

서울특별시 역세권 장기전세주택 공급 및 지원에 관한 조례
일부개정조례안

심 사 보 고

의 안 번 호	3573
------------	------

2026. 4. 23.
주택공간위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자: 2026. 3. 30. 이민석 의원 발의
2. 회부일자: 2026. 3. 31.
3. 상정 및 의결일자
 - 제335회 임시회 제1차 주택공간위원회 (2026. 4. 23. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (이민석 의원)

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).

Ⅲ. 검토보고 요지 (윤은정 수석전문위원)

- 이 개정조례안은 역세권 장기전세주택 사업의 대상지에 역세권 외 ‘간선도로 교차지역’을 추가하고, 서울시가 운영 중이던 ‘역세권 장기전세주택 건립 운영기준’(이하 ‘운영기준’)의 제도적 근거를 마련하려는 것임.¹⁾

구분	내 용
안 제2조(정의) 제1호	“역세권”을 “역세권 등”으로 용어 변경 및 간선도로 교차지역 추가
안 제4조(사업대상지)	제2조 개정 반영
안 제13조(운영기준)	기존 운영중이던 ‘역세권 장기전세주택 건립 운영기준’ 근거 신설

- 역세권 장기전세주택 사업은 민간사업자가 역세권에 주택을 지으면 시가 용도지역 상향 및 용적률 인센티브를 통해 늘어난 용적률의 절반 이상을 공공주택 유형 중 하나인 ‘장기전세주택’으로 확보할 수 있도록 하는 사업으로 2008년 (舊)“역세권시프트”사업으로 도입되어 2025년 12월까지 총 8,114세대(분양6,457, 임대1,657)의 주택을 공급하였음.²⁾

1) 참고로 26년 3월 17일 서울시는 역세권 주택 활성화 방안의 일환으로 역세권 장기전세주택 운영 기준 완화를 발표한 바 있으며, 그 중 간선도로 교차지를 사업대상지에 추가하는 사항을 조례에 반영하고자 하는 것임.

2) 사업완료된 지역 기준이며, 임대주택(1,657세대)는 재개발임대, 장기전세를 포함한 것임. 서울시 공공주택과 내부 자료 참고.

역세권 장기전세주택 사업 단계별 구역수 및 세대수

(단위:곳, 세대 / 2025.12월 기준)

구분	합계	사전검토	주민제안	심의완료 (구역지정)	사업승인 및 관리처분인가	착공	사업완료
구역수	122	29	27	43	5	7	11
전체	117,335	26,909	35,890	37,391	3,884	5,147	<u>8,114</u>
분양	79,971	18,244	22,518	25,584	3,112	4,056	6,457
임대	37,364	8,665	13,372	11,807	772	1,091	1,657

역세권 장기전세주택 연도별 공급 실적 (사업완료지 기준)



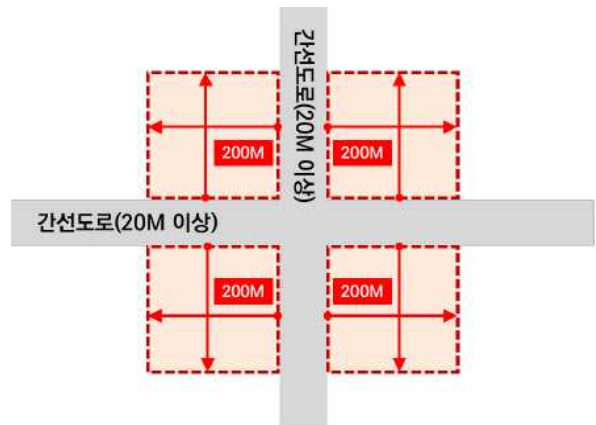
- 조례 제2조제1호는 기존 사업대상 범위인 ‘역세권’을 정의한 규정으로, 이 개정안은 ‘역세권’의 정의를 보다 단순화하고(안 제2조제1호가목), ‘간선도로 교차지역’을 추가하며(안 제2조제1호나목), 이를 ‘역세권 등’으로 새롭게 정의하려는 것임.

현행	개정안
제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제2조(정의) ----- -----.
1. “ <u>역세권</u> ”이란 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(승강장 기준으로 개통이 예정된 역을 포함한다)을 중심으로 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.	1. “ <u>역세권 등</u> ”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
가. <u>승강장 경계로부터 250미터 이내인 지역</u> . 단, 제8조에 따른 위원회 심의를 거친 경우 승강장 경계로부터 <u>350미터 이내인 지역</u> 을 말한다.	가. <u>역세권</u> : 지하철, 국철 및 경전철 등 노선에 설치된 역(승강장 기준으로 개통이 예정된 역을 포함한다)의 승강장 경계로부터 500미터 이내인 지역.

