

◆ 서울특별시고시 제2023-144호

**서초구 방배동 1955 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)
공급촉진지구 지정·지구계획 승인 및 도시관리계획
(용도지역, 지구단위계획 구역 및 계획)결정·지형도면 고시**

「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제33조, 「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 서초구 방배동 1955 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 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」 제29조 규정에 따라 서초구 방배동 1955 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역 및 계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 4월 20일

서울특별시장

I. 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

- 명 칭 : 서초구 방배동 1955 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서초구 방배동 1955
- 면 적 : 1,022.0m²

2. 촉진지구 지정일 : 2023년 04월 20일

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

4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명

- 명 칭 : 주식회사 인팩디레지던스방배
- 대표자 성명 : 이영준
- 소재지 : 인천광역시 연수구 센트럴로 263, 24층 에이2464호(송도동, 아이비에스타워)
- 법인등록번호 : 120111 - 1287467

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

1) 토지세목조서

연번	소재지		지목	면적(㎡)		소유자				소유권 이외의 권리		
	행정동	지번		공부 면적	편입 면적	구분	성명	주소	지분	권리 명세	권리자	주소
1	서초구 방배동	1955	대	1,022.0	1,022.0	수탁자	우리자산신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)	100%	-	-	-
합계				1,022.0	1,022.0	-						

2) 물건조서

- 사업부지내 존치건축물, 공작물 등 철거완료

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

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		1,022.0	-	1,022.0	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	1,022.0	감) 922.5	99.5	9.7	도로
상업지역	일반상업지역	-	증) 922.5	922.5	90.3	

2) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
신설	서초구 방배동 1955 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	서초구 방배동 1955	-	증)1,022.0	1,022.0	

7. 관계서류의 열람방법 : 서울시청 서소문2청사 6층 전략주택공급과(02 - 2133 - 6294)와 서초구청 본관 6층 건축과(02 - 2155 - 6854)에 비치하여 일반인에게 보이게 함

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

- 명 칭 : 서초구 방배동 1955 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 서초구 방배동 1955
- 면 적 : 1,022.0㎡
- 공급촉진지구의 지정목적
: 지하철 4,7호선 충신대입구(이수)역 반경 350m 이내에 입지한 지역으로, 청년층 주거 문제 개선을 위하여 제정된 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 따라 임대주택공급 및 계획적인 역세권 개발을 유도하기 위해 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정

2. 사업시행자의 성명 또는 명칭

- 명 칭 : 주식회사 인팩디레지던스방배
- 대표자 성명 : 이영준
- 소재지 : 인천광역시 연수구 센트럴로 263, 24층 에이2464호(송도동, 아이비에스타워)
- 법인등록번호 : 120111 - 1287467

3. 사업기간 및 재원조달계획

- 사업기간 : 지구지정일 ~ 2026년
- 재원조달계획 : 자기자본, 금융기관 조달 등

4. 토지이용계획

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비 고
유형	주택유형			
주택건설용지	공동주택용지	922.5	90.3	
	단독주택용지	-	-	
	근린생활시설용지	-	-	
	소계	922.5	90.3	
기반시설용지(도로)		99.5	9.7	
판매·업무시설용지		-	-	
그 밖에 시설용지		-	-	
합계		1,022.0	100.0	

5. 인구·주택 수용계획

- 1) 수용인구 : 약 263인
- 2) 주택건설계획 : 144세대

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
공공임대	25Type	8	5.56	8.00	3.04	
	51Type	9	6.25	23.85	9.08	
	60Type	5	3.47	13.25	5.04	
	소계	22	15.28	45.10	17.16	
SH선매입	25Type	24	16.67	24.00	9.13	
	소계	24	16.67	24.00	9.13	
공공지원 민간임대	25Type	22	15.28	22.00	8.37	
	30Type	18	12.50	18.00	6.85	
	44Type	36	25.00	95.40	36.30	
	51Type	9	6.25	23.85	9.08	
	60Type	13	9.03	34.45	13.11	
	소계	98	68.06	193.70	73.71	
합 계		144	100.00	262.80	100.00	

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

6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치계획 : 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, 인공지반녹지) 조성 및 옥상녹화, 투수포장 등을 실시하여 생태환경 향상 도모
- 대상지내 건축물은 현재 근린생활시설, 창고 등이 위치하고 있어 녹지공간이 부족한 상황으로, 조경녹지 조성을 통해 오픈스페이스 마련 및 녹지체계 구축

