

2021 - 50

() ()

- 1673 - 3 () -

서울특별시 서초구 서초동 1673-3 일원 역세권 청년주택(공공지원 민간임대주택)사업 관련 『도시관리계획(서초로 지구단위계획)결정(변경)』에 대하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 2020년 제10차 서울특별시 도시·건축공동위원회(역세권 청년주택 수권분과위원회) (2020. 12. 11.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정(변경)하고 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 1월 28일
서울특별시

I. 역세권 청년주택 사업개요 및 결정(변경)취지

- 위 치 : 서초구 서초동 1673-3 일원
- 면 적 : 382.7㎡
- 결정취지 : 대상지는 지하철2호선 및 3호선 역세권으로서 청년층의 주거안정을 위한 공공지원 민간임대주택 공급과 더불어 계획적인 개발을 유도하기 위해 도시관리계획(서초로 지구단위계획)을 결정(변경)하고자 함.

II. 도시관리계획 결정(변경)사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비고
기정	서초로 지구단위계획구역	서초역~강남역	540,698 (382.7)	서울시공고 제53호 (87.2.3)	

※ ()는 서초동 1673-3 일원 역세권 청년주택 사업구역 면적임

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역 · 지구에 관한 결정조서

가. 용도지역

■ 용도지역 결정조서 (변경없음)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		540,698	-	540,698	100.0	
일반상업지역		267,897 (382.7)	-	267,897.0 (382.7)	49.55	
주거 지역	소계	272,801	-	272,801	50.45	
	제1종일반주거지역	17,380	-	17,380	3.21	
	제2종일반주거지역(7층)	118,380	-	118,380	21.90	
	제2종일반주거지역	15,977	-	15,977	2.95	
	제3종일반주거지역	121,065	-	121,065	22.39	

※ ()는 서초동 1673-3 일원 역세권 청년주택 사업구역 면적임

나. 용도지구 결정조서 (변경없음)

2. 도시기반시설에 관한 결정조서 (변경없음)

가. 교통시설 (변경없음)

나. 유통 및 공급시설 (변경없음)

다. 공간시설 (변경없음)

라. 공공·문화 체육시설 (변경없음)

마. 방재시설 (변경없음)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 가구 결정조서 (변경없음)

구분	도면표시	위치	면적(㎡)	지번	지목	면적(㎡)	비고
기정	GC-11	서초동 1673-1 일대	2,763.0	1673-1	대	518.9	A-3
				1673-2	대	249.9	
				1673-3	대	191.1	
				1673-4	대	191.6	
				1673-5	대	246.7	
				1673-6	대	246.6	
				1673-7	차	864.3	
				1673-10	대	253.9	

나. 획지 결정(변경)조서

■ 최대개발규모 설정 (변경없음)

구 분			최대개발규모	비고
일반 상업지역	상향지역 ('99)	가각부	4,500㎡	서초역, 교대역
		간선부	3,500㎡	-
		이면부	2,000㎡	-

■ 대지분할 가능선 (변경없음)

■ 공동개발 (변경)

- 기정

구 분	가구번호	지번		면적(㎡)	계획내용	비고
A-3	GC-11	서초동	1673-2, -3	441.0	공동개발 권장	
		서초동	1673-4, -5	438.3	공동개발 지정	
		서초동	1673-6, -10	500.5	공동개발 지정	
		서초동	1673-7	864.3	단독개발	주차장
		서초동	1673-1	518.9	단독개발	

- 변경

구 분	가구번호	지번		면적(㎡)	계획내용	비고
A-3	GC-11	서초동	1673-2	249.9	단독개발	
		서초동	1673-5	246.7	단독개발	
		서초동	1673-3, -4	382.7	공동개발 지정	
		서초동	1673-6, -10	500.5	공동개발 지정	
		서초동	1673-7	864.3	단독개발	주차장
		서초동	1673-1	518.9	단독개발	

■ 획지 결정(변경) 사유서

도면표시	변경내용	변경사유
-	- 공동개발 권장 해제 : 1673-2, -3 - 공동개발 지정 해제 : 1673-4, -5 - 공동개발 지정 : 1673-3, -4	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택을 건립하고자 서초구 서초동 1673-3 외 3필지를 역세권 청년주택에 한하여 공동개발 지정 및 해제함

