

서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례

일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	2751
------------	------

2025. 6. 18.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

○ 2025. 5. 26. 옥재은 의원 발의 (2025. 5. 29. 회부)

2. 제안이유

「주택법 시행령」, 「서울특별시 도시계획 조례」의 개정 사항을 반영하여 서울공공주택 중 ‘소형 임대주택’의 정의를 재정비하고, 임대주택 건설 시 용적률 관련 인용 조문을 정비하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 「주택법 시행령」 개정으로 도시형생활주택 유형이 개편됨에 따라, 소형 임대주택에 해당하는 소형주택의 정의를 조례에 직접 명시하여 내용상 종전과 동일한 정의를 유지함(안 제2조제1호마목).
- 나. 임대주택 용적률과 관련하여 조례에서 준용하고 있던 「서울특별시 도시계획 조례」가 개정됨에 따라, 그에 맞춰 인용 조문을 정비함(안제12조).

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 「주택법 시행령」의 개정사항을 반영해 ‘소형 임대주택’의 정의 규정을 정비하고, 그 밖에 「서울특별시 도시계획 조례」가 전부개정됨에 따라 인용 조문을 현행에 맞게 정비하려는 것임.
- 현행 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례」(이하 “조례”) 제2조제1호마목¹⁾에서는 ‘소형 임대주택’²⁾을 정의함에 있어 도시형생활주택 유형 중 하나인 ‘소형 주택’ 요건을 인용하고 있음.
- 그러나 2025년 1월 21일, 도시형 생활주택 중 ‘소형 주택’을 ‘아파트형 주택’으로 변경하고, 전용면적 요건을 삭제하도록 「주택법 시행령」이 개정되었음.³⁾

1) 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례」 제2조 마목: 「주택법 시행령」 제10조제1항제1호에 따른 소형 주택 중 법 제4조제1항에 따른 공공주택사업자가 공공임대주택 공급을 목적으로 건설 또는 매입하는 주택(이하 “소형 임대주택”이라 한다)

2) 이 조례에서는 ‘소형 임대주택’에 대하여 주차장 설치 기준을 완화하고 있음.

▶ 조례 제11조의2(소형 임대주택의 주차장 설치기준) 소형 임대주택에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항제2호에 따라 세대당 주차대수가 0.5대(세대당 전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 0.4대) 이상이 되도록 주차장을 설치하여야 한다. <개정 2023.5.22.>

▶ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항제2호.

3) 「주택법 시행령」 개정이유

① 현재 도시형 생활주택 중 소형 주택을 건축하는 경우 주거전용면적을 60제곱미터 이하로 제한하고 있으나, 시장 수요가 많은 중소형 평형으로 구성된 아파트 형태의 도시형 생활주택 공급을 활성화하기 위해 기존의 “소형 주택”을 “아파트형 주택”으로 변경하고, 면적 제한 규정을 삭제하여 주거전용면적이 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하인 도시형 생활주택을 고층으로 건축할 수 있도록 하려는 것임

② 소형 주택의 면적 제한 규정을 삭제할 경우 소형 주택의 분류상 혼선이 발생함에 따라 이를 방지하기 위해 기존의 소형 주택 중 연립주택, 다세대주택을 단지형 연립 및 단지형 다세대주택으로 분리하고, 소형 주택의 명칭을 “아파트형 주택”으로 변경하여 건축법상 아파트만 포함하도록 명확히 규정

< 주택법 시행령 개정 전 >

구분	기준
소형주택	아래 요건을 모두 갖춘 공동주택 -세대별 주거전용면적 60㎡이하 -세대별로 욕실 및 부엌 설치 -지하층에 세대 설치 불가
단지형 연립주택	소형 주택이 아닌 연립주택
단지형 다세대주택	소형 주택이 아닌 다세대주택

< 주택법 시행령 개정 후 >

구분	기준
아파트형 주택	아래 요건을 모두 갖춘 아파트 -세대별로 욕실 및 부엌 설치 -지하층에 세대 설치 불가
단지형 연립주택	연립주택
단지형 다세대주택	다세대주택

→

- 따라서 안 제2조제1호마목은 ‘소형 임대주택’의 정의에 종전 소형 주택의 요건⁴⁾을 직접 명시⁵⁾하려는 것으로, 시행령 개정 전후 조례 운용의 일관성을 확보할 수 있을 것으로 사료됨.

