

◆ 서울특별시고시 제2026-39호

**강서구 방화동 555-10번지 일원 공공지원민간임대주택(신혼부부 안심주택)
공급촉진지구 지정·지구계획 승인 및 도시관리계획
(용도지역, 지구단위계획 구역 및 계획) 결정(변경)·지형도면 고시**

「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제24조, 「서울특별시 안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 강서구 방화동 555-10번지 일원 공공지원민간임대주택(신혼부부 안심주택) 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 강서구 방화동 555-10번지 일원 공공지원민간임대주택(신혼부부 안심주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역 및 계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 1월 22일

서울특별시장

I. 공공지원민간임대주택(신혼부부안심주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

○ 명 칭 : 강서구 방화동 555-10번지 일원 공공지원민간임대주택(신혼부부 안심주택) 공급 촉진지구

○ 위 치 : 강서구 방화동 555-10번지 일원

○ 면 적 : 1,620.0㎡

2. 촉진지구 지정일 : 2026년 1월 22일

3. 사업의 종류 : 공공지원민간임대주택(신혼부부 안심주택) 공급촉진지구 조성 및 건설사업

4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명

○ 명 칭 : 주식회사 신중앙

○ 대표자 성명 : 김 현

○ 소재지 : 경기도 김포시 고촌읍 수기로 67-50, 상가동 제비101호-8X

○ 법인등록번호 : 124411-0360470

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		
	행정동 소재지	지번			공부 면적	편입 면적	성명	주소	지분
		본번	부번						
1	방화동	555	10	대	1,345.0	1,345.0	대지권설정	-	-

연번	소재지			지목	면적(㎡)		소유자		
	행정동	지번			공부 면적	편입 면적	성명	주소	지분
		본번	부번						
2	방화동	555	19	대	271.0	271.0	췌무궁화신탁	서울시 강남구 테헤란로134, 22층	-
3	방화동	555	25	답	4.0	4.0	서울특별시	-	-
합계					1,620.0	1,620.0	-		

2) 물건조서

연번	소재지			지목	사용 승인 일자	규모			소유자	비고
	행정동	지번				연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		
		본번	부번							
1	방화동	555	10	대	1982.02.03	1,069.88	3	1	대지권설정	가등
2	방화동	555	10	대	1982.02.03	660.5	3	1	대지권설정	나등

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		
계		1,620.0	-	1,620.0	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	1,620.0	감) 1,620.0	-	-	-
	준주거지역	-	증) 1,620.0	1,620.0	100.0	-

2) 지구단위계획구역 결정조서 : 신설

구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경 후	
강서구 방화동 555-10번지 일원 공공지원민간임대주택(신혼부부 안심주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	강서구 방화동 555-10번지 일원	-	증) 1,620.0	1,620.0	-

7. 관계서류의 열람방법 : 서울시청 서소문2청사 전략주택공급과(02-2133-8238)와 강서구 건축과(02-2600-6865)에 비치하여 일반인에게 보이게 함

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

- 명 칭 : 강서구 방화동 555-10번지 일원 공공지원민간임대주택(신혼부부 안심주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 강서구 방화동 555-10번지 일원
- 면 적 : 1,620.0㎡
- 공급촉진지구의 지정목적
: 「서울특별시 안심주택 건립 및 운영기준」에 따라 대중교통이 편리하고 생활여건이 우수한 대상지에 공공지원민간임대주택(신혼부부 안심주택) 공급촉진지구 지정, 지구계획 및 사업계획승인을 제안

2. 사업시행자의 성명 또는 명칭

- 명 칭 : 주식회사 신중앙
- 대표자 성명 : 김 현
- 소재지 : 경기도 김포시 고촌읍 수기로 67-50, 상가동 제비101호-8X
- 법인등록번호 : 124411-0360470

