

서울특별시 성북구 주택임대차 피해 예방 및 주택임차인 보호를 위한 지원 조례안 심 사 보 고 서

2024년 2. 23.(금)
도시건설위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자: 2024. 2. 1. 이용진 의원 외 8인 발의 (의안번호 250호)
- 나. 회부일자: 2024. 2. 14.
- 다. 상정일자: 제301회 성북구의회 임시회 제1차 도시건설위원회
【2024. 2. 19. 상정·의결 (원안가결)】

2. 제안설명의 요지 (제안설명자: 이용진 의원)

가. 제안이유

성북구의 안정적인 주택임대차 관계를 형성하고 전세사기로 피해를 입은 임차인을 지원하여 구민의 안정적인 주거환경과 주거복지 향상을 도모하기 위해 제정하고자 함

나. 주요내용

- 가) 조례의 목적 및 정의(안 제1조, 안 제2조)
- 나) 구청장의 책무 및 지원계획 수립에 관한 사항(안 제3조, 안 제4조)
- 다) 임차인 보호를 위한 지원 사항(안 제5조, 안 제6조)
- 라) 전세피해지원센터에 관한 사항(안 제7조)
- 마) 협력체계 구축에 관한 사항(안 제8조)

다. 참고사항

가) 관계법령 : 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

나) 예산조치 : 필요시 조치

다) 사전협의 : 주택정책과

라) 입법예고(2024. 2. 2. ~ 2024. 2. 6.) : 의견없음

3. 전문위원 검토보고의 요지 (전문위원 이선하)

가. 제정 취지

- 최근 전세사기가 심각한 사회적 문제로 대두됨에 따라 정부에서는 전세사기로 피해를 본 임차인을 지원하기 위하여 2023. 6. 1. 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」이 제정·한시적으로(2023. 7. 2. ~ 2025. 7. 1. 2년간) 시행하게 되었고,
- 본 조례안은 특별법 제4조¹⁾에 따라 성북구 차원의 전세사기피해자 지원을 위한 보호대책 수립에 대한 사항을 규정함으로써 구민의 안정적인 주거환경 조성과 주거복지 향상에 기여하고자 하는 것임

나. 조문 검토

- 안 제1조 및 안 제2조는 조례의 목적, 정의를 규정하여 본 조례의 지향점을 제시하였음
- 안 제3조(구청장의 책무)는 구청장이 임대차계약 관계의 안정을 통하여 임차인들이 안심하고 주거할 수 있는 환경을 조성하기 위하여 노력하도록 함

1) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제4조(임차인보호대책의 수립) 국가 및 지방자치단체는 전세사기피해자 지원을 위하여 다음 각 호의 보호대책을 수립하여야 한다.

1. 피해사실의 조사에 필요한 대책
2. 전세사기피해주택의 매입 대책
3. 전세사기피해자에 대한 법률상담지원 대책
4. 전세사기피해자에 대한 금융지원 대책
5. 전세사기피해자에 대한 주거지원 대책
6. 그 밖에 임차인 보호를 위하여 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회가 필요하다고 인정하는 대책

- 안 제4조(지원계획의 수립·시행)에서 성북구 내 주택임대차 피해와 분쟁예방 및 주택임차인 보호 등을 위한 지원계획을 수립·시행하도록 한 것은 보다 체계적이고 실질적인 피해회복을 지원하기 위한 조치로 판단됨
- 안 제5조(지원사업)과 안 제6조(전세사기피해자에 대한 긴급지원)은 주택임차인 보호를 위한 지원사업, 긴급지원에 대한 사항을 규정하여 임대차계약 피해자에 대한 지원내용을 구체적으로 규정하였음
- 안 제7조(전세피해지원센터)에서는 특별법 제11조²⁾ 규정에 따라 임차인을 보호하고 전세사기피해와 분쟁을 예방하는 등 효율적인 주택임대차 관련 정책을 수행하기 위하여 성북구 ‘전세피해지원센터’ 설치·운영에 대한 사항을 규정하였음
- 안 제8조(협력체계 구축)은 구청장이 임차인을 보호하고 지원하기 위하여 관련 단체와의 협력체계를 구축하도록 정한 것으로, 효율적이고 신속하게 임차인을 지원하기 위한 조치라 판단됨

