

서울특별시 주택조례 일부개정조례안

심 사 보 고 서

의안 번호	967
----------	-----

2016. 03. 03
도시계획관리위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2016년 1월 29일 남창진 의원
- 나. 회부일자 : 2016년 2월 2일
- 다. 상정 및 의결일자
 - 제266회 임시회 제3차 도시계획관리위원회(2016.3.3. 상정·의결)

2. 제안설명 요지 (남창진 의원)

- 가. 제안이유
 - 관계법령 「주택법」 개정 사항을 반영하기 위하여 「서울특별시 주택 조례」를 일부 개정하고자 함
- 나. 주요내용
 - “주거수준” 정의를 삭제함(제2조제1호)
 - 시의 책무를 삭제(제3조)
 - 주거기본법 제17조에 따른 주거기준에 적합한 주택을 건설하도록 함 (제4조 제1항)
 - 주택종합계획 항목을 삭제함(제5조)
 - 주거실태조사 항목을 삭제함(제5조의2)
 - 공공주택공급 및 주거비보조 등 항목을 삭제함(제6조)

- 부동산투자회사 등에 대한 민영주택 우선공급 기준을 삭제함(제7의5)
- 주거환경 개선지원 항목을 삭제함(제9조)
- 주택정책심의위원회 관련 항목을 삭제함(제10~13조)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「주택법」 및 「주택법 시행령」, 「주택공급에 관한 규칙」

나. 예산조치 : 생략

4. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

- 이 조례안은 「주거기본법」의 제정 및 시행과 「주택법」 전부개정¹⁾ 등에 따라 2016년 1월 29일 남창진 의원의 발의로 2016년 2월 2일 우리 위원회에 회부된 사안임.
 - 참고로 이 조례안은 의안번호 966번 「서울특별시 주거복지 기본조례 일부개정조례안」과 함께 발의되어 우리 위원회에 동시 회부된 안건이며, 「주택법」의 조례위임 조문 중 「주거기본법」 제정에 따른 조문 이동 등 「주택법」 개정사항을 반영하는 것으로 별도의 검토의견은 없음
- 다만 이 조례안 제7조의5 “부동산투자회사 등에 대한 민영주택 우선공급기준”을 삭제하는 것은 근거법령인 「주택공급에 관한 규칙」이 2015년 12월 29일자로 전부개정됨에 따라 시장위임 규정²⁾이 “시장·군수·구청장”의 사무로 신설³⁾됨에 따른 조치인

1) 법률 제13805호, 2016.1.19. 전부개정, 2016.8.12. 시행예정

2) 영 제13조(민영주택 등의 우선공급) ⑦ 시장등은 사업주체가 민영주택을 공급하는 경우로서 주택의 공급물량, 청약률, 임대수요 등 지역 여건을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 임대사업자(제1호, 제2호 및 제4호의 경우에는 임대사업을 하려는 자를 포함한다)에게 주택의 전부 또는 일부를 우선공급하게 할 수 있다. 이 경우 시장등은 우선공급에 관한 기준을 별도로 정할 수 있다.

1. 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사

것으로 사료됨

5. 질의 및 답변요지 : 생략

6. 토론요지 : 생략

7. 심사결과 : 원안가결 (심사위원 전원 찬성)

8. 소수의견의 요지 : 없음.

2. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 집합투자기구

3. 입주자모집 승인 당시 「임대주택법」에 따른 임대주택을 단독주택은 20호 이상, 공동주택은 20세대 이상 임대하는 자

4. 소속 근로자에게 임대하려는 고용자(법인에 한정한다)

3) 영 제32조(임대사업자 등에 대한 우선공급) ① 시장·군수·구청장은 사업주체가 민영주택을 공급하는 경우로서 주택의 공급물량, 청약률, 임대수요 등 지역 여건을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 임대사업자 또는 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자(제1호, 제2호 및 제4호의 경우에는 임대사업을 하려는 자를 포함한다)에게 주택의 전부 또는 일부를 우선공급하게 할 수 있다. 이 경우 시장·군수·구청장은 우선공급에 관한 기준을 별도로 정할 수 있다.

