서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 일부개정조례안

심 사 보 고 서

의안 번호	1781

2017. 4. 20
도시계획관리위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2017년 4월 11일 김인제 의원

나. 회부일자 : 2017년 4월 12일

다. 상정 및 의결일자

- 제273회 임시회 제2차 도시계획관리위원회(2017.4.20. 상정·의결)

2. 제안설명의 요지 (김인제 의원)

가. 제안이유

○ 현재 심각한 주거빈곤으로 인해 사회문제화 되고 있는 청년세대의 주거안정을 도모하기 위해 역세권 청년주택의 공급을 촉진할 필요가 있음.

○ 이에 따라 「역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 상 '대중교통 중심 역세권'(이하 역세권)의 요건 중 도로 폭에 대한 기준을 현행 "폭 30m 이상"으로 제한하고 있어, 교통이 편리한 역세권임에도 불구하고 30m 미만 도로에 위치한 역세권은 사업대상지에서 제외되어 사업추진이 불가능하므로 사업의 활성화를 위하여 도로 폭 기준을 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 의한 규모별 도로 기준 중 대로인 "25m 이상"으로 완화할 필요가 있음.

○ 또한 역세권 청년주택 사업 대상지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조에 따른 용도지역 중 제2종 및 제3종일반주거지역, 준주거지역, 준공업지역 및 일반상업지역으로 규정하고 있으나, 업무와 서비스기능 중심의 '일반상업지역'이 대상지에 포함된 반면 근린생활권 중심상가 기능의 '근린상업지역'은 오히려 대상지에서 제외되어 있으므로, 근린상업지역도 사업대상지에 포함시킬 필요가 있음.

○ 아울러 동작구 노량진, 관악구 신림동 등 청년층이 집중되나 열악한 주거(고시원 등) 난립지역 등 청년주택의 대량 공급이 시급하다고 인정되는 지역에 대하여는 시장이 별도로 사업대상지로 지정할 수 있도록 대상지 범위를 확대하여 청년주택 공급을 촉진함으로써 주거빈곤에 시달리는 청년층의 주거안정을 도모할 필요가 있음.

○ 그리고 일반적으로 지구단위계획 수립 시 적용하는 노후건축물 기준은 대규모 사업의 무분별한 개발을 지양하고, 건물 철거로 인한 자원낭비 등 사회 경제적 소요비용을 최소화하기 위해 마련된 기준이나, 역세권 청년주택 사업은 대규모 사업이 아닌 중·소규모의 토지소유자가 직접 시행하는 사업이므로 노후건축물 기준을 청년주택의 모든 사업 대상지에지 적용하기에는 불합리한 면이 있고 사업대상지가 극히 제한되므로, 사업대상지내 전체 건축물이 주택 이외의 시설로서 연면적 합계가 5,000m^2 이하일 경우에는 노후건축물 기준 적용을 제외할 필요가 있음.

나. 주요내용

○ 대중교통중심 역세권 요건 중 도로폭 기준 조정(안 제2조제1호)

○ 근린상업지역도 사업대상지에 포함 조정(안 제5조제1항)

○ 시장이 사업대상지 별도 지정 가능토록 신설(안 제5조제2항)

○ 노후건축물 적용기준 완화 조정(안 제5조제5항)

3. 검토보고의 요지 (조정래 수석전문위원)

○ 이 개정조례안은 「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」가 제정·시행('16.7.14)된 후 실제 사업추진[1] 과정에서 나타난 문제점을 보완하여 청년주택 공급을 활성화 하고자 김인제 의원이 4월 11일 발의하여 4월 12일 우리위원회에 회부된 사안임.

○ 주요내용은 '대중교통중심 역세권' 요건 중 도로폭 완화, 사업대상 용도지역 추가, 노후건축물 적용 기준 완화와 관련한 것임. 이를 요약하면 다음과 같음.

