

서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	624
------------	-----

2023. 04. 27.
주택공간위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2023. 3. 29. 유정인 의원 발의 (2023. 4. 3. 회부)

2. 제안이유

- 청년주택의 사업범위를 승강장으로부터 350m이내에서 승강장으로부터 250m내외를 원칙으로 변경하여 역 주변의 집중개발을 유도하고, 주택공급을 위해 현행 350m이내 지역에 대해서도 주변 개발상황 등 여건이 양호한 곳은 사업을 허용하여 이면도로변 저층 주거지의 고밀개발에 따른 부영향을 줄이면서 공급을 지속하고자 함
- 한편, 역세권과 다름없는 교통 여건과 기반시설을 갖추고 있는 간선도로변을 사업대상지에 포함하여 상대적으로 저개발된 강북지역의 간선도로변 개발을 촉진하여 주택공급 확대 및 강남북 균형개발 도모

3. 주요내용

- 가. 청년주택의 사업범위를 역세권 350m로 일괄적용하던 것을 250m를 기준으로 하되 역세권 외 간선도로변을 사업대상지에 포함하여 주택공급

확대 및 강남북 균형개발 도모(안 제2조 등)

4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

- 이 개정안은 ▲‘청년주택’의 사업명을 ‘청년안심주택’으로 변경하고, ▲사업대상지를 역세권뿐만 아니라, 간선도로변에서 시장이 정하는 일정 범위에 있는 지역을 포함하여 ‘대중교통 중심지역’으로 정의하는 한편, ▲역세권의 범위는 현행 ‘350미터 이내’에서 ‘250미터 이내’로 축소·조정하고, ▲비촉진지구 관련 조문은 삭제하는 내용으로 2023년 3월 29일 유정인의원이 발의하여 우리위원회에 회부된 사안임.

<개정안의 주요내용>

구 분	현 행	개 정
정의규정 (안 제2조제1호 및 제2호, 제5조제1항 및 제3항, 제14조제2항제1호 등)	청년주택	청년안심주택
	역세권	대중교통 중심지역 (역세권, 간선도로변 포함)
역세권 범위 조정 (안 제2조제1호가목)	350미터 이내	250미터 이내 (예외적으로 350미터 이내 허용)
간선도로변 포함(추가) (안 제2조제1호나목)	<신 설>	시장이 별도로 정하는 범위 (※내부방침: 50미터 내외로 계획)
비촉진지구 조문 삭제 (안 제4조제2항, 제5조제3항, 제7조제2항, 제9조제2항제2호, 제10조제1항제2호, 제11조, 제12조제1항제2호)	촉진지구	(현행과 같음)
	비촉진지구	<삭 제>

■ 제도개선 현황 및 추진실적

- 이 조례는 대중교통이용이 편리한 역세권 지역의 효율적인 개발을 통해 임대주택 공급촉진에 필요한 사항을 규정함으로써 청년층의 주거안정을

도모할 목적으로 2016년 7월 14일 최초로 공포·시행되었음. 당시 조례는 시행일로부터 3년 이내에 사업승인 인허가를 받은 사업에 대해 그 효력을 발휘하는 한시조례로 제정되었으나¹⁾, 2019년에 시행기간이 2022년 12월 31일까지로 한 차례 연장되었고²⁾, 2022년에는 2025년 12월 31일까지로 3년 추가 연장된 바 있음³⁾.

- 최근(2023년 4월) 서울시는 ‘청년안심주택 추진방안’을 수립하고, 2030년까지 12만호의 공급계획을 발표하는 등 역세권 청년주택의 제도개선을 추진중에 있으며⁴⁾, 세부적으로는 역세권 내 8만 5천호(기존 6만 5천호, 신규 2만호), 간선도로변(신규) 3만 5천호 공급을 계획하고 있음.

〈제도개선 현황 요약〉

구 분	일 자	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·임차형까지 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
	‘22.4.28.	· 사업기간을 ‘25.12.31.까지 연장(당초 ‘22.12.31.까지)
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, 자주식 주차장 설치 강화 등
청년안심 주택 (IV)	‘23.3.6.	· 임대료 인하, 사업대상지 확대, 디자인 및 주거품질 향상, 입주자 지원 강화, 지역의견 수렴 확대 등

1) 의안번호 09-1207 제268회 정례회 제정(조례 제6268호)

2) 의안번호 10-0322 제285회 임시회 개정(조례 제7096호)

3) 의안번호 10-3177 제306회 임시회 개정(조례 제8423호)

4) 행정2부시장 방침

- 역세권청년주택 혁신을 통한- 청년안심주택 추진방안(전략주택공급과-2705, '23.3.6.)

〈기존사업 6만 5천호 - 연도별 공급목표〉

(단위: 호)

연도	총 계	~2022년	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년	비 고
공급목표	65,000	11,963	4,413	7,924	13,000	13,000	14,700	-
공급물량	12,843	11,963	880					'23.3. 공급기준

※출처: 주택정책실 제출자료

- 당초 역세권 청년주택 사업은 ‘서울시 공적임대주택 24만호 공급계획 (‘18.2.22.)’⁵⁾에 따라 2022년까지 8만호 공급(인·허가기준)을 목표로 추진해 왔는데, 2023년 3월 기준으로 4만 5천호⁶⁾가 추진중이고 이 중 1만 3천호가 준공된 것으로 파악됨(붙임2. 역세권 청년주택 사업 추진현황).

〈역세권 청년주택 사업 추진현황 총괄표〉

(단위: 호, 2023.3.기준)

구 분		합계	통합심의 준비중	사업승인 완료		준공(C)
				미착공(A)	착공(B)	
건 수		151	10	49	56	36
호수	합 계	49,158	4,038	11,343	20,934	12,843
	공공임대	14,413	1,511	4,001	6,095	2,806
	민간임대	34,745	2,527	7,342	14,839	10,037

〈연도별 추진실적〉

(단위: 건, 호, 2023.3.기준)

구분	합계		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023	
	건수	호수	건수	호수	건수	호수	건수	호수	건수	호수	건수	호수	건수	호수	건수	호수
준공 (C)	36	12,843	-	-	-	-	-	-	8	3,189	13	3,981	13	4,793	2	880
착공 (B+C)	92	33,793	3	2,846	7	2,545	11	3,008	19	6,317	19	5,715	31	12,427	2	935
허가 (A+B+C)	141	45,120	15	7,065	9	3,707	23	5,478	18	4,782	44	16,113	21	6,504	5	1,471
사전 검토	228	60,002	-	-	22	5,289	75	20,882	89	23,133	31	8,888	11	1,820		

※출처: 청년안심주택 추진방안(행정2부시장 방침, 전략주택공급과-2705) - 자료 최신화

5) 24만호 사업은 목표연도가 2022년까지로, 2023년 현재 종료되었음.

6) 공급실적: 사업승인 완료 후 미착공(A) 1.1만호, 착공(B) 2.1만호, 준공(C) 1.3만호

■ 정의규정(안 제2조제1호 및 제2호)

- 먼저 ‘역세권 청년주택’은 지구단위계획구역으로서 지하철역의 각 승강장 경계로부터 350미터 이내의 대중교통 이용이 편리한 지역에서, 시장, 서울주택도시공사 또는 임대사업자가 만 19세 이상 만 39세 이하의 무주택 청년·신혼부부 등에게 우선적으로 공급하는 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 말하며(붙임1. 관계법령), 입주자⁷⁾는 주변시세⁸⁾보다 낮은 임대료로 최장 10년까지 거주할 수 있음.
- 개정안은 ▲사업대상지를 역세권뿐만 아니라 ‘간선도로변에서 일정 범위에 있는 지역’을 추가하여 ‘대중교통 중심지역’을 상위개념으로 별도 정의하였는데, 간선도로변 포함에 따른 적정성 여부는 별론으로 할 때, 이는 ‘대중교통 중심지역의 효율적인 개발을 통한 임대주택 공급’이라는 조례의 목적에 부합한다는 점에서 특이사항은 없음.
- 이어 ▲‘청년주택’을 ‘청년안심주택’으로 사업명을 변경한 사항은 기존 역세권 청년주택의 이미지를 개선하고 품질을 향상시켜 ‘안심주택’의 범주에 포함시키고, 주거안전망을 확보하겠다는 취지로 이해되나, 서울시가 ‘안심주택’이라는 브랜드로 주택공급정책을 추진함에 있어, 명칭상 혼란을 야기할 수 있겠음.

7) 역세권 청년주택 유형별 입주자격 (※ 붙임4. 공급유형별 입주자 소득기준(공공·민간임대))

구 분	입주자격	
공공임대	19세~39세 이하 무주택 대학생, 청년, (예비)신혼 부부	도시근로자 월평균 소득 100%이하
민간 특별공급		도시근로자 월평균 소득 120%이하
민간 일반공급		소득제한 없음

8) 현재 공공임대의 경우 사업인가 시 주변시세 대비 30~50% 수준, 민간임대의 경우 사업인가 시 주변시세의 85~95% 수준임.

- 이와 관련하여 서울시는 지난 '22년 11월 「주거안전망 종합대책」⁹⁾을 발표하면서, ‘지속가능하고 촘촘한 주거안전망 확충’을 목표로 안심주택, 안심지원, 안심동행 이상 3개의 분야를 구체화한 바 있음. 이 중 ‘안심주택’의 개념을 ‘침수, 화재, 위생, 범죄 등 위험에 노출된 주택의 성능과 시설을 보완해 안전이 확보된 주택’으로 정의하고, 세부사업으로서¹⁰⁾ ‘안심주택사업’은 반지하 매입 및 활용을 의미하고 있는 바, 개정안에서 제안한 ‘청년안심주택’과 개념상 혼동의 우려가 있으므로 주의를 기울일 필요가 있겠음.

〈촘촘한 주거안전망 확충 종합대책('22.11.30.) - 안심주택 분야 발췌〉



※출처: 촘촘한 주거안전망 확충 종합대책 발표자료('22.11.30.)

9) 서울특별시장 방침

- 촘촘한 주거안전망 확충 종합 대책(주택정책과-6716, '22.12.8.)

10) 안심주택 분야: 안심주택, 안심고시원, 옥탑방 주거성능 개선, 안심집수리(이상 4가지 세부사업)

- 한편, 안심지원 분야의 세부사업 중 ‘장기안심주택’은 무주택 시민에게 전월세 보증금의 30% 이내¹¹⁾를 최장 10년간 무이자로 지원하는 사업으로, 신축 주택을 공급하는 ‘청년안심주택’과 지원방식의 차이에도 불구하고 용어상 유사성으로 인해 오인의 소지가 존재함.

〈촘촘한 주거안전망 확충 종합대책(‘22.11.30.) - 안심지원 분야 발체〉



※ 출처: 촘촘한 주거안전망 확충 종합대책 발표자료(‘22.11.30.)

- 따라서, ‘안심주택’을 정의함에 있어서 기존사업과 개념상 혼동이 최소화 될 수 있도록 향후 안심주택의 정책 방향과 목적, 개념을 보다 구체적으로 정립할 필요가 있다고 사료됨.

11) 최대 6천만원까지. 보증금이 1억원 이하인 경우, 보증금의 50% 지원

- 참고로, 집행기관(주택정책실 전략주택공급과)은 ‘청년안심주택’ 사업을 시작으로 향후 역세권 사업 재구조화 사업을 중·장기적으로 추진하면서 청년 뿐만 아니라 노인, 가족 등 모든 계층이 안심하고 거주할 수 있는 ‘모두의 안심주택’ 공급체계를 구축할 계획인 것으로 파악됨.
- 한편, 역세권 사업 재구조화와 관련하여 현재 서울시에서 추진중인 역세권 관련 사업은 역세권 장기전세주택(舊. 역세권 시프트), 역세권 청년주택, 역세권 활성화사업, 역세권 복합개발(고밀주거), 소규모재개발사업, 도심공공주택복합사업(주거상업고밀지구)까지 여섯 가지가 있는데, 현재 역세권 장기전세, 역세권 청년주택, 소규모재개발사업, 도심공공주택복합사업(주거상업고밀지구)은 주택정책실에서, 역세권 활성화사업 및 역세권 복합개발(고밀주거)사업은 도시계획국에서 각각 담당하고 있음.
- 근거법령과 역세권의 범위가 사업별로 각각 상이하고, 집행기관 내 담당 부서도 실국별로 달리 편제되어 있어 자치구와 주민에게 혼란을 야기하고 있음을 고려할 때, 단기적으로는 사업유형별 비교자료를 제공하여 각 사업의 차이를 이해하고 개별사업을 추진할 수 있도록 안내 및 지원할 필요가 있겠으며, 중·장기적으로는 역세권 관련 사업을 하나의 유형으로 통합하는 방안도 고려해 볼 수 있겠음.

〈사업별 역세권의 범위〉

구 분	범 위	서울시 소관부서
(2008) 역세권 장기전세	500m 이내	주택정책실 공공주택과
(2016) 역세권 청년주택	350m 이내	주택정책실 전략주택공급과
(2019) 역세권 활성화사업	250m 이내	도시계획국 도시계획과
(2021) 역세권 복합개발(고밀주거)	250m 이내	도시계획국 도시관리과
(2021) 도심공공주택복합사업(주거상업고밀지구)	350m 이내	주택정책실 공공주택과
(2021) 소규모재개발	350m 이내	주택정책실 전략주택공급과

■ 대중교통 중심지역 도입 및 사업대상지 확대 관련(안 제2조제1호가목 및 나목)

- 개정안은 현행 조례 상 역세권 청년주택 사업대상지인 “역세권”에 “간선도로변”을 추가하고 이를 “대중교통 중심지역”의 하위 개념으로 새롭게 정의함으로써 현행 “청년주택”을 “청년안심주택”으로 전환하려는 개정안의 입법취지를 살리고 이와 동시에 역세권에만 집중된 청년주택 공급을 간선도로변까지 확대토록 하였음.
- 이는 버스 등 대중교통 이용이 편리한 간선도로변을 청년안심주택 공급대상지로 인정함으로써, 버스교통 요충지 내 청년층 및 신혼부부를 위한 공공 및 민간임대주택 공급확대에 기여할 수 있을 것으로 예상되며, 현행 지하철, 국철, 경전철 등 철도역 중심의 사업시행으로 인한 역세권의 고밀화 및 주거지중심 개발을 완화할 수 있을 것으로 사료됨.

■ 역세권 범위 조정 및 부칙 조문 검토

- 개정안은 ▲역세권의 범위를 현행 ‘350미터 이내’에서 ‘250미터 이내’로 축소·조정하고, ▲예외적으로 ‘역의 승강장 위치가 도로의 선형과 일치하지 않는 특수한 경우’와 ‘주변개발 상황 등 여건’에 따라 역의 승강장 경계 및 출입구로부터 350미터 이내의 토지를 역세권으로 인정할 수 있는 예외규정을 두었음. ▲또한 부칙에 개정조례 시행 이후에도 사전자문 신청 1년 이내에 토지를 매입(매매계약)한 경우에는 역세권 범위를 350미터 이내로 적용토록 하는 내용을 신설하였음.

