

## ◆ 서울특별시고시 제2018-322호

**용산 원효로1가 역세권 청년주택(기업형 임대주택) 공급촉진지구 지정·지구계획  
승인 고시 및 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정·지형도면 고시**

「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제33조, 「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 용산 원효로1가 역세권 청년주택(기업형 임대주택) 공급촉진지구를 지정하고, 같은 지구에 대하여 같은 법 제28조에 따른 지구계획을 승인하며, 같은 법 제26조, 제28조 및 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 다음과 같이 고시합니다.

또한 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 규정에 따라 용산 원효로1가 역세권 청년주택(기업형 임대주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역 및 계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2018년 10월 11일  
서울특별시

## I. 역세권 청년주택(기업형 임대주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

## 1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

- 명 칭: 용산 원효로1가 역세권 청년주택(기업형 임대주택) 공급촉진지구
- 위 치: 서울특별시 용산구 원효로1가 104번지 일원
- 면 적: 5,571.2㎡

## 2. 촉진지구의 지정일 : 2018년 10월 02일

## 3. 사업의 종류 : 역세권 청년주택(기업형 임대주택) 공급촉진지구 조성 및 건설사업

## 4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명

- 명 칭: 롯데건설(주)
- 대표자 성명: 하석주
- 소재지: 서울특별시 서초구 잠원로14길 29(잠원동)
- 법인등록번호: 110111-0014764

## 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  |    |    | (㎡)     | (평)   | 성명           | 주소                 | 지분   | 성명                 | 주소                   | 소유권 이외의 권리종류<br>및 내용                               |
|    |       | 본번  | 부번 |    |         |       |              |                    |      |                    |                      |                                                    |
| 1  | 원효로1가 | 104 | 0  | 대  | 5,413.2 | 1,637 | 롯데건설<br>주식회사 | 서울 서초구<br>신사동 339  | 100% | 없음                 | -                    | -                                                  |
| 2  | 원효로1가 | 104 | 1  | 대  | 9.6     | 3     | 롯데건설<br>주식회사 | 서울 서초구<br>신사동 339  | 100% | 주식회사<br>서울신탁<br>은행 | 중구<br>남대문로2가<br>10-1 | 근저당권설정<br>채권최고액<br>금일십오억원정<br>(채무자: 주식회사명화<br>건설사) |
| 3  | 원효로1가 | 106 | 2  | 대  | 138.8   | 42    | 롯데건설<br>주식회사 | 서울 서초구<br>잠원동 50-2 | 100% | 없음                 | -                    | -                                                  |
| 4  | 원효로1가 | 37  | 4  | 대  | 9.6     | 3     | 롯데건설<br>주식회사 | 서울 서초구<br>신사동 339  | 100% | 없음                 | -                    | -                                                  |
| 총계 |       |     |    |    | 5,571.2 | 1,685 | 100%         |                    |      |                    |                      |                                                    |

## 2) 물건조서

| 연번 | 소재지   |     |    | 지목 | 물건의 종류          | 구조  | 사용승인 일자    | 규모       |        |        | 소유자       | 관계인            |                   |                      | 관련 지번 |
|----|-------|-----|----|----|-----------------|-----|------------|----------|--------|--------|-----------|----------------|-------------------|----------------------|-------|
|    | 행정동   | 지번  |    |    |                 |     |            | 연면적 (㎡)  | 지하 (층) | 지상 (층) |           | 성명 또는 명칭       | 주소                | 권리종류 및 내용            |       |
|    |       | 본번  | 부번 |    |                 |     |            |          |        |        |           |                |                   |                      |       |
| 1  | 원효로1가 | 104 | 0  | 대  | 사무실             | 연외조 | 1968.09.23 | 1,113.29 | -      | 3      | 롯데건설 주식회사 | 주식회사 엘에스 네트워크스 | 경상남도 김해시 안동 360-1 | 전세권설정 금 100,000,000원 |       |
| 2  | 원효로1가 | 104 | 0  | 대  | 사무실, 창고         | 연외조 | 1954.04.25 | 697.52   | -      | 1      | (주)롯데건설   | -              | -                 | -                    |       |
| 3  | 원효로1가 | 104 | 0  | 대  | 사무실, 제2종근린 생활시설 | 연외조 | 1957.06.18 | 1,407.10 | -      | 3      | 롯데건설 주식회사 | -              | -                 | -                    |       |
| 4  | 원효로1가 | 104 | 0  | 대  | 사무실, 창고         | 연외조 | 1957.06.18 | 224.73   | -      | 1      | (주)롯데건설   | -              | -                 | -                    |       |
| 5  | 원효로1가 | 104 | 0  | 대  | 사무실             | 연외조 | 1957.06.18 | 619.95   | -      | 3      | (주)롯데건설   | 주식회사 엘에스 네트워크스 | 경상남도 김해시 안동 360-1 | 전세권설정 금 100,000,000원 |       |

