

서울특별시 안심주택 공급 지원에 관한 조례안 심사보고

의안 번호	2377
----------	------

2025. 2. 24.
주택공간위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자: 2025. 2. 3. 김태수 의원 발의

2. 회부일자: 2025. 2. 6.

3. 상정 및 의결일자

- 제328회 임시회 제1차 주택공간위원회 (2025. 2. 24. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (김태수 의원)

1. 제안이유

- 현재 「민간임대주택에 관한 특별법」을 근거로 개별사업으로 추진 중인 청년, 어르신, 신혼부부 안심주택과 임대형기숙사를 통합 개발·공급하여 모든 계층이 안심하고 거주할 수 있는 새로운 “안심주택” 공급체계를 구축하고자 기존 각 사업별 조례를 폐지하고, 새로운 조례를 통합 제정하고자 함

2. 주요내용

- 안심주택 등 조례에서 사용하는 용어를 정의함(안 제2조)
- 사업대상지 및 사업유형을 규정함(안 제5조 및 제6조)
- 용적률의 완화로 건설되는 공공지원민간임대주택 중 안심주택 공급을 위한 공공기여 비율의 범위를 마련함(안 제7조)
- 도시관리계획 규제완화 근거를 마련함(안 제12조)
- 임차인의 자격 등을 규정함(안 제16조 및 제17조)
- 공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 설치 근거를 마련함(안 제20조)
- 공공지원민간임대주택 운영자문위원회의의 설치 근거를 마련함(안 제27조)

Ⅲ. 검토보고 요지 (수석전문위원 윤은정)

1. 총괄

- 이 제정조례안(이하 “제정안”)은 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “민간임대주택법”)을 근거로 개별사업으로 추진되고 있는 청년·신혼부부·어르신 안심주택, 임대형기숙사를 하나의 사업으로 통합하여 건설·공급하고자, 현행 안심주택 조례 4건¹⁾을 하나로 통합·제정하려는 것임.

1) 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」, 「서울특별시 신혼부부안심주택 공급 지원에 관한 조례」, 「서울특별시 어르신안심주택 공급 지원에 관한 조례」, 「서울특별시 임대형기숙사 건립사업 지원에 관한 조례」는 폐지

구 분	청년안심주택	신혼부부안심주택	어르신안심주택	서울형 공유주택 (임대형기숙사)
사업방식	「민간임대주택에 관한 특별법」에 의한 공공지원민간임대주택 공급			
사업기간	'16.7.~'25.12.	'24.7.~'26.12.	'24.3.~'27.12.	'24.3.~
공급방식	임대	임대 + 분양	임대 + 분양	임대(임대형기숙사)
사업대상지	역세권 250m(심의시 350m), 간선도로변 50m 이내		역세권 250m(심의시 350m), 간선도로변 50m 이내 의료시설 350m 이내	
공급실적	약 2만호 입주	-	-	-
조례제정	'16.07.14	'24.07.15	'24.03.15	'24.03.15
운영기준	'16.08.22	'24.08.06	'24.05.28	'24.06.21



- 이는 청년뿐만 아니라 신혼부부, 노인, 가족 등 생애주기 내 모든 계층이 안심하고 거주할 수 있도록 “모두의 안심주택” 공급체계를 구축하겠다는 서울시의 정책방향²⁾을 실현하려는 첫 사례임.

〈 모두의 안심주택 구상(안)〉

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)	▶	<p>「청년+노인+가족」대상 연령·소득수준별 부담 가능한 임대·분양주택 “ 모두의 안심주택 ”</p>
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

2) “청년안심주택 추진방안”(행정2부시장 방침-제49호, 2023.3.6.)

- 이 제정안은 총 27개의 조문으로 구성되어 있으나, 조문체계와 내용은 현행 청년·어르신·신혼부부·임대형기숙사 조례와 유사한 구조임.(검토보고서 붙임1 참고)
- 다만, 공공지원민간임대주택 통합심의위원회(이하 “통합심의위원회”)와 관련하여 “위원 제척·기피·회피” 규정을 신설하여 구체화하고, 현재 내부 방침으로 운영 중인 공공지원민간임대주택 운영자문위원회(이하 “자문위원회”)의 조례상 근거를 마련한 사항임.

2. 주요 내용검토

1) 용어의 정의 및 사업대상지(안 제2조 및 제5조)

- 안 제2조는 안심주택 입주대상 계층인 “청년, 신혼부부, 어르신, 1인가구”(안 제2조제3호~제6호)와 이들 모두 거주할 수 있는 “안심주택”(안 제2조제7호)에 대해 정의하고 있고, 안심주택 사업대상지의 범위인 “대중교통 중심지역”(안 제2조제1호)과 “의료시설 중심지역”(안 제2조제2호)을 정의함.
- 이 중 대중교통 중심지역에는 모든 유형의 안심주택을 건설·공급할 수 있는 반면, 의료시설 중심지역에는 어르신 안심주택이나 임대형기숙사를 단독 또는 복합으로 건설·공급하는 경우에만 허용됨.

