

서울특별시 역세권 장기전세주택 공급 및 지원에
관한 조례안
심사보고

의안 번호	2233
----------	------

2024. 12. 17.
주택공간위원회

I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자: 2024. 10. 16. 김태수 의원 발의
- 회부일자: 2024. 10. 18.
- 상정 및 의결일자
 - 제327회 정례회 제5차 주택공간위원회 (2024. 12. 17. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (김태수 의원)

1. 제안이유

- 최근 서울시는 역세권 고밀개발을 통한 주택공급물량 확대를 추진하고 있으며, 특히 청년 및 신혼부부 등을 위한 역세권 내 공공임대주택 확대 정책을 수립하고 있는 실정임.
- 역세권 장기전세주택 사업은 서민주거 안정을 위해 역세권에서 공공임대주택(장기전세주택 등)을 건립하여 공급하는 사업으로서, 서울시는 사업시행의 근거가 되는 조례가 마련되지 않은 채, 지난 2008년부터 내부 기준을 수립하여 사업을 추진해오고 있음.

- 이에, 역세권 장기전세주택의 사업 운영 및 지원사항을 체계적으로 규정하여 제도시행의 근거를 마련함과 동시에 사업의 활성화를 도모하고자 이 조례를 제정하려는 것임.

2. 주요내용

- 가. 조례에 사용하는 용어에 대해 정의함(안 제2조)
- 나. 사업대상지 및 사업유형을 규정함(안 제4조 및 제5조)
- 다. 사업계획의 사전검토 및 입안제안·결정 방법을 규정함(안 제6조부터 제8조까지)
- 라. 공공기여 및 행정지원 등에 관한 사항을 규정함(안 제9조부터 제12조까지)

Ⅲ. 검토보고 요지 (윤은정 수석전문위원)

가. 제안경위

- 이 제정조례안은, ‘역세권 장기전세주택 사업’(이하 “역세권시프트”)의 근거를 조례로 마련하고 그 운영 및 지원에 관한 사항을 체계적으로 규정하기 위한 것임.
- ‘역세권시프트’는 역세권 고밀개발을 통해 주택공급 및 장기전세주택¹⁾을 건설하는 사업으로, 역세권의 범위 및 용도지역에 따라 최대 700%의 상한용적률을 적용하고 있음.
- 서울시는 2008년, ‘역세권 장기전세주택 건립 운영기준’(이하 “운영기준”)을 최초 제정하여 2010년~2023년까지 총 26,444호의 장

1) 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택 중 같은 법 시행령 제2조제1항제4호에 따른 장기전세주택

기전세주택을 공급해 온 것으로 확인됨(검토보고서 붙임4 참고).

구역수	총세대수	분양	임대(장기전세)
111	104,949	72,186	32,763(26,444)

- 이 제정조례안은 10여년 간 운영기준에 근거하여 추진하던 것을, 역세권 범위 설정, 장기전세주택 공급 확대, 기타 지원사항 등 조례로 규정함으로써 역세권시프트의 안정적 시행을 도모하려는 것으로 이해됨.

나. 조례안의 주요내용

- 이 제정조례안은 총 3장, 12개의 조문과 3개의 부칙으로 구성되어 있으며, 조문별 주요사항은 다음과 같음

제정안의 조문 구성		
제1장 총칙		
제1조 (목적)	· 역세권에서 임대주택 공급 촉진하여 시민 주거안정 도모	
제2조 (정의)	· 주요 용어 정의 및 사업 시행방식 규정	
제3조 (시장의 책무)	· 역세권 장기전세주택의 활성화 위한 시장의 노력 필요	
제2장 사업계획의 수립 및 결정 등		
제4조 (사업대상지)	· 역세권 장기전세주택 사업 가능 대상지 및 보존 기준 규정	
제5조 (사업유형)	· 역세권 장기전세주택 사업 유형 명시	
제6조 (사업계획의 사전검토)	· 사업계획의 사전검토 절차 규정	
제7조 (사업계획의 입안 제안)	· 사업계획의 입안 제안 절차 및 수립 기준에 대한 권한을 시장에게 부여	
제8조 (사업계획의 결정)	· 사업계획 결정 방식 규정	
제3장 공급 및 지원 등		
제9조 (공공기여 및 장기전세주택의 공급)	· 용도지역 변경, 용적률 완화 등에 따른 공공기여 기준과 장기전세주택 공급 방식과 가격 규정	
제10조 (임주자 자격 및 선정기준)	· 장기전세주택의 임주자 자격과 선정 기준 명시	
제11조 (행정지원 등)	· 사업 추진을 위한 시장의 행정지원 대상 및 지원 가능 여부	
제12조 (다른 조례와의 관계)	· 다른 조례에 우선함을 명시	
부 칙		
제1조 (시행일)	· 공포한 날부터 시행	
제2조 (일반적인 경과조치)	· 조례시행 이전의 사업 관련 결정 절차는 이 조례에 따른 것으로 간주	
제3조 (역세권 범위에 대한 적용례)	· 2027년 12월 31일까지 1차 역세권의 범위 확대 적용	

