

◆ **서울특별시고시 제2022-452호**

**서대문구 창천동 502-11번지 일대 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)
공급촉진지구 지정·지구계획 승인 및 도시관리계획(용도지역, 신촌지구일대
지구단위계획) 결정(변경)·지형도면 고시**

「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제33조, 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 서대문구 창천동 502-11번지 일대 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구를 지정하고, 같은 지구에 대하여 같은 법 제28조에 따른 지구계획을 승인 하며, 같은 법 제26조, 제28조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니 다.

또한, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 규정에 따라 서울특별시고시 제2013-314호 (2013.9.26.)로 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시된 신촌지구일대 지구단위계획구역을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 11월 24일

서울특별시장

I. 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

- 명 칭 : 서대문구 창천동 502-11 일대 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 서대문구 창천동 502-11번지 일대
- 면 적 : 1,546.8㎡

2. 촉진지구 지정일 : 2022년 11월 24일

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

4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명

- 명 칭 : 이지스네오밸류일반부동산사모투자회사제11호전문
- 대표자 성명 : 이지스네오밸류자산운용 주식회사
- 소재지 : 서울특별시 강남구 도산대로 139, 14층(신사동, 제이타워)
- 법인등록번호 : 110111 - 8419289

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

가. 토지세목조서

연번	소재지		지목	면적(㎡)		소유자			관계인		
	행정동	지번		공부상 면적	편입 면적	성명	주소	지분	성명	주소	소유권 이외의 관리 종류 및 내용
1	서대문구 창천동	502-11	대	413.0	413.0	이지스네오밸 류일반부동산 사모투자회사 제11호전문	서울특별시 강남구 도산대로 139, 14층 (신사동, 제이타워)	1/1	-	-	-
2		502-14	대	158.0	158.0						
3		502-18	대	172.0	172.0						
4		502-19	대	229.8	229.8						
5		502-21	대	97.2	97.2						
6		502-22	대	95.5	95.5						
7		502-23	대	91.2	91.2						
8		502-24	대	115.4	115.4						
9		502-25	대	106.1	106.1						
10		505	도로	3,966.9	68.6	서울특별시 서대문구	-	1/1	-	-	-
합계				5,445.1	1,546.8	-					

나. 물건조서

○ 대상지 내 건축물(7개 동) 철거 완료하여 지장물 없음

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

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합계		1,546.8	-	1,546.8	100.0	-
주거지역	준주거지역	1,546.8	감) 1,546.8	-	-	-
상업지역	일반상업지역	-	증) 1,546.8	1,546.8	100.0	-

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	창천동 502-11번지 일대	준주거지역	일반상업지역	1,546.8	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역 변경하고자 함.

나. 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	신촌지구일대 지구단위계획구역	마포구, 서대문구 신촌로터리 일대	546,263.3 (1,546.8)	-	546,263.3 (1,546.8)	-

※ ()는 사업대상지(창천동 502-11번지 일대) 면적임

7. 관계서류의 열람방법 : 서울시청 서소문2청사 14층 전략주택공급과(02-2133-6294)와 서대문구청 본관 4층 주택과(02-330-1534)에 비치하여 일반인에게 보이게 함

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

- 명 칭 : 서대문구 창천동 502-11 일대 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 서대문구 창천동 502-11번지 일대
- 면 적 : 1,546.8㎡
- 공급촉진지구의 지정목적
: 홍대입구역 역세권 지역에 대학생·사회초년생 등의 주거생활 안정을 위한 공공임대주택 및 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)을 건설 공급하기 위하여 공급촉진지구 지정

2. 사업시행자의 성명 또는 명칭

- 명 칭 : 이지스네오밸류일반부동산사모투자회사제11호전문
- 대표자 성명 : 이지스네오밸류자산운용 주식회사
- 소재지 : 서울특별시 강남구 도산대로 139, 14층(신사동, 제이타워)
- 법인등록번호 : 110111 - 8419289

3. 사업기간 및 재원조달계획

- 사업기간 : 지구지정일 ~ 2025년
- 재원조달계획 : 자기자본, PF대출 등

4. 토지이용계획

구 분	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계	1,546.8	100.0	-
주택건설용지	1,546.8	100.0	임대주택

