국토교통부훈령 제1586호

「공공주택 업무처리지침」 일부를 다음과 같이 개정하여 발령합니다.

2023년 1월 16일

국토교통부장관

공공주택 업무처리지침 일부개정

1. 개정이유

공공임대주택 장기공실 해소를 위해 미임대중인 행복주택에 대하여 입주자로 선정할 수 있는 대상을 확대하는 한편, 입주자격 완화모집 요건 등을 개선하고,

25㎡ 이하의 소형평형에 제공되는 빌트인 품목에 모든 계층에서 선호하는 세탁기 추가 및 통합공공임대주택 주차장 설치 시 인근에 위치한 공공주차장을 입주자가 무상으로 이용할 수 있는 경우 완화하여 설치할 수 있도록 하는 등 제도운영 과정에서 나타난 미비점 등을 개선·보완하려는 것임.

2. 주요내용

가. 공공임대주택 빌트-인 품목에 세탁기를 추가하고, 기존 품목 중 활용도가 낮은 식탁·책상은 제외 (제34조의8)

나. 영구·국민임대주택의 입주자격을 일부 완화하여 선정할 수 있는 대상주택에 최초 계약율이 50% 미만인 경우 추가 (제93조의2, 제94조의3)

다. 공공주택사업자가 미임대중인 행복주택에 대하여 별도의 입주자격 완화기준을 둘 수 있는 요건에 '평형별 공급호수' 기준을 추가하고, 장기 미임대중인 주택은 통합공공임대주택 공급대상자중 '일반' 입주자격을 갖춘 자를 선정할 수 있는 규정신설 (제94조의2)

라. 특례에 따라 전세형으로 전환하여 공급하는 임대주택의 최대 거주기간을 6년(4년+2년)으로 설정 (제94조의4)

마. 통합공공임대주택 주차장 설치 시 주택인근(100m 이내)에 위치한 공공주차장을 입주자가 무상으로 이용할 수 있는 경우에는 주차장 설치기준의 2분의1 범위 내에서 완화 (별표4)

바. 행복주택의 입주자격 완화기준 중 신혼부부, 한부모 가족의 기간 완화 요건에 '자녀의 연령' 사항 추가 (별표 17)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 생　　략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합　　의 : 해당 없음

라. 기　　타 : 신·구조문 대비표, 별첨

국토교통부훈령 제1586호

공공주택 업무처리지침 일부개정

「공공주택 업무처리지침」 일부를 다음과 같이 개정한다.

제34조의8제1항제1호 중 “식탁ㆍ책상”을 “세탁기”로 한다.

제93조의2제1항제1호 및 제94조의3제1항제1호를 다음과 같이 한다.

1. 대상주택 : 최초 계약률이 50퍼센트 미만이거나 입주개시 이후 전체 또는 평형별 공급호수의 10퍼센트 이상이 미임대 상태인 경우 또는 6개월 이상 미임대 상태인 주택이 있는 경우

제94조의2제3항 중 “전체”를 “전체 또는 평형별”로 하고 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④ 공공주택사업자가 제3항에 따라 별도의 완화기준을 마련하여 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 해당 시장ㆍ군수 또는 구청장의 의견을 들어 규칙 별표5의2 제1호나목4) 및 제3호마목 본문에 해당하는 자를 입주자로 선정할 수 있다. 이 경우 한 차례에 한정하여 재계약을 체결할 수 있으며, 재계약 만료 시 규칙 제17조제1항에 따른 요건을 충족하는 예비입주자가 없는 경우 추가로 한 차례에 한정하여 재계약을 체결할 수 있다.

제94조의4 제2항을 다음과 같이 한다.

② 제1항 및 제2항에 따라 영구임대 또는 국민임대에 입주한 입주자는 한 차례에 한정하여 재계약을 체결할 수 있으며, 재계약 만료 시 규칙 제14조제1항 및 제15조제1항에 따른 요건을 충족하는 예비입주자가 없는 경우 추가로 한 차례에 한정하여 재계약을 체결할 수 있다.

별표 4를 다음과 같이 한다.

별표 17을 다음과 같이 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

제2조(영구·국민임대주택의 입주자격 완화 적용례) 제93조의2제1항제1호 및 제94조의3제1항제1호의 개정 규정은 이 훈령 시행 후 최초로 입주자를 모집하는 경우부터 적용한다.

제3조(통합공공임대주택 주차장 설치기준 예외 적용례) 별표4의 개정 규정은 이 훈령 시행 후 최초로 사업승인을 신청하는 경우부터 적용한다.

