

서울특별시 신혼부부안심주택 공급 지원에 관한 조례안 심사보고

의안 번호	1852
----------	------

2024. 06. 26.
주택공간위원회

I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자: 2024. 5. 27. 김태수 의원 발의
- 회부일자: 2024. 5. 30.
- 상정 및 의결일자
 - 제324회 정례회 제3차 주택공간위원회 (2024. 6. 26. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (김태수 의원)

1. 제안이유

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

2. 주요내용

- 신혼부부안심주택을 공공지원민간임대주택 공급촉진지구로 지정할 수 있는 역세권등의 범위 및 면적 근거를 마련함(안 제2조)
- 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)

Ⅲ. 검토보고 요지 (오정균 수석전문위원)

가. 총괄

- 이 제정조례안은 초저출생 시대를 맞아 대중교통 중심지역의 효율적 개발 및 신혼부부 맞춤형 주거공간 마련을 통해 ‘신혼부부안심주택’의 신규도입과 공급에 필요한 사항을 규정함으로써 신혼부부의 주거안정을 통한 출생률 제고에 기여하기 위한 것으로 2024년 5월 27일 김태수 의원이 대표발의하여 우리위원회에 회부된 사안임.
- 제정조례안(이하 “제정안”)은 총 18개 조문으로 구성되어 있으며, 현재 서울특별시에서 운영하고 있는 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」(이하 “청년안심주택 조례”) 및 「서울특별시 어르신안심주택 공급 지원에 관한 조례」(이하 “어르신안심주택 조례”)와 유사한 조문형식과 내용을 취하고 있음.

< 현행 안심주택 조례와 신혼부부안심주택 조례안의 조문 구성 비교 >

청년안심주택 조례	어르신안심주택 조례	신혼부부안심주택 조례안
제1장 총칙	제1장 총칙	제1장 총칙
제1조(목적)	제1조(목적)	제1조(목적)
제2조(정의)	제2조(용어의 정의)	제2조(용어의 정의)
제3조(시장의 책무)	제3조(시장의 책무)	제3조(시장의 책무)
제2장 사업계획의 수립 및 결정 등	제2장 사업계획의 수립 및 결정 등	제2장 사업계획의 수립 및 결정 등
제4조(사업시행자등)	제4조(사업시행자등)	제4조(사업시행자등)
제5조(사업대상지)	제5조(사업대상지)	제5조(사업대상지)
제6조(사업유형)	제6조(사업유형)	제6조(사업유형)