구 분	정 의	공급 가능 유형
대중교통 중심지역	- 역세권 (승강장 경계로부터 250m 이내, 심의를 거쳐 승강장경계 및 출입구로부터 350m까지 확대 가능) - 간선도로변 (주간선도로 및 보조간선도로 경계에서 50m 이내 지역)	청년 신혼부부 어르신 임대형기숙사
의료시설 중심지역	- 의료시설 (종합병원, 시립병원, 보건소) 대상부지 경계로부터 350m 이내 지역	어르신 임대형기숙사

- 안 제5조에서 사업을 할 수 있는 용도지역에 어르신을 대상으로 공급하는 안심주택의 경우 자연녹지지역까지 예외적으로 허용하고 있는데, 현행 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표173) 및 「건축법 시행령」 별표1 제9호4)상, 자연녹지지역 내에 건축할 수 있는 공동주택은 연립주택 및 다세대주택으로, 아파트 건축은 불가능함.
- 참고로, 서울시는 자연녹지지역에 어르신안심주택을 공급할 때에는 「민간임대주택법」 제22조(검토보고서 붙임 2 참고)에 따른 5,000㎡이상의 “공공지원민간임대주택 공급촉진지구”를 지정하고, 내부 운영기준에 따라 자연녹지지역(개발제한구역은 제외)을 제2종 일반주거지역으로 용도지역을 변경하는 경우에만 어르신안심주택5)을 공급할 수 있도록 운영 중임.6)

- 3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표17 “자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물”
 - 1. 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한한다. 다만, 4층 이하의 범위안에서 도시·군계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한한다)
 - 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설(종합병원·병원·치과병원 및 한방병원을 제외한다)
 - 2. 도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한한다. 다만, 4층 이하의 범위안에서 도시·군계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한한다)
 - 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(아파트를 제외한다)
 - 4) 「건축법 시행령」 별표1
 - 9. 의료시설
 - 가. 병원(종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원 및 요양병원을 말한다)
 - 나. 격리병원(전염병원, 마약진료소, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다)
- 5) 「서울특별시 어르신안심주택 건립 및 운영기준」
 - 1-3-2. “의료시설 중심지역”이란 조례 제2조제2호의 지역으로 의료시설 대상부지 경계로부터 350미터 이내의 지역으로 다음 각 목의 어느 하나를 말한다.
 - 가. 의료법 제3조에 따른 종합병원
 - 나. 의료법 제3조에 따른 병원 중 서울특별시가 관리하고 있는 시립병원
 - 다. 지역보건법 제2조에 따른 보건소
 - 2-1-2. 사업대상지의 최소 면적 기준은 1,000㎡로 한다. 다만 자연녹지지역(개발제한구역 제외), 제1종일반주거지역은 2-1-1의 사업대상지 조건과 상관없이 최소 면적 기준을 5,000㎡로 한다.
 - 2-1-3. 조례 제5조제1항제1호에서 ‘시장이 정하는 지역’이란 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역을 말한다. 다만, 자연녹지지역, 제1종일반주거지역은 제2종일반주거지역으로 용도지역 변경이 있을 경우에만 사업대상지에 해당되며, 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역은 준주거지역 이상으로 용도지역 변경이 있을 경우에

안심주택	주거지역	준공업지역	일반 및 근린상업지역	자연녹지지역
청년	○	○	○	×
어르신	○	○	○	○
신혼부부	○	○	○	×
임대형기숙사	○	○	○	×

- 다만, 안 제5조제1항의 후단과 같이 자연녹지지역에 어르신을 대상으로 안심주택을 공급할 경우, 어르신의 입주비율 등 세부사항을 운영기준에 명시하여, 사업시행 시 혼란이 발생하지 않도록 해야할 것임.

2) 주차장 설치기준 완화(안 제13조)

- 이 제정안에서는 청년, 어르신, 신혼부부 안심주택을 공급할 경우 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 세대당 전용면적이 60㎡이하인 경우 세대당 0.7대 이상을 설치하여야 하며, 도시형생활주택의 경우 세대당 0.5~0.6대 이상을 설치하도록 규정⁷⁾(검토보고서 붙임 2 참고)하고 있음.
- 이는 현재, 청년 및 어르신 안심주택에만 적용되고 있는 주차장 설치완화 사항을 모든 안심주택으로 확대·적용하되, 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 승용차공동이용(공유차량)에 따른 주차대수 완화 규정이 신설됨에 따라 이를 반영한 것임.

만 사업대상지로 한다.

