



## 공공주택 업무처리지침

[시행 2024. 3. 25.] [국토교통부훈령 제1724호, 2024. 3. 25., 일부개정.]

국토교통부(공공주택정책과-총칙, 공공주택의 공급, 공공주택의 운영·관리), 044-201-4580, 4536

국토교통부(공공택지기획과), 044-201-4441, 4529

국토교통부(주거복지지원과-공공주택의 매입, 분양전환공공임대주택), 044-201-4446, 4445

국토교통부(도심공공주택총괄과-도심공공주택 복합사업), 044-201-4384, 4385

국토교통부(공공택지관리과-공공주택의 건설), 044-201-4524, 3357

국토교통부(주거복지지원과-기존주택의 매입임대), 044-201-4528

### 제1장 총칙

**제1조(목적)** 이 지침은 공공주택 특별법령에서 국토교통부장관이 정하도록 한 사항과 그 밖에 공공주택사업의 추진에 필요한 세부적인 사항을 규정함을 목적으로 한다.

**제2조(적용범위)** ① 이 지침은 「공공주택 특별법」(이하 "법"이라 한다), 「공공주택 특별법 시행령」(이하 "령"이라 한다) 및 「공공주택 특별법 시행규칙」(이하 "규칙"이라 한다)에 따라 공공주택사업에 관한 업무를 처리하는 경우에 적용한다.

② 이 지침에서 정하지 아니한 사항 중 법 제6조부터 제32조의4까지의 공공주택지구조성 등에 관하여는 「택지개발업무처리지침」을 적용하고, 법 제37조 및 영 제31조에 따른 공공주택건설기준 등에 관하여는 「주택법」 등 관련법령에서 정하는 바에 따르며, 법 제41조 및 제45조부터 제45조의2까지의 공공주택 매입 등에 대해서는 「주택임대차보호법」 등 관련법령과 표준임대차계약서 및 국토교통부의 관련 고시·지침에 따른다.

③ 제2항에 따라 「택지개발업무처리지침」을 적용하는 때에는 택지개발예정지구, 택지개발사업, 택지개발계획 및 실시계획에 대하여 각각 이 지침에서의 공공주택지구(이하 "주택지구"라 한다), 공공주택지구조성사업(이하 "지구조성사업"이라 한다) 및 공공주택지구계획(이하 "지구계획"이라 한다)으로 본다.

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

**제3조(공공주택 공급·관리계획의 수립)** 국토교통부장관은 해당 지역의 공공주택의 소요, 인구증가율, 가구증가율, 주택보급률, 용지확보 가능성, 교통접근성 등 관련 사회·경제지표를 종합적으로 고려하여 공공주택 건설과 운영을 위한 5년 단위의 공공주택 공급·관리계획을 수립한다.

**제4조(장기공공임대주택)** 영 제2조 제1항 중 제1호부터 제3의2호까지를 장기공공임대주택이라 한다.

**제5조(공공주택의 건설 비율)** ① 영 제3조제1항에 따른 주택지구의 공공주택 건설비율은 다음 각 호에 따라 배분하여야 한다(면적이 30만 제곱미터 이하의 지구조성사업에 대해서는 지구계획 승인권자와 협의하여 다르게 정할 수 있다). 다만, 지구계획 승인권자가 해당 지역의 여건 및 주택 지구 규모를 고려하여 필요하다고 판단하는 경우에는 10퍼센트포인트(공공분양주택인 경우 20퍼센트포인트) 범위내에서 조정할 수 있다.

#### 1. 공공임대주택

가. 전용면적 60제곱미터 이하 주택은 공공임대주택 건설호수의 80퍼센트 이상

나. 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하 주택은 공공임대주택 건설호수의 20퍼센트 미만으로 한다.

#### 2. 공공분양주택 : 분양을 목적으로 하는 주택의 면적은 다음 각 목을 따른다. 다만, 법 제4조제1항제5호 및 제2항의 자가 시행하는 민간참여 공공주택사업의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 전용면적 60제곱미터 이하 주택은 공공분양주택 건설호수의 70퍼센트 이상

나. 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하 주택은 공공분양주택 건설호수의 30퍼센트 이하

② 영 제3조제1항에 따른 공공주택의 세부 유형별 주택비율은 전체주택 건설호수에 대해 다음 각 호의 비율에 따라 배분하여야 한다. 다만, 지구계획 승인권자가 수요분석 결과 및 해당 지역의 여건에 따라 배분비율을 조정할 필요가 있다고 판단되는 경우에는 5퍼센트포인트 범위내에서 배분비율을 조정할 수 있으며, 영구임대주택은 해당지역의 여건 및 주택지구 규모를 고려하여 확보하지 아니할 수 있다

1. 장기공공임대주택 : 25퍼센트 이상 (영구임대주택 5퍼센트 이상)
2. 삭제
3. 공공분양주택 : 30퍼센트 이하
- ③ 제2항의 규정에도 불구하고 면적이 30만제곱미터 미만인 지구조성사업에는 해당지역의 여건을 고려하여 공공주택사업자가 승인권자와 협의하여 유형별 주택비율을 별도로 정할 수 있다.
- ④ 5년임대주택은 공동주택건설 호수의 5퍼센트 이하의 범위에서 공급할 수 있다.
- ⑤ 삭제
- ⑥ 원활한 공공주택 공급을 위하여 조성토지의 공급 공고 후 1년 이상 토지공급계약이 체결되지 않은 공공주택 건설용지 외의 주택건설용지를 공공주택건설용지로 변경하는 경우 해당 주택건설용지에 계획하는 공공주택 건설호수는 제1항·제2항 및 제4항에 따라 배분해야 하는 규모별·유형별 공공주택 건설호수에 산입하지 아니한다.

## 제2장 공공주택지구 지정

**제6조(주택지구의 선정)** ① 공공주택사업을 시행하고자 하는 자가 법 제6조 제2항에 따라 공공주택지구 지정 제안을 하기 위하여 지구를 선정할 경우에는 다음 각 호의 사항에 유의하여야 한다.

1. 해당지역 및 인근 배후도시 등의 인구와 가구현황, 주택보급률, 도시개발방향과 발전추세, 공공 및 민간의 택지개발동향 등 관련된 사회·경제지표를 종합적으로 조사 분석한 후 지구 규모나 위치 등을 합리적으로 선정하여 지구지정 후 장기간 미개발되는 일이 없도록 하여야 한다.
2. 공공주택지구의 연결개발 예상지역에서 보상목적의 건축물 난립 등으로 무질서한 개발이 우려되는 지역은 가급적 공공주택지구로 포함하여 지정하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 공공주택지구로 포함할 수 없는 경우에는 지방자치단체의 장과 협조하여 「건축법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하는 바에 따른 건축허가제한 등의 조치를 하도록 하여야 한다.
- ② 공공주택지구의 경계선은 도로, 하천, 개발제한구역 등 객관적으로 경계가 명확히 구분될 수 있는 기준에 따라 설정하여야 한다.
- ③ 공공주택사업을 시행하고자 하는 자는 공공주택지구 지정 제안시 다음 각 호의 광역교통 시설체계 관련자료를 제출하여야 한다.
  1. 광역교통 현황조사서
    - 가. 교통시설 현황과 주변지역 연결도로의 교통량
    - 나. 해당지역 및 주변지역 교통시설 설치계획 조사서
  2. 사업시행으로 인한 개략적 교통영향 검토서
    - 가. 장래 교통수요 예측·분석
    - 나. 주변지역 도로의 교통량/도로용량(V/C) 변화조사서
  3. 사업시행에 따른 교통시설의 개선·확충계획과 서비스 수준 검토
    - 가. 확장구간 시·종점과 차선수
    - 나. 신설도로 시·종점과 차선수
    - 다. 그 밖에 발생교통량의 원활한 처리를 위하여 필요한 사항

**제7조(주택지구의 지정제안 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 국토교통부장관, 법 제8조에 따른 사전협의기관의 장, 공공주택사업자는 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 제12조에 따른 부동산투기 방지대책을 수립·시행함에 있어 관계 중앙행정기관의 장 또는 해당 지방자치단체의 장은 국토교통부장관과 긴밀히 협조하여야 한다.

**제9조(사전협의회 설치·운영)** ① 국토교통부장관이 영 제11조제2항에 따른사전협의를 설치·운영하는 경우에 협의할 수 있는 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 군사시설에 관한 사항
  2. 농지 및 임야에 관한 사항
  3. 전략환경영향평가, 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 국토교통부장관이 필요하다고 인정하여 사전협의회에 부의하는 사항
- ② 사전협의회의 위원장은 공공주택지구조성사업을 추진하는 부서의 장으로 하며, 위원은 다음 각 호의 자로 구성한다.
1. 국방부, 행정자치부, 농림축산식품부, 환경부 그 밖에 지구지정과 관계된 중앙행정기관 소속의 지구지정과 관계된 업무를 수행하는 고위 공무원단에 속하는 공무원 각 1인
  2. 국토교통부 소속의 주택, 도시계획 및 교통관련 업무를 수행하는 고위공무원단에 속하는 공무원 각 1인
  3. 관할 시·도 소속의 지구지정과 관계된 부서의 장으로서 3급이상인 공무원 1인
  4. 법 제6조제2항에 따라 주택지구의 지정을 제안한 공공주택사업자
  5. 그 밖에 필요하다고 인정하여 위원장이 위촉하는 자
- ③ 국토교통부장관은 효율적인 주택지구 지정 및 변경을 위한 사전협의를 위하여 제1항 각 호의 협의에 필요한 관련서류를 공공주택사업자에게 기한을 정하여 제출하도록 할 수 있다.
- ④ 국토교통부장관 또는 위원장이 사전협의를 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 제61조제1항제2호에 따라 주택지구를 지정하고자 하는 경우에는 관계행정기관 및 관할 시장·군수 또는 구청장과 사전협의를 하고, 주민 등의 의견청취 절차를 마친 후 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 개발제한구역을 주택지구로 지정하려는 경우에는 시·도지사는 「개발제한구역의 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립 지침」 4-2-2에 따라 중앙도시계획위원회의 심의 필요 여부를 국토교통부장관과 미리 협의하여야 한다.

- ② 시·도지사가 제1항에 따라 협의를 하는 경우 지방환경관서의 장과 법 제8조제3항제1호의 전략환경영향평가에 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 국토교통부장관에게 주택지구지정 변경을 요청하여야 한다.
- ⑤ 법 제53조, 영 제61조에 따라 시·도지사가 공공주택지구의 지정(변경·해제를 포함한다), 지구계획의 승인(변경을 포함한다) 및 사업준공 공고를 한 때에는 국토교통부장관에게 통보하여야 한다.

### 제3장 공공주택지구계획

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

- ② 공공주택사업자는 주택지구의 토지이용계획 수립시 임대주택과 분양주택의 적절한 배치 등을 통하여 다양한 계층의 구성원이 조화롭게 거주할 수 있도록 고려하여야 한다.
- ③ 공공주택은 가능한 전철역 인근, 간선도로 진·출입 주변 등 접근성이 양호한 곳에 배치하여 거주자의 편의를 도모한다.
- ④ 공공주택사업자는 지구계획 수립시 저소득 서민들을 위한 저렴한 주택의 건설·공급이 가능하도록 노력하여야 한다.
- ⑤ 공공·문화체육시설 등 기반시설은 공공주택 인근에 배치하여 공공주택 거주자의 생활의 질을 향상시키도록 고려하여야 하며, 필요시 주택단지외 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 국토교통부장관은 환경친화적이고 에너지 절약적인 계획기법을 장려하기 위해 필요한 경우에는 시범지구를 지정 운영할 수 있다.
- ⑧ 주택지구내에서 범죄행위 저감을 위해 건축설계 및 도시계획에 범죄예방 디자인(CPTED)을 적극 고려하여야 한다.
- ⑨ 행정구역이 중첩될 경우 지구계획 승인권자는 해당 지자체와 협의체를 구성하여 주민 불편사항을 사전에 발굴하여 개선방안을 마련하고, 지구조성사업 준공 전에 개선방안 이행 여부를 확인하여야 한다.

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

- ② 공공주택사업자는 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 공공주택사업자가 지구계획 수립 시 도로와 연결하는 공원을 계획하는 경우, 차도만 도로로 도시계획시설결정을 하고, 자전거도로 및 보도는 공원에 설치하여 토지를 효율적으로 이용할 수 있다.
- ⑤ 공공주택사업자는 공동주택의 입주시기를 고려하여 별표 1의 기반시설 설치계획을 수립하여야 하며, 초기 입주주민들이 기반시설(공공 및 편익시설 포함)을 이용할 수 있는 위치의 공동주택건설용지를 우선 공급하도록 계획하여야 한다.
- ⑥ 공공주택사업자는 지구계획의 변경이 필요한 경우에는 사업준공예정일 3개월 이전까지 지구계획 승인권자에게 변경에 필요한 자료를 제출하여야 한다.
- ⑦ 공공주택사업자는 지구계획 수립 또는 변경 수립 시 입주민에게 끼칠 수 있는 영향을 고려하고, 이에 대한 대책을 강구하여야 한다.
- ⑧ 공공주택사업자는 면적이 30만제곱미터 미만인 지구조성사업에 대해 법 제6조제2항에 따른 주택지구의 지정제안시에 지구계획 승인신청서를 포함하여 국토교통부장관에게 제출할 수 있다.
- ⑨ 공공주택사업자는 공공주택지구의 토지이용계획 수립 시 고속도로 및 간선도로 주변에는 교통소음에 영향이 적은 시설이 우선 배치되도록 할 수 있다.
- ⑩ 공공주택사업자는 공공주택지구의 토지이용계획 수립 시 학생의 보건·위생, 안전, 학습과 교육환경 보호를 위하여 「영유아보육법」, 「유아교육법」 및 「초·중등교육법」의 시설과 제13조제3항의 도시지원시설용지(택지개발촉진법 시행령 제2조제3호 나목에서 사목의 시설용지, 단 마목의 시설용지는 제외한다) 등 학생의 안전과 교육환경에 저해되는 시설 간에 충분한 거리를 확보하여 배치할 수 있다.

**제12조의2(지구계획의 수립기준)** ① 공공주택사업자는 공공주택지구의 다양한 입지적 특성과 사업규모를 고려한 차별화된 도시환경 조성을 위하여 지구계획을 수립하고자 할 때에는 이 지침에 따라 계획하여야 한다.

- ② 사업규모가 330만제곱미터 이상인 공공주택지구에 대해서는 이 지침에서 별도로 정하지 아니하는 사항은 「지속가능한 신도시계획기준(신도시기획과-637호, 2005. 4. 20 제정)」을 준용할 수 있다.
- ③ 지구 내의 개발가능한 지역으로 지형에 굴곡이 있는 구역은 다음 각 호를 고려하여 기존 지형을 활용한 새로운 개발기법 및 주택유형이 적용될 수 있도록 구릉지형으로 개발할 수 있다.
  1. 원래의 자연지형을 살리면서 주변환경과 조화를 이루도록 할 것
  2. 경사도, 경사향 등을 감안하여 지형에 적합한 계획을 수립할 것
  3. 지형의 굴곡을 감안하여 수직보행 동선체계 구축을 고려할 것
  4. 생태적으로 우수한 지역을 보호하여 자연지형과 산림생태계를 보전할 것
  5. 주변 경관을 훼손하지 않도록 인공경관과 자연경관의 조화를 도모할 것

**제12조의3(도시공간구조 설정기준)** ① 공공주택사업자는 공공주택지구가 기존시가지와 인접한 입지적 특성을 고려하여 다음 각 호에 따라 도시공간구조를 설정하여야 한다.

1. 토지이용계획을 수립할 때에는 지하철, 버스 등의 대중교통 노선을 우선적으로 고려하고, 이와 인접한 용지들의 기능과 밀도를 연계시킴으로써 직주근접, 교통유발 최소화 등을 위해 압축도시(Compact City)개념을 도입한 도시공간구조를 형성할 것
2. 대중교통 이용에 불편이 없도록 교통시설 간의 환승과 연계를 적극 고려하며, 지구 전체에 보행자 중심의 설계가 이루어지도록 하여 「교통약자의 이동편의 증진법」에 따른 교통약자의 이용 편의를 증진할 것
3. 폐쇄적인 단지설계를 지양하고 가로공간을 중심으로 개방형 블록을 형성하도록 하며, 주요 가로변에서 보행 이외에 다양한 활동이 이루어지도록 보행공간과 가로변 건축물 등을 통합하는 가로환경을 조성할 것



4. 기존시가지와 연결 또는 인접하여 개발하게 되는 입지적 특성을 감안하여 기존시가지의 기반시설 및 토지이용 등을 최대한 기존시가지와 연계되도록 하고, 기존시가지의 도시기능을 보완 또는 분담하여 조화로운 개발이 될 수 있도록 계획할 것

② 제1항 각 호의 계획과 관련하여 세부적인 사항은 별표1-1에 따른다.

**제12조의4(주택건설용지 계획기준)** ① 공공주택사업자는 다음 각 호의 사항을 준수하여 다양한 계층 구성원의 혼합과 개성있는 디자인을 적용한 주택건설용지계획을 수립하여야 한다.

1. 인구사회구조의 변화를 고려하여 한 단지내에 다양한 계층의 사람들이 함께 거주할 수 있도록 가급적 다양한 주거유형의 주택이 혼합되도록 할 것
2. 주거환경 디자인에 있어서 기능성과 심미성을 확보하도록 지구여건에 맞춰 디자인의 특화
3. 공공주택 디자인의 품격을 향상함으로써 저렴한 주택에 대한 부정적 인식을 개선하고 거주민의 자긍심 제고에 기여
4. 주택 설계시에는 자연환경에 대한 보전뿐만 아니라 관리비용 절감, 쾌적성 증대 등 실질적 효과를 얻을 수 있는 녹색기술 도입을 고려할 것
5. 공공주택사업자는 단독주택용지의 계획적인 관리방안을 마련하고, 블록형 계획과 유형별 입지 등을 권장하며 특히 이주자용 단독주택용지의 생활환경수준 확보를 위해 체계적인 밀도와 디자인 관리방안을 마련할 것

② 제1항 각 호의 계획과 관련하여 세부적인 사항은 별표1-2에 따른다.

