

公共住宅特別法施行規則

2004年6月30日 建設交通部令第402号 新規制定
(国民賃貸住宅建設等に関する特別措置法施行規則)
2009年4月21日 国土海洋部令第120号 全文改正
(ボグムチャリ住宅建設等に関する特別措置法施行規則)
2014年4月29日 国土交通部令第89号 全文改正
(公共住宅建設等に関する特別法施行規則)
2015年12月29日 国土交通部令第269号 全文改正
(公共住宅特別法施行規則)
2022年2月28日 国土交通部令第1112号 最新改正

所管：国土交通部公共住宅総括課(総則、公共住宅の供給・運営・管理)、公共住宅推進団(公共住宅の建設、公共住宅地区の指定・造成)、公共住宅支援課(分譲転換公共賃貸住宅、既存住宅の買取賃貸)、公共宅地管理課

第1章 総則

第1条(目的) この規則は、「公共住宅特別法」及び同法施行令で委任された事項及びその施行に必要な事項を定めることを目的とする。

第2章 公共住宅地区

第2条(住宅地区の指定提案) 「公共住宅特別法施行令」(以下「令」という。)第7条第1項による公共住宅地区(以下「住宅地区」という。)の指定提案書は、別紙第1号書式による。

第3条(特別管理地域の規模) 「公共住宅特別法」(以下「法」という。)第6条の2第1項の「国土交通部令で定める一定規模」とは、330万平方メートルをいう。

第4条(特別管理地域内建築物等の撤去等預託金) 市長・郡守又は区庁長(自治区の区庁長をいう。以下同じ。)は、法第6条の5第1項ただし書により預託しなければならない金額(以下「預託金」という。)を算定するときは、原価分析を通じて適正な費用で算定しなければならない。この場合、不法建築物が長期間集団的に発生することに伴い正確な原価計算が困難となり、専門性が要求される地域又は集落整備等の開発事業の着工が行われる等、緊急性が要求される地域であると認める場合には、「地方自治体を当事者とする契約に関する法律施行令」第13条第1項第一号により次の各号に該当する業者のみが原価分析のための入札に参加することができる。〈改正2020.3.2〉

- 一 「地方自治体を当事者とする契約に関する法律施行規則」第9条第2項各号による原価計算役務機関
- 二 「建設産業基本法」第9条により建設業登録をした建設事業者であつて撤去業を営む者

2 預託金は、「地方自治体を当事者とする契約に関する法律施行令」第 37 条第 2 項各号の保証書等で納付することができる。この場合、市長・郡守又は区庁長は、1 年以内の範囲で 3 回以内の分割納付を認めることができる。

第 5 条（住居地域での小規模住宅地区指定提案） 令第 10 条第 2 項第四号の「国土交通部令で定める書類及び図面」とは、次の各号の書類及び図面をいう。ただし、第四号の書類は、住宅地区を指定する前までに提出しなければならない。

- 一 住宅地区に関する調査書類
- 二 縮尺 2 万 5 千分の 1 又は 5 万分の 1 の位置図
- 三 住宅地区の境界及びその決定事由を表示した縮尺 5 千分の 1 の地形図
- 四 収用又は使用すべき「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」第 3 条で定める土地、物件及び権利の所在地、地番、地目、面積、所有権及び所有権以外の権利の明細並びにその所有者及び権利者の姓名（法人にあっては名称）及び住所を記載した書類

2 国土交通部長官は、第 1 項による書類及び図面の提出を受理した場合には、「電子政府法」第 36 条第 1 項による行政情報の共同利用を通じて事業施行地域の地籍図及び林野図を確認しなければならない。

第 6 条（簡易工作物） 令第 14 条第 3 項第一号の「国土交通部令で定める簡易工作物」とは、次の各号の工作物をいう。

- 一 ビニルハウス
- 二 養蚕場
- 三 唐辛子、葉煙草、海苔等、農林水産物の乾燥場
- 四 きのか栽培舎
- 五 種苗培養場
- 六 堆肥場
- 七 脱穀場
- 八 その他第一号ないし前号に類似するものとして国土交通部長官が定めて官報に告示する工作物

第 7 条（造成された土地の優先供給等） 令第 24 条第 4 項の「学校施設用地、医療施設用地等国土交通部令で定める特定施設用地」とは、次の各号の施設用地をいう。〈改正 2016. 8. 12、2021. 3. 26〉

- 一 学校施設用地及び医療施設用地
- 二 「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」による移住対策の実施により供給する住宅建設用地
- 三 「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」により当該公共住宅事業に関連して土地等に対する補償を受けた者に生活安定を支援するために供給する施設用地
- 四 「住宅法」第 63 条により指定された投機過熱地区等投機のおそれがある地域において住宅市長の安定のために国土交通部長官が定める基準により供給する住宅建設用地
- 五 当該公共住宅事業に関し補償の対象となる土地等全てを協議により譲渡し、「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」第 15 条による補償計画に含まれる者であって、補償金を国土交通部長官が定める基準により金融機関に預託する者に供給する施設用地
- 六 面積が 330 万平方メートル以上の住宅地区において「外国人投資促進法」第 2 条第四号による外国人投資を促進するために外国人住宅団地として計画した住宅建設用地

2 令第 24 条第 5 項第四号の「国土交通部令で定める面積」とは、1 千平方メートルをいう。

3 令第 24 条第 5 項第四号の「国土部令で定める規模」とは、1 世帯当たり 1 筆地を基準と

し、1筆地当たり140平方メートル以上265平方メートル以下をいう。ただし、当該住宅地区の単独住宅建設用地を各筆地に分割した後の残余の単独住宅建設用地の規模が140平方メートル未満の場合であって計画条件上やむを得ない場合には、その残余の規模をいう。

4 令第24条第5項第五号による土地の供給は、次の各号の基準による。

- 一 供給対象土地は商業施設の用途に使用する土地とすること
- 二 1人当たりの供給面積は1千100平方メートル以下とすること

5 令第24条第5項第六号の「国土交通部令で定める規模」とは、次の算式により算定した面積をいう。

$$\frac{\text{住宅建設事業者が所有していた土地の面積} \times \frac{\text{住宅建設事業者が所有していた土地の面積}}{\text{当該住宅地区の基盤施設面積(「国土の計画及び利用に関する法律」第2条第六号による基盤施設的面積)}}}{\text{当該住宅地区の総面積}}$$

6 令第24条第5項第七号の「国土交通部令で定める規模」とは、次の算式により算定した面積をいう。この場合、算式を算定する際に世帯当たり住宅供給面積が異なる場合には、その面積別に当該組合員数をそれぞれ乗じて合算する方式により算定する。

$$\frac{\text{令第10条第1項による公告日現在の当該住宅組合の総組合員数} \times \frac{\text{「住宅供給に関する規則による世帯当たり住宅供給面積」}}{\text{百分率で表示された容積率/100}} + \frac{\text{当該住宅建設による付帯施設及び福利施設の所要面積}}{\text{面積}} \times 1.1$$

7 令第24条第5項第九号の「国土交通部令で定める規模」とは、次の各号の面積をいう。

- 一 住宅建設用地：共同住宅建設用地の10%を超えない範囲で、次の算式に従って算定した面積

$$\frac{\text{産業団地内従業員数の50\%} \times \text{当該住宅地区共同住宅の平均戸当たり面積}}{\text{当該住宅地区の共同住宅の平均容積率}}$$

- 二 学校施設用地：「高校以下各級学校設立・運営規程」による施設・設備基準に適合する面積

8 令第24条第5項第九号の「国土交通部令で定める先端業種」とは、「産業集積活性化及び工場設立に関する法律施行令」別表4に該当する業種をいう。

9 令第24条第5項第十号及び第十一号の「国土交通部令で定める規模」とは、それぞれ造成された土地で補償を受けることと決定された権利価額に該当する面積をいう。この場合、面積は、「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」第63条第1項ただし書により公益事業の施行により造成した土地で補償する契約を締結する日を基準として算定する。〈改正2020.12.23〉

10 公共住宅事業者と令第24条第5項第十号及び第十一号により土地を供給される者は、第9項後段による契約締結日の土地価格と造成された土地供給契約締結日の土地価格が異なる場合、その差額を精算しなければならない。〈新設2020.12.23〉

11 令第24条第5項第十六号の「国土交通部令で定める規模」とは、次の算式により算定した面積をいう。〈新設2021.9.17〉

$$\frac{\text{住宅建設事業者が所有していた土地の面積} \times \frac{\text{住宅建設事業者が所有していた土地の面積}}{\text{当該都心共同住宅複合地区の基盤施設面積(「国土の計画及び利用に関する法律」第2条第六号による基盤施設的面積)}}}{\text{当該都心共同住宅複合地区の総面積}}$$

第 8 条（造成原価の算定方法等） 令第 24 条第 7 項第五号の「国土交通部令で定める造成原価」とは、造成原価の項目別総額及び単位面積当たり単価をいう。〈改正 2021. 3. 26〉

2 法第 32 条の 2 第 1 項第七号の「国土交通部令で定める費用」とは、次の各号の費用をいう。

- 一 用地負担金
- 二 基盤施設設置費
- 三 資本費用
- 四 公共住宅地区構成事業に関連して発生するその他の費用

3 法第 32 条の 2 第 1 項による助成原価の項目別詳細内訳は、別表 1 のとおりとする。

4 法第 32 条により土地を供給しようとする者は、造成原価を項目別にホームページ又は日刊新聞に公示しなければならない。

第 9 条（造成された土地の転売行為制限の特例） 令第 25 条第二号の「国土交通部令で定める用地」とは、第 7 条第 1 項第三号による施設用地をいう。

第 3 章 公共住宅の建設等〈改正 2021. 9. 17〉

第 10 条（住宅建設事業計画の承認申請） 令第 29 条による公共住宅に関する事業計画（以下「事業計画」という。）承認申請書は、別紙第 2 号書式による。

2 令第 29 条第二号の「国土交通部令で定める住宅地区造成工事設計図書」とは、「住宅法施行規則」別表 3 の規定による図書のうち、位置図、地形図及び平面図をいう。

3 令第 29 条第六号の「国土交通部令で定める書類」とは、次の各号の書類をいう。

- 一 縮尺 1 万分の 1 ないし 5 万分の 1 の幹線施設設計図書
- 二 「住宅法施行規則」別表 2 による書類

4 国土交通部長官は、令第 29 条により事業計画の承認申請を受理した場合には、「電子政府法」第 36 条第 1 項による行政情報の共同利用を通じて土地利用確認書を確認しなければならない。

5 国土交通部長官は、法第 35 条第 1 項により事業計画を承認したときは、別紙第 3 号書式の事業計画承認書を、申請人に交付しなければならない。

第 11 条（契約履行能力審査基準） 令第 32 条第 2 項本文の「国土交通部令で定める審査基準」とは、別表 2 による審査基準をいう。

2 公共住宅事業者は、別表 2 による審査基準に従い入札者の契約履行能力を審査した結果、総合評点が 92 点以上の場合には、当該入札者を落札者として決定する。ただし、契約の特性の上必要と認められる場合には、100 分の 5 の範囲内で落札者決定の基準となる総合評点を調整することができる。

3 公共住宅事業者は、令第 32 条第 2 項本文により詳細審査基準を定める場合には、契約の特性、目的、内容等を総合的に考慮して、別表による契約履行能力審査基準の審査項目を追加又は除外することができ、審査分野別配点限度を 100 分の 20 の範囲内で調整することができる。

第 11 条の 2（都心公共住宅複合地区指定提案書等） 令第 35 条の 2 第 2 項及び第 35 条の 3 第 1 項による提案書及び変更提案書は、別紙第 3 号の 2 書式による。

2 令第 35 条の 4 第 4 項第一号の「国土交通部令で定める同意書」とは、別紙第 3 号の 3 書式の都心公共住宅複合地区指定同意書をいう。

[本条新設 2021. 9. 17]

第 11 条の 3(都心公共住宅複合事業計画承認申請書) 令第 35 条の 5 第 1 項の「国土交通部令で定める承認申請書」とは、別紙第 3 号の 4 書式の都心公共住宅複合事業計画承認（変更承認）申請書をいう。

[本条新設 2021. 9. 17]

第 11 条の 4(住居用に使用している無許可建築物の範囲) 令別表 4 の 3 第一号イ目 1)の「国土交通部令で定める建築物」とは、建設交通部令第 344 号公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律施行規則附則第 5 条により適法な建築物とみなす無許可建築物等（住宅用の場合に限る。）をいう。

[本条新設 2021. 9. 17]

第 11 条の 5(都心公共住宅複合事業移住対策の内容等) 公共住宅事業者は、第 35 条の 10 第 1 項により都心公共住宅複合地区に位置する土地又は建築物の所有者（以下「複合地区土地等所有者」という。）を第 23 条第 1 項第五号により公共賃貸住宅の入居者として選定することができる。

[本条新設 2021. 9. 17]

第 12 条(不渡賃貸住宅の指定等) 令第 36 条第 1 項第四号の「国土交通部令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。

- 一 買取希望賃借人の現況
- 二 予想賃貸条件

2 令第 36 条第 2 項の「住宅の老朽状態、団地規模等国土交通部令で定める事項」とは、次各号の事項をいう。

- 一 住宅の老朽状態
- 二 団地の規模
- 三 住宅の規模
- 四 その他国土交通部長官が法第 41 条第 1 項による不渡賃貸住宅の指定の可否を決定するのに必要と認めて告示する事項

第 4 章 公共住宅の入居者選定及び管理等

第 13 条(公共住宅の入居者資格等) 公共住宅の入居者資格、入居者選定方法及び入居者管理は、この規則で定めるところによるものとし、この規則で定めのない事項は、「住宅供給に関する規則」で定めるところによる。

2 第 1 項による公共住宅の入居者資格を判断し、又は入居者を選定・管理する場合であつて、当該世帯(申請者本人、配偶者及び領第 42 条第 1 項各号で構成される世帯をいう。以下同じ。)の構成員が「国民基礎生活保障法施行令」第 2 条第 2 項第五号から第七号までの規定に該当する場合、その構成員は当該世帯の構成員ではないものとみなす。〈新設 2022. 2. 28〉