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

### 1) 지구단위계획구역 결정조서

| 구분 | 구 역 명                            | 위 치                | 면 적(㎡)  | 최초결정일 |
|----|----------------------------------|--------------------|---------|-------|
| 결정 | 원효로1가 역세권 청년주택 (기업형 임대주택) 공급촉진지구 | 용산구 원효로1가 104번지 일원 | 5,571.2 |       |

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

| 도면표시<br>번 호 | 지 구 명                               | 면 적(㎡)  | 결정(변경)사유                                                                                                                                                |
|-------------|-------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -           | 원효로1가 역세권 청년주택<br>(기업형 임대주택) 공급촉진지구 | 5,571.2 | <ul style="list-style-type: none"> <li>「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 따라 대중교통이 편리하고, 생활여건이 우수한 대상지에 공공임대주택을 포함한 역세권 청년주택 건립을 위하여 지구단위계획구역을 신설함</li> </ul> |

7. 관계서류의 열람방법 : 서울시청 8층 임대주택과(02-2133-4946)와 용산구청 7층 건축디자인과(02-2199-7503)에 비치하여 일반인에게 보이게 함.

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

- 명 칭 : 용산 원효로1가 역세권 청년주택(기업형 임대주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 용산구 원효로1가 104번지 일원
- 면 적 : 5,571.2㎡
- 공급촉진지구의 지정목적 : 대중교통중심 역세권 지역에 대학생·사회초년생·신혼부부의 주거생활 안정을 위한 역세권 청년주택(기업형 임대주택)을 건설 공급하기 위하여 공급촉진지구 지정

2. 사업시행자의 성명 또는 명칭

- 명 칭 : 롯데건설(주)
- 대표자 성명 : 하석주
- 소재지 : 서울특별시 서초구 잠원로14길 29(잠원동)

3. 사업기간 및 재원조달계획

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

4. 토지이용계획

| 구분     | 면 적(㎡)  | 구성비(%) | 비고   |
|--------|---------|--------|------|
| 주택건설용지 | 5,489.3 | 98.5   | 임대주택 |
| 기반시설용지 | 81.9    | 1.5    | 도로   |
| 합 계    | 5,571.2 | 100.0  |      |

※ 도로는 설치 및 조성 후 관리청에 무상귀속

※ 추후 측량성과 등에 의해 변경 가능

## 5. 인구·주택수용계획

1) 수용인구 : 1,367인

2) 주택건설계획

| 구분          |          | 세대수(세대) | 비율(%) | 수용인구(인) | 비율(%) | 비고                |
|-------------|----------|---------|-------|---------|-------|-------------------|
| 공공임대주택      | 17A TYPE | 195     | 25.9  | 195     | 14.2  | 역세권 청년주택<br>건설·공급 |
|             | 29A TYPE | 92      | 12.2  | 138     | 10.1  |                   |
|             | 소 계      | 287     | 38.1  | 333     | 24.3  |                   |
| 기업형<br>임대주택 | 15A TYPE | 14      | 1.9   | 14      | 1.0   |                   |
|             | 15B TYPE | 2       | 0.3   | 2       | 0.2   |                   |
|             | 33A TYPE | 188     | 25.0  | 282     | 20.6  |                   |
|             | 43A TYPE | 216     | 28.7  | 618     | 45.1  |                   |
|             | 43B TYPE | 45      | 6.0   | 120     | 8.8   |                   |
|             | 소 계      | 465     | 61.9  | 1,036   | 75.7  |                   |
| 합 계         |          | 752     | 100.0 | 1,369   | 100.0 |                   |

