

◆ 서울특별시고시 제2026-406호

**마포구 염리동 85-2 외 1필지 공공지원민간임대주택(청년안심주택)
공급촉진지구 지정(변경) · 지구계획 승인(변경) 및
도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경) 고시**

서울특별시 고시 제2022-177호(2022.04.21.)로 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지정 및 지구계획 승인되고 서울특별시 고시 제2025-89호(2025.02.20.)로 결정(변경) 승인된 마포구 염리동 85-2외 1필지 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구에 대하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제28조 및 같은 법 시행령 제24조, 「서울특별시 안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 마포구 염리동 85-2외 1필지 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지정(변경) 및 지구계획 승인(변경) 고시합니다.

또한, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 규정에 따라 마포구 염리동 85-2 외 1필지 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역 및 계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정(변경) 고시하고 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 7월 16일

서울특별시장

I. 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적(변경)

- 명 칭 : 염리동 85-2 외 1필지 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구
- 위치 및 면적(변경)

구분	기정	변경	비고
위치	마포구 염리동 85-2외 1필지	마포구 염리동 534외 1필지	●측량결과 반영으로 인한 면적 변경 및 지번 재부여
면적	5,586.00㎡	5,523.10㎡	감) 62.90㎡

■ 변경사유 : 측량결과 반영으로 인한 면적 변경 및 지번 재부여

2. 촉진지구의 지정일(변경없음)

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

4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명(변경없음)

- 명칭 : (주)마스틴제146호위탁관리부동산투자회사
- 대표자 성명 : 박영희
- 소재지 : 서울특별시 서초구 강남대로 465, 에이동 20층(서초동, 교보생명보험(주)서초사옥)
- 법인등록번호 : 110111-8065735

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

가. 토지세목조서

[기정]

연번	소재지	지번	지목	면적 (㎡)		소유자			소유권 이외의 권리		
				공부상 면적	편입 면적	성명	주소	지분	성명	주소	소유권 이외의 권리종류 및 내용
1	마포구염리동	85-1	도로	145.00	145.00	쥬마스턴 제146호 위탁관리 부동산 투자회사	서울특별시 서초구 강남대로465,에이 동 20층	100.0%	아시아 신탁 주식회사	서울특별시 강남구 영동대로 416,13층	수탁자
2		85-2	대	5,441.00	5,441.00						
계				5,586.00	5,586.00	-					

[변경]

연번	소재지	지번	지목	면적 (㎡)		소유자			소유권 이외의 권리		
				공부상 면적	편입 면적	성명	주소	지분	성명	주소	소유권 이외의 권리종류 및 내용
1	마포구염리동	535	도로	146.50	146.50	쥬마스턴 제146호 위탁관리 부동산 투자회사	서울특별시 서초구 강남대로465,에이 동 20층	100.0%	우리자산신탁(주)	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층	수탁자
2		534	대	5,376.60	5,376.60						
계				5,523.10	5,523.10	-					

■ 변경사유 : 측량결과 반영으로 인한 면적 변경 및 지번 재부여

나. 물건조서

[기정]

연번	소재지	지번	지목	물건의 종류	구조	사용승인 일자	규모			소유자	소유권 이외의 권리		
							연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		성명	주소	권리의 종류 및 내용
1	마포구염리동	85-2	대	전선전화국 중앙전산소 (전산국사)	철근 콘크리트조	1989.12.28	14,613.89	2	7	쥬마스턴 제146호 위탁관리 부동산 투자회사	아시아 신탁 주식회사	서울특별시 강남구 영동대로 416,13층	수탁자

[변경]

■ 기존 건축물 철거에 따라 물건조서 삭제

6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항
가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
변경	염리동 85-2외 1필지 공공지원민간임대주택 (청년안심주택) 지구단위계획구역	마포구 염리동 85-2외 1필지	5,586.00	감) 62.90	5,523.10	-

■ 결정(변경)사유서

도면 표시번호	구역명	면적(㎡)	결정사유
-	염리동 85-2 외 1필지 공공지원민간임대주택 (청년안심주택) 지구단위계획구역	-기정 : 5,586.00 -변경 : (감)62.90 -변경후 : 5,523.10	●측량결과 반영으로 인한 면적 변경 및 지번 재부여

나. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경 후		
계		5,586.00	감) 62.90	5,523.10	100.00	-
주거 지역	준주거지역	5,586.00	감) 62.90	5,523.10	100.00	

■ 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역	면적(㎡)		결정사유
			기정	변경	
-	마포구 염리동 85-2 외 1필지	준주거지역	5,586.00	5,523.10	●측량결과 반영으로 인한 용도지역 면적 변경

7. 관계서류 열람방법 : 서울시청 서소문2청사 13층 전략주택공급과(02-2133-6299)에 비치하
여 일반인에게 열람토록 함.

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요 (변경)

- 명 칭 : 염리동 85-2 외 1필지 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구
- 위치 및 면적(변경)

구분	기정	변경	비고
위치	마포구 염리동 85-2외 1필지	마포구 염리동 534외 1필지	●측량결과 반영으로 인한 면적 변경 및 지번 재부여
면적	5,586.00㎡	5,523.10㎡	감) 62.90㎡

■ 변경사유 : 측량결과 반영으로 인한 면적 변경 및 지번 재부여

2. 사업시행자의 성명 또는 명칭 및 주소(변경없음)

- 명칭 : (주)마스틴제146호위탁관리부동산투자회사
- 대표자 성명 : 박영희
- 소재지 : 서울특별시 서초구 강남대로 465, 에이동 20층(서초동, 교보생명보험(주)서초사옥)

3. 사업기간 및 재원조달계획(변경없음)

4. 토지이용계획(변경)

구 분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경 후		
주택건설용지	5,586.00	감) 62.90	5,523.10	100.00	임대주택
합계	5,586.00	감) 62.90	5,523.10	100.00	-

■ 변경사유 : 측량결과 반영으로 인한 면적 변경

5. 인구·주택수용계획(변경없음)

6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치계획(변경없음)

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획(변경없음)

[붙임]

1. 도시·군관리계획(변경)

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
변경	염리동 85-2 외 1필지 공공지원민간임대주택 (청년안심주택) 지구단위계획구역	마포구 염리동 534외 1필지	5,586.00	감) 62.90	5,523.10	-

■ 결정사유서

도면 표시번호	구역명	면적(㎡)	결정사유
-	염리동 85-2 외 1필지 공공지원민간임대주택 (청년안심주택) 지구단위계획구역	-기정 : 5,586.00 -변경 : (감)62.90 -변경후 : 5,523.10	●측량결과 반영으로 인한 면적 변경 및 지번 재부여

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역·지구에 관한 결정(변경)

가) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경 후		
계		5,586.00	감) 62.90	5,523.10	100.00	-
주거 지역	준주거지역	5,586.00	감) 62.90	5,523.10	100.00	

■ 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역	면적(㎡)		결정사유
			기정	변경	
-	마포구 염리동 534외 1필지	준주거지역	5,586.00	5,523.10	●측량결과 반영으로 인한 용도지역 면적 변경

나) 용도지구 결정조서(변경없음)

2) 도시기반시설에 관한 결정(변경없음)

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)

가) 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			결정(변경)사유
	기 정	변 경	변 경 후	
획지	5,586.00	감) 62.90	5,523.10	●측량결과 반영으로 인한 획지면적 변경

나) 건축물 등에 관한 결정(변경)

(1) 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경없음)

(2) 건축물의 밀도에 관한 결정(변경)조서

구분	계획내용	비고
신설	건폐율	· 60% 이하 · 「서울특별시 도시계획조례」 준용
	용적률	· 기본용적률 : 400% 이하 · 상한용적률 : 법정 이하 ^{※2)} · 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 따라 청년주택 건립을 위한 용적률의 변경
	높이	· 60m 이하 · 「서울특별시 지구단위계획 수립기준(2020.5.26.)」을 준용하여 높이계획

※주2) 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」의 용적률 기준 적용

■ 용적률 적용기준(의무사항)(변경)

[기정]

