

고 시

◆ 서울특별시고시 제2022-293호

강서구 염창동 275번지 일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정·지구계획 승인 및 도시관리계획 (공향로 지구단위계획) 결정(변경) · 지형도면 고시

「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제33조, 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 강서구 염창동 275번지 일원 공공 지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구를 지정하고, 같은 지구에 대하여 같은 법 제28조에 따른 지구계획을 승인하며, 같은 법 제26조, 제28조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

또한, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 규정에 따라 강서구 염창동 275번지 일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역 및 계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 7월 7일
서울특별시장

I. 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

○ 명 칭 : 강서구 염창동 275번지 일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)
공급촉진지구

○ 위 치 : 서울특별시 강서구 염창동 275번지 일원

○ 면 적 : 1,319.1㎡

2. 촉진지구 지정일 : 2022년 6월 30일

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

4. 시행자의 성명 및 소재지

○ 시행자 성명 : 윤호표 외 11인

○ 소재지 : 서울특별시 강서구 마곡중앙3로 74, 102동 1103호(마곡동, 마곡힐스테이트)

○ 주민등록번호 : 740222-00000000(윤호표)

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

가. 토지세목조서

연번	소재지		지목	면적(㎡)		용도지역 및 지구	소유자			소유권 이외의 권리			비고
	행정동	지번		공부 면적	편입 면적		성명	주소	지분	권리명세	권리자	주소	
1	염창동	275	대	363.2	363.2	제3종일반 주거지역	윤호표	서울특별시 강서구 마곡중앙3로74, 102동 1103호	212.1088				
							김화정		74.8192				
							윤석현		38.136				
							윤재영		38.136				
2	염창동	275	1 대	77.7	77.7	제3종일반 주거지역	윤호표	서울특별시 강서구 마곡중앙3로74, 102동 1103호	45.3768				
							김화정		16.0062				
							윤석현		8.1585				
							윤재영		8.1585				
3	염창동	275	3 대	388.5	388.5	제3종일반주 거지역	이주호	서울특별시 강서구 화곡로 347, 102동 902호	38.85				
							윤정원		97.125				
							이동현		29.1375				
							이승현		29.1375				
							윤영수	서울특별시 양천구 목동서로 70, 210동 502호	48.5625				
							이옥자		48.5625				
							윤현선		48.5625				
							윤재호	서울특별시 영등포구 국회대로 54길 10, 102동 2502호	48.5625				
4	염창동	275	4 대	204.0	204.0	제3종일반주 거지역	이주호	서울특별시 강서구 화곡로 347, 102동 902호	20.40	-	-	-	-
							윤정원		51.00				
							이동현		15.30				
							이승현		15.30				
							윤영수	서울특별시 양천구 목동서로 70, 210동 502호	25.50				
							이옥자		25.50				
							윤현선		25.50				
							윤재호	서울특별시 영등포구 국회대로 54길 10, 102동 2502호	25.50				
5	염창동	275	16 대	222.5	222.5	제3종일반 주거지역	윤호표	서울특별시 강서구 마곡중앙3로74, 102동 1103호	129.94				
							김화정		45.835				
							윤석현		23.3625				
							윤재영		23.3625				
6	염창동	275	17 대	39.5	39.5	제3종일반주 거지역	이주호	서울특별시 강서구 화곡로 347, 102동 902호	3.95				
							윤정원		9.875				
							이동현		2.9625				
							이승현		2.9625				
							윤영수	서울특별시 양천구 목동서로 70, 210동 502호	4.9375				
							이옥자		4.9375				
							윤현선		4.9375				
							윤재호	서울특별시 영등포구 국회대로 54길 10,	4.9375				

연번	소재지			지목	면적 (㎡)		용도지역 및 지구	소유자			소유권 이외의 권리			비고
	행정동	지번			공부 면적	편입 면적		성명	주소	지분	권리명세	권리자	주소	
									102동 2502호					
7	염창동	275	18	대	23.7	23.7	제3종일반주거지역	이주호	서울특별시 강서구 화곡로 347, 102동 902호	2.37				
								윤정원		5.925				
								이동현		1.7775				
								이승현		1.7775				
								윤영수	2.9625					
								이옥자	2.9625					
								윤현선	2.9625					
								윤재호	서울특별시 영등포구 국회대로 54길 10, 102동 2502호	2.9625				
합계					1,319.1	1,319.1								

나. 물건조서

연번	소재지		지목	물건의 종류	구조	규모		소유자	관계인			관련 지번	
	행정동	지번				연면적 (㎡)	층수 (지하/ 지상)		성명 또는 명칭	주소	권리 종류 및 내용		
		본번											부번
1	염창동	275		대	건물 (근생시설)	세멘트벽돌조, 철근콘크리트조	819.5	1/3	윤호표외3인	-	-	-	-
2	염창동	275	3	대	건물 (근생시설)	철근콘크리트조	1,090.57	1/3	윤정원외4인	-	-	-	-
3	염창동	275	16	대	건물 (근생시설)	세멘트벽돌조, 연외조	259.83	1/2	윤호표외3인	-	-	-	-
합계							2,169.9	-					

