

◆ 서울특별시고시 제2022-259호

**서초구 방배동 936-9번지 일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)
공급촉진지구 지정·지구계획 승인 및
도시관리계획(지구단위계획)결정(변경)·지형도면 고시**

「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제24조 「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 서초구 방배동 936-9번지 일원 공공지원민간임대 주택(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」 제29조에 따라 서초구 방배동 936-9번지 일원 공공지원민간 임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 6월 16일
서울특별시 장

I. 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

- 명 칭 : 방배동 936-9번지 일원 공공지원민간임대주택 (역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 서초구 방배동 936-9 일원
- 면 적 : 1,451.8㎡

2. 촉진지구 지정일 : 2022년 06월 16일

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

4. 시행자의 성명 및 소재지

- 시행자의 성명 : 박명권, 구은진
- 소재지 : 서울시 서초구 방배로 147(방배동)
- 주민등록번호 : 680202-***** (박명권), 690318-***** (구은진)

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

○ 토지세목조서

연번	소재지		지목	편입면적 (㎡)	소유자		관계인			비고
	행정동	지번			성명	주소	성명	주소	소유권 이외의 권리 종류 및 내용	
1	방배동	936-9	대	618.2	박명권 구은진 [수탁자 (주)신한은행]	서울시 중구 세종대로9길 20(태평로2가)	-	-	-	
2		936-10	대	833.6	박명권 구은진	서울시 서초구 서초대로 156	㈜국민은행, ㈜키움에스 저축은행	서울시 영등포구 국제금융로 8길 26, 서울시 강남구 논현로 422	근저당권 근저당권	
합계				1,451.8	-					

※ 사업구역 내 토지의 소유자는 박명권 및 구은진 소유이며, 936-9번지는 신탁등기 (수탁자. ㈜신한은행)

○ 물건조서

연번	소재지		지목	물건의 종류	구조	규모		소유자	관계인			비고
	행정동	지번				연면적 (㎡)	층수 (지하/ 지상)		성명 또는 명칭	주소	권리종류 및 내용	
1	방배동	936-9	대	건물 (업무, 근생)	철근콘크리트 조	2,776.12	2/7	박명권 구은진 [수탁자 (주)신한은행]	-	-	-	-
2	방배동	936-10	대	건물 (근생)	벽돌구조	285.84	1/1	박명권, 구은진	㈜국민은행, ㈜키움에스 저축은행	서울시 영등포구 국제금융로 8길 26, 서울시 강남구 논현로 422	근저당권 근저당권	
					철근콘크리트 조	995.12	1/3					
합계				-	-	4,057.08						

※ 사업구역 내 소유자는 박명권 및 구은진 소유이며, 936-9번지는 신탁등기 (수탁자. (주)신한은행)

6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시관리계획에 관한 사항

○ 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
기정	내방역 일대 지구단위계획구역	서초구 방배동 874-5번지 일원	212,856.4 (1,451.8)	-	212,856.4 (1,451.8)	서울특별시고시 (제2020-399호)

※ ()는 역세권 청년주택 공급촉진지구 내 면적임

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

- 명 칭 : 방배동 936-9번지 일원 공공지원민간임대주택 (역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 서초구 방배동 936-9 일원
- 면 적 : 1,451.8㎡
- 공급촉진지구의 지정목적
 - 내방역 역세권 지역에 대학생·사회초년생·신혼부부 등의 주거생활 안정을 위한 공공 임대 주택 및 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)을 건설 공급하기 위하여 공급촉진 지구 지정

2. 시행자의 성명 및 소재지

- 시행자의 성명 : 박명권, 구은진
- 소재지 : 서울시 서초구 방배로 147(방배동)
- 주민등록번호 : 680202-***** (박명권), 690318-***** (구은진)

3. 사업시행기간 및 재원조달계획

- 사업시행기간 : 지구지정일 ~ 2024년
- 재원조달계획 : 자기자본, 금융기관 조달 등

4. 토지이용계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
주택건설용지	역세권 청년주택 (임대주택용지)	1,451.8	100.0	

