

◆ 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"> 청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역을 변경함

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

2. 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

결정조서

도면번호	위치	구분		계획내용	비고
-	서초구 반포동 705일원	용도	지정용도 (가)	• 공동주택(주거복합) ^{주)}	서초구 반포동 705 일원 역세권 청년주택에 한함
			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	

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	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」, 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용함.
	최고높이	• 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"> 기본공공기여율: 대지면적의 10% 이상 추가공공기여율: 추가용적률 연면적 50%이상을 부지면적으로 환산 	<ul style="list-style-type: none"> 공공임대주택 부속토지 면적 : 118.74㎡ (19.4%) ① 기본공공기여 : 61.09㎡ (10.0%) ② 추가공공기여 : 57.65㎡ (9.4%) → ① + ② = 118.74㎡ (19.4%) 	기본용적률 400% 부여 상한용적률 500% 부여	모든 항목 충족 (서초구 반포동 705일원 역세권 청년주택에 한함)
건축물 용도구분	비주거비율	<ul style="list-style-type: none"> 15% 이하 (가로변 비주거 설치 의무) 	<ul style="list-style-type: none"> 비주거비율 : 11.67% 		
주택 건설 기준	주택규모	<ul style="list-style-type: none"> 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하 	<ul style="list-style-type: none"> 공공임대주택 : 전용 16㎡ 계획 민간임대주택 : 전용 16㎡, 18㎡, 30㎡, 32㎡ 계획 		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	<ul style="list-style-type: none"> 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행 	<ul style="list-style-type: none"> 에너지 효율 건축물 친환경 건축물 		
주민공동시설		<ul style="list-style-type: none"> 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민공동시설 설치 	<ul style="list-style-type: none"> 지상2층에 100.84㎡ 계획 		

※ 「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"> 용적률 완화항목 및 내용 신설 	<ul style="list-style-type: none"> 『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

라. 공공기여계획

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

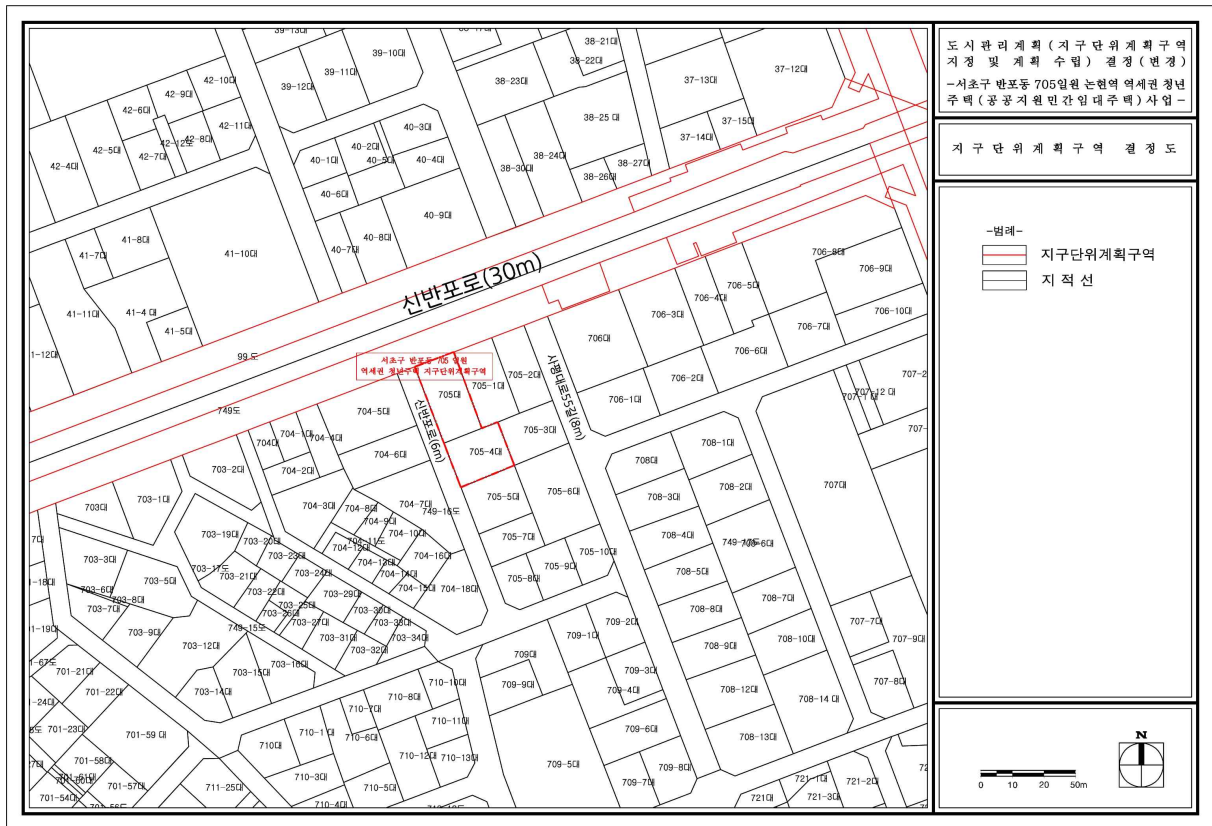
- 관계서류는 서울시청 주택공급과(☎02-2133-6296) 및 서초구청 도시계획과(☎02-2155-6794)에 비치하여 일반인에게 열람토록 함.
- 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정임