2. 건축물에 관한 결정(변경)조서
가. 건축물의 용도 결정(변경)조서

구분		기정		변경		비고
지정 용도	가	-		• 공동주택(주거복합) ^{주1)}		서초구 서초동 1673-3 일원 역세권 청년주택에 한함
권장 용도	역세권 지역 2	전 층	• 판매시설(시장 및 도매시장 제외), 업무 시설 (오피스텔 제외), 노유자시설 중 아 동 관련시설, 숙박시설 중 관광 호텔, 우 수 숙박시설(상업지역 간선부)	전 층	• 판매시설(시장 및 도매시장 제외), 업무 시설 (오피스텔 제외), 노유자시설 중 아 동 관련시설, 숙박시설 중 관광 호텔, 우 수 숙박시설(상업지역 간선부)	
		1 층 또 는 지 하 층	• 판매시설 중 상점, 문화 및 집회시설 중 공연장(영화관, 비디오물 감상실·비디오 물 소극장 제외)/전시장/집회장(예식장 제외)	1 층 또 는 지 하 층	• 판매시설 중 상점, 문화 및 집회시설 중 공연장(영화관, 비디오물 감상실·비디오 물 소극장 제외)/전시장/집회장(예식장 제외)	
불허 용도	전구역	• 문화 및 집회시설의 집회장 중 마권 장외발매소, 마권전화투표소		• 문화 및 집회시설의 집회장 중 마권 장외발매소, 마권전화투표소		
	간선부 A	• 숙박시설 중 여관 및 여인숙, 위험물저장 및 처 리시설, 운동시설 중 옥외노출 골프관련시설, 제 2종근린생활시설 중 고시원(유사시설 포함)		• 숙박시설 중 여관 및 여인숙, 위험물저장 및 처 리시설, 운동시설 중 옥외노출 골프관련시설, 제 2종근린생활시설 중 고시원(유사시설 포함)		
				• 제2종근린생활시설 단란주점 및 안마사술소/ 문 화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장/ 판매시설 중 도매시장/ 의료시설 중 격리병원/숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중시설/위락 시설/공장/창고시설/동물 및 식물 관련시설/자원 순환 관련시설/교정 및 군사시설/ 발전시설/묘지 관련 시설/장례시설/야영장 시설		서초구 서초동 1673-3 일원 역세권 청년주택에 한하여 불허용도 추가적용

※ 「건축법시행령」 별표1 참조

주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한함

주2) '우수숙박시설' 이라 함은 「관광진흥법 시행령」 별표 1의2의 지정기준을 따름

주3) 특정층은 1층 또는 도로, 보도에서 직접 출입 및 연계가능한 지하층을 말함

■ 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 사유서

도면표시	변경내용	변경사유
-	• 지정용도 신설 (가) - 서초동 1673-3, -4 • 불허용도 변경 (A) - 서초동 1673-3, -4	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 영기준」에 의거 건축물의 용도를 변경 하고자 함

■ 용도완화 결정조서 (변경없음)

■ 건축물 비주거용도 비율제한 (변경없음)

나. 건축물의 밀도에 관한 결정(변경)조서

■ 건축물의 밀도에 관한 결정(변경)조서

구분	계획내용		대지면적	비고
	기정	변경		
건폐율	• 60% 이하	• 60% 이하		서초구 서초동 1673-3 일원 역세권 청년주택에 한함
용적률	• 기준 : 300% 이하 • 허용 : 630% 이하	• 기본 : 1,000% 이하 • 상한 : 법적용적률 이하		
높이	• 기준 : 70(80)m 이하 • 최고 : 90(100)m 이하	• 77m 이하		

※ () 높이는 대지면적기준에 따른 대지면적 이상의 적용높이임

■ 건축물의 밀도에 관한 결정(변경) 사유서

구분	계획내용	결정사유
-	• 60% 이하 - 서초동 1673-3, -4	• 「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 준용
	• 기본용적률 : 1,000% 이하 - 서초동 1673-3, -4 • 상한용적률 : 법적용적률 이하 - 서초동 1673-3, -4	• 청년층 주거안정을 실현하기 위한 역세권 청년주택을 건립하고자 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 건축물의 밀도를 변경하고자 함
	• 77m 이하 - 서초동 1673-3, -4	• 서초로 지구단위계획에 의한 높이

■ 용적률 적용기준(의무사항) (신설)