3. 사업기간 및 채원조달계획

- 사업기간 : 촉진지구 지정일 ~ 2029년
- 채원조달계획 : 자기자본, 금융기관 조달 등

4. 토지이용계획

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비 고
유형	주택유형			
주택건설용지	공동주택용지	1,620.0	100.0	-
	소계	1,620.0	100.0	-
합계		1,620.0	100.0	-

5. 인구·주택 수용계획

- 1) 수용인구 : 144인
- 2) 주택건설계획 : 72세대

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	가구당 인구수	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
공공임대	46.99	10	13.9	2.65	26.5	13.9	-

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	가구당 인구수	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
주택	51.74	5	6.9	2.65	13.25	6.9	-
	소계	15	20.8	-	39.75	20.8	-
공공지원 민간임대 주택	51.74	4	5.6	2.65	10.6	5.6	-
	52.06	2	2.8	2.65	5.3	2.8	-
	52.17	2	2.8	2.65	5.3	2.8	-
	52.31	10	13.9	2.65	26.5	13.9	-
	53.13	14	19.4	2.65	37.1	19.4	-
	56.58	4	5.5	2.65	10.6	5.5	-
	소계	36	50.0	-	95.4	50	-
민간분양	56.58	2	2.8	2.65	5.3	2.8	-
	57.66	9	12.5	2.65	23.85	12.5	-
	59.92	10	13.9	2.65	26.5	13.9	-
	소계	21	29.2	-	55.65	29.2	-
합 계		72	100.00	-	190.8	100.00	-

※ 대상지의 인구수 산정 시 2인 이상 세대(전용면적 44㎡는 이상)는 국토교통부 「공공주택 업무처리지침」의 '행복주택 공급계층별 가구당 인구수 기준'을 적용

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

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획

1) 환경보전계획

가) 비오톱 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 골프연습장 등이 위치하고 있어 녹지공간이 부족한 상황으로 조경녹지, 옥상정원 등 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 사업대상지 내 녹지공간을 최대한 확보(자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상 녹화 등) 하여 쾌적한 휴식공간 제공
- 녹지공간 내 조경식재 시 배기가스에 강하고 환경정화능력이 강한 수종을 식재토록 하여 대기질 정화효과 기대

나) 녹색교통 활성화 유도

- 대상지 보도부속형 전면공지를 통해 보행동선을 확보하고 자전거 등을 통한 녹색교통이 활성화 되도록 계획
- 자전거 보관소, 나눔카, PM주차장 등을 설치하여 탄소배출량 저감 유도
- 나눔카 등 녹색교통 활성화를 위한 프로그램을 도입하여 탄소배출량 저감 유도

다) 저탄소 친환경단지 조성

- 충분한 녹지조성, 투수성포장재료의 사용 등을 통해 도시 열섬현상을 최대한 억제하고, 에너지 효율관리방안을 검토하여 실용 가능한 에너지 절약형 건축물 조성
- 서울특별시 녹색건축물 설계기준에 따른 신재생에너지 설치 기준 이상으로 신재생에너지 계획

8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항 : [붙임]

[붙임]

I. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)에 관한 사항

①. 지구단위계획구역에 관한 결정조서(신설)

1. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
신설	강서구 방화동 555-10번지 일원 공공지원민간임대주택(신혼부부 안심주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	강서구 방화동 555-10번지 일원	-	증) 1,620.0	1,620.0	

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	구역명	결정사유
신설	강서구 방화동 555-10번지 일원 공공지원민간임대주택(신혼부부 안심주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	• 공공지원민간임대주택(신혼부부 안심주택) 공급촉진지구 지정에 따라 지구단위계획구역을 결정(신설)하고자 함

②. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)조서

1. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		1,620.0	-	1,620.0	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	1,620.0	감) 1,620.0	-	-	-
	준주거지역	-	증) 1,620.0	1,620.0	100.0	-

■ 용도지역 결정 사유서

도면표시번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	강서구 방화동 555-10번지 일원	제2종일반주거지역	준주거지역	1,620.0	• 신혼부부 주거안정 실현을 위하여 공공지원민간임대주택(신혼부부 안심주택) 건립을 위해 「서울특별시 안심주택 건립 및 운영 기준」에 의거 용도지역 변경

