

서울특별시 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원 조례  
일부개정조례안

# 검 토 보 고

의 안 번 호	1301
------------	------

2023. 12. 18.  
주택공간위원회  
수석전문위원

## 1. 제안경위

- 2023. 10. 12. 서준오 의원 발의 (2023. 10. 23. 회부)

## 2. 제안이유

- 현재 영구임대아파트의 경우 서울시/자치구 매칭으로 공동관리비를 지원하고 있음. 영구임대아파트 외에 공공임대, 재개발임대 등 다른 유형의 임대아파트의 공동관리비를 지원하는 방안을 마련하여 임대주택 입주자의 삶의 질 향상에 기여하고자 함.

## 3. 주요내용

- 관리비 등에 대한 지원(안 제7조).

## 4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

### 가. 제안경위

- 이 개정조례안은 「서울특별시 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원 조례」(이하 ‘조례’)에서 규정하고 있는 공동관리비 지원이 가능한 임대주택의 유형을 현행 영구임대주택에서 기타 유형의 임대주택까지 확대하려는 것으로, 2023년 10월 12일 서준오 의원이 발의하여 우리위원회에 회부되었음.
- 개정안은 공동관리비 지원이 가능한 임대주택 유형을 현행 영구임대주택에서 공공임대주택·주거환경임대주택·국민임대주택까지 확대하기 위한 것으로, 사회취약계층인 임대주택 입주자에 대한 지원을 확대함으로써 저소득 서민의 주거안정을 도모하기 위한 것으로 이해됨.

#### <개정안 주요내용>

구 분	현 행	변 경
관리비 지원 대상	<p>제7조(관리비 등에 대한 지원) ① 시장은 예산의 범위에서 영구임대주택 입주자에게 다음 사항을 지원할 수 있다.</p> <p>1. 공동사용 전기요금·수도요금·공공하수도사용료·물이용 부담금 등 공동관리비</p> <p>② 제1항에 따른 지원 대상 자격 및 절차 등은 시장이 따로 정한다.</p>	<p>제7조(관리비 등에 대한 지원) ① ----- ----- 영구임대주택·공공 및 주거환경임대주택·국민임대주택 입 주자-----</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>②. (현행과 같음)</p>

### 나. 서울시 공공임대주택 현황

- 공공임대주택은 민간 임대주택시장에서 부담가능한 주택을 구하기 어려운 저소득 주거취약계층을 대상으로 장기간 저렴한 임대료로 안정적 거주 가능하도록 국가 또는 지방자치단체에서 공급하는 공공주택임.

- 현재 서울시는 총 38만 8,745호('22.12.31.기준)의 공공임대주택을 공급·관리(붙임2, 3 참고) 하고 있는데, 이중 영구임대주택은 48,108세대로, 이 개정조례안 따른 국민임대주택(30,892세대), 공공임대주택(20,400세대), 주거환경임대주택(1,963세대)이 포함될 경우 공동관리비 지원이 가능한 임대주택은 약 100,237세대가 될 것으로 예상됨.

<조례개정시 공동관리비 등 지원대상 주택('23.6월 기준)>

구 분	합계	영구임대	국민임대	공공임대	주거환경
계	100,237	48,108	30,892	20,400	1,963
SH	70,859	22,672	28,792	17,432	1,963
LH	29,378	25,436	2,100	2,968	-

※ 출처 : 주택정책과 내부자료

#### 다. 영구임대주택 공동관리비 지원제도 연혁(붙임4 참고)

- 서울시는 생활보호대상자(저소득 시민)의 주거안정을 도모하고자 지난 1999년 4월 15일, 「서울특별시 영구임대주택 운영 및 관리규칙<sup>1)</sup>」을 제정하여 영구임대주택의 입주자에 대한 관리비 지원에 필요한 사항을 규정하기 시작했음<sup>2)</sup>.
- 2010년 4월 22일에는 「서울특별시 영구임대주택 특별지원조례<sup>3)</sup>」를 제정하여 영구임대주택 입주자에게 ‘공동전기요금 전액, 관리비 일부, 임대료 일부’를 지원할 수 있는 근거를 마련하였음.
- 이후, 서울시는 2015년 「서울특별시 영구임대주택 특별지원조례」를

1) 이 규칙은 2012.11.8. 「서울특별시 공공임대주택 운영 및 관리규칙」으로 전부개정되었음.

2) 제14조(관리비 보전) ② 관리주체는 입주자의 소득수준과 계절에 따라 차등을 두어 관리비를 지원할 수 있다.

3) 2015.7.30. 폐지

폐지 후, 「서울특별시 영구임대주택 입주자 삶의 질 지원 조례」를 제정(2015.7.30.)하였으며, 2019년에는 조례의 제명을 「서울특별시 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원 조례」로 변경한 이래 계속해서 공동수도요금, 공공하수도사용료, 물이용 부담금 등의 공동관리비 지원근거를 유지해 오고 있음.

- 이 조례에 따라 서울시는 ▲공동 전기요금, ▲공동 수도요금, ▲공공하수도 사용료, ▲물이용 부담금 등 공동관리비를 지원가능하나, 이 중에서 현재 영구임대주택을 대상으로 공동전기료와 수도세만을 지원해 오고 있으며, 해당 예산은 서울시가 자치구별 재정자립도를 감안하여 시구매칭(약 5:5)으로 지원하고 있는 상황임.

<영구임대주택 지원제도 연혁(붙임4 참고)>

구분	1980 ~	1990 ~	2000 ~	2010 ~
(국토부) 취약계층 및 주거약자 지원			장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법(2009.3.~)	
			장애인·고령자등 주거약자지원에 관한 법률(2012.2.~)	
(서울시) 공공임대 주택 지원제도		영구임대주택 운영 및 관리규칙(1999.4.~2010.4.)	영구임대주택 특별지원조례 (2010.4.~ 2015.7.)	장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원 조례 (2019.3.~)

※ 국토교통부 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 기본계획(2018.12) 각색

## 라. 지원범위 검토

- 현행 조례에 따라 공동관리비를 지원받는 영구임대주택 입주자의 자격요건은 ‘생계급여 및 의료급여 수급자’, ‘도시근로자 월평균소득 70% 이하인 자 중 사회적배려가 필요한 계층<sup>4)</sup>’, ‘일본군 위안부 피해자·

4) 국가유공자 또는 그 유족, 보훈보상대상자 또는 그 유족, 5·18민주유공자 또는 그 유족, 특수임무유공자 또는 그 유족, 참전유공자, 북한이탈주민, 장애인등록증이 교부된 사람 등

한부모 가족 등'으로 최저소득계층인 반면, 개정안에 따라 추가되는 공공임대주택·주거환경임대주택·국민임대주택의 경우 생계급여수급자 등 극빈층 및 사회적 배려가 필요한 영구임대주택 입주자와 달리 월평균 소득 70% 이하(3인가구 월 470만원)까지 입주가 가능한 상황임을 감안할 때, 지원대상 확대의 적정성 여부에 대해서는 심도 있는 논의가 필요하다고 사료됨.

- 특히, 주거환경임대주택의 경우 철거세입자 등 철거민에게 특별공급되는 임대주택 유형으로, 소득과 상관없이 입주가 가능한 상황임을 감안할 때 해당 임대주택 유형을 개정안에 포함시키는 부분에 대해서는 반론이 제기될 수 있겠음.
- 참고로, '23년도 기준 중위소득<sup>5)</sup>에 따르면, 영구임대주택 입주요건에 해당하는 생계 및 의료급여 수급자는 중위소득 30~40%에 해당하며(붙임6 참고), 생계급여 수급기준은 월 1,330,445원(3인 가구 기준) 이하, 의료급여 수급기준은 월 1,773,926원(3인 가구 기준) 이하인 것으로 파악됨.