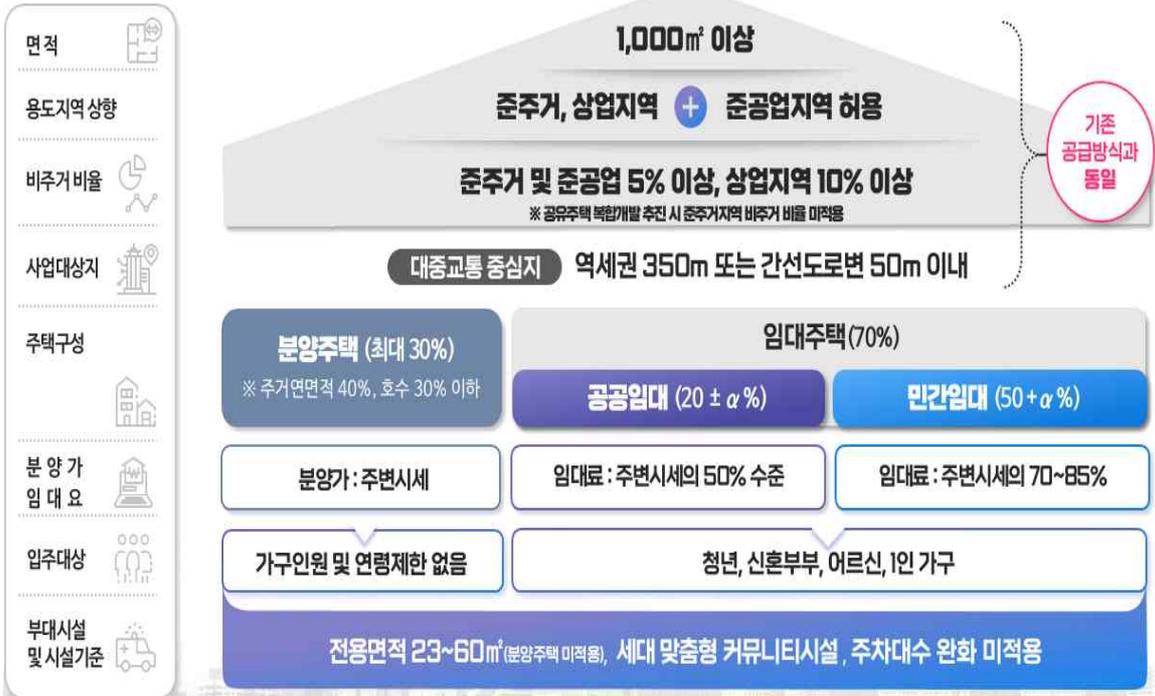
- 6) 현재 구로구 고척동 일원에서 어르신안심주택 사업을 준비 중에 있으며, 자연녹지지역을 제2종 일반주거지역으로 용도지역을 상향 조정하여, 어르신 안심주택 총 230세대를 공급할 계획임.
(참고 : 서울시 주택실 내부자료)
- 7) 주차장의 일부를 공유차량 이용공간으로 활용할 경우 공유차량 이용공간으로 제공한 공간의 3.5배를 주차단위구획을 설치한 것으로 인정받을 수 있어 주차장 설치 규정을 완화·적용하되, 준주거 또는 상업지역인 경우 필수 주차장 설치면적의 100분의 40, 그 외 지역은 100분의 70 이내에서 필수 주차장 설치대수를 설정할 수 있도록 하고 있음.

- 그러나, 과도한 주차장 설치기준의 완화는 거주민 이동불편 초래, 출산한 신혼부부의 차량소유 필요성 등과 함께 검토되어야 하며, 향후 교통영향 등을 감안한 주차장 설치면적의 유연한 적용방안을 마련하고, 운영기준에도 반영할 필요가 있음.

3) 안심주택의 공급 대상(안 제2조제3호에서 제11호, 제15조에서 제17조까지)

- 청년 및 어르신, 신혼부부, 1인가구를 위한 안심주택은 ▲ 단일 안심주택 또는 ▲ 2개 이상 안심주택, ▲ 안심주택과 임대형기숙사 혼합형 등으로 공급되며, 대중교통 및 의료시설 중심지역에 최소 1,000 m^2 이상의 사업부지 면적을 확보한 사업시행자에게 용도지역의 상향 및 용적률·건폐율 완화 등의 인센티브를 제공함으로써, 민간의 참여를 유도하고자 함.
- 특히, 사업시행자가 단일 유형으로 공급할 때 청년안심주택일 경우 분양주택 비율은 0%, 신혼부부안심주택일 경우 30%, 어르신안심주택일 경우 20%지만, 2개 이상 복합유형의 안심주택사업일 경우에는 개별유형의 분양비율을 가중평균하여 적용할 계획으로, 분양주택은 최대 30%를 적용하고, 공공임대주택 비율 20%+a, 민간임대주택 비율은 50%+a를 적용하여 공급할 계획임.(검토보고서 붙임3 참고)
- 또한, 안심주택의 임대료는 자문위원회에서 주변시세보다 저렴하게 최초임대료를 결정하고, 2년마다 5% 이내에서 증액할 수 있음.

