

◆ 서울특별시고시 제2025-699호

**구로구 고척동 62-1번지 일원 공공지원민간임대주택(어르신 안심주택)
공급촉진지구 지정·지구계획 승인 및 도시관리계획
(용도지역, 지구단위계획 구역 및 계획) 결정(변경)·지형도면 고시**

「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제24조, 「서울특별시 안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 구로구 고척동 62-1번지 일원 공공지원민간임대주택(어르신 안심주택) 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 고척동 62-1번지 일원 공공지원민간임대주택(어르신 안심주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역 및 계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 11일

서울특별시장

I. 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

- 명 칭 : 구로구 고척동 62-1번지 일원 공공지원민간임대주택(어르신 안심주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 구로구 고척동 62-1번지 일원
- 면 적 : 5,644.0㎡

2. 촉진지구 지정일 : 2025년 12월 00일

3. 사업의 종류 : 공공지원민간임대주택(어르신 안심주택) 공급촉진지구 조성 및 건설사업

4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명

- 명 칭 : (주) 밀리언골프클럽
- 대표자 성명 : 양재양
- 소재지 : 서울특별시 구로구 고척동 62, 62-1, 62-2, 62-229
- 법인등록번호 : 110111-0848907

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			
	행정동	지번		공부 면적	편입 면적	성명	주소	지분	
		본번							부번
1	고척동	62		대	1,041.0	1,041.0	주식회사 밀리언골프클럽	서울특별시 구로구 안양천로537길 56(고척동)	-
2	고척동	62	1	대	1,908.0	1,908.0			
3	고척동	62	2	대	458.0	458.0			
4	고척동	62	229	대	2,237.0	2,237.0			
합계					5,644.0	5,644.0	-		

2) 물건조서

연번	소재지		소유자		
	행정동	지번		성명	주소
		본번	부번		
1	고척동	62		주식회사 밀리언골프클럽	서울특별시 구로구 안양천로 537길 56(고척동)
2	고척동	62	1		
3	고척동	62	2		
4	고척동	62	229		

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		
계		5,644.0	-	5,644.0	100.0	-
녹지지역	자연녹지지역	5,644.0	감) 5,644.0	-	-	-
주거지역	제2종일반주거지역	-	증) 5,644.0	5,644.0	100.0	-

2) 지구단위계획구역 결정조서 : 신설

구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경 후	
구로구 고척동 62-1번지 일원 공공지원민간임대주택(어르신 안심주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	구로구 고척동 62-1번지 일원	-	증) 5,644.0	5,644.0	-

7. 관계서류의 열람방법 : 서울시청 서소문2청사 전락주택공급과(02-2133-8238)와 구로구 주택과(02-860-2941)에 비치하여 일반인에게 보이게 함

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

- 명 칭 : 구로구 고척동 62-1번지 일원 공공지원민간임대주택(어르신 안심주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 구로구 고척동 62-1번지 일원
- 면 적 : 5,644.0㎡
- 공급촉진지구의 지정목적
: 「서울특별시 안심주택 건립 및 운영기준」에 따라 어르신 주거문제 개선을 위해 임대주택 공급과 계획적인 개발을 유도하고자 공공지원민간임대주택(어르신 안심주택) 공급촉진지구 지정, 지구계획 및 사업계획승인을 제안

2. 사업시행자의 성명 또는 명칭

- 명 칭 : (주) 밀리언골프클럽
- 대표자 성명 : 양재양
- 소재지 : 서울특별시 구로구 고척동 62, 62-1, 62-2, 62-229
- 법인등록번호 : 110111-0848907

3. 사업기간 및 재원조달계획

- 사업기간 : 촉진지구 지정일 ~ 2028년
- 재원조달계획 : 자기자본, 금융기관 조달 등

4. 토지이용계획

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비 고
유형	주택유형			
주택건설용지	공동주택용지	5,644.0	100.0	-
	소계	5,644.0	100.0	-
합계		5,644.0	100.0	-

