

# 서울특별시 신혼부부안심주택 공급 지원에 관한 조례안

## (김태수 의원 발의)

의안 번호	1852
----------	------

발 의 년 월 일: 2024년 05월 27일  
발 의 자: 김태수 의원(1명)  
찬 성 자: 김경훈, 김길영, 김영철,  
김원중, 김재진, 김지향,  
김춘곤, 김형재, 남궁역,  
남창진, 민병주, 박 석,  
박영한, 서호연, 옥재은,  
유만희, 유정인, 이상욱,  
이은림, 장태용, 홍국표  
의원(21명)

### 1. 제안이유

- 2015년 이후 출산율이 급격히 감소하고 있는 초저출생 시대에서 저출생 주택정책의 일환으로 대중교통 이용이 편리한 역세권 및 간선도로변 중심지역으로 주거와 육아 등 신혼부부 맞춤형 주거공간인 신혼부부 안심주택을 공급하여 신혼부부 주거안정에 기여하고자 함

### 2. 주요내용

- 가. 신혼부부안심주택을 공공지원민간임대주택 공급촉진지구로 지정할 수 있는 역세권등의 범위 및 면적 근거를 마련함(안 제2조)
- 나. 용적률의 완화로 건설되는 공공지원민간임대주택 신혼부부안심주택에 대한 공공기여 비율의 범위 근거를 마련함(안 제7조)
- 다. 신혼부부안심주택 공급을 위한 규제완화 및 공공·민간 임차인자격에 대한 근거를 마련함(안 제8조부터 제17조까지)

### 3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「민간임대주택에 관한 특별법」,  
「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」

나. 예산조치 : 해당사항 없음 (비용추계 미첨부사유서 별첨)

# 서울특별시 신혼부부안심주택 공급 지원에 관한 조례안

## 제1장 총칙

**제1조(목적)** 이 조례는 대중교통 중심지역의 효율적인 개발을 통해 임대주택 공급촉진에 필요한 사항을 규정함으로써 신혼부부의 주거안정을 도모하는 것을 목적으로 한다.

**제2조(용어의 정의)** 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

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 제18조에 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 이내

의 지역을 말하며, 구체적인 사항은 시장이 별도로 정할 수 있다.

2. "신혼부부안심주택(이하 "신혼부부주택"이라 한다)"이란 시장, 서울주택도시공사 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자가 무주택자인 신혼부부에게 우선적으로 공급하기 위하여 대중교통 중심지역에 공급하는 다음 각 목의 임대주택을 말한다. 다만, 오피스텔은 제외한다.

가. 공공임대주택 : 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택 중 시장 또는 서울주택도시공사가 공급하는 주택

나. 공공지원민간임대주택 : 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 주택

3. "기본용적률"이란 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제2조제1호 및 제2호에 따른 기준용적률과 허용용적률에도 불구하고 사업대상지의 합리적인 계획방향을 제시하기 위하여 시장이 정하는 기본요건을 모두 충족하는 경우에 부여되는 용적률을 말한다.

4. "상한용적률"이란 다음 각 목에 해당하는 경우 추가로 부여되는 용적률을 제4호에 따른 기본용적률과 합산한 범위에서 정한 용적률을 말한다.

가. 시장이 정한 기준 이상으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조제1항에 따라 대지의 일부를 공공시설 또는 기반시설(이하 "공공시설등"이라 한다)의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우

나. 시장이 정한 기준 이상으로 「민간임대주택에 관한 특별법」 제21조의2제1항제1호에 따라 임대주택을 건설하여 시장에게 공급하는 경우

5. "공공기여율"이란 기본용적률 및 상한용적률 부여를 위하여 제4조에 따

른 사업시행자 또는 사업제안자(이하 "사업시행자등"이라 한다)가 순부담으로 공공시설등 또는 공공임대주택을 제공하는 비율을 말하고, 공공 기여 내용 등은 시장이 별도로 정한다.

6. "촉진지구"란 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제12호에 따른 공공지원민간임대주택 공급촉진지구를 말하고, 그 면적은 1천제곱미터 이상으로 한다.

**제3조(시장의 책무)** 시장은 신혼부부주택의 건설·지원 및 매입예산 확보, 업무추진을 위한 조직구성 등 신혼부부주택의 공급 활성화를 위해 노력하여야 한다.

## 제2장 사업계획의 수립 및 결정 등

**제4조(사업시행자등)** ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 신혼부부주택 사업시행자가 될 수 있다.

1. 「공공주택 특별법」 제4조제1항 각 호에 따른 공공주택사업자
2. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제23조에 따른 시행자

② 사업시행자등은 관련 법령에 따라 공동사업시행자를 선정하여 사업을 진행할 수 있다.