※ 추후 측량성과 등에 의해 변경될 수 있음

5. 인구·주택 수용계획

- 계획인구수 : 240인
- 세대수 : 132세대

구분		세대수 (세대)	주택 공급계층	가구당 인구수(인)	수용인구(인)	비고
공공 임대주택	25	2	1인가구	1.00	2.00	
	45	10	신혼부부	2.65	26.50	
	47	3		2.65	7.95	
	계	15	-	-	36.45	
SH 선매입	22	8	1인가구	1.00	8.00	
	25	1		1.00	1.00	
	계	9	-	-	9.00	

구분	세대수 (세대)	주택 공급계층	가구당 인구수(인)	수용인구(인)	비고
공공지원 민간임대 주택	25	1인가구	1.00	52.00	
	27		1.00	2.00	
	29		1.00	2.00	
	44	신혼부부	2.65	10.60	
	45		2.65	87.45	
	47		2.65	26.50	
	51		2.65	13.25	
	계	-	-	193.80	
합 계	132	-	-	240.00	

※ 공공임대주택 : 「역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호에 의거, 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택을 말하며, 입주대상자는 대학생, 신혼부부(임주 시까지 혼인이 예정된 예비 신혼부부 포함), 사회초년생 등으로 하며, 차량을 소유하지 않은 자에 한함.

※ 공공지원민간임대주택 : 「역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호에 의거, 「민간임대주택에 관한 특별법」 2조제4호에 따른 주택을 말하며, 청년층을 대상으로 우선 공급함. 입주대상자 및 선정방법 등은 시장과 협의하여 결정함.

6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치 계획

○ 공공시설

구분	시설명	시설의 세분	위치	연면적	비고
공공시설	서초구 청년센터	공공청사	지상2층	233.47㎡	-

※ 공공시설은 건축물 및 부속토지를 포함하여 자치구에 기부채납

- 공공시설 세부계획(시설 운영계획 등)은 공공시설 관리부서와 협의 후 결정
- 착공 전 지구 내 토지에 대해 감정평가하고, 공공기여량 산정방법 등은 「서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 준용

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획

1) 환경보전계획

가) 생태면적 확보 및 녹지네트워크 조성

- 사업 시행시 대상지 내 생태면적율은 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장을 통한 피복형유형과 식재유형 적용한 결과 생태면적율은 20.00%로 산정되었음
- 사업대상지 내 인공지반녹지를 통하여 생태적 연결성 확보

나) 환경오염 저감계획

- 공사시 공정별 오염물질발생원을 분류하고, 부지내 지형을 고려하여 각종 환경오염방지시설을 계획·설치하여 각 공사단계별 환경오염 저감대책을 이행

2) 탄소저감계획

가) 녹지계획

- 탄소저감을 위해 사업지구 내 녹지공간을 최대한 확보(인공지반녹지, 옥상녹화 등)하고, 녹지공간 내 조경식재시 배기가스에 강하고 환경정화능력이 강한 수종을 식재토록하여 대기질 정화효과를 기대할 수 있도록 계획함

나) 녹색교통 활성화 유도

- 대상지 내 녹지 및 보행네트워크 구축하고 보행 및 자전거 등을 통한 녹색교통이 활성화

되도록 계획

다) 저탄소 친환경단지 조성

- 운영시 난방연료사용 등으로 인하여 발생하는 탄소배출을 최소화하기 위해 건축물의 열 손실 방지를 위해 열관류율에 적합한 단열재를 사용하는 등의 저감대책을 수립토록 함

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

[붙임]

1. 도시·군관리계획

가. 지구단위계획구역에 관한 결정조서(변경없음)

1) 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적			비고
			기정	변경	변경후	
기정	내방역일대 지구단위 계획구역	서초구 방배동 936-9번지 일대	212,856.4 (1,451.8)	-	212,856.4 (1,451.8)	서울특별시고시 (제2020-399호)

※ ()는 역세권 청년주택 공급촉진지구 내 면적임

나. 토지이용 및 기반시설에 관한 결정사항(변경)

