

역세권 장기전세주택 건립 운영기준

- 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

제 1 장 총 칙

제 1 절 목 적

- 1-1-1. 역세권 장기전세주택 건립 운영기준(이하 “이 기준”이라 한다)은 기반시설 용량 및 경관의 부담이 상대적으로 적은 역세권에서 주택공급 및 장기전세주택 건립을 위한 사업계획의 수립·운영에 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

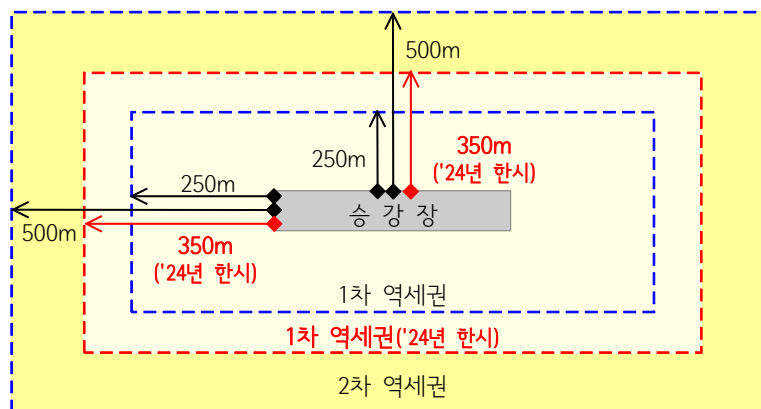
이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

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(승강장 기준으로 개통이 예정된 역을 포함한다)의 각 승강장 경계로부터 500m 이내의 일단의 지역을 말한다.

가. 1차 역세권은 역 승강장 경계로부터 250m 이내의 범위로 한다. 단, 주택공급 활성화를 위해 '24년 12월 31일까지 한시적으로 1차 역세권은 역 승강장 경계로부터 350m 이내의 범위로 한다.

나. 2차 역세권은 역 승강장 경계로부터 250m에서 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」 제55조에 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」 제55조제4항 및 제16항에 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. “공공기여율”이란 상한용적률을 적용받기 위하여 사업시행자가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2 제1항에 따라 공공시설등을 제공하는 비율을 말한다.

1-3-8. “관련 위원회”란 다음 각 호를 말한다.

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

나. 정비계획의 경우 : 「서울특별시 도시계획 조례」 제56조에 따른 도시계획위원회

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

1-3-9. “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 촉진을 위한 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 자연 환경 보호가 필요한 지역

2-1-4. 사업대상지는 다음의 요건을 모두 충족하여야 한다.

가. 대상지 면적 3천 m^2 (특별계획구역은 2,400 m^2) 이상 2만 m^2 이하(관련 위원회가 인정하는 경우에 한하여 3만 m^2 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 검토 기준’에 따라 다음의 기준을 만족하는 지역

- 노후도 30년 이상 경과 건축물 비율 60% 이상

- 과소 필지 150 m^2 미만 필지 비율 40% 이상 또는 저밀이용 2층 이하 건축물 비율 50% 이상

- 10년 이내 신축 건축물 비율 15% 이상인 가로구역(가로구역은 건축법에 정한 정의를 따른다) 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 사전 검토 제도를 운영한다.

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

(1) 지구단위계획

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

(2) 정비계획

- 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

나. 입안권자는 사전검토가 접수되면 자치구 관련 위원회 자문을 통해 사업대상지 적정성, 공공기여계획 등 사업계획에 대하여 검토할 수 있다.

다. 사전검토는 서울시 주관부서에서 구성·운영하며 서울시 관련부서, 자치구 입안부서 및 관련 전문가(도시계획 관련 위원회 위원 등) 등이 참여하여 사전검토 가이드라인, 운영기준 적용 등 관련 사항에 대해 검토한다.

라. 사전검토 후 사업계획을 변경하여 입안제안하려는 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 사업대상

지에서 제외한다.

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 감정평가는 다음의 기준에 따라 추진한다.

가. 1차 역세권 내 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 다음 절차를 유의하여 추진한다.

가. 사전검토 신청 전 입안권자에게 조합원 모집신고를 하여야 한다. 단, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제19조의2에 따른 지구단위계획 입안의 제안을 선행할 경우에는 그에 따른다.

나. 사전검토 또는 입안 제안서류 제출 시 다음 각 호의 자료를 함께 제출하여야 한다.

(1) 조합원 모집 시 설명자료

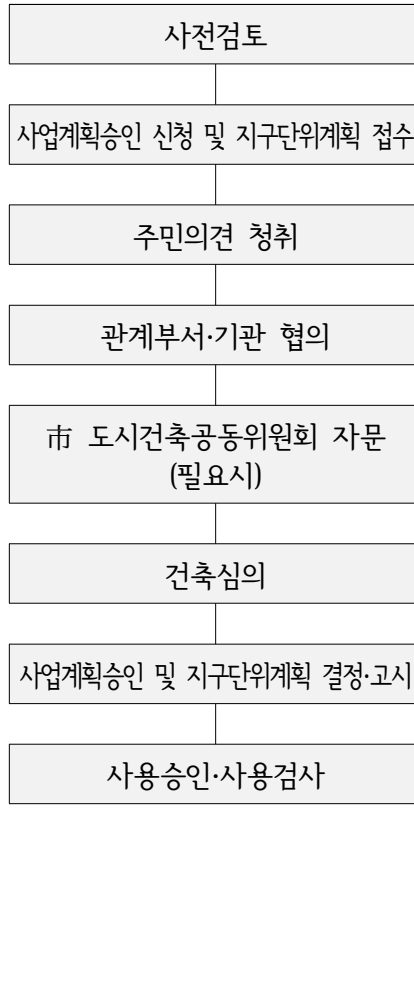
(2) 조합자금 관리의 주체 및 계획

[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
상한(정비계획) 용적률	250	250	250	250	400	250	400	250
법적상한 용적률	300		500(비중심지) ~ 700(중심지)*			300	500	300

