

# 서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준

제정 2016.08.22.

개정 2016.11.04.

개정 2017.08.01.

개정 2017.11.16.

개정 2018.03.07.

## 제1장 총 칙

### 제1절 목 적

- 1-1-1. 본 기준은 청년층의 주거안정을 도모하기 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」(이하 “조례”라 한다)에서 위임하는 사항 및 임대주택 건립을 위한 사업계획의 수립·운영에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

### 제2절 적용 범위

- 1-2-1. 대중교통중심 역세권에서 민간임대주택 및 공공임대주택의 건립계획 등을 포함한 사업계획을 수립하는 경우에 이를 적용한다.

### 제3절 적용 원칙

- 1-3-1. 청년주택의 건립계획 등을 포함한 사업계획(도시환경정비사업의 경우 정비계획을 말한다. 이하 같다.) 수립 시 「공공주택 특별법」(이하 “공특별법”이라 한다), 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “민특별법”이라 한다), 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 한다), 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”이라 한다), 「주택법」, 「건축법」 및 다른 법령 등에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 기준이 정하는 바에 의한다.

1-3-2. 청년주택 사업구역에서 업무시설 중 오피스텔 건립은 제외한다.

1-3-2. 청년주택 건립계획 등을 포함한 사업계획은 이 기준에 적합하여야 한다.

#### 제4절 용어의 정의

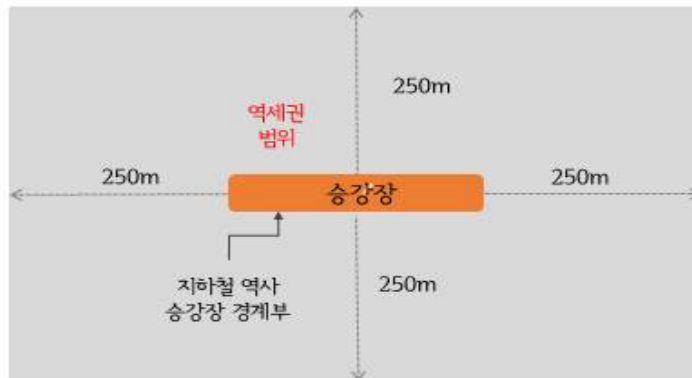
1-4-1. “대중교통중심 역세권”(이하 “역세권”이라 한다)이란 지구단위계획구역 (지구단위계획 수립 포함)으로서, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

가. 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(개통이 예정된 역으로서 재정사업은 사업계획이 승인된 경우, 민자사업은 사업시행자가 지정된 경우를 포함한다. 이하 같다.)이 2개 이상 교차하는 역의 각 승강장 경계로부터 250m 이내의 지역

나. 버스전용차로가 위치한 역의 승강장 경계로부터 250m 이내의 지역

다. 폭이 25m 이상인 도로에 위치한 역의 승강장 경계로부터 250m 이내의 지역

※ 승강장 경계로부터 250m 지역은 승강장 경계에서 직각으로 산출한다.



1-4-2. “역세권 2030청년주택”(이하 “청년주택”이라 한다)이란 역세권에 위치하는 임대주택 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

가. 서울특별시(이하 ‘서울시’라 한다) 또는 서울주택도시공사가 조례에 정하는 기준에 따라 공급하는 공공임대주택

나. 서울시와 서울주택도시공사 외의 민간사업시행자가 조례에 정하는 기준에 따라 공급하는 민간임대주택

- 1-4-3. “공공임대주택”이란 「공특법」 제2조제1호 가목에 의한 주택을 말한다.
- 1-4-4. “민간임대주택”이란 「민특법」 제2조제1호의 주택을 말한다. 이 중 준주택은 제외한다.
- 1-4-5. “기본용적률”이란 사업대상지의 용도지역 변경 시 합리적인 계획방향을 제시하기 위하여 시장이 정하는 기본요건을 모두 충족하는 경우에 부여되는 용적률을 말한다.
- 1-4-6. “상한용적률”이란 시장이 정하는 기준을 초과하여 공공시설을 제공하는 경우 1-4-5의 기본용적률에 추가로 용적률을 더한 용적률을 말한다.
- 1-4-7. “기업형임대주택”이란 「민특법」 제2조제4호의 임대주택을 말한다.
- 1-4-8. “준공공임대주택”이란 「민특법」 제2조제5호의 임대주택을 말한다.
- 1-4-9. “도시환경정비사업”이란 「도시정비법」 제2조제2호라목에 의한 정비사업을 말한다.
- 1-4-10. “공공시설”이란 「국토계획법」 제2조제13호의 공공시설, 학교 또는 「서울특별시 도시계획 조례」(이하 “도시계획 조례”라 한다) 제19조 제2항의 기반시설을 말한다.
- 1-4-11. “통합심의위원회”란 청년주택 등의 임대주택 공급계획 관련 사항을 검토, 심의하기 위한 위원회를 말한다.
- 1-4-12. “청년주택 운영자문위원회”란 청년주택 사업의 원활한 추진을 위하여 임대료 산정 등 관련 사항에 대하여 자문하기 위한 위원회를 말한다.
- 1-4-13. “촉진지구”란 「민특법」 제22조에 따른 기업형임대주택 공급촉진지구를 말한다.
- 1-4-14. “공공기여율”이란 기본용적률 및 상한용적률 부여를 위하여 사업주체가 순부담으로 공공시설 등의 부지를 제공하거나 설치하여 제공하는 비율을 말한다.
- 1-4-15. “21세기형 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책”이란 건축물의 주거환경을 미래지향적으로 조성하기 위하여 서울시에서 중요하게 추진 중인 정책으로서 지속가능형 건축구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계

획, 친환경 건축물, 신재생에너지 사용, 에너지 효율 건축물, 공공기  
여 방안 및 역사문화 보전을 말한다.

