

2021 - 713

98 - 6

()

() ()

「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제33조, 「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 용산구 갈월동 98-6번지 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급 촉진지구를 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 용산구 갈월동 98-6번지 공공 지원민간임대주택(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.

2021년 12월 23일

서울특별시

I. 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

- 명 칭: 용산구 갈월동 98-6번지 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치: 서울특별시 용산구 갈월동 98-6번지 일원
- 면 적: 1,905.4㎡

2. 촉진지구의 지정일 : 2021년 12월 23일

3. 사업의 종류 : 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 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 및 내용
		본번	부번									
1	갈월동	98	6	대	1,905.4	576	롯데건설 주식회사	서울 서초구 신사동 339	100%	없음	-	-

2) 물건조서

연번	소재지			지목	물건의 종류	구조	사용승인 일자	규모			소유자	관계인			관련 지번
	행정동	지번						면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		성명 또는 명칭	주소	권리종류 및 내용	
		본번	부번												
1	갈월동	98	6	대	사무실	철근 콘크리트조	1963.01.08	1,295.92	-	4	롯데건설 주식회사	-	-	-	-
2	갈월동	98	6	대	사무실, 독서 실, 휴게실, 제 1층 근생	철근 콘크리트조	1968.09.12	2,587.66	-	4	롯데건설 주식회사	-	-	-	-

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

1) 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구분	지구명	위치	면 적(㎡)			최초결정일
			기정	변경	변경후	
기정	용산 지구단위계획구역	중구 봉래동~ 용산구 한강로 일대	3,490,594.51 (1,905.4)	-	3,490,594.51 (1,905.4)	서울시고시 제1995-53호 (1995.3.8.)

2) 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		3,490,594.51	-	3,490,594.51	100.0	
주거지역	소계	2,378,024.51	-	2,378,024.51	68.1	
	제1종일반주거지역	8,4972.40	-	8,4972.40	2.4	
	제2종일반주거지역 (7층이하)	509,722.60	-	509,722.60	14.6	
	제2종일반주거지역	502,600.00	-	502,600.00	14.4	
	제3종일반주거지역	1,120,517.21	-	1,120,517.21	32.1	
	준주거지역	160,212.30	-	160,212.30	4.6	
상업지역	일반상업지역	980,265.00 (1,905.4)	-	980,265.00 (1,905.4)	28.1	
녹지지역	자연녹지지역	132,305.00	-	1,905.4	3.8	

3) 도시기반시설에 관한 결정조서

(1) 교통시설(도로) 결정 : 변경

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	소로	3	14	6	국지도로	180	갈월동 (대2-12)	갈월동 98-57	일반도로	-	서고 제2010-438호 (10.12.2)	선형 변경

7. 관계서류의 열람방법 : 서울특별시 서소문2청사 6층 주택공급과(02-2133-6294)와 용산구청 7층 건축과(02-2199-7492)에 비치하여 일반인에게 보이게 함.

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

- 명 칭: 용산구 갈월동 98-6번지 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치: 서울특별시 용산구 갈월동 98-6번지 일원
- 면 적: 1,905.4㎡
- 공급촉진지구의 지정목적 : 「서울시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 따라 대중교통이 편리하고 생활여건이 우수한 대상지 내 역세권 청년주택을 공급하기 위함

2. 사업시행자의 성명 또는 명칭

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

3. 사업기간 및 재원조달계획

- 사업기간 : 지구지정일 ~ 2023년
- 재원조달계획 : 자기자본 등

4. 토지이용계획

구분	면 적(㎡)	구성비(%)	비고
주택건설용지	1,892.2	99.3	공공임대, 공공지원민간임대
기반시설용지	1.2	0.7	도로
합 계	1,905.4	100.0	

※ 도로는 설치 및 조성 후 관리청에 무상귀속

※ 추후 측량성과 등에 의해 변경 가능

5. 인구·주택수용계획

- 1) 수용인구 : 424인
2) 주택건설계획 : 269세대

구분		세대수(세대)	비율(%)	수용인구(인)	비율(%)	비고
공공임대주택	27 TYPE	4	1.5	4	0.9	역세권 청년주택 건설·공급
	45 TYPE	4	1.5	4	0.9	
	58 TYPE	8	3.0	21	5.0	
	소 계	16	6.0	29	6.8	
SH선매입	27 TYPE	36	13.3	36	8.5	
	소 계	36	13.3	36	8.5	
공공지원 민간임대주택	27 TYPE	40	14.9	40	9.4	
	45 TYPE	59	21.9	59	13.9	
	58 TYPE	118	43.9	260	61.4	
	소 계	217	80.7	359	84.7	
합 계		269	100.0	424	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 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	소로	3	14	6	국지도로	180	갈월동 (대2-12)	갈월동 98-57	일반도로	-	서고 제2010-438호 (10.12.2)	선형 변경

