

◆ 서울특별시고시 제2025-89호

**마포구 염리동 85-2 외 1필지 공공지원민간임대주택(청년안심주택)
공급촉진지구 지정·지구계획 승인 및
도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정·지형도면 고시**

「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제33조, 「서울시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 마포구 염리동 85-2 외 1필지 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」 제29조 규정에 따라 마포구 염리동 85-2 외 1필지 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 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 2월 20일
서울특별시 장

I. 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

- 명 칭 : 염리동 85-2 외 1필지 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 마포구 염리동 85-2외 1필지
- 면 적 : 5,586.00㎡

2. 촉진지구의 지정일 : 2022년 4월 21일

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

4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명

- 명칭 : (주)마스틴제146호위탁관리부동산투자회사
- 대표자 성명 : 박영희
- 소재지 : 서울특별시 서초구 강남대로 465, 에이동 20층
(서초동, 교보생명보험(주)서초사옥)
- 법인등록번호 : 110111-8065735

5. 수용하거나 사용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭), 주소

가. 토지세목조서

연번	소재지	지번	지목	면적 (㎡)		소유자			소유권 이외의 권리		
				공부상 면적	편입 면적	성명	주소	지분	성명	주소	소유권 이외의 권리종류 및 내용
1	마포구염리동	85-1	도로	145.00	145.00	㈜마스턴 제146호 위탁관리 부동산 투자회사	서울특별시 서초구 강남대로465,에이 동 20층	100.0%	아시아 신탁 주식회사	서울특별시 강남구 영동대로 416,13층	수탁자
2		85-2	대	5,441.00	5,441.00						
계				5,586.00	5,586.00	-					

나. 물건조서

연번	소재지	지번	지목	물건의 종류	구조	사용승인 일자	규모			소유자	소유권 이외의 권리		
							연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		성명	주소	권리의 종류 및 내용
1	마포구염리동	85-2	대	전신전화국 중앙전산소 (전산국사)	철근 콘크리트조	1989.12.28	14,613.89	2	7	㈜마스턴 제146호 위탁관리 부동산 투자회사	아시아 신탁 주식회사	서울특별시 강남구 영동대로 416,13층	수탁자

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

가. 지구단위계획구역 결정조서 : 신설

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	염리동 85-2외 1필지 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 지구단위계획구역	마포구 염리동 85-2외 1필지	-	증)5,586.00	5,586.00	-

■ 결정사유서

도면 표시번호	구역명	면적(㎡)	결정사유
-	염리동 85-2 외 1필지 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 지구단위계획구역	5,586.00	대중교통이 편리하고 생활여건이 우수한 대상지에 청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택을 건립하기 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 따른 지구단위계획구역을 결정(신설)하여 역세권 청년주택을 공급하기 위함

나. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경 후		
계		5,586.00	-	5,586.00	100.00	-
주거 지역	제3종일반주거지역	5,586.00	감)5,586.00	-	-	
	준주거지역	-	증)5,586.00	5,586.00	100.00	

■ 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	결정사유
		기 정	변 경		
-	마포구 염리동 85-2 외 1필지	제3종 일반주거지역	준주거지역	5,586.00	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 용도지역 중세분 변경

7. 관계서류 열람방법 : 서울시청 서소문2청사 13층 전락주택공급과(02-2133-6299)와 마포구청 주택상생과 (02-3153-1652)에 비치하여 일반인에게 열람토록 함.

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

- 명 칭 : 염리동 85-2 외 1필지 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 마포구 염리동 85-2외 1필지
- 면 적 : 5,586.00㎡
- 공급촉진지구의 지정목적: 지하철 6호선 대흥역 역세권 지역에 대학생·사회초년생·신혼부부 등의 주거안정을 위한 공공지원민간임대주택(청년안심주택)을 건설·공급하기 위하여 공급촉진지구 지정

2. 사업시행자의 성명 또는 명칭 및 주소

- 명칭 : (주)마스틴제146호위탁관리부동산투자회사
- 대표자 성명 : 박영희
- 소재지 : 서울특별시 서초구 강남대로 465, 에이동 20층
(서초동, 교보생명보험(주)서초사옥)