다. 주요내용 검토

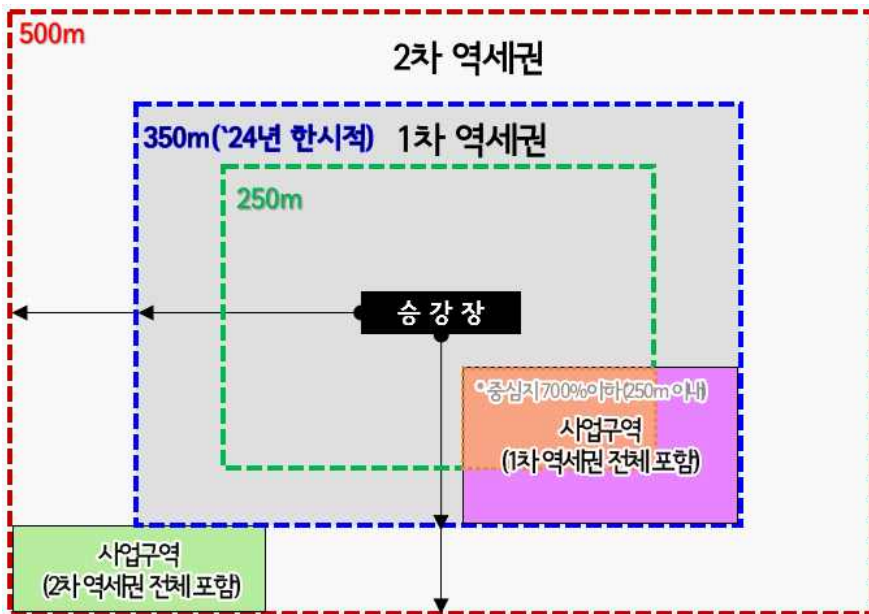
1) 정의(안 제2조) 및 부칙(안 제3조)

- 안 제2조제1호에서는 ‘역세권’을 지하철, 국철 및 경전철 등의 역 승강장 경계로부터 250m 이내인 지역(이하 ‘1차 역세권²⁾’)과, 250~500m 이내인 지역(이하 ‘2차 역세권³⁾’) 중 시장이 필요하다고 인정하는 지역으로 정의하고 있음.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “역세권”이란 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(승강장 기준으로 개통이 예정된 역을 포함한다)을 중심으로 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
 - 가. 승강장 경계로부터 250미터 이내인 지역
 - 나. 승강장 경계로부터 가목의 범위를 초과하며 500미터 이내인 지역 중 서울특별시(이하 ‘시장’ 이라 한다)이 필요하다고 인정하는 지역

〈현행 운영기준에 따른 역세권 범위 개념도〉



- 2) 운영기준에 따르면, 1차 역세권은 역 승강장 경계로부터 250m 이내의 범위로 하되, 주택공급 활성화를 위해 '24년 12월 31일까지 한시적으로 350m 이내의 범위로 정의하고 있음.
- 3) 2차 역세권은 역 승강장 경계로부터 250m에서 500m 이내의 범위로 정의하고 있음.

- 현재 서울시에서 추진 중인 역세권 관련 사업은 역세권시프트, 청년안심주택(舊. 역세권 청년주택), 어르신안심주택, 역세권 활성화사업, 역세권 복합개발(고밀주거), 소규모재개발사업 등이 있는데, 대부분의 사업에서 역세권의 범위를 서울시 도시기본계획 상 중심지 체계에 따라 250m 이내를 원칙으로 심의를 통해 350m로 완화하고 있음.

〈사업별 역세권의 범위〉

(도입연도) 사업명	범 위	범위완화	사업근거
(2008) 역세권 장기전세	250m*/500m 이내	2024년도 한시 350m	운영기준
(2016) 청년안심주택(구.역세권 청년주택)	250m 이내**	심의 통해 350m	조례
(2019) 역세권 활성화사업	350m 이내	심의 통해 350m	조례
(2021) 역세권 복합개발(고밀주거)	250m 이내***	심의 통해 350m	지구단위계획수립지침
(2021) 소규모재개발	250m 이내	-	조례
(2024) 어르신 안심주택, 신혼부부 안심주택	250m 이내**	심의 통해 350m	조례

* 역세권 장기전세주택 1차 역세권은 '24년 12월 31일까지 한시적으로 350m 이내의 범위를 적용하며, 종료 후 250m 이내로 환원될 예정임.

** 단, 공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 심의를 거쳐 350미터까지 가능

*** 구역 여건에 따라 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 완화 가능

※'청년안심주택'은 350m→250m로 축소한 반면('23.5월), '역세권 활성화사업'은 250m→350m로 역세권의 범위를 확대함('23.7월)

- 안 부칙 제3조는 한시적으로('27.12.31.) 1차역세권을 350m로 완화하려는 것이나, 타사업과의 정합성 등을 고려하여 이 제정조례안 제8조에 따른 위원회 심의를 거쳐 역세권의 범위를 확대할 수 있도록 하는 방안도 검토가 가능할 것임^{4) 및 5)}.

