

서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 일부개정조례안(대안)

의안 번호	125
----------	-----

2018. 9. 10
도시계획관리위원장

1. 대안의 제안경위

- 김재형 의원이 발의한 의안번호 105번 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 일부개정조례안」 과 서울특별시장이 제출한 의안번호 33번 같은 조례 일부개정조례안, 이상 두 건의 개정조례안을 심사한 결과 각각 본회의에 부의하지 아니하고 이를 통합·조정하여 우리위원회 대안으로 제안하기로 함.

2. 대안의 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. 대안의 주요내용

- 관련법 개정 등에 따라 정의규정을 전반적으로 정비하고, “역세권”의 공간범위를 확대함(안 제2조).
- 사업시행자를 촉진지구 지정 대상 여부에 따라 사업시행자와 사업제안자로 구분하여 그 세부자격을 정하며(안 제4조),

- 시장에게 제출해야 하는 사업계획의 내용, 사업계획의 결정절차, 사업계획의 취소 여부, 도시·군관리계획 규제 완화에 대한 사항을 촉진지구 지정 대상 여부에 따라 구분 및 구체화함(안 제7조제1항 및 제2항, 안 제9조, 제10조, 제12조).
- 사업부지가 역세권 범위에 과반이 포함되지 않더라도 사업대상지에 포함시킬 수 있는 예외규정을 마련하고(안 제5조제3항),
- 사업유형별 대상 위원회를 세분함(안 제5조 및 제12조).
- 사업유형의 규정방식을 정비하고, 추진되지 않는 도시정비형 재개발사업 방식을 삭제함(안 제6조).
- 법에서 위임된 바에 따라 사업추진 시 용적률 완화 등의 경우 시장에게 공공기여 해야 하는 비율을 정하고(안 제7조제3항),
- 원활한 교통소통 및 보행환경 조성을 위해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조제6항에 따른 주차장 설치 완화기준을 적용할 수 있도록 함(안 제13조제2항),
- 사업지원기관의 수행 업무를 추가하고, 통합심의위원회의 위원구성과 소위원회 자문·심의사항을 조정함(안 제14조제2항, 안 제19조제2항, 안 제20조제2항).
- 알기 쉬운 법령 정비기준 등에 따른 조문 정비 등을 함.

역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 일부개정조례안

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

제2조를 다음과 같이 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “역세권”이란 지구단위계획구역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.
 - 가. 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(개통이 예정된 역을 포함한다. 이하 같다)이 2개 이상 교차하는 역의 각 승강장 경계로부터 350미터 이내의 지역
 - 나. 버스전용차로가 위치한 역의 승강장 경계로부터 350미터 이내의 지역
 - 다. 폭이 25미터 이상인 도로에 위치한 역의 승강장 경계로부터 350미터 이내의 지역
2. “청년주택”이란 서울특별시장(이하 “시장”이라 한다), 서울주택도시공사 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자가 만 19세 이상 만 39세 이하로서 무주택자인 청년 및 신혼부부 등에게 우선적으로 공급하기 위하여 역세권에 공

급하는 다음 각 목의 임대주택을 말한다. 다만, 오피스텔은 제외한다.

가. 공공임대주택: 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택 중 시장이 임대사업자로부터 매입하거나 서울주택도시공사가 건설하여 공급하는 주택

나. 공공지원민간임대주택: 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 주택

3. “기본용적률”이란 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제2조제1호 및 제2호에 따른 기준용적률과 허용용적률에도 불구하고 사업대상지의 합리적인 계획방향을 제시하기 위하여 시장이 정하는 기본요건을 모두 충족하는 경우에 부여되는 용적률을 말한다.

4. “상한용적률”이란 다음 각 목에 해당하는 경우 추가로 부여되는 용적률을 제3호에 따른 기본용적률과 합산한 범위에서 정한 용적률을 말한다.

가. 시장이 정한 기준 이상으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조제1항에 따라 대지의 일부를 공공시설 또는 기반시설(이하 “공공시설등”이라 한다)의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우

나. 시장이 정한 기준 이상으로 「민간임대주택에 관한 특별법」 제21조의2제1항제1호에 따라 임대주택을 건설하여 시장에게 공급하는 경우

5. “공공기여율”이란 기본용적률 및 상한용적률 부여를 위하여 제4조에 따른 사업시행자 또는 사업제안자(이하 “사업시행자등”이라

한다)가 순부담으로 공공시설등 또는 공공임대주택을 제공하는 비율을 말하고, 공공기여 내용 등은 시장이 별도로 정한다.

6. “촉진지구”란 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제12호에 따른 공공지원민간임대주택 공급촉진지구를 말하고, 그 면적은 2천 제곱미터 이상으로 한다.

제3조 앞에 “제2장 사업계획의 수립 및 결정 등”을 삭제한다.

제4조 앞에 “제2장 사업계획의 수립 및 결정 등”을 삽입한다.

제4조의 제목 “(사업시행자)”를 “(사업시행자등)”으로 하고, 같은 조 제1항 각 호 외의 부분을 다음과 같이 한다.

- ① 촉진지구 지정 대상인 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 청년주택 사업시행자가 될 수 있다.

