

고 시

◆ 서울특별시고시 제2017-115호

서교동 기업형 임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정·지구계획승인 고시 및 도시관리계획(마포지구 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경)·지형도면 고시

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

또한 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조에 따라 서울특별시고시 제2015-388호(2015.12.3)로 결정(변경)된 마포지구 지구단위계획 및 서교1특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 결정(변경)하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2017년 4월 6일
서울특별시장

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

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

- 명 칭 : 서교동 기업형 임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울시 마포구 서교동 395-43번지 외 5필지
- 면 적 : 6,735.9㎡

2. 촉진지구의 지정일 : 2017년 3월 30일

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

4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명

시행자 명칭	대표자 성명	소재지	법인번호
멀티에셋합정역청년주택 전문투자형사모투자(유)	멀티에셋자산운용(주)	서울특별시 마포구 양화로 72 (서교동)	110114-0194495
(주)효성	이상운	서울특별시 마포구 마포대로 119 (공덕동)	110111-0030497

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
		본번	부번								
1	마포구 서교동	395	43	대	2,565.6	멀티 에셋 자산 운용(주)	서울특별시 마포구 양화로 72 (서교동)	100%	없음	-	
2		395	49	대	1,620.2						
3		395	54	도	126.6						
4		395	62	대	285.3						
5		395	63	도	65.1						
6		395	176	대	2,073.1						
계					6,735.9	-					

2) 지장물조서 : 별도 지장물 없음

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

1) 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	마포지구 지구단위계획구역	마포구 신촌로, 양화로변 일대	305,043	-	305,043	'87.2.4	

2) 특별계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
기정	서교1 특별계획구역	마포구 서교동 395-43번지 일대	6,735.9	-
변경(신설)	서교동 기업형 임대주택 (역세권 청년주택) 공급촉진지구	마포구 서교동 395-43번지 일대	6,735.9	-

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	지구명	면적(㎡)	결정(변경)사유
-	서교동 기업형 임대주택 (역세권 청년주택) 공급촉진지구	6,735.9	- 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위하여 기업형 임대주택 공급촉진지구를 신설함

7. 관계 서류의 열람방법 : 서울시청 8층 임대주택과(02-2133-4934)와 마포구청 4층 주택과(02-3153-9303)에 비치하여 일반인에게 보이게 함.

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

- 명 칭 : 서교동 기업형 임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울시 마포구 서교동 395-43번지 외 5필지
- 면 적 : 6,735.9㎡
- 공급촉진지구의 지정목적 : 대중교통중심 역세권 지역에 대학생·사회초년생·신혼부부 등의 주거생활 안정을 위한 기업형 임대주택(역세권 청년주택)을 건설 공급하기 위하여 공급촉진지구 지정

2. 사업시행자의 성명 또는 명칭

시행자의 성명	대표자	주소	법인번호
멀티에셋합정역청년주택전문 투자회사모투자(유)	멀티에셋자산운용(주)	서울특별시 마포구 양화로 72 (서교동)	110114-0194495
(주)효성	이상운	서울특별시 마포구 마포대로 119 (공덕동)	110111-0030497

3. 사업기간 및 재원조달계획

- 사업기간 : 지구지정일 ~ 2019.11
- 재원조달계획 : 자기자본 등

4. 토지이용계획

구 분	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
주택건설용지	6,496.44	96.4	임대주택용지
기반시설용지	239.46	3.6	도로용지
합 계	6,735.90	100.0	-

※ 도로는 설치 및 조성 후 서울시에 무상귀속

5. 인구·주택수용계획

- 1) 수용인구 : 1,181인
- 2) 주택건설계획 : 973세대

구 분		세대수(세대)	비율(%)	수용인구(인)	비율(%)	비고
공공 임대주택 (행복주택)	17.92 TYPE	382	39.3	382	32.4	역세권 청년주택 건설·공급
	37.64 A TYPE	208	21.4	208	17.6	
	37.64 B TYPE	208	21.4	416	35.2	
	소 계	798	82.1	1,006	85.2	
기업형 임대주택 (뉴스테이)	17.92 TYPE	88	9.0	88	7.6	
	37.64 A TYPE	87	8.9	97	8.2	
	소 계	175	17.9	175	14.8	
합 계		973	100.0	1,181	100.0	-

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

6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치계획

1) 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
신설	소로	1	(1)	10m	국지 도로	40	광(주)2-58 (양화로)	서교동 395-49	일반 도로	-	

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획

1) 환경보전계획

가) 생태면적 확보 및 녹지네트워크 조성

- 사업지 내 자연 순환기능을 증대시키기 위해 녹지공간을 조성하고, 보도·광장 등의 포장면은 지양하며 우수·투수 및 저장을 위한 투수포장(틈새투수포장)을 실시하여 생태면적을 최대 확보, 비오톱 향상을 도모함.

