

◆ 서울특별시고시 제2023-132호

**강남구 역삼동 828-2 일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)
공급촉진지구 지정·지구계획 승인 및 도시관리계획
(용도지역, 지구단위계획) 결정·지형도면 고시**

「국토의 이용 및 개발에 관한 법률」 제22조 제33항, 「국토의 이용 및 개발에 관한 법률」 제9조 제828-2호 ()
 , 28
 26 , 28 「 8
 , 「 29 828-2
 ()
 「 30 25
 , 「
 「 8 .

2023 4 13

. ()

1. ,
 ○ : 828-2 ()
 ○ : 828-2 7
 ○ : 2,919m²

2. : 2023 4 13

3. : ()

4. ,
 ○ : ()
 ○ :
 ○ : 8 29()
 ○ : 110111-7229100

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

1)

연번	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)		토지소유자			관계인		
				공부 면적	편입 면적	성명 또는 명칭	주 소	지분 (%)	성명 또는 명칭	주 소	소유권 이외의 권리종류 및 내용
1	강남구 역삼동	828 - 2	대	1,411.7	1,411.7	박승문	서울특별시 강남구 테헤란로8길 29	100.0	주식회사 하나자산신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 127	수탁자
2	강남구 역삼동	828 - 14	대	279.2	279.2	㈜명현	서울특별시 강남구 테헤란로8길 29	100.0	주식회사 하나자산신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 127	수탁자
3	강남구 역삼동	828 - 15	대	234.9	234.9	㈜명현	서울특별시 강남구 테헤란로8길 29	100.0	주식회사 하나자산신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 127	수탁자
4	강남구 역삼동	828 - 16	대	216.1	216.1	㈜명현	서울특별시 강남구 테헤란로8길 29	100.0	주식회사 하나자산신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 127	수탁자
5	강남구 역삼동	828 - 17	대	197.1	197.1	㈜명현	서울특별시 강남구 테헤란로8길 29	100.0	주식회사 하나자산신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 127	수탁자
6	강남구 역삼동	828 - 18	대	240.4	240.4	㈜명현	서울특별시 강남구 테헤란로8길 29	100.0	주식회사 하나자산신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 127	수탁자
7	강남구 역삼동	828 - 19	대	262.1	262.1	㈜명현	서울특별시 강남구 테헤란로8길 29	100.0	주식회사 하나자산신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 127	수탁자
8	강남구 역삼동	828 - 57	대	77.5	77.5	㈜명현	서울특별시 강남구 테헤란로8길 29	100.0	주식회사 하나자산신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 127	수탁자
합계				2,919	2,919						

2)

연번	소재지		지목	물건의 종류	구조	사용 승인 일자	규모			소유자	관계인		
	행정동	지번					연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		성명	주소	소유권 이외의 권리종류 및 내용
1	강남구 역삼동	828-2	대	근린생활시설	철근콘크리트조	1985-11-28	3,459.57	2	3	박승문	주식회사 하나자산신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 127	수탁자
2	강남구 역삼동	828-14	대	주거시설	연화조	1978-11-21	152.00	1	2	박승문	주식회사 하나자산신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 127	수탁자
3	강남구 역삼동	828-15	대	주거시설	연화조	1978-12-28	205.23	1	2	박승문	주식회사 하나자산신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 127	수탁자

연번	소재지		지목	물건의 종류	구조	사용 승인 일자	규모			소유자	관계인		
	행정동	지번					연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		성명	주소	소유권 이외의 권리종류 및 내용
4	강남구 역삼동	828-16	대	근린생활시설	연와조	1979-11-14	233.53	1	2	박승문	주식회사 하나자산신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 127	수탁자
5	강남구 역삼동	828-17	대	근린생활시설	연와조	1979-06-16	218.85	1	2	박승문	주식회사 하나자산신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 127	수탁자
합 계							4,269.18						

6. 「 」 30 .