제7조(사업계획의 수립·제출)	제7조(사업계획의 수립·제출)	제7조(사업계획의 수립·제출)
제8조(주민 등의 의견청취)	제8조(주민 등의 의견청취)	제8조(주민 등의 의견청취)
제9조(사업계획의 결정절차)	제9조(사업계획의 결정절차)	제9조(사업계획의 결정절차)
제10조(사업계획의 취소 등)	제10조(사업계획의 취소 등)	제10조(사업계획의 취소 등)
제3장 청년주택 건설을 위한 규제완화 등	제3장 어르신주택 건설을 위한 규제완화 등	제3장 신혼부부주택 건설을 위한 규제완화 등
제11조(도시·군관리계획 변경 결정 등 이행)	제11조(도시·군관리계획 변경 결정 등 이행)	제11조(도시·군관리계획 변경 결정 등 이행)
제12조(도시·군관리계획 규제 완화)	제12조(도시·군관리계획 규제 완화)	제12조(도시·군관리계획 규제 완화)
제13조(주차장 설치기준 완화)	제13조(주차장 설치기준 완화)	-
제14조(사업지원기관의 지정운영)	제14조(사업지원기관의 지정운영)	제13조(사업지원기관의 지정운영)
제4장 청년주택의 공급 등	제4장 어르신주택의 공급 등	제4장 신혼부부주택의 공급 등
제15조(청년주택의 건설·공급)	제15조(어르신주택의 건설·공급)	제14조(신혼부부주택의 건설·공급)
제16조(공공지원민간임대주택의 임차인 자격 등)	제16조(공공지원민간임대주택의 임차인 자격 등)	제15조(공공지원민간임대주택의 임차인 자격 등)
제17조(공공임대주택의 임차인 자격 등)	제17조(공공임대주택의 임차인 자격 등)	제16조(공공임대주택의 임차인 자격 등)
제18조(다른 법규와의 관계)	제18조(다른 법규와의 관계)	제17조(다른 법규와의 관계)
제 5장 공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 구성·운영	제 5장 공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 구성·운영	제 5장 공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 구성·운영
제19조(공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 설치)	제19조(공공지원민간임대주택 통합심의위원회)	제18조(공공지원민간임대주택 통합심의위원회)
제20조(통합심의위원회의 구성 및 운영)		
제21조(위원장의 직무 등)		
제22조(심의대상 등의 사전검토)		
제23조(회의소집 및 운영)		
제24조(위원의 위촉 해제)		
부칙 <제7096호,2019.3.28.>	부칙	
제2조(시행기간) 이 조례는 2025년 12월 31일까지 제7조에 따른 사업계획의 수립·제출 절차를 이행한 사업에 대해 그 효력을 가진다	제2조(시행기간) 이 조례는 2027년 12월 31일까지 제7조에 따른 사업계획의 수립·제출 절차를 이행한 사업에 대해 그 효력을 가진다	제2조(시행기간) 이 조례는 2026년 12월 31일까지 제7조에 따른 사업계획의 수립·제출 절차를 이행한 사업에 대해 그 효력을 가진다

○ 제정안에서는 청년안심주택 조례 제13조¹⁾와는 달리 주차장 설치기준 완

1) 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제13조(주차장 설치기준 완화) ① 사업시행자는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조에 따라 주차장을 설치하여야 한다. 다만, 「주택법 시행령」 제10조제1항제1호에 따른 원룸형 주택의 주차장 설치기준은 다음과 같이 완화하여 적용할 수 있다.

1. 상업지역인 경우

가. 전용30제곱미터 이하: 0.25대/세대

나. 전용30제곱미터 초과 ~ 50제곱미터 이하: 0.3대/세대

화에 대한 사항을 별도 규정을 두고 있지 않는데, 이는 신혼부부가 청년 대비 주차장 수요가 많을 것으로 예상되는 상황에서 별도의 주차장 설치 기준 완화 없이 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」에 따라 주차장을 설치토록 하기 위한 것으로 사료됨.

- 서울시는 지난 5월 「저출생대응 신혼부부 공공주택 확대방안」을 발표하면서 2026년까지 2,000호의 ‘신혼부부안심주택’을 공급하겠다고 밝혔으며, 사업의 주요내용은 아래와 같음.

< 신혼부부안심주택 사업의 주요내용 >

- 민간 활력(규제완화 + 지원)을 이용한 **신혼부부 안심주택** 활성화
 - (대 상 지) 역세권 250m(심의를 통해 350m가능), 간선도로변 50m 내외
 - (사업면적) 최소 부지면적 1,000㎡ 이상
 - (주택구성) 분양주택(30%), 공공임대주택(20%±α), 민간임대주택(50%+α)
 - (임 대 료) 공공지원 민간임대주택 운영위원회 자문으로 최초 임대료 결정
 - 주변시세보다 저렴한 최초 임대료, 2년마다 5% 이내에서 증액
 - (규제완화) 도시계획 등 완화, 세제 혜택 등
 - 용도지역 변경, 용적률 완화, 건축규제 완화
 - 임대사업자 세제 혜택(취득세, 종부세, 양도세 감면), 금융지원
 - (용적률 체계) ‘청년안심주택 건립 및 운영기준’ 준용
 - (건축계획) 주거생활육이돌봄이 편리한 신혼부부 맞춤형 주거 및 커뮤니티공간 조성

※ 출처: 주택정책실 전략주택공급과 제공자료

나. 조문별 검토

2. 상업지역 이외의 지역인 경우

가. 전용30제곱미터 이하: 0.35대/세대

나. 전용30제곱미터 초과 ~ 50제곱미터 이하: 0.4대/세대

② 시장은 원활한 교통소통 또는 보행환경 조성을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조제6항에 따라 지구단위계획으로 주차장 설치기준을 완화하여 적용할 수 있다.