개정사항	개 정 요 지	관련 조항
가. 대중교통중심 역세권 요건 조정	- 대중교통중심 역세권 요건 중 도로 폭 기준 조정 (폭 30m 이상 → 25m 이상)	제2조
나. 사업대상지 확대	- 근린상업지역도 사업대상지에 포함 - 청년주택 공급이 필요한 지역에는 시장이 별도로 사업대상지 지정 및 지정요건 시장이 정함	제5조
다. 노후건축물 적용 기준 완화	- 사업지구내 전체 건축물의 연면적이 5,000㎡ 이하인 경우 주택외 노후건축물 기준 적용 배제	제5조

가. 대중교통중심 역세권 요건 조정(안 제2조제1호다호)

○ 대중교통중심 역세권 요건 중 도로 폭 기준을 30m 이상으로 제한하고 있는 것을 25m 이상으로 완화하려는 것으로, 도로 폭 기준을 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따른 규모별 도로 기준 중 대로의 최소 기준 폭인 "25m 이상"으

1) 현재까지 사업추진 현황을 보면, 사업계획승인 된 곳은 총 3곳으로 확보가능한 세대수는 총 2,558(공공임대는 547)세대이며, 사업추진 절차 진행 중인 사업대상지는 9개소, 3,202(공공임대는 692)세대로 총 12개 사업이 진행되고 있음 (<붙임 5> 참조).

로 하여 청년주택 공급을 활성화하려는 것으로 이해됨.

※ 대로 폭 규정
대로3류 : 폭 25m~30m, 대로2류: 폭 30m~35m, 대로1류: 폭 35m~40m

※ 현행 대중교통중심 역세권 요건

(「역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 제1장 제4절 1-4-1)

① 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(개통이 예정된 역으로서 재정사업은 사업계획이 승인된 경우, 민자사업은 사업시행자가 지정된 경우 포함)이 2개 이상 교차하는 역의 각 승강장 경계로부터 250m 이내의 지역

② 버스전용차로가 위치한 역의 승강장 경계로부터 250m 이내의 지역

③ **폭이 30m 이상인 도로**에 위치한 역의 승강장 경계로부터 250m 이내의 지역

★ 일반상업지역으로의 변경 : 역세권 요건 중 2가지 이상 충족, 부지면적 1,000㎡ 이상

준주거지역으로의 변경 : 역세권 요건 중 1가지 이상 충족, 부지면적 500㎡ 이상

★ **인접기준**

① 일반상업이나 준주거지역에 바로 접할 것
② 일반상업이나 준주거지역과 폭 20m 이하의 도로 사이에 접할 것
③ ① 이거나 일반상업이나 준주거지역 폭 20m 이하의 도로를 사이에 두고 접한 블록(8m 미만의 도로에 둘러싸인 단지) 내 필지 중 20m 이상의 간선도로에 접할 것

○ 도로폭 기준을 25m이상으로 변경할 경우, 서울시 소재 284개 역 중 대중교통중심 역세권(이하 "**역세권**"이라 함)은 212개소에서 236개소로 24개소 증가(〈붙임 1〉 참조)하게 되어 사업대상 가능지가 확대되는 효과가 있겠음.

- 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」(이하 "**운영기준**"이라 함)상 24개 추가 대상지 중 역세권 요건 두 가지 이상을 충족하는 지역이 없어 용도지역은 대부분 준주거지역으로 변경가능한 곳으로 파악되며, 기존 212개 역세권 지역 중 도로폭을 완화함으로써 상업지역으로 변경가능한 곳은 2곳(〈붙임 2〉참조)임.

○ 용도지역 변경지역은 현행 용도지역이 제2종 및 제3종일반주거지역과 준주거지역으로서, 역세권과 면적 기준, 인접기준을 충족할 경우 준주거지역이나 상업지역으로 변경 가능하고,

현재의 상업지역이나 준주거지역은 서울시 중심지 체계와 기반시설 용량 등을 고려하여 지정한 만큼, 인접 기준을 충족한다면, 토지이용의 연속성 측면에서 별 문제가 없다고 할 수 있겠음.

○ 그러나, 30m 도로는 대부분 6차로인 반면, 25m 도로는 3~5차로로 대중교통 중심성이 높다 할 수 없으므로, 인접기준 등을 충족한다 하여 상업지역이나 준주거지역으로 용도지역을 상향 조정하여 용적률 680%와 400%에 해당하는 나홀로 건축물이 돌출될 경우 경관 및 인접 건축물의 일조권과 주변 지가에 부정적 영향을 미칠 수 있으므로, 사업계획 수립시 이에 대한 면밀한 검토가 필요하다 사료됨.

