



서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 시행규칙

[시행 2022. 8. 18.] [서울특별시규칙 제4499호, 2022. 8. 18., 일부개정]

서울특별시(공공주택과), 02-2133-7068

제1장 총칙

제1조(목적) 이 규칙은 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례」 및 「공공주택 특별법 시행규칙」 제18조에서 위임한 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.<개정 2017.10.12>

제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.<개정 2015.10.22, 2017.10.12>

1. "장기전세주택"이란 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제4호에 따른 공공임대주택을 말한다.
2. "세대주"란 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제3호에 따른 세대주를 말한다.
3. "무주택세대구성원"이란 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제4호에 따른 무주택세대구성원을 말한다.
4. "입주자"란 장기전세주택의 당첨자로 선정되어 임대차계약(이하 "계약"이라 한다)을 체결하고 입주한 임차인을 말한다.
5. "입주자저축"이란 「주택법」 제56조에 따른 입주자저축을 말한다.
6. "관리주체"란 장기전세주택을 직접 건립하거나, 서울특별시장(이하 "시장"이라 한다)의 위탁에 따라 공급·관리업무를 수행하는 서울주택도시공사를 말한다.
7. "전세가격"이란 관리주체가 장기전세주택으로 공급하는 공공건설임대주택과 같거나 인접한 시·군·구에 있는 주택 중 해당 임대주택과 유형, 규모, 생활여건 등이 비슷한 2개 또는 3개 단지의 공동주택 전세계약금액을 평균한 금액의 80퍼센트 이하로 결정된 가격을 말한다. 다만, 해당 공동주택과의 비교에 있어 인근에 규모 등의 유사성이 있는 단지 선정이 어려울 경우 전문조사기관에 조사·산정 등을 의뢰할 수 있다.
8. "당첨자"란 관리주체가 제3조 및 제4조에 따른 입주자 선정기준에 따라 선정한 자로서 별도로 주택 소유 여부, 소득기준 등의 입주자 자격과 신청내용의 적정성 및 사실 여부 등을 확인하여 최종적인 계약대상자로 결정한 자를 말한다.
9. "계약자"란 관리주체가 장기전세주택의 입주대상자로 결정하여 계약한 자를 말한다.

제2장 장기전세주택의 입주자선정 기준 및 관리

제3조(입주자 자격 및 입주자선정 기준) ① 관리주체는 장기전세주택을 공급하는 경우에는 다음 각 호에 따른 소득기준을 적용하여 입주자를 선정하여야 한다. 다만, 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례」(이하 "조례"라 한다) 제8조제1항에 따라 공급하는 장기전세주택 중 국가재정과 국민주택기금의 자금을 지원받아 건설·공급되는 주택(국민임대주택 전환분)의 경우에는 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표4 제1호나목의 소득기준에 따른다.<개정 2015.10.22, 2017.10.12, 2019.10.10>

1. 전용면적 60제곱미터 이하 주택: 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100퍼센트 이하(다만, 조례 제8조제1항제1호에 따른 임대주택의 경우에는 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70퍼센트 이하인 사람에게 우선적으로 공급)
 2. 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하 주택: 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 120퍼센트 이하
 3. 전용면적 85제곱미터 초과 주택: 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 150퍼센트 이하
- ② 조례 제8조제1항에 따라 공급하는 장기전세주택의 입주자 자격 및 선정기준은 별표 1과 같다.<개정 2017.10.12, 2019.10.10>
- ③ 관리주체는 제1항 또는 제2항에 따라 입주자를 선정할 경우 같은 순위 안에서 경쟁이 있는 때에는 별표 2에 따라 입주자를 선정한다. 다만, 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호에 따른 국민임대주택을 장기전세주택으로 공급하는 경우에는 같은 법 시행규칙 별표 4에 따라 입주자를 선정한다.<개정 2017.10.12>
- ④ 관리주체는 「공공주택 특별법 시행규칙」 제18조제3항에 따라 장기전세주택 공급량의 10퍼센트 범위에서 다음 각 호와 같이 추가로 우선공급 할 수 있다. 이 경우 제2호의 입주자 자격 및 선정기준은 별표 3과 같다.<개정 2015.10.22, 2017.10.12>
1. 「민법」상 미성년자 3명 이상의 자녀를 둔 무주택세대구성원: 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하 주택
 2. 「민법」상 미성년자 4명 이상의 자녀를 둔 무주택세대구성원: 전용면적 85제곱미터 초과 주택

제4조 삭제 <2017.10.12>

제5조(갱신계약시 소득기준 초과자에 대한 할증) ① 관리주체는 장기전세주택의 입주자 중 제3조제1항의 소득기준을 충족하지 못하는 경우에는 아래에서 정한 소득기준을 초과하는 정도에 따라 갱신계약일 현재의 계약금 액에 할증비율을 곱하여 산출한 금액을 전세보증금과 별도로 부과하여야 한다.

