

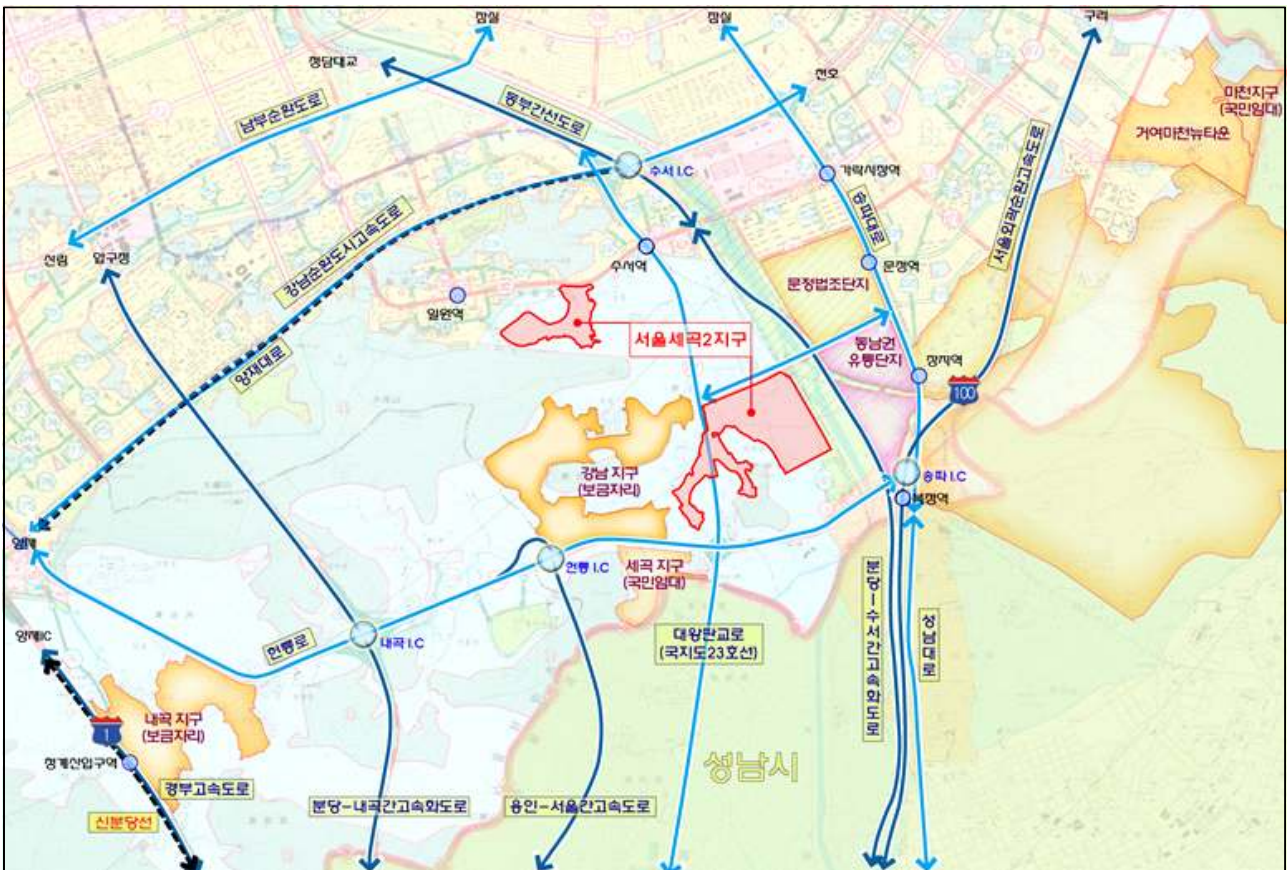
I

사업개요

□ 사업개요 [서울세곡2 공공주택사업]

구분	기정	변경	비고
위치	서울특별시 강남구 수서동, 율현동, 자곡동 일원		-
지구면적	771,174m ²	770,488.2m ²	감) 685.8m ²
전체 주택호수 (공공주택 호수)	4,344호(4,108호)		-
수용인구	11,354인		-
사업비	8,876억원		-
사업기간	1공구 : 지구지정고시일 ~ 2019년 06월 30일 2공구 : 지구지정고시일 ~ 2019년 12월 31일		-
사업시행자	서울주택도시공사		-