나. 사업대상지 확대(안 제5조제1항제3호 및 제2항)

○ 첫째, 역세권 청년주택 사업대상지는 「운영기준」에서 정하는 역세권으로서, 제2종 및 제3종일반주거지역, 준주거지역, 준공업지역 및 일반상업지역으로 되어 있으나 개정안에서는 근린생활권 중심상가 기능의 '근린상업지역'(〈붙임 3〉 참조)도 포함하고자 함.

- 현재 주거지역(전용 및 제1종 제외)과 일반상업지역의 경우에도 사업대상지에 포함되는 현황을 감안하면, 근린상업지역을 포함한다 하더라도 별다른 문제는 없을 것으로 판단됨.
- 서울시 근린상업지역의 총 면적은 약 0.82㎢으로, 서울시 전체 면적 605.6㎢의 약 0.14%, 전체 상업지역 면적 25.31㎢의 약 3.25%임.

현 행	개 정 안
제5조(사업대상지) ① 청년주택 사업대상지(이하 '사업대상지'라 한다)는 역세권에 위치하면서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조에 따른 용도지역 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로 한다. 1. 주거지역 중 시장이 정하는 지역 2. 준공업지역 3. 일반상업지역 <신 설> ② ~ ⑤	**제5조(사업대상지)** ① 청년주택 사업대상지(이하 '사업대상지'라 한다)는 **역세권에 위치**하면서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조에 따른 **용도지역 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역**으로 한다. 1. 주거지역 중 시장이 정하는 지역 2. 준공업지역 3. 일반 및 **근린상업지역** ② **제1항에 따른 지역**으로서 청년층이 밀집되어 청년주택 공급이 필요하다고 인정되는 지역에 대하여는 시장이 사업대상지를 지정할 수 있고, 지정 요건 등은 시장이 별도로 정한다. ③ ~ ⑥

- 현재 주거지역(전용 및 제1종 제외)과 일반상업지역의 경우에도 사업대상지에 포함되는 현황을 감안하면, 근린상업지역을 포함한다 하더라도 별다른 문제는 없을 것으로 판단됨.
- 서울시 근린상업지역의 총 면적은 약 0.82㎢으로, 서울시 전체 면적 605.6㎢의 약 0.14%, 전체 상업지역 면적 25.31㎢의 약 3.25%임.
- 「운영기준」에서 정할 예정인 근린상업지역 기본용적률 및 공공기여율 기준(안)은 다음과 같음.

- 용도지역 변경 있는 경우 기본용적률
  : 조례상 용도지역별 용적률이 200%씩 동일하게 증가하므로, 기본용적률도 동일하게 증가되도록 설정

구 분	준주거지역	근린상업지역	일반상업지역	비 고
조례용적률	400%	600%	800%	**용도지역별 200%씩 증가**
기본용적률	400%	**540%**	680%	**용도지역별 용적률증가폭 동일**

- 용도지역 변경 있는 경우 공공기여율
  : 제3종일반주거지역이 근린상업으로 변경 시 : **공공기여율 20%**
  → 용적률 290% 증가(250%→540%)로 준주거지역이 일반상업지역으로 변경하는 경우의 용적률 증가(280%)와 유사
  : 준주거지역이 근린상업으로 변경 시 : **공공기여율 10%**
  → 용적률 140% 증가(400%→540%)로 제3종일반주거지역이 준주거지역으로 변경하는 경우의 용적률 증가(150%)와 유사
- 용도지역 변경 없는 경우의 기본용적률 및 공공기여율
  : 조례상 용적률로 적용하고, 공공기여율은 10% 적용

<근린상업지역 기본용적률 및 공공기여율 기준(안)>

(용도지역 변경이 있는 경우)

현재 용도지역			제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	준주거 지역	제3종일반 주거지역	준주거 지역
변경 용도지역			준주거지역		근린상업지역		일반상업지역	
공공기여율			15%	10%	20%	10%	25%	20%
건축물 용도 구분	비주거비율		제한 없음 (지상1층 비주거 설치 의무)		10% 이상, 20% 미만 (지상1층 비주거 설치 의무)			
	주거	주거비율	제한 없음		80% 초과 90% 이하			
		공공임대 : 민간임대	15 : 85	10 : 90	20:80	10:90	25 : 75	20 : 80
기본 용적률			400%	400%	540%	540%	680%	680%

(용도지역 변경이 없는 경우)

