

# 서울특별시 영구임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원 조례 일부개정조례안 심 사 보 고 서

의안 번호	342
----------	-----

2019. 3. 6  
도시계획관리위원회

## I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자 : 2019년 1월 28일 유 용 의원
- 회부일자 : 2019년 1월 31일
- 상정 및 의결일자
  - 제285회 임시회 제5차 도시계획관리위원회(2019.3.6. 상정·의결)

## II. 제안설명 요지 (유 용 의원)

### 1. 제안이유

- 장기화되고 있는 경기침체와 취업난에도 불구하고 노약자·장애인 등 주거 취약 계층이 거주하고 있는 영구임대주택, 국민임대주택 등의 장기공공임대주택단지에서 관리비 등이 지속적으로 상승하면서 입주민들의 부담이 커지고 있음.
- 실제 서울주택도시공사가 관리하고 있는 임대주택의 관리비 체납세대는 15년 16,870세대에서 16년 17,799세대로 전년대비 5.

5% 늘어났으며, 전년도 8월말 기준 13,439세대가 체납세대로, 이 중 영구임대주택 체납률은 14%에 달하는 등의 문제가 지속적으로 발생하고 있음.

- 이에 따라 영구임대주택 입주자의 주거비 부담을 낮추기 위해 공동수도요금, 공공하수도사용료, 물이용 부담금 등의 공동관리비를 서울시 예산으로 지원할 수 있도록 함.
- 또한, 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」에 따라 현행 조례의 제명과 대상을 변경하고, 조례 운영상 나타난 일부 미비점을 보완·개선하고자 함.

## 2. 주요내용

- 조례의 제명을 영구임대주택에서 장기공공임대주택으로 변경함(제명 변경).
- 영구임대주택 입주자에게 공동사용 전기요금·수도요금·공공하수도사용료·물이용 부담금 등의 관리비 지원(안 제7조제1항제1호).

## 3. 참고사항

가. 관계법령 : 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」, 「공동주택관리법」, 「주거기본법」

나. 예산조치 : 비용추계서 미첨부사유서 참조

다. 기 타 : 해당사항 없음

### Ⅲ. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

- 이 개정조례안은 서울주택도시공사(이하 'SH공사')가 관리하는 임대주택의 관리비 체납률이 증가하고 있는 상황에서, 서울시 예산으로 지원가능한 영구임대주택 관리비 지원항목을 추가함으로써 주거 취약 계층의 주거비 부담을 경감하기 위해 유 용 의원이 발의하여 2019년 1월 31일 우리위원회에 회부되었음.
- 개정안의 주요내용은 크게 2가지로서, 이 조례의 상위법령인 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법(이하 '장기임대주택법)」 과의 정합성을 고려하여 조례의 제명을 변경(영구임대주택→장기공공임대주택)하고, 그동안 공동전기료에 국한하여 영구임대주택 입주자에게 지원되던 관리비 지원항목에 공동수도료 및 공공하수도 사용료 등을 추가하는 것을 내용으로 함.

#### □ 개정안의 주요내용 및 검토사항

##### 첫째, 제명 및 적용대상 변경 (제명 및 안 제1,2,3,5조)

- 조례의 지원대상을 현행 '영구임대주택'에서 '장기공공임대주택'으로 변경하고, 이를 조례의 제명과 관련 조문에 반영하려는 것임.
- 이 조례의 상위법인 「장기임대주택법」 은 장기공공임대주택 입주자의 주거환경개선과 주거복지증진에 필요한 사항을 지원하기 위해 2009년 제정<sup>1)</sup>되어 운용 중으로, 1) 30년 이상 임대를 목적으로 공적자금의

1) 법률 제9542호, 2009.3.25. 제정 (2010.1.1. 시행)

지원을 받아 건설 또는 매입한 임대주택과, 2) 50년 이상 임대를 목적으로 공적자금의 지원을 받아 건설한 임대주택을 이 법에 따른 지원대상으로 규정하고 있음<sup>2)</sup>).