필수사항		기준	계획		비고
공공기여율		- 부지면적의 10%에 해당하는 공공시설 설치 및 제공 (부지면적 558.60㎡ 이상) - 완화용적률(92.24%)의 50% 이상 공공임대주택 제공 - 5,586.00㎡×92.24%×50% = 2,576.26㎡ 이상 (46.12%)	① 기본공공기여 : 586.92㎡ (10.51%) -공공임대주택 : 78.87㎡ (1.41%)7세대 -공공시설(기부채납) : 508.05㎡ (9.10%) 대지지분 281.84㎡ + 환산부지 226.21㎡	③ 총 499세대 중 공공임대주택 64세대 공공기여	모든 항목을 충족 할 경우
주거·비주거비율		15% 이하 (가로변 비주거 설치 의무) 85% 이상	주거 : 비주거 (90.98% : 9.02%)		
주택 건설 기준	주택규모	- 전용면적 : 18㎡~60㎡ 내외 - 세대유형별 세대수 비율 : 1인세대 규모(세어형 포함, 18㎡ 이상)와 2인이상 규모(36㎡ 이상) 설치비율 7:3으로 계획	- 공공임대주택 : 총 64세대 -30형(44세대), 53형(20세대) - SH공사 판매입 : 총 10세대 -30형(10세대) - 공공지원민간임대주택 : 총 425세대 -30형(277세대), 40형(14세대), 53형(134세대)		상한용적률법 정이하 부여
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경	리모델링이 쉬운구조, 커뮤니티 지원 시설의 설치계획, 에너지 효율건축물, 친환경 건축물,	에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용		

	조성을 위한 주요 정책	공공시설물 설치 중 2가지 사항 이상 의무적 이행	
커뮤니티 시설		「청년주택 운영기준」 3-3-8 4) 364호 이상 : (전체 건립호-299호) × 2.5 × 1.25	- 법적기준 : 625.00㎡ - 계획면적 : 1,686.48㎡ -계절창고, 무인택배보관소, 멀티룸, 코인세탁실, 북카페, 체력단련실, 입주민 회의실, 다목적공간

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용

[변경]

필수사항		기준	계획	비고
공공기여율		- 부지면적의 10%에 해당하는 공공시설 설치 및 제공 (부지면적 552.31㎡ 이상) - 원화용적률(97.84%)의 50% 이상 공공임대주택 제공 - 5,523.10㎡×97.84%×50% = 2,701.97㎡ 이상 (48.92%)	① 기본공공기여 : 582.91㎡ (10.55%) -공공임대주택 : 77.98㎡ (1.41%)7세대 -공공시설(기부채납) : 504.93㎡ (9.14%) 대지지분 278.67㎡ + 환산부지 226.26㎡ ② 추가공공기여 : 49.46% - 공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : 2,731.73㎡(49.46%) : 57세대	③ 총 499세대 중 공공임대주택 64세대 공공기여
주거·비주거비율		15% 이하 (가로변 비주거 설치 의무) 85% 이상	주거 : 비주거 (90.98% : 9.02%)	모든 항목을 충족 할 경우 기본용적률 400% 상한용적률범정이하 부여
주택 건설 기준	주택규모	- 전용면적 : 18㎡~60㎡ 내외 - 세대유형별 세대수 비율 : 1인세대 규모(세어형 포함, 18㎡ 이상)와 2인이상 규모(36㎡이상) 설치비율 7:3으로 계획	- 공공임대주택 : 총 64세대 -30형(44세대), 53형(20세대) - SH공사 선매입 : 총 10세대 -30형(10세대) - 공공지원민간임대주택 : 총 425세대 -30형(277세대), 40형(14세대), 53형(134세대)	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요 정책	리모델링이 쉬운구조, 커뮤니티 지원 시설의 설치계획, 에너지 효율건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치 중 2가지 사항 이상 의무적 이행	에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용	
커뮤니티 시설		「청년주택 운영기준」 3-3-8 4) 364호 이상 : (전체 건립호-299호) × 2.5 × 1.25	- 법적기준 : 625.00㎡ - 계획면적 : 1,686.48㎡ -계절창고, 무인택배보관소, 멀티룸, 코인세탁실, 북카페, 체력단련실, 입주민 회의실, 다목적공간	