제4조제1항제1호 중 “공공주택 사업자”를 “공공주택사업자”로 하고, 같은 항 제2호 중 “시행자와 민간임대주택으로 등록할 주택건설을 목적으로 사업계획 승인이나 건축허가를 받은 자”를 “시행자”로 하며, 같은 조 제2항을 제3항으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

- ② 촉진지구 지정 대상이 아닌 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 청년주택 사업제안자가 될 수 있다.

1. 「공공주택 특별법」 제4조제1항 각 호에 따른 공공주택사업자

2. 청년주택을 건립하기 위해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조에 따라 도시관리계획 입안을 제안하는 자

제4조제3항(중전의 제2항) 중 “사업시행자는”을 “사업시행자등은”으로 한다.

제5조제1항 각 호 외의 부분 중 “사업대상지”를 “사업대상지”로 하고, 같은 조 제3항을 다음과 같이 한다.

③ 사업대상지가 역세권 내외에 걸치는 경우 사업대상지의 과반이 역세권에 포함되어야 한다. 다만, 토지의 효율적 이용, 구역의 정형화 등의 필요성에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회에서 인정하는 경우 예외로 할 수 있다.

1. 촉진지구 지정 대상인 경우: 제19조에 따른 공공지원민간임대주택 통합심의위원회
2. 촉진지구 지정 대상이 아닌 경우: 「서울특별시 도시계획 조례」 제56조에 따른 도시계획위원회 또는 같은 조례 제63조에 따른 공동위원회

제5조제4항 본문 중 “통합심의위원회”를 “제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회”로 하고, 같은 조 제5항 중 “사업대상지내”를 각각 “사업대상지 내”로 한다.

제6조제1호 전단 중 “건축허가.”를 “건축”으로 하고, 같은 호 후단을

삭제하며, 같은 조 제2호 중 “사업계획승인”을 “주택건설사업”으로 하고, 같은 조 제3호를 삭제한다.

제7조를 다음과 같이 한다.

제7조(사업계획의 수립·제출) ① 제4조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업시행자가 촉진지구 지정 대상에서 청년주택 사업을 추진하고자 할 때에는 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업계획을 시장에게 제출하여야 한다.

1. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제23조 및 제28조에 따른 촉진지구 지정 제안 및 지구계획 승인신청서
2. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인신청서 및 관련 서류 또는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가신청서 및 관련 서류
3. 사업대상지 기준 350미터 범위 내 주야간 주·정차 및 교통현황
4. 그 밖에 청년주택의 건설·관리·운영 등에 필요한 사항으로서 시장이 별도로 정하는 사항

② 제4조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업제안자가 촉진지구 지정 대상이 아닌 곳에서 청년주택 사업을 제안하고자 할 때에는 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업계획을 시장에게 제출하여야 한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조 또는 제52조에 따른 제안서
2. 사업대상지 기준 350미터 범위 내 주야간 주·정차 및 교통현황
3. 그 밖에 청년주택의 건설·관리·운영 등에 필요한 사항으로서 시장이 별도로 정하는 사항

장이 별도로 정하는 사항

- ③ 청년주택 사업계획 수립 시 「민간임대주택에 관한 특별법」 제 21조의2제1항제1호 및 제2호에 따른 비율은 50퍼센트로 한다.
- 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.

제8조 중 “추진시”를 “추진 시”로 한다.

제9조제1항 중 “사업시행자”를 “사업시행자등 중 공공주택사업자”로 하고, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 중 “제4조제1항제2호에 따른 사업시행자”를 “제4조에 따른 사업시행자등 중 공공주택사업자 이외의 자”로, “절차에 따라 사업계획을 수립하여야”를 “절차를 이행하여야”로 하며, 같은 항 제1호 중 “대상일 경우”를 “대상인 경우:”로, “지정 및 지구계획 결정 절차 이행”을 “지정, 지구계획 승인, 사업계획승인 또는 건축허가(이하 “촉진지구지정등”이라 한다).”로 하고, 같은 호에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 사업계획승인 또는 건축허가는 사업시행자의 신청이 있는 경우로 한정한다.

제9조제2항제2호를 다음과 같이 한다.

- 2. 사업대상지가 촉진지구 지정 대상이 아닌 경우: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시관리계획 결정

제9조제2항제3호를 삭제하고, 같은 조 제3항을 다음과 같이 한다.

③ 시장은 제7조에 따라 수립된 사업계획을 접수한 때에는 관계 기관 및 관할 자치구청장(이하 “구청장”이라 한다)과 협의하여야 하며, 제1항에 따른 공공주택건설사업계획 승인, 제2항 각 호의 촉진지구지정등 또는 도시관리계획 결정을 한 때에는 관계 법령이 정하는 바에 따라 관보 또는 서울시보에 고시하고 관계 서류의 사본을 관할 구청장에게 송부하여야 한다.

제9조제4항 후단 중 “사업시행자는”을 “사업시행자등은”으로 한다.

제10조제1항 각 호 외의 부분 중 “사업시행자가”를 “사업계획이”로 하고, 같은 항 제1호를 다음과 같이 한다.

1. 사업대상지가 촉진지구 지정 대상인 경우 촉진지구지정등 고시일 부터 2년 이내에 공사착공을 하지 않은 경우

제10조제1항제2호를 제3호로 하고, 같은 항에 제2호를 다음과 같이 신설한다.