3. 사업기간 및 채원조달계획

- 사업기간 : 지구지정일 ~ 2025년
- 채원조달계획 : 자기자본 등

4. 토지이용계획

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
주택건설용지	5,586.00	100.0	임대주택
합계	5,586.00	100.0	-

※ 추후 측량성과 등에 의해 변경 가능

5. 인구·주택수용계획

가. 수용인구 : 753명

나. 주택건설계획 : 499세대

구분		세대수	비율(%)	수용인구(인)	비율(%)	비고
SH선매입	30형	10	2.00	10	1.33	청년안심주택 건설·공급
	소계	10	2.00	10	1.33	
공공임대주택 (공공기여)	30형	44	8.82	44	5.84	
	53형	20	4.01	53	7.04	
	소계	64	12.83	97	12.88	
공공지원민간임대주 택	30형	277	55.51	277	36.79	
	40형	14	2.81	14	1.86	
	53형	134	26.85	355	47.14	
	소계	425	85.17	646	85.79	
합계		499	100.00	753	100.00	

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

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

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획

가. 환경보전계획

1) 생태면적 확보 및 녹지네트워크 조성

- 계획구역 내 생태적 연계를 위하여 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등을 조성하고, 다양한 조경수목 식재 및 녹지 조성계획을 수립하여 충분한 녹지공간 확보 및 대상지 내 녹지네트워크 구축

2) 일조영향 검토

- 모든 예측지점에서 수인한도를 만족하는 것으로 예측되며, 관련법규에 준하여 일조장해 영향 범위가 최소화 될 수 있도록 계획을 수립함

3) 환경오염 저감계획

- 공사 시 공정별 오염물질발생원을 분류하고, 부지내 지형을 고려하여 각종 환경오염 방지 시설을 계획·설치하여 각 공사단계별 환경오염 저감대책을 이행

나. 보전대상지 설정 및 보전계획

- 조경녹지 및 옥상녹화, 녹지체계 구축 등 환경 보전계획을 통해 도심지 내 생태 및 녹지공간을 최대한 확보토록 계획

다. 탄소저감계획

- 저탄소 친환경 건축계획 및 주변과 조화로운 녹지조성 계획을 수립하여 전체적으로 환경친화적인 공간구성 계획

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

[붙임]

1. 도시·군관리계획

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역 결정조서(신설)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	염리동 85-2 외 1필지 공공지원민간임대주택 (청년안심주택) 지구단위계획구역	마포구 염리동 85-2외 1필지	-	증)5,586.00	5,586.00	-

■ 결정사유서

도면 표시번호	구역명	면적(㎡)	결정사유
-	염리동 85-2 외 1필지 공공지원민간임대주택 (청년안심주택) 지구단위계획구역	5,586.00	대중교통이 편리하고 생활여건이 우수한 대상지에 청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택을 건립하기 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 따른 지구단위계획구역을 결정(신설)하여 역세권 청년주택을 공급하기 위함

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역·지구에 관한 결정(변경)

가) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		5,586.00	-	5,586.00	100.00	-
주거 지역	제3종일반주거지역	5,586.00	감)5,586.00	-	-	
	준주거지역	-	증)5,586.00	5,586.00	100.00	

■ 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	결정(변경)사유
		기 정	변 경		
-	마포구 염리동 85-2외 1필지	제3종 일반주거지역	준주거지역	5,586.00	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년 주택 건립을 위해 용도지역 중세분 변경

나) 용도지구 결정조서 : 변경없음

2) 도시기반시설에 관한 결정 : 변경없음

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정

가) 획지에 관한 결정조서(신설)

구분	도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지		결정사유
				위치	면적(㎡)	
신설	-	-	5,586.00	마포구 염리동 85-2외 1필지	5,586.00	• 청년층 주거안정 실현을 위해 역세권 청년주택 건립을 위한 획지 계획을 결정(신설)

나) 건축물 등에 관한 결정

(1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서(신설)

