

서울특별시 안심주택 공급 지원에 관한 조례안 검 토 보 고

의 안 번 호	2377
------------	------

2025. 2. 24.
주택공간위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2025. 2. 3. 김태수 의원 발의 (2025. 2. 6. 회부)

2. 제안이유

- 현재 「민간임대주택에 관한 특별법」을 근거로 개별 사업으로 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

3. 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)

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

가. 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.

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.

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

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

〈 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)

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

- 이 제정안은 총 27개의 조문으로 구성되어 있으나, 조문체계와 내용은 현행 청년·어르신·신혼부부·임대형기숙사 조례와 유사한 구조임.(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.

나. 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.

- 안심주택 사업대상지의 범위는 대중교통 중심지역과 의료시설 중심지역을 모두 포함하고 있으며, 대중교통 중심지역에는 모든 유형의 안심주택을 건설·공급할 수 있으나, 의료시설 중심지역에는 어르신 및 임대형기숙사를 단독 또는 복합 건설·공급하는 경우에만 허용될 예정임.
- 다만, 안 제5조제1항의 후단과 같이 자연녹지지역에 어르신을 대상으로 안심주택을 공급할 경우, 어르신의 입주비율 등 세부사항을 운영기준에 명시하여, 사업시행 시 혼란이 발생하지 않도록 해야할 것임.

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

- 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)

연립주택 및 다세대주택으로, 아파트 건축은 불가능함.

- 참고로, 서울시는 자연녹지지역에 어르신안심주택을 공급할 때에는 「민간 임대주택법」 제22조(붙임 2 참고)에 따른 5,000㎡²이상의 “공공지원민간임대 주택 공급촉진지구”를 지정하고, 내부 운영기준에 따라 자연녹지지역(개발제한구역은 제외)을 제2종 일반주거지역으로 용도지역을 변경하는 경우에만 어르신안심주택⁵⁾을 공급할 수 있도록 운영 중임.⁶⁾

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

2) 주차장 설치기준 완화(안 제13조)

- 이 제정안에서는 청년, 어르신, 신혼부부 안심주택을 공급할 경우 「주택 건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 세대당 전용면적이 60㎡²

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 경우에만 사업대상지로 한다.

- 6) 현재 구로구 고척동 일원에서 어르신안심주택 사업을 준비 중에 있으며, 자연녹지지역을 제2종일반주거지역으로 용도지역을 상향 조정하여, 어르신 안심주택 총 230세대를 공급할 계획임.
(참고 : 서울시 주택실 내부자료)

이하인 경우 세대당 0.7대 이상을 설치하여야 하며, 도시형생활주택의 경우 세대당 0.5~0.6대 이상을 설치하도록 규정⁷⁾(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.
- 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㎡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 경

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.

우 20%지만, 2개 이상 복합유형의 안심주택사업일 경우에는 개별유형의 분양비율을 가중평균하여 적용할 계획으로, 분양주택은 최대 30%를 적용하고, 공공임대주택 비율 $20\% + \alpha$, 민간임대주택 비율은 $50\% + \alpha$ 를 적용하여 공급할 계획임.(붙임3 참고)

- 또한, 안심주택의 임대료는 자문위원회에서 주변시세보다 저렴하게 최초 임대료를 결정하고, 2년마다 5% 이내에서 증액할 수 있음.

주거공간계획



- 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



<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.

용도 지역	기정	자연녹지	제1종	제2종	제3종	제2종	제3종	준주거	제2종	제3종	준주거	근린상업
	변경	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		

- 자문위원회는 최초임대로 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.

다. 종합의견

- 이 제정안은 그간 개별사업으로 추진되어온 청년, 어르신, 신혼부부 안심주택, 임대형기숙사를 “안심주택”으로 통합·공급하기 위한 것으로, 개별 유형으로 사업을 추진하기보단, 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(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

의안심사지원팀장	강 대 만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	한승윤	02-2180-8207

[붙임1] 조문구성 비교(p.11)

[붙임2] 관계법령(p.13)

[붙임3] 안심주택 분양주택 공급 산출예시(p.15)

[붙임4] 안심주택 추진 실적(p.16)

[붙임5] 청년·어르신·신혼부부·임대형기숙사·안심주택(통합) 사업비교(p.18)