나) 환경오염 저감계획

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

2) 탄소저감계획

가) 탄소흡수림 조성

- 사업지의 녹지공간 내 조경식재시 배기가스에 강하고 환경정화능력이 강한 수종을 식재토록 하여 탄소흡착 및 상쇄효과를 기대할 수 있도록 계획함.

나) 녹색교통 활성화 유도

- 사업지구 내 녹지 및 보행네트워크를 구축하고 도로폭원을 적정하게 조정하여 보행, 자전거 등을 통한 녹색교통이 활성화되도록 계획
- 나눔카 등 녹색교통 활성화를 위한 프로그램을 도입하여 탄소배출량 저감 유도

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

[붙임]

1. 도시·군관리계획

1) 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 사항

가) 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	마포지구 지구단위계획구역	마포구 신촌로, 양화로변 일대	305,043	-	305,043	'87.2.4	

나) 특별계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
기정	서교1 특별계획구역	마포구 서교동 395-43번지 일대	6,735.9	-
변경 (신설)	서교동 기업형 임대주택 (역세권 청년주택) 공급촉진지구	마포구 서교동 395-43번지 일대	6,735.9	-

■ 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	지구명	면적(㎡)	결정(변경)사유
-	서교동 기업형 임대주택 (역세권 청년주택) 공급촉진지구	6,735.9	- 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립 을 위하여 기업형 임대주택 공급촉진지구를 신설함

다) 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	6,735.9	-	6,735.9	100.00
제2종일반주거지역(7층)	3,211.1	감) 3,211.1	-	-
준상업지역	3,524.8	감) 74.24	3,450.56	51.23
일반상업지역	-	증) 3,285.34	3,285.34	48.77

■ 결정(변경) 사유서

- 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 따라 공공임대주택을 포함
한 역세권 청년주택 건립을 위하여 용도지역을 변경함

(2) 용도지구 결정 : 변경없음

(3) 용도지역·지구 결정(변경)도 : 게재생략

나) 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경)조서

(1) 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
신설	소로	1	(1)	10m	국지 도로	40	광(주)2-58 (양화로)	서교동 395-49	일반 도로	-	

■ 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로1-(1)	·도로 신설 - 폭원 : 10m, 연장 : 40m	·기업형임대주택 건설용지 진입도로 확보 및 주변지 역 진출입로 확보를 위하여 도시계획시설 신설

(2) 기반시설 결정(변경)도 : 게재생략

다) 가구 및 획지에 관한 사항 : 변경없음

라) 건축물에 관한 사항

(1) 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 조서

(가) 불허용도(변경)

■ 건축물 불허용도 결정 조서(기정)

구분	불허용도	비고
기정	■ 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 ■ 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합건물 제외) ■ 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 ■ 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 ■ 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(기준주유소 제외) ■ 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외) ■ 게임산업진흥에 관한 법률 제2조 1의2 사행성게임물 취급업 ■ 청소년보호법 제2조 5호 가목 7)내지 9)의 청소년 출입 · 고용금지업소	상업지역 및 준주거지역 전면불허

■ 건축물 불허용도 결정 조서(변경)

구분	불허용도	비고
변경	■ 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 ■ 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합건물제외) ■ 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 안마원 ■ 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 안마시설소 ■ 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 단란주점 ■ 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 가목 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 ■ 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(공공업무시설 제외) ■ 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 ■ 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 ■ 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 ■ 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 ■ 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(기준주유소 제외) ■ 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외) ■ 건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사 시설 중 교정시설 ■ 건축법시행령 별표1 제28호의 장례시설 중 장례식장 ■ 게임산업진흥에 관한 법률 제2조 1의2 사행성게임물 취급업 ■ 청소년보호법 제2조 5호 가목 7)내지 9)의 청소년 출입 · 고용금지업소 ■ 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도	

■ 결정(변경) 사유서

- 역세권 청년주택 건립을 위한 용도지역 변경으로 주거환경 저해용도 도입을 불허함.