〈역세권 범위 조정사항〉

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <u><신 설></u>	제2조(정의) ----- -----.
1. "역세권"이란 지구단위계획구역으로서 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(승강장 기준으로 개통이 예정된 역을 포함한다)의 각 승강장 경계로부터 <u>350미터 이내</u> 의 지역을 말한다.	1. "대중교통 중심지역"이란 지하철 및 버스 등 대중교통의 편리한 이용이 가능한 지역으로 <u>역세권 및 간선도로변을 포함 한다.</u>
다만, 역의 승강장 위치가 도로의 선형과 일치하지 않은 경우에는 역의 각 승강장 경계 및 출입구로부터 <u>350미터 이내에서 서울특별시 시장(이하 '시장'이라 한다)이 해당 역과 범위를 별도로 정할 수 있다.</u>	가. ----- ----- ----- <u>250미터 이내</u> -----.
	다만, 역의 승강장 위치가 도로의 선형과 일치하지 않는 특수한 경우와 <u>주변개발 상황 등 여건에 따라</u> 서울특별시시장(이하 '시장'이라 한다)은 승강장 경계 및 출입구로부터 <u>350미터 이내의 토지를 사업대상지로 지정할 수 있다.</u>

① 역세권 범위 축소(350m→250m)(안 제2조제1호가목)

- 이는 역세권 범위를 현행 '350미터 이내'에서 2016년 조례 제정 당시 기준인 '250미터 이내'로 환원하려는 것으로, 역세권의 높은 토지가격으로 인한 사업여력 저하, 필지단위 상업지역 종상향 등으로 인한 고밀개발에 따른 부작용(예를 들면, 일조침해, 돌출경관 등으로 인한 민원 발생) 등이 꾸준히 제기됨에 따라 이를 개선하려는 것으로 이해됨.
- 그동안 청년주택 등 역세권 관련 사업 추진현황을 보면, 서울시 내 350미터 역세권 범위 내 토지는 약 86제곱킬로미터(km^2)로서 이 중 10.6%인 약 9.1제곱킬로미터(km^2)가 개발된 것으로 파악되고, 이 중 역세권 청년주택은 204개소, 약 0.6제곱킬로미터(km^2) 규모로 추진된 것으로 추계됨.

〈서울시 역세권 내 개발사업 추진현황〉

▲ 市 역세권 가용지 10.6% 이상 사업추진

- 市 역세권 300개소, 토지 면적 약 86km²

* 승강장 350m 이내의 주거(전용 및 제1종 제외) · 준공업 · 상업지역으로, 노후도를 충족(20년 이상 50% 이상)하는 기초 블록(단, 도시계획시설(도로 · 공원 등) 제외)

- 市 역세권 내 개발사업 추계 약 9.1km²

* 도시정비형재개발(舊 도시환경정비사업) : 591지구 약 2.9km²

* 지구단위계획 內 특별계획구역 : 263개소 약 3.4km²

* 市 역세권사업 2.8km²

(장기전세주택 66개소 2.0km², 청년주택 204개소 0.6km², 활성화사업 22개소 0.2km²)

*출처: 주택정책실 내부검토자료('22.10.)

- 집행기관의 시뮬레이션 결과에 따르면, 개정안과 같이 역세권 범위를 축소·조정(350m→250m)할 경우 사업대상지로 가능한 면적(이하 “가용지 면적”)은 약 68.4제곱킬로미터(km²)(350m 이내 기준)에서 25.6제곱킬로미터(km²) 줄어든 약 42.8제곱킬로미터(km²)(250m 이내 기준)로 나타났음. 집행기관은 역세권 범위를 조정하더라도 역세권 250미터 이내 가용지 면적(42.8km²)을 산출식에 따라 공급물량으로 환산(추정)할 경우, 2만호 신규 공급이 가능하다는 입장임.

〈용도지역별 - 역세권 공간범위 조정에 따른 시뮬레이션 결과〉

구분		역세권		
		역세권 350m	역세권 250m	증감
사업대상지 (가능면적)	합계	68.4km ²	42.8km ²	-25.6km ²
	상업지역	8.7km ²	6.7km ²	-2.0km ²
	준주거지역	4.1km ²	3.2km ²	-0.9km ²
	2~3종일반주거지역	50.6km ²	30.0km ²	-20.6km ²
	준공업지역	4.9km ²	2.8km ²	-2.1km ²
공급물량		(기존 6.5만호)	+ 신규 2만호 (누적 8.5만호)	+ 2만호

*출처: 주택정책실 내부자료

※ (산출식) 신규 공급물량 추정값 - 역세권 250미터

총세대수(신규 2만호)

= 역세권 250m 내 부지면적(42,844,000㎡) × 참여율(1%) × 기존 역세권 청년주택 ㎡당 세대수(0.13세대/㎡)

*참여율 : 현행 역세권 가용지 대비 추진완료된 청년주택사업 총대지면적 비율 약 1%를 고려, 대상지의 약 1%를 후보지로 추정하여 세대수 산출

② 부칙 조문 검토(안 부칙 제2조)

개 정 안

부칙 제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙 제2조(역세권 범위에 대한 적용례) 제2조제1호의 개정 규정에 따른 역세권 범위의 적용은 이 조례 시행 후 사전자문 요청분부터 적용한다. 다만, 이 조례 시행 전 종전의 역세권 범위 규정에 따라 청년주택 사업 추진을 위해 사전자문 신청 1년 이내에 토지를 매입(매매계약)한 경우는 종전 규정에 의한 사업범위를 인정한다.

- 개정안 부칙은 역세권 범위 축소·조정에 따른 적용례를 두어, 조례 시행 전에 이미 청년주택 사업추진을 위해 ‘통합심의위원회 사전자문’을 신청한 곳은 신청일로부터 1년 이내에 토지를 매입해야 종전의 규정인 350미터를 적용받을 수 있도록 규정하였는데, 이는 역의 승강장 경계로부터 250미터에서 350미터 사이에 위치한 토지 내에서 기존 역세권 청년주택 사업을 추진중이거나 추진예정인 사업자의 신뢰를 보호하기 위한 것으로 판단됨.
- 여기서 ‘사전자문’¹²⁾이란, 사전검토단 회의에서 사업계획에 대해 관계 공무원 및 전문가가 참석하여 용도지역 변경 등 관련 사항에 대한 검토를 마친 후(참고로, 서울시는 향후 사업절차 및 추진단계별 소요기간 단축을 위해 사전검토 단계는 폐지할 방침임), 서울시 공공지원민간임대주택 통합심의위원

12) 운영근거: 조례 제22조(심의대상 등의 사전검토)

회¹³⁾에서 촉진지구 지정대상 사업에 대하여 도시계획, 건축계획, 교통계획 등에 관련된 사항을 자문하는 절차임.

<역세권 청년주택 사업추진 절차>



- 2023년 4월 현재, 사전자문 단계 진행 또는 협의중인 곳은 2곳(동대문구, 중구 각 1곳)으로 파악되는데, 조례 개정 시 해당 부지만 350미터 범위를 적용받을 수 있을 것으로 사료됨(단, 사전자문 신청일로부터 1년 이내에 토지를 매입해야 인정됨).
- 한편, 개정안 부칙 제2조에 언급된 ‘사전자문’이란 조례 제22조¹⁴⁾ 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따라 운영하는 단계로, 역세권 청년주택 사업 사전검토단¹⁵⁾, 통합심의위원회 사전자문, 전문가 디자인 자문 절차를 의미하는 것으로 판단되는 바,
- 적용례를 명확히 규정하기 위해서는 부칙 제2조 본문 중 ‘사전자문 요청분부터’를 ‘제7조에 따른 사업계획의 수립·제출을 위하여 통합심의위원회 사전자문을 신청하는 분부터’로 수정하고, 사전자문 신청 1년 이내에 토지를 매입해야 종전의 범위를 인정한다는 개정조문의 의미를 명확히 하고

13) 설치 및 운영근거: 조례 제19조(공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 설치), 제20조(통합심의위원회의 구성 및 운영) 등

14) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제22조(심의대상 등의 사전검토) 시장은 필요한 경우 통합심의위원회에 안건을 제출하기 전에 관계기관 및 관계전문가의 의견을 들을 수 있다.

15) 「청년안심주택 추진방안」(‘23.3.6.)에 따르면, 인·허가까지 소요기간을 약 5~6개월 단축하기 위하여 ‘사전검토단 회의’는 폐지할 계획임.

자 일부 자구를 수정할 필요가 있겠음.

<수정의견>

개 정 안	수 정 안
부 칙 <제0000호, 0000.00.00.>	부 칙 <제0000호, 0000.00.00.>
제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.	제1조(시행일) (개정안과 같음)
제2조(역세권 범위에 대한 적용례) 제2조제1호의 개정 규정에 따른 역세권 범위의 적용은 이 조례 시행 후 <u>사전자문 요청분부터</u> 적용한다. 다만, 이 조례 시행 전 종전의 역세권 범위 규정에 따라 청년주택 사업 추진을 위해 <u>사전자문 신청 1년 이내</u> 에 토지를 매입(매매계약)한 경우는 종전 규정에 의한 사업 범위를 인정한다.	제2조(역세권 범위에 대한 적용례) ----- ----- ----- 제7조에 따른 사업계획의 수립·제출을 위하여 통합심의위원회 사전자문을 신청하는 분부터 ----- ----. ----- ----- - 사전자문 신청일로부터 1년 이내----- ----- ---- 적용한다.

③ 불분명한 자구 삭제 vs. 구체화 관련(안 제2조제1호가목)

- 안 제2조제1호가목은 역세권을 250미터 이내로 정의하면서 “주변개발 상황 등 여건에 따라 350미터 이내의 토지를 사업대상지로 지정할 수 있다”고 규정하였음.
- 여기서 ‘주변개발 상황 등 여건’은 과도한 재량 판단의 소지가 있어 집행기관에서 자의적으로 해석하여 운영할 수 있으므로, 해당 문구는 ▲삭제하여 현행 조례와 같이 ‘역의 승강장 위치가 도로의 선형과 일치하지 않은 경우’로 제한하여 운영하거나, ▲‘역의 승강장 위치가 도로의 선형과 일치하지 않은 경우와, 통합심의위원회에서 주변지역 여건을 고려하여 사업추진이 필요하다고 인정하는 경우’로 수정하여 통합심의위원회를 통해 의사결정을 할 수 있도록 위임 사항을 구체화할 필요가 있다고 사료됨.

<수정의견>

현 행	개 정 안	수 정 안
제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <u><신 설></u>	제2조(정의) ----- -----. 1. “대중교통 중심지역”이란 지하철 및 버스 등 대중교통의 편리한 이용이 가능한 지역으로 <u>역세권 및 간선도로변을 포함 한다.</u>	제2조(정의) ----- -----. 1. ----- ----- ----- -----.
1. “역세권”이란 지구단위계획 구역으로서 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(승강장 기준으로 개통이 예정된 역을 포함한다)의 각 승강장 경계로부터 350미터 이내의 지역을 말한다. 다만, 역의 승강장 위치가 도로의 선형과 일치하지 않은 경우에는 역의 각 승강장 경계 및 출입구로부터 350미터 이내에서 서울특별시장(이하 ‘시장’이라 한다)이 해당 역과 범위를 별도로 정할 수 있다.	가. ----- ----- ----- ----- ---250미터 이내----- ----. 다만, 역의 승강장 위치가 도로의 선형과 <u>일치하지 않는 특수한 경우와 주변개발 상황 등 여건에 따라 서울특별시장(이하 ‘시장’이라 한다)은 승강장 경계 및 출입구로부터 350미터 이내의 토지를 사업대상지로 지정할 수 있다.</u>	가. ----- ----- ----- ----- ----- ----. 다만, 역의 승강장 위치가 도로의 선형과 <u>일치하지 않은 경우와, 제19조에 따른 공공지원민간임대주택 통합심의위원회에서 주변지역 여건을 고려하여 사업추진이 필요하다고 인정하는 경우에는 역의 각 승강장 경계 및 출입구로부터 350미터 이내의 토지를 서울특별시장(이하 ‘시장’이라 한다)이 사업대상지로 지정할 수 있다.</u>

■ 사업대상지에 간선도로변 포함(추가)(안 제2조제1호나목)

- 안 제2조제1호나목은 사업대상지에 간선도로변을 포함하는 사항으로 기존 역세권의 높은 토지가격으로 인한 사업여력 저하, 그리고 상업지역 종상향 등 고밀개발에 따른 부작용을 줄이고 타 역세권 관련 사업 추진에 따른 가용지 면적의 한계를 극복하고자, 대중교통과 기반시설이 양호한 간선도로변을 청년주택 사업대상지에 추가하려는 것으로 이해됨.

〈사업대상지에 간선도로변 추가(안 제2조제1호나목)〉

개 정 안

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “대중교통 중심지역”이란 지하철 및 버스 등 대중교통의 편리한 이용이 가능한 지역으로 역세권 및 간선도로변을 포함 한다.

가. (생략)

- 나. “간선도로변”이란 도로법 제14조에 따라 시장이 지정·고시한 특별시도 중 주 간선도로 및 보조간선도로의 경계에서 일정 범위에 있는 지역을 말한다. 시장은 해당 범위를 별도로 정할 수 있다.

① 간선도로 관련 법령

- 「도로법」 상 서울시장은 서울시의 관할구역에 있는 도로 중 ‘특별시도(特別市道)’를 지정·고시하고¹⁶⁾, 구청장은 관할구역에 있는 특별시도가 아닌 도로 중 동(洞) 사이를 연결하는 도로 노선을 정하여 ‘구도(區道)’를 지정·고시하도록 되어 있음¹⁷⁾. 또한 국토교통부령인 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에서는 특별시도의 기능별 구분 상 주간선도로 및 보조간선도로를 ‘간선도로’로 규정하고 있음¹⁸⁾.

16) 「도로법」 제14조(특별시도·광역시도의 지정·고시) 특별시장 또는 광역시장은 해당 특별시 또는 광역시의 관할구역에 있는 도로 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도로 노선을 정하여 특별시도·광역시도를 지정·고시한다.

1. 해당 특별시·광역시의 주요 도로망을 형성하는 도로
2. 특별시·광역시의 주요 지역과 인근 도시·향만·산업단지·물류시설 등을 연결하는 도로
3. 제1호 및 제2호에 따른 도로 외에 특별시 또는 광역시의 기능을 유지하기 위하여 특히 중요한 도로

17) 「도로법」 제18조(구도의 지정·고시) 구청장은 관할구역에 있는 특별시도 또는 광역시도가 아닌 도로 중 동(洞) 사이를 연결하는 도로 노선을 정하여 구도를 지정·고시한다.