## 제2장 사업대상지 등

### 제1절 사업의 대상지

2-1-1. 청년주택 사업대상지(이하 ‘사업대상지’라 한다)는 조례 제2조제1호  
각 목에 해당하는 지역으로서 「국토계획법 시행령」 제30조의 규정에  
의한 용도지역 중 다음 각 목의 지역으로 한다.

가. 주거지역 중 전용주거지역, 제1종일반주거지역을 제외한 지역

나. 준공업지역

다. 일반 및 근린상업지역

2-1-2. 기타 고시원 등 청년주택공급이 필요하다고 인정되는 지역에 대하여는  
관련 위원회 심의를 거쳐 별도로 사업대상지를 지정할 수 있다.

2-1-3. 사업대상지가 역세권 내외에 걸치는 경우 사업대상지의 과반 이상이  
역세권 안에 포함되어야 한다. 다만, 주변 여건과 토지의 효율적 이용,  
구역의 정형화 등의 필요에 따라 통합심의위원회 등에서 인정하는 경  
우에는 그러하지 아니하다.

2-1-4. 사업대상지 규모의 10% 범위 내에서의 변경에 대한 사항은 관련 위원  
회의 심의를 거치지 않고 시장이 변경, 지정 할 수 있다.

2-1-5. 도심부의 역사적 경관과 지역적 특성보존을 위하여 「도시계획 조례」 에  
의한 한양도성으로 둘러싸인 도심부는 사업대상지에서 제외한다.

### 제2절 건축물의 노후도 기준

2-2-1. 청년주택 사업대상지의 노후건축물 기준은 계획 부지 내 건축물 중 사  
용승인 후 20년 이상 경과한 건축물이 전체 건축물수의 2분의 1이상  
으로 하며, 기타 사항은 「도시계획 조례 시행규칙」 제4조 별표1에

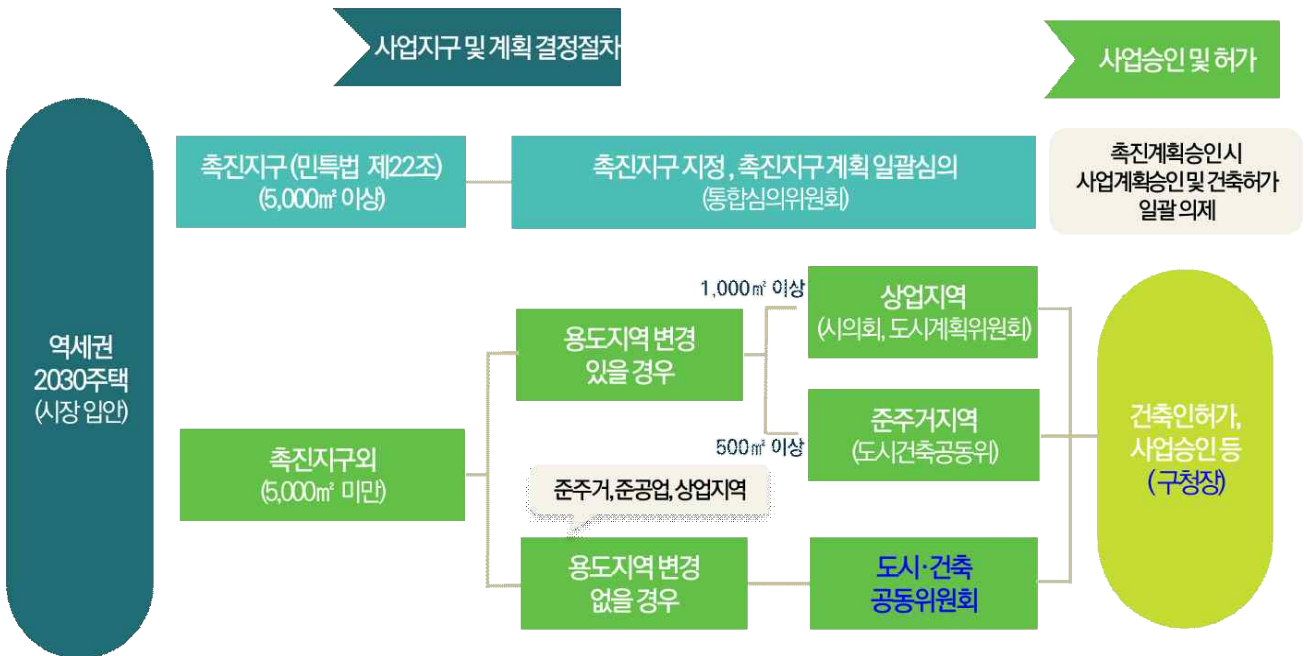
따른다. 다만, 사업대상지 내 기존 건축물이 주택 이외의 시설로서 연면적 합계가 5,000㎡ 이하이며, 그 연면적 합계가 부지면적의 2배 이하인 경우에는 노후건축물 기준을 적용하지 아니한다.

### 제3절 사업의 유형

- 2-3-1. 청년주택은 「건축법」 제11조에 따른 건축허가, 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인, 「도시정비법」 제28조에 따른 사업시행인가(도시환경정비사업을 말한다.)에 의한 사업방식에 따라 건설 공급한다.
- 2-3-2. 「공특법」 및 「민특법」에서 규정하는 주택지구 및 촉진지구의 경우에는 해당 법률에 정하는 계획수립 기준을 적용한다.

