

서울특별시 임대형기숙사 건립사업 지원에 관한 조례안 검 토 보 고

의 안 번 호	1609
------------	------

2024. 02. 27.
주택공간위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2024. 2. 5. 이성배 의원 발의 (2024. 2. 7. 회부)

2. 제안이유

- 청년뿐만 아니라 중·장년과 노년층까지 1인 가구가 증가하고 있어 안정적인 주거지원을 위하여 개인공간과 공유공간으로 특화된 주거서비스를 제공하는 민간운영 임대형기숙사 공급을 지원하여 1인 가구의 주거안정에 기여하고자 함

3. 주요내용

- 가. 임대형기숙사를 공공지원민간임대주택 공급촉진지구로 지정할 수 있는 역세권등의 범위 및 면적 근거를 마련함(안 제2조)
- 나. 사업대상지, 사업계획의 수립 및 결정절차, 공유공간계획 및 심의, 공공 기여 비율의 범위 근거를 마련함(안 제5조부터 제8조까지)
- 다. 임차인 자격 및 임대료 산정 절차, 임대형기숙사의 단일 관리운영체제 마련을 위한 주택임대관리업 등록 및 사업추진을 지원하는 운영기준 근거를 마련함(안 제9조부터 제12조까지)

4. 검토의견(수석전문위원 오정균)

- 이 제정조례안은 공유공간을 공동으로 이용하는 기숙사 형태의 1인 주거수요가 증가함에 따라 「건축법 시행령」에 도입된 ‘임대형기숙사’를 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하, “법”)에 따른 임대사업자가 ‘민간임대주택’으로 건설·공급하는 사업(이하, “임대형기숙사 건립사업”)의 도입과 이에 필요한 사항을 규정하기 위해 2024년 2월 5일 이성배 의원이 발의하여 우리위원회에 회부되었음.

가. 제정안의 입법 배경

- ‘임대형기숙사’란 「건축법 시행령」¹⁾에 규정된 기숙사 유형의 하나로, 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자가 임대목적(분양 불가)으로 제공하는 실이 20실 이상이고, 전체 세대 수의 50% 이상이 공동취사시설을 이용하는 건축물을 의미함.
 - 1인당 면적기준은 총 14㎡ 이상(공동으로 이용하는 부엌, 거실 등의 공유공간 면적까지 포함)을 확보해야 하는데, 세부적으로는 ▲개인공간(침실 등) 7㎡ 이상, ▲개인공간 내 욕실 설치 시 추가로 2.5㎡ 이상을 확보해야 함.
- 지난해 국토교통부는 지식산업센터 내 종사자의 거주를 위해 건설된 기

1) 「건축법 시행령」 별표1제2호라목(대통령령 제32249호, 2023.2.14., 일부개정)

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 해당 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

숙사가 개별 분양되어 투기수단으로 악용되는 문제점을 해소하기 위해²⁾, 2023년 2월 14일 「건축법 시행령」(대통령령 제32249호, 2023.2.14. 공포·시행)을 개정하면서, 기숙사 유형 중 하나로 ‘임대형기숙사’를 신설하였음.

- 이후 2023년 2월 24일 ‘건축분야 규제개선 방안’³⁾을 발표하여 임대형기숙사 내 쾌적한 주거환경 확보를 위해 필요한 공간구성과 규모 등에 관한 건축기준 고시를 예고한 후, 2023년 3월 15일에는 「기숙사 건축기준」(국토교통부 고시 제2023-151호)(※붙임2 참조)을 제정하였음.

〈임대형기숙사 주요내용〉

항목		건축기준
기본사항	규모	• 20실 이상, 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50퍼센트 이상
	개인공간	• 침실 등 개인이 거주하는 공간은 지하층에 두지말 것
	구분소유	• 구분소유된 개별 실(室)은 제외함(※실별로 분양 불가능)
세부사항	개인공간 수용인원	• 1인 1실을 기본으로 하며, 최대 3인 1실을 넘지 않을 것
	1인당 면적기준	• 1인당 개인공간 + 공유공간 면적은 14㎡ 이상
	개인공간 면적	• 해당 실의 수용인원 1인당 최소 7㎡ 이상 ※ 개인공간 내 욕실 설치 시, 욕실면적 2.5㎡ 이상 추가확보
	공유공간	• 공동으로 사용하는 거실·주방·공동욕실 등으로서 수용인원을 고려하여 확보 - 150인 이하: 4㎡/인 - 151~300인 이하: 600㎡ + 105인 초과 인원 × 3.5㎡/인 - 301~500인 이하: 1,125㎡ + 300인 초과 인원 × 3㎡/인 - 500인 초과: 1,725㎡ + 500인 초과 인원 × 2.5㎡/인
	커뮤니티시설	• 거실, 주방 등 공유공간 외에도 거주자간의 공동생활지원을 위한 다목적실, 취미실 등의 공간을 갖출 것
	주차장 기준	• 200㎡당 1면
	관리운영	• 임대형기숙사 전체에 대해 단일한 관리주체에 의한 관리운영체계를 갖출 것
	지자체 위임	• 기숙사의 최소실 면적, 창 설치 등의 기준을 건축조례로 정할 수 있음

※출처: 「건축법 시행령」 별표1 및 「기숙사 건축기준」에서 발췌, 재구성.

2) 연합뉴스: 지식산업센터 기숙사 개별분양 못한다...구분소유 금지 확정(2023.2.6.)

3) 국토교통부 보도자료(2023.2.24.): 건축규제를 정비하고 절차를 간소화해 나가겠습니다(건축정책과)

- 한편, ‘기숙사’는 「주택법 시행령」 제4조제1호에 따라 ‘준주택’으로 분류되는데, 국토교통부는 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」(이하, “시행령”)제2조1의2를 신설하여(대통령령 제33764호, 2023.9.26., 일부개정) 민간임대주택으로 공급할 수 있는 준주택의 범위에 임대형기숙사를 포함시킴으로써, 임대사업자가 임대형기숙사를 건설·공급할 수 있는 법적 근거를 마련하였음.
- “임대형기숙사 건립사업”은 증가하는 1인가구에 대한 안정적 주거지원을 위해 임대사업자가 개인공간과 공유공간을 특화설계하여 대규모 공유 주거 서비스를 효과적으로 제공하는 임대형기숙사를 건설·공급하는 새로운 사업유형임.
- 이 사업은 임대사업자가 용도지역 변경에 따른 용적률 인센티브 등 도시관리계획 상 규제완화를 통해 1인가구를 위한 임대형기숙사 건설물량을 확대할 수 있고, 공공은 공공임대주택을 확보하거나 주거지원대상자⁴⁾에 대한 특별공급 등의 공공기여를 유도하여 저렴한 주거비의 지불가능한 민간임대주택을 장기적으로 공급할 수 있다는 장점을 지님.
- 서울시는 2024년 2월 26일, ‘1인 가구 중심의 공유주택(안심특집)’ 공급계획을 발표⁵⁾하면서 임대형기숙사 건립사업의 추진방안을 밝혔는데, 이 제정조례안은 이와 관련하여 향후 안정적이고 지속적인 임대형기숙사 건설·공급에 필요한 제도적 기반을 마련하기 위한 것으로 이해됨.

나. 조례안의 주요내용

- 이 제정조례안은 총 12개의 조문과 부칙으로 구성되어 있는데, 사업대

4) 「민간임대주택특별법 시행규칙」 별표 1 제1호나목: 청년, 신혼부부, 고령자 등 (※붙임3 참조)

5) 서울시 보도자료: 서울시, 좋은 입자·공간·임대료 ‘삼박자’ 갖춘 ‘1인 가구 공유주택’ 공급(2024.2.26.)

상지 및 사업유형, 사업계획의 수립·제출 및 결정절차, 임차인의 자격, 주택임대관리업의 등록, 사업지원기관의 지정, 운영기준 등의 사항을 규정하고 있음.

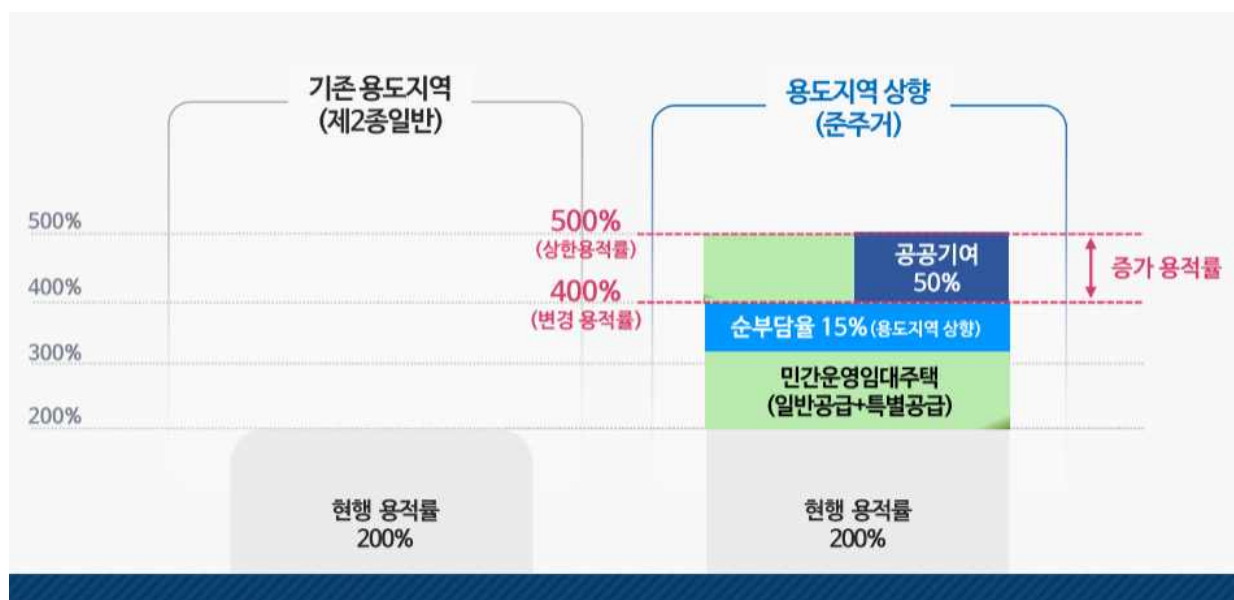
- 조문내용을 세부적으로 살펴보면, **촉진지구 지정 등 행정절차에 관한 사항** 등 조문체계는 현재 서울시에서 운영하고 있는 청년안심주택사업의 법적근거인 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」(이하, “청년안심주택조례”)와 유사하며, 이와 함께 이 제정조례안의 조문구성 및 주요내용 또한 청년안심주택조례와 유사성을 띠며, 일부 조문의 경우 청년안심주택조례를 준용하고 있음.