나) 환경오염 저감계획

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

2) 탄소저감계획

가) 녹지계획

- 탄소저감을 위해 사업지구내 녹지공간을 최대한 확보(자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등)하여 쾌적한 휴식공간 제공
- 녹지공간 내 조경식재 시 배기가스에 강하고 환경정화능력이 강한 수종을 식재토록 하여 대기질 정화효과 기대

나) 녹색교통 활성화 유도

- 대상지내 보도부속형 전면공지를 통해 보행동선을 확보하고 자전거 등을 통한 녹색교통이 활성화 되도록 계획
- 자전거이용자의 편의를 위한 자전거보관소를 설치하여 탄소배출량 저감 유도
- 나눔카 등 녹색교통 활성화를 위한 프로그램을 도입하여 탄소배출량 저감 유도

다) 저탄소 친환경단지 조성

- 충분한 녹지조성, 투수성 포장재료의 사용 등을 통해 도시 열섬현상을 최대한 억제하고, 에너지 효율관리방안을 검토하여 실용 가능한 에너지 절약형 건축물 조성
- 서울특별시 녹색건축물 설계기준에 따른 신재생에너지 설치 기준 이상으로 신재생에너지 계획

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

[붙임]

I. 도시·군관리계획 결정조서

가. 지구단위계획구역에 관한 결정(신설)

1. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	서초구 방배동 1955 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	서초구 방배동 1955	-	증)1,022.0	1,022.0	

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	구역명	결정사유
신설	서초구 방배동 1955 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」에 따라 지구단위계획구역을 결정(신설)하고자 함

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

1) 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		1,022.0	-	1,022.0	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	1,022.0	감) 922.5	99.5	9.7	도로
상업지역	일반상업지역	-	증) 922.5	922.5	90.3	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	서초구 방배동 1955	제3종일반주거지역	일반상업지역	922.5	- 용도지역 상향 - 제3종일반주거지역 → 일반상업지역 - 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영 기준」에의거 용도지역 변경

2) 용도지구에 관한 결정조서(변경없음)

2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정조서(변경없음)

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(신설)

1. 가구 및 획지에 관한 결정

1) 획지 결정조서

도면표시번호	위치	면적(㎡)	비고
-	서초구 방배동 1955	922.5	

■ 획지 결정 사유서

도면표시번호	위치	면적(㎡)	결정내용	결정사유
-	서초구 방배동 1955	922.5	획지 지정	청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위하여 획지 지정

2. 건축물 등에 관한 결정

1) 건축물의 용도계획

구분	계획내용	비고
지정용도(1)	공동주택(주거복합)^{주1}	서초구 방배동 1955 역세권 청년주택에 한함
불허용도(가)	- 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 - 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 - 판매시설 중 도매시장 - 의료시설 중 격리병원 - 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 - 위락시설 - 공장 - 창고시설 - 위험물 저장 및 처리 시설 - 자동차 관련 시설 - 동물 및 식물 관련 시설 - 자원순환 관련 시설 - 교정 및 군사 시설 - 발전시설 - 묘지 관련 시설 - 장례시설 - 야영장 시설	

주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

■ 건축물의 용도에 관한 결정 사유서

도면표시 번호	결정내용	결정사유
-	지정용도 및 불허용도 신설	청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위하여 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 지정용도 및 불허용도를 결정(신설)하고자 함

2) 건축물의 밀도계획

구분	계획내용	비고
건폐율	60% 이하	서울특별시 도시계획 조례 제54조
용적률	- 기본용적률 : 680% 이하 - 상한용적률 : 890% 이하	「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용 - 공공임대주택 제공에 따른 상한용적률[법적용적률 이하] - 완화용적률의 50% 범위 공공임대주택 제공
높이	76m 이하	-

■ 건축물의 밀도에 관한 결정 사유서

구분	결정내용	결정사유
-	용적률 - 기본용적률 : 680% 이하 - 상한용적률 : 890% 이하	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용함
	높이 76m 이하	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 통합심의위원회 심의를 통해 결정함

3) 용적률 적용기준(의무사항)