- 제정안의 조문 구성 및 내용은 현행 청년안심주택 및 어르신안심주택 조례와 유사하기에, 사업목적과 대상계층 등의 차이점을 중심으로 주요 내용을 검토하였음(검토보고서 붙임2. 조문 비교표 참조).

1) 용어의 정의(안 제2조) 및 사업대상지(안 제5조)

- 안 제2조에서는 ‘**신혼부부안심주택**’을 시장, 서울주택도시공사(이하 “SH공사”) 또는 임대사업자가 대중교통 중심지역에 무주택자인 신혼부부에게 우선적으로 공급하는 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택으로 정의하였음.
 - ‘24년 5월, 서울시(주택정책실)에서 발표한 보도자료²⁾에 따르면, ‘신혼부부안심주택’이란 ▲지구단위계획구역으로서 지하철역의 각 승강장 경계로부터 250미터(심의를 통해 최대 350미터가능) 이내의 지역, ▲간선도로의 경계에서 50미터 이내의 지역에서 시장, SH공사 또는 임대사업자가 무주택인 신혼부부에게 우선적으로 공급하는 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 의미함.
- 신혼부부안심주택에 대한 별도의 방침은 수립되지 않은 상황으로, 집행기관은 이 조례가 제정되면 7월 중으로 운영기준을 마련하여 행정절차를 추진하겠다는 입장임.
 - 참고로, ‘23년 3월 집행기관은 ‘**청년안심주택**’ 사업을 시작으로 향후 역세권 사업 재구조화 사업을 중·장기적으로 추진하면서 청년뿐만 아니라 노인, 가족 등 모든 계층이 안심하고 거주할 수 있는 ‘**모두의 안심주택**’ 공급체계를 구축하겠다는 내용의 행정2부시장 방침³⁾을 수립한 바 있는

2) 서울시, 3년간 신혼부부에 공공주택 4400호...‘26년부터 매년 신혼부부 10% 공공주택 공급(서울시 보도자료, '24.5.29.)

3) 청년안심주택 추진방안(행정2부시장 방침-제49호, '23.3.6.)

데, 아직까지 ‘모두의 안심주택’이 도입되지는 않아 추후 ‘청년안심주택’, ‘어르신안심주택’, ‘신혼부부안심주택’ 등 전체를 포함하는 ‘모두의 안심주택’으로 공급체계를 통합·구축할 필요가 있겠음.

〈 역세권사업 재구조화 관련 〉

2 (2단계) 역세권 관련사업 재구조화 (근본적 방향 전환, '23.하반기)

역세권 사업의 근본적 재검토 → 안심주택 공급체계 구축

역세권 사업 재구조화 통한 주택 공급체계 안정화 도모

역세권 장기전세(2008)	▶	「청년+노인+가족」대상 연령·소득수준별 부담 가능한 임대·분양주택 “모두의 안심주택”
역세권 청년주택(2016)		
역세권 활성화(2019)		
역세권 고밀주거(2021)		
소규모 재개발(2021)		