< 제정조례안 및 청년안심주택조례 조문 비교 >

제정조례안	청년안심주택 조례
제1조(목적)	제1조(목적)
제2조(정의)	제2조(정의)
제3조(시장의 책무)	제3조(시장의 책무)
제4조(다른 조례와의 관계)	제18조(다른 법규와의 관계)
제5조(사업대상지)	제5조(사업대상지)
제6조(사업유형)	제6조(사업유형)
제7조(사업계획의 수립·제출)	제7조(사업계획의 수립·제출)
제8조(사업계획의 결정절차)	제9조(사업계획의 결정절차)
제9조(임차인 자격 등)	제16조(공공지원민간임대주택의 임차인 자격 등)
제10조(주택임대관리업의 등록)	-
제11조(사업지원기관의 지정운영)	제14조(사업지원기관의 지정운영)
제12조(운영기준 등)	-
기타	
법 또는 청년안심주택조례 준용	제4조(사업시행자등)
	제8조(주민 등의 의견청취)
	제10조(사업계획의 취소 등)
	제11조(도시·군관리계획 변경결정 등 이행)
	제12조(도시·군관리계획 규제 완화)
	제13조(주차장 설치기준 완화)
	제15조(청년주택의 건설·공급)
	제17조(공공임대주택의 임차인 자격 등)
제19조~제24조(통합심의위원회의 설치, 구성, 운영)	

- 서울시 발표내용(2024.2.26.)에 따르면, 임대형기숙사 건립사업의 사업 구조에서 용도지역 변경 등에 따른 용적률 완화체계는 청년안심주택 건립 및 운영기준을 준용하여 운영할 계획인 것으로 확인되었음.
- 예를 들어, 제2종 일반주거지역(200%)에서 준주거지역(400%, 기준용적률)으로 종상향되는 경우의 시뮬레이션 결과를 살펴보면, 개발용적률을 최대 500%(상한용적률)까지 허용하고 있는데, 여기서 ▲상한용적률과 기준용적률의 차이인 100%의 절반(50%p)은 공공임대주택으로, ▲나머지 절반(50%p)은 민간임대주택으로 활용될 예정임. 또한, 기준용적률에 기부채납에 따른 ‘공공기여율(15%)’을 적용하여 산출된 60%($400\% \times 0.15$)를 공공임대주택으로 계획하고, ▲나머지는 비주거용도 20%(기준용적률 $400\% \times$ 비주거비율 5%)와 민간임대주택 320%로 배정되는 구조임. 정리하면, 전체 개발용적률(500%)은 공공임대주택 110%(50%+60%), 민간임대주택 370%(320%+50%), 비주거용도 20% 등으로 구성됨.

〈임대형기숙사 건립사업 용적률 완화체계(예시)〉



〈용도지역 변경 시 용적률 완화기준(안)〉

구 분	2종 일반	3종 일반	2종 일반	3종 일반	준주거	2종 일반	3종 일반	준주거	근린 상업
변경 후 용도지역	준주거		근린상업			일반상업			
현행 용적률 (조례 용적률)	200%	250%	200%	250%	400%	200%	250%	400%	600%
기준 용적률(A) (촉진지구 용적률)	400%		540%			680%			700%
완화용적률(B) (법적상한용적률)	500%		900%			1,300%			
공공기여 용적률(C) (B-A)×50%	50%		180%			310%			300%
공공기여율 (부지면적 비율)	15%	10%	25%	20%	10%	30%	25%	20%	10%
비주거 비율	5% 이상		10% 이상						

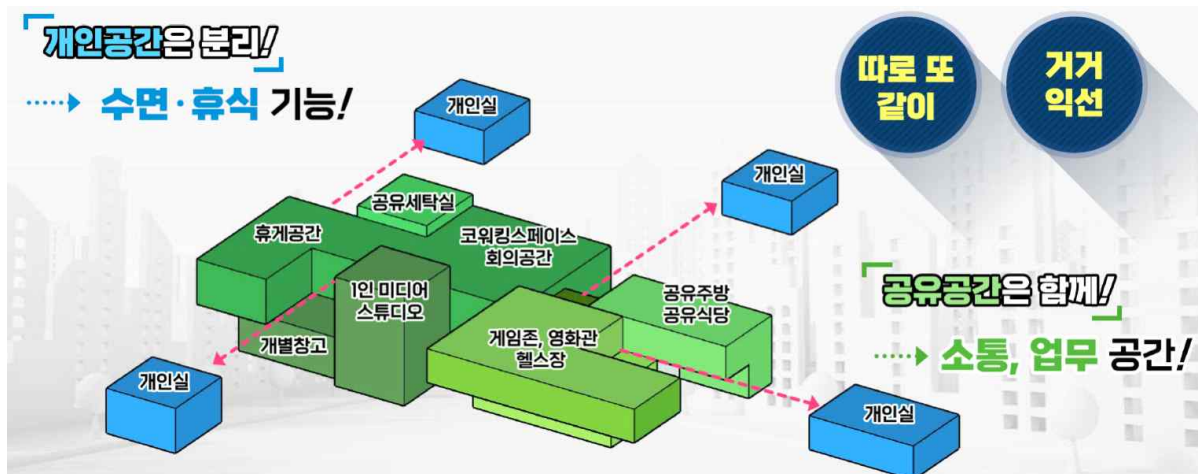
※출처: 서울시 내부자료

(1) 용어의 정의(안 제2조)

○ 안 제2조에서는 ‘임대형기숙사’와 ‘임대형기숙사 건립사업’을 정의하면서 사업유형을 정립하고, 기숙사 건축기준에 따른 ‘공유공간’을 시장이 별도로 정하도록 하였으며, 임대사업자, 촉진지구 등 조례에서 사용하는 용어의 정의를 명확히 규정하였음.

- 서울시 발표에 따르면, 2024년 3월 중 공유공간에 대한 세부기준 마련을 위해 용역을 발주하여, 공유공간 및 커뮤니티시설의 적정 배분방안 및 이와 연계한 사업성분석 시뮬레이션 등을 수행할 계획인 것으로 확인됨.

〈 임대형기숙사 공유공간 구상안(서울시 발표자료('24.2.26.)) 〉



- 안 제2조제3호에서는 ‘역세권등’의 범위를 법 제2조제13호⁶⁾에서 조례로 위임된 사항임을 반영하여 350미터로 규정하였음.
- 참고로, 민간임대주택 공급을 위해 운용 중인 청년안심주택조례 제2조제1호에서는 ‘대중교통 중심지역’⁷⁾을 정의하고, 그 중 청년안심주택사업을 위한 ‘역세권’의 범위를 지하철, 국철 및 경전철 등의 역의 각 승강장 경계로부터 250미터 이내로 규정하고 있으며, 필요한 경우 같은 조례 제19조에 따른 ‘공공지원민간임대주택 통합심의위원회’(이하, “통합심의위원회”)의 심의를 거쳐 그 범위를 350미터 이내로 완화할 수 있도록 규정하고 있음.
- 따라서, 청년안심주택사업과 유사한 사업구조인 임대형기숙사 건립사업 역시 청년안심주택사업과의 정합성을 고려하여, 통합심의위원회의 심의를 거쳐 역세권의 범위를 확대할 수 있도록 하되, ‘역세권등’을 ‘임대형기숙사 건립사업 대상지역’으로 수정한 후 대상지 유형을 세분화하여 규정함으로써 사업의 이해도를 제고할 필요가 있다고 사료됨.

6) 법 제2조제13호: **“역세권등”**이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설부터 1킬로미터 거리 이내에 위치한 지역을 말한다. 이 경우 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 해당 지방자치단체의 조례로 그 거리를 50퍼센트의 범위에서 증감하여 달리 정할 수 있다.
가. 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」, 「철도산업발전기본법」 및 「도시철도법」에 따라 건설 및 운영되는 철도역
나. 「간선급행버스체계의 건설 및 운영에 관한 특별법」 제2조제3호다목에 따른 환승시설
다. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 산업단지
라. 「수도권정비계획법」 제2조제3호에 따른 인구집중유발시설로서 대통령령으로 정하는 시설
마. 그 밖에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 시설

7) 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.

〈 수정의견 〉

제 정 안	수 정 안
제2조(정의) 3. “역세권등”이란 법 제2조제13호에서 조례로 정하는 거리는 350미터이며, 같은 호 마목에서 조례로 정하는 시설은 「의료법」 제3조에 따른 종합병원을 말한다.	제2조(정의) 3. “<u>임대형기숙사 건립사업 대상지역(이하 ‘사업대상지’라 한다)</u>”이란 지하철 및 버스 등 대중교통과 의료시설의 편리한 이용이 가능한 지역으로 다음 각목의 어느 하나를 말한다. 가. “<u>역세권</u>”이란 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(승강장 기준으로 개통이 예정된 역을 포함한다)의 각 승강장 경계로부터 250미터 이내의 지역을 말한다. 다만, 서울특별시 시장(이하 ‘시장’이라 한다)은 다음 어느 하나에 해당하는 경우 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 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. “<u>간선도로변</u>”이란 「도로법」 제14조에 따라 시장이 지정·고시한 특별시도 중 주간선도로 및 보조간선도로의 경계에서 50미터 이내의 지역을 말하며, 구체적인 사항은 시장이 별도로 정할 수 있다. 다. “<u>의료시설 중심지역</u>”이란 「의료법」 제3조에 따른 종합병원 대상부지 경계로부터 350미터 이내의 지역을 말한다.

- 한편, 같은 호에서는 법 제2조13호마목에서 조례로 정하는 시설을 「의료법」 제3조에 따른 ‘종합병원’으로 정의하였음.
- ‘서울특별시 기본통계(2022)’에 따르면, 서울시 소재 종합병원은 총 56개소로 확인되며, 24개 자치구(※붙임4 참조)에 입지하고 있는데, 국민건강보험공단의 ‘지역별 의료이용 통계연보(2022)’에 따르면, 서울시 소재 종합병원 내 지방거주 환자비율이 41.7%에 달하는 등 지방에서 서울시로의 환자쏠림현상이 발생 중인 것으로 나타남.
- 이를 감안할 때, 서울시 전역에 분포한 종합병원 주변으로 임대형기숙사의 공급을 유도한다면 지방거주 환자 또는 그 가족 등 중·단기 거주수요에도 대응할 수 있을 것으로 판단됨.