구분	적용기준	계획내용	비고
공공 기여율	기본용적률 (680%이하) 부지면적의 25%이상 - $1,022.0 \times 25\% = 230.63\text{㎡}$	- 기본공공기여 : 232.14㎡ (25.16%) - 공공임대주택 : 44.29㎡ (4.80%) [6세대] - 도로기부채납 : 99.50㎡ (10.79%) - 공공시설(창업지원센터) : 88.35㎡ (9.58%) ※ 환산부지(49.49㎡) + 부속토지(38.86㎡)	기본용적률 680%, 상한용적률 890% 부여
	상한용적률 (890%이하) - 완화용적률(210%)의 50% 이상 공공임대주택 제공 - 용적률 : 105% 이상 - 연면적 : 968.63㎡ 이상	- 추가공공기여 : 12.02㎡ [16세대] - 공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : 986.27㎡ (106.91%) [완화용적률 210%의 50% : 105%]	모든 항목을 총괄해야함 (서초구 방배동 1955 역세권 청년주택에 한함)
비주거비율		10%이상 20%이하(가로변□ 비주거□ 설치□ 의무)	주거 : 비주거 = 89.19% : 10.81%
주택 건설 비중	주택규모 - 주택규모 : 전용면적 $18\text{㎡} \sim 60\text{㎡}$ - 1인(세어형 포함) 세대 : 전용면적 18㎡ 이상 - 2인 이상 세대 : 전용면적 36㎡ 이상	- 공공임대주택:SH선매입:공공지원민간임대 - 세대수 기준 = $15.28\%:16.67\%:65.05\%$ - 연면적 기준 = $14.84\%:9.77\%:59.93\%$ - 공공임대주택 : 22세대	

구분		적용기준	계획내용	비고
			- 25Type(8세대), 51Type(9세대), 60Type(5세대) • SH선매입: 24세대 - 25Type(24세대) • 공공지원민간임대주택 : 98세대 - 25Type(22세대), 30Type(18세대), 44Type(36세대), 51Type(9세대), 60Type(13세대)	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 2가지 이상 의무 이행 • 리모델링이 쉬운 구조 • 커뮤니티 지원시설의 설치계획 • 에너지효율 건축물 • 친환경 건축물 • 공공시설물 설치 • 「서울시 건축물 심의기준」에 규정한 발코니 설치	• 에너지 효율 건축물 • 친환경 건축물	
주민공동시설 (커뮤니티시설)		• 「청년주택 운영기준」 3-3-9 - 100호 이상~ 300호 미만 : 150㎡ 이상	• 152.92㎡(지상22층)	

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

4) 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 계획

구분	계획내용	비고
건축한계선	• 간선도로변 : 구역경계로부터 3m • 이면도로변 : 구역경계로부터 3m	

■ 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정 사유서

도면표시 번호	결정내용	결정사유
-	• 건축한계선 지정	• 원활한 보행을 위하여 서측 간선도로변(동작대로)3m 전면공지 결정 및 동측 이면도로변 3m 공지 확보

라. 기타사항에 관한 결정(신설)

1. 대지내 공지에 관한 계획 결정조서

구분	적용지역	계획내용	비고
전면공지	간선도로변	• 보도부속형 전면공지 3m	
	이면도로변	• 차도형 전면공지 1m • 보도형 전면공지 2m	

■ 대지내 공지에 관한 결정 사유서

도면표시 번호	결정내용	결정사유
-	- 간선도로변 : 보도부속형 전면공지 - 이면도로변 : 차도형 전면공지, 보도형 전면공지	대상지가 접한 도로변에 건축한계선 지정 부분의 보도 및 차도부속형 전면공지 확보