구 분	용도지역 변경이 있는 지역	용도지역 변경이 없는 지역
용도 지역	제2종·3종일반주거지역 → 준주거지역 제3종일반·준주거지역 → 일반 또는 근린상업지역	기존 용도지역 (준주거지역, 준공업지역, 일반 또는 근린상업지역)
사업 방식	건축법상 건축허가	건축법상 건축허가
	주택법상 사업계획승인	주택법상 사업계획승인
	도시정비법상 사업시행인가(도시환경정비사업)	도시정비법상 사업시행인가(도시환경정비사업)

#### [사업 추진절차]



## 제3장 역세권 청년주택 사업계획 수립 기준

### 제1절 용도지역 변경 기준

3-1-1. 청년주택 사업계획에 대하여 관련 위원회에서 필요하다고 인정할 경우에 다음 각 기준에 따라 용도지역을 변경할 수 있다.

#### 가. 역세권 기준

- 1) 일반 또는 근린상업지역으로의 변경: 역세권 요건 중 2가지 이상 충족
- 2) 준주거지역으로의 변경: 역세권 요건 중 1가지 이상 충족

#### 나. 현재 용도지역 기준

- 1) 일반 또는 근린상업지역으로의 변경: 제2,3종일반주거지역, 준주거지역
- 2) 준주거지역으로의 변경: 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역

#### 다. 면적 기준

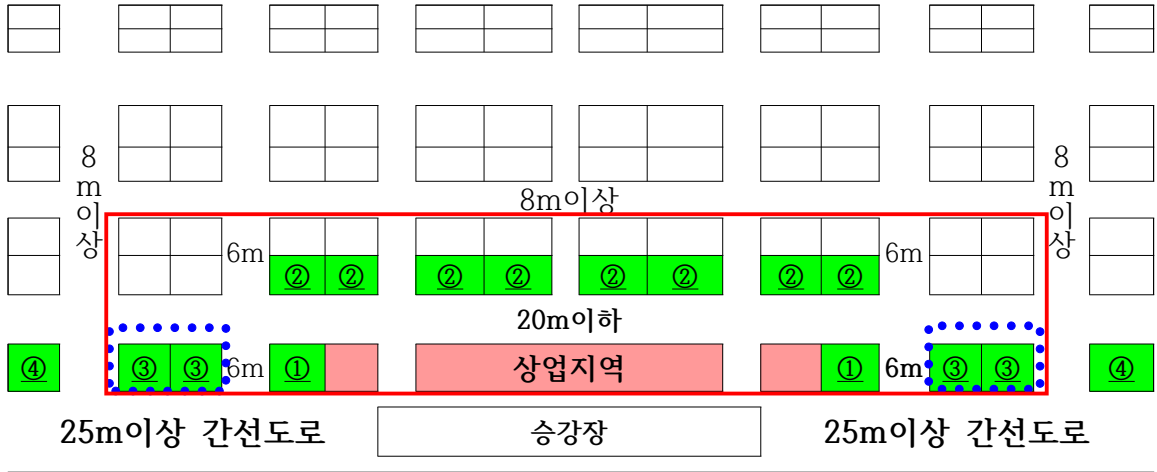
- 1) 일반 또는 근린상업지역으로의 변경: 사업부지 면적 1,000 $m^2$  이상
- 2) 준주거지역으로의 변경: 사업부지 면적 500 $m^2$  이상

#### 라. 인접 및 도로 기준

- 1) 일반 또는 근린상업지역이나 준주거지역에 바로 접하고 있어야 한다.
- 2) 일반 또는 근린상업지역이나 준주거지역과 폭 20m 이하의 도로를 사이에 두고 접하고 있어야 한다.
- 3) 일반 또는 근린상업지역이나 준주거지역에 바로 접하거나 폭 20m 이하의 도로를 사이에 두고 접한 블록(8m 미만의 도로에 둘러싸인 단지) 내 필지 중 20m 이상의 25m 이상의 간선도로(이면부 간선도로 제외)에 접하고 있어야 한다.
- 4) 블록 외 필지 중 25m 이상의 간선도로(이면부 간선도로 제외)에 접하고 있어야 한다.

[인접 및 도로기준]

용도지역 변경 가능 대상지 범위



- : 용도지역 변경 가능 대상지
- : 8m 미만 도로에 둘러싸인 단지
- : 25m 이상 간선도로에 접한 필지

[인접 사례]

<p>- 상업지역에 20m 이하의 도로를 사이에 두고 접함: 인접에 해당함.</p>	<p>- 상업지역과 20m 이하의 도로를 사이에 두고 접한 블록 중 25m 이상의 간선도로에 접함: 인접에 해당함.</p>

마. 사례별 기준

1) 일반 또는 근린상업지역으로의 변경

가) 사업대상지가 역세권 요건 중 2가지 이상을 충족하는 제3종일반 주거지역 또는 준주거지역으로서 부지면적이 1,000㎡ 이상이고 일반 또는 근린상업지역에 인접하는 경우(인접 및 도로 기준 ①~③)에는 일반 또는 근린상업지역으로 용도지역을 변경할 수 있다.

※ 일반상업지역에 인접하는 경우는 일반상업지역으로, 근린상업지역에 인접하는 경우는 근린상업지역으로 변경

나) 지구중심 이상에 포함되는 역세권으로서 25m 이상 간선도로변에 일반 또는 근린상업지역(노선상업지역 제외)이 있는 경우에 사업대상지가 역세권 요건 중 2가지 이상을 충족하는 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역 또는 준주거지역으로서 부지면적이 1,000㎡ 이상이며 폭 25m 이상 간선도로변에 접해있는 경우(인접 및 도로 기준 ④)에는 일반 또는 근린상업지역으로 용도지역을 변경할 수 있다. 다만, 부지 이면 부에 차량 진출입을 위한 적절한 교통처리계획을 우선적으로 검토하여야 한다.

