

서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 일부개정조례안

검 토 보 고 서

의안 번호	33
----------	----

2018. 9. 10
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2018. 8. 16 서울특별시시장 제출 (2018. 8. 21 회부)

2. 제안이유

청년세대의 주거안정을 도모하기 위한 역세권 청년주택 사업과 관련하여 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다)의 개정·시행('18. 7. 17.)에 따라 관련사항을 반영하고, 조례 운영상 미비점 등을 보완코자 개정함.

3. 주요내용

- 가. 법 개정 등에 따라 정의규정을 전반적으로 정비함(안 제2조)
- 나. 사업시행자를 축진지구 지정 대상 여부에 따라 사업시행자와 사업제안자로 구분하고 그 세부자격을 정함(안 제4조)
- 다. 사업부지가 역세권 범위에 2분의 1 이상이 포함되지 않더라도 사업대상지에 포함시킬 수 있는 예외규정을 마련함
(안 제5조제3항)
- 라. 사업유형별 대상 위원회를 세분함(안 제5조 및 제12조)

- 마. 사업유형의 규정방식을 정비하고, 추진되지 않는 도시정비형 재개발사업 방식을 삭제함(안 제6조)
- 바. 시장에게 제출해야 하는 사업계획의 내용 등을 촉진지구 지정 대상 여부에 따라 구분함(안 제7조제1항 및 제2항)
- 사. 법에서 위임된 바에 따라 사업추진 시 용적률 완화 등의 경우 시장에게 공공기여 해야 하는 비율을 정함(안 제7조제3항)
- 아. 사업계획의 결정절차, 사업계획의 취소에 해당하는 경우, 도시·군관리계획 규제 완화에 대한 사항을 촉진지구 지정 대상 여부에 따라 구분 및 구체화함(안 제9조, 제10조, 제12조)
- 자. 원활한 교통소통 및 보행환경 조성을 위해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조제6항에 따른 주차장 설치 완화기준을 적용할 수 있도록 함(안 제13조제2항)
- 차. 사업지원기관의 수행 업무를 추가로 정함(안 제14조제2항)
- 카. 통합심의위원회의 소위원회 자문·심의사항을 조정함(안 제19조제2항)
- 타. 통합심의위원회 위원 중 관련 공무원의 직급을 4급 이상으로 조정함(안 제20조제2항)
- 파. 그 밖에 알기 쉬운 법령 정비기준 등에 따른 조문 정비 등

4. 기타사항

- 가. 관련 법령 : 「민간임대주택에 관한 특별법」
- 나. 예산 조치 : 해당사항 없음
- 다. 입법 예고(2018.5.17.~6.7.) 결과: 의견 있음

5. 검토의견

□ 제출 배경

- 이 개정조례안은 「민간임대주택에 관한 특별법」의 개정·시행('18. 7.17.)에 따라 역세권 청년주택¹⁾과 관련한 사항을 조례에 반영하고, 운영상의 미비점 등을 보완하려는 것으로 서울특별시장이 제출하여 2018년 8월 21일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “민특법”)의 개정취지는 공공지원민간임대주택의 최초 임대료 제한 등 공공성 강화와 공급 절차 간소화, 그리고 역세권등에서의 촉진지구 지정 최소면적 기준 등을 완화함으로써 주거취약계층에 대한 임대주택 공급을 확대하려는 것으로 이해됨.

□ 개정안의 주요내용

- 첫째, 일부 용어를 정비하고, 민특법의 개정사항을 반영하여 임대주택의 종류를 기술하였으며, 촉진지구 지정 대상면적을 법적 최소면적(2천㎡ 이상)으로 하였음(안 제2조).

현 행		개 정 안	
기업형임대주택 (300호)	(규제) 8년임대, 임대료 인상 5%	공공지원 민간임대주택	(규제) 8년, 임대료, 입주자 규제 (지원)기금융자, 기금출자, 세제 감면, 건축규제 및 용적률 완화
준공공임대주택 (1호 이상)	(지원) 기금융자, 기금출자, 세제감면, 건축규제 및 용적률 완화		장기일반 민간임대주택

1) 역세권청년주택 사업은 교통이 편리하고 고밀개발 여지가 많은 역세권 지역을 대상으로 이 지역의 규제 완화와 체계적 개발(민간주도+공공지원)을 통해 1차로 공공임대주택을 공공기여(부지면적의 10~30%) 받아 저소득 청년층에게 공급하고, 2차로 민간임대주택을 주변시세보다 저렴(85~95%)하게 양질의 주택을 공급함으로써, 청년층의 주거난을 해소하고자 하는 사업으로, 2016.7.14. 이 조례를 제정하여 시행하고 있음.

- 둘째, 촉진지구와 비촉진지구의 사업시행자를 구분하여 법적 지위를 달리 부여하였음(안 제4조).
- 셋째, 사업가능 대상지를 확대하기 위해 사업부지가 역세권 범위에 과반이 포함되지 않더라도 사업대상지에 포함시킬 수 있는 예외 규정을 마련함(안 제5조제3항).
- 넷째, 민특법에 따라 용적률 완화를 받아 청년주택 사업을 추진할 경우 공공기여 비율을 정하고(안 제7조제3항), 사업계획의 결정절차와 도시·군관리계획 규제 완화에 대한 사항을 촉진지구와 비촉진지구로 구분하여 구체화하였음(안 제9조 및 제12조).
- 다섯째, 원활한 교통소통 및 보행환경 조성을 위해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조제6항에 따른 주차장 설치 완화기준을 적용할 수 있도록 하였음(안 제13조제2항).
- 여섯째, 공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 소위원회 자문·심의사항과 위원회 구성을 조정하였음(안 제19조제2항 및 안 제20조제2항).