구분		용도	비고
신설	지정용도(A)	• 공동주택(주거복합) ^{주1)}	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획조례」, 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」, 「서울특별시 청년안심주택건립 및 운영기준」을 준용하여 지정용도계획 수립
	불허용도(1)	• 제2종근린생활시설 단란주점 및 안마시술소 / 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 / 판매시설 중 도매시장 / 의료시설 중 격리병원 / 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중시설 / 위락시설 / 공장 / 창고시설 / 위험물 저장 및 처리시설 / 동물 및 식물 관련시설 / 자원순환 관련시설 / 교정 및 군사시설 / 발전시설 / 묘지 관련 시설 / 장례시설 / 야영장 시설	

※주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

(2) 건축물의 밀도에 관한 결정 조서(신설)

구분	계획내용	비고
신설	건폐율	• 60% 이하 • 「서울특별시 도시계획조례」 준용
	용적률	• 기본용적률 : 400% 이하 • 상한용적률 : 법정 이하 ^{주2)} • 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」에 따라 청년주택 건립을 위한 용적률의 변경
	높이	• 60m 이하 • 「서울특별시 지구단위계획 수립기준(2020.5.26.)」을 준용하여 높이계획

※주2) 청년안심주택 건립에 따라 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」의 용적률 기준 적용

(기준) ■ 용적률 적용기준(의무사항)

필수사항	기준	계획	비고
공공기여율	• 부지면적의 10%에 해당하는 공공시설 설치 및 제공 (부지면적 558.60㎡ 이상)	① 기본공공기여 : 559.01㎡ (10.01%) -공공임대주택 : 78.53㎡ (1.41%)7세대 -공공시설(기부채납) : 480.48㎡ (8.60%) 대지지분 264.83㎡ + 환산부지 215.65㎡	③ 총 499세대 중 공공임 대주택 64세대 공 모든 항목을 충족 할 경우 기본용적률

필수사항		기준	계획		비고
		완화용적률(98.73%)의 50% 이상 공공임대주택 제공 - 5,586.00㎡×93.32%×50% = 2,606.34㎡ 이상 (46.66%)	② 추가공공기여 : 48.90% - 공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : 2,731.73㎡(48.90%) : 57세대	공기여	400% 상한용적률법 정이하 부여
주거·비주거비율		15% 이하 (가로변 비주거 설치 의무) 85% 이상	주거 : 비주거 (90.56% : 9.44%)		
주택 건설 기준	주택규모	- 전용면적 : 18㎡~60㎡ 내외 - 세대유형별 세대수 비율 : 1인세대 규모(세어형 포함, 18㎡ 이상)와 2인이상 규모(36㎡ 이상) 설치비율 7:3으로 계획	- 공공임대주택 : 총 64세대 -30형(44세대), 53형(20세대) - SH공사 선매입 : 총 10세대 -30형(10세대) - 공공지원민간임대주택 : 총 425세대 -30형(277세대), 40형(14세대), 53형(134세대)		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요 정책	리모델링이 쉬운구조, 커뮤니티 지원 시설의 설치계획, 에너지 효율건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치 중 2 가지 사항 이상 의무적 이행	에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용		
커뮤니티 시설		「청년주택 운영기준」 3-3-8 4) 364호 이상 : (전체 건립호-299호) × 2.5 × 1.25	- 법적기준 : 625.00㎡ - 계획면적 : 1,608.42㎡ -계절창고, 무인택배보관소, 멀티룸, 코인세탁실, 북카페, 체력단련실, 입주민 회의실, 다목적공간		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용

(변경) ■ 용적률 적용기준(의무사항)