※ 추후 측량성파에 의해 변경 가능

5. 인구·주택 수용계획

가. 수용인구 : 288명

나. 주택건설계획 : 288세대

구 분		세대수(세대)	비율(%)	수용인구(인)	비율(%)	비 고
공공 임대주택	26A-1형	9	3.13	9	3.13	역세권 청년주택 건설·공급
	26A-2형	6	2.08	6	2.08	
	26A-3형	4	1.39	4	1.39	
	36A형	3	1.04	3	1.04	
	37A-1형	27	9.38	27	9.38	
	37A-2형	3	1.04	3	1.04	
	소 계	52	18.05	52	18.05	
SH선매입	26A-1형	40	13.89	40	13.89	
	소 계	40	13.89	40	13.89	
공공지원 민간임대주택	26A-1형	59	20.49	59	20.49	
	26A-2형	30	10.42	30	10.42	
	26A-3형	32	11.11	32	11.11	
	36A형	15	5.21	15	5.21	
	37A-1형	27	9.38	27	9.38	
	37A-2형	33	11.46	33	11.46	
	소 계	196	68.06	196	68.06	
합 계		288	100.00	288	100.00	

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

6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치 계획 : 해당사항 없음

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획

가. 환경보전계획

1) 생태면적 확보 및 녹지네트워크 조성

- 대상지 내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없어 주변지역의 조경수목에 의한 녹지의 연결이 매우 빈약한 상태임
- 단지 내 주차 수요를 지하주차장에 수용하도록 하여 지상부에 조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보함으로써 쾌적한 복합 환경 창출

2) 환경오염 저감계획

- 공사시 발생하는 건설폐기물은 「건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률」에 의거하여 성상별, 종류별로 분류하고, 수집 분리공간을 별도로 마련하여 재활용 할 계획임

나. 탄소저감계획

1) 녹지계획

- 탄소저감을 위해 사업지구내 녹지공간을 최대한 확보(자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등) 하고, 녹지공간 내 조경식재 시 배기가스에 강하고 환경정화능력이 강한 수종을 식재토록 하여 대기질 정화효과를 기대할 수 있도록 계획함

2) 녹색교통 활성화 유도

- 대상지내 녹지 및 보행네트워크를 구축하고 도로폭원을 적정하게 조성하여 보행, 자전거

등을 통한 녹색교통이 활성화되도록 계획

- 나눔카 등 녹색교통 활성화를 위한 프로그램을 도입하여 탄소배출량 저감 유도

3) 저탄소 친환경단지 조성

- 운영시 난방연료사용 등으로 인하여 발생하는 탄소 배출을 최소화하기 위해 건축물의 열손실 방지를 위해 열관류율에 적합한 단열재를 사용하는 등의 저감대책을 수립토록 함

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

[붙임]

1. 도시·군관리계획 결정(변경)

가. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

1) 지구단위계획구역 결정조서 : 변경 없음

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	신촌지구일대 지구단위계획구역	마포구, 서대문구 신촌로터리 일대	546,263.3 (1,546.8)	-	546,263.3 (1,546.8)	-

※ ()는 사업대상지(창천동 502-11번지 일대) 면적임

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1) 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
계		546,263.3	-	546,263.3	100.00	-
주거지역	소 계	327,980.8	감) 1,546.8	326,434.0	59.76	-
	제1종일반주거지역	6,248.0	-	6,248.0	1.14	-
	제2종일반주거지역	7층이하	14,736.0	14,736.0	2.70	-
		12층이하	58,724.0	58,724.0	10.75	-
	제3종일반주거지역	135,231.2	-	135,231.2	24.76	-
	준주거지역	113,041.6 (1,546.8)	감) 1,546.8	111,494.8 (-)	20.41	-
상업지역	소 계	218,282.5	증) 1,546.8	219,829.3	40.24	-
	일반상업지역	218,282.5 (-)	증) 1,546.8	219,829.3 (1,546.8)	40.24	-

※ ()는 사업대상지(창천동 502-11번지 일대) 면적임

※ 추후 측량성과에 의해 변경 가능

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	창천동 502-11번지 일대	준주거지역	일반상업지역	1,546.8	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역 변경하고자 함.

나) 용도지구 결정조서 : 변경 없음

2) 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경 없음

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가) 가구 결정조서 : 변경 없음

나) 단위대지의 최대개발규모 : 변경 없음

다) 대지의 분할 : 변경 없음

라) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

○ 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

구분	가구번호	면적(㎡)	위치	비고
기정	65	286	창천동 503-15, 503-17	
		661	창천동 503-9, 503-10	
변경	65	286	창천동 503-15, 503-17	
		661	창천동 503-9, 503-10	
		1,546.8	창천동 502-11, 502-14, 502-18, 502-19, 502-21, 502-22, 502-23, 502-24, 502-25, 505(일부)	

※ 추후 측량성과에 의해 변경 가능

■ 결정(변경)사유서

구분	가구번호	변경내용	결정(변경)사유
변경	65	획지계획 신설 - 창천동 502-11 일대 획지계획 (면적 : 1,546.8㎡)	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 획지계획 신설