2. 사업대상지가 촉진지구 지정 대상이 아닌 경우 도시관리계획 결정 고시일부터 2년 이내에 공사착공을 하지 않은 경우

제10조제1항제3호(종전의 제2호) 중 “사업계획 허가시”를 “제9조에 따른 사업계획 결정 시”로 하고, 같은 조 제3항 중 “시보에 고시하고

“자치구청장”을 “서울시보에 고시하고 구청장”으로, “자치구청장은”을 “구청장은”으로 한다.

제11조 중 “제7조제2항”을 “제7조제1항 및 제2항”으로, “제1항”을 “제3항 및 제4항”으로 한다.

제12조를 다음과 같이 한다.

제12조(도시·군관리계획 규제 완화) ① 시장은 청년주택 공급 활성화를 위해 다음 각 호에 따라 「민간임대주택에 관한 특별법」상 특례를 적용할 수 있다.

1. 사업대상지가 축진지구 지정 대상인 경우: 「민간임대주택에 관한 특별법」 제35조에 따른 특례
2. 사업대상지가 축진지구 지정 대상이 아닌 경우: 「민간임대주택에 관한 특별법」 제21조에 따른 특례

② 시장은 청년주택 공급 활성화를 위하여 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항에 따른 상업지역에서 주거복합건물의 용적률 기준을 적용하지 아니할 수 있다.

③ 시장은 청년주택 공급 활성화를 위하여 「서울특별시 지구단위 계획 수립기준」에 따른 비주거용도 비율을 적용하지 아니할 수 있다.

④ 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제4항에도 불구하고 준공업지역에서 청년주택을 공급하는 경우 공동주택의 용적률을 400 퍼센트까지 완화할 수 있다. 이 경우 「서울특별시 도시계획 조례」

별표 2에서 정한 산업부지 확보비율은 제5조제3항 각 호에 해당하는 위원회의 결정에 따른다.

제13조 각 호 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조 제1항(중전의 각 호 외의 부분) 각 호 외의 부분 단서 중 “「주택법 시행령」 제3조제1항 제2호”를 “「주택법 시행령」 제10조제1항제1호”로, “적용 할”을 “적용 할”로 하며, 같은 조 제1항(중전의 각 호 외의 부분)제2호 각 목 외의 부분을 다음과 같이 한다.

2. 상업지역 이외의 지역인 경우

제13조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 시장은 원활한 교통소통 또는 보행환경 조성을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조제6항에 따라 지구단위 계획으로 주차장 설치기준을 완화하여 적용할 수 있다.

제14조제1항 및 제2항 각 호 외의 부분 중 “공사”를 각각 “서울주택 도시공사”로 하고, 같은 조 제2항제2호 중 “수립시”를 “수립 시”로 하며, 같은 항에 제7호부터 제9호까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

7. 임차인의 모집·선정 및 명도·퇴거 지원
8. 임대료의 부과·징수 등의 업무 지원
9. 그 밖에 시장이 별도로 정하는 사항

제16조의 제목 “(민간임대주택의 임차인 자격 등)”을 “(공공지원민간

임대주택의 임차인 자격 등)”으로 하고, 같은 조 제1항 중 “민간임대주택의”를 “공공지원민간임대주택의”로, “임대료”를 “최초 임대료, 임대료”로, “「민간임대주택에 관한 특별법」에 정한 바”를 “「민간임대주택에 관한 특별법」”으로 하며, 같은 조 제2항 중 “민간임대주택”을 “공공지원민간임대주택”으로 한다.

제17조제1항 단서 중 “자에 한한다”를 “자로 한정한다”로 한다.

제18조를 다음과 같이 한다.

제18조(다른 법규와의 관계) 청년주택의 공급에 관하여 이 장에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 「공공주택 특별법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례」 등 관계 법규의 규정에 따른다.

제5장의 제목 “통합심의위원회의 구성·운영”을 “공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 구성·운영”으로 한다.

제19조의 제목 “(통합심의위원회의 설치)”를 “(공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 설치)”로 하고, 같은 조 제1항 중 “심의하기 위하여 통합심의위원회”를 “검토 및 심의하기 위하여 공공지원민간임대주택 통합심의위원회(이하 “통합심의위원회”라 한다)”로 하며, 같은 조 제2항을 다음과 같이 한다.

② 시장은 통합심의위원회의 다음 각 호의 사항을 검토, 자문 및

심의하기 위하여 통합심의위원회의 일부 위원으로 구성되는 소위원회를 둘 수 있다.

1. 제5조제2항 및 제3항에 따른 사업대상지 결정 등에 관한 사항
2. 그 밖에 청년주택의 공급에 관한 자문 또는 심의가 필요한 사항

제20조제1항을 다음과 같이 한다.

① 통합심의위원회는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함하여 24명 이내로 구성하되, 위촉직 위원의 경우 「양성평등기본법」 제21조제2항 본문에 따라 특정 성별이 위촉직 위원 수의 10분의 6을 초과하지 아니하도록 하여야 한다. 다만, 같은 항 단서에 따라 해당 분야 특정 성별의 전문인력 부족 등 부득이한 사유가 있다고 인정되어 양성평등실무위원회의 의결을 거친 경우에는 그러하지 아니하다.

