

◆ 서울특별시고시 제2025-634호

서초구 서초동 1673-3 일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 도시관리계획(지구단위계획)결정(변경) 고시

서울특별시 고시 제2021-50호(2021.01.28.)로 공공지원 민간임대주택사업 관련 도시관리계획(서초로 지구단위계획) 결정 승인된 서초구 서초동 1673-3 일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택)에 대하여, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 고시합니다.

2025년 11월 13일
서울특별시

I. 청년주택안심주택 사업개요 및 결정(변경)

- 위치 : 서초구 서초동 1673-3 일원
- 면적 : 382.7㎡
- 결정(변경)취지 : 대상지는 지하철 2호선 및 3호선 역세권으로서 청년층의 주거안정을 위한 공공지원 민간임대주택 공급과 더불어 계획적인 개발을 위해 도시관리계획(서초로 지구단위계획)을 결정(변경)하고자 함.

II. 도시·군관리계획(지구단위계획) 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정사항(변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	서초로 지구단위계획구역	서초역~강남역	540,698 (382.7)	서울시공고 제53호 (87.2.3)	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정사항(변경없음)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)사항

가. 가구 및 획지에 관한 결정사항(변경없음)

나. 건축물 등에 관한 결정(변경)사항

- 1) 건축물의 용도계획(변경없음)
- 2) 건축물의 밀도계획(변경없음)
- 3) 용적률 적용기준(의무사항)(변경)

[기정]

구분		적용기준	계획내용	원화내용	비고
공공 기여율	공공시설등 설치제공비율	• 공공기여율 : 부지면적의 14% 이상 53.58㎡ 이상	• 공공임대주택 부속토지 면적 55.18㎡ (14.42%)	기본 용적률 1,000% 부여	모든 항목을 충족해야함 서초구 서초동 1673-3 일월 역세권 청년주택에 한함
건축물 용도 구분	비주거비율	• 10%이상 20%이하 (가로변[비주거]설치[의무])	• 비주거비율(용적률 기준) - 10.39%(390.80㎡)		
주택 건설 비중	주택규모	• 공공임대주택 : 전용면적 45㎡ 이하 • 공공지원민간임대주택 : 전용면적 60㎡ 이하	• 공공임대 : 공공지원민간임대 = 15.79% : 84.21% (세대수 비율) • 공공임대주택 : 12세대 - 전용 19A Type(5), 19C Type(5), 39A Type(1), 39B Type(1) 계획 • 공공지원민간임대주택 : 64세대 - 전용 19A Type(11), 19B Type(14), 19C Type(9), 19D Type(14), 19E Type(14), 39A Type(1), 39B Type(1) 계획		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 2가지 이상 의무 이행 - 리모델링이 쉬운 구조 - 커뮤니티 지원시설의 설치계획 - 에너지효율 건축물 - 친환경 건축물	• 에너지 효율 건축물 • 친환경 건축물		
주민공동시설 (커뮤니티시설)		-100세대 미만 : 100㎡ 이상 -100세대 이상~300세대 미만: 150㎡ 이상 -300세대 이상 :200㎡ 이상	• 지상 4층 : 160.73㎡ 계획		

[변경]

구분		적용기준	계획내용	원화내용	비고
공공 기여율	공공시설등 설치제공비율	• 공공기여율 : 부지면적의 14% 이상 53.58㎡ 이상	• 공공임대주택 부속토지 면적 55.18㎡ (14.42%)	기본 용적률 1,000% 부여	모든 항목을 충족해야함 서초구 서초동 1673-3 일월 역세권 청년주택에 한함
건축물 용도 구분	비주거비율	• 10%이상 20%이하 (가로변[비주거]설치[의무])	• 비주거비율(용적률 기준) - 10.39%(390.80㎡)		

구분		적용기준	계획내용	완화내용	비고
주택 건설 비중	주택규모	• 공공임대주택 : 전용면적 45㎡ 이하 • 공공지원민간임대주택 : 전용면적 60㎡ 이하	• 공공임대 : 공공지원민간임대 = 15.79% : 55.26% : 28.95%(세대수 비율) • 공공임대 : 공공지원민간임대 : SH선매입 = 17.49% : 52.58% : 29.93%(연면적비율) • 공공임대주택 : 12세대 - 전용 19A Type(5), 19C Type(5), 39A Type(1), 39B Type(1) • 공공지원민간임대주택 : 42세대 - 전용 19B Type(14), 19C Type(9), 19D Type(14), 19E Type(5) • SH선매입 : 22세대 - 전용 19A Type(11), 19E Type(9), 39A Type(1), 39B Type(1)		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 2가지 이상 의무 이행 - 리모델링이 쉬운 구조 - 커뮤니티 지원시설의 설치계획 - 에너지효율 건축물 - 친환경 건축물	• 에너지 효율 건축물 • 친환경 건축물		
주민공동시설 (커뮤니티시설)		-100세대 미만 : 100㎡ 이상 -100세대 이상~300세대 미만: 150㎡ 이상 -300세대 이상 :200㎡ 이상	• 지상 4층 : 160.73㎡ 계획		

[기정] 공공임대 12세대, 공공지원민간임대 64세대

구 분		세대수(세대)	세대수 비율(%)	계약면적(㎡)	주택연면적비율(%)	비 고
공공임대	19A Type	5	6.58	46.62	-	-
	19C Type	5	6.58	46.72	-	-
	39A Type	1	1.32	93.72	-	-
	39B Type	1	1.32	96.20	-	-
	소계	12	15.79	656.63	17.49	-
공공지원 민간임대	19A Type	11	14.47	46.62	-	-
	19B Type	14	18.42	45.93	-	-
	19C Type	9	11.84	46.72	-	-
	19D Type	14	18.42	48.28	-	-
	19E Type	14	18.42	46.75	-	-
	39A Type	1	1.32	93.72	-	-
	39B Type	1	1.32	96.20	-	-
	소계	64	84.21	3,096.7	82.51	-
합 계		76	100.00	3,753.33	100	-

[변경] 공공임대 12세대, 공공지원민간임대 42세대, SH선매입 22세대

구 분		세대수(세대)	세대수 비율(%)	계약면적(㎡)	주택연면적비율(%)	비 고
공공임대	19A Type	5	6.58	46.62	-	-
	19C Type	5	6.58	46.72	-	-
	39A Type	1	1.32	93.72	-	-
	39B Type	1	1.32	96.20	-	-
	소계	12	15.79	656.63	17.49	-
공공지원 민간임대	19B Type	14	18.42	45.93	-	-
	19C Type	9	11.84	46.72	-	-
	19D Type	14	18.42	48.28	-	-
	19E Type	5	6.58	46.75	-	-
	소계	42	55.26	1,973.17	52.58	-
SH선매입	19A Type	11	14.47	46.62	-	-
	19E Type	9	11.84	46.75	-	-
	39A Type	1	1.32	93.72	-	-
	39B Type	1	1.32	96.20	-	-
	소계	22	28.95	1,123.53	29.93	-
합 계		76	100.00	3,753.33	100	-

4. 특별계획구역에 관한 결정(변경없음)

5. 인센티브 운영계획(변경없음)