붙임1

조문 구성 비교

청년 안심주택 조례	어르신 안심주택 조례	신혼부부 안심주택 조례	임대형 기숙사 조례	안심주택 조례(안)
제1장 총칙	제1장 총칙	제1장 총칙	제1장 총칙	제1장 총칙
제1조(목적)	제1조(목적)	제1조(목적)	제1조(목적)	제1조(목적)
제2조(정의)	제2조(정의)	제2조(용어의 정의)	제2조(정의)	제2조(정의)
제3조(시장의 책무)	제3조(시장의 책무)	제3조(시장의 책무)	제3조(시장의 책무)	제3조(시장의 책무)
-	-	-	제4조(다른 조례와의 관계)	-
제2장 사업계획의 수립 및 결정 등	제2장 사업계획의 수립 및 결정 등	제2장 사업계획의 수립 및 결정 등	제2장 사업계획의 수립 및 결정 등	제2장 사업계획의 수립 및 결정 등
제4조(사업시행자 등)	제4조(사업시행자 등)	제4조(사업시행자 등)	-	제4조(사업시행자 등)
제5조(사업대상지)	제5조(사업대상지)	제5조(사업대상지)	제5조(사업대상지)	제5조(사업대상지)
제6조(사업유형)	제6조(사업유형)	제6조(사업유형)	제6조(사업유형)	제6조(사업유형)
제7조(사업계획의 수립·제출)	제7조(사업계획의 수립·제출)	제7조(사업계획의 수립·제출)	제7조(사업계획의 수립·제출)	제7조(사업계획의 수립·제출)
제8조(주민 등의 의견청취)	제8조(주민 등의 의견청취)	제8조(주민 등의 의견청취)	-	제8조(주민 등의 의견청취)
제9조(사업계획의 결정절차)	제9조(사업계획의 결정절차)	제9조(사업계획의 결정절차)	제8조(사업계획의 결정절차)	제9조(사업계획의 결정절차)
제10조(사업계획의 취소 등)	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	제3장 임대형기숙사의 공급·관리 등	제3장 안심주택 건설을 위한 규제완화 등
제11조(도시·군 관리계획 변경결정 등 이행)	제11조(도시·군 관리계획 변경결정 등 이행)	제11조(도시·군 관리계획 변경결정 등 이행)	제9조(임차인 자격 등)	제11조(도시 관리 계획 변경결정 등 이행)
제12조(도시·군관리 계획 규제 완화)	제12조(도시·군관리 계획 규제 완화)	제12조(도시·군관리 계획 규제 완화)	제10조(주택임대 관리업의 등록)	제12조(도시 관리 계획 규제 완화)
제13조(주차장 설치기준 완화)	제13조(주차장 설치기준 완화)	-	-	제13조(주차장 설치기준 완화)
제14조(사업지원기관의 지정운영)	제14조(사업지원기관의 지정운영)	제13조(사업지원기관의 지정운영)	제11조(사업지원기관의 지정운영)	제14조(사업지원기관의 지정운영)
-	-	-	제12조(운영기준 등)	-
제4장 청년주택의 공급 등	제4장 어르신주택의 공급 등	제4장 신혼부부주택의 공급 등	-	제4장 안심주택의 공급 등
제15조(청년주택의 건설·공급)	제15조(어르신주택의 건설·공급)	제14조(신혼부부주택의 건설·공급)	-	제15조(안심주택의 건설·공급)

