

서울특별시 역세권 장기전세주택 공급 및 지원에
관한 조례안

검 토 보 고

의 안 변 호	2233
------------	------

2024. 12. 17.
주택공간위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2024. 10. 16. 김태수 의원 대표 발의 (2024. 10. 18. 회부)

2. 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 공공 임대주택(장기전세주택 등)을 건립하여 공급하는 사업으로서, 서울시에서는 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.

3. 주요내용

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

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

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 장기전세주택을 공급해 온 것으로 확인됨(붙임4 참고).

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

- 이 제정조례안은 10여년 간 운영기준에 근거하여 추진하던 것을,

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

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 (입주자 자격 및 선정기준)	· 장기전세주택의 입주자 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 제2조제1호**에서는 ‘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.

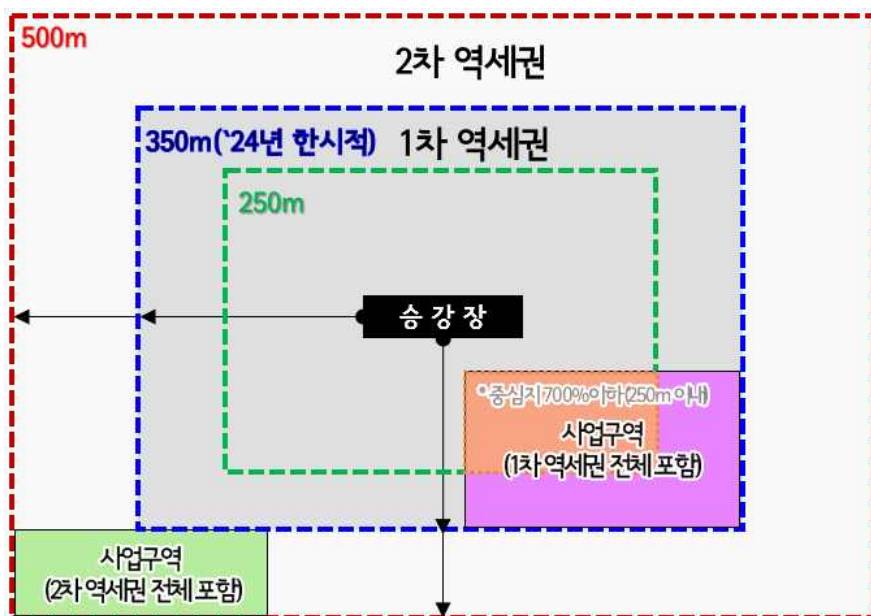
제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

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 서울특별시장이 필요하다고 인정하는 지역(이하 ‘시장’이라 한다)

〈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 축소된 반면('23.5월), '역세권 활성화사업'은 250m→350m로 역세권의 범위를 확대함('23.7월)

- **안 부칙 제3조**는 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) 5)}.

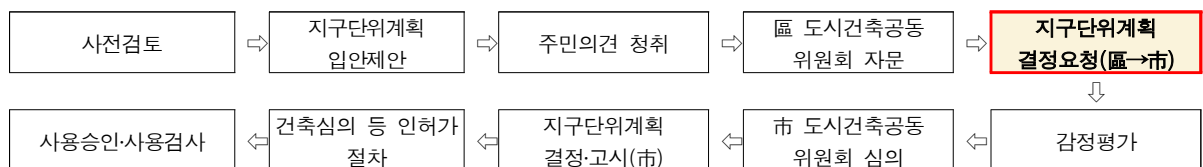
4) 주택실 제출자료(붙임4 참고)에 따르면, 2020년 1차역세권 범위를 완화한 이후, 역세권시프트 추진 사업장이 획기적으로 증가한 것이 확인되는데, 이러한 추이로 볼 때 1차역세권의 범위를 350m로 완화하는 것이 주택공급 활성화에 기여할 것으로 보임.

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
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 <u><단서 신설></u> 나. (제정안과 같음) 2. ~ 6. (생략) 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.	제2조(정의) (제정안과 같음) 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. <u>단, 제8조에 따른 위원회 심의를 거친 경우 승강장 경계로부터 350미터 이내인 지역을 말한다.</u> 나. (제정안과 같음) 2. ~ 6. (제정안과 같음) 부 칙 제1조(시행일) (제정안과 같음) 제2조(일반적인 경과조치) (제정안과 같음) <u><삭 제></u>

〈참고: 역세권시프트 사업추진절차(지구단위계획 수립)〉



※자료출처: 역세권 장기전세주택 건립 운영기준

2) 사업대상지(안 제4조)

- **안 제4조제1항**은 역세권시프트를 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 제2항에서 정한 사업대상지 제외 지역을 이 조례에 구체적으로 명시하기보다 시장이 별도로 정하도록 할 필요가 있음.

〈 수정의견 〉

제 정 안	수 정 안
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 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 연결부 등 양호한 저층주거지 보전과 자연환경 보호가 필요한 지역에 한한다.	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. 1. ~ 2. (제정안과 같음) ② 제 1항에도 불구하고 사업대상지에서 제외하는 지역은 시장이 별도로 정한다. 1. ~ 2. <삭 제>

3) 사업계획의 사전검토(안 제6조)

- **안 제6조**는 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 (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 주민동의율이 ‘30% 이상’⁷⁾임을 참조하여, 향후 주민제안 활성화를 위해 사

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.

전검토 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, 2040 서울시 도시기본계획의 중심지체계, 역세권 범위, 용도지역 및

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.

