

◆ 서울특별시고시 제2023-12호

**강서구 공항동 50-5번지 일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)
공급촉진지구 지정·지구계획 승인 및
도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)·지형도면 고시**

「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제24조 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 강서구 공항동 50-5번지 일원 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」 제29조에 따라 강서구 공항동 50-5번지 일원 공공지원 민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 1월 12일
서울특별시장

I. 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

- 명 칭 : 강서구 공항동 50-5번지 일원 역세권청년주택(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 강서구 공항동 50-5번지 일원
- 면 적 : 1,715.0㎡

2. 촉진지구 지정일 : 2023년 1월 12일

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

4. 시행자의 성명 및 소재지

- 명 칭 : 주식회사 케이제이
- 대표자 명칭 : 이 금 주
- 소재지 : 경기도 파주시 청석로 268 (동패동, 미소시티)
- 법인등록번호 : 284911-0259901

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

○ 토지세목조서

연번	소재지		지목	공부 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	소유자			관계인		
	행정동	지번				성명	주소	지분	성명	주소	소유권 이외의 권리 종류 및 내용
1	공향동	50-3	대	393	393	이금주	경기도 고양시 덕양구 행주로 99번길 45	1/2	코리아 신탁 주식회사	서울시 강남구 테헤란로 508	수탁자
						차 은	서울시 강서구 개화동로7길 3-6	1/2			
2	공향동	50-5	대	1,322	1,322	주식회사 케이제이	경기도 파주시 청석로 268	1/1	주식회사 코람코 자산신탁	서울시 강남구 삼성로 511	수탁자
합 계				1,715	1,715	-					

○ 물건조서

연번	소재지		지목	구조	규모		소유자		관계인		
	행정동	지번			위치	연면적 (㎡)	성명	지분	성명 또는 명칭	주소	권리종류 및 내용
1	공향동	50-3	대	철근콘크리트조 슬래브지붕	1층	131.34	이금주	1/2	코리아 신탁 주식회사	서울시 강남구 테헤란로 508	수탁자
2층					131.34						
3층					131.34	차 은	1/2				
4층					38.44						
지하실					122.98						
2	공향동	50-3	대	목조 함석 지붕 단층	1층	66.12	이금주	1/2	코리아 신탁 주식회사	서울시 강남구 테헤란로 508	수탁자
							차 은	1/2			
3	공향동	50-5	대	철근콘크리트조 콘크리트슬래브지붕	1층	581.88	주식회사 케이제이	1/1	주식회사 코람코 자산신탁	서울시 강남구 삼성로 511	수탁자
2층					599.92						
3층					545.48						
4층					530.63						
옥탑1층					65.60						
지하1층					935.58						
지하2층					859.43						

6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제20조에 따른 도시관리계획에 관한 사항

○ 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구 분	구역명	위치	면적(m ²)			최초결정일
			기 정	변 경	변경후	
기정	공항지구중심 지구단위계획구역	강서구 방화동 612번지 일대	123,531.3 (1,715.0)	-	123,531.3 (1,715.0)	서울시고시 제1996-195호 (1996.7.13.)

※ ()는 역세권 청년주택 공급촉진지구 내 면적임

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

- 명 칭 : 강서구 공항동 50-5번지 일원 역세권청년주택(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 강서구 공항동 50-5번지 일원
- 면 적 : 1,715.0㎡
- 공급촉진지구의 지정목적
 - 대상지의 위치적 특성과 개발가능성을 고려하여 ‘역세권 청년주택’ 을 도입, 사회초년생·신혼부부 등을 위한 임대주택 공급과 더불어 계획적인 역세권 개발을 유도하고, 지역환경 개선 및 역세권·가로변 활성화를 위해 역세권청년주택(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구로 지정하고자 함

2. 시행자의 성명 및 소재지

- 명 칭 : 주식회사 케이제이
- 대표자 명칭 : 이 금 주
- 소재지 : 경기도 파주시 청석로 268 (동패동, 미소시티)
- 법인등록번호 : 284911-0259901