청년 안심주택 조례	어르신 안심주택 조례	신혼부부 안심주택 조례	임대형 기숙사 조례	안심주택 조례(안)
제16조(공공지원민 간임대주택의 임차 인 자격 등)	제16조(공공지원민 간임대주택의 임차 인 자격 등)	제15조(공공지원민 간임대주택의 임차 인 자격 등)	-	제16조(공공지원민 간임대주택의 임차 인 자격 등)
제17조(공공임대 주택의 임차인 자 격 등)	제17조(공공임대 주택의 임차인 자 격 등)	제16조(공공임대 주택의 임차인 자 격 등)	-	제17조(공공임대 주택의 임차인 자 격 등)
-	-	-	-	제18조(주택임대관 리업의 등록)
제18조(다른 법규 와의 관계)	제18조(다른 법규 와의 관계)	제17조(다른 법규 와의 관계)	-	제19조(다른 법규 와의 관계)
제5장 공공지원민간임대 주택 통합심의위원회의 구성·운영	제5장 공공지원민간임대 주택 통합심의위원회의 구성·운영	제5장 공공지원민간임대 주택 통합심의위원회의 구성·운영	-	제5장 공공지원민간임대 주택 통합심의위원회 등의 구성·운영
제19조(공공지원민 간임대주택 통합심의 위원회의 설치)	제19조(공공지원 민간임대주택 통 합심의위원회)	제18조(공공지원 민간임대주택 통 합심의위원회)	-	제20조(공공지원 민간임대주택 통 합심의위원회의 설치)
제20조(통합심의위원회의 구성 및 운영)	-	-	-	제21조(통합심의위원회의 구성 및 운영)
제21조(위원장의 직무 등)	-	-	-	제22조(위원장의 직무 등)
제22조(심의대상 등 의 사전검토)	-	-	-	제23조(심의대상 등 의 사전검토)
제23조(회의소집 및 운영)	-	-	-	제24조(회의소집 및 운영)
제24조(위원의 위 촉 해제)	-	-	-	제25조(위원의 위 촉 해제)
-	-	-	-	제26조(위원의 제 척·기피·회피)
-	-	-	-	제27조(공공지원 민간임대주택 운 영 자문위원회의 설치·운영 등)

「민간임대주택에 관한 특별법」

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.

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 범위에서 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

② 삭제 <2018. 1. 16.>

③ 국토교통부장관은 제1항에도 불구하고 국민의 주거안정을 위하여 공공지원민간임대주택을 건설·공급할 필요가 있는 경우에는 촉진지구를 지정할 수 있다.

④ 제1항 및 제3항에 따른 촉진지구의 지정기준, 지정절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「주택건설기준 등에 관한 규정」

제27조(주차장) ① 주택단지에는 다음 각 호의 기준(소수점 이하의 끝수는 이를 한 대로 본다)에 따라 주차장을 설치해야 한다.

1. 주택단지에는 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 하여 다음 표에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수 이상의 주차장을 설치하되, 세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 0.7대)이상이 되도록 해야 한다. 다만, 지역별 차량보유율 등을 고려하여 설치기준의 5분의 1(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 2분의 1)의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도(관할 구역에 지방자치단체인 시·군이 없는 특별자치도를 말한다)·시·군 또는 자치구의 조례로 강화하여 정할 수 있다.

2. 도시형 생활주택(단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택 중 「주택법 시행령」 제10조제1항제2호 단서 또는 같은 항 제3호 단서에 따라 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축하는 경우는 제외한다)은 제1호에도 불구하고 세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 30제곱미터 이상 60제곱미터 이하인 경우에는 0.6대, 세대당 전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 0.5대) 이상이 되도록 주차장을 설치해야 한다. 다만, 지역별 차량보유율 등을 고려하여 다음 각 목의 구분에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도(관할 구역 안에 지방자치단체인 시·군이 없는 특별자치도를 말한다)·시·군 또는 자치구의 조례로 강화하거나 완화하여 정할 수 있다.

가. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제13호가목 및 나목에 해당하는 시설로부터 통행거리 500미터 이내에 건설하는 도시형 생활주택으로서 다음의 요건을 모두 갖춘 경우: 설치기준의 10분의 7 범위에서 완화

- 1) 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택일 것
- 2) 임대기간 동안 자동차를 소유하지 않을 것을 임차인 자격요건으로 하여 임대할 것. 다만, 「장애인복지법」 제2조제2항에 따른 장애인 등에 대해서는 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도의 조례로 자동차 소유 요건을 달리 정할 수 있다.
- 3) 세대당 전용면적이 60제곱미터 이하일 것

나. 그 밖의 경우: 설치기준의 5분의 1(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 2분의 1) 범위에서 강화 또는 완화

② 제1항에 따라 설치해야 하는 주차장의 주차단위구획(「주차장법」에 따른 주차단위구획을 말한다. 이하 같다) 총수를 산정할 때 도시형 생활주택에 설치하는 주차장의 일부를 「도시교통정비 촉진법」 제33조제1항제4호에 따른 승용차공동이용 지원(승용차공동이용을 위한 전용주차구획을 설치하고 공동이용을 위한 승용자동차를 상시 배치하는 것을 말한다. 이하 같다)을 위해 사용하는 경우에는 승용차공동이용 지원을 위해 설치한 주차단위구획 수의 3.5배수(소수점 이하는 버린다)에 해당하는 주차단위구획을 설치한 것으로 본다. 다만, 제1항에 따라 설치해야 하는 주차단위구획 총수 중 승용차공동이용 지원을 위한 용도가 아닌 주차단위구획을 일정 비율 이상 확보할 필요가 있는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 비율의 범위에서 지역별 차량보유율 등을 고려하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도(관할 구역 안에 지방자치단체인 시·군이 없는 특별자치도를 말한다)·시·군 또는 자치구의 조례로 해당 주차단위구획의 필수 설치 비율을 정할 수 있다.

