



보도자료

담당부서 : 주택건축국 임대주택과

임대주택과	임인구	2133-7050
임대계획팀장	김승수	2133-7057
담 당 자	박해일	2133-7058
	김수영	2133-7053

사진없음 사진있음 매수 : 9매

서울시, 역세권 규제 풀어 2030세대에 청년주택 대량 공급

- 서울시, '역세권 2030청년주택' 역세권 지역 고밀도 개발 3년간 한시적 허용
- 용도지역 상향, 규제 완화 등 지원... 사업자는 주거면적 100% 임대주택으로 건설
- 용적률 혜택, 용도용적제 배제, 절차 간소화, 대출이자 보전 등 행·재정적 지원
- 10%~25% 공공임대주택으로 사회초년생, 신혼부부에 시세 60~80%로 공급
- 올 상반기 조례 제정, '17년 상반기 공급가능 전망... 7월 충청로역 봉화신역 일대 시범사업

- 서울시가 사상 최악의 청년 실업률과 가파른 주거비 상승으로 고통 받는 2030 청년세대의 주거난 해법으로 역세권 개발 카드를 꺼내 들었다. 「2020 서울형 청년보장」 4대 분야 가운데 '살자리' 대책이다. '12년 국토교통부에서 발표한 서울 청년 1인가구 주거빈곤율은 36.3%에 이른다.
- 올해 발표된 서울시의 “청년정책의 재구성 기획연구”에 따르면 서울의 청년(만 19세~34세) 전체인구는 229만 명이며 이 중 주거빈곤 청년은 52만 명(23%)으로, 서울 전체가구의 주거빈곤율(20%)보다 높다.

- 대중교통 이용이 편리하고 도서관, 어린이집 같은 서비스 시설이 충분하지만 각종 규제에 묶여 개발밀도가 서울시 평균에도 못 미치는 역세권 지역에 일본 롯본기힐즈, 홍콩 유니언스퀘어 같은 고밀도 개발을 허용해 청년들을 위한 임대주택을 제공하는 것이 골자다.
- 서울시내 역세권 개발밀도는 평균 160%로, 상업지역 평균(307%)은 물론 시가지 평균(163%)보다 낮은 수준.
- 이를 위해 시는 제2·3종 일반주거지역으로 묶여있는 역세권 용도지역을 준주거지역, 상업지역까지 상향해 용적률을 높이고 심의·허가 절차를 간소화해 민간사업자의 참여를 이끌어낸다는 계획이다. 용적률이 높아지면 같은 면적의 땅에 더 높은 건물을 지을 수 있게 된다. 또, 법률적 규제완화와 취득세·재산세 감면 등 재정지원도 병행한다.
- 단, 민간사업자는 규제완화와 용도지역 변경 혜택을 받는 대신 주거면적 100%를 준공공임대주택으로 지어야 한다. 시는 이 가운데 10~25%를 '소형 공공임대주택'(전용 45㎡ 이하)으로 확보해 대학생, 사회초년생, 신혼부부에게 주변 시세의 60~80%로 제공한다는 계획이다.
- 공공임대주택을 제외한 나머지(75%~90%)는 민간이 공급하는 준공공임대주택으로, 임대 의무기간은 8년, 임대료 상승률은 연 5% 이내로 제한된다.

- | |
|--|
| - 공공임대주택(시가 공급) : 전용 45㎡ 이하, 주변시세 60~80% |
| - 준공공임대주택(민간이 공급) : 전용 85㎡ 이하, 임대 의무기간은 8년, 임대료 상승률은 연 5% 이내 |

□ 서울시는 '역세권 2030 청년주택' 대량공급 방안을 이와 같이 발표하고 3년간 한시적으로 운영해 청년들이 교통 편리한 역세권에 안정적인 살자리를 마련하고 지역문화를 주도해가면서 지역경제 활성화를 이끌도록 지원하겠다고 23일(수) 밝혔다.