사업조건 항목		적용기준	계획내용	원화 내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치제공 비율	- 공공기여율 : 부지면적의 14% 이상^{주4)} - 53.58㎡ 이상	공공임대주택 부속토지 면적 : 55.18㎡ (14.42%)	기본 용적률 1,000% 이하 부여	모든 항목을 충족 하여야 함 서초구 서초동 1673-3 일원 역세권 청년 주택에 한함
건축물 용도구분	비주거 비율	10%이상 20%이하^{주5)} (가로변 비주거 설치의무)	비주거비율(용적률 기준) : 10.39%(390.80㎡)		
주택 건설 비중	주택규모	- 공공임대주택 - 전용 45㎡이하 - 공공지원민간임대주택 - 전용 60㎡이하	- 공공임대 : 공공지원민간임대 = 15.79% : 84.21% (세대수 비율) (12세대) (64세대) - 공공임대주택 : 전용 18A, 18C, 37A, 41A Type 계획 - 공공지원민간임대주택 : 전용 18A, 18B, 18C, 18D, 20A, 37A, 41A Type 계획		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티지원시설의 설치 계획, 에너지효율건축물, 친환경 건축물 중 2가지 이상 목적으로 이행	에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용		
주민공동 이용시설	커뮤니티 시설	100세대 미만 : 100㎡ 이상 100세대 이상~300세대 미만 : 150㎡ 이상 300세대 이상 : 200㎡ 이상	지상 4층 : 160.73㎡ 계획		

주4) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-2 준용

주5) 비주거 비율은 용적률기준으로 하되, 비주거시설은 지하2층~지상3층에 한하여 설치하여야 함

다. 건축물의 배치 결정조서 (변경없음)

구분		적용방향	적용대상	적용기준
기정	건축한계선	• 교차로 가각부, 지하철입구 주변의 전면공지확보, 이면도로의 확폭	• 간선부, 가각부	• 도로경계선에서 3m, 5m, 8m
			• 이면부	• 도로중심선 및 도로 경계선에서 3~10m
	건축지정선	• 가로의 경관적 연속성 확보	• 30m 이상의 간선도로변(서초로변, 반포로변, 우면로변, 강남대로변)	• 도로경계선에서 3m, 5m
	벽면한계선	• 저층부 연속된 가로경관조성 및 주차 통로의 확보	• 보차혼용통로, 공공보행통로	• 대지경계선에서 2m, 3m

3. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

가. 공공기여 계획 (신설)

■ 적용기준

구 분	기본용적률	공공기여율	비고
일반 상업지역	1,000% 이하	부지면적의 14% 이상 ^{주6)}	

주6) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-2 준용

■ 계획내용

구 분	기본용적률	적용기준	계획내용	비고
일반 상업지역	1,000% 이하	공공기여율 : 부지면적의 14% 이상^{주7)} - 382.7㎡ x 14% = 53.58㎡ 이상	공공임대주택 부속토지 면적 : 55.18㎡ (14.42%)	서초구 서초동 1673-3 일원 역세권 청년주택에 한함

주7) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-2 적용

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

■ 공공기여 계획에 관한 신설 사유서

구분	계획내용	결정사유
-	공공임대주택 부속토지 면적 : 55.18㎡ (14.42%) - 서초동 1673-3, 4	청년층 주거안정을 실현하기 위한 역세권 청년주택을 건립하고자 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 공공기여 계획을 신설함

나. 대지내 공지 (변경없음)

구분		적용방향	적용대상	적용기준
기정	전면공지	• 가로보행환경 제고 • 보행공간, 녹지 및 휴게시설 조성 • 보행로와 연계	• 건축한계선, 벽면한계선이 지정된 대지	• 조성지침 제시
	공개공지	• 가로보행환경 개선 • 간선가로변 및 역세권부근 보행자 휴게공간 확보	• 건축법상 설치 대상 필지 • 주요 보행결절점상에 조성위치 지정	• 조성지침 제시
	섬지형공지	• 보행환경 개선 및 휴게공간 확보	• 건축법상 공개공지설치 미대상 필지 • 주요 보행결절점상에 조성위치 권장	• 대지면적 5%이상 조성지침 제시
	침상형공지	• 지하철과 연계한 역세권 보행자 휴게공간 확보	• 지하철 및 지하보도와 연계 가능 필지	• 조성지침 제시

다. 교통처리

■ 교통처리 계획 (변경)

- 기정

구분	기정	변경	비고
공동주차 출입구	• 서초로변 대지로의 직접 차량 출입 금지 • 서초로변 대지로의 제한적 차량출입 허용	• 공동개발 지정 및 해제에 따른 간선가로변 공동주차 출입구 설치	