1. 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사

2. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 집합투자기구

3. 입주자모집 승인 당시 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 단독주택은 20호 이상, 공동주택은 20세대 이상 임대하는 자

4. 소속 근로자에게 임대하려는 고용자(법인으로 한정한다)

서울특별시 주택 조례 일부개정조례안

(남창진의원 (대표)발의)

의안 번호	967
----------	-----

발의년월일 : 2016년 1월 29일

발 의 자 : 남창진 의원(1명)

찬 성 자 : 진두생, 주찬식, 김동승, 김진수,
이상목, 박성숙, 이복근, 우미경,
박중화, 송재형 의원(10명)

1. 제안이유

관계법령 「주택법」 개정 사항을 반영하기 위하여 「서울특별시 주택 조례」를 일부 개정하고자 함

2. 주요골자

가. “주거수준” 정의를 삭제함(제2조 제1호)

나. 시의 책무를 삭제(제3조)

다. 주거기본법 제17조에 따른 주거기준에 적합한 주택을 건설하도록 함(제4조 1항)

라. 주택종합계획 항목을 삭제함(제5조)

마. 주거실태조사 항목을 삭제함(제5조의2)

바. 공공주택공급 및 주거비보조 등 항목을 삭제함(제6조)

사. 부동산투자회사 등에 대한 민영주택 우선공급 기준을 삭제함(제7의5)

아. 주거환경 개선지원 항목을 삭제함(제9조)

자. 주택정책심의위원회 관련 항목을 삭제함(제10조 ~ 제13조)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 주택법, 주택법 시행령

나. 예산조치 :

다. 기 타 : 신·구조문대비표(별첨 1)

서울특별시조례 제 호

서울특별시 주택 조례 일부개정조례안

서울특별시 주택 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제1호를 삭제한다.

제3조 (시의 책무)를 삭제한다.

제4조 1항 중 「주택법」 제5조의2를 「주거기본법」 제17조로 한다.

제5조 (주택종합계획)를 삭제한다.

제5조의2 (주거실태조사)를 삭제한다.

제6조 (공공주택공급 및 주거비보조 등)를 삭제한다.

제7조의5 (부동산투자회사 등에 대한 민영주택 우선공급 기준)를 삭제한다.

제9조 (주거환경 개선지원)를 삭제한다.

제10조 (주택정책심의위원회)를 삭제한다.

제11조 (회의)를 삭제한다.

제12조 (수당 등)를 삭제한다.

제13조 (운영세칙)를 삭제한다.

부 칙

이 조례는 2016년 월 일부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.</p> <p>1. “주거수준”이란 가구별 주거의 질과 상태의 표준을 말한다.</p> <p>2. ~ 7. (생략)</p>	<p>제2조(정의) ----- -----.</p> <p><삭 제></p> <p>2. ~ 7. (현행과 같음)</p>
<p>제3조(시의 책무) ① 서울특별시(이하 “시”라 한다)는 시민이 최저한의 주거수준을 확보하여 인간다운 주거 생활을 할 수 있도록 쾌적한 주거환경조성을 위하여 노력하여야 한다.</p> <p>② 시는 주거환경수준 향상 및 디자인이 우수한 주택의 보급을 위하여 노력하여야 한다.</p> <p>③ 시는 주택정책의 추진을 위한 자원확보를 위하여 노력하여야 한다.</p> <p>④ 시는 주택정책 추진에 필요한 자료 조사 및 연구·분석기능, 이에 필요한 조직을 갖추도록 노력하여야 한다.</p>	<p><삭 제></p>
<p>제4조(시민의 노력 등) ① 시민 또는 주택사업자는 「주택법」 제5조의2에 따른 주거기준에 적합한 주택을 건설하도록 노력하여야 한다.</p> <p>② ~ ③ (생략)</p>	<p>제4조(시민의 노력 등) ① ----- ----- 「주거기본법」 제17조에 ----- -----.</p> <p>② ~ ③ (현행과 같음)</p>
<p>제5조(주택종합계획) ① 서울특별시(이하 “시장”이라 한다)은 「주</p>	<p><삭 제></p>

택법」 제8조에 따라 종합적이고 계획적인 정책추진을 위한 서울특별시주택종합계획(이하 "주택종합계획"이라 한다)을 수립·시행하여야 한다.