○ 시는 이를 행복주택사업의 하나로 추진할 예정이다. 시는 3년간 한시적으로 운영하는 것은 기한 없이 규제완화 정책을 지속 운영할 경우 실제 개발사업은 이뤄지지 않으면서 땅값만 오르는 부작용이 있을 수 있어 실제 사업 의지가 있는 민간사업자에 선택과 집중하기 위해서라고 설명했다.

※ '2030 청년주택'은 20~30대 청년층을 의미하며, 2030년까지 30% 가용지를 활용해 청년주택 20만호를 공급하겠다는 서울시의 의지를 담은 이름이다.

□ 대형주택, 민간이 공급하는 분양 거래 위주였던 역세권 주택 공급이 청년들에게 돌아가면 가파른 집값부담으로 인한 청년세대의 서울 외곽으로의 이탈을 다소나마 방지할 수 있을 것으로 시는 전망하고 있다.

□ 사업 대상지는 철도(도시철도, 경전철)가 2개 이상 교차하거나 버스 전용차로 또는 30m 이상 도로에 위치한 역세권에서 250m(승강장 기준) 이내인 대중교통중심지로, 세부 요건에 따라 준주거지역 또는 상업지역까지 용도지역 변경도 가능해 용적률 상승 혜택을 받을 수 있다.(단, 전용주거지역, 제1종일반주거지역, 한양도성으로 둘러싸인 도심 제외)

○ 예컨대, 제3종일반주거지역(250%)에서 상업지역으로 변경될 경우 기본용적률을 680%를 적용받아 430%의 용적률 상승혜택을 받을수 있게 된다.



□ 이 기준에 부합해 실제 사업 추진 가능성이 있다고 파악되는 역세권에 가용지 사업율에 따라 30%만 개발해도 21만호(전용 36㎡이하)가 건설되고 공공임대주택이 4만호가 공급될 것으로 내다보고 있다.

○ 이는 용도지역 상향을 전제로만 산출한 물량으로 용도지역 변경이 없는 곳의 사업물량을 추가 검토할 경우 가용지가 더 확대될 것으로 시는 내다봤다.

□ 민간사업자의 사업성을 담보하기 위해 기존의 '용도용적제' 대신 의무화된 기본요건을 충족하면 최소 용적률을 보장해주는 '기본용적률' (준주거지역 400%, 상업지역 680%)이 새롭게 도입된다. '용도용적제'는 주거비율이 높아질수록 전체 용적률을 낮추는 기존 제도로, 상업지역 내에 주상복합건물을 지을 때 사업성을 떨어트리는 대표적 규제로 손꼽힌다.

□ 사업시행 절차도 더 간소화할 계획이다. 위원회별로 제각각 심의를 받지 않고 '통합심의위원회'에서 도시·교통·건축위원회 심의를 한 번에 받게 돼 인허가에 소요되는 시간이 대폭 단축될 것으로 기대된다.

□ 또, 역세권은 대중교통 이용이 편리한 보행활동 중심지인 만큼, '주차장 없는 주거공간' 조성을 목표로 주차장 설치 비율을 줄이고(전용 30㎡~50㎡ 기준 세대당 0.3대), 그 대신 필요할 때마다 빌려 타는 '나눔카'를 적극 활용할 수 있도록 관련 시설을 갖출 예정이다.

□ 이를 위해 시는 공공임대주택의 경우 차를 소유하지 않은 청년에 한해 입주할 수 있도록 자격을 제한한다는 계획이다.

□ 서울시는 이밖에도 법적·행정적 규제를 대폭 완화하는 동시에, 민간 사업자와 입주자의 비용 부담을 덜어주기 위한 재정적 지원을 병행한다.

○ 사업시행자에게는 재산세, 취득세를 감면해주고 호당 시세 1.5억 원 한도 건물에 대한 대출이자를 보전해주는 방식으로 대출이자의 2%에 해당하는 금액을 지원한다.

○ 입주자에게는 기존 장기안심주택 보증금 지원제도를 통해 호당 4,500만원 한도 보증금계약을 통해 최장 6년까지 거주할 수 있다.

