

# 국민임대주택 입주자 선정기준 개선 시행

2019. 2. 1.

**서울특별시**  
(주택건축본부)

# 국민임대주택 입주자 선정기준 개선 시행

## 1 추진경위

- 감사원·시의회에서 50㎡(21평형)미만의 국민임대주택 공급기준에 해당 자치구 거주자를 1순위로 정하는 것은 부적절하다는 의견 제기
  - ▶ 해당 자치구 1인가구가 타 지역 2인이상 가구보다 우선 공급되는 문제
  - 국민임대주택이 일정지역에 편중되어 있는 점을 고려하여 50㎡미만도 지역 제한이 없는 50㎡이상과 같이 1순위 부여(감사원)
  - 50㎡미만을 해당자치구만이 아닌 연접 자치구도 1순위 부여(시의회)

## 2 관련규정

### 국민임대주택 개요

공급 성격	공급 대상(평형별 상이)	공급 물량(호)
- '98년 도입(국민의정부) - 30년 임대, SH공사 소유	- 해당·연접자치구, 서울시 - 소득 50, 70, 100%	24,454

- 관련법규 : 공공주택 특별법 시행규칙 제15조(국민임대주택 입주자 선정)
  - 「별표4」에 따라 공급하되, 지자체·지방공사가 건설 공급하는 경우 별표와 달리 지역실정을 고려하여 별도로 정할 수 있음

### ■ 별표4

- 1인가구: 1인 가구(단독세대주)는 40㎡이하의 주택에 한하여 공급하되 40㎡이하의 주택이 없는 경우 50㎡미만인 주택 공급 가능
- 지역제한: 전용면적 50㎡이상은 거주지역에 따른 선정순위가 없으나, 50㎡미만은 해당자치구 1순위, 연접자치구 2순위 부여

▶ 규칙 별표4 지역제한 규정

전용면적	소득기준	선정 순위
50㎡미만	우선: 소득 50%이하 잔여: 소득 70%이하	-1순위: 해당주택 시·군·자치구(시군구) 거주자 -2순위: 해당주택 시군구 연접 시군구 거주자 -3순위: 1,2순위에 해당되지 않은 자
50㎡이상	-50~59㎡: 소득 70%이하 -60㎡~ : 소득 100%이하	-1순위: 청약저축 24회 이상 -2순위: 청약저축 6회 이상 -3순위: 1,2순위에 해당되지 않은 자

※ 국민임대 공급형 평형 환산: 39㎡ = 17평형, 49㎡ = 21평형(붙임3 참조)

⇒ 규정에 따라 우리시는 별도의 규정을 정할 수 있으나, 별도로 정하지 않고 상위 별표에 의해 공급중

※ 영구·재개발·공공·행복주택 등은 해당자치구 거주자를 우선순위로 정하고 있지 않음

### ③ 주택공급 및 입주자 현황

○ 타 임대주택 대비 비교적 큰 평형을 공급하여 1인가구가 큰 평형으로 집중될 가능성이 높음

- 비교대상 임대주택 6개 유형의 전용면적 40㎡이상 전체 비중은 16.3%이나 국민임대는 67.1% 차지 (전용 40㎡ = 공급면적 약 18평)

※ 6개 유형의 40㎡이상 총 22,470호중 국민임대가 16,418호로 73%를 차지

▶ 임대주택 유형별 공급 규모('18.12월 기준)

전용면적	계	영구 임대	공공 임대	재개발	주거 환경	국민 임대	행복 주택	비중(%)
계	138,225	22,672	17,432	62,759	1,963	24,454	8,945	100
23㎡이하	65,565	15,721	728	47,273	83	-	1,760	47.4
24~33㎡	21,868	3,394	4,842	9,920	1,182	-	2,530	15.8
34~39㎡	28,322	3,401	8,630	4,465	678	8,036	3,112	20.5
40~49㎡	19,188	156	2,819	1,018	14	14,079	1,102	13.9
50~59㎡	3,108	-	256	83	6	2,322	441	2.5
60~85㎡	174	-	157	-	-	17	-	0.1
85㎡이상	0	-	-	-	-	-	-	

