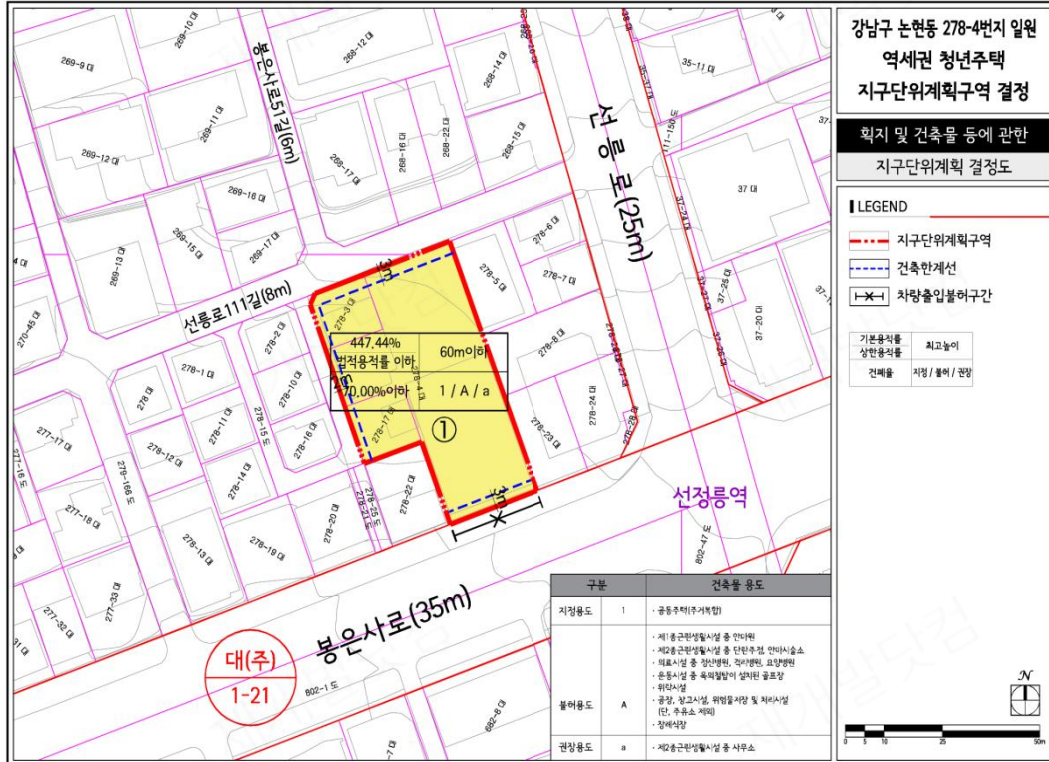


<획지 및 건축물 등에 관한 지구단위계획 결정도>



◆ 서울특별시고시 제2017-349호

도시관리계획(용도지역, 강남구 논현동 202-7 역세권 청년주택 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 강남구 논현동 202-7번지 『도시관리계획(용도지역, 강남구 논현동 202-7 역세권 청년주택 지구단위계획구역 및 지구단위계획)』에 대하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 및 「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라, 2017년 제5차 서울특별시 도시계획위원회(2017.3.15) 및 2017년 제5차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2017.3.22) 심의를 거쳐, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2017년 9월 28일
서울특별시

I. 역세권 청년주택 사업개요

- 위치 : 서울특별시 강남구 논현동 202-7

- 면적 : 1,556.3㎡
- 결정 취지 : 대중교통중심 역세권 지역에 청년층의 주거안정을 위한 (준공공)임대주택 건립과 더불어 계획적인 역세권 개발을 위해 지구단위계획을 결정함

II. 도시관리계획에 관한 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
신설	강남구 논현동 202-7 역세권 청년주택 지구단위계획구역	강남구 논현동 202-7	1,556.3	역세권 청년주택

■ 지구단위계획구역 지정 관련 결정 사유서

구분	구역명	면적(㎡)	결정사유
신설	강남구 논현동 202-7 역세권 청년주택 지구단위계획구역	1,556.3	청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 역세권 청년주택 지구단위계획구역을 신설

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정조서(변경)

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		1,556.3	—	1,556.3	100.0	논현동 202-7번지에 한함
주거지역	제3종일반주거지역	1,168.6	감)1,168.6	—	—	
상업지역	일반상업지역	387.7	증)1,168.6	1,556.3	100.0	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
—	강남구 논현동 202-7번지	제3종일반주거지역	일반상업지역	1,168.6	공공임대주택을 포함한 역세권 청년주택 건립을 위하여 용도지역을 변경함

