서울특별시고시 제2021 - 453호

성동구 마장동 339 - 2일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정·지구계획 승인 및 도시관리계획 (용도지역, 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경)·지형도면 고시

「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제33조, 「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에관한 조례」 제9조에 따라 성동구 마장동 339-2일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 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 성동구 마장동 339-2일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역 및 계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 8월 19일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적
○ 명 칭 : 성동구 마장동 339-2일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
○ 위 치 : 서울특별시 성동구 마장동 339-2번지 일원
○ 면 적 : 3,448.9㎡

2. 촉진지구 지정일 : 2021년 8월 19일

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

4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명
○ 명 칭 : 인트러스제1호전문투자형사모부동산투자유한회사
○ 대표자 성명 : 인트러스투자운용주식회사
○ 소재지 : 서울특별시 강남구 테헤란로 127(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)
○ 법인등록번호 : 707-88-02048

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

1) 토지세목조서

연번	소재지			지목	면적(㎡)		소유자			소유권 이외의 권리		
	행정동	지번			공부면적	편입면적	성명	주소	지분	권리명세	권리자	주소
		본번	부번									
1	성동구 마장동	339	2	대	410.0	410.0	인트러스제1호 전문투자형 사모부동산투자 유한회사	서울특별시 강남구 테헤란로 127 (역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)	1/1	근저당	하나 캐피탈 주식 회사	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 20층(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)
2		339	7	대	215.0	215.0			1/1			
3		339	21	대	66.0	66.0			1/1			
4		339	22	대	298.0	298.0			1/1			
5		341	8	대	105.0	79.0			1/1			
6		341	10	대	269.0	269.0			1/1			
7		795	6	대	1,076.0	1,076.0			1/1			
8		796	5	대	676.5	676.5			1/1			
9		796	8	도로	181.7	181.7	성동구	서울시 성동구 행당동 7	1/1	-	-	-
10		809	3	도로	1,515.3	177.7			1/1	-	-	-
합계					4,812.5	3,448.9	-					

2) 물건조서

연번	소재지			지목	물건의 종류	구조	사용 승인일자	규 모			소유자	소유권 이외의 권리		
	행정동	지번						연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		권리 명세	권리자	주소
		본번	부번											
1	성동구 마장동	339	2	대	근린생활시설	철근콘크리트, 샌드위치판넬	1993.09.28	226.8	1	1	인트러스 제1호 전문투자형 사모부동산투자 유한회사	근저당	하나 캐피탈 주식 회사	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 20층 (역삼동, 하나금융 그룹 강남사옥)
2		339	7	대	창고	목조	1958.07.01	185.12		1				
3		796	5	대	위험물저장및처리시설 (주유소), 자동차관련시설(세차장)	철근콘크리트, 철골조 (캐노피)	1996.09.24	552.66	1	2				
합계								964.58	-					

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

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합계		3,448.9	-	3,448.9	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	3,448.9	감) 3,171.1	277.8	8.05	
	준주거지역	-	증) 3,171.1	3,171.1	91.95	

■ 변경사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	결정사유
		기정	변경		
-	성동구 마장동 339-2 일원	제2종 일반주거 지역 (7층)	준주거 지역	3,171.1	·역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역 변경

2) 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
신설	성동구 마장동 339-2 일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	성동구 마장동 339-2 일원	-	증)3,448.9	3,448.9	

■ 결정사유서

도면 표시번호	구 역 명	면 적(㎡)	결정사유
-	성동구 마장동 339-2 일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	3,448.9	·공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 따른 지구단위계획구역 지정

7. 관계서류의 열람방법 : 서울시청 서소문2청사 6층 주택공급과(20-2133-6294)와 성동구청 11층 주거정비과(02-2286-6568)에 비치하여 일반인에게 보이게 함

Ⅱ. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

○ 명 칭 : 성동구 마장동 339-2일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구

○ 위 치 : 서울특별시 성동구 마장동 339-2 일원

○ 면 적 : 3,448.9㎡

○ 공급촉진지구의 지정목적
: 왕십리역 및 마장역 역세권 지역에 대학생·사회초년생·신혼부부 등의 주거생활 안정을 위한 공공임대주택(역세권 청년주택)을 건설 공급하기 위하여 공급촉진지구 지정