3. 사업시행기간 및 재원조달계획

- 사업시행기간 : 지구지정일 ~ 2025년
- 재원조달계획 : 자기자본, 금융기관 조달 등

4. 토지이용계획

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비 고
주택건설용지	역세권 청년주택 (임대주택 용지)	1,634.36	95.3	-
도로용지		80.64	4.7	-
합 계		1,715.0	100.0	-

※ 향후 측량성과 등에 의해 변경될 수 있음

5. 인구·주택 수용계획

- 계획인구수 : 176인
- 세대수 : 157세대

구 분		세대수(세대)	주택 공급계층	인구수(인)/가구	수용인구(인)
공공 임대	A-TY(22형)	1	1인가구	1	1
	A1-TY(22형)	1	1인가구	1	1
	A2-TY(21형)	1	1인가구	1	1
	B-TY(21형)	3	1인가구	1	3

구 분		세대수(세대)	주택 공급계층	인구수(인)/가구	수용인구(인)
	C-TY(23형)	4	1인가구	1	4
	C1-TY(22형)	1	1인가구	1	1
	D-TY(29형)	5	1인가구	1	5
	E-TY(50형)	8	신혼부부	2.65	21.2
	소 계	24	-	-	37.2
SH선매입	A-TY(22형)	4	1인가구	1	4
	A2-TY(21형)	6	1인가구	1	6
	B-TY(21형)	11	1인가구	1	11
	C-TY(23형)	10	1인가구	1	10
	C1-TY(22형)	11	1인가구	1	11
	D-TY(29형)	5	1인가구	1	5
	소 계	47	-	-	47
공공 지원 민간 임대	A-TY(22형)	3	1인가구	1	3
	A1-TY(22형)	3	1인가구	1	3
	A2-TY(21형)	1	1인가구	1	1
	B-TY(21형)	19	1인가구	1	19
	C-TY(23형)	7	1인가구	1	7
	C1-TY(22형)	10	1인가구	1	10
	C2-TY(22형)	1	1인가구	1	1
	D-TY(29형)	2	1인가구	1	2
	E-TY(50형)	40	신혼부부	2.65	46
	소 계	86	-	-	92
합 계		157	-	-	176.2 → 176

※ 「공공주택 업무처리지침」 별표10에 근거하여 가구당 인구수 산정

6. 환경보전 및 탄소저감 등 환경 계획

가. 녹지 및 오픈스페이스 계획

- 토양의 포장면적을 최소화하기 위해 포장면은 지양하고, 우수 투수 및 저장을 위한 투수포장(틈새투수포장)과 저류·침투시설 연계면을 실시하여 도시비오톱 향상을 도모함
- 생태면적을 확대를 위해 녹지공간을 최대한 확보하고, 구역내 보도, 광장 등은 점토벽돌포장, 화강석포장, 사괴석포장, 인조잔디 등의 투수성(보수성) 포장재를 사용토록 할 계획임

나. 에너지 저감방안

- 사업지구 내 생활쓰레기 등을 재활용 할 수 있도록 자원회수시설 설치를 권장하겠음
- 건축물 외부에 자전거보관소 등을 설치하여 차량 진출입을 최대한 억제하고 녹색교통을 구축할 수 있도록 계획하겠음
- 건축물 내외부의 자연환경과 연결될수 있는 보행네트워크를 위해 녹지공간을 최대한 확보

- 하고, 구역내 보도 및 오픈스페이스 등은 투수성 포장재를 사용토록 할 계획임
- 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」을 준수하도록 신재생에너지를 적용할 계획임

다. 오염물질 저감계획

- 발생폐기물의 감용, 감량 및 재활용을 유도하기 위하여 계획지구내에서 발생하는 폐기물은 성상별로 구분하여 처리할 수 있도록 성상별(재활용성, 가연성, 불연성)로 보관용기를 설치토록 하며, 강서구와 협의하여 수집·운반 처리토록 할 계획
- 생활계폐기물은 활동인구에게 지속적인 계몽을 실시하여 폐기물의 감량과 위생적인 분리수거가 가능토록 하고, 분리수거함은 접근이 용이한 곳에 설치하여 배출시부터 분리수거를 적극 유도함
- 운영시 음식물쓰레기가 발생될 예정으로 강서구의 음식물류 폐기물 수집·운반 및 재활용 방침에 의거하여 적정 처리토록 할 계획임

