

서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 일부개정조례안 심 사 보 고 서

의안 번호	1108
----------	------

2020. 3. 6
도시계획관리위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자 : 2019. 10. 16. 김용연 의원
2. 회부일자 : 2019. 10. 22.
3. 상정 및 의결일자
 - 제291회 임시회 제3차 도시계획관리위원회(2020. 3. 6. 상정·의결)

II. 제안설명의 요지 (김용연 의원)

1. 제안이유

- 서울시는 장애인이나 저소득층 등 주거취약계층의 주거안정과 청년 및 신혼부부 주거지원을 위하여 기존주택 매입을 통한 공공임대주택 공급을 실시하고 있으며, 공공임대주택 공급 목적의 원룸형 주택 건설 혹은 매입 시 세대당 주차대수 기준을 조례로 완화하고 있음.
- 이때, 원룸형 임대주택의 주차면수 산정이 시·서울주택도시공사에서 공급하는 매입형 주택에만 한정되어 한국토지주택공사에서 임대로 공급하는 주택은 완화기준을 적용받지 못하므로 이를 개선하고자 함.

2. 주요골자

- 원룸형 임대주택의 정의에 한국토지주택공사가 건설 또는 매입하는 주택을 포함하여 주차장 설치기준 완화 대상에 포함되도록 규정함.(안 제2조제1호마목)

Ⅲ. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

- 이 개정조례안은 “원룸형 임대주택”을 건설 또는 매입하여 공급할 수 있는 공급자로 서울시 또는 서울주택도시공사(이하 ‘SH공사’라 함)외에 한국토지주택공사(이하 ‘LH공사’라 함)를 추가하려는 것으로, 김용연 의원이 발의하여 2019년 10월 22일 우리 위원회에 회부된 사안임.

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제2조(정의) ----- -----.
1. “서울공공주택”이란 서울특별시(이하 “시”라 한다)에서 공급하는 다음 각 목의 주택을 말한다.	1. ----- -----.
가. ~ 라. (생략)	가. ~ 라. (현행과 같음)
마. 「주택법 시행령」 제10조제1항제1호에 따른 원룸형 주택 중 <u>시 또는 서울주택도시공사</u> 가 공공임대주택 공급을 목적으로 건설 또는 매입하는 주택(이하 “원룸형 임대주택”이라 한다)	마. ----- ----- <u>시,</u> <u>서울주택도시공사 또는 한</u> <u>국토지주택공사</u> ----- -----
바. (생략)	바. (현행과 같음)

- 이 조례 제11조의2¹⁾에서는 「주택건설기준 등에 관한 규

정」 제27조제1항제2호2)에 따라 “원룸형 임대주택”의 세대당 주차장 설치기준을 0.5대 이상(세대당 전용면적이 30㎡ 미만인 경우에는 0.4대)으로 완화하여 적용하고 있는데, 이 조례 제2조제1호마목에서 “원룸형 임대주택”의 정의를 시 또는 SH공사에서 공급하는 주택으로 한정하고 있어 LH공사가 공급하는 주택은 완화된 주차장 설치기준을 적용받을 수 없기에 이 개정조례안은 이를 개선하기 위한 것으로 이해됨.

- 현행법상 원룸형 임대주택의 주차장 설치기준은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항제2호에 따라 설치기준의 2분의 1의 범위 내에서 지역별 차량보유율 등을 고려하여 조례로 정할 수 있으며, 이에 따라 이 조례 제11조의2에서는 세대당 주차장설치기준을 0.5대로 완화하고 있음.
- 그 간 원룸형 임대주택의 정의는 “서울시 또는 SH공사”가 매입 또는 건설하는 주택으로 한정하고 있어, LH공사가 공급하는 경우는 주차장 설치기준 완화를 적용받을 수 없었을 뿐 아니라, 이 조례에 의한 원룸형 임대주택에도 해당되지 않았음.
- 그럼에도 불구하고 그 간 이에 대한 논란이 제기되지 않은 사유는, 「공공주택 특별법」 제2조제1호3)에 따라 LH공사도 기

1) 제11조의2(원룸형 임대주택의 주차장 설치기준) 원룸형 임대주택에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항제2호에 따라 세대당 주차대수가 0.5대(세대당 전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 0.4대) 이상이 되도록 주차장을 설치하여야 한다.

