

서울특별시고시 제2021 - 639호

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

「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제33조, 「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 광진구 자양동 8-8일원 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 광진구 자양동 8-8일원 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.

2021년 11월 25일

서울특별시장

I. 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

- 명 칭 : 광진구 자양동 8-8일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 광진구 자양동 8-8번지 일원
- 면 적 : 2,236.9㎡

2. 촉진지구 지정일 : 2021년 11월 25일

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

4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명

- 명 칭 : 주식회사 엘엔케이이스테이트
- 대표자 성명 : 김기홍
- 소재지 : 경기도 오산시 원동로37번길 46, 5층(원동, 롯데시네마오산)
- 법인등록번호 : 110111-7661063

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

연번	소재지			지목	면적(㎡)		소유자			소유권 이외의 권리			비고	
	행정동	지번												
		본번	부번		공부 면적	편입 면적	성명	주소	지분	권리 명세	권리자	주소		
1	광진구 자양동	8	8	대	867.8	867.8	주식회사 엘앤케이 이스테이트	경기도 오산시 원동로37번길 46, 5층(원동)	100%	신탁	수협은행	서울시 송파구 오금로 62(신천동)		
2		8	9	대	697.9	697.9								
3		8	10	대	166.6	166.6								
4		8	30	대	504.6	504.6								
합계					2,236.9	2,236.9	-							

2) 물건조서

연번	소재지		지목	물건의 종류	구조	사용 승인일자	규 모			소유자	소유권 이외의 권리			비고	
	행정동	지번					연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		권리 명세	권리자	주소		
		본번													부번
1	광진구 자양동	8	8	대	근린생활시 설, 창고	1973.6.6	859.39	1	2	주식회사 엘앤케이 이스테이트	신탁	수협 은행	서울시 송파구 오금로 62 (신천동)		
		8	10												
2		8	8	대	창고	1973.6.6	67.0	-	1						
		8	10												
3		8	9	대	근린생활시 설	1973.3.25	238.97	-	1						
4		8	9	대	근린생활시 설	1999.10.26	247.98	-	2						

연번	소재지			지목	물건의 종류	구조	사용 승인일자	규 모			소유자	소유권 이외의 권리			비고
	행정동	지번						연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		권리 명세	권리자	주소	
		본번	부번												
5		8	30	대	근린생활 시설	철근 콘크리트조	1990.6.2	1,372.65	1	5					
합계								2,785.99	-						

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

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합계		2,236.9	-	2,236.9	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	2,236.9	감) 2,236.9	-	-	
상업지역	일반상업지역	-	증) 2,236.9	2,236.9	100.0	

■ 변경사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	결정사유
		기정	변경		
-	광진구 자양동 8-8일원	제3종 일반주거 지역	일반 상업지역	2,236.9	· 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역 변경

2) 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
신설	광진구 자양동 8-8일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	광진구 자양동 8-8 일원	-	증) 2,236.9	2,236.9	

■ 결정사유서

도면 표시번호	구 역 명	면 적(㎡)	결정사유
-	광진구 자양동 8-8 일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	2,236.9	· 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 따른 지구단위계획구역 지정

7. 관계서류의 열람방법 : 서울시청 서소문2청사 6층 주택공급과(20-2133-6293)와 광진구청 4층 주택과(02-450-7653)에 비치하여 일반인에게 보이게 함

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

- 명 칭 : 광진구 자양동 8-8일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 광진구 자양동 8-8번지 일원
- 면 적 : 2,236.9㎡
- 공급촉진지구의 지정목적
: 지하철 2호선 건대입구역 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 엘엔케이이스테이트
- 대표자 성명 : 김기홍
- 소재지 : 경기도 오산시 원동로37번길 46, 5층(원동, 롯데시네마오산)

3. 사업기간 및 재원조달계획

- 사업기간 : 지구지정일 ~ 2024년
- 재원조달계획 : 자기자본, 금융기관 조달 등

4. 토지이용계획

구 분	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
주택건설용지	2,236.9	100.0	임대주택
합 계	2,236.9	100.0	-

