

LH 서울지역본부 매입약정 주요 사항 안내

2026. 4. 14

서울본부 매입임대사업처

본 내용은 사업설명을 위한 개략적인 예시내용으로
매입심의 결과를 담보하지 않으며,
자세한 내용은 공고문 등을 참고하시기 바랍니다



목 차

CONTENTS

- I 2025년 서울지역본부 매입약정 현황
- II 2026년 서울지역본부 매입계획
- III 입지/공급유형 선정 관련 안내 사항
- IV 심의시 설계 관련 주요 지적 사항
- V 기타 안내 사항



2025년 서울지역본부 매입약정 현황



I 2025년 서울본부 매입약정 현황

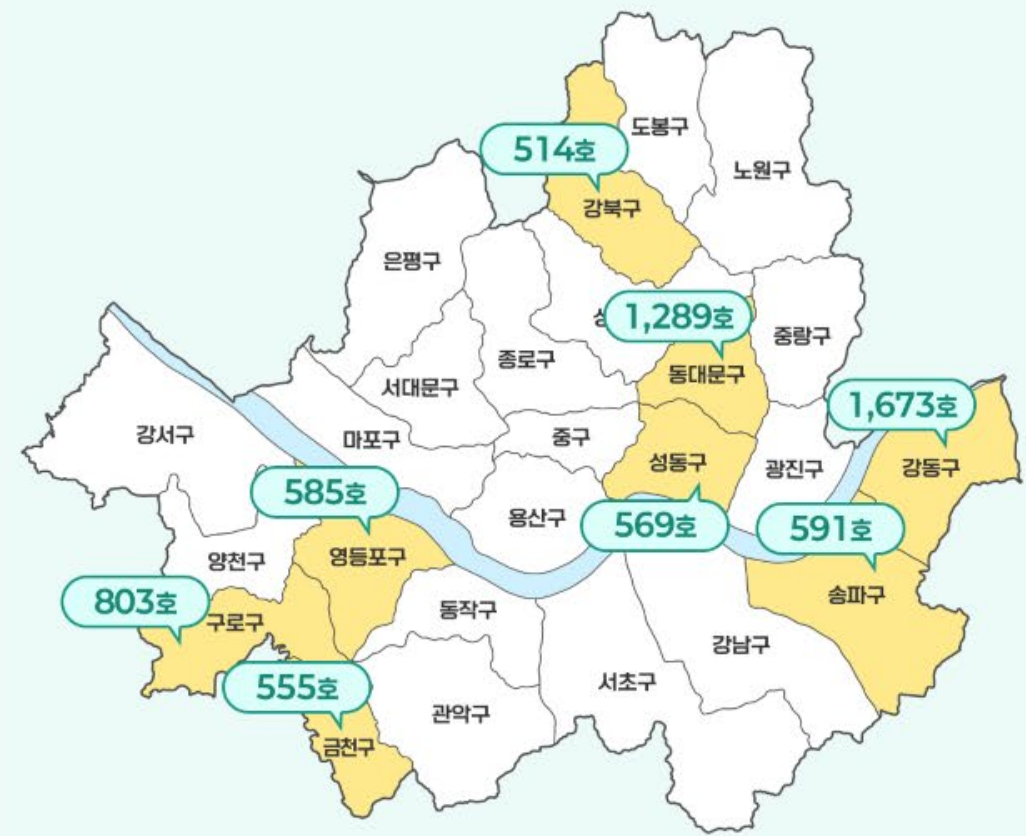
1 '25년 매입약정 현황 : 10,910호 약정

자치구별 약정 현황

자치구
약정호수

강동구	1,673	동대문구	1,289	구로구	803	송파구	591
영등포구	585	성동구	569	금천구	555	강북구	514
서대문구	466	강서구	450	중구	449	양천구	439
도봉구	393	마포구	383	관악구	328	중랑구	300
용산구	266	광진구	236	서초구	228	은평구	224
		성북구	149	종로구	20		

