

고 시

◆ 서울특별시고시 제2021-561호

**금천구 독산동 292-6 일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
지정·지구계획 승인 및 도시관리계획(독산 지구단위계획) 결정(변경) 고시 및
지형도면 고시**

「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제33조, 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 금천구 독산동 292-6 일원 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 서울특별시고시 제1998-232호(1998. 7. 2.)로 지구단위계획이 결정되고, 서울특별시고시 제2018-34호(2018. 2. 19.)로 결정(변경)된 「독산 지구단위계획」을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 10월 14일

서울특별시장

I. 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

- 명 칭 : 금천구 독산동 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 금천구 독산동 292-6번지 일대
- 면 적 : 2,942.2㎡

2. 촉진지구의 지정일 : 2021년 10월 7일

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

4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자의 성명

- 명 칭 : 주식회사 성원산업
- 대표자의 성명 : 정성훈
- 소재지 : 경기도 파주시 광탄면 심궁로 42
- 법인등록번호 : 284911-0091478

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

일련 번호	소재지	지번	지목	면 적		토지소유자			관계인		
				공부 상 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	성명 또는 명칭	주 소	지분	성명 또는 명칭	주 소	권리의 종류 및 내용
1	금천구 독산동	292-6	대	336.7	336.7	주식회사 성원산업	경기도 파주시 광탄면 신산리 35-2	100.0	중소기업은행		근저당
2	금천구 독산동	292-7	대	876.3	876.3			100.0	주식회사 우리은행		근저당
3	금천구 독산동	292-12	대	37.2	37.2			100.0	중소기업은행		근저당
4	금천구 독산동	292-13	대	23.1	23.1			100.0	주식회사 우리은행		근저당
5	금천구 독산동	292-16	대	11.2	11.2			100.0	중소기업은행		근저당
6	금천구 독산동	292-28	대	47.6	47.6			100.0	주식회사 우리은행		근저당
7	금천구 독산동	292-29	주	124.9	124.9			100.0	중소기업은행		근저당
8	금천구 독산동	292-31	대	48.1	48.1			100.0	주식회사 우리은행		근저당
9	금천구 독산동	292-32	대	611.5	611.5			100.0	중소기업은행		근저당
10	금천구 독산동	292-37	대	499.3	499.3	정성훈	서울시 서초구 서초중앙로 15, 비동 1905호 (서초동, 현대슈퍼빌)	10분의4	중소기업은행		근저당
						나미선		10분의3	주식회사 우리은행		근저당
						정원호		10분의3	서초세무서장		근저당
11	금천구 독산동	292-38	대	61.3	61.3	정성훈		10분의4	중소기업은행		근저당
						나미선		10분의3	주식회사 우리은행		근저당
						정원호		10분의3	서초세무서장		근저당
12	금천구 독산동	292-39	주	265	265	정성훈		10분의4	중소기업은행		근저당
						나미선		10분의3	주식회사 우리은행		근저당
						정원호		10분의3	서초세무서장		근저당
합계	-	-	-	2,942.2	2,942.2	-	-		-	-	

2) 물건조서

일련 번호	소재지		물건의 종류	구 조	사용승인 일자	규 모			소유자	소유권 이외의 권리		
	행정동	지 번				면면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		성명 또는 명칭	주 소	권리의 종류 및 내용
1	금천구 독산동	292-6	자동차 관련시설	철근 콘크리트	1978. 5. 1.	363.22	1	1	정성훈	중소기업은행		근저당권
		292-7										
		292-12								주식회사 우리은행		근저당권
		292-13										
2		292-16	위험물저장 및처리시설 제2종근린 생활시설	철근 콘크리트	1995. 5. 9.	423.5	1	2		중소기업은행		근저당권
292-28												
292-29		주식회사 우리은행									근저당권	
292-31												
3		292-32	자동차 관련시설	철근 콘크리트	1977. 4. 20.	748.32	1	2	주식회사 성원산업	중소기업은행		근저당권
		292-37										
		292-38								주식회사 우리은행		근저당권
		292-39										
합 계					1,535.04	-						

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

1) 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	독산 지구단위계획구역	금천구 독산동 1030번지 일원	198,388	1998. 7. 2. (서울특별시고시 제1998-232호)	변경 없음

2) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		2,942.2	-	2,942.2	100.0	
상업 지역	일반상업지역	-	증)2,942.2	2,942.2	100.0	
	근린상업지역	2,942.2	감)2,942.2	-	-	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면 적 (㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	금천구 독산동 292-6번지 일원	근린상업지역	일반상업지역	2,942.2	· 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「 서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용 도지역을 변경 함

