

# 보금자리주택 업무처리지침

## 제1장 총 칙

제1조(목적) 이 지침은 보금자리주택건설 등에 관한 특별법령에서 국토해양부 장관이 정하도록 한 사항과 그 밖에 보금자리주택사업의 추진에 필요한 세부적인 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) ① 이 지침은 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다), 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 및 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법 시행규칙」(이하 “규칙”이라 한다)에 따라 보금자리주택사업에 관한 업무를 처리하는 경우에 적용한다.

② 이 지침에서 정하지 아니한 사항 중 법 제6조부터 제32조까지의 보금자리주택지구조성 등에 관하여는 「택지개발업무처리지침」을 적용하고, 법 제37조 및 영 제22조에 따른 보금자리주택건설기준 등에 관하여는 「주택법」 등 관련법령에서 정하는 바에 따르며, 법 제41조부터 제45조까지의 보금자리주택 매입 등에 대해서는 「주택임대차보호법」 등 관련법령과 표준임대차계약서 및 국토해양부의 관련 고시·지침에 따른다.

③ 제2항에 따라 「택지개발업무처리지침」을 적용하는 때에는 택지개발예정지구, 택지개발사업, 택지개발계획 및 실시계획에 대하여 각각 이 지침에서의 보금자리주택지구(이하 “주택지구”라 한다), 보금자리주택지구조성사업(이하 “지구조성사업”이라 한다) 및 보금자리주택지구계획(이하 “지구계획”이라 한다)으로 본다.

④ 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 및 법 제4조 각 호의 자(이하 “시행자”라 한다)는 법 및 택지개발촉진법 등 관련법령과 이 지침에서 정하는 범위내에서 시행에 필요한 세부 사항을 따로 정할 수 있다.

제3조(보금자리주택 수급계획의 수립) 국토해양부 장관은 해당 지역의 보금

자리주택의 소요, 인구증가율, 가구증가율, 주택보급률, 용지확보 가능성, 교통접근성 등 관련 사회·경제지표를 종합적으로 고려하여 보급자리주택 건설을 위한 장·단기 택지 및 주택수급계획을 수립한다.

제4조(보급자리주택의 유형) 보급자리주택의 유형은 법 제2조제1호 및 영 제2조에 따라 구분하며, 임대주택의 세부적인 유형은 다음 각 호와 같이 구분한다.

1. 장기공공임대주택

가. 영구임대주택 : 「임대주택법」 제16조제1항제1호에 따라 영구적인 임대를 목적으로 건설한 임대주택

나. 국민임대주택 : 「임대주택법」 제16조제1항제2호에 따라 의무임대기간이 30년인 임대주택

2. 공공임대주택

가. 10년임대주택 : 「임대주택법」 제16조제1항제3호에 따라 의무임대기간이 10년인 임대주택

나. 분납임대주택 : 「임대주택법 시행령」 제22조제3항에 따라 임대보증금 없이 분양전환금을 분할하여 납부하는 임대주택

다. 장기전세주택 : 「임대주택법」 제16조제1항제2호의2에 따라 20년의 범위안에서 전세계약을 통하여 공급하는 임대주택

제5조(보급자리주택의 건설 비율) ① 영 제3조제1항에 따른 보급자리주택 지구의 전체 주택 호수는 공동주택건설호수·단독주택건설호수로 구분하며, 주택규모별로 다양한 주택이 공급되도록 배분하되, 보급자리주택 건설호수 중 전용면적 60제곱미터 이하의 주택은 보급자리주택 건설호수에 대해 45퍼센트 이상으로 건설하여야 한다. 다만, 지구계획 승인권자가 해당 지역의 여건 및 주택지구 규모를 고려하여 필요한 경우에는 10퍼센트포인트 범위 내에서 조정할 수 있다.

② 영 제3조제2항에 따른 보급자리주택의 세부 유형별 주택비율은 전체 주택 건설호수에 대해 다음 각 호의 비율에 따라 배분하여야 한다. 다만, 지구계획 승인권자가 수요분석 결과 및 해당 지역의 여건에 따라 배

분비율을 조정할 필요가 있다고 판단되는 경우에는 5퍼센트포인트 범위 내에서 배분비율을 조정할 수 있으며, 영구임대주택은 해당지역의 여건 및 주택지구 규모를 고려하여 확보하지 아니할 수 있다

1. 장기공공임대주택 : 15~25퍼센트 (영구임대주택 3~6퍼센트)
  2. 공공임대주택 : 10~20퍼센트(분납형 또는 전세형 주택 7~10퍼센트)
  3. 분양목적의 국민주택규모(85제곱미터)이하의 주택 : 30~40퍼센트
- ③ 제1항부터 제2항까지 주택건설호수의 배분 등에 있어 「택지개발업무처리지침」의 용지별 배분에 대해서는 적용하지 아니한다.

## 제2장 보금자리주택지구 지정

제6조(주택지구의 선정) 주택지구의 선정에 대하여는 「택지개발업무처리지침」 제5조에 따른다. 다만 같은 지침 제5조제1항제1호, 제5조제4항 및 제5조제5항은 적용하지 아니한다.

제7조(주택지구의 지정제한 서류 등) 규칙 제2조에 따라 주택지구의 지정을 제안하려는 자는 지구지정 제안서에 별지 제1호서식의 주택지구 조사서를 첨부하여야 한다.

제8조(부동산투기 방지대책 등) ① 법 제9조제1항에 따른 보안관리를 위해 국토해양부장관, 법 제8조에 따른 사전협의기관의 장, 시행자는 관련 정보가 누설되어 부동산 투기의 원인이 되는 등 사회·경제적 부작용이 발생하지 않도록 다음 각 호의 사항에 유의하여야 한다.

1. 주택지구 지정을 위한 조사 및 용역, 검토 등에 참여하는 인원을 최소화하고, 참여인원에 대하여는 사전에 보안각서를 징구하며, 정기적인 보안교육 실시
2. 주택지구 대상지 조사 개시일부터 지구지정 제안일, 지구지정 제안일에서 주민 의견 청취의 기간 최소화
3. 대상지 조사 및 지구지정 과정에서 협의 등은 개괄적인 사항으로 최소화하고, 협의내용·일시 및 당사자 등의 내역 기록·관리

② 법 제9조제2항 및 영 제7조에 따른 부동산투기 방지대책을 수립·시행함에 있어 관계 중앙행정기관의 장 또는 해당 지방자치단체의 장은 국토해양부장관과 긴밀히 협조하여야 한다.

제9조(사전협의회 설치·운영) ① 국토해양부장관이 영 제6조제2항에 따른 사전협의회를 설치·운영하는 경우에 협의할 수 있는 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 군사시설에 관한 사항
2. 농지 및 임야에 관한 사항
3. 사전환경성검토, 사전재해영향성검토에 관한 사항
4. 도시계획에 관한 사항 (필요시 법 제13조 규정에 따른 도시기본계획 변경(안) 포함)
5. 교통에 관한 사항 (100만제곱미터 이상지구는 주택지구 주변의 광역교통체계 관련 사항)
6. 인구 및 주택수용계획에 관한 사항
7. 기타 국토해양부장관이 필요하다고 인정하여 사전협의회에 부의하는 사항

② 사전협의회의 위원장은 보금자리주택지구조성사업을 추진하는 부서의 장으로 하며, 위원은 다음 각 호의 자로 구성한다.

1. 국방부, 농림수산식품부, 환경부, 행정안전부, 그 밖에 지구지정과 관계된 중앙행정기관 소속의 지구지정과 관계된 업무를 수행하는 고위 공무원단에 속하는 공무원 각 1인
2. 국토해양부 소속의 주택, 도시계획 및 교통관련 업무를 수행하는 고위 공무원단에 속하는 공무원 각 1인
3. 관할 시·도 소속의 지구지정과 관계된 부서의 장으로서 3급이상인 공무원 1인
4. 법 제6조제2항에 따라 주택지구의 지정을 제안한 시행자
5. 그 밖에 필요하다고 인정하여 위원장이 위촉하는 자

③ 국토해양부장관은 효율적인 주택지구 지정 및 변경을 위한 사전협의를 위하여 제1항 각 호의 협의에 필요한 관련서류를 시행자에게 기한을

정하여 제출하도록 할 수 있다.

④ 국토해양부장관 또는 위원장이 사전협의회를 소집하고자 하는 경우에는 회의개최 7일 전까지 회의일시·장소 및 부의안건을 각 위원에게 통지하여야 한다. 다만, 긴급을 요하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 사전협의회는 제2항의 위원 중 과반수 이상 출석으로 개최하며, 불가피하게 참석할 수 없는 경우에는 서면으로 의견을 제출하거나 소속공무원으로 하여금 대리 참석하게 하여야 한다. 다만, 참석하지 않은 경우에는 협의된 것으로 본다.

제10조(시·도지사의 주택지구 지정) ① 시·도지사가 영 제38조제1항제2호에 따라 주택지구를 지정하고자 하는 경우에는 관계행정기관 및 관할시장·군수 또는 구청장과 사전협의를 하고, 주민 등의 의견청취 절차를 마친 후 시·도도시계획위원회의 심의(「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 개발제한구역을 주택지구로 지정하는 경우에는 중앙도시계획위원회 심의)를 거쳐야 한다.

② 시·도지사가 제1항에 따라 협의를 하는 경우 지방환경관서의 장과 법 제8조제3항제1호의 사전환경성검토에 관한 협의를 별도로 하여야 한다.

③ 제1항에 따라 시·도도시계획위원회가 심의를 하는 경우에는 60일 이내에 완료하여야 하며, 같은 기간내에 심의를 완료하지 아니한 경우 심의한 것으로 본다.

④ 시·도지사가 지정한 주택지구를 변경함으로써 변경된 주택지구의 면적이 30만제곱미터를 초과하는 경우에는 국토해양부장관에게 주택지구지정 변경을 요청하여야 한다.

### 제3장 보금자리주택지구계획

제11조(기본원칙) ① 시행자가 지구계획을 수립할 때에는 환경보전, 자원순환, 에너지자립, 탄소저감 등 환경친화적이고 에너지 절약적인 기법을 최대한 고려하여야 한다.

② 시행자는 주택지구의 토지이용계획 수립시 임대주택과 분양주택의 적

절한 배치 등 사회통합을 고려하여야 한다.

③ 보금자리주택은 가능한 전철역 인근, 간선도로 진·출입 주변 등 접근성이 양호한 곳에 배치하여 거주자의 편의를 도모한다.