3 国土交通部長官は、この規則で定める公共住宅の入居者資格のほか、不動産、自動車等資産に関する別途の要件を定めることができる。この場合、公共住宅の種類別に別に定めることができる。〈繰下げ 2022. 2. 28〉

4 国土交通部長官、特別市長・広域市長・道知事又は特別自治道知事（以下「市・道知事」という。）又は公共住宅事業者は、この規則で定める公共住宅の入居者資格、入居者選定方法及び入居者管理に関する詳細事項を別に定めることができる。〈改正 2019. 12. 26、繰下げ 2022. 2. 28〉

5 公共住宅事業者は、公共住宅の効率的な供給のために必要な場合、国土交通部長官が定めるところにより予備入居者の募集、選定及び管理等をすることができる。〈新設 2018. 9. 28、繰下げ 2022. 2. 28〉

6 公共住宅事業者は、「住宅供給に関する規則」第 21 条による入居者募集公告（以下「入居者募集公告」という。）をするときには、第 1 項から第 4 項までによる内容（第 4 項の場合、予備入居者を募集する場合のみ限る。）を含めて公告しなければならない。〈改正 2018. 9. 28、繰下げ 2022. 2. 28〉

7 公共住宅事業者は、入居者募集公告以後公告した内容のうち「住宅供給に関する規則」第 21 条第 3 項第三号、第八号から第十一号まで、第二十二号、第二十四号及び第二十五号の事項を変更する場合には、最初の申請受付前に 5 日以上公告しなければならない。〈新設 2021. 2. 2、繰下げ 2022. 2. 28〉

8 公共住宅事業者は、次の各号のいずれかに該当する場合には、法第 2 条第一号ロ目による公共販売住宅（以下「公共販売住宅」という。）の入居予約の真正を事前に受理して、入居予約者を選定し、入居予約者に住宅を優先供給することができる。この場合、入居予約者の募集、選定及び管理等に関する事項は、国土交通部長官が定めて告示する。〈新設 2021. 2. 2、2021. 7. 12、繰下げ 2022. 2. 28〉

一 法第 17 条第 1 項による公共住宅地区計画の承認を受けた場合

二 法第 35 条第 1 項又は第 2 項による公共住宅に対する事業計画の承認を受けた場合

三 共同住宅建設用地の造成・開発又は供給に関する内容が含まれた次の各目による計画を当該計画に係る区域・地区の指定権者が作成した場合又は施行者が当該計画に対する認可・承認等を受けた場合

イ. 「都市開発法」第 17 条第 1 項による都市開発事業に関する実施計画

ロ. 「民間賃貸住宅に関する特別法」第 28 条第 1 項による公共支援民間賃貸住宅供給促進地区計画

ハ. 「宅地開発促進法」第 9 条第 1 項による宅地開発事業の実施計画

9 公共住宅事業者は、第 19 条第 1 項及び第 23 条の 4 にかかわらず、次の各号の者に公共分譲住宅を優先供給することができる。〈新設 2021. 9. 17、繰下げ 2022. 2. 28〉

一 法第 40 条の 10 第 3 項により住宅をもって補償を受けることとした複合地区土地等所有者

二 「都市再生活活性化及び支援に関する特別法」第 55 条の 3 第 1 項により住宅をもって補償を受けることとした土地等所有者

10 第 9 項により公共分譲住宅を優先供給する場合、「住宅供給に関する規則」第 54 条を適用しない。ただし、第 9 項各号に該当する者又は同項各号に該当する者が属する世帯に属する者が同項により優先供給する公共分譲住宅の分譲契約締結のための公告日の 5 年前から公告日前日までの期間に同項により他の公共分譲住宅（「住宅法」第 63 条により指定された投機過熱地区において供給する住宅に限る。）の優先供給を受けた場合には、「住宅供給に関する規則」第 54 条を適用する。〈新設 2021. 9. 17、繰下げ 2022. 2. 28〉

第 14 条(永久賃貸住宅の入居者選定等) 公共住宅事業者は、令第 2 条第 1 項第一号による永久賃貸住宅(以下「永久賃貸住宅」という。)を供給する場合には、別表 3 により入居者を選定しなければならない。

2 第 1 項にかかわらず、韓国土地住宅公社（「韓国土地住宅公社法」による韓国土地住宅公社をいう。以下同じ。）が建設・供給する永久賃貸住宅の場合、別表 3 第 1 号イ目からハ目まで及び別表 3 第 2 号イ目からニ目までに該当する入居者資格を有する者については、市・道知事が入居者を選定し、韓国土地住宅公社にその名簿を通知しなければならない。〈改正 2016. 9. 30、2016. 11. 25、2018. 12. 19、2021. 2. 2〉

一 削除〈2021. 2. 2〉

二 削除〈2021. 2. 2〉

三 削除〈2021. 2. 2〉

3 公共住宅事業者は、第 1 項により入居者を選定し、残余の住宅がある場合には、第 1 項にかかわらず、国土交通部長官が定める基準及び手続等により入居者資格を一部緩和して入

居者を選定することができる。この場合、公共住宅事業者は地域に居住している人に優先供給する等入居者募集に関する事項を市・道知事と事前に協議しなければならない。〈新設 2019. 12. 26、2021. 2. 2〉

4 第1項及び第3項により入居者を選定する場合、「住宅供給に関する規則」第57条は適用しない。〈改正 2019. 12. 26、2021. 2. 2〉

5 公共住宅事業者は、永久賃貸住宅団地内の福利施設のうち社会福祉館を管轄する地方自治体の長に無償で使用させることができる。〈改正 2019. 12. 26、2021. 2. 2〉

第15条(国民賃貸住宅の入居者選定等) 公共住宅事業者は、英第2条第1項第二号による国民賃貸住宅(以下「国民賃貸住宅」という。)を供給する場合には、別表4により入居者を選定しなければならない。

2 公共住宅事業者は、第1項により入居者を選定し、残余の住宅がある場合には、第1項にかかわらず、入居者資格を一部緩和し、又は先着順の方法により入居者を選定することができる。

3 次の各号のいずれかに該当する場合には、国土交通部長官(第一号に該当する場合に限る。)又は市・道知事(第二号に該当する場合に限る。)は、第1項及び第2項にかかわらず、当該地域の実情を考慮して、国民賃貸住宅の優先供給を受けることができる対象者及びその供給比率及び入居者選定順位に関する基準を別途定めることができる。〈改正 2018. 4. 17〉

一 韓国土地住宅公社が国民賃貸住宅を建設して供給する場合

二 地方自治体又は地方公社(「地方公企業法」第49条により住宅事業を目的として設立された地方公社をいう。以下同じ。)が国民賃貸住宅を建設して供給する場合

第16条 削除〈2020. 12. 23〉

第17条(幸福住宅の入居者選定等) 公共住宅事業者は、第2条第1項第三号による幸福住宅(以下「幸福住宅」という。)を供給する場合には、別表5第1号及び第2号により入居者を選定しなければならない。

2 幸福住宅の賃貸借契約は2年ごとに更新し、入居者の最大居住期間は別表5第3号及び第4号による。

3 公共住宅事業者は、第1項により入居者を選定して残余の住宅がある場合には、第1項にかかわらず、入居者資格を一部緩和し、又は先着順の方法により入居者を選定することができる。〈新設 2018. 3. 14、2020. 12. 23〉

第17条の2(統合公共賃貸住宅の入居者選定等) 公共住宅事業者は、第2条第1項第三号の二による統合公共賃貸住宅(以下「統合公共賃貸住宅」という)を供給する場合には、別表5の2により入居者を選定しなければならない。

2 公共住宅事業者は、第1項により入居者を選定し、残余の住宅がある場合には、第1項にかかわらず、入居者資格を一部緩和して入居者を選定することができる。

[本条新設 2021. 4. 13]

第18条(長期傳賃住宅の入居者選定等) 公共住宅事業者は、第2条第1項第四号による長期傳賃住宅(以下「長期傳賃住宅」という。)を供給する場合には、次の各号により入居者を選定しなければならない。

一 専用面積が85平方メートル以下の住宅：第15条により入居者を選定するものとし、別表4による所得要件の50%の範囲で公共住宅事業者が別途所得要件を定めることができる。

二 専用面積が85平方メートルを超える住宅：「住宅供給に関する規則」第4章により入居者を選定するものとし、所得要件は公共住宅事業者が別途定めることができる。

2 公共住宅事業者は、第1項にかかわらず、同一順位で競争があるときは、次の各号の内容が含まれた基準を別途定めて入居者を選定することができる。〈改正 2020. 12. 23〉

- 一 住宅請約総合貯蓄（「住宅供給に関する規則」第75条第2項による住宅請約総合貯蓄をいう。以下同じ。）加入期間又は納入回数及び金額
- 二 無住宅期間（「住宅供給に関する規則」第2条第八号ア目による無住宅期間をいう。以下同じ。）
- 三 扶養家族数（「住宅供給に関する規則」第2条第八号イ目による扶養家族数をいう。以下同じ）
- 四 当該住宅建設地域（「住宅供給に関する規則」第2条第二号による住宅建設地域をいう。以下同じ。）における居住期間
- 五 過去における長期傳貫住宅入居者選定の有無
- 六 その他公共住宅事業者が必要と判断する事項

3 第1項及び第2項にかかわらず、国土交通部長官、地方自治体及び公共住宅事業者は、第2項第一号から第五号までの規定を考慮して、別途の優先供給対象者及び入居者選定のための加点・減点基準を定め、長期傳貫住宅全体建設量の10%の範囲で優先供給することができる。

第19条（分譲転換公共賃貸住宅等の入居者選定等） 公共住宅事業者は、公共分譲住宅及び第2条第1項第五号による分譲転換公共賃貸住宅（以下「分譲転換公共賃貸住宅」という。）を供給する場合は、別表6により入居者を選定しなければならない。〈改正 2018. 12. 19、2021. 2. 2〉

2 公共住宅事業者は、次の各号の要件に全て該当する住宅（以下「新婚希望タウン住宅」という。）のうち、公共分譲住宅を供給する場合には、別表6の2により入居者を選定しなければならない。〈新設 2018. 12. 19〉

- 一 新婚夫婦及び一人親家族（「一人親家族支援法」第4条第二号による一人親家族をいう。以下同じ。）を対象として供給すること
- 二 次の各目のいずれかに該当する類型で供給すること
 - イ. 公共販売住宅
 - ロ. 公共分譲住宅と国民賃貸住宅又は幸福住宅を混合して供給するものとし、公共分譲住宅が全体戸数の100分の50以上であること

3 公共住宅事業者は、新婚希望タウン住宅のうち国民賃貸住宅を供給する場合には、別表4第2号ト目により1世帯1住宅の基準により入居者を選定しなければならない。この場合、居住期間は別表5第3号ロ目による期間とする。〈新設 2018. 12. 19〉

4 公共住宅事業者は、新婚希望タウン住宅のうち幸せ住宅を供給する場合には、別表5第1号イ目1) c) 及び同表第2号により入居者を選定しなければならない。〈新設 2018. 12. 19〉

5 公共住宅事業者は、第2項から第4項までの規定により新婚希望タウン住宅の入居者を選定するときは、公共分譲住宅と国民賃貸住宅又は幸福住宅の棟及び住戸を抽選の方法により割り当てる。ただし、「障害者・高齢者等住居弱者支援に関する法律施行令」第6条第1項第一号イ目に該当する住宅は、入居者を選定する前に棟及び住戸を決定することができる。〈新設 2018. 12. 19〉

6 新婚希望タウン住宅のうち公共分譲住宅の入居者として選定された場合には、別表6第2号イ目による公共分譲住宅の特別供給を受けたものとみなす。〈新設 2018. 12. 19〉

第20条（既存住宅等購入賃貸住宅の入居者選定等） 公共住宅事業者、市長・郡守又は区庁長は、令第2条第1項第六号による既存住宅等購入賃貸住宅（以下「既存住宅等購入賃貸住宅」という。）を供給する場合には、次の各号に該当する者を入居者として選定しなければならない。〈改正 2019. 12. 26、2020. 10. 19、2021. 2. 2、2022. 2. 28〉

- 一 無住宅世帯構成員（「住宅供給に関する規則」第2条第四号による無住宅世帯構成員を

- いう。以下同じ)であって、次の各目のいずれかに該当する者
- イ.「国民基礎生活保障法」第7条第1項第一号による生計給与受給者又は同項第三号による医療給与受給者
 - ロ.「一人親家族支援法施行規則」第3条により女性家族部長官が定める基準に該当する支援対象一人親家族
 - ハ.当該世帯の月平均所得が前年度都市労働者世帯員(胎児を含む。)数別世帯当たり月平均所得(以下「前年度都市労働者世帯員数」別世帯当たり月平均所得)という。)に比較して次の区分による割合以下の者。ただし、国土交通部長官が必要と認める場合には、前年度都市労働者世帯員数別世帯当たり月平均所得以下の範囲で所得基準を別に定めることができる。
 - 1) 世帯員数が1人の場合：70%
 - 2) 世帯員数が2人の場合：60%
 - 3) その他の場合：50%
 - ニ 「緊急福祉支援法」により緊急支援対象者として選定された者、「国家有功者等礼遇及び支援に関する法律」による国家有功者等国土交通部長官が定める者
 - 三 その他国土交通部長官が定める者

2 第1項による入居者選定の具体的な基準及び手続等は、国土交通部長官が定める。

[題目改正 2020. 10. 19]

第21条(既存住宅傳賃賃貸住宅の入居者選定等) 公共住宅事業者、市長・郡守又は区庁長は、令第2条第1項第七号による既存住宅傳賃賃貸住宅(以下「既存住宅傳賃賃貸住宅」という。)を供給する場合には、次の各号に該当する者を入居者として選定しなければならない。