5. 인구·주택 수용계획

1) 수용인구 : 266인

2) 주택건설계획 : 230세대

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	가구당 인구수	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
공공임대 주택	24TYPE	42	18.26	1	42.00	15.79	-
	37TYPE	44	19.13	1	44.00	16.54	-
	51ATYPE	6	2.61	1.75	10.50	3.95	-
	소계	92	40.00	-	0.00	36.28	-
공공지원 민간임대 주택	24TYPE	6	2.61	1	6.00	2.26	-
	33TYPE	10	4.35	1	10.00	3.76	-
	37TYPE	80	34.78	1	80.00	30.08	-
	51ATYPE	26	11.30	1.75	45.50	17.11	-
	51BTTYPE	16	6.96	1.75	28.00	10.53	-
	소계	138	60.00	6.5	169.50	63.72	-
합 계		230	100.00	-	266.00	100.00	-

※ 대상지의 인구수 산정 시 2인 이상 세대(전용면적 44㎡는 이상)는 국토교통부 「공공주택 업무처리지침」의 '행복주택 공급계획별 가구당 인구수 기준'을 적용

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

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획

1) 환경보전계획

가) 비오톱 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 골프연습장 등이 위치하고 있어 녹지공간이 부족한 상황으로 조경녹지, 옥상정원 등 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

다) 물순환 및 수질 저감계획

- 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등과 식재를 적용한 결과 생태면적률은 38.37%로 계획하였으며 주변지역과 연계하여 수면식재

- 건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 일시적인 토사 유출은 공사 중 가배수로, 침사지 등을 설치하여 토사유출을 사전에 예방

2) 탄소저감계획

가) 녹지계획

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

나) 녹색교통 활성화 유도

- 사업대상지 내 녹지 및 보행네트워크를 구축하여 보행, 자전거 등을 통한 녹색교통이 활성화되도록 하고, 나눔카 등 녹색교통 활성화를 위한 프로그램을 도입하여 탄소배출량 저감 유도 예정
- 자전거 보관소, 나눔카, PM주차장 등을 설치하여 탄소배출량 저감 유도

다) 저탄소 친환경단지 조성

- 충분한 녹지조성, 투수성포장재료의 사용 및 자연지반의 확대 등을 통해 도시 열섬현상을최대한 억제하고, 에너지 효율관리방안을 충분히 검토하여 실용 가능한 에너지 절약형 건축물 조성
- 운영 시 에너지 소비 절약형 건물의 유도를 위하여 열부하감소, 에너지 기기의 효율증대, 에너지 수송시스템에 대한 동력부하감소 등과 에너지 공급설비의 경우 건물 자동제어 시스템 채택을 충분히 검토하여 불필요한 에너지 사용제한
- 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 신재생에너지 설치 기준 이상으로 신재생에너지 계획

8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항 : [붙임]

[붙임]

I. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)에 관한 사항

①. 지구단위계획구역에 관한 결정조서(신설)

1. 지구단위계획구역 결정조서

구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경 후	
구로구 고척동 62-1번지 일원 공공지원민간임대주택 (어르신 안심주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	구로구 고척동 62-1번지 일원	-	증) 5,644.0	5,644.0	-

②. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)조서

1. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		5,644.0	-	5,644.0	100.0	-
녹지지역	자연녹지지역	5,644.0	감) 5,644.0	-	-	-
주거지역	제2종일반주거지역	-	증) 5,644.0	5,644.0	100.0	-

2. 용도지구 결정조서(변경없음)

3. 도시계획시설 결정조서(변경없음)

③. 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서(신설)

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

1) 획지 결정조서

도면표시번호	위 치	면 적(㎡)	비 고
-	구로구 고척동 62-1번지 일원	5,644.0	-

■ 획지 결정 사유서

도면표시번호	위 치	면 적(㎡)	결정내용	결정사유
-	구로구 고척동 62-1번지 일원	5,644.0	• 획지 지정	• 어르신 주거안정을 위한 안심주택 건립을 위해 획지 지정

2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·건축선 등에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분		도면표시번호	계획내용	비 고
용도	지정용도	1	• 공동주택(주거복합)	
	불허용도	가	• 단독주택 및 공동주택 • 의료시설 중 격리병원 및 장례식장 • 운동시설 중 철타이 있는 골프연습장 • 공장 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 동식물관련시설 • 숙박시설 • 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 • 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 • 판매시설 중 도매시장 • 위락시설 • 창고시설 • 자동차 관련시설 • 자원순환 관련시설 • 교정 및 군사시설 • 발전시설 • 묘지 관련 시설 • 야영장 시설	