5. 인구·주택 수용계획

- 1) 수용인구 : 598인
- 2) 주택건설계획 : 480세대

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
공공 임대주택	25A TYPE	49	10.21	49	8.19	역세권 청년주택 건설·공급
	25B TYPE	90	18.75	90	15.05	
	52A TYPE	8	1.67	21	3.51	

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
	52B TYPE	20	4.17	53	8.86	
	소 계	167	34.79	213	35.62	
공공지원 민간임대 주택	25A TYPE	71	14.79	71	11.87	
	25B TYPE	198	41.25	198	33.11	
	52A TYPE	16	3.33	42	7.02	
	52B TYPE	28	5.83	74	12.37	
	소 계	313	65.21	385	64.38	
합 계		480	100.00	598	100.00	

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

6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치계획

1) 공공시설

구 분	시설명	위 치	연면적(㎡)	비 고
신설	청년지원센터	청년주택 지상3층	433.81	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

1) 환경보전계획

가) 생태면적 확보 및 녹지네트워크 조성

- 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 증대시키기 위해 녹지(자연지반녹지, 인공지반녹지) 조성 및 옥상녹화, 투수포장 등을 실시하여 생태환경 향상 도모
- 대상지내 건축물은 현재 근린생활시설, 창고 등이 위치하고 있어 녹지공간이 부족한 상황으로, 조경녹지 조성을 통해 오픈스페이스 마련 및 녹지체계 구축

나) 환경오염 저감계획

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

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 계획

나) 녹색교통 활성화 유도

- 대상지내 보도부속형 전면공지를 통해 보행동선을 확보하고 자전거 등을 통한 녹색교통이 활성화 되도록 계획

- 자전거 보관소, 나눔카 등을 설치하여 탄소배출량 저감 유도
- 다) 저탄소 친환경단지 조성
 - 충분한 녹지조성, 투수성 포장재료의 사용 등을 통해 도시 열섬현상을 억제하고, 에너지 효율관리방안을 충분히 검토
 - 서울특별시 녹색건축물 설계기준에 따른 신재생에너지 설치 기준 이상으로 신재생에너지 계획

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

[붙임]

1. 도시·군관리계획

1) 지구단위계획구역에 관한 결정

가) 지구단위계획구역 결정조서(신설)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
신설	광진구 자양동 8-8일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	광진구 자양동 8-8일원	-	증) 2,236.9	2,236.9	

■ 결정사유서

도면 표시번호	구 역 명	면 적(㎡)	결정사유
-	광진구 자양동 8-8일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	2,236.9	· 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 따른 지구단위계획구역 지정

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

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	-	2,236.9	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	2,236.9	감) 2,236.9	-	-	
상업지역	일반상업지역	-	증) 2,236.9	2,236.9	100.0	

■ 변경사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	결정사유
		기정	변경		
-	광진구 자양동 8-8일원	제3종 일반주거 지역	일반 상업지역	2,236.9	· 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운 영기준」에 의거 용도지역 변경

(2) 용도지구 결정조서(변경없음)

나) 도시기반시설에 관한 결정(변경없음)

3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가) 가구 및 획지에 관한 결정

(1) 획지 결정조서(신설)

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

■ 결정사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	• 획지 신설 - 면적 : 2,236.9㎡	• 청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 획지계획 수립

나) 건축물 등에 관한 결정

(1) 건축물의 용도계획(신설)

구 분		계획내용	비 고
지정용도	1	• 공동주택(주거복합) ^{주1)}	• 광진구 자양동 8-8일원 역세권 청년주택에 한함
불허용도	가	• 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 • 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 • 판매시설 중 도매시장 • 의료시설 중 격리병원 • 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	

