

2021 - 495

207 - 22

()

()

()·

「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제33조, 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 중랑구 중화동 207-22번지 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구를 지정하고, 같은 지구에 대하여 같은 법 제28조에 따른 지구계획을 승인하며, 같은 법 제26조, 제28조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

또한, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 규정에 따라 중랑구 중화동 207-22번지에 대한 상봉생활권중심 지구단위계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정(변경)하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 9월 9일
서울특별시 장

I. 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

- 명 칭 : 중랑구 중화동 207-22번지 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 중랑구 중화동 207-22번지
- 면 적 : 1,469㎡

2. 촉진지구 지정일 : 2021년 9월 9일

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

4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자의 성명

- 명 칭 : 자이에스앤디 주식회사
- 대표자 성명 : 엄관석
- 소재지 : 서울특별시 중구 퇴계로 173, 10층(충무로3가, 남산스퀘어)
- 법인등록번호 : 110111-1934557

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

1) 토지세목조서

				(㎡)		()						
1		207 - 22		1,469	1,469	[]	173, 10 (3가,)	100%	-	-	-	-
						[]	120(17가)					

2) 물건조서

						(㎡)	()	()					
1					1999. 03.27.	65.52	-	1	[]	-	-	-	-
2		207 - 22	/	/1999.03.27	.	571.77	1	2	[]	-	-	-	-
						637.29	-						

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

1) 지구단위계획구역 결정조서(변경 없음)

				(㎡)			
			129	150,000 (1,469)	-	150,000 (1,469)	1997 - 244 ('97.8.5.)

() (207 - 22)

7. 관계서류의 열람방법 : 서울시청 서소문2청사 6층 주택공급과(☎02-2133-6293) 및 중랑구청 건축과(☎02-2094-2305)에 비치하여 일반인에게 보이게 함

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

- 명 칭 : 중랑구 중화동 207-22번지 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 중랑구 중화동 207-22번지
- 면 적 : 1,469㎡
- 공급촉진지구의 지정목적
: 중랑역 역세권 지역에 대학생·사회초년생·신혼부부 등의 주거생활 안정을 위한 공공임대주택 및 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)을 건설 공급하기 위하여 공급촉진지구 지정

2. 사업시행자의 명칭, 소재지 및 대표자의 성명

- 명 칭 : 자이에스앤디 주식회사
- 대표자 성명 : 엄관석
- 소재지 : 서울특별시 중구 퇴계로 173, 10층(충무로3가, 남산스퀘어)
- 법인등록번호 : 110111-1934557

3. 사업시행기간 및 재원조달계획

- 사업시행기간 : 지구지정일 ~ 2024년
- 재원조달계획 : 사업시행자 전액 부담(자기자본 등)

4. 토지이용계획

	(㎡)	(%)	
	1,469	100.0	
	1,469	100.0	

가

5. 인구·주택 수용계획

- 1) 수용인구 : 267인
- 2) 주택건설계획 : 211세대

		()	(%)	()	(%)	
	23type(A1)	24	11.4	24	9.0	
	48type	5	2.4	14	5.2	
		29	13.7	38	14.2	
(SH)	23type(A1)	12	5.7	12	4.5	.
	48type	2	0.9	6	2.2	
		14	6.6	18	6.7	

		()	(%)	()	(%)	
	23type(A1)	136	64.5	136	50.9	
	23type(A2)	4	1.9	4	1.5	
	29type(B)	2	0.9	2	0.7	
	48type	26	12.3	69	25.8	
		168	79.6	211	79.0	
		211	100.0	267	100.0	

가 「 」 가 ,

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

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획

1) 환경보전계획

가) 생태면적 확보 및 녹지네트워크 조성

- 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 증대시키기 위해 녹지(자연지반녹지, 인공지반녹지) 조성을 통해 도심지 내 생물 다양성을 확보할 계획이며, 생태면적을 확대를 위해 녹지공간 최대한 확보
- 대상지는 기존 건축물이 분포하고 녹지공간이 매우 빈약한 상태임에 따라 조경녹지 조성을 통해 오픈스페이스 공간 마련 및 녹지체계 구축

나) 환경오염 저감계획

- 공사 시 공정별 오염물질발생원을 분류하고, 부지내 지형을 고려하여 각종 환경오염 방지시설을 계획·설치하여 각 공사단계별 환경오염 저감대책을 이행

2) 탄소저감계획

- 충분한 녹지 조성, 투수성 포장재료의 사용 및 자연지반의 확대 등을 통해 도시 열섬현상을 최대한 억제하고, 실시설계 시 에너지 효율 관리방안을 충분히 검토하여 실용 가능한 에너지 절약형 건축물 조성
- 대상지 내 녹지 및 보행네트워크를 구축하여, 보행, 자전거 등을 통한 녹색교통이 활성화되도록 계획하고, 나눔카 등 녹색교통 활성화 위한 프로그램을 도입하여 탄소배출량 저감 유도

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

[붙임]

1. 도시·군관리계획(상봉생활권중심 지구단위계획) 결정(변경)

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

			(㎡)				
		129	150,000 (1,469)	-	150,000 (1,469)	1997-244 (' 97.8.5.)	

