

◆ 서울특별시고시 제2025-599호

강동구 성내동 382-6 공공지원민간임대주택(청년안심주택)

공급촉진지구계획 승인(변경) 및
도시관리계획(지구단위계획)결정(변경) 고시

서울특별시고시 제2023-166호(2023.05.04.)로 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지정 및 지구계획 승인된 강동구 성내동 382-6번지 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구에 대하여, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제26조 및 제28조, 「서울특별시안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 강동구 성내동 382-6번지 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구의 지구계획을 승인(변경) 고시합니다.

2025년 11월 6일

서울특별시장

I. 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항(변경없음)

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요(변경없음)
2. 사업시행자의 성명 또는 명칭(변경없음)
3. 사업기간 및 채원조달계획(변경없음)
4. 토지이용계획(변경없음)
5. 인구·주택 수용계획(변경)
 - 1) 수용인구 : 약 395인(변경없음)
 - 2) 주택건설계획 : 281세대

[기정] 공공임대 60세대, SH전매입 80세대, 공공지원민간임대 141세대

구 분		세대수(세대)	비율(%)	가구당 인구수	수용인구(인)	비율(%)	비 고
공공임대	25 Type	10	3.56	1	10.00	2.53	
	33 Type	7	2.49	1	7.00	1.77	
	49 Type	13	4.63	1	13.00	3.29	
	50 Type	11	3.91	1	11.00	2.79	
	64 Type	19	6.76	2.65	50.35	12.75	
	소계	60	21.35	-	91.35	23.14	

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	가구당 인구수	수용인구(인)	비율(%)	비 고
SH선매입	25 Type	80	28.47	1	80.00	20.26	
	소계	80	28.47	-	80.00	20.26	
공공지원 민간임대	25 Type	22	7.83	1	22.00	5.57	
	33 Type	25	8.90	1	25.00	6.33	
	43 Type	4	1.42	1	4.00	1.01	
	49 Type	35	12.46	1	35.00	8.86	
	50 Type	5	1.78	1	5.00	1.27	
	64 Type	49	17.44	2.65	129.85	32.89	
	69 Type	1	0.36	2.65	2.65	0.67	
	소계	141	50.18	-	223.5	56.60	
합 계		281	100.00	-	394.85	100.00	

※ 청년안심주택 공급대상을 고려하여 가구당 인구수는 「공공주택 업무처리지침」의 '행복주택 공급계층별 가구당 인구수 기준'을 적용

[변경] 공공임대 60세대, 공공지원민간임대 221세대

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	가구당 인구수	수용인구(인)	비율(%)	비 고
공공임대	25 Type	10	3.56	1	10.00	2.53	
	33 Type	7	2.49	1	7.00	1.77	
	49 Type	13	4.63	1	13.00	3.29	
	50 Type	11	3.91	1	11.00	2.79	
	64 Type	19	6.76	2.65	50.35	12.75	
	소계	60	21.35	-	91.35	23.14	
공공지원 민간임대	25 Type	102	36.30	1	102.00	25.83	
	33 Type	25	8.90	1	25.00	6.33	
	43 Type	4	1.42	1	4.00	1.01	
	49 Type	35	12.46	1	35.00	8.86	
	50 Type	5	1.78	1	5.00	1.27	
	64 Type	49	17.44	2.65	129.85	32.89	
	69 Type	1	0.36	2.65	2.65	0.67	
	소계	221	78.65	-	303.50	76.86	

구 분	세대수(세대)	비 율(%)	가구당 인구수	수용인구(인)	비율(%)	비 고
합 계	281	100.00	-	394.85	100.00	

※ 청년안심주택 공급대상을 고려하여 가구당 인구수는 「공공주택 업무처리지침」의 ‘행복주택 공급계층별 가구당 인구수 기준’을 적용

6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치계획(변경없음)
7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획(변경없음)
8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항 : [붙임] (도면게재생략)

[붙임]

I. 도시·군관리계획(용도지역) 결정(변경없음)

II. 도시·군관리계획(지구단위계획) 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정사항(변경없음)

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정사항(변경없음)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)사항

가. 가구 및 획지에 관한 결정사항(변경없음)

나. 건축물 등에 관한 결정(변경)사항

1) 건축물의 용도계획(변경없음)

2) 건축물의 밀도계획(변경없음)

3) 용적률 적용기준(의무사항)(변경)

[기정]