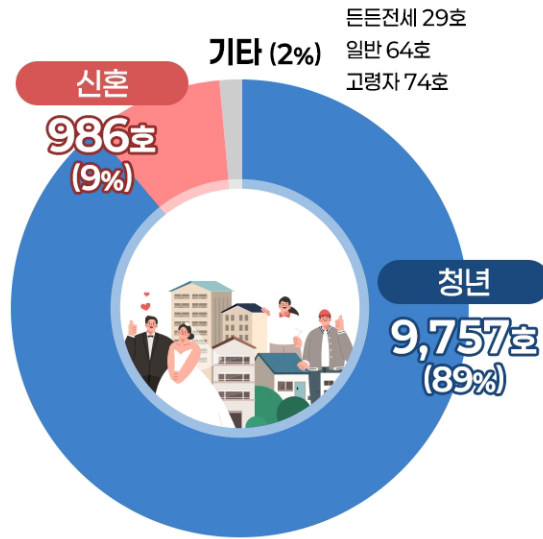
'25년 500호 이상 약정 지역



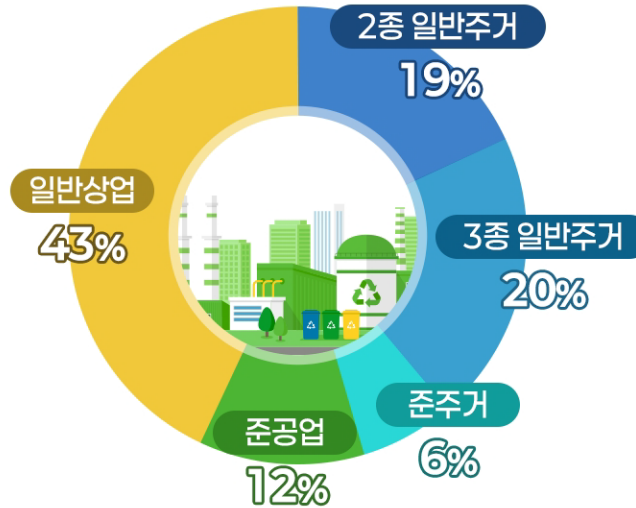
I 2025년 서울본부 매입약정 현황

2 공급유형, 용도지역, 건축물 종류별 현황

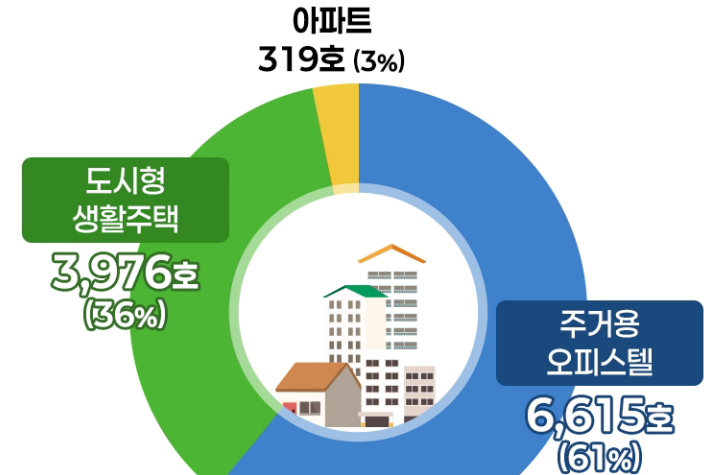
공급유형별 현황



용도지역별 현황



건물유형별 현황



부지가 협소하고, 지구단위계획 등 규제가 많은 서울 특성상, 상업지역 오피스텔, 청년주택으로 약정 집중

➔ 신혼부부, 일반 저소득층 등 다양한 계층을 위한 주택 적극 매입 필요

II

2026년 서울본부 매입계획



II 2026년 서울지역본부 매입계획

1 2026년 매입목표

합계	일반	청년	기숙사형	신혼·신생아 I	신혼·신생아 II	다자녀	고령자
11,527호	2,242호	4,699호	243호	2,194호	370호	503호	556호