<조례개정(안)에 포함된 임대주택 유형별 입주요건>

구 분	목 적	입주요건
영구임대주택	최저소득 계층 주거안정	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 생계·의료급여 수급자</li> <li>▶ 도시근로자 월평균소득 70%이하인자(3인기준 470만원) 및 영구임대주택의 자산요건 충족한 자 중 사회적 배려가 필요한 계층</li> <li>※ 국가유공자, 장애인, 위안부피해자, 한부모가족 등</li> </ul>
공공 및 주거환경 임대주택	저소득 서민 주거안정	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 도시근로자 월평균소득 70%이하인자(3인기준 월 470만원)</li> <li>▶ 주거환경정비사업으로 인한 철거세입자 등</li> <li>※ 영구임대 입주자격 대비 소득, 자산, 공급대상 측면에서 완화된 기준 적용</li> </ul>
국민임대주택	저소득 서민 주거안정	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 서울시 거주 무주택 세대주, 소득 및 자산보유 기준 해당자</li> <li>- 도시근로자 월평균소득 70% ~ 100% 이하인자(3인기준 470~672만원)</li> <li>※ 단 가구원수가 1명일경우 120%(1인기준 402만원)</li> </ul>

※ 출처 : 「공공임대주택 특별법 시행규칙」 각색

5) 기준 중위소득은 기초생활보장제도를 비롯한 각종 복지정책에 수급자를 선정하는 기준으로 활용되고 있음

마. 지원규모 검토

- 2023년도 자치구별 영구임대주택의 공동관리비 지원 현황을 살펴보면, 서울시에서는 ‘2023년 영구임대주택 공동관리비 지원계획<sup>6)</sup>’을 수립한 후, 영구임대주택의 세대수 및 자치구 재정자립도 등에 따라 예산을 차등 지원하고 있는데, 예산의 매칭비율은 시:구 약 5:5 수준임.
- 현재 지원을 받고 있는 자치구는 총 9개로서, 나머지 자치구는 구비예산 미편성 또는 지원대상(영구임대주택)이 없어 지원실적이 전무한 것으로 파악됨.

<2023 영구임대주택 공동관리비 상세 지원 현황>

자치구	세대수	서울시	자치구	비고 (서울시 지원율)	
<b>총계</b>		<b>1,472백만원</b>	<b>1484백만원</b>	<b>시비50 : 구비50</b>	
공동 전기료 (9개구)	합 계	48,108	1,201백만원	1,100백만원	시비52 : 구비48
	강남구	7,028	61백만원	320백만원	16%
	강북구	4,181	82백만원	117백만원	41%
	강서구	15,275	476백만원	214백만원	69%
	금천구	1,226	11백만원	21백만원	41%
	노원구	13,525	445백만원	200백만원	69%
	동작구	925	34백만원	50백만원	41%
	마포구	1,807	27백만원	39백만원	41%
	서초구	1,230	16백만원	68백만원	19%
중랑구	2,911	49백만원	71백만원	41%	
공동 수도료 (8개구)	합 계	46,782	271백만원	384백만원	시비41 : 구비49
	강남구	7,028	20백만원	105백만원	16%
	강북구	4,181	77백만원	111백만원	41%
	강서구	15,275	55백만원	24백만원	69%
	노원구	13,525	45백만원	20백만원	69%
	동작구	925	17백만원	25백만원	41%
	마포구	1,807	19백만원	28백만원	41%
	서초구	1,230	6백만원	26백만원	19%
중랑구	2,811	32백만원	45백만원	41%	

※ 출처 : 주택정책과 내부자료 각색

6) 2023년 영구임대주택 공동관리비 지원계획(주택정책과-1751, 2023.1.30.) <보조금 지원비율 세부기준>

㉠임대세대수		㉡재정자립도		㉢수급자 비율		추가지원
1만이상	1만미만	50%미만	50%이상	50%이상	50%미만	
30%	10%	30%	5%	2%	-1%	노원, 강서 : 7% (1만세대 이상 및 재정자립도 50%미만) 그 외 자치구 : 2% (지원잔액에 따른 추가)

## <2023 영구임대주택 공동관리비 시-구 매칭 및 지원 현황>

('23. 1월 기준)

구 분	강남구	강북구	강서구	금천구	노원구	동작구	마포구	서초구	종량구
시비지원율	16%	41%	69%	41%	69%	41%	41%	19%	41%
세 대 수	7,028	4,181	15,275	1,226	13,525	925	1,807	1,230	2,911
재정자립도	58.9%	17.1%	20.8%	25.1%	16.7%	28.1%	32.6%	57.8%	18.2%
수급자 비율	66%	47%	61%	59%	58%	43%	45%	55%	57%

- 참고로, 공동관리비 지원대상이 확대될 경우, 비용추계결과<sup>7)</sup> 총 100,237세대의 임대주택에 대해 매년 16억 6천7백만원의 예산이 소요될 것으로 예측되었으며, 집행기관(주거안심지원반)에서는 매년 약 68억원(영구임대 30.4억원, 국민임대 24.6억원, 공공임대 11.6억원, 주거환경임대 1.6억원)의 예산이 소요될 것으로 분석됨에 따라, 지원대상 확대에 있어 신중을 기해야 한다는 입장임<sup>8)</sup>.
- 한편, 서울시는 서울 소재 LH 영구임대주택 공동관리비도 지원하고 있는 상황에서, 지원대상 확대 시 해당유형의 LH 공급물량까지 지원해야 하므로, 2024년 예산안이 세수부족에 따라 축소 편성된 상황임을 감안할 때, 지원대상 확대에 대해서는 보다 신중한 검토가 필요하다 사료됨.

### <주거안심지원반 비용추계 결과>

유 형	공동관리비 단가	세 대 수	연간 비용	비 고
국민임대	79,616원	30,892	2,459,497,472원	
공공임대	56,786원	20,400	1,158,434,400원	
주거환경임대	80,767원	1,963	158,545,621원	
영구임대	64,628원	46,982	3,036,352,696원	'23년 예산액 적용
총 비용		100,237	6,812,830,189원	

※ 비용추계는 SH 일부 단지 공동관리비 단가 계산 후 유형별 전 세대로 적용하였음.

※ 출처 : 주택정책과 주거안심지원반 내부 자료

7) 재정분석담당관에서는 2023년 영구임대주택 공동관리비 지원계획(주택정책과-1750, 2023.1.30.)에 근거하여 비용추계 하였으며, 물가상승률과 임대주택 변동률은 반영되지 않음.  
 8) 의원발의 조례안에 대한 의견 제출(주택공간전문위원실-4262(주택정책과-23899), 2023.12.15.)

## 바. 종합의견

- 최근 글로벌 경제위기 속에 찾아온 불황으로 복지수요는 나날이 증가하고 있는 상황이며, 주거복지 분야에서의 복지수요 또한 급증하고 있음을 감안할 때, 가용가능한 예산의 범위 내에서 공동관리비를 지원할 수 있는 임대아파트의 유형을 확대하는 내용의 개정안에 대해서는 검토가 가능하겠으나, 예산편성을 통한 자치구의 구비확보 의지와 예산확보 가능성 여부에 대한 추가적인 확인 이외에 지원대상 확대의 적정성 여부에 대해서는 공공임대주택의 유형별 자격요건 등을 감안할 때 심도있는 논의가 필요할 것으로 판단됨.