용도지역	기본용적률	공공기여율	비 고
준주거지역	500%	6.0%	공공기여율은 부지면적기준 준공업지역은 임대산업시설 포함
준공업지역	400%	10~15%	
근린상업지역	600%	10.0%	
일반상업지역	800%	10.0%	

○ 두 번째, 역세권 지역으로서 청년층이 밀집되어 청년주택 공급이 필요한 경우 시장이 사업대상지를 지정할 수 있고, 지정요건 등은 시장이 별도로 정할 수 있도록 하려는 것으로, 이는 고시원[2] 밀

2) 서울시내 운영 중인 고시원은 2016년 기준 총 5,862개소로 구별로는 관악구가 849개소로

집지역 등을 염두에 둔 것으로 보임.

- 「운영기준」(안)에 따르면, 고시원(〈붙임 4〉 참조) 밀집지역은 고시원이 150개소 이상 밀집한 법정동(역삼동, 봉천동, 신림동, 노량진동) 내 역세권에서의 위치, 역과의 거리 등을 고려하여 지정하되, 통합심의위원회의 심의를 거쳐 사업대상지를 정할 계획임.

- 고시원 밀집지역에 대한 별도의 용도지역 변경 기준(안)을 보면, **상업지역**으로 변경 가능 기준은 역세권 요건 중 1가지 이상만 충족하고, **준주거지역**의 경우에는 역세권 요건 1가지 이상을 충족하면 인접기준 3가지 중 어느 하나 충족하지 않아도 용도지역 상향 이 가능하도록 운용할 예정임.

<용도지역 변경기준 (음영부분: 고시원 밀집지역에 대한 완화 또는 적용배제 항목)**>**

구 분	역세권 기준	기존 용도지역 기준	면적 기준	인접 기준
상업지역 상향	2가지 이상 충족	3종일반주거, 준주거	1,000㎡ 이상	상업지역과 인접
				노선상업지역 20% 이상 포함
준주거지역 상향	1가지 이상 충족	2종일반주거, 3종일반주거	500㎡ 이상	준주거지역, 상업지역과 인접
			5,000㎡ 이상	촉진지구 기준에 따름

운영기준 제3장제1절 고시원 밀집지역의 용도지역 변경 기준(안)
3-1-1. 위원회 심의시 용도지역 변경 기준 가. 역세권 기준 나. 현재 용도지역 기준 다. 면적기준 라. 인접기준 **마. 고시원 밀집지역인 경우(신설)** 1) 상업지역 등으로의 변경 가) ~ 나) (생략) 다) 2-1-2에 따라 별도로 지정된 사업대상지가 제3종일반주거지역 또는 준주거지역으로서 부지면적이 1,000㎡이상이고 상업지역 등에 인접하는 경우에는 3-1-1.**가 (역세권 요건 2가지 이상 충족)에도 불구**하고 **역세권 요건 중 1가지 이상 충족**하는 경우에는 **상업지역 등으로** 용도지역을 변경할 수 있다.

가장 많고 동작구, 강남구 순으로 많음. 동별로는 관악구 신림동이 650개소로 가장 많고, 동작구 노량진동에 216개소, 관악구 봉천동에 185개소가 위치해 있음(서울시 홈페이지 정보공개 자료(2016.12.1).

2) 준주거지역으로의 변경
가) ~ 다) (생략)
라) 2-1-2에 따라 별도로 지정된 사업대상지가 **역세권 요건 중 1가지 이상**을 충족하는 제2종일반주거지역 또는 제3종일반지역으로서 부지면적이 500㎡이상인 경우에는 3-1-1. **라 (인접 기준)에도 불구**하고 **준주거지역으로** 용도지역을 세분 변경할 수 있다.

- 이와 같이 시장이 정하는 고시원 밀집지역 등에 대해 기존의 기준을 완화 또는 적용 배제를 하지 않으면, 시장이 별도로 사업대상지를 지정할 수 있는 근거를 신설할 이유는 없다 할 것임.

- 그러나, 용도지역 변경기준 중 역세권 기준을 완화(상업지역 등)하고, 인접기준을 적용 배제(준주거지역으로 변경)하는 것으로 운영기준을 마련한다면[3], 최소 도로폭 25m인 경우에도 상업지역으로 용도지역 변경가능[4]하고 특히, 준주거지역으로의 용도지역 변경은 인접기준이 없어져, 최소 부지면적 500㎡ 이상인 제2종 및 제3종 일반주거지역은 최소 도로폭 25m에 인접하는 경우에도 준주거지역으로 용도지역 상향이 가능해져 이면부 주거지역에 면이 아닌 점적인 형태의 건축물이 돌출될 가능성이 높아지게 됨.

