

◆ 서울특별시고시 제2022-487호

서초구 양재동 1-26일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)
공급촉진지구 지정·지구계획 승인 및 도시관리계획
(양재택지지구 지구단위계획) 결정(변경)·지형도면 고시

「 22 33 , 「
 」 9 1-26 ()
 , 28 ,
 26 , 28 「
 , 「 」 8 .
 () 29 1-26
 「
 」 30 25 , 「
 」 8 .

2022 12 15

$$\cdot \quad (\quad)$$

1. , ()
- : 1 - 26
 - : 1 - 26
 - : 2,446.7m²

2. : 2022 12 15

3. : ()

4. , 1
○ :
○ :
○ : 388, 12
○ : 110111-8330170

5. $(\frac{1}{2}, \frac{1}{2}, \frac{1}{2}, \frac{1}{2})$,

1)

연번	소재지			지목	면적(㎡)		소유자		
	행정동	지번			공부 면적	편입 면적	성명	주소	지분
		본번	부번						
1	양재동	1	26	대	2,446.7	2,446.7	디에스네트웍스청년주택일반사모 부동산개발투자회사제1호	서울특별시 강남구 강남대로 388, 12층(역삼동, 강남센타빌딩)	100%
합계					2,446.7	2,446.7	-		

2)

연번	소재지			소유자		
	행정동	지번		성명	주소	지분
		본번	부번			
1	양재동	1	26	디에스네트웍스청년주택일반사모 부동산개발투자회사제1호	서울특별시 강남구 강남대로 388, 12층(역삼동, 강남센타빌딩)	100%

6. 「 」 30 .

1) :

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		3,067,090.0	-	3,067,090.0	100.0	-
주거지역	소계	1,547,347.7	감) 2,446.7	1,544,901.0	50.4	-
	제1종일반주거지역	226,595.1	-	226,595.1	7.4	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	698,105.0	-	698,105.0	22.8	-
	제2종일반주거지역	179,434.7	-	179,434.7	5.9	-
	제3종일반주거지역	354,517.9	감) 2,446.7	352,071.2	11.5	-
	준주거지역	88,695.0	-	88,695.0	2.9	-
일반상업지역		412,892.0	증) 2,446.7	415,338.7	13.5	-
자연녹지지역		1,106,850.3	-	1,106,850.3	36.1	-

2) :

구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경 후	
양재택지 지구단위계획구역	서초구 양재동, 우면동, 염곡동 일대	3,067,090.0 (2,446.7)	-	3,067,090.0 (2,446.7)	최초결정일 서울특별시고시 제2001-418호 (2001.12.15.)

7. : 2 6 (02 - 2133 - 6293)
8 (02 - 2155 - 7346)

1.
○ : 1 - 26 ()
○ : 1 - 26
○ : 2,446.7m²
○
: 3 , . .
()

2.
○ : 1
○ :
○ : 388, 12
○ : 110111 - 8330170

3.
○ : ~ 2026
○ : ,

4.

구 분		면적(m ²)	구성비(%)	비 고
유형	주택유형			
주택건설용지	공동주택용지	2,446.7	100.0	-
	단독주택용지	-	-	-
	근린생활시설용지	-	-	-
	소계	2,446.7	100.0	-
기반시설용지(도로)		-	-	-
판매·업무시설용지		-	-	-
그 밖에 시설용지		-	-	-
합계		2,446.7	100.0	-

5. .

1) : 467

2) : 342

구 분			세대수(세대)	비 율(%)	가구당 인구수	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
공공임대주택	공공임대주택	25TYPE	34	9.94	1	34	7.27	-
		45TYPE	10	2.92	1	10	2.14	-
		49TYPE	23	6.73	1	23	4.92	-
		68TYPE	13	3.80	2.65	34	7.37	-
		69TYPE	9	2.63	2.65	24	5.10	-
		소계	89	26.02	-	125	26.74	-
	sh선매입	25TYPE	82	23.98	1	82	17.54	-
		소계	82	23.98	-	82	17.54	-
공공지원민간임대주택	25TYPE		36	10.52	1	36	7.70	-
	45TYPE		66	19.30	1	66	14.12	-
	49TYPE		16	4.68	1	15	3.21	-
	68TYPE		24	7.02	2.65	66	14.12	-
	69TYPE		29	8.48	2.65	77	14.98	-
	소계		171	50.00	-	260	55.63	-
합 계			342	100.00	-	467	100	-

※ 역세권 청년주택 공급대상을 고려하여 가구당 인구수는 「공공주택 업무처리지침」의 '행복주택 공급계층별 가구당 인구수 기준'을 적용

6. . .