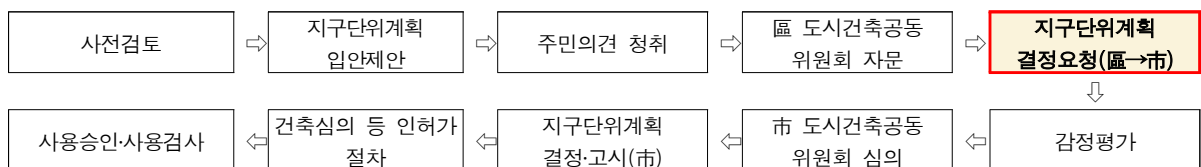
4) 주택실 제출자료(검토보고서 붙임4 참고)에 따르면, 2020년 1차역세권 범위를 완화한 이후, 역세권시프트 추진 사업장이 획기적으로 증가한 것이 확인되는데, 이러한 추이로 볼 때 1차역세권의 범위를 350m로 완화하는 것이 주택공급 활성화에 기여할 것으로 보임.

5) 주택실 자료에 따르면, 2026년~2029년까지 총 74개의 사업구역에서 89,658호(장기전세 23,446호)의 주택이 공급될 것으로 예상되는데, 이는 역세권시프트의 완화규정이 적용된 2023년도 이후 '지구단위계획 또는 정비계획 계획 결정이 요청(區→市)'된 건으로 판단됨.

〈 수정의견 〉

제 정 안	수 정 안
<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. "역세권"이란 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(승강장 기준으로 개통이 예정된 역을 포함한다)을 중심으로 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <p style="padding-left: 2em;">가. 승강장 경계로부터 250미터 이내인 지역<단서 신설></p> <p style="padding-left: 2em;">나. (제정안과 같음)</p> <p>2. ~ 6. (생략)</p> <p style="text-align: center;">부 칙</p> <p>제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.</p> <p>제2조(일반적인 경과조치) 이 조례 시행 당시 역세권 장기전세주택 사업에 따른 결정·처분·절차 및 그 밖의 행위는 이 조례의 규정에 따라 행하여진 것으로 본다.</p> <p>제3조(역세권 범위에 대한 적용례) 제2조제1호 가목에도 불구하고 역세권의 범위 적용은 2027년 12월 31일까지 350미터로 한다.</p>	<p>제2조(정의) (제정안과 같음)</p> <p>1. "역세권"이란 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(승강장 기준으로 개통이 예정된 역을 포함한다)을 중심으로 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <p style="padding-left: 2em;">가. 승강장 경계로부터 250미터 이내인 지역. 단, 제8조에 따른 위원회 심의를 거친 경우 승강장 경계로부터 350미터 이내인 지역을 말한다.</p> <p style="padding-left: 2em;">나. (제정안과 같음)</p> <p>2. ~ 6. (제정안과 같음)</p> <p style="text-align: center;">부 칙</p> <p>제1조(시행일) (제정안과 같음)</p> <p>제2조(일반적인 경과조치) (제정안과 같음)</p> <p><삭 제></p>

<참고: 역세권시프트 사업추진절차(지구단위계획 수립)>



※자료출처: 역세권 장기전세주택 건립 운영기준

2) 사업대상지(안 제4조)

- **안 제4조제1항**은 **역세권시프트**를 시행할 수 있는 용도지역을 규정하고 있는데, 이는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘**국토계획법**’) 시행령 제30조에 따른 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역, 준공업지역 등임. **다만, 같은 조 제2항**에서 정한 사업대상지 제외 지역을 이 조례에 구체적으로 명시하기보다 시장이 별도로 정하도록 할 필요가 있음.

〈 수정의견 〉

제 정 안	수 정 안
<p>제4조(사업대상지) ① 역세권 장기전세주택 사업은 역세권 내에 위치하면서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조에 따른 용도지역 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 시행할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주거지역 중 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역 및 준주거지역 2. 준공업지역 <p>② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 지역은 양호한 저층 주거지 보호 등을 위해 사업대상지에서 제외하여야 한다. 단, 주거환경 정비 및 역세권 기능 강화 등을 위해 필요한 경우, 제8조 각 호의 위원회 심의를 통해 포함할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 성곽 주변 등 역사, 문화, 장소, 옛 정취 보전 등 입지 특성화 지역 2. 전용주거지역, 제1종일반주거지역, 구릉지 연접부 등 양호한 저층주거지 보전과 자연환경 보호가 필요한 지역에 한한다. 	<p>제4조(사업대상지) 역세권 장기전세주택 사업은 역세권 내에 위치하면서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조에 따른 용도지역 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 시행할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ~ 2. (제정안과 같음) <p>② 제 1항에도 불구하고 사업대상지에서 제외하는 지역은 시장이 별도로 정한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ~ 2. <삭 제>

3) 사업계획의 사전검토(안 제6조)

- 안 제6조는 사업시행자가 사업계획 입안 전, 시장에게 사전검토를 신청할 수 있고, 시장은 사전검토 신청기준 및 절차 등을 별도로 정할 수 있도록 규정함.