2. 용도지구 결정조서(변경없음)

3. 도시계획시설 결정조서(변경없음)

③. 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서(신설)

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

1) 획지 결정조서

도면표시번호	위 치	면 적(㎡)	비 고
-	강서구 방화동 555-10번지 일원	1,620.0	-

■ 획지 결정 사유서

도면표시번호	위 치	면 적(㎡)	결정내용	결정사유
-	강서구 방화동 555-10번지 일원	1,620.0	• 획지 지정	• 신혼부부 주거안정을 위한 안심주택 건립을 위해 획지 지정

2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·건축선 등에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	도면표시번호	계획내용	비 고
용도	지정용도	1	• 공동주택(주거복합) 주1)
	불허용도	A	• 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 • 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 • 판매시설 중 도매시장 • 의료시설 중 격리병원 • 숙박시설 중 일반숙박시설, 생협숙박시설 및 다중생활시설 • 위락시설 • 공장 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설 • 동물 및 식물 관련시설 • 자원순환 관련시설 • 교정 및 군사시설 • 묘지 관련시설 • 장례시설 • 야영장시설 • 인터넷컴퓨터게임시설 제공업소 • 그 밖에 유사한 시설로서 주거환경에 지장이 있다고 인정하는 시설

주1) 공동주택은 「서울특별시 안심주택 건립 및 운영기준」 1-3-6 공공임대주택 1-3-7 공공지원민간임대주택 1-3-8 분양주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

■ 건축물의 용도에 관한 결정 사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	• 지정용도 및 불허용도 신설	• 신혼부부 주거안정 실현을 위해 「서울특별시 안심주택 건립 및 운영기준」에 의거 지정용도 및 불허용도를 결정(신설)하고자 함

2) 건축물의 밀도에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
건폐율	• 60% 이하	• 서울특별시 「도시계획 조례」 제44조 제6호
용적률	• 기본용적률 : 400%이하 • 상한용적률 : 500% 이하	• 「서울특별시 안심주택 건립 및 운영기준」 준용 • 공공임대주택 제공에 따른 상한용적률 [법적용적률 이하] - 완화용적률의 50% 범위 공공임대주택 제공
높 이	• 40m 이하	-

■ 건축물의 밀도에 관한 결정 사유서

구 분	변경내용	결정사유
용적률	• 기본용적률 : 400% 이하 • 상한용적률 : 500% 이하	• 신혼부부 주거안정 실현을 위해 공공지원민간임대주택(신혼부부 안심주택) 건립을 위한 「서울특별시 모두의 안심주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용함
최고높이	• 40m 이하	• 서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영 기준에 따른 계획높이 산정

3) 용적률 적용-[의무사항]

구 분	기 준	적용내용	비 고
공공기여율	• 기본공공기여율 : 대지면적의 15%이상 - 대지환산면적 = 부지면적 × 기본공공기여율 : 1,620.0㎡ × 15.00% = 243㎡이상(부지면적기준)	• 기본공공기여 : 16.3%(264.36㎡) > 243㎡ 이상 - 공공임대주택 : 264.36㎡(16.3%) [15세대]	용적률 398.75% 적용 (기본용적률 이내) 모든 항목을 충족 하여야 함
비주거비율	• 5% 이상(가로변 비주거 설치 의무)	• 주거 : 비주거 = 86.04% : 13.96%	
주택 건설 기준	• 전용면적 44㎡ ~ 60㎡이상(2룸 이상) 권장	• 공공임대 : 공공지원민간임대 : 민간분양 - 세대수기준 : 20.8% : 50.0% : 29.2% - 주택 연면적 기준 : 18.9% : 49.1% : 32% • 공공임대 : 15세대 - 46TYPE(10세대), 51TYPE(5세대) • 공공지원민간임대 : 36세대 - 51TYPE(4세대), 52TYPE(2세대), 52TYPE(2세대), 52TYPE(10세대), 53TYPE(14세대), 56TYPE(4세대) • 민간분양 : 21세대 - 56TYPE(2세대), 57TYPE(9세대), 59TYPE(10세대)	
건축물 형태	• 2가지 이상 의무 이행 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물 - 커뮤니티 지원시설 설치 - 상생형 입차시설 설치 - 공공시설물 설치	• 친환경 건축물 • 상생형 입차시설 설치 - 스테디카페 : 192.1㎡	