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
총 계		212,856.4	-	212,856.4	100.0	-
주거 지역	소 계	212,856.4	-	212,856.4	100.0	-
	제1종일반주거지역	1,281.7	-	1,281.7	0.6	-
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	20,128.3	-	20,128.3	9.5	-
	제2종일반주거지역	65,991.1	-	65,991.1	31.0	-
	제3종일반주거지역	125,455.3	감) 1,451.8	124,003.5	58.3	-
	준주거지역	-	증) 1,451.8	1,451.8	0.6	-

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	결정사유
		기 정	변 경		
-	서초구 방배동 936-9	제3종일반 주거지역	준주거 지역	1,451.8	- 용도지역변경 - 제3종일반주거지역 → 준주거지역 - 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년 주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역을 변경하고자 함

2) 도시기반시설에 관한 결정조서(변경없음)

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항(변경)

1) 획지 및 가구에 관한 결정조서(변경없음)

2) 가구 결정조서(변경없음)

3) 획지 결정조서(신설)

도면표시 번호	가구번호	면적(㎡)	가구			비고
			위 치		면적(㎡)	
2-1	SR13	1,451.8	방배동	936-9	618.2㎡	공동개발 지정
				936-10	833.6㎡	

■ 획지 결정(변경)사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
2-1	획지 계획 변경	역세권청년주택 건립에 따른 공동개발 지정

4) 건축물에 관한 결정(변경)조서

가) 건축물의 지정용도 결정조서(신설)

구분	도면 번호	지 정 용 도	비고
지정용도	C	●공동주택(주거복합)	신설

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

나) 건축물의 불허용도 결정(변경)조서

구분	도면 번호	불 허 용 도	비고
기정	불허 용도	A ●해당 필지의 용도지역에서 불허하는 시설 입지 불가 ●해당 필지의 용도지역에서 허용하는 시설 중 다음 시설은 건축 불가 - 제2종 근린생활시설 중 총포판매소, 옥외철탑골프연습장 - 문화 및 집회시설 중 마권 장외 발매소 및 마권 전화투표소 - 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 운동시설 중 옥외철탑골프연습장 - 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설(주유소 및 액화석유가스 충전소 제외), 자동차 관련시설(주차장 제외), 동물 및 식물 관련 시설, 교정 및 군사 시설 - 공동주택(주거복합 제외)	
변경	불허 용도	A ●해당 필지의 용도지역에서 불허하는 시설 입지 불가 ●해당 필지의 용도지역에서 허용하는 시설 중 다음 시설은 건축불가 - 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 옥외철탑골프연습장 - 제2종근린생활시설 중 종교집회장(신설) - 문화 및 집회시설 중 마권 장외 발매소 및 마권 전화투표소 - 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 운동시설 중 옥외철탑골프연습장 - 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리 시설, 자동차 관련 시설(단, 주차장 제외), 동물 및 식물 관련시설, 교정 및 군사시설 ● ‘민간임대주택에 관한 특별법’ 이 정한 불허용도 - 제2종 근린생활시설 중 단관주점 및 안마시술소, 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장, 판매시설 중 도매시장, 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설, 위락시설, 자원순환 관련 시설, 발전시설, 묘지 관련 시설, 장례시설, 야영장 시설	

※ 「교육환경 보호에 관한 법률」 등 관련 법령에 따른 불허용도는 원칙적으로 불허함

※ 공동개발 등에 의해 상이한 용도계획이 적용될 경우에는 해당 불허용도를 동시에 적용함

※ 특별계획(가능)구역은 별도 계획 지침에 따름

다) 건축물의 권장용도 결정(변경)조서

구분	도면 번호	권 장 용 도	비고
공통사항 (저층 5층 이하)	-	「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 집회장 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 노유자시설 중 가목 가. 아동관련시설(어린이집, 아동복지시설)	-
역세권활성화지역	1	「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 업무시설(오피스텔 제외) - 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권청년주택 제 외	역세권청년 주택 제외
도심기능지원지역, 생활커뮤니티지역	2	「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 교육시설 중 라, 바목 라. 학원(자동차학원·무도학원 및 정보통신을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외) 바. 도서관	-

※ 권장용도는 해당용도의 바닥면적 합계가 전체 연면적(주차장 제외)에 대하여 권장용도 30%이상 설치 시에 인센티브 부여
(단, 저층부 권장용도 인센티브는 50% 이상인 경우 부여한다.)