7. 관련도면

[공급촉진지구에 관한 결정도(신설)]



[토지이용계획도]



8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항 : [붙임]

II. 관계도서는 서울특별시 주택공급과, 강서구청 도시계획과에 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음 고시정보(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

① 도시관리계획 결정

1. 역세권청년주택(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구 결정

가. 역세권청년주택 공급촉진지구 결정조서(신설)

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)	비 고
신설	강서구 공항동 50-5일원 역세권청년주택 (공공지원민간임대주택)공급촉진지구	강서구 공항동 50-5번지 일원	1,715.0	-

□ 역세권청년주택 공급촉진지구 결정사유서

도 면 표시번호	구역명	면적 (㎡)	결정사유
-	강서구 공항동 50-5일원 역세권청년주택 (공공지원민간임대주택)공급촉진지구	1,715.0	청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 공급촉진지구 지정

2. 지구단위계획구역 및 계획에 관한 결정

가. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

1) 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			최초결정일
			기 정	변 경	변경후	
기정	공항지구중심 지구단위계획구역	강서구 방화동 612번지 일대	123,531.3 (1,715.0)	-	123,531.3 (1,715.0)	서울시고시 제1996-195호 (1996.7.13.)

※ ()는 역세권 청년주택 공급촉진지구 내 면적임

3. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구등에관한 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		123,531.3	-	123,531.3	100.0	-
주거 지역	소 계	53,641.1	-	53,641.1	43.4	-
	제2종일반주거지역 (7층)	13,191.0	-	13,191.0	10.7	-

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
	제2종일반주거지역	1,211.0	감) 331.36	879.64	0.7	-
	제3종일반주거지역	9,790.1	-	9,790.1	7.9	-
	준주거지역	29,449.0	증) 331.36	29,780.36	24.1	-
상업지역	근린상업지역	68,571.0	-	68,571.0	55.5	-
녹지지역	자연녹지지역	1,319.2	-	1,319.2	1.1	-

※ 금회 변경되는 용도지역은 향후 측량결과에 따라 변경가능함

□ 용도지역 결정(변경)사유서

도 면 표시번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
	강서구 공항동 50-5번지	제2종일반 주거지역	준주거지역	331.36	「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 따라 공공임대주택을 포함한 역세권 청년주택 건립을 위하여 용도지역을 변경함

2) 용도지구 결정조서(변경없음)

3) 용도구역 결정조서(변경없음)

나. 기반시설에 관한 결정조서(변경없음)

4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

1) 개발규모 계획(변경없음)

2) 공동개발 계획

가) 공동개발 결정(변경)조서

기정				변경				
가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
RC-5	50-3	393	공동개발 (권장)	D-1 (신설) 역세권 청년주택 공급촉진지구	50-3	393	-	RC-5→D-1
	50-5	1,322			-			
						소계	1,715	-
	49-1	233	공동개발 (지정) -	RC-5	49-1	233	공동개발 (지정)	변경 없음
	49-2	317			49-2	317		
	49-3	202			49-3	202		

기정				변경				
가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
	49-4	76			49-4	76		
	49-7	306			49-7	306		
	51-8	224			51-8	224		
	51-53	2			51-53	2		
	51-54	17			51-54	17		
	51-55	76			51-55	76		
	51-58	186	-		51-58	186	-	
	51-60	144	-		51-60	144	-	
	51-71	254	-		51-71	254	-	
	51-72	29	-		51-72	29	-	
	51-74	196	-		51-74	196	-	
	소계	3,977	-		소계	2,262	-	-

※ 가구 RC-1, -2, -3, -4, C-1, -3, -4, -5, -6, -7, -8, -9, -10, -11-12, R-1, -2는 변경없음

