

서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례
일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번호	1285
-----------	------

2020. 03. 06
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2020. 2. 5. 김재형 의원 1인 발의 (2020. 2. 12. 회부)

2. 제안이유

- 서울시는 청년세대의 주거안정을 위하여 2022년까지 8만실 공급을 목표로 역세권 청년주택 사업을 추진하고 있으며, 지난 2019년 11월 26일 사업활성화를 위한 일부 규제 완화 등을 포함한 혁신방안을 발표한 바 있음.
- 또한 2020년부터 입주가 시작되는 만큼 입주대상자 규정을 정비하여 청년층의 거주성을 향상시킬 필요가 있음.
- 이에 사업대상지 확대를 위하여 비주거 건축물의 노후건축물 기준 적용을 제외하고, 입주대상자의 거주성 향상을 위하여 일부 차량소유를 허용하며, 효율적인 민간임대주택 통합심의위원회 위원 구성을 위하여 각 위원회별 최소인원 규정을 삭제하는 등의 내용으로 조례를 개정할 필요가 있음.

3. 주요내용

- 비주거 건축물의 노후건축물 기준 적용 배제(안 제5조제5항)
- 공공임대주택 입주대상자 용어 변경 및 일부 차량소유 허용(안 제 17조제1항)
- 통합심의위원회 위원 구성 시 각 위원회(9개 분야) 별 최소인원 규정 수정(안 제20조제2항)

4. 검토의견

- 이 개정조례안은 역세권 청년주택의 공급활성화를 위해 비주거 건축물에 대한 노후도 기준 적용을 배제하고, 이용자 편의를 제고하기 위해 가구 구성원 변화 등을 고려하여 일부 차량소유를 허용하며, 민간임대주택 통합심의위원회 구성 요건을 합리적으로 개선하고자 김재형 의원이 발의하여 2020년 2월 12일 우리 위원회에 회부된 사안임.

개정안 주요내용 및 검토사항

가, 비주거 건축물의 노후건축물 기준 적용 배제(안 제5조제5항)

- 이는 역세권 청년주택의 활성화를 위해 서울시가 작년말(2019.11.26.) 발표한 ‘역세권 청년주택 혁신방안’과 연관된 사안으로, 중저밀·중소규모의 비주거 건축물(연면적 합계가 5천제곱미터 이하이면서 연면적의 합이 대지면적의 2배 이하)에 대해서만 노후건축물 기준적용을 배제해오던 것을 비주거 건축물 전체로 확대하려는 것임.

2016.7.14. 제정·시행	2017.5.18. 일부개정·시행	개정안
④ 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.	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. <u>다만, 사업대상지내 기존 건축물이 주택 이외의 시설로서 연면적 합계가 5,000제곱미터 이하이며, 그 연면적의 합계가 대지면적의 2배 이하인 경우에는 노후건축물 기준을 적용하지 아니한다.</u>	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. <u>다만, 사업대상지내 기존 건축물이 주택이 아닌 경우에는 노후건축물 기준을 적용하지 아니한다.</u>

○ 비주거 건물의 노후도 산정 예외와 관련하여 지난 2019년 제 285회 임시회에서는 관련 개정안이 상정·심의¹⁾된 바 있었으나, 양호한 건축물의 조기멸실 우려 등 부영향에 대한 다각적 논의가 필요하다는 사유로 반영되지 못하였음.

- 당시 서울시는 노후도 기준적용을 배제하고 서울시 내 전체역의 개발가능 필지 중 약 2%에서 사업이 이루어진다고 가정할 경우 약 2.1만호의 주택공급이 가능하다고 예상하였음²⁾.

구분	변경 전 (비주거 노후도 기준 적용)	변경 후 (비주거 노후도 기준 미적용)	비고
내용	노후건축물 기준 일부 적용 시 (연면적 합계 5,000㎡ 이하, 부지면적의 2배 이하)	노후건축물 기준 전부 미적용 시	-
청년주택 공급호수	1.1만 호	3.2만 호	증 2.1만 호
세부물량	민간임대	0.9만 호	증 1.7만 호
	공공임대	0.2만 호	증 0.4만 호
	계	1.1만 호	증 2.1만 호

(자료 : 주택건축본부, 2019.3)

1) 의안번호 322번(김인제 의원 발의), 2019.3.6. 상임위원회 심사

2) 서울시 내 개발가능 필지면적은 표본역 1개소 당 약 32,000㎡가 증가(18,000㎡→50,000㎡)할 것으로 추정되었고, 307개역 전체에 대하여 개발가능 필지의 약 2%에서 사업이 이루어진다고 가정할 경우 총 2.1만호의 추가공급(1.1만호→3.2만호)효과가 있을 것으로 예상하였음.