필수사항		기준	계획		비고
공공기여율		- 부지면적의 10%에 해당하는 공공시설 설치 및 제공 (부지면적 558.60㎡ 이상) - 완화용적률(92.24%)의 50% 이상 공공임대주택 제공 - 5,586.00㎡×92.24%×50% = 2,576.26㎡ 이상 (46.12%)	① 기본공공기여 : 586.92㎡ (10.51%) -공공임대주택 : 78.87㎡ (1.41%)7세대 -공공시설(기부채납) : 508.05㎡ (9.10%) 대지지분 281.84㎡ + 환산부지 226.21㎡	③ 총 499세대 중 공공임대주택 64세대 공공기여	모든 항목을 충족 할 경우 기본용적률 400% 상한용적률법 정이하 부여
주거·비주거비율		15% 이하 (가로변 비주거 설치 의무) 85% 이상	주거 : 비주거 (90.98% : 9.02%)		
주택 건설 기준	주택규모	- 전용면적 : 18㎡~60㎡ 내외 - 세대유형별 세대수 비율 : 1인세대 규모(세어형 포함, 18㎡ 이상)와 2인이상 규모(36㎡이상) 설치비율 7:3으로 계획	- 공공임대주택 : 총 64세대 -30형(44세대), 53형(20세대) - SH공사 선매입 : 총 10세대 -30형(10세대) - 공공지원민간임대주택 : 총 425세대 -30형(277세대), 40형(14세대), 53형(134세대)		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요 정책	리모델링이 쉬운구조, 커뮤니티 지원 시설의 설치계획, 에너지 효율건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치 중 2 가지 사항 이상 의무적 이행	에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용		

필수사항	기준	계획	비고
커뮤니티 시설	「청년주택 운영기준」 3-3-8 4) 364호 이상 : (전체 건립호-299호) × 2.5 × 1.25	- 법적기준 : 625.00㎡ - 계획면적 : 1,686.48㎡ -계절창고, 무인택배보관소, 멀티룸, 코인세탁실, 북카페, 체력단련실, 입주민 회의실, 다목적공간	

※ 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」 준용

(3) 건축물의 배치등에 관한 결정조서(신설)

구분	적용구역	결정사유
신설	- 송문길 : 3m - 백범로21길 : 3m - 송문5길변 : 1.5m 이상	보행자의 개방감과 보행편의를 위하여 인접가로의 폭, 특성과 관련하여 건폐율·용적률·개발규모 등을 종합적으로 검토하여 지정하고자 함

다) 기타사항에 관한 결정

(1) 대지 내 공지에 관한 결정조서(신설)

구분	계획내용	비고
전면공지	- 송문길, 백범로21길 : 건축한계선 3m - 송문5길변 : 건축한계선 1.5m 이상	차도부속형(보행용)

(기준) (2) 공공기여에 관한 결정조서(신설)

구분	용적률	공공기여 기준	기부채납 면적	세대수
공공임대주택	기본용적률 (부지면적)	400% 이하	부지면적 기준 10% 이상 (부지면적 558.60㎡ 이상)	총 499세대 중 공공임대주택 64세대 계획
	상한용적률 (지상층 연면적)	법정 이하	기본용적률에서 완화된 용적률의 50% 이상 (5,586.00㎡ × 93.32% × 50%) (지상층 연면적 2,606.34㎡ 이상)	
공공시설	-	지상2층 엘리동 주민센터 조성 후 기부채납	연면적 1,482.37㎡	-

※ 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고, 공공임대주택 부속토지는 시장에게 기부채납 하여야 함

※ 상기 계획사항은 관련 지침 적용기준 범위 내에서 변동될 수 있음

(변경) (2) 공공기여에 관한 결정조서

구분	용적률	공공기여 기준	기부채납 면적	세대수
공공임대주택	기본용적률 (부지면적)	400% 이하	부지면적 기준 10% 이상 (부지면적 558.60㎡ 이상)	총 499세대 중 공공임대주택

구분	용적률	공공기여 기준	기부채납 면적	세대수
			: 7세대 - 공공시설(기부채납) : 508.05㎡ (9.10%) 대지지분 281.84㎡ + 환산부지 226.21㎡	64세대 계획
상한용적률 (지상층 연면적)	법정 이하	기본용적률에서 완화된 용적률의 50% 이상 (5,586.00㎡ × 92.24% × 50%) (지상층 연면적 2,576.26㎡ 이상)	공공임대주택 제공 연면적 : 2,731.73㎡ (57세대)	
공공시설	-	지상2층 염리동 주민센터 조성 후 기부채납	연면적 1,575.46㎡	-