6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항
가. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	공항로 지구단위계획구역	강서구 가양동, 공항동, 내발산동, 등촌동, 염창동, 화곡동 일대	440,474 (1,319.1)	-	440,474 (1,319.1)	2002.08.01 (서고시 제318호)	-

※ ()는 역세권 청년주택 공급촉진지구 내 면적임

나. 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
계		440,474	-	440,474	100.0	
주거지역	소계	387,296	-	387,296	87.9	
	제2종일반주거지역(7층이하)	12,564	-	12,564	9.9	
	제2종일반주거지역	31,205	-	31,205	6.7	
	제3종일반주거지역	257,231	감) 1,319.1	255,911.9 (1,319.1)		
	준주거지역	86,296	증) 1,319.1	87,615.1 (1,319.1)	3.2	
상업지역	일반상업지역	52,669	-	52,669	80.1	
녹지지역	자연녹지지역	509	-	509	0.1	

- 변경사유서

도면표 시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	강서구 염창동 275번지 일원	제3종일반 주거지역	준주거지역	1,319.1	•청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역을 변경하고자 함.

7. 관계서류의 열람방법 : 서울시청 서소문2청사 6층 주택공급과(☎02-2133-6297) 및 강서구청 건축과(☎02-2600-6392)에 비치하여 일반인에게 열람토록 함

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

- 명 칭 : 강서구 염창동 275번지 일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)
공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 강서구 염창동 275번지 일원
- 면 적 : 1,319.1㎡
- 공급촉진지구의 지정목적
: 등촌역 역세권 지역에 대학생·사회초년생·신혼부부 등의 주거생활 안정을 위한 공공임대주택 및 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)을 건설 공급하기 위하여 공급촉진지구 지정

2. 시행자의 성명 및 소재지

- 시행자 성명 : 윤호표 외 11인
- 소재지 : 서울특별시 강서구 마곡중앙3로 74, 102동 1103호(마곡동, 마곡힐스테이트)
- 주민등록번호 : 740222-0000000(윤호표)

3. 사업시행기간 및 재원조달계획

- 사업시행기간 : 2022년 ~ 2024년
- 재원조달계획 : 자기자본(사업비 일부), PF대출(공사비 등)

4. 토지이용계획

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
주택건설용지	1,319.1	100.0	임대주택
합 계	1,319.1	100.0	

※ 추후 측량성과 등에 의해 변경 가능

5. 인구·주택 수용계획

가. 수용인구 : 약 177.45인

나. 주택건설계획 : 156세대

구 분	세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
공공임대주택 (공공기여)	25A type	16	10.26	16	9.02
	25B type	3	1.92	3	1.69
	25C type	3	1.92	3	1.69
	25D type	3	1.92	3	1.69
	25E type	3	1.92	3	1.69
	31 type	3	1.92	3	1.69
	57 type	2	1.28	5.3	2.99
	소 계	33	21.15	36.3	20.46
역세권 청년주택 건설·공급					

구 분	세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
SH선매입	25A type	5	3.21	5	2.82
	25B type	2	1.28	2	1.13
	25C type	2	1.28	2	1.13
	25D type	2	1.28	2	1.13
	25E type	2	1.28	2	1.13
	31 type	2	1.28	2	1.13
	57 type	2	1.28	5.3	2.99
	소 계	17	10.90	20.3	11.44
공공지원 민간임대주택	25A type	57	36.54	57	32.12
	25B type	8	5.13	8	4.51
	25C type	8	5.13	8	4.51
	25D type	8	5.13	8	4.51
	25E type	8	5.13	8	4.51
	31 type	8	5.13	8	4.51
	57 type	9	5.77	23.85	13.44
	소 계	106	67.95	120.85	68.10
합 계	156	100.00	177.45	100.00	

※ 역세권 청년주택 공급대상을 고려하여 가구당 인구수는 「공공주택 업무처리지침」의 '행복주택 공급계획별 가구당 인구수 기준'을 적용

6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치 계획 : 해당사항 없음

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획

가. 환경보전계획

1) 생태면적 확보 및 녹지네트워크 조성

- 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 증대시키기 위해 녹지(자연지반녹지, 인공지반녹지 등) 조성, 생태면적을 확대를 위해 녹지공간 최대한 확보
- 대상지 내 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없어 주변지역의 조경수목에 의한 녹지의 연결이 매우 빈약한 상태로, 단지 내 주차 수요를 지하주차장에서 수용하는 등 지상부에 조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보함으로써 쾌적한 복합 환경 창출