○ 최근 2년간 923호 입주자 선정결과 97.3%가 1순위인 해당 자치구 거주자로 선정되었음

- 해당자치구 1인가구까지 선정한 후, 잔여공가를 2순위에서 선정하므로, 1순위 1인가구가 2순위 다인가구보다 우선 선정됨

▶ 2년간 공급 현황

공급시기	공급물량	입주자 선정결과(세대수)		
		1순위(해당자치구)	2순위(연접 자치구)	3순위
계	923	898(97.3%)	25	
'17. 8. 9	487	487	0	0
'18. 5. 8	436	411	25	0

○ 1인가구는 비교대상 임대주택 전체 거주자 중 35%이나, 국민임대는 20%로 높은 편은 아님

▶ 1인 거주가구 현황

가구수	계	영구 임대	공공 임대	재개발	주거 환경	국민 임대	행복 주택
계	124,936	22,123	16,714	58,860	1,857	22,876	2,506
1인가구	44,103	9,372	5,391	22,389	1,015	4,596	1,340
	35%	42%	32%	38%	55%	20%	53%
2인이상	80,833	12,751	11,323	36,471	842	18,280	1,166

○ 그러나 공급면적 40㎡이상 1인가구 비중은 전체가 5.6%이나, 국민임대는 24.2%(4,596세대중 1,112세대),

▶ 1인가구 공급면적별 거주 현황

전용면적	계	영구 임대	공공 임대	재개발	주거 환경	국민 임대	행복 주택	비중(%)
계	44,103	9,372	5,391	22,389	1,015	4,596	1,340	100
20㎡이하	288	-	-	-	63	169	56	0.7
21~29㎡	13,056	7,470	372	3,536	632	70	976	29.6
30~39㎡	28,265	1,829	4,497	18,070	317	3,245	307	64.1
40~49㎡	2,239	73	432	675	2	1,056	1	5.1
50~59㎡	238	-	75	107	1	55	-	0.5
60~69㎡	1	-	-	1	-	-	-	-
70㎡이상	16	-	15	-	-	1	-	-

#### 4 문 제 점

- 국민임대는 타 임대주택 대비 큰 평형을 공급하여 부양가족이 많은 세대가 거주하기가 용이함에도 지역제한에 따라 1인가구 입주 가능성이 높음
  - 국민임대 총 24,454호중 50 $m^2$ 미만이 22,115호(90%)로 1인가구 입주가 유리한 조건
- 규정상 **우리시가 별도로 규정을 정할 수 있음에도 상위 규정대로 50 $m^2$  미만에 지역제한을 유지하여 1인가구 입주 유리**
  - 1인가구 신청이 가능한 40 $m^2$ 이하가 총 8,109호가 있음에도 50 $m^2$  미만으로 공급중
  - ※ 국민임대 보유 8개 지역 1인가구 신청여부 조사결과 LH는 40 $m^2$ 미만이 없는 경우 50 $m^2$ 미만 신청가능, 6개 시도는 40 $m^2$ 이하 유무 관계없이 신청불가, 1개 시도는 수요부족으로 상황에 따라 신청 가능(붙임1 참조)

#### 5 개선방향

- 향후 국민임대주택 공급시 수요에 대응하여 평형별 공급
  - 최근 3년간 3,215호가 신규 공급되고 있어, 효과적인 공급방안 별도 강구하여 추진 필요(공공주택과 소관)
- 1인가구 공급이 과다하지 않게 지역제한을 개선하여 형평성 제고

#### 6 지역제한 개선방안

- 적용대상 : 공가 및 신규공급 국민임대주택
- 개선방안 : 1인가구는 40 $m^2$ 미만에 한정 신청하고, 지역제한 확대
  - 국민임대: 24,454호 < 40 $m^2$ 미만 8,036(32.8%), 50 $m^2$ 미만 22,115(90%) >
  - ✓ 1안 : 해당자치구와 연접자치구를 1순위로 하여 해당자치구 고려
  - ✓ 2안 : 지역제한을 폐지하고 서울시 전역으로 하여 타 임대주택과 형평성 유지 및 감사원 요청사항 수용

