

◆ 서울특별시고시 제2019-285호

**관악구 신림동 75-6일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
지정·지구계획 승인 및 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정·지형도면
고시**

「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제33조, 「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 관악구 신림동 75-6일원 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 관악구 신림동 75-6일원 공공지원민간임대주택(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.

2019년 8월 29일

서울특별시장

I. 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

- 명 칭 : 관악구 신림동 75-6일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 관악구 신림동 75-6, 75-38, 75-62, 75-63, 1641-7, 1641-113
- 면 적 : 2,915.7㎡

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

3. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명

- 명 칭 : (주)신림리더스하우징
- 대표자 성명 : 김정주
- 소재지 : 서울특별시 마포구 마포대로 78, 10층(도화동, 자람빌딩)
- 법인등록번호 : 110111.4380830

4. 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	관악구 신림동	75	6	대	660.0	[위탁자] 주식회사 신림리더스 하우징	서울 마포구 마포대로 78, 10층(도화동, 자람빌딩)	100%	-	-	-
2		75	38	대	185.0						
3		75	62	대	496.0						
4		75	63	대	496.0						
5		1641	7	대	480.2	[수탁자] 주식회사 무궁화신탁	서울 강남구 테헤란로 134, 22층(포스코 피앤에스타워)				
6		1641	113	대	598.5						
합계				2,915.7	-						

2) 물건조서

연번	소재지			지목	물건의 종류	구조	사용 승인일자	규 모			소유자	관계인			관련 지번	
	행정동	지번						연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		성명 또는 명칭	주소	권리의 종류 및 내용		
		본번	부번													
1	관악구 신림동	75	6	대	근생	철골 구조	2002.12.31	1,488.0	-	2	[위탁자] 주식회사 신림리더스하우징	-	-	-	-	
		75	62	대												
		75	63	대												
2		75	38	대	주택	연와조	1971.08.05	95.2	1	1						[수탁자] 주식회사 무궁화신탁
3		1641	7	대	기숙사	철근 콘크리 트조	1993.12.27	1,944.5	1	4						
	1641	113	대													
합계								3,527.7	-							

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

1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일
			기 정	변 경	변경후	
변경	신림지구중심 지구단위계획구역	관악구 신림동 1428번지 일대	499,580.0	증) 185.0	499,765.0	1996.08.14. (서고 제231호)

■ 지구단위계획구역 결정(변경)사유서

도면표시 번 호	위 치	면 적(㎡)	결정(변경)사유
-	관악구 신림동 1428번지 일대	• 지구단위계획구역 면적 증가 - 기정 : 499,580.0㎡ - 변경 : 증) 185.0㎡ - 변경 후 : 499,765.0㎡	• 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 따른 지구단위계획구역 변경

6. 관계서류의 열람방법 : 서울시청 3층 주택공급과(02-2133-6297)와 관악구청 6층 도시계획과(02-879-6361)에 비치하여 일반인에게 보이게 함.

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

- 명 칭 : 관악구 신림동 75-6일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 관악구 신림동 75-6, 75-38, 75-62, 75-63, 1641-7, 1641-113
- 면 적 : 2,915.7㎡
- 공급촉진지구의 지정목적 : 신림역 역세권 지역에 대학생·사회초년생·신혼부부 등의 주거생활 안정을 위한 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)을 건설 공급하기 위하여 공급촉진지구 지정

2. 사업시행자의 성명 또는 명칭

- 명 칭 : (주)신림리더스하우징
- 대표자 성명 : 김정주
- 소재지 : 서울특별시 마포구 마포대로 78, 10층(도화동, 자람빌딩)

3. 사업기간 및 채원조달계획

- 사업기간 : 지구지정일 ~ 2022년
- 채원조달계획 : 자기자본 등

4. 토지이용계획

구 분	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
주택건설용지	2,838.7	97.4	임대주택
도로	77.0	2.6	6m 도로 내 2m 폭원 확보
합 계	2,915.7	100.0	-

