

서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 일부개정조례안 검 토 보 고 서

의 안 번 호	638
------------	-----

2019. 6. 20.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2019. 5. 9. 정재웅·박상구 의원 2인 공동 발의 (2019. 5. 24. 회부)

2. 제안이유

- 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정(2019.4.23.)으로 임대 수요가 높은 역세권에 공공지원민간임대주택을 신속하게 건설 할 수 있도록 지하철역 주변 등 역세권에 지정하는 촉진지구의 최소면적기준이 1천제곱미터로 완화되어 변화된 기준을 서울시 조례에 반영하고자 함.

3. 주요내용

- 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 면적 기준을 1천제곱미터 이상으로 확대함(안 제2조제6호)

4. 참고사항

- 관계법령 : 「민간임대주택에 관한 특별법」
- 예산조치 : 해당없음(비용추계서 비대상사유서 별첨)
- 기 타 : 신·구조문 대비표 참조

5. 검토의견

- 이 개정조례안은 임대수요가 높은 역세권에 공공지원민간임대주택을 원활하게 공급하기 위하여 ‘역세권 등에서 지정하는 촉진지구’의 최소면적기준을 당초 2,000 m^2 에서 1,000 m^2 로 완화한 「민간임대주택에 관한 특별법(이하 ‘민간임대주택법’)」 개정사항(2019.4.23.공포, 2019.10.24.시행)을 서울시 조례에 반영하고자 하는 것으로, 정재웅·박상구 의원이 공동발의하여 2019년 5월 24일 우리위원회에 회부된 사안임.
- ‘촉진지구’는 공공지원민간임대주택의 공급을 촉진하기 위하여 시·도지사가 지정하는 지구(민간임대주택법 제2조제12호)로서, 법 개정 이전 촉진지구 면적은 도시지역의 경우 5,000 m^2 이상이어야 하지만, 역세권 등에서 지정하는 경우에는 2,000 m^2 이상의 범위에서 조례로 정할 수 있었음.
- 촉진지구 최소면적기준을 완화한 2019.4.23.자 개정법안¹⁾이 제안된 배경은 ‘수도권 등 일부지역에서는 토지확보가 어렵다’는 문제제기에 의한 것으로²⁾, 사실상 임대수요가 높고 가용지가 부족한 서울시의 상황을 고려한 것으로 보여 해당 기준을 조례로 반영하는 것은 타당하다고 판단됨.

1) 신창현 의원 대표발의, 의안번호: 14944호, 발의일: 2018.8.17

2) 국회, 법사위 체계자구 검토보고서('19.4.4 상정 및 처리)

※ 제안이유 : 임대수요가 높은 역세권에 공공지원민간임대주택을 신속하게 건설할 수 있도록 지하철역 주변 등 역세권에서 지정하는 촉진지구의 최소면적은 2천제곱미터 이상으로 조례로 정할 수 있으나, 수도권 등 일부지역에서는 토지확보가 어렵다는 문제가 제기되어 지자체가 조례로 정할 수 있는 촉진지구 최소면적기준을 1천제곱미터로 완화하고자 함.

- 촉진지구 지정을 통해 역세권청년주택 사업을 추진할 경우 촉진지구 지정 없이 사업을 추진하는 경우에 비해 평균사업 기간은 단축(약10개월→약5.7개월)되는 것으로 나타났는데 (붙임3 참고), 이는 촉진지구의 경우 용도지역 변경을 위한 도시관리계획 결정절차를 거치지 않아도 되기 때문이며, 촉진 지구에는 기타 관련 사업절차 간소화와 각종 특례 적용이 가능함(붙임4 참고).
- 현재 날로 심각해져 가는 청년세대의 주거불안에도 불구하고 공급이 저조한 역세권 청년주택사업 추진실적을 고려할 때, 최소면적기준 완화는 사업절차 간소화 등으로 역세권 청년 주택 사업을 보다 활성화시켜 서울시의 ‘공적임대 24만호 공급계획’ 및 ‘추가 8만호 공급계획’의 차질없는 목표달성에 기여할 수 있을 것으로 예상됨.
- 추가적으로 부칙의 신설은, 개정법안의 시행일이 2019년 10월 24일인 점을 고려하여 조례의 시행일도 이와 동일하도록 명시한 사항임.