다. 종합 검토 결과

- 본 조례안은 전세사기피해가 급증하면서 최근 사회적으로 큰 문제로 대두되고 있고, 2023. 6월 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」이 제정됨에 따라 지방자치단체에 위임한 사항을 규정하기 위하여 제정하고자 하는 것으로, 그 취지가 타당하고 법령의 범위 안에서 제정되었으며, 입법예고와 관계부서와의 의견을 수렴하는 등 필요한 절차를 적절히 이행하였음

2) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제11조(전세피해지원센터) ① 다음 각 호의 자는 전세사기피해자등(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청하려는 자를 포함한다)에 대하여 법률상담 및 금융·주거지원의 연계 등을 수행하기 위하여 전세피해지원센터(이하 “전세피해지원센터”라 한다)를 설치·운영할 수 있다.

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관
3. 「지방공기업법」에 따른 지방공사
4. 그 밖에 제1호부터 제3호까지에 준하는 자로서 대통령령으로 정하는 자

② 국토교통부령으로 정하는 주택의 임차인은 제3조제1항 각 호의 요건에 해당하는지 여부와 관계없이 전세피해지원센터에 법률상담 및 금융·주거지원의 연계 등을 신청할 수 있다.

③ 그 밖에 전세피해지원센터의 설치·운영 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

- 전세사기피해자를 지원하고 임차인을 보호하기 위한 사업을 추진하고, 관련 단체와의 긴밀한 협력체계를 구축함으로써 주택임차인들에게 실질적인 지원이 이루어 질 수 있도록 제도적 근거를 마련하기 위한 것으로 시의적절한 조치라 판단됨
- 다만, 특별법과 조례 제정에도 불구하고 제도의 사각지대에 놓여있는 피해자들을 위해 계속해서 지원방안을 검토·보완해야 할 것으로 사료됨

4. 질의 및 답변요지: 회의록 참고

5. 토론요지: 회의록 참고

6. 심사결과: 원안가결

7. 소수의견 요지: 없음

8. 기타 필요한 사항: 없음

서울특별시 성북구 마을버스 재정지원에 관한 조례안 심 사 보 고 서

2024년 2. 23.(금)
도시건설위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자: 2023. 9. 26. 이용진 의원 외 12인 발의 (의안번호 195호)
- 나. 회부일자: 2023. 10. 12.
- 다. 상정일자: 제299회 성북구의회 임시회 제1차 도시건설위원회
【2023. 10. 16. 상정 · 의결 (보류)】
제301회 성북구의회 임시회 제2차 도시건설위원회
【2023. 02. 20. 상정 · 의결 (원안가결)】

2. 제안설명의 요지 (제안설명자: 이용진 의원)

가. 제안이유

마을버스는 대중교통 사각지대를 중심으로 운행하며 지역에서 가까운 시내버스 정류소나 지하철역을 연계하기 때문에 구민의 실생활에 매우 밀접하고 중요한 교통수단이지만 연료비 상승, 이용객 감소 등의 이유로 재정난을 겪고 있는 경우가 많음. 이에 마을버스의 안정적 운영을 위하여 마을버스운송사업에 대한 지원근거를 마련함으로써 성북구민의 이동권 확보와 교통편의 증진을 도모하고자 함

나. 주요내용

- 가) 조례의 목적, 용어 정의(안 제1조 ~ 제2조)
- 나) 재정지원 대상 및 범위에 관한 사항(안 제3조)
- 다) 재정지원 신청 및 재정지원 대상업체 선정에 관한 사항(안 제4조 ~ 제5조)

라) 지원금 정산 보고 및 지원 제외에 관한 사항(안 제6조 ~ 제7조)

