

2021 - 308

5가 146 - 1

()

(,)
()·

「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제33조, 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 성북구 보문동5가 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구를 지정하고, 같은 지구에 대하여 같은 법 제28조에 따른 지구계획을 승인하며, 같은 법 제26조, 제28조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

또한, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 규정에 따라 성북구 보문동5가 146-1번지 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역 및 계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 7월 1일
서울특별시 장

I. 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

- 명 칭 : 성북구 보문동5가 146-1 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 성북구 보문동5가 146-1번지 일대
- 면 적 : 1,157.9㎡

2. 촉진지구 지정일 : 2021년 07월 01일

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

4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자의 성명

- 명 칭 : 자이에스앤디 주식회사
- 대표자 성명 : 엄관석
- 소재지 : 서울특별시 중구 퇴계로 173 남산스퀘어 10층(서울특별시 중구 충무로3가 60-1)
- 법인등록번호 : 110111-1934557

5. 수용하거나 사용할 토지·물건 및 권리의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 관리자의 성명(법인인 경우에는 명칭) 및 주소

1) 토지세목조서

연번	소재지		지목	면적(㎡)		소유자			소유권 이외의 권리			비고
	행정동	지번		공부면적	편입면적	성명	주소	지분	권리명세	권리자	주소	
1	성북구 보문동	146-1	주유소용지	524.1	524.1	자이에스앤디 (주)	서울특별시 중구 퇴계로 173, 10층 (충무로3가, 남산스퀘어)	100.0	신탁	농협은행주식회사	서울특별시 중구 통일로120 (충정로1가)	

연번	소재지		지목	면적(㎡)		소유자			소유권 이외의 권리			비고
	행정동	지번		공부면적	편입면적	성명	주소	지분	권리명세	권리자	주소	
2		145-1		334.7	334.7							
3		145-2		299.1	299.1							
합 계				1,157.9	1,157.9	-						

2) 물건조서

연번	소재지		지목	물건의 종류	구조	사용 승인 일자	규모			소유자	소유권 이외의 권리			비고
	행정동	지번					연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		권리 명세	권리자	주소	
1	성북구 보문동	145-1	주	건물	철근콘크리트 조	1994. 10.01	747.01	1	2	자이에스 앤디(주)	신탁	농협 은행 주식 회사	서울특별시 중구 통일로120 (충정로1가)	
합 계							747.01	-						

6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		1,157.9	-	1,157.9	100.0	
주거지역	준주거지역	495.7	증) 662.2	1,157.9	100.0	
	제3종일반주거지역	662.2	감) 662.2	-	0.0	

■ 변경사유서

도 면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	성북구 보문동5가 146-1번지 일대	제3종일반주거지역	준주거지역	1,157.90	• 역세권 청년주택 도입을 위한 용도지역 변경
		준주거지역	-		

2) 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	성북구 보문동5가 146-1 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	성북구 보문동5가 146-1번지 일대	-	증)1,157.9	1,157.9	

■ 결정사유서

구분	구역명	면 적(㎡)	결 정 사 유
신설	성북구 보문동5가 146-1 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	1,157.90	청년층의 주거안정 도모를 위해 역세권에 청년주택 공급을 위한 지구단위계획구역 신설

7. 관계서류의 열람방법 : 서울시청 서소문2청사 14층 주택공급과(☎02-2133-6293) 및 성북구청 2층 건축과(☎02-2241-2901)에 비치하여 일반인에게 열람토록 함

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

- 명 칭 : 성북구 보문동5가 146-1 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 성북구 보문동5가 146-1번지 일대
- 면 적 : 1,157.9㎡
- 공급촉진지구의 지정목적
: 보문역 역세권 지역에 대학생·사회초년생·신혼부부 등의 주거생활 안정을 위한 공공임대주택 및 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)을 건설 공급하기 위하여 공급촉진지구 지정

2. 사업시행자의 명칭, 소재지 및 대표자의 성명

- 명 칭 : 자이에스앤디 주식회사
- 대표자 성명 : 엄관석
- 소재지 : 서울특별시 중구 퇴계로 173 남산스퀘어(서울특별시 중구 충무로3가 60-1)
- 법인등록번호 : 110111-1934557

3. 사업시행기간 및 채원조달계획

- 사업시행기간 : 지구지정일 ~ 2024년
- 채원조달계획 : 사업시행자 78%, 금융기관 22% 조달

4. 토지이용계획

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
주택건설용지	1,157.9	100.0	임대주택
합 계	1,157.9	100.0	