▶ 개선방안별 지역제한 비교

방안	1순위	2순위 ~	장단점	
			장 점	단 점
1안	해당자치구 + 연접자치구	서울시 전역	-연접 자치구간 연계효과 -자치구간 형평성 유지 -다인가구 공급 효과 제고	-소량 공급 자치구는 연계효과 다소 미흡(강북권) · 강북+도봉+노원(붙임2 참조)
2안	서울시 전역		-타 임대주택 공급기준과 동일 (수요자 선택폭 확대) -다인가구 형평성 확보 -감사원 요구사항 수용	-행정력 낭비(신청자 과다) -해당자치구 공급 축소

■ 방안결정 : 1인가구와 해당 자치구 형평성을 고려하여 결정

➔ 2개안에 대해 관계기관의 의견을 수렴·분석하여 결정

※ 관계기관(부서) : 각 자치구, SH공사, 공공주택과

○ 1인가구는 40㎡(17평형)로 제한하는 것이 필요하며, 여타 임대주택이 1인가구에 적합한 소형평형으로 공급되고 있으므로 타 임대주택 등에 입주 가능

- 1인가구라 하더라도 취약계층을 위한 우선·특별공급으로 구제 가능
- 일반공급이라도 거주기간, 나이 등의 여러 가점으로 취약 1인가구 구제 가능

※ 국민임대주택 1인가구 입주자 분석결과(796명 대상)

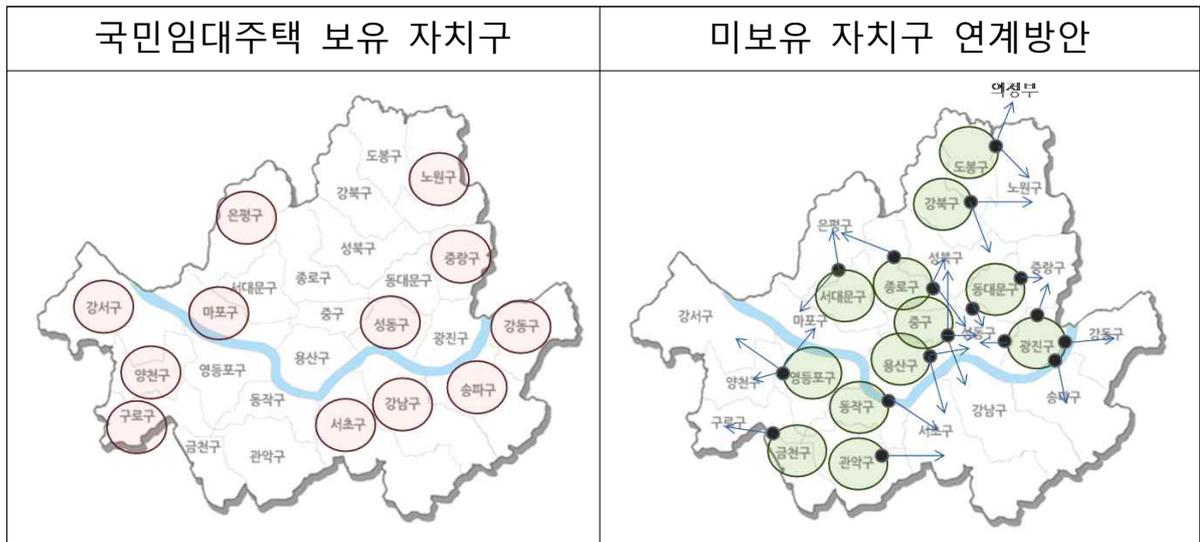
- 62%(494명) : 소형평형이 없어 신청하여 선정됨
- 12.8%(102명) : 장애인·이주대책 등에 의한 특별공급으로 선정됨

○ 연접자치구 등으로 확대해도 해당 자치구의 불이익 경미

- 해당 자치구 이외 임대주택 또한 연접자치구를 포함하여 공급하므로 동일한 조건

소재지	구별 물량(호)	비 고
13개 구	-최대: 송파(4,537) -최소: 노원(115)	-미공급 13개구는 연접자치구 연계시 모두 연계 가능 · 노원,도봉을 의정부(862호)와 연계하여 조절 · 노원은 임대주택 보유 2위(27,389호), 강북 10위로 타 지역보다 낮은 편은 아님

