

보급자리주택 업무처리지침

| | | | |
|----|------------|---------|-------|
| 제정 | 2009. 8. 3 | 국토해양부훈령 | 제 29호 |
| 개정 | 2009. 9.11 | 국토해양부훈령 | 제463호 |
| 개정 | 2009.12.16 | 국토해양부훈령 | 제505호 |
| 개정 | 2010. 3.12 | 국토해양부훈령 | 제571호 |
| 개정 | 2010. 3.31 | 국토해양부훈령 | 제583호 |
| 개정 | 2010. 6.30 | 국토해양부훈령 | 제598호 |
| 개정 | 2010. 9.30 | 국토해양부훈령 | 제635호 |
| 개정 | 2010.12.10 | 국토해양부훈령 | 제648호 |
| 개정 | 2010.12.16 | 국토해양부훈령 | 제650호 |
| 개정 | 2011. 3. 2 | 국토해양부훈령 | 제683호 |
| 개정 | 2011. 3.31 | 국토해양부훈령 | 제693호 |
| 개정 | 2011. 7. 4 | 국토해양부훈령 | 제716호 |
| 개정 | 2011. 7.12 | 국토해양부훈령 | 제719호 |
| 개정 | 2011. 8.31 | 국토해양부훈령 | 제734호 |
| 개정 | 2011. 9.30 | 국토해양부훈령 | 제738호 |
| 개정 | 2011.10.26 | 국토해양부훈령 | 제750호 |
| 개정 | 2012. 1. 9 | 국토해양부훈령 | 제784호 |
| 개정 | 2012. 3. 9 | 국토해양부훈령 | 제796호 |
| 개정 | 2012. 3.23 | 국토해양부훈령 | 제801호 |
| 개정 | 2012. 4. 4 | 국토해양부훈령 | 제804호 |
| 개정 | 2012. 4.20 | 국토해양부훈령 | 제807호 |
| 개정 | 2012. 5.22 | 국토해양부훈령 | 제819호 |
| 개정 | 2012. 5.31 | 국토해양부훈령 | 제830호 |
| 개정 | 2012.10.15 | 국토해양부훈령 | 제902호 |
| 개정 | 2012.12. 3 | 국토해양부훈령 | 제933호 |

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 지침은 보금자리주택건설 등에 관한 특별법령에서 국토해양부장관이 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 택지개발 예정지구, 택지개발사업, 택지개발계획 및 실시계획에 대하여 각각 이 지침에서의 보금자리주택지구(이하 “주택지구”라 한다), 보금자리주택지구 조성사업(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 택지개발 촉진법 등 관련법령과 이 지침에서 정하는 범위내에서 시행에 필요한 세부 사항을 따로 정할 수 있다.

제3조(보금자리주택 수급계획의 수립) 국토해양부장관은 해당 지역의 보금자리주택의 소요, 인구증가율, 가구증가율, 주택보급률, 용지확보 가능성,

교통접근성 등 관련 사회·경제지표를 종합적으로 고려하여 보금자리주택 건설을 위한 장·단기 택지 및 주택수급계획을 수립한다.

제4조(보금자리주택의 유형) 보금자리주택의 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
- 라. 5년임대주택 : 「임대주택법」 제16조제1항제4호에 따라 의무임대기간이 5년인 임대주택<신설 2012.3.9>

제5조(보금자리주택의 건설 비율) ① 영 제3조제1항에 따른 주택지구의 보금자리주택 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 10퍼센트 포인트 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. 분양주택

가. 전용면적 60제곱미터 이하 주택 : 분양을 목적으로 하는 보금자리 주택 건설호수의 70퍼센트 이상(전용면적 50제곱미터 이하 주택 35 퍼센트 이상 포함)

나. 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하 주택 : 분양을 목적으로 하는 보금자리주택 건설호수의 30퍼센트 미만(전용면적 74 제곱미터 주택 20퍼센트 이상 포함) <개정 2012.12.3>

② 영 제3조제2항에 따른 보금자리주택의 세부 유형별 주택비율은 전체 주택 건설호수에 대해 다음 각 호의 비율에 따라 배분하여야 한다. 다만, 지구계획 승인권자가 수요분석 결과 및 해당 지역의 여건에 따라 배분 비율을 조정할 필요가 있다고 판단되는 경우에는 5퍼센트포인트 범위내에서 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 제2항의 규정에도 불구하고 면적이 30만제곱미터 미만인 지구조성사업에는 해당지역의 여건을 고려하여 시행자가 승인권자와 협의하여 유형별 주택비율을 별도로 정할 수 있다.<신설 2011.7.4>

④ 5년임대주택은 공동주택건설 호수의 5퍼센트 이하의 범위에서 공급할 수 있다. <개정 2012.3.9>

⑤ 제1항부터 제4항까지 주택건설호수의 배분 등에 있어 「택지개발업무처리지침」의 용지별 배분에 대해서는 적용하지 아니한다. <개정 2012.3.9>

⑥ 원활한 보금자리주택 공급을 위하여 조성토지의 공급 공고 후 1년 이상 토지공급계약이 체결되지 않은 보금자리주택건설용지 외의 주택건설용지를 보금자리주택건설용지로 변경하는 경우 해당 주택건설용지에 계획하는 보금자리주택 건설호수는 제1항·제2항 및 제4항에 따라 배분해야 하는 규모별·유형별 보금자리주택 건설호수에 산입하지 아니한다.<신설

2012.12.3>

제2장 보금자리주택지구 지정

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

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 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 제안 일에서 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 광역 교통체계 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 관할 시장·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 주택지구 지정 변경을 요청하여야 한다.

제3장 보금자리주택지구계획

- 제11조(지구계획의 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 적절한 배치 등을 통하여 다양한 계층의 구성원이 조화롭게 거주할 수 있도록 고려하여야 한다. <개정 2010.9.30>
- 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, 보행

공간 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 시범지구를 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 시행자가 지구계획 수립 시 도로와 연결하는 공원을 계획하는 경우, 차도만 도로로 도시계획시설결정을 하고, 자전거도로 및 보도는 공원에 설치하여 토지를 효율적으로 이용할 수 있다. <신설 2012.5.22>

⑤ 시행자는 공동주택의 입주시기를 고려하여 별표 1의 기반시설 설치계획을 수립하여야 하며, 초기 입주민들이 기반시설(공공 및 편익시설 포함)을 이용할 수 있는 위치의 공동주택건설용지를 우선 공급하도록 계획하여야 한다. <신설 2012.5.22>

⑥ 시행자는 지구계획의 변경이 필요한 경우에는 사업준공예정일 3개월 이전까지 지구계획 승인권자에게 변경에 필요한 자료를 제출하여야 한다.

⑦ 시행자는 지구계획 수립 또는 변경 수립 시 입주민에게 끼칠 수 있는 영향을 고려하고, 이에 대한 대책을 강구하여야 한다.<신설 2012.5.22>

⑧ 시행자는 면적이 30만제곱미터 미만인 지구조성사업에 대해 법 제6

조제2항에 따른 주택지구의 지정 제안시에 지구계획 승인신청서를 포함하여 국토해양부장관에게 제출할 수 있다.<신설 2011.7.4>

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

② 사업규모가 330만제곱미터 이상인 보금자리주택지구에 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 보호하여 자연지형과 산림생태계를 보전할 것
5. 주변 경관을 훼손하지 않도록 인공경관과 자연경관의 조화를 도모할 것

<본조신설 2010.9.30>

제12조의3(도시공간구조 설정기준) ① 시행자는 보금자리지구가 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(Co총괄계획가act 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.

<본조신설 2010.9.30>

제12조의4(주택건설용지 계획기준) ① 시행자는 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. 보금자리주택 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. 시행자는 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.

<본조신설 2010.9.30>

제13조(공공시설용지 계획기준) ① 지구계획 승인권자는 공공시설 및 주거편익시설을 「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 도시지원시설용지(『택지개발촉진법 시행령』 제2조제3호 각 목의 시설과 상업·업무용지, 공공청사, 연구소, 사회복지시설 등의 용지를 말한다.)를 계획하여야 한다. 다만, 지구계획 승인권자가 해당 지역의 여건 및 주택지구 규모를 고려하여 필요한 경우에는 조정할 수 있다. <개정 2012.12.3>

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

2. 330만제곱미터 이상 : 15퍼센트 수준

④ 시행자는 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 분포 상태 등을 고려하여 기업이전대책을 마련할 수 있다. <신설 2010.9.30>

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 주거 단지, 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, 관리 주체가 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 제22조에 따라 복합커뮤니티시설과 연계하여 계획하거나, 다수의 중·소규모 단지를 하나의 대형단지로 보아 보행자도로 등으로 구분된 단지 사이에 별도의 부지를 확보하여 통합부대·복리시설을 계획할 수 있다.
<개정 2011.3.31>
- ③ 취약계층의 사회서비스 또는 일자리 제공을 위해 「사회적 기업 육성법」에 따른 사회적 기업에 대해 복합커뮤니티 시설 내의 일부 공간을 마련할 수 있다. <신설 2010.9.30>
- ④ 시행자는 공공시설용지 계획 및 커뮤니티 시설을 복합화 하는 경우 별표1-3을 고려하여야 한다. <신설 2010.9.30>

제14조의2(유비쿼터스도시 서비스 건설기준) 주택지구에 유비쿼터스도시서비스를 건설할 경우 시행자는 「유비쿼터스도시 건설사업 업무처리지침 (국토해양부고시 제2009-439호, 2009.6.30, 제정)」 별표 6에 따른 교통분야의 대중교통정보제공서비스, 실시간교통제어서비스, 교통제어정보제공서비스, 방범·방재분야의 공공지역안전감시서비스 시설을 설치하여야 한다.

<본조신설 2012.5.22>

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

1. 탄소감축목표 설정
2. 녹색도시기반 조성계획
3. 탄소감축기반조성계획
4. 탄소감축량 산정 <개정 2010.9.30><개정 2012.12.3>

제15조의2(경관 및 디자인 차별화 도시조성 기준) ①시행자는 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 시행자는 법 제17조 및 영 제11조에 따라 지구계획을 수립할 때에 지구단위계획에 보금자리주택지구의 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.

<본조신설 2010.9.30><개정 2012.12.3>

제15조의3(자연재해 예방을 위한 계획기준) ① 시행자는 법 제17조에 따른 지구계획 승인신청서에 자연재해 방지대책을 포함하여야 하며, 지구조

성공사를 위한 세부 설계 시 이를 반영하여야 한다.

② 시행자는 다음 각 호를 고려하여 자연재해 방지대책을 수립하여야 하며, 세부적인 사항은 [별표1-7](#)에 따른다.<개정 2012.12.3>

1. 하천재해 예방
2. 내수침수재해 예방
3. 비탈면 붕괴 예방

③ 시행자가 자연재해 방지대책을 수립할 때 이 지침에서 별도로 정하지 않은 사항은 「지구단위 홍수방어기준(소방방재청고시 제2010-42호, 2010. 12.31, 제정)」에 따른다.

<본조신설 2012.5.22>

제15조의4(통합적 공간환경 조성을 위한 업무기준) ① 시행자는 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 1-8](#)에 따른다. <본조신설 2012.5.31> <개정 2012.12.3>

제16조 삭제 <2010.9.30>

제17조 삭제 <2010.9.30>

제18조 삭제 <2010.9.30>

제19조(총괄계획가 등 전문가 참여 기준) ① 시행자는 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 인정되

는 경우 자체 총괄계획가 제도 또는 여러 지구를 통합한 총괄계획가 제도를 운영할 수 있다. <개정 2010.9.30>

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 국토해양부에서 운영중에 있는 인력 풀 및 기준 등을 준용할 수 있으며, 시행자는 보금자리주택지구의 차별화를 위해 별도의 총괄계획가 제도 운영방안을 정하여 국토해양부장관에게 제출할 수 있다.

⑤ 시행자는 총괄계획가의 선정·위촉 결과를 포함한 총괄계획가 제도 운영계획을 별표 1-7을 참고하여 작성하여야 한다. <신설 2012.5.31>

⑥ 시행자는 계획단계부터 실시설계단계까지 총괄계획가가 참여하는 설계조정회의를 운영하여 계획의 일관성이 확보되도록 하며, 창의적인 도시설계 수행능력을 보유한 전문가와 전문기관의 지속적인 업무지원이 이루어질 수 있도록 한다. <신설 2010.9.30>

⑦ 시행자는 공사착공 이후에도 계획의 일관성 확보를 위해 총괄계획가 등 전문가가 참여하는 도시관리 모니터링 그룹을 운영할 수 있다. <신설 2010.9.30>

제20조(지구계획 지표기준) 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 환경부장관과 협의하여 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. 국토해양부장관이 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. 계획인구 : 사업시행자는 통계청 장래인구 추계 및 해당 지자체의 상위 계획을 종합적으로 고려하여 목표연도에 맞는 인구지표를 설정하여 적용할 수 있다. <삭제 2010.3.31> <신설 2010.9.30>

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 사업시행자가 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 <신설 2010.9.30>

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) 및 그 밖의 식생공간 등을 말한다.] 다만, 면적이 30만제곱미터 미만인 지구조성사업의 경우에는 상주인구 1인당 6제곱미터 이상 또는 주택지구 면적의 12퍼센트 이상 중 큰 면적으로 한다. <개정 2011.7.4>

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 보금자리주택지구 택지공급가격기준은 별표2에서 정하는 바에 따른다. 다만, 택지공급의 절차·방법 등 그 밖에 필요한 사항은 「택지개발업무처리지침」에서 정하는 바에 따른다.<개정 2011.3.2>

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

③ 삭제 <2011.3.2>

제22조(손실보상 등) ① 지구조성사업의 시행에 따른 토지 및 건물 등의 수용 또는 사용과 보상에 대하여 보금자리주택법령에서 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 범위 내에서 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 심의 대상과 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 삭제 <2012.5.31>

③ 시행자는 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. <개정 2012.12.3>

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.

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(사회복지관) ① 영구임대주택을 100세대 이상 건설하는 경우에는 입주민의 복지후생을 위해 무료급식, 방과 후 교실, 자활지원센터 등의 용도로 활용이 가능한 사회복지관을 설치하여야 하며, 시설의 종류 및 규모 등은 해당 지자체 및 관리주체의 협의내용에 따라 변경할 수 있다. 다만, 영구임대주택을 300세대 이상 건설하는 경우 사회복지관은 주거동과 연결형으로 설치하여야 한다. <단서신설 2010.9.30>

② 제1항에 의한 사회복지관은 별표 5의 면적기준에 따라 설치한다. <개정 2010.9.30>

제34조의2(고령자용 보금자리주택) ① 수도권에서 장기공공임대주택을 건설하는 경우에는 단지 내 장기공공임대주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상, 지방에서 건설하는 경우에는 3퍼센트 이상을 고령자용 주택으로 공급하여야 한다.

② 고령자용 주택은 주거동 중 일조·조망 등 주거환경이 양호한 동의

3층 이하 세대로 공급하여야 한다. 다만, 고령자 전용단지와 저층부에 사회복지관을 설치한 주거동의 경우는 그러하지 아니하다.

③ 고령자용 보금자리주택의 설계기준은 별표7에 따른다.