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

【붙임 1】 촉진지구 관련규정

○ 민간임대주택에 관한 특별법 (약칭: 민간임대주택법)

[시행 2019. 3. 14.] [법률 제15460호, 2018. 3. 13., 타법개정]

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

12. “공공지원민간임대주택 공급촉진지구”란 공공지원민간임대주택의 공급을 촉진하기 위하여 제22조에 따라 지정하는 지구를 말한다.

제22조(촉진지구의 지정) ① 시·도지사는 공공지원민간임대주택이 원활하게 공급될 수 있도록 공공지원민간임대주택 공급촉진지구(이하 “촉진지구”라 한다)를 지정할 수 있다. 이 경우 촉진지구는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. <개정 2018. 1. 16.>

1. 촉진지구에서 건설·공급되는 전체 주택 호수의 50퍼센트 이상이 공공지원민간임대주택으로 건설·공급될 것
2. 촉진지구의 면적은 5천제곱미터 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 면적 이상일 것. 다만, 역세권등에서 촉진지구를 지정하는 경우 2천제곱미터 이상의 범위에서 해당 지방자치단체가 조례로 정하는 면적 이상이어야 한다.
3. 유상공급 토지면적(도로, 공원 등 관리청에 귀속되는 공공시설 면적을 제외한 면적을 말한다. 이하 이 호에서 같다) 중 주택건설 용도가 아닌 토지로 공급하는 면적이 유상공급 토지면적의 50퍼센트를 초과하지 아니할 것

② 삭제 <2018. 1. 16.>

③ 국토교통부장관은 제1항에도 불구하고 국민의 주거안정을 위하여 공공지원민간임대주택을 건설·공급할 필요가 있는 경우에는 촉진지구를 지정할 수 있다. <개정 2017. 1. 17., 2018. 1. 16.>

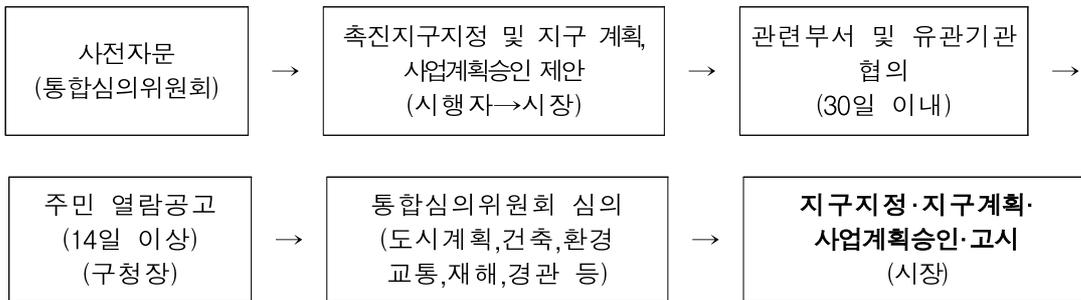
④ 제1항 및 제3항에 따른 촉진지구의 지정기준, 지정절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2017. 1. 17., 2018. 1. 16.>

【붙임 3】 역세권청년주택사업 추진을 위한 소요기간 비교

(출처: 제364회 국회(정기회) 제5차 국토교통위원회, 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안 검토보고서, 2018.11, p.22)

