

고 시

◆ 서울특별시고시 제2024-566호

**관악구 봉천동 464-8 일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택)
공급촉진지구 지정·지구계획 승인 및 도시관리계획
(은천생활권중심 제1종지구단위계획구역) 결정(변경) 지형도면 고시**

「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제24조, 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 관악구 봉천동 464-8번지 공공지원 민간임대주택(청년안심주택) 공급 촉진지구를 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 관악구 봉천동 464-8번지에 대한 은천생활권중심 제1종지구단위계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 11월 28일
서울특별시장

I. 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항**1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적**

- 명칭 : 관악구 봉천동 464-8번지 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구
- 위치 : 서울특별시 관악구 봉천동 464-8번지
- 면적 : 1,173㎡

2. 촉진지구 지정일 : 2024년 11월 28일**3. 사업의 종류 : 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 조성 및 건설사업****4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자의 성명**

- 명 칭 : 삼두디앤씨(주), 김봉흠
- 대표자 성명 : 김기수, 김봉흠
- 소재지[삼두디앤씨(주)] : 서울특별시 관악구 양녕로 46, 1층 104호(봉천동, 메카플러스)
- 소재지[김봉흠] : 경기도 의왕시 오매기중앙길 30-10(오전동)
- 법인등록번호(생년월일) : 삼두디앤씨(주) 110111-4692376, 김봉흠 540115-xxxxxxx

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

연번	소재지			지목	편입면적(㎡)		소유자			소유권 이외의 권리			비고
	행정동	지번			공부면적	편입면적	성명	주소	지분	권리 명세	권리 자	주소	
		본번	부번										
1	관악구 봉천동	464	8	대	1,173	1,173	[위탁자] 삼두디앤씨 (주), 김봉흠 [수탁자] 신영부동산신 탁주식회사	서울특별시 관악구 양녕로 46, 1층 104호 서울특별시 영등포구 국제금융로 8길16, 신영증권빌딩 8층	100%	-	-	-	-

2) 물건조서

건축물 철거 및 완전멸소로 인해 물건조서 부재

해당 없음

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

1) 지구단위계획구역 결정조서(변경 없음)

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
기정	은천 생활권중심 제1종 지구단위 계획구역	봉천동 502, 464번지 일대	12,062 (1,173)	-	12,062 (1,173)	서고195호(96.05.2 8.)	-

※ ()는 사업대상지(관악구 봉천동 464-8번지) 면적임

7. 관계서류의 열람방법 : 서울시청 서소문2청사 6층 전략주택공급과(☎02-2133-6297) 및 관악구청 6층 건축과(☎02-879-6404)에 비치하여 일반인에게 보이게 함

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

- 명 칭 : 관악구 봉천동 464-8번지 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 관악구 봉천동 464-8번지
- 면 적 : 1,173㎡
- 공급촉진지구의 지정 목적
: 대중교통이 편리하고 생활여건이 우수한 대상지에 청년층 주거안전을 위한 청년안심주택을 건립하기 위해 「서울특별시 청년안심주택 공급지원에 관한 조례」에 따른 공공지원 민간임대주택 공급촉진지구를 결정하여 청년안심주택을 공급하기 위함

2. 사업시행자의 명칭, 소재지 및 대표자의 성명

- 명 칭 : 삼두디앤씨(주), 김봉흠
- 대표자 성명 : 김기수, 김봉흠
- 소재지[삼두디앤씨(주)] : 서울특별시 관악구 양녕로 46, 1층 104호(봉천동, 메카플러스)
소재지[김봉흠] : 경기도 의왕시 오매기중앙길 30-10(오전동)
- 법인등록번호(생년월일) : 삼두디앤씨(주) 110111-4692376, 김봉흠 540115-xxxxxx

