

서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례
일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	1072
------------	------

2019. 12. 18.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2019. 10. 16. 정재웅 의원 1인 발의 (2019. 10. 22. 회부)

2. 제안이유

- 현행 조례는 역세권 청년주택 중 공공임대주택은 시장이 매입하거나 서울주택도시공사(이하 '공사')가 건설하는 주택으로 한정됨에 따라 공사가 역세권 청년주택을 매입하여 청년주택으로 공급할 수 없는 실정으로, 공공임대주택 공급 확대를 위해 공사가 민간임대사업자에게 매입하여 공급하는 주택도 역세권 청년주택으로 포함되도록 개선코자 함.

3. 주요내용

- 역세권 청년주택 중 공공임대주택을 시장 및 서울주택도시공사가 공급하는 주택으로 조정(안 제2조제2호)

4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택특별법」
- 나. 예산조치 : 해당없음(비용추계서 비대상사유서 별첨)
- 다. 기 타 : 신·구조문 대비표

5. 검토의견

- 이 개정조례안은 그 간 역세권 청년주택 사업추진에 따른 공공임대주택의 공급 방법이 ‘시장이 매입’하거나, ‘서울주택도시공사(이하 ‘SH공사’)가 건설’하여 공급하는 것으로 한정되었던 것을 ‘시장 또는 SH공사가 공급’하는 주택으로 확대하기 위해 정재웅 의원이 발의하여 2019년 10월 22일 우리 위원회에 회부된 사안임.

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제2조(정의) ----- -----.
1. (생 략)	1. (현행과 같음)
2. (생 략)	2. (현행과 같음)
가. 공공임대주택 : 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택 중 <u>시장이 임대사업자로부터 매입하거나 서울주택도시공사가 건설하여 공급하는 주택</u>	가. ----- ----- -- <u>시장 또는 서울주택도시공사</u> <u>사가</u> ----- -----
나. 공공지원민간임대주택 : 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 주택	나. (현행과 같음)
3. ~ 6. (생 략)	3. ~ 6. (현행과 같음)

- ‘2030 역세권 청년주택’은 2016년 7월 조례가 제정·시행된 이래, 2022년까지 총 8만호 공급을 목표로 추진 중인 민관협력형 사업으로, 현재까지의 사업실적을 살펴보면 사업인가 기준으로 17,442호를 공급하였고, 이 중 공공임대주택은 3,453호를 차지함.
- 조례에서 규정하고 있는 역세권 청년주택의 공급유형은 크게

두 가지로, 시장이 임대사업자로부터 매입하거나 SH공사가 건설하여 공급하는 “공공임대주택”과 민간이 건설하여 8년 이상 임대 후 분양가능한 “공공지원민간임대주택(구 기업형임대주택)”으로 구성됨.

- 이 중 지금까지 공급된 공공임대주택은 총 3,453호로서, 모두 시장이 임대사업자로부터 매입한 물량이며, SH공사가 건설하여 공급한 사례는 없었음.

〈역세권 청년주택 공급 현황〉

구 분	합 계	사업인가 완료 ('17~'19년)			사업인가 진행 중			사업제안서 검토중 (사전검토)			
		계	촉진	비촉진	계	촉진	비촉진	계	촉진	비촉진	
건 수	96	44	14	30	29	10	19	23	10	13	
호 수	계	34,456	17,442	10,294	7,148	8,497	3,852	4,645	8,517	5,028	3,489
	공공	7,349	3,453	2,095	1,358	1,975	708	1,267	1,921	1,174	747
	민간	27,107	13,989	8,199	5,790	6,522	3,144	3,378	6,596	3,854	2,742

- 이러한 상황에서 지난 11월 26일 서울시는 ‘역세권 청년주택 혁신방안(역세권 청년주택 버전Ⅱ)’을 발표하였는데, 공공임대주택 공급 물량을 늘리면서도 사업자의 부담을 줄여줄 수 있는 방안으로 일정물량을 SH공사가 선매입하는 사업유형을 신설하는 사항¹⁾을 포함하게 됨에 따라, 향후 SH공사도 공공임대주택을 매입하여 역세권 청년주택으로 공급할 예정임.
- 이에 이 개정조례안은 공공임대주택으로 공급되는 역세권 청년주택을 서울시장의 경우 매입을 통해, SH공사의 경우 건설을 통해서만 공급할 수 있게 하던 것을, 시장과 SH공사 모두

1) 임대료를 낮추기 위한 방안으로, 기존 민간임대주택(일반공급분)의 2분의 1(전체 주택공급 물량의 30%) 이내에서 선매입하여 주변시세의 50% 이하로 공급하는 방안 도입 (세부 내용은 붙임-2.참조)

매입 또는 건설을 통해 공급할 수 있게 하는 등 공급방식을 다양화함으로써 공공임대주택의 공급을 활성화하고 청년층의 주거안정을 도모할 수 있다는 점에서 개정의 필요성이 인정됨.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤 은 정
연 락 처	02-2180-8208
이 메 일	urbanth@seoul.go.kr

【붙임-1】 관련 규정

○ 서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2019.3.28., 2019.7.18>

1. "역세권"이란 지구단위계획구역으로서 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(승강장 기준으로 개통이 예정된 역을 포함한다)의 각 승강장 경계로부터 350미터 이내의 지역을 말한다. 다만, 역의 승강장 위치가 도로의 선형과 일치하지 않은 경우에는 역의 각 승강장 경계 및 출입구로부터 350미터 이내에서 서울특별시(이하 '시장'이라 한다)이 해당 역과 범위를 별도로 정할 수 있다.
2. "청년주택"이란 시장, 서울주택도시공사 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자가 만 19세 이상 만 39세 이하로서 무주택자인 청년 및 신혼부부 등에게 우선적으로 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.
 - 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 1천제곱미터 이상으로 한다.

