

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.
개정 2019.08.29.
개정 2019.12.20.

제1장 총 칙

제1절 목 적

1-1-1. 이 기준은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」(이하 “조례”라 한다)에서 위임하는 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2절 적용범위 및 원칙

1-2-1. 이 기준은 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.

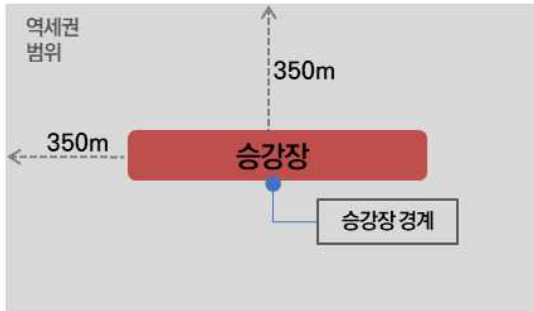
제3절 용어의 정의

1-3-1. “역세권”이란 조례 제2조제1호의 지역을 말하며, 범위는 각 역의 승강장 경계로부터 직각으로 산출한다. 다만, 역의 승강장 위치가 도로의 선형과

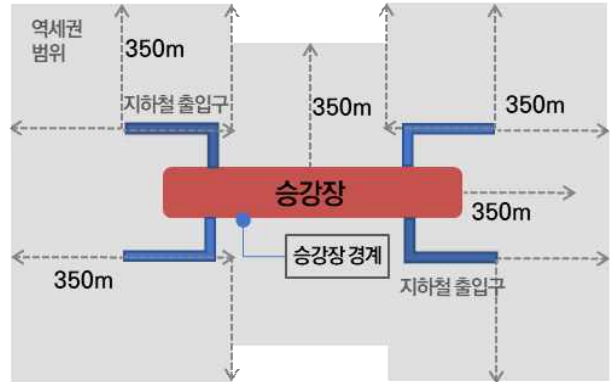
일치하지 않은 경우에는 역의 각 승강장 경계 및 출입구로부터 350미터 이내의 지역으로 할 수 있다.

- 가. 승강장 위치가 도로의 선형과 일치하지 않는 역은 충무로역, 신이문역, 왕십리역, 길음역, 신금호역, 신도림역, 신길역, 동작역, 개화산역, 발산역, 종합운동장역, 일원역, 구룡역, 양재시민의숲역을 말한다.

[일반적인 경우]



[승강장이 도로선형과 일치하지 않는 경우]



- 1-3-2. “청년주택”이란 조례 제2조제2호의 주택을 말한다, 다만, 주택 연면적의 30%이하 범위 내에서 청년주택 외 분양주택을 반영할 수 있다.

※ 주택 연면적이란 주택(공공,민간,분양), 주민공동시설(커뮤니티시설), 주차장, 공용면적을 포함한 면적을 말함

- 1-3-3. “공공임대주택”이란 조례 제2조제2호가목의 주택으로써, 서울주택도시공사(이하 ‘SH공사’라 함)가 사업시행자등으로부터 주택 연면적의 30%이하 범위 내에서 매입하여 공급할 수 있다,

※ 서울주택도시공사에서 매입임대주택으로 공급하는 경우 분양주택 반영 제외

- 1-3-4. “공공지원민간임대주택”이란 조례 제2조제2호나목의 주택으로써, 주택 세대수 및 총 연면적의 50% 이상으로 각각 계획하여야 한다. 공공지원민간임대주택 중 일반공급주택과 특별공급주택 공급비율은 민간임대주택법에 따르되, 1-3-2, 1-3-3의 경우에는 특별공급 비율이 전체 주택 연면적의 20% 이상이어야 한다.

- 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 말한다

1-3-9. “청년주택 운영자문위원회”란 청년주택 사업의 원활한 추진을 위하여 임대료 산정 등 관련 사항에 대하여 자문하기 위한 위원회를 말한다.

제2장 사업대상지 및 유형

제1절 사업대상지

2-1-1. 조례 제5조제1항제1호에서 ‘시장이 정하는 지역’이란 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역을 말한다. 다만, 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역은 준주거지역 이상으로 용도지역 변경이 있을 경우에만 사업대상지로 한다.

