

2020 - 525

55 - 6

()

· (,
) ()·

「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제33조, 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 송파구 문정동 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구를 지정하고, 같은 지구에 대하여 같은 법 제28조에 따른 지구계획을 승인하며, 같은 법 제26조, 제28조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

또한, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 규정에 따라 송파구 문정동 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역 및 계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 12월 10일

서울특별시장

I. 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

- 명 칭 : 송파구 문정동 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 송파구 문정동 55-6번지 외 1필지
- 면 적 : 2,168.8㎡

2. 촉진지구 지정일 : 2020년 12월 10일

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

4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자의 성명

- 명 칭 : 문정역마에스트로프로젝트금융투자(주)
- 대표자 성명 : 정길호
- 소재지 : 서울특별시 강남구 테헤란로44길 8, 5층(역삼동, 아이콘역삼빌딩)
- 법인등록번호 : 110111-7419066

5. 수용하거나 사용할 토지·물건 및 권리의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 관리자의 성명(법인인 경우에는 명칭) 및 주소

1) 토지세목조서

연번	소재지		지목	면적(㎡)		소유자			소유권 이외의 권리			비고
	행정동	지번		공부면적	편입면적	성명	주소	지분	관리명세	관리자	주소	
1	서울시 송파구 문정동	55-6	대	1,955.8	1,955.8	문정역 마에스트로 프로젝트 금융투자(주)	서울특별시 강남구 테헤란로44길 8, 5층 (역삼동, 아이콘역삼 빌딩)	100%	-	-	-	
2		55-9	대	213.0	213.0			100%	-	-	-	
합 계				2,168.8	2,168.8	-						

2) 물건조서

연번	소재지		지목	물건의 종류	구조	사용 승인 일자	규모			소유자	소유권 이외의 권리			비고
	행정동	지번					연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		권리 명세	관리자	주소	
1	문정동	55-6	대	제1종근생 활시설외 1	철근 콘크리트 구조	1995. 03.20	1,607.52	1	3	문정역 마에스트로 프로젝트 금융투자(주)	-	-	-	
2	문정동	55-9	대	다가구 주택	철근 콘크리트조	1995. 12.17	485.13	1	3		-	-	-	
합 계							2,092.65							

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

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		2,168.8	-	2,168.8	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	2,168.8	감) 2,168.8	-	-	
상업지역	일반상업지역	-	증) 2,168.8	2,168.8	100.0	

■ 변경사유서

도 면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	문정동 55-6번지	제3종 일반주거지역	일반상업지역	2,168.8	• 역세권 청년주택 도입을 위한 용도지역 변경

2) 지구단위계획구역 결정조서

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	송파구 문정동 공공지원민간임대주택 (역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	송파구 문정동 55-6번지 일원	-	증) 2,168.8	2,168.8	

■ 결정사유서

구분	구역명	면적(㎡)	결정사유
신설	송파구 문정동 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	2,168.8	• 청년층의 주거안정 도모를 위해 역세권에 청년주택 공급을 위한 지구단위계획구역 신설

7. 관계서류의 열람방법 : 서울시청 서소문2청사 14층 주택공급과(☎02-2133-6296) 및 송파구청 6층 주거사업과(☎02-2147-2888)에 비치하여 일반인에게 열람토록 함

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항
1. 지구계획의 개요

- 명 칭 : 송파구 문정동 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 송파구 문정동 55-6번지 외 1필지
- 면 적 : 2,168.8㎡
- 공급촉진지구의 지정목적
: 문정역 역세권 지역에 대학생·사회초년생·신혼부부 등의 주거생활 안정을 위한 공공임대주택 및 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)을 건설 공급하기 위하여 공급촉진지구 지정

2. 사업시행자의 명칭, 소재지 및 대표자의 성명

- 명 칭 : 문정역마에스트로프로젝트금융투자(주)
- 대표자 성명 : 정길호
- 소재지 : 서울특별시 강남구 테헤란로44길 8, 5층(역삼동, 아이콘역삼빌딩)
- 법인등록번호 : 110111-7419066

3. 사업시행기간 및 재원조달계획

- 사업시행기간 : 지구지정일 ~ 2023년
- 재원조달계획 : 사업시행자 전액 부담(자기자본 등)

4. 토지이용계획

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
주택건설용지	2,168.8	100.0	임대주택
합계	2,168.8	100.0	

