
 국토교통부		보 도 자 료		 대한민국 대전환 한국판뉴딜
		배포일시	2021. 1. 20.(수) / 총 8매(본문8)	
담당 부서	공공주택 총괄과	담 당 자	• 과장 성호철, 사무관 김병채, 양승진, 주무관 민현식 • ☎ (044) 201-4514, 4580, 4578	
	공공주택 지원과		• 과장 정수호, 사무관 송종화, 주무관 김병덕 • ☎ (044) 201-4445, 4446	
	공공택지 관리과		• 과장 김은정, 사무관 박장근, 주무관 정혜미 • ☎ (044) 201-4524, 3357	
보 도 일 시		2021년 1월 21일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 1. 20.(수) 11:00 이후 보도 가능		

통합 공공임대주택 4인 가구 월평균소득 731만 원이면 입주 가능

- 공공택지 공급제도 개선...임대주택건설, 이익공유 등 사회적 기여 평가
- 분양전환 자격 관련 관리비 고지서 등으로 거주 사실 입증 가능
- 20일부터 「공공주택 특별법 시행령·시행규칙」 등 개정안 입법예고

□ 국토교통부(장관 변창흠)는 ①통합 공공임대주택 입주자격 등 마련, ②공공택지 공급제도 개선, ③분양전환 관련 구체적 행정절차 마련 등을 위한 「공공주택 특별법 시행령」, 동법 시행규칙, 「공공주택 입주자 보유 자산 관련 업무처리기준」 개정안을 1월 20일(수)부터 40일간 입법예고한다고 밝혔다.

○ 이번 개정안은 작년 11월 발표한 “서민·중산층 주거안정 지원방안” 중 “질 좋은 평생주택”과 “공공택지 공급제도 개선방안”의 후속 조치 및 공공임대주택의 분양전환 관련 임대사업자와 임차인 간 분쟁을 해소하기 위해 작년 12월 22일 개정된 「공공주택 특별법」의 세부사항을 정하기 위한 것이다.

□ 이번 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

1 통합 공공임대주택 입주자격 및 공급기준 신설

- “질 좋은 평생주택”의 후속조치로 통합 공공임대주택의 입주자격 및 공급기준이 신설된다.
- (입주자격) 통합 공공임대주택은 세대의 월평균소득이 기준 중위소득 150% 이하이고, 총자산이 소득3분위(5분위 기준) 순자산 평균값(‘20년, 2.88억 원) 이하인 무주택 세대구성원이면 입주가 가능하다.
 - 1~2인 가구의 경우에는 소득기준을 완화하여 1인 가구는 20%p, 2인 가구는 10%p를 상향하여 적용하고,
 - 맞벌이 부부의 경우에는 월평균소득이 기준 중위소득 180% 이하인 가구면 입주가 가능하다.

* '21년 기준 중위소득 및 통합 공공임대주택 소득요건

가구원수	1인	2인	3인	4인
'21년 기준 중위소득	1,827,831원	3,088,079원	3,983,950원	4,876,290원
통합공공임대 소득요건	3,107,313원 (170%)	4,940,926원 (160%)	5,975,925원 (150%)	7,314,435원 (150%)

- 자산기준 중 자동차가액의 경우 현행 공공임대주택은 “2천 5백만 원 × 운송장비 소비자물가지수”를 적용하였으나, 기준 금액을 2천 5백만 원에서 3천 5백만 원으로 현실화하였으며, 이는 기존 공공임대주택과 공공분양주택*에도 동일하게 적용된다.

* 공공분양주택의 경우 특별공급 및 전용 60㎡ 이하 일반공급만 해당
(전용 60㎡ 초과 일반공급은 자동차가액 자산기준을 적용하지 않음)

- (공급기준) 저소득층의 입주기회를 충분히 보장하기 위해 공급물량의 60%는 기준 중위소득 100% 이하 가구에 우선공급한다.

