

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.
개정 2018.12.26.
개정 2019.04.12.

제1장 총 칙

제1절 목 적

1-1-1. 이 기준은 청년층의 주거안정을 도모하기 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」(이하 “조례”라 한다)에서 위임하는 사항 및 조례 제2조제2호의 청년주택(이하 “청년주택”이라 한다) 건립을 위한 사업계획의 수립·운영에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

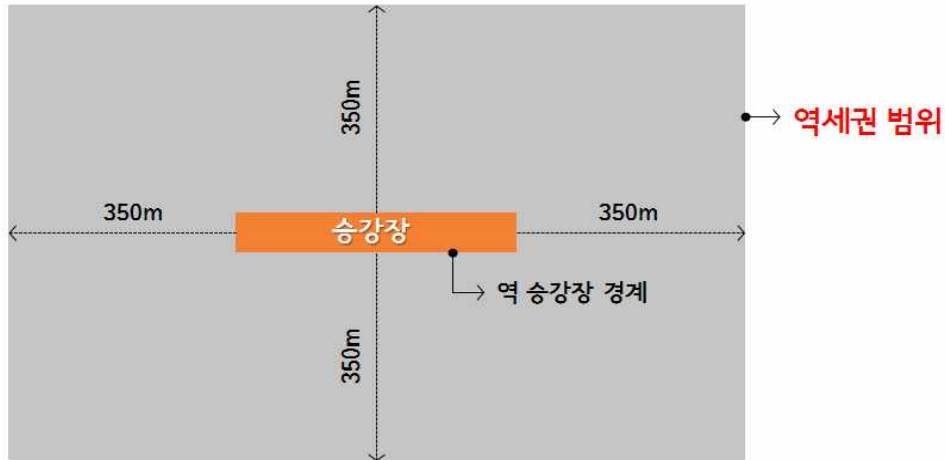
제2절 적용범위 및 원칙

1-2-1. 이 기준은 조례 제2조제1호의 역세권(이하 “역세권”이라 한다)에서 청년주택의 건립계획 등을 포함한 사업계획을 수립하는 경우에 적용한다.

1-2-2. 조례 제2장에 따른 사업계획 수립 시 「공공주택 특별법」(이하 “공공주택법”이라 한다), 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “민간임대주택법”이라 한다), 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 한다), 「주택법」, 「건축법」 및 다른 법령 등에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 기준이 정하는 바에 따른다.

제3절 용어의 정의

1-3-1. “역세권”이란 조례 제2조제1호의 역세권으로서 역의 승강장 경계로부터 350미터 이내의 지역을 말하며 범위는 역의 승강장 경계로부터 직각으로 산출한다.



- 1-3-2. “청년주택”이란 조례 제2조제2호의 주택을 말한다.
- 1-3-3. “공공임대주택”이란 조례 제2조제2호가목의 주택을 말한다.
- 1-3-4. “공공지원민간임대주택”이란 조례 제2조제2호나목의 주택을 말한다.
- 1-3-5. “기본용적률”이란 조례 제2조제3호의 용적률을 말한다.
- 1-3-6. “상한용적률”이란 조례 제2조제4호의 용적률을 말한다.
- 1-3-7. “공공시설등”이란 「국토계획법」 제2조제13호의 공공시설, 학교 또는 「서울특별시 도시계획 조례」(이하 “도시계획 조례”라 한다) 제19조 제2항의 기반시설을 말한다.
- 1-3-8. “관련 위원회”란 조례 제5조제3항에 따른 위원회를 말하고, 청년주택 사업계획 등을 검토, 자문 또는 심의한다.
- 1-3-9. “청년주택 운영자문위원회”란 청년주택 사업의 원활한 추진을 위하여 임대료 산정 등 관련 사항에 대하여 자문하기 위한 위원회를 말한다.
- 1-3-10. “촉진지구”란 조례 제2조제6호의 지구를 말한다.
- 1-3-11. “공공기여율”이란 조례 제2조제5호의 비율을 말한다.
- 1-3-12. “21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책”이란 역세권에 공급되는 건축물의 주거환경을 미래지향적으로 조성하기 위하여 서울시에서 중요하게 추진 중인 정책으로서 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 친환경 건축물, 신재생에너지 사용, 에너지 효율 건축물, 공공기여 방안 및 역사문화 보전을 말한다.
- 1-3-13. “사업시행자등”이란 조례 제4조에 해당하는 자를 말한다.
- 1-3-14. “사업계획”이란 조례 제7조에 따른 계획을 말한다.