(나) 권장용도(변경)

■ 건축물 권장용도 결정조서(기정)

구분	권장용도	비고
기정	전층 권장 ■건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 공연장 ■건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ■건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설 ■건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 ■건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설중 관광숙박시설 ■문화예술진흥법시행령 별표1의 문화시설	양화로변 업무기능 특성화지역
	1층 전면부 권장 ■건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점 ■건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 ■건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장	
	지하층권장 ■건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 공연장 ■건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	전지역

주) 1. 전층 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20%이상인 경우에 당해 용도를 수용한 것으로 본다.(바닥면적 산정시 층별 권장용도 면적을 합산하여 산정 가능하며 주차장 면적은 제외)

■ 건축물 권장용도 결정조서(변경)

구분	권장용도	비고
변경	전층 권장 ■건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 공연장 ■건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ■건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설 ■문화예술진흥법시행령 별표1의 문화시설	
	1층 전면부 권장 ■건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점 ■건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 ■건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장	
	지하층권장 ■건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 공연장 ■건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	전지역

■ 결정(변경) 사유서

- 역세권 청년주택 건립을 위한 권장용도 중 숙박시설, 업무시설 제외

(다) 지정용도(변경)

■ 건축물 지정용도 결정조서(기정)

구분	지정용도	비고
기정	지정용도 ■건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설중 관광숙박시설	마포구 서교동 395-43외 5필지

■ 건축물 지정용도 결정조서(변경)

구분	지정용도	비고
변경	지정용도 ■공동주택(주거복합)주1) ※ 단, 지하1·2층, 지상1·2층 비주거용도 설치	마포구 서교동 395-43외 5필지

주) 1 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제3호 내지 제5호의 공공임대주택 및 민간임대주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

■ 결정(변경) 사유서

- 역세권 청년주택 건립을 위하여 공공임대주택(행복주택) 및 기업형임대주택(뉴스테이)을 지정용도로 결정

(2) 건축물의 밀도 및 높이에 관한 결정(변경) 조서

구 분	기 정	변 경 (역세권 청년주택 건립)
건폐율	• 60% 이하	• 60% 이하
용적률	• 준주거지역(기준/허용/(상한)) : 250%/350%/(500%) 이하 • 제2종일반주거지역(기준/허용/(상한)) : 200%/200%/(250%)이하 • 세부개발계획 수립시 서울시 지구단위계획수립기준 용적률 및 인센티브계획 준용 • 「서울시 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준」에 따라 관광숙박시설 건립시의 상한용적률 운용 체계 변경	• 기본용적률 - 준주거지역→상업지역 : 680%, - 제2종일반주거지역→준주거지역 : 400%, • 상한용적률 : 법정용적률 이하 ※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영 기준」 적용
높 이	• 준주거지역 : 60m 이하 • 제2종일반주거지역 : 30m 이하	• 일반상업지역 : 80m 이하 • 준주거지역(간선변) : 60m 이하

■ 결정(변경) 사유서

- 역세권 청년주택을 건립함에 따라 ‘서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준’에 따른 운영기준을 준용함.
- 역세권 청년주택 건립을 위한 용도지역 변경에 따른 일반상업지역 높이기준은 80m 이하로 적용하여 건축계획을 수립함.

(3) 용적률 완화항목 및 내용에 관한 결정(변경) 조서

- 지정 : 인센티브적용 기준 A 적용(양화로변)
- 변경

사업조건 항목		내 용	완화내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공비율	·공공기여율 16.91%에 해당하는 공공시설 설치 및 제공 ※ 전체 구역면적(6,735.9㎡)에 대한 비율임.	기본용적률 541.59% 부여	모든 항목을 충족하여야 함
주택 건설기준	비주거비율	·상업지역의 용도용적제 미적용 - 주거 : 비주거 = 9 : 1 적용		
	주택규모	·공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 ·민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하		
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		

※ ‘서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준’ 준용

■ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	·완화항목 변경 : 서교1 특별계획구역 세부개발계획 지침 → 역세권 청년주택 운영기준	·역세권 청년주택을 건립함에 따라 '서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준'에 따른 운영 기준을 준용함.