주1) 공동주택은 「서울특별시 안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제7호의 안심주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

■ 건축물의 용도에 관한 결정 사유서

구 분	변경내용	결정사유
-	• 지정용도 및 불허용도 신설	• 어르신 주거안정 실현을 위해 「서울특별시 모두의 안심주택 건립 및 운영기준」에 의거 지정용도 및 불허용도를 결정(신설)하고자 함

2) 건축물의 밀도에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
건폐율	• 60% 이하	• 서울특별시 「도시계획 조례」 제44조 제4호
용적률	• 기본용적률 : 200%이하 • 상한용적률 : 250% 이하	• 「서울특별시 모두의 안심주택 건립 및 운영기준」 준용 • 공공임대주택 제공에 따른 상한용적률 [법적용적률 이하] - 완화용적률의 50% 범위 공공임대주택 제공
높 이	• 50m 이하	-

■ 건축물의 밀도에 관한 결정 사유서

구 분	변경내용	결정사유
용적률	- 기본용적률 : 200% 이하 - 상한용적률 : 250% 이하	어르신 주거안정 실현을 위한 어르신 안심주택 건립을 위한 「서울 특별시 모두의 안심주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용함
최고높이	50m 이하	서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준에 따른 계획높이 산정

3) 건축물의 배치·형태·건축선에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
건축한계선	안양천로537길로변 : 대지경계선으로부터 3m	지구단위계획 종합결정도 참고

■ 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정 사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	- 건축한계선 지정 - 안양천로537길로변 : 대지경계선으로부터 3m	보행자도로 및 차도 확보를 위해 도로변 3m 폭원 건축한계선 결정

4) 공공기여계획

구 분	용적률	적용기준	적용내용	비 고
공공임대주택	기본 용적률 (부지면적)	200% 이하	부지면적의 30% 이상 - 기준 : 1,693.2㎡ 이상	• 부지면적 기준 : 1,695.32㎡ (30.04%) - 공공임대주택 : 1,695.32㎡ (30.04%, 70세대)
	상한 용적률 (연면적)	250% 이하	원화용적률의 50% 이상 = 50% / 2 = 25.0% 이상 - 기준 : 1,411.0㎡ 이상	• 공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : 1,412.21㎡ (25.02%, 22세대) 총 230세대 중 공공임대주택 92세대 계획 • 세대수 - 기본 70세대 (30.43%) / 상한 22세대 (9.57%) - 총 공공기여 세대수 : 92세대 (40.00%) • 부속토지 □- 기본 : 1,695.32㎡ (30.04%) - 상한 : 565.11㎡ (10.01%) □- 총 부속토지 면적 : 2,260.43㎡ (40.05%)

5) 용적률 적용 [의무사항]