※ 역세권 청년주택 공급대상을 고려하여 가구당 인구수는 「공공주택 업무처리지침」의 ‘행복주택 공급계층별 가구당 인구수 기준’을 적용

## 6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치계획

1) 도로

| 구분 | 규모 |    |     |           | 기능   | 연장<br>(m) | 기점            | 종점              | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일 | 비고     |
|----|----|----|-----|-----------|------|-----------|---------------|-----------------|----------|-----------|-----------|--------|
|    | 등급 | 류별 | 번호  | 폭원<br>(m) |      |           |               |                 |          |           |           |        |
| 신설 | 소로 | 3  | 308 | 2         | 집산도로 | 43        | 원효로1가<br>37-7 | 원효로1가<br>108-10 | 일반도로     | -         | -         | 원효로93길 |

2) 공공시설

| 구분 | 시설명  | 시설의 세분   | 위치                    | 면적(㎡)               | 비고           |
|----|------|----------|-----------------------|---------------------|--------------|
| 신설 | 문화시설 | 청년커뮤니티시설 | 용산구 원효로1가<br>104번지 일대 | 건축물 연면적 : 2,281.25㎡ | 관리청에<br>기부채납 |

※ (관리청에 기부채납)은 건축물 및 부속토지를 포함함.

- 공공시설 세부계획(시설·운영계획 등)은 공공시설 관리부서와 협의 등의 과정에서 변경될 수 있음
- 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

- 사업지구는 노후·불량한 사무용 건축물과 창고가 입주하고 있는 지역으로서 녹지공간이 매우 빈약한 상태임에 따라 조경녹지 조성을 통해 오픈스페이스 공간 마련 및 녹지체계를 구축하여 생물서식처 및 생물이동로 등의 역할을 도모하고자 함
- 조경녹지(자연지반녹지·인공지반녹지) 등 비오톱을 조성하고, 녹지면적을 최대한 확보토록 계획하여 주변 생태자원과의 생태네트워크 형성을 위한 징검다리(Stepping Stone) 역할을 도모토록 할 것임

## 나) 환경오염 저감계획

- 공사시 공정별 오염물질발생원을 분류하고, 부지내 지형을 고려하여 살수설비, 세륜시설, 가배수로, 침사지 등 각종 환경오염방지시설을 계획·설치하여 각 공사단계별 환경오염 저감대책을 이행
- 지구 내 충분한 오픈스페이스 및 녹지공간을 확보하여 친환경단지 조성

## 2) 탄소저감계획

## 가) 녹지계획

- 계획구역 내 조경녹지를 조성하여 녹지축 형성으로 주변지역 및 인근 주민들의 쾌적한 휴식공간 제공
- 녹지공간 내 조경식재시 배기가스에 강하고 환경정화능력이 강한 수종을 식재토록 하여 대기질 정화효과를 기대할 수 있도록 계획함

## 나) 녹색교통 활성화 유도

- 사업지구내 녹지 및 보행네트워크를 구축하여, 보행, 자전거 등을 통한 녹색교통이 활성화되도록 계획
- 나눔카 등 녹색교통 활성화를 위한 프로그램을 도입하여 탄소배출량 저감 유도

## 다) 저탄소 친환경단지 조성

- 태양복사 변화에 대한 열섬현상을 최대한 방지하고자 충분한 녹지조성, 투수성포장재료의 사용 및 자연지반의 확대 등을 통해 도시 열섬현상을 최대한 억제하고, 실시설계시 에너지 효율관리방안을 충분히 검토하여 실용 가능한 에너지 절약형 단지건축물을 조성할 계획임
- 계획구역의 운영시 에너지 소비 절약형 건물의 유도를 위하여 열부하감소, 에너지 기기의 효율증대, 에너지 수송시스템에 대한 동력부하감소 등과 에너지 공급설비의 경우 건물 자동제어 시스템 채택을 충분히 검토하여 불필요한 에너지 사용제한 및 절약이 이루어지도록 본 사업에 도입 가능한 에너지 절약 시스템을 건축물 실시설계시 최대한 반영할 계획

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

[붙임]

