

## ◆ 서울특별시고시 제2023-235호

**서초구 방배동 936-9번지 일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)  
공급촉진지구 지정 해제 및 도시관리계획(용도지역, 지구단위계획구역  
및 계획) 결정(변경) · 지형도면 고시**

「민간임대주택에 관한 특별법」 제27조 및 같은법 시행령 제23조, 「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제10조에 따라 서초구 방배동 936-9번지 일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정의 해제를 하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

또한, 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제23조 규정에 따라 서초구 방배동 936-9번지 일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역 및 계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 6월 15일  
서울특별시

## 1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

- 명 칭 : 방배동 936-9번지 일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 서초구 방배동 936-9 일원
- 면 적 : 1,451.8㎡

## 2. 촉진지구의 지정일 및 해제일

- 촉진지구의 지정일 : 2022년 06월 16일
- 촉진지구의 해제일 : 2023년 06월 15일

## 3. 촉진지구의 지정 해제사유 : 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)사업 취소

## 4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·용도지구·용도구역, 지구단위계획구역 및 도시·군계획시설의 환원 또는 폐지에 관한 사항

## 1) 용도지역 결정(변경)조서

| 구 분       | 면 적(㎡)  |            |         | 구성비(%) | 비 고 |
|-----------|---------|------------|---------|--------|-----|
|           | 기 정     | 변 경        | 변경 후    |        |     |
| 계         | 1,451.8 | -          | 1,451.8 | 100.0  |     |
| 제3종일반주거지역 |         | 증) 1,451.8 | 1,451.8 | 100.0  |     |
| 준주거지역     | 1,451.8 | 감) 1,451.8 | -       | -      |     |

## □ 변경사유서

| 도면<br>표시<br>번호 | 위치                    | 용 도 지 역 |               | 면 적(㎡)  | 변경사유                                                   |
|----------------|-----------------------|---------|---------------|---------|--------------------------------------------------------|
|                |                       | 기 정     | 변 경           |         |                                                        |
| -              | 서초구 방배동<br>936-9번지 일원 | 준주거지역   | 제3종일반<br>주거지역 | 1,451.8 | • 서초구 방배동 936-9번지 일원 역세권 청년주택 사업 취소에 따른 기 결정 용도지역으로 환원 |

## 2) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

| 구 분 | 구 역 명           | 위 치                     | 면 적(㎡)                 |           |           | 비 고                              |
|-----|-----------------|-------------------------|------------------------|-----------|-----------|----------------------------------|
|     |                 |                         | 기 정                    | 변 경       | 변경후       |                                  |
| 변 경 | 내방역일대 지구단위 계획구역 | 서초구<br>방배동<br>936-9번지일원 | 212,856.4<br>[1,451.8] | 212,856.4 | 212,856.4 | [ ]는 역세권 청년주택<br>공급촉진지구 내<br>면적임 |

## □ 변경사유서

| 구 분 | 구 역 명           | 면 적(㎡)    | 변경사유                                                                                        |
|-----|-----------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| -   | 내방역일대 지구단위 계획구역 | 212,856.4 | • 서초구 방배동 936-9번지 일원 역세권 청년주택 사업 취소에 따른 기결정 지구단위계획구역으로 환원(서울특별시고시 제2020-399호, 2020년 9월 24일) |

## 3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

## 가) 획지에 관한 결정(변경)조서

| 도면표시번호 | 가구<br>번호 | 가 구 |        |                     |       |       | 비 고 |
|--------|----------|-----|--------|---------------------|-------|-------|-----|
|        |          | 위 치 |        | 면 적(㎡)              |       |       |     |
|        |          |     |        | 기정                  | 변경    | 변경후   |     |
| -      | SR13     | 방배동 | 936-9  | 1,451.8<br>(공동개발지정) | 618.2 | 618.2 |     |
|        |          |     | 936-10 |                     | 833.6 | 833.6 |     |

## □ 변경사유서

| 도면표시<br>번호 | 가구<br>번호 | 변경내용                   | 변경사유                                                        |
|------------|----------|------------------------|-------------------------------------------------------------|
| -          | SR13     | •공동개발지정 → 공동개발지정<br>해제 | •서초구 방배동 936-9번지 일원 역세권 청년주택 사업 취소에 따른 기결정<br>지구단위계획구역으로 환원 |

