

서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례
일부개정조례안

심 사 보 고

의 안 번 호	2751
------------	------

2025. 6. 18.
주택공간위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자: 2025. 5. 26. 옥재은 의원 발의
2. 회부일자: 2025. 5. 29.
3. 상정 및 의결일자
○ 제331회 정례회 제3차 주택공간위원회 (2025. 6. 18. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (옥재은 의원)

1. 제안이유

「주택법 시행령」, 「서울특별시 도시계획 조례」의 개정 사항을 반영하여 서울공공주택 중 ‘소형 임대주택’의 정의를 재정비하고, 임대주택 건설 시 용적률 관련 인용 조문을 정비하고자 함.

2. 주요내용

- 가. 「주택법 시행령」 개정으로 도시형생활주택 유형이 개편됨에 따라, 소형 임대주택에 해당하는 소형주택의 정의를 조례에 직접 명시

하여 내용상 종전과 동일한 정의를 유지함(안 제2조제1호마목).
나. 임대주택 용적률과 관련하여 조례에서 준용하고 있던 「서울특별시 도시계획 조례」가 개정됨에 따라, 그에 맞춰 인용 조문을 정비함(안제12조).

Ⅲ. 검토보고 요지 (윤은정 수석전문위원)

- 이 개정조례안은 「주택법 시행령」의 개정사항을 반영해 ‘소형 임대주택’의 정의 규정을 정비하고, 그 밖에 「서울특별시 도시계획 조례」가 전부개정됨에 따라 인용 조문을 현행에 맞게 정비하려는 것임.
- 현행 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례」(이하 “조례”) 제2조제1호마목¹⁾에서는 ‘소형 임대주택’²⁾을 정의함에 있어 도시형생활주택 유형 중 하나인 ‘소형 주택’ 요건을 인용하고 있음.
- 그러나 2025년 1월 21일, 도시형 생활주택 중 ‘소형 주택’을 ‘아파트형 주택’으로 변경하고, 전용면적 요건을 삭제하도록 「주택법 시행령」이 개정되었음.³⁾

1) 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례」 제2조 마목: 「주택법 시행령」 제10조 제1항제1호에 따른 소형 주택 중 법 제4조제1항에 따른 공공주택사업자가 공공임대주택 공급을 목적으로 건설 또는 매입하는 주택(이하 “소형 임대주택”이라 한다)

2) 이 조례에서는 ‘소형 임대주택’에 대하여 주차장 설치 기준을 완화하고 있음.

▶ 조례 제11조의2(소형 임대주택의 주차장 설치기준) 소형 임대주택에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항제2호에 따라 세대당 주차대수가 0.5대(세대당 전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 0.4대) 이상이 되도록 주차장을 설치하여야 한다. <개정 2023.5.22.>

▶ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항제2호.

3) 「주택법 시행령」 개정이유

① 현재 도시형 생활주택 중 소형 주택을 건축하는 경우 주거전용면적을 60제곱미터 이하로 제한하고 있으나, 시장 수요가 많은 중소형 평형으로 구성된 아파트 형태의 도시형 생활주택 공급을 활성화하기 위해 기존의 “소형 주택”을 “아파트형 주택”으로 변경하고, 면적 제한 규정을 삭제하여

< 주택법 시행령 개정 전 >

구 분	기 준
소형주택	아래 요건을 모두 갖춘 공동주택 -세대별 주거전용면적 60㎡이하 -세대별로 욕실 및 부엌 설치 -지하층에 세대 설치 불가
단지형 연립주택	소형 주택이 아닌 연립주택
단지형 다세대주택	소형 주택이 아닌 다세대주택

< 주택법 시행령 개정 후 >

구분	기 준
아파트형 주택	아래 요건을 모두 갖춘 아파트 -세대별로 욕실 및 부엌 설치 -지하층에 세대 설치 불가
단지형 연립주택	연립주택
단지형 다세대주택	다세대주택

→

- 따라서 **안 제2조제1호**마목은 ‘소형 임대주택’의 정의에 종전 소형 주택의 요건⁴⁾을 직접 명시⁵⁾하려는 것으로, 시행령 개정 전후 조례 운용의 일관성을 확보할 수 있을 것으로 사료됨.