※ 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고, 공공임대주택 부속토지는 시장에게 기부채납 하여야 함

※ 상기 계획사항은 관련 지침 적용기준 범위 내에서 변동될 수 있음

2. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당없음

3. 방재계획 : 사전재해영향성 검토서 참조

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

가. 토지조서

연번	소재지	지번	지목	면적 (㎡)		소유자			소유권 이외의 권리		
				공부상 면적	편입 면적	성명	주소	지분	성명	주소	소유권 이외의 권리종류 및 내용
1	마포구염리동	85-1	도로	145.00	145.00	㈜마스턴 제146호 위탁관리 부동산 투자회사	서울특별시 서초구 강남대로465,에이 동 20층	100.0%	아시아 신탁 주식회사	서울특별시 강남구 영동대로 416,13층	수탁자
2		85-2	대	5,441.00	5,441.00						
계				5,586.00	5,586.00	-					

나. 물건조서

연번	소재지	지번	지목	물건의 종류	구조	사용승인 일자	규모			소유자	소유권 이외의 권리		
							연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		성명	주소	권리의 종류 및 내용
1	마포구염리동	85-2	대	전신전화국 중앙전산소 (전산국사)	철근 콘크리트조	1989.12.28	14,613.89	2	7	㈜마스턴 제146호 위탁관리 부동산 투자회사	아시아 신탁 주식회사	서울특별시 강남구 영동대로 416,13층	수탁자

5. 공공시설의 귀속에 관한 계획

(기준)가. 공공시설의 종류, 위치 및 규모

구분	시설명	시설의 세분	위 치	연면적(㎡)	비고
공공시설	염리동 주민센터	공공청사	지상2층	1,482.37㎡	마포구에 기부채납

- ※ 공공시설은 건축물 및 부속토지를 포함하여 자치구(마포구)에 기부채납
- 공공시설 세부계획(시설·운영계획 등)은 공공시설 관리부서와 협의 후 결정
 - 공공기여량 산정방법 등은 「서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 준용
- ※ 향후 토지가 및 건축계획 변경 등에 따라 면적이 조정될 수 있음
- 공공시설은 감정평가 후 편적확정

(변경)가. 공공시설의 종류, 위치 및 규모

구분	시설명	시설의 세분	위 치	연면적(㎡)	비고
공공시설	염리동 주민센터	공공청사	지상1,2층	1,575.46㎡	마포구에 기부채납

- ※ 공공시설은 건축물 및 부속토지를 포함하여 자치구(마포구)에 기부채납
- 공공시설 세부계획(시설·운영계획 등)은 공공시설 관리부서와 협의 후 결정
 - 공공기여량 산정방법 등은 「서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 준용
- ※ 향후 토지가 및 건축계획 변경 등에 따라 면적이 조정될 수 있음
- 공공시설은 감정평가 후 편적확정