〈서울시 종합병원 현황〉

구분	합계	상급 종합병원	종합병원
개소	56	14	42

※출처: 2022 서울특별시 기본통계

〈서울시 소재 종합병원 지방거주 환자비율〉



※출처: 2022 지역별 의료이용 통계연보

(2) 다른 조례와의 관계(안 제4조)

- 안 제4조에서는 임대형기숙사 건립사업을 추진함에 있어 ‘다른 조례 등에 특별한 규정이 있는 경우’를 제외하고는 이 조례에서 정하는 바에 따르도록 하였음.
- 이에 따라, 이 제정조례안에서 정하지 않은 도시관리계획 규제완화, 주민 등의 의견청취, 노후도 기준, 임대사업자 등록, 공공임대주택 건설·매입·공급 및 임차인 자격, 사업계획의 취소 등에 대한 규정은

법 또는 청년안심주택조례에 특별한 규정이 있는 경우라고 보아 해당 규정의 적용이 가능할 것으로 사료됨.

(3) 사업대상지(안 제5조)

- **안 제5조제1항**은 임대형기숙사의 입지가 가능한 용도지역을 규정하고 있는데, 해당 용도지역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제25조부터 제38조까지의 규정에 따른 제2종전용주거지역, 일반주거지역, 준주거지역, 상업지역(유통상업지역 제외), 준공업지역, 녹지지역(보전녹지지역 제외) 등을 말함.

〈임대형기숙사를 건축할 수 있는 용도지역〉

구분	전용주거지역		일반주거지역			준주거지역	상업지역				준공업지역	녹지지역		
	제1종	제2종	제1종	제2종	제3종		중심	일반	근린	유통		보전	생산	자연
가능여부	×	○	○ (4층 이하)	○	○	○	○ (비주거 20% 이상)	○	○	×	○	×	○ (4층 이하)	○

- 다만, 임대형기숙사는 개별실 단위로 분양이 불가능하고 장기간 임대기간을 지속해야 하는 특성이 있기 때문에, 사업성 확보를 위해 주로 기성시가지 내에서 촉진지구 지정을 통한 용도지역 종상향 및 종변경을 통해 고층·고밀개발이 가능한 용도지역에 공급될 것으로 예상되는바, ‘전용주거지역’ 및 ‘녹지지역’과 같이 양호한 주거환경 또는 자연환경을 보전해야 할 지역은 사업대상지에서 제외하는 방안을 검토할 필요가 있겠음.

〈 수정의견 〉

제정안	수정안
제5조(사업대상지) ① 임대형기숙사 건립사업	제5조(사업대상지) ① 임대형기숙사의 건설·

대상지(이하 “사업대상지”라 한다)는 임대형 기숙사를 건설·공급을 추진하기 위하여 민간이 제안하는 토지를 말한다. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 및 같은 법 시행령 제71조 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제25조부터 제38조까지의 규정에 따라 임대형기숙사를 건축할 수 있는 용도지역에 한한다.	공급을 위해 민간이 제안가능한 사업대상지는 제2조제3호에 따른 사업대상지로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조에 따른 용도지역 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다. 1. 주거지역 중 시장이 정하는 지역. 단, 전용주거지역은 제외한다. 2. 준공업지역 3. 일반 및 근린상업지역
--	--

○ **안 제5조제2항**은 촉진지구를 지정할 수 있는 사업대상지를 역세권등에서 ▲지하철, 국철 및 경전철 등의 역(개통예정 역 포함)의 각 승강장 경계 및 출입구로부터 350미터 이내 ▲「도로법」 제14조에 따라 시장이 지정·고시한 특별시도 중 주간선도로 및 보조간선도로의 경계에서 50미터 이내 ▲「의료법」 제3조에 따른 종합병원 대상부지 경계로부터 350미터 이내의 지역으로 규정하고 있는데, 이는 사업대상지의 범위를 구체적으로 명시한 것으로 앞서 살펴보았듯이 관련 규정은 안 제2조제3호 정의규정에서 일괄하여 규정하는 방안이 바람직할 것으로 사료됨.

〈 수정의견 〉

제 정 안	수 정 안
제5조(사업대상지) ② 촉진지구를 지정할 수 있는 사업대상지는 역세권등에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로 한다. 1. 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(승강장 기준으로 개통이 예정된 역을 포함한다)의 각 승강장 경계 및 출입구로부터 350미터 이내의 지역 2. 「도로법」 제14조에 따라 시장이 지정·고시한 특별시도 중 주간선도로 및 보조간선도	제5조(사업대상지) ② ----- 제2조제3호 각목의 지역으로 한다.

로의 경계에서 50미터 이내의 지역	
3. 「의료법」 제3조에 따른 종합병원 대상부	
지 경계로부터 350미터 이내의 지역	

- **안 제5조제3항**에서는 사업대상지 제외지역을 규정하고 있는데, 향후 임대사업자에게 명확한 정보전달을 위해 **시장이 별도로 정하여 고시**하거나 **운영기준을 수립하여 그 범위를 명시**할 필요가 있겠음.

〈 사업대상지 제외지역 예시 〉

안 제5조제3항	시장이 정한 사업대상지 제외지역 예시
<u>1호) 서울특별시 정책상 보전 및 전문 기능이 필요한 지역</u>	▶보전·생산녹지, 전용주거지역, 중심상업지역, 유통상업지역, 개발제한구역, 도시자연공원구역, 고도지구, 자연경관지구
<u>2호) 양호한 저층 주거환경 보호가 필요한 지역으로 역사, 문화, 옛 정취 보전 등 입지 특성화 지역</u>	▶구릉지 연접부, 성곽주변 등
<u>3호) 다른 법령에 의해 추진 중이거나 계획수립이 완료된 지역 등</u>	▶정비사업구역, 소규모정비사업구역, 지역주택조합 모집 신고 지역 등

(4) 사업유형(안 제6조)

- **안 제6조**는 임대형기숙사의 사업유형을 「건축법」에 따른 건축 및 「주택법」에 따른 주택건설사업으로 규정하였는데, 이는 청년안심주택 사업과 동일한 내용으로서 특이사항은 없음.

(5) 사업계획의 수립·제출(안 제7조)

- **안 제7조**는 사업계획수립 시 제6조 각 호의 사업에 따른 인허가 관련 서류를 제출하도록 규정하고 있는데, **▲안 제7조제1항**은 촉진지구 **외**에서 허가권자에게 제출해야 하는 사항, **▲안 제7조2항**은 촉진지구 **내**에

서 시장에게 제출해야 하는 사항을 규정하고 있음. 이는 임대사업자가 허가권자 또는 시장에게 제출해야 하는 서류를 명확히 구분할 수 있도록 근거를 마련한 것이나, ‘허가권자’의 범위가 명시되지 않으므로, 이를 구체적으로 명시할 필요가 있겠음.

〈 수정의견 〉

제 정 안	수 정 안
제7조(사업계획의 수립·제출) ① 임대사업자가 제5조에 따른 사업대상지에서 임대형기숙사 건립사업을 추진하기 위하여 제6조 각 호의 사업에 따른 인·허가 관련 서류를 포함한 사업계획을 <u>허가권자</u> 에게 제출하여야 한다.	제7조(사업계획의 수립·제출) ① ----- ----- ----- ----- ----- <u>허가권자(제6조제1호에 따른 건축의 허가권자 또는 같은 조제2호에 따른 주택건설사업의 승인권자를 말한다. 이하 같다.)</u> -----.

- 안 제7조제3항은 임대형기숙사 내 공유공간계획을 위해 입주계층에 대한 수요 및 특성, 효율적 설치방안 등을 제출토록 규정하면서, 세부적인 공유공간의 배치, 활용, 관리 등에 필요한 사항은 시장이 별도로 정하도록 했는데, 이는 집행기관이 공유공간에 대한 세부기준 마련을 위해 추진 예정인 용역을 통하여 구체화될 것으로 보임.

〈 시장이 별도로 정한 공유공간 예시 〉

구 분	세부용도 예시	비 고
기본생활공간	주방, 식당, 세탁실 등	기본적인 주거기능의 공간
생활지원시설	택배보관실, 관리실, 안내데스크, 개별창고 등	주거생활 지원 공간
커뮤니티공간	라운지, 카페, 휴게공간, 회의실	사회적 휴식, 공존의 공간
특화공간	운동시설, 다목적실, 코워킹(스터디)공간, 영화관 등	여가, 취미, 업무의 공간

- 안 제7조제4항은 법 제21조의2제1항 각 호에 따라 용적률을 완화하는

경우 완화용적률⁸⁾에서 기준용적률⁹⁾을 뺀 용적률에 대하여 조례로 정할 수 있는 공공기여 비율을 각각 50% 또는 100%로 규정하였는데, 이는 조례로 위임된 범위 내에서 최대한도를 설정한 것임.

〈 용적률 완화로 건설되는 주택의 공급방법(법 제21조의2제1항) 〉

구 분	공공기여 방식	공공기여 비율
임대주택 건설 및 공급	• (1호) 완화용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 <u>50퍼센트 이하의 범위</u> 에서 조례로 정하는 비율을 곱하여 증가하는 면적에 해당하는 <u>임대주택 건설</u> 하여 시·도지사에게 공급	50% 이하
현금납부	• (2호) 완화용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 <u>50퍼센트 이하의 범위</u> 에서 조례로 정하는 비율을 곱하여 증가하는 면적에 해당하는 주택의 부속토지에 해당하는 가격을 시·도지사에게 <u>현금 납부</u>	
20년 이상 민간임대주택 공급	• (4호) 완화용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 <u>50퍼센트 이하의 범위</u> 에서 조례로 정하는 비율을 곱하여 증가하는 면적에 해당하는 임대주택을 건설하여 <u>주거지원대상자에게 20년 이상 민간임대주택</u> 으로 공급	
임대주택 건설 또는 복합지원시설 설치	• (3호) 완화용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 <u>100퍼센트 이하의 범위</u> 에서 조례로 정하는 비율을 곱하여 증가하는 면적의 범위에서 주거지원대상자에게 공급하는 <u>임대주택 건설하거나 복합지원시설 설치</u>	100% 이하

(6) 사업계획의 결정절차(안 제8조)

- **안 제8조제1항**은 사업계획 결정을 위하여 임대사업자가 이행해야 하는 절차를 규정하였음.
- **안 제8조제1항제3호**에서는 **안 제7조제3항**에 따른 공유공간계획에 대하여 건축위원회 자문 또는 심의를 거치도록 하였는데, 이는 허가권자가 공유공간의 용도 및 구성, 효율적 배치, 활용 및 관리방안 등을 면밀하게 검토하여 계획의 적정성을 확보토록 하기 위한 것으로 이해되며, 추진지구에서 추진하는 사업의 경우에는 **안 제8조제2항**에 따른 통합심의 위원회에서 공유공간계획의 검토 및 심의가 가능할 것으로 판단됨.