## 1. 도시·군관리계획

## 1) 지구단위계획구역에 관한 결정사항

## 가) 지구단위계획구역 결정조서

| 구분 | 구역명                                 | 위치                    | 면적(㎡)   | 최초결정일 |
|----|-------------------------------------|-----------------------|---------|-------|
| 신설 | 원효로1가 역세권 청년주택<br>(기업형 임대주택) 공급촉진지구 | 용산구 원효로1가<br>104번지 일원 | 5,571.2 |       |

## ■ 지구단위계획구역 결정 사유서

| 도면표시<br>번호 | 지구명                                 | 면적(㎡)   | 결정(변경)사유                                                                                                                                               |
|------------|-------------------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -          | 원효로1가 역세권 청년주택<br>(기업형 임대주택) 공급촉진지구 | 5,571.2 | <ul style="list-style-type: none"> <li>「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 따라 대중교통이 편리하고, 생활여건이 우수한 대상에 공공임대주택을 포함한 역세권 청년주택 건립을 위하여 지구단위계획구역을 신설함</li> </ul> |

## 나) 지구단위계획구역 결정(변경)도 : 게재생략

## 2) 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)사항

## 가) 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

## (1) 용도지역 결정(변경)조서

| 구분   |           | 면적(㎡)   |            |         | 구성비(%) |
|------|-----------|---------|------------|---------|--------|
|      |           | 기정      | 변경         | 변경후     |        |
| 합계   |           | 5,571.2 | －          | 5,571.2 | 100.0  |
| 주거지역 | 제3종일반주거지역 | 5,319.5 | 감) 5,280.5 | 39.0    | 0.7    |
| 상업지역 | 일반상업지역    | 251.7   | 증) 5,280.5 | 5,532.2 | 99.3   |

## ■ 결정(변경)사유서

| 도면표시<br>번호 | 위치                | 용도지역          |        | 면적(㎡)   | 결정(변경)사유                                                                                 |
|------------|-------------------|---------------|--------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |                   | 기정            | 변경     |         |                                                                                          |
| -          | 원효로1가 104번지<br>일대 | 제3종일반<br>주거지역 | 일반상업지역 | 5,280.5 | <ul style="list-style-type: none"> <li>공공임대주택을 포함한 역세권 청년주택 건립을 위하여 용도지역을 변경함</li> </ul> |

## (2) 용도지구 결정 : 변경없음

## (3) 용도지역·지구 결정(변경)도 : 게재생략

## 나) 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경)조서

## (1) 도로

| 구분 | 규모 |    |     |           | 기능   | 연장<br>(m) | 기점            | 종점              | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일 | 비고     |
|----|----|----|-----|-----------|------|-----------|---------------|-----------------|----------|-----------|-----------|--------|
|    | 등급 | 류별 | 번호  | 폭원<br>(m) |      |           |               |                 |          |           |           |        |
| 신설 | 소로 | 3  | 308 | 2         | 집산도로 | 43        | 원효로1가<br>37-7 | 원효로1가<br>108-10 | 일반도로     | -         | -         | 원효로93길 |

## ■ 결정(변경)사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명  | 변경내용                                                                                                                                               | 결정(변경)사유                                                                               |
|---------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| -       | 소로 3-308 | <ul style="list-style-type: none"> <li>도로 신설               <ul style="list-style-type: none"> <li>폭원 : 2m</li> <li>연장 : 43m</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>구역 내·외 원활한 차량소통을 위하여 남측 진출도로 신설 및 확폭</li> </ul> |

## (2) 공공시설

| 구분 | 시설명  | 시설의 세분   | 위치                    | 면적(㎡)               | 비고           |
|----|------|----------|-----------------------|---------------------|--------------|
| 신설 | 문화시설 | 청년커뮤니티시설 | 용산구 원효로1가<br>104번지 일대 | 건축물 연면적 : 2,281.25㎡ | 관리청에<br>기부채납 |

※ (관리청에 기부채납)은 건축물 및 부속토지를 포함함.