1. 준주거지역 또는 상업지역인 경우: 주차단위구획 총수의 100분의 40 이내
2. 제1호 외의 도시지역인 경우: 주차단위구획 총수의 100분의 70 이내

붙임3

안심주택 분양주택 공급 산출예시(자료 : 주택실 내부자료)

<분양주택 호수>

$$\text{분양주택 호수} = \text{전체주택호수} \times \left(30 \times \frac{\text{신혼부부호수}}{\text{전체주택호수}} + 20 \times \frac{\text{어르신호수}}{\text{전체주택호수}} + \alpha \right)$$

α (보정계수)=최대 5%p (보육카페, 공용식당 등 안심주택 관련 시책사업 기여도에 따라 위원회에서 결정)

※ 서울형 공유주택을 복합하는 경우에는 전체주택호수에 서울형 공유주택 실수를 제외

○ 신혼부부 + 청년 복합

전체공급 호수	임대주택 공급호수		분양주택 공급호수			주택연면적 비율		
	신혼부부	청년	공급호수	보정계수(α)	계	공급비율	보정계수(α)	계
100	100	0	30	0	30	40	0	40
100	90	10	27	0~1	27~28	37	0~1	37~38
100	80	20	24	0~2	24~26	34	0~2	34~36
100	70	30	21	0~3	21~24	31	0~3	31~34
100	60	40	18	0~4	18~22	28	0~4	28~32
100	50	50	15	0~5	15~20	25	0~5	25~30
100	40	60	12	0~5	12~17	22	0~5	22~27

○ 어르신 + 청년 복합

전체공급 호수	임대주택 공급호수		분양주택 공급호수			주택연면적 비율		
	어르신	청년	공급호수	보정계수(α)	계	공급비율	보정계수(α)	계
100	100	0	20	0	20	30	0	30
100	90	10	18	0~1	18~19	28	0~1	28~29
100	80	20	16	0~2	16~18	26	0~2	26~28
100	70	30	14	0~3	14~17	24	0~3	24~27
100	60	40	12	0~4	12~16	22	0~4	22~26
100	50	50	10	0~5	10~15	20	0~5	20~25
100	40	60	8	0~5	8~13	18	0~5	18~23

○ 신혼부부 + 어르신 복합

전체공급 호수	임대주택 공급호수		분양주택 공급호수			주택연면적 비율		
	신혼부부	어르신	공급호수	보정계수(α)	계	공급비율	보정계수(α)	계
100	100	0	30	0	30	40	0	40
100	80	20	28	0~1	28~29	38	0~1	38~39
100	60	40	26	0~2	26~28	36	0~2	36~38
100	40	60	24	0~3	24~27	34	0~3	34~37
100	20	80	22	0~4	22~26	32	0~4	32~36
100	0	100	20	0~5	20~25	30	0~5	30~35

○ 신혼부부 + 어르신 + 청년 복합

전체공급 호수	임대주택 공급호수			분양주택 공급호수			주택연면적 비율		
	신혼부부	어르신	청년	공급호수	보정계수(α)	계	공급비율	보정계수(α)	계
100	100	0	0	30	0	30	40	0	40
100	80	10	10	26	0~1	26~27	36	0~1	36~37
100	60	20	20	22	0~2	22~24	32	0~2	32~34
100	40	30	30	18	0~3	18~21	28	0~3	28~31
100	20	40	40	14	0~4	14~18	24	0~4	24~28
100	0	50	50	10	0~5	10~15	20	0~5	20~25

붙임4

안심주택 추진 실적(자료 : 주택실 내부자료)

□ 청년안심주택 추진현황 총괄

- (공급) '24년 12월말 기준 4만9천호 공급 추진중

구 분		계	통합심의 준비중	사업승인 완료(A)	착공(B)	준공(C)
건 수		154	4	19	71	60
호수	계	48,593	792	2,836	25,419	19,546
	공공임대	15,031	251	982	9,175	4,623
	민간임대	33,562	541	1,854	16,244	14,923

