

◆ 서울특별시고시 제2020-242호

강남구 역삼동 738-29일원 역세권 청년주택 도시관리계획결정(지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 수립) 및 지형도면 고시

서울특별시 강남구 역삼동 738-29번지 일원에 대하여, 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 따른 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택)을 건립하고자 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 6월 11일
서울특별시

I. 역세권 청년주택 사업개요 및 도시관리계획 결정 취지

- 위 치 : 강남구 역삼동 738-29 외 2필지(738-30, 738-32)
- 면 적 : 640.4㎡
- 결정취지 : 청년층의 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립에 따른 도시관리계획(지구단위계획 및 계획)을 결정

II. 도시관리계획(지구단위계획) 결정

1 지구단위계획구역 결정 : 신설

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
신설	강남구 역삼동 738-29번지 일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역	강남구 역삼동 738-29번지 일원	640.4	

□ 결정 사유서

도면번호	구역명	결정사유
-	강남구 역삼동 738-29번지 일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역	「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 따른 역세권 청년주택 건립

2 용도지역·지구 결정 : 변경

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	640.4	-	640.4	100.0	
제3종일반주거지역	640.4	감)640.4	-	-	
준주거지역	-	증)640.4	640.4	100.0	

□ 변경 사유서

도면번호	변경내용	변경사유
-	• 용도지역 : 제3종일반주거지역 → 준주거지역 • 면 적 : 640.4㎡	「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 따른 역세권 청년주택 건립을 위한 용도지역 변경

나. 용도지구 결정 조서: 변경없음

③ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정 : 신설

가. 가구에 관한 결정 조서

도면번호	가구번호	면적(㎡)	가 구		비 고
			위치	면적(㎡)	
-	A	179.5	역삼동 738-29번지	179.5	-
		103.0	역삼동 738-30번지	103.0	
		357.9	역삼동 738-32번지	357.9	

□ 결정 사유서

도면번호	결정내용	결정사유
-	3개 필지를 단일 가구로 결정	「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 따른 역세권 청년주택 건립

④ 건축물 등에 관한 결정조서 : 신설

가. 건축물의 용도에 관한 결정

구분		계획내용
용도	지정용도(1)	• 공동주택^{주)} • 제1종근린생활시설 • 제2종근린생활시설(단, 단란주점, 안마시술소 제외)
	불허용도(A)	• 지정용도 외 불허

주) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조 제2호의 청년주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

□ 결정 사유서

도면번호	결정내용	결정사유
-	• 지정용도 및 불허용도 결정	「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 따른 역세권 청년주택 건립

나. 건축물의 밀도 등에 관한 결정

1) 밀도에 관한 결정

구분	내용	비고
건폐율	• 60% 이하	「서울특별시 도시계획 조례」 적용
용적률	• 기본 400% 이하 • 상한 500% 이하	「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용
높이	• 60m 이하	「서울특별시 가로구역별 건축물 높이 기준」 및 「테헤란로 제2지구 지구단위계획」 중 주거지역 높이기준 준용

□ 결정 사유서

도면번호	결정내용	결정사유
-	• 건폐율, 용적률, 높이계획 결정	「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」을 준용하여 건축물의 밀도를 결정하고자 함

2) 기본용적률 적용을 위한 의무사항

구분	적용기준	계획내용	비고
공공기여율	10% 이상	10.27%	-
비주거비율	15% 이하	14.94%	지하 1층 지상 1층 지상 2층
주택규모	• 공공임대주택 : 45㎡ 이하 • 공공지원민간임대주택 : 60㎡ 이하	• 공공임대주택 : 17.57㎡, 17.91㎡, 30.17㎡, 30.27㎡ • 공공지원민간임대주택 : 15.87㎡, 17.57㎡, 17.91㎡, 22.41㎡, 22.45㎡, 22.76㎡, 30.17㎡, 30.27㎡, 30.59㎡	전용면적
건축물형태	• 2가지 사항 이상 의무 이행 - 리모델링이 쉬운 구조 - 커뮤니티 자원시설의 설치계획 - 에너지 효율 건축물 - 친환경 건축물 - 공공시설물 설치	• 2가지 이행 - 에너지 효율 건축물 - 친환경 건축물	-
커뮤니티시설	100㎡ 이상 설치	100.11㎡	지상 2층 지상 13층

