

서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의 안 번 호	646
------------	-----

2023. 04. 27.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2023. 3. 29. 이민석 의원 발의 (2023. 4. 3. 회부)

2. 제안이유

- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관련 규정 개정을 반영하여 서울공공주택 공급 유형에 ‘통합공공임대주택’을 추가하고 소형주택 관련 용어와 면적 기준을 변경하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 서울공공주택의 공급유형에 “통합공공임대주택”을 추가하고, 정비사업에서 인수하는 “소형주택”을 “국민주택규모 주택”으로 변경함(안 제8조 제2항).
- 나. “원룸형 주택”, “원룸형 임대주택”을 각각 “소형 주택”, “소형 임대주택”으로 변경함(안 제2조 제1호, 안 제11조 제목 및 제1항, 안 제11조의2).
- 다. 소형 주택의 면적을 “50제곱미터 이하”에서 “60제곱미터 이하”로 변경

함(안 제11조 제1항 제2호).

4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

- 이 개정조례안은 상위법령인 「도시 및 주거환경정비법」, 「공공주택 특별법 시행령」, 「주택법 시행령」 등의 개정사항을 반영하여, ▲“소형주택”의 명칭을 “국민주택규모 주택”으로, “원룸형 주택”을 “소형 주택”으로 변경하고, ▲소형 주택의 면적을 “50제곱미터 이하”에서 “60제곱미터 이하”로 높이며, ▲서울공공주택의 공급유형에 “통합공공임대주택”을 추가하려는 것으로 2023년 3월 29일 이민석 의원이 발의하여 우리위원회에 회부된 사안임.

<개정 내용(요약)>

구 분	현 행	변 경
용어	소형주택	국민주택규모 주택
	원룸형 (임대)주택	소형 (임대)주택
소형 주택의 세대별 주거전용면적	50제곱미터 이하	60제곱미터 이하
서울공공주택의 공급유형	국민임대주택 행복주택 <신 설> 장기전세주택	(좌 동) (좌 동) 통합공공임대주택 (좌 동)

■ 서울공공주택의 공급유형에 “통합공공임대주택” 추가, 용어 변경

① 공급유형 추가(안 제8조제2항 본문)

- 공공임대주택 유형(영구임대·국민임대·행복주택 등)이 다양하고, 입주기준·임대료 부과체계 등이 유형별로 상이하여 공공임대 공급이 수요를 반영하지

못하고 지나치게 복잡하다는 문제가 지속제기 됨에 따라¹⁾ 국토교통부는 2020년 9월, 「공공주택 특별법 시행령」을 개정²⁾하여 공공임대주택의 유형을 하나로 통합한 ‘통합공공임대주택’을 신규유형으로 도입하였음³⁾. 이에 개정조례안은 시행령 개정사항을 반영하여 서울공공주택의 공급유형에 통합공공임대주택을 추가하려는 것으로 특이사항은 없겠음.

② 용어 변경(안 제8조제2항제1호)

○ 조례상 인용하고 있는 법률 조문 중 2021년 4월 시행된 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”) 개정사항⁴⁾⁵⁾과 연관된 조문이 있어 이를

- 1) 「공공주택 특별법 시행령 일부개정령안」 입법예고안(국토교통부 공고 제2020-452호) 제안이유
 2) 대통령령 제31005호, 2020.9.8., 일부개정
 3) 「공공주택 특별법 시행령」 제2조(공공임대주택) ① 「공공주택 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호가목에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 다음 각 호의 주택을 말한다. <개정 2018. 12. 11., 2020. 9. 8., 2020. 10. 19.>
1. 영구임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정을 지원받아 최저소득 계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
 2. 국민임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)의 자금을 지원받아 저소득 서민의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
 3. 행복주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
- 3의2. 통합공공임대주택:** 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
4. 장기전세주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택
 5. 분양전환공공임대주택: 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택
 6. 기존주택등매입임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 제37조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택 또는 건축물(이하 “기존주택등”이라 한다)을 매입하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택
 7. 기존주택전세임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 임차하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대(轉貸)하는 공공임대주택
- ② 제1항 각 호에 따른 임대주택의 입주자격에 관한 세부 기준은 국토교통부령으로 정한다.
- 4) 법률 제18046호, 2021.4.13., 일부개정
 5) 도시정비법 제55조 (국민주택규모 주택의 공급 및 인수) ① 사업시행자는 제54조제4항에 따라 건설한 국민주택규모 주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사 등(이하 “인수자”라 한다)에 공급하여야 한다. <개정 2021. 4. 13.>
- ② 제1항에 따른 국민주택규모 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교