2. 사업활성화 위한 행정지원 강화 및 추가 규제완화

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 건립**하기 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**

3. 주거수준 향상으로 오~래 머물고 싶은 청년주택 건립

① 최소 주거면적 확대

- 청년 주거면적이 14~15 m^2 내외로 최저 주거면적 수준
 - 비좁은 한 공간에서 의·식·주 해결 및 오랜 시간 거주함에 따른 삶의 질 저하
 - 신혼부부 주택 30~33 m^2 , 아이가 생긴다면 부족한 면적
⇒ 쾌적한 주거면적, 다양한 선택 가능하게
 - 청년주택(원룸) : **전용 14 m^2 → 14~20 m^2 까지 다양화**
 - 신혼부부 주택 : **전용 30 m^2 → 30~40 m^2 까지 선택범위 확대**
- ※ 발코니 확장시 실 사용 면적 5~10 m^2 더 넓게 사용 가능

② 청년·신혼부부를 위한 주거 공간 특화

- 사업성 극대화를 위하여 **공급자 중심으로 평면 구성**
- 입주자 선택권이 없는 획일적 일방적 공간 제공
⇒ 수요자 측면에서 취미/라이프 스타일도 고려한 맞춤형 가변형 주거 공간 특화로 입주자 만족도 향상

③ 입주자 편의를 위한 Built-In 의무화(가구/가전)

- 설치기준이 없고, 입주자를 위한 **가구/가전 설치가 미흡한 실정**
- 하자발생, 입주자 민원제기를 우려하여 공공주택에는 미설치
⇒ **빌트인을 의무화**하여 몸만 들어가서 살 수 있는 주거공간 마련

4. 고가 임대료 탈출, 주거안정을 위한 주거비 지원

시세보다 낮음에도 여전히 부담가는 높은 임대료

- 민간주택은 주변시세의 85~95%



사업유형 다양화로 반 값 임대료 실현

- SH공사 先매입으로 임대료 반값 이하 주택을 70% 공급
- 일부 분양 허용으로 주택 40%를 반값 이하로 공급

무이자 보증금 4,500~6,000만원 지원

- 임대료 주변시세 85~95%인 주택에 거주하는 청년·신혼부부에게 지원
- 청년에게 임대료 25~30%(월세 12만원) 인하 효과
- 보증금 지원 4,500만원을 월세로 전환 시 연 250만원 절감(전월세전환율 5.5%)
- 일정 소득/자산 이하 지원

소득	자산
전년도 도시근로자(3인이하) 가구당 월평균소득의 100%(신혼부부 120%) 이하	청 년 : 2억 3,200만원 이하 신혼부부 : 2억 8,000만원 이하

※ 보증금 지원형 장기안심주택 기준 준용

【붙임-3】역세권 청년주택 사업추진 총괄 현황 (‘19.12월 현재 기준)

○ 추진목표

연도	총 계	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	비 고
호수	80,000	8,000	15,000	15,000	15,000	15,000	12,000	

○ 추진내용 총괄

구 분	합 계	사업인가 완료 (‘17~‘19년)			사업인가 진행 중			사업제안서 검토중 (사전검토)			
		계	촉진	비촉진	계	촉진	비촉진	계	촉진	비촉진	
건 수	96	44	14	30	29	10	19	23	10	13	
호 수	계	34,456	17,442	10,294	7,148	8,497	3,852	4,645	8,517	5,028	3,489
	공공	7,349	3,453	2,095	1,358	1,975	708	1,267	1,921	1,174	747
	민간	27,107	13,989	8,199	5,790	6,522	3,144	3,378	6,596	3,854	2,742

○ 연도별 인가 현황

구 분	합계		실 적(촉진)		실 적(비촉진)		비 고
	건 수	호 수	건 수	호 수	건 수	호 수	
2017년	15	7,795	6	5,001	9	2,794	
2018년	9	4,069	3	2,674	6	1,395	
2019년	20	5,578	5	2,619	15	2,959	
계	44	17,442	14	9,566	30	6,907	

○ 입주자 모집 공고 현황

구분	합계		비고
	건 수	호수	
2019년	5	1,894	기완료
2020년	13	4,270	예정
2021년	8	1,901	예정
계	26	8,065	

※ 추가 인허가 물량 및 공사 진척도에 따라 입주자모집 공고 건 수 및 호수가 변경될 수 있음.