구 분		기 준	적용내용	비 고
공공 기여율		- 기본공공기여율 : 대지면적의 30%이상 □ - 대지환산면적 = 부지면적 × 기본공공기여율 : 5,644.0㎡ × 30.00% = 1,693.20㎡이상(부지면적기준)	- 기본공공기여 : 30.04%(1,695.32㎡) > 1,693.20㎡ 이상 - 공공임대주택 : 1,695.32㎡(30.04%) [70세대]	기본용적률 200% 상한용적률 250% 부여 모든 항목을 충족 하여야 함
		- 증가용적률(50%)의 50% 이상 추가 공공기여 - 용적률 : (250%-200%)/2=25% 이상 - 연면적 : 25% × 5,644.0㎡ = 1,411.0㎡ 이상	- 추가공공기여 : 1,412.21㎡ > 1,411.0㎡이상 - 공공임대주택 : 1,412.21㎡(25.02%) [22세대]	
주택 건설 기준	주택 규모	- 주택 건설규모 : 전용면적 23㎡ ~ 60㎡ - 1인 세대 : 전용면적 23㎡ 이상 - 2인 이상 세대 : 전용면적 44㎡ 이상(2룸 이상) 권장	- 공공임대 : 공공지원민간임대 - 세대수기준 : 40.00% : 60.00% - 주택 연면적 기준 : 34.64% : 65.36% - 공공임대 : 92세대 - 24TYPE(42세대), 37TYPE(44세대), 51ATYPE(6세대) - 공공지원민간임대 : 138세대 - 24TYPE(6세대), 33TYPE(10세대), 37TYPE(80세대), 51ATYPE(26세대), 51BTTYPE(16세대)	
건축물 형태	미래형 지향적 주거환경 조성	2가지 이상 의무 이행 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물 - 커뮤니티 지원시설 설치 - 상생형 임차시설 설치 - 공공시설물 설치 - 서울시 건축물 심의기준에 규정한 발코니 설치	- 상생형 임차시설 설치 - 서울시 건축물 심의기준에 규정한 발코니 설치	
주민 공동 시설	커뮤니티 시설	- 서울특별시 모두의 안심주택 건립 및 운영기준」 3-3-14 - 100호 이상 300호 미만 : 150㎡ 이상	462.29㎡ 계획(전체 230세대)	
건축계획		- 무장애 설계 : 무장애 설계 가이드라인 준수 - 첨단 특화설계 : 스마트기기와 연결한 IoT서비스, 침실 및 화장실 등 비상벨 - 필요 시설 설치 : 5,000㎡이상 보건지소 또는 복지시설 등 우선검토, 150호 이상 식사지원을 위한 식당 설치	- 무장애 설계 가이드라인 준수 - 첨단 특화설계 - 지하 1층 식당 설치	

※ 서울특별시 모두의 안심주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

④. 기타사항에 관한 결정조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
전면공지	• 보도부속형 전면공지 3m - 안양천로537길변 : 대지경계선으로부터 3m	• 지구단위계획 종합결정도 참조

※ 단, 보도부속형 전면공지 중 일부구간(16m)은 기존 운동시설 및 현황상 공원 계획과 중복되어 설치가 불가함에 따라 보행 연속성을 확보 할 수 있도록 산책로 등 대체 보행공간을 조성하여야 함

■ 대지내 공지에 관한 결정 사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	• 보도부속형 전면공지 3m - 안양천로537길변 : 대지경계선으로부터 3m	• 대상지가 접한 도로변에 건축한계선 지정 부분의 보도형 전면공지 확보

⑤. 위원회 심의를 통해 완화 받는 사항

구분	완화내용	대상지 적용
가로구역별 최고높이	• 최고높이 계획기준 완화	해당없음
지구단위계획에 결정되어 있는 최고높이	• 최고높이 계획기준 완화	해당없음
건폐율	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 건폐율의 상한까지 완화	해당없음
비주거용도 위치 및 비율	• 용도지역 상향 시 적용되는 비주거 비율은 기존 건물을 존치하거나 증축하는 경우 비주거 용도 비율 완화	해당없음

II. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당없음

III. 방재계획

1. 하천재해 : 안양천 좌안 제방고가 계획홍수위보다높음
2. 사면재해 : 옹벽 안정성검토를 실시하여 불안정한 경우 보강공법 적용
3. 토사재해 : 사업지구 경계부에 집수정과 산마루 측구 계획하고 개발 중 임시침사지점 저류지 1개소 지정
4. 바람재해 : 「국가건설기준 KSD 41 10 05 : 2019, 국토교통부의 내풍설계기준적용

IV. 「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		
	행정동	본번	부번	공부 면적	편입 면적	성명	주소	지분
1	고척동	62		대	1,041.0	주식회사 밀리언골프클럽	서울특별시 구로구 안양천로537길 56(고척동)	-
2	고척동	62	1	대	1,908.0			
3	고척동	62	2	대	458.0			
4	고척동	62	229	대	2,237.0			
합계					5,644.0	5,644.0	-	

2. 물건조서

연번	위치	지번	지목	면 적(㎡)		소유자				비고
				공부상	편입	구분	지분	성명	주소	
합 계				5,644.0	5,644.0	-	-	-	-	-
1	고척동	62	대	1,041.0	1,041.0	-	-	주식회사 밀리언골프클럽	서울특별시 구로구 안양천로537길 56(고척동)	-
2	고척동	62-1	대	1,908.0	1,908.0	-	-	주식회사 밀리언골프클럽	서울특별시 구로구 안양천로537길 56(고척동)	-
3	고척동	62-2	대	458.0	458.0	-	-	주식회사 밀리언골프클럽	서울특별시 구로구 안양천로537길 56(고척동)	-
4	고척동	62-229	대	2,237.0	2,237.0	-	-	주식회사 밀리언골프클럽	서울특별시 구로구 안양천로537길 56(고척동)	-