현행	개정안
<p>나. 승강장 경계로부터 가목의 범위를 초과하며 500미터 이내인 지역 중 서울특별시(이하 '시장'이라 한다)이 필요하다고 인정하는 지역</p> <p>2. ~ 6. (생략)</p>	<p>나. 간선도로 교차지역: 「도로법」 제14조에 따라 지정·고시한 특별시도 중 주간선도로 또는 보조간선도로가 교차하는 지역의 도로경계로부터 200m 이내인 지역.</p> <p>2. ~ 6. (현행과 같음)</p>



[기존] 역세권



[추가] 간선도로 교차지역

- 안 제2조제1호가목은 현재 역세권 범위를 승강장으로부터 거리에 따라 가목과 나목으로 나누어 규정한 데에 대하여 용적률 등 완화대상³⁾을 구분하려는 것이나, 용적률 완화에 관한 사항은 운영기준에서 정하고 있음에 따라, 조례에는 역세권의 전체 범위만 규정하도록 개정하려는 사항임.
- 안 제2조제1호나목은 사업대상지로 추가되는 '간선도로 교차지역'의 정의를 「도로법」 제14조에 따라 지정·고시한 특별시도 중 주간선도로 또는 보조간선도로가 교차하는 지역의 도로 경계로부터 200m 이내인 지역으로 정의하려는 것으로⁴⁾, 역세권만큼이나 복합적인 토지

3) 현행 조례상 가목의 역세권 범위는 250m로 두고, 심의를 통해 350m로 두고 있는데, 시 운영기준은 이를 1차 역세권이라고 지칭함. 시는 1차 역세권 범위를 당초 250m로 운영하였는데, 2020년 350m로 한시적으로 완화하였다가, 25년부터는 완화된 350m를 상시적으로 적용토록 개정하였음.

4) 참고로, 26년 개정된 운영기준에서는 간선도로를 “도로법 제14조에 따라 고시·운영중인 특별시도 중 폭 20m 이상의 주·보조간선도로”로 하여 도로규모에 대한 규정을 추가로 두고 있음.

이용을 증진시킬 필요가 있는 지역⁵⁾으로 보아 사업대상지로 추가하려는 것은 타당성이 있다고 보임.⁶⁾

- 참고로 안심주택의 경우 역세권의 대상지 범위를 ‘간선도로변 50m’로 정하고 있는데⁷⁾ 역세권 장기전세주택 사업(최소 3천^{m²}~위원회 심의시 최대 3만^{m²}, 평균 28,876^{m²})⁸⁾의 경우 비교적 대규모 면적으로 공급되는 특성이 있어 이를 감안하여 폭원을 확대(50→200m)하되, 도로변이 아닌 교차 지역으로 한정함으로써 무분별한 개발을 방지하려는 차원으로 이해됨.⁹⁾
- 다만, ‘주간선도로 또는 보조간선도로’의 구분은 「도로법」에 따른 ‘도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙’(이하 ‘규칙’) 제3조 도로의 기능별 구분 등에서 규정하고 있는데¹⁰⁾, 같은 규칙 제2조제9호¹¹⁾를 보면 현재 규칙상 간선도로에 자동차전용도로도 포함될 여지가 있는 것으로 보

5) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조(지구단위계획구역의 지정 등)

① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다.

8의2. 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제43조(도시지역 내 지구단위계획구역 지정대상지역)

① 법 제51조제1항제8호의2에서 “대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역”이란 일반주거지역, 준주거지역, 준공업지역 및 상업지역에서 낙후된 도심 기능을 회복하거나 도시균형발전을 위한 중심지 육성이 필요한 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

1. 주요 역세권, 고속버스 및 시외버스 터미널, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역

6) 또한 대중교통 중심지역의 효율적인 개발을 통해 임대주택 공급을 도모하는 「서울특별시 안심주택 공급 지원에 관한 조례」와 동일하게 두어 조례 간 정합성을 두었음.

7) 최소 1천^{m²}으로 소규모 점적으로 공급, 최대 9,778^{m²}

8) 당초 최소면적 기준만 두었다가 2023년 무리한 구역확대 및 사업반대 민원 예방을 위해 최대면적 기준을 도입하였음(23.6.30.운영기준 개정 방침서 참고). 전체 사업추진지역의 면적을 살펴보면, 최소3,064^{m²}, 최대 129,382^{m²}, 평균 28,876^{m²} 임(부서에서 제출한 사업지 현황수치로 계산)