□ 공동개발계획 결정(변경)사유서

가구번호	변경 내용	변경 사유
D-1	- 가구 D-1을 신설 - 가구 R-5의 50-3, 50-5를 가구 D-1로 계획 - 공향동 50-3, 50-5번지 공동개발(권장) 삭제	역세권청년주택 건립을 위한 가구 및 공동개발계획 변경

3) 대지의 분할(변경없음)

나. 건축물 용도 및 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물의 용도계획

가) 불허용도 결정(변경) 조서

－ 지정

도면표시	불허용도	비고
A (개화동로변)	- 건축법 시행령 별표1 제1호 단독주택(주거복합제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 안마시술소 - 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외) - 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례시설	-

도면표시	불허용도	비고
B (이면부 주거지역)	• 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장, 안마시술소 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례시설	-
C (간선변)	• 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택(주거복합제외) • 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장, 안마시술소 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제16호의 위락시설 • 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장(지식산업센터 제외) • 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외) • 건축법 시행령 별표1 제26호의 묘지 관련 시설 • 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례시설	-
D (이면부 상업지역)	• 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장, 단란주점, 안마시술소 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제16호의 위락시설 • 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장(지식산업센터 제외) • 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법 시행령 별표1 제26호의 묘지 관련 시설 • 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례시설	-

주1) 관련법령(용도지역, 교육환경 보호에 관한 법률 제9조)에 따른 불허용도는 원칙적으로 불허한다

- 교육환경 보호에 관한 법률에 따른 교육환경보호구역(절대보호구역, 상대보호구역)에서의 금지행위 참조

주2) 공동개발 등에 의해 상이한 건축물용도가 적용될 경우에는 해당 불허용도를 동시에 적용한다

주3) 특별계획구역은 별도 계획지침에 따름

- 변경

도면표시	불허용도	비고
A (개화동로변)	• 건축법 시행령 별표1 제1호 단독주택(주거복합제외) • 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 안마시술소 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외) • 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례시설	-
B (이면부 주거지역)	• 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 안마시술소 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례시설	-
C (간선변)	• 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택(주거복합제외) • 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 안마시술소 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제16호의 위락시설 • 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장(지식산업센터 제외) • 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외) • 건축법 시행령 별표1 제26호의 묘지 관련 시설 • 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례시설	-
D (이면부 상업지역)	• 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 단란주점, 안마시술소 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제16호의 위락시설 • 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장(지식산업센터 제외) • 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법 시행령 별표1 제26호의 묘지 관련 시설 • 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례시설	-
E (역세권 청년주택)	<민간임대주택에 관한 특별법> • 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 • 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점 등 • 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 • 발전 시설 • 묘지 관련 시설 • 장례시설 • 야영장 시설 • 그밖에 유사한 시설로서 주거환경에 지장이 있다고 인정하는 시설	가구 D-1

주1) 관련법령(용도지역, 교육환경 보호에 관한 법률 제9조)에 따른 불허용도는 원칙적으로 불허한다

- 교육환경 보호에 관한 법률에 따른 교육환경보호구역(절대보호구역, 상대보호구역)에서의 금지행위 참조

주2) 공동개발 등에 의해 상이한 건축물용도가 적용될 경우에는 해당 불허용도를 동시에 적용한다

주3) 특별계획구역은 별도 계획지침에 따름

나) 권장용도 결정(변경) 조서

－ 지정

도면표시	권장용도	비고
가 (개화동로 및 공항대로 변)	- 건축법 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 건축법 시행령 별표1 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설 - 건축법 시행령 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외)	－
나 (방화동로변)	- 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장 - 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 병원 중 종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원 - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	－
다 (이면부 주거지역)	- 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 제과점, 의원 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점, 제과점, 일반음식점 - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 관람장 - 건축법 시행령 별표1 제1호 노유자시설	－
라 (이면부 상업지역)	- 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 제과점, 의원 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점, 제과점, 일반음식점 - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장 - 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 병원 중 종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원 - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	－

※ 권장용도의 인정

－ 권장용도의 면적은 당해 주차장을 제외한 건축물 연면적에 대한 권장용도가 20%이상인 경우에 권장용도를 수용한 것으로 보며, 이 경우 권장용도에 대한 인센티브를 적용한다.

