

서울특별시 어르신안심주택 공급 지원에 관한 조례안 심사보고

| | |
|----------|------|
| 의안 번호 | 1556 |
|----------|------|

2024. 02. 27.
주택공간위원회

I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자: 2024. 2. 4. 김태수 의원 발의
- 회부일자: 2024. 2. 7.
- 상정 및 의결일자
 - 제322회 임시회 제2차 주택공간위원회 (2024. 2. 27. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (김태수 의원)

1. 제안이유

- 2025년 이후 초고령화 사회가 되면서 고령 친화적인 주택에 대한 수요는 증가되고 있으나 그에 따른 맞춤형 주택공급 대비가 부족한 상황으로 대중교통 및 의료시설 중심지역에 어르신들에게 쾌적하고 안전한 주택공급을 지원하여 어르신 주거안정에 기여하고자 함

2. 주요내용

- 가. 어르신안심주택을 공공지원민간임대주택 공급촉진지구로 지정할 수 있는 역세권등의 범위 및 면적 근거를 마련함(안 제2조)
- 나. 용적률의 완화로 건설되는 공공지원민간임대주택 어르신안심주택에 대한

공공기여 비율의 범위 근거를 마련함(안 제7조)

다. 어르신안심주택 공급을 위한 규제완화 및 공공·민간 임차인자격에 대한 근거를 마련함(안 제8조부터 제18조까지)

Ⅲ. 검토보고 요지 (오정균 수석전문위원)

가. 총괄

- 이 제정조례안은 대중교통 및 의료시설 중심지역의 효율적인 개발을 통한 일명 어르신안심주택의 신규도입과 공급에 필요한 사항을 규정함으로써 노인 등의 주거안정을 도모하기 위한 것으로 2024년 2월 4일 김태수 의원이 대표발의하여 우리위원회에 회부된 사안임.
- 조례안은 총 19개 조문으로 구성되어 있으며, 현재 서울시에서 운영하고 있는 청년안심주택의 법적근거인 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」(이하 “청년주택 조례”)와 유사한 조문형식을 취하고 있음.

< 청년주택 조례와 어르신주택 조례안의 조문 구성 비교 >

| 청년안심주택 조례 | 어르신안심주택 조례안 |
|---------------------|---------------------|
| 제1장 총칙 | 제1장 총칙 |
| 제1조(목적) | 제1조(목적) |
| 제2조(정의) | 제2조(용어의 정의) |
| 제3조(시장의 책무) | 제3조(시장의 책무) |
| 제2장 사업계획의 수립 및 결정 등 | 제2장 사업계획의 수립 및 결정 등 |
| 제4조(사업시행자등) | 제4조(사업시행자등) |
| 제5조(사업대상지) | 제5조(사업대상지) |
| 제6조(사업유형) | 제6조(사업유형) |
| 제7조(사업계획의 수립·제출) | 제7조(사업계획의 수립·제출) |
| 제8조(주민 등의 의견청취) | 제8조(주민 등의 의견청취) |
| 제9조(사업계획의 결정절차) | 제9조(사업계획의 결정절차) |
| 제10조(사업계획의 취소 등) | 제10조(사업계획의 취소 등) |

| | |
|--|--|
| 제3장 청년주택 건설을 위한 규제완화 등 | 제3장 어르신주택 건설을 위한 규제완화 등 |
| 제11조(도시·군관리계획 변경결정 등 이행) | 제11조(도시·군관리계획 변경결정 등 이행) |
| 제12조(도시·군관리계획 규제 완화) | 제12조(도시·군관리계획 규제 완화) |
| 제13조(주차장 설치기준 완화) | 제13조(주차장 설치기준 완화) |
| 제14조(사업지원기관의 지정운영) | 제14조(사업지원기관의 지정운영) |
| 제4장 청년주택의 공급 등 | 제4장 어르신주택의 공급 등 |
| 제15조(청년주택 의 건설·공급) | 제15조(어르신주택 의 건설·공급) |
| 제16조(공공지원민간임대주택의 임차인 자격 등) | 제16조(공공지원민간임대주택의 임차인 자격 등) |
| 제17조(공공임대주택의 임차인 자격 등) | 제17조(공공임대주택의 임차인 자격 등) |
| 제18조(다른 법규와의 관계) | 제18조(다른 법규와의 관계) |
| 제5장 공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 구성·운영 | 제5장 공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 구성·운영 |
| 제19조(공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 설치) | 제19조(공공지원민간임대주택 통합심의위원회) |
| 제20조(통합심의위원회의 구성 및 운영) | |
| 제21조(위원장의 직무 등) | |
| 제22조(심의대상 등의 사전검토) | |
| 제23조(회의소집 및 운영) | |
| 제24조(위원의 위촉 해제) | |
| 부칙 <제 7096호, 2019.3.28.> | 부칙 |
| 제2조(시행기간) 이 조례는 2025년 12월 31일 까지 제7조에 따른 사업계획의 수립·제출 절차를 이행한 사업에 대해 그 효력을 가진다 | 제2조(시행기간) 이 조례는 2027년 12월 31일 까지 제7조에 따른 사업계획의 수립·제출 절차를 이행한 사업에 대해 그 효력을 가진다 |

나. 조문별 검토

- 어르신주택 조례안(이하 “제정안”)의 조문 구성 및 내용은 현행 청년주택 조례와 유사하기에, 사업목적과 대상계층이 청년이 아닌 노년층(어르신)인 점 등의 차이점을 중심으로 주요 내용을 검토하였음(검토보고서 붙임4. 조문 비교표 참조).