:

7.

1)

가)

- () (,)
) ,
 - ,
 ,

)

-

,

2)

가)

-

(

,

,

)

,

가

)

-

-

,

)

-

,

,

-

8.

:

[]

(

)

[]

1.

1. ()

구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경 후	
양재택지 지구단위계획구역	서초구 양재동, 우면동, 염곡동 일대	3,067,090.0 (2,446.7)	-	3,067,090.0 (2,446.7)	최초결정일 서울특별시 제2001-418호 (2001.12.15.)

2.

1. ()

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변 경	변경 후		
계		3,067,090.0	-	3,067,090.0	100.0	-
주거 지역	소계	1,547,347.7	감) 2,446.7	1,544,901.0	50.4	-
	제1종일반주거지역	226,595.1	-	226,595.1	7.4	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)	698,105.0	-	698,105.0	22.8	-
	제2종일반주거지역	179,434.7	-	179,434.7	5.9	-
	제3종일반주거지역	354,517.9	감) 2,446.7	352,071.2	11.5	-
	준주거지역	88,695.0	-	88,695.0	2.9	-
일반상업지역		412,892.0	증) 2,446.7	415,338.7	13.5	-
자연녹지지역		1,106,850.3	-	1,106,850.3	36.1	-

2. ()

3. ()

4. ()

5. () . ()

6. ()

1) 1 - 26 ()

구 분		적용기준	적용내용	비 고
일반 상업 지역	공공 임대 주택 및 공공 시설 ^{주2)}	기본용적률 680% 이하 부여	- 부지면적 기준 : 612.69㎡(25.04%) - 공공임대주택 : 404.08㎡(16.52%) [42세대] - 공공시설 : 208.61㎡(8.53%) ※ 환산부지면적(121.67㎡) + 부속토지면적(86.94㎡)	- 총 342세대 중 공공임대주택 89세대 계획 • 세대 수 : 89세대 - 기본 : 42세대 - 사업대상지요건완화 : 1세대 - 상한 : 46세대 • 부속토지 : 894.57㎡(36.56%) - 기본+공공시설 : 612.69㎡(25.04%) - 사업대상지요건완화 : 9.35㎡(0.38%) - 상한 : 272.53㎡(11.14%)
	사업대상지 요건 완화	- 부지면적의 0.33% 이상 - 면적 : 8.14㎡	부지면적 기준 : 9.35㎡(0.38%) [1세대]	
	공공 임대 주택	상한용적률 874.64% 부여	- 완화용적률의 50%이상 (97.32%이상) (연면적 2,381.13㎡이상) • 공공임대주택 연면적 : 2,383.65㎡ [46세대]	

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

주2) 서초구에 기부채납

③ ()

1. ()

1) 가 ()

2) 가 () ()

3) ()

2. ()

1) ()

■ ()

기 정		변 경		비 고
구 분	계획내용	구 분	계획내용	
-	-	역세권 청년주택(1)	• 공동주택(주거복합) ^{주3)}	-

주3) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2항의 제2호의 역세권 청년주택에 한하여, 오피스텔 등 준주택 제외

2) ()

■ ()

기 정		변 경		비 고
구 분	계획내용	구 분	계획내용	
일반주거지역 간선도로변 (A)	• 공동주택 중 연립주택 및 아파트(블록단위 공동건축시에 한해 제외) • 의료시설 중 정신병원 • 운동시설 중 철타이 있는 골프연습장 • 공장/창고시설 • 위험물저장 처리시설(주유소 제외) • 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외) • 동식물관련시설 • 공공용시설(방송국, 전신전화국, 통신시설 제외)	일반상업지역 간선도로변 (E)	• 단독주택 및 공동주택 • 의료시설 중 격리병원 및 장례식장 • 운동시설 중 철타이 있는 골프연습장 • 공장 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 동식물관련시설 • 숙박시설	양재동 1-26번지 역세권 청년주택
			• 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마사술소 • 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 • 판매시설 중 도매시장 • 위락시설 • 창고시설 • 자동차 관련시설 • 자원순환 관련시설 • 교정 및 군사시설 • 발전시설 • 묘지 관련 시설 • 야영장 시설	양재동 1-26번지 역세권 청년주택에 한하여 추가 적용