※ 추후 측량성과 등에 의해 변경 가능

5. 인구·주택 수용계획

- 1) 수용인구 : 579인
2) 주택건설계획 : 299세대

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
공공 임대주택	17 TYPE	9	3.0	9	1.6	역세권 청년주택 건설·공급
	18A TYPE	18	6.0	18	3.1	
	39A TYPE	16	5.4	43	7.4	
	39B TYPE	6	2.0	16	2.8	
	42A TYPE	16	5.4	43	7.4	
	42B TYPE	14	4.6	28	4.8	
	소 계	79	26.4	157	27.1	
공공지원 민간임대주택	17 TYPE	25	8.4	25	4.3	
	18A TYPE	54	18.1	54	9.3	
	18B TYPE	4	1.4	4	0.7	
	39A TYPE	44	14.7	117	20.2	
	39B TYPE	10	3.3	27	4.7	
	42A TYPE	44	14.7	117	20.2	
	42B TYPE	39	13.0	78	13.5	
	소 계	220	73.6	422	72.9	
합 계		299	100.0	579	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 : 해당사항 없음

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획

1) 환경보전계획

가) 생태면적 확보 및 녹지네트워크 조성

- 대상지내 건축물은 현재 근린생활시설 및 주택, 기숙사가 위치하고 있고, 녹지공간이 매우 빈약한 상태이며, 산림지역, 조경녹지 등은 분포치 않음
- 사업시행에 따른 조경녹지 조성 및 오픈스페이스 공간 마련, 녹지체계 구축 등 환경보전계획을 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 환경오염저감대책을 이행
- 지구 내 충분한 오픈스페이스 및 녹지공간을 확보하여 친환경단지 조성

2) 탄소저감계획

가) 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

나) 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

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] (도면게재생략)

[붙임]

1. 도시·군관리계획

1) 용도지역에 관한 결정사항

가) 용도지역에 관한 결정(변경)조서

(1) 용도지역 총괄 조서(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합계		499,580.0	증) 185.0	499,765.0	100.0	
주거 지역	소계	354,633.6	감) ,652.0	352,981.6	70.6	
	제2종일반주거지역(7층 이하)	35,770.5	-	35,770.5	7.1	
	제3종일반주거지역	76,956.6	-	76,956.6	15.4	
	준주거지역	241,906.5	감) ,652.0	240,254.5	48.1	
상업 지역	소계	144,946.4	증) ,837.0	146,783.4	29.4	
	일반상업지역	144,946.4	증) ,837.0	146,783.4	29.4	

※ 역세권 청년주택 건립을 위한 75-38(제2종일반주거지역(7층 이하) → 일반상업지역) 지구단위계획구역 편입에 따른 전체면적 185.0㎡ 증가

(2) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합계		2,915.7	-	2,915.7	100.0	• 신림동 75-6, 75-38, 75-62, 75-63, 1641-7, 1641-113
주거 지역	소계	1,837.0	감) 1,837.0	-	-	
	제2종일반주거지역(7층 이하)	185.0	감) 185.0	-	-	
	준주거지역	1,652.0	감) 1,652.0	-	-	
상업 지역	소계	1,078.7	증) 1,837.0	2,915.7	100.0	
	일반상업지역	1,078.7	증) 1,837.0	2,915.7	100.0	

■ 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	위 치	변경내용		면 적(㎡)	결정(변경)사유
		기 정	변 경		
-	관악구 신림동 75-6, 75-38, 75-62, 75-63	제2종 일반주거지역 (7층 이하)	일반상업지역	1,837.0	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권청년 주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역을 변경함

(3) 용도지역에 관한 결정도(변경) : 게재생략

2) 지구단위계획구역에 관한 결정사항

가) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일
			기 정	변 경	변경후	
변경	신림지구중심 지구단위계획구역	관악구 신림동 1428번지 일대	499,580.0	증) 185.0	499,765.0	1996.08.14. (서고 제231호)

■ 지구단위계획구역 결정(변경)사유서

도면표시 번호	위 치	면 적(㎡)	결정(변경)사유
-	관악구 신림동 1428번지 일대	• 지구단위계획구역 면적 증가 - 기정 : 499,580.0㎡ - 변경 : 증) 185.0㎡ - 변경 후 : 499,765.0㎡	• 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 따른 지구단위계획 구역 변경

나) 지구단위계획구역 결정도(변경) : 게재생략

3) 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

가) 용도지역·지구에 관한 결정조서

(1) 용도지역에 관한 결정조서(변경 없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합계		2,915.7	-	2,915.7	100.0	• 신림동 75-6, 75-38, 75-62, 75-63, 1641-7, 1641-113
상업 지역	소계	2,915.7	-	2,915.7	100.0	
	일반상업지역	2,915.7	-	2,915.7	100.0	

(2) 용도지구에 관한 결정조서(해당사항 없음)

(3) 용도지역·지구에 관한 결정도(변경 없음) : 게재생략

나) 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정조서(변경 없음)