※ 역세권사업 재구조화 TF 추진('23상반기) : 통합 전제로 검토, 유지 필요한 사업은 개선 발전

※ 출처: 청년안심주택 추진방안(행정2부시장 방침-제49호, '23.3.6.)에서 발췌

- 안 제5조에서는 신혼부부안심주택 사업대상지를 대중교통 중심지역에 위치한 주거지역(시장이 정하는 지역), 준공업 지역, 일반 및 근린상업지역 등의 용도지역으로 한정하고 있는데, 이는 ‘청년안심주택’과 동일하게 규정함.
- 한편, 역세권 사업 재구조화와 관련하여 현재 서울시에서 추진중인 역세권 관련 사업은 역세권 장기전세주택(舊. 역세권 시프트), 청년안심주택(舊. 역세권 청년주택), 어르신안심주택, 역세권 활성화사업, 역세권 복합개발(고밀주거), 소규모재개발사업, 도심공공주택복합사업(주거상업고밀지구)까지 일곱 가지 유형이 있는데, 현재 역세권 장기전세, 청년안심주택(舊. 역세권 청년주택), 어르신안심주택, 소규모재개발사업, 도심공공주택복합사업(주거상업고밀지구)은 주택정책실에서, 역세권 활성화사업 및 역세권 복합개발(고밀주거)사업은 도시공간본부에서 각각 담당하고 있음.

〈사업별 역세권의 범위〉

(도입연도) 사업명	범 위	서울시 소관부서
(2008) 역세권 장기전세	*250m/500m 이내	주택정책실 공공주택과
(2016) 청년안심주택(구.역세권 청년주택)	250m 이내**	주택정책실 전략주택공급과
(2019) 역세권 활성화사업	350m 이내	도시공간본부 도시재창조과
(2021) 역세권 복합개발(고밀주거)	250m 이내	도시공간본부 도시관리과
(2021) 도심공공주택복합사업(주거상업고밀지구)	350m 이내	주택정책실 공공주택과
(2021) 소규모재개발	350m 이내	주택정책실 전략주택공급과
(2024) 어르신안심주택	250m 이내**	주택정책실 전략주택공급과

* 역세권 장기전세주택 1차 역세권은 '24년 12월 31일까지 한시적으로 350m 이내의 범위를 적용하며, 종료 후 250m 이내로 환원될 예정임.

** 단, 공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 심의를 거쳐 350미터까지 가능

※ '청년안심주택'은 350m→250m로 축소된 반면('23.5월), '역세권 활성화사업'은 250m→350m로 역세권의 범위를 확대함('23.7월)

2) 신혼부부안심주택 공급 대상(안 제2조제2호 및 제14조에서 제16조까지)

- 최근 우리나라의 출산율은 OECD 회원국 중 최저치를 기록하면서 출산율 문제의 대한 심각성은 더욱 증폭되는 상황이며, 특히 서울시는 2015년부터 합계출산율이 1명 이하로 떨어진 이래, 2023년 0.55명⁴⁾이라는 최저치를 기록하고 있는 실정임.



※ 출처: 인구동향조사(통계청, 각년도)

- 서울시민이 자녀계획 시 고려사항 1순위는 주거문제⁵⁾인 것으로 나타나 주거비 부담이 저출생에 직접적인 영향을 끼치고 있음에 따라, 심각한 저

4) 장래인구추계(시도편): 2022~2025년(통계청 보도자료_2024.5.28.)

5) 저출생 대응 신혼부부 공공주택 확대방안 발표자료(2024.5.29. 서울시)

출생 문제를 극복하기 위한 대안의 하나로 최근 신혼부부를 위한 지속적인 주택공급의 필요성은 지속 제기되고 있는 실정임.