2. 사업시행자의 성명 또는 명칭
○ 명 칭 : 인트러스제1호전문투자형사모부동산투자유한회사
○ 대표자 성명 : 인트러스투자운용주식회사
○ 소재지 : 서울특별시 강남구 테헤란로 127(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)

3. 사업기간 및 재원조달계획
○ 사업기간 : 지구지정일 ~ 2023년
○ 재원조달계획 : 자기자본, 금융기관 조달 등

4. 토지이용계획

구 분	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
주택건설용지	3,171.1	91.95	임대주택
기반시설용지(도로)	277.8	8.05	
합 계	3,448.9	100.0	-

※ 추후 측량성과 등에 의해 변경 가능

5. 인구·주택 수용계획
1) 수용인구 : 461인
2) 주택건설계획 : 346세대

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
공공 임대주택	18A TYPE	27	7.80	27	5.86	역세권 청년주택 건설·공급
	18B TYPE	2	0.58	2	0.43	
	19A TYPE	4	1.16	4	0.87	
	19B TYPE	2	0.58	2	0.43	
	20 TYPE	14	4.05	14	3.04	
	25A TYPE	3	0.87	3	0.65	
	25B TYPE	4	1.16	4	0.87	
	39A TYPE	16	4.62	42	9.11	
	39B TYPE	2	0.58	5	1.08	
	소 계	74	21.39	103	22.34	
공공지원 민간임대 주택	18A TYPE	85	24.57	85	18.44	
	18B TYPE	6	1.73	6	1.30	
	19A TYPE	22	6.36	22	4.77	
	19B TYPE	11	3.18	11	2.39	
	20 TYPE	77	22.25	77	16.70	

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
	25A TYPE	10	2.89	10	2.17	
	25B TYPE	9	2.60	9	1.95	
	39A TYPE	49	14.16	130	28.20	
	39B TYPE	3	0.87	8	1.74	
	소 계	272	78.61	358	77.66	
합 계		346	100.00	461	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

1) 교통시설

구분	규 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	3	1	6	국지도로	50	마장동 795-5	마장동 796-5	일반 도로	서울특별시고시 제324호 (1976.11.30.)	-
폐지	소로	3	1	6	국지도로	50	마장동 795-5	마장동 796-5	일반 도로		-
신설	소로	2	1	8	국지도로	34	마장동 795-6	마장동 796-4	일반 도로	-	-

2) 공공시설

구 분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)	비 고
신설	청년지원센터	청년지원센터	성동구 마장동 339-2 일원	건축연면적 : 936.89	성동구청에 기부채납

※ 공공시설(성동구에 기부채납)은 건축물 및 부속토지를 포함함
- 공공시설 세부계획(시설·운영계획 등)은 공공시설 관리부서와 협의 후 결정
- 공공기여량 산정방법 등은 「서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 준용

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획

1) 환경보전계획

가) 생태면적 확보 및 녹지네트워크 조성

- 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 증대시키기 위해 녹지(자연지반녹지, 인공지반녹지) 조성 및 옥상녹화, 투수포장 등을 실시하여 생태환경 향상 도모
- 대상지내 건축물은 현재 주유소, 근린생활시설 등이 위치하고 있어 녹지공간이 부족한 상황으로, 조경녹지 조성을 통해 오픈스페이스 마련 및 녹지체계 구축

나) 환경오염 저감계획

- 공사 시 공정별 오염물질발생원을 분류하고, 부지내 지형을 고려하여 각종 환경오염 방지시설을 계획 및 설치하여 각 공사단계별 환경오염 저감대책 이행

2) 탄소저감계획

가) 녹지계획

- 탄소저감을 위해 사업지구내 녹지공간을 최대한 확보(자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등) 하고, 녹지공간 내 조경식재 시 배기가스에 강하고 환경정화능력이 강한 수종을 식재토록 하여 대기질 정화효과를 기대할 수 있도록 계획함

나) 녹색교통 활성화 유도

- 대상지내 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

- 충분한 녹지조성, 투수성 포장재료의 사용 등을 통해 도시 열섬현상을 억제하고, 에너지 효율관리방안을 충분히 검토
- 서울특별시 녹색건축물 설계기준에 따른 신재생에너지 설치 기준 이상으로 신재생에너지 계획

