

서울특별시 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 조례  
일부개정조례안  
심 사 보 고

의 안 번호	848
-----------	-----

2023. 07. 03.  
주택공간위원회

## I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자: 2023. 5. 30. 이병도 의원 외 20명 공동발의
2. 회부일자: 2023. 6. 5.
3. 상정 및 의결일자
  - 제319회 정례회 제4차 주택공간위원회 (2023. 7. 3. 상정·의결)

## II. 제안설명 요지 (이병도 의원)

### 1. 제안이유

- 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에서 규정하는 주거약자에 대한 강화된 주거기준과 안전기준을 서울시 주거약자 정책에도 반영하고 확대될 수 있도록 관련규정을 정비함.

### 2. 주요내용

- 가. 시장의 책무에 주거약자의 주거안전 강화를 위한 기준을 적용하여 주거복지를 강화할 수 있도록 함(안 제3조제3호).

- 나. 주거실태조사와 주거기본계획 수립에 최저주거기준을 확대 적용하고 주거약자 안전기준을 강화하여 적용할 수 있도록 정책지원 근거를 마련함(안 제4조 및 제5조).

### Ⅲ. 검토보고 요지 (수석전문위원 오정균)

#### ■ 발의 배경 및 주요내용

- 이 개정조례안은 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」(이하 ‘주거약자법’)에서 규정하고 있는 주거약자용 주택에 대한 최저주거기준(검토보고서 붙임2 참고), 안전기준(검토보고서 붙임3 참고) 및 편의시설 설치기준(검토보고서 붙임4 참고)을 조례에 반영하기 위한 것으로, 2023년 5월 30일 이병도 의원이 발의하여 6월 5일 우리위원회에 회부되었음.
- 개정안의 주요내용으로는 시장의 책무에 주거약자용 주택을 공급할 때 최저주거기준을 적용하는 것을 추가하고(안 제3조제3호), 주거약자에 대한 주거지원계획 수립 시 최저주거기준 및 안전기준 적용 확대에 대한 사항을 포함하도록 하였으며(안 제4조제4호 신설), 주거실태조사를 실시할 경우 최저주거기준과 안전기준, 편의시설 설치기준 적용현황과 주거약자의 편의수요에 대해 조사하도록 하였음.(안 제5조제1항제4호 신설) (검토보고서 붙임1 참고)

#### <개정안 주요 내용>

주요 내용	
▶ 안 제3조제3호(개정)	· ‘서울특별시장의 책무’ 확대

▶ 안 제4조제2항제4호(신설)	· 주거지원계획 수립 시, '최저주거기준 확대 및 개선방안, 안전기준 적용확대에 대한 사항' 추가
▶ 안 제5조제1항제4호(신설)	· 주거실태조사계획 수립 시, '최저주거기준과 안전기준 적용 현황 및 주거약자의 편의수요에 관한 사항'을 포함토록 규정

## ■ 주요 개정사항 및 검토의견

### (1) 시장의 책무(안 제3조제3호)

- 안 제3조제3호는 시장의 책무에 주거약자<sup>1)</sup>용 주택을 공급할 경우 최저주거기준을 적용하도록 노력할 것을 추가하였음.
- 이는 저소득 장애인 및 고령자, 국가유공자 등 주거약자의 주거안정에 대한 시장의 책무를 더욱 확대하고 최소한의 주거수준을 보장토록 하기 위한 것으로, 최근 약자와의 동행을 추진하는 서울시의 정책 기조를 반영하려는 것으로 이해되며, 개정조문의 이해도 제고를 위해 일부 자구 수정이 필요하겠음.