2) 환경오염 저감계획

- 본 대상지내 부지정지 공사시 비산먼지로 인해 영향이 예상되는 지역에 이동식 방진망 등 비산먼지 저감시설을 설치하여 공사로 인한 영향을 최소화할 계획임
- 본 대상지내 조경면적을 최대한 확보하여 배기가스에 강하고, 환경정화능력이 강한 수종을 식재하여, 주변 경관과의 조화 및 대기질 정화효과를 통한 도시 열섬화 현상을 최소화할 수 있도록 계획

나. 탄소저감계획

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

- 대상지 내 녹지 및 보행네트워크를 구축하고 도로폭원을 적정하게 조성하여 보행, 자전거 등을 통한 녹색교통이 활성화되도록 계획
- 나눔카 등 녹색교통 활성화를 위한 프로그램을 도입하여 탄소배출량 저감 유도
- 운영 시 난방연료사용 등으로 인하여 발생하는 탄소 배출을 최소화하기 위해 건축물의 열 손실방지를 위해 열관류율에 적합한 단열재를 사용하는 등의 저감대책을 수립토록 함.

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

[붙임]

1. 도시·군관리계획 변경결정 사항

가. 용도지역에 관한 결정(변경)사항

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총계		1,319.1	-	1,319.1	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	1,319.1	감) 1,319.1	-	-	
	준주거지역	-	증) 1,319.1	1,319.1	100.0	

- 변경사유서

도면표 시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	강서구 염창동 275번지 일원	제3종일반 주거지역	준주거지역	1,319.1	•청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역을 변경하고자 함.

나. 지구단위계획구역에 관한 결정사항

1) 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	공향로 지구단위계획구역	강서구 가양동, 공향동, 내발산동, 등촌동, 염창동, 화곡동 일대	440,474 (1,319.1)	-	440,474 (1,319.1)	2002.08.01 (서고시 제318호)	-

※ ()는 역세권 청년주택 공급촉진지구 내 면적임

다. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역·지구에 관한 결정

가) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
계		440,474	-	440,474	100.0	
주거지역	소 계	387,296	-	387,296	87.9	
	제2종일반주거지역(7층이하)	12,564	-	12,564	9.9	
	제2종일반주거지역	31,205	-	31,205	6.7	
	제3종일반주거지역	257,231	감) 1,319.1	255,911.9 (1,319.1)		

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
	준주거지역	86,296	증) 1,319.1	87,615.1 (1,319.1)	3.2	
상업지역	일반상업지역	52,669	-	52,669	80.1	
녹지지역	자연녹지지역	509	-	509	0.1	

나) 용도지구 결정조서 : 변경없음

2) 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경없음

라. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정

가) 가구 결정(변경) 조서

- 도면번호 E1, E-3-a, E-3-b, E-3-c, E-4-a, E-4-b, E-5-b, E-6 : 변경없음
- 도면번호 E-5-a : 변경

구분	도면 번호	가구번호		가구면적(㎡)			비고
		기정	변경	기정	증감	변경	
제3종일반주거지역	E-5-a	6	6	7,118.2	감) 1,319.1	5,799.1	◦ 염창동 275번지 일원 역세권 청년주택 건립을 위해 가구번호 신설
준주거지역		-	13	-	증) 1,319.1	1,319.1	

- 변경사유서

구분	변경내용	결정사유
변경	가구면적 변경	•역세권 청년주택 건립에 따라 가구면적 변경사항을 가구 조서에 반영

나) 최대개발규모(변경없음)

다) 획지 및 공동개발에 관한 결정(변경)조서

구분	도면번호	가구번호	위치	면적	계획내용	비고
기정	E-5-a	⑥ 염창동	① 염창동 275,-1,-16	663.4	공동개발(지정)	-
			② 염창동 275-17,-18,-3,-4	655.7	공동개발(지정)	
변경			염창동 275,-1,-16, -17, -18, -3, -4	1,319.1	공동개발(지정)	역세권 청년주택

