

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

의안 번호	593
----------	-----

2019. 4. 24
도시계획관리위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자 : 2019. 3. 29. 서울특별시장
2. 회부일자 : 2019. 4. 3
3. 상정 및 의결일자
 - 제286회 임시회 제3차 도시계획관리위원회(2019. 4. 24. 상정·의결)

II. 제안설명의 요지 (주택건축본부장)

1. 제안이유

- 서울공공주택의 공급유형을 명확히 하고 공급확대를 위한 지원 근거 및 주차장 설치기준 완화범위에 대한 기준을 마련하는 한편, 조례 운영상 나타난 일부 미비점을 보완·개선하기 위하여 조례를 개정하고자 함.

2. 주요골자

- 서울공공주택을 시장 또는 서울주택도시공사가 건설, 매입, 임차하여

공급할 수 있도록 공급주체 및 유형을 명확하게 개정 (안 제8조 제1항, 제4항)

- 서울공공주택의 공급유형에 국민임대주택을 포함하고, 공급하는 매입형 임대주택의 유형을 추가하는 규정 신설 (안 제8조제2항)
- 공공임대주택 공급 시 시비 지원근거 조항 신설 (안 제8조의2)
- 「공공주택 업무처리지침」(국토교통부 훈령) 별표4에 따라 행복주택의 주차장 설치기준 완화 적용은 시 공공주택통합심의위원회에서 완화 범위를 자문할 수 있도록 근거규정 마련 (안 제14조제3항)
- 상시 운영 중인 국토교통부의 공공주택통합심의위원회와 동일하게 시(市) 공공주택통합심의위원회를 운영하는 것에 맞추어 위원회 존속기한 삭제 (안 제21조)

Ⅲ. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

□ 제안경위 및 주요내용

- 이 개정조례안은 서울공공주택의 공급유형을 명확히 하고 공급확대를 위한 지원 근거 및 주차장 설치기준 완화 적용 여부에 대한 공공주택 통합심의위원회 자문 근거를 마련하는 한편, 조례 운영상 나타난 일부 미비점을 보완·개선하기 위하여 서울특별시장이 제출하여 2019년 4월 3일 우리 위원회에 회부되었음.
- 개정조례안의 주요 내용은 크게 1) 서울공공주택의 공급주체 및 취득유형 명확화(안 제8조제1항), 2) 서울공공주택의 공급유형 확대(안 제8조제2항), 3) 공공임대주택 공급관련 시비 지원근거 마련(안 제8조의2 신설), 4) 공공주택통합심의위원회 운영에 관한 사안(안 제14조제3항 및 제21조)으로 구성됨.

1) 서울공공주택의 공급주체 및 취득유형 명확화 (안 제8호제1항)

- 이 조례 제2조에 따른 ‘서울공공주택’의 정의를 감안하여, ‘장기전세주택’으로만 규정해오던 공급유형을 ‘서울공공주택’으로 변경하고, 공급주체를 ‘시장 또는 서울주택도시공사’로 명확히 하였음.

<서울공공주택의 정의> (조례 제2조)

가. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택(영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 장기전세주택, 분양전환공공임대주택, 기존주택매입임대주택, 기존주택전세임대주택)

나. 시에서 전월세 세입자의 전세보증금 일부를 지원하고 장기임대차 계약을 체결할 수 있도록 지원하는 임대주택(보증금지원형 장기안심주택)

다. 시에서 노후불량 주택 소유자에게 리모델링 비용을 지원하는 대신 보증금 인상을 제한하고 장기임대차 계약을 체결하도록 세입자를 지원하는 임대주택(리모델링지원형 장기안심주택)

라. 「주택법 시행령」 제10조제1항제1호에 따른 원룸형 주택 중 시 또는 서울주택도시공사가 공공임대주택 공급을 목적으로 건설 또는 매입하는 주택(원룸형 임대주택)

마. 그 밖에 서울특별시(이하 "시장"이라 한다)이 임대세입자의 주거 안정을 위한 목적으로 개발 및 공급하는 주택

- 또한, 장기전세주택 공급을 위한 주택의 취득유형을 규정하던 사항을 서울공공주택 공급을 위한 내용으로 변경하면서 취득유형을 확대하였음(건설·매입 → 건설·매입·임차·기부채납).