<본조신설 2011.3.31>

제34조의3(장애인 편의증진시설) ① 장애인 편의증진시설 설치대상은 보금자리주택 최초 입주자 본인 또는 부양가족 중 1명 이상이 3급 이상 지체장애인과 뇌병변장애인, 청각장애인, 시각장애인인 세대로 한다.

② 장애인 편의증진시설은 별표8에 따라 시행자가 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. 시행자는 주택 공급계약시 장애인 편의증진시설을 설치하고자 하는 입주자에게 별지 제10호의 장애인 편의증진시설 설치신청서를 제공하고 장애 유형별로 제공되는 설치 항목에 대하여 신청을 받는다.

2. 시행자는 주택 공급계약 신청·접수 장소에 장애인 편의증진시설 설치와 관련된 내용을 설명할 수 있는 자료를 비치하고 설치 희망자에게 관련 상담을 실시한다.

3. 시행자는 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. 시행자는 공사 준공 6개월 전까지 장애인 편의증진시설을 신청하지 않은 입주자를 대상으로 장애인 편의증진시설의 추가신청을 받는다.

5. 신청자가 계약 취소 등으로 권리관계가 변동되는 경우를 대비하여, 시행자는 공사 착수 전에 신청자 및 신청사항 변동여부를 확인한 후 공사를 시행한다.

6. 시행자는 장애인 편의증진시설을 설치한 주택의 계약 해지시 해당시설에 적합한 장애인을 포함하는 세대에 우선하여 공급한다.

<본조신설 2011.3.31>

제34조의4(보육시설) ① 주택단지 내 보육시설 면적(외부놀이터 면적을 제외한다)은 영유아 1명당 5제곱미터 이상으로 한다.

② 보육시설은 다음 각 호의 정원기준에 따른 규모로 설치한다.

1. 300세대 이상 500세대 미만인 단지 : $[30+(\text{세대수}-300)\times 0.1]$ 명 이상
2. 500세대 이상인 단지 : $[50+(\text{세대수}-500)\times 0.02]$ 명 이상

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

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

④ 장기공공임대단지가 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.

<본조신설 2011.3.31>

제34조의5(통합부대·복리시설) ① 시행자는 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 시행자는 통합부대·복리시설의 배치 및 내부시설의 용도를 결정할 때는 단지의 주택유형·인근 유사시설의 존재유무·이용편의 등을 고려하여 계획하여야 한다.

<본조신설 2011.3.31>

제34조의6(사회적기업) ① 영구임대주택이 500세대 이상인 단지의 사회복지관과 별도 부지에 설치하는 통합부대·복리시설에는 단지 내에 의

료·보육·복지 등의 사회서비스 또는 일자리 제공이 가능한 「사회적기업 육성법」 제2조에 따른 사회적기업의 입주공간을 설치하여야 한다.

② 제1항에 따라 설치된 사회적기업의 입주공간은 수요가 없는 경우를 제외하고는 사회적기업의 용도로만 사용하여야 한다.

③ 사회적기업의 입주공간 총면적은 100제곱미터 이상으로 한다.

<본조신설 2011.3.31>

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

② 삭제 <2012.5.31>

제36조(사회통합형 주택단지) 제4조에 따른 보금자리주택의 세부유형이 2가지 이상 혼합적으로 건설되는 주택단지의 부대·복리시설의 설치는, 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 도시형 생활주택을 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 시행 방법을 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(한국토지주택공사 및 지방공사에 한한다. 이하 제45조까지 같다)가 매입할 수 있는 국민주택기금융자금미상환 임대주택 및 부도임대주택은 국민주택규모 이하이고, 매입방법은 경매의 방법에 한한다. <개정 2010.3.12>

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 자료제공 요구 등에 적극적으로 협조하여야 한다.
3. 매입 대상주택 임대사업자 등의 협조하에 임차인을 대상으로 단지 시설물에 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 국민주택기금융

자금미상환 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, 5인 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 「주택공급에 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, 공동생활가정용 임대, 1인가구용임대로 구분하여 임대한다. 이 경우 1인가구용임대주택은 전용면적 40제곱미터 이하의 주택으로 한다. 다만, 입주대상자가 「장애인 고용촉진 및 직업재활법」 제2조에 따른 중증장애인이거나 사업시행자가 사업대상지역에서 1인가구용 매입주택 확보가 곤란하다고 판단하는 경우에는 50제곱미터 이하의 주택으로 할 수 있다.<단서신설 2010.12.16><개정 2011.7.12>

② 시행자는 주택의 규모 및 구조 등을 감안하여 공급방식 및 1인 가구용 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 제55조에 따른 공동생활가정용임대를 위한 주택은 규모가 큰 주택을 공급(특히 필요한 경우, 동(棟)별 또는 층(層)별로 배정)하되, 공급물량의 5퍼센트 범위에서 입주자 유형별 수요를 감안하여 지원할 수 있다. <개정 2010.6.30>

⑤ 국토해양부장관은 중앙행정기관장의 요청 등 필요한 경우 공동생활가정용 임대를 위한 물량배분을 도지사 등에게 요구할 수 있다. 도지사 등

은 이를 반영하여야 한다. <개정 2011.9.30>

⑥ 도지사 등은 시·군·구(자치구를 말함)의 행정구역(이하 “사업대상 지역”이라 함)별 공급물량이 현저히 편중되거나 사업시행자의 요청이 있는 경우 관할 행정구역내 다른 사업대상지역의 거주자에게 공급하게 할 수 있다. <신설 2010.3.12>

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

⑧ 제62조제1항에 따라 한국법무보호복지공단에 공급하는 주택은 공급 물량의 5퍼센트 범위에서 별도로 지원할 수 있다. <개정 2012.3.23>

제49조(입주자 모집공고 등) ① 시행자는 지방자치단체의 게시판, 인터넷 홈페이지 등을 통해 기존주택의 최초 입주자 모집 공고를 한다. 이 경우 공동생활가정용 임대주택은 기존주택을 운영할 단체를 모집하는 내용을 공고한다. <개정 2011.9.30>

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.

④ 입주희망자는 입주신청 시 별지 제9호서식에 따른 신청서를 주소지 관할 시장등에게 제출하여야 하며, 시장등은 입주신청자에 대해 서류심사 외에 최저주거기준(국토해양부공고 제2004-173호, 2004.6.15) 미달여부 등을 확인하기 위한 현장조사를 실시할 수 있다. <신설 2010.6.30>

제50조(입주대상 등) ① 입주대상자는 입주자 선정기준일(최초 모집시에는 입주자모집 공고일, 수시 모집시에는 입주신청일) 현재 해당 사업

대상지역에 주민등록이 등재되어 있어야 한다.

② 삭제 <2010.12.16>

제51조(입주자 선정) ① 시장등은 관할 사업대상지역에 거주하는 무주택 세대주(「주택 공급에 관한 규칙」 제2조제9호에 따른 무주택세대주”를 말한다, 이하 같다)를 대상으로 다음의 각 호의 순위에 따라 입주자를 선정한다.<단서삭제 2010.12.16>

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 월평균소득(태아를 포함한 가구원수가 4명 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득을 말한다. 이하 같다.)의 50퍼센트 이하인 자. 다만, 개별공시지가의 합산금액이 5천만원을 초과하는 토지 또는 보험개발원이 정하는 차량기준가액(차량기준가액이 없는 경우에는 등록당시 과세표준액인 취득가액을 기준으로 최초등록일 또는 이전등록일로부터 경과년수에 따라 매년 10퍼센트씩 감가상각하여 산출한 금액)이 2천2백만원을 초과하는 비영업용자동차(장애인용 자동차를 제외한다)를 소유한 경우에는 입주대상자에서 제외 <개정 2012.10.12>

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 시장등은 제1항 및 제2항의 입주자선정순위에도 불구하고 다음 각 호의

자를 우선적으로 입주자로 선정할 수 있다. 이 경우 제1호 및 제5호에 해당하는 자에게 공급물량의 2퍼센트 범위에서 우선 공급할 수 있다.

<개정 2010.6.30>

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 전세임대 업무처리지침」 제7조제1항 및 제7조제3항제1호에 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) <개정 2011.9.30>
 5. 「긴급복지 지원법」에 따라 긴급지원대상자로 선정된 자 중 시장 등이 주거지원이 필요하다고 인정하여 시행자에게 통보한 자를 입주자로 선정할 수 있다.
- ④ 제1항제2호의 소득 산정 및 토지·자동차 소유 확인은 세대주 및 세대원(세대주와 동일한 주민등록표상의 배우자 및 세대주의 직계존·비속으로 하되, 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대주의 직계존·비속을 포함한다. 이하 같다)을 대상으로 한다. 단, 세대원의 실종, 별거 등으로 소득파악이 불가능한 경우에는 주민등록표 말소를 확인하고 소득산정의 대상에서 제외한다. <신설 2010.3.12>
- ⑤ 입주자로 선정된 자는 계약시까지 제51조제1항의 자격을 유지하여야

한다. <신설 2011.7.12>

제52조(국민주택기금 대출 및 상환) 제51조제1항 및 제3항에 따라 선정된 입주예정자가 국민주택기금의 대출을 받은 경우 기존주택에 입주하기 전 까지 대출금을 상환하여야 하며, 시행자는 다음 각 호의 조치를 취하여야 한다. <개정 2010.3.12>

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, 제55조에 따라 운영하는 주택은 입주자의 생활을 관리하는 기관 또는 단체가 체결한다. <개정 2011.9.30>

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 한국토지주택공사와 지방공사가 모두 사업에 참여할 경우 유사한 수준의 임대료가 부과될 수 있도록 양 기관이 협의하여 임대료를 결정한다. <개정 2010.3.12>

③ 제1항에 따른 신규입주가구의 최초 임대기간은 2년으로 하고, 최초 임대기간 경과 시 재계약은 2년 단위로 하되, 재계약은 4회(제64조의6제1항제1호에 따라 공급받은 주택에 계속 거주한 자는 5회)를 초과할 수 없다. 이 경우 임대기간 동안은 제51조제1항·제2항 및 제3항에 따른 입주자의 자격상실여부와 관계없이 기존주택에 거주할 수 있으나, 제5항제7호에 따라 임대차계약이 해지된 경우에는 해당 임대주택을 시행자에게

내어주어야 한다.<개정 2010.12.16>

④ 제3항에 따라 재계약을 하고자하는 사람은 다음 제1호의 요건을 갖추어야 하며, 제2호 및 제3호의 절차에 따라야 한다.

1. 재계약을 하고자 하는 자는 다음 각 목의 어느 하나의 요건에 적합해야 한다.

가. 제51조제1항, 제3항제2호부터 제5호까지의 입주자 및 제64조의6제1항제1호의 입주자는 제51조제1항에 따른 입주자 요건을 갖출 것
나. 제51조제3항제1호에 따른 부도공공임대아파트 퇴거자로서 입주자 및 제64조의6제1항제2호의 입주자는 무주택세대주일 것

<개정 2010.12.16>

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

⑥ 시행자는 입주자가 혼인 또는 이혼으로 인하여 임대주택에서 퇴거하고 해당 임대주택에 계속 거주하고자 하는 직계존비속, 배우자 또는 형제자

매가 자신으로 세대주를 변경한 후 변경된 세대주로 입주자를 변경하고자 하는 경우 이를 허용할 수 있다. <신설 2010.6.30>

⑦ 시행자는 제2항의 임대료 산정시 제64조의7에 따라 적용하는 수선충당금에 상당하는 금액을 포함할 수 있다. <신설 2011.7.12>

제54조(임대주택 등 입주자격의 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」, 「한부모가족지원법」, 「성폭력범죄의 처벌 및 피해자보호 등에 관한 법률」, 「가정폭력방지 및 피해자보호 등에 관한 법률」, 「성매매방지 및 피해자보호 등에 관한 법률」, 「청소년복지지원법」, 「보호관찰 등에 관한 법률」, 「북한이탈주민의 보호 및 정착지원에 관한 법률」, 「사회복지사업법」 및 그 하위법령 또는 관계행정기관이 정한 규정(이하 “관련법령등”이라 한다)에 따라 보호가 필요하다고 인정하는 자 또는 관계 중앙행정기관의 장이 필요하다고 인정하여 입주자로 선정을 요청하는 자를 대상으로 한다. <개정 2010.6.30>

1. 저소득층인 장애인
2. 보호아동
3. 노인(중증 노인성질환으로 요양이 필요한 자는 제외)
4. 저소득 미혼모·부 및 저소득 부 <개정 2012.12.3>
5. 성폭력피해자
6. 가정폭력피해자
7. 탈 성매매여성

8. 가출청소년

9. 갱생보호자

10. 아동복지시설 퇴소자

11. 북한이탈주민

12. 노숙인(「부랑인및노숙인보호시설설치·운영규칙」 제2조에 따른 노숙인을 말한다) <신설 2010.6.30>

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

1. 국가 또는 지방자치단체

2. 관련법령 등에 따라 국가 또는 지방자치단체에 신고나 등록된 단체로서 최근 3년간(제1항 제12호를 대상으로 하는 운영기관은 1년으로 한다.) 제1항에 따른 입주대상자의 보호·지원을 위한 운영실적이 있고, 최근 3년간 국가·지방자치단체로부터 운영비(보호대상자에게 지원하는 금액은 제외함) 지원을 받고 있는 법인(제1항 제12호를 대상으로 하는 운영기관은 적용하지 아니한다.) <개정 2011.9.30>

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 기존 주택의 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 제55조제1항의 갱생보호자중 가족이 있는 자를 위하여 「보호관찰 등에 관한 법률」에 따라 설립된 한국법무보호복지공단에 공급하는 주택은 공동생활가정이 아닌 방식으로 운영할 수 있다. <개정 2010.6.30>

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

제63조 삭제<개정 2011.9.30>

제63조의2(대학생 주거지원사업 운영특례) ① 시행자는 제47조에 따라 매입한 주택을 다음 각 호의 순위에 따라 입주자를 선정하여 수도권(서울특별시·경기도·인천광역시를 말한다.)은 10퍼센트, 그 외 광역시·도(특별자치도를 포함한다)는 5퍼센트 범위에서 공급할 수 있다.

1. 제1순위는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람으로 한다.

가. 제51조제1항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 가구의 대학생
나. 「아동복지법」에 따른 아동복지시설 퇴소자 중 대학생

2. 제2순위는 제51조제1항제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 가구의 대학생

<개정 2010.12.16>

② 시행자는 제1항에 따라 공급하는 주택의 입주자선정 및 관리 등에 관한 세부 기준 등 필요한 사항을 따로 정할 수 있다.

<신설 2010.6.30>

제64조(주택의 관리) 기존주택의 입주·퇴거시의 전반적인 보수는 시행자가, 입주 후 일상관리는 다음 각 호의 자가 수행하며, 「국민기초생활보장법」

제16조의 규정에 따른 자활후건기관(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.

제64조의2(철거 후 신축 대상주택 선정 및 승인) ① 시행자는 제47조에 따라 매입한 다음 각 호의 주택에 대하여 구조 안전성, 설비노후도, 주거환경 및 신축·개·보수비용 등에 대하여 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제25조에 따른 한국시설안전공단 또는 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조에 따른 한국건설기술연구원(이하 “전문진단기관”이라 한다)의 평가를 받아 철거대상 주택을 선정할 수 있다.

