

# 서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 일부개정조례안

## 심 사 보 고

의안 번호	3045
----------	------

2022. 03. 30.  
도시계획관리위원회

### I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자 : 2022. 1. 21. 정진철 의원
2. 회부일자: 2022. 1. 25.
3. 상정 및 의결일자
  - 제305회 임시회 제3차 도시계획관리위원회 (2022. 2. 11. 상정·보류)
  - 제306회 임시회 제1차 도시계획관리위원회 (2022. 3. 30. 상정·의결)

### II. 제안설명 요지 (정진철 의원)

#### 1. 제안이유

- 서울시 장기전세주택은 2007년부터 무주택 서민중산층의 주거난을 해결하겠다는 취지로 도입한 사업으로 20년간은 집주인이 올려달라는 높은 전세금 걱정 없이, 자주 이사하는 일 없이, 집을 굳이 사는 일 없이도 안정적으로 시세 80% 이하의 저렴한 전세금만으로 양질의 국민주택 규모에서 살 수 있었기 때문에 시민들로부터 매우 좋은 반응을 받았음.

- 그러나 장기전세주택의 공급·관리업무를 수행하는 서울주택도시공사는 집값 및 전세가격 상승을 이유로 2021년 하반기부터 연장계약 대상 전체 세대에 대해서 일방적으로 법적 상한선인 5%를 획일적으로 적용·인상하여 입주자들의 민원이 크게 증가한 바 있어 입주자 대표와 시의원 등을 포함하는 전세가격조정위원회를 두어 사전에 충분히 전세가격 조정을 심의할 수 있도록 하여 입주 시민의 주거 안정과 서울시 집값 안정에 기여하고자 함.

## 2. 주요내용

- 전세가격조정위원회 구성 요건을 신설함(안 제8조제5항).
- 위원장 선출 방식 및 운영사항을 신설함(안 제8조제6항).

## Ⅲ. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

- 이 개정조례안은 장기전세주택의 전세가격 조정심의 시 객관성과 공정성을 확보하기 위해 “전세가격조정위원회”의 구성 및 운영에 관한 사항을 조례에 신설하려는 것으로, 정진철 의원이 발의하여 2022년 1월 25일 우리 위원회에 회부되었음.
  - 제안이유에서와 같이, 서울주택도시공사(이하 “SH공사”)는 지난 2021년 7월, 4분기에 재계약 시점이 도래할 장기전세주택 148개 단지, 총 3,619세대를 대상으로 임대보증금의 5% 일괄인상을 통보하였고, 그 과정에서 코로나19 장기화로 인한 경제적 어려움과 타 임대주택 단지의 임대료 동결을 예시로 들며 형평성을

주장하는 집단 민원<sup>1)</sup>이 발생한 가운데, 이와 관련된 민원해소와  
임주민의 주거안정을 위해 발의된 것으로 파악됨.<sup>2)3)4)</sup>

- 장기전세주택은 전세계약 방식으로 공급하는 공공임대주택<sup>5)</sup>으로, 최초 임대보증금은 해당 임대주택과 유형, 규모, 생활여건이 비슷한 인근 2~3개 공동주택 단지의 전세계약금액을 평균한 금액의 80%를 초과하도록 「공공주택 특별법」(이하 “법”) 및 같은 법 시행령에 규정되어 있음.<sup>6)7)</sup>

1) 송파구 ○○ 장기전세주택 단지에서 제기된 민원은 서울시혼합주택임차인 연합회 및 강서구, 강남구에 위치한 일부 장기전세주택 단지들까지 연합하여 임대보증금 동결 민원을 서울시에 제출하는 등 점차 집단민원으로 확대됨.

2) 이 개정조례안을 발의한 정진철 시의원은 지난 2021년 10월 21일 서울시장과의 면담을 통해, 장기전세주택의 임대보증금 인상을 2년간 유예해줄 것과 임대보증금 인상 결정의 철회, 임대보증금 인상 결정 시 시의원을 당연직으로 참석시켜 줄 것 등을 요청한 바 있으며, 이후 이 개정조례안을 발의하였음.