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

7. 조성토지의 공급에 관한 계획

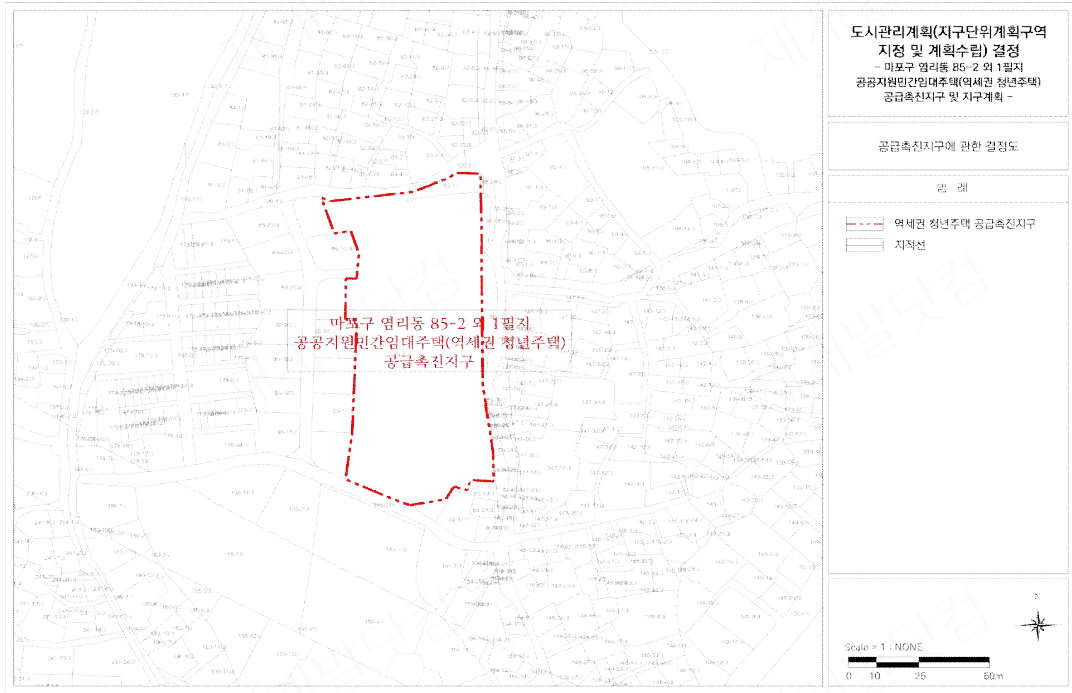
구 분	공급면적		공급대상자	공급시기	비고
	면적(㎡)	구성비(%)			
합 계	5,586.00	100.00	-	-	-
주택건설용지	5,586.00	100.00	자체사용	승인 후	임대주택
기반시설용지	-	-	-	-	-

8. 공공지원민간임대주택 건설사업 계획 : 도서참조

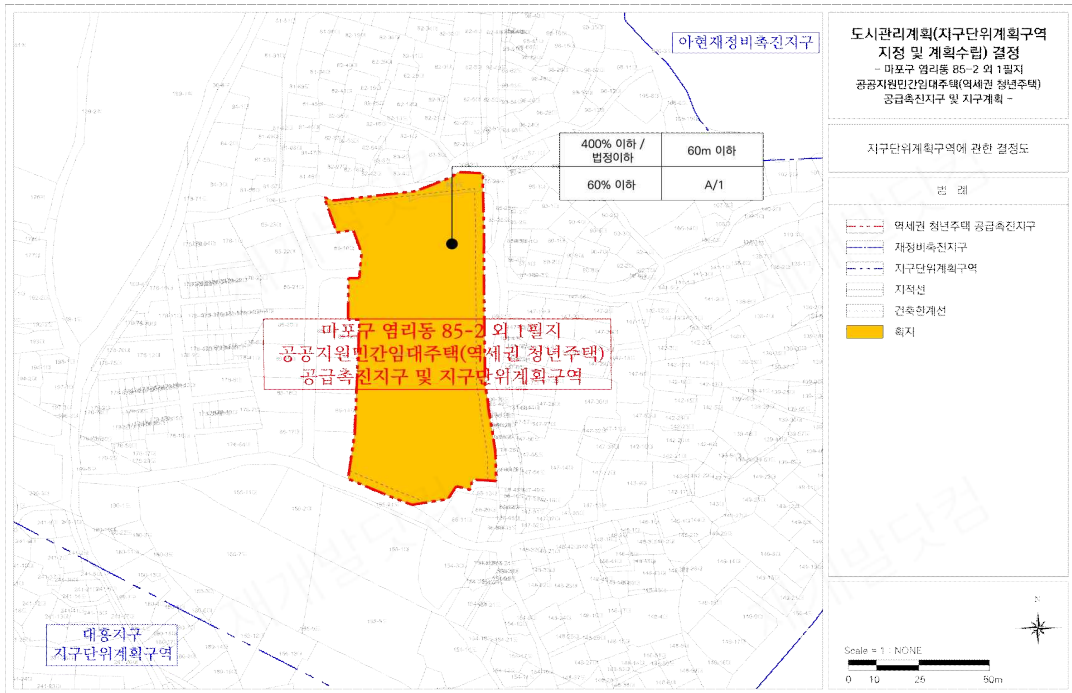
Ⅲ. 관계도면 : [붙임]

