

◆ 서울특별시고시 제2024-247호

**구로구 오류동 108-105번지 일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택)
공급촉진지구 지정 · 지구계획 승인 및 도시관리계획(지구단위계획) 결정
지형도면 고시**

「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제24조 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 구로구 오류동 108-105번지 일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 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」 제29조에 따라 구로구 오류동 108-105번지 일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지구단위계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 5월 16일

서울특별시 장

I. 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

- 명 칭 : 구로구 오류동 108-105번지 일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 구로구 오류동 108-105번지 일원
- 면 적 : 5,944.0㎡

2. 촉진지구 지정일 : 2024년 5월 16일

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

4. 시행자의 성명 및 소재지

- 명 칭 : 주식회사 디디아이에스108위탁관리부동산투자회사
- 대표자 명칭 : 정 재 훈
- 소재지 : 서울특별시 강남구 강남대로 382, 7층
- 법인등록번호 : 110111-8092150

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) 및 주소

○ 토지세목조서

연 번	소재지		지 목	공부 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	소유자			관계인		
	행정동	지 번				성 명	주 소	지 분	성 명	주 소	소유권 이외의 권리 종류 및 내용
1	오류동	108-104	대	710.0	710.0	신한자산신탁주 식회사	서울시 강남구 영동대로 416, 13층	-	서울시 도시철도공사	서울시 성동구 천호대로 346	지상권
2	오류동	108-105	대	5,234.0	5,234.0	신한자산신탁주 식회사	서울시 강남구 영동대로 416, 13층	-	서울시 도시철도공사	서울시 성동구 천호대로 346	지상권
합 계				5,944.0	5,944.0	-					

○ 물건조서

연 번	소재지		지 목	구 조	규 모		소유자		관계인		
	행정동	지 번			위 치	연면적 (㎡)	성 명	지 분	성명 또는 명칭	주 소	권리종류 및 내용
1	오류동	108-105 외 1필지 (108-104)	대	철근콘크리트구조 평스라브 지상4층	101호	745.65	주식회사 디디아이오에스 108위탁관리부 동산투자회사	1/1	신한자산신탁주 식회사	서울시 강남구 영동대로 416, 13층	신탁
					201호	1,121.4					
					301호	205.88					
					302호	212.76					
					303호	269.15					
					401호	205.88					
					402호	212.76					
					403호	269.15					

6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시관리계획에 관한 사항
○ 지구단위계획구역 결정조서(신설)

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	구로구 오류동 108-105번지 일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 지구단위계획구역	구로구 오류동 108-105번지 일원	-	증) 5,944.0	5,944.0	

7. 관계서류의 열람방법 : 서울시청 서소문2청사 6층 전략주택공급과(☎ 02-2133-6298) 및
구로구청 신관2층 주택과(☎ 02-860-2399)에 비치하여 일반인에게 열람토록 함

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

- 명 칭 : 구로구 오류동 108-105번지 일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 구로구 오류동 108-105번지 일원
- 면 적 : 5,944㎡
- 공급촉진지구의 지정목적
 - 대상지의 위치적 특성과 개발가능성을 고려하여, 경제적으로 취약한 청년층의 주거문제 개선을 위해 제정된 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」에 의한 ‘서울특별시 청년안심주택’을 도입, 사회초년생·신혼부부 등의 주거 빈곤 문제를 개선하고, 지역환경 개선 및 역세권·가로변 활성화를 위해 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구로 지정하고자 함

2. 시행자의 성명 및 소재지

- 명 칭 : 주식회사 디디아이에스108위탁관리부동산투자회사
- 대표자 명칭 : 정 재 훈
- 소재지 : 서울특별시 강남구 강남대로 382, 7층

3. 사업시행기간 및 재원조달계획

- 사업시행기간 : 지구지정일 ~ 2028년
- 재원조달계획 : 자기자본, 금융기관 조달 등

4. 도시관리계획에 관한 사항

- 용도지역에 관한 결정

구 분	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	5,944.0	-	5,944.0	100.0	
제2종일반주거지역	5,944.0	감) 5,944.0	-	-	
준주거지역	-	증) 5,944.0	5,944.0	100.0	