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용

(3) 건축물의 배치등에 관한 결정조서(변경없음)

다) 기타사항에 관한 결정(변경)

(1) 대지 내 공지에 관한 결정조서(변경없음)

(2) 공공기여에 관한 결정(변경)조서

[기정]

구분		용적률	공공기여 기준	기부채납 면적	세대수
공공임대주택	기본용적률 (부지면적)	400% 이하	• 부지면적 기준 10% 이상 (부지면적 558.60㎡ 이상)	• 기본공공기여 : 586.92㎡ (10.51%) - 공공임대주택 : 78.87㎡ (1.41%) 7세대 - 공공시설(기부채납) : 508.05㎡ (9.10%) 대지지분 281.84㎡ + 환산부지 226.21㎡	총 499세대 중 공공임대주택 64세대 계획
	상한용적률 (지상층 연면적)	법정 이하	• 기본용적률에서 완화된 용적률의 50% 이상 (5,586.00㎡ × 92.24% × 50%) (지상층 연면적 2,576.26㎡ 이상)	• 공공임대주택 제공 연면적 : 2,731.73㎡ (57세대)	
공공시설		-	• 지상2층 염리동 주민센터 조성 후 기부채납	• 연면적 1,575.46㎡	-

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

※ 상기 계획사항은 관련 지침 적용기준 범위 내에서 변동될 수 있음

[변경]

구분		용적률	공공기여 기준	기부채납 면적	세대수
공공임대주택	기본용적률 (부지면적)	400% 이하	• 부지면적 기준 10% 이상 (부지면적 552.31㎡ 이상)	• 기본공공기여 : 582.91㎡ (10.55%) - 공공임대주택 : 77.98㎡ (1.41%) 7세대 - 공공시설(기부채납) : 504.93㎡ (9.14%) 대지지분 278.67㎡ + 환산부지 226.26㎡	총 499세대 중 공공임대주택 64세대 계획
	상한용적률 (지상층 연면적)	법정 이하	• 기본용적률에서 완화된 용적률의 50% 이상 (5,523.10㎡ × 97.84% × 50%) (지상층 연면적 2,701.97㎡ 이상)	• 공공임대주택 제공 연면적 : 2,731.73㎡ (57세대)	
공공시설		-	• 지상2층 염리동 주민센터 조성 후 기부채납	• 연면적 1,575.46㎡	-

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

※ 상기 계획사항은 관련 지침 적용기준 범위 내에서 변동될 수 있음

2. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당없음

3. 방재계획 : 사전재해영향성 검토서 참조

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

가. 토지조서(변경)

[기정]

연번	소재지	지번	지목	면적 (㎡)		소유자			소유권 이외의 권리		
				공부상 면적	편입 면적	성명	주소	지분	성명	주소	소유권 이외의 권리종류 및 내용
1	마포구염리동	85-1	도로	145.00	145.00	㈜마스턴 제146호 위탁관리 부동산 투자회사	서울특별시 서초구 강남대로465,에이 동 20층	100.0%	아시아 신탁 주식회사	서울특별시 강남구 영동대로 416,13층	수탁자
2		85-2	대	5,441.00	5,441.00						
계				5,586.00	5,586.00	-					

[변경]

연번	소재지	지번	지목	면적 (㎡)		소유자			소유권 이외의 권리		
				공부상 면적	편입 면적	성명	주소	지분	성명	주소	소유권 이외의 권리종류 및 내용
1	마포구염리동	535	도로	146.50	146.50	㈜마스턴 제146호 위탁관리 부동산 투자회사	서울특별시 서초구 강남대로465, 에이 동 20층	100.0%	우리자산신탁(주)	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층	수탁자
2		534	대	5,376.60	5,376.60						
계				5,523.10	5,523.10	-					

■ 변경사유 : 측량결과 반영으로 인한 면적 변경 및 지번 재부여

나. 물건조서(변경)

[기정]