구 분		기 준	적용내용	비 고
주민 공동 시설	커뮤니티 시설	- 서울시 건축물 심의기준에 규정한 발코니 설치		
		• 서울특별시 안심주택 건립 및 운영기준」 2-5-14 - 100호 미만 : 100㎡ 이상	• 128.85㎡ 계획(전체 72세대) - 지상 3층 : 주민카페, 어린이놀이방	

※ 서울특별시 안심주택 건립 및 운영기준」 2-4-1 준용

4) 건축물의 배치·형태·건축선에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
건축한계선	• 양천로10길로변 : 대지경계선으로부터 1m	• 지구단위계획 종합결정도 참고
	• 금남화로13길로변 : 대지경계선으로부터 1.5m	
	• 양천로14길로변 : 대지경계선으로부터 1m	

■ 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정 사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	• 건축한계선 지정	• 원활한 보행을 위하여 복측 금남화로13길로변 1.5m, 서측 양천로10길로 및 동측 양천로14길로변 1m 건축한계선 지정

5) 공공기여계획

구 분	용적률	적용기준	적용내용	비 고
공공 임대 주택	기본 용적률 (부지 면적)	400% 이하	• 부지면적의 15% 이상 - 기준 : 243㎡ 이상	총 72세대 중 공공임대주택 15세대 계획 • 세대수 - 기본 15세대(20.8%) - 총 공공기여 세대수 : 15세대(20.8%) • 부속토지 - 기본 : 264.36㎡(16.3%) - 총 부속토지 면적 : 264.36㎡(16.3%)
	상한 용적률 (면적)	500% 이하	-	

④. 기타사항에 관한 결정조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용지역	계획내용	비 고
전면공지	양천로10길로변	• 보도부속형 전면공지 1m	• 지구단위계획 종합결정도 참조
	금남화로13길로변	• 보도부속형 전면공지 1.5m	
	양천로14길로변	• 보도부속형 전면공지 1m	

■ 대지내 공지에 관한 결정 사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	• 보도부속형 전면공지 - 양천로10길로변 : 대지경계선으로부터 1m - 금남화로13길로변 : 대지경계선으로부터 1.5m - 양천로14길로변 : 대지경계선으로부터 1m	• 대상지가 접한 도로변에 건축한계선 지정 부분의 보도형 전면공지 확보

⑤. 위원회 심의를 통해 완화 받는 사항

구분	완화내용	대상지 적용
가로구역별 최고높이	• 최고높이 계획기준 완화	해당없음
지구단위계획에 결정되어 있는 최고높이	• 최고높이 계획기준 완화	해당없음
건폐율	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 건폐율의 상한까지 완화	해당없음
비주거용도 위치 및 비율	• 용도지역 상향 시 적용되는 비주거 비율은 기존 건물을 존치하거나 증축하는 경우 비주거 용도 비율 완화	해당없음

II. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당없음

III. 방재계획

1. 하천재해 : 해당없음
2. 사면재해 : 해당없음
3. 토사재해 : 해당없음
4. 바람재해 : 「국가건설기준 KSD 41 10 05 : 2019, 국토교통부의 내풍설계기준적용

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

1. 토지세목조서

연번	소재지			지목	면적(㎡)		소유자		
	행정동	지번			공부 면적	편입 면적	성명	주소	지분
		본번	부번						
1	방화동	555	10	대	1,345.0	1,345.0	대지권설정	-	-
2	방화동	555	19	대	271.0	271.0	취무공화신탁	서울시 강남구 테헤란로134, 22층	-
3	방화동	555	25	답	4.0	4.0	서울특별시	-	-
합계					1,620.0	1,620.0	-		

