

◆ 서울특별시고시 제2025-580호

도시관리계획(서초로 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시
- 서초구 서초동 1657-2 청년안심주택 사업 해제 -

1. 서울특별시고시 제2021-37호(2021.01.21.)로 고시된 서초구 서초동 1657-2 청년안심주택의 사업취소로 인해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(서초로 지구단위계획)을 결정(변경)하고 같은 법 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 10월 23일
서울특별시

I. 결정(변경) 취지

- 위 치 : 서초구 서초동 1657-2번지
- 면 적 : 361.20㎡
- 결정취지 : 서초동 1657-2 청년안심주택 사업취소에 따라 기 결정된 서초로 지구단위계획으로 지구단위계획을 환원하는 사항임

II. 도시관리계획 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일
			기정	변경	변경후	
기정	서초로 지구단위계획구역	서초역~강남역	599,619.7	-	599,619.7	서고제53호 ('87. 2. 3)

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경없음

2. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

- 가. 가구 결정(변경)조서 : 변경없음
- 나. 획지 결정(변경)조서 : 변경없음

2. 건축물에 관한 결정조서(변경)

가. 건축물의 용도 결정(변경)조서

■ 불허용도 결정(변경)조서

구분		분류	용도지역	불허용도	
				전층	특정층(1층)
기정	간선부	A	일반상업지역 일반주거지역	•숙박시설 중 여관 및 여인숙 •위험물저장 및 처리시설 •운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 •제2종근린생활시설 중 고시원	·서초대로변 -제1,2종근린생활시설 및 업무시설 중 금융업소(단 현금지급기 설치를 위한 공간 제외), 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사, 제조업소, 수리점, 신문사
			서초동 1657-2, 1673-3 (역세권청년주택에 한함)	•제2종근린생활시설 중 다중생활 시설, 단란주점, 안마시술소 - 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장, 판매시설 중 도매시장, 의료시설 중 격리병원, 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 중 다중시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 동물 및 식물 관련 시설, 자원순환 관련시설, 교정 및 군사시설, 발전시설, 묘지관련시설, 장례시설, 야영장 시설 (위험물 저장 및 처리시설) ※ ()는 1657-2번지에 한하여 적용	
변경	간선부	A	일반상업지역 일반주거지역	•숙박시설 중 여관 및 여인숙 •위험물저장 및 처리시설 •운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 •제2종근린생활시설 중 고시원	•서초대로변 -제1,2종근린생활시설 및 업무시설 중 금융업소(단 현금지급기 설치를 위한 공간 제외), 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사, 제조업소, 수리점, 신문사
			서초동 1673-3 (역세권청년주택에 한함)	·제2종근린생활시설 중 다중생활 시설, 단란주점, 안마시술소 - 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장, 판매시설 중 도매시장, 의료시설 중 격리병원, 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 중 다중시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 동물 및 식물 관련 시설, 자원순환 관련시설, 교정 및 군사시설, 발전시설, 묘지관련시설, 장례시설, 야영장 시설	

－변경사유서

구분	변경내용	변경사유
서초동 1657-2	불허용도 변경	·서초동 1657-2번지 청년안심주택 사업 취소에 따라 기 결정된 서초로 지구단위계획구역(서고2022-275호)으로 불허용도를 환원

■ 건축물 비주거용도 비율 제한 : 변경없음

■ 권장용도 결정조서 : 변경없음

■ 지정용도 결정조서 : 폐지

구분	분류	용도지역	지정용도
기정	a	일반상업지역	•공동주택(주거복합) -공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