□ 위치도



II

추진경위

- 2009. 12. 03 : 서울세곡2 보금자리주택지구 지정
(국토해양부고시 제2009-1138호)
- 면 적 : 771천m²
- 2010. 03. 11 : 중앙도시계획위원회 심의 (훼손지 복구)
- 2010. 04. 08 : 통합심의위원회 심의
- 2010. 04. 27 : 서울세곡2 보금자리주택지구 지구계획 승인
(국토해양부고시 제2010-242호)
- 2010. 12. 01 : 서울세곡2 보금자리주택지구 지정변경 및 지구계획변경 승인
(국토해양부고시 제2010-869호)
- 2011. 03. 04 : 서울세곡2 보금자리주택지구 지구계획변경 승인
(국토해양부고시 제2011-63호)
- 2011. 11. 22 : 서울세곡2 보금자리주택지구 지구계획변경 승인
(국토해양부고시 제2011-682호)
- 2012. 11. 06 : 서울세곡2 보금자리주택지구 지구변경 및 지구계획변경 승인
(국토해양부고시 제2012-759호)
- 2013. 07. 15 : 서울세곡2 보금자리주택지구 지구계획변경 승인
(국토교통부고시 제2013-427호)
- 2014. 10. 16 : 서울세곡2 공공주택지구 지구계획변경 승인
(국토교통부고시 제2014-618호)
- 2016. 12. 21 : 서울세곡2 공공주택지구 지정변경 및 지구계획변경 승인
(국토교통부고시 제2016-907호)
- 2017. 12. 20 : 서울세곡2 공공주택지구 지정변경 및 지구계획변경 승인
(국토교통부고시 제2017-853호)
- 2018. 11. 06 : 서울세곡2 공공주택지구 지정변경 및 지구계획변경 승인
(국토교통부고시 제2018-654호)

Ⅲ 주요 변경신청 내용 및 검토의견

<ul style="list-style-type: none"> ① 지구계 변경 ㉓ 확정측량 값 반영 ㉔ 1·2공구 면적 변경 ② 무상귀속 조서 변경 ③ 보행자 도로 신설 	<ul style="list-style-type: none"> ④ 주유소1, 근린공원1 변경 ㉕ 시설 면적 변경 ㉖ 용도지역 면적 변경 ⑤ 주유소1 건폐율·용적률 변경
---	---

□ 주요 변경사항

① 지구계 변경

가. 확정측량 값 반영

- (신청내용) 확정측량 값(1공구) 반영에 따른 지구계 면적 변경(감 685.8㎡)

구 분	면 적(㎡)							비 고
	합계	기 정		증 감	합계	변 경		
		1공구	2공구			1공구	2공구	
세곡 2지구	771,174.0	605,383.0	165,791.0	감) 685.8 (확정측량 값) 1공구 : 감) 6,351.6 2공구 : 증) 5,665.8	770,488.2	599,031.4	171,456.8	

- (검토의견) 확정측량 값(1공구) 반영에 따른 지구계 면적 변경으로 적정

나. 1·2공구 면적 변경

- (신청내용) 1공구 준공기일 준수를 위하여 소유권 협의가 진행중인 필지가 포함된 철도1(측량 값 5,665.8㎡) 시설을 2공구로 변경

구분	기정	변경
변경 내역		

- (검토의견) 철도1과 중복결정된 연결녹지4는 이미 기조성 되어 있어 주변 공동주택 거주민의 이용에 불편함이 없고, 준공기일 준수를 위한 공구 변경이므로 적정

② 무상귀속 조서 변경

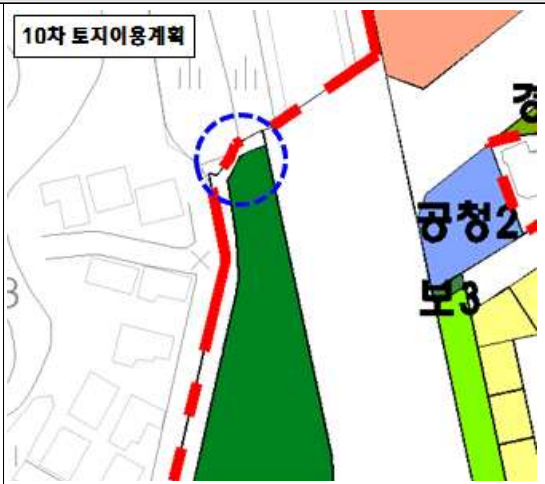

- (신청내용) 최신 보상 현황 반영에 다른 무상귀속 조서 변경

구분	면적(㎡)			비고
	기정	증감	변경	
합계	45,913	증) 16	45,929	
국토교통부	120	증) 9	129	
기획재정부	62	증) 24	86	
서울특별시	32,185	증) 119	32,304	
강남구	13,546	감) 136	13,410	

