

◆ 서울특별시고시 제2024-392호

**관악구 신림동 240-3 일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택)
공급촉진지구 지정·지구계획 승인(변경) 고시 및 도시관리계획(미림지구중심 및
주변지역 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2020-550호(2020.10.17.)로 결정 및 지형도면 고시되고, 서울특별시고시 제2021-230호(2021.05.20.)로 정정고시된 관악구 신림동 240-3 일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구에 대하여, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제28조 및 같은 법 시행령 제24조, 「서울시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 관악구 신림동 240-3 일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구를 지정(변경) 및 지구계획 승인(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

또한 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조에 따라 관악구 신림동 240-3 일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역 및 계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 8월 8일
서울특별시장

I. 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적 (변경)

- 명 칭 : 관악구 신림동 240-3 일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구
- 위치 및 면적(변경)

구분	기정	변경	비고
위치	관악구 신림동 240-3 일원	관악구 신림동 1747 일원	●측량결과와 반영에 따른 지번 재부여로 240-1, 240-3, 240-4, 1521-1, 1521-2 → 1747, 1747-1로 변경
면적	4,472.7㎡	4,539.8㎡	증) 67.1㎡

■변경사유 : 측량결과 반영으로 인한 면적 변경 및 지번 재부여

2. 촉진지구의 지정일(변경없음)

3. 사업의 종류(변경없음)

4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명(변경)

[기정]

- 명칭 : 멀티에셋 서림역 청년주택 전문투자형 사모부동산투자 유한회사
- 대표자 성명 : 멀티에셋자산운용(주)

○ 소재지 : 서울특별시 영등포구 국제금융로 56, 15층(여의도동, 미래에셋대우빌딩)

[변경]

○ 명칭 : 캡스톤 서림역 청년주택 일반 사모부동산투자 유한회사

○ 대표자 성명 : 캡스톤자산운용주식회사

○ 소재지 : 서울특별시 관악구 신림로 99(신림동)

■ 변경사유 : 사업시행자 명칭, 대표자, 소재지 변경(법인등록번호 변경없음)

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

1) 토지세목조서(변경)

[기정]

연번	소재지			지목	편입 면적 (㎡)	소유자			관계인		
	행정동	지번				성명	주소	지분	성명	주소	소유권 이외의 권리종류 및 내용
		본번	부번								
1	신림동	240	1	대	308.0	이준용	광진구 광진동 135-1 현대 리버빌 에이-1002	-	-	-	-
2		240	3	대	2,190.0						
3		240	4	대	1,933.0						
4		1521	1	대	22.9						
5		1521	2	대	18.8						
계					4,472.7	-					

[변경]

연번	소재지			지목	편입 면적 (㎡)	소유자			관계인		
	행정동	지번				성명	주소	지분	성명	주소	소유권 이외의 권리종류 및 내용
		본번	부번								
1	신림동	1747	-	대	4,281.7	[위탁자] 멀티에셋서림역청년주택전 문투자형사모부동산투자유 한회사	서울특별시 관악구 신림로101(신림동)		-	-	-
2		1747	1	도로	258.1	[수탁자] 우리자산신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)				
계					4,539.8	▲ 67.10㎡ 증가					

■ 변경사유 : 측량결과 반영에 따른 면적의 변경 및 지번 재부여, 소유자 변경

2) 물건조서

[기정]

연번	소재지			지목	물건의 종류	구조	사용승인 일자	규모			소유자	관계인			관련 지번
	행정동	지번						연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		성명 또는 명칭	주소	권리 종류 및 내용	
		본번	부번												
1	신림동	240	1	대	근린생활시설	철근 콘크리트조	1984.07.12	3,445.42	1	3	이준용	-	-	-	
2					근린생활시설, 교육연구시설		1985.12.31	4,896.88	1	5					
3					운동시설, 근린생활시설		2002.02.14	2,204.5	1	5					
계								-							

[변경]

연번	소재지		지번	지목	물건의 종류	구조	사용승인 일자	규모			소유자	관계인			관련 지번
	행정동	본번	부번					연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		성명 또는 명칭	주소	권리 종류 및 내용	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

■ 변경사유 : 기존 건축물 철거에 따른 내용 변경

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

1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일
			기정	변경	변경후	
변경	특별계획구역 E 신림동 240-3 일원 공공지원민간임대주택 (역세권 청년주택) 공급촉진지구	관악구 신림동 1747 일원	4,472.7	증) 67.1	4,539.8	2008.08.28 (서고 제2008-289호)