제2장 사업대상지 및 유형

제1절 사업대상지

- 2-1-1. 시장은 조례 제5조제1항에 따라 청년주택 사업대상지(이하 “사업대상지”라 한다)를 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역으로 한다.
- 가. 주거지역 중 전용주거지역과 제1종일반주거지역을 제외한 지역으로 하되, 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역은 용도지역 변경이 있을 경우에만 사업대상지로 한다.
 - 나. 준공업지역
 - 다. 일반 및 근린상업지역
- 2-1-2. 시장은 조례 제5조제2항에 따라 고시원 밀집지역 등 청년주택 공급이 필요하다고 인정되는 지역에 대하여는 관련 위원회 심의를 거쳐 별도로 사업대상지를 지정할 수 있다.
- 2-1-3. 사업대상지가 역세권 내외에 걸치는 경우 조례 제5조제3항에 따라 사업대상지 여부를 결정한다.
- 2-1-4. 사업대상지 규모의 10% 범위 내에서의 변경에 대한 사항은 관련 위원회의 심의를 거치지 않고 시장이 변경, 지정 할 수 있다.
- 2-1-5. 사업대상지가 「도시계획 조례」에 따른 역사도심 내 역세권에 위치할 경우에는 “역사도심기본계획”의 범위 내에서 용도지역의 변경 없이 울곡로·사직로 북측과 퇴계로 남측지역을 제외한 상업지역에서 청년주택 사업을 추진할 수 있다.

제2절 건축물의 노후도 기준

- 2-2-1. 청년주택 사업대상지의 노후건축물 기준은 계획 부지 내 건축물 중 사용승인 후 20년 이상 경과한 건축물이 전체 건축물수의 2분의 1이상으로 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」에 따른 건축과 「주택법」에 따른 주택건설사업으로 공급하며, 「건축법」에 따른 건축의 경우 대수선 또는 용도변경을 포함한다.

2-3-2. 시장은 조례 제22조에 따라 청년주택 사업의 일관성, 예측가능성 등을 위하여 “역세권 청년주택 사업 사전검토단”, “통합심의위원회 사전자문” 등을 운영할 수 있다.

가. “역세권 청년주택 사업 사전검토단”은 모든 역세권 청년주택 사업에 대해 관계 공무원 및 전문가가 참석하여 용도지역 변경 등 관련 사항에 대해 검토한다.

나. “통합심의위원회 사전자문”은 촉진지구 지정 대상 사업에 대해 통합심의위원회 위원이 참석하여 도시계획, 건축계획, 교통계획 등 관련 사항에 대해 자문한다.

2-3-3. 조례 제9조에 따른 사업계획의 결정절차는 다음과 같다.

가. 촉진지구 지정 대상인 경우(촉진지구지정, 지구계획승인 및 건축허가/사업계획승인 통합접수 시)



나. 촉진지구 지정 대상이 아닌 경우



* 시의회 의견청취 및 도시계획위원회 심의: 상업지역 상향 또는 주요한 도시계획시설 변경 등 접수 시 진행

제3장 사업계획 수립 기준

제1절 용도지역 변경

3-1-1. 조례 제7조제4항에 따라 시장이 정하는 용도지역 변경 기준은 다음과 같으며, 관련 위원회에서 필요하다고 인정할 경우 용도지역을 변경할 수 있다.

가. 현재 용도지역 기준

- 1) 준주거지역으로 변경: 제2종·제3종일반주거지역
- 2) 일반 또는 근린상업지역으로 변경: 제2종·제3종일반주거지역, 준주거지역

나. 면적 기준

- 1) 준주거지역으로 변경: 사업부지 면적 500 m^2 이상
- 2) 일반 또는 근린상업지역으로 변경: 사업부지 면적 1,000 m^2 이상

※ 상업지역 변경 시 토지의 효율적 이용 등 필요성에 따라 관련 위원회에서 인정하는 경우 면적의 10% 범위 내에서 예외로 할 수 있다.

