서울특별시 주거 기본 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	2580

２０２１．９．８．
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

○ 2021. 8. 10. 이성배 의원 발의 (2021. 8. 18. 회부)

2. 제안이유

○ 현행 조례에서는 화재 등 재난으로 인해 주거상실의 위기에 처한 가구에게 공공임대주택을 우선공급 할 수 있게 되어 있으나, 재난이 아닌 감염병이나 질병, 가정폭력, 실직 등에 따른 긴급주거지원은 근거가 마련되어 있지 않은 상태임.

○ 특히 「공공주택 특별법」에 '공공임대주택의 임시사용에 관한 특례조항'이 마련되어 있음에도, 현재 서울시 지역 주거복지센터 및 자치구에서는 서울시 및 서울주택도시공사(SH)가 확보한 장기 미임대주택이 아닌 한국토지주택공사(LH)의 장기 미임대주택을 활용해오고 있었음.

○ 이에 서울시 주거복지사업의 유형으로 긴급 주거지원사업을 명시하고, 지역 주거복지센터로 하여금 대상자의 발굴 및 지원업무를 수행할 수 있도록 근거를 마련함.

3. 주요내용

○ 「공공주택 특별법 시행규칙」 제23조의3에 따라 재해 또는 질병, 경제적 사유 등 시장이 긴급히 주거지원이 필요하다고 인정하는 사람에게 공공임대주택을 임시거처로 공급할 수 있도록 하는 근거를 마련함(안 제7조제11호 신설)

○ 지역 주거복지센터의 업무로 긴급주거지원이 필요한 대상자를 발굴하고 지원업무를 수행할 수 있도록 함(안 제20조제2항제9호 신설)

4. 검토의견

○ 이 개정조례안은 「서울특별시 주거 기본 조례」 (이하 '**조례**') 상 시장이 지원할 수 있는 주거복지 사업으로 '긴급히 주거지원이 필요한 사람에게 공공임대주택을 임시거처로 공급하는 사업'(이하 '**긴급주거지원 사업**')을 포함시키고, 주거복지센터의 기능 중 '긴급히 주거지원이 필요한 가구의 발굴 및 지원' 업무를 추가하고자 이성배 의원이 발의하여 2021.8.18.일 우리 위원회에 회부되었음.

○ 현재 긴급주거지원 사업과 관련하여, 「공공주택 특별법 시행규칙」 (이하 '**시행규칙**')[1]에서는 지방자치단체의 장이 긴급한 주거지원이 필요하다고 인정하는 사람에게 공공임대주택을 임시로 사용할 수 있도록 규정하고 있고, 「긴급복지지원법」[2]에서는 위기상황에 처한 사람에게 일시적으로 임시거소를 제공하거나 이에 해당하는 비용을 지원할 수 있다는 규정을 두고 있음.

---

1) **제23조의3(긴급 주거지원을 위한 공공임대주택의 임시사용에 관한 특례)** ① 공공주택사업자는 「재해구호법」에 따른 이재민 등 지방자치단체의 장이 긴급한 주거지원이 필요하다고 인정하는 사람에게 공공임대주택 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택을 임시로 사용하게 할 수 있다.

2) **제3조(기본원칙)** ① 이 법에 따른 지원은 위기상황에 처한 사람에게 일시적으로 신속하게 지원하는 것을 기본원칙으로 한다.
제9조(긴급지원의 종류 및 내용) 제1항제1호
다. 주거지원: 임시거소(臨時居所) 제공 또는 이에 해당하는 비용 지원

○ 그러나 현재 서울시에서 시행 중인 긴급주거지원 사업은 이 사업의 필요성을 인식한 일부 지역주거복지센터나 자치구에서만 실시하고 있고, 각 주체별로 LH공사, SH공사 또는 민간단체와 자체 협약을 맺어 사업을 추진함에 따라 대상주택, 공급방식, 예산집행은 체계적이지 못하고 차이를 보임[3].

- 또한 이 사업을 시행하지 않는 15개 자치구의 경우, 위기가구가 발생했을 때 이를 지원하거나 대응하는데 어려움을 겪고 있어 긴급주거지원 정책에 사각지대가 발생하고 있는 상황임.

〈**서울시 자치구별 공공임대특별법 상 임시사용 주택 운영 현황** ('21.7.31)〉

구 분	운영호수	구 분	운영호수
총계 : 10개 자치구 80호			
중 구	1	구로구	5
광진구	2	은평구	5
도봉구	5	영등포구	2
마포구	26	관악구	18
서대문구	10	강남구	6

○ 이상의 배경에서 이 개정조례안은 지역주거복지센터가 긴급주거지원이 필요한 대상자를 발굴하고 이들에 대한 지원업무를 수행할 수 있도록 센터의 기능을 확대하며, SH공사의 공공임대주택을 위기가구의 임시거처로 제공할 수 있는 근거를 마련하려는 것임.