[붙임] : 관계도면

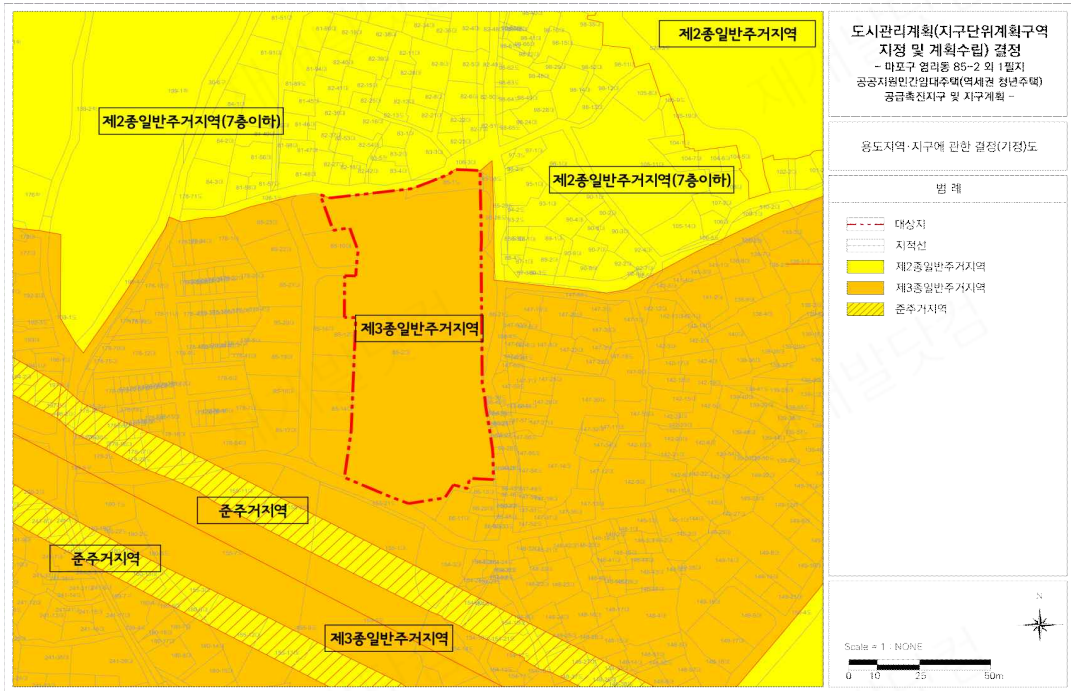
<공급촉진지구에 관한 결정도>



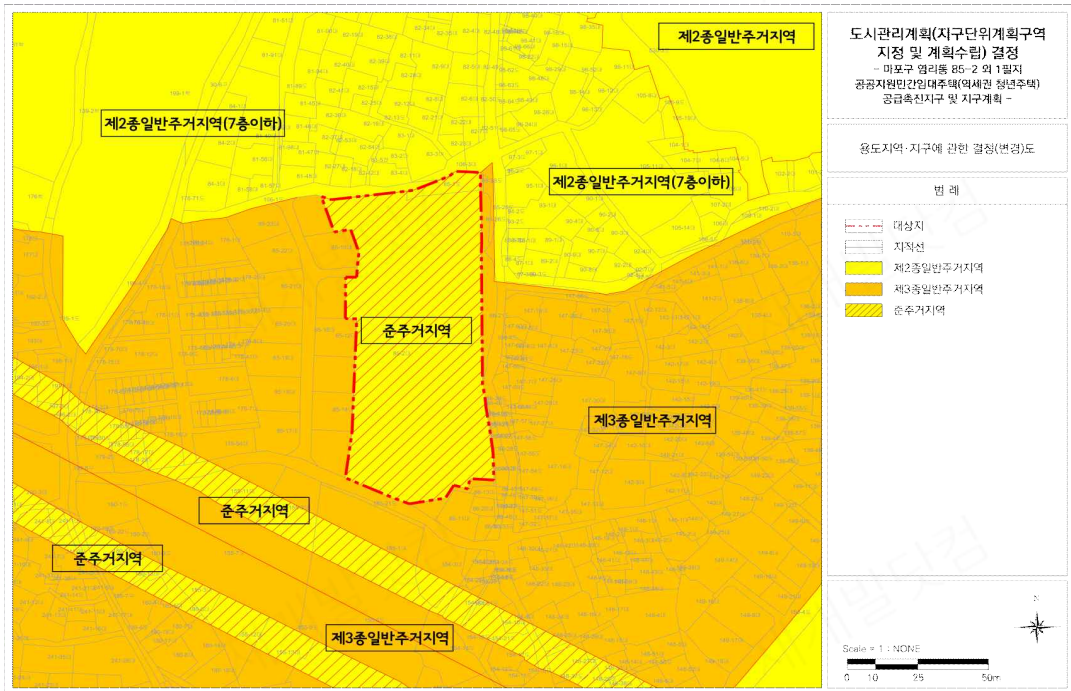
<지구단위계획구역에 관한 결정도>



