

2021 - 62

367 - 1

()

· (,)
()·

「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제33조, 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 강동구 길동 공공지원민간임대주택(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 강동구 길동 367-1번지 공공지원 민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역 및 계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 2월 4일
서울특별시 장

I. 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

- 명 칭 : 강동구 길동 367-1 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 강동구 길동 367-1번지
- 면 적 : 1,541.5㎡

2. 촉진지구 지정일 : 2021년 2월 4일

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

4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자의 성명

- 명 칭 : 주식회사 서울청년주택
- 대표자 성명 : 이광서
- 소재지 : 서울특별시 송파구 백제고분로9길 10, 603호(잠실동, 엠비씨아카데미빌딩)
- 법인등록번호 : 110111-7063178

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

1) 토지세목조사

연번	소재지		지목	면적(㎡)		소유자			소유권 이외의 권리			비고
	행정동	지번		공부면적	편입면적	성명	주소	지분	권리명세	권리자	주소	
1	서울시 강동구 길동	367-1	대	1,541.5	1,541.5	주식회사 서울청년주택	서울특별시 송파구 백제고분로9길10, 603호 (잠실동, 엠비씨아카데미빌딩)	100%	-	-	-	
합 계				1,541.5	1,541.5	-						

2) 물건조서

연번	소재지		지목	물건의 종류	구조	사용 승인 일자	규모			소유자	소유권 이외의 권리			비고
	행정동	지번					연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		권리 명세	권리자	주소	
1	길동	367-1	대	점포	시멘트 벽돌조	1980.10.04	256.99	1	1	주식회사 서울청년주택	신탁	아시아신탁 주식 회사	서울특별시 강남구 영동대로 416, 13층	
2				근린생활시설	철근 콘크리트조	1993.08.31	1,498.35	1	3					
합 계							1,755.34							

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

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		1,541.5	-	1,541.5	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	1,541.5	감) 1,541.5	-	-	
상업지역	일반상업지역	-	증) 1,541.5	1,541.5	100.0	

■ 변경사유서

도 면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	길동 367-1번지	제3종 일반주거지역	일반상업지역	1,541.5	• 역세권 청년주택 도입을 위한 용도지역 변경

2) 지구단위계획구역 결정조서

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	강동구 길동 367-1 공공지원민간임대주택 (역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	강동구 길동 367-1번지	-	증) 1,541.5	1,541.5	

■ 결정사유서

구분	구 역 명	면 적(㎡)	결 정 사 유
신설	강동구 길동 367-1 공공지원민간임대주택 (역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	1,541.5	• 청년층의 주거안정 도모를 위해 역세권에 청년주택 공급을 위한 지구단위계획구역 신설

7. 관계서류의 열람방법 : 서울시청 서소문2청사 14층 주택공급과(☎02-2133-6296) 및 강동구청 성안별관 1층 건축과(☎02-3425-6096)에 비치하여 일반인에게 열람토록 함

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

- 명 칭 : 강동구 길동 367-1 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 강동구 길동 367-1번지
- 면 적 : 1,541.5㎡
- 공급촉진지구의 지정목적
: 길동역 역세권 지역에 대학생·사회초년생·신혼부부 등의 주거생활 안정을 위한 공공임대주택 및 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)을 건설 공급하기 위하여 공급촉진지구 지정

2. 사업시행자의 명칭, 소재지 및 대표자의 성명

- 명 칭 : 주식회사 서울청년주택
- 대표자 성명 : 이광서
- 소재지 : 서울특별시 송파구 백제고분로9길 10, 603호(잠실동, 엠비씨아카데미빌딩)
- 법인등록번호 : 110111-7063178

3. 사업시행기간 및 재원조달계획

- 사업시행기간 : 지구지정일 ~ 2023년
- 재원조달계획 : 사업시행자 전액 부담(자기자본 등)

4. 토지이용계획

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
주택건설용지	1,541.5	100.0	임대주택
합 계	1,541.5	100.0	

※ 추후 측량성과 등에 의해 변경 가능

5. 인구·주택 수용계획

- 1) 수용인구 : 560인
- 2) 주택건설계획 : 297세대

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
공공임대주택	17B type	70	23.6	70	12.5	청년(일반형)
	32A type	3	1.0	8	1.4	신혼부부
	34A type	10	3.4	27	4.8	신혼부부
	36A type	25	8.4	67	12.0	신혼부부
	36B type	2	0.7	6	1.1	신혼부부
	소 계	110	37.0	178	31.8	-

