

★ ◎

사장 방침 제81호

문서번호	공공임대부-536
보존기간	1년
결재일자	2016.02.05
공개여부	공개
일상감사	대상아님

부 원	공공임대부장	주거복지처장	주거복지본부장	사장
				02/05
배경수	주홍석	서종균	이종언	변창흠
협조				

## 2016년 공공임대주택 공급계획(안)

서울특별시 SH공사  
(주거복지본부 공공임대부)

# 2016년 공공임대주택 공급계획(안)

우리 공사에서 공급하는 공공임대주택(영구임대·공공임대·재개발임대·주거환경임대·국민임대·장기전세·행복주택 등)에 대한 연간 임대주택 공급계획을 수립하여 임대주택 공급에 만전을 기하고 서민 주거안정에 기여하고자 함

## 1 관련근거

- 영구임대(23~50㎡이하)
  - 주택공급에 관한 규칙 제31조
  - 서울특별시 공공임대주택운영 및 관리규칙(서울특별시 규칙 제 933호, 2013.10.17)
- 공공임대(84㎡이하)
  - 임대주택특별법 제2조의 1
  - 주택공급에 관한 규칙 제27조 및 제35조
- 재개발임대(59㎡이하)
  - 도시 및 주거환경정비법 시행령 제54조 제2항
  - 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제35조
- 주거환경임대(59㎡이하)
  - 도시 및 주거환경정비법 시행령 제54조 제1항
- 국민임대(84㎡이하)
  - 임대주택법 제2조의 2 및 주택공급에 관한 규칙 제32조
- 장기전세
  - 주택공급에관한규칙 제32조의 2
  - 서울시 장기전세주택 공급 및 관리규칙
- 행복주택(40㎡이하)
  - 공공주택 특별법 시행규칙 제17조 및 별표5

## 2

## 공급계획 물량

□ 공급물량 : 11,895호(신규 : 7,045호, 재공급 : 4,850호)

○ 신규공급 : 7,045호

구분	지구 및 단지	전용면적 (m <sup>2</sup> )	공급호수	공급시기	비고
합 계			7,045		
국민임대	위례A1-10	39,49m <sup>2</sup>	1,202	2016.11월	일반공급
	오금보금자리1	39m <sup>2</sup>	252		
소 계			1,454		
행복주택	상계장암5	21,31m <sup>2</sup>	48	2016. 3월	일반공급
	마찬지구3	21,31m <sup>2</sup>	148	2016. 6월	
	천왕2지구(도시형1)	20~35m <sup>2</sup>	181	2016. 9월	
	천왕2지구(도시형1)	20~40m <sup>2</sup>	138	2016. 9월	
	가양모듈러주택	16,34m <sup>2</sup>	30	2016. 9월	
	산내3-4	21,31m <sup>2</sup>	291	2016. 9월	
소 계			836		
재개발임대	가재울4구역	39m <sup>2</sup>	750	2016. 2월	특별공급
	현석2구역	39m <sup>2</sup>	132		
	신길11구역	39m <sup>2</sup>	172	2016. 3월	
	금호13구역	39m <sup>2</sup>	198	2016. 6월	
	신정4구역	39m <sup>2</sup>	185		
	봉천12-1구역	39m <sup>2</sup>	89		
	상도10구역	39m <sup>2</sup>	84	2016. 9월	
	왕십리3구역	39m <sup>2</sup>	432		
	옥수13구역	39m <sup>2</sup>	340	2016. 10월	
	돈암정릉	39m <sup>2</sup>	107	2016. 12월	
	자양4구역	39m <sup>2</sup>	27		
	구의3구역	39m <sup>2</sup>	20		
소 계			2,536		