변경여부 등을 구분⁸⁾하고 관계법령에 따라 상한용적률 등⁹⁾을 차등 적용하여, 다음과 같이 각각의 용적률 체계를 제시하고 있음(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	제3종일반주거지역		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	제3종일반주거지역		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

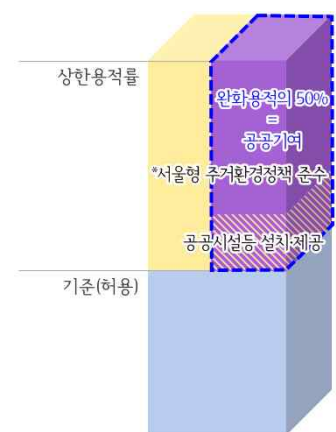
- 10) 지구단위계획을 통한 사업계획 수립의 경우, 「서울특별시 도시기본계획조례」에 따른 용적률을 따르되, 공공주택 이외의 공공시설등 설치·제공하고, 서울형 주거환경 정책에 부합하며, 완화된 용적률(상한 용적률-기준용적률)의 50% 이상을 장기전세주택으로 공급할 경우 상한용적률 인센티브를 적용하고 있음.
- 11) 정비계획의 경우, ‘서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획’에 따른 용적률을 따르되, ‘공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준’에 따른 산식을 적용하여 공공주택 이외의 공공시설등을 설치하여 제공하고, 서울형 주거환경 정책에 부합하며, 완화된 용적률(법적 상한용적률-상한용적률)의 50% 이상을 장기전세주택으로 공급할 경우 상한용적률 인센티브를 적용하고 있음.

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 신혼부부에게 공급할 경우 신혼부부들의 주거부담을 줄여줌으로써, 저출생 문제 해소에도 기여할 것으로 기대됨.

〈 지구단위계획 용적률 체계 개념도 〉

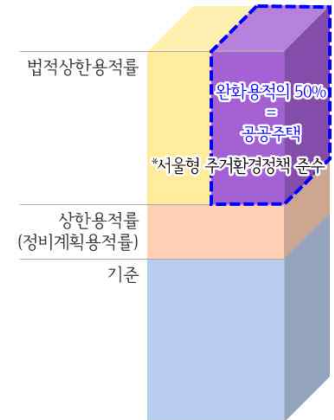
상한용적률 인센티브	장기전세주택 공급	완화된 용적률 [상한용적률 - 기준용적률] × 1/2 이상 장기전세주택 공급
	서울형 주거환경 정책	① 지속가능형 공동주택 ② 친환경 건축물 ③ 역사문화 보전 ④ 커뮤니티 지원시설 설치(권장)
	공공시설등 설치·제공	공공주택 이외의 공공시설등
기준용적률		조례 용적률 (변경 전 용도지역 포함)



12) 장기전세주택Ⅱ는 신혼부부에게 공급하는 공공주택으로, 신혼부부의 소득수준에 맞는 소득요건완화 등 공급체계를 개선하였으며, 아이를 낳으면 최장 20년까지 거주할 수 있고, 20년 뒤에는 시세 대비 최대 20% 저렴한 가격에 아파트를 매수도 가능함.

〈 정비계획 용적률 체계 개념도 〉

법적상한 용적률 인센티브	장기전세주택 공급	완화된 용적률 [법적상한용적률 - 상한용적률] × 1/2 이상
상한용적률 인센티브	서울형 주거환경 정책	① 지속가능형 공동주택 ② 친환경 건축물 ③ 역사문화 보전 ④ 커뮤니티 지원시설 설치(권장)
	공공시설등 설치·제공	기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α _{토지} + 1.2 × α _{건축물} + 1.0 × α _{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.
- 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(붙임1 참고)

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

- 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

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(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 사업지연이 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>)

의안심사지원팀장 강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관 전재성	02-2180-8205

[붙임1] 관계법령(p.17)

[붙임2] 2024년 역세권 장기전세주택 사전검토단 개최 실적(p.24)

[붙임3] 계획수립 방식에 따른 용적률 체계 개념도(p.26)

[붙임4] 역세권 장기전세주택 공급현황 및 공급계획(p.27)

[붙임5] 역세권 장기전세주택 지역주택조합 현황(p.28)

■ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

제30조(용도지역의 세분) ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시의 시장(이하 “대도시 시장”이라 한다)은 법 제36조제2항에 따라 도시·군관리계획결정으로 주거지역·상업지역·공업지역 및 녹지지역을 다음 각 호와 같이 세분하여 지정할 수 있다. <개정 2008. 2. 29., 2009. 8. 5., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23., 2014. 1. 14., 2019. 8. 6.>

1. 주거지역

가. 전용주거지역 : 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역

(1) 제1종전용주거지역 : 단독주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역

(2) 제2종전용주거지역 : 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역

나. 일반주거지역 : 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

(1) 제1종일반주거지역 : 저층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

(2) 제2종일반주거지역 : 중층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

(3) 제3종일반주거지역 : 중고층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

다. 준주거지역 : 주거기능을 위주로 이를 지원하는 일부 상업기능 및 업무기능을 보완하기 위하여 필요한 지역

제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용) ① 지구단위계획구역(도시지역 내에 지정하는 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 법 제52조의2제1항 각 호의 시설(이하 이 조 및 제46조의2에서 “공공시설등”이라 한다)의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우(지구단위계획구역 밖의 「하수도법」 제2조제14호에 따른 배수구역에 공공하수처리시설을 설치하여 제공하는 경우(지구단위계획구역에 다른 공공시설 및 기반시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정한다)를 포함한다)에는 법 제52조제3항에 따라 그 건축물에 대하여 지구단위계획으로 다음 각 호의 구분에 따라 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 이 경우 제공받은 공공시설등은 국유재산 또는 공유재산으로 관리한다. <개정 2005. 9. 8., 2006. 3. 23., 2008. 9. 25., 2011. 3. 9., 2012. 1. 6., 2012. 4. 10., 2019. 3. 19., 2021. 7. 6.>

1. 공공시설등의 부지를 제공하는 경우에는 다음 각 목의 비율까지 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 지구단위계획구역 안의 일부 토지를 공공시설등의 부지로 제공하는 자가 해당 지구단위계획구역 안의 다른 대지에서 건축물을 건축하는 경우에는 나목의 비율까지 그 용적률만 완화하여 적용할 수 있다.

