

◆ 서울특별시고시 제2019-359호

서초구 양재동 산17-7 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구 지정·지구계획 승인 고시 및 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정·지형도면 고시

「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제24조, 「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 서초구 양재동 산17-7 일원 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구를 지정하고, 같은 지구에 대하여 같은 법 제28조에 따른 지구계획을 승인하며, 같은 법 제26조, 제28조 및 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

또한 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조에 따라 서초구 양재동 산17-7 일원 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역 및 계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 11월 7일
서울특별시 장

I. 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

- 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적
 - 명 칭: 서초구 양재동 산17-7 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구
 - 위 치: 서울특별시 서초구 양재동 산17-7
 - 면 적: 2,234㎡
- 촉진지구의 지정일: 2019년 10월 30일
- 사업의 종류: 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구 조성 및 건설사업
- 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명
 - 명 칭: 양재피에프브이 주식회사
 - 대표자 성명: 김수민
 - 소재지: 서울특별시 구로구 경인로 610, 6층(신도림동)
- 수용하거나 사용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭), 주소: 해당 없음
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항
 - 지구단위계획구역 결정조서

구분	구 역 명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
신설	서초구 양재동 산17-7 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	서울특별시 서초구 양재동 산 17-7일대	2,302	-	

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

도면표시 번호	구 역 명	면적(㎡)	결정 사유
-	서초구 양재동 산17-7 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	2,302	- 「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 따라 대중교통이 편리하고 생활여건이 우수한 대상지에 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구를 지정하여 역세권 청년주택을 공급하기 위함

7. 관계 서류의 열람방법

- 서울시청 3층 주택공급과(02-2133-4934)와 서초구 주거개선과(02-2155-7349)에 비치하여 일반인에게 보이게 함.

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

- 명 칭: 서초구 양재동 산17-7 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구
- 위 치: 서울특별시 서초구 양재동 산17-7
- 면 적: 2,234㎡
- 공급촉진지구의 지정목적
 - 대중교통중심 역세권 지역에 대학생·사회초년생·신혼부부 등의 주거안정 실현을 위하여 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구 지정

2. 사업시행자의 성명 또는 명칭

- 명 칭: 양재피에프브이 주식회사
- 대표자 성명: 김수민
- 소재지: 서울특별시 구로구 경인로 610, 6층(신도림동)

3. 사업기간 및 재원조달계획

- 사업기간: 지구지정일 ~ 2022년
- 재원조달계획: 자기자본 등

4. 토지이용계획

구 분	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
주택건설용지	2,118	97.94	공동주택용지
기반시설용지	116	2.06	도로
합 계	2,234	100.00	-

※ 추후 측량성과 등에 의해 변경 가능

5. 인구·주택수용계획

- 가. 수용인구: 522명
- 나. 주택건설계획: 338세대

구분	세대수및수용인구					비고
	주거형	세대수 (세대)	비율 (%)	수용인구 (인)	비율 (%)	
공공 임대주택	19 TYPE	71	21.0	71	13.6	
	38 TYPE	30	8.9	79	15.1	
	39 TYPE	12	3.6	24	4.6	
	소계	113	33.4	174	33.3	
공공지원 민간임대주택	19 TYPE	141	41.7	141	27.0	
	38 TYPE	60	17.8	159	30.5	
	39 TYPE	24	7.1	48	9.2	
	소계	225	66.6	348	66.7	
합계		338	100.0	522	100.0	

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

6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치계획

- 가. 교통시설

1) 도로 결정조서(변경없음)

구분	구 모				기능	연 장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기 점	종 점				
기정	광로	2	21	50	간선 도로	6,700	제3한강교 남단	양재 제3광장	일반 도로	-	-	완화차로 확보 (B=50→53m)

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획

가. 환경보전계획

1) 생태면적 확보 및 녹지네트워크 조성

- 옥상녹화·녹지를 수립하고, 경계부에 식재계획을 수립함으로써 주변에 형성된 녹지 및 생태지역과의 단절을 예방

2) 환경오염 저감계획

- 공사 시 공정별 오염물질발생원을 분류하고, 부지내 지형을 고려하여 각종 환경오염 방지시설을 계획·설치하여 각 공사단계별 환경오염 저감대책을 이행

나. 탄소저감계획

- 에너지 절약을 위한 공간계획 및 건축재료 계획, 에너지 절약형 설비 및 고효율 설비 기기 도입 계획

8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항 : [붙임] (도면게재생략)

[붙임]

1. 도시·군관리계획

가. 지구단위계획구역에 관한 결정 사항

1) 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
신설	서초구 양재동 산17-7 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	서울특별시 서초구 양재동 산17-7일대	2,302	-	

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

도면표시 번호	구 역 명	면적(㎡)	결정 사유
-	서초구 양재동 산17-7 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	2,302	- 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 따라 대중교통이 편리하고 생활여건이 우수한 대상지에 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 공급 촉진지구를 지정하여 역세권 청년주택을 공급하기 위함