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

■ 결정사유서

도면 표시번호	결정내용	결정사유
-	• 지정용도 및 불허용도 신설	• 역세권 청년주택 건립을 위해 지정용도 및 불허용도 결정(신설)

(2) 건축물의 밀도계획(신설)

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

■ 결정사유서

구 분	결정내용	결정사유
건폐율	· 60% 이하	· 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용
용적률	· 기본용적률 : 680% 이하 · 상한용적률 : 959.13% 이하	
높이	· 85m 이하	· 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 통합심의위원회 심의 통해 결정

■ 용적률 적용기준(의무사항)

구분	내용	계획사항	완화 내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비용 공공 임대 주택	· 기본공공기여율 : 대지면적의 25% 이상 - $2,236.9\text{㎡} \times 25\% = 559.23\text{㎡}$ 이상 · 추가공공기여 : 127.11% - 공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : $2,043.27\text{㎡}$ (127.11%) [완화용적률 254.18%의 50% : 127.09%] - 72세대	총 480세대 중 공공임대주택 167세대 공공기여	모든 항목을 충족 하여야 함
건축물 용도 구분	비주거비용	· 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(세여형 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 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	
			기본 용적률 680%	
			상한 용적률 959.13% 부여	

구분		내용	계획사항	완화 내용	비 고
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

(3) 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 계획(신설)

구 분	적용대상	계획내용	비 고
건축한계선	간선도로변	• 대지경계로부터 6m	
	이면도로변	• 대지경계로부터 2~3m	

■ 결정사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	• 건축한계선 지정 - 간선도로변 : 6m - 이면도로변 : 2~3m	• 보행연속성 확보 및 대상지로의 원활한 진출입을 위하여 건축한계선 지정

4) 기타사항에 관한 결정조서

가) 대지 내 공지에 관한 계획(신설)

구 분	적용대상	계획내용	비 고
-	간선도로변	• 보도부속형 전면공지	
	이면도로변	• 차도부속형 전면공지	

■ 결정사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	• 간선도로변 : 보도부속형 전면공지 • 이면도로변 : 차도부속형 전면공지	• 대상지가 접한 도로변에 건축한계선 지정으로 보도부속형 및 차도부속형 전면공지 확보

나) 공공기여계획(신설)

구분	용적률	공공기여 기준	공공기여 계획	비고
공공임대주택	기본용적률 (부지면적)	680% 이하	부지면적의 25%이상 (559.23㎡ 이상)	• 부지면적 기준 561.31㎡(25.09%) - 공공임대주택 전용면적 : 2,298.31㎡(95세대)
	상한용적률 (연면적)	959.13% 이하	완화용적률 1/2 이상 ^{주2)} (959.13-704.95)/2=127.09%이상 (2,842.88㎡ 이상)	• 공공임대주택 제공 연면적 : 2,843.27㎡(72세대)
공공시설	-	지상3층 공공시설(청년지원센터) 조성 후 기부채납	• 연면적 : 433.81㎡	총 480세대 중 공공임대주택 167세대 계획

주2) 완화용적률 : 계획용적률(959.13%) - 공공시설 기부채납 용적률(704.95%) = 254.18%

5) 지구단위계획 종합결정도 : 게재생략

2. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당 없음

3. 방재계획

- 1) 내수재해 : 우수계획시 “서울특별시 방재성능목표 강우량”을 고려하여 환경결정, 지하공간 등 침수예방대책을 사업계획에 반영, 기존 배수체계 유지하여 배수처리계획 수립
- 2) 토사재해 : 임시침사지 1개소 및 가배수로 등 설치하여 토사유출 저감
- 3) 바람재해 : 대상 건축 시설물 등의 내풍 설계 기준 적용

