고 시

◈ 서울특별시고시 제2024-291호

강남구 도곡동 954-17일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지구계획 승인(변경) 및 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)

서울특별시고시 제2021-721호(2021.12.30.)로 공공지원민간임대주택(역세권청년주택) 공급촉진지구 지정·지구계획 승인 및 도시관리계획(용도지역, 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경)·지형도면 고시되고, 서울특별시고시 제2022-83호(2022.02.24.)로 공공지원민간임대주택(역세권청년주택) 공급촉진지구 지구계획 승인(변경)고시된 강남구 도곡동 954-17 일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 사업에 대하여, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제28조 및 같은 법 시행령 24조, 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 변경 고시합니다.

2024년 6월 20일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항
1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적(변경없음)
2. 촉진지구 지정일(변경없음)
3. 사업의 종류(변경없음)
4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명(변경없음)
5. 수용하거나 사용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭), 주소(변경없음)
6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항(변경없음)
7. 관계서류의 열람방법 : 서울시청 서소문2청사 6층 전략주택공급과(02-2133-6299)와 강남구청 제1별관 1층 건축과(02-3423-6184)에 비치하여 일반인에게 보이게 함

Ⅱ. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항
1. 지구계획의 개요(변경없음)
2. 사업시행자의 성명 또는 명칭(변경없음)
3. 사업기간 및 재원조달계획(변경없음)
4. 토지이용계획(변경없음)
5. 인구·주택 수용계획(변경)
 1) 수용인구 : 267인
 2) 주택건설계획 : 209세대

[기정]

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
공공 임대주택	22TYPE	39	18.66	39	14.61	역세권 청년주택 건설 · 공급
	24TYPE	10	4.78	10	3.75	
	42TYPE	6	2.87	16	5.99	
	47TYPE	2	0.96	5	1.87	
	55TYPE	8	3.83	21	7.87	
	소 계	65	31.10	91	34.08	
공공임대주택 (SH공사선매입)	22TYPE	11	5.26	11	4.12	
	소계	11	5.26	11	4.12	
공공지원 민간임대 주택	22TYPE	78	37.32	78	29.21	
	24TYPE	36	17.22	36	13.48	
	42TYPE	6	2.87	16	5.99	
	47TYPE	9	4.31	24	8.99	
	55TYPE	4	1.91	11	4.12	
	소 계	133	63.64	165	61.80	
합 계		209	100	267	100	

[변경]

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
공공 임대주택	22TYPE	40	19.14	40	14.98	역세권 청년주택 건설·공급
	24TYPE	10	4.78	10	3.75	
	42TYPE	6	2.87	16	5.99	
	46TYPE	2	0.96	5	1.87	
	51TYPE	8	3.83	21	7.87	
	소 계	66	31.58	92	34.46	
공공임대주택 (SH공사선매입)	22TYPE	11	5.26	11	4.12	
	소계	11	5.26	11	4.12	
공공지원 민간임대 주택	22TYPE	77	36.84	77	28.84	
	24TYPE	25	11.96	25	9.36	
	24ATYPE	11	5.26	11	4.12	
	42TYPE	6	2.87	16	5.99	
	46TYPE	9	4.31	24	8.99	
	51TYPE	4	1.91	11	4.12	
	소 계	132	63.16	164	61.42	
합 계		209	100.00	267	100.00	

– 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
–	· 세대 타입 변경 : 47TYPE → 46TYPE : 55TYPE → 51TYPE : 24ATYPE 추가 · 세대수 변경 : 공공임대주택(65세대 → 66세대) : 공공지원민간임대주택(133세대 → 132세대)	· 현황측량 결과 반영에 따른 건축설계 변경	–

6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치계획 : 해당사항 없음

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획(변경없음

8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항(변경) : [붙임] (도면게재생략)

[붙임]

1. 도시·군관리계획

1) 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경없음)

3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가) 가구 및 획지에 관한 결정(변경없음)

나) 건축물 등에 관한 결정(변경없음)

(1) 건축물의 용도계획(변경없음)

(2) 건축물의 밀도계획(변경)

– 기정

구 분	계획내용	비 고
건폐율	• 70% 이하	· 서울특별시 도시계획조례 제54조 제1항 제9호
용적률	• 기본용적률 : 680% 이하 • 상한용적률 : 755.88% 이하	· 서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용 · 공공임대주택 제공에 따른 상한용적률 [법적용적률 이하] – 완화용적률의 50% 범위 공공임대주택 제공
최고높이	• 48m 이하	–

– 변경

구 분	계획내용	비 고
건폐율	• 70% 이하	· 서울특별시 도시계획조례 제54조 제1항 제9호
용적률	• 기본용적률 : 680% 이하 • 상한용적률 : 755% 이하	· 서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용 · 공공임대주택 제공에 따른 상한용적률 [법적용적률 이하] – 완화용적률의 50% 범위 공공임대주택 제공
최고높이	• 48m 이하	–

– 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
–	• 상한용적률 : 0.88%감소 (755.88% 이하 → 755% 이하)	· 측량결과에 따른 건축설계 변경	–