다. 참고사항

가) 관계법령: 「여객자동차 운수사업법」

나) 예산조치: 비용추계서 첨부

다) 입법예고(2023. 9. 26. ~ 2023. 10. 1) : 의견없음

3. 전문위원 검토보고의 요지 (전문위원 이선하)

가. 개요

- 본 조례안은 관내 운행 중인 마을버스의 운송사업자가 운행노선의 수익성이 없는 관계로 상당한 적자를 실현한 경우에 마을버스 운행의 지속가능성을 확보할 수 있도록 재정적 지원에 관한 조례상 근거를 마련하기 위함임
- 조례의 구조를 보면 ① 마을버스운송사업자에 대한 재정적 지원 근거 및 재정지원 대상으로서 필요한 요건(안 제3조) ② 행정적 절차로서 재정지원 신청 및 선정 방식(안 제4조 및 제5조) ③ 재정지원에 따른 보조금 정산절차(안 제6조) ④ 재정지원에서 제외되는 사유(안 제7조)로 구성되어 있음.

나. 주요 사항 검토

1) 재정적 지원 근거(안 제3조)

- 「여객자동차 운수사업법」 제50조제3항³⁾에 따르면 자치구는 수익성이 없는 노선을 운행하는 여객자동차 운수사업자에게 필요한 자금의 일부를 보조하거나 융자할 수 있다고 규정하고 있어 관내 적자 마을버스업체를 대상으로 재정지원 조례를 제정하는 것은 법령에 저촉됨이 없는 적법 타당한 것으로 판단됨
- 서울시의 경우 2019년 7월 제정된 「서울특별시 마을버스 재정지원

3) 「여객자동차 운수사업법」 제50조 ③ 시·군 또는 구(자치구를 말한다. 이하 같다)는 제1항제2호의 수익성이 없는 노선을 운행하는 여객자동차 운수사업자에게 필요한 자금의 일부를 보조하거나 융자할 수 있다. 이 경우 보조 또는 융자의 대상 및 방법과 보조금 또는 융자금의 상환 등에 필요한 사항은 해당 시·군 또는 구의 조례로 정한다.

및 안전 운행기준 등에 관한 조례」에 근거하여 수익성이 없는 노선을 운행하고 있는 마을버스 적자업체에 대해 재정지원을 하고 있음

2) 성북구 재정적 지원 필요성

- 서울시는 적자를 실현한 마을버스운송사업자에 대해 월 재정지원 산정액의 85%를 한도로 지원하고 있으며, 나머지 15%분은 자치구가 월 재정지원 산정액의 7.5%를 분담할 경우에 서울시가 매칭하여 7.5%를 지원하는 방식을 채택하였음
- 서울시와 성북구 간 협업을 통해 마을버스 재정지원금 분담을 위해 조례상 근거가 필요하다는 점에서 재정적 지원을 명시한 조례안의 타당성이 인정된다고 하겠음

다. 의 견

- 본 조례안은 서울시의 ‘마을버스 적자업체 재정지원 확대 계획’을 고려하여 서울시와 성북구 간 협업을 통해 경영환경의 악화로 인해 재정적 어려움을 겪고 있는 관내 마을버스 운송사업자에 대한 재정적 지원을 통해 구민의 이동권을 확보하고자 조례상 그 근거를 마련하고자 하는바, 조례안의 전체적인 구성을 고려할 때 그 합리성과 타당성, 목적 적합성 등이 인정된다고 사료됨
- 다만, 향후 일방적인 재정 지원보다는 마을버스 운영에 대한 적자를 해소하기 위하여 마을버스 운영에 대한 전반적인 개선방안 마련이 필요할 것으로 판단됨

4. 질의 및 답변요지: 회의록 참고

5. 토론요지: 회의록 참고

6. 심사결과: 원안가결

7. 소수의견 요지: 없음

8. 기타 필요한 사항: 없음

서울특별시 성북구 동소문제2구역 주택재개발정비계획 변경 의견청취(안)