소득기준 초과비율	할증비율	
	소득초과자의 최초 갱신계약	소득초과자의 2회차 이상 갱신계약
10% 이하	100%	105%
10%초과 30%이하	105%	110%
30%초과 50%이하	110%	120%

② 관리주체는 입주자 중 제1항의 소득기준 초과비율이 50퍼센트를 초과하는 경우에는 임대차기간 종료일부터 6개월 이내에 퇴거조치를 하여야 한다.<개정 2017.10.12>

제6조(입주자 선정시기 및 절차) ① 입주자 선정시기는 주택의 공급시기 및 공급물량 등을 고려하여 관리주체가 정한다.

② 장기전세주택의 입주자로 선정될 사람에 대한 입주주택의 결정(주택의 동·호수)은 전산추첨의 방법에 따른다.<개정 2017.10.12>

③ 관리주체는 제3조에 따라 입주자를 선정하는 경우 장기전세주택 공급계획을 수립하여 시장에게 보고한 후 「주택공급에 관한 규칙」 제3장제2절에서 정한 절차에 따라 입주자를 선정하여야 한다.<개정 2017.10.12>

④ 입주자 모집은 모집공고, 청약접수, 서류심사 대상자 발표, 당첨자 발표 및 계약 등의 절차에 따라 진행하여야 한다.

제7조(입주계약 등) ① 삭제 <2017.10.12>

② 입주계약서에는 제8조에 따른 입주자관리 및 제9조에 따른 계약해지 및 퇴거 등을 명시하여야 한다.

③ 관리주체는 입주대상자에 대하여 「주택공급에 관한 규칙」 제52조제1항에 따른 방법 및 절차에 따라 주택 소유 여부를 확인한 후 계약을 체결하여야 한다.<개정 2017.10.12>

④ 관리주체는 계약이 해제 또는 해지된 경우 불법거주 등에 따른 손해배상에 관하여 계약서에 명시할 수 있다.<개정 2017.10.12>

제8조(입주자관리) ① 관리주체는 청약신청 자료, 당첨예정자 자료, 입주자 정보 등을 전산매체를 이용하여 관리하여야 한다.

② 관리주체는 입주자(세대원 포함)에 대한 실태조사를 입주 후 6개월까지는 2회 이상, 그 후부터는 연 2회 이상 조사하여 계약위반 사실이 발견될 경우 퇴거 등 법률적인 조치를 하여야 한다. 이 경우 단지별 세대수 등을 고려하여 통합순회관리원 제도 등을 도입하여 합리적으로 운영할 수 있다.<개정 2017.10.12>

③ 관리주체는 입주 후 매년 1회 이상 입주자(세대원 포함)의 주택소유 여부를 확인하여야 한다. 이 경우 확인 절차 및 방법은 「공공주택 특별법」 제48조의3부터 제48조의7까지, 「주택공급에 관한 규칙」 제57조 및 제58조를 준용한다.<개정 2017.10.12>

④ 관리주체는 입주자 모집공고시 저층(1~2층)을 별도로 배정하여 입주자를 모집할 수 있으며, 입주자(세대원 포함) 중 장애 또는 질병 등의 사유로 저층(1~3층)으로 이주를 희망하는 경우 공급이 가능한 범위에서 이를 허용할 수 있다.<개정 2017.10.12>

⑤ 삭제 <2017.10.12>

⑥ 관리주체는 입주자 선정 및 관리를 위하여 필요할 경우 신청자의 주민등록에 관한 전산정보자료와 부동산 및 자동차 보유현황 등을 관련기관에 요청할 수 있다.

제9조(계약해지 및 퇴거 등) ① 관리주체는 입주자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 계약해지 및 퇴거조치 등을 하여야 한다.<개정 2017.10.12, 2019.10.10>

1. 임차권의 양도 등 「공공주택 특별법」 제49조의3의 사유에 해당하는 경우

2. 삭제 <2017.10.12>

3. 그 밖의 계약내용 중 퇴거사유에 해당하는 위반사항이 있을 경우

② 관리주체는 입주자가 제1항에 해당하는 경우에는 그 사유가 발생한 날부터 6개월 이내에 퇴거조치하여야 한다.<개정 2017.10.12>

제10조(임대조건) ① 장기전세주택의 전세가격은 제2조제7호에 따라 관리주체가 정한다. 다만, 국가재정 및 국민주택기금을 지원받아 건설하는 임대주택은 「국민임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료」에 따른다.<개정 2017.10.12>