3. 사업시행기간 및 재원조달계획

- 사업시행기간 : 지구지정일 ~ 2027년
- 재원조달계획 : 사업시행자 자기자본, 기금융자, 민간대출

4. 토지이용계획

구 분	면 적 (㎡)	구성비 (%)	비 고
주택건설용지	1,173	100.0	임대주택
합 계	1,173	100.0	

※ 추후 측량성과 등에 의해 변경 가능

5. 인구 · 주택 수용계획

- 1) 수용인구 : 184인
- 2) 주택건설계획 : 100세대

구분		세대수(세대)	비율(%)	수용인구(인)	비율(%)	비고
공공임대주택	23㎡ type	2	2.0	2	1.09	청년안심주택 건설 · 공급
	50㎡-B type	11	11.0	29	15.85	
	소 계	13	13.0	31	16.94	
공공임대주택 (SH 선매입)	23㎡ type	4	4.0	4	2.19	
	50㎡-B type	2	2.0	5	2.19	
	소 계	6	6.0	9	4.37	
공공지원 민간임대 주택	23㎡ type	23	23.0	23	12.57	
	27㎡ type	8	8.0	8	4.37	
	50㎡-A type	29	29.0	58	31.69	
	50㎡-B type	21	21.0	55	30.05	
	소계	81	81.0	144	78.68	
합계		100	100.0	184	100.0	

※ 가구당 인구수는 「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) 생태면적 확보 및 녹지네트워크 조성

- 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 증대시키기 위해 녹지(자연지반녹지, 인공지반녹지) 조성을 통해 도심지 내 생물 다양성을 확보할 계획임
- 토양의 포장면적을 최소화하기 위해 포장면은 지양하고, 우수 · 투수 및 저장을 위한 투수포장(틈새투수포장)을 실시하여 도시비오톱 향상을 도모함

나) 환경오염 저감계획

- 공사 시 공정별 오염물질발생원을 분류하고, 부지내 지형을 고려하여 각종 환경오염 방지 시설을 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 활성화 되도록 계획하고, 나눔카 등 녹색교통 활성화 위한 프로그램을 도입하여 탄소 배출량 저감 유도

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

[붙임 1]

1. 도시·군관리계획(은천생활권중심 제1종지구단위계획) 결정(변경)

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
기정	은천 생활권중심 제1종 지구단위 계획구역	봉천동 502, 464번지 일대	12,062 (1,173)	-	12,062 (1,173)	서고195호(96.05.28.)	-

※ ()는 사업대상지(관악구 봉천동 464-8번지) 면적임

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역·지구에 관한 결정조서

가) 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분		면적 (㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		12,062	-	12,062	100.0	-
주거지역	준주거지역	12,062 (1,173)	-	12,062 (1,173)	100.0	

※ ()는 사업대상지(관악구 봉천동 464-8번지) 면적임

나) 용도지구 결정조서 : 변경없음

2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(신설 및 변경)

1) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정 : 변경없음

2) 건축물 등에 관한 결정 : 신설 및 변경

가) 건축물의 지정용도 계획 : 신설

(1) 지정용도

구분	구역명	위치	비고
지정용도	봉천동 464-8 필지	공동주택(도시형생활주택) (주거복합)(주1) 비주거용도 : 지상1층 ~ 지상2층	청년안심주택 건립을 위해 지정용도 신설

※ 주1) 공동주택은 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제2항 제2호의 청년안심주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

- 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
봉천동 464-8번지	지정용도 신설	- 청년안심주택 건립을 위하여 공동주택(도시형생활주택)을 지정용도로 결정

나) 건축물의 불허용도 계획 : 변경

(2) 불허용도

구분	분류	불허용도
기정	간선변	A - 공동주택(주거복합건물 제외) - 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 제조업소 - 위험물 저장 및 처리시설 - 자동차관련시설(주차장제외) - 공장, 창고시설
변경	간선변	C - 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소, 성기구 취급점, 실내경마장 및 이와 유사한 실내 사행행위업 - 성인전용 전화방, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소 등 유사 성인전용업 - 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 - 판매시설 중 도매시장 - 의료시설 중 격리병원 - 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 - 위락시설 - 공장 - 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차관련시설(주차장제외) - 동물 및 식물 관련 시설 - 자원순환 관련 시설 - 발전시설 - 묘지 관련 시설 - 장례시설 - 야영장시설

－ 변경사유서

구분	결정내용	결정사유
-	불허용도(변경)	- 청년층 주거안정을 위한 청년안심주택 건립을 위해 「민간임대주택에 관한 특별법」에 의거하여 불허용도를 결정(변경)하고자함

다) 건축물의 권장용도 계획 : 변경없음

3) 건축물의 밀도 결정(변경)조서

가) 건폐율 결정조서 : 변경없음

나) 용적률 결정(변경)조서 : 변경

■ 기정

구분	접도조건	계획	
		기준용적률	허용용적률
준주거지역	8m 이상 (간선변, 8m 도로변)	300% 이하	360% 이하
	8m 미만 (공동개발 해제시 이면부)	250% 이하	300% 이하