5. 토지이용계획

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비 고
주택건설용지	청년안심주택(임대주택 용지)	5,944.0	100.0	-
합 계		5,944.0	100.0	-

※ 행정절차 이행시 관련부서 협의의견 및 측량성과 등에 의해 변경될 수 있음

6. 인구·주택 수용계획

○ 계획인구수 : 1,003인

○ 세대수 : 585세대

구 분		세대수(세대)	비율(%)	수용인구(인)	비율(%)
공공 임대	28-TY	92	15.7	92	9.2
	45-TY	2	0.3	5.3	0.5
	54-TY	26	4.5	68.9	6.9
	56-TY	24	4.1	63.6	6.3
	소 계	144	24.6	229.8	22.9
SH선매입	26-TY	29	5.0	29	2.9
	27A-TY	29	5.0	29	2.9
	28-TY	23	3.9	23	2.3
	소 계	81	13.9	81	8.1
공공 자원 민간 임대	27A-1-TY	9	1.5	9	0.9
	27B-TY	28	4.8	28	2.8
	28-TY	16	2.7	16	1.6
	33-TY	19	3.2	19	1.9
	34A-TY	29	5.0	29	2.9
	34B-TY	29	5.0	29	2.9
	36-TY	29	5.0	29	2.9
	53A-TY	2	0.3	5.3	0.5
	54A-1-TY	2	0.3	5.3	0.5
	57-TY	3	0.5	7.95	0.8
	59A-TY	26	4.5	68.9	6.9
	59B-TY	3	0.5	7.95	0.8
	60-TY	78	13.3	206.7	20.6
	60-3-TY	2	0.3	5.3	0.5
	61A-TY	28	4.8	74.2	7.4
	61B-TY	28	4.8	74.2	7.4
	70-TY	29	5.0	76.85	7.7
	소 계	360	61.5	691.65	69.0
합 계		585	100.0	1,002.45	100.0

※ 가구당 인구수는 「공공주택 업무처리지침」의 '행복주택 공급 계층별 가구당 인구수 기준' 적용

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

8. 환경보전 및 탄소저감 등 환경 계획

1) 환경보전계획

가. 생태면적 확보

- 사업시행시 대상지 내 생태면적률은 자연지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등을 통한 피복형 유형과 식재형 유형을 적용한 결과 생태면적률은 30.07%로 계획

나. 일조영향 예측 및 저감

- 대상지 북측으로 20m 이상 도로에 접하고 있어 정북일조 고려 대상이 아니나, 공동주택 채광 등의 확보를 위하여 건물높이, 배치계획 등을 수립

다. 오염물질 저감

- 발생폐기물의 감용, 감량 및 재활용을 유도하기 위하여 계획지구내에서 발생하는 폐기물은 성상별로 구분하여 처리할 수 있도록 성상별(재활용성, 가연성, 불연성)로 보관용기를 설치토록 하며, 구로구와 협의하여 수집·운반 처리토록 할 계획임
- 생활계폐기물은 활동인구에게 지속적인 계몽을 실시하여 폐기물의 감량과 위생적인 분리수거가 가능토록 하고, 분리수거함은 접근이 용이한 곳에 설치하여 배출시부터 분리수거를 적극 유도함
- 운영시 음식물쓰레기가 발생될 예정으로 구로구의 음식물류 폐기물 수집·운반 및 재활용 방침에 의거하여 적정 처리토록 할 계획임

라. 소음·진동 저감

- 공사시 소음저감대책
: 계획구역 경계부에 가설방음판넬 및 장비주변에 이동식 방음판넬 등을 설치하고 규제기준 등을 고려하여 가능한 한 저소음 건설기계나 적정용량의 건설기계를 사용
- 공사시 진동저감대책
: 공사장비에 의한 진동을 저감하기 위하여 공사강도를 조정토록 하되, 가능한 한 저진동 건설기계를 사용하여 공사장비 가동으로 인한 영향을 최소화
- 운영시 소음저감대책
: 본 계획구역 사업시행시 계획건축물의 주요 용도에 따라 미국냉동공조기술자협회(ASHRAE)의 용도별 소음기준을 참조하여, 이에 부합할 수 있는 차음설계(창호 및 외벽계획)를 통해 이용객에 대한 교통소음영향을 최소화

