역세권 장기전세주택 재개발사업
면적기준 확대 및 공급비율 완화 건의서

수신 : 서울특별시장 귀하
참조 : 주택정책관련 부서 및 도시정비 관련 부서

Ⅰ. 정책제안 목적

역세권 장기전세주택 재개발사업은 역세권의 효율적인 토지이용과 주택공급 확대, 노후 주거환경 개선을 동시에 실현할 수 있는 중요한 주택정책 사업입니다.

그러나 현행 사업대상지 면적 제한과 사업 규모에 관계없이 적용되는 장기전세주택 공급의무로 인해 대규모 정비사업의 사업성 확보와 주민 참여에 어려움이 발생하고 있습니다.

특히 역세권 내 노후·불량 주거지역은 소규모 필지와 복잡한 도로 여건으로 인해 개별적인 정비보다는 인접지역을 통합한 광역적인 정비가 필요한 경우가 많습니다.

이에 사업대상지 면적기준을 합리적으로 확대하고, 사업 규모에 따라 장기전세주택 공급의무 산정 가중치를 차등 적용하여 공공성과 사업성의 균형을 확보하고자 다음과 같이 제도개선을 건의합니다.

Ⅱ. 현행 제도의 문제점

1. 사업대상지 면적기준의 한계

현행 역세권 장기전세주택 건립 운영기준은 사업대상지 면적을 원칙적으로 3,000㎡이상 20,000㎡이하로 제한하고 있으며, 관련 위원회가 인정하는 경우에는 최대 30,000㎡까지 허용하고 있습니다.

이러한 면적 제한은 역세권 내 인접한 노후 주거지역을 통합적으로 정비하는 데 제약 요인이 될 수 있습니다.

특히 사업구역을 인위적으로 분할할 경우 도로, 공원, 주차장 등 기반시설의 효율적인 배치가 어려워지고 지역 전체의 주거환경 개선 효과도 저하될 우려가 있습니다.

따라서 도시계획적 적정성과 기반시설 확보계획 등을 종합적으로 검토하여 위원회가 승인하는 경우 사업면적을 최대 60,000㎡까지 확대할 필요가 있습니다.

2. 장기전세주택 공급의무의 획일적 적용

현행 역세권 장기전세주택 건립 운영기준은 용적률 인센티브에 따라 완화된 용적률의 1/2 이상을 장기전세주택으로 공급하도록 하고 있습니다.

그러나 사업 규모가 커질수록 도로, 공원, 주차장 등 기반시설 확보와 각종 사업비 부담이 증가하는 반면, 장기전세주택 공급의무는 사업면적에 따른 차등 없이 적용되고 있습니다.

이러한 획일적인 기준은 대규모 사업구역일수록 사업성 확보에 불리하게 작용할 수 있으므로 사업규모와 지역 여건을 반영한 합리적인 공급의무 조정이 필요합니다.

3. 주민 부담 증가 및 사업 추진 동력 저하

사업 규모가 확대되면 기반시설 설치비용과 사업추진에 따른 각종 부담도 증가하며, 이러한 상황에서 공공기여 부담까지 동일한 기준으로 적용할 경우 주민의 경제적 부담이 가중되고 사업 추진 동력이 약화될 수 있습니다.

따라서 공공주택 공급이라는 정책 목적을 유지하면서도 사업 규모에 따라 공급의무를 합리적으로 조정하는 제도 개선이 필요합니다.

Ⅲ. 세부 제도개선 건의사항

1. 사업대상지 면적기준 확대

구분	현행 기준	**개선 건의**
기본 사업면적	3,000~20,000㎡	현행 유지
위원회 인정시	최대 30,000㎡	**최대 60,000㎡**

개선 건의 내용

현행 30,000㎡ 이하의 사업면적 기준은 관련 위원회의 심의 및 승인을 거치는 경우 **최대 60,000㎡이하까지 확대**하여 주시기 바랍니다.

다만, 사업구역 확대에 따른 교통처리계획, 기반시설 확보계획, 주거환경 개선 효과 및 도시계획적 적정성을 종합적으로 검토하여 승인하도록 합니다.

이를 통해 인접한 노후 주거지역의 통합정비를 유도하고 역세권의 토지이용 효율성을 높일 수 있을 것입니다.

2. 장기전세주택 공급의무 산정 가중치 차등 적용

가. 현행 공급기준

현행 운영기준에 따라 용적률 인센티브로 완화된 용적률의 1/2 이상을 장기전세주택으로 공급하도록 규정하고 있습니다.

나. 개선 건의사항

현행 완화 용적률의 1/2 이상 공급이라는 기본 원칙은 유지하되, 대규모 사업규역의 기반시설 확보 및 사업비 부담 증가 등을 고려하여 사업면적별 공

급의무 산정 가중치를 다음과 같이 차등 적용하도록 건의합니다.

사업구역 면적	현행 가중치	개선 가중치	감면 수준
30,000㎡ 이하	100%	100%	현행 유지
30,000㎡ 초과 ~ 40,000㎡ 이하	100%	**90%**	**10%**
40,000㎡ 초과 ~ 50,000㎡ 이하	100%	**80%**	**20%**
50,000㎡ 초과 ~ 60,000㎡ 이하	100%	**70%**	**30%**

※ 각 사업구역의 전체 면적을 기준으로 하나의 가중치만 적용하며, 구간별 가중치를 중복하여 적용하지 않음.

