

# 서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 일부개정조례안

## 검 토 보 고

의 안 번 호	1867
------------	------

2020. 09. 08.  
도시계획관리위원회  
수 석 전 문 위 원

### 1. 제안경위

- 2020. 9. 2. 전석기 의원 대표발의 (2020.09.04. 회부)

### 2. 제안이유

- 서울시는 현재 청년주거문제 해소를 위해 대중교통중심 역세권에 임대주택을 공급하는 '2030 역세권 청년주택 사업'을 추진하고 있으나, 일부 자치구의 경우 역세권 청년주택 사업대상지에 기존상업지역이 포함되어있어 결과적으로 상업기능을 발휘하는 상업지역의 면적을 축소시키게 됨.
- 이에 기존 상업지역내에서 역세권 청년주택 사업이 시행되는 경우 (신규 및 종상향 제외), 이를 자치구청장의 의견을 반영토록 하는 규정을 해당 조례에 둬으로써 자치구의 의사를 사업계획에 충분히 반영토록 하고자 함.

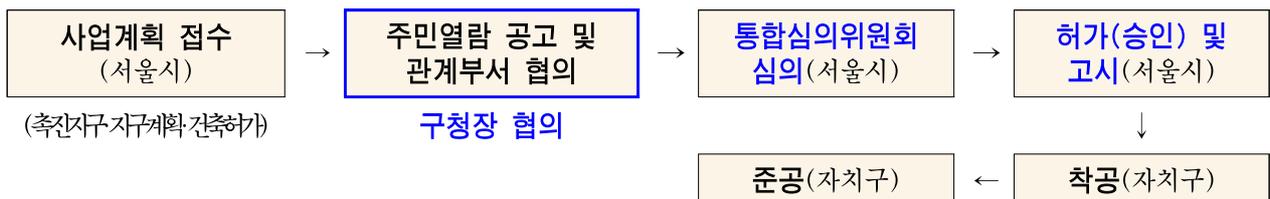
### 3. 주요내용

- 역세권 청년주택 사업대상지 내에 기존의 상업지역이 포함되는 경우, 사업계획 결정절차 중에 자치구청장의 의견을 반영토록 하는 단서내용 추가(안 제9조제3항)

#### 4. 검토의견

- 이 개정조례안은 용도지역 변경이 없는 기존 상업지역을 포함하여 역세권 청년주택을 추진할 경우 자치구청장의 의견을 의무적으로 반영토록 하고자, 전석기 의원이 발의하여 2020년 9월 4일 우리 위원회에 회부된 사안임.
- 촉진지구 지정대상인 역세권 청년주택 사업의 허가·승인권<sup>1)</sup>은 서울특별시(이하 '시장')에게 있으며, 시장은 사업계획이 접수되면 주민 및 관계 전문가 의견 수렴, 관할 자치구청장과 협의한 후 통합심의위원회의 심의를 거쳐야 함<sup>2)</sup>. 이 때 제시된 구청장의 협의 의견은 시장이 관계기관, 주민 등 의견과 함께 종합적으로 판단하게 됨에 따라, 반드시 반영되는 사항은 아님.

〈촉진지구<sup>3)</sup> 지정 대상인 경우(부지면적 1,000㎡ 미만) 절차〉



- 조례안이 발의된 배경은 상업지역의 지정 비율이 높지 않은 자치구에서 용도지역 변경이 없는 상업지역(이하 '기정 상업지역')을 포함하여 역세권 청년주택을 건립할 경우, 상업기능이 주거기능으로 전환되어 상

1) 촉진지구(각주3 참조)인 경우 허가·승인 모두 서울시장, 비촉진지구인 경우 도시계획(용도지역 변경 및 지구단위계획) 결정은 서울시장, 건축허가는 구청장

2) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조(사업계획의 결정절차) 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.

3) 「민간임대주택에 관한 특별법」 제23조 및 제28조 상 '공공지원민간임대주택 공급촉진지구'를 말하며, 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제6호에서 1천제곱미터 이상으로 정하고 있음

업지역의 잠식효과가 있다고 볼 수 있기 때문에, 이 경우는 서울시의 청년주택 공급 확대 정책에도 불구하고 자치구 상황이 우선적으로 반영되도록 하려는 취지로 이해됨.