반영하고자, 정비사업에서 인수하는⁶⁾ ‘소형주택(전용 60㎡ 이하)’을 ‘국민주택규모 주택(전용 85㎡ 이하)’으로 변경하는 사항임. 종전에 ‘원룸형 주택(전용 50㎡ 이하)’으로 정의했던 현행 ‘소형 주택(전용 60㎡ 이하)’과의 혼동을 방지하는 등 상위법과 조례상 용어체계를 정비하려는 점에서 특이사항은 없음.

현 행	개 정 안
제8조(서울공공주택 공급) ① (생 략) ② 다음 각 호의 사업에 따라 인수되는 서울 공공주택은 국민임대주택, 행복주택 또는 장기전세주택으로 공급한다. 이 경우 시장은 해당 사업시행자 또는 조합의 의견을 들을 수 있다.	제8조(서울공공주택 공급) ① (현행과 같음) ② ----- ----- 국민임대주택, 행복주택, 통합공공 임대주택 또는 장기전세주택----- - . ----- ---

통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다. <개정 2021. 4. 13.>

- ③ 사업시행자는 제54조제1항 및 제2항에 따라 정비계획상 용적률을 초과하여 건축하려는 경우에는 사업시행계획인가를 신청하기 전에 미리 제1항 및 제2항에 따른 국민주택규모 주택에 관한 사항을 인수자와 협의하여 사업시행계획서에 반영하여야 한다. <개정 2021. 4. 13.>
 - ④ 제1항 및 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 인수를 위한 절차와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있으며, 인수된 국민주택규모 주택은 대통령령으로 정하는 장기공공임대주택으로 활용하여야 한다. 다만, 토지등소유자의 부담 완화 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 인수된 국민주택규모 주택을 장기공공임대주택이 아닌 임대주택으로 활용할 수 있다. <개정 2021. 4. 13.>
 - ⑤ 제2항에도 불구하고 제4항 단서에 따른 임대주택의 인수자는 임대무기간에 따라 감정평가액의 100분의 50 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 가격으로 부속 토지를 인수하여야 한다.
- 6) 도시정비법 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비용)**
- ④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2021. 4. 13.>
 1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
 2. 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 50 이상 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
 3. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
 4. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제55조제1항에 따라 시장 또는 서울주택도시공사가 인수하는 <u>소형주택</u>	1. ----- ----- - <u>국민주택규모 주택</u>
2. ~ 5. (생략)	2. ~ 5. (현행과 같음)
③ ~ ⑤ (생략)	③ ~ ⑤ (현행과 같음)

■ **소형 주택의 세대별 주거전용면적 상향(50㎡이하→60㎡이하)(안 제11조 제1항제2호)**

○ 2021년 9월, 국토교통부가 발표한 「주택공급 확대를 위한 현장애로 개선방안」 7)의 후속조치로 2022년 2월 「주택법 시행령」이 개정⁸⁾되면서 ‘원룸형 주택’이 ‘소형 주택’으로 용어가 변경되었고, 세대별 주거전용면적 상한은 ‘50제곱미터 이하’에서 ‘60제곱미터 이하’로 확대되었음.

