

역세권 장기전세주택 건립 운영기준(안)

제정 2008. 11. 18. 서울특별시 행정2부시장 방침 제542호
전문개정 2009. 6. 1. 서울특별시 행정2부시장 방침 제289호
전문개정 2010. 11. 5. 서울특별시 행정2부시장 방침 제362호
일부개정 2011. 5. 3. 서울특별시 행정2부시장 방침 제10009호
전문개정 2018. 4. 24. 서울특별시 행정2부시장 방침 제81호
일부개정 2019. 5. 13. 서울특별시 행정2부시장 방침 제138호
일부개정 2019. 9. 18. 서울특별시 행정2부시장 방침 제260호
전문개정 2020. 10. 13. 서울특별시 행정2부시장 방침 제270호
전문개정 2022. 6. 20. 서울특별시 행정2부시장 방침 제149호
일부개정 2023. 6. 30. 서울특별시 행정2부시장 방침 제162호
일부개정 2025.1.1. 서울특별시 행정2부시장 방침 제362호
일부개정 2025. 1. 24. 서울특별시 행정2부시장 방침 제17호

제 1 장 총 칙

제 1 절 목 적

1-1-1. 이 기준은 「서울특별시 역세권 장기전세주택 공급 및 지원에 관한 조례」에서 위임하는 사항과 사업추진에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제 2 절 적용범위 및 원칙

1-2-1. 이 기준은 역세권 안에서 장기전세주택 건립계획을 포함한 다음의 사업 방법으로 사업계획(지구단위계획 또는 정비계획을 말한다)을 수립하는 경우에 적용한다.

가. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 도시정비형 재개발

나. 「주택법」에 따른 사업계획승인

다. 「건축법」에 따른 건축허가

1-2-2. 사업계획 수립 시 다른 법령 등에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 기준에서 정하는 바에 따른다.

제 3 절 용어의 정의

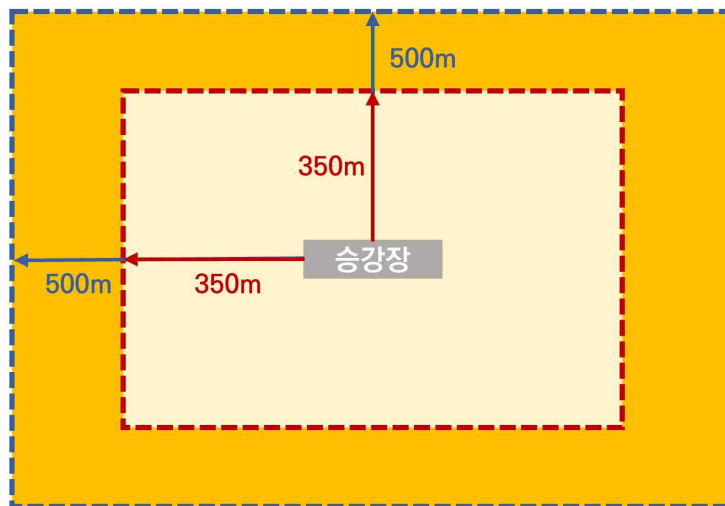
이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1-3-1. “공공주택”이란 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항 제2호 내지 제4호의 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택, 장기전세주택을 말한다.

1-3-2. “역세권”이란 지하철, 국철 및 경전철 등의 역[개통이 예정된 역(재정사업은 사업계획이 승인된 경우, 민자사업은 사업시행자가 지정된 경우를 말한다.)을 포함한다]의 각 승강장 경계로부터 500m 이내의 일단의 지역을 말한다.

가. 1차 역세권은 역 승강장 경계로부터 350m 이내의 범위로 한다.

나. 2차 역세권은 역 승강장 경계로부터 350m에서 500m 이내의 범위로 한다.



1-3-3. “사업계획”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조에 의한 지구단위계획 또는 「도시 및 주거환경정비법」 제9조에 의한 정비계획, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조에 의한 재정비촉진계획으로 이 기준 제3장에 따라 작성된 계획을 말한다.

1-3-4. “기준용적률”이란 다음 각 호에 따른 용적률을 말한다.

가. 지구단위계획의 경우 : 현재 용도지역에 대한 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조에 따른 용적률

나. 정비계획의 경우 : 「서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」에서 정한 기준용적률

1-3-5. “상한용적률”이란 이 기준에 따라 공공기여 제공시 적용되는 용적률로서 다음 각 호에 따른 용적률을 말한다.

가. 지구단위계획의 경우 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조제11항 또는 「서울특별시 도시계획 조례」 제50조제2호 및 제51조제2항제2호에 따른 용적률 이내에서 관련 위원회를 거쳐 결정된 용적률

나. 정비계획의 경우 : 「서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」에서 정한 상한용적률 이내에서 관련 위원회를 거쳐 결정된 용적률. 이 경우 상한용적률을 정비계획용적률로 본다.

1-3-6. “법적상한용적률”이란 도시정비형 재개발사업에 적용하는 용적률로 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 적용되는 용적률을 말한다.

1-3-7. 삭제

1-3-7. “관련 위원회”란 다음 각 호를 말한다.

가. 지구단위계획의 경우: 「서울특별시 도시계획 조례」 제63조에 따른 공동위원회

나. 정비계획의 경우: 「서울특별시 도시계획 조례」 제54조에 따른 도시계획위원회

다. 재정비촉진계획의 경우: 「서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례」 제21조에 따른 도시재정비위원회

1-3-8. “커뮤니티 지원시설”이란 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」에 따른 주민공동시설 외에 지역사회 주민들이 공동으로 사용하거나 주민들의 일상생활을 지원하는 시설을 말한다.