제6조(사업계획의 사전검토) ① 사업시행자는 사업계획의 입안을 제안하기 전 시장에게 사전검토를 신청할 수 있다.
② 시장은 사전검토 신청기준 및 절차 등을 별도로 정할 수 있다.

- 사전검토란, 사업의 기획단계에서 서울시가 사전에 검토 및 자문을 지원하는 것을 말하는데, 이를 위한 사전검토단⁶⁾은 올해 이미 구성하여 시행중임. 2024년 실적은 총 13회 개최하여, 41개의 사업계획에 대한 사전검토(의견제시 28건, 재자문 7건, 재검토 6건)를 한 것으로 파악됨 (검토보고서 붙임2 참고).
- 다만, 사전검토의 취지가 사업 추진 과정에서 관련 위원회와 인허가 절차를 원활하게 진행하려는 것인 만큼, 집행기관에서는 ▲ 자체 검토기간의 단축, ▲ 이후 행정절차상 발생할 수 있는 사업지연 요소 등 사업 전반에 대한 관리와 모니터링의 노력이 필요할 것임.
- 추가적으로, 현행 운영기준 상 사전검토를 위한 주민동의율은 시장이 별도로 정하는데, 토지면적 또는 토지등소유자 50% 가량에서 지구단위계획과 정비계획 각각 다르게 운영되고 있음. ‘신속통합기획’을 위한 주민

6) 사전검토단은 서울시 관련 부서, 자치구 입안부서, 도시계획 전문가 등으로 구성되어, 사업계획의 타당성과 주민의견 수렴 결과 등을 종합적으로 검토하는데, 이를 통해 사업추진 과정에서 발생할 수 있는 문제를 사전에 파악하고 개선 방안을 마련하여 사업의 효율성과 공공성을 모두 높이려는 것임.

동의율이 '30% 이상'⁷⁾임을 참조하여, 향후 주민제안 활성화를 위해 사전검토 신청을 위한 동의율 기준을 합리적으로 조정하는 방안도 검토해 볼 수 있을 것임.

〈역세권 장기전세주택 운영기준에 따른 사전검토 요건〉

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

- 마지막으로, 현행 운영기준에 따라 사전검토 후 2년 이내 지구단위계획 또는 정비계획이 입안 되지 않을 경우 사업대상지에서 제외하고 있는데 (일몰제), 역세권시프트의 활성화를 위해 입안권자가 필요하다고 인정할 경우 일몰기한을 연장하는 방안도 기준으로 정할 필요가 있음.

4) 사업계획의 입안 제안(안 제7조)

- **안 제7조**는 사업시행자가 사업계획을 구청장(입안권자)에게 제안할 수 있고, 시장이 사업계획의 수립기준에 대하여 별도로 정할 수 있도록 함.

제7조(사업계획의 입안 제안) ① 사업시행자는 제5조 각 호에 따른 사업계획의 입안을 구청장에게 제안할 수 있다.
② 시장은 역세권 장기전세주택 사업의 원활한 추진을 위하여 이 조례 및 관계 법령에서 정한 범위에서 용도지역 변경, 용적률, 건축계획 등 사업계획의 수립기준을 별도로 정할 수 있다.

- 참고로 현행 운영기준에서는 사업유형(지구단위계획 및 정비계획)별로,

7) 신속통합기획은, 도시정비조례 제9조의2(정비구역을 위한 정비계획의 입안 요청 등)에 근거하여 정비사업의 초기 문턱을 낮춰 조속한 사업추진을 도모하기 위해 주민동의율을 30% 이상으로 운영하고 있음.

2040 서울시 도시기본계획의 중심지체계, 역세권 범위, 용도지역 및 변경여부 등을 구분⁸⁾하고 관계법령에 따라 상한용적률 등⁹⁾을 차등 적용하여, 다음과 같이 각각의 용적률 체계를 제시하고 있음(검토보고서 붙임3 참고).

〈지구단위계획의 경우¹⁰⁾〉

구 분	1차 역세권(250m) / 한시(350m)					2차 역세권(500m)	역세권	
현재 용도지역	제2종 일반주거지역 (7층이하 포함)	제3종 일반주거지역	제2종 일반주거지역 (7층이하 포함)	제3종 일반주거지역	준주거지역	제3종 일반주거지역	준주거지역	준공업지역
변경 후 용도지역	제3종 일반주거지역		준주거지역			제3종 일반주거지역	준주거지역	준공업지역
기준용적률	200% 이하	250% 이하	200% 이하	250% 이하	400% 이하	250% 이하	400% 이하	250% 이하
상한용적률	300% 이하		500(비중심지) ~ 700(중심지)% 이하			300% 이하	500% 이하	300% 이하