④ 시행자는 지구계획 수립시 저소득 서민들을 위한 저렴한 주택의 건설·공급이 가능하도록 노력하여야 한다.

⑤ 공공·문화체육시설 등 기반시설은 보금자리주택 인근에 배치하여 보금자리주택 거주자의 생활의 질을 향상시키도록 고려하여야 하며, 필요시 주택단지와 공공시설간의 통합설계와 복합화를 통해 주민공동시설, 보행공간 등의 열린 커뮤니티 공간을 조성하여야 한다.

⑥ 토지이용계획 수립시 친환경적인 단지배치를 위해 환경적으로 민감하거나 보전가치가 높은 지역은 공원·녹지 등으로 설정하고, 녹지체계·수계·바람통로·통경축(通經軸) 등 환경적 요소를 적극 고려하여야 한다.

⑦ 국토해양부장관은 환경친화적이고 에너지 절약적인 계획기법을 장려하기 위해 필요한 경우에는 시범지구로 지정 운영할 수 있다.

⑧ 주택지구내에서 범죄행위 저감을 위해 건축설계 및 도시계획에 범죄예방 디자인(CPTED)을 적극 고려하여야 한다

제12조(지구계획의 수립) ① 시행자가 지구계획을 수립할 경우에는 별표1에서 정하는 내용이 포함되도록 하여야 한다.

② 시행자는 지구계획 수립시 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제4조제4항에 의한 훼손지 복구계획 등 주변 개발제한구역에 대한 관리방안을 포함하여야 한다.

③ 지구계획은 주택지구 전체를 대상으로 수립하여야 한다. 다만, 사업시행은 해당 지역의 주택수급상황이나 일시에 사업추진이 곤란한 대규모 지역일 경우 등에는 단계별로 할 수 있다. 이 경우 지구계획에 단계별 조성계획에 관한 사항을 포함하여야 한다.

④ 시행자는 지구계획의 변경이 필요한 경우에는 사업준공예정일 3개월 이전까지 지구계획 승인권자에게 변경에 필요한 자료를 제출하여야 한다.

제13조(공공시설용지의 계획) ① 지구계획 승인권자는 공공시설 및 주거편

익시설을 「국토의계획및이용에관한법률」 등 관련법령의 설치기준에 따라 적정규모가 되도록 확보하여야 한다.

② 지구계획 승인권자는 도시의 건전한 발전과 주민생활의 편익을 위하여 제1항의 계획기준에 따른 시설 이외의 공공시설 또는 주거편익시설이 필요하다고 인정되는 경우에는 이를 계획할 수 있다.

③ 지구계획 승인권자는 100만제곱미터 이상의 주택지구에 대하여는 해당 지역의 도시기능 활성화를 위하여 다음 각 호의 기준에 따라 도시지원시설 용지를 계획하여야 하며, 지구계획 승인권자가 해당 지역의 여건 및 주택지구 규모를 고려하여 필요한 경우에는 5퍼센트포인트 범위 내에서 조정할 수 있다. 이 경우 도시지원시설용지는 주택지구 가처분용지의 30퍼센트를 초과할 수 없으며, 도시지원시설용지는 「택지개발촉진법시행령」 제2조제3호 각 목의 시설과 상업·업무용지, 공공청사, 연구소, 사회복지시설 등의 용지를 말한다.

1. 100만제곱미터 이상 ~ 330만제곱미터 미만 : 10퍼센트 내외
2. 330만제곱미터 이상 : 15퍼센트 수준

제14조(복합커뮤니티시설 조성 등) ① 영 제22조에 따른 주택지구내·외 주민생활에 필요한 부대·복리시설 중 지역주민이 공동으로 이용하는 커뮤니티 공간 및 시설 등은 물리적, 기능적으로 주택지구내 공공시설과 복합하여 설치(이하 “복합커뮤니티시설”이라 한다)하도록 고려하여야 하며, 설치 기준은 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 동일 장소에서 다양한 커뮤니티 서비스 제공을 위해 커뮤니티시설의 유기적인 통합·복합화
2. 서비스의 통합성과 연속성 유지를 위해 커뮤니티 서비스의 연계체계(Network) 구축
3. 도시 공공서비스를 커뮤니티 공간에서 통합하여 제공하기 위해 주거단지, 공원, 보행체계와 연계성 확보
4. 지역, 생활권별 특성을 반영하여 다양한 사용자 요구를 충족시키기 위해 지역별로 특성화된 커뮤니티 공간 조성
5. 시설별 관리주체가 동일한 공공시설은 입체적 복합화 고려, 관리주

체가 다른 공공시설은 부지 및 건축물을 독립적으로 소유·관리할 수 있도록 계획하되 관리주체 상호간 입체적 복합화를 원할 경우 합필

② 소규모단지내 개별적으로 설치되는 부대·복리시설은 영 제22조에 따라 복합커뮤니티시설과 연계하여 계획하거나, 또는 다수의 소규모 단지를 하나의 대형단지 개념으로 보아 공동의 부대·복리시설을 설치할 수 있다.

제15조(저탄소 녹색도시 조성 등) 저탄소·에너지절약형의 지속가능한 교통체계를 구축하기 위하여 다음 각 호를 고려하여야 한다.

1. 대중교통 위주의 체계적인 교통인프라 구축
2. 지능형 교통체계(ITS) 활용으로 교통운영의 효율성 제고
3. 대중·개인교통 수단간 연계·환승 편의시설 확보
4. 비동력 녹색교통수단(자전거, 보행) 이용이 편리한 교통환경 조성

제16조(재활용 생태순환도시 조성) 주택지구의 우수, 폐기물 등을 재활용하여 생태순환도시가 조성되도록 다음 각 호를 고려하여야 한다.

1. 우수의 저류 및 침투, 우수지 도입, 하천수 활용 등 종합적인 물순환 체계에 관한 대책 마련
2. 공원, 보도, 공공주차장, 공공시설용지의적 투수성 포장
3. 지구 내에 폐기물처리시설이나 소각시설 설치시 설치 위치와 시설규모, 운용형태를 결정하고 발생하는 폐열을 재이용

제17조(인간중심의 토지이용체계 구축 등) 주민행동 패턴을 고려한 인간중심의 토지이용체계 구축과 바람, 태양 등 자연에너지를 고려한 단지 및 건물배치가 되도록 유도하기 위하여 다음 각 호를 고려하여야 한다.

1. 직주근접성을 향상을 위해 Compact City 개념을 도입하여 주거, 상업, 문화, 공원시설 등을 집적화함으로써 보행동선의 접근성을 제고시키고 활력이 넘치는 도시 조성
2. 도시의 주풍향을 고려하여 단지 및 건물을 배치하고, 공원녹지 체계와 연계하여 도심의 열섬현상 방지



제18조(신재생에너지 활용 등) 태양열 등 신재생에너지 활용과 에너지 절약형 녹색생활 환경이 조성되도록 일부단지 및 시설에 대하여 다음 각 호를 시범적으로 적용할 수 있다.

1. 신재생에너지를 활용하기 위해 학교, 관공서, 사회문화시설 등 공공 시설물에는 태양광 등의 신재생에너지 시설 설치
2. 단독주택지 등 일정지역에 태양에너지 시범단지를 조성
3. 연료전지, 지열, 풍력 바이오매스 등 신재생에너지의 활용도 제고
4. 가로등, 경관조명 등 가로 전기시설에 대한 에너지절약형 시스템 적용

제19조(총괄계획가 제도 운영 ) ① 시행자는 330만제곱미터 이상 주택지구 중 대상지구의 특성 및 여건, 개발시기 등을 고려하여 특히 필요하다고 인정되는 지구에는 총괄계획가(Master Planner, 이하 “MP”라 한다)제도를 운영하여야 한다.

② MP는 주택지구 조성시 환경계획을 고려한 토지이용계획과 건축계획이 일관성 있게 유지, 집행될 수 있도록 노력하여야 한다.

③ MP는 4명 이상을 위촉하되, 환경분야위원(MEP, Master Environmental Planner) 1인을 포함하여야 한다.

④ 제3항에서 MP는 국토해양부에서 운영중에 있는 인력 풀 및 기준 등을 준용할 수 있으며, 시행자는 보금자리주택지구의 차별화를 위해 별도의 MP제도 운영방안을 정하여 국토해양부장관에게 제출할 수 있다.

제20조(주택지구의 계획기준) ① 시행자는 지구계획을 수립함에 있어 다음 각 호의 기준을 준수하여야 하며 법 제22조에 따른 개발제한구역에서 주택지구를 지정하는 경우에도 이와 같다.

1. 개발밀도 : 주택지구는 녹지공간이 풍부한 쾌적한 주거환경을 조성할 수 있도록 중저밀도(200인/ha 미만)로 개발하되, 다음 각 목과 같은 경우에는 고밀도(200인/ha 이상)로 개발할 수 있다.

가. 역세권이 지구내 계획되거나 인접하여 있는 경우

나. 고밀도로 개발된 시가지와 인접한 경우

다. 도시의 발전 등을 위하여 토지의 효율적인 이용이 필요하여 당해

주택지구가 속한 지방자치단체장이 요구하는 경우

라. 국토해양부 장관이 정책적으로 필요하다고 인정하는 경우

2. 용적률 : 공동주택건설용지 전체 평균용적률은 개발제한구역을 해제하여 주택지구로 조성하는 경우에는 220퍼센트 이하, 주거지역 등 그 이외의 경우에는 220퍼센트를 초과하여 계획할 수 있다.
3. 평균층수 : 공동주택건설용지 전체 평균층수는 중저층(18층이하)수준으로 건설하되 제1호에 따라 고밀도로 개발하여야 할 경우 고층(18층 초과)으로 건설할 수 있다.
4. 건설호수 : 공동주택건설용지에 대한 블록별 건설호수는 다음 각 목의 기준을 적용하여 산정하며, 지구 특성에 따라 용지 유형별로 달리하여 산정할 수 있다
  - 가. 전용면적 60제곱미터 이하의 용지 중 국민임대주택용지는 단위주택당 평균공급면적(이하“평균평형”이라 한다)을 60제곱미터 수준으로 하여 주택건설호수를 산정하고, 영구임대주택 건설용지는 평균평형 45제곱미터 수준으로, 장기전세주택·공공임대주택 및 국민주택규모 이하의 분양주택은 평균평형 75제곱미터 이상 80제곱미터 이하 수준으로 하여 주택건설호수를 산정한다.
  - 나. 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하의 용지는 평균평형을 105제곱미터 수준으로 하여 주택건설호수를 산정한다.
  - 다. 전용면적 85제곱미터 초과 용지는 평균평형을 140제곱미터 수준으로 하여 주택건설호수를 산정한다.
  - 라. 한 블록내에 가목부터 다목까지 중 2개 이상의 유형을 혼합하여 건설할 경우에는 각각의 산정방식을 적용한 주택건설호수를 합산한다
5. 공원·녹지율 : 20퍼센트 이상(공원·녹지율 산정에 있어 공원·녹지는 공원, 녹지, 공공공지, 하천, 우수지, 저수지, 광장(「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제50조에 따른 일반광장, 경관광장에 한한다), 보행자전용도로(폭10미터 이상에 한한다), 그 밖의 식생공간 등을 말한다.)

