

계획이 취소되는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·용도지구·용도구역, 지구단위계획구역 및 도시·군계획시설은 각각 지정·결정 전으로 환원된 것으로 봄.

2020 - 439

179 - 11

()

() ()

「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제33조, 「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 구로구 개봉동 179-11일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구를 지정하고, 같은 지구에 대하여 같은 법 제28조에 따른 지구계획을 승인하며, 같은 법 제26조, 제28조 및 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

또한 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 규정에 따라 구로구 개봉동 179-11일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역 및 계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 11월 5일

서울특별시장

I. 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

- 명 칭 : 구로구 개봉동 179-11일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 구로구 개봉동 179-11, 179-16, 179-49, 179-50
- 면 적 : 1,938.0㎡

2. 촉진지구 지정일 : 2020년 11월 5일

3. 사업의 종류 : 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 조성 및 건설사업

4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명

- 명 칭 : 주식회사 에드가개봉
- 대표자 성명 : 정영창
- 소재지 : 서울특별시 구로구 개봉로23가길 73, 1층(개봉동)
- 법인등록번호 : 110111-7435939

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

1) 토지세목조서

일련 번호	소재지	지번	지목	면적		토지소유자			관계인		
				공부상 면적(㎡)	편입면적 (㎡)	성명 또는 명칭	주소	지분	성명 또는 명칭	주소	권리의 종류 및 내용
1	구로구 개봉동	179-11	대	982.0	982.0	[위탁자] 주식회사 에드가개봉	서울특별시 구로구 개봉로23가길 73, 1층(개봉동)	1/1	-	-	-
		179-16	대	886.0	886.0			1/1			
2		179-49	대	68.0	68.0	[수탁자] 주식회사 아시아신탁	서울특별시 강남구 영동대로 416, 13층(대치동, 케이티앤지타워)	1/1			
3											
4		179-50	대	2.0	2.0			1/1			
합계				1,938.0	1,938.0	-					

2) 물건조서

연번	소재지	지번	지목	물건의 종류	구조	사용 승인일자	규 모			소유자	관계인			관련 지번
							연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		성명 또는 명칭	주소	권리의 종류 및 내용	
1	구로구 개봉동	179-11 외 1필지	대	공장	세멘 벽돌조	1969.02.10	588.76	-	1	[위탁자] 주식회사 에드가개봉 [수탁자] 주식회사 아시아신탁	-	-	-	179-16
합계							588.76	-						

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

1) 지구단위계획구역 결정조서(변경 없음)

구 분	도면표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	①	개봉역 지구단위계획구역	구로구 개봉동 170번지 일대	134,212	서고시 제1997-136호 (1997.5.6.)	

7. 관계서류의 열람방법 : 서울시청 서소문2청사 14층 주택공급과(20-2133-6297)와 구로구청 3층 도시계획과(02-860-2957)에 비치하여 일반인에게 보이게 함

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

- 명 칭 : 구로구 개봉동 179-11일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 구로구 개봉동 179-11, 179-16, 179-49, 179-50
- 면 적 : 1,938.0㎡
- 공급촉진지구의 지정목적
: 개봉역 역세권 지역에 대학생·사회초년생·신혼부부 등의 주거생활 안정을 위한 공공임대주택(역세권 청년주택)을 건설 공급하기 위하여 공급촉진지구 지정

2. 사업시행자의 성명 또는 명칭

- 명 칭 : 주식회사 에드가개봉
- 대표자 성명 : 정영창
- 소재지 : 서울특별시 구로구 개봉로23가길 73, 1층(개봉동)

3. 사업기간 및 재원조달계획

- 사업기간 : 지구지정일 ~ 2022년
- 재원조달계획 : 자기자본 등

4. 토지이용계획

구 분	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
주택건설용지	1,938.0	100.0	임대주택
합 계	1,938.0	100.0	-

