

서울특별시 주택 조례 일부개정조례안 심사보고

의안 번호	1577
----------	------

2024. 02. 27.
주택공간위원회

I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자: 2024. 2. 5. 최진혁 의원 발의
- 회부일자: 2024. 2. 7.
- 상정 및 의결일자
 - 제322회 임시회 제2차 주택공간위원회 (2024. 2. 27. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (최진혁 의원)

1. 제안이유

- 「주택법」 제20조에 따른 주택건설사업 등에 의한 임대주택 인주시 주택공급 활성화 및 안정적 임대주택 공급 등을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 경우, 임대주택 매입비의 분할 지급 횟수 및 비율에 대한 기준을 달리 정할 수 있도록 하고, 잔금1차 지급 시기를 현행 준공인가에서 '임시사용승인'까지 포함하도록 조기화하여 건축비상승 등으로 어려움을 겪는 주택건설사업장의 사업여건 개선 및 임대주택 공급 활성화에 기여하고자 함.

2. 주요내용

- 가. 주택공급 활성화 및 안정적 임대주택 공급 등을 위해 시장이 필요하다고

인정하는 경우 임대주택 인수대금의 중도금 및 잔금의 분할 지급 횟수 및 비율에 관한 기준을 달리 정할 수 있도록 단서 규정을 신설함. (안 제7조의3)

나. 임시사용승인시에도 잔금1차 지급이 가능하도록 명시함. (안 제7조의3 제4호)

Ⅲ. 검토보고 요지 (오정균 수석전문위원)

가. 제안경위

○ 이 개정조례안은 주택건설사업 시행으로 건설되는 임대주택 인수시 적용되는 임대주택 매입비의 분할 지급 횟수 및 비율에 대한 기준을 시장이 별도로 정할 수 있도록 근거를 마련하고, 잔금1차 지급 시기를 현행 ‘준공인가’에서 ‘임시사용승인’까지 포함토록하려는 것으로, 2024년 2월 5일 최진혁 의원이 발의하여 우리위원회에 회부되었음.

나. 주택건설사업의 임대주택 인수 절차 및 방법 개관

○ 「주택법」 제20조1)에 따라 주택건설사업 추진시 사업주체가 임대주택

1) 「주택법」 제20조(주택건설사업 등에 의한 임대주택의 건설 등) ① 사업주체(리모델링을 시행하는 자는 제외한다)가 다음 각 호의 사항을 포함한 사업계획승인신청서(「건축법」 제11조제3항의 허가신청서를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 제출하는 경우 사업계획승인권자(건축허가권자를 포함한다)는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조의 용도지역별 용적률 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정하는 기준에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.

1. 제15조제1항에 따른 호수 이상의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 계획

2. 임대주택의 건설·공급에 관한 사항

② 제1항에 따라 용적률을 완화하여 적용하는 경우 사업주체는 완화된 용적률의 60퍼센트 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율 이상에 해당하는 면적을 임대주택으로 공급하여야 한다. 이 경우 사업주체는 임대주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 한국토지주택공사 또는 지방공사(이하 “인수자”라 한다)에 공급하여야 하며 시·도지사가 우선 인수할 수 있다. 다만, 시·도지사가 임대주택을 인수하지 아니하는 경우 다음 각 호의 구분에 따라 국토교통부장관에게 인수자 지정을 요청하여야 한다.

1. 특별시장, 광역시장 또는 도지사가 인수하지 아니하는 경우: 관할 시장, 군수 또는 구청장이 제1항의 사업계획승인(「건축법」 제11조의 건축허가를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)신청 사실

을 건설·공급하는 경우 용적률을 완화적용 받을 수 있는데²⁾, 이 때 임대주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에 따른 공공건설임대주택 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비³⁾로 하되, 그 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 보게 됨.

- 임대주택의 인수방법 및 절차는 「서울특별시 주택 조례」(이하 “조례”) 제7조의3에서 규정하고 있으며, 이에 따르면 임대주택 매입 대금의 지급은 ▲ 공정률 20% 단계에서 계약금 20%를, ▲ 건축공정이 35%, 50%, 65%, 80% 이상인 때 각각 총액의 15%의 중도금을, ▲ 준공인가 후 잔금 10%를 지급(이하 “잔금1차”)하고, ▲ 나머지 잔금 10%는 이전고시일 이후에 지급하는 등 총 7회에 걸쳐 인수대금을 지급하고 있음.

