

2024. 6. 27.(목) 조간용

이 보도자료는 2024년 6월 26일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 주택정책실 전략주택공급과

전략주택공급과장	최원석	2133-6280
----------	-----	-----------

사진없음 사진있음 쪽수 : 7쪽

상생주택팀장	김태완	2133-6285
--------	-----	-----------

서울시, '1인 가구 공유주택' 사업검토 대상지 선정... '29년까지 2만실 공급

- '1인가구 공유주택 운영기준' 수립... 입주자·사업자 모두를 위한 맞춤형 지원책
- 사업대상지 범위, 용도지역 변경·공공기여 기준, 공간별 설계기준 등 세부 기준 마련
- 입주자 최대 3천만원 보증금 융자 지원, 사업참여자는 건설자금 이자 차액 최대 3% 지원
- 사업검토 대상지 6곳, 7월부터 사업제안서 받아 올해 촉진지구 지정·인허가 완료 목표

- 서울시가 지난 2월, 1인 가구를 위한 공유주택을 발표한 이후 사업 추진을 위한 세부 기준을 마련하고, 사업검토 대상지를 선정해 '1인 가구 공유주택' 공급에 본격적으로 나선다고 밝혔다.
- 이번에 마련된 '1인가구 공유주택 운영기준'은 사업절차, 적용 대상, 공간별 설계기준, 용도지역 변경·공공기여 기준 등 사업을 위한 구체적인 절차와 내용을 담고 있다.
- 또, 입주자와 사업자 모두를 위한 맞춤형 지원책도 마련돼 입주자는 소득·자산 기준으로 지원 대상을 선별해 최대 3천만원까지 보증금

용자를 지원하고, 사업참여자는 심의를 통해 기준금리에 따라 건설자
금 이자 차액을 최대 3%를 지원한다.

- 그동안 시는 운영기준 마련을 위해 곳곳의 사업자들과 간담회 등을
통해 논의를 해왔으며, 그중 ▲동대문구 신설동역 일대 ▲중구 약수
역 일대 ▲서대문구 신촌역(경의중앙선) 일대 ▲마포구 망원역 일대
▲은평구 녹번역 일대 ▲동대문구 회기역 일대 등 6곳이 참여 사업
검토 대상지로 선정돼 7월부터 사업자들로부터 사업 제안서를 받을
예정이다.
- 올해 하반기 촉진지구 지정 및 건축인·허가를 완료하고, '29년까지
2만실 공급을 목표로 추진해 나간다는 계획이다. 특히 인구구조 변
화에 따라 앞으로 1인 가구가 점차 늘어날 것으로 예상되는 만큼,
시는 용도지역 상향, 세제 혜택 등의 인센티브를 통해 민간 사업자의
참여를 적극 유도하면서 1인 가구를 위한 공유주택을 확대해 나갈
계획이다.
- '1인 가구 공유주택 운영기준'의 주요 내용은 ▲사업대상지 및 유형
(대상지 기준, 사업추진 절차 등) ▲사업계획 수립 기준(용도지역 변
경기준, 용적률 및 공공기여, 건축 및 주차계획 등) ▲공급 및 운영
기준(입주대상자, 공간운영 등) ▲총칙(적용범위, 용어 정의 등) 등
으로 구성돼 있다.

- 운영기준은 제2종·제3종일반주거, 준주거, 근린 및 일반상업, 준공업 지역의 역세권, 간선도로변, 의료시설 중심지역(면적 1,000 m^2 이상)에서 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 지정으로 ‘1인 가구 중심 서울형 공유주택’(임대형기숙사) 건립 등 사업계획을 수립할 때 적용된다.
 - ‘역세권’은 승강장 경계로부터 250m 이내(심의회시 350m 이내), ‘간선도로변’은 폭 20m 이상 주·보조간선도로 경계로부터 직각 50m 이내, ‘의료시설 중심지역’은 의료시설 대상부지 경계로부터 350m 이내를 말한다.

- 시는 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 지정 및 지구계획 승인과 건축 인·허가를 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 통합심의위원회 심의로 일괄처리 하여 사업속도를 높일 예정이다.
 - 시는 사업제안서가 접수되면 사업계획 결정절차에 따라 촉진지구 지정, 지구계획승인 및 건축 인허가를 통합적으로 처리한다.

- 용도지역 변경, 용적률 및 공공기여 기준도 마련했다. ‘용도지역 변경 기준’은 사업대상지의 인접지 용도지역 및 도로 규모별 사례 제시 및 도식화하고 ‘용적률 및 공공기여 기준’은 용도지역 변경 여부에 따라 수치화하여 민간에서 사업계획 수립 시 예측 가능성을 높였다. 이때 공공기여는 ‘공공임대주택 공급’을 우선으로 한다.