※ 추후 측량성과 등에 의해 변경 가능

5. 인구·주택 수용계획

- 1) 수용인구 : 314인
- 2) 주택건설계획 : 268세대

구 분	세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
공공 임대주택	21형	21	7.8	21	6.7
	23형	23	8.6	23	7.3
	45형	4	1.5	11	3.5
	47형	2	0.8	6	1.9
	소 계	50	18.7	61	19.4
공공지원 민간임대주택	21형	152	56.7	152	48.5
	23형	45	16.8	45	14.3
	45형	14	5.2	38	12.1
	47형	5	1.8	14	4.5
	69형	1	0.4	2	0.6
	70형	1	0.4	2	0.6
	소 계	218	81.3	253	80.6
합 계	268	100.0	314	100.0	역세권 청년주택 건설·공급

※ 역세권 청년주택 공급대상을 고려하여 가구당 인구수는 「공공주택 업무처리지침」의 '행복주택 공급계 총별 가구당 인구수 기준'을 적용

6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치계획 : 해당사항 없음

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획

1) 환경보전계획

가) 생태면적 확보 및 녹지네트워크 조성

- 대상지내 건축물은 현재 공장이 위치하고 있고, 녹지공간이 매우 빈약한 상태이며, 산림지역, 조경녹지 등은 분포치 않음
- 사업시행에 따른 조경녹지 조성 및 오픈스페이스 공간 마련, 녹지체계 구축 등 환경 보전계획을 통해 도심지 내 생태 및 녹지공간을 최대한 확보토록 할 계획임

나) 환경오염 저감계획

- 공사시 공정별 오염물질발생원을 분류하고, 부지내 지형을 고려하여 살수설비, 세륜시설, 가배수로, 침사지 등 각종 환경오염방지시설을 계획·설치하여 각 공사단계별 환경오염 저감대책을 이행
- 지구 내 충분한 오픈스페이스 및 녹지공간을 확보하여 친환경단지 조성

2) 탄소저감계획

가) 녹지계획

- 탄소저감을 위해 사업지구내 녹지공간을 최대한 확보(자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등) 하고, 녹지공간 내 조경식재 시 배기가스에 강하고 환경정화능력이 강한 수종을 식재토록 하여 대기질 정화효과를 기대할 수 있도록 계획함

나) 녹색교통 활성화 유도

- 대상지내 녹지 및 보행네트워크를 구축하고 도로폭원을 적정하게 조성하여 보행, 자전거 등을 통한 녹색교통이 활성화되도록 계획
- 나눔카 등 녹색교통 활성화를 위한 프로그램을 도입하여 탄소배출량 저감 유도

다) 저탄소 친환경단지 조성

- 운영시 난방연료사용 등으로 인하여 발생하는 탄소 배출을 최소화하기 위해 건축물의 열손실방지를 위해 열관류율에 적합한 단열재를 사용하는 등의 저감대책을 수립토록 함

8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항 : [붙임] (도면게재생략)

[붙임]

I. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

1) 지구단위계획구역 결정조서 : 변경 없음

구 분	도면표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	①	개봉역 지구단위계획구역	구로구 개봉동 170번지 일대	134,212	서고시 제1997-136호 (1997.5.6.)	

2) 지구단위계획구역 결정도 : 게재생략

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
계		134,212.0	—	134,212.0	100.0	• 개봉동 179-11, 179-16, 179-49, 179-50
주거 지역	소계	134,212.0	—	134,212.0	100.0	
	제3종일반주거지역	127,344.0	감) 1,938.0	125,406.0	93.4	
	준주거지역	6,868.0	증) 1,938.0	8,806.0	6.6	

■ 변경사유서

도면 표시번호	위 치	변경내용		면적(㎡)	비 고
		기 정	변 경		
—	개봉동 179-11, 179-16, 179-49, 179-50	제3종 일반주거 지역	준주거지 역	1,938.0	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역 세권 청년주택 공급 지원에 관한 조 례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역을 변경함

2) 용도지구 결정조서(해당사항 없음)

3) 용도지역·지구에 관한 결정도(변경) : 게재생략

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정조서 : 변경 없음

③ 가구 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

1) 가구 결정조서 : 변경 없음

구 분	가구번호	위 치	면 적(㎡)	비 고
가구	⑩	개봉동 475번지 일대	23,935.2㎡	도시계획도로를 기준으로 가구 구분

※ 가구번호 ①~⑨, ⑪~⑬ : 기재생략

2) 최대개발규모 : 변경 없음

구 분	최대개발규모	비 고
전구역	2,000㎡	-

※ 공동개발시 최대개발규모의 범위 넘을 수 없음(단, 기존 대지의 규모가 최대개발규모 이상인 경우, 특별 계획구역, 기공동건축물, 지구단위계획을 통하여 공동개발 지정·권장한 필지 제외)

