

## ◆ 서울특별시공고 제2020-28호

**도시관리계획(지구단위계획구역 지정 및 계획 수립) 결정(변경)을 위한 열람공고**  
**강서구 화곡동 1073-11 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 사업**

서울특별시 강서구 화곡동 1073-11 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 사업 관련 도시관리계획(지구단위계획구역 지정 및 계획 수립) 결정(변경)을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조와 「서울특별시 도시계획조례」 제7조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제8조에 따라 주민 등의 의견을 청취하고자 아래와 같이 공고합니다.

본 도시관리계획 결정(변경)에 대하여 의견이 있을 경우 주민 등 이해관계인은 열람 기간 내에 의견서를 서면으로 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2020년 1월 9일  
서울특별시장

I. 열람 기간 : 2020.01.09. ~ 2020.01.23. (공고일 다음날부터 14일 간)

II. 열람 및 의견서 제출 장소 : 씨티스퀘어 14층 주택공급과 역세권사업2팀 (☎02-2133-6294)

III. 도시·군관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 구역명                          | 위치                         | 면적(㎡) |         |       | 비고 |
|----|------------|------------------------------|----------------------------|-------|---------|-------|----|
|    |            |                              |                            | 기정    | 변경      | 변경후   |    |
| 신설 | -          | 강서구 화곡동 역세권 청년주택<br>지구단위계획구역 | 서울특별시 강서구 화곡동<br>1073-11번지 | -     | 증)707.9 | 707.9 | -  |

□ 결정사유서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 구역명                          | 위치                         | 면적(㎡) |         |       | 비고 |
|----|------------|------------------------------|----------------------------|-------|---------|-------|----|
|    |            |                              |                            | 기정    | 변경      | 변경후   |    |
| 신설 | -          | 강서구 화곡동 역세권 청년주택<br>지구단위계획구역 | 서울특별시 강서구 화곡동<br>1073-11번지 | -     | 증)707.9 | 707.9 | -  |

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

| 구 분  |           | 면 적 (㎡) |          |       | 구성비<br>(%) | 비 고 |
|------|-----------|---------|----------|-------|------------|-----|
|      |           | 기 정     | 변 경      | 변경후   |            |     |
| 주거지역 | 제3종일반주거지역 | 707.9   | 감) 707.9 | -     | -          |     |
|      | 준주거지역     | -       | 증) 707.9 | 707.9 | 100.0      |     |

☐ 결정사유서

| 도면표시<br>번호 | 위치                            | 용도지역          |           | 면적 (㎡) | 결정사유                                                                                                                               |
|------------|-------------------------------|---------------|-----------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |                               | 기 정           | 변 경       |        |                                                                                                                                    |
| -          | 서울특별시<br>강서구 화곡동<br>1073-11번지 | 제3종일반<br>주거지역 | 준주거<br>지역 | 707.9  | <ul style="list-style-type: none"> <li>청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 의거 용도지역을 변경하고자 함.</li> </ul> |

## 2. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경없음

## 가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

## ③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

## 1. 획지에 관한 결정조서

## 가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

| 가구<br>번호 | 면적(㎡) | 획 지                        |       | 비고 |
|----------|-------|----------------------------|-------|----|
|          |       | 위치                         | 면적(㎡) |    |
| -        | 707.9 | 서울특별시 강서구<br>화곡동 1073-11번지 | 707.9 | -  |

☐ 결정사유서

| 도면표시번호 | 결정내용 | 결정사유                      |
|--------|------|---------------------------|
| -      | 획지계획 | • 역세권 청년주택 건립을 위한 획지계획 수립 |

## 2. 건축물 등에 관한 결정조서 : 변경없음

## 가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

| 구분 | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                                          | 비고                                  |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 신설 | 지정용도(1)<br>- 공동주택(주거복합)주                                                                                                                                                                                                                                                      | 화곡동<br>1073-11번지<br>역세권 청년주택에<br>한함 |
|    | 불허용도<br>(A)<br>- 「학교보건법」에 따르는 상대정화구역에서의 금지행위 용도<br>- 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외)<br>- 제2종근린생활시설 중 안마사술소<br>- 근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장<br>- 문화 및 집회시설 중 집회장(마권 장외발매소, 마권 전화투표소에 한함)<br>- 장례식장, 의료시설 중 정신병원 및 요양병원<br>- 공장 및 창고시설, 자동차관련시설(주차장 제외)<br>- 위험물저장 및 처리시설(주요소 외) |                                     |

주) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조 제2호의 역세권 청년주택에 한함.