제20조제2항 각 호 외의 부분 중 “사람으로”를 “사람 중에서”로 하고, 같은 항 제1호를 다음과 같이 한다.

1. 국토교통부, 사전협의를 거치는 관계 부서 또는 행정기관 및 자치구에서 해당 주택 관련 업무를 담당하는 4급 이상인 공무원과 서울특별시(이하 “시”라 한다)에서 주택 관련 업무를 담당하는 4급 이상인 공무원

제20조제2항제2호 중 “이상 (”을 “이상(”으로 하고, 같은 항 제6호 중 “「서울특별시 교통영향분석·개선대책 수립에 관한 조례」”를 “「서울

특별시 교통영향평가에 관한 조례」로, “교통영향분석·개선대책위원회”를 “교통영향평가심의위원회”로 하며, 같은 항 제9호 중 “사전재해영향성검토위원회”를 “사전재해영향성 검토위원회”로 하고, 같은 항 제11호 중 “「학교보건법」”을 “「교육환경 보호에 관한 법률」”로, “시·도학교보건위원회”를 “시·도교육환경보호위원회”로 한다.

제21조제3항 중 “대행 한다”를 “대행한다”로 하고, 같은 조 제4항 중 “1회에 한하여”를 “한 차례만”으로 한다.

제23조제2항 단서 중 “긴급을 요하는”을 “긴급한”으로 하고, 같은 조 제5항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 사업대상지가 제20조제2항 각 호에 따른 심의 대상일 경우 출석 위원에 해당 분야 위원이 1명 이상 포함되어야 한다.

부칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신구조문대비표(대안)

현 행	개 정 안
<p>제2조(용어의 정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. “대중교통중심 역세권”(이하 “역세권”이라 한다)이란, 지구단위계획구역으로서, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.</p> <p>가. 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(승강장 기준으로 개통이 예정된 역을 포함한다. 이하 “역”이라 한다)이 2개 이상 교차하는 역의 각 승강장 경계로부터 250m 이내의 지역</p> <p>나. 버스전용차로가 위치한 역의 승강장 경계로부터 250m 이내의 지역</p> <p>다. 폭이 25m 이상인 도로에 위치한 역의 승강장 경계로부터 250m 이내의 지역</p> <p>2. “역세권 2030청년주택(이하 “청년주택”이라 한다)”이란 서울특별시(이하 “시장”이라 한다), 에스에이치(SH)공사(이하 “공사”라 한다) 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에</p>	<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. “역세권”이란 지구단위계획구역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.</p> <p>가. 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(개통이 예정된 역을 포함한다. 이하 같다)이 2개 이상 교차하는 역의 각 승강장 경계로부터 350미터 이내의 지역</p> <p>나. 버스전용차로가 위치한 역의 승강장 경계로부터 350미터 이내의 지역</p> <p>다. 폭이 25미터 이상인 도로에 위치한 역의 승강장 경계로부터 350미터 이내의 지역</p> <p>2. “청년주택”이란 서울특별시(이하 “시장”이라 한다), 서울주택도시공사 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자가 만 19세 이상 만 39세 이하로서 무주택자인 청년 및 신혼부부 등에게 우선적</p>

따른 임대사업자가 역세권에 공급하는 임대주택을 말한다. 다만, 청년주택 사업대상지에서 업무시설(오피스텔) 건립을 위한 사업계획은 제외한다.

3. “공공임대주택”이란 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택을 말한다.

4. “민간임대주택”이란 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 주택을 말한다. 다만, 준주택(오피스텔) 및 단기임대주택은 제외한다.

5. “기업형임대주택”이란 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 주택을 말한다.

6. “준공공임대주택”이란 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 주택을 말한다.

7. “도시정비형 재개발사업”이란 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제3조제2호에 따른 정비사업을 말한다.

8. “기본용적률”이란 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제2조제1호 및 제2호에 따른 기준용적

으로 공급하기 위하여 역세권에 공급하는 다음 각 목의 임대주택을 말한다. 다만, 오피스텔은 제외한다.

가. 공공임대주택: 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택 중 시장이 임대사업자로부터 매입하거나 서울주택도시공사가 건설하여 공급하는 주택

나. 공공지원민간임대주택: 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 주택

3. “기본용적률”이란 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제2조제1호 및 제2호에 따른 기준용적률과 허용용적률에도 불구하고 사업대상지의 합리적인 계획방향을 제시하기 위하여 시장이 정하는 기본요건을 모두 충족하는 경우에 부여되는 용적률을 말한다.

4. “상한용적률”이란 다음 각 목에 해당하는 경우 추가로 부여되는 용적률을 제3호에 따른 기본용적률과 합산한 범위에서 정한 용적률을 말한다.

물과 허용용적률에도 불구하고 사업대상지의 용도지역 변경시 합리적인 계획방향을 제시하기 위하여 시장이 정하는 기본요건을 모두 충족하는 경우에 부여되는 용적률을 말한다.

9. “상한용적률”이란 시장이 정한 기준 이상으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조 제1항에 따른 공공시설 등(이하 “공공시설 등”이라 한다)의 부지로 제공하거나 설치하여 제공하는 경우 제8호에 정한 기본용적률에 추가로 용적률을 더한 용적률을 말한다.