* 시·도지사 승인 시 60%를 초과하여 우선공급할 수 있음

< 통합 공공임대주택 공급기준 개요 >

구분	우선공급	일반공급
공급물량	60% * 시·도지사 승인시 60% 초과 가능	40%
소득요건	기준 중위소득 100% 이하	기준 중위소득 150% 이하 * 맞벌이 신혼부부는 180% 이하
자산요건	3/5분위 순자산 평균값 이하 * '20년 기준, 2.88억원	좌동
선정방법	배점(동점일 경우 추첨)	추첨

- 우선공급의 대상은 기존 **영구임대주택**과 **국민임대주택**의 우선공급 대상이 모두 포함되며, 주거지원 강화 필요성이 높은 **비주택 거주자**와 **보호종료아동**이 우선공급 대상으로 신설되었다.

< 통합 공공임대주택 우선공급 대상 및 공급비율 >

구분 / 공급비율		자격요건 주요내용
1) 철거민 등	1%	▶ 주택건설·재개발·도시·군계획시설사업 등으로 철거하는 주택의 소유자 또는 세입자
2) 국가유공자 등	5%	▶ 국가유공자, 보훈보상대상자, 5·18민주유공자, 특수임무유공자·참전유공자
3) 장기복무 제대군인, 북한이탈주민 등	3%	▶ 장기복무 제대군인, 북한이탈주민, 납북피해자, 중기근로자, 비정규직 근로자, 가정폭력 피해자 등
4) 다자녀가구 등	4%	▶ 2명 이상의 자녀를 둔 사람, 노부모 부양자 등
5) 장애인	5%	▶ 장애인등록증이 교부된 사람
6) 비주택 거주자 등	5%	▶ 쪽방, 고시원, 반지하 등에서 3개월 이상 거주, 최저주거기준 미달 환경에서 미성년자녀와 거주
7) 급여 수급자	9%	▶ 생계·주거·의료급여 수급자 또는 수급권자
8) 청년	11%	▶ 18~39세 청년 또는 <u>보호종료아동</u>
9) 신혼부부	7%	▶ 혼인 7년 이내, 6세 이하 자녀를 둔 사람, 예비신혼부부
10) 고령자	10%	▶ 65세 이상인 사람
합계	60%	-

* 기존 영구·국민·행복주택의 우선공급 대상을 모두 포함(밀줄친 항목은 이번에 신설)

- 우선공급의 경우 배점을 통해 점수가 높은 순서로 입주자를 선정하는 가점제로 운영되며, 저소득층이 우선 입주할 수 있도록 소득이 낮을수록 높은 점수를 부여한다.

< 우선공급 입주자 선정시 배점표 >

구 분	3점	2점	1점
① 월평균소득(중위소득 기준)	50% 이하	50~70%	70~100%
② 부양가족수	3인 이상	2인	1인
③ 당해 주택건설지역 거주기간	5년 이상	3년 이상	1년 이상
④ 미성년자녀수	3자녀 이상	2자녀	1자녀
⑤ 주택청약종합저축 납입횟수	24회 이상	12회 이상	6회 이상
⑥ 과거 계약사실 감점	· 최근 1년 이내 계약사실 : -5점 · 최근 3년 이내 계약사실 : -3점		

- 우선공급에서 탈락한 신청자는 별도의 신청절차없이 일반공급으로 전환되며, 일반공급의 경우 추첨으로 입주자를 선정한다.
- (가구원수별 공급) 최저주거기준에 미달하는 등의 사례가 발생하지 않도록 가구원수에 따라 입주 가능한 면적을 정하여 공급하고, 보다 넓은 주택에 입주를 희망하는 경우에는 일정 수준의 임대료 할증을 통해 1인 많은 세대원수의 면적 기준까지 입주 가능하다.

