

서울특별시 임대형기숙사 건립사업 지원에 관한 조례안

심사보고

의안 번호	1609
----------	------

2024. 2. 27.
주택공간위원회

I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자: 2024. 2. 5. 이성배 의원 발의
- 회부일자: 2024. 2. 7.
- 상정 및 의결일자
 - 제322회 임시회 제2차 주택공간위원회 (2024. 2. 27. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (이성배 의원)

1. 제안이유

- 청년뿐만 아니라 중·장년과 노년층까지 1인 가구가 증가하고 있어 안정적인 주거지원을 위하여 개인공간과 공유공간으로 특화된 주거서비스를 제공하는 민간운영 임대형기숙사 공급을 지원하여 1인 가구의 주거안정에 기여하고자 함

2. 주요내용

- 가. 임대형기숙사를 공공지원민간임대주택 공급촉진지구로 지정할 수 있는 역세권등의 범위 및 면적 근거를 마련함(안 제2조)

나. 사업대상지, 사업계획의 수립 및 결정절차, 공유공간계획 및 심의, 공공 기여 비율의 범위 근거를 마련함(안 제5조부터 제8조까지)

다. 임차인 자격 및 임대료 산정 절차, 임대형기숙사의 단일 관리운영체계 마련을 위한 주택임대관리업 등록 및 사업추진을 지원하는 운영기준 근거를 마련함(안 제9조부터 제12조까지)

Ⅲ. 검토보고 요지 (오정균 수석전문위원)

가. 제안경위

- 이 제정조례안은 공유공간을 공동으로 이용하는 기숙사 형태의 1인 주거수요가 증가함에 따라 「건축법 시행령」에 도입된 ‘임대형기숙사’를 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하, “법”)에 따른 임대사업자가 ‘민간임대주택’으로 건설·공급하는 사업(이하, “임대형기숙사 건립사업”)의 도입과 이에 필요한 사항을 규정하기 위해 2024년 2월 5일 이성배 의원이 발의하여 우리위원회에 회부되었음.

나. 제정 배경 및 주요 내용

- ‘임대형기숙사’란 「건축법 시행령」 1)에 규정된 기숙사 유형의 하나로, 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자가 임대목적(분양 불가)

1) 「건축법 시행령」 별표1 제2호라목(대통령령 제32249호, 2023.2.14., 일부개정)

기숙사: 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 공간의 구성과 규모 등에 관하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 적합한 것. 다만, 구분소유된 개별 실(室)은 제외한다.

1) 일반기숙사: 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용하는 것으로서 해당 기숙사의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체 세대 수(건축물의 일부를 기숙사로 사용하는 경우에는 기숙사로 사용하는 세대 수로 한다. 이하 같다)의 50퍼센트 이상인 것(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택을 포함한다)

2) 임대형기숙사: 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자가 임대사업에 사용하는 것으로서 임대 목적으로 제공하는 실이 20실 이상이고 해당 기숙사의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체 세대 수의 50퍼센트 이상인 것

으로 제공하는 실이 20실 이상이고, 전체 세대 수의 50% 이상이 공동취사시설을 이용하는 건축물을 의미함.

- 1인당 면적기준은 총 14㎡ 이상(공동으로 이용하는 부엌, 거실 등의 공유공간 면적까지 포함)을 확보해야 하는데, 세부적으로는 ▲개인공간(침실 등) 7㎡ 이상, ▲개인공간 내 욕실 설치 시 추가로 2.5㎡ 이상을 확보해야 함.
- 지난해 국토교통부는 지식산업센터 내 종사자의 거주를 위해 건설된 기숙사가 개별 분양되어 투기수단으로 악용되는 문제점을 해소하기 위해²⁾, 2023년 2월 14일 「건축법 시행령」(대통령령 제32249호, 2023.2.14. 공포·시행)을 개정하면서, 기숙사 유형 중 하나로 ‘임대형기숙사’를 신설하였음.
- 이후 2023년 2월 24일 ‘건축분야 규제개선 방안’³⁾을 발표하여 임대형기숙사 내 쾌적한 주거환경 확보를 위해 필요한 공간구성과 규모 등에 관한 건축기준 고시를 예고한 후, 2023년 3월 15일에는 「기숙사 건축기준」(국토교통부 고시 제2023-151호)(※검토보고서 붙임2 참조)을 제정하였음.

〈임대형기숙사 주요내용〉

항목		건축기준
기본사항	규모	• 20실 이상, 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50퍼센트 이상
	개인공간	• 침실 등 개인이 거주하는 공간은 지하층에 두지말 것
	구분소유	• 구분소유된 개별 실(室)은 제외함(※실별로 분양 불가능)
세부사항	개인공간 수용인원	• 1인 1실을 기본으로 하며, 최대 3인 1실을 넘지 않을 것
	1인당 면적기준	• 1인당 개인공간 + 공유공간 면적은 14㎡ 이상

2) 연합뉴스: 지식산업센터 기숙사 개별분양 못한다...구분소유 금지 확정(2023.2.6.)

3) 국토교통부 보도자료(2023.2.24.): 건축규제를 정비하고 절차를 간소화해 나가겠습니다(건축정책과)

개인공간 면적	<ul style="list-style-type: none"> • 해당 실의 수용인원 1인당 최소 7㎡ 이상 ※ 개인공간 내 욕실 설치 시, 욕실면적 2.5㎡ 이상 추가확보
공유공간	<ul style="list-style-type: none"> • 공동으로 사용하는 거실·주방·공동욕실 등으로서 수용인원을 고려하여 확보 -150인 이하: 4㎡/인 -151~300인 이하: 600㎡ + 105인 초과 인원 × 3.5㎡/인 -301~500인 이하: 1,125㎡ + 300인 초과 인원 × 3㎡/인 -500인 초과: 1,725㎡ + 500인 초과 인원 × 2.5㎡/인
커뮤니티시설	<ul style="list-style-type: none"> • 거실, 주방 등 공유공간 외에도 거주자간의 공동생활지원을 위한 다목적실, 취미실 등의 공간을 갖출 것
주차장 기준	<ul style="list-style-type: none"> • 200㎡당 1면
관리운영	<ul style="list-style-type: none"> • 임대형기숙사 전체에 대해 단일한 관리주체에 의한 관리운영체계를 갖출 것
지자체 위임	<ul style="list-style-type: none"> • 기숙사의 최소실 면적, 창 설치 등의 기준을 건축조례로 정할 수 있음

※출처: 「건축법 시행령」 별표1 및 「기숙사 건축기준」 에서 발췌, 재구성.

- 한편, ‘기숙사’는 「주택법 시행령」 제4조제1호에 따라 ‘**준주택**’으로 분류되는데, 국토교통부는 「**민간임대주택에 관한 특별법 시행령**」 (이하, “**시행령**”) 제2조1의2를 신설하여(대통령령 제33764호, 2023.9.26., 일부개정) 민간임대주택으로 공급할 수 있는 준주택의 범위에 임대형기숙사를 포함시킴으로써, 임대사업자가 임대형기숙사를 건설·공급할 수 있는 법적 근거를 마련하였음.
- “**임대형기숙사 건립사업**”은 증가하는 1인 가구에 대한 안정적 주거지원을 위해 임대사업자가 개인공간과 공유공간을 특화설계하여 대규모 공유 주거 서비스를 효과적으로 제공하는 임대형기숙사를 건설·공급하는 새로운 사업유형임.
- 이 사업은 임대사업자가 용도지역 변경에 따른 용적률 인센티브 등 도시관리계획 상 규제완화를 통해 1인 가구를 위한 임대형기숙사 건설물량을 확대할 수 있고, 공공은 공공임대주택을 확보하거나 주거지원대상자⁴⁾에

4) 「민간임대주택특별법 시행규칙」 별표 1 제1호나목: 청년, 신혼부부, 고령자 등 (※검토보고서 붙임3 참조)

대한 특별공급 등의 공공기여를 유도하여 저렴한 주거비의 지불가능한 민간임대주택을 장기적으로 공급할 수 있다는 장점을 지님.

- 서울시는 2024년 2월 26일, ‘1인 가구 중심의 공유주택(안심특집)’ 공급계획을 발표⁵⁾하면서 임대형기숙사 건립사업의 추진방안을 밝혔는데, 이 제정조례안은 이와 관련하여 향후 안정적이고 지속적인 임대형기숙사 건설·공급에 필요한 제도적 기반을 마련하기 위한 것으로 이해됨.