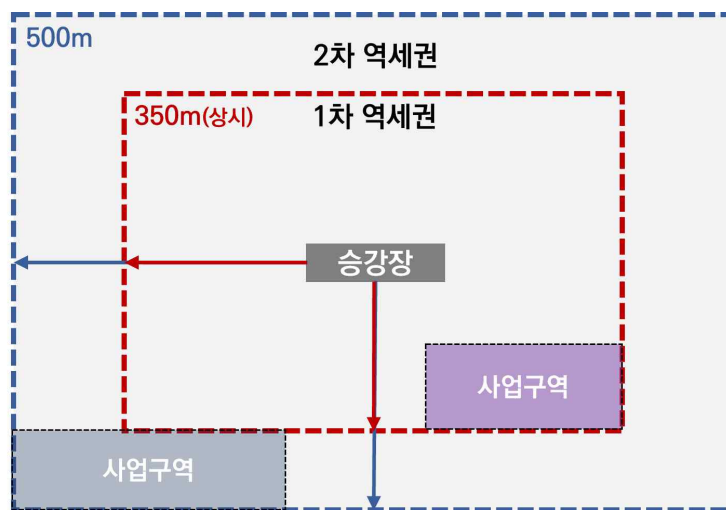
제 2 장 사업대상지 및 절차

제 1 절 사업대상지

2-1-1. 사업대상지는 역세권 안에 포함되어야 하되, 하나의 사업대상지는 1차 역세권 또는 2차 역세권 각각의 역세권 범위에 사업대상지 전체가 포함되어야 한다.

2-1-2. 사업대상지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조에 따른 용도지역 중 다음 각 목의 지역으로 한다.

- 가. 주거지역 중 제2종일반주거지역(7층이하 포함), 제3종일반주거지역 및 준주거지역
- 나. 공업지역 중 준공업지역(공장비율 10% 미만인 주거기능 밀집지역)
- 다. 가목 또는 나목의 지역 중 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 따른 존치관리구역



2-1-3. 사업대상지에 다음 지역은 양호한 저층 주거지 보호 등을 위해 제외하여야 한다.

- 가. 성곽 주변 등 역사, 문화, 장소, 옛 정취 보전 등 입지 특성화 지역
- 나. 전용주거지역, 제1종일반주거지역, 구릉지 연접부 등 양호한 저층주거지 보전과 자연환경 보호가 필요한 지역

2-1-4. 사업대상지는 다음의 요건을 모두 충족하여야 한다.

가. 대상지 면적 3천㎡(특별계획구역은 2,400㎡) 이상 2만㎡ 이하(관련 위원회가 인정하는 경우에 한하여 3만㎡ 이하) 및 계획세대수 100세대 이상(공공주택 세대수 포함)

나. 노후도

(1) 지구단위계획 : 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 [별표1] 제2호 라목에 따라 사용검사 후 20년 이상 경과한 건축물이 사업대상지 내 전체 건축물 수의 2분의 1 이상인 지역

(2) 정비계획 : 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획」의 ‘정비구역 지정요건 검토기준’에 따라 다음의 기준을 만족하는 지역

- 노후도 30년 이상 경과 건축물 비율 60% 이상
- 과소 필지 150㎡ 미만 필지 비율 40% 이상 또는 저밀이용 2층 이하 건축물 비율 50% 이상
- 10년 이내 신축 건축물 비율 15% 이상인 지역은 제외

2-1-5. 2-1-1 내지 2-1-3은 주변 여건과 토지의 효율적 이용, 구역의 정형화, 주택 계획 등에 따라 필요하다고 관련 위원회가 인정하는 경우에 한하여 포함 및 완화할 수 있다.

제 2 절 절 차

2-2-1. 시장은 역세권 장기전세주택 사업의 대상지 선정 및 원활한 사업 추진을 위하여 서울시 관련부서, 자치구 입안부서 및 관련 전문가(도시계획 관련 위원회 위원 등) 등으로 사전검토단을 구성·운영한다.

가. 사전검토단은 사업 검토 초기 사업대상지의 적정성 등을 검토하기 위한 “사전검토”와 “사전검토”시 제시된 의견들에 대한 조치계획의 적정성 및 사업계획 전반에 대한 “계획검토”를 지원한다. (신설)

나. 사전검토는 입안제안 전 다음 각 호의 동의율 이상 확보 후 입안하는 행정기관의 장(‘입안권자’라 한다)에게 신청한다.

(1) 지구단위계획

- 지구단위계획 지정 동의에 따른 토지면적(국공유지 제외)의 50% 이상
- ※ 지역주택조합사업은 토지 사용권원의 50% 이상

(2) 정비계획

- 정비계획의 입안제안 동의에 따른 토지등소유자의 40% 이상

개정 전

- 정비계획의 입안제안 동의에 따른 토지등소유자의 50% 이상

- 토지면적(국공유지 제외)의 40% 이상
- 20m 이상 도로변에 접하는 대지(대지는 건축법에 정한 정의를 따른다)의 토지등소유자의 2/3 이상

다. 입안권자는 사전검토(계획검토)가 접수되면 자치구 관련 위원회 자문을 통해 사업대상지 적정성, 공공기여계획 등 사업계획에 대하여 검토할 수 있다.

라. 사전검토 후 사업계획을 변경하여 입안 제안하려는 경우에는 사전검토를 다시 받아야 한다. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제3항 및 제4항 또는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조 제4항에 해당하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 제외한다.

마. 사전검토 후 2년 이내 지구단위계획 또는 정비계획 입안이 되지 않은 경우 사업대상지에서 제외한다. (단, 입안권자가 필요하다고 인정하여 신청한 경우 2년 범위 내에서 1회 한하여 연장할 수 있다.)

2-2-2. 사업 절차는 사업 방법 및 사업계획에 따라 다음 중 하나의 절차로 추진할 수 있다.

가. 지구단위계획구역 지정 및 계획 수립 : 「건축법」에 따른 건축허가, 「주택법」에 따른 사업계획승인

나. 지구단위계획 의제처리 : 용도지역 변경이 없는 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인

다. 정비구역 지정 및 정비계획 수립 : 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 도시정비형 재개발 정비사업

2-2-3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조 제11항에 따른 감정 평가는 다음의 기준에 따라 추진한다.

가. 준주거지역(준주거지역으로 변경하는 경우 포함)에서 수립하는 지구단위계획 및 「도시 및 주거환경정비법」 제17조에 따른 정비계획에 적용한다.

