

도시관리계획(용도지역, 서초구 서초동 1365-8 일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 서초구 서초동 1365-8 일원 『도시관리계획(용도지역, 서초구 서초동 1365-8일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역 및 지구단위계획)』에 대하여 「서울시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제9조에 따라, 2017년 제21차 서울특별시 도시계획위원회(2017.11.15.) 및 2017년 제19차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2017.12.13) 심의를 거쳐, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령에 따라 지형도면을 고시합니다.

2017년 12월 28일

서울특별시장

I. 역세권 청년주택 사업개요

- 위치 : 서울특별시 서초구 서초동 1365-8번지 외 7필지
- 면적 : 2,805.10㎡
- 결정 취지 : 대중교통중심 역세권 지역에 청년층의 주거안정을 위한 임대주택 건립과 더불어 계획적인 역세권 개발을 위해 지구단위계획을 결정함

II. 도시관리계획에 관한 결정 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정(신설)

1. 지구단위계획구역 결정조서(신설)

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
신설	서초구 서초동 1365-8 일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역	서초구 서초동 1365-8번지 등 8필지	2,805.1	-

■ 지구단위계획구역 지정 관련 결정 사유서

구분	구역명	면적(㎡)	결정사유
신설	서초구 서초동 1365-8 일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역	2,805.1	청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 역세권 청년주택 지구단위계획구역을 신설

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정조서(변경)

구분		면적(㎡)			구성비	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		2,805.1		2,805.1	100.0	서초동 1365-8 일원
주거지역	제3종일반주거지역	2,805.1	감) 2,805.1	0	-	
상업지역	일반상업지역	-	증) 2,805.1	2,805.1	100	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경후		
-	서초구 서초동 1365-8 일원	제3종일반주거지역	일반상업지역	2,805.1	역세권 청년주택 건립을 위하여 용도지역 변경

나. 용도지구에 관한 결정조서(변경없음)

2. 도시기반시설에 관한 결정조서(변경없음)

③ 획지 및 건축물에 관한 결정조서(신설)

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	가구번호	도면번호 (획지번호)	위치	면적(㎡)	비고
신설	A	A-1	서초구 서초동 1365-8번지 외 7필지	2,805.1	-

2. 획지의 규모와 구성에 관한 결정조서

구분	가구번호	위치	면적(㎡)	비고
신설	A	서초동, 1365-18, 1365-8, 1365-9, 1365-10, 1365-17, 1365-19, 1365-20, 1365-21	2,805.1	공동개발지정

3. 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서(신설)

구분		건축물 용도	비고
용도	지정용도(A) (주거부분)	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령[별표1]제2호의 공동주택^{주1)} (주거비율:연면적^{주2)}의 80% 초과 ~ 90% 이하 	-
	불허용도(1) (비주거부분)	<ul style="list-style-type: none"> 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) 제1종 근린생활시설 중 안마원 제2종근린생활시설 중 단란주점/안마시술소 의료시설중 정신병원, 격리병원, 요양병원 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설 장례식장/ 위락시설 	-

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제2조제3호 및 제4호, 제6호의 공공임대주택 및 민간임대주택에 한함

주2) 연면적에서 주차장면적은 제외

나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서(신설)

구분	내용	비고
건폐율	• 60%이하	-
용적률	• 680% 이하	「서울특별시역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」적용
높이	• 80m 이하	주변지역(양재지구단위계획 간선변) 고려한 최고높이 지정 건축법에 따름

■ 결정 사유서

구분	변경내용	변경사유
건폐율	• 60% 이하	「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따른 건폐율 및 용적률 체계를 준용하여 역세권 청년주택을 건립하기 위함
용적률	• 680% 이하	
높이	• 80m 이하	주변지역(양재지구단위계획 간선변)을 고려한 최고높이 지정

• 건축계획 적용기준(신설)

구분		계획기준	계획사항	비고
공공기여율		• 부지면적의 25%이상 ^{주1)}	기본용적률 680% 부여	· 모든 항목을 총족하여야 함
비주거비율		• 10%이상~20%미만 ^{주2)}		
주택 건설기준	공공 : 민간	• 25% : 75%		
	주택규모	• 공공임대주택 : 전용 45㎡이하 • 민간임대주택 : 전용 60㎡이하		
건축물 형태	21세기미래형 주거환경 조성을위한 주요 정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적 이행		
주민 공동시설	커뮤니티 시설	• 주민공동시설 설치대상		

주1) 용도지역 변경 부지면적의 25%이상

주2) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」(개정 2017.11.16)준용

4. 기타사항에 관한 결정조서(신설)

가. 교통에 계획에 관한 사항

구분	계획내용	비고
차량출입 불허구간	• 남부순환로변	-

나. 공공기여 계획

구분	기본용적률	공공기여율	계 획	비고
제3종일반주거지역 →일반상업지역	680%	용도지역 변경 부지면적의 25%이상 ^{주1)} (701.28㎡이상)	용도지역 변경 부지면적의 25% (701.36㎡)	-

※공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고, 부속토지는 시장에게 기부채납함.