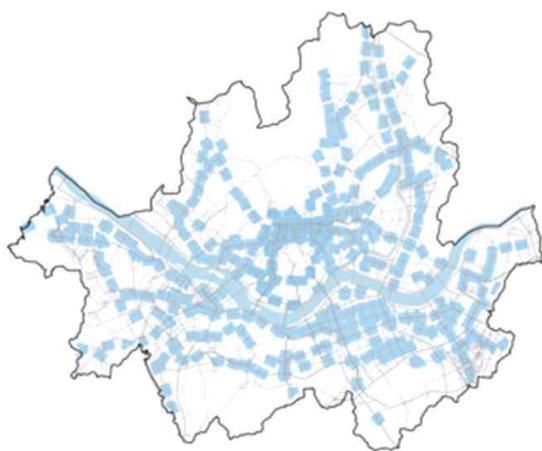
9) 평균 사업장 규모(28,876^{m²})를 감안하여 안심주택 기준(도로변50m) 적용 시, 576m 장방형태가 됨.

10) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 하위 규정인 ‘도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙’ 제9조(도로의 구분) 제3호(기능별 구분)에도 주간선도로와 보조간선도로 내용이 있으나, 도시계획시설로 결정되지 않은 경우가 있어 도로법 하위규정을 따름이 바람직함.

11) 9. “자동차전용도로”란 간선도로로서 「도로법」 제48조에 따라 지정된 도로를 말한다.

여12) ‘대중교통 접근성이 좋은’ 지역을 대상으로 하는 사업 취지를 감안할 때, 향후 운영기준 개정을 통해 자동차전용도로(도시고속도로)를 제외할 필요가 있음.13)

- 한편, 서울시14)에 따르면, 이번 개정으로 사업대상지가 될 수 있는 간선도로 교차지역은 239개소(개발불가용지15)제외), 면적 약 13.4km²이며, 이는 기존 사업대상지 범위(역 승강장 경계 350m, 189.4km²) 대비 약 7.1% 증가한 것으로(검토보고서 붙임 참조) 약 9만 2천 세대의 추가 주택공급이 가능할 것으로 전망함.16)



기존 역세권 범위(350m)



239개소 교차지 확대 범위(200m)

12) 다만, 소관부서에 따르면 규칙에 따른 기능별 구분은 부서 내부적으로 관리하는 사항으로, 도시고속도로를 간선도로와 별도로 구분하고 있는 것으로 설명함. 도시고속도로 및 간선도로 현황은 서울시 홈페이지에서 ‘도로통계현황’ 및 서울데이터허브에서 ‘서울시 도로 기능별 구분정보’로 공개중임.

※서울시 홈페이지 도로통계현황: <https://news.seoul.go.kr/safe/archives/446>

※서울데이터허브 서울시 도로기능별 구분정보: <https://data.seoul.go.kr/bsp/wgs/dataView/data300View/29545.do>

13) 참고로, 안심주택 사업의 경우도 ‘서울특별시 안심주택 건립 및 운영기준’에서 도시고속도로 제외 규정을 두고 있음.

14) 공공주택과-2911(2026.3.6.), 주택 공급 확대 및 사업 촉진을 위한 역세권 주택공급 활성화 추진

15) 도시계획시설(체육시설, 학교, 교통시설, 문화체육시설 등), 비오톱 1등급, 문화재보호구역, 개발제한구역, 전통사찰보전지역, 용도지역 중 상업지역, 녹지지역, 전용주거지역 제외

16) 부서 설명에 따르면, 세대수 추정은 추가사업대상지(13.4km²) 중 약 20%에 사업이 실행될 것을 가정하고, 이제까지의 역세권 장기전세주택 사업의 면적대비 공급세대 비율(78%)*을 적용하여 추정한 수치임 (*면적대비 공급세대 비율: 현재까지 진행된 구역면적(3,550,000m²), 공급물량(117,335세대) 비율)

- 안 제13조는 조례상 ‘역세권 장기전세주택 건립 운영기준’의 운영 근거를 마련하여 제도적 근거를 확보하려는 것으로 특이사항 없음.
- 종합하면, 이 개정조례안은 역세권 장기전세주택 사업의 대상지를 역세권에서 간선도로 교차지역까지 확대함으로써, 대중교통 접근성이 양호한 지역을 중심으로 사업 범위를 확장하려는 것으로, 개정의 취지인 역세권 장기전세주택 사업 촉진 및 확대는 서울시의 저출생 대응을 위해 신혼부부 대상 장기전세주택² ‘미리내집’ 공급을 확대하려는 정책 방향과 부합하며, 최근 전세의 월세 전환 가속화 및 전세 물량 감소 등 주택시장 변화에 대응하기 위해 전세형 공공주택 확보가 필요하다는 점에서 타당하다고 사료됨.

IV. 질의 및 답변요지 : 없음

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

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><신설></u></p> <p><u><신설></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.