

◆ 서울특별시고시 제2026-353호

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

서울특별시고시 제2021-187호(2021.4.15.)로 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 및 지구계획 승인 고시되고, 서울특별시 고시 제2025-197호(2025.4.17.)로 변경 고시된 ‘서초구 서초동 1448-1 일대 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구’에 대하여, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제26조 및 제28조, 「서울특별시 안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 따라 서초구 서초동 1448-1 일대 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지정 및 지구계획 승인(변경) 고시합니다.

또한, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 규정에 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 결정(변경) 고시합니다.

2026년 6월 25일

서울특별시장

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

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항(변경)

1. 지구계획의 개요 (변경없음)
2. 사업시행자의 성명 또는 명칭 (변경없음)
3. 사업시행기간 및 채원조달계획 (변경없음)
4. 토지이용계획 (변경없음)
5. 인구·주택 수용계획(변경)
 - 1) 수용인구: 1,146명 (변경없음)
 - 2) 주택건설계획: 835세대

[기정]

구분	세대 및 수용인구							비고
	주거형	전용면적 (㎡)	세대 수	비율 (%)	가구당 인구수	수용인구 (인)	비율 (%)	
합계		23,111.18	835	100.00	-	1,146	100.00	-
공공 임대	소계	7,408.25	271	32.46	-	368	32.11	청년안심주택 건설·공급
	23A형	18.99	9	1.08	1	9	0.79	
	23B형	17.87	82	9.82	1	82	7.16	

구분	세대 및 수용인구							비고
	주거형	전용면적 (㎡)	세대 수	비율 (%)	가구당 인구수	수용인구 (인)	비율 (%)	
	24A형	18.68	29	3.47	1	29	2.53	
	24B형	18.26	14	1.68	1	14	1.22	
	30형	24.22	9	1.08	1	9	0.79	
	33A형	27.65	7	0.84	1	7	0.61	
	33B형	27.97	7	0.84	1	7	0.61	
	45형	35.32	17	2.04	1	17	1.48	
	47A형	37.83	19	2.28	2	38	3.32	
	47B형	37.66	15	1.80	2	30	2.62	
	49형	37.92	17	2.04	2	34	2.97	
	56A형	39.96	26	3.11	2	52	4.54	
	56B형	39.96	20	2.40	2	40	3.49	
	소계	15,702.93	564	67.54	—	778	67.89	
공 공 지 원 민 간 임 대	23A형	18.99	9	1.08	1	9	0.79	
	23B형	17.87	188	22.51	1	188	16.40	
	24A형	18.68	49	5.87	1	49	4.28	
	24B형	18.26	42	5.03	1	42	3.66	
	30형	24.22	9	1.08	1	9	0.79	
	33A형	27.65	7	0.84	1	7	0.61	
	33B형	27.97	7	0.84	1	7	0.61	
	45형	35.32	39	4.67	1	39	3.40	
	47A형	37.83	37	4.43	2	74	6.46	
	47B형	37.66	35	4.19	2	70	6.11	
	49형	37.92	29	3.47	2	58	5.06	
	56A형	39.96	54	6.47	2	108	9.42	
	56B형	39.96	36	4.31	2	72	6.28	
	57형	46.72	14	1.68	2	28	2.44	
	63형	48.50	9	1.08	2	18	1.57	

※ 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

[변 경]

구분	세대 및 수용인구							비고
	주거형	전용면적 (㎡)	세대 수	비율 (%)	가구당 인구수	수용인구 (인)	비율 (%)	
합계		23,111.18	835	100.00	—	1,146	100.00	—
공공 임대	소계	7,408.25	271	32.46	—	368	32.13	청년안심주택 건설공급
	23A형	18.99	9	1.08	1	9	0.79	
	23B형	17.87	82	9.82	1	82	7.16	
	24A형	18.68	29	3.47	1	29	2.53	
	24B형	18.26	14	1.68	1	14	1.22	
	30형	24.22	9	1.08	1	9	0.79	
	33A형	27.65	7	0.84	1	7	0.61	
	33B형	27.97	7	0.84	1	7	0.61	
	45형	35.32	17	2.04	1	17	1.48	
	47A형	37.83	19	2.28	2	38	3.32	
	47B형	37.66	15	1.80	2	30	2.62	
	49형	37.92	17	2.04	2	34	2.97	
	56A형	39.96	26	3.11	2	52	4.54	
	56B형	39.96	20	2.40	2	40	3.49	
공공 지원 민간 임대	소계	10,809.40	418	50.07	—	510	44.49	
	23A형	18.99	9	1.08	1	9	0.79	
	23B형	17.87	188	22.51	1	188	16.40	
	24A형	18.68	49	5.87	1	49	4.28	
	24B형	18.26	42	5.03	1	42	3.66	
	30형	24.22	9	1.08	1	9	0.78	
	33A형	27.65	7	0.84	1	7	0.61	
	33B형	27.97	7	0.84	1	7	0.61	
	45형	35.32	15	1.79	1	15	1.31	
	47A형	37.83	6	0.72	2	12	1.05	
	47B형	37.66	13	1.56	2	26	2.27	
	49형	37.92	5	0.60	2	10	0.87	
	56A형	39.96	54	6.47	2	108	9.42	
	56B형	39.96	5	0.60	2	10	0.87	
	63형	48.50	9	1.08	2	18	1.57	