10. “공공기여율”이란 기본용적률 및 상한용적률 부여를 위하여 사업주체가 순부담으로 공공시설 등의 부지를 제공하거나 설치하여 제공하는 비율을 말한다.

11. “통합심의위원회”란 「민간임대주택에 관한 특별법」 제32조에 따른 기업형임대주택 통합심의위원회를 말한다.

12. “촉진지구”란 「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조에 따른 기

가. 시장이 정한 기준 이상으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조제1항에 따라 대지의 일부를 공공시설 또는 기반시설(이하 “공공시설등”이라 한다)의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우

나. 시장이 정한 기준 이상으로 「민간임대주택에 관한 특별법」 제21조의2제1항제1호에 따라 임대주택을 건설하여 시장에 공급하는 경우

5. “공공기여율”이란 기본용적률 및 상한용적률 부여를 위하여 제4조에 따른 사업시행자 또는 사업제안자(이하 “사업시행자등”이라 한다)가 순부담으로 공공시설 등 또는 공공임대주택을 제공하는 비율을 말하고, 공공기여 내용은 시장이 별도로 정한다.

6. “촉진지구”란 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제12호에 따른 공공지원민간임대주택 공급촉진지구를 말하고, 그 면적은 2천 제곱미터 이상으로 한다.

업형임대주택 공급촉진지구를 말
한다.

제2장 사업계획의 수립 및 결정 등

<신 설>

제4조(사업시행자) ① 청년주택 사업
시행자(이하 “사업시행자”라 한다)
는 다음에 정한 자로 한다.

1. 「공공주택 특별법」 제4조제1항
각 호에 따른 공공주택 사업자
2. 「민간임대주택에 관한 특별법」
제23조에 따른 시행자와 민간임
대주택으로 등록할 주택건설을 목
적으로 사업계획 승인이나 건축허
가를 받은 자

<신 설>

② 사업시행자는 관련 법령에 따라

<삭 제>

제2장 사업계획의 수립 및 결정 등

제4조(사업시행자등) ① 촉진지구 지
정 대상인 경우 다음 각 호의 어느
하나에 해당하는 자는 청년주택 사
업시행자가 될 수 있다.

1. -----
----- 공공주택사업자
2. -----
----- 시행자

② 촉진지구 지정 대상이 아닌 경우
다음 각 호의 어느 하나에 해당하는
자는 청년주택 사업제안자가 될 수
있다.

1. 「공공주택 특별법」 제4조제1항
각 호에 따른 공공주택사업자
2. 청년주택을 건립하기 위해 「국
토의 계획 및 이용에 관한 법률」
제26조에 따라 도시관리계획 입
안을 제안하는 자

③ 사업시행자등은 -----

공동사업시행자를 선정하여 사업을 진행할 수 있다.

제5조(사업대상지) ① 청년주택 사업 대상지(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. ~ 3. (생략)

② (생략)

③ 사업부지의 면적이 역세권에 2분의 1 이상 포함되는 경우에는 사업대상지로 볼 수 있다. 다만, 사업대상지 내 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조에 따른다.

-----.

제5조(사업대상지) ① -----
----- “사업대상지”-----

-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

③ 사업대상지가 역세권 내외에 걸치는 경우 사업대상지의 과반이 역세권에 포함되어야 한다. 다만, 토지의 효율적 이용, 구역의 정형화 등의 필요성에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회에서 인정하는 경우 예외로 할 수 있다.

1. 촉진지구 지정 대상인 경우: 제19조에 따른 공공지원민간임대주택 통합심의위원회

2. 촉진지구 지정 대상이 아닌 경우: 「서울특별시 도시계획 조례」 제56조에 따른 도시계획위원회 또는 같은 조례 제63조에 따른 공동위원회

④ 사업대상지 규모 변경에 대한 사항은 통합심의위원회의 심의를 거쳐 변경·결정하여야 한다. 다만, 10퍼센트 이하의 범위에서 경미한 변경에 대한 사항은 심의를 거치지 아니할 수 있다. 이 때 경미한 변경의 범위는 최초 인허가 규모를 기준으로 한다.

⑤ 사업대상지의 노후건축물 기준은 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제4조에도 불구하고 사용검사 후 20년 이상 경과한 건축물이 사업대상지내 전체 건축물 수의 2분의 1 이상으로 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 사업대상지내 기존 건축물이 주택 이외의 시설로서 연면적 합계가 5,000제곱미터 이하이며, 그 연면적의 합계가 대지면적의 2배 이하인 경우에는 노후건축물 기준을 적용하지 아니한다.

⑥ (생략)

제6조(사업유형) 청년주택의 사업유형은 다음과 같다.

1. 「건축법」에 따른 건축허가. 이 경우 용도지역 변경이 결정되거나 지구단위계획이 수립된 사업대상

④ -----
제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회-----.

-----.

⑤ -----

-- 사업대상지 내 -----
-----.
--- 사업대상지 내 -----

-----.

⑥ (현행과 같음)

제6조(사업유형) -----
-----.

1. ----- 건축
<후단 삭제>

지에 한한다.