8) 법 제21조제2호:「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조에 따라 지구단위계획에서 정한 용적률 또는 같은 법 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한까지 완화

9) 법 제21조의2제1항:「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한 용적률 또는 지구단위계획으로 정한 용적률

- **안 제8조제2항**은 촉진지구 지정권자인 시장이 **안 제7조**에 따른 사업계획을 접수 시 이행해야 하는 절차를 규정하였음.
- 다만, **안 제7조**에서 ▲제1항은 촉진지구 외에서 허가권자에게, ▲제2항은 촉진지구 내에서 시장에게 제출해야 하는 사업계획에 관한 사항을 구분하고 있으므로, 인용조문을 바로잡을 필요가 있겠음.

〈 수정의견 〉

제 정 안	수 정 안
제8조(사업계획의 결정절차)	제8조(사업계획의 결정절차)
② 시장은 제7조에 따라 수립된 사업계획을 접수한 때에는 관계 기관 및 관할 자치구청장(이하 “구청장”이라 한다)과 협의하여야 하며, 촉진지구 지정 및 지구계획 승인과 관련하여 법 제32조제1항 각 호의 사항은 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제19조에서 제24조까지에 따라 설치·운영되는 공공지원민간임대주택 통합심의위원회(이하 “통합심의위원회”라 한다)에서 검토 및 심의하여야 한다.	② ---- 제7조제2항 ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.

(7) 임차인의 자격 등(안 제9조)

- **안 제9조제1항**은 임차인의 자격 및 선정방법, 최초 임대료, 임대료 상승률 등에 관한 사항에 대하여 법에 따르도록 규정하였고, **안 제9조제2항**은 임대사업자가 **안 제9조제1항**의 사항과 관련하여 허가권자 및 시장과 협의토록 규정하였음(강행규정).
- 또한, **안 제9조제3항**에서는 표준임대료¹⁰⁾ 산정 시 자문이 필요한 경우, 시장은 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」에 따른 청년

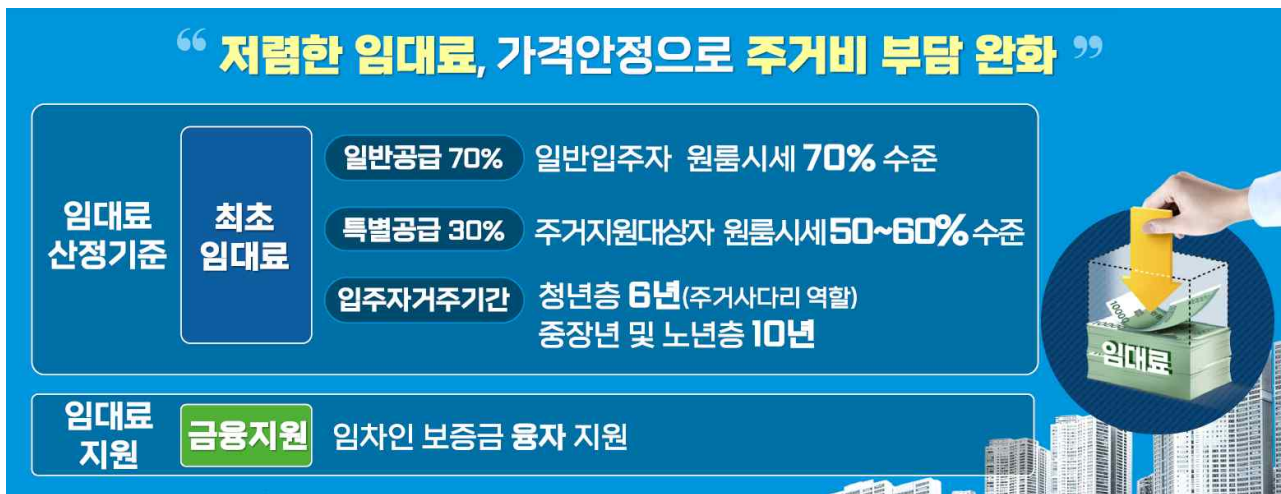
10) 법 시행규칙 별표2. (공공지원민간임대주택의 최초 임대료에 관한 기준)

안심 운영자문위원회, 허가권자는 회계사, 감정평가사 등 관련 전문가로 구성된 별도 위원회 등을 구성하여 자문할 수 있도록 하였음.

○ 이를 통해, 임대형기숙사에 대해서 허가권자 및 시장으로 하여금 과도한 임대료 산정 여부를 모니터링토록 하고, 입주자의 주거비를 부담가능한 수준으로 제어할 수 있도록 하는데 기여할 수 있을 것으로 판단됨.

- 참고로, 서울시는 안심특집 발표를 통해 임대형기숙사의 일반공급분 임대료는 주변시세의 70% 수준, 주거지원대상자에게 공급되는 특별공급분 임대료는 주변시세의 50~60% 수준으로 공급할 계획임을 밝혔음.

〈 임대형기숙사 임대료 수준 및 금융지원 (서울시 발표자료('24.2.26.)) 〉



(8) 주택임대관리업의 등록(안 제10조)

○ **안 제10조**는 임대사업자가 직접 입주자 및 임대형기숙사 전체를 전문적으로 관리할 수 있도록 유도하기 위해 ‘주택임대관리업’¹¹⁾을 등록할 수 있게 하였음.

11) 법 제2조제10호 “주택임대관리업”이란 주택의 소유자로부터 임대관리를 위탁받아 관리하는 업(業)을 말하며, 다음 각 목으로 구분한다.

가. 자기관리형 주택임대관리업: 주택의 소유자로부터 주택을 임차하여 자기책임으로 전대(轉貸)하는 형태의 업

나. 위탁관리형 주택임대관리업: 주택의 소유자로부터 수수료를 받고 임대료 부과·징수 및 시설물 유지·관리 등을 대행하는 형태의 업

- 주택임대관리업은 소유자로부터 시설물 유지·보수·개량과 함께 입주자에 대한 임대료 징수 및 임차인 관리 등 임대관리를 위탁받아 행하는 업무¹²⁾로서, 주택임대관리업을 하려는 자(이하, “주택임대관리업자”)는 법 제 7조 및 시행령 제6조(※붙임1 참조)에 따라 구청장에게 등록할 수 있으며, 100호 이상의 민간임대주택에 대해서는 등록의무가 부과됨.
- 다만, 임대형기숙사는 공유공간의 운영 등 관리운영 주체의 역할이 특히 중요함에도 불구하고 준주택으로 분류됨에 따라 주택임대관리업 의무 등록대상에 해당되지 않으며¹³⁾, 법 제54조에 따른 준주택 특례(※붙임1 참조)로 인하여 투명한 운영·관리 여부를 확인하기 어렵고, 기숙사 건축기준에서 명시한 ‘단일한 관리주체’에 관한 명확한 법적 정의 역시 부재하므로 법령에서 의도하는 체계적이고 전문적인 관리운영을 담보하기 어려운 실정임.

〈 임대형기숙사 운영·관리 관련 조항 〉

구 분	주택임대관리업 (법 제7조)	준주택 특례(법 제54조)		
		공동주택관리법 적용 (법 제51조)	임차인대표회의 (법 제52조)	특별수선충당금 (법 제53조)
임대형기숙사 (준주택)	의무등록 미대상	미적용	미구성	미적용

- 주택임대관리업은 기본적으로 주택임대관리업자가 민간임대주택의 소유자로부터 ▲해당 주택 전체를 임차하여 입주자에게 전대하거나, ▲수수료를 받고 업무를 수행하는 등 ‘위탁’의 성격을 지니고 있지만, 이 제정조례안을 통해 임대사업자가 직접 입주자 및 건물을 관리할 수 있도록 자격을 갖춘다면 법령의 취지에 맞게 단일한 관리주체에 따라 관리·운영

12) 국토교통부 홈페이지, 정책자료-정책Q&A-주택임대관리업

13) 집행기관은 2023년 10월, 100실 이상의 임대형기숙사를 주택임대관리업 의무 등록 대상에 포함토록 시행령 제6조의 개정을 중앙정부에 건의한 것으로 확인됨.(※붙임7 참조)

체계 구축이 가능할 것으로 판단됨. 또한 임대사업자의 직접 관리에 따른 운영·관리비용 절감을 통해 입주자의 임대료를 낮추어 추가적인 주거비 보조효과도 기대할 수 있는바, 이와 연계하여 임대사업자에 대한 추가지원방안도 검토할 필요가 있겠음.

(9) 사업지원기관의 지정운영(안 제11조)

- **안 제11조제1항**은 임대형기숙사 건립사업의 지원기관으로서 서울주택도시공사를 사업지원기관으로 지정할 수 있도록 하였으며, **안 제11조제2항**은 사업지원기관이 수행할 수 있는 업무를 규정하였음.
- 다만, 주요사항들은 청년안심주택조례 제14조와 유사하나, 공공기여를 통한 공공임대주택 매입 등에 필요한 재원조달, 임차인 모집·관리 등을 지원하기 위해 필요한 사항이 부재하므로 해당사항을 추가하기 위해 일부 각 호를 수정할 필요가 있겠음.

〈 수정의견 〉

제 정 안	수 정 안
제11조(사업지원기관의 지정운영) ② 제1항에 따라 지정된 서울주택도시공사는 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다. 1. ~ 3. (생략) 4. 임대료·관리비 산정, 주거비지원 등의 업무 지원 5. ~ 8. (신설) 5. 그 밖에 시장이 별도로 정하는 사항	제11조(사업지원기관의 지정운영) ② ----- -----. 1. ~ 3. (제정조례안과 같음) 4. <u>임대료·관리비 산정 및 부과·징수</u> , ----- ----- 5. 공공임대주택 임차인의 모집·선정 및 명도·퇴거 지원 6. 사업계획 수립 시 기반시설 설치계획 등의 자문 7. 공공기여에 따른 토지, 주택, 기여금 관리의 사무위임 8. 사업의 원활한 추진을 위한 재원조달, 투자 유치, 자금 등 지원 9. -----

(10) 운영기준 등(안 제12조)

- 안 제12조는 임대형기숙사의 원활한 추진을 위하여 법과 이 제정조례안이 정한 범위 내에서 용도지역 변경, 용적률 완화, 공공기여율, 건축계획 등 사업계획 수립을 위해 필요한 사항을 시장이 별도로 정할 수 있도록 함.
- 이는 원활한 사업추진 및 입법행정의 편의를 위해 세부적인 사항을 조례가 아닌 운영기준으로 위임한 것으로 이해되나, 이 제정조례안 조문에서는 도시관리계획 규제완화에 관한 사항 등을 규정하지 않음에 따라 사업구조를 확인하기 어렵다는 한계가 존재하는바, 이를 조례에 직접 명시하거나 위임사항을 보다 구체화하는 방안도 검토가 필요하겠음.