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

2. 「주택법 시행령」 제10조제1항제1호에 따른 원룸형 주택은 제1호에도 불구하고 세대당 주차대수가 0.6대(세대당 전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 0.5대) 이상이 되도록 주차장을 설치하여야 한다. 다만, 지역별 차량보유율 등을 고려하여 설치기준의 2분의 1의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 강화하거나 완화하여 정할 수 있다.

3) 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "공공주택"이란 제4조제1항 각 호에 규정된 자 또는 제4조제2항에 따른 공공주택사업자가 국가 또

존 건물을 대상으로 매입임대주택을 매입해 왔는데, 원룸형 매입임대주택이라 할지라도 건축이 이미 완료된 건축물을 매입함에 따라 주차장 설치기준 적용의 필요성이 부재했기 때문인 것으로 파악됨.

- 그러나 금년 4월 LH공사가 “민간건설주택 매입약정제도⁴⁾”를 도입하여 건축완료 전 매입약정을 체결할 수 있게 되었는데, 원룸형 주택의 경우 이 조례 제11조의2에 따른 주차장 설치 완화 적용을 받지 못함에 따라 이 개정조례안은 이를 개선하려는 것으로서, 향후 LH공사가 공급하는 원룸형 임대주택의 공급을 촉진할 수 있다는 측면에서 개정의 필요성과 적정성이 인정됨.
- 다만, 개정안에서와 같이 서울공공주택의 공급주체를 열거하기 보다는 이를 포괄하는 상위법상 명칭인 ‘공공주택사업자’로 내용을 수정하고, 이에 관련한 자구정리가 필요할 것으로 사료됨.

현행	개정안	수정안
제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제2조(정의)(현행과 같음).	제2조(정의)(현행과 같음).
1. “ <u>서울공공주택</u> ”이란 서울특별시(이하 “시”라 한다)에서 공급하는 다음 각 목	1. (현행과 같음)	1. “ <u>서울공공주택</u> ”이란 다음 ----- -----.

는 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 "주택도시기금"이라 한다)을 지원받아 이 법 또는 다른 법률에 따라 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

- 가. 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택(이하 "공공임대주택"이라 한다)
- 나. 분양을 목적으로 공급하는 주택으로서 「주택법」 제2조제5호에 따른 국민주택규모 이하의 주택(이하 "공공분양주택"이라 한다)

4) LH가 민간사업자의 건축예정 또는 건축중인 주택(다가구·다세대)에 대해 건축완료 전 매입약정을 체결한 뒤 준공 후 매입하여 매입임대주택으로 활용하는 사업

의 주택을 말한다.		
가. ~ 나. (생략)	가. ~ 나. (현행과 같음)	가. ~ 나. (현행과 같음)
다. <u>시에서 전월세 세입자의 전세보증금 일부를 지원하고 장기임대차 계약을 체결할 수 있도록 지원하는 임대주택(이하 "보증금지원형 장기안심주택"이라 한다)</u>	다. (현행과 같음)	다. <u>서울특별시(이하 "시"라 한다)에서</u> ----- ----- ----- -----
라. (생략)	라. (현행과 같음)	라. (현행과 같음)
마. 「주택법 시행령」 제10조제1항 제1호에 따른 원룸형 주택 중 <u>시 또는 서울주택도시공사가 공공임대주택 공급을 목적으로 건설 또는 매입하는 주택(이하 "원룸형 임대주택"이라 한다)</u>	마. ----- ----- ----- <u>시, 서울주택도시공사 또는 한국토지주택공사</u> ----- ----- ----- -----	마. ----- ----- ----- <u>법 제4조제1항에 따른 공공주택사업자</u> ----- ----- -----
바. (생략)	바. (현행과 같음)	바. (현행과 같음)

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 수정 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견의 요지 : 없음

서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 일부개정조례안 수정안

의안 번호	관련 1108
----------	---------

제안일자 : 2020. 03. 06
제안자 : 도시계획관리위원장

1. 수정이유

- 서울공공주택에 해당하는 원룸형 임대주택의 공급주체를 상위법에서 규정한 '공공주택사업자'로 확대하고, 이에 관련한 자구를 정리하고자 함.