3) 서울시장과 정진철 시의원 면담 이후 서울시와 SH공사는 시세연동형 임대주택인 **장기전세주택**과 **행복주택**의 임대보증금 및 임대료 인상분 납부를 1년간 유예하는 것으로 결정함으로써, 임차인들의 경제부담 증가를 일시적으로 완화할 수 있도록 조치하였음.(서울주택도시공사 이사회 의결, 2021.11.30.)

4) SH공사는 장기전세주택의 전세가격 조정을 위해 전문 감정평가 업체에 주변 전세시세 조사 용역을 의뢰하여 **주거비물가지수** 및 **자치구별 평균 전세가격지수변동률**을 조사하였으며, 이 결과를 반영하여 임대보증금 인상률을 결정하였기 때문에, 조례제안 이유와 같이 법적 인상률 상한을 확실히 적용한 것은 아니라는 입장임.(자료 : SH공사 내부검토자료)

「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 시행규칙」 제2조제7호

7. "전세가격"이란 관리주체가 장기전세주택으로 공급하는 공공건설임대주택과 같거나 인접한 시·군·구에 있는 주택 중 해당 임대주택과 유형, 규모, 생활여건 등이 비슷한 2개 또는 3개 단지의 공동주택 전세계약금액을 평균한 금액의 80퍼센트 이하로 결정된 가격을 말한다. 다만, 해당 공동주택과의 비교에 있어 인근에 규모 등의 유사성이 있는 단지 선정이 어려울 경우 전문조사기관에 조사·산정 등을 의뢰할 수 있다.

5) 법 제2조(정의)

4. 장기전세주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세 계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택

6) 시행령 제44조(공공임대주택의 임대료)

⑤ 장기전세주택으로 공급하는 공공임대주택의 최초의 임대보증금은 해당 임대주택과 그 유형, 규모, 생활여건 등이 비슷한 인근 주택의 전세계약금액을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정한 금액을 초과할 수 없다.

시행규칙 제30조(장기전세주택의 최초 임대보증금)

- 또한, 최초 계약 이후 재계약 시에는 공공주택사업자(서울시 또는 SH공사)<sup>8)</sup>가 장기전세주택의 임대료 증액을 청구할 경우, 임대료의 5퍼센트 이내의 범위에서 주거비 물가지수 및 인근지역의 주택 임대료 변동률 등을 고려해서 증액하고, 증액 후 1년 이내에는 증액할 수 없음.<sup>9)10)</sup>

○ 공공주택사업자인 SH공사는 법 제49조제2항에 따라, 임대보증금 및 임대료 조정 시 객관성 및 공정성을 담보하기 위해 “임대가격조정심의위원회”를 설치·운영 중임.<sup>11)</sup>(검토보고서 붙임 1. 시행내규 참조)

영 제44조제5항에서 “국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정한 금액”이란 공공주택사업자가 장기전세주택으로 공급하는 공공건설임대주택과 같거나 인접한 시·군 또는 자치구에 있는 주택 중 해당 공공임대주택과 유형, 규모, 생활여건 등이 비슷한 2개 또는 3개 단지의 공동주택의 전세계약금액을 평균한 금액의 80퍼센트를 말한다.

- 7) 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 시행규칙」 제2조제7호에서는 인근에 규모 등의 유사성이 있는 단지 선정이 어려울 경우 전문조사기관에 조사 및 임대료 산정을 의뢰할 수 있도록 규정하고 있음.
- 8) 법 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 전부(도심 공공주택 복합사업의 경우에는 100분의 50을 초과한 경우를 포함한다)를 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산투자회사
- 9) 법 제49조(공공임대주택의 임대조건 등)
  - ② 공공임대주택의 공공주택사업자가 임대료 증액을 청구하는 경우(재계약을 하는 경우를 포함한다)에는 임대료의 100분의 5 이내의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 주택 임대료 변동률 등을 고려하여 증액하여야 한다. 이 경우 증액이 있을 후 1년 이내에는 증액하지 못한다.
- 10) 장기전세주택은 임대료 수익이 없어 SH공사는 임대보증금 인상분을 임대주택 건설비로 활용하거나, 수선유지비 및 제세공과금, 관리운영비 등에 지출하고 있음.
- 11) 「SH공사 임대규정」 제5조(임대보증금 및 임대료의 결정)