#### <수정의견>

현 행	개 정 안	수 정 안
제3조(책무) 1.~2. (생략) 3. 주거약자의 쾌적하고 안전한 주거생활에 필요한 정보가 원활하게 제공되고, 법 제9조의 편의시설이 주거약자용 주택에 적정하게 설치될 수 있도록 할 것	제3조(책무) 1.~2. (현행과 같음) 3.----- ----- 법 제8조의 주거기준 적용 및 제9조의 편의시설----- ----- -----	제3조(책무) 1.~2. (개정안과 같음) 3.----- ----- 법 제8조의 최저주거기준을 적용하며, 법 제9조의 편의시설----- ----- -----

1) 주거약자법 제2조(정의)에 따라, 주거약자란 1. 65세 이상인 사람, 2. 「장애인복지법」 제2조제2항에 해당하는 장애인, 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람을 의미함.

## (2) 주거지원계획의 수립(안 제4조제2항제4호 신설)

- 안 제4조제2항제4호에서는 시장이 ‘주거지원계획’을 수립할 때, 「주거기본법」 제17조에 따른 ‘최저주거기준<sup>2)</sup>’(검토보고서 붙임2 참고) 적용과 주거약자용 주택에 대한 안전기준 적용 확대에 대한 사항을 포함토록 하였음.
- 현행 조례 제4조제1항에서는 시장이 주거약자에 대한 “주거지원계획”을 수립 시, 이를 「서울특별시 주거 기본 조례」에 따라 수립하는 “주거종합계획”에 포함하도록 규정하고 있는데, 신설되는 안 제4조제2항제4호와 같이 주거약자를 위한 최저주거기준의 확대와 안전기준의 적용 확대에 대한 내용을 주거지원계획에 반영토록 할 경우, 시장이 주거종합계획을 수립할 때 주거약자용 주택에 이전보다 강화된 기준이 자동 적용될 수 있는 제도적 근거가 마련되어, 추후 취약계층의 주거 안정에 긍정적인 효과가 있을 것으로 판단됨.
- 다만, 주거약자법 제8조에서는 주거약자용 주택에 대해 ‘강화된 최저주거기준’을 설정할 수 있는 권한을 국토교통부장관에게 부여하고 있는 가운데, 안 제4조제2항제4호에서 규정한 ‘최저주거기준 확대’가 시장이 강화된 최저주거기준을 설정토록 하는 것으로 이해될 수 있는바, 상위법령의 입법 취지를 감안할 때 일부 자구 수정(확대→적용 확대)이 필요하다고 사료됨.

---

2) ‘주거약자법’ 제8조에서는 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 경우 강화된 기준을 설정할 수 있도록 하고 있으나, 현재 주거약자용 주택에 대한 강화된 기준이 없어, 「주거기본법」 제17조에 따른 최저주거기준을 준용하고 있는 것으로 파악됨.(검토보고서 붙임2 참고)

**<수정의견>**

현 행	개 정 안	수 정 안
<p><b>제4조</b>(주거지원계획의 수립) ① 시장은 주거약자에 대한 주거지원계획을 수립하여 「서울특별시 주거 기본 조례」 제4조에 따라 수립하는 주거종합계획에 포함 되도록 하여야 한다.</p> <p>② 주거지원계획에는 다음 각 호의 사항을 포함한다.</p> <p>1.~3. (생략)</p> <p align="right">&lt;신설&gt;</p> <p>4. (생략)</p>	<p><b>제4조</b>(주거지원계획의 수립) ① ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>② ----- -----.</p> <p>1.~3. (현행과 같음)</p> <p>4.법 제8조의 최저주거기준 <b>확대</b>, 개선방안과 법 제9조의 안전기준 적용 확대에 대한 사항</p> <p>5. (현행 제4호와 같음)</p>	<p><b>제4조</b>(주거지원계획의 수립) ① ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>② ----- -----.</p> <p>1.~3. (개정안과 같음)</p> <p>4.법 제8조의 최저주거기준 <b>적용 확대 및</b> 개선방안과 법 제9조의 안전기준 적용 확대에 대한 사항</p> <p>5. (개정안과 같음)</p>

- 한편, 기수립된 ‘2025 서울주거종합계획’<sup>3)</sup>의 내용을 살펴보면, 노인과 장애인, 저소득가구에 대한 주거지원은 임대주택공급과 주택관리서비스 지원, 주거비 지원 등에 그치고 있고, 이 개정조례안과 같이 주거약자가 최저주거기준에 미달하는 주택에 거주하거나, 안전기준에 부적합한 주택에 거주하지 않도록 지원하는 사업은 미시행 중인 것으로 확인되는 바, 향후 이에 대한 대책마련이 필요하다 사료됨.

