

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

1. 제안자 및 제안경과

- 가. 의안번호 : 제1714호
- 나. 제 안 자 : 박상혁 의원 외 43명
- 다. 제 안 일 : 2024년 4월 3일
- 라. 회 부 일 : 2024년 4월 8일

2. 제안이유

- 1·2인 가구가 증가하고, 주거공간에 대한 욕구가 잠자는 곳에서 다양한 활동과 교류를 하는 공간으로 변화됨에 따라 다양한 커뮤니티를 공유하는 기숙사 건립 필요함
- 또한, 공유주거 수요에 대응하고자 「건축법 시행령」이 개정·시행('23.02.14.)되어 기숙사 종류에 임대형기숙사가 추가되는 등 기숙사 공급 활성화를 위해 관련 규정도 변경됨
- 이에 조례 제55조제16항에 따른 용적률 완화대상에 「공공주택 특별법 시행령」 제4조제1호의 공공준주택 중 기숙사(연면적의 50% 이상이 기숙사인 경우에 한함)를 추가하여, 기숙사 공급 활성화를 통해 주거유형 변화에 대응하고자 함

3. 주요내용

- 용적률 완화대상에 「공공주택 특별법 시행령」 제4조제1호의 공공주택 중 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사(연면적의 50% 이상이 기숙사인 경우에 한함) 추가 (안 제55조제16항 개정)

4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「공공주택 특별법 시행령」, 「건축법 시행령」
- 나. 예산조치 : 해당사항 없음 (비용추계 비대상 사유서 별첨)
- 다. 기 타 : 신·구조문 대비표

5. 검토 의견

가. 개요

- 이번 「서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안」은 용도지역(제3종일반주거지역, 준주거지역)에 따라 용적률 완화가 적용되는 주택 유형으로 공공준주택중 「건축법 시행령」 별표1 제2호라목에 따른 연면적 50% 이상¹⁾인 임대형기숙사²⁾를 추가하기 위한 것으로, 기숙사 공급 활성화를 통해 1·2인 가구 증가에 따른 공유주거 수요 및 주거 유형 변화에 유연하게 대응하고자 함

현행	개정안
제55조(용도지역안에서의 용적률) ① ~ ⑮ (생략) ⑯ 제1항제5호와 제6호에도 불구하고 규칙으로 정하는 지역 안에서 「공공주택 특별법 시행령」제2조제1항제2호의 국민임대주택, 제3호의 행복주택이나 <u>제4호의 장기전세주택이 포함된 공동주택 또는 주거복합건물을 건립하는 경우</u> 제3종일반주거지역은 300퍼센트 이하로 하고, 준주거지역은 500퍼센트 이하로 한다.	제55조(용도지역안에서의 용적률) ① ~ ⑮ (현행과 같음) ⑯ ----- ----- ----- ----- <u>제4호의 장기전세주택이 포함된 공동주택 또는 주거복합건물을 건립하는 경우와 제4조제1호의 공공준주택 중「건축법 시행령」별표 1 제2호라목에 따른 기숙사를 건립하는 경우(연면적의 50% 이상이 기숙사인 경우에 한함)</u> ----- ----- -----.
⑰ ~ ㉔ (생략)	⑰ ~ ㉔ (현행과 같음)

1) 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조제4항6호에 따르면 건축물의 주용도는 해당 건축물의 가장 넓은 바닥면적을 차지하는 용도로 규정하고 있음에 따라, 임대형기숙사의 연면적을 50% 이상으로 하였음

2) 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목에는 '일반기숙사'와 '임대형기숙사'로 분류되어 있지만, 이번 일부개정조례안의 경우 「공공주택 특별법 시행령」 제2조(공공임대주택)에 따른 것으로, '임대형기숙사'를 의미함

