

2021 - 388

221 - 16

()

서울특별시 강남구 논현동 221-16번지 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택)사업 관련 도시관리계획(지구단위계획구역 지정 및 계획 수립)결정에 대하여, 2021년 6월 17일 제4차 서울특별시 도시·건축 공동위원회(역세권 청년주택 수권분과위원회)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조, 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 7월 22일

서울특별시 장

I. 역세권 청년주택 사업개요

- 위 치: 서울특별시 강남구 논현동 221-16번지
- 면 적: 950.9㎡
- 결정취지: 지하철 9호선 언주역 역세권에 청년층의 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 도시관리계획(지구단위계획구역 지정 및 계획 수립)을 결정

II. 도시·군관리계획(지구단위계획) 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
신설	강남구 논현동 221-16번지 역세권 청년주택 (공공지원 민간임대주택) 지구단위계획구역	강남구 논현동 221-16번지	950.9	-

□ 지구단위계획구역 결정사유서

구분	구역명	면적(㎡)	결정사유
신설	강남구 논현동 221-16번지 역세권 청년주택 (공공지원 민간임대주택) 지구단위계획구역	950.9	• 청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」에 따라 지구단위계획구역을 결정

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 · 지구에 관한 결정(변경)

1) 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
계		950.9	-	950.9	100.0	-
주거 지역	제3종일반주거지역	950.9	감) 950.9	-		-
	준주거지역	-	증) 950.9	950.9		-

□ 용도지역에 관한 결정(변경)사유서

구분	위치	용도지역		결정사유
		기정	변경	
변경	강남구 논현동 221-16번지	제3종 일반주거지역	준주거지역	청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역을 변경함

2) 용도지구에 관한 결정조서(변경없음)

나. 기반시설에 관한 결정 : 변경없음

3. 가구·획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정

구분	도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지		결정사유
				위치	면적(㎡)	
신설	-	-	950.9	강남구 논현동 221-16번지	950.9	도시관리계획(지구단위계획구역 지정 및 계획 수립)결정을 위한 가구 및 획지계획 신설

나. 건축물 등에 관한 결정

1) 건축물 용도에 관한 결정조서

구분			계획내용	결정사유
신설	지정 용도	A	공동주택(주거복합)^{주1)}	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 따라 역세권 청년주택 건립을 위한 지정용도 결정 및 주거환경을 저해하는 용도를 불허용도로 결정
	불허용도	1	제2종근생활시설 중 단란주점 및 안마사술소/문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장/판매시설 중 소매시장, 도매시장/의료시설 중 격리병원/숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중시설/위락시설/공정/창고시설/위험물 저장 및 처리시설/동물 및 식물 관련시설/자원순환 관련시설/교정 및 군사시설/발전시설/묘지 관련 시설/장례시설/야영장 시설	

주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

2) 건축물 밀도에 관한 결정조서

구분	계획내용	비 고
신설	건폐율	60% 이하 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시 계획조례」 준용
	용적률	- 기본: 400% 이하 - 상한: 법정이하^{주2)} 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」, 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용
	높이	65m 이하 「서울시 가로구역별 건축물 높이 기준」 및 「서울시 지구단위계획 수립기준」 준용