연번	소재지	지번	지목	물건의 종류	구조	사용승인 일자	규모			소유자	소유권 이외의 권리		
							연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		성명	주소	권리의 종류 및 내용
1	마포구염리동	85-2	대	전신전화국 중앙전산소 (전산국사)	철근 콘크리트조	1989.12.28	14,613.89	2	7	㈜마스턴 제146호 위탁관리 부동산 투자회사	아시아 신탁 주식회사	서울특별시 강남구 영동대로 416, 13층	수탁자

[변경]

■ 기존 건축물 철거에 따라 물건조서 삭제

5. 공공시설의 귀속에 관한 계획(변경없음)

6. 공사의 감리에 관한 계획 : 「주택법」 및 「건설기술 진흥법」에 의거 해당 지자체인 마포구청에서 감리자를 선정하여 감리업무를 수행

7. 조성토지의 공급에 관한 계획(변경)

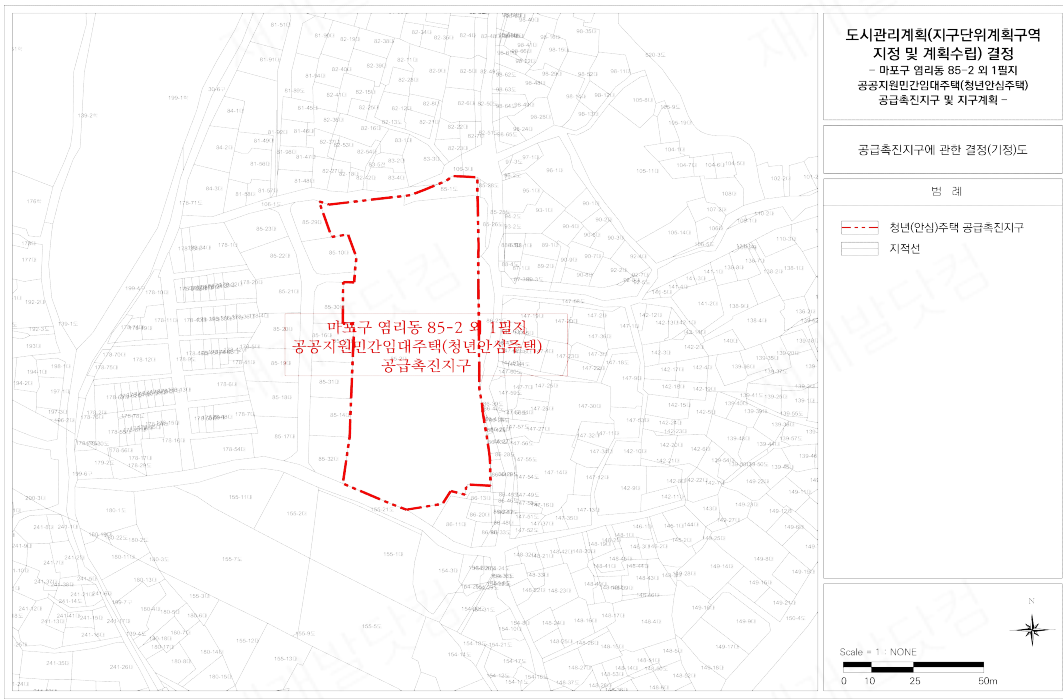
구 분	공급면적(㎡)				공급대상자	공급시기	비고
	기정	변경	변경후	구성비(%)			
합 계	5,586.00	감) 62.90	5,523.10	100.00	-	-	-
주택건설용지	5,586.00	감) 62.90	5,523.10	100.00	자체사용	승인 후	임대주택
기반시설용지	-	-	-	-	-	-	-

8. 공공지원민간임대주택 건설사업 계획 : 도서참조

Ⅲ. 관계도면 : [붙임]