현 행	개 정 안
<p>제8조(서울공공주택 공급) ① <u>장기전세주택</u>으로 공급하는 임대주택의 종류는 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. <u>장기전세주택으로 공급할 목적으로 서울주택도시공사가 건설하는 임대주택</u></p> <p>2. <u>시장 또는 서울주택도시공사가 장기전세주택을 공급할 목적으로 매입하는 주택</u></p>	<p>제8조(서울공공주택 공급) ① <u>서울공공주택</u>은 <u>시장 또는 서울주택도시공사가 건설, 매입, 임차 또는 기부채납받아 공급할 수 있다.</u></p> <p><삭 제></p> <p><삭 제></p>

- 이는 지난 2016년 12월 20일에 우리위원회에서 제8조의 제목을 ‘장기전세주택’에서 ‘서울공공주택 공급’으로 변경·의결(의안번호 1547)하였고, 이와 동일한 취지로 조문내용을 변경하려는 것으로서 이 조례 제2조에서 정의하고 있는 서울공공주택의 공급특성을 반영한다는 취지로 이해됨.

○ 한편, 서울공공주택의 확보방법에 ‘기부채납’을 추가한 것은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 ‘국토계획법 시행령’) 일부 개정¹⁾에 따른 것으로, 금번 회기에 심사예정인 「서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안」(의안번호 544번)²⁾과 연계하여 살펴볼 필요가 있음.

2) 서울공공주택의 공급유형 확대 (안 제8호제2항)

○ 서울공공주택 확보를 위해 인수된 공공주택은 행복주택 및 장기전세주택으로 공급토록 해오던 것을, 국민임대주택으로도 공급할 수 있게 개정(행복·장기전세주택→국민임대·행복·장기전세주택)하고, 이와 동시에 해당 공공주택(국민임대·행복·장기전세주택)의 공급을 위해 시장이 인수할 수 있는 대상사업 항목을 확대(2개 → 5개 항목) 하였음. 이는 역세권 청년주택 등 늘어난 서울공공주택의 취득유형을 반영하고 서울공공주택의 공급을 활성화하기 위한 것으로 이해됨.

구분	현행	개정안
(서울공공주택 공급유형)	- 행복주택, 장기전세주택	- 국민임대주택 , 행복주택, 장기전세주택

1) 대통령령 제29629호, 2019.3.19. 개정 (제42조의3제2항제12호) (붙임-2 참조)

2) 2019년 3월 19일 국토계획법 시행령의 일부개정으로 지구단위계획구역 내 기부채납 가능시설이 도시계획 조례로 정하는 시설까지 확대되었고, 이에 따라 공공임대주택, 기숙사를 기부채납으로 인정하고자 하는 도시계획 조례 일부개정조례안이 발의(의안번호 544번, 이경선 의원발의)되어 금회 상정됨.

<p>(서울공공주택 공급을 위해 인수하는 주택유형)</p>	<p>1. 「도시 및 주거환경정비법」 제55조제1항에 따라 시장 또는 서울주택도시공사가 인수하는 <u>재건축사업에 따른 소형주택</u></p> <p>2. 「주택법」 제20조제2항에 따라 시장 또는 서울주택도시공사가 인수하는 임대주택</p> <p><신설></p> <p><신설></p> <p><신설></p>	<p>1. 「도시 및 주거환경정비법」 제55조제1항에 따라 시장 또는 서울주택도시공사가 인수하는 <u>소형주택</u></p> <p>2.(현행과 같음)</p> <p>3. 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제31조제1항에 따라 시장 또는 서울주택도시공사가 인수하는 <u>임대주택</u></p> <p>4. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제21조의2제1항에 따라 <u>시장</u>이 인수하는 임대주택</p> <p>5. 관련 법률 및 규정에 따라 <u>시장</u>이 인수하는 임대주택</p>
----------------------------------	---	--

3) 공공임대주택 공급관련 시비 지원근거 마련 (안 제8조의2 신설)

