

◆ 서울특별시고시 제2020-128호

**서초구 반포동 705 일원 역세권 청년주택
지구단위계획구역 및 계획 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 서초구 반포동 705번지 일원에 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택)사업 관련 도시관리계획(지구단위계획구역 지정 및 계획 수립)에 대하여, 2019년 제12차 도시·건축 공동위원회 심의(2019.12.03.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조, 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 4월 2일
서울특별시장

I. 역세권 청년주택 사업개요

- 위 치: 서울특별시 서초구 반포동 705번지 외 1필지(705-4)
- 면 적: 610.9㎡
- 결정취지: 논현역 인근 지역에 청년층 주거안정을 위한 공공지원민간임대주택 건립과 더불어 계획적인 역세권 개발을 위해 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)을 결정(변경)코자 함.

II. 도시·군관리계획(지구단위계획) 결정(변경)

① 지구단위계획구역에 관한 결정(신설)

1. 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경 후	
신설	-	서초구 반포동 705 일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역	서초구 반포동 705, 705-4	-	증) 610.9	610.9	

2. 지구단위계획구역 결정사유서

구분	구역명	면적(㎡)	결정사유
신설	서초구 반포동 705 일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역	610.9	청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」에 따라 지구단위계획구역 결정

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구 성 비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거 지역	소계	610.9	-	610.9	100.0	
	제3종일반주거지역	610.9	감) 610.9	-	-	
	준주거지역	-	증) 610.9	610.9	100.0	

나. 용도지역에 관한 결정(변경)사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	서초구 반포동 705 일원	제3종 일반주거지역	준주거지역	610.9	• 청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운 영기준」에 의거 용도지역을 변경함

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(신설)

1. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가구번호	획지번호	위치	면적(㎡)	계획 내용	비고
-	-	서초구 반포동 705, 705-4	610.9	획지계획	

나. 가구 및 획지에 관한 결정사유서

구분	결정내용	결정사유
신설	• 획지계획 신설 - 서초구 반포동 705, 705-4번지 - 면적 : 610.9㎡	• 『서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례』에 따 라 공공임대주택을 포함한 역세권 청년주택을 건립하기 위해 획지계획 결정

2. 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

□ 결정조서

도면번호	위치	구분	계획내용	비고
-	서초구 반포동 705일원	지정용도(가)	•공동주택(주거복합) ^{주)}	서초구 반포동 705 일원 역세권 청년주택에 한함
		불허용도(A)	•단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) •제2종근린생활시설 중 단란주점/안마시술소 •의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원 •운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 •위락시설 •공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설 (단, 주유소 제외) •장례식장	

주) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조 제2호의 역세권 청년주택에 한함.

☐ 결정사유서

구분	결정내용	결정사유
신설	지정용도, 불허용도 신설	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 지정용도 및 불허용도를 결정함.

나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서

☐ 결정조서

도면번호	위치	구분	계획내용	비고
-	서초구 반포동 705일원	건폐율	●60% 이하	서초구 반포동 705 일원 역세권 청년주택에 한함
		용적률	기본용적률 ●400% 이하	
			상한용적률 ●법적용적률(500%) 이하	
		최고높이	●50m 이하	

※ 상한용적률은 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거하여 적용함.

☐ 결정사유서

구분	결정내용	결정사유
신설	용적률 ●기본용적률 : 400%이하 ●상한용적률 : 법적용적률(500%)이하	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」, 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용함.
	최고높이 ●50m 이하	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 도시·건축공동위원회 심의를 통해 결정함.

다. 용적률 적용기준

구분	적용기준	계획내용	완화내용	비고
공공기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	●기본공공기여율: 대지면적의 10% 이상 ●추가공공기여율: 추가용적률 연면적 50%이상을 부지면적으로 환산	●공공임대주택 부속토지 면적 : 118.74㎡(19.4%) ① 기본공공기여 : 61.09㎡(10.0%) ② 추가공공기여 : 57.65㎡(9.4%) → ① + ② = 118.74㎡(19.4%)	기본 용적률 400% 부여 상한 용적률 500% 부여 모든 항목 충족 (서초구 반포동 705일원 역세권 청년주택에 한함)
	건축물 용도 구분	비주거비율	●비주거비율 : 11.67%	
주택 건설 기준	주택규모	●공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 ●민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	●공공임대주택 : 전용 16㎡ 계획 ●민간임대주택 : 전용 16㎡, 18㎡, 30㎡, 32㎡ 계획	

구분	적용기준	계획내용	완화내용	비고
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	•리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	•에너지 효율 건축물 •친환경 건축물	
주민공동시설	•주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민공동시설 설치	•지상2층에 100.84㎡ 계획		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

※ 상기 계획내용은 관계법령 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 내에서 건축계획시 조정될 수 있음.