1) 용어의 정의(안 제2조) 및 사업대상지(안 제5조)

- '24년 1월, 집행기관(주택정책실 전략주택공급과)에서 발표한 보도자료¹⁾에

1) 초고령사회 '성큼'... 서울시, 고령자 주거 특화된 '어르신 안심주택' 공급(서울시 보도자료, '24.1.30.)

따르면, “어르신안심주택”이란 ▲지구단위계획구역으로서 지하철역의 각 승강장 경계로부터 350미터 이내의 지역, ▲간선도로의 경계에서 50미터 이내의 지역, ▲의료시설 부지로부터 350미터 이내의 지역에서, 시장, 서울주택도시공사 또는 임대사업자가 65세 이상의 무주택 노인에게 우선적으로 공급하는 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 의미함.

○ 어르신안심주택 사업에 대한 별도의 방침은 수립되지 않은 상황으로, 집행기관은 이 조례가 제정되면 3월 중으로 운영기준을 마련하고 4월부터 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 방침²⁾을 수립한 바 있는데, 아직까지 ‘모두의 안심주택’이 도입되지는 않았으나 이러한 정책적 배경 하에 노인 등을 대상으로 부담 가능한 임대 및 분양주택 사업을 추진하려는 것으로 이해됨.

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

〈 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)

역세권 청년주택(2016)

역세권 활성화(2019)

역세권 고밀주거(2021)

소규모 재개발(2021)

「청년+노인+가족」대상
연령·소득수준별 부담 가능한 임대·분양주택
“모두의 안심주택”

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

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

2) 역세권의 범위 검토(안 제2조제1호 가목)

- 한편, 역세권 사업 재구조화와 관련하여 현재 서울시에서 추진중인 역세권 관련 사업은 역세권 장기전세주택(舊. 역세권 시프트), 청년안심주택(舊. 역세권 청년주택), 역세권 활성화사업, 역세권 복합개발(고밀주거), 소규모재개발사업, 도심공공주택복합사업(주거상업고밀지구)까지 여섯 가지 유형이 있는데, 현재 역세권 장기전세, 청년안심주택(舊. 역세권 청년주택), 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 |

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

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

- 우리위원회는 '23년 5월, 역세권의 높은 토지가격으로 인한 사업여력 저하, 상업지역 내 필지단위 종상향 등으로 인한 고밀개발에 따른 부작용(예를 들면, 일조침해, 돌출경관 등으로 인한 민원 발생) 등이 꾸준히 제기됨에 따라 이를 개선하고자 청년안심주택 사업(주택정책실 소관)의 역세권 범위를 350미터에서 250미터 이내로 환원하였으나, 2개월 뒤인 '23년 7월에 역세권 활성화사업(도시공간본부 소관)의 역세권 범위는 해당 조례³⁾의 개정을 통해 250미터에서 350미터로 오히려 확대된 바 있음.
- 이처럼 역세권의 범위가 근거법령과 사업별로 각각 상이하고, 집행기관 내 담당부서도 실국별로 달리 편제되어 있어 자치구와 주민에게 혼란을 야기하고 있음을 고려할 때, 중·장기적으로는 역세권 관련 사업을 하나의 유형으로 통합하는 방안을 고려할 필요가 있겠음⁴⁾.
- 정리하면, 역세권의 범위를 제정안과 같이 350미터 이내로 규정하는 것은 검토가 가능하겠으나, 청년주택 조례와의 정합성을 고려하여 기본적으로

3) 서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례
[시행 2023. 7. 24.] [서울특별시조례 제8857호, 2023. 7. 24., 일부개정]

4) 의안번호 11-624 서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 일부개정조례안 검토보고서(주택공간위원회 수석전문위원, '23.4.27.)

로는 250미터 이내로 규정하되, 통합심의위원회에서 주변지역 여건을 고려하여 사업추진이 필요하다고 인정하는 경우에 350미터 이내로 확대할 수 있도록 수정하는 방안을 검토할 필요가 있다고 사료됨.

