



2022 - 35

38 - 27 ()
 . (,
) () •

「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제33조, 「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 송파구 삼전동 38-27번지 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 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 송파구 삼전동 38-27번지 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역 및 계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 1월 20일
 서울특별시장

I. 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

- 명 칭 : 송파구 삼전동 38-27번지 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 송파구 삼전동 38-27번지
- 면 적 : 1,424.3㎡

2. 촉진지구 지정일 : 2022년 1월 20일

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

4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명

- 명 칭 : 주식회사 연지건설
- 대표자 성명 : 김 대 정 [수탁자: 교보자산신탁 주식회사]
- 소재지 : 서울특별시 강서구 강서로 507, 10, 비01호(가양동)
- 법인등록번호 : 110111-4989955

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	지분	성명	주소	소유권 이외의 권리 종류 및 내용
1	송파구 삼전동	38-27	대	1,424.3	[위탁자] 주식회사 연지건설 [수탁자] 교보 자산신탁 주식회사	서울특별시 강서구 강서로 507, 비이호(가양동) 서울 강남구 테헤란로 424	1/1	-	-	-
합계				1,424.3	-					

2) 물건조서

연번	소재지		지목	물건의 종류	구조	사용 승인 일자	규모			소유자	소유권 이외의 권리		
	행정동	지번					연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		권리 명세	권리자	주소
1	송파구 삼전동	38-27	대	근린 생활 시설 외 1	철골철근 콘크리트조	1994. 04.14.	872.8	1	3	[위탁자] 주식회사 연지건설 [수탁자] 교보 자산신탁 주식회사	-	-	-
합계							872.8	-					

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

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합계		1,424.3	-	1,424.3	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	1,424.3	감) 1,343.9	80.4	5.6	-
	준주거지역	-	증) 1,343.9	1,343.9	94.4	-

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	삼전동 38-27번지	제3종 일반주거지역	준주거지역	1,343.9	· 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역 변경하고자 함.

2) 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	송파구 삼전동 38-27번지 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	송파구 삼전동 38-27번지	-	증)1,424.3	1,424.3	

7. 관계서류의 열람방법 : 서울시청 서소문2청사 6층 주택공급과(02-2133-6296)와 송파구청 7층 건축과(02-2147-3052)에 비치하여 일반인에게 보이게 함

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

- 명 칭 : 송파구 삼전동 38-27번지 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 송파구 삼전동 38-27번지
- 면 적 : 1,424.3㎡
- 공급촉진지구의 지정목적
: 삼전역 역세권 지역에 대학생·사회초년생·신혼부부 등의 주거생활 안정을 위한 공공임대주택 및 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)을 건설 공급하기 위하여 공급촉진지구 지정

2. 사업시행자의 성명 또는 명칭

- 명 칭 : 주식회사 연지건설
- 대표자 성명 : 김 대 정
- 소재지 : 서울특별시 강서구 강서로 507, 10, 비01호(가양동)
- 법인등록번호 : 110111-4989955

3. 사업기간 및 채원조달계획

- 사업기간 : 지구지정일 ~ 2023년
- 채원조달계획 : 사업시행자 전액 부담(자기자본 등)

4. 토지이용계획

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		1,424.3	100.0	-
주택건설용지	역세권 청년주택 (임대주택용지)	1,343.9	94.4	-
기반시설용지	도로	80.4	5.6	

※ 추후 측량성파에 의해 변경 가능

5. 인구·주택 수용계획

- 1) 수용인구 : 210명 내외 (세대당 1.49명)
- 2) 주택건설계획 : 141세대

구 분		세대수(세대)	비율(%)	수용인구(인)	비율(%)	비 고
공공 임대주택	23 TYPE	23	16.31	23	10.95	청년(일반형)
	46 TYPE	10	7.09	27	12.86	신혼부부
	소 계	33	23.40	50	23.81	
공공지원 민간임대주택	23 TYPE	77	54.61	77	36.67	청년(일반형)
	46 TYPE	31	21.99	83	39.52	신혼부부
	소 계	108	76.60	160	76.19	
합 계		141	100.0	210	100.0	