<도시형 생활주택 관련 건축기준>

구분	소형 주택 (기존 원룸형 주택)	단지형 연립주택	단지형 다세대주택	관련규정
세대수	300세대 미만			주택법 제2조제20호
주거전용 면적	<u>60㎡ 이하</u>	85㎡ 이하		주택법시행령 제10조
주택용도 바닥면적	-	660㎡ 초과	660㎡ 이하	건축법시행령 별표1
층수	-	4개층(건축심의 완화시 5개층)		주택법시행령 제10조
계획기준	<ul style="list-style-type: none"> ○ 하나의 건축물에는 도시형 생활주택과 그 밖의 주택 함께 건축 불가 (예외) ① 소형 주택 + 전용85㎡ 초과 1세대 <li style="padding-left: 20px;">② 준주거·상업지역 내 소형 주택 + 도시형 생활주택 외 주택 ○ 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택과 소형 주택 함께 건축 불가 			주택법 제36조 주택법시행령 제10조
	<p><소형 주택> * 단지형 연립주택 및 단지형 다세대주택은 미적용</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 세대별 욕실 및 부엌 설치 ○ 지하에 세대 설치 금지 ○ (전용 30㎡ 미만) 욕실, 보일러실 제외한 부분을 하나의 공간으로 구성 ○ (전용 30㎡ 이상) 침실(7㎡ 이상) 세 개 이하 가능 ○ 침실 2개 이상 세대수는 전체 세대수 1/3이하 			주택법시행령 제10조

※ 출처: 주택정책실 제출자료

7) <제19차 위클리 주택공급 브리핑> 도시형생활주택·오피스텔 면적은 커지고 공급은 늘어난다... 도심 주거수요 등을 반영한 제도 개선 착수(국토교통부, '21.9.15.)

<세대원수별 통합공공임대주택 공급기준>

세대원수	전용면적					
	30㎡이하	30㎡초과 40㎡이하	40㎡초과 50㎡이하	50㎡초과 60㎡이하	60㎡초과 70㎡이하	70㎡초과
1명						
2명						
3명						
4명 이상						
종전 소형 주택 범위				소형 주택 확대		

※ 근거: 「공공주택 특별법 시행규칙」 [별표 5의2]

- 도시형 생활주택은 도시지역에 건설하는 300세대 미만의 국민주택 규모의 주택(소형, 단지형 다세대, 단지형 연립)을 의미하는데(붙임2. 도시형 생활주택 관련 건축기준 참조), 이 중 소형 주택은 기존의 원룸형 주택으로서 좁은 면적(50㎡ 이하) 및 공간구성 제약(침실1+거실1)으로 인해 2~3인 가구 등 도심 중소형 주택 수요에 효과적으로 대응하기에 한계가 있었음. 이에 따라 국토교통부는 2022년 2월 「주택법 시행령」을 개정하여 허용면적을 전용 60㎡까지 확대하고, 공간도 세대별 주거전용면적이 30㎡ 이상인 세대는 당초 2개에서 최대 4개(침실3+거실1)까지 구성할 수 있도록 완화하였음⁹⁾(붙임3. 소형 주택 기준 변경사항 참조).
- 개정안에서는 상위법령 개정사항을 반영하여 소형 주택의 세대별 주거전용면적 상한을 개선·보완하려는 것으로, 도심 내 양질의 소형 주택 공급을 활성화하고 다양한 주거 수요에 대응할 수 있다는 측면에서 필요성이 인정됨.

8) 대통령령 제32411호, 2022.2.11., 일부개정

9) 「주택법 시행령」·「공동주택관리법 시행령」 개정안 국무회의 통과(국토교통부 보도자료, '22.2.7.)