다. 중도금 및 잔금지급 관련(안 제7조의3)

- 안 제7조의3은 시장이 필요하다고 인정하는 경우 중도금 및 잔금에 대한 지급 횟수 및 지급금액 비율에 관한 기준을 조례에서 규정하는 것과 달리 시장이 별도로 정할 수 있도록 단서를 신설하려는 것으로, 이는 공사비 상승 등 경기상황 변동으로 사업추진이 지연될 것이 우려되는 경우 인수대금을 조기지급함으로써 사업추진에 동력을 부여하는데 기여하기 위한 것으로 이해됨.

을 특별시장, 광역시장 또는 도지사에게 통보한 후 국토교통부장관에게 인수자 지정 요청

2. 특별자치시장 또는 특별자치도지사가 인수하지 아니하는 경우: 특별자치시장 또는 특별자치도지사가 직접 국토교통부장관에게 인수자 지정 요청
- ③ 제2항에 따라 공급되는 임대주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.
- 2) 용적률 완화와 관련된 규정은 「서울특별시 주택 조례」에서는 별도의 규정을 두고 있지 않으나, 역세권 장기전세주택사업, 청년안심주택사업 또는 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제22항 등에 따라 용적률 완화를 받는 건축(「건축법」은 건축허가) 및 주택건설사업(「주택법」에 따른 사업계획승인)에 적용중인 것으로 파악됨.
- 3) 국토교통부장관이 고시하는 「공공건설임대주택 표준건축비」를 말함.

<주택건설사업 추진 단계별 임대주택 인수대금 지급 비율(안)>

계약금		중도금				잔금	
구분	공정률 20%	공정률 35%	공정률 50%	공정률 65%	공정률 80%	준공인가	이전고시
현행	20%	15%	15%	15%	15%	10%	10%
개정안	20%	30%	-	30%	-	15%	5%

- 서울시는 일반 주택건설사업을 포함하여 역세권 장기전세주택, 청년안심주택 등 시책사업⁴⁾과 정비사업 등 다양한 주택건설사업에서 용적률 완화에 따라 건설되는 공공임대주택의 매입에 관하여 별도의 업무처리 기준⁵⁾⁶⁾을 운영하고 있는데, 조례개정 시 해당 기준의 개정을 통해 중도금 및 잔금 지급 절차를 유연하게 운영할 계획인 것으로 파악됨.

라. 잔금1차 지급시기 조기화 관련(안 제7조의3제4호)

○ 안 제7조의3제4호에서는 인수대금 총액의 10%를 지급하는 잔금1차 지급시기를 현행 ‘준공인가’ 시점 뿐만 아니라 ‘임시사용승인’도 포함하려는 것임.

- 임시사용승인은 「주택법」 제49조제4항⁷⁾에 따라 대통령령으로 정하는

-
- 4) 역세권 장기전세주택 사업, 청년안심주택 사업, 역세권 활성화사업, 역세권 복합개발(고밀주거) 사업 등
 - 5) 「공공주택 매입업무 처리기준 개선 계획」(2023.5.11. 행정2부시장 방침 제120호)
 - 6) 이 기준은 ‘주택건설사업과 건축허가로 건설되는 주택’, ‘주택재건축사업으로 건설되는 주택’, ‘정비사업으로 건설되는 주택’, ‘소규모 재개발사업으로 건설되는 주택’, ‘채정비촉진사업으로 건설되는 주택’, ‘준공업지역에서 건설되는 주택’, ‘기타 매입주택’을 적용 대상으로 하고 있음.
 - 7) 「주택법」 제49조(사용검사 등) ① 사업주체는 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 시행하는 주택건설사업 또는 대지조성사업을 완료한 경우에는 주택 또는 대지에 대하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장(국가 또는 한국토지주택공사가 사업주체인 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 사용검사를 받아야 한다. 다만, 제15조제3항에 따라 사업계획을 승인받은 경우에는 완공된 주택에 대하여 공구별로 사용검사(이하 “분할 사용검사”라 한다)를 받을 수 있고, 사업계획승인 조건의 미이행 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 공사가 완료된 주택에 대하여 동별로 사용검사(이하 “동별 사용검사”라 한다)를 받을 수 있다.
 - ④ 사업주체 또는 입주예정자는 제1항에 따른 사용검사를 받은 후가 아니면 주택 또는 대지를 사용하게 하거나 이를 사용할 수 없다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우로서 사용검사권자의 임시 사용승인을 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

경우8)에 해당하는 경우 사용검사를 받은 후가 아니더라도 사업주체 또는 입주예정자에게 주택 또는 대지를 사용할 수 있게 허용하는 것을 의미함.