- 이 위원회는 민간 전문가<sup>12)</sup> 7인을 포함한 10인 이내 위원으로 구성되어 있으며, 법령에 따라 산출되는 최초 임대보증금 및 임대료를 제외한 재계약 시 임대보증금이나 임대료의 증감 등을 조정·심의하고 있고, 물가 등 경제적 여건과 주변지역의 거래가격 등을 반영한 임대료의 증감도 심의·조정하고 있음.
- 한편 “임대가격조정심의위원회”와는 별도로, SH공사는 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 시행규칙」 제2조제7호 및 제10조제1항<sup>13)</sup>에 근거하여, 공사 내부방침으로 장기전세주택의 최초 임대료 및 재계약 시 임대료 증감액 등을 결정하기 위한 “장기전세주택 임대업무조정심의위원회”를 구성·운영<sup>14)</sup>중임.

- ① 최초로 임대하는 임대주택의 임대보증금 및 임대료(이하 “임대보증금등”이라 한다)는 「공공주택특별법 시행령」에 의하여 국토교통부장관이 고시하는 표준 임대조건산정기준에 의하여 산출한 임대보증금등의 범위 내에서 결정한다.
- ② 다음 각 호의 1에 해당하는 사유가 발생하는 경우에는 임대보증금등을 증감 변경할 수 있다.
  1. 물가 기타 경제사정의 변동에 따라 임대보증금등을 변경할 필요가 있을 경우
  2. 주택의 일반 거래가격과 균형이 필요하다고 인정할 경우
  3. 임대주택 및 부대시설을 개량하였을 경우
  4. 임대주택에 관하여 조세공과금을 납부하였거나 기타 부담의 증감이 있을 경우
  5. 정부가 결정고시하는 표준임대보증금 및 표준임대료가 변경된 경우
- ③ 제2항에 의하여 임대보증금 등을 증액하고자 할 때에는 주택임대차보호법이 정한 범위 내에서 주거비물가지수, 인근지역의 전 세가격변동률 등을 고려하여야 하며, 임대보증금 등의 조정을 위하여 필요한 경우 전문기관에 용역을 의뢰 할 수 있다.
- ④ 임대보증금 및 임대료를 조정함에 있어 객관성 및 공정성을 기하기 위하여 각계 전문가로 구성된 임대가격조정심의위원회를 둔다.
- ⑤ 임대가격조정심의위원회의 구성, 기능, 운영 및 처우에 관하여 필요한 사항은 내규로 정한다.

12) SH공사 임대규정시행내규 제13조의3(검토보고서 붙임 1 참고) 상 학계 1명, 변호사 1명, 회계사 1명, 감정평가사 1명, 부동산전문가 1명, 연구기관 1명, 시민단체추천 1명으로 구성됨

13) 시행규칙 제10조(임대조건)

- ① **장기전세주택의 전세가격은 제2조제7호에 따라 관리주체가 정한다.** 다만, 국가재정 및 국민주택기금을 지원받아 건설하는 임대주택은 「국민임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료」에 따른다.

○ 이런 가운데 이 개정조례안은 “장기전세주택 임대업무조정심의위원회”의 설치·운영 근거를 조례에 마련함으로써, 공공주택사업자이자 SH공사의 감독기관인 “서울시”가 직접 장기전세주택의 임대료를 조정할 수 있도록 하기 위한 것으로, 현재 SH공사가 공공주택의 “건설”·“공급”·“관리” 업무와 함께 “임대료의 조정업무”까지 모두 담당하고 있으나, 장기전세주택의 임대보증금 인상에 대한 집단민원 발생 시 즉각적이고 책임감있는 조치를 취하기 어려운 상황임을 감안할 때, 서울시가 직접 위원회를 운영하여 임대료 조정업무를 담당토록 하는 것은 바람직하다고 사료됨.

- 서울시와 SH공사 협의에 따라 조정이 가능할 수 있으나 임대료 조정 주체는 공공주택사업자이므로 이를 감안해 규정할 필요가 있음.
- 또한 SH공사는 LH공사와 달리 지난 10여 년간 공사가 관리하는 공공주택의 임대료를 동결해온 결과 임대손익의 적자 폭이 계속 증가하고 있는데, 서울시가 공공주택의 임대료 현실화 등을 정책적으로 추진하여 SH공사의 경영 정상화를 도모할 필요도 있다고 판단됨.