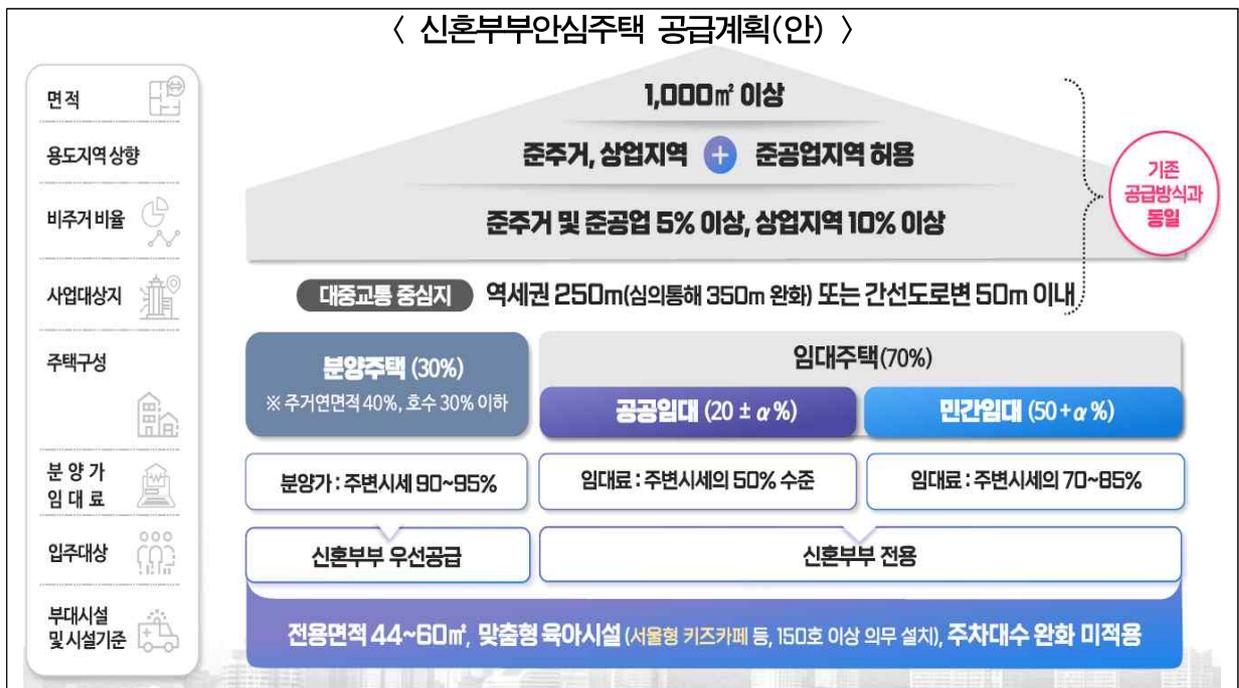
- 이에 서울시는 ‘무주택자인 신혼부부’(결혼 7년 이내, 예비 신혼부부 포함)에게 주택을 우선 공급하는 것을 목표로 지난달 「저출생대응 신혼부부 공공주택 확대방안」(24.5.29.)을 발표했으며, 안정적인 사업성 확보를 위해 분양주택을 30% 공급토록 허용하고, 주거규모 확대(23㎡ 이상 → 44~60㎡) 및 부대시설로 신혼부부 맞춤형 보육 관련 시설 설치를 의무화했다는 점에서 기존 안심주택과 차별성을 두었음.
- 그 외 민간 사업시행자⁶⁾에게 지원하는 용도지역 상향, 용적률·건폐율 완화, 세금 감면(분양분 제외) 등의 혜택은 청년안심주택과 동일한 수준인 것으로 파악됨.

〈 청년, 어르신, 신혼부부 안심주택 사업 비교 〉

구분	청년 안심주택	어르신 안심주택	신혼부부 안심주택
공급유형	호수 100% 임대 (공공·민간)	호수 80% 임대, 호수 20% 분양	호수 70% 임대, 호수 30% 분양
대상지	역세권, 간선도로변	역세권, 간선도로변, 의료시설(85곳) 인근	역세권, 간선도로변
SH선매입	공급물량의 최대 30%	좌동	해당 없음
건축기준	용도지역 상향, 용적률·건폐율 완화 주차장 완화	좌동	주차장 완화 제외, 용도지역 상향 등 나머지 동일
주거규모	최소 23㎡ 이상	좌동	최소 44㎡ 이상, 최대 60㎡ 이하
입차인지원	최대 6천만원	좌동	좌동
의무사항	-	무장애 및 첨단 IoT 설계, 긴급차량 주차공간 확보 식당(150호 이상) 및 보건지소부지 5,000㎡ 이상 설치 등	신혼부부 맞춤형 보육 관련 시설 설치
건설지원	대출 최대 240억원, 건설자금 이자차액지원 2%	좌동	좌동
세제지원	취득세·재산세·양도소득 세 등 감면	좌동 (분양분 제외)	좌동