※ 공급시기는 단지별 준공시기 및 재건축조합의 일정변경에 따라 조정될 수 있음

구분		지구 및 단지	전용면적 (m <sup>2</sup> )	공급호수	공급시기	비고
장기 전세	건 설 형	거여동 장기전세	30~39m <sup>2</sup>	128	2016.11	일반공급 (우선/특별)
		고척동 장기전세	45~48m <sup>2</sup>	39		
		위례지구A-10	59~74m <sup>2</sup>	998	2016.11	
		오금보금자리	49~59m <sup>2</sup>	472	2016.11	
		상도동 169-5	59~84m <sup>2</sup>	160		
장기 전세	매 입 형	영등포 대림	59m <sup>2</sup>	14	2016. 4	일반공급 (우선/특별)
		잠원대림	59m <sup>2</sup>	81		
		긴등마을	59m <sup>2</sup>	59		
		군부대특별계획구역	59~84m <sup>2</sup>	183		
		산반포1	59m <sup>2</sup>	85		
소 계				2,219		

※ 공급호수 및 시기는 서울시의 공급추진 상황에 따라 변경될 수 있음

○ 기존아파트 재공급 : 4,850호

공급대상	공급계획	공급시기	비고
국민임대	1,000	연중	철거민 등 특별공급 및 일반공급
영구임대	700	연중	
재개발임대	1,500	상, 하반기	
공공임대 및 주거환경	500	연중	
장기전세	1,000	연중	
행복주택	150	3월, 9월	
합 계	4,850		

# 3

## 입주자격

### □ 유형별 입주자격

(2015.12.31 현재)

종류별 (전용면적)	내 용
영구임대 (23~50㎡)	○ 국민기초생활보장법의 수급권자 ○ 저소득국가유공자 ○ 일군위안부 ○ 저소득모자가정 또는 부자가정 ○ 북한이탈주민 ○ 장애인 ○ 65세 이상 직계존속을 부양하는 자로서 수급권자 선정기준의 소득평가액 이하인 자 ○ 아동복지시설 퇴소자 ○ 도시근로자 가구당 월 평균 소득 50%이하인 자 ○ 시장이 인정하는 자 ○ 청약저축가입자
공공임대 (84㎡이하)	○ 택지개발철거 세입자 ○ 도시계획철거 세입자 ○ 임시이주자 ○ 시의 승인을 받은 기타 공급대상자(저소득 국가유공자, 북한이탈주민 등) ○ 청약저축 가입자(전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 70%이하)
주거환경임대 (59㎡이하)	○ 1순위 : 당해주거환경개선사업지구 세입자 ○ 2순위 : 다른주거환경개선사업지구 세입자 ○ 3순위 : 청약저축가입자(일반공급 등)
재개발임대 (59㎡이하)	<p>《특별공급》</p> <p>○ 당해(타) 재개발사업지구 철거세입자 ○ 시장이 정한 처분방법에 따라 선정된 자</p> <p>《일반공급》</p> <p>○ 국민기초생활보장법상의 수급자 및 보호대상 한부모가족</p> <p>○ 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 50% 이하인 자에게 공급하고 남은 주택이 있는 경우에 한하여 소득 50%초과 70% 이하인 자에게 공급</p>
국민임대	<p>50㎡이하 (39~49㎡)</p> <p>○ 서울시 거주 무주택 세대주로서 소득 및 자산보유 기준 해당자</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전년도 도시근로자 가구당 월 평균소득 70%이하 자(3,144,650원)</li> <li>[※ 월평균소득 50%이하 자(3인:2,246,180원, 4인:2,508,900원)에게 우선공급]</li> <li>· 부동산 : 토지와 건축물 합산기준 12,600만원 이하 · 자동차 : 2,464만원 이하</li> <li>· 1순위 : 공급주택이 소재하는 구 거주자</li> <li>· 2순위 : 공급주택이 소재하는 인접 구 거주자</li> <li>· 3순위 : 1·2순위에 해당되지 않는 자</li> </ul> <p>※세대원 소득금액의 합이 가구원수별 가구당 월평균소득의 50%이하인 세대에 먼저 공급하고, 남은 주택이 있을 경우 가구원수별 가구당 월평균소득의 50%초과 70%이하인 세대 공급</p>
	<p>60㎡이하 (50~60㎡)</p> <p>○ 서울시 거주 무주택 세대주로서 소득 및 자산보유 기준 해당자</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전년도 도시근로자 가구당 월 평균소득 70%이하 자(3,144,650원)</li> <li>· 부동산 : 토지와 건축물 합산기준 12,600만원 이하 · 자동차 : 2,464만원 이하</li> <li>· 1순위 : 청약저축 가입 2년이 경과한 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 24회이상 납입한 자</li> <li>· 2순위 : 청약저축 가입 6개월이 경과한 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 6회이상 납입한 자</li> <li>· 3순위 : 1·2순위에 해당되지 않는 자</li> </ul>
	<p>공통사항</p> <p>《동순위 경쟁시 선정기준》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 미성년 자녀의 수가 3명 이상 둔 세대주 중 미성년인 자녀 수가 많은 순으로 공급하고 다음 가점항목 점수 순 결정</li> <li>1. 세대주 나이 2. 부양가족수 3. 서울시 거주기간 4. 미성년자수</li> <li>5. 만65세 이상 직계존속 1년이상 부양 6. 중소기업 중 제조업체 근로자 등 점수순</li> </ul>
행복주택 (40㎡이하)	○ 젊은층(신혼부부, 사회초년생, 대학생) 80%, 주거약자(노인계층, 주거급여수급자) 20%
도시형생활주택 (40㎡이하)	○ 국민임대주택에 준함