2) 보전대상지 설정 및 보전계획

- 본 사업시행에 따른 조정녹지 조성 및 오픈스페이스 공간 마련, 녹지체계 구축 등 환경보전 계획을 통해 도심지 내 생태 및 녹지공간을 최대한 확보토록 할 계획임

3) 탄소저감계획

가. 녹지계획

- 탄소저감을 위해 사업지구 내 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

- 대상지 내 녹지 및 보행네트워크를 구축하고 도로폭원을 적정하게 조성하여 보행, 자전거 등을 통한 녹색교통이 활성화되도록 계획

- 나눔카 등 녹색교통 활성화를 위한 프로그램을 도입하여 탄소배출량 저감 유도
- 다. 저탄소 친환경단지 조성
- 운영시 난방연료 사용 등으로 인하여 발생하는 탄소 배출을 최소화하기 위해 건축물의 열손실방지를 위해 열관류율에 적합한 단열재를 사용하는 등의 저감대책을 수립토록 함

9. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항 : [붙임]

[붙임]

1. 도시관리계획 결정

1) 지구단위계획구역 및 계획에 관한 결정 : 신설

가. 지구단위계획구역에 관한 결정조서(신설)

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	오류동 108-105번지 일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 지구단위계획구역	구로구 오류동 108-105번지 일원	-	증) 5,944.0	5,944.0	

□ 지구단위계획구역 결정사유서

구 분	위 치	면적(㎡)	결정사유
신설	구로구 오류동 108-105번지 일원	5,944.0	「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」에 따라 대중교통이 편리하고 생활여건이 우수한 대상지에 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구로 지정하여 청년안심주택을 공급하기 위함

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	5,944.0	-	5,944.0	100.0	
제2종일반주거지역	5,944.0	감) 5,944.0	-	-	
준주거지역	-	증) 5,944.0	5,944.0	100.0	

□ 용도지역 결정(변경)사유서

도면표시 번 호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	구로구 오류동 108-105번지 일원	제2종일반 주거지역	준주거지역	5,944.0	「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」에 따라 공공임대주택을 포함한 청년안심주택 건립을 위하여 용도지역을 변경함

나. 기반시설에 관한 결정조서(변경없음)

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 종류	위 치		연장(m)	면적(㎡)	최초 결정일	비 고
				기점	종점				
기정	-	철도	도시철도	천왕동 52	온수동 산2-1	3,000 (76)	- (920)	1998.02.14.	7호선

※ ()는 사업대상지 내 연장 및 면적임

3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 신설
가. 가구 및 획지에 관한 결정조서(신설)

구 분	가구번호	면적(㎡)	용도지역			비 고
			지 번	면 적(㎡)	계획내용	
신설	-	5,944.0	오류동 108-104	710.0	공동개발 지정	
			오류동 108-105	5,234.0		

□ 가구 및 획지에 관한 결정사유서

도면표시 번 호	위 치	계획내용	결정사유
-	구로구 오류동 108-105번지 일원	공동개발 지정 (5,944.0㎡)	청년층 주거안정을 위한 청년안심주택 공급촉진지구 결정을 위한 공동개발 지정

나. 건축물 용도·밀도 및 배치에 관한 결정조서(신설)

(1) 건축물 용도에 관한 결정조서

도면표시 번 호	불허용도	비 고
지정	• 공동주택(청년안심주택) 주	
불허	• 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 • 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 • 판매시설 중 도매시장 • 운수시설 • 의료시설 중 격리병원 • 운동시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장 • 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 • 위락시설 • 공장 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설 • 동물 및 식물 관련시설 • 자원순환 관련시설 • 교정 및 군사시설 • 묘지 관련시설 • 장례시설 • 야영장 시설 • 그밖에 유사한 시설로서 주거환경에 지장이 있다고 인정하는 시설	