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

[붙임]

1. 도시 · 군관리계획

1) 지구단위계획구역에 관한 결정

가) 지구단위계획구역 결정조서(신설)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
신설	성동구 마장동 339-2 일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	성동구 마장동 339-2 일원	-	증)3,448.9	3,448.9	

■ 결정사유서

도면 표시번호	구 역 명	면 적(㎡)	결정사유
-	성동구 마장동 339-2 일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	3,448.9	·공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 따른 지구단위계획구역 지정

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

가) 용도지역 결정(변경)

(1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합계		3,448.9	-	3,448.9	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	3,448.9	감) 3,171.1	277.8	8.05	
	준주거지역	-	증) 3,171.1	3,171.1	91.95	

■ 변경사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	결정사유
		기정	변경		
-	성동구 마장동 339-2 일원	제2종 일반주거 지역 (7층)	준주거 지역	3,171.1	ㆍ 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역 변경

나) 도시기반시설에 관한 결정(변경)

(1) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	3	1	6	국지도로	50	마장동 795-5	마장동 796-5	일반 도로	서울특별시고시 제324호 (1976.11.30.)	-
폐지	소로	3	1	6	국지도로	50	마장동 795-5	마장동 796-5	일반 도로		-
신설	소로	2	1	8	국지도로	34	마장동 795-6	마장동 796-4	일반 도로	-	-

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-1	-	ㆍ 도로 폐지 - 폭원(B) = 6m - 연장(L) = 50m	ㆍ 역세권 청년주택 건립에 따라 도로 부분 대지로 편입
-	소로 2-1	ㆍ 도로 신설 - 폭원(B) = 8m - 연장(L) = 34m	ㆍ 역세권 청년주택 건립에 따라 진입도로 신설

3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가) 가구 및 획지에 관한 결정

(1) 획지 결정조서(신설)

구분	획지번호	위 치	면 적(㎡)	비고
신설	1	성동구 마장동 339-2 일원	3,171.1	

■ 결정사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	○획지 신설 - 면적 : 3,171.1㎡	○청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 획지계획 수립

나) 건축물 등에 관한 결정

(1) 건축물의 용도계획(신설)

구 분		계획내용	비 고
지정용도	1	○ 공동주택(주거복합)주)	○성동구 마장동 339-2일원 역세권 청년주택에 한함
불허용도	가	○ 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 ○ 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 ○ 판매시설 중 도매시장 ○ 의료시설 중 격리병원 ○ 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 ○ 위락시설 ○ 공장 ○ 창고시설 ○ 위험물 저장 및 처리 시설 ○ 자동차 관련 시설 ○ 동물 및 식물 관련 시설 ○ 자원순환 관련 시설 ○ 교정 및 군사 시설 ○ 발전시설 ○ 묘지 관련 시설 ○ 장례시설 ○ 야영장 시설	

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

■ 결정사유서

도면 표시번호	결정내용	결정사유
-	○지정용도 및 불허용도 신설	○역세권 청년주택 건립을 위해 지정용도 및 불허용도 결정(신설)

(2) 건축물의 밀도계획(신설)

구 분	계획내용	비 고
건폐율	○ 60% 이하	· 서울특별시 도시계획조례 제54조 제1항 제6호

구 분	계획내용	비 고
용적률	ㆍ 기본용적률 : 400% 이하 ㆍ 상한용적률 : 500% 이하	· 서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용 · 공공임대주택 제공에 따른 상한용적률 [법적용적률 이하] - 완화용적률의 50% 범위 공공임대주택 제공
최고높이	ㆍ 58m 이하	-

■ 결정사유서

구 분	결정내용	결정사유
건폐율	ㆍ 60% 이하	ㆍ역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용
용적률	ㆍ 기본용적률 : 400% 이하 ㆍ 상한용적률 : 500% 이하	
높이	ㆍ 58m 이하	ㆍ역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 통합심의위원회 심의 통해 결정

■ 용적률 적용기준(신설)