② 제1항에 대하여 국토해양부장관은 대상지구의 현황 및 계획내용, 지구인근의 개발상황, 주택수급여건 등을 감안하여 필요하다고 인정되는 경우에는 환경부장관과 협의하여 계획기준을 탄력적으로 적용할 수 있다.

#### 제4장 택지의 공급 등

제21조(보금자리주택건설용지 등의 공급가격 및 방법) ① 시행자가 보급자리주택지구조성사업으로 개발된 택지를 공급하고자 하는 경우에는 「택지개발업무처리지침」의 택지공급가격기준과 택지공급방법 및 공급가격을 따른다. 다만, 법 제32조제2항 및 영 제18조제2항에 따라 저렴한 보급자리주택 공급을 위하여 보급자리주택건설용지의 공급가격은 별표2에서 정하는 바에 따른다.

② 제1항의 용도별 주택 세부유형을 두가지 이상 혼합하여 주택건설용지를 공급할 경우에는 각 유형별 주택건설용지 면적에 각각의 공급가격을 적용하여 합산한 가격으로 공급한다.

③ 주상복합용지의 주거부분이 보급자리주택으로 공급될 경우 주거부분은 주택유형별로 제1항의 공급가격 기준을 적용하며 상업부분은 감정가격으로 공급한다.

제22조(손실보상 등) ① 지구조성사업의 시행에 따른 토지 및 건물 등의 수용 또는 사용과 보상에 대하여 보급자리주택법령에서 정하지 않은 사항에 대해서는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등 관련법령이 정하는 바에 따르며, 이 경우 이주대책기준일은 주택지구지정을 위한 공람공고일로 한다. 다만, 수도권 지역에서 이주대책으로 주택건설용지를 공급하는 경우에는 주택지구지정 공람공고일 1년 이전을 기준일로 한다.

② 지구조성사업의 시행을 위해 필요한 이주대책의 내용과 방법은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등이 정하는 범위내에서 시행자가 따로 정하여 시행한다.

## 제5장 통합심의위원회

제23조(위원장의 직무 등) ① 법 제33조 및 영 제19조에 따른 보금자리주택통합심의위원회(이하 “통합심의위원회”라 한다)의 위원장은 통합심의위원회를 대표하고, 통합심의위원회의 업무를 총괄하며, 회의를 소집한 때에는 그 의장이 된다.

② 부위원장은 위원장을 보좌하며, 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 때에는 그 직무를 대행한다.

③ 위원장 및 부위원장이 모두 부득이한 사유로 그 직무를 수행하지 못하는 경우에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

④ 위원장의 임기는 2년으로 하며, 1회에 한하여 연임할 수 있다.

제24조(회의소집) ① 통합심의위원회는 국토해양부장관 또는 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에 국토해양부장관 또는 위원장이 이를 소집한다.

② 국토해양부장관 또는 위원장은 법 제33조제1항 각 호의 검토 및 심의대상과 관련된 분야의 위원 만으로 별도의 통합심의위원회를 소집할 수 있다.

③ 국토해양부장관 또는 위원장이 통합심의위원회를 소집하고자 하는 경우에는 회의개최 7일 전까지 회의일시·장소 및 부의안건을 각 위원에게 통지하여야 한다. 다만, 긴급을 요하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 통합심의위원회는 필요하다고 인정하는 경우에는 관계공무원 또는 관계전문가를 출석시켜 의견을 들을 수 있다.

제25조(심의대상 등의 사전검토) ① 국토해양부장관은 통합심의위원회에 심의 안건을 제출하기 이전에 법 제33조제1항 각 호의 관련법령에 따른 심의대상과 관련하여 관계기관 및 관계전문가의 의견을 들을 수 있다.

② 국토해양부장관은 필요한 경우 제1항의 의견에 대한 검토·조정을 위하여 관계공무원과 관계전문가를 구성원으로 하는 사전검토반을 구성할 수 있다.

③ 사전검토반은 다음 각 호의 사항을 검토·조정한다

1. 통합심의위원회에서 심의할 안건
  2. 통합심의위원회가 의결을 거쳐 사전검토반에 의뢰한 사항
- ④ 사전검토반의 구성원은 국토해양부장관이 임명 또는 위촉한다.

제26조(수당 등) 공무원이 아닌 통합심의위원회 위원 및 관계전문가 등에 대하여는 예산의 범위 안에서 수당·여비 그 밖의 필요한 경비를 지급할 수 있다.

제27조(운영세칙) 이 지침에서 정하지 아니한 사항 중 통합심의위원회 운영에 관하여 필요한 사항은 통합심의위원회의 의결을 거쳐 위원장이 따로 정할 수 있다.

## 제6장 보금자리주택건설 기준

제28조(보금자리주택건설기준의 적용 등) ① 시행자는 보금자리주택을 건설하는 경우 저소득 서민의 주거안정을 위한 저렴하고 쾌적한 주택을 건설하여야 하며, 장기공공임대주택에 대해서는 건설계획 단계부터 저소득층의 주거비용이 절감되도록 계획하여야 한다.

② 제1항에 따라 시행자는 장기공공임대주택을 건설하는 경우, 「도시교통정비촉진법」에 따른 교통영향분석·개선대책, 「경관법」에 따른 경관계획 등 관련계획 등의 수립 또는 심의시 제29조부터 제37조의 기준이 반영되도록 하여야 한다.

제29조(단지계획) ① 보금자리주택단지(이하 “주택단지”라 한다)는 주변 건축물과의 조화 및 자연경관을 고려하여 계획하여야 하며, 아름답고 쾌적한 주거환경이 확보되도록 하여야 한다.

② 주택단지의 각 주동(柱棟)은 세대별 사생활의 보호, 채광, 일조 및 통풍이 원활하도록 배치하여야 한다.

③ 건축물은 서로 다른 높이로 적절히 배치하여 다양한 경관과 개방감이 조성되고 조망권이 확보될 수 있도록 하여야 한다.

제30조(옥외공간계획) ① 주택단지의 옥외공간은 지역의 특성과 주변여건을 고려하여 휴게 및 공동체 활동을 위한 광장 또는 테마형 녹지공간이 확보되도록 계획하여야 한다.

② 주택단지 내에는 주민교류의 장소로 활용할 수 있도록 커뮤니티 시설과 연계한 열린공간을 적정하게 계획하여야 한다.

③ 주택단지 외부의 녹지축이 단지 내부와 연계될 수 있도록 하며, 생활동선과도 유기적인 연계가 가능하도록 계획하여야 한다.

제31조 (진입도로) ① 영구임대주택을 건설하는 주택단지는 기간도로와 접하거나 기간도로로부터 당해 단지에 이르는 진입도로를 별표 3에서 정하는 바에 따라 설치하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 주택단지의 진입도로가 2이상인 경우로서 별표 3-1의 기준에 적합한 경우에는 1항의 기준을 적용하지 아니할 수 있다. 이 경우 너비 6미터미만의 도로는 기간도로와 통행거리 200미터이내인 때에 한하여 이를 진입도로로 본다.

제32조(주차장) ① 장기공공임대주택에는 다음 별표 4에서 정하는 각 호의 주차대수 이상의 주차장을 설치하여야 한다.

② 특별시·광역시 및 수도권내의 시지역에서 300세대 이상의 장기공공임대주택을 건설하는 경우, 세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 주차장의 10분의 3 이상, 세대당 전용면적이 60제곱미터를 초과하고 85제곱미터 이하인 경우에는 주차장의 10분의 4 이상에 해당하는 주차장을 지하에 설치하여야 한다. 다만, 단지의 지형·지반의 상태 기타 단지의 여건으로 보아 지하주차장의 설치가 곤란한 경우와 영구임대주택을 건설하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 장기공공임대주택건설시 제2항에 따라 지하에 설치하는 주차장은, 주동과 지하주차장이 분리되어 있는 형태를 원칙으로 하되, 주차배분, 주차규모 등을 감안하여 불가피한 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 제1항에도 불구하고 만 65세 이상의 자를 대상으로 우선 공급하는 고령자용 주택을 건설하는 경우에는 세대당 주차대수가 0.3대(세대당 전

용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 0.2대)이상이 되도록 하여야 한다.

- 제33조(자전거이용시설) ① 주택단지의 출입구 및 주진입 보행로에는 자전거길을 설치하되 적절한 경사도와 안전장치를 함께 고려하여야 하며, 대지조성 경사도가 심하여 적정 경사도 확보가 곤란하거나 보행자 및 자전거이용자의 안전확보가 곤란한 경우에는 설치하지 아니할 수 있다.
- ② 제1항의 자전거길은 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 설치한다.
1. 자전거 전용길 : 폭 1.5m 이상(양측갓길 포함)
  2. 자전거-보행자 겸용길 : 폭 3m 이상
- ③ 자전거길은 단지외부로부터 연계가 가능하도록 하고, 통행의 안전성·주행의 연속성·주동과의 접근성 그리고 현장여건 등을 감안하여야 한다.
- ④ 제1항부터 제3항까지에 따른 자전거길 등 자전거이용시설의 구조 및 시설에 관한 기준은 「자전거이용시설의 구조·시설기준에 관한 규칙」 등 관련법령에 따라 설치하되 현장여건을 감안하여 이용에 불편이 없도록 하여야 한다.

- 제34조(사회복지시설) ① 영구임대주택을 100세대 이상 건설하는 경우에는 입주민의 복지후생을 위해 무료급식, 방과 후 교실, 자활지원센터 등의 용도로 활용이 가능한 사회복지시설을 설치하여야 하며, 시설의 종류 및 규모 등은 해당 지자체 및 관리주체의 협의내용에 따라 변경할 수 있다.
- ② 제1항에 의한 사회복지시설은 별표 5의 면적기준에 따라 설치한다.

