

○ 검토서 체크리스트(건축심의단계): 건축기준 완화 적용 건축물일 경우

항목	근거서류	검토사항
녹색건축인증	녹색건축(예비)인증서 혹은 적용예정 확인서와 가제점표(예시 참고)	인증 등급의 확인
건축물 에너지효율등급인증	건축물 에너지효율등급 (예비)인증서 혹은 적용예정확인서와 적용요소계획 (예시 참고)	인증 등급의 확인
제로에너지건축물 인증	제로에너지건축물 (예비)인증서, 에너지효율등급(1++등급 이상) (예비)인증서 혹은 신재생에너지 설치계획 도면 및 계산서	인증 등급의 확인

◆ 서울특별시고시 제2017-353호

신림지구중심 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시
- 관악구 신림동 75-6 일원 역세권 청년주택(준공공 임대주택) 사업 -

서울특별시고시 제1996-231호(1996.8.14)로 지구단위계획구역이 결정되고, 서울특별시고시 제2017-181호(2017.5.25)로 결정(변경)된 “신림지구중심 지구단위계획구역 및 지구단위계획”에 대하여, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 및 「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라, 2017년 제14차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2017.9.13.) 심의를 거쳐, “신림지구중심 지구단위계획구역 및 지구단위계획” 결정(변경) 사항을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2017년 9월 28일
 서울특별시장

I. 역세권 청년주택 사업개요

- 위치 : 서울특별시 관악구 신림동 75-6, 75-62, 75-63
- 면적 : 1,652.0㎡
- 결정 취지 : 대중교통중심 역세권 지역에 청년층의 주거안정을 위한 (준공공)임대주택 건립과 더불어 계획적인 역세권 개발을 위해 지구단위계획을 결정(변경)함

II. 도시관리계획 결정(변경) 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

• 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
변경	신림지구중심 지구단위계획구역	관악구 신림동 1428번지 일대	498,588.0	증) 992.0	499,580.0	1996.08.14. (서고 제231호)	

• 결정(변경)사유서

구분	위 치	면 적(㎡)	변경사유
변경	관악구 신림동 1428번지 일대	• 지구단위계획구역 면적 증가 - 기정 : 498,588.0㎡ - 변경 : 증) 992.0㎡ - 변경 후 : 499,580㎡	• 역세권청년주택 건립을 위한 신림동 75-62, 75-63 번지의 신림지구중심 지구단위계획으로의 편입에 따 른 구역변경

② 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경) 조서

• 용도지역 총괄 조서(변경)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		498,588.0	증) 992.0	499,580.0	100.0	
주거 지역	소계	353,641.6	증) 992.0	354,633.6	71.0	
	제2종일반주거지역(7층 이하)	35,770.5	-	35,770.5	7.2	
	제3종일반주거지역	76,956.6	-	76,956.6	15.4	
	준주거지역	240,914.5	증) 992.0	241,906.5	48.4	
상업 지역	소계	144,946.4	-	144,946.4	29.0	
	일반상업지역	144,946.4	-	144,946.4	29.0	

• 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		1,652.0	-	1,652.0	100.0	
주거 지역	소계	1,652.0	-	1,652.0	100.0	
	제2종일반주거지역(7층 이하)	992.0	감) 992.0	-	-	
	준주거지역	660.0	증) 992.0	1,652.0	100.0	

• 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	변경내용		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	관악구 신림동 75-62번지 외 2필지(75-62, 75-63번지)	제2종 일반주거지역 (7층 이하)	준주거지역	992.0	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 건 립 및 운영기준」에 의거 용도지역을 변경하고 자 함

나. 용도지구에 관한 결정조서(변경 없음)

2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정조서(변경 없음)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

가. 대지규모 결정조서(변경 없음)

나. 가구 및 획지의 규모와 조성계획

1) 획지 및 공동개발 기준(변경 없음)

2) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

• 기정

가구번호	면적(㎡)	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
42 (신림동) (도곽E)	18,220.7	1641-1대 75-6대	754.7	권장	• 1641-1 : 단독개발 가능(과소필지) • 과소필지 해소 및 적정개발규모 유도

• 변경

가구번호	면적(㎡)	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
42 (신림동) (도곽E)	19,212.7	1641-1대	94.7	획지	• 신림동 75-62, 75-63 필지의 편입에 따른 가구면적 증가 • 1641-1 : 단독개발 가능(과소필지) • 역세권청년주택 건립을 위한 신림동 75-6, 75-62, 75-63 공동개발 지정
		75-6대	1,652.0	지정	
		75-62대			
		75-63대			

