

# 서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 일부개정조례안 심 사 보 고 서

|            |      |
|------------|------|
| 의 안<br>번 호 | 1547 |
|------------|------|

2016. 12. 20  
도시계획관리위원회

## 1. 심사경과

- 가. 발의일자 및 발의자 : 2016년 11월 25일, 우미경 의원 대표발의(찬성자 12명)
- 나. 회부일자 : 2016년 11월 28일
- 다. 상정 및 의결일자
  - 제271회 정례회 제7차 도시계획관리위원회(2016.12.20. 상정·의결)

## 2. 제안설명 요지 (우미경 의원)

- 가. 제안이유
  - 현재 재건축사업에 의한 임대주택 공급유형이 “장기전세주택”으로 한정되어 단일 유형의 임대주택 공급만 지속되고 있고, 재정적 부담도 가중되고 있는바, 이를 개선하고자 함
- 나. 주요내용
  - 장기전세주택 공급 방식을 확대함(안 제8조제1항)
  - 서울공공주택 공급을 위해 시장이 주택재건축사업 등으로 부터 인수하는 임대주택의 공급에 관한 사항을 별도로 정할 수 있게 위임함(안 제8조제2항)

### 3. 참고사항

가. 관계법령 : 「공공주택특별법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「주택법」

나. 예산조치 : 비용추계 비대상 사유서(별첨)

다. 기 타 : 신·구조문 대비표

### 4. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

#### □ 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」 제20조 제2항에서는 ‘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), 보증금지원형 장기안심주택(제9조), 리모델링지원형 장기안심주택(제10조)”으로 한정하고 있고, 제8

조제1항에서는 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 대상으로 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·재개발 사업에서 매입하는 임대주택을 장기전세주택 외의 다른 유형으로 공

급가능하도록 근거규정을 마련한다는 측면에서도 긍정적인 효과를 기대할 수 있을 것으로 사료됨.

- 다만, 장기전세주택은 도시계획사업 철거주택 소유주에 대한 이주 대책 일환으로 공급되고 있고 주택공급 여건도 점차 어려워지는 점을 감안하여 중장기 소요예측에 근거하여 공공임대주택으로 전환하도록 유의해야 할 것임.

5. 질의 및 답변요지 : 생략

6. 토론요지 : 생략

7. 심사결과 : 원안가결

※ 지구정정 사항반영

- 안 제8조제1항제2호 중 “그 밖에”를 삭제함
- 부칙 제2조 중 본문을 제외한 제1항을 삭제함

8. 소수의견의 요지 : 없음

서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례  
일부개정조례안

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

제8조 제목 “장기전세주택”을 “서울공공주택 공급”으로 하고, 같은  
조 제1항제2호를 다음과 같이 하며, 같은 항 제3호 및 제4호를  
삭제한다.

2. 시장 또는 서울주택도시공사가 장기전세주택을 공급할 목적으  
로 매입하는 주택

제8조제2항 및 각 호를 다음과 같이 신설한다.

② 서울공공주택의 공급을 위해 다음 각 호의 사업에 따라 인수되  
는 임대주택의 공급에 관한 사항은 시장이 별도로 정한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3 제3항에 따라 시장  
또는 서울주택도시공사가 인수하는 주택재건축사업에 의한 소  
형주택

2. 「주택법」 제20조제2항에 따라 시장 또는 서울주택도시공사  
가 인수하는 임대주택

제8조제2항부터 제4항을 같은 조 제3항부터 제5항으로 한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(기존 매입형 공공임대주택에 대한 경과규정)

조례 시행일 기준 시와 사업시행자 간에 계약이 체결된 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3 제3항에 따른 재건축소형주택이나 「주택법」 제20조제2항에 따른 임대주택은 장기전세주택으로 공급한다.

## 신 · 구조문대비표

| 현 행  | 개 정 안   |
|--|---|
| <p>제8조(<u>장기전세주택</u>) ① (생략)</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. 「<u>도시 및 주거환경정비법</u>」 제30조의3제3항에 따라 <u>시장이 인수하는 재건축소형주택</u></p> <p>3. ~ 4. (생략)</p> <p style="text-align: right;">&lt;신설&gt;</p> <p>② ~ ④ (생략)</p> | <p>제8조(<u>서울공공주택 공급</u>) ① (현행과 같음)</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. <u>시장 또는 서울주택도시공사가 장기전세주택을 공급할 목적으로 매입하는 주택</u></p> <p>&lt;삭제&gt;</p> <p>② <u>서울공공주택의 공급을 위해 다음 각 호의 사업에 따라 인수되는 임대주택의 공급에 관한 사항은 시장이 별도로 정한다.</u></p> <p>1. 「<u>도시 및 주거환경정비법</u>」 제30조의3 제3항에 따라 <u>시장 또는 서울주택도시공사가 인수하는 주택재건축사업에 의한 소형주택</u></p> <p>2. 「<u>주택법</u>」 제20조제2항에 따라 <u>시장 또는 서울주택도시공사가 인수하는 임대주택</u></p> <p>③ ~ ⑤ (현행과 같음)</p> |