■ 변경

구분	접도조건	계획	
		기준용적률	허용용적률
준주거지역	8m 이상 (간선변, 8m 도로변)	300% 이하	360% 이하
	8m 미만 (공동개발 해제시 이면부)	250% 이하	300% 이하
	8m 이상 (간선변, 8m 도로변, 청년안심주택 사업지)	500% 이하	575% 이하

주1) 기정 용적률은 현행법상 용적률 내에서 별도로 적용함

주2) 공동개발 해제시 이면부 필지는 접도조건에 따른 기준/허용용적률 250%/300% 적용

－ 변경사유서

구분	대지위치	결정사유
-	봉천동 464-8번지	- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제35조제1항제3호에 따른 「공급촉진지구」에서의 공공지원민간임대주택 건설에 관한 특례」 준용 - 청년층 주거안정을 위한 청년안심주택 건립을 위해 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」을 준용하여 용적률 계획 수립하고자함

다) 건축물의 높이계획

(1) 건축물의 높이 결정(변경)조서 : 변경

■ 기정

구분	적용지역	최고높이	완화높이	비고
준주거지역	간선변(현대시장주변)	50m 이하	70m 이하	「건축법」 제60조 제3에 의한 도로사선제한 (H≤1.5D)을 적용하지 않음
	간선변	50m 이하	-	
	이면부	50m 이하	-	

주1) 최고높이의 완화는 공동개장지정/권장 모두 준수하고, 탑상형 개발시 적용

주2) 건축물의 높이는 건축법의 규정에 의한 높이로 적용하며, 건축물의 1층 전체에 피로티(건축물의 사용을 위한 경비실·계단실·승강기실·기타 이와 유사한 것을 포함)가 설치되어 있는 경우에는 건축물의 최고 높이의 규정을 적용함에 있어서 피로티의 층고를 제외한 높이로 적용

■ 변경

구분	적용지역	최고높이	완화높이	비고
준주거지역	간선변(현대시장주변)	50m 이하	70m 이하	「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」 3-3-1에 따른 '가로구역별 최고높이', '지구단위계획에 결정되어있는 최고높이' 는 심의를 거쳐 완화
	간선변	70m 이하	-	
	이면부	50m 이하	-	

주1) 최고높이의 완화는 공동개장지정/권장 모두 준수하고, 탑상형 개발시 적용

주2) 건축물의 높이는 건축법의 규정에 의한 높이로 적용하며, 건축물의 1층 전체에 피로티(건축물의 사용을 위한 경비실·계단실·승강기실·기타 이와 유사한 것을 포함)가 설치되어 있는 경우에는 건축물의 최고 높이의 규정을 적용함에 있어서 피로티의 층고를 제외한 높이로 적용

- 변경사유서

구분	결정(변경)내용	결정사유
-	높이(변경) 기정 : 50m 이하 변경 : 70m 이하	- 청년안심주택 건립을 위해 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」을 준용하여 건축물 높이 계획 수립

4) 용적률 완화항목에 관한 계획 : 신설

구 분		계획기준	계획내용	완화 내용
공공 기여율	기본 공공 기여율	- 기본공공기여율 6% 이상 - 1,173㎡ X 6% = 70.38㎡(부속토지면적)	- 기본기여율에 따른 공공임대주택 : 총 7세대 (부속토지면적 75.09㎡) 23㎡ TYPE 2세대 50㎡-B TYPE 5세대 - 75.09㎡(6.40%) ≥ 70.38㎡(6.00%)	기본 용적률 500% 상한 용적률 573.98% 부여
	상한 공공 기여율	- 기본용적률 500%에서 증가되는 용적률의 73.98%의 1/2에 해당하는 공공임대주택 제공 - (573.98% - 500%)/2 = 36.99% - 1,173㎡ X 36.99% = 433.88㎡ 이상	- 상한기여율에 따른 공공임대주택 : 총 6세대 50㎡-B TYPE 6세대 - 공공임대주택 제공 공급면적 : 444.49㎡(37.89%) - 444.49㎡(37.89%) ≥ 433.88㎡(36.99%)	
건축물 용도 구분	주거 /비주거 비율 (용적률 기준)	- 비주거 비율 5% 이상 (가로변 비주거 설치 의무) - 주거 비율 85% 이상	- 주거비율 : 비주거비율 = 88.80% : 11.20%	
주택 건설 비중	주택규모	- 주택건설규모 23㎡ ~ 60㎡ 내외 - 1인세대 : 전용면적 23㎡ 이상 - 2인 이상 세대 : 전용면적 40㎡ 이상	- 공공임대 : 총 13세대 23㎡ TYPE 2세대 50㎡-B TYPE 11세대 - SH 선매입 : 총 6세대 23㎡ TYPE 4세대 50㎡-B TYPE 2세대 - 공공지원민간임대 : 총 81세대 23㎡ TYPE 23세대 27㎡ TYPE 8세대 50㎡-A TYPE 29세대 50㎡-B TYPE 21세대	
건축물 형태	21세기 미래형 주거 환경 조성을 위한 주요정책	2가지 이상 의무 이행 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물 - 커뮤니티 지원시설 - 상생형 임차시설	- 친환경 건축물 - 상생형 임차시설 (지상 2층 75.95㎡ 설치)	
주민 공동 이용 시설	커뮤니티시설	100호 이상 ~ 300호 미만 커뮤니티시설 150㎡ 이상	- 지상 2층 커뮤니티시설 150.07㎡ 설치	