※ 특별계획(가능)구역은 별도 계획 지침에 따름

■ 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 조서

도면번호	변경내용	변경사유
-	지정용도 신설 권장용도 폐지 불허용도 변경	역세권청년주택 건립을 위하여 공공임대주택 및 공공지원민간임대주택을 지정용도로 결정 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 불허용도 추가

라) 건축물의 용도완화에 관한 결정조서(변경없음)
마) 건축물의 건폐율·용적률 결정(변경)조서
(1) 건폐율 결정조서(변경없음)

구 분	건폐율	비 고
제3종일반주거지역	50% 이하	「서울특별시 도시계획조례」 제54조
제1종일반주거지역 제2종일반주거지역 준주거지역1)	60% 이하	

주1) 특별계획(가능)구역 세부개발계획 수립 시 별도 적용

(2) 용적률 결정(변경)조서

구 분		기준용적률	허용용적률1)	상한용적률2)	비 고
기정	제3종일반주거지역 → 준주거지역	250% 이하	350% 이하	400% 이하	• 특별계획(가능)구역 세부 개발계획 수립 시 별도 적용
	제2종일반주거지역 → 준주거지역	200% 이하	330% 이하	400% 이하	• 특별계획(가능)구역 세부 개발계획 수립 시 별도 적용
	제3종일반주거지역	250% 이하	250% 이하	법정용적률의 2배 이하	-

구 분		기준용적률	허용용적률1)	상한용적률2)	비 고
	제2종일반주거지역	200% 이하	200% 이하	법정용적률의 2배 이하	-
변경	제3종일반주거지역 → 준주거지역	250% 이하	350% 이하	400% 이하	• 특별계획(기능)구역 세부개 발계획 수립 시 별도 적용
	제2종일반주거지역 → 준주거지역	200% 이하	330% 이하	400% 이하	• 특별계획(기능)구역 세부 개발계획 수립 시 별도 적용
	제3종일반주거지역	250% 이하	250% 이하	법정용적률의 2배 이하	-
	제2종일반주거지역	200% 이하	200% 이하	법정용적률의 2배 이하	-
	준주거지역	400% 이하	-	법정용적률 이하	「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 2030 청년주택에 한함

주1) 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합

주2) 상한용적률 = 산정된 허용용적률 + (허용용적률 × 1.3 × 가중치 × α 토지 + 0.7 × α 건축물) 이하

- 가중치 = 공공시설 제공부지 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률

- α 토지 = 공공시설(토지) 제공면적 ÷ 공공시설(토지) 제공 후 대지면적

- α 건축물 = 공공시설(건축물 환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설(토지) 제공 후 대지면적

■ 건축물의 용적률 결정(변경) 사유서

도면번호	변경내용	변경사유
-	용적률 변경	역세권청년주택을 건립함에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따른 개발밀도계획 변경

바) 건축물의 높이 결정(변경)조서

(1) 건축물의 높이(변경)

구 분		기준높이(m)	최고높이(m)	비고
기정	제3종일반주거지역	30 이하	35 이하	도시계획시설 (공공청사) 7층 이하
	제2종일반주거지역	20 이하	25 이하	-
변경	제3종일반주거지역	30 이하	35 이하	
	제2종일반주거지역	20 이하	25 이하	
	준주거지역	57 이하		서초구 방배동 936-9, 936-10 역세권 청년주택에 한함

■ 높이완화항목 및 완화내용(변경없음)

사) 건축물의 배치·형태·색채·건축선 등(변경)

(1) 건축물의 배치 및 건축선

구 분	적 용 지 역	계 획 내 용	비 고
기정	간선도로변(서초로, 방배로)	• 도로경계선으로부터 3m 이격 계획	-
	이면도로	• 도로경계선으로부터 1m 이격 계획	-
	특별계획(가능)구역	• 이면도로 전면공지 2m 이격 계획	특계, 특가1~6
	존치구역	• 대지경계선으로부터 1m 이격 계획	존치구역
변경	간선도로변(서초로, 방배로)	• 도로경계선으로부터 3m 이격 계획	-
	이면도로	• 도로경계선으로부터 1m 이격 계획	-
	간선도로 및 이면도로 (역세권청년주택)	• 도로경계선으로부터 3m 이격 계획	신설
	특별계획(가능)구역	• 이면도로 전면공지 2m 이격 계획	특계, 특가1~6
	존치구역	• 대지경계선으로부터 1m 이격 계획	존치구역