<주요 개정사항>

구분	개 정 안	주 요 내 용	비 고
1	제2조(정의)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 민간임대주택 관련 명칭 변경 - 기업형임대주택과 준공공임대주택을 공공지원민간임대주택으로 명칭변경(제2호) ■ 임대주택을 시장에게 공급하는 경우 상한용적률 추가 부여 가능(제4호) ■ 공공임대주택 제공 시 공공기여율로 인정(제5호) ■ 촉진지구 지정면적 규정 - 2천제곱미터 이상 	<p>민간임대주택법(이하 ‘법’) 개정사항 반영</p> <hr/> <p>법제22조제1항 제2호 (법령 위임사항)</p>

구분	개정안	주요내용	비고
2	제5조(사업대상지)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 사업대상지가 역세권에 2분의1이상 포함되지 않는 경우 예외규정 마련 - 관련 위원회에서 인정하는 경우 사업대상지로 인정(제3항) 	
3	제2조(용어의 정의) 제6조(사업유형)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 도시정비형 재개발사업 관련사항 삭제 - 용어의 정의 및 사업유형 삭제 	제2조제7호 제6조제3호 제도개선사항
4	제7조(사업계획의 수립) 제3항	<ul style="list-style-type: none"> ■ 용적률 완화에 따른 공공기여 비율 규정 - 공공기여 비율(임대주택 공급비율 또는 현금납부 비율): 50% 	법제22조의2제1항제1호 및 제2호 법령위임사항
5	제10조(사업계획의 취소)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 고시일로부터 2년 내 착공하지 않은 경우 사업계획 취소 - 촉진지구 : 촉진지구지정 등 고시일 - 촉진지구 외 : 도시관리계획결정 고시일 	공사착공 기간 관련법 준용(건축법 제11조)
6	제13조(주차장 설치기준 완화)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 지구단위계획으로 주차장 설치기준을 완화할 수 있도록 조정(제3항) 	국토계획법 시행령 제46조
7	제19조(공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 설치)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 소위원회 심의사항 변경(제2항) 	
8	제20조(통합심의위원회의 구성 및 운영)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 위촉직 위원 중 특정성별이 위원수의 10분의6을 초과하지 않도록 규정 ■ 위원 중 담당공무원 직급은 3급이상에서 4급이상으로 조정 ■ 관련 법, 조례 개정에 따른 위원회 명칭 조정 	성별영향분석평가 권고사항 법에 따라 위원 자격 직급 하향
9	제23조(회의소집 및 운영)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 위원회 운영 시 심의대상 위원회 위원이 1명 이상 포함 	관련 심의 해당 위원 필수 포함

□ 주요 개정사항 검토

▶ 정의 규정 정비

- 정의 규정 정비와 관련하여, 현행 조례는 제2조 정의규정에서 “대중교통중심 역세권”을 “역세권”으로, “역세권 2030청년주택”도 “청년주택”으로 변경함.

- “역세권 2030청년주택(이하 ‘청년주택’이라 한다)”의 용어변경과 관련하여, 기존에는 용어 자체에 청년의 범위(2030세대)가 포함되어 있었으나 이를 “청년주택”으로 변경(안 제2조제2호)함으로써 정책대상의 연령범위가 불분명하므로 “청년”에 대한 용어 정의를 신설할 필요가 있다 사료됨.
- 한편, 민특법과 국토교통부 주거복지 로드맵(17.11.29 발표)에서는 공공주택과 공공지원주택의 공급 대상인 “청년”의 연령 범위를 (만)19세 이상, (만)39세 이하로 정하고 있으며 이와 관련하여 상위 및 관련 법규 등에서 규정하고 있는 다음의 내용을 참고할 필요가 있음.

상위 및 관련 법규	청년의 범위
서울시 청년주거 기본 조례(제3조)	미성년자가 아닌 자로서 만 39세 이하인 자
청년고용촉진 특별법 시행령(제2조)	- 15세 이상 29세 이하인 사람 - 단, 공공기관, 지방공기업이 청년 미취업자 고용 경우 : 15세 이상 34세 이하인 사람
민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙(별표1)	공공지원민간임대주택 특별공급 대상 청년 : 19세 이상, 39세 이하
중소기업창업 지원법 시행령(제5조의4)	창업촉진사업 추진 시 우대 대상 (예비)청년창업자 : 39세 이하
조세특례제한법 시행령(제5조)	세액감면을 받는 청년창업중소기업 대상 : 15세 이상, 29세 이하
국토교통부 주거복지 로드맵	- 공공주택 및 공공지원주택 대상 : 만 19세 이상, 만 39세 이하 - 청년 우대통장 가입 대상 : 만19세 이상, 만29세 이하

▶ **촉진지구 지정 가능 범위 설정**(안 제2조제6호)

- 역세권에서 촉진지구를 지정할 수 있는 최소 면적을 2천 m^2 로 하였음. 당초 민특법에서는 역세권에서 촉진지구²⁾를 지정할 수 있는 최소 면적을 5천 m^2 로 하였으나 법 개정(제22조)을 통해 역세권 등의 지역에서는 2천 m^2 이상에서 자치단체의 조례로 정할 수 있도록 위임함 따라, 서울시는 도시계획 측면과 주변지역과의 조화 등을 고려하여 법적 최소면적으로 정한 것으로 이해됨.

참고로, 촉진지구 사업은 촉진지구 지정, 지구계획 및 주택건설사업 계획 승인을 통합하여 승인할 수 있어 촉진지구 외의 사업에 비하여 사업기간 단축이 가능하여, 청년주택 공급을 촉진할 수 있을 것으로 예상됨.

※ 촉진지구 지정요건 관련 민특법 개정사항(제22조)

- 촉진지구 면적기준

: (당초) 5천 m^2

→ (변경) 5천 m^2 이상, 단, 역세권형 촉진지구는 2천 m^2 이상, 지자체 조례로 위임

▶ **사업시행자등 구분**(안 제4조)

- 안 제4조에서는 사업유형별로 사업시행자등을 구분하였는데, 촉진지구 내 사업시행하는 경우에는 “사업시행자”로, 촉진지구외 사업시행자는 “사업제안자”로 분류하여 법적 지위를 달리 부여하고 있음.
- 민특법 제23조에 따라 촉진지구에서 공공지원민간임대주택 개발사업

2) 공공지원민간임대주택의 원활한 공급을 위해 지정할 수 있음.