※ 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」 (개정 2024.08.06.) 준용

5) 공공기여계획 : 신설

가) 기본용적률 공공기여

구분	기본용적률	공공기여율	계획내용	비고
준주거지역	500%	부지면적의 6% 이상 (70.38㎡ 이상)	- 공공임대주택 : 총 7세대 23㎡ TYPE 2세대 50㎡-B TYPE 5세대 - 공공임대주택 총 제공 전용면적 : 298.42㎡ - 공공임대 부속토지 면적 산식 $: 1,173\text{㎡} \times \frac{7,457.88\text{㎡}^2}{8,549.0\text{㎡}^2} \times \frac{298.42\text{㎡}^2}{4,066.91\text{㎡}^2}$ $= 75.09\text{㎡} (6.40\%)$ - 75.09㎡ (6.40%) ≥ 70.38㎡ (6.00%)	-

※ 서울특별시 관악구 봉천동 464-8 청년안심주택에 한함

나) 상한용적률 공공기여

구분	상한용적률	공공기여율	계획내용	비고
준주거지역	573.98%	- 기존용적률에서 완화된 용적률의 50% 이상 - (573.98% - 500%) = 36.99% - 1,173㎡ X 36.99% = 433.88㎡	- 공공임대주택 : 총 6세대 50㎡-B TYPE 6세대 - 공공임대주택 총 제공 공급면적 : 444.49㎡ (37.89%) - 444.49㎡ (37.89%) ≥ 433.88㎡ (36.99%)	-

※ 서울특별시 관악구 봉천동 464-8 청년안심주택에 한함

- 신설사유서

구분	결정(신설)내용	결정사유
관악구 봉천동 464-8 번지	청년안심주택의 용적률 적용기준 신설	- 청년안심주택 건립을 위해 관악구 봉천동 464-8번지에 한해 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」에 따른 용적률 적용기준 신설

라. 건축물의 배치계획(변경없음)

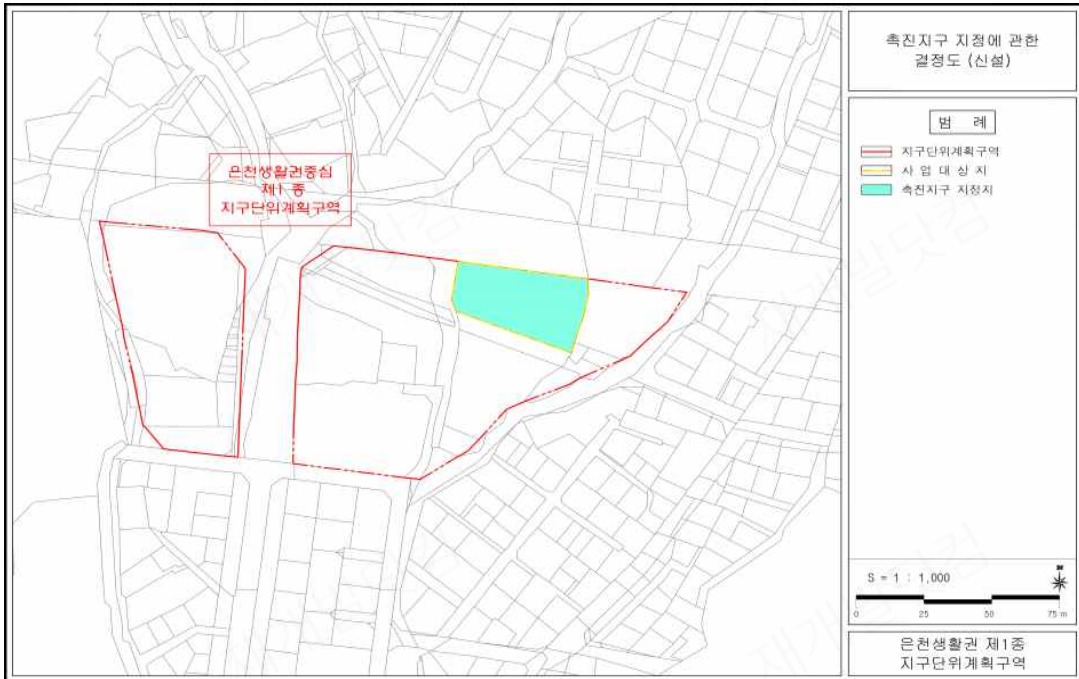
2. 기타사항에 관한 결정(변경없음)