심 사 보 고 서

2024년 2. 23.(금)
도시건설위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자: 2024. 2. 5. 성북구청장 제출 (의안번호 247호)
- 나. 회부일자: 2024. 2. 14.
- 다. 상정일자: 제301회 성북구의회 임시회 제1차 도시건설위원회
【2024. 2. 19. 상정 · 의결 (원안가결)】

2. 제안설명의 요지 (제안설명자: 조운기 도시관리국장)

가. 제안이유

서울특별시고시 제2002-135(2002.04.23.)호로 정비구역 지정 및 서울특별시고시 제2011-336(2011.11.10.)호로 정비구역 확대 변경 지정된 동소문동2가 33번지 일대 동소문제2구역 주택재개발정비구역에 대하여 주택재개발정비계획을 변경하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 의거 구의회 의견을 청취하고자 함

나. 주요내용

○ 건축계획 변경

- 세대수 변경: 421세대(임대73 포함) → 606세대(임대144 포함)
[증) 185세대(임대71)]
- 용적률 상향: 345.0% → 430.70%
- 층수 변경: 29층 → 35층

○ 구역경계 변경, 토지이용계획 변경

- 구역면적 변경: 20,657.3㎡ → 23,762.2㎡ [증)3,104.9㎡]
- 기반시설 변경: 공공청사(삼선동주민센터 이전) 신설, 도로 신설 및 변경, 소공원 폐지 및 공공공지 면적 변경 등

다. 추진현황

- 2002. 04. 23. : 동소문동주택재개발 정비구역 지정
- 2008. 03. 17. : 조합설립인가
- 2011. 11. 10. : 정비구역(변경) 지정
- 2023. 06. 19. : 동소문제2구역 주택재개발 정비계획 주민제안 접수(2/3동의 충족)
- 2023. 07. 19. ~ 09. 20. : 정비계획 접수에 따른 관련부서 사전협의(1차)
- 2023. 11. 22. ~ 11. 30. : 정비계획 접수에 따른 관련부서 사전협의(2차)
- 2023. 12. 11. ~ 12. 18. : 정비계획 접수에 따른 관련부서 사전협의(3차)
- 2024. 01. 11. ~ 02. 12. : 동소문동 제2구역 주택재개발 정비계획 변경(안) 공람공고
- 2024. 01. 18. : 동소문동 제2구역 주택재개발 정비계획 변경(안) 주민설명회

라. 주요 변경 내용

① 정비구역계 변경

명 칭	위 치	면 적(㎡)			변경사유
		기 정	변 경	변 경 후	
동소문제2구역 주택재개발정비사업	동소문동2가 33번지 일대	20,657.3	증)3,104.9	23,762.2	대상지 남측 및 동측 정비기반시설(도로) 편입

② 용도지역 변경

구 분	면 적(㎡)			변경사유
	기 정	변 경	변경 후	
계	20,657.3	증) 3,104.9	23,762.2	① 공공시설(도로, 공공용지) 용도지역은 제3종일반주거지역으로 조정 (7,798.4㎡) ② 획지 용도지역은 준주거지역 유지 (15,963.8㎡)
제3종일반주거지역	-	증) 7,798.4	7,798.4	
준주거지역	20,638.6	감) 4,674.8	15,963.8	
일반상업지역	18.7	감) 18.7	-	

③ 정비기반시설 변경

- 구역계 변경으로 기반시설(소공원, 공공공지)필요성 저하
⇒공공청사로 공공기여 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		20,657.3	증) 3,104.9	23,762.2	100.0	
정비 기반 시설 등	소계	5,337.5	증) 2,460.9	7,798.4	35.7	
	도로	4,247.3	증) 3,335.3	7,582.6	34.8	
	공원	860.0	감) 860.0	-	-	공원폐지
	공공공지	230.2	감) 14.4	215.8	0.9	
	공공청사	-	-	-	-	입체적 결정 (연면적 : 2,100.3㎡)
택지 (획지)	소계	15,319.8	증) 644.0	15,963.8	64.3	
	획지1	15,319.8	증) 644.0	15,963.8	64.3	공동주택 및 부대 복리시설, 판매시설