의 시행자는 ▲토지(국유지·공유지 제외) 면적의 50퍼센트 이상에 해당하는 토지를 소유한 임대사업자 ▲ 「공공주택 특별법」(이하 “공특별”) 제4조제1항 각 호3)에 해당하는 자로 하여 촉진지구 조성사업과 주택 건설사업을 시행할 수 있음.

- 또한, 민특법 제34조4)에 따라 촉진지구를 지정·고시한 경우 임대주택 개발사업은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 사업인정 및 사업인정고시⁵⁾가 있는 것으로 의제됨과 동시에 공익사업⁶⁾으로 인정되어 사업시행자는 토지 면적의 3분의 2 이

3) 공공주택특별법 제4조(공공주택사업자) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업자를 지정한다.

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사
4. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관
5. 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인
6. 주택도시보증 또는 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 전부를 출자(공동으로 출자한 경우 포함)하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산투자회사

4) 민특법 제34조(토지등의 수용 등) ① 시행자는 촉진지구 토지 면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 받은 경우 나머지 토지등을 수용 또는 사용할 수 있다. 단 국가등이 시행자인 경우는 요건 미적용

② 촉진지구를 지정하여 고시한 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 사업인정 및 사업인정의 고시가 있는 것으로 본다.

5) 공익사업으로 인정고시될 경우 사업시행자는 수용되는 건축물에 대해 건축물 등 물건에 대한 보상(토지보상법 제75조) 영업의 손실(제77조, 영업이익과 시설의 이전비용)과 주거용건축물을 제공함으로써 생활의 근거를 상실하는 자에게는 이주대책을 수립하거나 이주정착금을 지급하여야 함.

6) 토지보상법 제4조(공익사업) 및 별표

5. 국가, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업 또는 국가나 지방자치단체가 지정한 자가 임대나 양도의 목적으로 시행하는 주택 건설 또는 택지 및 산업단지 조성에 관한 사업

〈별표〉 45. 민특법 제20조에 따라 토지등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업

상에 해당하는 토지를 소유하고 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 받은 경우 나머지 토지등을 수용 또는 사용할 수 있음.

- 반면, 비축진지구에서의 시행자는 ▲공특법 제4조제1항 각 호에 해당하는 자 ▲ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”)에 따른 도시관리계획의 입안 제안자로 정하여 “사업제안자”로 분류하였음. 사업제안자는 토지소유자등의 동의⁷⁾를 받아 단순히 도시관리계획의 입안 제안권만을 가짐.

그러나, 비축진지구의 경우에도 도시관리계획 결정 이후, 전용면적 85 m^2 이하의 민간임대주택을 100호(세대) 이상 건설하기 위해 사업대상 토지면적의 80% 이상을 매입한 경우, 건축허가나 사업계획승인(준주거 지역나 일반상업지역에서 300호 이상) 인·허가 신청 단계에서 공익사업으로 인정해 줄 것을 시·도지사에게 요청할 수 있음.⁸⁾ 축진지구는 법으로 의제처리 인정이 되지만, 비축진지구는 시장이 인정고시를 별도로

7) ▶ 기반시설의 설치, 정비, 개량 : 토지 면적의 5분의 4 이상 동의
▶ 지구단위계획 수립(변경), 용도지역 변경 등 : 토지 면적의 3분의 2 이상 동의

8) 민특법 제20조(「토지보상법」에 관한 특례) ① 임대사업자가 전용면적 85제곱미터 이하의 민간임대주택을 100호 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 호수 이상 건설하기 위하여 사업 대상 토지 면적의 80퍼센트 이상을 매입한 경우(토지 소유자로부터 매입에 관한 동의를 받은 경우를 포함한다)로서 나머지 토지를 취득하지 아니하면 그 사업을 시행하기가 현저히 곤란해질 사유가 있는 경우에는 시·도지사에게 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조제5호에 따른 지정을 요청할 수 있다. 이 경우 요청절차, 제출서류 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

② 제1항에 따라 지정을 받은 임대사업자가 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받으면 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제20조제1항에 따른 사업인정을 받은 것으로 본다. 다만, 재결신청(裁決申請)은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제23조제1항 및 같은 법 제28조제1항에도 불구하고 사업계획승인을 받은 주택건설사업 기간에 할 수 있다.

해야 하며, 이럴 경우 비축진지구에서도 토지수용 및 사용이 가능함.

- 사업시행자가 개정된 민특법에 따라 공익사업 시행자로서의 지위와 토지수용권을 부여받는 경우 공공지원민간임대주택의 건설을 촉진하여 청년과 신혼부부 등 주거취약계층의 주거난을 해소하는데 기여할 수는 있겠으나, 비축진지구의 경우 토지수용권 발동에 따른 사유재산권 침해 우려와 협의보상 등에 따르는 시간 소요 등을 감안하여 시장의 공익사업 인정고시에 신중을 기해야 할 것으로 판단됨.

▶ 사업계획의 결정 절차(안 제9조)

- 축진지구내 사업계획은 민특법에 따라, 비축진지구는 국토계획법에 따른 도시관리계획 결정 절차를 거쳐 확정되며, 이 경우 시의회 의견청취는 비축진지구에서 용도지역이 상업지역으로 변경되는 경우에 한하도록 하고 있음.

또한, 축진지구는 통합심의위원회의 심의(건축심의 포함)와 청년주택 운영자문위원회 자문을 거쳐 지구지정, 지구계획 및 사업계획 승인 고시를 하도록 함으로써 절차가 간소화되어 있는 반면, 비축진지구는 도시계획위원회, 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 도시관리계획 및 지구단위계획 결정고시를 한 후 자치구 또는 시의 건축위원회 건축 심의를 거쳐 자치구청장의 건축허가를 받도록 하고 있음.(붙임1 참조)

▶ 사업대상지 면적 요건 완화(안 제5조제3항)

- 현재 사업대상지 요건으로, 사업부지 중 2분의 1의 면적만 역세권 범위인 250m 내에 포함되어 있는 경우 부지 전체를 사업대상지로 인정해 왔으나, 이를 역세권 범위에 과반이 포함되어야 함을 원칙으로 하되, 토지의 효율적 이용, 구역 정형화의 범위 등의 필요성에 따라 해당위원회9)가 인정하는 경우 과반이 포함되지 않더라도 사업대상지로 인정하려는 것임.