나. 용도지구에 관한 결정조서(변경 없음)

2. 도시기반시설에 관한 결정조서(해당사항 없음)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	도면번호 (획지번호)	가구번호	위치	면적(㎡)	비고
신설	-	①	강남구 논현동 202-7번지	1,556.3	단독개발

2. 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	도면표시 번호	계획내용	비고
용도 계획	지정용도	1 · 공동주택(주거복합) ^{주1)}	· 역세권 청년주택 (주거비율 : 80%이상) · 커뮤니티 라이브러리 (1층, 120㎡이상) · 청년활동지원시설 (2층전체)
	권장용도	(가) · 제2종근린생활시설 중 사무소	
	불허용도	(A) · 단독주택 및 공동주택 (단, 주거복합 제외) · 제1종근린생활시설 중 안마원 · 제2종근린생활시설 중 단란주점 / 안마시술소 · 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원 · 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 · 위락시설 · 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설(단, 주유소 제외) · 장례식장	

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제3호, 제4호, 제6호의 공공임대주택 및 민간임대주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
건폐율	· 80% 이하	「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용
용적률	· 기준용적률 : 680% 이하 · 상한용적률 : 법정용적률 이하	
높이	· 60m 이하	

■ 결정 사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	· 건폐율 80% 이하	- 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따른 건폐율 및 용적률 체계를 준용하여 역세권 청년 주택을 건립하기 위함
-	· 기준용적률 : 680% 이하 · 상한용적률 : 법정용적률 이하 ※ 서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용	
-	· 높이 60m 이하	- 가로구역별 건축물 최고높이 지정구역(봉은사로)

• 용적률 적용기준

구분		적용기준	완화내용	비고
공공기여율		· 부지면적의 10%이상 ¹⁾	기본용적률 680% 부여	· 모든 항목을 충족하여야 함
비주거비율		· 비주거 10% 이상 20% 미만 (지상 1층 비주거 설치 의무)		
주택 건설기준	공공임대 주택비율	· 공공임대 : 민간임대 = 25:75 (주거용적률의 25% 이상에 해당하는 공공임대주택 제공 ¹⁾)		
	주택규모	· 공공임대주택 : 전용 39㎡ 이하 · 민간임대주택 : 전용 49㎡ 이하		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	· 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의 무적으로 이행		
주민 공동시설	커뮤니티시설	· 주민공동이용시설 미대상 규모인 경우에도 주민공동체 활성화를 위해 50㎡ 이상의 주민커뮤니티시설 설치 (120㎡ 계획)		

주1) 용도지역 변경 부지면적의 10.0% 이상

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」(개정 2016.11.04.) 준용

다. 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서

1) 건축선에 관한 사항

구분	계획내용	비고
건축한계선	· 봉은사로변 : 건축한계선 3m · 이면도로변 : 건축한계선 3m	논현동 202-7번지에 한함

3. 기타사항에 관한 결정조서

1) 차량동선 및 주차계획

구분	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	· 봉은사로변 : 전면부	논현동 202-7번지에 한함

2) 공공기여 계획(신설)

구분	기본용적률	공공기여율	계획	비고
제3종일반주거 → 일반상업지역	680%	용도지역 변경 부지 면적의 25% 이상 ^{주1)} (292.15㎡ 이상)	공공임대주택 부속토지 320.47㎡ (27.4%)	논현동 202-7번지에 한함

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

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」(개정 2016.11.04.) 3-3-1 적용

4. 인센티브에 관한 결정조서 : 해당사항 없음

④ 경미한 변경에 관한 결정사항(변경 없음)