가. 완화할 수 있는 건폐율 = 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 × [1 + 공공시설등의 부지로 제공하는 면적(공공시설등의 부지를 제공하는 자가 법 제65조제2항에 따라 용도가 폐지되는 공공시설을 무상으로 양수받은 경우에는 그 양수받은 부지면적을 빼고 산정한다. 이하 이 조에서 같다)÷

원래의 대지면적] 이내

나. 완화할 수 있는 용적률 = 해당 용도지역에 적용되는 용적률 + $[1.5 \times (\text{공공시설등의 부지로 제공하는 면적} \times \text{공공시설등 제공 부지의 용적률}) \div \text{공공시설등의 부지 제공 후의 대지면적}]$ 이내

다. 완화할 수 있는 높이 = 「건축법」 제60조에 따라 제한된 높이 $\times (1 + \text{공공시설등의 부지로 제공하는 면적} \div \text{원래의 대지면적})$ 이내

2. 공공시설등을 설치하여 제공(그 부지의 제공은 제외한다)하는 경우에는 공공시설등을 설치하는 데에 드는 비용에 상응하는 가액(價額)의 부지를 제공한 것으로 보아 제1호에 따른 비율까지 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 이 경우 공공시설등 설치비용 및 이에 상응하는 부지 가액의 산정 방법 등은 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정한다.

3. 공공시설등을 설치하여 그 부지와 함께 제공하는 경우에는 제1호 및 제2호에 따라 완화할 수 있는 건폐율·용적률 및 높이를 합산한 비율까지 완화하여 적용할 수 있다.

②특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 지구단위계획구역에 있는 토지를 공공시설부지로 제공하고 보상을 받은 자 또는 그 포괄승계인이 그 보상금액에 국토교통부령이 정하는 이자를 더한 금액(이하 이 항에서 “반환금”이라 한다)을 반환하는 경우에는 당해 지방자치단체의 도시·군계획조례가 정하는 바에 따라 제1항제1호 각 목을 적용하여 당해 건축물에 대한 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화할 수 있다. 이 경우 그 반환금은 기반시설의 확보에 사용하여야 한다. <신설 2004. 1. 20., 2005. 9. 8., 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>

③지구단위계획구역에서 건축물을 건축하고자 하는 자가 「건축법」 제43조제1항에 따른 공개공지 또는 공개공간을 같은 항에 따른 의무면적을 초과하여 설치한 경우에는 법 제52조제3항에 따라 당해 건축물에 대하여 지구단위계획으로 다음 각 호의 비율까지 용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2005. 9. 8., 2008. 9. 25., 2012. 4. 10.>

1. 완화할 수 있는 용적률 = 「건축법」 제43조제2항에 따라 완화된 용적률+(당해 용도지역에 적용되는 용적률 $\times$ 의무면적을 초과하는 공개공지 또는 공개공간의 면적의 절반 $\div$ 대지면적) 이내

2. 완화할 수 있는 높이 = 「건축법」 제43조제2항에 따라 완화된 높이+(「건축법」 제60조에 따른 높이 $\times$ 의무면적을 초과하는 공개공지 또는 공개공간의 면적의 절반 $\div$ 대지면적) 이내

④지구단위계획구역에서는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 도시·군계획조례의 규정에 불구하고 지구단위계획으로 제84조에 규정된 범위안에서 건폐율을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2012. 4. 10.>

⑤지구단위계획구역에서는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 법 제76조의 규정에 의하여 제30조 각호의 용도지역안에서 건축할 수 있는 건축물(도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물의 경우 도시·군계획조례에서 허용되는 건축물에 한한다)의 용도·종류 및 규모 등의 범위안에서 이를 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2012. 4. 10.>

⑥지구단위계획구역의 지정목적이 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 「주차장법」 제19조제3항의 규정에 의한 주차장 설치기준을 100퍼센트까

지 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2005. 9. 8., 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>

1. 한옥마을을 보존하고자 하는 경우

2. 차 없는 거리를 조성하고자 하는 경우(지구단위계획으로 보행자전용도로를 지정하거나 차량의 출입을 금지한 경우를 포함한다)

3. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 경우

⑦다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 당해 용도지역에 적용되는 용적률의 120퍼센트 이내에서 용적률을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2012. 4. 10.>

1. 도시지역에 개발진흥지구를 지정하고 당해 지구를 지구단위계획구역으로 지정한 경우

2. 다음 각목의 1에 해당하는 경우로서 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 권고에 따라 공동개발을 하는 경우

가. 지구단위계획에 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하도록 되어 있는 경우

나. 지구단위계획에 합벽건축을 하도록 되어 있는 경우

다. 지구단위계획에 주차장·보행자통로 등을 공동으로 사용하도록 되어 있어 2필지 이상의 토지에 건축물을 동시에 건축할 필요가 있는 경우

⑧도시지역에 개발진흥지구를 지정하고 당해 지구를 지구단위계획구역으로 지정한 경우에는 법 제52조제3항에 따라 지구단위계획으로 「건축법」 제60조에 따라 제한된 건축물높이의 120퍼센트 이내에서 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2005. 9. 8., 2008. 9. 25., 2012. 4. 10.>

