

◆ 서울특별시고시 제2026-403호

**강남구 논현동 221-16 공공지원민간임대주택(청년안심주택)  
도시관리계획(지구단위계획구역 지정 및 계획 수립)결정(변경) 고시**

서울특별시고시 제2021-388호(2021.7.22.)로 도시관리계획(지구단위계획구역 지정 및 계획 수립)결정 고시된 ‘강남구 논현동 221-16번지 공공지원민간임대주택(청년안심주택)사업’에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 에 따라 결정(변경) 고시합니다.

2026년 7월 16일  
서울특별시

- I. 역세권 청년주택 사업개요(변경없음)  
II. 도시·군관리계획(지구단위계획)결정(변경)
1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)
  2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경없음)
  3. 가구·획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)
    - 가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경없음)
    - 나. 건축물 등에 관한 결정(변경)
      - 1) 건축물 용도에 관한 결정조서(변경없음)
      - 2) 건축물 밀도에 관한 결정조서(변경)
- － 용적율 적용기준(의무사항)(기정)

| 구분              | 적용기준                                                                                         | 공공기여 계획                                                                                        | 비고                                                |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 공공<br>기여율       | ■ 기본공공기여율<br>-대지면적의 10%(95.1㎡)이상                                                             | ■ 공공임대주택 부속토지 면적:<br>96.67㎡(10.17%) →기준총족                                                      | 모든<br>항목을<br>총족할<br>경우<br>기본<br>용적율<br>400%<br>부여 |
|                 | ■ 추가공공기여율<br>-기본용적율 400%에서 증가되<br>는 완화용적률 499.95%의 50%<br>(49.98%)에 해당하는 공공임대<br>주택 추가제공     | ■ 완화받은 용적율의 50%:<br>지상층면적477.71㎡(50.24%)                                                       |                                                   |
| 건축물<br>용도<br>구분 | ■ 15% 이하<br>(가로변 비주거 설치 의무)                                                                  | ■ 주거 : 비주거<br>= 86.24% : 13.76%                                                                |                                                   |
| 주택<br>건설<br>비중  | ■ 전용면적 18㎡ ~ 36㎡ 내외<br>- 1인세대 : 셋여형 포함<br>18㎡ 이상<br>- 2인세대 : 36㎡ 이상<br>- 1인세대 : 2인세대 = 7 : 3 | ■ 공공임대주택 : 20세대<br>- 전용 18.22㎡ : 12세대<br>전용 26.96㎡ : 3세대<br>전용 38.48㎡ : 3세대<br>전용 37.03㎡ : 2세대 |                                                   |

| 구분             | 적용기준                                   | 공공기여 계획                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 비고 |
|----------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|                |                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 민간임대주택 : 74세대               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전용 18.22㎡ : 47세대</li> <li>전용 26.96㎡ : 10세대</li> <li>전용 37.55㎡ : 2세대</li> <li>전용 38.48㎡ : 3세대</li> <li>전용 37.03㎡ : 12세대</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                       |    |
| 건축물<br>형태      | 21세기<br>미래형<br>주거환경을<br>조성을 위한<br>주요정책 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 리모델링이 쉬운구조, 커뮤니티지원 시설의 설치계획, 에너지 효율건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치 중 2가지 사항 이상 의무적 이행</li> <li>■ 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                             |    |
| 주민<br>공동<br>시설 | 커뮤니티<br>시설                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 「주택조례」 제8조의4               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100세대 미만 : 없음</li> </ul> </li> <li>■ 「역세권 청년주택운영기준」 3-3-9               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100세대 미만 : 100㎡ 이상</li> </ul> </li> <li>■ 법적기준 : 100㎡ 이상               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 커뮤니티시설 : 세탁실, 주민회의실(102.84㎡)</li> </ul> </li> </ul> |    |

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용

※ 상기 계획사항은 관련법 및 지침 내에서 건축 인·허가 시 구체적인 면적은 변경될 수 있음

— 용적을 적용기준(의무사항) (변경)

| 구분              |                       | 적용기준                                                                                         | 공공기여 계획                                                                                                                                                                           | 비고   |
|-----------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 공공<br>기여율       | 공공시설 등<br>설치·제공<br>비율 | ■ 기본공공기여율<br>-대지면적의 10%(95.1㎡)이상                                                             | ■ 공공임대주택 부속토지 면적:<br>96.67㎡(10.17%) →기준충족                                                                                                                                         | 변경없음 |
|                 |                       | ■ 추가공공기여율<br>-기본용적율 400%에서 증가되<br>는 완화용적률 499.95%의 50%<br>( 49.98%)에 해당하는 공공임대<br>주택 추가제공    | ■ 완화받은 용적율의 50%:<br>지상층면적477.71㎡(50.24%)                                                                                                                                          | 변경없음 |
| 건축물<br>용도<br>구분 | 비주거비율                 | ■ 15% 이하<br>(가로변 비주거 설치 의무)                                                                  | ■ 주거 : 비주거<br>= 86.64% : 13.36%                                                                                                                                                   | 변경   |
| 주택<br>건설<br>비중  | 주택규모                  | ■ 전용면적 18㎡ ~ 36㎡ 내의<br>- 1인세대 : 셰어형 포함<br>18㎡ 이상<br>- 2인세대 : 36㎡ 이상<br>- 1인세대 : 2인세대 = 7 : 3 | ■ 공공임대주택 : 20세대<br>- 전용 18.22㎡ : 12세대<br>전용 26.96㎡ : 3세대<br>전용 38.48㎡ : 3세대<br>전용 37.03㎡ : 2세대<br><br>■ 민간임대주택 : 47세대<br>- 전용 18.22㎡ : 45세대<br>전용 26.96㎡ : 1세대<br>전용 38.48㎡ : 1세대 | 변경   |

| 구분             |                                        | 적용기준                                                                                                                                                    | 공공기여 계획                                                                                                                                                                                          | 비고   |
|----------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|                |                                        |                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 분양 주택 : 27세대</li> <li>- 전용 18.22㎡ : 2세대</li> <li>전용 26.96㎡ : 9세대</li> <li>전용 37.55㎡ : 2세대</li> <li>전용 38.48㎡ : 2세대</li> <li>전용 37.03㎡ : 12세대</li> </ul> |      |
| 건축물<br>형태      | 21세기<br>미래형<br>주거환경을<br>조성을 위한<br>주요정책 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 리모델링이 쉬운구조, 커뮤니티지원 시설의 설치계획, 에너지 효율건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치 중 2가지 사항 이상 의무적 이행</li> </ul>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용</li> </ul>                                                                                                                    | 변경없음 |
| 주민<br>공동<br>시설 | 커뮤니티<br>시설                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 「주택조례」 제8조의4</li> <li>- 100세대 미만 : 없음</li> <li>■ 「역세권 청년주택운영기준」 3-3-9</li> <li>- 100세대 미만 : 100㎡ 이상</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 법적기준 : 100㎡ 이상</li> <li>- 커뮤니티시설 : 세탁실, 주민회의실(107.21㎡)</li> </ul>                                                                                       | 변경   |

※ 「서울특별시 안심주택 건립 및 운영기준」 준용

※ 상기 계획사항은 관련법 및 지침 내에서 건축 인·허가 시 구체적인 면적은 변경될 수 있음

4. 건축물 배치에 관한 결정(변경없음)

5. 기타사항에 관한 결정(변경없음)

III. 관계도면(변경없음)