

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 심 사 보 고 서

의안 번호	1782
----------	------

2017. 4. 19
도시계획관리위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2017년 4월 12일 김기대 의원

나. 회부일자 : 2017년 4월 14일

다. 상정 및 의결일자

- 제273회 임시회 제1차 도시계획관리위원회(2017.4.19. 상정·의결)

2. 제안설명의 요지 (김기대 의원)

가. 제안이유

- 현재 준공업지역 및 역세권에서 공공임대주택 건립을 목적으로 용적률을 완화하는 경우는 “장기전세주택”에 한정하고 있음.
- 따라서, 단일 유형의 임대주택 공급만 강요되고 있어 사회적 변화에 따른 정책의 유연성을 담보하기 어려우므로 이를 개선하고자 함.

나. 주요내용

- 준공업지역에서 용적률 완화를 통한 임대주택 확보 유형을 장기전세주택에서 장기전세주택 또는 행복주택으로 확대함(안 제 55조제4항제3호)
- 역세권에서 용적률 완화를 통한 임대주택 확보 유형을 장기전세주택에서 장기전세주택 또는 행복주택으로 확대함(안 제55조제16항)

3. 검토보고의 요지 (조정래 수석전문위원)

- 이 개정조례안은 현재 준공업지역과 역세권¹⁾에서 공공임대주택을 건립하는 경우 용적률을 완화할 수 있는 공공임대주택의 유형을 “장기전세주택”으로 한정하고 있는 현행 규정을 “행복주택”까지 확대·개정하려는 것으로 2017년 4월 12일 김기대 의원이 발의하여 4월 14일 우리위원회에 회부된 사안임.

용도지역	현행 조례 용적률	장기전세주택 도입 시
제3종 일반주거지역	250%	300%
준주거지역	400%	500%
준공업지역	250%(공동주택 건립시)	300%

- 「공공주택 특별법」 제45조²⁾에 따르면, 공공주택사업자³⁾는 재정비 촉진사업과 주택재건축사업의 증가하는 용적률의 일정부분에 해당하는 임대주택과 주택재개발 임대주택을 우선 인수할 수 있고, 인수한 임대주택은 공공임대주택으로 공급하도록 의무화 되어 있음.

이와 같은 특별법의 취지를 살려, 최근에 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례」(제8조제2항)⁴⁾을 개정('17.3.23

1) ‘역세권’이란 ‘철도역 중심(각각의 승강장의 중심점)으로부터 반경 500m이내의 지역’으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 도시기본계획의 중심지체계상 지구중심 이하에 해당하는 지역을 말함(「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제16조의2제1항).

2) 제45조(임대주택의 인수) ① 공공주택사업자는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제31조제3항, 「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.

3) “공공주택사업자”는 국가 또는 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사, 공공기관, 법인, 부동산투자회사를 말함(법 제4조제1항).

4) 조례 제8조(서울공공주택 공급) ② 다음 각 호의 사업에 따라 인수되는 서울공공주택

개정 및 시행)하여 “주택재건축형 매입 임대주택과 주택법에 따른 주택건설사업형 매입 임대주택의 경우, 장기전세주택과 행복주택으로 공급”⁵⁾할 수 있도록 하였음. 그럼에도 불구하고, 이 조례에서는 용적률 완화 적용을 받을 수 있는 임대주택의 종류를 장기전세주택으로 한정하고 있어 소형 규모의 행복주택의 건립을 유도할 수 있는 제도적 장치는 결여되어 있는 상황임.

또한, 장기전세주택의 경우, 국고지원이 되지 않아 시 재정부담을 가중시키고 있음에도, 다른 유형의 임대주택에 비해 중대형 평형(84㎡, 114㎡ 등), 주변 시세의 80%로 공급, 20년 장기 거주 등 입주자에게 과도한 혜택이 주어진다는 비판이 지속적으로 제기되고 있고, 1~2인 가구 증가에 따른 소형 평형의 확보가 절실한 서울시 주택시장 상황을 고려해 볼 때, 수요맞춤형 임대주택 공급 유형의 다양화와 시 재정부담 완화를 위해 서울시의 임대주택 공급 정책의 유연성을 확보할 필요가 있다 하겠음⁶⁾.

은 행복주택 또는 장기전세주택으로 공급한다. 이 경우 시장은 해당 사업시행자 또는 조합의 의견을 들을 수 있다.