<改正 2019. 12. 26、2021. 2. 2>

- 一 無住宅世帯構成員であって、当該世帯の月平均所得が前年度都市労働者世帯員数別世帯当たり月平均所得対比次の各首の区分による割合以下である者。ただし、国土交通部長官が必要と認める場合には、前年度都市労働者世帯員数別世帯当たり月平均所得以下の範囲で所得基準を別に定めることができる。
 - イ. 世帯員数が1人の場合：70%
 - ロ. 世帯員数が2人の場合：60%
 - ウ. それ以外の場合：50%
- 二 第一号の所得基準に該当する世帯の構成員であって、大学所在地以外の地域出身の大学生
- 三 その他国土交通部長官が定める者

2 第1項による入居者選定の具体的な基準及び手続等は、国土交通部長官が定める。

第22条(不渡賃貸住宅の入居者選定に関する特例) 公共住宅事業者は、法第41条又は「不渡公共建設賃貸住宅賃借人保護のための特別法」により不渡賃貸住宅(法律第13499号により改正される前の「賃貸住宅法」第2条第二号の二に該当する住宅のうち、同条第八号の不渡賃貸住宅等をいう。以下同じ。)として供給する場合には、無住宅世帯構成員に対し、1世帯1住宅の基準により次の各号の順位により入居者を優先選定しなければならない。<改正 2020. 12. 23>

- 一 第1順位：当該賃貸住宅に居住する賃借人(当該賃貸住宅に居住しない者であって、登記される不動産賃借権又は傳賃権を設定した賃借人を含む。)
- 二 第2順位：当該賃貸住宅の賃借人と賃貸借契約を締結し、その賃貸住宅に居住する者
- 三 第3順位：当該賃貸住宅団地内の不渡賃貸住宅に居住する者

2 公共住宅事業者は、第1項により入居者を選定して残余の住宅がある場合には、第13条から第17条まで及び第19条第1項により入居者を選定しなければならない。<改正 2018. 12. 19>

第23条（公共賃貸住宅の入居者選定に関する特例） 公共住宅事業者は、永久賃貸住宅、国民賃貸住宅、幸福住宅、統合公共賃貸住宅又は既存住宅等購入賃貸住宅の中から次の各号の住宅を供給する場合には、当該各号で定めるところにより入居者を選定しなければならない。〈改正 2021. 4. 13、2021. 9. 17〉

- 一 住宅と社会福祉施設が複合設置された永久賃貸住宅、国民賃貸住宅、幸福住宅又は統合公共賃貸住宅であって、高齢者住宅安定のために国土交通部長官が当該地方自治体との協議を経て指定した住宅（以下「高齢者福祉住宅」という。）：第14条、第15条、第17条及び第17条の2にかかわらず、別表6の3第1号により選定すること
- 二 「障害者・高齢者等住居弱者支援に関する法律施行令」第6条第1項第一号イ目に該当する住宅（以下「住居弱者用公共建設賃貸住宅」という。）：別表6の3第2号により選定すること
- 三 幸福住宅、統合公共賃貸住宅又は既存住宅等購入賃貸住宅であって、次の各目のいずれかに該当する住宅：第17条第1項（別表5第2号イ目は除く。）、第17条の2第1項（別表5の2第2号ロ次1）イ）及びニ）は除く。）及び第20条にかかわらず、別表6の3第3号により選定すること
- イ. 国土交通部長官が青年創業者に対し供給が必要であると認めて指定した住宅（以下「創業支援住宅」という。）
- ロ. 国土交通部長官が地域戦略産業（「国家均衡発展特別法」第2条第四号の地域特化産業、「規制自由特区及び地域特化発展特区に関する規制特例法」第2条第七号の特化事業等地域の発展のために住居支援が必要であると国土交通部長官が認める産業又は事業をいう。以下同じ。）に従事する者に対し供給が必要であると認めて指定した住宅（以下「地域戦略産業支援住宅」という。）
- 四 国土交通部長官が幸福住宅又は統合公共賃貸住宅のうち「中小企業基本法」第2条第1項による中小企業（以下「中小企業」という。）に勤務する者に対し供給が必要であると認めて指定した住宅（以下、「第17条第1項（別表5第2号イ目は除く。）、第17条の2第1項（別表5の2第2号ロ目1）イ）及びニ）は、除く。）、別表6の3第2号ハ目からニ目までの規定にかかわらず、同表第4号により選定すること
- 五 統合公共賃貸住宅であって、第52条の2第1項第一号による複合地区又は同項第二号による住居再生革新地区に建設する住宅：第17条の2第1項にかかわらず、別表6の3第五号により選定すること

2 公共住宅事業者は、第1項各号の住宅のほか、国土交通部長官が永久賃貸住宅、国民賃貸住宅、幸福住宅又は統合公共賃貸住宅のうち、当該地域の実情又は住宅需要等を考慮して特定資格要件を備えた者に対し供給が必要であると認める住宅を供給する場合には、第14条第1項、第2項、第15条第1項（別表4第2号イ目1）及び4）は除く。）及び同条第3項、第17条第1項（別表5第2号イ目は除く。）、第17条の2第1項（別表5の2第2号イ目1）イ）及びニ）は除く。）にかかわらず、当該地方自治体の長又は関係行政機関の長との協議を経て別途定める入居者資格及び選定方法により入居者を選定することができる。〈改正 2021. 4. 13〉

3 公共住宅事業者は、第2項により入居者を選定して残余の公共賃貸住宅については、同項により入居者を再選定し、又は第14条、第15条、第17条若しくは第17条の2により選定しなければならない。〈改正 2021. 4. 13〉

[全文改正 2021. 2. 2]

第23条の2（公共事業の施行による国民賃貸住宅等の臨時使用に関する特例） 公共住宅事業者は、第15条、第17条、第17条の2及び第20条にかかわらず、次の各号の事業の施行のために撤去される住宅の所有者及び賃借人、別表4第2号ニ目、チ目及び別表5の2第2号イ目に対し 当該住宅建設地域又は接続地域（住宅建設地域と接続する特別市・広域市・特別

自治市・特別自治道又は市・郡（広域市の郡は除く。）の行政区域をいう。以下、別表 6 の 3 において同じ。）において建設される国民賃貸住宅、幸福住宅、統合公共賃貸住宅及び既存住宅等買取賃貸住宅建設戸数又は買取戸数の各 30%の範囲で当該公共事業の施行期間中にこれを使用させることができる。ただし、第一号（都心公共住宅複合事業に限る。）、第七号及び第八号の事業の場合には 30%を超えて使用させることができる。〈改正 2021. 2. 2、2021. 4. 13、2021. 9. 17〉

- 一 公共住宅事業
- 二 「宅地開発促進法」第 2 条第四号の宅地開発事業
- 三 「都市及び住居環境整備法」第 2 条第二号イ目及びロ目の住居環境改善事業及び再開発事業
- 四 「都市開発法」第 2 条第 1 項第二号の都市開発事業
- 五 「産業立地及び開発に関する法律」第 2 条第九号の産業団地開発事業（開発計画上住宅建設用地に関する計画が含まれた場合に限る。）
- 六 「革新都市造成及び発展に関する特別法」第 2 条第五号の革新都市開発事業
- 七 「都市再生活活性化及び支援に関する特別法」第 2 条第六号の三の住居再生革新地区（以下「住居再生革新地区」という。）において施行する同条第七号イ目の革新地区再生事業（以下「革新地区再生事業」という。）
- 八 「空き家及び小規模住宅整備に関する特例法」第 18 条第 1 項により市長・郡守等又は土地住宅公社等（土地住宅公社等が建設業者又は登録事業者と共同で施行する場合は除く。）が施行する水平住宅整備事業、小規模再建築事業又は小規模再開発事業

2 第 1 項による臨時使用者の選定・管理方法、臨時使用公共賃貸住宅の運営及び管理に関し必要な事項は、公共住宅事業者が別に定めることができる。

[本条新設 2020. 12. 23]

[第 23 条の 4 から移動、従前の第 23 条の 2 は削除<2021. 2. 2>]

第 23 条の 3（緊急住宅支援のための公共賃貸住宅の臨時使用に関する特例） 公共住宅事業者は、「災害救護法」による被災民等地方自治体の長が緊急な住居支援が必要であると認める者に対し、公共賃貸住宅のうち次の各号のいずれかに該当する住宅を一時的に使用させることができる。〈改正 2020. 12. 23〉

- 一 法第 45 条の 2 により既存住宅を賃借した公共賃貸住宅の場合：令第 40 条第 3 項により国土交通部長官が定める住宅
- 二 その他の公共賃貸住宅の場合：入居者及び予備入居者を選定して残余の住宅

2 第 1 項による公共賃貸住宅の臨時使用期間は、公共住宅事業者が提供する日から 6 月とするものとし、公共住宅事業者と地方自治団体の長が協議して定めるところにより延長することができる。

3 第 1 項及び第 2 項で規定する事項のほか、第 1 項による公共賃貸住宅の使用条件及び運営等に関し必要な事項は、公共住宅事業者と地方自治団体の長が協議して定める。

[本条新設 2018. 9. 28]

[第 23 条の 5 から移動、従前の第 23 条の 3 は削除<2021. 2. 2>]

第 23 条の 4（持分積立型分譲住宅等の入居者選定等） 公共住宅事業者は、次の各号の住宅を供給する場合には、別表 6 の 4 により入居者を選定しなければならない。

- 一 持分積立型分譲住宅
- 二 利益共有型分譲住宅
- 三 「住宅法」第 2 条第九号の土地賃貸付分譲住宅

2 公共住宅事業者は、次の各号の事業により建設する公共分譲住宅（第 1 項各号の住宅は除く。）を供給する場合には、別表 6 の 5 により入居者を選定しなければならない。

- 一 都心公共住宅複合事業

- 二 革新地区再生事業
- 三 第23条の2第1項第八号の事業

[本条新設 2021. 9. 17]

第24条（購入住宅の転売等） 法第49条の6第2項により公共住宅事業者が購入した住宅は、次の各号で定める方法を準用して処理することができる。〈改正 2016. 8. 12、2020. 5. 26、2021. 2. 19〉

一 転売しようとする場合：「住宅供給に関する規則」第26条第5項により供給するものとし、購入住宅の供給を拒絶する予備入居者の資格はそのまま維持される。

二 賃貸しようとする場合：別表4第1号により供給する。

2 第1項の場合、購入費用等を供給価額に含めることができる。

第25条（公共賃貸住宅の入居者管理） 公共賃貸住宅の入居者は、当該住宅から退去するときは、公共住宅事業者によるその住宅を明け渡さなければならない。〈改正 2018. 9. 28〉

2 公共賃貸住宅の入居者として選定された者は、公共賃貸住宅の賃貸期間満了時まで居住することができる。ただし、賃貸期間満了前に次の各号のいずれかに該当する場合には、公共住宅事業者による当該公共賃貸住宅を明け渡さなければならない。〈改正 2018. 12. 19〉

一 専用面積が85平方メートル以下の公共賃貸住宅（「住宅供給に関する規則」第25条第6項により供給する住宅は除く。）であって、入居者本人又はその世帯に属する者が他の住宅を所有し、又は他の公共賃貸住宅に当選して入居する場合

二 専用面積が85平方メートルを超える公共賃貸住宅及び「住宅供給に関する規則」第25条第6項により供給する公共賃貸住宅であって、入居者本人又はその世帯に属する者が他の公共賃貸住宅に当選して入居する場合

三 「住宅供給に関する規則」による分譲権等を有する者の場合、その入居予定日（分譲券等が複数の場合には、最も早く到来する入居予定日をいう。）が到来した場合

3 公共賃貸住宅の公共住宅事業者は、次の各号のいずれかに該当する場合には、あらかじめ「住宅供給に関する規則」第52条第1項により住宅所有の有無を確認しなければならない。

一 賃貸借契約を締結する場合

二 令第48条第1項各号による賃借権の譲渡又は公共賃貸住宅の賃貸に対する同意をする場合

三 令第54条2第2項第二号により賃貸義務期間中に分譲転換する場合

四 令第55条第1項により公共賃貸住宅を優先分譲転換する場合

4 公共賃貸住宅の公共住宅事業者は、「住宅供給に関する規則」第52条第1項により当該公共賃貸住宅の賃借人に対し毎年1回以上住宅所有の有無を確認しなければならない。

5 公共賃貸住宅の公共住宅事業者は、「住宅供給に関する規則」第57条により当該公共賃貸住宅の賃借人に対し他の公共賃貸住宅の当選可否を2年ごとに確認しなければならない。

6 公共住宅事業者は、第5項により他の公共賃貸住宅への当選が確認された入居者に対しその事実を通知し、10日以上期間を定めて消滅資料の提出を受け、他の公共賃貸住宅に入居したか否かを確認しなければならない。

7 公共賃貸住宅の公共住宅事業者は、第3項第一号、第二号及び第4項にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する場合には、住宅所有の有無を確認しないことができる。

一 当該公共賃貸住宅に初めて入居する場合であって、「住宅供給に関する規則」第27条第5項により選定された賃借人と賃貸借契約を締結する場合

二 令第47条第1項第十二号ハ目及びニ目に該当する場合

8 公共賃貸住宅の公共住宅事業者は、第3項、第4項及び第7項により住宅を所有したと確認された者に対しては、賃貸又は第3項各号の行為をしてはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。〈改正 2018. 12. 19〉

一 賃貸借契約期間中又は再契約をする場合。この場合、「住宅供給に関する規則」による

分譲権等を有している場合には、入居予定日（分譲券等が複数の場合には最も早く到来する入居予定日をいう。）までは、賃貸し、又は賃貸借契約を締結することができる。

二 第3項第二号に該当する場合であって、第47条第2項第四号各目に該当する場合

三 第3項第三号及び第四号に該当する場合であって、第55条第1項第二号、第四号及び第五号に該当する場合

9 第2項ただし書にかかわらず、他の公共賃貸住宅入居者の世帯に属する次の各号のいずれかに該当する者が幸福住宅又は統合公共賃貸住宅に当選して入居する場合には、他の公共賃貸住宅入居者は当該公共賃貸住宅を公共住宅事業者に明け渡さないことができる。〈新設2016.3.29、2021.4.13〉

一 別表5第1号イ目1)に該当する者

二 別表5の2第1号イ目1)又は2)に該当する者

三 別表5の2第1号イ目4)に該当する者のうち、婚姻中でない場合であって単独世帯主（「住宅供給に関する規則」第2条第三号の二による単独世帯主をいう。以下同じ。）として入居を希望する者