② 입주자를 모집하여 공급한 단지 중 공가가 발생하여 모집공고일부터 1년 이내 재공급하는 경우에는 당초 공급한 전세가격으로 공급하고, 그 후에 발생하는 공가의 경우에는 주변시세의 80퍼센트 범위 내에서 전세가격을 재산정하여 공급할 수 있다.<개정 2017.10.12>

③ 전세가격의 조정은 「공공주택 특별법」 제49조의 차임 등 증액청구의 기준 등에 따라 조정할 수 있다. 다만, 제3조제1항에 따라 공급된 장기전세주택의 경우 재계약 시 입주소득기준을 초과한 입주자에 대하여는 제5조에 따라 전세보증금과 별도로 할증료를 부과하거나 퇴거조치를 하여야 한다.<개정 2017.10.12>

④ 관리주체는 주택가격 하락 등 주택시장 변동에 따라 장기전세주택의 전세가격을 적정수준에서 조정할 수 있다.

제11조(주택의 유지보수) ① 장기전세주택의 임대기간 중 해당 장기전세주택 및 그 부대시설의 노후·파손 등으로 소요되는 수선비용의 부담은 계약서에 따른다.

② 입주자가 퇴거하는 때 관리주체는 주택 내부의 도배 및 장판 훼손 정도 등을 조사하여 퇴거하는 입주자에게 비용을 부담하게 하거나 교체를 요구할 수 있다.<개정 2017.10.12>

제12조(입주자의 책임) 입주자의 부주의에 따른 시설물 등의 파손부분에 대해서는 입주자가 부담하여 원상복구하여야 한다.<개정 2017.10.12>

제13조(특별수선충당금 등의 적립 등) 관리주체는 장기전세주택의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 비용을 충당하기 위하여 장기전세주택의 준공 후 1년이 경과한 날부터 매월 특별수선충당금을 적립하여 관리하여야 하며, 요율 및 사용절차 등에 관하여는 「공공주택 특별법 시행령」 제57조를 준용한다.<개정 2017.10.12>

제14조(복지시설 등 건물의 사용) 관리주체는 장기전세주택 단지 안의 복지시설, 커뮤니티지원시설 등을 관할 지방자치단체의 장에게 무상으로 사용하게 할 수 있다.

제15조(업무지도 등) 시장은 관리주체에 대하여 장기전세주택 공급 및 관리에 관한 전반적인 사항에 대하여 필요한 경우 서면 또는 현장 업무지도를 할 수 있다.

제16조(관리주체 세부규정) 관리주체는 관련 법령 및 이 규칙의 범위에서 장기전세주택 공급 및 관리에 관한 자체 세부규정을 정하여 운영할 수 있다.<개정 2017.10.12>

제3장 리모델링지원구역의 지정

제17조(리모델링지원구역의 지정) ① 자치구청장은 노후불량 주택이 밀집하여 리모델링지원형 장기안심주택 공급이 필요한 구역을 조사한 후 시장에게 구역 지정 신청 또는 변경 신청 등을 할 수 있다.

② 시장은 제1항에 따른 자치구청장의 신청이 없는 경우에도 리모델링지원구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.

③ 시장은 리모델링지원구역을 지정 또는 변경지정하고자 하는 경우에는 조례 제14조에 따른 서울특별시 공공주택통합심의위원회(이하 "시통합심의위원회"라 한다) 심의를 거쳐 지정 또는 변경지정하여야 한다. 다만, 구역면적을 10퍼센트 이내로 증감하는 경미한 변경의 경우에는 시통합심의위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.<개정 2015.10.22, 2017.10.12>

④ 시장은 제2항에 따라 리모델링지원구역을 지정 또는 변경지정한 경우에는 그 내용을 시보에 고시하고, 관계서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.<개정 2017.10.12>

제4장 공공주택임대료조정위원회 <신설 2022.8.18>

제18조(위원회의 기능) 조례 제8조의4에 따른 공공주택임대료조정위원회(이하 "위원회"라 한다)는 다음의 사항을 심의한다.