- 이와 달리, 서울시 조례는 공공임대주택 입주자의 삶의 질 향상이라는 동일한 목적으로 제정<sup>3)</sup>되었으나, '영구적인 임대를 목적으로 국가나 지방자치단체의 재정 또는 국민주택기금(현 주택도시기금)을 지원받아 건설한 임대주택'<sup>4)</sup>에만 적용대상을 국한하면서 상위법과는 다소의 차이를 보여 왔음.

○ 이에 이 개정조례안에서는 조례의 적용대상을 상위법령에 맞게 통일시킴으로써 조례의 운용과정에서 발생할 수 있는 혼선을 방지하고 법적 안정성과 정합성을 확보하기 위한 것으로 이해됨.

**<적용대상 변경사항(안 제2조제1호)>**

현 행	개정안
<p>○ 영구임대주택</p> <p>「임대주택법(현 공공주택 특별법)」에 따라 <b>영구적 임대를 목적으로</b> 국가 또는 지방자치단체의 재정 또는 국민주택기금(현 주택도시기금)을 지원받아 <b>건설</b>한 임대주택</p> <p>※ 이는 「공공주택특별법 시행령」 제2조제1호에 따른 영구임대주택의 정의와도 차이를 보임(각주-6 참고)</p>	<p>○ 장기공공임대주택</p> <p>① <b>30년 이상 임대할 목적으로</b> 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 <b>건설 또는 매입</b>한 임대주택</p> <p>② <b>50년 이상 임대할 목적으로</b> 국가·지자체 재정이나 주택도시기금을 지원받아 <b>건설</b>한 임대주택</p>

2) 「장기임대주택법」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "장기공공임대주택"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

가. 30년 이상 임대할 목적으로 국가 또는 지방자치단체의 재정 및 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 "주택도시기금"이라 한다)을 지원받아 건설 또는 매입한 임대주택

나. 50년 이상 임대할 목적으로 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 건설한 임대주택

3) 서울특별시조례 제5984호, 2015.7.30. 제정·시행

4) 조례 제2조제1호

- 조례의 적용대상을 상위법령과 동일하게 규정 할 경우, 적용대상이 확대 되는 결과로 이어지게 되며 이에 따라 30년 이상 임대를 목적으로 건설 또는 매입하는 국민임대주택 단지에 대해서도 현행 조례에 따른 시설개선(제6조), 경제역량 강화(제8조), 보건복지서비스(제9조), 아동의 건전성장 도모사업(제10조), 기타 문화·체육활동(제11조) 등에 대한 지원이 가능해져 국민임대주택 입주자에 대한 주거복지 서비스를 강화하는 효과를 거둘 수 있을 것으로 예상됨.

<조례 개정 전·후 적용대상 세대수 변경>

구 분	대상 세대수	대상 주택
개정 전	48,008 (SH 22,672, LH 25,336)	영구임대주택(1개 유형)
개정 후	163,547 (SH 129,992, LH 33,555)	영구, 국민, 재개발, 주거환경, 공공, 행복주택 (6개 유형)

(출처: 주택정책과 내부집계 자료)

- 다만, 지원대상의 확대가 행·재정적 부담으로 이어질 경우 실효성 논란이 제기될 수 있어 이에 대한 사전검토가 필요하겠으나, 이와 관련하여 소관부서(주택건축본부 주택정책과)는 별도의 문제가 없다는 입장이며, 조례안 입법예고 기간<sup>5)</sup> 중 제출된 의견은 없었음.

○ 한편, 이 개정안에서는 ‘영구임대주택’을 ‘장기공공임대주택’으로 변경함과 동시에 안 제2조제2호를 신설하여 ‘영구임대주택’을 별도로 규정<sup>6)</sup>하

5) ‘19.2.8~’19.2.15

6) 현행 조례 제2조제1호에서 영구임대주택을 영구적 임대를 목적으로 건설한 임대주택으로 정의해 오던 것을, 안 제2조제2호를 신설하여 「공공주택 특별법 시행령」과 동일하게 50년 이상 또는 영구적 임대를 목적으로 공급하는 임대주택으로 규정함.

※ 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항

1. 영구임대주택 : 국가나 지방자치단체의 재정을 지원받아 최저소득 계층의 주거안정을 위하

였는데, 이는 안 제7조에서 관리비 지원항목을 확대하는 과정에서 지원 대상을 현행 조례에 준하는 영구임대주택 입주자로 한정토록 하기 위한 것으로 이해됨.