■ 종합의견

- 이 개정조례안은 상위법령인 「도시 및 주거환경정비법」, 「공공주택 특별법 시행령」, 「주택법 시행령」 등의 개정사항을 조례상에 반영하려는 것으로 상위법령상 근거조문과의 정합성을 확보하고, 조문해석상 불필요한 오해를 방지할 수 있다는 점에서 개정은 타당하다고 판단됨.
- 다만, 개정안이 반영하지 못한 조항 일부를 추가로 수정할 필요가 있겠음 (안 제11조제2항).

<수정의견>

현 행	개 정 안	수 정 안
제11조(원룸형 임대주택)	제11조(소형 임대주택)	제11조(소형 임대주택)
① 원룸형 임대주택의 종류는 다음 각 호와 같다.	① <u>소형</u> ----- -----.	① ----- -----.
1. 2인 이하 가구용 임대주택으로 공급하기 위해 매입하는 기존 원룸형 주택	1. ----- ----- <u>소형 주택</u>	1. (개정안과 같음)
2. 4인 이하 가구용 임대주택으로 공급하기 위해 건설 또는 매입하는 50제곱미터 이하의 원룸형 주택	2. ----- ----- <u>60제곱미터</u> ----- <u>소형 주택</u>	2. (개정안과 같음)
② 시장은 원룸형 임대주택의 입주자의 자격 및 입주자 선정기준에 관한 세부적인 사항을 별도로 정할 수 있다.	② (현행과 같음)	② ----- <u>소형 임대주택</u> ----- ----- -----.

- 참고로, 상위법령 개정은 이 개정조례안 발의일로부터 1~2년 전에 이루어졌는바, 집행기관은 향후 상위법령 개정에 따른 조례 개정 수요 발생 시, 적기에 이를 조례에 반영하려는 노력을 기울여야 할 것임.

의안심사지원팀장 김성연	02-2180-8204
입 법 조 사 관 최지현	02-2180-8216

[붙임1] 관련법령(p.9)

[붙임2] 도시형 생활주택 관련 건축기준(p.14)

[붙임3] 소형 주택 기준 변경사항(p.15)

■ 「공공주택 특별법 시행령」

제2조(공공임대주택) ① 「공공주택 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호가목에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 다음 각 호의 주택을 말한다. <개정 2018. 12. 11., 2020. 9. 8., 2020. 10. 19.>

1. 영구임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정을 지원받아 최저소득 계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택

2. 국민임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)의 자금을 지원받아 저소득 서민의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택

3. 행복주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택

3의2. 통합공공임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택

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

5. 분양전환공공임대주택: 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택

6. 기존주택등매입임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 제37조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택 또는 건축물(이하 “기존주택등”이라 한다)을 매입하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택

7. 기존주택전세임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 임차하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대(轉貸)하는 공공임대주택

② 제1항 각 호에 따른 임대주택의 입주자격에 관한 세부 기준은 국토교통부령으로 정한다.

■ 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 5. (생략)

6. “국민주택규모”란 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 “주거전용면적”이라 한다)이 1호(戶) 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하인 주택을 말한다)을 말한다. 이 경우 주거전용면적의 산정방법은 국토교통부령으로 정한다.

7. ~ 19. (생략)

20. “도시형 생활주택”이란 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택을 말한다.

제36조(도시형 생활주택의 건설기준) ① 사업주체(「건축법」 제2조제12호에 따른 건축주를 포함한다)가 도시형 생활주택을 건설하려는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 대통령령으로 정하는 유형과 규모 등에 적합하게 건설하여야 한다.

② 하나의 건축물에는 도시형 생활주택과 그 밖의 주택을 복합하여 건축할 수 없다. 다만, 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 경우에는 그러하지 아니하다.

