

◆ 서울특별시고시 제2024-496호

**서초구 양재동 산 17-7 공공지원민간임대주택(청년안심주택)
공급촉진지구 지정(변경)·지구계획 승인(변경) 고시 및
도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정·지형도면 고시**

서울특별시 고시 제2019-360호(2019.11.7.), 제2021-428호(2021.8.5.), 제2022-395호(2022.9.29.)로 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택)공급 촉진지구 및 지구계획 승인된 양재동 산 17-7 일원 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택)공급 촉진지구에 대하여, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제28조 및 같은 법 시행령 제24조, 「서울시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 서초구 양재동 산17-7 청년안심주택(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구 지정(변경) 및 지구계획 승인(변경) 고시합니다.

2024년 10월 24일

서울특별시장

I. 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적 (변경 없음)
2. 촉진지구의 지정일 (변경)
 - 지정 : 지구지정일 ~ 2025. 10.
 - 변경 : 지구지정일 ~ 2026. 03.
3. 사업의 종류 (변경 없음)
4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명 (변경 없음)
5. 수용하거나 사용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭), 주소(변경 없음)
6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항(변경 없음)

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요 (변경 없음)
2. 사업시행자의 성명 또는 명칭 (변경 없음)
3. 사업기간 및 채원조달계획 (변경)
 - 지정 : 지구지정일 ~ 2025. 10.
 - 변경 : 지구지정일 ~ 2026. 03.
4. 토지이용계획 (변경없음)
5. 인구·주택 수용계획(변경)
 - 가. 인구·주택수용계획 (변경)
 - 1) 총 계획 인구수 및 세대수 (변경)
 - 계획인구수 : (기정) 400명 → (변경) 462명 [증 62명]
 - ※ 역세권 청년주택 공급대상을 고려하여 가구당 인구수는 「공공주택 업무처리지침」의

‘행복주택 공급계층별 가구당 인구수 기준’ 을 적용(청년(일반형 1.0, 셰어형 2.0), 신혼부부 2.65)

- 세대수 : (기정) 192호(공공 64호, SH 선매입 20호, 민간 108호)
→ (변경) 224호(공공 66호, SH 선매입 20호, 민간 138호)
- 계획인구수 및 세대수

구분	계획인구수	세대수	비고
기정	400	192	-
변경	462	224	-

[기정] 세대수 및 수용인구

구 분			세대수(세대)	비율(%)	수용인구(인)	비율(%)	비고
기정	공공 임대주택	21 TYPE	41	21.40	41	10.20	청년(일반형)
		38 TYPE	16	8.30	42	10.50	신혼부부
		57 TYPE	7	3.60	18	4.50	신혼부부
		소 계	64	33.30	101	25.20	-
	SH 선매입	21 TYPE	20	10.40	20	5.00	청년(일반형)
		소 계	20	10.40	20	5.00	-
	공공지원 민간 임대주택	21 TYPE	3	1.60	3	0.80	청년(일반형)
		38 TYPE	16	8.30	42	10.50	신혼부부
		57 TYPE	41	21.40	108	27.00	신혼부부
		59A TYPE	32	16.70	84	21.00	신혼부부
		59B TYPE	16	8.30	42	10.50	신혼부부
		소 계	108	56.30	279	69.80	-
	합 계		192	100.00	400	100.00	-

[변경] 세대수 및 수용인구

구 분			세대수(세대)	비율(%)	수용인구(인)	비율(%)	비고
변경	공공 임대주택	23 TYPE	41	18.30	41	8.87	1인(청년일반형)
		40 TYPE	13	5.80	34	7.36	신혼부부
		45 TYPE	12	5.36	32	6.93	신혼부부
		소 계	66	29.46	107	23.16	-
	SH 선매입	23 TYPE	20	8.93	20	4.33	1인(청년일반형)
		소 계	20	8.93	20	4.33	-
	공공지원 민간 임대주택	23 TYPE	19	8.48	19	4.11	1인(청년일반형)
		40 TYPE	3	1.34	8	1.73	신혼부부
		45 TYPE	4	1.79	11	2.38	신혼부부
		46 TYPE	32	14.29	85	18.40	신혼부부
		51 TYPE	64	28.57	170	36.80	신혼부부
		54 TYPE	16	7.14	42	9.09	신혼부부
		소 계	138	61.61	335	72.51	-
	합 계		224	100.00	462	100.00	-