**제12조의5(건축물의 존치 등)** ① 영 제21조제1항제1호나목의 "주택지구의 토지이용계획상 받아들일 수 있을 것"이란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우를 말한다.

1. 해당 건축물의 존치가 토지이용계획에서 수용 가능할 것
2. 주거용건축물을 집단적으로 존치하는 경우 토지이용계획에서 단독주택지로 계획 가능할 것
3. 해당 건축물이 주변지역 기반시설과 연계가 가능할 것

② 영 제21조제1항제1호다목의 "해당 건축물 등을 존치하는 것이 공익상 또는 경제적으로 현저히 유익할 것"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 건축물의 관리상태가 양호하고 그 건축물의 이전 보상액이 과다한 것으로 판단되어 조성원가에 미치는 영향이 크다고 인정하는 경우
2. 공공청사와 학교 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조에 따른 공공시설(관계법령에 따라 시설결정을 받고 이에 필요한 토지를 매수한 경우를 포함한다)
3. 문화재 지정 등 역사적 보존가치가 있는 건축물
4. 다수의 건축물이 집단화된 경우로서 공익상 또는 경제적으로 유익하고 사회적 가치가 있다고 인정하는 경우
5. 그 밖에 특별한 사유로 인하여 그 존치가 불가피하다고 인정되는 경우

③ 영 제21제1항제1호라목에서 "해당 건축물 등이 지구조성사업의 준공 이후까지 장기간 활용될 것으로 예상될 것"이란 함은 공공주택지구지정을 위한 공람·공고일을 기준으로 「법인세법 시행규칙」 제15조제3항 「별표5」에 따른 내용연수의 2분의1 이상이 남아 있는 경우를 말한다. 다만, 잔존내용연수가 2분의1 미만이라도 건축물의 안전진단 실시결과 실제 잔존내용연수가 2분의1 이상인 경우를 포함한다.

④ 영 제21조제1항제1호 각 목의 요건에 따른 해당 건축물의 존치여부를 공공주택사업자가 판단하기 위하여 필요한 경우 별도의 '건축물존치 심의위원회'를 구성하여 심의를 통해 해당 건축물의 존치여부를 결정할 수 있다.

**제12조의6(단독주택의 계획)** ① 단독주택건설용지는 140제곱미터이상 660제곱미터 미만으로 분할하여 필지 단위로 공급하거나 일부를 블록단위로 공급할 수 있다.

② 단독주택건설용지를 필지단위로 계획하는 경우에는 다음 각 호에 적합하여야 한다.

1. 단독주택건설용지의 용도지역은 제1종 전용주거지역으로 계획한다. 다만, 양호한 주거 환경 확보가 어려워 제1종 전용주거지역으로 계획하는 것이 부적합한 지역은 제1종 일반주거지역으로 계획할 수 있다.
2. 지구단위계획에서 1주택당 가구수는 해당 지역의 도시기반시설을 포함한 주거환경 여건에 따라 적정하게 계획하고, 주차장은 주택용지 내에 확보하거나 별도의 공용주차장을 확보 하여야 한다. 다만, 제1종전용주거지역에서 1주택당 가구수는 5가구 이하로 하여야 한다.
3. 제1종 일반주거지역으로 계획된 단독주택건설용지에 근린생활시설의 설치가 필요한 경우에는 건축물 연면적의 5분의 2 범위(2층 이하의 건축물의 경우 건축물 연면적의 2분의 1 미만)에서 가능하도록 지구단위계획을 수립하여야 하며, 해당 지역의 도시기반시설을 포함한 주거환경여건에 적합한 경우 근린생활시설을 포함하여 최고 4층까지 단독주택의 건축을 허용할 수 있다. 이 경우 근린생활시설은 지상 1층 이하에만 설치하도록 하여야 한다.
4. 제1종전용주거지역으로 계획한 지역의 내·외에는 주민편의, 주거환경 보호, 이용거리 등을 고려하여 근린생

활시설용지를 적절히 배치할 수 있다.

**제12조의7(블록형 단독주택용지 계획 등)** ① 블록형 단독주택용지는 개별필지로 구분하지 아니하고 적정규모의 블록을 하나의 개발단위로 공급함으로써 보다 신축적인 부지조성 및 주택건축과 효율적인 관리가 가능하도록 계획하여야 한다.

② 제12조의6제1항에 따라 단독주택용지를 블록단위로 공급하는 경우에는 자연지형이 가능한 한 보존되도록 진입로 등 필수적인 기반시설만 조성하여 원형지 또는 부분 조성한 지형상태로 공급하여야 하며, 각각의 블록단위로 공급하는 것을 원칙으로 하되 필요시 인접한 여러 개의 블록형 단독주택용지 전체를 하나의 단위로 공급할 수 있다.

③ 블록형 단독주택용지에는 지구계획에서 정하는 주택건설계획에 따라 단독주택(한옥을 포함한다), 단독형 집합주택 또는 3층 이하의 공동주택 등을(이에 부수되는 입주자 전용의 공동이용시설을 포함한다) 실수요자의 선호도와 자연지형 등 입지여건에 따라 선택하여 건축할 수 있다.

④ 제3항에서 "단독형 집합주택"이란 블록형 단독주택용지로 공급되는 단위 블록내에서 2세대 이상의 독립된 주택을 건축하여 주택은 단독 소유하되 주택을 소유하기 위한 대지 및 기반시설 등의 설치에 필요한 부지는 공유함으로써 진입로·주차장 등 기반시설, 상하수도·전기·가스 등 공급처리시설, 관리시설·어린이놀이터 등 공동이용시설의 설치·이용 및 관리상의 효율성을 제고할 수 있도록 블록단위로 주택을 집합화한 주거형태를 말한다.

⑤ 블록형 단독주택용지의 세대밀도 및 규모는 다음 각 호와 같다.

1. 단위 블록의 수용세대수는 거주자의 공동체의식 형성, 주택건설의 사업성 확보와 단지관리의 효율성 등을 감안하여 적정하게 계획하며, 이 경우 수용세대수는 당해 블록을 일정면적의 개별필지로 구획하여 산정하되 개별 필지는 1세대를 수용하는 것을 기준으로 한다.
2. 1주택당(공동주택을 제외한다) 가구수는 해당 지역의 도시기반시설을 포함한 주거환경 여건에 따라 적정하게 계획하고, 주차장은 주택용지 내에 확보하거나 별도의 공용주차장을 확보하도록 하여야 한다. 다만 제1종전용주거지역에서 1주택당 가구수는 5가구 이하로 하여야 한다.
3. 블록형 단독주택용지의 용도지역은 전용주거지역 또는 일반주거지역으로 정하고, 용적률은 150퍼센트 이하(제1종전용주거지역의 용적률은 100퍼센트 이하), 건폐율은 50퍼센트 이하로 하고 층수는 3층 이하로 한다.
4. 단위 블록면적은 도로·지형 등 입지조건과 수용세대수를 감안하여 정하되, 블록을 개별필지로 분할하는 경우 필지면적은 140제곱미터 이상 660제곱미터 미만으로 한다.

**제12조의8(블록형 단독주택용지 조성)** ① 경사도 15퍼센트 이내인 지역에서는 건축물 및 공작물의 설치를 위한 굴착행위 외에는 가급적 대지조성을 위한 성·절토를 하지 않는 것을 원칙으로 하고, 가급적 사면경사를 이용한 주택배치를 권장한다.

② 진입로를 비롯한 상·하수도 전기, 가스 등 공급처리시설은 주택건축에 지장이 없도록 블록형 단독주택지까지 인입계획을 수립하여야 한다.

③ 블록형 단독주택용지에 대한 지구단위계획은 다음 각 호에 유의하여 수립하여야 한다.

1. 민간부문의 창의력을 극대화하여 시범단지로의 조성이 필요한 경우, 실수요자의 요구를 적극 수렴한 맞춤형 택지로 공급하기 위한 경우와 지형여건 등으로 일반화된 지침의 적용이 어려운 경우 등에는 블록형 단독주택용지를 지구단위계획상 특별설계구역으로 지정하여 운용할 수 있다.
2. 블록형 단독주택용지에서 주택건설에 필요한 기반시설의 설치 등 조성사업이 완료되어 개별 획지별 건축물의 건축이 가능한 경우 제12조의7제3항에 따른 건축물 용도가 계획된 획지는 지적분할 할 수 있다.
3. 사회·경제적 여건변화 및 관계법령의 개정으로 계획 수립당시에 예측할 수 없었던 용도 등의 발생이나 필요없게 된 경우에는 지구단위계획의 변경을 통하여 유연하게 대처한다.
4. 공동이용시설은 거주자의 편의를 위하여 공공으로 설치·이용하는 시설로서 영리를 목적으로 할 수 없으며 필요한 경우 지구단위계획으로 그 종류와 규모를 정할 수 있으며, 거주자의 공동체의식 함양을 위한 각종 커뮤니티시설 및 보안·관리시설 등 공동이용시설은 민간부문의 창의적인 계획에 의해 설치될 수 있도록 한다.

**제12조의9(블록형 단독주택용지 관리)** ① 수용세대수 규모에 따라 자체관리기구를 설립하거나 위탁관리할 수 있으며, 관리운영에 필요한 사항은 주택법령을 준용할 수 있으며, 블록형 단독주택용지가 연결하여 배치되어 있는 경우 관리의 효율성을 제고하기 위하여 통합관리방안을 강구토록 권장한다.

② 공공주택사업자는 블록형 단독주택용지의 분양이 저조하여 우기시 토사유출 등 유지관리상 문제점이 예상되거나 주택건설을 촉진하기 위하여 필요한 경우 지구계획에서 정한 도로, 상·하수도 등 기반시설과 학교 등 생활편익시설의 용량을 감안하여 관계법규에 따라 용도변경을 추진할 수 있다.

③ 사업준공 이전에 매수자가 지구단위계획에서 정한 블록형 단독주택용지의 부지조성 또는 주택건축에 관한

사항 등의 조정이 필요한 경우에는 공공주택사업자와 협의하여야 하며, 사업준공 이후에는 매수자가 지구단위 계획 변경 등 관련법규에 의한 절차를 이행하여야 한다.

**제12조의10(상업용지 등의 계획기준)** ① 공공주택사업자는 다음 각 호의 사항을 준수하여 상업용지와 업무·도시 지원·주차장·점포주택·주상복합용지 등 비상업용지(이하 "상업용지 등"이라 한다)계획을 공공주택지구계획에 포함하여 수립하여야 한다. 이 경우 법 제33조에 따른 공공주택통합심의위원회의 심의를 거쳐야 하며, 상업용지의 규모를 10% 이상 변경하는 경우에도 또한 같다.

1. 지구의 계획인구, 여건변화(인터넷 구매 등)와 지역소비수준 등을 고려한 구매력 수준을 검토하고, 지구에 적합한 상권 위계(근린상권, 지역상권, 광역상권) 및 영향범위를 결정하여 지구의 구매력 수준에 따른 적절한 상업시설 총 소요 면적을 연면적 원단위로 추정하여야 한다.
2. 지구 내 상업시설 총 소요 면적은 상업용지 등에서 적정 수준으로 공급될 수 있도록 배분하여 지구계획에 반영하여야 한다.
- ② 제1항에 따라 지구계획에 반영된 상업용지 등의 상업시설은 과잉공급되지 않도록 사업추진 시기별로 공급계획을 수립하되, 시장상황을 모니터링하면서 순차적으로 공급하고, 또한 공급계획은 상업시설 최초 공급 이전에 지구계획 승인권자에게 별도로 제출하여야 한다.
- ③ 제1항 각 호의 계획과 관련하여 세부적인 사항은 별표1-9에 따른다.

**제13조(공공시설용지 계획기준)** ① 지구계획 승인권자는 공공시설 및 주거편익시설을 「국토의계획및이용에관한 법률」 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 도시지원시설용지(「택지개발촉진법 시행령」 제2조제3호 각 목의 시설용지를 말한다.)를 계획하여야 한다. 다만, 지구계획 승인권자가 해당 지역의 여건 및 주택지구 규모를 고려하여 필요한 경우에는 조정할 수 있다.
1. 100만제곱미터 이상 ~ 330만제곱미터 미만 : 10퍼센트 내외
2. 330만제곱미터 이상 : 15퍼센트 수준
- ④ 공공주택사업자는 도시지원시설의 입주 유도과 활성화를 위해 지구 내 기업의 존치 또는 재입주 여부에 대한 조사를 하여야 하며, 신규 입주가능업체에 대해서도 사전수요조사를 실시할 수 있다. 이 경우 지구 내 기업의 분포상태 등을 고려하여 기업이전대책을 마련할 수 있다.
- ⑤ 공공시설용지 계획시 지역별 여건을 감안하여 종교시설용지에는 다음 각 호의 시설을 함께 설치할 수 있다.
1. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 규정에 따른 노유자시설
2. 「고등학교 이하 각급 학교 설립·운영 규정」에 따른 유치원
- ⑥ 공공주택사업자는 지역주민의 생활 편익 향상을 위한 문화·체육·복지시설 등을 공원시설계획에 포함하여 설치할 수 있다.

**제14조(복합커뮤니티시설 조성 등)** ① 영 제31조에 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 커뮤니티시설의유기적인 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, 관리주체가 다른 공공시설은 부지 및 건축물을 독립적으로 소유·관리할 수 있도록 계획하되 관리주체 상호간 입체적 복합화를 원할 경우 합필
- ② 중·소규모 단지 내 개별적으로 설치되는 부대·복리시설은 영 제31조에 따라 복합커뮤니티시설과 연계하여 계획하거나, 다수의 중·소규모 단지를 하나의 대형단지로 보아 보행자도로 등으로 구분된 단지 사이에 별도의 부지를 확보하여 통합부대·복리시설을 계획할 수 있다.
- ③ 취약계층의 사회서비스 또는 일자리 제공을 위해 「사회적 기업 육성법」에 따른 사회적 기업에 대해 복합 커뮤니티 시설 내의 일부 공간을 마련할 수 있다.
- ④ 공공주택사업자는 공공시설용지 계획 및 커뮤니티 시설을 복합화 하는 경우 별표1-3을 고려하여야 한다.

**제14조의2(유비쿼터스도시 서비스 건설기준)** 주택지구에 유비쿼터스도시서비스를 건설할 경우 공공주택사업자는

「유비쿼터스도시 건설사업 업무처리지침」(국토교통부고시 제2009-439호, 2009. 6. 30, 제정) 별표 6에 따른 교통분야의 대중교통정보제공서비스, 실시간교통제어서비스, 교통제어정보제공서비스, 방법·방제분야의 공공지역 안전감시서비스 시설을 설치하여야 한다.

**제15조(저탄소 녹색 친환경 도시 조성 기준)** 공공주택사업자는 환경친화적인 지구계획을 수립하기 위하여 다음 각 호를 고려하여야 하며, 세부적인 사항은 별표1-4에 따른다.

1. 탄소감축목표 설정
2. 녹색도시기반 조성계획
3. 탄소감축기반조성계획
4. 탄소감축량 산정

**제15조의2(경관 및 디자인 차별화 도시조성 기준)** ① 공공주택사업자는 우수한 디자인을 반영한 지구계획을 수립하기 위하여 다음 각 호를 고려하여야 하며, 세부적인 사항은 별표1-5에 따른다.

1. 도시경관 및 디자인 품격 향상을 위한 계획 수립
2. 공간환경계획 수립 유도
3. 지구계획 수립시 경관 및 디자인 차별화 및 품격 향상을 위해 심화연구 또는 시범단지 개발이 필요한 경우 설계공모 등을 통해 구체적인 계획을 수립할 수 있도록 계획의 유보가 필요한 구역에 특별계획구역 또는 특별건축구역 설정 활용
- ② 공공주택사업자는 법 제17조 및 영 제16조에 따라 지구계획을 수립할 때에 지구단위계획에 공공주택지구의 미관을 증진하고, 지구별·지역별·업종별 특성을 살리기 위한 옥외광고물(간판) 설치에 관한 사항을 포함하여야 한다.
- ③ 제2항에 따른 옥외광고물(간판) 설치에 관한 세부적인 기준은 별표 1-6에 따른다.

**제15조의3(자연재해 예방을 위한 계획기준)** ① 공공주택사업자는 법 제17조에 따른 지구계획 승인신청서에 자연재해 방지대책을 포함하여야 하며, 지구조성공사를 위한 세부 설계 시 이를 반영하여야 한다.

- ② 공공주택사업자는 다음 각 호를 고려하여 자연재해 방지대책을 수립하여야 하며, 세부적인 사항은 별표1-7에 따른다.
  1. 하천재해 예방
  2. 내수침수재해 예방
  3. 비탈면 붕괴 예방
- ③ 공공주택사업자가 자연재해 방지대책을 수립할 때 이 지침에서 별도로 정하지 않은 사항은 「지구단위 홍수방어기준」(소방방재청고시 제2010-42호, 2010. 12.31, 제정)에 따른다.

**제15조의4(통합적 공간환경 조성을 위한 업무기준)** ① 공공주택사업자는 도시·건축·시설물 등이 통합적으로 계획되어 조화를 이룰 수 있도록 사전기획 등을 통해 지구계획의 기본방향을 수립한다

- ② 지구계획은 입체적 공간계획을 고려한 도시·건축통합구상을 반영하여 수립되어야 하며, 세부적인 사항은 별표 1-8에 따른다.

**제16조 삭제**

**제17조 삭제**

**제18조 삭제**

**제19조(총괄계획가 등 전문가 참여 기준)** ① 공공주택사업자는 사업규모가 330만제곱미터 이상인 주택지구에 대하여는 총괄계획가(Master Planner)제도를 운영하여야 한다. 다만, 사업규모가 330만제곱미터 미만인 지구에 대하여는 대상지구의 특성 및 여건, 개발 시기 등을 고려하여 필요하다고 인정되는 경우 자체 총괄계획가 제도 또는 여러 지구를 통합한 총괄계획가 제도를 운영할 수 있다.