다. 종합의견

- 이 제정조례안은 증가하는 1인 가구에 대한 안정적 주거지원을 위해 임대사업자가 임대형기숙사를 건설·공급할 수 있도록 제도적 근거를 마련하기 위한 것으로, 1인 가구의 주거수요에 적극적으로 대응할 수 있고 대규모 공유주거 서비스를 효과적으로 제공할 수 있으며, 공공기여를 통해 공공임대주택의 확보가 가능하다는 측면에서, 서울시의 1인 가구 주거정책을 더욱 발전시킬 수 있는 정책적 시도라고 판단되며, 청년안심주택과 함께 1인가구를 위한 맞춤형 임대주택의 공급에 기여할 수 있을 것으로 사료됨.
- 참고로, 통계청 장래가구추계(2020)에 따르면, 서울시 1인 가구는 2020년 약 136만가구(34.4%)에서 2040년 164만 가구(40.4%)까지 증가할 것으로 추계됨.¹⁴⁾

14) 반면, 국토교통부 ‘주택건설 인허가 실적’ 통계에 따르면 증가하는 1인 가구 추세와는 반대로 소형주택의 인

〈 통계청 장래가구추계(2020) 〉

구분	2020	2025	2030	2035	2040
총 가구	3,953,419	4,098,622	4,125,598	4,108,234	4,063,730
1인가구	1,360,145	1,553,361	1,608,520	1,630,427	1,641,580
비율(%)	34.4%	37.9%	39.0%	39.7%	40.4%

- 따라서, 이 제정조례안은 임대형기숙사라는 소형임대주택 공급을 활성화 하여 1인 가구의 주거안정성을 확보하고 주거비 부담을 낮춤과 동시에 주택임대차시장 안정에도 기여할 수 있을 것으로 판단됨.
- 다만, 건축계획 측면에서 볼 때, 공공 및 민간임대주택이 혼재되는 점, 공동취사시설 이용가구 외 개별취사시설을 설치하는 세대를 계획할 수 있다는 점 등을 고려할 때, 향후 건축물 유지·관리 상 분쟁예방 및 효율성 확보를 위해 전유 및 공용부분, 냉난방에너지·전기·상하수도·폐기물 처리 등을 위한 부대시설 및 설비들이 각각 명확히 구분되도록 이를 운영기준에 포함할 필요가 있겠음.
- 아울러, 집행기관은 공유공간 계획기준 마련을 위해 추진예정인 용역을 조속히 완료하여 제정조례안 시행시점과 임대형기숙사 건립사업의 추진시점 간의 공백을 최소화할 필요가 있으며, 조례 제정 후 사업의 활성화를 위해서 민간의 적극적인 참여를 유도할 수 있는 추가지원책 마련과 인센

허가 실적이 매우 감소한 것으로 나타났는데, 2023년 40㎡ 이하 주택건설 인허가 실적이 5,215호로 이는 최근 5년 평균인 17,771호 대비 약 70.7%가 급감한 수치임.

구분	연도별 주택건설 인허가 실적(호)					5년 평균 (호)	평균 대비 2023년 인허가 비율 (%)
	2019	2020	2021	2022	2023		
계	62,272	58,181	83,260	42,724	25,567	54,401	47.0
40㎡ 이하	21,385	20,024	31,765	10,467	5,215	17,771	29.3
40 ~ 60㎡	21,410	22,269	28,461	15,973	10,239	19,670	52.1
60 ~ 85㎡	11,557	10,473	14,321	10,096	6,665	10,622	62.7
85 ~ 135㎡	4,007	2,930	4,082	3,026	2,438	3,297	74.0
135㎡ 초과	3,913	2,485	4,631	3,162	1,010	3,040	33.2

※출처: 통계청, 주택규모별 주택건설 인허가 실적, 연도별 재구성

티브 제공방안을 강구할 필요가 있음.

- 끝으로, 임대형기숙사 건립사업(브랜드명 ‘안심특집’)은 사실상 청년안심주택사업과 유사한 사업구조를 취하고 있는 바, 중장기적으로 이 조례안과 청년안심주택조례를 하나로 통합함으로써 ‘모두의 안심주택’으로 공급체계를 일원화하는 방안도 적극적으로 검토할 필요가 있겠음.

담 당 자	주 택 공 간 위 원 회 의안심사지원팀장 강대만
연 락 처	02-2180-8204
이 메 일	dmkang@seoul.go.kr

조례안	민간임대주택법
제2조 제10조	제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2016. 1. 19., 2017. 1. 17., 2018. 1. 16., 2018. 3. 13., 2020. 8. 18., 2021. 3. 16.> 1. “민간임대주택”이란 임대 목적으로 제공하는 주택[토지를 임차하여 건설된 주택 및 오피스텔 등 대통령령으로 정하는 준주택(이하 “준주택”이라 한다) 및 대통령령으로 정하는 일부만을 임대하는 주택을 포함한다. 이하 같다]으로서 임대사업자가 제5조에 따라 등록한 주택을 말하며, 민간건설임대주택과 민간매입임대주택으로 구분한다. 4. “공공지원민간임대주택”이란 임대사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택을 말한다. 가. 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)의 출자를 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택 나. 「주택법」 제2조제24호에 따른 공공택지 또는 이 법 제18조제2항에 따라 수익계약 등으로 공급되는 토지 및 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 종전부동산(이하 “종전부동산”이라 한다)을 매입 또는 임차하여 건설하는 민간임대주택 다. 제21조제2호에 따라 용적률을 완화 받거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 용도지역 변경을 통하여 용적률을 완화 받아 건설하는 민간임대주택 라. 제22조에 따라 지정되는 공공지원민간임대주택 공급촉진지구에서 건설하는 민간임대주택 마. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공공지원을 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택 7. “임대사업자”란 「공공주택 특별법」 제4조제1항에 따른 공공주택사업자(이하 “공공주택사업자”라 한다)가 아닌 자로서 1호 이상의 민간임대주택을 취득하여 임대하는 사업을 할 목적으로 제5조에 따라 등록한 자를 말한다. 10. “주택임대관리업”이란 주택의 소유자로부터 임대관리를 위탁받아 관리하는 업(業)을 말하며, 다음 각 목으로 구분한다. 가. 자기관리형 주택임대관리업: 주택의 소유자로부터 주택을 임차하여 자기책임으로 전대(轉貸)하는 형태의 업 나. 위탁관리형 주택임대관리업: 주택의 소유자로부터 수수료를 받고 임대료 부과·징수 및 시설물 유지·관리 등을 대행하는 형태의 업 11. “주택임대관리업자”란 주택임대관리업을 하기 위하여 제7조제1항에 따라 등록한 자를 말한다. 12. “공공지원민간임대주택 공급촉진지구”란 공공지원민간임대주택의 공급을 촉진하기 위하여 제22조에 따라 지정하는 지구를 말한다.

조례안	민간임대주택법
	13. “역세권등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설부터 1킬로미터 거리 이내에 위치한 지역을 말한다. 이 경우 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 해당 지방자치단체의 조례로 그 거리를 50퍼센트의 범위에서 증감하여 달리 정할 수 있다. 가. 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」, 「철도산업발전기본법」 및 「도시철도법」에 따라 건설 및 운영되는 철도역 나. 「간선급행버스체계의 건설 및 운영에 관한 특별법」 제2조제3호다목에 따른 환승시설 다. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 산업단지 라. 「수도권정비계획법」 제2조제3호에 따른 인구집중유발시설로서 대통령령으로 정하는 시설 마. 그 밖에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 시설 14. “주거지원대상자”란 청년·신혼부부 등 주거지원이 필요한 사람으로서 국토교통부령으로 정하는 요건을 충족하는 사람을 말한다.
제10조	제7조(주택임대관리업의 등록) ① 주택임대관리업을 하려는 자는 시장·군수·구청장에게 등록할 수 있다. 다만, 100호 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 규모 이상으로 주택임대관리업을 하려는 자[국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 공공기관(이하 “공공기관”이라 한다), 「지방공기업법」 제49조제1항에 따라 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)는 제외한다]는 등록하여야 한다. ② 제1항에 따라 등록하는 경우에는 자기관리형 주택임대관리업과 위탁관리형 주택임대관리업을 구분하여 등록하여야 한다. 이 경우 자기관리형 주택임대관리업을 등록한 경우에는 위탁관리형 주택임대관리업도 등록한 것으로 본다. ⑥ 제1항부터 제5항까지의 등록 및 신고의 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
제7조	제21조(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등에 관한 특례) 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인권자 또는 「건축법」 제11조에 따른 허가권자(이하 “승인권자등”이라 한다)는 임대사업자가 공공지원민간임대주택을 건설하기 위하여 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하거나 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 신청하는 경우에 관계 법령에도 불구하고 다음 각 호에 따라 완화된 기준을 적용할 수 있다. 다만, 공공지원민간임대주택과 공공지원민간임대주택이 아닌 시설을 같은 건축물로 건축하는 경우 전체 연면적 대비 공공지원민간임대주택 연면적의 비율이 50퍼센트 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율 이상인 경우에 한정한다. <개정 2016. 1. 19., 2018. 1. 16.> 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따라 조례로 정한 건폐율에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 건폐율의 상한까지 완화 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조에 따라 지구단위계획에서 정한 용적률 또는 같은 법 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한까지 완화

조례안	민간임대주택법
	3. 「건축법」 제2조제2항에 따른 건축물의 층수 제한을 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화 제21조의2(용적률의 완화로 건설되는 주택의 공급 등) ① 승인권자등이 임대사업자의 사업계획승인 또는 건축허가 신청 당시 30호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 공공지원민간임대주택을 건설하는 사업에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한 용적률 또는 지구단위계획으로 정한 용적률(이하 “기준용적률”이라 한다)보다 완화된 제21조제2호에 따른 용적률(이하 “완화용적률”이라 한다)을 적용하는 경우 승인권자등은 시·도지사 및 임대사업자와 협의하여 임대사업자에게 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 명할 수 있다. 다만, 다른 법령에서 임대사업자에게 부여한 이행 부담이 있는 경우에는 본문에 따른 조치를 감면하여야 한다. <개정 2020. 4. 7.> 1. 임대사업자는 완화용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 50퍼센트 이하의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율을 곱하여 증가하는 면적에 해당하는 임대주택을 건설하여 시·도지사에게 공급하여야 한다. 이 경우 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부속토지는 시·도지사에게 기부채납한 것으로 본다. 2. 임대사업자는 완화용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 50퍼센트 이하의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율을 곱하여 증가하는 면적에 해당하는 주택의 부속토지에 해당하는 가격을 시·도지사에게 현금으로 납부하여야 한다. 이 경우 토지의 가격은 사업계획승인 또는 건축허가 신청 당시 표준지공시지가를 기준으로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 감정평가법인등(이하 “감정평가법인등”이라 한다)이 평가한 금액으로 한다. 3. 임대사업자는 완화용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 100퍼센트 이하의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율을 곱하여 증가하는 면적의 범위에서 주거지원대상자에게 공급하는 임대주택을 건설하거나 복합지원시설을 설치하여야 한다. 4. 임대사업자는 완화용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 50퍼센트 이하의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율을 곱하여 증가하는 면적에 해당하는 임대주택을 건설하여 주거지원대상자에게 20년 이상 민간임대주택으로 공급하여야 한다.
제2조 제7조	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 범