다) 사업대상지가 역세권 요건 중 2가지 이상을 충족하는 노선상업지역을 포함하는 제3종일반주거지역 또는 준주거지역으로서 노선상업지역을 포함한 부지면적이 1,000㎡ 이상이고 전체 사업면적 중 노선상업지역이 20% 이상인 경우에 일반상업지역으로 용도지역을 변경할 수 있다. 다만, 노선상업지역이 20% 미만인 경우에 관련 위원회의 자문을 통해 입지여건의 적정성 등이 인정되는 경우와 촉진지구 지정 대상인 경우에는 그러하지 아니하다.

라) 2-1-2에 따라 별도로 지정된 사업대상지가 제3종일반주거지역 또는 준주거지역으로서 부지면적이 1,000㎡ 이상이고 일반 또는 근린상업지역에 인접하는 경우(인접 및 도로 기준 ①~③)에는 3-1-1. 가에도 불구하고 역세권 요건 중 1가지 이상 충족하는 경우에는 일반 또는 근린상업지역으로 용도지역을 변경할 수 있다.

마) 사업대상지가 역세권 요건 중 2가지 이상을 충족하는 제2종일반주거지역으로서 부지면적이 1,000㎡ 이상(사업대상지에 준주거지역 또는 제3종일반주거지역이 함께 포함된 경우에는 포함된 부지면적이 1,000㎡ 이상)이고 일반 또는 근린상업지역에 바로 접할 때 관련 위원회의 자문을 통해 입지여건의 적정성 등이 인정되는 경우에는 일반 또는 근린상업지역으로 용도지역을 변경할 수 있다.

## 2) 준주거지역으로의 변경

가) 사업대상지가 역세권 요건 중 1가지 이상을 충족하는 제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역으로서 부지면적이 500㎡ 이상이고 준주거지역, 일반 또는 근린상업지역에 인접하는 경우(인



접 및 도로 기준 ①~③)에는 준주거지역으로 용도지역을 세분 변경할 수 있다.

- 나) 사업대상지가 역세권 요건 중 1가지 이상을 충족하는 제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역으로서 부지면적이 500㎡ 이상이고 폭 25m 이상 간선도로변에 접해있는 경우(인접 및 도로 기준 ④)에는 준주거지역으로 용도지역을 세분 변경 할 수 있다. 다만, 부지 이면 부에 차량 진출입을 위한 적절한 교통처리계획을 우선적으로 검토하여야 한다.
- 다) 사업대상지가 역세권 요건 중 1가지 이상을 충족하는 제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역으로 규모 5,000㎡이상 토지가 준주거지역 또는 상업지역에 인접하지 않는 경우에는 준주거지역으로 용도지역을 변경할 수 있다.
- 라) 2-1-2에 따라 별도로 지정된 사업대상지가 역세권 요건 중 1가지 이상을 충족하는 제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역으로서 부지면적이 2,000㎡ 이상일 때 관련 위원회의 자문을 통해 입지여건의 적정성 등이 인정되는 경우에는 3-1-1. 라에도 불구하고 준주거지역으로 용도지역을 세분 변경할 수 있다.

※ 용도지역 변경 기준표

구 분	역세권 기준	기존 용도지역 기준	면적 기준	인접 기준
상업지역 상향	2가지 이상 충족	2종일반주거 3종일반주거, 준주거	1,000㎡ 이상	일반 또는 근린상업지역과 인접 (2종일반주거는 바로 접하는 경우만 상향 가능)
	1가지 이상 충족 (2-1-2경우)			폭 25m 이상 간선도로변 (지구중심 이상 역세권으로 인근에 상업지역이 있는 경우) 노선상업지역 20% 이상 포함
준주거지역 상향	1가지 이상 충족	2종일반주거, 3종일반주거	500㎡ 이상	준주거지역, 일반 또는 근린상업지역과 인접
			2,000㎡ 이상	폭 25m 이상 간선도로변
			5,000㎡ 이상	2-1-2에 따른 별도지정 시 촉진지구 기준에 따름

## 제2절 용적률 적용 기준

3-2-1. 용도지역 변경이 있는 경우에 기존 지구단위계획수립기준에 따른 용적률 체계에도 불구하고 청년주택 사업대상지에 대해 적용하는 용적률 적용 체계는 다음과 같다.

현재 용도지역		제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	준주거 지역	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	준주거 지역
변경 용도지역		준주거지역		근린상업지역			일반상업지역		
공공기여율		15%	10%	25%	20%	10%	30%	25%	20%
건축물 용도 구분	비주거비율	15% 미만 (가로변 비주거 설치 의무)			10% 이상, 20% 미만 (가로변 비주거 설치 의무)				
	주거 공공 : 민간	제한 없음			80% 초과 90% 이하				
		15:85	10:90	25:75	20:80	10:90	30:70	25:75	20:80
기본 용적률		400%		540%			680%		

- 공공기여율은 부지면적을 기준으로 한다.
- 비주거비율은 용적률 기준으로 하되, 비주거시설은 지하2층~지상2층에서만 설치하여야 한다.
- 다만, 대지의 고저차 등으로 대지 형태상 가로변 비주거 설치가 불가피한 경우와 상업 지역에서 지상 2층까지 비주거시설 10% 설치가 불가능한 경우에는 관련 위원회 자문을 거쳐 설치위치를 조정할 수 있다.
- 건축물로 설치·제공하는 기반시설(공공청사 등)은 비주거비율에 포함한다.
- 공공임대주택은 건축물의 주거용 연면적을 기준으로 한다.
- 노선상업지역을 포함하여 일반상업지역으로 용도변경 될 경우 대상부지 전체에 기본용적률 680%를 적용한다.