현행 규정에 따를 경우, 2분의 1을 포함하는 면적을 충족하기 위한 추가 부지매입 또는 기존 부지 분할 등을 할 경우 수반되는 사업비 추가소요, 사업 장기화 문제 등을 해소하고 민간사업자의 청년주택 사업 참여를 유도하기 위한 것으로 이해됨.

현행	개정안
사업부지의 면적이 역세권에 2분의 1 이상 포함되는 경우에는 사업대상지로 볼 수 있다. <단서 신설>	사업대상지가 역세권 내외에 걸치는 경우 사업대상지의 과반이 역세권에 포함되어야 한다. 다만, 토지의 효율적 이용, 구역의 정형화 등의 필요성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우 예외로 할 수 있다.

- 역세권 범위의 거리기준은 역 중심점이 아니라 승강장 경계로부터의 기준으로서 역세권은 환승역, 전용차로 버스정류장, 폭 25m이상 도로변 역 승강장 경계로부터의 거리10)이므로, 실제로 지하철 역이 이

9) 촉진지구 지정대상 : 공공지원민간임대주택 통합심의위원회
 촉진지구외 지정대상 : 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회

10) 조례 제2조(용어의 정의)

1. "대중교통중심 역세권"이란, 지구단위계획구역으로서, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는

어지는 곳은 전 지역이 사업대상지에 포함될 수도 있음.

- 따라서, 위원회의 재량권을 인정해 줄 수 있는 토지의 효율적 이용과 구역의 정형화 등에 대한 기준과 해당 위원회 심의를 거쳐 범역을 확대할 경우에는 토지 수용권 등을 제한하는 방안 검토와 함께 예외 규정이 미치는 긍정적·부정적 영향 등을 비교 형량하여 신중하게 검토할 필요가 있다 사료됨.

▶ **용적률 완화에 따른 공공기여율**(안 제7조제3항)

- 민특법11)에서 사업시행자등이 조례 또는 지구단위계획에서 정한 용적률(“기준용적률”)보다 법적상한용적률(“완화용적률”)을 적용받아 공공지원민간임대주택을 건설할 경우, 증가 용적률의 50% 이하 범위에서 조례로 정하는 비율에 해당하는 임대주택을 제공하거나, 주택의 부속토지에 해당하는 가격을 현금으로 납부하도록 함에 따라, 서울시는 그 제공비율을 법적 최대 범위인 50%로 정하였음.

이는 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」에서 정비사업시 완화 받는 용적률에서 임대주택을 추가 건립하는 비율과 형평을 맞춘 것으로 이해되며, 민특법상 50%의 임대주택을 확보하여도 특례 적용을 받는 점을 감안하면, 법적 최대 범위 적용은 검토가능하다 하겠으나,

지역을 말한다.

가. 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(승강장 기준으로 개통이 예정된 역 포함)이 2개 이상 교차하는 역의 각 승강장 경계로부터 250m 이내의 지역

나. 버스전용차로가 위치한 역의 승강장 경계로부터 250m 이내의 지역

다. 폭이 25m 이상인 도로에 위치한 역의 승강장 경계로부터 250m 이내의 지역

- 11) 사업계획승인권자 건축 허가권자는 임대사업자가 공공지원민간임대주택을 건설하기 위하여 사업계획승인을 신청하거나 건축허가를 신청하는 경우에 관계 법령과 조례에도 불구하고 건폐율 및 용적률의 상한까지 완화 가능함(민특법 제21조제1호 및 제2호)

이 경우 민간사업자의 사업성에 대한 검토가 필요하다 하겠음.

개정조례안 (신설)	민특법
<p>제7조(사업계획의 수립·제출)</p> <p>③ 청년주택 사업계획 수립 시 「민간임대주택에 관한 특별법」 제21조의2제1항제1호 및 제2호에 따른 비율은 50퍼센트로 한다.</p> <p>④ 시장은 청년주택 사업의 원활한 추진을 위하여 이 조례 및 관계 법령에서 정한 범위에서 용도지역 변경, 용적률, 공공기여율, 건축계획 등 사업계획의 수립기준을 별도로 정할 수 있다.</p>	<p>▶ 민특법 제21조의2 제1항</p> <p>- 사업자가 공공지원민간임대주택을 건설하기 위해 조례 또는 지구단위계획으로 정한 용적률보다 완화받는 경우에 다음 기준을 적용하여 공공기여</p> <p>: (공공임대로 공급) 증가된 용적률의 50%이하에서 조례로 정한 비율 적용 또는</p> <p>: (현금납부) 증가된 용적률의 50%이하에서 조례로 정한 비율 적용하여 건설하는 임대주택의 토지분에 해당하는 금액</p>