- 그러나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조, 제24조에 따라 시장과 구청장에 대한 촉진지구 지정, 지구계획 승인, 협의에 관한 권한과 역할을 명확히 정하고 있는 상황에서, 허가·승인권자인 시장과 협의권자인 구청장 간 이견(異見)이 있을 경우 협의권자의 의견을 우선해야 한다는 것은 협의권자의 의견이 촉진지구 지정권자인 시장 또는 사업시행자가 받아들일 수 없는 의견까지 반영하도록 할 경우 지정권자의 재량범위를 제약하는 문제가 발생함.
- 지정 상업지역에 대하여 예외를 두려는 점에 대하여는, 현재에도 지정 상업지역에서 역세권 청년주택이 가능한 상황에<sup>4)</sup>, 저이용되고 있는 부지, 대학가 인접지 등 역세권 청년주택으로 활용이 필요한 다양한 경우가 존재하는 가운데, 사업의 적정성 판단은 관할 자치구 상업지역의 상황을 포함하여 지역적 여건, 주택정책 방향 등을 고려하여 종합적으로 이루어질 필요가 있음.
  - 상업기능의 잠식 우려에 대해서도 지정 상업지역에서 역세권 청년주택을 건립할 경우 비주거시설을 10% 이상 20% 이하<sup>5)</sup>를 의무적으로 두고 있는 점도 참고할 필요가 있음.
- 종합하면, 이 개정조례안은 지정 상업지역에서 역세권 청년주택을

---

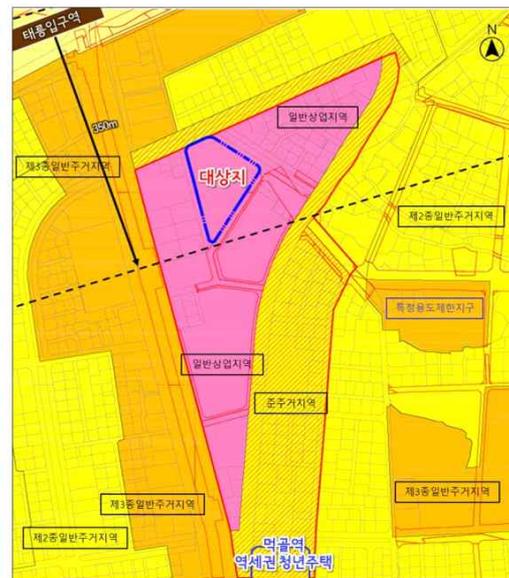
4) 역세권 청년주택은 교통이 편리한 역세권 내 민간이 소유한 토지에 공공이 행정지원을 하여, 민간 주도로 저렴한 청년주택을 공급하는 사업으로, 대부분 용도지역 상향을 전제하고 있으나 용도지역 변경이 없이도 사업이 가능하며, 이 경우 용적률과 공공기여율은 '서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준' 3-1-1, 붙임2 참조

5) 사업계획안 수립 시 협의를 통해 최대 20%까지 비주거시설 도입이 가능할 것이며, 일반상업지역 용적률 800%를 가정할 경우 160%의 비주거시설이 설치될 수 있음. (붙임2 참조)

건립할 경우 자치구 상황을 고려한 구청장 의견을 의무 반영하도록 하려는 사안이나, 이는 법적 권한 내에서 자치구 의견을 포함한 지역여건, 청년 주거안정 등 다양한 측면이 반영되어야 하는 것이 마땅한 바, 구청장 의견을 의무적으로 반영해야하는 사항은 법체계 상의 문제, 촉진지구 지정 실효성 문제 등 측면에서 신중한 검토가 필요함.

- 참고로 중랑구 목동 내 지정 상업지역에서 진행 중인 한 역세권 청년주택사업은 현행 조례와 기준에 부합하여 사전자문회의를 거쳐 통합심의위원회를 앞두고 있으나, 중랑구에서는 위와 같은 이유와 함께 지역의 대규모 민원을 고려하여 사업을 반대하고 있는 상황임.