## 둘째, 관리비 지원항목 추가 관련 (안 제7조)

- 안 제7조에서는 이 조례의 적용대상이 장기공공임대주택으로 확대됨에도 불구하고, 공동관리비 지원이 가능한 대상을 영구임대주택 입주자로 한정하되, 공동전기료 외에 공동사용 수도요금·공공하수도사용료·물이용 부담금 등을 추가로 지원가능토록 규정하였음.
- 아울러 지원대상의 자격이나 지원절차 등에 대해서는 시장이 따로 정할 수 있도록 하였는데, 이는 추후 발생할 수 있는 사회적 여건변화 등을 감안할 때 특이사항은 없겠으나 제5조제3항에 따른 실태조사 시 해당 기준의 적정성 여부를 점검토록 하는 방안도 고려할 필요가 있겠음.
  - 참고로, 2019년도의 경우 공동관리비 지원대상은 총 48,008호<sup>7)</sup>이며, 공동전기료의 지원을 위해 기 편성된 서울시 예산은 일반회계 약 11.9억원(자치단체경상보조금), 자치구 예산은 10.7억원 편성<sup>8)</sup>된 상태인 바, 조례 개정에 따른 지원항목 증가시 추가적인 재원확보가 필요한 상황임. 집행부에 따르면 이로 인해 연간 약 5,800만원(시 예산 3,200만원) 가량이 추가 소요될 것으로 파악되었음.
- 발의안에서 지적된 서울소재 공공임대주택 주요 유형별 관리비 체납실태를 최근 5년간에 걸쳐 비교해 보면, 영구임대주택 입주자의 경우 타

---

여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택

7) SH 22,672호, LH 25,336호

8) 시비 : 구비 = 53% : 47% ('18.9.7 서울시 지방보조금심의위원회(적정))

유형의 공공임대주택에 비해 체납률이 높은 것으로 나타났으며(붙임3 참고), 체납액 또한 높은 수준을 유지하고 있어 개정의 필요성은 존재하는 것으로 파악되었음.

### 셋째, 기타사항 (안 제5조제2항, 안 제4조제1항)

- 안 제5조제2항에서는 시장이 기본계획에 따른 연도별 시행계획을 매년 수립·시행토록 하였는데, 이는 시행계획 수립을 권고에서 의무로 강화하려는 것으로 장기공공임대주택 입주자 지원사업의 실효성을 확보하기 위해 필요한 조치로 이해됨.
  - 현행 조례상 연도별 시행계획에 따른 사업시행에 소요되는 비용은 해당 업무를 담당하는 주체가 부담토록 규정하고 있는 바<sup>9)</sup>, 해당업무를 담당하는 자치구별 재정 여건 등을 감안하여 재정이 취약한 자치구의 반발이 발생하지 않도록 세심한 주의가 필요하겠음.
- 기타, 안 제4조제1항에서는 시장 및 사업주체(LH공사·SH공사)가 장기공공임대주택 입주자의 삶의 질 향상을 위한 행정적·재정적 지원방안 등을 추진함에 있어 이를 마련하여 '적극 추진'토록 규정하였음.
  - 다만, LH공사의 경우 장기공공임대주택 관리업무를 위탁받아 수행하는 자를 포함하도록 규정하고 있는 상황에서, SH공사의 경우에도 위탁관리업체가 포함될 수 있도록 관련조문(안 제2조제3호)을 수정할 필요가 있겠음. 참고로, 주택건축본부 내부집계 자료에 따르면 SH공사가 소유한 영구임대주택 중 위탁관리중인 단지는 '19년 1월 기준 총 20개 단

9) 기본계획에 따른 사업을 시행하는데 소요되는 비용은 관련 법령에 따라 업무를 담당하는 주체가 각각 부담한다. (조례 제5조제4항)

지, 22,672세대 인 것으로 파악되었음 (붙임-4).

개정안	수정안
제2조(정의) 3. “사업주체”란 장기공공임대주택을 건설·공급·관리하는 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(장기공공임대주택 관리업무를 수행하는 자를 포함한다) 및 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사를 말한다.	제2조(정의) ----- ----- ----- ----- 지방공사(장기공공임대주택 관리업무를 수행하는 자를 포함한다)를 -----.

