

고

시

● 국토교통부고시 제2024 - 338호

공공주택건설 사업계획 변경승인 (서울강서지구)

『공공주택 특별법』 제35조제1항에 따라 서울강서지구 민간참여 공공주택 건설사업계획을 변경승인하고, 같은 법 제35조제4항 및 『토지이용규제기본법』 제8조에 따라 지형도면 등을 다음과 같이 고시합니다.

2024년 06월 28일

국 토 교 통 부 장 관

1. 사 업 명 : 서울강서지구(신혼희망) 민간참여 공공주택건설사업

2. 사업시행자 : 변경

구 분	기 정	변 경	비고
시행자의 명칭 및 대표자 성명	한국토지주택공사 사장 이한준	좌동	
	금호산업(주) 대표 서재환	금호건설(주) 대표 조완석	
	지에스건설(주) 대표 임병용	대표 허운홍, 허창수	
	(주)대지건설 대표 윤형배	좌동	

○ 주 소 : 경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)
전라남도 나주시 시청길4(송월동)
서울특별시 종로구 종로33(청진동, 그랑서울)
경기도 여주시 능서면 오계2길 51

3. 사업개요

구분		기 정	변 경	비 고
대지위치		서울특별시 강서구 화곡동 980-19 일원 (강서지구)	서울특별시 강서구 화곡동 1176 일원 (강서지구)	-
사업면적		19,498.20㎡	19,504.00㎡	증 5.80
대지면적		16,165.80㎡	16,175.50㎡	증 9.70
연 면 적		65,948.99㎡	좌 동	-
사업규모		아파트 5개동 (523호) 및 부대·복리시설, 근린생활시설	좌 동	-
구 조		철근콘크리트 라멘구조	좌 동	-
사업비	총사업비	167,736,771천 원	좌 동	-
	주택도시기금	28,970,625천 원	좌 동	-
사업기간		사업승인고시일~2024.06.	좌 동	-

4. 다른 법률의 의제사항 고시

가. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) : [별첨1] (도면생략)

나. 도시계획시설사업 사업시행자 지정 및 실시계획(변경)인가 고시 : [별첨2] (도면생략)

다. 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른 지형도면 등 : 토지이용규제정보시스템(<http://luris.molit.go.kr>)에서 열람할 수 있음

5. 기 타 : 관계 도서는 서울시 공공주택과, 강서구청 주택과 및 한국토지주택공사 서울지역본부(1600-1004)에 비치하여 토지 소유자 및 이해관계인 등 일반인에게 보이게 합니다.

[별첨1] 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)

I. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) : 변경

■ 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치		면적(㎡)			비고
		기정	변경	기정	변경	변경후	
변경	강서 신혼희망타운 지구단위계획구역	강서구 화곡동 980-19 일원	강서구 화곡동 1176 일원	19,498.2	증) 5.8	19,504.0	

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

도면 번호	구분	구역명	위치	면적(㎡)	변경사유
-	변경	강서 신혼희망타운 지구단위계획구역	강서구 화곡동 1176 일원	19,504.0	• 확정측량 결과 반영에 따른 면적· 위치 (예정지번) 변경

II. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

① 토지이용 및 시설에 관한 부문 : 변경

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경) : 변경

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		19,498.2	증)5.8	19,504.0	100.0	
주거 지역	제1종일반주거지역	1,284.8	감)10.0	1,274.8	6.6	
	제2종일반주거지역(7층)	897.6	증)6.1	903.7	4.6	
	제3종일반주거지역	17,315.8	증)9.7	17,325.5	88.8	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	화곡동 1176-2 일원	제1종일반주거지역	제1종일반주거지역	감)10.0	• 확정측량 결과 반영에 따른 면적 변경
-	화곡동 1176-5 일원	제2종일반주거지역(7층)	제2종일반주거지역(7층)	증)6.1	
-	화곡동 1176	제3종일반주거지역	제3종일반주거지역	증)9.7	

나. 용도지구 결정(변경)

■ 용도지구(보호지구) 결정(변경) 조서

지구명	지구의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
-	중요시설물 보호지구(공항)	공항로 일대	57,931,000 (19,498.2)	-	57,931,000 (19,504.0)	서고시제120호 (’77. 4. 22)	