〈 수정의견 〉

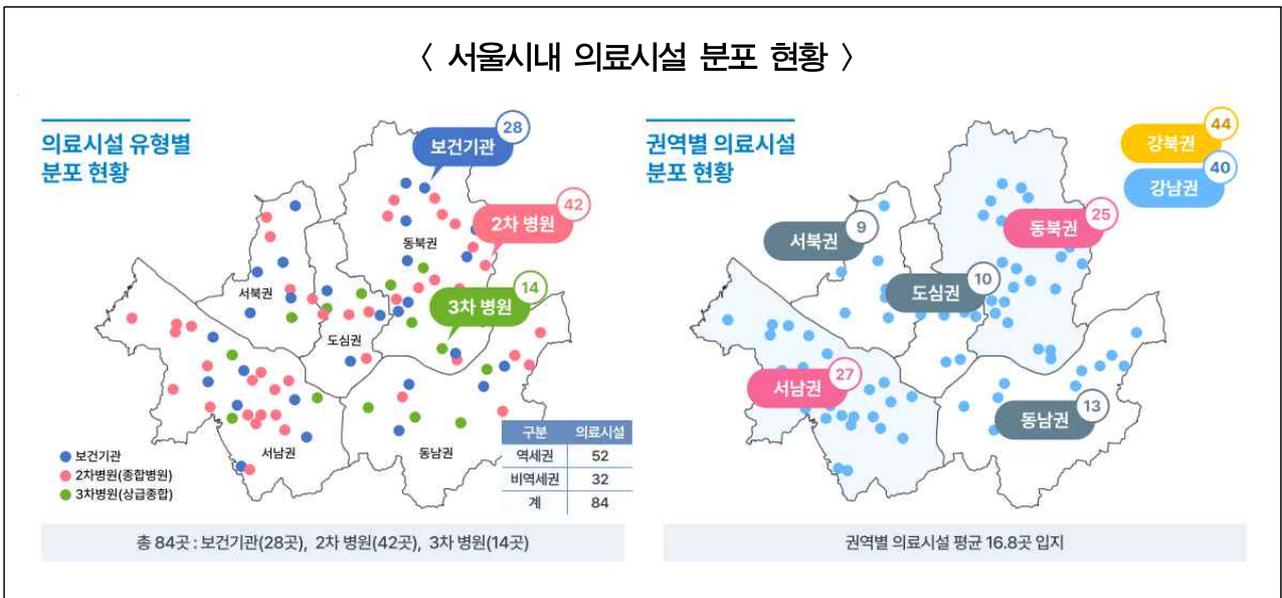
| 제 정 안 | 수 정 안 |
|--|--|
| <p>제2조(용어의 정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. “대중교통 중심지역”이란 지하철 및 버스 등 대중교통의 편리한 이용이 가능한 지역으로 다음 각 목의 어느 하나를 말한다.</p> <p>가. “역세권”이란 지구단위계획구역으로서 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(승강장 기준으로 개통이 예정된 역을 포함한다)의 각 승강장 경계로부터 350미터 이내의 지역을 말한다.</p> <p>1) 역의 승강장 위치가 도로의 선형과 일치하지 않은 경우</p> <p>2) 주변지역 여건을 고려하여 사업추진이 필요하다고 인정되는 경우</p> <p>나. (생략)</p> <p>2. ~ 7. (생략)</p> | <p>제2조(정의) ----- -----.</p> <p>1. ----- ----- -----.</p> <p>가. ----- ----- ----- ----- 250미터 이내의 지역을 말한다. 다만, 서울특별시(이하 ‘시장’이라 한다)은 다음 어느 하나에 해당하는 경우 제19조에 따른 공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 심의를 거쳐 역의 각 승강장 경계 및 출입구로부터 350미터 이내의 토지를 사업대상지로 지정할 수 있다.</p> <p>1) (제정안과 같음)</p> <p>2) (제정안과 같음)</p> <p>나. (제정안과 같음)</p> <p>2. ~ 7. (제정안과 같음)</p> |

3) 사업대상지에 의료시설 중심지역 추가(안 제2조제2호 및 제5호제1항)

○ 제정안은 기존의 청년주택 조례 사업대상지인 역세권, 간선도로변 외에도

‘종합병원, 병원 중 서울시가 관리하는 시립병원, 보건소 등의 의료시설 부지로부터 350미터 이내의 지역’을 ‘의료시설 중심지역’으로 정의하여 추가하였음.

- 서울시 내 해당 의료시설은 총 84개소로서, 종합병원⁵⁾ 중 3차 병원⁶⁾ 14개소, 2차 병원 42개소, 보건기관⁷⁾ 28개소로 파악되는데, 아래 그림과 같이 서울 전역에 고루 분포되어 있는 것으로 확인됨(검토보고서 붙임 2. 어르신주택 사업대상 의료기관 현황).



※ 출처: 주택정책실 내부자료

- '21년 5월 발간된 '2020 국토모니터링 보고서'⁸⁾에 따르면, ▲서울의 보건기관 평균 접근거리는 3.28km, ▲종합병원 평균 접근거리는 2.85km로, 행정구역 대비 서비스권역⁹⁾에 거주하는 인구 비율은 각각

5) 종합병원: 「의료법」에 의하여 의사, 치과 의사 또는 한의사가 주로 입원환자를 대상으로 의료행위를 하는 병원급 의료기관 중 종합병원

6) 상급종합병원: 중증질환에 대하여 난이도가 높은 의료행위를 전문적으로 하는 종합병원

7) 보건기관: 「지역보건법」에 따라 지역주민의 건강을 증진하고 질병을 예방·관리하기 위하여 설치한 보건소, 보건의료원, 보건지소 및 「농어촌 등 보건의료원 위한 특별조치법」에 의한 보건진료소

※병원 중 서울시가 관리하는 시립병원(서북병원, 은평병원, 북부병원 이상 3개소), 보건소 25개소

8) 국토교통부 국토지리정보원 발행, 국토연구원 기획·제작

99.99%(약 969만명)에 달하는 것으로 나타나는 등 의료서비스 접근성은 양호한 것으로 판단되나, 의료시설 주변을 사업대상지로 추가할 경우 고령자의 도보 및 차량이동 접근성이 더욱 향상돼 의료이용의 편익 증가에 기여할 수 있을 것으로 판단됨.

○ 다만, 안 제5조에서 어르신주택 사업대상지는 대중교통 및 의료시설 중심 지역에 위치하면서 시장이 정하는 주거지역, 준공업지역, 일반 및 근린상업지역으로 사업시행가능 용도지역을 한정하고 있는데,

- ▲ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 17 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제38조¹⁰⁾에 따라 자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물에 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설중 종합병원·병원¹¹⁾이 포함되어 있는 점, ▲현재 역세권등이 고밀개발로 대상부지가 포화되어 있는 점 등을 종합적으로 고려할 때, 쾌적한 환경이 보전되어 있는 자연녹지지역에서도 의료시설부지 주변으로 어르신안심주택을 공급할 수 있도록 사업대상지에 ‘자연녹지지역’을 추가하는 것도 검토가 가능하다고 사료됨.