이는 단순히 지원사업의 근거를 마련했다는 의미를 넘어 '대상의 발굴(긴급복지지원법)'과 '거주공간의 제공(시행규칙)'을 신속하게 연계

3) **「서울특별시 긴급임시주택 제도 마련을 위한 연구 용역」**(2020.5, SH공사)에 따르면 서울시에서 긴급주거지원 사업을 시작하게된 계기는, 2016년 처음 시작한 **성북**의 경우 지역 내 주거상담 과정에서 긴급복지지원제도의 한계를 절감함과 동시에 다른 방식의 긴급주택 필요성을 인식하여 LH공사에 제안하여 시작하였으며, 2017년 시작한 **금천과 관악**의 경우 LH공사 장기미임대주택의 무상공급을 활용하여 사업을 시작하였음. 2019년 시작한 **광진,은평,강북,강남**의 경우 서울시주거복지센터협회에서 민간재단인 아름다운재단 공모사업에 선정되면서 시작하게 되었음.(보고서 25pp.)

시킬 수 있다는 측면에서 바람직하다 사료됨.

- 특히, 코로나19가 지속됨에 따라 실직, 사고 등 예상치 못한 위기상황의 발생가능성이 높아졌음을 감안할 때 긴급주거지원을 체계적으로 시행할 수 있는 근거를 마련하려는 것은 시의적절한 조치라고 판단됨.

- 아울러 이 사업의 시행을 위하여 긴급주거지원 대상, 임시주택 사용기간, 운영방법 등 구체적 실행기준 마련, 서울시-자치구-공공주택사업자-주거복지센터 등 주체별 역할분장의 세분, 기타 관련 서비스 제공 등을 위한 지역사회와의 공조체계 구축 등이 후속적으로 이루어질 필요가 있음[4].

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤 은 정
연 락 처	02-2180-8208
이 메 일	urbanth@seoul.go.kr

4) 25개 자치구별 각 5호(총 125호)의 긴급임시주택을 지원하는데 소요되는 임대보증금 및 임대료, 지역센터 관리인력의 인건비 및 사업비를 지원하는 것으로 전제하되, 1호당 소요단가는 서울주택도시공사'긴급임시주택 시범사업(안)(2020.7)'을 참고하여 비용추계한 결과, `22~`26년까지 총 비용은 약6,809,125천원으로 추계됨.

(단위 : 천원)

구분 \ 연도			2022	2023	2024	2025	2026	합계
세출	긴급임시주택 지원 (안 제20조 제2항제9호)	임대보증금	2,120,375	-	-	-	-	2,120,375
		임대료	267,000	267,000	267,000	267,000	267,000	1,335,000
		인건비	480,250	480,250	480,250	480,250	480,250	2,401,250
		사업비	190,500	190,500	190,500	190,500	190,500	952,500
	소계(b)		3,058,125	937,750	937,750	937,750	937,750	6,809,125
총 비용(b-a)			**3,058,125**	**937,750**	**937,750**	**937,750**	**937,750**	**6,809,125**

【붙임1】 관련 규정

○ 공공주택 특별법 시행규칙

제23조의3(긴급 주거지원을 위한 공공임대주택의 임시사용에 관한 특례) ① 공공주택사업자는 「재해구호법」에 따른 이재민 등 지방자치단체의 장이 긴급한 주거지원이 필요하다고 인정하는 사람에게 공공임대주택 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택을 임시로 사용하게 할 수 있다. <개정 2020. 12. 23.>

1. 법 제45조의2에 따라 기존주택을 임차한 공공임대주택의 경우: 영 제40조제3항에 따라 국토교통부장관이 정하는 주택
2. 그 밖의 공공임대주택의 경우: 입주자 및 예비입주자를 선정하고 남은 주택

② 제1항에 따른 공공임대주택의 임시 사용기간은 공공주택사업자가 제공하는 날부터 6개월로 하되, 공공주택사업자와 지방자치단체의 장이 협의하여 정하는 바에 따라 연장할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 제1항에 따른 공공임대주택의 사용조건 및 운영 등에 필요한 사항은 공공주택사업자와 지방자치단체의 장이 협의하여 정한다.

[본조신설 2018. 9. 28.]