※ 기준용적률 : 조례용적률 또는 지구단위계획상 용적률

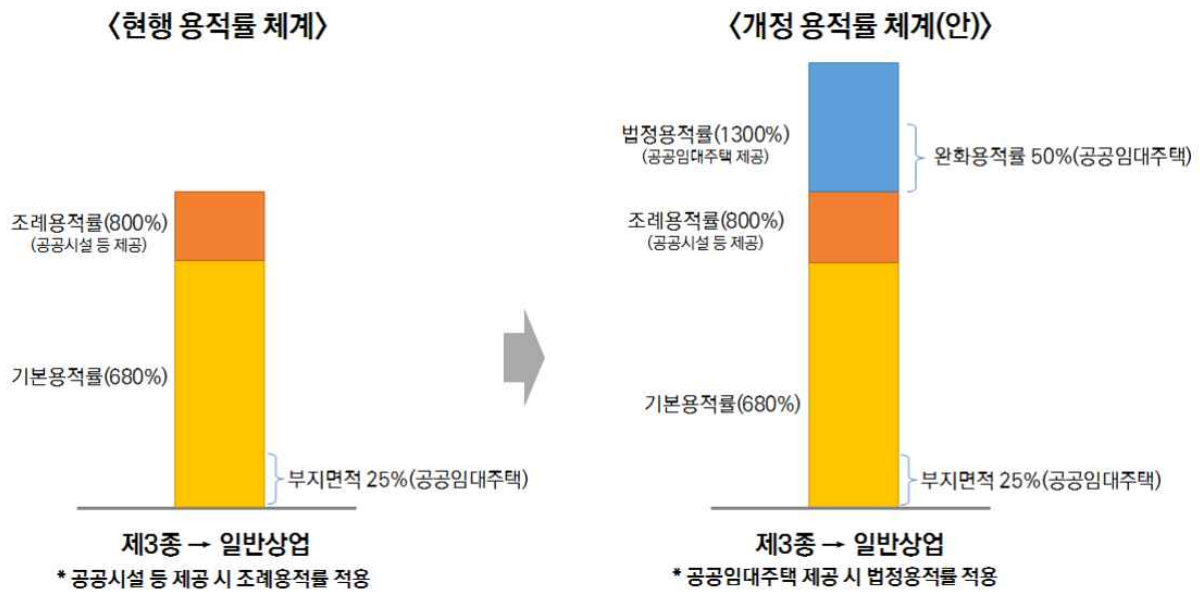
※ 완화용적률 : 용도지역별 법적 상한용적률

- 현행 조례에서 용도지역(제3종일반주거지역)을 변경(일반상업지역)할 경우, 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따라, 변경되는 용도지역(일반상업지역)의 기본용적률(680%)을 부여하고 부지면적의 25%에 해당하는 공공임대주택을 공공기여로 제공받고, 추가로 조례용적률(800%)까지 완화해 줄 경우 이에 해당하는 공공시설 등을 기부채납 받아 왔음.
- 개정조례안에 따라 조례용적률(800%)에서 법적상한용적률(1300%)까지 완화받아 임대주택을 건설할 경우 증가용적률(500%)에 대한 50%를 공공임대주택으로 추가 확보할 수 있게 됨으로써 임대주택의 공급량 확대에 기여할 수 있을 것으로 예상됨.

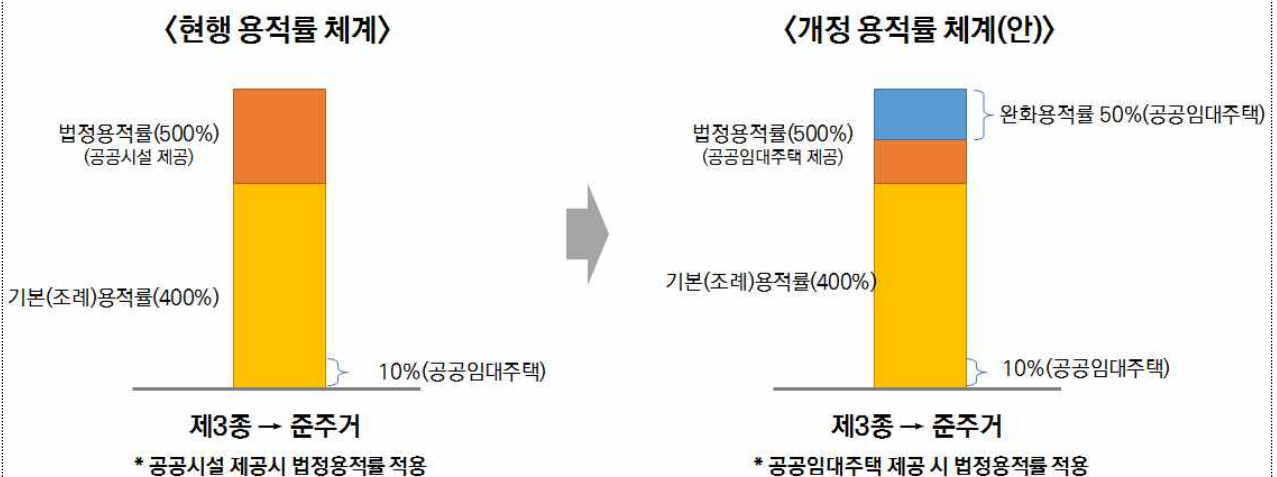
○ 기본개념



○ 사례(일반상업 상황)



○ 사례(준주거 상황)



▶ **건축규제 완화**(안 제12조)

- **현행 조례가 촉진지구 내외에 상관없이 나열 형식으로 제시하고 있는 규제완화 사항을 촉진지구와 비촉진지구로 분류하여 규정하고, 촉진 지구는 민특법상 촉진지구내 특례사항을 추가하였음.**

구 분	건축규제 완화		비고
현행	<ul style="list-style-type: none"> - 조례 용적률 : 미적용 - 준공업지역 용적률 : 400%까지 적용 가능 - 비주거용도 비율 : 지구단위계획 수립기준에 따른 미적용 - 건폐율 : 법적 상한까지 완화 - 촉진지구 규모보다 작고 용도지역 변경없는 경우 : 법적 상한 용적률 가능 - 층수제한 완화 가능 		
개정안	촉진 지구	<ul style="list-style-type: none"> - 건폐율 및 용적률 법적 상한까지 완화 가능 - 층수제한 완화 - 대지의 조경, 건축물 높이 등 건축제한 완화 - 도시공원 및 녹지확보 기준 완화 - 주택법 제35조에 따른 주택건설기준 ※ 국가 등의 조성토지의 지구단위계획 변경시 : 위 완화기준 동일 적용 	<ul style="list-style-type: none"> - 상업지역의 경우 : 주거복합건물의 용적률 기준 미적용 - 비주거용도 비율 : 지구단위계획 수립기준 미적용 - 준공업지역 용적률 : 400%까지 가능
	비촉진 지구	<ul style="list-style-type: none"> - 건폐율 및 용적률 법적 상한까지 가능 - 층수제한 완화 	

민특법 제35조(촉진지구에서의 공공지원민간임대주택 건설에 관한 특례)

② 지정권자는 촉진지구에서 공공지원민간임대주택 건설의 원활한 시행을 위하여 다음 각 호에 따른 관계 규정에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 완화된 기준을 적용한다. <개정 2016. 1. 19., 2018. 1. 16.>

1. 「건축법」에 따른 대지의 조경, 건축물의 높이 등 건축제한
2. 「도시공원 및 녹지등에 관한 법률」에 따른 도시공원 또는 녹지확보기준
3. 「주택법」 제35조에 따른 주택건설기준

민특법 시행령 제31조(촉진지구에서의 공공지원민간임대주택 건설에 관한 특례)

③ 법 제35조제2항에 따라 지정권자는 촉진지구에서 같은 항 각 호의 관계 규정에도 불구하고 다음 각 호의 완화된 기준을 적용한다.

