

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

의안 번호	1547
----------	------

2016. 12. 20  
도시계획관리위원회  
수 석 전 문 위 원

## 1. 제안경위

- 2016. 11. 25. 우미경 의원 대표발의(찬성자 12명)(2016.11.28. 회부)

## 2. 제안이유

- 현재 재건축사업에 의한 임대주택 공급유형이 “장기전세주택”으로 한정되어 단일 유형의 임대주택 공급만 지속되고 있고, 재정적 부담도 가중되고 있는바, 이를 개선하고자 함

## 3. 주요내용

- 가. 장기전세주택 공급 방식을 확대함(안 제8조제1항)
- 나. 서울공공주택 공급을 위해 시장이 주택재건축사업 등으로 부터 인수하는 임대주택의 공급에 관한 사항을 별도로 정할 수 있게 위임함(안 제8조제2항)

## 4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「공공주택특별법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「주택법」
- 나. 예산조치 : 비용추계 비대상 사유서(별첨)
- 다. 기 타 : 신·구조문 대비표

## 5. 검토의견

### 검토배경

- 이 개정조례안은 매입형 공공임대주택의 획일적 공급방식을 변경하고자 하는 것으로 2016년 11월 25일 우미경 의원이 발의하여 2016년 11월 28일 우리 위원회에 회부됨.
- 현재 「공공주택특별법」 제45조에 따르면 ‘재정비촉진사업 또는 주택재건축·재개발 사업’에서 인수하는 주택을 ‘공공임대주택’으로 공급하도록 규정하고 있음.(붙임 1 참조)
  - 이와 관련하여 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제20조제2항에서는 ‘주택

재개발·재건축사업'을 통해 인수된 소형주택을 임대주택 또는 장기전세주택으로 공급할 수 있도록 규정하고 있어 모든 유형의 임대주택 공급이 가능함.

- 그러나 공공주택의 공급에 관한 사항을 규정하고 있는 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례」에서는 서울공공주택을 “장기전세주택(제8조), 보증금 지원형 장기안심주택(제9조), 리모델링지원형 장기안심주택(제10조)”으로 한정하고 있고, 제8조제1항에서는 재건축 소형주택을 “장기전세주택”으로만 공급하도록 규정하고 있어 이를 ‘서울공공주택’으로 개정하려는 것임.

**(현행) 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례」**  
 제8조(장기전세주택) ① 장기전세주택으로 공급하는 임대주택의 종류는 다음 각 호와 같다.  
 1. 장기전세주택으로 공급할 목적으로 서울주택도시공사가 건설하는 임대주택  
 2. 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3제3항에 따라 시장이 인수하는 재건축소형주택  
 3. 「주택법」 제38조의6제2항에 따라 시장이 인수하는 임대주택  
 4. 그 밖에 장기전세주택으로 공급할 목적으로 시장 또는 서울주택도시공사가 매입하는 주택  
 ② 장기전세주택의 공급은 「주택공급에 관한 규칙」 제4조에 따른 주택공급대상 중 무주택세대구성원을 대상으로 한다. <개정 2015.10.8.>  
 ③ 시장은 제1항에서 규정한 장기전세주택 각 호에 대하여 규모 및 규모별 비율 등을 정하여 고시할 수 있으며, 사업시행자는 고시된 내용에 따라 주택을 건설하여야 한다.  
 ④ 장기전세주택 입주자의 자격 및 입주자 선정기준 등에 관한 세부적인 사항은 규칙으로 정하는 바에 따른다.

□ 검토내용

- 주택 재개발사업을 통한 임대주택은 공공임대주택 등 다양한 임대주택으로 공급할 수 있으나, 주택 재건축사업을 통한 임대주택 공급은 장기전세주택으로 한정되어 있어 다양한 공공임대주택 공급이 제한되어 있고, 특히 정비사업을 통해 공급되는 장기전세주택의 매입비용에 대해 국비를 지원받을 수 없어 재정부담이 가중되고 있음.

**<재건축·역세권 장기전세주택 매입(공급)실적>**

총계	2011	2012	2013	2014	2015	2016(10월)
1,556(호)	100	45	106	260	247	836
185,885(백만원)	11,293	11,454	14,053	28,959	30,170	100,271

자료 : 주택건축국 임대주택과

주 : 2012년 도시환경정비사업 공급물량 중 84㎡이상 38호(매입비 10,316백만원)를 장기전세주택으로 전환공급

- 향후 가용택지의 부족으로 신규주택은 대부분 기존 시가지 정비사업을 통해 공급될 예정인바, 정비사업을 통한 매입형 공공임대주택 매입비에 대한 재정부담은 지속적으로 증가될 것으로 예상됨.
- 또한 장기전세주택은 주변시세 대비 낮은 임대보증금으로 최장 20년간 거주가 허용되는 임대주택으로 입주민의 주거안정에 기여한 것이 사실이나, 저소득계층을 대상

으로 하는 다른 유형의 임대주택에 비해 중산층의 입주가 허용되어온 제도적 특성으로 입주자에게 과도한 편익이 발생하고 있어 제도개선의 필요성이 대두되고 있음.