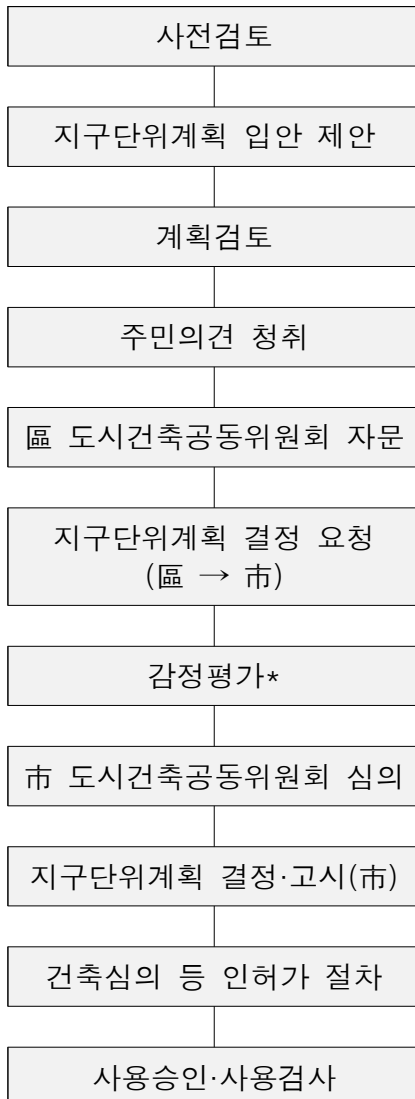
나. 서울시 관련 위원회의 심의 이전에 제안자 부담으로 시행한다.

다. 감정평가업자는 서울시에서 선정한 2개 법인을 원칙으로 하되, 추가적인 감정평가업자의 선정이 필요하다고 공공과 민간이 합의한 경우에는 3개 법인으로 선정할 수 있다.

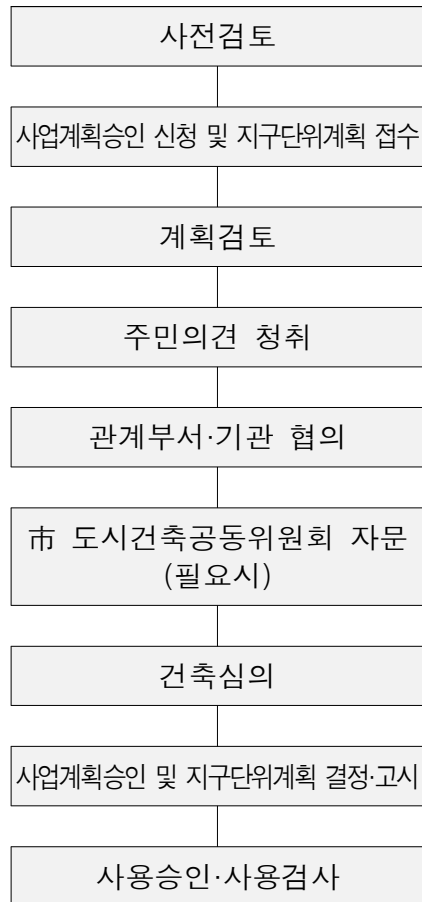
2-2-4. 「주택법」에 따른 지역주택조합으로 역세권 장기전세주택 사업을 추진하는 경우 「서울형 지역주택조합 관리방안(’ 24.5. 시장방침 제32호)」을 따른다.

[사업추진 절차]

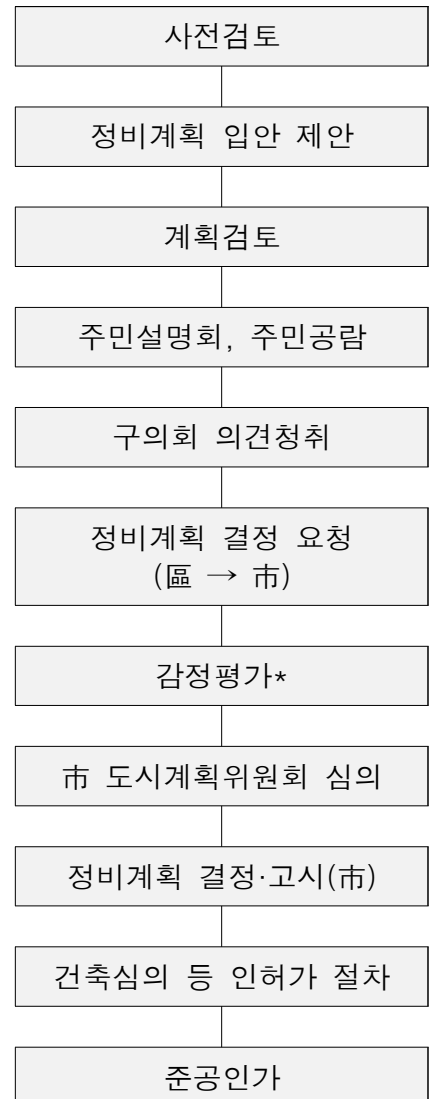
가. 지구단위계획 수립



나. 지구단위계획 의제처리



다. 정비계획 수립



*국토계획법 시행령 제46조제11항에 따른 감정평가는 市 관련 위원회 심의 이전 시행(비용은 제안자 부담)

※ 사업 시행 관련 세부 절차는 관계 법규 및 규정에 따름(재정비촉진사업의 경우 도시재정비법 절차에 따름)

제 3 장 사업계획

제 1 절 용적률 적용체계 및 사업계획

3-1-1. 사업계획 수립을 위한 용적률 적용체계 등은 다음과 같다.

가. 지구단위계획의 경우

(단위 : % 이하)

구분	1차 역세권					2차 역세권		역세권
현재 용도지역	제2종 일반주거지역 (7층이하 포함)	제3종 일반주거지역	제2종 일반주거지역 (7층이하 포함)	제3종 일반주거지역	준주거지역	제3종 일반주거지역	준주거지역	준공업지역
변경 후 용도지역	제3종일반주거지역		준주거지역			제3종 일반주거지역	준주거지역	준공업지역
기준용적률	200	250	200	250	400	250	400	250
상한용적률	300		500(비중심지) ~ 700(중심지)*			300	500	300

나. 정비계획의 경우

(단위 : % 이하)

구분	1차 역세권					2차 역세권		역세권
현재 용도지역	제2종 일반주거지역 (7층이하 포함)	제3종 일반주거지역	제2종 일반주거지역 (7층이하 포함)	제3종 일반주거지역	준주거지역	제3종 일반주거지역	준주거지역	준공업지역
변경 후 용도지역	제3종일반주거지역		준주거지역			제3종 일반주거지역	준주거지역	준공업지역
기준용적률	190	210	190	210	300	210	300	210
상한용적률	250	250	250	250	400	250	400	250
법적상한 용적률	300		500(비중심지) ~ 700(중심지)*			300	500	300

* 승강장 경계 250m 내 지역(지역중심이상 환승역세권의 경우 위원회 인정으로 350m 내)은 [별표1] 2-3에 따른 ‘필수요건’ 충족 및 ‘활성화 항목’ 적용 시 관련위원회 심의를 통해 최대 700%까지 완화 가능

다. 하나의 사업대상지 안에서 2개 이상의 용도지역이 혼재된 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제1항에 따라 용적률을 적용한다.