**제5조(사업대상지)** ① 신혼부부주택 사업대상지(이하 "사업대상지"라 한다)는 대중교통 중심지역에 위치하면서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조에 따른 용도지역 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로 한다.

1. 주거지역 중 시장이 정하는 지역

## 2. 준공업지역

### 3. 일반 및 근린상업지역

② 사업대상지가 대중교통 중심지역 내외에 걸치는 경우 사업대상지의 과반이 대중교통 중심지역에 포함되어야 한다. 다만, 토지의 효율적 이용, 구역의 정형화 등의 필요성에 따라 제18조에 따른 공공지원민간임대주택 통합심의위원회에서 인정하는 경우 예외로 할 수 있다.

③ 사업대상지 규모 변경에 대한 사항은 제2항의 위원회의 심의를 거쳐 변경·결정하여야 한다. 다만, 10퍼센트 이하의 범위에서 경미한 변경에 대한 사항은 심의를 거치지 아니할 수 있다. 이 때 경미한 변경의 범위는 최초 인허가 규모를 기준으로 한다.

④ 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 주택이 아닌 경우에는 노후건축물 기준을 만족한 것으로 본다.

⑤ 사업대상지의 구역경계는 가구·획지단위 및 주요 도시계획시설(도로, 하천, 공원 등)의 경계로서 정형화를 원칙으로 하고, 진입도로나 단지 내 도로에 대하여는 시장이 별도로 정할 수 있다.

**제6조(사업유형)** 신혼부부주택의 사업유형은 다음과 같다.

1. 「건축법」에 따른 건축
2. 「주택법」에 따른 주택건설사업

**제7조(사업계획의 수립·제출)** ① 제4조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하

는 사업시행자가 축진지구 지정 대상에서 신혼부부주택 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 신혼부부주택의 건설·관리·운영 등에 필요한 사항으로서 시장이 별도로 정하는 사항

② 신혼부부주택 사업계획 수립 시 「민간임대주택에 관한 특별법」 제21조의2제1항제1호 및 제2호에 따른 비율은 50퍼센트로 한다.

③ 시장은 신혼부부주택 사업의 원활한 추진을 위하여 이 조례 및 관계 법령에서 정한 범위에서 용도지역 변경, 용적률, 공공기여율, 건축계획 등 사업계획의 수립기준을 별도로 정할 수 있다.

**제8조(주민 등의 의견청취)** 시장은 신혼부부주택 사업 추진 시 관련 법령에 따라 주민 및 관계 전문가 등의 의견을 들어야 한다.

**제9조(사업계획의 결정절차)** ① 제4조제1항제1호에 따른 사업시행자등 중 공공주택사업자는 「공공주택 특별법」에 따른 절차를 이행하여야 한다.

② 제4조에 따른 사업시행자등 중 공공주택사업자 이외의 자는 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 축진지구 지정, 지구계획 승인, 사업계획 승인 또는 건축허가(이하 "축진지구지정등"이라 한다)의 절차를 이행하여야 한다. 다만, 사업계획승인 또는 건축허가는 사업시행자의 신청이 있는

경우로 한정한다.

③ 시장은 제7조에 따라 수립된 사업계획을 접수한 때에는 관계 기관 및 관할 자치구청장(이하 "구청장"이라 한다)과 협의하여야 하며, 제1항에 따른 공공주택건설사업계획 승인, 제2항의 촉진지구지정등 또는 도시관리계획 결정을 한 때에는 관계 법령이 정하는 바에 따라 관보 또는 서울시보에 고시하고 관계 서류의 사본을 관할 구청장에게 송부하여야 한다.

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 사업시행자들은 지형도면 고시에 필요한 서류를 구청장에게 제출하여야 한다.

**제10조(사업계획의 취소 등)** ① 시장은 제9조에 따라 결정된 사업계획이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 사업계획을 취소할 수 있다.

1. 촉진지구지정등 고시일부터 2년 이내에 공사착공을 하지 않은 경우
2. 제9조에 따른 사업계획 결정 시 부여된 조건을 이행하지 않는 경우

② 사업시행자는 제6조의 사업유형별 관계 법령에서 정하는 벌칙규정에 따른다.

③ 시장은 제1항에 따라 신혼부부주택 사업계획이 취소되는 경우에는 서울시보에 고시하고 구청장에게 통보하여야 하며, 통보를 받은 구청장은 관계 서류의 사본을 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

④ 제1항 각 호에 따른 사유로 신혼부부주택 사업계획이 취소된 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·용도지구·용도구역, 지구단위계획구역 및 도시·군계획시설은 각각 지정 당시로 환원된 것으로



로 본다. 다만, 취소 당시 이미 사업이나 공사에 착수한 경우 등 취소 고시에서 별도로 정하는 도시·군계획시설은 그 사업이나 공사를 계속할 수 있다.