〈정비계획의 경우¹¹⁾〉

구 분	1차 역세권(250m) / 한시(350m)					2차 역세권(500m)	역세권	
현재 용도지역	제2종 일반주거지역 (7층이하 포함)	제3종 일반주거지역	제2종 일반주거지역 (7층이하 포함)	제3종 일반주거지역	준주거지역	제3종 일반주거지역	준주거지역	준공업지역
변경 후 용도지역	제3종 일반주거지역		준주거지역			제3종 일반주거지역	준주거지역	준공업지역
기준용적률	190% 이하	210% 이하	190% 이하	210% 이하	300% 이하	210% 이하	300% 이하	210% 이하
상한(정비계획) 용적률	250% 이하	250% 이하	250% 이하	250% 이하	400% 이하	250% 이하	400% 이하	250% 이하
법적상한 용적률	300% 이하		500(비중심지) ~ 700(중심지)			300% 이하	500% 이하	300% 이하

8) 현행 역세권 장기전세주택 운영기준에 따르면, 중심지 역세권 중 지역중심 이상이면서 승강장 경계 250m 이내의 사업대상지는 용적률 700%, 지구중심이면서 승강장 경계 250m 이내의 사업대상지는 용적률 600% 이하, 비중심지 역세권이면서, 승강장 경계 350m 이내의 사업대상지는 500% 이하의 용적률을 적용하고 있음.

9) 참고로, '최대 (법적)상한용적률'이란 요건 충족 시 기준용적률에서 추가 완화받아 도달 가능한 최대 용적률을 의미하며, 사업지 (법적)상한용적률은 위원회의 심의를 거쳐 '최대 (법적)상한용적률' 범위 내에서 결정되고 있는 것으로 확인됨.

〈예시: 준주거지역 최대(법적) 상한용적률〉

구분	용도지역	(현 재) 제2종~제3종 일반주거지역 및 준주거지역 → (변경후) 준주거지역		
	중심지	도심/광역중심/지역중심	지구중심	비중심지
	거리	승강장 경계 250m 이내	승강장 경계 250m 이내	승강장 경계 350m 이내
최대(법적)상한용적률		최대 700% 까지	600% 이하	500% 이하

10) 지구단위계획을 통한 사업계획 수립의 경우, 「서울특별시 도시기본계획조례」에 따른 용적률을 따르되, 공공주택 이외의 공공시설등 설치·제공하고, 서울형 주거환경 정책에 부합하며, 완화된 용적률(상한용적률-기준용적률)의 50% 이상을 장기전세주택으로 공급할 경우 상한용적률 인센티브를 적용하고 있음.

5) 공공기여 및 장기전세주택의 공급(안 제9조)

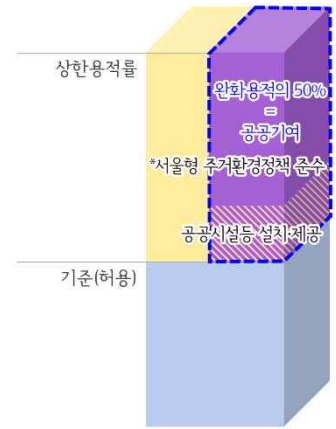
- 안 제9조제1항은 용도지역 변경 및 용적률, 건축제한 완화 등을 고려하여 사업시행자가 부담하는 공공기여 기준을 시장이 별도로 정할 수 있도록 하고,
 - 같은 조 제2항은 준주거지역 내 1차역세권에서 「국토계획법」 시행령 제46조제11항에 따라 용적률을 700%까지 완화할 경우, 증가하는 용적률의 2분의 1에 해당하는 용적률을 공공기여로 정하되 공공기여 중 70% 이상을 장기전세주택으로 공급할 수 있도록 함.
- 최근, 서울시는 ~~신혼부부~~ 주택 공급 확대를 위해 장기전세주택Ⅱ¹²⁾를 도입하고 입주기준을 완화하는 등 저출생 대응 정책을 활발히 전개하고 있음. 이 사업에서 확보되는 장기전세주택을 ~~신혼부부~~에게 공급할 경우 ~~신혼부부~~들의 주거부담을 줄여줌으로써, 저출생 문제 해소에도 기여할 것으로 기대됨.

11) 정비계획의 경우, '서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획'에 따른 용적률을 따르되, '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준'에 따른 산식을 적용하여 공공주택 이외의 공공시설등을 설치하여 제공하고, 서울형 주거환경 정책에 부합하며, 완화된 용적률(법적 상한용적률-상한용적률)의 50% 이상을 장기전세주택으로 공급할 경우 상한용적률 인센티브를 적용하고 있음.

12) 장기전세주택Ⅱ는 ~~신혼부부~~에게 공급하는 공공주택으로, ~~신혼부부~~의 소득수준에 맞는 소득요건 완화 등 공급체계를 개선하였으며, 아이를 낳으면 최장 20년까지 거주할 수 있고, 20년 뒤에는 시세 대비 최대 20% 저렴한 가격에 아파트를 매수도 가능함.