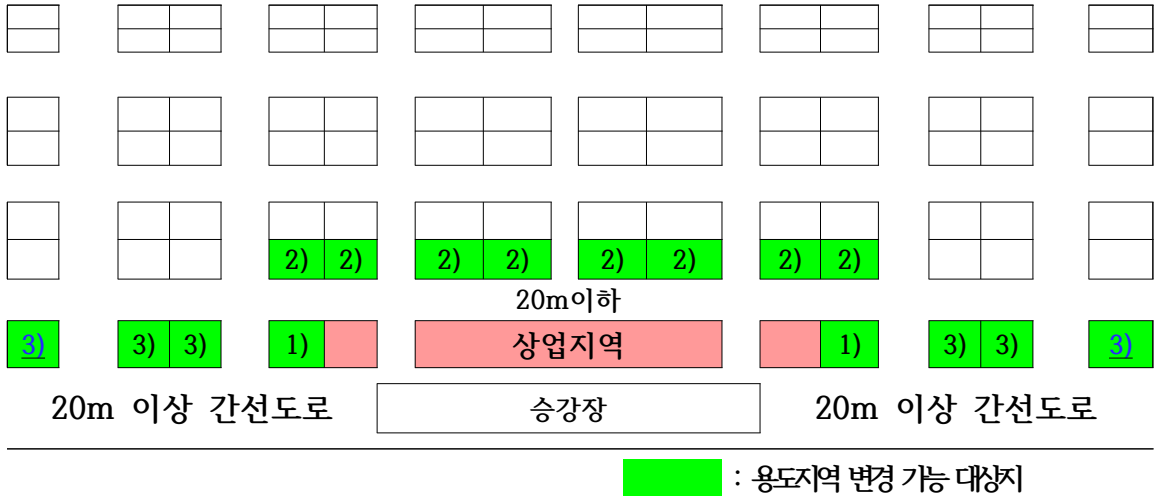
다. 인접 및 도로 기준

- 1) 준주거지역이나 일반 또는 근린상업지역에 바로 접하고 있어야 한다.
- 2) 준주거지역이나 일반 또는 근린상업지역과 폭 20m 이하의 도로를 사이에 두고 접하고 있어야 한다.

3) 20m 이상의 간선도로에 접하고 있어야 한다.

[인접 및 도로기준]

용도지역 변경 가능 대상지 범위



[인접 사례]

8m 도로

30m 이상 도로

역세권 250m 범위

- 상업지역에 20m 이하의 도로를 사이에 두고 접함

- 20m 이상의 간선도로에 접함

라. 사례별 기준

1) 준주거지역으로 변경

가) 사업대상지가 제2종·제3종일반주거지역으로서 부지면적이 500㎡ 이상이고 준주거지역, 일반 또는 근린상업지역에 인접하는 경우(인접 및 도로 기준 1)~2))에는 준주거지역으로 용도지역을 세분 변경할 수 있다.

나) 사업대상지가 제2종·제3종일반주거지역으로서 부지면적이 500㎡ 이상이고 폭 20m 이상 간선도로변에 접해있는 경우(인접 및 도로 기준

3)]에는 준주거지역으로 용도지역을 세분 변경 할 수 있다. 다만, 부지 이면부에 차량 진출입을 위한 적절한 교통처리계획을 우선적으로 검토하여야 한다.

다) 사업대상지가 제2종·제3종일반주거지역으로서 부지면적이 2,000 m^2 이상 일 때 준주거지역 또는 상업지역에 인접하지 않는 경우에도 준주거지역으로 용도지역을 세분 변경할 수 있다.

2) 일반 또는 근린상업지역으로 변경

가) 사업대상지가 제3종일반주거지역 또는 준주거지역으로서 부지면적이 1,000 m^2 이상이고 일반 또는 근린상업지역에 인접하는 경우(인접 및 도로 기준 1)~2)]에는 일반 또는 근린상업지역으로 용도지역을 변경할 수 있다. 이 경우 역세권이 '2030 서울도시기본계획'상 중심지체계(도심 및 광역·지역·지구중심)에 해당하는 경우는 일반상업지역으로, 해당하지 않는 경우는 근린상업지역으로 변경할 수 있으며, 사업대상지 이면부에 차량 진출입을 위한 적절한 교통처리계획을 우선적으로 검토하여야 한다.

나) 사업대상지가 노선상업지역을 포함하는 제3종일반주거지역 또는 준주거지역으로서 노선상업지역을 포함한 부지면적이 1,000 m^2 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.

다) 사업대상지가 제2종·제3종일반주거지역 또는 준주거지역으로서 부지면적이 1,000 m^2 이상이며 일반 또는 근린상업지역(노선상업지역 제외)이 있는 역세권의 폭 20m 이상의 간선도로변에 접해있는 경우(인접 및 도로 기준 3)]에는 일반 또는 근린상업지역으로 용도지역을 변경할 수 있다. 이 경우 역세권이 '2030 서울도시기본계획'상 중심지체계(도심 및 광역·지역·지구중심)에 해당하는 경우는 일반상업지역으로, 해당하지 않는 경우는 근린상업지역으로 변경할 수 있으며, 사업대상지 이면부에 차량 진출입을 위한 적절한 교통처리계획을 우선적으로 검토하여야 한다.

라) 사업대상지가 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. 이 경우 역세권이 '2030 서울도시기본계획'상 중심지체계(도심 및 광역·지역·지구중심)에 해당하는 경우는 일반상업지역으로, 해당하지 않는 경우는 근린상업지역으로 변경할 수 있으며, 사업대상지 이면부에 차량 진출입을 위한 적절한 교통처리 계획을 우선적으로 검토하여야 한다.