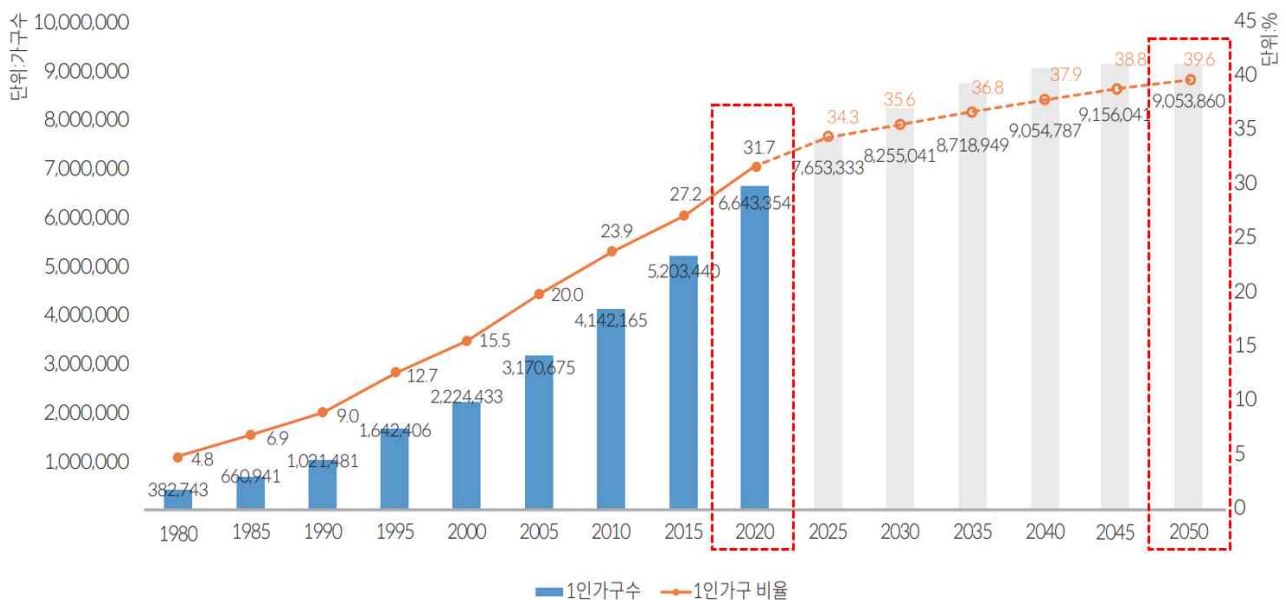
나. 검토 내용

“개정 배경”

(1) 1인 가구 증가에 따른 주거 수요 변화

- 우리나라의 1인 가구는 1980년 38만 2천여 가구(4.8%)에 불과했으나, 2020년 664만여 가구(31.7%)에 이르렀으며, 현재 전체 가구 수의 약 1/3을 차지하고 있음
- 통계청의 연도별 1인 가구 추계 분석자료를 보면, 1인 가구가 차지하는 비율은 해가 갈수록 커질 것으로 예측하고 있으며 2050년 1인 가구의 비율은 전체 가구 대비 39.6%에 이를 것으로 전망하고 있음

< 우리나라의 연도별 1인 가구 비율 추이 (1980~2050년)>



참고 : 통계청, 인구총조사(1980-2020), 장래가구추계(2025-2050)

- 서울시 자료(주택정책실)에 따르면 서울시 전체 가구 대비 1인 가구 비중은 2020년 34.4%(1,360천 가구)에서 2025년 37.9%(1,553천 가구)로 3.5% 증가할 것이라 예상되며, 2050년에는 40.8%(1,550천 가구)에 이를 것으로 내다보고 있음

- 1인 가구 증가의 주요 원인으로는 직주근접의 실현, 학업을 위한 독립, 사별(60대 이상) 등³⁾이 있으며, 혈연중심에서 사회적 가족 중심⁴⁾으로의 라이프스타일 변화도 1인 가구의 증가에 큰 영향을 준 것으로 보고 있음

