

◆ 서울특별시고시 제2019-436호

**은평구 구산동 198-3일원 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구
지정·지구계획 승인 고시 및 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정·지형도면 고시**

「민간임대주택」 제22조 및 제33조, 「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 은평구 구산동 198-3일원 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」 제29조 규정에 따라 은평구 구산동 198-3일원 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 12월 26일
서울특별시장

I. 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

- 명 칭 : 은평구 구산동 198-3일원 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 은평구 구산동 198-3일원
- 면 적 : 2,177.6㎡

2. 촉진지구 지정일 : 2019년 12월 24일

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

4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명

- 명 칭 : 주식회사 덕영
- 대표자 성명 : 황진구
- 소재지 : 경상남도 진주시 강남로291번길 4(강남동)
- 법인등록번호 : 191111.0073838

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	편입면적 (㎡)	소유자		관계인		
	행정동	지번				성명	주소	성명	주소	소유권 이외의 권리 종류 및 내용
		본번	부번							
1	은평구 구산동	198	3	대	1,615.6	[위탁자] 주식회사 덕영	경상남도 진주시 강남로 291번길 4 (강남동)	-	-	-
2		198	14	대	262.2	[수탁자] 주식회사 하나자산신탁	서울특별시 강남구 테헤란 로 127, 15층 (역삼동, 하 나금융 그룹강남사옥)			
3		4	1	대	299.8					
합 계					2,177.6	-				

2) 물건조서

연번	소재지		지목	물건의 종류	구조	사용 승인 일자	규모		소유자	관계인			관련 지번	
	행정동	지번					연면적 (㎡)	층수 (지하/ 지상)		성명 또는 명칭	주소	권리 종류 및 내용		
1	은평구 구산동	198	3	대	근생 시설	철근 콘크리트조	1976. 06.25	929.03	1/3	[위탁자] 주식회사 덕영	-	-	-	-
2							1993. 03.22	1,082.44	1/2					
3		198	14	대	단독 주택	조적조	1993. 10.26	282.20	1/2	[수탁자] 주식회사 하나자산신탁				
4							1988. 07.29	448.82	1/2					
합 계								2,742.49	-					

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

1) 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신설	은평구 구산동 198-3일원 역세권 청년주택 (공공지원 민간임대주택) 공급촉진지구	은평구 구산동 198-3번지 일대	-	증) 2,177.6	2,177.6	

■ 지구단위계획구역 결정사유서

도면표시 번호	구 역 명	면적(㎡)	결정사유
-	은평구 구산동 198-3일원 역세권 청년주택 (공공지원 민간임대주택) 공급촉진지구	2,177.6	·역세권 청년주택(공공지원 민간임대주택) 공급 촉진지구 지정에 따른 지구단위계획구역 지정

7. 관계서류의 열람방법 : 서울시청 3층 주택공급과(02-2133-6292)와 은평구청 4층 건축과(02-351-7524)에 비치하여 일반인에게 보이게 함.

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

- 명 칭 : 은평구 구산동 198-3일원 역세권 청년주택(공공지원 민간임대주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 은평구 구산동 198-3일원
- 면 적 : 2,177.6㎡
- 공급촉진지구의 지정목적 : 대중교통중심 역세권 지역에 대학생·사회초년생·신혼부부 등의 주거생활 안정을 위한 역세권 청년주택(공공지원 민간임대주택)을 건설 공급하기 위하여 공급촉진지구 지정

2. 사업시행자의 성명 또는 명칭

- 명 칭 : 주식회사 덕영
- 대표자 성명 : 황진구
- 소재지 : 경상남도 진주시 강남로291번길 4(강남동)

3. 사업기간 및 재원조달계획

- 사업기간 : 지구지정일 ~ 2021. 12
- 재원조달계획 : 자기자본 등

4. 토지이용계획

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
주택건설용지	2,177.6	100.0	주거복합(공공임대주택, 공공지원 민간임대주택, 부대복리시설, 근린생활시설)
합 계	2,177.6	100.0	-

5. 인구·주택 수용계획

1) 수용인구 : 371인

2) 주택건설계획 : 238세대

구분	세대수(호)	비율(%)	수용인구(인)	비율(%)	비고
공공 임대주택	17A형	15	6.3	15	4.1
	33B형	6	2.5	16	4.3
	소 계	21	8.8	31	8.4
공공지원 민간임대주택	17A형	115	48.3	115	31.0
	17B형	28	11.8	28	7.5
	33A형	16	6.7	43	11.6
	33B형	58	24.4	154	41.5
	소 계	217	91.2	340	91.6
합 계	238	100.0	371	100.0	

※ 역세권 청년주택 공급대상을 고려하여 가구당 인구수는 「공동주택 업무처리지침」의 ‘행복주택 공공 계층별 가구당 인구수 기준’을 적용

6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치계획

1) 공공시설

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	비고
신설	공공시설 (제1종근린생활시설 중 공공업무시설)	공익활동플랫폼 및 거점형 마을활력소	은평구 구산동 198-3일원	건축면적 : 708.32	은평구에 기부채납

※ 공공시설(은평구에 기부채납)은 건축물 및 부속토지를 포함함.

