

◆ 서울특별시고시 제2025-688호

**서초구 방배동 1955 공공지원민간임대주택(청년안심주택)
공급촉진지구 지정·지구계획 승인(변경) 및 도시관리계획
(용도지역, 지구단위계획 구역 및 계획)결정(변경) 고시**

서울특별시고시 제2023-144호(2023.04.20.)로 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급 촉진지구 및 지구계획 승인된 ‘서초구 방배동 1955 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급 촉진지구’에 대하여, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제26조 및 제28조, 「서울특별시 안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 서초구 방배동 1955 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지정 및 지구계획 승인(변경) 고시합니다.

또한, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 규정에 따라 서초구 방배동 1955 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역 및 계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정(변경) 고시합니다.

2025년 12월 11일

서울특별시 장

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. 사업기간 및 채원조달계획 (변경없음)
4. 토지이용계획 (변경없음)
5. 인구·주택 수용계획 (변경)
 - 1) 수용인구 : 약 263인 (변경없음)
 - 2) 주택건설계획 : 144세대 (변경)

[기정] 공공임대 22세대, SH선매입 24세대, 공공지원민간임대 98세대

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
공공임대	25Type	8	5.56	8.00	3.04	
	51Type	9	6.25	23.85	9.08	
	60Type	5	3.47	13.25	5.04	
	소계	22	15.28	45.10	17.16	

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
SH선매입	25Type	24	16.67	24.00	9.13	
	소계	24	16.67	24.00	9.13	
공공지원 민간임대	25Type	22	15.28	22.00	8.37	
	30Type	18	12.50	18.00	6.85	
	44Type	36	25.00	95.40	36.30	
	51Type	9	6.25	23.85	9.08	
	60Type	13	9.03	34.45	13.11	
	소계	98	68.06	193.70	73.71	
합 계		144	100.00	262.80	100.00	

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

[변경] 공공임대 22세대, 공공지원민간임대 79세대, 분양 43세대

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
공공임대	25Type	8	5.56	8.00	3.04	
	51Type	9	6.25	23.85	9.08	
	60Type	5	3.47	13.25	5.04	
	소계	22	15.28	45.10	17.16	
공공지원 민간임대	25Type	45	31.25	45.00	17.12	
	30Type	17	11.81	17.00	6.47	
	44Type	9	6.25	23.85	9.08	
	51Type	8	5.56	21.20	8.07	
	60Type	-	-	-	-	
	소계	79	54.86	107.05	40.73	
분양	25Type	1	0.69	1.00	0.38	
	30Type	1	0.69	1.00	0.38	
	44Type	27	18.75	71.55	27.23	
	51Type	1	0.69	2.65	1.01	
	60Type	13	9.03	34.45	13.11	
	소계	43	29.86	110.65	42.10	
합 계		144	100.00	262.80	100.00	

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

6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치계획 (해당사항 없음)
7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획 (변경없음)
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]

구분		적용기준	계획내용	비고
공공 기여율	기본용적률 (680%이하)	- 부지면적의 25%이상 - $1,022.0 \times 25\% = 230.63\text{m}^2$	- 기본공공기여 : 232.14m^2 (25.16%) - 공공임대주택 : 44.29m^2 (4.80%) [6세대] - 도로기부채납 : 99.50m^2 (10.79%) - 공공시설(청년센터) : 88.35m^2 (9.58%) ※ 환산부지(49.49m^2) + 부속토지(38.86m^2)	기본용적률 680%, 상한용적률 890% 부여
	상한용적률 (890%이하)	- 완화용적률(210%)의 50% 이상 공공임대주택 제공 - 용적률 : 105% 이상 - 연면적 : 968.63m^2 이상	- 추가공공기여 : 12.02m^2 [16세대] - 공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : 986.27m^2 (106.91%) [완화용적률 210%의 50% : 105%]	
비주거비율		10%이상 20%이하(가로변에 비주거지 설치의 의무)	주거 : 비주거 = 89.19% : 10.81%	
주택 건설 비중	주택규모	- 주택규모 : 전용면적 $18\text{m}^2 \sim 60\text{m}^2$ - 1인(세어형 포함) 세대 : 전용면적 18m^2 이상 - 2인 이상 세대 : 전용면적 36m^2 이상	- 공공임대주택:SH선매입:공공지원민간임대 - 세대수 기준 = 15.28%:16.67%:65.05% - 연면적 기준 = 14.84%:9.77%:59.93% - 공공임대주택 : 22세대 - 25Type(8세대), 51Type(9세대), 60Type(5세대) - SH선매입: 24세대 - 25Type(24세대) - 공공지원민간임대주택 : 98세대 - 25Type(22세대), 30Type(18세대), 44Type(36세대), 51Type(9세대), 60Type(13세대)	모든 항목을 충족해야함 (서초구 방배동 1955 청년안심주택 에 한함)
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경	2가지 이상 의무 이행 - 리모델링이 쉬운 구조 - 커뮤니티 자원시설의 설치계획	- 에너지 효율 건축물 - 친환경 건축물	