주거공간계획



※ 출처: 주택실 내부자료

- 안심주택의 용적률 체계를 살펴보면, 제2종 일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역이 상향될 경우 상한용적률은 최대 500%까지이며, 이때 기본용적률 400%에서 늘어난 용적률의 절반은 공공임대주택으로, 나머지 절반은 민간 분양으로 공급됨. 8)

8) 용도지역 변경이 있는 경우

용도 지역	기정 변경	자연녹지	제1종	제2종	제3종	제2종	제3종	준주거	제2종	제3종	준주거	근린상업	
		제2종		준주거		근린상업			일반상업				
기본용적률(%)		200		400		540			680				700
공공기여율(%)		30	10	15	10	25	20	10	30	25	20	10	
상한용적률(%)		250		500		900			1,300				
비주거비율		-		5% 이상					10% 이상				

용도지역 변경이 없는 경우

구분	준주거	준공업	근린상업			일반상업		
기본용적률(%)	500	400	600	700	800	800	900	1,000
공공기여율(%)	6	10~15	8	10	12	10	12	14
상한용적률(%)	575~600	400	900			1,300		
비주거비율	5% 이상		10% 이상					



<용적률 체계도(예시)>

※ 출처 : 주택실 내부자료

- 용적률 체계 등 안심주택 사업구조의 주요사항 등은 대부분 시장이 별도로 정하는 운영기준에 위임되어 있는데, 이는 원활한 사업추진 및 유연한 사업시행을 위한 조치로 이해되는바, 조례 제정의 취지를 감안하여 세밀한 운영기준 수립과 책임감 있는 운영이 요구된다할 것임.

4) 공공지원민간임대주택 운영자문위원회의 설치·운영(안 제27조)

- 안 제27조는 서울시가 자체 운영 중인 자문위원회의 근거마련을 위한 것으로, 현재 내부 운영기준으로만 설치·운영 중임.
- 자문위원회는 최초임대료 산정 및 입주자자격, 선정방법, 주민공동시설 및 커뮤니티 운영방안, 부설주차장 배분 및 주차요금 징수 등에 관해 검토·자문하는 역할을 하고 있으며, 시의원을 포함한 외부 전문가 18인으로 구성되어 입주민의 주거비 및 관리비 부담 저감에 기여하고 있음.

3. 종합의견

- 이 제정안은 그간 개별사업으로 추진되어온 청년, 어르신, 신혼부부 안심주택, 임대형기숙사를 “안심주택”으로 통합·공급하기 위한 것으로, 개별유형으로 사업을 추진하기보다, 복합건설 및 공급체계를 갖춰 수요자 맞춤형 안심주택을 공급할 수 있는 기반을 마련했다는 점에서, 조례 제정의 시의성이 인정된다 할 것임.
- 다만, 청년안심주택의 경우 지난해 12월말 기준 준공물량이 약 2만여 호이고, 착공 및 건축허가 물량까지 포함할 경우 약 4만8천여 호인 반면, 어르신안심주택은 1곳, 신혼부부안심주택은 3곳에서 사업을 추진 중에 있는 것으로 파악(검토보고서 붙임 4 참고)되는바, 청년안심주택을 제외한 나머지 안심주택의 사업추진 활성화를 위해 다각적인 노력이 요구됨.
- 특히, 임대형기숙사의 경우 주택도시기금의 보증대상에 해당되지 않아 자금조달 여건이 매우 제약되어 있고, 「조세특례제한법」상 부가가치세 면제⁹⁾ 및 한국주택금융공사(HF)의 주택사업자보증¹⁰⁾ 대상에 해당되지 않는 등 향후 안심주택 공급활성화를 위한 제도적 개선을 촉구할 필요가 있겠음.

9) 「조세특례제한법」 제106조(부가가치세 면제 등) 및 같은법 시행령 제106조(부가가치세 면제 등)

10) 「한국주택금융공사법 시행령」 제1조의2 및 제3조

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

서울특별시 안심주택 공급 지원에 관한 조례안

제1장 총칙

제1조(목적) 이 조례는 대중교통 또는 의료시설 중심지역의 효율적인 개발을 통해 임대주택 공급촉진에 필요한 사항을 규정함으로써 청년, 신혼부부, 어르신 및 1인가구의 주거안정을 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 제20조에 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. “청년”이란 19세 이상 39세 이하로서 미혼인 무주택자를 말한다.

4. “신혼부부”란 혼인 후 7년 이내인 사람 또는 예비신혼부부(입주 전까지 혼인사실을 증명할 수 있는 사람)로서 세대구성원 모두 무주택자를 말한다.

5. “어르신”이란 「노인복지법」에 따른 65세 이상으로서 무주택자를 말한다.

6. “1인가구”란 1명이 단독으로 생계를 유지하는 생활단위를 갖춘 무주택자를 말한다.