주2) 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」의 용적률 기준 적용

— 용적률 적용기준(의무사항) : 신설

구분	적용기준	공공기여 계획	비고
공공 기여율	- 기본공공기여율 - 대지면적의 10% (95.1㎡) 이상	공공임대주택 부속토지 면적 : 96.67㎡ (10.17%) → 기준 충족	모든 항목을 충족할 경우 기본 용적률 400% 부여
	- 추가공공기여율 - 기본용적률 400%에서 증가되는 완화용적률 499.95%의 50% (49.98%)에 해당하는 공공임대주택 추가제공	완화받은 용적률의 50% : 지상층 연면적 477.71㎡ (50.24%)	
건축물 용도 구분	비주거비율	15% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)	주거 : 비주거 = 86.24% : 13.76%
주택 건설 비중	주택규모	- 전용면적 18㎡ ~ 36㎡ 내외 - 1인세대 : 쉼어형 포함 18㎡ 이상 - 2인세대 : 36㎡ 이상 - 1인세대 : 2인세대 = 7 : 3	- 공공임대주택 : 20세대 - 전용 18.07㎡ : 12세대, 전용 26.87㎡ : 3세대, 전용 38.38㎡ : 3세대, 전용 37.08㎡ : 2세대 - 민간임대주택 : 74세대 - 전용 18.07㎡ : 47세대, 전용 26.87㎡ : 10세대, 전용 37.44㎡ : 2세대, 전용 38.38㎡ : 3세대, 전용 37.08㎡ : 12세대
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경을 조성하기 위한 주요정책	리모델링이 쉬운구조, 커뮤니티지원 시설의 설치계획, 에너지 효율건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치 중 2가지 사항 이상 의무적 이행	에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용
주민 공동 시설	커뮤니티 시설	「주택조례」 제8조의4 - 100세대 미만 : 없음 「역세권 청년주택 운영기준」 3-3-9 - 100세대 미만 : 100㎡ 이상	- 법적기준 : 100㎡ 이상 - 커뮤니티시설 : 세탁실, 주민회의실(102.84㎡)

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용

※ 상기 계획사항은 관련법 및 지침 내에서 건축 인·허가시 구체적인 면적은 변경될 수 있음

4. 건축물 배치에 관한 결정

가. 건축한계선에 관한 결정

구분		계획내용	결정사유
신설	건축한계선	• 노현로변 : 건축한계선 3m	• 원활한 보행 통행여건 개선을 위해 건축한계선 3m 지정 사항 반영

5. 기타사항에 관한 결정

가. 공공기여계획에 관한 결정

구분	계획기준	계획내용	비 고
기본 용적률 400%	• 기본공공기여 : 용도지역 변경 부지 면적의 10% 이상 (95.1㎡ 이상)	• 공공임대주택 부속토지 : 96.67㎡ (10.17%)	세대수 : 9세대 (전용 18.07㎡ : 5세대, 전용 26.87㎡ : 1세대, 전용 38.38㎡ : 2세대, 전용 37.08㎡ : 1세대)
상한 용적률 법정이하	• 추가공공기여 : 완화용적률의 50%에 해당하는 공공임대주택 추가제공	• 완화받은 용적률의 50% : 지상층 연면적 477.71㎡ (50.24%)	세대수 : 11세대 (전용 18.07㎡ : 7세대, 전용 26.87㎡ : 2세대, 전용 38.38㎡ : 1세대, 전용 37.08㎡ : 1세대)

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

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

※ 건축 인·허가 과정에서 구체적인 면적은 변경될 수 있음

□ 공공기여계획에 관한 결정사유서

구분	계획내용	결정사유
강남구 노현동 221-16번지	• 공공기여 계획 신설	• 용도지역 변경을 통한 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」을 준용하여 공공기여 계획 수립

나. 대지 내 공지에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
신설	전면공지 • 노현로변 : 건축한계선 3m	보도부속형

□ 대지 내 공지에 관한 결정사유서

구분	계획내용	결정사유
신설	• 전면공지 - 노현로변 : 건축한계선 3m	• 원활한 보행 통행여건을 위한 계획요소 도입

III. 관계도면 : 붙임 참고(기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 도면 참조)

- 관계서류는 서울시청 주택공급과 청년주택운용팀(☎02-2133-6926), 강남구청 도시계획과(☎02-2133-6113)에 비치하여 일반인에게 열람도록 함.
- 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정임