※ 최대개발규모 2,000㎡ 이상인 블록에 대해서는 특별계획구역으로 지정하여 개발계획 수립

3) 가구의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

가구 번호	도면 표시	기 정			변 경			비 고		
		지번	면적(㎡)		계획내용	지번	면적(㎡)		계획내용	
㉩	6	179-11	982.0	2,872.0	179-22와 179-16 대지교환, 179-11, -16 공동개발 지정 179-22 단독개발	179-11	982.0	1,938.0	공동개발 지정 (역세권 청년주택)	179-22에서 분할
		179-16	956.0			179-16	886.0			
						179-49	68.0			
						179-50	2.0			
		179-22	934.0			179-22	934.0	934.0	단독개발	

※ 상기사항 외 변경 없음(기재생략)

■ 변경사유서

도면표시 번호	변경내용	변경사유
-	· 공동개발 지정 - 개봉동 179-11, 179-16, 179-49, 179-50	· 청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 공동개발 지정

나. 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물의 용도 결정(변경)조서

가) 건축물의 불허용도

구 분	불허용도	비 고
기정	- 전구역 · 건축법시행령 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 집회장 중 마권 장외발매소, 마권전화 투표소	

구 분			불허용도	비 고
	A	간선부 (제3종일반주거지역)	· 건축법시행령 별표 1 제1호의 단독주택 · 건축법시행령 별표 1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 · 건축법시행령 별표 1 제17호의 공장 · 건축법시행령 별표 1 제18호의 창고시설	
	B	이면부 (제3종일반주거지역)	· 건축법시행령 별표 1 제17호의 공장 · 건축법시행령 별표 1 제18호의 창고시설 · 건축법시행령 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 · 건축법시행령 별표 1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외) · 건축법시행령 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설	
	C	준주거	· 건축법시행령 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 제조업소, 수리점 · 건축법시행령 별표 1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 · 건축법시행령 별표 1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 · 건축법시행령 별표 1 제17호의 공장 · 건축법시행령 별표 1 제18호의 창고시설 · 건축법시행령 별표 1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외) · 건축법시행령 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설	
	D	기개발지	· 건축법시행령 별표 1 제17호의 공장 · 건축법시행령 별표 1 제18호의 창고시설 · 건축법시행령 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 · 건축법시행령 별표 1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외) · 건축법시행령 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설	
변경	-	전구역	· 건축법시행령 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 집회장 중 마권장외발매소, 마권전화 투표소	
	A	간선부 (제3종일반주거지역)	· 건축법시행령 별표 1 제1호의 단독주택 · 건축법시행령 별표 1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 · 건축법시행령 별표 1 제17호의 공장 · 건축법시행령 별표 1 제18호의 창고시설	
	B	이면부 (제3종일반주거지역)	· 건축법시행령 별표 1 제17호의 공장 · 건축법시행령 별표 1 제18호의 창고시설 · 건축법시행령 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 · 건축법시행령 별표 1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외) · 건축법시행령 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설	
	C	준주거	· 건축법시행령 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 제조업소, 수리점 · 건축법시행령 별표 1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 · 건축법시행령 별표 1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 · 건축법시행령 별표 1 제17호의 공장 · 건축법시행령 별표 1 제18호의 창고시설 · 건축법시행령 별표 1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외) · 건축법시행령 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설	
	D	기개발지	· 건축법시행령 별표 1 제17호의 공장 · 건축법시행령 별표 1 제18호의 창고시설 · 건축법시행령 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 · 건축법시행령 별표 1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외) · 건축법시행령 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설	