■ 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정(변경)사유
소로3-14	소로3-14	●선형 변경	●실폭원 6m 확보를 위한 일부 선형 조정

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획

1) 환경보전계획

가) 생태면적 확보 및 녹지네트워크 조성

- － 사업시행시 대상지 내 생태면적율은 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장을 통한 피복형유형과 식재유형 적용한 결과 생태면적율은 30.19%로 산정

나) 환경오염 저감계획

- － 공사시 공정별 오염물질발생원을 분류하고, 부지내 지형을 고려하여 살수설비, 세륜 시설, 가배수로, 침사지 등 각종 환경오염방지시설을 계획·설치하여 각 공사단계별 환경오염 저

감대책을 이행

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 활성화 되도록 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] (도면게제생략)

[붙임]

1. 도시·군관리계획

1) 지구단위계획구역에 관한 결정

가) 지구단위계획구역 결정조서

구분	지구명	위치	면 적(㎡)			최초결정일
			기정	변경	변경후	
기정	용산 지구단위계획구역	중구 봉래동~ 용산구 한강로 일대	3,490,594.51 (1,905.4)	-	3,490,594.51 (1,905.4)	서울시 고시 제1995-53호 (1995.3.8.)

※ ()는 역세권 청년주택 공급촉진지구 내 면적임

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

가) 용도지역·지구에 관한 결정조서

(1) 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		3,490,594.51	-	3,490,594.51	100.0	
주거지역	소계	2,378,024.51	-	2,378,024.51	68.1	
	제1종일반주거지역	8,4972.40	-	8,4972.40	2.4	
	제2종일반주거지역 (7층이하)	509,722.60	-	509,722.60	14.6	
	제2종일반주거지역	502,600.00	-	502,600.00	14.4	
	제3종일반주거지역	1,120,517.21	-	1,120,517.21	32.1	
	준주거지역	160,212.30	-	160,212.30	4.6	
상업지역	일반상업지역	980,265.00 (1,905.4)	-	980,265.00 (1,905.4)	28.1	
녹지지역	자연녹지지역	132,305.00	-	1,905.4	3.8	

※ ()는 역세권 청년주택 공급촉진지구 내 면적임

(2) 용도지구 결정조서(변경없음)

나) 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경)조서

(1) 교통시설(도로) 결정 : 변경

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	소로	3	14	6	국지도로	180	갈월동 (대2-12)	갈월동 98-57	일반도로	-	서고 제2010-438호 (10.12.2)	선형 변경

■ 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정(변경)사유
소로3-14	소로3-14	•선형 변경	•실폭원 6m 확보를 위한 일부 선형 조정

3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정
가) 가구 및 획지에 관한 결정
(1) 가구 및 획지계획에 관한 결정 : 변경

가구 번호	기정				변경				비고
	동	지번	면적	계획내용	동	지번	면적	계획내용	
남3	갈월동	98-6대 외 1필지 (98-8)	8,296.4	-	갈월동	98-6대	1,892.2	획지	청년주택 사업대상지 (도로제외)
						98-8대	6,391.0	-	

■ 결정(변경)사유서

도면표시번호	획지명	결정내용	결정 사유
-	획지1	•획지 신설 - 면적 1,892.2㎡	•공공임대주택을 포함한 역세권 청년주택 건립을 위하여 획지 지정

나) 건축물 등에 관한 결정
(1) 건축물의 용도계획에 관한 결정 : 변경

구분	기정	변경	비고
지정용도	-	•공동주택(주거복합) ^{주1)}	A
권장용도	•제2종 근린생활시설 중 공연장 •판매시설(도매시장 제외) •문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 •업무시설(오피스텔 제외) •노유자시설	-	-
불허용도 ^{주2)}	•의료시설 중 정신병원 및 격리병원 •목욕에 철타이 있는 골프연습장 •공장, 창고시설, 장례식장 •교정 및 군사시설 중 교도소 및 감화원 •위험물 저장 및 처리시설	•의료시설 중 정신병원 및 격리병원 •공장, 창고시설 •위험물 저장 및 처리시설 •목욕에 철타이 있는 골프연습장 •교정 및 군사시설 •제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 •문화 및 집회시설 중 집회정 및 관람장 •판매시설 중 도매시장 •숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설	U2-1