○ 또한, 대학가 등 고시원에 대한 수요와 공급 현황 등에 대한 명확한 객관적 자료가 없어, 상대적으로 저렴한 임대료로 학생, 취업준비생 등 저소득 1인 가구에 제공되던 주거공간 소멸 등에 대한

---

3) **조례 규정과 「운영기준」간의 상충**이 발생함. **조례에서는** "대중교통중심 역세권"에서 지정할 수 있도록 하였으나, **운영기준(안)에서는** 상업지역의 경우 "대중교통중심 역세권"에 대한 현행 기준을 완화하고 있음.("제1항에 따른 **지역 중**"으로 수정 필요)

4) 제273회 임시회 심의예정인 "역세권 청년주택 용도지역 변결결정 의견청취안(1732)"의 경우, 송파구 잠실동 208-4번지외 2필지의 용도지역을 청년주택 공급을 위해 **제3종일반주거지역에서 일반상업지역으로 변경**하려는 것으로, **1,960.9㎡ 규모**의 대지에 **18층, 높이 60.5m로 계획하여** 임대주택(공공+준공공) 건립예정 세대수는 총 299세대로 이 중 서울시는 **88세대를 공공임대주택**으로 확보 예정임.

염려를 희석시킬 수 없다 하겠음.

○ 따라서, 고시원 밀집지역의 정비와 청년주택 확보라는 명분과 기존의 용도지역 체계와 용도지역의 연속성 유지 측면, 건축물에 미치는 경관의 공공적 성격, 기반시설 용량, 주변지역의 지가 등에 미치는 영향을 고려하고, 고시원 밀집지역에 대한 도시계획적 수단의 보완이나 건축물 리모델링에 대한 지원을 통해 저렴한 주거공간을 확보할 수 있는 방안은 없는지 등을 종합적으로 고려하여 판단할 필요가 있다 사료됨.

다. 노후건축물 기준 완화(안 제5조제4항)

○ 노후건축물 기준(이하 "노후도 기준" 이라 함)은 20년 이상 경과한 건축물이 사업대상지내 전체 건축물 수의 2분의 1이상이 되어야 하나, 예외적으로 사업대상지 내 전체 건축물이 주택 이외의 시설로서 연면적 합계가 5,000㎡ 이하인 경우 노후도 기준을 적용 배제하여 청년주택 물량을 확대하려는 것임.

현 행	개 정 안
제5조(사업대상지) 제4항 사업대상지의 노후건축물 기준은「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」제4조에도 불구하고 사용검사 후 **20년 이상 경과한 건축물이 사업대상지 내 전체 건축물 수의 2분의 1이상**으로 완화하여 적용할 수 있다. <단서 신설>	**제5조(사업대상지) 제5항** ---------- ---------- ---------- ---------- ----------. 다만, 사업대상지 내 전체 건축물이 주택 이외의 시설로서 연면적 합계가 5,000㎡ 이하인 경우에는 노후건축물 기준을 적용하지 아니한다.

○ 서울시 내부 자료에 따르면, 역세권 내에서 서울시가 전수 조사[5]하여 직접 발굴한 대상지는 총 4,150개 필지이며, 노후도 기준을 적용할 경우 사업 대상 필지는 1,953개(약 47%)로 축소됨.

- 따라서, 노후도 기준을 적용하지 않을 경우 더 확보할 수 있는 공공임대주택 물량은 약 36만 5천 세대임[6]. 이 중에서 실제 사업이 가능한 대상지가 10%~20%라고 가정하고, 공공임대주택(민간임대 제외) 확보비율 10~25%를 적용할 경우, 확보할 수 있는 추가 물량은 개략적으로 최소 7,300에서 최대 18,000여 세대를 더 확보할 수 있다는 추정이 가능함.