1. 「공공주택 특별법」 제49조제2항에 따른 공공임대주택의 임대보증금 및 월 임대료(이하 "임대료"라 한다)의 증액(또는 감액 및 동결)
2. 「공공주택 특별법 시행규칙」 제30조에 따른 장기전세주택의 최초 임대보증금 산정
3. 그 밖에 시장 등 공공주택사업자가 공공임대주택의 임대료 산정 또는 조정과 관련하여 위원회의 의결이 필요

요하다고 결정한 사항

[본조신설 2022.8.18]

제19조(위원회의 구성) ① 위원회는 위원장 1명을 포함한 15명 이내의 위원으로 구성하되, 조례 제8조의4제1항제1호부터 제6호까지에 해당하는 자 중에서 시장 등 공공주택사업자가 지명 또는 위촉하는 자로 한다.

② 시장 등 공공주택사업자가 제1항에 따라 위원을 지명 또는 위촉할 때에는 특정 성별이 위원 수의 10분의 6을 초과하지 아니하도록 하여야 한다.

[본조신설 2022.8.18]

제20조(위원의 임기) ① 위원회 위원의 임기는 2년으로 하되, 한 차례 연임할 수 있다. 다만, 공무원인 위원의 임기는 해당 직에 재직하고 있는 기간으로 한다.

② 위원 중 공무원이 아닌 위원의 사임 등으로 인하여 새로 위촉된 위원의 임기는 전임위원의 남은 기간으로 한다.

[본조신설 2022.8.18]

제21조(위원의 제척·기피·회피 등) ① 위원회 위원은 심의의 공정성을 기하기 위해 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 해당 안건의 심의에서 제척된다.

1. 위원이 해당 심의안건과 관련하여 증인, 진술, 감정, 용역·자문 및 연구 등을 수행하였거나 수행 중에 있는 경우
2. 위원 또는 위원과 친족관계에 있거나 있었던 사람이 해당 심의안건과 관련하여 직접적인 이해관계가 있는 경우
3. 위원 또는 그 배우자나 배우자였던 사람이 해당 안건의 당사자가 되거나 그 안건의 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자인 경우
4. 위원이나 위원이 속한 법인이 해당 안건의 당사자의 대리인이거나 대리인이었던 경우

② 위원회 심의의 이해당사자는 위원에게 공정성을 기대하기 어려운 특별한 사정이 있는 경우에는 위원장에게 기피신청을 할 수 있고, 위원회는 의결로 이를 결정한다. 이 경우 기피 신청의 대상인 위원은 그 의결에 참여하지 못한다.

③ 위원이 제1항 각 호의 사유에 해당하는 경우에는 스스로 그 사안의 심의를 회피하여야 한다.

[본조신설 2022.8.18]

제22조(위원의 해촉) 시장 등 공공주택사업자는 제19조제1항에 따라 위촉된 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 위원을 해촉할 수 있다.

1. 위원 스스로가 해촉을 희망하는 경우
2. 위원이 장기 치료가 필요한 질병 또는 6개월 이상의 해외여행 등으로 임무를 수행하기 어려운 경우
3. 위원이 위원회 직무와 관련하여 알게 된 비밀을 누설하거나 그 내용을 개인적으로 이용한 경우
4. 위원이 위원회의 직무와 관련하여 비위 사실이 있거나 위원직을 유지하기에 적합하지 아니하다고 인정되는 비위 사실이 발생한 경우
5. 제21조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 데에도 불구하고 회피하지 아니한 경우
6. 그 밖에 위원이 직무태만, 품위손상이나 그 밖의 사유로 인하여 위원으로서의 자질이 부족하다고 인정되어 위원으로 적합하지 아니하다고 인정되는 경우

[본조신설 2022.8.18]

제23조(위원장의 직무) ① 위원장은 위원회를 대표하고, 위원회의 업무를 총괄한다.

② 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없으면 위원회의 회의에 참석한 위원 중에서 호선된 위원이 그 직무를 대행한다.

[본조신설 2022.8.18]

제24조(회의) ① 위원회의 회의는 정기회의와 임시회의로 구분하고 회의는 위원장이 소집한다.

② 정기회의는 제1항에 따른 안건의 심의를 위하여 분기별 1회 개최하며, 임시회의는 시장 등 공공주택사업자의 요청 또는 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에 소집한다.

③ 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 서면심의를 할 수 있다.

1. 긴급한 처리가 필요하거나 경미한 사항인 경우
2. 천재지변이나 그 밖의 부득이한 사유로 위원이 출석하여 심의를 할 수 없는 경우

[본조신설 2022.8.18]

제25조(간사) 위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사 1명을 두되, 위원회 소관부서의 담당사무관 또는 이에 상응하는 직급으로 한다. 제24조에 따른 회의를 하는 경우 간사는 심의목록 및 회의록 등을 작성·관리하여야 한다.
[본조신설 2022.8.18]

부칙 <제4499호, 2022.8.18>

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.