

---

강서구 공항동 50-1일원 역세권 청년주택  
(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구(안)

- 강서구 공항동 50-1번지 외 4필지-

---

2019. 07

(주)메이저원

---

## □ 계획의 개요

### 계획의 배경

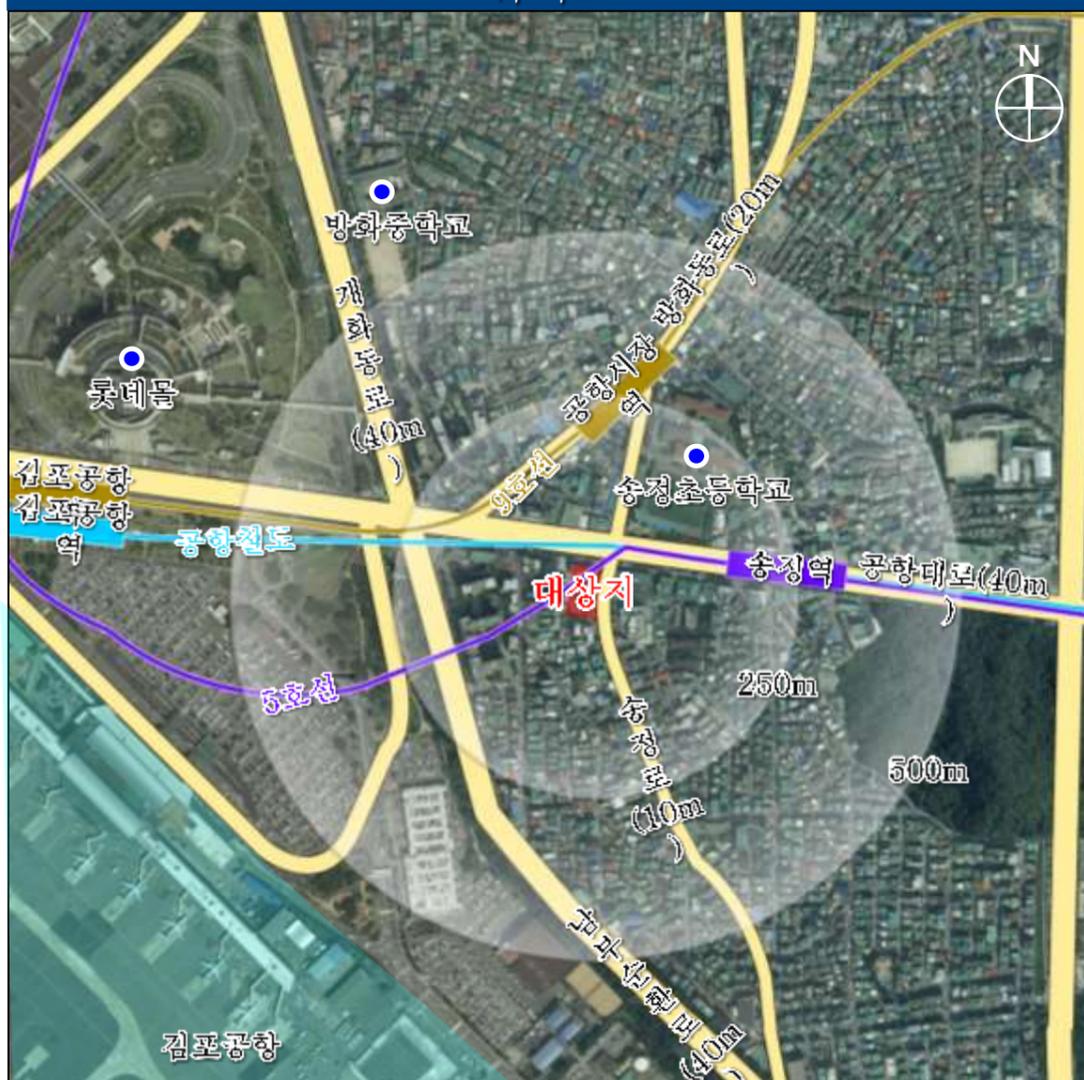
- 송정역(5호선) 역세권에 청년주택 공급을 위하여 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구 지정 및 공항지구중심 지구단위계획(변경)결정을 제안함

위치 • 강서구 공항동 50-1번지 외 4필지

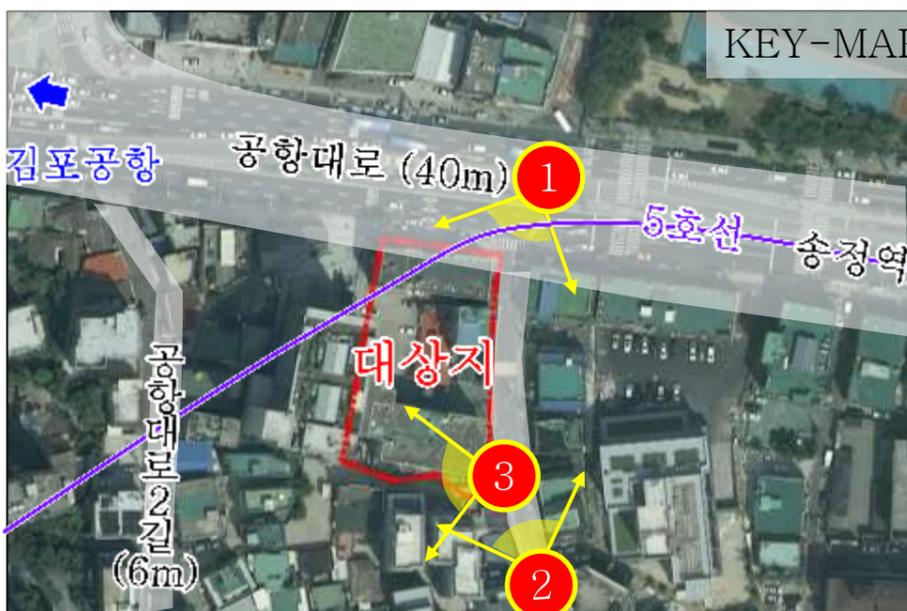
면적 • 2,561㎡

- 용도
- 제2종일반주거지역
  - 준주거지역
- 지역
- 근린상업지역
- 지구
- 중요시설물보호지구(공항)
  - 공항지구중심 지구단위계획구역

