

서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례
일부개정조례안

심 사 보 고

의안 번호	1285
----------	------

2020. 3. 6
도시계획관리위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자 : 2020. 2. 5. 김재형 의원
2. 회부일자 : 2020. 2. 12.
3. 상정 및 의결일자

○ 제291회 임시회 제3차 도시계획관리위원회(2020. 3. 6. 상정·의결)

II. 제안설명의 요지 (김재형 의원)

1. 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 인원 규정을 조정하는 등의 내용으로 조례를 개정할 필요가 있음.

2. 주요골자

- 비주거 건축물의 노후건축물 기준 적용 배제(안 제5조제5항)
- 공공임대주택 입주대상자 용어 변경 및 일부 차량소유 허용(안 제17조제1항)
- 통합심의위원회 위원 구성 시 각 위원회(9개 분야) 별 최소인원 규정 수정(안 제20조제2항)

Ⅲ. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

- 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⁾.

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 이

구분	변경 전 (비주거 노후도 기준 적용)	변경 후 (비주거 노후도 기준 적용)	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)

- 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 부문별한 대규모 개발은 일어나지 않을 것이라는 입장임.
- 참고로, 역세권 청년주택 사업 대상지 면적을 살펴보면, 인가 가완료 또는 진행 중인 75건 사업 모두 대상지 면적은 9,000㎡ 이하이며, 이 중 3,000㎡ 이하의 건수는 전체의 74.7%인 56건으로 집계됨.

〈역세권 청년주택 사업대상지 면적 현황(인가 완료 및 진행중)〉

면적	건수	비율
1,000㎡ 이하	20	26.7%
1,000㎡ ~ 3,000㎡	36	48.0%
3,000㎡ ~ 5,000㎡	6	8.0%
5,000㎡ ~ 7,000㎡	9	12.0%
7,000㎡ ~ 9,000㎡	4	5.3%
계	75	100%

루어진다고 가정할 경우 총 2.1만호의 추가공급(1.1만호→3.2만호)효과가 있을 것으로 예상하였음.

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

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

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.

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.

현행	개정안
<p>제17조(공공임대주택의 임차인 자격 등)</p> <p>① 청년주택 중 공공임대주택의 입주대상자는 대학생, 신혼부부(입주 시까지 혼인이 예정된 예비 신혼부부를 포함한다), 사회초년생 등으로 한다. 다만, 사업대상지의 특성을 고려하여 입주대상자는 차량을 소유하지 않은 자로 한정한다.</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), 청년 등으로 한다. 다만, 사업대상지의 특성을 고려하여 입주대상자는 차량을 소유하지 않은 자로 할 수 있다.</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	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	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	제20조(통합심의위원회의 구성 및 운영) ① (현행과 같음) ② -----	제20조(통합심의위원회의 구성 및 운영) ① (현행과 같음) ② -----

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 수정 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견의 요지 : 없음

서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 일부개정조례안 수정안

의안 번호	관련 1285
----------	---------

제안일자 : 2020. 03. 06
제안자 : 도시계획관리위원장

1. 수정이유

- 주택이 아닌 기존 건축물의 노후건축물 기준을 완화하는 규정에 대해 조문의 해석이 분명하도록 수정하고,
- 소득, 자산, 차량소유 여부 등 입주자의 선정기준과 관리에 관한 사항은 시장이 별도로 정하도록 하며,
- 통합심의위원회 위원 구성 중 시·도교육환경보호위원회의 위원은 현행대로 유지함.

2. 수정 주요내용

- 주택이 아닌 기존 건축물의 경우에는 노후도 기준을 적용하지 않도록 ‘노후건축물 기준을 만족한 것’으로 보도록 수정함(안 제5조제5항).
- 시장이 별도로 정하도록 한 입주자의 선정기준을 ‘소득·자산·차량소유 여부 등’에 관한 사항으로 구체적으로 명시함(안 제17조제2항)
- 통합심의위원회의 구성 중 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 시·도교육환경보호위원회의 위원에 대하여는 현행과 같이 함(안 제20조제2항제11호).

서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 일부개정조례안 수정안

서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 일부개정조례안을 다음과 같이 수정한다.

안 제5조제5항 단서 중 “주택이 아닌 경우에는 노후건축물 기준을 적용하지 아니한다.”를 “주택이 아닌 경우에는 노후건축물 기준을 만족한 것으로 본다.”로 한다.

안 제17조제2항 본문 중 “그 밖에”를 “소득·자산·차량소유 여부 등”으로 한다.

안 제20조제2항 각 호 외의 본문 단서 중 “다만, 제1호, 제3호, 제4호, 제6호, 제8호, 제9호, 제10호에 해당하는 사람을 위원의 과반으로 하여야 한다.”를 “다만, 제1호, 제3호, 제4호, 제6호, 제8호, 제9호, 제10호, 제11호에 해당하는 사람을 위원의 과반으로 하여야 한다.”로 한다.