四 別表5の2第2号ロ目8)又は9)に該当する者

第26条（入居者選定のための分譲転換価格等の公告） 公共住宅事業者は、分譲転換公共賃貸住宅の入居者募集公告をするときは、公告文に次の各号の事項を含めなければならない。ただし、専用面積が85平方メートルを超える住宅である場合には、第一号及び第三号の事項を公告しないことができ、分納賃貸住宅（分譲転換公共賃貸住宅のうち賃貸保証金なしに分譲転換金を分割して納付する公共建設賃貸住宅をいう。以下同じ。）の場合には、第五号及び第六号の事項を除く。

一 別表7第2号イ目1)による初入居者募集公告当時（公共賃貸住宅として事業計画変更承認を受けた場合には、事業計画を変更承認する前の最初入居者募集公告当時にいう。以下この号において同じ。）の住宅価格（建築費と宅地費に区分して公告する。以下この号において同じ。）。ただし、分納賃貸住宅の場合には、別表8による分納金（令第55条第3項による分譲転換金の一部をいう。以下同じ。）算定基準により算定した最初入居者募集公告当時の住宅価格をいう。

二 賃貸義務期間及び分譲転換時期

三 分譲転換価格の算定基準。ただし、分納賃貸住宅の場合には、分納金の納付時期及び算定基準をいう。

四 分譲転換時の当該公共賃貸住宅に対する修繕及び補修の範囲

五 「住宅賃貸借保護法」による賃貸保証金の回収に関する事項

第27条（公共賃貸住宅の重複入居等の確認方法・手続等） 公共住宅事業者は、賃借人（賃貸借契約当事者をいう。以下、この条において同じ。）に関する法第48条の3第2項各号の事項（以下、この条において「賃借人情報」という。）を、四半期ごとにその四半期が終了する月の翌月15日まで、法第48条の3第2項による計算管理指定機関（以下、この条において「計算管理指定機関」という。）に通知しなければならない。この場合、賃借人情報を最初に通知した後は、新たに賃貸借契約を締結し、又は賃貸借契約を解除する等、賃貸借契約事項に変更がある賃借人に関する賃借人情報のみを通知することができる。

2 第1項による通知を受けた計算管理指定機関は、当該四半期が終了する月の翌月末日までに賃借人が公共賃貸住宅に重複して入居又は契約しているか否かを公共住宅事業者に通知しなければならない。

3 第2項により通報を受けた公共住宅事業者は、その事実を当該賃借人に直ちに通報し、10日以上期間を定めて疎明する機会を与えなければならない。

第28条（金融情報等の提供による同意書提出対象者及び同意書） 令第42条第3項の「国土

交通部令で定める金融情報等の提供同意書面」とは別紙第4号書式の金融情報等(金融情報・信用情報・保険情報)提供同意書をいう。

第29条(公共建設賃貸住宅の建設原価算定) 令第44条第2項後段の「国土交通部令で定める算定基準」とは、別表7第2号イ目による算定基準をいう。

第30条(長期傳賃住宅の最初賃貸保証金) 令第44条第5項の「国土交通部令で定めるところにより算定した金額」とは、公共住宅事業者が長期傳賃住宅に供給する公共建設賃貸住宅と同一又は隣接する市・郡又は自治区にある住宅のうち、当該公共賃貸住宅と種類、規模、生活条件等が類似する2又は3の団地の共同住宅の全世界契約金額を平均した金額の80%をいう。

第31条(既存住宅等買取賃貸住宅の最初賃貸料) 令第44条第6項の「国土交通部令で定めるところにより算定した金額」とは、当該既存住宅等買取賃貸住宅の周辺地域賃貸住宅の賃貸料(賃貸保証金及び月賃料をいう。以下同じ。)に対する鑑定評価金額の50%(第20条第1項第一号ハ目ただし書により入居者の所得基準を別に定める場合には、100%)以内の金額をいう。この場合、既存住宅等購入賃貸住宅の最初の賃貸料に関する具体的な基準は、国土交通部長官が定める。〈改正2016.12.29、2020.10.19〉

[題目改正2020.10.19]

第32条(標準賃貸借契約書) 法第49条の2第1項の「国土交通部令で定める標準賃貸借契約書」とは、次の各号の区分による標準賃貸借契約書をいう。

- 一 公共建設賃貸住宅(分納賃貸住宅は除く):別紙第5号書式の標準賃貸借契約書
- 二 分納賃貸住宅:別紙第6号書式の標準賃貸借契約書
- 三 その他公共賃貸住宅:別紙第7号書式の標準賃貸借契約書

2 法第49条の2第2項第五号の「国土交通部令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。

- 一 分譲転換公共賃貸住宅の分譲転換時期及び分譲転換価格算定基準
- 二 分納賃貸住宅の分納金の納付時期及び算定基準

第32条の2(公共賃貸住宅の賃借人に対する説明及び確認事項) 法第49条の2第4項の「当該公共賃貸住宅の世帯内の居室、浴室等住居空間の施設及び設備の状態等国土交通部令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。

- 一 居室、部屋、台所等住宅空間の塗装、床材、タイルの状態
- 二 玄関の扉、バルコニーの扉等のドアロック機能が作動するか否か
- 三 玄関センサー灯及び照明の点灯可否
- 四 便所、台所等排水口の排水状態
- 五 ホームネットワーク、台所機器、温度調節器等の施設の動作状態
- 六 その他住戸内施設及び設備の状態

[本条新設2020.5.26]

[従前の第32条の2は、第32条の3に移動<2020.5.26>]

第32条の3(再契約の拒絶) 法第49条の3第1項第二号の「国土交通部令で定める基準」とは、次の各号の区分による基準をいう。〈改正2020.10.19、2021.4.13、2022.2.28〉

- 一 所得基準:次の各目による公共賃貸住宅類型別入居者の所得基準を超える範囲で国土交通部長官が定めて告示する基準
 - イ. 永久賃貸住宅:別表3による入居者所得基準
 - ロ. 国民賃貸住宅:別表4による入居者所得基準

- ハ. 幸福住宅：別表 5 による入居者所得基準
- ニ. 統合公共賃貸住宅：別表 5 の 2 による入居者所得基準
- ホ. 分譲転換公共賃貸住宅：別表 6 による入居者所得基準
- ヘ. 既存住宅等購入賃貸住宅：第 20 条による入居者所得基準
- ト. 既存住宅傳賃賃貸住宅：第 21 条による入居者所得基準
- 二 資産基準：第 13 条第 3 項による入居者資産基準

[本条新設 2018. 2. 9]

[第 32 条の 2 から移動<2020. 5. 26>]

第 33 条（分納賃貸住宅の再契約拒絶による返還金の算定基準） 令第 47 条第 3 項の「国土交通部令で定める基準」とは、別表 8 による算定基準をいう。

第 34 条（購入した持分積立型分譲住宅の再供給） 公共住宅事業者は、法第 49 条の 5 第 8 項により持分積立型分譲住宅を再供給した場合又は法第 49 条の 6 第 4 項により持分積立型分譲住宅の入居者に選定された地位を供給する場合には、別表 6 の 4 による入居者資格を有する者に供給しなければならない。

2 公共住宅事業者は、第 1 項により持分積立型分譲住宅又はその入居者に選定された地位を供給する場合には、次の各号の金額を全て加算した金額以下で供給しなければならない。

- 一 「住宅法」第 57 条の 2 第 4 項による買取費用に「銀行法」による銀行の 1 年満期定期預金の平均金利を適用した利子を加えた金額
- 二 取得税、財産税、登記費用等住宅の取得及び保有に伴う付帯費用

[本条新設 2021. 9. 17]

第 34 条の 2（買取申請書） 令第 50 条第 1 項の「国土交通部令で定める仕入れ申請書」とは、別紙第 7 号の 2 書式の仕入れ申請書をいい、当該申請書を提出するときは、次の各号の書類を添付しなければならない。<改正 2021. 2. 19>

- 一 「住宅法施行令」第 73 条第 4 項各号のいずれかに該当することを立証できる資料(法第 49 条の 6 第 1 項による場合に限る。)
- 二 住民登録票の謄本
- 三 分譲契約書の写し
- 四 建物登記事項証明書（住宅購入を申請する場合に限る。)
- 五 印鑑証明書又は「本人署名事実確認等に関する法律」による本人署名事実確認書

[本条新設 2020. 5. 26]

第 35 条 削除<2021. 2. 19>

第 35 条の 2（公共住宅事業者が購入した住宅等の供給） 公共住宅事業者は、法第 49 条の 6 第 4 項により入居者として選定された地位又は住宅を供給する場合には、別表 6 による入居者資格(新婚希望タウン住宅の場合には、別表 6 の 2 第 1 号による入居者資格をいう。)を満たす者を対象に供給しなければならない。<改正 2021. 2. 19>

2 第 1 項により入居者として選定された地位又は住宅を供給する方法に関しては、第 34 条第 2 項を準用する。<改正 2021. 9. 17>

[本条新設 2020. 5. 26]

第 36 条（調査公務員の証票） 法第 49 条の 7 第 3 項の「国土交通部令で定める証票」とは、別紙第 8 号書式の証票をいう。

第 36 条の 2（公共賃貸住宅入居資格制限等） 法第 49 条の 8 による公共賃貸住宅の入居資格

制限期間は、公共賃貸住宅賃借人が法第 49 条の 4 に違反した事実が確認された日から 4 年とする。

2 国土交通部長官又は地方自治団体の長は、公共住宅事業者が公共賃貸住宅の賃借人選定に当たり、電算管理指定機関に公共賃貸住宅入居対象者名簿を送付し、入居対象者が法第 49 条の 8 により入居資格が制限なる者に該当するか否かを確認することができる。この場合、公共住宅事業者は、前段により入居資格制限が確認された入居対象者にその事実を直ちに通知し、10 日以上の期間を定めて疎明する機会を与えなければならない。

[本条新設 2018. 2. 9]

第 36 条の 3(家庭子供の家設置のための協議) 公共住宅事業者が法第 49 条の 9 第 1 項前段により公共賃貸住宅の一部世帯を「乳幼児保育法」第 10 条第五号による家庭子供の家(以下「家庭子供の家」という。)を設置・運営しようとする者に賃貸しようとする場合には、次の各号の事項を含む協議要請書を管轄市長・郡守又は区庁長に提出しなければならない。

- 一 協議要請当時当該公共賃貸住宅に設置・運営中の家庭子供の家の現状
- 二 総世帯数、同別世帯数及び入居時期等、当該公共賃貸住宅の現況
- 三 その他家庭子供の家の設置・運営のために必要な事項

2 第 1 項による協議要請書の提出を受理した市長・郡守又は区庁長は、これを検討した後、遅滞なくその検討結果を公共住宅事業者に通知しなければならない。

[本条新設 2018. 5. 17]

第 36 条の 4(家庭子供の家運営者の入居資格等) 法第 49 条の 9 第 1 項前段により家庭子供の家を設置・運営しようとする者は、同条第 3 項により次の各号の要件を全て備えなければならない。

- 一 賃貸借契約締結後、公共住宅事業者が定めた期間内に「乳幼児保育法」第 13 条第 1 項による認可を受けたことを証明できること
- 二 当該公共賃貸住宅内で他の家庭子供の家を設置・運営していないこと

2 公共住宅事業者は、第 1 項各号の要件を備えた者の中から公共住宅事業者が定める賃借人選定順位により家庭子供の家に賃貸する世帯の賃借人を選定する。

3 第 2 項により賃借人として選定された者が家庭子供の家を設置・運営しないこととなった場合には、直ちにその事実を公共住宅事業者に通知しなければならない。

4 家庭子供の家の賃貸料は、当該公共賃貸住宅の規模、周辺地域の賃貸料等を考慮して公共住宅事業者が定める。

5 公共住宅事業者は、第 1 項から第 4 項までに規定する事項のほか、家庭子供の家の設置・運営等に関する詳細な事項を別に定めることができる。

[本条新設 2018. 5. 17]

第 36 条の 5(購入した利益共有型分譲住宅の再供給) 公共住宅事業者は、法第 49 条の 10 第 9 項により利益共有型分譲住宅又はその入居者に選定された地位を再供給する場合には、別表 6 の 4 による入居者資格のある者に供給しなければならない。

2 第 1 項により利益共有型分譲住宅又はその入居者に選定された地位を供給する方法に関しては、第 34 条第 2 項を準用する。

[本条新設 2021. 9. 17]

第 37 条(自己管理認可申請等の例外) 令第 53 条により公共賃貸住宅の管理については、「民間賃貸住宅に関する特別法施行規則」第 21 条第 1 項及び第 22 条第 7 項、第 8 項及び第 9 項を準用しない。

第 38 条(公共賃貸住宅の売却申告) 公共住宅事業者は、法第 50 条の 2 第 2 項第一号により

公共賃貸住宅を他の公共住宅事業者に売却しようとする場合には、別紙第9号書式の公共賃貸住宅売却申告書を当該賃貸住宅所在地を管轄する市長・郡守又は区庁長に提出しなければならない。この場合、市長・郡守又は区庁長は、「電子政府法」第36条第1項による行政情報の共同利用を通じて当該公共賃貸住宅の登記事項証明書及び公共賃貸住宅を購入する事業者が公共住宅事業者に該当するか否かを確認しなければならない。〈改正 2021. 3. 26〉

2 第1項による申告をした者は、申告書処理日から30日以内に売買契約書の写しを市長・郡守又は区庁長に提出しなければならない。この場合、担当公務員は、「電子政府法」第36条第1項による行政情報の共同利用を通じて当該公共賃貸住宅の登記事項証明書及び事業者登録証を確認しなければならない。

3 第1項により公共賃貸住宅売却申告を受けた市長・郡守又は区庁長は、直ちに当該公共賃貸住宅の賃借人に公共住宅事業者が変更されることを知らせなければならない。

4 第1項により申告を受理した市長・郡守・区庁長は、公共賃貸住宅を売却・買取る公共住宅事業者の住所を管轄する市長・郡守又は区庁長にその申告事実をそれぞれ通知しなければならない。〈新設 2021. 3. 26〉

