

서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 일부개정조례안

검 토 보 고 서

의 안 번 호	593
------------	-----

2019. 4. 24.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2019. 3. 29. 서울특별시시장 제출 (2019. 4. 3. 회부)

2. 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.

3. 주요내용

- 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)

4. 참고사항

- 관계법령 : 「공공주택 특별법」 및 「공공주택 업무처리지침」 등
- 예산조치 : 협의완료
- 기 타 : 신·구조문대비표(첨부)
 - (1) 신·구조문 대비표: 별도 첨부
 - (2) 입법예고(2019. 1. 31. ~ 2. 20.) 결과: 의견없음
 - (3) 비용추계 미첨부사유서: 별도 첨부

5. 검토의견

□ 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	- <u>국민임대주택</u> , 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 사업비의 일부를 보조할 수 있다.	제8조의2(공공임대주택 등 공급에 관한 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.

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(공공

주택과)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.

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

【붙임-1】 공공주택 업무처리지침 (국토교통부 훈령 제1142호)

제34조의7(행복주택의 지역편의시설 등)

① 공공주택사업자는 행복주택 건설을 위한 주택지구 또는 주택단지에 지역 주민이 함께 이용할 수 있는 고용, 복지, 보육, 문화, 체육, 가족지원 및 창업지원 등의 공공 서비스가 입주할 수 있도록 공간을 설치하여야 한다.

② 제1항에 따라 설치하는 공간(이하 "지역편의시설"이라 한다)은 공공주택사업자가 법 제35조에 따른 사업계획승인 신청전까지 해당 서비스를 지원·운영하는 기관과 협의를 거쳐 지역편의시설의 용도, 면적 및 운영계획 등의 내용을 신청받아 제공하며, 신청이 없는 경우 지역편의시설을 설치하지 아니할 수 있다.

③ 지역편의시설의 설치 기준은 세대수에 따라 다음 각 호와 같다. 다만, 주변 여건상 필요 없다고 판단되는 경우에는 해당 지방자치단체 협의를 거쳐 다음 각 호보다 작은 면적으로 하거나 확보하지 않을 수 있다.

1. 300세대 이상 500세대 미만 : 200제곱미터 이상
2. 500세대 이상 700세대 미만 : 350제곱미터 이상
3. 700세대 이상 1,000세대 미만 : 500제곱미터 이상
4. 1,000세대 이상 : 750제곱미터 이상
5. 1,500세대 이상 : 1,000제곱미터 이상

④~⑤ (생략)

⑥ 지역편의시설은 가급적 중앙 행정기관 또는 지방자치단체에서 예산을 지원하는 서비스를 연계하고, 지역 주민이 함께 이용하는 부분에 대해서는 해당 지방자치단체가 재원을 분담할 수 있다.

[별표4] 주차장 설치기준 (단위 : 대)

1. 영구임대주택

주택 유형별	주차장 설치기준(대/세대)			
	서울특별시	광역시 및 수도권내 시지역	시지역 및 수도권내 군지역	기타 지역
영구임대주택	0.40	0.35	0.30	0.25

2. 국민임대주택

주택 유형별	전용 면적별	주차장 설치기준(대/세대)			
		서울특별시	광역시 및 수도권내 시지역	시지역 및 수도권내 군지역	기타 지역
국민 임대	40㎡ 미만	0.80	0.75	0.70	0.70
	40㎡ 이상~ 50㎡ 미만	0.90	0.85	0.80	0.75
	50㎡ 이상~ 60㎡ 미만	1.00	0.95	0.90	0.85

3. 행복주택 <신설, 2016.10.11>

주차장 설치기준(대/세대)		
구분	서울특별시, 광역시 및 수도권내 시지역(지방자치법 제7조제2항 도농 복합형태 시는 제외)	그 밖의 지역
청년, 창업지원주택 및 지역전략산업지원 주택 입주자	0.50	0.70
대학생	0	
신혼부부	1.00	
주거급여수급자	0.30	
고령자	0.30	
산단근로자	0.85	
예외조항	철도산업발전 기본법에 의한 철도역 또는 도시철도법에 따른 역사에서 반경 500m이내에 건설하는 경우 주차장 설치기준의 2분의 1 범위에서 완화하여 적용할 수 있고, 공공 주차장과 행복주택을 복합개발하여 행복주택 입주자가 공공 주차장을 이용할 수 있다고 사업승인권자가 인정하는 경우에는 행복주택 주차장 설치기준의 2분의 1범위에서 공공 주차장만큼 행복주택 주차장을 확보한 것으로 본다. 단, 전단의 조건에 따라 이미 완화 적용한 경우는 제외한다.	

4. 삭제

【붙임-2】 국토계획법 시행령 개정사항 (법률 제29629호, '19.3.19.일부개정)

개 정 전	개 정 후
<p>제42조의3(지구단위계획의 수립)</p> <p>① 법 제49조제1항제4호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <p>12. 제45조제2항 후단에 따라 용적률이 높아지거나 건축제한이 완화되는 용도지역으로 변경되는 경우 또는 법 제43조에 따른 도시·군계획시설 결정의 변경 등으로 행위 제한이 완화되는 사항이 포함되어 있는 경우에는 해당 지구단위계획구역 내 기반시설의 부지를 제공하거나 기반시설을 설치하여 제공하는 것을 고려하여 용적률 또는 건축제한을 완화할 수 있도록 계획할 것. 이 경우 기반시설의 부지를 제공하거나 기반시설을 설치하는 비용은 용도지역의 변경으로 인한 용적률의 증가 및 건축제한의 변경에 따른 토지가치 상승분(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자가 평가한 금액을 말한다)의 범위로 한다.</p> <p><신설></p>	<p>제42조의3(지구단위계획의 수립)</p> <p>① 법 제49조제1항제4호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <p>12. 제45조제2항 후단에 따라 용적률이 높아지거나 건축제한이 완화되는 용도지역으로 변경되는 경우 또는 법 제43조에 따른 도시·군계획시설 결정의 변경 등으로 행위 제한이 완화되는 사항이 포함되어 있는 경우에는 해당 지구단위계획구역 내에 다음 각 목의 시설(이하 이 항 및 제46조제1항에서 "공공시설등"이라 한다)의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 것을 고려하여 용적률 또는 건축제한을 완화할 수 있도록 계획할 것. 이 경우 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하는 비용은 용도지역의 변경으로 인한 용적률의 증가 및 건축제한의 변경에 따른 토지가치 상승분(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자가 평가한 금액을 말한다)의 범위로 하고, 제공받은 공공시설등은 국유재산 또는 공유재산으로 관리한다.</p> <p>가. 공공시설</p> <p>나. 기반시설</p> <p>다. 「공공주택특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택 또는 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사 등 공공필요성이 인정되어 해당 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 시설(해당 지구단위계획구역에 가목 및 나목의 시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정한다)</p>