1. 준공 후 20년이 경과한 주택(지자체 조례로 별도로 정한 경우에는 이에 따른다)중 노후화로 사용상·기능상 불량건축물로 판단되는 주택
2. 하자보수 등 유지비용이 과다하여 기존주택을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 것이 현저한 효용의 증가가 예상 되는 주택

② 시행자는 제1항에 따른 철거대상주택에 대하여 전문진단기관의 평가서, 철거 후 주택신축 계획서 및 대상주택 입주자의 이주계획서를 첨부하여 국토해양부장관에게 철거 후 신축대상주택으로 승인을 신청할 수 있다

③ 국토해양부장관은 사업시행자가 제2항에 따라 승인을 신청한 경우 철거대상 주택에 대한 전문진단기관 평가서, 철거 후 주택신축계획 및 입주자 이주계획 등을 종합적으로 고려하여 철거 후 신축대상 주택으로 승인할 수 있다.

<본조신설 2010.6.30>

제64조의3(철거 후 신축주택의 유형 및 입주자 선정) ① 시행자는 제64조의2에 따라 철거 후 신축대상 주택으로 승인받은 경우 해당부지의 입지

여건 및 당해지역의 임대주택 현황 등을 감안하여 공동주택, 도시형생활주택 및 다가구주택 등으로 신축하여 공급할 수 있다.

② 제1항에 따라 신축하는 주택의 입주자는 「주택공급에 관한 규칙」이 정하는 바에 따르되, 동 규칙의 적용대상이 아닌 주택은 이 지침 제47조부터 제66조에서 정하는 바에 따라 입주 대상자를 선정한다.

<본조신설 2010.6.30>

제64조의4(보조금 등 반환 및 신축 지원) ① 시행자는 제64조의2에 따라 철거 후 신축대상주택으로 승인받은 주택의 매입당시 지원금(「보조금의 예산 및 관리에 관한 법률」의 보조금 및 「주택법」 제60조에 따른 국민주택기금) 전부에 상당하는 금액을 당해주택 철거시행이전에 반환 또는 상환하여야 한다.

② 시행자는 제64조의2에 따라 승인받은 신축대상주택 부지에 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」 제2조에 따라 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택법」 제60조에 따른 국민주택기금을 지원받아 보금자리주택으로 건설할 수 있다.

<본조신설 2010.6.30>

제64조의5(정비사업 시행 보상금 처리 등) ① 시행자는 「도시 및 주거환경정비법」, 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 등에 따른 정비사업 시행으로 해당 매입주택을 매각하여야 하는 경우 매입당시 지원금(「보조금의 예산 및 관리에 관한 법률」의 보조금 및 「주택법」 제60조에 따른 국민주택기금)의 전부에 상당하는 금액을 반환 또는 상환하여야 한다.

② 시행자는 제1항에 따라 반환 후 남은 보상금은 별도로 관리하여 대체주택의 매입비용으로 사용한다.

③ 시행자는 제47조의 기존주택 매입시 우선적으로 「도시 및 주거환경정비법」, 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 등에 따른 정비사업 시행으로 멸실되는 주택물량만큼 동일 사업대상지역내에서 매입하고, 멸실대상주택에 거주중인 입주자는 동일 사업대상지역 또는 동일 시·도내 다른 매입임대주택에 우선적으로 입주하도록 하여야 한다

<본조신설 2010.6.30>

제64조의6(장기 미임대주택 관리 등) ① 사업시행자는 제64조에 따른 기존 주택 입주전의 전반적인 보수를 한 날로부터 6개월간 입주신청자가 없을 경우에는 무주택세대주 중 당해 사업대상지역 거주 여부와 관계없이 다음 각 호의 순위에 따라 입주자를 선정하여 공급할 수 있다. <개정 2011.7.12>

1. 제1순위 : 제51조제1항에 따른 입주자 선정기준에 해당하는 사람
2. 제2순위 : 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70퍼센트 이하인 사람
3. 제3순위 : 제1순위 및 제2순위에 해당되지 아니하는 사람

② 사업시행자는 제1항제1호에 따라 선정된 입주자가 최초 임대차기간 경과 후 이주를 원하는 경우에는 제51조에도 불구하고 장기 미임대 주택의 매입주택을 우선적으로 공급할 수 있다.

③ 사업시행자는 제1항 및 제2항에 따른 주택공급에 관한 세부기준 등 필요한 사항을 따로 정할 수 있다.

<본조신설 2010.12.16>

제64조의7(수선충당금의 적립) ① 시행자는 제47조에 따라 매입한 주택에 대하여 매입비의 1만분의1을 수선충당금으로 적립할 수 있다.

② 시행자는 제1항에 따라 적립한 수선충당금을 매입 주택의 수선비로 사용할 수 있다.

③ 시행자는 제1항의 수선충당금의 적립, 사용기준 및 절차에 관한 세부기준 등 필요한 사항을 따로 정하여 운영할 수 있다.

<본조신설 2011.7.12>

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, 공동생활가정용 임대사업에 대하여 매년 6월·12월말을 기준으로 정기점검하고 필요시 이에 대한 조치를 하여야 한다. <개정 2011.9.30>
- 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」 제2조제3호의 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 협약을 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.

제4절 신축주택의 매입

제72조(신축주택의 매입절차 등) ① 시행자는 건축주(권리를 위임받은 사업자 포함)가 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받고 「건축법」 제22조의 사용승인을 받은 주택(이하 “신축주택” 이라한다)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 시행자는 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 이내)에 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 거래금액이 기록되어 있는 경우

2. 건축비 : 공공건설임대주택 표준건축비 <개정 2012.4.4>

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

⑥ 제1항에 따라 매입한 주택의 소유권은 시행자에게 귀속된다.

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

② 시행자는 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 시행자가 별도 기준을 정하여 선정한다.

② 시행자는 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 시행자와 이 지침에서 정하는 바에 따라 선정된 입주자가 전세계약의 방식으로 체결한다.

② 제1항에 따른 최초 전세가격은 시중 전세가격에 대한 감정평가금액의 80퍼센트 범위에서 시행자가 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 시행자는 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 시행자는 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 「임대주택법 시행령」 제2조제1호의 규정에 따른 공공건설임대주택 입주시 불이익을 받지 아니한다.

② 제75조제4항에 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.

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

1. 입주자의 부주의에 의한 시설물 등의 파손부분에 대하여는 입주자의 부담으로 원상복구 하여야 한다.
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.

제78조(주택의 매각) ① 시행자는 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 시행자와 입주자가 합의한 경우 감정가격으로 매각할 수 있다.

② 사업시행자는 제73조에 따른 입주자 모집공고 후 6개월 이상 장기미 임대된 주택이 발생할 경우 국토해양부 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.

제8장 사업이 중단된 토지의 매입

제79조(사업이 중단된 토지의 매입절차 등) ① 시행자는 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 시행자에게 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 시행자에게 매입 제안할 수 있는 토지의 요건은 다음 각 호와 같다. 다만, 시행자와 국토해양부 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 시행자는 사업이 중단된 토지를 매입하려는 경우 매입하기 전에 보금자리주택 수요평가 기준에 따른 수요평가절차를 이행하여야 한다.

⑤ 제1항에 따라 토지를 매입하고자 하는 시행자는 감정평가금액 이내

에서 매입가격을 산정하여 해당 토지의 권리 행사자와 협의를 통해 매입한다.

제80조(시행자 변경 등) ① 시행자는 사업이 중단된 토지에 대하여 이미 주택건설사업계획승인을 득한 경우 당초 사업승인권자에게 시행자 변경 및 보금자리주택으로의 사업계획 변경승인을 득하여야 한다.

② 시행자는 제1항에 따라 시행자 변경 및 보금자리주택으로 사업계획 변경승인을 득한 경우에는 국토해양부장관에게 보고한다.

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

제81조(재정 및 기금지원) 재정 및 국민주택기금 지원 시기는 시행자가 법에 따라 보금자리주택 사업계획승인을 득한 이후 또는 제80조제1항에 따라 시행자 변경 및 사업계획 변경승인을 득한 이후로 한다.

제9장 통합정보체계의 구축 등

제82조(통합정보체계의 관리자)① 법 제51조제1항의 국토해양부 장관이 지정하는 시행자는 한국토지주택공사(이하 “관리자”라 한다)를 말한다. <개정 2010.3.12>

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 인정하는 업무

③ 국토해양부장관은 관리자 업무를 지도·감독한다.

제83조(통합정보의 등록 및 관리) ① 시행령 제36조제2항의 정보통신망이라

함은 보금자리주택통합정보망(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.

제84조(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 2015년 7월 31일까지로 한다. <개정 2012.4.4>

부 칙<제29호, 제정 2009.8.3>

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 고시하는 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.

부 칙<제463호, 2009. 9.11>

이 지침은 발령한 날부터 시행한다.

부 칙 <제505호, 2009.12.16.>

이 지침은 공포한 날부터 시행한다.

부 칙 <제571호, 2010. 3.12.>

제1조(시행일) 이 지침은 2010년 3월 12일부터 시행한다

제2조(입주자 선정에 관한 경과조치) 이 지침 시행일 당시 제53조에 따라 임대차계약을 이미 체결한 자가 이 지침 시행 후 최초 도래하는 재계약을 체결하는 경우에는 제51조제4항을 적용하지 아니한다.

부 칙 <제583호, 2010. 3.31>

이 지침은 2010년 3월 31일부터 시행한다.

부칙 <제598호, 2010. 6.30>

이 지침은 2010년 6월 30일부터 시행한다.

부칙 <제635호, 2010. 9.30>

이 지침은 2010년 9월 30일부터 시행한다

부칙 <제650호, 2010.12.16>

제1조(시행일) 이 지침은 2011년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(장애인에 대한 적용례) 제51조제1항제2호나목의 장애인에 대한 소득
요건은 2008년 3월 12일 이후 최초 입주자로 선정된 자부터 적용한다.

부칙 <제683호, 2011. 3. 2>

이 지침은 2011년 3월 2일부터 시행한다.

부칙 <제693호, 2011. 3.31>

이 지침은 2011년 3월 31일부터 시행한다.

부칙 <제716호, 2011. 7. 4>

이 지침은 2011년 7월 4일부터 시행한다.

부칙 <제719호, 2011. 7.12>

이 지침은 2011년 7월 12일부터 시행한다.

부칙 <제734호, 2011. 8.31>

이 지침은 2011년 8월 31일부터 시행한다.

부칙 <제738호, 2011. 9.30>

이 지침은 2011년 9월 30일부터 시행한다.

부칙 <제750호, 2011.10.26>

이 지침은 2011년 10월 26일부터 시행한다.

부칙 <제796호, 2012. 3. 9.>

이 지침은 공포한 날부터 시행한다.

부칙 <제801호, 2012. 3. 23.>

제1조(시행일) 이 지침은 2012년 3월 23일부터 시행한다.

부칙 <제804호, 2012. 4. 4.>

제1조(시행일) 이 지침은 2012년 4월 4일부터 시행한다.

제2조(신축주택 매입가격에 대한 적용례) 제72조제4항의 매입가격은 2011년

8월 31일자 개정 이후 매입을 확약한 건축주에게도 적용한다.

부칙 <제807호, 2012. 4. 20.>

이 지침은 2012년 4월 20일부터 시행한다.

부칙 <제819호, 2012. 5. 22.>

제1조(시행일) 이 지침은 2012년 5월 22일부터 시행한다.

제2조(기반시설 설치계획 등에 관한 적용례) 제12조제5항의 개정규정은 이

지침 시행 후 지구계획을 승인 신청하는 지구부터 적용한다.

제3조(유비쿼터스도시서비스 건설기준에 관한 적용례) 제14조의2의 개정규

정은 이 지침 시행 후 「유비쿼터스도시의 건설 등에 관한 법률」 제13조 및 제14조에 따른 유비쿼터스도시건설사업계획 및 유비쿼터스도시건설사업 실시계획을 포함하여 지구계획을 승인 신청 또는 변경 승인 신청하는 지구부터 적용한다.

제4조(자연재해 예방을 위한 계획기준에 관한 적용례) 제15조의3의 개정규정은 이 지침 시행 후 지구계획을 승인 신청 또는 변경 승인 신청하는 지구부터 적용한다. 다만, 지구조성공사를 착공한 지구는 제외한다.

부칙 <제830호, 2012. 5. 31.>

이 지침은 2012년 5월 31일부터 시행한다.

부칙 <제920호, 2012. 10. 15.>

이 지침은 2012년 10월 15일부터 시행한다.

부칙 <제933호, 2012. 12. 3.>

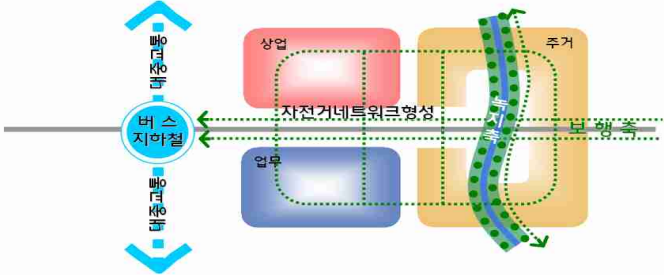
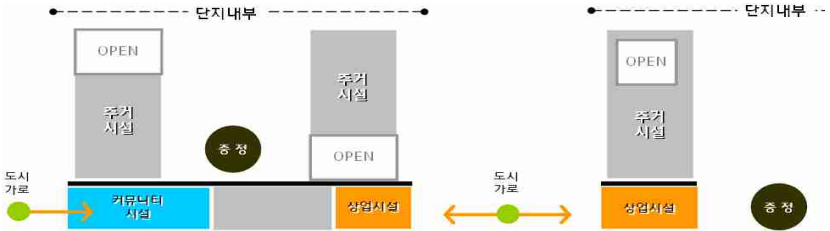
제1조(시행일) 이 지침은 2012년 12월 3일부터 시행한다.

제2조(보금자리주택의 건설비율) 시행일 이전에 지구계획 승인이 완료된 지구는 향후 변경 승인시에 제5조제1항의 개정규정을 적용하지 않고 종전의 규정을 적용할 수 있다.