3) ()

■ ()

기 정		변 경		비 고
구 분	계획내용	구 분	계획내용	
제3종일반주거 간선도로변 (다)	• 판매 및 영업시설 • 근린생활시설	-	-	양재동 1-26번지 역세권 청년주택 권장용도 적용 예외

4) ()

5) ()

구 분	변경내용	결정사유
-	• 지정용도 신설(1) • 불허용도 변경(E) • 권장용도 변경(적용 예외)	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 지정용도(신설) 및 불허용도, 권장용도를 변경 하고자 함

3. . . ()

1) ()

- () ()
- ()

구 분		기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
기정	자연녹지지역	40%이하	50%이하	-	
	일반주거지역	제1종	130%이하	150%이하	-
		제2종	180%이하	200%이하	-
			-	200%이하	우면동 141번지 (품질시험소별관)
		제3종	220%이하	250%이하	-
			220%이하	250%이하	250%이하 102번지, 212번지 (양재리본타워)
	준주거지역	-	320%이하	-	유통업무설비시설
	일반상업지역	-	400%이하	-	유통업무설비시설
		250%이하	400%이하	-	특별계획구역 (KCTC부지)
		600%이하	800%이하	-	삼호물산 일대
신설	일반상업지역	기본용적률		상한용적률	비고
		680%이하		874.64%	양재동 1-26번지 역세권 청년주택

※ 일반주거지역내 블록단위 공동건축시 기준/상한용적률은 180%이하/230%이하임(공공용지부담률 10%이상)

※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제3항 관련 [별표3]을 따름

■ ()

구 분	변경내용	결정사유
용적률	- 양재동 1-26번지 역세권 청년주택 용적률계획 신설 - 기본용적률 : 680% 이하 - 상한용적률 : 874.64% 이하	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용함

2) ()

■ ()

구 분		절대높이	계획기준
기정	강남대로, 논현로, 남부순환로	40m이하	-
	양재대로변	18m이하	• 구룡산 경관관리계획 반영
	제1종일반주거지역	15m이하	• 법정기준 준용
	제2종일반주거지역(7층이하)	18m이하	• 10m이하 도로를 전면도로로 하는 경우
	제2종 및 제3종일반주거지역	24m이하	• 구룡산 경관관리계획 반영
	제2종일반주거지역(연구시설부지)	35m이하	• 우면동 141(품질시험소 별관)
	제3종일반주거지역(연구시설부지)	50m이하	-
	자연녹지지역	15m이하	• 법정기준 준용
	자연녹지지역(교육문화회관부지)	40m이하	• 현황 및 개발계획 기준
	양재동 102번지 시프트	88.4m이하(30층)	-
	양재동 212번지 시프트	104.4m이하(35층)	-
	KCTC부지 특별계획구역	65m이하	• 가로구역별 높이에 중심지 체계를 고려한 최고높이 마련
신설	양재동 1-26번지 역세권 청년주택	80m이하	• 지구단위계획 수립기준을 고려한 최고높이 계획

■ ()

구 분	변경내용	결정사유
	양재동 1-26 일원 역세권 청년주택에 한하여 절대높이 변경	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 서울시 통합심의위원회 심의를 통해 절대높이를 변경하고자 함

3) [] :

■ 1 - 26 ()

구 분	기 준	적용내용	비 고
공공 기여율	- 기본공공기여율 : 대지면적의 25%이상 - 용도지역 변경 : $2446.7\text{m}^2 \times 25\%$ = 611.68m^2 이상	- 기본공공기여 : 612.69m^2 (25.04%) - 공공임대주택 : 404.08m^2 (16.52%) [42세대] - 공공시설 : 208.61m^2 (8.53%) ※ 환산부지면적(121.67m^2) + 부속토지면적(86.94m^2)	총 342세대 중 89세대 기본용적률 680% 부여, 상한용적률 874.64% 부여 모든 항목을 충족하여야 함
	사업대상지 요건 완화 : 추가공공기여 대상면적 X 추가공공기여율 X 조정계수 = $162.75\text{m}^2 \times 5\% \times 1.0$ = 8.14m^2 (0.33%) 이상	공공임대주택 : 9.35m^2 (0.38%) [1세대]	
	- 완화용적률(194.64%)의 50% 공공임대주택 제공 - 용적률 97.32% 이상 - 연면적 $2,381.13\text{m}^2$ 이상	- 추가공공기여 : 97.42m^2 [46세대] - 공공임대주택 용적률산정용 연면적 : $2,383.65\text{m}^2$ (97.42%) [완화용적률 194.64%의 50% = 97.32%]	
비주거비율		10%이상 20%이하(가로변 비주거 설치 의무)	주거 : 비주거 = 89.59% : 10.41% (용적률 기준)
주택 건설 기준	주택규모	- 전용면적 $20\text{m}^2 \sim 60\text{m}^2$ - 1인 (세어형포함)세대 : 실사용면적 25m^2 이상 - 2인이상 세대 : 실사용면적 45m^2 이상	- 공공임대 : SH선매입 : 공공지원민간임대 - 세대수기준 = 26.02% : 23.98% : 50.00% - 건축물 연면적 기준 = 24.02% : 13.75% : 50.03% - 공공임대주택 : 89세대 : 25Type(34세대), 45Type(10세대), 49Type(23세대) 68Type(13세대), 69Type(9세대)