- ② 총괄계획가는 주택지구 조성시 환경계획을 고려한 토지이용계획과 건축계획이 일관성 있게 유지, 집행될 수 있도록 노력하여야 한다.
- ③ 총괄계획가는 4명 이상을 위촉하되, 환경분야위원(Master Environmental Planner) 1인을 포함하여야 한다.
- ④ 제3항에서 총괄계획가는 국토교통부에서 운영중에 있는 인력 풀 및 기준 등을 준용할 수 있으며, 공공주택사업자는 공공주택지구의 차별화를 위해 별도의 총괄계획가 제도 운영방안을 정하여 국토교통부장관에게 제출할 수 있다.
- ⑤ 공공주택사업자는 총괄계획가의 선정·위촉 결과를 포함한 총괄계획가 제도 운영계획을 별표 1-7을 참고하여 작성하여야 한다.



- ⑥ 공공주택사업자는 계획단계부터 실시설계단계까지 총괄계획가가 참여하는 설계조정회의를 운영하여 계획의 일관성이 확보되도록 하며, 창의적인 도시설계 수행능력을 보유한 전문가와 전문기관의 지속적인 업무지원이 이루어질 수 있도록 한다.
- ⑦ 공공주택사업자는 공사착공 이후에도 계획의 일관성 확보를 위해 총괄계획가 등 전문가가 참여하는 도시관리 모니터링 그룹을 운영할 수 있다.

**제20조(지구계획 지표기준)** ① 공공주택사업자는 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 목의 경우에는 법 제33조의 공공주택통합심의위원회의 심의를 거쳐 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. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제6조의 용도구분에 의한 도시지역 내 10만㎡미만의 토지에서 공공주택사업을 시행하는 경우
    - 마. 법 제40조의2제1항제1호의 철도·유수지 등 공공시설의 부지를 사업면적의 2분의 1 이상을 포함하는 토지에서 공공주택사업을 시행하는 경우
    - 바. 국토교통부장관이 정책적으로 필요하다고 인정하는 경우
  2. 용적률 : 공동주택건설용지 전체 평균용적률은 개발제한구역을 해제하여 주택지구로 조성하는 경우에는 250퍼센트 이하, 주거지역 등 그 이외의 경우에는 250퍼센트를 초과하여 계획할 수 있다.
  3. 계획인구 : 공공주택사업자는 통계청 장래인구 추계, 해당 지자체의 상위계획 및 장기공공임대주택의 입주자 특성을 종합적으로 고려하여 목표연도에 맞는 인구지표를 설정하여 적용할 수 있으며, 제4조제1호다목의 행복주택의 경우에는 [별표10] 가구당 인구수 기준을 적용하여 산정하는 것을 원칙으로 한다.
  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 단위 주택당 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
    - 마. 동일 공공주택사업자가 여러 개의 블록을 대상으로 동시에 주택건설계획을 수립하여 사업승인을 일괄 신청할 경우 해당지표의 총량 범위 중 블록별로 100분의 5의 범위 내에서 건설호수의 증감을 조정할 수 있다
  5. 공원·녹지율 : 20퍼센트 이상[공원·녹지율 산정에 있어 공원·녹지는 공원, 녹지, 공공공지, 하천, 유수지, 저수지, 광장(「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제50조에 따른 일반광장, 경관광장에 한한다), 보행자전용도로(폭10미터 이상에 한한다) 및 그 밖의 식생공간 등을 말한다.] 다만, 면적이 30만제곱미터 미만인 지구조성사업의 경우에는 상주인구 1인당 6제곱미터 이상 또는 주택지구 면적의 12퍼센트 이상 중 큰 면적으로 하되, 면적이 1만제곱미터 미만인 단일블록에서 장기임대주택만을 1천세대 미만으로 건설 공급할 목적으로 지구계획을 수립하는 경우에는 공원·녹지율을 적용하지 아니한다.
- ② 제1항에 대하여 국토교통부장관은 대상지구의 현황 및 계획내용, 지구인근의 개발상황, 주택수급여건 등을 감안하여 필요하다고 인정되는 경우에는 환경부장관과 협의하여 계획기준을 탄력적으로 적용할 수 있다.
- ③ 제1항과 제2항의 규정에도 불구하고 법 제40조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당되는 토지에서 공공주택사업을 시행하는 경우와 쪽방 거주자 등 주거취약계층의 주거안정을 목적으로 공공주택사업을 시행하는 경우에는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 기준을 적용한다. 다만, 법 제40조의2제1항제1호의 철도·유수지 등 공공시설의 부지를 사업면적의 2분의 1 이상을 포함하는 토지에서 공공주택사업을 시행하는 경우에는 영 제35조제1항제7호에 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 기준의 2분의 1의 범위에서 완

화하여 적용할 수 있다.

### 제3장의2 도심공공주택 복합사업

**제20조의2(입지요건)** 시행령 제35조의2 및 시행령 별표4의2에 따른 도심 공공주택 복합지구(이하 "복합지구"이라 한다)의 유형별 세부 지정기준은 별표 1의10과 같다.

**제20조의3(복합지구 지정제안의 검토)** ① 공공주택사업자가 법 제40조의7 제2항에 따라 도심 공공주택 복합지구 제안을 하기 위해 지구를 선정하는 경우에는 다음 각 호의 사항에 유의하여야 한다

1. 해당 지역의 인구와 가구현황, 주택보급률, 도시개발방향과 발전추세, 공공 및 민간의 개발동향 등 관련된 사회·경제지표를 종합적으로 조사 분석한 후 지구 규모나 위치 등을 합리적으로 선정하여 해당지역이 지속가능한 도시체계관리가 유지될 수 있도록 하여야 한다.
2. 문화재 및 공공청사 등 법 제27조의2에 따라 건축물의 존치가 필요로 하는 지역등은 복합지구에 포함하지 않는 것을 원칙으로 한다.
3. 복합지구의 경계선은 도로, 하천, 철도, 용도지역 등 객관적으로 경계가 명확히 구분될 수 있는 기준에 따라 설정하여야 한다.
- ② 제2항에도 불구하고 공공주택사업자는 다음 각 호에 해당하는 지역은 도심공공주택 복합지구의 지정제안을 할 수 없다.
  1. "국토의 계획 및 이용에 관한 법률"에 따른 도시지역외의 지역
  2. "국토의 계획 및 이용에 관한 법률"에 따른 개발제한구역
  3. "도시 및 주거환경정비법" 또는 "도시개발법" 등으로 구역지정되어 사업중인 구역

**제20조의4(복합지구의 제안)** ① 토지등소유자, 주택건설사업자, 지자체 등이 공공주택사업자에게 복합지구의 지정을 제안하려는 경우에는 지구경계가 포함된 규칙 별지 제3호의2에 따라 작성된 지정제안서 등을 첨부하여 제안하여야 한다.

- ② 사전 검토결과 사업추진이 타당하다고 검토되는 경우 공공주택사업자는 시행령 제35조의2에 따라 복합지구 지정을 제안하여야 한다
- ③ 복합지구의 지정을 제안하려는 경우에는 복합지구 제안서에 별지 제1호서식의 복합지구 조사서를 첨부해야 한다.(별지 제1호서식에서 주택지구는 복합지구로 본다)

**제20조의5(복합사업계획의 계획방향)** ① 공공주택사업자는 복합사업계획을 수립하는 경우 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.

1. 환경보전, 자원순환, 에너지자립, 탄소저감 등 환경친화적이고 에너지 절약적인 기법을 최대한 고려하여야 한다.
2. 지하철, 버스 등의 대중교통 노선을 우선적으로 고려하고, 복합지구의 기능과 밀도를 연계시킴으로써 직주근접, 교통유발 최소화 등을 위해 압축도시(Compact City)개념을 도입한 도시공간구조를 형성하여야 하며, 지구 전체에 보행자 중심의 설계가 이루어지도록 하여 「교통약자의 이동편의 증진법」에 따른 교통약자의 이용편의를 증진할 것
3. 폐쇄적인 단지설계를 지양하고 가로공간을 중심으로 개방형 블록을 형성하도록 하며, 주요 가로변을 형성하는 경우 보행 이외에 다양한 활동이 이루어지도록 보행공간과 가로변 건축물 등을 통합하는 가로환경을 조성하여야 한다.
4. 기존시가지와 연결하여 개발하게 되는 복합사업의 입지적 특성을 감안하여 복합지구의 기반시설 및 토지이용 등을 최대한 기존시가지와 연계되도록 하고, 기존시가지의 도시기능을 보완 또는 분담하여 조화로운 개발이 될 수 있도록 계획하여야 한다.
5. 건축설계 및 도시계획에 범죄행위 저감을 위한 범죄예방 디자인(CPTED)을 고려하여야 한다.
- ② 공공주택사업자가 복합사업계획을 수립할 때 지구의 유형별 세부 계획방향은 다음 각 호와 같다.
  1. 주거상업고밀지구
    - 가. 고밀의 토지이용 및 대중교통과 녹색기술이 접목된 에너지 소비 저감 공간으로 구조개편하여야 한다.
    - 나. 업무·상업시설 등 다양한 기능을 결합하는 복합 고밀개발을 통해 도시 활동 간 거리를 단축시키는 등 공간 효율성을 제고하여야 한다.
    - 다. 전철역 연결동선, 버스정류장과 인접배치 확보를 통해 대중교통과의 연결성을 확보하기 위해 노력하여야 한다.
  2. 주거산업융합지구
    - 가. 산업시설은 사업지 인근의 산업구조 변화 추이를 고려하여 저밀 개발된 준공업지역을 4차 산업육성 및

연구개발용도로 계획하는 것을 원칙으로 한다.

나. 충분한 주거공간을 확보하여 산업시설 종사자들에게도 공급함으로써 직주 근접성을 확보하여야 한다.

### 3. 주택공급활성화지구

가. 기반시설이 부족한 저층주거지를 양질의 생활 SOC를 갖춘 안전한 주거공간으로 조성하여야 한다.

나. 쾌적한 주택을 공급하는 것을 원칙으로 하며, 대규모 정비가 가능한 지역은 창의적 디자인의 주거단지를 조성하여야 한다.

## 제20조의6(복합사업계획의 수립) ① 복합사업계획은 복합지구 전체를 대상으로 수립하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 해당 지역의 주택수급상황 상 불가피한 경우, 순환이주방식의 개발이 필요한 경우 및 일시에 사업추진이 곤란한 대규모 지역인 경우에는 단계별로 할 수 있다. 이 경우 지구계획에 단계별 조성계획에 관한 사항을 포함하여야 한다.

③ 별도의 획지를 구분하여 민간에게 공급하는 용지에 대해서는 복합사업계획 내용에 건축계획 또는 주택건설계획을 제외한다.

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

⑤ 공공주택사업자는 지구계획 수립 또는 변경 수립 시 입주민에게 끼칠 수 있는 영향을 고려하고, 이에 대한 대책을 강구하여야 한다.

## 제20조의7(복합사업계획의 수립기준 등) ① 복합사업 유형별 용도지역 계획 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 주거상업고밀지구 : 복합사업 목적 달성을 위하여 준주거지역 또는 상업지역으로 상향하는 것을 원칙으로 한다.

2. 주거산업융합지구 : 준공업지역으로 유지하는 것을 원칙으로 한다.

3. 주택공급활성화지구 : 복합사업 목적 달성을 위하여 용도지역을 상향하여 계획할 수 있다.

② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조에 따라 조례로 정한 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 제한에도 불구하고 복합지구 내 계획기준을 다음 각 호와 같이 적용할 수 있다. 다만, 창의적인 복합사업계획 수립을 위해 필요한 경우 다음 각 호에 따라 계산된 비주거시설 총 연면적을 유지하는 범위에서 다른 용도지역에 비주거시설을 계획할 수 있다.

1. 주거상업고밀지구 : 준주거지역내 비주거시설 용적률 비율은 5퍼센트 이상, 상업지역내 비주거시설 용적률 비율은 10퍼센트 이상으로 계획할 수 있다.

2. 주거산업융합지구 : 주거지화가 진행된 지역으로 기존 산업시설 비율이 10퍼센트 미만인 경우 산업시설 비율을 확보하지 않을 수 있다.

3. 주택공급활성화지구 : 준주거지역내 비주거시설의 용적률 비율은 5퍼센트 이상으로 계획한다.

③ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제77조에 따라 조례로 정한 건폐율에도 불구하고 같은 법 시행령 제84조제1항 각 호에서 정한 건폐율의 상한을 적용할 수 있다.

④ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 복합지구 내 용적률 계획기준을 다음 각 호와 같이 적용할 수 있다.

### 1. 주거상업고밀지구

가. 준주거지역(제1항제1호가목에 따라 준주거지역으로 변경하는 경우를 포함한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조제12항에 따라 법적상한 용적률 500퍼센트의 140퍼센트인 700퍼센트까지 적용할 수 있다.

나. 상업지역은 법적상한 용적률까지 적용할 수 있다.

2. 주거산업융합지구 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 동법 시행령 제85조에 따른 법적상한용적률까지 계획할 수 있다.

### 3. 주택공급활성화지구

가. 기존 용도지역을 유지한 일반주거지역의 용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 동법 시행령 제85조에 따른 법적상한용적률의 120퍼센트까지 계획할 수 있다.

나. 용도지역이 상향된 일반주거지역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 동법 시행령 제85조에 따른 법적상한용적률까지 계획할 수 있다.

다. 준주거지역의 용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 동법 시행령 제85조에 따른 법적상한용적률까지 계획할 수 있다.

⑤ 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지 확보 기준에도 불구하고 복합지구 내 공원 및 녹지면적은 세대당 2제곱미터 또는 사업지구 면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적으로 한다. 다만, 5만 제곱미터 미만의 지구는 공원 및 녹지 확보의무를 면제한다.

⑥ 복합지구 내 주차장 설치기준은 다음과 같다.

1. 주거상업고밀지구 : 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제6항에 따라 관련 법령에 따른 주차장 설치기준의 2분의 1의 범위에서 완화하여 적용할 수 있다.
2. 주거산업융합지구, 주택공급활성화 지구 : 대중교통 연계대책을 수립하고 법 제40조의9제2항에 따른 교통영향평가심위원회 심의를 받은 경우 관련 법령에 따른 주차장 설치기준을 완화하여 적용할 수 있다.
- ⑦ 복합지구에 대한 계획인구수는 해당 지방자치단체의 상위계획 또는 통계청 장래인구 추계 및 장기공공임대주택의 입주자 특성을 종합적으로 고려하여 목표연도에 맞는 인구지표를 설정한다.
- ⑧ 다음 각 호의 시설의 면적은 합산하여 복합지구면적의 15퍼센트 이내로 계획하는 것을 원칙으로 한다(공공주택사업자가 제2호의 시설을 설치하여 기부채납하는 경우, 해당 기반시설의 설치비용에 상응하는 가액(價額)의 부지 면적을 계획한 것으로 본다).
1. 법 제29조에 따라 공공주택사업자가 관리청에 무상으로 귀속하는 공공시설(복합지구 내 계획하는 공공시설 면적의 합계를 말한다)
2. 주택법 제17조에 따라 기부채납하는 기반시설
- ⑨ 제1항부터 제7항까지에 대하여 승인권자는 대상지구의 현황 및 계획내용, 지구인근의 개발상황, 주택수급여건 등을 감안하여 필요하다고 인정되는 경우에는 국토교통부장관과 협의하여 계획기준을 탄력적으로 적용할 수 있다.

**제20조의8(현물보상등의 절차 및 기준 등)** ① 공공주택사업자는 영 제35조의5에 따라 복합사업계획의 승인을 위하여 현물보상등과 관련한 건축물의 건설계획, 공급계획서 및 분양가격을 정하여 복합사업계획 승인권자에게 제출해야 한다.

- ② 법 제40조의10제3항 및 제4항에 따른 현물보상등의 대상자 우선순위, 대상자 결정방법, 분양가격 및 현물보상 대상 주택의 규모·범위 등은 복합사업계획 승인권자와 사전에 협의한 이후 공공주택사업자가 정하여 현물보상등에 대한 공고를 해야 한다.
- ③ 토지등소유자는 현물보상으로 받는 건축물의 동·층 및 호가 결정된 이후 현물보상으로 받는 건축물의 분양가격(이익공유형 분양주택으로 현물보상 하는 경우 영 제52조의2제1항제1호에 따른 공급가격으로 한다. 이하 같다)과 현물선납액 차액의 정산에 대하여 현물보상 약정을 변경하여야 한다.
- ④ 공공주택사업자는 제3항에 따라 현물보상 약정을 변경한 자와의 분양계약은 일반분양으로 공급하는 건축물의 공급공고 이전에 체결하여야 한다.
- ⑤ 주택으로 현물보상하는 경우 동일규모의 공급에 경합이 있는 경우 보상금 총액이 많은 순으로 분양하고, 보상금 총액이 동일한 경우에는 현물선납액이 많은 순에 의하며, 주택의 동·층 및 호의 결정은 주택규모별 공개추첨으로 한다.
- ⑥ 토지로 보상하는 경우 동일용도의 공급에 경합이 있는 경우 보상금 총액이 많은 순으로 공급하고, 보상금 총액이 동일한 경우에는 현물선납액이 많은 순에 의하며, 보상하는 토지가 여러 필지인 경우 필지 결정은 용도별 공개추첨으로 한다.
- ⑦ 영 별표4의3제1호가목2)의 위임에 따라 정하는 토지의 총 소유면적의 시·도별 기준은 다음과 같다.
1. 서울특별시, 인천광역시, 울산광역시 : 90제곱미터 이상
2. 광주광역시, 대전광역시 : 60제곱미터 이상
3. 부산광역시, 대구광역시 : 「건축법」 제57조제1항에 따라 해당 광역시의 건축조례에 따른 대지분할 제한면적 이상
4. 경기도 : 「건축법」 제57조제1항에 따라 경기도 내 해당 시·군 조례로 정하고 있는 대지분할 제한면적 이상
- ⑧ 서울특별시 및 대전광역시에 위치하는 복합지구 내에 설계 및 건축 단계부터 가구별로 주방, 화장실, 침실 등의 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조를 가지고 있는 경우로서 다음 각 호의 구분에 따른 기준일 이전에 가구별로 지분 또는 구분소유등기를 필한 다가구주택(1990년 4월 21일 다가구주택 제도 도입 이전에 단독주택으로 건축허가를 받은 사실상의 다가구 주택을 포함한다)은 다가구주택으로 건축허가 받은 가구수로 한정하여 가구별 각각1명을 현물보상을 받을 수 있는 자로 본다.
1. 서울특별시: 1997년 1월 15일
2. 대전광역시: 2004년 10월 1일

**제20조의9(복합사업에서의 준용)** 복합사업의 시행에 있어 본장에서 규정하지 않은 사항에 대하여는 제12조의2, 제12조의4, 제23조, 제24조, 제28조부터 제37조까지, 제38조제2항 및 제3항을 준용한다.