1) ()

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
계		2,919.0	-	2,919.0	100.00	-
주거지역	소계	2,919.0	감) 2,919.0	-	-	-
	제3종일반주거지역	2,919.0	감) 2,919.0	-	-	-
상업지역	소계	-	증) 2,919.0	2,919.0	100.00	-
	일반상업지역	-	증) 2,919.0	2,919.0	100.00	-

2) ()

구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경 후	
강남구 역삼동 828-2 일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역	강남구 역삼동 828-2번지 일원	-	증) 2,919.0	2,919.0	-

7. : 2 6 (02 - 2133 - 6297)
(02 - 3423 - 6146)

- 1.
- : 828 - 2 ()
 - : 828 - 2 7
 - : 2,919.0㎡
 -
 - : . .
 - ()

- 2.
- : ()
 - :
 - : 8 29()
 - : 110111 - 7229100

- 3.
- : ~ 2026
 - : ,

4.

구 분	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
주택건설용지	2,919.0	100.00	역세권 청년주택
합 계	2,919.0	100.00	-

※ 측량성과 등에 의해 변경 가능

5. .

- 1) : 771
- 2) : 566

구 분			세대수 (세대)	주택공급계층	가구당 인구수(인)	수용인구(인)
공공 임대 주택	공공 임대 주택	20형	145	1인가구	1	145
		42형	32	신혼부부	2.65	85
		43형	29	신혼부부	2.65	77
		소 계	206	-	-	307
	SH	20형	45	1인가구	1	45

구 분			세대수 (세대)	주택공급계층	가구당 인구수(인)	수용인구(인)
	선매입	소 계	45	-	-	45
공공지원 민간임대주택		20형	252	1인가구	1	252
		42형	32	신혼부부	2.65	85
		43형	31	신혼부부	2.65	82
		소 계	315	-	-	419
합 계			566	-	-	771

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

6. • • ()

7.

1)

가)

2)

가)

가

)

—

)

—

8. $\frac{1}{2} : \left[\frac{1}{2} \right] (\quad)$

[]

①

1.

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
신설	강남구 역삼동 828-2 일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역	강남구 역삼동 828-2번지 일원	-	증)2,919.0	2,919.0	-

■

구 분	구역명	결정사유
-	강남구 역삼동 828-2 일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역	대중교통이 편리하고 생활여건이 우수한 대상지에 청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」에 따른 역세권 청년주택 지구단위계획구역을 결정

②

1.

()

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
계		2,919.0	-	2,919.0	100.00	-
주거지역	소계	2,919.0	감) 2,919.0	-	-	-
	제3종일반주거지역	2,919.0	감) 2,919.0	-	-	-
상업지역	소계	-	증) 2,919.0	2,919.0	100.00	-
	일반상업지역	-	증) 2,919.0	2,919.0	100.00	-

2.

1)

도면 번호	가구 번호	위치		면적(㎡)	계획내용	비고
		법정동	지번			
-	-	역삼동	828-2번지 일원	2,919.0	획지선 지정	역세권 청년주택

■

구 분	결정내용	결정사유
-	- 획지선 지정 - 강남구 역삼동 828-2번지 일원	청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위하여 획지선 지정

2)

()

도면번호	위치	구분		계획내용
-	강남구 역삼동 828-2일원	용도	지정용도	A
			불허용도	1
				- 공동주택(주거복합) - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마사술소 - 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 - 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 도매시장 - 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 격리병원 - 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 - 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 - 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 - 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 - 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 - 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설 (단, 주차장 제외) - 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련시설 - 건축법시행령 별표1 제22호의 자원순환 관련시설 - 건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 - 건축법시행령 별표1 제25호의 발전시설 - 건축법시행령 별표1 제26호의 묘지 관련 시설 - 건축법시행령 별표1 제28호의 장례시설 - 건축법시행령 별표1 제29호의 아영장 시설 - 그밖에 유사한 시설로서 위원회의 심의결과를 고려하여 주거환경에 지장이 있다고 인정하는 시설

※ 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

※ 불허용도는 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제31조제1항 준용

■ ()

구 분	결정내용	결정사유
-	지정용도, 불하용도 결정	청년층 주거안정 실현을 위해 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 의거 지정용도 및 불하용도를 결정(신설)하고자 함

3) ()