■ 교통처리 계획에 관한 변경 사유서

구분	계획내용	결정사유
-	• 공동주차 출입구(신설) - 서초동 1673-2, -5	• 서초동 1673-3, -4 필지와 공동개발 권장 및 지정 해제로 인한 1673-2, -5 필지의 차량 출입구 문제를 해결하기 위해 서초로변 공동주차 출입구를 설치함

라. 건축물의 형태 및 외관 (변경없음)

4. 특별계획구역에 관한 결정조서 (변경없음)

5. 인센티브 운영계획 (변경없음)

IV. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참고

V. 관계서류 열람방법

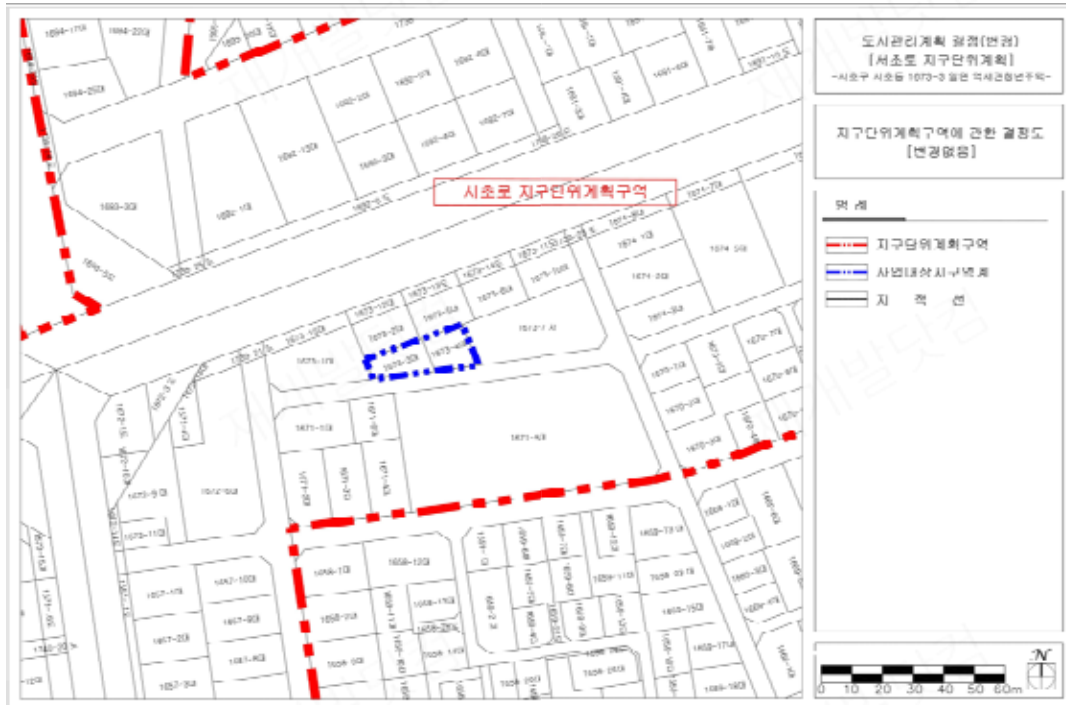
- 관계서류는 서울시청 주택공급과(☎02-2133-6295)와 서초구청 도시계획과(☎02-2155-6794)에 비치하여 열람하고 있습니다.