7. “안심주택”이란 시장, 서울주택도시공사(이하 “공사”라 한다) 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “민간임대주택법”이라 한다) 제2조제7호에 따른 임대사업자가 청년 또는 신혼부부, 어르신, 1인가구 중 입주대상을 단독 또는 복합으로 공급하기 위하여 대중교통 또는 의료시설 중심지역에 공급하는 다음 각 목의 임대주택(오피스텔은 제외한다)을 말한다.

가. 공공임대주택 : 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택 중 시장 또는 공사가 공급하는 주택

나. 공공지원민간임대주택 : 「민간임대주택법」 제2조제4호에 따른 주택

다. 임대형기숙사 : 「민간임대주택법 시행령」 제2조제1의2호에 따른 임

대형기숙사

8. “기본용적률”이란 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제2조제1호 및 제2호에 따른 기본용적률과 허용용적률에도 불구하고 사업대상지의 합리적인 계획방향을 제시하기 위하여 시장이 정하는 기본요건을 모두 충족하는 경우에 부여되는 용적률을 말한다.
9. “상한용적률”이란 다음 각 목에 해당하는 경우 추가로 부여되는 용적률을 제8호에 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 「민간임대주택법」 제21조의2제1항제1호에 따라 임대주택을 건설하여 시장에게 공급하는 경우
10. “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.
11. “촉진지구”란 「민간임대주택법」 제2조제12호에 따른 공공지원민간임대주택 공급촉진지구를 말하고, 그 면적은 1천제곱미터 이상으로 한다.

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

제2장 사업계획의 수립 및 결정 등

제4조(사업시행자등) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 안심주택 사업시행자가 될 수 있다.

1. 「공공주택 특별법」 제4조제1항 각 호에 따른 공공주택사업자
2. 「민간임대주택법」 제23조에 따른 시행자

② 사업시행자등은 관련 법령에 따라 공동사업시행자를 선정하여 사업을 진행할 수 있다.

제5조(사업대상지) ① 안심주택 사업대상지(이하 “사업대상지”라 한다)는 대중교통 또는 의료시설 중심지역에 위치하면서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조에 따른 용도지역 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로 한다. 다만, 제4호의 경우에는 어르신을 대상으로 안심주택을 공급하는 경우 등으로 한정하되, 세부기준은 시장이 별도로 정한다.

1. 주거지역 중 시장이 정하는 지역
2. 준공업지역
3. 일반 및 근린상업지역
4. 자연녹지지역

② 사업대상지가 대중교통 또는 의료시설 중심지역 내외에 걸치는 경우 사업대상지의 과반이 각각의 중심지역에 포함되어야 한다. 다만, 토지의 효율적 이용, 구역의 정형화 등의 필요성에 따라 제20조에 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」 제7조에도 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.

⑥ 다음 각 호에 해당하는 지역은 사업대상지에서 제외한다.

1. 서울특별시 정책상 보전 및 전문 기능이 필요한 지역
2. 양호한 저층 주거환경 보호가 필요한 지역으로 역사, 문화, 옛 정취 보전 등 입지 특성화 지역 등
3. 다른 법령에 의하여 추진 중이거나 계획 수립 완료된 지역 등

제6조(사업유형) 안심주택의 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 안심주택 사업을 추진하고자 할 때에는 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업계획을 시장에게 제출하여야 한다.

1. 「민간임대주택법」 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 안심주택의 건설·관리·운영 등에 필요한 사항으로서 시장이 별도로 정하는 사항
- ② 안심주택 사업계획 수립 시 「민간임대주택법」 제21조의2제1항제1호, 제2호 및 제4호에 따른 비율은 50퍼센트로 한다.
- ③ 시장은 안심주택 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 안심주택 사업추진 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 「민간임대주택법」에 따른 촉진지구 지정, 지구계획 승인, 사업계획승인 또는 건축허가(이하 “촉진지구지정등”이라 한다)의 절차를 이행하여야 한다.

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 송부받은 구청장은 일반인이 열람할 수 있도록 하며, 도시관리계획 결정사항이 포함되어 있는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면 작성에 필요한 조치를 하여야 한다. 이 경우 사업시행자 등은 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 벌칙 규정에 따른다.

③ 시장은 제1항에 따라 안심주택 사업계획이 취소되는 경우에는 서울시에 보고 고시하고 구청장에게 통보하여야 하며, 통보를 받은 구청장은 관계 서류의 사본을 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

④ 제1항 각 호에 따른 사유로 안심주택 사업계획이 취소된 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·용도지구·용도구역, 지구단위계획구역 및 도시계획시설은 각각 지정 당시로 환원된 것으로 본다. 다만, 취소 당시 이미 사업이나 공사에 착수한 경우 등 취소 고시에서 별도로 정하는 도시계획시설은 그 사업이나 공사를 계속할 수 있다.

제3장 안심주택 건설을 위한 규제완화 등

제11조(도시관리계획 변경결정 등 이행) 시장은 사업시행자가 제7조제1항에 따라 제출한 사업계획이 같은 조 제2항 및 제3항에 따른 수립기준에 적합할 경우 도시관리계획 변경을 포함한 사업계획 결정절차를 이행할 수 있

다.