**(3) 주거실태조사(안 제5조제1항제4호 신설)**

- **안 제5조제1항제4호**는 주거약자에 대한 ‘주거실태조사’를 실시할 경우, ‘주거약자의 주거환경 및 가구 특성’과 함께, ‘최저주거기준의 적용 여부’와, ‘주거약자용 주택의 안전기준 및 편의시설 설치여부’(검토보고서 붙임2 참고) 등을 함께 조사하도록 하려는 것임.

3) 시장은 「주거기본법」 제5조 및 「서울특별시 주거 기본 조례」 제4조를 근거로 ‘서울특별시 주거종합계획(10년 단위)’을 수립하고, 제5조에 따라 ‘연도별 주거종합계획’을 수립하도록 하고 있음. 10년 단위의 주거종합계획을 토대로 해당 연도 3월 말까지 연도별 주거종합계획을 수립하여야 하며, 연도별 주거종합계획을 수립·시행할 때 서울시의 주요정책과 연계되도록 하여야 함.

현행	개정안
<p><b>제5조(주거실태 조사)</b> ① 시장은 다음 각 호의 사항에 대한 주거실태조사를 실시할 수 있으며, 주거실태조사를 실시하려는 경우에는 미리 주거실태조사의 일시, 목적 및 내용 등을 포함한 주거실태조사계획을 수립하여야 한다.</p> <p>1.~3. (생략)</p> <p style="text-align: right;">&lt;신설&gt;</p> <p>4. (생략)</p> <p>② ~ ③ (생략)</p> <p>④ 시장은 필요하다고 인정하는 경우 주거실태조사를 「서울특별시 주거 기본 조례」 제6조에 따른 주거실태조사에 포함하여 실시할 수 있다.</p>	<p><b>제5조(주거실태 조사)</b> ① ----- ----- ----- -----.</p> <p>1.~3. (현행과 같음)</p> <p>4.법 제8조와 제9조의 기준 적용현황 및 주거약자의 편의수요에 관한 사항</p> <p>5. (현행 제4호와 같음)</p> <p>② ~ ③ (현행과 같음)</p> <p>④ ----- ----- ----- --.</p>

- “주거약자에 대한 주거실태조사”는 그간 이 조례 제5조제4항에 근거하여 「서울특별시 주거 기본 조례」에 따른 “서울시 주거실태조사”에 포함되어 실시되어왔는데, 홀수해에 시행되는 특수가구 주거실태조사<sup>4)</sup>를 살펴보면, 아동 및 청소년, 신혼부부, 노인가구 등을 대상으로 조사를 실시한 것이기에, 이 조례상의 주거약자를 대상으로 한 조사결과로 볼 수 없으며, 현재 추진 중인 “2023 서울시 주거실태조사”<sup>5)</sup>의 경우에도 반지하 및 옥탑방, 고시원, 판잣집, 비닐하우스 등에 거주하는 주거취약계층만을 대상으로 조사를 실시하고 있어, 향후에는 기존 주거실태조사의 조사대상에 이 개정조례안의 내용을 포함토록 하거나, 주거약자를 대상으로 한 별도의 주거실태조사를 시행토록 유도할 필요가 있겠음.

