

◆ 서울특별시고시 제2024-280호

**중랑구 상봉동 109-28번지 일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택)
공급촉진지구 지정(변경) · 지구계획 및 사업계획 승인(변경) 및
도시관리계획(용도지역, 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) · 지형도면 고시**

「서울특별시 고시 제2021-316호」(2021.07.01.)로 공공지원민간임대주택(역세권청년주택) 공급촉진지구 지정 및 지구계획 승인된 중랑구 상봉동 109-28번지 일원 공공지원민간임대주택(역세권청년주택) 공급촉진지구에 대하여, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제28조 및 같은법 시행령 제24조, 「서울시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지정(변경) 및 지구계획을 승인(변경)하고 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

또한 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조에 따라 중랑구 상봉동 109-28번지 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역 및 계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 6월 7일
서울특별시장

I. 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적(변경없음)
2. 촉진지구 지정일(변경없음)
3. 사업의 종류(변경없음)
4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명(변경)

- 기정

- 명 칭 : 상봉아이알디피에프브이주식회사
- 대표자 성명 : 이준성
- 소재지 : 서울특별시 중랑구 봉화산로 217, 6층(신내동, 부영빌딩)
- 법인등록번호 : 110111 - 7492286

- 변경

- 명 칭 : 상봉아이알디피에프브이주식회사
- 대표자 성명 : 이준성
- 소재지 : 서울특별시 중랑구 면목로92라길 15-2, C동 204호(상봉동, 대성쉐르빌)
- 법인등록번호 : 110111 - 7492286

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

- 기정

1) 토지세목조서

연번	소재지		지목	면적(㎡)		소유자			소유권 이외의 권리		
	행정동	지번		공부 면적	편입 면적	성명	주소	지분	성명	주소	권리 종류 및 내용
1	상봉동 2동 (상봉동)	109-28	대	1,818.4	1818.4	[위탁자] 상봉아이알디피에프 브이 주식회사	서울특별시 중랑구 봉화산로 217, 6층(신내동, 부영빌딩)	100%			
2		109-29	대	705.5	705.5						
3		109-53	대	875.5	875.5	[수탁자] 주식회사 무궁화신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층(역삼동, 포스코피앤에스타워		-	-	-
4		109-62	대	669.6	669.6						
합계				4,069.0	4,069.0	-					

- 변경

1) 토지세목조서

연번	소재지		지목	면적 (㎡)		소유자			소유권 이외의 권리		
	행정동	지번		공부 면적	편입 면적	성명	주소	지분	성명	주소	권리 종류 및 내용
1	상봉동 2동 (상봉동)	109-28	대	1,818.4	1818.4	[위탁자] 상봉아이알디피에프 브이 주식회사	서울특별시 중랑구 면목로92라길 15-2, C동 204호(상봉동, 대성쉐르빌)	100%	-	-	-
2		109-29	대	705.5	705.5				-	-	-
3		109-53	대	875.5	875.5	[수탁자] 주식회사 무궁화신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층(역삼동, 포스코피앤에스타워		-	-	-
4		109-62	대	669.6	669.6				-	-	-
합계				4,069.0	4,069.0	-					

2) 물건조서

- 대상지 내 건축물 및 지장물 5개동은 2020.08.04. 멸실, 2020.09.10. 등기기록 폐쇄로 인한 잔존 건축물 및 지장물은 없음

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

7. 관계 서류의 열람방법 : 서울시청 6층 주택공급과(02-2133-6293)와 중랑구청 2층 주거개선과(02-2094-2802)에 비치하여 일반인에게 보이게 함.