○ 따라서, 이 개정조례안은 입주예정자의 실질적인 입주 및 사용이 가능한 임시사용승인 시점에 1차 잔금의 지급을 가능하게 함으로써 사업주체의 금융 부담을 절감하고, 공사비 인상에 의한 사업주체와 시공사 간 갈등을 예방하는 등 신속한 사업추진에 기여할 수 있을 것으로 사료됨.

- 참고로, 2023년 12월 29일 재개발임대주택의 인수와 관련하여 준공인가 시점에서 지급했던 잔금 1차 지급시기를 '준공인가전 사용허가'까지 조기화 할 수 있도록 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」가 개정9) 되었음을 감안할 때, 이 개정조례안을 통해 재개발정비사업과 주택건설사업 간 형평성을 확보할 수 있을 것으로 사료됨.

마. 종합의견

○ 이 개정조례안은 주택건설사업에서 용적률 완화로 건설되는 임대주택 매입 시 시장이 필요하다고 인정하는 경우 중도금과 잔금에 대한 분할지급 횟수 및 비율에 대한 기준을 달리 정할 수 있는 근거를 마련하고, 잔금1차 지급시기를 조기화하려는 것으로서, 이를 통해 사업주체의 금융부담을 완화하여 공사비 인상에 따른 사업주체와 시공사 간 갈등 및 공사지연을

8) 「주택법 시행령」 제56조(임시 사용승인) ① 법 제49조제4항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 구분에 따른 경우를 말한다.

1. 주택건설사업의 경우: 건축물의 동별로 공사가 완료된 경우
2. 대지조성사업의 경우: 구획별로 공사가 완료된 경우
② 법 제49조제4항 단서에 따른 임시 사용승인을 받으려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 사용검사권자에게 임시 사용승인을 신청하여야 한다.
③ 사용검사권자는 제2항에 따른 신청을 받은 때에는 임시 사용승인대상인 주택 또는 대지가 사업계획의 내용에 적합하고 사용에 지장이 없는 경우에만 임시사용을 승인할 수 있다. 이 경우 임시 사용승인의 대상이 공동주택인 경우에는 세대별로 임시 사용승인을 할 수 있다.
9) 서울특별시조례 제9052호, 2023.12.29., 일부개정

예방할 수 있을 것으로 기대되며, 역세권 장기전세주택 등 시책사업 추진 대상지의 사업시행 여건 개선 및 공공임대주택 공급 활성화에 기여할 수 있을 것으로 사료됨.

- 다만, 분할지급 횟수 및 비율에 대한 탄력적 제도 운영 시 주택건설사업 장 간 형평성 논란이 제기되지 않도록 신중을 기해야 할 것으로 사료됨.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

서울특별시 주택 조례 일부개정조례안

서울특별시 주택 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제7조의3 각 호 외의 부분에 단서를 다음과 같이 신설한다.

단, 주택공급 활성화 및 안정적 임대주택 확보 등 시장이 필요하다고 인정하는 경우에는 중도금 및 잔금의 분할 지급 횟수 및 비율에 대한 기준을 달리 정할 수 있다.

제7조의3제4호다목 중 “준공인가”를 “준공인가(임시사용승인 포함)”로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
<p>제7조의3(임대주택 매입) 제7조의 2에 따라 사업시행자가 건설하는 임대주택의 매매계약 및 대금 지급방법은 다음 각 호와 같다. <단서 신설></p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p>4. 매매대금은 계약금·중도금 및 잔금으로 구분하여 다음 각 목과 같이 지급한다. 가·나. (생략) 다. 잔금은 준공인가 이후에 총액의 10퍼센트를 지급하고, 나머지는 이전고시일 이후에 지급</p> <p>5. (생략)</p>	<p>제7조의3(임대주택 매입) ----- ----- ----- ----- -----</p> <p>--. 단, 주택공급 활성화 및 안정적 임대주택 확보 등 시장이 필요하다고 인정하는 경우에는 <u>중도금 및 잔금의 분할 지급 횟수 및 비율에 대한 기준을 달리 정할 수 있다.</u></p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>4. ----- ----- -----.</p> <p>가·나. (현행과 같음)</p> <p>다. ----- <u>준공인가(임시사용 승인 포함)</u> ----- ----- -----</p> <p>5. (현행과 같음)</p>