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

6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치계획

1) 도로

구분	규 모				기 능	연장 (m)	위 치		최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점		
기정	소로	3	1	2	집산 도로	36	삼전동 25	삼전로	-	· 잠실 토지구획정리사업에 따른 도로
변경	소로	3	1	4	집산 도로	36	삼전동 25	삼전로	-	· 사유지내 변압기를 지중화 하고 주변지역 교통의 원활한 흐름을 위해 2m 폭원 확장

■ 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
소로 3-1	소로 3-1	· 도로 신설 - 폭원 : 2m→4m - 연장 : 36m - 면적 : 80.4㎡	· 사유지내 변압기를 지중화 하고 주변지역 교통의 원활한 흐름을 위해 2m 폭원 확장

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획

1) 환경보전계획

가) 생태면적 확보 및 녹지네트워크 조성

- 대상지내 건축물은 현재 근생시설이 위치하고 있어 조경녹지 등 녹지공간이 불량한 상황임
- 사업시행에 따른 조경녹지 조성 및 오픈스페이스 공간 마련, 녹지체계 구축 등 환경 보전

계획을 통해 도심지 내 생태 및 녹지공간을 최대한 확보토록 할 계획임

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

- 환경보전 및 탄소저감을 위해 사업지구 내 녹지공간을 최대한 확보(자연지반녹지, 옥상녹화 등)하고, 녹지공간 내 조경식재 시 배기가스에 강하고 환경정화능력이 강한 수종을 식재하여 대기질 정화효과 기대

나) 녹색교통 활성화 유도

- 대상지내 적절한 도로 폭원확보 및 보행, 자전거 등을 통한 녹색교통 등을 통해녹지, 보행 네트워크를 구축하여 녹색교통이 활성화 되도록 계획
- 나눔카 등 녹색교통 활성화를 위한 프로그램을 도입하여 탄소배출량 저감 유도

다) 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] 도면게제생략

[붙임] 도시·군관리계획 결정(변경)

1. 용도지역 결정조서(변경)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
계	1,424.3	-	1,424.3	100.0	
제3종일반주거지역	1,424.3	감) 1,343.9	80.4	5.6	
준주거지역	-	증) 1,343.9	1,343.9	94.4	

☐ 변경사유서

도면표시 번호	위 치	용 도 지 역		면 적(㎡)	결정(변경)사유
		기 정	변 경		
-	송파구 삼전동 38-27번지	제3종일반 주거지역	준주거지역	1,343.9	●역세권 청년주택 공급을 위한 용도지역 변경

2. 지구단위계획구역 결정조서(신설)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	송파구 삼전동 38-27번지 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	송파구 삼전동 38-27번지	-	증)1,424.3	1,424.3	

3. 도시기반시설 결정조서(변경)

1) 도로(변경)

구분	규 모				기 능	연장 (m)	위 치		최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점		
기정	소로	3	1	2	집산 도로	36	삼전동 25	삼전로	-	●잠실 토지구획정리사업에 따른 도로
변경	소로	3	1	4	집산 도로	36	삼전동 25	삼전로	-	●사유지내 변압기를 지중화 하고 주변지역 교통의 원활한 흐름을 위해 2m 폭원 확장

☐ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
소로 3-1	소로 3-1	●도로 신설 - 폭원 : 2m→4m - 연장 : 36m - 면적 : 80.4㎡	●사유지내 변압기를 지중화 하고 주변지역 교통의 원활한 흐름을 위해 2m 폭원 확장

4. 획지 및 건축물 등에 관한 계획

1) 획지에 관한 사항 결정조서(신설)

구분	지 구 명	획지 번호	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
신설	송파구 삼전동 38-27번지 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구	1	송파구 삼전동 38-27번지	-	증) 1,343.9	1,343.9	