• 결정(변경)사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	• 가구번호 42(신림동) 면적 변경 - 18,220.7㎡ → 19,212.7㎡(증 922㎡) • 공동개발 지정 - 신림동 75-6, 75-62, 75-63	• 역세권청년주택 건립을 위한 신림동 75-62, 75-63 필지의 편입에 따른 가구면적 증가 • 역세권청년주택 건립을 위해 공동개발 지정

2. 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도계획

- 1) 불허용도 결정조서(변경 없음)
- 2) 권장용도 결정조서(변경 없음)
- 3) 지정용도 결정(변경)조서(신설)
 - 결정(변경) 조서

구 분		지 정 용 도	비 고
신설	A	- 공동주택주 ¹⁾ (주거복합) ※ 단, 지상1층은 비주거용도 설치	• 신림동 75-6, 75-62, 75-63 번지에 한함 • 커뮤니티시설(스터디카페, 지상 2층, 192.8㎡) 계획 • 커뮤니티시설(체력단련실, 지하 1층, 159.1㎡) 계획

주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2항제2호의 역세권 2030 청년주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

• 결정(변경) 사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	• 지정용도 신설 - 신림동 75-6, 75-62, 75-63 : 공동주택 (주거복합)	• 역세권 청년주택 건립을 위하여 '신림동 75-6, 75-62, 75-63' 3필지에 지정용도 신설

나. 건축물의 개발밀도 계획

구분		계획내용		비고
		기정	변경	
건폐율		· 60% 이하	· 변경 없음	· 신림동 75-6, 75-62, 75-63 번지에 한함
용적률	제2종일반주거지역	· 기준용적률 : 200% 이하 · 허용용적률 : 200% 이하	· 기본용적률 : 437.40% 이하 ¹⁾ · 상한용적률 : 법정이하	
	제3종일반주거지역 →준주거지역	· 기준용적률 : 250% 이하 · 허용용적률 : 350% 이하		
건축물 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준	일반 또는 제3종일반주거지역 →준주거지역	· 용적률 중 주거부분 허용 용적률 250% 이하	—	

1) 용도지역이 다른 획지간 공동개발에 의한 용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 산정방식 적용

※ 상한용적률은 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 내 상한용적률 산정기준 적용

※ 기정 사항 중 접도조건 양호 : 주거지역 8m 이상 도로에 접한 대지 / 접도조건 불량 : 주거지역 8m 미만 도로에 접한 대지

※ 기정 사항 중 용도지역 변경 시기 : 1991.5.11. 이후 적용

• 결정(변경)사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	· 용적률 변경 - 기정 : 제2종일반주거지역 (기준/허용 : 200%/200% 이하), : 제3종일반주거지역→준주거지역 (기준/허용 : 250% / 350% 이하) - 변경 : 기본용적률 437.40% 이하 : 상한용적률 법정 이하	· 역세권 청년주택 건립에 따라 '신림동 75-6, 75-62, 75-63' 의 용적률 체계를 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 내 준주거지역 기준을 준용하여 변경

• 용적률 적용기준(의무사항)(신설)

구분		적용기준	완화내용	비고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	· 부지 면적의 11.64%(183.39㎡) 이상	기본용적률 437.40% 이하 부여	· 신림동 75-6, 75-62, 75-63에 한함 · 모든 항목을 충족하여야 함
건축물 용도구분	주거 공공임대 : 민간임대	· 15:85(제2종일반주거지역→준주거지역 상향시) - 공공임대 15% 이상		
주택 건설기준	주택규모	· 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 · 민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	· 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 자원시설의 설치 계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행		
주민 공동시설	커뮤니티시설	· 주민공동이용시설 미대상 규모인 경우에도 주민공동체 활성화를 위해 50㎡ 이상의 주민커뮤니티시설 설치 (지상 2층 192.8㎡, 지하 1층 159.1㎡ 계획)		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용

다. 건축물의 높이계획

1) 건축물 높이 결정(변경) 조서

구분		적용지역	높이계획	비고
기정	준주거지역	남부순환로변	60m 이하	· 연접부 경관계획 관련 높이제한사항 완화 · 신림동 75-6, 75-62, 75-63에 한함
변경			65m 이하	

※ 가로구역별 높이기준 설정에 따른 높이 적용(건축법 제51조제3항에 의한 도로사선제한($H \leq 1.5D$)을 적용하지 않음)

※ 건축물의 높이는 건축법의 규정에 의한 높이로 적용하며, 건축물의 1층 전체에 피로티(건축물의 사용을 위한 경비실·계단실·승강기실 기타 이와 유사한 것을 포함한다)가 설치되어 있는 경우에는 건축물의 최고높이의 규정을 적용함에 있어서 피로티의 층고를 제외한 높이로 한다.

