

5. 서울특별시주택조례

조례 제3486호 1998. 4. 6.

제1장 총칙

제1조(목적) 이 조례는 서울특별시(이하 “시”라 한다) 주택시책에 관한 기본적인 사항을 규정하여 종합적이고 계획적으로 추진함으로써 시민의 주거생활 안정과 주거복지수준 향상에 기여함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “주거수준”이라 함은 가구별 주거의 질과 상태의 표준을 말한다.
2. “주거기준”이라 함은 가구원수·세대 유형에 따른 주거상태를 계층화한 것을 말한다.
3. “주거환경수준”이라 함은 바람직한 주거생활을 영위하기 위한 주택내·외부와 주변의 자연환경과의 조화상태를 말한다.
4. “공공주택”이라 함은 국가, 지방자치단체 등 공공법인에서 건설 또는 공

급하는 주택을 말한다.

5. “장애자”라 함은 장애인복지법 제2조에 해당하는 자를 말한다.
6. “고령자”라 함은 노인복지법 제9조에 해당하는 자를 말한다.

제3조(시의 책무) ①서울특별시(이하 “시장”이라 한다)은 시민이 최저한의 주거수준을 확보하고 인간다운 주거생활을 할 수 있도록 주거권 보장을 위하여 노력하여야 한다.

②시장은 주택시책 수행을 위한 안정적인 재원확보를 위하여 노력하여야 한다.

제4조(시민 등의 협조) ①시민은 양호한 주거환경 조성을 위하여 노력하여야 한다.

②주택사업자는 시민의 주거생활 향상 및 주거복지 실현을 위하여 시가 실시하는 시책에 협력하여야 한다.

③시민 또는 주택사업자는 별표의 주거기준에 적합한 주택을 건설하도록 노력하여야 한다.

④시·시민·주택사업자는 주택이 그 형태·규모 및 지역의 특성에 따라 다음 각호의 수준을 달성하도록 노력하여야 한다.

1. 세대인원에 따른 적절한 주택규모 확보
2. 재해에 대한 안전성 확보
3. 보건위생상 필요한 설비 및 성능 구비
4. 고령자 및 장애인 거주주택에 대한 안전성 및 쾌적성 배려 등

제2장 주택기본계획 등

제5조(주택기본계획 등) ①시장은 주택정책의 종합적이며 계획적인 추진을 위하여 서울특별시 도시기본계획과 연계하여 5년 단위로 서울특별시 주택기본계획(이하 “주택기본계획”이라 한다)을 수립하고 시행하여야 한다.

②주택기본계획에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 주거수준 및 주거환경수준 목표
2. 지역별 주택·택지 공급에 관한 목표년차 및 목표량
3. 주택 규모별·형태별·소유형태별·택지유형별·개발주체별 공급계획
4. 도시기본계획과 연계한 주거지역 정

비방향

5. 저소득층 주거수준 향상 방안
6. 주택 및 주거환경조사에 관한 사항
7. 시의 주택정책 시행을 위한 법령 등 제도정비 관련사항
8. 기타 주거복지 실현을 위한 제반정책 등

③시장은 주택기본계획을 수립하거나, 중요한 사항을 변경할 때에는 자치구청장, 주택사업자, 시민 등의 의견을 수렴하고, 서울특별시주택정책 심의위원회 심의를 거쳐야 한다.

④시장은 자치구청장이 구민의 주거복지 향상을 위한 주택계획을 수립하고자 할 때에는 필요한 행정적 지원을 할 수 있다.

제6조(주거수준 조사) ①시장은 효율적인 주택기본계획의 수립·시행을 위해 시 행정구역내에 거주하는 가구에 대하여 다음 각호에 규정된 주거수준 조사를 정기적으로 실시할 수 있다. 다만, 인구주택총조사에 의한 자료를 활용할 수 있는 때에는 그러하지 아니하다.