구 분		기 준	적용내용	비 고
			• SH선매입 : 25Type(82세대) • 공공지원민간임대주택 : 171세대 : 25Type(36세대), 45Type(66세대), 49Type(15세대) 68Type(25세대), 69Type(29세대)	
건축	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 2가지 이상 의무 이행 · 리모델링이 쉬운 구조 · 커뮤니티 지원시설의 설치계획 · 친환경 건축물 · 에너지효율 건축물 · 공공시설물 설치 · 「서울시 건축물 심의기준」에 규정한 발코니 (개방형발코니, 돌출개방형발코니, 돌출형발코니)	• 리모델링이 쉬운 구조 • 친환경 건축물	
	주민공동시설 (커뮤니티시설)	• 300호 이상 ~ 364호 미만 : 200㎡ 이상	• 지상3층 430.48㎡ 계획	

※ 서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

4.

1)

구 분		적용대상	계획기준	비 고
건축물의 방향성		• 강남대로, 논현로, 남부순환로, 양재대로변	• 가로축과 대지형태에 건축물 방향을 일치시켜 방향성 부여	-
		• 우면동 141(연구시설④-1)	• 우면산과 양재천의 녹지 생태축과 경관 연계 • 한국교육총연합회 차량출입구 주변 녹지축 훼손 최소화	-
건축선	건축한계선	• 1~2m이하의 도로확폭이 필요한 가구 및 획지 • 미관도로 건축선 후퇴가 이루어지는 지역 • 도로모퉁이 등 공개공지의 확보가 필요한 지역 • 자연녹지지역(교육문화회관부지) • 우면동 141(연구시설④-1) • 특별계획구역(KCTC부지)	• 도로 경계선을 기준으로 소요 폭원만큼 지정 • 3m(건축법 시행령 제31조) • 필요면적 또는 범위 • 7m • 도로경계선으로부터 3m • 양재대로 12길변 3m	• 양재동 1-26번지 역세권 청년주택 - 북측 남부순환로변 : 3m - 동측 6m 도로변 : 1m
	벽면한계선	• 과도하게 긴 가구 또는 간선도로변 대규모 대지와 이면부간의 보행통로가 필요한 경우	• 폭 4m이상 공공보행통로 확보	-

4. () :

1. ()

1) ()

2) ()

구 분	지정목적	적용대상	조성방식
전면 공지	보도연접형 • 보도의 확장	• 보도 설치에 충분한 폭원을 확보하지 못한 중로급 미만 도로변	• 기존보도와 단차없이 조성 • 공공의 활용이 용이하도록 보행장애시설 설치 금지 • 보도의 신설인 경우는 보도폭원을 2m이상 확보
	도로연접형 • 소로급 도로의 확장 • 공공보행통로 조성	• 도시계획도로가 개설되었거나 현재 개발이 완료되어 추가 도로확장이 곤란한 지역 • 지구단위계획으로 공공보행통로의 확보가 필요한 지역	• 2m 미만의 건축선 후퇴를 통해 부족한 도로폭원 확보 • 보행자전용도로에 준하는 시설의 설치
	공원녹지형 • 가로공원 확보	• 간선가로변 및 대형개발지 주변 가로공원의 조성이 필요한 지역	• 이용형태에 따라 동적공간, 휴게공간, 녹지공간으로 구분하여 조성

3) ()

2. ()

3. ()

4. ()

5. ()

6. 1 - 26 ()