[붙임] : 관계도면

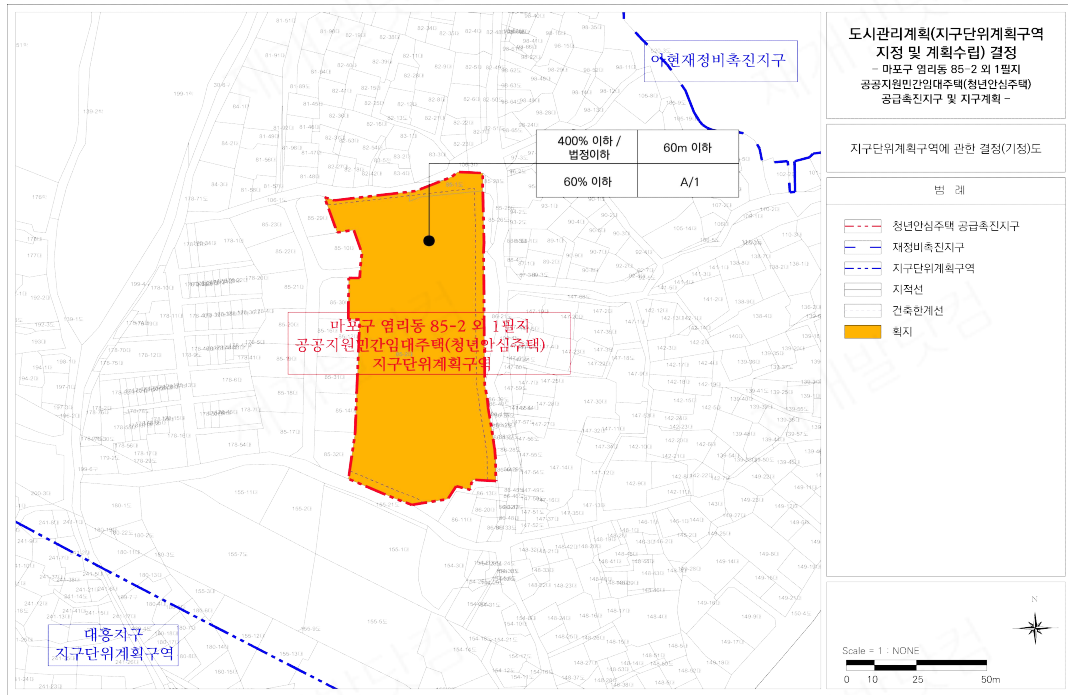
<공급촉진지구에 관한 결정(기정)도>



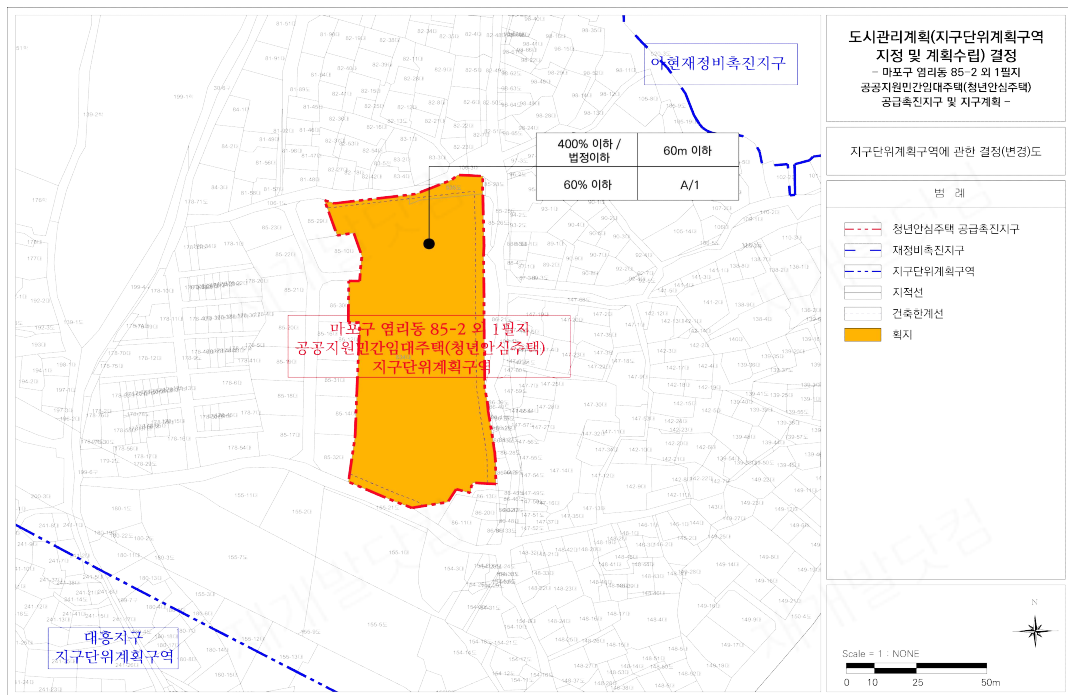
<공급촉진지구에 관한 결정(변경)도>