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요(변경없음)

2. 사업시행자의 성명 또는 명칭(변경)

- 기정

- 명 칭 : 상봉아이알디피에프브이주식회사
- 대표자 성명 : 이준성
- 소재지 : 서울특별시 중랑구 봉화산로 217, 6층(신내동, 부영빌딩)
- 법인등록번호 : 110111 - 7492286

- 변경

- 명 칭 : 상봉아이알디피에프브이주식회사
- 대표자 성명 : 이준성
- 소재지 : 서울특별시 중랑구 면목로92라길 15-2, C동 204호(상봉동, 대성쉐르빌)
- 법인등록번호 : 110111 - 7492286

3. 사업기간 및 재원조달계획(변경없음)

4. 토지이용계획 및 개략설계도서(변경없음)

5. 인구·주택 수용계획(변경)

－ 지정

1) 수용인구 : 921인

2) 주택건설계획 : 782세대 (공공임대주택 232세대, SH선매입 63세대, 민간임대 487세대)

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
공공 임대주택	29 Type	220	28.13%	220	23.90%	역세권 청년주택 건설·공급
	62 Type	12	1.53%	32	3.45%	
	소계	232	29.67%	252	27.35%	
SH공사선매입	29 Type	42	5.37%	42	4.56%	
	52 Type	21	2.69%	56	6.04%	
	소계	63	8.06%	98	10.61%	
공공지원 민간임대주택	29 Type	436	55.75%	436	47.36%	
	52 Type	21	2.69%	56	6.04%	
	62 Type	30	3.84%	80	8.64%	
	소계	487	62.28%	571	62.04%	
합 계		782	100.00%	921	100.00%	

※ 역세권 청년주택 공급대상을 고려하여 가구당 인구수는 「공공주택 업무처리지침」의 ‘행복주택 공급계층별 가구당 인구수 기준’을 적용

－ 변경

1) 수용인구 : 921인

2) 주택건설계획 : 782세대 (공공임대주택 183세대, SH선매입 199세대, 민간임대 400세대)

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
공공 임대주택	29 Type	181	23.15%	181	19.66%	청년안심주택 건설·공급
	62 Type	2	0.26%	5	0.58%	
	소계	183	23.40%	186	20.24%	
SH공사선매입	29 Type	157	20.08%	157	17.05%	
	52 Type	42	5.37%	111	12.09%	
	소계	199	25.45%	268	29.14%	
공공지원 민간임대주택	29 Type	360	46.04%	360	39.10%	

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
	62 Type	40	5.12%	106	11.51%	
	소계	400	51.15%	466	50.62%	
합 계		782	100.00%	921	100.00%	

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

6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치 계획(변경없음)
7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획(변경없음)
8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항 : [붙임] (도면제재생략)

[붙임]

1. 도시·군관리계획

- 1) 지구단위계획구역에 관한 결정사항(변경없음)
- 2) 용도지역에 관한 결정사항(변경없음)
- 3) 도시기반시설에 관한 결정 사항(변경없음)
- 4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항
 - 다) 용적률 적용(의무사항) (변경)
 - 기정

구분	사업조건 항목		적용기준	계획내용	완화 내용	비고
기정	공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	- 기본 공공기여율 - 25%(1,017.25㎡)이상 - 추가 공공기여율 - 기본용적률을 초과하는 용적률 50%에 해당하는 공공임대주택의 대지지분	- 공공임대주택 대지지분 - 31.38%(1,276.82㎡) - 공공시설 대지지분 - 5.27%(214.47㎡) - 총 공공기여 - 36.65%(1,491.29㎡)	기본용 적률 680% 부여	모든 항목을 충족하여야 함 중랑구 상봉동 109-28 번지 일원 역세권 청년주택에 한함
	건축물 용도 구분	비주거 비율	10% 이상	5,048.73㎡(12.93%) - 지상 연면적 기준		
		주거비율	90% 이하	34,011.22㎡(87.07%) - 지상 연면적 기준		
	주택 건설비중	주택규모	- 공공임대주택 - 전용 18㎡ 이상 - 민간임대주택 - 전용 60㎡ 이하	- 공공임대(232세대) : SH선매입(63세대) : 민간임대(487세대) = 29.67% : 8.06% : 62.28% - 공공임대주택 - 전용 23㎡, 48㎡ - 민간임대주택 - 전용 23㎡, 39㎡, 48㎡		
	건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용		
	주민공동 이용시설	「주택건설기준 등에 관한 규정 및 「서울시 주택조례」	100세대 이상 ~ 1,000세대 미만 - (세대수-299)×2.5㎡×1.25 = 1,509.38㎡	주민공동시설 설치 면적 = 1,518.94㎡		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용