- 참고로, 자연녹지지역은 ‘도시의 녹지공간의 확보, 도시확산의 방지, 장래 도시용지의 공급 등을 위하여 보전할 필요가 있는 지역’으로서 불가피한

9) 차량이동 20분 거리(10km) 기준

10) 「서울특별시 도시계획 조례」 제38조(자연녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물) 자연녹지지역안에서는 영 별표 17 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 17 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 있다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(아파트는 제외한다)

6. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설중 종합병원·병원·치과병원 및 한방병원

11) 용도별 건축물의 종류(건축법 시행령 별표 1)

9. 의료시설

가. 병원(종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원 및 요양병원을 말한다)

나. 격리병원(전염병원, 마약진료소, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다)

경우에 한하여 제한적인 개발이 허용되는 지역인 바¹²⁾, 자연녹지지역 내 개발로 인해 자연환경이 훼손될 우려가 제기될 수 있으므로 이에 대한 대책마련이 필요하겠음.

4) 어르신안심주택 공급 대상(안 제2조제3호 및 제15조에서 제17조까지)

- 최근 통계청이 발표한 자료¹³⁾에 따르면 2023년 현재 서울거주 65세 이상의 고령인구는 약 18.1%(약 934만명 중 169만명)로서, 2025년 초 고령사회(20.1%, 약 921만명 중 185만명)로 진입할 것이라는 전망이 나오는 가운데, 인구 및 가구구조 변화를 고려한 주거대책 마련이 필요하다는 주장이 제기되고 있음.
- 이에 서울시는 ‘「노인복지법」에 따른 65세 이상 무주택 고령자’에게 우선 공급하는 것을 목표로 ‘어르신안심주택 공급 대책’을 발표했으며, 민간 사업시행자¹⁴⁾에게 지원하는 용도지역 상향, 용적률·건폐율 완화, 세금 감면(분양분 제외) 등의 혜택은 청년안심주택과 동일하나, 안정적인 사업성 확보를 위해 분양주택을 20% 공급토록 허용한다는 점에서 차별성을 두었다는 입장임.

12) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조(용도지역의 세분) ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시의 시장(이하 “대도시 시장”이라 한다)은 법 제36조제2항에 따라 도시·군관리계획결정으로 주거지역·상업지역·공업지역 및 녹지지역을 다음 각 호와 같이 세분하여 지정할 수 있다.

4. 녹지지역

가. 보전녹지지역 : 도시의 자연환경·경관·산림 및 녹지공간을 보전할 필요가 있는 지역

나. 생산녹지지역 : 주로 농업적 생산을 위하여 개발을 유보할 필요가 있는 지역

다. 자연녹지지역 : 도시의 녹지공간의 확보, 도시확산의 방지, 장래 도시용지의 공급 등을 위하여 보전할 필요가 있는 지역으로서 불가피한 경우에 한하여 제한적인 개발이 허용되는 지역

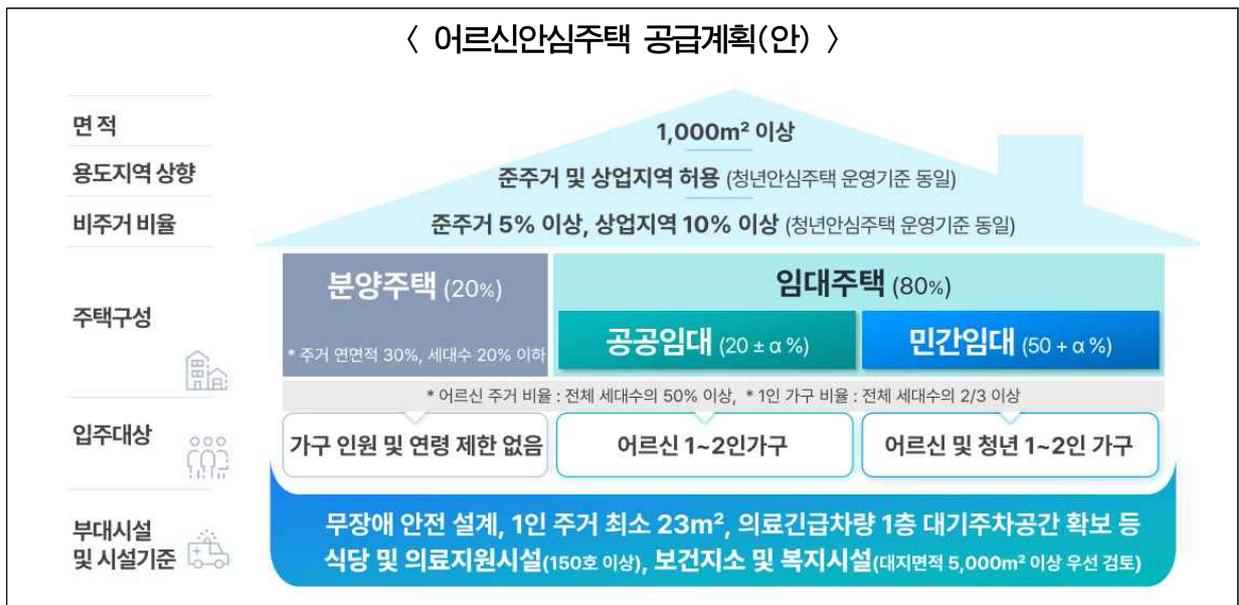
13) 2023 고령자 통계(통계청, '23.9.26.), 장래인구추계(시도)