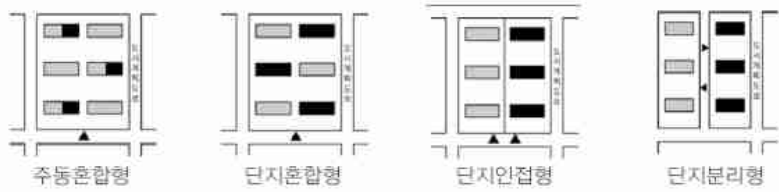
[별표 1] 지구계획의 내용<개정 2012.5.22>

| 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 | ○ 탄소배출여건 분석 ○ 탄소감축 목표 설정 ○ 녹색도시기반구축에 관한 계획 ○ 탄소감축기반구축에 관한 계획 ○ 탄소감축량 산정 |
| ○ 대상토지의 단계별 조성계획에 관한사항 | |
| ○ 재원조달 및 자금투자에 관한 계획 | ○ 용도지역·지구·구역 및 도시계획시설 결정 ○ 지구단위계획 |
| ○ 도시관리계획 결정에 관한 사항 | ○ 블록별 택지공급 시기에 관한 사항 |
| ○ 택지공급에 관한 계획 | ○ 법 제29조의 규정에 따른 공공시설 등의 명세서 및 처분계획서 |
| ○ 기타사항 | ○ 계획평면도 및 개략설계도서 ○ 관련기관의 의견 및 이의 반영여부에 관한 사항 |

[별표 1-1] 도시공간구조 설정기준 <신설 2010.9.30>

| 계 획 목 표 | 계 획 기 준 |
|-------------------------|--|
| <p>복합토지이용체계 구축</p> | <p>1. 직주근접, 교통유발 최소화 등을 위해 압축도시(Co총괄계획가act City) 개념을 도입하여 주거, 상업, 문화, 공원시설 등을 집적화되도록 계획</p> <p>2. 대중교통 결절 및 중심지역은 고밀도 복합개발을 통해 저밀 시가지의 외연적 확산을 막고, 외곽지역의 녹지대를 보호함으로써 지속가능한 도시형태 구현</p> |
| <p>대중교통중심 계획</p> | <p>철도 및 전철역과 간선도로의 주요 버스정류장 등 대중교통결절점 지역은 고밀도 개발로 계획하여 대중교통중심개발(TOD :Transit Oriented Development) 유도</p>  |
| <p>가로중심의 개방형 공간구조</p> | <p>도시가로에서 블록내부로 보행동선을 유도하는 보행데크, 건물내부 연결 보행동선 등을 적극 도입하고, 가로변에 대규모 녹지를 구획하여 폐쇄적인 단지 형태의 개발이 이루어지는 것을 지양함으로써 가로의 활력을 도모</p> <p>* 가로공간 중심의 개방형 도시구조 계획 예시</p>  |
| <p>입지적 특성을 반영한 공간구조</p> | <p>기존 시가지와 인접 또는 연접한 입지적 특성을 감안한 신·구시가지 전체 발전축과 간선가로망, 녹지체계 등을 유기적으로 연계하고, 기존 시가지 도시기능의 보완 및 기능분담으로 기존 도심과는 차별화된 도시특화 방안 수립</p> <p>* 도시관리계획수립지침 제5편(도시개발계획), 제2장(신시가지와 기존시가지의 연계화) 참조</p> |

[별표 1-2] 주택건설용지 계획기준 <신설 2010.9.30>

| <p>주택 유형별 혼합</p> | <p>1. 사회적 혼합을 유도하기 위해 지구규모, 주변 여건을 감안하여 블록내에 주택유형, 주택규모별로 가급적 혼합하여 계획, 소득 수준 및 주택규모가 유사한 영구와 국민임대, 10년·분납임대와 공공분양은 혼합을 원칙</p> <p>* 혼합유형 : 지구여건, 단지규모 등을 감안하여 결정</p>  <p>2. 블록내 혼합하는 경우에는 블록내에서 유형·규모별 영역이 명확히 구분되지 않도록 배치하며 외형적으로 구별되지 않도록 설계</p> <p>3. 단지내 부대복리시설은 주민간 교류가 활발할 수 있도록 시설을 계획하고 배치</p> | | | | | | | | |
|---------------------|--|-----------------|-------|-------|---|-------|--|-------|--|
| <p>주거 및 시설수요 반영</p> | <p>1. 사전예약에 따라 선호도 조사를 하는 경우에는 수요 특성을 분석하여 시설의 규모·종류·위치 등을 결정하는 맞춤형 부대복리시설을 공급</p> <p>2. 장기임대(영구, 국민) 용지에는 고령자 등 입주민의 유형이 집단화되는 경우 맞춤형 주거동 또는 부대복리시설을 고려한 주거모델 권장</p> <table border="1" data-bbox="598 1456 1412 1803"> <thead> <tr> <th>수요자맞춤형 주거모델(예시)</th> <th>공급 전략</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>노인케어형</td> <td>· 노인주거에 최적화된 주거모델 · 노인케어센터(주동일체형 또는 독립형)를 중심으로 건강관리, 클리닉 등 맞춤형 서비스</td> </tr> <tr> <td>육아지원형</td> <td>· 맞벌이 핵가족에 최적화된 주거모델 · 공동식당, 공동육아, 방과 후 교실, 야간보육 연계 등 육아지원 서비스제공 및 관련시설 설치 강화</td> </tr> <tr> <td>경제생활형</td> <td>· 1- 2인 가구, 신혼부부 등 경제적 자립에 최적화된 주거모델(타 단지대비 20~30%의 주거비 절감) · 주거비 절감을 위한 초저렴주택, 최소공간 계획, 유지관리비 저감설비 공동시설 도입</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. 인구 및 가구구조의 변화와 사회·경제적 변화에 따른 1, 2인가구의 급증에 따른 주택수요 반영한 주택유형 및 규모 검토·반영 유도</p> | 수요자맞춤형 주거모델(예시) | 공급 전략 | 노인케어형 | · 노인주거에 최적화된 주거모델 · 노인케어센터(주동일체형 또는 독립형)를 중심으로 건강관리, 클리닉 등 맞춤형 서비스 | 육아지원형 | · 맞벌이 핵가족에 최적화된 주거모델 · 공동식당, 공동육아, 방과 후 교실, 야간보육 연계 등 육아지원 서비스제공 및 관련시설 설치 강화 | 경제생활형 | · 1- 2인 가구, 신혼부부 등 경제적 자립에 최적화된 주거모델(타 단지대비 20~30%의 주거비 절감) · 주거비 절감을 위한 초저렴주택, 최소공간 계획, 유지관리비 저감설비 공동시설 도입 |
| 수요자맞춤형 주거모델(예시) | 공급 전략 | | | | | | | | |
| 노인케어형 | · 노인주거에 최적화된 주거모델 · 노인케어센터(주동일체형 또는 독립형)를 중심으로 건강관리, 클리닉 등 맞춤형 서비스 | | | | | | | | |
| 육아지원형 | · 맞벌이 핵가족에 최적화된 주거모델 · 공동식당, 공동육아, 방과 후 교실, 야간보육 연계 등 육아지원 서비스제공 및 관련시설 설치 강화 | | | | | | | | |
| 경제생활형 | · 1- 2인 가구, 신혼부부 등 경제적 자립에 최적화된 주거모델(타 단지대비 20~30%의 주거비 절감) · 주거비 절감을 위한 초저렴주택, 최소공간 계획, 유지관리비 저감설비 공동시설 도입 | | | | | | | | |

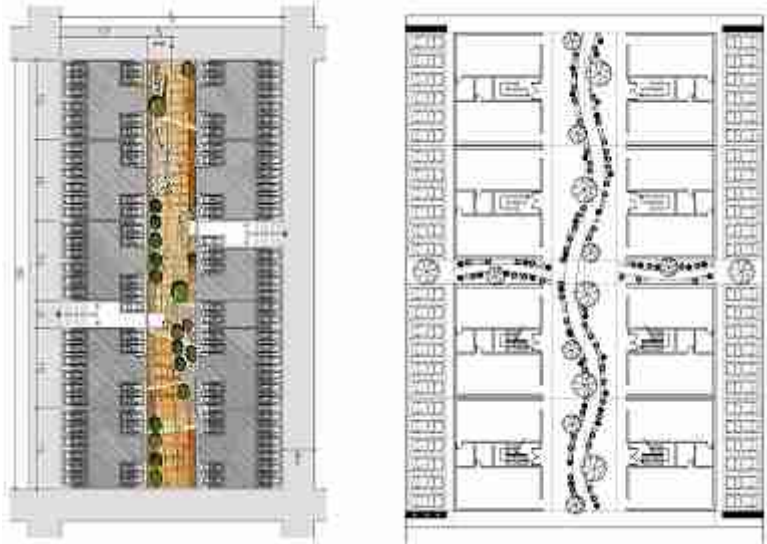
단독주택용지의 계획적 관리

1. 필지형 단독주택은 주로 다가구·다세대로 활용됨을 감안하여 기반시설(주차공간 등) 용량에 문제가 발생하지 않도록 지구계획에 반영하여야 하며, 주민 공공공간과 생활환경 관리를 위한 주민주도의 관리방안(협정, 규약 등) 마련 유도

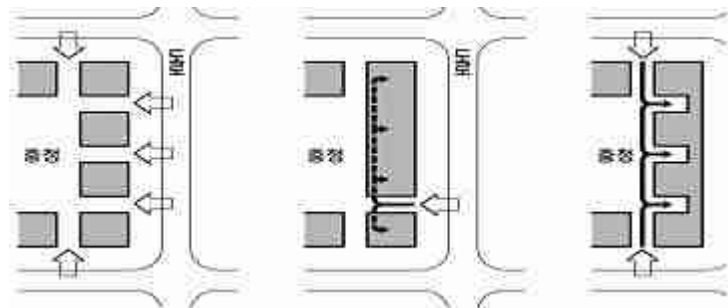
2. 블록형 단독주택용지는 택지개발업무처리지침 별표5의 기준을 준용하되, 특히 이주자용 단독주택용지도 블록단위로 공급하는 것이 주거환경 및 기반시설 확보, 커뮤니티 형성 및 프라이버시 향상 측면에서 효과적이므로 블록형태로 조성되도록 유

* 블록형태(10unit) 개발 예시
(다가구/다세대형)

(점포겸용형)



* 블록형태 차량 진출입유형



3. 차량 유출입 개소 최대한 억제하고 추가 녹지를 확보하도록 유도하며, 유형별(전용주거, 다가구 허용 등) 입지 구분을 권장

[별표 1-3] 공공시설용지의 계획기준 <신설 2010.9.30>

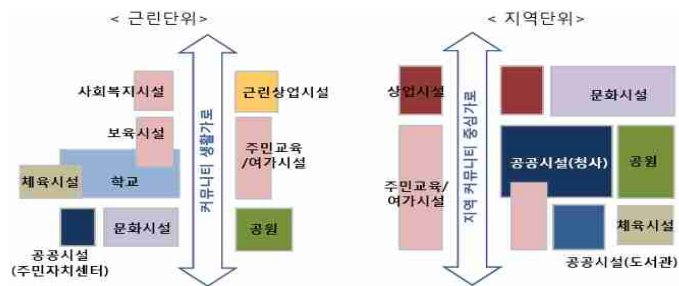
| 계 획 목 표 | 계 획 기 준 | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|--|---|----|----|---------|-----------------------------|---|-----------|--------------------------------|-----------------------------------|-----|------------------|--------------|-----|---|---|
| <p>지역커뮤니티를 고려한 공공시설용지 계획</p> | <p>1. 복합커뮤니티 시설의 일부 공간을 우선공급하거나 사회적 기업을 위한 용지를 계획하여, 사회적기업, 자활센터 등을 적극적으로 유치함으로써 고용창출, 자족경제 기반조성, 지역커뮤니티 형성 유도</p> <div data-bbox="630 560 1420 907"> <p>* 지역경제/커뮤니티 활성화 개념 * 공공지원시설 연계 배치 예시</p> </div> <p>* 사회적기업의 유형/ 목적 및 사례</p> <table border="1" data-bbox="606 996 1428 1422"> <thead> <tr> <th>유형</th> <th>목적</th> <th>사례</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>일자리 제공형</td> <td>일자리 제공이 주된 목적, 부수적인 사회서비스제공</td> <td>청소, 환경, 의료기관, 세탁물처리, 두부생산·판매, 재생토너·잉크 등</td> </tr> <tr> <td>사회서비스 제공형</td> <td>사회서비스 제공이 주된 목적이며 부수적으로 일자리 제공</td> <td>베이비씨터, 산모도우미, 아동과 노인급식, 간병·가사지원 등</td> </tr> <tr> <td>혼합형</td> <td>일자리와 사회서비스 함께 제공</td> <td>화훼, 도시락·반찬 등</td> </tr> <tr> <td>기타형</td> <td>환경, 문화, 지역개발 등 지역사회내 일반주민을 수혜자로 하는 공익사업수행</td> <td>기부재활용, 문화예술교육, 장애인·노인돌보미, 재가노인 이·미용, 고령자 당직 등</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 공공시설은 고밀 또는 복합단지 형태로 조성하여 주민교류가 활성화되고 일괄 서비스가 가능하도록 유도하되, 기존 시가지 주민들과의 교류 및 이용성 감안한 계획 유도</p> <div data-bbox="606 1668 1380 1982"> </div> | 유형 | 목적 | 사례 | 일자리 제공형 | 일자리 제공이 주된 목적, 부수적인 사회서비스제공 | 청소, 환경, 의료기관, 세탁물처리, 두부생산·판매, 재생토너·잉크 등 | 사회서비스 제공형 | 사회서비스 제공이 주된 목적이며 부수적으로 일자리 제공 | 베이비씨터, 산모도우미, 아동과 노인급식, 간병·가사지원 등 | 혼합형 | 일자리와 사회서비스 함께 제공 | 화훼, 도시락·반찬 등 | 기타형 | 환경, 문화, 지역개발 등 지역사회내 일반주민을 수혜자로 하는 공익사업수행 | 기부재활용, 문화예술교육, 장애인·노인돌보미, 재가노인 이·미용, 고령자 당직 등 |
| | 유형 | 목적 | 사례 | | | | | | | | | | | | | |
| 일자리 제공형 | 일자리 제공이 주된 목적, 부수적인 사회서비스제공 | 청소, 환경, 의료기관, 세탁물처리, 두부생산·판매, 재생토너·잉크 등 | | | | | | | | | | | | | | |
| 사회서비스 제공형 | 사회서비스 제공이 주된 목적이며 부수적으로 일자리 제공 | 베이비씨터, 산모도우미, 아동과 노인급식, 간병·가사지원 등 | | | | | | | | | | | | | | |
| 혼합형 | 일자리와 사회서비스 함께 제공 | 화훼, 도시락·반찬 등 | | | | | | | | | | | | | | |
| 기타형 | 환경, 문화, 지역개발 등 지역사회내 일반주민을 수혜자로 하는 공익사업수행 | 기부재활용, 문화예술교육, 장애인·노인돌보미, 재가노인 이·미용, 고령자 당직 등 | | | | | | | | | | | | | | |

1. 산재된 커뮤니티 시설용지를 지구거점에 집적시켜 공간이용의 효율화 및 커뮤니티 활성화를 도모하고자, 지구내 생활권 중심지역에 주민자치센터 등의 공공시설과 보육시설 등의 생활편익시설 집중배치

* 생활가로연도형 커뮤니티 회랑 예시



* 근린 및 지역단위 복합커뮤니티 배치 예시



복합커뮤니티 조성

2. 생활권위계에 따라 커뮤니티시설 규모를 설정하고, 지역의 공공서비스 수요에 대응하여 커뮤니티시설을 통합·복합(사회복지시설 설치 권장)하여 조성

| 구 분 | 도시생활권 (20만~30만명) | 지역생활권(5만~10만명) | | | 소생활권 (2만명 이하) |
|--------|---------------------|----------------|----------|----------|------------------|
| | | 문화 중심 | 의료 중심 | 교육 중심 | |
| 교육시설 | ◎ | | | ◎ | ● |
| 공공시설 | ● | | | | ● |
| 문화시설 | ◎ | ◎ | | | |
| 체육시설 | ◎ | | | | |
| 사회복지시설 | ● | ● | ● | ● | |
| 의료시설 | ◎ | | ◎ | | |

