

2023. 7. 18.(화) 조간용

이 보도자료는 2023년 7월 17일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 주택정책실 공공주택과

공공주택과장	신동권	2133-7050
역세권주택팀장	곽명희	2133-7080
담 당 자	박지연	2133-7060
	최가람	2133-7059
	김고운	2133-7075

사진없음 사진있음 매수 : 6매

서울시, '역세권 장기전세주택' 운영기준 개선해 사업속도 높인다

- 역세권 장기전세주택, 주민 갈등 줄이고 실행력 확보 위한 '건립 운영기준' 개선
- 주민갈등으로 인한 사업장기화 막기 위해 면적기준 상한 신설, 신축비율 제한
- 계획 임의변경 시 사전검토 재이행, 사전검토 후 2년 내 입안 않으면 대상지 제외
- 시 "'장기전세주택' 공급 속도 높아지고 정비 필요한 지역의 주거환경 개선 기대"

- 서울시가 '역세권 장기전세주택' 사업추진 과정의 주민 갈등을 줄이고 초기 사업실행력을 확보하기 위해 제도를 손질, 앞으로 장기전세주택 사업속도가 빨라져 활발한 공급이 기대된다.
- 서울시는 안정적이고 원활한 장기전세주택 공급을 위해 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」을 개정했다고 밝혔다. 지난해 6월 한 차례 개정한 데 이어 사업실행력을 높이고자 대상지 요건과 사전검토 제도 일부를 개선했다.

- 2007년 오세훈 시장이 지방자치단체 최초로 도입한 '장기전세주택'은 주변 시세 절반 수준의 ▲안정된 전세금과 ▲장기 거주(20년 이상) ▲고품질 주택 등 여러 장점으로 무주택 중산층 가구가 오랜 기간 거주하며 자산을 형성할 수 있어 큰 인기를 얻고 있다.
- 그중에서도 '역세권 장기전세주택'은 민간 시행자가 역세권 부지(지하철역 승강장 경계 350m 이내, '24년 한시)에 주택을 건립하면 시가 최대 '준주거지역'까지 용도지역 상향하여 용적률을 높여주고, 늘어난 용적률의 50%를 장기전세주택으로 확보·공급하는 사업으로 2008년 도입, 현재 97개 사업지에 30,748호가 추진 중이다.
 - 구청장이 주민 제안을 받아 도시관리계획(지구단위계획 또는 정비계획)을 입안하고, 시가 관련 위원회의 심의를 통해 계획을 결정하면 민간이 구청장 인허가를 받아 추진하게 된다.
- 시는 '역세권 장기전세주택'은 작년 6월 운영기준 개정 이후 1년 사이 사업지가 36개소 늘어났지만 구역 확대에 의한 갈등, 대상지와 다른 사업과의 중첩 등을 보완하여 효율적인 사업추진 및 활성화를 도모하기 위해 기준을 개정했다고 설명했다.
 - 지난해 시는 ▲준주거지역 용적률 완화(최대 700%) ▲35층 층수 규제 폐지 ▲사업대상지 확대(준공업지역·재정비촉진구역 내 준치관리구역) ▲준주거지역 비주거비율 완화(10%→5%) ▲정비(예정)구역 해제지역 재개발 사업방식 허용 등으로 개정한 바 있다.

- 먼저 그동안 사업이 장기화 되는 요인 중 하나였던 주민 갈등을 줄이고 사업추진 속도를 끌어올려 장기전세주택을 원활하게 공급하고자 '대상지 요건'을 개선했다.

- 기존에 3천 m^2 이상으로 상한이 없었던 ①대상지 면적기준을 3천 m^2 이상~2만 m^2 이하(관련 위원회 인정 시 3만 m^2 이하)로 상한을 둔다. 이에 따라 지하철 승강장 350m 이내 1차 역세권 범위('24년 한시)를 고려하여 가로구역 2개 이내로 대상지 면적이 제한된다.
 - 시는 대상지 요건 개선을 통해 노후도·동의율 등 사업요건 충족을 위해 무리하게 구역을 확대하면서 토지면적 동의율 확보가 저조해 사업이 장기화 되고 주민 갈등이 생기는 사례가 줄어들 것으로 기대하고 있다.

- 정비구역 내 준공 10년 이내 ②신축건축물이 15% 이상인 가로구역은 제외한다. 시는 정비가 필요하지 않은 신축건축물이 구역에 포함되며 일어나는 갈등을 사전에 막고, 노후 주거환경을 빠르게 개선하기 위해 신축 비율을 제한하기로 했다.

