

시 민

문서번호	주택정책과-8635
결재일자	2014.5.26.
공개여부	비공개
방침번호	

주무관	주택정책과장	주택건축정책관	주택정책실장
협 조	주거복지팀장 주택제도팀장		

**재난 관련 임대주택
특별공급에 관한 지침 개정**

2014. 5.

주택정책실
(주택정책과)

사전 검토항목

::: 해당사항이 없을 경우 '무 ■' 표시하시기 바랍니다.

검토항목	검 토 여 부 (■ 표시)
시민참여 고려사항	● 시민 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■
	● 이해당사자 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■
	● 전문가 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■
	● ombudsman : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■
법령및기타 고려사항	● 법령규정 : 교통 <input type="checkbox"/> 환경 <input type="checkbox"/> 재해 ■ 기타 <input type="checkbox"/> (예시 : 일상감사 대상여부 등) 무 <input type="checkbox"/>
	● 기타사항 : 고용효과 <input type="checkbox"/> 노동인지 <input type="checkbox"/> 균형인지 <input type="checkbox"/> 홍보 <input type="checkbox"/> 취약계층 <input type="checkbox"/> 성인지 <input type="checkbox"/> 빗물순환 <input type="checkbox"/> 장애인 <input type="checkbox"/> 디자인 <input type="checkbox"/> 갈등발생 가능성 <input type="checkbox"/> 유지관리 비용 <input type="checkbox"/> 바른 우리말 <input type="checkbox"/> 무 ■
타자원 의용	● 중앙부처 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■
	● 민간단체 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■
	● 기업 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■
관계기관 및 단체 협의	● 관계기관 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■
	● 민간단체 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■
	● 시 산 하 기관 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■
언론 홍보 계획	● 홍보계획 : 보도자료 <input type="checkbox"/> 기자설명회 <input type="checkbox"/> 현장설명회 <input type="checkbox"/> 기획보도 <input type="checkbox"/> 기고문 <input type="checkbox"/> 기타 <input type="checkbox"/> () 없음 ■

서울특별시 재난 관련 임대주택 특별공급에 관한 지침 개정

재개발구역에서 재난 등으로 철거시에 집주인 및 세입자에게 재개발 임대주택만을 특별공급하던 것을 기존주택매입임대주택(재개발·재건축 제외)까지 확대하여 시민의 주거안정에 기여하고자 함

1 특별공급지침 개요

공급취지

- 재해로 인해 철거되는 주택 또는 붕괴위험이 높은 주택 거주자에게 임대주택을 특별공급

적용지역별 공급주택

- 재개발구역(뉴타운 포함) : 재개발임대주택
- 재개발구역이 아닌 일반지역 : 장기전세주택, 영구·공공임대주택, 국민임대주택, 다가구매입임대주택

대상주택 및 공급대상

대상 주택	공급 대상
<ul style="list-style-type: none">○ 재해로 주택 철거시(주거불능 상태)○ 재난위험시설로 지정 후 관할 구청장의 대피명령 또는 철거명령○ 주거용건축물에 한하고, 실제 주거용으로 확인시 인정	<ul style="list-style-type: none">○ 서울시내 주민등록 등재○ 해당주택 실제 거주자 (단, 허가 및 기존무허가 건물 소유자는 거주여부 불문)○ 최초 대피명령 前 3개월 이상 거주○ 철거되는 주택外 무주택자

지역별 대책기준

재개발 구역	일반 지역
<ul style="list-style-type: none">○ 재개발임대주택 공급 - 집주인, 세입자 공통	<ul style="list-style-type: none">○ 장기전세주택 : 집주인○ 공공임대주택(재개발임대 제외) : 세입자

2 개정 필요성

- 재난위험시설(E급) 거주자들은 안전조치 명령에도 불구하고 계속 거주하고 있어 재난발생시 대형 인명사고 우려
- 재개발구역의 재난위험시설 거주자는 저소득층 또는 소득이 없는 노령자가 대부분으로 임대료 및 관리비 등 부담이 적은 기존주택매입임대주택(재개발·재건축 제외) 공급 필요

3 기존주택매입임대주택(재개발·재건축 제외) 특별공급 검토

기존주택 매입현황

○ 공급대상

- 1순위 : 기초생활수급자, 한부모가정, 저소득 대학생 등
- 2순위 : 도시근로자 월평균소득 50%(3인 230만원, 4인 259만원) 이하 및 장애인 100%(3인 460만원, 4인 518만원) 이하

○ 연도별 실적

(단위 : 호수)

계	'02	'03	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14
6,562	592	639	15	215	636	715	750	1,500	1,500	1,500