14) 민간 사업시행자 외에 공공주택사업자도 어르신안심주택 사업을 시행할 수 있음(안 제4조제1항)

〈 청년안심주택과 어르신안심주택 비교 〉

| 구분 | 청년안심주택 | 어르신안심주택 |
|-------|---------------------|--|
| 대상지 | 역세권, 간선도로변 | 역세권, 간선도로변, 의료시설 주변 |
| 건축기준 | 용도지역 상향, 용적률·건폐율 완화 | 좌동 |
| 공급유형 | 세대수 100% 임대(공공·민간) | 세대수 80% 임대, 세대수 20% 분양 |
| 입차인지원 | 보증금 50%(최대 6천만원) | 좌동 |
| SH선매입 | 공급물량의 30% 내외 | 없음 |
| 의무사항 | | 무장애 및 첨단 IoT 설계, 식당(150호 이상) 및 보건지소(부지면적 5천㎡ 이상) 설치 |
| 건설지원 | 건설자금 이차차액지원 2% | 좌동 |
| 세제지원 | 취득세·재산세·양도소득세 등 감면 | 좌동 (분양분 제외) |

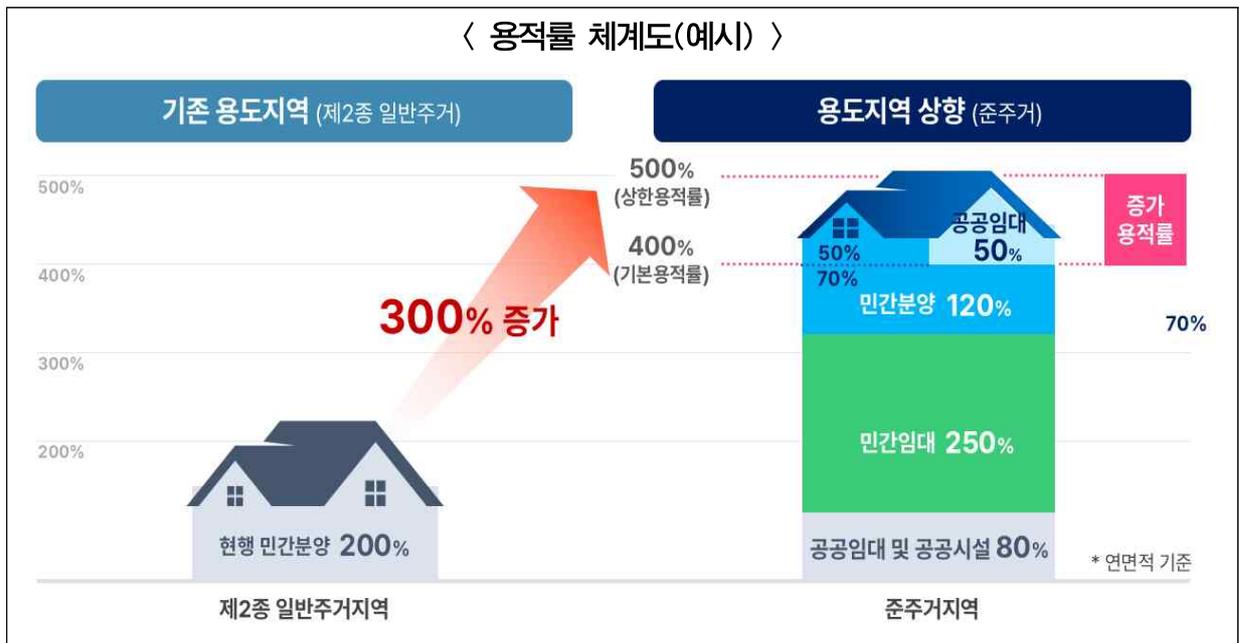
- 제정안은 어르신안심주택 중 임대주택의 입주대상 자격을 비롯한 입주자의 선정기준 등 세부적인 사항은 시장이 별도로 정하도록 규정하고 있는데, 이에 대하여 집행기관은 조례안이 시행되면 후속조치로 「서울특별시 어르신안심주택 건립 및 운영기준(안)」을 제정하여 분양주택의 비율은 20%, 임대주택(공공, 민간) 비율은 80%, 그 밖에 어르신 주거비율은 전체 세대수의 50% 이상 등으로 구체적으로 명시하되, 주거비 부담 최소화를 위해 임대료는 시세의 30~85% 수준¹⁵⁾으로 공급할 계획임.



※ 출처: 주택정책실 업무보고 자료

15) 공공임대주택은 30% 이하 수준, 공공지원민간임대주택은 75~85% 이하 수준

- 용적률 체계를 살펴보면¹⁶⁾, 제2종 일반주거지역(200%)에서 준주거지역(400%)으로 상향되는 경우 상한용적률은 최대 500%까지 허용하였는데, 여기서 기본용적률 400%에서 늘어난 용적률(100%)의 절반(50%)은 공공임대주택으로, 나머지 절반(50%)은 민간에 분양하게 됨. 공공지원민간임대주택(이하 “민간임대”)은 상한용적률의 2분의 1 이상으로 계획(500%×1/2=250%)하되, 기본용적률(400%)에 기부채납에 따른 ‘공공기여율(15%이상)’과 ‘비주거 비율(5%이상)’을 더한 20% 이상의 비율을 곱하여 산출된 80%(=400×20%) 비중을 ‘공공임대주택 및 공공시설’로 계획하고, 나머지 비율 70%는 민간분양 물량으로 최종 배정되는 구조임.