※ 추후 측량성과 등에 의해 변경 가능

5. 인구·주택 수용계획

- 1) 수용인구 : 640인

2) 주택건설계획 : 438세대

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
공공임대주택	16type	86	19.6	86	13.4	청년(일반형)
	20type	8	1.8	8	1.3	청년(일반형)
	26Atype	8	1.8	8	1.3	청년(일반형)
	26Btype	1	0.2	1	0.2	청년(일반형)
	29type	5	1.1	5	0.8	청년(일반형)
	30type	6	1.4	16	2.5	신혼부부
	31type	7	1.6	19	3.0	신혼부부
	33type	6	1.4	16	2.5	신혼부부
	35Atype	17	3.9	46	7.2	신혼부부
	35Btype	9	2.1	24	3.8	신혼부부
	소 계	153	34.9	229	35.8	-
공공지원 민간임대주택	16type	178	40.6	178	27.8	청년(일반형)
	20type	10	2.3	10	1.6	청년(일반형)
	26Atype	10	2.3	10	1.6	청년(일반형)
	26Btype	1	0.2	1	0.2	청년(일반형)
	29type	11	2.5	11	1.7	청년(일반형)
	30type	31	7.1	83	13.0	신혼부부
	31type	3	0.7	8	1.3	신혼부부
	33type	13	3.0	35	5.5	신혼부부
	35Atype	19	4.3	51	8.0	신혼부부
	35Btype	9	2.1	24	3.8	신혼부부
	소 계	285	65.1	411	64.2	-
합 계		438	100.0	640	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 설치 계획 : 해당사항 없음

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획

1) 환경보전계획

가) 생태면적 확보 및 녹지네트워크 조성

- 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 증대시키기 위해 녹지(자연지반녹지, 인공지반녹지) 조성, 옥상녹화, 우수 투수 및 저장을 위한 투수포장 등을 실시하여 생태환경 향상 도모
- 대상지는 노후·불량한 주거용 건축물과 근린생활시설이 입주하고 있는 혼합지로서 녹지공간이 매우 빈약한 상태임에 따라 조경녹지 조성을 통해 오픈스페이스 마련 및 녹지체계 구축

나) 환경오염 저감계획

- 공사 시 공정별 오염물질발생원을 분류하고, 부지내 지형을 고려하여 각종 환경오염 방지시설을 계획·설치하여 각 공사단계별 환경오염 저감대책을 이행

2) 탄소저감계획

- 충분한 녹지 조성, 투수성 포장재료의 사용 및 자연지반의 확대 등을 통해 도시 열섬현상을 최대한 억제하고, 실시설계 시 에너지 효율 관리방안을 충분히 검토하여 실용 가능한 에너지 절약형 건축물 조성
- 대상지 내 녹지 및 보행네트워크를 구축하여, 보행, 자전거 등을 통한 녹색교통이 활성화되도록 계획하고, 나눔카 등 녹색교통 활성화 위한 프로그램을 도입하여 탄소배출량 저감 유도

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

[붙임]

1. 도시·군관리계획

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		2,168.8	-	2,168.8	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	2,168.8	감) 2,168.8	-	-	
상업지역	일반상업지역	-	증) 2,168.8	2,168.8	100.0	

■ 변경사유서

도 면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	문정동 55-6번지	제3종 일반주거지역	일반상업지역	2,168.8	• 역세권 청년주택 도입을 위한 용도지역 변경

2) 지구단위계획구역 결정조서

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	송파구 문정동 공공지원민간임대주택 (역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	송파구 문정동 55-6번지 일원	-	증) 2,168.8	2,168.8	

■ 결정사유서

구분	구 역 명	면 적(㎡)	결 정 사 유
신설	송파구 문정동 공공지원민간임대주택 (역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	2,168.8	• 청년층의 주거안정 도모를 위해 역세권에 청년주택 공급을 위한 지구단 위계획구역 신설

3) 토지이용 및 시설에 관한 지구단위계획 결정조서

- 가) 용도지역 결정(변경)조서 : ‘1) 용도지역 결정(변경)조서’ 와 동일
 나) 용도지구 결정조서 : 해당 없음
 다) 도시계획시설에 관한 결정조서 : 해당 없음

4) 획지 및 건축물 등에 관한 지구단위계획 결정조서

- 가) 획지에 관한 결정조서

구분	구 역 명	획지 번호	위 치	면 적(㎡)			비고
				기 정	변 경	변경후	
신설	송파구 문정동 역세권 청년주택 지구단위계획구역	1	송파구 문정동 55-6번지 일원	-	증) 2,168.8	2,168.8	

■ 결정사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
①	• 획지 신설 - 면적 2,168.8㎡	• 공공임대주택을 포함한 역세권 청년주택 건립을 위하여 획지 지정

나) 건축물에 관한 결정조서
(1) 건축물 용도에 관한 결정조서

구분		건축물 용도	비고
신설	지정용도(1)	• 공동주택1)(주거복합)	
	불허용도(가)	• 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마사술소 • 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 • 판매시설 중 도매시장 • 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 • 위락시설 • 위험물 저장 및 처리 시설 • 동물 및 식물 관련 시설 • 교정 및 군사 시설 • 묘지 관련 시설 • 야영장시설 • 의료시설 중 격리병원 • 창고시설 • 자동차 관련 시설 • 자원순환 관련 시설 • 발전시설 • 장례시설	

1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

■ 결정사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	• 지정용도, 불허용도 신설	• 역세권 청년주택 건립을 위하여 공동주택 (공공임대주택 및 공공지원민간임대주택)을 지정용도로 결정하고, 주거환경을 저해하는 용도 등의 도입을 막기 위해 불허용도로 결정