1. 사회·경제적 사항 : 가구원별 가구와의 관계, 성별, 연령, 직업, 교육수준, 가구 총소득, 소비지출 등
2. 거주현황 및 부담능력 : 주택소유여부, 거주주택 유형 및 자가·차가여

부, 주택가격, 임차보증금 및 임대료, 용자액, 용자기간, 상환액, 주거이동, 희망 주택규모, 가격 또는 임대료 수준 등

3. 주택내부환경 : 사용 거주실 수, 각 거주실 면적, 거주실 사용 가구원내역, 전용면적, 주거시설 형태 및 유형, 거주형태(지하거주, 반지하 거주 등), 시설불량 상태 및 원인 등
4. 주택 및 지역환경 : 건축연도, 거주 가구수, 주택면적, 총 거주실 수 및 부엌, 화장실, 독립출입구 수, 주차공간, 통근수단·거리·시간, 주택구조 결함 여부, 편의시설, 녹지공간, 기타 지역환경 등
5. 기타 : 주거만족도(주거불만 및 주택내외부 환경에 대한 만족도), 5년 후의 주거수요, 시장이 필요하다고 인정하는 사항 등

②제1항의 규정에 의한 정기조사는 인구주택총조사와 중복되지 아니하게 실시하여야 하며, 시장이 특히 필요하다고 인정하는 경우에는 조사항목을 특정하여 비정기조사를 실시할 수 있다.

제7조(주거기준 등 설정) ①시장은 주거복지 실현을 위하여 다음 각호의 가구당 주거기준을 별표와 같이 설정한다.

1. 최저주거기준 : 개인과 사회의 건강·

안전·복리의 유지를 위하여 모든 가구가 확보하여야 할 주거수준

2. 유도주거기준 : 쾌적하고 안락한 주거생활을 위해 확보해야 할 바람직한 주거수준

②시장은 주거기준을 시 및 시산하 관련기관에서 건립하는 공공주택 공급기준으로 활용할 수 있다.

제3장 주택기금

제8조(기금의 설치) 서울특별시 주택기금 추진재원의 안정적인 확보를 위하여 서울특별시주택기금(이하 “기금”이라 한다)을 설치한다.

제9조(기금의 관리·운동) ①기금은 시장이 관리·운동하며, 적립계정과 운동계정으로 구분·설정하여 계리한다.

②시장은 규칙이 정하는 바에 따라 기금의 관리·운동에 관한 사무의 일부를 시 금고에 위탁할 수 있다.

제10조(기금의 조성) ①적립계정에 속하는 기금은 다음 각호의 재원으로 조성한다.

1. 정부 또는 시의 출연금 및 보조금
2. 서울특별시 도시개발공사의 매년도 결산결과 시에 대한 이익배당금
3. 기금운동으로 생기는 수익금

4. 기타 출연금, 보조금, 차입금, 예탁금 및 용자상환금 등

②운용계정에 속하는 기금은 다음 각호의 재원으로 조성한다.

1. 기금의 이자수입금
2. 시가 행정목적수행을 위하여 직접적으로 필요한 경우로서, 개인 또는 법인 등이 기부금품모집규제법등 관계 규정에 따라 사용용도와 목적을 지정하여 서울특별시기부심사위원회의 심의를 거쳐 자발적으로 기탁하는 기부금품
3. 기타 수입금

제11조(기금의 용도) ①운용계정에 속하는 주택기금은 다음 각호의 용도에 사용한다.

1. 저소득층·장애자·고령자 등에 대한 주택임차보증금과 임대료의 보조 및 용자
2. 주택재개발 및 주거용건축물의 건축을 수반하는 도심재개발 사업시행자에 대한 용자
3. 예탁금 및 차입금 등에 대한 원리금 상환
4. 기금의 관리·운용을 위한 경비의 지출
5. 기타 규칙에서 정하는 사업 등

②적립계정에 속하는 기금은 기금의 적립외에 다른 목적으로 사용할 수 없다.