III. 관계도면 : [붙임] (도면계재생략)

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

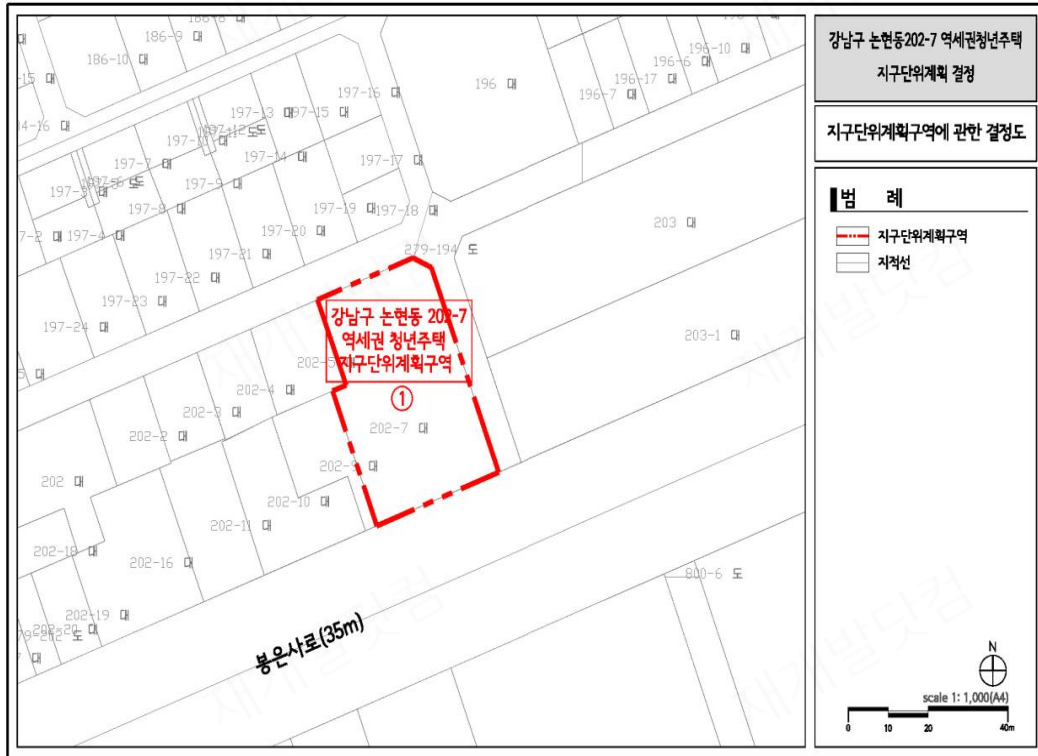
V. 관계서류 열람 방법

서울시청 8층 임대주택과(02-2133-4945)와 강남구청 1별관 3층 도시계획과(02-3423-6105)에 비치하여 일반인에게 보이게 함

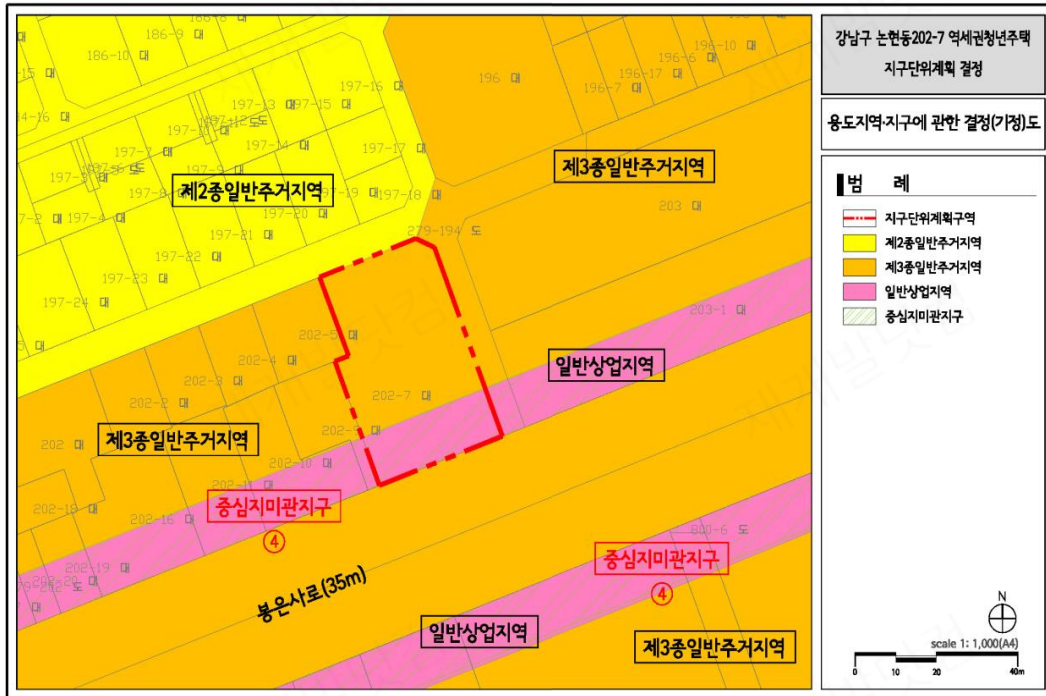
VI. 청년주택 건립계획 및 운영 등에 관한 사항

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 부여하여야 함

<지구단위계획 구역에 관한 결정도(신설)>



<용도지역·지구에 관한 결정(기정)도>



<용도지역·지구에 관한 결정(변경)도>