6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치계획 (변경없음)
 7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획 (변경없음)
 8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항 : [불입]

[불입]

1. 도시·군관리계획 결정 사항 (변경)

- 가. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정 조서(변경 없음)
 나. 토지이용 및 기반시설에 관한 결정사항(변경 없음)
 다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항 (변경)
 1) 가구 및 획지에 관한 결정조서 (변경없음)
 2) 건축물에 관한 결정 조서(변경)
 (1) 건축물의 용도 (변경없음)
 (2) 건축물의 밀도 결정조서 (변경없음)
 (3) 용적률 적용기준(의무사항)에 관한 결정(변경)
 ■ 용적률 적용기준 (변경)

[기정]

구분		내용	계획사항	원화내용
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	부지면적의 30%에 해당 하는 공공시설	공공임대주택 부속토지 (450.94㎡, 20.609%) 건축물 기부채납(210.28㎡, 9.61%) ※ 건물 환산면적 : 114.69㎡, 토지지분 : 95.59㎡	기본 용적률 680% 부여
건축물 용도 구분	비주거비율	10%이상, 20%미만 (가로변 비주거 설치 의무)	주거 : 비주거 = 89.58% : 10.42%	
	주거비율	80%초과 90%이하		
주택 건설 비중	주택규모	공공임대주택 : 전용 60㎡ 이하 민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하 SH선매입 : 전용 22㎡ 이하	공공임대주택 : 21㎡, 38㎡, 57㎡ 민간임대주택 : 21㎡, 38㎡, 57㎡, 59A㎡, 59B㎡ SH선매입 : 21㎡ 계획	
건축물 형태	21세기미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획 에너지 효율 건축물 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	에너지효율 건축물 계획(2등급) 친환경 건축물 계획 (우수등급)	
주민 공동시설	커뮤니티시설	주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민 커뮤니티시설 설치	커뮤니티시설 계획 : 1,177.27㎡	

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용

[변경]

구분		내용	계획사항	완화내용
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	부지면적의 30%에 해당 하는 공공시설	공공임대주택 부속토지 (448.32㎡, 20.49%) 건축물 기부채납(213.94㎡, 9.78%) ※ 건물 환산면적 : 116.76㎡, 토지지분 : 97.18㎡	기본 용적률 680% 부여
건축물 용도 구분	비주거비율	10%이상, 20%미만 (가로변 비주거 설치 의무)	주거 : 비주거 = 89.52% : 10.48%	
	주거비율	80%초과 90%이하		
주택 건설 비중	주택규모	공공임대주택 : 전용 60㎡ 이하 민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하 SH선매입 : 전용 22㎡ 이하	공공임대주택 : 23㎡, 40㎡, 45㎡ 민간임대주택 : 23㎡, 40㎡, 45㎡, 46㎡, 51㎡, 54㎡ SH선매입 : 23㎡	
건축물 형태	21세기미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획 에너지 효율 건축물 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	에너지효율 건축물 계획(2등급) 친환경 건축물 계획 (우수등급)	
주민 공동시설	커뮤니티시설	주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민 커뮤니티시설 설치	커뮤니티시설 계획 : 1,170.57㎡	

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용

— 용적률 적용기준 변경 사유

도면번호	변경사유	비고
-	· 건축계획 변경으로 용적률 적용기준(공공기여율, 건축물 용도구분, 주택건설비중, 주민공동시설) 변경	-

라. 공공기여계획(변경)