(2) 건축물의 형태 및 색채(변경없음)

라. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지에 관한 사항(변경)

구 분	계 획 내 용		비 고
	기정	변경	
공개 공지	• 공개공지 위치지정이 되어 있는 경우에는 결정도에 표시된 위치에 공개공지 조성 • 공개공지 위치지정이 되어 있지 않은 경우에는 주요보행결절점 및 전면도로 각각, 전면도로변에 설치 • 적용기준 : 규제도 위치 준수	좌동	서초로 및 방배로 전면부
전면 공지	• 간선도로변 - 건축선을 통한 전면공지 확보 - 간선도로변 미관증진 및 보행공간 확보 - 접하는 도로(보도)와 단차를 없애고, 통행이 가능한 구조로 설치 - 주차장, 통행방해물의 설치 금지 - 적용기준 : 건축한계선 3m • 이면도로 및 그 외 대지경계 - 건축선을 통한 전면공지 확보 - 보차도와 접하는 곳은 단차를 없애고 차량 또는 보행자 통행이 원활한 구조로 설치 - 주차장, 통행방해물 설치 금지 - 적용기준 : 건축한계선 1m ※ 전면공지 내 공공의 교통안전에 관한 시설물 설치가능	좌동	-

구 분	계 획 내 용		비 고
	기정	변경	
	-	- 간선 도로변 - 건축선을 통한 전면공지 확보 - 간선도로변 미관증진 및 보행공간 확보 - 접하는 도로(보도)와 단차를 없애고, 통행이 가능한 구조로 설치 - 주차장, 통행방해물의 설치 금지 - 적용기준 : 건축한계선 3m - 이면도로 및 그 외 대지경계 - 건축선을 통한 전면공지 확보 - 보·차도와 접하는 곳은 단차를 없애고 차량 또는 보행자 통행이 원활한 구조로 설치 - 주차장, 통행방해물 설치 금지 - 적용기준 : 건축한계선 3m ※ 전면공지 내 공공의 교통안전을 위한 시설물 설치 가능	서초구 방배동936-9, 936-10 역세권 청년주택에 한함

2) 차량동선에 관한 사항(변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
차량출입 불허구간	간선가로변 및 교차부의 원활한 차량소통과 가로변 보행활동의 연속성을 위하여 차량 출입불허구간 설정	특별계획구역 세부개발계획 수립 시 별도 적용

마. 특별계획(가능)구역에 관한 계획(변경없음)

바. 용적률 적용기준(의무사항)에 관한 결정(신설)

구분	내용	계획사항	완화 내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 비율 •기본공공기여율 : 대지면적의 10% 이상 $- 1,451.8\text{㎡} \times 10\% = 145.18\text{㎡}$ •완화용적률(100%) $- \text{기본용적률}(400\%) \text{에서 증가되는 용적률}(100\%) \text{의 } 50\% \text{에 해당하는 공공임대 주택} = 725.9\text{㎡}$	① 기본공공기여율(㉠+㉢) $: 148.31\text{㎡}(10.21\%)$ ㉠공공시설:110.39㎡(7.60%) ㉢공공임대주택:37.92(2.61%) $\rightarrow 3\text{세대}$ ② 추가공공기여율 $: 145.73\text{㎡}(10.04\%)$ ㉢공공임대주택: $\rightarrow 12\text{세대}(726.66\text{㎡})$	③ 총132세대 중 공공임대 주택 15세대 공공기여	기본 용적률 400% 부여 모든 항목을 충족하여야 함
건축물 용도 구분	비주거비율 (용적률 기준)	•15% 이하 (가로변 비주거 설치 의무) •주거 : 비주거 = 89.68% : 10.32%		
주택 건설 비중	주택규모	•공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 •민간임대주택	•공공임대주택 : 15세대 $- \text{전용 } 20\text{㎡}(2\text{세대}), \text{전용 } 36\text{㎡}(13\text{세대}),$ •SH선매입 : 9세대	