() (207-22)

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역·지구에 관한 결정조서

가) 용도지역 결정조서 : 변경없음

		(㎡)			(%)	
		150,000	-	150,000	100.0	
		150,000 (1,469)	-	150,000 (1,469)	100.0 (0.98)	

() (207-22)

나) 용도지구 결정조서 : 변경없음

2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

가) 가구 및 획지구모 결정조서 : 변경없음

나) 필지별 가구 및 획지계획 결정(변경)조서

		가	(㎡)	(㎡)		
	A	A2	6,302.8	207-22, 13	1,758.0	
	A	A2	6,302.8	207-22	1,469.0	
				207-13	289.0	

2) 건축물 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서

(1) 불허용도

- 변경사유서

- 75 -

	A	• (,) • • (, , ,) • •	
	A'	• (,) • • (, , ,) • •	207-22

- 변경사유서

207 - 22	•	•

(3) 지정용도

	207 - 22	a	• () ⁴⁾	207 - 22

$$1) \quad r = \frac{1}{2} \sqrt{2} = \frac{\sqrt{2}}{2}$$

- 변경사유서

207 - 22	•	• (
----------	---	-----

나) 건축물의 밀도 결정(변경)조서

(1) 건폐율 결정조서 : 변경없음

(2) 용적률 결정(변경)조서

■ 용적률 결정조서(기정)

	(12m, 8m)		(12m, 8m)	
	300%	360%	250%	360%

■ 용적률 결정조서(변경)

		1)	
207-22	500%	575%	207-22

1) : (-)

－ 변경사유서

207-22	·	207-22

(3) 준주거지역내 주거복합 건축물 용적률 기준

→	· () 250%	

1. ()
 2. (2006 8 8) 가
 3. 5
 () 4. 207-22

－ 변경사유서

207-22	·	207-22

다) 필지별 결정(변경)조서

A2	207 - 22		1 / A	4 / A ' / a
			60%	
			300% 360%	500% 575%
			80m	
			17 ~ 19	
			20 ~ 30	
			23	
			1~3m	1~3m (1m~3m)

- 변경사유서

207-22	· · ·	· 1m 3m 가

3) 기타사항에 관한 결정조서

가) 대지내 공지에 관한 사항 : 변경없음

나) 차량동선 및 주차동선에 관한 사항 : 변경없음

다) 공공기여계획(신설)

	500%	6%(88.14m ³)	207-22
	575%	가 (·) 1/2	

가 「 」 50 3 1 가 ,

- 변경사유서

207-22	· · ·	· · ·

4) 인센티브에 관한 결정(변경)조서

가) 용적률 인센티브

(1) 기 결정내용 기재 생략

(2) (신설) 상기 용적률 인센티브에도 불구하고 중랑구 중화동 207-22번지 역세권 청년주택은 별도의 용적률 완화항목 및 적용기준을 따름

나) 중랑구 중화동 207-22번지 용적률 완화항목 및 적용기준(의무사항) (신설)

	· : 6%(88.14m ³)	207-22
	· 가 : (500%) 가 (575%) 1/2(37.5%) 가	

- 변경사유서

- 79 -

1) 토지세목조서

				(㎡)		()						
1		207-22		1,469	1,469	[]	173, 10 (37,)	100%	-	-	-	-
						[]	120(17)					

2) 물건조서

							(㎡)							
								()	()					
1						1999.03.27.	65.52	-	1	[]	-	-	-	-
2		207-22		/	/1999.03.27	.	571.77	1	2	[]	-	-	-	-
							637.29							

3) 토지취득방법 : 사업시행자 100% 확보 후 신탁

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

5. 공공시설의 귀속에 관한 계획 : 해당 없음

6. 공사의 감리에 관한 계획 : 「건축법」 및 「건설기술 진흥법」에 의거 해당 지자체인 중랑구청에서 감리자를 선정하여 감리업무 수행할 예정임

7. 조성토지의 공급에 관한 계획

	(㎡)	(%)			
	1,469	100.0			-
	1,469	100.0	-	-	-