국토교통부훈령　제 1521호

고령자복지주택사업 업무처리지침 일부를 다음과 같이 개정하여 고시합니다.

2022년 5월 11일

국토교통부장관

고령자복지주택사업 업무처리지침 일부개정훈령안

1. 개정이유

고령자복지주택에 통합공공임대주택을 도입하기 위해 별지 등을 현행화하고, 공공주택지구에서 고령자복지주택을 공급할 경우 제안서 제출 절차를 간소화하며, 본 훈령에 따라 평가한 사업은 행복주택, 통합공공임대주택 후보지 선정 협의회의 검토를 생략 가능하도록 관련 규정을 개선·보완하려는 것임.

2. 주요내용

가. 통합공공임대주택 도입을 위해 서식 등 현행화(안 제3조, 별지1)

나. 공공주택지구 내 고령자복지주택 공급 시 제안서 제출 절차 간소화(안 제6조)

공공주택지구 내 고령자복지주택사업에 대하여 법 제 16조에 따라 지

구계획 승인을 신청하는 경우 또는 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하는 경우에는 사업 제안서를 제출한 것으로 인정

다. 고령자복지주택사업 추진 절차 간소화(안 제7조)

본 훈령에 따라 평가한 사업은 행복주택, 통합공공임대주택 후보지 선정 협의회의 검토를 생략 가능

3. 참고사항

가. 관계법령 : 생　　략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합　　의 : 해당없음

라. 기　　타 : 신·구조문대비표, 별첨

국토교통부훈령　제 1521호

고령자복지주택사업 업무처리지침 일부개정훈령안

고령자복지주택사업 업무처리지침 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제1항 중 “제3호까지의”를 “제3의2호까지의”로 한다.

제6조제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 법 제6조에 따라 지정한 공공주택지구 내 고령자복지주택사업에 대하여 공공주택사업자가 해당 지방자치단체와 사전 협의를 거치고 법 제16조에 따라 지구계획 승인을 신청하는 경우 또는 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하는 경우에는 제1항에 따른 제안서를 제출한 것으로 본다.

제7조제4항을 다음과 같이 신설한다.

④ 제1항에 따라 평가한 사업은 영 제11조제2항에 따른 행복주택·통합공공임대주택 후보지 선정 협의회의 검토를 생략할 수 있다.

별지 1은 붙임과 같이 한다.

부　　칙

제1조(시행일) 이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

제2조(제안서 제출에 관한 경과조치) 제6조제3항의 개정규정은 이 훈령 시행 전에 법 제16조에 따라 지구계획 승인 신청 또는 「주택법」 제15

조에 따른 사업계획승인을 신청한 사업 중 시행일까지 승인을 받지 않은 경우에 대해서도 적용한다.

제3조(평가에 관한 적용례) 제7조제4항의 개정규정은 이 훈령 시행 이후 최초로 평가하는 사업부터 적용한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제3조(계획기준) ① 고령자복지주택은 영 제2조제1항제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 공공임대주택으로 공급한다.	제3조(계획기준) ① ---------- 제3의2호까지의 ----------.
②~⑤ (생 략)	②~⑤ (현행과 같음)
제6조(제안서 제출) ①~② (생 략)	제6조(제안서 제출) ①~② (현행과 같음)
< 신 설 >	③ 법 제6조에 따라 지정한 공공주택지구 내 고령자복지주택사업에 대하여 공공주택사업자가 해당 지방자치단체와 사전 협의를 거치고 법 제16조에 따라 지구계획 승인을 신청하는 경우 또는 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하는 경우에는 제1항에 따른 제안서를 제출한 것으로 본다.
제7조(평가) ①~③ (생 략)	제7조(평가) ①~③ (현행과 같음)
< 신 설 >	④ 제1항에 따라 평가한 사업은 영 제11조제2항에 따른 행복주택·통합공공임대주택 후보지 선정 협의회의 검토를 생략할 수 있다.