－ 변경사유서

구분	변경내용	결정사유
변경	공동개발(지정) 변경	•역세권 청년주택 건립에 따라 공동개발(지정) 변경사항을 가구 조서에 반영

2) 건축물에 관한 결정(변경)조서

가) 건축물의 용도 : 변경

(1) 건축물의 권장용도 : 변경없음

(2) 건축물의 불허용도 : 변경

구분		불허용도		1층불허용도				
		계획내용						
A1	일반상업지역 (간선도로변)	•단독주택 •공동주택 [주거복합 건축물 제외. 단, 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 아래와 같이 적용] <table><tr><td>'91.5.11이전 상업지역</td><td>'91.5.11이후 상업지역으로 상향된 경우</td></tr><tr><td>전체 용적률의 15%이상</td><td>전체 연면적의 30%이상</td></tr></table> •숙박시설(관광숙박시설 제외)공장(아파트형 공장 제외) •위험물 저장 및 처리시설 •창고시설 •자동차관련시설(주차장 제외)		'91.5.11이전 상업지역	'91.5.11이후 상업지역으로 상향된 경우	전체 용적률의 15%이상	전체 연면적의 30%이상	•제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점
		'91.5.11이전 상업지역	'91.5.11이후 상업지역으로 상향된 경우					
전체 용적률의 15%이상	전체 연면적의 30%이상							
A2	일반상업지역 (이면부)	•단독주택 •공동주택 [주거복합 건축물 제외. 단, 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 아래와 같이 적용] <table><tr><td>'91.5.11이전 상업지역</td><td>'91.5.11이후 상업지역으로 상향된 경우</td></tr><tr><td>전체 용적률의 15%이상</td><td>전체 연면적의 30%이상</td></tr></table> •제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 •위락시설, 숙박시설(관광숙박시설 제외) •위험물 저장 및 처리시설 •공장(아파트형 공장 제외), 창고시설		'91.5.11이전 상업지역	'91.5.11이후 상업지역으로 상향된 경우	전체 용적률의 15%이상	전체 연면적의 30%이상	-
		'91.5.11이전 상업지역	'91.5.11이후 상업지역으로 상향된 경우					
전체 용적률의 15%이상	전체 연면적의 30%이상							

구분		불허용도	
		계획내용	1층불허용도
B1	주거지역 (간선도로변)	• 단독주택 • 공동주택 [주거복합 건축물 제외. 단, 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외)는 전체 용적률의 15% 이상 적용] • 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외), 창고시설 • 공장(아파트형 공장 제외), 자동차관련시설(주차장 제외)	• 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점
B2	주거지역 (이면부)	• 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 공장(아파트형 공장 제외) • 위험물 저장 및 처리시설	
B3	주거지역 (간선도로변)	[전 층] • 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) • 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 • 문화및집회시설 중 집회장 및 관람장 • 판매시설 중 도매시장 • 의료시설 중 정신병원, 요양병원, 격리병원 • 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 • 위락시설 • 위험물 저장 및 처리시설 • 공장 • 창고시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 동물 및 식물 관련시설 • 자원순환 관련 시설 • 교정 및 군사시설 • 발전시설 • 묘지관련시설 • 장례시설 • 야영장시설 [1 층] • 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점	• 염창동 275번지 일원에 한 함

※ 건축법 시행령 별표1의 용도 참조

※ 학교보건법에 의한 학교환경위생정화구역(상대 및 절대정화구역)내 불허용도 불허(단, 상대정화 구역은 환경위생 정화위원회 심의를 득 한 경우는 제외.)

※ 건축법 시행령 별표1의 성기구 취급점, 실내경마장 및 이와 유사한 실내 사행행위업, 성인전용 전화방, 성인전용PC방 및 이와 유사한 성인전용업은 불허

※ 「관광진흥법」 제16조제⑤항 및 동법 시행령 제14조에 따른 관광숙박시설 등은 공항로 지구단위계획구역 내 건축가능함

※ 주거복합 건축물의 경우 「서울특별시 도시계획조례」 [별표3]의 상업지역내 주거복합건물의 용적률 기준을 만족할 것

－ 변경사유서

구분	변경내용	결정사유
변경	불허용도(B3) 신설	•역세권 청년주택 공급에 따른 주거환경보호를 위해 불허용도 계획 수립

(3) 건축물의 지정용도 : 변경

구분			변경내용
기정	가	염창동260-7 외 2필지	•숙박시설 중 관광숙박시설
기정	나	등촌동 505-7번지	•건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설
기정	다	공향동 11-21번지 역세권 청년주택	•공동주택(주거복합) ※ 단, 지상 1~2층은 비주거용도 설치
신설	라	염창동 275번지 일원 역세권 청년주택	•공동주택(주거복합) ※ 단, 지하2층~지상2층 비주거용도 설치 가능

－ 변경사유서

구분	변경내용	결정사유
변경	지정용도 신설	•역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」을 준용하여 건축할 수 있는 지정용도 계획 수립

나) 건축물의 밀도

(1) 건폐율 결정조서 : 변경

구분	기정	비고
제2종일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역	60%	서울특별시 도시계획조례 제54조
제3종일반주거지역	50%	
자연녹지지역	20%	

－ 변경사유서

구분	변경내용	결정사유
변경	준주거지역 건폐율 : 60%	•역세권 청년주택 건립에 따라, 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역 변경되는 계획사항을 반영하기 위하여 지구단위계획 내 건폐율 계획 변경

(2) 용적률 결정조서 : 변경

- 지정 용적률 : 변경없음

- 역세권 청년주택에 따른 용적률 체계 변경(준주거지역 신설)