7. 관계 서류의 열람방법

- 서울시청 서소문2청사 6층 주택공급과(02-2133-6297)와 금천구청 11층 주택과 (02-2627-1606)에 비치하여 일반인에게 보이게 함

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

- 명 칭 : 금천구 독산동 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 금천구 독산동 292-6번지 일원
- 면 적 : 2,942.2㎡
- 공급촉진지구의 지정 목적
 - 대중교통이 편리하고 생활여건이 우수한 대상지에 대학생·사회초년생·신혼부부 등의 주거안정 실현을 위하여 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정

2. 사업시행자의 성명 또는 명칭

- 명 칭 : 주식회사 성원산업
- 대표자 성명 : 정성훈
- 소재지 : 경기도 파주시 광탄면 심궁로 42
- 법인등록번호 : 284911-0091478

3. 사업기간 및 재원조달계획

- 사업기간 : 지구지정일~2024년
- 재원조달계획 : 자기자본 및 은행차입 등

4. 토지이용계획

구 분	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
주택건설용지	2,942.2	100.0	공공지원민간임대주택
합 계	2,942.2	100.0	-

※ 행정절차 이행시 관련부서 협의의견 및 측량성과 등에 의해 변경 가능

5. 인구·주택수용계획

1) 수용인구 : 약 906명

2) 주택건설계획 : 589세대(공공임대 : 151세대, 공공지원민간임대 438세대)

구 분		세대수	주택공급계층	가구당 인구수(인)	수용인구(인)
공공 임대주택	25 TYPE	85	1인 가구	1	104.0
	26 TYPE	7			
	36 TYPE	12			
	52 TYPE	35	2인 가구	2.65	124.6
	54 TYPE	3			
	64 TYPE	6			
	85 TYPE	3			
	소 계	151	-	-	228.6
공공지원 민간임대주택	25 TYPE	243	1인 가구	1	293.0
	26 TYPE	21			
	36 TYPE	29			
	52 TYPE	102	2인 가구	2.65	384.3
	54 TYPE	11			
	64 TYPE	22			
	85 TYPE	10			
	소 계	438	-	-	677.3
합 계		589	-	-	905.9

※ 공공임대주택 : 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호에 의거 「공공주택 특별법」 제2제1호, 가목에 따른 주택을 말하며, 입주대상자는 대학생, 신혼부부(입주 시까지 혼인이 예정된 예비 신혼부부 포함), 사회초년생 등으로 하고, 차량을 소유하지 않은 자에 한함

※ 공공지원민간임대주택 : 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호에 의거 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 주택을 말하며, 청년층을 대상으로 우선 공급함. 입주대상자 및 선정방법 등은 시장과 협의하여 결정

6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치계획 : 해당없음

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획

1) 녹지계획

- 탄소저감을 위해 사업지구 내 녹지공간을 최대한 확보(자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등)하고, 녹지공간 내 조경식재 시 배기가스에 강하고, 환경정화능력이 강한 내공해성 수종을 식재하여, 주변 경관과의 조화 및 대기질 정화효과를 통해 도시 열섬화 현상을 최소화할 수 있도록 계획

2) 녹색교통 활성화 유도

- 대상지 내 녹지 및 보행네트워크를 구축하고 도로폭원을 적정하게 조성하여 보행, 자전거 등을 통한 녹색 교통이 활성화되도록 계획
- 나눔카 등 녹색교통 활성화를 위한 프로그램을 도입하여 탄소배출량 저감 유도

3) 저탄소 친환경단지 조성

- 운영시 난방연료사용 등으로 인하여 발생되는 탄소 배출을 최소화하기 위해 건축물의 열손실 방지를 위해 열관류율에 적합한 단열재를 사용하는 등의 저감대책을 수립토록함

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

[붙임]

1. 도시·군관리계획

1) 지구단위계획구역에 관한 결정

가) 지구단위계획구역 결정 조서

구 분	구 역 명	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	독산 지구단위계획구역	금천구 독산동 1030번지 일원	198,388	1998. 7. 2. (서울특별시고시 제1998-232호)	

2) 용도지역에 관한 결정(변경)사항

가) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		2,942.2	-	2,942.2	100.0	
상업지 역	일반상업지역	-	증)2942.2	2,942.2	100.0	
	근린상업지역	2,942.2	감)2942.2	-	-	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면 적 (㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	금천구 독산동 292-6번지 일원	근린상업지역	일반상업지역	2,942.2	· 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「 서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용 도지역을 변경 함

