

담당부서 : 주택건축본부 주택공급과

주택공급과장	이진형	2133-6280
역세권사업2팀장	송정미	2133-6284
담당자	유채희	2133-6293

사진없음 사진있음 쪽수 : 4쪽

서울시 '역세권 청년주택' 용도지역 상향 수립된다...사업 참여 촉진

- 준주거지역으로의 용도변경 기준에 '2030 도시기본계획 중심지 체계' 반영
- 대지면적 1000㎡이상 대상지는 세 가지 조건 중 하나 충족 시 용도변경 가능
- 대지 면적별로 상이해 불분명했던 도로 조건은 개별법령으로 적용해 합리화
- 즉시 시행, 진행 중인 사업도 적용...사업대상지 추가 발굴 및 사업활성화 기대

□ 서울시가 '역세권 청년주택' 용도지역 변경기준을 개선한다. 준주거 지역으로의 용도지역 변경기준을 상업지역으로의 변경기준처럼 '2030 서울도시기본계획 상 중심지체계'를 반영하는 내용이다.

□ 서울시는 활발한 용도지역 상향을 유도해 보다 많은 민간사업자들이 참여할 수 있도록 하겠다고 밝혔다. 서울시내 역세권의 70% 이상이 중심지 체계에 포함되는 만큼 실질적 개선 효과를 거둘 것으로 전망된다.

○ 역세권 청년주택 사업은 역세권 내 준주거지역과 상업지역에서만 참여가 가능하다. 시는 현재 2·3종 주거지역에서 준주거지역으로의 용도변경 요건이 까다로워 사업 참여 접근성이 떨어진다고 보고 개선에 나섰다.

○ 현재 준주거지역 용도지역 변경기준은 대지면적에 따라 각각 별도 조건(인접지역, 도로 폭, 인접여부 관계없이 위원회 상향 가능 등)으로 운영돼 사업대상지를 적용하는데 혼란이 발생하고 일반인들이 이해하기도 어려운 문제점이 있었다.

□ 핵심적으로 대지면적 1000㎡이상 대상지를 준주거지역으로 용도변경 할 경우 ▲준주거·상업지역이 있는 역세권 ▲2030 서울도시기본 계획상 중심지(도심·광역·지역지구 및 지구중심) 역세권 ▲역세권내 폭 20m 이상 간선도로변에 인접한 대상지, 이 중 하나의 요건을 충족하면 가능하다.

○ 상업지역으로의 용도지역 변경 역시 ▲상업지역과 인접한 역세권 ▲상업지역이 있는 역세권 등과 인접 ▲'2030 서울도시기본계획 상 중심지' 역세권, 이 세 가지 중 하나의 요건을 충족하면 일반상업 또는 근린상업지역으로 변경이 가능하도록 돼 있다.

○ 대지면적 500㎡ 이상~1,000㎡ 미만의 사업대상지를 준주거지역으로 변경하는 기준은 사업에 필요한 최소규모인 만큼 현행을 유지하기로 했다. 준주거·일반·근린상업지역과 인접하고 폭 20m 이상 간선도로변과 인접하면 가능하다.

※ 청년주택 준주거지역 용도지역 변경 기준

대지면적	현재 변경기준		개선 변경기준	
	인접 및 도로		대지면적	인접 및 지역요건
500㎡ 이상	준주거·일반·근린상업지역과 인접 폭 20m 이상 간선도로변 인접		500㎡ 이상	최동 (최소규모 유지)
1,000㎡~ 2,000㎡ 미만	8m이상 도로에 접하는 경우 (위원회 결정)		1,000㎡ 이상	준주거·상업지역이 있는 역세권 중심지(도심·광역·지역·지구 중심) 역세권
2000㎡ 이상				역세권내 폭 20m 이상 간선도로변 인접

- 특히 대지면적 1,000㎡ 이상은 공공지원 민간임대주택 공급촉진지구로 지정이 가능하다. 이렇게 되면 건축허가와 용도지역 변경 모두 서울시에서 원스탑 서비스가 가능해져 사업에 속도를 낼 수 있다.
*1,000㎡ 미만은 허가는 구청에서, 용도지역 변경은 서울시에서 처리
- 대지 면적별로 상이한 도로폭 관련 도로기준도 「주택법」 및 「건축법」을 준용하도록 규정된 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 개별 법령 접도 조건을 적용함으로써 불분명한 기준을 합리화했다.
- 시는 이미 공개된 도시계획 중심지 체계를 반영함으로써 역세권 청년주택에 참여하고자 하는 민간사업자들이 사업지 선정기준을 보다 투명하고 정확하게 예측하고, 사업 참여 문턱도 낮출 것으로 기대했다.
- 아울러 중심지 체계와 연계된 용도지역 및 도시 관리를 통해 역세권 청년주택 용도지역 변경기준에 대한 정합성을 보완하고, 사업대상지 발굴을 확대하는 효과도 거둘 것으로 기대된다.
- 서울시는 개선기준을 즉시 시행하고, 현재 진행 중인 사업도 사업시행자 의견에 따라 적용할 수 있도록 운영하겠다고 밝혔다.

※ 개선 기준 적용 역세권 분석

구 분	준주거·상업지역이 있는 역세권	준주거·상업지역 없는 역세권	
		중심지 역세권	폭20m이상 간선도로변 인접지
총307개역	232개역 <76(준주거), 53개(상업), 96(준주거,상업)>	4개역 (내방역, 문래역, 미림여고역, 중곡역)	71역 (역 주변지)
100%	75.57%	1.30%	23.13%

- 한편, ‘역세권 청년주택’은 서울시가 용도지역 상향, 용적률 완화, 절차 간소화, 건설자금 지원 등을 제공하면 민간사업자가 대중교통이 편리한 역세권에 주거면적 100%를 임대주택(공공·민간)으로 지어 대학생, 청년, 신혼부부에게 우선 공급하는 주거정책이다.
- 김성보 서울시 주택기획관은 “개선된 기준을 통해 중심지 역세권에 해당되면서도 준주거지역으로 변경될 수 없었던 역세권에도 청년주택 공급이 가능해졌다”며 “앞으로도 합리적이고 다양한 사업 활성화 방안을 지속적으로 발굴, 추진해 대중교통이 편리하고 살기 좋은 직주근접 역세권에서 안정적으로 거주할 수 있는 역세권 청년주택 공급을 확대해 나가겠다”고 말했다.