- (검토의견) 최신 보상 현황 반영에 의한 변경이므로 적정

③ 보행자 도로 신설

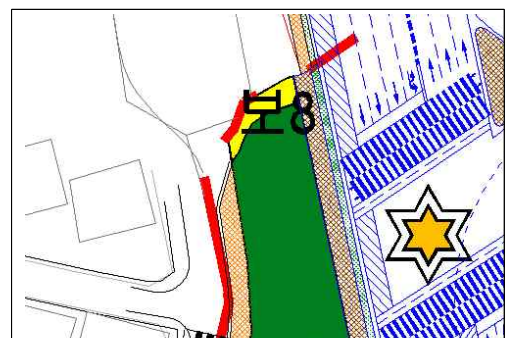
- (신청내용) 교통영향평가 미반영 사항을 금회 변경에 반영

구분	기정	변경
변경 내역	 <p>10차 토지이용계획</p>	 <p>11차 토지이용계획</p>

(기정) 도로 : 993.5㎡ → (변경) 도로 : 937.3㎡ / 보행자 도로 : 56.2㎡

- (검토의견) 교통영향평가 미반영 사항 반영 및 주민의 편의를 위한 보행자 도로 설치이므로 적정

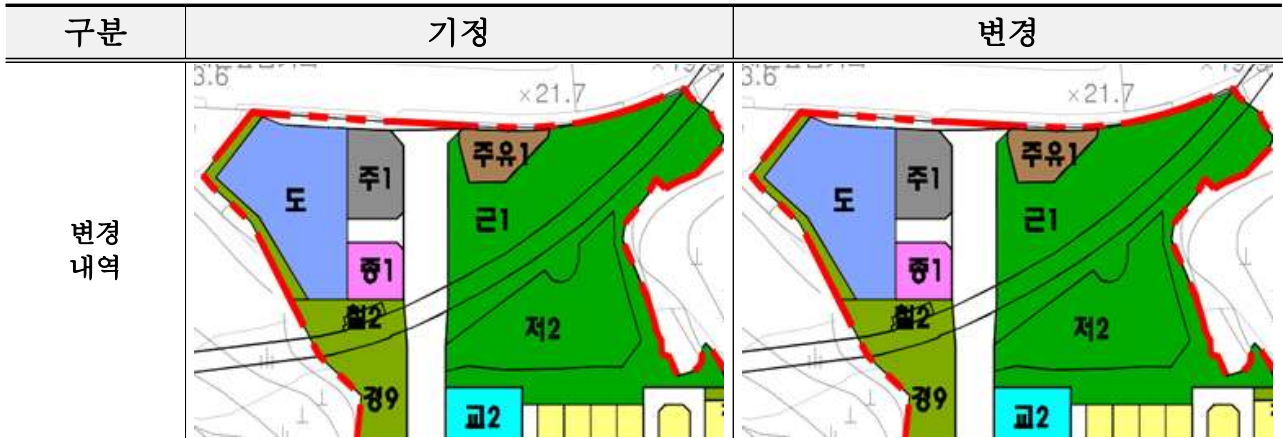
<교통영향평가 16.12>



④ 주유소1, 근린공원1 변경

가. 시설 면적 변경

- (신청내용) 현황 지적을 반영하여 주유소1 면적을 변경하고, 접하는 시설인 근린공원1 면적 변경



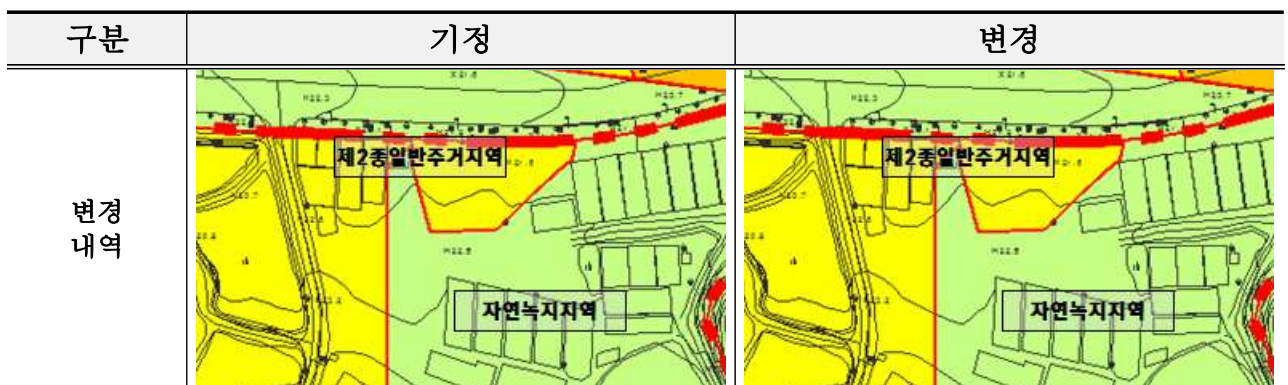
(기정) 주유소1 : 874㎡ → (변경) 주유소1 : 890㎡(증 16㎡)