구분	계획내용		기부채납 면적		비고
			기정	변경	
공공 임대주택	양재동 산 17-7	공공임대주택 부속토지	토지지분 450.94㎡	토지지분 448.32㎡	서울특별시상
건축물 기부채납		공공업무시설 환산부지, 부속토지	총 기부채납 : 210.28㎡ ※ 건물 환산면적 : 114.69㎡ 토지지분 : 95.59㎡	총 기부채납 : 213.94㎡ ※ 건물 환산면적 : 116.76㎡ 토지지분 : 97.18㎡	서초구청장

구분	계획내용		기부채납 면적		비고
			기정	변경	
도로 기부채납		도로 조성후 기부채납	117.3㎡ (산17-7:113.3㎡, 34번지 4㎡)	117.3㎡ (산17-7:113.3㎡, 34번지 4㎡)	서울특별시시장
토지 기부채납		토지	-	-	-
합계			778.52㎡	779.56㎡	

※ 향후 토지가 및 건축계획 등에 따라 면적은 조정될 수 있으며, 건축물 기부채납 세부용도에 대해서는 서초구와 협의하여 추후 확정함

- 공공임대주택, 도로는 서울시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함.
- 공공업무시설은 서초구로 귀속되며, 서초구청장이 운영 및 관리함.
- 공공기여계획 변경 사유

도면번호	변경사유	비고
-	건축계획 변경으로 인한 공공임대주택(공공임대주택 부속토지), 건축물 기부채납(공공업무시설/부속토지) 면적 변경	

2. 집단에너지의 공급에 관한 계획 (변경없음)
3. 방재계획 (변경없음)
4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지·물건 및 권리의 수용 및 사용계획 (변경없음)
5. 공공시설의 귀속에 관한 계획 (변경없음)
6. 공사의 감리에 관한 계획 (변경없음)
7. 조성토지의 공급에 관한 계획 (변경없음)
8. 공공지원민간임대주택 건설사업 계획 : 도서참조

III. 관계도면 : [붙임]

IV. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참고

V. 관계서류 열람방법

- 관계서류는 서울시청 전략주택공급과(☎ 02-2133-6297)에 비치하여 일반인에게 열람토록 함.

VI. 청년주택 건립계획 및 운영 등에 관한 사항

- 청년주택 건립계획 및 임대료 등 운영에 관한 사항을 규정한 ‘ ‘역세권 청년주택 건립계획에 대한 표준 협약서’ ’ 는 청년주택운영자문위원회 결과를 반영하여 착공전에 서울특별시장과 사업시행자간 협약체결을 하여야 하며, 표준협약서 내용을 이행하지 아니할 경우 시정조치요청 등 최고 후 사업 인 · 허가 취소 등의 조치를 할 수 있음.