3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

가) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

(1) 가구 결정(변경)조서(변경 없음)

(2) 획지 결정(변경)조서

- 단위대지의 최대개발규모(변경 없음)
- 대지의 분할(변경 없음)
- 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

가 구	가구 면적	위 치	면 적 (㎡)	계 획 내 용		비 고
				기 정	변 경	
C1	14,152.5	292-1대, 292-36대	771.2	공동개발 권장	변경 없음	-
		292-3대, 292-33대, 292-34대	1,432.7	공동개발 지정	변경 없음	-
		292-4대, 292-5대, 292-17대, 292-27대	1,996.0	공동개발 지정	변경 없음	-
		292-6대, 292-7대, 292-12대, 292-13대, 292-16대, 292-28대, 292-29대, 292-31대, 292-32대, 292-37대, 292-38대, 292-39대	2,942.2	① 292-6, 7, 12, 13, 16, 28, 31, 32 공동개발 지정 ② 292-37, 38, 39 공동개발 지정 ①, ② 공동개발 권장	① 292-6, 7, 12, 13, 16, 28, 31, 32 공동개발 지정 ② 292-37, 38, 39 공동개발 지정 ①, ② 공동개발 지정	역세권 청년주택 건립을 위한 공동개발 지정
		292-8대, 292-30대, 292-10대	1,321.4	공동개발 권장	변경 없음	-
		292-11대, 292-30대	1,520.0	공동개발 지정		
		292-2대, 292-14대, 292-21대	4,169.0	공동개발 해제 ※ 292-2, 26 → 292-2로 합필	변경 없음	-

■ 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경) 사유서

- 청년층의 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위하여 C1가구 내 공동개발 지정된 ① (292-6, 7, 12, 13, 16, 28, 31, 32)와 ②(292-37, 38, 39)를 공동개발 권장에서 공동개발 지정으로 변경

나) 건축물에 관한 결정(변경)조서
(1) 건축물의 불허용도 결정(변경)조서
• 기정

구 분	전층 불허용도	저층부 불허용도	비고
통영 지구	· 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 (주거복합 건축물 제외) · 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 장의사, 욕외에 철타이 있는 골프연습장, 제조업소, 안마시술소, 다중생활시설(고시원), 수리점 · 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권 장외 발매소, 마권 전화투표소 · 건축법 시행령 별표1 제8호의 운수시설 · 건축법 시행령 별표1 제0호의 의료시설 중 병원(정신병원 및 요양병원에 한함), 격리병원 · 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 욕외에 철타이 있는 골프연습장 · 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장 · 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 · 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례식장	-	-
D 근린상업지역 시흥대로변	· 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 단란주점 · 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설 (관광숙박시설 제외) · 건축법 시행령 별표1 제16호의 위락시설 · 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장및 처리시설(주유소 제외) · 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설 (주차장 제외)	· 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 공연장 (비디오물감상실, 비디오물소극장에 한함) · 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장(비디오물감상실, 비디오물소극장에 한함)	-

주1) 저층부 : 건축물 1층 바닥을 기준으로 1~3층 구간
주2) 관계법령(용도지역, 미관지구)에 따른 불허용도는 원칙적으로 불허

• 변경

구 분	전층 불허용도	저층부 불허용도	비 고
통영 지구	· 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 (주거복합 건축물 제외) · 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 장의사, 욕외에 철타이 있는 골프연습장, 제조업소, 안마시술소, 다중생활시설(고시원), 수리점 · 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권 장외 발매소, 마권 전화투표소 · 건축법 시행령 별표1 제8호의 운수시설 · 건축법 시행령 별표1 제0호의 의료시설 중	-	-

구 분	전층 불허용도	저층부 불허용도	비 고
	병원(정신병원 및 요양병원에 한함), 격리병원 · 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 · 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장 · 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 · 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례식장		
H 독산동 292-6번지 일원	전층 불허용도		비 고
	· 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 · 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 · 건축법 시행령 별표1 제6호의 종교시설 · 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 도매시장 · 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 · 건축법 시행령 별표1 제16호의 위락시설 · 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장및처리시설 · 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설 · 건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 · 건축법 시행령 별표1 제22호의 자원순환 관련 시설 · 건축법 시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사 시설 · 건축법 시행령 별표1 제25호의 발전시설 · 건축법 시행령 별표1 제26호의 묘지관련시설 · 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례시설 · 건축법 시행령 별표1 제29호의 야영장 시설		독산동 292-6 일원 역세권 청년주택에 한함