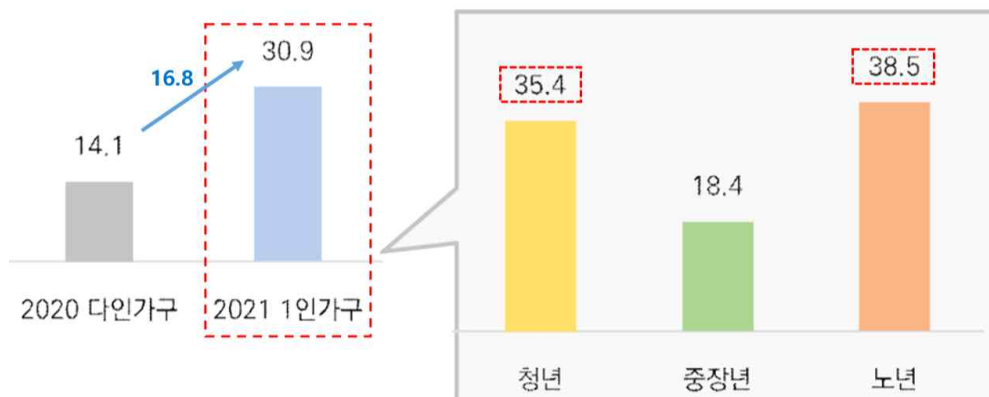
〈 전국 · 서울시 1인 가구수 변화 추이, (2020~2050년)〉

		가구 (천 가구)					구성비 (%)				
		2020년	2025년	2030년	2040년	2050년	2020년	2025년	2030년	2040년	2050년
전국	계	20,731	22,309	23,180	23,866	22,849	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	1인가구	6,477	7,653	8,255	9,055	9,054	31.2	34.3	35.6	37.9	39.6
서울	계	3,953	4,099	4,126	4,064	3,799	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	1인가구	1,360	1,553	1,609	1,642	1,550	34.4	37.9	39.0	40.4	40.8

참고 : 주택정책실 공동주택지원과

- 서울연구원의 1인 가구 실태조사 연구 결과⁵⁾에 따르면, 서울시 1인 가구 주거비 과부담 비율은 30.9%로 다인 가구보다 16.8% 더 높은 것으로 나타났으며, 청년(35.4%)과 노년(38.5%)층의 주거비 과부담 비율이 더 높은 것으로 확인되어 1인 가구에 대응하는 주거 정책 수립이 필요할 것으로 보여짐

〈 서울시 임차가구 중 주거비 과부담 비율 〉



※ RIR⁶⁾ 25% 초과 또는 HCIR⁷⁾ 30%인 경우 주거비 과부담으로 해석

3) 국회미래연구원, 1인 가구의 행복 분석, 국가미래전략 Insight 48호, 2022.7.11.

4) 「서울특별시 사회적 가족도시 구현을 위한 1인가구 지원 기본 조례」 제3조제3항 : 혈연이나 혼인 관계로 이루어지지 않은 사람들이 모여 취사, 취침 등 생계를 함께 유지하는 형태의 공동체를 의미

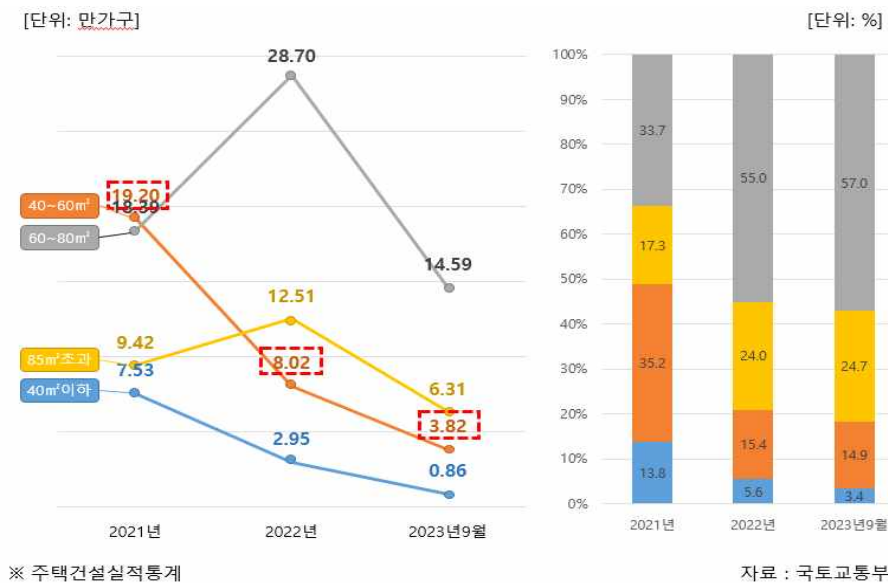
5) 서울연구원, 서울시 1인가구 실태조사 및 제도개선 연구용역, 2022년 2월

- 1인 가구가 거주하고 있는 주택 유형을 살펴보면 단독주택이 51.1%로 절반 이상을 차지하고 있고 평균 사용면적은 52.6㎡로 나타나 소규모 주택에 대한 선호도가 높은 것을 알 수 있으나, 1인 가구의 선호도가 높은 소규모 주택(40~60㎡)의 공급은 오히려 큰 폭으로 감소⁸⁾하고 있어 1인 가구에 대한 주택 공급 방안 마련이 시급하다 할 수 있음