○ 필지(변경)조서

구분	가구번호	면적(㎡)	필지		공동개발 권장 및 지정	비고
			위치	면적(㎡)		
기정	65	8,184	창천동 502-1	273	-	-
			창천동 502-2	266		
			창천동 502-3	11		
			창천동 502-4	2		
			창천동 502-5	1		
			창천동 502-6	144		
			창천동 502-7	171		
			창천동 502-8	247	공동개발권장 : 502-8○502-9○502-10	-

구분	가구번호	면적(㎡)	필지		공동개발 권장 및 지정	비고
			위치	면적(㎡)		
			창천동 502-9 창천동 502-10	148 254		
			창천동 502-11	413	-	-
			창천동 502-14 창천동 502-18	158 172	공동개발권장 : 502-14⊕502-18	-
			창천동 502-15 창천동 502-16	68 64	공동개발지정 : 502-16⊕502-17 공동개발권장 : (502-16⊕502-17)⊖502-15	맞벽건축
			창천동 502-17	161		-
			창천동 502-19	230	-	-
			창천동 502-21 창천동 502-22 창천동 502-23	97 96 91	공동개발권장 : 502-21⊖502-22⊖502-23	-
			창천동 502-24 창천동 502-25	115 106	공동개발권장 : 502-24⊖502-25	-
			창천동 502-26 창천동 502-27	165 74	공동개발권장 : 502-26⊖502-27	-
			창천동 503-1	137	-	-
			창천동 503-2 창천동 503-3	94 95	공동개발권장 : 503-2⊖503-3	-
			창천동 503-4 창천동 503-5 창천동 503-6 창천동 503-8	327 364 252 401	-	-
			창천동 503-11 창천동 503-19	150 339	공동개발권장 : 503-11⊖503-19	-
			창천동 503-12 창천동 503-13 창천동 503-16 창천동 503-20 창천동 503-21 창천동 503-22 창천동 503-23 창천동 503-24	200 340 304 215 302 195 611 331	-	-

※ 면적은 공부상(토지대장)면적임

⊕는 공동개발 지정, ⊖는 공동개발 권장임

※ 맞벽건축 : 공동개발(권장) 미시행시 맞벽건축 권장

구분	가구번호	면적(㎡)	필지		공동개발 권장 및 지정	비고
			위치	면적(㎡)		
변경	65	6,706	창천동 502-1	273	-	-
			창천동 502-2	266		
			창천동 502-3	11		
			창천동 502-4	2		
			창천동 502-5	1		
			창천동 502-6	144		
			창천동 502-7	171		
			창천동 502-8	247	공동개발권장 : 502-8⊕502-9⊕502-10	-
			창천동 502-9	148		
			창천동 502-10	254		
			창천동 502-15	68	공동개발지정 : 502-16⊕502-17 공동개발권장 : (502-16⊕502-17)⊕502-15	맞벽건축
			창천동 502-16	64		-
			창천동 502-17	161	공동개발권장 : 502-26⊕502-27	-
			창천동 502-26	165		-
			창천동 502-27	74	-	-
			창천동 503-1	137		-
			창천동 503-2	94	공동개발권장 : 503-2⊕503-3	-
			창천동 503-3	95		-
			창천동 503-4	327	-	-
			창천동 503-5	364		
			창천동 503-6	252		
			창천동 503-8	401		
			창천동 503-11	150	공동개발권장 : 503-11⊕503-19	-
			창천동 503-19	339		
			창천동 503-12	200	-	-
			창천동 503-13	340		
			창천동 503-16	304		
			창천동 503-20	215		
			창천동 503-21	302		
			창천동 503-22	195		
			창천동 503-23	611		
			창천동 503-24	331		

※ 면적은 공부상(토지대장)면적임

⊕는 공동개발 지정, ⊖는 공동개발 권장임

※ 맞벽건축 : 공동개발(권장) 미시행시 맞벽건축 권장

■ 결정(변경)사유서

구분	가구번호	변경내용	결정(변경)사유
변경	65	필지계획 변경 - 창천동 502-11, 502-14, 502-18, 502-19, 502-21, 502-22, 502-23, 502-24, 502-25번지 공동개발 권장 해제 및 획지계획 수립	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 획지계획 신설에 따른 필지조서 변경

2) 건축물에 관한 결정(변경)조서

가) 건축물의 용도

○ 건축물의 불허용도(변경)

