

◆ 서울특별시고시 제2025-297호

**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 결정되고 서울특별시 고시 제2025-164호로 변경 결정된 구로구 오류동 108-105번지 일원에 대하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 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 5월 29일
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 (변경없음)
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 (변경) : [붙임]

[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 (변경)

(1) 건축물 용도에 관한 결정 (변경없음)

(2) 건축물 밀도에 관한 결정 (변경)

구 분	기정	변경	비 고
건폐율	• 60% 이하	• 60% 이하	
용적률	• 기준용적률 : 400% 이하 • 상한용적률 : 500% 이하	• 기준용적률 : 400% 이하 • 상한용적률 : 500% 이하	
높이	• 94.54m 이하	• 94.55m 이하	

○ 건축물 밀도에 관한 결정(변경) 사유서

도면번호	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유	비 고
-	• 높이 : 당초 94.54m 이하 → 변경 94.55m 이하	• 청년안심주택 연면적 및 전용면적의 변경에 따른 공공기여량 변경	

(3) 기타사항에 관한 결정 (변경없음)

(4) 용적률 완화항목에 관한 결정 (변경없음)

다. 청년안심주택에 관한 결정 (변경)

(1) 용적률 적용기준(의무사항)

구 분	기정	변경	비 고
공공기여율 (제2종일반주거지역 →준주거지역)	• 15.02% (892.94㎡) - 공공임대주택 : 51세대	• 15.02% (892.73㎡) - 공공임대주택 : 51세대	모든 항목 총괄
	• 3,068.5059㎡ 확보 - (공급면적 70.8016㎡ × 4세대) + (공급면적 74.5229㎡ × 26세대) + (공급면적 75.6280㎡ × 2세대) + (공급면적 77.3831㎡ × 9세대) = 3,068.5059㎡	• 2,970.7161㎡ 확보 - (공급면적 68.3985㎡ × 3세대) + (공급면적 71.9935㎡ × 26세대) + (공급면적 73.0611㎡ × 2세대) + (공급면적 74.7566㎡ × 10세대) = 2,970.7161㎡	
용도별 비율	• 주거:비주거 = 100.0% : 0.0% (용적률 기준)	• 주거:비주거 = 100.0% : 0.0% (용적률 기준)	

구 분		기정	변경	비 고
		- 지하1~2층 546.7658㎡ 설치 - 대지의 형태 및 고저차에 따른 가로변 비주거 설치	- 지하1~2층 564.9575㎡ 설치 - 대지의 형태 및 고저차에 따른 가로변 비주거 설치	
구 분		기정	변경	비 고
주택규모		• 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㎡	• 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㎡ 43.3834㎡ 45.0533㎡ 46.3445㎡ 47.4213㎡ 47.6523㎡ 48.1245㎡ 49.2413㎡	모든 항목 충족
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)	
주민 공동 시설	커뮤니티시설	• 지하1층 1,121.493㎡ 계획	• 지하1층 1,127.4376㎡ 계획	

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

(2) 공공기여계획

구 분	기정		변경		비 고
	계획	세대수	계획	세대수	
기본용적률	15.02% (892.94㎡)	51세대	15.02% (892.73㎡)	51세대	• 제2종일반주거지역 → 준주거지역
상한용적률	3,068.5059㎡	41세대	2,970.7161㎡	41세대	• 기본용적률 외 증가된 용적률의 • 1/2(50%) 이상 공공임대주택으로 계획
합계		92세대		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)