<노후도 기준 적용 여부에 따른 사업대상지 현황>

구분	계 (필지수)	용도지역 변경 가능한 경우				용도지역 변경 없는 경우			건립가능 세대수 (공공+민간)
		상업지역 상향		준주거지역 상향		일반 상업	준공업	준주거	
		3종일반	준주거	2종일반	3종일반				
노후도기준 미적용 시	4,150	134	50	187	544	1,727	634	874	610,407호
노후도기준 적용 시	1,953	74	25	91	310	702	323	428	245,263호
미적용시 추가필지(세대)수	2,197	60	25	96	234	1,025	311	446	365,590호

○ 한편, 2016년 토지주가 신청한 112건 가운데 노후도 기준을 충족하지 못해 제외된 사업대상지는 19곳임. 개정조례안에 따라 주

---

5) 조사대상 : 212개 대중교통중심 역세권(승강장 경계에서 250m 범위)내 면적 500㎡ 이상 필지
- 용도지역 변경의 경우 인접조건 충족 필지 (제척 대상은 국공유지, 외국인 소유필지, 소유자 10인 이상 필지, 건물 10층 이상 필지, 해외거주자 소유 필지)

6) 36만 5천 세대 중에서 실제 사업이 가능한 대상지가 10~20%라고 가정할 경우 공공임대로 확보할 수 있는 물량은 개략적으로 최소 약 36,500세대에서 최대 73,000세대임. 이 가운데 공공임대확보 비율 10%~25%를 각각 적용할 경우 확보 가능 물량은 사업가능대상지 10% 적용시 최소 3,600~9,000세대, 20% 적용시 7,300~18,000여 세대를 더 확보할 수 있다고 추정해 볼 수 있음.

택용도 건축물을 제외할 경우 사업대상지는 9건으로 이 사업대상지에 청년주택(공공+민간)을 건립할 경우 개략적으로 2,069세대 확보가 가능하며, 이 중 공공임대주택(10~25%)으로 확보가 가능한 물량은 약 210~510 세대임.

○ 2030 세대를 위한 공공임대주택의 확보로 청년층의 주거안정을 도모하고자 하는 정책적 취지에는 공감하나, 노후도 완화시 주거용 이외 타용도로 사용되고 있는 양호한 기존 건축물의 조기멸실, 그에 따른 입주민의 민원, 비주거 용도로 사용되고 있는 필지의 합필 개발 등으로 비정형화된 부지형태의 양산 가능성 등을 종합적으로 고려하여 판단할 필요가 있다고 사료됨.

<노후도 미충족 부지 세부 현황 (주택이외의 시설)>

연번	부지면적 (㎡)	동수 (동)	연면적 (㎡)	층 수 (지상/지하)	주 용 도	사용승인일	확보가능 세대수	비 고
1	297	1	58.08	1	근생	2004.05.20	25	12년 경과
2	615	1	1,345.99	5/3	근생	2004.09.21	44	12년 경과
3	708	1	993.71	3/0	근생	2004.04.24	51	12년 경과
4	976	2	691.96	2/1	공장, 근생	2000.07.24	72	16년 경과
			203.76	2/0	공장	-		
5	1,190	1	4,713.16	7/2	근생 및 운동	2003.10.16	167	13년 경과
6	1,900	2	1,206.18	3/0	근생 및 점포	2001.09.04	238	15년 경과
			166.2	1/0	근생	-		
7	2,272	3	1,720.31	4/1	근생 및 업무	1997.08.18	173	19년 경과
			1,305.67	4/1	운동	-		
			523.31	1/0	주차장	-		
8	5,193	1	1,978.26	5/1	운동	2002.05.02	659	14년 경과
9	6,316	1	4,887	3/0	판매	2009.6.5	640	8년 경과
합 계							**2,069**	

○ 따라서, “사업대상지내 전체 건축물이 주택 이외의 시설로서 연면적 합계가 5,000제곱미터 이하이며, 그 연면적 합계가 부지 면적의 2배 이하인 경우에 노후도 기준을 적용하지 않는 것”으로 하여 저이용되고 있는 부지의 효율적 이용을 도모하고 건축물의 조기멸실을 방지할 수 있는 방안을 검토할 필요가 있다 사료됨.