※ 용도지역 변경 기준표

용도지역		변경 기준	
변경 전	변경 후	면적 기준	인접 및 도로 기준
제2·3종일반주거지역	준주거지역	500㎡ 이상	준주거지역, 일반 또는 근린상업지역과 인접 폭 20m 이상 간선도로변
		2,000㎡ 이상	촉진지구 예외 적용
제3종일반주거지역, 준주거지역	일반 또는 근린상업지역	1,000㎡ 이상 ⁽¹⁾	일반 또는 근린상업지역과 인접
제2·3종일반주거지역, 준주거지역			노선상업지역 20% 이상 (관련 위원회 자문 및 촉진지구 예외 적용)
제2종일반주거지역			일반 또는 근린상업지역이 있는 역세권, 폭 20m 이상 간선도로변
			일반 또는 근린상업지역과 직접 (관련 위원회 자문 통해 인정)

(1) 면적기준은 3-1-1. '다'목(부지면적 기준)에 따른 예외 가능

제2절 용적률 및 공공기여 등

3-2-1. 조례 제7조제4항에 따라 용도지역 변경이 있는 경우 시장이 정하는 용적률, 공공기여율 등 기준은 다음과 같다.

가. 준주거지역으로 변경되는 경우

1) 기본용적률: 400% 이하

2) 공공기여율

- 가) 제2종일반주거지역에서 상향되는 경우: 15% 이상
- 나) 제3종일반주거지역에서 상향되는 경우: 10% 이상

3) 용도별 비율

- 가) 주거 비율: 85% 이상
- 나) 비주거 비율: 15% 이하(가로변 비주거 설치 의무)

나. 근린상업지역으로 변경되는 경우

1) 기본용적률: 540% 이하

2) 공공기여율

- 가) 제2종일반주거지역에서 상향되는 경우: 25% 이상
- 나) 제3종일반주거지역에서 상향되는 경우: 20% 이상
- 다) 준주거지역에서 상향되는 경우: 10% 이상

3) 용도별 비율

- 가) 주거 비율: 80% 이상 90% 이하
- 나) 비주거 비율: 10% 이상 20% 이하(가로변 비주거 설치 의무)

다. 일반상업지역으로 변경되는 경우

1) 기본용적률: 680% 이하

2) 공공기여율

- 가) 제2종일반주거지역에서 상향되는 경우: 30% 이상
- 나) 제3종일반주거지역에서 상향되는 경우: 25% 이상
- 다) 준주거지역에서 상향되는 경우: 20% 이상

3) 용도별 비율

- 가) 주거 비율: 80% 이상 90% 이하
- 나) 비주거 비율: 10% 이상 20% 이하(가로변 비주거 설치 의무)

라. 기타

1) 공공기여율 산정기준 등

- 가) 기본용적률 부여에 따른 공공기여율은 부지면적을 기준으로 하며, 공공임대주택으로 건설·공급하여야 한다. 이 경우 주택의 공급가격

은 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부속토지는 기부채납한 것으로 본다. 다만, 공공시설등이 일부 필요하다고 인정되는 경우에는 관련 위원회의 자문 또는 심의를 거쳐 공공시설등을 일부 설치·제공할 수 있다.

- 나) 상한용적률은 조례 제2조제4호에 따른 용적률로서 「민간임대주택법」 제21조제2호에 따른 용적률 상한까지 완화할 수 있으며, 공공기여는 공공임대주택 건설·공급을 우선으로 한다. 이 경우 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부속토지는 기부채납한 것으로 본다. 다만, 공공시설등이 일부 필요하다고 인정되는 경우에는 관련 위원회의 자문 또는 심의를 거쳐 공공시설등을 일부 설치·제공할 수 있다.
- 다) 공공기여 면적은 사업대상지 중 용도지역 또는 용적률이 상향되는 부지를 기준으로 산출하며, 사업대상지 내 도로 등 공공시설을 설치할 경우에 도로 등 부지는 용도지역을 변경하지 않는다.
- 라) 지역 특성 등을 감안하여 도시계획적으로 필요한 공공시설등은 반드시 설치하여야 하며, 입안권자가 또는 관련 위원회에서 필요하다고 인정한 공공시설등은 별도로 확보하게 할 수 있다.
- 마) 사업시행자등이 국·공유지 등 토지를 장기 임차하여 청년주택 사업을 추진하는 등의 특별한 사유로 인하여 공공임대주택의 부속토지 기부채납이 불가능한 경우는 「민간임대주택법」 제21조의2제1항제2호에 따라 부속토지에 해당하는 가격을 현금으로 납부하여야 한다. 이 경우 토지의 가격은 사업계획승인 또는 건축허가 신청 당시 표준지공시지가를 기준으로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 감정평가업자가 평가한 금액으로 한다.(붙임 1 현금납부 예시 참조)

2) 용도별 비율 산정기준

- 가) 비주거 비율은 용적률을 기준으로 산정한다.