4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

가) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

(1) 대지규모 결정(변경)조서

■ 기 정

구 분		최대 개발규모	비 고
일반상업지역	간선도로 가각부	3,000㎡	
	간선가로변	2,000㎡	
	이면부 및 내부블럭	1,000㎡	
준주거지역 및 제3종일반주거지역	간선가로변	1,500㎡	
	이면부 및 내부블럭	700㎡	

※ 단일필지로서 최대개발규모 이상인 필지, 하나의 대지로 사용하고 있는 경우(기공동개발), 공동개발계획필지(권장 포함)에 한해서는 최대개발규모를 초과하는 계획적 개발 허용

■ 변 경

구 분		최대 개발규모	비 고
일반상업지역	간선도로 가각부	3,000㎡	
	간선가로변	2,000㎡	
	이면부 및 내부블럭	1,000㎡	
	신림동 75-6외 5필지	3,000㎡	역세권 청년주택을 위한 공동개발지정 계획 필지 (75-6, 75-38, 75-62, 75-63, 1641-7, 1641-113)
준주거지역 및 제3종일반주거지역	간선가로변	1,500㎡	
	이면부 및 내부블럭	700㎡	

※ 단일필지로서 최대개발규모 이상인 필지, 하나의 대지로 사용하고 있는 경우(기공동개발), 공동개발계획필지(권장 포함)에 한해서는 최대개발규모를 초과하는 계획적 개발 허용

■ 결정(변경)사유서

도면표시 번호	변경내용	결정(변경)사유
-	• 최대개발규모 변경(신림동 75-6 외 5필지) - 지정 : 일반상업지역 이면부 및 내부블럭(1,000㎡) - 준주거지역 간선가로변(1,500㎡) - 변경 : 신림동 75-6 외 5필지 추가(3,000㎡) ※ 신림동 75-6, 75-38, 75-62, 75-63, 1641-7, 1641-113	• 역세권 청년주택 건립을 위해, 공동개발 지정 계획필지인 대상지의 계획적 개발 허용을 위한 최대개발규모 변경

(2) 가구 및 획지의 규모와 조성계획

- ① 획지 및 공동개발 기준(변경 없음)
- ② 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

■ 지정

가구번호	면 적(㎡)	지 번	면적(㎡)	계획내용	비 고
42 (신림동) (도곽E)	19,212.7	75-6대	1,652.0	지정	• 역세권 청년주택 건립을 위한 신림동 75-6, 75-62, 75-63 공동개발 지정
		75-62대			
		75-63대			
		1641-7대	1,078.7	지정	• 기공동개발 고려 • 적정개발규모 유도 • 소유주 고려(1641-7,113 동일 소유)
		1641-113대			

※ 가구번호 1~41, 43~51 : 기재 생략

■ 변경

가구번호	면 적(㎡)	지 번	면적(㎡)	계획내용	비 고
42 (신림동) (도곽E)	19,397.7	75-6대	2,915.7	지정	• 신림동 75-38 필지의 편입에 따른 가구면적 증가 • 역세권 청년주택 건립을 위한 공동개발 지정
		75-38대			
		75-62대			
		75-63대			
		1641-7대			
		1641-113대			

※ 가구번호 1~41, 43~51 : 변경 없음

■ 결정(변경)사유서

도면표시번호	변경내용	결정(변경)사유
-	- 가구번호 42(신림동) 면적 변경 - 19,212.7㎡ → 19,397.7㎡(증 185㎡) - 공동개발 지정 - 신림동 75-6, 75-38, 75-62, 75-63, 1641-7, 1641-113	- 역세권 청년주택 건립을 위한 신림동 75-38 필지의 편입에 따른 가구면적 증가 - 청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 공동개발 지정