(기정) 근린공원1 : 14,466㎡ → (변경) 근린공원1 14,450㎡(감 16㎡)

- (검토의견) 현황 지적과 어긋나던 시설 선형을 현황과 맞춰 변경하는 것으로 적정

나. 용도지역 변경

- (신청내용) 주유소1, 근린공원1의 면적 변경에 따라 용도지역 변경



(기정) 제2종일반주거지역 : 357,943㎡ → (변경) 제2종일반주거지역 : 357,959㎡(증 16㎡)

(기정) 자연녹지지역 : 224,019㎡ → (변경) 근린공원1 224,003㎡(감 16㎡)

- (검토의견) 시설 선형에 맞춰 용도지역 선형을 변경하는 것으로 적정

⑤ 주유소1 건폐율·용적률 변경

- (신청내용) 개발계획에 따른 개발이익 및 특혜를 사전에 방지하고자 주유소1의 건폐율·용적률 변경

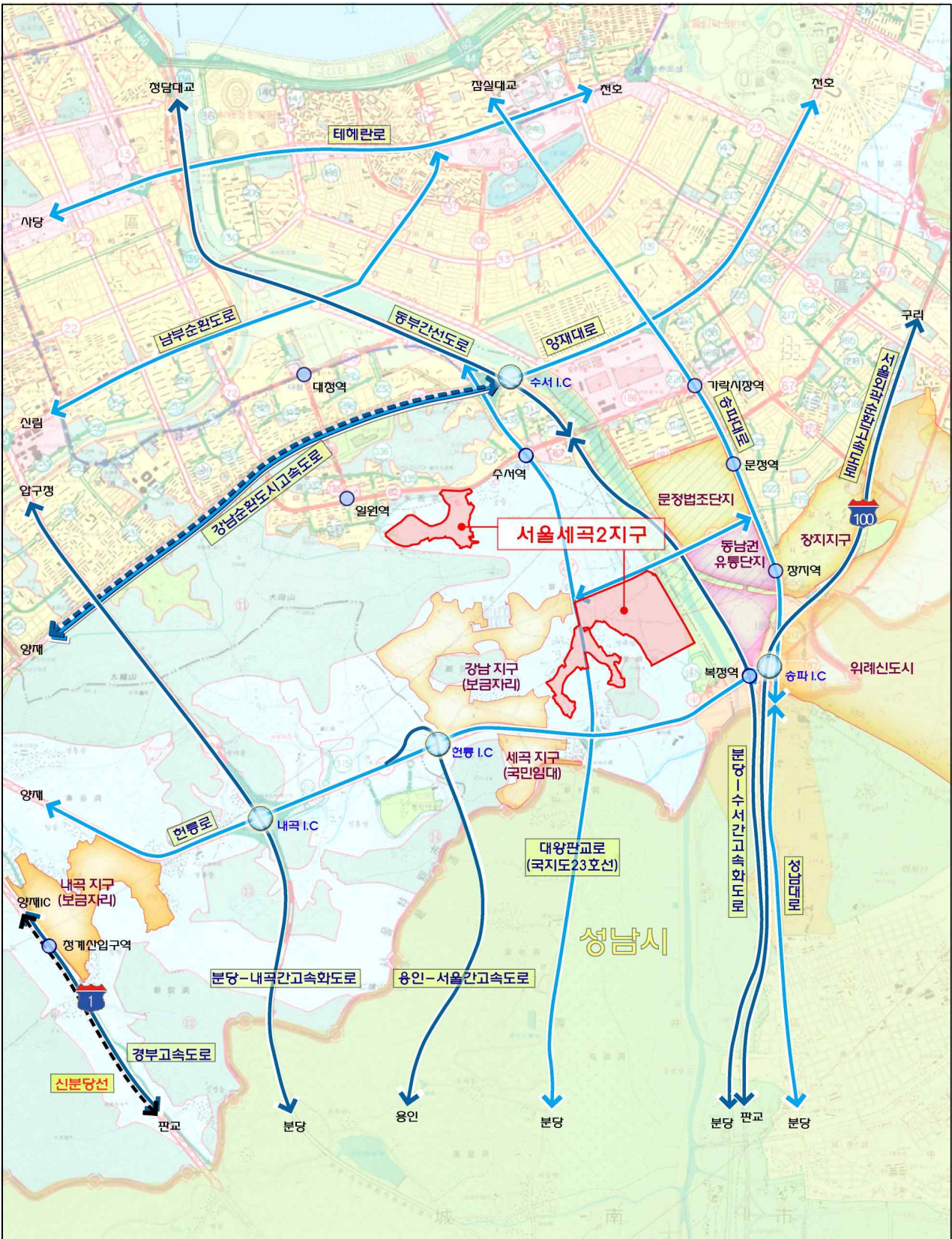
구분	면적(m ²)		건폐율(%)		용적률(%)	
	기정	변경	기정	변경	기정	변경
주유소1(존치)	874	890	40.0	35.42	100.00	35.42