주) 공동주택은 「서울특별시 청년안심주택 공급지원에 관한 조례」 제2조제2호에 따른 임대주택(오피스텔 제외)임

※ 성기구 취급점, 실내경마장 및 이와 유사한 실내 사행행위업, 성인전용 전화방, 성인전용 PC방 및 이와 유사한 성인전용업은 불허

☐ 건축물 용도에 관한 결정사유서

도면표시 번 호	계획내용	결정사유
-	지정용도 및 불허용도 신설	청년안심주택 공급을 위한 사업의 실현성 확보

(2) 건축물 밀도에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
건폐율	60% 이하	
용적률	기본용적률 : 400% 이하 / 상한용적률 : 500% 이하	
높이	94.54m 이하	

☐ 건축물 밀도에 관한 결정사유서

도면표시 번 호	계획내용	결정사유
-	건축물 밀도계획 신설	- 청년안심주택을 건립함에 따라 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」에 따른 운영기준을 준용한 용적률 계획 도입 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」의 높이기준을 준용한 높이계획 도입

(3) 건축물 배치에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
건축한계선	경인로변 : 3m	

☐ 건축물 배치에 관한 결정사유서

도면표시 번 호	계획내용	결정사유
-	건축한계선 (경인로변 3m)	청년층 주거안정을 위한 청년안심주택 공급촉진지구 결정을 위한 건축한계선 지정

다. 청년안심주택에 관한 결정조서(신설)

(1) 용적률 적용기준(의무사항)

구 분		운영기준	계획내용	비 고
공공기여율 (제2종일반주거지역 →준주거지역)		15% 이상 (부지면적 기준) - $5,944.0\text{㎡} \times 15\% = 891.6\text{㎡}$ 이상	15.03% (893.2㎡) - 공공임대주택 : 90세대	모든 항목 충족
		원화용적률 연면적의 50% 이상 - $(499.86\% - 400\%) \times 50\% = 2,967.8392\text{㎡}$ 이상	3,008.3402㎡ 확보 - (공급면적 35.2517㎡ $\times$ 22세대) + (공급면적 54.7402㎡ $\times$ 2세대) + (공급면적 70.6806㎡ $\times$ 6세대) + (공급면적 70.8016㎡ $\times$ 24세대) = 3,008.3402㎡	
용도별 비율	주거	85% 이상	주거:비주거 = 100.0% : 0.0% (용적률 기준) - 지하1~2층 546.7658㎡ 설치 - 대지의 형태 및 고저차에 따른 가로변 비주거 설치	
	비주거	15% 이하 (가로변 비주거 설치의무)		
주택규모		전용면적 20㎡ ~ 60㎡ 내외	1인 세대 : 21.3934㎡ 21.7256㎡ 22.4318㎡ 25.6605㎡ 26.7653㎡ 27.2675㎡ 27.6580㎡ 2인 이상 세대 : 34.8329㎡ 42.3253㎡ 44.9763㎡ 45.0533㎡ 46.3445㎡ 47.4213㎡ 48.1245㎡ 49.2413㎡ 47.6523㎡	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	2가지 사항 이상 의무 - 리모델링이 쉬운 구조 - 커뮤니티지원시설의 설치계획 - 에너지효율 건축물 - 친환경건축물 - 공공시설물 설치 - 개방형, 돌출개방형, 돌출형 발코니 설치	- 에너지효율 건축물 (건축물 에너지효율 2등급 이상) - 친환경건축물 (녹색건축물 그린2등급 이상)	
주민 공동 시설	커뮤니티시설	364호 이상 (전체 건립호 - 299호) $\times 2.5 \times 1.25$ = $(585 - 299) \times 2.5 \times 1.25$ = 893.75㎡	지하1층 1,121.493㎡ 계획	