第39条(公共賃貸住宅の分譲転換許可申請) 公共住宅事業者は、第54条第2項第一号により公共賃貸住宅の分譲転換許可を受けようとする場合には、別紙第10号書式の公共賃貸住宅分譲転換許可申請書に次の各号の書類を添付して国土交通部長官に提出しなければならない。

- 一 分譲転換の具体的な理由を書いた書類
- 二 分譲転換価格算定の根拠書類
- 三 特別受選充当金積立通帳の写し(特別受選充当金積立対象の場合に限る。)
- 四 瑕疵補修保証金預証書(共同住宅の使用検査日(住宅団地内の共同住宅の全部に対して臨時使用承認を受けた場合を含む)から10年以内の場合のみ添付する。)

2 国土交通部長官は、第1項の申請書を受理した場合には、10日以内に許可の可否を決定し、公共住宅事業者にこれを書面(電子文書を含む。)で通知しなければならないが、許可をしない場合には、その事由を明示しなければならない。

第40条(公共建設賃貸住宅の分譲転換価格算定基準) 令第54条第4項及び第56条第7項による公共建設賃貸住宅の分譲転換価格算定基準は、別表7のとおりとする。ただし、分納賃貸住宅の場合には別表8のとおりとする。

第41条(分譲転換金の分納基準及び分納方法) 令第55条後段による分譲転換金の分納基準及び分納方法等は、別表8のとおりとする。〈改正 2021. 3. 26〉

第41条の2(公共賃貸住宅の優先分譲転換) 法第50条の3第1項により優先分譲転換に応じようとする賃借人は、同条第3項前段により公共住宅事業者に住民登録表謄本を提出しなければならない。

2 公共住宅事業者は、住民登録票謄本による当該賃借人の居住有無に対する確認が困難な場合には、賃借人に次の各号のいずれかに該当する資料を要請することができる。

- 一 管理費告知書
- 二 電話使用料、ケーブルテレビ受信料又はインターネット使用料納付確認書
- 三 ガス検針記録
- 四 クレジットカード公共交通機関利用明細書
- 五 子供の在学証明書
- 六 その他居住事実を証明できる資料

3 公共住宅事業者は、第1項及び第2項により賃借人が提出した書類を検討し、賃借人の居住の有無を確認しなければならない。

[本条新設 2021. 3. 26]

第 41 条の 3 (公共賃貸住宅の第 3 者に対する売却申告等) 公共住宅事業者は、法第 50 条の 3 第 4 項により公共賃貸住宅を第 3 者に売却しようとする場合には、別紙第 10 号の 2 書式の公共賃貸住宅第三者売却申告書に売買契約書の写しを添付し、当該公共賃貸住宅所在地を管轄する市長・郡守又は区庁長に提出しなければならない。この場合、市長・郡守又は区庁長は、「電子政府法」第 36 条第 1 項による行政情報の共同利用を通じて当該公共賃貸住宅の登記事項証明書を確認しなければならない。

2 公共住宅事業者は、法第 50 条の 3 第 4 項により公共賃貸住宅を第 3 者に売却できる住宅が 30 戸以上の場合には、その住宅を「住宅供給に関する規則」で定めるところにより供給しなければならない。する。ただし、公共賃貸住宅として活用する目的で他の公共住宅事業者に供給する場合は除く。

[本条新設 2021. 3. 26]

第 42 条 (分譲転換価格算定のための鑑定評価等) 公共住宅事業者又は賃借人(賃借人代表会議が構成された場合には、賃借人代表会議をいう。以下この条において同じ。)は、分譲転換価格算定のために鑑定評価法人の選定を要請し、市長・郡守又は区庁長は、要請を受けた日から 30 日以内に令第 56 条第 1 項により鑑定法家法人を選定し、鑑定評価を依頼しなければならない。

2 同一の団地で 30 戸以上の公共賃貸住宅を分譲転換する場合には、分譲転換対象世帯数の 10%の範囲で、棟・規模・階及び方向等を考慮して鑑定評価の対象住宅を定めることができる。

3 市長・郡守又は区庁長は、第 56 条第 3 項による鑑定評価結果、鑑定評価金額のうち最高評価額が最低評価額の 100 分の 110 を超える場合には、国土交通部長官、公共住宅事業者及び賃借人にその結果を通知し、感情評価を再度依頼しなければならない。この場合、公共住宅事業者又は賃借人は、「鑑定評価及び鑑定評価士に関する法律」第 46 条第 1 項第一号及び同法施行令第 46 条第 1 項第二号により業務を委託された機関に従前の鑑定評価に対する妥当性調査を求めることができる。〈改正 2016. 8. 31〉

4 削除 〈2021. 3. 26〉

第 43 条 (公共賃貸住宅の主要施設の範囲等) 法第 50 条の 4 第 1 項による主要施設の範囲、交替及び補修時期及び方法等は、第 57 条第 2 項により策定された長期修繕計画で定めるところによる。

第 43 条の 2 (分譲転換公共賃貸住宅の売却申告) 法第 50 条の 5 第 1 項前段による公共住宅事業者の分譲転換公共賃貸住宅売却申告に関しては、第 38 条を準用する。

[本条新設 2021. 3. 26]

第 44 条 (検査公務員の証票) 法第 54 条第 2 項による証票は、別紙第 11 号書式による。

附 則<第 402 号、2004. 6. 30>

① (施行日) この規則は、2004 年 7 月 1 日から施行する。

② (有効期間) この規則は、2012 年 12 月 31 日まで効力を有する。

～ 中略 ～

附則〈国土交通部令第1112号、2022. 2. 28〉

第1条（施行日） この規則は、公布した日から施行する。

第2条（公共住宅の入居者資格に関する適用例） 第13条第2項の改正規定は、この規則施行前に公共住宅の入居者募集公告をした場合であって、この規則施行後の第13条第7項の改正規定により最初の請約申請受付前に第13条第2項の改正規定による内容を公告する場合にも適用する。

第3条（国民賃貸住宅の入居者選定方法に関する適用例） 別表4第3号の目次の改正規定は、この規則施行後に入居者募集公告をする場合から適用する。

第4条（幸福住宅の入居者資格及び居住期間に関する適用例） ①別表5第2号事目の改正規定は、この規則施行前に産業団地型幸福住宅の入居者募集公告をした場合として、この規則施行当時入居者を選定して残った住宅がある場合にも適用する。

②別表5第4号イ目からハ目までの改正規定は、この規則施行前に幸福住宅の入居者に選定（供給対象を変更して新たに契約を締結した場合を含む。）され、居住している者に対しても適用する。

第5条（統合公共賃貸住宅の入居者選定方法に関する適用例） 別表5の2第3号二目の改正規定は、この規則施行後に入居者募集公告をする場合から適用する。

第6条（他の法令の改正） ～ 略 ～

[別表 1]

造成原価算定表（第8条第3項関連）

造成原価項目	細部明細
用地費	用地購入費、地蔵物補償費、営業・営農・畜産・漁業等に関する権利の補償費、総合土地税・都市計画税・教育税・農漁村特別税等用地諸税、補償関連役務費、調査費、登記費及びその付帯費用
造成費	敷地造成工事費、特殊構造物工事費、街灯工事費、電気通信工事費、造園工事費、情報化施設工事費、文化財始発掘コスト、設計費、測量費、造成関連役務費及びその付帯費用等当該住宅地区の造成に要した直接費
直接人件費	当該事業を直接遂行する職員の人件費
移住対策費	移住対策の施行に伴う費用及び損失額
販売費	広告宣伝費、販売促進費その他の販売活動に要する費用
一般管理費	人件費、賃借料、研究開発費、訓練費、その他事業施行に関する一般管理に要する費用（直接人件費に含まれる金額は除く。）
用地負担金	用地の形質変更等を原因として法令により課される農地負担金、森林負担金等各種負担金
基盤施設設置費	道路、上水処理関連施設、下水処理関連施設、エネルギー・通信施設、その他の基盤施設等公共住宅地区以外の基盤施設の設置に要した費用（他の法令や認可・許可条件に応じて国又は地方自治体に納付する負担金及び公共施設設置費等を含む。）
資本費用	公共住宅地区建設事業を実施するために必要な事業費の調達に必要な費用
その他の費用	「産業災害補償保険法」による保険料、天災地変で発生する被害額及び事業関連寄付債務
備考：造成原価の具体的な算定基準及び適用方法は、国土交通部長官が定めて告示するところによる。	

[別表 2]

入札者の契約履行能力審査基準 (第 11 条第 1 項関係)

区分 (推定価格基準)	審査分野		審査項目
	分野別	配点限度	
1. 300 億ウォン未満 100 億ウォン以上の 工事	合計	100	・ 入札参加資格事前 審査(PQ 審査)項目を 利用
	ア. 施工経験	21	
	イ. 技術能力	22	
	ウ. 施工評価結果	2	
	エ. 経営状態	35	
	オ. 信認度	±3	・ 材料費及び労務費 の適正性
カ. 資材及び人員調 達価格の適正性	20		
2. 100 億ウォン未満 50 億ウォン以上の工 事	合計	100	・ PQ 審査項目を利用 するものとし、経営 状態は負債比率、流 動比率及び営業期間 を評価
	ア. 施工経験	50	
	イ. 経営状態	50	
3. 50 億ウォン未満の 工事	ウ. 信認度	±1.5	
	合計	100	・ 当該工事推定金額 に対する最近 3 年間 の当該業種の実績累 計額の比率
	ア. 施工経験	50	
	イ. 経営状態	50	・ 直近年度の負債 比率 ・ 直近年度の流動 比率 ・ 営業期間

【別表 3】〈改正 2021. 2. 2〉

永久賃貸住宅の入居者資格（第 14 条第 1 項関係）

1. 一般供給

永久賃貸住宅は、入居者募集公告日現在、無住宅世帯構成員であって、以下に該当する供給申請者を 1 世帯 1 住宅の基準により順位に従い選定する。ただし、無住宅世帯構成員か否かを適用するとき、ト目の場合には、被扶養者の配偶者も無住宅者でなければならない。

順位	入居資格
1 順位	イ. 「国民基礎生活保障法」第 7 条第 1 項第一号による生計給付受給者又は同項第三号による医療給付受給者（以下、この別表で受給者という。）
	ロ. 次のいずれかに該当する者であって、その世帯の月平均所得が前年度都市労働者世帯員数別世帯当たり月平均所得の 70%（世帯人数が 1 人の場合は 90%、2 人の場合は 80%）以下であり、第 13 条第 2 項による永久賃貸住宅の資産要件を満たした者 1) 「国家有功者等の礼遇及び支援に関する法律」による国家有功者又はその遺族 2) 「報勲補償対象者支援に関する法律」による報勲補償対象者又はその遺族 3) 「5・18 民主有功者礼遇に関する法律」による 5・18 民主有功者又はその遺族 4) 「特殊任務有功者礼遇及び団体設立に関する法律」による特殊任務有功者又はその遺族 5) 「参戦有功者例及び団体設立に関する法律」による参戦有功者
	ハ. 「日帝下日本軍慰安婦被害者に対する生活安定支援及び記念事業等に関する法律」第 3 条により女性家族部長官に登録した日本軍慰安婦被害者
	ニ. 「一人親家族支援法施行規則」第 3 条により女性家族部長官が定める基準に該当する支援対象の一人親家族
	ホ. 「北朝鮮離脱住民の保護及び定着支援に関する法律」第 2 条第 1 号による北朝鮮離脱住民であって、その世帯の月平均所得が前年の都市勤労者世帯員数別世帯当たり月平均所得の 70%（世帯員数が 1 人場合は 90%、2 人の場合は 80%をいう）以下であり、第 13 条第 2 項による永久賃貸住宅の資産要件を満たした者
	ヘ. 「障害者福祉法」第 32 条により障害者登録証が交付された者（知的障害者・精神障害者及び第 3 級以上の脳病変障害者の場合、その配偶者を含む。以下、この表において同じ。）であって、月平均所得は前年の都市労働者世帯員数別世帯当たり月平均所得の 70%（世帯員数が 1 人の場合は 90%、2 人の場合は 80%をいう。）以下であり、第 13 条第 2 項による永久賃貸住宅の資産要件を満たした者
	ト. 65 歳以上の直系存続（配偶者の直系存続を含む）を扶養（同一世帯別住民登録表上に世帯員として登録されている場合に限る。）する者として、イ目の受給者選定基準の所得認定額以下の者
	チ. 「児童福祉法」第 16 条により児童福祉施設から退所する者のうち児童福祉施設の長が推薦する者であって、当該世帯の月平均所得が前年度の都市労働者世帯員数別世帯当たり月平均所得の 70%（世帯員数が 1 人の場合は 90%、2 人の場合は 80%をいう）以下であり、第 13 条第 2 項による永久賃貸住宅の資産要件を満たした者
	リ. 65 歳以上の者であって「国民基礎生活保障法」第 2 条第一号による受給権者又は同条第十号による次上位階層に該当する者
	2 順位

下である者として第13条第2項に永久賃貸住宅の資産要件を満たした者
ル. イ目からニ目までの規定に準ずる者として国土交通部長官又は市・道知事が永久賃貸住宅の入居が必要であると認める者
ヲ. 「障害者福祉法」第32条により障害者登録証が交付された者であって、当該世帯の月平均所得が前年度都市労働者世帯員数別世帯当たり月平均所得の100%（世帯員数が1人の場合は120%、2名の場合は、110%とする）以下であり、第13条第2項による永久賃貸住宅の資産要件を満たした者