6) 민간 사업시행자 외에 공공주택사업자도 신혼부부안심주택 사업을 시행할 수 있음(안 제4조제1항)

- 제정안 제14조는 신혼부부안심주택 중 임대주택의 입주대상 자격을 비롯한 입주자의 선정기준 등 세부적인 사항은 시장이 별도로 정하도록 규정하고 있는데, 이에 대하여 집행기관은 제정안이 시행되면 후속조치로 「서울특별시 신혼부부안심주택 건립 및 운영기준(안)」을 제정하여 분양주택의 비율은 30%, 임대주택(공공, 민간) 비율은 70%로 명시할 계획임.
- 주거비 부담 최소화를 위해 임대주택의 임대료는 시세의 50~85% 수준⁷⁾으로 신혼부부에게만 공급할 예정이며, 분양주택의 경우, 주변시세의 90~95% 수준으로 신혼부부에게 우선공급할 계획임.



※ 출처: 저출생 대응 신혼부부 공공주택 확대방안 발표자료

- 용적률 체계는 청년안심주택과 동일하게 설정했으며, 제2종 일반주거지역 (200%)에서 준주거지역(400%)으로 상향되는 경우 상한용적률은 최대 500%까지 할 예정이며, 여기서 기본용적률 400%에서 늘어난 용적률 (100%)의 절반(50%)은 공공임대주택으로, 나머지 절반(50%)은 민간에 분

7) 공공임대주택은 50% 수준, 공공지원민간임대주택은 75~85% 이하 수준

양토록 할 계획임.

〈 용도지역 변경이 있는 경우의 용적률 체계 〉

용도지역	기정	제2종	제3종	제2종	제3종	준주거	제2종	제3종	준주거	근린상업
	변경	준주거		근린상업			일반상업			
기본용적률(%)		400		540			680		700	
공공기여율(%)		15	10	25	20	10	30	25	20	10
상한용적률(%)		500		900			1,300			
용도별 비율	주거	85% 이상		80% 이상						
	비주거	5% 이상 (가로변 비주거 설치 의무)		10% 이상 (가로변 비주거 설치 의무)						

※ 출처: 서울특별시 신혼부부안심주택 건립 및 운영기준(안)

〈 용도지역 변경이 없는 경우의 용적률 체계 〉

구분	준주거	근린상업			일반상업		
기본용적률(%)	500	600	700	800	800	900	1,000
공공기여율(%)	6	8	10	12	10	12	14
상한용적률(%)	575-600	900			1,300		
용도별 비율	주거	85% 이상		80% 이상			
	비주거	5% 이상 (가로변 비주거 설치 의무)		10% 이상 (가로변 비주거 설치 의무)			

※ 출처: 서울특별시 신혼부부안심주택 건립 및 운영기준(안)

- 또한, 공공지원민간임대주택(이하 “민간임대”)은 상한용적률의 2분의 1 이상으로 계획(500%×1/2=250%)하되, 기부채납에 따른 ‘공공기여율(15%이상)’과 ‘비주거 비율(5%이상)’을 더한 20%비율을 곱하여 산출된 80%(=400×20%) 이상의 비중을 ‘공공임대주택 및 비주거’로 계획할 예정임.

○ 한편, 신혼부부안심주택의 사업 구조를 파악할 수 있는 주요 내용이 제정안에 구체적으로 명시되지 않고 대부분의 사항을 시장이 별도로 정하도록 하여 ‘운영기준’으로 위임하고 있는데, 이는 원활한 사업 추진 및 입법행정의 편의를 위해 사업의 절차, 사업대상지 및 유형, 사업계획 수립 기준, 공급 및 운영기준 등 세부적인 사항을 조례가 아닌 운영기준으로 위임한 것으로 이해됨.