- 공공시설 세부계획(시설·운영계획 등)은 공공시설 관리부서와 협의 후 결정
- 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

- 사업지내 자연 순환기능을 증대시키기 위해 녹지공간을 조성하고, 보도·광장 등의 포장면은 지양하며 우수·투수 및 저장을 위한 투수포장을 실시하여 생태면적을 최대 확보, 바이오톱 향상을 도모함

나) 환경오염 저감계획

- 공사시 공정별 오염물질발생원을 분류하고 부지내 지형을 고려하여 살수설비, 세륜시설, 가배수로, 침사지 등 각종 환경오염방지시설을 계획하여 각 공사단계별 환경오염대책을 이행
- 지구내 충분한 오픈스페이스 및 녹지공간을 확보하여 친환경단지 조성

2) 탄소 저감계획

가) 탄소 흡수림 조성

- 사업지의 녹지공간 내 조경식재 시 배기가스에 강하고 환경정화능력이 강한 수종을 식재토록 하여 탄소흡착 및 상쇄효과를 기대할 수 있도록 계획함

나) 녹색교통 활성화 유도

- 사업지구 내 녹지 및 보행네트워크를 구축하고 도로폭원을 적정하게 조정하여 보행, 자전거 등을 통한 녹색교통이 활성화되도록 계획
- 나눔카 등 녹색교통 활성화를 위한 프로그램을 도입하여 탄소배출량 저감 유도

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

[붙임]

1. 도시·군관리계획

1) 지구단위계획구역에 관한 결정 사항

가) 지구단위계획구역 결정조서 : 신설

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	은평구 구산동 198-3일원 역세권 청년주택 (공공지원민간임대주택) 공급촉진지구	은평구 구산동 198-3번지 일대	-	증) 2,177.6	2,177.6	

■ 지구단위계획구역 결정사유서

도면표시번호	구 역 명	면적(㎡)	결정사유
-	은평구 구산동 198-3일원 역세권 청년주택 (공공지원민간임대주택) 공급촉진지구	2,177.6	· 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 공급 촉진지구 지정에 따른 지구단위계획구역 지정

나) 지구단위계획구역 결정도 : 게재생략

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)사항

가) 용도지역 · 지구에 관한 결정(변경)조서

(1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		2,177.6	-	2,177.6	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	2,177.6	감) 2,177.6	-	-	
	준주거지역	-	증) 2,177.6	2,177.6	100.0	

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면 적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
-	은평구 구산동 198-3일대	제3종일반 주거지역	준주거지역	2,177.6	법적 용적률 (500%)이하	· 청년층 주거안정 실현을 위해 공공임대주 택을 포함한 역세권 청년주택 건립을 위 하여 『서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례』에 의거 용도지역 종 세분 변경함

(2) 용도지구 결정조서(변경없음)

(3) 용도지역 · 지구 결정(변경)도 : 게재생략

나) 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정조서(변경 없음)

다) 획지에 관한 사항

(1) 획지에 관한 결정조서 : 신설

구 분	획지번호	구역명	위 치	면적(㎡)	비 고
신설	1	은평구 구산동 198-3일원 역세권 청년주택 (공공지원민간임대주택) 공급촉진지구	은평구 구산동 198-3일대	2,177.6	

■ 획지에 관한 결정사유서

도면번호	결정내용	결정사유
1	· 획지계획 신설 - 2,177.6㎡	· 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」에 따라 공공임대주택을 포함 한 역세권 청년주택을 건립하기 위해 획지계획을 결정(신설)

(2) 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 : 게재생략

라) 건축물에 관한 결정사항

(1) 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 신설

구분	계획내용	비고
용도 계획	지정용도 (1) · 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택(주거복합) ※ 다만, 지상1~2층 제1종·제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소 제외) 및 부대복리 시설 설치 ※ 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 공공업무시설 허용	
	불허용도 (A) · 지정용도 이외의 용도	

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제2조제3호부터 제5호의 공공임대주택 및 민간임대주택에 한하여 허용.