## 나) 건축물에 관한 결정(변경)조서

## ① 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서 : 폐지

| 구분 |                           | 기 정                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 변 경 |
|----|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 용도 | 지정용도<br>(C)               | •공동주택(주거복합) <sup>1)</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 폐 지 |
|    | 불허용도 <sup>2)</sup><br>(A) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 해당 필지의 용도지역에서 불허하는 시설 일지 불가</li> <li>• 해당 필지의 용도지역에서 허용하는 시설 중 다음 시설은 건축불가 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 옥외철갑골프연습장</li> <li>- 제2종근린생활시설 중 종교집회장(신설)</li> <li>- 문화 및 집회시설 중 마권 장외 발매소 및 마권 전화투표소</li> <li>- 의료시설 중 정신병원, 격리병원</li> <li>- 운동시설 중 옥외철갑골프연습장</li> <li>- 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리 시설, 자동차 관련 시설<br/>(단, 주차장 제외), 동물 및 식물 관련시설, 교정 및 군사시설</li> <li>• '민간임대주택에 관한 특별법' 이 정한 불허용도</li> <li>- 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소, 문화 및 집회시설<br/>중 집회장 및 관람장, 판매시설 중 도매시장, 숙박시설 중 일반숙박<br/>시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설, 위락시설, 자원순환 관련 시설,<br/>발전시설, 묘지 관련 시설, 장례시설, 야영장 시설</li> </ul> </li> </ul> | 폐 지 |

## □ 변경사유서

| 도면표시번호 | 변경내용           | 변경사유                                                 |
|--------|----------------|------------------------------------------------------|
| -      | •지정용도, 불허용도 폐지 | •서초구 방배동 936-9번지 일원 역세권 청년주택 사업 취소에 따른 지정용도, 불허용도 폐지 |

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔은 제외

주2) 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제31조제1항 준용

## ② 건축물 밀도에 관한 결정(변경)조서

| 구 분 | 기정                                      | 변경        | 비 고               |
|-----|-----------------------------------------|-----------|-------------------|
| 건폐율 | • 60% 이하                                | • 50% 이하  | • 서울시 도시계획조례 제54조 |
| 용적률 | • 기본용적률 : 400% 이하<br>• 상한용적률 : 허용용적률 이하 | • 250% 이하 | • 서울시 도시계획조례 제55조 |
| 높 이 | • 최고높이 57m 이하                           | • 35m 이하  | • 관계법령에 따름        |

## □ 변경사유서

| 도면표시<br>번호 | 변경내용                                                                                            | 변경사유                                                                                                                                      |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도지역<br/>준주거지역→제3종일반주거지역 환원에<br/>따른 밀도계획 변경</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 서초구 방배동 936-9번지 일원 역세권 청년주택<br/>사업 취소에 따라 건폐율, 용적률, 높이계획은<br/>환원되는 제3종일반주거지역의 밀도계획 적용</li> </ul> |