- 이상의 배경에서 비주거시설에 대한 노후도 기준을 배제토록 하는 것은 사회·경제적 상황에 따라 쇠락하는 업종(예식장, 주유소, 대형상점 등)의 청년주택으로의 전환을 유도함으로써 역세권 청년주택 공급을 활성화하기 위한 취지로 이해됨.
- 일반적으로 노후도 기준은 정비사업 등 대규모 사업추진 시 무분별한 개발을 지양하고 사회·경제적 비용을 최소화하기 위한 요건이지만, 주관부서에서는 역세권 청년주택 사업 대상지가 타 사업에 비해 소규모인 관계로 무분별한 대규모 개발은 일어나지 않을 것이라는 입장임.
- 참고로, 역세권 청년주택 사업 대상지 면적을 살펴보면, 인가 완료 또는 진행 중인 75건 사업 모두 대상지 면적은 $9,000m^2$ 이하이며, 이 중 $3,000m^2$ 이하의 건수는 전체의 74.7%인 56건으로 집계됨.

〈역세권 청년주택 사업대상지 면적 현황(인가 완료 및 진행중)〉

면 적	건 수	비 율
1,000 m^2 이하	20	26.7%
1,000 m^2 ~ 3,000 m^2	36	48.0%
3,000 m^2 ~ 5,000 m^2	6	8.0%
5,000 m^2 ~ 7,000 m^2	9	12.0%
7,000 m^2 ~ 9,000 m^2	4	5.3%
계	75	100%

- 주관부서에서는 개정안 조문의 해석상 이견(異見)이 발생할 우려³⁾가 있어 수정 의견을 제시하였는데, 개정조문의 취지가 비주거 건축물의 경우 20년 이상이 경과하지 않더라도 청년

3) 노후도 비율 산정시 비주거 건축물을 총 건축물수에 포함시켜야 하는지, 포함시키지 말아야 하는지에 대한 해석상 이견 존재로 혼선초래

주택 사업이 가능하도록 요건을 완화한다는 점을 감안할 때 “주택이 아닌 경우에는 노후건축물 기준을 만족한 것으로 본다”고 수정할 필요가 있음.

개 정 안	주관부서 안	수 정 안
<p>제5조(사업대상지)</p> <p>⑤ 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. 다만, 사업대상지 내 기존 건축물이 <u>주택이 아닌</u> 경우에는 노후건축물 기준을 적용하지 아니한다.</p>	<p>제5조(사업대상지)</p> <p>⑤ 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. 다만, 사업대상지 내 기존 건축물이 <u>주택이 아닌 경우에는 노후건축물 기준 적용 시 20년 이상 경과한 건축물로 산정한다.</u></p>	<p>제5조(사업대상지)</p> <p>⑤ 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. 다만, 사업대상지 내 기존 건축물이 <u>주택이 아닌 경우에는 노후건축물 기준을 만족한 것으로 본다.</u></p>

나. 일부 입주자의 차량 소유 허용 등(안 제17조제1항)

- 현행 조례에서는 차량을 소유하지 않는 자로 청년주택 입주자 자격을 엄격히 제한하고 있으나, 입주자공고 시 장애인용·생업용 차량과, 125cc이하의 이륜자동차를 허용하고 있는 상황에서⁴⁾, 최초 입주 이후 자녀 출산 등의 가구 구성원 변동에 따라 차량 소유가 불가피한 경우가 발생할 수 있어 이를 조례에 반영하려는 것임.
- ‘19년 행정사무감사에서 차량 소유에 대한 기준을 현실적으로 재검토할 필요가 있다는 지적이 있었음을 감안하여, 예외적인 경우 차량 소유를 허용토록하기 위한 취지로 이해됨.

4) 조례 제17조제2항 “그 밖에 입주자의 선정 및 관리 등에 관한 사항은 시장이 별도로 정하는 바에 따른다”는 규정에 의하여 차량 소유의 예외적 상황을 인정하고 있음.