2 매입대상주택 : 19세대 이상 주택 일괄매입 원칙

공급유형	면적기준	방 개수
일반	전용 20m ² 이상 - 85m ² 이하	-
다자녀	전용 46m ² 이상 - 85m ² 이하	2개 이상
고령자	전용 29m ² 이상 - 85m ² 이하	1개 이상 (1.5개 우대)
청년(기숙사형)	전용 19m² 이상 - 60m² 이하 (실사용면적 22m² 이상 - 25m² 이하 권장)	1개 이상
신혼·신생아 I	전용 36m ² 이상 - 85m ² 이하	2개 이상
신혼·신생아 II	전용 36m ² 이상 - 85m ² 이하	(입지 감안 1.5룸 예외적 매입)

II 2026년 서울지역본부 매입계획

3 매입제외 대상 (서울지역본부 반복 제외 사례)

- ✓ **재정비촉진지구, 정비구역, 도심공공주택복합지구, 모아타운 등 개발이 예정된 지구(지역) 내의 주택**
(도심공공주택복합지구의 경우 후보지도 포함)
- ✓ 직선거리 50m 이내에 **대기유해·오염물질 배출공장, 소음배출시설 설치 공장, 위험물 저장 및 처리시설**이 있는 주택.
단, 주유소, 석유판매취급소, 자동차용 천연가스충전소의 경우는 25m 초과 지역은 매입 가능(단, 건축법에 따른 주거용오피스텔은 해당 없음)
- ✓ **주택 진입도로가 미확보되거나 사도인 주택** (단, 무상귀속·기부채납 등 조건부 매입 가능)
- ✓ 타인 소유 담장 등 시설물에 의해 **부속토지가 점유된 주택**
- ✓ **현 지구단위계획 상 신축매입임대주택 건축(설계)이 불가능한 경우**
혹은 지구단위계획 및 관련 법령이 변경될 것으로 판단하여 설계도면에 선반영하여 작성한 경우

III

입지/공급유형 선정 관련 안내 사항



III 입지/공급유형 선정 관련 안내 사항

1 유형별 선호 입지 기준

공통 선호 입지 기준

- 1 역세권 또는 대중교통 접근성 양호
- 2 상업시설(대형마트, 백화점, 재래시장) 및 의료시설(종합병원) 등이 골고루 존재
- 3 공원·문화(극장, 공연장, 전시장 등)·공공시설(주민센터, 구청, 도서관 등) 인접
- 4 협소하지 않은 도로에 접한 토지, 북향도로

※ 비슷한 입지, 유형, 설계시 오피스텔보다 공동주택 선호.
특히 일반/고령자 유형은 높은 관리비로 오피스텔 선호도 저조



III 입지/공급유형 선정 관련 안내 사항

2 매입 비선호 입지 예시 ①

공업소 및 공장 밀집 지역



위락시설 인근으로
정주여건 훼손 우려 지역



III 입지/공급유형 선정 관련 안내 사항

3 매입 비선호 입지 예시 ②

산비탈로 안전 우려 및
대중교통 접근성 열악



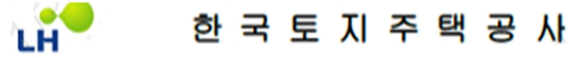
지단(축산물특화거리)으로
정주여건 개선이 어려운 지역



III 입지/공급유형 선정 관련 안내 사항

4 입지/공급유형 선정 관련 지자체별 숙지 필요 사항

임대기간 20년 이상일 경우에만 용적률 20% 완화 (신혼2 등 분양전환형은 완화 불가)



수신자 서울특별시(주택정책과장)
(경유)
제목 LH 민간 신축 매입임대주택 용적률 완화적용 요청

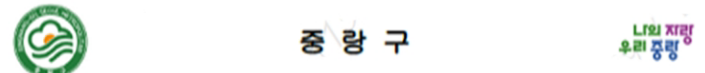
1. 귀 시의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 서울시 도시계획조례 제55조제14항(2023. 10. 4개정)과 관련하여 LH가 사업시행하는 민간신축 매입임대주택은 20년 이상 임대운업을 원칙으로 운영하고 있으며, 서울시가 요청하는 아래