〈 서울시 가구별 주택 유형 및 사용면적 〉



〈 전국 주택 규모별 인허가 실적추이 〉



- 6) 월소득대비 월임차료 (Rent to Income Ratio, RIR) = 월임차료/가구 월소득 X 100 ; 가구의 월소득에서 월임차료가 차지하는 비중. 일반적으로 25~30%를 초과하면 주거비 부담이 발생한다고 보고 있음. 본 연구용역에서는 RIR이 25%가 넘어가면 주거비 과부담이라고 해석
- 7) 월소득대비 월주거비 (Housing Cost Income Ratio, HCIR) = (월임차료+월주거관리비)/가구 월소득 X 100 ; 가구의 월소득에서 월임차료에 월주거관리비를 더한 값이 차지하는 비중
- 8) 비즈워치, 2030년 '1인 가구' 40%... "맞춤형 소형주택 확 늘려야", 2023.12.6.

(2) 1인 가구 주거 수요에 대응하는 법령 개정 현황

- '21.8.31일 발의⁹⁾된 「주택법」 일부개정법률안은 고령화·비혼 가구의 증가, 청년층의 진학 및 취업 등 가족 분화의 특징을 나타내며 1인 가구의 비중이 급속히 증가하는 경향을 보임에 따라, 1인 가구가 거주 가능한 '공유주택'을 「주택법」상 새로운 주거유형으로 정의하고 건설 기준을 마련함으로써 '공유주택'을 보편적인 주거형태로 제도화하고 정책적 지원을 할 수 있도록 하고자 한 사안임
- 해당 일부개정법률안은 1인 가구의 거주 방식 변화에 따른 새로운 주택 유형을 법률에 반영하고 '공유주택'의 공급 활성화 측면에서 긍정적으로 보인다는 평가를 받았으나, '22.4월 국토교통위원회 전체회의에 상정돼 소위원회에 회부된 이후 2년 가까이 실질적 법안 심사가 이루어지지 않고 있음
- 1인 가구 확산에 따라 '공유주택'을 활성화시키고 보편적 주거형태로 정착시키기 위해서는 「주택법」에 명확하게 명시해 제도화 하는 것이 필요하다고 보는 의견¹⁰⁾도 있으나, 국토교통부는 「주택법」에 '공유주택'을 별도로 규정할 경우 「건축법」보다 강화된 다양한 규제가 작용해 입법 취지와 달리 '공유주택의' 활성화를 저해할 우려가 있다¹¹⁾고 밝힘
- 「주택법」 일부개정법률안에 대한 심사는 이뤄지지 않고 있으나, 「건축법 시행령」 개정('23.2.14. 시행)에 따라 1인 가구를 대상으로 한 '공유주거' 기반이 마련되었다는 의견도 제기되고 있음
- '23.2.14일 개정된 「건축법 시행령」 별표1 제2호라목은 용도별

9) (의안번호 2112332) 허영의원등 10인 「주택법 일부개정법률안」 제21대(2020~2024)제390회, 현재 계류 중

10) 국모닝경제, 1인 가구 시대 '주거복지' 대안 공유주택... 제도화법은 2년째 국회서 '낮잠', 2024.2.29.

11) 주택법 일부개정법률안 검토보고, pp.9~10

건축물 종류 중 학교·공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위한 기존의 ‘일반기숙사’ 형태 이외에 일반인을 대상으로 기숙사를 임대할 수 있는 ‘임대형기숙사’ 형태를 새롭게 추가¹²⁾한 사안으로, 임대사업자가 ‘공유주거’ 서비스를 제공할 수 있는 근거가 마련되었다는 측면에서 의미가 있음

- 국토교통부는 1인 가구의 증가 및 라이프스타일의 변화에 따라 부엌, 거실 등을 공유하는 기숙사 형태의 ‘공유주거’ 서비스 제공을 위해 ‘임대형기숙사’ 용도를 신설하였으며, 이를 통해 1인 가구의 직주근접 거주 수요에 대응하고 도심의 주택난 해소에 기여¹³⁾하고자 한다고 밝힌 바 있음

「건축법 시행령」 [시행 2023.2.14.][대통령령 제33249호, 2023.2.14., 일부개정]

[별표1] 용도별 건축물의 종류 (제3조의5 관련)

2. 공동주택[공동주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·공동육아나눔터·작은도서관·노인복지시설(노인복지주택은 제외한다) 및 「주택법 시행령」 제10조제1항제1호에 따른 소형 주택을 포함한다]. 다만, 가목이나 나목에서 층수를 산정할 때 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외하고, 다목에서 층수를 산정할 때 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거 목적으로 한정한다) 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외하며, 가목부터 라목까지의 규정에서 층수를 산정할 때 지하층을 주택의 층수에서 제외한다.