2) 지구단위계획구역 결정도 : 게재생략

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정 사항

1) 용도지역·지구에 관한 결정조서

가) 용도지역 결정조서

구분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경 후		
합계	2,302.0	-	2,302.0	100.0	
일반상업지역	-	증) 2,118.0	2,118.0	92.0	획지
제1종일반주거지역	68	-	68	3.0	도로(4㎡), 토지(64㎡)
제2종일반주거지역(7층)	2,234	감) 2,118.0	116	5.0	도로(기부채납)

○ 용도지역 변경 사유: 역세권 청년주택 공급을 위한 용도지역 변경

나) 용도지구 결정: 변경없음

다) 용도지역·지구 결정도: 게재생략

2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정조서

가) 도로 결정조서(변경 없음)

구분	구 모				기능	연 장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기 점	종 점				
기정	광로	2	21	50	간선 도로	6,700	제3한강교 남단	양재 제3광장	일반 도로	-	-	완화차로 확보 (B=50→53m)

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 사항

1) 가구 및 획지에 관한 사항

가) 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치		지목	편입면적 (㎡)	면적(㎡)	계획내용	비고
			소재지	지번					
신설	1	2,118	양재동	산17-7	임	2,118	2,118	택지	-

나) 가구 및 획지에 관한 결정도 : 게재생략

2) 건축물에 관한 사항

가) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구 분		건축물 용도	비고
용도	지정용도 (1)	· 공동주택(주거복합)주1) · 근린생활시설 · 업무시설(사무소)	주거안정 실현을 위한 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 의거 지정용도 및 불허용도를 결정하고자 함
	불허용도 (A)	· 지정용도 외 용도	

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 공공임대주택 및 공공지원민간임대주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

나) 건축물의 밀도 및 높이에 관한 결정 조서

구 분	내 용	비고
건폐율	· 60% 이하	
용적률	· 기본용적률 : 680% 이하 · 상한용적률 : 법정용적률 이하	※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영 기준」 적용
높 이	· 최고높이 71m 이하	

다) 용적률 완화항목 및 내용에 관한 결정 조서

사업조건 항목		내 용	계획(안)	원화내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치· 제공비용	· 공공기여율 30%에 해당하는 공공시설 설치 및 제공	· 636.32㎡ (635.4㎡이상 공공기여) - 공공임대주택 부속토지	기본용적률 680% 부여	모든 항목을 충족하여야 함
주택 건설기준	비주거비용	· 10%이상, 20%미만	· 주거 89.94% : 비주거 10.06% 계획		
	주택규모	· 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 · 민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	· 공공임대주택 : 전용 19㎡, 38㎡, 39㎡ · 민간임대주택 : 전용 19㎡, 38㎡, 39㎡		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위 한 주요정책	· 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	· 에너지효율 건축물 계획(2등급) · 친환경건축물 계획(우수등급)		
주민공동시설	커뮤니티시설	· 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민 커뮤니티시설 설치	· 커뮤니티시설 계획 (어린이집, 작은도서관 등 1,076.8㎡)		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용

3) 공공기여 계획 결정

구 분	위 치	기부채납 내용	기부채납 면적	비고(관리청)
공공임대주택	서울특별시 서초구 양재동 산17-7 일원	공공임대주택 부속토지	토지지분 636.32㎡	서울특별시시장
도로 기부채납		도로 조성 후 기부채납	120㎡	서울특별시시장
토지 기부채납		토지	64㎡	서울특별시시장
합 계			820.32㎡	

2. 집단에너지의 공급에 관한 계획: 해당 없음

3. 방재계획

가. 호우재해

- 1) 사업지는 침수재해 발생이 미미할 것으로 판단되나 배수시설물의 유지관리계획을 통하여 사업대상지 내 침수재해가 발생되지 않도록 관리
- 2) 공사 시 외부우수의 공사장 내 유입으로 인한 홍수 및 토사유출의 증가를 방지하기 위하여 임시 침사지, 가배수로, 비닐보호막 등을 설치하여 재해영향을 저감토록 계획
- 3) 운영 시 우수유출 저감을 위하여 저류시설(지하저류조), 침투시설(옥상녹화, 투수포장 등)을 계획

나. 지진재해

- 1) 내진설계기준에 따라 건축계획 수립 및 대피시설, 대응시스템 등을 구축
- 2) 지진 등 재난발생 시 피해가 예상되는 시설물에 대한 정기점검 및 정비 실시

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

5. 공공시설의 귀속에 관한 계획

가. 공공시설의 종류, 위치 및 규모

구 분	위 치	시설규모	비고(관리청)
도로	서울특별시 서초구 양재동 산17-7	116㎡	서울특별시시장
	서울특별시 서초구 양재동 34	4㎡	서울특별시시장

○ 공공시설은 서울시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함.

6. 공사의 감리에 관한 계획: 「주택법」 등 관련 규정에 의거 감리자를 선정하여 감리업무 수행

7. 조성토지의 공급에 관한 계획

구 분	공급면적		공급대상자	공급시기	비고
	면적(㎡)	구성비(%)			
합 계	2,302	100.00	-	-	-
주택건설용지	2,118	92.0	자체사용	승인 후	-
기반시설용지	120	5.2	서울특별시시장	도로조성 후 기부채납	-
기타용지	64	2.8	서울특별시시장	승인 후	-