2. 「주택법」에 따른 사업계획승인
3. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 중 도시정비형 재개발사업

제7조(사업계획의 수립) ① 시장은 청년주택 사업의 원활한 추진을 위한 용도지역 변경, 용적률, 공공기여율, 건축계획 등 사업계획의 수립 기준을 별도로 정할 수 있다.

② 사업시행자는 다음 각 호의 내용을 포함하는 사업계획서를 작성하여 시장에게 제출할 수 있다.

1. 사업 개요
2. 사업시행자의 성명과 명칭(주소와 대표자 성명포함)
3. 사업시행 시기 및 자원조달계획
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조 용도지역의 변경계획. 다만, 용도지역 변경기준에 적합한 경우에 한한다.
5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획
6. 임대주택 건립계획
7. 교통, 공공·문화체육시설 등 기

2. ----- 주택건설사업
<삭 제>

제7조(사업계획의 수립·제출) ① 제4조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업시행자가 촉진지구 지정 대상에서 청년주택 사업을 추진하고자 할 때에는 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업계획을 시장에게 제출하여야 한다.

1. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제23조 및 제28조에 따른 촉진지구 지정 제안 및 지구계획 승인 신청서
2. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인신청서 및 관련 서류 또는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가신청서 및 관련 서류
3. 사업대상지 기준 350미터 범위 내 주야간 주·정차 및 교통현황
4. 그 밖에 청년주택의 건설·관리·운영 등에 필요한 사항으로서 시장이 별도로 정하는 사항

② 제4조제2항 각 호의 어느 하나

반시설계획과 공동이용시설 설치 계획

8. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

9. 사업대상지 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

10. 사업대상지 기준 250미터 범위 내 주·야간 주·정차 및 교통현황

제8조(주민 등의 의견청취) 시장은 청년주택 사업 추진시 관련 법령에 따라 주민, 서울특별시의회 및 관계

에 해당하는 사업제안자가 추진지구 지정 대상이 아닌 곳에서 청년주택 사업을 제안하고자 할 때에는 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업계획을 시장에게 제출하여야 한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조 또는 제52조에 따른 제안서

2. 사업대상지 기준 350미터 범위 내 주야간 주·정차 및 교통현황

3. 그 밖에 청년주택의 건설·관리·운영 등에 필요한 사항으로서 시장이 별도로 정하는 사항

③ 청년주택 사업계획 수립 시 「민간임대주택에 관한 특별법」 제21조의2제1항제1호 및 제2호에 따른 비율은 50퍼센트로 한다.

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.

제8조(주민 등의 의견청취) -----
----- 추진 시 -----

전문가 등의 의견을 들어야 한다.

제9조(사업계획의 결정절차) ① 제4조제1항제1호에 따른 사업시행자는 「공공주택 특별법」에 따른 절차를 이행하여야 한다.

② 제4조제1항제2호에 따른 사업시행자는 다음 각 호의 절차에 따라 사업계획을 수립하여야 한다.

1. 사업대상지가 촉진지구 지정 대상일 경우 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 촉진지구 지정 및 지구계획 결정 절차 이행 <단서 신설>

2. 사업대상지가 촉진지구 지정 규모보다 작고 용도지역 변경이 있는 경우 도시·군관리계획의 변경 계획과 사업계획을 동시에 해당 도시계획위원회에 제출 가능

3. 사업대상지가 촉진지구 지정 규모보다 작고 용도지역 변경이 없는 경우 통합심의위원회의 자문을 거쳐 인허가권자에게 사업신청서 제출 가능

-----.

제9조(사업계획의 결정절차) ① ----- 사업시행자등 중 공공주택사업자-----.

② 제4조에 따른 사업시행자등 중 공공주택사업자 이외의 자--- 절차를 이행하여야 -----.

1. ----- 대상인 경우: ----- 지정, 지구계획 승인, 사업계획승인 또는 건축허가(이하 “촉진지구지정 등”이라 한다). 다만, 사업계획승인 또는 건축허가는 사업시행자의 신청이 있는 경우로 한정한다.

2. 사업대상지가 촉진지구 지정 대상이 아닌 경우: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시관리계획 결정

<삭 제>

할 수 있다.

1. 사업계획이 승인된 날로부터 1년 이내에 공사 착공을 하지 않은 경우

<신 설>

2. 사업계획 허가시 부여된 조건을 이행하지 않는 경우

② (생략)

③ 시장은 제1항에 따라 청년주택 사업계획이 취소되는 경우에는 시보에 고시하고 자치구청장에게 통보하여야 하며, 통보를 받은 자치구청장은 관계 서류의 사본을 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

④ (생략)

제11조(도시·군관리계획 변경결정 등 이행) 시장은 사업시행자가 제7조제2항에 따라 제출한 사업계획이 같은 조 제1항에 따른 수립기준에 적합할 경우 도시·군관리계획 변경을 포함한 사업계획 결정절차를 이행할 수 있다.

1. 사업대상지가 촉진지구 지정 대상인 경우 촉진지구지정등 고시일부터 2년 이내에 공사착공을 하지 않은 경우

2. 사업대상지가 촉진지구 지정 대상이 아닌 경우 도시관리계획 결정 고시일부터 2년 이내에 공사 착공을 하지 않은 경우

3. 제9조에 따른 사업계획 결정 시

② (현행과 같음)

③ ----- 서울시보에 고시하고 구청장
----- 구청장은
-----.