다. 주요 조문별 검토

- 이 제정조례안은 총 12개의 조문과 부칙으로 구성되어 있는데, 사업대상지 및 사업유형, 사업계획의 수립·제출 및 결정절차, 임차인의 자격, 주택임대관리업의 등록, 사업지원기관의 지정, 운영기준 등의 사항을 규정하고 있음.
- 조문내용을 세부적으로 살펴보면, 촉진지구 지정 등 행정절차에 관한 사항 등 조문체계는 현재 서울시에서 운영하고 있는 청년안심주택사업의 법적근거인 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」(이하, “청년안심주택조례”)와 유사하고, 이와 함께 이 제정조례안의 조문구성 및 주요내용 또한 청년안심주택조례와 유사성을 띠며, 일부 조문의 경우 청년안심주택조례를 준용하고 있음.

< 제정조례안 및 청년안심주택조례 조문 비교 >

제정조례안	청년안심주택 조례
제1조(목적)	제1조(목적)
제2조(정의)	제2조(정의)
제3조(시장의 책무)	제3조(시장의 책무)
제4조(다른 조례와의 관계)	제18조(다른 법규와의 관계)

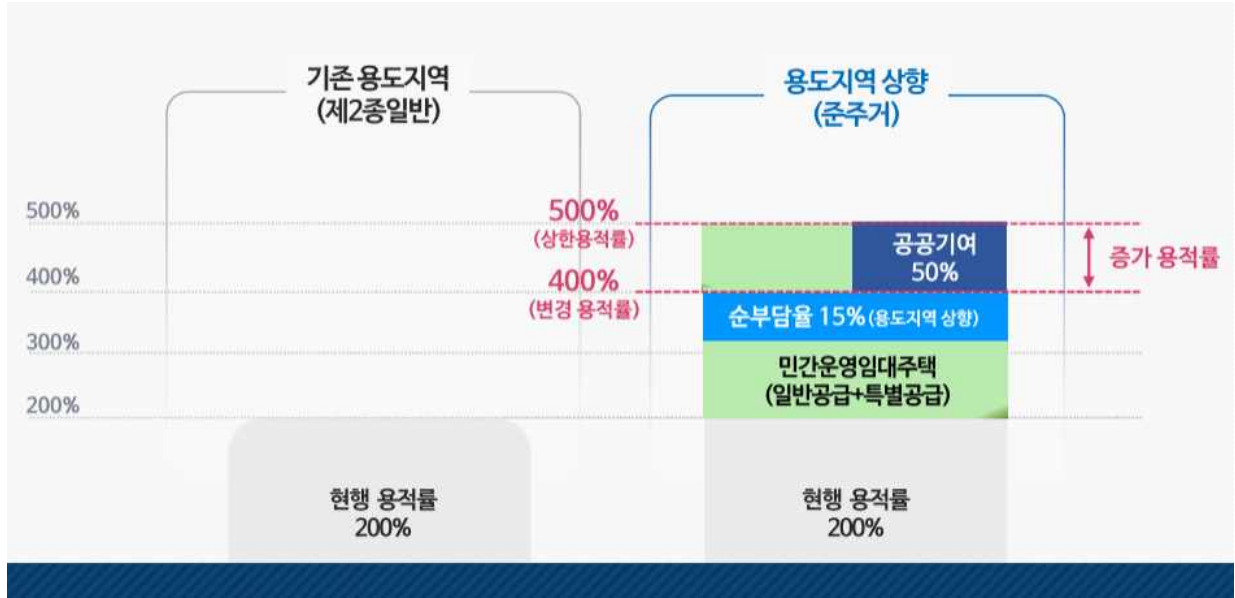
5) 서울시 보도자료: 서울시, 좋은 입지·공간·임대료 ‘삼박자’ 갖춘 ‘1인 가구 공유주택’ 공급 (2024.2.26.)

제5조(사업대상지)	제5조(사업대상지)
제6조(사업유형)	제6조(사업유형)
제7조(사업계획의 수립·제출)	제7조(사업계획의 수립·제출)
제8조(사업계획의 결정절차)	제9조(사업계획의 결정절차)
제9조(임차인 자격 등)	제16조(공공지원민간임대주택의 임차인 자격 등)
제10조(주택임대관리업의 등록)	-
제11조(사업지원기관의 지정운영)	제14조(사업지원기관의 지정운영)
제12조(운영기준 등)	-
기타	
법 또는 청년안심주택조례 준용	제4조(사업시행자등)
	제8조(주민 등의 의견청취)
	제10조(사업계획의 취소 등)
	제11조(도시·군관리계획 변경결정 등 이행)
	제12조(도시·군관리계획 규제 완화)
	제13조(주차장 설치기준 완화)
	제15조(청년주택의 건설·공급)
	제17조(공공임대주택의 임차인 자격 등)
제19조~제24조(통합심의위원회의 설치, 구성, 운영)	

- 서울시 발표내용(2024.2.26.)에 따르면, 임대형기숙사 건립사업의 사업 구조에서 용도지역 변경 등에 따른 용적률 완화체계는 청년안심주택 건립 및 운영기준을 준용하여 운영할 계획인 것으로 확인되었음.
- 예를 들어, 제2종 일반주거지역(200%)에서 준주거지역(400%, 기준용적률)으로 종상향되는 경우의 시뮬레이션 결과를 살펴보면, 개발용적률을 최대 500%(상한용적률)까지 허용하고 있는데, 여기서 ▲상한용적률과 기준용적률의 차이인 100%의 절반(50%p)은 공공임대주택으로, ▲나머지 절반(50%p)은 민간임대주택으로 활용될 예정임. 또한, 기준용적률에 기부채납에 따른 ‘공공기여율(15%)’을 적용하여 산출된 60%(400%×0.15)를 공공임대주택으로 계획하고, ▲나머지는 비주거용도 20%(기준용적률 400%×비주거비율 5%)와 민간임대주택 320%로 배정되는 구조임. 정리하

면, 전체 개발용적률(500%)은 공공임대주택 110%(50%+60%), 민간임대주택 370%(320%+50%), 비주거용도 20% 등으로 구성됨.

〈임대형기숙사 건립사업 용적률 완화체계(예시)〉



〈용도지역 변경 시 용적률 완화기준(안)〉

구분	2종 일반	3종 일반	2종 일반	3종 일반	준주거	2종 일반	3종 일반	준주거	근린상업
변경 후 용도지역	준주거		근린상업			일반상업			
현행 용적률 (조례 용적률)	200%	250%	200%	250%	400%	200%	250%	400%	600%
기준 용적률(A) (촉진지구 용적률)	400%		540%			680%			
완화용적률(B) (법적상한용적률)	500%		900%			1,300%			
공공기여 용적률(C) (B-A)×50%	50%		180%			310%			
공공기여율 (부지면적 비율)	15%	10%	25%	20%	10%	30%	25%	20%	10%
비주거 비율	5% 이상					10% 이상			

※출처: 서울시 내부자료

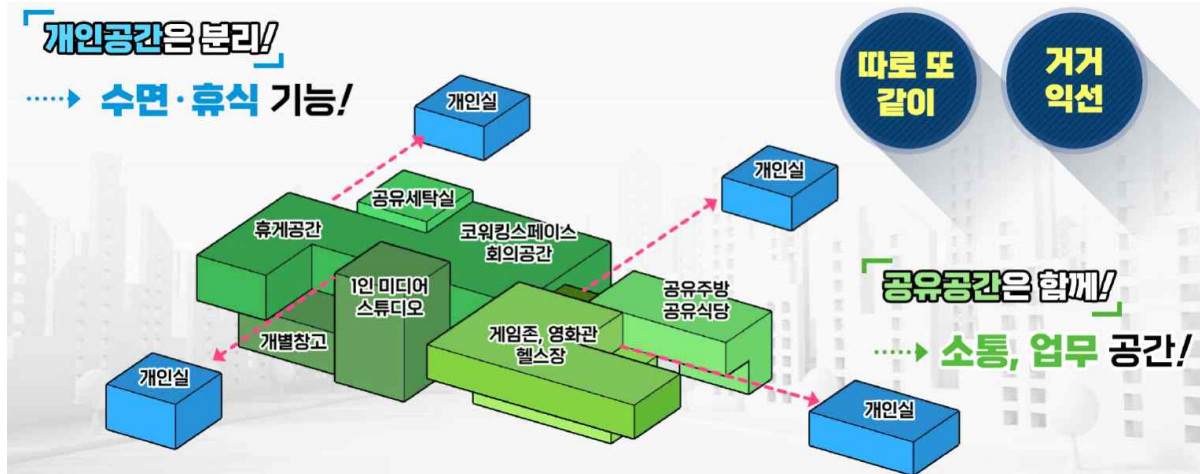
(1) 용어의 정의(안 제2조)

- 안 제2조에서는 ‘임대형기숙사’와 ‘임대형기숙사 건립사업’을 정의하면서 사업유형을 정립하고, 기숙사 건축기준에 따른 ‘공유공간’을 시장이 별

도로 정하도록 하였으며, 임대사업자, 촉진지구 등 조례에서 사용하는 용어의 정의를 명확히 규정하였음.

