

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

의 안 번 호	3117
------------	------

2022. 03. 30.  
도시계획관리위원회  
수석전문위원

## 1. 제안경위

- 2022. 3. 10. 전석기 의원 발의 (2022. 3. 16. 회부)

## 2. 제안이유

- 청년주거불안 해소를 위해 청년주택의 지속적인 공급이 필요한 바, 역세권 청년주택 사업기간을 연장하여 민간사업자의 사업참여에 대한 불확실성을 해소하고 청년주택 공급을 활성화하고자 함.

## 3. 주요내용

- 동 조례 부칙 시행기한을 2025년 12월 31일까지로 하여 사업기한을 3년 연장함.(안 부칙 제2조)

## 4. 검토의견

- 개정안은 조례의 시행기한을 현행 2022년 말에서 2025년 말로 3년 연장하여 역세권 청년주택 공급을 지속적으로 추진하고자 2022년 3월 10일 전석기 의원이 발의하여 3월 16일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 이 조례는 대중교통이용이 용이한 역세권 지역의 효율적인 개발을 통해

임대주택 공급촉진에 필요한 사항을 규정함으로써 청년층의 주거안정을 도모할 목적으로 2016년 7월 14일 최초로 공포·시행되었음. 당시 이 조례는 시행일로부터 3년 이내에 사업승인 인허가를 받은 사업에 대해 그 효력을 발휘하는 한시조례로 제정되었으나<sup>1)</sup>, 2019년에 시행기간을 2022년 12월 31일까지로 한 차례 연장하였으며<sup>2)</sup>, 이번에 2025년 12월 31일까지 추가로 3년 연장하고자 개정안이 발의됨.

- 역세권 청년주택 사업은 서울시 공적임대주택 24만호 공급계획(18.2.22.)에 따라 2022년까지 8만호 공급을 목표로 추진하고 있음.

<역세권 청년주택 공급목표>

구 분		계	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	
공급 목표 (호)	계	계	80,000	8,000	15,000	15,000	15,000	15,000	12,000
		청년	56,000	6,980	10,500	10,500	10,500	10,500	7,020
		신혼부부	24,000	1,020	4,500	4,500	4,500	4,500	4,980
	공공 임대	계	16,000	1,500	3,000	3,000	3,000	3,000	2,500
		청년	11,200	1,300	2,100	2,100	2,100	2,100	1,500
		신혼부부	4,800	200	900	900	900	900	1,000
	공공 지원	계	64,000	6,500	12,000	12,000	12,000	12,000	9,500
		청년	44,800	5,680	8,400	8,400	8,400	8,400	5,520
		신혼부부	19,200	820	3,600	3,600	3,600	3,600	3,980

- 2017년부터 2022년 2월 현재까지 추진실적을 보면, 3만 9천호의 주택이 공급되었으며(사업인가 완료 기준), 3만 5천호는 사전검토 및 사업인가 진행 중임. 당초 목표 대비 실제 공급실적은 미흡하나 평균 청약률 24대 1(최대 200대 1), 전체 입주율 98%로 청년층의 호응은 높은 사업으로 파악됨.

<연도별 계획대비 실제 공급물량(인·허가 기준)>

연도	총 계	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	비 고
공급목표	80,000	8,000	15,000	15,000	15,000	15,000	12,000	
공급물량	39,199	7,081	3,707	6,078	4,782	16,193	1,358	'22.2. 기준

1) 의안번호 09-1207 제268회 정례회 제정(조례 제6268호)  
 2) 의안번호 10-0322 제285회 임시회 개정(조례 제7096호)

<사업 추진현황>

구 분	합 계	사업인가 완료 (‘17~’22년)			사업인가 진행 중			사업제안서 검토중 (사전검토)			
		계	촉진	비촉진	계	촉진	비촉진	계	촉진	비촉진	
건 수	192	116	67	49	45	41	4	31	15	16	
호수	계	74,732	39,199	30,056	9,143	17,877	17,180	697	17,656	14,368	3,288
	공공	18,333	9,774	8,076	1,698	4,828	4,658	170	3,731	3,064	667
	민간	56,399	29,425	21,980	7,445	13,049	12,522	527	13,925	11,304	2,621

※ 출처 : 주택정책실 주택공급과 내부자료(’22.2.)