- 주1) H(독산동 292-6번지 일원) 지역은 지정 상 'D 근린상업지역 시흥대로변' 지역임
 2) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」제2조제2호의 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔은 제외
 3) 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」제31조제1항 준용

- 건축물 용도 결정(변경) 사유서
- 역세권 청년주택 공급에 따른 주거환경보호를 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 불허용도 변경

(2) 건축물의 권장용도 결정(변경)조서

- 기 정

구 분	전층 권장용도	저층부 ¹⁾ 권장용도	비 고
4 근린상업지역 시흥대로변	· 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 (게임제공업소 제외) · 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설 (오피스텔 제외)	· 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 공연장 · 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	-

주1) 저층부 : 건축물 1층 바닥을 기준으로 1~3층 구간

• 변경

구 분	전층 권장용도	저층부 ¹⁾ 권장용도	비 고
4 근린상업지역 시흥대로변	· 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 (게임제공업소 제외) · 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설 (오피스텔 제외)	· 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 공연장 · 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	독산동 292-6 일원 역세권 청년주택에 한하여 적용 예외

주1) 저층부 : 건축물 1층 바닥을 기준으로 1~3층 구간

• 건축물 권장용도 결정(변경) 사유서

- 역세권 청년주택 공급을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 권
장용도 변경

(3) 건축물의 지정용도 결정(변경)조서

• 기정

구 분	전층 지정용도	저층부 지정용도	비 고
가 근린상업지역 준공업지역 특화가로변	-	· 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 소매점(육류 도·소매업 ²⁾ 에 한함), 휴게음식점(육류 음식점 ³⁾ 에 한함) · 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	

주1) 지정용도가 1층부 바닥면적의 50%이상인 경우 수용된 것으로 봄

2) 육류 도·소매업이란 육류 및 부산물 등을 주로 취급하는 소매점 및 판매시설을 말함

3) 육류 음식점이란 육류 및 부산물 등을 주재료로 조리하는 음식점을 말함

4) 세부용도는 건축법상 용도분류 범위 내에서 구청장이 필요하다고 인정하는 경우 구 도시계획위원회(또는 구 도시·건축공동위원회)의 심의를
거쳐 완화(허용)할 수 있음

• 변경

구 분	전층 지정용도	저층부 지정용도	비 고
가 근린상업지역 준공업지역 특화가로변	-	· 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 소매점(육류 도·소매업 ²⁾ 에 한함), 휴게음식점(육류 음식점 ³⁾ 에 한함) · 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	
나 독산동 292-6번지 일원	전층 지정용도		비 고
	· 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합) ⁵⁾		독산동 292-6일원 역세권 청년주택에 한함

주1) 지정용도가 1층부 바닥면적의 50%이상인 경우 수용된 것으로 봄

2) 육류 도·소매업이란 육류 및 부산물 등을 주로 취급하는 소매점 및 판매시설을 말함

3) 육류 음식점이란 육류 및 부산물 등을 주재료로 조리하는 음식점을 말함

4) 세부용도는 건축법상 용도분류 범위 내에서 구청장이 필요하다고 인정하는 경우 구 도시계획위원회(또는 구 도시·건축공동위원회)의 심의를 거쳐 완화(허용)
할 수 있음

5) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔은 제외

- 건축물의 지정용도 결정(변경) 사유서
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획조례」, 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」, 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」을 준용하여 일반상업지역내 건축할 수 있는 지정용도 계획 수립

(4) 건축물의 허용용도 결정(변경)조서(변경 없음)

(5) 건축물의 밀도 결정(변경)조서

- 건폐율 결정조서(변경없음)
- 용적률 결정조서

구 분		내 용	비 고
기정	B	· 기준용적률 : 400% 이하 · 허용용적률 : 530% 이하 · 상한용적률 : 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 및 서울시 지구단위계획 수립기준	
변경	F	· 기본용적률 : 700% 이하 · 상한용적률 : 1,000% 이하 ※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용	독산동 292-6 일원 역세권 청년주택에 한함

- 결정(변경)사유서

구 분	결정내용	결정사유
F	· 기본용적률 : 700% 이하 · 상한용적률 : 1,000% 이하	· 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」을 준용하여 건폐율 및 용적률 결정

- 용적률 적용기준(의무사항) (신설)