마) 기타사항에 관한 결정

구 분	기정	변경
건축선	·도로변 보행환경 개선을 위해 건축한계선 지정 - 양화로변 건축한계선(5m) - 이면도로변 건축한계선(4m) ※남서측 및 북동측 이면도로변 건축한계선 확폭 (폭 2m→4m)	·도로변 보행환경 개선을 위해 건축한계선 지정 - 양화로변 건축한계선(5m) - 남서측 이면도로변 건축한계선(2m) - 북동측 이면도로변 건축한계선(4m)
차량진출입 불허구간	·지구단위계획에서 정한 구간내 대지로 차량진입을 불허 함	·지구단위계획에서 정한 구간내 대지로 차량진입을 불허 함 ·양화로변에서 '서교동 기업형 임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구'로 진출입 가능하록 일부 차량 진입 허용
공개공지	·양화로변 결절점 공개공지 위치지정 ·세부개발계획 수립시 공개공지 조성계획 제시	-

바) 공공기여 계획

구 분	면 적	기부채납 내용	기부채납 면적	비 고 주)
공공임대주택	건축연면적 10,662.317㎡	공공임대주택 부속토지	1,019.05㎡	15.13%
기반시설(도로)	부지면적 239.46㎡	도로 설치 및 제공	239.46㎡	3.55%
공공시설 (공원장, 공공업무시설)	건축연면적 4,502.10㎡	구분지상권 및 부속토지	1,075.79㎡	15.97%

주) 전체 구역면적(6,735.9㎡)에 대한 기부채납(순부담) 비율임. 기반시설(도로)는 순부담 면적에서 제외.

2. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당없음

3. 방재계획

1) 호우재해

- 사업지는 내수침수재해 발생이 미미할 것으로 판단되나 배수시설물의 유지관리계획을 통하여 사업대상지 내 침수재해가 발생되지 않도록 관리할 계획임.
- 공사시 외부우수의 공사장 내 유입으로 인한 홍수 및 토사유출의 증가를 방지하기 위하

여 임시침사지, 가배수로, 비닐보호막 등을 설치하여 재해영향을 저감토록 계획

- 운영시 우수유출 저감을 위하여 침투시설(옥상녹화, 투수포장 등)을 계획

2) 사면재해

- 지하굴토 공사시 토압의 증대, 진동 등으로 인한 주변 지반의 침하 등을 방지하기 위하여 지하연속벽 공법으로 흠막이를 실시토록 계획

- 공사시 건축 슬래브 지지 공법을 적용하여 단계별 굴착 계획

3) 지반 및 지진재해

- 내진설계기준에 따라 건축계획 수립 및 대피시설, 대응시스템 등을 구축

- 지진 등 재난발생시 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

1) 토지세목조서

연번	소재지			지목	편입면적(㎡)	소유자			관계인		
	행정동	지번				성명	주소	지분	성명	주소	소유권 이외의 권리 종류 및 내용
		본번	부번								
1	마포구 서교동	395	43	대	2,565.6	멀티 에셋 자산 운용(주)	서울특별시 마포구 양화로 72 (서교동)	100%	없음	-	-
2		395	49	대	1,620.2						
3		395	54	도	126.6						
4		395	62	대	285.3						
5		395	63	도	65.1						
6		395	176	대	2,073.1						
계					6,735.9	-					

2) 지장물조서 : 별도 지장물 없음

3) 토지취득 방법 : 사업시행자 100% 확보

4) 존치건축물 및 공작물 처리계획 : 해당없음

5. 공공시설의 귀속에 관한 계획

1) 공공시설의 종류, 위치 및 규모

구 분	위 치	시설규모	비 고
도 로	기점 : 광(주)2-58(양화로) 종점 : 서교동 395-49	239.46㎡	- 1개 노선 신설(일반도로) ※ 도로는 순부담 면적에서 제외.
공공시설 (공원장, 공공업무시설)	마포구 서교동 395-43번지 일대	건축면적 4,502.10㎡	- 위치 : 지하1층, 지상2층 일부

나) 계획기준 및 근거

○ 공공기여 내용 : 도로 및 공공시설 설치 후 관리청에 기부채납

○ 세부기준 : 공공기여량 산정방법 등은 「서울시 지구단위계획 수립기준」 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 준용