현 행	개 정 안
<p>제17조(공공임대주택의 임차인 자격 등)</p> <p>① 청년주택 중 공공임대주택의 입주대상자는 대학생, 신혼부부(입주 시까지 혼인이 예정된 예비 신혼부부를 포함한다), <u>사회초년생</u> 등으로 한다. 다만, 사업대상지의 특성을 고려하여 입주대상자는 차량을 소유하지 않은 자로 <u>한정한다.</u></p> <p>② 그 밖에 입주자의 선정기준 및 관리 등에 관한 사항은 시장이 별도로 정하는 바에 따른다.</p>	<p>제17조(공공임대주택의 임차인 자격 등)</p> <p>① 청년주택 중 공공임대주택의 입주대상자는 대학생, 신혼부부(입주 시까지 혼인이 예정된 예비 신혼부부를 포함한다), <u>청년</u> 등으로 한다. 다만, 사업대상지의 특성을 고려하여 입주대상자는 차량을 소유하지 않은 자로 <u>할 수 있다.</u></p> <p>② 그 밖에 입주자의 선정기준 및 관리 등에 관한 사항은 시장이 별도로 정하는 바에 따른다.</p>

- 이에 대해 주관부서에서는 차량소유 여부뿐 아니라 소득, 자산기준 등 입주자 선정기준은 시장이 별도로 정할 사항이므로, 제1항의 입주대상자와 제2항 입주자 선정기준을 구분하여 규정하는 것이 바람직하다는 입장이나, 주차장 설치기준 완화를 전제로 도입된 역세권 청년주택제도의 특성을 감안할 때 차량 미소유자를 입주대상자로 할 수 있다고 명시하는 것은 적절하다고 사료됨.
- 한편, ‘사회초년생’을 ‘청년’으로 변경하는 것은, 「공공주택 특별법 시행규칙」 [별표5]의 행복주택 입주자격이 ‘사회초년생’에서 포괄적 개념인 ‘청년’으로 개정(‘18.3.14.)됨에 따라 이를 조례에 반영하는 것으로 특이사항은 없음(붙임5 참고).

다. 통합심의위원회의 분야별 위원 구성 조정 (안 제20조제2항)

- 현행 조례는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제32조제1항에 따라 통합심의위원회의 분야별 위원구성 요건을 정하고 있으나, 일부 부적정한 분야 등이 포함되어 있고 분야별 최소인원 규정으로 인해 위원회 구성·운영상 어려움이 발생하고 있는 상황임.

이에 이 개정조례안에서는 위원회 구성상 부적합하다고 판단되는 3개 분야(광역교통, 산지, 교육환경)를 삭제하되, 7개 분야(내부공무원, 도시, 건축, 교통영향평가, 에너지, 사전재해, 경관)의 위원수가 전체의 과반이 넘도록 정하여 위원회 운영상 경직성을 해소하고자 하였음.

분야 총원	내부 공무원	외부 위촉직										비고	
		시장 위촉	도시	건축	광역 교통	교통 영향 평가	산지	에너지	사전 재해	경관	교육 환경		
24인 이내	인원 규정 없음	3인 이상	3인 이상	2인 이상	2인 이상	2인 이상	2인 이상	2인 이상	2인 이상	2인 이상	2인 이상	2인 이상	현행
24인 이내, 6개 분야 과반이상	인원 규정 없음	인원 규정 삭제	3인 이상	2인 이상	(삭제)	2인 이상	(삭제)	2인 이상	2인 이상	2인 이상	(삭제)	개정안	
24인 이내, 7개 분야 과반이상	인원 규정 없음	인원 규정 삭제	3인 이상	2인 이상	(삭제)	2인 이상	(삭제)	2인 이상	2인 이상	2인 이상	2이상	수정안	

- 참고로, 주관부서는 학교 인근지역 사업의 경우 통합심의위원회가 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경보호위원회 심의사항을 통합하여 검토·심의해야 하므로 제2항제11호는 현행과 같이 유지할 필요가 있다는 의견을 제시하였음.

현행	개정안	수정안
제20조(통합심의위원회의 구성 및 운영) ① (생략) ② 시장은 통합심의위원회의 위원을 다음 각 호의 사람 중에서 임명하거나 위촉한다.	제20조(통합심의위원회의 구성 및 운영) ① (현행과 같음) ② _____ _____. - 다만, 제1호, 제3호, 제4호, 제6호, 제8호, 제9호, 제10호에 해당하는 사람을 위원의 과반으로 하여야 한다.	제20조(통합심의위원회의 구성 및 운영) ① (현행과 같음) ② _____ _____. - 다만, 제1호, 제3호, 제4호, 제6호, 제8호, 제9호, 제10호, 제11호에 해당하는 사람을 위원의 과반으로 하여야 한다.
1. (생략) 2. 도시계획·건축·교통·환경·재해 분야 등의 전문가로서 택지개발 및 주택사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람 중 시장이 추천하는 사람 3명 이상(다만, 여성 위원을 1명 이상 포함하여야 한다)	1. (현행과 같음) 2. 도시계획·건축·교통·환경·재해·에너지·경관·교육환경 _____ _____ 사람 _____	1. (현행과 같음) 2. 도시계획·건축·교통·환경·재해·에너지·경관 _____ _____ 사람 _____