2. 물건조서

연번	소재지			지 목	구조	용도	사용 승인 일자	규모			소유자	비고
	행정동	지번						연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		
		본번	부번									
1	방화동	555	10	대	철근콘크리트, 연외조	연립주택	1982.02.03	1,069.88	3	1	대지권설정	가동
2	방화동	555	10	대	철근콘크리트, 연외조	연립주택	1982.02.03	660.5	3	1	대지권설정	나동

3. 토지취득방법 : 사업대상지 전체(3필지) 사업시행자가 매입하여 시행

4. 준치건축물 및 공작물 처리계획 : 사업부지내 건축물, 공작물 등은 전면 철거 후 신축

V. 공공시설의 귀속에 관한 계획 : 해당없음

VI. 공사의 감리에 관한 계획 : 「건축법」 제25조 제1항 및 시행령 제19조 제1항에 따라 건축주가 해당요건에 적합한 공사감리자를 지정함

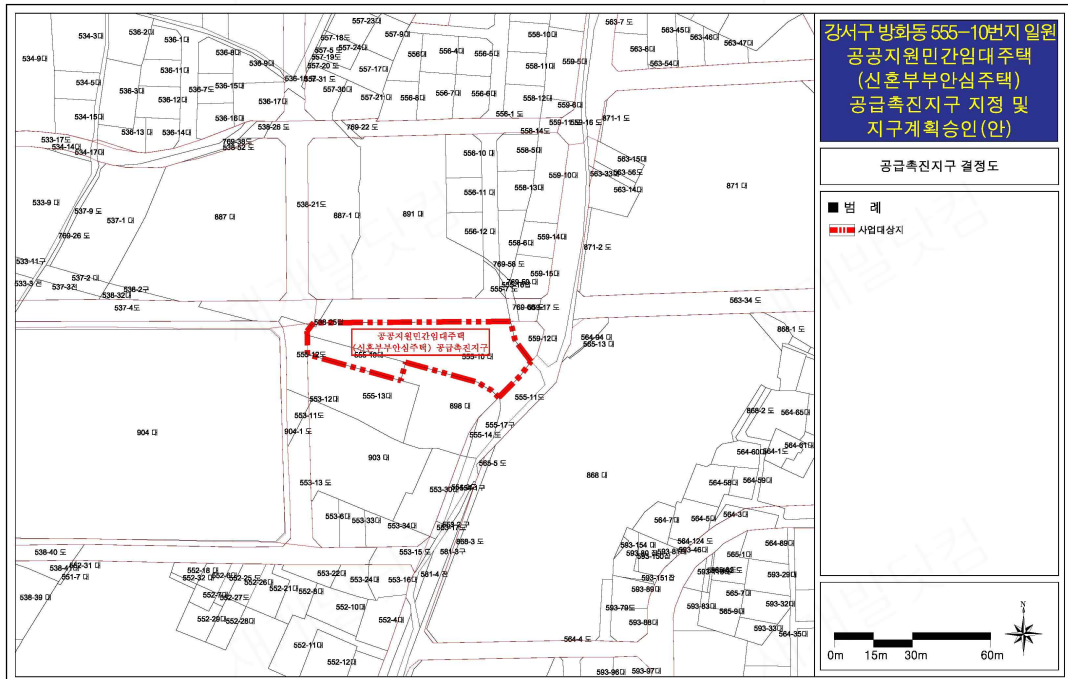
VII. 조성토지의 공급에 관한계획

■ 조성토지 공급계획

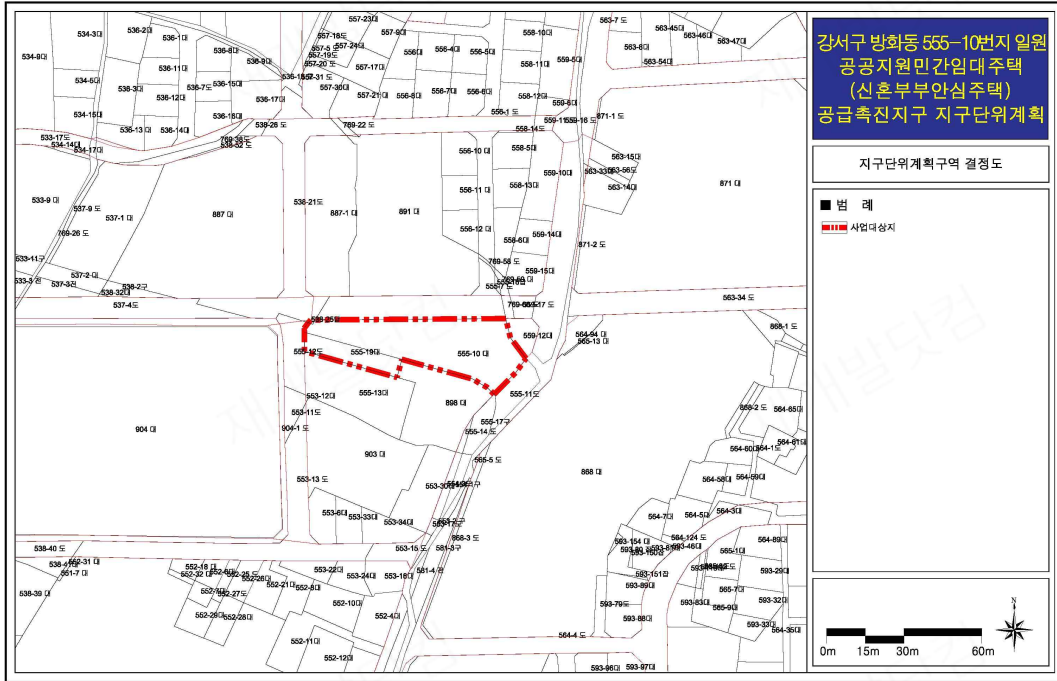
구 분	내 용
조성토지 위치 및 면적	• 위치 : 강서구 방화동 555-10번지 일원 • 면적 : 1,620㎡
조성토지 공급대상자 및 선정방법	• 공공임대주택 : 구분지상권 및 부속토지 인수자에게 기부채납 • 공공지원민간임대주택 및 기타시설 : 사업시행자 자체 사용
공급시기 및 방법	• 준공 후 사업시행자 및 관계시설 인수자에게 공급
공급가격 결정방법	• 공공임대주택 : 조성원가 • 근린생활시설 : 준공 후 일반임대 • 공공지원민간임대주택 : 조성원가 100% 기준으로 공급가격 결정