- 그러나 최근 사업기간 종료를 앞두고 신규 추진 물량이 감소<sup>3)</sup>하는 등 사업추진의 원동력이 떨어지고 있어 공급부족이 우려되는 상황임. 이에 시장의 불확실성을 해소하고 주택공급을 이어갈 목적으로 조례를 개정하여 사업기간을 연장하려는 취지로 이해됨.
- 돌이켜보면 청년 대상의 주택공급 확대를 목적으로 도입된 역세권 청년주택 사업은 청년주거 문제 해소, 역세권의 직주근접과 고밀복합화 정책에 따라 한시적으로 용도지역 변경 등 행정지원 특례를 적용해 온 반면, 그동안 사업시행 기준 완화(조례상 비주거 건축물에 대한 노후도기준 적용 배제 등)를 비롯한 각종 지원책이 마련됨에 따라 비주거용 건축물 부지 또는 나대지의 급격한 지가상승을 유발하였고, 용도변경에 따른 용적률 증가와 건축물의 고층화로 인한 경관 저해 문제, 그에 따른 인접부지의 일조권 문제 등이 지속적으로 제기되어 왔음.
- 이상의 문제를 종합적으로 진단하기 위해서는 주택공급의 필요성과 도시 계획적 제반의 영향 문제 등에 대한 종합적이고 다각적인 평가절차가 필요하며 이에 기초하여 조례의 유효기간 연장여부를 결정할 필요가 있다고 사료됨.

3) 신규 신청세대수 물량 감소 : 2020년 34,400호(80건) → 2021년 6,700호(20건)

<역세권 청년주택 제도개선 요약>

구분	일자	주요 내용
조례 개정	'19.3.28.	· 사업 가능한 역을 모든 역으로 확대(당초 267개 → 307개) · 사업기간을 '22.12.31.까지 연장(당초 '19.7.13.까지)
	'19.7.18.	· 촉진지구 지정 면적요건 완화(2천㎡ → 1천㎡)
	'20.1. 9.	· 당초 건설형만 가능했던 SH공사의 공공임대주택 공급을 건설형·매입형·임차형 까지 가능하도록 변경
	'20.3.26.	· 비주거 건축물은 노후도 기준을 만족하는 것으로 보도록 개정 ※ 노후도 기준 : 준공 후 20년 이상 경과한 건축물이 사업대상지 내 전체 건축물 수의 1/2 이상
혁신방안 (II)	'19.11.26.	· 사업유형 다양화(SH선매입, 분양), 행정지원 강화, 주거비 지원 등
공공성 강화 (III)	'21.10.01.	· SH선매입 의무화, 자치구 협력 강화, 저주식 주차장 설치 강화 등

- 한편, 현행 부칙은 사업인가 완료된 사업에 대해서만 효력을 가지는 것으로 규정되어 있는데, 사업인가 진행 중이거나 사업제안서 검토 중인 단계의 사업지의 경우 사업기간 종료 시까지 사업인가를 받지 못할 수도 있는 점, 사업기간 종료를 앞두고 신규 추진 물량이 감소하는 점 등을 고려할 때 '사업계획의 수립·제출 절차를 이행한 사업'으로 적용범위를 확대하여 사업의 안정성을 도모하는 방안을 강구할 필요가 있음.

< 부칙 수정의견 >

현행	개정안	수정안
부칙 < 7096호, 2019.3.28. > 제2조(시행기간) 이 조례는 2022년 12월 31일까지 제9조에 따른 사업계획 결정절차를 이행한 사업에 대해 그 효력을 가진다.	부칙 < 7096호, 2019.3.28. > 제2조(시행기간) ----- 2025년 12월 31일까지 <b>제9조에 따른 사업계획 결정절차를</b> ----- -----.	부칙 < 7096호, 2019.3.28. > 제2조(시행기간) ----- ----- <b>제7조에 따른 사업계획의 수립·제출 절차를</b> ----- -----.

- 종합하면, 이 조례는 한시조례로서 그 적용시한을 계속 연장하여 운영하는 것은 조례입법이나 정책사업의 시행에 있어서 안정성을 해치는 결과를 초래할 수 있으므로, 향후 역세권 청년주택 사업을 지속할지 여부에 대해서는 성과평가를 통해 긍정적 측면과 부정적 측면을 고려하여 정책의 지속필요성을 검토할 필요가 있음.