□ 결정사유서

도면 표시 번호	획 지 명	변경내용	변경사유
-	획지1	•획지 신설 - 면적 1,343.9㎡	•역세권 청년주택을 공급하기 위해 획지 신설

2) 건축물에 관한 결정사항

① 건축물의 용도에 관한 결정조서(신설)

구분		건축물 용도
용 도	지정용도 (1)	•공동주택(주거복합) ^{주1)} ※ 단, 지하1층, 지상1·2층 비주거용도 설치
	불허용도 ^{주2)} (A)	•제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마사술소 •문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 •판매시설 중 도매시장•의료시설 중 격리병원 •숙박시설 중 일반숙박시설 •생활숙박시설 및 다중생활시설 •위락시설 •공장 •창고시설•위험물 저장 및 처리 시설 •자동차 관련 시설 •동물 및 식물 관련 시설 •자원순환 관련 시설 •교정 및 군사 시설 •발전시설 •묘지 관련 시설 •장례시설•야영장 시설 •그 밖에 유사한 시설로서 위원회의 심의결과를 고려하여 주거환경에 지장이 있다고 인정하는 시설

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔은 제외

주2) 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제31조제1항 준용

□ 결정사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	•지정용도, 불허용도 신설	•역세권 청년주택 건립을 위한 지정용도, 불허용도 신설

② 건축물 밀도에 관한 결정조서(신설)

구 분	밀도계획	비 고
건폐율	○ 60% 이하	서울시 도시계획조례 제54조
용적률	○ 기본용적률 : 400% 이하 ○ 상한용적률 : 499.68 이하	서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용 공공임대주택 제공에 따른 상한용적률 [법적용적률 이하] - 완화용적률의 50% 범위 공공임대주택 제공
높 이	○ 최고높이 61m 이하	-

③ 용적률 완화항목 및 내용에 관한 결정조서(신설)

구분		내용		계획사항		완화 내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	공공 임대 주택	• 기본공공기여율 : 부지면적의 10% 이상 - 1,343.9㎡ X 10% = 134.39㎡ 이상 • 원화용적률(99.68%)의 50% 공공임대주택 제 공	• 기본공공기여 : 136.10㎡ (대지지분 10.12%) - 16세대 • 추가공공기여 : 50.79% (대지지분 10.60%) - 공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : 682.69㎡ (50.79%) [원화용적률 99.68%의 50% : 49.84%] - 17세대	총 141세대 중 공공임대 주택 33세대 공공기여	기본 용적률 400% 상한 용적률 499.68% 부여 모든 항목을 총괄 하여야 함	
건축물 용도 구분	비주거비율	• 10% 이상 20% 이하(가로변 비주거 설치 의무)		• 주거 : 비주거 = 88.17% : 11.83%(용적률 기준)			
주택 건설 비중	주택규모	• 주택 건설규모 : 전용면적 18㎡ ~ 60㎡ 내외 - 1인 세대 : 전용 18㎡ 이상 - 2인이상 세대 : 전용 36㎡ 이상		• 1인세대 : 전용 18.02㎡ (100세대) • 2인세대 : 전용 35.73㎡ (41세대)			
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치 계 획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설 치, 「서울시 건축물 심의기준」에 규정한 발코니 설치 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행		• 에너지 효율 건축물 • 친환경 건축물			
주민 공동 시설	커뮤니티 시설	• 100호 이상 ~ 300호 미만 : 150㎡ 이상		• 지상2,3층 250.94㎡ 계획 (141세대)			

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용

5. 기타사항에 관한 계획

구분		지침내용	비고
건축한계선		•동측 간선도로변 : 대지경계로부터 2m 후퇴 •북측 도로변 : 대지경계로부터 2m 후퇴 •서측 도로변 : 대지경계로부터 3m 후퇴	지침도 참조
대지내 공지	전면 공지	•동측 간선도로변 건축한계선(2m) : 보도형 전면공지 •북측 도로변 건축한계선(2m) : 보도형 전면공지 •서측 도로변 건축한계선(3m) : 보도형 전면공지	