라. 용적률 인센티브 적용은 [별표1] 기준을 따르며, 완화(상한용적률 - 기준용적률 또는 법적상한용적률 - 상한용적률)된 용적률의 1/2 이상을 장기전세주택으로 공급하여야 한다.

마. 삭제

3-1-2. 이 기준에 따른 공공기여 기준은 다음과 같다.

가. 공공기여량은 용도지역 변경 등으로 완화된 용적률(상한용적률 - 기준용적률 / 법적상한용적률 - 기준용적률을 말한다.)의 1/2에 해당하는 용적률을 부지면적으로 환산한 면적 이상으로 한다.

나. 공공기여는 장기전세주택으로 우선 제공하는 것을 원칙으로 한다.

다. 도시계획적으로 필요하거나 입안권자 또는 관련 위원회 등에서 필요하다고 판단한 공공시설등은 별도로 확보하게 할 수 있다.

라. 공공주택 이외의 공공시설등의 설치·제공은 공공성을 확보하여야 하며, 공공성이 없이 상한용적률 적용만을 위한 기부채납은 지양하여야 한다.

3-1-3. 용도지역 변경 검토기준, 건축물 높이계획, 비주거시설의 건축 등 사업계획은 [별표2]를 적용한다.

제 2 절 공공주택 계획

3-2-1. 사업계획에 따라 건설하는 공공주택은 전용 85제곱미터 이하 주택으로 계획하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 사업대상지의 공동주택 규모 계획, 임대주택 공급정책방향 등을 감안하여 관련 위원회 또는 건축위원회에서 일부 조정할 수 있다.

3-2-2. 공공주택 단위세대는 임대주택 공급정책 방향, 지역수요, 사업대상지 주택 계획 등을 고려하여 주관부서와 협의에 따라 계획하고, 대학가 인근, 청년밀집지역 등의 지역으로서 청년·신혼부부에게 공공주택 공급이 필요하다고 인정하는 경우 청년·신혼부부를 위한 공공주택으로 공급할 수 있다.

3-3-3. 공공주택의 매입가격은 「주택법」 제20조제3항 및 「도시 및 주거환경정

비법」 제55조제2항에 따른다.

- 3-3-4. 도시정비형 재개발사업의 경우 재개발구역 내 세입자 주거대책으로 건설하는 임대주택은 「정비사업의 임대주택 및 주택 규모별 건설비율(국토교통부 고시)」 및 서울시 고시 등 관련 규정에 따라 확보하여야 한다.
- 3-3-5. 공공주택 입주자에게 차별 또는 이용상 불편 문제가 발생하지 않도록 사회 혼합(social mixing)을 반드시 계획하여야 하며, 사회혼합에 대한 별도 운영기준이 수립된 경우 이에 따라 계획하여야 한다.
- 3-3-6. 공공주택의 규모, 비율, 위치 등은 관련 위원회의 심의(또는 자문) 및 사업계획승인(사업시행인가) 전에 협의하여야 한다.

제 4 장 행정사항

4-1. 일반적 경과조치는 다음과 같다

가. 이 기준은 시행일부터 적용한다. 다만, 시행일 전에 2-2-1의 사전검토를 입안권자에게 신청한 경우에는 종전 기준과 이 기준 중 선택하여 적용할 수 있으며, 2-2-1 라목에 해당하는 경우에는 사전검토를 받아야 한다.

나. 가목에도 불구하고 2-2-1 마목은 모든 사업추진 지역에 적용하여야 한다.

다. 가목에도 불구하고 사업계획승인(또는 사업시행인가)을 받은 경우에는 종전 기준을 따른다.

라. 가목 및 다목에 따라 종전 기준을 적용하여 추진중인 기존 사업도 3-1-3에 따른 비주거 시설의 설치 규정을 적용할 수 있다.(신설)

4-2. 시장 또는 구청장은 제3장에 따라 결정된 사업계획이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지구단위계획 결정의 실효를 고시하거나 정비구역을 해제하여야 한다.

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제53조 제2항에 해당하는 경우

나. 「도시 및 주거환경정비법」 제20조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우

4-3. 4-2.에 따라 지구단위계획 결정의 효력이 상실되거나, 정비구역이 해제된 경

우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·지구단위계획 등 도시관리계획은 사업계획 결정 이전의 상태로 환원된 것으로 본다.

- 4-4. 이 기준에 따라 사업계획을 제안하는 자와 입안권자는 이 기준에 적합하게 계획을 수립하여야 하며, 입안권자는 입안권자의 종합적 검토의견이 포함된 별지 서식에 의한 사업계획 수립기준 검토서를 작성·제출하여야 한다.
- 4-5. 준공업지역 상한용적률은 3-1-1. 라목에도 불구하고 「서울특별시 도시계획 조례」 제50조제2호에 따라 산출한다.

[별표1] 용적률 인센티브 적용기준

1. 기본원칙

1-1. 이 기준에 따른 사업계획 수립 시 다음 각 호에 따른 용적률 체계를 적용하며, 용적률 인센티브 적용을 위한 구체적 기준을 준수하여 계획을 수립한다.

가. 지구단위계획의 경우 : 기준용적률 - 상한용적률

나. 정비계획의 경우 : 기준용적률 - 상한(정비계획)용적률 - 법적상한용적률

1-2. 본 적용기준은 상한용적률 또는 법적상한용적률 인센티브 달성을 위한 필수 및 권장항목으로 서울형 주거환경정책을 이행하여야 한다. 단, 역사문화 보전은 해당되는 대상지에 한한다.

2. 용적률 체계

2-1. 상한용적률 또는 법적상한용적률 인센티브는 장기전세주택 공급 및 서울형 주거환경 정책 준수 시 부여한다.