※ 출처: 주택정책실 업무보고 자료

16) 용도지역 변경이 있는 경우 아래 표 참조 (※서울특별시 어르신안심주택 건립 및 운영기준(안))

| 용도지역 | 기정 변경 | 제2종 | 제3종 | 제2종 | 제3종 | 준주거 | 제2종 | 제3종 | 준주거 | 근린상업 |
|-----------|----------|--------------------------|-----|---------------------------|-----|-----|-------|-----|-----|------|
| | | 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) | | | | | | |

- 한편, 어르신안심주택의 사업 구조를 파악할 수 있는 주요 내용이 제정안에 구체적으로 명시되지 않고 대부분의 사항을 시장이 별도로 정하도록 하여 ‘운영기준’으로 위임하고 있음. 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 이해되나, 제정안 조문에서는 어르신안심주택의 분양 의무 비율에 관한 사항을 규정하지 않음에 따라 사업 구조를 확인하기 어렵다는 한계가 존재하는 바, 이를 조례에 직접 명시하거나, 위임사항을 보다 구체화하는 방안도 검토가 필요하겠음.

5) 사업기간(안 부칙 제2조)

- 안 부칙 제2조에 따라 제정안은 2027년 12월 31일까지 사업계획의 수립·제출절차를 이행한 사업에 대해 그 효력을 가지는 한시조례로 제정될 예정인데, 이와 동일하게 3년 한시조례로 운용중인 청년주택 조례와 같이 그 적용시한을 연장하여 운영하는 것은 주요 시책사업의 시행에 있어 안정성을 해치는 결과를 초래할 수 있는 바, 향후 어르신안심주택 사업의 성과평가를 통해 확인·검증될 경우 한시조례로서의 유효기간을 삭제하는 방안도 검토할 필요가 있겠음.

다. 종합의견

- 종합하면, 이 제정조례안은 청년안심주택의 운영경험을 토대로 이와 유사한 어르신안심주택 공급모델을 새롭게 도입함으로써 65세 이상 무주택

노인 등의 주거복지향상과 세대통합형 안심주택 모델을 정립할 목적을 지니고 있음.

- 청년안심주택과 비교할 때 사업대상지에 의료시설 중심지역을 추가하고, 주택공급유형과 내부설비 의무사항 및 사업시행자의 사업성 확보를 위한 분양주택 20% 허용 등 차별성을 두고 있고, 초고령사회 진입을 목전에 둔 상황에서 노인이 안심하고 거주할 수 있는 새로운 주택공급유형 도입이 필요한 시점임을 감안할 때 조례 제정의 시의성과 필요성이 인정됨.
- 다만, 어르신안심주택의 사업 구조에서 분양의무 비율에 관한 내용 등은 제정안 조문에서 명시하지 않고, 이를 운영기준에서 규정할 것으로 파악되는 바, 집행기관은 조례 제정 후 운영기준의 제·개정이력을 적극적으로 공개하되, 중요한 변경사항은 의회에 보고하는 등 사업의 투명성 제고를 위한 노력을 기울여야겠음.
- 끝으로, 제정안은 사실상 청년주택 조례와 유사한 입법취지 하에 내용적으로도 유사한 구조를 취하고 있는 바, 중장기적으로 이를 하나의 조례(예. 안심주택 조례)로 통합함으로써 ‘모두의 안심주택 공급’이라는 정책목표를 실현할 수 있도록 공급체계를 일원화하는 방안을 적극적으로 검토할 필요가 있겠음.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 수정안의 요지

- 어르신안심주택 사업대상지 중 역세권의 범위는 350미터에서 250미터로 수정하며, 350미터 이내의 토지를 사업대상지로 지정할 때는 통합심의위원회 심의를 거치도록 한다(안 제2조제1호가목).
- 어르신안심주택 사업대상지의 용도지역에 “자연녹지지역”을 추가한다(안 제5조제1항제4호 신설).
- 사업대상지 규모에 대한 경미한 변경의 범위 중 “최초 인허가”를 “「주택법」 제15조에 따른 최초 사업계획승인 또는 「건축법」 제11조에 따른 최초 건축허가”로 수정하여 의미를 명확히 한다(안 제5조제3항).

VII. 심사결과 : 수정안 가결(출석위원 전원 찬성)

VIII. 소수의견 요지 : 없음

서울특별시 어르신안심주택 공급 지원에 관한 조례안에 대한 수정안

| | |
|----------|------------|
| 의안 번호 | 관련 1556 |
|----------|------------|

제안일자 : 2024. 02. 27.

제안자 : 주택공간위원장

1. 수정이유

- 어르신안심주택 사업대상지 중 역세권의 범위를 조정하고, 대상 용도지역을 추가하며, 법률형식에 적합하도록 조항을 정비하는 등 경미한 자구 수정을 포함하여 일부 조문 내용을 수정함.

2. 수정의 주요내용

- 어르신안심주택 사업대상지 중 역세권의 범위는 350미터에서 250미터로 수정하며, 350미터 이내의 토지를 사업대상지로 지정할 때는 통합심의위원회 심의를 거치도록 한다(안 제2조제1호가목).
- 어르신안심주택 사업대상지의 용도지역에 “자연녹지지역”을 추가한다(안 제5조제1항제4호 신설).
- 사업대상지 규모에 대한 경미한 변경의 범위 중 “최초 인허가”를 “「주택법」 제15조에 따른 최초 사업계획승인 또는 「건축법」 제11조에 따른 최초 건축허가”로 수정하여 의미를 명확히 한다(안 제5조제3항).