VII. 관계도면

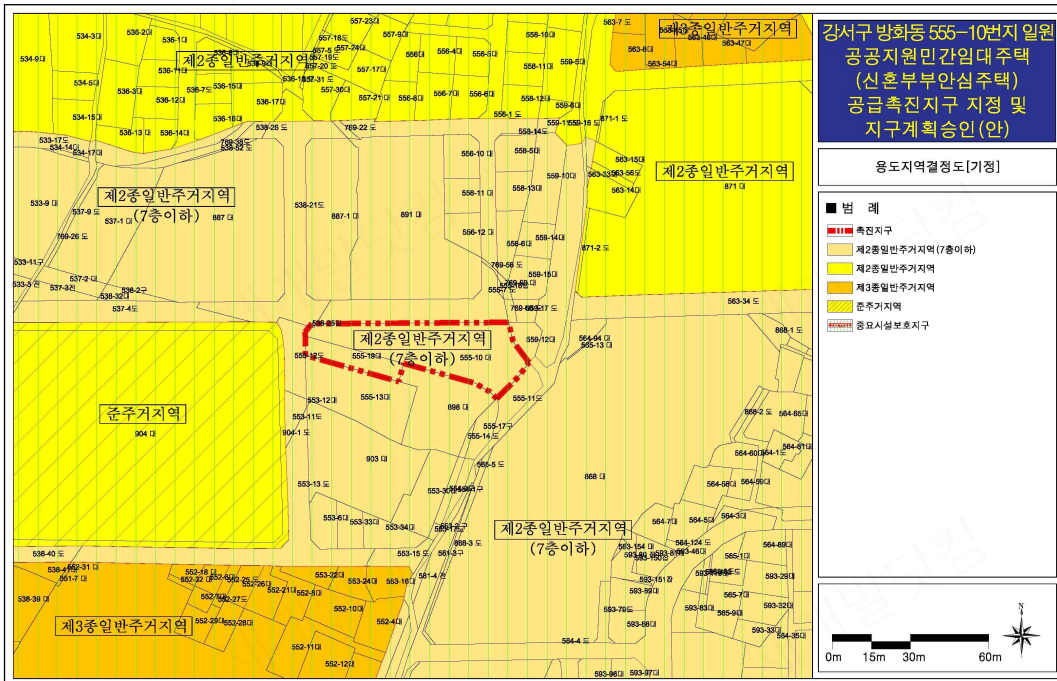
■ 공급촉진지구 구역에 관한 결정도(신설)



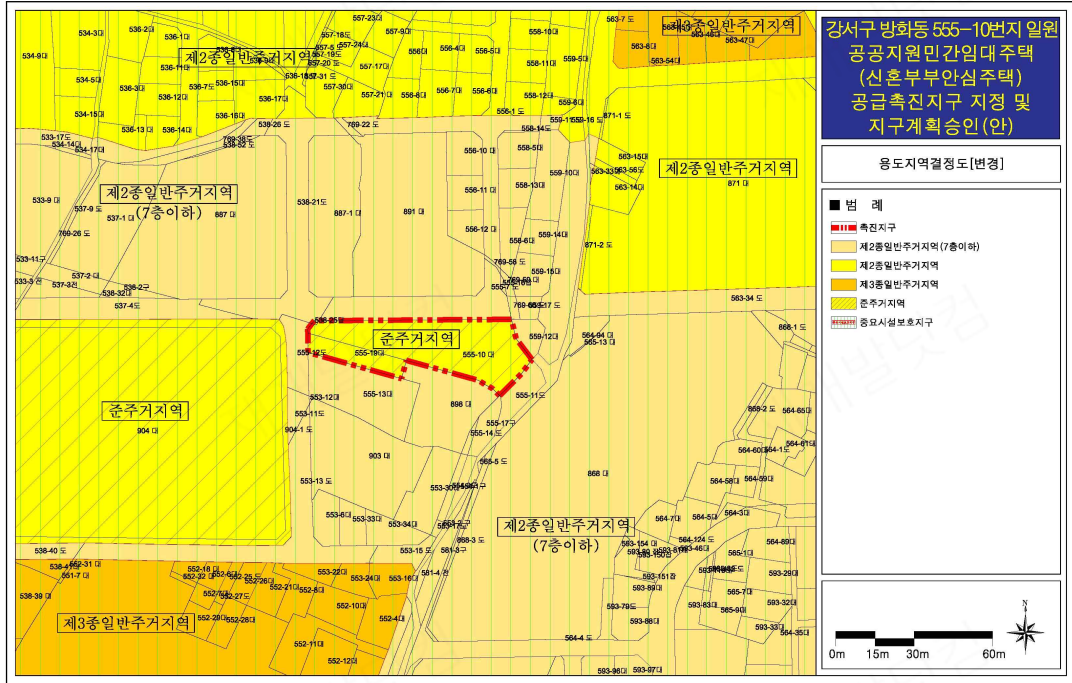
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도(신설)



■ 용도지역에 관한 결정도(기정)



■ 용도지역에 관한 결정도(변경)



■ 지구단위계획 종합결정도