- 변경

구분	사업조건 항목		적용기준	계획내용	원화 내용	비고
변경	공공 기여율	공공시설 등 설치제공 비율	- 기본 공공기여율 - 25%(1,017.25㎡)이상 - 추가 공공기여율 - 기본용적률을 초과하는 용적률 50%에 해당하는 공공임대주택의 대지지분	- 공공임대주택 대지지분 - 20.08%(817.09㎡) - 패션봉제시설 - 13.86%(564.12㎡) - 주거안심센터 - 8.55%(347.79㎡) - 총 공공기여 - 42.49%(1,729.00㎡)	기본용 적률 680% 부여	모든 항목을 충족하여야 함 종량구 상봉동 109-28 번지 일원 청년안심주택 에 한함
	건축물 용도 구분	비주거 비율	• 10% 이상	• 5,048.73㎡(12.93%) - 지상 연면적 기준		
		주거비율	• 90% 이하	• 34,011.22㎡(87.07%) - 지상 연면적 기준		
	주택 건설비중	주택규모	- 공공임대주택 - 전용 18㎡ 이상 - 민간임대주택 - 전용 60㎡ 이하	- 공공임대(183세대) : SH선매입(199세대) : 민간임대(400세대) = 23.4% : 25.4% : 51.2% - 공공임대주택 - 전용 23㎡, 48㎡ - 민간임대주택 - 전용 23㎡, 39㎡, 48㎡		
	건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용		
	주민공동 이용시설	「주택건설기준 등에 관한 규정 및 「서울시 주택조례」	100세대 이상 ~ 1,000세대 미만 -(세대수-299)×2.5㎡×1.25 = 1,509.38㎡	주민공동시설 설치 면적 = 1,515.78㎡		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용

5) 기타사항에 관한 결정사항(변경없음)

6) 공공기여계획(변경)

- 기 정

구분	용적률계획	공공기여율	계획내용		비고
			면적(㎡)	종류	
제3종일반주거지역 → 일반상업지역	기본용적률 680% 이하	대지지분 기준 - 1,017.25㎡ (25.00%)	1,019.58㎡ (25.06%)	- 공공임대주택 : 232세대 - 공공업무시설 : 1,881.44㎡	
	상한용적률 960% 이하	- 완화 받은 용적률의 대지지분 산정 - 완화 받은 용적률의 50% 이상	471.71㎡ (11.59%)		

※공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고 공공임대주택 부속토지는 시장에게 기부채납 하여야 함

※상기 계획내용은 관련 지침 적용기준 내에서 변동될 수 있음

- 변 경

구분	용적률계획	공공기여율	계획내용		비고
			면적(㎡)	종류	
제3종일반주거지역 → 일반상업지역	기본용적률 680% 이하	대지지분 기준 - 1,017.25㎡ (25.00%)	1,019.23㎡ (25.05%)	- 공공임대주택 : 183세대 - 패션봉제시설 : 1,881.52㎡ - 주거안심센터 : 1,052.51㎡	
	상한용적률 960% 이하	- 완화 받은 용적률의 대지지분 산정 - 완화 받은 용적률의 50% 이상 • 공공시설의 공사비 환산면적	709.77㎡ (17.45%)		

※공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고 공공임대주택 부속토지는 시장에게 기부채납 하여야 함

※상기 계획내용은 관련 지침 적용기준 내에서 변동될 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(변경)