구 분	영구 임대	공공 임대	재개발 임대	국민 임대	장기전세주택			
					국민임대 전환분	60㎡ 이하	60~85㎡	85㎡ 초과
연간편익 (천원)	7,711	8,025	8,093	7,741	9,285	6,706	11,118	16,157

자료 : 「서울시 공공임대주택 최적관리방안 연구」, p.132, 서울특별시

- 이러한 문제인식 하에 대형평형 장기전세주택을 리츠로 운영하고자 의안번호 1475번 “서울리츠 3호 출자동의안”이 제출되어 금번 회기 중 처리될 예정이며, 이 개정조례안을 통해 주택재건축·재개발사업에서 매입하는 임대주택을 장기전세주택 외의 다른 유형으로 공급가능하도록 근거규정을 마련한다는 측면에서도 긍정적인 효과를 기대할 수 있을 것으로 사료됨.
- 다만, 장기전세주택은 도시계획사업 철거주택 소유주에 대한 이주대책 일환으로 공급되고 있고 주택공급 여건도 점차 어려워지는 점을 감안하여 중장기 소요예측에 근거하여 공공임대주택으로 전환하도록 유의해야 할 것임.

### 신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제8조(장기전세주택) ① (생략)	제8조(서울공공주택 공급) ① (현행과 같음)
1. (생략)	1. (현행과 같음)
2. 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3제3항에 따라 시장이 인수하는 재건축소형주택	2. 그 밖에 시장 또는 서울주택도시공사가 장기전세주택을 공급할 목적으로 매입하는 주택
3. ~ 4. (생략)	<삭제>
<신설>	② 서울공공주택의 공급을 위해 다음 각 호의 사업에 따라 인수되는 임대주택의 공급에 관한 사항은 시장이 별도로 정한다.
	1. 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3제3항에 따라 시장 또는 서울주택도시공사가 인수하는 주택재건축사업에 의한 소형주택
	2. 「주택법」 제20조제2항에 따라 시장 또는 서울주택도시공사가 인수하는 임대주택
② ~ ④ (생략)	③ ~ ⑤ (현행과 같음)

## 붙임 1

### 「공공주택 특별법」

제45조(임대주택의 인수) ① 공공주택사업자는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제31조 제3항, 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3제3항 또는 제50조제3항에 따른 주택을 해당 법령에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 우선 인수할 수 있다. 이 경우 국가 또는 지방자치단체는 재정이나 주택도시기금에 따른 공공주택 건설자금지원 수준을 감안하여 공공주택사업자를 지원할 수 있다.

② 제1항에 따라 공공주택사업자가 인수한 임대주택은 공공임대주택으로 공급하여야 한다.

### 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」

제31조(임대주택의 건설)

③ 사업시행자는 제1항에 따라 건설되는 임대주택을 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관, 시·도지사, 한국토지주택공사 또는 지방공사에 공급하여야 한다. 이 경우 임대주택의 공급가격은 그 임대주택의 건설에 투입되는 건축비를 기준으로 국토교통부장관이 고시하는 금액으로 하고, 그 부속토지는 인수자에게 기부채납(寄附採納)한 것으로 본다.

### 「도시 및 주거환경정비법」

제30조의3(주택재건축사업 등의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 주택재건축사업 및 주택재개발사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 그 사업시행자(이하 이 조에서 "사업시행자"라 한다)는 제4조에 따라 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 같은 조 제4항에 따른 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 있으며, 사업시행자가 정비계획으로 정하여진 용적률을 초과하여 건축하고자 하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한 용적률 제한 및 정비계획으로 정한 허용세대수 제한을 받지 아니한다.

1. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역(이하 "과밀억제권역"이라 한다)에서 시행하는 주택재건축사업 및 주택재개발사업
  2. 제1호 외의 경우 시·도조례로 정하는 지역에서 시행하는 주택재건축사업 및 주택재개발사업
- ③ 사업시행자는 제1항에 따라 정비계획상 용적률을 초과하여 건축하는 경우 그 초과한 용적률에 제2항에 따라 시·도조례로 정하는 비율을 곱한 용적률에 해당하는 면적에 제2항에 따라 건설한 소형주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 주택공사등(이하 이 조에서 "인수자"라 한다)에 공급하여야 한다. 이 경우 소형주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의2에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.
- ⑥ 제3항에 따른 소형주택의 인수를 위한 절차와 방법에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 별도로 정할 수 있으며, 인수된 소형주택은 대통령령으로 정하는 장기공공임대주택으로 활용하여야 한다. 다만, 토지등소유자의 부담 완화 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 인수된 소형주택을 임대주택으로 활용할 수 있으며, 그 임대주택에 대하여 인수자는 임대임대기간에 따라 감정평가액의 100분의 50 범위에서 대통령령으로 정하는 가격으로 부속토지를 인수하여야 한다.

#### 제50조(주택의 공급 등)

- ③ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 주택공사등은 조합이 요청하는 경우 주택재개발사업의 시행으로 건설된 임대주택을 인수하여야 한다. 이 경우 재개발 임대주택의 인수 절차 및 방법, 인수 가격 등에 대하여는 대통령령으로 정한다.

### 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」

#### 제20조(소형주택 건설비율 및 용도)

- ② 법 제30조의3제6항에 따라 인수된 소형주택의 용도는 임대주택 또는 장기전세주택으로 활용한다.