6. 공공기여 계획

구분		용적률	공공기여 기준	공공기여 계획	비고
공공임대주택	기본용적률 (부지면적)	400% 이하	부지면적의 10% 이상 (부지면적 134.39㎡ 이상)	• 부지면적 기준 136.10㎡ (대지지분 10.12%) - 공공임대 전용면적 : 376.87㎡(16세대)	총 141세대 중 공공임대주택 33세대 계획 (총 부담률 26.70%)
	상한용적률 (연면적)	499.68% 이하	완화용적률의 1/2이상 (499.68%-400%)/2 = 49.84%이상 (연면적 699.82㎡ 이상)	• 공공임대주택 제공 연면적 : 682.69㎡ (17세대, 대지지분 10.60%)	
기반시설 (도로)		-		도로 설치 및 조성 5.98% (80.4㎡)	

주) '서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준' 3-2-1 적용

※ 공공기여하는 공공임대주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부족토지는 기부채납 함

7. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당 없음

8. 방재계획

1) 호우재해

- 사업지의 배수체계는 기존 배수시설로 연결됨으로 내수침수의 우려는 없으나 공사 중 우기시 우수를 기존 우수관거로 배출토록 하여 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 침투시설(자연지반녹지, 옥상녹화, 투수포장등)을 계획

2) 사면 및 지반재해

- 지하굴토 공사시 지하안전영향평과 결과에 따른 사업지구에 알맞은 지하터파기공법 선정
 - ① 터파기 계획 : 흙막이공법 적용
 - ② 흙막이 벽체 : C.I.P.(Ø500) 벽체공법 적용
 - ③ 지보재 : 강관버팀보(POSTRUT) 지지공법 적용
 - ④ 차수 및 지반보강 : S.M.I GROUTING(차수공) 공법 병행적용

3) 지진재해

- 내진설계기준에 따라 건축계획 수립 및 대피시설, 대응시스템 등을 구축

4) 기타재해

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

9. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지물건 및 권리의 수용 및 사용계획

1) 토지세목조서

연번	소재지		지목	편입면적 (㎡)	소유자			관계인		
	행정동	지번			성명	주소	지분	성명	주소	소유권 이외의 권리 종류 및 내용
1	송파구 삼전동	38-27	대	1,424.3	[위탁자] 주식회사 연지건설 [수탁자] 교보 자산신탁 주식회사	서울특별시 강서구 강서로 507, 비01호(가양동) 서울 강남구 테헤란로 424	1/1	-	-	-
합계				1,424.3	-					

2) 물건조서

연번	소재지		지목	물건의 종류	구조	사용 승인 일자	규모			소유자	소유권 이외의 권리		
	행정동	지번					연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		관리 명세	관리자	주소
1	송파구 삼전동	38-27	대	근린 생활 시설 외 1	철골철근 콘크리트조	1994. 04.14.	872.8	1	3	[위탁자] 주식회사 연지건설 [수탁자] 교보 자산신탁 주식회사	-	-	-
합계							872.8	-					

