

◆ 서울특별시고시 제2025-391호

**관악구 봉천동 464-8번지 공공지원민간임대주택(청년안심주택)
공급촉진지구 지정·지구계획승인 및 도시관리계획
(온천생활권중심 제1종지구단위계획구역) 결정(경미한 변경) 고시**

서울특별시 고시 제2024-566호(2024.11.28.)로 공급촉진지구 지정 및 지구계획 승인된 관악구 봉천동 464-8번지에 대하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제28조 및 동법 시행령 제24조, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 동법 시행령 제25조 규정에 따라 공급촉진지구 지구계획 및 도시관리계획 변경을 결정(경미한 변경)하고 고시합니다.

2025년 7월 17일
서울특별시 장

I. 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항 (변경없음)

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요 (변경없음)
2. 사업시행자의 명칭, 소재지 및 대표자의 성명 (변경없음)
3. 사업시행기간 및 재원조달계획 (변경없음)
4. 토지이용계획 (변경없음)
5. 인구·주택 수용계획 (변경)

1) 수용인구 : 184인 (변경없음)

2) 주택건설계획 : 100세대 (변경없음)

○ 기정

구분		세대수(세대)	비율(%)	수용인구(인)	비율(%)	비고
공공임대주택	23㎡ type	2	2.0	2	1.09	청년안심주택 건설·공급
	50㎡-B type	11	11.0	29	15.85	
	소 계	13	13.0	31	16.94	
공공임대주택 (SH 선매입)	23㎡ type	4	4.0	4	2.19	
	50㎡-B type	2	2.0	5	2.19	
	소 계	6	6.0	9	4.37	

구분		세대수(세대)	비율(%)	수용인구(인)	비율(%)	비고
공공지원 민간임대 주택	23㎡ type	23	23.0	23	12.57	
	27㎡ type	8	8.0	8	4.37	
	50㎡-A type	29	29.0	58	31.69	
	50㎡-B type	21	21.0	55	30.05	
	소계	81	81.0	144	78.68	
합계		100	100.0	184	100.0	

※ 가구당 인구수는 「공공주택 업무처리지침」의 '행복주택 공급계층별 가구당 인구수 기준'을 적용

○ 변경

구분		세대수(세대)	비율(%)	수용인구(인)	비율(%)	비고
공공임대주택	24㎡ type	2	2.0	2	1.09	청년안심주택 건설 : 공급
	49㎡-B type	11	11.0	29	15.76	
	소 계	13	13.0	31	16.85	
공공임대주택 (SH 선매입)	24㎡ type	4	4.0	4	2.17	
	49㎡-B type	2	2.0	5	2.72	
	소 계	6	6.0	9	4.89	
공공지원 민간임대 주택	24㎡ type	22	22.0	22	11.96	
	26㎡ type	1	1.0	1	0.54	
	27㎡ type	8	8.0	8	4.35	
	49㎡-A type	29	29.0	58	31.52	
	49㎡-B type	21	21.0	55	29.89	

구분		세대수(세대)	비율(%)	수용인구(인)	비율(%)	비고
	소계	81	81.0	144	78.26	
합계		100	100.0	184	100.0	

※ 가구당 인구수는 「공공주택 업무처리지침」의 「행복주택 공급계층별 가구당 인구수 기준」을 적용

○ 인구·주택 수용계획 결정(변경) 사유서

도면번호	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유	비고
-	세대 명 변경 및 신설 23㎡ type → 24㎡ type 50㎡-A type → 49㎡-A type 50㎡-A type → 49㎡-B type 26㎡ type (신설) 세대 수 변경 공공지원민간임대주택 총 81세대 24㎡ type : 23세대 → 22세대 26㎡ type : 0세대 → 1세대 (신설) 27㎡ type : 8세대 (변경없음) 49㎡-A type : 29세대 (변경없음) 49㎡-B type : 21세대 (변경없음)	세대 명 변경 사유 : 설계면적 변동에 따른 단위세대 전용면적 증가로 인해, 세대 명 변경 - 세대 신설 사유 : 서비스면적 변동에 따른 타입 신설 세대 수 변경 사유 : 신설 26㎡ type 추가로 인해 기준 24㎡ type 세대 수 1세대 조정	-

6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치계획 : 해당없음

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획 (변경없음)

8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항 : [불임]

[붙임]

1. 도시·군관리계획 결정 (변경)

가. 지구단위계획구역에 관한 결정 (변경없음)

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정 (변경없음)

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

1) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정 (변경없음)

2) 건축물 등에 관한 결정 (변경없음)

3) 건축물의 밀도 결정 (변경)

가) 건폐율 결정조서 (변경없음)

나) 용적률 결정조서 (변경)