현행	개정안
제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제2조(정의) ----- -----.
1. “서울공공주택”이란 다음 각 목의 주택을 말한다.	1. ----- -----.
가. ~ 라. (생략)	가. ~ 라. (현행과 같음)
마. 「주택법 시행령」 제10조제1항제1호에 따른 소형 주택 중 법 제4조제1항에 따른 공공주택사업자가 공공임대주택 공급을 목적으로 건설 또는 매입하는 주택(이하 “소형 임대주택”이라 한다)	마. 「주택법 시행령」 제10조제1항에 따른 도시형생활주택 중 다음의 요건을 모두 갖춘 소형주택 으로서 ----- -----
<신설>	1) 세대별 주거전용면적은 60제곱미터 이하일 것
<신설>	2) 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부엌을 설치할 것
바. (생략)	바. (현행과 같음)
2. (생략)	2. (현행과 같음)

- 그 밖에 「서울특별시 도시계획 조례」 전부개정에 따라, 인용 조문이 변경되는 사항으로 특이사항 없음.

현 행	개 정 안
제12조(임대주택 건설시 용적률) 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 임대주택 건설시 추가로 허용하는 용적률에 관하여는 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조 제14항을 따른다.	제12조(임대주택 건설시 용적률) ----- ----- ----- ---- 「서울특별시 도시계획 조례」 제51조 제1항-----.

의안심사지원팀장 강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관 홍예지	02-2180-8205

[붙임1] 관계법령(p.5)

[붙임2] 현행조례(p.7)

[붙임3] 주택건설기준 등에 관한 규정(p.8)

[붙임4] 서울특별시 도시계획 조례(p.9)

4) 「주택법 시행령」 제10조(도시형 생활주택)제1항

1. 소형 주택: 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 공동주택

가. 세대별 주거전용면적은 60제곱미터 이하일 것

나. 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부엌을 설치할 것

다. 지하층에는 세대를 설치하지 않을 것

5) 다만, 당초 요건 중 다목의 ‘지하층에 세대 설치 불가’ 사항은 명시하지 않았는데, 건축법령상 단독주택 및 공동주택에는 지하층에 거실(건축물 안에서 거주,집무 등을 위해 사용되는 방)을 설치할 수 없도록 하고 있어 중복으로 규정할 필요가 없기 때문에 개정조례안에 담지 않은 것으로 이해됨.

※ 「건축법」 제53조(지하층), 「건축법 시행령」 제63조의6(지하층에 거실 설치가 금지되는 건축물) : 단독주택, 공동주택 <2023.12.26. 신설>

□ 「주택법」 [시행 2024. 7. 17.] [법률 제20048호, 2024. 1. 16., 일부개정]

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2017. 12. 26., 2018. 1. 16., 2018. 8. 14., 2020. 6. 9., 2020. 8. 18., 2021. 12. 21., 2023. 6. 7., 2023. 12. 26.>
20. “도시형 생활주택”이란 30세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택을 말한다.

□ 「주택법 시행령」 [시행 2025. 1. 21.] [대통령령 제35221호, 2025. 1. 21., 일부개정]

제10조(도시형 생활주택) ① 법 제2조제20호에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역에 건설하는 다음 각 호의 주택을 말한다. <개정 2022. 2. 11., 2023. 4. 7., 2024. 3. 19., 2025. 1. 21.>

1. 아파트형 주택: 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 아파트
 - 가. 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부엌을 설치할 것
 - 나. 지하층에는 세대를 설치하지 않을 것
 2. 단지형 연립주택: 연립주택. 다만, 「건축법」 제5조제2항에 따라 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축할 수 있다.
 3. 단지형 다세대주택: 다세대주택. 다만, 「건축법」 제5조제2항에 따라 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축할 수 있다.
- ② 하나의 건축물에는 도시형 생활주택과 그 밖의 주택을 함께 건축할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 예외로 한다. <개정 2021. 10. 14., 2022. 2. 11., 2025. 1. 21.>
1. 도시형 생활주택과 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택 1세대를 함께 건축하는 경우
 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호다목에 따른 준주거지역 또는 같은 항 제2호에 따른 상업지역에서 아파트형 주택과 도시형 생활주택 외의 주택을 함께 건축하는 경우
- ③ 하나의 건축물에는 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택과 아파트형 주택을 함께 건축할 수 없다. <개정 2022. 2. 11., 2025. 1. 21.>

□ 「주택법 시행령」 [시행 2025. 1. 10.] [대통령령 제34690호, 2024. 7. 9., 일부개정]

제10조(도시형 생활주택) ① 법 제2조제20호에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역에 건설하는 다음 각 호의 주택을 말한다. <개정 2022. 2. 11., 2023. 4. 7., 2024. 3. 19.>

1. 소형 주택: 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 공동주택
 - 가. 세대별 주거전용면적은 60제곱미터 이하일 것
 - 나. 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부엌을 설치할 것
 - 다. 지하층에는 세대를 설치하지 않을 것

2. 단지형 연립주택: 소형 주택이 아닌 연립주택. 다만, 「건축법」 제5조제2항에 따라 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축할 수 있다.