※ 위 계획(안)은 향후 청년안심주택 건설사업 관련 인허가, 측량결과 등에 따라 변경될 수 있음

(2) 공공기여계획

구 분	공공기여			비 고
	기준	계획	세대수	
기본용적률	15% 이상 (891.6㎡ 이상)	15.03% (893.2㎡)	90세대	제2종일반주거지역 → 준주거지역
상한용적률	2,967.8392㎡ 이상	3,008.3402㎡	54세대	기본용적률 외 증가된 용적률의 1/2(50%) 이상 공공임대주택으로 계획
합계			144세대	

※ 위 계획(안)은 향후 청년안심주택 건설사업 관련 인허가, 측량결과 등에 따라 변경될 수 있음

2. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당없음

3. 방재계획

1) 호우재해

- 사업지는 침수재해 발생이 미미할 것으로 판단되나 배수시설물의 유지관리계획을 통하여 사업대상지 내 침수재해가 발생되지 않도록 관리
- 공사 시 외부우수의 공사장 내 유입으로 인한 홍수 및 토사유출의 증가를 방지하기 위하여 임시침사지, 가배수로, 비닐보호막 등을 설치하여 재해영향을 저감토록 계획
- 운영 시 우수유출 저감을 위하여 저류시설, 침투시설 계획

2) 지진재해

- 내진설계기준에 따라 건축계획 수립 및 대피시설, 대응시스템 등을 구축
- 지진 등 재난발생 시 피해가 예상되는 시설물에 대한 정기점검 및 정비 실시

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

1) 토지세목조서

연 번	소재지		지 목	공부 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	소유자			관계인		
	행정동	지 번				성 명	주 소	지 분	성 명	주 소	소유권 이외의 권리 종류 및 내용
1	오류동	108-104	대	710.0	710.0	신한자산신탁주식회사	서울시 강남구 영동대로 416, 13층	-	서울시 도시철도공사	서울시 성동구 천호대로 346	지상권
2	오류동	108-105	대	5,234.0	5,234.0	신한자산신탁주식회사	서울시 강남구 영동대로 416, 13층	-	서울시 도시철도공사	서울시 성동구 천호대로 346	지상권
합 계				5,944.0	5,944.0	-					

2) 물건조서

연 번	소재지		지 목	구 조	규 모		소유자		관계인		
	행정동	지 번			위 치	연면적 (㎡)	성 명	지 분	성명 또는 명칭	주 소	권리종류 및 내용
1	오류동	108-105 외 1필지 (108-104)	대	철근콘크리트구조 평스라브 지상4층	101호	745.65	주식회사 디디아이오에스 108위탁관리부 동산투자회사	1/1	신한자산신탁주 식회사	서울시 강남구 영등대로 416, 13층	신탁
					201호	1,121.4					
					301호	205.88					
					302호	212.76					
					303호	269.15					
					401호	205.88					
					402호	212.76					
					403호	269.15					