⑨제1항제1호나목(제1항제2호 및 제2항에 따라 적용되는 경우를 포함한다), 제3항제1호 및 제7항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 적용하지 아니한다. <개정 2004. 1. 20., 2011. 7. 1., 2012. 4. 10.>

1. 개발제한구역·시가화조정구역·녹지지역 또는 공원에서 해제되는 구역과 새로이 도시지역으로 편입되는 구역중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역인 경우

2. 기존의 용도지역 또는 용도지구가 용적률이 높은 용도지역 또는 용도지구로 변경되는 경우로서 기존의 용도지역 또는 용도지구의 용적률을 적용하지 아니하는 경우

⑩제1항 내지 제4항 및 제7항의 규정에 의하여 완화하여 적용되는 건폐율 및 용적률은 당해 용도지역 또는 용도지구에 적용되는 건폐율의 150퍼센트 및 용적률의 200퍼센트를 각각 초과할 수 없다. <개정 2004. 1. 20.>

⑪ 제1항에도 불구하고 법 제51조제1항제8호의2에 따라 지정된 지구단위계획구역 내 준주거지역(제45조제2항 전단에 따라 준주거지역으로 변경하는 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설등의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우에는 법 제52조제3항에 따라 지구단위계획으로 법 제78조제1항제1호가목에 따른 용적률의 140퍼센트 이내의 범위에서 용적률을 완화하여 적용할 수 있다. 이 경우 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 비용은 용적률 완화에 따른 토지가치 상승분 [「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등(이하 “감정평가법인등”이라 한

다)이 용적률 완화 전후에 각각 감정평가한 토지가액의 차이를 말한대의 범위로 하며, 그 비용 중 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 비율 이상은 「공공주택 특별법」 제2조제1호가 목에 따른 공공임대주택을 제공하는 데에 사용해야 한다. <신설 2021. 1. 26., 2021. 7. 6.>

⑫ 법 제51조제1항제8호의2에 따라 지정된 지구단위계획구역 내 준주거지역에서 「공공주택 특별법」에 따른 도심 공공주택 복합사업(같은 법 시행령 별표 4의2 제1호가목의 주거상업고밀지구에서 시행하는 사업으로 한정한다) 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모 재개발사업을 시행하는 경우에는 법 제52조제3항에 따라 지구단위계획으로 법 제78조제1항제1호가 목에 따른 용적률의 140퍼센트 이내의 범위에서 용적률을 완화하여 적용할 수 있다. <신설 2022. 1. 18.>

⑬ 법 제51조제1항제8호의2에 따라 지정된 지구단위계획구역 내 준주거지역에서는 법 제52조제3항에 따라 지구단위계획으로 「건축법」 제61조제2항에 따른 채광(採光) 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한을 200퍼센트 이내의 범위에서 완화하여 적용할 수 있다. <신설 2021. 1. 26., 2022. 1. 18.>

⑭ 법 제29조에 따른 도시·군관리계획의 결정권자는 지구단위계획구역 내 「국가첨단전략산업 경쟁력 강화 및 보호에 관한 특별조치법」 제2조제1호에 따른 국가첨단전략기술을 보유하고 있는 자가 입주하는(이미 입주한 경우를 포함한다) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 산업단지에 대하여 용적률 완화에 관한 산업통상자원부장관의 요청이 있는 경우 같은 법 제3조제1항에 따른 산업입지정책심의회회의 심의를 거쳐 법 제52조제3항에 따라 지구단위계획으로 제85조제1항 각 호에 따른 용도지역별 최대한도의 140퍼센트 이내의 범위에서 용적률을 완화하여 적용할 수 있다. <신설 2023. 3. 21.>

⑮ 법 제29조에 따른 도시·군관리계획의 결정권자는 지구단위계획구역 내 제1종전용주거지역·제2종전용주거지역·제1종일반주거지역 또는 제2종일반주거지역이 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 법 제52조제3항에 따라 해당 지역에 건축하는 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택, 같은 표 제2호나목의 연립주택 및 같은 호 다목의 다세대주택의 부지에 대해서 지구단위계획으로 제85조제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 용도지역별 용적률 최대한도의 120퍼센트 이내의 범위에서 용적률을 완화하여 적용할 수 있다. <신설 2024. 7. 30.>

1. 해당 지역에 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 도시재생활성화계획이 수립되어 있을 것

2. 제1호에 따른 도시재생활성화계획이 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택, 같은 표 제2호나목의 연립주택 및 같은 호 다목의 다세대주택을 건축하는 내용을 포함할 것

[제목개정 2012. 4. 10.]

■ 서울특별시 지구단위계획 수립기준 · 관리운영기준 및 매뉴얼

서울특별시 지구단위계획 수립기준 · 관리운영기준 및 매뉴얼(p.413)

4-3-4. 의제처리형¹⁶⁾

1) ~ 2) : 생략

3) 공동주택 건립을 위한 입지기준

- ① 양호한 저층주거지 보호를 위해 다음지역은 공동주택 건립을 위한 지구단위계획 수립에서 제외함
 - 성곽주변 등 역사, 문화, 장소, 옛 정취 보전 등 입지 특성화 지역
 - 전용주거지역, 제1종일반주거지역, 구릉지 연접부 등 양호한 저층주택지 보전과 자연경관 보호가 필요한 지역
 - 정비(예정)구역 해제지역

■ 서울특별시 도시계획 조례

제25조(역세권 복합개발 지구단위계획 수립) ① 영 제46조제11항에 따라 용적률 완화를 위하여 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 비용은 증가하는 용적률의 2분의 1에 해당하는 용적률을 부지면적 기준으로 환산하여 적용한 토지가치를 말한다.