- 서울시 발표에 따르면, 2024년 3월 중 공유공간에 대한 세부기준 마련을 위해 용역을 발주하여, 공유공간 및 커뮤니티시설의 적정 배분방안 및 이와 연계한 사업성분석 시뮬레이션 등을 수행할 계획인 것으로 확인됨.

〈 임대형기숙사 공유공간 구상안(서울시 발표자료('24.2.26.)) 〉



○ 안 제2조제3호에서는 ‘역세권등’의 범위를 법 제2조제13호6)에서 조례로 위임된 사항임을 반영하여 350미터로 규정하였음.

- 참고로, 민간임대주택 공급을 위해 운용 중인 청년안심주택조례 제2조제1호에서는 ‘대중교통 중심지역’⁷⁾을 정의하고, 그 중 청년안심주택사업을

6) 법 제2조제13호: “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. 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」, 「철도산업발전기본법」 및 「도시철도법」에 따라 건설 및 운영되는 철도역

나. 「간선급행버스체계의 건설 및 운영에 관한 특별법」 제2조제3호다목에 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

7) 1. “대중교통 중심지역”이란 지하철 및 버스 등 대중교통의 편리한 이용이 가능한 지역으로 다음 각 목의 어느 하나를 말한다.

가. “역세권”이란 지구단위계획구역으로서 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(승강장 기준으로 개통이 예정된 역을 포함한다)의 각 승강장 경계로부터 250미터 이내의 지역을 말한다. 다만, 서울특별시(이하 ‘시장’이라 한다)은 다음 어느 하나에 해당하는 경우 제19조에 따른 공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 심의를 거쳐 역의 각 승

위한 ‘역세권’의 범위를 지하철, 국철 및 경전철 등의 역의 각 승강장 경계로부터 250미터 이내로 규정하고 있으며, 필요한 경우 같은 조례 제 19조에 따른 ‘공공지원민간임대주택 통합심의위원회’(이하, “통합심의위원회”)의 심의를 거쳐 그 범위를 350미터 이내로 완화할 수 있도록 규정하고 있음.

- 따라서, 청년안심주택사업과 유사한 사업구조인 임대형기숙사 건립사업 역시 청년안심주택사업과의 정합성을 고려하여, 통합심의위원회의 심의를 거쳐 역세권의 범위를 확대할 수 있도록 하되, ‘역세권등’을 ‘임대형기숙사 건립사업 대상지역’으로 수정한 후 대상지 유형을 세분화하여 규정함으로써 사업의 이해도를 제고할 필요가 있다고 사료됨.

〈 수정의견 〉

제 정 안	수 정 안
<p>제2조(정의)</p> <p>3. “역세권등”이란 법 제2조제13호에서 조례로 정하는 거리는 350미터이며, 같은 호 마목에서 조례로 정하는 시설은 「의료법」 제3조에 따른 종합병원을 말한다.</p> <p><신 설></p>	<p>제2조(정의)</p> <p>3. “임대형기숙사 건립사업 대상지역(이하 ‘사업대상지’라 한다)”이란 지하철 및 버스 등 대중교통과 의료시설의 편리한 이용이 가능한 지역으로 다음 각목의 어느 하나를 말한다.</p> <p>가. “역세권”이란 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(승강장 기준으로 개통이 예정된 역을 포함한다)의 각 승강장 경계로부터 250미터 이내의 지역을 말한다. 다만, 서울특별시 시장(이하 ‘시장’이라 한다)은 다음 어느 하나에 해당하는 경우 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제19조에 따른 공공지원민간임대주택 통합심의위원</p>

강장 경계 및 출입구로부터 350미터 이내의 토지를 사업대상지로 지정할 수 있다.

- 1) 역의 승강장 위치가 도로의 선형과 일치하지 않은 경우
- 2) 주변지역 여건을 고려하여 사업추진이 필요하다고 인정되는 경우

나. “간선도로변”이란 「도로법」 제14조에 따라 시장이 지정·고시한 특별시도 중 주간선도로 및 보조간선도로의 경계에서 50미터 이내의 지역을 말하며, 구체적인 사항은 시장이 별도로 정할 수 있다.

〈서울시 종합병원 현황〉

구분	합계	상급 종합병원	종합병원
개소	56	14	42

※출처: 2022 서울특별시 기본통계

〈타지역 환자 유입비율〉



※출처: 2022 지역별 의료이용 통계연보

(2) 다른 조례와의 관계(안 제4조)

○ 안 제4조에서는 임대형기숙사 건립사업을 추진함에 있어 ‘다른 조례 등에 특별한 규정이 있는 경우’를 제외하고는 이 조례에서 정하는 바에 따르도록 하였음.

- 이에 따라, 이 제정조례안에서 정하지 않은 도시관리계획 규제완화, 주민 등의 의견청취, 노후도 기준, 임대사업자 등록, 공공임대주택 건설·매입·공급 및 임차인 자격, 사업계획의 취소 등에 대한 규정은 법 또는 청년안심주택조례에 특별한 규정이 있는 경우라고 보아 해당 규정의 적용이 가능할 것으로 사료됨.

(3) 사업대상지(안 제5조)

○ 안 제5조제1항은 임대형기숙사의 입지가 가능한 용도지역을 규정하고 있는데, 해당 용도지역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제25조부터 제38조까지의 규정에 따른 제2종전용주거지역, 일반주거지역, 준주거지역, 상업지역(유통상업지역 제외), 준공업지역, 녹지지역(보전녹지지역 제외) 등을 말함.

〈임대형기숙사를 건축할 수 있는 용도지역〉

구분	전용주거지역		일반주거지역			준주거지역	상업지역				준공업지역	녹지지역			
	제1종	제2종	제1종	제2종	제3종		중심	일반	근린	유통		보전	생산	자연	
가능여부	×	○	○ (4층 이하)	○	○	○	○ (비주거 20% 이상)	○	○	○	×	○	×	○	○ (4층 이하)

- 다만, 임대형기숙사는 개별실 단위로 분양이 불가능하고 장기간 임대기간을 지속해야 하는 특성이 있기 때문에, 사업성 확보를 위해 주로 기성시가지 내에서 촉진지구 지정을 통한 용도지역 종상향 및 종변경을 통해 고층·고밀개발이 가능한 용도지역에 공급될 것으로 예상되는바, ‘전용주거지역’ 및 ‘녹지지역’과 같이 양호한 주거환경 또는 자연환경을 보전해야 할 지역은 사업대상지에서 제외하는 방안을 검토할 필요가 있겠음.

〈 수정의견 〉

제정안	수정안
<p>제5조(사업대상지) ① 임대형기숙사 건립사업 대상지(이하 “사업대상지”라 한다)는 임대형기숙사를 건설·공급을 추진하기 위하여 민간의 제안하는 토지를 말한다. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 및 같은 법 시행령 제71조 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제25조부터 제38조까지의 규정에 따라 임대형기숙사를 건축할 수 있는 용도지역에 한한다.</p>	<p>제5조(사업대상지) ① 임대형기숙사의 건설·공급을 위해 민간이 제안가능한 사업대상지는 제2조제3호에 따른 사업대상지로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조에 따른 용도지역 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주거지역 중 시장이 정하는 지역. 단, 전용주거지역은 제외한다. 2. 준공업지역 3. 일반 및 근린상업지역

- 안 제5조제2항은 촉진지구를 지정할 수 있는 사업대상지를 역세권등에

서 ▲지하철, 국철 및 경전철 등의 역(개통예정 역 포함)의 각 승강장 경계 및 출입구로부터 350미터 이내 ▲「도로법」 제14조에 따라 시장이 지정·고시한 특별시도 중 주간선도로 및 보조간선도로의 경계에서 50미터 이내 ▲「의료법」 제3조에 따른 종합병원 대상부지 경계로부터 350미터 이내의 지역으로 규정하고 있는데, 이는 사업대상지의 범위를 구체적으로 명시한 것으로 앞서 살펴보았듯이 관련 규정은 안 제2조제3호 정의규정에서 일괄하여 규정하는 방안이 바람직할 것으로 사료됨.