서울특별시 어르신안심주택 공급 지원에 관한 조례안에 대한 수정안

서울특별시 어르신안심주택 공급 지원에 관한 조례안 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제2조의 제목 “(용어의 정의)”를 “(정의)”로 한다.

안 제2조제1호가목1) 및 2) 외의 부분 중 “350미터”를 “250미터”로 한다.

안 제2조제1호가목 각 세호 외의 부분에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 서울특별시시장(이하 “시장”이라 한다)은 다음 어느 하나에 해당하는 경우 제19조에 따른 공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 심의를 거쳐 역의 각 승강장 경계 및 출입구로부터 350미터 이내의 토지를 사업대상지로 지정할 수 있다.

안 제2조제1호나목 중 “서울특별시시장(이하 “시장”이라 한다)”을 “시장”으로 한다.

안 제2조제3호가목 중 “공공임대주택 :”을 “공공임대주택:”으로 하고, 같은 호 나목 중 “공공지원민간임대주택 :”을 “공공지원민간임대주택:”으로 한다.

안 제5조제1항 각 호 외의 부분 중 “다음 각 호”를 “시장이 정하는 다음 각 호”로 하고, 같은 항 제1호를 다음과 같이 하며, 같은 항에 제4호를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3항 단서의 후단 중 “최초 인허가”를 “「주택법」 제15조에 따른 최초 사업계획승인 또는 「건축법」 제11조에 따른 최초 건축허가”로 한다.

1. 주거지역

4. 자연녹지지역

안 제6조제1호 및 제2호를 각각 제2호 및 제1호로 한다.

안 제17조제1항 본문 중 “65세 이상 고령자로”를 “65세 이상으로”로 한다.

수정안 조문 대비표

| 제 정 안 | 수 정 안 |
|---|--|
| <p>제2조(<u>용어의 정의</u>) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. “대중교통 중심지역”이란 지하철 및 버스 등 대중교통의 편리한 이용이 가능한 지역으로 다음 각 목의 어느 하나를 말한다.</p> <p>가. “역세권”이란 지구단위계획구역으로서 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(승강장 기준으로 개통이 예정된 역을 포함한다)의 각 승강장 경계로부터 350미터 이내의 지역을 말한다. <u><단서 신설></u></p> <p>1)·2) (생략)</p> <p>나. “간선도로변”이란 「도로법」 제14조에 따라 서울특별시 (이하 “시장”이라 한다)이 지정·고시한 특별시도 중 구간선도로 및 보조간선도로의 경계에서 50미터 이내의 지역을</p> | <p>제2조(<u>정의</u>) ----- -----.</p> <p>1. ----- ----- -----.</p> <p>가. ----- ----- ----- ----- 250미터 ----- ----- . <u>다</u> <u>만, 서울특별시(이하 “시장”이라 한다)은 다음 어느 하나에 해당하는 경우 제19조에 따른 공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 심의를 거쳐 역의 각 승강장 경계 및 출입구로부터 350미터 이내의 토지를 사업대상지로 지정할 수 있다.</u></p> <p>1)·2) (제정안과 같음)</p> <p>나. ----- ----- <u>시장</u>----- ----- ----- -----</p> |

말하며, 구체적인 사항은 시장
이 별도로 정할 수 있다.

2. (생략)

3. “어르신안심주택(이하 “어르신주
택”이라 한다)”이란 시장, 서울주택
도시공사 또는 「민간임대주택에
관한 특별법」 제2조제7호에 따른
임대사업자가 노인복지법에 따른 6
5세 이상으로서 무주택자인 고령자
에게 우선적으로 공급하기 위하여
대중교통 및 의료시설 중심지역에
공급하는 다음 각 목의 임대주택을
말한다. 다만, 오피스텔은 제외한
다.

가. 공공임대주택 : 「공공주택 특
별법」 제2조제1호가목에 따른
주택 중 시장 또는 서울주택도
시공사가 공급하는 주택

나. 공공지원민간임대주택 : 「민
간임대주택에 관한 특별법」
제2조제4호에 따른 주택

4. ~ 7. (생략)

제5조(사업대상지) ① 어르신주택 사업
대상지(이하 “사업대상지”라 한다)는
대중교통 및 의료시설 중심지역에 위
치하면서 「국토의 계획 및 이용에
관한 법률 시행령」 제30조에 따른
용도지역 중 다음 각 호의 어느 하나
에 해당하는 지역으로 한다.

1. 주거지역 중 시장이 정하는 지역

2. 3. (생략)

-----.

2. (제정안과 같음)

3. -----

-----.

가. 공공임대주택: -----

나. 공공지원민간임대주택: -----

4. ~ 7. (제정안과 같음)

제5조(사업대상지) ① -----

----- 시장이 정하는 다음 각 호
-----.

1. 주거지역

2. 3. (제정안과 같음)

<신 설>

② (생 략)

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.

④·⑤ (생 략)

제6조(사업유형) 어르신주택의 사업유형은 다음과 같다.

1. (생 략)

2. (생 략)

제17조(공공임대주택의 임차인 자격 등) ① 어르신주택 중 공공임대주택의 입주대상자는 65세 이상 고령자로 한다. 다만, 사업대상지의 특성을 고려하여 입주대상자는 차량을 소유하지 않은 자로 할 수 있다.