도면번호	위치	구분	계획내용
-	강남구 역삼동 828-2번지 일원	건폐율	• 60% 이하
		용적률	• 680% 이하
		상한용적률	• 법정 용적률 이하 (999.52%이하 적용)
		높이	• 최고높이 : 72m 이하

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

■ ()

도면번호	결정내용	결정사유
-	- 용적률 - 기본용적률 : 680%이하 - 상한용적률 : 999.52%이하	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」에 의거 적용
-	- 최고높이 72m 이하	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준 3-3-1」에 의거 관련 위원회의 심의를 거쳐 가로구역별 최고높이 완화 및 결정

4) ()

구 분	기 준	적용내용	비 고
공공 기여율	기본용적률	① 기본공공기여: 729.91㎡(25.01%) (109세대)	③ 총566세대 중 공공임대주택 206세대 공공기여 • 기본용적률 680% 및 상한용적률 999.52% 부여 • 모든 항목을 충족해야 함
	상한용적률	② 추가공공기여: 159.76% - 공공임대주택 용적률상징용 연면적 : 4,665.91㎡(159.77%)(97세대) [부지면적 기준 : 466.82㎡(15.99%)]	
주택 건설 기준	주택 규모	• 공공임대주택 - 20형(145세대), 42형(32세대), 43형(29세대) • SH선매입 - 20형(45세대) • 공공지원민간임대주택 - 20형(252세대), 42형(32세대), 43형(31세대)	• 역삼동 828-2일원 역세권 청년주택에 한함
주민공공시설	• 주민공공시설 기부채납(무상)	• 145.73㎡ 계획	

구 분		기 준		적용내용		비 고	
용도별 비율	주거	● 80% 이상 90% 이하		● 주거 : 87.30%(지상)			
	비주거	● 10% 이상 20% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)		● 비주거 : 12.70%(지상)			
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요 정책	● 2가지 이상 의무 이행 - 리모델링이 쉬운 구조 - 커뮤니티 지원시설의 설치계획 - 에너지 효율건축물 - 친환경 건축물 - 공공시설물 설치		● 에너지 효율 건축물 ● 친환경 건축물 이행 적용			
커뮤니티시설 및 주민공동시설		커뮤 니티 시설	364세대 이상 커뮤니티시설 설치면적 (전체건립호 - 299) x2.5㎡x 1.25	합계	커뮤니티시설 및 주민공동시설	364세대 이상 커뮤니티시설 및 주민공동시설 설치면적	합계
			(267세대 x 2.5) x 1.25=834.38㎡				
		주민 공동 시설	(267세대 x 2.5) x 1.25=834.38㎡	1,668.76㎡ 이상		1,966.27㎡	1,966.27㎡

5)

()

도면번호	위치	구분	계획내용
-	강남구 역삼동 828-2번지 일원	건축한계선	• 테헤란로8길, 테헤란로10길변 : 대지경계로부터 3m 후퇴

■

()

구 분	결정내용	결정사유
-	• 건축물의 배치 및 형태 변경	• 원활한 보행환경 조성을 위해 건축한계선 결정

3.

()

1)

도면번호	위치	계획내용		비고
-	강남구 역삼동 828-2번지 일원	전면공지	• 대지경계로부터 폭 3m를 보도부속형 전면공지로 조성	• 테헤란로8길, 테헤란로10길

2)

구분	용적률	공공기여 기준	공공기여 계획	비고
공공임대주택	기본 용적률 (부지면적)	680% 이하	부지면적의 25% 이상 (2,919㎡×25%=729.75㎡ 이상)	• 부속토지 면적 : 729.91㎡ (25.01%) - 공공임대주택 전용면적 : 2,912.61㎡ (109세대) • 총 566세대 중 공공임대주택 206세대 계획
	상한 용적률 (연면적)	999.52% 이하	완화용적률 1/2 이상 (999.52 - 680)/2 = 159.76% 이상 (2,919㎡×159.76%=4,663.40㎡ 이상)	• 세대수 - 기본 109세대 (19.26%) - 상한 97세대 (17.14%) - 총 공공기여 세대수 : 206세대 (36.40%) • 부속토지 - 기본 729.91㎡ (25.01%) - 상한 466.82㎡ (15.99%) - 총 부속토지 면적 : 1,196.73㎡ (41.00%)