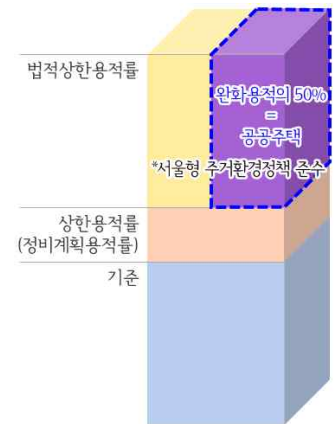
〈 지구단위계획 용적률 체계 개념도 〉

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)



〈 정비계획 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	$\text{기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \alpha_{\text{토지}} + 1.2 \times \alpha_{\text{건축물}} + 1.0 \times \alpha_{\text{현금}})$
기준용적률		서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획상 기준용적률



6) 입주자 자격 및 선정기준(안 제10조)

- 안 제10조는 안 제9조에서 공급되는 장기전세주택의 입주자의 자격 및 선정기준을 정한 것으로, 그 기준은 ‘서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례’ 제8조제5항 및 시행규칙¹³⁾에 따르도록 규정함.

13) 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 시행규칙」 제3조(입주자 자격 및 입주자선정 기준) ①관리주체는 장기전세주택을 공급하는 경우에는 다음 각 호에 따른 소득기준을 적용하여 입주자를 선정하여야 한다. 다만, 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례」(이하 "조례"라 한다) 제8조제1항에 따라 공급하는 장기전세주택 중 국가재정과 국민주택기금의 자금을 지원받아 건설·공급되는 주택(국민임대주택 전환분)의 경우에는 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 4 제1호나목의 소득기준에 따른다.

1. 전용면적 60제곱미터 이하 주택: 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100퍼센트 이하(다만, 조례 제8조제1항제1호에 따른 임대주택의 경우에는 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70퍼센트 이하인 사람에게 우선적으로 공급)

- 기존 장기전세주택 입주기준은 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득 기준에 따라 구분되는데, 전용면적 60㎡ 이하는 소득기준 100%이하, 85㎡ 이하는 소득기준 120% 이하, 85㎡ 초과 물량에 대해서는 소득기준 150% 이하를 입주자 자격으로 하고 있음(검토보고서 붙임1 참고)
- 특히, 신혼부부(또는 예비신혼부부)에게 공급하는 경우(장기전세주택Ⅱ), 전용면적 60㎡ 이하는 소득기준 100%이하로 동일하나, 60㎡ 초과는 소득기준 150% 이하로 단순화될 뿐 아니라 더 많은 신혼부부에게 공급할 수 있게 될 것임.

〈 장기전세주택 유형에 따른 면적별 입주조건 〉

구 분	60㎡ 이하 (전용면적)	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하 (전용면적)	85㎡ 초과 (전용면적)
기존 장기전세주택	소득기준 100% 이하 (70% 이하 우선공급)	소득기준 120% 이하	소득기준 150% 이하
장기전세주택Ⅱ	소득기준 100% 이하	소득기준 150% 이하	

〈 소득 및 자산 요건 〉

(단위: 원)

구 분	70%	100%	120%	150%
1인 가구	2,438,075	3,482,964	4,179,557	5,224,446
2인 가구	3,790,998	5,415,712	6,498,854	8,123,568
3인 가구	5,039,054	7,198,649	8,638,379	10,797,974
4인 가구	5,773,927	8,248,467	9,898,160	12,372,701
5인 가구	6,142,550	8,775,071	10,530,085	13,162,607
6인 가구	6,694,297	9,563,282	11,475,938	14,344,923
7인 가구	7,246,044	10,351,493	12,421,791	15,527,240

※ 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득 기준

2. 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하 주택: 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 120퍼센트 이하
3. 전용면적 85제곱미터 초과 주택: 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 150퍼센트 이하

라. 종합의견

- ‘저출생 대응 신혼부부 공공주택 확대방안’ 발표에 따른 장기전세주택 공급 확대와 함께, 그간 부재했던 제도적 기반 마련을 통하여 안정적이고 내실있는 역세권시프트 추진을 위한 것으로, 이 조례의 제정은 시의적절하다 하겠음¹⁴⁾.
- 다만, 현재 역세권 장기전세주택 사업지 중 지구단위계획 방식으로 추진되고 있는 곳은 49곳이며, 이 중 47곳은 지역주택조합이 추진하고 있는데(검토보고서 붙임5 참고), 이는 사업이 지연되는 핵심적인 이유¹⁵⁾로 판단되는바, 토지등소유자 피해 및 주택공급 지연이 발생하지 않도록 개별 사업장에 대하여 적극적인 관리가 필요함.
- 또한, 현재 진행중인 일부 사업장의 경우 자치구의 자체적인 사전검토 절차를 이행하였는데, 서울시의 사전검토를 다시 받아야 함에 따라 사업 지연이 발생하고 있는바, 사전검토가 중복 진행되지 않도록 일원화된 운영기준을 수립하는 등 서울시 및 자치구 간 긴밀한 소통 및 협력도 요구된다 하겠음.

14) 지난 16년간 법적 검토 및 근거 없이, 운영기준을 근거로 역세권시프트를 추진해 온 것에 대하여 2023년도 행정사무감사에서 지적된 바 있음.

