

◆ 서울특별시고시 제2020-120호

관악구 신림동 1644-3 역세권 청년주택 도시관리계획(용도지역, 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 관악구 신림동 1644-3번지 「역세권 청년주택(공공지원민간임대주택)사업 도시·군관리계획(용도지역, 지구단위계획구역 및 계획)결정」에 대하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 및 「서울특별시역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 2020년 제1차 서울특별시 도시건축 공동위원회 역세권청년주택 수권분과위원회(2020.01.16.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정(변경)하고 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 3월 26일
서울특별시장

I. 역세권 청년주택 사업개요 및 결정(변경)취지

- 위 치 : 관악구 신림동 1644-3번지
- 면 적 : 1,499.8㎡
- 결정취지 : 대상지는 전철2호선 및 신안산선 구로디지털단지역 역세권으로서 청년층의 주거안정을 위한 공공지원 민간임대주택 공급과 더불어 계획적인 개발을 유도하기 위해 도시관리계획(용도지역, 지구단위계획구역 및 계획)을 결정(변경)하고자 함

II. 도시·군관리계획(용도지역) 결정(변경) 사항

① 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		1,499.8	-	1,499.8	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	1,499.8	감)1,499.8	-	-	
상업지역	일반상업지역	-	증)1,499.8	1,499.8	100.0	

■ 용도지역에 관한 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정사유
		기정	변경		
-	관악구 신림동 1644-3	제3종일반 주거지역	일반상업지역	1,499.8	• 용도지역변경 - 제3종일반주거지역 → 일반상업지역 • 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역을 변경하고자 함

III. 도시·군관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	관악구 신림동 1644-3 역세권 청년주택 지구단위계획구역	신림동 1644-3	-	증)1,499.8	1,499.8	

2. 지구단위계획구역에 관한 결정사유서

구분	구역명	면적(㎡)	결정사유	비고
신설	관악구 신림동 1644-3 역세권 청년주택 지구단위계획구역	1,499.8	• 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」에 따라 지구단위계획구역을 결정(신설)하고자 함	

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)조서

1. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		1,499.8	-	1,499.8	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	1,499.8	감)1,499.8	-	-	
상업지역	일반상업지역	-	증)1,499.8	1,499.8	100.0	

2. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

3. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정 조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가 가구 및 획지에 관한 결정조서

가구번호	획지번호	위 치	면적(㎡)	계획내용	비고
-	-	관악구 신림동 1644-3	1,499.8	단독개발 지정	

나. 가구 및 획지에 관한 결정사유서

도면표시 번호	계획내용	결정사유
-	• 단독개발 지정 - 관악구 신림동 1644-3번지 - 면적1,499.8㎡	• 역세권 청년주택 건립을 위한 단독개발지정

2. 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

■ 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	지정용도	비고
지정용도(A)	• 공동주택(주거복합) ^{주1)}	• 관악구 신림동 1644-3 역세권 청년주택에 한함
불허용도(B)	• 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합제외) • 제2종근린생활시설 중 단란주점/안마시술소, 청소년게임제공업소, 복합유통 게임제공업소, 인터넷게임시설제공업소, 이와 비슷한 게임관련시설 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원 • 수련시설(생활권 수련시설 제외) • 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 숙박시설 • 위락시설 • 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설 • 동물 및 식물 관련시설 • 장례식장	

주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조 제2호의 역세권 청년주택에 한함(오피스텔 제외)

■ 건축물의 용도에 관한 결정사유서

구분	계획내용	결정사유
-	• 지정용도 및 불허용도 신설	• 역세권 청년주택 건립을 위하여 신림동 1644-3에 한하여 지정 용도 및 불허용도를 결정(신설) 하고자 함

나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서

■ 건축물의 밀도에 관한 결정조서

구분	계획내용	비 고
건폐율	• 60%이하	• 관악구 신림동 1644-3 역세권 청년주택에 한함
용적률	• 기본용적률 : 680% 이하 • 상한용적률: 법정용적률 이하	
최고높이	• 70m이하	

■ 건축물의 밀도에 관한 결정사유서

구분	계획내용	변경사유
-	용적률	• 기본용적률: 680%이하 • 상한용적률: 법정용적률이하 • 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립에 따라 대상지의 용적률 체계를 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용함
	최고높이	• 70m이하 • 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립에 따라 대상지의 높이를 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 도시건축공동위원회 심의를 통해 결정함

다. 용적률 적용(의무사항)

사업조건 항목		적용기준	계획내용	완화 내용	비고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 율	기본공여 기여율 - 대지면적의 25%	공공임대주택 부속토지 면적 : 375.61㎡ (25.04%)	기본 용적률 680% 부여	모든 항목을 충족 하여야 함
건축물 용도구분	비주거비율	10%이상~20% 미만 (가로변 비주거 설치의무)	비주거비율 : 10.61% (지상1~지상2층 비주거 설치)		
주택건설 비중	주택규모	- 공공임대주택 - 전용 45㎡이하 - 공공지원민간임대주택 - 전용 60㎡이하	- 주거:비주거 =9,349.02㎡(89.39%):1,110.21㎡(10.61%) -비주거비율 10% 이상 20%이하 - 공공임대:공공지원민간임대 = 28.14%(70세대) : 71.86%(170세대) - 공공임대주택 : 전용 16.56㎡, 32.82㎡ - 민간임대주택 : 전용 16.56㎡, 18.72㎡, 32.82㎡, 31.71㎡ 계획		
건축물 형태	21세기 미래 형 주거환경 조성을 위한 주요정책	리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티지원시설의 설치계획, 에너지효율건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치 중 2가지 이상 의무적으로 이행	에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용		
주민공동 이용시설	커뮤니티 시설	주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민 커뮤니티시설 설치	커뮤니티시설 102.51㎡ 계획 - 용도 : 공용휴게실 및 주민회의실		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

※ 비주거 비율은 용적률기준으로 하되, 비주거시설은 지하2층~지상2층에서만 설치하여야 함

라. 공공기여계획

구분	기본용적률	공공기여율	계획내용	비고
제3종일반주거지역 → 일반상업지역	680%	기본공공기여율 - 대지면적의 25% 이상 (374.95㎡)	공공임대주택 부속토지 - 25.04%(375.61㎡)	관악구 신림동 1644-3 역세권 청년주택에 한 함

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 적용

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

마. 건축물의 배치 . 형태 . 색채 . 건축선에 관한 결정조서

구분	계획내용		비고
건축한계선	- 서측(8m) 도로변: 구역경계로부터 3m 후퇴 - 동측(8m) 도로변: 구역경계로부터 3m 후퇴	3m	보도형 조성

4] 기타사항에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
기타	• 연접부 경관계획 관련 인접대지경계선 및 도로와 직접 접하는 경우 높이제한 사항은 위원회 심의를 통해 완화	

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

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

V. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 포함) 참고

VI. 관계서류 열람방법

○ 관계서류는 서울시청 서소문2청사 14층 주택공급과 역세권사업1팀(☎02-2133-6296), 관악구청 도시계획과(☎ 02-879 -6361)에 비치하여 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정입니다.

VII. 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