### 위치도



## □ 대상지 현황



## 사업요건 검토

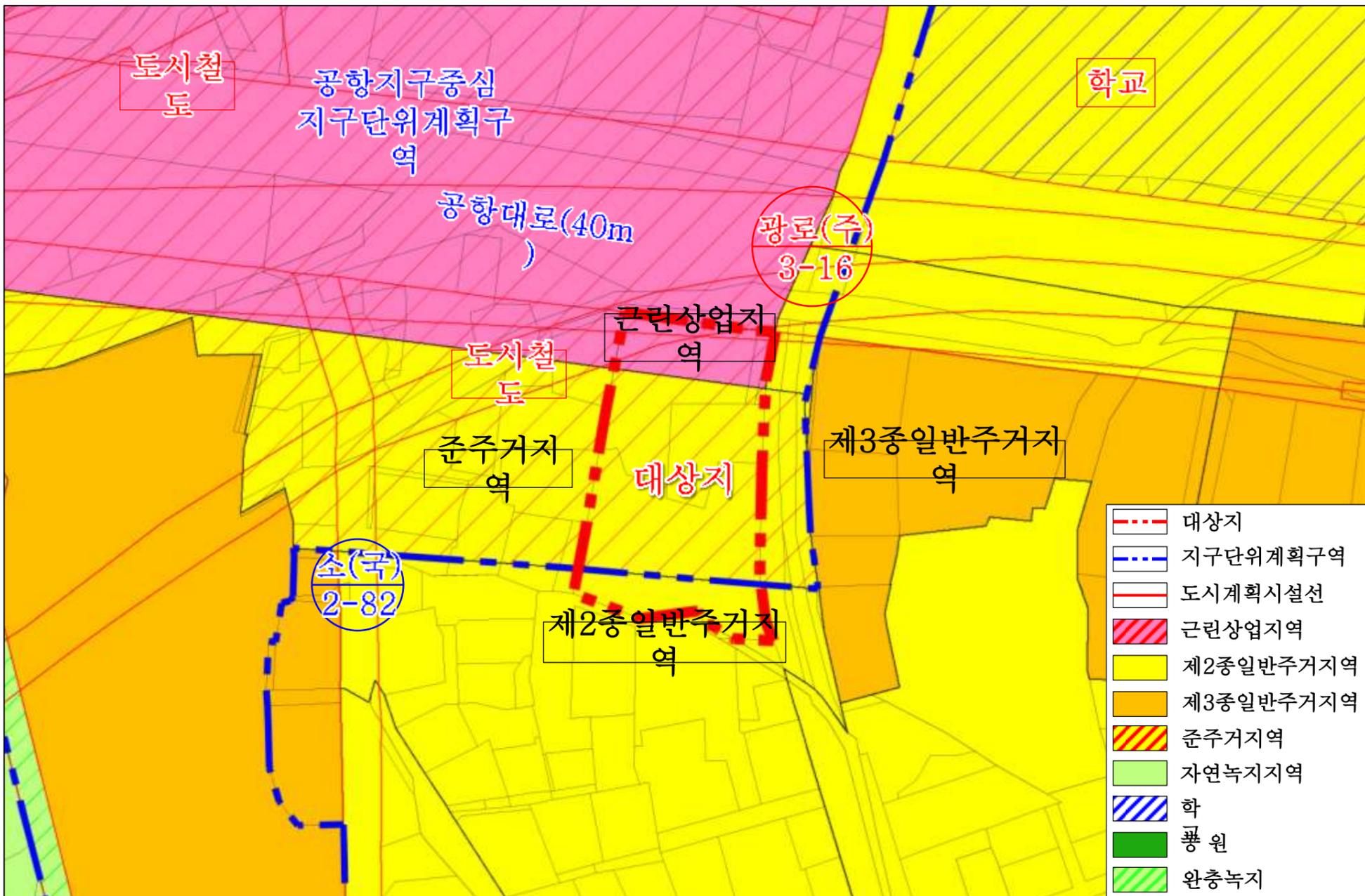
### 운영 기준

역세권 기준	✓ 지하철 역명 및 승강장 경계 350m 이내
대상지 현황	✓ 용도지역 현황 ✓ 면적 : 2,000㎡ 이상 ✓ 차량진출입 : 300세대 미만 진입도로 6m
인접여부	✓ 1가지 이상 충족 - 상업지역과 바로 접함 - 상업지역과 인접함 - 노선상업지역 20% 이상(촉진지구 예외 적용) - 상업지역이 있는 역세권, 폭20m 이상 간선 도로변
노후도	✓ 20년 이상 건축물 수 50% 이상
촉진지구 지정기준	✓ 면적 2,000㎡ 이상 ✓ 전체주택수의 50%이상 공공지원민간 임대주택 건설공급

### 대상지 현황

✓ 송정역(5호선) 350m 이내
✓ 제2종일반, 준주거지역, 근린상업지역 ✓ 2,561㎡ ✓ 진입도로 10m
✓ 1가지 이상 충족 - 상업지역등과 바로 접함
✓ 노후도 100%(총 4개동 20년 이상)
✓ 부지면적 2,561㎡ ✓ 81.93%(245세대, 총 299세대)