구 분			불허용도	비 고
	E	준주거 (역세권 청년주택)	· 건축법시행령 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소, 제조업소, 수리점 · 건축법시행령 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 · 건축법시행령 별표 1 제7호의 판매시설 중 도매시장 · 건축법시행령 별표 1 제8호의 운수시설(철도시설은 제외한다) · 건축법시행령 별표 1 제9호의 의료시설중 정신병원, 격리병원 · 건축법시행령 별표 1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 · 건축법시행령 별표 1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 · 건축법시행령 별표 1 제16호의 위락시설 · 건축법시행령 별표 1 제17호의 공장 · 건축법시행령 별표 1 제18호의 창고시설 · 건축법시행령 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 · 건축법시행령 별표 1 제20호의 자동차관련시설 · 건축법시행령 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설 · 건축법시행령 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설 · 건축법시행령 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설 · 건축법시행령 별표 1 제25호의 발전시설 · 건축법시행령 별표 1 제26호의 묘지 관련 시설 · 건축법시행령 별표 1 제27호의 관광휴게시설 · 건축법시행령 별표 1 제28호의 장례시설 · 건축법시행령 별표 1 제29호의 야영장 시설	· 개봉동 179-11, 179-16, 179-49, 179-50 역세권 청년주택에 한함

■ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	· 불허용도 변경 - 이면부(제3종일반주거지역) → 준주거(역세권 청년주택)	· 개봉동 179-11, 179-16, 179-49, 179-50 역세권 청년주택 필지에 「민간임대주택에 관한 특별법」 제35조 및 시행령 제31조에 따른 용도 추가 반영하여 불허용도 변경

나) 건축물의 권장용도 : 변경 없음

다) 건축물의 지정용도 : 신설

구 분				지정용도	비 고
기정	I	개봉역 보행길변	1층	· 건축법시행령 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점(건축자재 제외), 휴게음식점, 제과점 · 건축법시행령 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점	
신설	III	개봉역 역세권 청년주택		· 공동주택(주거복합)주)	· 개봉동 179-11, 179-16, 179-49, 179-50 역세권 청년주택에 한함

※ 지정용도의 면적구성은 건물 1층 연면적(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)의 40% 이상인 경우 수용된 것으로 본다.

※ 건축물의 지정용도는 구도시계획위원회 심의를 득하여 인정한 경우에 한해 변경이 가능함

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

■ 결정사유서

도면 표시번호	변경내용	변경사유
-	· 지정용도 신설 - 공동주택(주거복합)주)	· 개봉동 179-11, 179-16, 179-49, 179-50 필지에 역세권 청년주택 건립을 위해 지정용도 신설

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

2) 건축물의 밀도에 관한 결정(변경)조서

가) 건폐율 결정조서 : 변경 없음

구 분	용도지역	건폐율	비 고
주거지역	제3종일반주거지역	50% 이하	· 「서울특별시 도시계획조례」 제54조
	준주거지역	60% 이하	

나) 용적률 결정(변경)조서

구 분	용도지역	계획내용	비 고
기정	주거지역	제3종일반주거지역	기준 : 210% 이하 허용 : 250% 이하
		준주거지역	기준 : 300% 이하 허용 : 360% 이하 상한 : 400% 이하
변경	주거지역	제3종일반주거지역	기준 : 210% 이하 허용 : 250% 이하
		준주거지역	· 서울특별시 지구단위계획 수립지침(2010.6.) 「서울특별시 도시계획조례 제55조」
			· 서울특별시 지구단위계획 수립지침(2010.6.) 「서울특별시 도시계획조례 제55조」
		기본 : 400% 이하 상한 : 500% 이하	· 개봉동 179-11, 179-16, 179-49, 179-50 역세권 청년주택에 한함

■ 변경사유서

도면 표시번호	변경내용	변경사유
-	· 용적률 변경 - 기정 : 제3종일반주거지역 (기준/허용 : 210%/250%) - 변경 : 준주거지역(역세권 청년주택) (기본/상한 : 400%/500%)	· 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 내 준주거지역 기준을 적용하여 용적률 체계 변경

■ 용적률 적용기준 : 신설

구 분		적용기준	비 고
공공기여율		· 기본공공기여율 : 10% 이상 (부지면적 기준) · 추가공공기여율 : 기본용적률을 초과하는 용적률 50%에 해당하는 공공임대주택의 대지지분	· 개봉동 179-11, 179-16, 179-49, 179-50 역세권 청년주택에 한함 · 모든 항목 충족시 기본용적률 부여
용도별 비율	주거	· 85% 이상	
	비주거	· 15% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	· 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	
커뮤니티시설		· 100세대 이상~300세대 미만 - 커뮤니티시설 설치 면적 150㎡ 이상	
주택규모		· 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 · 공공지원민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용