구 분		내 용	계획사항	비 고
공공기여율		· 10% 이상 (부지면적기준) (294.22㎡이상)	· 공공임대주택 부속토지 : 10.01%(294.51㎡)	· 독산동 292-6 일원 역세권 청년주택에 한함 · 기본용적률 700% 이하 부여 · 모든 항목을 충족하여야 함
		· 완화용적률 연면적의 50%이상 (149.67%이상)	· 공공기여용적률 150.69% : 용적률 산정용 연면적 4,433.71㎡	
용도별 비율 주거)	주 거	· 80% 이상 90% 이하	· 주거 : 90.42%	

구 분		내 용	계획사항	비 고
	비주거	· 10%이상 20% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)	· 비주거 : 9.58%	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성 을 위한 주요정책	· 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치 계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축 물, 공공시설물 설치 중 2가지 사항 이상 의무 적으로 이행	· 에너지 효율 건축물 ^{주2)} 친환경 건축물 이행 적용 ^{주3)}	
커뮤니티시설		· 주택건설기준 등에 관한 규정 및 서울시 주택조례 - 364세대 이상 기준 : - 세대수(589-299=290)×2.5㎡×1.25 =906.25㎡이상	· 주민공동시설(953.20㎡) : 체력단련실, 공용세탁실, 공유라운지, 공용세탁실, 공용주방, 스터디룸, 작은도서관, 주민공동시설(공용)	
주택규모		· 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하	· 공공임대주택 - 전용 19.33㎡ - 전용 41.79㎡ - 전용 19.78㎡ - 전용 43.46㎡ - 전용 21.21㎡ - 전용 59.02㎡ - 전용 41.21㎡	
		· 공공지원민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	· 공공지원민간임대주택 - 전용 19.33㎡ - 전용 59.02㎡ - 전용 19.78㎡ - 전용 21.21㎡ - 전용 41.21㎡ - 전용 41.79㎡ - 전용 43.46㎡	

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 비주거 용도는 지하2층에서 지상 2층에 위치하여야 한다. 다만, 대지의 형태 및 고저차 등의 사유와 상업지역에서 지상 2층까지 비주거 비율 10% 이상 확보가 불가능한 경우 및 용도변경의 경우에는 관련 위원회의 자문 또는 심의를 거쳐 위치 및 비율을 조정할 수 있다.

주2) 「건축물의 에너지절약 설계기준」에 의한 에너지 성능지표 검토서의 평점 합계 86점 이상 / 「건물에너지 효율등급 인증에 관한 규정」에 의한 에너지효율 2등급 이상

주3) 「녹색건축 인증 기준」에 따른 인증등급별 점수기준 우수(그린2등급) 이상

5) 건축물의 높이 결정(변경)조서

구 분			기 정		변 경		비 고
			기 준	최 고	기 준	최 고	
시흥대로서측	간선부	근린상업지역	-	100m	-	106m	독산동 292-6일원 역세권 청년주택에 한함

• 건축물의 높이 결정(변경) 사유서

- 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 따라 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 건립을 위해 변경
- 높이 완화항목 및 내용(변경없음)

(6) 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서

- 건축선에 관한 계획
- 건축선에 관한 결정(변경)조서

가구 번호	계 획 내 용		비 고
	기 정	변 경	
C1	· 건축한계선 3m(시흥대로변, 범안로변) · 건축한계선 2m(북측 8m 도로변) · 건축한계선 1m(서측 8m 도로변) · 건축한계선 1~6m(보차혼용통로변) · 저층부 벽면지정선 2m(서측 8m 도로변)	· 건축한계선 3m(시흥대로변, 범안로변) · 건축한계선 2m(북측 8m 도로변) · 건축한계선 1m(서측 8m 도로변) · 건축한계선 1~7m(보차혼용통로변) · 저층부 벽면지정선 2m(서측 8m 도로변)	독산동 292-6 일원 역세권 청년주택에 한함

- 건축선에 관한 결정(변경) 사유서
 - － 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따
라 진입도로 확보를 위해 변경

4) 기타사항에 관한 결정(변경)조서

가) 대지 내 공지 및 통로에 대한 계획

- (1) 공개공지(위치지정) (변경없음)
- (2) 공공보행통로(변경없음)
- (3) 보차혼용통로(변경)

가구번호	계획내용		비 고
	기정	변경	
C1	폭6m(1개소)	폭6~10m(1개소)	독산동 292-6일원 역세권 청년주택에 한함

- 보차혼용통로 결정(변경) 사유서
 - 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영
기준」에 따라 진입도로 확보를 위해 변경