나) 비주거 용도는 지하 2층에서 지상 2층에 위치하여야 한다. 다만, 대지의 형태 및 고저차 등의 사유와 상업지역에서 지상 2층까지 비주거 비율 10% 이상 확보가 불가능한 경우 및 용도변경의 경우에는 관련 위원회의 자문 또는 심의를 거쳐 위치 및 비율을 조정할 수 있다.

다) 공공청사 등 건축물로 설치·제공하는 공공시설등은 비주거 비율에 포함한다.

※ 용도지역 변경이 있는 경우 용적률, 공공기여율 및 용도별 비율표

현재 용도지역		제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	준주거 지역	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	준주거 지역
변경 용도지역		준주거지역		근린상업지역			일반상업지역		
기본용적률		400%		540%			680%		
공공기여율		15%	10%	25%	20%	10%	30%	25%	20%
용도별 비율	주거	85% 이상		80% 이상 90% 이하					
	비주거	15% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)		10% 이상 20% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)					

3-2-2. 조례 제7조제4항에 따라 용도지역 변경이 없는 경우 시장이 정하는 용적률, 공공기여율 등 기준은 다음과 같다.

가. 준주거지역의 경우

1) 기본용적률 및 공공기여율

가) 기본용적률 500% 이하 및 공공기여율 6% 이상

2) 용도별 비율은 준주거지역으로 변경되는 경우와 동일

나. 준공업지역의 경우

1) 기본용적률 및 공공기여율

가) 기본용적률: 400% 이하

나) 공공기여율

① 공장비율 10% 미만인 경우: 10% 이상

② 공장비율 10% 이상인 경우: 15% 이상(단, 공공기여율의 2분의 1은 공공임대주택, 2분의 1은 임대산업시설로 확보)

2) 용도별 비율 등

- 가) 용도별 비율은 준주거지역으로 변경되는 경우와 동일
- 나) 공장비율 10% 이상인 경우 산업부지 확보비율은 「도시계획 조례」 별표 2에도 불구하고 관련 위원회 심의를 통해 2분의 1까지 완화할 수 있다.
- 다) 기부채납하는 임대산업시설, 산업부지 내 설치되는 시설은 비주거 비율에 포함하지 아니한다.
- 라) 공장의 범위는 「도시계획 조례」 별표 2의 1호에 따른다.

다. 근린상업지역의 경우

1) 기본용적률 및 공공기여율

- 가) 기본용적률 600% 이하인 경우 공공기여율 8% 이상
 - 나) 기본용적률 700% 이하인 경우 공공기여율 10% 이상
 - 다) 기본용적률 800% 이하인 경우 공공기여율 12% 이상
- ※ 기본용적률 적용은 관련 위원회 자문 또는 심의를 거쳐 허용

2) 용도별 비율은 일반상업지역으로 변경되는 경우와 동일

라. 일반상업지역의 경우

1) 기본용적률 및 공공기여율

- 가) 기본용적률이 800% 이하인 경우 공공기여율 10% 이상
 - 나) 기본용적률이 900% 이하인 경우 공공기여율 12% 이상
 - 다) 기본용적률이 1,000% 이하인 경우 공공기여율 14% 이상
- ※ 역사도심은 기본용적률 600% 이하 및 공공기여율 8% 이상으로 하며, 높이는 역사도심기본계획의 높이계획을 따름
- ※ 기본용적률 적용은 관련 위원회 자문 또는 심의를 거쳐 허용

2) 용도별 비율은 일반상업지역으로 변경되는 경우와 동일

마. 공공기여율 및 용도별 비율 산정기준 등은 3-2-1 라에 따른다.

※ 용도지역 변경이 없는 경우 용적률, 공공기여율 및 용도별 비율표

용도지역		준주거지역	준공업지역	근린상업지역			일반상업지역		
기본용적률 〔()는 역사도심 내〕		500%	400%	600%	700%	800%	800% (600%)	900%	1000%
공공기여율 〔()는 역사도심 내〕		6%	10~15%	8%	10%	12%	10% (8%)	12%	14%
용도별 비율	주거	85% 이상		80% 이상 90% 이하					
	비주거	15% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)		10% 이상 20% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)					

제3절 건축 및 주차계획 등

3-3-1. 청년주택 사업대상지에서 지구단위계획과 관련된 다음의 사항은 관련 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있다.