3) 공공기여 계획

구분	내용	비고
기본용적률	10% 이상(부지면적)	64.04㎡ 이상
상한용적률	기본용적률을 초과하는 용적률의 1/2(50%) 이상에 해당하는 공공임대주택의 대지지분	부지환산면적 63.25㎡ 이상

다. 건축선에 관한 결정

구분	내용	비고
건축한계선	• 노면로변 3m • 노면로79길변 1m	-

☐ 결정 사유서

도면번호	결정내용	결정사유
-	• 건축한계선	원활한 보행환경 조성

⑤ 기타사항에 관한 결정조서 : 신설

가. 기타사항에 관한 결정조서

구분	내용	비고
전면공지	• 건축한계선 후퇴부분(논현로변 3m, 논현로79길변 1m) 보도부속형 전면공지 조성	-
차량출입불허구간	• 논현로변 차량진출입 불허	-

☐ 결정 사유서

도면번호	결정내용	결정사유
-	• 전면공지	건축한계선 내 원활한 보행환경 조성
-	• 차량출입 불허구간	논현로변의 원활한 교통흐름을 위해 논현로에서 차량진출입 불허

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

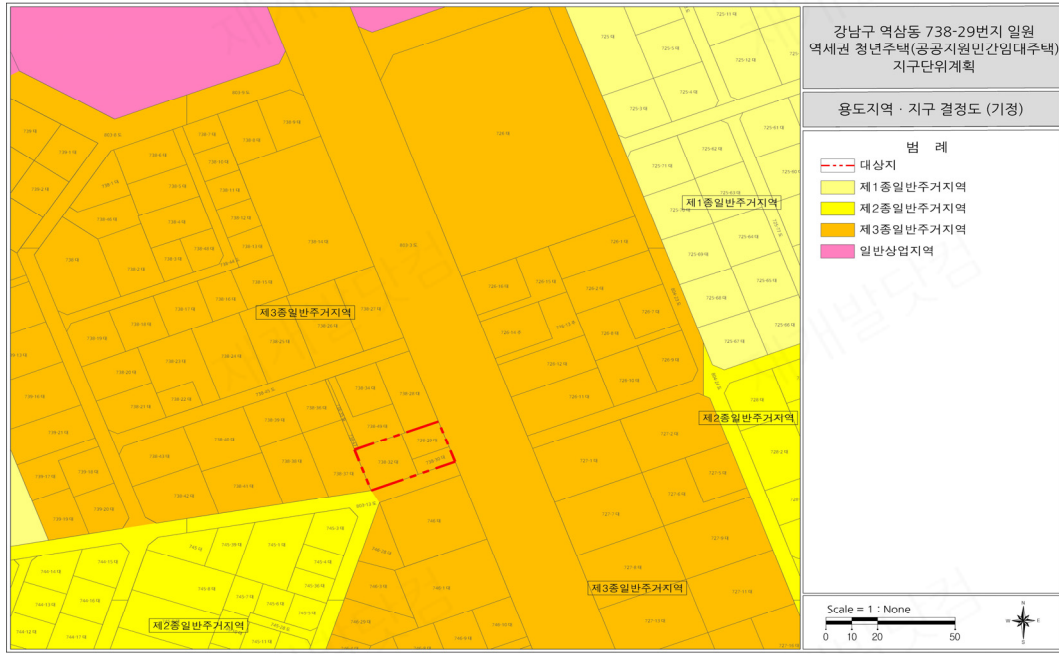
○ 첨부된 결정도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 포함) 참고