3. 특별계획구역에 관한 결정조서(변경없음)

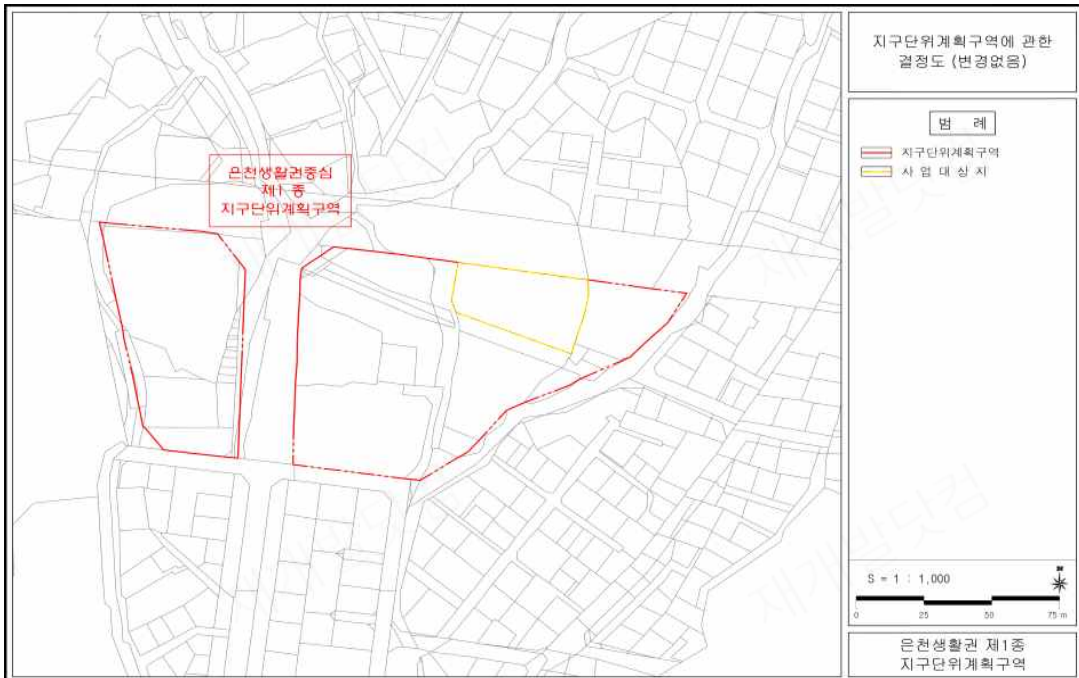
[붙임 2]

