

◆ 서울특별시고시 제2025-233호

도시관리계획(구로구 오류동 172-67번지 천왕역 역세권 청년주택 건립 지구단위계획구역) 결정(경미한 변경)고시

서울특별시고시 제2023-210호(2023.05.25.)로 결정(변경) 및 지형도면 고시된 구로구 오류동 172-67번지 역세권 청년주택 건립을 위한 지구단위계획구역에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 변경 결정(경미한 변경) 고시합니다.

2025년 4월 24일
서울특별시

I. 역세권 청년주택 사업개요 및 결정취지(변경없음)

II. 도시관리계획 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

② 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

2. 건축물 등에 관한 결정조서 : 변경

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 용적률 적용기준(의무사항) : 변경

□ 적용기준(기정)

구 분		기 준	공공기여 계획	비고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	기본공공기여율 - 대지면적의 15%(122.55㎡) 이상	기본공공기여율 : 124.93㎡ (15.29%) → 기존 충족	모든 항목을 충족시 기본 용적률 400%, 상한 용적률 500% 부여
		추가공공기여율 - 기본용적률 400%에서 증가되는 완화용적률 500%의 50%(50%)에 해당하는 공공임대주택 추가제공	완화받은 용적률의 50% : 지상층 연면적 447.43㎡ (54.8%)	

구 분		기 준	공공기여 계획	비고
건축물 용도 구분	비주거비율	15% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)	주거 : 비주거 = 91.61% : 8.39%	
주택 건설 비중	주택규모	- 전용면적 20㎡ ~ 60㎡ 내외 1인세대 : 셰어형 포함 25㎡ 이상 2인세대 : 45㎡ 이상 1인세대 : 2인세대 = 4 : 6	- 공공임대주택 : 25세대 20형(20㎡):10세대, 29형(29㎡):5세대, 43B형(43㎡):4세대, 48형(48㎡):6세대 - SH공사 선매입 : 12세대 29형(29㎡):8세대, 49형(49㎡):4세대 - 공공지원민간임대주택 : 38세대 20형(20㎡):5세대, 29형(29㎡):2세대, 42형(42㎡):8세대, 43A형(43㎡):4세대, 43B형(43㎡):2세대, 48형(48㎡):10세대, 49형(49㎡):7세대	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경을 조성 위한 주요정책	리모델링이 쉬운구조, 커뮤니티지원 시설의 설치계획, 에너지 효율건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치 중 2가지 사항 이상 의무적 이행	에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용	
주민 공동 시설	커뮤니티 시설	「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울시 주택 조례」에 따른 주민공동시설 외 아래의 기준에 따라 커뮤니티시설을 별도로 설치 100호 미만 : 100㎡ 이상	- 계획세대 : 75세대 - 지상1층에 커뮤니티시설 143.01㎡계획 - 체력단련실(피트니스센터) : 112.32㎡ - 코인세탁실 : 30.69㎡	

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용

□ 적용기준(변경)

구 분		기 준	공공기여 계획	비고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	• 기본공공기여율 - 대지면적의 15%(122.55㎡) 이상	• 기본공공기여율 : 124.77㎡ (15.27%) → 기준 충족	모든 항목을 충족시 기본 용적률 400%, 상한 용적률 500% 부여
		• 추가공공기여율 - 기본용적률 400%에서 증가되는 완화용적률 500%의 50%(50%)에 해당하는 공공임대주택 추가제공	• 완화받은 용적률의 50% : 지상층 연면적 456.90㎡ (55.90%)	
건축물 용도 구분	비주거비율	• 15% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)	• 주거 : 비주거 = 91.61% : 8.39%	
주택 건설 비중	주택규모	• 전용면적 20㎡ ~ 60㎡ 내외 - 1인세대 : 셰어형 포함 25㎡ 이상 - 2인세대 : 45㎡ 이상 - 1인세대 : 2인세대 = 4 : 6	• 공공임대주택 : 25세대 - 20형(20㎡):6세대, 21형(21㎡):4세대, 29형(29㎡):5세대, 43B형(43㎡):4세대, 47형(47㎡):6세대 • SH공사 선매입 : 12세대 - 28형(28㎡):4세대, 29형(29㎡):4세대, 49형(49㎡):4세대 • 공공지원민간임대주택 : 38세대 - 20형(20㎡):3세대, 21형(21㎡):2세대, 28형(28㎡):2세대, 42형(42㎡):4세대, 43A형(43㎡):2세대, 43B형(43㎡):8세대, 47형(47㎡):11세대, 49형(49㎡):6세대	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경을 조성 을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운구조, 커뮤니티지원 시설의 설치계획, 에너지 효율건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치 중 2가지 사항 이상 의무적 이행	• 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용	
주민 공동 시설	커뮤니티 시설	• 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울시 주택 조례」에 따른 주민공동시설 외 아래의 기준에 따라 커뮤니티시설을 별도로 설치 - 100호 미만 : 100㎡ 이상	• 계획세대 : 75세대 • 지상1층에 커뮤니티시설 143.01㎡계획 - 체력단련실(피트니스센터) : 112.32㎡ - 코인세탁실 : 30.69㎡	

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용

④ 기타사항에 관한 결정조서 : 변경

가. 건축물 배치에 관한 결정 : 변경없음

나. 대지 내 공지에 관한 결정 : 변경없음

다. 공공기여 계획 : 변경

□ 공공기여 계획에 관한 결정조서(기정)

구 분	계획기준	계획내용	비 고
기본용적률 400%	기본공공기여 : 용도지역 변경 부지 면적의 15% 이상 (122.55㎡ 이상)	공공임대주택 부속토지 : 124.93㎡ (15.29%)	세대수 : 13세대 - 전용 20.11㎡ :3세대 전용 29.40㎡ :3세대, 전용 43.92㎡ :3세대, 전용 48.21㎡ :4세대,
상한 용적률 법정 이하	추가공공기여 : 완화용적률의 50%에 해당하는 공공임대주택 추가제공	완화받은 용적률의 50% : 지상층 연면적 447.43㎡ (54.80%)	세대수 : 12세대 - 전용 20.11㎡ :7세대 전용 29.40㎡ :2세대, 전용 43.92㎡ :1세대, 전용 48.21㎡ :2세대,

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용

□ 공공기여 계획에 관한 결정조서(변경)

구 분	계획기준	계획내용	비 고
기본용적률 400%	기본공공기여 : 용도지역 변경 부지 면적의 15% 이상 (122.55㎡ 이상)	공공임대주택 부속토지 : 124.77㎡ (15.27%)	세대수 : 13세대 - 전용 20.21㎡ :3세대 전용 29.18㎡ :3세대, 전용 43.34㎡ :3세대, 전용 47.93㎡ :4세대
상한 용적률 법정 이하	추가공공기여 : 완화용적률의 50%에 해당하는 공공임대주택 추가제공	완화받은 용적률의 50% : 지상층 연면적 456.90㎡ (55.90%)	세대수 : 12세대 - 전용 20.21㎡ :3세대 전용 21.77㎡ :4세대, 전용 29.18㎡ :2세대, 전용 43.34㎡ :1세대, 전용 47.93㎡ :2세대

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용

III. 관계도면 : 변경없음

IV. 관계서류 열람방법

- 관계서류는 서울시청 전략주택공급과(☎02-2133-6297) 및 구로구청 도시계획과(☎02-860-3249)에 비치하여 일반인에게 열람토록 함.