

◆ 서울특별시고시 제2023-383호

**성동구 용답동 231 일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)
공급촉진지구 지정, 지구계획승인 및 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 고시**

서울특별시고시 제2021-571호(2021.10.21.)로 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정 및 지구계획 승인된 성동구 용답동 231일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 사업에 대하여, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제28조에 따라 지구계획을 변경 승인하며, 같은 법 제28조 및 시행령 제24조에 따라 변경 고시합니다.

2023년 9월 7일
서울특별시장

I. 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항 (변경)

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적 (변경없음)

2. 촉진지구 지정일 (변경없음)

3. 사업의 종류 (변경없음)

4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명 (변경)

[기정]

- 명 칭 : 주식회사 이지스엠에프용답위탁관리부동산투자회사
- 대표자 성명 : 도병운 대표
- 소재지 : 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층(여의도동, 세우빌딩)
- 법인등록번호 : 110111-7214961

[변경]

- 명 칭 : 주식회사 이지스엠에프용답위탁관리부동산투자회사
- 대표자 성명 : 이준성 대표
- 소재지 : 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층(여의도동, 세우빌딩)
- 법인등록번호 : 110111-7214961

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

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

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항 (변경)

1. 지구계획의 개요 (변경없음)
2. 사업시행자의 성명 또는 명칭 (변경)

[기정]

- 명 칭 : 주식회사 이지스엠에프용답위탁관리부동산투자회사
- 대표자 성명 : 도병운 대표
- 소재지 : 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층(여의도동, 세우빌딩)
- 법인등록번호 : 110111-7214961

[변경]

- 명 칭 : 주식회사 이지스엠에프용답위탁관리부동산투자회사
- 대표자 성명 : 이준성 대표
- 소재지 : 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층(여의도동, 세우빌딩)
- 법인등록번호 : 110111-7214961

3. 사업기간 및 채원조달계획 (변경없음)

4. 토지이용계획 및 개략설계도서 (변경없음)

5. 인구·주택 수용계획 (변경없음)

6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치 계획 (변경없음)

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획 (변경없음)

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

[붙임]

1. 도시·군관리계획

1) 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)사항 (변경없음)

2) 용도지역·지구에 관한 결정사항 (변경없음)

3) 도시기반시설에 관한 결정 사항 (변경없음)

4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항 (변경)

가) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 (변경없음)

나) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 (변경없음)

다) 기타 사항에 관한 결정조서(변경없음)

라) 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경없음)

마) 역세권 청년주택 용적률 완화 등에 따른 적용기준(의무사항) (변경)

[기정]

구분	사업조건 항목		적용기준	계획내용	완화 내용	비고
결정	공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	부지면적의 20%에 해당하는 공공시설 설치 및 제공(공공임대주택 부속토지 포함)	공공임대주택 부속토지 면적 : 1,281.59㎡ (20.03%)	기본 용적률 680% 부여	모든 항목을 충족하여 함
	건축물 용도 구분	비주거 비율	5% 이상(가로변 비주거 설치 의무주1)	4,849.77㎡(6.55%) - 지상 연면적 기준		
		주거비율	80%이상 90% 이하	69,972.53㎡(93.45%) - 지상 연면적 기준		
	주택 건설 기준	주택규모	- 공공임대주택 : 사용면적 54㎡(전용 45㎡) 이하 - 민간임대주택 : 사용면적 72㎡(전용 60㎡) 이하	- 공공임대(504세대) : 민간임대(781세대) = 35.92% : 64.08% - 공공임대주택 - 전용 19㎡, 38A㎡, 39㎡, 42㎡, 43㎡, 59㎡ - 민간임대주택		성동구 용답동 231 일원 역세권 청년주택 에 한함

구분	사업조건 항목		적용기준	계획내용	완화 내용	비고
				- 전용 19㎡, 38A㎡, 38B㎡, 38C㎡, 39㎡, 42㎡, 43㎡, 59㎡		
	건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용		
	주민공 동이용 시설	「주택건설기 준 등에 관한 규정 및 「서울시 주택조례」	주민공동시설 설치 법정면적 : 3,260.00㎡ (1,000세대 이상 : 500㎡+세대수×2.0㎡×1 .25	주민공동시설 설치 면적 = 3,398.13㎡		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용