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 최지현
연락처	02-2180-8216
이메일	cjh1786@seoul.go.kr

<연도별 계획대비 실제 공급물량(인·허가 기준)>

연도	총 계	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	비 고
공급목표	80,000	8,000	15,000	15,000	15,000	15,000	12,000	
공급물량	39,199	7,081	3,707	6,078	4,782	16,193	1,358	'22.2. 기준

<사업 추진현황>

구 분	합 계	사업인가 완료 ('17~'22년)			사업인가 진행 중			사업제안서 검토중 (사전검토)			
		계	촉진	비촉진	계	촉진	비촉진	계	촉진	비촉진	
건 수	192	116	67	49	45	41	4	31	15	16	
호 수	계	74,732	39,199	30,056	9,143	17,877	17,180	697	17,656	14,368	3,288
	공공	18,333	9,774	8,076	1,698	4,828	4,658	170	3,731	3,064	667
	민간	56,399	29,425	21,980	7,445	13,049	12,522	527	13,925	11,304	2,621



사업인가 완료('17~'22년)

구분	합계	착공완료							미착공		
		계	준공			진행중					
			계	촉진	비촉진	계	촉진	비촉진	계	촉진	비촉진
건수	116	58	23	5	18	35	21	14	58	41	17
호수	39,199	21,827	7,504	4,060	3,444	14,323	11,060	3,263	17,372	14,936	2,436
(공공)	9,774	5,175	1,434	876	558	3,741	3,000	741	4,599	4,200	399
(민간)	29,425	16,652	6,070	3,184	2,886	10,582	8,060	2,522	12,773	10,736	2,037

<연도별 착공신고 현황>

구 분	합계		촉진지구		비촉진지구		비고
	건수	호수	건수	호수	건수	호수	
2017년	3	2,846	3	2,846	0	0	
2018년	7	2,545	2	1,214	5	1,331	
2019년	12	3,246	1	812	11	2,434	
2020년	18	6,079	8	4,307	10	1,772	
2021년	17	5,708	11	4,538	6	1,170	
2022년	1	1,403	1	1,403	0	0	
계	58	21,827	26	15,120	32	6,707	

**붙임2**

**역세권 청년주택 준공현황(23건, 7504호)**

※ 노란색 음영은 촉진지구

연 번	대지위치	인접 역사	면적 (㎡)	용도지역		진행 상황	세대수(호)		
				기정	변경		총계 (세어포함)	공공	민간
1	서대문구 충정로3가 72-1 외 7	충정로역 (2·5호선)	5,412.3	제3종	준주거	· 사업계획승인(17.03.30.) · 착공(17.6.29.) · 사용검사승인(20.01.17.) · 입주(20.02.28.)	499	49	450
2	성동구 용답동 233-1	장한평역 (5호선)	682.8	일반상업	변경없음	· 건축허가(17.11.15.) · 착공(18.04.04.) · 사용승인(20.03.02.) · 입주(20.04.06.)	170	22	148
3	마포구 서교동 395-43 외 5	합정역 (2·6호선)	6,735.9	제3종, 준주거	준주거, 일반상업	· 사업계획승인(17.03.30.) · 착공(17.08.02.) · 사용검사(20.04.23.) · 입주(20.05.01.)	913 (1,121)	162 (199)	751 (922)
4	광진구 구의동 587-64	강변역 (2호선)	659.1	제2종	준주거	· 건축허가(18.05.28.) · 착공(18.11.09.) · 사용승인(20.04.06.) · 입주(20.04.06.)	74 (84)	15 (18)	59 (66)
5	종로구 송인동 207-32일원	동묘앞역 (16호선) 시설	855.0	일반상업	일반상업	· 결정고시(19.05.09.) · 사용승인(20.05.21.) · 입주(20.05.21.)	238	31	207
6	강서구 등촌동 648-5	등촌역 (9호선)	1,322.7	준주거	변경없음	· 건축허가(18.05.09.) · 착공(18.08.10.) · 사용승인(20.05.01.) · 입주(20.06.02.)	285	19	266
7	동작구 노량진동 37-1 외 7	노량진역 (1·9호선)	923.0	일반상업	변경없음	· 건축허가(18.05.23) · 착공신고(18.10.12) · 사용승인(20.11.17.)	272	37	235
8	강서구 염창동 274-17	등촌역 (9호선)	4,425.7 (비촉진)	준주거	변경없음	· 사업계획승인(18.04.04.) · 착공(18.07.05.) · 사용검사(20.12.30.)	500 (520)	49	451 (471)
9	마포구 창전동 19-8 외 1	광흥창역 (6호선)	5,232.0	제3종	준주거	· 착공(18.6.11) · 사용검사(21.01.11)	589 (681)	60 (120)	529 (561)
10	용산구 한강로2가 2-350 외 66	삼각지역 (4·6호선)	8,671.1	제3종, 노선상업	일반상업	· 착공신고(17.12.11) · 준공(21.03.05.)	1,086 (1,226)	323 (421)	763 (805)
11	강서구 화곡동 401-1	화곡역	537.5	제3종	준주거	· 건축허가(19.04.22.) · 공사착공(19.06.28.) · 사용승인(21.03.24.)	57	9	48
12	동대문구 휘경동 192-1	회기역 (1호선)	919	준주거	준주거	· 건축허가(19.05.09) · 공사착공(19.05.16) · 사용승인(21.02.08.)	99	9	90