- 다음으로 역세권 장기전세주택사업 초기 실행력을 확보키 위해 '사전검토' 제도도 개선한다.
 - 2021년부터 시행 중인 '사전검토'는 사업추진에 앞서 관계부서 조율 등을 통해 합리적인 의견을 수렴, 주민 혼란을 막고 사업추진의 예측 가능성을 높이기 위한 제도다.

- 도시정비형 재개발사업 사전검토 신청 기준을 개선하여 ③토지면적 40% 이상 동의 및 20m 이상 도로변 토지등소유자 2/3 이상 동의 요건을 신설한다.
 - 기존에는 토지등소유자의 50% 이상 동의를 받으면 사전검토 신청이 가능하여 사전검토 후 토지등소유자의 입안 제안(이하 입안 제안)을 위해서 토지등소유자의 60% 이상 및 토지면적의 1/2 이상 동의를 확보해야 함에 따라 사전검토 후 입안 제안까지 추진율이 저조했던 실정이었으나
 - 사전검토 시 토지등소유자 50% 이상, 토지면적 40% 이상 동의를 확보토록 운영기준을 개선하게 되면 사전검토~입안 제안까지 빠르게 추진할 수 있게 될 전망이다.
 - 또 20m 이상 도로에 연접한 대지의 토지등소유자 2/3 이상 동의를 확보하는 요건이 추가돼 상가 등 상태가 양호한 건축물이 구역에 포함돼 갈등이 발생하는 사례도 줄어들 것으로 기대된다.

- 사전검토가 완료된 뒤에 ④사업계획을 임의 변경하여 입안 제안하는 경우에는 다시 사전검토 받도록 한다. 시는 사전검토 제도의 의미를 살리기 위해 입안 제안 시 관계 법령에 따른 경미한 변경 외의 변경된 계획에 대해서는 인정하지 않는다는 방침이다.

- 그밖에 장기전세주택을 안정적으로 공급하고, 사업추진이 장기화 돼 주민 갈등이 깊어지지 않도록 ⑤사전검토 후 2년 이내 입안하지 않는 경우, 사업대상지에서 제외한다. 2년이 경과한 뒤에 사업을 추진하기 위해서는 사전검토를 다시 이행해야 한다.

- 한병용 서울시 주택정책실장은 “이번 운영기준 개선으로 역세권 장기전세주택 대상지 내 주민 갈등을 줄여 사업속도가 향상되고, 정비가 필요했던 지역의 주거환경 또한 개선될 것으로 기대된다”며 “무주택 시민에게 안정적인 주거를 제공해 온 ‘장기전세주택’을 보다 활발히 공급하기 위해 지속 지원해 나갈 것”이라고 말했다.

구 분		개 정 내 용
대상지 요건 강화	• 대상지 면적 기준	- (현행) 3천㎡ 이상 - (개정) 3천㎡ 이상 <u>2만㎡ 이하(위원회 인정시 3만㎡ 이하)</u>
	• 신축건축물 비율 제한	- (신설) 10년 이내 <u>신축 건축물 비율 15% 이상인 가로구역 제외</u>
사전 검토 제도 개선	• 정비계획 동의 요건	- (현행) 토지등소유자의 50% 이상 - (개정) 토지등소유자의 50% 이상 <u>토지면적(국공유지 제외)의 40% 이상</u> <u>20m 이상 도로변 연결대지 토지등소유자의 2/3 이상</u>
	• 區 관련 위원회 자문	- (신설) 사전검토 접수 시 자치구 관련 위원회 자문
	• 사전검토 재이행	- (신설) 관련규정에 따른 경미한 변경사항 외의 변경시 사전검토 재이행
	• 사전검토 유효기간	- (신설) 사전검토 후 2년 이내 입안이 안 될 경우 사업대상지에서 제외
	• 사전검토단 구성	- (현행) 서울시 관련부서, 자치구 입안부서, 유관부서 등 - (개정) 서울시 관련부서, 자치구 입안부서, <u>도시계획 관련 위원회 위원</u> 등
공공기여계획		- (신설) 입안권자 또는 관련 위원회에 따라 공공시설등 별도 확보 가능
중심지 역세권 정의		- (현행) 도시기본계획상 중심지에 해당하는 역세권 - (개정) 도시기본계획 및 <u>생활권계획상</u> 중심지에 <u>승강장이 포함된</u> 역세권
건축물 높이계획		- (삭제) 서울도시기본계획 높이관리기준 준용