구분	내용	계획사항	원화 내용	비 고
		: 전용 60㎡ 이하	- 전용 18㎡(8세대), 전용 20㎡(1세대) •민간임대주택 : 108세대 - 전용 20㎡(54세대), 전용 22㎡(2세대), 전용 36㎡(47세대), 전용 41㎡(5세대)	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	•리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치 계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행 •리모델링이 쉬운 구조 •에너지 효율 건축물		
주민 공동 시설	커뮤니티 시설	•청년주택 운영기준 3-3-8 - 100세대 이상 ~ 300세대 미만 : 150㎡ 이상 •법정기준(① + ②): 150㎡ 이상 ① 주민공동시설 : 도시형생활주택 제외 ② 커뮤니티시설 : 150㎡ 이상 •커뮤니티시설 계획 : 157.32㎡(지상2층)		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용

※ 본 신설사항은 역세권 청년주택 공급촉진지구에만 해당

■ 용적률 적용기준(의무사항)에 관한 결정 사유서

도면번호	변경사유
-	역세권청년주택을 건립함에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」을 적용함

사. 공공기여계획(신설)

구분	용적률	공공기여 기준	기부채납면적	세대수
기본용적률 (부지면적)	400%이하	•부지면적 기준 10% 이상 (부지면적 145.18㎡ 이상)	•부지면적 기준 148.31㎡(10.21%) - 공공시설 (서초구 청년센터): 110.39 (7.60%) - 공공임대주택 : 37.92㎡ (2.61%) → 3세대	총132세대 중 공공임대주택 15세대계획
상한용적률 (연면적)	500%이하	•완화용적률(100%) •공공임대주택으로 제공하는 용적률 (500%-400%)×50%=50%이상 (연면적 725.9㎡ 이상)	•공공임대주택 제공 연면적 : 726.66㎡ → 12세대	
공공시설	-	•지상2층 공공시설 조성후기부채납 (서초구 청년센터)	•공공시설 전용면적 : 233.47㎡	

2. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당없음

3. 방재계획 : 해당없음

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

1) 토지세목조서

연번	소재지		지목	편입면적 (㎡)	소유자		관계인			비고
	행정동	지번			성명	주소	성명	주소	소유권 이외의 권리 종류 및 내용	
1	방배동	936-9	대	618.2	박명권 구은진 (수탁자 (주)신한은행)	서울시 중구 세종대로9길 20(태평로2가)	-	-	-	
2		936-10	대	833.6	박명권 구은진	서울시 서초구 서초대로 156	(주)국민은행, ㈜키움에스 저축은행	서울시 영등포구 국제금융로 8길 26, 서울시 강남구 논현로 422	근저당권 근저당권	
합계				1,451.8	-					

※ 사업구역 내 토지의 소유자는 박명권 및 구은진 소유이며, 936-9번지는 신탁등기 (수탁자. ㈜신한은행)

2) 물건조서

연번	소재지		지목	물건의 종류	구조	규모		소유자	관계인			비고
	행정동	지번				연면적 (㎡)	층수 (지하/ 지상)		성명 또는 명칭	주소	권리종류 및 내용	
1	방배동	936-9	대	건물 (업무, 근생)	철근콘크리트조	2,776.12	2/7	박명권 구은진 (수탁자 (주)신한은행)	-	-	-	-
2	방배동	936-10	대	건물 (근생)	벽돌구조	285.84	1/1	박명권, 구은진	㈜국민은행, ㈜키움에스 저축은행	서울시 영등포구 국제금융로 8길 26, 서울시 강남구 논현로 422	근저당권 근저당권	
					철근콘크리트조	995.12	1/3					
합계				-	-	4,057.08						

※ 사업구역 내 소유자는 박명권 및 구은진 소유이며, 936-9번지는 신탁등기 (수탁자. ㈜신한은행)

