

◆ 서울특별시고시 제2025-197호

**서초구 서초동 1448-1 일대 공공지원민간임대주택(청년안심주택)
공급촉진지구계획 승인(변경) 및 도시관리계획(용도지역, 지구단위계획구역 및
계획)결정(변경) · 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2021-187호(2021.4.15.)로 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 공급 촉진지구 지정 · 지구계획 승인 및 도시관리계획 (용도지역, 지구단위계획구역 및 계획)결정 · 지형도면 및 주택건설사업계획 승인된 서초구 서초동 1448-1 일대 공공지원민간임대주택(청년안심주택)에 대하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제28조 및 같은법 시행령 제24조, 「서울시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 서초구 서초동 1448-1 일대 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구를 지정(변경) 및 지구계획을 승인(변경)하고 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

또한 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조에 따라 서초구 서초동 1448-1 일대 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역 및 계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 4월 17일
서울특별시장

I. 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항(변경 없음)

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항(변경)

1. 지구계획의 개요 (변경 없음)
2. 사업시행자의 성명 또는 명칭 (변경 없음)
3. 사업기간 및 채원조달계획 (변경 없음)
4. 토지이용계획 (변경 없음)
5. 인구·주택수용계획 (변경 없음)
6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치계획 (변경 없음)
7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획 (변경 없음)
8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항 : [붙임] (도면게재생략) (변경)

[붙임]

1. 도시·군관리계획(변경)

- 1) 지구단위계획구역에 관한 결정 사항 (변경 없음)
- 2) 토지이용 및 시설에 관한 결정 사항 (변경 없음)
- 3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정 사항(변경)
 - 가) 가구 및 획지에 관한 사항 (변경 없음)
 - 나) 건축물에 관한 사항(변경)
 - (1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서 (변경 없음)
 - (2) 건축물의 밀도 및 높이에 관한 결정 조서 (변경 없음)
 - (3) 용적률 완화항목 및 내용에 관한 결정(변경) 조서

[기정]

구분		내용	계획사항	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	○ 기본공공기여율 : 20% 이상 (부지면 적 기준) ○ 추가공공기여율 : 기본용적률을 초과 하는 용적률 50%에 해당하는 공공임 대주택의 대지지분	○ 총공공기여 : 30.41% (2,311.74㎡) -기준용적률(540%) 확보를 위한 공공기여량 : 22.88%(1,739.24㎡) ●공공임대주택 부속토지: 20.00% (1,520.20㎡) ●도시계획시설(시장) 해체에 따른 기부채납 : 2.8% (212.94㎡) -추가용적률(640.12%) 확보를 위한 공공기여량 : 7.53%(572.50㎡) ●공공임대주택 추가제공에 따른 상한용적률 확보를 위한 공공 기여: 7.53% (572.50㎡)	●서초구 서초동 1448-1, 1448-2, 1448-3, 1448-4, 1448-6번지 역세권 청년 주택에 한함. ●모든 항목 충족시, 기본용적률 부여
건축물 용도 구분	주거비율	○ 80%초과 90%이하	○ 주거 : 비주거 = 87.93% : 12.07%	
	비주거비율	○ 10%이상,20%미만 (가로변 비주거 설치 의무)		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	○ 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원 시설의 설치 계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무 적으로 이행	○ 커뮤니티 지원시설의 설치 계획 ○ 친환경 건축물	

구분	내용	계획사항	비 고
커뮤니티시설	- 주민공동체 활성화를 위해 200㎡ 이상의 주민 커뮤니티시설 설치 ※300세대 이상: 200㎡ 이상	○ 면적 계 : 2,030.8880㎡ - 주민공동시설 : 702.0437㎡ (2~9층) - 커뮤니티지원시설 : 1,328.8443㎡ (29층, 36층)	
주택규모	● 공공임대주택 : 전용45㎡ 이하 ● 민간임대주택 : 전용60㎡ 이하	○ 공공임대주택 : 총271세대 : 18.68㎡(29세대), 18.99㎡(9세대), 17.87㎡(82세대), 18.26㎡(14세대), 24.22㎡(9세대), 27.65㎡(7세대), 27.97㎡(7세대), 35.32㎡(17세대), 37.92㎡(17세대), 37.83㎡(19세대), 37.66㎡(15세대), 39.96㎡(26세대/56A형), 39.96㎡(20세대/56B형) ○ 민간임대주택 : 총564세대 : 18.68㎡(49세대), 18.99㎡(9세대), 17.87㎡(188세대), 18.26㎡(42세대), 24.22㎡(9세대), 27.65㎡(7세대), 27.97㎡(7세대), 35.32㎡(39세대), 37.92㎡(29세대), 37.83㎡(37세대), 37.66㎡(35세대), 39.96㎡(54세대/56A형), 39.96㎡(36세대/56B형), 46.72㎡(14세대), 48.50㎡(9세대)	

