

◆ 서울특별시고시 제2026-471호

**서대문구 북가좌동 333-1번지 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구
지정(변경) · 지구계획 승인(변경) 및
도시관리계획[서울 휴먼타운(북가좌동)지구단위계획] 결정(변경) 고시**

서울특별시고시 제2023-52호(2023.02.16.), 서울특별시고시 제2024-245호(2024.05.16.)로 변경 결정된 ‘서대문구 북가좌동 333-1번지 공공지원민간임대주택(청년안심주택주택) 공급촉진지구’와 관련하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제28조에 따라 ‘서대문구 북가좌동 333-1번지 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지정(변경) 및 지구계획 승인(변경)하고, 같은 법 제26 및 제28조에 따라 변경 고시합니다.

또한, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 규정에 따라 도시관리계획(서울 휴먼타운(북가좌동) 지구단위계획)을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정(변경) 고시합니다.

2026년 8월 13일

서울특별시장

I. 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적 (변경)

○ 명 칭 : 서대문구 북가좌동 333-1번지 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구

○ 위 치 : 서울특별시 서대문구 북가좌동 333-1번지

○ 면 적 (변경)

－ 기 정 : 4,462.8㎡

－ 변 경 : 4,436.90㎡ (감 25.9)

■ 변경 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역	변경사항	변경사유
-	서대문구 북가좌동 333-1번지	준주거지역	구역면적 변경 : 4,462.8㎡ → 4,436.9㎡ (감) 25.9	측량결과 반영

2. 촉진지구 지정일 (변경없음)

3. 사업의 종류 (변경없음)

4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명 (변경없음)

5. 수용하거나 사용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭), 주소

가. 토지세목조서

[기정]

연번	소재지		지목	면적(㎡)		소유자			관계인		
	행정동	지번		공부상 면적	편입 면적	성명	주소	지분	성명	주소	소유권 이외의 권리 종류 및 내용
1	서대문구 북가좌동	333-1	대	4,462.8	4,462.8	주식회사 이베데스다 대한제5호 위탁관리 부동산 투자회사	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 33층 [삼성동, 아셈타워]	1/1	-	-	-
합계				4,462.8	4,462.8	-					

[변경]

연번	소재지		지목	면적(㎡)		소유자			관계인		
	행정동	지번		공부상 면적	편입 면적	성명	주소	지분	성명	주소	소유권 이외의 권리 종류 및 내용
1	서대문구 북가좌동	333-1	대	4,436.9	4,436.9	주식회사 이베데스다 대한제5호 위탁관리 부동산 투자회사	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 33층 [삼성동, 아셈타워]	1/1	-	-	-
합계				4,436.9	4,436.9	-					

나. 물건조서 : 변경 없음

■ 변경 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역	변경사항	변경사유
-	서대문구 북가좌동 333-1번지	준주거지역	구역면적 변경 : 4,462.8㎡ → 4,436.9㎡ (감) 25.9)	측량결과 반영

6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항
가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합계		4,462.8	-	4,436.9	100.0	-
주거지역	준주거지역	4,462.8	감 25.9	4,436.9	100.0	-

■ 변경 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역	변경사항	변경사유
-	서대문구 북가좌동 333-1번지	준주거지역	구역면적 변경 : 4,462.8㎡ → 4,436.9㎡ (감) 25.9)	측량결과 반영

나. 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	서울 휴먼타운(북가좌동) 지구단위계획구역	서대문구 북가좌동 330-6 일원	43,560.0 (4,462.8)	감 25.9 (감 25.9)	43,534.1 (4,436.9)	-

※ ()는 사업대상지(북가좌동 333-1번지) 면적임

■ 변경 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역	변경사항	변경사유
-	서대문구 북가좌동 333-1번지	준주거지역	구역면적 변경 : 4,462.8㎡ → 4,436.9㎡ (감) 25.9)	측량결과 반영

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

○ 명 칭 : 서대문구 북가좌동 333-1번지 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구

○ 위 치 : 서울특별시 서대문구 북가좌동 333-1번지 일대

○ 면 적 (변경)

－ 기 정 : 4,462.8㎡

－ 변 경 : 4,436.90㎡ (감 25.9)

○ 공급촉진지구의 지정목적 (변경없음)

■ 변경 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역	변경사항	변경사유
-	서대문구 북가좌동 333-1번지	준주거지역	구역면적 변경 : 4,462.8㎡ → 4,436.9㎡ (감) 25.9	측량결과 반영

2. 사업시행자의 성명 또는 명칭 (변경없음)

3. 사업기간 및 재원조달계획 (변경없음)

4. 토지이용계획 (변경)

구 분	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합 계	4,462.8	감) 25.9	4,436.9	100.0	-
주택건설용지	4,462.8	감) 25.9	4,436.9	100.0	임대주택