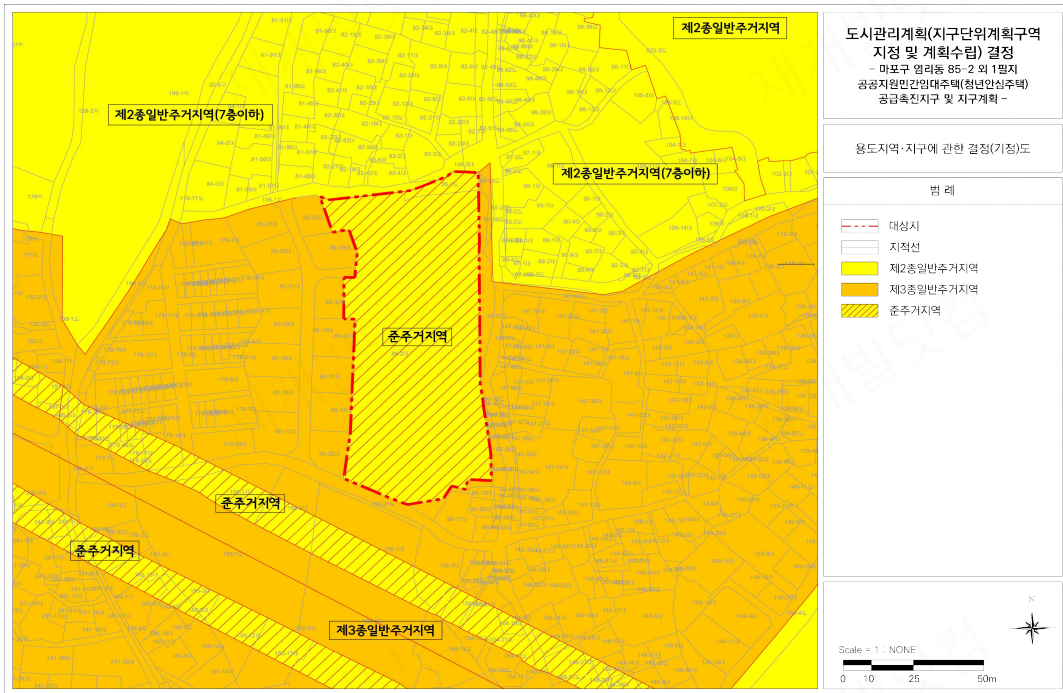
<지구단위계획구역에 관한 결정(기정)도>



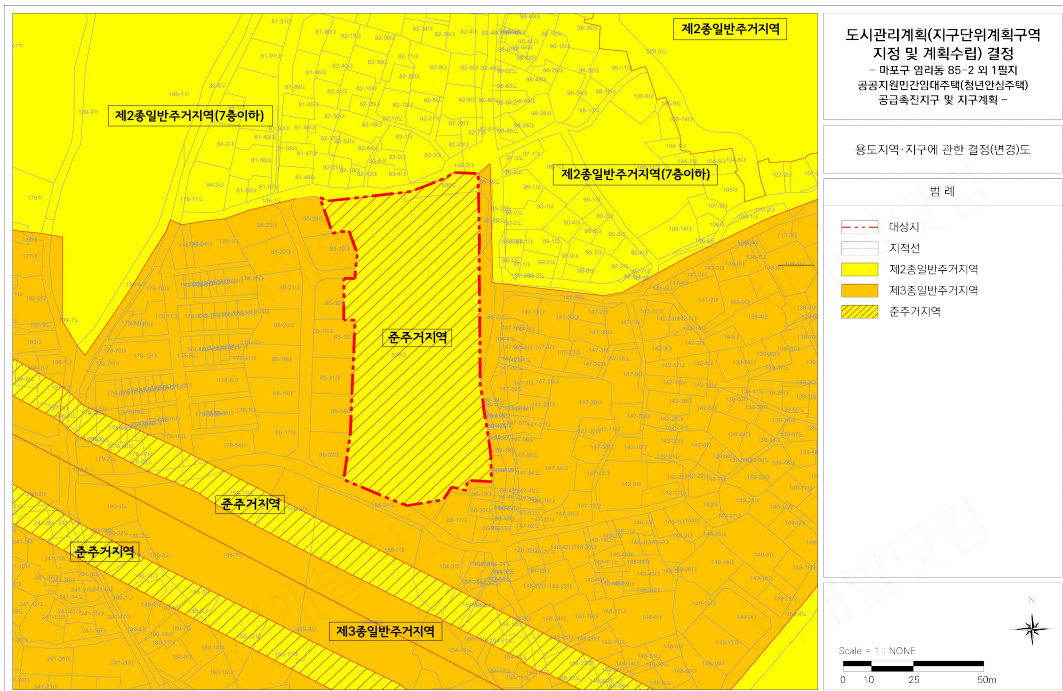
<지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도>