18) 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제9조(도로의 구분)

1. 사용 및 형태별 구분

가. ~ 사. (생략)

2. 규모별 구분

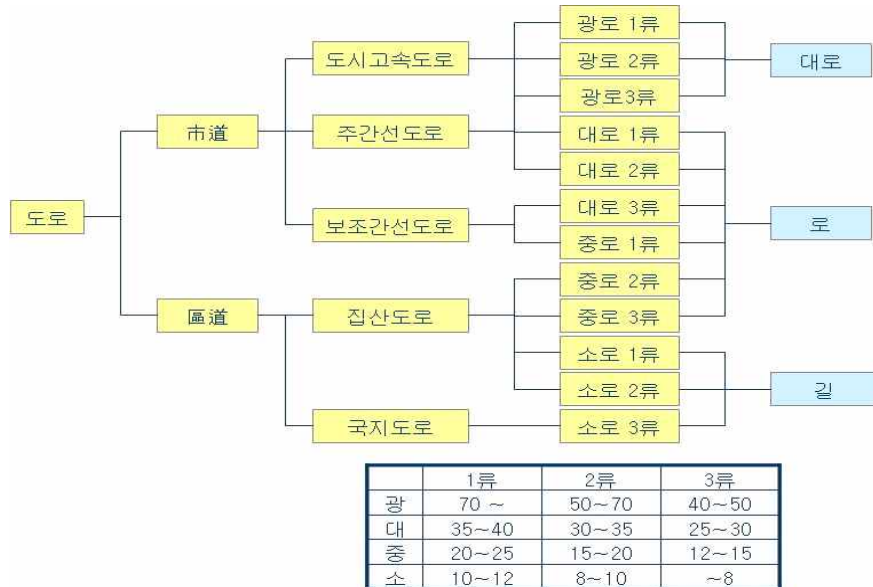
가. 광로

(1) 1류 : 폭 70미터 이상인 도로

(2) 2류 : 폭 50미터 이상 70미터 미만인 도로

(3) 3류 : 폭 40미터 이상 50미터 미만인 도로

나. 대로



- (1) 1류 : 폭 35미터 이상 40미터 미만인 도로
- (2) 2류 : 폭 30미터 이상 35미터 미만인 도로
- (3) 3류 : 폭 25미터 이상 30미터 미만인 도로

다. 중로

- (1) 1류 : 폭 20미터 이상 25미터 미만인 도로
- (2) 2류 : 폭 15미터 이상 20미터 미만인 도로
- (3) 3류 : 폭 12미터 이상 15미터 미만인 도로

라. 소로

- (1) 1류 : 폭 10미터 이상 12미터 미만인 도로
- (2) 2류 : 폭 8미터 이상 10미터 미만인 도로
- (3) 3류 : 폭 8미터 미만인 도로

3. 기능별 구분

가. **주간선도로** : 시·군내 주요지역을 연결하거나 시·군 상호간을 연결하여 대량통과교통을 처리하는 도로로서 시·군의 골격을 형성하는 도로

나. **보조간선도로** : 주간선도로를 집산도로 또는 주요 교통발생원과 연결하여 시·군 교통이 모였다 흩어지도록 하는 도로로서 근린주거구역의 외곽을 형성하는 도로

다. **집산도로(集散道路)** : 근린주거구역의 교통을 보조간선도로에 연결하여 근린주거구역내 교통이 모였다 흩어지도록 하는 도로로서 근린주거구역의 내부를 구획하는 도로

라. **국지도로** : 가구(街區 : 도로로 둘러싸인 일단의 지역을 말한다. 이하 같다)를 구획하는 도로

마. **특수도로** : 보행자전용도로·자전거전용도로 등 자동차 외의 교통에 전용되는 도로

제11조(용도지역별 도로율) ①용도지역별 도로율은 다음 각 호의 구분에 따르며, 「도시교통정비 촉진법」 제15조에 따른 교통영향평가, 건축물의 용도·밀도, 주택의 형태 및 지역여건에 따라 적절히 증감할 수 있다.

1. 주거지역 : 15퍼센트 이상 30퍼센트 미만. 이 경우 **간선도로(주간선도로와 보조간선도로를 말한다. 이하 같다)**의 도로율은 8퍼센트 이상 15퍼센트 미만이어야 한다.
2. 상업지역 : 25퍼센트 이상 35퍼센트 미만. 이 경우 간선도로의 도로율은 10퍼센트 이상 15퍼센트 미만이어야 한다.
3. 공업지역 : 8퍼센트 이상 20퍼센트 미만. 이 경우 간선도로의 도로율은 4퍼센트 이상 10퍼센트 미만이어야 한다.

〈간선도로 규정 정리〉

분류 체계	도로의 분류		분류 근거
관리주체에 따른 분류	고속도로, 국도, 지방도, 특별시도, 시도, 군도, 구도		도로법
도시계획상 기능별 분류	주간선도로, 보조간선도로, 국지도로, 구획도로, 자동차전용도로		도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 (국토교통부령)
폭원별 분류	광로, 대로, 중로, 소로		
사용 및 형태별 분류	일반도로, 자동차전용도로, 보행자전용도로, 자전거전용도로, 고속도로, 고가도로, 지하도로		
기능별 분류	자동차전용도로	(도시)고속도로	도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙 (국토교통부령)
	일반도로	주간선도로, 보조간선도로, 집산도로, 국지도로	

② 사업대상지 확대(안)

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 19) 및 같은 법 시행령²⁰⁾에서 ‘간선도로’는 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로서, 집행기관은 청년안심주택 사업대상지의 경우 ▲간선도로변에 위치한 제2·3종 일반주거지역

19) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조(지구단위계획구역의 지정 등) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다.

8의2. 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역

20) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제43조(도시지역 내 지구단위계획구역 지정 대상지역) ① 법 제51조제1항제8호의2에서 “대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역”이란 일반주거지역, 준주거지역, 준공업지역 및 상업지역에서 낙후된 도심 기능을 회복하거나 도시균형 발전을 위한 중심지 육성이 필요한 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

1. 주요 역세권, 고속버스 및 시외버스 터미널, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역

2. 역세권의 체계적·계획적 개발이 필요한 지역

3. 세 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지(結節地)로부터 1킬로미터 이내에 위치한 지역

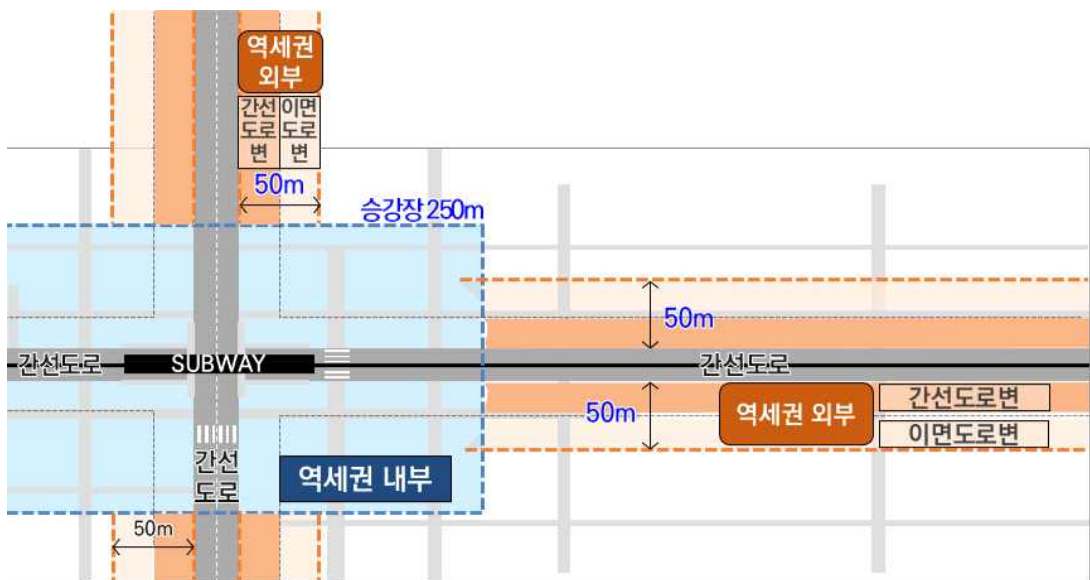
4. 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발구역, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 따른 고밀복합형 재정비촉진지구로 지정된 지역

을 준주거지역까지(주간선도로변은 주변지역 여건에 따라 상업지역까지) 종상향이 가능토록 하고²¹⁾, ▲간선도로 경계로부터 50미터 이내의 위치에, 2면 이상이 도로에 접하면서 한 면은 최소 6미터 이상의 도로에 접하는 조건을 충족하는 입지를 사업대상지에 포함시킬 계획임(붙임5. 청년안심주택사업 역세권 외 간선도로변 확대(안)).

〈사업대상지 확대(안)〉

구분		기존(역세권)		신규(간선도로변)	
용도지역 변경		상업	준주거	준주거 (주간선도로변은 여건에 따라 상업가능)	
				간선도로변	이면도로변
사업 요건	입지	승강장 경계 350m ⇒ 250m 이내		간선도로 경계 50m 이내	
		상업지역과 인접 폭 20m 도로변	준주거, 상업과 인접 폭 20m 이상 도로변 중심지 역세권 등	2면 이상이 도로에 접하면서, 한 면은 최소 6m 이상의 도로에 접할 것	
	면적	1,000㎡ 이상		1,000㎡ 이상	
완화 사항	밀도	기본 680% 상한 1,300%	기본 400% 상한 500%	기본 400% 상한 500%	기본·상한 400%
	일조	-	일조제한 2배 완화	-	-
부영향 저감	용도지역	-	-	-	제1종 주거지역 이하 연접시 사업불가

개념



*출처: 청년안심주택 추진방안(행정2부시장 방침, 전략주택공급과-2705) 붙임3 자료.

21) 저층주거지의 부영향을 낮추기 위하여 사업대상지가 제1종일반주거지역 이하와 연접하는 경우는 제외할 방침임.

③ 서울시 내 간선도로 현황

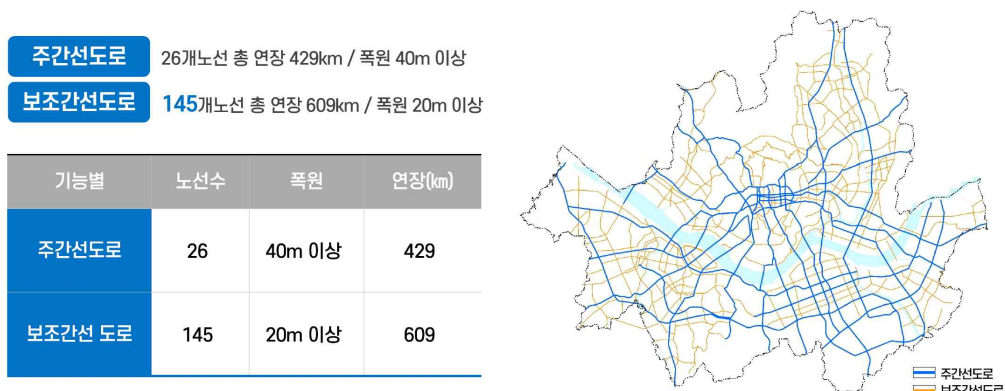
○ 개정안은 「도로법」 제14조에 근거하여 서울특별시장의 고시한 기능별 구분 상 주간선도로 및 보조간선도로의 경계로부터 일정 범위에 있는 지역을 간선도로변 사업대상지로 정의하려는 것임.

- 현재 서울시 내 폭원 30미터 이상 주간선도로는 26개 노선, 약 429.1킬로미터(km), 폭원 20미터 이상 보조간선도로는 145개 노선, 약 608.9킬로미터(km)임. 참고로, 대중교통 및 차량진출입을 고려하여 간선도로 중 ‘자동차전용도로’인 도시고속도로(내부순환, 서부간선 등 7개 노선)는 대중교통중심지역 개발이라는 조례 목적에는 맞지 않아 대상지에서 제외되었음.

〈도로 분류체계에 따른 간선도로 현황〉

관리주체별	사용형태별	기능별	명칭별	폭원별	노선수	연장(km)	구분
특별시도	일반도로	주간선도로	○○대로 (6차로 이상)	40m 이상	26	429	서울시 특별시도 노선 공고 (‘21.12.)
			○○로 (4차로 이상)	30~40m			
		보조간선도로	20~30m	145	609		
구도		집산도로	○○로 (4차로 이상)	20~30m	300	301	서울시 도로관리시스템 (‘21. 도로관리과)
		집산도로	○○길 (4차로 이하)	8~20m	15,145	-	
		국지도로	8m 이하	18,673	-		

〈서울시 간선도로 노선 현황〉



④ 간선도로변 면적(용도지역별, 권역별 등) 및 공급물량 추정, 개발 가능성

- 집행기관이 실시한 시뮬레이션 결과에 따르면, 역세권을 제외한 ‘간선도로변으로부터 50미터 이내 면적’은 약 50.9제곱킬로미터(km^2)로 나타나는데, 아래 산출식에 따라 공급물량을 환산(추정)하면 1인가구 2.4만호, 신혼부부 1.1만호, 합계 3.5만호 신규공급이 가능한 것으로 파악되었음.

※ (산출식) 신규 공급물량 추정값 - 간선도로변

총세대수(신규 3.5만호)

▲1인가구형 세대수(2.4만호)

$$= \text{간선도로변 50m 내 부지면적}(50,856,000m^2) \times \text{참여율}(1\%) \times \text{개발밀도(평균용적률 450\%)} \times \text{주거비율}(80\%) \\ \times \text{1인가구형 비율}(60\%) \div \text{1인가구형 공급면적}(50m^2\text{전용}30m^2 \times 1.65\text{배})$$

▲신혼부부형 세대수(1.1만호)

$$= \text{간선도로변 50m 내 부지면적}(50,856,000m^2) \times \text{참여율}(1\%) \times \text{개발밀도(평균용적률 450\%)} \times \text{주거비율}(80\%) \\ \times \text{신혼부부형 비율}(40\%) \div \text{신혼부부형 공급면적}(74m^2\text{전용}45m^2 \times 1.65\text{배})$$

*참여율 : 현행 역세권 가용지 대비 추진완료된 청년주택사업 총대지면적 비율 약 1%를 고려, 대상지의 약 1%를 후보지로 추정하여 세대수 산출

**기타가정사항 : 주거와 비주거 비율은 80:20 / 1인가구와 신혼부부 비율은 60:40 / 1인가구 전용 30 m^2 , 신혼부부 전용 45 m^2 , 공급면적은 1.65배로 가정

- 이를 용도지역별로 살펴보면 간선도로변 전체 가용지 면적(50.9 km^2) 중 제2·3종 일반주거지역은 40.1제곱킬로미터(km^2)로서 약 79%를 차지하는데, 제2·3종 일반주거지역을 준주거지역으로 종상향하여 개발할 경우, 역세권 범위 축소조정에 따른 사업대상지 감소분을 상쇄하고 신규물량의 지속적인 확보가 가능할 것으로 사료됨.