[별표 4] 주차장 설치 기준 <개정 2023.1.16>

(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
예외조항	철도산업발전 기본법에 의한 철도역 또는 도시철도법에 따른 역사에서 반경 500m이내에 건설하는 경우 주차장 설치기준의 2분의 1 범위에서 완화하여 적용할 수 있다.			

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

3. 행복주택

주차장 설치기준(대/세대)		
구분	서울특별시, 광역시 및 수도권내 시지역(지방자치법 제7조제2항 도농 복합형태 시는 제외)	그 밖의 지역
청년, 창업지원주택 및 지역전략산업지원 주택 입주자	0.50	0.70
대학생	0	
신혼부부, 한부모가족, 중소기업근로자 전용주택의 장기근속자	1.00	
주거급여수급자	0.30	
고령자	0.30	
산단근로자	0.85	
예외조항	철도산업발전 기본법에 의한 철도역 또는 도시철도법에 따른 역사에서 반경 500m이내에 건설하는 경우 주차장 설치기준의 2분의 1 범위에서 완화하여 적용할 수 있고, 공공 주차장과 행복주택을 복합개발하여 행복주택 입주자가 공공 주차장을 이용할 수 있다고 사업승인권자가 인정하는 경우에는 행복주택 주차장 설치기준의 2분의 1범위에서 공공 주차장만큼 행복주택 주차장을 확보한 것으로 본다. 단, 전단의 조건에 따라 이미 완화 적용한 경우는 제외한다.	

4. 통합공공임대주택

전용 면적별	서울 특별시	광역시 및 수도권내 시지역	시지역 및 수도권내 군지역	기타 지역
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
60㎡이상～70㎡미만	1.00	1.00	1.00	1.00
70㎡이상～85㎡이하	1.10	1.00	1.00	1.00
예외조항	가. 입주대상이 청년·신혼부부 등 행복주택 계층으로 특화된 경우 행복주택 기준을 준용한다. 나. 통합공공임대주택에서 인근 100m 이내에 위치한 공공주차장을 입주개시일부터 통합공공임대주택 입주자가 무상으로 이용할 수 있다고 사업승인권자가 인정하는 경우에는 통합공공임대주택 주차장 설치기준의 2분의 1 범위에서 공공주차장 만큼 주차장을 확보한 것으로 본다. 이 경우 공공주택사업자는 주차장 설치 및 이용에 관한 내용을 입주를 신청하는 자가 미리 알 수 있도록 입주자 모집공고문에 포함하여야 한다.			

[별표 17] 행복주택 입주자격 완화 기준 <개정 2023.1.16>

<table>
<tr><th>적용기준</th><th>순위</th><th>입주자격 완화 내용</th></tr>
<tr><td>최초 계약이후 미임대 상태인 주택이 있을 경우 다음순위에 따라 입주자격을 일부 또는 전부 완화</td><td>1순위</td><td>① 소득요건 (전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득 기준)
<table>
<tr><th>공급대상</th><th>가구원수</th><th>완화한도</th></tr>
<tr><td rowspan="3">일반*</td><td>1인</td><td>120% 이하</td></tr>
<tr><td>2인</td><td>110% 이하</td></tr>
<tr><td>3인 이상</td><td>100% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">맞벌이 부부</td><td>2인</td><td>130% 이하</td></tr>
<tr><td>3인 이상</td><td>120% 이하</td></tr>
</table>
* 대학생, 청년, 신혼부부·한부모가족, 고령자, 주거급여수급자, 산업단지 근로자 등 행복주택 입주자(단, 맞벌이 부부는 제외)

② 기간요건</td></tr>
</table>

공급대상		완화한도
청년	소득이 있는 업무에 종사한 기간	5년 이내
신혼부부	혼인기간	7년 이내
	자녀의 연령	만6세 이하
한부모가족	자녀의 연령	만6세 이하

2순위

① **소득요건** (전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득 기준)

공급대상	가구원수	완화한도
일반*	1인	140% 이하
	2인	130% 이하
	3인 이상	120% 이하
맞벌이 부부	2인	140% 이하
	3인 이상	130% 이하

* 대학생, 청년, 신혼부부・한부모가족, 고령자, 주거급여수급자, 산업단지 근로자 등 행복주택 입주자(단, 맞벌이 부부는 제외)

② **대상별 기간요건**

공급대상		완화한도
청년	소득이 있는 업무에 종사한 기간	7년 이내
신혼부부	혼인기간	10년 이내
	자녀의 연령	만9세 이하
한부모가족	자녀의 연령	만9세 이하

3순위

① **소득요건**(전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득 기준)

공급계층	완화한도
전체	150% 이하

② **기간요건** (2순위와 동일)