구분			불허용도	비고
기정	A	전층	단독주택(단독주택으로서 다른 용도와 복합된 것은 제외), 공동주택(주거복합건축물 제외), 안마시술소, 정신병원, 요양병원, 장례식장, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련 시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설	신촌로, 양화로, 연세로, 신촌역로 주변
	B	전층	단독주택, 공동주택(주거복합건축물 제외), 단란주점, 안마시술소, 장례식장, 격리병원, 정신병원, 요양병원, 일반숙박시설, 위락시설 (「관광진흥법」에 따른 유원시설업의 시설은 제외), 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련 시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설, 마권 장외 발매소, 마권 전화 투표소	
	C	전층	안마시술소, 정신병원, 요양병원, 장례식장, 공장, 창고시설, 자동차관련 시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설	이화여대 주변
	D	전층	단란주점, 안마시술소, 장례식장, 격리병원, 정신병원, 요양병원, 일반숙박시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 자동차관련 시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설, 마권 장외 발매소, 마권 전화 투표소	
	E	전층	정신병원, 요양병원, 창고시설, 자동차관련 시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설	연세대 주변
	F	전층	정신병원, 요양병원, 공장, 창고시설, 자동차관련 시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설	
	G	전층	공동주택(주거복합건축물 제외), 판매시설 중 일반게임제공업의 시설, 단란주점, 안마시술소, 정신병원, 요양병원, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외), 제조업소, 교정 및 군사시설	신촌삼가 서측 준주거지역
변경	A	전층	단독주택(단독주택으로서 다른 용도와 복합된 것은 제외), 공동주택(주거복합건축물 제외), 안마시술소, 정신병원, 요양병원, 장례식장, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련 시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설	신촌로, 양화로, 연세로, 신촌역로 주변
	B	전층	단독주택, 공동주택(주거복합건축물 제외), 단란주점, 안마시술소, 장례식장, 격리병원, 정신병원, 요양병원, 일반숙박시설, 위락시설 (「관광진흥법」에 따른 유원시설업의 시설은 제외), 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련 시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설, 마권 장외 발매소, 마권 전화 투표소	
	C	전층	안마시술소, 정신병원, 요양병원, 장례식장, 공장, 창고시설, 자동차관련 시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설	이화여대 주변
	D	전층	단란주점, 안마시술소, 장례식장, 격리병원, 정신병원, 요양병원, 일반숙박시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 자동차관련 시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설, 마권 장외 발매소, 마권 전화 투표소	
	E	전층	정신병원, 요양병원, 창고시설, 자동차관련 시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설	연세대 주변
	F	전층	정신병원, 요양병원, 공장, 창고시설, 자동차관련 시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설	
	G	전층	공동주택(주거복합건축물 제외), 판매시설 중 일반게임제공업의 시설, 단란주점, 안마시술소, 정신병원, 요양병원, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외), 제조업소, 교정 및 군사시설	신촌삼가 서측 준주거지역

구분			불허용도	비고
	H	전층	단독주택(단독주택으로서 다른 용도와 복합된 것은 제외), 공동주택(주거복합건축물 제외), 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장, 판매시설 중 도매시장, 의료시설 중 정신병원, 요양병원, 격리병원, 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설, 교정 및 군사시설, 발전시설, 묘지 관련시설, 장례시설, 야영장 시설	창천동 502-11번지 일대 역세권 청년주택에 한함

○ 건축물의 권장용도(변경)

구분		권장용도	비고
기정	A	- A-1 : 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 교육연구시설 중 연구소, 학원 - A-2 : 도시형 생활주택 중 원룸형 주택 - A-3 : 관광숙박시설	연세대 앞 대학문화권역
	B	- B-1 : 제1종 근린생활시설 중 소매점(의류 및 잡화), 이·미용원 - B-2 : 도시형생활주택 중 원룸형 주택 - B-3 : 웨딩관련 판매시설	이화여대 앞 관광·쇼핑권역
	C	C-1 : 교육연구시설 중 학원, 도시형생활주택 중 원룸형 주택	서강대 앞 (관광)·대학지원권역
	D	D-1 : 관광숙박시설, 판매 및 업무시설	간선변 상업·업무권역
변경	A	- A-1 : 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 교육연구시설 중 연구소, 학원 - A-2 : 도시형 생활주택 중 원룸형 주택 - A-3 : 관광숙박시설	연세대 앞 대학문화권역
	B	- B-1 : 제1종 근린생활시설 중 소매점(의류 및 잡화), 이·미용원 - B-2 : 도시형생활주택 중 원룸형 주택 - B-3 : 웨딩관련 판매시설	이화여대 앞 관광·쇼핑권역
	C	C-1 : 교육연구시설 중 학원, 도시형생활주택 중 원룸형 주택	서강대 앞 (관광)·대학지원권역
	D	D-1 : 관광숙박시설, 판매 및 업무시설	간선변 상업·업무권역 (창천동 502-11번지 일대 역세권 청년주택에 한하여 적용 제외)

※ 관광숙박시설의 경우 권장용도 인센티브와 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 17항에 따른 인센티브, 관광숙박시설 용적률 특례 운영기준에 따른 인센티브를 중복하여 적용할 수 없음