15) 서울시, 사업 불투명하고 더딘 ‘지역주택조합’ 정리
(2024.11.30., <https://www.discoverynews.kr/news/articleView.html?idxno=1054359>)

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 수정안의 요지

- 역세권의 범위를 350m로 완화하기 위해 이 조례안 제8조에 따른 위원회 심의를 받도록 단서를 신설함(안 제2조제1항가목 본문)
- 안 제4조제2항을 “제1항에도 불구하고 사업대상지에서 제외하는 지역은 시장이 별도로 정한다.”로 수정하고 각 호를 삭제함
- 안 부칙 제3조를 삭제함

VII. 심사결과 : 수정안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

서울특별시 역세권 장기전세주택 공급 및 지원에 관한 조례안에 대한 수정안

의안 번호	관련 2233
----------	------------

제안일자 : 2024. 12. 17.

제안자 : 주택공간위원장

1. 수정이유

- 위원회 심의를 조건으로 역세권의 범위를 완화할 수 있도록 정의규정을 수정하고, 사업대상지 제외지역을 시장이 별도로 정하도록 규정하기 위해 조례안 일부를 수정하고자 함.

2. 수정의 주요내용

- 역세권 범위를 최대 350m로 완화하기 위해 위원회 심의 절차를 신설함(안 제2조제1호가목).
- 사업대상지 제외지역을 시장이 별도로 정하도록 함(안 제4조제2항).
- 역세권의 범위 확대에 대한 내용을 본문에서 명확히 규정함에 따라, 불필요한 규정을 삭제함(부칙 안 제3조).

서울특별시 역세권 장기전세주택 공급 및 지원에 관한 조례안 수정안

서울특별시 역세권 장기전세주택 공급 및 지원에 관한 조례안 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제2조제1호가목 본문에 “단, 제8조에 따른 위원회 심의를 거친 경우 승강장 경계로부터 350미터 이내인 지역을 말한다.”로 단서를 신설한다.

안 제4조제2항을 “제1항에도 불구하고 사업대상지에서 제외하는 지역은 시장이 별도로 정한다.”로 수정한다.

안 부칙 제3조를 삭제한다.

수정안 조문 대비표

제 정 안	수 정 안
<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. “역세권”이란 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(승강장 기준으로 개통이 예정된 역을 포함한다)을 중심으로 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <p style="padding-left: 20px;">가. 승강장 경계로부터 250미터 이내인 지역 <단서 신설></p> <p style="padding-left: 20px;">나. (생략)</p> <p>2. ~ 6. (생략)</p> <p>제4조(사업대상지) ① 역세권 장기전세주택 사업은 역세권 내에 위치하면서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조에 따른 용도지역 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 시행할 수 있다.</p> <p>1. ~ 2. (생략)</p>	<p>제2조(정의) (제정안과 같음)</p> <p>1. (제정안과 같음)</p> <p style="padding-left: 20px;">가. ----- ----- . 단, 제8조에 따른 위원회 심의를 거친 경우 승강장 경계로부터 350미터 이내인 지역을 말한다.</p> <p style="padding-left: 20px;">나. (제정안과 같음)</p> <p>2. ~ 6. (제정안과 같음)</p> <p>제4조(사업대상지) ① (제정안과 같음)</p> <p>1. ~ 2. (제정안과 같음)</p>

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 지역은 양호한 저층 주거지 보호 등을 위해 사업대상지에서 제외하여야 한다. 단, 주거환경 정비 및 역세권 기능 강화 등을 위해 필요한 경우, 제8조 각 호의 위원회 심의를 통해 포함할 수 있다.

1. 성곽 주변 등 역사, 문화, 장소, 옛 정취 보전 등 입지 특성화 지역

2. 전용주거지역, 제1종일반주거지역, 구릉지 연접부 등 양호한 저층주거지 보전과 자연환경 보호가 필요한 지역

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(일반적인 경과조치) 이 조례 시행 당시 역세권 장기전세주택 사업에 따른 결정·처분·절차 및 그 밖의 행위는 이 조례의 규정에 따라 행하여진 것으로 본다.

제3조(역세권 범위에 대한 적용례)
제2조제1호가목에도 불구하고 역세권의 범위 적용은 2027년 12월 31일까지 350미터로 한다.

② 제1항에도 불구하고 사업대상지에서 제외하는 지역은 시장이 별도로 정한다.

<삭 제>

<삭 제>

부 칙

제1조(시행일) (제정안과 같음)

제2조(일반적인 경과조치) (제정안과 같음)

<삭 제>

서울특별시 역세권 장기전세주택 공급 및 지원에 관한 조례안

제1장 총칙

제1조(목적) 이 조례는 역세권의 효율적인 개발을 통해 임대주택의 공급촉진에 필요한 사항을 규정함으로써 시민의 주거안정을 도모하는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "역세권"이란 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(승강장 기준으로 개통이 예정된 역을 포함한다)을 중심으로 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
 - 가. 승강장 경계로부터 250미터 이내인 지역. 단, 제8조에 따른 위원회 심의를 거친 경우 승강장 경계로부터 350미터 이내인 지역을 말한다.
 - 나. 승강장 경계로부터 가목의 범위를 초과하며 500미터 이내인 지역 중 서울특별시(이하 '시장'이라 한다)이 필요하다고 인정하는 지역
2. "장기전세주택"이란 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제4호에 따른 공공임대주택을 말한다.
3. "역세권 장기전세주택 사업"이란 이 조례에 따라 역세권에서 장기전세주택을 건립하기 위하여 시행하는 사업을 말한다.
4. "사업계획"이란 역세권 장기전세주택 사업을 위해 용도지역, 용적률, 공공기여, 공공주택계획 등을 포함하여 수립하는 계획으로 다음 각 목의

어느 하나를 말한다.