2. 서울시 도시계획조례 제55조제14항(2023. 10. 4개정)과 관련하여 LH가 사업시행하는 민간신축 매입임대주택은 20년 이상 임대운업을 원칙으로 운영하고 있으며, 서울시가 요청하는 아래 사항에 대하여 수인하오니 용적률 20% 완화가 적용될 수 있도록 조치하여 주시기 바랍니다.
O 용적률 20% 완화 적용을 위한 서울시 요청사항
- (LH) LH 신축매입임대주택에 임대운영기간과 용적률 완화사항 명시
- (자치구) 20년 이상 임대운업을 건축허가 조건으로 하고, 준공 시 건축물 관리대장에 20년 이상 운영매입임대주택 명시

◇ 「서울특별시 도시계획 조례」(제55조제14항, 23.10.4)
- 임대기간 20년 이상이거나 20년 이상 임대운업할 계획 일 경우 용적률 20% 완화
- 임대기간 5년 이상일 경우 10% 완화

한국토지주택공사 서울지역본부

중랑구는 역세권 청년 유형 0.3대 주차완화 미적용 (전용 35m² 이상 평형 혼합시만 조건부 완화)



수신자 수신자참조
(경유)
제목 신혼부부 등 임대주택 공급 확충을 위한 매입임대주택 건축기준 통보 및 협조요청

1. 귀 기관의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 주거취약계층의 주거안정 및 주거환경 개선을 위해 추진 중인 매입임대주택 사업과 관련하여, 우리 구에서 마련한 건축계획 기준을 아래와 같이 통보하오니 사업추진 시 반영하여 주시기 바랍니다.

매입임대주택 건축기준 개선방안

O 주차대수 산정 기준 강화 및 평면 다양화
- 「공공주택 특별법 시행령」 제37조제4항 완화기준(0.3대)을 미적용
→ 적용대상 : 50세대(호) 이상인 건축물에 한함
예외) 전용면적 35m² 이상 평형을 20% 이상 확보 시 건축위원회 심의를 통해 완화기준(0.3대) 적용 여부 판단

3. 상기 기준은 우리 구 관내 매입임대주택 사업계획에 적용 예정이오니, 사전협의의 지역 지정 및 매입공고 시 반영하여 주시기 바랍니다. 끝.