☐ 결정사유서

| 도면표시번호 | 결정내용                   | 결정사유                                                                                          |
|--------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| -      | 지정용도 및 불허용도 결정<br>(신설) | • 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 의거 지정용도 및 불허용도를 결정(신설)하고자 함. |

## 나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서

| 구분  | 계획내용  | 비고                         |
|-----|-------|----------------------------|
| 용적률 | 건폐율   | • 60%이하                    |
|     | 기본용적률 | • 400%이하                   |
|     | 상한용적률 | • 법정용적률(500%)이하            |
|     |       | 화곡동 1073-11번지 역세권 청년주택에 한함 |

□ 결정사유서

| 도면표시번호 | 결정내용               | 결정사유                                                                                      |
|--------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| -      | 건축물의 밀도 결정<br>(신설) | • 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 의거 건축물의 밀도를 결정(신설)하고자 함. |

다. 용적률 적용기준(의무사항)

| 구분             | 적용기준                                                                                                               | 계획내용                                                                                                                                                                         | 완화내용                 | 비고                                       |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------|
| 공공<br>기여율      | • 기본공공기여율<br>- 대지면적의 15% 이상<br>• 추가용적률<br>- 기본용적률(400%)에서 증가되는 용<br>적률 (99.79%)의 50%(49.89%)에<br>해당하는 공공임대주택 추가 제공 | • 공공임대주택 부속토지 면적<br>: 143.98㎡(20.34%)<br>① 기본공공기여율 : 72.32㎡(10.22%)<br>② 추가공공기여율 : 71.66㎡(10.12%)<br>→ ① + ② = 143.98㎡(20.34%)                                               |                      |                                          |
| 건축물<br>용도구분    | • 15% 이하주거<br>(가로변 비주거 설치 의무)                                                                                      | • 주거 : 비주거<br>= 88.89% : 11.11%                                                                                                                                              | 기본 용적률<br>400%<br>부여 | 모든 항목을<br>총괄 하여야<br>함                    |
| 주택<br>건설<br>기준 | • 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하<br>• 민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하                                                                       | • 공공임대 : 공공지원민간임대<br>= 22.81% : 77.19% (18세대):(70세대)<br>• 공공임대주택 : 18세대(22.81%)<br>- 20㎡형, 23㎡형, 39㎡형, 41㎡형<br>• 공공지원민간임대주택 : 70세대(77.19%)<br>- 20㎡형, 23㎡형, 24㎡형, 39㎡형, 41㎡형 | 상한 용적률<br>500%<br>부여 | (화곡동<br>1073-11번지<br>역세권<br>청년주택에<br>한함) |
| 건축물<br>형태      | • 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티지<br>원시설의 설치계획, 에너지효율건축<br>물, 친환경 건축물 중 2가지 사항<br>이상 의무적으로 이행                                   | • 에너지 효율건축물(에너지효율 2등급 이상)<br>• 친환경 건축물(우수등급 이상)                                                                                                                              |                      |                                          |
| 주민공동시설         | • 주민공동체 활성화를 위해 100㎡<br>이상의 주민공동시설 설치                                                                              | • 100.17㎡ 계획(지상2층, 복합커뮤니티실)                                                                                                                                                  |                      |                                          |

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용.

라. 공공기여 계획

| 구분                       | 기본 용적률 | 공공기여율                                                                                                                                                                                                          | 계획내용                                                                                                     | 비고                                     |
|--------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 제3종<br>일반주거지역<br>→ 준주거지역 | 400%   | • 기본공공기여율 : 대지면적의 10%이상<br>- 72.32㎡ (10.22%) ≥ 70.79㎡<br>• 추가공공기여율 : 기본용적률(400%)에서 증<br>가되는 용적률(99.79%)의 50%(49.89%)에<br>해당하는 공공임대 주택추가 제공<br>- 71.66㎡(10.12%) ≥ 70.67㎡<br>• 72.32㎡ + 71.66㎡ = 143.98㎡(20.34%) | • 공공임대주택 부속토지<br>면적<br>- 143.98㎡(20.34%)<br>• 기본공공기여<br>- 72.32㎡(10.22%)<br>• 추가공공기여<br>- 71.66㎡(10.12%) | 화곡동<br>1073-11번지<br>역세권<br>청년주택에<br>한함 |

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 적용.

※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고 공공임대주택 부속토지는 시장  
에게 기부채납 하여야 함.

④ 기타사항에 관한 결정

1. 차량출입 동선에 관한 계획

가. 차량출입불허구간 결정조서

| 구분       | 위치            | 계획내용                                                               | 비 고 |
|----------|---------------|--------------------------------------------------------------------|-----|
| 차량출입불허구간 | 화곡로<br>화곡로24길 | • 간선가로(화곡로:30m) 및 진입도로(화곡로24길8.5m)변 진출입구를<br>제외한 차량출입불허구간지정(L=42m) | -   |

IV. 관계도서 : 생략(열람장소에 비치)