

# 서울특별시 역세권 장기전세주택 공급 및 지원에 관한 조례 일부개정조례안

(이민석 의원 발의)

의안 번호	3573
----------	------

발 의 년 월 일: 2026년 03월 30일  
발 의 자: 이민석 의원(1명)  
찬 성 자: 강석주, 고광민, 김영철,  
김용호, 김원중, 김태수,  
남궁역, 남창진, 유만희,  
윤기섭, 이상욱, 이성배,  
최민규, 허 훈, 황철규  
의원(15명)

## 1. 제안이유

- 역세권 장기전세주택 사업을 촉진 및 확대하기 위하여 사업대상지 범위에 ‘간선도로 교차지역’을 추가하고, 사업시행에 필요한 사항을 규정하여 운영 중이던 ‘역세권 장기전세주택 운영기준’의 제도적 근거를 마련하려는 것임.

## 2. 주요내용

- 가. ‘역세권’의 명칭을 ‘역세권 등’으로 변경하고, 역세권 등의 세부 유형에 ‘역세권’ 및 ‘간선도로 교차지역’을 추가함(안 제2조제1호 및 안 제4조).
- 나. ‘역세권 장기전세주택 건립 운영기준’의 근거를 마련함(안 제13조 신설).

## 3. 참고사항

- 나. 예산조치 : 해당사항 없음 (비용추계 미첨부사유서 별첨)

## 서울특별시 역세권 장기전세주택 공급 및 지원에 관한 조례 일부개정조례안

서울특별시 역세권 장기전세주택 공급 및 지원에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제1호 각 목 외의 부분을 다음과 같이 한다.

“역세권 등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

제2조제1호가목 및 나목을 각각 다음과 같이 한다.

가. 역세권: 지하철, 국철 및 경전철 등 노선에 설치된 역(승강장 기준으로 개통이 예정된 역을 포함한다)의 승강장 경계로부터 500미터 이내인 지역.

나. 간선도로 교차지역: 「도로법」 제14조에 따라 지정·고시한 특별시도 중 주간선도로 또는 보조간선도로가 교차하는 지역의 도로경계로부터 200m 이내인 지역.

제4조제1항 각 호 외의 부분 중 “역세권 내”를 “역세권 등의 범위 내”로 한다.

제4장(제13조)을 다음과 같이 신설한다.

### 제4장 운영기준

제13조(운영기준) 시장은 이 조례에서 시장이 정하도록 한 사항 및 역세권 장기전세주택 사업 시행과 관련하여 필요한 기준 등을 별도로 정하여야 한다.

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. “역세권”이란 <u>지하철, 국철 및 경전철 등의 역(승강장 기준으로 개통이 예정된 역을 포함한다)을 중심으로 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</u></p> <p style="margin-left: 20px;">가. <u>승강장 경계로부터 250미터 이내인 지역. 단, 제8조에 따른 위원회 심의를 거친 경우 승강장 경계로부터 350미터 이내인 지역을 말한다.</u></p> <p style="margin-left: 20px;">나. <u>승강장 경계로부터 가목의 범위를 초과하며 500미터 이내인 지역 중 서울특별시(이하 ‘시장’이라 한다)이 필요하다고 인정하는 지역</u></p> <p>2. ~ 6. (생략)</p> <p>제4조(사업대상지) ① <u>역세권 장기전세주택 사업은 역세권 내에</u></p>	<p>제2조(정의) ----- -----.</p> <p>1. “<u>역세권 등</u>”이란 <u>다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</u></p> <p style="margin-left: 20px;">가. <u>역세권: 지하철, 국철 및 경전철 등 노선에 설치된 역(승강장 기준으로 개통이 예정된 역을 포함한다)의 승강장 경계로부터 500미터 이내인 지역.</u></p> <p style="margin-left: 20px;">나. <u>간선도로 교차지역: 「도로법」 제14조에 따라 지정·고시한 특별시도 중 주간선도로 또는 보조간선도로가 교차하는 지역의 도로경계로부터 200m 이내인 지역.</u></p> <p>2. ~ 6. (현행과 같음)</p> <p>제4조(사업대상지) ① ----- ----- <u>역세권 등의</u></p>