구 분	용적률	공공기여 기준	기부채납 면적	비 고
기본 용적률	680% 이하	• 부지면적의 25%이상 (611.68㎡이상)	• 부지면적 기준 : 612.69㎡(25.04%) - 공공임대주택 : 404.08㎡(16.52%) [42세대] - 공공시설 : 208.61㎡(8.53%) ※ 환산부지면적(121.67㎡) + 부속토지면적(86.94㎡)	총 342세대 중 공공임대주택 89세대 계획 • 세대 수 : 89세대 - 기본 : 42세대 - 사업대상지요건완화 : 1세대 - 상한 : 46세대 • 부속토지 : 894.57㎡(36.56%) - 기본+공공시설 : 612.69㎡(25.04%) - 사업대상지요건완화 : 9.35㎡(0.38%) - 상한 : 272.53㎡(11.14%)
사업대상지 요건 완화		• 부지면적의 0.33%이상 (8.14㎡이상) ^{주4)}	• 부지면적 기준 : 9.35㎡(0.38%) [1세대]	
상한 용적률		• 완화용적률의 50%이상 (97.32%이상) (면면적 2,381.13㎡이상)	• 공공임대주택 연면적 : 2,383.65㎡ [46세대]	

주4) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-1-1. 다. 준용

· :
·
1. : “ ” ,
,
2. : 1 가
3. :
4. : 1
· 「 」 3 ·

1.

연번	소재지			지목	면적(㎡)		소유자		
	행정동	지번			공부 면적	편입 면적	성명	주소	지분
		본번	부번						
1	양재동	1	26	대	2,446.7	2,446.7	디에스네트웍스청년주택일반사모 부동산개발투자회사제1호	서울특별시 강남구 강남대로 388, 12층(역삼동, 강남센타빌딩)	100%
합계					2,446.7	2,446.7	-		

2.

연번	소재지			소유자		
	행정동	지번		성명	주소	지분
		본번	부번			
1	양재동	1	26	디에스네트웍스청년주택일반사모 부동산개발투자회사제1호	서울특별시 강남구 강남대로 388, 12층(역삼동, 강남센타빌딩)	100%

3. : 100%

4. : 1

1. ,

구 분	위 치	규 모
청년센터	양재동 1·26번지 역세권 청년주택 (지상 2층)	전용면적 : 334.88㎡
장애인수어통역센터	양재동 1·26번지 역세권 청년주택 (지상 3층)	전용면적 : 334.88㎡

2.

구 분	내 용
계획 내용	• 지상2, 3층 청년센터 및 장애인수어통역센터 조성(서초구 기부채납)
세부기준	• 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공유재산 및 물품관리법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의함

3. ()

1)

구 분	위 치	면 적	내 용	비 고
청년센터	지상2층	• 전용면적 : 334.88㎡ • 연면적 : 569.34㎡	• 명칭 : 청년센터 • 목적 : 청년들의 교류, 청년활동 지원사업 • 관련부서 : 서초구 아동청년과	-
장애인 수어통역센터	지상3층	• 전용면적 : 334.88㎡ • 연면적 : 569.34㎡	• 명칭 : 장애인수어통역센터 • 목적 : 관공서, 병원 등에 필요한 청각·언어장애인의 의사소통 서비스 지원 • 관련부서 : 서초구 사회복지과	-

· : 「 」 「 」 ,

1.

구 분	내 용
조성토지 위치 및 면적	• 위치 : 서울시 서초구 양재동 1-26번지 • 면적 : 2,446.7㎡
조성토지 공급대상자 및 선정방법	• 공공임대주택 : 구분지상권 및 부속토지 인수자에게 기부채납 • 공공시설 : 관리청(서초구)에 기부채납 • 공공지원민간임대주택 및 기타시설 : 사업시행자 자체 사용
공급시기 및 방법	• 준공 후 사업시행자 및 관계시설 인수자에게 공급
공급가격 결정방법	• 공공임대주택 : 조성원가 • 근린생활시설 : 준공 후 일반임대 • 공공지원민간임대주택 : 조성원가 100% 기준으로 공급가격 결정

2.

1)

연번	소재지			지목	면적(㎡)		소유자		비고
	행정동	지번			공부 면적	편입 면적	성명	주소	
		본번	부번						
1	양재동	1	26	대	2,446.7	2,446.7	디에스네트웍스청년주택일반사모 부동산개발투자회사제1호	서울특별시 강남구 강남대로 388, 12층(역삼동, 강남센타빌딩)	

()



()



()



()