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	전재성	02-2180-8205

[붙임1] 관련 법령(p.9)

[붙임2] 서울시 내 자치구별·유형별 임대주택 공급현황(p.14)

[붙임3] 서울시 내 임대주택 유형별 비교(p.17)

[붙임4] 공공임대주택 관련 제도적 변화 추이(p.19)

[붙임5] 공공임대주택 유형별 상세 입주요건(p.20)

[붙임6] 2023 중위소득 및 도시근로자월평균소득 비교표(p.24)

**■ 서울특별시 영구임대주택 운영 및 관리규칙**

제14조(관리비 보전) ① 관리주체는 단지 내에 건설하는 상가의 임대보증금 예치이자 및 임대료 수익에서 건물의 특별수선충당금 등 필요한 경비를 공제한 잔액으로 관리비를 보전한다.

② 관리주체는 입주자의 소득수준과 계절에 따라 차등을 두어 관리비를 지원할 수 있다.

**■ 서울특별시 영구임대주택 특별지원 조례**

제13조(지원내용) 서울특별시장 또는 관리주체는 「주택법」 제43조제8항에 의거하여 영구임대주택을 대상으로 예산의 범위 내에서 다음 각 호를 지원할 수 있다.

1. 단지 내 공동전기요금 전액
2. 입주자의 소득수준과 계절에 따른 관리비 일부
3. 입주자의 소득수준에 따른 임대료 일부

**■ 서울특별시 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원 조례**

제7조(공동전기요금 등 지원) 시장은 예산의 범위에서 다음 각 호의 사항을 지원할 수 있다.

1. 옥외에 설치된 보안등(단지 내 가로등 포함), 옥내에 설치된 계단 및 승강기 등 기타(지하저수조, 정화조, 중앙집중식 난방) 시설에 공동으로 사용되는 전기요금 전액
2. 입주자의 소득수준과 계절에 따른 관리비의 일부

**■ 서울특별시 영구임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원 조례**

제1조(목적) 이 조례는 서울특별시 내의 장기공공임대주택 입주자의 주거환경개선과 사회복지서비스를 지원하여 입주자의 삶의 질 향상에 기여하는 것을 목적으로 한다.<개정 2019. 3. 28.>

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2019. 3. 28.,2019. 5. 16.>

1. "장기공공임대주택"이란 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」(이하 "법"이라 한다)제2조제1호에 따른 주택을 말한다.
2. "영구임대주택"이란 「공공주택 특별법 시행령」제2조제1항제1호에 따른 주택을 말한다.
3. "사업주체"란 장기공공임대주택을 건설·공급·관리하는 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(장기공공임대주택 관리업무를 위탁받아 수행하는 자를 포함한다) 및 「지방공기업

법」제49조에 따라 서울특별시가 주택사업을 목적으로 설립한 공사를 말한다.

4. "복지서비스시설"이란 법 제2조제4호에 따른 복지서비스시설을 말한다.

제3조(기본방향) 이 조례에 따른 사업의 추진 및 지원의 기본방향은 다음 각 호와 같다.<개정 2019. 3. 28.>

1. 주거복지의 실현
2. 장기공공임대주택 입주자(이하 "입주자"라 한다)의 자활 촉진
3. 배려와 상생의 건강한 지역공동체 구현

제4조(책무) ① 서울특별시시장(이하 "시장"이라 한다)과 사업주체는 입주자의 삶의 질 향상을 위해 효율적인 행정적·재정적 지원방안 등을 마련하고 적극 추진하여야 한다.<개정 2019. 3. 28.>

② 입주민은 사업주체와 협력하여 쾌적한 단지환경 조성을 위해 노력하여야 한다.

제5조(계획의 수립) ① 시장은 입주자의 삶의 질 향상을 체계적으로 지원하기 위하여 다음 각 호의 사항이 포함된 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 5년마다 수립하여 시행한다.<개정 2019. 3. 28.>

1. 입주자 지원의 기본 방향
2. 입주자의 거주 및 복지지원 실태
3. 복지서비스시설 환경개선 및 사회 경제적 여건 개선
4. 입주자의 주거복지지원
5. 효율적인 지원을 위한 지원 체계
6. 입주자 삶의 질 향상 사업 평가
7. 그 밖에 입주자의 삶의 질 향상을 위해 필요한 사항

② 시장은 기본계획에 따른 연도별 시행계획을 사업주체와 협력하여 수립·시행하여야 한다.<개정 2019. 3. 28.>

③ 시장은 제1항에 따른 기본계획을 수립하기 위하여 실태조사를 실시한다.

④ 기본계획 및 연도별 시행계획에 따른 사업을 시행하는데 소요되는 비용은 관련법령에 따라 업무를 담당하는 주체가 각각 부담한다.<개정 2019. 3. 28.>

⑤ 시장은 제1항에 따른 기본계획을 수립한 때에는 지체 없이 서울특별시의회 소관 상임위원회에 보고하여야 한다.<신설 2018. 3. 22.>

제6조(시설개선 지원) 시장은 입주자의 삶의 질 향상을 위하여 사업주체와 협의하여 다음 각 호의 사업을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

1. 노약자·장애인 등의 이동 편의증진을 위한 무장애화 사업
2. 노후시설·공동이용시설의 유지·보수 및 기능향상 사업 등

3. 그 밖에 시설개선을 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 사항

제7조(관리비 등에 대한 지원) ① 시장은 예산의 범위에서 영구임대주택 입주자에게 다음 사항을 지원할 수 있다.

1. 공동사용 전기요금·수도요금·공공하수도사용료·물이용 부담금 등 공동관리비

② 제1항에 따른 지원 대상 자격 및 절차 등은 시장이 따로 정한다.

[전문개정 2019. 3. 28.]

제8조(경제역량 강화) 시장은 입주자의 경제역량 강화와 자활을 촉진하기 위하여 다음 각 호의 사업을 지원할 수 있다.

1. 고용촉진을 위한 채용정보 제공, 직업상담, 직업교육훈련 프로그램 개발 및 운영

2. 일자리 창출을 위한 공동작업장 운영 등 사회적 일자리 개발

3. 채무 및 파산 등 경제회복을 위한 상담

4. 그 밖에 자활촉진에 필요한 사업

제9조(보건복지서비스 강화) ① 시장은 입주자의 건강 증진을 위해 보건복지 서비스기관과 연계 체계를 구축한다.

② 시장은 입주자의 건강증진을 위해 다음 각 호의 사업을 지원할 수 있다.

1. 정신장애인, 알코올중독자, 자살예방 등을 위한 상담 및 교육, 지원프로그램 개발

2. 사회복지관 등을 활용한 지원프로그램 운영

3. 건강증진을 위한 시설 및 장비의 구축

4. 순회 전문상담원 배치 등 보호가 필요한 입주민을 위한 돌봄서비스

③ 시장은 독거노인 세대와 치매노인의 관리와 보호를 위하여 사업주체와 긴밀히 협력한다.

제10조(아동의 건전 성장 지원) 시장은 입주 아동의 건전 성장을 위해 다음 각 호의 사업을 지원할 수 있다.<개정 2020.10.5>

1. 아동의 돌봄서비스

2. 학습동기 부여, 학습여건 지원, 진로지도 및 상담

3. 소년·소녀 가정, 조손 가정, 한부모 가정 등 지원이 필요한 아동을 위한 기업, 단체 등과의 결연 추진

4. 그 밖에 아동의 건전한 성장을 도모하는 사업

제11조(문화·체육활동 지원) 시장은 입주자의 문화·체육활동 활성화를 위하여 필요한 사업 및 인근지역 주민에게 개방하는 단지 내 시설의 설치·개선 등을 지원할 수 있다.