구분	적용 지역	계 획 내 용						비고
		기준용적률		기본 용적률	허용용적률		상한용적률	
		접도조건 양호 (상업12m, 준주거 8m이상 대지)	접도조건 불량 (상업12m, 준주거 8m미만 대지)		접도조건 양호 (상업12m, 준주거 8m이상 대지)	접도조건 불량 (상업12m, 준주거 8m미만 대지)	-	
지정	제3종일반 주거지역	220% 이하		-	250% 이하		허용용적률 × (1+1.3× 가중치×α) 이내	
변경	준주거 지역	-		400% 이하	-		법정용적률 이하	강서구 염창동 275번지 일원 역세권 청년주택에 한함

※ 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」의 용적률 기준을 준용하며, 서울특별시 지구단위계획 수립기준에 따른 비주거용도 비율을 적용하지 아니함.

- 변경사유서

구분	변경내용	결정사유
변경	기본용적률 : 400% 이하 상한용적률 : 법정용적률 이하	•역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」을 준용하여 기본용적률 및 상한용적률 결정

- 용적률 적용기준(의무사항) : 신설

구분	적용기준	계획내용		비고
공공기여율	•부지면적 기준 10% 이상 → 1,319.1㎡ × 10% = 131.91㎡ (기본용적률 400% 산정기준)	•기본공공기여 : 133.75㎡(10.14%)	총 156세대 중 50세대 공공기여 (세대수기준 32.0%)	기본 용적률 400% / 모든 항목을 충족 하여야 함
	•완화용적률(168.06%)의 50%에 해당하는 공공임대주택 제공 → 99.40 × 50% = 49.70	•공공임대주택 용적률 산정용 연면적 - 661.14㎡(50.12%)		

구분		적용기준	계획내용		비고
		•SH 선매입	•17세대 : 연면적 785.83㎡(11.32%)		
	비주거비율	•15% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)	•주거 : 비주거(87.72% : 12.28%)		
주택 건설 기준	주택 규모	•주택 건설규모 : 전용면적 20㎡ ~ 60㎡ 내외 - 1인(세어형 포함) 세대 : 실사용면적 25㎡ 이상 - 2인 이상 세대 : 실사용면적 45㎡ 이상	•공공임대주택 : 33세대 - 25A type(16세대), 25B type(3세대), 25C type(3세대), 25D type(3세대) 25E type(3세대), 31 type(3세대), 57 type(2세대) •SH 선매입 : 17세대 - 25A type(5세대), 25B type(2세대), 25C type(2세대), 25D type(3세대), 25E type(2세대), 31 type(2세대), 57 type(2세대) •공공지원민간임대주택 : 106세대 - 25A type(57세대), 25B type(8세대), 25C type(8세대), 25D type(8세대), 25E type(8세대), 31 type(8세대), 57 type(9세대)		
	건축물 형태	•2가지 이상 의무 이행 - 리모델링이 쉬운 구조 - 커뮤니티 지원시설의 설치계획 - 에너지 효율 건축물 - 친환경 건축물 - 공공시설물 설치 - 「서울시 건축물 심의기준」에 규정한 발코니 설치	•에너지 효율 건축물 •친환경 건축물 이행 적용		
	주민공동시설 (커뮤니티시설)	•「청년주택 운영기준」 3-3-9 - 100호 이상 ~ 300호 미만 : 150㎡ 이상	•152.72㎡ (지상2층) - 북카페, 코인세탁실, 주민영상교육시설, 주민회의실		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용

(3) 용적률 완화항목 및 내용 : 변경없음

다) 건축물의 높이 : 변경

구분	용도지역	계획내용			비고
		구분	기준높이	최고높이	
기정	제3종일반주거지역	간선도로변	-	55m 이하	•건축물의 높이제한은 최고고도지구(H1 : 수평표면 해발 57.86m이하, H2 : 원추 표면 해발 112.86m 이하)를 초과할 수 없음.
		이면부	-	35m 이하	
신설	준주거지역			55m 이하	•염창동 275번지 일원 역세권 청년주택에 한함

- 변경사유서

구분	결정내용	결정사유
변경	•준주거지역 최고높이 55m 이하	•역세권 청년주택 건립에 따라, 준주거지역으로 용도지역 변경되는 계획사항을 반영하기 위하여 지구단위계획 내 최고높이 계획 신설

라) 건축물의 배치·형태·외관 : 변경(건축한계선 외 변경없음)

구분	계획내용	비고
건축한계선	•3~5m(간선도로변)	
	•2m(15m이상의 이면도로변)	
	•1~2m(15m미만의 이면도로변)	

※ 염창동 275번지 일원 역세권 청년주택 간선도로변 3m, 15m미만 이면도로변 1m 건축한계선 계획

3) 기타사항에 관한 결정조서

가) 대지내 공지 및 통로 : 변경(전면공지 외 변경없음)