－ 상이한 제한을 적용받는 둘 이상의 대지를 합병하거나 공동개발을 하는 경우 폭이 넓은 도로에 면한 대지의 권장용도를 적용한다.

※ 특별계획구역은 별도 계획지침에 따름

－ 변경

도면표시	권장용도	비고
가 (개화동로 및 공항대로 변)	- 건축법 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 건축법 시행령 별표1 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설 - 건축법 시행령 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외)	－
나 (방화동로변)주1	- 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장 - 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 병원 중 종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원 - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	가구 D-1 적용제외

도면표시	권장용도	비고
다 (이면부 주거지역)	- 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 제과점, 의원 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점, 제과점, 일반음식점 - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 관람장 - 건축법 시행령 별표1 제1호 노유자시설	-
라 (이면부 상업지역)	- 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 제과점, 의원 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점, 제과점, 일반음식점 - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장 - 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 병원 중 종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원 - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	-

※ 권장용도의 인정

- 권장용도의 면적은 당해 주차장을 제외한 건축물 연면적에 대한 권장용도가 20%이상인 경우에 권장용도를 수용한 것으로 보며, 이 경우 권장용도에 대한 인센티브를 적용한다.

- 상이한 제한을 적용받는 둘 이상의 대지를 합병하거나 공동개발을 하는 경우 폭이 넓은 도로에 면한 대지의 권장용도를 적용한다.

※ 특별계획구역은 별도 계획지침에 따름

주1) 권장용도 '나(방화동로변)' 는 현황도로 방화동로변 및 공향대로2길에 해당함 (도면참조)

다) 지정용도 결정조서(신설)

도면표시	권장용도	비고
가 (역세권 청년주택)	• 공동주택(주거복합)^주 ※ 주거복합은 공동주택과 불허용도를 제외한 용도의 복합임	가구 D-1

주) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제2조제2호에 역세권2030 청년주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

□ 건축물의 용도계획 결정(변경)사유서

도면표시 번 호	내용	변경(신설) 사유
-	• 불허용도 변경 - 가구 D-1 : '불허용도 B' → 'E' 변경 • 권장용도 변경 - 가구 D-1 : '권장용도 나' → 적용제외 • 지정용도 신설 - 가구 D-1 : '지정용도 가' 신설	청년주택 공급을 위한 사업의 실현성 확보

2) 건축물의 밀도계획

가) 건폐율 결정조서(변경없음)

나) 용적률 결정(변경) 조서

- 지정

구분	기본용적률	허용용적률	비고
준주거지역 내부필지	300% 이하	360% 이하	공향동 50-3, 50-5번지

※ 공향동 50-3번지, 50-5번지에 한함

- 변경

구분	기본용적률	상한용적률	비고
가구 D-1 (역세권 청년주택)	479% 이하	556% 이하 ^{주1)}	가구 D-1 역세권청년주택에 한하여 적용

주1) 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」의 용적률 기준 준용

□ 용적률 결정(변경)사유서

도면표시 번 호	변경내용	변경사유
-	• 용적률 계획 변경 - 가구 D-1 용적률계획 신설 - 기본용적률 : 479% - 상한용적률 : 556%	- 역세권 청년주택을 건립함에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따른 운영기준을 준용한 용적률 계획 도입

다) 용적률 완화항목에 관한 결정(변경없음)

라) 높이 결정조서(변경없음)

마) 가구 D-1(역세권 청년주택) 기본요건(신설)

구분		운영기준		계획(안)	비고
공공 기여율	기본	제2종일반주거 → 준주거	• 15% 이상	• 7.94% (129.79㎡)	모든 항목 충족
		준주거	• 6% 이상		
	상한	증가된 용적률 1/2	• 연면적 기준 629.23㎡ 이상 (부지면적 기준 113.21㎡ 이상)	• 연면적 629.72㎡ (6.93%) (부지면적 기준 113.29㎡)	공향동 50-5 번지
	소 계		• 부지면적 기준 242.33㎡ 이상	• 부지면적 기준 243.08㎡ (14.87%)	
비주거 비율		• 용적률 기준 15% 이하		• 12.19%	

