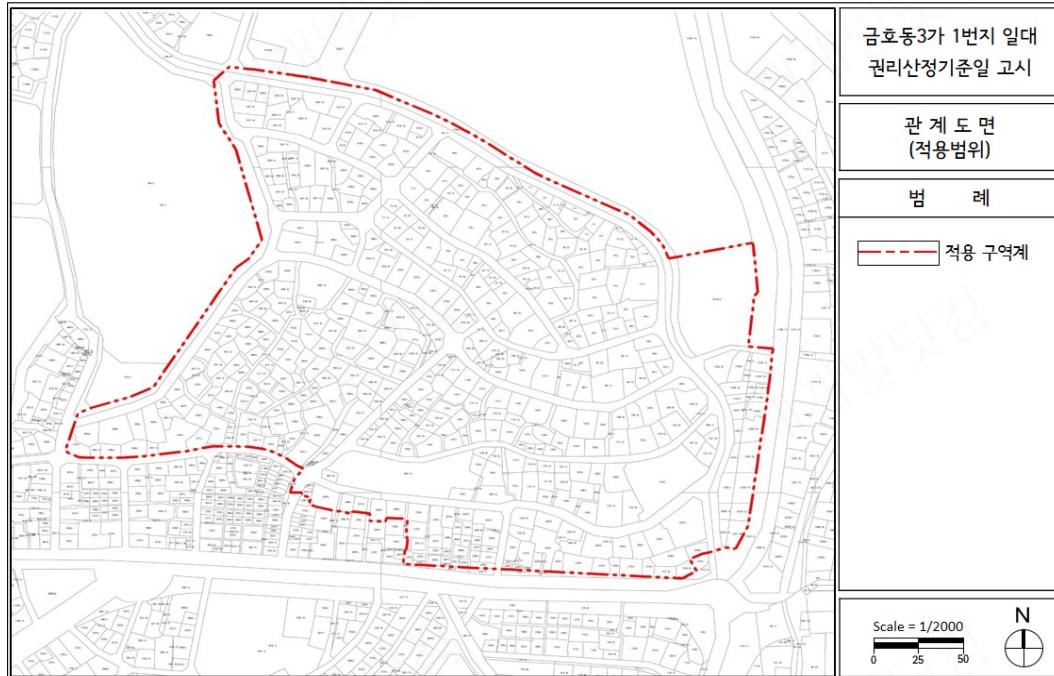


■ 관계도면



◆ 서울특별시고시 제2020-97호

**강서구 화곡동 1073-11번지 역세권 청년주택  
도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 강서구 화곡동 1073-11번지 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 사업 관련 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정에 대하여, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 2020년 제2차 서울특별시 도시건축공동위원회 역세권 청년주택 수권분과위원회(2020. 02. 20.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 3월 12일  
서울특별시장

I. 역세권 청년주택 사업개요 및 결정 취지

- 위   치: 강서구 화곡동 1073-11번지
- 면   적: 707.9㎡

- 결정취지: 역세권에 청년층의 주거안정을 위한 공공지원민간임대주택 공급과 더불어 계획적인 역세권 개발을 유도하기 위해 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)을 결정하고자 함.

## II. 도시·군관리계획(지구단위계획) 결정(변경)

### ① 지구단위계획구역에 관한 결정

#### 1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 구역명                                  | 위치                 | 면적(㎡) |          |       | 비고 |
|----|------------|--------------------------------------|--------------------|-------|----------|-------|----|
|    |            |                                      |                    | 기정    | 변경       | 변경후   |    |
| 신설 | -          | 강서구 화곡동 1073-11 역세권<br>청년주택 지구단위계획구역 | 강서구 화곡동<br>1073-11 | -     | 증) 707.9 | 707.9 | -  |

#### □ 지구단위계획구역 결정사유서

| 도면표시<br>번호 | 구역명                                  | 결정내용                     | 결정사유                                                                                   |
|------------|--------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| -          | 강서구 화곡동 1073-11<br>역세권 청년주택 지구단위계획구역 | • 신규 지정<br>- 면적 : 707.9㎡ | • 대중교통중심 역세권”에 청년층의 주거<br>안정을 위하여 지구단위계획 구역 지정<br>및 계획 수립을 통해 임대주택의 원활한<br>공급을 실현하고자 함 |