4. 주택건설기준¹²⁾ : 「철도건설법」, 「철도산업발전기본법」 및 「도시철도법」에 따라 건설·운영되는 철도역으로부터 1킬로미터 이내의 주변지역으로서 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회 심의를 받은 경우에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제13조(기준철도), 제31조(안내표지판 등) 및 제50조(근린생활시설 등)를 적용하지 아니한다.

▶ 주차장 설치기준 추가 완화(안 제13조제2항)

- 국토계획법 시행령(제46조제6항)에서는 지구단위계획의 지정목적이 “한옥마을 보전, 차없는 거리를 조성하고자 하는 경우(지구단위계획으로 보행자전용도로 지정 및 차량출입을 금지한 경우), 그리고 “원활한 교통소통 또는 보행환경 조성을 위해 도로에서 대지로의 차량통행이 제한되는 차량진입금지구간을 지정한 경우” 주차장 설치기준을 100% 완화할 수 있도록 하고 있어, 역세권 청년주택 사업대상지에도 이를 적용하고자 함.

12) 주택건설기준 등에 관한 규정 내용

- 제13조(기준척도)

주택의 평면 및 각 부위의 치수는 국토교통부령으로 정하는 치수 및 기준척도에 적합하여야 함. 다만, 사업계획승인권자가 인정하는 특수한 설계·구조 또는 자재로 건설하는 주택의 경우에는 예외

- 제31조(안내표지판 등)

① 300세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지과 그 주변에는 다음 각 호의 기준에 따라 안내표지판을 설치하여야 한다. 다만, 제2호에 따른 표지판은 해당 사항이 표시된 도로표지판등이 있는 경우에는 설치하지 아니할 수 있다.

1. 삭제 <2014.10.28>

2. 단지의 진입도로변에 단지의 명칭을 표시한 단지입구표지판을 설치할 것

3. 단지의 주요출입구마다 단지의 건축물·도로 기타 주요시설의 배치를 표시한 단지종합안내판을 설치할 것

4. 삭제 <2014.10.28>

② 주택단지에 2동 이상의 공동주택이 있는 경우에는 각동 외벽의 보기쉬운 곳에 동번호를 표시하여야 한다.

③ 관리사무소 또는 그 부근에는 거주자에게 공지사항을 알리기 위한 게시판을 설치하여야 한다.

- 제50조(근린생활시설 등)

① 삭제 <2014.10.28>

② 삭제 <1993.9.27>

③ 삭제 <1993.9.27>

④ 하나의 건축물에 설치하는 근린생활시설 및 소매시장·상점을 합한 면적(전용으로 사용되는 면적을 말하며, 같은 용도의 시설이 2개소 이상 있는 경우에는 각 시설의 바닥면적을 합한 면적으로 한다)이 1천제곱미터를 넘는 경우에는 주차 또는 물품의 하역등에 필요한 공터를 설치하여야 하고, 그 주변에는 소음·악취의 차단과 조경을 위한 식재 그 밖에 필요한 조치를 취하여야 한다.

- 역세권 청년주택의 경우 입주자는 차량 미소유자 및 미운행자로 제한하여 장애인이나 영유아가 있는 세대 등 외에는 차량 소유 및 운행을 금지하고 있어, 주차장을 설치하더라도 사용되지 않는 상황이 발생할 수 있으므로, 차량진입금지구간을 지정하여 주차장 설치기준을 100% 완화하면서 임대주택의 공급량을 확대하려는 취지로 이해됨.

○ 그러나, 현재에도 역세권 청년주택 사업대상지는 서울시 주차장 설치 및 관리 조례보다 완화된 설치기준이 적용¹³⁾되고 있는 바(시 주차계획과 의견), 기존 주택가의 주차난을 해소하면서, 나아가 청년주택 공급에 따른 용도지역 변경과 층수 상향으로 인근지역이 받는 경관 및 일조 등의 피해 등을 감안한 공공기여의 하나로 미사용 주차장을 지역주민에게 개방하여 활용하는 방안도 긍정적으로 검토할 필요가 있다 판단됨.

구 분	주택건설기준 등에 관한 규정	공공주택 조례	역세권 조례		사회주택 조례 (상정 심의 중)	공동체주택 조례
			상업지역	상업지역외		
30㎡이하	0.5대	0.4대	0.25대	0.35대	0.35대	0.35대
30㎡초과	0.6대	0.5대	0.3대	0.4대	0.4대 (30㎡초과 50㎡이하)	0.4대 (30㎡초과 50㎡이하)

※ 역세권 청년주택은 차량을 소유하지 않는 자에 한해 입주 허용

○ 또한 민간임대주택의 경우 법적으로 8년 후 주택의 규모 변경 등을 통한 분양이 가능하고 소득수준 등 입주자격 등의 제한이 없는 만큼, 블록단위로 주차장 설치기준을 완화하지 않고 단위 건축물의 차

13) 사업시행자는 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 주차장을 설치해야 하나, 현행 조례는 원룸형 주택의 경우 주차장 설치기준을 완화 적용하고 있음.

량진입제한 구역을 설정할 경우, 인근 주거지역에 미치는 영향(특히 대상지의 용도지역 변경 전 용도지역은 대부분 일반주거지역과 준주거지역임)으로 주변지역 주민들이 피해를 입을 우려가 있음도 고려할 필요가 있다 사료됨.