구분	계획내용	비고
대지내공지	•3~5m(간선도로변)	
	•2m(15m이상의 이면도로변)	
	•1~2m(15m미만의 이면도로변)	

※ 염창동 275번지 일원 역세권청년주택 차도형, 보도형 전면공지 조성

나) 동선 및 주차 : 변경없음

다) 환경친화적 요소 : 변경없음

(4) 공공기여에 관한 결정조서 : 신설

구분	용적률	공공기여 기준	공공기여 계획	비고
①	공공임대주택 [제3종일반주거지역 → 준주거지역] 기본용적률 : 400%	대지면적의 10% 이상 [131.91㎡]	공공임대주택 부속토지 면적 [133.75㎡(10.14%)]	-25A형(6세대), 25B형(3세대), 25D형 (3세대), 57형(2세대) = 총14세대
②	공공임대주택 완화용적률의50% [지상연면적50%] 상한용적률: 법정용적률 이하	완화용적률의50% [99.40% x 50% = 49.7%]	공공임대주택 용적률 산정용 연면적 [661.14㎡(50.12%)]	-25A형(10세대), 25C형(3세대), 25E형 (3세대), 31형(3세대) = 총19세대

- 4) 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음
 5) 주택재건축정비구역에 관한 결정조서 : 변경없음

마. 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

2. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당사항 없음

3. 방재계획

가. 호우재해

- 사업지는 침수재해 발생이 미미할 것으로 판단되나 배수시설물의 유지관리계획을 통하여 사업대상지 내 침수재해가 발생되지 않도록 관리
- 공사 시 외부우수의 공사장 내 유입으로 인한 홍수 및 토사유출의 증가를 방지하기 위하여 임시침사지, 가배수로, 비닐보호막 등을 설치하여 재해영향을 저감토록 계획
- 운영 시 우수유출 저감을 위하여 저류시설(지하저류조), 침투시설(옥상녹화, 투수포장 등)을 계획

나. 지진재해

- 내진설계기준에 따라 건축계획 수립 및 대피시설, 대응시스템 등을 구축
- 지진 등 재난발생 시 피해가 예상되는 시설물에 대한 정기점검 및 정비 실시

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

가. 토지세목조서

연번	소재지		지목	면적(㎡)		용도지역 및 지구	소유자			소유권 이외의 권리			비고
	행정동	지번		공부 면적	편입 면적		성명	주소	지분	권리명세	권리자	주소	
1	염창동	275	대	363.2	363.2	제3종일반 주거지역	윤호표	서울특별시 강서구 마곡중앙3로74, 102동 1103호	212.1088	-	-	-	-
							김화정		74.8192				
							윤석현		38.136				
							윤채영		38.136				
2	염창동	275	1	대	77.7	제3종일반 주거지역	윤호표	서울특별시 강서구 마곡중앙3로74, 102동 1103호	45.3768				
							김화정		16.0062				
							윤석현		8.1585				
							윤채영		8.1585				
3	염창동	275	3	대	388.5	제3종일반주거지역	이주호	서울특별시 강서구 화곡로 347, 102동 902호	38.85				
							윤정원		97.125				
							이동현		29.1375				
							이승현		29.1375				
							윤영수	서울특별시 양천구 목동서로 70, 210동 502호	48.5625				
							이옥자		48.5625				
							윤현선		48.5625				
							윤재호	서울특별시 영등포구 국회대로 54길 10, 102동 2502호	48.5625				

연번	소재지		지목	면적 (㎡)		용도지역 및 지구	소유자			소유권 이외의 권리			비고
	행정동	지번		공부 면적	편입 면적		성명	주소	지분	권리명세	권리자	주소	
4	염창동	275	4	대	204.0	204.0	제3종일반주거지역	이주호	서울특별시 강서구 화곡로 347, 102동 902호	20.40			
						윤정원		51.00					
						이동현		15.30					
						이승현		15.30					
						윤영수		서울특별시 양천구 목동서로 70, 210동 502호	25.50				
						이옥자		25.50					
						윤현선		25.50					
							윤재호	서울특별시 영등포구 국회대로 54길 10, 102동 2502호	25.50				
5	염창동	275	16	대	222.5	222.5	제3종일반주거지역	윤호표	서울특별시 강서구 마곡중앙3로74, 102동 1103호	129.94			
						김화정		45.835					
						윤석현		23.3625					
						윤채영		23.3625					
6	염창동	275	17	대	39.5	39.5	제3종일반주거지역	이주호	서울특별시 강서구 화곡로 347, 102동 902호	3.95			
						윤정원		9.875					
						이동현		2.9625					
						이승현		2.9625					
						윤영수		서울특별시 양천구 목동서로 70, 210동 502호	4.9375				
						이옥자		4.9375					
						윤현선		4.9375					
							윤재호	서울특별시 영등포구 국회대로 54길 10, 102동 2502호	4.9375				
7	염창동	275	18	대	23.7	23.7	제3종일반주거지역	이주호	서울특별시 강서구 화곡로 347, 102동 902호	2.37			
						윤정원		5.925					
						이동현		1.7775					
						이승현		1.7775					
						윤영수		서울특별시 양천구 목동서로 70, 210동 502호	2.9625				
						이옥자		2.9625					
						윤현선		2.9625					
							윤재호	서울특별시 영등포구 국회대로 54길 10, 102동 2502호	2.9625				
합계					1,319.1	1,319.1							