※ '14년은 계획물량으로 현재는 SH공사에서 계약추진 중에 있음

○ 향후계획 : 매년 1,500호수 매입 예정

특별공급 가능여부 분석

- '11년까지는 매입물량이 적어 공급이 1순위에서 마감
- '12년부터는 매입물량이 2배로 늘어 2순위자 약 200명이 혜택을 보고 있으므로, 재개발구역에서 재난관련 기존주택매입임대주택(재개발·재건축 제외) 특별공급 가능

※ 지속적인 기존주택매입임대주택(재개발·재건축 제외) 특별공급을 위해 '15년 이후 매입계획 유지 필요

4 개정사항

신청주택 범위 확장(제6조 제1항 제1호)

- 개정사유 : 임대주택의 임대료 및 관리비 등에 부담을 느끼는 저소득층 또는 소득이 없는 노령자에게 선택의 기회 제공
- 개정내용

현 행	개 정
- 재개발구역 신청주택 재개발임대주택(집주인 및 세입자 공통)	- 재개발구역 신청주택 재개발임대주택(집주인 및 세입자 공통) 기존주택매입임대주택(재개발 재건축 제외)

용어 정정(제6조 제1항 제2호)

- 개정사유 : 다가구매입임대주택을 다가구·다세대·원룸 등을 포함한 개념으로 용어 정정
- 개정내용

현 행	개 정
- 일반지역 신청주택 장기전세주택(집주인에 한함), 영구 및 공공임대주택, 국민임대주택, 다가구매입임대주택	- 일반지역 신청주택 장기전세주택(집주인에 한함), 영구 및 공공임대주택, 국민임대주택, 기존주택매입임대주택(재개발 재건축 제외)

조문번호 중복에 따른 오류 정정(제7조부터 제10조까지)

- 개정사유 : 제6조 중복으로 인해 제6조 이후 조문번호 순차 변경
- 개정내용

현 행	개 정
- 제6조(신청·접수) - 제6조의2(공급신청사항의 변경) - 제7조(소득 및 자산요건의 적용) - 제8조(입주기간) - 제9조(준용)	- 제7조(신청·접수) - 제7조의2(공급신청사항의 변경) - 제8조(소득 및 자산요건의 적용) - 제9조(입주기간) - 제10조(준용)

입주기간 추가(제9조 제1호 다목)

- 개정사유 : 기존주택매입임대주택에 대한 재개발구역 집주인 및 세입자 입주기간 명시
- 개정내용

현 행	개 정
- 재개발임대주택 유자격 세입자 : 사업시행인가시까지 거주 - 집주인 및 무자격 세입자 : 2년 한시 입주	- 재개발임대주택 유자격 세입자 : 사업시행인가시까지 거주 - 집주인 및 무자격 세입자 : 2년 한시 입주 - 기존주택매입임대주택 : 입주기간 제한 없음

별지1호 서식 내용 정정

- 개정사유 : 조문 정정에 따른 변경 및 주소 표기 개선
- 개정내용 : 조문번호, 주소 표기, 용어

시행일 : 방침 수립일부터 시행

붙임 : 1. 신·구조문 대비표 1부.

2. 재난 관련 임대주택 특별공급에 관한 지침 1부. 끝.

신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제6조(신청주택) ① 제5조에 따라 공급 대상으로 인정받은 자는 다음 각 호에 따라 입주 희망하는 공동임대주택을 신청할 수 있다.</p> <p>1. 재개발구역 : 재개발임대주택(집주인 및 세입자 공통)</p> <p style="text-align: right;">〈추가〉</p> <p>2. 일반지역 : 장기전세주택(집주인에 한함), 영구 및 공공임대주택, 국민임대주택, <u>다가구매입임대주택</u></p>	<p>제6조(신청주택) ① ----- ----- -----.</p> <p>1. 재개발구역 : ----- -----, <u>기존주택매입임대주택(재개발 재건축 제외)</u></p> <p>2. 일반지역 : ----- ----- <u>기존주택매입임대주택(재개발 재건축 제외)</u></p>
<p>제6조(신청·접수) ① --- (이하 생략) ---.</p> <p>제6조의2(공급신청사항의 변경) 특별공급 신청사항을 변경하고자 하는 자는 제7조의 --- (이하 생략) ---.</p>	<p>제7조(신청·접수) ① --- (이하 생략) ---.</p> <p>제7조의2(공급신청사항의 변경) ----- ----- 제8조의 --- (이하 생략) ---.</p>
<p>제7조(소득 및 자산요건의 적용) 에스 에이치(SH)공사 사장은 제6조 및 제6조의2에 --- (이하 생략) ---.</p>	<p>제8조(소득 및 자산요건의 적용) ----- ----- 제7조 및 제7조의2에 --- (이하 생략) ---.</p>
<p>제8조(입주기간) 특별공급하는 임대주택에 입주하는 기간은 다음 각 호에 따라 정하도록 한다.</p> <p>1. 재개발구역</p> <p>가. 재개발임대주택 유자격 세입자 : 사업시행인까지 거주하되, --- (이하 생략) ---</p> <p>나. 집주인 및 무자격 세입자 : 2년 한시 입주</p> <p style="text-align: right;">〈추가〉</p>	<p>제9조(입주기간) ----- -----.</p> <p>1. -----</p> <p>가. ----- ----- -----</p> <p>나. ----- -----</p> <p>다. <u>기존주택매입임대주택 : 입주기간 제한 없음</u></p>
<p>제9조(준용) ① --- (이하 생략) ---.</p>	<p>제10조(준용) --- (이하 생략) ---.</p>