2. 수정 주요내용

- 서울공공주택에 해당하는 원룸형 임대주택의 공급주체를 '법 제4조제1항에 따른 공공주택사업자가 공급하는 주택'으로 함(안 제2조제1호마목).

서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 일부개정조례안 수정안

서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 일부개정조례안을 다음과 같이 수정한다.

안 제2조제1호 중 ““서울공공주택”이란 서울특별시(이하 “시”라 한다)에서 공급하는 다음”을 ““서울공공주택”이란 다음”으로 하고,
같은 조 같은 호 다목 중 “시에서”를 “서울특별시(이하 “시”라 한다)에서”로 하며,
같은 조 같은 호 마목 중 “시 또는 서울주택도시공사”를 “법 제4조제1항에 따른 공공주택사업자”로 한다.

수정안 조문 대비표

현행	개정안	수정안
<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. “서울공공주택”이란 서울특별시(이하 “시”라 한다)에서 공급하는 다음 각 목의 주택을 말한다.</p> <p>가. ~ 나. (생략)</p> <p>다. 시에서 전월세 세입자의 전세보증금 일부를 지원하고 장기임대차 계약을 체결할 수 있도록 지원하는 임대주택(이하 “보증금지원형 장기안심주택”이라 한다)</p> <p>라. (생략)</p> <p>마. 「주택법 시행령」 제10조제1항 제1호에 따른 원룸형 주택 중 시 또는 서울주택도시공사가 공공임대주택 공급을 목적으로 건설 또는 매입하는 주택(이하 “원룸형 임대주택”이라 한다)</p> <p>바. (생략)</p>	<p>제2조(정의)(현행과 같음).</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>가. ~ 나. (현행과 같음)</p> <p>다. (현행과 같음)</p> <p>라. (현행과 같음)</p> <p>마. ----- ----- 시, 서울주택도시공사 또는 한국토지주택공사-----</p> <p>바. (현행과 같음)</p>	<p>제2조(정의)(현행과 같음).</p> <p>1. “서울공공주택”이란 다음 ----- -----.</p> <p>가. ~ 나. (현행과 같음)</p> <p>다. 서울특별시(이하 “시”라 한다)에서 ----- ----- ----- ----- -----</p> <p>라. (현행과 같음)</p> <p>마. ----- ----- 법 제4조 제1항에 따른 공공주택사업자-----</p> <p>바. (현행과 같음)</p>

서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 일부개정조례안

서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제1호 각 목 외의 본문 중 “서울공공주택”이란 서울특별시(이하 “시”라 한다)에서 공급하는 다음”을 ““서울공공주택”이란 다음”으로 하고, 같은 조 같은 호 다목 중 “시에서”를 “서울특별시(이하 “시”라 한다)에서”로 하며, 같은 조 같은 호 마목 중 “시 또는 서울주택도시공사”를 “법 제4조제1항에 따른 공공주택사업자”로 한다.

부칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문 대비표

현 행	수 정 안
<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. “<u>서울공공주택</u>”이란 <u>서울특별시</u> (이하 “시”라 한다)에서 <u>공급하는</u> <u>다음 각 목의 주택</u>을 말한다.</p> <p>가. ~ 나. (생략)</p> <p>다. <u>시에서 전월세</u> 세입자의 전세보증금 일부를 지원하고 장기임대차 계약을 체결할 수 있도록 지원하는 임대주택(이하 “보증금지원형 장기안심주택”이라 한다)</p> <p>라. (생략)</p> <p>마. 「주택법 시행령」 제10조제1항 제1호에 따른 원룸형 주택 중 <u>시 또는 서울주택도시공사가 공공 임대주택 공급을 목적으로 건설 또는 매입하는 주택</u>(이하 “원룸형 임대주택”이라 한다)</p> <p>바. (생략)</p>	<p>제2조(정의)(현행과 같음).</p> <p>1. “<u>서울공공주택</u>”이란 다음 ----- -----.</p> <p>가. ~ 나. (현행과 같음)</p> <p>다. <u>서울특별시(이하 “시”라 한다)에서</u> ----- ----- -----</p> <p>라. (현행과 같음)</p> <p>마. ----- ----- <u>법 제4조</u> <u>제1항에 따른 공공주택사업자</u>----- -----</p> <p>바. (현행과 같음)</p>