2. 차량동선에 관한 결정

구분	계획내용	비고
차량출입불허구간	- 간선도로변 차량출입 불허 - 이면도로변 일부구간 차량출입 불허	지구단위계획 종합결정도 참조

3. 공공기여 계획

구분	용적률	공공기여 기준	기부채납 면적	비고
기본 용적률 (부지면적)	680% 이하	부지 면적의 25.00% 이상 (230.63㎡ 이상)	- 기본공공기여 : 232.14㎡ (25.16%) - 공공임대주택 : 44.29㎡ (4.80%) [6세대] - 도로기부채납 : 99.50㎡ (10.79%) - 공공시설(창업지원센터) : 88.35㎡ (9.58%) ※ 환산부지(49.49㎡) + 부속토지(38.86㎡)	총 144세대 중 공공임대주택 22세대계획 ●세대수 - 기본 6세대(4.17%) - 상한 16세대(11.11%) - 총 공공기여 22세대(15.28%) ●부속토지 - 기본 + 도로기부채납 + 공공시설 : 44.29㎡ + 99.50㎡ + 88.35㎡ = 232.14㎡ (25.16%) - 상한 : 110.88㎡ (12.02%) - 총 부속토지 면적 : 343.02㎡ (37.18%)
상한 용적률 (연면적)	890% 이하	완화용적률 $\frac{1}{2}$ 이상 (890 - 680)/2 = 105% 이상 (968.63㎡ 이상)	- 추가공공기여 : 12.02㎡ [16세대] - 공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : 986.27㎡ (106.91%) [완화용적률 210%의 50% : 105%]	

III. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당없음

IV. 방재계획

1. 하천재해 : 본 계획지구 영향 미미하여 하천재해 저감방안 미수립
2. 내수재해
 - 우수계획시 ‘서울특별시 방재성능목표 강우량’을 고려하여 관경설정
 - 침투시설 설치하여 유출총량감소
 - 지하공간 등 침수예방대책을 사업계획에 반영
 - 기존 배수체계 유지하여 배수처리 계획 수립
3. 토사재해
 - 임시침사지 1개소, 가배수로 등 설치하여 토사유출 저감
4. 바람재해
 - 대상 건축 시설물 등의 내풍 설계 기준 적용

V. 「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		
	행정동	지번		공부 면적	편입 면적	구분	성명	주소	지분	권리 명세	권리자	주소
1	서초구 방배동	1955	대	1,022.0	1,022.0	수탁자	우리자산신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)	100%	-	-	-
합계				1,022.0	1,022.0	-						

2. 물건조서

- 사업부지내 존치건축물, 공작물 등 철거완료
3. 토지취득방법 : 사업대상지 전체(1필지) 사업시행자가 매입하여 시행
 4. 존치건축물 및 공작물 처리계획 : 대상지 내 지장물 없음

VI. 공공시설의 귀속에 관한 계획 : 해당없음

VII. 공사의 감리에 관한 계획 : 「건축법」 제25조 제1항 및 시행령 제19조 제1항에 따라 건축주가 해당요건에 적합한 공사감리자를 지정함

VIII. 조성토지의 공급에 관한계획

구분	내용
조성토지 위치 및 면적	• 위치 : 서초구 방배동 1955 • 면적 : 1,022.0㎡
조성토지 공급대상자 및 선정방법	• 공공임대주택 : 구분지상권 및 부속토지 인수자에게 기부채납 • 공공지원민간임대주택 및 기타시설 : 사업시행자 자체 사용
공급시기 및 방법	• 준공 후 사업시행자 및 관계시설 인수자에게 공급
공급가격 결정방법	• 공공임대주택 : 조성원가 • 근린생활시설 : 준공 후 일반임대 • 공공지원민간임대주택 : 조성원가 100% 기준으로 공급가격 결정