3. 단지형 다세대주택: 소형 주택이 아닌 다세대주택. 다만, 「건축법」 제5조제2항에 따라 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축할 수 있다.

② 하나의 건축물에는 도시형 생활주택과 그 밖의 주택을 함께 건축할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 예외로 한다. <개정 2021. 10. 14., 2022. 2. 11.>

1. 소형 주택과 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택 1세대를 함께 건축하는 경우

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호다목에 따른 준주거지역 또는 같은 항 제2호에 따른 상업지역에서 소형 주택과 도시형 생활주택 외의 주택을 함께 건축하는 경우

③ 하나의 건축물에는 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택과 소형 주택을 함께 건축할 수 없다. <개정 2022. 2. 11.>

□ 「건축법」 [시행 2024. 6. 27.] [법률 제20424호, 2024. 3. 26., 일부개정]

제53조(지하층) ① 건축물에 설치하는 지하층의 구조 및 설비는 국토교통부령으로 정하는 기준에 맞게 하여야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2023. 12. 26.>

② 단독주택, 공동주택 등 대통령령으로 정하는 건축물의 지하층에는 거실을 설치할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 사항을 고려하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다. <신설 2023. 12. 26.>

1. 침수위험 정도를 비롯한 지역적 특성
2. 피난 및 대피 가능성
3. 그 밖에 주거의 안전과 관련된 사항

□ 「건축법 시행령」 [시행 2025. 1. 21.] [대통령령 제35221호, 2025. 1. 21., 타법개정]

제63조의6(지하층에 거실 설치가 금지되는 건축물) 법 제53조제2항 각 호 외의 부분 본문에서 “단독주택, 공동주택 등 대통령령으로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다. 다만, 지하층에 거실을 부속용도로 설치하는 건축물은 제외한다.

1. 단독주택
2. 공동주택

[본조신설 2024. 6. 18.]

[중전 제63조의6은 제63조의7로 이동 <2024. 6. 18.>]

□ 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례」 [시행 2025. 5. 19.] [서울특별시조례 제 9636호, 2025. 5. 19., 타법개정]

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.<개정 2015.10.8, 2016.7.14, 2017.9.21, 2020.3.26, 2022.4.28, 2023.5.22>

1. "서울공공주택"이란 다음 각 목의 주택을 말한다.

가. 「공공주택 특별법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제1호가목에 따른 주택

나. 삭제<2017.9.21>

다. 서울특별시(이하 "시"라 한다)에서 전월세 세입자의 전세보증금 일부를 지원하고 장기임대차 계약을 체결할 수 있도록 지원하는 임대주택(이하 "보증금지원형 장기안심주택"이라 한다)

라. 시에서 노후불량 주택 소유자에게 리모델링 비용을 지원하는 대신 보증금 인상을 제한하고 장기임대차 계약을 체결하도록 세입자를 지원하는 임대주택(이하 "리모델링지원형 장기안심주택"이라 한다)

마. 「주택법 시행령」 제10조제1항제1호에 따른 소형 주택 중 법 제4조제1항에 따른 공공주택 사업자가 공공임대주택 공급을 목적으로 건설 또는 매입하는 주택(이하 "소형 임대주택"이라 한다)

바. 그 밖에 서울특별시(이하 "시장"이라 한다)이 임대세입자의 주거 안정을 위한 목적으로 개발 및 공급하는 주택

2. "리모델링지원구역"이란 노후불량 주택이 밀집하여 리모델링지원형 장기안심주택 공급이 필요한 지역으로 시장이 제14조에 따른 서울특별시 공공주택통합심의위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역을 말한다.

3. 삭제<2017.9.21>

제11조(소형 임대주택)

① 소형 임대주택의 종류는 다음 각 호와 같다.<개정 2017.9.21, 2023.5.22>

1. 2인 이하 가구용 임대주택으로 공급하기 위해 매입하는 기존 소형 주택

2. 4인 이하 가구용 임대주택으로 공급하기 위해 건설 또는 매입하는 60제곱미터 이하의 소형 주택

② 시장은 소형 임대주택의 입주자의 자격 및 입주자 선정기준에 관한 세부적인 사항을 별도로 정할 수 있다.<개정 2023.5.22>

[제목개정 2023.5.22]

제11조의2(소형 임대주택의 주차장 설치기준) 소형 임대주택에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항제2호에 따라 세대당 주차대수가 0.5대(세대당 전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 0.4대) 이상이 되도록 주차장을 설치하여야 한다.<개정 2023.5.22>

[본조신설 2015.5.14]

[제목개정 2023.5.22]

[제10조의2에서 이동 <2017.9.21>]

□ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 [시행 2025. 1. 21.] [대통령령 제35222호, 2025. 1. 21., 일부개정]