2. 優先供給

- イ. 当該世帯の月平均所得が前年度都市労働者世帯員数別世帯当たり月平均所得の70%（世帯員数が1人の場合は90%、2人の場合は80%をいう。）以下で、無住宅世帯の構成員として国家報勲処長が永久賃貸住宅への入居が必要と認める下記に該当する供給申請者の場合には、一般供給による入居者選定順位にかかわらず、その建設量の10%を1世帯1住宅の基準により優先供給することができる。この場合、供給申請者のうち入居者として選定されなかった者に対しては、別途の申請手続なく一般供給者に含めて入居者を選定しなければならない。
- 1) 「国家有功者等の礼遇及び支援に関する法律」による国家有功者又はその遺族
 - 2) 「報勲補償対象者支援に関する法律」による報勲補償対象者又はその遺族
 - 3) 「5・18民主有功者礼遇に関する法律」による5・18民主有功者又はその遺族
 - 4) 「特殊任務有功者礼及び団体設立に関する法律」による特殊任務有功者又はその遺族
 - 5) 「参戦有功者礼遇及び団体設立に関する法律」による参戦有功者
- ロ. 無住宅者であって、「国軍捕虜の送還及び待遇等に関する法律」第2条第五号による登録捕虜については、一般供給による入居者選定順位にかかわらず、供給することができる。
- ハ. 入居者募集公告日現在、新婚夫婦（婚姻中の者であって、婚姻期間が7年以内又は6歳以下の子供（胎児を含む。以下、この別表において同じ。）を持つ者をいう。）又は予備新婚夫婦（婚姻を計画中であり、当該住宅の入居前まで婚姻事実を証明できる者をいう。）であって、無住宅世帯構成員（予備新婚夫婦の場合 婚姻により構成される世帯の世帯構成員全員が無住宅者である場合をいう。以下、この別表において同じ。）である受給者については、一般供給による入居者選定順位にかかわらず、その建設量の10%を次の順位に従い1世帯1住宅の基準により優先供給することができる。
- 1) 第1順位：次のいずれかに該当する場合
 - イ) 婚姻期間中、子供を出産（妊娠中又は養子縁組する場合を含む。）し、子供（未成年者に限る。以下この別表において同じ。）がある場合
 - ロ) 「民法」第855条第2項により婚姻中の出生者と認められる婚姻以外の出生者がいる場合
 - 2) 第2順位：第1順位に該当しない場合
- ニ. ハ目の第1順位及び第2順位において競争がある場合には、次の基準を適用して算定した点数が高い順に入居者を選定し、算定した点数が同じ場合には、抽選の方法により入居者を選定する。
- 1) 子供の数
 - イ) 3名以上：3点
 - ロ) 2名：2点
 - ハ) 1名：1ポイント
 - 2) 当該住宅建設地域（住宅が建設される特別市・広域市・特別自治市・特別自治道又は市・郡の行政区域をいう。）の連続居住間
 - イ) 3年以上：3点
 - ロ) 1年以上3年未満：2点

- ハ) 1年未満：1点
- 3) 住宅請約総合貯蓄納入回数
 - イ) 24回以上：3点
 - ロ) 12回以上24回未満：2点
 - ハ) 6回以上12回未満：1点
- 4) 婚姻期間
 - イ) 3年以下：3点
 - ロ) 3年超過5年以下：2点
 - ハ) 5年超過7年以下：1点
- ホ. ハ目により最初に供給し、残余の住宅がある場合は、受給者のうち子供がいる無住宅世帯構成員に対し次の各号の順位により1世帯1住宅の基準により供給することができる。
 - 1) 子供の数が多い者
 - 2) 子供の数が同じ場合には抽選により選定された者

【別表 4】〈改正 2021. 4. 13〉

国民賃貸住宅の入居者資格（第 15 条第 1 項関係）

1. 一般供給

国民賃貸住宅は、入居者募集公告日現在、無住宅世帯構成員であって、以下に該当する供給申請者を 1 世帯 1 住宅の基準により順位に応じて選定する。ただし、イ目の場合、単独世帯主は、専用面積 40 平方メートル以下の住宅に限り供給するものとし、入居者募集公告当時、当該市・郡・自治区に供給される住宅のうち、専用面積 40 平方メートル以下の住宅がない場合及び「障害者雇用促進及び職業再活法」第 2 条による重症障害者の場合には、専用面積 50 平方メートル未満の住宅を供給することができる。

区分	入居資格	選定順位
イ. 専用面積 50 m ² 未満	1) 当該世帯の月平均所得が前年都市労働者世帯員別世帯当たり月平均所得の 50%（世帯員数が 1 人の場合は 70%、2 人の場合は 60%をいう）以下の者 2) 1) による供給後の残余の住宅については、前年の都市労働者世帯人数別世帯当たり月平均所得の 70%（世帯員数が 1 人の場合には 90%、2 人の場合 80%をいう）以下の者	イ) 競争がある時、以下の順位に従い入居者を選定する。 (1) 第 1 順位：当該住宅が建設される市・郡・自治区に住む者 (2) 第 2 順位：当該住宅が建設される市・郡・自治区に接続した市・郡・自治区のうち公共住宅事業者が指定する市・郡・自治区に住む者 (3) 第 3 順位：第 1 順位及び第 2 順位に該当しない者
ロ. 専用面積 50 m ² 以上 60 m ² 未満	3) 当該世帯の月平均所得が前年都市労働者世帯員別世帯当たり月平均所得の 70%（世帯員数が 1 人の場合は 90%、2 人の場合は 80%をいう）以下の者（単独世帯主は除く）	ロ) 競争がある時、以下の順位に従い入居者を選定し、同一順位においては、当該住宅が建設される市・郡・自治区居住者に優先供給することができる。
ハ. 専用面積 60 m ² 超過	4) 当該世帯の月平均所得が前年都市労働者世帯員別世帯当たり月平均所得の 100%（世帯員数が 1 人の場合は 120%、2 人の場合は 110%をいう）以下の者（単独世帯主除く）	(1) 第 1 順位：住宅請約総合貯蓄に加入して 24 回以上納入した者 (2) 第 2 順位：住宅請約総合貯蓄に加入して 6 回以上納入した者 (3) 第 3 順位：第 1 順位及び第 2 順位に該当しない者

2. 優先供給

公共住宅事業者は、一般供給の入居者選定順位にかかわらず、以下の供給比率の範囲内で、以下に該当する者に対し、国民賃貸住宅を 1 世帯 1 住宅の基準により優先供給することができる。この場合、供給申請者のうち、入居者として選定されなかった者に対しては、別途申請手続なく一般供給者に含めて入居者を選定しなければならない。

区分	供給比率	入居資格
イ. 撤去民等 ※訳注 撤去民とは、事業に伴い住居を明け渡	10%範囲 (市・道知事の承認を得た場合には 10%を超過することができる。)	無住宅世帯構成員であって、下記のいずれかに該当する者。ただし、1)、2)、3)、4)、5)及び 7)により優先供給を受けることができる者は、関係法令により当該事業のための告示等があった日現在 3 ヶ月以上居住している者でなければならず、6)により優先供給を受けることができる者は、災害が発生した日現在転入届をして居住している人でなければならず、8)により優先供給を受けることができる者は、開発制限区域の解除のための

<p>した者</p>	<p>市・郡管理計画を決定・告示した日現在、当該地域に3年以上居住する者として市長・郡守又は区庁長（以下この別表で「市長等」という）が確認する場合に限る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 公共住宅事業者が当該住宅建設事業のために撤去する住宅の所有者又は賃借人であって、一般供給者の入居資格（所得要件を除く）を満たす者 2) 「都市及び住居環境整備法」による住居環境改善事業又は再開発事業の施行のために撤去される住宅の賃借人（住居環境改善事業の場合、住宅の所有者を含む）であって、一般供給の入居資格（所得要件を除く）を満たす者 3) 当該住宅が建設される市・郡・自治区の都市・郡計画施設事業（「国土の計画及び利用に関する法律」第2条第10号による都市・郡計画施設事業をいう）により撤去される住宅の所有者及び賃借人であって、一般供給の入居資格（所得要件を除く）を満たす者 4) 公共住宅事業者が公共事業によって作成された宅地の供給を受けて住宅を建設する場合、当該公共事業の施行のために撤去される住宅の所有者及び賃借人であって、一般供給の入居資格[「宅地開発促進法」による宅地開発事業又は「都市開発法」による都市開発事業のために「開発制限区域の指定及び管理に関する特別措置法」により開発制限区域を解除して当該公共事業を施行する場合、当該公共事業の施行のために撤去される住宅の所有者（「住宅供給に関する規則」第37条第1号により分譲住宅を特別供給された者は除く）及び賃借人の場合には所得要件は除く。 5) 公共住宅事業者が公共事業によって造成された宅地の供給を受けて住宅を建設する場合、接続した市・郡・自治区において「宅地開発促進法」による宅地開発事業及び「産業立地及び開発に関する法律」による産業団地開発事業（開発計画上住宅建設用地に関する計画が含まれている場合に限る）の施行のために撤去される住宅の賃借人であって、一般供給の入居資格（所得要件を除く）を充足する者 6) 災害により撤去される住宅の所有者及び賃借人であって、一般供給の入居資格を満たす者 7) 市・道知事、韓国土地住宅公社又は地方公社が住宅の耐久構造部等に重大な欠陥が発生し、当該居住者の保護のために移住及び撤去が必要であると認める住宅の所有者及び賃借人であって、一般供給の入居資格を満たす者 8) 「開発制限区域の指定及び管理に関する特別措置法施行令」第2条第3項第2号による住居環境改善及び集落整備が必要であり、開発制限区域が解除される地域から他の地域に移住する他人の土地にある住宅の所有者又は賃借人であって、一般供給の入居資格を充足する者 9) 住宅都市基金の支援を受けて建設された賃貸住宅居住者であって、事業主体の不渡り等により当該住宅から退去した者又は退去しなければならない者のうち、一般供給の入居資格（所得要件は除く）を満たす者として管轄市長等の確認を受けた者
------------	---

		10)「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」第4条による公益事業の施行のために撤去される住宅[1)から5)までに該当する事業のために撤去される住宅は除く。]のための告示等があった日以前から所有している者であって、撤去される住宅の賃借人のうち、一般供給の入居資格(所得要件は除く)を満たす者として管轄市長等の確認を受けた者
ロ. 老父母扶養、障害者、国家有功者等	20%範囲	<p>無住宅世帯構成員(1)の場合、被扶養者の配偶者も無住宅者でなければならない。)として、以下のいずれかに該当する者</p> <p>1) 入居者募集公告日現在65歳以上の直系尊属(配偶者の直系尊属を含む)を1年以上継続して扶養(同一世帯別住民登録票上に登録されている場合に限る)している者であって、一般供給の入居資格を満たす者</p> <p>2) 「障害者福祉法」第32条により障害者登録証が交付された者(知的障害者・精神障害者及び障害の程度が重い脳病変障害者の場合は、その配偶者を含む)であって、一般供給の入居資格を満たす者。この場合、障害の程度が重い障害者を入居者として優先選定しなければならない。</p> <p>3) 次のいずれかに該当する者であって、一般供給の入居資格を満たす者のうち、所得水準等を考慮して国家報勲処長が入居が必要であると認める者</p> <p>イ) 「国家有功者等の礼遇及び支援に関する法律」による国家有功者又はその遺族</p> <p>ロ) 「保訓補償対象者支援に関する法律」による報勲対象者又はその遺族</p> <p>ハ) 「5・18民主有功者礼遇に関する法律」による5・18民主有功者又はその遺族</p> <p>ニ) 「特殊任務有功者礼遇及び団体設立に関する法律」による特殊任務有功者又はその遺族</p> <p>ホ) 「参戦有功者例及び団体設立に関する法律」による参戦有功者</p> <p>4) 「除隊軍認知院に関する法律」による長期服務除隊兵士であって、一般供給の入居資格を満たす者のうち所得水準等を考慮して国家報勲処長が入居が必要だと認める者</p> <p>5) 「北朝鮮離脱住民の保護及び定着支援に関する法律」第2条第1号による北朝鮮離脱住民であって、一般供給の入居資格を満たす者</p> <p>6) 「軍事停戦に関する協定締結後の拉北被害者の補償及び支援に関する法律」第2条第3号による拉北被害者として一般供給の入居資格を満たす者</p> <p>7) 「中小企業人材支援特別法」第2条第1号及び第3条による従属中小企業に従事する労働者として一般供給の入居資格を満たす者</p> <p>8) 一般供給の入居資格を満たす者のうち、非正規職勤労者の住宅安定のために、国民賃貸住宅の優先供給が必要な場合として雇用労働部長官が定める基準に該当する者</p> <p>9) 「家庭内暴力防止及び被害者保護等に関する法律」第2条第3号による被害者として一般供給の入居資格(申請者と同一世帯別住民登録表に登録されていない配偶者及び配偶者と</p>

		<p>同一世帯世帯を成している世帯員の無住宅及び所得要件を除く)を満たす者のうち同法施行令第4条の2により女性家族部長官が定める基準に該当する者</p> <p>10) 「性暴力防止及び被害者保護等に関する法律」第2条による性暴力被害者又は性暴力被害者を保護する家族として一般供給の入居資格を満たす者のうち女性家族部長官が定める基準に該当する者</p> <p>11) 「一人親家族支援法施行規則」第3条により女性家族部長官が定める基準に該当する支援対象の一人親家族</p> <p>12) 少年・少女家庭であって、市長等が国民賃貸住宅の公共住宅事業者に推薦する者</p> <p>13) 「児童福祉法」第3条第6号による家庭委託を通じて児童を保護・養育する祖父母又は親族であって、一般供給の入居資格を持つ者のうち市長等が国民賃貸住宅の公共住宅事業者に推薦する者</p> <p>14) 入居者募集公告日現在65歳以上の者として一般供給の入居資格を満たす者</p> <p>15) 「犯罪被害者保護法」第3条第1項第1号による犯罪被害者として一般供給の入居資格を有する者の中で法務部大臣が定める基準を満たす者</p> <p>16) 「廃鉱地域開発支援に関する特別法」第11条の4による炭鉱労働者若しくは炭鉱労働者であった者又は同法施行令第16条の3第1項による遺族として入居者募集公告日現在、廃鉱地域に3年以上居住している者のうち、一般供給の入居資格を有する者</p> <p>17) 投資促進又は地域経済の活性化等のために海外に15年以上居住した後大韓民国に永久帰国又は帰化する在外同胞に住宅の特別供給が必要な場合として当該市・道知事が定めて告示する基準に該当する者</p> <p>18) 「国軍捕虜の送還及び待遇等に関する法律」第2条第5号による登録捕虜</p> <p>19) 1963年12月21日から1977年12月31日までの期間中にドイツ連邦共和国に進出した労働者の間で看護師、鉱夫それらに準ずる職業に従事した事実が認められた者として一般供給の入居資格を持つ者</p>
ハ. 多子家庭	10%範囲	<p>入居者募集公告日現在未成年者である2人以上の子供(胎児を含む。以下は、この別表において同じ。)を持つ無住宅世帯構成員であって、一般供給の入居資格を満たす者</p>
ニ. 国家有功者等	10%範囲	<p>一般供給の入居資格(入居者選定順位は除く)を満たす者であって、以下のいずれかに該当する無住宅世帯構成員として国家報勲処長が国民賃貸住宅入居が必要だと認める者</p> <p>1) 「国有公共者等の礼遇及び支援に関する法律」による国家有功者又はその遺族</p> <p>2) 「報勲補償対象者支援に関する法律」による報勲補償対象者又はその遺族</p> <p>3) 「5・18民主有功者礼遇に関する法律」による5・18民主有功者又はその遺族</p> <p>4) 「特殊任務有功者礼遇及び団体設立に関する法律」による</p>