- 제35조(정보화 기반시설) ① 장기공공임대주택을 건설하는 경우 구내통신선로설비는 「초고속정보통신건물 인증업무처리지침」에 따른 1등급으로 설치하여야 한다. 다만, 단지여건 등을 감안하여 적용이 곤란한 경우는 그러하지 아니하다.
- ② 장기공공임대주택을 건설하는 경우에는 향후 정보화 환경의 변화에 따라 필요시 홈네트워크설비를 위한 장비의 설치와 활용이 가능하도록 건물내 공배관, 세대내 장비매입공간 확보 등을 미리 설계에 반영하여야

한다.

제36조(사회통합형 주택단지) 제4조에 따른 보금자리주택의 세부유형이 2가지 이상 혼합적으로 건설되는 주택단지의 부대·복리시설의 설치, 혼합 건설되는 총세대수를 기준으로 산정한다. 다만 주차대수는 각 유형별 설치기준에 따라 산정된 주차대수를 합산하여 산정한다.

제37조(확장형 발코니) 장기공공임대주택을 건설하는 경우에는 「공동주택의 발코니 설계 및 구조변경 업무처리 지침」에 적합하게 주택에 설치하되, 필요에 따라 거실·침실·창고 등 다양한 용도로 사용할 수 있도록 발코니를 설치하여야 한다. 다만, 다용도 공간과 평면구조상 화재·대피공간 확보가 어려운 소형주택(전면 1칸 구조인 전용면적 40제곱미터 이하 주택 등)의 경우에는 적용하지 아니할 수 있다.

제38조(도시형 생활주택) 주택단지에 「주택법」 제2조제4호에 의한 도시형생활주택을 건설하는 경우에는 제31조부터 제37조의 규정은 적용하지 아니한다.

제39조(직접시공 방법 등) 시행자는 법 제38조에 따라 직접 보금자리주택 건설사업을 시공하는 경우 대상지구의 선정, 시공방식, 절차 등 세부 시행방법을 국토해양부장관의 승인을 받아 시행한다. 다만, 시행자가 국토해양부장관과 미리 협의하여 직접시공방식을 시범적으로 적용하는 경우에는 그러하지 아니하다.

## 제7장 보금자리주택의 매입

### 제1절 국민주택기금융자금미상환 및 부도임대주택의 매입

제40조(국민주택기금융자금미상환 임대주택 및 부도임대주택의 매입절차 등) 법 제41조 및 제42조에 따라 시행자(대한주택공사 및 지방공사에 한한다. 이하 제45조까지 같다)가 매입할 수 있는 국민주택기금융자금미상



환 임대주택 및 부도임대주택은 국민주택규모 이하이고, 매입방법은 경매의 방법에 한한다.

제41조(협의 및 조사 등) 시행자는 제40조에 따라 주택을 매입하고자 하는 때에는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 해당 주택에 대한 협의 및 조사를 하여야 한다.

1. 사전에 국민주택기금 대출금융기관(이하 “기금융자기관”이라 한다) 또는 주채권자와 협의하여야 한다.
2. 기금융자기관은 매입이 원활히 이루어질 수 있도록 시행자의 자료제공요구 등에 적극적으로 협조하여야 한다.
3. 매입 대상주택 임대사업자 등의 협조하에 임차인을 대상으로 단지시설물에 대한 안전진단, 실태조사 등을 실시할 수 있으며, 매입에 대한 의견을 청취할 수 있다.
4. 경매절차가 진행중인 매입대상에 대하여 기금융자기관에 매각절차 중지신청을 요청할 수 있다.
5. 시행자는 매입과 관련하여 취득한 정보를 다른 목적으로 사용할 수 없다.

제42조(지정신청 서류 등) ① 시행자가 매입대상 주택을 국민주택기금융자금미상환 및 부도임대주택으로 지정받고자 하는 때에는 다음 각 호의 사항이 포함된 별지 제3호 서식에 따른 매입지정신청서, 별지 제4호서식 및 제5호 서식에 따른 부속서류를 국토해양부장관에게 제출하여야 한다.

1. 매입대상 주택의 호수
2. 매입시기
3. 매입 소요비용
4. 매입희망 임차인 현황
5. 예상 임대조건

② 국토해양부장관은 제1항에 따라 제출한 매입지정신청서에 대하여 다음 각 호의 사항을 별지 제6호서식에 대한 지정 심사표에 따라 심사하여야 한다. 이 경우 현장조사 및 임차인 의견을 청취할 수 있으며, 5

인 이상의 관계 전문가로 구성된 심의위원회를 구성할 수 있다.

1. 주택의 노후상태
2. 단지규모
3. 주택의 규모
4. 임대수요
5. 임차인 동의비율 등

③ 국토해양부장관은 제4항에 따라 매입이 필요하다고 판단되는 단지를 관보에 국민주택기금융자금미상환 또는 부도임대주택으로 지정·고시하여야 하며, 이를 시행자와 기금융자기관에 통보하여야 한다

제43조(주택매입을 위한 경매·낙찰 절차) ① 제40조에 따른 주택매입을 위한 경매·낙찰의 절차는 다음 각 호와 같다.

1. 제42조제3항에 따라 지정·고시가 있는 주택에 대해서 기금융자기관은 관할법원에 경매신청(재개신청 포함)을 한 후 신청결과 등을 시행자에게 통보하여야 한다. 다만, 기금융자가 없는 부도임대주택에 대해서는 시행자가 당해 임대주택의 주채권자에게 경매신청을 요청하여야 한다.
2. 시행자는 1차 최저 매각가격 범위 내에서 사전에 검토된 입찰가격으로 응찰하여야 한다.
3. 경락이 되면 시행자는 경락잔금 납입 후 이 사실을 국토해양부장관에게 보고하여야 한다.
4. 임차인은 법원 배당절차에 따라 임차보증금을 배당받으며, 경매로 인해 발생한 보증금 손실에 대해서는 시행자에게 손실보전을 청구할 수 없다.

② 제1항에 따라 경락이 된 주택은 시행자가 경락잔금을 완납한 날로부터 보금자리주택(법 제2조제1호나목은 제외한다. 이하 제45조까지 같다)으로 전환된다. 이 경우 국가 및 지방자치단체는 시행자에게 보금자리주택 건설자금 수준으로 재정 및 기금을 지원할 수 있다.

제44조(입주자 선정 및 임대조건) ① 입주자선정 및 입주자격은 「주택공

급에 관한 규칙」 제32조의 2의 규정에 따른다

② 임대조건은 「임대주택법」 제20조 및 같은 법 시행령 제21조에 따른다.

제45조(주택의 보수 및 관리) ① 시행자는 필요한 경우 임차인의 입주 및 퇴거시에 주택의 전용부분에 대한 보수를 시행할 수 있다.

② 입주 후 일상관리는 「주택법」의 공동주택관리규정에 따라 관리주체가 수행하고, 시행자는 임대계약, 세대내 시설물 보수 등을 수행한다.

제46조(자료관리 등) 시행자는 매입한 국민주택기금융자금미상환 및 부도 임대주택 관리현황에 관한 자료를 매년 6월 말, 12월말을 기준으로 작성하여 자료작성 기준시점의 다음달 말일까지 국토해양부장관에게 제출하여야 한다.

## 제2절 최저소득계층을 위한 기존주택의 매입

제47조(기존주택의 매입절차 등) ① 시행자는 기존주택을 매입하여 최저소득계층에게 공급할 수 있으며, 매입대상 주택은 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택·다중주택·다가구주택 및 제2호의 공동주택(「주택법」 제2조제3호에 따른 국민주택규모 이하에 한한다)으로 한다.

② 제1항의 매입주택은 일간신문, 인터넷 홈페이지 등을 통한 매입공고에 의해 매입하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 필요시 부동산중개사무소를 이용하거나 경매 등을 통해서 매입할 수 있다.

③ 매입가격은 감정평가 가격을 기초로 매매 당사자간의 협의에 의해 결정한다. 다만, 경매에 의해 주택을 매입할 경우 경락가를 매입가격으로 한다.

④ 제1항에 따라 매입한 주택의 소유권은 시행자에게 귀속된다.

제48조(공급물량의 배분) ① 제47조에 따라 매입한 주택의 공급방식은 일반가구용임대, 공동생활가정용임대, 단신계층용임대로 구분하여 임대한다.

② 시행자는 주택의 규모 및 구조 등을 감안하여 공급방식 및 1인 가구

용 등 지역별 기존주택의 수량·유형 등을 관할 특별시장·광역시장·도지사(이하 “도지사등”이라 함) 및 시·군·구청장(이하 “시장등”이라 함)에게 공급물량을 통보하여야 한다. 이 경우 제55조 및 제63조의 규정에 따른 공동생활가정 등을 운영하고자 하는 기관에게 공급계획인 주택에 대한 자료를 제공할 수 있다.

③ 제2항의 공급물량에 대하여 도지사등은 공급방식별 또는 입주자 유형별 물량배분이 필요한 경우에 시장등 및 시행자와 협의하여 공급방식 및 공동생활가정 등 입주자 유형별 물량을 조정·배분한다.

④ 제56조에 따른 공동생활가정용임대를 위한 주택은 주인이 살던 가구 등 규모가 큰 가구를 배정하되, 입주자 유형별 수요를 감안하여 다음 각 목에 따라 적정한 물량을 배분한다.

1. 제62조제1항에 따라 운영할 주택으로서 한국갱생보호공단에 임대하는 주택은 규모와 관계없이 배정하되 공급물량의 3퍼센트이내에서 배분한다.

2. 특히 필요하다고 인정하는 경우 공동생활가정용으로 동(棟)별 또는 층(層)별 배정할 수 있다.

⑤ 국토해양부장관은 중앙행정기관장의 요청 등 필요한 경우 유형별 공동생활가정용임대 및 단신계층용임대를 위한 물량배분을 도지사 등에게 요구할 수 있다. 도지사 등은 이를 반영하여야 한다.

⑥ 도지사 등은 시·군·구(자치구를 말함)의 행정구역(이하 “사업대상지역”이라 함)별 공급물량이 현저히 편중된 경우 관할 행정구역내 다른 사업대상지역의 거주자에게 공급물량 중 도지사 등이 정하는 비율을 공급하게 할 수 있다.

⑦ 도지사 등은 물량배분 결과를 시행자 및 입주자를 선정하는 기관 또는 단체에 통보하여야 한다.

⑧ 시장 등은 입주신청자에 대해 서류심사 외에 최저주거기준(국토해양부공고 제2004-173호, 2004.6.15)미달여부 등을 파악하기 위해 현장조사를 실시할 수 있다.