② 영 제46조제11항에 따른 조례로 정하는 비율은 제1항에 따라 산정된 비용의 70퍼센트를 말한다.

■ 서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례

제8조(서울공공주택 공급) ① 서울공공주택은 시장 또는 서울주택도시공사가 건설, 매입, 임차 또는 기부채납받아 공급할 수 있다. <개정 2016.7.14., 2017.1.5., 2019.5.16.>

② 다음 각 호의 사업에 따라 인수되는 서울공공주택은 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택 또는 장기전세주택으로 공급한다. 이 경우 시장은 해당 사업시행자 또는 조합의 의견을 들을 수 있다. <신설 2017.1.5., 2017.3.23., 2017.9.21., 2018.7.19., 2019.5.16., 2023.5.22.>

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제55조제1항에 따라 시장 또는 서울주택도시공사가 인수하는 국민주택규모 주택
2. 「주택법」 제20조제2항에 따라 시장 또는 서울주택도시공사가 인수하는 임대주택
3. 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제31조제1항에 따라 시장 또는 서울주택도시공사가 인수하는 임대주택

16) 적용대상 : 주택법에 의한 지구단위계획 의제, 도시재정비 촉진지구 내 지구단위계획 구역, 도시개발사업·정비사업·택지개발사업 등에 따라 지구단위계획의 의제처리되는 경우에 적용함

4. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제21조의2제1항에 따라 시장이 인수하는 임대주택
 5. 관련 법률 및 규정에 따라 시장이 인수하는 임대주택
 - ③ 장기전세주택의 공급은 「주택공급에 관한 규칙」 제4조에 따른 주택공급대상 중 무주택세대구성원을 대상으로 한다. <개정 2015.10.8., 2017.1.5.>
 - ④ 시장은 제1항에서 규정한 서울공공주택에 대하여 규모 및 규모별 비율 등을 정하여 고시할 수 있으며, 사업시행자는 고시된 내용에 따라 주택을 건설하여야 한다. <개정 2016.7.14., 2017.1.5., 2019.5.16.>
 - ⑤ 장기전세주택 입주자의 자격 및 입주자 선정기준 등에 관한 세부적인 사항은 규칙으로 정하는 바에 따른다. <개정 2017.1.5.>
 - ⑥ 시장은 자녀를 출생하거나 출생예정인 신혼부부 또는 다자녀가구에게 서울공공주택을 우선 공급하기 위해 필요한 시책을 마련할 수 있으며, 세부적인 사항은 규칙으로 정하는 바에 따른다. <신설 2024.7.15.>
- [제목개정 2017.1.5.]

■ 서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 시행규칙

- 제3조(입주자 자격 및 입주자선정 기준) ① 관리주체는 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. <개정 2015.10.22., 2017.10.12., 2019.10.10., 2024.7.4.>
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)
 2. 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하 주택: 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 120퍼센트 이하
 3. 전용면적 85제곱미터 초과 주택: 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 150퍼센트 이하
- ② 제1항에도 불구하고 장기전세주택을 신혼부부(입주자모집공고일 현재 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따라 혼인신고를 한 날부터 7년 이내인 사람) 또는 예비신혼부부(혼인예정자로서 입주자모집공고일부터 6개월 이내 혼인한 사실을 증명할 수 있는 사람)에게 공급하는 경우 별도의 입주자 자격 및 선정기준을 정할 수 있다. <개정 2024.7.4.>
- ③ 관리주체는 제1항 또는 제2항에 따라 입주자를 선정할 경우 같은 순위 안에서 경쟁이 있는 때에는 별표 2에 따라 입주자를 선정한다. 다만, 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호에 따른

국민임대주택을 장기전세주택으로 공급하는 경우에는 같은 법 시행규칙 별표 4에 따라 입주자를 선정한다. <개정 2017.10.12.>

④ 관리주체는 「공공주택 특별법 시행규칙」 제18조제3항에 따라 장기전세주택 공급량의 10퍼센트 범위에서 다음 각 호와 같이 추가로 우선공급 할 수 있다. 이 경우 제2호의 입주자 자격 및 선정기준은 별표 3과 같다. <개정 2015.10.22., 2017.10.12., 2023.8.10.>

1. 「민법」상 미성년자 2명 이상의 자녀를 둔 무주택세대구성원: 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하 주택