■ 붙임 : 결정도면

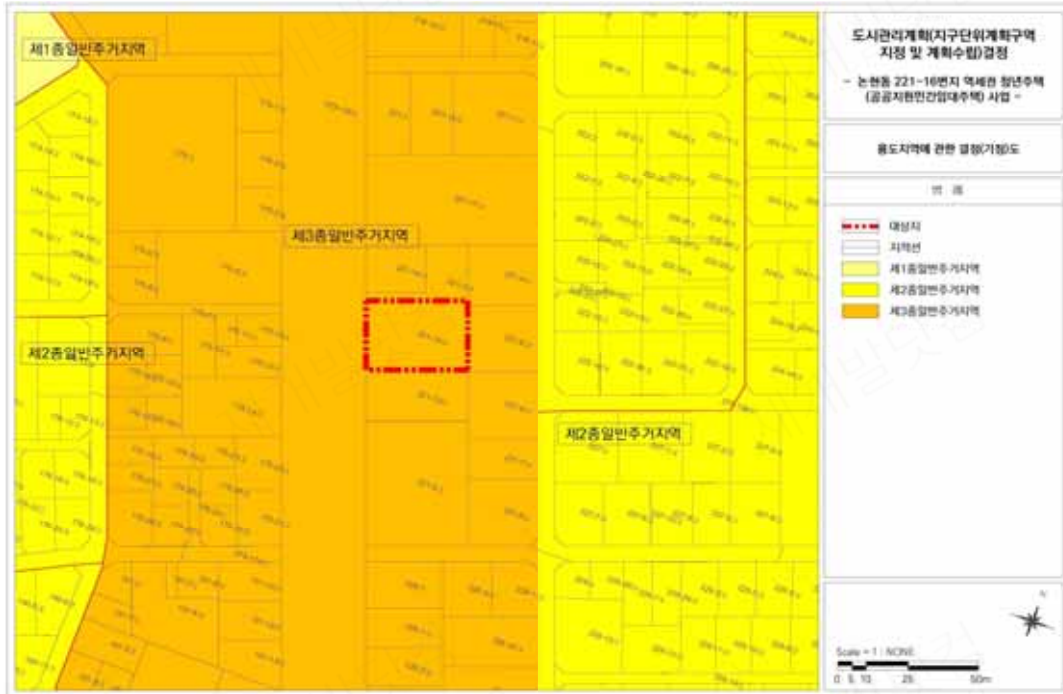
1. 지구단위계획구역에 관한 결정도



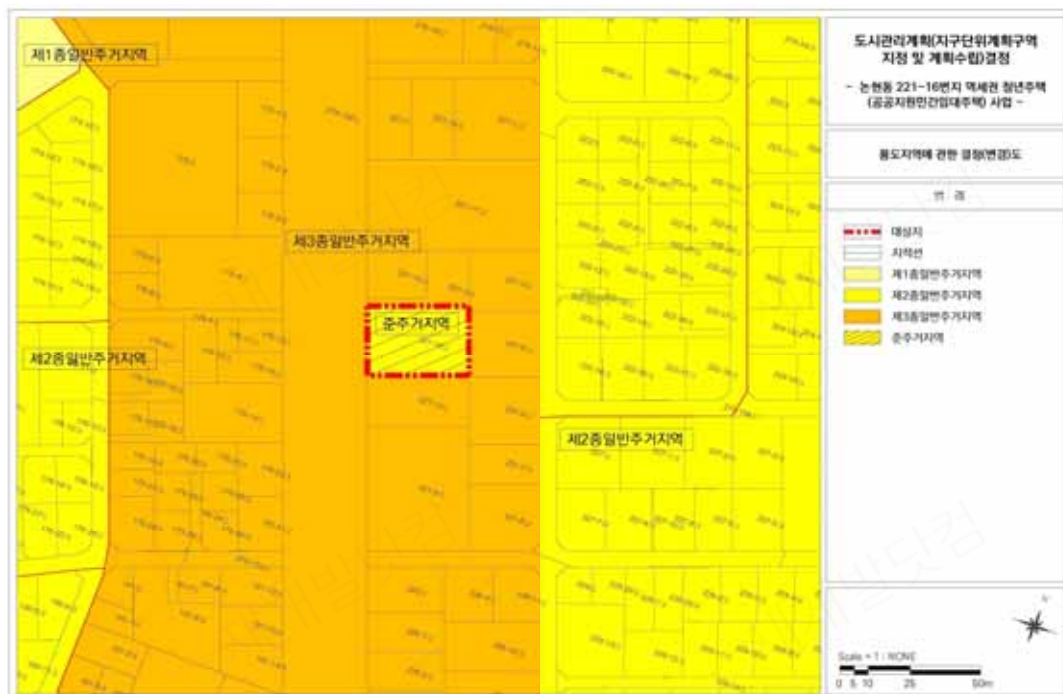
2. 도시기반시설에 관한 결정도(변경없음)



3. 용도지역에 관한 결정(기정)도



4. 용도지역에 관한 결정(변경)도



5. 종합결정도