안 제20조제2항제2호 중 “도시계획·건축·교통·환경·재해·에너지·경관·교육환경”을 “도시계획·건축·교통·환경·재해·에너지·경관”으로 하며,

안 제20조제2항제11호는 현행과 같이 한다.

수정안 조문 대비표

현 행	개 정 안	수 정 안
<p>제5조(사업대상지) 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. 다만, 사업대상지내 기존 건축물이 주택 이외의 시설로서 연면적 합계가 5,000제곱미터 이하이며, 그 연면적의 합계가 대지면적의 2배 이하인 경우에는 노후건축물 기준을 적용하지 아니한다.</p>	<p>제5조(사업대상지) 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. 다만, 사업대상지내 기존 건축물이 <u>주택이 아닌 경우에는 노후건축물 기준을 적용하지 아니한다.</u></p>	<p>제5조(사업대상지) 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. 다만, 사업대상지내 기존 건축물이 <u>주택이 아닌 경우에는 노후건축물 기준을 만족한 것으로 본다.</u></p>
<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.</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,</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,</p>

<p>에 관한 조례」에 따른 교통위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장 이 추천하는 사람 2명 이상</p>		
<p>6. (생략)</p>	<p>6. (현행과 같음)</p>	<p>6. (현행과 같음)</p>
<p>7. 「산지관리법」에 따 라 해당 주택지구내 속 한 산지의 이용계획에 대하여 심의 권한을 가 진 산지관리위원회의 위원 중 해당 산지관리 위원회의 위원장이 추 천하는 사람 2명 이상</p>	<p><삭제></p>	<p>(개정안과 같음)</p>
<p>8. ~ 10. (생략)</p>	<p>8. ~ 10. (현행과 같음)</p>	<p>8. ~ 10. (현행과 같음)</p>
<p>11. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 시 ·도교육환경보호위원 회의 위원 중 해당 위 원회의 위원장이 추천 하는 사람 2명 이상</p>	<p><삭제></p>	<p>11. (현행과 같음)</p>
<p>③ ~ ⑥ (생략)</p>	<p>③ ~ ⑥ (현행과 같음)</p>	<p>③ ~ ⑥ (현행과 같음)</p>

서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 일부개정조례안

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

제5조제5항 단서 중 “주택 이외의 시설로서 연면적 합계가 5,000제곱미터 이하이며, 그 연면적의 합계가 대지면적의 2배 이하인 경우에는 노후건축물 기준을 적용하지 아니한다.”를 “주택이 아닌 경우에는 노후건축물 기준을 만족한 것으로 본다.”로 한다.

제17조제1항 본문 중 “사회초년생”을 “청년”으로 하고, 같은 항 단서 중 “한정한다”를 “할 수 있다”로 한다.

같은 조 제2항 본문 중 “그 밖에”를 “소득·자산·차량소유 여부 등”으로 한다.

제20조제2항에 단서를 아래와 같이 신설한다.

“다만, 제1호, 제3호, 제4호, 제6호, 제8호, 제9호, 제10호, 제11호에 해당하는 사람을 위원의 과반으로 하여야 한다.”

제20조제2항제2호 중 “도시계획, 건축, 교통, 환경, 재해”를 “도시

계획、건축、교통、환경、재해、에너지、경관”으로 하고, “사람 3명 이상”을 “사람”으로 한다.

제20조제2항제5호와 제7호는 각각 삭제한다.

부칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문 대비표

현	행	수	정	안
제5조(사업대상지)	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. 다만, 사업대상지내 기존 건축물이 주택 이외의 시설로서 연면적 합계가 5,000제곱미터 이하이며, 그 연면적의 합계가 대지면적의 2배 이하인 경우에는 노후건축물 기준을 적용하지 아니한다.	제5조(사업대상지)	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. 다만, 사업대상지내 기존 건축물이 <u>주택이 아닌 경우에는 노후건축물 기준을 만족한 것으로 본다.</u>	
제17조(공공임대주택의 임차인 자격 등)	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>	제17조(공공임대주택의 임차인 자격 등)	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>	
	② <u>그 밖에</u> 입주자의 선정기준 및 관리 등에 관한 사항은 시장이 별도로 정하는 바에 따른다.	② <u>소득·자산·차량소유 여부 등</u> 입주자의 선정기준 및 관리 등에 관한 사항은 시장이 별도로 정하는 바에 따른다.		
제20조(통합심의위원회의 구성 및 운영) ① (생략)		제20조(통합심의위원회의 구성 및 운영) ① (현행과 같음)		