- 제12조(도시관리계획 규제 완화)** ① 시장은 안심주택 공급 활성화를 위해 「민간임대주택법」 제35조에 따른 특례를 적용할 수 있다.
- ② 시장은 안심주택 공급 활성화를 위하여 「서울특별시 도시계획 조례」 제50조제1호에 따른 상업지역에서 주거복합건물의 용적률 기준을 적용하지 아니할 수 있다.
- ③ 시장은 안심주택 공급 활성화를 위하여 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」에 따른 비주거용도 비율을 적용하지 아니할 수 있다.
- ④ 「서울특별시 도시계획 조례」 제50조제2호에도 불구하고 준공업지역에서 안심주택을 공급하는 경우 공동주택의 용적률을 40퍼센트까지 완화할 수 있다. 이 경우 「서울특별시 도시계획 조례」 별표 17에 따른 산업부지 확보비율은 이 조례 제20조에 따른 공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 결정에 따른다.

- 제13조(주차장 설치기준 완화)** ① 사업시행자는 임대형기숙사를 제외한 안심주택인 경우 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조에 따라 주차장을 설치하여야 한다. 다만 같은 영 같은 조 제2항제1호 및 제2호에 따른 주차단위구획의 필수 설치 비율은 주차단위구획 총수의 100분의 40 및 100분의 70으로 한다.
- ② 사업시행자는 임대형기숙사인 경우 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」 제20조제1항 별표 2에 따라 주차장을 설치하여야 한다.
- ③ 제2조제7호 각 목의 안심주택을 복합으로 계획하는 경우 주택용도에 따라 제1항 및 제2항을 각각 적용한다.
- ④ 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 공사를 안심주택 사업지원기관으로 지정할 수 있다.

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

1. 대중교통 또는 의료시설 중심지역 사업(예정)대상지에 대한 안심주택 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 재원조달, 투자유치, 자금 등 지원
6. 안심주택 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 안심주택의 공급 등

제15조(안심주택의 건설·공급) 안심주택 사업에서 공급하는 주택의 면적, 건설 규모 및 비율은 시장이 별도로 정할 수 있다.

제16조(공공지원민간임대주택의 임차인 자격 등) ① 안심주택 중 공공지원 민간임대주택의 임대 의무기간, 양도, 최초 임대료, 임대료 상승률, 임대차

계약의 해제·해지 등 관련 사항은 「민간임대주택법」을 따른다.

② 사업시행자는 제1항에도 불구하고 공공지원민간임대주택의 최초 임대료, 커뮤니티시설 운영방안, 부설주차장 운영 등 시장이 정하는 운영기준에 대해서는 제27조에 따라 공공지원민간임대주택 운영자문위원회의 자문을 거쳐 결정하여야 한다.

제17조(공공임대주택의 임차인 자격 등) ① 안심주택 중 공공임대주택의 입주대상자는 청년, 신혼부부(입주 시까지 혼인이 예정된 예비 신혼부부를 포함한다), 어르신, 1인가구로 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(주택임대관리업의 등록) 사업시행자는 「기숙사 건축기준」 제2조제2호차목에 따른 건축물 내 임대형기숙사에 대하여 단일한 관리주체에 의한 관리운영 체계를 갖추기 위하여 「민간임대주택법」 제2조제10호 및 제7조에 따라 다음 각 호의 주택임대관리업을 등록할 수 있다.

1. 100실 이상: 자기관리형 주택임대관리업

2. 300실 이상: 위탁관리형 주택임대관리업

제19조(다른 법규와의 관계) 안심주택의 공급에 관하여 이 장에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 「공공주택 특별법」, 「민간임대주택법」 및 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례」 등 관계 법규의 규정에 따른다.

제5장 공공지원민간임대주택 통합심의위원회 등의 구성·운영

제20조(공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 설치) ① 시장은 안심주택 건설 등을 위해 「민간임대주택법」 제32조제1항 각 호의 사항을 검토 및 심의하기 위하여 공공지원민간임대주택 통합심의위원회(이하 “통합심의위원회”라 한다)를 둔다.

② 시장은 통합심의위원회의 다음 각 호의 사항을 검토, 자문 및 심의하기 위하여 통합심의위원회의 일부 위원으로 구성되는 소위원회를 둘 수 있다.

1. 제5조제2항 및 제3항에 따른 사업대상지 결정 등에 관한 사항
2. 그 밖에 안심주택의 공급에 관한 자문 또는 심의가 필요한 사항

제21조(통합심의위원회의 구성 및 운영) ① 통합심의위원회는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함하여 24명 이내로 구성하되, 위촉직 위원의 경우 「양성평등기본법」 제21조제2항 본문에 따라 특정 성별이 위촉직 위원수의 10분의 6을 초과하지 않도록 해야 한다. 다만, 같은 항 단서에 따라 해당 분야 특정 성별의 전문인력 부족 등 부득이한 사유가 있다고 인정되어 양성평등실무위원회의 의결을 거친 경우에는 적용하지 않는다.