【붙임 1】 사업추진 절차

가. 촉진지구 사업절차 : 시 일괄처리

추진업무	담당기관	주요내용
사전검토단 검토	사업자→서울시	- 주택국, 도시계획국 검토 (비법정)
↓		
사전자문	사업자→서울시	- 통합심의위원회 사전자문 (조례)
↓		
촉진지구 지정 및 지구계획, 사업계획승인 제안	사업자→서울시	
↓		
관련부서 및 유관기관 협의	서울시 (임대주택과)	- 사업계획에 대한 협의(30일 이내)
↓		
주민 열람공고	자치구	- 14일이상, 자치구에서 추진
↓		
지구단위계획 사전자문	서울시 (도시계획과)	- 용도지역 변경 등 쟁점사항이 있을 경우 시행(비법정)
↓		
통합심의위원회 심의	서울시 (임대주택과)	- 도시계획, 건축, 환경, 교통, 재해, 경관 등
↓		
청년주택 운영자문위원회 자문	서울시 (임대주택과)	- 최초임대료 등 자문 (비법정) - 표준협약서를 시와 사업자간 체결
↓		
지구지정, 지구계획 및 사업계획승인 고시	서울시 (임대주택과)	

나. 비촉진지구 사업절차 : 시-사업계획 결정, 구-사업계획승인 등

추진업무	담당기관	주요내용	
사전검토단 검토	사업자 →서울시	- 주택국, 도시계획국 검토 (비법정)	
↓			
도시관리계획, 지구단위 계획(변경)수립 제안	사업자 → 서울시		
↓			
관련부서 및 유관기관 협의	서울시 (임대주택과)	- 사업계획에 대한 협의 (30일 이내)	
↓			
주민 열람공고	서울시 (임대주택과)	- 14일이상, 서울시에서 추진	
↓			
시의회 의견청취	서울시 (임대주택과)	- 상업지역으로 용도지역 변경되는 경우만 시행	
↓			
지구단위계획 사전자문	서울시 (도시계획국)	- 용도지역 변경 등 쟁점사항이 있을 경우 시행(비법정)	
↓			
도시계획위원회 심의	서울시 (도시계획과)	- 상업지역으로 용도지역 변경되는 경우만 시행	
↓			
도시·건축공동위원회 심의	서울시 (도시관리과)	- 지구단위계획 수립 등 심의	
↓			
도시관리계획 및 지구단위계획 결정고시	서울시 (임대주택과)		
청년주택 운영자문 위원회 자문 (비법정)	↓		
	건축위원회 심의	자치구	- 결정고시 후 사업자가 자치구에 신청
	↓		
건축허가 (사업계획 승인)	자치구		

【붙임 2】 관계법령

○ 민간임대주택에 관한 특별법

제2조(정의)

13. "역세권등"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설부터 1킬로미터 거리 이내에 위치한 지역을 말한다. 이 경우 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)는 해당 지방자치단체의 조례로 그 거리를 50퍼센트의 범위에서 증감하여 달리 정할 수 있다.

가. 「철도건설법」, 「철도산업발전기본법」 및 「도시철도법」에 따라 건설 및 운영되는 철도역

나. 「간선급행버스체계의 건설 및 운영에 관한 특별법」 제2조제3호다목에 따른 환승시설
다. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 산업단지

라. 「수도권정비계획법」 제2조제3호에 따른 인구집중유발시설로서 대통령령으로 정하는 시설

마. 그 밖에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 시설

제21조의2(용적률의 완화로 건설되는 주택의 공급 등) ① 승인권자등이 임대사업자의 사업계획승인 또는 건축허가 신청 당시 30호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 공공지원민간임대주택을 건설하는 사업에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한 용적률 또는 지구단위계획으로 정한 용적률(이하 "기준용적률"이라 한다)보다 완화된 제21조제2호에 따른 용적률(이하 "완화용적률"이라 한다)을 적용하는 경우 승인권자등은 시·도지사 및 임대사업자와 협의하여 임대사업자에게 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 명할 수 있다. 다만, 다른 법령에서 임대사업자에게 부여한 이행 부담이 있는 경우에는 본문에 따른 조치를 감면하여야 한다.

1. 임대사업자는 완화용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 50퍼센트 이하의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율을 곱하여 증가하는 면적에 해당하는 임대주택을 건설하여 시·도지사에게 공급하여야 한다. 이 경우 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부속토지는 시·도지사에게 기부채납한 것으로 본다.
2. 임대사업자는 완화용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 50퍼센트 이하의 범위에서

해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율을 곱하여 증가하는 면적에 해당하는 주택의 부속토지에 해당하는 가격을 시·도지사에게 현금으로 납부하여야 한다. 이 경우 토지의 가격은 사업계획승인 또는 건축허가 신청 당시 표준지공시지가를 기준으로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 감정평가업자(이하 "감정평가업자"라 한다)가 평가한 금액으로 한다.

3. 임대사업자는 완화용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 100퍼센트 이하의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율을 곱하여 증가하는 면적의 범위에서 주거지원대상자에게 공급하는 임대주택을 건설하거나 복합지원시설을 설치하여야 한다.
4. 임대사업자는 완화용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 50퍼센트 이하의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율을 곱하여 증가하는 면적에 해당하는 임대주택을 건설하여 주거지원대상자에게 20년 이상 민간임대주택으로 공급하여야 한다.

② 제1항제2호에 따라 임대사업자가 납부한 현금은 「주택법」 제84조에 따라 설치되는 국민주택사업특별회계의 재원으로 귀속된다.

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 시·도지사에게 주택을 공급하는 절차, 토지의 가격 산정 절차, 현금납부 방법, 설치된 복합지원시설의 운영 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제23조(시행자) ① 제22조에 따라 촉진지구를 지정할 수 있는 자(이하 "지정권자"라 한다)는 다음 각 호의 자 중에서 공공지원민간임대주택 개발사업의 시행자(이하 "시행자"라 한다)를 지정한다.

1. 촉진지구에서 국유지·공유지를 제외한 토지 면적의 50퍼센트 이상에 해당하는 토지를 소유한 임대사업자
2. 「공공주택 특별법」 제4조제1항 각 호에 해당하는 자

② 시행자가 할 수 있는 공공지원민간임대주택 개발사업의 범위는 다음 각 호와 같다. 다만, 제1항제2호에 해당하는 시행자는 이 항 제2호에 따른 주택건설사업 중 공공지원민간임대주택 건설사업을 시행할 수 없다.