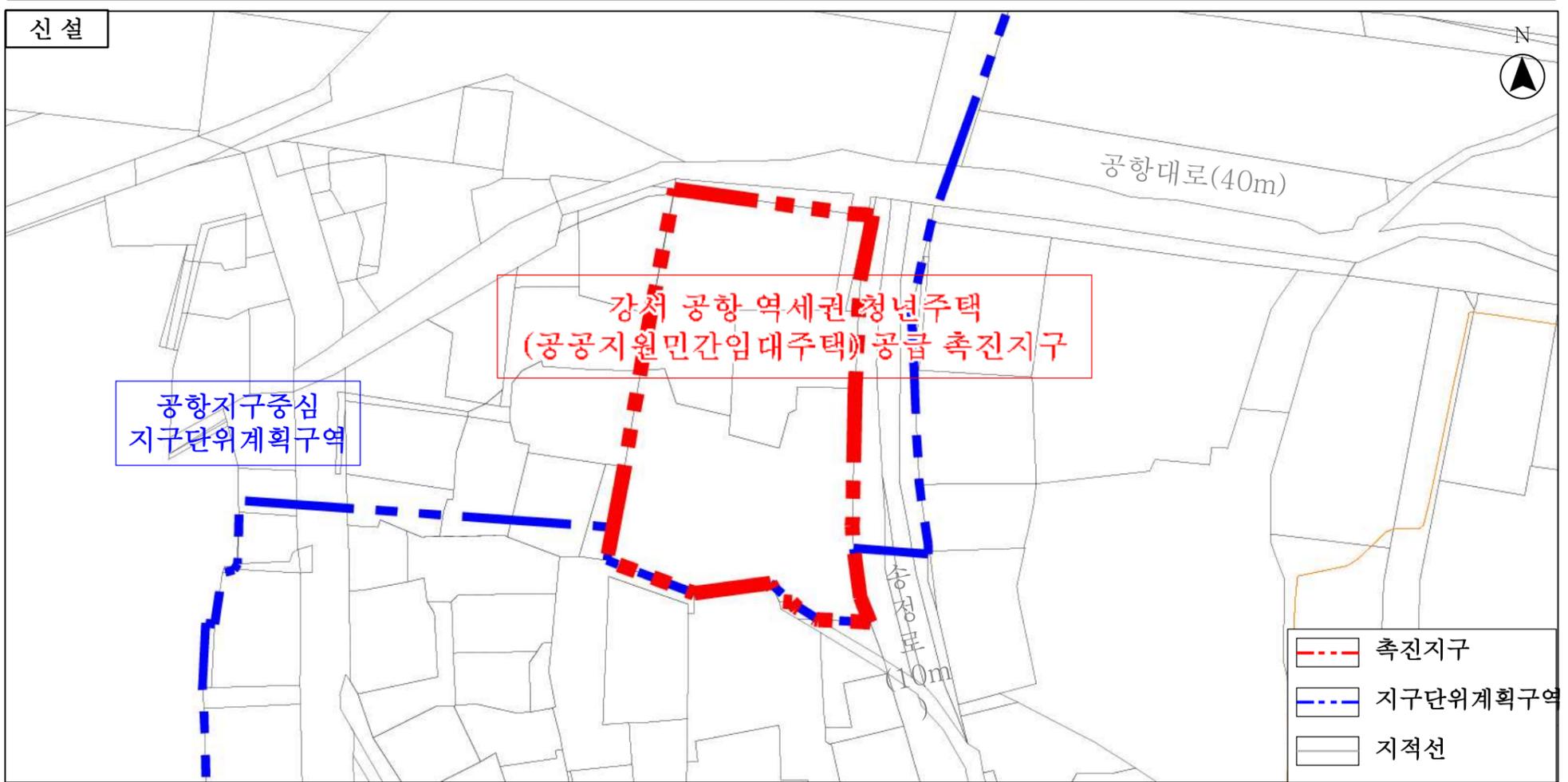
근린상업지역  
변경기준 및  
촉진지구  
지정기준  
충족



## 주요 계획내용

### 1. 공공지원민간임대주택 공급촉진지구

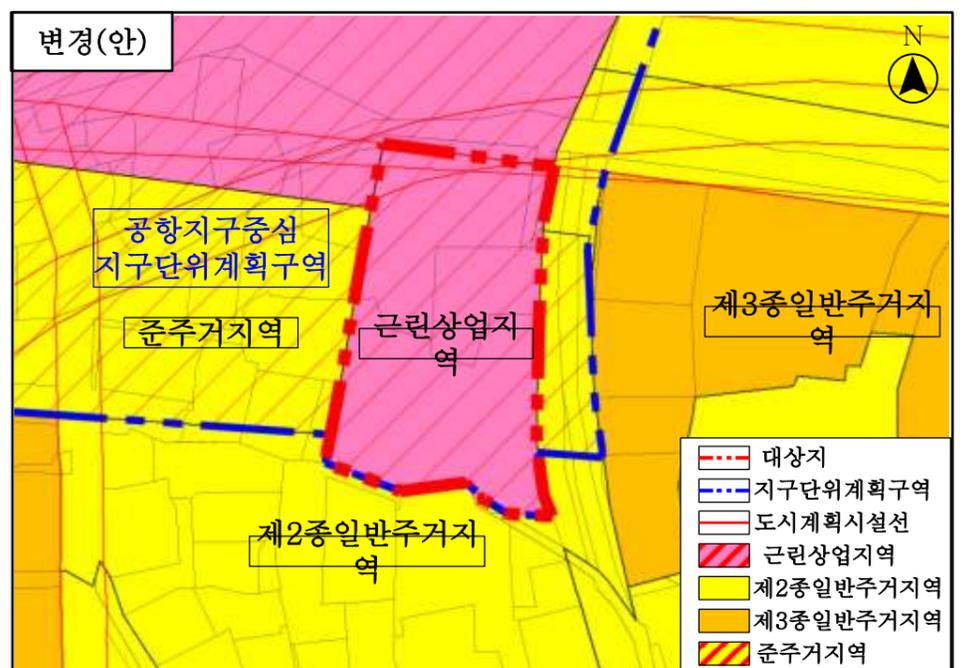
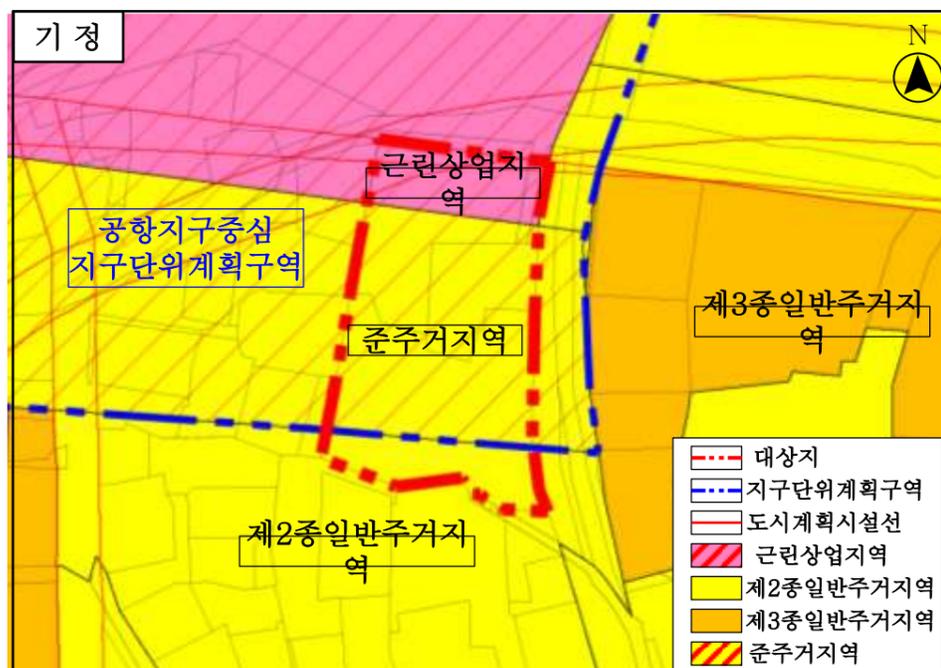
구분	구역명	위치	면적(m <sup>2</sup> )			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	강서구 공항동 50-1일 외 역세권 청년주택 (공공지원민간임대주택) 공급촉진지구	강서구 공항동 50-1번지 일 외	-	증) 2,561	2,561	청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 공급촉진지구 지정



