

2021 - 37

[] ()

- 1657 - 2 -

서울특별시 서초구 서초동 1657-2번지 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택)사업 관련 도시관리계획(서초로 지구단위계획 결정(변경))에 대하여, 2020년 제9차 서울특별시 도시·건축공동위원회(역세권 청년주택 수권분과위원회)(2020.11.20.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조, 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 1 월 21 일

서울특별시 장

I. 역세권 청년주택 사업개요 및 결정(변경)취지

- 위 치 : 서울특별시 서초구 서초동 1657-2
- 면 적 : 361.20㎡
- 결정취지 : 교대역 인근 지역에 청년층 주거안정을 위한 공공지원민간임대주택 건립을 위해 도시관리계획(서초로 지구단위계획)을 결정(변경)

II. 도시·군관리계획(지구단위계획) 결정(변경)

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	서초로 지구단위계획구역	서초역~강남역	540,698.1	서울시고시 제53호 ('87. 2. 3)	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경없음)

가. 용도지역 결정조서 : 변경 없음

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경 후		
일반상업지역	361.2	-	361.2	100.0	

나. 용도지구 결정조서 : 변경 없음

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경없음)

가. 교통시설 결정조서 : 변경 없음

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	2	48	30	보조 간선 도로	3,500	잠원동 (서초동 1672-10)	서초동 (서초동 1656-6)	일반 도로	건고 제8호 (1976. 1.21)	우면로

나. 기타 시설 결정 : 변경 없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)

가. 가구 결정조서 : 변경 없음

나. 획지 결정조서 : 변경

- 최대개발규모(변경 없음)
- 공동개발(변경)

구분		지번	면적 (㎡)	계획내용		비고
				기정	변경	
GC -9	공동 개발	서초동 1657-1, -2, -8~10	1,745.0	1657-1, -2/-8~10 각각 공동개발 지정 1657-1, -2/-8~10 공동개발 권장	1657-1,2/1657-8~10 공동개발 권장 해제	-
					1657-1, -2 각각 단독개발	
					1657-8~10 공동개발 지정	

- 변경 사유서

도면표시 번호	결정내용	결정사유
-	필지 1657-1, -2번지와 1657-8~10번지 공동개발 지정을 해제하여 1657-1, -2번지 단독개발	토지를 합리적으로 이용하여 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 따른 청년주택의 원활한 공급을 위함

2. 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 건축물의 용도 결정조서 : 변경

구분		기정		변경		비고
지정 용도	(a)	-		● 공동주택(주거복합) ^{주 1)}		1657-2에 한함
권장 용도	역세권 지역 2	전층	● 판매시설(시장 및 도매시장 제외), 업무 시설 (오피스텔 제외), 노유자시설 중 아 동 관련시설, 숙박시설 중 관광 호텔, 우 수 숙박시설(상업지역 간선부)	전층	● 판매시설(시장 및 도매시장 제외), 업무 시설 (오피스텔 제외), 노유자시설 중 아 동 관련시설, 숙박시설 중 관광 호텔, 우 수 숙박시설(상업지역 간선부)	1657-2에 적용하지 않음
		지하 층	● 판매시설 중 상점, 문화 및 집회시설 중 공연장(영화관, 비디오물 감상실·비디오 물 소극장 제외)/전시장/집회장(예식장 제 외)	지하 층	● 판매시설 중 상점, 문화 및 집회시설 중 공연장(영화관, 비디오물 감상실·비디오 물 소극장 제외)/전시장/집회장(예식장 제 외)	
불허 용도	전구역	● 문화 및 집회시설의 집회장 중 마권 장외발매 소, 마권전화투표소		● 문화 및 집회시설의 집회장 중 마권 장외발매 소, 마권전화투표소		
	간선부 A	● 숙박시설 중 여관 및 여인숙, 위험물저장 및 처 리시설, 운동시설 중 옥외노출 골프관련시설, 제2 종근린생활시설 중 고시원(유사시설 포함)		● 숙박시설 중 여관 및 여인숙, 위험물저장 및 처 리시설, 운동시설 중 옥외노출 골프관련시설, 제2 종근린생활시설 중 고시원(유사시설 포함)		
	A-1	-		● 제2종근린생활시설 단란주점 및 안마사술소/ 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장/ 판매시설 중 도매시장/ 의료시설 중 격리병원/숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중시설/위락시 설/공장/창고시설/위험물 저장 및 처리시설/동물 및 식물 관련시설/자원순환 관련시설/교정 및 군 사시설/ 발전시설/묘지 관련 시설/장례시설/야영 장 시설		1657-2에 한함