② 시장은 주택종합계획을 연도별 계획과 10년 단위의 계획으로 구분하며, 연도별계획은 10년 단위의 계획을 기초로 하여 해당 연도 2월말까지 수립하여야 한다.

③ 시장은 10년 단위의 주택종합계획을 수립하거나 중요사항을 변경하고자 하는 때에는 자치구청장·주택사업자 및 시민 등의 의견을 수렴하고, 서울특별시 주택정책심의위원회의 심의를 거쳐야 한다.

④ 시장은 자치구청장이 시민의 주거향상을 위하여 해당 지역의 주택계획을 수립하고자 하는 때에는 이에 필요한 행정적 지원을 할 수 있다.

⑤ 시장은 주택종합계획을 수립하고자 하는 때에는 미리 자치구청장에게 「주택법 시행령」 제8조제2항의 내용이 포함된 지역별 계획서의 제출을 요청하여 주택종합계획에 반영할 수 있다. 이 경우 자치구청장은 특별한 사유가 없는 한 지역별 계획서의 제출요청에 응하여야 한다.

제5조의2(주거실태조사) ① 시장은 <삭 제>

「주택법」 제5조제1항 및 같은 법 시행령 제6조제1항에 관한 사항과 다음 각 호에 관한 사항에 대하여 통계청장의 승인을 받은 후 조사할 수 있다.

1. 도시 및 주거환경정비법 제2조제

2호에 따른 정비사업 완료 후 주민 재정착률

2. 주택 매매가격 및 임대가격(전·월세)

3. 1인·고령자·장애인 가구

4. 그 밖에 주택정책 추진과 관련하여 시장이 필요하다고 인정하는 사항

② 시장은 제1항의 주거실태조사를 실시하는 경우 정기조사와 수시조사로 구분하되, 정기조사는 「통계법」 제17조에 따라 지정통계로 지정된 인구총조사 및 주택총조사와 함께하여야 하고, 수시조사는 시장이 특히 필요하다고 인정하는 경우에 조사항목을 정하여 할 수 있다.

제6조(공공주택공급 및 주거비보조

<삭 제>

등) ① 시장은 노인 및 장애인 등 시민의 주거안정 및 주거수준향상을 도모하기 위한 공공주택의 공급을 위하여 노력하여야 한다.

② 시장은 공공주택에 입주하지 아니 한 최저주거기준 미달 가구에 대하여 필요하다고 인정하는 경우에는 「주택법」 제5조의3에 따라

<p>최저주거기준이 확보될 수 있도록 서울특별시사회복지기금의 일부를 융자 또는 보조할 수 있다.</p>	
<p>제7조의5(부동산투자회사 등에 대한</p>	<p><삭 제></p>
<p>민영주택 우선공급 기준) ① 사업 주체는 민영주택을 공급하는 경우 「주택공급에 관한 규칙」 제13조 제7항에 따라 임대사업을 하거나 임대사업을 하려는 다음 각 호의 자에게 우선 공급할 수 있다.</p>	
<p>1. 「부동산투자회사법」에 따른 부 동산투자회사</p>	
<p>2. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 집합투자기구</p>	
<p>② 제1항에 따른 부동산투자회사 또 는 집합투자기구(이하 "부동산투자 회사 등"이라 한다)가 임대사업을 위하여 민영주택을 우선공급 받고 자 하는 경우에는 다음 각 호의 기 준에 따른다.</p>	
<p>1. 입주자모집승인권자는 해당 주택건 설지역(해당 자치구의 행정구역 전 체를 말한다)의 청약률과 임대수요 등을 감안하여 사업주체 및 부동산 투자회사 등과 협의하여 일반분양 물량의 100분의 15 이내에서 우선 공급물량(특정 동·호 지정 포함 가 능)을 정하여야 한다. 다만, 해당 주 택건설지역의 청약률이 평균 1:1 미 만인 경우에 한한다.</p>	
<p>2. 제1호의 청약률은 당해 입주자모집</p>	