1) 토지세목조서

- 기 정

연번	소재지		지목	면적(㎡)		소유자			소유권 이외의 권리		
	행정동	지번		공부 면적	편입 면적	성명	주소	지분	성명	주소	권리 종류 및 내용
1	상봉동 2동 (상봉동)	109-28	대	1,818.4	1818.4	[위탁자] 상봉아이알디피에프 브이 주식회사 [수탁자] 주식회사 무궁화신탁	서울특별시 중랑구 봉화산로 217, 6층(신내동, 부영빌딩)	100%			
2		109-29	대	705.5	705.5						
3		109-53	대	875.5	875.5				-	-	-
4		109-62	대	669.6	669.6						
합계				4,069.0	4,069.0	-					

- 변경

연번	소재지		지목	면적(㎡)		소유자			소유권 이외의 권리		
	행정동	지번		공부 면적	편입 면적	성명	주소	지분	성명	주소	권리 종류 및 내용
1	상봉동 2동 (상봉동)	109-28	대	1,818.4	1818.4	[위탁자] 상봉아이알디피에프 브이 주식회사	서울특별시 중랑구 면목로92라길 15-2, C동 204호(상봉동, 대성쉐르빌)	100%	-	-	-
2		109-29	대	705.5	705.5				-	-	-
3		109-53	대	875.5	875.5	[수탁자] 주식회사 무궁화신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층(역삼동, 포스코피앤에스타워		-	-	-
4		109-62	대	669.6	669.6				-	-	-

연번	소재지		지목	면적(㎡)		소유자			소유권 이외의 권리		
	행정동	지번		공부 면적	편입 면적	성명	주소	지분	성명	주소	권리 종류 및 내용
합계				4,069.0	4,069.0	-					

2) 물건조서

- 대상지 내 건축물 및 지장물 5개동은 2020.08.04. 멸실, 2020.09.10. 등기기록 폐쇄로 인한 잔존 건축물 및 지장물은 없음

3) 토지취득방법 : 사업대상지 시행자 및 수탁자 소유로 100% 확보

4) 존치건축물 및 공작물 처리계획 : 사업부지내 존치건축물, 공작물 등은 철거 예정

5. 공공시설의 귀속에 관한 계획(변경)

- 기정

구 분	내용	비 고
공공시설의 종류	• 공공업무시설(폐선봉제직접센터)	-
위치	• 중랑구 상봉동 109-28번지 일대	-
규모	• 연면적 : 1,881.44㎡	-
계획기준 및 근거	• 공공기여량 산정방법 등은 「서울시 지구단위계획수립 기준」 및 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 • 시설 부지가액 및 표준건축비(건축공사비)는 사업계획승인(통합심의) 시점을 기준으로 변경하여 적용하고, 그에 따라 공공기여량은 변경 가능	-
관리처분계획	• 조성 후 관리청에 기부채납	-

※ 추후 측량성 및 감정평가 등에 의해 변경 가능

- 변경

구 분	내용	비 고
공공시설의 종류	• 공공업무시설(폐선봉제시설, 중랑주거안심종합센터)	-
위치	• 중랑구 상봉동 109-28번지 일대	-

구 분	내 용	비 고
규모	• 패션봉제시설 연면적 : 1,881.52㎡ • 중량주거안심종합센터 연면적 : 1,052.51㎡	-
계획기준 및 근거	• 공공기여 내용 : 공공시설 조성 후 관리청(서울시)에 기부채납 : SH서울주택공사 위탁운영 ※ 공공기여 세부계획(관리부서, 시설·운영계획 등)은 공공기여 관리부서와 협의 등의 과정에서 변경(경미한 변경) 될 수 있음 • 세부기준 : 공공기여량 산정방법 등은 「서울시 지구단위계획수립 기준」 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 준용	-
관리처분계획	• 조성 후 관리청에 기부채납	-

※ 추후 측량성 및 감정평가 등에 의해 변경 가능

6. 공사의 감리에 관한 계획(변경없음)

7. 조성토지의 공급에 관한 계획(변경없음)