다) 상한용적률 계획 : 변경 없음

3) 건축물의 높이 결정(변경)조서
가) 최고높이계획

구 분	적용대상	높이계획	비 고
기정	특별계획구역 및 기존 공동주택 (영화아파트, 삼호아파트, 림팔아파트)	70m	· 사선제한(1.5D) 배제 · 단, 공동개발 권장된 필지내에서 단독개발 시행시 사선제한 적용
	기존 공동주택(삼환아파트)	65m	
	간선가로변(개봉로, 경인로) 기존 공동주택(청실아파트)	60m	
	준주거지역 및 구역 내부 이면도로변	50m	
	구역 내부 이면도로변	40m	
변경	특별계획구역 및 기존 공동주택 (영화아파트, 삼호아파트, 림팔아파트)	70m	· 사선제한(1.5D) 배제 · 단, 공동개발 권장된 필지내에서 단독개발 시행시 사선제한 적용
	기존 공동주택(삼환아파트)	65m	
	간선가로변(개봉로, 경인로) 기존 공동주택(청실아파트)	60m	

구 분	적용대상	높이계 획	비 고
	준주거지역 및 구역 내부 이면도로변	50m	• 개봉동 179-11, 179-16, 179-49, 179-50 역세권 청년주택에 한하며, 연접부 경관계획 관련 높이제한사항 완화
	구역 내부 이면도로변	40m	
	준주거지역(역세권 청년주택) (개봉동 179-11, 179-16, 179-49, 179-50)	63m	

※ 「건축법」 제60조제3항에 의한 도로사선(1.5D) 제한을 적용하지 않음(단 공동개발 권장된 필지내에서 단독개발 시행시 사선제한 적용)

※ 특별계획구역 및 특별계획구역가능지는 특별계획구역 및 특별계획구역가능지 계획지침에 따름

※ 가로구역별 최고높이계획 적용

■ 변경사유서

도면표시 번호	변경내용	변경사유
-	• 최고높이 변경 - 지정 : 준주거지역 및 구역 내부 이면도로변 50m 이하 - 변경 : 준주거지역(역세권 청년주택) 63m 이하	• 개봉동 179-11, 179-16, 179-49, 179-50 필지에 역세권 청년주택 건립을 위해 높이계획 완화

4) 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서 : 변경 없음

가) 건축물의 배치 결정조서 : 변경 없음

구 분	계획내용	적용대상	적용기준	비 고
건축한계선	• 이면부 보행자 편의	• 이면도로변	도로경계선에서 1~3m	3m 조성 (경인로 42길변)

※ 본 사업대상지에 해당되는 계획만 표기함

나) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획 : 변경 없음

5) 기타사항에 관한 결정(변경)조서

가) 대지 내 공지에 관한 계획 : 변경 없음

구 분	적용목표	적용대상	적용기준	비 고
전면공지	• 가로보행환경 제고 • 보행공간, 녹지 및 휴게시설 조성 • 보행로와 연계	• 건축한계선으로 제어되는 필지	• 조성지침 제시 • 준주거지역 4m 이하도로는 도로로 조성	경인로 42길변(3m) 보도부속형 조성

※ 본 사업대상지에 해당되는 계획만 표기함

나) 교통처리에 관한 계획 : 변경

■ 차량출입불허구간 : 변경

가구번호	계획내용	비 고
전체구역	• 차량출입불허구간	• 개봉동 179-11, 179-16, 179-49, 179-50 필지에 역세권 청년주택 건립을 위한 공동개발 지정에 따라 개봉동 179-11 남측 차량출입불허구간 일부 조정 (결정도 참조)

■ 공동주차출입구 : 변경 없음

다) 공공기여계획 : 신설

구 분	기본 용적률	상한 용적률	공공기여율	비 고
제3종 일반주거지역 → 준주거지역	400% 이하	500% 이하	• 기본공공기여율 : 부지 면적의 10% 이상주(193.8㎡ 이상) • 추가공공기여율 : 기본용적률을 초과하는 용적률 50%에 해당하는 공공임대주택의 대지지분	• 개봉동 179-11, 179-16, 179-49, 179-50 역세권 청년주택에 한함

주) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 적용

※ 공공기여하는 공공임대주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부속토지는 기부채납 함

6) 인센티브에 관한 사항

가) 용적률 인센티브 항목 및 내용 : 변경 없음

나) 용적률 유형별 인센티브 계획 기준 : 변경 없음

○ 유형 1 : 변경 없음

○ 유형 2 : 변경 없음

○ 유형 3 : 변경 없음

- 역세권 청년주택 건립에 따라 개봉동 179-11, 179-16, 179-49, 179-50 4개 필지 제외

○ 유형 4 : 변경 없음

○ 유형 5 : 변경 없음

④ 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경 없음

3. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당 없음

4. 방재계획

1) 호우재해

- 사업지는 침수재해 발생이 미미할 것으로 판단되나 배수시설물의 유지관리계획을 통하여 사업대상지 내 침수재해가 발생되지 않도록 관리
- 공사 시 외부우수의 공사장 내 유입으로 인한 홍수 및 토사유출의 증가를 방지하기 위하여 임시침사지, 가배수로, 비닐보호막 등을 설치하여 재해영향을 저감토록 계획
- 운영 시 우수유출 저감을 위하여 저류시설(지하저류조), 침투시설(옥상녹화, 투수포장등)을 계획

2) 사면 및 지반재해

- 지하굴토 공사시 사업지구에 알맞은 지하터파기 공법 선정
 - ① 터파기 계획 : 흙막이공법 적용
 - ② 흙막이 벽체 : C.I.P 벽체 적용
 - ③ 지보재 : 강재버팀보(STRUT) 지지공법 적용
 - ④ 차수 및 지반보강 : E.G.M GROUTING(차수공) 공법 병행적용

3) 지진재해

- 내진설계기준에 따라 건축계획 수립 및 대피시설, 대응시스템 등을 구축
- 지진 등 재난발생 시 피해가 예상되는 시설물에 대한 정기점검 및 정비 실시

4) 기타재해

- 공사시 비산먼지 및 소음 등 발생 저감을 위해 세륜, 세차시설 설치 및 사업지구 경계부로 가설방음벽 등 설치

5. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지·물건 및 권리의 수용 및 사용계획

1) 토지세목조서

일련 번호	소재지	지번	지목	면적		토지소유자			관계인		
				공부상 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	성명 또는 명칭	주소	지분	성명 또는 명칭	주소	권리의 및 내용
1	구로구 개봉동	179-11	대	982.0	982.0	[위탁자] 주식회사 에드가개봉	서울특별시 구로구 개봉로23가길 73, 1층(개봉동)	1/1	-	-	-
2		179-16	대	886.0	886.0			1/1			
3		179-49	대	68.0	68.0	[수탁자] 주식회사 아시아신탁	서울특별시 강남구 영동대로 416, 13층(대치동, 케이티앤지타워)	1/1			
4		179-50	대	2.0	2.0			1/1			
합계				1,938.0	1,938.0	-					

2) 물건조서

연번	소재지	지번	지목	물건의 종류	구조	사용 승인일자	규 모			소유자	관계인			관련 지번
							연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		성명 또는 명칭	주소	권리의 종류 및 내용	
1	구로구 개봉동	179-11 외 1필지	대	공장	세멘 벽돌조	1969.02.10	588.76	-	1	[위탁자] 주식회사 에드가캐봉 [수탁자] 주식회사 아시아신탁	-	-	-	179-16
합계							588.76	-						

3) 토지취득방법 : 사업시행자 100% 확보 후 신탁

4) 존치건축물 및 공작물 처리계획 : 사업부지내 건축물, 공작물 등은 전면 철거 후 신축

6. 공공시설의 귀속에 관한 계획 : 해당 없음

7. 공사의 감리에 관한 계획 : 「건축법」 제25조 제1항 및 시행령 제19조 제1항에 따라 건축주가 해당요건에 적합한 공사감리자를 지정함

8. 조성토지의 공급에 관한 계획

구 분	위 치		공급대상자	공급시기	비 고
	면 적(㎡)	구성비(%)			
합계	1,938.0	100.0	-	-	-
주택건설용지	1,938.0	100.0	자체사용	승인 후	-