2) 결정(변경)사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	· 높이 변경 - 기정 : 60m 이하 - 변경 : 65m 이하	· 역세권 청년주택 건립에 따라 '신림동 75-6, 75-62, 75-63'의 높이계획을 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」을 준용하여 최고 높이 및 연접부 경관계획 관련 높이제한사항 완화

라. 건축물 배치계획

1) 계획기준(변경 없음)

2) 계획요소(변경 없음)

3) 건축물의 배치에 관한 결정(변경) 조서

• 결정(변경)조서

구분		적용지역		계획내용	비고
기정	건축한계선	간선부	남부순환로	3m 후퇴	변경 없음
신설	건축한계선	이면부	남부순환로180길	3m 후퇴	신림동 75-6, 75-62, 75-63에 한함

• 결정(변경)사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	· 건축한계선 신설 - 남부순환로180길 변 건축한계선 3m 신설	· 대상지가 접한 남부순환로180길 변의 협소한 도로 현황 등을 고려하여 3m 폭원의 건축한계선 신설

마. 건축물의 형태와 색채 등에 관한 계획(변경 없음)

3. 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지내 공지 및 통로계획

구분		계획내용	적용기준	비고
전면 공지	간선 도로변	- 건축한계선을 통한 전면공지 확보 - 간선도로변 미관증진 및 보행공간 확보 - 접하는 보도와 단차를 없애고, 통행이 가능한 구조로 설치 - 주차장, 통행방해물 등의 설치 금지	건축한계선 3m	변경 없음
	이면 도로변	건축한계선을 통한 차도부속형 전면공지 확보	건축한계선 3m	· 신림동 75-6, 75-62, 75-63에 한함

나. 공공기여방안(변경 없음)

다. 교통처리계획(변경 없음)

라. 공공기여계획(신설)

구분	기본용적률	공공기여율	계획	비고
준주거지역 (용도지역 변경 없음) / 제2종일반주거지역 → 준주거지역	437% 이하	부지 면적의 11.64% 이상 ^{주1)} (183.39㎡ 이상)	공공임대주택 부속토지 12.35% (194.52㎡)	신림동 75-6, 75-62, 75-63에 한함

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

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

④ 경미한 변경에 관한 결정사항(변경 없음)

III. 관계도면 : [붙임] (도면게재생략)

IV. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 포함) 참조
생략(비치 도서과 같음)