조례안	민간임대주택법
	위에서 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
제7조	제28조(지구계획 승인 등) ① 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 내용을 포함한 공공지원민간임대주택 공급촉진지구계획(이하 “지구계획”이라 한다)을 작성하여 지정권자의 승인을 받아야 한다. 승인받은 지구계획을 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 제외한다)하는 경우에도 또한 같다. <개정 2017. 1. 17., 2018. 1. 16.> 1. 지구계획의 개요 2. 사업시행자의 성명 또는 명칭(주소와 대표자의 성명을 포함한다) 3. 사업 시행기간 및 재원조달 계획 4. 토지이용계획 및 개략설계도서 5. 인구·주택 수용계획 6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치 계획 7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획 8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항 ② 지정권자는 지구계획에 따른 기반시설 확보를 위하여 필요한 부지 또는 설치비용의 전부 또는 일부를 시행자에게 부담시킬 수 있다. 이 경우 기반시설의 부지 또는 설치비용의 부담은 건축제한의 완화에 따른 토지가치상승분(감정평가법인 등이 건축제한 완화 전·후에 대하여 각각 감정평가한 토지가액의 차이를 말한다)을 초과하지 아니하도록 한다. <개정 2016. 1. 19., 2018. 1. 16., 2020. 4. 7.> ③ 지정권자가 제1항에 따라 지구계획을 승인하는 경우 시행자의 요청이 있으면 제32조에 따른 공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 심의를 거쳐야 한다. <개정 2018. 1. 16.> ④ 지정권자는 제1항에 따라 지구계획을 승인한 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 관보 또는 공보에 고시하고, 관계 서류의 사본을 시장·군수·구청장에게 송부하여야 하며, 이를 송부받은 시장·군수·구청장은 이를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다. ⑤ 제4항에 따라 관계 서류의 사본을 송부받은 시장·군수·구청장은 관계 서류에 도시·군관리계획결정사항이 포함되어 있는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면 작성에 필요한 조치를 하여야 한다. 이 경우 시행자는 지형도면 고시에 필요한 서류를 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.
제8조	제32조(공공지원민간임대주택 통합심의위원회) ① 지정권자는 도시계획·건축·환경·교통·재해 등 지구계획 승인과 관련된 다음 각 호의 사항을 검토 및 심의하기 위하여 공공지원민간임대주택 통합심의위원회(이하 “통합심의위원회”라 한다)를 둔다. <개정 2017. 10. 24., 2018. 1. 16.>

조례안	민간임대주택법
	1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 관련 사항 2. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따른 광역교통개선대책 3. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가 4. 「산지관리법」에 따라 촉진지구에 속한 산지의 이용계획 5. 「에너지이용 합리화법」에 따른 에너지사용계획 6. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가등 7. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경에 대한 평가 8. 「경관법」에 따른 사전경관계획 9. 「건축법」에 따른 건축 심의 10. 그 밖에 지정권자가 필요하다고 인정하여 통합심의위원회의 회의에 부치는 사항
제9조	제44조(임대료) ① 임대사업자가 민간임대주택을 임대하는 경우에 최초 임대료(임대보증금과 월임대료를 포함한다. 이하 같다)는 다음 각 호의 임대료와 같다. <개정 2019. 4. 23., 2020. 8. 18.> 1. 공공지원민간임대주택의 경우: 주거지원대상자 등의 주거안정을 위하여 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 임대사업자가 정하는 임대료 2. 장기일반민간임대주택의 경우: 임대사업자가 정하는 임대료. 다만, 제5조에 따른 민간임대주택 등록 당시 존속 중인 임대차계약(이하 “종전임대차계약”이라 한다)이 있는 경우에는 그 종전임대차계약에 따른 임대료
제10조	제51조(민간임대주택의 관리) ① 민간건설임대주택 및 대통령령으로 정하는 민간매입임대주택의 회계서류 작성, 보관 등 관리에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 「공동주택관리법」을 적용한다. <개정 2015. 8. 28.> ② 임대사업자는 민간임대주택이 300세대 이상의 공동주택 등 대통령령으로 정하는 규모 이상에 해당하면 「공동주택관리법」 제2조제1항제15호에 따른 주택관리업자에게 관리를 위탁하거나 자체 관리하여야 한다. <개정 2015. 8. 28.> ③ 임대사업자가 제2항에 따라 민간임대주택을 자체 관리하려면 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖추고 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다. ④ 임대사업자(둘 이상의 임대사업자를 포함한다)가 동일한 시(특별시·광역시·특별자치시·특별자치도를 포함한다)·군 지역에서 민간임대주택을 관리하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동으로 관리할 수 있다. ⑤ 임대사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 임차인으로부터 민간임대주택을 관리하는 데에 필요한 경비를 받을 수 있다. 제52조(임차인대표회의) ① 임대사업자가 20세대 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 세대 이상의 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성할 수 있다. 다만, 임대사업자가 150세대 이상의 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지 중 대통령령으로 정하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성하여야 한다. <개정 2018. 8. 14.> ② 임대사업자는 입주예정자의 과반수가 입주한 때에는 과반수가 입주한 날부터 30일 이내에 입주현황과 임차인대표회의를 구성할 수 있다는 사실 또는 구성하

조례안	민간임대주택법
	여야 한다는 사실을 입주한 임차인에게 통지하여야 한다. 다만, 임대사업자가 본문에 따른 통지를 하지 아니하는 경우 시장·군수·구청장이 임차인대표회의를 구성하도록 임차인에게 통지할 수 있다. <개정 2018. 8. 14.> ③ 제1항 단서에 따라 임차인대표회의를 구성하여야 하는 임차인이 임차인대표회의를 구성하지 아니한 경우 임대사업자는 임차인이 임차인대표회의를 구성할 수 있도록 대통령령으로 정하는 바에 따라 지원하여야 한다. <신설 2018. 8. 14.> ④ 제1항에 따라 임차인대표회의가 구성된 경우에는 임대사업자는 다음 각 호의 사항에 관하여 협의하여야 한다. <개정 2018. 8. 14.> 1. 민간임대주택 관리규약의 제정 및 개정 2. 관리비 3. 민간임대주택의 공용부분·부대시설 및 복리시설의 유지·보수 4. 임대료 증감 5. 그 밖에 민간임대주택의 유지·보수·관리 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 ⑤ 제1항의 임차인대표회의의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2018. 8. 14.> 제53조(특별수선충당금의 적립 등) ① 제51조제2항에 따른 민간임대주택의 임대사업자는 주요 시설을 교체하고 보수하는 데에 필요한 특별수선충당금(이하 “특별수선충당금”이라 한다)을 적립하여야 한다. <개정 2017. 1. 17.> ② 임대사업자가 제51조제2항에 따른 민간임대주택을 양도하는 경우에는 특별수선충당금을 「공동주택관리법」 제11조에 따라 최초로 구성되는 입주자대표회의에 넘겨주어야 한다. <개정 2015. 8. 28., 2017. 1. 17.> ③ 특별수선충당금의 요율, 사용 절차, 사후 관리와 적립 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. ④ 제1항에 따른 주요 시설의 범위·교체 및 보수 시기·방법 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. 제54조(준주택에 관한 특례) 민간임대주택으로 등록한 준주택에 대하여는 제51조부터 제53조까지의 규정을 적용하지 아니한다.

조례안	민간임대주택법 시행령
제2조	제2조(준주택의 범위) 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조 제1호에서 “오피스텔 등 대통령령으로 정하는 준주택”이란 다음 각 호의 건축물(이하 “준주택”이라 한다)을 말한다. <개정 2017. 9. 19., 2021. 8. 10., 2022. 1. 13., 2023. 9. 26.> 1. 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택 외의 건축물을 「건축법」에 따라 「주택법 시행령」 제4조제1호의 기숙사 중 일반기숙사로 리모델링한 건축물 1의2. 「주택법 시행령」 제4조제1호의 기숙사 중 임대형기숙사 2. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 「주택법 시행령」 제4조제4호의 오피스텔 가. 전용면적이 120제곱미터 이하일 것 나. 상하수도 시설이 갖추어진 전용 입식 부엌, 전용 수세식 화장실 및 목욕시설(전용 수세식 화장실에 목욕시설을 갖춘 경우를 포함한다)을 갖춘 것
제10조	제6조(주택임대관리업의 등록 및 변경신고 등) ① 법 제7조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 규모”란 다음 각 호의 구분에 따른 규모를 말한다. 1. 자기관리형 주택임대관리업의 경우 가. 단독주택: 100호 나. 공동주택: 100세대 2. 위탁관리형 주택임대관리업의 경우 가. 단독주택: 300호 나. 공동주택: 300세대 ② 법 제7조제1항에 따라 주택임대관리업을 등록하려는 자는 신청서에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. ③ 시장·군수·구청장은 제2항에 따른 신청서를 받으면 제7조에 따른 등록기준에 적합한지를 확인한 후 적합하면 등록대장에 올리고 신청인에게 등록증을 발급하여야 한다. ④ 주택임대관리업자는 제3항에 따라 등록한 사항이 변경된 경우에는 변경 사유가 발생한 날부터 15일 이내에 시장·군수·구청장(변경 사항이 주택임대관리업자의 주소인 경우에는 전입지의 시장·군수·구청장을 말한다)에게 신고하여야 하며, 주택임대관리업을 폐업하려면 폐업일 30일 이전에 시장·군수·구청장에게 말소신고를 하여야 한다.

기숙사 건축기준(국토교통부고시 제2023-151호, 2023.3.15.,제정, 시행)

제1조(목적) 이 기준은 「건축법 시행령」 제3조의5 및 별표1 제2호라목에 따른 기숙사에 대한 건축기준을 정함을 목적으로 한다.

제2조(건축기준) 기숙사는 개별 실을 구분소유할 수 없는 건축물로서 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 일반기숙사인 경우: 다음 각 목의 기준에 적합하여야 한다.