구분		적용기준	계획내용	비고
	조성을 위한 주요정책	- 에너지효율 건축물 - 친환경 건축물 - 공공시설물 설치 - 「서울시 건축물 심의기준」에 규정한 발코니 설치		
주민공동시설 (커뮤니티시설)		• 「청년주택 운영기준」 3-3-9 - 100호 이상~ 300호 미만 : 150㎡ 이상	• 152.92㎡(지상22층)	

※ 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

[변경]

구분		적용기준	계획내용	비고
공공 기여율	기본용적률 (680%이하)	• 부지면적의 25%이상 - $1,022.0 \times 25\% = 230.63\text{㎡}$	• 기본공공기여 : 232.14㎡(25.16%) - 공공임대주택 : 44.29㎡(4.80%)[6세대] - 도로기부채납 : 99.50㎡(10.79%) - 공공시설(청년센터) : 88.35㎡(9.58%) ※ 환산부지(49.49㎡) + 부속토지(38.86㎡)	
	상한용적률 (890%이하)	• 완화용적률(210%)의 50% 이상 공공임대주택 제공 - 용적률 : 105% 이상 - 연면적 : 968.63㎡ 이상	• 추가공공기여 : 12.02%[16세대] - 공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : 986.27㎡(106.91%) [완화용적률 210%의 50% : 105%]	
비주거비율		• 10%이상 20%이하(가로변□ 비주거□ 설치□ 의무)	• 주거 : 비주거 = 89.19% : 10.81%	
주택 건설 비중	주택규모	• 주택규모 : 전용면적 18㎡ ~ 60㎡ - 1인(세어형 포함) 세대 : 전용면적 18㎡ 이상 - 2인 이상 세대 : 전용면적 36㎡ 이상	• 공공임대주택:공공지원민간임대:분양 - 세대수 기준 = 15.28%:54.86%:29.86% - 연면적 기준 = 14.84%:38.18%:31.52% • 공공임대주택 : 22세대 - 25Type(8세대), 51Type(9세대), 60Type(5세대) • 공공지원민간임대주택 : 79세대 - 25Type(45세대), 30Type(17세대), 44Type(9세대), 51Type(8세대) • 분양주택 : 43세대 - 25Type(1세대), 30Type(1세대), 44Type(27세대), 51Type(1세대), 60Type(13세대)	기본용적률 680%, 상한용적률 890% 부여 모든 항목을 충족해야함 (서초구 방배동 1955 청년안심주택에 한함)
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 2가지 이상 의무 이행 - 리모델링이 쉬운 구조 - 커뮤니티 지원시설의 설치계획 - 에너지효율 건축물 - 친환경 건축물 - 공공시설물 설치 - 「서울시 건축물 심의기준」에 규정한 발코니 설치	• 에너지 효율 건축물 • 친환경 건축물	
주민공동시설 (커뮤니티시설)		• 「청년주택 운영기준」 3-3-9 - 100호 이상~ 300호 미만 : 150㎡ 이상	• 152.92㎡(지상22층)	

※ 「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 관한계획 (변경없음)

IX. 관계도면 (변경없음)