■ 기정

구분	접도조건	계획	
		기준용적률	허용용적률
준주거지역	8m 이상 (간선변, 8m 도로변)	300% 이하	360% 이하
	8m 미만 (공동개발 해제시 이면부)	250% 이하	300% 이하
	8m 이상 (간선변, 8m 도로변, 청년안심주택 사업지)	500% 이하	575% 이하 (계획 573.98%)

주1) 기정 용적률은 현행법상 용적률 내에서 별도로 적용함

주2) 공동개발 해제시 이면부 필지는 접도조건에 따른 기준/허용용적률 250%/300% 적용

■ 변경

구분	접도조건	계획	
		기준용적률	허용용적률
준주거지역	8m 이상 (간선변, 8m 도로변)	300% 이하	360% 이하
	8m 미만 (공동개발 해제시 이면부)	250% 이하	300% 이하
	8m 이상 (간선변, 8m 도로변, 청년안심주택 사업지)	500% 이하	575% 이하 (계획 573.45%)

주1) 기정 용적률은 현행법상 용적률 내에서 별도로 적용함

주2) 공동개발 해제시 이면부 필지는 접도조건에 따른 기준/허용용적률 250%/300% 적용

■ 변경사유서

구분	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유	비고
-	허용용적률 계획 573.98% → 573.45%	설계면적 변동에 따라 「서울특별시 청년 안심주택 건립 및 운영기준」 공공기여 기준 준용을 위해 변경	-

다) 건축물의 높이계획 (변경없음)

4) 용적률 완화항목에 관한 계획 (변경)

■ 기정

구 분		계획기준	계획내용	완화 내용
공공 기여율	기본 공공 기여율	- 기본공공기여율 6% 이상 - $1,173\text{㎡} \times 6\%$ = 70.38㎡(부속토지면적)	- 기본기여율에 따른 공공임대주택 : 총 7세대 (부속토지면적 75.09㎡) 23㎡ TYPE 2세대 50㎡-B TYPE 5세대 - 75.09㎡(6.40%) $\geq$ 70.38㎡(6.00%)	기본 용적률 500%
	상한 공공 기여율	- 기본용적률 500%에서 증가되는 용적률의 73.98%의 1/2에 해당하는 공공임대주택 제공 - $(573.98\% - 500\%)/2$ = 36.99% - $1,173\text{㎡} \times 36.99\%$ = 433.88㎡ 이상	- 상한기여율에 따른 공공임대주택 : 총 6세대 50㎡-B TYPE 6세대 - 공공임대주택 제공 공급면적 : 444.49㎡(37.89%) - 444.49㎡(37.89%) $\geq$ 433.88㎡(36.99%)	
건축물 용도 구분	주거 /비주거 비율 (용적률 기준)	- 비주거 비율 5% 이상 (가로변 비주거 설치 의무) - 주거 비율 85% 이상	- 주거비율 : 비주거비율 = 88.80% : 11.20%	
주택 건설 비중	주택규모	- 주택건설규모 $23\text{㎡} \sim 60\text{㎡}$ 내외 - 1인세대 : 전용면적 23㎡ 이상 - 2인 이상 세대 : 전용면적 40㎡ 이상	- 공공임대 : 총 13세대 23㎡ TYPE 2세대 50㎡-B TYPE 11세대 - SH 선매입 : 총 6세대 23㎡ TYPE 4세대 50㎡-B TYPE 2세대 - 공공지원민간임대 : 총 81세대	

구 분		계획기준	계획내용	완화 내용
			23㎡ TYPE 23세대 27㎡ TYPE 8세대 50㎡-A TYPE 29세대 50㎡-B TYPE 21세대	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	2가지 이상 의무 이행 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물 - 커뮤니티 지원시설 - 상생형 임차시설	- 친환경 건축물 - 상생형 임차시설 (지상 2층 75.95㎡ 설치)	
주민 공동 이용 시설	커뮤니티시설	100호 이상 ~ 300호 미만 커뮤니티시설 150㎡ 이상	- 지상 2층 커뮤니티시설 150.07㎡ 설치	