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」(개정 2017.11.16) 3-3-1적용

III. 서울시 도시·건축공동위원회 심의(권고사항)

- 2017년 서울시 제19차 도시건축공동위원회(2017.12.13.) 권고사항
 - 청년주택 건립 목적을 고려하여 1층 근린생활시설 조정 등을 통해 공공업무시설 및 청년지원 시설을 저층 배치하는 것을 검토

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

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

V. 관계서류 열람방법

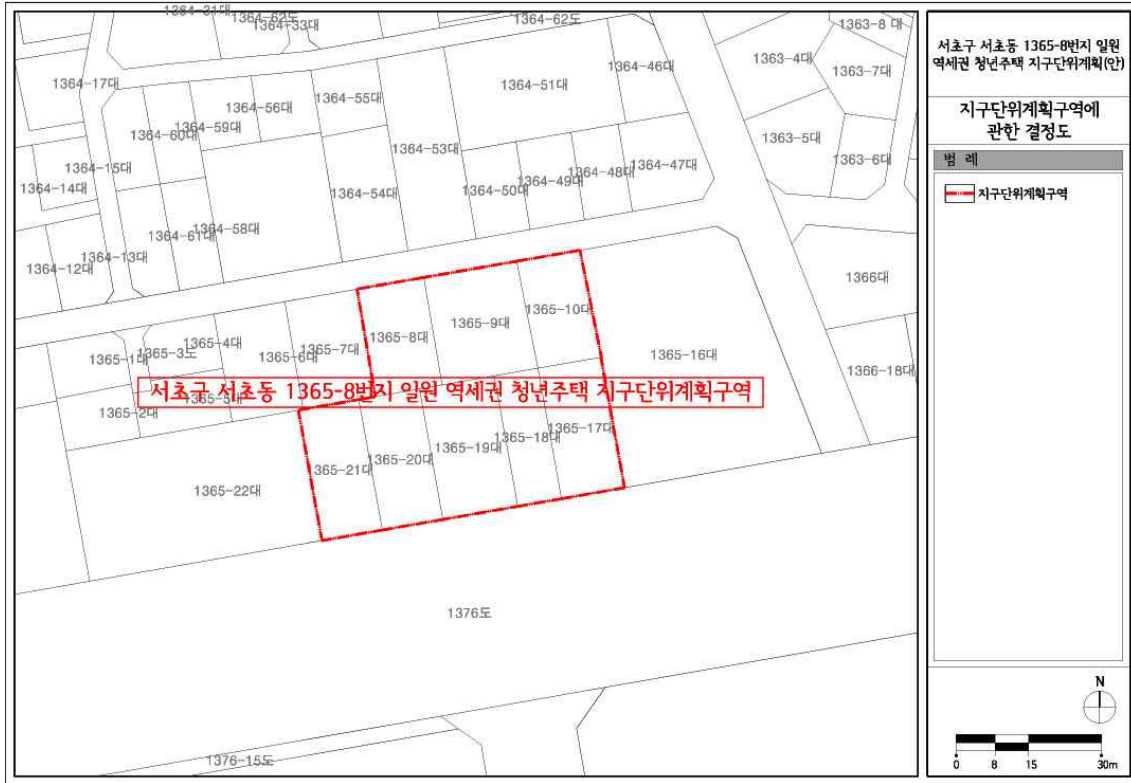
- 서울시청 3층 임대주택과(02-2133-7053)와 서초구청 6층 도시계획과(02-2155-6791)에 비치하여 열람하고 있습니다.