* 복합 필수시설 : ● 복합 가능한 시설 : ◎

* 지구위계별 복합커뮤니티 개념



[별표 1-4] 저탄소 녹색 친환경 도시조성 기준 <개정 2012.12.3>

| 계획목표 | 계 획 기 준 | | |
|--------------------|--|---|--|
| 탄소감축목표 설정 | 1. 각 사업지구의 탄소배출기준선은 지구지정 제안시 계획세대 수를 바탕으로 세대당 연간전력수요량 및 연간 열에너지 수 요량 등으로 탄소배출량을 산정 | | |
| | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>《탄소배출량 산정예시》</p> <p>[계획세대수x세대당 연간전력수요량(kWh/세대·yr)x 이산화탄소배출계수 (tCO₂/kWh)]+[계획세대수x세대당 연간 열에너지 수요량(도시가스환산, N m³/세대·yr)x 이산화탄소배출계수(tCO₂/Nm³)]</p> </div> | | |
| | 2. 지구지정시 사업시행자는 다음을 참조하여 탄소감축 목표치 를 설정하여 제시 | | |
| 구분 | 목표 | 이산화탄소감축량(tCO ₂) | |
| 전력(냉방포함) 절감비율 | OO% | 계획세대수(세대)x세대당 연간전력수요량 (kWh/세대·yr)x에너지 절감비율 x 이산화탄소배출계수(tCO ₂ /kWh) ① | |
| 열에너지(난방,급탕,취사)절감비율 | OO% | 계획세대수(세대)x세대당 연간 열에너지 수 요량(도시가스환산, Nm ³)x에너지 절감비율 x 이산화탄소배출계수(tCO ₂ /Nm ³) ② | |
| 신재생에너지 도입비율 | O% | 계획세대수(세대)x세대당 연간전력수요량 (kWh/세대·yr)x신재생에너지도입비율x이산화탄소배출계수(tCO ₂ /kWh) ③ | |
| 공원녹지율 | OO% | 사업지구면적(m ²) x 공원녹지율x이산화탄소 흡수량(tCO ₂ /m ² ·yr) ④ | |
| 탄소감축 목표치 | OO% | $\frac{\text{이산화탄소 감축량 합계(①+②+③+④)}}{\text{탄소배출기준선}} \times 100$ | |
| 녹색도시기반 조성계획 | 1. 생태적 토지이용계획수립을 위하여 환경특성을 분석하여 환경적 가치가 높아 특별히 보전이 필요한 지역을 설정하고 이에 따른 생태녹지체계 구상 | | |
| | 2. 지구의 입지적 특성을 감안하여 주변 자연환경과 조화되는 생태계 보전·창출, 자연자원 보전 등 환경관리 | | |
| | 3. 녹지축, 수계, 단지배치 등과 연계한 바람길 확보 | | |
| | 4. 하천이나 실개천 뿐 만아니라, 계곡수, 우수, 하수처리수 등 다양한 수자원을 활용하여 순환하는 체계를 구축 | | |
| | 5. 도시공간의 생태적 기능을 유도하기위하여, 녹지, 조경공간은 물론 보도, 주차장, 건축물 등에서도 투수성 포장, 녹화 등을 통해 자연순환기능을 가진 토양면적의 비율을 적극적으로 높임 | | |

(표 계속)

| 계획목표 | 계획기준 |
|----------------|---|
| 탄소감축 기반조성계획 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 에너지자립계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> - 토지이용 및 시설배치 효율화, 고효율 에너지 이용시스템 및 설비설치 등 에너지 이용효율 향상방안 수립 - 가로등, 교통신호등, 주차장 조명 등에 LED 조명 등 고효율 설비를 적극 도입 - 사업지구 특성에 적합한 태양광, 연료전지, 지열 등 신재생에너지 적극 도입 2. 자원순환계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> - 수자원의 절약과 순환을 위하여 우수의 외부유출 억제를 원칙으로 우수의 저장·침투 및 활용방안 마련 - 사업지구내 생활쓰레기 등을 재활용할 수 있도록 자원회수시설 등을 설치하는 것을 권장 3. 대중·녹색교통계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> - 사업지구내 교통은 대중교통 및 근린공원, 공공시설 등과 연계된 보행자도로 구축 - 사업지구 내 자전거 도로를 계획하고 자전거 이용의 편의성과 안전성을 확보하기 위하여 주요시설, 대중교통 연계지점, 휴게시설 주변에 자전거 주차장 또는 보관대 및 조명장치, 주차장치, 도난방지 장치 등을 설치 4. 탄소흡수림 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 탄소흡착 및 상쇄효과를 높이기 위해 상수리나무, 신갈나무 등 탄소흡착 및 고정효과가 높은 수종을 적극 활용한 탄소흡수림을 적극적으로 조성할 것 - 탄소흡수효과를 높이기 위해 식생밀도 강화 및 단위면적당 임목축적량을 높이고, 지피식물, 관목, 교목 등으로 구성된 다층적(多層的)식재구조가 되도록 계획 5. 지구단위계획 속에 저탄소 환경계획의 내용이 반영될 수 있도록 할 것 |
| 탄소감축량 산정 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 사업지구 특성에 맞게 수립된 저탄소환경계획을 바탕으로 탄소감축량을 산정하여 앞서 산정된 탄소배출량 기준선 및 제안된 탄소감축 목표치와 비교하여 효과를 분석 2. 탄소감축량 산정은 보금자리지구별 특성에 맞게 도출된 계획별 인벤토리 방식을 이용하여 지표별 감축량을 합산하여 도출할 것 |

- 주: 1. 탄소흡수림이란 탄소흡수율이 높은 수종 식재 및 식생밀도를 강화하여 탄소흡수효과를 높인 녹지
2. 탄소감축량 산정을 위한 인벤토리 방식이란 탄소감축을 위한 전력절감, 열에너지 절감, 신재생에너지 도입, 탄소흡수, 우수활용, 녹색교통 등 계획요소별로 계정을 만들어 인벤토리로 작성하고, 각각의 탄소감축량을 합산하는 방식

[별표 1-5] 경관 및 디자인 차별화 도시조성 기준 <신설 2010.9.30>

| 계 획 목 표 | 계 획 기 준 |
|-------------------------|--|
| <p>도시경관 및 디자인 품격 향상</p> | <p>1. 지구별로 차별화된 디자인 테마도입 및 다양한 거주자의 특성에 맞는 맞춤형 주거모델 도입</p> <p>2. 다채롭고 품격있는 도시경관 조성을 위해 다양한 주거 유형을 도입하고 블록별 용적률을 차등적용</p> <p>* 지구 용적률의 단지별 차등배분 개념도</p> |
| |  |
| | <p>3. 도심(역세권 등)에서 고밀도가 요구되는 경우, 중층 블록형과 고층 타워형을 혼합하여 기존 도시환경과 조화되도록 계획</p> <p>* 중층 블록형 : 가로를 따라 연속된 일정 높이의 건물로 둘러싸인 중앙정원이 형성된 도시집합주택</p> <p>* 중층 블록형과 고층 타워형의 혼합배치 사례</p> |
| |  |
| | <p>4. 공공공간, 공공시설물 등을 통합적/총체적으로 계획하여 품격있는 가로환경 조성</p> <p>* 통합가로등 계획을 통한 쾌적한 가로환경 조성 사례</p>  <p>* 공공공간 : 주요 가로공간(주요도로와 연결부지 포함), 주차장, 광장, 공공공지, 공원, 완충·경관녹지, 하천 및 저류지, 생태수로 등</p> <p>< 공공공간 조성기준 ></p> <ul style="list-style-type: none"> . 유효 보도폭 확보 . 보행구간내 돌출물을 제한하여 안전한 보도공간 조성 . 대중교통시설(버스, 택시 등) 승강장구역내 승하차 방해시설 금지 . 기능화 무관한 장식, 색채는 지양하고 주변환경과의 조화 유도 . 입체횡단시설(육교, 지하도 등) 설치 지양 |

- . 보행권 침해하는 가로수 식재 사양
- . 자전거도로상 연속적 자전거주행 방해하는 가로시설물 설치제한

**공공시설물 : 휴게, 위생, 서비스, 판매, 통행, 녹지시설물등

< 공공시설물 설치 및 디자인기준 >

- . 도시경관의 연속성확보 가능한 색채, 형태의 디자인
- . 시설물 크기 최적화 및 통합화로 도로 점유면적 최소화 디자인
- . 기능과 무관한 장식최소화, 기능중시 디자인
- . 이용자 편의성이 제고된 디자인
- . 사용자의 안전성 우선고려 디자인
- . 친환경, 내구성 재료 사용 및 지속가능한 디자인

도시특화계획, 지구단위계획, 경관상세계획, 공공디자인을 통합하는 공간환경계획의 수립을 통해 통합협력형 디자인이 활성화될 수 있도록 유도

공간환경계획의 수립

* 공간환경계획의 내용적 범위(예시)

| 구분 | 내용 | |
|--------|----------------------|---|
| 공간환경계획 | 지구특화계획 | -지구특화전략 수립 및 공간구조 구상 -특화구역별 도시·건축통합구상 수립 -특화구역별 사업추진계획 수립 등 |
| | 지구단위계획 | -지구단위계획 수립(용도지역, 지구계획) -도시계획 및 지구단위계획 결정도서 작성 -특별계획구역 설정에 관한 계획 수립 -주요지구 스케치모델 등 |
| | 경관형성계획 및 공공디자인 | -지구경관기본계획 -부문별 경관계획 -경관계획 시행전략 -공공시설물 디자인 및 설계 -경관시물레이션 구상 |

특별계획구역 또는 특별건축구역의 활용

경관과 디자인에서의 도시기능 차별화 및 특화가 필요한 경우 특별계획(또는 건축)구역 설정

[별표 1-6] 옥외광고물(간판) 설치에 관한 기준<신설 2012.12.3>

| 구 분 | 세부 내용 |
|------|---|
| 기본원칙 | <p>1. 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」 제4조에 해당하는 사업시행자는 같은 법 제17조제1항에 따른 지구계획을 수립할 때에는 지구단위계획에 보금자리지구 미관증진을 위한 「옥외광고물 설치기준」을 포함하여야 한다.</p> <p>가. 본 기준은 보금자리지구별·지역별·업종별 특성을 살릴 수 있는 옥외광고물 가이드라인을 제시한다.</p> <p>나. 간결하고 쾌적한 시각환경의 보금자리주택지구의 이미지를 제고할 수 있도록 옥외광고물 설치기준을 구성한다.</p> <p>다. 화려함 보다는 친근함을 주고, 건강하고 쾌적한 생활환경 조성을 위한 간판디자인 기법을 개발하여 보급한다.</p> <p>2. 가로변 도시미관의 증진과 건축물의 체모습 찾기 및 가꾸기가 될 수 있도록 「옥외광고물 설치기준」을 구성한다.</p> |
| 설치기준 | <p>1. 보금자리주택지구에서는 옥외광고물 설치기준에 대하여 본 기준에서 제시된 사항을 우선 적용하며, 해당 시·군·구별 옥외광고물 관련 조례가 본 기준의 내용보다 강화된 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>2. 1개 업소당 1개의 간판 설치를 원칙으로 한다. 다만, 도로와 도로가 접한 모퉁이에 위치한 업소에 가로형 간판 1개를 추가로 설치하는 등의 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>3. 입간판은 도시환경을 고려하여 설치할 수 없다.</p> |

| 구 분 | 세부 내용 |
|---------|---|
| | <p>4. 네온류, 전광류 및 점멸등을 이용한 간판은 설치할 수 없으며, 특정 상업지역에 대해 해당 지방자치단체에서 허용하는 경우에는 그러하지 아니하다. 간판의 색채와 조명(색상, 밝기 등)은 전체 건축물 및 이웃하는 간판과 조화를 이루도록 하되, 간판 또는 건축물을 강조하기 위한 별도의 보조 조명을 사용할 수 없다.</p> <p>5. 가로별·업종별로 간판의 크기·문자·색상·도형·재질 등에 관한 기준을 정하되, 건축물·공작물·다른 광고물 등과 조화를 이루어야 한다.</p> <p>6. 건축물을 사용하고 있는 자의 성명, 주소, 상호, 상표, 영업의 내용 등과 관련이 없는 것은 표시할 수 없다.</p> <p>7. 사업시행자는 해당 시·군·구와 협의하여 간판의 위치, 크기, 색상, 재질, 디자인 등을 미리 설정한 광고물 자율관리구역을 별도로 설정할 수 있으며 택지 또는 건축물 매각할 때에 그 내용을 매각공고문에 표시한다.</p> <p>8. 사업시행자는 「옥외광고물 설치기준」에 관련법에 따라 건축 인·허가를 받고자하는 자는 간판의 설치에 관한 계획 및 간판배치도면을 첨부한 간판표시계획서를 관할 행정기관에 제출하여야 하고, 건축주는 건축 인·허가를 신청할 때에 제출하였던 간판표시계획서를 임대계약을 체결할 때에 임차인에게 제공해야 한다는 내용을 제시하여야 한다.</p> |
| 세부 설치기준 | <p>1. 가로형 간판</p> <p>가. 건축물의 3층 이하에 위층과 아래층 폭 이내에서 설치하여야 하며, 상하 및 좌우로 인접된 업소의 간판 크기</p> |

| 구 분 | 세부 내용 |
|-----|---|
| | <p>는 동일하게 한다.</p> <p>나. 다음 사항의 어느 하나에 해당하는 경우 건축물의 최상단 1개의 측면에 가로형 간판을 설치할 수 있다.</p> <p>(1) 건물명을 표시하는 경우 (2) 건축물의 2분의 1이상을 점유하는 업소의 경우 (3) 건물내 전체 입점 업소의 2분의 1이상의 동의를 얻은 경우</p> <p>다. 건축물의 출입구에는 건물명을 제외한 가로형 간판은 설치할 수 없다.</p> <p>라. 도로와 도로가 접한 모퉁이 양쪽에 설치하는 가로형 간판은 형상이나 높이를 동일하게 한다.</p> <p>마. 입점 업소가 많아 가로형 간판을 설치할 공간이 부족한 경우에는 돌출형 간판을 설치할 수 있다.</p> <p>바. 건축물의 미관을 위하여 지주이용 간판은 설치할 수 없다. 다만, 5개 이상의 업소가 공동으로 사용하는 연립형 지주이용 간판은 설치할 수 있으며, 가로형 간판을 설치한 업소도 연립형 지주이용 간판에 상호를 추가하여 표시할 수 있다. 연립형 지주이용 간판은 건축물 부지 내에서 통행 및 교통 신호 등에 장애를 주지 않는 곳에 설치한다.</p> <p>2. 세로형 간판</p> <p>가. 건축물의 1층 입구 양측에 각각 하나의 간판을 설치할 수 있으며, 건축물 입구 양측에 설치하는 광고물은 서로 통일된 크기와 형상을 가지도록 한다.</p> |

