

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

의안 번호	1654
----------	------

2017. 2. 27  
도시계획관리위원회

## 1. 심사경과

- 가. 발의일자 및 발의자 : 2017년 2월 16일, 이석주 의원 발의(찬성자 14명)
- 나. 회부일자 : 2017년 2월 16일
- 다. 상정 및 의결일자
  - 제272회 임시회 제4차 도시계획관리위원회(2017.2.27. 상정·의결)

## 2. 제안설명 요지 (이석주 의원)

### 가. 제안이유

- 재개발·재건축사업 등의 용적률 완화에 따른 소형주택을 인수하여 서울공공주택으로 공급할 경우 임대주택 유형 및 공급시기 등에 관한 사항은 시장이 별도로 정하고 있으나, 해당 지역 주택공급 현황 및 여건, 주민의견 등을 반영하지 못한 채 공급되며 사회적 갈등과 문제를 야기시키고 있어 이를 개선하고자 함.

### 나. 주요내용

- 서울공공주택의 공급에 관한 사항은 시장이 별도로 정하도록 하되, 주택재건축사업 등에서 인수하여 임대주택을 공급할 경우 해당 사업시행자 또는 조합의 의견을 반영하도록 근거규정을 신설함.

## 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)

- 이 개정조례안은 2017년 2월 16일 이석주 의원이 발의하여 같은 날 우리 위원회에 회부됨.
- 이 개정조례안은 시장이 재건축·재개발사업에서 완화된 용적률의 50%에 해당하는

소형주택을 인수하여 서울공공주택으로 공급할 경우 임대주택 공급에 관한 사항은 시장이 별도로 정하도록 한 현행 규정을 해당 사업시행자 또는 조합의 의견을 반영하여 정하도록 변경하려는 것임.

- 이는 소형주택을 매입한 시장이 시장 임의대로 임대주택 유형을 정하는 방식보다 조합의 의견을 존중하여 결정되어야 한다는 취지로 보임.
- 참고로 주택재건축사업의 경우 정비계획으로 정하여진 용적률에 더하여 추가로 법적상한용적률까지도 개발할 수 있는데, 이 경우는 전용면적 60㎡이하의 소형주택을 추가로 완화된 용적률의 50% 이상 건설하여 토지분 기부채납과 건축물분 표준 건축비로 공급하도록 되어 있고, 이 경우 시장이 매입한 소형주택은 임대의무기간이 20년 이상인 장기공공임대주택으로 이용되어야 한다고 규정되어 있음.

○ 현행 조례 개정 당시 장기전세주택으로만 공급해오던 소형주택 매입주택을 여러 유형의 공공임대주택으로 공급할 수 있도록 변경한 것으로, 당시 개정 취지는 장기전세주택 매입비용에 대한 국비 지원 배제에 따른 서울시 재정부담 가중과 장기전세주택 운영 제도에 대한 개선 필요성도 인정된 데 기인하였음.

- 현재 서울시는 국토교통부와 행복주택 공급에 대해 협의 중에 있으며, 전용면적 49㎡이하의 행복주택으로, 49㎡초과 59㎡이하의 장기전세주택으로 병행하여 공급할 계획을 수립중임.

○ 개정조례안과 같이 조합의 의견을 반영하여 공공임대주택(행복주택 또는 장기전세주택 등) 유형을 정할 경우 정비계획 수립 단계부터 조합의 의사가 충분히 반영된 후 소형주택 매입 시까지 일련의 과정이 원만히 이루어진다는 긍정적 측면이 있는 반면,

- 행복주택 혹은 장기전세주택에 대한 재정적 지원 기준이 차이가 있고, 임대주택 운영 여건도 차이가 있는 상황에서 시장의 정책적 결정 방향과 개별 재건축 조합의 의사가 상충할 경우 조합의 의사가 우선하므로 소유권자인 시장의 의사가 반영될 여지가 차단되는 모순적인 결과로 이어질 수 있음. 나아가 조합의 의사가 실거주 수요의 주민 이해를 충실히 반영할 수 있는지도 논란을 야기할 수 있음.

○ 한편, 개정조례안은 시장이 소형주택의 임대주택 유형을 정할 경우 개별 재건축사업을 위한 정비계획 수립 시 49㎡이하의 소형주택 위주로 계획될 수 있다는 우려를 미연에 차단할 목적도 띄는 것으로 보임.