※ 건축물대장 건폐율 : 35.27%, 건축물대장 용적률 : 35.27%

- (검토의견) 개발계획에 따른 개발이익 및 특혜를 방지하고자 변경(변경 건폐율, 용적률이 대장 상 건폐율, 용적률 보다 여유가 있기 때문에 불법건축물에 해당되지 않음)한 것이므로 적정

붙임 1 지구지정 및 지구계획 변경 승인내용

□ 위치도



□ 토지이용계획도(기정)

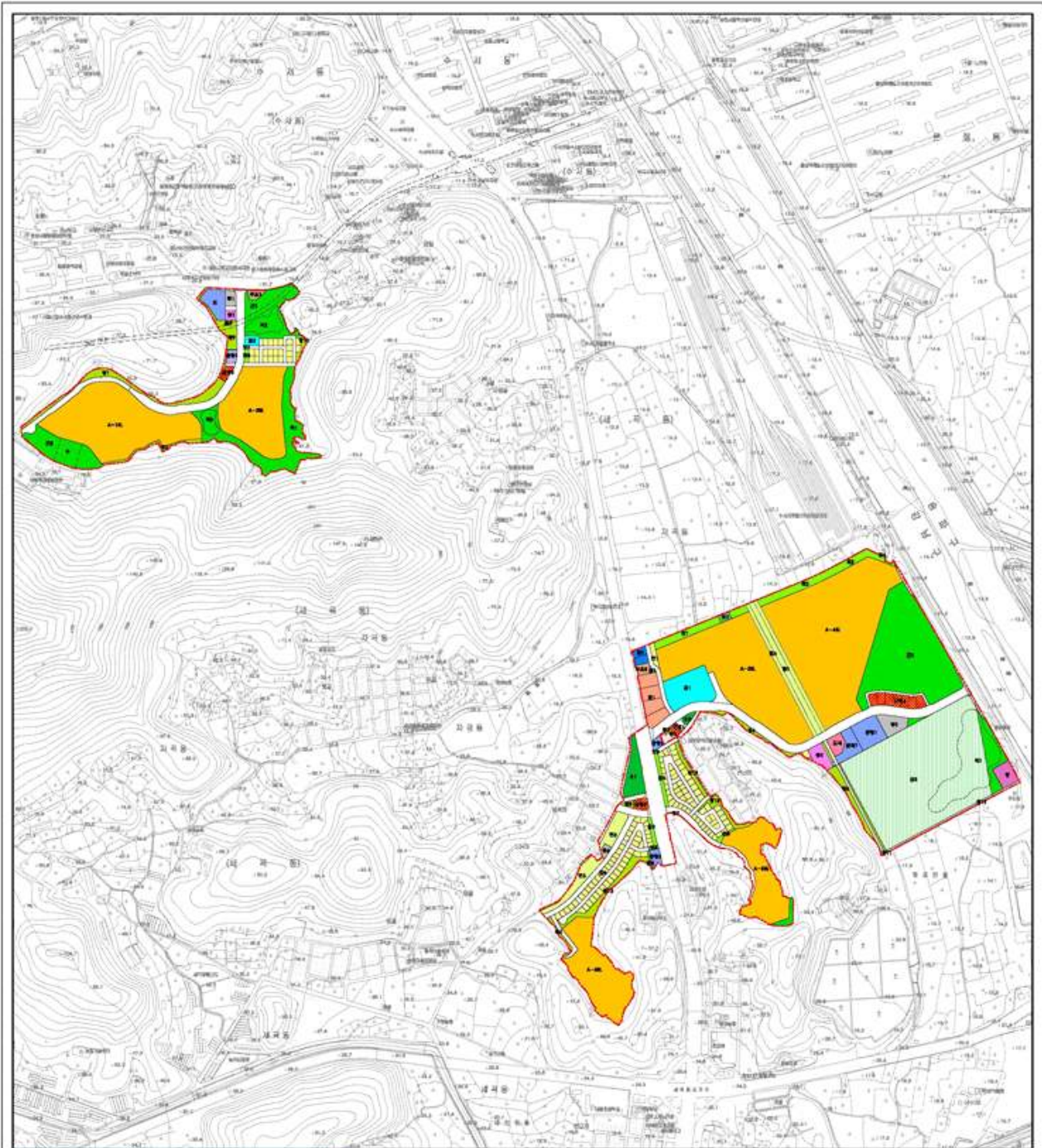


서울세곡2 공공주택지구

토지이용계획도

[Symbol] 훼손지복구사업지역	[Symbol] 근린공원	[Symbol] 도로	[Symbol] 주유
[Symbol] 단독주택	[Symbol] 역사공원	[Symbol] 주차장	[Symbol] 종교시설
[Symbol] 공동주택(아파트)	[Symbol] 소공원	[Symbol] 교	[Symbol] 철도용지
[Symbol] 도시형생활주택	[Symbol] 완충녹지	[Symbol] 양행	[Symbol] 방수설비
[Symbol] 근린생활시설	[Symbol] 경관녹지	[Symbol] 문화체육시설	[Symbol] 수도급급설비
[Symbol] 업무시설	[Symbol] 연결녹지	[Symbol] 도	[Symbol] 보행자전용도로
[Symbol] 준주거시설	[Symbol] 저류시설	[Symbol] 문화시설	[Symbol] 공공공지

□ 토지이용계획도(변경)