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.

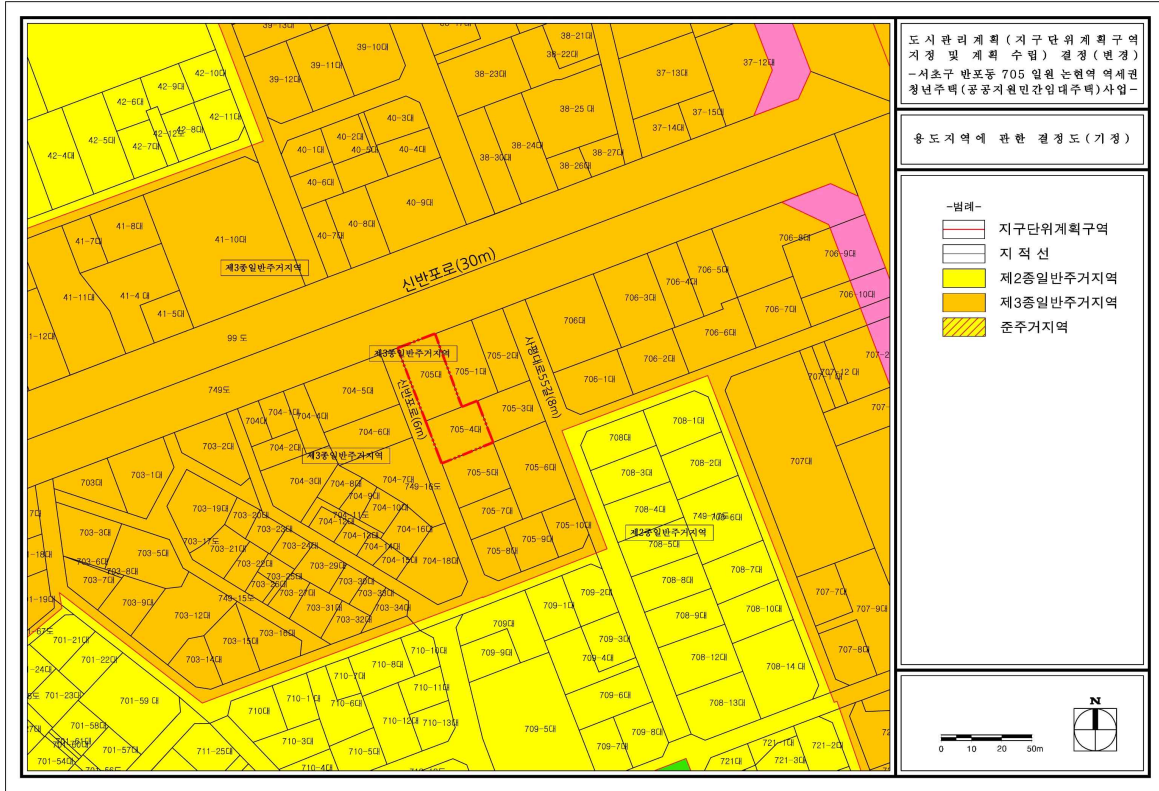
■ 붙임 : 결정도면

1. 지구단위계획구역에 관한 결정도

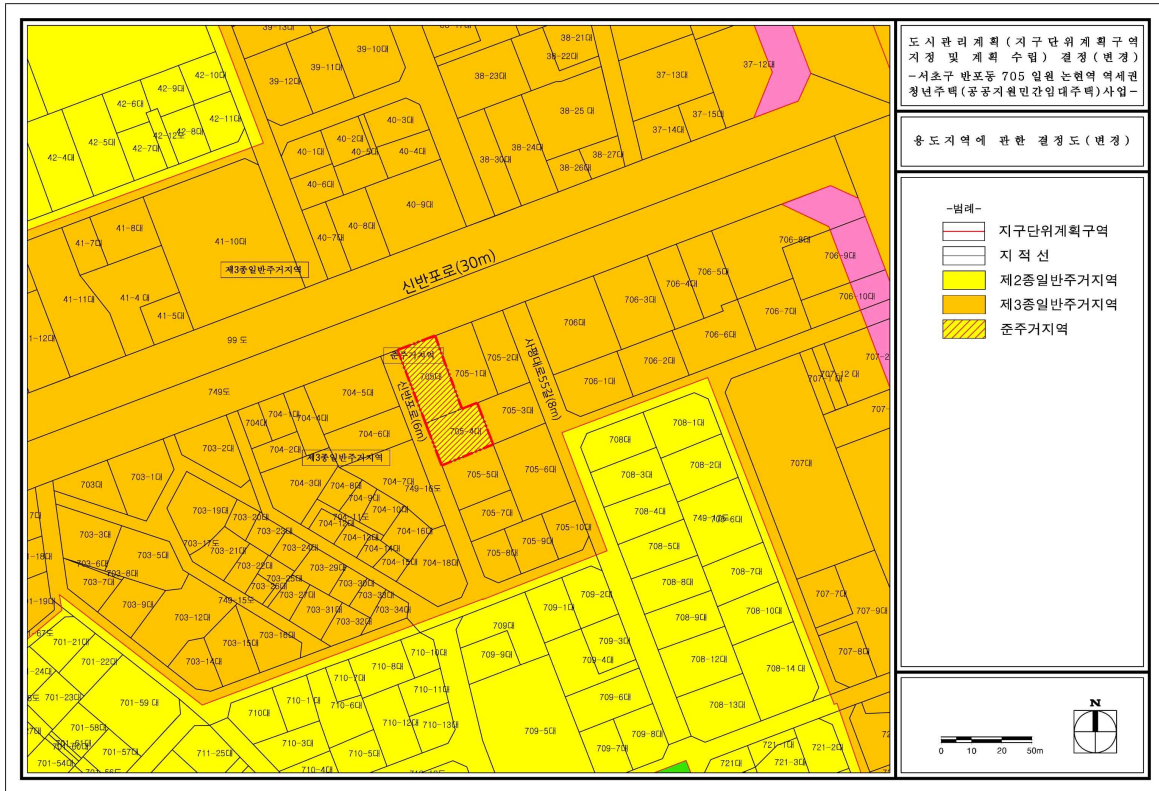


2. 지구단위계획에 관한 결정도

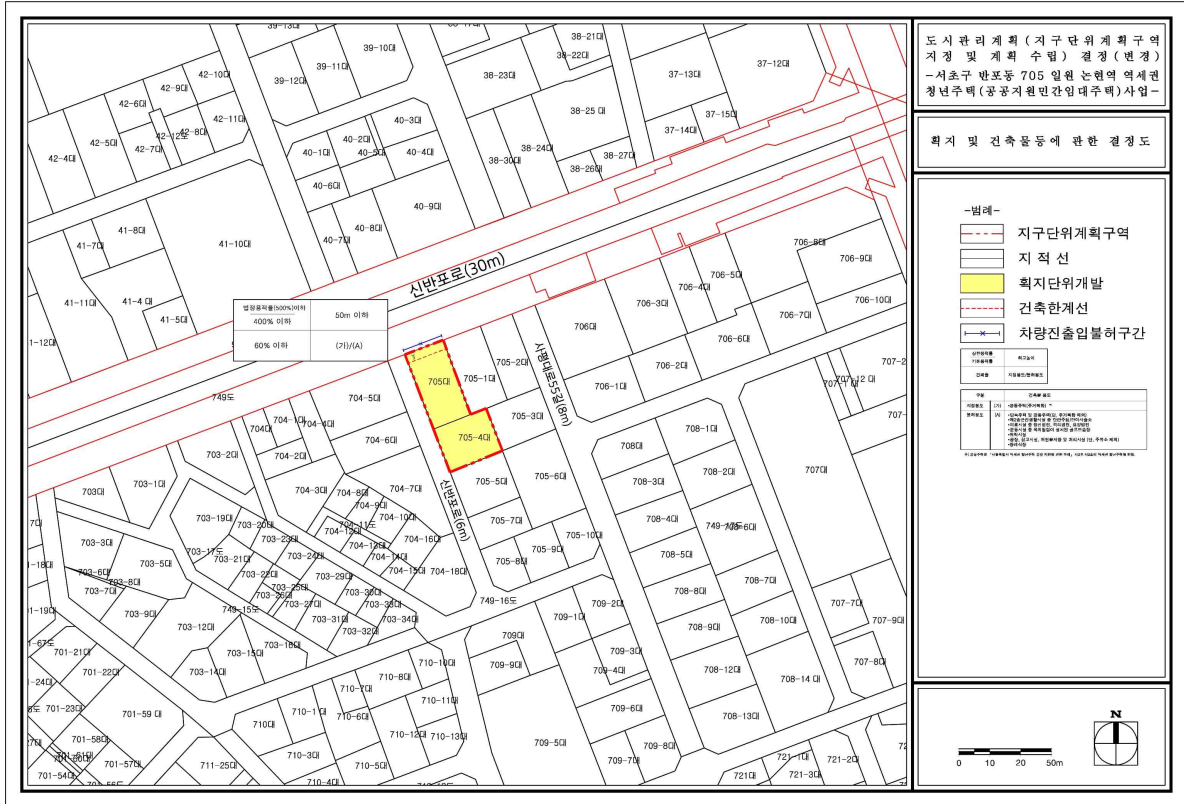
○ 용도지역에 관한 결정도(기정)



○ 용도지역에 관한 결정도(변경)