<사업별 노후건축물 기준>

구 분	노 후 도	대상부지 면적	비 고
역세권 청년주택	- 20년 이상 경과 건축물이 전체 건축물 수 1/2 이상	- 준주거:500㎡ 이상 - 상업:1,000㎡ 이상	청년주택 조례
역세권 장기전세주택 (지구단위계획, 도시환경정비사업)	- 20년 이상 경과 건축물이 전체 건축물 수 1/2 이상	3,000㎡ 이상	지구단위계획수립기준 도시 및 주거환경 정비조례
일반 지구단위계획 (아파트 건축)	- 20년 이상 경과 건축물이 전체 건축물수 2/3 이상이거나, - 1/2 이상으로서 준공 후 15년 이상 경과한 다세대주택 · 다가구주택이 해당지역 건축물수의 3/10 이상.	5,000㎡ 이상	도시계획조례 지구단위계획수립기준
주택재개발	- 1981년 이전 20년 - 1991년 이후 30년	10,000㎡ 이상	
단독주택재건축	- 1/2 이상으로서 15년 이상 다세대주택 및 다가구주택이 해당지역 건축물수의 3/10 이상	- 기존 200호 이상 - 부지면적 10,000㎡ 이상	
도시환경정비사업 예정구역 지정	- 준주거: 20년 이상 1/2 이상 - 3종: 1/2 이상으로서 15년 이상 다세대주택 및 다가구주택이 해당지역 건축물수의 3/10 이상	제한 없음	도시 · 주거환경정비 기본계획

라. 종합

○ 이 개정조례안은 조례 제정 이후 실제 사업추진(〈붙임 5〉 참조) 과정에서 사업 신청 부지를 분석한 결과, 사업대상지 지정요건에 맞지 않는 지역들에 대해 기존 요건들을 완화하고, 고시원 밀집지역 등을 사업가능대상지에 추가하여 청년주택 공급을 활성화하려는 취지임.

○ 이 개정조례안에서 추진하고자 하는 역세권 기준(도로폭) 및 노후도 완화, 근린상업지역 및 고시원 밀집지역 등의 추가로 그 효과가 통합적으로 나타날 경우 사업가능 대상지가 확대되어 2030세대들의 주거문제 해소에 어느 정도 기여할 수 있을 것으로 판단됨.

○ 다만, 사업대상지 지정 요건 완화와 고시원 밀집지역 등의 추가 등의 효과로 나타날 수 있는 문제점, 즉 서울시 중심지체계 및 토지이용의 연속성 약화, 돌출 건축물 및 비정형 부지 양산, 양호한 건축물의 조기멸실, 경관 측면과 일조권 등 인근 건축물에 미치는 영향, 인근지역 주민의 민원 등 이 조례의 한시적 운영에 따라 추후 발생할 수 있는 부작용에 대한 사회적 비용 등을 종합적으로 고려하여 판단할 필요가 있다 사료됨.

○ 마지막으로, 조례에서 위임하지 않은 내용[7]과 조례에서 정한 범위를 벗어나[8] 「운영기준」을 마련한 사항에 대해서는 조속한 시정조치가 이루어져야 할 것임.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 수정가결 (출석위원 전원 찬성)

7. 소수의견의 요지 : 없음

---

7) 조례에서 “시장이 조례에서 정한 요건 충족 지역 외 추가로 별도 지정할 수 권한을 위임하지 않았음”에도 「운영기준」 제2장 제1절 2-1-2에서는 “기타 대학가 등 청년주택공급이 필요하다고 인정되는 경우 통합심의위원회 심의를 거쳐 별도로 사업대상지를 지정할 수 있다.”라고 이미 규정해 놓고 있음.

8) 「운영기준」 제2장 제1절 2-2-1에서는 ‘건축물의 노후도 규정’을 조례와 같이 규정하고 있으나, “「건축법」에 따른 건축허가 대상으로서 30세대 미만의 경우는 노후도 기준을 적용하지 아니하는”것으로 예외 규정을 별도로 두고 있음.

서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

의 안 번 호	관련 1781

제안일자 : 2017. 4. 20
제 안 자 : 도시계획관리위원장

1. 수정이유

○ 청년주택의 사업대상지에 대한 노후도 적용 배제 규정을 일부 조정하여 저이용 부지의 효율적 토지이용을 도모하고 양호한 건축물의 조기 멸실을 방지하고자 함.

2. 수정 주요내용

○ 청년주택 사업대상지의 노후건축물 기준은 “사업대상지 내 전체 건축물이 주택 이외의 시설로서 연면적의 합계가 5,000제곱미터 이하이며, 그 연면적의 합계가 대지면적의 2배 이하인 경우”에는 적용하지 아니하는 것으로 함(안 제5조제5항 단서).

