

고 시

◆ 서울특별시고시 제2018-321호

도시관리계획(서초구 서초동 1502-12번지 일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 서초구 서초동 1502-12번지 일원 『도시관리계획(서초구 서초동 1502-12번지 일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역 및 계획)』에 대하여 「서울특별시시역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제9조에 따라 2018년 제13차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2018.9.12.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2018년 10월 11일
서울특별시장

I. 역세권 청년주택 사업개요

- 위치 : 서울특별시 서초구 서초동 1502-12번지 외 1필지(1502-3)
- 면적 : 2,557.9㎡
- 결정 취지 : 대중교통중심 역세권 지역에 청년층의 주거안정을 위한 청년임대주택 건립과 더불어 계획적인 역세권 개발을 위해 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 결정함

II. 도시관리계획에 관한 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정사항(신설)

1. 지구단위계획구역 결정조서(신설)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	서초구 서초동 1502-12번지 일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역	서초구 서초동 1502-12번지 외 1필지(1502-3)	-	증)2,557.9	2,557.9	역세권 청년주택

■ 지구단위계획구역 지정 관련 결정 사유서

구분	구역명	면적(㎡)	결정사유
신설	서초구 서초동 1502-12번지 일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역	2,557.9	청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 역 세권 청년주택 지구단위계획구역을 신설

② 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		2,557.9	-	2,557.9	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역	2,557.9	감)2,557.9	-	-	
	준주거지역	-	증)2,557.9	2,557.9	100.0	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	비 고
		기 정	변경후		
-	서초구 서초동 1502-12일원	제2종일반주거지역	준주거지역	2,557.9	역세권 청년주택 건립을 위하여 용도지역 변경

나. 용도지구에 관한 결정조서(변경 없음)

2. 도시기반시설에 관한 결정조서(변경없음)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서(신설)

구분	도면표시번호	면적(㎡)	획지		계획내용	비고
			위치	면적(㎡)		
신설	①	2,557.9	서초동 1502-12	2,272.3	획지계획	• 2개 필지(1502-12, 1502-3)를 통합 하여 합필단독개발을 위한 1개 획지로 계획함
			서초동 1502-3	285.6		

■ 획지계획 결정(변경) 사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	획지번호 신설 : ①	• 역세권 부지에 청년주택 건립을 위한 획지계획 수립

2. 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서

구분	계획내용	비고
지정용도(A) (주거부분)	• 건축법 시행령 [별표1] 제2호의 공동주택 ^{주1)} (주거비율 : 용적률의 85% 이상)	
불허용도(가) (비주거부분)	• 단독주택 및 공동주택 • 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 • 의료시설 중 정신병원, 요양병원, 격리병원 • 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 위락시설 • 공장 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 장례시설 • 『교육환경 보호에 관한 법률』 제9조에 따른 교육환경보호구역내 금지행위	

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제2조제3호 및 제4호, 제6호의 공공임대주택 및 민간임대주택에 한함

■ 결정사유서

사유서
• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획조례」, 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」을 준용하여 준주거지역내 건축할 수 있는 용도계획 수립

나. 건축물의 밀도에 관한 결정(변경)조서

구분	계획내용	비고
건폐율	60% 이하	• 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용을 준용하여 건축물 밀도계획 수립
용적률	기본용적률 : 400% 이하 상한용적률 : 법정용적률 이하	
높이	최고높이 40m 이하	

■ 결정사유서

사유서
• 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」을 준용하여 건축물밀도 계획 수립

■ 건축계획 적용기준

구분	계획기준	계획사항	비고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	• 부지면적의 15% 이상^{주1)}	기본 용적률 400% 적용 모든 항목을 충족 하여야 함
건축물 용도 구분	비주거비율	• 15% 미만^{주2)} • 가로변 비주거설치 의무 - 지하2층~지상2층 비주거 설치	
	공공 : 민간	• 15% : 85%	
주택규모		• 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 • 민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 친환경 건축물, 커뮤니티지원 시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적 이행	
주민 공동시설	커뮤니티시설	• 100㎡ 이상 설치	

주1) 용도지역 변경 부지면적의 15%이상

주2) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용

4. 건축물의 배치 및 공지에 관한 결정(변경)조서

구분	계획내용 (기준/최고)	비고
건축한계선	• 북측(15m)도로변 : 대지경계로부터 2m 후퇴 • 동측(8m)도로변 : 대지경계로부터 3m 후퇴 • 남측(6m)도로변 : 대지경계로부터 3m 후퇴	
전면공지	• 북측(15m)도로변 : 대지경계로부터 2m • 동측(8m)도로변 : 대지경계로부터 3m • 남측(6m)도로변 : 대지경계로부터 3m	
차량출입불허구간	• 동측, 남측 도로변 • 북측 도로에서 차량출입구를 제외한 구간	

5. 공공기여 계획

구 분	기본용적률	공공기여 기준	공공기여계획	비 고
제2종일반주거지역 →준주거지역	400%	용도지역 변경 부지면적의 15%이상(386.685㎡이상)	공공임대주택 부속토지 지분 (383.726㎡ 계획)	

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-3-1 준용

※ 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고, 공공임대주택 부속토지는 시장에 기부채납 함

III. 관계도면 : 붙임 참조 (기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 도면 참조)

※ 첨부된 결정도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 관계서류 열람 방법

서울시청 8층 임대주택과(02-2133-4932와 서초구청 6층 도시계획과(02-2155-6794)에 비치하여 일반인에게 보이게 함

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정입니다.

V. 청년주택 건립계획 및 운영 등에 관한 사항

기타 청년주택 건립계획 및 임대료 등 운영에 관한 사항을 규정한 “역세권 청년주택 건립계획에 대한 표준 협약서”는 사업계획승인(건축허가) 전에 서울특별시장과 사업시행자간 협약 체결을 하여야 하며 허가권자(구청장)는 이를 사업계획승인(건축허가) 조건으로 부여하여야 함

서초구 서초동 1502-12번지 일원
서초역 역세권 청년주택
지구단위계획구역 및 지구단위계획결정(안)

지구단위계획구역에 관한 결정도

범례

--- 지주단위계획구역

반포대로 27길(15m)

지주권면적 10,000㎡ (0.0024ha)

반포대로 23길(10m)

0 5 20 50M

N

The map displays the following features:

- Roads:** 반포대로 27길(15m), 반포대로 23길(10m), 반포대로 22길(6m), 반포대로 21길(8m).
- Zones and Landmarks:** 준주거지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 일반상업지역, 일반미관지구.
- Scale and Orientation:** A scale bar indicates distances up to 60M, and a north arrow points upwards.

서초구 서초동 1502-12번지 일원
서초역 역세권 청년주택
지구단위계획구역 및 지구단위계획결정(안)

용도지역·지구에 관한 결정도(변경)

범례

- 지구단위계획구역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역
- 일반미관지구

서초구 서초동 1502-12번지 일원
서초역 역세권 창년주택
지구단위계획구역 및 지구단위계획결정(안)

획지 및 건축물 등에 관한 결정도

범례

- 지구단위계획구역
- 건축한계선
- 전면공지
- 차량출입물려구간

상한용적률 기본용적률	최고높이
간폐율	서양 / 양면