		特別任務有功者又はその遺族 5)「参戦有功者礼遇及び団体設立に関する法律」による参戦有功者
ホ. 永久賃貸住宅退去者	3%範囲	永久賃貸住宅の入居者であって、入居資格の喪失等の事由により住宅から退去する無住宅世帯構成員
ヘ. ビニール簡易工作物居住者	2%範囲 (市・道知事の承認を得た場合には10%の範囲)	以下のいずれかに該当する無住宅世帯構成員(1回に限る。) 1) ビニール・不織布等で建築され、その全部又は一部が住居の用途に使用されている簡易工作物(以下、この別表においてビニール簡易工作物という。)に居住している者であって、令第13条第2項の公告当時、当該住宅地区内に1年以上居住している者(以下「ビニール簡易工作物居住者」という。) 2) ビニール簡易工作物居住者であった者であって、国土交通部長官が定めるところにより、韓国土地住宅公社又は地方公社から傳賃賃貸住宅を供給された者
ト. 新婚夫婦、一人親家族	30%範囲	1) 入居者募集公告日現在、新婚夫婦(婚姻中の者であって婚姻期間が7年以内である者又は6歳以下の子供を持つ者をいう)、予備新婚夫婦(婚姻を計画中であり、住宅の入居前までに婚姻事実を証明できる者をいう。)又は一人親家族(6歳以下の子供を持つ場合に限る。以下、この別表において同じ。)である無住宅世帯構成員(予備新婚夫婦の場合、婚姻により構成される世帯の世帯構成員全員が無住宅の場合をいう。)であって、一般供給の入居資格(入居者選定順位は除く。ただし、50平方メートル以上の住宅の場合は、住宅請約総合貯蓄に加入して6ヶ月が経過し、毎月約定納入日に月納入金を6回以上納入した者でなければならない。)を満たす者(妊娠又は養子により入居資格を取得した者は、国土交通部長官が定める出産等に関する資料を提出し、又は入居時まで養子を維持しなければならない。) イ) 第1順位：次のいずれかに該当する場合 (1) 婚姻期間中に子供を出産(妊娠中又は養子の場合を含む)して子供(未成年者に限る。以下、この別表において同じ。)がある新婚夫婦 (2) 「民法」第855条第2項により婚姻中の出生者と認められる婚姻以外の出生者がいる場合 (3) 一人親家族 ロ) 第2順位：第1順位に該当しない場合 2) 第1順位及び第2順位で競争がある場合には、次の基準を適用して算定した点数が高い順に入居者を選定し、算定した点数が同じ場合には、抽選の方法により入居者を選定する。 イ) 当該世帯の月平均所得が前年度都市労働者世帯員数別世帯当たりの月平均所得の50%(世帯員数1人の場合は70%、2人の場合は60%をいう。)以下の場合：1点 ロ) 子供の数 (1) 3人以上：3点 (2) 2人：2点 (3) 1名：1点 ハ) 当該住宅建設地域(住宅が建設される特別市・広域市・

		特別自治市・特別自治道又は市・郡の行政区域をいう。)の連続居住期間 (1) 3年以上：3点 (2) 1年以上3年未満：2点 (3) 1年未満：1点 ニ) 住宅請約総合貯蓄納入回数 (1) 24回以上：3点 (2) 12回以上24回未満：2点 (3) 6回以上12回未満：1点 ホ) 新婚夫婦の場合、婚姻期間 (1) 3年以下：3点 (2) 3年超過5年以下：2点 (3) 5年超過7年以下：1点 ヘ) 一人親家族の場合、子供の年齢、同一年齢帯の子供が2人以上の場合は1人とみなす。 (1) 2歳以下：3点 (2) 3歳又は4歳：2点 (3) 5歳又は6歳：1点
チ. 無許可建築物等に居住する賃借人	2%範囲 (市・道知事の承認を得た場合には10%の範囲)	無住宅世帯構成員であって、「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律施行規則」第54条第2項ただし書による住宅移転費を補償する無許可建築物等(同規則第24条による無許可建築物等をいう。)に入居していた賃借人(1回に限る。)

3. その他の事項

イ. 公共住宅事業者は、国土交通部長官がその地域の実情等を考慮して必要であると認める場合には、第2号による優先供給基準にかかわらず、供給物量の50%の範囲で市長等が公共住宅事業者との協議を経て別途定める基準及び手続により優先供給対象者を選定することができる。

ロ. 公共住宅事業者は、第1号による一般供給の第1順位、第2順位及び第3順位において競争がある場合には、未成年者の子供3人以上を持つ供給申請者のうち、未成年者の子供数が多い順に入居者を選定しなければならないが、子ども数が同人数の場合又は入居者を選定した後残余の住宅がある場合及び第2号ロ目、ハ目、ホ目、ヘ目及びト目による入居者選定時に競争がある場合には、以下の配点を合算した順位に従い入居者を選定するものとし、同一点数の場合には、抽選により入居者を選定するものとし、同一の事由により重複して合算してはならない。ただし、下記4)、7)及び8)は、第2号ロ目による優先供給にはこれを適用しない。

1) 供給申請者の年齢

- イ) 50歳以上：3点
- ロ) 40歳以上50歳未満：2点
- ハ) 30歳以上40歳未満：1点

2) 扶養家族の数(胎児を含む)

- イ) 3人以上：3ポイント
- ロ) 2名：2点
- ハ) 1名：1ポイント

3) 当該住宅建設地域での居住期間

- イ) 5年以上：3点
- ロ) 3年以上5年未満：2点

- ハ) 1年以上3年未満：1点
- 4) 65歳以上の直系尊属（配偶者の直系尊属を含む）を1年以上扶養している場合：3点
- 5) 未成年者である子供の数
 - イ) 3歳以上：3点
 - ロ) 2人の子供：2点
- 6) 住宅請約総合貯蓄納入回数
 - イ) 60回以上納入した者：3点
 - ロ) 48回以上納入した者：2点
 - ハ) 36回以上納入した者：1点
- 7) 「中小企業基本法」第2条第1項による中小企業のうち製造業に従事する勤労者（役員を除く・）の場合：3点
- 8) 社会脆弱層

以下のいずれかに該当する者の場合：3点。この場合、複数の事由に該当する者の場合であっても、3点のみ付与する。

 - イ) 別表3第1号イ目からホ目まで、ト目、チ目、リ目及びヌ目に該当する者（イ目の場合は世帯員を含む。）
 - ロ) 「国民基礎生活保障法」第2条第10号による次上位階層に属する者（「国民基礎生活保障法」第2条第2号による受給者としての同法第7条1項第1号による生計給付受給者又は同項第3号による医療給与水給与者でない者及びその世帯員を含む。）
 - ハ) 永久賃貸住宅に居住する者のうち住宅請約総合貯蓄加入者
- 9) 「建設労働者の雇用改善等に関する法律」第11条による被共済者のうち1年以上共済の支払いを受けた者：3ポイント
- 10) 当該公共住宅事業者が供給する国民賃貸住宅について過去に契約を締結した事実がある者の場合：契約締結日から経過期間に応じ-1点から-5点の範囲で当該公共住宅事業者が定める配点
- ハ. 国民賃貸住宅の供給申請時に胎児を子供として認められ、入居予定者に選定された者は、公共住宅事業者が定めた入居期間が開始するまでに妊娠診断書、出生証明書、流産・中絶関連診断書等妊娠又は出産に関する書類を公共住宅事業者に提出しなければならない。公共住宅事業者は、入居予定者が関連書類を提出しない場合又は「母子保健法」第14条に違反して人工妊娠中絶手術等をした場合には、供給契約を取り消さなければならない。
- ニ. 第1号及び第2号により入居者を選定するとき、第13条第2項による国民賃貸住宅の資産要件を満たす者を選定しなければならない。ただし、第2号イ目1) から5) まで9)、10) 及び同号9) の場合には、第13条第2項の規定による資産要件を適用してはならない。

幸福住宅の入居者資格及び居住期間 (第 17 条第 1 項及び第 2 項関係)

1. 幸福住宅の供給比率及び入居者資格

入居者募集公告日現在（再契約を締結することにより、又は従前入居者が退去することにより予備入居者として選定された日から 2 年が経過した予備入居者と供給契約を締結する場合には、契約するときをいう。）、次の各目の区分に応じて、該当する資格要件を満たす者に 1 世帯 1 住宅の基準により供給する。ただし、大学生、青年又は予備新婚夫婦の場合には、成年者でない場合でも供給することができ、1 人 1 住宅又は 2 人 1 住宅の基準により供給することができる。

イ. 一般型：ロ目に該当しない幸福住宅

区分	供給比率	入居資格
1)大学生、青年、新婚夫婦、一人親家族	80% (詳細比率は公共住宅事業者が地域特性を考慮して市長・郡守又は区庁長(以下この別表で「市長等」という。)の意見を聴いて事業計画承認前に定める。)	<p>イ) 大学生：無住宅として以下の要件を全て備えた者</p> <p>(1) 次のいずれかに該当する者</p> <p>(イ) 大学（「高等教育法」第 2 条第 1 号から第 4 号まで、第 6 号及び第 7 号による学校、「生涯教育法」第 31 条第 4 項により教育部長官の認可を受けた高等技術学校及び「労働者職業能力開発法」第 2 条第 5 号による技能大学をいう。以下この別表で同じ）に在学中又は次学期に入学又は復学予定の者</p> <p>(ロ) 大学又は高等学校（「小・中等教育法」第 2 条第三号による高等学校・高等技術学校及びこれと同等の学力が認められる教育機関をいう。以下この別表で同じ）を卒業又は中退した者として大学又は高校を卒業又は中退した日から 2 年を経過しない者</p> <p>(2) 婚姻中ではないこと</p> <p>(3) 本人及び親の月平均所得合計が前年度都市勤労世帯員数別世帯当たり月平均収入の 100%（世帯員数が 1 人の場合は 120%、2 人の場合は 110%とする）以下であること</p> <p>(4) 大学生本人の資産が第 13 条第 2 項による資産要件を満たすこと</p> <p>ロ) 青年：無住宅者として以下の要件を全て備えた者</p> <p>(1) 次のいずれかに該当する者</p> <p>(イ) 19 歳以上で 39 歳以下の者</p> <p>(ロ) 所得（「所得税法」第 19 条第 1 項による事業所得又は同法律第 20 条第 1 項による労働所得をいう。以下この別表で同じ）がある業務に従事する者又は退職後 1 年が経過していない者として「雇用保険法」第 43 条による求職給付受給資格を認められた者。ただし、所得のある業務に従事した期間（大学又は高校在学中に所得のある業務に従事した期間は除く。以下この別表で同じ）が合計 5 年を超える者は除く。</p> <p>(ハ) 「芸術人福祉法」第 2 条第 2 号による芸術人として所得のある業務に従事した期間が計 5 年</p>

		<p>を超過する者は除く。</p> <p>(2) 婚姻中ではないこと</p> <p>(3) 当該世帯の月平均所得（住宅供給申請者が世帯員である場合は住宅供給申請者の月平均所得をいう）が前年都市労働者世帯員数別世帯当たり月平均所得の100%（世帯員数が1人の場合は120%、2人場合は110%とする）以下であること</p> <p>(4) 削除<2020. 12. 23></p> <p>(5) 第13条第2項による資産要件を満たすこと</p> <p>(6) 当該住宅の入居前まで住宅請約総合貯蓄加入事実を証明できること</p> <p>ハ) 新婚夫婦、一人の親家族：婚姻中の者(婚姻期間が7年以内又は6歳以下の子供（胎児を含む。以下この別表で同じ）を持つ者をいう）、予備新婚夫婦（婚姻を計画しており、その住宅の入居前までの婚姻事実を証明できる者をいう。以下同じ）又は一人親家族（6歳以下の子を持つ場合に限る。以下この別表で同じ）として、次の要件を全て備えた者</p> <p>(1) 無住宅世帯構成員（予備新婚夫婦の場合、婚姻により構成される世帯の世帯構成員全員が無住宅者である場合をいう）であること</p> <p>(2) 削除<2018. 12. 19></p> <p>(3) 当該世帯の月平均所得（予備新婚夫婦の場合、婚姻により構成される世帯の世帯構成員月平均所得の合計をいう）が前年度都市労働者世帯員数別世帯当たり月平均所得に対する次の区分による割合以下</p> <p>(イ) 婚姻中の者又は予備新婚夫婦：100%（配偶者（予備新婚夫婦の場合、婚姻する相手をいう。以下この別表で同じ）が所得がある場合には、120%をいう）。ただし、世帯員数が2人の場合には110%（配偶者が所得がある場合は130%をいう）とする。</p> <p>(ロ) 一人親家族：100%（世帯員数が2人の場合は110%）</p> <p>(4) 第13条第2項による資産要件を満たすこと</p> <p>(5) 当該住宅の入居前まで住宅供給申請者本人又は配偶者の住宅請約総合貯蓄加入事実を証明することができるもの</p>
2) 住居給与受給者、高齢者	20%（詳細比率は公共住宅事業者が地域特性を考慮して市長等の意見を聴いて事業計画承認前に定める。）	<p>イ) 無住宅世帯構成員である「住宅給与法」第2条第2号及び第3号による受給権者又は受給者（以下、この別表で「住居給与受給者」という。</p> <p>ロ) 次の要件を全て備えた無住宅世帯構成員として65歳以上の者（以下この別表で「高齢者」という。）</p> <p>(1) 当該世帯の月平均所得が前年度都市労働者世帯員数別世帯当たり月平均所得の100%（世帯員数1人の場合は120%、2人の場合は110%とする）以下であること</p> <p>(2) 第13条第2項による資産要件を満たすこと</p>