☐ 결정사유서

구분	결정내용	결정사유
신설	• 용적을 완화항목 및 내용 신설	• 『서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례』에 따라 공공임대주택을 포함한 역세권 청년주택을 건립하기 위해 『서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준』을 준용하여 용적을 완화항목 및 내용 결정

라. 공공기여계획

구분	기본용적률	공공기여율	계획내용	비고
제3종일반주거지역 → 준주거지역	400%	•기본공공기여율 : 대지면적의 10%이상 - 61.09㎡ (10.0%) •추가공공기여율 : 기본용적률을 초과하는 용적률 50%에 해당하는 세대의 대지 지분 - 57.65㎡ (9.4%) •61.09㎡ + 57.65㎡ = 118.74㎡(19.4%)	•118.74㎡ (19.4%)	서초구 반포동 705일원 역세권 청년주택에 한함

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 적용

※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고, 공공임대주택 부속토지는 시장에게 기부채납 하여야 함

마. 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서

☐ 건축선에 관한 결정조서

구분	적용대상	적용기준	계획내용
건축한계선	•간선도로변(신반포로 30m)	3m	•보도형 조성(간선부 보행구간 확보)

☐ 건축선에 관한 결정사유서

구분	결정내용	결정사유
신설	•건축한계선 신설 -간선도로변(신반포로 30m) : 3m	•간선도로변 보행안전을 위하여 건축선(3m) 지정 사항 반영

④ 기타사항에 관한 결정조서

가. 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서

☐ 차량동선에 관한 결정조서

구분	적용대상	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	• 간선도로변(신반포로 30m)	• 간선부 신반포로(30m)변 차량출입 불허	

☐ 차량동선에 관한 결정사유서

구분	결정내용	결정사유
신설	• 차량진출입불허구간 : 간선도로변	• 간선부 차량 소통 및 보행안전에 위한 차량진출입불허구간 결정

나. 기타사항

구분	계획내용	비고
기타	• 연접부 경관계획 관련 인접대지경계선 및 도로와 직접 접하는 경우 높이제한 사항 등 완화	

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

○ 첨부된 결정도면 등은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

IV. 관계서류 열람방법

○ 관계서류는 서울시청 주택공급과(☎02-2133-6296) 및 서초구청 도시계획과(☎02-2155-6794)에 비치하여 일반인에게 열람토록 함.

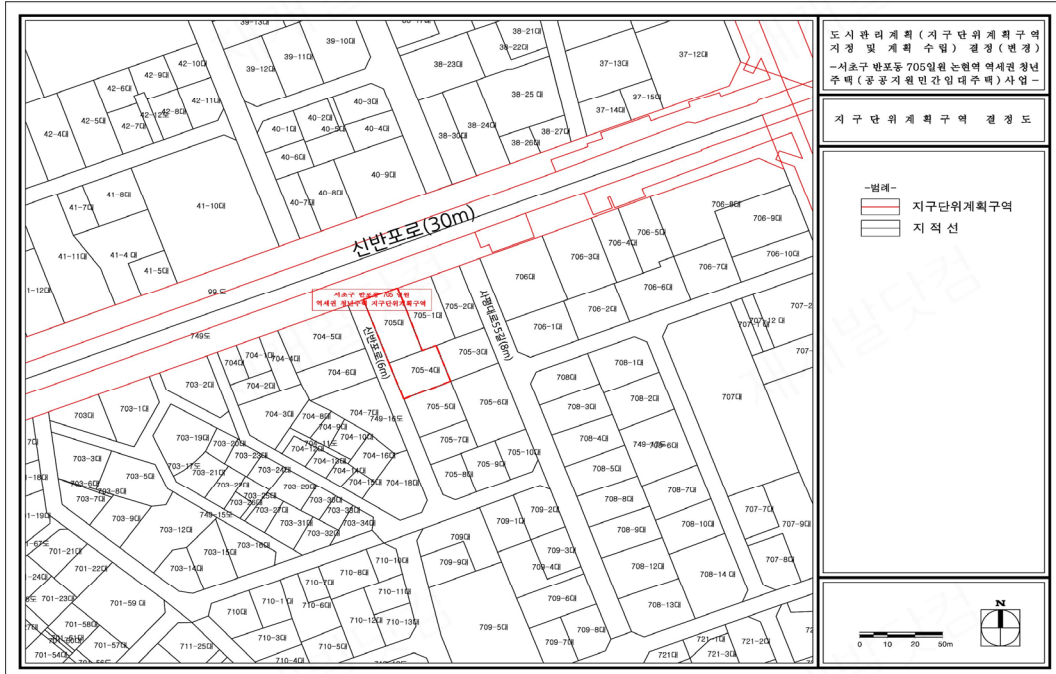
○ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정임