〈용도지역별 - 역세권 공간범위 조정 및 간선도로변 추가에 따른 시뮬레이션 결과〉

구분		역세권 범위조정			-추가- 간선도로변 50m (C)	대상범위 총계 (B+C)
		역세권 350m (A)	역세권 250m (B)	증감 (A-B)		
사업대상지 (가능면적)	합계	68.4km ²	+42.8km ²	-25.6km ²	+50.9km ²	+93.7km ²
	상업지역	8.7km ²	+6.7km ²	-2.0km ²	+4.5km ²	+11.2
	준주거지역	4.1km ²	+3.2km ²	-0.9km ²	+2.9km ²	+6.2
	2~3종일반 주거지역	50.6km ²	+30.0km ²	-20.6km ²	+40.1km ²	+70.1
	준공업지역	4.9km ²	+2.8km ²	-2.1km ²	+3.2km ²	+6.0
공급물량(추정)		(기존 6.5만호)	+ 신규 2만호 (누적 8.5만호)		+ 3.5만호	12만호

* 출처: 주택정책실 내부자료

- 이를 권역별로 단순히 면적기준으로 추정해 보면, 조례 개정 시에도 기존 물량만큼 신규공급이 가능할 것으로 예상되며, 간선도로의 위치가 특정지역에 편중되어 있지 않음을 감안하면 서울 전역 특히 상대적으로 저개발된 동북권, 서남권의 개발을 유도할 수 있을 것으로 사료됨.

〈권역별 - 역세권 공간범위 조정 및 간선도로변 추가에 따른 시뮬레이션 결과〉

구분		기존(A)	변경(B)			*비고 (B-A)
		역세권 350m	역세권 250m	간선도로변 50m	합계	
도심권	면적(m ²)	6,212,332	4,589,775	5,116,977	9,706,752	3,494,420
	물량(호)	5,904	+2,145	+3,522	+5,667	+5,667
서북권	면적(m ²)	7,930,290	4,989,274	5,795,029	10,784,303	2,854,013
	물량(호)	7,536	+2,331	+3,988	+6,319	+6,319
동북권	면적(m ²)	18,701,507	11,962,922	15,205,389	27,168,311	8,466,804
	물량(호)	17,772	+5,590	+10,465	+16,055	+16,055
서남권	면적(m ²)	17,179,646	10,297,781	14,422,629	24,720,410	7,540,764
	물량(호)	16,326	+4,812	+9,926	+14,738	+14,738
동남권	면적(m ²)	18,376,225	10,960,248	10,316,108	21,276,356	2,900,131
	물량(호)	17,463	+5,122	+7,100	+12,222	+12,222
계	면적(m ²)	68,400,000	42,800,000	50,900,000	93,700,000	25,300,000
	물량(호)	(기존 6.5만)	+ 신규 2만	+ 신규 3.5만	+ 신규 5.5만	+55,001

*비고: 물량(호)은 증감 계산(B-A) 없이, 기존(A) 대비 순수 증가물량(B)만 +표시함.

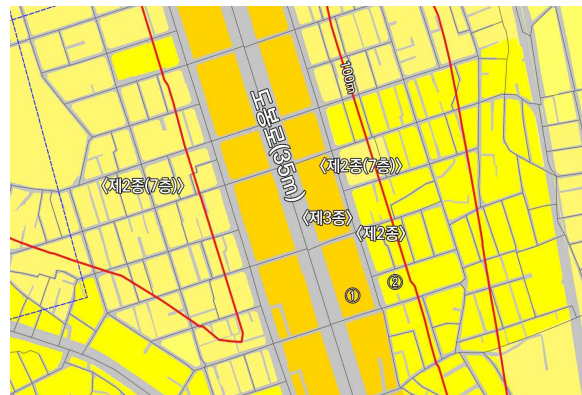
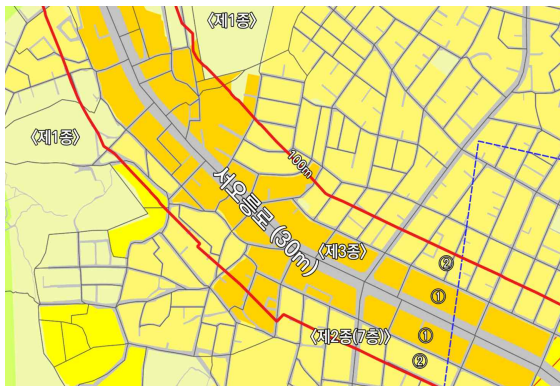
〈한강 이남·이북지역 - 역세권 공간범위 조정 및 간선도로변 추가에 따른 시뮬레이션 결과〉

구분		기존(A)	변경(B)			*비고 (B-A)
		역세권 350m	역세권 250m	간선도로변 50m	합계	
한강 이북	면적(m^2)	32,844,129	21,541,971	26,117,395	47,659,366	14,815,237
	물량(호)	31,212	10,066	17,975	28,041	+28,041
한강 이남	면적(m^2)	35,555,871	21,258,029	24,738,737	45,996,766	10,440,895
	물량(호)	33,789	9,934	17,026	26,960	+26,960
계	면적(m^2)	68,400,000	42,800,000	50,900,000	93,700,000	25,300,000
	물량(호)	(기존 6.5만)	+ 신규 2만	+ 신규 3.5만	+ 신규 5.5만	+55,001

*비고: 물량(호)은 증감 계산(B-A) 없이, 기존(A) 대비 순수 증가물량(B)만 +표시함.

- 다음으로 간선도로변(역세권 외부) 용도지역 현황을 보면(붙임6. 간선도로변 (역세권 외부) 용도지역 현황 참조), 간선도로변 100미터 이내에는 2~3개 블록이 연접해 있어 정온한 주거지와 적절한 이격거리를 두고 있는 것으로 확인되며, 동남권 및 서남권 등 구획정리사업이 완료된 지역은 2~3개 블록이, 도심권 등 자연발생형 가로블록 형성지역은 1~2개 내외 블록이 입지하고 있는데(붙임7. 참조), 간선도로변 블록은 주로 제3종일반주거지역으로서 이면부에는 대부분 제2종일반주거지역이 입지하고 있어 용도지역 종별 구분에 따른 위계차이는 크지 않은 것으로 파악됨.

〈권역별 - 간선도로별 블록 입지현황〉





※ 간선도로변에서 100미터 이내의 범위를 시뮬레이션한 결과임.

- 왼쪽상단부터 시계방향으로 서남권(은평구), 동북권(도봉구), 서남권(강서구), 동남권(강남구)

- 그러나 간선도로변 종상향에 따라 이면부가 고밀개발될 수 있는 바, 이로 인한 부영향을 최소화하기 위하여 집행기관은 개발 기준을 도로 경계로부터 50미터 내외로 한정하고, 용도지역은 준주거지역을 원칙으로 하는 한편, 제1종일반주거지역과 연접하는 곳은 사업대상지에서 제외할 방침임.

- 정리하면, 간선도로변에는 대중교통(버스정류장, 지하철역, 버스전용차로 등)이 집중되어 있어²²⁾ 교통 접근성이 양호하고, 공공·편의시설, 공영주차장 등 기반시설이 역세권 수준으로 갖춰져 있으며, 개발밀도(용적률)가 역세권에 비해 상대적으로 낮고²³⁾ 노후 건축물이 많은 점 등을 고려할 때 개발 잠재력은 충분한 것으로 사료됨²⁴⁾. 다만, 용도지역 변경은 사업대상지 및 인근지역 지가에 지대한 영향을 미칠 수 있으므로 집행기관은 사업 추진 시 이를 면밀하게 검토한 후 부영향을 최소화하는 방안을 마련할 필요가 있겠음.

22) 버스정류장의 72% 및 버스전용차로(중앙, 가로변) 전부 간선도로변에 입지

23) 간선도로변(*50미터가 아닌, 100미터 이내로 가정)의 추가 개발가능 용적률은 75%(조례용적률 201%, 현황용적률 126%)로서, 서울시 평균 용적률(132%)보다 간선도로변 현황용적률(126%)이 상대적으로 낮아 추가 개발여력을 보유하고 있다고 설명함.

24) 서울시, '청년안심주택' 12만호 공급... 진화하는 청년주거 지원(서울시 보도자료, '23.4.4.)

〈역세권 및 간선도로변 - 기반시설 현황〉

구 분	역세권	간선도로변
도로율	22.4%	25.7%
공영주차장	284면/km ²	219면/km ²
도시공공시설	21개소/km ²	19개소/km ²

*출처: 청년안심주택 추진방안(행정2부시장 방침, 전략주택공급과-2705), 주택정책실 내부검토자료

〈간선도로변 100미터 이내 - 건축물 노후도 현황〉

(단위: 호, %)

10년 미만	10~20년	20~30년	30년 이상	소계
8,934	18,284	36,949	87,710	151,877
6%	12%	24%	58%	100%

*출처: 주택정책실 내부검토자료

⑤ 청년·신혼부부 등 입주자의 거주환경 개선방안 마련 관련

- 한편, 간선도로변 개발 이후 도로 인근에 위치하게 되는 청년주택은 도로 교통으로 인한 소음피해 관련 민원이 발생할 것으로 예상되는 바, 청년·신혼부부 등 입주자의 거주환경을 개선하기 위한 방안 마련이 필요하겠음.
- 간선도로변 용도지역이 제3종 일반주거지역 등으로 지정되어 있어 소음 발생량이 많은 (간선)도로변에 주택이 집중적으로 배치되는 등 교통 접근성 위주의 토지이용계획으로는 정온한 생활환경을 희망하는 거주자들의 불편을 예방할 수 없을 것으로 보이며, 소음 외에도 매연, 먼지 등으로 인한 민원발생 가능성도 존재하므로, 사업계획 수립단계부터 소음 등 저감방안을 마련할 필요가 있겠음.

⑥ 자구 검토 : ‘일정 범위’를 ‘50미터 이내’로 구체화 필요(안 제2조제1호 나목)

- 개정안에서는 간선도로변의 범위를 ‘일정 범위에 있는 지역’으로 규정하고 있어서 조례상 적용기준을 예측하기 어렵고, 집행기관의 운영기준으로 지나치게 위임하는 것은 포괄위임에 해당한다고 보여지는 바, ‘50미터 이내의 지역’으로 조례상에 명확한 규정을 둘 필요가 있겠음.

<수정의견>

개 정 안	수 정 안
제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제2조(정의) ----- -----.
1. “대중교통 중심지역”이란 지하철 및 버스 등 대중교통의 편리한 이용이 가능한 지역으로 <u>역세권 및 간선도로변을 포함 한다.</u>	1. ----- ----- -----.
가. (생 략)	가. (개정안과 같음)
나. “간선도로변”이란 도로법 제14조에 따라 시장이 지정·고시한 특별시도 중 주간선도로 및 보조간선도로의 경계에서 <u>일정 범위에 있는 지역을 말한다. 시장은 해당 범위를 별도로 정할 수 있다.</u>	나. ----- ----- ----- <u>50미터 이내의 지역을 말하며, 구체적인 사항은 시장이 별도로 정할 수 있다.</u>

■ 비촉진지구 조문 삭제(안 제4조, 제5조, 제7조, 제9조, 제10조, 제11조, 제12조)

- 2019년 4월 「민간임대주택에 관한 특별법」 (이하 “민간임대주택법”)25)

- 25) 민간임대주택법 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., 2019. 4. 23.>
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 1천제곱미터 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

이 개정되면서²⁶⁾, 공공지원민간임대주택 공급촉진지구(이하 “촉진지구”) 지정 최소면적은 역세권의 경우 종전 ‘2천제곱미터(m^2) 이상’에서 ‘1천제곱미터(m^2) 이상’으로 변경되었음²⁷⁾.

- 촉진지구로 지정되면 도심 내 소규모 사업대상지의 경우 지구지정, 지구계획, 주택사업계획 승인을 통합심의위원회를 통하여 일괄 처리할 수 있고, 도시관리계획 결정을 의제하여 촉진지구 지정만으로도 용도지역 변경이 가능해지는 등 관련 사업절차가 간소화되며, 복합개발의 허용, 공원·녹지 확보기준의 완화 등 각종 특례를 적용받게 됨²⁸⁾.
- 법 개정 이전에 서울시는 역세권등에서 2천제곱미터(m^2)에 미달되어 촉진지구로 지정될 수 없는 지역을 비촉진지구로 운영해왔으나, 촉진지구보다 사업 추진에 장시간이 소요된다는 문제를 해결하고자 개선을 요구하였음. 이후 2019년 법 개정에 따라 촉진지구 지정가능 최소면적이 1천제곱미터(m^2)로 축소되면서 사실상 비촉진지구를 규정한 조례조문이 사문화되었는데 이에 따라 개정안에서는 비촉진지구 규정을 삭제하여 조례를 정비하려는 것으로 특이사항은 없음. (붙임8. 역세권 청년주택 사업별 면적 현황 참조)

■ 관리비 부과·징수, 주거비지원 등 SH공사 업무 지원 사항 추가(안 제14조)

- 개정안은 청년주택 사업지원기관으로 지정된 서울주택도시공사(SH공사)

· 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.
26) [시행 2019. 10. 24.] [법률 제16386호, 2019. 4. 23., 일부개정]

27) 2017년 12월, 국회 국토교통위원회는 역세권에 대한 최소지정면적을 5천제곱미터에서 2천제곱미터로 낮춘 바 있으며, 이후 2019년 4월, 1천제곱미터로 개정하여 현재에 이르고 있음.

28) 의안번호 제2014944호 민간임대주택법 일부개정법률 검토보고서('18.11., 국회 국토교통위원회) p.19, 참고자료

의 업무 지원²⁹⁾ 범위에 ‘관리비 부과·징수, 주거비지원’에 관한 내용을 추가하였음.

- 세대수, 공급면적 등 단지별 특성이 상이하여 이를 일반화하기 어려우나, 그동안 청년주택의 관리비가 비싸다는 민원이 지속적으로 제기되어 왔고, 청년주택 외에 공적지원이 이루어지는 임대주택에서도 관리비 인상을 통한 임대료 꿈수인상이 발생해 ‘제2의 월세’로 작용하고 있다는 문제가 발생하고 있는 실정임³⁰⁾.
- 이에 따라 집행기관은 관리비 항목별로 비용산정 가이드라인을 마련하여, 입주 전 예상 관리비를 공개하고, 입주 후 관리비 부과 세부내역을 홈페이지에 공개하여 타 단지와 비교 가능토록 하는 한편, 정기적 실태조사로 관리비의 임대료 전가 우려에 대한 관리를 강화할 예정이며, 이는 입주자 등의 알권리 충족과 관심도를 제고하고 입주자대표회의가 민주적이고 투명하게 의사결정을 하는데 기여할 수 있을 것으로 사료됨.

29) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제14조(사업지원기관의 지정운영)

① 시장은 사업의 원활한 추진과 공공임대주택 공급 촉진을 위해 서울주택도시공사를 청년주택 사업지원기관으로 지정할 수 있다.

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

1. 역세권 사업(예정)대상지에 대한 청년주택 사업의 총괄지원
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. 청년주택 사업의 영향 및 파급효과에 대한 모니터링, 지역활성화 사업추진 등
7. 임차인의 모집·선정 및 명도·퇴거 지원
8. 임대료의 부과·징수 등의 업무 지원 → (개정안) 임대료·관리비의 부과·징수, 주거비지원

등의 업무 지원

9. 그 밖에 시장이 별도로 정하는 사항

30) 국토정책 Brief - ‘깜깜이 관리비’ 부과 실태와 제도 개선 방안(’23.2.6., 국토연구원)

■ 종합의견

- 종합하면, 이 개정조례안은 ▲‘청년주택’을 ‘청년안심주택’으로 사업명을 변경하고, ▲역세권 청년주택 사업대상지를 역의 승강장 경계로부터 250미터 이내로 축소하는 한편, ▲간선도로변에서 50미터 이내의 지역을 사업대상지에 포함시키며 이를 ‘대중교통 중심지역’으로 새롭게 정의하고, ▲비촉진지구 관련 조문은 삭제하는 것을 주요골자로 하고 있음.
- ‘청년주택’을 ‘청년안심주택’으로 명칭변경하는 사항은 기존 역세권 청년주택의 이미지를 개선하고 품질을 향상하여 이를 ‘안심주택’의 범주에 포함시켜 주거안전망을 확보하려는 것으로, 이러한 개정안의 입법취지를 살리기 위해서는 조례 명칭의 변경도 검토할 필요가 있다고 사료됨.
- 사업대상지로 추가되는 ‘간선도로변’은 간선도로에 대중교통이 집중되어 있어 교통 접근성이 양호한 점, 기반시설이 역세권 수준으로 갖춰져 있는 점, 밀도가 낮고 노후 건축물이 많은 점 등을 고려할 때 개발 잠재력은 충분하다 사료됨.
- 끝으로 이 조례는 2016년 7월 제정 이후 현재까지 약 7년간 ‘한시조례’로 운영되어 오던 중 3년마다 유효기한을 연장·운용해 왔으나, 금번 조례 개정을 통해 ‘안심주택’의 범주에 역세권청년주택을 포함시키고 향후 ‘모두의 안심주택’으로 확대 개편할 계획임을 감안할 때, 이 조례의 한시적용 폐지여부에 대해서는 모두의 안심주택으로의 개편 시 전향적인 검토가 필요할 것으로 판단됨.

의안심사지원팀장 김성연	02-2180-8204
입 법 조 사 관 최지현	02-2180-8216

[붙임1] 관계법령(p.31)

[붙임2] 역세권 청년주택 사업 추진현황(p.38)

[붙임3] 역세권 청년주택 자치구별 추진건수 및 공급호수(p.39)

[붙임4] 공급유형별 입주자 소득기준(공공·민간임대)(p.40)

[붙임5] 청년안심주택사업 역세권 외 간선도로변 확대(안)(p.41)

[붙임6] 간선도로변(역세권 외부) 용도지역 현황(p.43)

[붙임7] 간선도로변 확대 시뮬레이션 결과(p.44)

[붙임8] 역세권 청년주택 사업별 면적 현황(p.49)

■ 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」

- 목적, 정의, 부칙 관련 규정

제1조(목적) 이 조례는 대중교통중심 지역의 효율적인 개발을 통해 임대주택 공급촉진에 필요한 사항을 규정함으로써 청년층의 주거안정을 도모하는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “역세권”이란 지구단위계획구역으로서 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(승강장 기준으로 개통이 예정된 역을 포함한다)의 각 승강장 경계로부터 350미터 이내의 지역을 말한다. 다만, 역의 승강장 위치가 도로의 선형과 일치하지 않은 경우에는 역의 각 승강장 경계 및 출입구로부터 350미터 이내에서 서울특별시(이하 ‘시장’이라 한다)이 해당 역과 범위를 별도로 정할 수 있다.
2. “청년주택”이란 시장, 서울주택도시공사 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자가 만 19세 이상 만 39세 이하로서 무주택자인 청년 및 신혼부부 등에게 우선적으로 공급하기 위하여 역세권에 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. ~ 5. (생략)
6. “촉진지구”란 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제12호에 따른 공공지원민간임대주택 공급촉진지구를 말하고, 그 면적은 1천제곱미터 이상으로 한다.

부 칙 <제7096호, 2019.3.28.>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(시행기간) 이 조례는 **2025년 12월 31일까지** 제7조에 따른 사업계획의 수립·제출 절차를 이행한 사업에 대해 그 효력을 가진다. <개정 2022.4.28>

■ 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」

- 공공지원민간임대주택 통합심의위원회 관련 규정

제5장 공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 구성·운영

제19조(공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 설치) ① 시장은 청년주택 건설 등을 위해 「민간임대주택에 관한 특별법」 제32조제1항 각 호의 사항을 검토 및 심의하기 위하여 공공지원민간임대주택 통합심의위원회(이하 “통합심의위원회”라 한다)를 둔다.

② 시장은 통합심의위원회의 다음 각 호의 사항을 검토, 자문 및 심의하기 위하여 통합심의위원회의 일부 위원으로 구성되는 소위원회를 둘 수 있다.

1. 제5조제2항 및 제3항에 따른 사업대상지 결정 등에 관한 사항
2. 그 밖에 청년주택의 공급에 관한 자문 또는 심의가 필요한 사항

제20조(통합심의위원회의 구성 및 운영) ① 통합심의위원회는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함하여 24명 이내로 구성하되, 위촉직 위원의 경우 「양성평등기본법」 제21조제2항 본문에 따라 특정 성별이 위촉직 위원 수의 10분의 6을 초과하지 아니하도록 하여야 한다. 다만, 같은 항 단서에 따라 해당 분야 특정 성별의 전문인력 부족 등 부득이한 사유가 있다고 인정되어 양성평등실무위원회의 의결을 거친 경우에는 그러하지 아니하다.

② 시장은 통합심의위원회의 위원을 다음 각 호의 사람 중에서 임명하거나 위촉한다. 다만, 제1호, 제3호, 제4호, 제6호, 제8호, 제9호, 제10호, 제11호에 해당하는 사람을 위원의 과반으로 하여야 한다.

1. 국토교통부, 사전협의를 거치는 관계 부서 또는 행정기관 및 자치구에서 해당 주택 관련 업무를 담당하는 4급 이상인 공무원과 서울특별시(이하 “시”라 한다)에서 주택 관련 업무를 담당하는 4급 이상인 공무원
2. 도시계획·건축·교통·환경·재해·에너지·경관 분야 등의 전문가로서 택지개발 및 주택사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람 중 시장이 추천하는 사람(다만, 여성 위원을 1명 이상 포함하여야 한다)
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 시 도시계획위원회의 위원 중 도시계획 전문가·설계전문가·환경전문가 각 1명 이상을 포함하여 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 3명 이상
4. 「건축법」에 따른 시 건축위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 2명 이상
5. 삭제 <2020. 3. 26>
6. 「서울특별시 교통영향평가에 관한 조례」에 따른 교통영향평가심의위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 2명 이상
7. 삭제 <2020. 3. 26>
8. 「에너지이용 합리화법」에 따른 에너지사용계획에 대하여 심의 권한을 가진 위원회

의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 2명 이상

9. 「서울특별시 사전재해영향성 검토위원회 구성 및 운영에 관한 조례」에 따른 사전재해영향성 검토위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 2명 이상

10. 「경관법」에 따른 경관위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 2명 이상

11. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 시·도교육환경보호위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 2명 이상

③ 통합심의위원회의 위원장은 제2항제2호에 해당하는 사람 중 위원들이 호선하는 사람으로 하며, 부위원장은 제2항제1호에 해당하는 사람 중 시에서 주택 관련 업무를 담당하는 3급 이상인 공무원으로 한다.

④ 제2항제2호부터 제11호까지에 해당하는 위원의 임기는 2년으로 하되, 연임할 수 있다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다.

⑤ 통합심의위원회에 간사 1명과 서기 1명을 두되, 간사는 위원회 업무를 담당하는 사무관이 되며, 서기는 담당 주무관이 된다.

⑥ 통합심의위원회의 간사는 위원장의 명을 받아 서무를 담당하며, 서기는 간사를 보좌한다.

제21조(위원장의 직무 등) ① 위원장은 통합심의위원회의 업무를 총괄하며, 통합심의위원회를 소집하고 그 의장이 된다.

② 부위원장은 위원장을 보좌하며, 위원장이 부득이한 사정으로 그 직무를 수행하지 못하는 때에는 그 직무를 대행한다.

③ 위원장 및 부위원장이 모두 부득이한 사정으로 그 직무를 수행하지 못하는 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

④ 위원장의 임기는 2년으로 하되, 한 차례만 연임할 수 있다.

제22조(심의대상 등의 사전검토) 시장은 필요한 경우 통합심의위원회에 안건을 제출하기 전에 관계기관 및 관계전문가의 의견을 들을 수 있다.

■ 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」

– 청년주택 사업지원기관(SH공사) 업무 수행 사항)

제14조(사업지원기관의 지정운영) ① 시장은 사업의 원활한 추진과 공공임대주택 공급 촉진을 위해 서울주택도시공사를 청년주택 사업지원기관으로 지정할 수 있다.

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

1. 역세권 사업(예정)대상지에 대한 청년주택 사업의 총괄지원
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 자원조달, 투자유치, 자금 등 지원
6. 청년주택 사업의 영향 및 파급효과에 대한 모니터링, 지역활성화 사업추진 등
7. 임차인의 모집 · 선정 및 명도 · 퇴거 지원
8. 임대료의 부과 · 징수 등의 업무 지원
9. 그 밖에 시장이 별도로 정하는 사항

■ 「도로법」

제14조(특별시도·광역시도의 지정·고시) 특별시장 또는 광역시장은 해당 특별시 또는 광역시의 관할구역에 있는 도로 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도로 노선을 정하여 특별시도·광역시도를 지정·고시한다.

1. 해당 특별시·광역시의 주요 도로망을 형성하는 도로
2. 특별시·광역시의 주요 지역과 인근 도시·항만·산업단지·물류시설 등을 연결하는 도로
3. 제1호 및 제2호에 따른 도로 외에 특별시 또는 광역시의 기능을 유지하기 위하여 특히 중요한 도로

제18조(구도의 지정·고시) 구청장은 관할구역에 있는 특별시도 또는 광역시도가 아닌 도로 중 동(洞) 사이를 연결하는 도로 노선을 정하여 구도를 지정·고시한다.

제19조(도로 노선의 지정·고시 방법 등) ① 제11조부터 제13조까지 및 제15조제2항에 따른 고속국도, 일반국도, 지선 및 국가지원지방도의 노선 지정·고시는 관보에 하고, 제14조, 제15조제1항 및 제16조부터 제18조까지의 규정에 따른 특별시도·광역시도, 지방도, 시도, 군도 및 구도의 노선 지정·고시는 해당 지방자치단체의 공보에 하여야 한다.

② ~ ④ (생략)

■ 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 (국토교통부령)

제9조(도로의 구분) 도로는 다음 각호와 같이 구분한다.

1. 사용 및 형태별 구분

가. 일반도로 : 폭 4미터 이상의 도로로서 통상의 교통소통을 위하여 설치되는 도로

나. 자동차전용도로 : 특별시·광역시·특별자치시·시 또는 군(이하 “시·군”이라 한다)내 주요지역간이나 시·군 상호간에 발생하는 대량교통량을 처리하기 위한 도로로서 자동차만通行할 수 있도록 하기 위하여 설치하는 도로

다. 보행자전용도로 : 폭 1.5미터 이상의 도로로서 보행자의 안전하고 편리한 통행을 위하여 설치하는 도로

라. 보행자우선도로: 폭 20미터 미만의 도로로서 보행자와 차량이 혼합하여 이용하되 보행자의 안전과 편의를 우선적으로 고려하여 설치하는 도로

마. 자전거전용도로 : 하나의 차로를 기준으로 폭 1.5미터(지역 상황 등에 따라 부족하다고 인정되는 경우에는 1.2미터) 이상의 도로로서 자전거의 통행을 위하여 설치하는 도로

바. 고가도로 : 시·군내 주요지역을 연결하거나 시·군 상호간을 연결하는 도로로서 지상교통의 원활한 소통을 위하여 공중에 설치하는 도로

사. 지하도로 : 시·군내 주요지역을 연결하거나 시·군 상호간을 연결하는 도로로서 지상교통의 원활한 소통을 위하여 지하에 설치하는 도로(도로·광장 등의 지하에 설치된 지하공공보도시설을 포함한다). 다만, 입체교차를 목적으로 지하에 도로를 설치하는 경우를 제외한다.

2. 규모별 구분

가. 광로

(1) 1류 : 폭 70미터 이상인 도로

(2) 2류 : 폭 50미터 이상 70미터 미만인 도로

(3) 3류 : 폭 40미터 이상 50미터 미만인 도로

나. 대로

(1) 1류 : 폭 35미터 이상 40미터 미만인 도로

(2) 2류 : 폭 30미터 이상 35미터 미만인 도로

(3) 3류 : 폭 25미터 이상 30미터 미만인 도로

다. 중로

(1) 1류 : 폭 20미터 이상 25미터 미만인 도로

(2) 2류 : 폭 15미터 이상 20미터 미만인 도로

(3) 3류 : 폭 12미터 이상 15미터 미만인 도로

라. 소로

(1) 1류 : 폭 10미터 이상 12미터 미만인 도로

(2) 2류 : 폭 8미터 이상 10미터 미만인 도로

(3) 3류 : 폭 8미터 미만인 도로

3. 기능별 구분

가. 주간선도로 : 시·군내 주요지역을 연결하거나 시·군 상호간을 연결하여 대량통과 교통을 처리하는 도로로서 시·군의 골격을 형성하는 도로

나. 보조간선도로 : 주간선도로를 집산도로 또는 주요 교통발생원과 연결하여 시·군 교통이 모였다 흩어지도록 하는 도로로서 근린주거구역의 외곽을 형성하는 도로

다. 집산도로(集散道路) : 근린주거구역의 교통을 보조간선도로에 연결하여 근린주거구역내 교통이 모였다 흩어지도록 하는 도로로서 근린주거구역의 내부를 구획하는 도로

라. 국지도로 : 가구(街區 : 도로로 둘러싸인 일단의 지역을 말한다. 이하 같다)를 구획하는 도로

마. 특수도로 : 보행자전용도로·자전거전용도로 등 자동차 외의 교통에 전용되는 도로

제11조(용도지역별 도로율) ①용도지역별 도로율은 다음 각 호의 구분에 따르며, 「도시교통정비 촉진법」 제15조에 따른 교통영향평가, 건축물의 용도·밀도, 주택의 형태 및 지역여건에 따라 적절히 증감할 수 있다.