서울특별시 재난 관련 임대주택 특별공급에 관한 지침

제1조(목적) 이 지침은 「주택공급에 관한 규칙」 제19조 규정에 의거 재해로 인해 철거되는 주택 또는 붕괴위험이 높은 주택 거주자에게 임대주택을 특별공급할 수 있도록 필요한 세부사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ‘재난’, ‘재해’, ‘붕괴’라 함은 「재난 및 안전관리기본법」 제3조제1호 가목 및 나목의 ‘재난’, ‘재해’, ‘붕괴’를 말한다.
2. ‘주택’이라 함은 「주택법」 제2조제1호의 단독주택과 공동주택을 말한다.
3. ‘대피명령’이라 함은 「재난 및 안전관리기본법」 제40조제1항의 ‘대피명령’을 말한다.
4. ‘철거명령’이라 함은 「재난 및 안전관리기본법」 제31조제1항제3호의 ‘재난을 발생시킬 위험요인의 제거’를 말한다.
5. ‘공공임대주택’이라 함은 국가 및 서울시 등 공공기관이 건설 또는 매입하여 SH공사가 관리중인 임대주택을 총칭한다.

제3조(적용지역) 이 지침이 적용되는 지역은 다음 각 호의 지역을 말한다.

1. 재개발구역(뉴타운 포함)
2. 재개발구역이 아닌 일반 지역

제4조(대상주택) ① 이 지침이 적용되는 대상주택은 다음 각 호 중 어느 하나를 충족하는 경우를 말한다.

1. 재해로 철거되는 주택 : 재해로 인해 전과, 반과, 유실되어 관할 구청장이 주거가 불가능한 상태로 인정하여 대피명령 및 철거명령을 내린 경우

2. 붕괴위험이 높은 주택 : 거주하는 주택이 건축물 안전진단결과 D급 또는 E급 상태로서 **재난위험시설로 지정**되고, 경사지에 위치하여 인접한 시설물(석축, 옹벽, 축대)이 「재난 및 안전관리기본법」 제26조에 의거 특정관리대상시설물로 지정되어 동반붕괴의 위험이 높은 주택

② 건축법상 허가 여부는 발생상황에 따라 달리 적용한다.

1. 재해로 철거되는 주택 : 허가주택 또는 기존무허가 주택(1989. 1.24 이전)에 한함
2. 붕괴위험이 높은 주택 : 허가 여부 불문

제5조(공급대상) ① 공급 대상자는 관할 구청장의 최초 대피 명령(철거명령이 앞서는 경우 철거명령을 기준으로 함)시 서울특별시 관할구역내 주민등록이 등재되어 있고, 철거되는 주택외 무주택자인 집주인 및 세입자에 한한다.

② 건축물관리대장에 주택으로 등재되고 관할 동장 및 관할 구청 담당과장의 실태 조사결과 주거용으로 확인되고, 당해 주택에 실제 거주하는 자를 공급 대상으로 인정한다. 다만, 건축법상 허가주택 또는 기존무허가 주택(1989. 1. 24 이전)의 소유자는 거주여부를 불문한다.

③ 최초 대피 명령(철거명령이 앞서는 경우 철거명령을 기준으로 함)일 3개월 이전부터 해당 주택에 거주하는 자를 거주한 자로 인정한다.

제6조(신청주택) ① 제5조에 따라 공급대상으로 인정받은 자는 다음 각 호에 따라 입주 희망하는 공공임대주택을 신청할 수 있다.