■ 지구단위계획구역 결정(변경)사유서

도면표시 번호	위치	면적(㎡)	결정(변경)사유
-	•지번 변경 - 기정 : 관악구 신림동 240-3 일원 - 변경 : 관악구 신림동 1747 일원	•면적 증가 - 기정 : 4,472.7㎡ - 변경 : 증) 67.1㎡ - 변경 후 : 4,539.8㎡	•측량결과 반영으로 인한 및 면적 및 지번 변경

7. 관계서류 열람방법(변경없음)

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요(변경)

- 명 칭 : 관악구 신림동 240-3 일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구
○ 위치 및 면적(변경)

구분	기정	변경	비고
위치	관악구 신림동 240-3 일원	관악구 신림동 1747 일원	●측량결과와 반영에 따른 지번 재부여로 240-1, 240-3, 240-4, 1521-1, 1521-2 → 1747, 1747-1로 변경
면적	4,472.7㎡	4,539.8㎡	증) 67.1㎡

■변경사유 : 측량결과 반영으로 인한 면적 변경 및 지번 재부여

- 공급촉진지구의 지정목적(변경없음)

2. 사업시행자의 성명 또는 명칭 및 주소(변경)

[기정]

- 명칭 : 멀티에셋 서림역 청년주택 전문투자형 사모부동산투자 유한회사
○ 대표자 성명 : 멀티에셋자산운용(주)
○ 소재지 : 서울특별시 영등포구 국제금융로 56, 15층(여의도동, 미래에셋대우빌딩)

[변경]

- 명칭 : 캡스톤 서림역 청년주택 일반 사모부동산투자 유한회사
○ 대표자 성명 : 캡스톤자산운용주식회사
○ 소재지 : 서울특별시 관악구 신림로 99(신림동)

■변경사유 : 사업시행자 명칭, 대표자, 소재지 변경(법인등록번호 변경없음)

3. 사업기간 및 재원조달계획(변경없음)

4. 토지이용계획(변경)

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경 후		
주택건설용지	4,207.10	증) 74.60	4,281.70	94.31	임대주택용지
기반시설용지	265.60	감) 7.50	258.10	5.69	도로용지
합계	4,472.70	증) 67.10	4,539.80	100.00	-

■변경사유 : 측량결과 반영으로 인한 면적 변경

5. 인구·주택수용계획(변경없음)

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

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획(변경없음)

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

9. 다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제(변경없음)

[붙임]

도시·군관리계획(변경)

1) 지구단위계획구역에 관한 결정 사항

가) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일
			기정	변경	변경후	
변경	특별계획구역 E 신림동 240-3 일원 공공지원민간임대주택 (역세권 청년주택) 공급촉진지구	관악구 신림동 1747 일원	4,472.7	증) 67.1	4,539.8	2008.08.28 (서고 제2008-289호)

■ 지구단위계획구역 결정(변경)사유서

도면표시 번호	위치	면적(㎡)	결정(변경)사유
-	•지번 변경 - 기정 : 관악구 신림동 240-3 일원 - 변경 : 관악구 신림동 1747 일원	•면적 증가 - 기정 : 4,472.7㎡ - 변경 : 증) 67.1㎡ - 변경 후 : 4,539.8㎡	•측량결과 반영으로 인한 및 면적 및 지번 변경

나) 지구단위계획구역 결정도(변경) : 게재생략

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정 사항

가) 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

(1) 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		4,472.70	증)67.10	4,539.80	100.00	관악구 신림동 1747 일원
주거지역	제3종일반주거	265.60	감) 7.50	258.10	5.69	
	준주거	4,207.10	증)74.60	4,281.70	94.31	

■ 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역	면적(㎡)		결정(변경)사유
			기정	변경	
-	관악구 신림동 1747-1	제3종일반주거지역	265.60	258.10	•측량결과 반영으로 인한 용도지역 면적 변경 - 면적 : 265.60㎡ → 258.10㎡
-	관악구 신림동 1747	준주거지역	4,207.10	4,281.70	•측량결과 반영으로 인한 용도지역 면적 변경 - 면적 : 4,207.10㎡ → 4,281.70㎡

(2) 용도지구 결정 (변경없음)

(3) 용도지역·지구 결정도(변경) : 게재 생략

나) 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정조서(변경없음)

3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정 사항

가) 가구 및 획지에 관한 사항

(1) 가구에 관한 결정(변경)조서

[기정]

가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
B3	240-1 대	308	획지 (특별계획구역 E)	기정 가구번호 3 (서울대주변지역)
	240-3 대	2,190		
	240-4 대	1,933		
	1521-1 대	23		
	1521-2 대	19		

[변경]

가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
B3	1714 대	4,282	획지 (특별계획구역 E)	기정 가구번호 3 (서울대주변지역)
	1714-1 도	258		