※ 주1) 서울시와의 협의 및 위원회의 자문에 따른 과정에서 공공임대주택의 추가 공급을 위한 비주거 비율 10% → 5%로 완화받은 사항 비주거 면적 7,482.23㎡ (10.00%) → 4,849.78(6.55%) = 2,632.45㎡ (3.45%) 완화

[변경]

구분	사업조건 항목		적용기준	계획내용	완화 내용	비고
결정	공공 기여 율	공공시설 등 설치·제공 비율	부지면적의 20%에 해당하는 공공시설 설치 및 제공(공공임대주택 부속토지 포함)	공공임대주택 부속토지 면적 : 1,279.87㎡ (20.00%)	기본 용적률 680% 부여	모든 항목을 충족하여 함 성동구 용답동 231 일원 역세권 청년주택
	건축 물 용도 구분	비주거 비율	5% 이상(가로변 비주거 설치 의무)주1)	4,912.22㎡ (6.64%) - 지상 연면적 기준		
		주거비율	95% 이하	69,085.64㎡ (93.36%) - 지상 연면적 기준		
	주택 건설	주택규모	공공임대주택 : 사용면적 54㎡(전용 45㎡) 이하	공공임대(504세대) : SH선매입 (100세대) :		

구분	사업조건 항목		적용기준	계획내용	완화 내용	비고
	기준		민간임대주택 : 사용면적 72㎡(전용 60㎡) 이하	민간임대(799세대) = 35.92% : 7.13% : 56.95% - 공공임대주택 - 전용 19㎡, 38A㎡, 39㎡, 42㎡, 43㎡, 59㎡ - 민간임대주택, SH선매입 - 전용 19㎡, 38A㎡, 38B㎡, 38C㎡, 39㎡, 42㎡, 43㎡, 59㎡		에 한함
	건축 물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용		
	주민 공동 이용 시설	「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울시 주택조례」	주민공동시설 설치 법정면적 : 3,385.00㎡ - 1,000세대 이상 : $\{(500\text{㎡} + (\text{세대수} \times 2.0\text{㎡})) \times 1.25\}$	주민공동시설 설치 면적 = 3,463.78㎡		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용

※ 주1) 서울시와의 협의 및 위원회의 자문에 따른 과정에서 공공임대주택의 추가 공급을 위한 비주거 비율 10% → 5%로 완화받은 사항 비주거 면적 7,399.79㎡ (10.00%) → 4,912.22(6.64%) = 2,487.57㎡ (3.45%) 완화

■ 역세권 청년주택 용적률 완화 등에 따른 적용기준(의무사항) 결정(변경)사유서

도면번호	변경내용	변경사유
-	• 공공임대주택 부속토지 면적 변경 - 1,281.59㎡ (20.03%) → 1,279.87㎡ (20.00%) • 건축물 용도 구분 내 주거 및 비주거 면적 변경 - 주거면적 : 69,972.53㎡ → 69,085.64㎡ - 비주거면적 : 4,849.77㎡ → 4,912.22㎡ • 주민공동이용시설 법정면적 및 계획 면적 변경 - 법정면적 : 3,260.00㎡ → 3,385.00㎡ - 계획면적 : 3,398.13㎡ → 3,463.78㎡ • 주택건설기준 주택규모 수정 - 민간임대주택세대수 : 781세대 → 799세대 - SH선매입 추가	• 공공임대주택 부속토지 면적 변경 - 전체연면적 및 주거연면적이 변경됨에 따라 공공 임대주택 부속토지 산정면적이 변경되었음 • 건축물 용도 구분 내 주거 및 비주거 면적 변경 - 건축계획변경에 따른 전체연면적이 변경됨 • 주민공동이용시설 법정면적 및 계획 면적 변경 - 법정면적 오기일에 따른 면적 수정 - 법정면적이 변경됨에 따라 주민공동이용시설 면적 변경 • 주택건설기준 주택규모 수정 - 기정 민간임대주택 세대수 오기 수정 - SH주택공사 협약에 따른 SH 선매입 세대수 추가