| 구 분 | 세부 내용 |
|-----|--|
| | <p>나. '가'항에 따른 간판은 가로형 간판 부착이 곤란한 4층 이상 업소 또는 지하층 입주 업소에 우선적으로 제공하도록 한다.</p> <p>다. 당해 건축물 명이나 상징도형에 한하여 건축물 측면의 최상단에 1개의 간판을 추가하여 설치할 수 있다.</p> <p>3. 돌출형 간판</p> <p>가. 가로형 간판을 설치할 공간이 부족한 경우에는 돌출형 간판을 설치할 수 있다.</p> <p>나. 의료기관, 약국, 이미용업소는 1개 업소당 1개의 간판 설치 원칙의 예외로서 가로형 또는 세로형 간판 외에 0.36㎡ 이내의 소형 돌출형 간판 1개를 추가로 설치할 수 있다. 추가로 설치하는 소형 돌출형 간판은 1층 이하에만 설치할 수 있다.</p> <p>다. 하나의 건축물에 2개 이상의 업소에서 돌출형 간판을 설치하는 경우 간판의 크기는 동일하게 하여야 한다.</p> <p>라. 보행자 안전과 건축물 미관을 고려하여 5층 이상의 높이에 설치할 수 없으며, 간판의 크기는 가로 70cm 이내(벽면 기준), 세로 80cm 이내로 하며 통행에 지장을 주어서는 안 된다.</p> <p>4. 창문부착 광고물</p> <p>가. 건축물 출입문과 2층 이하에 표시할 수 있으며, 창문부착 광고물의 높이는 20cm 이하의 띠 형태로 설치한</p> |

| 구 분 | 세부 내용 |
|------|--|
| | <p>다.</p> <p>나. 출입문 광고물은 전체 면적의 20% 이내로 제한하며, 지상 1m 이하에는 부착하지 아니한다.</p> <p>5. 옥상광고물</p> <p>가. 옥상광고물은 보금자리주택지구의 주거환경을 고려하여 설치할 수 없다. 다만, 종합병원, 대형 유통시설 등 공익목적 또는 주민 편의를 고려하여 해당 지방자치단체의 광고물관리 및 디자인심의위원회 심의를 거친 경우에는 설치할 수 있다.</p> |
| 행정사항 | <p>1. 사업시행자는 지구단위계획에 옥외광고물(간판) 설치기준에 관한 사항을 포함하여 수립하여야 하며, 다음 사항에 필요한 조치를 하여야 한다.</p> <p>가. 지구단위계획 수립할 때에는 해당 지방자치단체와 협의하여 지역적 특성을 살리는 방향으로 한다.</p> <p>나. 이미 지구단위계획이 수립된 보금자리주택지구는 본 기준에 따라 보완한다.</p> <p>다. 이미 매각되었거나 매각 공고중인 단지는 해당 자치단체와 협의하여 설치기준을 정하며, 협의된 내용은 매수자에게 통보하여야 한다.</p> <p>2. 사업시행자는 택지 또는 건축물을 매각할 때에는 지구단위계획에 표시된 옥외광고물(간판)에 관한 내용을 매수자가 알 수 있는 형태로 공지하여야 한다.</p> |

[별표 1-7] 자연재해 예방을 위한 계획기준<신설 2012.5.22><변경 2012.12.3>

| 계획목표 | 계획기준 |
|------------------|---|
| <p>하천재해 예방</p> | <ul style="list-style-type: none"> ○ 지구조성 높이는 「하천법」 제25조에 따른 하천기본계획 (이하 “하천기본계획”이라 한다)상의 계획홍수위보다 높게 계획하되, 계획홍수위보다 낮게 계획할 경우에는 우수지 등 방재시설을 충분히 설치하여야 한다. ○ 교량, 보(洑)등 하천을 횡단하여 설치하는 시설은 우수(流水) 소통 능력, 세굴(洗掘) 등을 검토하여 시설의 안전성을 확보하여야 한다. ○ 개발로 인한 유출량이 하천하류 지역에 미치는 영향을 검토하고, 필요할 경우 우수유출저감시설을 설치하여 하천하류 지역의 피해를 예방하여야 한다. ○ 주택지구에 영향을 미치는 인근 하천은 하천기본계획 등을 검토하고, 필요할 경우 물이 소통하는데 필요한 단면을 확대하는 등 하천재해저감대책을 마련하여 하천관리청에 제출하여야 한다. |
| <p>내수침수 재해예방</p> | <ul style="list-style-type: none"> ○ 이상 강우에 대비하여 도로 등의 지표수(地表水)는 배수가 용이하도록 집수정(集水井)을 적정하게 설치하여야 한다. ○ 우수유출 저감을 위하여 침투(浸透)통, 침투트렌치, 침투측구 등 우수유출저감시설을 적극적으로 설치하여야 한다. ○ 주택지구를 성토(盛土)할 경우에는 인근 지역이 저지대가 되지 않도록 하여야 하며, 저지대가 발생하는 경우에는 배수대책을 수립하여야 한다. ○ 주택지구에 설치하는 배수시설의 규모는 「건설기술관리법」에 따른 하수도설계기준을 준용하며, 집중호우 등의 |

| 계획목표 | 계획기준 |
|----------|--|
| | <p>대처가 필요한 경우 기술적 판단에 따라 상향조정할 수 있다.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 주택지구의 배수계획은 유출 지역(하천, 바다 등)의 수위(水位)를 고려하여 자연배수가 되도록 계획하여야 하며, 지역여건상 자연배수가 불가능한 경우에는 우수지와 배수펌프장을 설치하여야 한다. 이 경우 관할 지방자치단체와 협의하여 배수펌프장 운영방안을 마련하고, 관할 지방자치단체에 제출하여야 한다. ○ 주택지구 인접 산지 등에서 우수가 지구 내로 유입될 경우에 대비하여 부유물, 토석류 등에 의해 관(管)이 막히는 것을 방지하기 위한 시설을 설치하여야 한다. ○ 주택지구 배수시설과 연결되는 지구 밖의 배수시설물에 대한 우수 소통 능력을 검토하고 우수 소통 능력이 부족한 경우에는 대안을 마련하여 관할 지방자치단체에 제출하여야 한다. |
| 비탈면붕괴 예방 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 자연 비탈면은 가능한 유지하여야 하며 절·성토에 의한 비탈면 발생이 최소화될 수 있도록 토지이용계획을 수립하여야 한다. ○ 옹벽 등 인공 비탈면은 충분한 배수시설을 계획하여 구조적으로 안전하게 설치하여야 한다. ○ 비탈면에 설치하는 배수시설은 유역면적을 고려하여 설치하여야 하며, 점검로 등을 설치하여 유지관리가 용이하게 계획하여야 한다. ○ 주택지구에 영향을 미칠 수 있는 주택지구 밖의 산지는 「급경사지 재해예방에 관한 법률」에 따른 급경사지 재 |

| 계획목표 | 계획기준 |
|------|---|
| | <p>해위험도 평가를 실시하고 위험 비탈면에 대한 대책을 수립하여 관할 지방자치단체에 제출하여야 한다. 이 경우 위험도 평가는 「급경사지 재해위험도 평가기준(소방방재청 고시 제2009-33호, 2009.9.9, 제정)」을 준용할 수 있다.</p> <p>○ 특히, 지구 내 자연 비탈면과 인공 비탈면은 대표 단면에 대해 비탈면안정성 해석 등 공학적인 분석을 통한 구체적인 재해위험도 평가를 실시하고, 필요할 경우 적절한 보강 공사를 시행하여 비탈면의 안전성을 확보하여야 한다.</p> |

- 주 : 1. “계획홍수위”란 하천시설의 설치계획을 수립함에 있어서 기준이 되는 홍수량만큼의 물이 소통하는 경우 그 수위를 말한다.
2. “우수유출저감시설”이란 우수(雨水)의 직접적인 유출을 억제하기 위하여 인위적으로 우수를 지하로 스며들게 하거나 지하에 가두어 두는 시설을 말한다.
3. “재해위험도평가”란 급경사지의 붕괴 등과 관련하여 사회적·지리적 여건, 붕괴 위험요인 및 피해예상 규모, 재해발생 이력 등을 분석하기 위하여 경험과 기술을 갖춘 자가 육안 또는 기구 등으로 검사를 실시하고 정량(定量)·정성(定性)적으로 위험도를 분석·예측하는 것을 말한다.

[별표 1-8] 통합적 공간환경 조성을 위한 업무기준 <신설 2012.5.31><변경 2012.12.3>

| 구분 | 업 무 기 준 |
|----------------|--|
| 계획수립 절차 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 지구지정 직후 지구계획의 기본방향을 수립하는 사전기획에 착수하고, 수립된 기본구상은 지구계획 및 도시·건축통합구상에 반영 ○ 100만제곱미터 미만인 지구는 도시·건축통합구상을 통해 수립하는 입체적 공간계획을 반영하여 토지이용계획을 수립 ○ 100만제곱미터 이상인 지구는 사업시행자가 총괄계획가와 협의하여 공공공간 및 공공시설 계획을 별도로 수립 가능 |
| 총괄계획가 제도 운영 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 사업규모별 총괄계획가 구성 <ul style="list-style-type: none"> - 사업규모가 330만 제곱미터 이상인 지구는 도시, 환경, 건축, 교통 등 분야별 전문가 5인 내외로 구성 - 사업규모가 330만 제곱미터 미만인 지구의 경우에는 사업규모가 330만 제곱미터 이상인 지구를 준용하여 3~4인 내외로 구성 - 총괄계획가 구성을 위한 분야 및 위원수는 사업진행단계 및 필요에 따라 조정 가능 ○ 총괄계획가의 역할 <ul style="list-style-type: none"> - 기본구상, 지구계획(지구단위계획), 도시·건축통합구상, 공공공간 및 공공시설 통합계획, 주택건설사업계획, 특별계획구역 및 특별건축계획 등에 대한 아이디어 제시 및 자문 - 지구계획, 도시·건축통합구상, 지구단위계획, 블록계획, 공공공간계획 등 계획간 조정을 위한 의견제시 - 관련기관과 시행자, 계획수립 주체간(수립주체가 다수일 경우) 의견조정에 대한 자문 - 공공공간과 개별블록 설계, 블록과 블록 사이 설계, 경관계획, 블록별 사업계획 심의 등 단위 세부계획 간 조정을 위한 의견제시 ○ 총괄계획가의 책임과 권한 <ul style="list-style-type: none"> - 지구단위계획 내용과 주택설계내용 간 조정이 필요한 경우 설계조정회의를 개최하여 조정의견 제시 - 사업시행자가 요청하는 경우 계획수립 업체선정을 위한 과업 |

| | |
|---|--|
| | <p>지시서 작성 등에 참여</p> <ul style="list-style-type: none"> - 총괄계획가는 직무상 인지한 사실의 보안을 유지하여야 하며, 회의에 성실히 참석하여 자문에 임하여야 하고, 책임있는 계획 수립을 위하여 3개를 초과하는 지구에 동시에 참여할 수 없음 |
| <p>기본구상 업무내용</p> | <ul style="list-style-type: none"> ○ 기본구상은 사전기획, 현황분석, 공간구조 설정 및 부문별 기본구상을 포함 ○ 사전기획에서는 사업대상지 디자인의 중요 방향, 디자인 프로세스, 디자인 프로세스별 업무내용, 지구계획 및 도시·건축통합구상 관련 발주방식 및 업체선정방식, 업무내용별 담당주체 등을 설정 ○ 현황분석은 사업대상지의 상위계획 및 현황자료 수집, 연계 도시 광역적 여건 조사, 계획을 위한 제반자료 수집·분석·정리 등을 수행 ○ 공간구조 설정 및 부문별 기본구상은 개발방향 설정, 입체적 공간 및 부문별 공간에 대한 기본구상을 수행 |
| <p>지구계획 및 도시·건축 통합구상 업무내용</p> | <ul style="list-style-type: none"> ○ 지구계획은 토지이용계획, 인구·주택 수용계획, 기반시설 설치계획, 도시관리계획 결정에 관한 사항 등 보금자리주택 업무처리 지침 별표 1에서 규정하는 내용을 포함 ○ 도시·건축통합구상은 디자인 특화전략, 입체적 공간계획, 공공공간 및 공공시설 통합계획, 경관기본계획 등을 포함 <ul style="list-style-type: none"> - 디자인 특화전략에서는 디자인 컨셉을 설정하고 통합이미지 및 이미지 특성화 방안, 특별계획구역 및 특별건축구역 설정 방안, 지구별 공모전략 등을 수립 - 입체적 공간계획에서는 주변 지형의 스카이라인, 조망 및 경관적 측면을 고려하여 건축물의 배치와 외부공간을 계획하며, 건축물 배치모형 등을 작성하여 건축물 배치 및 외부공간계획의 적정여부를 검토 - 공공공간 및 공공시설 통합계획에서는 주요 공공공간 및 공공시설을 발굴·선정하고, 디자인 방향 등을 수립 |

[별표 2] 택지공급가격기준 <개정 2011.3.2>

(단위 : 퍼센트)

| 구 분 | 용 도 별 | 공 급 지 역 | | |
|------------|---|-------------------------------------|--------------|--------------|
| | | 수도권·부산권 | 광역시 | 기타지역 |
| 조성원가 이하 | ○ 영구·국민임대주택건설용지 - 60㎡이하 주택용지 - 60㎡초과 85㎡이하 주택용지 | 60 ·수도권: 80 ·부산권: 75 | 60 70 | 60 60 |
| | ○ 공공임대주택건설용지 - 60㎡이하 주택용지 - 60㎡초과 85㎡이하 주택용지 | 60 ·수도권: 85(100) ·부산권: 80(90) | 60 70(90) | 60 60(80) |
| | ○ 국민주택규모의 용지 - 60㎡이하 주택용지 - 60㎡초과 85㎡이하 주택용지 | 90 ·수도권: 110 ·부산권: 100 | 90 100 | 80 90 |
| 조성원가 수준 | ○ 공공용지 | 100 | 100 | 100 |
| | ○ 협의양도인택지 (단독주택용지) | ·수도권: 감정가격 ·부산권: 110 | 110 | 110 |
| | ○ 국민주택규모의용지 (60㎡초과 85㎡이하 주택용지) | ·수도권: 110 ·부산권: 100 | 100 | 90 |
| 조성원가 이상 | ○ 단독주택건설용지 | 감정가격 | 감정가격 | 감정가격 |
| | ○ 국민주택규모 초과용지 (85㎡ 초과주택용지) | " | " | " |
| | ○ 임대주택건설용지 (85㎡ 초과 149㎡ 이하 주택용지) | " | " | " |
| | ○ 공공용지 | " | " | " |
| | ○ 상업용지등(택지개발촉진법 시행령 제13조의2제2항 단서) | 경쟁입찰에 의한 낙찰가격 | | |
| ○ 주상복합용지 | · 주거부분 : 감정가격 · 상업부분 : 경쟁입찰에 의한 낙찰가격 | | | |