○ 획지 및 건축물등에 관한 결정도



도시관리계획(지구단위계획구역 지정 및 계획 수립) 결정(변경)
-서초구 반포동 705 일원 논현역 역세권 청년주택(공공거원민간합대주택)사업-

획지 및 건축물등에 관한 결정도

-범례-

- 지구단위계획구역
- 지적선
- 획지단위개발
- 건축한계선
- 차량진출입불허구간

설계번호	제2024-001
작성일자	2024.08.20
작성인	김민준
승인인	김민준
승인일자	2024.08.20

1. 본 결정은 「도시관리계획법」 제15조제1항제1호에 의거하여 결정된 것으로, 「도시관리계획법」 제15조제2항에 의거하여 결정된 사항에 대해서는 별첨된 결정서 참조하시길 바랍니다.
 2. 본 결정은 「도시관리계획법」 제15조제1항제1호에 의거하여 결정된 것으로, 「도시관리계획법」 제15조제2항에 의거하여 결정된 사항에 대해서는 별첨된 결정서 참조하시길 바랍니다.
 3. 본 결정은 「도시관리계획법」 제15조제1항제1호에 의거하여 결정된 것으로, 「도시관리계획법」 제15조제2항에 의거하여 결정된 사항에 대해서는 별첨된 결정서 참조하시길 바랍니다.