- 강남4구 주택재건축 사업에 따른 소형주택 공급예정 물량 현황에 따르면, 전체 5,387호 공급물량 중 39㎡이하 주택 1,603호, 49㎡이하의 주택 1,598호, 59㎡이하 주택 2,186호로 전체의 60% 이상이 49㎡이하 주택이며, 이는 모두 장기전세주택으로만 공급되는 기준에 따라 결정된 물량 규모임. 결과적으로 소형주택의 규모별 공급량은 조합이 구청장을 통해 서울시와 사전 협의를 거쳐 결정되는 결과로 볼 수 있

는 반면, 임대주택 유형과는 직접적 인과관계는 크지 않다고 보여짐. 또한 장기전세주택과 행복주택의 입주대상 기준<sup>1)</sup> 측면에서 볼 때 조합이 어떠한 유형을 더 선호하는지는 불분명하다 여겨짐.

<강남4구 재건축 사업을 통합 면적별 소형주택 공급예정 물량>

(단위 : 호)

비 고	소 계	39㎡이하	49㎡이하	59㎡이하
강남구	1,217	-	659	558
서초구	743	-	184	559
송파구	1,496	1,065	316	115
강동구	1,931	538	439	954
합 계	5,387	1,603	1,598	2,186

자료 : 주택건축국 내부자료

- 종합하면, 소형주택의 임대주택 유형을 조합의 의견을 반영하여 정할 경우 조합의 의견을 어떻게 대표할 것인가 하는 기술적인 문제는 논외로 하더라도 긴밀한 협의를 거쳐 갈등 없이 공공임대주택을 공급한다는 점에서는 긍정적이나 조합이 합리적으로 주민 수요 의사를 반영하여 제시할 수 있는가에 대해서는 논란의 여지가 있고, 또한 시장이 마땅히 가져야할 공공임대주택 정책 결정의 의무를 지지 않아 야기되는 비판과 책임도 고려할 사항이라 판단됨. 공공임대주택의 유형을 정함에 따른 조합의 불신이 치유될 수 있도록 집행부는 적극적인 이해 설득과 조정 노력을 다해야 할 것으로 보여짐.

5. 질의 및 답변요지 : 생략

6. 토론요지 : 생략

7. 심사결과 : 수정가결(출석위원 전원 찬성)

8. 소수의견의 요지 : 없음

1) 장기전세주택 및 행복주택 입주대상 기준

장기전세(매입형)	행복주택
- 전용 60㎡ 이하(소형주택) : 도시근로자가구 월평균소득 100%	- 전용 45㎡이하 - 신혼부부, 고령자 : 도시근로자가구 월평균소득 100%이하 - 사회초년생 : 도시근로자가구 월평균소득 80%이하(세대주는 100%) - 대학생 : 본인과 부모합산 도시근로자가구 월평균소득 100%이하

# 서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

의안 번호	관련 1654
----------	---------

제안일자 : 2017. 2. 27  
제안자 : 도시계획관리위원장

## 1. 수정이유

- 주택재건축사업 등에서 시장 또는 서울주택도시공사가 인수하여 공급하는 서울공공주택의 공급유형을 명시할 필요가 있고, 이 경우 시장은 사업시행자 또는 조합의 의견을 들어 갈등발생을 사전에 방지할 필요가 있음.

## 2. 수정 주요내용

- 시장은 서울공공주택을 행복주택 또는 장기전세주택으로 공급하고, 임대주택 유형 결정시 시장이 사업시행자 또는 조합의 의견을 들을 수 있도록 함.  
(안 제8조제2항)



## 서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 일부개정조례안

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

제8조제2항 각 호를 제외한 본문을 다음과 같이 한다.

- ② 다음 각 호의 사업에 따라 인수되는 서울공공주택은 행복주택 또는 장기전세주택으로 공급한다. 이 경우 시장은 해당 사업시행자 또는 조합의 의견을 들을 수 있다.

### 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

### 신·구조문 대비표

현    행	개    정    안
제8조(서울공공주택 공급) ① (생략) ② 서울공공주택의 공급을 위해 다음 각 호의 사업에 따라 인수되는 임대주택의 공급에 관한 사항은 시장이 별도로 정한다.  1. ~ 2. (생략) ③ ~ ⑤ (생략)	제8조(서울공공주택 공급) ① (현행과 같음) ② <u>다음 각 호의 사업에 따라 인수되는 서울공공주택은 행복주택 또는 장기전세주택으로 공급한다. 이 경우 시장은 해당 사업시행자 또는 조합의 의견을 들을 수 있다.</u>  1. ~ 2. (현행과 같음) ③ ~ ⑤ (현행과 같음)