< SH공사-LH공사 임대주택 임대료 인상을 비교 >

연도	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21
SH (%)	동결					5	동결									
LH (%)	2.9	1.3	동결	동결	4.8	3.9	4.8	4.8	4.8	4.8	4.9	5.0	4.6	4.1	2.8	동결

\*(SH) 장기전세주택, 행복주택은 매년 5%이내 인상

14) 전세가격 등 심의위원회 구성 및 운영계획(안)(본부장 방침 제46호, 2009.2.20.)  
 해당 위원회는 민간전문가 4인, 내부위원 3인을 포함한 7인이내의 위원으로 구성·운영 중임

< SH공사-LH공사 임대 가격비교 (서울시 동일유형, 유사한 입지) > (단위: 원)

주택유형 (예시)	SH 공사(㎡당 평균)		LH 공사(㎡당 평균)		LH 대비 평균 임대가격 비율	
	임대료	보증금	임대료	보증금	임대료	보증금
영구임대	1,555	71,545	4,017	405,478	39%	18%
공공임대	6,280	464,337	9,269	1,443,650	68%	32%

(출처: SH공사 내부 검토보고 자료, 21.11.8.)

- 따라서 현재 SH공사에서 설치·운영 중인 “장기전세주택 임대업무 조정심의위원회”의 기능뿐만이 아닌, “임대가격조정심의위원회”의 기능까지 통합하여 전체 공공주택의 임대료 조정·심의 기능을 담당하는 “공공주택임대료조정위원회”로 운영하는 것이 가능하다 사료되며, 안 제8조제5항에 따른 위원회 위원에 공공주택사업자인 SH공사의 내부위원 1인을 포함시키고, 전문성 확보를 위해 여러 분야의 전문가를 위촉할 필요가 있음.
- 또한, 안 제8조제5항제1호의 “입주자 대표”는 임대보증금 또는 임대료의 조정대상 단지가 여러 단지일 경우 입주자 대표 위원 위촉 방법에 대해 추가적인 논의가 필요해 보임.
  - 아울러, 시민의 대표인 시의원을 위원회의 위원으로 위촉하는 것에 이견은 없으나, 장기전세주택 소재지 지역구 시의원이 위원으로 참석 시 이해충돌에 저촉될 수 있어 지역구 시의원의 위촉여부에 대해서는 신중한 검토가 필요함.
- 종합하면, 이 개정조례안은 그간 시행규칙 및 SH공사 내부방침에 근거해 장기전세주택의 임대료 조정을 위한 별도의 위원회를 운영해

오던 것을 조례에 명시토록 함으로써, 임대보증금 및 임대료 조정의 투명성과 전문성을 확보할 수 있을 것으로 보임.

- 다만, 장기전세주택뿐만 아니라 기타 모든 공공임대주택의 임대보증금과 임대료를 조정할 수 있도록 위원회의 구성 및 운영방법을 수정·보완할 필요가 있음. 또한 서울리츠가 공급한 공공임대주택의 경우 주주총회의 의결에 따라 운영되고 있으므로, 주주의 동의 없이 임대료를 조정하면 이는 서울리츠에 출자한 투자자의 권익을 침해하는 결과를 초래할 수 있으므로, 이에 대한 보완책 마련도 필요하다고 판단됨.

<수 정 의 견>

현 행	개 정 안	수 정 안
제8조(서울공공주택 공급) ① ~ ④ (생략) <u>&lt;신설&gt;</u>	제8조(서울공공주택 공급) ① ~ ④ (현행과 같음) <u>⑤ 시장은 장기전세주택의 전세가격 조정을 위하여 다음 각 호에 해당하는 사람으로 구성하는 전세가격조정위원회를 둔다.</u> <u>1. 입주자 대표</u> <u>2. 장기전세주택 소재지 지역구 시의원</u> <u>3. 감정평가사·공인회계사·세무사·법무사 또는 공인중개사로서 주택임대차 관계 업무에 3년 이상 종사한</u>	제8조(서울공공주택 공급) ① ~ ④ (현행과 같음) <u>&lt;삭제&gt;</u>



<신 설>

⑤ (생 략)

사람

4. 시 주택정책 관련 업무를 담당하는 4급 이상의 공무원

5. 그 밖에 주택임대차 관련 학식과 경험이 풍부한 사람

⑥ 위원회의 위원장은 제5항의 각 호에 해당하는 위원 중에서 호선으로 선출하며, 위원회 운영에 관한 세부적인 사항은 규칙으로 정하는 바에 따른다.