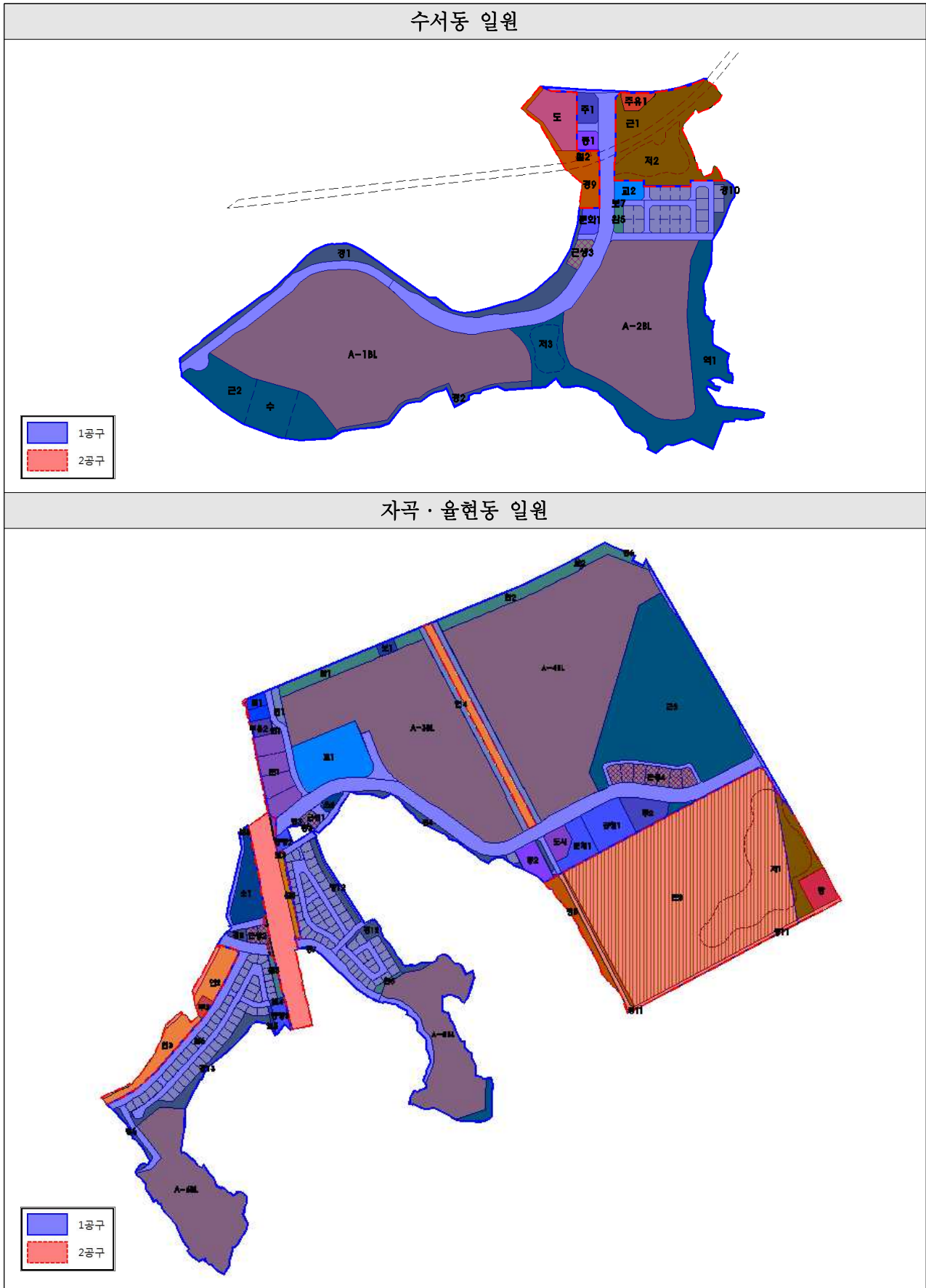
서울세곡2 공공주택지구

토지이용계획도(변경)

S=1:5,000

훼손지복구사업지역	근린공원	도로	주유소
단독주택	역사공원	주차장	종교시설
공동주택(아파트)	소공원	교육시설	철도용지
도시형생활주택	완충녹지	공공청사	방수설비
근린생활시설	경관녹지	문화체육시설	수도공급설비
업무시설	연결녹지	도서관	보행자전용도로
준주거시설	저류시설	문화시설	공공공지