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 대중교통중심 역세권</li> </ul>	○	충족
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 인근 지하철 유무</li> </ul>	○	- 태릉입구역(6호선,7호선)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 역 승강장 경계에서 350m 이내</li> </ul>	○	- 350m 이내
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 도시관리계획(용도지역)</li> </ul>	○	- 일반상업지역
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 면적기준 (상업지역 상향시 1,000㎡ 이상)</li> </ul>	○	- 대상지 면적 : 4,537.5㎡
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 노후도 50% 이상</li> </ul>	○	충족
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 촉진지구 지정기준</li> </ul>	○	충족
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 촉진지구 대상 1,000㎡ 이상</li> </ul>	○	- 면적 4,537.5㎡ 충족



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

## 【붙임 1】 관련 규정

### ○ 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」

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

1. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제23조 및 제28조에 따른 축진지구 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 축진지구 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.

[전문개정 2018. 10. 4.]

**제9조(사업계획의 결정절차)** ① 제4조제1항제1호에 따른 사업시행자등 중 공공주택사업자는 「공공주택 특별법」에 따른 절차를 이행하여야 한다. <개정 2018. 10. 4.>

② 제4조에 따른 사업시행자등 중 공공주택사업자 이외의 자는 다음 각 호의 절차를 이행하여야 한다. <개정 2018. 10. 4.>

1. 사업대상지가 축진지구 지정 대상인 경우: 「민간임대주택에 관한 특별법」에

따른 축진지구 지정, 지구계획 승인, 사업계획승인 또는 건축허가(이하 "축진지구지정등"이라 한다). 다만, 사업계획승인 또는 건축허가는 사업시행자의 신청이 있는 경우로 한정한다.

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

3. 삭제 <2018. 10. 4.>

③ 시장은 제7조에 따라 수립된 사업계획을 접수한 때에는 관계 기관 및 관할 지구청장(이하 "구청장"이라 한다)과 협의하여야 하며, 제1항에 따른 공공주택건설사업계획 승인, 제2항 각 호의 축진지구지정등 또는 도시관리계획 결정을 한 때에는 관계 법령이 정하는 바에 따라 관보 또는 서울시보에 고시하고 관계 서류의 사본을 관할 구청장에게 송부하여야 한다. <개정 2018. 10. 4.>

④ 제3항에 따라 관계 서류의 사본을 송부 받은 구청장은 일반인이 열람할 수 있도록 하며, 도시·군관리계획 결정사항이 포함되어 있는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면 작성에 필요한 조치를 하여야 한다. 이 경우 사업시행자등은 지형도면 고시에 필요한 서류를 구청장에게 제출하여야 한다. 개정 <2018. 10. 4.>

## 【붙임 2】 용도지역 변경 기준, 용적률 및 공공기여율

### □ 용도지역 변경 기준

용도지역		변경 기준	
변경 전	변경 후	면적 기준	인접 및 도로 기준
제2·3종일반주거지역	준주거지역	500㎡ 이상	준주거·일반·근린상업지역과 인접 폭 20m 이상 간선도로변 인접
		1,000㎡ 이상	준주거·상업지역이 있는 역세권 중심지(도심·광역·지역·지구중심) 역세권 폭 20m 이상 간선도로변 인접
제3종일반주거지역, 준주거지역	일반 또는 근린상업지역	1,000㎡ 이상	일반 또는 근린상업지역과 인접 노선상업지역 20% 이상 (2,000㎡ 이상, 관련 위원회 인정시 예외 적용)
제2·3종일반주거지역, 준주거지역			일반 또는 근린상업지역이 있는 역세권, 폭 20m 이상 간선도로변
제2종일반주거지역			일반 또는 근린상업지역과 직접 (관련 위원회 자문 통해 인정)

### □ 용적률 및 공공기여율

#### ○ 용도지역 변경이 있는 경우

현재 용도지역	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	준주거 지역	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	준주거 지역	근린상업 지역
변경 용도지역	준주거지역		근린상업지역			일반상업지역			
기본용적률	400%		540%			680%			700%
공공기여율	15%	10%	25%	20%	10%	30%	25%	20%	10%
용도별 비율	주거	85% 이상		80% 이상 90% 이하					
	비주거	15% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)		10% 이상 20% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)					

#### ○ 용도지역 변경이 없는 경우

용도지역	준주거지역	준공업지역	근린상업지역			일반상업지역			
기본용적률 (( )는 역사도심 내)	575%	400%	600%	700%	800%	800% (600%)	900%	1000%	
공공기여율 (( )는 역사도심 내)	12.52%	10~15%	8%	10%	12%	10% (8%)	12%	14%	
용도별 비율	주거	85% 이상		80% 이상 90% 이하					
	비주거	15% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)		10% 이상 20% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)					