- 주 : 1. 공급가격은 상한가격기준이며 지역여건에 따라 기준가격이하로 공급가능
 2. 공공시설용지와 그 밖의 공공시설용지(학교포함)는 해당 공공시설의 관리주체 및 영리성에 따라 구분하여 결정
 3. 주상복합용지는 지구단위계획에 명시된 상업부분과 주거부분 비율을 준수
 4. 공공임대주택건설용지의 공급가격 중 ()는 「임대주택법」 제16조제1항 제4호에 해당하는 공공임대주택건설용지의 공급가격
 5. 사업주체가 법 제4조에 따라 지정된 보금자리주택사업의 시행자 외의 주택건설사업자인 경우에 법 제50조의3에 따라 거주 의무가 적용되는 보금자리주택지구에서 공급하는 60㎡초과 85㎡이하의 임대주택법 제16조제1항 제4호에 해당하는 공공임대주택건설용지의 공급가격은 조성원가의 110퍼센트, 60㎡초과 85㎡이하의 국민주택규모의 건설용지의 공급가격은 조성원가의 120 퍼센트. 다만, 감정가격이 조성원가의 120 퍼센트 미만인 경우는 감정가격

[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] 사회복지관 <개정 2010.9.30>

| 단지규모 | 100세대이상 300세대미만 | 300세대이상 500세대미만 | 500세대이상 |
|-------|--------------------|--------------------|-----------|
| 사회복지관 | 100㎡ 이상 | 500㎡ 이상 | 1,000㎡ 이상 |

[별표 6] <개정 2010. 3. 12><개정 2012. 12. 3>

| 입주자 선정기준 | |
|-----------------|--|
| 1. | <p>입주자 선정기준일 이전 최근 3년간 국가 또는 지방자치단체가 운영하는 자활사업프로그램에 참여한 기간(세대원이 참여한 기간 포함) 또는 취업¹⁾·창업²⁾을 통해 경제활동에 참여한 기간(세대원이 참여한 기간 포함)을 합산한 총 기간에 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 세대주의 당해 시(특별시·광역시 포함)·군 지역에서의 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>부양가족(제51조제4항의 세대원을 말한다)의 수는 다음 각 목에 따라 산정한다. 다만, 3자녀 이상 가구(「민법」상 미성년인 자녀만 해당)이거나, 65세 이상의 직계존속(세대별 주민등록표상에 세대원으로 등재된 경우를 말하며, 배우자의 직계존속을 포함)을 부양하거나, 세대주를 포함한 가구 구성원 중 중증장애인(장애인고용촉진 및 직업재활법 시행령 제4조의 경우에 한함)이 있는 경우에는 별도로 각각 가점 1점을 추가 부여</p> <p>가. 3인 이상 : 3점 나. 2인 : 2점 다. 1인 : 1점</p> |
| 4. | <p>청약저축 또는 주택청약종합저축 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</p> |

나. 전용입식부엌, 전용수세식화장실 중 어느 하나를 구비하지 못한 주택에 거주하는 자 : 1점

- 1) 취업이라 함은 4대보험(국민연금, 건강보험, 고용보험, 산재보험)에 가입한 사업장의 사업주와 근로기준법에 따른 근로계약을 체결하고 임금을 목적으로 근로를 제공하는 것을 말하며 취업을 통해 경제활동에 참여한 기간은 국민연금관리공단, 국민건강보험공단, 근로복지공단 등을 통해 확인 가능
- 2) 창업이라 함은 세무서에 사업자등록증을 발급받은 후 사업을 영위하고 소득세법에 따라 매년 사업소득 신고를 하는 것을 말하며 창업을 통해 경제활동에 참여한 기간은 세무서를 통해 확인 가능

[별표 7] 고령자용 보금자리주택 설계기준 <신설 2011.3.31>

| 구 분 | 설 계 기 준 |
|--|--|
| <p style="text-align: center;">고령자주택 주거동 공용공간 계획</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. 경사로 및 계단 <ul style="list-style-type: none"> - 경사로 기울기는 18분의 1이하 - 경사로 참의 유효폭은 150센티미터 이상 확보 - 경사로의 양측면에 보행을 돕는 핸드레일 설치 - 경사로, 계단 난간에 점자 스티커 부착 - 바닥면에 미끄럼 방지 처리 2. 주거동 현관 출입구 <ul style="list-style-type: none"> - 유효 통과폭 90센티미터 이상 확보 - 문의 전·후면에 여유 공간 150센티미터 이상 확보 - 편리한 이용을 위해 주거동 입구에 슬라이딩 자동문을 설치하고, 반응속도를 감안하여 현관문 개폐시간 및 속도조정 - 방향 및 위험 등을 주지시키기 위한 점자블록 설치 - 바닥의 단차 제거 3. 고령자 단위세대가 계획된 층의 주거동 공용복도 및 통로 <ul style="list-style-type: none"> - 휠체어 이용을 고려하여 유효폭 150센티미터 이상의 교행공간 확보 - 복도 외측에는 지름 3.2~3.8센티미터의 핸드레일을 벽면으로부터 5센티미터 이격하여 75~85센티미터 높이에 설치 - 바닥은 미끄럽지 않은 재질을 사용하고 단차가 없도록 계획 - 고령자용 보금자리주택이 설치된 층으로부터 1층까지의 계단 시작 및 끝부분에서 30센티미터 이격된 거리에 점자블록 설치 4. 승강장 및 승강기 <ul style="list-style-type: none"> - 승강기 전면 150×150센티미터 공간 확보 - 승강기 호출 버튼앞 30센티미터 전면에 점자블록 설치 - 승강기 대기를 위한 의자설치 공간을 계획 - 승강기 출입구의 유효폭을 90센티미터 이상 확보 - 승강기 내부공간 150×150센티미터 이상 확보 - 승강기 내부에 안전 손잡이 설치 |

| | |
|--------|--|
| 단위세대계획 | <p>1. 현관</p> <ul style="list-style-type: none"> - 출입구 통과 유효폭은 85센티미터 이상 확보 - 앉고 일어서는데 용이하도록 75~85센티미터 높이에 길이 60센티미터 이상의 수직 또는 수평손잡이 설치 (선택형) - 실외 및 실내간의 단차를 제거하되, 턱을 설치할 경우 방풍턱은 1.5센티미터 이하, 마루굽들은 3센티미터 이하로 설치 (선택형) <p>2. 거실</p> <ul style="list-style-type: none"> - 비상연락장치 설치 - 욕실 출입구 벽체 하부에 야간센서등 설치 <p>3. 욕실</p> <ul style="list-style-type: none"> - 출입문의 유효폭은 80센티미터 이상 확보 - 개폐 및 진입이 용이하도록 박여닫이문, 미닫이문 또는 미서기문으로 설치 - 거실과의 바닥면 단차를 제거하고 바닥의 기울기 1/30 이하 유지 - 좌변기, 세면대, 욕조, 샤워공간 주위에 안전손잡이 설치 (선택형) - 미끄럼방지 바닥마감재 적용 - 욕조 타입의 경우 욕조는 욕실 바닥으로부터 45센티미터 이하로 설치 - 욕조대신 좌식샤워시설 설치시 안전손잡이 및 상하 이동 가능한 샤워기 설치 (선택형) - 비상연락장치 설치 <p>4. 주방 및 침실</p> <ul style="list-style-type: none"> - 단위세대의 주방 가스 밸브 높이를 조정하여 설치 (선택형) - 작동 편의를 위한 침실조명 소등용 리모콘 스위치 설치 |
|--------|--|

※ (선택형) : 입주자 요청시 설치

[별표 8] 장애인 편의증진시설 설치기준 <신설 2011.3.31>

| 구분 | 설치항목 | 시설내용 | 원상복구여부 | 적용대상 |
|----|---------------------|---|--------|-----------|
| 현관 | 1. 마루굽틀 경사로 | - 휠체어 통행을 원활히 할 수 있도록 현관턱에 경사로 설치 | ○ | 지체·뇌병변장애인 |
| 욕실 | 2. 단차 없애기 | - 통행에 지장이 되는 바닥의 단차를 줄임 | × | 지체·뇌병변장애인 |
| | 3. 출입문 규격확대 및 방향 조정 | - 출입구 폭 80센티미터 이상 확대(설치 불가능한 경우 제외) - 개폐방향 변경(안여닫이→밖여닫이) | × | |
| | 4. 좌식 샤워시설 | - 욕조 미설치, 좌식 샤워시설 및 안전손잡이 설치(L자형1개, -자형1개) | × | |
| | 5. 좌변기 안전손잡이 | - 좌변기 벽면에 안전손잡이(L자형1개) 설치 | × | |
| | 6. 수건걸이 높이 조정 | - 휠체어에 앉아서 이용가능한 높이 (1.0-1.2미터) | ○ | |
| | 7. 높낮이 조절 세면기 | - 높낮이 조절이 가능한 세면기 설치 | × | |
| 주방 | 8. 좌식 싱크대 | - 휠체어 및 의자 사용이 가능한 좌식 싱크대 설치 | ○ | 지체·뇌병변장애인 |
| | 9. 가스밸브 높이 조정 | - 휠체어에 앉아서 사용이 가능한 높이 (1.2미터내외) | × | |
| 거실 | 10. 비디오폰 높이조정 | - 휠체어에 앉아서 사용이 가능한 높이 (1.2미터내외) | × | 지체·뇌병변장애인 |
| | 11. 시각경보기 | - 비상상황 발생시 청각장애인이 인지가 가능하도록 시각경보기 세대내 1개소 설치 | ○ | 청각장애인 |
| | 12. 야간센서등 | - 야간에 안전하게 이동할 수 있도록 욕실출입구 벽체하부에 설치 | × | 지체·뇌병변장애인 |
| 기타 | 13. 음성유도 신호기 | - 상가·관리소·시각장애인이 거주하는 주거동 출입구에 설치 | × | 시각장애인 |

[별표 9] 보금자리주택 내 보육시설 설계기준 <신설 2011.3.31>

| 구 분 | 설 계 기 준 |
|------|---|
| 배치계획 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 보차분리등을 통한 안전한 보행동선 확보 2. 영구음영이 생기지 않도록 배치 3. 단지규모를 감안하여 접근성 및 인지성이 좋은 단지 전면부 또는 중앙부에 우선배치 4. 가급적 독립적인 건물로 계획 |
| 평면계획 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 내부공간의 가변성을 고려하여 기동식 구조 등 리모델링이 용이한 구조 적용 2. 부대복리시설과 복합건물일 경우 별도의 화장실, 출입문, 외부놀이공간을 확보 3. 보육실은 남향위주로 배치하고, 천정고는 2.4~2.7미터로 계획 4. 영아보육실과 유아보육실로 구분 계획하며, 영아보육실 안에 간단한 샤워시설 설치 5. 교구 및 교자재를 수납할 수 있는 공간 확보 6. 유희실은 외부놀이 공간과 연계하여 계획하고 보육시설이 대규모인 경우 유아와 영아의 유희실을 분리하여 계획 7. 영·유아 화장실 변기수는 8~10명당 1개 이상으로 설치하며, 문 높이는 교사 및 보모가 볼 수 있도록 1~1.2미터로 계획 8. 놀이 후 손 씻는 공간을 외부놀이터에 인접하여 설치 9. 계단 설치시 경사도는 30도 이하로 하고, 계단 너비 20~25센티미터, 단높이는 14~16센티미터 이내로 설치 10. 난간의 높이는 60~90센티미터, 난간의 간살 간격은 아이들의 몸이 빠져나가지 않는 10센티미터 내외로 설치 11. 주방·식당 안에 10명 내·외의 유아가 함께 식사할 수 있는 공간을 계획 |

○○○○ 주택지구 조사서

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------|-----|-------|---|------|---------|--------|---|-------|------|--------|------------------|---|------------------------|---------|---|---|----|
| ① 지구의 명칭 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ② 지 정 목 적 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ③ 위치 및 면적 | | | | | | | | | | | | 천 m ² | | | | | | |
| 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 (천 m ²) | 계 | | 시가화용지 | | | 시가화예정용지 | | | | 보전용지 | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ⑦ 도시관리계획상 용 도 지 역 (천 m ²) | 계 | | 도시지역 | | | 관리지역 | | | 농림지역 | | | 자연환경보전지역 | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ⑧ 토지이용현황 (천 m ²) | 계 | | 전 | | 답 | | 대 지 | | 임 야 | | 기 타 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ⑨ 공법상 제 한 사 항 | 제한내용 | | 위 | | | | | | | 치 | | | | 면적 (천 m ²) | | | | |
| | 군사시설보호 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 고 도 제 한 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 농업진흥지역 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 문화재 보호 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 기 타 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ⑩ 농 지 현 황 (m ²) | 구 분 | | 계 | | | | 농업진흥지역 | | | | | | | | 농업진흥지역밖 | | | |
| | | | | | | | 농업진흥구역 | | | | 농업보호구역 | | | | | | | |
| | | | 계 | 전 | 답 | 기타 | 계 | 전 | 답 | 기타 | 계 | 전 | 답 | 기타 | 계 | 전 | 답 | 기타 |
| | 계 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 도시 지역 | 소 계 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 주 거 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 녹 지 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

210mm×297mm[일반용지 60g/m²(재활용품)]

(뒷 면)

| | | | | |
|--------------------------------|-------|---------|------------------------------|----------------------|
| ⑪ 임야현황 (m ²) | 구분 | 임업용산지 | 공익용산지 | 준보전산지 |
| | 계 | | | |
| | 국유지 | | | |
| | 공유지 | | | |
| | 사유지 | | | |
| ⑫ 지구내 지장물현황 | 지장물내용 | 존치대상 | 철거대상 | 비 고 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| ⑬ 공시지가 고시일자 | | | ⑭ 기준지가 (m ² 당) | 평균 천원/m ² |
| ⑮ 추정사업비(백만원) | | | | |
| ⑯ 간선시설 | 구 분 | 기 존 현 황 | 신 설 계 획 | |
| | 교 통 | | | |
| | 상수도 | | | |
| | 하수도 | | | |
| ⑰ 종합의견 | | | | |
| ⑱ 조사자 (본부담당자) | 소 속 | 직위(직급) | 성 명 | (서명 또는 인) |
| ⑲ 확인자 (본사담당자) | 소 속 | 직위(직급) | 성 명 | (서명 또는 인) |

210mm×297mm[일반용지 60g/m²(재활용품)]

[별지 제2호서식]<개정 2009.12.16>

| 보금자리주택지구조성사업 준공보고서 | | | | | | |
|--------------------|--|-------|----|---------|----|----|
| 시행자 | | | | | | |
| 사업명 | | | | | | |
| 위치 | | | | 사업시행면적 | | |
| 사업비 | | | | 실사계획승인일 | | |
| 착공일 | | 준공예정일 | | 준공일 | | |
| 준공검사일 | | | | | | |
| 지목별 | 계 | 대지 | 도로 | 공원 | 하천 | 기타 |
| | | | | | | |
| 시설개요 | | | | | | |
| 붙임 | 1. 준공검사서 사본 2. 실측평면도 3. 신·구지적대조표 4. 공공시설등 주요시설물의 관리처분조서 | | | | | |

210mm×297mm[일반용지 60g/m²(재활용품)]

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 (서명 또는 인)

국토해양부장관 귀하

| | | |
|---|-------------------|------------|
| 신청인 제출서류 | 담당 공무원 확인사항 | |
| 국민주택기금융자금미상환주택 또는 부도임대주택 매입희망 임차인 현황 (매입동의서는 시행자가 별도보관) | 건물등기부등본(평형별 대표세대) | 수수료 없 음 |