※ 「서울특별시 역세권청년주택 건립 및 운영기준」 준용

[변경]

구분	내용	계획사항	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율 ○ 기본공공기여율 : 20% 이상 (부지면적 기준) ○ 추가공공기여율 : 기본용적률을 초과하는 용적률 50%에 해당하는 공공임대주택의 대지지분	○ 총공공기여 : 30.40% (2,310.6341㎡) - 기준용적률(540%) 확보를 위한 공공기여량 : 22.88% (1,739.2437㎡) ● 공공임대주택 부속토지: 20.00% (1,520.20㎡) ● 도시계획시설(시장) 해제에 따른 기부채납 : 2.8% (212.94㎡) - 추가용적률(640.11%) 확보를 위한 공공기여량 : 7.52% (571.39㎡) ● 공공임대주택 추가제공에 따른 상한용적률 확보를 위한 공공기여: 7.52% (571.3904㎡)	●서초구 서초동 1448-1, 1448-2, 1448-3, 1448-4, 1448-6번지 역세권 청년
건축물 용도 구분	주거비율	○ 주거 : 비주거 = 87.90% : 12.10%	

구분		내용	계획사항	비 고
	비주거비율	○ 10%이상,20%미만 (가로변 비주거 설치 의무)		주택에 한함. ●모든 항목 총측시, 기본용적률 부여
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	○ 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치 계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	○ 커뮤니티 지원시설의 설치 계획 ○ 친환경 건축물	
커뮤니티시설		●주민공동체 활성화를 위해 200㎡이상의 주민 커뮤니티시설 설치 ※300세대 이상: 200㎡ 이상	○ 면적 계 : 2,029.5859㎡ - 주민공동시설 : 700.3808㎡ (2~9층) - 커뮤니티지원시설 : 1,329.2051㎡ (29층,36층)	
주택규모		●공공임대주택 : 전용45㎡ 이하 ●민간임대주택 : 전용60㎡ 이하	○ 공공임대주택 : 총271세대 : 18.68㎡(29세대), 18.99㎡(9세대), 17.87㎡(82세대), 18.26㎡(14세대), 24.22㎡(9세대), 27.65㎡(7세대), 27.97㎡(7세대), 35.32㎡(17세대), 37.92㎡(17세대), 37.83㎡(19세대), 37.66㎡(15세대), 39.96㎡(26세대/56A형), 39.96㎡(20세대/56B형) ○ 민간임대주택 : 총564세대 : 18.68㎡(49세대), 18.99㎡(9세대), 17.87㎡(188세대), 18.26㎡(42세대), 24.22㎡(9세대), 27.65㎡(7세대), 27.97㎡(7세대), 35.32㎡(39세대), 37.92㎡(29세대), 37.83㎡(37세대), 37.66㎡(35세대), 39.96㎡(54세대/56A형), 39.96㎡(36세대/56B형), 46.72㎡(14세대), 48.50㎡(9세대)	

※ 「서울특별시 역사권정년주택 건립 및 운영기준」 준용

다) 건축물의 건축선·배치·형태에 관한 사항 (변경 없음)

4) 기타사항에 관한 결정 사항(변경 없음)

가) 대지내 공지에 관한 계획 (변경 없음)

나) 차량동선에 관한 계획 (변경 없음)

5) 공공기여계획(변경)

[기정]

구분	위치	기부채납 내용	면적	기부채납 면적	비고(관리청)
공공임대주택	서울특별시 서초구 서초동 1448-1일대	공공임대주택 부속토지	계약면적: 15,006.8997㎡	토지지분: 1,739.2437㎡	서울시청
추가 공공임대주택		공공임대주택 부속토지	계약면적: 5,707.4340㎡	토지지분: 572.50㎡	서울시청

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-3-1 적용

※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고, 부속토지는 시장에게 기부채납 함

[변경]

구분	위치	기부채납 내용	면적	기부채납 면적	비고(관리청)
공공임대주택	서울특별시 서초구 서초동 1448-1일대	공공임대주택 부속토지	계약면적: 14,979.8420㎡	토지지분: 1,739.2437㎡	서울시청
추가 공공임대주택		공공임대주택 부속토지	계약면적: 5,697.2173㎡	토지지분: 571.3904㎡	서울시청

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-3-1 적용

※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고, 부속토지는 시장에게 기부채납 함

2. 집단에너지의 공급에 관한 계획 (변경 없음)

3. 방재계획 : 소규모 재해영향평가서 (변경 없음)

4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지·물건 및 권리의 수용 및 사용계획 (변경 없음)

5. 공공시설의 귀속에 관한 계획 (변경 없음)

6. 공사의 감리에 관한 계획 (변경 없음)

7. 조성토지의 공급에 관한 계획 (변경 없음)

8. 공공지원민간임대주택 건설사업 계획 (변경 없음)