※ 해당대지가 학교위생정화구역 중 절대정화구역 내에 속하는 경우 권장용도에서 관광숙박시설은 제외함

※ 준주거지역 내 관광숙박시설은 관련법에 따라 건축가능

○ 건축물의 지정용도(변경)

구분		지정용도	비고
기정	1층 ¹⁾	- 제1종 근린생활시설 중 소매점(식품, 잡화, 의류, 서적 등), 휴게음식점, 제과점 - 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 - 판매시설 중 상점	대학문화벨트 연세로변, 경의·공항선 지상부 공원주변
변경	1층 ¹⁾	- 제1종 근린생활시설 중 소매점(식품, 잡화, 의류, 서적 등), 휴게음식점, 제과점 - 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 - 판매시설 중 상점	대학문화벨트 연세로변, 경의·공항선 지상부 공원주변
	가	공동주택(주거복합) ²⁾ ※ 단, 지하1,2층, 지상1,2층 비주거용도 설치 가능	창천동 502-11번지 일대 역세권 청년주택에 한함

1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제51조에 따라 해당 용도지역에서 건축 가능한 용도에 한함

2) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호에 따른 청년주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

※ 지정용도 외 용도는 구도시계획위원회 심의를 득하여 인정한 경우에 설치 가능함

■ 결정(변경)사유서

구분	도면표시번호	변경내용	결정(변경)사유
변경	-	- 불허용도 변경 - 권장용도 변경 - 지정용도 신설	- 역세권 청년주택 공급에 따른 주거환경보호를 위해 불허용도 계획 수립 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」, 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」을 준용하여 역세권 청년주택 건립을 위한 지정용도 계획 수립

나) 건축물의 개발밀도

○ 건폐율 결정조서 : 변경 없음

- 건축물의 건폐율 : 변경 없음

- 건폐율의 완화 : 변경 없음

○ 용적률 결정(변경)조서

- 건축물의 용적률 : 변경 없음

- 용적률 인센티브 적용기준 : 변경 없음

- 공통사항 : 변경 없음

- 용적률 인센티브 적용유형(변경)

구분		용도 지역	입지 특성	위치	용적률				비고
					기준용적률	기본용적률	허용용적률	상한용적률	
기정	유형 1-1	상업 지역	간선부	양화로 · 신촌로변	300%이하	-	630%이하	공공시설을 제공한 후의 대지면적 대	-
	유형 1-2				400%이하	-	660%이하		

구분	용도 지역	입지 특성	위치	용적률				비고
				기준용적률	기본용적률	허용용적률	상한용적률	
	유형 1-3			600%이하	-	800%이하	공공시설을 제공하는 면적의 비율에 따른 산정식 적용 (서울시 도시계획 조례 시행규칙)	
	유형 2-1	상업 지역	이면부	400%이하	-	600%이하		
	유형 3-1	준주거 지역	간선부	250%이하	-	350%이하		
	유형 3-2			300%이하	-	360%이하		
	유형 3-3			300%이하	-	400%이하		
	유형 4-1	준주거 지역	이면부	250%이하	-	350%이하		
	유형 4-2			300%이하	-	360%이하		
변경	유형 1-1	상업 지역	간선부	300%이하	-	630%이하	공공시설을 제공한 후의 대지면적 대 공공시설을 제공하는 면적의 비율에 따른 산정식 적용 (서울시 도시계획 조례 시행규칙)	-
	유형 1-2			400%이하	-	660%이하		
	유형 1-3			600%이하	-	800%이하		
	유형 2-1	상업 지역	이면부	400%이하	-	600%이하		
	유형 3-1	준주거 지역	간선부	250%이하	-	350%이하		
	유형 3-2			300%이하	-	360%이하		
	유형 3-3			300%이하	-	400%이하		
	유형 4-1	준주거 지역	이면부	250%이하	-	350%이하		
	유형 4-2			300%이하	-	360%이하		
	유형 5-1	상업 지역	간선부	-	680%이하	-	법적용적률 이하 1)	

※ 허용용적률 = 기준용적률+인센티브로 제공되는 용적률의 합

※ 상한용적률 산정방식은 「서울시 도시계획조례 시행규칙」 제7조 내용을 따름

1) 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」의 용적률 기준 준용

■ 결정(변경)사유서

구분	도면표시번호	변경내용	결정(변경)사유
변경	-	용적률 체계 변경	용도지역 변경을 통한 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」, 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 내 일반상업지역 기준을 준용하여 용적률 변경

－ 용적률 결정조서 : 변경 없음

○ 건축물의 높이(변경)