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
공공지원 민간임대주택	17B type	70	23.6	70	12.5	청년(일반형)
	32A type	16	5.4	43	7.7	신혼부부
	34A type	47	15.8	125	22.3	신혼부부
	36A type	51	17.2	136	24.3	신혼부부
	36B type	3	1.0	8	1.4	신혼부부
	소 계	187	63.0	382	68.2	-
합 계		297	100.0	560	100.0	-

※ 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

1) 환경보전계획

가) 생태면적 확보 및 녹지네트워크 조성

- 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 증대시키기 위해 녹지(자연지반녹지, 인공지반녹지) 조성, 옥상녹화, 우수 투수 및 저장을 위한 투수포장 등을 실시하여 생태환경 향상 도모
- 대상지는 노후·불량한 근린생활시설이 입주하고 있는 상업 및 업무시설지로서 녹지공간이 매우 빈약한 상태임에 따라 조경녹지 조성을 통해 오픈스페이스 마련 및 녹지체계 구축

나) 환경오염 저감계획

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

2) 탄소저감계획

- 충분한 녹지 조성, 투수성 포장재료의 사용 및 자연지반의 확대 등을 통해 도시 열섬현상을 최대한 억제하고, 실시설계 시 에너지 효율 관리방안을 충분히 검토하여 실용 가능한 에너지 절약형 건축물 조성
- 대상지 내 녹지 및 보행네트워크를 구축하여, 보행, 자전거 등을 통한 녹색교통이 활성화되도록 계획하고, 나눔카 등 녹색교통 활성화 위한 프로그램을 도입하여 탄소배출량 저감 유도

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

[붙임]

1. 도시·군관리계획

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		1,541.5	-	1,541.5	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	1,541.5	감) 1,541.5	-	-	
상업지역	일반상업지역	-	증) 1,541.5	1,541.5	100.0	

■ 변경사유서

도 면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	길동 367-1번지	제3종 일반주거지역	일반상업지역	1,541.5	• 역세권 청년주택 도입을 위한 용도지역 변경

2) 지구단위계획구역 결정조서

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	강동구 길동 367-1 공공지원민간임대주택 (역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	강동구 길동 367-1번지	-	증) 1,541.5	1,541.5	

■ 결정사유서

구분	구 역 명	면 적(㎡)	결 정 사 유
신설	강동구 길동 367-1 공공지원민간임대주택 (역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	1,541.5	• 청년층의 주거안정 도모를 위해 역세권에 청년주택 공급을 위한 지구단 위계획구역 신설

3) 토지이용 및 시설에 관한 지구단위계획 결정조서

가) 용도지역 결정(변경)조서 : '1) 용도지역 결정(변경)조서' 와 동일

나) 용도지구 결정조서 : 해당 없음

다) 도시계획시설에 관한 결정조서 : 해당 없음

4) 획지 및 건축물 등에 관한 지구단위계획 결정조서

가) 획지에 관한 결정조서

구분	구 역 명	획지 번호	위 치	면 적(㎡)			비고
				기 정	변 경	변경후	
신설	강동구 길동 역세권 청년주택 지구단위계획구역	1	강동구 길동 367-1번지	-	증) 1,541.5	1,541.5	

■ 결정사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
①	• 획지 신설 - 면적 1,541.5㎡	• 공공임대주택을 포함한 역세권 청년주택 건립을 위하여 획지 지정

나) 건축물에 관한 결정조서
(1) 건축물 용도에 관한 결정조서

구 분		건축물 용도	비고
신설	지정용도(1)	• 공동주택 ¹⁾ (주거복합)	
	불허용도(가)	• 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 • 의료시설 중 격리병원 • 생활숙박시설 및 다중생활시설 • 공장 • 위험물 저장 및 처리 시설 • 동물 및 식물 관련 시설 • 교정 및 군사 시설 • 묘지 관련 시설 • 야영장 시설 • 그 밖에 유사한 시설로서 위원회의 심의결과를 고려하여 주거환경에 지장이 있다고 인정하는 시설 • 판매시설 중 도매시장 • 숙박시설 중 일반숙박시설 • 위락시설 • 창고시설 • 자동차 관련 시설 • 자원순환 관련 시설 • 발전시설 • 장례시설	

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

■ 결정사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	• 지정용도, 불허용도 신설	• 역세권 청년주택 건립을 위하여 공동주택 (공공임대주택 및 공공지원민간임대주택)을 지정용도로 결정하고, 주거환경을 저해하는 용도 등의 도입을 막기 위해 불허용도로 결정

(2) 건축물 밀도에 관한 결정조서

구 분		계 획 내 용	비 고
신설	건폐율	• 60% 이하	※ '서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영 기준' 준용
	용적률	• 기본용적률 : 680% 이하 • 상한용적률 : 법정용적률 이하	
	높 이	• 최고높이 80m 이하	