제12조(기금의 운용계획) ①시장은 매회계년도 개시 50일전까지 서울특별시 주택정책심의위원회의 심의를 거쳐 기금운용계획을 수립하여 시의회에 제출하여야 하며, 회계연도마다 출납폐쇄후 3개월 이내에 기금의 결산 보고서를 작성하여야 한다.

②시장은 다음 각호의 기준에 따라 기금운용계획을 수립하여야 한다.

1. 기금의 자립기반 조성을 위하여 당해연도 운용계정 총액의 30퍼센트를 적립계정에 출연하여야 한다.
2. 기금의 효율적인 운용을 위하여 예비비는 운용계정 총액의 10퍼센트로 한다.
3. 기타 주택기금의 관리·운용에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

제4장 주택시책의 실시

제13조(공공주택 공급 및 주거비보조 등) ①시장은 시민의 주거생활 안정 및 주거수준 향상을 도모하기 위하여 공공주택의 공급을 촉진하도록 노력하여야 한다.

②시장은 저소득층·고령자 및 장애자 등을 위한 공공주택의 공급을 촉진하기 위해 필요한 시책을 추진할 수 있다.

③시 및 시산하 관련기관에서 공급하는 공공주택의 평형별 공급기준은 제7조제1항 별표의 규정에 의한 주거기준을 근거로 설정할 수 있다.

④시장은 공공주택에 입주하지 않은 제7조 제1항에서 정한 최저주거기준 미달가구에 대해서 필요하다고 인정하는 경우 최저주거기준을 만족할 수 있는 주거수준을 우선적으로 확보할 수 있도록 제8조에서 정한 주택기금의 일부를 용자 또는 보조해 줄 수 있다.

제14조(민간임대주택사업 촉진 등) ①시장은 시민주거생활의 안정을 위하여 민간임대주택 건설지원 등 주택의 원활한 공급을 위한 시책을 추진할 수 있다.

②시장은 적절한 주택 및 주거환경을 갖춘 민간임대주택을 건설하는 사업자에 대하여 주택기금을 통한 금융지원을 할 수 있다.

제15조(쾌적한 주거환경 조성) 시, 시민, 사업자 등은 주택 및 주변의 지역환경이 다음 수준을 달성하도록 노력하여야 한다.

1. 주택의 적절한 일조권 확보
2. 적절한 주차공간 확보
3. 주택주변에 적절한 폭의 도로 확보
4. 주변지역의 진동, 소음, 악취, 오염 등에 대한 최소화 대책

5. 양호한 근린생활시설의 확보
6. 적절한 녹지공간 및 아동을 위한 놀이공간 확보
7. 주변지역과 서로 조화되는 쾌적한 주택단지 조성 등

제16조(시민 등에 대한 지원) 시장은 시민 또는 사업자, 주택관련 단체 등이 주택 및 주거환경 향상을 도모하기 위해 실시하는 조사, 연구, 캠페인 등에 대하여 지원할 수 있다.

제5장 주택정책심의위원회

제17조(주택정책심의위원회) ①시장에 대한 자문과 시의 주택정책에 관한 주요사항을 심의하기 위하여 서울특별시 주택정책심의위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.

②위원회는 위원장과 부위원장 각 1인을 포함한 20인 이내의 위원으로 구성한다.

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

1. 시장이 지명하는 3급이상 공무원 5인 이내
2. 서울특별시의회 의원 3인 이내
3. 주택·도시계획분야에 관한 학식과

경험이 풍부한 자

④위원의 임기는 2년으로 하되 연임할 수 있다. 다만 관련직에 재직함을 이유로 임명 또는 위촉된 위원의 임기는 당해직에 재직하는 기간으로 한다.

⑤위원회의 효율적 운영을 위하여 위원회에 소위원회를 둘 수 있다.

⑥소위원회의 구성 및 운영에 관한 사항은 위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

⑦위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사1인을 두되, 간사는 주택기획과장이 된다.

제18조(기능) 위원회는 다음 각호의 사항을 심의한다.