나) 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

(1) 건축물 용도계획

① 불허용도 결정(변경)조서

구 분		불 허 용 도	비 고
기정	U2 (일반상업지역 이면부 및 내부)	- 위험물저장 및 처리시설 (주유소 및 액화석유가스충전소 제외) - 의료시설 중 격리병원, 정신병원, 장례식장	
	U3 (주거지역 간선가로변)	- 미관지구 불허용도 - 기숙사 - 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 위험물저장 및 처리시설 (주유소 및 액화석유가스충전소 제외) - 자동차관련시설 (주차장 제외)	
변경	U1 (일반상업지역 간선가로변)	- 미관지구 불허용도 - 숙박시설(관광호텔 제외) - 기숙사, 종교집회장 - 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) - 자동차관련시설(주차장 제외) - 동물 및 식물관련시설 - 생활권 수련시설(청소년수련관 제외)	• 변경 없음
		- 숙박시설(관광호텔 제외) - 기숙사 - 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점, 성인전용시설(성인전용 전화방, 성인용품점, 사행성 게임장 등) - 위험물 저장 및 처리시설 (주유소 및 액화석유가스충전소 제외) - 자동차관련시설 (주차장 제외) - 동물 및 식물관련시설 - 생활권 수련시설(청소년수련관 제외) - 의료시설 중 격리병원, 정신병원, 장례식장 - 위락시설	신림동 75-6, 75-38, 75-62, 75-63, 1641-7, 1641-113에 한함

주1) 「건축법 시행령」 별표1 참조

주2) 미관지구 불허용도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울시 도시계획조례」에 따름

※ 전 구역을 대상으로 건축물 지하층의 주거용도 불허

② 권장용도 결정(변경)조서

구 분		권 장 용 도	
기정	3 [주거지역 간선가로변]	전층	· 건축법시행령 별표1 - 제3호의 제1종근린생활시설 중 지역아동센터 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매시설 중 상점 (남부순환도로 및 신림로변에 한함) - 제11호 노유자시설
변경	1 [일반상업지역 남부순환로변, 신림역인근]	전층	· 건축법시행령 별표1 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 집회장 - 제7호의 판매시설 (도매시장 제외) - 제9호의 의료시설 중 병원 (정신병원, 요양병원 제외) - 제14호의 업무시설 (바닥면적 1,000㎡) 이상

※ 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체(특정층) 바닥면적(바닥면적 산정시 주차장 면적 제외)의 20%이상(상업지역은 30%이상)인 경우 권장용도가 수용된 것으로 본다.

※ 신림동 75-6, 75-38, 75-62, 75-63, 1641-7, 1641-113에 한함

③ 지정용도 결정(변경)조서

구 분		지 정 용 도	비 고
기정	A	· 공동주택^{주1)} (주거복합) ※ 단, 지상1층은 비주거용도 설치	· 신림동 75-6, 75-62, 75-63에 한함
변경		· 공동주택^{주1)} (주거복합) ※ 단, 지상1층, 2층은 비주거용도 설치	· 신림동 75-6, 75-38, 75-62, 75-63, 1641-7, 1641-113에 한함

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

■ 결정(변경)사유서

도면표시번호	변경내용	결정(변경)사유
-	· 불허 및 권장용도 변경 - 일반상업지역(이면부 및 내부), 주거지역 (간선가로변) 불허 및 권장용도 → 일반상업지역(간선가로변) 불허 및 권장용도	· 용도지역 변경 및 구역확장에 따른 불허 및 권장용도 변경
-	· 지정용도 변경 - 기정 : 공동주택^{주1)} (주거복합) ※ 단, 지상1층은 비주거용도 설치 - 변경 : 공동주택^{주1)} (주거복합) ※ 단, 지상 1층, 2층은 비주거용도 설치	· 용도지역 변경 및 구역확장에 따라 비주거용도를 지상1층에서 지상1,2층으로 추가 설치하여 지정용도 변경

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

(2) 건축물의 개발밀도 계획

① 건폐율 결정조서(변경 없음)

㉔ 건축물의 건폐율(변경 없음)

적용지역	건폐율	비 고
일반상업지역	60% 이하	· 서울시 도시계획조례 제54조 준용

㉕ 건폐율 완화항목 및 내용(변경 없음)

② 용적률 결정(변경)조서

㉑ 건축물의 용적률

구 분	적용지역		용적률				비 고
			기준용적률	기본용적률	허용용적률	상한용적률	
기정	제2종일반주거지역		200%	-	200%	-	청년주택 사업에 따른 신규 편입필지
	제3종일반주거지역 → 준주거지역	접도조건 양호	250%	-	350%	공공시설을 제공한 후의 대지면적 대 공공시설을 제공하는 면적의 비율에 따른 산정식 적용	기존 용도지역을 고려한 기준용적률 설정
	일반상업지역	이면부	450%	-	660%		
변경	일반상업지역	간선부	600%	-	800%	공공시설을 제공한 후의 대지면적 대 공공시설을 제공하는 면적의 비율에 따른 산정식 적용	기존 용도지역을 고려한 기준용적률 설정
			-	724.40% 이하 ¹⁾	-	법적용적률 이하 ²⁾	신림동 75-6, 75-38, 75-62, 75-63, 1641-7, 1641-113에 한함