④ (현행과 같음)

제11조(도시·군관리계획 변경결정 등 이행) ----- 제7조 제1항 및 제2항
----- 제3항 및 제4항
-----.

제12조(도시·군관리계획 규제 완화)

① 시장은 청년주택 공급 활성화를 위해 「서울특별시 도시계획 조례 (이하, 이 조에서 “조례”라 한다)」 제55조제3항을 적용하지 아니할 수 있다.

② 시장은 조례 제55조제4항에도 불구하고 준공업지역에서 청년주택 공급을 위한 용적률을 400퍼센트 까지 적용할 수 있다. 이 경우 조례 별표2에 정한 산업부지 확보비율은 통합심의위원회의 결정에 의한다.

③ 시장은 청년주택 공급 활성화를 위해 서울특별시(이하 “시”라 한다) 지구단위계획 수립기준에 따른 비주거용도 비율을 적용하지 아니할 수 있다.

④ 원활한 경관계획 수립을 위해 조례 제54조에도 불구하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 정한 건폐율의 상한까지 완화하여 적용할 수 있다.

⑤ 촉진지구 지정규모보다 작고 용도지역 변경이 없는 경우 사업시행자가 「주택법」에 따른 사업계획승인 및 「도시 및 주거환경정비법」에

제12조(도시·군관리계획 규제 완화)

① 시장은 청년주택 공급 활성화를 위해 다음 각 호에 따라 「민간임대주택에 관한 특별법」상 특례를 적용할 수 있다.

1. 사업대상지가 촉진지구 지정 대상인 경우: 「민간임대주택에 관한 특별법」 제35조에 따른 특례

2. 사업대상지가 촉진지구 지정 대상이 아닌 경우: 「민간임대주택에 관한 특별법」 제21조에 따른 특례

② 시장은 청년주택 공급 활성화를 위하여 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항에 따른 상업지역에서 주거복합건물의 용적률 기준을 적용하지 아니할 수 있다.

③ 시장은 청년주택 공급 활성화를 위하여 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」에 따른 비주거용도 비율을 적용하지 아니할 수 있다.

④ 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제4항에도 불구하고 준공업지역에서 청년주택을 공급하는 경우 공동주택의 용적률을 400퍼센트까지 완화할 수 있다. 이 경우 「서울

따른 도시정비형 재개발사업 인가를 받을 때, 통합심의위원회의 자문을 거쳐 다음 각 호에 따라 완화된 기준을 적용할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한까지 완화

2. 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제17조제2항에 따라 층수 제한 완화

⑥ 시장은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조의 규정에 불구하고 기본용적률을 부여할 경우, 준공공임대주택의 최초임대료(임대보증금과 월임대료를 포함한다)는 시장이 정하는 기준에 따라 사업시행자에게 권고할 수 있다.

제13조(주차장 설치기준 완화) 사업시행자는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조에 따라 주차장을 설치하여야 한다. 다만, 「주택법 시행령」 제3조제1항제2호에 따른 원룸형 주택의 주차장 설치기준은 다음과 같이 완화하여 적용할 수 있다.

특별시 도시계획 조례」 별표 2에서 정한 산업부지 확보비율은 제5조제3항 각 호에 해당하는 위원회의 결정에 따른다.

제13조(주차장 설치기준 완화) ① -----

----- 「주택법 시행령」 제10조제1항제1호-----
----- 적용할 -----.

1. (생략)
2. 상업지역 이외의 지역
가.·나. (생략)

<신설>

제14조(사업지원기관의 지정운영)

① 시장은 사업의 원활한 추진과 공공임대주택 공급 촉진을 위해 공사를 청년주택 사업지원기관으로 지정할 수 있다.

② 제1항에 따라 지정된 공사는 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.

1. (생략)
2. 사업계획 수립시 기반시설 설치 계획 등의 자문

3. ~ 6. (생략)

<신설>

<신설>

<신설>

1. (현행과 같음)
2. 상업지역 이외의 지역인 경우
가.·나. (현행과 같음)

② 시장은 원활한 교통소통 또는 보행환경 조성을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조제6항에 따라 지구단위계획으로 주차장 설치기준을 완화하여 적용할 수 있다.

제14조(사업지원기관의 지정운영)

① -----
----- 서울
주택도시공사-----
-----.

② ----- 서울주택도시
공사-----.

1. (현행과 같음)
2. ----- 수립 시 -----

3. ~ 6. (현행과 같음)

7. 임차인의 모집·선정 및 명도·퇴거 지원

8. 임대료의 부과·징수 등의 업무 지원

9. 그 밖에 시장이 별도로 정하는 사항

제16조(민간임대주택의 임차인 자격 등) ① 청년주택 중 민간임대주택의 임대 의무기간, 양도, 임대료 상승률, 임대차계약의 해제·해지 등 관련사항은 「민간임대주택에 관한 특별법」에 정한 바에 따른다.

② 사업시행자는 제1항에도 불구하고 민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법, 임대료 책정 및 나눔카드 도입 방안 등에 관한 사항에 대해서는 시장과 협의하여야 한다.

