

서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	1108
------------	------

2019. 12. 18.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2019. 10. 16. 김용연 의원 1인 발의 (2019. 10. 22. 회부)

2. 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.

3. 주요내용

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

4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「주택법」, 「주택법 시행령」, 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「공공주택 특별법」, 「공공주택 특별법 시행령」
- 나. 예산조치 : 해당 없음(비용추계 비대상 사유서 별첨)
- 다. 기 타 : 신·구조문대비표

5. 검토의견

- 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, 서울주택도시공사 또는 한국토지주택공사</u> ----- -----
바. (생략)	바. (현행과 같음)

- 이 조례 제11조의2¹⁾에서는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 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.

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.

3) 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

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

현행	개정안	수정안
제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “서울공공주택”이란 서울특별시(이하 “시”라 한다)에서 공급하는 다음 각 목의 주택을 말한다. 가. ~ 나. (생략) 다. 시에서 전월세 세입자의 전세보증금 일부를 지원하고 장기임대차 계약을 체결할 수 있도록 지원하는 임대주택(이하 “보증금지원형 장기안심주택”이라 한다) 라. (생략) 마. 「주택법 시행령」 제10조제1항 제1호에 따른 원룸형 주택 중 시 또는 서울주택도시공사가 공공임대주택 공급을 목적으로 건설 또는 매입하는 주택(이하 “원룸형 임대주택”이라 한다) 바. (생략)	제2조(정의)(현행과 같음). 1. (현행과 같음) 가. ~ 나. (현행과 같음) 다. (현행과 같음) 라. (현행과 같음) 마. ----- ----- 시, 서울주택도시공사 또는 한국토지주택공사----- ----- ----- 바. (현행과 같음)	제2조(정의)(현행과 같음). 1. “서울공공주택”이란 다음----- -----. 가. ~ 나. (현행과 같음) 다. 서울특별시(이하 “시”라 한다)에서----- ----- ----- ----- 라. (현행과 같음) 마. ----- ----- 법 제4조제1항에 따른 공공주택사업자----- ----- ----- 바. (현행과 같음)

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤은정
연락처	02-2180-8208
이메일	urbanth@seoul.go.kr

【붙임-1】 관련 규정

서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2015.10.8, 2016.7.14, 2017.9.21>

1. "서울공공주택"이란 서울특별시(이하 "시"라 한다)에서 공급하는 다음 각 목의 주택을 말한다. <개정 2016.7.14>
 - 가. 「공공주택 특별법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제1호가목에 따른 주택
 - 나. 삭제 <2017.9.21>
 - 다. 시에서 전월세 세입자의 전세보증금 일부를 지원하고 장기임대차 계약을 체결할 수 있도록 지원하는 임대주택(이하 "보증금지원형 장기안심주택"이라 한다)
 - 라. 시에서 노후불량 주택 소유자에게 리모델링 비용을 지원하는 대신 보증금 인상을 제한하고 장기임대차 계약을 체결하도록 세입자를 지원하는 임대주택(이하 "리모델링지원형 장기안심주택"이라 한다)
 - 마. 「주택법 시행령」 제10조제1항제1호에 따른 원룸형 주택 중 시 또는 서울주택도시공사가 공공임대주택 공급을 목적으로 건설 또는 매입하는 주택(이하 "원룸형 임대주택"이라 한다)
 - 바. 그 밖에 서울특별시(이하 "시장"이라 한다)이 임대세입자의 주거 안정을 위한 목적으로 개발 및 공급하는 주택
2. "리모델링지원구역"이란 노후불량 주택이 밀집하여 리모델링지원형 장기안심주택 공급이 필요한 지역으로 시장이 제14조에 따른 서울특별시 공공주택통합심의위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역을 말한다.
3. 삭제 <2017.9.21.>

제11조(원룸형 임대주택) ① 원룸형 임대주택의 종류는 다음 각 호와 같다. <개정 2017.9.21>

1. 2인 이하 가구용 임대주택으로 공급하기 위해 매입하는 기존 원룸형 주택
 2. 4인 이하 가구용 임대주택으로 공급하기 위해 건설 또는 매입하는 50제곱미터 이하의 원룸형 주택
- ② 시장은 원룸형 임대주택의 입주자의 자격 및 입주자 선정기준에 관한 세부적인 사항을 별도로 정할 수 있다.

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.