- 그러나, 어르신안심주택 조례에서도 지적된 바와 같이, 입법체계상 사업 구조를 확인하기 어렵다는 한계가 존재하는 바, 이를 시행규칙으로 위임 하거나 위임사항을 보다 구체화하는 방안도 검토가 필요하겠음.

3) 사업기간(안 부칙 제2조)

- 안 부칙 제2조에 따라 제정안은 2026년 12월 31일까지 사업계획의 수립·제출절차를 이행한 사업에 대해 그 효력을 가지는 한시조례로 제정될 예정임.

〈 청년·어르신안심주택과 제정안의 조문 구성 비교 〉

청년안심주택 조례	어르신안심주택 조례	신혼부부안심주택 조례안
부칙 <제7096호,2019.3.28.>	부칙 <제9131호,2024.3.15.>	부칙안
제2조(시행기간) 이 조례는 2025년 12월 31일까지 제7조에 따른 사업계획의 수립·제출 절차를 이행한 사업에 대해 그 효력을 가진다	제2조(시행기간) 이 조례는 2027년 12월 31일까지 제7조에 따른 사업계획의 수립·제출 절차를 이행한 사업에 대해 그 효력을 가진다	제2조(시행기간) 이 조례는 2026년 12월 31일까지 제7조에 따른 사업계획의 수립·제출 절차를 이행한 사업에 대해 그 효력을 가진다

- 청년 및 어르신 안심주택 조례는 3년 한시적으로 운용중인데 비해, 제정안은 유효기간을 2년 6개월로 규정하고 있는데, 이는 단기간(2년 6개월)내에 목표를 달성하고자 하는 정책적 의지가 반영된 것으로 이해됨.

다. 종합의견

- 이 제정안은 청년안심주택의 운영경험을 토대로 신혼부부안심주택을 새롭게 도입함으로써, 신혼부부를 위한 맞춤형 주택공급활성화를 통해 서울시가 처한 초저출생 문제를 극복할 수 있는 제도적 기반을 마련하기 위한 것임.
- 신혼부부안심주택을 청년안심주택과 비교할 때, 주택공급유형과 주거규모, 내부시설 의무사항(신혼부부 맞춤형 보육 관련 시설) 및 사업시행자의 사업성 확보를 위한 분양주택 30% 허용 등 차별성을 두고 있고, 초저출생 시대를

맞아 신혼부부가 안심하고 거주할 수 있는 새로운 주택공급유형 도입이 필요한 시점임을 감안할 때 조례 제정의 시급성과 필요성이 인정됨.

- 다만, 서울시에서 추진중인 안심주택 정책은 각각의 정책대상에 한하여 맞춤형 공급을 지원하는 방식을 취하고 있으며, 제정안의 정책 대상인 신혼부부가 청년안심주택 조례의 기 수혜대상(청년 70 : 신혼부부 30)에도 포함되어 있다는점, 제정안은 사실상 청년안심주택 및 어르신안심주택 조례와 유사한 입법취지 하에 내용적으로도 유사한 구조를 취하고 있다는점 등을 고려할 때, 중장기적으로 이를 하나의 조례(예. 안심주택 조례)로 통합함으로써 ‘모두의 안심주택 공급’이라는 정책목표를 실현할 수 있도록 공급체계를 일원화하는 방안을 적극 검토할 필요가 있겠음.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

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, 서울특별시장(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 따른 사업시행자 또는 사업제안자(이하 "사업시행자등"이라 한다)가 순부

담으로 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 해당하는 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 촉진지구 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 촉진지구 지정, 지구계획 승인, 사업계획 승인 또는 건축허가(이하 "촉진지구지정등"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 도시관리계

획 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 사업시행자등은 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. 축진지구지정등 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 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 포

함한다)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.