

## 강남구 역삼동 738-29번지 일원 역세권 청년주택 도시관리계획 결정 (지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 수립)을 위한 열람공고

1. 서울특별시 강남구 역삼동 738-29번지 외 2필지(738-30, 738-32)에 역세권 청년주택 사업 관련 도시관리계획 결정(지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 수립)을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조와 「서울특별시 도시계획조례」 제7조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제8조에 따라 주민 등의 의견을 청취하고자 아래와 같이 열람공고 합니다.
2. 본 도시관리계획 결정에 대하여 의견이 있을 경우 주민 등 이해관계인은 열람 기간 내에 의견서를 서면으로 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2019년 11월 7일  
서울특별시장

I. 열람기간 : 2019. 11. 7. ~ 11. 21. (공고일 다음날부터 14일 간)

II. 열람 및 의견서 제출 장소 : 서울특별시청 3층 주택공급과 역세권계획팀(☎ 02) 2133-6292)

III. 열람내용 : 도시관리계획 결정(지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 수립) 사항

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	

□ 결정사유서

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
-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도지역 : 제3종일반주거지역 →준주거지역</li> <li>• 면적 : 640.4㎡</li> </ul>	「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 따른 역세권 청년주택 건립을 위한 용도지역 변경

나. 용도지구 결정 조서: 변경없음

③ 기반시설에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

④ 가구 및 획지에 관한 결정(변경) : 신설  
가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

도면번호	가구번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		비 고
			위치	면적(m <sup>2</sup> )	
-	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 획지로 신설	「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 따른 역세권 청년주택 건립

⑤ 건축물 등에 관한 결정조서 : 신설  
가. 건축물의 용도에 관한 결정

구분		계획내용
용도	지정용도(1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택<sup>주)</sup></li> <li>• 제1종근린생활시설</li> <li>• 제2종근린생활시설(단, 단란주점, 안마시술소 제외)</li> </ul>
	불허용도(A)	• 지정용도 외 불허

주) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조 제2호의 역세권 2030 청년주택에 한함

□ 결정 사유서

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

나. 건축물의 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 주거 지역 높이기준 준용

□ 결정 사유서

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

다. 기타사항에 관한 결정(변경)

구분	내용	비고
건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 논현로변 3m</li> <li>• 이면도로변 1m</li> </ul>	-
차량출입불허구간	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 논현로변 차량진출입 불허</li> </ul>	-

□ 결정 사유서

도면번호	결정내용	결정사유
-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축한계선</li> </ul>	원활한 보행환경 조성
-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 차량출입 불허구간</li> </ul>	논현로변의 원활한 교통흐름을 위해 논현로에서 차량진출입 불허

라. 역세권 청년주택 기본요건(신설)

구분	운영기준	계획내용	비고
공공기여율	10% 이상	10.42%	-
비주거비율	15% 이하	14.00%	지하 1층 지상 1층 지상 2층
주택규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공임대 : 45㎡ 이하</li> <li>• 민간임대 : 60㎡ 이하</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공임대 : 17.91㎡, 18.22㎡(원룸형) 30.17㎡, 30.27㎡(신혼형)</li> <li>• 민간임대 : 15.86㎡, 17.91㎡, 18.22㎡, 20.01㎡, 22.49㎡, 20.78㎡, 22.27㎡ (원룸형) 30.17㎡, 30.27㎡(신혼형)</li> </ul>	전용면적
건축물형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2가지 사항 이상 의무 이행                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 리모델링이 쉬운 구조</li> <li>- 커뮤니티 지원시설의 설치계획</li> <li>- 에너지 효율 건축물</li> <li>- 친환경 건축물</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2가지 이행                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 에너지 효율 건축물</li> <li>- 친환경 건축물</li> </ul> </li> </ul>	-
커뮤니티시설	100㎡ 이상 설치	100.43㎡	지상 2층 지상 13층

마. 공공기여 계획(신설)

구분	내용		비고
	기준	계획	
기본용적률 (부지면적)	10% 이상	10.42%	제3종일반주거지역 → 준주거지역
	64.04㎡	66.71㎡	
상한용적률 (연면적)	320.20㎡	326.15㎡	기본용적률 외 증가된 용적률의 1/2 (50%) 이상 공공임대주택으로 계획

IV. 관계도서 : 생략(열람장소에 비치). 끝.