1. 주택기본계획의 수립
2. 주요주택정책의 결정
3. 기금운용계획, 기금의 조성·적립·운용 및 결산
4. 기타 위원장이 부의하는 사항

제19조(회의) ①위원회의 회의는 정기회의와 임시회의로 구분하고, 회의는 위원장이 소집한다.

②정기회의는 년1회 개최하고, 임시회의는 위원 3분의 1이상의 요구 또는 위원

장이 필요하다고 인정하는 때에 개최한다.

③회의는 재적위원 과반수 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수 찬성으로 의결한다.

제20조(수당 등) 회의에 출석한 위원에 대하여는 예산의 범위 안에서 수당과 여비 등을 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 그 직무와 직접 관련하여 출석한 경우에는 그러하지 아니하다.

제21조(규칙) 이 조례의 시행에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부 칙

①(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

②(다른 조례의 폐지) 서울특별시 주택조례시행규칙 시행과 동시에 서울특별시 세입자용자기금 조례는 이를 폐지한다.

③(주택정책심의위원회에 대한 경과조치) 이 조례 시행전에 위촉된 서울특별시 주택정책심의위원회의 위원은 이 조례의 규정에 의하여 위촉된 것으로 본다.

<별표>

최저 및 유도 주거기준

구		분	최저 기준	제 1 유도 기준	제 2 유도 기준	
거주실 사용기준	침실	부부침실	-확보	-확보	-확보	
		부부와 자녀의 침실분리	-만3세이하 자녀 1인까지 동실사용	-만 3세이하 자녀 1인까지 동실사용	-만 3세이하 자녀 1 인까지 동실사용	
		이성형제의 침실분리	-1실 2인까지 공용 -만 10세 이상 분리	-1실 2인까지 공용 -만 10세 이상 분리	-1실 2인까지 공용 -만 10세이상 분리	
		동성형제의 침실분리	-1실 2인까지 공용 -연령제한 없음	-1실 2인까지 공용 -만 15세이상 개설 확보	-1실 2인까지 공용 -만 15세 이상 개설 확보	
		식사실 및 부엌	-부엌 확보	-식사실 및 부엌확보	-식사실 및 부엌확보	
	거실	-	-2인 이상 가구 거 실 확보	-2인 이상 가구 거 실 확보		
	단 위 거주실 면적기준 (㎡)	침실	부부침실	11.88(3.3×3.6)	12.96(3.6×3.6)	17.55(3.9×4.5)
1인용침실			6.48(2.4×2.7)	7.2(2.4×3.0)	9.0(3.0×3.0)	
2인용침실			9.0(3.0×3.0)	10.8(3.0×3.6)	12.96(3.6×3.6)	
식사실 및 부엌		1인가구	부엌	2.16(1.2×1.8)	-	-
			식사실 +부엌	-	4.36(1.8×2.7)	8.64(2.4×3.6)
		2인가구	부엌	2.52(1.2×2.1)-	-	-
			식사실 +부엌	-	5.4(1.8×3.0)	10.8(3.0×3.6)
		3인가구	부엌	2.88(1.2×2.4)	-	-
			식사실 +부엌	-	6.3(2.1×3.0)	11.88(3.3×3.6)
		4인가구	부엌	3.15(1.5×2.1)	-	-
			식사실 +부엌	-	7.2(2.4×3.0)	13.86(3.3×4.2)
거실		2인가구	-	8.91(2.7×3.3)	12.96(3.6×3.6)	
		3인가구	-	10.8(3.0×3.6)	15.21(3.9×3.9)	
		4인가구	-	11.88(3.3×3.6)	17.55(3.9×4.5)	

구 분	최 저 기 준	제1유도기준	제2유도기준
상 수 도	확보	확보	
부 역	전용부엌확보	전용 입식부엌 확보	
화 장 실	전용 수세식화장실 확보	전용 수세식화장실 확보	
목 욕 시 설	-	온수 목욕시설 확보	
취 사 연 료	연탄/유류/가스/전기 중1	유류/가스/전기 중 1	