3) 토지취득 방법 : 현재 사업시행자가 토지소유자임

5. 공공시설의 귀속에 관한 계획

구분	시설명	시설의 세분	위치	연면적	비고
공공시설	서초구 청년센터	공공청사	지상2층	233.47㎡	-

※ 공공시설은 건축물 및 부속토지를 포함하여 자치구에 기부채납

6. 공사의 감리에 관한 계획 : 「주택법」 및 「건설기준 진흥법」에 따라 서초구청에서 감리자를 선정하여 감리업무를 수행할 예정임

7. 조성토지의 공급에 관한 계획

구 분	공급면적		공급대상자	공급시기	비고
	면적(㎡)	구성비(%)			
합 계	1,451.8	100.00	-	-	-
주택건설용지	1,451.8	100.00	자체사용	승인후	-

※ 추후 측량성과 등에 의해 변경 가능

8. 공공지원민간임대주택 건설사업 계획 : 도서참조

III. 관계도면 : [붙임]

IV. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참고

V. 관계서류 열람방법

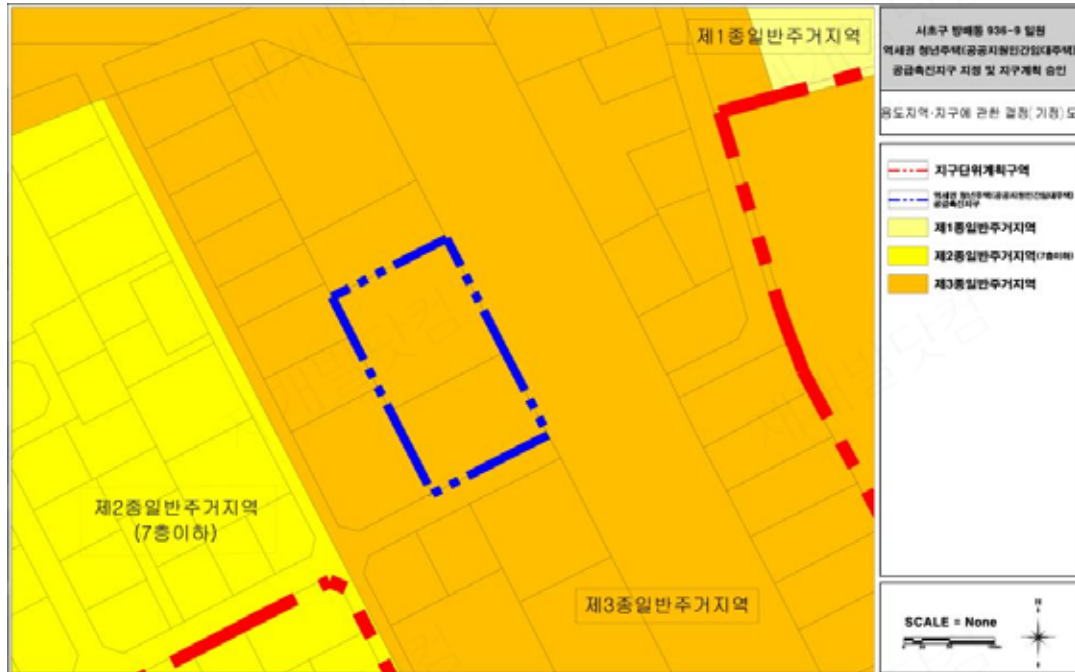
- 관계서류는 서울시청 주택공급과 청년주택계획팀(☎ 02-2133-6289)에 비치하여 일반인에게 열람토록 함

VI. 청년주택 건립계획 및 운영 등에 관한 사항

- 청년주택 건립계획 및 임대료 등 운영에 관한 사항을 규정한 ‘ ‘역세권 청년주택 건립계획에 대한 표준 협약서’ ’ 는 청년주택운영자문위원회 결과를 반영하여 착공전에 서울특별시장과 사업시행자간 협약체결을 하여야 하며, 표준협약서 내용을 이행하지 아니할 경우 시정조치요청 등 최고 후 사업 인·허가 취소 등의 조치를 할 수 있음

☐ 역세권 청년주택 공급촉진지구 결정도(신설)☐ 지구단위계획구역 결정도

□ 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



□ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도