제12조(입주자커뮤니티 활성화) 시장과 사업주체는 입주자의 공동체 의식 함양과 소통강화를 위

해 다음 각 호의 사업을 지원할 수 있다. 다만, 다른 법령 등에 따라 각 호의 사업과 유사한 지원을 받은 경우에는 제외한다.<개정 2019. 3. 28.>

1. 임차인대표자회의 운영 등 주민 자치활동
2. 커뮤니티 활성화를 위한 프로그램 개발 및 운영
3. 커뮤니티 활성화를 위한 공간 확보
4. 배려와 상생의 공동체 분위기 조성

제13조(사업주체와의 협력) 시장은 입주자의 삶의 질 향상 사업을 추진하는 과정에서 사업주체와 협의·협력하여야 한다.

제14조(민간자원의 활용) 시장은 입주자의 삶의 질 향상 사업을 효율적으로 추진하기 위하여 민간자원을 적극적으로 활용하도록 노력하여야 한다.

제15조(업무의 위탁) 시장은 「서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례」에 따라 입주자의 삶의 질 향상을 위한 사업의 일부를 관련 기관 또는 단체에 위탁할 수 있다.

제16조(협의회)의 설치 및 운영) ① 입주자의 삶의 질 향상 사업을 심의·자문하기 위하여 시장 소속으로 민간 전문가협의회(이하 "협의회"라 한다)를 둘 수 있다.

② 제1항의 협의회 설치 및 운영에 관한 세부적인 사항은 규칙으로 정한다.

제17조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부칙 <제7755호.2020.10.5>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## ■ 공공주택특별법 시행령

제2조(공공임대주택) ① 「공공주택 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호가목에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 다음 각 호의 주택을 말한다.<개정 2018. 12. 11., 2020. 9. 8., 2020. 10. 19.>

1. 영구임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정을 지원받아 최저소득 계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
2. 국민임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)의 자금을 지원받아 저소득 서민의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
3. 행복주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택

- 3의2. 통합공공임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
  4. 장기전세주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택
  5. 분양전환공공임대주택: 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택
  6. 기존주택등매입임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 제37조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택 또는 건축물(이하 “기존주택등”이라 한다)을 매입하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택
  7. 기존주택전세임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 임차하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대(轉貸)하는 공공임대주택
- ② 제1항 각 호에 따른 임대주택의 입주자격에 관한 세부 기준은 국토교통부령으로 정한다.

**붙임2**

**서울시 내 자치구별 · 유형별 임대주택 공급현황** ('22. 12월말 기준)

<SH공사 : 총 268,957세대>

구분	건설형								
	영구임대	공공임대	국민임대	행복주택 (SH공사 건설형)	행복주택 (리츠건 설형)	장기전세 (Shift)	도시형 생활주택	희망 하우징	주거환경
소계	22,672	17,432	28,792	5,293	1,638	29,555	777	140	1,963
강남구	4,271	1,230	1,403	0	0	1,941	117	0	0
강동구	0	0	5,896	1,431	119	5,408	76	0	0
강북구	0	0	0	30	0	18	0	0	0
강서구	7,441	2,870	4,478	30	0	4,090	90	4	0
관악구	0	0	0	0	0	0	0	0	330
광진구	0	0	0	0	0	0	0	0	0
구로구	0	0	2,821	2,117	0	2,292	96	0	0
금천구	0	0	0	0	0	0	0	0	105
노원구	6,196	5,492	977	54	0	505	0	29	0
도봉구	0	0	0	16	0	0	0	0	779
동대문구	0	0	0	0	0	0	0	0	0
동작구	0	0	0	0	32	0	30	0	218
마포구	1,807	820	1,738	350	0	1,293	0	30	178
서대문구	0	0	0	4	0	0	0	0	0
서초구	146	0	1,898	87	0	2,978	0	0	0
성동구	0	0	400	0	0	69	0	0	0
성북구	0	0	254	183	0	0	23	54	0
송파구	0	1,258	5,097	310	8	3,321	31	0	25
양천구	0	4,706	923	101	499	1,714	92	0	0
영등포구	0	195	0	0	0	0	0	0	175
용산구	0	0	0	0	0	0	0	0	0
은평구	0	0	1,760	12	980	4,040	0	23	153
종로구	0	0	0	0	0	0	0	0	0
중구	0	0	0	0	0	0	0	0	0
종랑구	2,811	861	1,147	568	0	1,886	222	0	0

구분	매입형										임차형		
	장기 전세 (Shift)	재개발 임대	행복 주택 (SI 매입형)	행복 주택 (리츠 매입형)	원룸			다가구			역세권 청년 주택	장기 안심	전세 임대
					일반	맞춤형	청년	일반	맞춤형	청 년			
소계	3,798	69,718	7,458	3,293	5,463	1,305	2,819	18,927	769	883	2,599	18,450	25,213
강남구	226	-	1,121		144	-	93	55	-	27	225	543	500
강동구	556	575	884	-	522	139	238	2,230	16	84	50	811	1,276
강북구	-	3,711	91	35	126	64	92	1,059	102	6	-	481	1,472
강서구	237	-	166	-	97	23	5	705	-	1	232	1,835	1,636
관악구	2	5,672	205	50	63	22	103	238	-	14	110	868	1,366
광진구	45	27	153	-	171	24	56	506	-	40	145	862	1,273
구로구	210	805	75	-	592	4	329	1,936	-	16	-	428	991
금천구	192	1,852	-	-	348	293	368	2,358	-	248	-	291	906
노원구	34	3,156	272	8	298	14	5	442	-	4	75	821	1,177
도봉구	-	50	-	-	67	23	25	1,553	127	17	118	700	1,436
동대문	65	6,625	201	149	306	28	22	1,036	-	46	89	476	749
동작구	264	4,481	304	14	123	212	12	178	87	2	37	635	864
마포구	65	4,997	358	152	138	14	45	256	20	4	189	1,711	814
서대문	56	5,581	207	410	414	30	88	647	107	11	64	818	617
서초구	1,136	81	1,292	-	171	57	-	348	-	187	158	540	424
성동구	39	8,214	-	199	39	20	377	114	58	-	22	445	654
성북구	341	7,802	42	547	360	134	57	911	230	85	-	525	1,056
송파구	25	612	1,559	73	652	39	227	1,381	-	18	159	1,238	1,370
양천구	112	3,831	26	204	209	66	104	813	-	-	-	557	1,129
영등포	48	2,034	156	177	158	-	280	240	-	41	139	398	720
용산구	-	1,262	-	137	20	-	-	9	-	-	610	1,094	733
은평구	38	2,992	45	914	221	55	100	1,215	22	13	116	976	1,856
종로구	-	858	12	188	-	-	77	120	-	14	31	450	352
중구	-	4,476	-	36	14	15	31	27	-	-	-	95	32
중랑구	107	24	289	-	210	29	86	550	-	6	30	852	1,610

<내공사 : 총 119,788세대>

구분	총계	건설형					매입형	임차형
		영구임대	공공임대	국민임대	장기전세	행복주택	다가구	전세임대
총계	119,788	24,210	3,004	2,100	620	2,690	24,200	62,964
강남구	5,968	2,757	102	873	370		934	932
강동구	4,126		0				1,729	2,397
강북구	8,959	4,181	0				1,376	3,402
강서구	15,011	7,834	559	350			1,987	4,281
관악구	8,963		2,200				1,458	5,305
광진구	3,838		0				801	3,037
구로구	4,637		0			890	1,196	2,551
금천구	2,697		0				947	1,750
노원구	11,099	7,329	0			100	895	2,775
도봉구	4,327		0	245			1,382	2,700
동대문구	4,830		0			200	1,314	3,316
동작구	3,473	925	0				466	2,082
마포구	3,161		0			362	454	2,345
서대문구	2,491		0				687	1,804
서초구	3,521	1,084	114	440	250		647	986
성동구	1,298		0				139	1,159
성북구	4,486		0				1,051	3,435
송파구	3,903		29			80	1,223	2,571
양천구	4,157		0				1,045	3,112
영등포구	2,596		0				541	2,055
용산구	1,706		0				92	1,614
은평구	5,837		0				1,451	4,386
종로구	1,271		0				429	842
중구	602		0				185	417
중랑구	6,831	100	0	192		1,058	1,771	3,710