3) 토지취득방법 : 사업시행자 100% 확보 후 신탁

4) 존치건축물 및 공작물 처리계획 : 해당 사업부지내 건축물, 공작물 등은 전면 철거예정이며, 잔존 건축물은 없음

10. 공공시설의 귀속에 관한 계획 : 해당없음

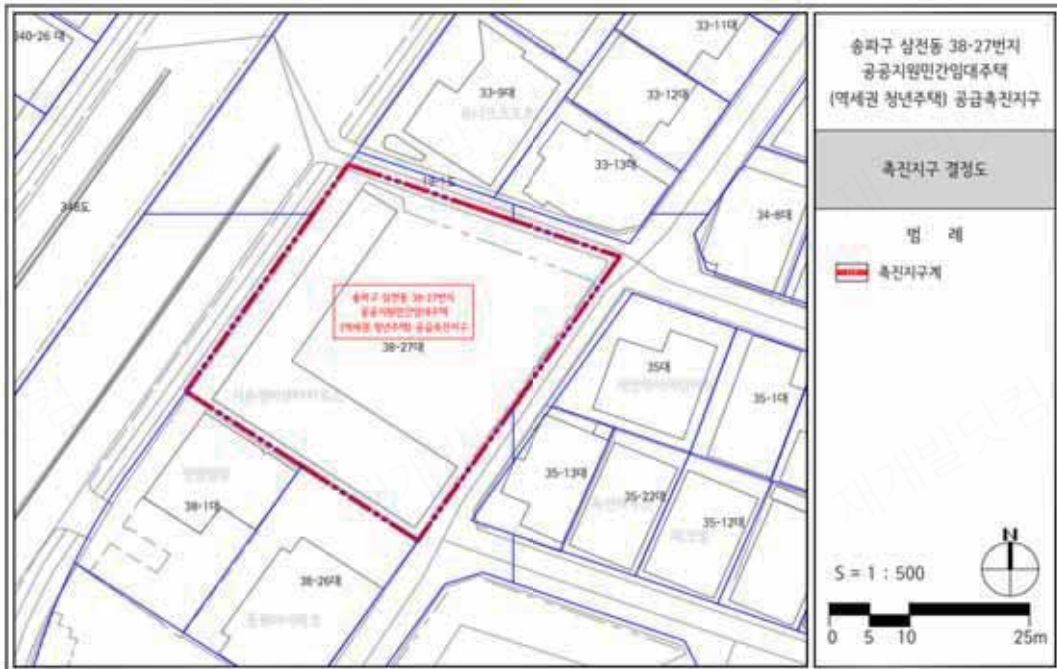
11. 공사의 감리에 관한 계획 : 「건축법」 및 「건설기술 진흥법」에 의거, 해당 지자체인 송파구청에서 감리자를 선정하여 감리업무 수행

12. 조성토지의 공급에 관한 계획

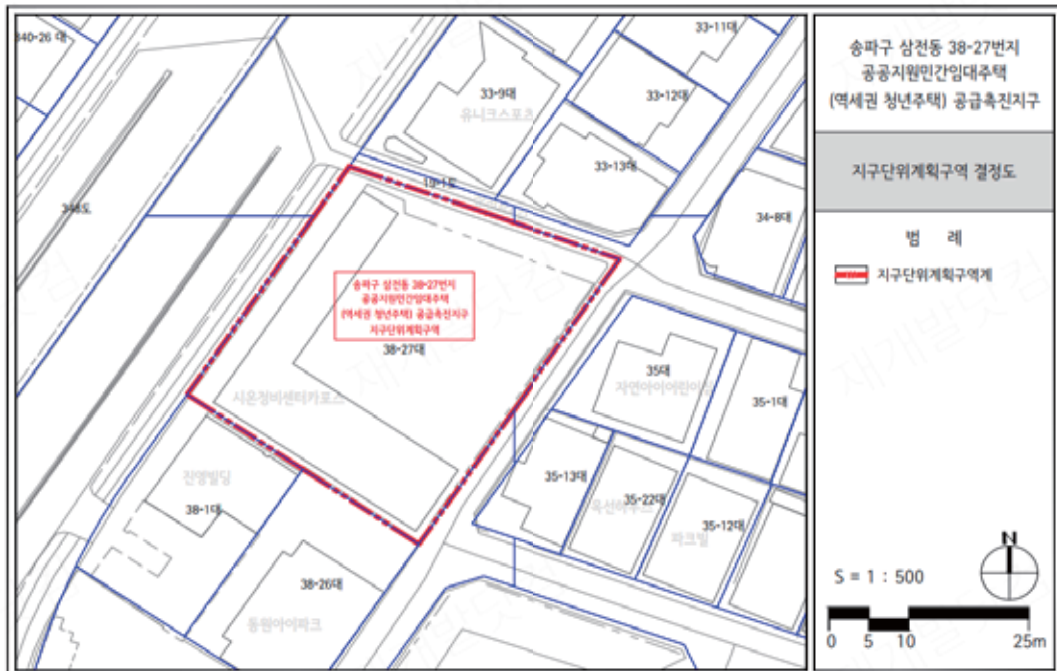
구 분	공급토지		공급대상자	공급시기	비 고
	면적(㎡)	구성비(%)			
주택건설용지	1,343.9	94.4	자체사용	승인 후	임대주택용지
도로	80.4	5.6			기반시설용지
합 계	1,424.3	100.0			-