⑦ (현행 제5항과 같음)

<신 설>

<삭 제>

⑤ (현행과 같음)

제8조의4(공공주택임대료 조정위원회)

① 시장 등 공공주택사업자는 서울공공주택의 임대가격 조정을 위하여 15인 이내의 다음 각 호에 해당하는 사람으로 구성하는 공공주택임대료조정위원회(이하 '임대료조정위원회'라 한다)를 둘 수 있다.

1. 시의회 소관 상임위원회 소속 시의원
2. 법학·경제학 또는 부동산학 등을 전공하고

대학이나 공인된 연구 기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직한 사람

3. 판사·검사 또는 변호사 자격을 취득한 후 6년 이상 종사한 사람

4. 감정평가사·공인회계사·세무사·법무사 또는 공인중개사로서 주택임대차 관계 업무에 6년 이상 종사한 사람

5. 시 주택정책 관련 업무를 담당하는 4급 이상의 공무원 또는 서울주택도시공사 등 공공주택사업자 소속 업무책임자

6. 그 밖에 주택임대차 관련 학식과 경험이 풍부한 사람

② 임대료조정위원회의 위원장은 제1항의 각 호에 해당하는 위원 중에서 호선으로 선출하며, 임대료조정위원회 운영에 관한 세부적인 사항은 규칙으로 정하는 바에 따른다.

IV. 질의 및 답변요지 : 없음

V. 토론요지 : 없음

VI. 수정안의 요지

- 장기전세가격조정위원회를 공공주택임대료조정위원회로 확대함.
- 공공주택임대료조정위원회 구성의 주체는 시장 등 공공주택사업자로 확대함.

VII. 심사결과 : 수정안 가결 (출석위원 전원 찬성)

VIII. 소수의견 요지 : 없음

# 서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

의안 번호	관련 3045
----------	------------

제안일자 : 2022. 03. 30.  
제안자 : 도시계획관리위원장

## 1. 수정이유

- 장기전세가격조정위원회를 공공주택임대료조정위원회로 확대하고, 공공주택임대료조정위원회 구성의 주체는 시장 등 공공주택사업자로 확대하여 해당 조문의 위치를 수정함.

## 2. 수정의 주요내용

- 안 제8조제5항 및 제6항을 각각 삭제하고, 같은 조 제7항을 제5항 현행대로 함(안 제8조제5항).
- ‘시장 등 공공주택사업자는 공공주택임대료조정위원회를 둘 수 있다’는 내용으로 제8조의4를 신설함(안 제8조의4).
- 조례 일부 자구를 수정함(안 제2조제1호바목 및 안 제2조제2호).

# 서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 일부개정조례안 수정안

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

제2조제1호바목을 다음과 같이 하고, 같은 조에 제2호를 다음과 같이 신설한다.

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.

안 제8조제5항 및 제6항을 각각 삭제하고, 같은 조 제7항을 제5항 현행대로 한다.

제8조의4를 다음과 같이 신설한다.

제8조의4(공공주택임대료조정위원회) ① 시장 등 공공주택사업자는 서울공공주택의 임대가격 조정을 위하여 15인 이내의 다음 각 호에 해당하는 사람으로 구성하는 공공주택임대료조정위원회(이하 ‘임대료조정위원회’라 한

다)를 둘 수 있다.