가. 아파트: 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택

나. 연립주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택

다. 다세대주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다)

라. 기숙사: 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 공간의 구성과 규모 등에 관하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 적합한 것. 다만, 구분소유된 개별 실(室)은 제외한다.

1) 일반기숙사: 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용하는 것으로서 해

12) ‘임대형기숙사’의 운영 자격은「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자 또는 「민간임대주택특별법」 제2조 제7호에 따른 임대사업자로 제한됨

13) 국토교통부, [민생규제 혁신] 공유주거 서비스 제공 위한 임대형기숙사 용도 신설, 2023.10.26.

당 기숙사의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체 세대 수(건축물의 일부를 기숙사로 사용하는 경우에는 기숙사로 사용하는 세대 수로 한다. 이하 같다)의 50퍼센트 이상인 것(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택을 포함한다)

2) 임대형기숙사: 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자가 임대사업에 사용하는 것으로서 임대 목적으로 제공하는 실이 20실 이상이고 해당 기숙사의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체 세대 수의 50퍼센트 이상인 것

“개정안 검토”

(1) 임대형기숙사 용적률 완화(안 제55조제16항)

- 이번 일부개정조례안 제55조제16항은 공공준주택 중 「건축법 시행령」 별표1 제2호라목에 따른 임대형기숙사를 건립하는 경우 용적률 완화를 할 수 있도록 근거를 마련하고자 하는 사안임

현 행	개 정 안
제55조(용도지역안에서의 용적률) ① ~ ⑮ (생 략) ⑯ 제1항제5호와 제6호에도 불구하고 규 칙으로 정하는 지역 안에서 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호의 국민 임대주택, 제3호의 행복주택이나 <u>제4호</u> <u>의 장기전세주택이 포함된 공동주택 또는</u> <u>주거복합건물을 건립하는 경우 제3종</u> <u>일반주거지역은 300퍼센트 이하로 하고,</u> <u>준주거지역은 500퍼센트 이하로 한다.</u>	제55조(용도지역안에서의 용적률) ① ~ ⑮ (현행과 같음) ⑯ ----- ----- ----- ----- <u>제4호</u> <u>의 장기전세주택이 포함된 공동주택 또는</u> <u>주거복합건물을 건립하는 경우와 제4</u> <u>조제1호의 공공준주택 중「건축법 시행</u> <u>령」 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사를</u> <u>건립하는 경우(연면적의 50% 이상이 기</u> <u>숙사인 경우에 한함) -----</u> ----- -----.
⑰ ~ ㉔ (생 략)	⑰ ~ ㉔ (현행과 같음)

- 현행 조례 제55조제16항에 따르면 「공공주택 특별법 시행령」 제2조 제1항에서 국민임대주택, 행복주택, 장기전세주택이 포함된 공동주택¹⁴⁾ 또는 주거복합건물¹⁵⁾을 건립하는 경우 제3종일반주거지역의 용적률은 300퍼센트 이하로 하고 준주거지역은 500퍼센트 이하로 할 수 있도록 명시하고 있으며, 이는 저소득(국민임대주택) 및 청년·신혼부부(행복주택)의 주거 안정, 공공재정 보조를 통한 안정적인 전세가구 공급(장기전세주택)을 위한 것¹⁶⁾으로,
- 1인 가구를 대상으로 한 주택공급 정책의 일환으로 공공 ‘임대형기숙사’ 유형을 추가하는 것은 1인 가구의 증가 추세 및 1인 가구의 임차 거주비율(71.1%)¹⁷⁾이 높다는 점을 감안할 때 적절하다고 생각됨
- 따라서, 이번 일부개정조례안은 「건축법 시행령」 개정('23.2.14. 시행) 사항을 반영하여 공공의 ‘임대형기숙사’ 공급을 통해 1인 가구에 적합한 소규모 주택공급을 활성화하고, ‘공유주거’ 서비스 제공으로 1인 가구의 새로운 사회 관계망 형성이 가능하다고 생각되는 바, 입법 타당성과 그 필요성이 인정된다고 하겠음

「공공주택 특별법 시행령」

제2조(공공임대주택) ① 「공공주택 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호가목에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 다음 각 호의 주택을 말한다.