1. 촉진지구 조성사업
2. 공공지원민간임대주택 건설사업 등 주택건설사업

③ 지정권자는 촉진지구 조성사업의 시행자를 지정하는 경우 제1항 각 호에 해당하는 자를 공동시행자로 지정할 수 있다.

④ 제1항 각 호에 해당하는 자 또는 촉진지구 안에서 국유지·공유지를 제외한 토지면적의 50퍼센트 이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 받은 자는 지정권자에게 촉진지구의 지

정을 제안할 수 있다. 이 경우 지정권자는 그 지정을 제안한 자가 제1항제1호의 요건을 갖춘 경우에 우선적으로 시행자로 지정할 수 있다.

⑤ 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시행자를 변경할 수 있다.

1. 시행자가 출자한 「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사로 시행자 변경을 요청하는 경우
2. 시행자의 부도·파산, 그 밖에 이와 유사한 사유로 촉진지구 사업 추진이 곤란하여 시행자를 공공기관 또는 지방공사로 변경하는 경우

⑥ 제1항제2호에 따른 자가 시행자인 경우 지정권자는 촉진지구에 복합지원시설을 건설·운영하도록 요청할 수 있다. 이 경우 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 복합지원시설의 설치·운영계획을 수립하여야 한다. <신설 2018. 1. 16.>

⑦ 그 밖에 촉진지구 지정·변경 및 해제의 제안절차, 제출서류, 동의자 수의 산정방법 및 동의절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제34조(토지등의 수용 등) ① 시행자는 촉진지구 토지 면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 받은 경우 나머지 토지등을 수용 또는 사용할 수 있다. 다만, 제23조제1항제2호의 자가 시행자인 경우 본문의 요건을 적용하지 아니하고 수용 또는 사용할 수 있다.

② 촉진지구를 지정하여 고시한 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제20조제1항 및 같은 법 제22조에 따른 사업인정 및 사업인정의 고시가 있는 것으로 본다.

③ 재결신청은 제1항에 따른 토지를 확보한 후에 할 수 있으며, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제23조제1항 및 제28조제1항에도 불구하고 지구계획에서 정하는 사업시행기간 종료일까지 하여야 한다.

④ 제1항에 따른 토지등의 수용 또는 사용에 관하여 동의 요건의 산정기준일, 동의자 수 산정방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정하고, 그 밖에 이 법에 특별한 규정이 있는 것을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다.

제35조(촉진지구에서의 공공지원민간임대주택 건설에 관한 특례) ① 지정권자는 촉진지구에서 공공지원민간임대주택 건설의 원활한 시행을 위하여 다음 각 호의 완화된 기준을 적용한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 용도지역에서의 건축물 용도, 종류 및 규모 제한에도 불구하고 공공지원민간임대주택 외의 건축물 중 위락시설, 일

반숙박시설 등 대통령령으로 정하는 시설을 제외하고는 설치를 허용. 다만, 제33조제3항에 따라 주거지역에 축진지구를 지정하는 경우로서 용도지역별로 허용하는 범위를 초과하는 건축물을 설치하는 경우에는 통합심의위원회의 심의를 거쳐야 한다.

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따라 조례로 정한 건폐율에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 건폐율의 상한까지 완화
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한까지 완화
4. 「건축법」 제2조제2항에 따른 건축물의 층수 제한을 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화

② 지정권자는 축진지구에서 공공지원민간임대주택 건설의 원활한 시행을 위하여 다음 각 호에 따른 관계 규정에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 완화된 기준을 적용한다. <개정 2016. 1. 19., 2018. 1. 16.>

1. 「건축법」 제42조, 제60조 및 제61조에 따른 대지의 조경, 건축물의 높이 등 건축 제한
2. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지 확보 기준
3. 「주택법」 제35조에 따른 주택건설기준

③ 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 조성한 토지에 공공지원민간임대주택을 건설하기 위하여 지구단위계획을 변경한 경우에는 축진지구로 지정하지 아니한 경우에도 제1항 및 제2항을 적용한다. <개정 2018. 1. 16.>

제35조의2(축진지구에서의 용적률 완화 등을 통하여 건설되는 주택의 공급 등) 공공지원민간임대주택의 공급 촉진을 위하여 축진지구에서 용적률을 완화하여 사업계획승인 또는 건축허가를 하는 경우 임대주택의 건설, 공급, 부속토지의 현금 납부, 복합지원시설의 설치 등에 관하여는 제21조의2를 준용한다. 이 경우 "승인권자등"은 "지정권자 또는 승인권자등"으로, "지구단위계획"은 "축진지구 지정 전의 지구단위계획"으로 본다.

○ 민간임대주택에 관한 특별법 시행령

제31조(축진지구에서의 공공지원민간임대주택 건설에 관한 특례)

③ 법 제35조제2항에 따라 지정권자는 축진지구에서 같은 항 각 호의 관계 규정에도 불구하고 다음 각 호의 완화된 기준을 적용한다.

1. 대지의 조경: 「건축법 시행령」 제27조제3항 전단에도 불구하고 옥상조경면적의 전부를 조경면적으로 산정한다.

2. 건축물의 높이: 지구단위계획으로 일단(一團)의 가로구역(街路區域)에 대하여 높이를 지정한 경우에는 「건축법」 제60조제1항에 따른 가로구역별 높이를 지정·공고한 것으로 본다.

3. 도시공원 또는 녹지

가. 축진지구의 면적이 10만제곱미터 미만인 경우: 도시공원 또는 녹지 확보 의무를 면제한다.

나. 축진지구의 면적이 10만제곱미터 이상인 경우: 호당 또는 세대당 3제곱미터 또는 축진지구 면적의 5퍼센트 중 큰 면적 이상의 도시공원 또는 녹지를 확보하여야 한다.

4. 주택건설기준: 「철도건설법」, 「철도산업발전기본법」 및 「도시철도법」에 따라 건설·운영되는 철도역으로부터 1킬로미터 이내의 주변지역으로서 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제13조, 제31조 및 제50조를 적용하지 아니한다.