- 공공시설 세부계획(시설·운영계획 등)은 공공시설 관리부서와 협의 등의 과정에서 변경될 수 있음
- 공공기여량 산정방법 등은 「서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 준용

## 다) 획지에 관한 사항

## (1) 획지에 관한 결정 조서 : 신설

| 구분 | 구역명                                    | 획지번호 | 위 치               | 면 적(㎡) |            |         | 비고 |
|----|----------------------------------------|------|-------------------|--------|------------|---------|----|
|    |                                        |      |                   | 기정     | 변경         | 변경후     |    |
| 신설 | 용산 원효로1가 역세권 청년주택<br>(기업형 임대주택) 공급촉진지구 | 1    | 원효로1가<br>104번지 일대 | -      | 증) 5,489.3 | 5,489.3 |    |

## ■ 결정(변경)사유서

| 도면표시<br>번호 | 획지명 | 결정내용                                                                                                                                 | 결정 사유                                                                                         |
|------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| -          | 획지1 | <ul style="list-style-type: none"> <li>획지 신설               <ul style="list-style-type: none"> <li>면적 5,489.3㎡</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>민간임대주택 및 공공임대주택을 포함한 역세권 청년주택 건립을 위하여 획지 지정</li> </ul> |

(2) 획지에 관한 결정도 : 게재생략

라) 건축물에 관한 사항

(1) 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 조서

| 구분          | 건축물 용도                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 비고 |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 지정용도<br>(1) | <ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택 (역세권 청년주택)<sup>주1)</sup></li> <li>※ 단, 1~2층 비주거용도 설치</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |
| 불허용도<br>(A) | <ul style="list-style-type: none"> <li>근린생활시설 중 단란주점</li> <li>문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장</li> <li>판매시설 중 도매시장</li> <li>의료시설 중 격리병원</li> <li>숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설</li> <li>위락시설</li> <li>공장</li> <li>창고시설</li> <li>위험물 저장 및 처리시설</li> <li>자동차 관련시설</li> <li>동물 및 식물 관련시설</li> <li>자원순환 관련시설</li> <li>교정 및 군사시설</li> <li>발전시설</li> <li>묘지관련시설</li> <li>장례시설</li> <li>야영장 시설</li> </ul> |    |

※ 주1) 「공공주택 특별법」 제2조제1호 가목에 의한 “공공임대주택” 이나 「민간임대주택 특별법」 제2조 제1호에 의한 “민간임대주택” 에 한하여, 준주택(오피스텔) 및 단기임대주택 제외

■ 결정(변경)사유서

| 도면표시<br>번호 | 결정내용                                                                                                           | 결정 사유                                                                                                                                                      |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -          | <ul style="list-style-type: none"> <li>지정용도 : 주거부문 공동주택(역세권 청년 주택) 용도 지정</li> <li>불허용도 : 주거 위해용도 불허</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>역세권 청년주택 건립을 위해 공동주택(역세권 청년주택) 지정용도로 결정</li> <li>업무시설 중 일반업무시설은 불허하며, 오피스텔 등의 준주택 및 주거(청년주택)에 위해되는 용도 불허</li> </ul> |

(2) 건축물 밀도 및 높이에 관한 결정(변경) 조서

| 구분  | 결 정 내 용                                                                                                                              | 비고 |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 건폐율 | <ul style="list-style-type: none"> <li>60% 이하</li> </ul>                                                                             |    |
| 용적률 | <ul style="list-style-type: none"> <li>기본용적률 : 680% 이하</li> <li>상한용적률 : 800% 이하</li> <li>※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영 기준」 적용</li> </ul> |    |
| 높이  | <ul style="list-style-type: none"> <li>최고 100m 이하</li> </ul>                                                                         |    |