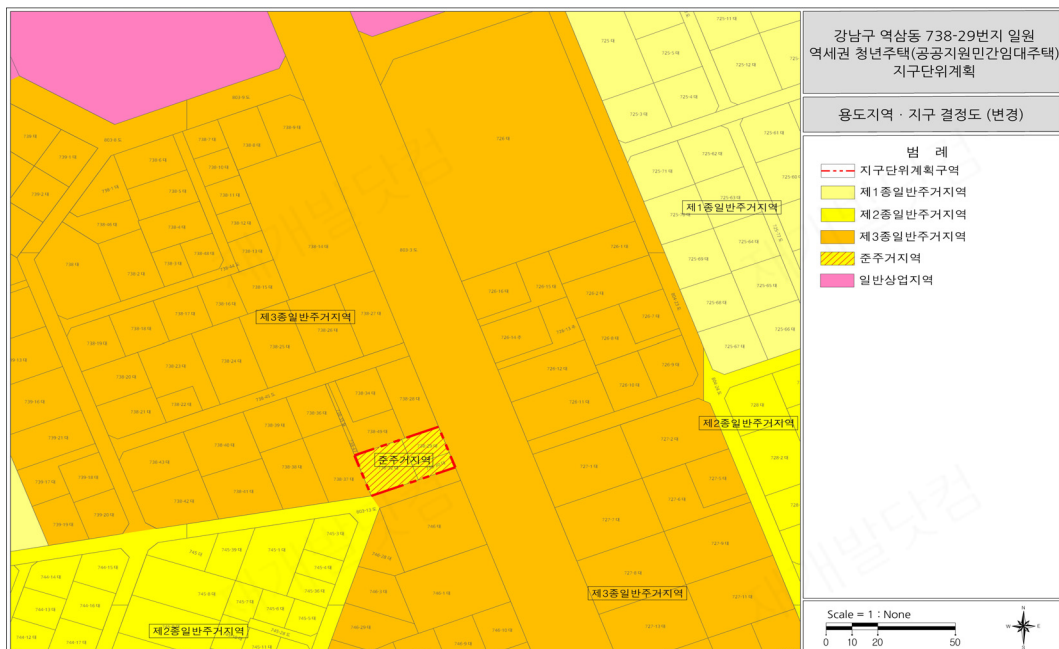
V. 관계서류 열람방법

○ 관계서류는 서울시청 주택공급과(서소문2청사 14층, 역세권계획팀 ☎02-2133-6292), 강남구청 도시계획과(☎ 02-3423-6113)에 비치하여 열람하고 있습니다.

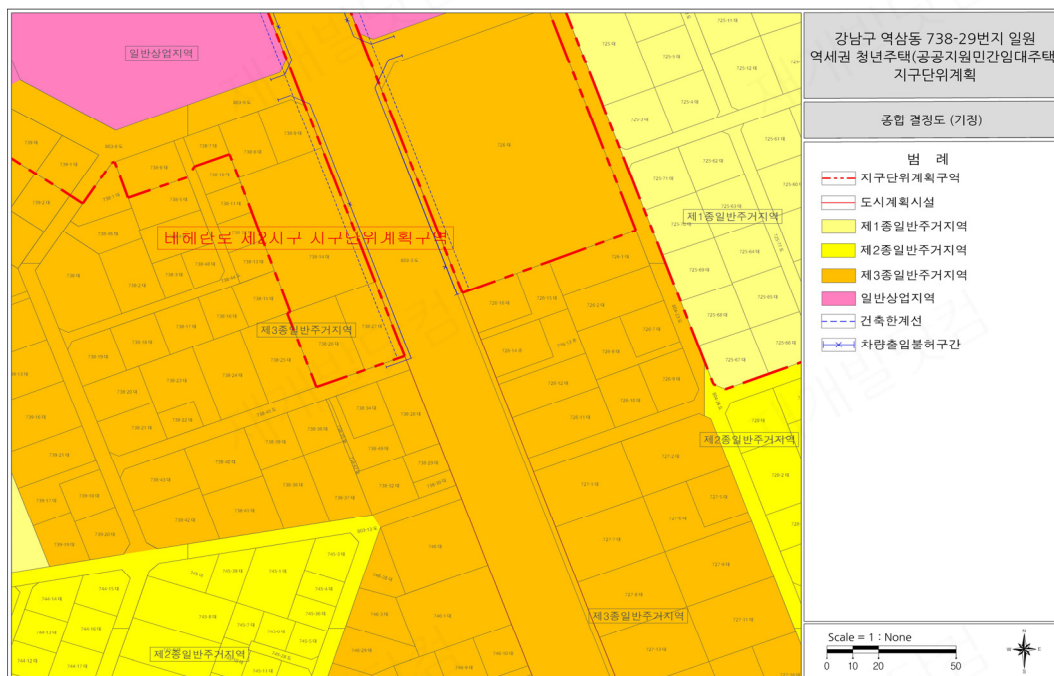
- 붙임 : 결정도면
□ 용도지역·지구 결정도(기정)



- 용도지역·지구 결정도(변경)



☐ 종합결정도(기정)

☐ 종합결정도(변경)