

■ 정비기반시설에 관한 결정(변경)도



◆ 서울특별시고시 제2018-10호

**도시관리계획(용도지역, 테헤란로제2지구 지구단위계획) 결정(변경) 및
지형도면 고시**

서울특별시고시 제2014-138호(2014.04.10.)로 결정(변경) 고시된 「테헤란로제2지구 지구단위계획」에 대해 강남구 삼성동 140-32 일대의 역세권 청년주택 사업을 위하여 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조 및 제11조에 따라, 2017년 제22차 서울특별시 도시계획위원회 심의(2017.12.06.) 및 2017년 제20차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2017.12.27.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획(용도지역, 테헤란로제2지구 지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 따라 지형도면을 고시합니다.

2018년 1월 11일
서울특별시

I. 역세권 청년주택 사업개요 및 결정취지

- 위 치 : 서울특별시 강남구 삼성동 140-32, 140-33, 140-34
- 면 적 : 1,578.3㎡
- 결정취지 : 대중교통중심 역세권 지역에 청년층 주거안정을 위한 청년임대주택 건립과 더

불어 계획적인 역세권 개발을 위해 도시관리계획(용도지역, 지구단위계획)을
변경 결정함

II. 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)조서

① 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		959,160	-	959,160	100.0	
주거 지역	소 계	287,225	감) 1,578.3	285,646.7	29.8	
	제3종일반주거지역	287,225	감) 1,578.3	285,646.7	29.8	
상업 지역	소 계	671,935	증) 1,578.3	673,513.3	70.2	
	일반상업지역	671,935	증) 1,578.3	673,513.3	70.2	

② 용도지역 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률(%)		결정(변경)사유
		기 정	변 경		기 정	변 경	
-	강남구 삼성동 140-32, 140-33, 140-34	제3종 일반주거 지역	일반 상업지역	1,578.3	250	680	역세권 2030청년주택(준공공 임대주택) 건립을 위해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조 례」에 따라 도시관리계획(용도지역)을 결정(변 경)하고자 함 - 제3종일반주거지역 → 일반상업지역

III. 도시관리계획(테헤란로제2지구 지구단위계획) 결정(변경)조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

1. 지구단위계획구역 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
기 정	테헤란로제2지구 지구단위계획구역	강남구 역삼1동, 역삼2동, 삼성2동, 대치4동 일원	959,160	-	959,160 (1,578.3)	서고 제1994-189호 (1994.6.7)	

※ ()의 면적은 사업대상지(강남구 삼성동 140-32, 140-33, 140-34) 면적임

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		959,160	-	959,160	100.0	
주거 지역	소 계	287,225	감) 1,578.3	285,646.7	29.8	
	제3종일반주거지역	287,225	감) 1,578.3	285,646.7	29.8	
상업 지역	소 계	671,935	증) 1,578.3	673,513.3	70.2	
	일반상업지역	671,935	증) 1,578.3	673,513.3	70.2	

2) 용도지구 결정(변경)조서 : 변경없음

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서 : 변경

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번 호	위치	면적(㎡)	계획내용	비 고
기 정	C5-3	-	1,578.3	-	
변 경	C5-9	삼성동 140-32, 140-33, 140-34	1,578.3	공동개발 지정	

2) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	- C5-3 → C5-9 공동개발 신규지정 - 기정 : - - 변경 : 삼성동 140-32, 140-33, 140-34	역세권 청년주택 건립을 위한 공동개발 신규 지정

2. 건축물에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서 : 변경

■ 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서

구 분	기 정	변 경	비 고
지정용도 (지상2층이상)	-	1 • 건축법 시행령 [별표1] 제2호의 공동주택주1)	신설

구 분	기 정	변 경	비 고
불허용도 (지상2층미만)	D - 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 공장시설 - 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 동물 및 식물관련시설	E - 단독주택 및 공동주택(지상층 부속용도 제외) - 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 운수시설 - 의료시설 중 격리병원 및 정신병원 - 숙박시설 - 위락시설 - 공장시설 - 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장	

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조 제3호 및 제6호의 공공임대주택 및 준공공 임대주택에 한함

■ 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
-	- 지정용도 신설 - 건축법 시행령 [별표1] 제2호의 공동주택	역세권청년주택 건립을 위하여 삼성동 140-32, 140-33, 140-34필지에 한하여 지정용도를 신설함

2) 건축물의 밀도에 관한 결정(변경)조서 : 변경

■ 건축물의 밀도에 관한 결정(변경)조서

구 분	기 정	변 경	비 고
건폐율	• 50% 이하	• 60% 이하	※ 「서울특별시 역세권청년주택 건립 및 운영 기준」 적용 - 삼성동140-32, 140-33, 140-34 필지에 한함
용적률	- 기준용적률: 220%이하 - 허용용적률: 250%이하 - 상한용적률: 법정용적률의 2배 이내 [400% 이하]^{주1)}	• 기본용적률: 680% 이하	
높 이	• 20m 이하[40m 이하] ^{주2)}	• 40m 이하	