**붙임3**

**서울시 내 임대주택 유형별 비교**(’23. 10월말 기준)

구분		개념	근거법령	
법정 (정부) 유형	건설형	영구임대	최저소득계층의 주거안정을 위해 영구적인 임대목적으로 공급하는 주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 공공주택특별법 시행령 제2조 제1항 제1호</li> <li>② 공공주택특별법 시행규칙 제14조</li> <li>③ 서울특별시 공공임대주택 운영 및 관리규칙</li> </ul>
법정 (정부) 유형	건설형	국민임대	소득 4분위 이하 계층의 주거 안정을 도모하기 위해 30년 이상 임대목적으로 공급하는 주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 공공주택특별법시행령 제2조 제1항 제1호</li> <li>② 공공주택특별법 시행규칙 제15조 및 별표4</li> </ul>
법정 (정부) 유형	건설형, 매입형	행복주택	대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은층을 대상으로 공급하는 임대주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 공공주택특별법시행령 제2조 제1항 제3호</li> <li>② 공공주택특별법 시행규칙 제17조, 별표5</li> </ul>
법정 (정부) 유형	건설형, 매입형	장기전세	주택에 대한 소유개념을 거주개념으로 전환하고 부동산 및 전세시장 안정을 기하고자 공급하는 임대주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 공공주택특별법시행령 제2조 제1항 제4호</li> <li>② 공공주택특별법 시행규칙 제18조</li> <li>③ 도시 및 주거환경정비법 제55조 제4항</li> <li>④ 서울특별시 공공주택건설 및 공급 등에 관한 조례 제8조</li> </ul>
법정 (정부) 유형	매입형	기존주택 매입임대	수급자, 1~2인가구 및 저소득 청년층(청년, 신혼부부) 등의 주거안정을 위해 다가구, 다세대 및 원룸주택 등을 매입하여 저렴한 임대주택 공급	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 공공주택특별법 제43조(공공주택사업자의 기존주택 매입)</li> <li>② 공공주택특별법시행령 제2조 제1항 제6호</li> <li>③ 기존주택매입임대주택 업무처리 지침(국토교통부 훈령)</li> </ul>
법정 (정부) 유형	임차형	기존주택 전세임대	기존주택을 공공주택사업자가 임차하여 저소득층인 입주자에게 주택도시기금을 저금리로 대여하여 전세 보증금을 지원하는 사업(호당 지원기준금액의 95%, 단 신혼주택 II는 80%지원)	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 공공주택특별법 시행령 제2조 제1항 제7호</li> <li>② 공공주택특별법 시행규칙 제21조</li> <li>③ 기존주택 전세임대업무처리지침(국토부 훈령)</li> </ul>
서울시 유형	매입형	재개발임대	재개발 등으로 살던 집이 철거되어 보금자리를 잃게 된 세입자들에게 특별공급하고, 잔여세대를 일반공급하는 임대주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 도시 및 주거환경정비법 제10조 제1항 제2호</li> <li>② 도시 및 주거환경정비법 시행령 제9조 제1항 제2호</li> </ul>
서울시 유형	임차형	보증금 지원형 장기안심 주택	기존주택을 임차하여 무주택 서민에게 전세 보증금을 지원하는 사업(보증금의 30%)으로 서울시 예산을 무이자로 지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 제2조(보증금지원형 장기안심주택)</li> </ul>
서울시 유형	건설형, 매입형	희망하우징	대학생 전용 기숙사형 임대주택(건설형), 대학생 및 청년층을 대상으로 공급하는 임대주택(매입형)	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 공공주택특별법 제43조(공공주택사업자의 기존주택매입)</li> <li>② 기존주택매입임대주택 업무처리지침(국토부 훈령) 제10조</li> </ul>

구분		개념	근거법령
서울시 유형	건설형	<b>도시형 생활주택</b> 가족형태의 변화로 주택정책의 사각지대에 놓여있는 1~2인 가구용 임대주택	① 공공주택특별법시행령 제2조 제1항 제2호 ② 공공주택특별법 시행규칙 제15조 및 별표4 ③ 원룸형 임대주택 공급방안 (12.5.21 서울시 방침)
서울시 유형	매입형	<b>청년안심 (역세권 청년)주택</b> 무주택 청년 및 신혼부부의 주거안정을 위해 민간과 공공이 협력하여 대중교통 중심 역세권에 공급하는 주택	① 공공주택 특별법 시행규칙 제17조 ② 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 제14조의3, 제17조의2 ③ 서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례 제2조, 제16조, 제17조
서울시 유형 *공급 중단	건설형	<b>공공임대 (50년임대)</b> -'93년 영구임대 대신 도입 -철거세입자를 대상으로 중점 공급후 국민임대가 공급된 '06년 이후 공급 중단	-
서울시 유형 *공급 중단	건설형	<b>주거환경 임대</b> 주거환경개선사업 시행자가 정비구역안에 주택을 건설하는 경우 공급하는 주택	① 도시 및 주거환경정비법 제10조 제1항 제2호 ① 도시 및 주거환경정비법 시행령 제9조 제1항 제1호

※ 법정유형 : 「공공주택특별법」 상 공공임대주택 유형

※ 서울시유형: 「공공주택특별법」 외 다른 법령과 규정에 근거한 공공임대주택 유형

※ 출처 : 2023 SH공사 내부자료

## 붙임4

## 공공임대주택 관련 제도적 변화 추이

구분	1960 ~	1970 ~	1980 ~	1990 ~	2000 ~	2010 ~
주택의 건설공급 관리		주택건설촉진법 (1972.12.)			주택법	
주택 건설기준		주택건설기준에 관한 규칙 (1979.4~1991.4)		주택건설기준 등에 관한 규정·규칙(1991.1. ~)		
공공주택 건설운영		공영주택법 (1963.11.~1972.12.)		국민임대 특별법 (2003.12.)		
				보급자리 주택특별법 (2009.3.)	공공주택건설 특별법(2014.1.)	
					공동주택특별법 (2015.8.~)	
공동주택 관리		공동주택관리령(1979.11.~2003.11.)			공동주택관리법(2015.8. ~)	
취약계층 및 주거약자 지원				장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법(2009.3.~)		
					장애인·고령자등 주거약자지원에 관한 법률(2012.2.~)	
서울시 공공임대 주택 지원제도				영구임대주택 운영 및 관리규칙(1999.4.~2010.4.)	영구임대주택 특별지원조례 (2010.4.~ 2015.7.)	장기공공임대 주택 입주자 삶의 질 향상 지원 조례 (2019.3.~)