3) 토지취득방법 : 사업시행자 토지 확보 완료

4) 존치건축물의 공작물 처리계획 : 사업부지 내 건축물, 공작물 등은 전면 철거 후 신축

5. 공공시설의 귀속에 관한 계획 : 해당없음

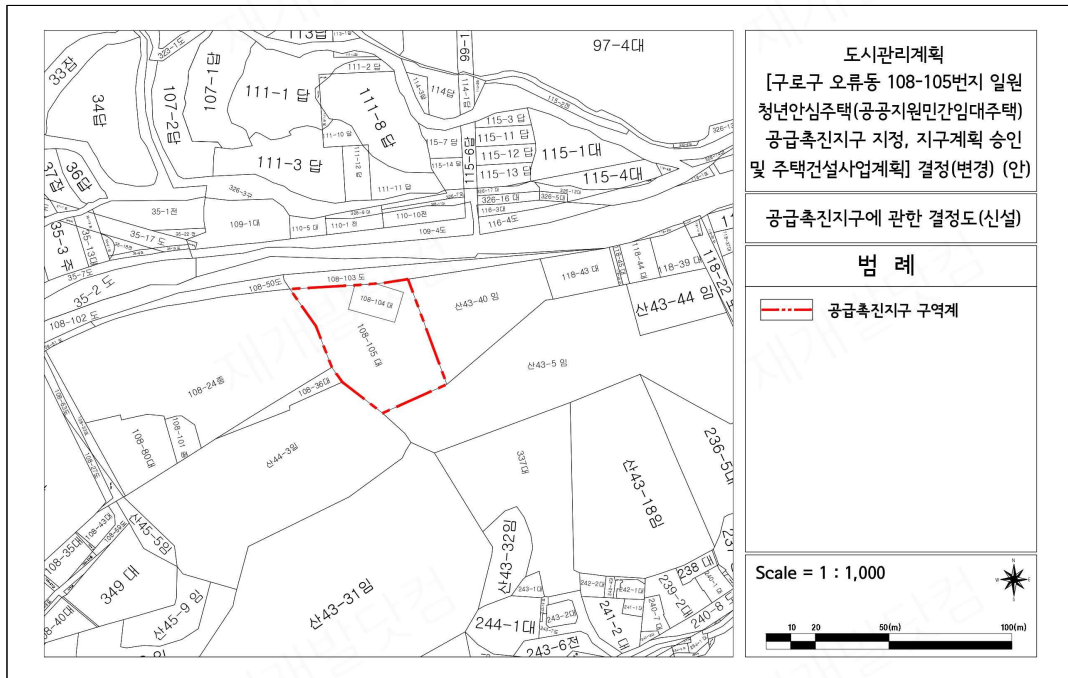
6. 공사의 감리에 관한 계획 : 「주택법」 및 「건설기술 진흥법」에 의거 해당 지자체인 구로구청에서 감리자를 선정하여 감리업무 수행

7. 조성토지의 공급에 관한 계획

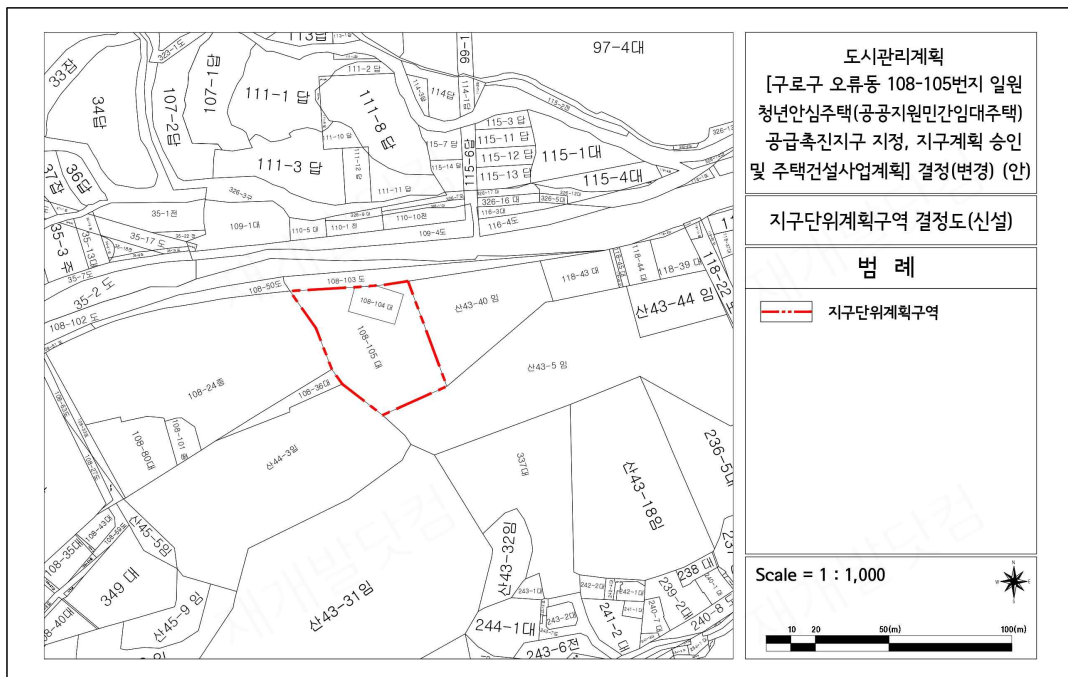
구 분	위 치		공급대상자	공급시기	비 고
	면적(㎡)	구성비(%)			
주택건설용지	5,944.0	100.0	자체사용	주택건설사업계획 승인 이후	
합 계	5,944.0	100.0			