**제20조의10(주민대표회의의 구성 등)** ① 공공주택사업자는 영 제35조의15제1항에 따라 주민대표회의의 운영에 필



요한 비용의 일부를 지원하기 위해 주민대표회의로부터 규칙 제11조의7에 따른 승인여부를 확인하여야 한다. 이 경우 공공주택사업자는 승인일 이전의 주민대표회의의 운영경비를 지원할 수 있다.

② 공공주택사업자는 제1항에 따라 승인여부를 확인한 주민대표회의에 대하여 영 제35조의14제3항에 따라 주민대표회의의 의견을 반영하기 위해 노력해야 하고, 영 제35조의14제4항에 따라 주민대표회의의 요청이 있는 경우 복합지구 지정 제안의 추진 현황과 복합사업의 진행상황을 설명하여야 한다.

**제20조의11(토지등소유자에 대한 통지)** 공공주택사업자는 영 제35조의9에 따른 보상과 관련한 사항에 대한 공고를 하기 전 법 제40조의8제1항에 따른 복합사업계획의 승인고시가 있는 날(복합사업계획승인 이후 시공자를 선정할 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 120일 이내에 다음 각 호의 사항을 토지등소유자에게 통지하여야 한다.

1. 토지등소유자별 보상대상 토지 또는 건축물의 명세 및 복합지구 지정의 고시가 있는 날(법 제27조제5항이 적용되는 경우는 그에 따른 날)을 기준으로 한 평가금액
2. 보상 대상자별 분담금의 추산액

**제20조의12(비용지원의 범위 및 보조방법 등)** ① 영 제35조의15제1항제3호라목에 따라 정하는 비용은 추진위원회 승인 및 조합설립인가 이후 추진위원회 및 조합이 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 사용한 비용으로서 총회(주민총회를 포함한다)의 의결을 거쳐 결정한 예산의 범위에서 사용한 비용을 말한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제32조제1항 및 제45조제1항의 업무
2. 같은 법 시행령 제26조 및 제42조제1항의 업무
3. 법원의 판결, 결정으로 인하여 주민총회를 개최하지 못한 경우로서 같은 법 제31조에 따라 승인 받은 추진위원회의 의결을 거쳐 결정한 예산의 범위 이내에서 사용한 비용
4. 총회의 의결사항 중 대의원회가 총회의 권한을 대행하여 정한 업무(같은 법 시행령 제43조의 대의원회가 대행할 수 없는 사항을 제외한다)

② 영 제35조의15제1항제1호 및 제2호에 따른 지원금은 주민대표회의 감사의 확인 후 공공주택사업자의 검증을 거쳐 주민협의체 의결로 결정하며, 주민협의체와 공공주택사업자는 사용비용 검증에 필요한 기준과 지원 비율을 협의하여 정할 수 있다.

③ 영 제35조의15제1항제3호에 따른 추진위원회의 지원금은 승인 취소된 추진위원회의 대표자가 법 제40조의8에 따른 복합사업계획 승인이 있는 후에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 공공주택사업자에게 신청할 수 있다.

1. 추진위원회 사용비용 업무항목별 세부내역서와 증명 자료
2. 추진위원회 사용비용 이해관계자(채권자의 성명과 연락처 등은 반드시 포함) 현황과 증명 자료
3. 추진위원회 사용비용 지원금 지원신청 관련 의결 및 의사록(대표자, 지급통장계좌번호, 채권자 현황 등)

④ 영 제35조의15제1항제3호에 따른 조합의 지원금은 설립인가 취소된 조합의 대표자가 법 제40조의8에 따른 복합사업계획 승인이 있는 후에 제3항 각 호 및 다음 각 호의 서류를 첨부하여 공공주택사업자에게 신청할 수 있다.

1. 조합 사용비용 업무항목별 세부내역서와 증명 자료
2. 조합 사용비용 이해관계자(채권자의 성명과 연락처 등은 반드시 포함) 현황과 증명 자료
3. 조합 사용비용 보조금 지원신청 관련 의결 및 의사록(대표자, 지급통장계좌번호, 채권자 현황 등)

⑤ 공공주택사업자는 제3항 또는 제4항에 따른 신청이 있는 경우 신청내용(제3항제3호 및 제4항제3호를 제외한다)을 주민대표회의 감사 및 주민협의체에 통보하고, 추진위원회 또는 조합 사용비용 이해관계자(이하 "이해관계자"라 한다)에게 서면으로 통보하여야 한다.

⑥ 공공주택사업자는 제5항에 따른 통보를 완료한 후 검증을 거쳐 주민협의체의 의결로 지원금을 결정하며, 주민협의체와 공공주택사업자는 사용비용 검증에 필요한 기준과 지원 비율을 협의하여 정할 수 있다.

⑦ 공공주택사업자는 제6항에 따라 지원금이 결정되면 지원금을 신청한 대표자, 해산된 추진위원회 위원 또는 조합 임원과 이해관계자에게 서면으로 통보하여야 한다. 이 경우 대표자는 지원금 결정을 통보받은 날부터 20일 이내에 이의신청을 할 수 있고, 공공주택사업자는 정당한 사유가 있는 경우에는 재검증을 거쳐 주민협의체의 의결 후 그 결과를 통보하여야 한다.

⑧ 대표자는 제7항에 따라 지원금 결정을 통보받은 날부터 20일 이내에 제3항제3호 또는 제4항제3호의 통장사본을 첨부하여 공공주택사업자에게 지원금 지급을 신청하여야 한다.

#### 제4장 조성된 토지의 공급 등

**제21조(공공주택건설용지 등의 공급가격 및 방법)** ① 공공주택지구 조성된 토지공급가격기준은 별표2에서 정하는 바에 따른다. 다만, 토지공급의 절차·방법 등 그 밖에 필요한 사항은 「택지개발업무처리지침」에서 정하는 바에 따른다.

② 별표2의 용도별 주택 세부유형을 두가지 이상 혼합하여 주택건설용지를 공급할 경우에는 각 유형별 주택건설용지 면적에 각각의 공급가격을 적용하여 합산한 가격으로 공급한다.

③ 삭제

④ 제1항 및 제2항에도 불구하고, 법 제4조제1항1호부터 제4호에 해당하는 자가 임대임대기간이 30년 이상인 공공임대주택의 건설을 위해 조성한 토지를 공공주택사업자로 지정된 법 제4조 제1항 제6호의 부동산투자회사에게 임대하고, 그러한 임대와 관련하여 국가나 지방자치단체로부터 재정을 지원을 받는 경우 당해 토지의 임대료를 면제할 수 있다.

**제21조의2(조성된 토지의 공급)** ① 공공주택사업자가 개발된 주택건설용지를 공급할 경우에는 지구계획에서 정한 가구(블록)별로 호수, 용적률과 임대주택건설용지 또는 분양주택건설용지 등 용도를 명시하여 공급하여야 한다.

② 임대주택건설용지로 우선 확보된 주택용지가 최초 공급공고일 후 6개월내에 공급되지 않을 경우 공공주택사업자는 분양 또는 다른 임대주택건설용지로 공급할 수 있다. 이 경우 공급가격은 공급되는 주택용지의 공급가격기준을 적용한다.

③ 공공주택사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제18조제3항에 따라 주택건설용지로 조성된 토지를 민간건설임대주택을 건설하려는 임대사업자에게 우선적으로 공급할 수 있다.

④ 공공주택사업으로 개발·공급된 주택용지에 주택건설사업계획승인 또는 건축허가를 할 때에는 지구계획에서 정한 토지이용계획, 수용인구 및 주택에 관한 계획 등에 따라 주택 등이 건설되도록 하여야 하며, 지구단위계획구역으로 지정된 구역은 지구단위계획에 따라 주택 등이 건설되도록 하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택건설사업계획승인권자 또는 건축허가권자가 도로, 상하수도 등 도시기반시설과 학교·공원 등 시설계획을 고려하여 당초 계획된 용적률 및 토지공급가격을 변경하지 않는 범위 내에서 이를 허용할 수 있다.

1. 공급된 공동주택건설용지(주상복합용지 주거부분 포함)에 당초 계획된 전용면적 유형(제20조제1항제4호가목부터 다목까지의 용지 전용면적 유형을 말한다. 이하 같다) 내에서 당초의 전용면적보다 작은 전용면적의 공동주택을 건설하고자 하여 당초 계획된 호수를 초과하는 경우

2. 공급된 공동주택건설용지(주상복합용지 주거부분 포함)에 당초 계획된 용적률 및 호수를 초과하지 않는 범위 내에서 당초 계획된 전용면적의 유형보다 작은 전용면적 유형의 공동주택을 건설하는 경우

3. 확정측량단계에서 공급받은 토지가 축소되거나 건물의 배치·설계·시공상 불가피한 사유가 있어 최소한의 세대수를 축소 조정하는 경우

4. 공급된 분양주택건설용지를 공공임대주택건설용지로 사용하고자 하는 경우

5. 공급된 분양주택건설용지를 기업형 임대주택건설용지로 사용하고자 하는 경우

6. 공급된 분양주택건설용지를 공공지원민간임대주택 건설용지로 사용하고자 하는 경우

⑤ 지구계획 수립권자(준공된 공공주택사업지구는 지구단위계획 결정권자를 말한다)는 공공주택사업으로 개발된 공동주택건설용지(분양주택에 한정하며 주상복합용지 주거부분 포함)가 다음 각 호의 어느 하나에 해당되어 당초 계획된 규모별 전용면적 범위에서 토지의 매각 또는 주택건설이 어렵다고 판단되어 조정이 필요한 경우에는 도로, 상·하수도 등 도시기반시설 및 학교·공원 등 시설계획을 고려하여 당초 계획된 용적률을 변경하지 않는 범위에서 이를 허용할 수 있다.

1. 공동주택건설용지(주상복합용지 주거부분 포함)로 조성된 토지가 최초 토지공급공고일 이후 6개월이 경과하여도 매각되지 않아 공공주택사업자가 당초 계획된 전용면적 유형보다 작은 전용면적 유형의 주택을 건설할 수 있도록 변경하고자 하여 당초 계획된 호수를 초과하는 경우

2. 주택법 제2조에 따른 사업주체가 공동주택건설용지(주상복합용지 주거부분 포함)로 공급받은 토지가 토지사용일 이후에도 해당 토지에 주택건설이 어렵다고 판단하여 공공주택사업자(준공된 공공주택지구는 주택건설사업계획승인권자 또는 건축허가권자를 말한다)와 협의하여 당초 계획된 전용면적 유형보다 작은 전용면적 유형의 주택을 건설할 수 있도록 변경하고자 하여 당초 계획된 호수를 초과하는 경우. 다만, 토지공급가격은 변경할 수 없다.

⑥ 공공주택사업자는 연약지반이 포함된 토지를 개발하여 공급하는 경우에는 다음 각 호에 적합하게 하여야 한다.

1. 주택지구조성공사 착수 전에 토질조사를 철저히 하고 필요한 경우 당해 토지의 특성에 맞게 토지조성고까지 지반안정 처리를 하여야 함

2. 허용잔류침하량 이내로 지반안정 처리 후 건축물의 건축 등이 이루어질 수 있도록 토지사용시기를 합리적으로 조정하여야 함. 다만, 토지를 공급받는 자가 조기에 토지사용을 원하는 경우에는 공급받는 자가 직접 지반안정처리를 하는 조건으로 토지사용시기를 조정할 수 있음

3. 연약지반현황과 지반안정처리 주요내용 및 토지사용시 유의사항 등을 분양안내서에 명기하고, 연약지반 분포

- 도면·토질·심도·처리공법·허용잔류침하량 등 자세한 사항은 분양안내소에 비치하여 일반이 열람할 수 있도록 하여야 함
4. 제3호에 따른 연약지반현황과 지반안정처리 내용 등을 시장·군수 등 관련 인·허가 담당기관에 통보하여야 함
  - ⑦ 공공주택사업자는 토지공급과 관련하여 하수관거 등 지하매설물에 대한 시공상의 안전 및 파손 방지대책을 수립하고 이에 적합하게 건축공사 등이 진행될 수 있도록 관리하여야 한다.
  - ⑧ 공공주택사업자는 공동주택건설용지를 공급하고자 할 경우에는 국토교통부장관이 정한 기준에 따라 건축공정이 60에 도달한 후에 입주자를 모집하는 자에게 우선 공급할 수 있다.
  - ⑨ 공공주택사업자가 제8항의 규정에 따라 공동주택건설용지를 우선 공급하였을 경우 그 내용을 해당지역 입주자모집승인권자에게 통보하여야 하며, 이를 통보받은 입주자모집승인권자는 해당용지를 공급받은 사업주체가 건축공정이 60에 도달한 후에 입주자를 모집할 수 있도록 하여야 한다.

**제21조의3(협의양도인 토지공급)** 영 제24조제5항제4호에 따라 수의계약으로 협의양도인에게 토지를 공급할 수 있는 토지의 면적 적용기준은 다음 각 호와 같다.

1. 공공주택사업자에게 협의양도한 토지면적이 다음 기준에 적합하여야 한다.
  - 가. 수도권지역(수도권경비계획법에 의한 수도권지역을 말한다) : 1천제곱미터 이상
  - 나. 수도권 이외의 지역 : 400제곱미터 이상으로 하되, 단독주택용지의 수량 및 사업지구의 특성을 감안 공공주택사업자가 필요하다고 인정할 경우 「건축법 시행령」 제80조에 따른 대지의 분할제한 면적이상
2. 협의양도한 토지가 지구계로 분할된 경우로서 토지소유자의 요구에 의하여 지구외 잔여지를 매입한 때에는 지구외 토지를 합한 면적을 기준으로 한다.
3. 협의양도한 토지를 지분으로 공유하고 있는 경우에는 지분면적을 기준으로 한다. 다만, 협의양도한 지분면적이 제1호에서 정한 기준면적 미만인 경우에는 그 미만 소유자 전원의 지분면적 합계가 제1호에서 정한 기준면적 이상인 경우에는 그 미만 소유자 전원이 지정한 대표자 1인 또는 공동명의로 토지를 공급받을 수 있다.
4. 협의양도한 토지가 여러 필지인 경우에는 소유토지를 합한 면적(지분 소유면적을 포함한다)을 기준으로 한다.
5. 동일목적의 사업을 위하여 사업지구 밖의 토지취득이 불가피한 경우 그 협의양도한 토지는 제1호의 기준면적에 합산할 수 있다.

**제21조의4(협의양도사업자 토지공급)** 영 제24조제5항제6호에 따라 협의양도사업자에게 수의계약으로 토지를 공급하는 경우에는 토지의 소유목적·용도 및 주택건설사업의 추진정도 등이 공공주택지구 지정 공람공고일 현재 다음 각 호에 적합하여야 한다.

1. 공공주택지구 안에서 주택건설을 목적으로 토지를 소유(소유권 이전계약이 체결되어 있고, 해당 공공주택지구의 지정일까지 소유권을 취득하는 경우를 포함한다)하여야 한다.
2. 용도지역 등 토지의 용도가 주택건설에 적합하여야 한다.
3. 「주택법」 제16조에 따른 주택건설사업계획의 승인을 받아야 한다. 이 경우 주택건설사업계획의 승인 신청을 하였거나, 용역수행결과 등에 의하여 주택건설사업 추진 사실이 객관적으로 확인되는 경우를 포함한다.

**제21조의5(특별설계개발시행자에 대한 토지공급)** ① 공공주택사업자가 영 제24조제5항제8호에 따라 창의적이거나 복합적인 개발을 위하여 택지를 공급 받을 자(이하 "특별설계개발시행자"라 하고, 설립예정법인을 포함한다)를 공모하는 경우에는 다음 각 호에 따른다.

1. 공모는 일간신문에 1회 이상, 응모기간은 90일 이상으로 공고하여야 한다.
2. 사업시행자는 분야별 전문가로 구성된 선정심의위원회를 구성하여 평가를 거쳐야 한다. 이 경우 선정심의위원회는 외부위원을 50% 이상 포함하여 심의전일(공휴일인 경우 그 전일)에 구성하며, 공모에 참여한 자가 제출한 평가서류는 심의당일 평가위원에게 배부하는 것을 원칙으로 한다.
3. 기타 평가기준, 협약서 체결 등 필요한 사항을 정하여야 한다.
- ② 공공주택사업자가 특별설계개발시행자에게 택지를 공급할 때에는 건전한 도시발전 및 지역 균형 개발 등을 고려하여 적정하게 공급하여야 한다. 다만, 상업지역에 공급하는 택지면적은 당해지구 상업지역(영 제24조제5항제2호에 따른 일반인에게 분양할 수 없는 공공시설용지 제외)의 100분의 50을 초과할 수 없다.
- ③ 특별설계개발시행자에게 출자를 하고자 할 경우에는 사전에 지정권자에게 필요성 및 출자 비율 등을 보고하여야 한다. 이 경우 공공주택사업자가 한국토지주택공사인 때에는 국토교통부장관에게도 보고하여야 한다.

**제21조의6(조성된 토지의 용도 제한)** 공공주택사업자는 개발된 토지를 공급하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 건축물의 건축제한사항 이외에 당해 조성된 토지의 용도를 제한하는 내용이 있는 경우에는 미리 그 내용을 공고하고, 분양안내서 및 매매계약서에 이를 명기하여야 한다.



**제21조의7(공공임대주택을 건설하는 자에 대한 토지공급)** ① 공공주택사업자가 영 제24조제5항제13호에 따라 토지를 공급받을 자를 공모하는 경우에는 다음 각 호에 따른다.

1. 공모는 일간신문에 1회 이상, 응모기간은 40일 이상으로 공고하여야 한다.
2. 분야별 전문가로 구성된 선정심의위원회를 구성하여 평가를 거쳐야 한다. 이 경우 선정심의위원회는 심의전일(공휴일인 경우 그 전일)에 구성하며, 공모에 참여한 자가 제출한 평가서류는 심의당일 평가위원에게 배부하는 것을 원칙으로 한다.
3. 기타 평가기준, 협약서 체결 등 필요한 사항을 정하여야 한다.
- ② 제1항에 따라 선정된 자가 건설하는 주택 중 공공주택사업자가 매입할 주택은 사회적 혼합이 촉진될 수 있도록 민간주택의 입주자 모집 전에 무작위 추첨방식으로 선정하여야 한다.
- ③ 제2항에 따라 선정된 주택에 대한 호(戶)당 매입가격은 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택 표준건축비에 따라 산정한 금액과 택지비에 해당하는 금액을 더한 금액으로 하며, 그 밖에 매입 및 인수와 관련한 세부적인 방법과 절차에 관하여는 공공주택사업자가 따로 정할 수 있다.
- ④ 공공주택사업자가 매입한 주택은 영 제2조제1항에 따른 공공임대주택으로 공급하여야 한다.