### **제3장 신혼부부주택 건설을 위한 규제완화 등**

**제11조(도시·군관리계획 변경결정 등 이행)** 시장은 사업시행자가 제7조제1항에 따라 제출한 사업계획이 같은 조 제2항 및 제3항에 따른 수립기준에 적합할 경우 도시·군관리계획 변경을 포함한 사업계획 결정절차를 이행할 수 있다.

**제12조(도시·군관리계획 규제 완화)** ① 시장은 신혼부부주택 공급 활성화를 위해 「민간임대주택에 관한 특별법」 제35조에 따른 특례를 적용할 수 있다.

② 시장은 신혼부부주택 공급 활성화를 위하여 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항에 따른 상업지역에서 주거복합건물의 용적률 기준을 적용하지 아니할 수 있다.

③ 시장은 신혼부부주택 공급 활성화를 위하여 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」에 따른 비주거용도 비율을 적용하지 아니할 수 있다.

④ 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제4항에도 불구하고 준공업지역에서 신혼부부주택을 공급하는 경우 공동주택의 용적률을 400퍼센트까지 완화할 수 있다. 이 경우 「서울특별시 도시계획 조례」 별표 2에서 정한 산업부지 확보비율은 공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 결정에 따른다.

**제13조(사업지원기관의 지정운영)** ① 시장은 사업의 원활한 추진과 공공임대주택 공급 촉진을 위해 서울주택도시공사를 신혼부부주택 사업지원기관으로 지정할 수 있다.

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

1. 대중교통 중심지역 사업(예정)대상지에 대한 신혼부부주택 사업의 총괄 지원
2. 사업계획 수립 시 기반시설 설치계획 등의 자문
3. 토지주의 사업 대행 및 사업성 분석
4. 공공기여에 따른 토지, 주택, 기여금 관리의 사무위임
5. 사업의 원활한 추진을 위한 재원조달, 투자유치, 자금 등 지원
6. 신혼부부주택 사업의 영향 및 파급효과에 대한 모니터링, 지역활성화 사업추진 등
7. 임차인의 모집·선정 및 명도·퇴거 지원
8. 임대료·관리비의 부과·징수, 주거비지원 등의 업무 지원
9. 그 밖에 시장이 별도로 정하는 사항

## **제4장 신혼부부주택의 공급 등**

**제14조(신혼부부주택의 건설·공급)** 신혼부부주택 사업에서 공급하는 주택의 면적, 건설 규모 및 비율은 시장이 별도로 정할 수 있다.

**제15조(공공지원민간임대주택의 임차인 자격 등)** ① 신혼부부주택 중 공공지원민간임대주택의 임대유기기간, 양도, 최초 임대료, 임대료 상승률, 임대차계약의 해제·해지 등 관련사항은 「민간임대주택에 관한 특별법」을

따른다.

② 사업시행자는 제1항에도 불구하고 공공지원민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법, 임대료 책정 및 나눔카 도입 방안 등에 관한 사항에 대해서는 시장과 협의하여야 한다.

**제16조(공공임대주택의 임차인 자격 등)** ① 신혼부부주택 중 공공임대주택의 입주대상자는 신혼부부(입주 시까지 혼인이 예정된 예비 신혼부부를 포함한다)로 한다. 다만, 사업대상지의 특성을 고려하여 입주대상자는 차량을 소유하지 않은 자로 할 수 있다.

② 소득·자산·차량소유 여부 등 입주자의 선정기준 및 관리 등에 관한 사항은 시장이 별도로 정하는 바에 따른다.

**제17조(다른 법규와의 관계)** 신혼부부주택의 공급에 관하여 이 장에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 「공공주택 특별법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례」 등 관계 법규의 규정에 따른다.

## **제5장 공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 구성·운영**

**제18조(공공지원민간임대주택 통합심의위원회)** 신혼부부주택 건설 등을 위해 「민간임대주택에 관한 특별법」 제32조제1항 각 호의 사항의 검토 및 심의에 대해서는 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제19조부터 제24조까지의 규정을 적용한다.