1. 재개발구역 : 재개발임대주택(집주인 및 세입자 공통),
기존주택매입임대주택(재개발·재건축 제외)
2. 일반지역 : 장기전세주택(집주인에 한함), 영구 및 공공임대주택,
국민임대주택, 기존주택매입임대주택(재개발·재건축 제외)

② 집주인에게 공급하는 임대주택은 공가의 범위 안에서 다음 각 호의 기준에 의한 주택으로 한다.

1. 철거되는 건물의 면적이 40제곱미터 이상인 경우 전용면적 85제곱미터 이하의 임대주택

2. 철거되는 건물의 면적이 40제곱미터 미만인 경우 전용면적 60제곱미터 이하의 임대주택

③ 세입자에게 공급하는 임대주택은 공가의 범위 안에서 전용면적 50제곱미터 이하의 임대주택으로 하며, 세대주를 포함한 세대원 수에 따라 다음과 같이 평행 배정한다.

1. 1~2인 세대 : 33 m^2

2. 3인 세대 : 40 m^2

3. 4인 이상 : 50 m^2

제7조(신청·접수) ① 관할 구청장은 제5조의 공급대상에 해당하는 자에게 임대주택 특별공급 신청토록 즉시 통보하여야 하며 공급 대상자는 통보받은 날부터 6개월 이내에 별지 제1호 서식의 임대주택 특별공급 신청서를 관할 구청장에게 제출하여야 한다.

② 관할 구청장은 임대주택 특별공급 신청서를 접수한 경우 지체없이 에스에이치(SH)공사 사장에게 통보하여야 한다.

③ 에스에이치(SH)공사 사장은 제2항에 따라 통보받은 특별공급신청서를 전산등록한 후 주택소유여부 및 신청 임대주택의 입주요건을 확인 및 조회하여야 한다.

④ 제1항의 규정에 따른 특별공급을 신청하지 아니한 자는 특별공급대상 자격을 상실한다. 다만 관할 구청장은 특별공급신청을 하지 못한 타당한 사유가 있다고 인정되는 경우에는 사유가 해소된 날부터 14일 이내에 1회에 한하여 신청기한을 연장할 수 있다.

제7조의2(공급신청사항의 변경) 특별공급 신청사항을 변경하고자 하는 자는 **제8조**의 규정에 의한 입주주택 결정전까지 에스에이치(SH)공사 사장에게 변경신청을 하여야 한다.

제8조(소득 및 자산요건의 적용) 에스에이치(SH)공사 사장은 **제7조 및 제7조의2**에 따라 공급 대상자가 신청한 공공임대주택의 소득 및 자산요건(자동

차 보유기준 등 포함) 등 입주 요건을 적용하여 특별공급 대상자를 확정한다.

제9조(입주기간) 특별공급하는 임대주택에 입주하는 기간은 다음 각 호에 따라 정하도록 한다.

1. 재개발구역

가. 재개발임대주택 유자격 세입자 : 사업시행인까지 거주하되, 이후 타 지역 신청시 해당지역 임대주택으로 이주하거나 기존 지역 신청시 순환용임대주택으로 준공까지 계속 거주(단, 사업취소시, 재계약 갱신 불가하며 거주기한 종료 후 퇴거한다)

나. 집주인 및 무자격 세입자 : 2년 한시 입주

다. 기존주택매입임대주택 : 입주기간 제한 없음

2. 일반 지역 : 입주기간 제한 없음

제10조(준용) 이 지침에서 규정하지 아니한 다른 조항은 「서울특별시 철거민 등에 대한 국민주택 특별공급규칙」 제 조항을 준용한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 지침은 방침 수립일부터 시행한다.

[별지 1] 특별공급 신청서

[별지 1호 서식]

공공임대주택 특별공급 신청서(제7조 관련)							
철거건물	건물유형	허가		무허가			
	소재지						
	면적	㎡	가옥주				
신청인	유형	가옥주		세입자			
	주소						
	성명		주민등록번호		가족수		
	E-mail				전화번호		
					이동전화번호		
신청현황	신청지역			신청규모	㎡ 이하		
	주택유형	(영구임대, 기존주택매입임대, 공공임대, 국민임대, 장기전세) 중 택일					
구비서류	1. 주민등록등본 1부.(배우자 분리 세대주는 배우자의 주민등록등본 추가) 2. 가족관계증명서 1부.(주민등록등본상 배우자가 없는 세대주 및 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제8호 단서의 규정에 해당하는 자) 3. 무주택(철거되는 건물 이외의 다른 주택을 소유하지 않은 경우를 말한다) 서약서 1부.						
위와 같이 임대주택 특별공급을 신청합니다. 신청인 : 주소 성명							