3-2-2. 용도지역 변경이 없는 경우에 청년주택 사업대상지에 대해 적용하는 용적률 적용체계는 다음과 같다.

용도지역	기본용적률	공공기여율	비 고
준주거지역	500%	6.0%	- 공공기여율은 부지면적기준
준공업지역	400%	10~15%	
근린상업지역	600%	8.0%	- 공공임대주택으로 확보 (준공업지역은 임대산업시설 포함)
	700%	10.0%	
	800%	12.0%	
일반상업지역	800%	10.0%	- 근린상업지역 및 일반상업지역 용적률 상향적용은 관련위원회 자문 등을 통해 적용
	900%	12.0%	
	1,000%	14.0%	

- 용도지역 변경이 없는 경우 사업시행자는 지구단위계획 변경절차를 이행한 후 관련 인허가 절차를 진행하여야 한다.
- 기존에 용도지역 변경 이력에 따른 용적률 체계가 적용 중인 사업대상지는 지구단위계획상 허용용적률 확보를 위한 인센티브 항목을 준수하여야 한다. 이 경우 인센티브 항목 미준수로 미확보 된 허용용적률은 공공임대주택으로 확보하여야 한다.
- 「주택법」 상 사업계획승인 및 「도시정비법」 상 도시환경정비사업의 사업시행 인가가 있는 경우에 자치구청장은 시보에 고시하고, 이 경우 지구단위계획의 변경이 있는 것으로 본다.
- 준공업지역의 경우에 「도시계획 조례」 제55조제4항제2호에도 불구하고 청년주택을 건립할 경우에는 준공업지역 정비유형에 관계없이 기본용적률은 400퍼센트를 적용한다. 또한 「도시계획 조례」 별표2에도 불구하고 사업구역의 면적대비 산업부지 확보비율은 관련 위원회 심의를 통해 그 기준을 1/2 까지 완화하여 설치할 수 있다.
- 준공업지역에서 청년주택 건립 시 사업대상지 기준 공장비율이나 규모는 제한이 없으며, 다만 공장비율에 따른 기부채납 건축물의 용도는 아래와 같이 한다.

- ▶ 사업부지 내 공장비율 10% 미만인 경우에 부지면적의 10%를 전부 공공임대주택으로 한다.
- ▶ 사업부지 내 공장비율 10% 이상인 경우에 부지면적의 15% 중 50%는 공공임대주택으로, 50%는 임대산업시설로 한다.
- ※ 공장비율 10% 이상인 경우에 확보해야 하는 산업부지 비율은 관련 위원회의 심의를 통해 1/2까지 완화할 수 있다.

- 준공업지역의 비주거비율은 15% 미만으로 한다. 다만 대지의 고저차 등으로 대지 형태상 가로변 비주거 설치가 불가피한 경우에는 관련 위원회 심의를 거쳐 비주거비율을 초과하여 설치할 수 있다.
  - 기부채납하는 임대산업시설, 산업부지 내 설치되는 시설은 비주거비율에 포함하지 아니한다.
- 3-2-3. 기본용적률 산정을 위한 공공기여율 외에 추가적으로 기부채납을 할 경우에 관련 법률에 정한 법정용적률까지 부여할 수 있다. 다만, 공공청사 등 건축물 시설을 기부채납 하는 경우에는 필요시설에 한하여 기부채납 받아 상한용적률을 적용하여야 한다.
- 3-2-4. 도시환경정비사업의 경우에도 본 용적률 체계를 따른다.

### 제3절 공공기여율 부담 기준

3-3-1. 용도지역 변경 시 부지면적을 기준으로 다음 기준에 의한 비율만큼 공공시설 등으로 설치·제공하여야 한다.

변경전 \ 변경후	제2종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	준주거지역
준주거지역	15%	10%	-
근린상업지역	25%	20%	10%
일반상업지역	30%	25%	20%

3-3-2. 공공기여율을 산정함에 있어 시장에게 기부채납하는 공공임대주택 부속토지면적은 공공기여율에 포함할 수 있지만, 상한용적률에는 적용할 수 없다.

3-3-3. 위 규정에도 불구하고 지역 특성 등을 감안하여 도시계획적으로 필요한 공공시설은 반드시 설치하여야 하며, 입안권자가 필요하다고 인정한 공공시설 또는 관련 위원회에서 필요하다고 판단한 공공시설은 별도로 확보하게 할 수 있다.

3-3-4. 기능이 상실되거나 장래 확장 가능성이 없는 도시계획시설 부지를 해제 또는 복합화하여 추진하는 경우에 공공기여율은 별도기준을 통해 결정한다.

#### [상한용적률 산정기준]

구 분	산 정 기 준
상한용적률 산정식	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 상한용적률 산정식: <math>\text{기본용적률} \times (1 + 1.3 \times \alpha \times \text{가중치})</math> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <math>\alpha</math>: 순부담 공공시설부지 면적/공공시설부지 제공 후의 대지면적                             <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 순부담 공공시설부지 면적 : 공공기여 의무비율을 초과하여 설치하는 공공시설부지 면적</li> </ul> </li> <li>- 가중치: 공공시설제공부지 용적률/사업부지 용적률                             <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중평균한 용적률</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
공공기여 면적산출	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업대상지 중 용도지역이 상향되는 부지를 기준으로 공공기여면적 산출                             <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 사업부지내 도로 등 공공시설을 설치할 경우 공공시설 부지는 용도지역 상향 제외</li> </ul> </li> </ul>
상한용적률 인센티브적용	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공공시설부지 면적 중 공공기여율을 초과하는 부분만 상한용적률 인센티브로 적용. ex) 사업구역면적 4,000㎡, 3종→상업 용도상향 시: 공공기여율 25%(1,000㎡)</li> </ul> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px; background-color: yellow;">                 ① 공공임대 토지지분 800㎡ ⇒ 공공기여율 800㎡로 같음             </div> <div style="margin-right: 10px;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #cccccc;">                 공공기여율 25%(1,000㎡) 충족             </div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px; background-color: #ffcccc;">                 ② 공공시설부지 제공면적 500㎡             </div> <div style="margin-right: 10px;">⇒</div> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: yellow; width: 60px; text-align: center;">200㎡</div> <div style="margin-top: 5px;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #ffcccc; width: 60px; text-align: center;">300㎡</div> <div style="margin-top: 5px;">⇒</div> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-left: 10px; background-color: #cccccc;">                 상한용적률 인센티브로 적용             </div> </div>