1. 영구임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정을 지원받아 최저소득 계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택

14) 공동주택은 「건축법 시행령」 제3조의5(용도별 건축물의 종류), 「주택법」 제2조(정의)에서 규정하고 있음

15) 주거복합건물은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령(이하, ‘국토계획법 시행령’)」 별표8, 9, 10에서 규정하고 있음

16) 국민임대주택, 행복주택, 장기전세주택 모두 1인 가구가 신청이 불가능한 것은 아니나, 주택공급 목적 자체가 1인 가구를 대상으로 하는 것이 아니므로, 입주 신청 자격 조건이 제한적이거나 물량이 적음

17) 서울시 1인 가구의 점유 형태를 보면 전세 39.1%, 월세 30.3%, 공공임대 1.0%, 무상임대 0.7%로 전체 71.1%를 차지하고 있음을 알 수 있음

2. **국민임대주택**: 국가나 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)의 자금을 지원받아 저소득 서민의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
3. **행복주택**: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
- 3의2. **통합공공임대주택**: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
4. **장기전세주택**: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택
5. **분양전환공공임대주택**: 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택
6. **기존주택등매입임대주택**: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 제37조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택 또는 건축물(이하 “기존주택등”이라 한다)을 매입하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택
7. **기존주택전세임대주택**: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 임차하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대(轉貸)하는 공공임대주택

「서울특별시 도시계획 조례」

제55조(용도지역안에서의 용적률) ① 법 제78조제1항·제2항 및 영 제85조제1항에 따라 용도지역별 용적률은 다음 각 호의 비율 이하로 한다.

1. 제1종전용주거지역 : 100퍼센트
2. 제2종전용주거지역 : 120퍼센트
3. 제1종일반주거지역 : 150퍼센트
4. 제2종일반주거지역 : 200퍼센트
5. **제3종일반주거지역 : 250퍼센트**
6. **준주거지역 : 400퍼센트**

- ①⑥ 제1항제5호와 제6호에도 불구하고 규칙으로 정하는 지역 안에서 「공공주택 특별법 시행령」제2조제1항제2호의 국민임대주택, 제3호의 행복주택이나 제4호의 장기전세주택이 포함된 공동주택 또는 주거복합건물을 건립하는 경우 **제3종일반주거지역은 300퍼센트 이하로 하고, 준주거지역은 500퍼센트 이하로 한다.**

〈 서울시 1인 가구 세대별 점유 형태 〉

		자가(%)	전세(%)	월세(%)	공공임대(%)	무상임대(%)
전체		28.8	<u>39.1</u>	<u>30.3</u>	<u>1.0</u>	<u>0.7</u>
세대별	청년	5.3	42.7	50.4	0.6	1.1
	중장년	39.4	44.9	14.6	0.8	0.4
	노년	72.6	19.6	5.3	2.5	0.1

참고 : 주택정책실 공동주택지원과

(2) 임대형기숙사 건립 시 우려사항

- 이번 일부개정조례안은 「공공주택 특별법」에 따른 공공 ‘임대형기숙사’ 공급이 가능할 것으로 보이나, '24.3월 시행된 「서울특별시 임대형기숙사 건립사업 지원에 관한 조례」에 근거하여 민간 ‘임대형기숙사’를 공급하는 안심특집 사업¹⁸⁾이 추진되고 있음
- 두 사업은 1인 가구를 대상으로 ‘임대형기숙사’를 공급한다는 측면에서 그 취지를 같이 하나 공급 물량 산정 시 두 사업 간 충분한 조율이 필요하다 하겠으며, ‘임대형기숙사’의 건립 위치 또한 사전에 조율하여 어느 한 지역에 집중되지 않도록 협의가 필요할 것으로 판단됨
- 관련 규정¹⁹⁾에 따른 ‘임대형기숙사’의 주차대수 설치기준은 200㎡당 1대로, 가구당 주차대수 0.5~1대²⁰⁾를 설치해야 하는 다가구

18) 서울특별시, 입자·공간·임대로 ‘삼박자’ 갖춘 ‘1인가구 공유주택’ 나온다, 내 손안에 서울, 2024.2.26.