제49조(입주자 모집공고 등) ① 시행자는 지방자치단체의 게시판, 인터넷 홈페이지 등을 통해 기존주택의 최초 입주자 모집 공고를 한다. 이 경

우 공동생활가정용 임대주택, 단신계층용 임대주택은 기존주택을 운영할 단체를 모집하는 내용을 공고한다.

② 시장 등은 기존주택의 공급물량을 감안하여 제51조제1항 및 제2항, 제3항제1호 및 제2호에 따라 입주자를 선정하고 그 결과를 시행자에게 통보하여야 한다. 다만, 필요한 경우 당해 사업대상지역에서 활동 중인 「민법」 및 「공익 법인의 설립·운영에 관한 법률」에 따라 설립된 법인 또는 사회복지사업법에 따라 설립된 사회복지법인(이하 “비영리법인”이라 함)의 의견을 들을 수 있다.

③ 기존주택의 최초입주 이후에도 입주희망자를 상시 접수하며 대기자 명부를 작성하여 관리한다. 이 경우 대기자명부상의 순위는 1년 단위로 조정할 수 있다.

제50조(입주대상 등) ① 입주대상자는 입주자 선정기준일(최초 모집시에는 입주자모집 공고일, 수시 모집시에는 입주신청일) 현재 해당 사업대상지역에 주민등록이 등재되어 있어야 한다.

② 일반가구용 임대주택의 입주대상은 2인 이상의 가구를 원칙으로 하되, 기존주택의 구조 등을 감안하여 자력생활이 가능한 1인 가구 및 장애인, 65세 이상의 독거노인, 소년소녀가정 중 자력생활이 곤란한 1인 가구도 일부 입주대상에 포함한다.

제51조(입주자 선정) ① 시장 등은 관할 사업대상지역에 거주하는 무주택 세대주(이하 “주택 공급에 관한 규칙」 제2조제9호에 따른 무주택세대주”를 말한다)를 대상으로 다음의 각 호의 순위에 따라 입주자를 선정한다. 다만 영구임대주택 거주자는 제외한다.

1. 제1순위는 다음 각 목의 자에 한한다.

가. 「국민기초생활보장법」 제2조제2호의 규정에 따른 수급자

나. 「한부모가족 지원법 시행규칙」 제3조의 규정에 따라 보건복지가족부장관이 정하는 기준에 해당하는 보호대상 한부모가족

2. 제2순위는 다음 각 목의 자에 한한다.

가. 당해 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의

50퍼센트 이하인 자. 다만, 개별공시지가의 합산금액이 5천만원을 초과하는 토지 또는 과세표준액(취득가액을 기준으로 매년 10퍼센트씩 감가상각하여 산출한 금액)이 2천2백만원을 초과하는 비영업용 자동차(장애인용 자동차를 제외한다)를 소유한 경우에는 입주대상자에서 제외

나. 「장애인복지법」 제32조제1항의 규정에 따라 장애인등록증이 교부된 자(지적장애인·정신장애인 및 제3급 이상의 뇌병변장애인의 경우에는 그 배우자 포함)중 당해 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 이하인 자

② 제1항에서 입주희망자 간에 경합이 있는 경우에는 별표 제6호 각 항목의 배점을 합산한 순위에 따라 입주자를 선정하되, 동일 점수인 경우에는 당해 사업대상지역으로의 전입일이 빠른 순서대로 입주자를 선정한다.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 다음에 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 호에 따라 입주자를 선정할 수 있다.

1. 시장 등이 긴급히 주거지원이 필요하다고 인정하는 부도공공임대아파트의 임차인으로서 경락을 희망하지 않거나 경락을 받을 수 없어 퇴거하였거나 퇴거하는 무주택세대주는 우선 입주자로 선정할 수 있다.
2. 세대주를 포함하여 5인 이상인 가구가 제1항에 따른 입주자격을 갖춘 경우 1호의 방수가 3개 이상으로서 규모가 큰 주택에 대해 입주자로 선정할 수 있다.
3. 기존주택 매입시 당해 주택에 거주 중인 가구가 제1항제1호, 제2호 중 장애인 입주자격을 갖춘 경우 이를 입주자로 인정할 수 있다. 다만, 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 50% 이하인 자에 대해서는 시행자가 지역별로 임대여건 등을 고려하여 따로 인정할 수 있다.
4. 「기존주택 전세임대사업 업무처리지침」 3-2 및 3-4의 규정에 따른 입주자로서 전세임대주택에 입주후 전세계약의 해지 등 부득이한 사유로 당해 주택에서 퇴거한 자로서 전세주택의 마련이 곤란하거나 긴급히 주택지원이 필요한 경우 우선 입주자로 선정할 수 있다(이 경우 시행자는 입주결과를 시장 등에게 보고하여야 한다)
5. 「긴급복지 지원법」에 따라 긴급지원대상자로 선정된 자 중 시장

등이 주거지원이 필요하다고 인정하여 시행자에게 통보한 자를 입주자로 선정할 수 있다.

제52조(국민주택기금 대출 및 상환) 제51조제1항에 따라 선정된 입주예정자가 국민주택기금의 대출을 받은 경우 기존주택에 입주하기 전까지 대출금을 상환하여야 하며, 시행자는 다음 각 호의 조치를 취하여야 한다.

1. 시행자는 입주예정자에 대하여 「주택법」 제62조 제2항에 따른 기금수탁자(이하 “기금수탁자”라 한다)에게 국민주택기금의 대출에 대하여 확인을 요청할 수 있다.
2. 기금수탁자는 시행자로부터 입주예정자의 대출확인을 요청받은 경우 국민주택기금에 대한 취급은행, 대출금종류, 대출금액, 상환기간 등을 확인하여 지체없이 시행자에게 통보하여야 한다.
3. 시행자는 입주예정자가 기존주택에 입주시까지 국민주택기금의 상환 여부를 확인하여야 한다.

제53조(주택의 임대) ① 기존주택의 임대차계약은 시행자와 이 지침에서 정하는 바에 따라 선정된 입주자가 체결한다. 다만, 제55조 및 제63조에 따라 운영하는 주택은 입주자의 생활을 관리하는 기관 또는 단체가 체결한다.

② 제1항에 따른 최초 임대보증금 및 임대료(이하 “임대료”라 한다)는 시중 임대료에 대한 감정평가금액의 50퍼센트 범위내에서 시행자가 결정한다. 이 경우 동일한 사업대상지역 내에서 대한주택공사와 지방공사가 모두 사업에 참여할 경우 유사한 수준의 임대료가 부과될 수 있도록 양 기관이 협의하여 임대료를 결정한다.

③ 제1항에 대한 신규입주가구의 임대기간은 최초 2년으로 하고, 최초 임대기간 경과 시 재계약은 2년 단위로 하되, 재계약은 4회를 초과할 수 없으며, 제51조제3항제5호에 따라 입주한 경우에는 재계약을 1회로 한정한다. 이 경우 임대기간 동안은 제51조제1항·제2항 및 제3항에 따른 입주자의 자격상실여부와 관계없이 기존주택에 거주할 수 있으나, 제5항제7호에 따라 임대차계약이 해지된 경우에는 당해 임대주택을 시행자에게 명도해야 한다.

④ 제3항에 따라 재계약을 하고자하는 자는 다음 각 호의 자격 및 절차에 따라야 한다.

1. 재계약을 하고자 하는 자는 각각 다음 각 목의 요건에 적합해야 한다.
  - 가. 제51조제1항 및 제51조제3항제2호부터 제5호까지의 입주자는 제51조제1항에 따른 입주자 선정요건
  - 나. 제51조제3항제1호 및 제4호에 따른 부도공공임대아파트 퇴거자로서 입주자는 무주택세대주
2. 시장등은 재계약자격을 확인하여 임대기간 만료일 3월전에 재계약 대상자를 시행자 및 입주자에게 통보해야 한다. 이 경우 시행자가 선정한 입주자는 시행자가 재계약자격을 확인하여 입주자에게 통보한다.
3. 재계약시 제52조에 따라 국민주택기금 대출금 상환여부를 확인해야 한다.

⑤ 시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 체결된 임대차계약을 해제 또는 해지할 수 있으며, 입주자가 퇴거한 경우 그 명단을 시장 등에게 통보하고 필요시 신규 입주자 선정을 의뢰할 수 있다.

1. 허위 또는 부정한 수단으로 기존주택의 임대차계약을 체결한 경우
2. 임대료를 3월 이상 납부하지 아니한 경우
3. 임대차 기간이 개시된 날부터 3월 이내에 입주하지 아니한 경우
4. 동일 건물 내에 거주하는 가구들과 관련하여 특정가구의 퇴거를 나머지 가구 전체가 공동으로 서명하여 요청한 경우
5. 임대주택을 전대하거나 임차권을 양도하는 경우
6. 국민주택기금의 대출금을 상환하지 아니한 경우
7. 임대차기간 중 다른 주택을 소유한 경우. 다만, 상속·판결 또는 결혼 등 기타 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 되어 전산검색결과 부적격자로 통보받은 날부터 6월이내에 당해 주택을 처분하는 경우에는 예외
8. 기타 임대차계약에 정한 사항을 임차인이 위반한 경우

제54조(임대주택 등 입주자자격의 관계) ① 기존주택에 입주한자는 「임대주택법 시행령」 제2조제1호의 규정에 따른 공공건설임대주택 입주시 불이익을 받지 아니한다.



② 제53조제5항에 따라 임대차계약이 해제 또는 해지된 경우 해당 입주자는 이 지침에 따라 시행자가 공급하는 주택과 「기존주택 전세임대사업 업무처리지침」 및 「신혼부부 전세임대 업무처리지침」에 따라 공급하는 주택의 입주자로 선정될 수 없다.

제55조(공동생활가정 등 운영특례) ① 제49조내지 제52조에 따라 기존주택의 입주자를 선정시 공동생활가정 입주는 다음 각 호의 자 중 「장애인복지법」, 「아동복지법」, 「노인복지법」, 「한부모가족 지원법」, 「성폭력 범죄의 처벌 및 피해자 보호 등에 관한 법률」, 「가정폭력 방지 및 피해자 보호 등에 관한 법률」, 「성매매 방지 및 피해자 보호 등에 관한 법률」, 「청소년 복지 지원법」, 「보호 관찰 등에 관한 법률」, 「북한 이탈주민의 보호 및 정착 지원에 관한 법률」 및 그 하위법령 또는 관계행정기관이 정한 규정(이하 “관련법령 등”이라 함)에 따라 보호가 필요하다고 인정하는 자 또는 관계 중앙행정기관의 장이 필요하다고 인정하여 입주자로 선정을 요청하는 자를 대상으로 한다.