용적률 적용기준(의무사항) : 변경

– 기정

구분		내용		계획사항		완화 내용	비 고
공공기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	공공임대주택	• 기본공공기여율 : 부지면적의 25% 이상 □ – 1,010.9㎡ X 25% = 252.73㎡ 이상	• 기본공공기여 : 254.70㎡(대지지분 25.20%) – 53세대	총 209세대 중 공공임대주택 65세대 공공기여	기본 용적률 680% 상한 용적률 755.88% 부여	모든 항목을 충족하여야 함
			• 완화용적률(75.88%)의 50% 공공임대주택 제공	• 추가공공기여 : 38.14%(대지지분 5.05%) – 공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : 385.52㎡(38.14%) [완화용적률 75.88%의 50% : 37.94%] – 12세대			
건축물 용도 구분	비주거비율	• 10% 이상 20% 이하(가로변 비주거 설치 의무)		• 주거 : 비주거 = 88.46% : 11.54%(용적률 기준)			
주택 건설 비중	주택규모	• 주택 건설규모 : 전용면적 18㎡ ~ 60㎡ 내외 – 1인 세대 : 전용 18㎡ 이상 – 2인이상 세대 : 전용 36㎡ 이상		• 1인세대 : 전용 18.02㎡, 18.33㎡ (174세대) • 2인세대 : 전용 36.06㎡, 36.74㎡, 40.38㎡ (35세대)			
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치 계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치, 「서울시 건축물 심의기준」에 규정한 발코니 설치 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행		• 에너지 효율 건축물 • 친환경 건축물			
주민 공동 시설	커뮤니티 시설	• 100호 이상 ~ 300호 미만 : 150㎡ 이상		• 지상14층 239.07㎡ 계획 (209세대)			

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

– 변경

구분		내용		계획사항		완화 내용	비 고
공공기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	공공임대주택	• 기본공공기여율 : 부지면적의 25% 이상 □ – 1,010.9㎡ X 25% = 252.73㎡ 이상	• 기본공공기여 : 254.14㎡(25.14%) – 54세대	총 209세대 중 공공임대주택 66세대 공공기여	기본 용적률 680%	모든 항목을 충족하여야 함

구분		내용	계획사항	완화 내용	비 고
		• 완화용적률(75.0%)의 50% 공공임대주택 제공	• 추가공공기여 : 38.18%(대지지분 5.06%) - 공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : 385.98㎡(38.18%) [완화용적률 75.0%의 50% : 37.5%] - 12세대	상한 용적률 755% 부여	
건축물 용도 구분	비주거비율	• 10% 이상 20% 이하(가로변 비주거 설치 의무)	• 주거 : 비주거 = 88.65% : 11.35%(용적률 기준)		
주택 건설 비중	주택규모	• 주택 건설규모 : 전용면적 18㎡ ~ 60㎡ 내외 - 1인 세대 : 전용 18㎡ 이상 - 2인이상 세대 : 전용 36㎡ 이상	• 1인세대 : 전용 18.33㎡, 18.34㎡, 18.38㎡(174세대) • 2인세대 : 전용 36.05㎡, 36.17㎡, 36.74㎡(35세대)		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치 계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치, 「서울시 건축물 심의기준」에 규정한 발코니 설치 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	• 에너지 효율 건축물 • 친환경 건축물		
주민 공동 시설	커뮤니티 시설	• 100호 이상 ~ 300호 미만 : 150㎡ 이상	• 지상14층 236.18㎡ 계획 (209세대)		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

(3) 건축물의 배치 · 형태 · 색채 · 건축선에 관한 계획(변경없음)

4) 기타사항에 관한 결정조서(변경)

가) 대지 내 공지에 관한 계획(변경없음)

나) 공공기여 계획(변경)

- 기정

구분		용적률	공공기여 기준	공공기여 계획	비고
공공 임대 주택	기본용적률 (부지면적)	680% 이하	부지면적의 25% 이상 (부지면적 252.73㎡ 이상)	• 부지면적 기준 254.70㎡ (대지지분 25.20%) - 공공임대 전용면적 : 1,246.26㎡(53세대)	총 209세대 중 공공임대주택 65세대 계획
	상한용적률 (연면적)	755.88% 이하	완화용적률의 1/2이상 (755.88%-680%)/2 = 37.94%이상 (연면적 383.54㎡ 이상)	• 공공임대주택 제공 연면적 : 385.52㎡ (12세대, 대지지분 5.05%)	

– 변경

구분		용적률	공공기여 기준	공공기여 계획	비고
공공임대주택	기본용적률 (부지면적)	680% 이하	부지면적의 25% 이상 (부지면적 252.73㎡ 이상)	• 부지면적 기준 254.14㎡ (대지지분 25.14%) – 공공임대 전용면적 : 1,250.44㎡(54세대)	총 209세대 중 공공임대주택 66세대 계획
	상한용적률 (연면적)	755% 이하	완화용적률의 1/2이상 (755%–680%)/2 = 37.5%이상 (연면적 379.09㎡ 이상)	• 공공임대주택 제공 연면적 : 385.98㎡ (12세대, 대지지분 5.06%)	

– 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
–	• 기본용적률 공공기여(부지면적 기준) : 254.70㎡(53세대) → 254.14㎡(54세대) • 상한용적률 공공기여(연면적 기준) : 385.52㎡(12세대) → 385.98㎡(12세대)	· 현황측량 결과 반영에 따른 건축설계 변경	–

2. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당 없음

3. 방재계획(변경없음)

4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지·물건 및 권리의 수용 및 사용계획(변경없음)

5. 공공시설의 귀속에 관한 계획 : 해당사항 없음

6. 공사의 감리에 관한 계획 : 「건축법」 및 「건설기술 진흥법」에 의거, 해당 지자체인 강남구청에서 감리자를 선정하여 감리업무 수행

7. 조성토지의 공급에 관한 계획(변경없음)

관계도면 : [붙임]

■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)

■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)