(3) 용적률 완화항목 및 내용에 관한 결정(변경) 조서

| 구분         |                                 | 기 준                                                                                                                       | 내 용                                                                                                       | 완화 내용         | 비고             |
|------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| 공공<br>기여율  | 공공시설 등<br>설치·제공 비율              | <ul style="list-style-type: none"> <li>공공기여율 25%에 해당하는 공공시설 설치 및 제공(공공 임대주택 부속토지 포함)</li> </ul>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>공공기여율 38.1% 계획</li> </ul>                                          | 기본용적률 680% 부여 | 모든 항목을 충족하여야 함 |
| 주택건설<br>기준 | 비주거 비율                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>상업지역의 용도용적제 미적용 - 주거 : 비주거 = 9 : 1 적용</li> </ul>                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>주거 89.7% : 비주거 10.3% 계획</li> </ul>                                 |               |                |
|            | 주택규모                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하</li> <li>민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하</li> </ul>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>공공임대주택 : 전용 17㎡, 29㎡</li> <li>민간임대주택 : 전용 15㎡, 33㎡, 43㎡</li> </ul> |               |                |
| 건축물<br>형태  | 21세기 미래형<br>주거환경 조성을<br>위한 주요정책 | <ul style="list-style-type: none"> <li>리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물 및 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상의 무적으로 이행</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>에너지효율 건축물 계획</li> <li>친환경 건축물 계획</li> </ul>                        |               |                |

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영 기준」 적용

■ 결정(변경)사유서

| 도면표시번호 | 변경사유                                                                                                         |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -      | <ul style="list-style-type: none"> <li>역세권 청년주택을 건립함에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따른 운영기준을 적용함</li> </ul> |

마) 기타사항에 관한 결정

| 구분    | 결 정 내 용                                                                                      | 비고 |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 건축한계선 | <ul style="list-style-type: none"> <li>대상지 서측변 : 2m</li> <li>대상지 남측변 및 인접필지변 : 3m</li> </ul> |    |
| 전면공지  | <ul style="list-style-type: none"> <li>도로변 건축한계선 내 보도형 전면공지</li> </ul>                       |    |

바) 공공기여 계획

| 구분       | 면 적             | 기부채납 내용     | 기부채납 면적   | 비고    |
|----------|-----------------|-------------|-----------|-------|
| 공공임대주택   | 건축연면적 6,263.09㎡ | 공공임대주택 부속토지 | 1,287.54㎡ | 23.1% |
| 기반시설(도로) | 부지면적 81.9㎡      | 도로 설치 및 제공  | 81.9㎡     | 1.5%  |
| 문화시설     | 건축연면적 2,281.25㎡ | 문화시설 및 부속토지 | 752.6㎡    | 13.5% |

※ 전체 구역면적(5,571.2㎡)에 대한 기부채납(총부담) 비율임

※ 도로는 상한용적률 산정 시 인센티브대상에서 제외

※ 문화시설(청년커뮤니티시설)의 규모 공공시설 관리부서와 협의 등의 과정에서 변경 될 수 있음

2. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당없음

3. 방재계획

1) 호우재해

- 사업지는 개발중 홍수유출량 및 토사유출량 증가가 예상되므로 임시침사지점 저류지 및 임시침사지, 가배수로 계획

2) 사면 및 기반재해

- 지하굴토 공사시 사업지구내 알맞은 지하터파기 공법 선정

- ① 터파기 계획 : 흙막이공법 적용
- ② 흙막이 벽체 : C.I.P 벽체 적용
- ③ 지보재 : 건축 SLAB 지지공법 적용
- ④ 차수 및 기반보강 : L.W GROUTING 공법

3) 기타재해

- 공사시 비산먼지 및 소음 등 발생 저감을 위해 세륜, 세차시설 설치 및 사업지구 경계 부로 가설방음벽 등 설치 구조안전 및 내진설계기준에 따라 건축계획 수립 및 대피시설, 대응시스템 구축

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                |                      |                                                    |
|----|-------|-----|----|----|---------|-------|--------------|--------------------|------|--------------------|----------------------|----------------------------------------------------|
|    | 행정동   | 자번  |    |    | (㎡)     | (평)   | 성명           | 주소                 | 지분   | 성명                 | 주소                   | 소유권 이외의 권리종류<br>및 내용                               |
|    |       | 본번  | 부번 |    |         |       |              |                    |      |                    |                      |                                                    |
| 1  | 원효로1가 | 104 | 0  | 대  | 5,413.2 | 1,637 | 롯데건설<br>주식회사 | 서울 서초구<br>신사동 339  | 100% | 없음                 | -                    | -                                                  |
| 2  | 원효로1가 | 104 | 1  | 대  | 9.6     | 3     | 롯데건설<br>주식회사 | 서울 서초구<br>신사동 339  | 100% | 주식회사<br>서울신탁<br>은행 | 중구<br>남대문로2가<br>10-1 | 근저당권설정<br>채권최고액<br>금일십오억원정<br>(채무자: 주식회사명화<br>건설사) |
| 3  | 원효로1가 | 106 | 2  | 대  | 138.8   | 42    | 롯데건설<br>주식회사 | 서울 서초구<br>잠원동 50-2 | 100% | 없음                 | -                    | -                                                  |
| 4  | 원효로1가 | 37  | 4  | 대  | 9.6     | 3     | 롯데건설<br>주식회사 | 서울 서초구<br>신사동 339  | 100% | 없음                 | -                    | -                                                  |
| 총계 |       |     |    |    | 5,571.2 | 1,685 | 100%         |                    |      |                    |                      |                                                    |