구분		운영기준	계획(안)	비고
주택규모		• 1인세대 - 실사용면적 25㎡ 이상 • 2인 이상 세대 - 실사용 면적 45㎡ 이상	• 공공임대주택 - 실사용면적 29.86㎡, 31.3㎡, 30.15㎡, 27.92㎡, 31.01㎡, 28.77㎡, 37.28㎡, 62.35㎡ • 민간임대주택 - 실사용면적 29.86㎡, 31.3㎡, 30.15㎡, 27.92㎡, 31.01㎡, 28.77㎡, 29.56㎡, 37.28㎡, 62.35㎡	일원에 한함
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성 위한 주요정책	• 2가지 사항 이상 의무 - 리모델링이 쉬운구조 - 커뮤니티지원시설의 설치계획 - 에너지효율 건축물 - 친환경건축물 - 공공시설물 설치	• 에너지효율 건축물 • 친환경건축물	
주민 공동 시설	커뮤니티시설	• 100세대 ~ 300세대 미만 : 150㎡ 이상	• 201.78㎡	

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

— 공공기여 계획(신설)

구분		공공기여		비고
		기준	계획(안)	
가구 D-1 (역세권 청년주택)	기본용적률 (부지면적)	7.9% 이상 (129.12㎡ 이상)	7.94% (129.79㎡)	공공기여 기준 가중평균하여 산정
	상한용적률 (연면적)	629.23㎡ 이상	629.72㎡ (6.93%)	증가된 용적률의 1/2(50%) 이상 공공임대주택으로 계획
	소 계 (부지면적)	242.33㎡ 이상	243.08㎡ (14.87%)	-

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

3) 건축물 배치 · 형태 · 색채 · 건축선에 관한 결정조서(변경없음)

다. 기타사항에 관한 결정조서(변경없음)

라. 특별계획구역에 관한 결정조서(변경없음)

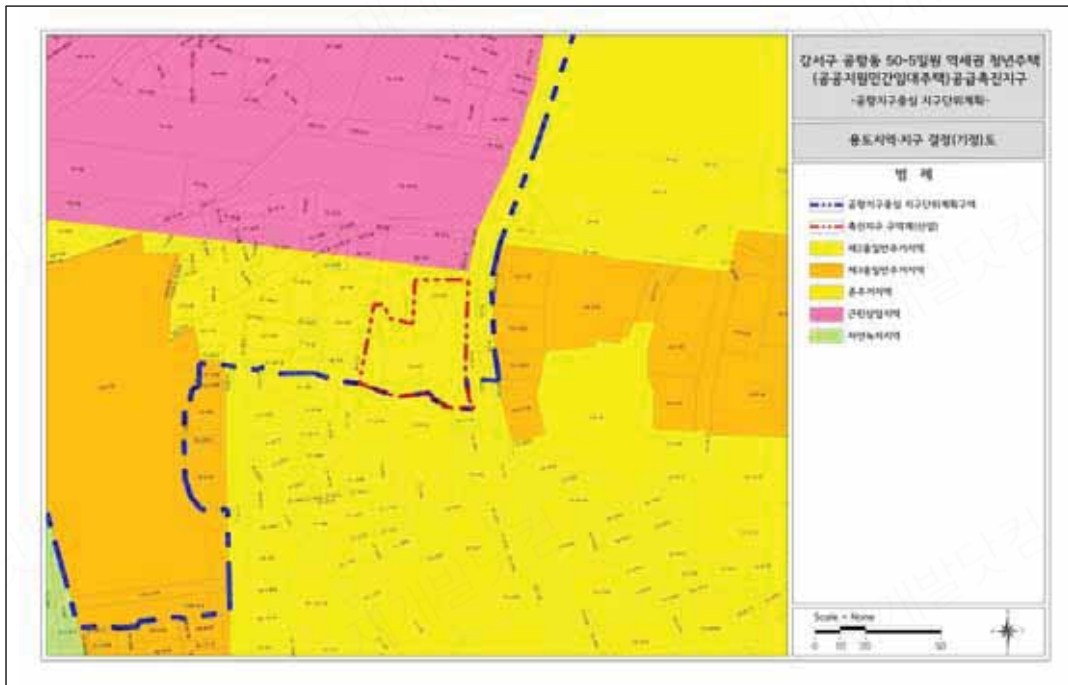
5. 경미한 사항에 관한 사항(변경없음)