2-1-2. 시장은 조례 제5조제2항에 따라 고시원 밀집지역, 대학가 등 청년주택 공급이 필요하다고 인정되는 지역에 대하여는 관련 위원회 심의를 거쳐 별도로 사업대상지를 지정할 수 있다.

2-1-3. 사업대상지가 「도시계획 조례」에 따른 역사도심 내 역세권에 위치할 경우에는 “역사도심기본계획”의 범위 내에서 용도지역의 변경 없이 율곡로·사직로 북측과 퇴계로 남측지역을 제외한 상업지역에서 청년주택 사업을 추진할 수 있다.

제2절 사업의 유형

2-2-1. 청년주택은 「건축법」에 따른 건축과 「주택법」에 따른 주택건설사업으로 공급하며, 「건축법」에 따른 건축의 경우 대수선 또는 용도변경을 포함한다.

2-2-2. 청년주택은 다음의 3가지 방식 중 어느 하나의 방식으로 사업을 추진할 수 있다.

① 공공+민간임대	② 공공(공공기여,선매입)+민간임대	③ 공공+민간임대+분양
민간임대 (일반공급)	SH공사 선매입 (연면적의 30% 이하)	분양 (연면적의 30% 이하)
민간임대(특별공급)	민간임대 (일반공급)	민간임대 (일반공급)
공공임대(공공기여)	민간임대 (특별공급-연면적 20% 이상)	민간임대 (특별공급-연면적 20% 이상)
	공공임대(공공기여)	공공임대(공공기여)

가. SH공사의 선매입 또는 분양주택은 전체 주택 연면적의 30% 이하로 반영한다.

나. ②, ③ 방식의 경우 특별공급 주택은 전체 주택 연면적의 20% 이상으로 반영하고, 이 경우 특별공급 주택 임대료는 주변시세의 50% 이하로 한다.

2-2-3. 시장은 조례 제22조에 따라 청년주택 사업 추진 시 “역세권 청년주택 사업 사전검토단”, “통합심의위원회 사전자문”, “전문가 디자인 자문” 등을 운영할 수 있다.

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

나. “통합심의위원회 사전자문”은 축진지구 지정 대상 사업에 대하여 도시계획, 건축계획, 교통계획 등 관련 사항을 자문한다.

다. “전문가 디자인 자문”은 청년주택의 디자인 등에 대하여 “서울시 청신호 건축가가” 자문한다

2-2-4. 조례 제9조에 따른 사업계획의 결정절차는 다음과 같다.

가. 축진지구 지정 대상인 경우(축진지구지정, 지구계획승인 및 건축허가/사업계획승인 통합접수 시)



나. 축진지구 지정 대상이 아닌 경우



* 시의회 의견청취 및 도시계획위원회 심의: 상업지역 사항 혹은 주요한 도시계획시설 변경 등 접수 시 진행

제3장 사업계획 수립 기준

제1절 용도지역 변경

3-1-1. 조례 제7조제4항에 따라 용도지역 변경 기준은 다음과 같으며 각 목을 모두 충족하여야 한다, 다만 관련 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우에는 용도지역을 변경할 수 있다.