3.·4. (생략) 5. 「서울특별시 교통위원회 구성 및 운영 등에 관한 조례」에 따른 교통위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 2명 이상	3.·4. (현행과 같음) 〈삭제〉	3.·4. (현행과 같음) (개정안과 같음)
6. (생략) 7. 「산지관리법」에 따라 해당 주택지구에 속한 산지의 이용계획에 대하여 심의 권한을 가진 산지관리위원회의 위원 중 해당 산지관리위원회의 위원장이 추천하는 사람 2명 이상	6. (현행과 같음) 〈삭제〉	6. (현행과 같음) (개정안과 같음)
8. ~ 10. (생략) 11. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 시·도교육환경보호위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 2명 이상	8. ~ 10. (현행과 같음) 〈삭제〉	8. ~ 10. (현행과 같음) 11. (현행과 같음)
③ ~ ⑥ (생략)	③ ~ ⑥ (현행과 같음)	③ ~ ⑥ (현행과 같음)

○ 종합하면, 이 개정조례안은 금년부터 청년주택의 본격적인 입주율을 앞두고 있는 상황에서 입주대상자 규정을 정비하고, 작년 말 발표된 “역세권 청년주택 혁신방안”에 포함된 규제완화 정책을 실현하기 위한 것으로, 사업대상지 확대를 통한 공급 활성화로 청년세대의 주거안정을 도모할 수 있다는 측면에서 개정의 필요성과 시의성이 인정됨.

- 다만, 역세권 청년주택사업의 취지를 감안하여 통합심의위원회가 본연의 역할을 충실히 수행할 수 있도록 일부 조문을 수정하고, 조문 해석상 이견이 발생할 우려가 있는 노후건축물 기준도 조정할 필요가 있음.

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤은정
연락처	02-2180-8208
이메일	urbanth@seoul.go.kr

【붙임-1】 관련 규정

○ 민간임대주택에 관한 특별법

제32조(공공지원민간임대주택 통합심의위원회)

① 지정권자는 도시계획·건축·환경·교통·재해 등 지구계획 승인과 관련된 다음 각 호의 사항을 검토 및 심의하기 위하여 공공지원민간임대주택 통합심의위원회(이하 "통합심의위원회"라 한다)를 둔다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 관련 사항
2. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따른 광역교통개선대책
3. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가
4. 「산지관리법」에 따라 촉진지구에 속한 산지의 이용계획
5. 「에너지이용 합리화법」에 따른 에너지사용계획
6. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가등
7. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경에 대한 평가
8. 「경관법」에 따른 사전경관계획
9. 「건축법」에 따른 건축 심의
10. 그 밖에 지정권자가 필요하다고 인정하여 통합심의위원회의 회의에 부치는 사항

② 통합심의위원회는 위원장 1명, 부위원장 1명을 포함하여 24명 이내의 위원으로 구성한다.

③ 통합심의위원회의 위원은 다음 각 호의 사람이 되고, 위원장은 제2호에 해당하는 사람 중 위원들이 호선하는 사람으로 한다.

1. 국토교통부, 관계 행정기관(제24조제1항에 따라 사전협의를 거치는 기관을 말한다) 또는 지정권자 소속의 관계 부서의 장으로서 대통령령으로 정하는 공무원
2. 도시계획·건축·교통·환경·재해 분야 등의 전문가로서 택지개발 및 주택사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람 중 지정권자가 위촉하는 사람
3. 중앙도시계획위원회(국토교통부장관이 촉진지구를 지정한 경우에 한정한다) 또는 시·도도시계획위원회의 위원 중 도시계획전문가·설계전문가·환경전문가 각 1명 이상을 포함하여 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
4. 「국가통합교통체계효율화법」에 따른 국가교통위원회 또는 지방교통위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
6. 「산지관리법」에 따라 해당 주택지구에 속한 산지의 이용계획에 대하여 심의권한을 가진 산지관리위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람

7. 「에너지이용 합리화법」에 따른 에너지사용계획에 대하여 심의권한을 가진 위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
8. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가심의위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
9. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 시·도교육환경보호위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
10. 「경관법」에 따른 경관위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
11. 「건축법」에 따른 건축위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람

【붙임-2】 ‘역세권 청년주택 혁신방안’ 주요내용 (2019.11.26.)