■ 「주택법 시행령」

제10조(도시형 생활주택) ① 법 제2조제20호에서 “대통령령으로 정하는 주택” 이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역에 건설하는 다음 각 호의 주택을 말한다. <개정 2022. 2. 11., 2023. 4. 7.>

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. 주거전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 욕실 및 보일러실을 제외한 부분을 하나의 공간으로 구성할 것
- 라. 주거전용면적이 30제곱미터 이상인 경우에는 욕실 및 보일러실을 제외한 부분을 세 개 이하의 침실(각각의 면적이 7제곱미터 이상인 것을 말한다. 이하 이 목에서 같다)과 그 밖의 공간으로 구성할 수 있으며, 침실이 두 개 이상인 세대수는 소형 주택 전체 세대수(제2항 단서에 따라 소형 주택과 함께 건축하는 그 밖의 주택의 세대수를 포함한다)의 3분의 1(그 3분의 1을 초과하는 세대 중 세대당 주차대수를 0.7대 이상이 되도록 주차장을 설치하는 경우에는 해당 세대의 비율을 더하여 2분의 1까지로 한다)을 초과하지 않을 것
- 마. 지하층에는 세대를 설치하지 아니할 것

2. 단지형 연립주택: 소형 주택이 아닌 연립주택. 다만, 「건축법」 제5조제2항에 따라 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축할 수 있다.

3. 단지형 다세대주택: 소형 주택이 아닌 다세대주택. 다만, 「건축법」 제5조제2항에 따라 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축할 수 있다.

② 하나의 건축물에는 도시형 생활주택과 그 밖의 주택을 함께 건축할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 예외로 한다. <개정 2021. 10. 14., 2022. 2. 11.>

- 1. 소형 주택과 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택 1세대를 함께 건축하는 경우
- 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호다목에 따른 준주거지역 또는 같은 항 제2호에 따른 상업지역에서 소형 주택과 도시형 생활주택 외의 주택을 함께 건축하는 경우

③ 하나의 건축물에는 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택과 소형 주택을 함께 건축할 수 없다. <개정 2022. 2. 11.>

■ 「도시 및 주거환경정비법」

제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율) ① 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 “법적상한용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있다.

1. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역(이하 “과밀억제권역”이라 한다)에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 주거지역으로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)

2. 제1호 외의 경우 시·도조례로 정하는 지역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업

② 제1항에 따라 사업시행자가 정비계획으로 정하여진 용적률을 초과하여 건축하려는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한 용적률 제한 및 정비계획으로 정한 허용세대수의 제한을 받지 아니한다.

③ 제1항의 관계 법률에 따른 용적률의 상한은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 건축행위가 제한되는 경우 건축이 가능한 용적률을 말한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 건축물의 층수제한

2. 「건축법」 제60조에 따른 높이제한

3. 「건축법」 제61조에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한

4. 「공항시설법」 제34조에 따른 장애물 제한표면구역 내 건축물의 높이제한

5. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제10조에 따른 비행안전구역 내 건축물의 높이제한

6. 「문화재보호법」 제12조에 따른 건설공사 시 문화재 보호를 위한 건축제한

7. 그 밖에 시장·군수등이 건축 관계 법률의 건축제한으로 용적률의 완화가 불가능하다고 근거를 제시하고, 지방도시계획위원회 또는 「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회가 심의를 거쳐 용적률 완화가 불가능하다고 인정한 경우

④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2021. 4. 13.>

1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
2. 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 50 이상 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
3. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
4. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

[제목개정 2021. 4. 13.]

제55조(국민주택규모 주택의 공급 및 인수) ① 사업시행자는 제54조제4항에 따라 건설한 국민주택규모 주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사등 (이하 “인수자” 라 한다)에 공급하여야 한다. <개정 2021. 4. 13.>