중랑구청

IV

심의 시 설계 관련 주요 지적사항



IV 심의 시 설계 관련 주요 지적 사항

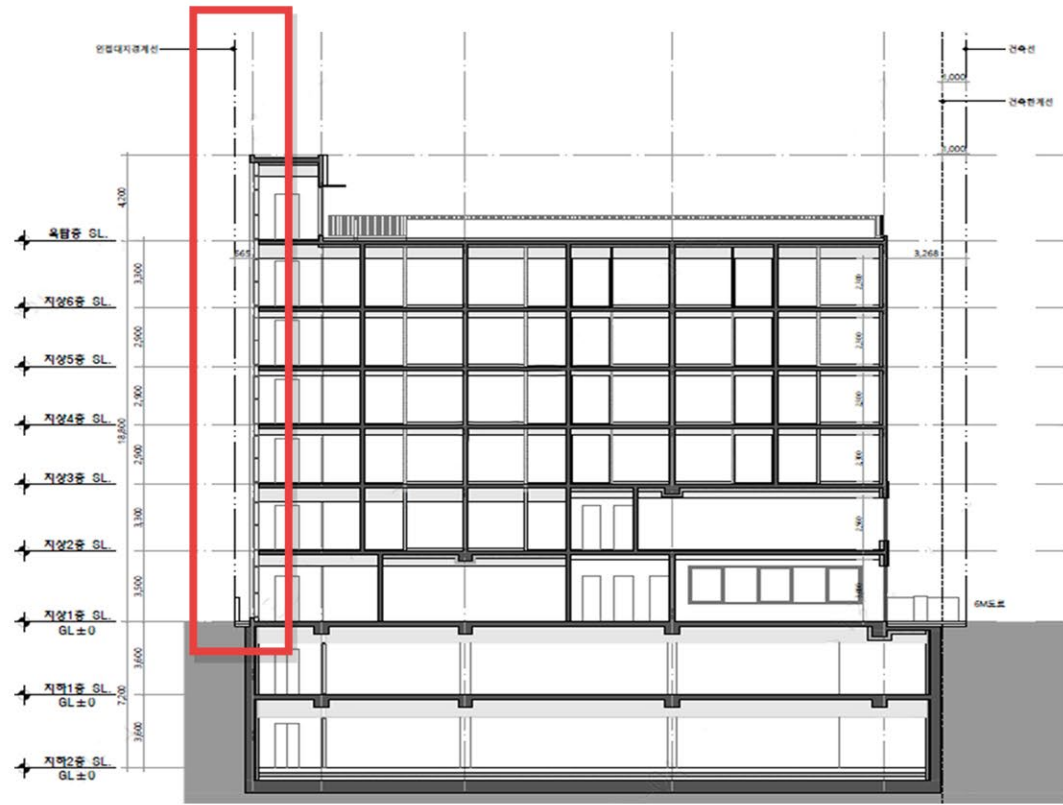
1 계획 일반

- ☑ 용적률, 건폐율, 일조사선, 채광사선, 대지안의 공지 등 산출 근거 누락
- ☑ 지구단위계획 상 주요 규제사항(용적률 인센티브, 차량출입허용구간, 도로편입, 지정용도 등) 도면 미기재
- ☑ 부지 현황조사의 주요내용(레벨, 전신주, 경계담장, 어린이보호구역 등) 도면 미기재
- 특히 2m 이상 옹벽이 있으나 이격거리를 미준수한 사례 다수 존재
- ☑ 공개공지 설치 대상의 경우 서울시 **공개공지 설치기준**(필로티 유효높이 8m 이상, 최소면적 90m² 등) **준수**
- ☑ 주거 및 비주거 복합시설의 경우 **코어로의 진출입 동선 및 주차 분리** 미흡
- ☑ **관리사무소, 근로자 휴게시설** 누락 (공동주택 50호 이상, 오피스텔 150호 이상)
- ☑ 다세대주택, 연립주택 필로티에 **1.5m 이상의 피난통로 확보** 미준수
- ☑ **개요표 면적합산**(전용·주거공용, 공급면적, 기타공용, 계약면적, 서비스면적 등) **불일치**

IV 심의 시 설계 관련 주요 지적 사항

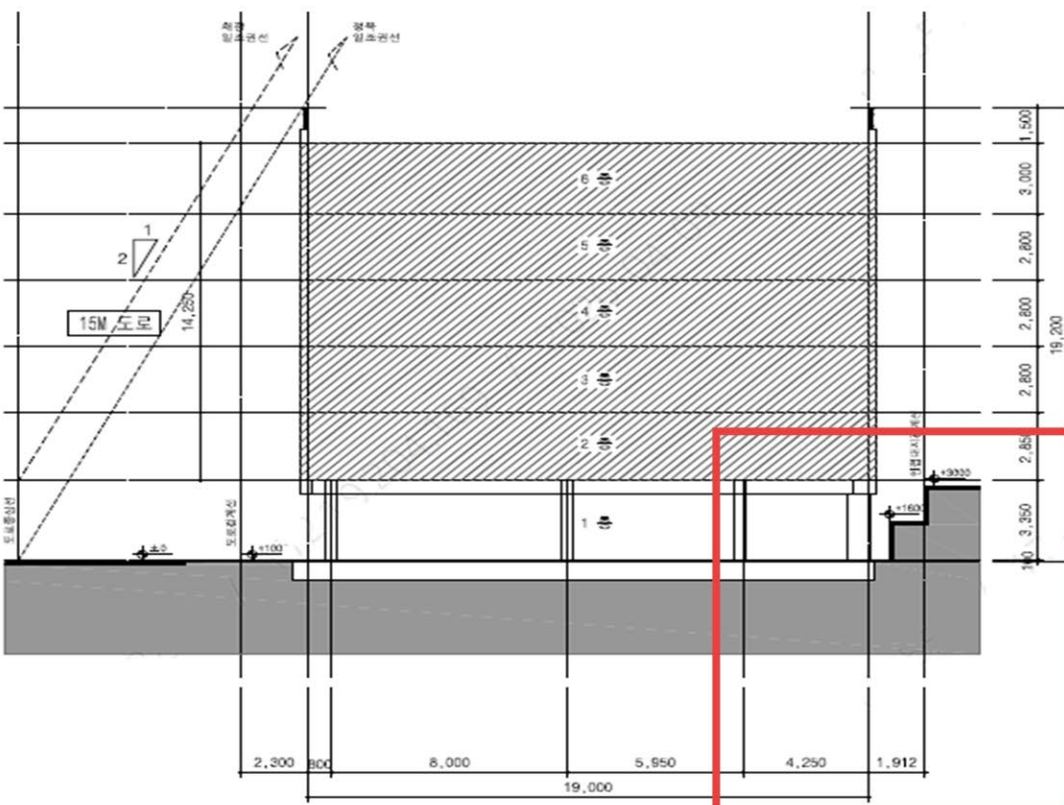
1 계획 일반 (사례)

