

시 민

문서번호	공공주택과-2995	주무관	공공주택계획팀장	공공주택과장	주택기획관	주택건축본부장
결재일자	2019.3.15.	황태현	박기철	영노준	김성보	전결 03/15 류훈
공개여부	부분공개(5)					
방침번호		협 조				

**서울특별시 재건축 소형 매입 행복주택
임대보증금 및 임대료 산정지침 변경**

**주택건축본부
(공공주택과)**

사전 검토항목

☞ 해당사항이 있는 부분에 '■' 표시하시기 바랍니다. (※ 비고 : 필요시 검토내용 기재)

구 분	사전 검토항목 점검 사항	검토 완료	해당 없음	비 고
정책의제 형 성	◆ 정책현안에 대해 현황과 실태를 검토하였습니까? - 현황자료(통계자료 등) 및 실태조사서 검토 타지자체 유사정책 및 국내외 사례 분석 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	◆ 시민 및 관련전문가 의견을 반영하였습니까? - (시민참여) 청책토론회, 시민공모, 설문조사 등 - (전문가 자문) 자문위원회, TF운영, 타당성 검토조사 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	◆ 정책화를 위한 제반 법규(근거법령 및 규칙, 지침 등)는 검토하였습니까? - (선거법) 공직선거법 등 각종 법률 저촉여부 - (성별분리통계) 성별분리통계 분석 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
정책수립	◆ 정책(사업) 집행의 직·간접적 영향 및 효과성을 분석하였습니까? - (갈등) 이해관계 당사자 간 갈등 및 대책 마련 - (사회적 약자) 사회적 약자에 대한 배려 등 - (일자리) 일자리 창출, 직·간접 채용, 전문인력 양성, 창업지원 - (안전) 시민 안전 위험요인 및 대책, 안전 관리 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
정책집행	◆ 타기관, 민간단체 등과의 협의·협력 및 이견 조정 등을 검토하였습니까? - (타기관) 타기관(중앙정부, 지자체), 민간(단체) 등의 자원 활용 방안 - (자치구 영향) 자치구 행정인사제정 부담 및 적정성, 과급효과 분석 등	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	서울주택 도시공사
정책홍보	◆ 정책·계획 등의 지속가능성을 검토하였습니까? - (지속가능성) 지역경제 발전, 사회적 형평성, 환경보전 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	◆ 국내외 정책(사업)홍보방안을 검토하였습니까? - (홍보) 국내보도자료, 기자설명회, 현장설명회 - (정책영문화) 영문제목·요약, 해외언론보도, 외국어 홈페이지 게시 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
기타사항	◆ 불필요한 외국어·외래어 표현 대신 바른 우리말을 사용하였습니까?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	◆ 공개 여부를 "비공개"로 설정했다면 법적근거를 명확히 검토하였습니까? (정보공개법 제9조 제1항 제1호~제8호)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

「서울특별시 재건축 소형 매입 행복주택 임대보증금 및 임대료 산정지침」 변경

재개발사업 등 매입 행복주택 임대료 산정 시 「서울특별시 재건축 소형 매입 행복주택 임대보증금 및 임대료 산정지침」을 적용가능토록 지침을 변경하고자 함.

I 검토배경

- 당초 장기전세주택으로 공급하던 서울시 재개발사업 등 매입공공주택을 행복주택으로 전환하여 공급 추진
 - '19년 1차 행복주택 입주자 모집공고 시 최초 공급 예정
- 재건축 매입 소형주택의 경우, 「서울특별시 재건축 소형 매입 행복주택 임대보증금 및 임대료 산정지침」을 적용하여 임대료를 산정하고 있으나 재개발사업 등 매입 행복주택은 기준이 없음.

II 추진경위

- '17.2.28 : 공공임대주택 공급유형 전환 추진 계획
- '17.4.10 : 「서울특별시 재건축 소형 매입 행복주택 임대보증금 및 임대료 산정지침」 수립
- '19.3.7. : 재개발 매입 행복주택 가격산정 질의(SH공사)

Ⅲ

개선(안)

- 재개발사업 등 매입 행복주택의 임대보증금 및 임대료를 재건축 매입 소형주택과 동일하게 적용
- 변경내용(안)

	변경전	변경후
지침명	서울특별시 재건축 소형 매입 행복주택 임대보증금 및 임대료 산정지침	서울특별시 재건축사업 등 매입 행복주택 임대보증금 및 임대료 산정지침
지침	제1조(목적) 이 기준은「행복주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준」(국토교통부고시 제 2015-304호, '15.5.15. 제정) 제2조제3항에 따라 행복주택으로 공급되는 재건축 소형주택 의 적정 임대보증금과 임대료를 산정하는 방법 등을 정함을 목적으로 한다.	제1조(목적) 이 기준은「행복주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준」(국토교통부고시 제2018-150호, '18.3.14. 일부개정) 제 2조제3항에 따라 행복주택으로 공급 되는 재건축사업 등 매입 공공주택 의 적정 임대보증금과 임대료를 산정하는 방법 등을 정함을 목적으로 한다.
	제2조(적용범위) 이 기준은 「 도시 및 주거환경정비법 」 제30조의3 제3항에 따라 인수하는 주택재건축 사업의 소형주택 을 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제3호의 행복주택으로 공급하는 경우 적용한다.	제2조(적용범위) 이 기준은 「 도시 및 주거환경정비법 」 제55조, 「 도시재정비 촉진 을 위한 특별법」 제31 조 및 「 주택법 」20조에 따라 인수하는 재건축사업 등의 공공주택 을 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제3호의 행복주택으로 공급하는 경우 적용한다.
	제10조(적용일) 본 기준(안)은 '17년에 공급예정인 재건축 소형 매입 행복주택분부터 적용한다.	제10조(적용일) 본 기준(안)은 '19년에 공급예정인 재건축사업 사업 등 매입 행복주택분부터 적용한다.

