

◆ 서울특별시공고 제2019-1616호

**도시·군관리계획(용도지역, 관악구 신림동 1644-3번지 역세권 청년주택
지구단위계획구역지정 및 지구단위계획) 결정을 위한 열람공고**

1. 서울특별시 관악구 신림동 1644-3번지에 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택)사업 관련 도시·군관리계획(용도지역, 지구단위계획구역 및 지구단위계획)결정을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조와 「서울특별시 도시계획조례」 제7조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제8조에 따라 주민 등의 의견을 청취하고자 아래와 같이 공고합니다.
2. 본 도시·군관리계획 결정에 대하여 의견이 있을 경우 주민 등 이해관계인은 열람 기간 내에 의견서를 서면으로 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2019년 6월 13일
서울특별시 장

I. 열람 기간 : 2019. 6. 14. ~ 2019. 6. 27.(공고일 다음날부터 14일 간)

II. 열람 및 의견서 제출 장소 : 서울시청 주택공급과 역세권사업팀 (☎02-2133-6296)

III. 도시·군관리계획(용도지역) 결정(변경) 사항

① 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		1,499.8	-	1,499.8	100.0	-
주거 지역	제3종일반주거지역	1,499.8	감)1,499.8	-	-	
상업 지역	일반상업지역	-	증)1,499.8	1,499.8	100.0	

■ 용도지역에 관한 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정사유
		기정	변경		
-	관악구 신림동 1644-3	제3종일반 주거지역	일반상업지역	1,499.8	• 용도지역변경 - 제3종일반주거지역 → 일반상업지역 • 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도 지역을 변경하고자함

IV. 도시·군관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	관악구 신림동 1644-3 역세권 청년주택 지구단위계획구역	신림동 1644-3	-	1,499.8	1,499.8	

2. 지구단위계획구역에 관한 결정사유서

구분	구역명	면적(㎡)	결정사유	비고
신설	관악구 신림동 1644-3 역세권 청년주택 지구단위계획구역	1,499.8	역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」에 따라 지구 단위계획구역을 결정(신설)하고자 함	

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)조서

1. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		1,499.8	-	1,499.8	100.0	-
주거 지역	제3종일반주거지역	1,499.8	감)1,499.8	-	-	
상업 지역	일반상업지역	-	증)1,499.8	1,499.8	100.0	

2. 용도지구에 관한 결정 조서 : 변경없음

3. 도시기반시설에 관한 결정 조서 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정 조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가구번호	획지번호	위 치	면적(㎡)	계획내용	비고
-	-	관악구 신림동 1644-3	1,499.8	단독개발 지정	

나. 가구 및 획지에 관한 결정사유서

도면표시 번호	계획내용	결정사유
-	• 단독개발 지정 - 관악구 신림동 1644-3	• 역세권 청년주택 건립을 위한 단독개발지정

2. 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

■ 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	지정용도	비고
지정용도(A)	• 공동주택(주거복합)^{주1)}	• 관악구 신림동 1644-3 역세권 청년주택에 한함
불허용도(B)	• 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합제외) • 제2종근린생활시설 중 단란주점/안마시술소, 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷게임시설제공업소, 이와 비슷한 게임관련시설 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원 • 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 위락시설 • 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설(단, 주유소제외) • 장례식장	

주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조 제2호의 역세권 청년주택에 한함

※ 비주거시설은 지하2층~지상2층에서만 설치하여야 함

■ 건축물의 용도에 관한 결정사유서

구분	계획내용	결정사유
-	• 지정용도 및 불허용도 신설	• 역세권 청년주택 건립을 위하여 신림동 1644-3에 한하여 지정용도 및 불허용도를 결정(신설)하고자 함

나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서

■ 건축물의 밀도에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
건폐율	• 60%이하	• 관악구 신림동 1644-3 역세권 청년주택에 한함
용적률	• 기본용적률 : 680% 이하 • 상한용적률: 법정용적률 이하	
최고높이	• 72m이하	

■ 건축물의 밀도에 관한 결정사유서

구분	계획내용		변경사유
-	용적률	- 기본용적률: 680%이하 - 상한용적률: 법정용적률이하	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립에 따라 대상지의 용적률 체계를 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용함
	최고높이	72m이하	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립에 따라 대상지의 높이를 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 도시건축공동위원회 심의를 통해 결정코자 함

다. 용적률 적용(의무사항)

사업조건 항목		적용기준	계획내용	완화내용	비고
공공 기여율	공공시설 등 설치·재공비율	- 공공 기여율 - 대지면적의 25%	- 공공임대주택 부속 토지 면적 - 25.08%(376.15㎡) ≥ 25%(374.95㎡)	기본 용적률 680% 부여	모든 항목을 충족하여야 함
건축물 용도구분	비주거	10% 이상~20% 미만 (가로변 비주거 설치의무)	비주거비율 : 11.0%		
주택건설 비중	주택규모	- 공공임대주택 - 전용 45㎡ 이하 - 민간임대주택 - 전용 60㎡ 이하	- 주거:비주거 - 11,273.24㎡(89.00%):1,393.72㎡(11.0%) - 공공임대 : 공공민간임대 - 71세대(1,528.5㎡):169세대(3,894.8㎡) - 28.18% : 71.82% - 공공임대주택 - 전용 16.3㎡, 32.4㎡ - 공공지원민간임대주택 - 전용 16.3㎡, 18.6㎡, 32.4㎡, 32.7㎡, 36.2㎡		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	리모델링이 쉬운구조, 커뮤니티 지원 시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적 이행	에너지 효율건축물, 친환경 건축물 이행 적용예정		
주민공동 이용시설	커뮤니티시설	주민공동체 활성화를 위해 100㎡이상의 주민커뮤니티 시설 설치	- 지상2층에 102.48㎡계획 - 북카페 등 커뮤니티 공간		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

※ 비주거 비율은 용적률기준으로 하되, 비주거시설은 지하2층~지상2층에서만 설치하여야 함

라. 공공기여계획

구분	기본용적률	공공기여율	계획내용	비고
제3종일반주거지역 → 일반상업지역	680%	- 기본공공기여율 - 대지면적의 25% 이상 (374.95㎡)	공공임대주택 부속토지 - 25.08%(376.15㎡)	관악구 신림동 1644-3 역세권 청년주택에 한함

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 적용

※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고 공공임대주택 부속토지는 시장에게 기부채납하여야 함

마. 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서

■ 건축한계선에 관한 결정

구분	계획내용	비고
건축한계선	도로경계선로부터 3m 후퇴	

■ 대지내 공지에 관한 결정

구분	계획내용	비고
전면공지	도로경계선로부터 3m 후퇴	

④ 기타사항에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
기타	연접부 경관계획 관련 인접대지경계선 및 도로와 직접 접하는 경우 높이제한 사항은 위원회 심의를 통해 완화	

V. 관계도서 : 생략(열람장소에 비치)