※ 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」 (개정 2024.08.06.) 준용

■ 변경

구 분		계획기준	계획내용	완화 내용
공공 기여율	기본 공공 기여율	- 기본공공기여율 6% 이상 - 1,173㎡ X 6% = 70.38㎡(부속토지면적)	- 기본기여율에 따른 공공임대주택 : 총 7세대 (부속토지면적 74.97㎡) 24㎡ TYPE 2세대 49㎡-B TYPE 5세대 - 74.97㎡(6.39%) ≥ 70.38㎡(6.00%)	기본 용적률 500% 상한 용적률 573.45% 부여
	상한 공공 기여율	- 기본용적률 500%에서 증가되는 용적률의 73.45%의 1/2에 해당하는 공공임대주택 제공 - (573.45% - 500%)/2 = 36.7250% - 1,173㎡ X 36.7250% = 430.78㎡ 이상	- 상한기여율에 따른 공공임대주택 : 총 6세대 49㎡-B TYPE 6세대 - 공공임대주택 제공 공급면적 : 438.8370㎡(37.41%) - 438.8370㎡(37.41%) ≥ 430.78㎡(36.7250%)	
건축물 용도 구분	주거 /비주거 비율 (용적률 기준)	- 비주거 비율 5% 이상 (가로변 비주거 설치 의무) - 주거 비율 85% 이상	- 주거비율 : 비주거비율 = 88.80% : 11.20%	
주택 건설 비중	주택규모	- 주택건설규모 24㎡ ~ 60㎡ 내외 - 1인세대 : 전용면적 24㎡ 이상 - 2인 이상 세대 :	- 공공임대 : 총 13세대 24㎡ TYPE 2세대 49㎡-B TYPE 11세대 - SH 선매입 : 총 6세대	

구 분		계획기준	계획내용	원화 내용
		전용면적 40㎡ 이상	24㎡ TYPE 4세대 49㎡-B TYPE 2세대 - 공공지원민간임대 : 총 81세대 24㎡ TYPE 22세대 26㎡ TYPE 1세대 27㎡ TYPE 8세대 49㎡-A TYPE 29세대 49㎡-B TYPE 21세대	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	2가지 이상 의무 이행 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물 - 커뮤니티 지원시설 - 상생형 임차시설	- 친환경 건축물 - 상생형 임차시설 (지상 2층 75.95㎡ 설치)	
주민 공동 이용 시설	커뮤니티시설	100호 이상 ~ 300호 미만 커뮤니티시설 150㎡ 이상	- 지상 2층 커뮤니티시설 150.07㎡ 설치	

※ 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」 (개정 2024.08.06.) 준용

■ 변경사유서

구분	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유	비고
-	- 기본 공공기여율 계획내용 23㎡ type 2세대 → 24㎡ type 2세대 50㎡-B type 5세대 → 49㎡-B type 5세대 총 세대수 7세대 (변경없음) 기본 공공기여 부족토지면적 75.09㎡(6.44%) → 74.97㎡(6.39%) - 상한 공공기여율 계획기준 증가 용적률 73.98% → 73.45% 공공임대주택 제공면적 433.88㎡ 이상 → 430.78㎡ 이상 - 상한 공공기여율 계획내용 50㎡-B type 6세대 → 49㎡-B type 6세대 총 세대수 6세대 (변경없음) 공공임대주택 제공면적 444.49㎡(37.89%) → 438.8370㎡(37.41%) - 주택건설규모 계획내용 1인세대 전용면적 23㎡ 이상 → 24㎡ 이상 - 주택규모 계획내용	- 변경사유 : 설계면적 변동에 따른 기본 공공기여 부족토지 면적 산식 및 면적 변경 - 상한 공공기여율 계획기준 변경사유 : 용적률 변동에 따른 상한 공공기여율 계획기준 산식 변경 - 상한 공공기여율 계획내용 변경사유 : 설계면적 변동에 따른 상한 공공기여 공급면적 산식 및 면적 변경 - 주택규모 계획기준 변경사유 : 설계면적 변동에 따른 단위세대 전용면적 증가로 인해 주택건설 최소규모 수정 - 주택규모 계획내용 변경사유 : 설계면적 변동에 따른	

구분	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유	비고
	[공공임대] 총 13세대 (변경없음) 23㎡ type 2세대 → 24㎡ type 2세대 50㎡-B type 11세대 → 49㎡-B type 11세대 [SH선매입] 총 6세대 (변경없음) 23㎡ type 4세대 → 24㎡ type 4세대 50㎡-B type 2세대 → 49㎡-B type 2세대 [공공지원민간임대] 총 81세대 (변경없음) 23㎡ type 23세대 → 24㎡ type 22세대 26㎡ type 0세대 → 26㎡ type 1세대 (신설) 27㎡ type 8세대 (변경없음) 50㎡-B type 29세대 → 49㎡-B type 29세대 50㎡-B type 21세대 → 49㎡-B type 21세대	단위세대 전용면적 변동으로 인한 단위세대명 조정, 공공지원민간임대 24㎡ TYPE 1세대 감소 및 26㎡ TYPE 1세대 신설	

5) 공공기여계획 (변경)

가) 기본용적률 공공기여 (변경)