종류별 (전용면적)		내 용
장기전세 (건설형 국민 임대 승인분)	50㎡ 미만	○ 서울시 거주 무주택 세대주로서 소득 및 자산보유 기준 해당자 - 전년도 도시근로자 가구당 월 평균소득 70% 이하자 (3인 이하 기준 : 3,224,351원 이하) ※ 월평균소득 50%이하자(3인이하 : 2,303,108원)에게 우선공급 - 부동산(토지 및 건축물) : 12,600만원 이하 - 자동차 : 2,489만원 이하 • 1순위 : 당해 주택이 건설되는 자치구에 거주하는 자 • 2순위 : 당해 주택이 건설되는 자치구에 연접한 자치구에 거주하는 자
	50㎡~ 60㎡ 이하	○ 서울시 거주 무주택 세대주로서 소득 및 자산보유 기준 해당자 - 전년도 도시근로자 가구당 월 평균소득 70% 이하 (3인 이하 기준 : 3,224,351원 이하) - 부동산(토지 및 건축물) : 12,600만원 이하 - 자동차 : 2,489만원 이하 • 1순위 : 청약저축 가입 2년 경과 월 불입 24회 이상 • 2순위 : 청약저축 가입 6개월 경과 월 불입 6회 이상
장기전세 (건설형 장기 전세 주택 승인분 , 재건축 매입형)	50㎡ 미만 (건설형)	○ 서울시 거주 무주택 세대주로서 소득 및 자산보유 기준 해당자 - 전년도 도시근로자 가구당 월 평균소득 100% 이하자 (3인 이하 기준 : 4,606,216원 이하) ※ 월평균소득 70%이하자(3인이하 : 3,224,351원)에게 우선공급 - 부동산(토지 및 건축물) : 12,600만원 이하 - 자동차 : 2,489만원 이하 • 1순위 : 당해 주택이 건설되는 자치구에 거주하는 자 • 2순위 : 당해 주택이 건설되는 자치구에 연접한 자치구에 거주하는 자
	50㎡~ 60㎡ 이하 (건설형) 60㎡ 이하 (매입형)	○ 서울시 거주 무주택 세대주로서 소득 및 자산보유 기준 해당자 - 전년도 도시근로자 가구당 월 평균소득 100% 이하 (3인 이하 기준 : 4,606,216원 이하) ※ 단, 건설형은 월평균소득 70%이하자(3인이하 : 3,224,351원)에게 우선공급 - 부동산(토지 및 건축물) : 12,600만원 이하 - 자동차 : 2,489만원 이하 • 1순위 : 청약저축 가입 2년 경과 월 불입 24회 이상 • 2순위 : 청약저축 가입 6개월 경과 월 불입 6회 이상
	60㎡~ 85㎡ 이하 (건설형 매입형)	○ 서울시 거주 무주택 세대주 소득 및 부동산 보유 기준 해당자 - 전년도 도시근로자 가구당 월 평균소득 120% 이하 (3인 이하 기준 : 5,527,459원 이하) - 부동산(토지 및 건축물) : 21,550만원 이하 • 1순위 : 청약저축 가입 2년 경과 월 불입 24회 이상 • 2순위 : 청약저축 가입 6개월 경과 월 불입 6회 이상
	85㎡ 초과	○ 서울시 거주 만19세 이상인 자로서 소득 및 부동산 보유 기준 해당자 - 전년도 도시근로자 가구당 월 평균소득 150% 이하 (3인 이하 기준 : 6,909,324원 이하) - 부동산(토지 및 건축물) : 21,550만원 이하 • 1순위 : 청약예금 2년 경과자 • 2순위 : 청약예금 6개월 경과자 - 2세대이상 유주택자는 1순위에 신청불가하고 2·3순위 신청가능