- 공공임대주택의 공급 활성화를 위해 시에 공급되는 공공임대주택 사업비의 일부를 시가 보조할 수 있는 근거조항을 신설하는 사항으로, 공공주택 특별법 제3조의2제1항에서 ‘국가 및 지방자치단체장은 공공주택 건설, 매입 또는 임차에 사용되는 자금을 세출예산에 반영하도록 노력’하도록 한 사항을 조례에서 구체화하는 것으로 이해됨.
- 다만, 임대주택 건립에 대한 지역주민의 반발을 저감하고 지역의 활력을 제고하기 위해서는 거주민을 위한 공공서비스 공간인 ‘지역편의시설’ 확충이 필요한 상황인 바, 이러한 취지에서 ‘지역편의시설’의 사업비도 보조할 수 있는 규정을 추가하는 방안도 검토가 필요하다고 사료됨. (‘지역편의시설’은 붙임-1의 ‘공공주택 업무처리지침’ 참조)
- 실제 서울시가 작년 12월 26일 임대주택 추가 8만호 공급을 위해 발표한 ‘공공주택 공급 5대 혁신방안’에서는 주민편의시설 및 지역

사회에 필요한 인프라 등(이하 ‘지역편의시설’)을 함께 조성하여 주민의 삶의 질 향상과 지역발전에 기여하겠다는 내용이 포함되어 있으나, 시비 지원이 없을 경우 사업성 저하(SH공사 시행 시) 및 자치구의 재정부담 증가로 사실상 사업추진이 어려운 상황인바, 집행부에서는 공공주택의 원활한 공급을 위해서는 지역편의시설에 대하여도 예산 지원 근거 마련이 필요하다는 입장임.

현 행	개 정 안	수 정 안
(신설)	제8조의2(공공임대주택 공급에 대한 보조) 시장은 공공임대주택 공급활성화를 위하여 서울시내에 공급되는 공공임대주택 사업비 의 일부를 보조할 수 있다.	제8조의2(공공임대주택 등 공급에 대한 보조) 시장은 공공임대주택 공급활성화를 위하여 서울시내에 공급되는 공공임대주택 및 지역편의시설(지역 주민이 함께 이용할 수 있는 고용, 복지, 보육, 문화, 체육, 가족지원 및 창업지원 등 공공서비스 기능의 시설을 말한다) 사업비 의 일부를 보조할 수 있다.

4) 공공주택통합심의위원회의 운영 (안 제14조제3항, 안 제21조 삭제)

- 「공공주택 업무처리지침」(국토교통부 훈령 제1142호) 제32조제1항 및 [별표4]에 따라 공공 주차장을 행복주택과 복합하여 개발하는 경우, 사업승인권자(시장)가 설치한 공공 주차장이 행복주택 입주자가 이용할 수 있다는 것을 인정하는 경우에 한해 설치기준의 1/2 범위에서 완화가 가능하도록 하고 있는 사항에 대해, 공공주택통합심의위원회에서 주차장 설치기준의 완화범위를 자문할 수 있는 근거규정을 마련하는 것임.

- 법제심사 결과, 감사담당관에서는 ‘개별법에 따른 허가사항을

위원회가 검토, 심의 및 자문하도록 하는 것은 위원회에 불필요한 권한을 부여하는 것이므로 삭제를 권고'하였으나, 주관부서(공공주택과)에서는 주차장 규모, 진입도로 현황 등 사업여건을 고려하여 합리적인 적용기준이 필요하다는 사유로 미반영되었음.

- 이는 대지 여건, 공공주차장의 주민 이용성 여부 판단 등에 따라 완화범위의 차등적 적용이 불가피한 상황에서 완화범위가 상이할 경우의 형평성 등의 논란이 예상되므로, 사업승인권자의 임의적 판단보다는, 위원회의 전문적 검토를 통해 결정토록 하려는 것으로서 타당성이 인정됨.
- 끝으로 안 제21조에서는 2년 마다 운영성과 평가 후 시(市) 공공주택통합심의위원회의 존속기한을 연장토록 하던 것을, 상시 운영 중인 국토교통부의 공공주택통합심의위원회와 동일하게 하기 위해 해당 조문을 삭제하는 사항으로, 공공주택의 지속적 공급을 위해 필요한 조치라고 판단됨.