① 사업 참여자 확대

- 민간 임대사업자 변경을 자유롭게 하여 공신력 있는 기관투자자와 자산운용사가 참여할 수 있도록 사업자 변경 관련 법령 개정

② 사업기간 대폭 단축

- 절차 간소화 ⇒ 시가 모든 사업에 대한 주민열람 공고를 직접 시행
- 직접 공정관리 ⇒ 행정절차 단계별 추진사항을 주기적 모니터링 관리
: 처리 기간을 8~10개월 → 6개월 안에 처리

③ 랜드마크가 되는 청년주택 건립

- 차별화된 디자인으로 역세권 지역에 랜드마크가 되는 청년주택을 건립하기 위하여 우수디자인에 대하여 용적률 인센티브 제공

④ 건축물 노후도 기준 적용 제외

- 전자상거래(인터넷 판매), 사회·경제 상황에 따라 쇠락하는 업종(예식장, 주유소 등)전환, 도심 활성화를 위해 非주택에 대한 노후도 기준 적용 배제

⑤ 수요자와 공급자를 위한 맞춤형 정보 제공

- 수요자에는 입주자격, 모집시기, 임대료, 임대보증금 지원 등 통합정보 제공
- 공급자에는 해당 토지에 대한 개략적인 건립규모, 사업성 검토 정보 제공

【붙임-3】 노후건축물 기준관련 조례 개정 연혁

○ (조례제정) '16.7.14.

- 준공 후 20년 이상 경과한 건축물이 2분의 1 이상

○ (조례개정) '17.5.14.

- 준공 후 20년 이상 경과한 건축물이 2분의 1 이상, 다만 주택 이외의 시설로서 연면적 합계가 5,000 m^2 이하이며, 그 연면적의 합계가 대지면적의 2배 이하인 경우 노후건축물 기준 적용 배제

※ 김인제 의원 발의('17.4.11.)

- 원 안 : 주택 이외의 시설로서 연면적 합계가 5,000 m^2 이하인 경우 노후건축물 기준 적용 배제
- 수정안 : 주택 이외의 시설로서 연면적 합계가 5,000 m^2 이하이며, 그 연면적의 합계가 대지면적의 2배 이하인 경우 노후건축물 기준 적용 배제

○ (개정조례안 발의) '19.1.23.

- 주택 이외의 시설 노후건축물 기준 적용 배제(발의자 : 김인제 의원)
→ 양호한 건축물의 조기 멸실을 야기한다는 비판에서 자유로울 수 없으므로, 부영향을 감안하여 다각적 논의 필요(심사결과 : 미반영)

○ (역세권 청년주택 혁신방안 발표) '19.11.26.

- 역세권 청년주택의 행정지원 강화 및 규제완화 방안 중 하나로 주택 이외의 시설 노후건축물 기준 적용 배제 추진

【붙임-4】 사업유형별 노후건축물 기준 등 비교표

구분	노후건축물 기준	대상부지 면적	비고
역세권 청년주택	<ul style="list-style-type: none"> · 20년 이상 경과 건축물이 전체 건축물 수 1/2 이상 · 단, 주택 외 연면적 합계 5천㎡ 이하이며, 연면적 합계가 대지면적의 2배 이하인 경우 적용 제외 	<ul style="list-style-type: none"> · 제한없음 ※ 용도지역 상향 시 준주거:500㎡ 이상 상 업:1,000㎡ 이상 	· 청년주택 조례
역세권 공공임대주택	<ul style="list-style-type: none"> · 준주거 : 20년 이상 경과 건축물이 전체 건축물 수 1/2 이상 · 기타 주거지역 : 20년 이상 경과 건축물이 전체 건축물 수 2/3 이상이거나, 1/2 이상으로서 준공 후 15년 이상 경과한 다세대 주택 및 다가구주택이 해당지역 건축물 수의 3/10 이상 	· 3,000㎡ 이상	<ul style="list-style-type: none"> · 도시계획조례 · 도시 및 주거환경 정비조례 · 역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준
일반 지구단위계획 (아파트 건축)	<ul style="list-style-type: none"> · 20년 이상 경과 건축물이 전체 건축물수 2/3 이상이거나, · 1/2 이상으로서 준공 후 15년 이상 경과한 다세대주택 및 다가구주택이 해당지역 건축물수의 3/10 이상 	· 5,000㎡ 이상	· 도시계획조례
재개발사업	· 20~30년 이상 경과 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물 수의 2/3 이상	· 10,000㎡ 이상	· 도시 및 주거환경 정비법 시행령
재건축사업	<ul style="list-style-type: none"> · 20~30년 이상 경과 노후·불량건축물 · 셋 이상의 아파트 또는 연립주택 밀집 지역인 경우 안전진단 실시 결과 2/3 이상 재건축이 필요하다고 판정 받은 지역 	<ul style="list-style-type: none"> · 기존 200호 이상 · 10,000㎡ 이상 	· 도시 및 주거환경 정비법 시행령

