

◆ 서울특별시고시 제2020-128호

## 서초구 반포동 705 일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역 및 계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 서초구 반포동 705번지 일원에 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택)사업 관련 도시관리계획(지구단위계획구역 지정 및 계획 수립)에 대하여, 2019년 제12차 도시·건축공동위원회 심의(2019.12.03.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조, 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 4월 2일  
서울특별시장

### I. 역세권 청년주택 사업개요

- 위치 : 서울특별시 서초구 반포동 705번지 외 1필지(705-4)
- 면적 : 610.9㎡
- 결정취지 : 논현역 인근 지역에 청년층 주거안정을 위한 공공지원민간임대주택 건립과 더불어 계획적인 역세권 개발을 위해 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)을 결정(변경)코자 함.

### II. 도시·군관리계획(지구단위계획) 결정(변경)

#### ① 지구단위계획구역에 관한 결정(신설)

##### 1. 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경 후	
신설	-	서초구 반포동 705 일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역	서초구 반포동 705, 705-4	-	증) 610.9	610.9	

##### 2. 지구단위계획구역 결정사유서

구분	구역명	면적(㎡)	결정사유
신설	서초구 반포동 705 일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역	610.9	• 청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」에 따라 지구단위계획구역 결정

## ② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

### 1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

#### 가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구 성 비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거 지역	소계	610.9	-	610.9	100.0	
	제3종일반주거지역	610.9	감) 610.9	-	-	
	준주거지역	-	증) 610.9	610.9	100.0	

#### 나. 용도지역에 관한 결정(변경)사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	서초구 반포동 705 일원	제3종 일반주거지역	준주거지역	610.9	<ul style="list-style-type: none"> <li>청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역을 변경함</li> </ul>

## ③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(신설)

### 1. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서

#### 가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가구번호	획지번호	위치	면적(㎡)	계획 내용	비고
-	-	서초구 반포동 705, 705-4	610.9	획지계획	

#### 나. 가구 및 획지에 관한 결정사유서

구분	결정내용	결정사유
신설	<ul style="list-style-type: none"> <li>획지계획 신설</li> <li>- 서초구 반포동 705, 705-4번지</li> <li>- 면적 : 610.9㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>『서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례』에 따라 공공임대주택을 포함한 역세권 청년주택을 건립하기 위해 획지계획 결정</li> </ul>

## 2. 건축물 등에 관한 결정조서

### 가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

결정조서

도면번호	위치	구분	계획내용	비고
-	서초구 반포동 705일원	용도	지정용도 (가) • 공동주택(주거복합) <sup>주)</sup> 불허용도 (A) • 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) • 제2종근린생활시설 중 단란주점/안마시술소 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원 • 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 위락시설 • 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설 (단, 주유소 제외) • 장례식장	서초구 반포동 705 일원 역세권 청년주택에 한함

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

결정사유서

구분	결정내용	결정사유
신설	• 지정용도, 불허용도 신설	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 지정용도 및 불허용도를 결정함.

### 나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서

결정조서

도면번호	위치	구분	계획내용	비고	
-	서초구 반포동 705일원	건폐율	• 60% 이하	서초구 반포동 705 일원 역세권 청년주택에 한함	
		용적률	기본용적률		• 400% 이하
			상한용적률		• 법적용적률(500%) 이하
		최고높이	• 50m 이하		

※ 상한용적률은 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거하여 적용함.

결정사유서

구분	결정내용	결정사유
신설	용적률	• 기본용적률 : 400%이하 • 상한용적률 : 법적용적률(500%)이하 • 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」, 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용함.
	최고높이	• 50m 이하 • 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 도시·건축공동 위원회 심의를 통해 결정함.

다. 용적률 적용기준

구분		적용기준	계획내용	완화내용	비고
공공기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	<ul style="list-style-type: none"> <li>기본공공기여율: 대지면적의 10% 이상</li> <li>추가공공기여율: 추가용적률 연면적 50%이상을 부지면적으로 환산</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공임대주택 부속토지 면적 : 118.74㎡ (19.4%)</li> <li>① 기본공공기여 : 61.09㎡ (10.0%)</li> <li>② 추가공공기여 : 57.65㎡ (9.4%)</li> <li>→ ① + ② = 118.74㎡ (19.4%)</li> </ul>	기본용적률 400% 부여  상한용적률 500% 부여	모든 항목 충족  (서초구 반포동 705일원 역세권 청년주택에 한함)
건축물 용도구분	비주거비율	<ul style="list-style-type: none"> <li>15% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>비주거비율 : 11.67%</li> </ul>		
주택 건설 기준	주택규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하</li> <li>민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공임대주택 : 전용 16㎡ 계획</li> <li>민간임대주택 : 전용 16㎡, 18㎡, 30㎡, 32㎡ 계획</li> </ul>		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	<ul style="list-style-type: none"> <li>리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>에너지 효율 건축물</li> <li>친환경 건축물</li> </ul>		
주민공동시설		<ul style="list-style-type: none"> <li>주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민공동시설 설치</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지상2층에 100.84㎡ 계획</li> </ul>		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

※ 상기 계획내용은 관계법령 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 내에서 건축계획시 조정될 수 있음.