[제23조의5에서 이동, 종전 제23조의3은 삭제 <2021. 2. 2.>]

○ 긴급복지지원법

제2조(정의) 이 법에서 “위기상황”이란 본인 또는 본인과 생계 및 주거를 같이 하고 있는 가구구성원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 인하여 생계유지 등이 어렵게 된 것을 말한다. <개정 2010. 1. 18., 2012. 10. 22., 2014. 12. 30., 2018. 12. 11.>

1. 주소득자(主所得者)가 사망, 가출, 행방불명, 구금시설에 수용되는 등의 사유로 소득을 상실한 경우
2. 중한 질병 또는 부상을 당한 경우
3. 가구구성원으로부터 방임(放任) 또는 유기(遺棄)되거나 학대 등을 당한 경우
4. 가정폭력을 당하여 가구구성원과 함께 원만한 가정생활을 하기 곤란하거나 가구구성원으로부터 성폭력을 당한 경우
5. 화재 또는 자연재해 등으로 인하여 거주하는 주택 또는 건물에서 생활하기 곤란하게 된 경우
6. 주소득자 또는 부소득자(副所得者)의 휴업, 폐업 또는 사업장의 화재 등으로 인하여 실질적인 영업이 곤란하게 된 경우
7. 주소득자 또는 부소득자의 실직으로 소득을 상실한 경우
8. 보건복지부령으로 정하는 기준에 따라 지방자치단체의 조례로 정한 사유가 발생한 경우

9. 그 밖에 보건복지부장관이 정하여 고시하는 사유가 발생한 경우

제3조(기본원칙) ① 이 법에 따른 지원은 위기상황에 처한 사람에게 일시적으로 신속하게 지원하는 것을 기본원칙으로 한다.

② 「재해구호법」, 「국민기초생활 보장법」, 「의료급여법」, 「사회복지사업법」, 「가정폭력방지 및 피해자보호 등에 관한 법률」, 「성폭력방지 및 피해자보호 등에 관한 법률」 등 다른 법률에 따라 이 법에 따른 지원 내용과 동일한 내용의 구호·보호 또는 지원을 받고 있는 경우에는 이 법에 따른 지원을 하지 아니한다. <개정 2010. 4. 15.>

[전문개정 2009. 5. 28.]

제9조(긴급지원의 종류 및 내용) ① 이 법에 따른 지원의 종류 및 내용은 다음과 같다.

1. 금전 또는 현물(現物) 등의 직접지원

가. 생계지원: 식료품비·의복비 등 생계유지에 필요한 비용 또는 현물 지원

나. 의료지원: 각종 검사 및 치료 등 의료서비스 지원

다. 주거지원: 임시거소(臨時居所) 제공 또는 이에 해당하는 비용 지원

라. 사회복지시설 이용 지원: 「사회복지사업법」에 따른 사회복지시설 입소(入所) 또는 이용 서비스 제공이나 이에 필요한 비용 지원

마. 교육지원: 초·중·고등학생의 수업료, 입학금, 학교운영지원비 및 학용품비 등 필요한 비용 지원

바. 그 밖의 지원: 연료비나 그 밖에 위기상황의 극복에 필요한 비용 또는 현물 지원

제10조(긴급지원의 기간 등) ① 제9조제1항제1호가목·다목·라목 및 바목에 따른 긴급지원은 1개월간의 생계유지 등에 필요한 지원으로 한다. 다만, 시장·군수·구청장이 긴급지원대상자의 위기상황이 계속된다고 판단하는 경우에는 1개월씩 두 번의 범위에서 기간을 연장할 수 있다.

② 제9조제1항제1호나목에 따른 지원은 위기상황의 원인이 되는 질병 또는 부상을 검사·치료하기 위한 범위에서 한 번 실시하며, 같은 호 마목에 따른 지원도 한 번 실시한다.

③ 시장·군수·구청장은 제1항 및 제2항에 따른 지원에도 불구하고 위기상황이 계속되는 경우에는 제12조에 따른 긴급지원심의위원회의 심의를 거쳐 지원을 연장할 수 있다. 이 경우 제9조제1항제1호가목·라목 및 바목에 따른 지원은 제1항에 따른 지원기간을 합하여 총 6개월을 초과하여서는 아니 되고, 같은 호 다목에 따른 지원은 제1항에 따른 지원기간을 합하여 총 12개월을 초과하여서는 아니 되며, 같은 호 나목에 따른 지원은 제2항에 따른 지원횟수를 합하여 총 두 번, 같은 호 마목에 따른 지원은 제2항에 따른 지원횟수를 합하여 총 네 번을 초과하여서는 아니 된다. <개