2) 물건조서

| 연번 | 소재지   |     |    | 지목 | 물건의 종류                | 구조  | 사용승인<br>일자 | 규모         |           |           | 소유자          | 관계인                 |                         |                         | 관련<br>지번 |
|----|-------|-----|----|----|-----------------------|-----|------------|------------|-----------|-----------|--------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|----------|
|    | 행정동   | 지번  |    |    |                       |     |            | 연면적<br>(㎡) | 지하<br>(층) | 지상<br>(층) |              | 성명<br>또는<br>명칭      | 주소                      | 권리종류 및 내용               |          |
|    |       | 본번  | 부번 |    |                       |     |            |            |           |           |              |                     |                         |                         |          |
| 1  | 원효로1가 | 104 | 0  | 대  | 사무실                   | 연외조 | 1968.09.23 | 1,113.29   | -         | 3         | 롯데건설<br>주식회사 | 주식회사<br>엘에스<br>네트웍스 | 경상남도<br>김해시 인동<br>360-1 | 전세권설정<br>금 100,000,000원 |          |
| 2  | 원효로1가 | 104 | 0  | 대  | 사무실,<br>창고            | 연외조 | 1964.04.25 | 697.52     | -         | 1         | (주)롯데건설      | -                   | -                       | -                       |          |
| 3  | 원효로1가 | 104 | 0  | 대  | 사무실,<br>제2종근린<br>생활시설 | 연외조 | 1957.06.18 | 1,407.10   | -         | 3         | 롯데건설<br>주식회사 | -                   | -                       | -                       |          |
| 4  | 원효로1가 | 104 | 0  | 대  | 사무실,<br>창고            | 연외조 | 1957.06.18 | 224.73     | -         | 1         | (주)롯데건설      | -                   | -                       | -                       |          |
| 5  | 원효로1가 | 104 | 0  | 대  | 사무실                   | 연외조 | 1957.06.18 | 619.95     | -         | 3         | (주)롯데건설      | 주식회사<br>엘에스<br>네트웍스 | 경상남도<br>김해시 인동<br>360-1 | 전세권설정<br>금 100,000,000원 |          |

3) 토지취득 방법 : 구역면적의 100% 사업시행자 소유

4) 준치건축물 및 공작물 처리계획 : 철거 후 신축

#### 5. 공공시설의 귀속에 관한 계획

##### 1) 공공시설의 종류, 위치 및 규모

| 구 분                | 위 치                                                  | 시설규모              | 비고        |
|--------------------|------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| 기반시설(도로)           | 소로 3-308<br>• 기점 : 원효로1가 37-7<br>• 종점 : 원효로1가 108-10 | 81.9㎡             | 도로설치 및 제공 |
| 문화시설<br>(청년커뮤니티시설) | 용산구 원효로1가<br>104 일대                                  | 건축연면적 : 2,281.25㎡ | -         |

※ 문화시설(청년커뮤니티시설)의 규모 공공시설 관리부서와 협의 등의 과정에서 변경 될 수 있음

##### 가) 계획기준 및 근거

- 공공기여 내용 : 문화시설 설치 후 관리청에 시설 및 토지 기부채납
- 세부기준 : 공공기여량 산정방법 등은 「서울시 지구단위계획 수립기준」 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 준용

6. 공사의 감리에 관한 계획 : 「주택법」 및 「건설기준 관리규칙」 등 관련 규정에 따라 해당 지자체인 용산구청 건축디자인과에서 감리자를 선정하여 감리업무 수행.