**제21조의8(공모형사업자에 대한 토지공급)** ① 공공주택사업자가 영 제24조제5항제14호에 따라 토지를 공급받을 자를 공모하는 경우에는 다음 각 호에 따른다.

1. 공모는 일간신문에 1회 이상, 응모기간은 90일 이상으로 공고하여야 한다.
2. 분야별 전문가로 구성된 선정심의위원회를 구성하여 평가를 거쳐야 한다. 이 경우 선정심의위원회는 외부위원을 50% 이상 포함하여 심의전일(공휴일인 경우 그 전일)에 구성하며, 공모에 참여한 자가 제출한 평가서류는 심의당일 평가위원에게 배부하는 것을 원칙으로 한다.
3. 기타 평가기준, 협약서 체결 등 필요한 사항을 정하여야 한다.
- ② 공공주택사업자는 제1항에 따라 토지를 공급할 때에는 공모·상장 활성화 등을 고려하여 적정하게 공급하여야 한다. 다만, 상업지역에 공급하는 토지면적은 제21조의5제2항에 따른 특별설계개발시행자에 대한 토지공급면적과 합산하여 당해지구 상업지역(영 제24조제5항제2호에 따른 일반인에게 분양할 수 없는 공공시설용지 제외)의 100분의 50을 초과할 수 없다.

**제22조(손실보상 등)** ① 지구조성사업의 시행에 따른 토지 및 건물 등의 수용 또는 사용과 보상에 대하여 공공주택법령에서 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 공공주택사업자가 따로 정하여 시행한다.

**제22조의2(공공시설 부지의 사용 등)** ① 영 제34조에 따른 사용료의 세부 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 공공주택(부대·복리시설 및 법 제4조제1항 각 호의 공공주택사업자가 공공주택에 포함하여 법 제35조에 따라 사업계획을 승인받아 직접 설치·운영하는 시설물을 포함한다. 이하 이 조에서 같다.) : 해당 재산가액의 1천분의 10을 곱한 금액. 다만, 영 제34조 1항 후단 단서에 따라 지방자치단체가 해당 지역의 원활한 공공임대주택 공급을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 공유재산의 사용료 또는 대부료를 무상으로 하거나 해당 재산가액에 1천분의 10 미만을 곱한 금액으로 할 수 있다.
2. 공공주택 및 영 제34조제4항에 따른 시설을 제외한 그 밖에 판매·업무·숙박시설 등 : 철도사업법령 등 관련법령에서 정한 기준
- ② 영 제34조제4항에 따라 제외하고 산정할 수 있는 시설은 「국토의 계획 및 이용에 따른 법률」 제2조제13호에 따른 공공시설, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조제1호 내지 제4호에 해당하는 시설, 제34조의7에 따라 공공주택과 별도로 설치된 주민편의시설 및 그 밖에 국가 또는 지방자치단체가 직접 사용하는 공용·공공용 시설을 말한다.
- ③ 제1항 각 호 및 제2항에 따른 시설이 입체적으로 설치되는 경우에는 점유비율 대로 산정한다.

**제23조(공공시설용지의 용도 재검토)** ① 공공주택지구 조성사업준공 후 2년이 경과할 때까지 택지개발촉진법 제2조제2호에 따른 공공시설 용지(택지개발촉진법 시행령 제13조의2제2항제1호에 해당하는 토지는 제외한다)가 매각되지 않고, 여건변동 등으로 당초 용도로 매각될 전망이 없다고 판단되는 경우 공공주택사업자는 시장·군수에게 당해 토지의 용도변경을 요청하여야 하며 이 경우 시장·군수는 도시 활성화 및 주민생활의 안정과 복지향상을 위해 적극 검토하고 요청일로부터 45일 이내에(1회에 한하여 30일을 연장할 수 있다) 검토결과를 공공주택사업자에게 통지하여야 한다. 다만, 영 제24조제5항제2호에 따라 토지를 공급 받기로 한 자가 매입을 포기



한 경우로서 용도변경이 반드시 필요한 경우에는 준공 후 2년이 경과하지 않더라도 공공주택사업자는 시장·군수에게 용도변경을 요청할 수 있다.

② 영 제24조제5항제2호에 따라 토지를 공급 받기로 한 자가 공공주택지구조성사업 준공 후 2년이 경과할 때까지 해당 토지를 매입하지 않는 경우 공공주택사업자는 매입여부, 매입시기 등 매입계획을 요청하여야 하며, 이 경우 토지를 공급 받기로 한 자는 요청일로부터 1개월 이내에 매입계획을 공공주택사업자에게 통지하여야 한다.

**제24조(지구단위계획)** ① 지구계획승인권자는 지구조성사업 지구계획승인시에 법 제17조제1항제7호에 따라 지구단위계획이 포함되어 수립되도록 하여야 하며, 법 제17조제3항에 따른 지구계획을 고시할 때에는 지구단위계획에 관한 사항을 함께 고시하여야 한다.

② 법 제27조의2제1항에 따라 공공주택지구 내 존치하게 되는 건축물 부지는 존치 당시 건축물 용도 및 밀도로 해당지구의 지구단위계획에 반영한다.

③ 준공된 공공주택지구는 도시의 기능을 극대화하고 도시의 건전한 발전을 도모할 수 있도록 제1항에 따라 수립된 지구단위계획으로 관리하여야 하며, 준공일로부터 5년간은 준공 당시 수립된 지구단위계획을 유지하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 제23조에 따른 공공시설용지의 용도 재검토
2. 도시기본계획의 변경 등 다른 계획의 변경에 따른 경우
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제34조에 따른 도시·군관리계획의 정비
4. 공익목적에 따라 국가·지방자치단체가 관리하는 공공시설의 설치 또는 변경을 위한 경우
5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경미한 사항의 변경인 경우
6. 제21조의2제5항에 따른 지구단위계획의 변경
7. 공익목적에 「공공주택특별법 시행령」 제2조 제1항 제1호부터 제5호까지의 공공임대주택을 공급하기 위한 경우
8. 「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교용지를 공급하기 위한 경우

## 제5장 삭제

**제25조** 삭제

**제26조** 삭제

**제27조** 삭제

## 제6장 공공주택건설기준

**제28조(공공주택건설기준의 적용 등)** ① 공공주택사업자는 공공주택을 건설하는 경우 저소득 서민의 주거안정을 위한 저렴하고 쾌적한 주택을 건설하여야 하며, 건설계획 단계부터 저소득층의 주거비용이 절감되도록 계획하여야 한다.

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

③ 공공주택사업자는 국민임대주택을 건설하는 경우, 국민임대주택 건설호수의 30퍼센트 이상을 원룸형(욕실 및 보일러실을 제외한 부분을 하나의 공간으로 구성한 주택. 다만, 거주자의 편의를 위하여 미서기문 등 창호로 구획하는 경우를 포함한다)으로 계획하여야 한다. 단, 시행규칙 제15조제3항에 따라 국토교통부장관 또는 시·도지사가 필요하다고 인정하는 국민임대주택사업에 대하여는 이를 적용하지 아니할 수 있다.

④ 공공주택사업자는 행복주택을 건설하는 경우 신혼부부에게 공급하는 주택은 전용면적 36㎡ 이상으로 계획하여야 한다.

**제29조(단지계획)** ① 공공주택단지(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 별표3-1의 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 공공임대주택에는 다음 별표 4에서 정하는 각 호의 주차대수 이상의 주차장을 설치하여야 한다.

- ② 삭제
- ③ 공공주택사업자는 장기공공임대주택을 건설하는 경우 장애인, 노약자 등이 주차장을 편리하게 이용할 수 있도록 설계하여야 한다. 다만, 지하에 설치하는 주차장은 주동과 지하주차장이 통합되는 형태를 원칙으로 하되, 주차배분, 주차규모, 주동과 지하주차장 간의 거리 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 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 0.2대)이상이 되도록 하여야 한다.
- ⑤ 삭제
- ⑥ 삭제
- ⑦ 공공주택사업자는 제1항부터 제6항에 따라 설치한 공공임대주택의 주차장 일부를 승용차 공동이용을 위한 전용주차 구역으로 정할 수 있다.

**제33조(자전거길이용시설)** ① 주택단지의 출입구 및 주진입 보행로에는 자전거길을 설치하되 적정한 경사도와 안전장치를 함께 고려하여야 하며, 대지조성 경사도가 심하여 적정 경사도 확보가 곤란하거나 보행자 및 자전거 이용자의 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(사회복지관)** ① 영구임대주택을 100세대 이상 또는 통합공공임대주택 300세대 이상 건설하는 경우에는 입주주민의 복지후생을 위해 무료급식, 방과 후 교실, 자활지원센터 등의 용도로 활용이 가능한 사회복지관을 설치하여야 하며, 시설의 종류 및 규모 등은 해당 지방자치단체 및 관리주체의 협의내용에 따라 변경할 수 있다. 다만, 영구임대주택을 300세대 이상 건설하는 경우 사회복지관은 주거동과 연결형으로 설치하여야 한다.

② 사회복지관은 필요에 따라 내부 구조를 쉽게 변경할 수 있도록 가변성을 고려하여 계획하여야 하며, 공공주택사업자가 해당 지방자치단체 및 관리주체와 협의하여 설치하지 않을 경우에는 다른 주민공동시설(「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호에 따른 시설을 말한다. 이하 같다)로 대체할 수 있다.

③ 제1항에 의한 사회복지관은 별표 5의 면적기준에 따라 설치한다.

**제34조의2(주거약자용 주택)** ① 공공주택사업자가 장기공공임대주택을 건설하는 경우에는 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에서 정하는 규정에 따라 주거약자용 주택으로 공급하여야 한다.

② 주거약자용 주택은 주거동 중 일조·조망 등 주거환경이 양호한 동의 3층 이하 세대로 공급하여야 한다. 다만, 주거약자 전용단지와 저층부에 사회복지관 또는 주민편의시설을 설치한 주거동의 경우는 그러하지 아니하다.

③ 제1항에 따라 주거약자용 주택을 건설하는 경우 주거동 공용공간의 설계기준은 별표7에 따른다.

**제34조의3(장애인 편의증진시설)** ① 장애인 편의증진시설 설치대상은 공공주택 최초 입주자 본인 또는 부양가족 중 1명 이상이 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조제1호나목의 3급 이상 지체장애인과 뇌병변장애인, 청각장애인, 시각장애인 및 다목의 상이등급 3급 이상 장애인 세대로 한다.

- ② 장애인 편의증진시설은 별표8에 따라 공공주택사업자가 설치하되 후분양 등의 공급 일정 또는 공사 진행 정도를 감안하여 시설의 일부를 설치하지 않을 수 있다.
- ③ 장애인 편의증진시설의 신청 및 접수는 다음 각 호의 절차에 따른다.
1. 공공주택사업자는 주택 공급계약시 장애인 편의증진시설을 설치하고자 하는 입주자에게 별지 제10호의 장애인 편의증진시설 설치신청서를 제공하고 장애 유형별로 제공되는 설치 항목에 대하여 신청을 받는다.
  2. 공공주택사업자는 주택 공급계약 신청·접수 장소에 장애인 편의증진시설 설치와 관련된 내용을 설명할 수 있는 자료를 비치하고 설치 희망자에게 관련 상담을 실시한다.
  3. 공공주택사업자는 신청자의 계약자로서의 자격요건, 시설 사용자의 가족 구성원 여부를 증명할 수 있는 주민등록등본과 장애인 여부를 증명할 수 있는 장애인수첩 사본 또는 진단서 등 증명서류를 확인한다.
  4. 공공주택사업자는 공사 준공 6개월 전까지 장애인 편의증진시설을 신청하지 않은 입주자를 대상으로 장애인 편의증진시설의 추가신청을 받는다.
  5. 신청자가 계약 취소 등으로 권리관계가 변동되는 경우를 대비하여, 공공주택사업자는 공사 착수 전에 신청자 및 신청사항 변동여부를 확인한 후 공사를 시행한다.
  6. 공공주택사업자는 장애인 편의증진시설을 설치한 주택의 계약 해지시 해당시설에 적합한 장애인을 포함하는 세대에 우선하여 공급한다.

**제34조의4(어린이집)** ① 주택단지 내 어린이집 면적(외부놀이터 면적을 제외한다)은 영유아 1명당 4.29제곱미터 이상으로 한다.

② 어린이집은 다음 각 호의 정원기준에 따른 규모로 설치한다. 다만, 산정된 정원이 30명 미만인 경우에는 어린이집을 설치하지 않을 수 있고, 입주대상이 쪽방거주자 등 1인가구 중심의 취약계층으로 특화된 경우에는 해당 지방자치단체와 협의하여 어린이집을 설치하지 않거나 다른 주민공동시설(주택건설기준등에 관한 규정 제2조제3호에 따른 시설을 말한다)로 대체할 수 있다.

1. 500세대 미만인 단지(행복주택은 제외한다) :  $[\text{세대수} \times 0.1] \text{명}$  이상
2. 500세대 이상인 단지(행복주택은 제외한다) :  $[50 + (\text{세대수} - 500) \times 0.02] \text{명}$  이상
3. 행복주택 :  $[(\text{신혼부부 세대수}) \times 0.33 + (\text{주거급여수급자 세대수}) \times 0.1] \text{명}$  이상
4. 통합공공임대주택 : 세대수에 따라 제1호 또는 제2호로 산출한 값과 제3호로 산출한 값 중 큰 값을 적용

③ 제2항에도 불구하고 분양 및 임대 개별단지의 보육시설을 인접단지와 통합형으로 계획하는 경우에는 다음 각 호의 정원기준에 따른 규모로 설치한다.

1. 1,500세대 미만인 단지 :  $[50 + (\text{전체 세대수} - 500) \times 0.05] \text{명}$  이상
2. 1,500세대 이상인 단지 :  $[100 + (\text{전체 세대수} - 1,500) \times 0.01] \text{명}$  이상

④ 장기공공임대주택단지가 인접한 경우에 700세대 미만 단지의 보육시설은 인접단지와 통합하여 접근성이 가장 좋은 단지에 통합형보육시설로 설치한다. 다만, 부득이하게 통합형으로 설치할 수 없는 경우에는 사업승인권자와 협의하여 통합형 보육시설로 설치하지 않을 수 있다.

⑤ 단지 내 놀이터를 제외한 보육시설의 외부놀이터 면적은 영유아 1명당 1제곱미터 이상으로 한다.

⑥ 보육시설의 배치 및 평면계획은 별표9에 따른다.

**제34조의5(통합부대·복리시설)** ① 공공주택사업자는 커뮤니티 활성화 및 이용의 효율성 제고를 위하여 이 지침 제14조제2항에 따라 지구계획시 별도부지에 설치하는 통합부대·복리시설 이외에, 단지계획시에도 개별단지별로 설치되는 부대·복리시설 중 일부를 통합하여 인접단지와 공동으로 사용이 가능한 통합부대·복리시설로 계획할 수 있다.

② 공공주택사업자는 통합부대·복리시설의 배치 및 내부시설의 용도를 결정할 때는 단지의 주택유형·인근 유사시설의 존재유무·이용편의 등을 고려하여 계획하여야 한다.

**제34조의6(사회적기업등 입주공간 및 입주인 일상생활지원센터)** ① 장기공공임대주택이 300세대 이상인 단지는 의료·보육·복지 등의 사회서비스 또는 일자리 제공이 가능한 「사회적기업 육성법」 제2조에 따른 사회적기업과 「협동조합 기본법」 제2조에 따른 협동조합 등(이하 "사회적기업등"이라 한다)이 입주할 수 있는 공간을 설치하여야 한다.

② 사회적기업등의 입주공간 총면적은 단지내 세대수에 따라 다음 각 호와 같다.

1. 300세대 이상 500 세대 미만 : 35제곱미터 이상
2. 500세대 이상 1,000 세대 미만 : 70제곱미터 이상
3. 1,000세대 이상 : 100제곱미터 이상

③ 공공주택사업자는 단지 여건에 따라 제1항 및 제2항에 따른 사회적기업등의 입주공간의 일부 또는 전부를 고령자 또는 경력단절여성 등 취업취약계층의 채용을 통해 택배·세탁·간단수리·심부름 등 지역주민들의 일

상생활 대리·대행서비스를 제공하기 위한 입주인 일상생활지원센터로 활용할 수 있다.

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 설치된 사회적기업등의 입주공간(입주민 일상생활지원센터를 포함한다)은 임대주택 관리규약에서 정하는 바에 따라 선정된 사회적기업등에 제공하며, 수요가 없는 경우 또는 공공주택사업자가 사회적서비스 제공 등 공공사업 추진을 위한 시설로 공급하기 위해 필요한 경우 다른 용도로 변경하여 사용할 수 있다.

**제34조의7(지역편의시설 등)** ① 공공주택사업자는 행복주택 또는 통합공공임대주택 건설을 위한 주택지구 또는 주택단지에 지역 주민이 함께 이용할 수 있는 고용, 복지, 보육, 문화, 체육, 가족지원 및 창업지원 등의 공공 서비스가 입주할 수 있도록 공간을 설치하여야 한다.

② 제1항에 따라 설치하는 공간(이하 "지역편의시설"이라 한다)은 공공주택사업자가 법 제35조에 따른 사업계획 승인 신청전까지 해당 서비스를 지원·운영하는 기관과 협의를 거쳐 지역편의시설의 용도, 면적 및 운영계획 등의 내용을 신청받아 제공하며, 신청이 없는 경우 지역편의시설을 설치하지 아니할 수 있다.