가. 현재 용도지역 기준

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

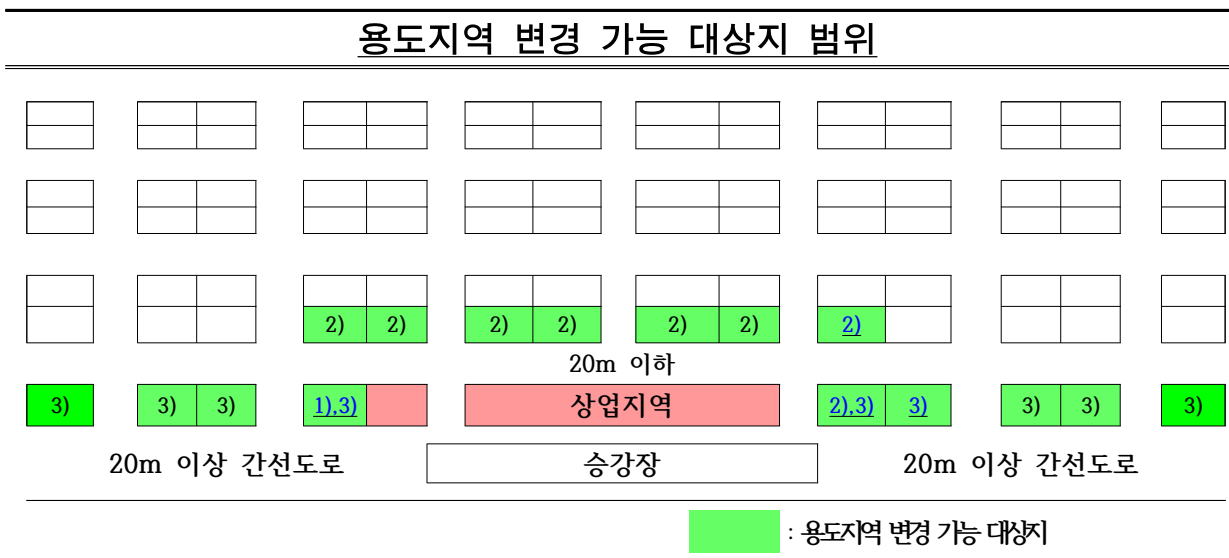
나. 면적 기준

- 1) 준주거지역으로 변경: 사업부지 면적 500㎡ 이상
- 2) 일반 또는 근린상업지역으로 변경: 사업부지 면적 1,000㎡ 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]



[인접 사례]

<p>- 상업지역에 20m 이하의 도로를 사이에 두고 접함: 인접에 해당</p>	<p>- <u>20m</u> 이상의 간선도로에 접함</p>

라. 사례별 기준

1) 준주거지역으로 변경

- 가) 사업대상지가 제2종·제3종일반주거지역으로서 부지면적 $500m^2$ 이상(사업대상지에 준주거지역 또는 상업지역이 함께 포함된 경우에는 포함된 부지면적이 $500m^2$ 이상, 나)목도 동일하게 적용)이고 준주거지역, 일반 또는 근린상업지역에 인접하는 경우(인접 및 도로 기준 1)~2))에는 준주거지역으로 용도지역을 세분 변경할 수 있다.
- 나) 사업대상지가 제2종·제3종일반주거지역으로서 부지면적이 $500m^2$ 이상이고 폭 20m 이상 간선도로변에 접해있는 경우에는 준주거지역으로 용도지역을 세분 변경할 수 있다. 다만, 부지 이면부에 차량 진출입을 위한 적절한 교통처리계획을 우선적으로 검토하여야 한다.
- 다) 사업대상지가 제2종·제3종일반주거지역으로서 부지면적이 $2,000m^2$ 이상일 때는 준주거지역 또는 상업지역에 인접하지 않는 경우에도 관련위원회 심의를 거쳐 준주거지역으로 용도지역을 세분 변경할 수 있다. 다만, 부지면적이 $1,000m^2$ 이상일 경우에는 8m이상 도로에 접한 경우에 한하여 위원회 심의를 거쳐 변경할 수 있다.

2) 일반 또는 근린상업지역으로 변경

- 가) 사업대상지가 제3종일반주거지역 또는 준주거지역으로서 부지면적이 1,000 m^2 이상(사업대상지에 상업지역이 함께 포함된 경우에는 포함된 부지면적이 1,000 m^2 이상)이고 일반 또는 근린상업지역에 인접하는 경우(인접 및 도로 기준 1)~2))에는 일반 또는 근린상업지역으로 용도지역을 변경할 수 있다.
- 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, 부지면적이 2,000 m^2 이상인 경우와 관련 위원회의 자문을 통해 입지여건의 적정성 등이 인정되는 경우에는 노선상업지역이 20% 미만이라도 일반상업지역으로 변경할 수 있다.
- 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 경우에는 일반 또는 근린상업지역으로 용도지역을 변경할 수 있다.
- 라) 사업대상지가 제2종일반주거지역으로서 부지면적이 1,000 m^2 이상(사업대상지에 준주거지역 또는 제3종일반주거지역이 함께 포함된 경우에는 포함된 부지면적이 1,000 m^2 이상)이고 일반 또는 근린상업지역에 바로 접할 때 관련 위원회의 자문을 통해 입지여건의 적정성 등이 인정되는 경우에는 일반 또는 근린상업지역으로 용도지역을 변경할 수 있다.

※ 중심지체계에 따른 일반·근린상업지역 변경(가), 다), 라)목의 경우 적용)

- 해당 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.