**붙임5**

**공공임대주택 유형별 상세 입주요건**

종류별(전용면적)	내 용								
<p>영구임대 (23 ~ 49㎡)</p>	<p>○ 1순위 신청자격                      가. 생계급여·의료급여 수급자                      나. 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 70퍼센트 이하, 영구임대주택의 자산요건을 충족한 사람에 다음의 하나에 해당사하는 사람                      1) 국가유공자 또는 그 유족                      2) 보훈보상대상자 또는 그 유족                      3) 5·18민주유공자 또는 그 유족                      4) 특수임무유공자 또는 그 유족                      5) 참전유공자                      다. 일본군 위안부 피해자                      라. 지원 대상 한부모가족                      마. 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 70퍼센트 이하, 영구임대주택의 자산요건을 충족한 <b>북한이탈주민</b>                      바. 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 70퍼센트 이하, 영구임대주택의 자산요건을 충족한 <b>장애인등록증이 교부된 사람</b>                      사. 65세 이상의 직계존속을 부양하는 사람으로서 <b>가목의 수급자 선정기준의 소득 인정액 이하인 사람</b>                      아. 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 70퍼센트 이하, 영구임대주택의 자산요건을 충족한 <b>아동복지시설에서 퇴소하는 사람 중 아동복지시설의 장이 추천 하는 사람</b>                      • 총자산(부동산, 자동차, 금융, 일반자산) 합산 2억4,200만원 이하 • 자동차 : 3,557만원 이하</p>								
<p>공공임대 주거환경임대 (24~84㎡이하)</p>	<p>○ 철거세입자                      ○ 시의 승인을 받은 기타 공급대상자(북한이탈주민 등)                      ○ 청약저축 가입자</p>								
<p>국민임대</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="280 1178 395 1447"> <p>50㎡이하 (29~49㎡)</p> </td> <td data-bbox="402 1178 1449 1447"> <p>○ 서울시 거주 무주택 세대주로서 소득 및 자산보유 기준 해당자                              - 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월 평균소득 70%이하자                              [※ 월평균소득 50%이하자에게 우선공급]                              • 총자산(부동산, 자동차, 금융, 일반자산) 합산 325,000천원 이하 • 자동차 : 3,557만원 이하                              • 1순위 : 공급주택이 소재하는 구 및 인접구 거주자                              • 2순위 : 1순위에 해당되지 않는 자치구 거주자                              ※ 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> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="280 1456 395 1635"> <p>59㎡이하 (50~59㎡)</p> </td> <td data-bbox="402 1456 1449 1635"> <p>○ 서울시 거주 무주택 세대주로서 소득 및 자산보유 기준 해당자                              - 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월 평균소득 70%이하자                              • 총자산(부동산, 자동차, 금융, 일반자산) 합산 325,000천원 이하 • 자동차 : 3,557만원 이하                              • 1순위 : 청약저축 가입 2년이 경과한 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 24회이상 납입한자                              • 2순위 : 청약저축 가입 6개월이 경과한 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 6회이상 납입한자                              • 3순위 : 1·2순위에 해당되지 않는 자</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="280 1644 395 1823"> <p>60㎡초과</p> </td> <td data-bbox="402 1644 1449 1823"> <p>○ 서울시 거주 무주택 세대주로서 소득 및 자산보유 기준 해당자                              - 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월 평균소득 100%이하자                              • 총자산(부동산, 자동차, 금융, 일반자산) 합산 325,000천원 이하 • 자동차 : 3,557만원 이하                              • 1순위 : 청약저축 가입 2년이 경과한 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 24회이상 납입한자                              • 2순위 : 청약저축 가입 6개월이 경과한 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 6회이상 납입한자                              • 3순위 : 1·2순위에 해당되지 않는 자</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="280 1832 395 2040"> <p>공통사항</p> </td> <td data-bbox="402 1832 1449 2040"> <p>《동순위 경쟁시 선정기준》                              - 미성년 자녀의 수가 3명 이상 둔 신청자 중 미성년인 자녀수가 많은 순으로 공급하고 다음 가점항목 점수 순 결정                              1. 세대주나이 2. 부양가족수 3. 서울시거주기간 4. 미성년자수                              5. 만65세 이상 직계존속 1년이상 부양 6. 중소기업 중 제조업체 근로자 등 점수순</p> </td> </tr> </table>	<p>50㎡이하 (29~49㎡)</p>	<p>○ 서울시 거주 무주택 세대주로서 소득 및 자산보유 기준 해당자                              - 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월 평균소득 70%이하자                              [※ 월평균소득 50%이하자에게 우선공급]                              • 총자산(부동산, 자동차, 금융, 일반자산) 합산 325,000천원 이하 • 자동차 : 3,557만원 이하                              • 1순위 : 공급주택이 소재하는 구 및 인접구 거주자                              • 2순위 : 1순위에 해당되지 않는 자치구 거주자                              ※ 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>59㎡이하 (50~59㎡)</p>	<p>○ 서울시 거주 무주택 세대주로서 소득 및 자산보유 기준 해당자                              - 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월 평균소득 70%이하자                              • 총자산(부동산, 자동차, 금융, 일반자산) 합산 325,000천원 이하 • 자동차 : 3,557만원 이하                              • 1순위 : 청약저축 가입 2년이 경과한 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 24회이상 납입한자                              • 2순위 : 청약저축 가입 6개월이 경과한 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 6회이상 납입한자                              • 3순위 : 1·2순위에 해당되지 않는 자</p>	<p>60㎡초과</p>	<p>○ 서울시 거주 무주택 세대주로서 소득 및 자산보유 기준 해당자                              - 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월 평균소득 100%이하자                              • 총자산(부동산, 자동차, 금융, 일반자산) 합산 325,000천원 이하 • 자동차 : 3,557만원 이하                              • 1순위 : 청약저축 가입 2년이 경과한 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 24회이상 납입한자                              • 2순위 : 청약저축 가입 6개월이 경과한 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 6회이상 납입한자                              • 3순위 : 1·2순위에 해당되지 않는 자</p>	<p>공통사항</p>	<p>《동순위 경쟁시 선정기준》                              - 미성년 자녀의 수가 3명 이상 둔 신청자 중 미성년인 자녀수가 많은 순으로 공급하고 다음 가점항목 점수 순 결정                              1. 세대주나이 2. 부양가족수 3. 서울시거주기간 4. 미성년자수                              5. 만65세 이상 직계존속 1년이상 부양 6. 중소기업 중 제조업체 근로자 등 점수순</p>
<p>50㎡이하 (29~49㎡)</p>	<p>○ 서울시 거주 무주택 세대주로서 소득 및 자산보유 기준 해당자                              - 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월 평균소득 70%이하자                              [※ 월평균소득 50%이하자에게 우선공급]                              • 총자산(부동산, 자동차, 금융, 일반자산) 합산 325,000천원 이하 • 자동차 : 3,557만원 이하                              • 1순위 : 공급주택이 소재하는 구 및 인접구 거주자                              • 2순위 : 1순위에 해당되지 않는 자치구 거주자                              ※ 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>59㎡이하 (50~59㎡)</p>	<p>○ 서울시 거주 무주택 세대주로서 소득 및 자산보유 기준 해당자                              - 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월 평균소득 70%이하자                              • 총자산(부동산, 자동차, 금융, 일반자산) 합산 325,000천원 이하 • 자동차 : 3,557만원 이하                              • 1순위 : 청약저축 가입 2년이 경과한 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 24회이상 납입한자                              • 2순위 : 청약저축 가입 6개월이 경과한 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 6회이상 납입한자                              • 3순위 : 1·2순위에 해당되지 않는 자</p>								
<p>60㎡초과</p>	<p>○ 서울시 거주 무주택 세대주로서 소득 및 자산보유 기준 해당자                              - 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월 평균소득 100%이하자                              • 총자산(부동산, 자동차, 금융, 일반자산) 합산 325,000천원 이하 • 자동차 : 3,557만원 이하                              • 1순위 : 청약저축 가입 2년이 경과한 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 24회이상 납입한자                              • 2순위 : 청약저축 가입 6개월이 경과한 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 6회이상 납입한자                              • 3순위 : 1·2순위에 해당되지 않는 자</p>								
<p>공통사항</p>	<p>《동순위 경쟁시 선정기준》                              - 미성년 자녀의 수가 3명 이상 둔 신청자 중 미성년인 자녀수가 많은 순으로 공급하고 다음 가점항목 점수 순 결정                              1. 세대주나이 2. 부양가족수 3. 서울시거주기간 4. 미성년자수                              5. 만65세 이상 직계존속 1년이상 부양 6. 중소기업 중 제조업체 근로자 등 점수순</p>								
<p>장기전세</p>	<p>60㎡이하 ○ 서울시 거주 무주택 세대구성원으로서 소득 및 자산보유 기준 해당자</p>								