종합의견

이 개정조례안은 조례의 상위법이라 할 수 있는 「장기공공임대주택법」과의 정합성확보를 위해 제명을 변경하고 이와 동시에 조례의 적용대상을 확대하려는 것으로, 법적 안정성과 상위법과의 정합성을 확보한다는 취지에서 바람직하다고 판단됨.

또한, 영구임대주택 입주자에게 지원가능한 공동관리비 항목을 기존 공동전기료에서 공동수도세 등으로 확대하는 사항을 포함하고 있는데, 이는 지속되는 경기한파 속에서 영구임대주택 입주자의 관리비 체납률이 증가하고 있는 가운데 주거 취약계층의 주거안정을 도모할 수 있다는 측면에서 특이사항은 없겠음.

※ 참고로, 이 개정조례안은 제9대 의회 후반기에 발의('18.2.22 유용의원 대표발의)되었다 임기만료 시 자동 폐기('18.6.30)된 같은 조례 개정안(의안번호 2396)과 개정내용이 매우 흡사하나, 안 제7조 관련 공동관리비 확대 지원대상에서 국민임대주택 입주자를 제외시켰다는 점에서 과거 조례안과는 차이를 보임.



IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 생략

VI. 심사결과 : 원안가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견의 요지 : 없음

서울특별시조례 제       호

## 서울특별시 영구임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원 조례 일부개정조례안

서울특별시 영구임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제명 “서울특별시 영구임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원 조례”를 “서울특별시 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원 조례”로 한다.

제1조 중 “영구임대주택”을 “장기공공임대주택”으로 한다.

제2조제1호를 다음과 같이 한다.

1. “장기공공임대주택”이란 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」(이하 “법”이라 한다)제2조제1호에 따른 주택을 말한다.

제2조제2호 및 제3호를 각각 제3호 및 제4호로 하고, 같은 조에 제2호를 다음과 같이 신설한다.

2. “영구임대주택”이란 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제1호에 따른 주택을 말한다.

제2조제3호(중전의 제2호) 중 “영구임대주택”을 각각 “장기공공임대주택”으로 하고, 같은 조 제4호(중전의 제3호) 중 “「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 제2조제4호”를 “법 제2조제4호”로 한다.

제3조제2호 중 “영구임대주택”을 “장기공공임대주택”으로 한다.

제4조제1항 중 “추진”을 “마련하고 적극 추진”으로 한다.

제5조제1항 각 호 외의 부분 중 “영구임대주택”을 “장기공공임대주택”으로 하고, 같은 조 제2항 중 “기본계획과 연계하여 매년”을 “기본계획에 따른 연도별 시행계획을”로, “시행계획을 수립·시행하도록 노력”을 “수립·시행”으로 하며, 같은 조 제4항 중 “기본계획”을 “기본계획 및 연도별 시행계획”으로 한다.

제7조를 다음과 같이 한다.

제7조(관리비 등에 대한 지원) ① 시장은 예산의 범위에서 영구임대주택 입주자에게 다음 사항을 지원할 수 있다.

1. 공동사용 전기요금·수도요금·공공하수도사용료·물이용 부담금 등 공동관리비

② 제1항에 따른 지원 대상 자격 및 절차 등은 시장이 따로 정한다.

제12조 각 호 외의 부분에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 다른 법령 등에 따라 각 호의 사업과 유사한 지원을 받은 경우에는 제외한다.