- 사업대상지가 제2종일반주거지역이라면 근린 또는 일반상업지역이 있는 역세권에 위치하고 폭 20m 이상 간선도로변에 접하는 경우에는 근린 또는 일반상업지역까지 변경할 수 있다.
 - 사업대상지가 제2종일반주거지역에서 근린상업지역으로 변경하는 경우는 기본용적률은 540%(공공기여율 25%), 상한용적률은 900%(추가 공공기여 180%)까지 계획할 수 있다.
- 특히 운영기준에는 개인공간, 공유공간, 공용공간에 대한 세부적인 건축설계 기준(의무, 권장)이 포함되어 있어 ‘1인 가구 중심 서울형 공유주택’의 품질 향상은 물론 쾌적한 주거환경 유지를 위한 기틀을 제시하고 있다.
- 개인공간은 1인실은 12㎡ 이상, 2인실은 21㎡ 이상(욕실 2.5㎡ 포함, 발코니 면적 제외), 침대, 책상, 붙박이장, 수납장, 냉장고(150리터 이상) 및 에어컨(천장 매립형 권장)은 의무적으로 설치해야 한다.
 - 공유공간은 1인당 6㎡(150인 이하)를 확보하되 입주자 수에 따라 차등 적용한다. 공유공간 면적은 필수공간(기본생활공간, 지원생활공간, 커뮤니티공간)은 70% 이하로, 특화공간은 30% 이상으로 조성하되, 필수공간은 국토부 ‘기숙사 건축기준’의 공유공간 면적 이상이면서 각각 공간별 비율은 15% 이상으로 한다.
 - 공용공간은 로비, 승강기홀, 복도(중복도 1.8m 이상), 소방차전용구역(3층 이상 필수) 등으로 안전 및 편리성을 확보하도록 했다.

- 실질적인 유지관리를 위해 임대의무기간(10년 이상) 동안 ‘주거서비스 인증’(우수등급 이상) 이행하도록 하고, 1인 가구에게 더 안전한 주거공간을 공급하고자 ‘범죄예방 건축기준’을 준수하도록 운영기준에 담았다.
 - ‘범죄예방 건축기준’(국토부 고시) 적용 건축물에 서울형 공유주택(임대형기숙사)는 해당하지 않으나, 1인 가구 주거 특성임을 고려하여 해당 기준을 따르도록 했다.
- 공유공간 중 특화공간은 면적 50% 이내를 비주거시설(근린생활시설 등)에 설치를 허용하여 민간사업자는 일반인 대상 수익사업용으로 활용하고 입주자는 할인된 사용료로 이용하는 ‘상생형 특화공간’을 조성할 수 있도록 한다.
- 1인 가구 공유주택 운영기준은 누구나 볼 수 있도록 서울시 누리집(분야별정보)주택>주택건축>서울형 공유주택)에 안내하고 있다.
- 한편 시는 ‘1인 가구 중심 서울형 공유주택’(임대형기숙사) 공급을 원활하게 하고자 기존 임대주택과 다르게 적용되는 세제(취득세, 재산세, 부가가치세), 주택도시기금 융자 대상 확대 등 제도적으로 미흡한 점을 적극 발굴하여 국토부 등 관련기관에 지속 건의하고 있다.

- 한병용 서울시 주택정책실장은 “인구·사회구조 변화로 1인 가구가 점차 늘어날 것으로 예상됨에 따라 1인 가구를 위한 주거지원 방안이 필요한 시점”이라면서, “입주자와 사업자 모두 만족할 수 있는 제도적 보완을 통해 1인 가구 공유주택을 안정적으로 확대 공급해 나갈 것”이라고 말했다.

첨부

1인 가구 중심 서울형 공유주택 공간설치(예시)

서울형 공유주택 개인공간

- 욕실면적 2.5m²
- 1인실 최소 12m² (2인실 21m²)
- 확장형 발코니
- 최대 2인실
- 쾌적한 실내공간

공유 세탁실, 운동 시설, 특화 공간, 택배 보관실, 옥외 공간, 관리 사무소, 로비, 휴게 공간, 개별 창고, 공유 주방

1인실 설치(예시)

- 욕실 2.5m² 이상 확보
- 개인공간 12m² 이상 확보
 - 욕실 2.5m² 포함
 - 발코니 면적 제외
 - 법적기준 대비 20% 상향
- 발코니 면적

서울형 공유주택 공유공간

- 30% 이상 1개소 이상 의무
 - 특화공간
 - 2개소 이상 권장
- 70% 이하
 - 필수공유공간
 - 각 공간별 15% 이상
 - 기숙사 건축기준 이상

■ 기본생활공간
 ■ 지원생활공간
 ■ 커뮤니티공간
 ■ 특화공간

게스트룸, 공유취사실, 스터디룸, 연습실, 게임존 등 (특화공간)
 공유주방, 공유식당, 공유세탁실, 운동시설 (필수공유공간)
 휴게공간, 라운지, 북카페 등 (지원생활공간)
 개별창고, 택배보관실, 관리사무소 등 (커뮤니티공간)

공유공간 설치(예시)

- 공유주방
- 라운지
- 개별창고
- 공연장(공연연습장)

수용인원별 면적 기준

수용인원	공유공간 면적
150인 이하	6m ² / 인
150인 초과 300인 이하	900m ² + 150인 초과 인원 x 5m ² / 인
300인 초과 500인 이하	1,650m ² + 300인 초과 인원 x 4m ² / 인
500인 초과	2,450m ² + 500인 초과 인원 x 2.5m ² / 인