1. 주거지역 : 15퍼센트 이상 30퍼센트 미만. 이 경우 간선도로(주간선도로와 보조간선도로를 말한다. 이하 같다)의 도로율은 8퍼센트 이상 15퍼센트 미만이어야 한다.

2. 상업지역 : 25퍼센트 이상 35퍼센트 미만. 이 경우 간선도로의 도로율은 10퍼센트 이상 15퍼센트 미만이어야 한다.

3. 공업지역 : 8퍼센트 이상 20퍼센트 미만. 이 경우 간선도로의 도로율은 4퍼센트 이상 10퍼센트 미만이어야 한다.

② 삭제 <2008. 9. 5.>

■ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제51조(지구단위계획구역의 지정 등) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다.

8의2. 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역

■ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

제43조(도시지역 내 지구단위계획구역 지정대상지역) ① 법 제51조제1항제8호의2에서 “대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역”이란 일반주거지역, 준주거지역, 준공업지역 및 상업지역에서 낙후된 도심 기능을 회복하거나 도시균형발전을 위한 중심지 육성이 필요한 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

1. 주요 역세권, 고속버스 및 시외버스 터미널, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역
2. 역세권의 체계적·계획적 개발이 필요한 지역
3. 세 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지(結節地)로부터 1킬로미터 이내에 위치한 지역
4. 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발구역, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 고밀복합형 재정비촉진지구로 지정된 지역

■ 「민간임대주택에 관한 특별법」

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.

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 1천제곱미터 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.

④ 제1항 및 제3항에 따른 촉진지구의 지정기준, 지정절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

붙임2

역세권 청년주택 사업 추진현황

■ 추진목표 - 기존 6만5천호

(단위: 호)

연도	총 계	~2022년	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년	비 고
공급목표	65,000	11,963	4,413	7,924	13,000	13,000	14,700	-
공급물량	12,843	11,963	880					'23.3. 공급기준

※ 출처: 주택정책실 제출자료

■ 추진현황 총괄

(단위: 호, 2023.3.기준)

구 분		합계	통합심의 준비중	사업승인 완료		준공(C)
				미착공(A)	착공(B)	
건 수		151	10	49	56	36
호수	합 계	49,158	4,038	11,343	20,934	12,843
	공공임대	14,413	1,511	4,001	6,095	2,806
	민간임대	34,745	2,527	7,342	14,839	10,037

■ 연도별 추진현황

(단위: 건, 호, 2023.3.기준)

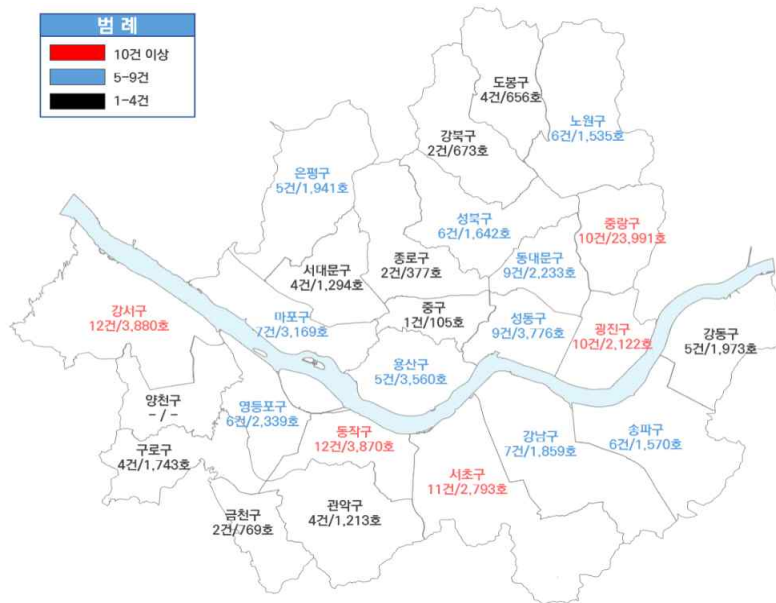
구분	합계		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023	
	건수	호수	건수	호수	건수	호수	건수	호수	건수	호수	건수	호수	건수	호수	건수	호수
준공(C)	36	12,843	-	-	-	-	-	-	8	3,189	13	3,981	13	4,793	2	880
착공(B+C)	92	33,793	3	2,846	7	2,545	11	3,008	19	6,317	19	5,715	31	12,427	2	935
허가(A+B+C)	141	45,120	15	7,065	9	3,707	23	5,478	18	4,782	44	16,113	21	6,504	5	1,471
사전 검토	228	60,002	-	-	22	5,289	75	20,882	89	23,133	31	8,888	11	1,820		

※ 출처: 청년안심주택 추진방안(행정2부시장 방침, 전략주택공급과-2705) - 자료 최신화

역세권 청년주택 자치구별 추진건수 및 공급호수

범례

- 10건 이상
- 5-9건
- 1-4건



구분	자치구	인·허가 완료 (착공,준공 포함)		진행중 (심의준비중)		합계	
		건수	공급호수	건수	공급호수	건수	공급호수
1	종로구	2	377	－	－	2	377
2	중구	1	105	－	－	1	105
3	용산구	5	3,560	－	－	5	3,560
4	성동구	8	3,096	1	680	9	3,776
5	광진구	9	1,905	1	217	10	2,122
6	동대문구	9	2,233	－	－	9	2,233
7	종랑구	11	3,991	－	－	11	3,991
8	성북구	6	1,642	－	－	6	1,642
9	강북구	2	673	－	－	2	673
10	도봉구	4	656	－	－	4	656
11	노원구	5	1,390	1	145	6	1,535
12	은평구	5	1,941	－	－	5	1,941
13	서대문구	3	911	1	383	4	1,294
14	마포구	6	2,980	1	189	7	3,169
15	양천구	－	－	－	－	－	－
16	강서구	10	2,777	2	1103	12	3,880
17	구로구	2	895	2	848	4	1,743
18	금천구	2	769	－	－	2	769
19	영등포구	6	2,339	－	－	6	2,339
20	동작구	10	3,058	2	812	12	3,870
21	관악구	4	1,213	－	－	4	1,213
22	서초구	10	2,649	1	144	11	2,793
23	강남구	6	1,323	1	536	7	1,859
24	송파구	6	1,570	－	－	6	1,570
25	강동구	4	1,692	1	281	5	1,973

붙임4

공급유형별 입주자 소득기준(공공 · 민간임대)

■ 공공임대(기존주택매입임대)

– 관련기준 : 기존주택등 매입임대주택 업무처리지침(국토부 훈령 제1340호) 준용

구분	공급대상	임대료	입주자격(소득기준)*	
청년	저소득 청년	주 변 시 세 50% 이내 (시세 30% 공급가능)	1순위	- 생계 · 주거 · 의료 수급자 - 한부모가족, 차상위 계층 - 차상위계층 - 최저주거기준 미달
			2순위 2-1 2-2	- 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 100%(본인과 부모합산) · 50%이하 가점 3점 · 70%이하 가점 2점
			3순위	- 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 100%(본인 소득기준)
신혼 I	저소득 신혼부부	주 변 시 세 50% 이내 (시세 30% 공급가능)	공통	- 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 70%(부부합산 90%)
			1순위	- 임신, 출산 · 입양 으로 자녀가 있는 (예비)신혼부부 - 6세 이하 자녀가 있는 한부모가족
			2순위	- 자녀가 없는 (예비)신혼부부
신혼 II	신혼부부	주 변 시 세 80% 이내 (시세 50% 공급가능)	3순위	- 1,2순위에 해당안되는 6세 이하 자녀가 있는 혼인 가구
			공통	- 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 100%(부부합산 120%)
			1순위	- 임신, 출산 · 입양 으로 자녀가 있는 (예비)신혼부부 - 6세 이하 자녀가 있는 한부모가족
			2순위	- 자녀가 없는 (예비)신혼부부
			3순위	- 1,2순위에 해당안되는 6세 이하 자녀가 있는 혼인 가구
			4순위	- 혼인가구

■ 민간임대

– 관련기준 : 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 [별표 1] 적용

구분	공급유형	임대료	입주자격(소득기준)*	
청년 · 신혼부부	특별공급	주 변 시 세 75% 이내	1순위	전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득 100%
			2순위	전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득 110%
			3순위	전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득 120%
	일반공급	주 변 시 세 85% 이내	소득기준 없음	

붙임5

청년안심주택사업 역세권 외 간선도로변 확대(안)

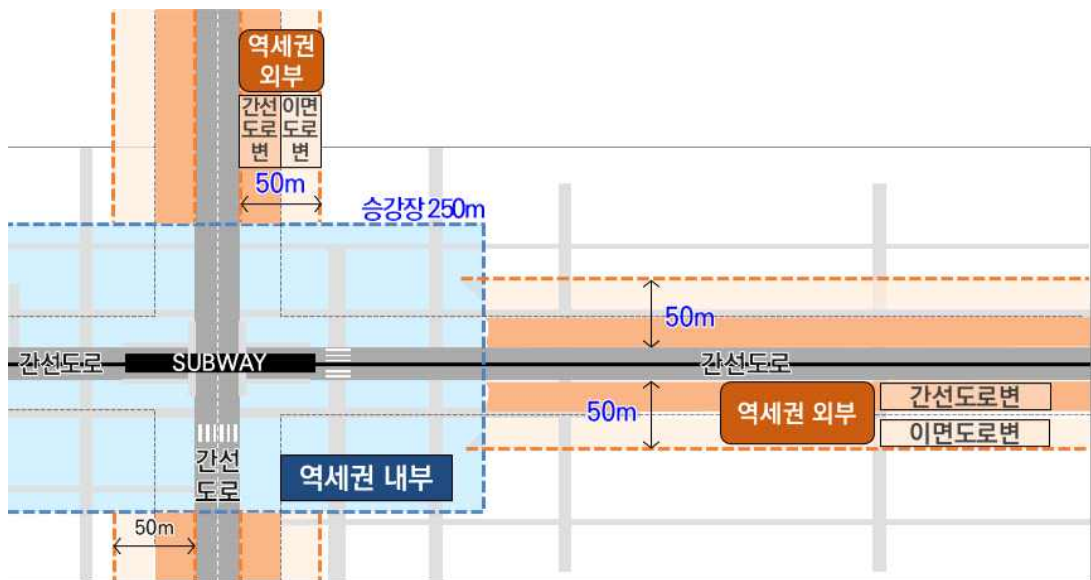
■ 역세권은 범위 축소(350→250m), 간선도로변은 최대 준주거 개발 및 부영향 관리

- 간선도로변은 부영향 방지 위해 접도요건, 용도지역 등 기준 강화

- 접도요건 : 2면 이상 도로에 접하면서 한 면이 최소 6m 이상의 도로에 접할 것
- 용도지역 : 제2,3종주거지역 이상과 접하는 사업부지만 사업 가능하며, 제1종주거지역 이하와 연접하는 경우 사업 불가

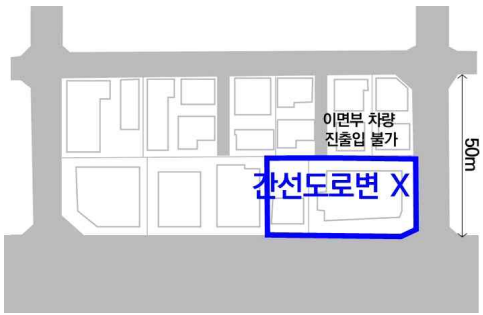
구분		기존(역세권)		신규(간선도로변)	
용도지역 변경		상업	준주거	준주거 (주간선도로변은 여건에 따라 상업가능) 간선도로변 이면도로변	
사업 요건	입지	승강장 경계 350m ⇒ 250m 이내		간선도로 경계 50m 이내	
		상업지역과 인접 폭 20m 도로변	준주거, 상업과 인접 폭 20m 이상 도로변 중심지 역세권 등	2면 이상이 도로에 접하면서, 한 면은 최소 6m 이상의 도로에 접할 것	
	면적	1,000㎡ 이상		1,000㎡ 이상	
완화 사항	밀도	기본 680% 상한 1,300%	기본 400% 상한 500%	기본 400% 상한 500%	기본·상한 400%
	일조	-	일조제한 2배 완화	-	-
부영향 저감	용도지역	-	-	-	제1종 주거지역 이하 연접시 사업불가

개념



*출처: 청년안심주택 추진방안(행정2부시장 방침, 전략주택공급과-2705) 붙임3 자료.