1. 저소득층인 장애인
2. 보호아동
3. 노인(중증 노인성질환으로 요양이 필요한 자는 제외)
4. 미혼모
5. 성폭력피해자
6. 가정폭력피해자
7. 탈 성매매여성
8. 가출청소년
9. 갱생보호자
10. 아동복지시설 퇴소자
11. 북한이탈주민

② 공동생활가정의 운영기관(이하 “운영기관”이라 한다)은 다음 각 호의 자 중에서 선정한다.

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 관련법령 등에 따라 지방자치단체에 신고나 등록된 단체로서 최근 3

년간 제1항에 따른 입주대상자의 보호·지원을 위한 운영실적이 있고, 최근 3년간 국가·지방자치단체로부터 운영비(보호대상자에게 지원하는 금액은 제외함) 지원을 받고 있는 법인

3. 관계 중앙행정기관의 장이 특히 필요하다고 인정하여 기존주택의 지원을 요청한 단체

제56조(운영기관 신청 등) 제55조제2항에 해당하는 자는 다음 각 호의 절차에 따라 운영기관 신청을 하여야 한다.

1. 운영기관으로 선정을 받고자 하는 기관은 도지사 등에게 필요한 주택의 지원을 신청한다. 다만, 관계 중앙행정기관의 장이 요청하는 경우에는 해당 중앙행정기관의 장에게 신청한다.
2. 주택의 지원을 신청할 때에는 기관의 현황, 공동생활가정 사업계획(입주대상자, 희망주택, 운영계획, 입주자 임대료, 자활프로그램 등), 운영실적, 국가·지방자치단체로부터 운영비 지원실적, 자체운영규정 등 도지사 등이 정하는 서류를 제출해야 한다.

제57조(운영기관 선정절차) 제56조에서 신청한 운영기관 선정에 대해서는 다음 각 호의 절차에 따른다.

1. 도지사 등은 운영기관선정위원회를 구성하여 동 위원회의 심의를 거쳐 선정한다. 다만, 운영기관선정위원회가 구성되지 아니한 경우에는 「국민기초생활보장법」 제20조의 생활보장위원회 심의를 거쳐 선정한다.
2. 제1항의 운영기관선정위원회는 생활보장위원회와 유사하게 구성하되 관련 민간단체가 추천하는 자를 포함하여 15인 이내로 구성한다.
3. 관계 중앙행정기관의 장이 필요하다고 인정하여 운영기관으로 선정하는 경우에는 해당 중앙행정기관의 장이 심의하여 선정한다.
4. 운영기관 선정시 제48조에 따라 배분한 물량중 운영기관별 기존주택을 정할 수 있다.
5. 도지사 등이 운영기관을 선정하거나 공급할 주택을 정한 때에는 이를 시장등과 시행자에게 통보한다.

제58조(기존주택 임대관련 기준 등) 제55조에 따른 기존주택의 임대와 관련한 기준 등에 대해서는 다음 각 호에 따른다.

1. 지방자치단체 또는 관계행정기관은 제55조에 따른 입주대상자로서 긴급한 보호가 필요한 자에 대하여 운영기관에 입주를 요청할 수 있다. 이 경우 운영기관은 입주인원의 초과 등 정당한 사유가 있는 경우 외에는 이에 응하여야 한다.
2. 운영기관은 관련법령 등과 자체운영규정에 따라 입주자를 선정하고 퇴거조치한다.
3. 입주자의 임대료는 무료를 원칙으로 한다. 다만, 최소한의 운영경비 등을 위하여 임대료 또는 관리비(입주금 등 명칭에 관계없이 입주자로부터 징수하는 일체의 금품을 말함)를 받고자 할 경우에는 그 금액 및 대상자, 사유 등을 사업계획서 및 자체운영규정에 명시한다.
4. 최초 임대기간은 2년으로 하고, 재계약은 도지사 등의 제청에 의하여 2년 단위로 체결하되, 재계약회수의 제한은 두지 않는다. 다만, 도지사 등이 재계약을 제청하는 경우에는 제57조에서 정한 절차에 의하되, 시행자 및 시장 등의 의견과 제60조에 따른 지도감독 및 평가결과 등을 감안하여 결정한다.

제59조(자체운영규정 등) 제55조제2항에 따른 운영기관은 다음 각 호의 절차에 따라 자체운영규정을 둔다.

1. 운영기관은 입주자 자격, 선정절차, 퇴거요건, 임대료징수 등 공동생활 가정운영에 필요한 자체운영규정을 제정한다. 이 경우 관계법령등에 따라 자체운영규정이 있는 경우 이에 포함할 수 있다.
2. 도지사 등은 자체운영규정이 이 지침 또는 관계법령 등에 위반되거나 현저히 불합리한 경우에는 시정을 요구할 수 있으며, 운영기관은 이에 응하여야 한다.
3. 운영기관은 입주자들이 자체운영규정을 알 수 있도록 조치한다.

제60조(운영실태 지도감독 등) 제55조에 따른 주택에 대해서는 다음 각 호에 따라 운영실태 등에 대하여 지도감독 등을 하여야 한다.

1. 도지사 등은 입주자, 사업계획서 이행 등 운영실태에 대하여 연 2회 이상 점검해야 하며, 도지사 등은 지도감독을 시장 등에게 위임 가능하다. 이 경우 관계법령 등에 따라 정기적으로 점검을 실시하도록 의무화되어 있는 경우 병행 점검이 가능하다.
2. 도지사 등은 전문기관에 의뢰하여 운영기관의 사업계획 이행여부, 운영실태, 재계약여부 등에 대하여 2년마다 평가를 실시한다.
3. 도지사 등은 지도감독 결과 또는 공동생활가정의 운영상 중대한 문제가 발생한 경우 생활보장위원회의 심의를 거쳐 임대기간 중에 기존주택의 임대차계약을 해지할 것을 시행자에게 요청할 수 있으며 시행자는 이에 응하여야 한다.

제61조(운영기관 의무사항 이행 등) 제57조에 따라 선정된 운영기관은 다음 각 호의 의무사항을 이행하여야 한다.

1. 도지사 등은 운영기관으로 하여금 점검 등에 필요한 사항을 보고하게 할 수 있으며, 운영기관은 이에 협조하여야 한다.
2. 운영기관은 제56조 및 제58조에 따른 사항을 시행자에게 통보하여야 한다.
3. 운영기관은 당해 주택이 일반에게 노출되지 않도록 노력하여야 하며, 시장 등이 특히 필요하다고 인정하는 경우 외에는 간판·표식 등을 부착하거나 설치할 수 없다.
4. 운영기관은 관련법령 등 또는 제62조제2항에 따라 공동생활가정을 운영하여야 한다.

제62조(운영방식에 대한 특례 등) ① 제55조에 따른 주택 중 가족이 있는 갱생보호자를 위하여 한국갱생보호공단에 공급하는 주택은 공동생활가정이 아닌 방식으로 운영할 수 있다.

② 관계중앙행정기관의 장 또는 도지사등은 공동생활가정 운영·임주대상자의 세부자격기준 등 필요한 사항을 따로 정할 수 있다.

제63조(단신계층용 임대주택 운영특례) ① 단신계층용 임대주택은 제59회

국정과제회의시(2005.4.27) 확정된 「임대주택정책 개편방안」에서 정한 자활능력을 갖춘 단신자에 대한 매입임대사업을 목적으로 임대하는 주택을 말한다. 이 경우 매입된 주택은 1동 전체 또는 1동 중 필요한 가구수를 공급할 수 있다.

② 시행자는 지역별 단신계층용 임대주택의 수량·유형 등을 도지사 등에게 통보해야 한다.

③ 제1항에 따른 입주대상자는 다음 각 호의 자로 한다.

1. 자활의지가 높고, 객관적으로 자활할 수 있는 여건이 갖추어졌다고 판단되는 다음 각 목에 해당하는 자(같이 입주할 필요가 있는 가족이 있는 경우 그 가족을 포함)

가. 노숙인, 쪽방거주 단신자

나. 보건복지가족부가 시행하는 당해년도 「국민기초생활보장사업안내」에 따른 “주거가 일정하지 않은 취약계층”

2. 자활의지 및 자활여건은 보건복지가족부가 시행하는 당해년도 「노숙인 보호사업운영관련 업무처리 요령안내」에 따른 자활의집 사업의 입주대상자 기준 및 요건을 준용하여 판단한다.

④ 제1항에 따른 주택의 운영기관 자격기준은 다음 각 호와 같다.

1. 「부랑인 및 노숙인 보호시설 설치·운영 규칙」 제2조제2호의2 및 제2호의3의 규정에서 정한 노숙인쉼터 또는 상담보호센터를 운영하는 단체

2. 노숙인 등 주거가 일정하지 않은 취약계층의 보호지원사업을 3년 이상 수행한 단체로서 「비영리민간단체지원법」 제4조의 규정에 따라 관계행정기관에 등록된 단체

⑤ 제1항의 주택에 대한 운영기관, 주택의 공급신청, 운영기관 선정, 입주자의 선정·퇴거, 입주자의 임대료 및 지도감독 등 이 조에서 정하지 아니한 사항은 제55조내지 제62조를 준용한다. 다만, 운영기관선정위원회가 단신계층용임대주택의 운영기관의 선정을 위한 심의를 함에 있어 필요시 노숙자관련시민단체의 의견을 들을 수 있다.

⑥ 단신계층용 매입임대 시범사업은 「단신계층용 매입임대 시범사업추진 세부시행사항」(주택건설법-556, '06.6.7)의 절차에 따라 시행한다.

제64조(주택의 관리) 기존주택의 입주·퇴거시의 전반적인 보수는 시행자가, 입주 후 일상관리는 다음 각 호의 자가 수행하며, 「국민기초생활보장법」 제16조의 규정에 따른 자활후견기관(집수리사업단 등)의 사업참여를 적극 권장한다.

1. 원칙적으로 시행자가 수행
2. 필요한 경우 시행자는 지방자치단체, 민간기관 등에게 주택관리를 위탁할 수 있으며, 지방자치단체가 시행자로부터 주택관리를 위탁받을 경우 이를 민간기관에게 재위탁할 수 있다. 이 경우 위탁업무의 범위 등은 위탁계약 당사자간의 협의로 결정한다.