④ 용적률 변경

- 기부채납 변경 및 국민규모주택공급에 따른 용적률 변경(345% ⇒ 430.70%)
- 법적근거: 「도시 및 주거환경정비법」 제54조

⑤ 건축계획 변경

구 분		기 정	변 경	변경 후	비 고
획지면적(m ²)		15,319.8	증) 644.0	15,963.8	
기반시설면적(m ²)		5,337.5	증) 2,460.9	7,798.4	
건폐율(%)		35.25	증) 4.20	39.45	
용적률(%)		337.0	증) 93.70	430.70	
규모		지하3층 ~ 지상29층	증) 지상6층	지하5층 ~ 지상35층	
세대수	계	421세대	증) 185	606세대	
	일반	348세대	증) 114	462세대	
	임대	73세대	증) 71	144세대	

마. 법령근거

- 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항4)

3. 전문위원 검토보고의 요지 (전문위원 이선하)

가. 주요 사항 검토

- 본 구역은 건축물이 노후 불량하고 협소한 도로 현황과 부족한 기반시설 등 정비가 필요하여 2002. 04. 23. 동소문동 제2주택재개발 정비구역으로 최초 지정된 후 22년이 경과된 지역으로
- 2011. 11. 10. 특별계획구역(세부개발계획)을 통해 정비구역이 확대 변경되었고, 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 및 2019. 3. 28. 신설된 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제22항⁵⁾에 의거 임대주택 건립 시 용적률 완화가 가능해짐에 따라 본 구역의 면적, 건폐율, 용적률 및 층수 등을 변경 지정하는 사항임
- 본 안건의 주요 변경내용은 현재 20,657.3㎡인 정비구역을 주변 정비기반시설(도로) 편입으로 23,762.2㎡로 면적 확대, 준주거지역(20,657.3㎡)을 준주거지역(15,963.8㎡)과 제3종일반주거지역(7,798.4㎡)으로 세분화 변경, 건폐율 변경(35.25% ⇒ 39.45%), 용적률 변경(337% ⇒ 430.70%), 건축규모 변경(지하3층 ~ 지상29층 ⇒ 지하5층 ~ 지상35층), 주택건립계획 변경(분양 348세대, 임대 73세대 ⇒ 분양 462세대, 임대 144세대)임
- 정비계획을 변경하려는 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항⁶⁾ 따라 변경 내용을 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하고, 같은 법 제2항에 따라 구의회 의견을 들은 후 제시된 의견이 타당하다고 인정되면

4) 「도시 및 주거환경정비법」 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)

② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

5) 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조(용도지역안에서의 용적률) ② 제1항제6호 규정에도 불구하고 준주거지역에서는 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 임대주택 추가 확보시(증가하는 용적률의 2분의1에 해당하는 용적률) 500퍼센트 이하로 한다. <신설 2019. 3. 28.>

6) 「도시 및 주거환경정비법」 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.

- 이를 정비계획에 반영하여야 한다고 규정하고 있음
- 본 안건은 2024. 01. 18. 주민설명회 개최와 2024. 01. 11. ~ 2024. 02. 12. (30일 이상) 주민 공람 절차를 완료하는 등 관련 법령의 절차를 준수하여 적법하게 제출된 것으로 사료됨
 - 향후 구의회 의견 및 주민 공람과정에서 제시된 의견 중 합리적인 문제 제기 및 요청사항에 대해서는 변경 계획에 반영될 수 있도록 노력하여야 할 것임

4. 질의 및 답변요지: 회의록 참고

5. 토론요지: 회의록 참고

6. 심사결과: 원안가결

7. 소수의견 요지: 없음

8. 기타 필요한 사항: 없음