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

1) 토지세목조서

연번	소재지			지목	면적(㎡)		소유자			소유권 이외의 권리			비고
	행정동	본번	부번		공부 면적	편입 면적	성명	주소	지분	권리 명세	권리자	주소	
1	광진구 자양동	8	8	대	867.8	867.8	주식회사 엘엔케이 이스테이트	경기도 오산시 원동로37번길 46, 5층(원동)	100%	신탁	수협은행	서울시 송파구 오금로 62(신천동)	
2		8	9	대	697.9	697.9							
3		8	10	대	166.6	166.6							
4		8	30	대	504.6	504.6							
합계					2,236.9	2,236.9	-						

2) 물건조서

연번	소재지		지목	물건의 종류	구조	사용 승인일자	규 모			소유자	소유권 이외의 권리			비고	
	행정동	지번					연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		권리 명세	권리자	주소		
		본번													부번
1	광진구 자양동	8	8	대	근린생활시 설, 창고	시멘트블럭조, 경량판넬조, 철근 콘크리트조	1973.6.6	859.39	1	2	주식회사 엘앤케이 이스테이트	신탁	수협 은행	서울시 송파구 오금로 62 (신천동)	
		8	10												
2		8	8	대	창고	시멘트 블럭조	1973.6.6	67.0		1					
		8	10												
3		8	9	대	근린생활시 설	시멘트 블럭조	1973.3.25	238.97		1					
4		8	9	대	근린생활시 설	철근 콘크리트조	1999.10.26	247.98		2					
5		8	30	대	근린생활시 설	철근 콘크리트조	1990.6.2	1,372.65	1	5					
합계							2,785.99								

3) 토지취득방법 : 사업시행자 소유 토지 및 토지소유자 동의서 확보

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

5. 공공시설의 귀속에 관한 계획

1) 공공시설의 종류, 위치 및 규모

구 분	위 치	규 모	비 고
청년지원센터	청년주택 지상 3층	연면적 : 433.81㎡	광진구청에 기부채납

2) 계획기준 및 근거

구 분	공공기여 내용	근거 및 기준	비 고
청년지원센터	기부채납	서울특별시 지구단위계획 수립기준 서울특별시 역사권청년주택 건립 및 운영기준 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준	-

6. 공사의 감리에 관한 계획 : 「주택법」 및 「건설기술 진흥법」에 의거, 해당 지자체인 광진구청에서 감리자를 선정하여 감리업무 수행

7. 조성토지의 공급에 관한 계획

구 분	위 치		비 고
	면 적(㎡)	구성비(%)	
합계	2,236.9	100.0	-
주택건설용지	2,236.9	100.0	-

※ 추후 측량성과 등에 의해 변경 가능

관계도면 : [붙임]

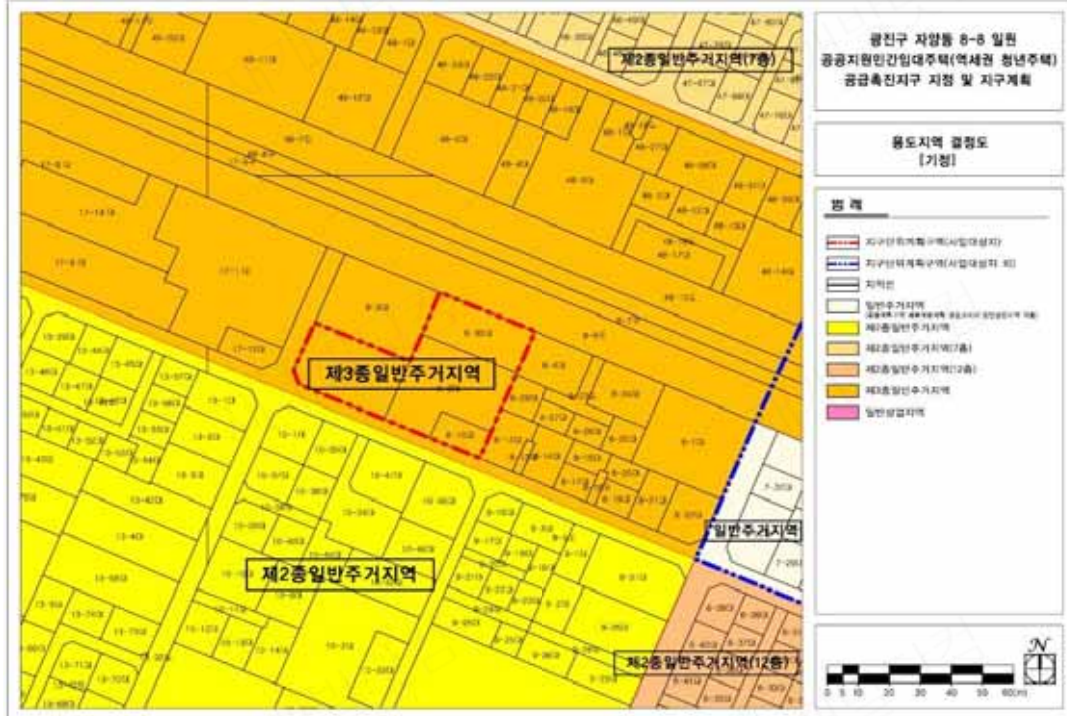
■ 공급촉진지구 구역에 관한 결정도(신설)