□ 시는 즉시 시의회와의 긴밀한 협의를 거쳐 관련조례를 제정·시행하고 본격 사업에 착수한다는 계획으로, 빠르면 2017년 상반기부터 '역세권 2030 청년주택'을 공급할 수 있을 것으로 전망하고 있다.

□ 또한 SH공사의 적극적인 사업참여를 통해 원활한 사업추진을 도모한다.

○ SH공사로 하여금 역세권 2030청년주택 공급을 위한 사업지원 센터 설립토록 하여 사업 참여를 원하는 토지주의 사업대행 및 공동시행 등 다양한 사업지원 방안을 모색한다.

□ 이와 관련해, 7월부터 총정로역, 봉화산역 역세권 지역에서 시범사업이 추진된다. 대상지는 제3종 일반주거지역으로 준주거지역 상향 요건을 갖췄으며, 총정로역의 경우 준주거지역으로 변경시 340세대 규모 임대주택이 건립 예정이다.

□ 박원순 시장은 “청년은 우리 세대를 지탱하는 기반이자 우리가 지켜야 할 희망인 만큼 청년 주거문제 해결은 우리사회가 당면한 최우선적 과제”라며 “사상 최악의 청년 실업률과 경제적 빈곤 속에서 고시원 같은 임시 거주지를 전전하며 도심 속 난민으로 떠돌고 있는 이 시대의 청년들이 안정된 주거공간에서 살 수 있도록 역세권 2030청년주택 사업을 최선을 다해 추진하겠다”고 말했다.

붙임 : 1. 규제완화 및 지원내용

2. 향후 추진계획

붙임 1 규제완화 및 지원내용

1 법률적 규제 완화(도시계획 등 규제완화)

도시계획적 규제 완화

○ 상업지역의 용도용적제 완화

- 도시계획조례 제55조제3항에 관한 조항 배제

○ 비주거 비율 완화

- 준주거 지역에서 비주거비율 미적용

○ 건폐율 완화

- 국토의계획 및 이용에 관한 법률 제77조에 따라 조례에 정한 건폐율에도 불구하고 같은 조 및 관계법령에 따른 건폐율의 상한까지 완화

○ 노후도 기준 완화

- 도시계획조례시행규칙 별표1에 정한 지구단위계획구역 지정을 위한 노후도 요건에도 불구하고 20년 이상 경과한 건축물이 전체 건축물수의 1/3로 완화

주택건설기준 등에 관한 규정 완화

○ 주차장 설치기준 완화

- 주택건설기준 등에 관한 규정 제27조 규정에 의거 원룸형주택(50㎡이하)의 경우 설치기준의 1/2 범위 내에서 완화(오피스텔 등 준주택 제외)

행정적 지원

사업 절차 간소화

○ 촉진지구 내) 지구지정 및 지구계획승인, 사업계획승인 일괄 처리

○ 촉진지구 외) 서울시 직접 입안을 통해 사업기간 단축

▶ 도시환경정비사업의 경우, 요건충족시 도시환경정비 예정지역 간주

사업지원기관(SH공사) 지정운영을 통한 사업지원

○ 역세권 2030주택사업에 대한 총괄 지원

○역세권 2030주택사업의 공급확대를 위한 조사연구, 사업계획수립 지원

○ 사업대상지 역세권 사업의 영향 및 파급효과에 대한 모니터링

○ 모니터링에 따른 지역문제 해결방안 연구 및 사업시행 등

3 재정적 지원

건설자금 대출 이차차액보전 : 2016년도 예산 981백만원

○ 지원대상 : 준공공임대주택 등록사업(예정)자, 호당 전용85㎡이하 주택건설사업자

○ 융자지원 조건

- 융자한도 : 호당 시세1.5억원 건물의 대출금

- 융자용도 : 건설자금, 운전자금

- 이차보전금리 : 2.0% 내

세액 감면 : 지방시세감면조례 등 감면규정에 의함

- 취득세 전용60㎡이하 면제, 전용60㎡~85㎡이하(20호이상) 25% 감면

- 재산세 전용60~85㎡ 50% 감면, 전용60㎡이하 75% 감면, 40㎡이하 면제