■ 결정사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	- 건축물 밀도계획 신설 - 건폐율 : 60% 이하 - 용적률 : 기본 680% 이하, 상한 법정용적률 이하 - 높이 : 최고높이 80m 이하	역세권 청년주택을 건립함에 따라 '서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영 기준' 및 「서울시 도시계획 조례」 등 관련 규정 준용하여 밀도계획 수립

(3) 용적률 완화항목 및 적용 기준에 관한 결정조서

구분		적용 기준	비고
공공기여율		• 기본 공공기여율 : 25% 이상(부지면적 기준)	- 길동 367-1번지 역세권 청년주택에 한함 - 모든 항목 충족시 기본용적률 부여
		• 추가 공공기여율 : 기본용적률을 초과하는 용적률의 50%에 해당하는 공공임대주택의 대지지분	
용도별 비율	주거	• 80% 이상 90% 이하	
	비주거	• 10% 이상 20% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)	
주민공동시설 (커뮤니티시설)		• 100㎡ 이상의 주민커뮤니티시설 설치 : 설치면적 195.97㎡	
주택규모		• 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 • 공공지원민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	

※ '서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준' 준용

다) 기타사항에 관한 결정조서

구분		내용	비고
신설	건축한계선	• 양재대로 경계로부터 3m 후퇴 • 양재대로117길 경계로부터 2m 후퇴	지침도 참조
	차량출입불허구간	• 대상지 동측 양재대로변 차량 진입·출입 불허구간 지정	

■ 결정사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	• 건축한계선 및 전면공지, 차량출입불허구간 지정	• 차량 및 보행 통행여건 개선 등을 위한 계획요소 도입

라) 공공기여계획

구분	용적률	공공기여율	비고
제3종일반주거지역 → 일반상업지역	기본용적률 680%	• 기본 공공기여율 : 부지 면적의 25% 이상주(385.38㎡ 이상)	• 길동 367-1번지 역세권 청년주택에 한함
	상한용적률 법정용적률 이하	• 추가 공공기여율 : 기본용적률을 초과하는 용적률의 50%에 해당하는 공공임대주택의 대지지분	

주) '서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준' 3-2-1 적용

※ 공공기여하는 공공임대주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부속토지는 기부채납 함

■ 결정사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	• 공공기여계획 수립	• 용도지역 변경 등을 통해 역세권 청년주택을 건립함에 따라 '서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영 기준' 등 관련 규정 적용하여 공공기여계획 수립

마) 지구단위계획 종합결정도 : 재재 생략

2. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당 없음

3. 방재계획

- 1) 하천 및 내수 재해 : 서울시 방재성능목표강우량 고려한 우수관로 용량 결정
- 2) 토사 및 사면 재해 : 임시침사지 2개소 및 가배수로 설치
- 3) 지반 및 지진 재해 : 현장요건 고려한 최적의 기초형식 선정 및 계층계획 수립, 내진설계 대상 구조물 기준 적용
- 4) 바람재해 : 내풍설계 대상 구조물 기준 적용

4. 「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			소유권 이외의 권리			비고
	행정동	지번		공부면적	편입면적	성명	주소	지분	권리명세	권리자	주소	
1	서울시 강동구 길동	367-1	대	1,541.5	1,541.5	주식회사 서울청년주택	서울특별시 송파구 백제고분로9길10, 603호 (잠실동, 엠비씨 아카데미빌딩)	100%	-	-	-	
합 계				1,541.5	1,541.5	-						

2) 물건조서

연번	소재지		지목	물건의 종류	구조	사용 승인 일자	규모			소유자	소유권 이외의 권리			비고
	행정동	지번					연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		권리 명세	권리자	주소	
1	길동	367-1	대	점포	시멘트 벽돌조	1980.10.04	256.99	1	1	주식회사 서울청년주택	신탁	아시아신 탁 주식 회사	서울특별 시 강남구 영등대로 416, 13층	
2				근린생활시설	철근 콘크리트조	1993.08.31	1,498.35	1	3					
합 계							1,755.34							

3) 토지취득방법 : 사업시행자 100% 확보 후 신탁

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

5. 공공시설의 귀속에 관한 계획 : 해당 없음

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

7. 조성토지의 공급에 관한 계획

구 분	공급토지		공급대상자	공급시기	비 고
	면 적(㎡)	구성비(%)			
주택건설용지	1,541.5	100.0	자체사용	승인 후	-
합 계	1,541.5	100.0	-	-	-