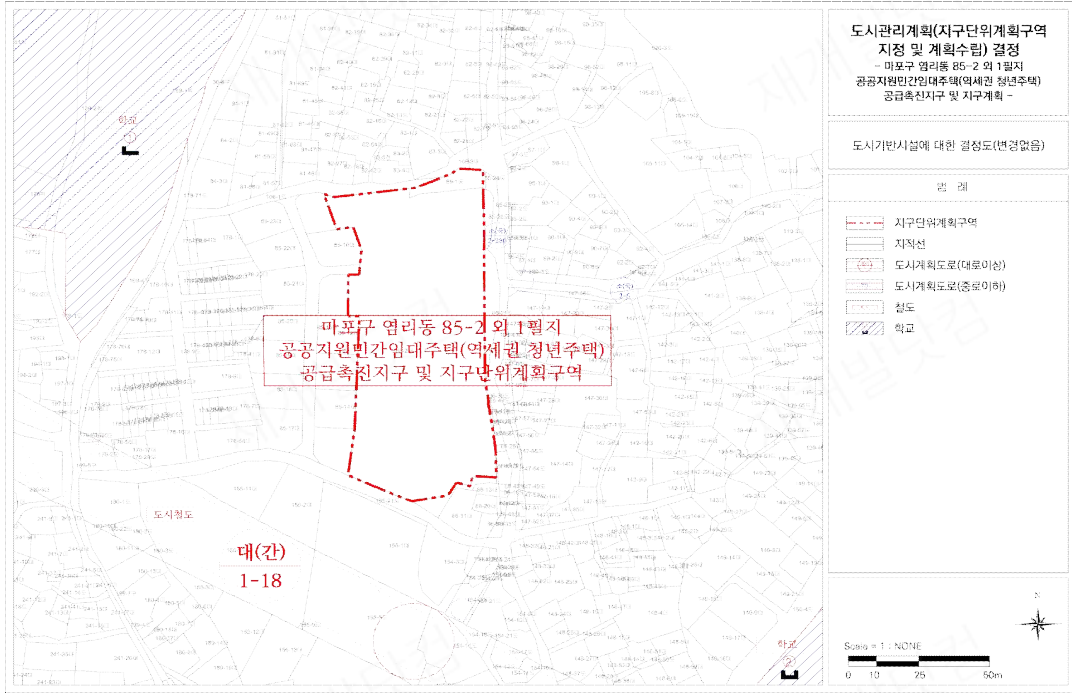
<용도지역에 관한 결정(기정)도>



<용도지역에 관한 결정(변경)도>



<기반시설에 관한 결정도(변경없음)>



<지구단위계획 종합결정도>