[상한용적률 산정예시]

구 분	기반시설 설치계획이 없는 경우	기반시설 설치계획이 있는 경우
대지현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대지면적: 4,000㎡</li> <li>○ 용도지역(변경전): 제3종일반주거지역</li> <li>○ 용도지역(변경후): 일반상업지역</li> <li>○ 필수공공시설: 없음.</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; background-color: #ffcccc; padding: 5px; text-align: center;"> <b>대지</b> (4,000㎡)         </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대지면적: 4,000㎡</li> <li>○ 용도지역(변경전): 제3종일반주거지역</li> <li>○ 용도지역(변경후): 일반상업지역</li> <li>○ 필수공공시설: 도로 500㎡</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; background-color: #ffff00; padding: 5px; text-align: center;"> <b>기반시설</b> (500㎡)         </div> <div style="border: 1px solid black; background-color: #ffcccc; padding: 5px; text-align: center;"> <b>대지</b> (3,500㎡)         </div> </div>
공공기여 면적	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공공기여율: 25%</li> <li>○ 공공기여 기준면적 : 4,000㎡ × 25% = 1,000㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공공기여율: 25%</li> <li>○ 공공기여 기준면적 : 3,500㎡ × 25% = 875㎡</li> </ul>
공공임대주택 부속토지면적	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공공임대주택 비율: 주거면적 25%</li> <li>○ 부속토지 면적: 4,000㎡ × (100% - 10%) × 25% = 900㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공공임대주택 비율: 주거면적 25%</li> <li>○ 부속토지 면적: 3,500㎡ × (100% - 10%) × 25% = 787.5㎡</li> </ul>
총 공공기여 제공면적	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 총 공공기여: 900㎡ + 100㎡ = 1,000㎡</li> <li>※ 100㎡는 커뮤니티 등 건물 내 공공시설로 제공(환산부지면적)하거나, 공공임대주택을 추가 건설하여 충족</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 총 공공기여: 500㎡ + 787.5㎡ = 1,287.5㎡</li> </ul>
상한용적률 인센티브 적용면적	<ul style="list-style-type: none"> <li>ex) 건축물 등 시설로 토지면적 500㎡를 기부채납 시</li> <li>○ 적용면적: 500㎡ - 100㎡ = 400㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 적용면적 : 1,287.5㎡ - 875㎡ = 412.5㎡</li> </ul>
α 및 가중치	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ α: 400㎡ / (4000 - 400)㎡ = 0.1111</li> <li>○ 가중치: 1.0</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ α: 412.5㎡ / (4000 - 500)㎡ = 0.1178</li> <li>○ 가중치: 250%(3종) / 680%(일반상업) = 0.3676</li> </ul>
상한용적률 산정	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 상한용적률 = 기본용적률 × (1 + 1.3 × α × 가중치) = 680% × (1 + 1.3 × 0.1111 × 1) = 778.2%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 상한용적률 = 기본용적률 × (1 + 1.3 × α × 가중치) = 680% × (1 + 1.3 × 0.1178 × 0.3676) = 718.3%</li> </ul>

※ 기반시설 설치계획이 있는 경우에는 α값 산정 시 분모 값은 전체 부지면적에서 기반시설 설치면적 전부를 제외함.

## 제4절 건축계획 수립 기준

- 3-4-1. 청년주택의 건축물의 용도계획은 용도지역의 변경 정도에 따라 다음과 같이 구분된다.
- 가. 용도지역이 일반 또는 근린상업지역으로 변경되는 경우 「도시계획 조례」 제55조제3항에 관한 사항을 적용하지 아니한다.
  - 나. 용도지역이 준주거지역으로 변경되는 경우 '지구단위계획 수립 기준' Ⅱ. 1-4-4. (4)의 비주거 비율을 적용하지 아니한다.
- 3-4-2. 3-4-1의 경우에 가로활성화를 위하여 지상 1층 가로변에는 비주거 용도를 설치하여야 한다.
- 3-4-3. 청년주택 사업대상지에서 사업 추진 시 지구단위계획과 관련된 다음의 사항은 관련 위원회의 심의를 받아 완화할 수 있다.
- 가. 가로구역별 최고높이나 지구단위계획에 결정되어 있는 최고높이 사항
  - 나. 연접부 경관계획 관련 인접대지경계선 및 도로와 직접 접하는 경우 높이제한 사항
- 3-4-4. 청년주택의 경관계획 시 고려하여야 하는 사항은 다음과 같다.
- 가. 주변지역을 포함하여 스카이라인을 형성하도록 권장한다.
  - 나. 상업지역, 준주거지역으로 변경 시 사업대상지 이면부에 제3종일반주거지역 이하의 저층 주거지가 있는 경우에는 일조, 경관 등 부영향 저감방안 대책을 마련하여야 한다.
- 3-4-5. 원활한 경관계획 수립을 위해 「국토계획법」 제77조에 따라 「도시계획 조례」에 정한 건폐율에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 건폐율의 상한까지 완화할 수 있다.
- 3-4-6. 사업시행자가 이 기준을 적용받기 위해서는 “역세권 장기전세주택 건립 관련 지구단위계획 수립 및 운영기준” 제3장 건축계획 수립기준에서 규정하는 21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책을 이행하여야 한다. 이 중 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상을 의무적으로 이행하여야 한다.
- 3-4-7. 진·출입도로 최소폭원 관련사항은 「주택법」 대상사업의 경우 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제25조, 「건축법」 대상사업의 경우 「건축법」 제44조 규정에 따른다.