※ 추후 측량성고에 의해 변경 가능

■ 변경 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역	변경사항	변경사유
-	서대문구 북가좌동 333-1번지	준주거지역	구역면적 변경 : 4,462.8㎡ → 4,436.9㎡ (감) 25.9	측량결과 반영

5. 인구·주택 수용계획 (변경없음)

6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치 계획 (변경없음)

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획 (변경없음)

8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항 : [붙임] 도면게재생략

[붙임]

1. 도시·군관리계획 결정 (변경)

가. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

1) 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)		비 고
			기정	변경	
기정	서울 휴먼타운(북가좌동) 지구단위계획구역	서대문구 북가좌동 330-6 일원	43,560.0 (4,462.8)	43,534.1 (4,436.9)	-

※ ()는 사업대상지(북가좌동 333-1번지) 면적임

■ 변경 사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역	변경사항	변경사유
-	서대문구 북가좌동 333-1번지	준주거지역	구역면적 변경 : 4,462.8㎡ → 4,436.9㎡ (감) 25.9	측량결과 반영

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정 (변경)

1) 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가) 용도지역 결정(변경)조서

구 분			면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
계			43,560.0	-	43,534.1	100.0	-
주거지역	제2종일반주 거지역	7층이하	28,523.9	-	28,523.9	65.5	-
		12층이하	10,573.3	-	10,573.3	24.3	-
	준주거지역		4,462.8	감 25.9	4,436.9 (4,436.9)	10.2	-

※ ()는 사업대상지(북가좌동 333-1번지) 면적임

※ 추후 측량성과에 의해 변경 가능

■ 변경 사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역	변경사항	변경사유
-	서대문구 북가좌동 333-1번지	준주거지역	구역면적 변경 : 4,462.8㎡ → 4,436.9㎡ (감) 25.9	측량결과 반영

나) 용도지구 결정조서 (변경없음)

2) 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 결정조서 (변경없음)

다. 대지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

1) 대지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

가) 대지규모 (변경없음)

나) 자율적 공동개발 (변경없음)

다) 대지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

○ 가구 1 ~ 가구 7 (변경없음)

○ 가구 8 (변경)

구분	가구번호	면적(㎡)			위치	비고
		기정	변경	변경후		
신설	8	4,462.8	감 25.9	4,436.9	서대문구 북가좌동 333-1번지	

※ 추후 측량성과에 의해 변경 가능

■ 변경 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역	변경사항	변경사유
-	서대문구 북가좌동 333-1번지	준주거지역	구역면적 변경 : 4,462.8㎡ → 4,436.9㎡ (감) 25.9	측량결과 반영

2) 건축물에 관한 결정 (변경없음)

가) 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서 (변경없음)

나) 건축물의 건폐율·용적률 및 높이에 관한 결정 (변경없음)

3) 건축물의 배치·형태 및 외관·건축선에 관한 결정 (변경없음)

가) 건축물의 배치에 관한 계획 (변경없음)

나) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획 (변경없음)

4) 건축물의 외부공간에 관한 결정(변경)조서

가) 대지안의 조경에 관한 계획 (변경없음)

나) 대지내 공지에 관한 계획 (변경없음)

다) 주차장 설치에 관한 계획 (변경없음)

라) 담장에 관한 계획 (변경없음)

- 마) 시설물에 관한 계획 (변경없음)
 바) 공공기여계획 (변경)
 ○ 북가좌동 333-1번지 역세권 청년주택
 [기정]

구 분	용적률	공공기여율	계획내용	비고
공공 임대 주택	기본용적률 (부지면적)	400% 이하	• 부지면적 기준 10% 이상 (부지면적 446.28㎡ 이상)	총 382세대 중 공공임대주택 78세대 계획
	상한용적률 (연면적)	499.67% 이하	• 완화된 용적률의 50% 이상 $= (499.67\% - 400\%) / 2 \times 4,462.8\text{㎡}$ $= 2,224.02\text{㎡}$ (연면적 2,224.02㎡ 이상)	
			• 기본공공기여 : 360.87㎡ (8.08%) - 공공임대주택 전용면적 817.49㎡ (25세대) • 공공시설(키즈카페) 제공면적 : 101.83㎡ (2.28%) • 합계 : 부속토지기준 462.70㎡ (10.36%)	
			• 추가공공기여 : 445.40㎡ (9.98%) • 공공임대주택 제공 연면적 : 2,230.05㎡ (53세대)	

- ※ 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고, 공공임대주택 부속토지는 시장에게 기부채납 하여야 함
 ※ 공공시설은 건축물 및 부속토지를 포함하여 설치 후 관리청(서대문구)에 기부채납 하여야 함
 ※ 상기 계획내용은 관련 지침 적용기준 내에서 변동될 수 있음

[변경]