가. 가로구역별 최고높이나 지구단위계획에 결정되어 있는 최고높이

나. 연접부 경관계획 관련 인접대지경계선 및 도로와 직접 접하는 경우 높이제한

3-3-2. 청년주택의 경관계획 시 다음 사항을 검토하여야 한다.

가. 주변지역과 조화로운 스카이라인을 형성하도록 권장한다.

나. 상업지역이나 준주거지역으로 변경 시 사업대상지 이면부에 제3종일반주거지역 이하의 저층 주거지가 있는 경우에는 일조, 경관 등의 부영향 저감방안을 마련하여야 한다.

3-3-3. 원활한 경관계획 수립 및 가로변 활성화 등을 위해 「국토계획법」 제 77조에 따라 「도시계획 조례」에 정한 건폐율에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 건폐율의 상한까지 완화할 수 있다.

3-3-4. 사업시행자등이 이 기준을 적용받기 위해서는 “역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준”(2018.4.24. 개정) 제3장 미래형 주거환경 조성계획 수립 기준에서 규정하는 ‘21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책’을 이행하여야 한다. 이 중 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상을 의무적으로 이행하여야 한다.

- 3-3-5. 진·출입도로 최소폭원 관련사항은 「주택법」 대상사업의 경우 「주택 건설기준 등에 관한 규정」 제25조, 「건축법」 대상사업의 경우 「건축법」 제44조 규정에 따른다.
- 3-3-6. 청년주택 건립 시 주차장 설치기준은 조례 제13조제2항에 따른 완화 적용을 우선적으로 검토한다.
- 3-3-7. 청년주택 건립 시 주차대수가 120대 이상인 경우에는 2분의 1 이상을 자주식 주차장으로 설치하여야 한다. 다만, 장애인 주차는 주차대수에 상관없이 자주식 주차장으로 설치하여야 한다.
- 3-3-8. 주차장 설치기준 완화에 따른 거주민의 자동차 이용 수요를 위하여 아래 기준에 따라 나눔카 이용을 위한 시설을 설치·제공하여야 한다.
- 가. 설치하여야 하는 주차장 면수(기계식 포함)의 10% 범위에서 나눔카 사업자에게 제공하여야 한다. 이 경우 1대 이하로 산정될 경우 1대로 산정한다. 또한 주차대수가 120대 이상인 경우에는 전기차 충전소를 1개소 이상 설치·제공하되 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」, 「서울시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례」에서 정하는 충전시설 설치기준을 따르고, 120대 미만인 경우에는 나눔카 사업자가 전기차 공급이 가능하도록 전기시설을 설치·제공하여야 한다.
 - 나. 나눔카 사용을 위한 주차면은 다수의 사용자가 편리하게 이용할 수 있는 위치에 제공하여야 한다.
 - 다. 나눔카 사업자는 입주자의 쾌적한 주거환경을 위하여 나눔카 주차면을 청결하게 유지하여야 한다.
 - 라. 나눔카의 운영은 공공임대주택 및 공공지원민간임대주택 공급자(이하 ‘공급자’라 한다)와 나눔카 사업자 간 협약에 따라 나눔카 사업자가 하며, 나눔카 시설의 설치비 및 운영비는 나눔카 사업자가 부담한다.
 - 마. 공급자는 입주자 모집 시 공고내용에 나눔카 사용계획과 주차장 제공 계획을 포함하여 공고하여야 한다.

- 3-3-9. 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울시 주택 조례」에 따른 주민공동시설 설치대상이 아닌 경우에도 주민공동체 활성화를 위하여 100㎡ 이상의 주민공동시설을 입주자들의 사용이 편리한 위치(필요시 층별 면적 분할하여 설치)에 설치하여야 하며, 사업대상지가 기존에 용도지역 변경 이력이 있는 부지일 경우에는 주민공동시설 면적 확대 등 추가적인 공공성 확보가 있어야 한다. 또한 이 시설은 입주자 모집공고 후 공동체 운영을 통해 운영방안을 결정하고 공급자는 이를 지원하여야 하며, 공공지원 민간임대주택 공급자는 임대의무기간 이후에 공공지원민간임대주택을 분양·매매 할 경우에 분양 등을 받은 자들이 이 시설 운영에 대한 지원을 계속하도록 사전에 고지하여야 한다.
- 3-3-10. 준공업지역에서는 「주택법 시행령」 제10조제2항에 따라 도시형생활 주택과 그 밖의 주택을 함께 건축할 수 없고, 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제6조의2제3호에 따라 기계식주차장을 설치할 수 없다.
- 3-3-11. 사업시행자들은 동일 단지 및 건축물 안에 공공임대주택과 공공지원 민간임대주택을 함께 계획하는 경우에 상호 간에 차별화된 구조와 동선체계로 하거나 주민공동시설 사용상의 불리 등으로 인한 차별 및 불편 문제가 발생하지 않도록 사회혼합(social mixing)을 고려한 건축계획을 수립하여야 한다.
- 3-3-12. 공공임대주택만을 별동으로 건립하는 것을 지양한다. 다만, 촉진지구 내에서 공공임대주택과 공공지원민간임대주택의 건설 규모의 차이 등으로 인하여 통합심의위원회에서 필요하다고 인정하는 경우에는 공공 임대주택을 별동으로 건립할 수 있다.
- 3-3-13. 그밖에 건축기준 관련 사항은 ‘역세권 청년주택 건축설계 기본방향’을 준용한다.