② 시장은 통합심의위원회의 위원을 다음 각 호의 사람 중에서 임명하거나 위촉한다. 다만, 제1호, 제3호부터 제9호까지에 해당하는 사람을 위원의 과반으로 하여야 한다.

1. 국토교통부, 사전협의를 거치는 관계 부서 또는 행정기관 및 자치구에서 해당 주택 관련 업무를 담당하는 4급 이상인 공무원과 서울특별시(이하 “시”라 한다)에서 주택 관련 업무를 담당하는 4급 이상인 공무원
2. 도시계획·건축·교통·환경·재해·에너지·경관 분야 등의 전문가로서 택지개발 및 주택사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람 중 시장이 추천하는 사람(다만, 여성 위원을 1명 이상 포함하여야 한다)
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 시 도시계획위원회의 위원 중 도시계획전문가·설계전문가·환경전문가 각 1명 이상을 포함하

여 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 3명 이상

4. 「건축법」에 따른 시 건축위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 2명 이상
5. 「서울특별시 교통영향평가에 관한 조례」에 따른 교통영향평가심의위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 2명 이상
6. 「에너지이용 합리화법」에 따른 에너지사용계획에 대하여 심의 권한을 가진 위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 2명 이상
7. 「서울특별시 재해영향평가심의위원회 구성 및 운영에 관한 규칙」에 따른 재해영향평가심의위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 2명 이상
8. 「경관법」에 따른 경관위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 2명 이상
9. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 시 교육환경보호위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 2명 이상

③ 통합심의위원회의 위원장은 제2항제2호에 해당하는 사람 중 위원들이 호선하는 사람으로 하며, 부위원장은 제2항제1호에 해당하는 사람 중 시에서 주택 관련 업무를 담당하는 3급 이상인 공무원으로 한다.

④ 제2항제2호부터 제9호까지에 해당하는 위원의 임기는 2년으로 하되, 한 차례만 연임할 수 있다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다.

⑤ 위원이 해촉된 후 1년 이내에 재위촉되는 경우에는 이를 연임으로 본다.

⑥ 통합심의위원회에 간사 1명과 서기 1명을 두되, 간사는 위원회 업무를 담당하는 사무관이 되며, 서기는 담당 주무관이 된다.

⑦ 통합심의위원회의 간사는 위원장의 명을 받아 서무를 담당하며, 서기는 간사를 보좌한다.

제22조(위원장의 직무 등) ① 위원장은 통합심의위원회의 업무를 총괄하며, 통합심의위원회를 소집하고 그 의장이 된다.

② 부위원장은 위원장을 보좌하며, 위원장이 부득이한 사정으로 그 직무를 수행하지 못하는 때에는 그 직무를 대행한다.

③ 위원장 및 부위원장이 모두 부득이한 사정으로 그 직무를 수행하지 못하는 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

④ 위원장의 임기는 2년으로 하되, 한 차례만 연임할 수 있다.

제23조(심의대상 등의 사전검토) 시장은 필요한 경우 통합심의위원회에 안건을 제출하기 전에 관계기관 및 관계전문가의 의견을 들을 수 있다.

제24조(회의소집 및 운영) ① 시장 또는 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에 통합심의위원회의 회의를 소집하고 운영한다.

② 시장 또는 위원장이 통합심의위원회를 소집하려는 경우에는 회의개최 7일 전까지 회의일시·장소 및 회의에 부치는 안건을 각 위원에게 통지하여야 한다. 다만, 긴급한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 통합심의위원회는 필요하다고 인정하는 경우에는 관계공무원·관계전문가 또는 지역구 시의원의 의견을 들을 수 있다.

④ 시장은 시 공무원이 아닌 위원과 속기사에 대하여는 「서울특별시 위원회 수당 및 여비 지급 조례」에서 정하는 바에 따라 예산의 범위에서 수당 및 여비를 지급할 수 있다.

⑤ 통합심의위원회의 회의는 위원장을 포함한 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다. 다만, 사업대상지가 제21조제2항 각 호에 따른 심의 대상일 경우 출석 위원에 해당 분야 위원이 1명 이상 포함되어야 한다.

⑥ 통합심의위원회는 회의내용을 녹취하고 회의록을 작성하여야 한다.

⑦ 통합심의위원회의 회의는 비공개로 원칙으로 한다. 다만, 회의록 공개는 「서울특별시 도시계획 조례」 제61조제2항 및 제3항을 준용한다.

제25조(위원의 위촉 해제) 시장은 제21조에 따라 위촉된 위원이 「서울특별시 각종 위원회의 설치·운영에 관한 조례」 제8조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 위원을 해촉할 수 있다.

제26조(위원의 제척·기피·회피) 위원은 「서울특별시 각종 위원회의 설치·운영에 관한 조례」 제9조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 자문 또는 심의 등에서 제척된다.