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “서울공공주택”이란 다음 각 목의 주택을 말한다. 가. ~ 라. (생략) 마. 「주택법 시행령」 제10조제1항제1호에 따른 소형 주택 중 법 제4조제1항에 따른 공공주택사업자가 공공임대주택 공급을 목적으로 건설 또는 매입하는 주택(이하 “소형 임대주택”이라 한다) <신설>	제2조(정의) ----- -----. 1. ----- -----. 가. ~ 라. (현행과 같음) 마. 「주택법 시행령」 제10조제1항에 따른 도시형생활주택 중 다음의 요건을 모두 갖춘 소형주택 으로 선 ----- ----- ----- 1) 세대별 주거전용면적은 60제곱미터 이하일 것

주거전용면적이 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하인 도시형 생활주택을 고층으로 건축할 수 있도록 하려는 것임

- ② 소형 주택의 면적 제한 규정을 삭제할 경우 소형 주택의 분류상 혼선이 발생함에 따라 이를 방지하기 위해 기존의 소형 주택 중 연립주택, 다세대주택을 단지형 연립 및 단지형 다세대주택으로 분리하고, 소형 주택의 명칭을 “아파트형 주택”으로 변경하여 건축법상 아파트만 포함하도록 명확히 규정

<신 설> 바. (생 략) 2. (생 략)	2) 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부엌을 설치할 것 바. (현행과 같음) 2. (현행과 같음)
--	---

○ 그 밖에 「서울특별시 도시계획 조례」 전부개정에 따라, 인용 조문이 변경되는 사항으로 특이사항 없음.

현 행	개 정 안
제12조(임대주택 건설시 용적률) 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 임대주택 건설시 추가로 허용하는 용적률에 관하여는 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조 제14항을 따른다.	제12조(임대주택 건설시 용적률) ----- ----- ----- --- 「서울특별시 도시계획 조례」 제51조 제1항-----.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

4) 「주택법 시행령」 제10조(도시형 생활주택)제1항
1. 소형 주택: 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 공동주택
가. 세대별 주거전용면적은 60제곱미터 이하일 것
나. 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부엌을 설치할 것
다. 지하층에는 세대를 설치하지 않을 것
5) 다만, 당초 요건 중 다목의 ‘지하층에 세대 설치 불가’ 사항은 명시하지 않았는데, 건축법령상 단독주택 및 공동주택에는 지하층에 거실(건축물 안에서 거주,집무 등을 위해 사용되는 방)을 설치할 수 없도록 하고 있어 중복으로 규정할 필요가 없기 때문에 개정조례안에 담지 않은 것으로 이해됨.
※ 「건축법」 제53조(지하층), 「건축법 시행령」 제63조의6(지하층에 거실 설치가 금지되는 건축물) : 단독주택, 공동주택
<2023.12.26. 신설>

서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 일부개정조례안

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

제2조제1호마목 중 “「주택법 시행령」 제10조제1항제1호에 따른 소형주택 중”을 “「주택법 시행령」 제10조제1항에 따른 도시형생활주택 중 다음의 요건을 모두 갖춘 소형주택으로서”로 하고, 같은 목에 1) 및 2)를 각각 다음과 같이 신설한다.

1) 세대별 주거전용면적은 60제곱미터 이하일 것

2) 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부엌을 설치할 것

제12조 중 “「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제14항”을 “「서울특별시 도시계획 조례」 제51조제1항”으로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제2조(정의) ----- -----.
1. “서울공공주택”이란 다음 각 목의 주택을 말한다.	1. ----- -----.
가. ~ 라. (생략)	가. ~ 라. (현행과 같음)
마. 「주택법 시행령」 제10조 제1항제1호에 따른 소형 주택 중 법 제4조제1항에 따른 공공주택사업자가 공공임대 주택 공급을 목적으로 건설 또는 매입하는 주택(이하 “소형 임대주택”이라 한다)	마. 「주택법 시행령」 제10조 제1항에 따른 도시형생활주택 중 다음의 요건을 모두 갖춘 소형주택으로서 ----- ----- ----- ----- ----- -----
<신설>	1) 세대별 주거전용면적은 60제곱미터 이하일 것
<신설>	2) 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부엌을 설치할 것
바. (생략)	바. (현행과 같음)
2. (생략)	2. (현행과 같음)
제12조(임대주택 건설시 용적률) 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 임대주택 건설시 추가로 허용하는 용적률에 관하여는	제12조(임대주택 건설시 용적률) ----- ----- -----

<u>「서울특별시 도시계획 조례」</u> <u>제55조제14항</u> 을 따른다.	<u>「서울특별시 도시계획 조례」</u> <u>제51조제1항</u> -----.
--	---