제4장 공급 및 운영 기준

제1절 규모별 건설비율 및 입주대상자

- 4-1-1. 조례 제15조에 따라 시장이 정하는 청년주택 사업에서 공급하는 주택의 건설규모는 다음과 같다.
- 가. 공공임대주택은 전용면적 45제곱미터 이하로 계획하여야 한다.
 - 나. 공공지원민간임대주택은 전용면적 60제곱미터 이하로 계획하여야 한다.
- 4-1-2. 청년주택 입주대상자는 ‘역세권 청년주택 입주자 기준’에 따른다.

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」 제50조의3제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부속토지는 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. 시장은 청년주택 사업의 원활한 추진을 위하여 임대료 산정 등 다음 각 호의 사항을 자문하기 위한 “청년주택 운영자문위원회”를 구성 운영한다.
- 가. 공공지원민간임대주택의 최초 임대료 산정 및 임대료 인상비율
 - 나. 공공지원민간임대주택의 입주자 자격 및 선정방법
 - 다. 기존 상가세입자에 대한 손실보상 등 보호대책
 - 라. 주차장 설치기준 완화에 따른 부영향 저감방안
 - 마. 주민공동시설 운영방안
 - 바. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항

- 4-3-2. 청년주택 운영자문위원회의 구성 및 운영 관련 세부사항은 붙임 2에 따른다.
- 4-3-3. 4-3-1의 각 사항에 대한 자문 결과를 표준협약서에 반영하여 건축허가 또는 사업계획승인 전에 사업시행자등과 협약을 체결한다.
- 4-3-4. 청년주택 운영자문위원회에서 결정된 표준협약서 내용을 이행하지 아니할 경우 시정조치 요청 등 최고 후 사업인·허가 취소 등의 조치를 할 수 있다.

[붙임 1]

(1) 공공임대주택 기부채납 시 상한용적률 등 산정 예시

- 대상지
 - 부지면적: 5,000㎡
 - 용도지역: 제3종일반주거지역 → 준주거지역
- 공공임대주택 제공에 따른 상한용적률

기본용적률	상한용적률(공공임대주택 제공)
400%	500%

* 상한용적률은 관련위원회 심의를 통해 결정

- 완화용적률, 공공기여 및 공공임대주택

구 분	산 정 예 시	
완화용적률	100% (= 500% - 400%)	
공공기여	50% (= 100% × 1/2)	
공공임대주택	<u>용적률산정용 연면적</u>	2,500㎡ (= 5,000 × 0.5)
	<u>세대별 지상층 연면적</u>	25㎡/세대
	세대수	100세대 (= 2,500㎡ ÷ 25㎡)

* 공공임대주택 세대수는 용적률산정용 연면적을 세대별 지상층 연면적으로 나눈 값으로 산정

(2) 공공시설 등 기부채납 시 상한용적률 산정 기준

구 분	산 정 기 준
상한용적률 산정식	<p>○ 상한용적률 산정식: 기본용적률×[1 + (1.3×가중치× α_{토지}) + (0.7×α_{현금·건축물})]</p> <ul style="list-style-type: none"> - 가중치: 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 - α_{토지}: 공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 비율 ※ 공공시설등 부지(토지)는 '기부채납 부지' 및 '건축물 기부채납 토지지분' 포함 - α_{현금·건축물}: 공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 비율 ※ 환산부지 면적(㎡) = $\frac{\text{공공시설 등 설치비용(원)} + \text{현금 기부채납비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)}}$ ※ 공공시설 등 부지제공 면적(기존 건축물 기부채납 시) = 공공시설 등 부지 제공 면적 × $\frac{\text{공공시설 등 제공부지의 부지가액}}{\text{용적률을 완화받는 부지의 부지가액}}$ <p>※ 2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중평균한 용적률</p>