〈 수정의견 〉

제 정 안	수 정 안
<p>제5조(사업대상지)</p> <p>② <u>촉진지구를 지정할 수 있는 사업대상지는 역세권등에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로 한다.</u></p> <p>1. <u>지하철, 국철 및 경전철 등의 역(승강장 기준으로 개통이 예정된 역을 포함한다)의 각 승강장 경계 및 출입구로부터 350미터 이내의 지역</u></p> <p>2. <u>「도로법」 제14조에 따라 시장이 지정·고시한 특별시도 중 주간선도로 및 보조간선도로의 경계에서 50미터 이내의 지역</u></p> <p>3. <u>「의료법」 제3조에 따른 종합병원 대상부지 경계로부터 350미터 이내의 지역</u></p>	<p>제5조(사업대상지)</p> <p>② ----- 제2조제3호 각목의 지역으로 한다.</p> <p><삭 제></p> <p><삭 제></p> <p><삭 제></p>

- **안 제5조제3항**에서는 사업대상지 제외지역을 규정하고 있는데, 향후 임대사업자에게 명확한 정보전달을 위해 시장이 별도로 정하여 고시하거나 **운영기준을 수립하여** 그 범위를 명시할 필요가 있겠음.

〈 사업대상지 제외지역 예시 〉

안 제5조제3항	시장이 정한 사업대상지 제외지역 예시
1호) 서울특별시 정책상 보전 및 전문 기능이 필요한 지역	▶보전·생산녹지, 전용주거지역, 중심상업지역, 유통상업지역, 개발제한구역, 도시자연공원구역, 고도지구, 자연경관지구
2호) 양호한 저층 주거환경 보호가 필요한 지역으로 역사, 문화, 옛 정취 보전 등 입지 특성화 지역	▶구릉지 연접부, 성곽주변 등
3호) 다른 법령에 의해 추진 중이거나 계획수립이 완료된 지역 등	▶정비사업구역, 소규모정비사업구역, 지역주택조합 모집 신고 지역 등

(4) 사업유형(안 제6조)

- 안 제6조는 임대형기숙사의 사업유형을 「건축법」에 따른 건축 및 「주택법」에 따른 주택건설사업으로 규정하였는데, 이는 청년안심주택 사업과 동일한 내용으로서 특이사항은 없음.

(5) 사업계획의 수립·제출(안 제7조)

- 안 제7조는 사업계획수립 시 제6조 각 호의 사업에 따른 인허가 관련 서류를 제출하도록 규정하고 있는데, ▲안 제7조제1항은 촉진지구 외에서 허가권자에게 제출해야 하는 사항, ▲안 제7조2항은 촉진지구 내에서 시장에게 제출해야 하는 사항을 규정하고 있음. 이는 임대사업자가 허가권자 또는 시장에게 제출해야 하는 서류를 명확히 구분할 수 있도록 근거를 마련한 것이나, ‘허가권자’의 범위가 명시되지 않으므로, 이를 구체적으로 명시할 필요가 있겠음.

〈 수정의견 〉

제 정 안	수 정 안
제7조(사업계획의 수립·제출) ① 임대사업자가 제5조에 따른 사업대상지에서 임대형기숙사 건립사업을 추진하기 위하여 제6조 각 호의 사업에 따른 인·허가 관련 서류를 포함한 사업계획을 <u>허가권자</u> 에게 제출하여야 한다.	제7조(사업계획의 수립·제출) ① ----- ----- ----- ----- ----- <u>허가권자(제6조제1호에 따른 건축의 허가권자 또는 같은 조제2호에 따른 주택건설사업의 승인권자를 말한다. 이하 같다.)</u> -----.

- 안 제7조제3항은 임대형기숙사 내 공유공간계획을 위해 입주계층에 대한 수요 및 특성, 효율적 설치방안 등을 제출토록 규정하면서, 세부적인 공유공간의 배치, 활용, 관리 등에 필요한 사항은 시장이 별도로 정하도록 했는데, 이는 집행기관이 공유공간에 대한 세부기준 마련을 위해 추진 예정인 용역을 통하여 구체화될 것으로 보임.

〈 공유공간 세부용도(예시) 〉

구 분	세부용도	비 고
기본생활공간	주방, 식당, 세탁실 등	기본적인 주거기능의 공간
생활지원시설	택배보관실, 관리실, 안내데스크, 개별창고 등	주거생활 지원 공간
커뮤니티공간	라운지, 카페, 휴게공간, 회의실	사회적 휴식, 공존의 공간
특화공간	운동시설, 다목적실, 코워킹(스터디)공간, 영화관 등	여가, 취미, 업무의 공간

- 안 제7조제4항은 법 제21조의2제1항 각 호에 따라 용적률을 완화하는 경우 완화용적률⁹⁾에서 기준용적률¹⁰⁾을 뺀 용적률에 대하여 조례로 정할 수 있는 공공기여 비율을 각각 50% 또는 100%로 규정하였는데,

9) 법 제21조제2호: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조에 따라 지구단위계획에서 정한 용적률 또는 같은 법 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한까지 완화

10) 법 제21조의2제1항: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한 용적률 또는 지구단위계획으로 정한 용적률

이는 조례로 위임된 범위 내에서 최대한도를 설정한 것임.

〈 용적률 완화로 건설되는 주택의 공급방법(법 제21조의2제1항) 〉

구 분	공공기여 방식	공공기여 비율
임대주택 건설 및 공급	• (1호) 완화용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 50퍼센트 이하의 범위에서 조례로 정하는 비율을 곱하여 증가하는 면적에 해당하는 임대주택 건설하여 시·도지사에게 공급	50% 이하
현금납부	• (2호) 완화용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 50퍼센트 이하의 범위에서 조례로 정하는 비율을 곱하여 증가하는 면적에 해당하는 주택의 부속토지에 해당하는 가격을 시·도지사에게 현금 납부	
20년 이상 민간임대주택 공급	• (4호) 완화용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 50퍼센트 이하의 범위에서 조례로 정하는 비율을 곱하여 증가하는 면적에 해당하는 임대주택을 건설하여 주거지원대상자에게 20년 이상 민간임대주택으로 공급	100% 이하
임대주택 건설 또는 복합지원시설 설치	• (3호) 완화용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 100퍼센트 이하의 범위에서 조례로 정하는 비율을 곱하여 증가하는 면적의 범위에서 주거지원대상자에게 공급하는 임대주택 건설하거나 복합지원시설 설치	

(6) 사업계획의 결정절차(안 제8조)

- 안 제8조제1항은 사업계획 결정을 위하여 임대사업자가 이행해야 하는 절차를 규정하였음.
 - 안 제8조제1항제3호에서는 안 제7조제3항에 따른 공유공간계획에 대하여 건축위원회 자문 또는 심의를 거치도록 하였는데, 이는 허가권자가 공유공간의 용도 및 구성, 효율적 배치, 활용 및 관리방안 등을 면밀하게 검토하여 계획의 적정성을 확보토록 하기 위한 것으로 이해되며, 촉진지구에서 추진하는 사업의 경우에는 안 제8조제2항에 따른 통합심의 위원회에서 공유공간계획의 검토 및 심의가 가능할 것으로 판단됨.
- 안 제8조제2항은 촉진지구 지정권자인 시장이 안 제7조에 따른 사업계획을 접수 시 이행해야 하는 절차를 규정하였음.
 - 다만, 안 제7조에서 ▲제1항은 촉진지구 외에서 허가권자에게, ▲제2항

은 촉진지구 내에서 시장에게 제출해야 하는 사업계획에 관한 사항을 구분하고 있으므로, 인용조문을 바로잡을 필요가 있겠음.