※ 측량결과에 따라 달라 질 수 있음

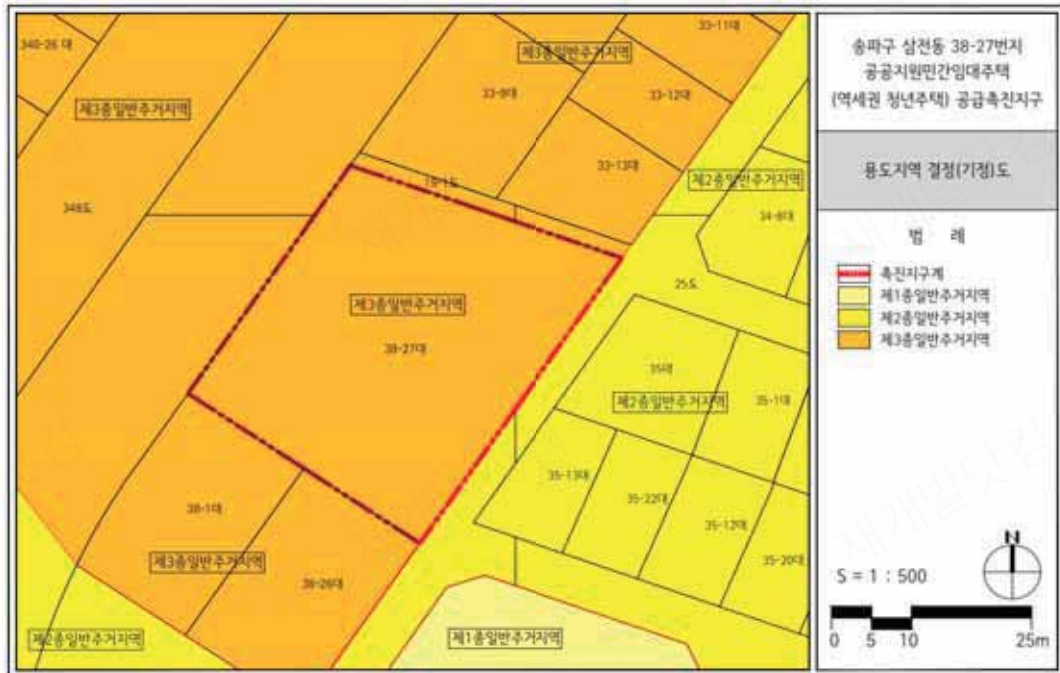
- ## ■ 공급촉진지구 결정도



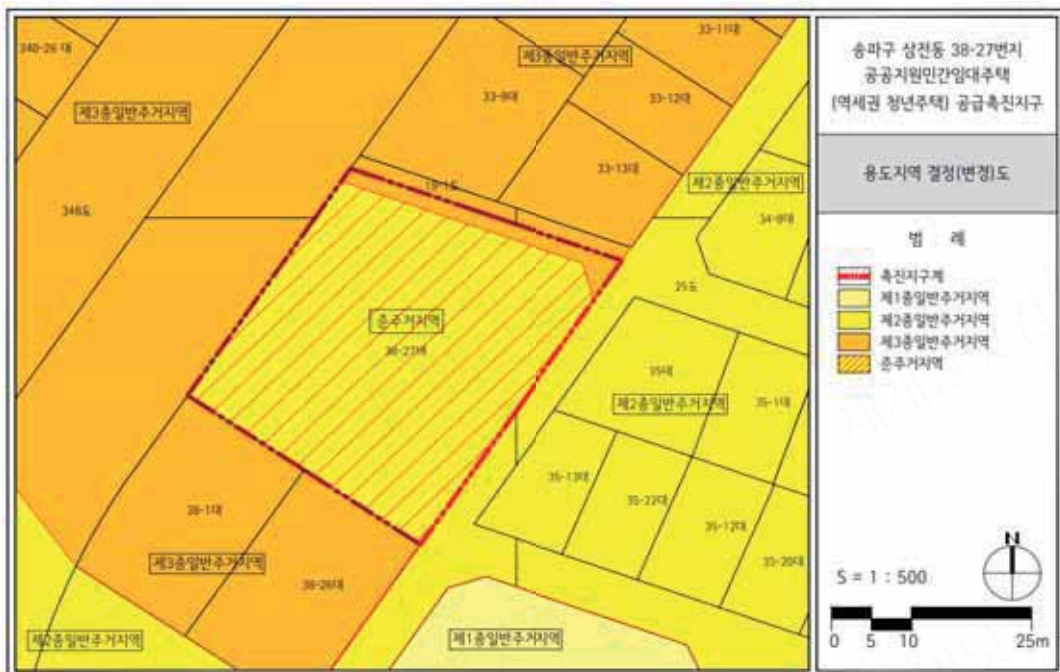