2. 「민법」상 미성년자 3명 이상의 자녀를 둔 무주택세대구성원: 전용면적 85제곱미터 초과 주택

붙임2
2024년 역세권 장기전세주택 사전검토단 개최 실적

회차	개최일시	사업대상지	사업방식	회의결과
1	'24.01.18.	도림 239-12번지(도림사거리역)	지구단위계획	사전검토 '의견제시'
		신대방동 364-190번지(보라매역)	도시정비형 재개발사업	사전검토 '의견제시'
		원효로1가 82-1번지(효창공원앞역)	도시정비형 재개발사업	사전검토 '의견제시'
		면목동 542-7번지(면목역)	도시정비형 재개발사업	사전검토 '의견제시'
2	'24.02.01.	방배동 942-21번지(내방역)	도시정비형 재개발사업	사전검토 '재검토'
		목동 131-29번지(신목동역)	지구단위계획	사전검토 '재검토'
		대림동 700-1번지(대림역)	지구단위계획	사전검토 '재검토'
		호창동 5-307번지(호창공원앞역)	도시정비형 재개발사업	사전자문 '재자문'
3	'24.02.22.	사당동 235-53번지(남성역)	지구단위계획	사전자문 '의견제시'
		고덕동 294번지(고덕강일1역)	도시정비형 재개발사업	사전검토 '의견제시'
		신길동 1343번지(여의대방신길역)	도시정비형 재개발사업	사전검토 '의견제시'
4	'24.03.22.	이문동 170-65번지(신이문2역)	도시정비형 재개발사업	사전자문 '의견제시'
		면목동 372-1번지(사가정역)	도시정비형 재개발사업	사전자문 '의견제시'
		사당동 156-3번지(이수역)	지구단위계획	사전검토 '의견제시'
5	'24.04.08.	녹번동 125-1/142-1번지(불광·역촌역)	도시정비형 재개발사업	사전자문 '재자문'
		본동 441번지(노들역)	지구단위계획	사전자문 '의견제시'
6	'24.05.10.	신대방동 364-190번지(보라매역)	지구단위계획	사전자문 '의견제시'
		신설동 91번지(신설동역)	도시정비형 재개발사업	사전자문 '의견제시'
		충정로2가 190-10번지(서대문역)	지구단위계획	사전검토 '의견제시'
7	'24.06.03.	목동 131-29번지(신목동역)	지구단위계획	사전검토 '의견제시'
		신사동 338-4번지(새절역)	도시정비형 재개발사업	사전자문 '의견제시'
		대조동 46-1번지(구산역)	도시정비형 재개발사업	사전자문 '재자문'
8	'24.06.28	한강로3가 65-342번지(이촌역)	도시정비형 재개발사업	사전자문 '재자문'
		갈월동 52-6번지(숙대입구역)	도시정비형 재개발사업	사전자문 '재자문'
		방배동 452-1번지(사당역)	지구단위계획	사전검토 '의견제시'

회차	개최일시	사업대상지	사업방식	회의결과
9	'24.07.22	성산동 607-6번지(가좌역)	도시정비형 재개발사업	사전검토 '재검토'
		장위동 66-300번지(돌곶이·상월곡역)	도시정비형 재개발사업	사전검토 '의견제시'
		대림동 805-20번지(대림역)	도시정비형 재개발사업	사전자문 '의견제시'
10	'24.08.09	금호동2가 421-1번지(신금호역)	도시정비형 재개발사업	사전자문 '의견제시'
		신수동 301-1번지(광흥창역)	도시정비형 재개발사업	사전검토 '재검토'
		신길동 96-24번지(신길역)	도시정비형 재개발사업	사전자문 '의견제시'
11	'24.09.03	목동 131-29번지(신목동역)	지구단위계획	사전자문 '의견제시'
		면목동 542-7번지(면목역)	도시정비형 재개발사업	사전자문 '재자문'
11	'24.09.03	신사동 340-1번지(새절2역)	도시정비형 재개발사업	사전검토 '재검토'
		수색동 154-5번지(수색역)	도시정비형 재개발사업	사전검토 '의견제시'
12	'24.09.30	신길동 459-5번지(서울지방병무청역)	지구단위계획	사전자문 '의견제시'
		방배동 452-1번지(사당역)	지구단위계획	사전자문 '의견제시'
		방배동 941-21번지(내방역)	지구단위계획	사전검토 '의견제시'
13	'24.10.25	은평구 불광·역촌역세권정비계획 기본구상(안)(녹번동 125-1번지 일대)	도시정비형 재개발사업	사전자문 '(재)자문'
		용산구 서울역세권(청파동1가 46번지 일대)	도시정비형 재개발사업	사전자문 '의견제시'
		강서구 등촌역세권(염창동 272-23번지 일대)	도시정비형 재개발사업	사전검토 '의견제시'

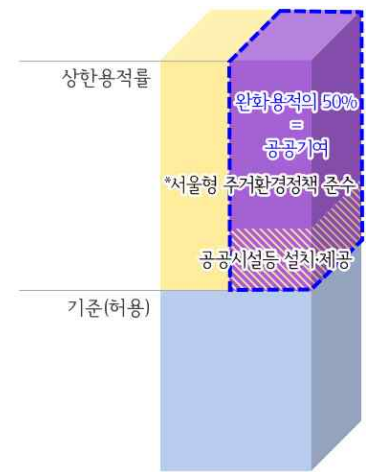
붙임3

계획수립 방식에 따른 용적률 체계 개념도

- 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 적용**하고 있음.

〈 지구단위계획 용적률 체계 개념도 〉

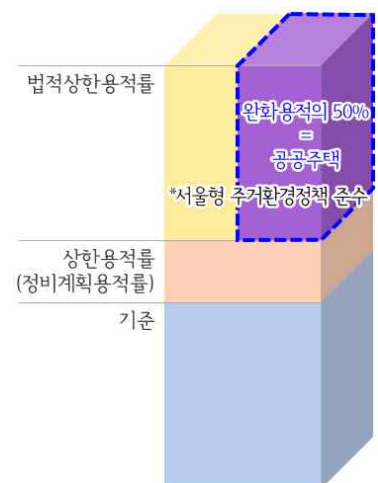
상한용적률 인센티브	장기전세주택 공급	완화된 용적률 [상한용적률 - 기준용적률] × 1/2 이상 장기전세주택 공급
	서울형 주거환경 정책	① 지속가능형 공동주택 ② 친환경 건축물 ③ 역사문화 보전 ④ 커뮤니티 지원시설 설치(권장)
	공공시설등 설치·제공	공공주택 이외의 공공시설등
기준용적률		조례 용적률 (변경 전 용도지역 포함)



- 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 적용**하고 있음.