공고일 직전 1년간 해당 지역에서 공급된 민영주택의 청약률을 말한다. 이 경우의 청약률 평균 산정은 공급면적별 구분없이 총 일반분양주택의 청약자 수/총 일반분양주택의 공급호수로 한다.

3. 제2호에서 정한 기간 내에 공급된 주택이 없을 경우에는 제2호의 기간을 제외한 2년 이내에 공급된 주택의 청약률을 말한다. 다만, 제2호의 기간을 제외한 2년 이내에 주택이 미공급된 경우에는 최근에 공급된 주택의 청약률로 할 수 있다.

③ 사업주체는 제2항에서 정한 공급물량 및 공급방법 등을 입주자 모집공고에 포함하여 공고하여야 한다.

④ 민영주택을 우선공급 받은 부동산투자회사 등은 입주금의 잔금 납부시까지 「임대주택법」 제6조에 따른 임대사업자 등록(변경등록을 포함한다)을 하고 그 등록증 사본을 사업주체에게 보여주어야 한다.

제9조(주거환경 개선지원) 시장은 주택사업자 또는 주택관련단체 등이 주택 및 주거환경개선을 위하여 실시하는 조사·연구 및 캠페인 등을 지원할 수 있다.

제10조(주택정책심의위원회) ① 시장은 「주택법 시행령」 제115조 제4항에 따른 내용을 심의하기 위하

<삭 제>

<삭 제>

여 서울특별시 주택정책심의위원회 (이하 "위원회"라 한다)를 둔다.

② 위원회는 위원장과 부위원장 각 1명을 포함한 15명 이내의 위원으로 구성한다. 이 경우 위원장은 위원회를 대표하고, 그 위원회의 업무를 총괄하며, 부위원장은 위원장을 보좌하고, 위원장이 업무를 수행할 수 없는 경우에는 그 업무를 대행한다.

③ 위원장은 시장이 되고, 부위원장은 행정(2)부시장이 되며, 위원은 다음 각 호의 자 중에서 시장이 임명 또는 위촉한다.

1. 시장이 지명하는 3급 이상 공무원 3명 이내

2. 서울특별시의회 의원 3명 이내

3. 주택·도시계획분야에 관한 학식과 경험이 풍부한 자

④ 위원의 임기는 2년으로 하되 연임할 수 있다. 다만, 공무원인 위원의 임기는 해당 직위에 재직하는 기간으로 한다.

⑤ 위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사 1인을 두되, 간사는 주택정책과장이 된다.

제11조(회의) ① 위원회의 회의는 <삭 제>

정기회의와 임시회의로 구분하고 위원장이 소집한다.

② 정기회의는 연 1회 개최하고, 임시회의는 위원 3분의 1이상의 요구

<p><u>또는 위원장이 필요하다고 인정하는 때에 개최한다.</u></p>	
<p><u>③ 회의는 재적위원 과반수 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수 찬성으로 의결한다.</u></p>	
<p><u>제12조 (수당 등) 회의에 출석한 위원에 대하여는 예산의 범위 안에서 수당과 여비 등을 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 그 업무와 직접 관련하여 출석한 경우에는 그러하지 아니하다.</u></p>	<p><삭 제></p>
<p><u>제13조 (운영세칙) 이 조례에 규정된 사항 이외에 위원회 운영에 관하여 필요한 사항은 위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.</u></p>	<p><삭 제></p>