## **부 칙**

**제1조 (시행일)** 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

**제2조 (시행기간)** 이 조례는 2026년 12월 31일까지 제7조에 따른 사업계획의 수립·제출 절차를 이행한 사업에 대해 그 효력을 가진다.

# 서울특별시 신혼부부안심주택 공급 지원에 관한 조례안

## 비용추계서 미첨부 사유서

### 1. 비용발생 요인

- 서울특별시 신혼부부안심주택 공급 지원에 관한 조례안은 무주택자인 신혼부부에게 역세권 내 또는 간선도로변에 건립 예정인 신혼부부안심주택을 우선적으로 공급하기 위한 근거를 마련하는 내용으로 비용 발생

연번	조·항	추계대상 여부	판단 내용
1	제2조	×	신혼부부안심주택을 공공지원민간임대주택 공급촉진지구로 지정할 수 있는 역세권 등의 범위 및 면적 근거를 마련(비용발생 없음)
2	제3조~제6조	×	시행자, 대상지, 유형, 사업계획 수립 제출서류 규정(비용발생 없음)
3	제7조	×	용적률의 완화로 건설되는 공공지원민간임대주택으로서 신혼부부안심주택에 대한 공공기여 비율의 범위 근거 마련(비용발생 없음)
4	제8조~제17조	△	신혼부부안심주택 공급을 위한 사업절차, 규제완화, 사업지원기관 지정, 공공·민간 임차인 자격에 대한 근거를 마련(비용발생 없음) 다만, 제14조에서 공급주택의 면적, 건설규모 및 비율 등은 시장이 별도로 정할 수 있어 비용이 발생하나, 올해 6월부터 시범사업 대상지를 모집 예정으로 사업계획에 대한 구체적 내용이 정해지지 않아 비용추계가 어려움

### 2. 미첨부 근거 규정

「서울특별시 의안의 비용 추계에 관한 조례」 제3조제2항

### 3. 미첨부 사유

- 가. 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우(제3조제2항)
  - 신혼부부안심주택 공급을 위해 조례 제정 이후 공급주택의 면적, 건설규모, 비율 등을 시장이 결정할 경우 관련비용의 발생이 예상되나, 2024년 6월부터 시범사업 대상지를 모집할 예정으로 현 시점에서 사업규모 및 지원방안에 대한 구체적인 내용이 없어 기술적 추계가 어려움
  - ※ 2024. 6월 신혼부부안심주택 시범대상지 모집 예정(붙임 참조)

### 4. 작성자

시의회사무처      재정분석담당관  
 담    당    관      오희선  
 추계세제팀장      김중헌  
 추 계 분 석 관      이홍래  
                          ☎ 02-2180-7952  
                          e-mail : hong1004@seoul.go.kr

**※ 이 서류는 의안 발의 참고 자료입니다.**

붙임 : 서울시 신혼부부 안심주택 공급 계획

□ 신혼부부 안심주택 공급

- (사업방식) 「민간임대주택에 관한 특별법」에 의한 공공지원 민간임대주택
- (공급방식) 신혼부부 소득수준을 고려한 임대+자가(분양) 혼합형 추진

임대주택 (70%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ (공공임대 20% ± a)</li> <li>◦ (민간임대 50% + a)</li> </ul>	신혼부부(혼인예정자 포함)
분양주택 (30%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ (민간분양 30%)      가구 인원 및 연령제한 없음</li> <li>※ 민영주택 특별공급 중 신혼부부 비중 확대</li> </ul>	

- (사업대상지) 역세권 250m(심의 통해 350m 허용), 간선도로변 50m 내외
- (주거비) 공공임대(주변시세 50%수준), 민간임대(주변시세 70-85%수준)
- (주거공간) 신혼부부 특화평면(알파룸) 및 맞춤형 육아시설 설치(서울형 키즈카페)
- (사업지원) 건설자금 대출(최대 240억) 및 이자 차액 보전(최대 2%)
- (공급물량) 향후 3년('24~'26)간 2천여 세대 공급 예정

□ 향후계획

- 장기전세주택Ⅱ 입주자격 관련 국토부 협의      '24. 6.~
- 관련 조례 개정 및 제정      '24. 6.~
  - 공공주택 건설 및 공급등에 관한 조례 시행규칙, 신혼부부 안심주택 공급지원 조례
  - 신혼부부 안심주택 홍보 및 시범대상지 모집 예정
- 장기전세주택Ⅱ 모집공고, 신혼부부 안심주택 사업추진      '24. 7.~

[참고 자료] 청년 안심주택 및 신혼부부 안심주택 비교

구분	청년 안심주택	신혼부부 안심주택
공급유형	호수 100% 임대(공공·민간)	호수 70% 임대, 호수 30% 분양
대상지	역세권, 간선도로변	좌동
SH선매입	공급물량의 30% 내외	해당 없음
건축기준	용도지역 상향, 용적률·건폐율·주차장 완화	좌동(단, 주차장 완화 제외)
주거규모	1인: 최소23㎡ 이상, 2인: 최소 40㎡ 이상	최소 44㎡ 이상, 최대 60㎡ 이하
임차인지원	최대 6천만원	좌동
의무사항	-	신혼부부 맞춤형 보육 관련 시설 설치
건설지원	대출 최대 240억원, 건설자금 이자차액지원 2%	좌동
세제지원	취득세·재산세·양도소득세 등 감면	좌동 (분양분 제외)