제17조(공공임대주택의 임차인 자격 등) ① 청년주택 중 공공임대주택의 입주대상자는 대학생, 신혼부부(입주 시까지 혼인이 예정된 예비신혼부부를 포함한다), 사회초년생 등으로 한다. 다만, 사업대상지의 특성을 고려하여 입주대상자는 차량을 소유하지 않은 자에 한한다.

② (생략)

제18조(적용의 특례) 청년주택의 공급에 관하여 다른 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 조례를 적용한다.

제16조(공공지원민간임대주택의 임차인 자격 등) ① --- 공공지원민간임대주택의 ----- 최초 임대료, 임대료 ----- 「민간임대주택에 관한 특별법」-----.

② ----- -- 공공지원민간임대주택----- -----.

제17조(공공임대주택의 임차인 자격 등) ① ----- ----- 자로 한정한다.

② (현행과 같음)

제18조(다른 법규와의 관계) 청년주택의 공급에 관하여 이 장에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 「공공주택 특별법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례」

제5장 통합심의위원회의 구성·운영

제19조(통합심의위원회의 설치) ①

시장은 청년주택 건설 등을 위해 「민간임대주택에 관한 특별법」 제32조제1항 각 호의 사항을 심의하기 위하여 통합심의위원회를 둔다.

② 시장은 위원회의 다음 각 호의 사항을 자문 또는 심의하기 위하여 통합심의위원회의 일부위원으로 구성되는 소위원회를 둘 수 있다.

1. 용도지역 변경이 없는 지역에서 임대주택 공급계획 및 건축계획 수립에 관한 사항
2. 리모델링 지원 구역의 지정, 변경, 해제에 관한 사항
3. 그 밖에 임대주택의 공급에 관한 검토, 심의 및 자문이 필요한 사항

제20조(통합심의위원회의 구성 및 운영) ① 통합심의위원회는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함하여 24명 이하로 구성한다.

등 관계 법규의 규정에 따른다.

제5장 공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 구성·운영

제19조(공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 설치) ① -----

----- 검토 및 심의하기 위하여 공공지원민간임대주택 통합심의위원회(이하 “통합심의위원회”라 한다)-----.

② 시장은 통합심의위원회의 다음 각 호의 사항을 검토, 자문 및 심의하기 위하여 통합심의위원회의 일부 위원으로 구성되는 소위원회를 둘 수 있다.

1. 제5조제2항 및 제3항에 따른 사업대상지 결정 등에 관한 사항
2. 그 밖에 청년주택의 공급에 관한 자문 또는 심의가 필요한 사항

제20조(통합심의위원회의 구성 및 운영) ① 통합심의위원회는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함하여 24명 이내로 구성하되, 위촉직 위원

의 경우 「양성평등기본법」 제21조 제2항 본문에 따라 특정 성별이 위촉직 위원 수의 10분의 6을 초과하지 아니하도록 하여야 한다. 다만, 같은 항 단서에 따라 해당 분야 특정 성별의 전문인력 부족 등 부득이한 사유가 있다고 인정되어 양성평등실무위원회의 의결을 거친 경우에는 그러하지 아니하다.

② 시장은 통합심의위원회의 위원을 다음 각 호의 사람으로 임명하거나 위촉한다.

1. 사전협의를 거치는 관계 부서 및 자치구에서 해당 주택 관련 업무를 담당하는 3급 이상인 공무원과 시에서 주택 관련 업무를 담당하는 3급 이상인 공무원

2. 도시계획·건축·교통·환경·재해 분야 등의 전문가로서 택지개발 및 주택사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람 중 시장이 추천하는 사람 3명 이상 (다만, 여성위원을 1명 이상 포함하여야 한다)

3. ~ 5. (생략)

② -----
----- 사람 중에서 -----
-----.

1. 국토교통부, 사전협의를 거치는 관계 부서 또는 행정기관 및 자치구에서 해당 주택 관련 업무를 담당하는 4급 이상인 공무원과 서울특별시(이하 “시”라 한다)에서 주택 관련 업무를 담당하는 4급 이상인 공무원

2. -----

----- 이상(-----

3. ~ 5. (현행과 같음)

6. 「서울특별시 교통영향분석·개선 대책 수립에 관한 조례」에 따른 교통영향분석·개선대책위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 2명 이상

7.·8. (생략)

9. 「서울특별시 사전재해영향성 검토위원회 구성 및 운영에 관한 조례」에 따른 사전재해영향성검토위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 2명 이상

10. (생략)

11. 「학교보건법」에 따른 시·도학 교보건위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 2명 이상

③ ~ ⑥ (생략)

제21조(위원장의 직무 등) ①·② (생략)

③ 위원장 및 부위원장이 모두 부득이한 사정으로 그 직무를 수행하지 못하는 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행 한다.

④ 위원장의 임기는 2년으로 하되,

6. 「서울특별시 교통영향평가에 관한 조례」-----

교통영향평가심의위원회-----

7.·8. (현행과 같음)

9. -----

----- 사전재해영향성 검토위원회-----

10. (현행과 같음)

11. 「교육환경 보호에 관한 법률」-----
--- 시·도교육환경보호위원회---

③ ~ ⑥ (현행과 같음)

제21조(위원장의 직무 등) ①·② (현행과 같음)

③ -----

----- 대행한다.

④ -----