3. 토지취득방법 : 사업대상지 전체(4필지) 사업시행자 소유 토지

4. 존치건축물 및 공작물 처리계획 : 현재 입지한 1동의 건축물을 멸실하고 공동주택(어르신 안심주택) 건설 예정

V. 공공시설의 귀속에 관한 계획 : 해당없음

VI. 공사의 감리에 관한 계획 : 주택법에 의거, 해당 지자체인 구로구청 주택과에서 감리자를 선정하여 감리업무 수행예정

VII. 조성토지의 공급에 관한계획

■ 조성토지 공급계획

구 분	내 용
조성토지 위치 및 면적	• 위치 : 구로구 고척동 62-1번지 일원 • 면적 : 5,644.0㎡
조성토지 공급대상자 및 선정방법	• 공공임대주택 : 구분지상권 및 부속토지 인수자에게 기부채납 • 공공지원민간임대주택 및 기타시설 : 사업시행자 자체 사용
공급시기 및 방법	• 준공 후 사업시행자 및 관계시설 인수자에게 공급
공급가격 결정방법	• 공공임대주택 : 조성원가 • 근린생활시설 : 준공 후 일반임대 • 공공지원민간임대주택 : 조성원가 100% 기준으로 공급가격 결정

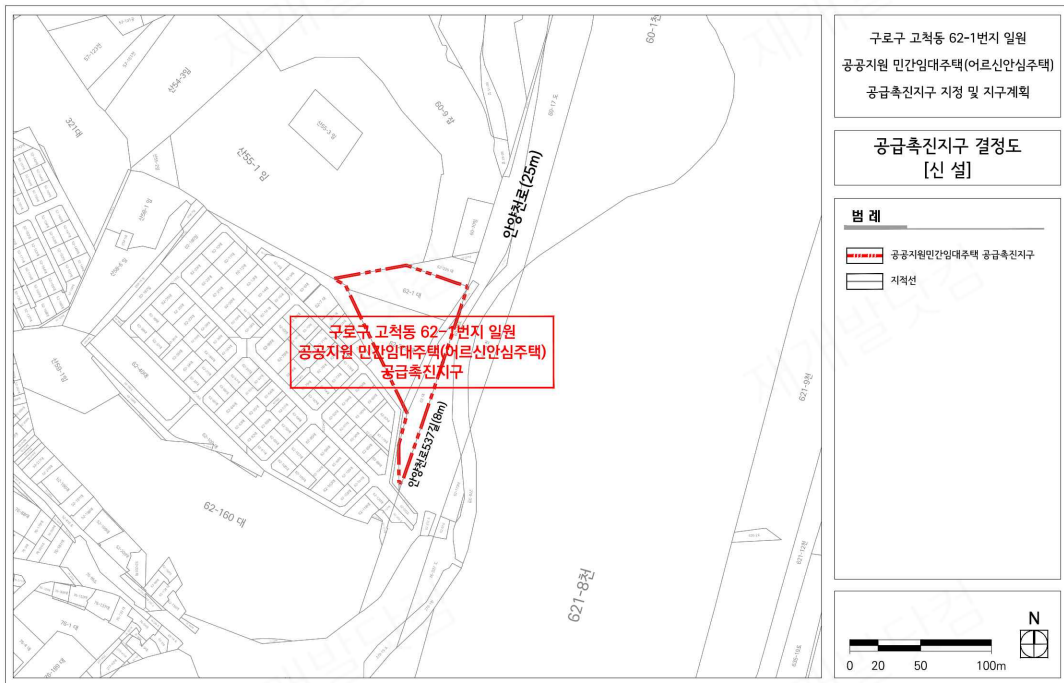
■ 편입토지 현황

1) 편입 토지조서

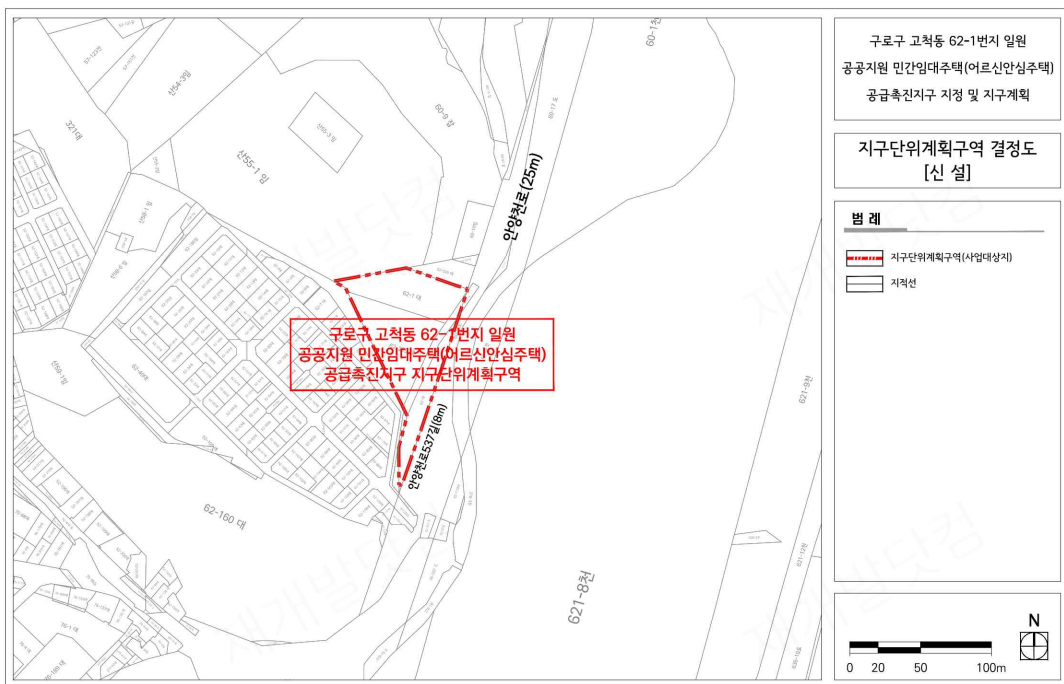
연번	위치	지번	지목	면 적(㎡)		소유자				비고
				공부상	편입	구분	지분	성명	주소	
합 계				5,644.0	5,644.0	-	-	-	-	-
1	고척동	62	대	1,041.0	1,041.0	-	-	주식회사 밀리언골프클럽	서울특별시 구로구 안양천로537길 56(고척동)	-
2	고척동	62-1	대	1,908.0	1,908.0	-	-	주식회사 밀리언골프클럽	서울특별시 구로구 안양천로537길 56(고척동)	-
3	고척동	62-2	대	458.0	458.0	-	-	주식회사 밀리언골프클럽	서울특별시 구로구 안양천로537길 56(고척동)	-
4	고척동	62-229	대	2,237.0	2,237.0	-	-	주식회사 밀리언골프클럽	서울특별시 구로구 안양천로537길 56(고척동)	-

Ⅶ. 관계도면

■ 공급촉진지구 구역에 관한 결정도(신설)