〈 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	기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α _{토지} + 1.2 × α _{건축물} + 1.0 × α _{현금})
기준용적률		서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획상 기준용적률



붙임4

2024년 역세권 장기전세주택 공급현황 및 공급계획(사업계획승인/사업시행계획인가 완료 기준)(’24.6월 기준)

공급단계	공급년도	합계				지구단위계획				정비계획						
		구역수	총세대수	분양	임대 (장기전세)	구역수	총세대수	분양	임대 (장기전세)	구역수	총세대수	분양	임대	장기전세	재개발임대	기부채납
		111	104,949	72,186	32,763 (26,444)	57	39,966	30,880	9,086	54	64,983	41,306	23,677	17,358	5,993	326
공급현황	합계	19	15,291	12,273	3,018	17	14,553	11,831	2,722	2	738	442	296	296	0	0
	2010	1	790	709	81	1	790	709	81	-	-	-	-	-	-	-
	2011	1	248	181	67	1	248	181	67	-	-	-	-	-	-	-
	2012	1	582	422	160	1	582	422	160	-	-	-	-	-	-	-
	2013	2	1,945	1,709	236	2	1,945	1,709	236	-	-	-	-	-	-	-
	2016	2	758	486	272	1	460	313	147	1	298	173	125	125	-	-
	2017	2	2,955	2,391	564	2	2,955	2,391	564	-	-	-	-	-	-	-
	2019	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2020	4	1,932	1,315	617	3	1,492	1,046	446	1	440	269	171	171	-	-
	2021	2	1,297	1,039	258	2	1,297	1,039	258	-	-	-	-	-	-	-
	2022	3	2,754	2,261	493	3	2,754	2,261	493	-	-	-	-	-	-	-
	2023	1	2,030	1,760	270	1	2,030	1,760	270	-	-	-	-	-	-	-
공급계획	합계	92	89,658	59,913	29,745	40	25,413	19,049	6,364	52	64,245	40,864	23,381	17,062	5,993	326
	2024	5	3,099	2,354	745	5	3,099	2,354	745	-	-	-	-	-	-	-
	2025	13	7,824	5,543	2,281	7	4,159	3,124	1,035	6	3,665	2,419	1,246	960	286	-
	2026	17	22,643	14,986	7,657	8	4,692	3,441	1,251	9	17,951	11,545	6,406	4,101	2,227	78
	2027	17	16,319	10,144	6,175	4	2,890	2,165	725	13	13,429	7,979	5,450	3,829	1,382	239
	2028	32	31,796	21,611	10,185	14	9,167	6,929	2,238	18	22,629	14,682	7,947	6,268	1,670	9
	2029	8	7,977	5,275	2,702	2	1,406	1,036	370	6	6,571	4,239	2,332	1,904	428	-

※자료출처: 주택택실 제출자료

*공급단계 구분 : 사업계획승인/사업시행계획인가 완료 기준

- 공급현황: `23년까지 사업계획승인/사업계획인가를 득한 사업지
- 공급계획: `23년까지 사업계획승인/사업계획인가를 득한 사업지 제외

**공급년도(예정) : 사전검토완료일+5년 / 결정요청일+3년

붙임5
역세권 장기전세주택 지역주택조합 현황 ※자료출처: 주택택실 제출자료

자치구	조합명	위 치	구역면적(㎡)	조합원수(명)	추진경위
강서구 (1)	★송정역 지역주택조합	공항동 61번지 일대	11,484.07	277	-모집신고('18.01.19.) -조합인가('19.07.29.) -착 공('23.11.09.)
관악구 (1)	★(가칭)봉천동 지역주택조합	보라매동 690-1번지 일대	25,631.75	194	-모집신고('20.08.13.)
광진구 (1)	★(가칭)그랜드파크 지역주택조합	화양동 489번지 일대	19,694	485	-모집신고('17.03.10.)
구로구 (6)	★(가칭)포레니스 지역주택조합	오류동 135-33번지 일대	10,492	147	-모집신고('17.04.13.)
	★(가칭)보배라 지역주택조합	오류동 217-1번지 일대	7,536	71	-모집신고('18.04.23.)
	★(가칭)개봉역 지역주택조합	개봉동 170-35번지 일대	11,193.2	389	-모집신고('18.10.22.)
	★(가칭)구로새말 지역주택조합	구로동 571-1번지 일대	32,227	234	-모집신고('20.06.19.)
	★림괄 지역주택조합	개봉동 199-4번지 일대	5,113	205	-모집신고('18.12.04.) -조합인가('19.04.18.) -사업승인('23.11.09.) -착 공('23.11.09.)
	★(가칭)구로3동16동 24통지역주택조합	구로동 153-3번지 일대	7,935.90	0	-모집신고('22.10.13.)
동대문 (1)	★(가칭)답십리 역세권시프트 지역주택조합	답십리동 485-1번지 일대	26,369	0	-모집신고('20.07.07.)