구분	기정	변경	비고
		•위락시설, 자동차 관련시설, 동물 및 식물관련시설, 자연순환관련시설, 발전시설, 묘지관련시설, 장례시설, 야영장 시설	

※ 주1,2는 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 청년주택의 갈월동 98-6번지 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

■ 결정(변경)사유서

도면 표시번호	결정내용	결정 사유
A	•지정용도 : 주거부문 공동주택(역세권 청년주택) 용도 지정	•청년주택 활성화 및 가로활성화용도 유도의 공동주택 (주거복합) 지정
-	-	•역세권청년주택 특성화를 위한 별도의 권장용도 미운영
U2-1	•불해용도 : 주거 위해용도 불허	•업무시설 중 일반업무시설은 불허하며, 오피스텔 등의 준주택 및 주거(청년주택)에 위해지는 용도 불허

(2) 건축물 밀도계획에 관한 결정 : 변경

구분	기정	변경	비고
건폐율	•60% 이하	좌동	갈월동 98-6번지 청년주택 사업대상지에 한함
용적률	•기준용적률 : 400% 이하 •허용용적률 : 600% 이하 •상한용적률 : 1,000% 이하	•기본용적률 : 1,000% 이하 ※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용	
높이	•최고높이 100m 이하	좌동	

■ 결정(변경)사유서

도면 표시번호	결정내용	결정 사유
-	•건폐율 : 60% 이하 •용적률 : 기본용적률 1,000% 이하 •높이 : 최고높이 100m 이하	•역세권 청년주택을 건립함에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영 기준」 및 「서울시 도시계획조례」 등 관련 기준 준용 •높이는 인접 주거지역과의 과도한 높이 차이에 의한 위압감 감소 및 조화로운 스카이라인 조성을 위한 건축계획 수립

(3) 용적률 완화항목 및 내용에 관한 계획 : 신설

구분	적용기준	계획내용	완화내용
공공 기여율	공공시설 등 설치제공비율	•부지면적의 14%에 해당하는 공공시설 설치 및 제공	기본용적률 1,000% 부여 (모든 항목을 충족하여야 함)
주택 건설기준	비주거비율	•10%이상 20%이하 (가로변 비주거 설치 의무)	

구분		적용기준	계획내용	완화내용
	주거	주거비율	•80%이상 90% 이하	•공공지원 민간임대주택 비율 -주거 전체 269세대 중 217세대 (80.67%) -주거 전체 21,278.76㎡ 중 18,239.90㎡ (85.72%)
		공공지원민간 임대	•주택 세대수 및 총 연면적의 각 50% 이상	
주택건설 비중	주택규모	•공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 •민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	•공공임대주택 : 전용23.93㎡, 전용39.97㎡, 전용49.69㎡ •민간임대주택 : 전용23.93㎡, 전용39.97㎡, 전용49.69㎡	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	•리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 자원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	•에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용	
주민공동 시설	커뮤니티시설	•주민공동체 활성화를 위해 150㎡ 이상의 주민 커뮤니티시설 설치	•커뮤니티시설 448.96㎡ 계획 (지상3층,24층)	

(4) 공공기여 계획 : 신설

구분	기본용적률	공공기여율	공공기여계획	비고
공공임대주택	1,000% 이하 [일반상업지역]	부지면적의 14% 이상 ^{※1)} (266.76㎡ 이상)	공공임대주택 부속토지 : 103.59㎡ (5.44%)	토지지분
공공시설 ^{※2)} (문화시설)			건축물 기부채납 : 168.03㎡ (8.82%) ^{※2)}	토지지분 및 건축물

※ 주1) 「서울특별시 역사권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-2 공공기여율 적용

※ 주2) 「서울특별시 역사권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 라. 다) 기본용적률 및 상한용적률 적용에 따른 공공기여는 공공임대주택 공급을 우선으로 한다. 다만, 공공시설 등이 일부 필요하다고 인정되는 경우에는 관련위원회 자문 또는 심의를 거쳐 공공시설 등을 일부 설치·제공할 수 있다.