※ ()는 강서신혼희망타운 지구단위계획구역 내 면적임

2. 도시기반시설에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경

가. 교통시설 : 변경

1) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	3	A	12 (2)	국지 도로	118 (118)	화곡동 1002-4	화곡동 1002-3	일반 도로	국고시 제2020-1207호 (21.01.07)	-
기정	중로	3	B	12 (1~2)	국지 도로	312 (312)	화곡동 970-17	화곡동 980-35	일반 도로	국고시 제2020-1207호 (21.01.07)	-
변경	중로	3	B	12 (1~2)	국지 도로	312 (312)	화곡동 980-17	화곡동 980-35	일반 도로	국고시 제2020-1207호 (21.01.07)	-
기정	소로	1	A	8 (2)	국지 도로	177 (168)	화곡동 1002-7	화곡동 1002-3	일반 도로	국고시 제2020-1207호 (21.01.07)	-

※()안은 지구단위계획구역내 폭원 및 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로 3-B	중로 3-B	기점 기재 오류 수정 -화곡동 970-17 → 화곡동 980-17	기점 주소 기재 오류 정정

나. 공간시설 : 변경

1) 공원

■ 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세 분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	공원	어린이공원	화곡동 980-2	1,107.4	-	1,107.4		
변경	1	공원	어린이공원	화곡동 1176-3	1,107.4	-	1,107.4		예정 지번

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설의 세 분	변 경 내 용	변 경 사 유
1	어린이 공원	위치(지번) 변경 - 화곡동 980-2 → 화곡동 1176-3	확정측량 결과 반영에 따른 공원 위치(예정지 번) 변경

2) 공공공지

■ 공공공지 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	1	공공공지	화곡동 1176-4	-	증)36.0	36.0		예정 지번

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	공공공지	- 신설 - A = 36.0㎡	- 주민 이용 공간 확보 등을 위해 기계획된 A-3획지를 도시 계획시설로 결정하고자 함 - 확정측량 결과 반영

② 획지 및 건축물 등에 관한 부문 : 변경

1. 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경

■ 가구 및 획지 결정(변경) 조서

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)			획 지					비고	
		기정	변경	변경후	번호	위치		면적(㎡)			
						기정	변경	기정	변경		변경후
-	A	17,355.8	감) 30.3	17,325.5	1	강서구 화곡동 980-19	강서구 화곡동 1176	16,165.8	증) 9.7	16,175.5	공동주택
-					2	강서구 화곡동 980-19	강서구 화곡동 1176-1	1,150.0	-	1,150.0	공공시설 (업무시설)
-					3	강서구 화곡동 980-2	-	40.0	감) 40.0	-	

■ 가구 및 획지 결정(변경) 사유서

도면 번호	가구 및 획지번호	결정(변경)내용	결정(변경)사유
-	A	면적 변경 A = 17,355.8㎡ → 17,325.5㎡ [감)30.3㎡]	확정측량 결과 반영 및 도시계획시설(공공공지)결정에 따른 면적 변경
-	A-1	- 면적 변경 A = 16,165.8㎡ → 16,175.5㎡ [증)9.7㎡] - 위치(지번) 변경 강서구 화곡동 980-19 → 강서구 화곡동 1176	확정측량 결과 반영에 따른 면적 변경 및 위치(예정지번) 변경
-	A-2	위치(지번) 변경 강서구 화곡동 980-19 → 강서구 화곡동 1176-1	확정측량 결과 반영에 따른 위치(예정지번) 변경
-	A-3	면적 변경 A = 40.0㎡ → -㎡ [감)40.0㎡]	도시계획시설(공공공지) 결정에 따른 A-3획지 면적 삭제

2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경없음

가. 건축물 용도에 관한 계획

획지 번호	구분	계획내용
A-1	허용 용도	· 「건축법」 시행령 별표1 제2호 공동주택 · 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설
	불허 용도	· 허용용도 외의 용도
A-2	권장 용도	· 「건축법」 시행령 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 중 가목의 소매점(1천㎡미만), 나목의 휴게음식점 · 제과점(300㎡미만), 바목의 공공업무시설, 사목의 주민공동이용시설 · 「건축법」 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 가목의 공연장(500㎡미만), 다목의 독서실 · 「건축법」 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 가목의 공연장, 라목의 전시장 · 「건축법」 시행령 별표1 제11호 노유자시설 · 「건축법」 시행령 별표1 제14호 업무시설