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p style="text-align: center;"><u>서울특별시 영구임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원 조례</u></p> <p>제1조(목적) 이 조례는 서울특별시 내의 <u>영구임대주택</u> 입주자의 주거 환경개선과 사회복지서비스를 지원하여 입주자의 삶의 질 향상에 기여하는 것을 목적으로 한다.</p> <p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. “영구임대주택”이란 「임대주택법」에 따라 영구적인 임대의 목적으로 국가나 지방자치단체의 재정 또는 「주택법」 제60조에 따른 국민주택기금을 지원받아 건설한 임대주택을 말한다.</p> <p>&lt;신 설&gt;</p> <p>2. “사업주체”란 <u>영구임대주택</u>을 건설·공급·관리하는 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(영구임대주택 관리업</p>	<p style="text-align: center;"><u>서울특별시 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원 조례</u></p> <p>제1조(목적) -----            --- <u>장기공공임대주택</u> ---            -----            -----.</p> <p>제2조(정의) -----            -----.</p> <p>1. “<u>장기공공임대주택</u>”이란 「<u>장기공공임대주택</u> 입주자 삶의 질 향상 지원법」(이하 “법”이라 한다)제2조제1호에 따른 주택을 말한다.</p> <p>2. “영구임대주택”이란 「<u>공공주택 특별법 시행령</u>」 제2조제1항제1호에 따른 주택을 말한다.</p> <p>3. ----- <u>장기공공임대주택</u>            -----            -----            -----<u>장기공공임대주택</u></p>

무를 위탁받아 수행하는 자를 포함한다) 및 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사를 말한다.

3. "복지서비스시설"이란 「장기 공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 제2조제4호에 따른 복지서비스시설을 말한다.

제3조(기본방향) 이 조례에 따른 사업의 추진 및 지원의 기본방향은 다음 각 호와 같다.

1. (생략)
2. 영구임대주택 입주자(이하 "입주자"라 한다)의 자활 촉진
3. (생략)

제4조(책무) ① 서울특별시(이하 "시장"이라 한다)과 사업주체는 입주자의 삶의 질 향상을 위해 효율적인 행정적·재정적 지원방안 등을 추진하여야 한다.

② (생략)

제5조(계획의 수립) ① 시장은 입주자의 삶의 질 향상을 체계적으로 지원하기 위하여 다음 각 호의 사항이 포함된 영구임대주택 입주자 삶의 질 향상 기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 5년마다 수

-----  
-----  
-----  
-----.

4. ----- 법 제2조 제4호-----

-----  
-----.

제3조(기본방향) -----  
-----  
-----.

1. (현행과 같음)
2. 장기공공임대주택 -----
3. (현행과 같음)

제4조(책무) ① -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
----- 마련하고 적극 추진-----.

② (현행과 같음)

제5조(계획의 수립) ① -----  
-----  
-----  
-----  
----- 장기공공임대주택 -----  
-----  
-----

립하여 시행한다.

1. ~ 7. (생략)

② 시장은 기본계획과 연계하여 매년 사업주체와 협력하여 시행계획을 수립·시행하도록 노력하여야 한다.

③ (생략)

④ 기본계획에 따른 사업을 시행하는데 소요되는 비용은 관련법령에 따라 업무를 담당하는 주체가 각각 부담한다.

⑤ (생략)

제7조(공동전기요금 등 지원) 시장  
은 예산의 범위에서 다음 각 호의 사항을 지원할 수 있다.

1. 옥외에 설치된 보안등(단지 내 가로등 포함), 옥내에 설치된 계단 및 승강기 등 기타(지하저수조, 정화조, 중앙집중식 난방) 시설에 공동으로 사용되는 전기요금 전액

2. 입주자의 소득수준과 계절에 따른 관리비의 일부

제12조(입주자커뮤니티 활성화) 시장과 사업주체는 입주자의 공동체 의식 함양과 소통강화를 위해 다음 각 호의 사업을 지원할 수 있

-----.

1. ~ 7. (현행과 같음)

② ---- 기본계획에 따른 연도별 시행계획을 ----- 수립·시행-----.

③ (현행과 같음)

④ 기본계획 및 연도별 시행계획-----  
-----  
-----  
---

⑤ (현행과 같음)

제7조(관리비 등에 대한 지원) ① 시장  
은 예산의 범위에서 영구임대주택 입주자에게 다음 사항을 지원할 수 있다.

1. 공동사용 전기요금·수도요금·공공하수도사용료·물이용 부담금 등 공동관리비

② 제1항에 따른 지원 대상 자격 및 절차 등은 시장이 따로 정한다.

제12조(입주자커뮤니티 활성화) --  
-----  
-----  
-----

다. <단서 신설>

- 다만, 다른 법령 등에 따라 각 호의 사업과 유사한 지원을 받은 경우에는 제외한다.