※ 용도지역 변경 기준표(요약정리)

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 (8m이상 도로에 접하는 경우 1,000㎡ 이상)	인접여부에 관계 없이 상향가능 (관련 위원회에서 인정할 경우)
제3종일반주거지역, 준주거지역	일반 또는 근린상업지역	1,000㎡ 이상 ⁽¹⁾	일반 또는 근린상업지역과 인접 노선상업지역 20% 이상 (2,000㎡ 이상과 관련 위원회가 인정시 예외 적용)
제2·3종일반주거지역, 준주거지역			일반 또는 근린상업지역이 있는 역세권, 폭 20m 이상 간선도로변
제2종일반주거지역			일반 또는 근린상업지역과 직접 (관련 위원회 자문 통해 인정)

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

제2절 용적률 및 공공기여 등

3-2-1. 조례 제7조제4항에 따라 용도지역 변경이 있는 경우 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)

※ 용도별 비율 완화 : 가, 나, 다목의 경우 적용

- 용도지역 상향 시 적용되는 비주거 비율은 기존 건물을 존치하거나 증축하는 경우에는 관련 위원회 자문을 통해 인정받은 경우 완화 할 수 있다.

라. 기타

1) 공공기여율 산정기준 등

가) 기본용적률 부여에 따른 공공기여율은 부지면적을 기준으로 한다. 이때 부지면적은 용도지역 또는 용적률이 상향되는 부지를 기준으로 한다.

※ 사업대상지 내 도로 등 공공시설을 설치할 경우에 도로 등 부지는 용도 지역을 변경하지 않는다.

나) 상한용적률은 민간임대주택법 제21조 및 제25조에 따라 용적률 상한까지 완화할 수 있다.

다) 기본용적률 및 상한용적률 적용에 따른 공공기여는 공공임대주택 공급을 우선으로 한다. 다만, 공공시설 등이 일부 필요하다고 인정되는 경우에는 관련 위원회의 자문 또는 심의를 거쳐 공공시설등을 일부 설치·제공할 수 있다.

- 라) 상한용적률 적용 시 공공임대주택 공공기여량 산출은 기본용적률에 해당하는 공공임대주택과, 조례 제7조제3항 의거 증가되는 용적률의 50%에 해당하는 공공임대주택을 별도로 산출하여 합산한다.
- 마) 지역 특성 등을 감안하여 도시계획적으로 필요한 공공시설등은 반드시 설치하여야 하며, 입안권자가 또는 관련 위원회에서 필요하다고 인정한 공공시설등은 별도로 확보하게 할 수 있다.
- 바) 사업시행자등이 국·공유지 등 토지를 장기 임차하는 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. 다만, 용도지역 변경이 있는 경우에는 변경 후 용도지역에 대한 토지 가격을 말한다.(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.

3) 용적률 등 추가 인센티브 기준

- 가) 관련위원회에서 우수디자인 공동주택으로 인정받은 경우 용적률 20%p를 추가로 부여할 수 있다. 이 경우 국토계획법에 따른 용적률 상한은 초과할 수 없다.

※ 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 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, 2분의1은 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, 용적률 등 추가 인센티브 기준은 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 제3종 일반주거지역 이하의 저층 주거지가 있는 경우에는 일조, 경관 등의 부영향 저감방안을 마련하여야 한다.

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

3-3-4. 진·출입도로 최소폭원 관련사항은 「주택법」 대상사업의 경우 「주택 건설기준 등에 관한 규정」 제25조, 「건축법」 대상사업의 경우 「건축법」 제44조 규정에 따른다.

3-3-5. 청년주택 건립 시 주차장 설치기준은 조례 제13조제2항에 따른 완화 적용을 우선적으로 검토한다.

3-3-6. 청년주택 건립 시 주차대수가 120대 이상인 경우에는 3분의 1 이상을 자주식 주차장으로 설치하여야 한다. 다만, 장애인 주차는 주차대수에 상관없이 자주식 주차장으로 설치하여야 한다.

3-3-7. 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 산정

한다. 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 주차면은 모두 일반주차면으로 구성하며, 30%이상 전기자동차 충전을 위한 전기시설을 설치하여야 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.