IX. 관계도면

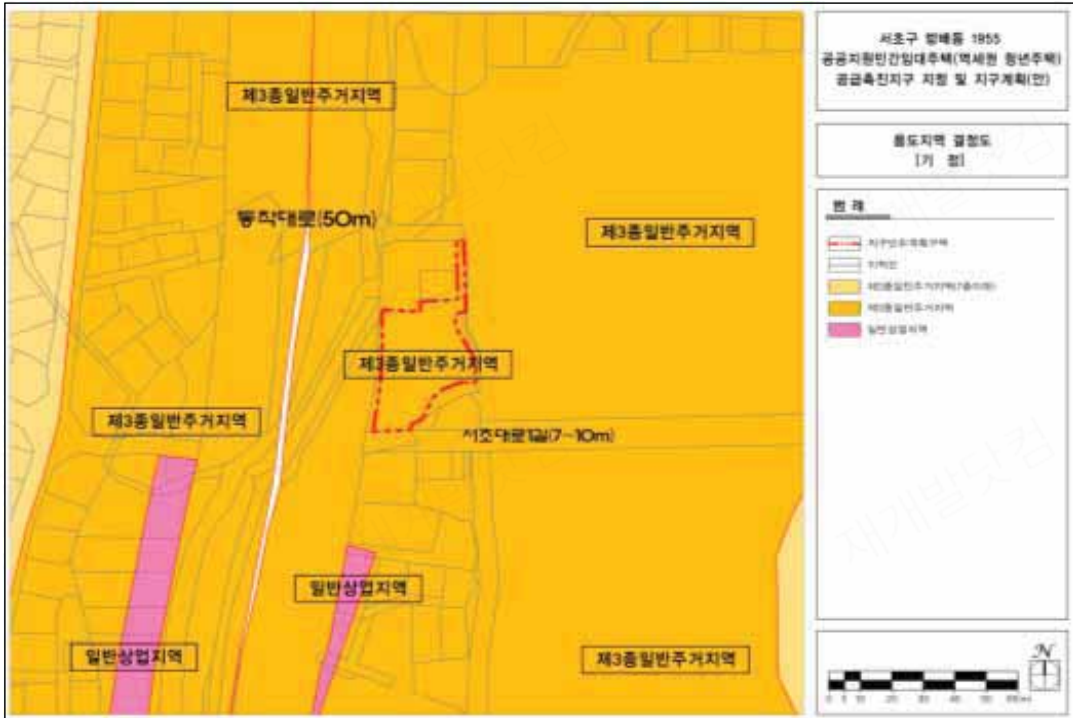
■ 공급촉진지구 구역에 관한 결정도(신설)



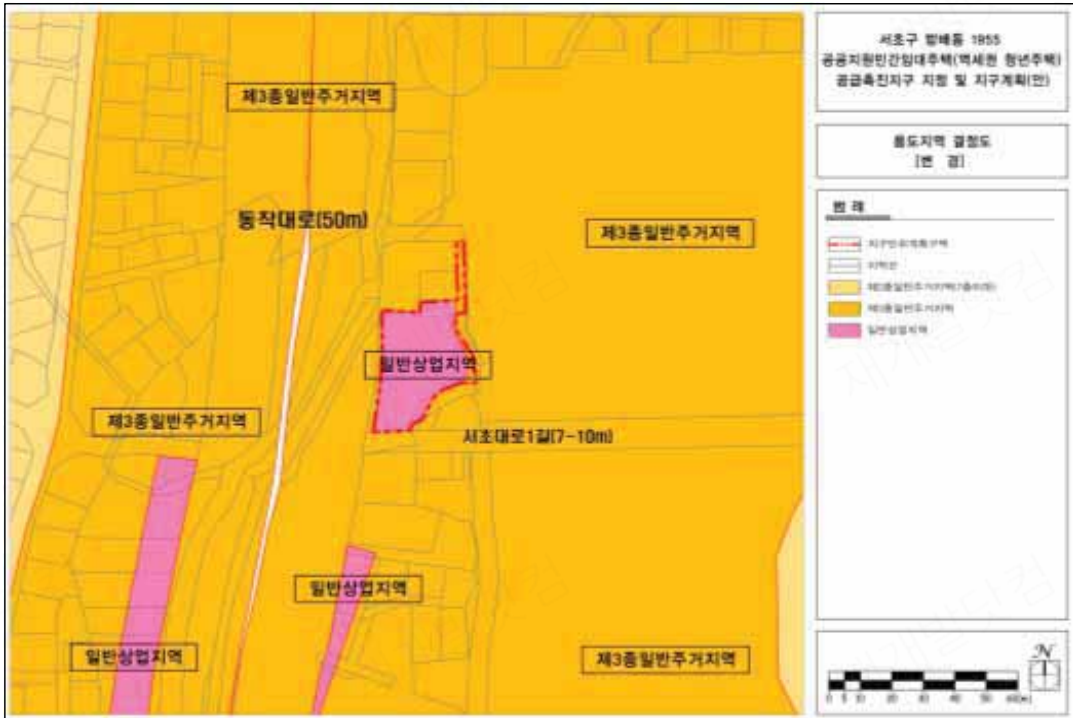
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도(신설)



■ 용도지역에 관한 결정도(기정)



■ 용도지역에 관한 결정도(변경)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(신설)