구 분	용적률	공공기여율	계획내용	비고
공공 임대 주택	기본용적률 (부지면적)	400% 이하	• 부지면적 기준 10% 이상 (부지면적 443.69㎡ 이상)	총 382세대 중 공공임대주택 78세대 계획
	상한용적률 (연면적)	500% 이하	• 완화된 용적률의 50% 이상 $= (499.99\% - 400\%) / 2 \times 4,436.9\text{㎡}$ $= 2,218.23\text{㎡}$ (연면적 2,218.23㎡ 이상)	
			• 기본공공기여 : 360.73㎡ (8.13%) - 공공임대주택 전용면적 936.72㎡ (25세대) • 공공시설(키즈카페) 제공면적 : 101.82㎡ (2.29%) • 합계 : 부속토지기준 463.04㎡ (10.43%)	
			• 추가공공기여 : 446.15㎡ (10.06%) • 공공임대주택 제공 연면적 : 2,224.11㎡ (53세대)	

- ※ 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고, 공공임대주택 부속토지는 시장에게 기부채납 하여야 함
 ※ 공공시설은 건축물 및 부속토지를 포함하여 설치 후 관리청(서대문구)에 기부채납 하여야 함
 ※ 상기 계획내용은 관련 지침 적용기준 내에서 변동될 수 있음

5) 기타 사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

- 가) 옥외광고물에 관한 계획 (변경없음)
 나) 환경친화적 건축물에 관한 계획 (변경없음)
 다) 주민약속(협정)에 관한 계획 (변경없음)
 라) 교통처리에 관한 계획 (변경없음)

라. 경미한 사항에 관한 결정 (변경없음)

마. 리모델링 활성화 구역에 관한 결정 (변경없음)

바. 인센티브 항목 (변경)
1) 용적률 적용기준 (변경)
[기정]

구분	적용기준		계획사항			완화내용
공공기여율	• 기본공공기여율 : 대지면적의 10% 이상 - 대지면적 × 10% = 446.28㎡	공공시설 (지상1층)	• 공공시설 등 제공면적 : 101.83㎡ (2.28%) - 환산부지면적 : 60.08㎡ - 토지지원면적 : 41.75㎡		부속토지 기준 462.70㎡ (10.36%) 계획	③ 총 382세대 78세대 공공기여 ※ SH선매입 33세대
		공공 임대주택	① 기본공공기여 : 360.87㎡ (8.08%) - 공공임대주택 : 25세대			
	• 완화용적률(99.67%)의 50%에 해당하는 공 공임대주택 추가 제공 - 99.67% x 50% = 49.84%		② 추가공공기여 : 49.96% - 공공임대주택 연면적 : 2,230.05㎡ - 추가공공임대주택 : 53세대			
비주거비율	• 15% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)		• 주거 : 비주거 = 94.0% : 6.0%			기본용적률 400%, 상한용적률 499.67% 부여 / 모든 항목 충족 필요 (서대문구 북가좌동 333-1번지 역세권 청년주택에 한함)
주택규모	• 주택 건설규모 : 전용면적 20㎡ ~ 60㎡ - 1인(세여형 포함) 세대 : 실사용면적 25㎡ 이상 - 2인 이상 세대 : 실사용면적 45㎡ 이상		• 공공임대주택 : 78세대 - 25ty(1인), 60type(2인이상) • SH공사 선매입 : 33세대 - 25ty(1인) • 공공지원민간임대주택 : 271세대 - 25type(1인), 60type(2인이상), 78type(2인이상)			
건축물 형태	• 2가지 이상 의무 이행 - 리모델링이 쉬운 구조 - 커뮤니티 지원시설의 설치계획 - 에너지 효율 건축물 - 친환경 건축물 - 공공시설물 설치 - 「서울시 건축물 심의기준」에 규정한 발코니 설치		• 에너지효율 건축물 적용 • 친환경 건축물 이행 적용			
주민공동시설 (커뮤니티시설)	• 364호 이상 : (전체 건립호 - 114 호)×2.5×1.25 = 837.50㎡ 이상		• 847.90㎡ 계획 (지하 1층, 지상 1층, 19층)			

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용
※ 상기 계획사항은 관련법 및 지침 내에서 건축 인·허가 시 변동될 수 있음

[변경]

구분	적용기준		계획사항		완화내용
공공기여율	• 기본공공기여율 : 대지면적의 10% 이상 - 대지면적 × 10% = 443.69㎡	공공시설 (지상1층)	• 공공시설 등 제공면적 : 101.82㎡ (2.29%) - 환산부지면적 : 60.37㎡ - 토지지원면적 : 41.94㎡	부속토지 기준 463.04㎡ (10.43%) 계획	기본용적률 400%, 상한용적률 499.99% 부여 / 모든 항목 총족 필요 (서대문구 북가좌동 333-1번지 역세권
		공공 임대주택	① 기본공공기여 : 360.73㎡ (8.13%) - 공공임대주택 : 25세대		
		• 완화용적률(99.99%)의 50%에 해당하는 공 공임대주택 추가 제공 - 99.99% x 50% = 49.99%	② 추가공공기여 : 50.12% - 공공임대주택 연면적 : 2,224.11㎡ - 추가공공임대주택 : 53세대		