나. 물건조서

연번	소재지			지목	물건의 종류	구조	규모		소유자	관계인			관련 지번
	행정동	지번					연면적 (㎡)	층수 (지하/ 지상)		성명 또는 명칭	주소	관리 종류 및 내용	
		본번	부번										
1	염창동	275		대	건물 (근생시설)	세멘트벽돌조, 철근콘크리트조	819.5	1/3	윤호표외3인	-	-	-	-
2	염창동	275	3	대	건물 (근생시설)	철근콘크리트조	1,090.57	1/3	윤정원외4인	-	-	-	-
3	염창동	275	16	대	건물 (근생시설)	세멘트벽돌조, 연외조	259.83	1/2	윤호표외3인	-	-	-	
합계							2,169.9	-					

다. 토지취득방법 : 사업대상지 내 필지는 본 사업의 시행자인 윤호표 외 11인 소유임

라. 존치건축물 및 공작물 처리계획 : 사업부지내 존치 건축물 및 공작물 없음

5. 공공시설의 귀속에 관한 계획 : 해당 없음

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

8. 조성토지의 공급에 관한 계획

구 분	공급토지		공급대상자	공급시기	비 고
	면 적(㎡)	구성비(%)			
합 계	1,391.1	100.0	-	-	-
주택건설용지	1,391.1	100.0	자체사용	승인 후	-

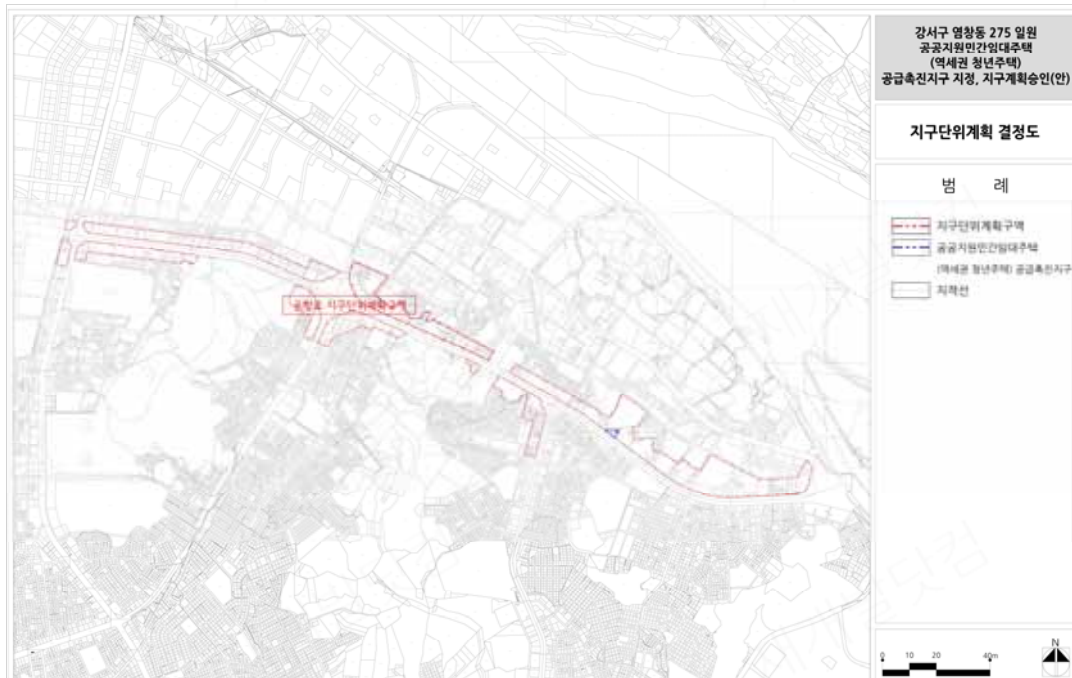
III. 관계도면 : [붙임]

