 주택	기본용적률 (부지면적)	680% 이하	부지면적의 25%이상 (559.23㎡ 이상)	총 480세대 중 공공임대주택 167세대 계획
	상한용적률 (연면적)	959.13% 이하	완화용적률 1/2 이상 주1) (959.13-704.95)/2=127.09%이상 (2,842.88㎡이상)	
공공시설	-	지상3층 공공시설(청년지원센터) 조성 후 기부채납	• 연면적 : 433.81㎡	

주1) 완화용적률 : 계획용적률(959.13%) - 공공시설 기부채납 용적률(704.95%) = 254.18%

－ 변경

구분	용적률	공공기여 기준	공공기여 계획	비고
공공 임대 주택	기본용적률 (부지면적)	680% 이하	부지면적의 25%이상 (556.50㎡ 이상)	총 480세대 중 공공임대주택 167세대 계획
	상한용적률 (연면적)	960.57% 이하	완화용적률 1/2 이상 주1) (960.57-705.72)/2=127.43%이상 (2,836.48㎡이상)	

구분	용적률	공공기여 기준	공공기여 계획	비고
공공시설	-	지상3층 공공시설(청년지원센터) 조성 후 기부채납	· 연면적 : 445.48㎡	

주1) 완화용적률 : 계획용적률(960.57%) - 공공시설 기부채납 용적률(705.72%) = 254.85%

5) 지구단위계획 종합결정도 : 제재생략

2. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당 없음

3. 방재계획(변경없음)

4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지·물건 및 권리의 수용 및 사용계획(변경없음)

5. 공공시설의 귀속에 관한 계획(변경)

1) 공공시설의 종류, 위치 및 규모

구분		위치	규모	비고
청년지원센터	기정	청년주택 지상 3층	연면적 : 433.81㎡	광진구청에 기부채납
	변경	청년주택 지상 3층	연면적 : 445.48㎡	광진구청에 기부채납

2) 계획기준 및 근거

구분	공공기여 내용	근거 및 기준	비고
청년지원센터	기부채납	서울특별시 지구단위계획 수립기준 서울특별시 역세권청년주택 건립 및 운영기준 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준	-

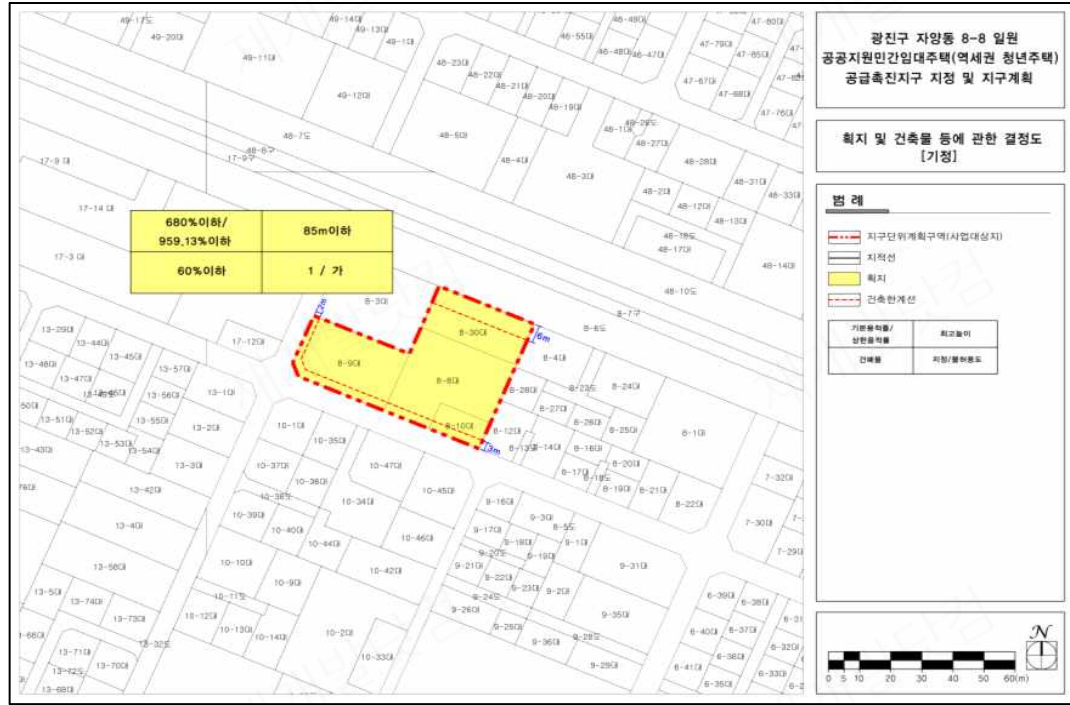
6. 공사의 감리에 관한 계획(변경없음)

7. 조성토지의 공급에 관한 계획(변경)

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	2,236.9	감)10.9	2,226.0	100.0	-
주택건설용지	2,236.9	감)10.9	2,226.0	100.0	-

관계도면 : [붙임]

■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