제27조(주차장) ① 주택단지에는 다음 각 호의 기준(소수점 이하의 끝수는 이를 한 대로 본다)에 따라 주차장을 설치해야 한다. <개정 2010. 7. 6., 2011. 3. 15., 2012. 6. 29., 2013. 5. 31., 2014. 10. 28., 2016. 6. 8., 2016. 8. 11., 2021. 1. 12., 2022. 2. 11., 2023. 12. 5., 2024. 4. 16., 2025. 1. 21.>

2. **도시형 생활주택**(단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택 중 「주택법 시행령」 제10조제1항제2호 단서 또는 같은 항 제3호 단서에 따라 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축하는 경우는 제외한다)은 제1호에도 불구하고 **세대당 주차대수가 1대**(세대당 전용면적이 30제곱미터 이상 60제곱미터 이하인 경우에는 0.6대, 세대당 전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 0.5대) 이상이 되도록 주차장을 설치해야 한다. 다만, 지역별 차량보유율 등을 고려하여 다음 각 목의 구분에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도(관할 구역 안에 지방자치단체인 시·군이 없는 특별자치도를 말한다)·시·군 또는 자치구의 조례로 강화하거나 완화하여 정할 수 있다.

가. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제13호가목 및 나목에 해당하는 시설로부터 통행거리 500미터 이내에 건설하는 도시형 생활주택으로서 다음의 요건을 모두 갖춘 경우: 설치기준의 10분의 7 범위에서 완화

- 1) 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택일 것
- 2) 임대기간 동안 자동차를 소유하지 않을 것을 임차인 자격요건으로 하여 임대할 것. 다만, 「장애인복지법」 제2조제2항에 따른 장애인 등에 대해서는 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도의 조례로 자동차 소유 요건을 달리 정할 수 있다.
- 3) 세대당 전용면적이 60제곱미터 이하일 것

나. 그 밖의 경우: 설치기준의 5분의 1(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 2분의

- 1) 범위에서 강화 또는 완화

□ 「서울특별시 도시계획 조례」 [시행 2025. 5. 19.] [서울특별시조례 제9644호, 2025. 5. 19., 일부개정]

제51조(용적률의 완화)

① 제48조 규정에도 불구하고 영 제85조에 따라 조례로 정하는 사항은 다음 각 호와 같다.<개정 2025.1.3>

1. 영 제85조제3항제1호에 따라 제48조제1호부터 제6호까지의 지역에서 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 임대주택의 임대기간에 따라 임대주택의 추가 건설을 허용할 수 있는 용적률은 다음 각 목을 따를 것. 다만, 임대주택 유형별 임대의무기간에도 불구하고 20년 이상 임대운영할 계획으로 건축하는 임대주택은 가목을 적용할 수 있다.

가. 임대의무기간이 20년 이상인 경우: 제48조에 따른 용적률의 20퍼센트

나. 임대의무기간이 10년 이상인 경우: 제48조에 따른 용적률의 15퍼센트

다. 임대의무기간이 5년 이상인 경우: 제48조에 따른 용적률의 10퍼센트

2. 영 제85조제3항제6호에 따라 감염병 대응 등을 위하여 필요한 경우 영 제85조제1항 각 호에 따른 용도지역별 용적률 최대한도의 120퍼센트 이하의 범위에서 완화 가능

3. 영 제85조제5항에 따라 완화하는 비율은 해당 용도지역별 용적률의 120퍼센트 이하

4. 영 제85조제8항 각 호의 지역·지구 또는 구역 안에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우 해당 건축물에 대한 용적률은 제48조, 제49조제3항, 제50조 규정에 따른 해당 용적률의 200퍼센트 이하의 범위에서 다음 각 목의 기준에 따라 산출되는 비율 이하로 할 것. 이 경우 a는 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율을 말한다.

가. $(1+1.3a) \times$ 제48조 규정에 따른 용적률

나. $(1+1.3a) \times$ 제49조제3항 규정에 따른 용적률

다. $(1+1.3a) \times$ 제50조 규정에 따른 용적률

5. 영 제85조제10항제3호에 따라 조례가 정하는 사회복지시설이란 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제107조에 따른 사회복지시설을 말함

6. 영 제85조제11항에 따라 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부에 영 제85조제10항에 따른 사회복지시설을 설치하여 기부하는 경우 기부하는 시설의 연면적의 2배 이하 범위에서 영 제42조의3제2항 및 제46조제1항에 따라 용적률을 완화하여 추가 건축 가능. 다만, 해당 용적률은 다음 각 목의 기준을 초과할 수 없다.

가. 제48조에 따른 용적률의 120퍼센트

나. 영 제85조제1항의 해당 용도지역의 용적률의 범위