※ 추후 측량성과 등에 의해 변경 가능

5. 인구·주택 수용계획

1) 수용인구 : 175인

2) 주택건설계획 : 142세대

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
공공임대주택	23 TYPE	17	12.0	17	9.7	1인가구
	32 TYPE	2	1.4	2	1.1	1인가구
	47 TYPE	1	0.8	2	1.1	신혼부부
	47 TYPE	4	2.8	10	5.7	신혼부부
	소 계	24	17	31	17.6	-
공공지원 민간임대주택	23 TYPE	93	65.5	93	53.2	1인가구
	32 TYPE	8	5.6	8	4.6	1인가구
	47 TYPE	3	2.1	7	4	신혼부부
	47 TYPE	11	7.7	29	16.6	신혼부부
	57 TYPE	3	2.1	7	4	신혼부부
	소 계	118	83	144	82.4	-
합 계		142	100.0	175	100.0	-

※ 역세권 청년주택 공급대상을 고려하여 가구당 인구수는 「공공주택 업무처리지침」의 '행복주택 공급계획별 가구당 인구수 기준'을 적용

6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치 계획 : 해당사항 없음

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획

1) 환경보전계획

가) 생태면적 확보 및 녹지네트워크 조성

- 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 증대시키기 위해 녹지(자연지반녹지, 인공지반 녹지) 조성, 옥상녹화, 우수 투수 및 저장을 위한 투수포장 등을 실시하여 생태환경 향상 도모
- 대상지는 노후·불량한 근린생활시설이 입주하고 있는 상업 및 업무시설지로서 녹지공간이 매우 빈약한 상태임에 따라 조경녹지 조성을 통해 오픈스페이스 마련 및 녹지체계 구축

나) 환경오염 저감계획

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

2) 탄소저감계획

- 충분한 녹지 조성, 투수성 포장재료의 사용 및 자연지반의 확대 등을 통해 도시 열섬현상을 최대한 억제하고, 실시설계 시 에너지 효율 관리방안을 충분히 검토하여 실용 가능한 에너지 절약형 건축물 조성
- 대상지 내 녹지 및 보행네트워크를 구축하여, 보행, 자전거 등을 통한 녹색교통이 활성화되도록 계획하고, 나눔카 등 녹색교통 활성화 위한 프로그램을 도입하여 탄소배출량 저감 유도

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

[붙임]

1. 도시·군관리계획

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역 결정조서(신설)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	성북구 보문동5가 146-1 공공지원민간임대주택 (역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	성북구 보문동5가 146-1번지 일대	-	증)1,157.90	1,157.90	

■ 결정사유서

구분	구역명	면적(㎡)	결정사유
신설	성북구 보문동5가 146-1 공공지원민간임대주택 (역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	1,157.9	• 청년층의 주거안정 도모를 위해 역세권에 청년주택 공급을 위한 지구단위계획구역 신설

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1) 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		1,157.9	-	1,157.9	100.0	
주거지역	준주거지역	495.7	증) 662.2	1,157.9	100.0	
	제3종일반주거지역	662.2	감) 662.2	-	0.0	

■ 변경사유서

도 면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	성북구 보문동5가 146-1번지 일대	제3종일반주거지역	준주거지역	1,157.90	• 역세권 청년주택 도입을 위한 용도지역 변경
		준주거지역	-		

2) 도시기반시설에 관한 결정조서 : 해당사항 없음

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	구역명	획지 번호	위 치	면 적(㎡)			비고
				기 정	변 경	변경후	
신설	성북구 보문동5가 역세권 청년주택 지구단위계획구역	1	성북구 보문동5가 146-1번지 일대	-	증)1,157.90	1,157.90	

■ 결정사유서

도면표시번호	변경내용	변 경 사 유
①	• 획지 신설 - 면적 1,157.9㎡	• 공공임대주택을 포함한 역세권 청년주택 건립을 위하여 획지 지정

2) 건축물에 관한 결정조서

가) 건축물 용도에 관한 결정조서

구 분		건축물 용도	비고
신설	지정용도(A)	• 공동주택1)(주거복합), 근린생활시설	
	불허용도(U1)	• 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 • 의료시설 중 격리병원 • 생활숙박시설 및 다중생활시설 • 공장 • 위험물 저장 및 처리 시설 • 동물 및 식물 관련 시설 • 교정 및 군사 시설 • 묘지 관련 시설 • 야영장 시설 • 그 밖에 유사한 시설로서 위원회의 심의결과를 고려하여 주거환경에 지장이 있다고 인정하는 시설 • 판매시설 중 도매시장 • 숙박시설 중 일반숙박시설 • 위락시설 • 창고시설 • 자동차 관련 시설 • 자원순환 관련 시설 • 발전시설 • 장례시설	

1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

결정사유서

도면표시번호	변경내용	변경 사유
-	지정용도, 불허용도 신설	역세권 청년주택 건립을 위하여 공동주택 (공공임대주택 및 공공지원민간임대주택)을 지정용도로 결정하고, 주거환경을 저해하는 용도 등의 도입을 막기 위해 불허용도로 결정