붙임. 개정안 - [별지 1] 고령자복지주택사업 제안서

고령자복지주택사업 제안서

○○ 고령자복지주택사업 제안서				
제안자	지방자치단체명(또는 사명)		○ ○시(군·구) (000공사)	
	제안자명		○ ○ 시장 (군수·구청장) 또는 사장	
	주무부서	부서명		
		부서장 성명		
		부서장 연락처	전 화 : 휴대전화 : 이 메 일 :	
	실무담당자	소속부서		
		성명		
		연락처	전 화 : 휴대전화 : 이 메 일 :	

신 청 내 용			
사 업 내 용	고령자복지주택사업		
사 업 위 치	○○시 XX구 △△동 · □□동		
사 업 면 적	00천㎡ (00천평)		
주요사업내용	- 주택건설호수 : 총 000호 - 임대주택유형 및 세대수 (총 세대수: 통합공공임대 00호) (고령자복지주택: 통합공공임대 00호) (고령자복지주택 외: 통합공공임대 00호) ※ 지자체 사업분담금 최소화 및 커뮤니티 활성화 등을 위해 가능한 100세대 이상의 사업계획 권장 - 사회복지시설 : 1~2층, 연면적 000㎡ - 사업시행 : 00시, 0000공사		
사업비	총사업비		억원
	정부재정 지원금	주택	억원(주택도시기금 포함)
		복지관	억원
	사업시행자 부담금	용지비	억원
		건설비	억원

위와 같이 고령자복지주택사업 제안서를 제출합니다.

년 월 일

국토교통부장관 귀하

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

□ 추진배경

○ 사업제안을 요청하는 취지와 목적 등을 기술

□ 사업 개요

○ 사업유형 : 고령자복지주택사업
○ 주요사업내용
- 주택건설 : 총 00호(고령자복지주택 00호, 고령자복지주택 외 00호)
- 사회복지시설 : 1~2층, 000㎡
○ 사업시행 : 00시, 0000공사
- 자체시행, 00 위탁, 공동시행(한국토지주택공사, 지방공사 등과 공동시행하는 경우)
○ 부담가능사항 : 사업비 00억원, 공유지 00㎡(개별공시지가 00천원/㎡)

□ 대상지 현황

○ 위 치 : 00도 00시 00구 00동 00번지 일원
○ 면 적 : 0,000㎡ (000평)
○ 토 지 : 공유지(00시) 00%, 사유지 00%, 기타 00%
** 필요시 토지확보계획 작성 (사유지 등)*
○ 현 황 : 나대지, 건설현장사무실 임차중 * 대부기간 : ~'00.00까지
○ 도시관리계획 : 제2종일반주거지역 등
○ 위치도
** 1/50,000~1/25,000 지형도, 위성영상지도 등에 작성*

<00군 00읍(면)> - *위치도1*	**<00시·군·구>** - *위치도2*

※ 위치도1 : 기초자치단체내에서의 해당 읍·면·동의 위치 표시
※ 위치도2 : 읍·면·동내에서의 사업대상지
(공공주택대상지) 위치표시
※ 지형도내에 적당한 여백을 활용하여 주요 기초생활시설 위치와 사업장소의 위치가 파악될 수 있도록 표기
※ 공간적 범위의 개략적 경계를 표기

○ 토지이용계획도

주택건설대상지 *(용도지역이 표시된 지형도면고시도면에 작성)*

○ 대상지 현황사진

대상지 주변 현황사진	*대상지 주변 현황사진*

○ 편입 토지조서

연번	지번	공부상 면적 (㎡)	편입면적 (㎡)	공시지가 (천원/㎡)	소유자	비고
1	계					
2	00리(동) 00-00					

□ 입지여건 등

○ (입지여건) 도심지내 위치하여 00병원, 00시설 등 편의 시설 접근이 양호하고 고령층이 거주하기 적합한 지역

- (수요) 00지역내 고령자 비율이 00명(인구대비 00%)이며, 고령층이 많이 거주하는 다가구·다세대 밀집지역과 인접
- (교통) 00역(지하철1호선, 1.2km), 버스정류장(18개소, 반경500m내), 00역(KTX, 1.5km), 00터미널(2.0km) 등 대중교통 양호
- (사회기반시설 연계) 도로, 하천(구거)이설, 위험시설(주유소 등)이격, 상·하수관로 연계