■ 결정(변경)사유서

도면표시 번호	변경내용	결정(변경)사유
-	●지번 및 면적변경 - 기정 : 240-1대(308㎡), 240-3대(2,190㎡), 240-4대(1,933㎡), 1521-1대(23㎡), 1521-2대(19㎡) - 변경 : 1714대(4,282㎡), 1714-1도(258㎡)	●측량결과 반영으로 인한 지번 및 면적 변경

(2) 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	결정(변경)사유
	기 정	변 경	변 경 후		
합계	4,472.70	증)67.10	4,539.80	100.00	●측량결과 반영으로 인한 획지 및 도로 면적 변경
획지	4,207.10	증)74.60	4,281.70	94.31	
도로	265.60	감) 7.50	258.10	5.69	

(3) 가구 및 획지에 관한 결정도(변경) : 게재 생략

나) 건축물에 관한 사항(변경)

(1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서(변경없음)

(2) 건축물의 밀도 및 높이에 관한 결정 조서(변경없음)

(3) 용적률 완화항목 및 내용에 관한 결정(변경)조서

[기정]

필수사항		기준	계획	완화내용	비고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	• 부지면적의 10%에 해당하는 공공시설 설치 및 제공	• 공공임대주택 부속토지 : 10.17%(427.69㎡)	기본 용적률 400% 적용	모든 항목을 충족 하여야 함
건축물 용도 구분	비주거비율	• 15% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)	• 주거 : 비주거 = 85.33% : 14.67%		
	주거비율	• 85% 이상			
주택 건설 비중	주택규모	• 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 • 민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	• SH선매입 : 54형(44.62㎡) • 공공임대주택 : 21형(16.82㎡), 28형(22.96㎡), 54썬여형(44.62㎡), 54형(44.62㎡) • 민간임대주택 : 28형(22.96㎡), 33형(26.55㎡), 54형(44.62㎡)		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운구조, 커뮤니티 지원 시설의 설 치계획, 에너지 효율건축물, 친환경 건축물, 공공 시설물 설치 중 2 가지 사항 이상 의무적 이행	• 에너지 효율건축물 • 친환경 건축물 이행적용		
주민 공동 시설	커뮤니티 시설	• 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울시 주택 조례」에 따른 주민공동시설 외 아래의 기준 에 따라 커뮤니티시설을 별도로 설치 - 300세대 이상: 200㎡ 이상	• 커뮤니티 시설 826.72㎡ 계획 - 커뮤니티시설 면적 : 361.12㎡ - 주민공동시설 면적 : 465.60㎡		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용

[변경]

필수사항		기준	계획	완화내용	비고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	• 부지면적의 10%에 해당하는 공공시설 설치 및 제공	• 공공임대주택 부속토지 : 10.17%(435.27㎡)	기본 용적률 400% 적용	모든 항목을 충족 하여야 함
건축물 용도 구분	비주거비율	• 15% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)	• 주거 : 비주거 = 85.33% : 14.67%		
	주거비율	• 85% 이상			
주택 건설 비중	주택규모	• 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 • 민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	• SH선매입 : 54형(44.62㎡) • 공공임대주택 : 21형(16.82㎡), 28형(22.96㎡), 54세어형(44.62㎡), 54형(44.62㎡) • 민간임대주택 : 28형(22.96㎡), 33형(26.55㎡), 54형(44.62㎡)		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운구조, 커뮤니티 지원 시설의 설 치계획, 에너지 효율건축물, 친환경 건축물, 공공 시설물 설치 중 2 가지 사항 이상 의무적 이행	• 에너지 효율건축물 • 친환경 건축물 이행적용		
주민 공동	커뮤니티 시설	• 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울시	• 커뮤니티 시설 826.72㎡ 계획		

필수사항	기준	계획	원화내용	비고
시설	주택 조례」에 따른 주민공동시설 외 아래의 기준에 따라 커뮤니티시설을 별도로 설치 - 300세대 이상: 200㎡ 이상	- 커뮤니티시설 면적 : 361.12㎡ - 주민공동시설 면적 : 465.60㎡		

※ 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」 준용

■변경사유 : 측량결과 반영에 따른 공공기여 의무면적 및 공공임대주택 부속토지면적 변경

다) 기타사항에 관한 결정(변경없음)

라) 공공기여 계획 결정(변경)

[기정]