1. 시의회 소관 상임위원회 소속 시의원
  2. 법학·경제학 또는 부동산학 등을 전공하고 대학이나 공인된 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직한 사람
  3. 판사·검사 또는 변호사 자격을 취득한 후 6년 이상 종사한 사람
  4. 감정평가사·공인회계사·세무사·법무사 또는 공인중개사로서 주택임대차 관계 업무에 6년 이상 종사한 사람
  5. 시 주택정책 관련 업무를 담당하는 4급 이상의 공무원 또는 서울주택도시공사 등 공공주택사업자 소속 업무책임자
  6. 그 밖에 주택임대차 관련 학식과 경험이 풍부한 사람
- ② 임대료조정위원회의 위원장은 제1항의 각 호에 해당하는 위원 중에서 호선으로 선출하며, 임대료조정위원회 운영에 관한 세부적인 사항은 규칙으로 정하는 바에 따른다.

## 수정안 조문 대비표

현 행	개 정 안	수 정 안
<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. “서울공공주택”이란 다음 각 목의 주택을 말한다.</p> <p style="padding-left: 20px;">가. ~ 마. (생략)</p> <p style="padding-left: 20px;">바. 그 밖에 서울특별시 시장(이하 “시장”이라 한다)이 임대세입자의 주거 안정을 위한 목적으로 개발 및 공급하는 주택</p> <p style="padding-left: 20px;">“리모델링지원구역”이란 노후불량 주택이 밀집하여 리모델링지원형 장기안심주택 공급이 필요한 지역으로 시장이 제14조에 따른 서울특별시 공공주택통합심의 위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역을 말한다.</p> <p>&lt;신설&gt;</p>		<p>제2조(정의) ----- ----- -----.</p> <p>1. ----- ----- -----.</p> <p style="padding-left: 20px;">가. ~ 마. (현행과 같음)</p> <p style="padding-left: 20px;">바. 그 밖에 서울특별시 시장(이하 “시장”이라 한다)이 임대세입자의 주거 안정을 위한 목적으로 개발 및 공급하는 주택</p> <p>2. “리모델링지원구역”이란 노후불량 주택이 밀집하여 리모델링지원형 장기안심주택 공급이 필요한 지역으로 시장이 제14조에 따른 서울특별시 공공주택통합심의</p>

제8조(서울공공주택 공급)

① ~ ④ (생략)

<신설>

<신설>

제8조(서울공공주택 공급)

① ~ ④ (현행과 같음)

⑤ 시장은 장기전세주택의 전세가격 조정을 위하여 다음 각 호에 해당하는 사람으로 구성하는 전세가격조정위원회를 둔다.

1. 입주자 대표

2. 장기전세주택 소재지  
지역구 시의원

3. 감정평가사·공인회계사·세무사·법무사 또는 공인중개사로서 주택임대차 관계 업무에 3년 이상 종사한 사람

4. 시 주택정책 관련 업무를 담당하는 4급 이상의 공무원

5. 그 밖에 주택임대차 관련 학식과 경험이 풍부한 사람

⑥ 위원회의 위원장은 제5항의 각 호에 해당하는 위원 중에서 호선으로 선출하며, 위원회 운영에 관한 세부적인 사항은 규칙으로 정하는

위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역을 말한다.

제8조(서울공공주택 공급)

① ~ ④ (현행과 같음)

<삭제>

<삭제>



⑤ (생략)

바에 따른다.

⑦ (현행 제5항과 같음)

<신설>

⑤ (현행과 같음)

제8조의4(공공주택임대료  
조정위원회)

① 시장 등 공공주택사업  
자는 서울공공주택의  
임대가격 조정을 위하  
여 15인 이내의 다음  
각 호에 해당하는 사람  
으로 구성하는 공공주  
택임대료조정위원회(이  
하 ‘임대료조정위원회’  
라 한다)를 둘 수 있다.

1. 시의회 소관 상임위원회  
소속 시의원

2. 법학·경제학 또는 부  
동산학 등을 전공하고  
대학이나 공인된 연구  
기관에서 부교수 이상  
또는 이에 상당하는  
직에 재직한 사람

3. 판사·검사 또는 변호  
사 자격을 취득한 후  
6년 이상 종사한 사람

4. 감정평가사·공인회계  
사·세무사·법무사 또  
는 공인중개사로서 주  
택임대차 관계 업무에  
6년 이상 종사한 사람

5. 시 주택정책 관련 업무  
를 담당하는 4급 이상  
의 공무원 또는 서울주

택도시공사 등 공공주  
택사업자 소속 업무책  
임자

6. 그 밖에 주택임대차  
관련 학식과 경험이  
풍부한 사람

② 임대료조정위원회의  
위원장은 제1항의 각 호  
에 해당하는 위원 중에  
서 호선으로 선출하며,  
임대료조정위원회 운영  
에 관한 세부적인 사항은  
규칙으로 정하는 바  
에 따른다.