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

－ 변경 사유서

도면표시 번호	결정내용	결정사유
-	지정용도 신설	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획조례」, 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」, 「서울특별시 역세권 청년주택건립 및 운영기준」을 준용하여 지정용도 계획 수립
-	불허용도 변경	역세권 청년주택 공급에 따른 주거환경보호를 위해 불허용도 계획

나. 건축물의 밀도 결정조서 : 변경

구분	계획내용		비고
	기정	변경	
건폐율	60% 이하	60% 이하	서초동 1657-2에 한함
용적률	- 기준: 300% 이하 - 허용: 630% 이하	- 기본: 1,000% 이하 - 상한: 법정 이하	
높이	- 기준: 70m 이하 - 최고: 90m 이하	80m 이하	

－ 변경 사유서

도면표시 번호	결정내용	결정사유
-	건폐율 : 60% 이하	「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 준용
	기본용적률 : 1,000% 이하	「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따라 청년주택 건립을 위한 용적률 변경
	높이 : 80m 이하	서초로 지구단위계획에 의한 높이

○ 용적률 적용기준(의무사항) : 신설

구분		내용	공공기여 계획(안)	완화 내용	비고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	• 부지면적의 14%에 해당하는 공공시설 설치 및 제공	• 공공임대주택 부속토지 : 14.62%(52.81㎡)	기본 용적률 1,000% 적용	모든 항목을 충족 하여야 함
건축물 용도 구분	비주거비율	• 10% 이상 ~ 20% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)	• 주거 : 비주거 = 91.16% : 8.84% ^{주 1)}		
	주거비율	• 80% 이상 90% 이하			
주택 건설 비중	주택규모	• 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 • 민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	• 공공임대주택* : 21(18.42㎡), 47(36.36㎡) • 민간임대주택 : 20(18.09㎡), 21(18.42㎡), 47(36.36㎡)		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운구조, 커뮤니티지원 시 설의 설치계획, 에너지 효율건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치 중 2가지 사 항 이상 의무적 이행	• 에너지효율 건축물, 친환경 건축물		
주민 공동 시설	커뮤니티 시설	• 주민공동시설 외 커뮤니티시설 별도 설치 100호 미만 : 100㎡ 이상 100호 이상~300호 미만 : 150㎡ 이상 300호 이상~364호 미만 : 200㎡ 이상 364호 이상 : (전체 건립호-299호) ×2.5×1.25	• 커뮤니티 시설 133.68㎡ 계획		

주1) 위원회 심의를 통해 비율 조정

* 공공임대주택 및 민간임대주택의 괄호 안은 전용면적임

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용

※ 인·허가 절차 수행과정에서 공공기여 계획 변경 가능

다. 건축물에 대한 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정 : 변경없음

4. 기타사항에 관한 결정

1. 대지내 공지에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	계획내용	비고
전면공지	• 건축지정선 3m : 보도부속형 전면공지 조성	-

2. 교통처리계획에 관한 결정조서 : 변경

구분	계획내용		비고
	기정	변경	
차량출입 불허구간(규제)	• 서초로변에서 대지로의 직접 차량 출입 금지	• 공동개발 변경에 따른 간선가로변 제한적 차량출입 허용구간 설치	-

3. 공공시설 부담에 관한 계획(신설)

가. 공공기여 계획 : 신설

구분	공공기여율	공공기여 계획	비고
공공임대주택	14% ^{주)} 이상 (50.57㎡ 이상)	공공임대주택 부속토지 : 14.62%(52.81㎡)	서초동 1657-2에 한함

주) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

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

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

- 첨부된 결정도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 관계서류 열람방법

- 관계서류는 서울시청 3층 주택공급과(☎02-2133-6296)와 서초구청 6층 도시계획과(☎02-2155-6794)에 비치하여 열람하고 있습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정입니다.

V. 청년주택 건립계획 및 운영 등에 관한 사항

- 청년주택 건립계획 및 임대료 등 운영에 관한 사항을 규정한 “역세권 청년주택 건립계획에 대한 표준 협약서”는 사업계획승인(건축허가) 전에 서울특별시장과 사업시행자간 협약체결을 하여야 하며, 허가권자(구청장)는 이를 사업계획승인(건축허가) 조건으로 부여하여야 함

■ 첨부 : 결정도면

① 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



② 용도지역 결정도(변경없음)



③ 도시기반시설에 관한 결정도(변경없음)



④ 종합결정도(기정)



㉔ 종합결정도(변경)