2-2. 상한용적률 또는 법적상한용적률을 적용하여 완화된 용적률의 1/2 이상은 장기전세주택으로 공급하는 것을 원칙으로 한다.

가. 지구단위계획의 경우

< 용적률 체계 개념도 >

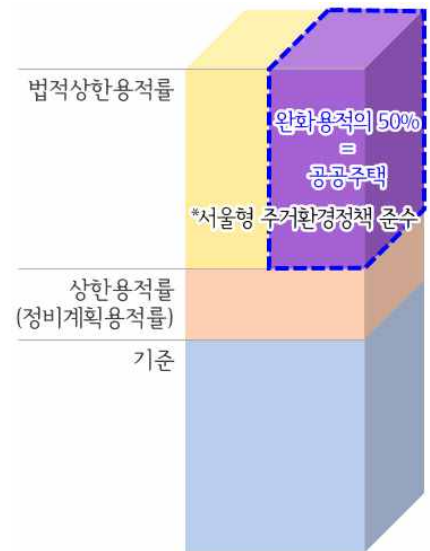
상한용적률 인센티브	장기전세주택 공급	완화된 용적률 [상한용적률 - 기준용적률] × 1/2 이상 장기전세주택 공급
	서울형 주거환경 정책	① 지속가능형 공동주택 ② 친환경 건축물 ③ 역사문화 보전
	공공시설등 설치·제공	공공주택 이외의 공공시설등 ※가중치 적용 [산정예시 가.] 참고
기준용적률		운영기준 3-1-1. 용적률 체계상 기준용적률(조례 용적률)



나. 정비계획의 경우

< 용적률 체계 개념도 >

법적상한 용적률 인센티브	장기전세주택 공급	완화된 용적률 [법적상한용적률 - 상한용적률] × 1/2 이상
	서울형 주거환경 정책	① 지속가능형 공동주택 ② 친환경 건축물 ③ 역사문화 보전
상한용적률 인센티브	공공시설등 설치·제공	기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7~1 × α건축물 + 0.7× α현금)
기준용적률		운영기준 3-1-1. 용적률 체계상 기준용적률(서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획상 기준용적률)



< 산정예시 가 : 지구단위계획의 경우 >

- 구역면적: 7,523.10㎡, 획지면적 7,112.50㎡, 공공시설등 410.60㎡
- 용도지역: (현황) 제3종 7,282.90㎡, 준주거 240.20㎡ →
(계획) 제3종 170.40㎡, 준주거 7,352.70㎡
- 공공시설 제공부지 순부담 면적

구분			용도지역별 면적	
			제3종	준주거
공공시설등	① 토지	도로	-	201.90㎡
		공공공지	170.40㎡	38.30㎡
		사회복지시설 토지지분	-	254.44㎡
	② 국공유지		209.15㎡	53.90㎡
	소 계(①-②)		-38.75㎡	440.74
	③ 건축물(환산면적)	사회복지시설	-	665.12㎡
합 계(①-②+③)			-38.75	1,105.86㎡

- 공공시설 제공부지 기준용적률(가중평균)

$$= \frac{-38.75 \text{㎡} \times 250\%(\text{가}) + 186.3 \text{㎡} \times 400\%(\text{다}) + 254.44 \text{㎡} \times 250\%(\text{나})}{-38.75 \text{㎡} + 186.3 \text{㎡} + 254.44 \text{㎡}} = \frac{1,2844.25\%}{401.99 \text{㎡}} = 319.5\%$$

* (가)제3종→3종 : 기준용적률 250% / (나)제3종→준주거 : 기준용적률 250% / (다)준주거→준주거 : 기준용적률 400%

- 사업부지(3종→준주거) 기준용적률 : 250%

- 가 중 치 :

$$\frac{319.5\%}{500\%} = 0.639$$

※ 가중치 산정시 사업부지 용적률은 상한용적률을 적용한다.

$$\Rightarrow \text{공공시설 등 설치·제공량} = 401.99 \text{㎡} \times 0.639 + 665.12 = 922 \text{㎡}$$

< 산정예시 나. 정비계획의 경우 >

- 구역면적: 7,523.10㎡, 획지면적 7,112.50㎡, 정비기반시설 410.60㎡
- 용도지역: (현황) 제3종 7,282.90㎡, 준주거 240.20㎡
(계획) 제3종 170.40㎡, 준주거 7,352.70㎡
- 공공시설 제공부지 순부담 면적

구분			용도지역별 면적	
			제3종	준주거
정비 기반시설	① 토지	도로	-	201.90㎡
		공공공지	170.40㎡	38.30㎡
	② 건축물(환산면적)		-	-
	③ 국공유지		209.15㎡	53.90㎡
	A 합계(①+②-③)		-38.75㎡	186.30㎡
기반시설	④ 토지(지분)	사회복지시설	-	254.44㎡
	⑤ 건축물(환산면적)	사회복지시설	-	665.12㎡
	B 합계(④+⑤)		-	919.56㎡
합계(A+B)			-38.75㎡	1,105.86㎡

- 공공시설 제공부지 기준용적률(가중평균)

$$= \frac{-38.75 \text{㎡} \times 210\% (3\text{종}) + 186.3 \text{㎡} \times 300\% (\text{준주거}) + 254.44 \text{㎡} \times 210\% (3\text{종} \rightarrow \text{준주거})}{-38.75 \text{㎡} + 186.3 \text{㎡} + 254.44 \text{㎡}}$$

$$= \frac{101,184.9 \text{㎡}\%}{401.99 \text{㎡}} = 251.71\%$$

- 사업부지(3종→준주거) 기준용적률: 210%

- 가 중 치 : $\frac{251.71\%}{210\%} = 1.1986$

- α토지 : $\frac{-38.75 \text{㎡} + 186.3 \text{㎡} + 254.44 \text{㎡}}{7,112.5 \text{㎡} - 254.44 \text{㎡}} = \frac{401.99 \text{㎡}}{6,858.06 \text{㎡}} = 0.05862$

- α 건축물 : $\frac{665.12 \text{㎡}}{7,112.5 \text{㎡} - 254.44 \text{㎡}} = \frac{665.12 \text{㎡}}{6,858.06 \text{㎡}} = 0.09698$