서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제5조제5항(종전의 제4항) 단서 중 “5,000제곱미터 이하인 경우에는”을 “5,000제곱미터 이하이며, 그 연면적의 합계가 대지면적의 2배 이하인 경우에는” 으로 한다.

수정안대비표

현 행	개 정 안	수 정 안
제5조(사업대상지) ④ 사업대상지의 노후건축물 기준은 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제4조에도 불구하고 사용검사 후 20년 이상 경과한 건축물이 사업대상지 내 전체 건축물 수의 2분의 1 이상으로 완화하여 적용할 수 있다. 〈단서 신설〉	제5조(사업대상지) ⑤ ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ----------. 다만, 사업대상지 내 전체 건축물이 주택 이외의 시설로서 연면적 합계가 5,000㎡ 이하인 경우에는 노후건축물 기준을 적용하지 아니한다.	제5조(사업대상지) ⑤ ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ----------. ----, ---------- ---------- ---------- 5,000제곱미터 이하이며, 그 연면적의 합계가 대지면적의 2배 이하인 경우에는 ---------- ----------.
⑤ (생 략)	⑥ (현행 제5항과 같음)	⑥ (현행 제5항과 같음)

서울특별시조례 제　　호

서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 일부개정 조례안

서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제1호다목 중 “폭이 30m 이상”을 “폭이 25m 이상”으로 한다.

제5조제1항제3호의 “일반상업지역”을 “일반 및 근린상업지역”으로 한다.

제5조 “제2항, 제3항, 제4항, 제5항”을 각각 “제3항, 제4항, 제5항, 제6항”으로 하고, 같은 조에 “제2항”을 다음과 같이 “신설”한다.

② 제1항에 따른 지역으로서 청년층이 밀집되어 청년주택 공급이 필요하다고 인정되는 지역에 대하여는 시장이 사업대상지를 지정할 수 있고, 지정 요건 등은 시장이 별도로 정한다.

제5조제5항(종전의 제4항)에 단서규정을 다음과 같이 신설한다.

다만, 사업대상지 내 전체 건축물이 주택 이외의 시설로서 연면적의 합계가 5,000제곱미터 이하이며, 그 연면적의 합계가 대지면적의 2배 이하인 경우에는 노후건축물 기준을 적용하지 아니한다.

부　　칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
제2조(용어의 정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “대중교통중심 역세권”(이하“역세권”이라 한다)이란, 지구단위계획구역으로서, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다. 가. ~ 나. (생 략) 다. 폭이 30m 이상인 도로에 위치한 역의 승강장 경계로부터 250m 이내의 지역 2. ~ 12. (생 략)	제2조(용어의 정의) ----------. 1. ----------. 가. ~ 나. (현행과 같음) 다. 폭이 25m 이상---------- 2. ~ 12. (현행과 같음)
제5조(사업대상지) ① 청년주택 사업대상지(이하 ‘사업대상지’라 한다)는 역세권에 위치하면서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조에 따른 용도지역 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로 한다. 1. 주거지역 중 시장이 정하는 지역 2. 준공업지역 3. 일반상업지역 〈신설〉	제5조(사업대상지) ① ----------. 1. ---------- 2. ---------- 3. 일반 및 근린상업지역 ② 제1항에 따른 지역으로서 청년층

	이 밀집되어 청년주택 공급이 필요하다고 인정되는 지역에 대하여는 시장이 사업대상지를 지정할 수 있고, 지정 요건 등은 시장이 별도로 정한다.
② ~ ③ (생 략)	③ ~ ④ (현행 제2항 및 제3항과 같음)
④ 사업대상지의 노후건축물 기준은 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제4조에도 불구하고 사용검사 후 20년 이상 경과한 건축물이 사업대상지 내 전체 건축물 수의 2분의 1이상으로 완화하여 적용할 수 있다. 〈단서 신설〉	⑤ ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ----------. 다만, 사업대상지 내 전체 건축물이 주택 이외의 시설로서 연면적의 합계가 5,000제곱미터 이하이며, 그 연면적의 합계가 대지면적의 2배 이하인 경우에는 노후건축물 기준을 적용하지 아니한다.
⑤ (생 략)	⑥ (현행 제5항과 같음)