② 관계도면

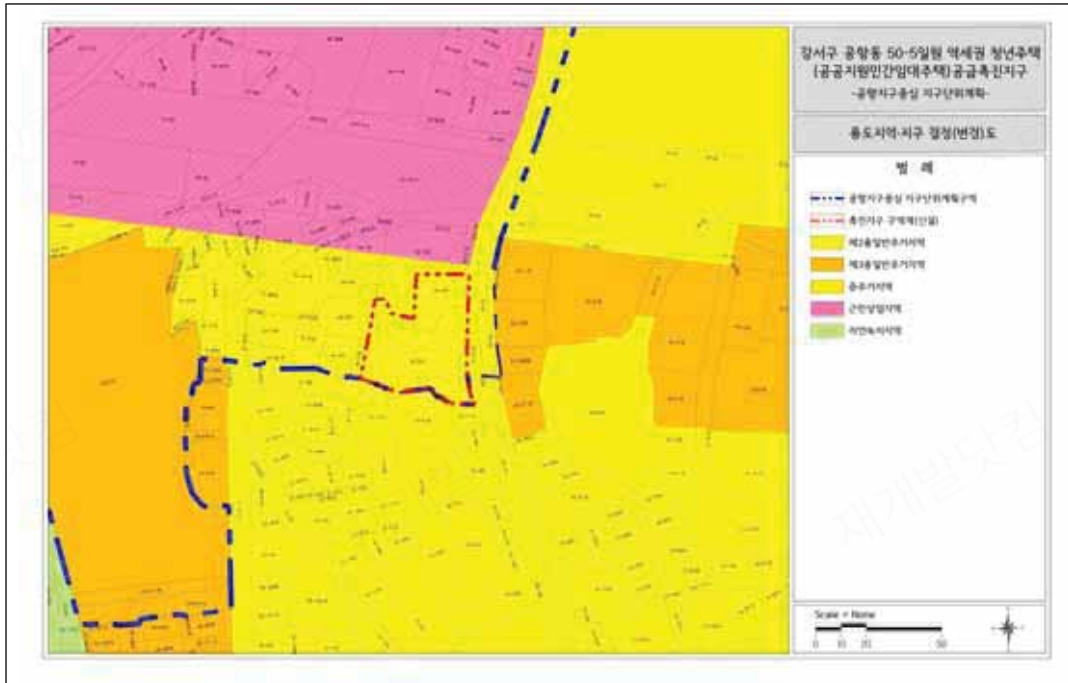
[지구단위계획구역에 관한 결정도(변경없음)]