나) 건축물 밀도에 관한 결정조서

구 분	계 획 내 용	비 고
신설	건폐율	60% 이하
	용적률	442.81%이하 / 법정용적률 이하
	높 이	최고높이 60m 이하

결정사유서

도면표시번호	변경내용	변경 사유
-	- 건축물 밀도계획 신설 - 건폐율 : 60% 이하 - 용적률 : 기본 442.81% 이하, 상한 법정용적률 이하 - 높 이 : 최고높이 60m 이하	역세권 청년주택을 건립함에 따라 '서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영 기준' 및 「서울시 도시계획 조례」 등 관련 규정 준용하여 밀도계획 수립

다) 용적률 완화항목 및 적용 기준에 관한 결정조서

구 분	적 용 기 준	비 고
공공기여율	기본 공공기여율 : 8.29% 이상(부지면적 기준)	- 보문동5가 146-1번지 역세권 청년주택에 한함 - 모든 항목 충족시 기본용적률 부여
	추가 공공기여율 : 기본용적률을 초과하는 용적률의 50%에 해당하는 공공임대주택의 대지지분	
비주거비율	15% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)	
주민공동이용시설	주민공동시설 (커뮤니티시설) 100세대 이상 ~ 300세대 미만 - 커뮤니티시설 설치면적 150㎡ 이상	
건축물형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	
주택건설기준	주택규모 - 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 - 공공지원민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	

※ '서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준' 준용

3) 건축물 배치 및 형태에 관한 결정조서

구 분		내 용		비 고
신설	건축한계선	간선부	보문로	3m 후퇴
		이면부	보문로21길	2m 후퇴

■ 결정사유서

도면표시번호	변경내용	변 경 사 유
-	• 건축한계선 지정	• 차량 및 보행 통행여건 개선 등을 위한 계획요소도입

4) 기타사항에 관한 결정조서

가) 공공기여계획

구 분	용 적 륜	공공기여율	비 고
제3종일반주거지역 → 일반상업지역	기본용적률 442.81%	• 기본 공공기여율 : 부지 면적의 8.29% 이상주 (95.96㎡ 이상)	• 보문동 146-1번지 역세권 청년주택에 한함
	상한용적률 법정용적률 이하	• 추가 공공기여율 : 기본용적률을 초과하는 용적률의 50%에 해당하는 공공임대주택의 대지지분	

주) '서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준' 3-2-1 적용

※ 공공기여하는 공공임대주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그
부속토지는 기부채납 함

■ 결정사유서

도면표시번호	변경내용	변 경 사 유
-	• 공공기여계획 수립	• 용도지역 변경 등을 통해 역세권 청년주택을 건립함에 따라 '서울특별시 역세권 청년 주택 건립 및 운영 기준' 등 관련 규정 적용하여 공공기여계획 수립

마) 지구단위계획 종합결정도 : 게재 생략

2. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당 없음

3. 방재계획 : 해당 없음

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

1) 토지세목조서

연번	소재지		지목	면적(㎡)		소유자			소유권 이외의 권리			비고
	행정동	지번		공부면적	편입면적	성명	주소	지분	권리명세	권리자	주소	
1	성북구 보문동	146-1	주유 소용지	524.1	524.1	자이에스앤 디(주)	서울특별시 중구 통일로 173,10층 (충무로3가, 남산스퀘어)	100.0	신탁	농협은행주식 회사	서울특별시 중구 통일로120 (충정로1가)	
2		145-1		334.7	334.7							
3		145-2		299.1	299.1							
합 계				1,157.9	1,157.9	-						

2) 물건조서

연번	소재지		지목	물건의 종류	구조	사용 승인 일자	규모			소유자	소유권 이외의 권리			비고
	행정동	지번					면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		권리 명세	권리자	주소	
1	성북구 보문동	145-1	주	건물	철근 콘크리트조	1994.10.01	747.01	1	2	자이에스 앤디(주)	신탁	농협은행 주식회사	서울특별시 중구 통일로120 (충정로1가)	
합 계							747.01	-						

3) 토지취득방법 : 사업시행자 100% 확보

4) 존치건축물 및 공작물 처리계획 : 사업부지 내 건축물, 공작물 등은 전면 철거 후 신축

5) 공공시설의 귀속에 관한 계획 : 해당 없음

6) 공사의 감리에 관한 계획 : 「건축법」 및 「건설기술 진흥법」에 의거 해당 지자체인 성북구청에서 감리자를 선정하여 감리업무 수행

7) 조성토지의 공급에 관한 계획

구 분	공급토지		공급대상자	공급시기	비 고
	면 적(㎡)	구성비(%)			
주택건설용지	1,157.9	100.0	자체사용	승인 후	-
합 계	1,157.9	100.0	-	-	-