현행	개정안
<p>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>② (생략)</p> <p style="text-align: center;"><u>&lt;신설&gt;</u></p> <p><u>&lt;신설&gt;</u></p>	<p><u>범위 내</u>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p>1.·2. (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p style="text-align: center;"><u>제4장 운영기준</u></p> <p><u>제13조(운영기준) 시장은 이 조례에서 시장이 정하도록 한 사항 및 역세권 장기전세주택 사업 시행과 관련하여 필요한 기준 등을 별도로 정하여야 한다.</u></p>

# 서울특별시 역세권 장기전세주택 공급 및 지원에 관한 조례 일부개정조례안 비용추계 미첨부사유서

## 1. 비용발생 요인

- 서울특별시 역세권 장기전세주택 공급 및 지원에 관한 조례 일부개정조례안

조항	추계대상 여부	판단 내용
제2조(정의)	△	[추계 곤란] 역세권 범위 확대(간선도로 교차지역 포함 및 1차 역세권 확장)로 인한 공급 물량 증가 시 건물 매입비 등 재정 소요가 예상되나, 민간 제안 방식의 특성상 정확한 사업 규모 및 시기 예측이 곤란함
제13조(운영기준)	×	[내부 절차] 기존 운영 중인 '운영기준'의 법적 근거를 명확히 하는 행정적 사항으로 별도의 추가 비용이 발생하지 않아 비용추계 대상에서 제외함

## 2. 미첨부 근거 규정

「서울특별시 의안의 비용 추계에 관한 조례」 제3조제2항

## 3. 미첨부 사유

□ 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우(제3조제2항)

- 본 개정안은 역세권 장기전세주택 공급 확대를 위해 역세권의 정의를 '역세권 등'으로 확대하고, '간선도로 교차지역'을 새롭게 포함하며 1차 역세권 범위를 상향 조정하는 것을 골자로 함.
- 조례 개정에 따라 장기적으로 서울시(SH공사)의 주택 매입비용 및 유지관리비가 증가할 가능성이 있으나, 역세권 장기전세주택 사업은 민간사업자가 용적률 상향 혜택을 얻기 위해 자발적으로 사업을 제안하는 '수동적 공급 구조'를 가지고 있음.
- 따라서 현시점에서 민간의 참여 의사, 구역별 사업성, 실제 공급 호수 등을 객관적으로 수치화하기 어려우며, 매입 비용 역시 향후 입주자로부터 회수되는 '장기전세 보증금' 수입과 연동되어 있어 순지출 규모에 대한 합리적인 비용 추계가 곤란함.

[참고] 2026년 역세권 공공임대주택 등 매입 사업 현황 요약(출처 : 2026년 서울시 예산서)

1. 사업 개요

- 내용: 역세권 및 준주거지역 내 민간주택건설사업 시, 용적률 완화로 늘어난 면적의 1/2을 공공임대주택(장기전세 등)으로 매입하여 공급함
- 회계 및 법적 근거: 주택사업특별회계 / 「공공주택 특별법」 및 「서울특별시 역세권 장기전세주택 공급 및 지원에 관한 조례」

2. 2026년 예산 및 사업 규모

- 당해연도 예산: 40,340백만 원 (전액 시비)
- 전체 사업비: 474,908백만 원 (시비 423,203 / 국비 51,705)
- 매입 규모: 총 19개 단지 1,928세대(계속: 9개 단지 737세대 / 신규: 10개 단지 1,191세대)

3. 비용 산정 및 지급 원칙

- 토지: 사업시행자로부터 기부채납(무상) 받음
- 건물: 국토교통부 고시 '공공건설임대주택 표준건축비'를 적용하여 매입
- 지급 방식: 건축 공정에 따라 분할 지급 (계약금 20%, 중도금 60%, 잔금 20%)

4. 작성자

시의회사무처      재정분석과

재정분석과장      이선희

추계세제팀장      김중헌

추계분석관      이설화

☎ 02-2180-7952

e-mail : sseol789@seoul.go.kr

**※ 이 서류는 의안 발의 참고 자료입니다.**