나. 건폐율에 관한 계획

획지번호	계획내용	비 고
A-1	40% 이하	
A-2	50% 이하	기부채납시설 부지

다. 용적률에 관한 계획

■ 용적률 계획

획지번호	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
A-1	170% 이하	190% 이하	250% 이하	공동주택
A-2	200% 이하	230% 이하	-	기부채납시설로 상한용적률은 적용하지 않음

※ 획지 A-1은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제 85조 제3항 및 “서울특별시 도시계획조례” 제55조 제14항에 의거 「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 임대주택을 건설하는 경우 임대주택기간에 따라 추가적으로 용적률 완화 가능

■ 허용용적률 인센티브

• 획지 A-1

구분	인센티브			
우수디자인	15%			
장수명주택	우수등급 이상		10%	
녹색건축물 에너지효율 등급	구분	에너지효율인증 1등급		에너지효율인증 2등급
	녹색건축인증 최우수등급	12%		8%
	녹색건축인증 우수등급	8%		4%
신재생에너지 공급률	20%초과		20%이하 15%초과	15%이하 10%초과
	3%		2%	1%
지능형건축물	1등급	2등급	3등급	4등급
	15%	12%	9%	6%
역사문화보전	지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길등복원(재현)등 (위원회에서인정하는경우)		5%	
합계	최대 20%이내			

• 획지 A-2

- 권장용도 준수(연면적의 50%이상, (주차장면적은 제외)) 및 건축물 전체를 개방시 30% 일괄 부여

라. 건축물의 높이 계획

■ 최고높이 결정조서

도면표시번호	위치	최고높이(층수)	비고
-	A-1	해발 96.1m 이하 (30층 이하)	「공향시설법」에 의한 높이제한
-	A-2	7층 이하	

마. 건축물의 배치 · 형태 · 색채 · 건축선 계획

■ 건축물 배치에 관한 계획

구분	계획내용	비고
배치 및 형태	- 주거동의 향은 풍부한 일조 확보를 위해 가급적 남향배치 권장 - 양호한 가로 및 도시경관을 위해 옥상시설물 노출을 최소화 권장 - 외부 소음영향을 최소화 할 수 있도록 인접한 생활가로에서의 이격 및 측벽 배치를 통해 거주민의 프라이버시 제고 - 근린생활시설 및 커뮤니티시설은 주변지역 여건을 고려하여 연도형으로 배치함으로써 가로변 활성화 유도	획지 A-1 (권장사항)
색채	· 주조색, 보조색, 강조색 각각 채도와 명도를 조절하여 사용	색채계획 참고

■ 건축선에 관한 계획

구분	적용 목표	계획내용
건축한계선	- 시각적 개방감 확보로 쾌적한 보행공간 조성 - 보행 활성화 유도를 위한 도시내 공간 확보	· 도로 및 공원 경계선으로부터 3m

3. 기타사항에 관한 결정(변경) 사항 : 변경없음

가. 대지내 공지에 관한 계획 사항

구 분	위치	계획내용
전면공지	· 건축한계선 3m 후퇴 부분	· 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조로 조성 · 전면공지를 보도로 조성하는 경우 인접한 보도 및 도로와 높이 차이가 없도록 조성하여 가로연속성 부여 - 단, 대지내 조경과 연계하여 설치할 경우 녹지공간으로 설치할 수 있음

나. 교통처리에 관한 계획

구 분	계획내용	지정구간
차량출입 불허구간	· 차량의 원활한 소통 및 보행자 안전을 위하여 차량출입 불허구간 지정 - 단, 비상용 차량의 출입은 제외	· 중로 3-A, 3-B, 소로 1-A 일부구간 및 도로 가각부 끝에서 10m

③ 공공기여 계획 : 변경

1. 공공기여 계획

구분	공공 기여	규모(계획 안)		비고
		기정	변경	
제2종일반 주거지역 (7층이하) → 제3종일반 주거지역	공공시설 부지	· 도로 : 1,035.0㎡ · 공공시설부지 : 1,150.0㎡ - 업무시설 : 1,150.0㎡ · 총 계 : 2,185.0㎡	· 도로 : 1,035.1㎡ · 공공시설부지 : 1,186.0㎡ - 업무시설 : 1,150.0㎡ - 공공공지 : 36.0㎡ · 총계 : 2,221.1㎡ [증) 36.1㎡]	· 도로 : 증) 0.1㎡ · 공공시설부지 : 증) 36.0㎡ · 순부담 : 11.88% → 12.07% [증) 0.19%]
	공공시설 (건축물)	· 업무시설 : 3,621.15㎡ → 환산부지면적 : 1,425.77㎡	· 업무시설 : 3,621.15㎡ → 환산부지면적 : 1,425.77㎡	· 환산부지면적 : 1,425.77㎡ (변경없음) · 순부담 : 7.75% (변경없음)