○ (상위계획지침)

구 분		내 용	비 고
지역·지구			
건설 개요	용적률	*OOO% 이하*	
	건폐율	*OO% 이하*	
	적용평형	*OOO㎡*	

배치	세대수	*OOO호*	
	층수	*최고 00층, 평균 00층*	
	건축한계선	*지구동측 10m*	
	대지안의공지		
	..		
	특이사항		
주동	길이	*4호이내, 80m이하*	
	..		
주차장	대수/호	*O.OO대/호 이상*	
	지하비율(%)	*OO % 이상*	

* 개발계획, 교통영향분석·개선대책 등 상위계획 지표 등을 지구별 특성에 맞춰 작성

□ 수요 타당성

○ 고령자복지주택 및 신규 공공임대주택 공급 필요성

※ 입주 예상되는 주요 입주대상 계층, 주변지역의 주요 수요 발생시설 현황 등 신규 공공임대주택 공급 필요성을 수치를 근거로 상세히 기술

○ 장기공공임대주택 입주 수요 분석

주택 유형	해당 지역	연접 지역	비고
고령자복지주택 입주수요	(명)	(명)	
고령자복지주택 외 입주수요	(명)	(명)	

* 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표3~별표5의2에 따른 입주자 자격기준 참고

* 고령자복지주택 외는 필요시 작성

○ 시·군·구 내 장기공공임대주택 재고

단지명	유형·세대수	입주년도	대기자수	후보지로부터의 거리	비고
○○1단지	*(영구) 000호* *(국민) 000호* *(행복) 000호* *(통합) 000호*	*'00년*	*00명*	*00km*	
..					
..					

□ 건설계획

○ 주택규모 : 총 00호(고령자복지주택 00호, 고령자복지주택 외 00호)

○ 사회복지시설 규모 : 연면적 000㎡

○ (고령자 특화계획) 주거시설은 고령자 편의를 위해 00, 00 등을 설치

- 사회복지시설은 00시설, 00시설 등으로 구성

○ 부지 제공방법 : 50년간 무상대부 등

□ 추정 사업비 및 조달계획

○ (건설비) 용지매입비 00 억원, 주택건설비 00 억원, 사회복지시설 건설비 00억원 등 총 000억원

* 개략적인 산출 근거 및 조달계획도 기재

○ (운영비) 연간 00억원 소요 예정

* 개략적인 산출 근거 및 조달계획도 기재

□ 사회복지시설 운영계획 (※ 고령자 특화시설 및 운영계획으로 작성)

○ 운영기관 : 지방자치단체 직접 운영 또는 지방자치단체에서 민간 위탁 운영 등

○ 프로그램 특화계획

- 독거노인 등을 위한 00 시설을 설치하여 00 프로그램 운영
- 지역사회 00 커뮤니티케어 서비스 연계 구축

* 시설 예시 : 물리치료실, U 헬스케어시설, 운동시설(탁구장/에어로빅실), 기타 건강장비, 영화상영관, 기타 희망시설 등
* 프로그램 예시 : 방문목욕 서비스, 나들이 서비스, 건강교육 서비스, 에어로빅 운영, 헬스 프로그램 운영, 기타 희망시설 등
* 사회서비스원 종합재가센터 유치 추진

○ 운영예산

- 자체예산 00억원을 투입하여 사회복지시설을 운영

* 개략적인 산출 근거 및 조달계획도 기재

□ 추진계획

○ (추진일정) '00년 사업승인완료 및 '00년 착공 추진

- '00. 00 설계공모 및 선정
- '00. 00 주택건설사업승인
- '00. 00 공사착공
- '00. 00 준공

□ 정부정책 연계

○ 녹색건축(제로에너지 등 에너지 절감주택) 추진, 어르신 지역 돌봄 사업 등 다른 정부 정책사업과 연계 여부

* 추가 사업비가 소요되는 정책연계방안은 소요재원 및 조달방안 명기

□ 기 타

○ 지방자치단체장의 사업이해도 및 추진의지, 주민 여론, 지방자치단체 지원사항 등