- 3-4-8. 청년주택 건립과 관련하여 주차대수가 120대 이상인 경우 50% 이상 자주식 주차장으로 설치하여야 한다. 다만, 장애인 주차는 주차대수에 상관없이 자주식 주차장으로 설치하여야 한다.
- 3-4-9. 주차장 설치기준 완화에 따른 거주민의 자동차 이용 수요를 위하여 아래 기준에 의거 나눔카 이용을 위한 시설을 설치·제공하여야 한다.
- 가. 설치하여야 하는 주차장 면수(기계식 포함)의 10% 범위에서 나눔카 사업자에게 제공하여야 한다. 이 때 1대 이하로 산정될 경우 1대로 산정한다.
  - 나. 나눔카 사용을 위한 주차면 제공 위치는 다수의 사용자가 이용 가능한 위치에 선정, 제공하여야 한다.
  - 다. 나눔카 사업자는 거주민의 쾌적한 주거환경을 위하여 나눔카 주차면의 청결을 위해 노력하여야 한다.
  - 라. 나눔카의 시설 운영비 및 설치비는 나눔카 사업주가 부담한다.
  - 마. 공공 및 민간임대주택 공급자는 입주자 모집 시 공고내용에 나눔카 사용계획과 주차장 제공계획을 포함하여 공고하여야 한다.
- 3-4-10. 주민공동이용시설 설치대상이 아닌 규모인 경우 주민공동체 활성화를 위하여 100㎡ 이상의 주민커뮤니티시설을 입주자들의 사용이 편리한 위치(필요시 층별 면적 분할하여 설치)에 설치하여야 한다. 다만, 기존에 용도지역 변경 이력이 있는 사업대상지는 주민커뮤니티시설 면적 확대 등 추가적인 공공성 확보가 이루어져야 한다. 이 시설은 입주자 모집공고 후 공동체 운영을 통해 운영방안을 결정하고 사업자는 이를 지원하여야 한다. 사업자는 임대의무기간 이후에 기업형 또는 준공공임대주택을 분양·매매 할 경우에 분양받은 자들이 운영에 대한 지원을 계속하도록 사전에 고지하여야 한다.

## 제5절 사회혼합 (Social mix)

- 3-5-1. 청년주택 사업자는 동일 단지·건축물 안에 공공임대주택과 민간임대주

택을 함께 계획하는 경우에 서로 간에 차별화된 구조와 동선체계로 하거나 공동이용시설 사용상의 불리 등으로 인한 차별 및 불편 문제가 발생하지 않도록 사회혼합(social mixing)을 고려한 건축계획을 수립하도록 권장한다.

- 3-5-2. 공공임대주택만을 별도로 계획하는 것을 지양한다. 다만, 축진지구 내에서 공공임대주택과 민간임대주택의 건설 규모의 차이로 인하여 통합심의위원회에서 필요하다고 인정하는 경우에는 공공임대주택을 별도로 건축할 수 있다.

## 제4장 역세권 청년주택의 공급 등

### 제1절 규모별 건설비율

- 4-1-1. 청년주택 사업에서 공급하는 임대주택의 건설규모는 다음의 기준을 따른다.  
가. 공공임대주택은 전용면적 45제곱미터 이하로 계획하여야 한다.  
나. 민간임대주택은 전용면적 60제곱미터 이하로 계획하여야 한다.
- 4-1-2. 사업자는 4-1-1의 기준에 최대한 부합하도록 공급하여야 한다.
- 4-1-3. 민간임대주택 입주대상자는 청년층을 대상으로 우선 공급하여야 한다.

### 제2절 임대주택의 매입 및 공급

- 4-2-1. 공공임대주택의 지분에 해당하는 토지는 공공임대주택의 인수자에게 처분(무상양여)하는 내용을 포함하여야 한다.

예시) 공공임대주택의 공급가격은 「공공주택 특별법 시행규칙」 [별표7] 공공건설 임대주택 분양전환가격의 산정기준을 준용하여 별도로 정하는 표준건축비로 하고, 그 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.

- 4-2-2. 공공임대주택의 부속토지와 건축물의 양도에 대하여는 관련 법률에 따른다.
- 4-2-3. 공공임대주택은 대학생, 사회초년생, 신혼부부 중 차량 미운행자(차량 미소유자 포함)에 한하여 공급할 수 있으며, 입주 후에도 차량구매에 대한 제한을 둘 수 있다. 이에 대한 세부적인 사항은 별도로 정할 수 있다.



