

서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 일부개정조례안

(김재형 의원 발의)

의안 번호	105
----------	-----

발의년월일 : 2018년 8월 22일

발 의 자 : 김재형 의원(1명)

찬 성 자 : 김호평, 박상구, 송아량, 이동현,
정진술, 송정빈, 한기영, 김광수,
홍성룡, 오현정, 이영실, 신정호,
황인구 의원(13명)

1. 제안이유

- 현재 시에서는 역세권 지역의 체계적인 개발을 통해 대량의 청년 임대주택을 공급하는 역세권 청년주택 사업을 추진하고 있으나, 날로 심각해져 가는 청년세대의 주거불안을 해소하기 위하여 청년 임대주택 공급을 확대할 필요가 있음.
- 또한, 중앙정부에서 발표한 ‘주거복지로드맵’에 따르면 ‘22년까지 청년주택을 30만실 공급을 목표로 하고 있어, 정부 정책목표 달성을 위해 시에서도 역세권 청년주택 공급 확대가 필요한 바, 이를 위하여 역세권 청년주택 사업의 활성화 방안을 마련할 필요가 있음.
- ‘18.1.16일 개정된 「민간임대주택에 관한 특별법」 (이하 법)에서는 “역세권 등”은 철도역, 환승시설, 산업단지, 인구집중시설 및 조례로 정하는 시설에서 1km 이내의 지역으로 정의함에 따라 역세권 청년주택 사업도 사업대상지를 확대할 수 있는 근거가 마련됨.

- 이에 따라 「역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 상 ‘대중교통중심 역세권’(이하 역세권)의 공간 범위와 관련 당초에는 지하철 역의 승강장 경계로 부터 “250m 이내”의 지역으로 사업대상지를 제한하였으나 이를 “350m 이내”의 지역으로 조정하여 사업가능 대상지를 확대하고자 함.

2. 주요내용

- 가. 대중교통중심 역세권 요건 중 거리기준 조정(안 제2조제1호)

3. 기타사항

- 가. 관련 법령 : 「민간임대주택에 관한 특별법」
- 나. 예산 조치 : 비용추계서 참조
- 다. 기 타 : 신·구조문 대비표

서울특별시조례 제 호

서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 일부개정조례안

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

제2조제1호 가목과 나목 및 다목 본문 중 “250m”를 각각 “350m”로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문 대비표

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 <u>250m</u> 이내의 지역</p> <p>나. 버스전용차로가 위치한 역의 승강장 경계로부터 <u>250m</u> 이내의 지역</p> <p>다. 폭이 25m 이상인 도로에 위치한 역의 승강장 경계로부터 <u>250m</u> 이내의 지역</p>	<p>제2조(용어의 정의) ----- -----.</p> <p>1. ----- ----- ----- -----.</p> <p>가. ----- ----- ----- ----- ----- <u>350m</u> -----</p> <p>나. ----- ----- <u>350m</u> ----- -----</p> <p>다. ----- ----- ----- <u>350m</u> -----</p>

[관련법] 민간임대주택에 관한 특별법

제2조(정의) 제13호

“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」 제2조제3호다 목에 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

서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 일부개정조례안 비용추계서

I. 비용추계 요약

1. 비용발생 요인

- 이번 서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 일부개정조례안은 제 2조(용어의 정의)에서 역세권의 범위를 기존 250m에서 350m로 확대하려는 것인데, 같은 조례 제3조가 규정하고 있는 청년주택 매입예산 확보 노력 조항에 따라 추가 비용 발생

2. 비용추계의 전제

가. 대상

- 역세권 확대에 따른 추가 공급 물량 관련 예산

나. 전제

- 공급 계획 : 기존의 주택건축국 역세권 청년주택 공급 계획(2018.2.22. 기자 설명회 자료) 적용

구 분		계	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
사업 목표 (호)	계	80,000	8,000	15,000	15,000	15,000	15,000	12,000
	공공임대	16,000	1,500	3,000	3,000	3,000	3,000	2,500
	민간임대	64,000	6,500	12,000	12,000	12,000	12,000	9,500