- (입주) 현재까지 60개소 약 2만호 입주 완료

□ 청년안심주택 추진현황 세부내용

- 연도별 추진현황('17년 ~ '24.12월말)

구 분	준공(C)		착공(B+C)		허가(A+B+C)		해제
	건수	호수	건수	호수	건수	호수	
합 계	60	19,546	131	44,965	141	47,801	9
'24년	13	3,874	20	5,431	4	1,393	
'23년	13	3,709	21	6,686	10	3,174	
'22년	13	4,793	31	12,423	20	6,384	2
'21년	13	3,981	19	5,693	44	16,087	1
'20년 이전	8	3,189	40	14,732	63	20,763	6

□ 안심주택 사업추진 현황

연번	사 업 명	용도지역	세대수					구분
			합계	공공	민간	분양	선매입	
총 계			975	361	521	57	36	
소계			146	36	74	0	36	청년 안심주택
1	마포구 연남동 청년안심주택 [1,619.1㎡, 가좌역]	제2종일반주거지역(7층이하) → 준주거지역	146	36	74	0	36	
소계			599	240	302	57	0	신혼부부 안심주택
2	강서구 방화동 신혼부부안심주택 [1,620㎡, 개화산역]	제2종일반주거지역(7층이하) → 준주거지역	72	15	36	21	0	
3	영등포구 신길동 신혼부부안심주택 [2,733㎡, 신길역]	제2종일반주거지역, 일반(노선)상업지역 → 일반상업지역	298	113	149	36	0	
4	용산구 원효로2가 신혼부부안심주택 [2,436.2㎡, 간선도로변]	제3종일반주거지역, 일반상업지역 → 일반상업지역	229	112	117	0	0	
소계			230	85	145	0	0	어르신 안심주택
5	구로구 고척동 어르신안심주택 [5,644㎡, 의료시설 주변]	자연녹지지역 → 제2종일반주거지역	230	85	145	0	0	

붙임5
청년·어르신·신혼부부·임대형기숙사·안심주택(통합) 사업비교

구분	청년 안심주택	어르신 안심주택	신혼부부 안심주택	1인가구 중심 서울형 공유주택	안심주택
공급유형	호수 100% 임대(공공·민간)	호수 80% 임대 호수 20% 분양	호수 70% 임대 호수 30% 분양	실수 100% 임대(공공, 민간)	호수 70% 임대 호수 30% 분양
대상지	역세권, 간선도로변	역세권, 간선도로변, 의료시설(85곳) 인근 350m 이내	역세권, 간선도로변	역세권, 간선도로변, 의료시설(85곳) 인근 350m 이내	역세권, 간선도로변, 의료시설(85곳) 인근 350m 이내
SH선매입	공급물량의 최대 30%	좌동	좌동	해당없음	좌동
건축기준	용도지역 상향, 용적률·건폐율 완화	좌동	좌동	좌동	좌동
주거규모	1인: 최소 23㎡ 이상 2인: 최소 40㎡ 이상	1인: 최소 23㎡ 이상 2인: 최소 39㎡ 이상	2인: 최소 44㎡ 이상	1인: 최소 12㎡이상	1인: 최소 23㎡ 이상 2인: 최소 44㎡ 이상
임차인 지원	최대 6천만원	최대 6천만원	최대 6천만원	최대 3천만원	최대 6천만원
의무사항	-	무장애 및 첨단 IoT 설계, 긴급차량 주차공간 확보 식당(150호 이상) 및 보건지소(부지 5,000㎡ 이상) 설치 등	신혼부부 맞춤형 보육 관련 시설 설치	공유공간 1인당 최소 6㎡이상 (공유주방, 공유식당, 공유세탁실, 운동시설, 개별창고 등)	맞춤형 커뮤니티시설 설치
건설지원	대출 최대 240억원, 건설자금 이자차액지원 2%	좌동	좌동	좌동	좌동
세제지원	취득세·재산세·임 대소득세·양도소득 세·종합부동산세 감면	좌동 (분양분 제외)	좌동 (분양분 제외)	양도소득세, 종합부동산세 감면 (취득세, 재산세 감면 개정예정)	좌동 (분양분 제외) (1인가구: 취득세, 재산세 감면 개정예정)

자료 : 주택실 내부자료