※ 접도조건양호 : 주거지역 8m 이상 도로에 접한 대지 / 접도조건불량 : 주거지역 8m 미만 도로에 접한 대지

※ 용도지역 변경 시기 : 1991. 5. 11일 이후 적용

1) 용도지역이 다른 획지간 공동개발에 의한 용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 산정방식 적용

2) 상한용적률은 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 내 상한용적률 산정기준 적용

주1) 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률

주2) 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × a) 이내 (서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 제7조 적용)

- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중평균한 용적률) 비율

- a : 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율

주3) 서로 다른 용적률 규제를 받는 단위대지간 공동개발에 의하여 하나의 대지로 개발이 되는 경우 기준용적률 및 허용용적률은 다음과 같다.

① 지구 및 획지계획 등의 변경에 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용하고, 이면부로 위치가 변경되는 대지(필지분할 포함)는 이면부 지침을 적용하며, 그 외의 경우에는 면적이 큰 대지에 적용되는 지침을 적용하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 당해 지구단위계획 또는 운영지침에서 별도의 계획 또는 지침이 있는 경우에는 별도로 정하는 기준을 적용한다.

② 용도지역이 다른 획지들이 획지간 공동개발에 의하여 하나의 대지로 개발이 되는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조에 따른다

■ 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	변경내용	결정(변경)사유
-	• 용적률 변경 - 기정 : 제2종일반주거지역 (기준/허용 : 200%/200% 이하), : 제3종일반주거지역→준주거지역 (기준/허용 : 250%/350% 이하) : 일반상업지역 이면부(기준/허용 : 450%/660% 이하) - 변경 : 기본용적률 724.40% 이하 : 상한용적률 법적용적률 이하	• 용도지역 변경 및 구역확장을 통한 역세권 청년 주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 내 일반상업지역 기준을 준용하여 용적률 체계 변경

■ 용적률 적용기준(신설)

구 분		적용기준	비 고
공공기여율		• 20.34% 이상(부지면적 기준)	• 신림동 75-6, 75-38, 75-62, 75-63, 1641-7, 1641-113에 한함 • 모든 항목 충족시 기본 용적률 부여
용도별 비율	주거	• 80% 이상 90% 이하	
	비주거	• 10% 이상 20% 이하(가로변 비주거 설치 의무)	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치 계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	
주민공동시설		• 주민공동시설 설치대상이 아닌 규모의 경우 주민 공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상 설치	
주택규모		• 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 • 공공지원민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용

㉠ 용도지역이 상향된 경우(1991.5.11 이후)의 건축물 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준(변경 없음)

㉡ 일반상업지역 내 주거복합건물 입지시 기준·허용용적률(변경 없음)

③ 용적률 완화항목 및 내용(변경 없음)

(3) 건축물의 높이계획

① 건축물의 높이 결정(변경)조서

구 분		적용지역	높이계획	비 고
기정	일반상업지역	이면블록	40m/30m 이하 ^{주1)}	
	준주거지역/ 제3종일반주거지역	남부순환로변	65m 이하	• 신림동 75-6, 75-62, 75-63에 한함 ※ 연접부 경관계획 관련 높이제한사항 완화
변경	일반상업지역	남부순환로변	70m 이하	• ‘신림동 75-6, 75-38, 75-62, 75-63, 1641-7, 1641-113’ 6필지에 한하여 연접부 경관계획 관련 높이제한사항 완화

※ 가로구역별 높이기준 설정에 따른 높이 적용(건축법 제51조제3항에 의한 도로사선제한($H \leq 1.5D$))을 적용하지 아니함

※ 건축물의 높이는 건축법의 규정에 의한 높이로 적용하며, 건축물의 1층 전체에 피로티(건축물의 사용을 위한 경비실·계단실·승강기실 기타 이와 유사한 것을 포함한다)가 설치되어 있는 경우에는 건축물의 최고높이의 규정을 적용함에 있어서 피로티의 층고를 제외한 높이로 한다.

※ 가구 및 획지계획 등의 변경에 의해 대지에 상이한 지침이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용하고, 이면부로 위치가 변경되는 대지(필지분할 포함)는 이면부 지침을 적용한다.