제65조(입주자 사회복지서비스 제공) 지방자치단체와 제57조 및 제63조제4항에 따른 운영기관은 입주자에게 「국민기초생활보장법」 등에 따른 사회복지서비스 또는 비영리법인 등이 제공하는 사회복지서비스가 입주자에게 지속적으로 전달될 수 있도록 조치하여야 한다.

제66조(자료관리 등) ① 시행자는 기존주택에 대해 정기점검을 실시하고, 주택관리현황·사업추진에 따른 소요비용 등에 관한 자료를 6월말, 12월말 기준으로 작성하여 자료작성기준시점의 다음달 말일까지 국토해양부장관과 도지사등에게 보고해야 한다.

② 도지사등은 입주자에 대한 사회복지서비스 제공·입주대기자·입주자 주거실태, 공동생활가정 및 단신계층용 임대사업등에 대하여 매년 6월·12월말을 기준으로 정기점검하고 필요시 이에 대한 조치를 하여야 한다.

③ 관계 행정기관 또는 사업시행자 등은 시행에 필요한 세부사항을 별도로 정할 수 있다.

### 제3절 건설중에 있는 주택의 매입

제67조(건설중에 있는 주택의 매입절차 등) ① 시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택에 대하여 매입 할 수 있다.

1. 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 다중주택 및 다가구주택
2. 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택(「주택법」 제2조제3

호의 규정에 따른 국민주택규모 이하에 한한다)

② 제1항에 따라 주택을 매입하고자 하는 경우 제안자는 시행자에게 법 제44조제1항에 따라 건설중에 있는 주택을 매입해 줄 것을 제안 할 수 있다. 이 경우 제안에 필요한 서류는 다음 각 호와 같다.

1. 주택매입 제안서 [별지 제7호서식]
2. 해당 사업장의 채무현황

③ 제2항에 따라 시행자에게 매입 제안할 수 있는 건설중인 주택의 요건은 다음 각 호와 같다.

1. 제안자가 대지 소유권을 확보한 단지
2. 토지에 설정된 근저당 및 채무정리가 가능한 단지
3. 기 투입된 하도급대금 및 자재비 등에 대한 채무정리가 가능한 단지
4. 임차인 등이 있는 경우 기 납입한 임대보증금 등 채무관계 정리가 가능한 단지
5. 안전점검 결과 보수·보강이 가능한 주택

④ 시행자는 매입하고자 하는 주택을 대상으로 매입계획 승인신청 전 국토해양부장관에게 보금자리주택 수요평가 기준에 따른 수요평가절차를 이행하여야 한다.

⑤ 제1항에 따라 주택을 매입하고자 하는 시행자는 다음 각 호의 기준에 따라 매입가격을 산정하여 제안자와 협의를 통해 매입한다. 다만, 시행자는 제2항 및 제3항에도 불구하고 경매의 방법으로 건설중인 주택을 매입할 수 있다.

1. 토지의 매입가격은 감정평가금액 이내
2. 건축물의 매입가격은 보금자리주택 건설 투입비용 및 인근 주택 거래 가격 등을 고려하되 제69조에 따른 감정평가금액 이내

⑥ 시행자는 제2항에 따라 제안자가 제출한 서류를 검토한 후 매입이 적합하다고 판단되면 다음 각 호의 사항이 포함된 주택매입 승인 신청서(별지 제8호서식)를 국토해양부장관에게 제출하여 매입승인을 요청하여야 한다. 이 경우 국토해양부장관은 시행자가 제출한 건설중인 주택 매입승인 신청서를 검토한 후 보금자리주택으로 전환이 적합하다고 판단되면 매입승인을 하여야 한다.

1. 매입대상 주택호수
2. 매입시기 및 소요비용
3. 공정률
4. 기금 등 채무현황

제68조(안전점검 시행) ① 시행자는 매입대상 주택에 대하여 「건설기술관리법 시행령」 제46조의4의 규정에 따른 안전진단 전문기관에 의뢰하여 다음 각 호와 같이 안전점검 등을 시행해야 한다. 이 경우 제안자는 건물의 안전점검 등에 적극 협조하여야 한다.

② 안전점검 대상은 다음 각 호와 같다.

1. 건설공사 중 안전점검 실적이 있고 골조 및 옥상방수공사가 완료된 경우
2. 건설공사 중단기간이 1년 미만인 경우

③ 정밀안전점검 대상은 다음 각 호와 같다.

1. 건설공사중 그 공사의 중단으로 시설물이 1년이상 방치된 경우
2. 제2항의 안전점검 결과 정밀안전점검이 필요하다고 판단되는 경우
3. 시행자가 정밀안전점검이 필요하다고 판단하는 경우

제69조(건설중인 주택의 매입가격) 시행자는 제67조제2항에 따라 제안자가 매입요청한 건설중인 주택의 매입가격을 산정하고자 하는 경우 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자에게 평가를 의뢰할 수 있다. 이 경우 다음 각 호의 기준에 따라 평가를 하여야 한다.

1. 감정평가의뢰는 2인이내의 감정평가업자에게 하며 평가의뢰, 재평가 등에 대한 사항은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제16조 및 제17조를 준용한다.
2. 감정평가액 산정은 토지의 감정평가액과 건설에 기 투입된 비용, 준공후 가치, 안전점검 결과 및 추가로 투입될 비용 등을 종합적으로 고려하여 산정한다.

제70조(시행자 변경 등) ① 시행자는 제안자와 사업에 대한 양도·양수 협



약을 체결하고 당초 사업승인권자에게 시행자 변경 및 보금자리주택으로의 유형변경에 관한 승인을 득하여야 한다.

② 시행자는 제1항에 따라 시행자 변경 및 보금자리주택으로 변경을 득한 경우에는 국토해양부장관에게 보고하고 잔여공사를 추진한다.

③ 국토해양부장관은 제2항에 따라 시행자 변경 및 보금자리주택으로의 유형변경승인을 보고 받은 경우 이를 기금용자기관에 통보한다.

제71조(재정 및 기금지원) ① 정부 및 지방자치단체는 시행자가 건설중인 주택을 매입할 경우 보금자리주택 건설자금 수준으로 재정 및 기금을 지원한다.

② 재정 및 국민주택기금 지원 시기는 시행자가 제70조제1항에 따라 시행자 변경 및 주택유형 변경승인을 득한 이후로 한다.

## 제10장 통합정보체계의 구축 등

제72조(통합정보체계의 관리자)① 법 제51조제1항의 국토해양부 장관이 지정하는 시행자는 대한주택공사(이하 “관리자”라 한다)를 말한다.

② 관리자는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 통합정보체계의 설계 및 구축·운영
2. 통합정보체계의 구축·운영을 위한 전산장비 등의 설치 및 관리
3. 보금자리주택 관련 정보의 수집·관리 및 분석·서비스
4. 보금자리주택정책 관련 통계자료 보고
5. 그 밖에 보금자리주택과 관련하여 국토해양부장관이 필요하다고 인정한 업무

③ 국토해양부장관은 관리자 업무를 지도·감독한다.

제73조(통합정보의 등록 및 관리) ① 시행령 제36조제2항의 정보통신망이라 함은 보금자리주택통합정보망([www.newplus.go.kr](http://www.newplus.go.kr))을 말한다.

② 시행자는 다음 각 호의 시기에 시행령 제36조제2항제1호 내지 제4호와 관련 도시계획시설사업 자료를 보금자리주택통합정보망에 등록하여야

한다.

1. 주택지구의 주민공람공고일, 지구지정고시일, 지구계획승인고시일, 준공승인공고일로부터 7일이내
  2. 주택건설의 사업승인일, 사용검사일로부터 7일이내, 입주자모집공고일로부터 1일이내
  3. 주택매입의 매입(인수)일로부터 7일이내, 입주자모집공고일로부터 1일이내.
  4. 도시계획시설사업의 실시계획고시일 및 공사완료공고일로부터 7일이내
- ③ 시행자 및 승인권자는 보금자리주택 통합정보망에 최신의 자료가 유지될 수 있도록 등록 및 관리하여야 한다
- ④ 관리자는 보금자리주택 통합정보 관리 표준을 정하여 관리할 수 있다.

제74조(존속기한) 이 지침은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 지침을 발령한 후의 법령이나 현실 여건의 변화 등을 검토하여 이 지침의 폐지, 개정 등의 조치를 하여야 하는 기한은 2012년 7월 31일까지로 한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 지침은 2009년 8월 3일부터 시행한다.

제2조(다른 지침의 폐지) 국민임대주택단지 개발계획 수립지침(건설교통부 훈령 제652호(2007. 1.2)), 부도임대주택 매입임대사업 업무처리지침(주택기획팀-742(2006. 07.13)), 기존주택 매입임대사업 업무처리지침(공공주택건설과-13(2009.04.30)), 건설중에 있는 주택매입 업무처리지침(주택건설팀-1087(2006.09.15))은 이를 폐지한다.

제3조(국민임대주택단지예정지구에 대한 특례) 이 지침 시행일 당시 「국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법」에 따라 국민임대주택단지예정지구로 지정된 지구 중 법 부칙 제3조에 따라 국토해양부장관이 고시하

는 지구에 대하여는 이 지침을 적용하며, 그 외의 지구 등에 대해서는 폐지 지침인 국민임대주택단지 개발계획 수립지침에 따른다.

제4조(적용례) 제6장은 이 지침의 시행일 이후 사업승인 신청분부터 적용하며, 주택건설기준 등에 관한 규칙 제2조는 적용하지 아니한다.