구분	적용지역	높이계획	비고
기정	신촌로터리 일대	100m 이하	사선제한 배제
	신촌로 · 양화로 · 신촌역로변 일반상업지역, 서강로변 특별계획구역 5구역 내 로터리 일대를 제외한 일반상업지역	80m 이하	
	신촌로 · 양화로변 준주거지역, 연세로변 일반상업지역, 특별계획구역 5구역 내 주거지역	60m 이하	
	명물거리 일대, 연세로 북측, 연대 앞 창천교회 서측, 신촌기차역 전면부, 창천 어린이공원 북측	40m 이하	
	이화여대 주변, 연세로 서측 이면부, 신촌로 이면 대현교회 일대, 경의 · 공랑선 지상부 공원주변	30m 이하	
변경	신촌로터리 일대	100m 이하	사선제한 배제
	신촌로 · 양화로 · 신촌역로변 일반상업지역, 서강로변 특별계획구역 5구역 내 로터리 일대를 제외한 일반상업지역	80m 이하	
	신촌로 · 양화로변 준주거지역, 연세로변 일반상업지역, 특별계획구역 5구역 내 주거지역	60m 이하	
	명물거리 일대, 연세로 북측, 연대 앞 창천교회 서측, 신촌기차역 전면부, 창천 어린이공원 북측	40m 이하	
	이화여대 주변, 연세로 서측 이면부, 신촌로 이면 대현교회 일대, 경의 · 공랑선 지상부 공원주변	30m 이하	
	창천동 502-11번지 일대 역세권 청년주택1)	75m 이하	

1) 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제5호에 따른 건축물의 높이

■ 결정(변경)사유서

구분	도면표시번호	변경내용	결정(변경)사유
변경	-	창천동 502-11번지 일대 높이계획 신설	역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」을 준용한 높이계획 도입

다) 건축물의 배치 · 형태 · 색채 · 건축선

○ 건축물의 배치 및 건축선 : 변경 없음

○ 건축물의 형태 및 외관 등 : 변경 없음

라) 공공기여 계획(신설)

○ 창천동 502-11번지 일대 역세권 청년주택

구분		용적률	공공기여율	계획내용	비고
공공 임대 주택	기본용적률 (부지면적)	680% 이하	부지면적 기준 20% 이상 (부지면적 309.36㎡ 이상)	부지면적 기준 172.73㎡(11.17%) - 공공임대주택 전용면적 : 824.09㎡(28세대)	총 288세대 중 52세대 공공기여 (세대수 기준 18.05%) ※ SH선매입 40세대
	상한용적률 (연면적)	798.92% 이하	완화된 용적률의 50% 이상 ※ (798.92%-680%)/2=59.46% (연면적 919.73㎡ 이상)	공공임대주택 제공 연면적 : 926.74㎡(24세대)	
공공 시설	기본용적률 (부지면적)	680% 이하	부지면적 기준 20% 이상 (부지면적 309.36㎡ 이상)	부지면적 기준 138.05㎡(8.92%)	청소년수련시설1 [청소년상담복지센터]
	커뮤니티 자원시설	-	- 지상층 공동주택 연면적의 2%(최소 300㎡) 이상 - 기부채납 시 면적기준 1/2로 완화 : 공급면적 150㎡ 이상	공급면적 150.57㎡ 계획	청소년수련시설2 [[학교 밖] 청소년지원센터]

※ 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고, 공공임대주택 부속토지는 시장에게 기부채납 하여야 함

※ 공공시설은 건축물 및 부속토지를 포함하여 설치 후 관리청(서대문구)에 기부채납 하여야 함

※ 커뮤니티 자원시설은 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-3-3.에 의거, 「역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련운영기준」 3-3. “커뮤니티 자원시설 설치” 기준에 의한 계획으로 공공기여율에서 제외함

※ 상기 계획내용은 관련 지침 적용기준 내에서 변동될 수 있음

3) 기타사항에 관한 결정(변경)조서

가) 대지 내 공지 및 통로 등(변경)

구분		계획내용	적용기준	비고
전면 공지	간선도로변	- 건축한계선을 통한 전면공지 확보 - 간선도로변 미관증진 및 보행공간 확보 - 접하는 도로와 단차를 없애고, 통행이 가능한 구조로 설치 - 주차장, 통행방해물의 설치 금지	건축한계선 3~5m	
	이면도로변	- 건축한계선을 통한 전면공지 확보 - 보 · 차도와 접하는 곳은 단차를 없애고 차량 또는 보행자 통행이 원활한 구조로 설치 - 주차장, 통행방해물의 설치 금지	건축한계선 1~4m	
공개 공지	공개공지의 위치	- 공개공지 위치지정이 되어 있는 경우에는 결정도에 표시된 위치에 공개공지 조성 - 공개공지 위치지정이 되어 있지 않은 경우에는 주요 보행결절점 및 전면도로 각각부, 전면도로변에 설치	지침도 위치준수	
	공개공지의 조성	- 공개공지는 「건축법 시행령」 제27조의2 및 「서울특별시 건축조례」 제26조의 규정에 적합하게 설치 조성 - 공개공지는 소공원(섬지공원)의 형태로 조성토록 권장	-	