종류별(전용면적)		내 용
주택		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 전년도 도시근로자 <b>가구원수별</b> 가구당 월 평균소득 100%이하 자 (단, 소득70% 이하자에게 우선공급 함)</li> <li>- 부동산가액: 21,550만원 이하 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 자동차: <b>3,557만원</b> 이하</li> <li>• 1순위: 청약저축 가입 2년경과 월 불입액 24회 이상</li> <li>• 2순위: 청약저축 가입 6개월경과 월 불입액 6회 이상</li> </ul> </li> </ul> ※ 동일순위 경쟁시 선정기준 : ① 배점이 높은 자 ② 동점시 자녀수 많은 자
	60㎡초과 85㎡이하	○ 서울시 거주 무주택 세대구성원으로서 소득 및 자산 보유 기준 해당자 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전년도 도시근로자 <b>가구원수별</b> 가구당 월 평균소득 120%이하 자</li> <li>- 부동산가액: 21,550만원 이하 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 자동차: <b>3,557만원</b> 이하</li> <li>• 1순위: 청약저축 가입 2년경과 월 불입액 24회 이상</li> <li>• 2순위: 청약저축 가입 6개월경과 월 불입액 6회 이상</li> </ul> </li> </ul> ※ 동일순위 경쟁시 선정기준 : ① 배점이 높은 자 ② 동점시 자녀수 많은 자
	85㎡초과	○ 서울시거주 무주택 세대구성원으로서 소득 및 자산 보유 기준 해당자 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전년도 도시근로자 <b>가구원수별</b> 가구당 월 평균소득 150%이하 자</li> <li>- 부동산가액: 21,550만원 이하 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 자동차: <b>3,557만원</b> 이하</li> <li>• 1순위: 주택청약종합저축(청약예금)에 가입하여 2년 경과하고 예치기준금액에 상당하는 금액을 납입한 자</li> <li>• 2순위: 1순위에 해당하지 아니한 자</li> </ul> </li> </ul> ※ 동일순위 경쟁시 선정 기준: ① 배점이 높은 자 ② 동점시 자녀수 많은 자
재개발임대 (59㎡이하)	<특별공급> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 당해(타) 재개발사업지구 철거세입자</li> <li>◦ 시장이 정한 처분방법에 따라 선정된 자</li> </ul> <일반공급> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 서울시 거주 무주택 세대구성원으로서 소득 및 자산, 자동차보유 기준 해당자 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 총자산(부동산,자동차,금융,일반자산) 합산 32,500만원 이하</li> <li>- 자동차 : 3,557만원 이하</li> <li>• 1순위 : 전년도 도시근로자 가구당 월 평균소득 50%이하자</li> <li>• 2순위 : 전년도 도시근로자 가구당 월 평균소득 50%초과 70%이하자</li> </ul> </li> </ul> ≪동순위 경쟁시 입주자 선정기준≫ <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 신청자나이</li> <li>2. 부양가족수</li> <li>3. 서울시 연속 거주기간</li> <li>4. 만65세 이상 직계존속 1년이상 부양</li> <li>5. 미성년자녀 수</li> <li>6. 주택청약종합저축 납입 횟수</li> <li>7. 중소기업 중 제조업체 근로자</li> <li>8. 건설근로자 피공제자 중 1년이상 공제부금이 적립된 자</li> <li>9. 사회취약계층에 속한 자 등 점수순</li> </ol>	
행복주택 (19~60㎡이하)	대학생 계층	◦대학(대학교 정의는 주택공급에관한규칙 참조)에 재학중이거나(다음 학기 입학 또는 복학 예정 포함) 대학 또는 고등학교(정의는 공공주택 특별법 참조)를 졸업 또는 중퇴한 후 2년 이내인 미혼 무주택자 <ul style="list-style-type: none"> <li>◦본인, 부모 합계 소득 평균소득의 100% 이하</li> <li>◦국민임대주택 자산기준(자동차 무소유 / 부동산 총자산 8,600만원) 충족</li> </ul>
	청년 계층	◦미혼인 무주택자로 (1)19세 이상이면서 39세 이하인 사람 (2)소득이 있는 업무에 종사하는 사람 또는 퇴직한 후 1년이 지나지 않은 사람으로서 고용보험법 제43조에 따라 구직급여 수급자격을 인정받은 사람(소득이 있는 업무에 종사한 기간이 5년 이내 (3) 예술인 복지법 제2조제2호에 따른 예술인(소득이 있는 업무에 종사한 기간이 5년 이내) 중 1개의 자격을 갖춘 자 <ul style="list-style-type: none"> <li>◦해당세대의 소득(신청자가 세대원인 경우 신청자의 월평균 소득)이 평균 소득의 100% 이하</li> <li>◦5년·10년 공공임대주택 자산기준 (자동차 3,557만원 / 총자산 28,800만원) 충족</li> <li>◦입주 전까지 청약저축 또는 주택청약종합저축 가입할 것</li> </ul>
	신혼부부 계층	◦혼인 중인 사람, 예비신혼부부, 혹은 한부모가족으로서 무주택세대구성원(예비신혼부부의 경우 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 모두 무주택자)이며 각 세부 신청자격 갖춘 자 <ul style="list-style-type: none"> <li>◦세대 소득이 평균 소득의 100% 이하(맞벌이인 경우 120% 이하)</li> <li>◦5년·10년 공공임대주택 자산기준 (자동차 3,557만원 / 총자산 32,500만원) 충족</li> <li>◦입주 전까지 주택공급신청자 본인 또는 배우자(예비신혼부부의 경우 혼인할 상대방) 중 1인이 청약저축 또는 주택청약종합저축 가입할 것</li> </ul>