- 가. 기숙사 개인공간(침실 등 개인이 거주하는 공간. 이하 같다)을 지하층에 두지 말 것
- 나. 화장실과 세면·목욕시설, 채광·환기 설비, 냉·난방 설비 또는 기구 등을 적절하게 갖추 것
- 다. 2층 이상의 층으로서 바닥으로부터 높이 1.2미터 이하 부분에 여단을 수 있는 창문(0.5제곱미터 이상)이 있는 경우 그 부분에 높이 1.2미터 이상의 난간이나 이와 유사한 추락방지를 위한 안전시설을 설치할 것
- 라. 복도 최소폭은 편복도 1.2미터 이상, 중복도 1.8미터 이상으로 할 것
- 마. 실간 소음방지를 위하여 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제19조에 따른 경계벽 구조 등의 기준과 「소음방지를 위한 층간 바닥충격음 차단 구조기준」에 적합할 것

2. 임대형기숙사인 경우: 다음 각 목의 기준에 적합하여야 한다.

- 가. 제2조제1호가목부터 마목까지의 기준
- 나. 개인공간은 1인 1실을 기본으로 하며, 최대 3인 1실을 넘지 않을 것
- 다. 개인공간을 제외한 공유공간(임대형기숙사 내부에서 개인공간을 제외한 다수의 거주자가 공동으로 사용하는 거실·주방·공동욕실 등으로서 이동을 위한 복도, 계단, 승강기 및 주차장 등을 제외한다. 이하 같다)의 면적은 수용인원을 고려하여 아래의 면적 이상을 확보하며, 개인공간과 공유공간 면적의 합은 1인당 14제곱미터 이상을 확보할 것(확보해야 하는 개인공간의 면적과 공유공간의 면적은 건축물의 외벽의 내부선을 기준으로 산정한다. 이하 같다)

수용인원	공유공간 확보
150인 이하	4㎡/인
150인 초과 300인 이하	600㎡ + 150인 초과 인원 × 3.5㎡/인
300인 초과 500인 이하	1,125㎡ + 300인 초과 인원 × 3㎡/인
500인 초과	1,725㎡ + 500인 초과 인원 × 2.5㎡/인

- 라. 각 실에는 창문 1개 이상과 문 1개 이상을 설치하고, 모든 창문과 출입구 등에는 적절한 잠금장치를 설치할 것
- 마. 각 실의 창문 크기는 바닥 면적의 1/10 이상이 되도록 하고, 자연채광과 환기가 가능할 것
- 바. 개인공간의 면적은 해당 실의 수용인원 1인당 최소 7제곱미터 이상을 확보할 것. 다만, 이와 별개로 개인공간에 설치하는 욕실의 면적은 2.5제곱미터 이상을 확보할 것(확보해야 하는 욕실의 면적은 외벽의 내부선을 기준으로 산정한다.)
- 사. 개인공간의 한 변의 길이는 2.2미터 이상을 확보할 것(건축물의 외벽의 내부선을 기준으로 산정한다.)

기숙사 건축기준(국토교통부고시 제2023-151호, 2023.3.15.,제정, 시행)

- 아. 공유공간으로서 거실, 주방 외에도 거주자간의 공동생활지원을 위한 다목적실, 취미실 등의 공간을 갖추는 것
- 자. 공동욕실(개인공간에 설치하는 욕실은 제외한다)의 세면대와 화장실은 주택 거주인원을 고려하여 분리 설치할 것
- 차. 해당 건축물 내 임대형기숙사 전체에 대하여 단일한 관리주체에 의한 관리운영 체계를 갖추는 것
- 카. 해당 건축물의 주차장규모·교통여건 등을 고려하여 주변지역의 주차난 방지를 위해 임대기간 동안의 자동차 소유 또는 주차에 관한 제한 사항 등을 임차인 자격요건으로 하여 운영할 것

제3조(지역별 기준 설정) 지방자치단체의 장은 제2조의 기준에 위배되지 않는 범위 내에서 기숙사의 최소실 면적, 창 설치 등의 기준을 건축조례로 정할 수 있다.

제4조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 고시에 대하여 2024년 1월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 <제2023-151호, 2023. 3. 15.>

제1조(시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 고시는 이 고시 시행 이후 다음 각 호의 신청이나 신고를 하는 경우부터 적용한다.

1. 법 제11조에 따른 건축허가의 신청(건축허가를 신청하기 위해 법 제4조의2제1항에 따라 건축위원회에 심의를 신청하는 경우를 포함한다)
2. 법 제14조에 따른 건축신고
3. 법 제19조에 따른 용도변경허가의 신청(같은 조에 따른 용도변경신고 또는 건축물대장 기재내용의 변경신청을 포함한다)
4. 제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 허가나 신고가 의제되는 다른 법률에 따른 허가·인가·승인 등의 신청 또는 신고

붙임3

공공지원민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법(제14조의3 관련)

주택유형	공급비율	임차인 자격
나. 특별공급 대상자에 게 공급 하는 주 택	20퍼센트 이상	1) 청년: 무주택자로서 가)부터 라)까지의 요건을 모두 갖춘 사람 가) 연령: 19세 이상이면서 39세 이하일 것 나) 혼인: 혼인 중이 아닐 것 다) 소득: 다음의 구분에 따른 기준을 충족할 것 (1) 주택공급신청자가 소득이 있는 경우: 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원(태아를 포함한다)수별 가구당 월평균소득(이하 "전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득"이라 한다)의 120퍼센트 이하일 것 (2) 주택공급신청자가 소득이 없는 경우: 부모의 월평균소득 합계가 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120퍼센트 이하일 것 라) 자산: 제14조의3제2항에 따른 자산요건을 충족할 것 2) 신혼부부: 혼인 중인 사람 또는 예비신혼부부(혼인을 계획 중이며 해당 주택의 입주 전까지 혼인사실을 증명할 수 있는 사람을 말한다. 이하 이 별표에서 같다)로서 무주택세대구성원(예비신혼부부의 경우 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 모두 무주택자인 경우를 말한다)이면서 가)부터 다)까지의 요건을 모두 갖춘 사람 가) 혼인: 주택공급신청자의 혼인 합산 기간이 7년 이내일 것 나) 소득: 해당 세대(예비신혼부부인 경우 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 모두를 말한다)의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120퍼센트 이하일 것 다) 자산: 제14조의3제2항에 따른 자산요건을 충족할 것 3) 고령자: 무주택세대구성원으로서 가)부터 다)까지의 요건을 모두 갖춘 사람 가) 연령: 65세 이상인 사람 나) 소득: 해당 세대의 월평균소득 합계가 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120퍼센트 이하일 것 다) 자산: 제14조의3제2항에 따른 자산요건을 충족할 것

붙임4
서울시 자치구별 종합병원 수 (2022 서울특별시 기본통계)

자치구별	2022년	
	종합병원수	병상수
합 계	56	33,711
종로구	4	2,985
중구	2	663
용산구	1	725
성동구	1	855
광진구	2	1,095
동대문구	4	1,723
종랑구	3	1,041
성북구	1	1,056
강북구	1	201
도봉구	1	330
노원구	3	1,513
은평구	2	956
서대문구	2	2,667
마포구	-	-
양천구	3	1,310
강서구	4	1,445
구로구	2	1,277
금천구	1	242
영등포구	7	1,998
동작구	2	1,550
관악구	1	289
서초구	1	1,362
강남구	3	3,052
송파구	2	3,111
강동구	3	2,265

□ 추진배경

- 다양한 활동이 가능한 공유공간을 요구하는 생활방식의 변화
- 가구원 수 축소에 따른 새로운 대안 마련 필요

□ 추진방안

- 가구원 수 축소 및 생활방식 변화에 대응한 주거 대책 마련
⇒ 임대형기숙사 제도를 활용한 서울시 **안심특집** 추진
 - 수면, 휴식 기능의 집에서 여가, 업무 공간 확장 위한 **공유주택** 도입
 - 개인 생활 중시(개인공간)하며 편안하고 다양한 시설활용(공유공간) 욕구 충족
 - 독립된 개인공간+특화된 공유공간+전문 주거서비스+전·월세 안심 = 주거생활 안정

□ 사업개요

- 민간 활력(규제완화 + 지원)을 이용한 **공유주택** 활성화
 - (대 상 지) 공공지원 민간임대주택 공급촉진지구, 역세권 등 대지면적 1천㎡ 이상 (건축, 용도변경, 대수선 포함)
 - (공유공간) 서울시 안심특집 가이드라인 수립
 - (운영·관리) 단일 관리주체에 의한 투명한 운영 및 전문 관리
 - ※ 임대주택관리업 등록 법령 개정건의(규제개선 건의 결과: 수용)
 - (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
 - (공공기여) 공공기여(용적률 증가분의 50% 등) 주거지원대상자에게 특별공급

붙임6

주택임대관리업 관련 규정 정리 (민간임대주택에 관한 특별법)