[붙임] : 관계도면

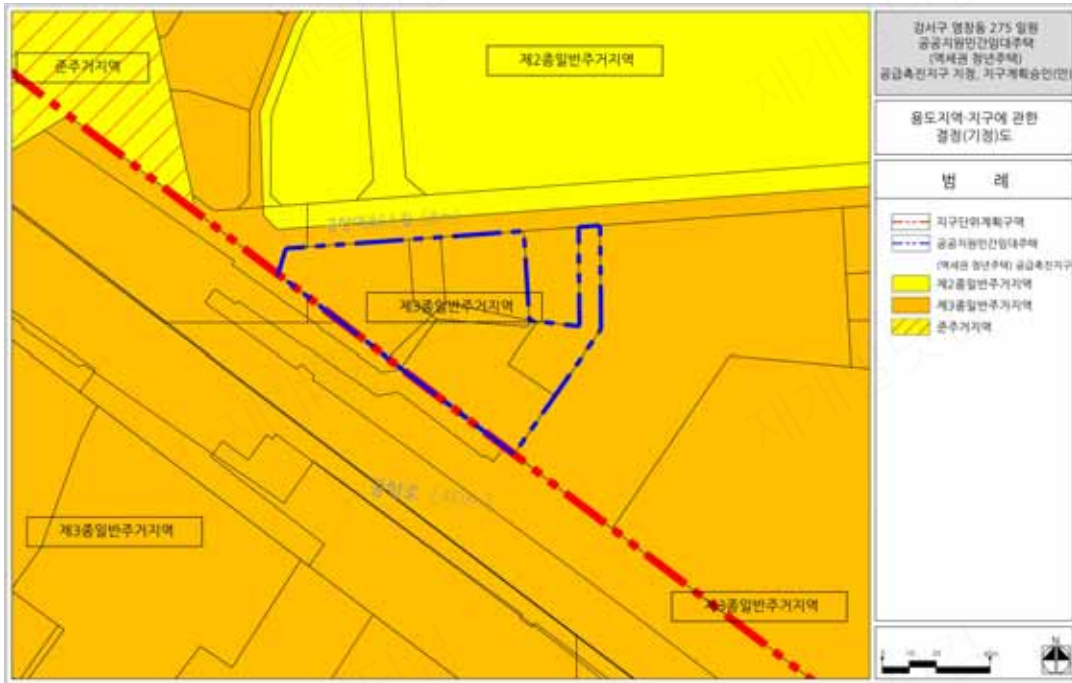
<공급촉진지구 결정도>



<지구단위계획구역에 관한 결정도>



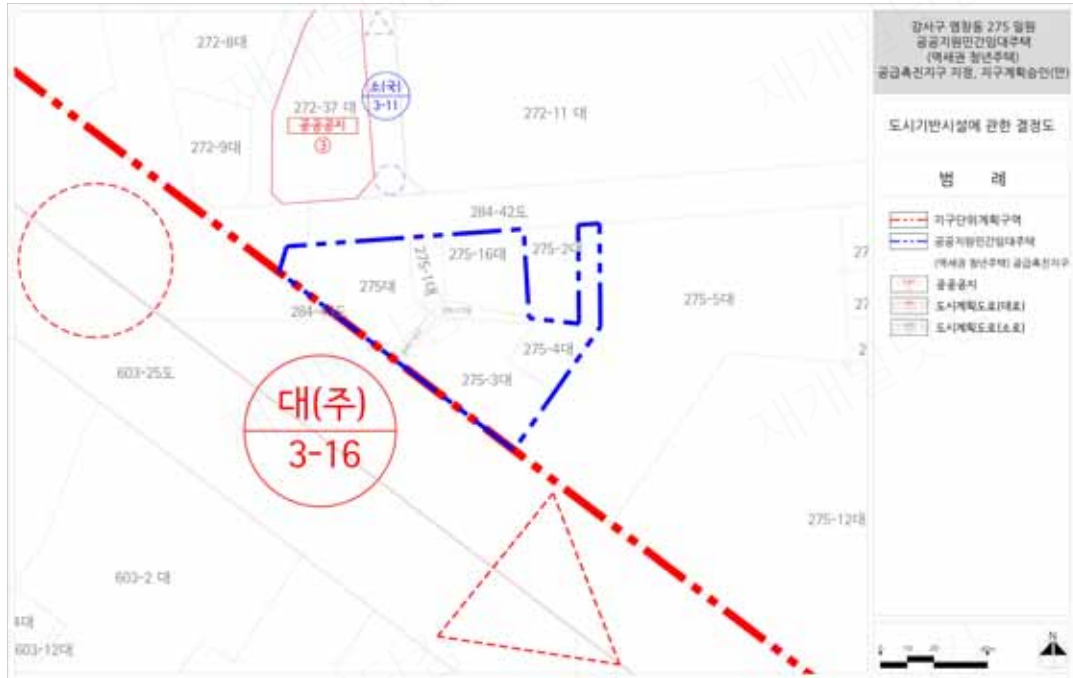
<용도지역·지구에 관한 결정도(기정)>



<용도지역·지구에 관한 결정도(변경)>



<도시기반시설에 관한 결정도>



<획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)>



〈획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)〉