구분		내용		계획사항	완화내용	비 고
공공기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	공공임대주택	• 기본공공기여율 : 부지면적의 15% 이상 - 3,171.1㎡ X 15% = 475.67㎡ 이상	• 부속토지면적 : 476.22㎡(44세대, 15.02%)	기본 용적률 400% 상한 용적률 499.15% 부여	모든 항목을 충족하여야 함
			• 도시계획시설(도로) 폐지 : 181.7㎡ • 토지구획정리사업(도로) 폐지 : 129.9㎡ 폐지도로 면적의 10% 이상 - 311.6㎡ X 10% = 31.16㎡ 이상	• 부속토지면적 : 33.84㎡(3세대, 1.07%)		
			• 추가공공기여율 : 완화용적률의 50% 이상 - 완화용적률: 499.15% - 437.71% = 61.44% - 추가공공기여량 : (61.44%/2) X 3,171.1㎡ = 974.16㎡ 이상 ※ 공공시설 기부채납으로 인한 용적률 인센티브 적용	• 부속토지면적 : 195.48㎡(27세대, 6.16%) - 추가공공기여량(용적률산정용연면적) : 975.72㎡ (완화용적률의 50.08%)		
			-	• 계 : 705.54㎡(74세대, 22.25%)		
		공공시설	• 청년지원센터 공공기여(건축물+부속토지)	• 공공기여면적(건축물+부속토지) : 306.34㎡(9.66%) - 환산부지면적 : 184.19㎡(건축물 연면적 936.89㎡) - 부속토지면적 : 122.15㎡		
건축물 용도 구분	비주거비율	• 15% 이하(가로변 비주거 설치 의무)		• 주거 : 비주거 = 85.09% : 14.91%(용적률 기준)		
	주거비율	• 85% 이상				
주택 건설	주택규모	• 전용면적 18㎡ ~ 60㎡ 내외 - 1인 세대 : 전용 18㎡ 이상		• 1인세대 : 전용 18.80㎡, 18.13㎡, 19.63㎡, 19.50㎡, 20.30㎡, 25.34㎡, 25.06㎡ (276세대)		

구분		내용	계획사항	완화 내용	비 고
비중		- 2인이상 세대 : 전용 36㎡ 이상	• 2인세대 : 전용 39.47㎡, 39.09㎡ (70세대)		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치 계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	• 리모델링이 쉬운 구조 • 친환경 건축물		
주민 공동 시설	커뮤니티 시설	• 100호 미만 : 100㎡ 이상 • 100호 이상 ~ 300호 미만 : 150㎡ 이상 • 300호 이상 ~ 364호 미만 : 200㎡ 이상 • 364호 이상 : (전체건립호-299호) × 2.5 × 1.25	• 지상3층 899.14㎡ 계획 (346세대)		

※「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

(3) 건축물의 배치 · 형태 · 색채 · 건축선에 관한 계획

구 분	적용대상	건축한계선	비 고
-	대상지 서측 도로변	ㆍ 대지경계로부터 3~7m	ㆍ 보도부속형 전면공지
	대상지 북측 도로변	ㆍ 대지경계로부터 3m	ㆍ 보도형 전면공지

■ 결정사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	ㆍ대상지 서측 도로변 건축한계선 3~7m ㆍ대상지 북측 도로변 건축한계선 3m	ㆍ보행연속성 확보를 위해 대상지가 접한 도로변에 3~7m폭원 건축한계선 결정

4) 기타사항에 관한 결정조서

가) 대지 내 공지에 관한 계획

구 분	적용대상	계획내용	비 고
-	대상지 서측 도로변	ㆍ 보도부속형 전면공지	
	대상지 북측 도로변	ㆍ 보도형 전면공지	

■ 결정사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	ㆍ 대상지 서측 도로변 : 보도부속형 전면공지 ㆍ 대상지 북측 도로변 : 보도형 전면공지	ㆍ 대상지 서측과 북측에 위치한 도로변 건축한계선으로 보도부속형 및 보도형 전면공지 확보