자치구	조합명	위 치	구역면적 (㎡)	조합원수(명)	추진경위
동작구 (14)	★동작하이팰리스 지역주택조합	상도동 23-42번지 일대	13,851.80	400	-모집신고('17.06.03.이전) -조합인가('18.10.15.) -사업승인('20.09.03.) -착공('22.10.17.)
	★사당3동 지역주택조합	사당동 155-4번지 일대	34,353.4	630	-모집신고('17.06.03.이전) -조합인가('19.11.27.) -사업승인('21.10.13.)
	★상도스타리움 지역주택조합	상도동 182-13번지 일대	68,258	1,717	-모집신고('14.06.27.) -조합인가('20.04.21.) -사업승인('22.02.07.) -착공('23.12.08.)
	★상도현대메트로센 터 파크지역주택조합	상도동 373-1번지 일대	9,132.8	224	-모집신고('20.09.11.) -조합인가('21.04.28.) -사업승인('21.11.05.) -착공('22.06.30.)
	★한강 지역주택조합	본동 402-1번지 일대	21,018.45	584	-모집신고('18.06.16.) -조합인가('20.12.30.)
	★(가칭)동작상도역 지역주택조합 [하이팰리스2차]	상도동 154-30번지 일대	29,404.8	483	-모집신고('19.08.19.)
	★(가칭)이수 지역주택조합	사당동 150-10번지 일대	10,399	195	-모집신고('20.02.14.)
	★(가칭)이수역 지역주택조합	사당동 161-55번지 일대	45,586	453	-모집신고('21.08.27.)
	★사당5동 지역주택조합	사당동 217-15번지 일대	16,239	86	-모집신고('22.06.14.)
	★(가칭)남성역 지역주택조합	사당동 235-53번지 일대	42,060	852	-모집신고('17.05.29.)
	★신대방삼거리역 지역주택조합	대방동 391-63번지 일대	23,382.73	202	-모집신고('23.03.06.)
	★(가칭)양지 지역주택조합	사당동 220-70번지 일대	20,345.8	67	-모집신고('23.06.21.)
	★보라매 지역주택조합	신대방동 364-190번지 일대	28,035	310	-모집신고('23.08.11.)
	★상도트인시아 지역주택조합	상도동 194-27번지 일대	22,748	8	-모집신고('23.11.22.)

자치구	조합명	위 치	구역면적(㎡)	조합원수(명)	추진경위
마포구 (4)	★창전동 319 지역주택조합	창전동 319번지 일대	5,092	212	-모집신고('19.09.25.) -조합인가('20.09.28.)
	★(가칭)이화 지역주택조합	염리동 9-2번지 일대	35,051	확인불가	-모집신고('19.09.25.)
	★신수동 무쇠막 지역주택조합	신수동 91-90번지 일대	15,848	311	-모집신고('17.06.03.이전) -조합인가('13.06.04.) -사업승인('20.11.04.) -착공('22.07.19.)
	★(가칭)신수동 무쇠막2 지역주택조합	신수동 91-318번지 일대	4,720.70	78	-모집신고('22.02.10.) -조합인가('22.12.05.)
성동구 (2)	★청계 지역주택조합	용답동 121번지 일대	7,359.6	182	-모집신고('17.06.03.이전) -조합인가('14.03.25.) -사업승인('20.07.14.) -착공('22.03.24.)
	★(가칭)금호역라비체 지역주택조합	금호동4가 1458번지 일대	12,406.4	29	-모집신고('17.05.25.)
성북구 (2)	★돈암동역세권 지역주택조합	돈암동 624번지 일대	13,765.65	360	-모집신고('17.06.03.이전) -조합인가('17.04.28.)
	★(가칭)정릉3 지역주택조합 (북한산파크뷰)	정릉동 289-16번지 일대	26,106	396	-모집신고('17.05.26.)
송파구 (6)	★가락1 지역주택조합	가락동 39번지 일대	13,789.8	211	-모집신고('17.06.03.이전) -조합인가('15.07.07.) -인가취소('24.02.16.)
	★가락2 지역주택조합	가락동 32번지 일대	18,866.9	282	-모집신고('17.06.03.이전) -조합인가('16.05.24.) -인가취소('24.02.16.)
	★(가칭)거여역1 지역주택조합	거여동 17-9번지 일대	10,599.70	318	-모집신고('18.07.16.)
	★(가칭)거여역2 지역주택조합	거여동 173-3번지 일대	11,072.60	189	-모집신고('20.01.09.) -조합인가('23.02.17.)
	★(가칭)오금역 지역주택조합	오금동 35-1번지 일대	15,117.96	315	-모집신고('20.08.24.)
	★(가칭)석촌역 지역주택조합	석촌동 287번지 일대	4,259.8	217	-모집신고('21.11.12.)

자치구	조합명	위 치	구역면적(㎡)	조합원수(명)	추진경위
영등포 (3)	★신길5동 지역주택조합	신길동 413-5번지 일대	75,541.40	1,450	-모집신고('17.06.03.이전) -조합인가('22.05.31.) -사업승인('23.10.16.)
	★(가칭)대림동 지역주택조합	대림동 990-7번지 일대	16,087.90	291	-모집신고('18.08.14.)
	★(가칭)여의샛강 지역주택조합	신길동 1367-1번지 일대	41,699.60	1,245	-모집신고('17.06.02.)
은평구 (5)	★(가칭)연신내 지역주택조합	불광동 312번지 일대	60,162.56	1,033	-모집신고('18.05.29.)
	★(가칭)새절 지역주택조합	응암동 583-22번지 일대	45,633.4	420	-모집신고('19.04.01.)
	★(가칭)구산역 에듀시티 지역주택조합	역촌동 2-45번지 일대	16,084.9	314	-모집신고('19.05.12.)
	★(가칭)새절역 지역주택조합	신사동 337-31번지 일대	14,119.65	260	-모집신고('19.10.23.)
	★(가칭)독바위 역세권지역주택조합	불광동 8-1번지 일대	18,820.10	39	-모집신고(* 22.09.08.)
중랑구 (1)	★(가칭)용마산역세권 지역주택조합	면목동 371-134번지 일대	9,502.9	192	-모집신고('19.01.29.)