*중심지 역세권 중 지역중심 이상 및 승강장 경계 250m 이내는 700%, 지구중심 및 승강장 경계 250m 이내는 600% 이하, 비중심지 역세권 및 승강장 경계 350m 이내는 500% 이하

중심지 역세권: 도시기본계획 및 생활권계획상 도심·광역중심·지역중심·지구중심에 승강장이 포함된 역세권

다. 하나의 사업대상지 안에서 2개 이상의 용도지역이 혼재된 경우에는 「국토의 계획 및 이용

에 관한 법률」 제84조제1항에 따라 용적률을 적용한다.

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

마. 준공업지역은 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제4항제3호를 적용하며, 준공업지역 종합발전계획 기준을 준수하여야 한다.

3-1-2. 이 기준에 따른 공공기여 기준은 다음과 같다.

가. 공공기여율은 용도지역 변경 등으로 완화된 용적률의 1/2에 해당하는 용적률을 부지면적 기준으로 환산 적용한다.

나. 공공기여는 장기전세주택으로 우선 제공하는 것을 원칙으로 한다.

다. 도시계획적으로 필요하거나 입안권자 또는 관련 위원회, 사전검토 가이드라인 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 주택계획 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 주거환경정비법」 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 사회혼합(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

제 1 절 시행일 및 경과규정

4-1-1. 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. 종전 기준에 따라 사전검토를 신청하였으나 2-2-1 마목에 해당하는 경우 이 기준을 적용하여야 한다.
- 다. 가목에도 불구하고 사업계획승인(또는 사업시행인가)을 받은 경우에는 종전 기준을 따른다.

- 4-1-2. 1-3-2(역세권의 정의)의 1차 역세권 범위(350m 이내) 개정규정은 이 기준 시행일로부터 2024년 12월 31일이 되는 날까지 지구단위계획 입안 제안, 사업계획 승인신청 또는 정비구역 지정 입안 제안된 경우에 한하여 적용한다.
- 4-1-3. 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
- 4-1-4. 4-1-3.에 따라 지구단위계획 결정의 효력이 상실되거나, 정비구역이 해제된 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·지구단위계획 등 도시관리계획은 사업계획 결정 이전의 상태로 환원된 것으로 본다.
- 4-1-5. 이 기준에 따라 사업계획을 제안하는 자와 입안권자는 이 기준에 적합하게 계획을 수립하여야 하며, 입안권자는 별지 서식에 의한 사업계획 수립기준 검토서를 작성·제출하여야 한다.

[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 >

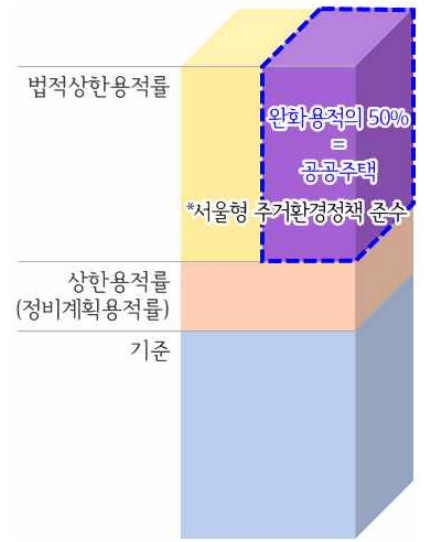
상한용적률 인센티브	장기전세주택 공급	완화된 용적률 [상한용적률 - 기준용적률] × 1/2 이상 장기전세주택 공급
	서울형 주거환경 정책	① 지속가능형 공동주택 ② 친환경 건축물 ③ 역사문화 보전 ④ 커뮤니티 지원시설 설치(권장)
	공공시설등 설치·제공	공공주택 이외의 공공시설등
기준용적률		조례 용적률 (변경 전 용도지역 포함)



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 ④ 커뮤니티 지원시설 설치(권장)
상한용적률 인센티브	공공시설등 설치·제공	기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α _{토지} + 1.2 × α _{건축물} + 1.0 × α _{현금})
기준용적률		서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획상 기준용적률



3. 서울형 주거환경 정책

3-1. “서울형 주거환경 정책”이란 역세권에 공급되는 건축물의 주거환경을 미래지향적으로 조성하기 위하여 서울시에서 중요하게 추진 중인 정책으로서 필수항목(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 인센티브의 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 시설을 확보하기 위한 것으로, 다음의 기준을 적용하여 계획한다.

(1) 규모 : 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」에 따른 주민공동시설 이외 전체 공동주택 세대수에 따라 아래 기준 면적 이상으로 설치를 권장한다.

공동주택 세대수	설 치 규 모	비 고
300세대 미만	공공임대주택 포함 지상층 공동주택 연면적의 3%(최소 300㎡) 이상	공급면적 기준
300세대 이상	공공임대주택 포함 지상층 공동주택 연면적의 2%(최소 450㎡) 이상	

(2) 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.

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

(4) 운영 및 관리 : 커뮤니티 지원시설은 지역주민에게 개방하고 비영리재단(사회적 기업, 협동 단체 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, 지하보행 통로, 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 접한 경우 용도지역 변경은 원칙적으로 제한한다.

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. 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. 서울시와 사업시행자가 협의하여 비주거 시설을 공공임대상가 등으로 기부채납하는 것으로 계획 할 수 있다.