구 분	주요 내용			비고																		
정의	- <u>주택임대관리업</u> : 주택소유자로부터 <u>임대관리 위탁받아 관리</u> 하는 업 ▶ 자기관리형: 주택 임차하여 <u>자기책임으로 전대</u> 하는 형태 ▶ 위탁관리형: <u>수수료 받고</u> 임대료 부과·징수 및 시설물 유지·관리 등 대행하는 형태			법 제2조 (제10호)																		
의무 등록 대상	- <u>100호 이상</u> 주택임대관리업 하려는 자 ▶ 자기관리형: 단독주택 100호, <u>공동주택 100세대</u> ▶ 위탁관리형: 단독주택 300호, <u>공동주택 300세대</u>			법 제7조 시행령 제6조																		
구분등록	- 자기관리형과 위탁관리형 <u>구분 등록(자기관리형 등록시 위탁 관리형도 등록한 것으로 봄)</u>																					
등록기준	<table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>자기관리형</th><th>위탁관리형</th></tr><tr><td colspan="2">1. 자본금</td><td>1억5천만원</td><td>1억원 이상</td></tr><tr><td rowspan="3">2. 전문 인력</td><td>가. 변호사, 법무사, 공인회계사, 세무사, 감정평가사, 건축사, 공인중개사, 주택관리사 자격을 취득한 후 각각 해당 분야에 2년 이상 종사한 사람</td><td rowspan="3">2명 이상</td><td rowspan="3">1명 이상</td></tr><tr><td>나. 부동산 관련 분야 석사 이상 학위를 취득한 후 부동산 관련 업무에 3년 이상 종사한 사람</td></tr><tr><td>다. 부동산 관련 회사에 5년 이상 근무한 사람으로서 부동산 관련 업무에 3년 이상 종사한 사람</td></tr><tr><td colspan="2">3. 시설</td><td colspan="2">사무실</td></tr></table>			구 분		자기관리형	위탁관리형	1. 자본금		1억5천만원	1억원 이상	2. 전문 인력	가. 변호사, 법무사, 공인회계사, 세무사, 감정평가사, 건축사, 공인중개사, 주택관리사 자격을 취득한 후 각각 해당 분야에 2년 이상 종사한 사람	2명 이상	1명 이상	나. 부동산 관련 분야 석사 이상 학위를 취득한 후 부동산 관련 업무에 3년 이상 종사한 사람	다. 부동산 관련 회사에 5년 이상 근무한 사람으로서 부동산 관련 업무에 3년 이상 종사한 사람	3. 시설		사무실		법 제8조 시행령 제7조
구 분		자기관리형	위탁관리형																			
1. 자본금		1억5천만원	1억원 이상																			
2. 전문 인력	가. 변호사, 법무사, 공인회계사, 세무사, 감정평가사, 건축사, 공인중개사, 주택관리사 자격을 취득한 후 각각 해당 분야에 2년 이상 종사한 사람	2명 이상	1명 이상																			
	나. 부동산 관련 분야 석사 이상 학위를 취득한 후 부동산 관련 업무에 3년 이상 종사한 사람																					
	다. 부동산 관련 회사에 5년 이상 근무한 사람으로서 부동산 관련 업무에 3년 이상 종사한 사람																					
3. 시설		사무실																				
관리 의무	- <u>자기관리형 주택임대관리업자</u> ▶ 임대사업자가 <u>자기관리형 주택임대관리업자</u> 에게 임대관리 위탁한 경우, 위탁받은 범위에서 <u>민간임대주택법에 따른 임대 사업자의 의무 이행</u> 하여야 함			법 제15조																		
보증상품 가입	- <u>자기관리형 주택임대관리업자</u> ▶ 임대인 및 임차인 권리보호를 위하여 보증상품 가입하여야 함 <table><tr><th>임대인 권리보호 위한 보증</th><th>임차인 권리보호 위한 보증</th></tr><tr><td>약정한 임대료를 지급하지 않는 경우 약정한 임대료의 3개월 분 이상의 지급을 책임지는 보증</td><td>임대보증금의 반환의무를 이행하지 않는 경우 임대보증금 반환을 책임 지는 보증</td></tr></table>			임대인 권리보호 위한 보증	임차인 권리보호 위한 보증	약정한 임대료를 지급하지 않는 경우 약정한 임대료의 3개월 분 이상의 지급을 책임지는 보증	임대보증금의 반환의무를 이행하지 않는 경우 임대보증금 반환을 책임 지는 보증	법 제14조 시행령 제13조														
임대인 권리보호 위한 보증	임차인 권리보호 위한 보증																					
약정한 임대료를 지급하지 않는 경우 약정한 임대료의 3개월 분 이상의 지급을 책임지는 보증	임대보증금의 반환의무를 이행하지 않는 경우 임대보증금 반환을 책임 지는 보증																					
대여 등 금지	- 주택임대관리업자는 다른 자에게 <u>명의 또는 상호 사용하여 법 에서 정한 업무를 수행</u> 하게 하거나 <u>등록증 대여 금지</u> - 주택임대관리업자 아닌 자는 <u>주택임대관리업 또는 이와 유사한 명칭을 사용하지 못함</u>			법 제16조																		

붙임7 주택임대관리업 등록 의무화 법령개정 건의 (서울시, 2023.10.)

□ 현황 및 문제점

- 임대형 기숙사는 해당 건축물 내 임대형 기숙사 전체에 대해 **단일한 관리주체에 의한 관리운영체계**를 갖추도록 의무화 되어있으나,
- **주택임대관리업 등록 미대상** 및 준주택에 대한 특례로 단일한 관리체계 수립·관리운영 등 확인 불가
- 공유공간 관리비 구성 및 사용을 확인할 수 없어 **관리비 증가 우려**

□ 추진사항(행정안전부 규제건의)

- 민간임대주택법 시행령 제6조 개정 요청('23.12.: 행정안전부 **수용의견**)
 - 임대형 기숙사의 주택임대관리업 등록 의무화 신설하여 단일한 관리주체 정립 및 주택임대관리업에 의한 관리·운영이 가능하도록 개선

□ 기대효과

- 관리수수료 등 분기별 현황 신고 시에 포함되어 부당한 관리비에 대한 관리·감독 가능
- 공유공간이 무분별한 관리비 상승요인으로 작용되지 않도록 관련 항목 등 공개, 분쟁 및 민원 예방

□ 건의사항

- 민간임대주택법 시행령 제6조 개정

현행	개정(안)
제31조(임대주택 등에 대한 감면) ① 법 제7조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 규모”란 다음 각 호의 구분에 따른 규모를 말한다. 1. 자기관리형 주택임대관리업의 경우 가.~나. <생략> <신설> 2. 위탁관리형 주택임대관리업의 경우 가.~나. <생략> <신설>	제31조(임대주택 등에 대한 감면) ① (현행과 같음) 1. (현행과 같음) 가.~나. (현행과 같음) 다. 준주택:100실(임대형 기숙사에 한한다) 2. (현행과 같음) 가.~나. (현행과 같음) 다. 준주택: 300실(임대형 기숙사에 한한다)

붙임8 추진지구 내 임대형기숙사 완화사항 및 추진절차

□ 지정요건

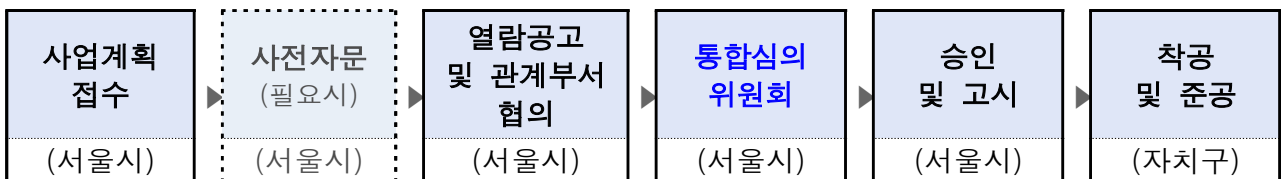
- 전체 주택 호수의 50퍼센트 이상을 공공지원민간임대주택으로 건설·공급
- 역세권 등에서 면적 1,000㎡이상인 경우

□ 완화사항

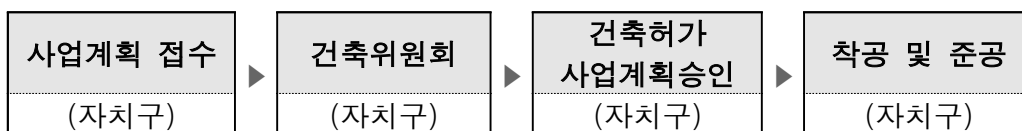
- 추진지구 내 임대형기숙사 건설 시 특례

구 분		추진지구 지정	추진지구 미지정
건설 특례	건폐율	법적상한	법적상한
	용적률	법적상한	법적상한
	용도지역 내 건축제한 완화	타 용도 복합개발 시 용도지역 내 건축물 종류 및 규모 완화	불가
	조경면적	옥상조경면적의 전부 인정	옥상조경면적의 2/3 인정
사업 절차	통합심의위원회	가능	불가
	시의회 의견청취 (용도지역 변경 시)	미대상	대상
	타 법률 의제	가능 ※ 도시·군관리계획 결정, 개발행위 허가 등	불가

□ 추진절차

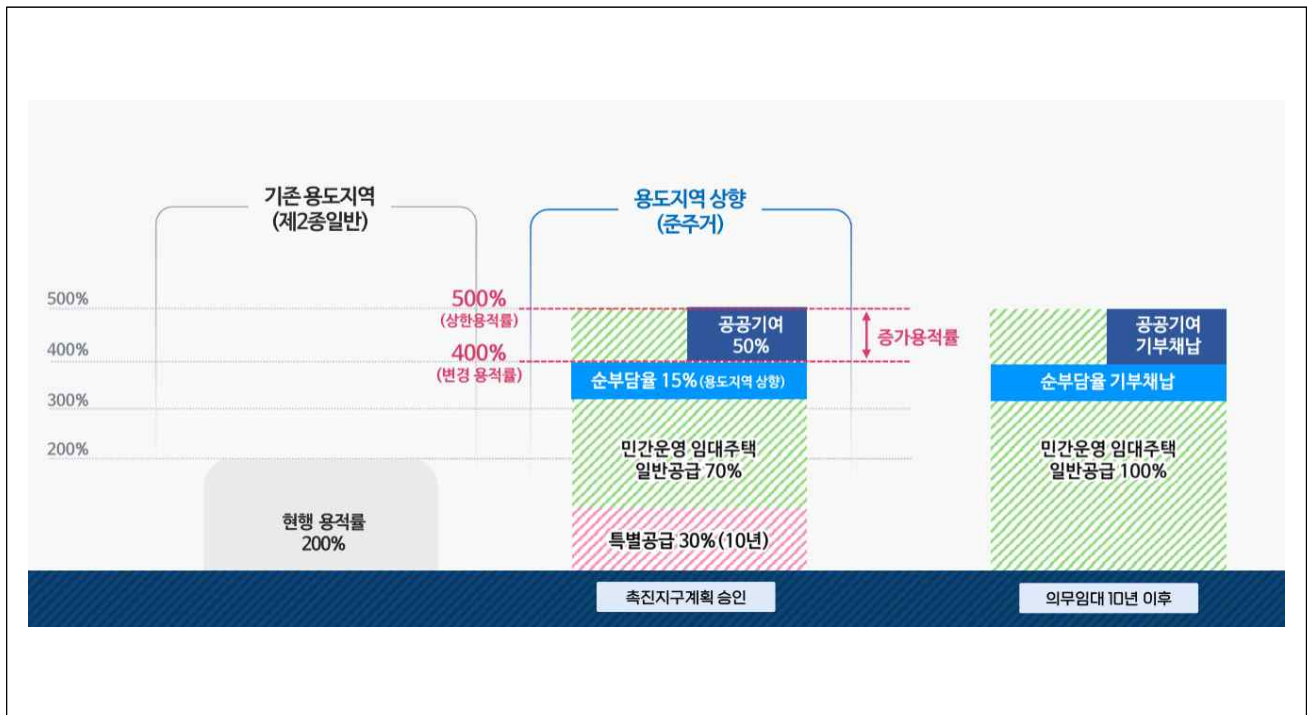


<참고> 추진지구 지정 대상이 아닌 경우



붙임9 임대형기숙사 공급형태 변화 추시(예시)

□ 용도지역 변경이 있는 경우



□ 용도지역 변경 없는 경우