■ 제2종일반, 준주거, 근린상업지역 → 근린상업지역 변경

### 2. 용도지역 변경

구분	면적(m <sup>2</sup> )			구성비(%)
	기정	변경	변경 후	
계	2,561.0	-	2,561.0	100.0
제2종일반주거지역	412.0	감) 277.0	-	-
준주거지역	1,717.0	감) 1,717.0	-	-
근린상업지역	432.0	증) 1,994.0	2,561.0	100.0%



### 3. 지구단위계획 변경

#### (1) 지구단위계획구역 결정조서

구역명	위치	면적 (m <sup>2</sup> )			비고
		기정	변경	변경후	
공항지구중심 지구단위계획구역	강서구 방화동 612번지 일대	121,419.4 (2,149.0)	증) 412.0 (412.0)	121,831.4 (2,561.0)	청년주택 공급을 위한 역세권 청년주택 공급촉진지구 지정에 따른 공항지구중심지구단위계획구역 변경 ※( )안의 면적은 사업대상지에 해당함

#### (2) 획지계획에 관한 결정

구분	위치	면적 (m <sup>2</sup> )	비고
공동개발 지정	강서구 공항동 50-1번지 외 4필지 (50-1, 50-3, 50-5, 53-52, 432-4)	2,561.0	사업대상지

#### (3) 건축물등에 관한 결정

구분		계획내용	비고
용도	지정	•공동주택 •제1종근린생활시설 및 제2종근린생활시설	공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」에 따른 임대주택
	불허	•지정용도 외 불허	
밀도	건폐율	60% 이하	「서울특별시 도시계획 조례」 준용
	용적률	기본 : 600%, 540% / 상한 : 법정용적률 이하	「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용
	높이	해발 57.86m 미만	항공법에 따른 수평표면 적용
건축한계선		공항대로변 : 3m / 이면도로변 : 2m	공항중심지구 지구단위계획준수
차량출입불허구간		공항로변 차량진출입은 원칙적으로 불허	

### 4. 공공기여 계획

구분	접수(안)	비고
공공기여 기준	329.26m <sup>2</sup> 이상	54세대
공공기여 계획	313.00m <sup>2</sup>	



## ■ 건축계획(안)

### 1. 건축개요

건축물 용도	공동주택(주거복합), 근린생활시설		
건축 규모	지하 4층, 지상 14층		
대지 면적	2,561.00m <sup>2</sup>		-
건축 면적	1,460.78m <sup>2</sup>		-
연면적	지상층	13,552.88m <sup>2</sup>	-
	지하층	6,105.72m <sup>2</sup>	-
	합 계	19,658.59m <sup>2</sup>	-
건 폐 율	57.04%		60% 이하
용 적 률	529.20%		기본 540%, 600% / 상한 법정 용적률 이하
높 이	해발 57.50m		해발 57.86m 미만
세대수	공공임대	54세대	원 룠 형 : 231세대(77.26%) 신혼부부용 : 68세대(22.74%)
	공공지원민간임대	245세대	
	계	299세대	
주차대수	113대 (나눔카 12대 제공)		법정 109.3대
주민공동시설	235.49m <sup>2</sup>		지상 5층, 8층, 11층, 14층
비주거비율	18.64%		비주거 10% 이상

### 2. 청년주택 세대별 면적표

TYPE		세대수	전용면적	비 율 (세대수대비)
공공임대	17형	42	17.70	77.78%
	37형	2	37.18	22.22%
	39형	10	39.70	
	소 계	54	1,214.62	-
공공지원 민간임대	17형	28	17.70	77.14%
	19형	161	19.66	
	37형	6	37.18	22.86%
	39형	50	39.70	
	소 계	245	5,868.32	-
계	299	7,082.93	100.00%	