다. 개선 후 공급의무 산정방식

□ 현행 산정량 = 완화 용적률에 해당하는 면적 × 1/2
□ **개선 산정량** = 현행 산정량 × **사업면적별 가중치**

즉, 현행 공공주택 공급의무 산정체계를 유지하면서 사업 규모에 따라 최종 공급의무량을 조정하는 방식입니다.

라. 적용 사례

현행 기준에 따라 산출된 장기전세주택 공급의무가 100세대라고 가정할 경우 다음과 같이 적용합니다.

사업구역 면적	적용 가중치	조정후 공급의무
30,000㎡ 이하	100%	100세대
30,000㎡ 초과 ~ 40,000㎡ 이하	**90%**	**90세대**
40,000㎡ 초과 ~ 50,000㎡ 이하	**80%**	**80세대**
50,000㎡ 초과 ~ 60,000㎡ 이하	**70%**	**70세대**

※ 위 사례는 산정방식 이해를 위한 예시이며, 실제 공급세대수는 공급의무 연면적과 주택 평형 및 배치계획 등을 고려하여 산정함.

Ⅳ. 제도개선에 따른 기대효과

1. 역세권 노후 주거지역의 통합정비 활성화

사업면적 확대를 통해 인접한 노후·불량 주거지역을 통합적으로 계획하고 체계적인 도시정비를 추진할 수 있습니다.

2. 대규모 정비사업의 사업성 개선

사업 규모에 따를 장기전세주택 공급의무 가중치 차등 적용으로 공공기여 부담을 합리적으로 조정하고 대규모 사업의 추진 여건을 개선할 수 있습니다.

3. 주민 부담 경감 및 사업 참여 확대

사업 규모와 지역 여건을 고려한 공급의무 조정으로 주민의 경제적 부담을 완화하고 정비사업 참여 기반을 확대할 수 있습니다.

4. 기반시설의 체계적인 확보

인접 지역의 통합정비를 통해, 도로, 공원, 주차장 등 기반시설을 효율적으로 배치하고 지역 전체의 주거환경을 개선할 수 있습니다.

5. 공공성과 사업성의 균형 확보

공공주택 공급이라는 정책 목적을 유지하면서 민간 정비사업의 사업성을 함께 고려하는 합리적인 제도 운영이 가능해집니다.

Ⅴ. 제도개정 및 운영기준 반영 건의

본 제안의 실효성을 확보하기 위하여 다음 사항을 서울특별시 역세권 장기전세주택 건립운영기준 및 관련 업무처리지침에 반영하여 주시기 바랍니다.

첫째, 사업면적 확대 관련 기준 개정

현행 사업대상지 면적기준을 기본 20,000㎡이하에서 위원회 인정 시 최대 30,000㎡이하까지 허용하는 기준에서, 위원회 심의 및 승인 시 최대 60,000㎡이하까지 확대할 수 있도록 관련 규정을 개정하여 주시기 바랍니다.

둘째, 장기전세주택 공급의무 가중치 차등 적용기준 신설

현행 완화용적률의 1/2 이상 공급 원칙은 유지하면서 다음의 면적별 가중치를 적용할 수 있도록 별도 기준을 마련하여 주시기 바랍니다.

· 30,000㎡ 이하 : 100%
· 30,000㎡ 초과 ~ 40,000㎡ 이하 : 90%
· 40,000㎡ 초과 ~ 50,000㎡ 이하 : 80%
· 50,000㎡ 초과 ~ 60,000㎡ 이하 : 70%

셋째, 공급의무 산정방식의 명문화

현행 공급의무 산정량에 사업면적별 가중치를 곱하여 최종 공급의무량을 산정하도록 명확한 계산방식과 적용기준을 마련하여 주시기 바랍니다.

넷째, 경과조치 및 적용 대상 확대

제도개선 시행 이후 신규 사업뿐 아니라 아직 사업계획이 확정되지 않은 사전검토 및 계획수립 단계의 사업에도 개선된 기준을 적용할 수 있도록 검토하여 주시기 바랍니다.

아울러 기존 사업의 경우에도 사업 진행 단계와 관련 절차를 고려하여 개선된 기준을 적용할 수 있는 경과조치를 마련하여 주시기 바랍니다.

VI. 최종 정책 건의 및 맺음말

역세권 장기전세주택 재개발사업의 공공의 주택공급정책과 민간의 정비사업 추진 역량이 결합되어야 실질적인 성과를 거둘 수 있는 사업입니다.

그러나 사업 규모와 지역 여건을 고려하지 않는 일률적인 규제는 소규모 정비사업 추진에 따른 난개발 유발과 대규모 정비사업의 추진을 어렵게 하고 주민 부담을 증가시키는 요인이 될 수 있습니다.

이에 다음 두 가지 핵심 제도개선을 적극 건의합니다

1. 사업면적 확대 : 현행 위원회 심의 및 승인 시 최대 30,000㎡에서
최대 60,000㎡까지 확대

2. 장기전세주택 공급의무 차등 완화 : 현행 완화용적률의 1/2 이상 공급 원칙을 유지하되, **사업면적에 따라 90%, 80%, 70%의 가중치를 단계적으로 적용**

이번 제도 개선은 공공주택 공급을 단순히 축소하자는 취지가 아니라, 사업 규모에 따른 합리적인 공공기여 기준을 마련하여 장기적으로 역세권 주택공급을 확대하고 노후 주거환경을 개선하기 위한 것입니다.

서울특별시가 본 정책제한의 취지를 적극 검토하여 관련 운영기준과 업무처리지침을 개성하고, 역세권 장기전세주택사업이 보다 원활하게 추진될 수 있도록 제도적 기반을 마련하여 주실 것을 건의 드립니다.

2026년 11월 17일