□ 결론

- 이 개정조례안은 서울공공주택 공급에 대한 규정을 명확히 하고, 시비지원 근거를 마련하며, 공공주택통합심의위원회 운영에 관한 사항을 개정하고자 하는 사안으로, 서울공공주택의 공급을 활성화 한다는 취지에서 적정성이 인정됨.
- 다만, 공공임대주택 공급을 위한 시비 지원근거 신설 시 지역편의 시설 지원근거를 추가하여, 원활한 주택공급과 더불어 지역주민 편의 제고와 지역활성화를 함께 도모할 필요가 있음.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 생략

VI. 심사결과 : 수정 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견의 요지 : 없음

서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 일부개정조례안 수정안

의안 번호	관련 593
----------	-----------

제안일자 : 2019. 04. 24
제안자 : 도시계획관리위원장

1. 수정이유

- 임대주택 건립에 대한 지역주민의 반발을 저감하고 지역의 활력을 제고하기 위해서는 주민을 위한 ‘지역편의시설’ 확충이 필요한 상황인 바, 이러한 취지에서 ‘지역편의시설’의 사업비도 보조할 수 있는 규정을 추가하고자 함.

2. 수정 주요내용

- 공공임대주택 공급에 대한 보조 대상에 거주민이 함께 이용할 수 있는 고용, 복지, 보육, 문화, 체육, 가족지원 및 창업지원 등 공공서비스 기능의 시설인 “지역편의시설”에 대한 사항을 추가함 (안 제8조의2).

서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 일부개정조례안 수정안

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

안 제8조의2 제목 중 “공공임대주택”을 “공공임대주택 등”으로 하고, 같은 조 중 “공공임대주택 사업비”를 “공공임대주택 및 지역편의시설(지역 주민이 함께 이용할 수 있는 고용, 복지, 보육, 문화, 체육, 가족지원 및 창업지원 등 공공서비스 기능의 시설을 말한다) 사업비”로 한다.

수정안 조문 대비표

현 행	개 정 안	수 정 안
<p>〈신 설〉</p>	<p>제8조의2(공공임대주택 공 급에 대한 보조) 시장은 공 공임대주택 공급활성화를 위하여 서울시내에 공급되 는 공공임대주택 사업비 의 일부를 보조할 수 있다.</p>	<p>제8조의2(공공임대주택 등 공급에 대한 보조) ----- ----- -- 공공임대주택 및 지 역편의시설(지역 주민 이 함께 이용할 수 있 는 고용, 복지, 보육, 문화, 체육, 가족지원 및 창업지원 등 공공 서비스 기능의 시설을 말한다) 사업비----- -----.</p>

서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등 관한 조례 일부개정조례안

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

제8조제1항 각 호 외의 부분을 다음과 같이 하고, 제8조제1항제1호 및 제2호를 각각 삭제한다.

- ① 서울공공주택은 시장 또는 서울주택도시공사가 건설, 매입, 임차 또는 기부채납받아 공급할 수 있다.

제8조제2항 각 호 외의 부분 전단 중 “행복주택”을 “국민임대주택, 행복주택”으로 하며, 같은 항 제1호 중 “재건축사업에 따른 소형주택”을 “소형주택”으로 하고, 같은 항에 제3호부터 제5호까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

3. 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제31조제1항에 따라 시장 또는 서울주택도시공사가 인수하는 임대주택
4. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제21조의2제1항에 따라 시장이 인수하는 임대주택
5. 관련 법률 및 규정에 따라 시장이 인수하는 임대주택

제8조제4항 중 “장기전세주택 각 호”를 “서울공공주택”으로 한다.

제8조의2를 다음과 같이 신설한다.

제8조의2(공공임대주택 등 공급에 대한 보조) 시장은 공공임대주택 공급활성화를 위하여 서울시내에 공급되는 공공임대주택 및 지역편의시설(지역 주민이 함께 이용할 수 있는 고용, 복지, 보육, 문화, 체육, 가족지원 및 창업지원 등 공공서비스 기능의 시설을 말한다) 사업비의 일부를 보조할 수 있다.

제14조제3항 각 호 외의 부분 중 “검토 및 심의하도록”을 “검토, 심의 및 자문하도록”으로 하고, 같은 항 제3호를 제4호로 하며, 같은 항에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 「공공주택 업무처리지침」 등 주차장 설치기준 완화 적용에 관한 사항

제21조를 삭제하고, 제22조를 제21조로 한다.

부칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제8조(서울공공주택 공급) ① <u>장기전세주택으로 공급하는 임대주택의 종류는 다음 각 호와 같다.</u></p> <p>1. <u>장기전세주택으로 공급할 목적으로 서울주택도시공사가 건설하는 임대주택</u></p> <p>2. <u>시장 또는 서울주택도시공사가 장기전세주택을 공급할 목적으로 매입하는 주택</u></p> <p>3. 4. <u>삭 제</u></p> <p>② 다음 각 호의 사업에 따라 인수되는 서울공공주택은 <u>행복주택</u> 또는 <u>장기전세주택으로 공급한다.</u> 이 경우 시장은 해당 사업시행자 또는 조합의 의견을 들을 수 있다.</p> <p>1. 「도시 및 주거환경정비법」 제55조제1항에 따라 시장 또는 서울주택도시공사가 인수하는 <u>재건축사업에 따른 소형주택</u></p> <p>2. (생략)</p> <p><u>〈신 설〉</u></p>	<p>제8조(서울공공주택 공급) ① <u>서울공공주택은 시장 또는 서울주택도시공사가 건설, 매입, 임차 또는 기부채납받아 공급할 수 있다.</u></p> <p><u>〈삭 제〉</u></p> <p><u>〈삭 제〉</u></p> <p>(현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- <u>국민임대주택, 행복주택</u> ----- ----- -----.</p> <p>1. ----- ----- ----- <u>소형주택</u></p> <p>2. (현행과 같음)</p> <p>3. 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제31조제1항에 따라 시</p>

현행	개정안
<p><u><신설></u></p> <p><u><신설></u></p> <p>③ (생략)</p> <p>④ 시장은 제1항에서 규정한 <u>장기전세주택</u> 각 호에 대하여 규모 및 규모별 비율 등을 정하여 고시할 수 있으며, 사업시행자는 고시된 내용에 따라 주택을 건설하여야 한다.</p> <p>⑤ (생략)</p> <p><u><신설></u></p> <p>제14조(서울특별시 공공주택통합심의위원회의 설치) ①、② (생략)</p>	<p><u>장 또는 서울주택도시공사</u>가 <u>인수하는 임대주택</u></p> <p>4. 「<u>민간임대주택에 관한 특별법</u>」 제21조의2제1항에 따라 <u>시장이 인수하는 임대주택</u></p> <p>5. <u>관련 법률 및 규정에 따라 시장이 인수하는 임대주택</u></p> <p>③ (현행과 같음)</p> <p>④ ----- <u>서울공공주택</u>----- ----- ----- -----.</p> <p>⑤ (현행과 같음)</p> <p><u>제8조의2(공공임대주택 등 공급에 대한 보조)</u> 시장은 <u>공공임대주택 공급활성화를 위하여 서울시내에 공급되는 공공임대주택 및 지역편의시설(지역 주민이 함께 이용할 수 있는 고용, 복지, 보육, 문화, 체육, 가족지원 및 창업지원 등 공공서비스 기능의 시설을 말한다)</u> 사업비의 일부를 보조할 수 있다.</p> <p>제14조(서울특별시 공공주택통합심의위원회의 설치) ①、② (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p>③ 시장은 시통합심의위원회로 하여금 다음 각 호의 사항을 검토 및 심의하도록 할 수 있다.</p> <p>1.·2. (생략)</p> <p>〈신설〉</p> <p>3. (생략)</p> <p>제21조(위원회의 존속기한) 위원회의 존속기한은 이 조례 시행일 부터 2년으로 하되, 위원회 운영에 대한 성과 평가 후 존속기한을 연장할 수 있다.</p> <p>제22조 (생략)</p>	<p>③ ----- 검토, 심의 및 자문하도록 -----.</p> <p>1.·2. (현행과 같음)</p> <p>3. 「공공주택 업무처리지침」 등 주차장 설치기준 완화 적용에 관한 사항</p> <p>4. (현행 제3호와 같음)</p> <p>〈삭제〉</p> <p>제21조 (현행 제22조와 같음)</p>