### 3. 용도별 면적표

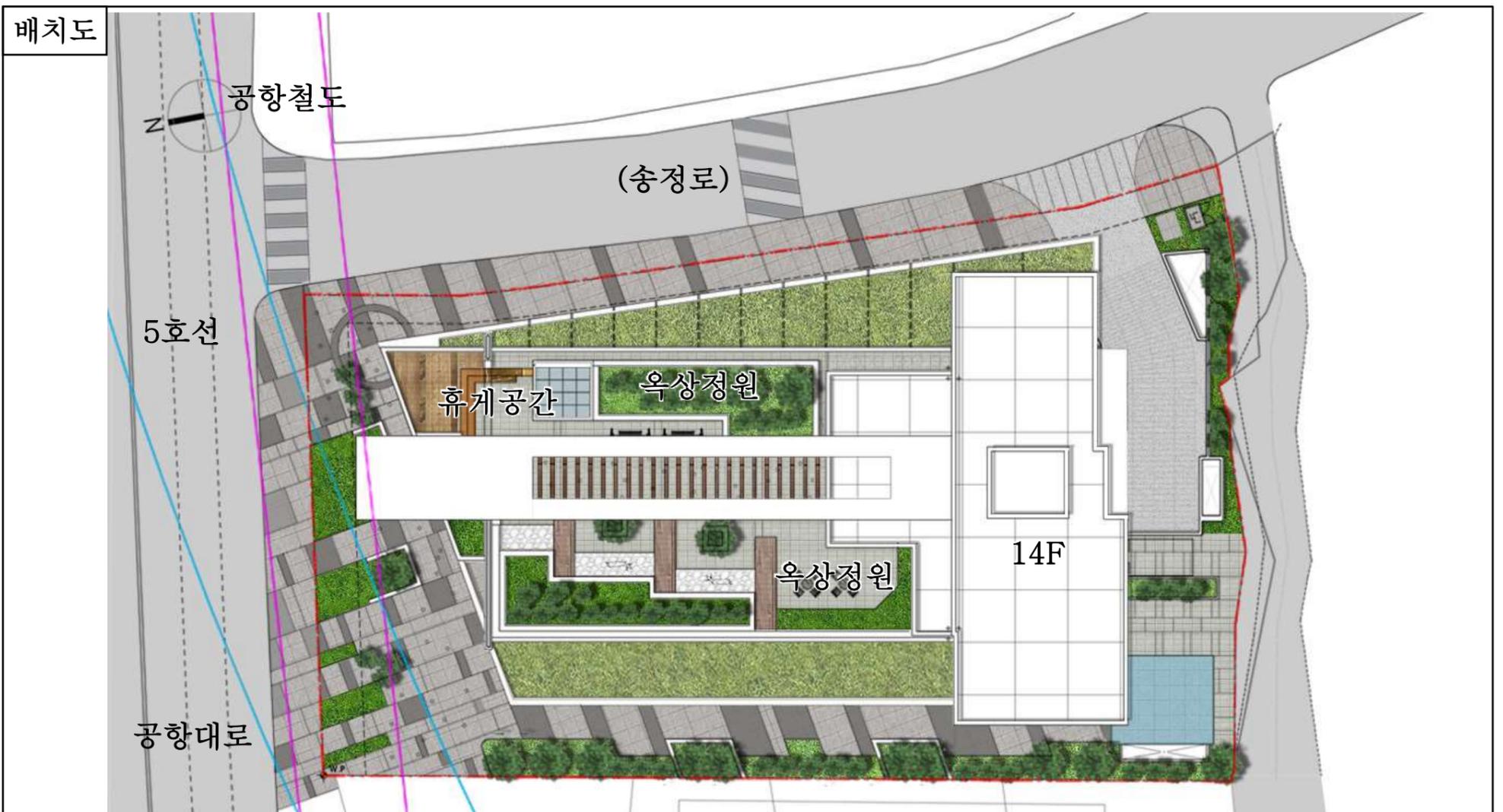
구 분	전용면적	주민공동시설	주차대수	지상층비율
청년주택	7,082.93	235.48	81대	81.36%
근린생활시설	2,854.94	-	33대	18.64%
합 계	9,937.87	235.48	3,875.40	100.00%

건축도면(안)

조감도



배치도



건축도면(안)

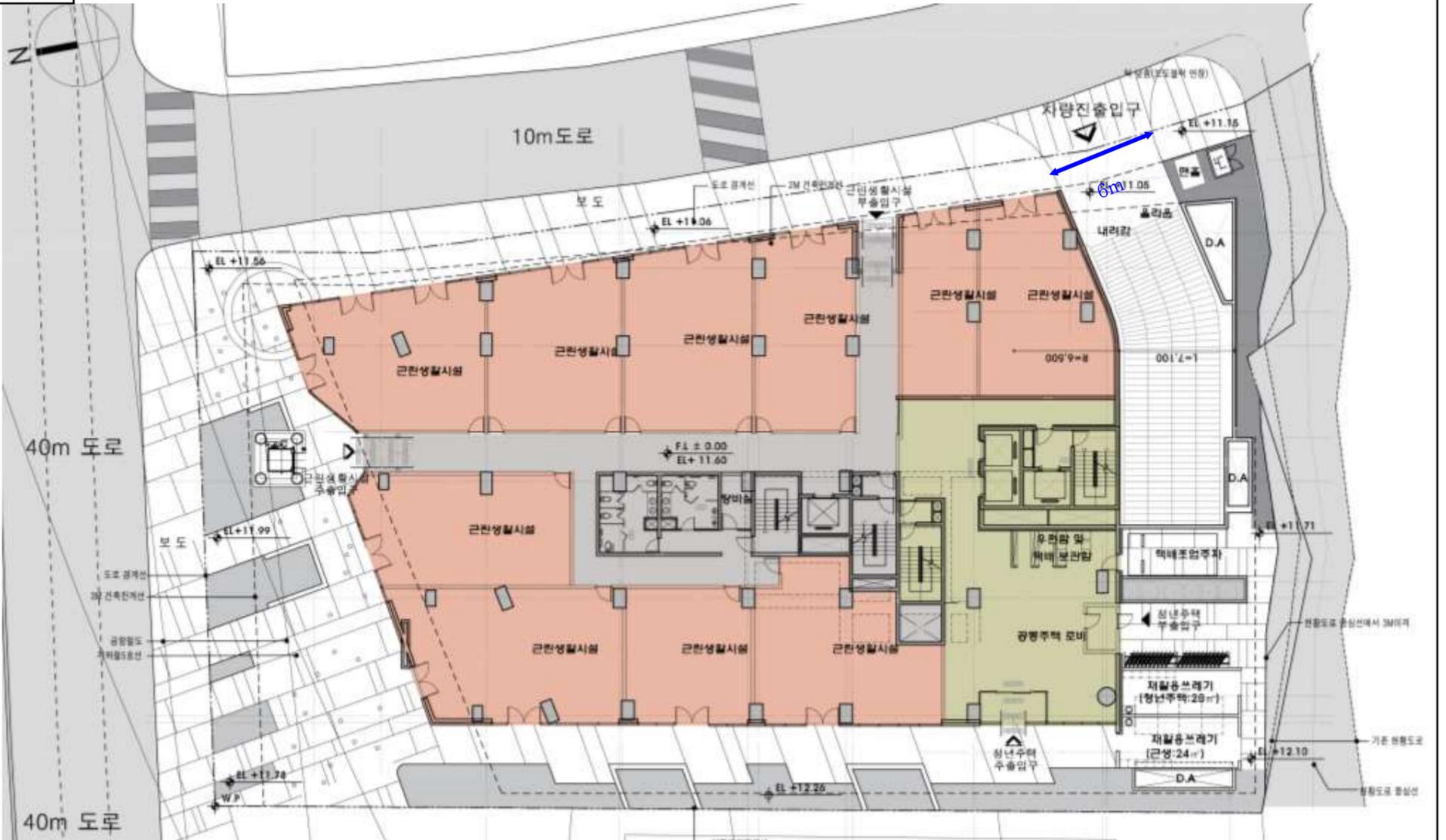


건축도면(안)