② (생 략)

4. 자연녹지지역

② (제정안과 같음)

③ -----

「주택법」 제15조에 따른 최초 사업계획승인 또는 「건축법」 제11조에 따른 최초 건축허가---

④·⑤ (제정안과 같음)

제6조(사업유형) -----

2. (제정안 제1호와 같음)

1. (제정안 제2호와 같음)

제17조(공공임대주택의 임차인 자격 등) ① -----
----- 65세 이상으로 -----

② (제정안과 같음)

서울특별시 **어르신안심주택 공급 지원에 관한 조례안**

제1장 총칙

제1조(목적) 이 조례는 대중교통 및 의료시설 중심지역의 효율적인 개발을 통해 임대주택 공급촉진에 필요한 사항을 규정함으로써 노년층 등의 주거 안정을 도모하는 것을 목적으로 한다.

제2조(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 제19조에 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 이내의

지역을 말하며, 구체적인 사항은 시장이 별도로 정할 수 있다.

2. “의료시설 중심지역”이란 다음 각 목의 하나에 해당하는 의료시설 대상 부지 경계로부터 350미터 이내의 지역을 말하며, 구체적인 사항은 시장이 별도로 정할 수 있다.

가. 의료법 제3조에 따른 종합병원

나. 의료법 제3조에 따른 병원 중 서울특별시가 관리하는 시립병원

다. 지역보건법 제2조에 따른 보건소

3. “어르신안심주택(이하 “어르신주택”이라 한다)”이란 시장, 서울주택도시공사 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자가 노인복지법에 따른 65세 이상으로서 무주택자인 고령자에게 우선적으로 공급하기 위하여 대중교통 및 의료시설 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

4. “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.

5. “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

6. “공공기여율”이란 기본용적률 및 상한용적률 부여를 위하여 제4조에 따른 사업시행자 또는 사업제안자(이하 “사업시행자등”이라 한다)가 순부담으로 공공시설등 또는 공공임대주택을 제공하는 비율을 말하고, 공공기여 내용 등은 시장이 별도로 정한다.

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

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

제2장 사업계획의 수립 및 결정 등

제4조(사업시행자등) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 어르신주택 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 어르신주택 사업대상지(이하 “사업대상지”라 한다)는 대중교통 및 의료시설 중심지역에 위치하면서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조에 따른 용도지역 중 **시장이 정하는 다음 각 호의 어느 하나에** 해당하는 지역으로 한다.

1. 주거지역

2. 준공업지역

3. 일반 및 근린상업지역

4. 자연녹지지역

② 사업대상지가 대중교통 및 의료시설 중심지역 내외에 걸치는 경우 사업대상지의 과반이 대중교통 및 의료시설 중심지역에 포함되어야 한다. 다만, 토지의 효율적 이용, 구역의 정형화 등의 필요성에 따라 제19조에 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 「주택법」 제15조에 따른 **최초 사업계획승인** 또는 「건축법」 제11조에 따른 **최초 건축허가** 규모를 기준으로 한다.

④ 사업대상지의 노후건축물 기준은 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제4조에도 불구하고 사용검사 후 20년 이상 경과한 건축물이 사업대

상지 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) 어르신주택의 사업유형은 다음과 같다.

1. 「주택법」에 따른 주택건설사업
2. 「건축법」에 따른 건축

제7조(사업계획의 수립·제출) ① 제4조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업시행자가 축진지구 지정 대상에서 어르신주택 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 어르신주택의 건설·관리·운영 등에 필요한 사항으로서 시장이 별도로 정하는 사항

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

③ 시장은 어르신주택 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 어르신주택 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 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 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. 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 어르신주택 사업계획이 취소되는 경우에는 서울 시보에 고시하고 구청장에게 통보하여야 하며, 통보를 받은 구청장은 관계 서류의 사본을 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

④ 제1항 각 호에 따른 사유로 어르신주택 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 어르신주택 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 어르신주택 공급 활성화를

위해 「민간임대주택에 관한 특별법」 제35조에 따른 특례를 적용할 수 있다.

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

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

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

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

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.

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

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

1. 대중교통 및 의료시설 중심지역 사업(예정)대상지에 대한 어르신주택 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 채용조달, 투자유치, 자금 등 지원
6. 어르신주택 사업의 영향 및 파급효과에 대한 모니터링, 지역활성화 사업 추진 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 어르신주택의 공급 등

제15조(어르신주택의 건설·공급) 어르신주택 사업에서 공급하는 주택의 면

적, 건설 규모 및 비율은 시장이 별도로 정할 수 있다.

제16조(공공지원민간임대주택의 임차인 자격 등) ① 어르신주택 중 공공지원민간임대주택의 임대 의무기간, 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.

제17조(공공임대주택의 임차인 자격 등) ① 어르신주택 중 공공임대주택의 입주대상자는 65세 이상으로 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.

제18조(다른 법규와의 관계) 어르신주택의 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

제19조(공공지원민간임대주택 통합심의위원회) 어르신주택 건설 등을 위해 「민간임대주택에 관한 특별법」 제32조제1항 각 호의 사항의 검토 및 심의에 대해서는 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제19

조부터 제24조까지의 규정을 적용한다.

부 칙

제1조 (시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조 (시행기간) 이 조례는 2027년 12월 31일까지 제7조에 따른 사업계획의 수립·제출 절차를 이행한 사업에 대해 그 효력을 가진다.