□ 결정사유서

구분	결정내용	결정사유
신설	<ul style="list-style-type: none"> <li>용적률 완화항목 및 내용 신설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>『서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례』에 따라 공공임대주택을 포함한 역세권 청년주택을 건립하기 위해 『서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준』을 준용하여 용적률 완화항목 및 내용 결정</li> </ul>

라. 공공기여계획

구분	기본용적률	공공기여율	계획내용	비고
제3종일반주거지역 → 준주거지역	400%	<ul style="list-style-type: none"> <li>기본공공기여율 : 대지면적의 10%이상 - 61.09㎡ (10.0%)</li> <li>추가공공기여율 : 기본용적률을 초과하는 용적률 50%에 해당하는 세대의 대지지분 - 57.65㎡ (9.4%)</li> <li>61.09㎡ + 57.65㎡ = 118.74㎡ (19.4%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>118.74㎡ (19.4%)</li> </ul>	서초구 반포동 705일원 역세권 청년주택에 한함

※ 「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

건축선에 관한 결정조서

구분	적용대상	적용기준	계획내용
건축한계선	· 간선도로변(신반포로 30m)	3m	· 보도형 조성(간선부 보행구간 확보)

건축선에 관한 결정사유서

구분	결정내용	결정사유
신설	· 건축한계선 신설 - 간선도로변(신반포로 30m) : 3m	· 간선도로변 보행안전을 위하여 건축선(3m) 지정 사항 반영

④ 기타사항에 관한 결정조서

가. 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서

차량동선에 관한 결정조서

구분	적용대상	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	· 간선도로변(신반포로 30m)	· 간선부 신반포로(30m)변 차량출입 불허	

차량동선에 관한 결정사유서

구분	결정내용	결정사유
신설	· 차량진출입불허구간 : 간선도로변	· 간선부 차량 소통 및 보행안전을 위한 차량진출입불허구간 결정

나. 기타사항

구분	계획내용	비고
기타	· 연접부 경관계획 관련 인접대지경계선 및 도로와 직접 접하는 경우 높이제한 사항 등 완화	

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

- 첨부된 결정도면 등은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

### Ⅳ. 관계서류 열람방법

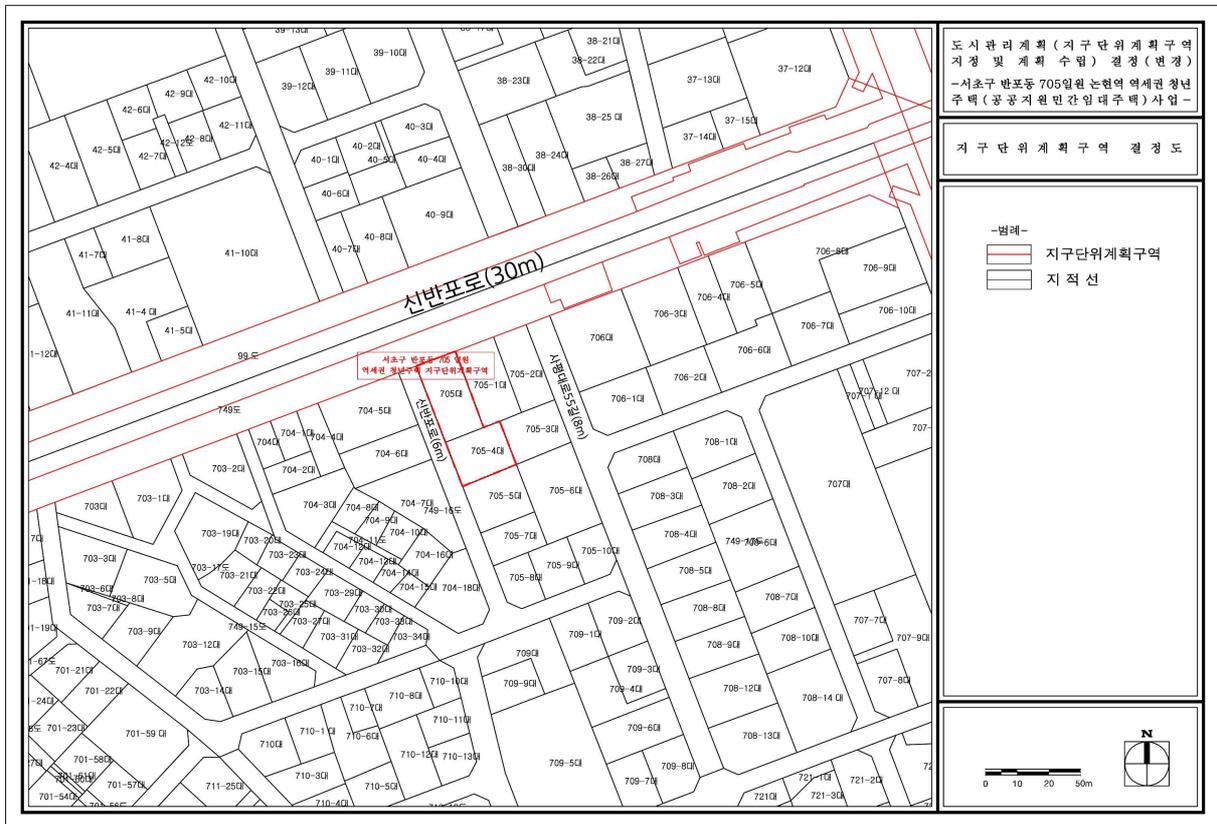
- 관계서류는 서울시청 주택공급과(☎02-2133-6296) 및 서초구청 도시계획과(☎02-2155-6794)에 비치하여 일반인에게 열람토록 함.
- 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정임