(3) 현금납부 예시

- 대상지
 - 부지면적: 3,000㎡(철도부지)
 - 용도지역: 제3종일반주거지역 → 준주거지역
- 기본용적률 및 상한용적률 부여에 따른 공공기여량 산정

기본용적률	상한용적률
400%	450%

- 현금납부 기준

구 분		산출근거
기본용적률 공공기여	공공기여율	부지면적의 10%
	토지면적	300㎡ (= 3,000㎡ × 0.1)
상한용적률 공공기여	완화용적률	50% (= 450% - 400%)
	공공기여량	25% (= 50% × 1/2)
	공공기여율	5.56% (= 25% / 450%)
	토지면적	168㎡ (= 3,000㎡ × 0.056)
공공기여 총량(토지면적)		468㎡ (= 300㎡ + 168㎡)
현금납부	감정평가액	6,000,000원/㎡
	납부액	2,808,000,000원

[붙임 2]

청년주택 운영자문위원회 구성 및 운영기준

제1조(목적) 이 기준은 “서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준” 4-3-2에 따라 “청년주택 운영자문위원회”(이하 “위원회”라 한다)의 구성과 운영 관련 세부사항을 규정함을 목적으로 한다.

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

제3조(위원회의 자문) 위원회는 다음 각 호의 사항을 자문한다.

1. 공공지원민간임대주택의 최초 임대료 산정 및 임대료 인상 비율
2. 공공지원민간임대주택의 입주자 자격 및 선정방법
3. 기존 상가세입자에 대한 손실보상 등 보호대책
4. 주차장 설치기준 완화에 따른 부영향 저감방안
5. 주민공동시설 운영방안
6. 그밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항

제4조(위원회의 구성) ① 위원회는 위원장 1명을 포함하여 17인 이하로 구성한다.

② 위원회의 위원은 다음 각 호의 자가 되고, 위원장은 주택건축국장으로 한다.

1. 서울특별시에서 주택(건설, 재생, 정비, 임대) 관련 업무를 담당하는 4급 이상인 공무원 2인 이상(주택건축국장 당연직)
2. 서울주택도시공사(이하 “공사”라 한다)의 해당 주택 임대 관련 부서장 1인
3. 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가사로서 감정평가 업무에 5년 이상 경력이 있는 자로서 시장이 위촉하는 자 2명 이상
4. 「변호사법」에 따른 변호사, 「공인회계사법」에 따른 회계사로서 관련 업무에 5년 이상 경력이 있는 자로서 시장이 위촉하는 자 3명 이상

5. 건축·교통·금융·개발사업시행 분야 등의 전문가로서 관련 업무에 5년 이상 경력이 있는 자로서 시장이 위촉하는 자 6명 이상(단, 여성 위원을 1명 이상 포함하여야 한다)
 6. 청년 분야 관련 단체에서 5년 이상 활동 경력이 있는 자로서 시장이 위촉하는 자 1명 이상
- ③ 제2항제2호부터 제6호까지에 해당하는 위원의 임기는 2년으로 하되, 연임할 수 있다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다.
 - ④ 위원회에 간사 1명과 서기 1명을 두되, 간사는 위원회 주관부서의 팀장이 되며, 서기는 위원회 업무를 담당하는 주무관이 된다.
 - ⑥ 위원회의 간사는 위원장의 명을 받아 서무를 담당하며, 서기는 간사를 보좌한다.
- 제5조(위원장의 직무) ① 위원장은 위원회의 업무를 총괄하며, 위원회를 소집하고 그 의장이 된다.
- ② 위원장이 부득이한 사정으로 그 직무를 수행하지 못하는 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.
- 제6조(위원회의 운영) ① 사업시행자들은 역세권 청년주택 사업계획서 제출 시 제3조제1항 제1호부터 4호의 사항을 작성하여 제출하여야 한다.
- ② 위원장은 제3조의 자문 대상과 관련된 분야의 위원만으로 소위원회를 설치·운영하여 자문할 수 있다.
 - ③ 위원장이 위원회를 소집하고자 하는 경우에는 회의개최 7일 전까지 회의일시, 장소 및 회의에 부치는 안건을 각 위원에게 통지하여야 한다. 다만, 긴급을 요하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 - ④ 위원회는 필요하다고 인정하는 경우에는 관계 공무원 또는 관계 전문가를 출석시켜 의견을 들을 수 있다.
 - ⑤ 위원회의 회의는 위원장을 포함한 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수 찬성으로 결정한다.
 - ⑥ 위원회의 회의는 비공개를 원칙으로 한다.

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

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

제9조(위원회의 존속기한) 위원회의 존속기한은 조례와 같이 한다.