지하 1F



지상 1F

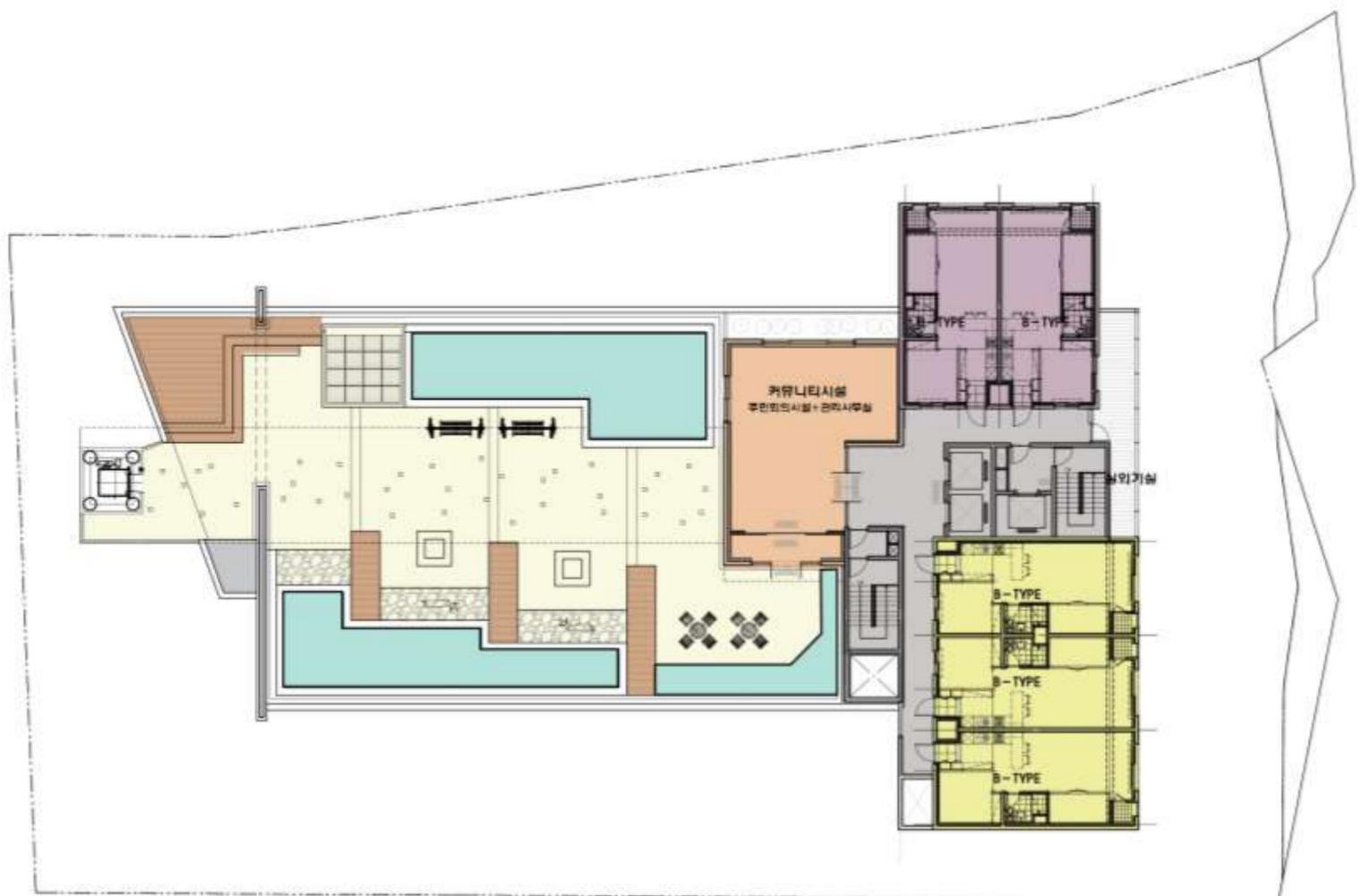


### 건축도면(안)

지상3 ~ 13F 평면도

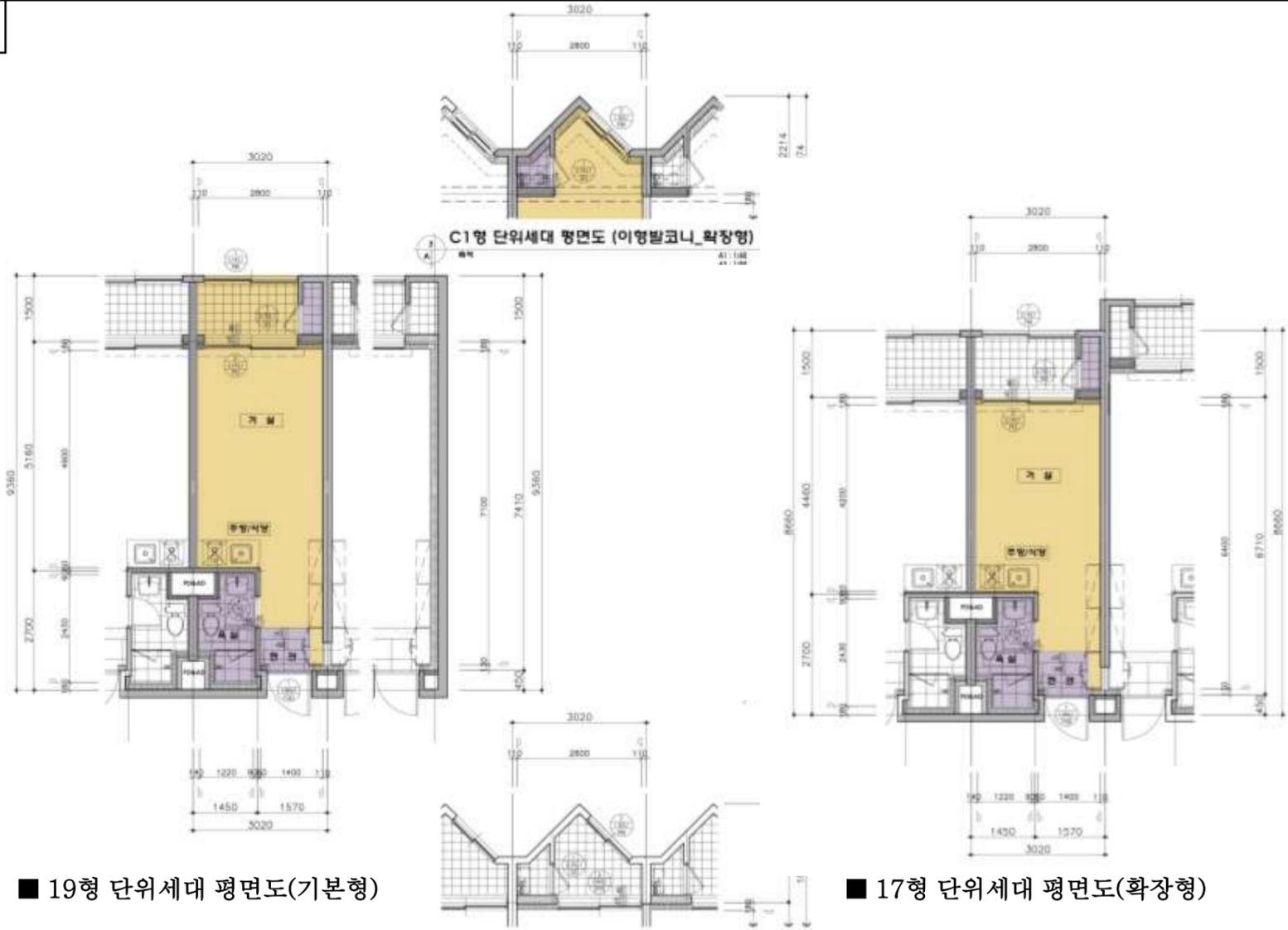


지상 14F



건축도면(안)