## ③ 용적률 완화항목 및 내용에 관한 결정(변경)조서 :폐지

| 구 분             |                                          | 기 정                                                                                  |                                                                                                                                                                             |                                        |                         | 변경                          |    |
|-----------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----|
|                 |                                          | 내 용                                                                                  | 계획사항                                                                                                                                                                        |                                        | 완화<br>내용                |                             | 비고 |
| 공공<br>기여율       | 공공시설 등<br>설치·제공 비율                       | ●기본공공기여율 : 대지면적의<br>10% 이상<br>- 1,451.8㎡ x 10% = 145.18㎡                             | ①기본공공기여율(㉓+㉔)<br>: 148.31㎡(10.21%)<br>㉓공공시설:110.39㎡(7.60%)<br>㉔공공임대주택:37.92㎡(2.61%)<br>→ 3세대                                                                                | ③ 총 132세대<br>중 공공임대<br>주택 15세대<br>공공기여 | 기본<br>용적률<br>400%<br>부여 | 모든<br>항목을<br>충족<br>하여야<br>함 | 폐지 |
|                 |                                          | ●완화용적율(100%)<br>- 기본용적률(400%)에서<br>증가되는용적률(100%)의<br>50%에 해당하는 공공임대<br>주택 = 725.9㎡   | ②추가공공기여율<br>: 145.73㎡(10.04%)<br><br>㉔공공임대주택:<br>→ 12세대(726.66㎡)                                                                                                            |                                        |                         |                             |    |
| 건축물<br>용도<br>구분 | 비주거비율<br>(용적률<br>기준)                     | ●15% 이하<br>(가로변 비주거 설치 의무)                                                           | ●주거 : 비주거 = 89.68% : 10.32%                                                                                                                                                 |                                        |                         |                             |    |
| 주택<br>건설<br>비중  | 주택규모                                     | ●공공임대주택<br>: 전용 45㎡ 이하<br>●민간임대주택<br>: 전용 60㎡ 이하                                     | ●공공임대주택 : 15세대<br>- 전용 20㎡(2세대), 전용 36㎡(13세대)<br>●SH선매입 : 9세대<br>- 전용 18㎡(8세대), 전용 20㎡(1세대)<br>●민간임대주택 : 108세대<br>- 전용 20㎡(54세대), 전용 22㎡(2세대),<br>전용 36㎡(47세대), 전용 41㎡(5세대) |                                        |                         |                             |    |
| 건축물<br>형태       | 21세기<br>미래형<br>주거환경<br>조성을<br>위한<br>주요정책 | ●리모델링이 쉬운 구조,<br>커뮤니티 지원시설의 설치<br>계획, 에너지 효율 건축물,<br>친환경 건축물 중 2가지<br>사항 이상 의무적으로 이행 | ●리모델링이 쉬운 구조<br>●에너지 효율 건축물                                                                                                                                                 |                                        |                         |                             |    |
| 주민<br>공동<br>시설  | 커뮤니티<br>시설                               | ● 청년주택 운영기준 3-3-8<br>- 100세대 이상 ~ 300세대<br>미만 : 150㎡이상                               | ● 법정기준(① + ②): 150㎡ 이상<br>① 주민공동시설 : 도시형생활주택 제외<br>② 커뮤니티시설 : 150㎡ 이상<br>● 커뮤니티시설 계획 : 157.32㎡(지상2층)                                                                        |                                        |                         |                             |    |

주) '서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준' 준용

## □ 변경사유서

| 도면표시<br>번호 | 변경내용                                                                                   | 변경사유                                                                                                 |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -          | <ul style="list-style-type: none"> <li>역세권 운영기준에 따른 용적을 완화항목 및 내용에 관한 계획 폐지</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>서초구 방배동 936-9번지 일원 역세권 청년주택 사업 취소에 따른 용적을 완화 적용 폐지</li> </ul> |

## 다) 건축선에 관한 계획 : 폐지

| 구 분       | 기 정                                                                                        | 변 경 | 비 고                                                                                                                                                                                          |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 건축<br>한계선 | <ul style="list-style-type: none"> <li>간선도로 및 이면도로(역세권청년주택), 도로경계선으로부터 3m 이격 계획</li> </ul> | 폐 지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>기결정 건축한계선으로 환원               <ul style="list-style-type: none"> <li>간선도로변:도로경계선으로부터 3m 이격 계획</li> <li>이면도로 :도로경계선으로부터 1m 이격 계획</li> </ul> </li> </ul> |

## □ 변경사유서

| 구 분 | 변경내용                                                              | 변경사유                                                                                                |
|-----|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -   | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선에 관한 계획 폐지</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>서초구 방배동 936-9번지 일원 역세권 청년주택 사업 취소에 따른 건축한계선 계획 폐지</li> </ul> |

## 라) 공동주차출입구 계획 : 변경

| 구 분 | 공동주차출입구 |        |              |        |        | 비 고 |
|-----|---------|--------|--------------|--------|--------|-----|
|     | 위 치     |        | 기정           | 변경     | 변경후    |     |
| -   | 방배동     | 936-9  | 공동개발지정으로 미설치 | -      | -      |     |
|     |         | 936-10 |              | 설치(환원) | 설치(환원) |     |

## □ 변경사유서

| 구 분 | 변경내용                                                              | 변경사유                                                                                                                                   |
|-----|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -   | <ul style="list-style-type: none"> <li>공동주차출입구의 설치(환원)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>서초구 방배동 936-9번지 일원 역세권 청년주택 사업 취소에 따른 기결정 지구단위계획 환원에 따른 방배동 936-10번지의 공동주차출입구 설치(환원)</li> </ul> |