- 증가 규모 : 주택건축국의 역세권 확대에 따른 공급 물량 확대 시뮬레이션 결과 인용

구 분		250m 기준	350m 기준	비고
대상지 (가용지)	상업지역	4.32km ²	5.68km ²	+ 1.36km ²
	준주거지역	5.29km ²	6.96km ²	+ 1.67km ²
청년주택 공급 총량 (가용지의 10% 개발 시)		총 9.6만호	총 12.7만호	+ 3.1만호
세부 물량	민간임대	총 7.9만호	총 10.4만호	31.64% 증가
	공공임대	총 1.7만호	총 2.3만호	35.25% 증가
기 준		<ul style="list-style-type: none"> • 상업 800%, 준주거 500%, 기반시설 비율 5% • 주거 : 비주거 = 9 : 1 • 전용면적 27㎡, 가용지의 10% 개발 		

- 공공임대의 경우 토지는 기부채납, 건축비는 표준건축비로 매입하는 것으로 전제하고, 그밖에 임대료 수입 고려
- 민간임대는 이차보전 지원 고려
- 임대보증금은 추후 임차인에게 반환된다는 측면에서 별도로 추계하지 않음
- 이번 개정안이 확정되어 발생하는 2018년 추가비용은 이번 추계에서 제외함
- 역세권 청년주택 공급은 주택건축국 공급계획에 따라 2022년에 마감하는 것으로 가정
- 인건비 상승, 물가 상승 등은 별도로 고려하지 아니함

다. 추계기간 : 시행 후 5년(추계기간 이후에도 임대료 수입은 지속 발생)

라. 방법 : 서울특별시 주택건축국에서 제공한 자료를 바탕으로 추계

3. 비용추계의 결과

- 총 비용은 5년간 **610억 6백만원**이 소요되는 것으로 나타나, **연평균 122억 1백만원**의 비용이 발생하는 것으로 추계됨

(단위 : 백만원)

구분 \ 연도		1차년도 (2019)	2차년도 (2020)	3차년도 (2021)	4차년도 (2022)	5차년도 (2023)	합계
세입	공공임대 임대수입	-	58	175	292	408	933
	소계(a)	-	58	175	292	408	933
세출	공공임대 매입비	10,213	10,213	10,213	9,360	4,253	34,039
	민간임대 건설비 이차지원	2,700	4,500	6,300	8,100	9,000	27,900
	소계(b)	12,913	14,713	16,513	17,460	13,253	61,939
□ 총 비용(b-a)		12,913	14,655	16,338	17,168	12,845	61,006

4. 덧붙이는 의견

○ 없음

5. 작성자

시의회사무처	예산정책담당관
담 당 관	남승우
사업평가팀장	황훈
예산분석관	한기백

☎ 02-2180-9572
e-mail : hophan@seoul.go.kr

II. 비용추계의 상세내역

1. 비용요소

- 공공임대 매입비용(안 제2조)
- 민간임대 건설자금 이차보전(안 제2조)
- 공공임대 임대료 수입(안 제2조)

2. 세부추계내역

가. 공공임대 매입비용(안 제2조)

○ 매입 세대수

- 2018년부터 350m 범위를 적용하면 250m의 경우보다 35%가 증가하는 것으로 가정함(앞 전제의 시뮬레이션 결과 참조)
- 즉, 35%가 증가한 물량이 주택건축국의 임대주택 공급 계획물량임

구 분		계	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
공공 임대 (호)	증가분	3,760	0	778	778	778	778	648
	350m	16,000	1,500	3,000	3,000	3,000	3,000	2,500
	250m	12,240	1,500	2,222	2,222	2,222	2,222	1,852

- 2018년부터 공급물량의 1/(100+35)%를 250m의 경우 물량으로 같음

○ 매입세대의 규모

- 공급 호당, 전용면적 19m², 공용면적을 포함한 공급면적 30m², 그리고 주차장 면적 등 지하층 면적은 12.4m²의 규모로 가정함 (주택건축국 의견)