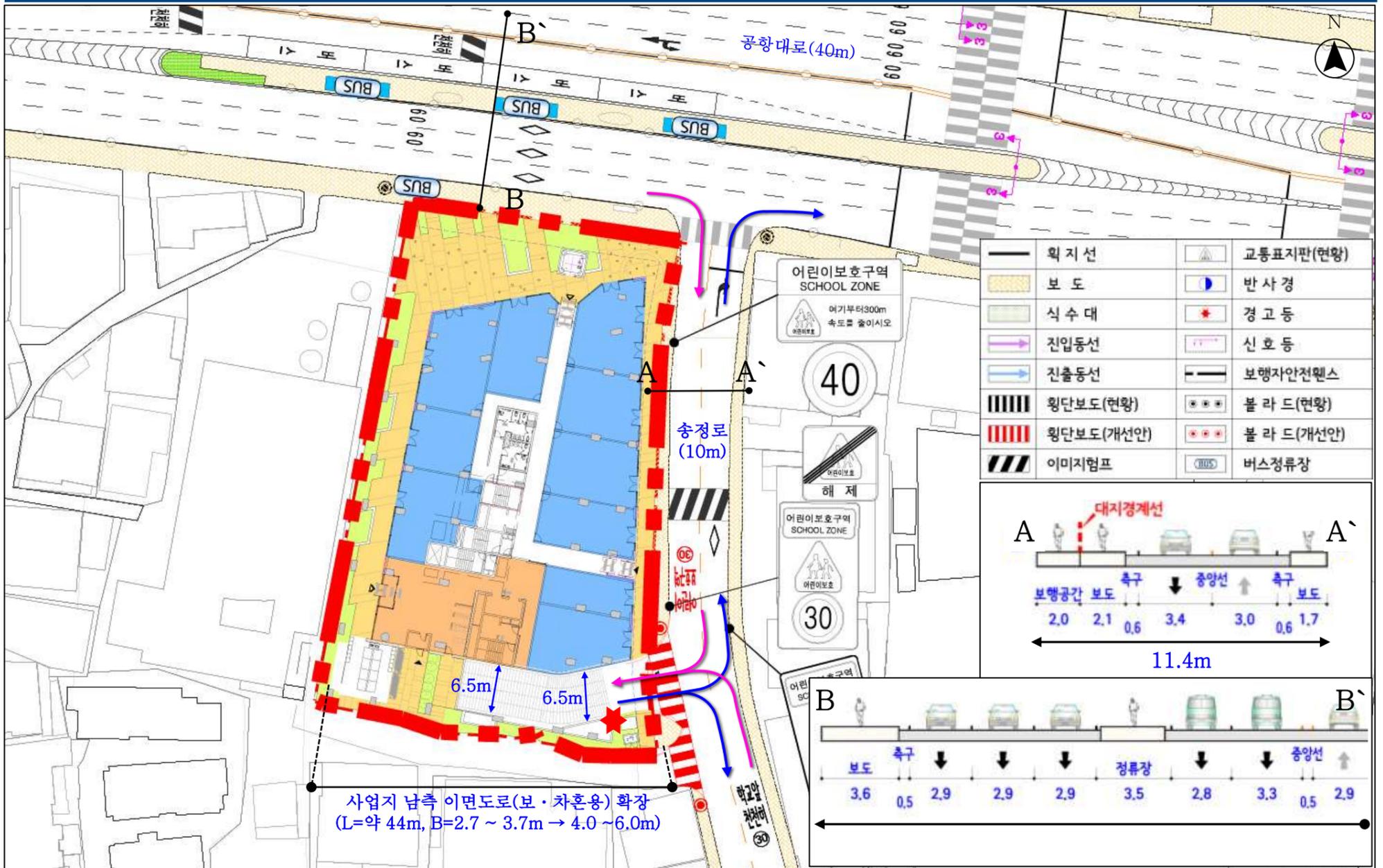
단위세대 평면도



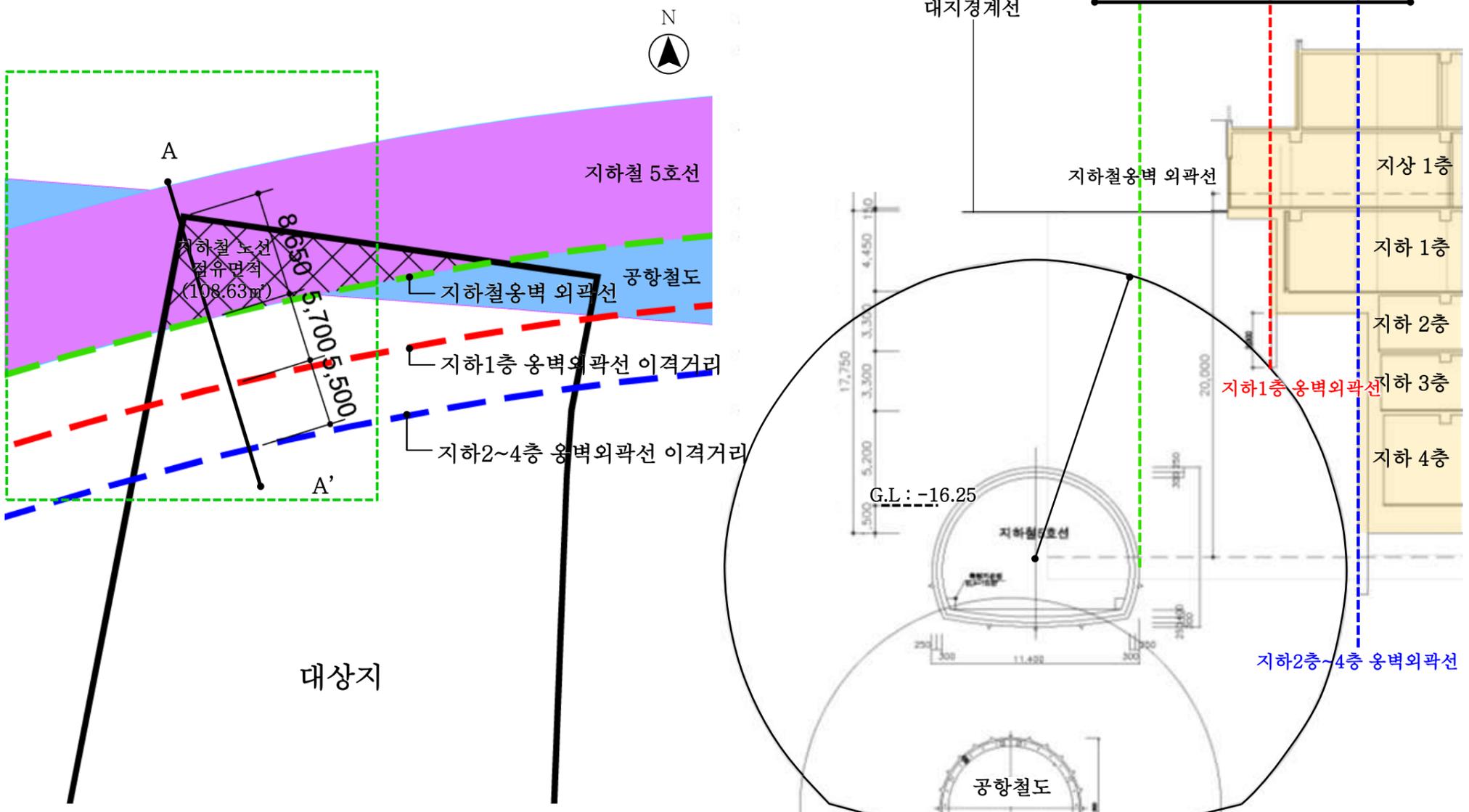
단위세대 평면도