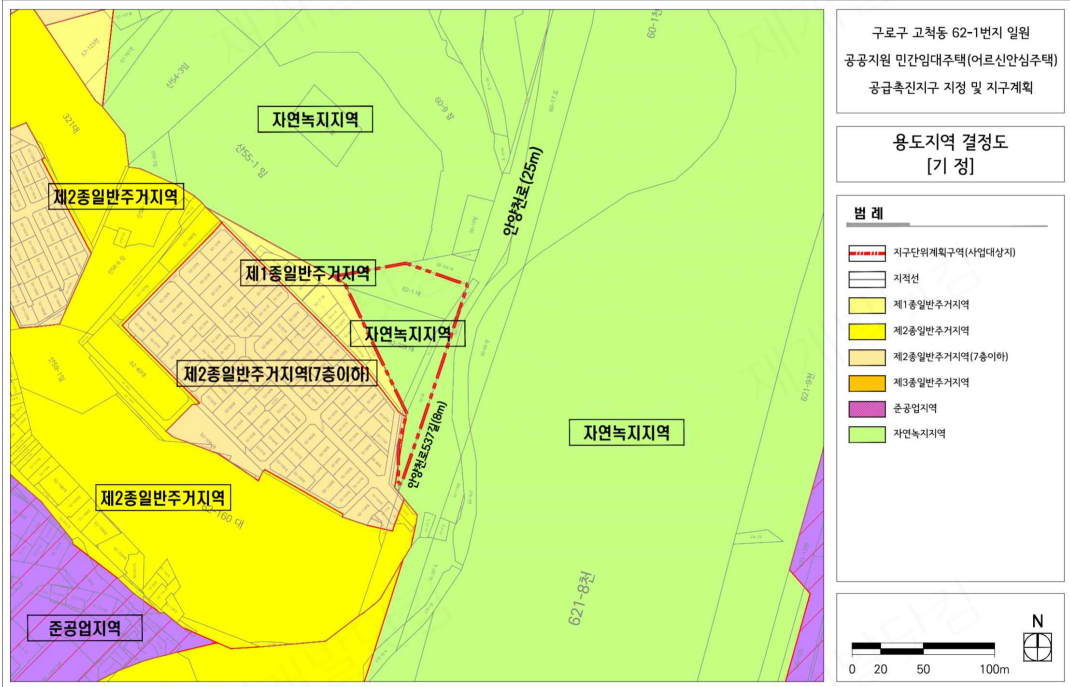


■ 지구단위계획구역에 관한 결정도(신설)

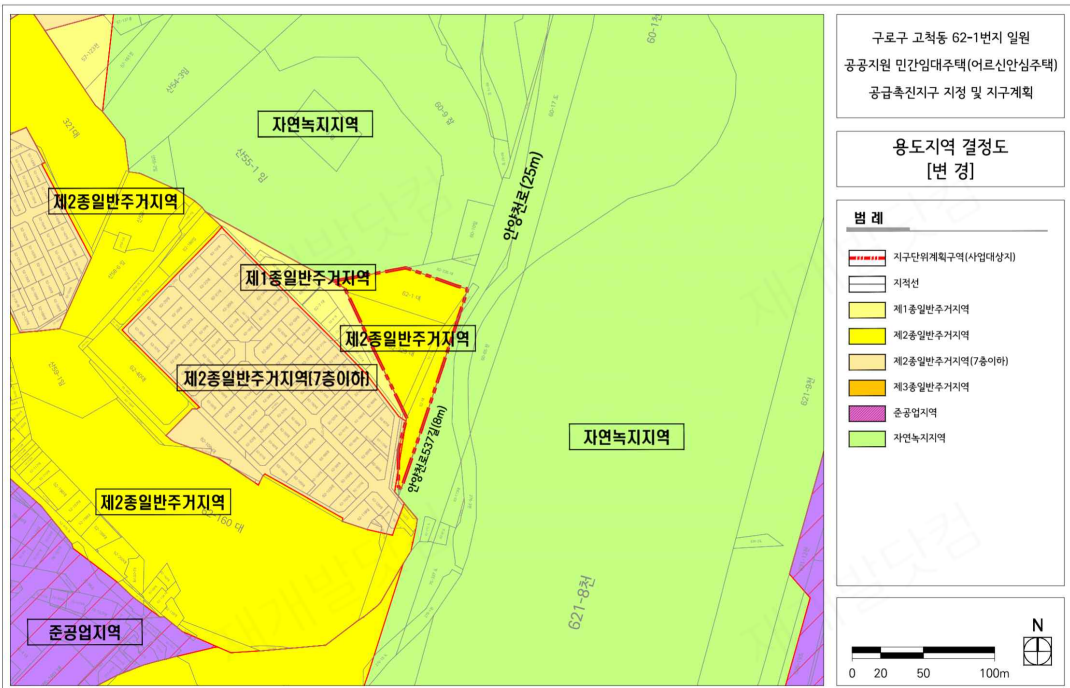


Ⅶ. 관계도면

■ 용도지역에 관한 결정도(기정)



■ 용도지역에 관한 결정도(변경)



■ 지구단위계획 종합결정도