Ⅲ. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)도

- ① 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)도 : 게재생략
- ② 용도지역에 관한 도시관리계획 결정(변경)도 : 게재생략
- ③ 도시기반시설에 관한 도시관리계획 결정(변경)도 : 게재생략
- ④ 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정(변경)도 : 게재생략
- ⑤ 건축물 및 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)도 : 게재생략

[별첨2] 도시계획시설사업 사업시행자 및 실시계획(변경)인가 고시

1. 사업의 위치 (변경없음)
2. 사업의 종류 및 명칭 (변경없음)
3. 사업시행 면적 또는 규모

가. 도로 (변경)

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	3	A	12 (2)	국지 도로	118 (118)	화곡동 1002-4	화곡동 1002-3	일반 도로	국고시 제2020-1207호 (21.01.07)	-
기정	중로	3	B	12 (1~2)	국지 도로	312 (312)	화곡동 970-17	화곡동 980-35	일반 도로	국고시 제2020-1207호 (21.01.07)	-
변경	중로	3	B	12 (1~2)	국지 도로	312 (312)	화곡동 980-17	화곡동 980-35	일반 도로	국고시 제2020-1207호 (21.01.07)	기점주소 기재오류 정정
기정	소로	1	A	8 (2)	국지 도로	177 (168)	화곡동 1002-7	화곡동 1002-3	일반 도로	국고시 제2020-1207호 (21.01.07)	-

※()안은 지구단위계획구역내 폭원 및 연장임

나. 공간시설 (변경)

1) 공원

구 분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	공원	어린이공원	화곡동 980-2	1,107.4	-	1,107.4		
변경	1	공원	어린이공원	화곡동 1176-3	1,107.4	-	1,107.4		예정 지번

1-1) 공원 변경 사유서

도면표시 번호	시설의 세 분	변 경 내 용	변 경 사 유
1	어린이 공원	- 위치(지번) 변경 - 화곡동 980-2 → 화곡동 1176-3	확정측량 결과 반영에 따른 공원 위치(예정지 번) 변경

2) 공공공지

구 분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	1	공공공지	화곡동 1176-4	-	증)36.0	36.0		예정지번

2-1) 공공공지 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	공공공지	- 신설 - A = 36.0㎡	주민 이용공간 확보 등을 위해 기계획된 A-3획지를 도시계 획시설로 결정하고자 함

4. 사업시행자의 성명 및 주소 (변경)

구 분	기 정	변 경	비 고
시행자의 명칭 및 대표자 변경	한국토지주택공사 사장 이한준	좌동	
	금호산업(주) 대표 서재환	금호건설(주) 대표 조완석	
	지에스건설(주) 대표 임병용	대표 허윤희, 허창수	
	(주)대지건설 대표 윤형배	좌동	

- 주소 : 경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)
 전라남도 나주시 시청길4(송월동)
 서울특별시 종로구 종로33(청진동, 그랑서울)
 경기도 여주시 능서면 오계2길 51

5. 사업기간

- 사업승인고시일 ~ 2024. 06.

6. 수용 또는 사용할 토지 또는 건물의 소재지·지번·지목 및 면적, 소유권과 소유권외의 권리의 명세 및 그 소유자·권리자의 성명·주소 (변경)

구분		소재지	지번	지목	지적(㎡)	편입면적(㎡)	소유자	관계인			비고
								성명	주소	권리관계	
-	기정	화곡동	980-2	공	1,107.4	962.2	강서구				
		화곡동	980-19	대	18,403.2	1,180.2	한국토지주택공사				
1	변경	화곡동	1176-3	공	1,107.4	1,107.4	강서구(기부채납)				예정 지번
2		화곡동	1176-2	도	603.0	603.0	강서구(기부채납)				예정 지번
3		화곡동	1176-4	잡	36.0	36.0	강서구(기부채납)				예정 지번
4		화곡동	1176-5	도	432.1	432.1	강서구(기부채납)				예정 지번
계	기정	2필지				2,142.4					
	변경	4필지				2,178.5					

7. 법 제99조의 규정에 의한 공공시설 등의 귀속 및 양도에 관한 사항

- 도시계획시설사업 완료 후 강서구에 무상귀속