▶ 연접자치구 연계방안(1안의 경우)



**7 개선방안 결정**

○ 의견수렴 결과

- 수렴기간 : '19. 1.21. ~ 1. 25.
- 제출의견
  - SH공사: 1안(다인가구 공급 형평성 해소 가능, 보유 지자체 배려 필요)
  - 노원구 : 2안(타 임대주택과 형평성 유지, 다인가구 공급효과 제고)

※ '의견을 제시하지 않은 경우 시 결정에 따름' 기 공지

○ 결정방안 : **1안(1순위 → 해당자치구+연접자치구)**

- 동일 생활권에 속하는 연접자치구로 한정하는 것이 실질 수요자에게 공급되는 효과
- 서울시 전역으로 할 경우 과도한 신청으로 신청자는 물론 선정기관의 행정력 낭비
- 보유 자치구에 대한 배려로 임대주택 공급정책 참여 유도

※ **1인가구는 40㎡미만에 한하여 신청 가능**

**8 시행일 : 2019. 2. 1.**

## 《붙임1》

### □ 시도별 1인가구의 공급 허용 기준

☞ 동일 순위 경쟁시 가점에 의해 공급 대상자를 선정하되 가족수 가점보다 타 가점이 높은 경우 1인 가구 선정 가능

▶ 전국 공통 주요 가점(최대 가점)

부양가족수	미성년자녀수	거주기간	나이	청약저축 납입횟수
3점(3인 이상)	3점(3자녀 이상)	3점(5년 이상)	3점(50세 이상)	3점(60회 이상)

### □ 타시도 국민임대·장기전세 공급 현황

시도별	국민임대			1인가구 신청여부
	계	40㎡미만	40~59㎡	
	460,480	182,712	277,446	
LH	451,917	181,394	270,523	-40㎡이하 없는 지역 50㎡미만 신청 가능 (055-922-3291 주거복지기획처)
경기도	2,636	771	1,865	-40㎡ 유무 관계없이 40㎡이하만 신청 (031-220-3567 경기도시공사)
부산시	1,371	-	707	-특별공급(순환공급) 중심으로 운영, 1인가구 신청 받지 않음 (051-810-1327 부산도시공사)
인천시	278	248	30	-40㎡이하가 있어 50㎡미만에 1인가구 신청 불가 (032-260-5126 인천도시공사)
광주시	1,536	-	1,536	-40㎡이하가 없어도 1인가구 신청 안받음 (062-600-6821 광주도시공사)
전북도	1,204	-	1,204	-수요부족으로 지역에 따라 탄력적 적용 (063-280-7412 전북개발공사)
경남도	834	259	917	-40㎡이하가 있어 50㎡미만에 1인가구 신청 불가 (055-269-0434 경남개발공사)
강원도	704	40	664	-40㎡이하가 없으며, 1인가구 신청 안받음 (033-259-6212 강원개발공사)

《붙임2》

□ 자치구별 공급현황

자치구별	공급호수	연접 자치구
계	24,454	
강남구	1,403	
강동구	3,104	
강북구	-	노원구
강서구	3,966	
관악구	-	서초구
광진구	-	성동, 중랑, 강동, 송파
구로구	2,462	
금천구	-	구로구
노원구	115	
도봉구	-	노원, 의정부
동대문구	-	중랑, 성동
동작구	-	서초구
마포구	1,738	
서대문구	-	은평, 마포
서초구	1,783	
성동구	400	
성북구	254	
송파구	4,537	
양천구	923	
영등포구	-	양천, 마포
용산구	-	성동, 서초
은평구	1,760	
종로구	-	은평, (성동)
중구	-	성동
중랑구	1,147	
의정부시	862	

※ 표 연접자치구는 임의로 도출한 것이므로, SH공사에서 재검토하여 선정

### 《붙임3》

#### □ 최근 3년('16~'18)간 국민임대주택 신규 공급 현황

공급시기	공급물량(호)	소재지(자치구명)	비고
	3,215호		-재원: 국비,기금,시비, 임차보증금
2016-11-30	1,454	송파구	
2017-08-09	580	송파구	
2018-05-08	822	구로구	
2018-11-30	359	구로구	

#### □ 국민임대주택 공급면적별 평형