* 제3종일반주거지역 → 일반상업지역 공공기여율(25%) 적용

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

※ 상기 계획사항은 관련 지침 적용기준 범위 내에서 변동될 수 있음

1) :

2) : 3 가

3) :

4) :

5) :

「 」 3

1)

연번	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)		토지소유자			관계인		
				공부 면적	편입 면적	성명 또는 명칭	주소	지분 (%)	성명 또는 명칭	주소	소유권 이외의 권리종류 및 내용
1	강남구 역삼동	828 - 2	대	1,411.7	1,411.7	박승문	서울특별시 강남구 테헤란로8길 29	100.0	주식회사 하나자산신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 127	수탁자
2	강남구 역삼동	828 - 14	대	279.2	279.2	(주)명현	서울특별시 강남구 테헤란로8길 29	100.0	주식회사 하나자산신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 127	수탁자
3	강남구 역삼동	828 - 15	대	234.9	234.9	(주)명현	서울특별시 강남구 테헤란로8길 29	100.0	주식회사 하나자산신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 127	수탁자
4	강남구 역삼동	828 - 16	대	216.1	216.1	(주)명현	서울특별시 강남구 테헤란로8길 29	100.0	주식회사 하나자산신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 127	수탁자
5	강남구 역삼동	828 - 17	대	197.1	197.1	(주)명현	서울특별시 강남구 테헤란로8길 29	100.0	주식회사 하나자산신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 127	수탁자
6	강남구 역삼동	828 - 18	대	240.4	240.4	(주)명현	서울특별시 강남구 테헤란로8길 29	100.0	주식회사 하나자산신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 127	수탁자
7	강남구 역삼동	828 - 19	대	262.1	262.1	(주)명현	서울특별시 강남구 테헤란로8길 29	100.0	주식회사 하나자산신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 127	수탁자
8	강남구 역삼동	828 - 57	대	77.5	77.5	(주)명현	서울특별시 강남구 테헤란로8길 29	100.0	주식회사 하나자산신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 127	수탁자
합계				2,919	2,919						

2)

연번	소재지		지목	물건의 종류	구조	사용 승인 일자	규모			소유자	관계인		
	행정동	지번					연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		성명	주소	소유권 이외의 권리종류 및 내용
1	강남구 역삼동	828-2	대	근린생활시 설	철근 콘크리트 조	1985-11-28	3,459.57	2	3	박승문	주식회사 하나자산신 탁	서울특별시 강남구 테헤란로 127	수탁자
2	강남구 역삼동	828-14	대	주거시설	연와조	1978-11-21	152.00	1	2	박승문	주식회사 하나자산신 탁	서울특별시 강남구 테헤란로 127	수탁자
3	강남구 역삼동	828-15	대	주거시설	연와조	1978-12-28	205.23	1	2	박승문	주식회사 하나자산신 탁	서울특별시 강남구 테헤란로 127	수탁자
4	강남구 역삼동	828-16	대	근린생활시 설	연와조	1979-11-14	233.53	1	2	박승문	주식회사 하나자산신 탁	서울특별시 강남구 테헤란로 127	수탁자
5	강남구 역삼동	828-17	대	근린생활시 설	연와조	1979-06-16	218.85	1	2	박승문	주식회사 하나자산신 탁	서울특별시 강남구 테헤란로 127	수탁자
합 계							4,269.18						

3. : 100%

4. : ,

. : 「 」 「 」 ,

1. ,

구분	위치	규모	비고
역삼동 지역밀착형 사회서비스센터 (노유자시설)	지상3층	계약면적 301.61㎡ (전용 145.73㎡, 공용 159.88㎡) 환산 면적 22.23㎡	강남구청에 무상 기부채납

2.

구분	공공기여 내용	근거 및 기준	비고
역삼동 지역밀착형 사회서비스센터 (노유자시설)	지상3층	서울특별시 역세권청년주택 건립 및 운영기준	강남구청에 무상 기부채납

구 분	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
주택건설용지	2,919.0	100.00	역세권 청년주택
합 계	2,919.0	100.00	-

※ 측량성과 등에 의해 변경 가능