- 용적률

(기준) 210%

(상한) $210\% \times [1 + (1.3 \times 1.19862 \times 0.05862) + (1.0 \times 0.09698)] = 249.55\%$

※ 용적률 인센티브 산정 관련 이 기준에서 정하지 않은 사항에 대하여는 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(서울특별시 행정2부시장 방침)」을 따름

2-3. 준주거지역 (법적)상한용적률 500% 이상 적용기준 [신설]

구 분	도심/광역중심/지역중심	지구중심	비중심지
최대 (법적)상한용적률	700% 이하	600% 이하	500% 이하

※ ‘최대 (법적)상한용적률’이란 아래의 필수요건 및 유도항목 충족 시 용적률 500%에서 추가 완화받아 도달 가능한 최대 용적률을 의미하며, 사업지 (법적)상한용적률은 관련 위원회의 심의를 거쳐 ‘최대 (법적)상한용적률’ 범위 내에서 결정됨.

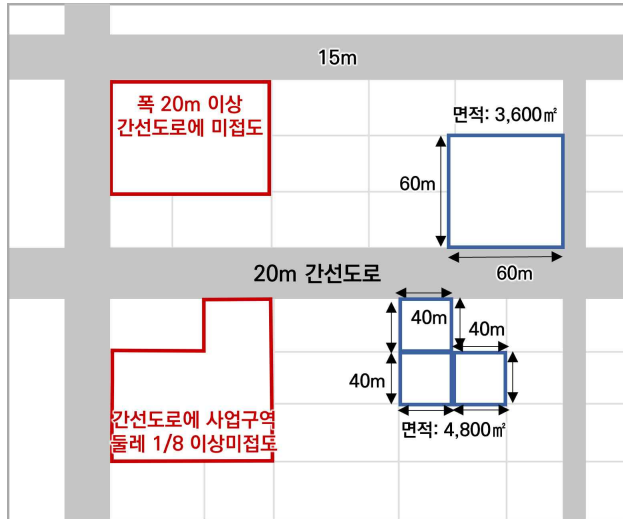
※ 중심지 역세권은 도시기본계획 및 생활권계획상 도심·광역중심·지역중심·지구중심에 승강장이 포함된 역세권을 말한다.

필수요건	① 간선도로변* 또는 역사 인접부** * 간선도로(도로법 제14조에 따라 고시·운영중인 특별시도 중 폭20m 이상의 주·보조간선도로)에 사업구역둘레의 1/8 이상 접하는 구역 ** 역사 승강장 경계 또는 출입구 경계에 1m 이상 접하는 구역 ② 진입도로*는 최소 폭원 8m 이상으로 연속되게 기간도로에 연결되어야 함(진입도로가 2개 이상일 경우에도 1개소 이상 8m 확보) * 「주택건설기준에 등에 관한 규정」 제2조에 따른 도로	
활성화항목 (완화가능 용적률) 적용 항목에따라 완화가능 용적률 만큼 완화 가능	▶ 장기전세주택 추가 건립·제공 · 완화 용적률의 60% 이상을 장기전세주택*으로 공급 * 미리내집(장기전세주택II)로 공급 우선	(70%p)
	▶ 역세권 환경 개선 · 지하철출입구, 환기구 등 부속시설물을 당해 사업부지 내로 이전 또는 지하연결통로 설치·제공 ※ 설치·제공 시 공공시설등 제공에 따른 상한용적률 인센티브 부여는 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」을 따름	(50%p)
	▶ 역세권 열린공간 조성 · 대지면적의 20% 이상 또는 1,500㎡ 이상 규모의 광장 등의 열린공간을 지하철 출입구에 접하여 조성·개방 운영 ※ 공원, 공개공지 등으로 세부조성계획 및 구체적 관리·운영계획 수립 필요	(50%p)
	▶ 서울형 주거환경정책 기준 상향 적용 · 장수명주택 우수등급 인증 및 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」 전 부문 상향 적용	(30%p)
	합 계	(200%p)

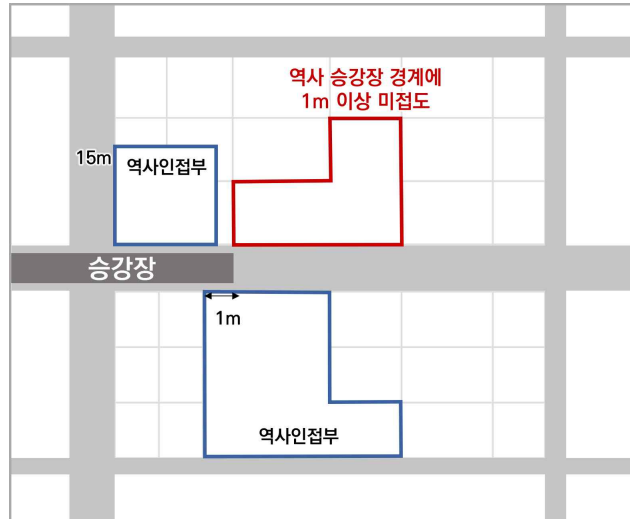
< 준주거지역 (법적)상한용적률 500% 이상 적용 예시 >

필수요건① 적용예시

(간선도로변)

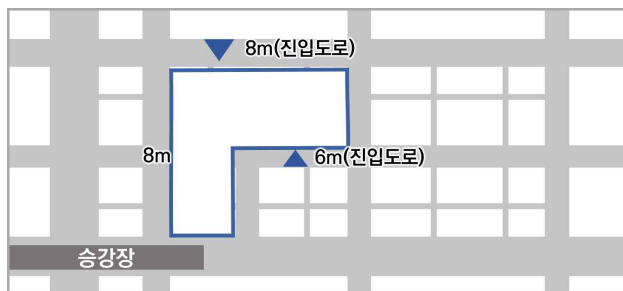


(역사인접부)