– 사업대상지 예시 : 입지별

간선도로변	이면도로변
 (이면부 차량진출입 가능)	 (이면부 차량진출입 가능)
 간선도로에 1/8 미만 면함 〈간선도로〉	 (이면부 차량진출입 가능)
 (이면부 차량 진출입 불가)	 (6m이상 접도 안됨)

– 사업대상지 예시 : 용도지역

 (제1종지역과 연결)	 (제2·3종지역과 연결)
--	---

붙임6

간선도로변(역세권 외부) 용도지역 현황

■ 간선도로변 전체 200 km^2 (도로 포함) 중 도시계획시설, 역세권 제외 대지면적 88 km^2

구 분	용도지역	면적(㎡)
주거	제1종전용주거지역	735,106
	제1종일반주거지역	9,362,962
	제2종전용주거지역	196,286
	제2종일반주거지역(7층이하)	13,352,302
	제2종일반주거지역	10,535,075
	제3종일반주거지역	21,332,063
	준주거지역	2,260,870
	소계	57,774,663
상업	근린상업지역	206,127
	유통상업지역	224,192
	일반상업지역	2,943,791
	중심상업지역	16,840
	소계	3,390,950
공업	준공업지역	3,448,979
녹지	자연녹지지역	23,493,914
	보전녹지지역	57,634
	생산녹지지역	128,451
	소계	23,679,999
합 계		88,294,591

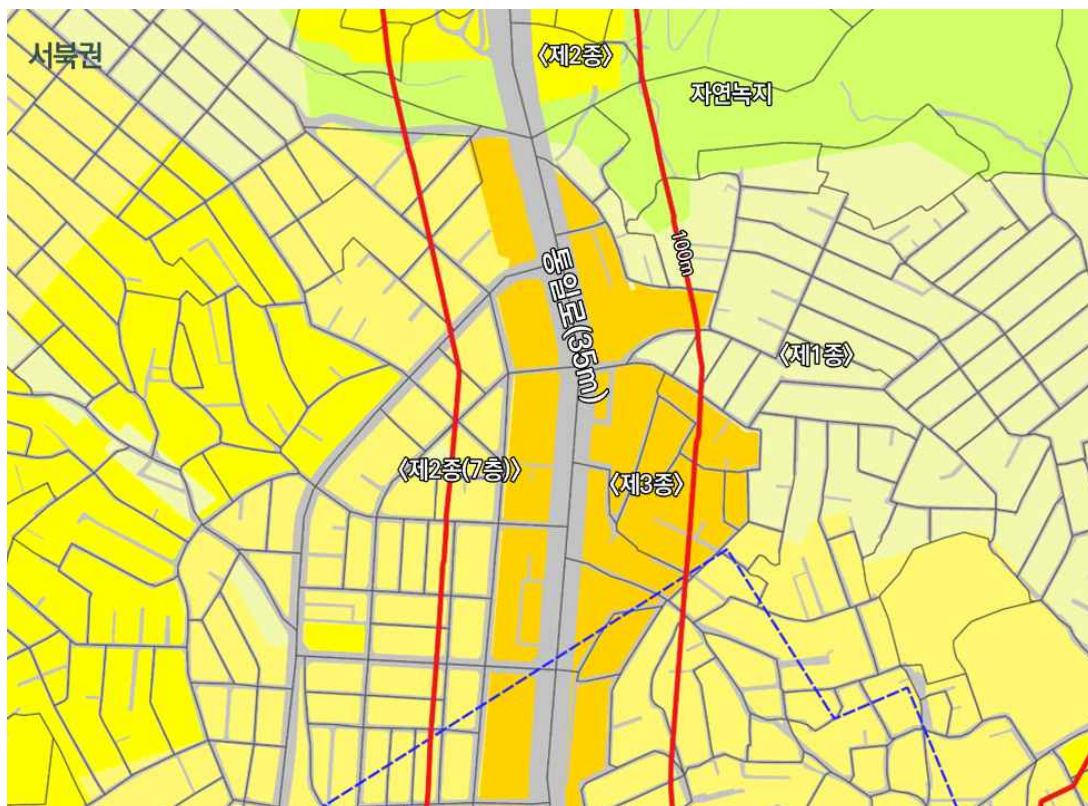
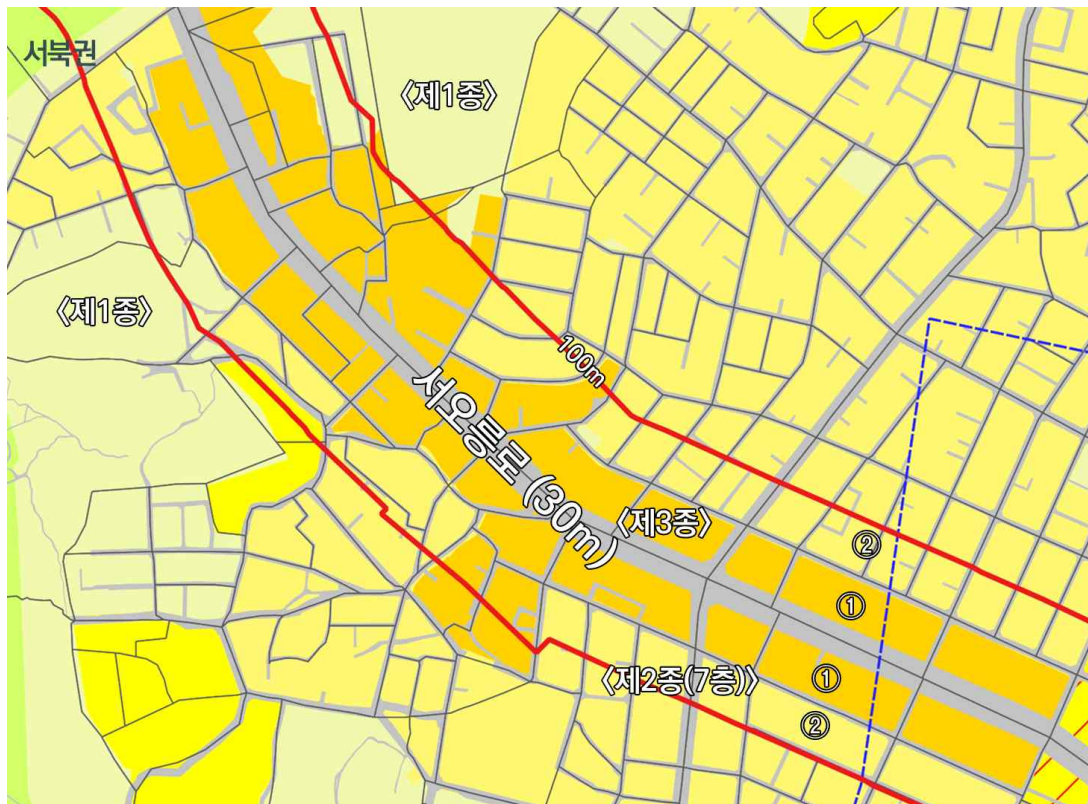
※ [참고] 간선도로변 100미터 내 건축물

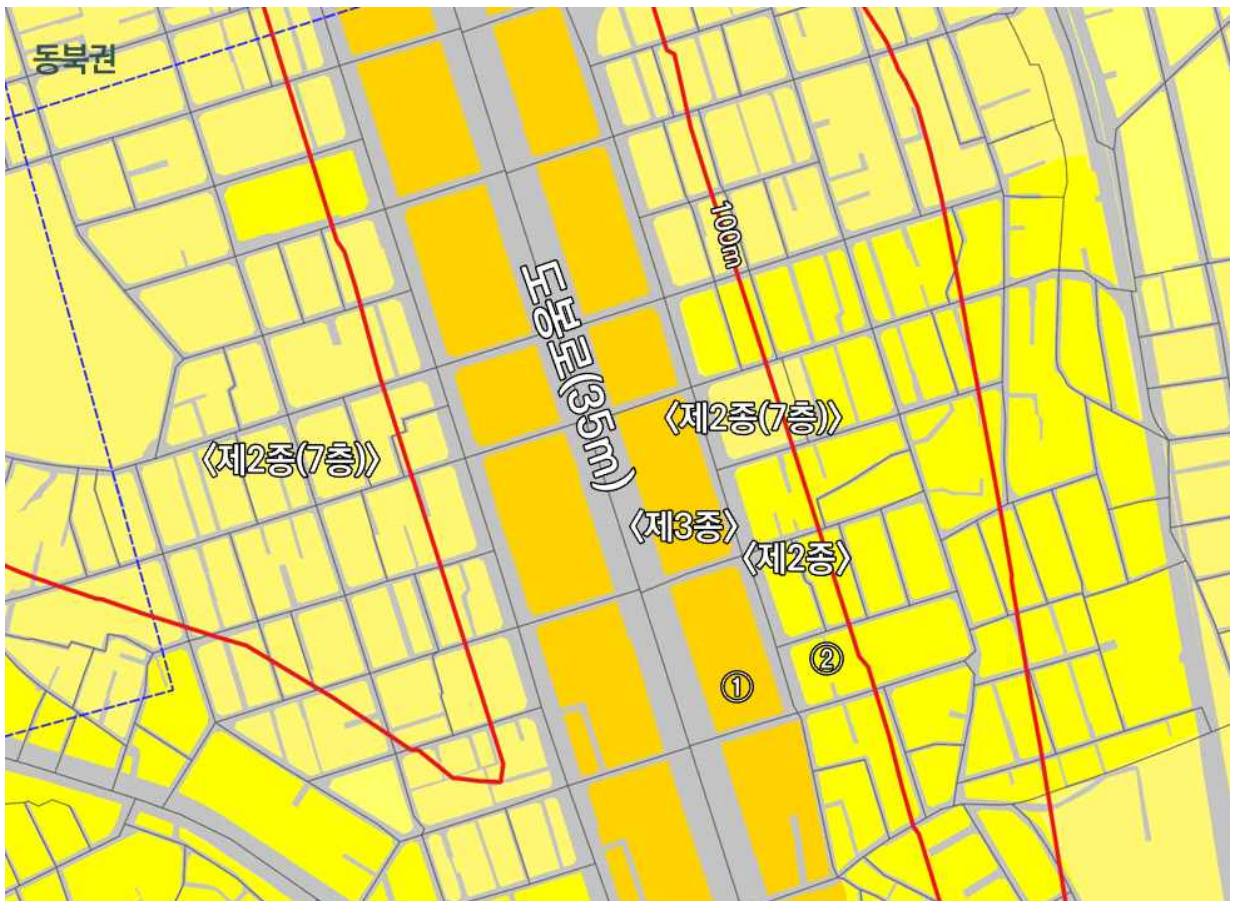
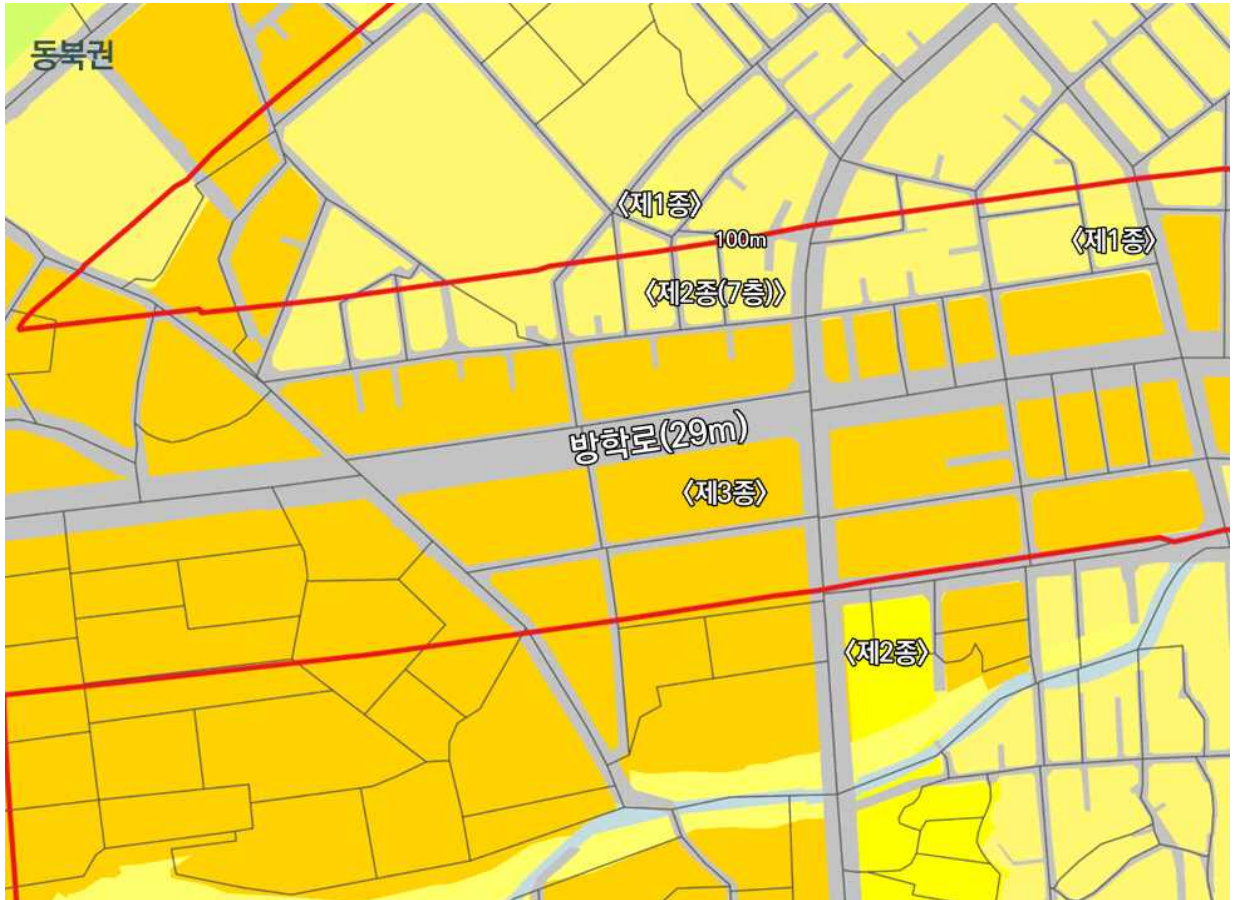
: 총 151,877동 중 주거용도 56%, 비주거용도 44%