③ 지역편의시설의 설치 기준은 세대수에 따라 다음 각 호와 같다. 다만, 주변 여건 상 필요 없다고 판단되는 경우에는 해당 지방자치단체 협의를 거쳐 다음 각 호보다 작은 면적으로 하거나 확보하지 않을 수 있다.

1. 300세대 이상 500세대 미만 : 200제곱미터 이상
2. 500세대 이상 700세대 미만 : 350제곱미터 이상
3. 700세대 이상 1,000세대 미만 : 500제곱미터 이상
4. 1,000세대 이상 : 750제곱미터 이상
5. 1,500세대 이상 : 1,000제곱미터 이상

④ 지역편의시설은 지역 주민과 행복주택 또는 통합공공임대주택 입주인이 교류하는 공간이 될 수 있도록 주변 지역 주민의 접근이 용이하도록 하여야 한다.

⑤ 지역편의시설은 행복주택 또는 통합공공임대주택과 별도 시설로 설치하거나 행복주택 또는 통합공공임대주택의 주민공동시설의 일부로 설치 할 수 있으며 별도 시설로 설치한 경우에는 영 제31조제3항에 해당하면 주민 공동시설을 일부 축소하여 설치할 수 있다. 이 경우, 입주인을 위해 필요한 주민공동시설이 확보될 수 있는 범위에서 하여야 한다.

⑥ 지역편의시설은 가급적 중앙 행정기관 또는 지방자치단체에서 예산을 지원하는 서비스를 연계하고, 지역 주민이 함께 이용하는 부분에 대해서는 해당 지방자치단체가 재원을 부담할 수 있다.

⑦ 공공주택사업자는 공공성, 운영·관리의 효율성 등을 고려하여 해당 서비스의 운영기관에 해당 공간을 무상으로 임대하거나 법 제29조에 해당하는 경우 귀속시킬 수 있다.

⑧ 공공주택사업자가 지역편의시설을 설치하는 경우 제34조의6에 따른 사회적기업 등의 공간은 설치하지 아니할 수 있다. 이 경우 주민공동시설과 지역편의시설을 합한 면적이 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2에 따른 주민공동시설 면적과 제34조의6 제3항에 따른 사회적기업 등 공간 면적의 합을 초과하여야 한다.

**제34조의8(주민공동시설 등 특화시설)** ① 공공주택사업자는 행복주택 또는 통합공공임대주택을 건설할 경우 다음 각 호 중 제1호의 기본설비는 반드시 설치하여야 하며, 제2호 내지 제7호에 해당하는 시설은 입주인의 특성에 따른 이용 수요, 인근 지역의 시설 설치현황 등을 고려하여 설치할 수 있다.

1. 기본설비 : 무인택배보관함 설비, 무선인터넷통신 설비(주민공동시설 구역내 설치), 25㎡이하 주택의 빌트-인 설비(에어컨, 냉장고, 전기·가스쿡탑, 세탁기 등과 같이 건축물에 부착하거나 공공주택사업자가 입주인 편의를 위해 제공하는 설비를 말한다)
2. 입주인 생활편의시설 : 공용세탁실, 공용취사장, 방문자숙소(게스트룸) 등
3. 입주인 소통교류시설 : 주민카페, 주민휴게시설, 다목적회의실 등
4. 입주인 성장발전시설 : 도서실, 독서실, 세미나실, 창업지원실, 컴퓨터·사무기기실 등
5. 입주인 건강체육시설 : 피트니스센터, 단체운동실, 옥내외 스포츠·운동시설 등
6. 입주인 취미여가시설 : 동아리방, 교육·체험실, 전시·공연장, 영상·음악감상실, 유희실 등
7. 입주인 보육·경로시설 : 영유아놀이방, 공동육아실, 장난감대여실, 옥외 유아놀이터, 고령자 휴게·활동실 등

② 주민공동시설은 필요한 경우 입주인의 다양한 생활편의를 도모하고, 주거복지를 지원하며, 사회관계망 강화를 통한 생명존중 및 주민들 간의 교류 증진 등을 위해 옥내 외에 개방형 복합 공간 또는 가변형 구조 등으로 설치 할 수 있다.

③ 영 제31조제3항 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2 제3항 단서 등에 따라 사업계획승인권자가 입주 계층 및 주변 현황을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2 제3항 및 제4항에 따라 필수적으로 설치하는 주민공동시설을 제1항에 따라 설치하는 시설 또는 지역편의시설 등 다른 시설로 대체할 수 있다.

④ 행복주택 또는 통합공공임대주택의 단지 내 경로당 면적은 50㎡에 고령자 세대당 0.1㎡를 더한 면적 이상으



로 한다.

**제34조의9(신혼희망타운주택)** ① 공공주택사업자는 공공주택 특별법 시행규칙 제19조제2항에 따른 신혼희망타운 주택을 공급하는 경우에는 별표16의 기준을 따른다.

② 신혼희망타운주택은 지속적으로 신혼부부가 거주할 수 있도록 신혼부부의 생애주기, 육아 및 보육여건 등을 고려하여 주거서비스가 가능하도록 특화된 설계를 하여야 한다.

**제35조(정보화 기반시설)** ① 장기공공임대주택을 건설하는 경우 구내통신선로설비는 「초고속정보통신건물 인증 업무처리지침」에 따른 1등급으로 설치하여야 한다. 다만, 단지여건 등을 감안하여 적용이 곤란한 경우는 그러하지 아니하다.

② 삭제

**제36조(사회통합형 주택단지)** 제4조에 따른 공공주택의 세부유형이 2가지 이상 혼합적으로 건설되는 주택단지의 부대·복리시설의 설치, 혼합 건설되는 총세대수를 기준으로 산정한다. 다만 주차대수는 각 유형별 설치기준에 따라 산정된 주차대수를 합산하고, 어린이집은 각 유형별 설치기준에 따라 산정된 면적을 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(적용의 특례)** ① 주택단지에 「주택법」 제2조제4호에 의한 도시형생활주택을 건설하는 경우에는 제31조부터 제34조, 제34조의2 제2항과 제3항, 제34조의3부터 제37조의 규정은 적용하지 아니한다.

② 영 제4조제2호에 따른 공공주택을 건설하는 경우에는 「건축법」 등 관련 법령에서 정하는 주거용 오피스텔의 건축기준을 적용하며, 이 지침에서 정한 건설기준을 함께 충족하되, 제33조, 제34조, 제34조의4 및 제37조에 따른 규정은 적용하지 아니한다.

③ 법 제4조제1항제6호에 해당하는 공공주택사업자가 공공주택을 건설하는 경우에는 제28조 제2항과 제3항, 제34조의6의 규정은 적용하지 아니한다.

**제39조(직접시공 방법 등)** 공공주택사업자는 법 제38조에 따라 직접 공공주택 건설사업을 시공하는 경우 대상지구의 선정, 시공방식, 절차 등 세부 시행방법을 국토교통부장관의 승인을 받아 시행한다. 다만, 공공주택사업자가 국토교통부장관과 미리 협의하여 직접시공방식을 시범적으로 적용하는 경우에는 그러하지 아니하다.

## 제7장 공공주택의 매입

### 제1절 부도임대주택의 매입

**제40조(부도임대주택의 매입대상 주택 등)** ① 법 제41조에 따라 공공주택사업자(한국토지주택공사 및 지방공사에 한한다. 이하 제45조까지 같다)가 매입할 수 있는 부도임대주택은 국민주택규모 이하로 하되 부도등이 발생하기 전에 임대사업자와 정당한 임대차계약을 체결하고 당해 계약을 체결한 임차인이 거주하였거나 거주하고 있는 주택에 한하며(실제로 거주한 경우나 거주하고 있는 경우를 포함한다.), 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 매입요청한 주택은 매입대상주택에서 제외한다.

1. 부도 등의 발생 사실을 알면서 거짓으로 임대차계약을 체결한 자
  2. 부도등이 발생하기 전에 임대사업자와 정당하게 체결된 임대차계약을 원인으로 하는 전세권의 등기 또는 「주택임대차보호법」 제3조의3에 의하여 임차권의 등기 등이 경료 되었음에도 이에 반하여 당해 주택에 새로이 임대차계약을 체결한 자
  3. 대물변제를 원인으로 임대차계약을 체결한 자
- ② 공공주택사업자가 부도임대주택을 매입하는 방법은 「민사집행법」에 따른 경매 방법으로 한다.

**제40조의2(매입요청 등)** ① 「임대주택법」(법률 제13499호로 개정되기 전의 「임대주택법」을 말한다. 이하 같다) 제30조에 따라 설립 신고한 부도임대주택의 임차인대표회의(이하 "임차인대표회의"라 한다)는 제40조의 매입대상주택에 해당하는 경우 공공주택사업자에게 부도임대주택의 매입을 요청할 수 있다. 다만, 임차인대표회의가 구성되지 못하거나 임차인대표회의가 매입요청을 해태하는 등 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 임차인은 직접 부도임대주택의 매입을 요청할 수 있다.

1. 「임대주택법」 제30조에 따라 임차인대표회의의 설립신고를 하지 못한 경우
2. 「임대주택법」 제2조제8호에 따른 부도임대주택 등의 수가 20호 미만으로 임차인대표회의를 구성할 수 없

는 경우

3. 임차인대표회의가 임차인으로부터 제2항 각 호의 서류를 제출받은 날부터 1년이 되는 날까지 공공주택사업자에게 부도임대주택의 매입요청을 하지 아니한 경우

② 제1항에 따라 임차인대표회의 등이 당해 부도임대주택의 매입을 요청하는 경우에는 다음 각 호의 서류를 첨부하여 제출하여야 한다.

1. 매입요청서
2. 임대사업자와 임차인이 체결한 임대차 계약서
3. 임대보증금을 지급하였음을 확인할 수 있는 증빙서류
4. 임대료 납부현황 및 그 증빙서류
5. 사용료 및 관리비 납부현황 및 그 증빙서류
6. 주민등록등본
7. 그 밖에 공공주택사업자가 필요하다고 인정하는 서류

**제41조(협의 및 조사 등)** 공공주택사업자는 법 제41조에 따라 주택을 매입하고자 하는 때에는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 해당 주택에 대한 협의 및 조사를 하여야 한다.

1. 사전에 「주택도시시기금법」 제10조 제3항에 따른 주택도시기금 기금재수탁자(이하 "기금재수탁자"라 한다.)와 협의하여야 한다.
2. 기금재수탁자는 매입이 원활히 이루어질 수 있도록 공공주택사업자의 자료제공 요구 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 기금재수탁자에게 매각절차 중지신청을 요청할 수 있다.
5. 공공주택사업자는 매입과 관련하여 취득한 정보를 다른 목적으로 사용할 수 없다.
6. 공공주택사업자는 당해 부도임대주택 소재 지방자치단체의 장과 제43조제3항에 따른 주택수리비 재정지원, 부도임대주택 매입 및 운영을 위한 행정지원 등에 대해 협의하고 필요시 협약을 체결하여야 한다.

**제42조(매입대상주택 지정신청 등)** ① 공공주택사업자는 제41조에 따른 부도임대주택의 매입협의 및 조사결과를 바탕으로 매입이 필요하다고 인정되는 경우 법 제41조제1항에 따라 국토교통부장관에게 매입대상주택으로 지정·고시를 요청할 수 있다. 이 경우 다음 각 호의 사항이 포함된 별지 제3호 서식에 따른 매입지정신청서, 별지 제4호 서식 및 제5호 서식에 따른 부속서류를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 매입대상 주택의 호수
2. 매입시기
3. 매입 소요비용
4. 매입희망 임차인 현황
5. 예상 임대조건
6. 제43조제1항제2호에 따른 입찰가격, 법 제41조제2항에 따른 우선매수권 행사 범위 및 제40조제2항에 따른 경매 추진 계획

7. 제41조제6호에 따라 체결한 부도임대주택 매입 협약서

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 부도임대주택의 매입여부 판단에 필요한 현장조사를 시행할 수 있고, 임차인의 의견을 청취할 수 있으며, 해당 지방자치단체장의 재정지원이나 분할매입에 대한 의견을 청취할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 부도임대주택의 매입여부를 판단하기 위하여 다음 각 호에 해당하는 5인 이상의 관계 전문가로 부도임대주택 매입대상심의위원회(이하 "심의위원회"이라 한다)를 구성할 수 있다.

1. 국토교통부 담당 공무원
2. 공공주택사업자의 등기이사
3. 「주택도시시기금법」 제10조 제3항에 따른 주택도시보증공사의 기금사업본부장
4. 지방자치단체의 장
5. 1인 이상의 외부전문가

④ 제3항에 따른 심의위원회는 다음 각 호의 사항을 고려하여 매입여부를 판단하여야 한다.

1. 해당 지방자치단체의 매입비용 부담비율
2. 주택의 노후상태
3. 매입 후 예상임대수요
4. 단지 및 주택의 규모
5. 공공주택사업자 및 주택도시보증공사의 의견

6. 임차인의 임대료, 사용료 및 관리비 납부현황 등을 고려한 임대보증금 보전규모, 매입대상주택 입주자 매입동의 비율, 임차인 보호의 시급성
7. 임대사업자의 임대주택법령 준수 여부
8. 「임대주택법」 제17조에 따른 임대보증금에 대한 보증가입 여부 등
- ⑤ 심의위원회는 임대사업자의 고의부도 여부 등을 확인하기 위하여 「행정절차법」에 의한 청문 등을 실시할 수 있다.
- ⑥ 국토교통부장관은 제1항부터 제5항까지의 심의위원회 심의결과에 따라 매입대상 부도임대주택으로 결정되면 이를 관보에 지정·고시하고 공공주택사업자, 주택도시보증공사, 임차인대표회의 및 해당 지방자치단체의 장에게 즉시 통보하여야 한다.

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

1. 제42조제6항에 따라 지정·고시가 있는 주택에 대해서 기금수탁자는 관할법원에 경매신청(재개신청을 포함한 다)을 한 후 신청결과 등을 공공주택사업자에게 통보하여야 한다.
2. 공공주택사업자는 국가 또는 지방자치단체가 지원하는 재정이나 기금 범위 내에서 사전에 검토된 입찰가격으로 응찰하여야 한다.
3. 매각이 되면 공공주택사업자는 매각잔금 납입 후 이 사실을 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.
4. < 삭 제 >
- ② 제1항에 따라 매각이 된 주택은 공공주택사업자가 매각잔금을 완납한 날로부터 공공주택(법 제2조제1호나목은 제외한다. 이하 제45조까지 같다)으로 전환된다.
- ③ 법 제41조제3항에 따라 국가 및 지방자치단체가 공공주택사업자에게 지원하는 기준은 다음 각 호와 같다.
  1. 국가 : 공공주택 건설자금 수준의 재정 또는 기금
  2. 지방자치단체 : 부도임대주택 매입 후 5년 간 소요되는 주택수리비(주택법 제47조 및 동법시행규칙 별표5 장기수선계획의 수립기준에 따라 산출된 비용을 말하며, 매입주택에 대한 수리비를 포함한다.)에 해당하는 금액

**제43조의2(임차인의 임대보증금 보전)** ① 공공주택사업자는 제42조제6항에 따라 지정·고시된 매입대상주택이 「민사집행법」에 따른 경매 및 배당절차에 따라 임차인의 임대보증금에 대한 배당액이 확정된 경우 그 배당액 등을 확인하여야 한다.

- ② 공공주택사업자는 법 제41조제3항에 따라 지원받은 금액에서 다음 각 호의 금액을 공제한 금액을 임차인의 임대보증금으로 보전하여야 한다.
  1. 제43조 제3항에 따른 주택수리비
  2. 「민사집행법」에 따른 매각대금
  3. 임차인이 임대사업자로부터 이미 지급받은 임대보증금
  4. 임차인의 미납 임대료
  5. 임차인의 공용부분에 대한 미납 사용료 및 관리비
  6. 제1항 및 기타 법원 판결 등의 사유로 임대보증금을 공제할 필요가 있는 경우의 그 금액
- ③ 기금재수탁자가 경매 등의 방법으로 「주택도시기금법」 제3조에 따른 주택도시기금의 융자금 및 그 이자를 회수한 부도임대주택의 경우에는 주택도시기금 융자금의 이자 회수금을 당해 부도임대주택을 취득한 공공주택사업자에게 제2항에 따라 산정된 임차인의 임대보증금 보전금으로 지급할 수 있다.
- ④ 공공주택사업자가 제3항에 따라 기금재수탁자로부터 주택도시기금 융자금의 이자 회수금을 지급받은 경우에는 제2항에 따른 당해 부도임대주택 임차인의 임대보증금 보전금으로 사용하여야 한다.
- ⑤ 공공주택사업자가 부도임대주택 임차인의 임대보증금 보전액을 확정된 경우에는 그 사실을 해당 임차인에게 통지하여야 한다.

**제44조(부도임대주택의 공급 및 임대조건)** ① 공공주택사업자가 법 제41조제1항에 따라 부도임대주택을 매입한 경우에는 공공주택으로 공급할 수 있으며, 전용면적 60㎡이하의 주택은 제4조제1호나목으로, 전용면적 60㎡초과 주택은 제4조제2호가목으로 공급한다. 이 경우 전용면적 60㎡초과 주택의 임대의무기간 기산일은 「부도공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법」 제10조제3항을 준용한다.

- ② 입주자 선정 및 입주자격은 「주택공급에 관한 규칙」 제32조의 3의 규정에 따른다.
- ③ 임대조건은 「임대주택법」 제20조 및 같은 법 시행령 제21조에 따른다.
- ④ 제1항부터 제3항에도 불구하고 부도임대주택의 임차인은 해당 공공주택에 계속 거주하기를 원하면 종전에 임차인과 임대사업자가 약정한 임대조건에 따라 3년 이내의 기간 동안 임차할 수 있다.
- ⑤ 부도임대주택 공급과 관련하여 이 지침에서 정하지 아니한 사항은 「주택공급에 관한 규칙」 등 관련법령에

따른다.

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

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

**제46조(자료관리 및 보안대책 등)** ① 공공주택사업자는 매입한 부도임대주택 관리현황에 관한 자료를 매년 6월 말, 12월말을 기준으로 작성하여 자료작성 기준시점의 다음달 말일까지 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

② 국가 및 지자체, 공공주택사업자, 주택도시보증공사, 심의위원회의 민간위원 등은 부도임대주택 매입과 관련하여 경매개시 전까지의 관계기관 협의내용, 제43조제1항제2호에 따라 사전 검토된 입찰가격 등에 대한 정보가 누설되지 아니하도록 하여야 한다.