- ### ■ 지구단위계획구역 결정도



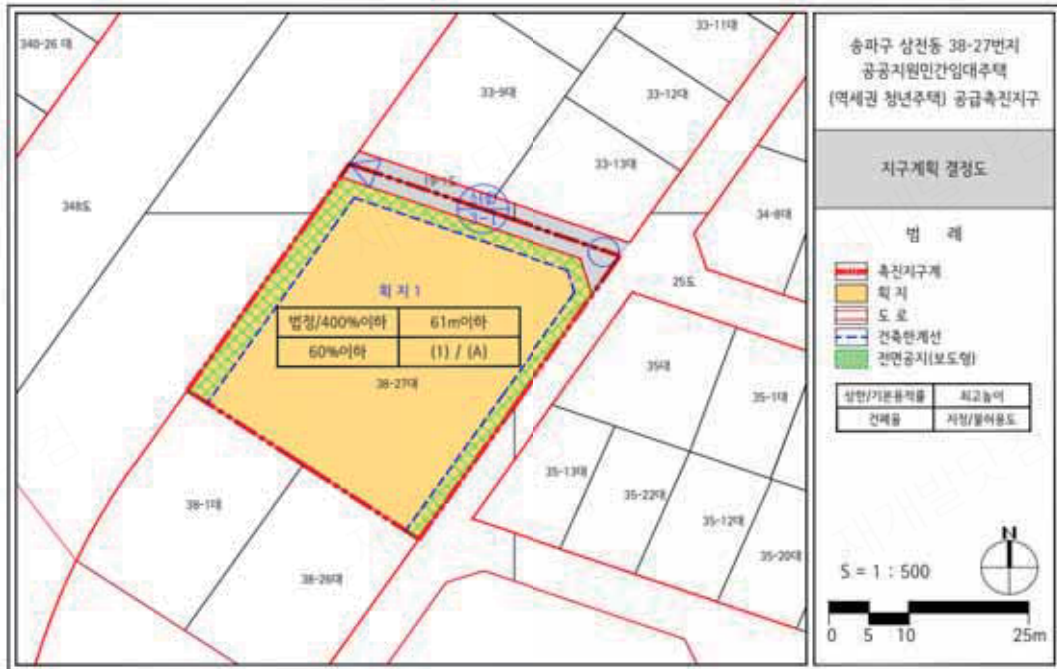
■ 용도지역 결정(기정)도



■ 용도지역 결정(변경)도



■ 지구계획 결정도



- 이 하 여 백 -