제27조(공공지원민간임대주택 운영자문위원회의 설치·운영 등) ① 시장은 공공지원민간임대주택의 최초 임대료, 커뮤니티시설 운영방안, 부설주차장 운영 등을 검토 및 자문하기 위하여 공공지원민간임대주택 운영자문위원회(이하 “자문위원회”라 한다)를 설치·운영할 수 있다.

② 자문위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항 중 위원장이 필요하다고 인정하는 경우 자문에 응한다.

1. 공공지원민간임대주택의 최초 임대료 산정
2. 공공지원민간임대주택의 입주자 자격 및 선정방법
3. 기존 상가세입자에 대한 손실보상 등 보호대책
4. 부설주차장 배분 및 주차요금 징수 등 운영계획에 관한 사항
5. 주민공동시설 및 커뮤니티(지원)시설 운영방안
6. 그 밖에 공공지원민간임대주택의 운영과 관련하여 시장이 자문위원회의 회의에 부치는 사항

③ 자문위원회는 위원장을 포함한 18명 이내의 위원으로 구성하며, 위원장은 주택실장이 되며, 위원은 공공지원민간임대주택에 대한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 사람 중에서 시장이 성별을 고려하여 임명 또는 위촉한다.

1. 시의회가 추천한 시의원

2. 대학이나 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직하고 있는 사람
3. 변호사, 공인회계사, 감정평가사, 건축사, 금융, 교통, 개발사업시행 등 분야별 전문가
4. 주택공급 관련 업무에 종사하는 4급 이상 공무원 및 처장급 이상 공사 직원
5. 청년, 신혼부부 또는 어르신 분야 관련 단체에서 5년 이상 활동 경력이 있는 사람

6. 그 밖에 위원장이 필요하다고 인정하는 사람

④ 위원장은 자문위원회의 직무를 총괄하며, 자문위원회를 대표한다. 다만, 위원장이 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 이를 대행한다.

⑤ 자문위원회에 간사 1명과 서기 1명을 두되, 간사는 위원회 업무를 담당하는 사무관이 되며, 서기는 담당 주무관이 된다.

⑥ 자문위원회의 간사는 위원장의 명을 받아 서무를 담당하며, 서기는 간사를 보좌한다.

⑦ 자문위원회의 위원 중 공무원 및 위원장의 임기는 해당 직에 재직하는 기간으로 하고, 위촉직 위원의 임기는 2년으로 하되, 한 차례만 연임할 수 있다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 기간으로 한다.

⑧ 위원장이 자문위원회를 소집하려는 경우에는 회의 개최 7일 전까지 회의일시·장소 및 회의에 부치는 안건을 각 위원에게 통지하여야 한다. 다만, 긴급한 경우에는 그러하지 아니하다.

⑨ 자문위원회는 자문사항에 따라 위원장이 필요하다고 인정하는 경우 위원이 아닌 분야별 전문가를 회의에 참석하게 하여 의견을 들을 수 있다.

⑩ 위원회의 회의는 위원장을 포함한 재적위원 과반수의 출석으로 개의하

고, 출석위원 과반수 찬성으로 결정한다.

⑪ 시장은 자문위원회의 회의록 및 관련 자료가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 공개하지 아니할 수 있다.

1. 부동산 투기 유발 등 공익을 현저히 해칠 우려가 있다고 인정하는 경우
2. 의사결정의 공정성을 침해할 우려가 있다고 인정되는 이름·주민등록번호·직위 및 주소 등 특정인임을 식별할 수 있는 정보
3. 의사결정과정 또는 내부검토평정에 있는 사항으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 지장을 초래한다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 경우

⑫ 자문위원회에서 자문한 제27조제2항제1호부터 제5호의 사항에 대한 위원회의 검토, 자문 결과는 표준협약서에 반영하여 시와 사업시행자 간 협약을 체결한다.

⑬ 위원의 수당 및 여비는 「서울특별시 위원회 수당 및 여비 지급 조례」를 준용한다.

⑭ 위원의 위촉 해제 및 제척·기피·회피 등에 대해서는 「서울특별시 각종 위원회의 설치·운영에 관한 조례」 제8조의2와 제9조를 준용한다.

⑮ 이 조례에서 정한 것 외에 자문위원회의 운영에 관한 사항은 자문위원회의 회의를 거쳐 위원장이 정한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(다른 조례의 폐지) 서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례(서울특별시조례<제8735호, 2023. 5. 22.>), 서울특별시 신혼부부안심주택 공급 지원에 관한 조례(서울특별시조례<제9341호, 2024. 7. 15.>), 서울특

별시 어르신안심주택 공급 지원에 관한 조례(서울특별시조례<제9131호, 2024. 3. 15.>), 서울특별시 임대형기숙사 건립사업 지원에 관한 조례(서울특별시조례<제9140호, 2024. 3. 15.>)는 각각 폐지한다.