### ② 토지이용 및 시설에 관한 결정

#### 1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

##### 가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

| 구 분      |           | 면 적(㎡) |          |       | 구성비(%) | 비고 |
|----------|-----------|--------|----------|-------|--------|----|
|          |           | 기정     | 변경       | 변경후   |        |    |
| 합 계      |           | 707.9  | -        | 707.9 | 100.0  |    |
| 주거<br>지역 | 제3종일반주거지역 | 707.9  | 감) 707.9 | -     | -      |    |
|          | 준주거지역     | -      | 증) 707.9 | 707.9 | 100.0  |    |

#### □ 변경 사유서

| 도면표시<br>번호 | 위치                   | 용도지역          |       | 면적(㎡) | 변경사유                                                                                         |
|------------|----------------------|---------------|-------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |                      | 기정            | 변경    |       |                                                                                              |
| -          | 강서구 화곡동<br>1073-11번지 | 제3종<br>일반주거지역 | 준주거지역 | 707.9 | ‘서울시 역세권 청년주택 공급지원에 관한조례’<br>및 ‘서울특별시 역세권 청년 주택건설 및 운영기준’에 따라<br>제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역 변경 |

#### 나. 용도지구에 관한 결정조서: 변경 없음

#### 2. 도시기반시설에 관한 결정조서: 해당사항 없음

## [3] 획지 및 건축물 등에 관한 결정

## 1. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

| 구분 | 도면번호 | 가구번호 | 위치                     | 면적(㎡) | 비고           |
|----|------|------|------------------------|-------|--------------|
| 신설 | -    | A    | 서울특별시 강서구 화곡동1073-11번지 | 707.9 | 주상복합용지(청년주택) |

## 2. 건축물에 관한 결정조서

## 가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

| 구분      | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 비고 |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 지정용도(A) | •공동주택(주거복합) <sup>주1)</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |
| 불허용도(1) | <ul style="list-style-type: none"> <li>•「학교보건법」에 따르는 상대정화구역에서의 금지행위 용도</li> <li>•단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외)</li> <li>•제2종근린생활시설 중 안마사술소</li> <li>•근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장</li> <li>•문화 및 집회시설 중 집회장(마권 장외발매소, 마권 전화투표소에 한함)</li> <li>•장례식장, 의료시설 중 정신병원 및 요양병원</li> <li>•공장 및 창고시설, 자동차관련시설(주차장 제외)</li> <li>•위험물저장 및 처리시설(주유소 외)</li> </ul> |    |

주1)공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조 제2호의 역세권 청년주택에 한함.

## 나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서

| 구분    | 계획내용                                                                                                  | 비고 |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 건 폐 율 | •60% 이하                                                                                               |    |
| 용 적 륜 | <ul style="list-style-type: none"> <li>•기본용적률 : 400% 이하</li> <li>•상한용적률 : 500% 이하(499.76%)</li> </ul> |    |
| 최고높이  | •최고층수 14층, 49m 이하(48.1m)                                                                              |    |

## 다. 건축선에 관한 계획

| 구분              | 계획내용                                                                                                                                | 비고 |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 건축한계선<br>(전면공지) | <ul style="list-style-type: none"> <li>•건축한계선(화곡로 대지경계선으로부터 3m 이격, 보도부속형)</li> <li>•건축한계선(화곡로24길 대지경계선으로부터 1m 이격, 보도부속형)</li> </ul> |    |

## 라. 역세권 운영기준에 따른 용적률 완화항목에 관한 계획

| 구분              | 계획기준                                                                                                                                         | 계획내용                                                                                                                                                     | 비 고                                              |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 공공<br>기여율       | <ul style="list-style-type: none"> <li>•부지면적 10%에 해당하는 공공시설 또는 공공임대주택 제공</li> <li>•기본용적률을 초과하는 완화용적률의 50%에 해당하는 지분의 공공임대 주택 추가 제공</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>•공공임대주택 부속토지면적: 154.286㎡(18.99%)</li> <li>-기본 공공기여율: 73.15㎡(10.33%)</li> <li>-추가 공공기여율: 72.73㎡(10.27%)</li> </ul> | 모든 항목을 충족할 경우 기본용적률 400%, 상한용적률 500%(499.76%) 부여 |
| 건축물<br>용도<br>구분 | 비주거비율                                                                                                                                        | •15%이하(가로변 비주거[설치 의무])                                                                                                                                   |                                                  |
|                 | 주거비율                                                                                                                                         | •85%이상                                                                                                                                                   |                                                  |
|                 |                                                                                                                                              | •주거: 비주거 = 90.70% : 9.30%<br>(3,208.93㎡: 328.85㎡)                                                                                                        |                                                  |