정 2012. 10. 22., 2014. 12. 30.>

○ 서울특별시 주거 기본 조례

제7조(주거복지사업) 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주거복지사업에 대하여 행정적 지원을 할 수 있으며, 예산의 범위내에서 사업비를 지원할 수 있다. <개정 2016.3.24, 2019.9.26>

1. 「서울특별시 사회복지기금 조례」 제9조제2항제1호에 따른 주택임차보증금과 임대료의 보조 및 대출
2. 공공임대주택 입주민과 저소득층 주민의 주거복지 향상을 위한 사회복지기금 지원사업
3. 「서울특별시 사회복지기금조례 시행규칙」 제21조에 따른 저소득시민집수리 지원사업
4. 주거약자 등 주민 공동체 증진 및 공공임대주택 거주자에 대한 자활지원사업
5. 화재 등 재난으로 인하여 거주하기 곤란하게 된 긴급구조가구에 대한 공공임대주택 우선공급
6. 최저주거기준 미달 주택 거주자에 대한 주택개조자금 지원
7. 장애인·고령자를 위한 주택으로의 개조 자금 지원
8. 주거복지 관련 단체·기관 지원사업
9. 주거복지 향상을 위한 연구·조사사업
10. 고시원 및 쪽방 거주자를 위한 소방시설의 설치 지원사업
11. 그 밖에 시장이 주거복지 향상을 위해 필요하다고 인정하는 사업 <개정 2016.3.24>

제20조(주거복지센터의 기능) ① 중앙센터는 다음 각 호의 기능을 수행한다.

1. 법 제22조제1항 및 영 제14조제1항에 관한 사항
2. 주거복지 정보 제공·상담 및 사례 관리를 위한 주거복지 통합시스템의 구축 및 운영
3. 주거복지 사각지대 발굴 및 관련 정책개발
4. 주거복지 전문가 양성 및 교육
5. 주거복지 홍보 사업 및 주거복지 네트워크 구축 운영
6. 주거복지 향상을 위한 연구·조사사업
7. 지역센터의 사업 및 운영지원
8. 그 밖에 시장이 주거복지의 증진을 위해 필요하다고 인정하는 사항

② 지역센터는 다음 각 호의 기능을 수행한다.

1. 법 제22조제1항 및 영 제14조제1항에 관한 사항
2. 주거복지 정보제공, 주거복지통합시스템을 활용한 상담 및 사례관리
3. 주거복지 사각지대 해소를 위한 서비스 제공

4. 주거취약계층에 대한 주거비 지원
5. 주거취약계층 및 지역주민 등에 대한 주거복지 교육
6. 지역 주거복지 네트워크 구축 운영
7. 주거복지사업과 관련한 주민의 권리구제 지원
8. 지역 주거 취약계층의 실태조사
9. 그 밖에 시장이 주거복지의 증진을 위해 필요하다고 인정하는 사항

[전문개정 2019.9.26]

【붙임2】「공공주택 특별법 시행규칙」에 따른 긴급 임시사용 지원

☐ 추진근거

○ 공공주택특별법 시행규칙 제23조의4
(긴급 주거지원을 위한 공공주택의 임시사용에 관한 특례)

☐ 추진개요

○ 공급대상
- 「재해구호법」에 따른 이재민 등 지자체장이 주거지원이 필요하다고 인정하는 자에게 임시(일시)임대주택 사용

○ 공급방법
- 소득·재산 유무에 상관없이 6개월 범위내 공공임대주택 임시(일시)사용 가능

※ 임대주택 유형에 상관없음(단, 건설형은 입주자 및 예비입주자 선정하고 남은 주택)

☐ 참고 규정

재해구호법 제2조(정의) 1. "이재민"이란 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에 따른 재난으로 인한 피해(이하 "재해"라 한다)를 입은 사람으로서 주거시설의 손실 정도 등 대통령령으로 정하는 기준에 해당되는 재해를 입은 사람을 말한다.

재난 및 안전관리 기본법 제3조(정의)

1. "재난"이란 국민의 생명·신체·재산과 국가에 피해를 주거나 줄 수 있는 것으로서 다음 각 목의 것을 말한다.