관계도면 : [붙임]

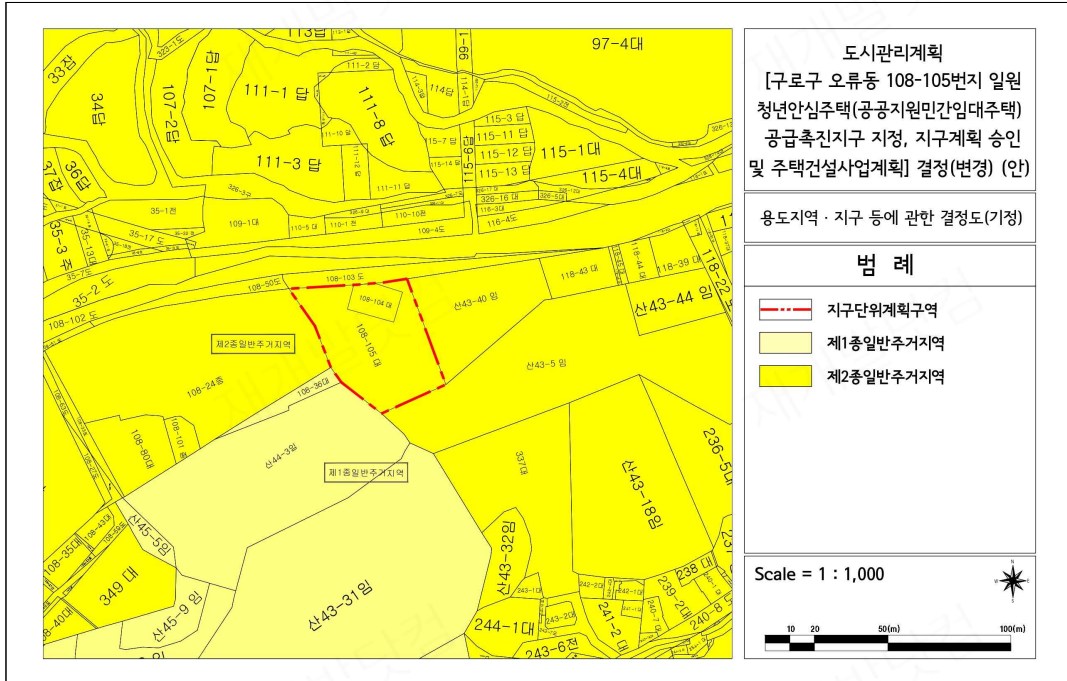
[공급촉진지구에 관한 결정도(신설)]