【붙임-5】 「공공주택 특별법 시행규칙」〔별표5〕 개정내용(‘18.3.14.)

○ **행복주택의 입주자 자격 및 거주기간**

개 정 전	개 정 후
<p>일반형 행복주택의 입주자격</p> <p>가) 대학생(생략)</p> <p>나) 사회초년생: 무주택자로서 아래의 요건을 모두 갖춘 사람</p> <p>(1) 다음의 어느 하나에 해당하는 사람</p> <p>(가) 해당 주택건설지역 또는 연접지역에서 소득이 있는 업무에 종사하는 사람</p> <p>(나) 해당 주택건설지역 또는 연접지역에 거주하는 예술인(「예술인 복지법」 제2조제2호에 따른 예술인을 말한다. 이하 이 별표에서 같다)</p> <p>(다) 해당 주택건설지역 또는 연접지역에 소재하는 직장(「국민건강보험법」에 따른 국민건강보험 적용대상 사업장을 말한다. 이하 이 별표에서 같다)에서 퇴직한 후 1년이 지나지 않은 사람으로서 「고용보험법」 제43조에 따라 구직급여 수급자격을 인정받은 사람</p> <p>(2) 소득이 있는 업무에 종사한 기간이 총 5년이 지나지 않을 것. 다만, 대학 또는 고등학교 재학 중에 소득이 있는 업무에 종사한 기간은 제외한다.</p> <p>(3) 혼인 중이 아닐 것</p> <p>(4) 주택공급신청자가 세대원이 있는 세대의 세대주인 경우에는 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100퍼센트 이하일 것</p> <p>(5) 주택공급신청자의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 80퍼센트 이하일 것</p> <p>(6) 제13조제2항에 따른 자산요건을 충족할 것</p> <p>(7) 입주지정기간 만료일까지 주택청약종합저축 가입사실을 증명할 수 있는 자</p> <p>다) 신혼부부(생략)</p>	<p>일반형 행복주택의 입주자격</p> <p>가) 대학생(생략)</p> <p>나) 청년: 무주택자로서 아래의 요건을 모두 갖춘 사람</p> <p>(1) 다음의 어느 하나에 해당하는 사람</p> <p>(가) 19세 이상이면서 39세 이하인 사람</p> <p>(나) 소득(「소득세법」 제19조제1항에 따른 사업소득 또는 같은 법 제20조제1항에 따른 근로소득을 말한다. 이하 이 별표에서 같다)이 있는 업무에 종사하는 사람 또는 퇴직한 후 1년이 지나지 않은 사람으로서 「고용보험법」 제43조에 따라 구직급여 수급자격을 인정받은 사람. 다만, 소득이 있는 업무에 종사한 기간(대학 또는 고등학교 재학 중에 소득이 있는 업무에 종사한 기간은 제외한다. 이하 이 별표에서 같다)이 총 5년을 초과하는 사람은 제외한다.</p> <p>(다) 「예술인 복지법」 제2조제2호에 따른 예술인. 다만, 소득이 있는 업무에 종사한 기간이 총 5년을 초과하는 사람은 제외한다.</p> <p>(2) 혼인 중이 아닐 것</p> <p>(3) 주택공급신청자가 세대원이 있는 세대의 세대주인 경우에는 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100퍼센트 이하일 것</p> <p>(4) 주택공급신청자의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 80퍼센트 이하일 것</p> <p>(5) 제13조제2항에 따른 자산요건을 충족할 것</p> <p>(6) 해당 주택의 입주 전까지 주택청약종합저축 가입사실을 증명할 수 있을 것</p> <p>다) 신혼부부(생략)</p>