5) 공공기여계획 (변경)

[기정]

구분		기부채납 내용	기부채납 내용	기부채납 면적(㎡)	비고
일반 상업 지역	기본 680.00%	공공임대주택 부속토지	- 대지면적의 20% 이상 - 1,279.74㎡ (20%)	1,281.59	20.03% ^{주1)}
	상한 1157.56%	완화 받은 용적률의 50%	- 완화 받은 용적률의 50% 이상 - 15,278.89㎡ (50%)	15,299.78	50.07% ^{주2)}

주1) 전체 대지면적(6,398.7㎡)에 대한 기부채납 토지지분 비율임

주2) 추가 지상연면적(30,557.79㎡)에 대한 기부채납 지상연면적 비율임

[변경]

구분		기부채납 내용	기부채납 내용	기부채납 면적(㎡)	비고
일반 상업 지역	기본 680.00%	공공임대주택 부속토지	- 대지면적의 20% 이상 - 1,279.74㎡ (20%)	1,279.87	20.00% ^{주1)}
	상한 1157.56%	완화 받은 용적률의 50%	- 완화 받은 용적률의 50% 이상 - 15,243.35㎡ (50%)	15,245.85	50.00% ^{주2)}

주1) 전체 대지면적(6,398.7㎡)에 대한 기부채납 토지지분 비율임

주2) 추가 지상연면적(30,491.71㎡)에 대한 기부채납 지상연면적 비율임

■ 공공기여계획 결정(변경)사유서

도면번호	변경내용	변경사유
-	- 공공임대주택 부속토지 기부채납 면적 변경 - 완화 받은 용적률 기부채납 면적 변경	- 공공임대주택 부속토지 면적 변경 - 전체연면적 및 주거연면적이 변경됨에 따라 공공 임대주택 부속토지 산정면적이 변경되었음

2. 집단에너지의 공급에 관한 계획 (해당없음)

3. 방재계획 (변경없음)

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

5. 공공시설의 귀속에 관한 계획 (변경)

[변경]

구 분	내 용	비 고
공공시설의 종류	안심상가	-
위치	성동구 용답동 231 일원	-
규모	연면적 : 915.23㎡	-
계획기준 및 근거	- 공공기여량 산정방법 등은 「서울시 지구단위계획수립 기준」 및 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 - 시설 부지가액 및 표준건축비(건축공사비)는 사업계획승인(통합심의) 시점을 기준으로 변경하여 적용하고, 그에 따라 공공기여량은 변경 가능	-
관리처분계획	조성 후 관리청에 기부채납	-

※ 추후 측량성 및 감정평가 등에 의해 변경 가능

[변경]

구 분	내 용	비 고
공공시설의 종류	안심상가	-
위치	성동구 용답동 231 일원	-
규모	연면적 : 901.28㎡	-
계획기준 및 근거	- 공공기여량 산정방법 등은 「서울시 지구단위계획수립 기준」 및 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 - 시설 부지가액 및 표준건축비(건축공사비)는 사업계획승인(통합심의) 시점을 기준으로 변경하여 적용하고, 그에 따라 공공기여량은 변경 가능	-
관리처분계획	조성 후 관리청에 기부채납	-

※ 추후 측량성 및 감정평가 등에 의해 변경 가능

■ 공공기여계획 결정(변경)사유서

도면번호	변경내용	변경사유
-	- 안심상가 면적 변경 - 연면적 : 915.23㎡ → 901.28㎡	- 안심상가 면적 변경 - 안심상가로 계획된 지상3층 면적이 변경됨에 따라 연면적 변경

6. 공사의 감리에 관한 계획 (변경없음)

7. 조성토지의 공급에 관한 계획 (변경없음)

8. 관계도면 (변경없음)