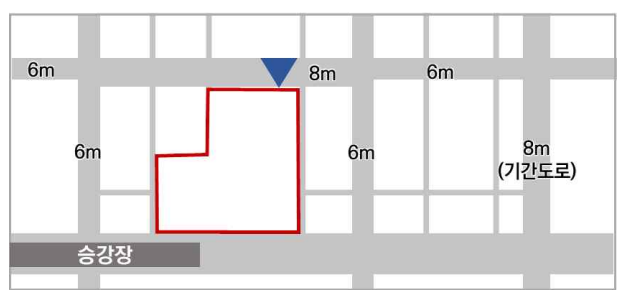
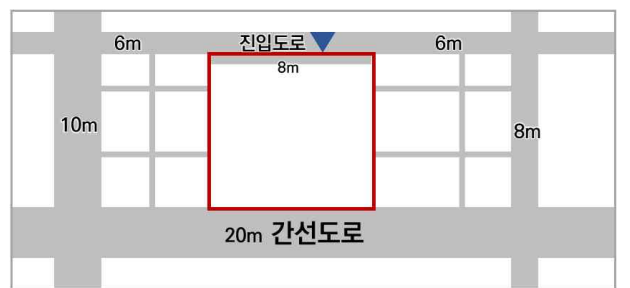


필수요건② 적용예시

(사업가능)



(사업불가능)



활성화 항목 ; 역세권 열린공간 조성 예시



- 열린공간은 역사 출입구에 접하여 일체화된 공간으로 조성·개방
- 공개공지로 계획 우선하며, 관련 규정에 따라 의무 설치하는 공원으로 조성할 시 인정 (의무 외 공원 설치 지양)

3. 서울형 주거환경 정책

3-1. “서울형 주거환경 정책”이란 역세권에 공급되는 건축물의 주거환경을 미래 지향적으로 조성하기 위하여 서울시에서 중요하게 추진 중인 정책으로서 필수 항목(① 지속가능형 공동주택 ② 친환경 건축물 ③ 역사문화 보전)과 권장항목(④ 커뮤니티 지원시설 설치)을 말한다.

3-2. “지속가능형 공동주택”은 건축물의 노후화 억제, 기능향상 등을 통해 건축물의 내구연한을 증대시켜 자원의 절약 및 건설폐기물 최소화 등 친환경성을 지속적으로 유지하기 위하여 「건축법」 제8조에 의한 “리모델링이 쉬운 구조”인 공동주택 또는 「주택법」 제38조에 의한 “장수명 주택”으로 계획하여야 하며, 적합 여부는 「서울특별시 건축물 심의기준」을 참조하여 건축위원회에서 결정한다.

3-3. “친환경 건축물”은 녹색건축물 활성화 도모를 위한 것으로 「서울특별시 녹색건축물 설계기준(서울특별시 고시)」을 다음과 같이 적용한다.

(1) 「서울특별시 녹색건축물 설계기준(서울특별시 고시)」에 의한 해당 적용대상의 구분을 적용하여 ㉠ 환경성능부문 ㉡ 에너지성능부문 ㉢ 에너지관리부문 ㉣ 신·재생에너지부문 중 2가지 이상을 적용대상의 구분에서 상향단계를 적용한다.

(예시 : ㉡기준 → ㉢기준으로 ㉠~㉣중 2가지이상 적용)

※ 「서울특별시 녹색건축물 설계기준(서울특별시 고시)」 : 적용대상의 구분

구분	주 거	비 주 거
㉡	1,000세대 이상	연면적 합계 10만㎡ 이상
㉢	300세대 이상 ~ 1,000세대 미만	연면적 합계 1만㎡ 이상 ~ 10만㎡ 미만
㉣	30세대 이상 ~ 300세대 미만	연면적 합계 3천㎡ 이상 ~ 1만㎡ 미만
㉤	30세대 미만	연면적 합계 3천㎡ 미만

단, 「서울특별시 녹색건축물 설계기준(서울특별시 고시)」 적용대상의 구분이 최상일 경우(㉡)는 해당 적용대상의 구분과 동일 고시의 녹색건축물 인센

티브의 제로에너지 건축물 인증 등급 5등급을 추가 적용한다.

- (2) 친환경 건축물의 적용은 사업시행계획인가, 사업계획승인 또는 건축허가 시 계획내용을 제출·확인하고 착공 전까지 예비인증을 받아야 하며, 사용승인 시 인증받아야 한다.

- 3-4. “역사문화 보전”은 사업대상지에 「문화재 보호법」에 따른 지정 및 등록문화재 또는 역사·생활 문화유산이 포함된 경우 보전계획을 준수하여 사업계획 수립 및 건축계획에 반영하여야 하며 관련 위원회 또는 건축위원회에서 인정하는 경우 이행한 것으로 본다.

※ 지정 및 등록문화재 - 역사문화재과, 역사·생활문화 유산 - 주거정비과

- 3-5. “커뮤니티 지원시설 설치”는 공동주택 거주자와 더불어 지역사회 주민들이 공동으로 사용하거나 주민들의 일상생활을 지원하는 시설로 설치 필요 시 다음의 기준을 적용하여 구체적인 관리·운영계획을 수립해야한다.

- (1) 용도 : 주변 입지여건, 거주민 특성 등을 고려하여 입안권자와 서울시가 협의 후 결정하여 사업자가 설치토록 하고, 추후 커뮤니티 지원시설 용도가 적정하지 않다고 판단될 경우 주민 설문조사 등을 통해 수요에 맞춰 용도를 변경할 수 있으며, 용도변경 시 서울시와 사전 협의를 이행하여야 한다. 용도 계획 시 운영재원 마련을 위해 최소한의 수익시설 설치를 할 수 있다.

- (2) 입지 : 생활공유가로변 등 접근이 편리한 위치에 설치하여야 한다.

- (3) 운영 및 관리 : 커뮤니티 지원시설은 지역주민에게 개방하고 비영리재단(사회적 기업, 협동단체 등) 및 전문기업, 민간기업, 공공 등 입안권자 또는 서울시가 인정하는 운영자와 사용대차계약을 통해 운영 및 관리될 수 있도록 하여야 한다.

- 3-6. 상기 필수항목 및 권장항목 외에 지하철과 인접하는 대상지의 경우 지하광장, 지하보행통로, 지하철 관련시설(연결통로, 출입구, 환기시설 등) 등의 설치를 우선 검토한다. 다만, 관련부서(기관) 협의 등을 통해 구조 및 현장 특성 등

설치가 어렵다고 인정되는 경우에는 적용하지 않을 수 있다.

