

◆ 서울특별시고시 제2025-164호

**구로구 오류동 108-105번지 일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택)
공급촉진지구 지구계획 및 도시관리계획(지구단위계획) 결정(경미한 변경) 고시**

서울특별시 고시 제2024-247호(2024.5.16.)로 공급촉진지구 지정 및 지구계획 승인된 구로구 오류동 108-105번지 일원에 대하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제28조 및 같은 법 시행령 제24조 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 공급촉진지구 지구계획 및 도시관리계획(경미한 변경) 결정하고 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 3월 27일
서울특별시

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

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항 (변경)

1. 지구계획의 개요 (변경없음)
2. 시행자의 성명 및 소재지 (변경없음)
3. 사업시행기간 및 재원조달계획 (변경없음)
4. 도시관리계획에 관한 사항 (변경없음)
5. 토지이용계획 (변경없음)
6. 인구·주택 수용계획 (변경)
 - 계획인구수 : 1,003인 (변경없음)
 - 세 대 수 : 585세대 (변경없음)
 (기정)

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 지원	27A-1-TY	9	1.5	9	0.9

구 분		세대수(세대)	비율(%)	수용인구(인)	비율(%)
민간 임대	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

(변경)

구 분		세대수(세대)	비율(%)	수용인구(인)	비율(%)
공공 임대	55-TY (45.0533㎡)	23	3.9	60.95	6.08
	58-TY (47.4213㎡)	26	4.4	68.9	6.87
	59-TY (48.1245㎡)	2	0.3	5.3	0.53
	60A-TY (49.2413㎡)	41	7.0	108.65	10.84
	소 계	92	15.6	243.8	24.32
SH 선매입	26B-TY (21.3934㎡)	5	0.8	5	0.50
	27A-TY (21.7256㎡)	3	0.5	3	0.30
	53C-TY (44.9763㎡)	7	1.2	18.55	1.85
	55-TY (45.0533㎡)	1	0.2	2.65	0.26
	60A-TY (49.2413㎡)	23	3.9	60.95	6.08
	소 계	39	6.6	90.15	8.99
	26A-TY (20.8773㎡)	29	5.0	29	2.89
	26B-TY (21.3934㎡)	24	4.1	24	2.39
	26C-TY (21.3934㎡)	9	1.5	9	0.90

구 분		세대수(세대)	비율(%)	수용인구(인)	비율(%)
	27A-TY (21.7256㎡)	25	4.3	25	2.49
	27B-TY (22.4318㎡)	131	22.4	131	13.07
	33-TY (26.7653㎡)	19	3.3	19	1.90
	34A-TY (27.2675㎡)	29	5.0	29	2.89
	34B-TY (27.6580㎡)	29	5.0	29	2.89
	35-TY (25.6605㎡)	29	5.0	29	2.89
	45-TY (34.8329㎡)	2	0.3	5.3	0.53
	53A-TY (42.3253㎡)	2	0.3	5.3	0.53
	53B-TY (42.3253㎡)	2	0.3	5.3	0.53
	53C-TY (44.9763㎡)	19	3.3	50.35	5.02
	57-TY (46.3445㎡)	3	0.5	7.95	0.79
	59-TY (48.1245㎡)	1	0.2	2.65	0.26
	60A-TY (49.2413㎡)	14	2.4	37.1	3.70
	60B-TY (49.2413㎡)	2	0.3	5.3	0.53
	60C-TY (49.2413㎡)	28	4.8	74.2	7.41
	60D-TY (49.2413㎡)	28	4.8	74.2	7.41
	69-TY (47.6523㎡)	29	5.0	76.85	7.67
	소 계	454	77.8	668.5	66.69
	합 계	585	100.0	1,002.45	100.00

○ 인구·주택 수용계획 결정(변경) 사유서

도면번호	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유	비 고
-	• 공공임대 144세대 → 92세대 • SH선매입 81세대 → 39세대 • 공공지원민간임대 360세대 → 454세대	• 전체 세대수 범위 내에서 공공임대 및 SH 선매입에 2인세대를 배치하여 신혼부부에게 제공하기 위하여 공급유형 변경	

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

8. 환경보전 및 탄소저감 등 환경 계획 (변경없음)

9. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항 : [불임]

[붙임]

1. 도시관리계획 결정 (변경)

1) 지구단위계획구역 및 계획에 관한 결정 (변경없음)

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정 (변경없음)

가. 용도지역에 관한 결정

나. 기반시설에 관한 결정

3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정 (변경없음)

나. 건축물 용도·밀도 및 배치에 관한 결정 (변경없음)

다. 청년안심주택에 관한 결정 (변경)

(1) 용적률 적용기준(의무사항)

구 분		기 정	변 경	비 고
공공기여율 (제2종일반주거지역 →준주거지역)		15.03% (893.2㎡) - 공공임대주택 : 90세대 3,008.3402㎡ 확보 - (공급면적 35.2517㎡ × 22세대) + (공급면적 54.7402㎡ × 2세대) + (공급면적 70.6806㎡ × 6세대) + (공급면적 70.8016㎡ × 24세대) = 3,008.3402㎡	15.02% (892.94㎡) - 공공임대주택 : 51세대 3,068.5059㎡ 확보 - (공급면적 70.8016㎡ × 4세대) + (공급면적 74.5229㎡ × 26세대) + (공급면적 75.6280㎡ × 2세대) + (공급면적 77.3831㎡ × 9세대) = 3,068.5059㎡	모든 항목 충족
용도별 비율		- 주거:비주거 = 100.0% : 0.0% (용적률 기준) - 지하1~2층 546.7658㎡ 설치 - 대지의 형태 및 고저차에 따른 가로변 비주거 설치	- 주거:비주거 = 100.0% : 0.0% (용적률 기준) - 지하1~2층 546.7658㎡ 설치 - 대지의 형태 및 고저차에 따른 가로변 비주거 설치	
주택규모		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㎡	1인 세대 : 20.8773㎡ 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㎡ 47.6523㎡ 48.1245㎡ 49.2413㎡	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	- 에너지효율 건축물 (건축물 에너지효율 2등급 이상) - 친환경건축물 (녹색건축물 그린 2등급 이상)	- 에너지효율 건축물 (건축물 에너지효율 2등급 이상) - 친환경건축물 (녹색건축물 그린 2등급 이상)	

구 분		기정	변경	비 고
주민 공동 시설	커뮤니티시설	지하1층 1,121.493㎡ 계획	지하1층 1,121.493㎡ 계획	

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

(2) 공공기여계획

구 분	기준	기정		변경		비 고
		계획	세대수	계획	세대수	
기본용적률	15% 이상 (891.6㎡ 이상)	15.03% (893.2㎡)	90세대	15.02% (892.94㎡)	51세대	제2종일반주거지역 → 준주거지역
상한용적률	2,967.8392㎡ 이상	3,008.3402㎡	54세대	3,068.5059㎡	41세대	기본용적률 외 증가된 용적률의 1/2(50%) 이상 공공임대주택으로 계획
합계			144세대		92세대	

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

2. 집단에너지의 공급에 관한 계획 (변경없음)

3. 방재계획 (변경없음)

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

5. 공공시설의 귀속에 관한 계획 : 해당없음

6. 공사의 감리에 관한 계획 (변경없음)

7. 조성토지의 공급에 관한 계획 (변경없음)