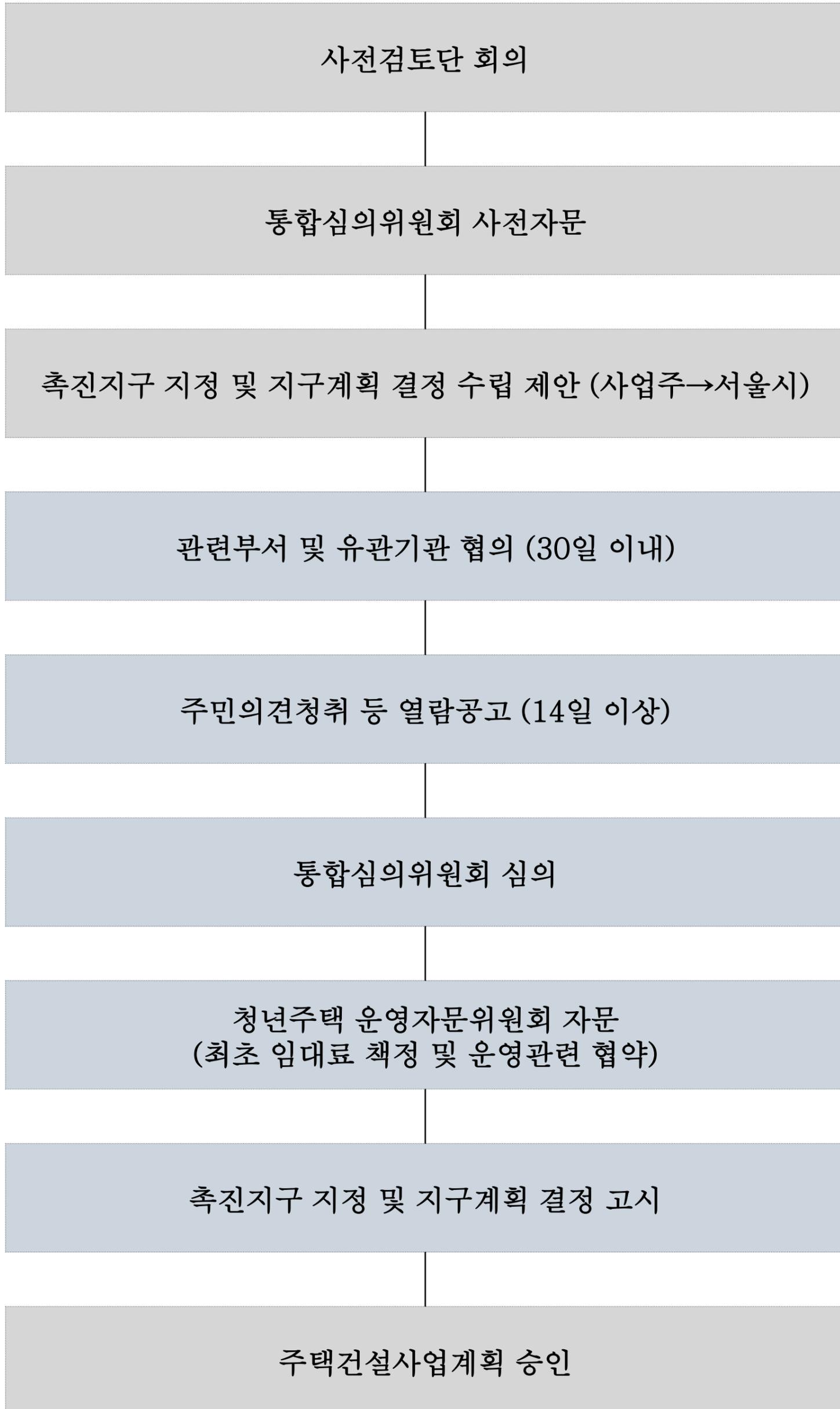
교통처리계획도(안)



지하철 부지 관련 주변현황



□ 사업절차



※ 상기절차는 관련기관 및 부서 협의에 따라 달라질 수 있음