나) 공공기여계획

구분		공공기여 계획	비고
공공임대주택	기본용적률 적용	476.22㎡ (15.02%)	44세대
	도시계획시설(도로) 폐지	33.84㎡ (1.07%)	3세대
	상한용적률 적용	195.48㎡ (6.16%)	27세대
	계	705.54㎡ (22.25%)	74세대
공공시설 (청년지원센터)	건축물 환산부지	184.19㎡ (5.81%)	연면적 936.89㎡
	부속토지	122.15㎡ (3.85%)	
	계	306.34㎡ (9.66%)	

5) 지구단위계획 종합결정도 : 게재생략

2. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당 없음

3. 방재계획

1) 내수재해 : 서울특별시 방재성능목표 강우량을 고려한 우수관로 용량 결정, 기존 배수관거 및 유입배수시설 연결
2) 토사재해 : 임시침사지 2개소 및 가배수로 설치
3) 지반재해 : 현장요건을 고려한 최적의 기초형식 선정
4) 지진재해 : 내진설계 대상 구조물 기준 적용
5) 바람재해 : 내풍설계 대상 구조물 기준 적용

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

1) 토지세목조서

연번	소재지			지목	면적(㎡)		소유자			소유권 이외의 권리		
	행정동	지번			공부면적	편입면적	성명	주소	지분	권리 명세	권리자	주소
		본번	부번									
1	성동구 마장동	339	2	대	410.0	410.0	인트러스제1호 전문투자형 사모부동산투자 유한회사	서울특별시 강남구 테헤란로 127 (역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)	1/1	근저당	하나 캐피탈 주식 회사	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 20층(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)
2		339	7	대	215.0	215.0			1/1			
3		339	21	대	66.0	66.0			1/1			

연번	소재지			지목	면적(㎡)		소유자			소유권 이외의 권리		
	행정동	지번			공부면적	편입면적	성명	주소	지분	권리명세	권리자	주소
		본번	부번									
4		339	22	대	298.0	298.0			1/1			
5		341	8	대	105.0	79.0			1/1			
6		341	10	대	269.0	269.0			1/1			
7		795	6	대	1,076.0	1,076.0			1/1			
8		796	5	대	676.5	676.5			1/1			
9		796	8	도로	181.7	181.7	성동구	서울시 성동구 행당동 7	1/1	-	-	-
10		809	3	도로	1,515.3	177.7			1/1	-	-	-
합계					4,812.5	3,448.9	-					

2) 물건조서

연번	소재지			지목	물건의 종류	구조	사용승인일자	규 모			소유자	소유권 이외의 권리		
	행정동	지번						연면적(㎡)	지하(층)	지상(층)		권리명세	권리자	주소
		본번	부번											
1	성동구 마장동	339	2	대	근린생활시설	철근콘크리트, 샌드위치판넬	1993.09.28	226.8	1	1	인트러스 제1호 전문투자형 사모부동산투자 유한회사	근저당	하나 캐피탈 주식 회사	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 20층 (역삼동, 하나금융 그룹 강남사옥)
2		339	7	대	창고	목조	1958.07.01	185.12		1				
3		796	5	대	위험물저장및처리시설 (주유소), 자동차관련시설(세차장)	철근콘크리트, 철골조 (캐노피)	1996.09.24	552.66	1	2				
합계								964.58	-					

3) 토지취득방법 : 성동구 소유 토지 외 사업시행자 100% 확보

4) 존치건축물 및 공작물 처리계획 : 사업부지내 건축물, 공작물 등은 전면 철거 후 신축

5. 공공시설의 귀속에 관한 계획

1) 공공시설의 종류, 위치 및 규모

구 분	위 치	규 모	비 고
도 로	기점 : 마장동 795-6 종점 : 마장동 796-4	면 적 : 277.8㎡	무상귀속 (기존 공공시설의 대체)
청년지원센터	마장동 339-2 일원	연면적 : 936.89㎡	기부채납

2) 계획기준 및 근거

구 분	공공기여 내용	근거 및 기준	비 고
도 로	무상귀속 (기존 공공시설의 대체)	민간임대주택특별법 제41조(관계법률의 준용) 도시개발법 제66조(공공시설의 귀속 등)	기존 공공시설(도로)은 시행자에 무상귀속
청년지원센터	기부채납	서울특별시 지구단위계획 수립기준 서울특별시 역세권청년주택 건립 및 운영기준 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준	-