13	서초구 서초동 1502-12 외	서초역	2,557.9 (비축잔)	제2종	준주거	· 건축허가('19.01.04.) · 공사착공('19.06.25.) · 사용승인('21.03.23.)	280	68	212
14	마포구 상수동 355-2 일원	상수역 (6호선)	642	제2종	준주거	· 결정고시('19.12.19.) · 건축허가('20.01.15.) · 착공신고('20.03.09.) · 사용승인('21.04.20.)	95	27	68
15	중랑구 상봉동 109-34 일원	상봉역	907.0	제3종 일반	준주거	· 결정고시('19.10.17.) · 착공신고 ('20.04.13.) · 사용승인('21.06.07.)	83	6	77
16	강동구 천호동 458-3 외 7	천호역 (5·8호선)	1,358	제3종 일반주거	일반상업	· 결정고시('19.01.10.) · 건축허가('19.02.28) · 착공신고('19.07.24.) · 입주자모집공고('21.02.01.) · 사용승인('21.08.20.)	223 (225)	50	173 (175)
17	강서구 화곡동 1013-3 외 4	우장산역 (5호선)	5,790.3	제3종	준주거	· 착공('18.12.20) · 사용검사('21.09.03.)	429 (533)	87	342 (446)
18	중랑구 묵동 176-39 외 3	먹골역 (7호선)	1,978.2	준주거	변경없음	· 건축허가('18.09.14.) · 공사착공('19.08.06.) · 사용승인('21.11.01.)	235	24	211
19	광진구 구의동 593-11	강변역	916.2	2종 일반	준주거	· 결정고시('19.01.24) · 건축허가('19.10.30.) · 착공신고('20.04.14.) · 사용승인('21.11.10.)	98	28	70
20	영등포구 도림동 250-20	도림사거리역 (신안산선 예정)	680.8	제3종	준주거	· 건축허가 ('19.09.10.) · 착공 ('19.11.01.) · 사용승인 ('21.11.26.)	99	18	81
21	노원구 공릉동 617-3외 2필지	태릉입구역 (6·7호선)	1,456.7	제3종 일반주거	일반상업	· 건축허가('19.08.12.) · 착공신고('19.12.10.) · 사용승인('21.12.02.)	270	75	195
22	강서구 등촌동 671-1 (윤석표 외 2인)	발산역	1,785.4	제3종 일반	준주거	· 결정고시('19.09.05) · 건축심의('19.09.05) · 건축허가('19.10.29.) · 표준협약('19.12.02.) · 착공신고('20.02.07.) · 사용승인('22.01.10.)	252	53	199
23	강서구 화곡동 1073-11 (권기범 외3인)	화곡역	707.9	제3종 일반	준주거	· 결정고시('20.03.12.) · 건축허가('20.06.18.) · 착공신고('20.08.06.) · 사용승인('22.01.27.)	82	15	67
<b>계</b>							<b>6,928 (7,504)</b>	1,236 (1,434)	5,692 (6,070)