## 제2절 최저소득계층을 위한 기존주택의 매입

**제47조** 삭제

**제47조의2** 삭제

**제48조** 삭제

**제49조** 삭제

**제50조** 삭제

**제51조** 삭제

**제52조** 삭제

**제53조** 삭제

**제54조** 삭제

**제55조** 삭제

**제56조** 삭제

**제57조** 삭제

**제58조** 삭제

**제59조** 삭제

**제60조** 삭제

**제61조** 삭제

**제62조** 삭제

**제63조** 삭제

**제63조의2** 삭제

**제63조의3** 삭제

**제64조** 삭제

**제64조의2** 삭제

**제64조의3** 삭제

**제64조의4** 삭제

**제64조의5** 삭제

**제64조의6** 삭제

**제64조의7** 삭제

**제64조의8** 삭제



**제65조 삭제**

**제66조 삭제**

**제3절 건설중에 있는 주택의 매입**

**제67조(건설중에 있는 주택의 매입절차 등)** ① 공공주택사업자는 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」 제2조제3호의 규정에 따른 국민주택규모 이하에 한한다)
- ② 제1항에 따라 주택을 매입하고자 하는 경우 제안자는 공공주택사업자에게 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 공공주택사업자에게 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 공공주택사업자는 매입하고자 하는 주택을 대상으로 매입계획 승인신청 전 국토교통부장관에게 공공주택 수요평가 기준에 따른 수요평가절차를 이행하여야 한다.
- ⑤ 제1항에 따라 주택을 매입하고자 하는 공공주택사업자는 다음 각 호의 기준에 따라 매입가격을 산정하여 제안자와 협의를 통해 매입한다. 다만, 공공주택사업자는 제2항 및 제3항에도 불구하고 경매의 방법으로 건설중인 주택을 매입할 수 있다.
  1. 토지의 매입가격은 감정평가금액 이내
  2. 건축물의 매입가격은 공공주택 건설 투입비용 및 인근 주택 거래가격 등을 고려하되 제69조에 따른 감정평가금액 이내
- ⑥ 공공주택사업자는 제2항에 따라 제안자가 제출한 서류를 검토한 후 매입이 적합하다고 판단되면 다음 각 호의 사항이 포함된 주택매입 승인 신청서(별지 제8호서식)를 국토교통부장관에게 제출하여 매입승인을 요청하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 공공주택사업자가 제출한 건설중인 주택 매입승인 신청서를 검토한 후 공공주택으로 전환이 적합하다고 판단되면 매입승인을 하여야 한다.
  1. 매입대상 주택호수
  2. 매입시기 및 소요비용
  3. 공정률
  4. 기금 등 채무현황

**제68조(안전점검 시행)** ① 공공주택사업자는 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. 공공주택사업자가 정밀안전점검이 필요하다고 판단하는 경우

**제69조(건설중인 주택의 매입가격)** 공공주택사업자는 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 투입 될 비용 등을 종합적으로 고려하여 산정한다.

**제70조(공공주택사업자 변경 등)** ① 공공주택사업자는 제안자와 사업에 대한 양도·양수 협약을 체결하고 당초 사업승인권자에게 공공주택사업자 변경 및 공공주택으로의 유형변경에 관한 승인을 득하여야 한다.

② 공공주택사업자는 제1항에 따라 공공주택사업자 변경 및 공공주택으로 변경을 득한 경우에는 국토교통부장관에게 보고하고 잔여공사를 추진한다.

③ 국토교통부장관은 제2항에 따라 공공주택사업자 변경 및 공공주택으로의 유형변경승인을 보고 받은 경우 이를 기금융자기관에 통보한다.

**제71조(재정 및 기금지원)** ① 정부 및 지방자치단체는 공공주택사업자가 건설중인 주택을 매입할 경우 공공주택 건설자금 수준으로 재정 및 주택도시기금을 지원한다.

② 재정 및 주택도시기금 지원 시기는 공공주택사업자가 제70조제1항에 따라 공공주택사업자 변경 및 주택유형 변경승인을 득한 이후로 한다.

### 제3절의2 재정착임대주택 공급을 위한 건설중에 있는 주택의 매입

**제71조의2(재정착임대주택의 매입절차 등)** ① 공공주택사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 기업형임대주택 연계형 정비사업을 통해 공급되는 주택의 일부를 매입하여 해당 정비사업으로 이전하는 세대 등의 재정착을 위한 임대주택(이하 "재정착임대주택"이라 한다)으로 공급할 수 있다. 이 경우 매입대상 주택은 「도시 및 주거환경정비법」 제73조제1항 각호에서 정하는 자에 해당하는 세대 수(이하 "현금청산 세대 수"라 한다) 및 공급되는 기업형임대주택의 5이내의 범위 내에서 매입할 수 있다. 단, 해당 정비사업의 시행자 및 임대사업자와 공공주택사업자 간의 협의가 있는 경우 달리 정할 수 있다.

② 매입가격은 정비사업 시행자와 기업형임대사업자 간의 매매가격과 동일한 가격으로 한다.

③ 제1항에 따라 매입한 주택의 소유권은 공공주택사업자에게 귀속된다.

**제71조의3(입주자 모집 공고 등)** ① 공공주택사업자는 일간신문, 인터넷 홈페이지 등을 통해 최초 입주자 모집 공고를 한다.

② 재정착임대주택의 최초 입주 이후에도 입주희망자를 상시 접수하며 대기자명부를 작성하여 관리한다. 이 경우 대기자명부상의 순위는 1년 단위로 조정할 수 있다.

**제71조의4(입주자 선정 등)** ① 재정착임대주택은 다음의 순위에 따라 입주를 희망하는 자에게 공급한다.

1. 1순위 : 기업형임대주택 연계형 정비사업 지원구역 선정일부터 관리처분계획의 인가 고시일까지 해당 정비구역 내에 계속하여 거주한자로서 선정기준일 현재 무주택세대구성원(다만, 해당 정비사업의 분양대상자 또는 그 세대에 속한자, 도시 및 주거환경정비법 제10조제1항제2호에 의한 임대주택 입주대상으로 선정된 자 또는 그 세대에 속한 자는 제외한다)

2. 2순위 : 입주자 모집 공고일 현재 청년(만 19세 이상 만 39세 미만) 무주택자 및 신혼부부(혼인기간 7년 이내이며, 재혼기간 포함) 무주택세대구성원

3. 3순위 : 제1호부터 제2호까지의 순위에 해당하지 아니하는 무주택자

② 입주대상자는 선정기준일 현재 다음 각 호의 요건을 모두 충족하여야 한다.

1. 해당 세대(예비신혼부부는 혼인으로 구성된 세대의 세대구성원 모두 포함)의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100퍼센트(배우자가 소득이 있는 경우에는 120퍼센트를 말하며, 예비신혼부부는 혼인 예정인 배우자를 배우자로 봄) 이하일 것

2. 「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제2항에 따른 자산요건(분양전환공공임대주택)을 충족할 것

③ 공공주택사업자는 재정착임대주택의 제1항 및 제2항의 입주자 선정 외에 기타 세부적인 사항과 입주자 관리, 소득기준 및 퇴거요건, 특별수선충당금의 적립 등 재정착임대주택의 운영 및 관리에 필요한 세부적인 사항을 정할 수 있다.

④ 제1항부터 제3항에 따른 입주자 선정 시 입주대상자간에 경합이 있는 경우에는 추첨에 의하여 입주자를 선정하며 미계약 등 부득이한 사유에 대비하여 일정비율을 추첨에 의하여 예비 입주자로 선정할 수 있다.

**제71조의5(주택의 임대)** ① 재정착임대주택의 임대차계약은 공공주택사업자와 제71조의4에서 정하는 바에 따라 선정된 입주자가 체결한다.

② 제1항에 따른 최초 임대조건은 기업형임대주택의 임대조건을 고려하여 공공주택사업자가 결정한다.

③ 재정착임대주택의 임대 의무기간은 최초 임대개시일로부터 10년으로 하며, 임대 의무기간 내에 입주자가 제71조의4에서 정한 입주자격을 충족하는 경우 2년 단위로 재계약을 체결할 수 있다.

④ 공공주택사업자는 임대기간 만료일 3월전에 재계약 요건, 임대조건 등 재계약 사항에 대하여 입주자에게 통

보해야 한다.

⑤ 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 체결된 임대차계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 허위 또는 부정한 수단으로 재정착임대주택의 임대차계약을 체결한 경우
2. 임대료를 3월 이상 납부하지 아니한 경우
3. 임대차 기간이 개시된 날부터 3월 이내에 입주하지 아니한 경우
4. 임대주택을 전대하거나 임차권을 양도하는 경우
5. 임대차기간 중 다른 주택을 소유한 경우. 다만, 상속·관결 또는 결혼 등 기타 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 되어 전산검색결과 부적격자로 통보받은 날부터 6월 이내에 해당 주택을 처분하는 경우에는 예외
6. 기타 임대차계약에 정한 사항을 임차인이 위반한 경우

⑥ 공공주택사업자는 입주자가 혼인 또는 이혼으로 인하여 임대주택에서 퇴거하고 해당 임대주택에 계속 거주하고자 하는 직계존비속, 배우자 또는 형제자매가 자신으로 세대주를 변경한 후 변경된 세대주로 입주자를 변경하고자 하는 경우 이를 허용할 수 있다.

**제71조의6(임대주택 등 입주자격의 관계)** 재정착임대주택에 입주한 자는 「공공주택 특별법」 제2조제1의2호의 규정에 따른 공공건설임대주택 입주시 불이익을 받지 아니하고, 제71조의5제5항에 따라 임대차계약이 해제 또는 해지된 경우는 제54조제2항을 준용한다.

**제71조의7(주택의 관리)** 재정착임대주택의 입주·퇴거시의 전반적인 보수는 공공주택사업자가, 입주 후 일상관리에는 다음 각 호의 자가 수행한다.

1. 입주자의 부주의에 의한 시설물 등의 파손부분에 대하여는 입주자 부담으로 원상복구 하여야 한다.
2. 필요한 경우 공공주택사업자는 민간기관 등에게 주택관리를 위탁할 수 있다.

**제71조의8(주택의 매각)** ① 공공주택사업자는 제71조의5제3항에 따른 임대무기간 만료 후에는 시장상황에 따른 수급조절을 위해 주택을 매각하거나 계속하여 임대할 수 있다. 이 경우 주택의 매각은 국토교통부 장관의 승인을 거쳐 감정가격으로 매각한다.

#### 제4절 신축주택의 매입

**제72조(신축주택의 매입절차 등)** ① 공공주택사업자는 건축주(권리를 위임받은 사업자 포함)가 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받고 「건축법」 제22조의 사용승인을 받은 주택(이하 "신축주택"이라 한다)을 매입하여 공급할 수 있다.

② 제1항에 따른 매입주택은 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 다세대주택 및 연립주택(전용면적 60제곱미터 이하에 한한다)으로 한다.

③ 공공주택사업자는 제1항 및 제2항의 신축주택을 매입하기 위하여 일간신문, 인터넷 홈페이지 등을 통해 사전에 매입계획을 공고하여야 한다.

④ 매입가격은 토지비와 건축비를 기초로 하되, 사업여건 등을 감안하여 당사자간 협의에 의해 결정할 수 있다. 이 경우 토지비와 건축비는 다음 각 호에 따라 산정한 금액으로 한다.

1. 토지비 : 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 선정된 2인의 감정평가업자의 토지에 대한 감정평가 가격. 다만, 다음 각 목에 해당하는 경우 해당 매입가격(같은 호 감정평가 가격의 100분의 120에 상당하는 금액 또는 개별공시지가의 100분의 150에 상당하는 금액 이내에 한한다)을 토지비로 볼 수 있다.

가. 「민사집행법」, 「국세징수법」 또는 「지방세기본법」에 따른 경·공매 낙찰가격

나. 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따라 공기업·준정부기관·기타공공기관으로 지정된 기관, 「지방공기업법」에 따른 지방직영기업·지방공사·지방공단으로부터 매입한 가격

다. 「부동산등기법」에 따른 부동산등기부 또는 「지방세법 시행령」 제18조제3항제2호에 따른 법인장부에 해당 택지의 거래가액이 기록되어 있는 경우

2. 건축비 : 공공건설임대주택 표준건축비

⑤ 공공주택사업자는 매입가격, 설계 및 감리, 최소건축기준 등과 관련한 사항에 대하여 공공주택사업자가 별도 기준을 정하여 운영할 수 있다.

⑥ 제1항에 따라 매입한 주택의 소유권은 공공주택사업자에게 귀속된다.

**제73조(입주자 모집공고 등)** ① 공공주택사업자는 일간신문, 지방자치단체의 게시판, 인터넷 홈페이지 등을 통해 신축주택의 최초 입주자 모집 공고를 한다.

② 공공주택사업자는 신축주택의 최초 입주자 모집공고 이후 부득이한 사유로 입주자를 추가 모집하여야 하는 경우를 대비하여 입주희망자를 대기자 명부에 등재, 관리할 수 있다.

**제74조(입주자 선정)** ① 신축주택의 입주자는 「주택공급에 관한 규칙」 제32조의2에서 정하는 범위에서 공공주택사업자가 별도 기준을 정하여 선정한다.

② 공공주택사업자는 매입한 신축주택의 입주자 선정에 관한 세부적인 사항과 입주자 관리, 소득기준 초과자에 대한 임대보증금 할증, 퇴거요건, 특별수선충당금의 적립 등 신축주택의 운영 및 관리에 관하여 필요한 사항을 정할 수 있다.

**제75조(주택의 임대)** ① 신축주택의 임대차계약은 공공주택사업자와 이 지침에서 정하는 바에 따라 선정된 입주자가 전세계약의 방식으로 체결한다.

② 제1항에 따른 최초 전세가격은 시중 전세가격에 대한 감정평가금액의 80퍼센트 범위에서 공공주택사업자가 결정하되 사업시행여건에 따라 10퍼센트 범위에서 조정할 수 있다.

③ 신축주택의 임대 의무기간은 최초 임대개시일로부터 10년으로 하며, 임대 의무기간 내에 입주자가 제74조에서 정한 입주자격을 충족하는 경우 2년 단위로 재개약을 체결할 수 있다.

④ 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 체결된 임대차 계약을 해제할 수 있다.

1. 허위 또는 부정한 수단으로 신축주택의 임대차계약을 체결한 경우
2. 임대차 기간이 개시된 날부터 3월 이내에 입주하지 아니한 경우
3. 임대주택을 전대하거나 임차권을 양도하는 경우
4. 임대차기간 중 다른 주택을 소유한 경우. 다만, 상속·관결 또는 결혼 등 기타 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 되어 전산 검색결과 부적격자로 통보받은 날부터 6월 이내에 당해 주택을 처분하는 경우에는 예외
5. 기타 임대차계약에 정한 사항을 임차인이 위반한 경우

⑤ 공공주택사업자는 입주자가 혼인 또는 이혼으로 인하여 임대주택에서 퇴거하고 해당 임대주택에 계속 거주하고자 하는 직계존비속, 배우자 또는 형제자매가 자신으로 세대주를 변경한 후 변경된 세대주로 입주자를 변경하고자 하는 경우 이를 허용할 수 있다.

**제76조(임대주택 등 입주자격의 관계)** ① 신축주택에 입주한자는 「공공주택 특별법」 제2조제1의2호의 규정에 따른 공공건설임대주택 입주시 불이익을 받지 아니한다.

② 제75조제4항에 따라 임대차계약이 해제 또는 해지된 경우 해당 입주자는 이 지침에 따라 공공주택사업자가 공급하는 주택과 「기존주택 전세임대사업 업무처리지침」 및 「신혼부부 전세임대 업무처리지침」에 따라 공급하는 주택의 입주자로 선정될 수 없다.

**제77조(주택의 관리)** 신축주택의 입주·퇴거시의 전반적인 보수는 공공주택사업자가, 입주 후 일상관리는 다음 각 호의 자가 수행한다.

1. 입주자의 부주의에 의한 시설물 등의 파손부분에 대하여는 입주자의 부담으로 원상복구 하여야 한다.
2. 필요한 경우 공공주택사업자는 지방자치단체, 민간기관 등에게 주택관리를 위탁할 수 있으며, 지방자치단체가 공공주택사업자로부터 주택관리를 위탁받을 경우 이를 민간기관에게 재위탁할 수 있다. 이 경우 위탁업무의 범위 등은 위탁계약 당사자간의 협의로 결정한다.

**제78조(주택의 매각)** ① 공공주택사업자는 제75조 제3항에 따라 임대 의무기간 만료 후 감정가격으로 매각할 수 있으며, 입주자가 분양전환을 원할 경우 우선적으로 입주자에게 분양하여야 한다. 다만, 임대 의무기간 2분의 1이 경과한 후 공공주택사업자와 입주자가 합의한 경우 감정가격으로 매각할 수 있다.

② 공공주택사업자는 제73조에 따른 입주자 모집공고 후 6개월 이상 장기미임대된 주택이 발생할 경우 국토교통부 장관의 승인을 거쳐 감정가격으로 매각할 수 있다.

③ 제78조의 제1항에 따른 분양전환 신청이 없는 경우와 동조 제2항에 따른 매각이 어려운 경우 기존 주택 매입임대 사업으로 전환하여 공급할 수 있다.

## 제5절 기존주택의 매입 후 개량

**제79조** 삭제

**제80조** 삭제

**제81조** 삭제

**제82조** 삭제

**제83조** 삭제

**제84조** 삭제



**제85조** 삭제

**제86조** 삭제

**제87조** 삭제

**제88조** 삭제

**제89조** 삭제

**제6절 청년·신혼부부 등을 위한 기존주택의 매입**

**제89조의2** 삭제

**제89조의3** 삭제

**제89조의4** 삭제

**제89조의5** 삭제

**제89조의6** 삭제

**제89조의7** 삭제

**제7절 한계차주 지원을 위한 기존주택의 매입**

**제89조의8(기존주택의 매입절차 등)** ① 공공주택사업자는 주택담보대출 등 과도한 채무를 부담하고 있는 주택소유자(이하 "한계차주"라 한다)의 기존주택을 매입하여 한계차주 등에게 공급할 수 있다.

② 매입대상 주택은 주택담보대출 등 채무로 인한 제한권리가 설정된 주택으로 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택 및 제2호 가목의 아파트로 한다.