○ 매입 단가(표준건축비 등 적용)

- 표준건축비 중 10~20층 이하, 40m² 이하의 경우 건축비 1,041천원/m² 적용
- 지하층 공사비는 지상층 표준건축비의 63%로 하고, 라멘구조 가산 5%, 발코니 샷시 가산 4.7%를 추가 적용함. 또 발코니 확장비용 1,000천원을 추가함
- 따라서 호당 총 43,816천원임 (주택건축국 제공 자료)
- 이중 30,689천원은 국고보조금(행복주택 기준)에서 충당됨

- 호별 실 지원금액 : 13,127천원 = 43,816천원 - 30,689천원
- 매입금액은 공정률에 따라 지원되는데 건설기간을 2년으로 보고 2년에 걸쳐 지급되는 것으로 가정함

○ 연도별 매입 금액

	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
2018년 추진	5,106,403	-	-	-	-
2019년 추진	5,106,403	5,106,403	-	-	-
2020년 추진	-	5,106,403	5,106,403	-	-
2021년 추진	-	-	5,106,403	5,106,403	-
2022년 추진	-	-	-	4,253,148	4,253,148
소계	10,212,806	10,212,806	10,212,806	9,359,551	4,253,148

- 2018년 추진분

- 2019년 : 778호×13,127천원×1/2년 = 5,106,403천원

- 2019년 추진분(2020년, 2021년 추진분 동일)

- 2020년, 2021년 : 778호×13,127천원×1/2년 = 5,106,403천원

- 2022년 추진분

- 2022년, 2023년 : 648호×13,127천원×1/2년 = 4,253,148천원

나. 민간임대 이차보전(안 제2조)

○ 지원 세대수

구분		계	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
민간 임대 (호)	증가분	13,939	0	2,909	2,909	2,909	2,909	2,303
	350m	64,000	6,500	12,000	12,000	12,000	12,000	9,500
	250m	50,061	6,500	9,091	9,091	9,091	9,091	7,197

- 사업수는 2018년부터 2021년까지는 연간 10개로, 2022년은 8개로 봄

○ 지원 조건

- 각 사업은 호수가 300호 미만의 경우로 보아 최대 120억원을 지원하는 것으로 봄 (주택건축국의 지원 기준 적용)
- 이자 차이는 연 1.5%를 지원

○ 연도별 지원 금액

	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
2018년 추진	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000
2019년 추진	900,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000
2020년 추진	-	900,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000
2021년 추진	-	-	900,000	1,800,000	1,800,000
2022년 추진	-	-	-	900,000	1,800,000
소계	2,700,000	4,500,000	6,300,000	8,100,000	9,000,000

- 2019년 추진분

- 2019년 : 10개 사업×12,000,000천원×1.5%×0.5년 = 900,000천원
- 2020년 : 10개 사업×12,000,000천원×1.5%×1.0년 = 1,800,000천원

○ 지원 기간 : 10년간 = 건설기간 2년 + 임대 의무기간 8년

다. 임대 수입(안 제2조)

○ 임대 호수

구 분		계	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
공공 임대 (호)	증가분	3,760	0	778	778	778	778	648
	350m	16,000	1,500	3,000	3,000	3,000	3,000	2,500
	250m	12,240	1,500	2,222	2,222	2,222	2,222	1,852

○ 호당 임대료 : 15만원(공공임대주택은 국민임대 수준으로 임대하는 것으로 가정)

○ 임대 기간 : 30년 임대

○ 임대 수입

	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
2018년 추진	-	58,350	116,700	116,700	116,700
2019년 추진	-	-	58,350	116,700	116,700
2020년 추진	-	-	-	58,350	116,700
2021년 추진	-	-	-	-	58,350
2022년 추진	-	-	-	-	-
소계	-	58,350	175,050	291,750	408,450

- 2019년 추진분

- 2021년 : 778호×150천원×0.5년 = 58,350천원
- 2022년 : 778호×150천원×1.0년 = 116,700천원