마) 공공기여 계획 : 폐지

| 기 정            |                 |        |                                                                                  |                                                                                                 | 변 경 |
|----------------|-----------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 구분             |                 | 용적률    | 공공기여 기준                                                                          | 공공기여 계획                                                                                         |     |
| 공공<br>임대<br>주택 | 기본용적률<br>(부지면적) | 400%이하 | ●부지면적 기준 10% 이상<br>(부지면적 145.18㎡ 이상)                                             | ●부지면적 기준 148.31㎡(10.21%)<br>- 공공시설 (서초구 청년센터): 110.39(7.60%)<br>- 공공임대주택 : 37.92㎡ (2.61%) → 3세대 | 폐 지 |
|                | 상한용적률<br>(연면적)  | 500%이하 | ●완화용적률(100%)<br>●공공임대주택으로 제공하는 용적률<br>(500% - 400%)×50%=50%이상<br>(연면적 725.9㎡ 이상) | ●공공임대주택 제공 연면적 : 726.66㎡→12세대                                                                   |     |
| 공공<br>시설       | -               | -      | ●지상2층 공공시설 조성후기부채납<br>(서초구 청년센터)                                                 | ●공공시설 전용면적 : 233.47㎡                                                                            |     |

□ 변경사유서

| 구 분 | 변경내용                                                        | 변경사유                                                                                              |
|-----|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공기여 폐지</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 서초구 방배동 936-9번지 일원 역세권 청년주택 사업 취소에 따른 공공기여 폐지</li> </ul> |

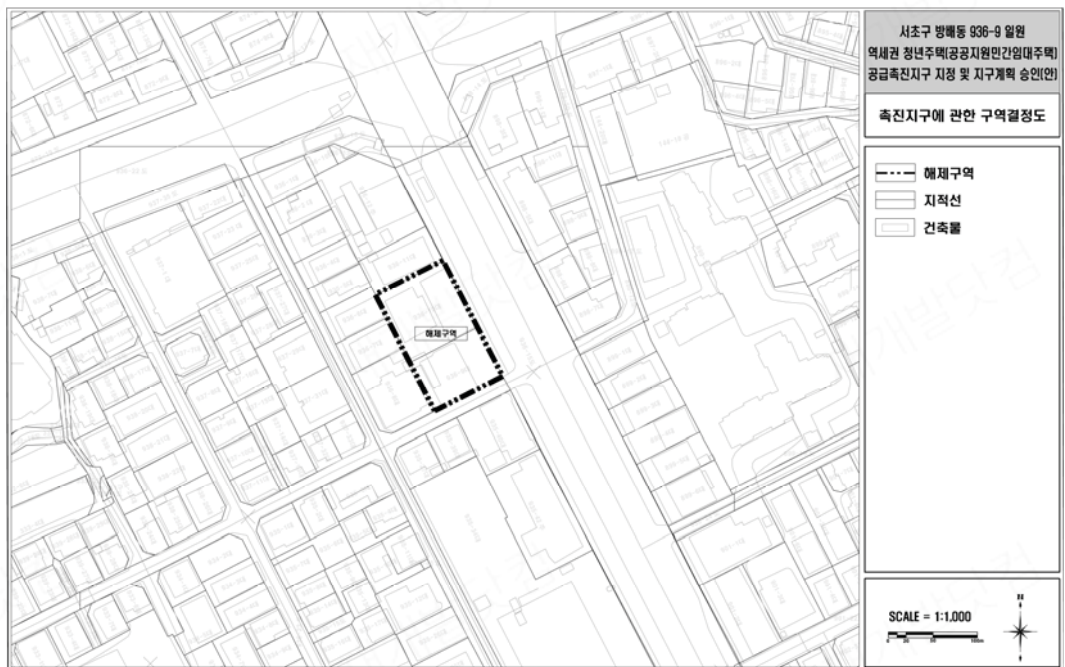
5. 관계서류의 열람방법 : 서울시청 서소문2청사 6층 전략주택공급과(02 - 2133 - 6294)와 서초구청 2층 건축과(02 - 2155 - 6823)에 비치하여 일반인에게 보이게 함

□ 관계도면 : [붙임]