구분	기부채납 내용	기부채납 면적	세대수
공공임대주택	기본용적률 확보에 따른 공공기여	공공임대주택 부속토지 : 10.17%(427.69㎡)	61세대 (전용 16.82㎡ : 40세대, 전용 22.96㎡ : 13세대, 전용 44.62㎡ : 8세대)
기반시설(도로)	상한용적률 확보에 따른 공공기여	도로 설치 및 제공 부지면적 : 265.60㎡	-
청년활력공간		공공시설 부속토지 면적 : 311.69㎡(주1)	-
추가 공공임대주택		완화받은 용적률의 50% 지상연면적 584.30㎡ (52.15%)	14세대 (전용 16.82㎡ : 2세대, 전용 22.96㎡ : 9세대, 전용 44.62㎡ : 3세대)
총 공공임대주택 부속 토지	기본 공공기여 및 추가 공공기여	518.89㎡	75세대 (전용 16.82㎡ : 42세대, 전용 22.96㎡ : 22세대, 전용 44.62㎡ : 11세대)

※ 주1) 건축물 환산부지면적과 대지지분을 합한 값

※ 공공임대주택은 「역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따라 설치 제공함

※ 청년활력공간은 설치 후 관악구에 무상귀속되며, 기반시설 공공기여로 인정(기부채납)

※ 공공기여 세부계획(관리부서, 시설운영계획 등)은 공공기여 관리부서와 협의에 따라 변경(경미한 변경) 결정되며, 공공기여량 산정방법 등은 「서울시 공공시설 등 기부채납 운용기준」 준용

※건축 인허가 과정에서 구체적인 면적은 변경될 수 있음

[변경]

구분	기부채납 내용	기부채납 면적	세대수
공공임대주택	기본용적률 확보에 따른 공공기여	공공임대주택 부속토지 : 10.17%(435.27㎡)	61세대 (전용 16.82㎡ : 40세대, 전용 22.96㎡ : 13세대, 전용 44.62㎡ : 8세대)
기반시설(도로)	상한용적률 확보에 따른 공공기여	도로 설치 및 제공 부지면적 : 258.10㎡	-
청년활력공간		공공시설 부속토지 면적 : 314.19㎡(주1)	-

구분	기부채납 내용	기부채납 면적	세대수
추가 공공임대주택		완화받은 용적률의 50% 지상연면적 584.30㎡ (69.82%)	14세대 (전용 16.82㎡ : 2세대, 전용 22.96㎡ : 9세대, 전용 44.62㎡ : 3세대)
총 공공임대주택 부속 토지	기본 공공기여 및 추가 공공기여	528.09㎡	75세대 (전용 16.82㎡ : 42세대, 전용 22.96㎡ : 22세대, 전용 44.62㎡ : 11세대)

※ 주1) 건축물 환산부지면적과 대지지분을 합한 값

※ 공공임대주택은 「청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「청년안심주택 건립 및 운영기준」에 따라 설치 제공함

※ 청년활력공간은 설치 후 관악구에 무상귀속되며, 기반시설 공공기여로 인정(기부채납)

※ 공공기여 세부계획(관리부서, 시설운영계획 등)은 공공기여 관리부서와 협의에 따라 변경(경미한 변경) 결정되며, 공공기여량 산정방법 등은 「서울시 공공시설 등 기부채납 운용기준」 준용

※ 건축 인허가 과정에서 구체적인 면적은 변경될 수 있음

■ 변경사유 : 측량결과 반영에 따른 공공기여 의무면적 및 공공기여 계획면적 반영

2. 집단에너지의 공급에 관한 계획(변경없음)
 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)
 - 1) 공공시설의 종류, 위치 및 규모
- [기정]

구분	위치	시설규모	비고
도로	관악구 신림동 240-3 일원	265.60㎡	대학길변
청년활력공간		건축 연면적 874.31㎡	지상1층, 지상2층

[변경]

구분	위치	시설규모	비고
도로	관악구 신림동 1747 일원	258.10㎡	대학길변
청년활력공간		건축 연면적 874.31㎡	지상1층, 지상2층

■ 변경사유 : 측량결과 반영으로 인한 도로면적 변경

- 공공시설은 관악구로 귀속되며, 관악구청장이 운영 및 관리함
- 향후 토지가 및 건축계획 변경 등에 따라 면적이 조정될 수 있음

6. 공사의 감리에 관한 계획(변경없음)

7. 조성토지의 공급에 관한 계획(변경)

[기정]

구 분	공급면적		공급대상자	공급시기	비고
	면적(㎡)	구성비(%)			
합 계	4,472.70	100.00	-	-	-
주택건설용지	4,207.10	94.06	자체사용	승인 후	-
기반시설용지	265.60	5.94	관악구청		-

[변경]

구 분	공급면적		공급대상자	공급시기	비고
	면적(㎡)	구성비(%)			
합 계	4,539.80	100.00	-	-	-
주택건설용지	4,281.70	94.31	자체사용	승인 후	-
기반시설용지	258.10	5.69	관악구청		-

■ 변경사유 : 측량결과 반영으로 인한 주택건설용지 및 기반시설용지 면적 변경

8. 공공지원민간임대주택 건설사업 계획 : 도서참조