〈 수정의견 〉

제 정 안	수 정 안
<p>제8조(사업계획의 결정절차)</p> <p>② 시장은 제7조에 따라 수립된 사업계획을 접수한 때에는 관계 기관 및 관할 자치구청장(이하 “구청장”이라 한다)과 협의하여야 하며, 촉진지구 지정 및 지구계획 승인과 관련하여 법 제32조제1항 각 호의 사항은 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제19조에서 제24조까지에 따라 설치·운영되는 공공지원민간임대주택 통합심의위원회(이하 “통합심의위원회”라 한다)에서 검토 및 심의하여야 한다.</p>	<p>제8조(사업계획의 결정절차)</p> <p>② ----- 제7조제2항----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p>

(7) 임차인의 자격 등(안 제9조)

- 안 제9조제1항은 임차인의 자격 및 선정방법, 최초 임대료, 임대료 상승률 등에 관한 사항에 대하여 법에 따르도록 규정하였고, 안 제9조제2항은 임대사업자가 안 제9조제1항의 사항과 관련하여 허가권자 및 시장과 협의토록 규정하였음(강행규정).
- 또한, 안 제9조제3항에서는 표준임대료¹¹⁾ 산정 시 자문이 필요한 경우, 시장은 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」에 따른 청년안심 운영자문위원회, 허가권자는 회계사, 감정평가사 등 관련 전문가로 구성된 별도 위원회 등을 구성하여 자문할 수 있도록 하였음.
- 이를 통해, 임대형기숙사에 대해서 허가권자 및 시장으로 하여금 과도한

11) 법 시행규칙 별표2. (공공지원민간임대주택의 최초 임대료에 관한 기준)

임대료 산정 여부를 모니터링토록 하고, 입주자의 주거비를 부담가능한 수준으로 제어할 수 있도록 하는데 기여할 수 있을 것으로 판단됨.

- 참고로, 서울시는 안심특집 발표를 통해 임대형기숙사의 일반공급분 임대료는 주변시세의 70% 수준, 주거지원대상자에게 공급되는 특별공급분 임대료는 주변시세의 50~60% 수준으로 공급할 계획임을 밝혔음.

〈 임대형기숙사 임대료 수준 및 금융지원 (서울시 발표자료('24.2.26.)) 〉

“ 저렴한 임대료, 가격안정으로 주거비 부담 완화 ”

임대료 산정기준	최초 임대료	일반공급 70%	일반입주자 원룸시세 70% 수준
		특별공급 30%	주거지원대상자 원룸시세 50~60% 수준
		입주자거주기간	청년층 6년(주거사다리 역할) 중장년 및 노년층 10년
임대료 지원	금융지원	임차인 보증금 용자 지원	

(8) 주택임대관리업의 등록(안 제10조)

○ 안 제10조는 임대사업자가 직접 입주자 및 임대형기숙사 전체를 전문적으로 관리할 수 있도록 유도하기 위해 ‘주택임대관리업’¹²⁾을 등록할 수 있게 하였음.

- 주택임대관리업은 소유자로부터 시설물 유지·보수·개량과 함께 입주자에 대한 임대료 징수 및 임차인 관리 등 임대관리를 위탁받아 행하는 업무¹³⁾로서, 주택임대관리업을 하려는 자(이하, “주택임대관리업자”)는 법 제

12) 법 제2조제10호. “주택임대관리업”이란 주택의 소유자로부터 임대관리를 위탁받아 관리하는 업(業)을 말하며, 다음 각 목으로 구분한다.

가. 자기관리형 주택임대관리업: 주택의 소유자로부터 주택을 임차하여 자기책임으로 전대(轉貸)하는 형태의 업
 나. 위탁관리형 주택임대관리업: 주택의 소유자로부터 수수료를 받고 임대료 부과·징수 및 시설물 유지·관리 등을 대행하는 형태의 업

13) 국토교통부 홈페이지, 정책자료-정책Q&A-주택임대관리업

7조 및 시행령 제6조(※검토보고서 붙임1 참조)에 따라 구청장에게 등록할 수 있으며, 100호 이상의 민간임대주택에 대해서는 등록의무가 부과됨.

- 다만, 임대형기숙사는 공유공간의 운영 등 관리운영 주체의 역할이 특히 중요함에도 불구하고 준주택으로 분류됨에 따라 주택임대관리업 의무 등록대상에 해당되지 않으며¹⁴⁾, 법 제54조에 따른 준주택 특례(※검토보고서 붙임1 참조)로 인하여 투명한 운영·관리 여부를 확인하기 어렵고, 기숙사 건축기준에서 명시한 ‘단일한 관리주체’에 관한 명확한 법적 정의 역시 부재하므로 법령에서 의도하는 체계적이고 전문적인 관리운영을 담보하기 어려운 실정임.

〈 임대형기숙사 운영·관리 관련 조항 〉

구 분	주택임대관리업 (법 제7조)	준주택 특례(법 제54조)		
		공동주택관리법 적용 (법 제51조)	임차인대표회의 (법 제52조)	특별수선충당금 (법 제53조)
임대형기숙사 (준주택)	의무등록 미대상	미적용	미구성	미적용

- 주택임대관리업은 기본적으로 주택임대관리업자가 민간임대주택의 소유자로부터 ▲해당 주택 전체를 임차하여 입주자에게 전대하거나, ▲수수료를 받고 업무를 수행하는 등 ‘위탁’의 성격을 지니고 있지만, 이 제정조례안을 통해 임대사업자가 직접 입주자 및 건물을 관리할 수 있도록 자격을 갖춘다면 법령의 취지에 맞게 단일한 관리주체에 따라 관리·운영 체계 구축이 가능할 것으로 판단됨. 또한 임대사업자의 직접 관리에 따른 운영·관리비용 절감을 통해 입주자의 임대료를 낮추어 추가적인 주거비 보조효과도 기대할 수 있는바, 이와 연계하여 임대사업자에 대한

14) 집행기관은 2023년 10월, 100실 이상의 임대형기숙사를 주택임대관리업 의무 등록 대상에 포함토록 시행령 제6조의 개정을 중앙정부에 건의한 것으로 확인됨.(※검토보고서 붙임7 참조)

추가지원방안도 검토할 필요가 있겠음.

(9) 사업지원기관의 지정운영(안 제11조)

- 안 제11조제1항은 임대형기숙사 건립사업의 지원기관으로서 서울주택도시공사를 사업지원기관으로 지정할 수 있도록 하였으며, 안 제11조제2항은 사업지원기관이 수행할 수 있는 업무를 규정하였음.
- 다만, 주요사항들은 청년안심주택조례 제14조와 유사하나, 공공기여를 통한 공공임대주택 매입 등에 필요한 재원조달, 임차인 모집·관리 등을 지원하기 위해 필요한 사항이 부재하므로 해당사항을 추가하기 위해 일부 각 호를 수정할 필요가 있겠음.

〈 수정의견 〉

제 정 안	수 정 안
<p>제11조(사업지원기관의 지정운영)</p> <p>② 제1항에 따라 지정된 서울주택도시공사는 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p>4. 임대료·관리비 산정, 주거비지원 등의 업무 지원</p> <p>5. ~ 8. <신설></p> <p>9. 그 밖에 시장이 별도로 정하는 사항</p>	<p>제11조(사업지원기관의 지정운영)</p> <p>② ----- -----.</p> <p>1. ~ 3. (제정조례안과 같음)</p> <p>4. <u>임대료·관리비 산정 및 부과·징수</u>, ----- -----</p> <p>5. 공공임대주택 임차인의 모집·선정 및 명도·퇴거 지원</p> <p>6. 사업계획 수립 시 기반시설 설치계획 등의 자문</p> <p>7. 공공기여에 따른 토지, 주택, 기여금 관리의 사무위임</p> <p>8. 사업의 원활한 추진을 위한 재원조달, 투자 유치, 자금 등 지원</p> <p>9. -----</p>

(10) 운영기준 등(안 제12조)

- 안 제12조는 임대형기숙사의 원활한 추진을 위하여 법과 이 제정조례

안이 정한 범위 내에서 용도지역 변경, 용적률 완화, 공공기여율, 건축계획 등 사업계획 수립을 위해 필요한 사항을 시장이 별도로 정할 수 있도록 함.

- 이는 원활한 사업추진 및 입법행정의 편의를 위해 세부적인 사항을 조례가 아닌 운영기준으로 위임한 것으로 이해되나, 이 제정조례안 조문에서는 도시관리계획 규제완화에 관한 사항 등을 규정하지 않음에 따라 사업구조를 확인하기 어렵다는 한계가 존재하는바, 이를 조례에 직접 명시하거나 위임사항을 보다 구체화하는 방안도 검토가 필요하겠음.