### Ⅴ. 청년주택 건립계획 및 운영 등에 관한 사항

- 기타 청년주택 건립 및 임대료 등 운영에 관한 사항을 규정한 ‘역세권 청년주택 건립에 대한 표준협약서’는 건축허가 전에 서울특별시장과 사업시행자간 협약체결을 하여야 하며 허가권자(구청장)는 이를 건축허가 조건으로 부여하여야 함.

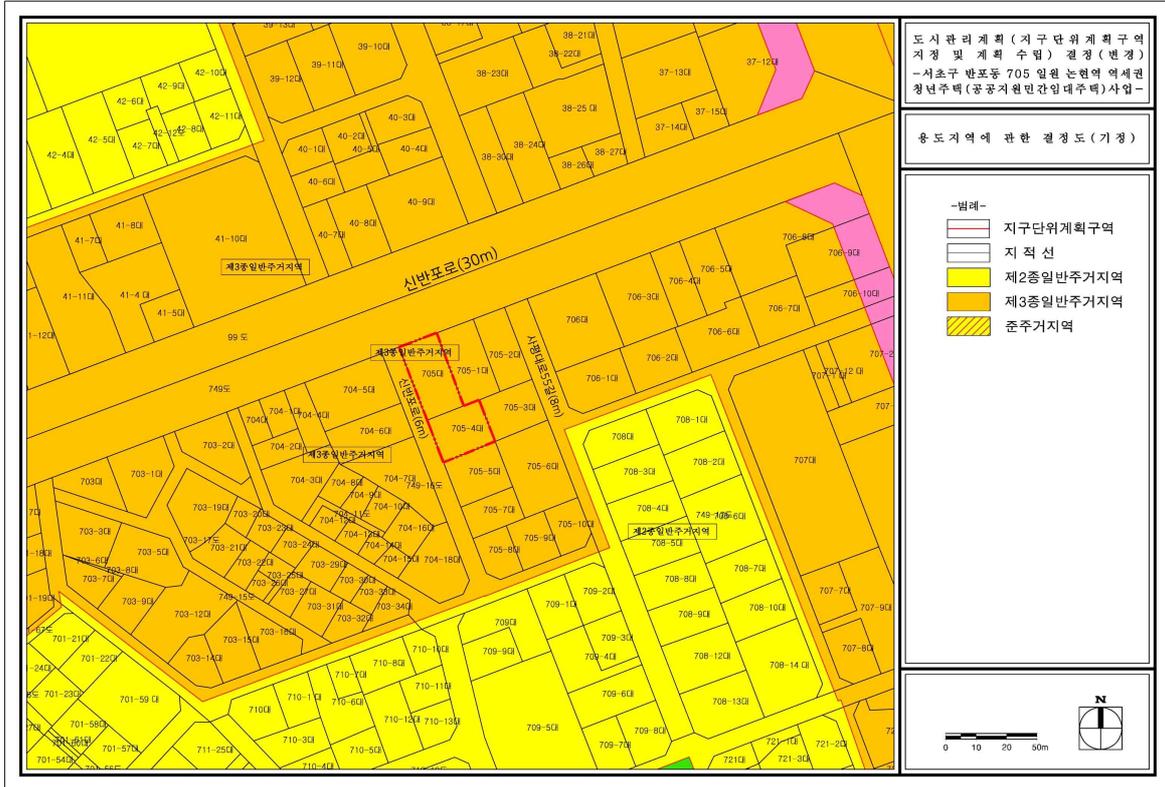
## ■ 붙임 : 결정도면

#### 1. 지구단위계획구역에 관한 결정도



## 2. 지구단위계획에 관한 결정도

### ○ 용도지역에 관한 결정도(기정)



### ○ 용도지역에 관한 결정도(변경)