주1) 일반상업지역 이면블록 중 접도조건이 양호한 지역(6m 이상 도로에 접한 대지)의 경우 최고높이 40m를 적용하며, 접도조건이 불량한 지역(6m 미만 도로에 접한 대지)의 경우 최고높이 30m를 적용한다. 다만, 단위대지 500㎡ 이상 개발시 접도조건이 양호한 지역(6m 이상 도로에 접한 대지)의 경우 최고높이 48m를 적용하며, 접도조건이 불량한 지역(6m 미만 도로에 접한 대지)의 경우 최고높이 36m를 적용한다.

■ 결정(변경)사유서

도면표시번호	변경내용	결정(변경)사유
-	• 높이 변경 - 기정 : 일반상업지역(이면블록) 40/30m 이하 준주거지역/제3종일반주거지역(남부순환로변) 65m 이하 - 변경 : 일반상업지역(남부순환로변) 70m 이하	• 용도지역 변경 및 구역확장에 따라 일반상업지역(남부순환로변) 높이계획 적용

(4) 건축물 배치계획(변경 없음)

(5) 건축물의 형태와 색채 등에 관한 계획(변경 없음)

다) 기타사항에 관한 결정조서

(1) 대지내 공지 및 통로계획(변경 없음)

(2) 공공기여방안

① 공개공지의 조성(변경 없음)

② 공공기여계획(공공임대주택 건립)

구 분	기본용적률	공공기여율	비 고
제2종일반주거지역(7층 이하), 준주거지역, 일반상업지역(용도지역 변경 없음) → 일반상업지역	724.40% 이하	부지 면적의 20.34% 이상 ^{주1)} (577.39㎡ 이상)	· 신림동 75-6, 75-38, 75-62, 75-63, 1641-7, 1641-113에 한함

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 적용

※ 단, 부지면적은 도로면적(77㎡)을 제외한 면적(2,838.7㎡)

※ 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부속토지는 기부채납한 것으로 봄

(3) 교통처리계획(변경 없음)

라) 가구 및 획지 등에 관한 결정도(변경) : 게재생략

2. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당 없음

3. 방재계획

1) 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

2) 사면 및 지반재해

- 지하굴토 공사시 사업지구내 알맞은 지하터파기 공법 선정
 - ① 터파기 계획 : 흙막이공법 적용
 - ② 흙막이 벽체 : C.I.P 벽체 적용
 - ③ 지보재 : 강재버팀보(STRUT, RAKER) 지지공법 적용
 - ④ 차수 및 지반보강 : S.G.R GROUTING 및 트윈젯 GROUTING공법 적용

3) 기타재해

- 공사시 비산먼지 및 소음 등 발생 저감을 위해 세륜, 세차시설 설치 및 사업지구 경계부로 가설방음벽 등 설치 구조안전 및 내진설계기준에 따라 건축계획 수립 및 대피시설, 대응 시스템 구축

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	관악구 신림동	75	6	대	660.0	[위탁자] 주식회사 신림리더스 하우징	서울 마포구 마포대로 78, 10층(도화동, 자람빌딩)	100%	-	-	-
2		75	38	대	185.0						
3		75	62	대	496.0						
4		75	63	대	496.0						
5		1641	7	대	480.2	[수탁자] 주식회사 무궁화신탁	서울 강남구 테헤란로 134, 22층(포스코 피앤에스타워)				
6		1641	113	대	598.5						
합계					2,915.7	-					

2) 물건조서

연번	소재지			지목	물건의 종류	구조	사용 승인일자	규 모			소유자	관계인			관련 지번	
	행정동	지번						연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		성명 또는 명칭	주소	권리의 종류 및 내용		
		본번	부번													
1	관악구 신림동	75	6	대	근생	철골 구조	2002.12.31	1,488.0	-	2	[위탁자] 주식회사 신림리더스하우징	-	-	-	-	
		75	62	대												
		75	63	대												
2		75	38	대	주택	연와조	1971.08.05	95.2	1	1						[수탁자] 주식회사 무궁화신탁
3		1641	7	대	기숙사	철근 콘크리 트조	1993.12.27	1,944.5	1	4						
	1641	113	대													
합계								3,527.7	-							

3) 토지취득방법 : 사업시행자 100% 확보 후 신탁

4) 존치건축물 및 공작물 처리계획 : 사업부지내 건축물, 공작물 등은 전면 철거 후 신축

5. 공공시설의 귀속에 관한 계획 : 해당 없음

6. 공사의 감리에 관한 계획 : 「건축법」 제25조제1항 및 시행령 제19조1항에 따라 건축주가 해당요건에 적합한 공사감리자를 지정함