※ 상기 사항은 공급방법에 따라 변동될 수 있음

### 영구임대주택 고소득자 퇴거조항 마련

#### ● 현황 문제점

- 영구임대주택 입주자가 거주중 재산이 늘어나도 보증금 및 임대료를 할증하여 거주가 가능하고 퇴거조항이 없어 형평성 문제 발생
- 재산이 많은 거주자가 퇴거하지 않고 거주함으로써 저소득자의 입주가 어려움

#### ● 개선방안 : 영구임대주택 고소득자 강제퇴거조항 근거조항 마련 필요

- 국민임대주택기준 적용 : 가구당 월평균소득70%기준으로 50%초과시 강제퇴거조항 신설(부동산 12,600만원 자동차 2,489만원 초과시 퇴거)
  - ▶ 가구당 월평균소득 70% : 3인기준 3,314,220원

#### ● 개선효과 : 수급자 등 극히 형편이 어려운 계층에게 영구임대주택 입주기회를 확대하고, 형편이 좋은 입주민을 퇴거시켜 형평성 제고

#### ● 추진현황 : 영구임대주택 거주자의 소득, 자산 일정기준 초과자의 퇴거 조항 마련 필요성에 대해 국토부와 협의하여 법개정 추진중에 있음

### 임대료 산정항목 개선 추진

#### ● 현황 및 문제점

- 2012년부터 우리공사 임대주택에 대해서도 재산세 부과
- 임대료 산정항목에 재산세 항목이 없어 재산세 납부분만큼 공사의 경영손실 발생

#### ● 개선방안

- 임대료 산정시 기존 항목(감가상각비, 수선유지비, 화재보험료, 기금 이자, 자기 자금이자)외에 재산세 항목을 추가하도록 국토부고시 개정 지속적 건의
- 기준개정시 2016년 재산세 약 220백만원 절감
  - 국민임대주택만 해당

## 서류심사대상자 서류제출방법 개선

### ● 현황 문제점

- 임대주택신청자의 심사서류 제출시 방문접수만 받아 시간을 낼 수 없는 신청자의 제출포기로 민원발생 및 계약을 저조
- 특히 행복주택의 경우 사회초년생 및 대학생이 서류제출과 계약체결시 이틀간 시간을 내기가 어려워 서류제출 비율이 낮고 이에 따라 계약을 저조로 이어짐

### ● 개선방안

- 우선 행복주택에 한해 서류제출을 방문 및 우편접수 병행

### ● 개선효과 : 민원해결 및 서류제출 비율 증가로 계약을 제고

### ● 추진계획 : 2016년 행복주택 공급시 적용하여 문제점 및 효과를 분석하여 다른 임대주택에도 적용 검토

## 계약시간 연장

### ● 현황 문제점

- 계약시간이 근무중이므로 근무중에 시간을 내기 어려운 당첨자들의 계약을 저하 및 민원 발생

### ● 개선방안

- 젊은 계층이 대부분(80%)인 행복주택에 한해 계약기간 중 1일은 계약기간을 4시간 연장하여 오후 9시까지 계약체결, 계약을 제고 및 민원 해소

### ● 개선효과 : 민원해결 및 계약을 제고

### ● 추진계획 : 2016년 행복주택 공급시 적용하여 문제점 및 효과를 분석하여 다른 임대주택에도 적용 검토

## 5

## 행정사항

- 2016년 2월부터 시행
- 공급계획은 홈페이지에 게시(2016년도 공급물량)
- 임대주택 유형별 세부 공급계획은 공급시 “별도” 방침서 수립시행. 끝.