19) 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」 별표2 부설주차장의 설치대상시설물종류 및 설치기준(제20조제1항 관련)에 근거함

20) 서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례 [별표2], 부설주차장의 설치대상시설물종류 및 설치기준 (제20조제1항 관련)

시설물	설치기준
5. 다가구주택, 공동주택(외국공관안의 주택 등의 시설물 및 기숙사를 제외한 다) 및 업무시설 중 오피스텔	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수(다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택 전용면적 산정방법을 따른다)로 하되, 주차대수가 세대당 1대에 미달되는 경우에는 세대당(오피스텔에서 호실별로 구분되는 경우에는 호실당) 1대(전용면적이 30제곱미터이하인 경우에는 0.5대,

주택, 공동주택, 오피스텔보다 유리한 조건이지만, 「소방기본법 시행령」 제7조의12에 따라 3층 이상의 기숙사는 소방자동차 전용 구역(6m×12m) 설치대상(붙임2)임을 고려할 때 ‘임대형기숙사’ 건축을 위한 대지면적과 주변 현황, 도로의 폭 원 등을 사전에 종합적으로 검토할 필요가 있다고 생각함

「소방기본법 시행령」

제7조의12(소방자동차 전용구역 설치 대상) 법 제21조의2제1항에서 “대통령령으로 정하는 공동주택”이란 다음 각 호의 주택을 말한다. 다만, 하나의 대지에 하나의 동(棟)으로 구성되고 「도로교통법」 제32조 또는 제33조에 따라 정차 또는 주차가 금지된 **편도 2차선 이상의 도로**에 직접 접하여 소방자동차가 도로에서 직접 소방활동이 가능한 공동주택은 제외한다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목의 아파트 중 세대수가 100세대 이상인 아파트
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목의 기숙사 중 3층 이상의 **기숙사**

다. 종합 의견

- 이번 「서울특별시 도시계획 조례」 일부개정조례안은 용도지역(제3종 일반주거지역, 준주거지역)에 따라 용적률 완화가 적용되는 주택 유형으로 공공준주택 중 「건축법 시행령」 별표1 제2호라목에 따라 임대형기숙사를 추가하고자 위한 사안으로,
- 「건축법 시행령」 개정('23.2.14. 시행) 사항을 반영하여 공공 ‘임대형기숙사’ 공급을 통해 1인 가구에 적합한 소규모 주택공급을 확대하는 한편, ‘공유주거’ 서비스의 제공으로 1인 가구의 새로운 사회

60제곱미터이하인 경우0.8대)이상으로 한다.

다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 소형 주택은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.

관계망 형성이 가능하다는 측면에서 의미가 있다 하겠으며, 향후 1인 가구의 증가 추세에 대응하기 위한 서울시의 주택공급 정책 방향과 일치한다는 점에서 입법 타당성과 그 필요성이 인정된다고 하겠음