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3 제3항에 따라 시장 또는 서울주택도시공사가 인수하는 주택재건축사업에 의한 소형주택
 2. 「주택법」 제20조제2항에 따라 시장 또는 서울주택도시공사가 인수하는 임대주택
- 5) 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제20조(소형주택 건설비율 및 용도) 제2항에서는, 주택재건축 및 재개발 사업으로 인수된 소형주택의 용도는 임대주택 또는 장기전세주택으로 활용할 수 있도록 되어 있음.
- 6) 현행 「주택법」 제20조는 임대주택을 도입하는 경우 자치단체 조례로 용적률을 완화할 수 있도록 규정하고 있으나, 「서울특별시 주택조례」에는 별도의 규정이 없어 서울시(주택정책과)는 하반기에 주택조례를 개정할 예정이며, 「사전협상형 지구단위계획 수립 기준」 또한 장기전세주택 외 다양한 유형의 공공임대주택을 공급할 수 있도록 개정할 계획임.

- 장기전세주택의 경우 임대주택 매입비 전액(호당 평균 1억 2천만원)을 서울시 재정으로 충당하고 있는 반면, 행복주택은 호당 3천만원의 국비를 지원 받을 수 있어 49㎡ 이하의 소형주택을 행복주택으로 공급할 경우 일정 부분 시 재정 부담이 완화될 것으로 예상됨⁷⁾.
 - 참고로, 금년도 49㎡ 이하 소형주택 매입 예정 물량은 총 7개 사업장에 2,322호이며, 이 가운데 행복주택으로 전환하여 공급하려는 예상물량은 1,781호(약 534억원)임(〈붙임 1〉 참조).
- 한편, 장기전세주택 재정 지원 제한에 따른 시 재정 부담 해소 및 소형주택 확대 공급 등을 위해 행복주택까지 용적률을 완화 적용할 수 있도록 한 개정 취지를 감안하면, 국민임대주택 등의 공공임대주택까지도 적용 가능하도록 검토할 여지는 있다고 보여짐. 참고로, 국민임대주택의 국고지원 규모도 행복주택 기준 이상임.⁸⁾
- 종합하면, 이 개정조례안은 준공업지역과 역세권에서 용적률 완화를 통한 임대주택 확보 유형을 장기전세주택 뿐만 아니라 행복주택(〈붙임 2〉 참조)으로 확대하려는 것으로, 다양한 유형의 임대주택 공급 촉진을 통한 수요맞춤형 임대주택 정책의 유연성 확보, 시 재정부담 완화, 관련 법률 및 관련 조례의 취지 달성 등의 측면에서

7) 현재 서울시는 국토부와 올해 매입예정인 재건축 소형주택 중 49㎡ 이하 규모의 소형주택을 행복주택으로 전환하여 공급하는 계획과 관련하여 국고 지원을 논의 중임.

8) <국민임대주택 국고지원기준>

구분	기준평형	재정지원비율	호당지원단가
1형(전용35㎡이하)	13평	50%	46,826천원
2형(전용36~45㎡)	17평	32%	39,190천원
3형(전용46~60㎡)	22평	20%	31,698천원

<행복주택 국고지원기준>

구분	기준평형	재정지원비율	호당지원단가
전용45㎡이하	14.2	30%	30,689천원

바람직하다 사료됨. 다만, 국민임대주택까지 포함할 것인지 여부는 추가적인 논의가 있어야 할 것으로 판단됨.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 수정가결 (출석위원 전원 찬성)

7. 소수의견의 요지 : 없음

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

의안 번호	관련 1782
----------	---------

제안일자 : 2017. 4. 19
제안자 : 도시계획관리위원장

1. 수정이유

- 다양한 유형의 임대주택을 확보하고, 입주자의 임대주택 유형 선택의 폭을 확대하기 위해 준공업지역과 역세권에서 용적률을 완화 적용받을 수 있는 임대주택의 종류에 국민임대주택을 추가함.

2. 수정 주요내용

- 준공업지역과 역세권에서 용적률을 완화 적용받을 수 있는 임대주택 유형을 확대하여 “국민임대주택, 행복주택이나 장기전세주택”으로 함(안 제55조제4항제3호 및 제16항).

서울특별시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제55조제4항제3호 및 같은 조 제16항 중 “제2조제1항제3호의 행복주택이나 제4호의 장기전세주택”을 “제2조제1항제2호의 국민임대주택, 제3호의 행복주택이나 제4호의 장기전세주택”으로 한다.

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제55조제4항제3호 중 “제2조제1호라목의 장기전세주택”을 “제2조제1항제2호의 국민임대주택, 제3호의 행복주택이나 제4호의 장기전세주택”으로 한다.

제55조제16항 중 “장기전세주택(시장이 서울주택도시공사를 통해 건설 또는 공공·민간 사업주체가 건설한 주택을 매입하여 전세로 공급하는 임대주택을 말한다)”을 “「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호의 국민임대주택, 제3호의 행복주택이나 제4호의 장기전세주택”으로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

한다)이 포함된 공동주택 또는 주거복합건물을 건립하는 경우 제3종일반주거지역은 300퍼센트 이하로 하고, 준주거지역은 500퍼센트 이하로 한다.

⑰~㉑ (생략)

-----.

⑰~㉑ (현행과 같음)