

서울특별시공고 제2021-1116호

**강남구 논현동 221-16번지 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택)
지구단위계획구역 및 계획 결정을 위한 열람공고**

1. 서울특별시 강남구 논현동 221-16번지 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 사업 관련 도시관리계획(지구단위계획구역 지정 및 계획수립)을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은법 시행령 제22조와 「서울특별시 도시계획조례」 제7조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제8조에 따라 주민 등의 의견을 청취하고자 아래와 같이 공고합니다.
2. 본 도시관리계획 결정(변경)에 대하여 의견이 있을 경우 주민 등 이해관계인은 열람 기간 내에 의견서를 서면으로 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2021년 4월 15일
서울특별시

I. 열람 기간 : 2021. 4. 16. ~ 2021. 4. 29. (공고일 다음날부터 14일 간)

II. 열람 및 의견서 제출장소 : 서소문2청사 14층 주택공급과 청년주택운용팀(☎02-2133-6296)

III. 도시관리계획 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정 : 신설

가. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	강남구 논현동 221-16번지 역세권 청년주택 지구단위계획구역	강남구 논현동 221-16번지	-	증) 950.9	950.9	-	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정 : 변경

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서 : 변경

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

나. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정 : 변경 없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정 : 신설

가. 가구에 관한 결정조서

구분	도면번호	가구번호	면 적(m)	획지		비고
				위치	면 적(m)	
신설	-	-	950.9	강남구 논현동 221-16번지	950.9	-

2. 건축물에 등에 관한 결정 : 신설

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분		도면표시	지 정 용 도	비 고
신설	지정용도	A	• 공동주택(주거복합)주1)	-
	불허용도	1	• 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소/ 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관공장/ 판매 시설 중 소매시장, 도매시장/ 의료시설 중 격리병원/숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중시설/위락시설/공장/창고시설/위험물 저장 및 처리시설/동물 및 식물 관련시설/자원순환 관련시설/교정 및 군사시설/ 발전시설/모지 관련 시설/장례시설/야영장 시설	

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호에 따른 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

－ 결정(변경)사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
강남구 논현동 221-16번지	• 지정용도 및 불허용도 신설	• 「서울특별시 역세권 청년주택건립 및 운영기준」에 따른 지정용도 도입 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 따른 주거환경 저해시설 불허

나. 건축물의 개발밀도 결정조서

구 분	계획내용	비고
건폐율	• 60% 이하	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시 계획조례」
용적률	• 기본 : 400% 이하 • 상한 : 법정 이하 ^{주1)}	• 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택건립 및 운영기준」
높이	• 65m 이하	• 「서울시 가로구역별 건축물 높이 기준」, 「서울시 지구단위계획 수립기준」

주1) 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)

구분		기준	내용	비고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	- 기본공공기여율 - 대지면적의 10%(95.1㎡) 이상	① 기본공공기여율 : 95.53㎡ (10.05%) → 기준 충족 ② 추가공공기여율(임대주택) : 99.24㎡ (10.44%) ③ 총 공공기여량: 194.77㎡ (20.48%)	모든 항목 충족시 기본 용적률 400% 부여
		- 추가공공기여율 - 기본용적률 400%에서 증가되는 완화용적률 499.73%의 50%(49.87%)에 해당하는 공공임대주택 추가제공		
건축물 용도 구분	비주거비율 (용적률 기준)	15% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)	주거 : 비주거 = 85.84% : 14.16%	
주택 건설 비중	주택규모	- 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 - 민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	- 공공임대주택 : 20세대 - 전용 18.07㎡ : 12세대, 전용 26.87㎡ : 2세대, 전용 36.75㎡ : 2세대, 전용 37.08㎡ : 1세대 - 전용 38.38㎡ : 3세대 - 민간임대주택 : 73세대 - 전용 18.07㎡ : 46세대, 전용 26.87㎡ : 11세대, 전용 36.75㎡ : 2세대, 전용 37.08㎡ : 12세대, 전용 38.38㎡ : 2세대	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성 위한 주요정책	리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치 계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용	
주민 공동 시설	주민 공동시설 및 커뮤니티 시설	「역세권 청년주택 운영기준」 3-3-9 - 100세대 미만 : 100㎡ 이상	- 법적기준 : 100㎡ 이상 - 커뮤니티시설 : 세탁실, 주민회의실(102.58㎡)	

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용

※ 상기 계획사항은 관련법 및 지침 내에서 건축 인·허가 시 변동될 수 있음

다. 건축물 배치에 관한 결정 : 신설

1) 건축한계선에 관한 결정조서

구분	변경내용	비고
건축한계선	노면로변 : 건축한계선 3m	-

3. 기타 사항에 관한 결정 : 신설

가. 공공기여계획에 관한 결정조서

구 분	기본 용적률	상한 용적률	기본공공기여	비고
공공임대주택 제3종일반주거지역 → 준주거지역	400%	법정 이하	- 기본공공기여 : 용도지역 변경 부지 면적의 10% 이상 (95.1㎡ 이상) - 추가공공기여 : 완화용적률의 1/2이상을 부지면적으로 환산	- 기본공공기여 - 공공임대주택 부속토지 : 95.53㎡ (10.05%) 전용 18.07㎡ : 5세대, 전용 26.87㎡ : 1세대, 전용 37.08㎡ : 1세대, 전용 38.38㎡ : 2세대 - 추가공공기여 - 공공임대주택 부속토지 : 99.24㎡ (10.44%) 전용 18.07㎡ : 7세대, 전용 26.87㎡ : 1세대, 전용 36.75㎡ : 2세대, 전용 38.38㎡ : 1세대

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

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

나. 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
신설	전면공지	논현로변 : 건축한계선 3m

■ 종합결정(안)도



IV. 관계도서 : 생략(열람장소에 비치)