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조에 의한 지구단위계획. 단, 「건축법」에 따른 건축 또는 「주택법」에 따른 주택건설사업을 시행하는 경우를 말한다.

나. 「도시 및 주거환경정비법」 제9조에 의한 정비계획

다. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조에 의한 재정비촉진계획

5. "사업시행자"란 제5조 각호의 사업을 위해 구청장에게 사업계획의 입안을 제안하는 등 역세권 장기전세주택 사업을 시행하는 사업주체를 말한다.

6. "사전검토"란 역세권 장기전세주택 사업 기획단계에서 사업의 합리적인 목표 수립과 공공기여, 용도지역 변경, 용적률 완화, 높이 계획, 건축계획 등에 대하여 서울시가 사전에 검토 및 자문을 지원하는 것을 말한다.

제3조(시장의 책무) 시장은 역세권 장기전세주택의 건설지원 및 매입예산 확보, 업무추진을 위한 조직구성 등 역세권 장기전세주택의 공급 활성화를 위해 노력하여야 한다.

제2장 사업계획의 수립 및 결정 등

제4조(사업대상지) ① 역세권 장기전세주택 사업은 역세권 내에 위치하면서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조에 따른 용도지역 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 시행할 수 있다.

1. 주거지역 중 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역 및 준주거지역
2. 준공업지역

② 제1항에도 불구하고 사업대상지에서 제외하는 지역은 시장이 별도로 정한다.

제5조(사업유형) 역세권 장기전세주택 사업의 사업유형은 다음 각 호와 같다.

1. 「건축법」에 따른 건축
2. 「주택법」에 따른 주택건설사업
3. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 중 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제3조제2호에 따른 도시정비형 재개발사업

제6조(사업계획의 사전검토) ① 사업시행자는 사업계획의 입안을 제안하기 전 시장에게 사전검토를 신청할 수 있다.

② 시장은 사전검토 신청기준 및 절차 등을 별도로 정할 수 있다.

제7조(사업계획의 입안 제안) ① 사업시행자는 제5조 각 호에 따른 사업계획의 입안을 구청장에게 제안할 수 있다.

② 시장은 역세권 장기전세주택 사업의 원활한 추진을 위하여 이 조례 및 관계 법령에서 정한 범위에서 용도지역 변경, 용적률, 건축계획 등 사업계획의 수립기준을 별도로 정할 수 있다.

제8조(사업계획의 결정) 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회의 심의를 거쳐 사업계획을 결정한다.

1. 「서울특별시 도시계획 조례」 제54조에 따른 도시계획위원회
2. 「서울특별시 도시계획 조례」 제63조에 따른 도시건축공동위원회
3. 「서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례」 제21조에 따른 도시재정비위원회
4. 「도시 및 주거환경정비법」 제50조의2제3항에 따른 통합심의위원회

제3장 공급 및 지원 등

제9조(공공기여 및 장기전세주택의 공급) ① 시장은 용도지역의 변경 및 용적률, 건축제한 완화 등을 고려하여 사업시행자가 부담하는 공공기여 기준을 별도로 정할 수 있다.

② 시장은 제2조제1호가목에 따른 역세권 중 준주거지역에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조제11항에 따라 용적률을 완화할 경우, 사업시행자로부터 공공시설등의 부지를 제공받거나 공공시설등을 설치하여 제공받는 비용은 「서울특별시 도시계획 조례」 제25조제1항에 따라 정하되, 같은 조례 같은 조 제2항에서 정하는 비율 이상을 장기전세주택으로 공급할 수 있다.

③ 사업시행자가 제1항 및 제2항에 따른 공공기여를 장기전세주택으로 제공할 경우, 공급가격은 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 시장에게 기부채납한 것으로 본다.

제10조(입주자 자격 및 선정기준) 시장은 장기전세주택을 공급하는 경우 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례」 제8조제5항에 따라 입주자의 자격 및 선정기준을 정한다.

제11조(행정지원 등) ① 시장은 역세권 장기전세주택 사업이 원활하게 추진될 수 있도록 관계 법령 및 조례가 정하는 바에 따라 관계 행정기관의 장에게 필요한 지원을 요청할 수 있다.

② 시장은 사업시행자에게 필요한 행정지원을 할 수 있다.

제12조(다른 조례와의 관계) 역세권 장기전세주택 사업을 시행함에 있어 다

른 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 조례에서 정하는 바에 따른다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(일반적인 경과조치) 이 조례 시행 당시 역세권 장기전세주택 사업에 따른 결정·처분·절차 및 그 밖의 행위는 이 조례의 규정에 따라 행하여진 것으로 본다.