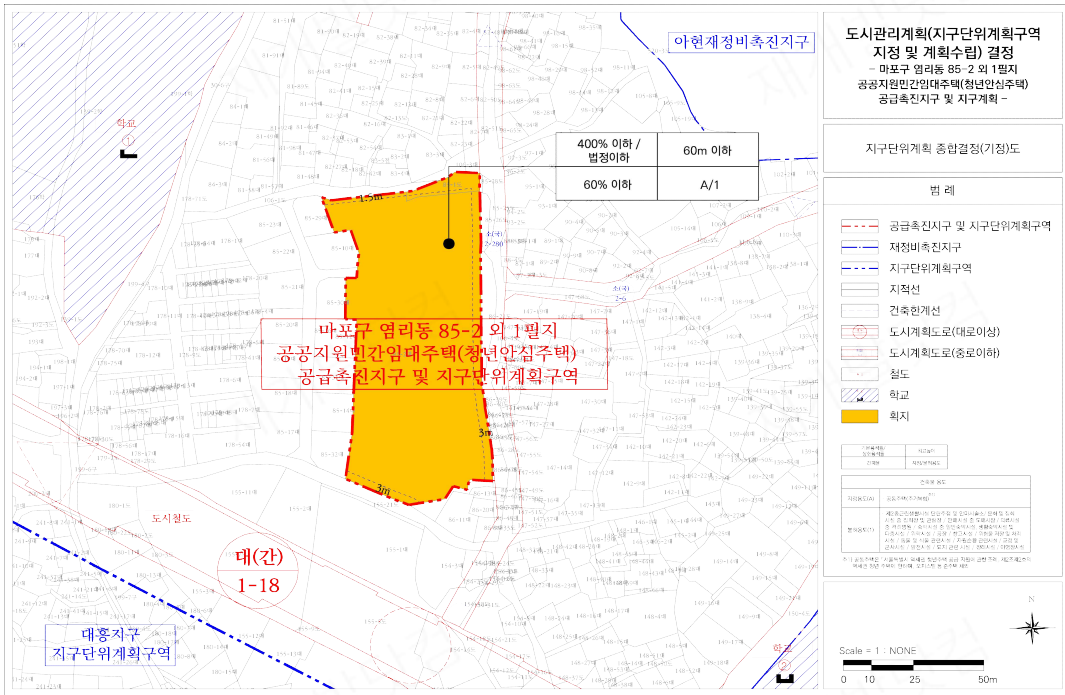
<용도지역에 관한 결정(기정)도>



<용도지역에 관한 결정(변경)도>



<지구단위계획 종합결정(기정)도>



<지구단위계획 종합결정(변경)도>