4) 서울시는 국토교통부와 함께 짝수해는 일반가구, 홀수해는 특수가구를 대상으로 조사를 실시하고 있음.  
5) 주택정책지원센터-445(2023.1.11.), ‘2023 서울시 주거실태조사 시행계획(안) -주거안전 취약계층 거주상태 및 실태조사-’

<2020년도 주거실태조사 내 반지하·옥탑 표본수>

구 분	총 표본수	반지하	옥 탑
서울시	15,167가구	756가구	25가구

■ 종합의견

- 이 개정조례안은 주거약자(65세 이상의 노인·장애인 등)에 대한 시장의 책무를 강화하고, 주거지원계획 수립 및 주거실태조사 항목을 보완함으로써, 보다 실효성 있는 주거복지정책을 수립하기 위한 제도적 근거를 마련한다는 측면에서 긍정적이라고 사료됨.
- 다만, 이 조례에서 규정하고 있는 ‘주거실태조사’와 ‘주거지원계획’ 수립이 「서울특별시 주거 기본 조례」에 따른 ‘서울시 주거실태조사’ 및 ‘서울특별시 주거종합계획’에 연계 반영되어야 함에도 불구하고, 실제 이 조례의 규정이 제때 준수되지 않고 있는 실정이므로, 금번 조례개정 내용이 「서울특별시 주거 기본 조례」에서 적극 반영될 수 있도록 대책 마련이 선행될 필요가 있겠음.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

## VI. 수정안의 요지

- 안 제3조제3호 중 “법 제8조의 주거기준 적용 및 제9조의 편의시설”을 “법 제8조의 최저주거기준을 적용하며, 법 제9조의 편의시설”으로 수정하고, 안 제4조제2항제4호 중 “확대,”를 “적용 확대 및”으로 한다.

## VII. 심사결과 : 수정안 가결(출석위원 전원 찬성)

## VIII. 소수의견 요지 : 없음

# 서울특별시 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

의안 번호	관련 848
----------	-----------

제안일자 : 2023. 07. 03.

제안자 : 주택공간위원장

## 1. 수정이유

- 개정조문의 이해도 제고를 위해 안 제3조제3호의 일부 자구를 수정함.
- 안 제4조제2항제4호의 ‘최저주거기준 확대’는 주거약자법 제8조에서 주거약자용 주택에 대해 ‘강화된 최저주거기준’을 설정할 수 있는 권한을 국토교통부장관에게 부여하고 있는바, 상위법령의 입법 취지를 감안하여 일부 자구를 수정함.

## 2. 수정의 주요내용

- 안 제3조제3호 중 “법 제8조의 주거기준 적용 및 제9조의 편의시설”을 “법 제8조의 최저주거기준을 적용하며, 법 제9조의 편의시설”로 수정함.
- 안 제4조제2항제4호 중 “확대,”를 “적용 확대 및”으로 수정함.

# 서울특별시 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

서울특별시 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 조례 일부개정조례안  
일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제3조제3호 중 “법 제8조의 주거기준 적용 및 제9조의 편의시설”을 “법 제8  
조의 최저주거기준을 적용하며, 법 제9조의 편의시설”으로 한다.

안 제4조제2항제4호 중 “확대,”를 “적용 확대 및”으로 한다.