(2) 건축물 밀도에 관한 결정조서

구분		계획내용	비고
신설	건폐율	• 60% 이하	※ '서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영 기준' 준용
	용적률	• 기본용적률 : 680% 이하 • 상한용적률 : 법정용적률 이하	
	높이	• 최고높이 70m 이하(해발높이 87.6m 이하) ※ 고도제한(비행안전제2구역관련) 해발높이 : 89.34m	

■ 결정사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	• 건축물 밀도계획 신설 - 건폐율 : 60% 이하 - 용적률 : 기본 680% 이하, 상한 법정용적률 이하 - 높이 : 최고높이 70m 이하 (해발높이 87.6m 이하)	• 역세권 청년주택을 건립함에 따라 '서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영 기준' 및 「서울시 도시계획 조례」 등 관련 규정 준용하여 밀도계획 수립

(3) 용적률 완화항목 및 적용 기준에 관한 결정조서

구 분		적 용 기 준	비 고
공공기여율		• 기본 공공기여율 : 25% 이상(부지면적 기준)	• 문정동 55-6, 55-9번지 역세권 청년주택에 한함 • 모든 항목 충족시 기본용적률 부여
		• 추가 공공기여율 : 기본용적률을 초과하는 용적률의 50%에 해당하는 공공임대주택의 대지지분	
용도별 비율	주거	• 80% 이상 90% 이하	
	비주거	• 10% 이상 20% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)	
주민공동시설 (커뮤니티시설)		• 364세대 이상 : 설치면적 (전체 건립 세대수-299세대)×2.5×1.25 이상	
주택규모		• 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 • 공공지원민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	

※ '서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준' 준용

다) 기타사항에 관한 결정조서

구 분		내 용	비 고
신설	건축한계선	• 대상지 서측 및 남측 : 3m, 이면부 1~2m	지침도 참조
	전면공지	• 대상지 북측(1m) : 차도부속형 • 그 외 : 보도부속형	
	차량출입불허구간	• 송파대로변, 문정로변 차량출입불허구간 지정	

■ 결정사유서

도면표시번호	변경내용	변 경 사 유
-	• 건축한계선 및 전면공지, 차량출입불허구간 지정	• 차량 및 보행 통행여건 개선 등을 위한 계획요소 도입

라) 공공기여계획

구 분	용 적 륜	공공기여율	비 고
제3종일반주거지역 → 일반상업지역	기본용적률 680%	• 기본 공공기여율 : 부지 면적의 25% 이상주(542.2㎡ 이상)	• 문정동 55-6, 55-9번지 역세권 청년주택에 한함
	상한용적률 법정용적률 이하	• 추가 공공기여율 : 기본용적률을 초과하는 용적률의 50%에 해당하는 공공임대주택의 대지지분	

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 부속토지는 기부채납 함

■ 결정사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	• 공공기여계획 수립	• 용도지역 변경 등을 통해 역사권 청년주택을 건립함에 따라 '서울특별시 역사권 청년주택 건립 및 운영 기준' 등 관련 규정 적용하여 공공기여계획 수립

라) 지구단위계획 종합결정도 : 게재 생략

2. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당 없음

3. 방재계획

- 1) 하천 및 내수 재해 : 서울시 방재성능목표강우량 고려한 우수관로 용량 결정
- 2) 토사 및 사면 재해 : 임시침사지 1개소 및 가배수로 설치
- 3) 지반 및 지진 재해 : 현장조건 고려한 최적의 기초형식 선정 및 계획계획 수립, 내진설계 대상 구조물 기준 적용
- 4) 바람재해 : 내풍설계 대상 구조물 기준 적용

4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지·물건 및 권리의 수용 및 사용계획

1) 토지세목조서

연번	소재지		지목	면적(㎡)		소유자			소유권 이외의 권리			비고
	행정동	지번		공부면적	편입면적	성명	주소	지분	권리명세	권리자	주소	
1	서울시 송파구 문정동	55-6	대	1,955.8	1,955.8	문정역 마에스트로 프로젝트 금융투자(주)	서울특별시 강남구 테헤란로44길 8, 5층 (역삼동, 아이콘역삼 빌딩)	100%	-	-	-	
2		55-9	대	213.0	213.0			100%	-	-	-	
합 계				2,168.8	2,168.8	-						

2) 물건조서

연번	소재지		지목	물건의 종류	구조	사용 승인 일자	규모			소유자	소유권 이외의 권리			비고
	행정동	지번					연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		권리 명세	권리자	주소	
1	문정동	55-6	대	제1종근린생활시설외 1	철근 콘크리트 구조	1995. 03.20	1,607.52	1	3	문정역 마에스트로 프로젝트 금융투자(주)	-	-	-	
2	문정동	55-9	대	다가구 주택	철근 콘크리트조	1995. 12.17	485.13	1	3		-	-	-	
합 계							2,092.65							

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 : 「주택법」 및 「건설기술 진흥법」에 의거 해당 지자체인 송파구청에서 감리자를 선정하여 감리업무 수행

7. 조성토지의 공급에 관한 계획

구 분	공급토지		공급대상자	공급시기	비 고
	면 적(㎡)	구성비(%)			
주택건설용지	2,168.8	100.0	자체사용	승인 후	-
합 계	2,168.8	100.0	-	-	-