| 구분             |                          | 계획기준                                                                                                                                                                                                                                     | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 비고 |
|----------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 주택<br>건설<br>비중 | 주 택 규 모                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공임대주택               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전용 45㎡이하</li> </ul> </li> <li>• 공공지원민간임대주택               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전용 60㎡이하</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공임대주택: 공공지원민간임대주택 = 15세대 (22.73%): 67세대 (77.27%)</li> <li>• 공공임대주택의 규모               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전용 20.52㎡ · 39.19㎡ · 39.02㎡ · 41.62㎡ · 42.73㎡ 계획</li> </ul> </li> <li>• 공공지원민간임대주택의 규모               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전용 42.73㎡ 이하 계획</li> </ul> </li> </ul> |    |
| 건축물<br>형태      | 21세기 미래형 주거환경조성을 위한 주요정책 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원 시설의 설치 계획, 에너지효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행</li> </ul>                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |
| 주민공동<br>시설     | 커뮤니티<br>시설               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민 커뮤니티시설 설치</li> </ul>                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 지상 2층에 커뮤니티시설 103.50㎡ 계획</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

※ 상기 계획내용은 관련 법령 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 내에서 건축계획시 조정될 수 있음

#### 마. 공공기여계획

| 구분                   | 기본용적률 | 공공기여율                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 계획내용                        | 비고 |
|----------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----|
| 제3종일반주거지역<br>→ 준주거지역 | 400%  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 기본 공공기여율: 대지면적의 10% 이상               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 부속토지면적: 73.15(10.33%)㎡ ≥ 70.79㎡(기준)</li> </ul> </li> <li>• 추가 공공기여율: 기본용적률을 초과하는 용적률 50%에 해당하는 세대의 대지지분               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 증가용적률 50% 연면적: 360.30㎡ ≥ 353.10㎡(기준)</li> <li>- 부속토지면적: 72.73㎡(10.27%)</li> </ul> </li> <li>• 총 공공기여율: 73.15㎡ + 72.73㎡ = 145.88㎡(20.61%)</li> </ul> | 공공임대주택 부속토지 145.88㎡(20.61%) |    |

※ 1. 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 적용

2. 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고, 공공임대주택 부속토지는 시장에게 기부채납하여야 함

#### 3. 기타 사항에 관한 결정조서

##### 가. 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서

| 구분       | 계획내용                                                                                              | 비고                |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 차량출입불허구간 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 간선도로의 기능유지 및 보행자 안전확보를 위해 차량진출입불허구간 지정(L=42m)</li> </ul> | 화곡로 및 화곡로24길 일부구간 |

#### III. 관계도면: 붙임 참고(기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 도면 참조)

○ 첨부된 결정도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

#### IV. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 포함) 참고

#### V. 관계서류 열람방법

○ 관계서류는 서소문2청사 14층 주택공급과 역세권사업2팀(☎02-2133-6294), 강서구청 본관 6층 도시계획과(☎02-2600-6384)에 비치하여 열람하고 있습니다.