V. 청년주택 건립계획 및 운영 등에 관한 사항

○ 기타 청년주택 건립 및 임대료 등 운영에 관한 사항을 규정한 ‘역세권 청년주택 건립에 대한 표준협약서’는 건축허가 전에 서울특별시장과 사업시행자간 협약체결을 하여야 하며 허가권자(구청장)는 이를 건축허가 조건으로 부여하여야 함.

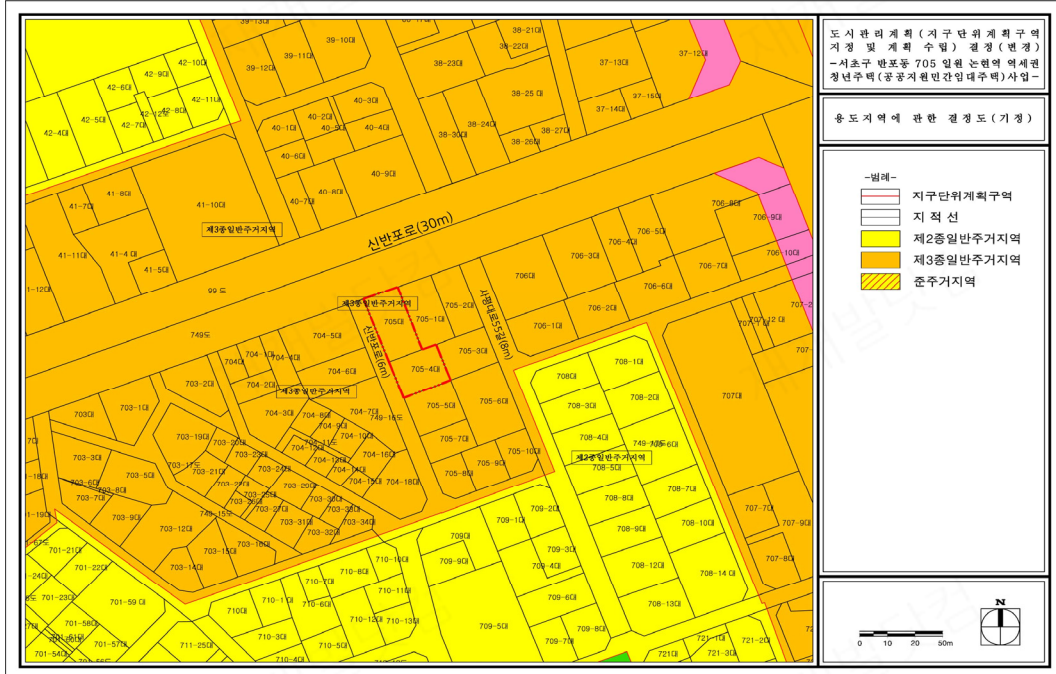
붙임 : 결정도면

1. 지구단위계획구역에 관한 결정도



2. 지구단위계획에 관한 결정도

○ 용도지역에 관한 결정도(기정)



○ 용도지역에 관한 결정도(변경)