■ 공급촉진지구에 관한 결정(변경)도



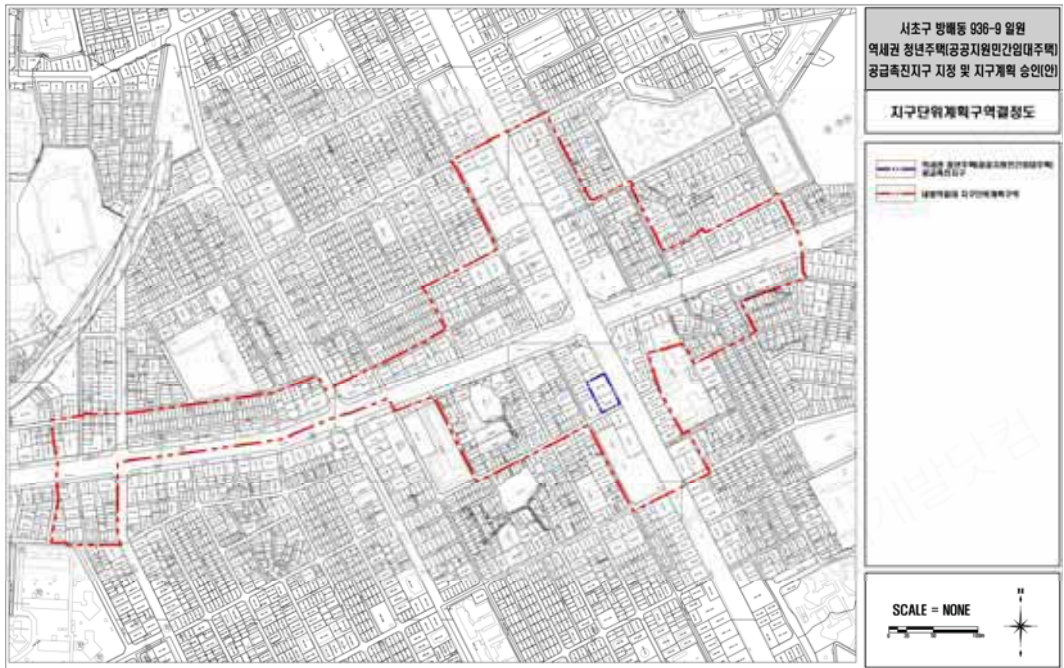
변경전



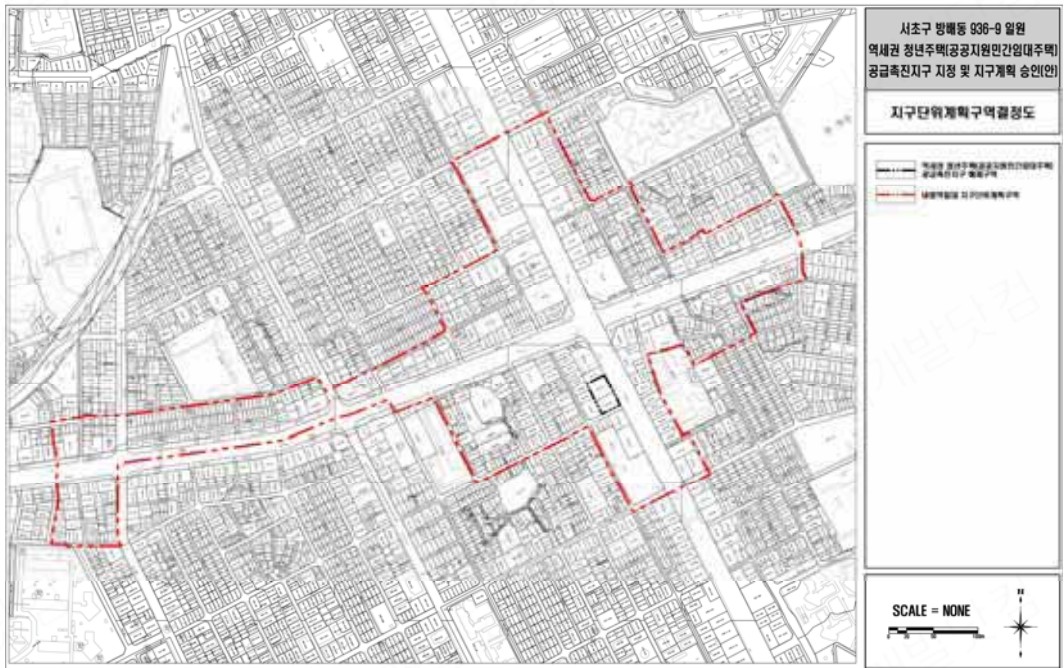
변경후



■ 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도



변경전



변경후

■ 용도지역에 관한 결정(변경)도



변경전



변경후