구분	적용기준	계획사항	완화내용
비주거비율	• 15% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)	• 주거 : 비주거 = 94.0% : 4.9%	청년주택에 한함)

구분	적용기준	계획사항	완화내용
주택규모	• 주택 건설규모 : 전용면적 20㎡ ~ 60㎡ - 1인(세여형 포함) 세대 : 실사용면적 25㎡ 이상 - 2인 이상 세대 : 실사용면적 45㎡ 이상	• 공공임대주택 : 78세대 - 25ty(1인), 60type(2인이상) • SH공사 선매입 : 33세대 - 25ty(1인) • 공공자원민간임대주택 : 271세대 - 25type(1인), 60type(2인이상), 78type(2인이상)	
건축물 형태	• 2가지 이상 의무 이행 - 리모델링이 쉬운 구조 - 커뮤니티 지원시설의 설치계획 - 에너지 효율 건축물 - 친환경 건축물 - 공공시설물 설치 - 「서울시 건축물 심의기준」에 규정한 발코니 설치	• 에너지효율 건축물 적용 • 친환경 건축물 이행 적용	
주민공동시설 (커뮤니티시설)	• 364호 이상 : (전체 건립호 - 114호) × 2.5 × 1.25 = 837.50㎡ 이상	• 831.72㎡ 계획 (지하 1층, 지상 1층, 19층)	

- ※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용
※ 상기 계획사항은 관련법 및 지침 내에서 건축 인·허가 시 변동될 수 있음

■ 변경 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역	변경사항	변경사유
-	서대문구 북가좌동 333-1번지	준주거지역	• 구역면적 변경 : 4,462.8㎡ → 4,436.9㎡ (감) 25.9)	• 측량결과 반영

2. 집단에너지의 공급에 관한 계획 (변경없음)
3. 방재계획 (변경없음)
4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지·물건 및 권리의 수용 및 사용계획 (변경)

가. 토지세목조서 (변경)

[기정]

연번	소재지		지목	면적(㎡)		소유자			관계인		
	행정동	지번		공부상 면적	편입 면적	성명	주소	지분	성명	주소	소유권 이외의 권리 종류 및 내용
1	서대문구 북가좌동	333-1	대	4,462.8	4,462.8	주식회사 이베데스다 대한제5호 위탁관리 부동산 투자회사	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 33층 [삼성동, 아셈타워]	1/1	-	-	-
합계				4,462.8	4,462.8	-					

[변경]

연번	소재지		지목	면적(㎡)		소유자			관계인		
	행정동	지번		공부상 면적	편입 면적	성명	주소	지분	성명	주소	소유권 이외의 권리 종류 및 내용
1	서대문구 북가좌동	333-1	대	4,436.9	4,436.9	주식회사 이베데스다 대한제5호 위탁관리 부동산 투자회사	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 33층 [삼성동, 아셈타워]	1/1	-	-	-
합계				4,436.9	4,436.9	-					

나. 물건조서 : 변경없음

다. 토지취득방법 : 변경없음

라. 존치건축물 및 공작물 처리계획 : 변경없음

5. 공공시설의 귀속에 관한 계획

가. 공공시설의 종류, 위치 및 규모 (변경)

구분	시설명	시설위치	연면적			비고
			기정	변경	변경후	
공공시설	키즈카페	자상1층	245.05㎡	증 1.71	246.76㎡	기부채납

※ 공공시설은 건축물 및 부속토지를 포함하여 자치구(서대문구)에 기부채납

- 공공시설 용도 및 세부계획(시설·운영계획 등)은 향후 서대문구청 공공시설 관리부서와 협의 후 변경될 수 있음
- 향후 측량결과 및 관련기관 협의 등에 의한 경미한 사항은 변경될 수 있음

나. 계획기준 및 근거 (변경없음)

6. 공사의 감리에 관한 계획 : 「주택법」 및 「건설기술 관리규칙」에 의거, 해당 지자체인 서대문구청에서 감리자를 선정하여 감리업무를 수행

7. 조성토지의 공급에 관한 계획 (변경)

구분	공급면적				공급대상자	공급시기	비고
	면적(㎡)			구성비(%)			
	기정	변경	변경후				
합 계	4,462.8	감 25.9	4,436.9	100.0%	-	-	-
주택건설용지	4,462.8	감 25.9	4,436.9	100.0%	자체사용	승인후	-

※ 추후 측량성과에 의해 변경 가능

■ 관계도면 (변경없음)

- 이하 여백 -