주1) []는 준주거지역으로 용도지역 상향시

주2) []는 기부채납 비율에 따라 최고 40m까지 완화가능

■ 건축물의 밀도에 관한 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	변경내용	변경사유	비 고
-	- 건폐율 변경 - 기정 : 50%이하 - 변경 : 60%이하	역세권 청년주택 건립에 따라 대상지의 건폐율을 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용	
-	- 용적률 변경 - 기정 : 기준용적률 220%이하, 허용용적률 250%이하 - 변경 : 기본용적률 680%이하	역세권 청년주택 건립에 따라 대상지의 용적률을 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용	
-	- 높이 변경 - 기정 : 20m[40m 이하]이하 - 변경 : 40m이하	역세권 청년주택 건립에 따라 대상지의 높이를 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따라 도시건축공동위원회 심의를 통해 변경	

3) 용적률 적용기준(의무사항) : 신설

구 분		적용기준	완화내용	비 고
공공기여율		• 부지면적의 25% 이상(394.58 ㎡ 이상)	기본 용적률 680% 부여	모든 항목을 충족하여야 함 - 삼성동140-32, 140-33, 140-34필지에 한함
건축물 용도	비주거비율	• 10%이상 ~ 20% 미만 (지상1층 비주거설치의무)		
	주거	주거비율		
	공공:준공공	• 80% 초과 90% 이하 • 25% : 75%		
주택규모		• 공공임대주택 : 전용 45㎡이하 • 준공공임대주택 : 전용 60㎡이하		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조 , 커뮤니티지원 시설의 설치계획, 에너지 효율건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적 이행		
주민 공동시설	커뮤니티시설	• 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민커뮤니티 시설 설치		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」(개정 2017. 11. 16.) 준용

4) 공공기여 계획 : 신설

구 분	공공기여율	계 획	비 고
공공임대주택	대지면적의 25% 이상 (394.58㎡이상)	25.07% (395.73㎡)	• 삼성동140-32, 140-33, 140-34필지에 한함 • 공공기여계획 면적은 공공임대주택 부속토지로 산정

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」(개정 2017. 11. 16.) 3-3-1 적용

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

3. 기타사항에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

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

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

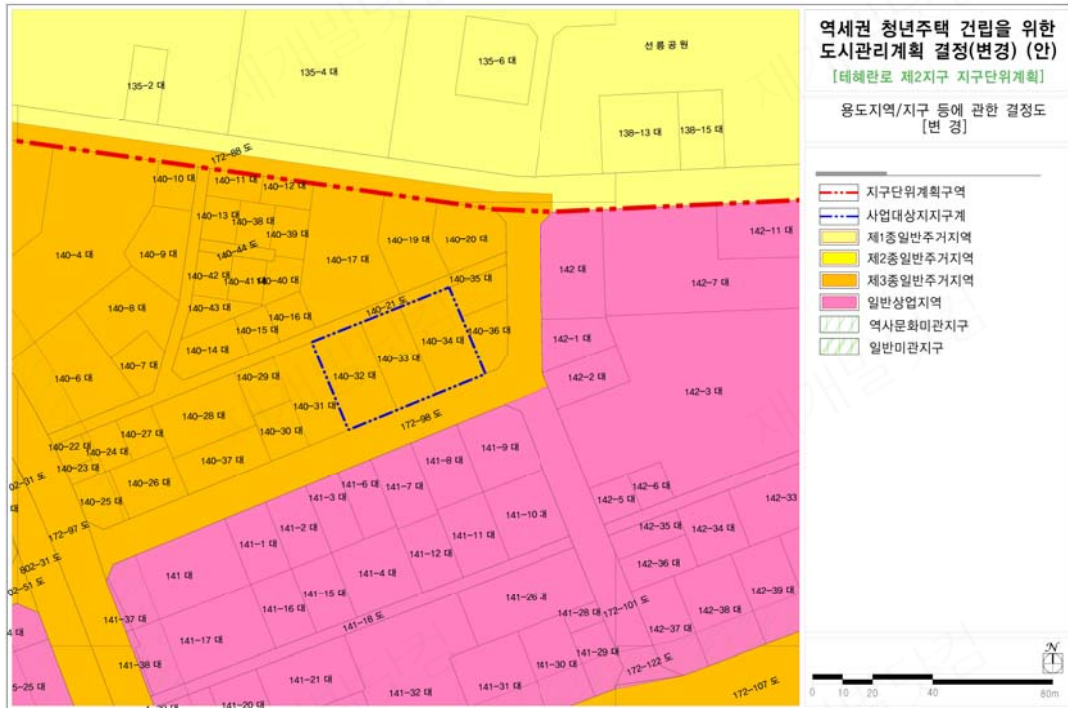
V. 관계서류 열람방법

○ 관계서류는 서울시청 임대주택과(☎02-2133-7058)와 강남구청 도시계획과(☎02-3423-6113)에 비치하여 열람하고 있습니다.