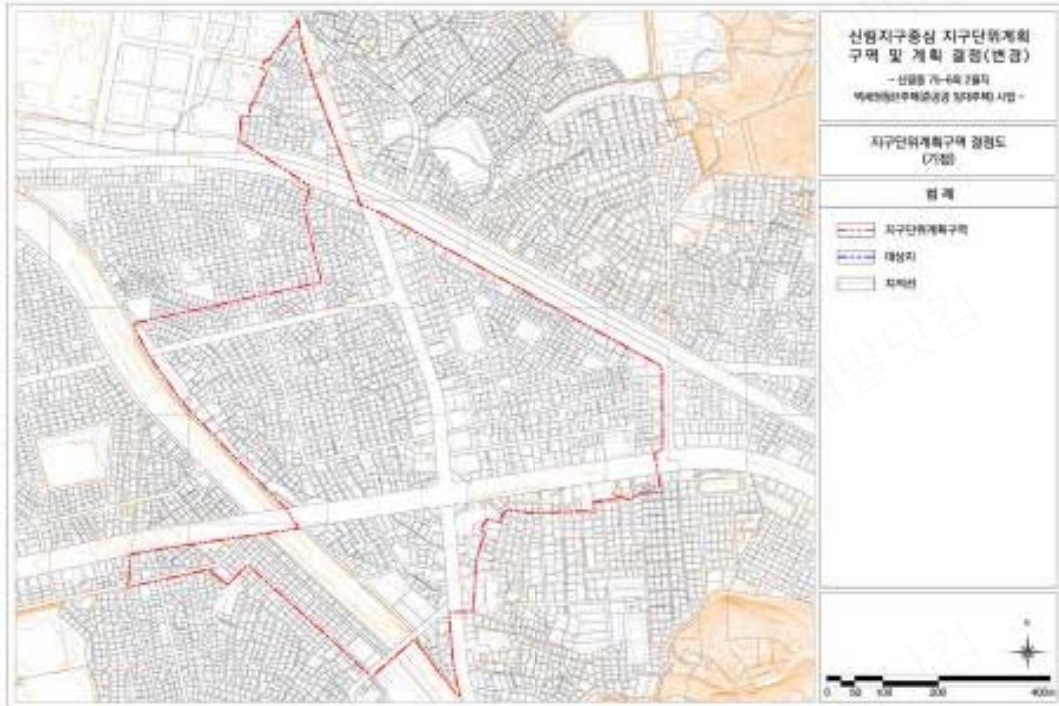
V. 관계서류 열람 방법

서울시청 8층 임대주택과(02-2133-4932)와 관악구청 6층 도시계획과(02-879-6361)에 비치
하여 일반인에게 보이게 함

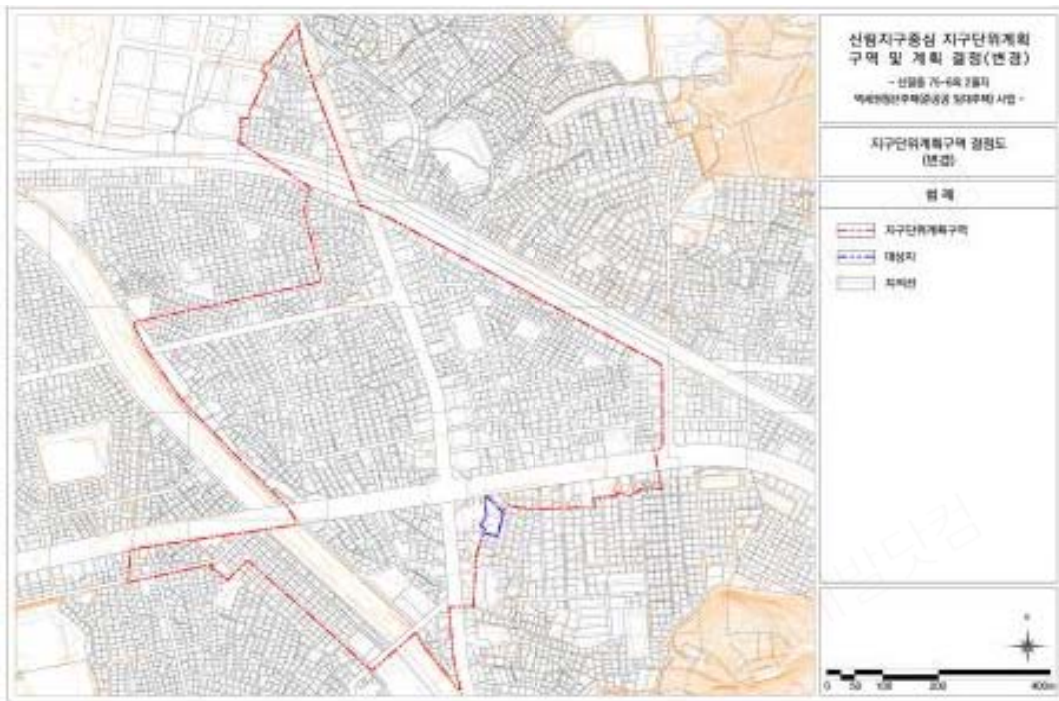
VI. 청년주택 건립계획 및 운영 등에 관한 사항

기타 청년주택 건립계획 및 임대료 등 운영에 관한 사항을 규정한 “역세권 청년주택 건립
계획에 대한 표준 협약서”는 사업계획승인(건축허가) 전에 서울특별시장과 사업시행자간
협약 체결하여야 하며 허가권자(구청장)는 이를 사업계획승인(건축허가) 조건으로 부여하
여야 함