- ② 제1항에 따른 국민주택규모 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다. <개정 2021. 4. 13.>
- ③ 사업시행자는 제54조제1항 및 제2항에 따라 정비계획상 용적률을 초과하여 건축하려는 경우에는 사업시행계획인가를 신청하기 전에 미리 제1항 및 제2항에 따른 국민주택규모 주택에 관한 사항을 인수자와 협의하여 사업시행계획서에 반영하여야 한다. <개정 2021. 4. 13.>
- ④ 제1항 및 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 인수를 위한 절차와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있으며, 인수된 국민주택규모 주택은 대통령령으로 정하는 장기공공임대주택으로 활용하여야 한다. 다만, 토지등소유자의 부담 완화 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 인수된 국민주택규모 주택을 장기공공임대주택이 아닌 임대주택으로 활용할 수 있다. <개정 2021. 4. 13.>
- ⑤ 제2항에도 불구하고 제4항 단서에 따른 임대주택의 인수자는 임대임대기간에 따라 감정평가액의 100분의 50 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 가격으로 부속 토지를 인수하여야 한다.

[제목개정 2021. 4. 13.]

■ 유형별 계획기준 (※ 주택법 제2조, 주택법시행령, 건축법시행령 별표1)

구분	소형 주택 (기존 원룸형 주택)	단지형 연립주택	단지형 다세대주택	관련규정
세대수	300세대 미만			주택법 제2조제20호
주거전용 면적	60㎡ 이하	85㎡ 이하		주택법시행령 제10조
주택용도 바닥면적	-	660㎡ 초과	660㎡ 이하	건축법시행령 별표1
층수	-	4개층(건축심의 완화시 5개층)		주택법시행령 제10조
계획기준	○ 하나의 건축물에는 도시형 생활주택과 그 밖의 주택 함께 건축 불가 (예외) ① 소형 주택 + 전용85㎡ 초과 1세대 ② 준주거·상업지역 내 소형 주택 + 도시형 생활주택 외 주택 ○ 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택과 소형 주택 함께 건축 불가 <소형 주택> * 단지형 연립주택 및 단지형 다세대주택은 미적용 ○ 세대별 욕실 및 부엌 설치 ○ 지하에 세대 설치 금지 ○ (전용 30㎡ 미만) 욕실, 보일러실 제외한 부분을 하나의 공간으로 구성 ○ (전용 30㎡ 이상) 침실(7㎡ 이상) 세 개 이하 가능 ○ 침실 2개 이상 세대수는 전체 세대수 1/3이하			주택법 제36조 주택법시행령 제10조
				주택법시행령 제10조

■ 적용 완화 또는 예외 규정

○ 주택법

- 1) 분양가상한제 적용 예외(※ 주택법 제57조)
- 2) 시장,군수,구청장의 주택건설공사 감리자 지정 예외(※ 주택법 제43조)
- 3) 공동주택 주택건설사업자 등록기준 : 30세대(일반 공동주택은 20세대)(※ 주택법시행령 제14조)

○ 주택건설기준 등에 관한 규정 적용 예외(※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제7조)

- 1) 소음방지대책의 수립
- 2) 도로·주차장 경계에서 공동주택 외벽까지 2m이상 이격
- 3) 안목치수 등 기준척도 적용
- 4) 안내표지판등 설치
- 5) 지하양수시설 또는 지하저수조시설 등 비상급수시설 설치
- 6) 100세대 이상 주택단지에 경로당, 어린이놀이터 등 주민공동시설 설치
(150세대 이상 단지형 연립주택 및 단지형 다세대주택은 설치 대상)
- 7) 소형 주택은 세대당 주차대수 0.6대(전용면적 30㎡미만은 0.5대) 이상
(조례로 1/2 범위에서 강화 또는 완화 가능)

붙임3

소형 주택 기준 변경사항

■ 세대원 수별 통합공공임대주택 공급기준 (공공주택특별법 시행령 별표 5의2)

세대원수	전용면적					
	30㎡이하	30㎡초과 40㎡이하	40㎡초과 50㎡이하	50㎡초과 60㎡이하	60㎡초과 70㎡이하	70㎡초과
1명						
2명						
3명						
4명 이상						
중전 소형 주택 범위				소형 주택 확대		

※ 근거: 「공공주택 특별법 시행규칙」 [별표 5의2]

■ SH공사 전용면적별 평면 디자인(안)