210mm×297mm[일반용지 60g/m²(재활용품)]

[별지 제4호서식]<개정 2009.12.16>

국민주택기금미상환 또는 부도임대주택 매입희망 임차인 현황

| | |
|-----|--|
| 단지명 | |
| 소재지 | |

| 동 | 호 수 | 임차인 성 명 | 비고 | 동 | 호 수 | 임차인 성 명 | 비고 |
|---|-----|------------|----|---|-----|------------|----|
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

210mm×297mm[일반용지 60g/m²(재활용품)]

| 국민주택기금융자금미상환 또는 부도임대주택 매입 동의서 | | | | |
|---|---|-----|--------|---|
| 주택의 표시 | 아파트 동 호 | | | |
| 임차인 | 성 명 | | 주민등록번호 | - |
| | 현주소 | | | |
| | 전화번호 | 자택: | HP: | |
| 전차인 | 성 명 | | 주민등록번호 | - |
| | 현주소 | 자택: | HP: | |
| | 전화번호 | | | |
| <p>상기 임차인(전차인)은 ()공사가 「보금자리주택 건설 등에 관한 특별법」 제41조의 규정에 따라 위 국민주택기금융자금미상환임대주택 또는 같은 법 제42조의 규정에 따라 위 부도임대주택을 매입하여 보금자리주택으로 공급하는 것에 동의하며,</p> <p>귀 공사에서 경매참여시 경매진행에 따른 제반 절차, 임대업무 수행 등에 적극 협조할 것을 서약합니다.</p> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;">200 년 월 일</p> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;">임차인 : (서명 또는 인)</p> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;">전차인 : (서명 또는 인)</p> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;">_____공사 사장 귀하</p> | | | | |
| <p>※ <u>상기 주택의 경매시 시행자가 아닌 제3자가 낙찰을 받을 수 있습니다.</u></p> | | | | |

210mm×297mm[일반용지 60g/m²(재활용품)]

[별지 제6호서식]<개정 2009.12.16>

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 | | |

210mm×297mm[일반용지 60g/㎡(재활용품)]

| 주택매입 제안서 | | | | |
|--|-----------------|-----|---------------------|----|
| 제안자 (소유자) | 회사명 | | | |
| | 대표자 | | 사업자등록번호 (주민등록번호) | |
| | 현주소 | | | |
| | 연락처 | | | |
| 시공사 (계약된 경우) | 회사명 | | 대표자 | |
| | | | 연락처 | |
| 단지개요 | 단지명 | 아파트 | | |
| | 소재지 | | | |
| | 규 모 (형별,세대수) | | 매입요청금액 | |
| | 착공일 | | 공사중단일 | |
| | 공정률(%) | | 국민주택기금 | 억원 |
| <p>「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」 제44조의 규정에 의거 위와 같이 건설 중에 있는 주택의 매입을 제안합니다.</p> <p style="text-align: right;">년 월 일 제안자 : (서명 또는 인)</p> <p style="text-align: center;">공사 사장 귀하</p> | | | | |
| <p>< 구비서류 ></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <ol style="list-style-type: none"> 1. 토지등기부등본 및 토지대장 2. 법인 등기부등본 3. 안전점검 실시보고서 4. 사업계획서 및 사업승인서 사본 5. 설계도서 </div> <div style="width: 45%;"> <ol style="list-style-type: none"> 6. 분양(임대) 입주자 모집현황 7. 단지사진 8. 매입 요청금액 산출근거 9. 시공사와의 계약관계 (시공사가 선정된 경우) 10. 하도급 계약현황 (하수급자가 선정된 경우) </div> </div> | | | | |

210mm×297mm[일반용지 60g/m²(재활용품)]

| 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 제32조의 규정에 의거 위와 같이 건설 중에 있는 주택의 매입을 신청합니다.</p> <p style="text-align: right;">년 월 일</p> <p style="text-align: right;">공사 사장 (서명 또는 인)</p> | | | | | |
| 국토해양부 장관 귀하 | | | | | |
| | 신청인 제출서류 | | 담당 공무원 확인사항 | | |
| | 1. 사업계획서 및 사업승인서 사본 3. 단지사진 4. 매입 소요비용 산출내역 | | 토지등기부등본 및 토지대장 | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">수수료</td> <td style="padding: 5px;">없 음</td> </tr> </table> | 수수료 |
| 수수료 | 없 음 | | | | |

210mm×297mm[일반용지 60g/m²(재활용품)]

[별지 제9호서식]<신설 2010.6.30>

| | | | | |
|---|--|--|------------------------------------|--|
| 매입임대주택 공급신청서 | | | | 접수번호 |
| 주택신청 유형 | <input type="checkbox"/> 1인 가구용 | <input type="checkbox"/> 2인~4인 가구용 | <input type="checkbox"/> 5인 이상 가구용 | <input type="checkbox"/> 그룹홈용 |
| | <작성요령 및 유의사항> 1. 단독세대주인 경우에는 1인 가구용에만 신청할 수 있습니다. 2. 2인 가구는 1인 가구용과 2인~4인 가구용 중 하나를 선택하여 신청할 수 있습니다. 3. 그룹홈용은 그룹홈 미달시에만 5인 이상 가구에 공급 가능합니다. 4. 신청 이후 주택형의 변경은 불가능하다는 점 양지하시기 바랍니다. | | | |
| 신청인 | 성 명 | | | 주민등록번호 |
| | 주 소 | 시 | 구 | 동 |
| | 전화번호 | 휴대전화(0) - | 해당시·군·구 | 년 월 일 |
| 신청순위 | 1순위 | <input type="checkbox"/> 기초생활수급자, <input type="checkbox"/> 한부모가족 | 2순위 | <input type="checkbox"/> 월평균소득 50%이하인 자, <input type="checkbox"/> 장애인등록증 교부자 |
| | 주택 및 자산현황 <작성요령 및 유의사항> 1. 세대주 및 세대원 전원을 대상으로 적용합니다. 2. 토지 및 자동차는 2순위 월평균소득 50%이하인 자의 경우 작성합니다. 3. 자산확인 결과 부적격자로 판명될 경우 입주자격에서 탈락될 수 있습니다. | | | |
| 위와 같이 매입임대주택 공급신청서를 제출합니다. 년 월 일 신청인 (인) 시장(군수 · 구청장) 귀하 | | | | |
| 본인은 매입임대주택 입주자격(갱신계약 포함) 심사 및 입주 후 관리를 위해 본인, 배우자 및 세대원 전원의 소득 및 재산 등을 조회할 수 있도록 공공기관에서 보유하고 있는 본인, 배우자 및 세대원의 정보 열람 및 제공에 동의합니다. | | | | |

동일순위 경쟁시의 배점 항목(아래는 해당 동 주민센터에서 작성)

| 평가항목 | 평가요소 | 배점 | 평가 | 평점 | |
|--|---------------------------|----|-------------------|------|---------------|
| ① 입주자 선정기준일 이전 최근 3년간 보건복지부, 노동부, 여성가족부 및 지자체가 운영하는 자활프로그램에 참여한 총 기간 | 가. 24개월 이상 | 3점 | ()월 | ()점 | |
| | 나. 12개월 이상 24개월 미만 | 2점 | | | |
| | 다. 12개월 미만 | 1점 | | | |
| ② 입주자 선정기준일 현재 세대주의 당해 시(특별시·광역시 포함)·군지역에서의 연속 거주기간 (세대원으로 거주한 기간 포함) | 가. 5년 이상 | 3점 | ()년 | ()점 | |
| | 나. 3년 이상 5년 미만 | 2점 | | | |
| | 다. 3년 미만 | 1점 | | | |
| ③ 부양가족의 수 (세대주 제외) | 가. 3인 이상 | 3점 | ()인 | ()점 | |
| | 나. 2인 | 2점 | | | |
| | 다. 1인 | 1점 | | | |
| * 별도가점 | - 3자녀 이상(민법상 미성년자) | 1점 | - 3자녀() ()점 | ()점 | |
| | - 65세 이상의 직계존속부양(세대원에 한함) | 1점 | | | - 부양 () ()점 |
| | - 중증장애인(세대주 포함) | 1점 | | | - 장애인() ()점 |
| ④ 청약저축 또는 주택청약종합저축 가입여부 (인정회차 기준, 세대주명의로 통장만 인정) | 가. 24회 이상 납입 | 3점 | ()회 | ()점 | |
| | 나. 12회 이상 24회 미만 납입 | 2점 | | | |
| | 다. 6회 이상 12회 미만 납입 | 1점 | | | |
| ⑤ 현 거주지의 최저주거기준 미달 여부 (국민기초생활보장법에 규정된 보장시설거주자는 전용입식부엌·전용수세식화장실 모두 구비한 것으로 봄) | 전용입식부엌, 전용수세식화장실 중 | 2점 | - 전용입식부엌 () ()점 | ()점 | |
| | 가. 모두 구비하지 못한 주택 | 2점 | | | - 전용수세식 |
| | 나. 하나만 구비한 주택 | 1점 | | | 화장실() |
| 위와 같이 관련사항을 확인합니다. | | | | | |
| 총점 | 점 | 소속 | 확인자 | (인) | |

210mm×297mm[일 반용지 60g/m²(재 활용품)]

장애인 편의증진시설 설치신청서

| | | | | | | |
|---|--|-----------------------------------|---|-----------------------------|-----|-----------|
| 1. 세대주 성명 | | 2. 세대주 주민등록번호 | - | | | |
| 3. 주소 | (전화번호 :) | | | | | |
| 4. 입주세대 | 아파트 동 호 (규모 : 전용면적 m ²) | | | | | |
| 5. 장애인 성명 | | 6. 장애인 주민등록번호 | - | | | |
| 7. 구분 | ① 3급 이상 지체장애인과 뇌병변장애인 (), ② 청각장애인(), ③ 시각장애인() | | | | | |
| 8. 신청내용 | 구분 | 항 목 | 시 설 내 용 | 신청 | 대 상 | |
| | 현관 | ① 마루굽틀 경사로 | · 휠체어 통행을 원활히 할 수 있도록 현관 턱에 경사로 설치 | | ① | |
| | 욕실 | ② 단차 없애기 | · 통행에 지장이 되는 바닥의 단차를 줄임 | | | 욕실 1개소 설치 |
| | | ③ 출입문 규격확대 및 개폐방향 변경 | · 출입구 폭 80cm 이상 확대(설치 불가능 경우 제외) · 안여닫이 → 밖여닫이 | | | |
| | | ④ 좌식 샤워시설 | · 욕조미설치, 좌식의자 및 안전 손잡이(L자형 1개, — 자형 1개) | | | |
| | | ⑤ 좌변기 안전손잡이 | · 좌변기 벽면에 안전손잡이 설치(L자형 1개) | | | |
| | | ⑥ 수건걸이 높이조정 | · 휠체어에 앉아서 이용가능한 높이(1.0~1.2미터) | | | |
| | | ⑦ 높낮이 조절 세면기 | · 높낮이 조절이 가능한 세면기 설치 | | | |
| | | 주방가구 | ⑧ 좌식 싱크대 | · 휠체어· 의자 사용이 가능한 좌식 싱크대 설치 | | |
| | ⑨ 가스밸브 높이조정 | | · 휠체어에 앉아서 사용가능한 높이 | | | |
| | 거실 | ⑩ 비디오폰 높이조정 | · 휠체어에 앉아서 이용가능한 높이 | | | ① |
| | | ⑪ 시각경보기 | · 비상상황 발생시 청각장애인이 인지가 가능하도록 시각경보기 세대내 1개소 설치 | | | ② |
| | | ⑫ 야간센서등 | · 야간에 안전하게 이동할 수 있도록 욕실 출입구 벽체하부에 설치 | | | ① |
| 기타 | ⑬ 음성유도신호기 | · 상가, 관리소, 시각장애인이 거주하는 주거동출입구에 설치 | | | ③ | |
| <p>※ 편의증진 시설 제공대상 · 최초 입주자로서 본인 및 부양가족 중에 3급 이상 지체장애인, 뇌병변장애인, 청각·시각 장애인이 있는 경우로서 세대주가 희망하는 가구</p> | | | | | | |
| 9. 제출서류 | 1) 장애인 수첩사본 또는 진단서 등 기타 증명서류 1부. 2) 주민등록 등본 1부. | | | | | |

본인이 신청을 희망한 편의증진시설 내용을 확인하고 위와 같이 신청합니다.

20 년 월 일

신청인 (인)

토지매입 제안서

[제안자]

| | | | |
|--------|--|-----|--|
| 제안업체 | | 날 짜 | |
| 홈페이지 | | | |
| 제 안 인 | | | |
| e-mail | | | |
| 연 락 처 | | | |

[제안내용]

1. 사업개요

| | | | |
|-----------------|----------------|-------|----------------|
| 사 업 명 (시 행사) | | | |
| 사업장위치 | | | |
| 용도구역 | | 시 공 사 | |
| 대지면적 | m ² | 건축연면적 | m ² |
| 건축규모 | | 세 대 수 | |
| 건폐/용적율 | | 입주일자 | |
| 인 허 가 | | 공 정 율 | |

※ 첨부 : 지적도(지형도 포함) 및 토지이용도면

2. 시행사 등 대주단 현황

○ (시행사) ○○○회사

- 주 소 :

- 대표자 : (연락처 :)

○ (시공사) ○○○회사

- 주 소 :

- 대표자 : (연락처 :)

○ (대주단 자금대출 현황)

- 은행 :

· 주 소 :

· 대표자 : (연락처 :)

(단위:백만원)

| | | | | | | |
|------|------|------|------|------|------|---|
| 구 분 | ○○은행 | ○○은행 | ○○은행 | ○○은행 | ○○은행 | 계 |
| 한 도 | | | | | | |
| 미지금액 | | | | | | |

※ 첨부 : 소유권 이외의 권리 설정 현황 및 담보평가서 사본

○ (부도현황)

- 부도금액 : 원

- 부도일자 :

3. 사업비 투자 현황

(단위:백만원)

| | | | |
|---------|-------|-------|---|
| (구 분) | 기 투자액 | 향후 투자 | 계 |
| 자기자본 | | | |
| 대출 등 차입 | | | |
| 계 | | | |

4. 사업 진행사항

○ 토지(취득)

| (구 분) | 면 적 (m ²) | 필지수 |
|--------|-----------------------|-----|
| - 취득대상 | | |
| - 취 득 | | |
| - 미취득 | | |

※ 첨부 : 토지세목조서

○ 지장물 보상 및 철거(이주)

| (구 분) | 전 체 | 철 거 / 기이주 | 미철거/미이주 |
|--------|-----|-----------|---------|
| - 지장물 | 건 | 건 | 건 |
| - 이주현황 | 세대 | 세대 | 세대 |

※ 첨부 : 지장물조서

○ 사업승인 현황

| (구 분) | 평 형 | 세대수 | 특이 사업승인 조건 |
|-------|----------------|-----|------------|
| | (합 계) | | |
| - 승 인 | m ² | | |
| | m ² | | |
| - 미승인 | m ² | | |
| | m ² | | |

5. 매입 제안 내용

| 대상토지 | | 제안금액(원) | 비고 |
|----------------------|-----|---------|----|
| 면 적(m ²) | 필지수 | | |
| | | | |