③ 공공주택사업자는 일간신문, 인터넷 홈페이지 등을 통한 매입공고에 의해 매입하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 필요시 부동산중개사무소를 이용하여 매입할 수 있다.

④ 공공주택사업자에게 주택을 매각하려는 자는 기존주택 매입공고일(이하 "선정기준일"이라 한다) 이전부터 기존주택을 소유하고 당해주택에 주민등록이 등재된 자로서 선정기준일 현재 다음 각 호의 요건을 모두 충족하여야 한다.

1. 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득금액의 120퍼센트 이하일 것

2. 기존주택 제외시 무주택세대구성원일 것

⑤ 매입가격은 감정평가 가격을 기초로 매매당사자간의 협의에 의해 결정한다.

⑥ 본조에 따라 매입한 주택의 소유권은 공공주택사업자에게 귀속된다.

⑦ 공공주택사업자는 국토교통부장관과 협의하여 본조와 관련한 자격기준, 매입기준, 매입순위 등 기타 필요한 사항을 따로 정할 수 있다.

**제89조의9(기존주택의 임대 등)** ① 공공주택사업자는 기존주택의 최초 임대차계약을 기존주택을 매각한 자와 체결한다. 이 경우 최초 입주자는 무주택세대구성원 자격을 유지하여야 한다.

② 제1항에 따른 최초 임대보증금은 제89조의8 제5항에 따른 주택매입가격의 50퍼센트 범위 내에서 공공주택사업자가 결정하며 월임대료는 시중전세시세 등을 고려하여 공공주택사업자가 결정한다.

③ 제1항에 따른 임대차기간은 공공주택사업자의 임대무기간인 5년으로 한다.

④ 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 체결된 임대차계약을 해제 또는 해지할 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. 임대주택을 전대하거나 임차권을 양도하는 경우. 단, 상속·결혼·이혼 등 기타 부득이한 사유로 임차인 변경이 불가피한 경우에는 공공주택사업자의 동의를 얻어 세대구성원(별도 세대를 구성한 배우자 포함)에게 임차권을 양도할 수 있다.

5. 임대차기간 중 무주택세대구성원 요건을 충족하지 못한 경우. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.

가. 상속·판결 또는 혼인 등 그 밖의 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 된 경우로서 임대차계약이 해제·해지되거나 재계약이 거절될 수 있다는 내용을 통보받은 날부터 6개월 이내에 해당 주택을 처분하는 경우

나. 혼인 등의 사유로 주택을 소유하게 된 세대구성원이 소유권을 취득한 날부터 14일 이내에 전출신고를 하여 세대가 분리된 경우

6. 기타 임대차계약에 정한 사항을 임차인이 위반한 경우

⑤ 제1항에 따른 임대차계약이 해제 또는 해지된 경우, 공공주택사업자는 임대조건, 임대차기간, 입주자격 등에 대한 별도 기준을 정하여 새로이 임차인을 선정하여 계약할 수 있다.

**제89조의10(임대주택 등 입주자격과의 관계)** 기존주택에 입주한 자는 법 제2조제1의2호의 규정에 따른 공공건설 임대주택 입주시 불이익을 받지 아니한다.

**제89조의11(기존주택의 관리)** 기존주택의 입주·퇴거시의 전반적인 보수는 공공주택사업자가, 입주 후 일상관리는 다음 각 호의 자가 수행한다.

1. 입주자의 부주의에 의한 시설물 등의 파손부분에 대하여는 입주자 부담으로 원상복구 하여야 한다.
2. 필요한 경우 공공주택사업자는 민간기관 등에게 주택관리를 위탁할 수 있다.

**제89조의12(기존주택의 매각)** ① 공공주택사업자는 기존주택 매도 후 임대차기간동안 적법하게 거주한 자에게 당해 거주주택을 다음 각 호에 정한 금액중 낮은 금액으로 우선 매각할 수 있다.

1. 매각시점 감정평가금액
2. 최초 매입가격(취득비용을 포함한 최초 장부가격, 이하 같다.) + (매각시점 감정평가금액 - 최초 매입가격) × 80
- ② 공공주택사업자는 제1항에 따른 우선매각대상 이외의 주택을 매각시점 감정평가금액으로 일반매각할 수 있다. 단, 한국토지주택공사 등 타 공공주택사업자에게 매각할 경우 매각시점 감정평가금액으로 수의매각할 수 있다.
- ③ 공공주택사업자는 제2항에 따른 감정평가금액 산정방식 등 기타 필요한 사항을 따로 정할 수 있다.

## 제8장 사업이 중단된 토지의 매입

**제90조(사업이 중단된 토지의 매입절차 등)** ① 공공주택사업자는 부도, 구조조정, 경영위기 등으로 사업이 중단된 토지에 대하여 해당 토지의 권리 행사자의 제안을 받아 이를 매입 할 수 있다.

② 제1항에 따라 해당 토지의 권리 행사자가 공공주택사업자에게 토지의 매입을 제안하고자 하는 경우 제안에 필요한 서류는 다음 각 호와 같다.

1. 토지매입 제안서 [별지 제11 서식]
2. 해당 사업장의 채무현황

③ 제1항에 따라 공공주택사업자에게 매입 제안할 수 있는 토지의 요건은 다음 각 호와 같다. 다만, 공공주택사업자와 국토교통부 장관과의 협의를 통해 일부 요건을 달리 할 수 있다.

1. 기 투입된 공사관련대금 등에 대한 채무관계정리가 가능한 토지
2. 임차인, 입주자 등이 있는 경우 기 납입한 임대보증금, 계약금 등 채무관계 정리가 가능한 토지

④ 공공주택사업자는 사업이 중단된 토지를 매입하려는 경우 매입하기 전에 공공주택 수요평가 기준에 따른 수요평가절차를 이행하여야 한다.

⑤ 제1항에 따라 토지를 매입하고자 하는 공공주택사업자는 감정평가금액 이내에서 매입가격을 산정하여 해당 토지의 권리 행사자와 협의를 통해 매입한다.

**제91조(공공주택사업자 변경 등)** ① 공공주택사업자는 사업이 중단된 토지에 대하여 이미 주택건설사업계획승인을 득한 경우 당초 사업승인권자에게 공공주택사업자 변경 및 공공주택으로의 사업계획 변경승인을 득하여야 한다.

② 공공주택사업자는 제1항에 따라 공공주택사업자 변경 및 공공주택으로 사업계획 변경승인을 득한 경우에는 국토교통부장관에게 보고한다.

③ 국토교통부장관은 제2항에 따라 공공주택사업자 변경 및 공공주택으로의 사업계획 변경승인을 보고 받은 경우 이를 기금융자기관에 통보한다.

**제92조(재정 및 기금지원)** 재정 및 주택도시기금 지원 시기는 공공주택사업자가 법에 따라 공공주택 사업계획승인을 득한 이후 또는 제80조제1항에 따라 공공주택사업자 변경 및 사업계획 변경승인을 득한 이후로 한다.

## 제9장 공공주택의 운영·관리

**제93조(영구임대주택의 재계약 요건)** ① 영구임대주택의 입주자가 재계약을 체결하려는 경우에는 다음 각 호를 모두 충족하여야 한다. 다만, 「공공주택특별법 시행규칙」 별표 3제1호다목 및 제2호나목에 해당하는 사람은 제외한다.

1. 별표14에 따른 소득에 관한 요건
2. 규칙 제13조제3항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 자산에 관한 요건
- ② 제1항에 따른 소득 산정 시 포함하여야 하는 세부항목은 별표15를 따른다.
- ③ 제1항에도 불구하고 입주자가 제1항에 따른 요건(제1항제2호에 따른 자산에 관한 요건 중 자동차 가액은 제외한다.)을 충족하지 못하는 경우에도 한 차례에 한정하여 재계약을 체결할 수 있으며, 재계약 만료 시 규칙 제14조제1항에 따른 요건을 충족하는 예비입주자가 없는 경우 추가로 한 차례에 한정하여 재계약을 체결할 수 있다.

**제93조의2(영구임대주택의 입주자격 완화 등)** ① 규칙 제14조제5항에서 "국토교통부장관이 정하는 기준"이란 다음 각 호와 같다.

1. 대상주택: 최초 계약률이 50퍼센트 미만이거나 입주개시 이후 전체 또는 평형별 공급호수의 10퍼센트 이상이 미임대 상태인 경우 또는 6개월 이상 미임대 상태인 주택이 있는 경우
2. 입주자격 완화기준: 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원(태아를 포함한다) 수별 가구당 월평균소득(이하 "전년도 도시근로자 가구당 월평균소득"이라 한다)의 150퍼센트 이하인 사람
- ② 제1항에 따라 입주자격을 일부 완화하였음에도 불구하고 입주개시 이후 전체 또는 평형별 공급호수의 20퍼센트 이상이 미임대 상태이거나 1년 이상 미임대 상태인 주택이 있는 경우 공공주택사업자는 별도의 완화기준을 둘 수 있다.

**제94조(국민임대주택의 재계약 요건)** ① 국민임대주택의 입주자가 재계약을 체결하려는 경우에는 다음 각 호를 모두 충족하여야 한다. 다만, 「공공주택특별법 시행규칙」 별표4제2호에 따른 입주자 중에서 입주 시 소득과 자산요건을 적용하지 않는 경우는 제외한다.

1. 해당 세대의 월평균소득이 국민임대주택 일반공급 입주자격 요건의 150퍼센트 이하
2. 규칙 제13조제3항에 따라 국토교통부장관이 정하는 국민임대주택의 자산에 관한 요건
- ② 제1항에 따른 소득 산정 시 포함하여야 하는 세부항목은 별표15를 따른다.
- ③ 제1항에도 불구하고 입주자가 제1항에 따른 요건(제1항제2호에 따른 자산에 관한 요건 중 자동차 가액은 제외한다.)을 충족하지 못하는 경우에도 한 차례에 한정하여 재계약을 체결할 수 있으며, 재계약 만료 시 규칙 제15조제1항에 따른 요건을 충족하는 예비입주자가 없는 경우 추가로 한 차례에 한정하여 재계약을 체결할 수 있다.

**제94조의2(행복주택의 입주자격 완화)** ① 공공주택사업자는 규칙 제17조제3항에 따라 행복주택 입주자격을 일부 완화하여 입주자를 선정하는 경우 별표17을 따라야 한다.

- ② 제1항에 따라 별표17의 3순위에 해당하거나 제94조의4제1항에 따라 행복주택 입주자격을 완화하는 경우 한 차례에 한정하여 재계약을 체결할 수 있으며, 재계약 만료 시 규칙 제17조제1항에 따른 요건을 충족하는 예비입주자가 없는 경우 추가로 한 차례에 한정하여 재계약을 체결할 수 있다.
- ③ 제1항에 따라 입주자격을 일부 완화하였음에도 불구하고 입주개시 이후 전체 또는 평형별 공급호수의 10퍼센트 이상이 미임대 상태이거나 4개월 이상 미임대 상태인 주택이 있는 경우 공공주택사업자는 별도의 완화기준을 둘 수 있다.
- ④ 공공주택사업자가 제3항에 따라 별도의 완화기준을 마련하여 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 해당 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어 규칙 별표5의2 제1호마목 및 제3호마목 본문에 해당하는 자를 입주자로 선정할 수 있다. 이 경우 한 차례에 한정하여 재계약을 체결할 수 있으며, 재계약 만료 시 규칙 제17조제1항에 따른 요건을 충족하는 예비입주자가 없는 경우 추가로 한 차례에 한정하여 재계약을 체결할 수 있다.

**제94조의3(국민임대주택의 입주자격 완화)** ① 규칙 제15조제2항에 따라 국민임대주택 입주자격을 일부 완화하여 입주자를 선정하는 경우 대상주택 및 완화기준은 다음 각 호와 같다.

1. 대상주택: 최초 계약률이 50퍼센트 미만이거나 입주개시 이후 전체 또는 평형별 공급호수의 10퍼센트 이상이 미임대 상태인 경우 또는 6개월 이상 미임대 상태인 주택이 있는 경우
2. 입주자격 완화기준: 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 150퍼센트 이하인 사람
- ② 제1항에 따라 입주자격을 일부 완화하였음에도 불구하고 입주개시 이후 전체 또는 평형별 공급호수의 20퍼센트 이상이 미임대 상태이거나 1년 이상 미임대 상태인 주택이 있는 경우 공공주택사업자는 별도의 완화기준을 두거나 선착순의 방법으로 모집할 수 있다.
- ③ 제1항에도 불구하고 부도등이 발생한 임대주택 또는 미분양 아파트를 매입하여 규칙 제15조제1항에 따라 공급한 주택에서 미임대가 발생한 경우 공공주택사업자는 예상 임대수요를 고려하여 별도의 입주자격 완화기준을 두거나 선착순의 방법으로 입주자를 모집할 수 있다.

**제94조의4(통합공공임대주택의 입주자격 완화)** ① 규칙 제17조의2제2항에 따라 통합공공임대주택 입주자격을 일부 완화하여 입주자를 선정하는 경우 대상주택 및 완화기준은 다음 각 호와 같다.

1. 대상주택 : 최초 계약률이 50퍼센트 미만이거나 입주개시 이후 전체 또는 평형별 공급호수의 10퍼센트 이상이 미임대 상태인 경우 또는 6개월 이상 미임대 상태인 주택이 있는 경우
2. 입주자격 완화기준 : 해당 세대의 월평균소득이 규칙 별표5의2에 따른 소득요건에 50퍼센트포인트 범위에서 가산한 금액 이하인 사람
- ② 제1항에 따라 입주자격을 일부 완화하였음에도 불구하고 입주개시 이후 전체 또는 평형별 공급 호수의 20퍼센트 이상이 미임대 상태이거나 1년 이상 미임대 상태인 주택이 있는 경우 공공주택사업자는 별도의 완화기준을 둘 수 있다.

**제94조의5(미임대주택의 입주자격 완화에 대한 특례)** ① 공공주택사업자는 제93조의2제1항, 제94조의2제1항 또는 제94조의3제1항에도 불구하고 미임대 상태의 주택 현황 등을 고려하여 국토교통부 장관이 인정하는 경우에는 3개월 이상 미임대 상태의 주택에 대해 소득과 자산요건을 적용하지 않고 입주자를 모집할 수 있다. 다만, 경쟁이 있는 때에는 소득별 입주자 선정순위를 정하여 이에 따라 입주자를 선정하여야 한다.

- ② 제1항 및 제2항에 따라 영구임대 또는 국민임대에 입주한 입주자는 한 차례에 한정하여 재계약을 체결할 수 있으며, 재계약 만료 시 규칙 제14조제1항 및 제15조제1항에 따른 요건을 충족하는 예비입주자가 없는 경우 추가로 한 차례에 한정하여 재계약을 체결할 수 있다.
- ③ 공공주택사업자는 제1항에 따른 공공임대주택 사용조건 및 운영 등에 필요한 사항은 국토교통부장관과 협의하여 별도로 정할 수 있다.

**제95조(소득 및 자산 현황 검색)** ① 공공주택사업자는 법 제48조의6제1항 및 영 제61조제6항에 따라 재계약을 체결하고자 하는 세대에 대한 소득 및 자산 현황에 관한 자료를 관계기관의 장에게 요청할 수 있다.

- ② 재계약을 체결하기 위한 소득·자산의 산정시점 및 자격에 대한 인정 기준일은 계약체결일로 한다. 다만, 공공주택사업자가 계약대상자 확정을 위해 정보시스템으로 확인한 소득, 자산 및 자격은 정보시스템조회한 날을 계약체결일로 본다.
- ③ 소득 및 자산 소유현황 검색 결과에 대한 소명절차 등에 대하여는 「주택공급에 관한 규칙」 제52조를 따른다.

**제96조(명도 및 유예기간)** ① 영구임대주택 또는 국민임대주택의 입주자가 제93조 및 제94조에서 정한 소득 및 자산기준을 충족하지 못하는 경우 임대차계약기간 만료 전까지 공공주택사업자에게 해당 임대주택을 명도하여야 한다.

- ② 공공주택사업자는 입주자의 주거안정을 고려하여 명도유예기간을 따로 정할 수 있다.

## 제10장 통합정보체계의 구축 등

**제97조(통합정보체계의 관리자)** ① 법 제51조제3항의 국토교통부 장관이 지정하는 통합정보체계의 관리자는 한국토지주택공사(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. 공공주택 관련 정보의 수집·관리 및 분석·서비스
  4. 공공주택정책 관련 통계자료 보고
  5. 그 밖에 공공주택과 관련하여 국토교통부장관이 필요하다고 인정한 업무
- ③ 국토교통부장관은 관리자 업무를 지도·감독한다.

**제98조(통합정보의 등록 및 관리)** ① 시행령 제58조제2항의 정보통신망이라 함은 공공주택통합정보망(<http://portal.newplus.go.kr>)을 말한다.

- ② 공공주택사업자는 다음 각 호의 시기에 시행령 제58조제2항제1호 내지 제4호와 관련 도시계획시설사업 자료를 공공주택통합정보망에 등록하여야 한다.
  1. 주택지구의 주민공람공고일, 지구지정고시일, 지구계획승인고시일, 준공승인공고일로부터 7일 이내
  2. 주택건설의 사업승인일, 사용검사일로부터 7일 이내, 입주자모집공고일로부터 1일 이내
  3. 주택매입의 매입(인수)일로부터 7일 이내, 입주자모집공고일로부터 1일 이내
  4. 도시계획시설사업의 실시계획고시일 및 공사완료공고일로부터 7일 이내
- ③ 공공주택사업자 및 승인권자는 공공주택 통합정보망에 최신의 자료가 유지될 수 있도록 등록 및 관리하여야 한다.



④ 관리자는 공공주택 통합정보 관리 표준을 정하여 관리할 수 있다.

**제99조(존속기한)** 이 훈령은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 훈령을 발령한 후의 법령이나 현실 여건의 변화 등을 검토하여야 하는 2026년 12월 31일까지 효력을 가진다.

**부칙** <제1724호, 2024. 3. 25.>

이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.