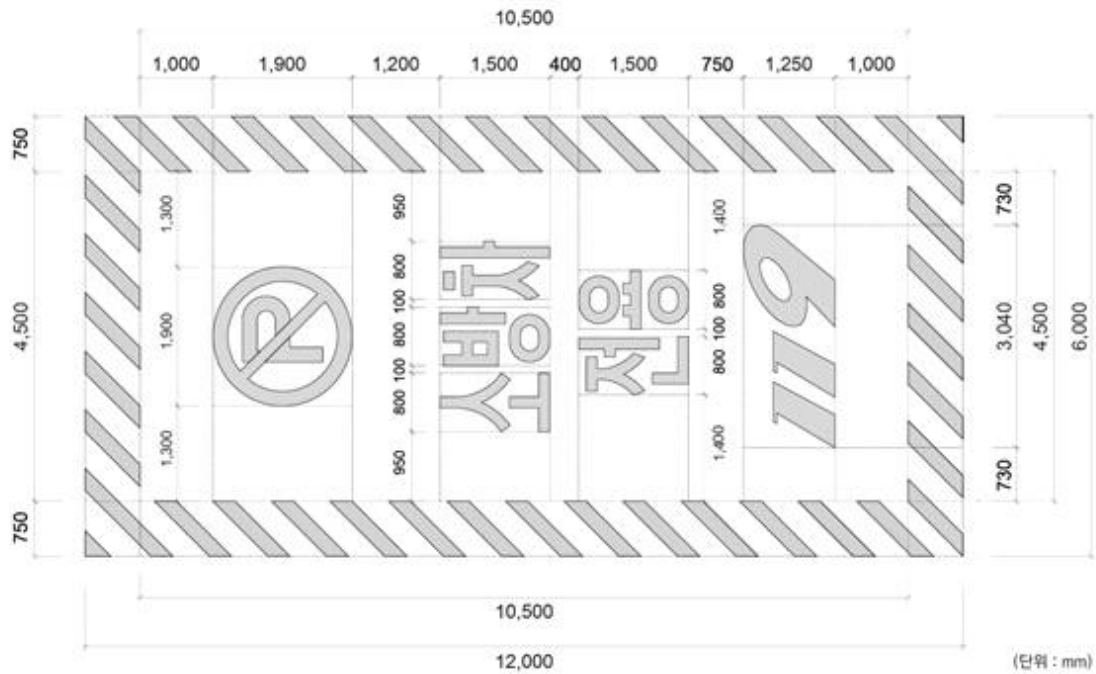
- 또한, 그간 「공공주택 특별법」에 따라 건설된 주택의 공급 목적은 저소득(국민임대주택) 및 젊은 층의 주거 안정(행복주택), 공공재정 보조를 통한 전세 계약(장기전세주택)이었으나, 이번 일부개정조례안은 1인 가구를 대상으로 한 주택 유형이라는 측면에서 의미가 있다고 하겠음
- '24.3월부터 「서울특별시 임대형기숙사 건립사업 지원에 관한 조례」에 근거하여 민간 '임대형기숙사'를 공급하는 '안심특집' 사업이 추진되고 있으므로, 지역 수요에 맞추어 민간·공공 '임대형기숙사'의 공급 물량에 대해 사업자 간 조율이 필요하다 하겠으며, '임대형기숙사'의 건립이 특정 지역에 집중되지 않도록 조정할 필요가 있다고 생각함
- 마지막으로, 기숙사는 「소방기본법 시행령」에 따라 3층 이상 건축하는 경우 소방자동차 전용구역을 설치해야 하므로, 대지면적과 주변 현황, 도로의 폭 원 등 '임대형기숙사' 설치 조건을 사전에 종합적으로 검토할 필요가 있다고 생각함

붙임 1 **서울특별시 도시계획 조례 신·구조문 대비표**

현 행	개 정 안
제55조(용도지역안에서의 용적률) ① ~ ⑮ (생 략)	제55조(용도지역안에서의 용적률) ① ~ ⑮ (현행과 같음)
⑯ 제1항제5호와 제6호에도 불구하고 규칙으로 정하는 지역 안에서 「공공주택 특별법 시행령」제2조제1항제2호의 국민 임대주택, 제3호의 행복주택이나 제4호의 장기전세주택이 포함된 공동주택 또는 주거복합건물을 건립하는 경우 제3종 일반주거지역은 300퍼센트 이하로 하고, 준주거지역은 500퍼센트 이하로 한다.	⑯ ----- ----- ----- -----제4호 의 장기전세주택이 포함된 공동주택 또는 주거복합건물을 건립하는 경우와 제4조제1호의 공공준주택 중「건축법 시행령」별표 1 제2호라목에 따른 기숙사를 건립하는 경우(연면적의 50% 이상이 기숙사인 경우에 한함) ----- ----- -----.
⑰ ~ ㉔ (생 략)	⑰ ~ ㉔ (현행과 같음)

■ 소방기본법 시행령 [별표 2의5] <신설 2018. 8. 7.>

전용구역의 설치 방법(제7조의13제2항 관련)



비고

1. 전용구역 노면표지의 외곽선은 빗금무늬로 표시하되, 빗금은 두께를 30센티미터로 하여 50센티미터 간격으로 표시한다.
2. 전용구역 노면표지 도료의 색채는 황색을 기본으로 하되, 문자(P, 소방차 전용)는 백색으로 표시한다.

서울특별시 도시계획조례 일부개정조례안비용추계 비대상사유서

1. 판단 근거

- 서울특별시 도시계획조례 일부개정조례안은 제55조(용도지역안에서의 용적률)제16항 중 용적률 완화대상에 「공공주택 특별법 시행령」 제4조제1호의 공공준주택 중 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목1)에 따른 임대형기숙사를 추가하기 위해 개정하려는 것으로 서울시의 재정 수입 순 감소나 재정 지출 순증가에 영향을 미치지 않아 비용추계 대상이 아님

2. 작성자

시의회사무처 재정분석담당관

담 당 관 오희선

추계세제팀장 이정수

추 계 분 석 관 김지혜

☎ 02-2180-7953

e-mail : kjh0123@seoul.go.kr

※ 이 서류는 의안 발의 참고 자료입니다.