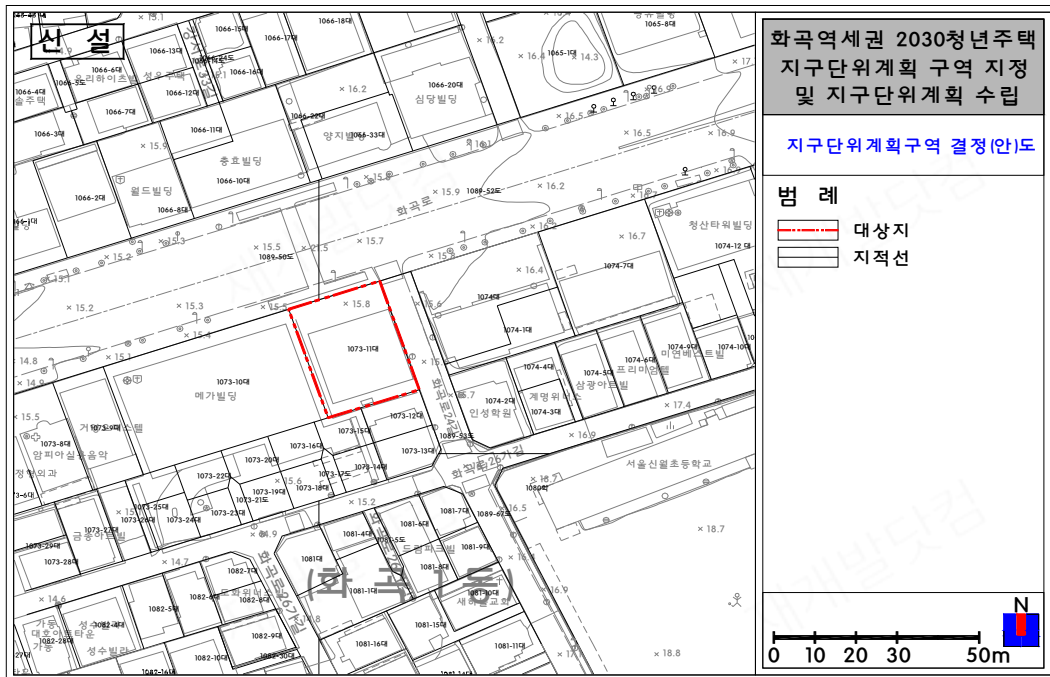
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정입니다.

#### VI. 청년주택 건립계획 및 운영 등에 관한 사항

○ 청년주택 건립계획 및 임대료 등 운영에 관한 사항을 규정한 “역세권 청년주택 건립계획에 대한 표준 협약서”는 사업계획승인(건축허가) 전에 서울특별시장과 사업시행자간 협약체결을 하여야 하며, 허가권자(구청장)는 이를 사업계획승인(건축허가) 조건으로 부여하여야 함

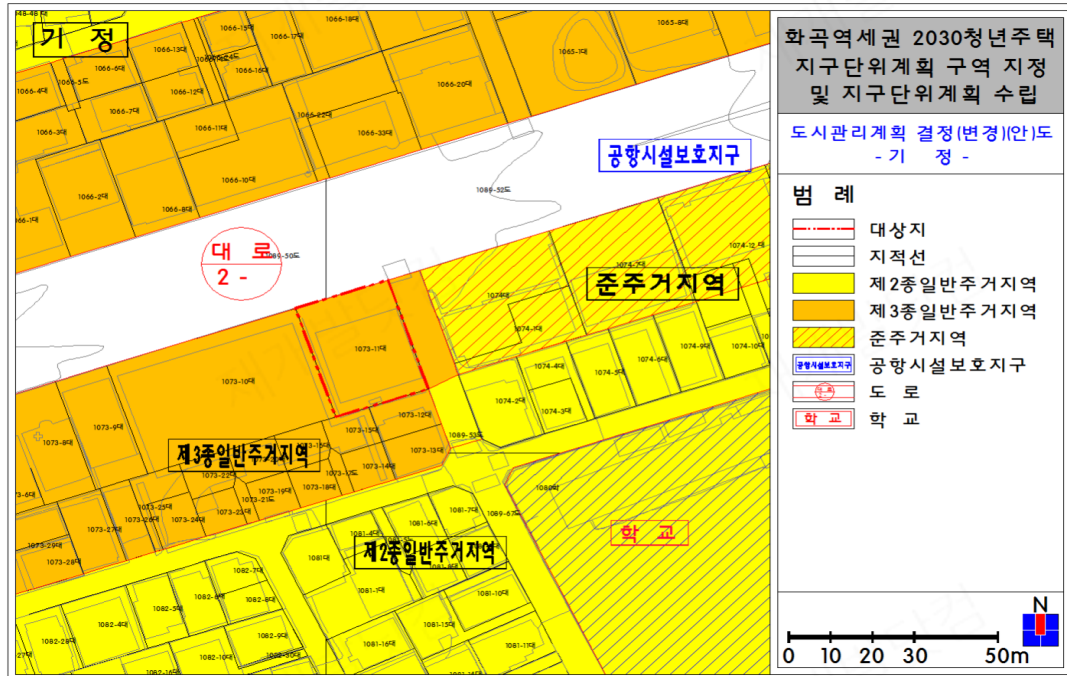
#### ■ 붙임: 결정도면

##### 1 지구단위계획구역에 관한 결정도



② 도시관리계획 결정도

■ 도시관리계획 결정(기정)도



■ 도시관리계획 결정(변경)도