## 서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 일부개정조례안

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

제2조제1호바목을 다음과 같이 하고, 같은 조에 제2호를 다음과 같이 신설한다.

바. 그 밖에 서울특별시장(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.

제8조의4를 다음과 같이 신설한다.

제8조의4(공공주택임대료조정위원회) ① 시장 등 공공주택사업자는 서울공공주택의 임대가격 조정을 위하여 15인 이내의 다음 각 호에 해당하는 사람으로 구성하는 공공주택임대료조정위원회(이하 ‘임대료조정위원회’라 한다)를 둘 수 있다.

1. 시의회 소관 상임위원회 소속 시의원
  2. 법학·경제학 또는 부동산학 등을 전공하고 대학이나 공인된 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직한 사람
  3. 판사·검사 또는 변호사 자격을 취득한 후 6년 이상 종사한 사람
  4. 감정평가사·공인회계사·세무사·법무사 또는 공인중개사로서 주택임대차 관계 업무에 6년 이상 종사한 사람
  5. 시 주택정책 관련 업무를 담당하는 4급 이상의 공무원 또는 서울주택도시공사 등 공공주택사업자 소속 업무책임자
  6. 그 밖에 주택임대차 관련 학식과 경험이 풍부한 사람
- ② 임대료조정위원회의 위원장은 제1항의 각 호에 해당하는 위원 중에서 호선으로 선출하며, 임대료조정위원회 운영에 관한 세부적인 사항은 규칙으로 정하는 바에 따른다.

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. “서울공공주택”이란 다음 각 목의 주택을 말한다.</p> <p>가. ~ 마. (생략)</p> <p>바. <u>그 밖에 서울특별시장(이하 “시장”이라 한다)이 임대세입자의 주거 안정을 위한 목적으로 개발 및 공급하는 주택</u></p> <p><u>“리모델링지원구역”이란 노후불량 주택이 밀집하여 리모델링지원형 장기안심주택 공급이 필요한 지역으로 시장이 제14조에 따른 서울특별시 공공주택통합심의위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역을 말한다.</u></p> <p>&lt;신 설&gt;</p>	<p>제2조(정의) ----- -----.</p> <p>1. ----- -----.</p> <p>가. ~ 마. (현행과 같음)</p> <p>바. <u>그 밖에 서울특별시장(이하 “시장”이라 한다)이 임대세입자의 주거 안정을 위한 목적으로 개발 및 공급하는 주택</u></p> <p>2. <u>“리모델링지원구역”이란 노후불량 주택이 밀집하여 리모델링지원형 장기안심주택 공급이 필요한 지역으로 시장이 제14조에 따른 서울특별시 공</u></p>

<신 설>

공주택통합심의위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역을 말한다.

제8조의4(공공주택임대료조정위원회) ① 시장 등 공공주택사업자는 서울공공주택의 임대가격 조정을 위하여 15인 이내의 다음 각 호에 해당하는 사람으로 구성하는 공공주택임대료조정위원회(이하 '임대료조정위원회'라 한다)를 둘 수 있다.

1. 시의회 소관 상임위원회 소속 시의원
2. 법학·경제학 또는 부동산학 등을 전공하고 대학이나 공인된 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직한 사람
3. 판사·검사 또는 변호사 자격을 취득한 후 6년 이상 종사한 사람
4. 감정평가사·공인회계사·세무사·법무사 또는 공인중개사로서 주택임대차 관계 업무에 6년 이상 종사한 사람
5. 시 주택정책 관련 업무를 담

당하는 4급 이상의 공무원 또는 서울주택도시공사 등 공공주택사업자 소속 업무책임자

6. 그 밖에 주택임대차 관련 학식과 경험이 풍부한 사람

② 임대료조정위원회의 위원장은 제1항의 각 호에 해당하는 위원 중에서 호선으로 선출하며, 임대료조정위원회 운영에 관한 세부적인 사항은 규칙으로 정하는 바에 따른다.