가. 자연재난: 태풍, 홍수, 호우(豪雨), 강풍, 풍랑, 해일(海溢), 대설, 한파, 낙뢰, 가뭄, 폭염, 지진, 황사(黃砂), 조류(藻類) 대발생, 조수(潮水), 화산활동, 소행성·유성체 등 자연우주물체의 추락·충돌, 그 밖에 이에 준하는 자연현상으로 인하여 발생하는 재해

나. 사회재난: 화재·붕괴·폭발·교통사고(항공사고 및 해상사고를 포함한다)·화생방사고·환경오염사고 등으로 인하여 발생하는 대통령령으로 정하는 규모 이상의 피해와 에너지·통신·교통·금융·의료·수도 등 국가기반체계(이하 "국가기반체계"라 한다)의 마비, 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」에 따른 감염병 또는 「가축전염병예방법」에 따른 가축전염병의 확산 등으로 인한 피해

【붙임3】「긴급복지지원법」에 따른 주거지원 제도

☐ **추진근거** : 긴급복지지원법 제2조, 시행규칙 제1조의 2

☐ **추진개요**

○ 공급대상: 위기사유 발생으로 생계유지가 곤란한 저소득층 가구 (붙임-1참조)

○ 지원대상

- 소득 : 기준 중위소득 75%이하
- 재산 : 대도시 188백만원, 중소도시 118백만원, 농어촌 110백만원 이하
  ※ 금융재산기준 : 1인가구 774만원, 4인가구 1,231원

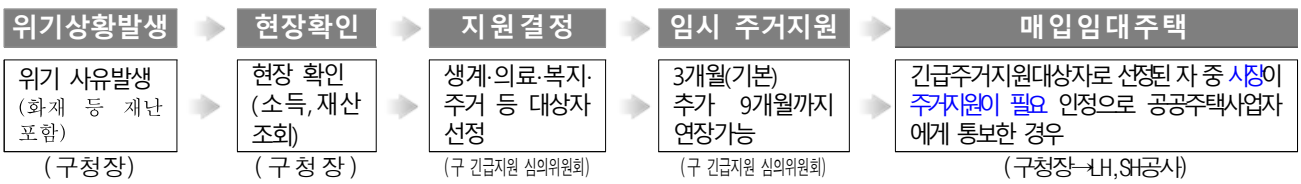
○ 지원내용

① **(비용지원)** 국가·지자체 소유 임시거소 제공 또는 타인 소유의 임시거소 비용 제공

- 지원방법 : 임시거소 제공자의 임시거소 사용비 지급
  ※ 임시거소 : 개인가정 위탁, 월세, 하숙, 여관 등(시·군·구청장이 인정한 형태)
- 지원기한 : 3개월(기본), 추가 9개월 이내 재 심의결정으로 연장 가능
  ※ 주거지원 한도액 : 대도시 (1~2인) 387,200원, (3~4인) 643,200원, (5~6인) 848,600원
- 기타 긴급지원 내역

종 류			지원내용	지원금액	최대
금전·현물 지원	위기상황 주급여 ①	생계	○ 식료품비, 의복비 등 1개월 생계유지비	1,266.9천원(4인기준)	6회
		의료	○ 각종 검사, 치료 등 의료서비스 지원 - 300만원 이내(본인부담금 및 비급여 항목)	300만원 이내	2회
		주거	○ 국가·지자체 소유 임시거소 제공 또는 타인 소유의 임시거소 제공 - 제공자에게 거소사용 비용 지원	643.2천원 이내 (대도시, 4인기준)	12회
		복지시설 이용	○ 사회복지시설 입소 또는 이용서비스 제공 - 시설운영자에게 입소 또는 이용비용 지급	1,450.5천원 이내 (4인기준)	6회
	부가 급여 ②	교육	○ 초·중·고등학생 중 수업료 등이 필요하다고 인정되는 사람에게 학비 지원	- 초 221.6천원, - 중 352.7천원, - 고 432.2천원,수업료·입학금	4회
		그밖의 지원	○ 위기사유 발생으로 생계유지가 곤란한 자에게 지원 - 동절기(10월~3월) 연료비 : 98천원 / 월 - 해산비(70만원)·장제비(80만원)·전기요금(50만원이내) : 각 1회		1회 (연료비 6회)

○ 생계급여, 실업급여, 긴급고용안정지원금 등 다른 법률에 의해 지원받고 있는 경우 지원대상에서 제외
○ 그 밖의 지원항목 등은 보건상담센터 129, 가까운 동 주민센터나 시·군·구청으로 문의

② **(매입임대주택 제공)** 긴급복지지원법에 따라 긴급지원대상자로 선정된 사람 중 시장 등 이 주거지원이 필요하다고 인정하여 공공주택사업자에게 통보한 경우
※ 근거 : 기존주택 매입임대주택 업무처리지침 제9조(일반 매입임대주택의 입주자 선정)제3항제5호

○ 지원 절차