[별표 1] 지구계획의 내용

구 분	내 용
○ 지구계획의 개요	○ 지구계획의 명칭 ○ 시행자의 명칭, 주소와 대표자의 성명 ○ 사업시행기간
○ 토지이용계획	○ 주택건설용지에 관한 계획 ○ 공공시설용지에 관한 계획
○ 인구·주택 수용계획	○ 수용인구 및 주택산정 내용 ○ 인구 및 호수밀도 ○ 블록별 용적률, 호수, 전용면적
○ 기반시설 설치계획	○ 교통계획 ○ 공원, 녹지계획 ○ 공공 및 편익시설계획 ○ 공급처리시설계획 ○ 에너지공급계획 ○ 기타 시설계획
○ 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획	
○ 대상토지의 단계별 조성계획에 관한사항	
○ 재원조달 및 자금투자에 관한 계획	
○ 도시관리계획 결정에 관한 사항	○ 용도지역·지구·구역 및 도시계획시설 결정 ○ 지구단위계획
○ 택지공급에 관한 계획	
○ 기타사항	○ 법 제29조의 규정에 따른 공공시설 등의 명세서 및 처분계획서 ○ 계획평면도 및 개략설계도서 ○ 관련기관의 의견 및 이의 반영여부에 관한 사항

[별표 2] 택지공급가격

(단위 : 퍼센트)

용도별	공급가격(조성원가 대비 비율)		
	수도권·부산	광역시	기타지역
○ 영구·국민임대주택건설용지 - 60㎡이하 주택용지 - 60㎡초과 85㎡이하 주택용지	60 · 수도권: 80 · 부산: 75	60 70	60 60
○ 기타 임대주택건설용지(장기 전세 포함) - 60㎡이하 주택용지 - 60㎡초과 85㎡이하 주택용지	60 · 수도권: 85 · 부산: 80	60 70	60 60
○ 국민주택규모의 용지 - 60㎡이하 주택용지 - 60㎡초과 85㎡이하 주택용지	90 · 수도권: 110 · 부산: 100	90 100	80 90

[별표 3] 진입도로 설치기준

(단위 : 미터)

주택단지의 총세대수	기간도로와 접하는 너비 또는 진입도로의 너비
300세대미만	6이상
300세대이상 1천세대미만	8이상
1천세대이상 2천세대미만	12이상
2천세대이상	15이상

[별표 3-1] 진입도로 설치기준

(단위 : 미터)

주택단지의 총세대수	너비 4미터이상의 진입도로중 2개의 진입도로 너비의 합계
300세대미만	-
300세대이상 1천세대미만	12이상
1천세대이상 2천세대미만	16이상
2천세대이상	20이상

[별표 4] 주차장 설치기준

(단위 : 대)

1. 영구임대주택

주택 유형별	주차장 설치기준(대/세대)			
	서울 특별시	광역시 및 수도권내 시지역	시지역 및 수도권내 군지역	기타 지역
영구임대주택	0.40	0.35	0.30	0.25

2. 국민임대주택

주택 유형별	전용 면적별	주차장 설치기준(대/세대)			
		서울 특별시	광역시 및 수도권내 시지역	시지역 및 수도권내 군지역	기타 지역
국민 임대	40㎡미만	0.80	0.75	0.70	0.70
	40㎡이상~ 50㎡미만	0.90	0.85	0.80	0.75
	50㎡이상~ 60㎡미만	1.00	0.95	0.90	0.85

[별표 5] 사회복지시설 설치기준

단지규모	100세대이상 300세대미만	300세대이상 500세대미만	500세대이상 1,000세대미만	1,000세대 이상
사회복지 시설	100㎡ 이상	300㎡ 이상	500㎡ 이상	1,000㎡ 이상

[별표 제6호]

입주자 선정기준	
1.	<p>입주자 선정기준일 이전 최근 3년간 보건복지가족부, 노동부, 여성부 및 지방자치단체가 운영하는 자활사업프로그램에 참여한 총 기간(세대원이 참여한 기간 포함)에 대하여 다음 각 목에 따라 산정</p> <p>가. 24개월 이상 : 3점                      나. 12개월 이상 24개월 미만 : 2점                      다. 12개월 미만 : 1점</p>
2.	<p>입주자 선정기준일 현재 당해 사업대상지역에서의 연속 거주기간에 대하여 다음 각 목에 따라 산정</p> <p>가. 5년 이상 : 3점                      나. 3년 이상 5년 미만 : 2점                      다. 3년 미만 : 1점</p>
3.	<p>부양가족의 수(세대주를 포함하지 아니함)는 다음 각 목에 따라 산정한다. 다만, 65세 이상의 직계존속(세대별 주민등록표상에 세대원으로 등재된 경우를 말하며, 배우자의 직계존속을 포함)을 부양하거나, 세대주를 포함한 가구 구성원 중 중증장애인이 있는 경우에는 별도로 각각 가점 1점을 추가 부여</p> <p>가. 3인 이상 : 3점                      나. 2인 : 2점                      다. 1인 : 1점</p>
4.	<p>청약저축 가입여부(인정회차를 기준으로 함)에 대하여 다음 각 목에 따라 산정</p> <p>가. 24회 이상 납입 : 3점                      나. 12회 이상 24회 미만 납입 : 2점                      다. 6회 이상 12회 미만 납입 : 1점</p>
5.	<p>현 거주지의 최저주거기준 미달 여부에 대하여 다음 각 목에 따라 산정. 다만, 「국민기초생활보장법」 제32조 및 같은 법 시행령 제38조에 규정된 보장시설 거주자는 전용입식부엌, 전용수세식화장실을 모두 구비한 것으로 본다</p> <p>가. 전용입식부엌, 전용수세식화장실을 모두 구비하지 못한 주택에 거주하는 자 : 2점                      나. 전용입식부엌, 전용수세식화장실 중 어느 하나를 구비하지 못한 주택에 거주하는 자 : 1점</p>

[별지 제1호서식]

## ○○○○ 주택지구 조사서

① 지구의 명칭															
② 지 정 목 적															
③ 위치 및 면적												천m <sup>2</sup>			
④ 수용가능인구															
⑤ 주 택 현 황 (‘00. 00)	인 구	가 구				부족주택				부 족 륜					
	천명	천호				천호				%					
⑥ 도시기본계획상 용 지 구 분 (천m <sup>2</sup> )	계		시가화용지				시가화예정용지				보전용지				
⑦ 도시관리계획상 용 도 지 역 (천m <sup>2</sup> )	계		도시지역				관리지역				농림지역		자연환경보전지역		
⑧ 토지이용현황 (천m <sup>2</sup> )	계		전		답		대 지		임 야		기 타				
⑨ 공법상 제 한 사 항	제한내용		위								치		면적 (천m <sup>2</sup> )		
	군사시설보호														
	고 도 제 한														
	농업진흥지역														
	문화재 보호														
	기 타														
⑩ 농 지 현 황 (m <sup>2</sup> )	구 분	계		농업진흥지역								농업진흥지역밖			
				농업진흥구역				농업보호구역							
			계	전	답	기타	계	전	답	기타	계	전	답	기타	
	계														
	도시 지역	소 계													
주 거															
녹 지															



⑪ 임야현황 (m <sup>2</sup> )	구분	임업용산지	공익용산지	준보전산지
	계			
	국유지			
	공유지			
	사유지			
⑫ 지구내 지장물현황	지장물내용	존치대상	철거대상	비 고
⑬ 공시지가 고시일자			⑭ 기준지가 (m <sup>2</sup> 당)	평균 천원/m <sup>2</sup>
⑮ 추정사업비 (백만원)	계	용지비	공사비	기 타
㉞ 간선시설	구 분	기 준 현 황		신 설 계 획
	교 통			
	상수도			
	하수도			
㉞ 종합의견				
㉞ 조사자 (본부담당자)	소 속		직위(직급)	성 명 (인)
㉞ 확인자 (본사담당자)	소 속		직위(직급)	성 명 (인)

[별지 제2호서식]

보금자리주택지구조성사업 준 공 보 고 서						
시 행 자						
사 업 명						
위 치				사업시행면적		
사 업 비				실사계획승인일		
착 공 일		준공예정일		준 공 일		
준공검사일						
지 목 별	계	대지	도로	공원	하천	기타
시 설 개 요						
붙 임	1. 준공검사서 사본 2. 실측평면도 3. 신·구지적대조표 4. 공공시설등 주요시설물의 관리처분조서					

## 국민주택기금융자금미상환 또는 부도임대주택 매입지정신청서

단지개요	단지명	아파트			
	소유자				
	소재지				
	규 모	아파트	개동	세대	
		평형(전용)			
		지하주차장	대		
	매입동의 세대수	세대	기금미상환 기간	개월	
	준공년도		공실률	%	
	매입시기		매입소요비용		
	예상보증금		예상임대료		

「보금자리주택 건설 등에 관한 특별법」 제41조 및 같은 법 시행령 제29조의 규정에 따른 국민주택기금융자금 미상환 임대주택 또는 같은 법 제42조 및 같은 법 시행령 제31조의 규정에 따른 부도임대주택 매입지정 신청서를 위와 같이 제출합니다.

년      월      일

\_\_\_\_\_공사 사장      (인)

### 국토해양부장관 귀하

< 구비서류 >

1. 국민주택기금융자금미상환주택 또는 부도임대주택 매입희망 임차인 현황(매입동의서는 시행자가 별도보관)
2. 해당 주택 등기부등본(평형별 대표세대)





## 국민주택기금융자금미상환 또는 부도임대주택 지정 심사표

심사항목	심사등급		배점	심사기준
입주자 동의 비율	A	50% 이상	30	- 동의 세대수가 많을수록 사후관리에 유리
	B	21%~49%	20	
	C	20% 이하	5	
주택의 노후상태	A	준공후 8년 미만	15	- 보금자리주택으로 장기적인 활용 가능정도 - 노후에 따른 보수비용 증대
	B	준공후 8년~12년	10	
	C	준공후 12년 초과	5	
단지 규모	A	300호 초과	20	- 대규모 단지일수록 보수, 사후관리에 유리
	B	100~300호	10	
	C	100호 미만	5	
주택의 규모 (전용면적)	A	40㎡ 미만	10	- 저소득층 위주로 소형평형 우선 매입 * 평형이 혼합된 경우 세대수가 가장 많은 평형으로 평가
	B	40~50㎡	7	
	C	50㎡초과	3	
임대수요 (공실율)	A	5%미만	25	- 현재 공실율에 의한 재임대 수요 판단
	B	5%~15%	15	
	C	15%초과	5	
합 계(100점)		심사점수		



[별지 제8호서식]

주택매입 승인 신청서				
단지명				
소재지				
제안자	회사명			
	대표자		사업자등록번호 (주민등록번호)	
	연락처			
단지개요	착공일		공사중단일	
	공정률(%)		국민주택기금	억원
매입계획	대상 호수 (형별,세대수)			
	매입시기		매입소요비용	억원
<p>「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」 제44조 및 같은 법 시행령 제36조의 규정에 의거 위와 같이 건설중에 있는 주택의 매입을 신청합니다.</p> <p style="text-align: right;">년    월    일</p> <p style="text-align: right;">공사 사장 (인)</p> <p style="text-align: center;">국토해양부 장관 귀하</p>				
<p>&lt; 구비서류 &gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 토지등기부등본 및 토지대장</li> <li>2. 사업계획서 및 사업승인서 사본</li> <li>3. 단지사진</li> <li>4. 매입 소요비용 산출내역</li> </ol>				