－변경사유서

구분	변경내용	변경사유
서초동 1657-2	지정용도 폐지	•서초동 1657-2번지 청년안심주택 사업 취소에 따라 지정용도를 폐지

나. 건축물의 밀도 결정(변경)조서

■ 건폐율 결정조서 : 변경없음

■ 용적률 결정(변경)조서

구분			계획		
			기준용적률	허용용적률	상한
기정	일반 상업	기정 일반상업지역	800%	880%	법적용적률의 2배이하
		상향지역(‘99)	800%	880%	법적용적률의 2배이하
		역세권청년주택(1657-2, 1673-3, 1676-4번지 일원)	1,000%	-	법적용적률 이하
변경	일반 상업	기정 일반상업지역	800%	880%	법적용적률의 2배이하
		상향지역(‘99)	800%	880%	법적용적률의 2배이하
		역세권청년주택(1673-3, 1676-4번지 일원)	1,000%	-	법적용적률 이하

주1) 서로 다른 용도지역간 공동개발시 적용 기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조의 규정을 준용

주2) 법원단지 리모델링 시 용적률은 향후 리모델링활성화구역지정 및 건축디자인계획 수립시 협의 등을 거쳐 용적률을 완화받을 수 있음

주3) 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제50조 및 동조례 [별표16]을 따름

－변경사유서

구분	변경내용	변경사유
서초동 1657-2	용적률 변경	•서초동 1657-2번지 청년안심주택 사업 취소에 따라 기 결정된 서초로 지구단위계획구역(서고2025-247호)으로 용적률 계획을 환원

○ 용적률 적용기준(의무사항) : 폐지

구분		내용	공공기여 계획(안)	완화 내용	비고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	● 부지면적의 14%에 해당하는 공공시설 설치 및 제공	● 공공임대주택 부속토지 : 14.62%(52.81㎡)	기본 용적률 1,000% 적용	모든 항목을 충족 하여야 함
건축물 용도 구분	비주거비율	● 10% 이상 ~ 20% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)	● 주거 : 비주거 = 91.16% : 8.84%(주1)		
	주거비율	● 80% 이상 90% 이하			
주택 건설 비중	주택규모	● 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 ● 민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	● 공공임대주택 : 21(18.42㎡), 47(36.36㎡) ● 민간임대주택 : 20(18.09㎡), 21(18.42㎡), 47(36.36㎡)		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	● 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티지원 시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치 중 2가지 사항 이상 의무적 이행	● 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물		
주민 공동 시설	커뮤니티 시설	● 주민공동시설 외 커뮤니티시설 별도 설치 100호 미만 : 100㎡ 이상 100호 이상~300호 미만 : 150㎡ 이상 300호 이상~364호 미만 : 200㎡ 이상 364호 이상 : (전체 건립호~299호)×2.5×1.25	● 커뮤니티 시설 133.68㎡ 계획		

- 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
서초동 1657-2	청년안심주택 용적률 적용기준 폐지	• 서초동 1657-2번지 청년안심주택 사업 취소에 따라 용적률 적용기준 폐지

다. 건축물의 높이 결정조서 : 변경없음

라. 건축물의 배치 결정조서 : 변경없음

3. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

가. 대지내 공지 : 변경없음

나. 교통처리 : 변경없음

다. 건축물의 형태 및 외관 : 변경없음

라. 공공시설 부담에 관한 계획 : 폐지

■ 공공기여 계획 : 폐지

구분	공공기여율	공공기여 계획	
공공임대주택	14%(주) 이상 (50.67㎡ 이상)	공공임대주택 부속토지 : 14.62㎡(52.81㎡)	서초동 1657-2에 한함

주) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

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

－변경사유서

구분	변경내용	변경사유
서초동 1657-2	청년안심주택 공공기여 계획 폐지	•서초동 1657-2번지 청년안심주택 사업 취소에 따라 공공기여 계획 폐지

4. 특별계획구역에 관한 결정 조서 : 변경없음

5. 인센티브 운영계획 : 변경없음

Ⅲ. 관계도면 : 붙임참조(기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 도면 참조)

■ 첨부된 도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 관계도서는 서울시청 전략주택공급과 청년주택운용팀((☎02-2133-6298)에 비치 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>) 및 서울도시공간포털(<http://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

〈가구 및 획지에 관한 결정도(기정)〉