IV

행정사항

- 지침 개정사항 서울주택도시공사에 통보
- 지침적용일 : 방침일로부터 시행

붙임 : 「서울특별시 재건축 소형 매입 행복주택 임대보증금 및 임대료 산정지침」(안) 1부. 끝.

〈붙임1〉

서울특별시 재건축사업 등 매입 행복주택
임대보증금 및 임대료 산정 지침(안)

제1조(목적) 이 기준은 「행복주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준」(국토교통부고시 제2018-150호, '18.3.14. 일부개정)제2조제3항에 따라 행복주택으로 공급되는 재건축사업 등 매입 공공주택의 적정 임대보증금과 임대료를 산정하는 방법 등을 정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 기준은 「도시 및 주거환경정비법」 제55조, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제31조 및 「주택법」 제20조에 따라 인수하는 재건축사업 등의 공공주택을 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제3호의 행복주택으로 공급하는 경우 적용한다.

제3조(기준임대단가의 결정) ① 기준임대단가(전용면적당 기준임대료)는 다음의 계산식에 따라 산정한다.

$$\text{기준임대단가(전용면적당 기준임대료)} = \text{가구소득} \times \text{부담비율} \div \text{기준면적}$$

② 제1항에 따라 기준임대단가를 계산하기 위한 가구소득 등은 다음 표와 같다.

항목	내용
가구소득	입주자 모집 공고일 현재 통계청에서 발표한 「가계동향조사(신분류)」 소득 10분위별 가구당 가계수지(도시, 2인이상) 중 소득6분위 근로자가구의 처분가능소득
부담비율	100분의 20
기준면적	45㎡

제4조(공급대상별 차등화) ① 기준임대보증금 및 기준임대료는 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표5 제1호에 따른 공급대상별로 차등적으로 정한다.

② 제1항에 따라 기준임대단가를 차등적으로 정하기 위한 공급대상별 임대료 계수(이하 "공급대상 계수"라 한다)는 「행복주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준」 제3조제2항에 따른 공급대상 계수로 한다.

제5조(공급지역별 차등화) ① 기준임대보증금 및 기준임대료는 제4조의 공급대상별 차등화의 공급지역별로도 차등적으로 정한다.

② 제1항에 따라 기준임대보증금 및 기준임대료를 지역별로 차등화하기 위한 공급지역별 차등계수(이하 "공급지역 계수"라 한다)는 지역계수와 개별계수로 나누어 다음 표와 같이 적용한다.

항목	내용
공급지역 계수	$(\text{지역계수} \times 80/100) + (\text{개별계수} \times 20/100)$
지역계수	$\frac{\text{해당 행복주택 소재 자치구 중위단위전세가격}}{\text{서울시 전체 중위단위전세가격}}$
개별계수	$\frac{\text{해당 행복주택 전세시세}}{\text{해당 행복주택 소재 자치구 중위단위전세가격}}$
전세가격	입주자 모집 공고일 현재 한국감정원 부동산통계정보시스템에 월간 발표되는 「전국주택가격동향조사」의 아파트 중위단위 전세가격. 다만, 해당 행복주택 전세시세는 사업시행자가 인근 유사주택의 전세시세 등을 조사하여 결정한다.

제6조(기준임대료) 기준임대료는 다음의 계산식에 따라 산정한다.

$$\text{기준임대료} = (\text{기준임대단가} \times \text{공급대상 계수} \times \text{공급지역 계수}) \times \text{공급 행복주택의 전용면적} \times 50/100$$

제7조(기준임대보증금) 기준임대보증금은 다음의 계산식에 따라 산정한다. 이 경우 시장전환율이란 입주자 모집 공고일 전분기 「서울부동산정보광장」의 실제 해당 지역(자치구)에서 적용되는 전월세 전환율을 말한다.

$$\text{기준임대보증금} = \text{기준임대료} \times 12 \div \text{시장전환율}$$

제8조(기준임대단가의 조정) 제3조에 따라 결정된 기준임대단가는 기존에 공급된 행복주택과의 균형유지, 인근 주택시장에 미치는 영향, 경제상황의 일시적 변동에 따른 입주민 부담의 경감 등을 고려하여 조정할 수 있다.

제9조(임대보증금 및 임대료의 상한) ① 제5조 및 제6조에 따라 최초로 산정한 기준임대료와 기준임대보증금은 「행복주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준」 제4조 및 제5조에 따라 각각 산정한 표준임대보증금과 표준임대료를 초과할 수 없다.
 ② 최초 입주자 모집 이후 기존 입주자의 퇴거 등으로 인해 행복주택에 신규로 입주하는 사람의 임대보증금 및 임대료는 「행복주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준」 제2조제4항에 따라 해당 시점에 갱신된 임대시세로 산정된 표준임대보증금 및 표준임대료를 초과할 수 없다.

제10조(적용일) 본 기준(안)은 '19년에 공급예정인 재건축사업 등 매입 행복주택분부터 적용한다.