3-3-8. 청년주택 사업 추진 시 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울시 주택 조례」에 따른 주민공동시설 외 아래의 기준에 따라 커뮤니티시설을 별도로 설치하여야 한다. 커뮤니티시설시설은 입주자들의 사용이 편리한 위치(필요시 층별 면적 분할하여 설치)에 설치하여야 하며 사업대상지가 기존에 용도지역 변경 이력이 있는 부지일 경우에는 커뮤니티시설 면적 확대 등 추가적인 공공성 확보가 있어야 한다. 또한 이 시설은 입주자 모집공고 후 공동체 운영을 통해 운영방안을 결정하고 공급자는 이를 지원하여야 하며, 공공지원민간임대주택 공급자는 임대 의무기간 이후에 공공지원민간임대주택을 분양·매매 할 경우에 분양 등을 받은 자들이 이 시설 운영에 대한 지원을 계속하도록 사전에 고지하여야 한다.

가. 커뮤니티시설 설치면적

- 1) 100세대 미만 : 100 m^2 이상
- 2) 100세대 이상 ~ 300세대 미만 : 150 m^2 이상
- 3) 300세대 이상 : 200 m^2 이상

3-3-9. 준공업지역에서는 「주택법 시행령」 제10조제2항에 따라 도시형생활주택과 그 밖의 주택을 함께 건축할 수 없고, 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제6조의2제3호에 따라 기계식주차장치를 설치할 수 없다.

- 3-3-10. 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.
- 3-3-11. 공공임대주택만을 별도로 건립하는 것을 지양한다. 다만, 촉진지구 내에서 공공임대주택과 공공지원민간임대주택의 건설 규모의 차이 등으로 인하여 통합심의위원회에서 필요하다고 인정하는 경우에는 공공 임대주택을 별도로 건립할 수 있다.
- 3-3-12. 사업시행자들은 단위세대 계획 시 서울주택도시공사의 청신호 주택평면을 활용하여 지역 특성과 수요자를 고려한 평면계획을 하여야 한다.
- 3-3-13. 사업시행자들은 단위세대 계획 시 민간임대주택, 공공임대주택 구분 없이 다음 항목을 의무적으로 설치하여야 하며, 공공임대주택에 설치한 비용은 추후 시의 공공임대주택 매입 계약 시 실비로 반영할 수 있다.

구 분	가 구	가 전
현관	수납장(신발장)	
침실·거실·주방	수납장(옷장), 침대, 책상, 식탁, 싱크대	냉장고(소형), 세탁기(소형), 에어컨, 인덕션(쿡탑)
욕실·화장실	수납장(욕실장)	

※ 신발장, 옷장, 싱크대, 욕실장, 침대, 인덕션(쿡탑)은 기본품목으로 매입비 산정제외

- 3-3-14. 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. 공공지원민간임대주택, 분양주택은 전용면적 60제곱미터 이하로 계획하여야 한다.

다. 1인 청년주택의 경우 전용면적 $14m^2 \sim 20m^2$ 내외, 신혼부부주택의 경우 전용면적 $30m^2 \sim 40m^2$ 내외에서 자유롭게 계획할 수 있다.

4-1-2. 청년주택 입주대상자는 ‘역세권 청년주택 입주자 기준’에 따른다.

제2절 임대주택의 매입 및 공급

4-2-1. 공공기여하는 공공임대주택의 매입가격은 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부속토지는 시·도지사에게 기부채납한 것으로 본다.

4-2-2. 공공임대주택은 대학생, 사회초년생, 신혼부부 중 차량 미운행자(차량 미소유자 포함)에게 공급하는 것을 원칙으로 하되, 여건에 따라 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. 그밖에 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 착공 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	용적률산정용 연면적	2,500㎡ (= 5,000 × 0.5)
	세대별 지상층 연면적	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 <ul style="list-style-type: none"> ※ 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 <ul style="list-style-type: none"> ※ 환산부지 면적(㎡) = $\frac{\text{공공시설등 설치비용(원)} + \text{현금기부채납비용(원)}}{\text{용적률을완화받고자하는부지가액(원/㎡)}}$ * 용도지역 변경이 있는 경우 부지가액은 변경 후 용도지역에 대한가액 적용 ※ 공공시설 등 부지제공 면적(기존 건축물 기부채납 시) <ul style="list-style-type: none"> = 공공시설 등 부지 제공 면적 × $\frac{\text{공공시설등 제공부지의부지가액}}{\text{용적률을완화받는부지의부지가액}}$ <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. 서울시에서 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.