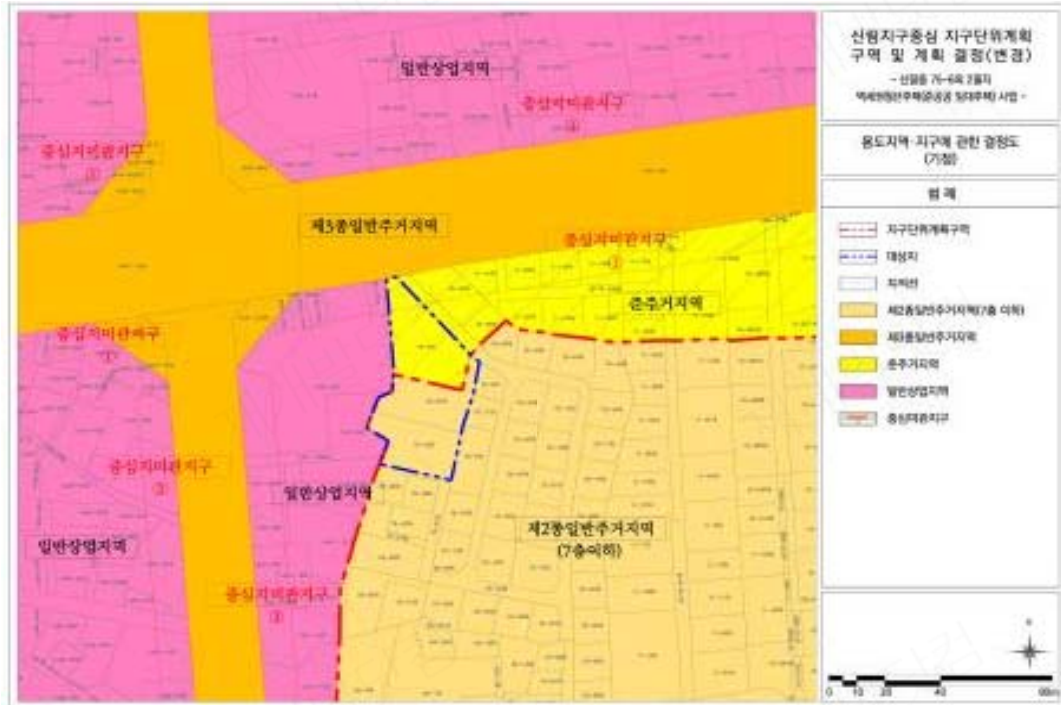
• 지구단위계획구역 결정도(기정)



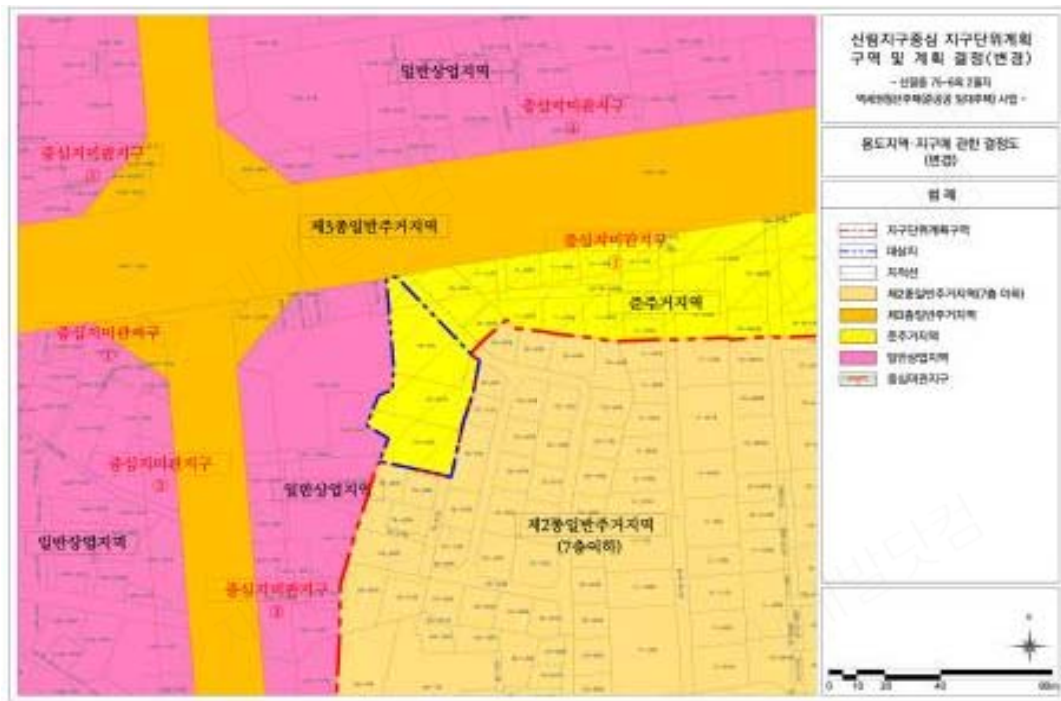
• 지구단위계획구역 결정도(변경)



• 용도지역·지구에 관한 결정도(기정)



• 용도지역·지구에 관한 결정도(변경)



- 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



- 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)