※ 3순위 모집 후 미임대 상태의 주택이 있으면 공공주택사업자는 그 다음순위로 별도 규정으로 정하는 바에 따라 입주자격을 완화하여 모집할 수 있음

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제34조의8(주민공동시설 등 특화시설) ① 공공주택사업자는 행복주택 또는 통합공공임대주택을 건설할 경우 다음 각 호 중 제1호의 기본설비는 반드시 설치하여야 하며, 제2호 내지 제7호에 해당하는 시설은 입주민의 특성에 따른 이용 수요, 인근 지역의 시설 설치 현황 등을 고려하여 설치할 수 있다. 1. 기본설비 : 무인택배보관함 설비, 무선인터넷통신 설비(주민공동시설 구역내 설치), 25㎡이하 주택의 빌트-인 설비(에어컨, 냉장고, 전기·가스쿡탑, 식탁·책상 등과 같이 건축물에 부착하거나 공공주택사업자가 입주민 편의를 위해 제공하는 설비를 말한다) 2.~7. (생 략) ②~④ (생 략)	**제34조의8(주민공동시설 등 특화시설)** ① ----------. 1. ----------, 세탁기, ---------- 2.~7. (현행과 같음) ②~④ (현행과 같음)
제93조의2(영구임대주택의 입주자격 완화 등) ① 규칙 제14조제5항에서 "국	**제93조의2(영구임대주택의 입주자격 완화 등)** ① ----------

토교통부장관이 정하는 기준"이란 다음 각 호와 같다. 1. 대상주택: 입주개시 이후 전체 또는 평형별 공급호수의 10퍼센트 이상이 미임대 상태인 경우 또는 6개월 이상 미임대 상태인 주택이 있는 경우 2. (생 략) ② (생 략)	----------. 1. ------- 최초 계약률이 50퍼센트 미만이거나 입주개시 ---------- 2. (현행과 같음) ② (현행과 같음)
제94조의2(행복주택의 입주자격 완화) ①~② (생 략) ③ 제1항에 따라 입주자격을 일부 완화하였음에도 불구하고 입주개시 이후 전체 공급호수의 10퍼센트 이상이 미임대 상태이거나 4개월 이상 미임대 상태인 주택이 있는 경우 공공주택사업자는 별도의 완화기준을 둘 수 있다. <신 설>	**제94조의2(행복주택의 입주자격 완화)** ①~② (생 략) ③ ----------전체 또는 평형별 ----------. ④ 공공주택사업자가 제3항에 따라 별도의 완화기준을 마련하여 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 해당 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어 규칙 별표5의2 제1호나목4) 및 제

	3호마목 본문에 해당하는 자를 입주자로 선정할 수 있다. 이 경우 한 차례에 한정하여 재계약을 체결할 수 있으며, 재계약 만료 시 규칙 제17조제1항에 따른 요건을 충족하는 예비입주자가 없는 경우 추가로 한 차례에 한정하여 재계약을 체결할 수 있다.
제94조의3(국민임대주택의 입주자격 완화) ① 규칙 제15조제2항에 따라 국민임대주택 입주자격을 일부 완화하여 입주자를 선정하는 경우 대상주택 및 완화기준은 다음 각 호와 같다. 1. 대상주택: 입주개시 이후 전체 또는 평형별 공급호수의 10퍼센트 이상이 미임대 상태인 경우 또는 6개월 이상 미임대 상태인 주택이 있는 경우 2. (생 략) ②~③ (생 략)	**제94조의3(국민임대주택의 입주자격 완화)** ① ----------. 1. -------- 최초 계약률이 50퍼센트 미만이거나 입주개시 ---------- 2. (현행과 같음) ②~③ (현행과 같음)
제94조의4(미임대주택의 입주자격 완화에 대한 특례) ① (생 략) ② 제1항 및 제2항에 따라 영구임대 또	**제94조의4(미임대주택의 입주자격 완화에 대한 특례)** ① (현행과 같음) ② ----------

<table>
<tr>
<td>는 국민임대에 입주한 입주자의 재계약 요건 및 횟수는 제93조제3항 또는 제94조제3항을 준용한다.

③ (생 략)</td>
<td>---------- 입주자는 한 차례에 한정하여 재계약을 체결할 수 있으며, 재계약 만료 시 규칙 제14조제1항 및 제15조제1항에 다른 요건을 충족하는 예비입주자가 없는 경우 추가로 한 차례에 한정하여 재계약을 체결할 수 있다.