도로	보차혼용도로	- 보차혼용도로는 「건축법」 제2조(정의), 동법 제44조(대지와 도로의 관계) 및 동법 시행령 제3조의3(지형적 조건 등에 따른 도로의 구조와 너비)의 규정을 준용하여 조성 - 통과도로형 : 4m - 막다른 도로형 : 2~6m · 길이 10m 미만 : 2m · 길이 10m 이상 ~ 35m 미만 : 3m · 길이 35m 이상 : 6m (기 조성된 폭원 5m 현황도로 : 5m)	폭원 2~6m	결정도 참조 (변경)
	공공보행도로	- 보행자의 편의성 및 보행활성화를 유도하기 위해 공공보행도로 조성 - 폭원 : 3~6m	폭원 3~6m	
	현황도로	획지 내 유일한 현황통행로가 있는 경우에는 신축 시 그 통로를 유지	-	

■ 결정(변경)사유서

구분	위치	변경내용	결정(변경)사유
변경	창천동 502-17, 18, 19, 21, 23, 24, 25, 26, 27	보차혼용도로 해제	현황여건(지형 등의 단차로 인한 계단 조성) 및 대상지의 통합개발 등 합리적 건축 유도를 위하여 불필요해진 보차혼용도로 폐지

나) 차량동선 및 주차계획(변경)

○ 차량출입금지구간 : 변경 없음

○ 주차장 설치기준 완화구역(변경)

구분	계획내용	비고
주차장 설치기준 완화구역	구역 내에서 대지 안으로의 차량 출입이 금지되는 경우 부설주차장 설치기준을 완화하고, 기존 주차장 외의 신설 또는 추가 설치를 금지함	변경 (도면참조)
제한적 주차장 설치기준 완화구역	구역 내에서 대지 안으로의 차량 출입이 금지되거나 자율적으로 차량출입을 금지하는 경우에 한하여 '주차장 설치기준 완화구역' 이 지정된 것으로 보아 계획지침에 따라 부설주차장 설치기준을 완화함	

■ 결정(변경)사유서

구분	위치	변경내용	결정(변경)사유
변경	창천동 502-18, 19, 21, 22, 23, 24, 25	주차장 설치기준 완화구역 추가지정	신촌로에서 차량출입이 금지됨에 따라 해당대지를 주차장 설치기준 완화구역으로 추가 지정

○ 주차장 설치기준 완화구역 적용기준 : 변경 없음

4) 특별계획구역에 관한 사항 : 변경 없음

5) 용적률 적용기준(의무사항) (신설)

구 분		적용기준		계획사항			완화내용
공공기여율		부지면적의 20% 이상 → 309.36㎡ 이상 (기본용적률 680% 산정기준)	공공시설 (지상1층)	- 공공시설 등 제공면적 : 138.05㎡(8.92%) - 환산부지면적 : 87.11㎡ - 토지지분면적 : 50.94㎡	부속토지 기준 310.78㎡ (20.09%)	③ 총 288세대 중 52세대 공공기여 (세대수 기준 18.05%) ※ SH 선매입 40세대	
			공공 임대주택	① 기본공공기여 : 172.73㎡(11.17%) 공공임대주택 : 28세대			
		완화용적률(118.92%) 연면적의 50% 이상 → 59.46% (919.73㎡ 이상)		② 추가공공기여 : 59.91% - 용적률 산정용 연면적 : 926.74㎡ - 추가공공임대주택 : 24세대			
비주거비율		10% 이상 20% 이하 1) (가로변 비주거 설치 의무)		주거 : 비주거 = 93.14% : 6.86%			기본용적률 680%, 상한용적률 798.92% 부여 / 모든 항목을 충족하여야 함 (창천동 502-11일대 역세권 청년주택에 한함)
주택 건설 기준	주택 규모	- 주택 건설규모 : 전용면적 20㎡~60㎡ 내외 1인(세어형 포함) 세대 : 실사용면적 25㎡ 이상 2인 이상 세대 : 실사용면적 45㎡ 이상		- 공공임대주택 : 전용면적 23.24㎡~29.93㎡ 1인 세대 : 실사용면적 26.10㎡, 36.71㎡, 37.06㎡ - 민간임대주택 : 전용면적 23.24㎡~29.93㎡ 1인 세대 : 실사용면적 26.10㎡, 36.71㎡, 37.06㎡			
건축물 형태		2가지 이상 의무 이행 - 리모델링이 쉬운 구조 - 커뮤니티 지원시설의 설치계획 - 에너지 효율 건축물 - 친환경 건축물 - 공공시설물 설치 「서울시 건축물 심의기준」에 규정한 발코니 설치		- 커뮤니티 지원시설의 설치 (기부채납) - 지상층 공동주택 연면적의 2%이상, 최소 300㎡(기부채납 시 1/2로 완화) - 계획 : 150.57㎡ [11,472.62㎡×2%×1/2=114.73㎡, 150㎡ 이상] - 에너지효율 건축물			
주민공동시설 (커뮤니티시설)		「청년주택 운영기준」 3-3-8 100세대 이상~300세대 미만 : 150㎡ 이상		284.94㎡ 계획 (지상 20층)			