[본조신설 2015.5.14.] [제10조의2에서 이동 <2017.9.21>]

주택건설기준 등에 관한 규정 (약칭: 주택건설기준규정)

제27조(주차장) ① 주택단지에는 다음 각 호의 기준(소수점 이하의 끝수는 이를 한 대로 본다)에 따라 주차장을 설치하여야 한다. <개정 2010. 7. 6., 2011. 3. 15., 2012. 6. 29., 2013. 5. 31., 2014. 10. 28., 2016. 6. 8., 2016. 8. 11.>

1. 주택단지에는 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 하여 다음 표에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수 이상의 주차장을 설치하되, 세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 0.7대)이상이 되도록 하여야 한다.

주택규모별(전용면적: 제곱미터)	주차장설치기준(대/제곱미터)			
	가. 특별시	나. 광역시·특별자치시 및 수도권 내의 시·지역	다. 가목 및 나목 외의 시·지역과 수도권 내의 군·지역	라. 그 밖의 지역
B5 이하	1/75	1/85	1/95	1/110
B5 초과	1/65	1/70	1/75	1/85

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. 삭제 <2013. 5. 31.>

공공주택 특별법

제4조(공공주택사업자) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업자를 지정한다.

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사
4. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관
5. 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인
6. 주택도시보증기금 또는 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 전부를 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산투자회사

【붙임-2】 LH공사 보도자료

보도자료		 한국토지주택공사	
배포일시	2019. 3. 26. (화)		
보도일시	즉시 보도 가능합니다.		
담당부서	주거복지사업처	담당자	부장 박세영 (055-922-3373) 차장 이원식 (055-922-3380)

LH, 민간건설주택 매입약정방식 매입 공고

- 매입임대주택 품질향상 및 민간사업자의 안정적인 사업추진 구현
- 4월 1일부터 연중 수시접수, 3월 29일 사업설명회 개최(LH경기본부)

LH는 매입임대주택 공급 확대를 위해 민간건설주택 매입약정방식의 매입공고 및 접수를 시작했다고 26일(화) 밝혔다.

‘민간건설주택 매입약정방식’은 LH가 민간사업자의 건축예정 또는 건축중인 주택(다가구·다세대)에 대해 건축완료 전 매입약정을 체결한 뒤 준공 후 매입하여 매입임대주택으로 활용하는 사업이다.

매입임대주택은 기존주택을 매입하여 주거여건이 취약한 계층*에게 임대하는 사업으로, 대중교통 여건이 좋은 도심에 위치하고 임대조건이 저렴하여(시세의 30% 수준) 최소한의 주거비로 기존 생활권에 계속 거주할 수 있다는 장점이 있다.

* 생계·의료급여 수급자, 보호대상 한부모가족, 주거지원 시급가구, 장애인 등

LH는 ‘주거복지로드맵’에 따른 매입임대 공급물량 확대 등 정부 정책목표에 부응하기 위한 사업방식 다각화의 일환으로 이번 민간건설주택 매입약정 제도를 도입하게 되었다.

사전 매입약정을 통해 기존 매입방식과 달리 건축 주요공정에 LH가 점검을 실시하므로 전반적인 주택품질의 향상을 기대할 수 있고, 민간사업자는 부동산경기에 따른 매매각·미분양 위험 및 건축 과정에서 자금조달 문제를 해결할 수 있다는 장점이 있다.

매입지역은 전국을 대상으로 하며, 매입대상은 세대별 주거전용면적 85㎡ 이하인 다가구·다세대·연립주택 등으로, 접수 후 서류심사 및 현장조사 등을 거쳐 매입심의위원회에서 매입대상 주택을 선정한다.

지속적인 주택확보 및 공급을 위해 올해 4월 1일(월)부터 필요물량 확보 시 까지 연중 수시로 접수하며, 전국 LH 지역본부 내 주거복지사업부에서 방문접수로만 신청 가능하다. (우편·인터넷접수 불가)

한편, LH는 전국 주요도시에서 민간 중소건설업자 등을 대상으로 사업설명회를 개최할 예정이며, 오는 3월 29일 14시에 경기도 성남시에 위치한 LH 경기지역본부 1층 대강당에서 첫 설명회를 개최한다.

LH 관계자는 “민간주택 매입약정을 통해 민간사업자는 안정적인 사업계획을 수립할 수 있고, LH는 우수한 품질의 주택을 지속적으로 수급할 수 있어 상호간의 동반성장 계기가 될 것으로 전망한다”고 말했다.

□ 매입기본절차

매입공고	매입신청접수	매입심의	1 차 감 정	매입약정	주택건설	2 차 감 정	매입계약
LH	LH	LH		LH . 사업자	사업자		LH . 사업자
물량 및 매입기준 등	건축예정 건축중 주택	심사(입지, 주택품질) 및 대상선정		매입약정 체결	설계 허가, 시공 준공 등 (민간사업자) 현장품질점검 (LH)		현장점검 (품질검사), 계약, 소유권이전 등