지 형 도 면

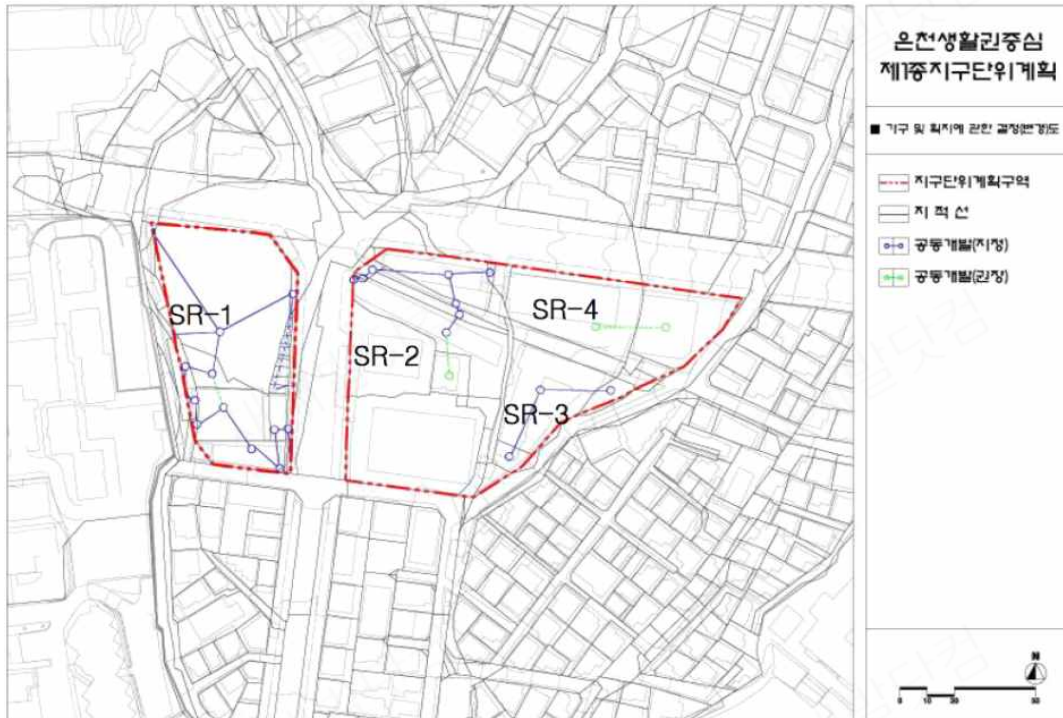
■ 공급촉진지구 구역에 관한 결정도 (신설)



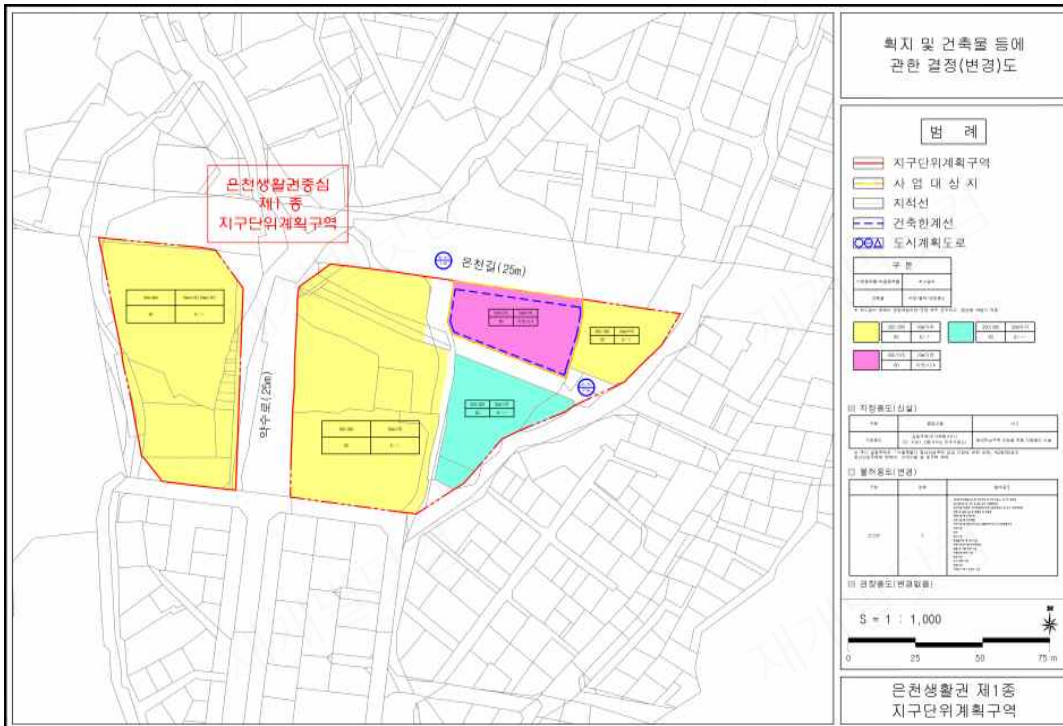
■ 지구단위계획 구역에 관한 결정(기정)도 (변경없음)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도



■ 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도 (변경없음)