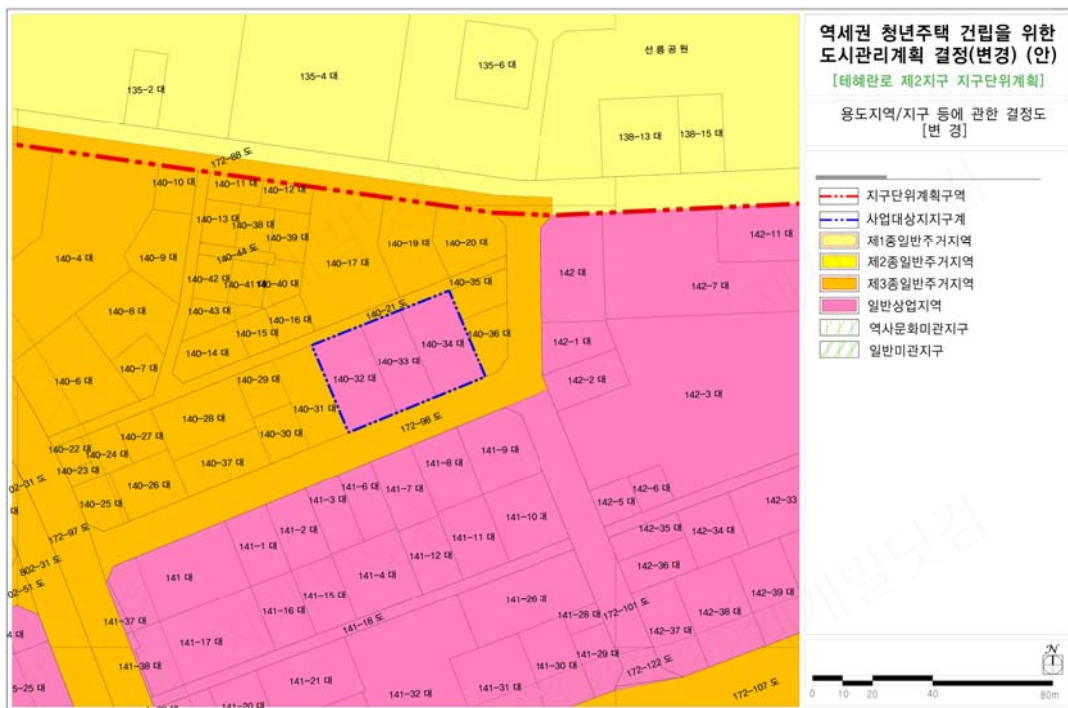
VI. 청년주택 건립계획 및 운영 등에 관한 사항

○ 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

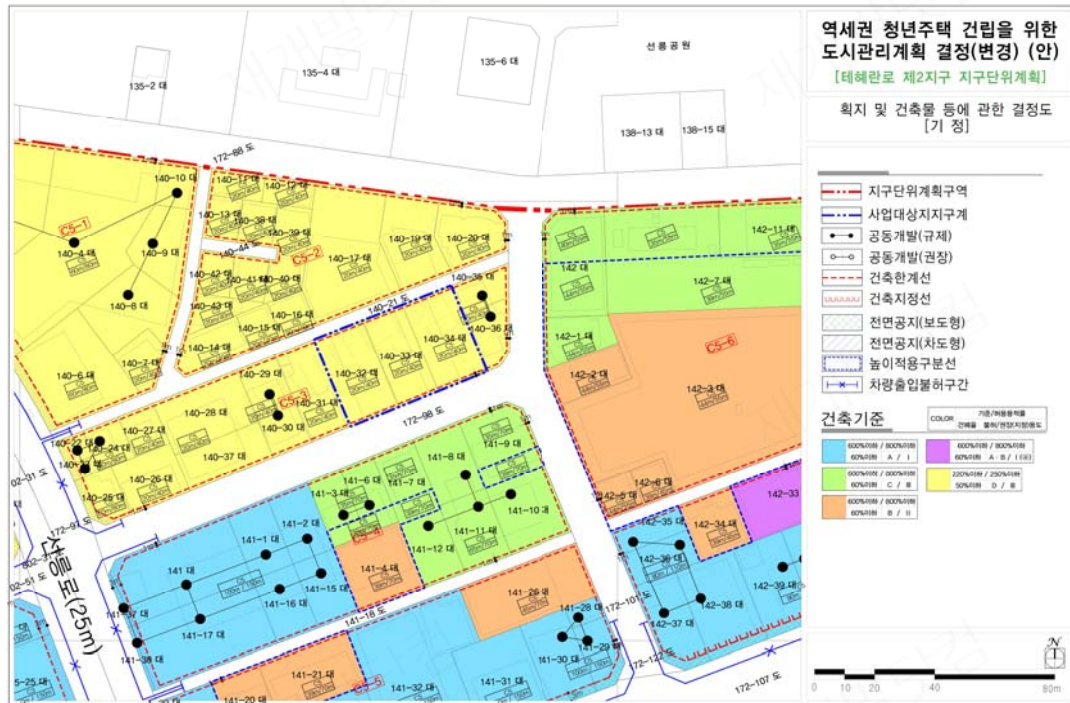
■ 용도지역·지구 등에 관한 결정도[기정]



■ 용도지역·지구 등에 관한 결정도[변경]



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도[기정]



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도[변경]