나) 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서(변경없음)

2. 집단에너지 공급에 관한 계획 : 해당없음

3. 방재계획

1) 하천 및 내수재해

대상지는 안양천과 약 1.5km 이상 이격되어 있으며, 서울시 풍수해저감종합계획상 하천 및 내수재해위험지에 해당되지 않아 하천범람 및 내수침수로 인한 피해는 없을 것으로 예상되
나 서울특별시 방재성능목표를 고려한 우수관망 설계 필요

2) 토사재해 : 임시침사지 1개소 및 가배수로 설치

- 3) 지진재해 : 구조물 계획시 내진설계 필요
- 4) 바람재해 : 구조물 계획시 내풍설계 필요

(이 하 여 백)

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

1) 토지세목 조서

일련 번호	소재지	지번	지목	면 적		토지소유자			관계인		
				공부 상 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	성명 또는 명칭	주 소	지분	성명 또는 명칭	주 소	권리의 종류 및 내용
1	금천구 독산동	292-6	대	336.7	336.7	주식회사 성원산업	경기도 파주시 광탄면 신산리 35-2	100.0	중소기업은행		근저당
2	금천구 독산동	292-7	대	876.3	876.3			100.0	주식회사 우리은행		근저당
3	금천구 독산동	292-12	대	37.2	37.2			100.0	중소기업은행		근저당
4	금천구 독산동	292-13	대	23.1	23.1			100.0	주식회사 우리은행		근저당
5	금천구 독산동	292-16	대	11.2	11.2			100.0	중소기업은행		근저당
6	금천구 독산동	292-28	대	47.6	47.6			100.0	주식회사 우리은행		근저당
7	금천구 독산동	292-29	주	124.9	124.9			100.0	중소기업은행		근저당
8	금천구 독산동	292-31	대	48.1	48.1			100.0	주식회사 우리은행		근저당
9	금천구 독산동	292-32	대	611.5	611.5			100.0	중소기업은행		근저당
10	금천구 독산동	292-37	대	499.3	499.3	정성훈	서울시 서초구 서초중앙로 15, 비동 1905호 (서초동, 현대슈퍼빌)	10분의4	중소기업은행		근저당
						나미선		10분의3	주식회사 우리은행		근저당
						정원호		10분의3	서초세무서장		근저당
11	금천구 독산동	292-38	대	61.3	61.3	정성훈		10분의4	중소기업은행		근저당
						나미선		10분의3	주식회사 우리은행		근저당
						정원호		10분의3	서초세무서장		근저당
12	금천구 독산동	292-39	주	265	265	정성훈		10분의4	중소기업은행		근저당
						나미선		10분의3	주식회사 우리은행		근저당
						정원호		10분의3	서초세무서장		근저당
합계	-	-	-	2942.2	2942.2	-	-		-	-	

2) 물건조서

일련 번호	소재지		물건의 종류	구 조	사용승인 일자	규 모			소유자	소유권 이외의 권리		
	행정동	지 번				연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		성명 또는 명칭	주 소	권리의 종류 및 내용
1	금천구 독산동	292-6	자동차 관련시설	철근 콘크리트	1978. 5. 1.	363.22	1	1	정성훈	중소기업은행		근저당권
		292-7										
		292-12								주식회사 우리은행		근저당권
		292-13										
2		292-16	위험물저장 및처리시설 제2중근린 생활시설	철근 콘크리트	1995. 5. 9.	423.5	1	2		중소기업은행		근저당권
		292-28										
		292-29								주식회사 우리은행		근저당권
		292-31										
3		292-32	자동차 관련시설	철근 콘크리트	1977. 4. 20.	748.32	1	2	주식회사 성원산업	중소기업은행		근저당권
		292-37										
		292-38								주식회사 우리은행		근저당권
		292-39										
합 계						-	-	-				

5. 공공시설의 귀속에 관한 계획 : 해당없음

6. 공사의 감리에 관한 계획 : 「주택법」 및 「건설기술진흥법」에 의거, 해당 지자체인 금천구청에서 감리자를 선정하여 감리업무를 수행할 예정임

7. 조성토지의 공급에 관한 계획

구 분	위 치	면 적(㎡)	공급대상자	공급시기	비 고
합 계	-	2,942.2	-	-	-
주택건설용지	금천구 독산동 292-6번지 일원	2,942.2	자체사용	승인후	-