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

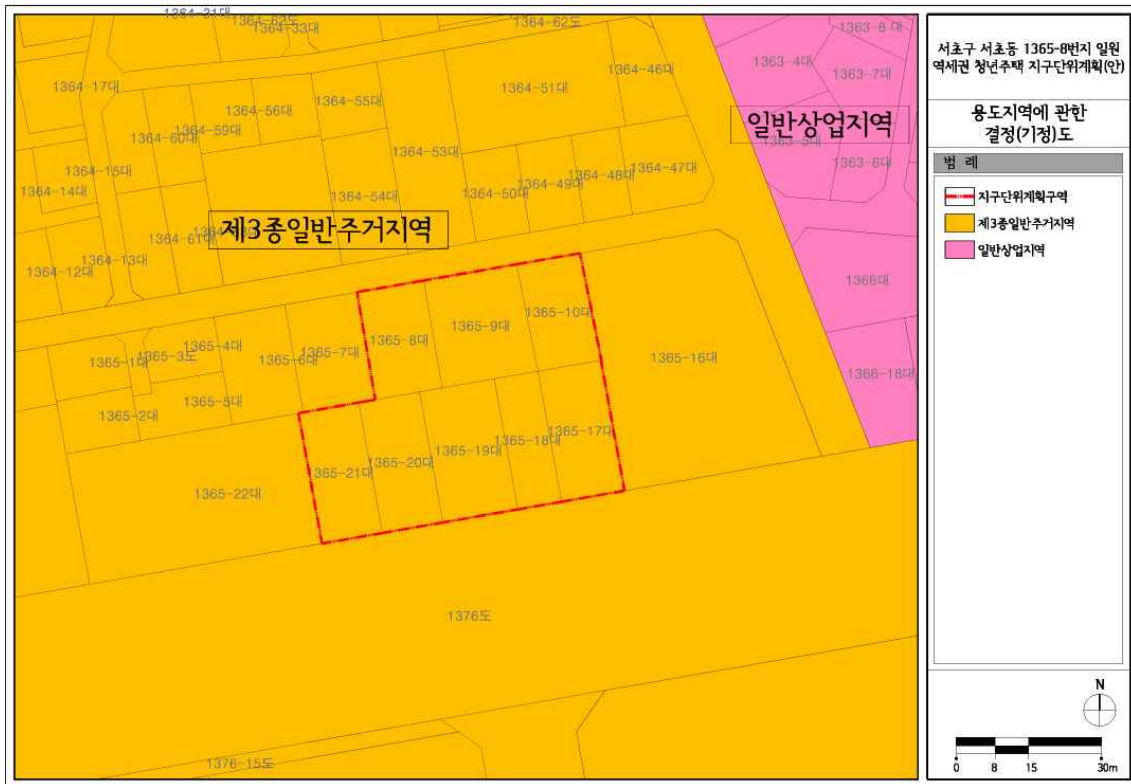
VI. 청년주택 건립계획 및 운영 등에 관한 사항

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

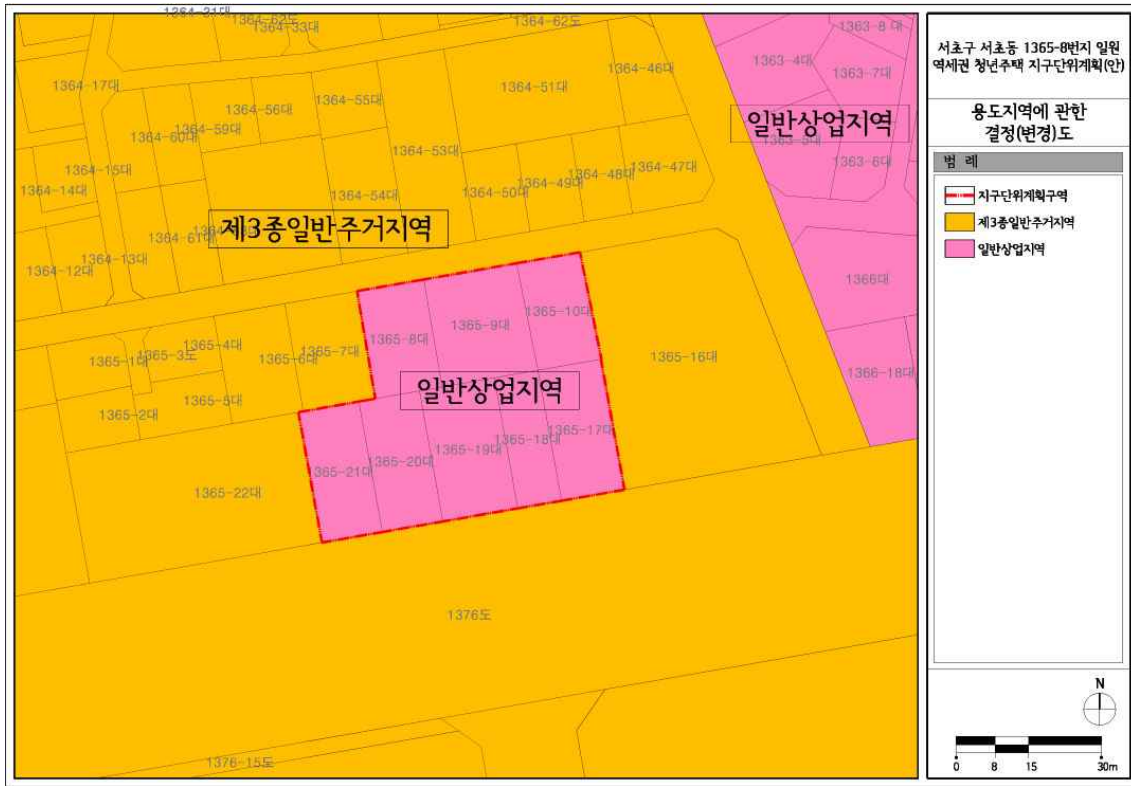
■ 지구단위계획구역 결정도



■ 용도지역에 관한 결정도(기정)



■ 용도지역에 관한 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도