□ 공구분할도



□ 토지이용계획표

구분	면적						구성비(%)		비고	
	계		1공구		2공구		전체 대비	구분별 대비		
	기정	변경	기정	변경	기정	변경				
총계	771,174.0	770,488.2	605,383.0	599,031.4	165,791.0	171,456.8	100.00%			
합계	665,215.0	664,529.6	605,200.0	598,848.8	60,015.0	65,680.8	86.25%	100.00%		
주택 건설 용지	소계	332,121.0	332,108.6	332,121.0	332,108.6	0.0	0.0	43.10%	49.98%	
	단독주택 건설용지	31,671.0	31,669.1	31,671.0	31,669.1	0.0	0.0	4.11%	4.77%	
공동주택 건설용지	아파트	292,756.0	292,747.9	292,756.0	292,747.9	0.0	0.0	38.00%	44.05%	
	근린생활시설	7,694.0	7,691.6	7,694.0	7,691.6	0.0	0.0	1.00%	1.16%	
공공 주택 용지	소계	333,094.0	332,421.0	273,079.0	266,740.2	60,015.0	65,680.8	43.14%	50.02%	
	도시형생활주택용지	1,991.0	1,991.1	1,991.0	1,991.1	0.0	0.0	0.26%	0.30%	
	도시 지원 시설 용지	소계	24,723.0	24,723.5	20,824.0	20,824.5	3,899.0	3,899.0	3.21%	3.72%
		공공청사	7,442.0	7,441.0	7,442.0	7,441.0	0.0	0.0	0.97%	1.12% · 3개소
		업무시설	1,594.0	1,594.7	1,594.0	1,594.7	0.0	0.0	0.21%	0.24% · 1개소
		준주거시설	7,404.0	7,404.9	7,404.0	7,404.9	0.0	0.0	0.96%	1.11% · 1개소
		문화체육시설	3,482.0	3,482.8	3,482.0	3,482.8	0.0	0.0	0.45%	0.52% · 1개소
		문화시설	902.0	901.1	902.0	901.1	0.0	0.0	0.12%	0.14% · 1개소
		도서관	3,899.0	3,899.0	0.0	0.0	3,899.0	3,899.0	0.51%	0.59%
	공원 · 녹지	소계	180,380.0	180,494.3	145,418.0	139,882.5	34,962.0	40,611.8	23.43%	27.16%
		근린공원	87,634.0	87,624.2	66,128.0	66,134.2	21,506.0	21,490.0	11.37%	13.19% · 3개소(돌산공원 일부 (1,374.2㎡) 포함)
		소공원	6,396.0	6,389.0	6,396.0	6,389.0	0.0	0.0	0.83%	0.96% · 1개소
		역사공원	20,504.0	20,514.0	20,504.0	20,514.0	0.0	0.0	2.66%	3.09% · 1개소(저류지 일부 (2,365.5㎡) 포함)
		완충녹지	15,649.0	15,653.1	14,132.0	14,136.1	1,517.0	1,517.0	2.03%	2.36% · 6개소