라. 종합의견

- 이 제정조례안은 증가하는 1인 가구에 대한 안정적 주거지원을 위해 임대사업자가 임대형기숙사를 건설·공급할 수 있도록 제도적 근거를 마련하기 위한 것으로, 1인 가구의 주거수요에 적극적으로 대응할 수 있고 대규모 공유주거 서비스를 효과적으로 제공할 수 있으며, 공공기여를 통해 공공임대주택의 확보가 가능하다는 측면에서, 서울시의 1인 가구 주거정책을 더욱 발전시킬 수 있는 정책적 시도라고 판단되며, 청년안심주택과 함께 1인 가구를 위한 맞춤형 임대주택의 공급에 기여할 수 있을 것으로 사료됨.
- 참고로, 통계청 장래가구추계(2020)에 따르면, 서울시 1인 가구는 2020년 약 136만가구(34.4%)에서 2040년 164만 가구(40.4%)까지 증가할 것으로 추계됨.¹⁵⁾

15) 반면, 국토교통부 ‘주택건설 인허가 실적’ 통계에 따르면 최근 소형주택의 인허가 실적이 급감한 것으로 나타났다는데, 2023년 40㎡이하 인허가 실적은 5,215호로 이는 최근 5년 평균인 17,771호 대비 약 29.3% 수준임.

〈 통계청 장래가구추계(2020) 〉

구분	2020	2025	2030	2035	2040
총 가구	3,953,419	4,098,622	4,125,598	4,108,234	4,063,730
1인가구	1,360,145	1,553,361	1,608,520	1,630,427	1,641,580
비율(%)	34.4%	37.9%	39.0%	39.7%	40.4%

- 따라서, 이 제정조례안은 임대형기숙사라는 소형임대주택 공급을 활성화 하여 1인 가구의 주거안정성을 확보하고 주거비 부담을 낮춤과 동시에 주택임대차시장 안정에도 기여할 수 있을 것으로 판단됨.
- 다만, 건축계획 측면에서 볼 때, 공공 및 민간임대주택이 혼재되는 점, 공동취사시설 이용가구 외 개별취사시설을 설치하는 세대를 계획할 수 있다는 점 등을 고려할 때, 향후 건축물 유지·관리 상 분쟁예방 및 효율성 확보를 위해 전유 및 공용부분, 냉난방에너지·전기·상하수도·폐기물 처리 등을 위한 부대시설 및 설비들이 각각 명확히 구분되도록 이를 운영기준에 포함할 필요가 있겠음.
- 아울러, 집행기관은 공유공간 계획기준 마련을 위해 추진예정인 용역을 조속히 완료하여 제정조례안 시행시점과 임대형기숙사 건립사업의 추진시점 간의 공백을 최소화할 필요가 있으며, 조례 제정 후 사업의 활성화를 위해서 민간의 적극적인 참여를 유도할 수 있는 추가지원책 마련과 인센티브 제공방안을 강구할 필요가 있음.

구분	연도별 주택건설 인허가 실적(호)					5년 평균 (호)	평균 대비 2023년 인허가 비율 (%)
	2019	2020	2021	2022	2023		
계	62,272	58,181	83,260	42,724	25,567	54,401	47.0
40㎡ 이하	21,385	20,024	31,765	10,467	5,215	17,771	29.3
40 ~ 60㎡	21,410	22,269	28,461	15,973	10,239	19,670	52.1
60 ~ 85㎡	11,557	10,473	14,321	10,096	6,665	10,622	62.7
85 ~ 135㎡	4,007	2,930	4,082	3,026	2,438	3,297	74.0
135㎡ 초과	3,913	2,485	4,631	3,162	1,010	3,040	33.2

※출처: 통계청, 주택규모별 주택건설 인허가 실적, 연도별 재구성

- 끝으로, 임대형기숙사 건립사업(브랜드명 ‘안심특집’)은 사실상 청년안심주택사업과 유사한 사업구조를 취하고 있는 바, 중장기적으로 이 조례안과 청년안심주택조례를 하나로 통합함으로써 ‘모두의 안심주택’으로 공급체계를 일원화하는 방안도 적극적으로 검토할 필요가 있겠음.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 수정안의 요지

- ‘임대형기숙사 건립사업 대상지역’을 구체적으로 세분하여 명시함(안 제2조제3호).
- 사업대상지 중 민간이 제안가능한 용도지역을 한정하고(안 제5조제1항), 촉진지구로 지정할 수 있는 사업대상지를 안 제2조제3호 각 목의 지역으로 함(안 제5조제2항).
- ‘허가권자’의 정의를 구체적으로 명시함(안 제7조제1항).
- 사업지원기관의 업무를 추가 신설함(안 제11조제2항제5호부터 제8호까지).

VII. 심사결과 : 수정안 가결(출석위원 전원 찬성)

VIII. 소수의견 요지 : 없음

서울특별시 임대형기숙사 건립사업 지원에 관한 조례안에 대한 수정안

의안 번호	관련 1609
----------	------------

제안일자 : 2024. 2. 27.

제안자 : 주택공간위원장

1. 수정이유

- 임대형기숙사 건립사업 대상지역을 구체적으로 세분하여 명시하고, 사업 대상지 중 민간이 제안가능한 용도지역을 한정하며, 사업지원기관의 업무를 추가 신설하는 등, 조례안 일부를 수정하고자 함.

2. 수정의 주요내용

- '임대형기숙사 건립사업 대상지역'을 구체적으로 세분하여 명시함(안 제2조제3호).
- 사업대상지 중 민간이 제안가능한 용도지역을 한정하고(안 제5조제1항), 촉진지구를 지정할 수 있는 사업대상지를 안 제2조제3호 각 목의 지역으로 함(안 제5조제2항).
- '허가권자'의 정의를 구체적으로 명시함(안 제7조제1항).
- 사업지원기관의 업무를 추가 신설함(안 제11조제2항제5호부터 제8호까지).

서울특별시 임대형기숙사 건립사업 지원에 관한 조례안에 대한 수정안

서울특별시 임대형기숙사 건립사업 지원에 관한 조례안 일부를 다음과 같이
수정한다.

안 제1조 중 “세대의”를 “세대별”로 한다.

안 제2조제1호 중 ““임대형기숙사”이란”을 ““임대형기숙사”란”으로 하고, 같
은 조 제2호 중 “이 조례 제2조제1호”를 “제1호”로 하며, 같은 조 제3호를 다
음과 같이 하고, 같은 조 제4호 중 “말하고”를 “말하며”로 하며, 같은 조 제5
호 중 “제2조제1호”를 “제1호”로, “같은 조 제2호”를 “제2호”로 하고, 같은 조
제6호 중 “한다)시장”을 “한다)”로 한다.

3. “임대형기숙사 건립사업 대상지역(이하 ‘사업대상지’라 한다)”이란 지하
철 및 버스 등 대중교통과 의료시설의 편리한 이용이 가능한 지역으로
다음 각 목의 어느 하나를 말한다.

가. “역세권”이란 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(승강장 기준으로 개통
이 예정된 역을 포함한다)의 각 승강장 경계로부터 250미터 이내의
지역을 말한다. 다만, 서울특별시(이하 ‘시장’이라 한다)은 다음 어
느 하나에 해당하는 경우 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관
한 조례」 제19조에 따른 공공지원민간임대주택 통합심의위원회의

심의를 거쳐 역의 각 승강장 경계 및 출입구로부터 350미터 이내의 토지를 사업대상지로 지정할 수 있다.

1) 역의 승강장 위치가 도로의 선형과 일치하지 않은 경우

2) 주변지역 여건을 고려하여 사업추진이 필요하다고 인정되는 경우
나. “간선도로변”이란 「도로법」 제14조에 따라 시장이 지정·고시한 특별시도 중 주간선도로 및 보조간선도로의 경계에서 50미터 이내의 지역을 말하며, 구체적인 사항은 시장이 별도로 정할 수 있다.

다. “의료시설 중심지역”이란 「의료법」 제3조에 따른 종합병원 대상부지 경계로부터 350미터 이내의 지역을 말한다.

안 제3조 중 “민간운영 임대형기숙사 건립”을 “임대형기숙사 건립사업”으로 한다.

안 제4조 중 “적용함”을 “추진함”으로 한다.

안 제5조제1항을 다음과 같이 하고, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 중 “역세권등에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는”을 “제2조제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는”으로 하며, 같은 항 제1호부터 제3호까지를 각각 삭제한다.

① 임대형기숙사의 건설·공급을 위해 민간이 제안가능한 사업대상지는 제2조제3호에 따른 사업대상지로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조에 따른 용도지역 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

1. 주거지역 중 시장이 정하는 지역. 단, 전용주거지역은 제외한다.
2. 준공업지역
3. 일반 및 근린상업지역

안 제7조제1항 중 “허가권자”를 “허가권자(제6조제1호에 따른 건축의 허가권자 또는 같은 조제2호에 따른 주택건설사업의 승인권자를 말한다. 이하 같다)”로 한다.