< 세대원수별 전용면적별 공급기준>

세대원수	1인	2인	3인	4인이상
전용면적	~ 40㎡	30~60㎡	40~70㎡	50㎡ 초과

- (기타 입주자격 개선) 현행 행복주택의 경우 청년의 자격요건이 19~39세이거나 사회초년생(업무종사기간 총 5년 이내)이거나 퇴직 후 1년이 지나지 않은 사람 등으로 복잡하고, 대학생 자격요건도 별도로 두고 있으나,

- 통합 공공임대주택에서는 청년·대학생을 청년으로 통합하고 자격요건을 나이로 일원화하면서 생일이 지나지 않은 대학교 1학년생 등 사각지대가 발생하지 않도록 하한 나이를 확대하여 청년의 입주자격을 18~39세로 정했다.
- 또한, 공공임대주택은 원칙적으로 무주택 세대구성원이 신청가능하지만, 청년 및 “혼인 중이 아닌 경우로서 단독세대주로 입주하고자 하는 사람”의 경우에는 공급신청자 본인만 무주택인 경우 입주 신청이 가능하도록 했다.

2 공공택지 공급제도 개선 등

- 공적 자산인 공공택지를 공급받은 건설사가 주택품질 제고, 주거복지 향상 등에 기여할 수 있도록 공공택지 공급제도를 ‘추첨 원칙’에서 벗어나 평가 방식을 강화하도록 개선하는 등 공공택지 공급 및 공공주택 사업 관련 절차가 개선된다.
- (평가방식 강화) 공공주택사업으로 조성된 토지를 공급할 때 추첨뿐만 아니라 ‘추첨’, ‘경쟁입찰’, ‘수의계약’의 방식으로 함을 명시하여 ‘추첨 원칙’에서 탈피하고,
 - 이 중 ‘수의계약’ 방식은 평가를 강화하여 ①특별설계공모 평가 시 입주자 주거 및 지역편의 방안을 포함하고, ②공공임대주택 매입을 조건으로 민간공동주택 일부를 임대주택으로 건설하거나 ③공모를 전제로 선정된 사업자에게 수의계약의 방법으로 토지를 공급할 수 있도록 하였다.
 - 시행령이 개정되면 견실한 업체위주의 공공택지 공급은 물론, 주택품질·주거서비스 향상과 양질의 공공임대주택 공급이 가능하고, 공동주택용지 뿐만 아니라 자족용지(상업·업무용지 등)에 대한 공모도 운영하여 보다 많은 국민들이 참여하여 개발이익을 공유할 수 있을 것으로 기대된다.

- (존치시설부담금* 이의신청) 현재 공공주택지구 내 기존 건축물의 존치결정시 존치시설부담금의 이의신청 절차가 없어 **소유자의 이의신청을 가능케 하는 절차를 마련하는 한편, 투명한 징수를 위해 부담금의 납부내역도 공개하도록 근거규정을 마련하였다.**

* 공공주택 예정지구 내 기존 건축물 등 존치결정시 소유자가 도로·공원 등 공공시설의 설치 등에 필요한 비용 일부를 부과·납부

- (소규모 지구) 공공주택지구 내에서는 **공공임대주택을 35% 이상, 공공분양주택은 25% 이하로 건설하도록 하고 있으나, 면적이 30만㎡ 미만인 소규모 공공주택지구는 해당 지역 주택수요 및 여건 등을 고려하여 주택유형별 비율을 지구계획승인권자와 협의하여 별도로 정할 수 있도록 한다.**

- (국공유재산 사용료) 국공유재산을 **활용한 공공주택 복합개발 등을 원활하게 추진하기 위해 국공유재산 사용요율을 재산가액의 0.5%까지 완화할 수 있도록 한다.**

* 「국유재산법 시행령」 주거용 2% 이상

☞ 특례 : 「공공주택 특별법 시행령」 (現) 1% 이상 → (改) 0.5% 이상

- 이와 별도로 공공주택 사업 추진 시 **국유재산 특례**(수익계약, 장기 사용허가, 사용료 감면) 적용 대상을 국토부·기재부 소관 국유재산에서 모든 국유재산으로 확대하기 위한 「공공주택 특별법」 개정안도 국회에 상정되어 있다.(장경태 의원 대표발의, '20.10)

3 분양전환 관련 하위법령 마련

- 작년 12월 22일, 공공임대주택의 **분양전환** 관련 임대사업자와 임차인 간 분쟁을 해소하기 위해 개정된 「공공주택 특별법」의 세부 규정이 마련된다.