구분		적용기준	계획내용	비고
공공 기여율	기본용적률 (540%이하)	부지면적의 20%이상 $- 2,427.00\text{㎡} \times 20\% = 485.40\text{㎡}$	- 기본공공기여 : 491.09㎡ (20.23%) - 공공임대주택 : 321.67㎡ (13.25%) [27세대] - 공공시설(자원봉사센터) : 169.42㎡ (6.98%) ※ 환산부지(95.76㎡) + 부속토지(73.66㎡)	기본용적률 540%, 상한용적률 697% 부여 모든 항목을 총괄해야함 (강동구 성내동 382-6 청년안심 주택에 한함)
	상한용적률 (697%이하)	- 완화용적률(157%)의 50% 이상 공공임대주택 제공 - 용적률 : 78.50% 이상 - 연면적 : 1,905.20㎡ 이상	- 추가공공기여 : 78.63% - 공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : 1,908.44㎡ (78.63%) [33세대] [완화용적률 157%의 50% : 78.50%] ※ 부속토지면적 : 274.35㎡ (11.30%)	
비주거비율		10%이상 20%이하(가로변□ 비주거□ 설치□ 의무)	주거 : 비주거 = 87.64% : 12.36%	
주택 건설 비중	주택규모	- 주택규모 : 전용면적 20㎡ ~ 60㎡ - 1인(세어형 포함) 세대 : 실사용면적 25㎡ 이상 - 2인 이상 세대 : 실사용면적 45㎡ 이상	- 공공임대주택:SH선매입:공공지원민간임대 - 세대수 기준 = 21.35%:28.47%:50.18% - 연면적 기준 = 21.82%:15.69%:50.53% - 공공임대주택 : 60세대 - 25Type(10세대), 33Type(7세대), 49Type(13세대), 50Type(11세대), 64Type(19세대) - SH선매입: 80세대 - 25Type(80세대) - 공공지원민간임대주택 : 141세대 - 25Type(22세대), 33Type(25세대), 43Type(4세대), 49Type(35세대), 50Type(5세대), 64Type(49세대), 69Type(1세대)	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	2가지 이상 의무 이행 - 리모델링이 쉬운 구조 - 커뮤니티 자원시설의 설치계획 - 에너지효율 건축물 - 친환경 건축물 - 공공시설물 설치	- 에너지 효율 건축물 - 친환경 건축물	

구분	적용기준	계획내용	비고
	- 「서울시 건축물 심의기준」에 규정한 발코니 설치		
주민공동시설 (커뮤니티시설)	• 「청년주택 운영기준」 3-3-9 - 100호 이상~ 300호 미만 : 150㎡ 이상	• 463.37㎡(지상20층)	

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 (10차) 3-2-1 준용

[변경]

구분	적용기준	계획내용	비고
공공 기여율	기본용적률 (540%이하) 상한용적률 (697%이하)	• 부지면적의 20%이상 - 2,427.00㎡×20% = 485.40㎡ • 완화용적률(157%)의 50% 이상 공공임대주택 제공 - 용적률 : 78.50% 이상 - 연면적 : 1,905.20㎡ 이상	
비주거비율	• 10%이상 20%이하(가로변□ 비주거□ 설치□ 의무)	• 주거 : 비주거 = 87.64% : 12.36%	
주택 건설 비중	주택규모 • 주택규모 : 전용면적 20㎡ ~ 60㎡ - 1인(세어형 포함) 세대 : 실사용면적 25㎡ 이상 - 2인 이상 세대 : 실사용면적 45㎡ 이상	• 추가공공기여 : 78.63% - 공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : 1,908.44㎡(78.63%) [33세대] [완화용적률 157%의 50% : 78.50%] ※ 부속토지면적 : 274.35㎡(11.30%)	기본용적률 540%, 상한용적률 697% 부여 모든 항목을 충족해야함 (강동구 성내동 382-6 청년안심 주택에 한함)
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책 • 2가지 이상 의무 이행 - 리모델링이 쉬운 구조 - 커뮤니티 자원시설의 설치계획 - 에너지효율 건축물 - 친환경 건축물 - 공공시설물 설치 - 「서울시 건축물 심의기준」에 규정한 발코니 설치	• 에너지 효율 건축물 • 친환경 건축물	
주민공동시설 (커뮤니티시설)	• 「청년주택 운영기준」 3-3-9 - 100호 이상~ 300호 미만 : 150㎡ 이상	• 463.37㎡(지상20층)	

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 (10차) 3-2-1 준용

4) 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 계획(변경없음)

4. 기타사항에 관한 결정사항(변경없음)

III. 집단에너지의 공급에 관한 계획(변경없음)

IV. 방재계획(변경없음)

V. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지·물건 및 권리의 수용 및 사용계획(변경없음)

VI. 공공시설의 귀속에 관한 계획(변경없음)

VII. 공사의 감리에 관한 계획(변경없음)

VIII. 조성토지의 공급에 관한 계획(변경없음)

IX. 관계도면(변경없음)