안 제8조제2항 중 “제7조”를 “제7조제2항”으로 한다.

안 제9조제2항 중 “제출하는”을 “제출 시”로 한다.

안 제10조 각 호 외의 부분 중 “따른”을 “따라”로, “위하여”를 “갖추기 위해,”로 하고, 같은 조 제1호 중 “주택임대관리업:”을 “주택임대관리업”으로 한다.

안 제11조제2항제4호 중 “산정”을 “산정 및 부과·징수”로 하고, 같은 항 제5호를 제9호로 하며, 같은 항에 제5호부터 제8호까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

5. 공공임대주택 임차인의 모집·선정 및 명도·퇴거 지원
6. 사업계획 수립 시 기반시설 설치계획 등의 자문
7. 공공기여에 따른 토지, 주택, 기여금 관리의 사무위임
8. 사업의 원활한 추진을 위한 재원조달, 투자유치, 자금 등 지원

수정안 조문 대비표

제 정 안	수 정 안
<p>제1조(목적) 이 조례는 임대형기숙사 건설·공급을 지원하여 다양한 <u>세대의 1인 가구의 주거 안정을 도모하고자 「민간임대주택에 관한 특별법」</u>, 같은 법 시행령 및 같은 법 시행규칙에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.</p>	<p>제1조(목적) ----- ----- <u>세대별</u> ----- ----- ----- ----- ----- -----.</p>
<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. “<u>임대형기숙사</u>”이란 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호에 따른 민간임대주택으로서 같은 법 시행령 제2조제1호의2에 따른 준주택을 말한다.</p> <p>2. “<u>임대사업자</u>”란 법 제2조제7호에 따른 임대사업자로서 <u>이 조례 제2조제1호</u>에 따른 임대형기숙사를 건립하여 임대하는 사업을 목적으로 하는 자를 말한다.</p> <p>3. “<u>역세권등</u>”이란 법 제2조제13호에서 조례로 정하는 거리는 350미터이며, 같은 호 마목에서</p>	<p>제2조(정의) ----- -----.</p> <p>1. “<u>임대형기숙사</u>”란 ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>2. ----- <u>제1호</u>----- ----- -----.</p> <p>3. “<u>임대형기숙사 건립사업 대상 지역(이하 ‘사업대상지’라 한다)</u>”이란 지하철 및 버스 등 대</p>

조례로 정하는 시설은 「의료법」 제3조에 따른 종합병원을 말한다.

중교통과 의료시설의 편리한 이용이 가능한 지역으로 다음 각 목의 어느 하나를 말한다.

가. “역세권”이란 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(승강장 기준으로 개통이 예정된 역을 포함한다)의 각 승강장 경계로부터 250미터 이내의 지역을 말한다. 다만, 서울특별시(이하 ‘시장’이라 한다)은 다음 어느 하나에 해당하는 경우 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제19조에 따른 공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 심의를 거쳐 역의 각 승강장 경계 및 출입구로부터 350미터 이내의 토지를 사업대상지로 지정할 수 있다.

- 1) 역의 승강장 위치가 도로의 선형과 일치하지 않은 경우
- 2) 주변지역 여건을 고려하여 사업추진이 필요하다고 인정되는 경우

나. “간선도로변”이란 「도로

법」 제14조에 따라 시장이 지정·고시한 특별시도 중 주간선도로 및 보조간선도로의 경계에서 50미터 이내의 지역을 말하며, 구체적인 사항은 시장이 별도로 정할 수 있다.

다. “의료시설 중심지역”이란 「의료법」 제3조에 따른 종합병원 대상부지 경계로부터 350미터 이내의 지역을 말한다.

4. “촉진지구”란 법 제2조제12호에 따른 공공지원민간임대주택 공급촉진지구를 말하고, 법 제22조제1항제2호 단서에서 조례로 정하는 면적은 1천제곱미터 이상으로 한다
5. “임대형기숙사 건립사업”이란 제2조제1호에 따른 임대형기숙사를 건설·공급하기 위하여 같은 조 제2호에 따른 임대사업자가 관계 법령 및 이 조례에 따라 건축허가 등을 받아 건축물의 건축, 대수선, 리모델링 및 용도 변경하는 것을 말한다.
6. “공유공간”이란 국토교통부장

4. -----

----- 말하며 -----

-----.
5. -----
제1호 -----
----- 제2호 -----

-----.
6. -----

② 촉진지구를 지정할 수 있는 사업대상지는 역세권등에서 다음 각 호의 어니 하나에 해당하는 지역으로 한다.

1. 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(승강장 기준으로 개통이 예정된 역을 포함한다)의 각 승강장 경계 및 출입구로부터 350미터 이내의 지역

2. 「도로법」 제14조에 따라 시장이 지정·고시한 특별시도 중주간선도로 및 보조간선도로의 경계에서 50미터 이내의 지역

3. 「의료법」 제3조에 따른 종합병원 대상부지 경계로부터 350미터 이내의 지역

③ (생략)

제7조(사업계획의 수립·제출) ① 임대사업자가 제5조에 따른 사업대상지에서 임대형기숙사 건립사업을 추진하기 위하여 제6조 각호의 사업에 따른 인·허가 관련서류를 포함한 사업계획을 허가권자에게 제출하여야 한다.

2. 준공업지역

3. 일반 및 근린상업지역

② -----
----- 제2조제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 -----
-----.

<삭 제>

<삭 제>

<삭 제>

③ (제정안과 같음)

제7조(사업계획의 수립·제출) ① -----

----- 허가권자
(제6조제1호에 따른 건축의 허가권자 또는 같은 조제2호에 따

대사업자는 기숙사 건축기준 제2조제2호차목에 따른 건축물 내 임대형기숙사 전체에 대하여 단일한 관리주체에 의한 관리운영 체계를 위하여 법 제7조에 따라 다음 각 호의 주택임대관리업을 등록할 수 있다.

1. 100실 이상: 법 제2조제10호차목에 따른 자기관리형 주택임대관리업:

2. (생략)

제11조(사업지원기관의 지정운영)

① (생략)

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

1. ~ 3. (생략)

4. 임대료·관리비 산정, 주거비지원 등의 업무지원

<신설>

<신설>

<신설>

<신설>

따라

갖추기 위해,

1. 주택임대관리업

2. (제정안과 같음)

제11조(사업지원기관의 지정운영)

① (제정안과 같음)

② -----

1. ~ 3. (제정안과 같음)

4. ----- 산정 및 부과·징수-----

5. 공공임대주택 임차인의 모집·선정 및 명도·퇴거 지원

6. 사업계획 수립 시 기반시설 설치계획 등의 자문

7. 공공기여에 따른 토지, 주택, 기여금 관리의 사무위임

8. 사업의 원활한 추진을 위한 재원조달, 투자유치, 자금 등

5. (생략)

지원

9. (제정안 제5호와 같음)

서울특별시 임대형기숙사 건립사업 지원에 관한 조례안

제1장 총칙

제1조(목적) 이 조례는 임대형기숙사 건설·공급을 지원하여 다양한 세대별 1인 가구의 주거 안정을 도모하고자 「민간임대주택에 관한 특별법」, 같은 법 시행령 및 같은 법 시행규칙에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “임대형기숙사”란 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호에 따른 민간임대주택으로서 같은 법 시행령 제2조제1호의2에 따른 준주택을 말한다.
2. “임대사업자”란 법 제2조제7호에 따른 임대사업자로서 제1호에 따른 임대형기숙사를 건립하여 임대하는 사업을 목적으로 하는 자를 말한다.
3. “임대형기숙사 건립사업 대상지역(이하 ‘사업대상지’라 한다)”이란 지하철 및 버스 등 대중교통과 의료시설의 편리한 이용이 가능한 지역으로 다음 각 목의 어느 하나를 말한다.

가. “역세권”이란 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(승강장 기준으로 개통이 예정된 역을 포함한다)의 각 승강장 경계로부터 250미터 이내의 지역을 말한다. 다만, 서울특별시(이하 ‘시장’이라 한다)은 다음 어느 하나에 해당하는 경우 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제19조에 따른 공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 심의를 거쳐 역의 각 승강장 경계 및 출입구로부터 350미터 이내의 토지를 사업대상지로 지정할 수 있다.

