

# 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 <u>350미터</u> 이내의 지역을 말한다. &lt;단서 <u>신설</u>&gt;</p> <p>1)·2) (생략)</p> <p>나. “간선도로변”이란 「도로법」 제14조에 따라 <u>서울특별시</u> (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. ----- ----- ----- ----- <u>250미터</u> ----- ----- . <u>다</u> <u>만, 서울특별시</u>(이하 “<u>시장</u>”이라 한다)은 다음 어느 하나에 해당하는 경우 제19조에 따른 공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 심의를 거쳐 역의 각 승강장 경계 및 출입구로부터 <u>350미터</u> 이내의 토지를 사업대상지로 지정할 수 있다.</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 서울시보에 고시하고 구청장에게 통보하여야 하며, 통보를 받은 구청장은 관계서류의 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.