종류별(전용면적)	내 용	
	고령자	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦행복주택 건설지역에 거주하는 65세 이상의 무주택세대구성원</li> <li>◦세대 소득이 평균 소득의 100%이하</li> <li>◦5년·10년 공공임대주택 자산기준 (자동차 3,557만원 / 총자산 32,500만원) 충족</li> </ul>
	주거급여 수급자	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦행복주택 건설지역에 거주하는 주거급여수급 대상자인 무주택세대구성원</li> </ul>
매입임대 (다가구, 원룸주택)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 일반매입임대 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1순위 신청자격 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 생계급여수급자 및 의료급여 수급자</li> <li>• 한부모 가족</li> <li>• 최저주거기준 미달자</li> <li>• 소득대비 임차료의 비율이 30%이상인자</li> <li>• 장애인(전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 70% 이하인 자)</li> <li>• 수급권자 또는 차상위계층에 해당하는 자 중 65세 이상인 자</li> </ul> </li> <li>- 2순위 신청자격 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 장애인(전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 이하인 자)</li> <li>• 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 50% 이하인 자</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>○ 신혼부부매입임대 I <ul style="list-style-type: none"> <li>- 신청자격 : 무주택 세대구성원으로서 신혼부부, 예비신혼부부, 한부모가족, 6세이하 자녀가 있는 혼인가구에 해당하고 소득 및 자산보유 기준 해당자 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 신혼부부 : 공고일 현재 혼인 7년 이내인 사람</li> <li>• 예비신혼부부 : 공고일 현재 혼인 예정인 사람으로서 입주일 전일까지 혼인신고를 하는 사람</li> <li>• 한부모가족 : 만 6세 이하 자녀를 둔 모자가족 또는 부자가족</li> <li>• 6세 이하의 자녀가 있는 혼인가구 : 만 6세이하 자녀가 있는 혼인가구</li> </ul> </li> <li>- 소득기준 : 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 70%(배우자 소득이 있는 경우에는 90%)이하</li> <li>- 자산기준 : 국민임대 자산기준</li> </ul> </li> <li>○ 신혼부부매입임대 II <ul style="list-style-type: none"> <li>- 신청자격 : 무주택 세대구성원으로서 신혼부부, 예비신혼부부, 한부모가족, 6세이하 자녀가 있는 혼인가구, 혼인가구에 해당하고 소득 및 자산보유 기준 해당자 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 신혼부부, 예비신혼부부, 한부모가족, 6세 이하의 자녀가 있는 혼인가구: 신혼부부매입임대 I의 신청자격과 동일</li> <li>• 혼인가구: 그 밖의 혼인가구</li> </ul> </li> <li>- 소득기준 : 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 100%(배우자 소득이 있는 경우에는 120%)이하 ※4순위는 120%(배우자 소득이 있는 경우 140%)이하</li> <li>- 자산기준 : 1~3순위는 행복주택 중 신혼부부 자산기준 이하, 4순위는 신혼희망타운주택 중 공공분양주택자산기준 이하</li> </ul> </li> <li>○ 청년매입임대 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1순위 신청자격 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 생계·의료·주거급여 수급자 가구</li> <li>• 한부모 가족</li> <li>• 차상위계층 가구</li> </ul> </li> <li>- 2순위 신청자격 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 본인과 부모의 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 100% 이하인 자</li> </ul> </li> <li>- 3순위 신청자격 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 본인의 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 100% 이하인 자</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	
장기안심주택 (85㎡이하)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 서울시 거주 무주택 세대구성원으로서 아래 기준 해당자 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 일반공급(100%) : 월 평균소득 100%이하 자</li> <li>- 신혼특별 공급(120%) : 월 평균소득 120%이하이며 혼인가간 7년 이내인 자 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 부동산 : 토지와 건축물 합산기준 21,550만원 이하</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	

종류별(전용면적)	내 용	
전세임대 (85㎡이하)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자동차 : 3,557만원 이하</li> <li>○ 공동 신청자격: 서울시 거주 무주택세대구성원</li> <li>○ 기존주택 전세임대 신청자격 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 총자산가액: 25,500만원 이하</li> <li>- 자동차가액: 3,683만원 이하</li> </ul> </li> <li>• 1순위: 생계·의료수급자, 보호대상 한부모가족, 소득대비 임차료 비율이 30%이상인 수급권자 또는 차상위계층, 소득 70%이하 장애인, 수급권자 또는 차상위계층에 해당하는 고령자</li> <li>• 2순위: 소득 50% 이하인 자, 소득 100%이하 장애인</li> <li>○ 신혼부부 전세임대 신청자격 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 신혼부부 I : 소득 70%이하인 자(맞벌이 90%이하)</li> <li>- 신혼부부 II: 소득 100%이하인 자(맞벌이 120%이하)</li> <li>- 총자산가액: 36,100만원 이하</li> <li>- 자동차가액: 3,683만원 이하</li> </ul> </li> <li>• 1순위: 미성년자녀(태아 포함)가 있는 신혼부부 및 예비신혼부부, 만6세 이하 자녀가 있는 한부모가족</li> <li>• 2순위: 자녀가 없는 신혼부부 및 예비신혼부부</li> <li>• 3순위: 만6세 이하 자녀가 있는 혼인가구</li> </ul>	
역세권 청년 주택 (공공 임대)	청년	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦만 19세~39세 이하인 미혼, 무주택자, 자동차 미소유(미사용) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1순위 신청자격 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 생계·의료·주거급여 수급자 가구</li> <li>• 한부모 가족</li> <li>• 차상위계층 가구</li> </ul> </li> <li>- 2순위 신청자격 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 본인과 부모의 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 100% 이하</li> </ul> </li> <li>- 3순위 신청자격 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 본인의 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 100% 이하</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
	신혼부부	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦만 19세~39세 이하인 무주택세대구성원, 자동차 미소유(미사용) <ul style="list-style-type: none"> <li>• 신혼부부 : 공고일 현재 혼인 7년 이내인 사람</li> <li>• 예비신혼부부 : 공고일 현재 혼인 예정인 사람으로서 입주일 전일까지 혼인신고를 하는 사람</li> <li>• 한부모가족 : 만 6세 이하 자녀를 둔 모자가족 또는 부자가족</li> <li>• 6세 이하의 자녀가 있는 혼인가구 : 만 6세이하 자녀가 있는 혼인가구</li> </ul> </li> <li>- 소득기준 : 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 70%(배우자 소득이 있는 경우에는 90%)이하</li> <li>- 자산기준 : 국민임대 자산기준</li> </ul>

※ 출처 : 2023 SH공사 업무현황

**붙임6**

**2023 중위소득 및 도시근로자월평균소득 비교표**

(단위 : 원)

구분		1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구	6인가구	비고
30%	중위소득	623,368	1,036,846	1,330,445	1,620,289	1,899,206	2,168,394	생계급여 수급기준
	도시근로자 월평균소득	-	-	-	-	-	-	
40%	중위소득	831,157	1,382,462	1,773,926	2,160,386	2,532,275	2,891,192	의료급여 수급기준
	도시근로자 월평균소득	-	-	-	-	-	-	
47%	중위소득	976,609	1,624,393	2,084,363	2,538,453	2,975,423	3,397,151	주거급여 수급기준
	도시근로자 월평균소득	-	-	-	-	-	-	
50%	중위소득	1,038,946	1,728,077	2,217,408	2,700,482	3,165,344	3,613,990	교육급여 수급기준
	도시근로자 월평균소득	1,676,942	2,502,688	3,359,099	3,811,028	4,020,246	4,350,820	
60%	중위소득	1,246,735	2,073,693	2,660,890	3,240,578	3,798,413	4,336,789	
	도시근로자 월평균소득	2,012,330	3,003,226	4,030,919	4,573,234	4,824,295	5,220,983	
70%	중위소득	1,246,735	2,073,693	2,660,890	3,240,578	3,798,413	4,336,789	
	도시근로자 월평균소득	2,347,719	3,503,763	4,702,739	5,335,439	5,628,344	6,091,147	
80%	중위소득	1,662,314	2,764,924	3,547,853	4,320,771	5,064,550	5,782,385	
	도시근로자 월평균소득	2,683,107	4,004,301	5,374,558	6,097,645	6,432,394	6,961,311	
90%	중위소득	1,870,103	3,110,539	3,991,334	4,860,868	5,697,619	6,505,183	
	도시근로자 월평균소득	3,018,496	4,504,838	6,046,378	6,859,850	7,236,443	7,831,475	
100%	중위소득	2,077,892	3,456,155	4,434,816	5,400,964	6,330,688	7,227,981	
	도시근로자 월평균소득	3,353,884	5,005,376	6,718,198	7,622,056	8,040,492	8,701,639	
110%	중위소득	2,077,892	3,456,155	4,434,816	5,400,964	6,330,688	7,227,981	
	도시근로자 월평균소득	3,689,272	5,505,914	7,390,018	8,384,262	8,844,541	9,571,803	
120%	중위소득	2,493,470	4,147,386	5,321,779	6,481,157	7,596,826	8,673,577	
	도시근로자 월평균소득	4,024,661	6,006,451	8,061,838	9,146,467	9,648,590	10,441,967	