대지안의 공지 이격 거리 미준수 사례



도생(아파트형, 50호)으로 인접대지경계선과 건물 0.7m 이격(2m)

옹벽 이격거리 미준수 사례



인접대지와와의 단차 3.35m이나 1.91m만 이격

IV 심의 시 설계 관련 주요 지적 사항

2 주차계획

- ☑ 주차대수 산정 근거 누락 (전체 및 종류별 대수 산정 근거 및 소수점 처리)
- 세대당 0.8대 적용 대상(60㎡ 이하) 및 0.4대 적용 대상(30㎡ 미만 소형주택) 혼동, 역세권 거리착각 등
- ☑ 차량출입구 개설가능 여부 (차량진출입 불허구간, 횡단보도, 이면도로 존재 등) **지자체 미협의**
- ☑ 기계식주차 또는 **카리프트방식의 설치기준 준수**(승강기 대수, 전면공지, 정류장 등) 도면 명기
- ☑ 막다른 부위 **회차공간 미반영**
- ☑ 장애인주차구역에서 동출입구로의 **보행안전통로 확보** 누락
- ☑ 지하주차장 램프 경사도, 차로폭, 완화구간 대상여부, 회전반경 등 법규 준수
- ☑ 8대 이하 소규모 연접주차의 경우 시설물과 주차단위구획간 보행통로(0.5m) 확보
- ☑ 주차차단기로 인한 교통흐름 방해여부 및 주차 등과의 간섭 여부 검토

IV 심의 시 설계 관련 주요 지적 사항

2 주차계획 (기준 및 사례)

서울지역 매입약정 주차대수 산정 요약 (2026.04. 기준)

(단위 : 대/세대)

	아파트	오피스텔	도생 (아파트형)	도생 (단지형다세대)	도생 (단지형 연립)
30m ² 미만	0.3 (공공주택특별법)	0.3 (공공주택특별법)	0.3 (공공주택특별법)	0.3 (공공주택특별법)	0.3 (공공주택특별법)
30m ²	0.5 (서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례)	0.5 (서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례)	0.5 (서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례)	0.7 (주택건설기준규정 제27조)	0.7 (주택건설기준규정 제27조)
30m ² 초과 60m ² 이하	0.8 (서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례)	0.8 (서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례)			
60m ² 초과	1 (서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례)	1 (서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례)	1 (서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례)	1 (서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례)	1 (서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례)