## 수정안 조문 대비표

현 행	개 정 안	수 정 안
<p>제3조(책무) 서울특별시장(이하 “시장”이라 한다)은 주거약자의 주거안정과 주거수준 향상을 위하여 다음 각 호의 사항을 위하여 노력하여야 한다.</p> <p>1. ~ 2. (생략)</p> <p>3. 주거약자의 쾌적하고 안전한 주거생활에 필요한 정보가 원활하게 제공되고, <u>법 제9조의 편의시설이 주거약자용 주택에 적정하게 설치될 수 있도록 할 것</u></p>	<p>제3조(책무) ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 2. (현행과 같음)</p> <p>3. ----- -----, <u>법 제8조의 주거기준 적용 및 제9조의 편의시설</u> ----- -----</p>	<p>제3조(책무) ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 2. (개정안과 같음)</p> <p>3.----- -----, <u>법 제8조의 최저주거기준을 적용하며, 법 제9조의 편의시설</u> ----- -----</p>
<p>제4조(주거지원계획의 수립)</p> <p>① (생략)</p> <p>② 주거지원계획에는 다음 각 호의 사항을 포함한다.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p><u>&lt;신설&gt;</u></p> <p>4. (생략)</p>	<p>제4조(주거지원계획의 수립)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>4. <u>법 제8조의 최저주거기준 확대, 개선방안과 법 제9조의 안전기준 적용 확대에 대한 사항</u></p> <p>5. (현행 제4호와 같음)</p>	<p>제4조(주거지원계획의 수립)</p> <p>① (개정안과 같음)</p> <p>② (개정안과 같음)</p> <p>1. ~ 3. (개정안과 같음)</p> <p>4. ----- ----- <u>적용 확대 및</u> ----- -----</p> <p>5. (개정안과 같음)</p>
<p>제5조(주거실태 조사)</p> <p>① (생략)</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p><u>&lt;신설&gt;</u></p> <p>4. (생략)</p> <p>② ~ ④ (생략)</p>	<p>제5조(주거실태 조사)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>4. <u>법 제8조와 제9조의 기준 적용현황 및 주거약자의 편의수요에 관한 사항</u></p> <p>5. (현행 제4호와 같음)</p> <p>② ~ ④ (현행과 같음)</p>	<p>제5조(주거실태 조사)</p> <p>① (개정안과 같음)</p> <p>1. ~ 3. (개정안과 같음)</p> <p>4. (개정안과 같음)</p> <p>5. (개정안과 같음)</p> <p>② ~ ④ (개정안과 같음)</p>

## 서울특별시 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 조례 일부개정조례안

서울특별시 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제3호 중 “법 제9조의 편의시설”을 “법 제8조의 최저주거기준을 적용하며, 법 제9조의 편의시설”로 한다.

제4조제2항제4호를 제5호로 하고, 같은 항에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

4. 법 제8조의 최저주거기준 적용 확대 및 개선방안과 법 제9조의 안전기준 적용 확대에 대한 사항

제5조제1항제4호를 제5호로 하고, 같은 항에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

4. 법 제8조와 제9조의 기준 적용현황 및 주거약자의 편의수요에 관한 사항

### 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제3조(책무) 서울특별시(이하 “시장”이라 한다)은 주거약자의 주거안정과 주거수준 향상을 위하여 다음 각 호의 사항을 위하여 노력하여야 한다.</p> <p>1. ~ 2. (생략)</p> <p>3. 주거약자의 쾌적하고 안전한 주거생활에 필요한 정보가 원활하게 제공되고, <u>법 제9조의 편의시설이 주거약자용 주택에 적정하게 설치될 수 있도록 할 것</u></p>	<p>제3조(책무) ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 2. (현행과 같음)</p> <p>3.----- -----, <u>법 제8조의 최저주거기준을 적용하며, 법 제9조의 편의시설</u>----- ----- -----</p>
<p>제4조(주거지원계획의 수립)</p> <p>① (생략)</p> <p>② 주거지원계획에는 다음 각 호의 사항을 포함한다.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p><u>&lt;신설&gt;</u></p> <p>4. (생략)</p>	<p>제4조(주거지원계획의 수립)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>4. <u>법 제8조의 최저주거기준 적용 확대 및 개선방안과 법 제9조의 안전기준 적용 확대에 대한 사항</u></p> <p>5. (현행 제4호와 같음)</p>
<p>제5조(주거실태 조사)</p> <p>① (생략)</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p><u>&lt;신설&gt;</u></p>	<p>제5조(주거실태 조사)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>4. <u>법 제8조와 제9조의 기준</u></p>

4. (생략)

② ~ ④ (생략)

적용현황 및 주거약자의 편의  
수요에 관한 사항

5. (현행 제4호와 같음)

② ~ ④ (현행과 같음)