■ 기정

구분	기본용적률	공공기여율	계획내용	비고
준주거지역	500%	부지면적의 6% 이상 (70.38㎡ 이상)	- 공공임대주택 : 총 7세대 23㎡ TYPE 2세대 50㎡-B TYPE 5세대 - 공공임대주택 총 제공 전용면적 : 298.42㎡ - 공공임대 부속토지 면적 산식 : $1,173\text{㎡} \times \frac{7,457.88\text{㎡}}{8,549.0\text{㎡}} \times \frac{298.42\text{㎡}}{4,066.91\text{㎡}}$ = 75.09㎡(6.40%) - 75.09㎡(6.40%) ≥ 70.38㎡(6.00%)	-

※ 서울특별시 관악구 봉천동 464-8 청년안심주택에 한함

■ 변경

구분	기본용적률	공공기여율	계획내용	비고
준주거지역	500%	부지면적의 6% 이상 (70.38㎡ 이상)	- 공공임대주택 : 총 7세대 24㎡ TYPE 2세대 49㎡-B TYPE 5세대 - 공공임대주택 총 제공 전용면적 : 297.9272㎡ - 공공임대 부속토지 면적 산식 : $1,173\text{㎡} \times \frac{7,452.5973\text{㎡}}{8,542.8465\text{㎡}} \times \frac{297.9272\text{㎡}}{4,066.7004\text{㎡}}$ = 74.97㎡(6.39%) - 74.97㎡(6.39%) ≥ 70.38㎡(6.00%)	-

※ 서울특별시 관악구 봉천동 464-8 청년안심주택에 한함

■ 변경사유서

구분	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유	비고
-	- 계획내용 : 공공임대주택 총 7세대 (변경없음) 23㎡ type 2세대 → 24㎡ type 2세대 50㎡-B type 5세대 → 49㎡-B type 5세대 - 공공임대주택 총 제공 전용면적 : 298.42㎡ → 297.9272㎡	- 설계면적 변동에 따른 단위세대 전용면적 변동으로 인해 공공임대주택 총 제공 전용면적 감소, 공공임대 부속토지 면적 감소	

구분	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유	비고
	- 공공임대주택 부속토지 면적 산식 $1,173\text{m}^2 \times \frac{7,457.88\text{m}^2}{8,549.0\text{m}^2} \times \frac{298.42\text{m}^2}{4,066.91\text{m}^2}$ $\rightarrow$ $1,173\text{m}^2 \times \frac{7,452.5973\text{m}^2}{8,542.8465\text{m}^2} \times \frac{297.9272\text{m}^2}{4,066.7004\text{m}^2}$ - 공공임대 부속토지 면적 : 75.09㎡ → 74.97㎡		

나) 상한용적률 공공기여 (변경)

■ 기정

구분	상한용적률	공공기여율	계획내용	비고
준주거지역	573.98%	- 기존용적률에서 완화된 용적률의 50% 이상 - $(573.98\% - 500\%)/2$ = 36.99% - $1,173\text{m}^2 \times 36.99\%$ = 433.88㎡	- 공공임대주택 : 총 6세대 50㎡-B TYPE 6세대 - 공공임대주택 총 제공 공급면적 : 444.49㎡(37.89%) - 444.49㎡(37.89%) ≥ 433.88㎡(36.99%)	-

※ 서울특별시 관악구 봉천동 464-8 청년안심주택에 한함

■ 변경

구분	상한용적률	공공기여율	계획내용	비고
준주거지역	573.45%	- 기존용적률에서 완화된 용적률의 50% 이상 - $(573.45\% - 500\%)/2$ = 36.7250% - $1,173\text{m}^2 \times 36.7250\%$ = 430.78㎡	- 공공임대주택 : 총 6세대 49㎡-B TYPE 6세대 - 공공임대주택 총 제공 공급면적 : 438.8370㎡(37.41%) - 438.8370㎡(37.41%) ≥ 430.78㎡(36.7250%)	-

※ 서울특별시 관악구 봉천동 464-8 청년안심주택에 한함

■ 변경사유서

구분	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유	비고
-	- 상한용적률 : 573.98% → 573.45% - 공공기여율 산식 : $(573.98\% - 500\%)/2 = 36.99\%$, $1,173\text{m}^2 \times 36.99\% = 433.88\text{m}^2$ → $(573.45\% - 500\%)/2 = 36.7250\%$, $1,173\text{m}^2 \times 36.7250\% = 430.78\text{m}^2$	- 용적률 변동에 따른 상한 공공기여율 계획기준 산식 변경 - 설계면적 변동에 따른 상한 공공기여 공급면적 감소	

구분	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유	비고
	- 계획내용 : 공공임대주택 총 6세대 (변경없음) 50㎡-B type 6세대 → 49㎡-B type 6세대 - 공공임대주택 총 제공 공급면적 : 444.49㎡(37.89%) → 438.8370㎡(37.41%)		

라. 건축물의 배치계획 (변경없음)

2. 기타사항에 관한 결정 (변경없음)1

3. 특별계획구역에 관한 결정조서 (변경없음)