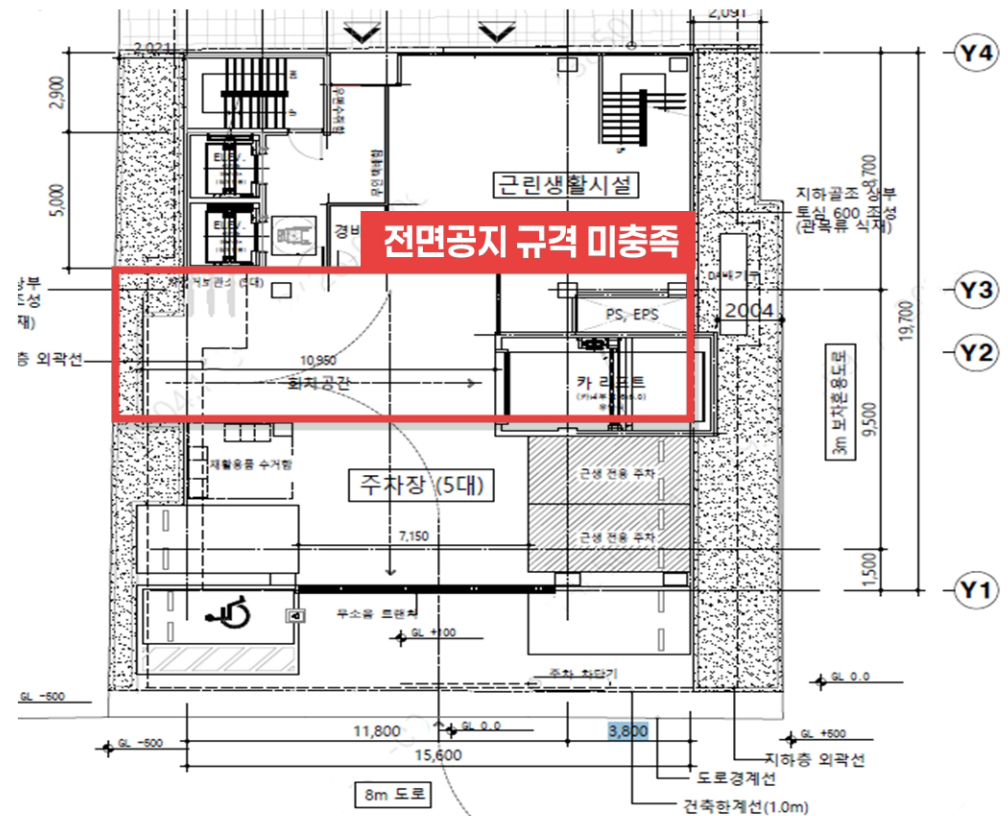
「기준 및 검토사항」

주차장 관련 법, 서울시 공공주택 조례, 주차장 조례 등 확인으로 주택 유형별 면적별 정확한 주차대수 산정 필요

사례 전체 주차대수, 확장형, 경형, 전기차 등 주차대수는 관련법령 및 조례 기준 이상 계획(산정근거 제시)

주의 해당 법령 및 조례에서의 단서, 예외 조항 등의 확인도 병행

카리프트 주차방식 법적기준 미충족 사례



IV 심의 시 설계 관련 주요 지적 사항

3 공용부 계획

01

층고와 유효천장고(주차공간 포함)
NH설계가이드라인 미준수

02

직통계단 2개소 또는
특별피난계단 해당(또는 제외)
여부 확인 및 관련 법 세부기준 준수

03

비상용승강기 설치 누락 및
관련 설치 기준(승강장 방화문 등)
미준수

04

중복도 유효폭 1.8m 미흡
(현관문이 아닌 거실 유무로 중복도 판단)

05

층고와 계단단수의 정합성 미흡
(단높이 180cm 이하,
계단단수 홀수 지양)

06

소방관진입창 설치 기준 및
내부 추락 위험성 고려한
창호 높이 설정



※ 상세 내용은 NH청약플러스에 게시된 NH 서울지역본부 공고문 중 ‘도면설계시 참고사항’ 및 ‘NH 설계·시공가이드라인’을 참조하여 주시기 바랍니다.



기타 안내 사항



V 기타 안내 사항



신청접수 기간

'26.03.20(월) ~ '26.04.17(금)

접수시 유의사항

우편 및 방문접수 (온라인 접수 불가)

마감일 임박 접수 시 접수 일시 집중으로 심의일정이 상당시일 지연 가능



설계도면 사전컨설팅 시행

접수 전 설계도면 사전 대면컨설팅 시행중
사전 예약 필수



02-3416-3731, 3726



※ 본 내용은 참고 및 예시용으로 반드시 공고문을 확인해주시기 바랍니다

LH청약+(www.apply.lh.or.kr) → 주택매도 → 주택매입공고 에서 '서울지역' 으로 검색

감사합니다