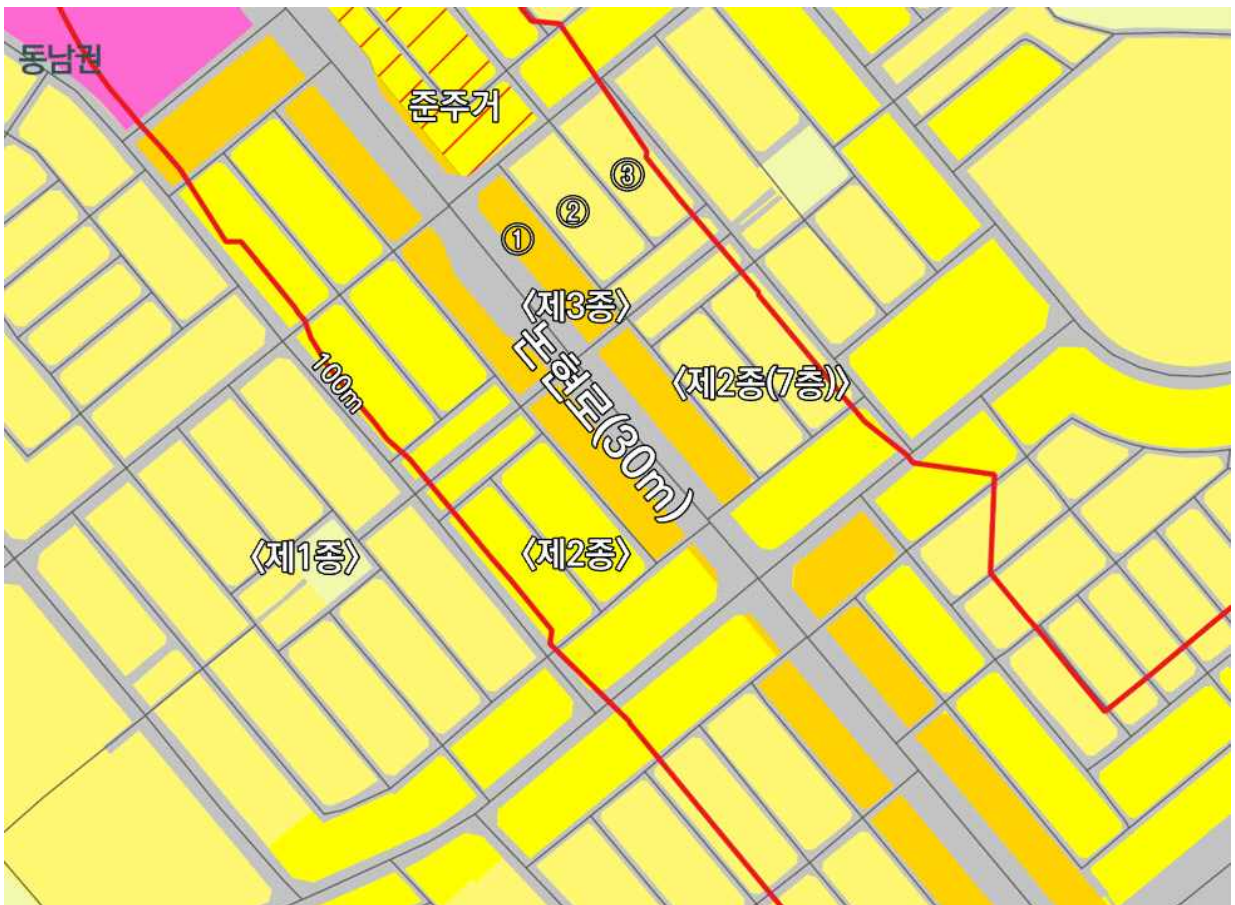
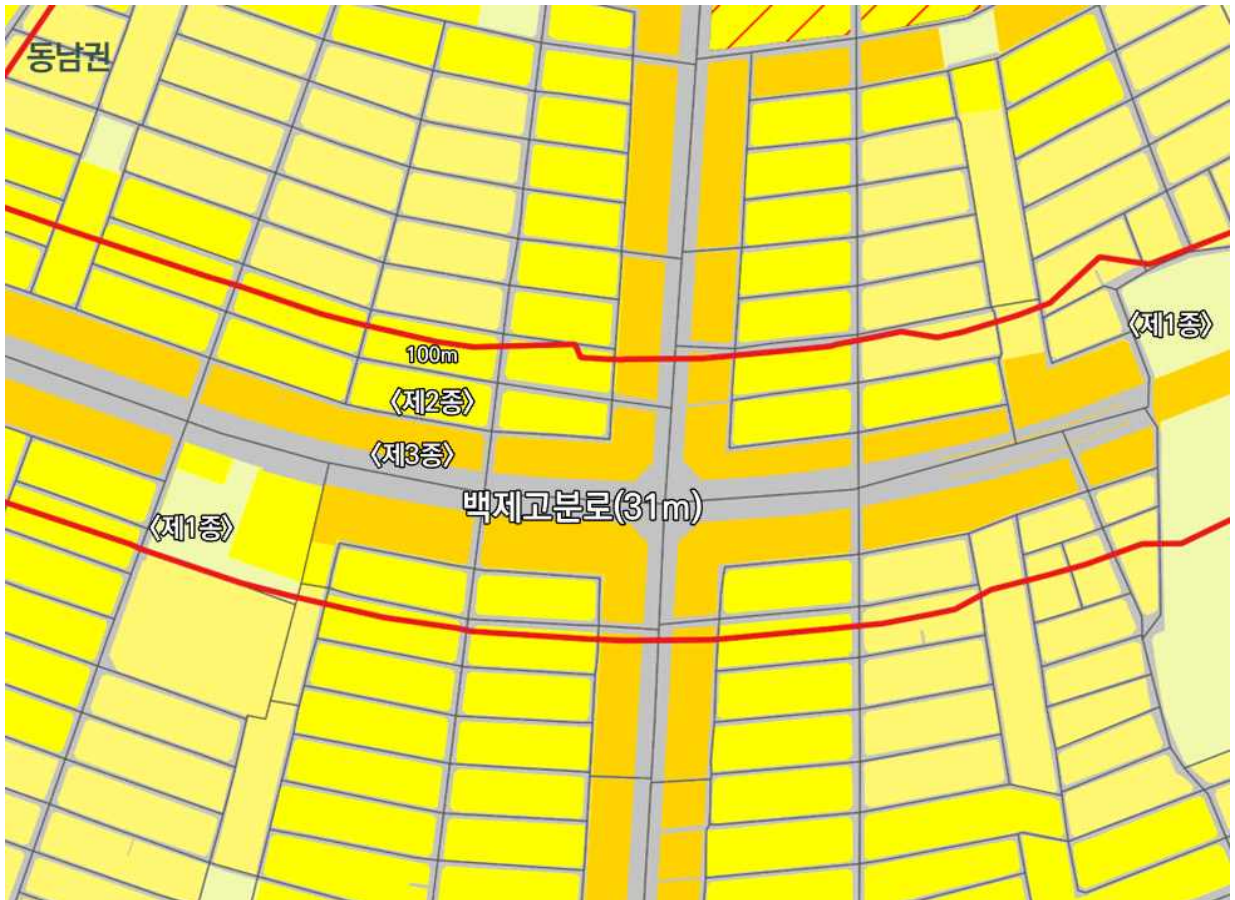
- ▶ 주거(단독, 공동주택) 85,780동, 상업(근생, 판매시설) 28,027동, 업무 2,310동, 기타(문화, 보육, 수련, 종교 등) 35,760동

구 분	개수(동)	비율(%)
주거	85,780	56%
비주거	상업	28,027
	업무	2,310
	기타	35,760
	소계	66,097
전체	151,877	100%

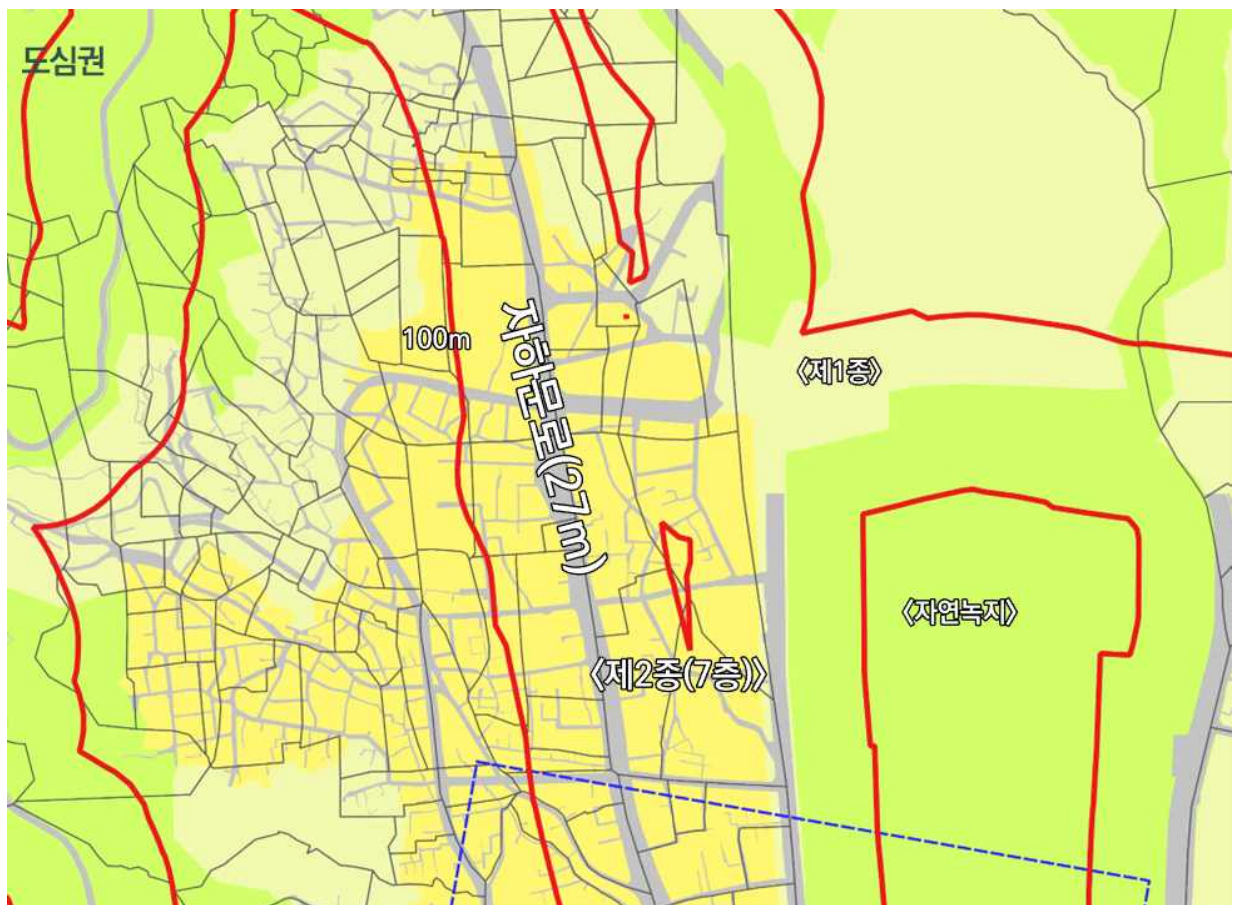
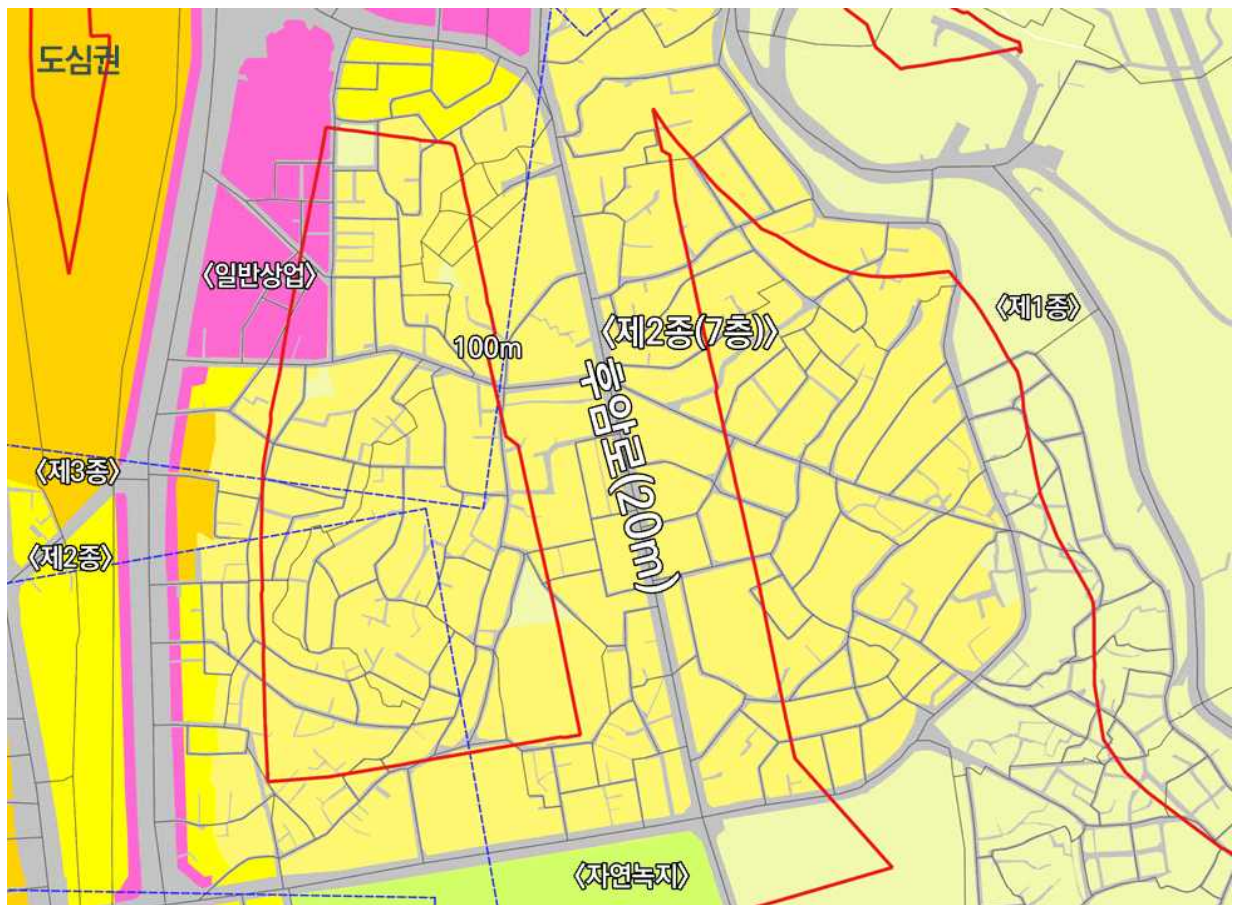
■ 권역별 간선도로변 블록 현황 (※간선도로변으로부터 100미터 기준으로 시뮬레이션한 결과임)











붙임8

역세권 청년주택 사업별 면적 현황

- 사업면적 2,000㎡ 이하 사업 비중 : 건수 63.4%, 건립호수 40.0%
- 사업면적 2,000~5,000㎡ 이하 사업 비중 : 건수 23.7%, 건립호수 27.8%
- 사업면적 5,000㎡ 이상 사업 비중 : 건수 12.9%, 건립호수 32.2%

※'22.12월 인허가 완료 기준

사업지면적	2017		2018		2019		2020		2021		2022		합계(비율)	
	건	호	건	호	건	호	건	호	건	호	건	호	건	호
1,000㎡ 미만	2	254	2	371	11	1,279	6	628	8	962			29	3,494
1,000㎡ ~ 1,500㎡	1	285			4	1,011	5	1,380	10	2,338	11	2,106	31	7,120
1,500㎡ ~ 2,000㎡	4	1,285	3	720	2	551	3	1,132	6	1,424	5	1,491	23	6,603
소계	7	1,824	5	1,091	17	2,841	14	3,140	24	4,724	16	3,597	83 (63.4%)	17,217 (40.0%)
2,000㎡ ~ 3,000㎡	-	-	1	298	4	1,089	2	648	9	3,357	2	580	18	5,972
3,000㎡ ~ 5,000㎡	-	-	1	520	1	253	2	813	9	8,445	-	-	13	5,962
소계	-	-	2	818	5	1,342	4	1,461	18	11,802	2	580	31 (23.7%)	11,934 (27.8%)
5,000㎡ 이상	5	4,060	3	2,205	2	1,559	1	576	3	2,954	3	2,327	17	13,812
소계	5	4,060	3	2,205	2	1,559	1	576	3	2,954	3	2,327	17 (12.9%)	13,812 (32.2%)
합계	15	7,081	9	3,707	23	5,478	18	4,782	45	16,193	21	6,504	131	42,963