구분	세대 및 수용인구							비고
	주거형	전용면적 (㎡)	세대 수	비율 (%)	가구당 인구수	수용인구 (인)	비율 (%)	
일반 분양	소계	4,893.53	146	17.47	-	268	23.38	
	45형	35.32	24	2.87	1	24	2.09	
	47A형	37.83	31	3.71	2	62	5.41	
	47B형	37.66	22	2.63	2	44	3.84	
	49형	37.92	24	2.87	2	48	4.19	
	56B형	39.96	31	3.71	2	62	5.41	
	57형	46.72	14	1.68	2	28	2.44	

※ 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치계획(변경없음)
7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획(변경 없음)
8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항 : [붙임] (도면계재생략)

[붙임]

I. 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 획지에 관한 결정 (변경없음)

2. 건축물 등에 관한 결정 (변경)

1) 건축물의 용도계획 (변경없음)

2) 건축물의 밀도계획 (변경없음)

3) 용적률 적용기준(의무사항) (변경)

[기정]

구 분		적용기준	계획내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	○ 기본공공기여율 : 20% 이상 (부지면적 기준) ○ 추가공공기여율 : 기본용적률을 초과하는 용적률 50%에 해당하는 공공임대주택의 대지비분	○ 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㎡)	기본용적률 540%, 상한용적률 640%부여
건축물 용도 구분	주거비율	○ 80%초과 90%이하	○ 주거 : 비주거 = 87.90% : 12.10%	모든 항목 충족시, 기본용적률 부여
	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 의무적으로 이행	○ 커뮤니티 지원시설의 설치 계획 ○ 친환경 건축물	서초구 서초동 1448-1, 1448-2, 1448-3, 1448-4, 1448-6번지 역세권 청년 주택에 한함.

구 분	적용기준	계획내용	비 고
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 청년안심주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

[변경]

구 분	내 용	계획내용	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㎡)	기본용적률 540%, 상한용적률 640%부여

구 분		내 용	계획내용	비 고
건축물 용도 구분	주거비율	○ 80%초과 90%이하	○ 주거 : 비주거 = 87.90% : 12.10%	모든 항목 총측시, 기본용역을 부여 서초구 서초동 1448-1, 1448-2, 1448-3, 1448-4, 1448-6번지 역세권 청년 주택에 한함.
	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	
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 : 총418세대 : 18.68㎡(49세대), 18.99㎡(9세대), 17.87㎡(188세대), 18.26㎡(42세대), 24.22㎡(9세대), 27.65㎡(7세대), 27.97㎡(7세대), 35.32㎡(15세대), 37.92㎡(5세대), 37.83㎡(6세대), 37.66㎡(13세대), 39.96㎡(54세대/56A형), 39.96㎡(5세대/56B형), 48.50㎡(9세대) ○ 일반분양주택 : 총146세대 35.32㎡(24세대), 37.92㎡(24세대), 37.83㎡(31세대), 37.66㎡(22세대), 39.96㎡(31세대/56B형), 46.72㎡(14세대)	

※ 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

4) 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 계획 (변경없음)

라. 기타사항에 관한 결정 (변경없음)

- III. 집단에너지의 공급에 관한 계획 (변경없음)
- IV. 방재계획 (변경없음)
- V. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지·물건 및 권리의 수용 및 사용계획 (변경없음)
- VI. 공공시설의 귀속에 관한 계획 (해당없음)
- VII. 공사의 감리에 관한 계획 (변경없음)
- VIII. 조성토지의 공급에 관한 계획 (변경없음)
- IX. 관계도면 (변경없음)