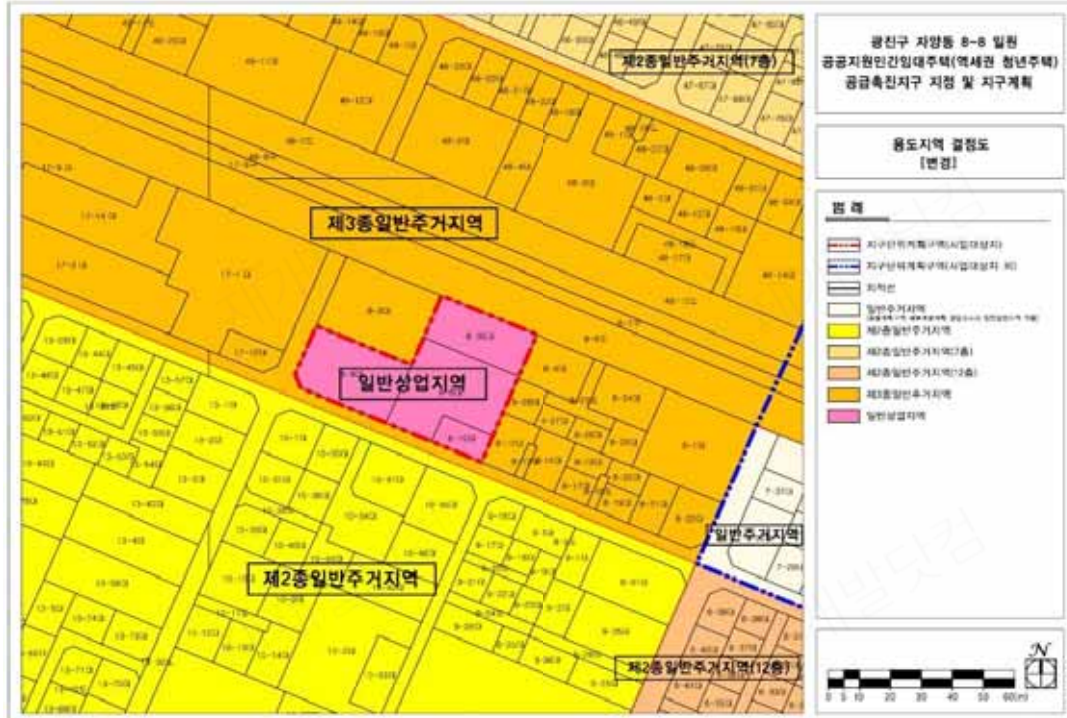
■ 지구단위계획 구역에 관한 결정도(신설)



■ 용도지역에 관한 결정(기정)도



■ 용도지역에 관한 결정(변경)도



■ 기반시설에 관한 결정도(변경없음)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(신설)