1) 역의 승강장 위치가 도로의 선형과 일치하지 않은 경우

2) 주변지역 여건을 고려하여 사업추진이 필요하다고 인정되는 경우
나. “간선도로변”이란 「도로법」 제14조에 따라 시장이 지정·고시한 특별시도 중 주간선도로 및 보조간선도로의 경계에서 50미터 이내의 지역을 말하며, 구체적인 사항은 시장이 별도로 정할 수 있다.

다. “의료시설 중심지역”이란 「의료법」 제3조에 따른 종합병원 대상부지 경계로부터 350미터 이내의 지역을 말한다.

4. “촉진지구”란 법 제2조제12호에 따른 공공지원민간임대주택 공급촉진지구를 말하며, 법 제22조제1항제2호 단서에서 조례로 정하는 면적은 1천제곱미터 이상으로 한다

5. “임대형기숙사 건립사업”이란 제1호에 따른 임대형기숙사를 건설·공급하기 위하여 제2호에 따른 임대사업자가 관계 법령 및 이 조례에 따라 건축허가 등을 받아 건축물의 건축, 대수선, 리모델링 및 용도변경하는 것을 말한다.

6. “공유공간”이란 국토교통부장관이 고시하는 「기숙사 건축기준」(이하

“기숙사 건축기준”이라 한다) 제2조제2호다목에 따른 공유공간으로서 이 조 제12조에 따라 서울특별시(이하 “시장”이라 한다)이 별도로 정하는 것을 말한다.

제3조(시장의 책무) 시장은 임대형기숙사 건립사업을 위한 지원 및 공급 활성화를 위하여 노력하여야 한다.

제4조(다른 조례와의 관계) 임대형기숙사 건립사업을 추진함에 있어 다른 조례 등에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 조례에서 정하는 바에 따른다.

제2장 사업계획의 수립 및 결정 등

제5조(사업대상지) ① 임대형기숙사의 건설·공급을 위해 민간이 제안가능한 사업대상지는 제2조제3호에 따른 사업대상지로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조에 따른 용도지역 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

1. 주거지역 중 시장이 정하는 지역. 단, 전용주거지역은 제외한다.
2. 준공업지역
3. 일반 및 근린상업지역

② 촉진지구로 지정할 수 있는 사업대상지는 제2조제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역으로 한다.

③ 다음 각 호에 해당하는 지역은 사업대상지에서 제외한다.

1. 서울특별시 정책상 보전 및 전문 기능이 필요한 지역

2. 양호한 저층 주거환경 보호가 필요한 지역으로 역사, 문화, 옛 정취 보전 등 입지 특성화 지역 등
3. 다른 법령에 의하여 추진 중이거나 계획 수립 완료된 지역 등

제6조(사업유형) 임대형기숙사의 사업유형은 다음과 같다.

1. 「건축법」에 따른 건축
2. 「주택법」에 따른 주택건설사업

제7조(사업계획의 수립·제출) ① 임대사업자가 제5조에 따른 사업대상지에서 임대형기숙사 건립사업을 추진하기 위하여 제6조 각 호의 사업에 따른 인·허가 관련 서류를 포함한 사업계획을 허가권자(제6조제1호에 따른 건축의 허가권자 또는 같은 조제2호에 따른 주택건설사업의 승인권자를 말한다. 이하 같다)에게 제출하여야 한다.

② 임대사업자가 축진지구에서 임대형기숙사 건립사업을 추진하고자 할 때에는 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업계획을 시장에게 제출하여야 한다.

1. 법 제22조에 따른 축진지구 지정 제안 및 같은 법 제28조에 따른 지구계획 승인 신청 관련 서류
2. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가신청서 또는 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인신청서 및 관련 서류
3. 그 밖에 임대형기숙사의 건설·공급 및 관리 등에 필요한 사항으로서 시장이 별도로 정하는 사항

- ③ 제1항 및 제2호에 따른 사업계획을 제출하는 경우에는 다음 사항을 포함한 공유공간계획을 제출하여야 한다.
1. 사업대상지에 따른 입주 수요 및 특성
 2. 개인공간과 공유공간의 효율적 설치 등을 위하여 필요한 사항
 3. 그 밖에 공유공간의 배치, 활용 및 관리 등에 필요한 사항으로서 시장이 별도로 정하는 사항
- ④ 촉진지구를 지정하는 경우에는 법 제21조의2제1항 각 호에서 조례로 정하는 비율은 50퍼센트 이하로 한다. 다만, 같은 항 제3호의 경우에는 100퍼센트 이하로 한다.

제8조(사업계획의 결정절차) ① 임대사업자는 사업계획 결정을 위하여 다음 각 호의 절차를 이행하여야 한다.

1. 제7조제1항에 따른 사업계획을 제출하는 경우에는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 또는 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인
 2. 제7조제2항에 따른 사업계획을 제출하는 경우에는 법 제22조에 따른 촉진지구 지정, 같은 법 제28조에 따른 지구계획 승인, 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 또는 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인(이하 “촉진지구지정등”이라 한다)
 3. 제7조제3항에 따른 공유공간 계획에 대하여 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회 자문 또는 심의
- ② 시장은 제7조제2항에 따라 수립된 사업계획을 접수한 때에는 관계 기관 및 관할 자치구청장(이하 “구청장”이라 한다)과 협의하여야 하며, 촉진지

구 지정 및 지구계획 승인과 관련하여 법 제32조제1항 각 호의 사항은 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제19조에서 제24조 까지에 따라 설치·운영되는 공공지원민간임대주택 통합심의위원회(이하 “통합심의위원회”라 한다)에서 검토 및 심의하여야 한다.

- ③ 시장은 제1항제2호에 따른 촉진지구지정등을 한 때에는 서울시보에 고시 하고 관계 서류의 사본을 관할 구청장에게 송부하여 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

제3장 임대형기숙사의 공급·관리 등

제9조(임차인 자격 등) ① 임차인의 자격 및 선정방법, 최초 임대료(임대보증금과 월 임대료를 포함한다), 임대료 상승률 등에 관한 사항에 대하여는 법에 따른다.

- ② 임대사업자는 제1항에도 불구하고 제7조제1항 및 제2항에 따른 사업계획을 제출 시 허가권자 및 시장과 협의하여야 한다.

- ③ 법 시행규칙 제17조의2 별표 2에 따른 표준 임대료를 산정하기 위하여 시장은 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」에 따른 청년안심 운영자문위원회에서 자문할 수 있으며, 제7조제1항에 따른 허가권자는 회계사, 감정평가사 등 관련 전문가로 구성된 별도 위원회 등을 구성하여 자문할 수 있다.

- ④ 촉진지구를 지정하는 경우에는 같은 법 시행규칙 제14조의3 별표 1에 따른 특별공급하는 비율은 30퍼센트 이상으로 한다.

제10조(주택임대관리업의 등록) 임대사업자는 기숙사 건축기준 제2조제2호 차목에 따라 건축물 내 임대형기숙사 전체에 대하여 단일한 관리주체에 의한 관리운영 체계를 갖추기 위해 법 제7조에 따라 다음 각 호의 주택임대관리업을 등록할 수 있다.

1. 100실 이상: 법 제2조제10호가목에 따른 자기관리형 주택임대관리업
2. 300실 이상: 법 제2조제10호나목에 따른 위탁관리형 주택임대관리업

제11조(사업지원기관의 지정운영) ① 시장은 임대형기숙사의 원활한 건설·공급을 위하여 서울주택도시공사를 임대형기숙사 사업지원기관으로 지정할 수 있다.

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

1. 사업(예정) 대상지에 대한 임대형기숙사 건립사업 총괄 지원
2. 임대형기숙사 건립사업의 영향 및 파급효과에 대한 모니터링 등
3. 법 제2조제14호에 따른 주거지원대상자의 모집·선정 및 명도·퇴거 지원
4. 임대료·관리비 산정 및 부과·징수, 주거비지원 등의 업무지원
5. 공공임대주택 임차인의 모집·선정 및 명도·퇴거 지원
6. 사업계획 수립 시 기반시설 설치계획 등의 자문
7. 공공기여에 따른 토지, 주택, 기여금 관리의 사무위임
8. 사업의 원활한 추진을 위한 채용조달, 투자유치, 자금 등 지원
9. 그 밖에 시장이 별도로 정하는 사항

제12조(운영기준 등) 시장은 임대형기숙사 건립사업의 원활한 추진을 위하여 관계 법령 및 이 조례에서 정한 범위에서 용도지역 변경, 용적률 완화, 공공기여율, 건축계획 등 사업계획의 수립을 위한 운영기준 등 필요한 사항을 별도로 정할 수 있다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.