(5) 건축물의 배치 및 형태에 관한 결정 : 변경없음

구분	지침내용	비고
건축한계선	•이면부 : 1m (한강대로7길)	결정도 참조

4) 기타사항에 관한 결정

가) 대지 내 공지에 관한 결정 : 변경없음

구분	지침내용	비고
전면공지	•인도부속형 : 건축선 후퇴부분	결정도 참조

- 나) 차량동선 및 주차계획 : 변경없음
 다) 친환경요소에 관한 계획 : 변경없음
 라) 인센티브 항목 : 변경없음

- 5) 특별계획구역에 관한 계획 : 변경없음
 6) 경미한 사항에 관한 결정(권한 : 구청장) : 변경없음

2. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당없음

3. 방재계획

1) 내수재해

- 서울시 방재성능목표강우량 고려한 우수관로 용량 결정, 기존 배수체계유지하여 배수처리 계획 수립

2) 지반 및 지진 재해

- 내진설계기준에 따라 건축계획 수립 및 대피시설, 대응시스템 등을 구축
 - 지진 등 재난발생 시 피해가 예상되는 시설물에 대한 정기점검 및 정비 실시

3) 기타재해

- 공사시 비산먼지 및 소음 등 발생 저감을 위해 세륜, 세차시설 설치 및 사업지구 경계부로 가설벽 등 설치

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	지번			(㎡)	(평)	성명	주소	지분	성명	주소	소유권 이외의 권리종류 및 내용
		본번	부번									
1	갈월동	98	6	대	1,905.4	576	롯데건설 주식회사	서울 서초구 신사동 339	100%	없음	-	-

2) 물건조서

연번	소재지			지목	물건의 종류	구조	사용승인 일자	규모			소유자	관계인			관련 지번
	행정동	지번						면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		성명 또는 명칭	주소	권리종류 및 내용	
		본번	부번												
1	갈월동	98	6	대	사무실	철근 콘크리트조	1963.01.08	1,295.92	-	4	롯데건설 주식회사	-	-	-	-
2	갈월동	98	6	대	사무실, 독서 실, 휴게실, 제 1층 근생	철근 콘크리트조	1968.09.12	2,587.66	-	4	롯데건설 주식회사	-	-	-	-

3) 토지취득 방법 : 구역면적의 100% 사업시행자 소유

4) 존치건축물 및 공작물 처리계획 : 철거 후 신축

5. 공공시설의 귀속에 관한 계획

1) 공공시설의 종류, 위치 및 규모

구분	문화시설	도로	비고
위치	●용산구 갈월동 98-6번지	●소로 3-14	-
규모	●연면적 : 497.25㎡	●면적 : 13.2㎡	-
계획기준 및 근거	●공공기여량 산정방법 등은 「서울시 지구단위계획 수립기준」 및 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 준용 ●시설 부지가액 및 표준건축비(건축공사비)는 건축허가(통합심의) 시점을 기준으로 변경하여 적용하고, 그에 따라 공공기여량은 변경 가능		-
관리처분계획	●조정 후 관리청에 기부채납		-

※ 추후 측량성과 및 감정평가 등에 따라 변경 가능

6. 공사의 감리에 관한 계획 : 「건축법」 및 「건설기술 진흥법」에 의거 해당 지자체인 용산구청에서 감리자를 선정하여 감리업무 수행

7. 조성토지의 공급에 관한 계획

구분	위 치		공급대상자	공급시기	비고
	면적(㎡)	구성비(%)			
합계	1,892.2	100.0	-	-	-
주택건설용지	1,892.2	100.0	자체사용	승인후	-

**용산 갑동 98-6번지
역세권 청년주택
(공공지원민간투자주체)
공급촉진지구 지정 및 지구계획 결정**

지구단위계획구역 결정도

범례

- - - 용산 지구단위계획구역
- · - · - 지구단위계획구역

**갑동 98-6번지 역세권 청년주택(공공지원민간투자주체)
지구단위계획구역(1,907.4㎡)**

Hangeuk-daero 77m (30m), Hanam-daero 40m, Gyeongju-daero 30m, Seongnam-daero 30m.

Korea Map, Scale: 0 10 20 50m.

**용산 갑일동 90-6번지
역세권 청신주택
(공공기관인근주택주요)
공급촉진지구 지정 및 지구계획 결정**

용도지역·지구에 관한 결정도

범례

- - - 용산 지구단위계획구역
- - - 공공기관인근주택주요 공급촉진지구
- 지획선
- 제2종 일반주거지역
- 제3종 일반주거지역
- 일반상업지역
- 방화지구

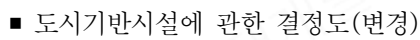
한강대로 77m(30m)

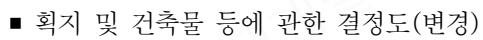
정호로 78m

봉곡로 90m

국립중앙대학교로 100m

0 10 20 50m





■ 공급촉진지구에 관한 결정도