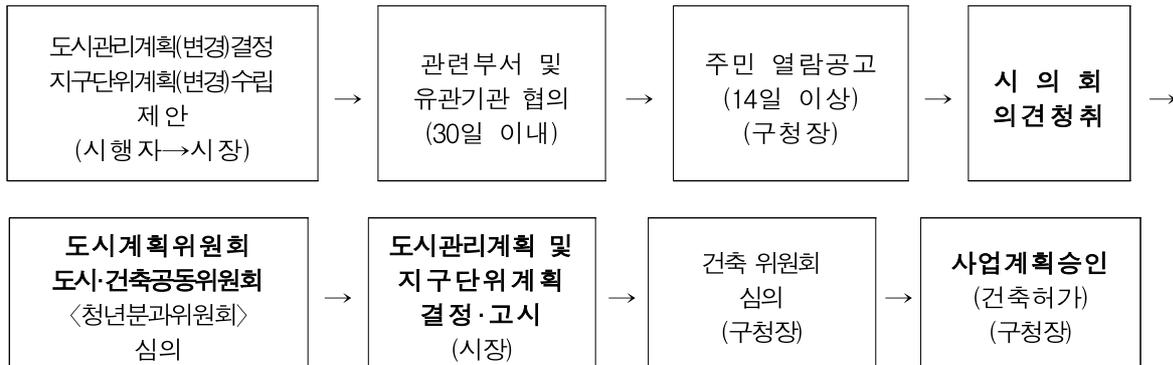
① (역세권청년주택 촉진지구)

- 사업계획 접수 후 주택건설사업계획승인까지 평균 약 5.7개월 소요



② (역세권청년주택 촉진지구 외 사업)

- 사업계획 접수 후 건축허가까지 10개월 이상 소요(상업지역 변경 시)



【붙임 4】 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 지정 효과

(출처: 제364회 국회(정기회) 제5차 국토교통위원회, 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안 검토보고서, 2018.11, p.34)

구분	촉진지구	비촉진지구 (주택법으로 사업계획 승인)
최소면적 기준	5천㎡(단, 역세권은 2천㎡) 이상	-
사업절차	① (대규모 사업) 지구지정(도계위 심의) →지구계획 승인(통심위 심의) →주택사업계획(건축위) 승인 ② (도심내 소규모) 10만㎡이하인 도시지역 (주거지역, 상업지역, 준공업지역)은 지구지정, 지구계획, 주택사업계획 승인의 통합심의위원회를 통해 일괄처리 가능	① (도시지역에서 용도지역내 변경시) 지구단위계획 의제 처리방식으로 주택사업계획 승인 ② (용도지역간 변경 필요시) 국토계획법에 따른 도시·군관리계획 변경 절차 선 이행 필요
통합심의	도시·관리계획, 교통영향평가, 건축 등을 심의하기 위하여 도시계획위원회 등 9종의 위원회 통합심의	도시계획, 건축, 교통, 경관 등 5개 위원회의 통합심의 가능
인·허가 의제	지구계획 승인시 29개 법률 인·허가 가능 * 도시·군관리계획 결정(용도지역 등을 지정·변경), 지구단위계획 결정(용도지역내 변경, 건축물의 높이, 용적률 등) 등	주택사업계획 승인시 25개 법률 인·허가 가능 * 지구단위계획 결정 등
도시·건축 특례	① 용적률 및 건폐율 국토계획법 상한까지 허용 ② 연립 및 다세대주택 5층까지 건축 허용 ③ 복합개발 허용 ④ 대지조경 완화 ⑤ 공원·녹지 확보기준 완화 ⑥ 역세권 주택건설기준 완화	① 용적률 및 건폐율 국토계획법 상한까지 허용 ② 연립 및 다세대주택 5층까지 건축 허용
토지수용	촉진지구 면적의 2/3이상 소유 and 토지소유자 총수의 1/2 동의 요건을 갖춘 경우에 나머지 토지를 수용 가능 * 법 제34조(토지등의 수용)	사업대상토지면적의 80%이상 매입(동의 포함) and 시·도지사가 공익사업으로 지정한 경우에 나머지 토지를 수용 가능 * 법 제20조(공익사업 특례)

☞ 도시·군관리계획과 지구단위계획 결정이 모두 필요한 사업은 촉진지구 지정을 통해 통합심의위원회를 통해 일괄 심의 가능