- (과태료 세부기준) 공공주택사업자가 우선 분양전환 이후 잔여주택을 제3자에게 매각하는 경우에도 법 제50조의3제2항에 따라 통보한 분양전환 가격 이하의 가격으로 매각하도록 하고, 이를 위반한 경우 “위반행위로 얻은 이익”의 2배에 상당하는 과태료를 부과하도록 법이 개정됨에 따라,
 - “위반행위로 얻은 이익”을 실제 임대주택 매각가격에서 분양전환 가격을 공제한 가격으로 명확히 규정하였다.
 - (매각신고) 공공주택사업자가 분양전환 공공임대주택을 타 공공주택사업자에게 매각하려는 경우 임대주택 소재지의 시장·군수·구청장에게 신고하도록 법이 개정됨에 따라,
 - 신고를 받은 시장·군수·구청장은 공공주택사업자의 주소지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 그 사실을 즉시 통지하도록 시행규칙에 규정하였다.
 - (거주사실 확인서류) 분양전환 자격 관련, 임차인이 해당 임대주택에 지속 거주했는지 여부를 확인하기 위하여 국토교통부령으로 정하는 서류를 공공주택사업자에게 제출하도록 개정됨에 따라,
 - 거주사실 확인을 위해 임차인이 주민등록표 등본을 제출하도록 하고, 주민등록표 등본만으로 확인이 어려운 경우 임차인이 관리비 고지서, 각종 요금 납부확인서 등*을 추가로 제출할 수 있도록 함으로써 임차인의 거주사실에 대한 입증을 용이하게 하였다.
- * 거주사실 확인서류 : ① 관리비 고지서, ② 전화사용료 납부확인서, ③ 텔레비전 수신료 납부확인서, ④ 인터넷 사용료 납부확인서, ⑤ 신용카드 대중교통 이용명세서, ⑥ 자녀의 재학증명서, ⑦ 가스검침기록, ⑧ 기타 거주 사실을 입증할 수 있는 자료

□ 국토교통부 김정희 주거복지정책관은 “관련 법령을 개정하는 것 뿐만 아니라 질 좋은 평생주택의 과제들을 차질 없이 이행하여 공공 임대주택을 살기 좋은 임대주택으로 개선하고, 공공택지도 실제 공급과정이 내실 있게 운영될 수 있도록 노력하겠다”면서,

○ “공공택지를 사업시행자에게 공급하고 공공주택을 국민에게 공급 하는 전 과정에서 공공성을 확보하면서 만족도 높은 공공주택을 공급할 수 있도록 최선을 다하겠다”라고 밝혔다.

□ 개정안은 '21.1.20.(수) 관보 및 국토교통부 누리집(www.molit.go.kr)의 '정책자료 - 법령정보 - 입법예고'에서 볼 수 있으며, 우편·팩스 또는 누리집을 통해 의견을 제출할 수 있다.

※ 제출기간 : '20. 10. 21.~11. 30.(40일간)

제 출 처 : ☎30064 세종특별자치시 도움6로 11(정부세종청사 6동) 국토교통부 공공주택총괄과 또는 공공주택지원과 또는 공공택지관리과

관련 개정조항	제출 및 문의
<ul style="list-style-type: none"> ▶ (시행령) 제3조, 제34조 ▶ (시행규칙) 제17조의2, 제23조, 제23조의4, 제25조, 제32조의3, 별표 5의2 ▶ 「공공주택 입주자 보유 자산 관련 업무처리기준」 	<p>공공주택총괄과 (☎ 044-201-4578) (FAX 044-201-5531)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▶ (시행령) 제55조, 제56조, 제64조, 별표5 ▶ (시행규칙) 제38조, 제39조의2, 제42조, 별지 제9호의2서식 	<p>공공주택지원과 (☎ 044-201-4446) (FAX 044-201-5572)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▶ (시행령) 제24조, 별표1, 별표4 	<p>공공택지관리과 (☎ 044-201-3357) (FAX 044-201-5512)</p>



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 공공주택총괄과 김병채 사무관(☎ 044-201-4514)에게 연락주시기 바랍니다.