### 제3절 청년주택 운영자문위원회 구성 및 운영

- 4-3-1. 청년주택 사업의 원활한 추진을 위하여 임대료 산정 등 다음 각 사항에 대한 자문을 위한 “청년주택 운영자문위원회”를 구성한다.
- 가. 민간임대주택의 최초 임대료 산정 및 임대료 인상비율에 대한 자문
  - 나. 민간임대주택의 입주자 자격 및 선정방법에 대한 자문
  - 다. 기존 상가세입자에 대한 손실보상 등 보호대책에 대한 자문
  - 라. 주차장 설치기준 완화에 따른 부영향 저감계획에 대한 자문
  - 마. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항에 대한 자문
- 4-3-2. 청년주택 운영자문위원회의 구성, 운영 관련 세부사항은 붙임1에 따른다.
- 4-3-3. 4-3-1의 각 사항에 대한 청년주택 운영자문위원회의 자문 결과를 표준협약서에 반영하여 건축허가, 사업계획승인 및 사업시행인가 전에 사업시행자와 협약을 체결한다.
- 4-3-4. 청년주택 운영자문위원회에서 결정된 표준협약서 내용을 미이행 시 시정조치 요청 등 최고 후 사업 인허가 취소 등 조치할 수 있다.

[붙임1]

## 청년주택 운영자문위원회 구성 및 운영기준

제1조(목적) 이 기준은 역세권 2030 청년주택 사업과 관련하여 사업추진 시 제반 운영사항에 대한 자문을 위한 “청년주택 운영 자문위원회”의 구성과 운영에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 기준은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 따른 역세권 2030 청년주택 사업에 적용하며, 이 기준에서 정하고 있는 사항을 제외하고는 관계법령이 정하는 바에 따른다.

제3조(위원회의 설치) 시장은 역세권 2030청년주택 사업과 관련하여 다음 각 호의 사항을 자문하기 위한 “청년주택 운영 자문위원회”를 설치한다.

1. 준공공임대주택 및 기업형임대주택(이하 “민간임대주택”이라 한다)의 최초 임대료 산정 및 임대료 인상비율에 대한 자문
2. 민간임대주택의 입주자 자격 및 선정방법에 대한 자문
3. 기존 상가세입자에 대한 손실보상 등 보호대책에 대한 자문
4. 주차장 설치기준 완화에 따른 부영향 저감계획에 대한 자문
5. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항에 대한 자문

제4조(위원회의 구성) ① 청년주택 운영 자문위원회는 위원장 1명을 포함하여 17인 이하로 구성한다.

② 청년주택 운영 자문위원회 위원은 다음 각 호의 자가 되고, 위원장은 주택건축국장으로 한다.

1. 서울시에서 주택(건설, 재생, 정비, 임대) 관련 업무를 담당하는 4급 이상인 공무원 2인 이상(주택건축국장 당연직)
2. 서울주택도시공사(이하 “공사”라 한다)의 해당주택 임대관련 부서장 1인

3. 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가사로서 감정평가 업무에 5년 이상 경력이 있는 자 중 시장이 위촉하는 자 2명이상
  4. 「변호사법」에 따른 변호사, 「공인회계사법」에 따른 회계사로서 관련업무에 5년 이상 경력이 있는 자 중 시장이 위촉하는자 3명이상
  5. 건축·교통·금융·개발사업시행 분야 등의 전문가로서 관련업무에 5년 이상 경력이 있는 자 중 시장이 위촉하는 자 6명 이상 (단, 여성 위원을 1명 이상 포함하여야 한다)
- ③ 제2항제2호부터 제5호까지에 해당하는 위원의 임기는 2년으로 하되, 연임할 수 있다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다.
  - ④ 청년주택 운영 자문위원회에 간사 1명과 서기 약간 명을 두되, 간사는 위원회 주관부서의 팀장이 되며, 서기는 위원회 업무를 담당하는 주무관이 된다.
  - ⑥ 청년주택 운영 자문위원회의 간사는 위원장의 명을 받아 서무를 담당하며, 서기는 간사를 보좌한다.

제5조(위원장의 직무) ① 위원장은 청년주택 운영 자문위원회의 업무를 총괄하며, 청년주택 운영 자문위원회를 소집하고 그 의장이 된다.

- ② 위원장이 부득이한 사정으로 그 직무를 수행하지 못하는 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

제6조(위원회의 운영) ① 사업시행자는 역세권 2030 청년주택 사업계획서 제출 시 제3조제1항 제1호부터 4호의 사항을 빠짐없이 작성하여 제출하여야 한다.

- ② 청년주택 운영 자문위원회는 시장 또는 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에 시장 또는 위원장이 이를 소집한다.
- ③ 시장 또는 위원장은 제3조의 검토 및 심의대상과 관련된 분야의 위원만으로 청년주택 운영 자문위원회 소위원회를 소집할 수 있다.
- ④ 시장 또는 위원장이 청년주택 운영 자문위원회를 소집하고자 하는 경우에는 회의개최 7일 전까지 회의일시·장소 및 회의에 부치는 안건을 각 위원에게 통지하여야 한다. 다만, 긴급을 요하는 경우에는 그러하지 아니하다.

- ⑤ 청년주택 운영 자문위원회는 필요하다고 인정하는 경우에는 관계공무원 또는 관계전문가를 출석시켜 의견을 들을 수 있다.
- ⑥ 청년주택 운영 자문위원회의 회의는 위원장을 포함한 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 회의내용의 결정은 출석위원 과반수 찬성으로 한다.
- ⑦ 청년주택 운영 자문위원회의 회의는 비공개를 원칙으로 한다.

제7조(회의결과의 반영) ① 제3조 제1호부터 제5호의 사항에 대한 위원회의 검토, 자문, 심의 결과는 “표준협약서”에 반영하여 시와 사업시행자간 협약을 체결한다.

제8조(수당 등) 공무원이 아닌 시통합심의위원회 위원 및 관계전문가 등에 대하여는 예산의 범위 안에서 수당, 여비 및 그 밖의 필요한 경비를 지급할 수 있다.

제9조(위원회의 존속기한) 위원회의 존속기한은 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례 시행일로부터 3년으로 한다.