3) 무상귀속 및 대체에 관한 공공시설물 토지 등의 조서

가) 시행자 귀속분 총괄

구 분		국공유지(㎡)	무상귀속분(㎡)	유상매입분(㎡)	비 고
계		359.4	359.4	-	
도로	마장동 796-8	181.7	181.7	-	
	마장동 809-3	177.7	177.7	-	

※ 추후 측량성과 등에 의해 변경 가능

나) 국가 및 지방자치단체 귀속분 총괄

구 분		국가 및 지방자치단체 귀속분(㎡)	비 고
계		277.8	
대지	마장동 796-5	230.0	
도로	마장동 809-3	47.8	

※ 추후 측량성과 등에 의해 변경 가능

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

7. 조성토지의 공급에 관한 계획

구 분	위 치		비 고
	면 적(㎡)	구성비(%)	
합계	3,448.9	100.0	-
주택건설용지	3,171.1	91.95	-
기반시설용지(도로)	277.8	8.05	

※ 추후 측량성과 등에 의해 변경 가능

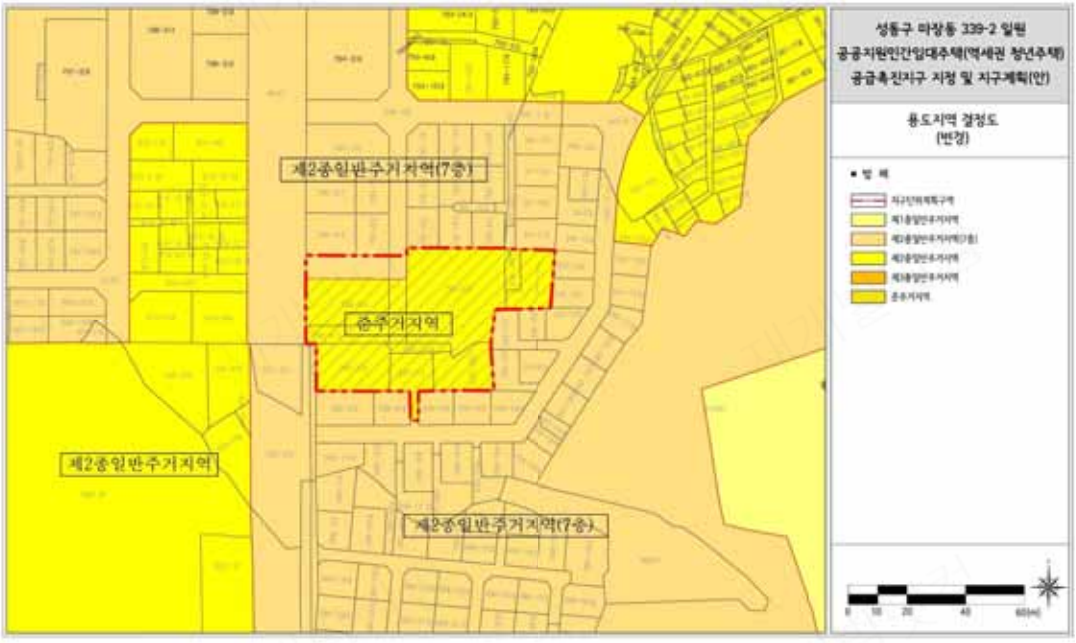
관계도면 : [붙임]

■ 공급촉진지구 구역에 관한 결정도(신설)