③ (현행과 같음)</td>
</tr>
<tr>
<td>

별표4 주차장 설치기준

1~3. (생 략)

4. 통합공공임대

<table>
<tr><th>적용
면적별</th><th>서울
특별시</th><th>광역시 및
수도권내
시지역</th><th>시지역 및
수도권내
군지역</th><th>기타
지역</th></tr>
<tr><td>40㎡미만</td><td>0.80</td><td>0.75</td><td>0.70</td><td>0.70</td></tr>
<tr><td>40㎡이상~
50㎡미만</td><td>0.90</td><td>0.85</td><td>0.80</td><td>0.75</td></tr>
<tr><td>50㎡이상~
60㎡미만</td><td>1.00</td><td>0.95</td><td>0.90</td><td>0.85</td></tr>
<tr><td>60㎡이상~
70㎡미만</td><td>1.00</td><td>1.00</td><td>1.00</td><td>1.00</td></tr>
<tr><td>70㎡이상~
85㎡이하</td><td>1.10</td><td>1.00</td><td>1.00</td><td>1.00</td></tr>
<tr><td>예외조항</td><td colspan="4">입주대상이 청년·신혼부부 등 행복주택 계층으로 특화된 경우 행복주택 기준을 준용한다.</td></tr>
</table>

</td>
<td>

별표4 주차장 설치기준

1~3. (현행과 같음)

4. 통합공공임대

<table>
<tr><th>전용
면적별</th><th>서울
특별시</th><th>광역시 및
수도권내
시지역</th><th>시지역 및
수도권내
군지역</th><th>기타
지역</th></tr>
<tr><td>40㎡미만</td><td>0.80</td><td>0.75</td><td>0.70</td><td>0.70</td></tr>
<tr><td>40㎡이상~
50㎡미만</td><td>0.90</td><td>0.85</td><td>0.80</td><td>0.75</td></tr>
<tr><td>50㎡이상~
60㎡미만</td><td>1.00</td><td>0.95</td><td>0.90</td><td>0.85</td></tr>
<tr><td>60㎡이상~
70㎡미만</td><td>1.00</td><td>1.00</td><td>1.00</td><td>1.00</td></tr>
<tr><td>70㎡이상~
85㎡이하</td><td>1.10</td><td>1.00</td><td>1.00</td><td>1.00</td></tr>
<tr><td>예외조항</td><td colspan="4">가. 입주대상이 청년·신혼부부 등 행복주택 계층으로 특화된 경우 행복주택 기준을 준용한다
나. 통합공공임대주택에서 인근 100m 이내에 위치한 공공주차장을 입주개시일부터 입주자가 무상으로 이용할 수 있다고 사업승인권자가 인정하는 경우에는 주차장 설치기준의 2분의 1 범위에서 공공주차장 만큼 주차장을 확보한 것으로 본다. 이 경우 공공주택사업자는 주차장 설치 및 이용에 관한 내용을 입주를 신청하는 자가 미리 알 수 있도록 입주자 모집공고문에 포함하여야 한다.</td></tr>
</table>

</td>
</tr>
</table>

별표17 행복주택 입주자격 완화기준

적용기준	순위	입주자격 완화 내용
최초 계약이후 미임대 상태인 주택이 있을 경우 다음순위에 따라 입주자격을 일부 또는 전부 완화	1순위	① (생 략) ② 기간요건 공급대상 / 완화한도 청년 / 소득이 있는 업무에 종사한 기간 / 5년 이내 신혼부부 / 혼인기간 <신 설> / 7년 이내 <신 설> 한부모가족 / 없음 / 없음
	2순위	① (생략) ② 대상별 기간요건 공급대상 / 완화한도 청년 / 소득이 있는 업무에 종사한 기간 / 7년 이내 신혼부부 / 혼인기간 <신 설> / 10년 이내 <신 설> 한부모가족 / 자녀의 연령 / 만9세 이하
	3순위	① (생 략) ② (생 략)
	※(생 략)	

별표17 행복주택 입주자격 완화기준

적용기준	순위	입주자격 완화 내용
최초 계약이후 미임대 상태인 주택이 있을 경우 다음순위에 따라 입주자격을 일부 또는 전부 완화	1순위	① (현행과 같음) ② 기간요건 공급대상 / 완화한도 청년 / 소득이 있는 업무에 종사한 기간 / 5년 이내 신혼부부 / 혼인기간 자녀의 연령 / 7년 이내 만6세 이하 한부모가족 / 자녀의 연령 / 만6세 이하
	2순위	① (현행과 같음) ② 대상별 기간요건 공급대상 / 완화한도 청년 / 소득이 있는 업무에 종사한 기간 / 7년 이내 신혼부부 / 혼인기간 자녀의 연령 / 10년 이내 만9세 이하 한부모가족 / 자녀의 연령 / 만9세 이하
	3순위	① (현행과 같음) ② (현행과 같음)
	※ (현행과 같음)	