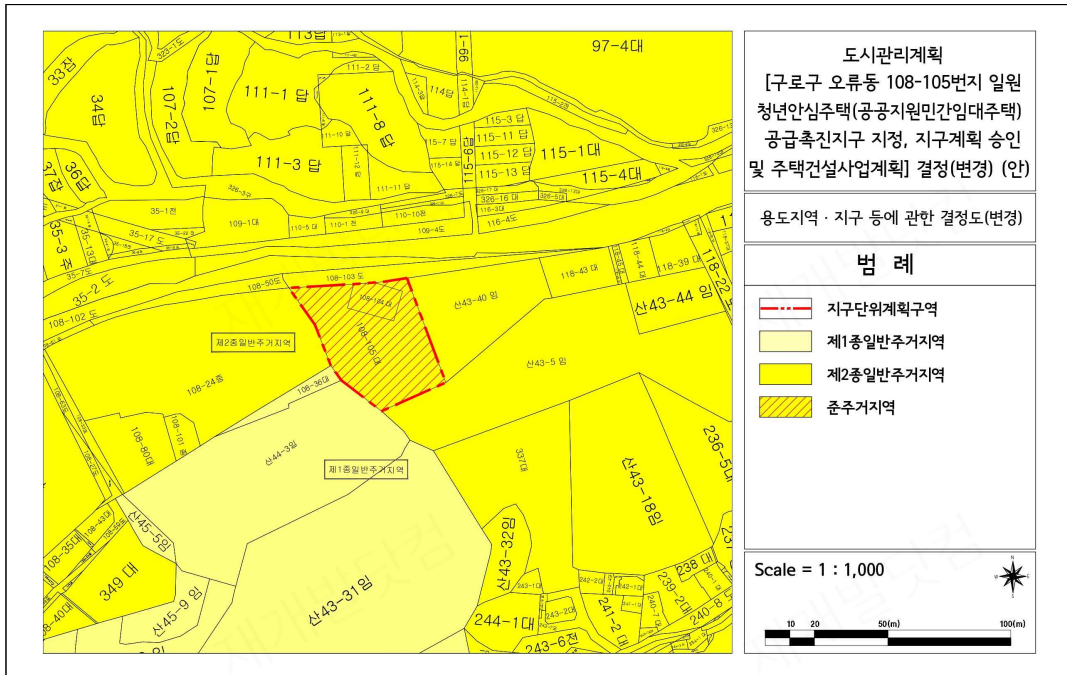
[지구단위계획구역 결정도(신설)]



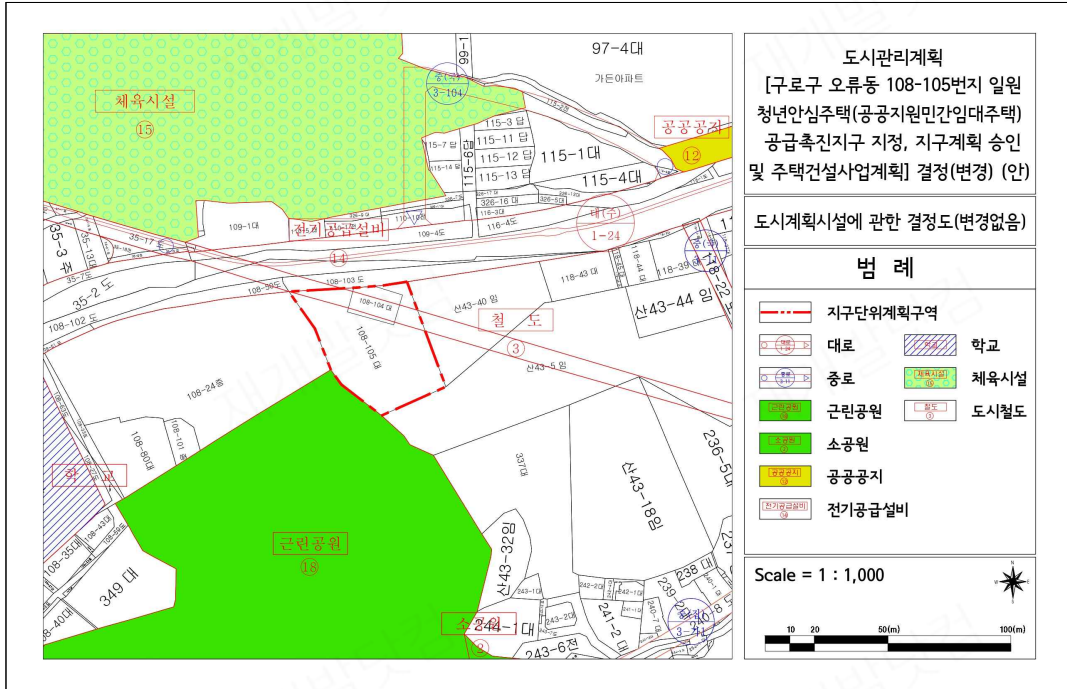
[용도지역 · 지구 등에 관한 결정도(기정)]



[용도지역 · 지구 등에 관한 결정도(변경)]



[도시계획시설에 관한 결정도(변경없음)]



[획지 및 건축물 등에 관한 결정도(신설)]