VI. 청년주택 건립계획 및 운영 등에 관한 사항

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

※ 첨부 : 결정도면

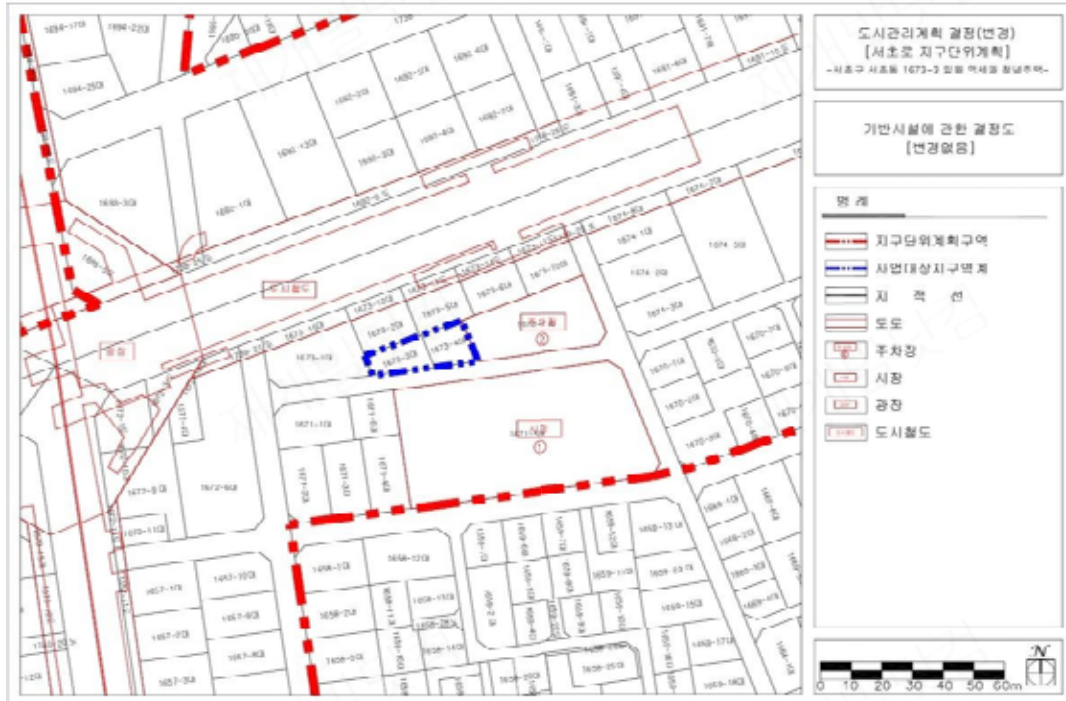
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도 (변경없음)



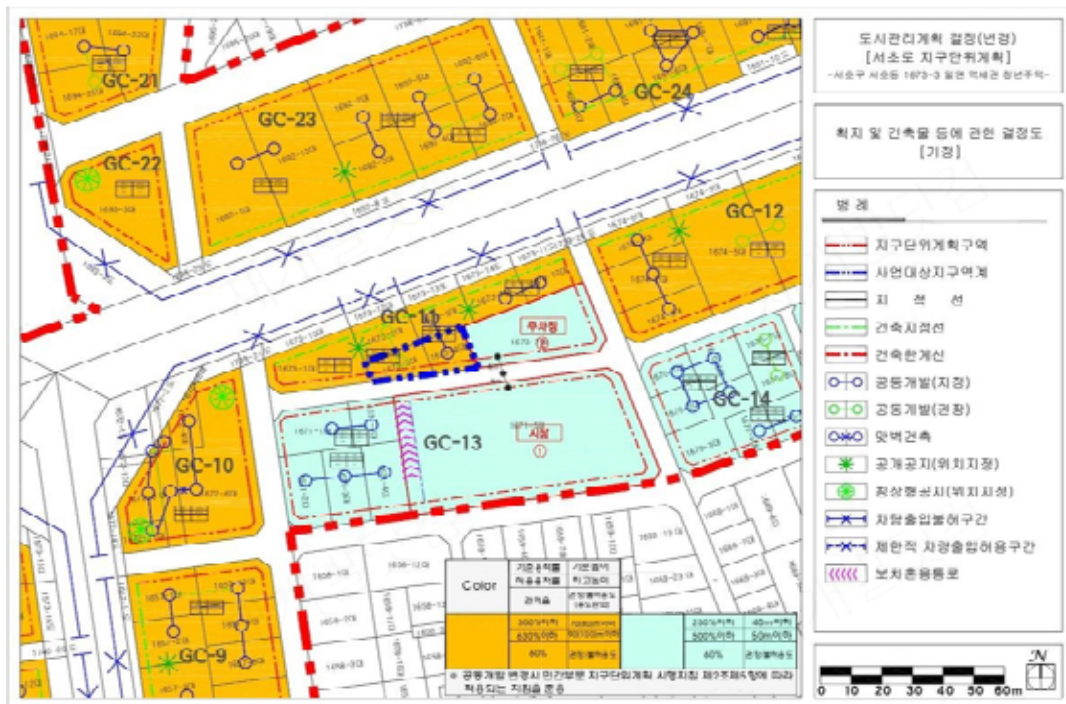
■ 용도지역에 관한 결정도(변경없음)



■ 기반시설에 관한 결정도(변경없음)



■ 획지 및 건축물에 관한 결정도(기정)



■ 획지 및 건축물에 관한 결정도(변경)