- 3-7. 주요 정책사항의 반영여부는 사업시행계획인가, 사업계획승인 또는 건축허가 및 사용승인 시 이행 여부를 확인한 후 처리한다.

[별표2] 역세권 장기전세주택을 포함한 사업계획 수립기준

1. 용도지역 변경 검토기준

1-1. 사업대상지의 용도지역을 변경하려는 경우 관련 위원회에서 일반주거지역을 제3종일반주거지역 또는 준주거지역으로 다음 각 기준에 따라 변경할 수 있다. 다만, 주변 여건과 토지의 효율적 이용 등의 이유로 위원회에서 부득이하다고 인정하는 경우 제한적으로 변경할 수 있다.

- (1) 1차 역세권의 대상지는 준주거지역까지 변경할 수 있다.
- (2) 2차 역세권의 대상지는 현행 용도지역 유지를 원칙으로 하되, 인접지역 현황 등을 고려하여 관련 위원회의 심의를 통해 제2종일반주거지역(7층이하)를 제2종일반주거지역으로 완화 적용할 수 있다.
- (3) 도시자연공원구역, 근린공원, 자연경관지구, 최고고도지구 및 전용주거지역 등과 접해 양호한 저층 주거지 보호 또는 자연환경 보호가 필요한 지역의 용도지역 변경은 원칙적으로 제한하나, 주변과 조화로운 단지 계획 등으로 위원회 인정 시 완화 가능

2. 건축물의 높이계획

2-1. 서울특별시 지구단위계획 수립기준에 의한 높이 적용을 원칙으로 하되, 관련 위원회 인정 시 완화 적용할 수 있다.

2-2. 1차 역세권 내 준주거지역(준주거지역으로 변경하는 경우 포함)은 채광방향 이격거리 및 인동간격을 용적률과 연계하여 다음과 같이 차등 완화 적용할 수 있다.

상한용적률	400% 미만	400~500%	500~600%	600% 이상
완화비율	-	1.2배 이내	1.5배 이내	2배 이내

2-3. 채광방향 이격거리 및 인동간격을 완화 적용받기 위해서는 경관시뮬레이션 및 일조 분석을 통해 주변 지역의 일조, 경관 등을 종합적으로 검토하여야 하고, 우수한 건축디자인을 위하여 특별건축구역으로 지정을 검토하여야 한다.

3. 비주거 시설의 건축

3-1. 준주거지역 내 비주거 시설 계획 시에는 도로변 등에 설치하여 역세권 일대 가로활성화를 도모하여야 한다.

개정 전

3-1. 준주거지역으로 계획 시에는 역세권 가로활성화 등을 위하여 지상층 연면적의 5% 이상을 비주거 시설(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외)로 지상층에 건축하여야 한다. 다만, 지형 여건, 지하철 연결통로 및 지하상가 활성화 등이 가능할 경우 관련 위원회의 판단에 따라 위치를 변경할 수 있다.

3-2. 삭제

개정 전

3-2. 서울시와 사업시행자가 협의하여 비주거 시설을 공공임대상가 등으로 기부채납 하는 것으로 계획 할 수 있다.

<별지 서식>

사업계획 수립기준 검토서				
구 분		적 합 여 부 검 토	적용내용	적합 여부
사업계획 수립기준	1. 사업방법	·지구단위계획(건축허가, 주택사업계획승인) ※ 지역주택조합사업 여부 기재 必 ·정비계획(도시정비형 재개발사업)		
	2. 신청자격	소유권 확보 또는 사용권원 확보율		
	3. 사업대상지	역세권 포함면적·비율 (1차 역세권 /2차 역세권)		
		구역 면적 3,000㎡ 이상 (특별계획(가능)구역은 2,400㎡ 이상) ~2만㎡ 미만(위원회 인정으로 3만㎡)		
		건설 주택수(공공주택 포함) 100세대 이상		
		노후도 요건(2-1-4.나목)		
	4. 절차 이행	사전검토 요건(2-2-1.나,다목)		
	5. 사업계획	상위계획 및 관련계획		
		사업구역계		
		용도지역계획		
		용적률 계획(기준/상한/(법적)상한)		
		높이계획		
		공공기여계획(내용 및 공공기여율)		
		비주거 시설 등 계획		
	6. 주택 계획	장기전세주택 공급규모(완화용적률의 1/2)		
		단위세대 : 전용 면적, 세대수		
		사회혼합(social mixing) - 분양주택과 공공주택 혼합 배치		

서울형 주거환경 정책	7. 지속가능형 공동주택	리모델링이 쉬운 구조 또는 장수명 구조			
	8. 친환경 건축물	환경성능 부문, 에너지 성능부문, 에너지 관리 부문, 신재생 에너지 부문 중 2가지 이상 적용 상향			
	9. 역사문화 보전	지정·등록 문화재 포함, 역사생활문화유산 포함 등			
	10. 커뮤니티 지원시설	용도 및 운영계획(운영주체)			
		위치(생활공유가로변 등)			
11. 기타	지하철 관련시설 등 설치				
입안권자 제안/요청 내용	13. 공공시설등	입안권자가 필요하다고 인정한 공공시설등			
	14. 지역주택조합	토지사용권원/ 토지소유권 확보 비율			
		'24.5.20. 이전에 기 모집신고한 지역	조합원 모집 설명자료 사전검토 토대로 작성		
			실태조사 지적사항에 대한 조치 여부		
			주택법에서 정한 의무사항 이행여부		
계좌 개설 증빙서류					
관련위원회 (또는 건축위원회) 인정을 받아야 하는 사항	15. 사업대상지	1차역세권 또는 2차역세권에 포함여부			
		사업대상지 면적 완화여부			
		전용/제1종일반주거 등 제외지역 포함여부			
	16. 사업단위규모	대상지 면적, 주택수 제한 완화			
	17. 용도지역 변경	주변여건, 토지 효율적 이용 등 위해 변경 완화			
	18. 공공시설등	위원회에서 필요하다고 판단한 공공시설등			
	19. 높이계획	지구단위계획 높이 완화			
	20. 비주거시설	비주거시설 계획 완화			
☐ 수립기준 검토에 대한 입안권자의 종합적 검토의견					

※ 본 검토서는 입안권자가 작성하며, ‘커뮤니티 지원시설에 대한 건축물의 용도와 운영계획 제안서’는 별도로 작성한다.