		경관녹지	26,967.0	27,073.6	23,260.0	23,366.6	3,707.0	3,707.0	3.51%	4.07% · 13개소
		연결녹지	22,951.0	22,961.8	14,719.0	9,064.0	8,232.0	13,897.8	2.98%	3.46% · 4개소
		저류지	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.00%	0.00% · 3개소(공원 내 포함)
		공공공지	10.0	10.0	10.0	10.0	0.0	0.0	0.00%	0.00% · 1개소
		보행자 전용도로	269.0	268.6	269.0	268.6	0.0	0.0	0.03%	0.04% · 10m 이상
	교육시설	12,245.0	12,247.3	12,245.0	12,247.3	0.0	0.0	1.59%	1.84% · 초등학교1개소, 유치원 1개소	
	종교시설	3,440.0	3,441.6	3,440.0	3,441.6	0.0	0.0	0.45%	0.52% · 3개소(종교2: 천주교 용지 포함)	
	주차장	5,263.0	5,262.5	4,603.0	4,602.5	660.0	660.0	0.68%	0.79% · 3개소	
	주유소	1,895.0	1,910.9	1,021.0	1,020.9	874.0	890.0	0.25%	0.29% · 2개소(주유2 존치)	
	수도공급설비	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.00%	0.00% · 1개소(공원 내 포함 (4,024㎡))	
	방수설비	2,969.0	2,969.0	0.0	0.0	2,969.0	2,969.0	0.39%	0.45% · 1개소	
	철도	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.00%	0.00% · 2개소(녹지 내 포함 (5,796.8㎡))	
	도로	98,973.0	98,109.3	82,365.0	81,501.3	16,608.0	16,608.0	12.73%	14.76% · 가각 및 완화차로 포함	
	보행자전용도로	1,215.0	1,271.5	1,172.0	1,228.5	43.0	43.0	0.17%	0.19% · 8개소	
훼손지 복구 용지	합계	105,959.0	105,958.6	183.0	182.6	105,776.0	105,776.0	13.75%	100.00%	
	공원 · 녹지	소계	102,756.0	102,756.0	0.0	0.0	102,756.0	102,756.0	13.34%	96.98%
		근린공원	97,767.0	97,767.0	0.0	0.0	97,767.0	97,767.0	12.69%	92.27%
		경관녹지	4,989.0	4,989.0	0.0	0.0	4,989.0	4,989.0	0.65%	4.71%
	도로	3,203.0	3,202.6	183.0	182.6	3,020.0	3,020.0	0.42%	3.02%	

주) 녹지율은 공원, 녹지, 저류지, 공공공지, 보행자전용도로(폭10미터 이상) 면적 포함(훼손지 복구용지 제외)