[붙임] : 관계도면

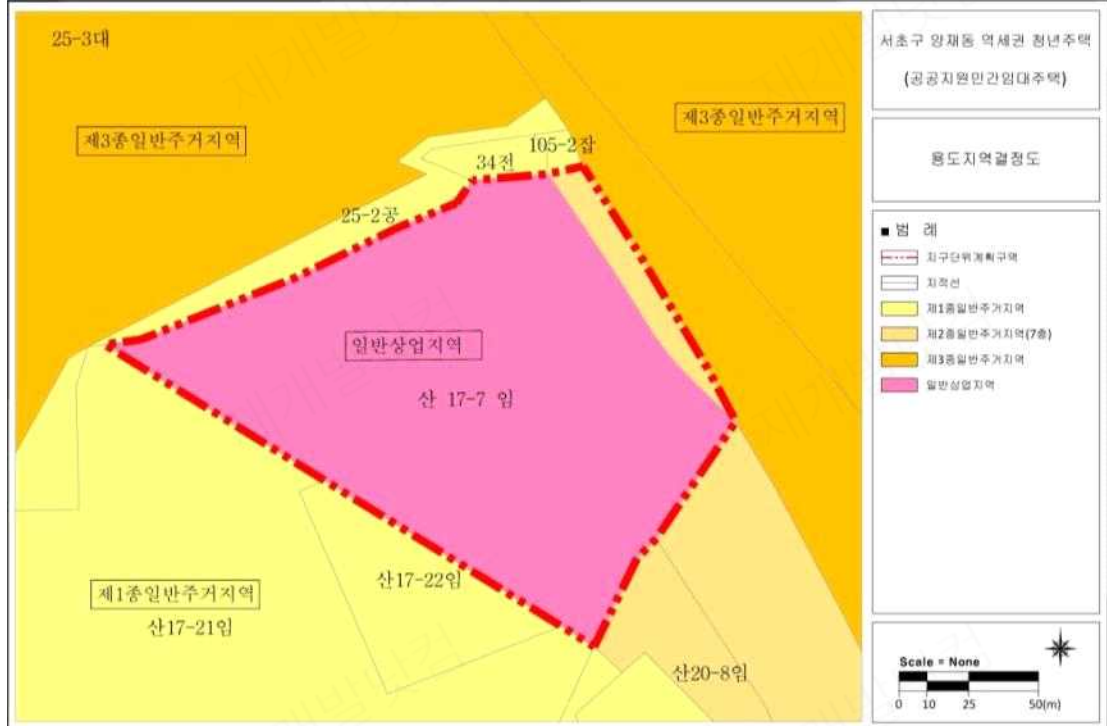
■ 지구단위계획구역 결정도



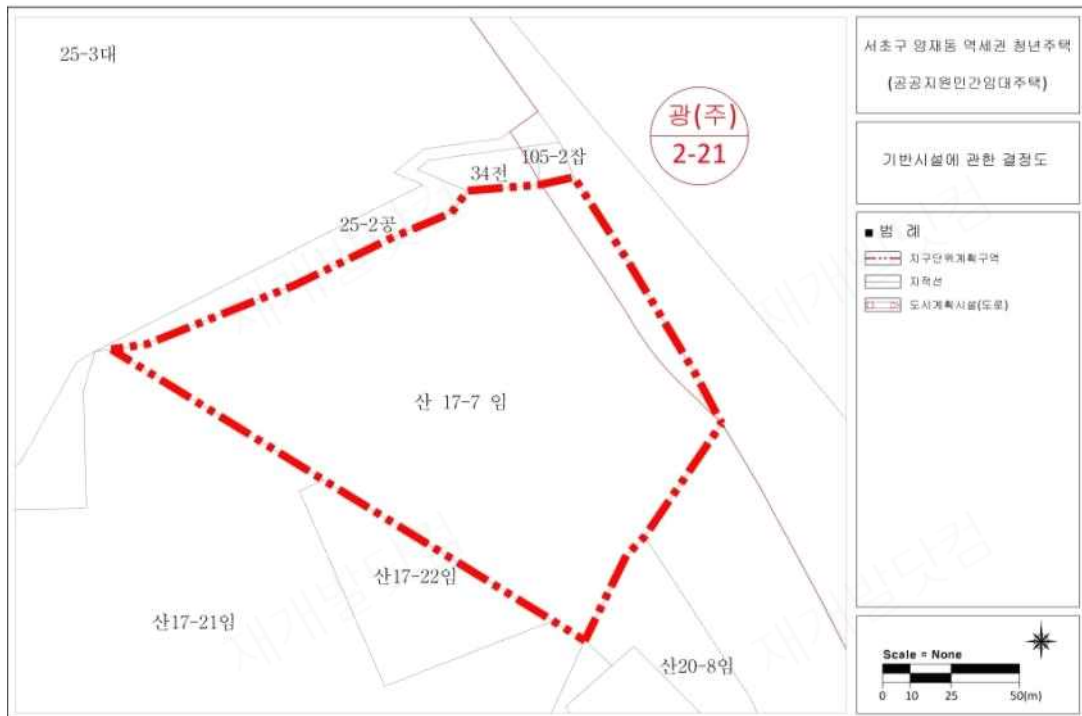
■ 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 결정도



■ 용도지역 · 지구에 관한 결정도



■ 기반시설에 관한 결정도



■ 지구단위계획구역 종합 지침도