■ 결정사유서

구분	계획내용	결정사유
-	· 지정용도 신설	· 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」에 따라 공공임대주택을 포함한 역세권 청년주택 건립을 통한 청년층 주거안정을 실현하기 위해 공공임대주택 및 민간임대주택을 지정용도로 결정(신설)
	· 불허용도 신설	· 주거환경을 저해하는 용도 등의 도입을 막기 위해 불허용도를 결정(신설)

(2) 건축물의 밀도에 관한 결정조서 : 신설

구분	계획내용	비고
용적률	건폐율	· 60% 이하
	기본용적률	· 400% 이하
	상한용적률	· 법적용적률(500%) 이하
높이		· 60m이하

■ 결정사유서

구분	계획내용	결정사유
건폐율	· 60%이하	· 「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」, 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영 기준」에 의거 건폐율 및 기본용적률, 상한용적률 적용
용적률	· 기본용적률 : 400% 이하 · 상한용적률 : 법적용적률(500%) 이하	
높이	· 60m이하	

주1) 서울특별시 공고 제2019-2호(2019.1.3.) 「가로구역별 건축물 높이 지정 변경」 준용

(3) 용적률 완화항목 및 내용에 관한 결정조서

구분	적용기준		계획내용	완화내용	비고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	• 공공임대주택 부속토지 10% 이상	• 공공임대주택 부속토지 + 공공시설 = 22.02%(479.56㎡) ※ 공공임대주택 부속토지 : 164.67㎡(7.56%) ※ 공공시설 제공 : 314.89㎡(14.46%)	기본 용적률 400% 부여	모든 항목을 충족 하여야 함
용도별 비율	주거비율	• 85% 이상	• 주거 : 비주거 = 88.81% : 11.19%		
	비주거비율	• 15% 미만 (가로변 비주거 설치 의무)	※ 용적률 기준		
건축물 형태	21세기 미래 형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지효율건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	• 에너지효율건축물(2등급) • 친환경 건축물 이행 적용(우수등급)		
주민공동시설 (커뮤니티시설)		• 주민공동시설 설치대상이 아닌 규모의 경우 주민공동체 활성 화를 위해 100㎡ 이상 설치	• 커뮤니티시설 148.00㎡ 계획 - 용도 : 코인세탁실, 북카페 등 (지상2층)		
주택규모		• 공공임대주택 - 전용 45㎡이하 • 공공지원민간임대주택 - 전용 60㎡이하	• 공공임대주택 = 전용 17.60㎡, 33.95㎡ • 공공지원민간임대주택 = 전용 17.60㎡, 17.70㎡, 33.87㎡, 33.95㎡		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용

마) 기타사항에 관한 결정 : 신설

구 분	계획내용	비고
차량출입 불허구간	- 서오릉로변 - 서오릉로11길 : 서오릉로로부터 45m - 서오릉로13길 : 서오릉로11길로부터 15m	지구단위계획 결정도 참조
건축한계선	- 서오릉로변 : 건축한계선 3m - 이면도로 및 그 외 대지경계 : 건축한계선 1m	

바) 공공기여 계획

구분	기본 용적률	상한 용적률	공공기여율	공공기여계획	비고
제3종 일반 주거 지역 → 준주거 지역	400% 이하	법적 용적률 (500%) 이하	- 기본공공기여율 : 대지면적의 10% 이상^{※1)} - 공공시설 부속토지 및 환산부지 : 217.76㎡ (10.00%) - 추가공공기여율 - 공공임대주택 추가용적률 연면적의 50% 이상을 부지면적으로 환산 : 164.67㎡ (7.56%) - 공공시설 환산부지 : 97.13㎡ (4.46%) - 총 공공기여율 217.76㎡ + 164.67㎡ + 97.13㎡ = 479.56㎡ (22.02%)	- 공공시설 부속토지 및 환산부지 : 314.89㎡ (14.46%) - 공공임대주택 부속토지 : 164.67㎡ (7.56%) 479.56㎡ (22.02%) ≥ 479.56㎡ (22.02%)	공공 기여 총족

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 적용

※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고, 부속토지는 시장에게 기부채납 함.

2. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당 없음

3. 방재계획

1) 호우재해

- 사업지구는 내수침수재해 발생이 미미할 것으로 판단되나 배수시설물의 유지관리계획을 통하여 사업대상지 내 침수재해가 발생되지 않도록 관리할 계획임
- 사업지구는 평탄한 도심지로 공사시 홍수 및 토사유출에 의한 영향은 경미할 것으로 예상되나, 공사시 나지화가 장기화가 되어 토사유출로 인한 악영향에 대비하여 침사지, 가배수로 등을 설치할 계획임
- 운영시 우수유출 저감을 위하여 침투시설(옥상녹화, 투수포장 등)을 계획

2) 지반 및 사면재해

- 지하굴토 공사시 토압의 증대, 진동 등으로 인한 주변 지반의 침하 등을 방지하기 위하여 현장여건을 고려한 공법을 선정해 흠막이를 실시토록 계획

3) 지진재해

- 내진설계기준에 따라 건축계획 수립 및 대피시설, 대응시스템 등을 구축
- 지진 등 재난발생시 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

- 1) 토지세목조서 : 해당없음
- 2) 물건조서 : 해당없음
- 3) 토지취득방법 : 해당없음
- 4) 존치건축물 및 공작물 처리계획 : 해당없음