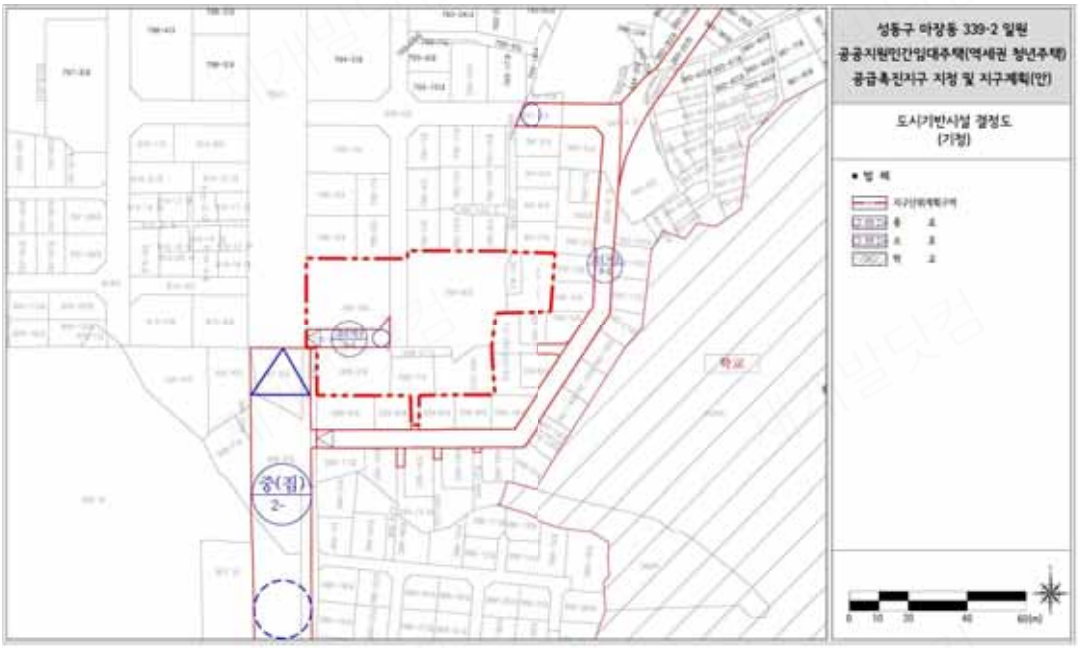
■ 지구단위계획 구역에 관한 결정도(신설)

■ 용도지역에 관한 결정(기정) 도

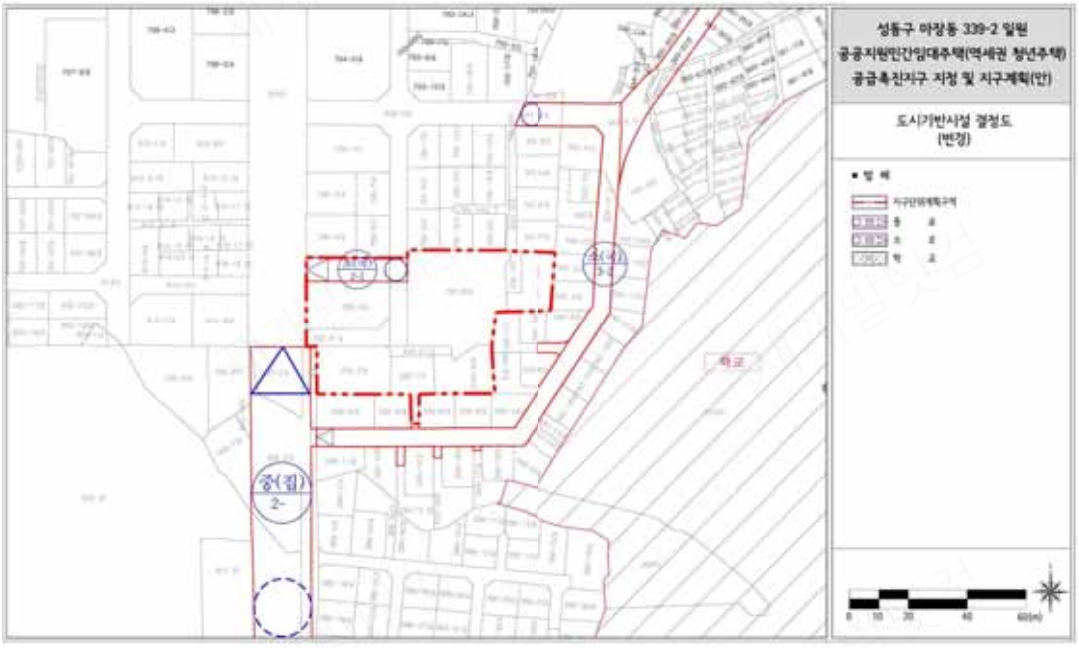
■ 용도지역에 관한 결정(변경)도



■ 기반시설에 관한 결정(기정)도



■ 기반시설에 관한 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(신설)