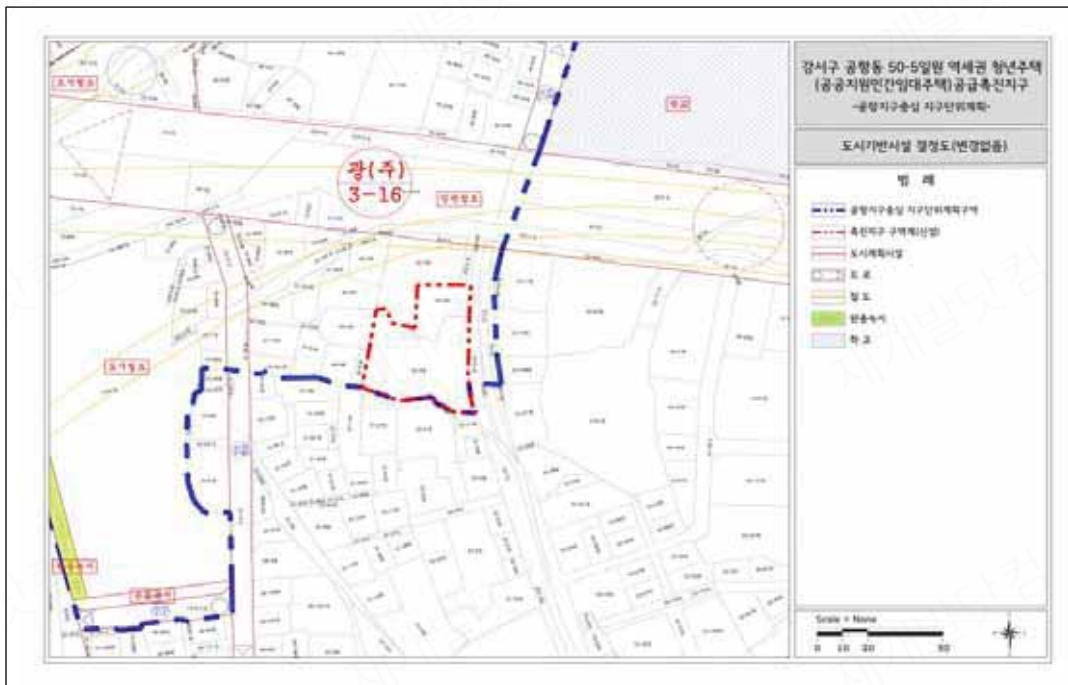
[용도지역 · 지구 등에 관한 결정(기정)도]



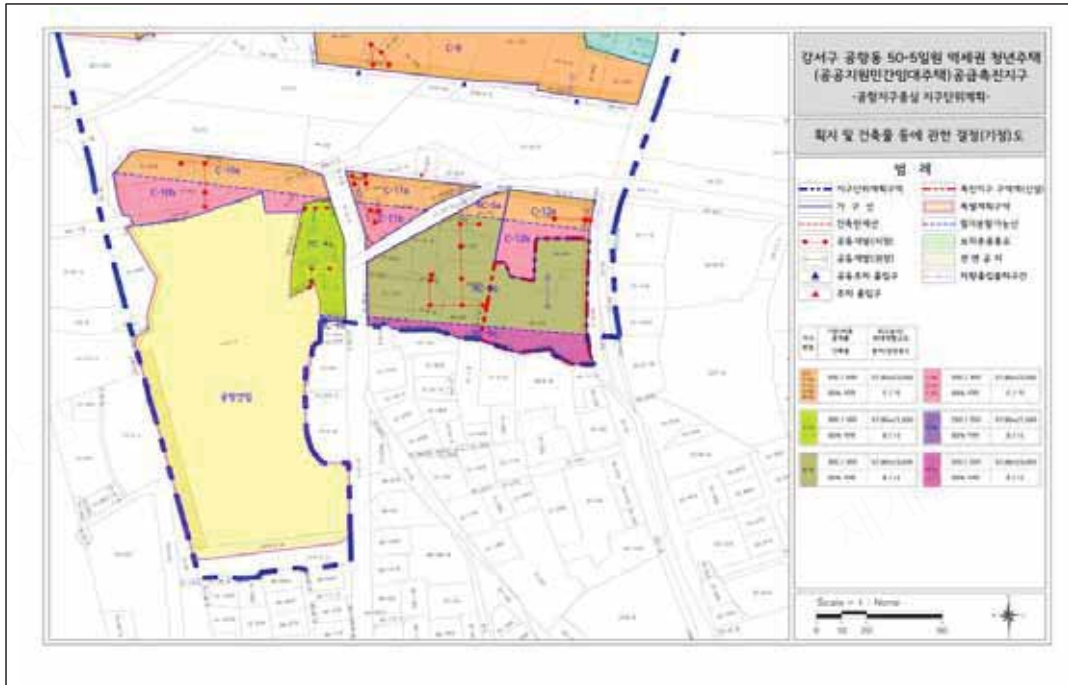
[용도지역 · 지구 등에 관한 결정(변경)도]



[도시기반시설에 관한 결정도(변경없음)]



[획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도]



[획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도]