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용

※ 상기 계획사항은 관련법 및 지침 내에서 건축 인·허가 시 변동될 수 있음

1) 대지의 형태 및 고저차 등의 사유인 경우에는 관련 위원회의 자문 또는 심의를 거쳐 위치 및 비율 조정 가능함에 따라, 2022년 제8차 공공지원민간임대주택 통합 심의위원회 수권소위원회(2022.7.6.)를 통해 비율 완화 받음

2. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당 없음

3. 방재계획

가. 호우재해

- 사업지는 침수재해 발생이 미미할 것으로 판단되나 배수시설물의 유지관리계획을 통하여 사업대상지 내 침수재해가 발생되지 않도록 관리
- 공사 시 외부우수의 공사장 내 유입으로 인한 홍수 및 토사유출의 증가를 방지하기 위하여 임시침사지, 가배수로, 비닐보호막 등을 설치하여 재해영향을 저감토록 계획
- 운영 시 우수유출 저감을 위하여 저류시설(지하저류조), 침투시설(옥상녹화, 투수포장등)을 계획

나. 지진재해

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

가. 토지세목조서

연번	소재지		지목	면적(㎡)		소유자			소유권 이외의 권리		
	행정동	지번		공부상 면적	편입 면적	성명	주소	지분	성명	주소	소유권 이외의 권리 종류 및 내용
1	서대문구 창천동	502-11	대	413.0	413.0	이지스네오밸 류일반부동산 사모투자회사 제11호전문	서울특별시 강남구 도산대로 139, 14층 (신사동, 제이타워)	1/1	-	-	-
2		502-14	대	158.0	158.0						
3		502-18	대	172.0	172.0						
4		502-19	대	229.8	229.8						
5		502-21	대	97.2	97.2						
6		502-22	대	95.5	95.5						
7		502-23	대	91.2	91.2						
8		502-24	대	115.4	115.4						
9		502-25	대	106.1	106.1						
10		505	도로	3,966.9	68.6	서울특별시 서대문구	-	1/1	-	-	-
합계				5,445.1	1,546.8	-					

나. 물건조서 : 대상지 내 건축물(7개 동) 철거 완료하여 지장물 없음

다. 토지취득방법 : 사업시행자 100% 확보

라. 존치건축물 및 공작물 처리계획 : 사업부지내 건축물, 공작물 등 철거

5. 공공시설의 귀속에 관한 계획

가. 공공시설의 종류, 위치 및 규모

구분	시설명	위치	연면적	비고
공공시설	청소년수련시설1 [청소년상담복지센터]	지상1층	421.77㎡	
커뮤니티 지원시설	청소년수련시설2 [(학교 밖)청소년지원센터]	지상1층	160.38㎡	

※ 공공시설은 건축물 및 부속토지를 포함하여 자치구(서대문구)에 기부채납

- 공공시설 용도 및 세부계획(시설·운영계획 등)은 향후 서대문구청 공공시설 관리부서와 협의 후 변경될 수 있음

- 향후 측량결과 및 관련기관 협의 등에 의한 경미한 사항은 변경될 수 있음

나. 계획기준 및 근거

- 공공기여 내용 : 공공시설 설치 후 관리청에 기부채납
- 세부기준 : 「서울특별시 지구단위계획 수립기준 관리운영기준 및 매뉴얼」, 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」, 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 등 준용

6. 공사의 감리에 관한 계획 : 「건축법」 및 「건설기술 관리규칙」에 의거, 해당 지자체인 서대문구청에서 감리자를 선정하여 감리업무를 수행

7. 조성토지의 공급에 관한 계획

구분	공급면적		공급대상자	공급시기	비고
	면적(㎡)	구성비(%)			
합 계	1,546.8	100.0%	-	-	-
주택건설용지	1,546.8	100.0%	자체사용	승인후	-

※ 추후 측량성과에 의해 변경 가능