備考

- イ) 再契約をする場合には、1)イ) (1)、1)ロ) (1) (a)、1)ロ) (1) (ロ) ただし書、1)ロ) (1) (ハ) ただし書、1) (イ) (6)、1) ニ) (2)、1) ニ) (5) は適用されず、新婚夫婦又は一人親家族の場合には、婚姻中であることを要件としない。
- ロ) 世帯数が 50 戸又は 50 世帯以下の場合、賃貸住宅類型が混在する場合又はイ目若しくはロ目の入居資格の一つの入居類型にのみ供給する場合には、公共住宅事業者及び管轄市長等の意見を聴いて、供給比率を別途定めることができ、市・道知事、市長等又は地方公社が幸福住宅の公共住宅事業者である場合には、管轄市・道知事が国土交通部長官と協議して供給比率を別途定めることができる。
- ハ) 公共住宅事業者は、地域別特性を考慮する必要がある場合、市長等の意見を聴いて、1)及び2) で定めた供給比率を 10%の範囲で調整することができる。

ロ. 産業団地型：「産業立地及び開発に関する法律」第 2 条第八号による産業団地、同法第 46 条の 2 第 1 項による支援団地又は「経済自由区域の指定及び運営に関する特別法」第 2 条第一号による経済自由区域に建てられた、又はそれに隣接する地域に建てられた幸福住宅(事業計画承認権者が産業団地型と認める場合に限る。)

区分	供給比率	入居資格
1) 産業団地労働者、大学生、青年、新婚夫婦、一人親家族	90% (詳細比率は公共住宅事業者が地域特性を考慮して市長等の意見を聴いて事業計画承認前に定める。)	<ul style="list-style-type: none"> イ) 工業団地労働者：以下の要件を全て備えた者 <ul style="list-style-type: none"> (1) 次の区分による企業等に勤務中の者。この場合、該当する企業に所属せず、勤務中の場合は 1 年以上勤務中でも 1 年未満勤務中でも 1 年以上勤務予定の者のみ該当する。 <ul style="list-style-type: none"> (イ) 「産業立地及び開発に関する法律」第 2 条第 8 号による産業団地又は同法第 46 条の 2 第 1 項による支援団地に建設された、又はそれに隣接する地域の場合：当地域及び連接地域に入居又は入居予定の企業及び教育・研究機関 (ロ) 「経済自由区域の指定及び運営に関する特別法」第 2 条第 1 号による経済自由区域に建設される、又は隣接地域の場合：その地域と連接地域に入居又は入居予定の中小企業 (2) 当該世帯の月平均所得が前年度都市労働者世帯員別世帯当たりの月平均所得に対する次の区分による比率以下であること <ul style="list-style-type: none"> (イ) 世帯員数が 1 人の場合：120% (ロ) 世帯員数が 2 人の場合：110% (配偶者に所得がある場合には 130%) (ハ) その他の場合：100% (配偶者が所得がある場合は 120%) (3) 第 13 条第 2 項による資産要件を満たすこと (4) 当該住宅の入居前まで住宅供給申請者本人又は配偶者の住宅請約総合貯蓄加入事実を証明することができるもの (5) 次の区分による者が住宅を所有しないこと <ul style="list-style-type: none"> (イ) 婚姻中の場合：「住宅供給に関する規則」による世帯員 (ロ) その他の場合：入居者本人

		ロ) 大学生・青年・新婚夫婦・一人親家族：イ目 1) から 3) までに該当する者
2)高齢者	10%	第 1 号イ目 2)に該当する者のうち高齢者

2. 入居者の選定方法

イ. 第 1 号イ目及びロ目にかかわらず、幸福住宅事業のために撤去する住宅(当該幸福住宅事業に関する「産業立地及び開発に関する法律」による産業団地開発事業又は産業団地再生事業(以下、この別表において「関連事業」という。)のために撤去する住宅を含む。)がある場合には、当該住宅の所有者又は賃借人のうち幸福住宅の供給を申請する者(幸福住宅事業及び関連事業の告示等があった日現在 3 ヶ月以上居住している者(以下、この別表で「既存居住者」という。))に限り供給し、残余の物量について同規定による供給比率を適用する。

ロ. 公共住宅事業者は、イ目により既存の居住者に対し供給し、残余の物量の 50%以内の範囲で市長等が公共住宅事業者と協議を経て別途定める基準及び手続により優先供給対象者を選定することができる。ただし、市・道知事、市長等又は地方公社が幸福住宅の公共住宅事業者である場合、その公共住宅事業者は 100%の範囲内で別々に定める基準及び手続により優先供給対象者を選定することができる。この場合、地方公社は、管轄市・道知事又は市長等の意見を聴かなければならない。

ハ. 公共住宅事業者は、工業団地の労働者に供給する場合であって、住宅の状況及び住宅の需要・供給状況等を考慮して必要と認める場合には、ロ目による優先供給物量を市長等の意見を聴いて、当該市・郡・自治区に位置する産業団地の入居企業及び教育・研究機関(所属職員の官舎又は宿舎として使用する場合に限る。)に供給することができる。この場合、入居者は第 1 号ロ目 1)イ)による者に限る。

ニ. 公共住宅事業者は、ロ目により優先供給を行い、残余の物量については、次の区分による方法で入居者を選定する。この場合、優先供給申請者のうち入居者として定められていない者については、別途申請手続きなしに一般供給申請者を含めて選定しなければならない。

1) 第 1 号イ目の一般型幸福住宅のうち同目 1)により大学生・青年・新婚夫婦又は一人親家族に供給する幸福住宅：次の順位により選定するものとし、同一順位内で競争がある場合には、抽選の方法により選定する。

イ) 第 1 順位：大学生の場合、居住地又は在学中の大学所在地、青年・新婚夫婦又は一人親家族の場合、住宅供給申請者本人又は配偶者の居住地又は所属勤務先(以下この別表で「居住地等」という。)が当該住宅建設地域又接続地域の場合

ロ) 第 2 順位：居住地等と当該住宅建設地域が「住宅供給に関する規則」第 4 条第 3 項各号の区分により同一地域に属する場合として第 1 順位に該当しない場合

ハ) 第 3 順位：第 1 順位及び第 2 順位に該当しない場合

2) 第 1 号ロ目の工業団地型幸福住宅のうちロ目 1)イ)により産業団地勤労者に供給する幸福住宅：次の順位により選定するものとし、同一順位内で競争がある場合には、抽選の方法で選定する。

イ) 第 1 順位：次のいずれかに該当する産業団地労働者

(1) 就業合算期間が 5 年以内の場合

(2) 婚姻中の者として、婚姻期間が 7 年以内である者又は 6 歳以下の子を持つ者の場合

(3) 一人親家族の場合

ロ) 第 2 順位：第 1 順位に該当しない場合

3) 1) 又は 2) に該当しない幸福住宅：抽選の方法で選定する。

ホ. 公共住宅事業者は入居者を選定し、残量がある場合、第 1 号イ目及びロ目による供給比率にかかわらず、市長等の意見を聴いて当該住宅の供給比率(詳細比率を含む。)を調

整して入居者を選定することができる。

- へ. 公共住宅事業者は、第 17 条第 3 項により産業団地型幸福住宅の入居者を選定し、残余の住宅がある場合には、第 1 号ロ目 1)イ) (5)にかかわらず、当該住宅建設地域又は連接地域に住宅を所有していない者を入居者として選定することができ、第 13 条 2 項による資産要件を適用しないことができる。この場合、幸福住宅居住期間は、第 3 号にかかわらず、6 年を超えることはできない。

3. 幸福住宅の居住期間

- イ. 大学生及び青年：6 年
- ロ. 新婚夫婦、一人親家族、創業支援住宅及び地域戦略産業支援住宅の入居者又は別表 6 の 3 第 4 号イ目 4)ニ) による長期勤続者：子の数を基準として下記に定める期間
 - 1) 子がない場合：6 年
 - 2) 子が 1 人以上の場合：10 年
- ハ. 住宅給与受給者：20 年
- ニ. 高齢者：20 年
- ホ. 工業団地の労働者：6 年。ただし、予備入居者がいない場合又は再供給による新規入居希望者がいない場合には、2 年ずつ延長することができる。
- ヘ. 第 2 号イ目による入居者：20 年

4. その他

- イ. 第 1 号から第 3 号までの規定にかかわらず、大学生の幸福住宅入居者が居住する間に青年、新婚夫婦又は一人親家族の入居資格を備えることとなった場合又は青年たる幸福住宅入居者が居住している間に新婚夫婦又は一人親家族の入居資格を備えることとなった場合には、第 1 号による供給対象（以下この別表で「供給対象」という。）を変更して新たに契約を締結することができ、新たに契約をする時点から変更された供給対象の最大居住期間を新たに適用する。ただし、居住期間を新たに適用することは、資格が変動する場合に限り、当該幸福住宅入居者の全体居住期間は 10 年を超えることはできない。
- ロ. 幸福住宅の入居者は、同一供給対象の入居者として再選定することはできない。ただし、負のいずれかに該当する場合は例外とする。
 - 1) 出産、養子縁組、死亡等の事由により世帯構成員数が増加又は減少する場合
 - 2) 幸福住宅入居者が兵役義務履行のために契約を解除したり、再契約をしない場合
 - 3) 大学生として編入等の事由で在学中の大学の所在地が変更された場合
 - 4) 住宅供給申請者本人又は配偶者の所得根拠地が変更された場合
 - 5) 住宅供給申請者の居住地がやむを得ない事由により変更されたことを住宅供給要請する住宅の公共住宅事業者が認める場合
- ハ. 兵役義務の履行前の居住期間とその後の居住期間とを合算し、イ目ただし書による最大居住期間を適用する。
- ニ. 予備新婚夫婦の場合、契約者 1 名を定め、当事者 2 名が一緒に 1 住宅を申請しなければならない。

統合公共賃貸住宅の入居者資格（第17条の2第1項関係）

1. 一般供給

- イ. 統合公共賃貸住宅は、入居者募集公告日現在ロ目1) から4) までの区分により当該資格要件を満たす者に対し1世帯1住宅の基準により供給する。ただし、青年又は予備新婚夫婦の場合には、成年者でない場合でも供給することができ、1人1住宅又は2人1住宅の基準により供給することができる。
- ロ. 公共住宅事業者は、次の区分別供給比率は、地域特性を考慮して市長・郡守又は区庁長の意見を聴いて定めることができる。

区分	入居資格
1)青年	無住宅者であって、次の要件を全て備えた者 イ) 供給申請者（世帯員がいる世帯の世帯主の場合は、当該世帯をいう）の月平均所得が「国民基礎生活保障法」第2条第11号による基準中位所得（以下、この別表で「基準中位所得」という）の150%（世帯員数が1人の場合は170%、2人の場合は160%）以下であること ロ) 18歳以上39歳以下であること ハ) 結婚していないこと
2)新婚夫婦、一人親家族	次の要件を全て備えた者 イ) 次のいずれかに該当する者 (1) 婚姻中の者として、婚姻期間が7年以内の者 (2) 予備新婚夫婦（婚姻を計画中であり、当該住宅の入居前までに婚姻事実を証明できる者をいう。以下この別表で同じ） (3) 婚姻中の者として6歳以下の子供(胎児を含む。この別表で同じ)を持つ者 (4) 6歳以下の子を持つ一人親家族 ロ) 無住宅世帯構成員（予備新婚夫婦の場合、婚姻で構成される世帯の世帯構成員とも無住宅者の場合をいう）であること ハ) 当該世帯の月平均所得（予備新婚夫婦の場合、婚姻で構成される世帯の世帯構成員月平均所得の合計をいう）が基準中位所得の150%の世帯をいう。以下この別表で同じ）が全て収入がある場合には180%以下であること。ただし、世帯員数が2人の場合、基準中位所得の160%（本人及び配偶者の両方所得がある場合は、190%）以下とする。
3)高齢者	無住宅世帯構成員（婚姻中でない場合として単独世帯主に入居しようとする者の場合には無住宅者をいう。以下この別表で同じ）であって、次の要件を全て備えた者 イ) 当該世帯の月平均所得が基準中位所得の150%（世帯員数が1人の場合は170%、2人の場合は160%）以下であること ロ) 65歳以上であること
4)一般	次の要件を全て備えた者 イ) 無住宅世帯構成員であること ロ) 当該世帯の月平均所得が基準中位所得の150%（世帯員数が1人の場合は170%、2人の場合は160%）以下であること

2. 優先供給

- イ. 公共住宅事業者は、第1号による一般供給者の選定基準にかかわらず、供給する住宅の60%の範囲で入居者募集公告日現在、ロ目1) から10) までの区分による入居資格を

備えた者人に対し1世帯1住宅の基準により優先供給することができる。ただし、青年、予備新婚夫婦又は少年・少女家庭の場合には、成年者でない場合でも供給することができる。1人1住宅又は2人1住宅の基準により供給できる。

ロ. 次の分類別の供給比率は、総供給比率が60%を超えない範囲で公共住宅事業者が地域特性を考慮して市長・郡守又は区庁長の意見を聴いて調整することができ、市・道知事の承認を受けた場合には、全体供給比率の60%を超えることができる。

区分	供給比率	入居資格
1)撤去民等	1%範囲	<p>無住宅世帯構成員であって、次のいずれかに該当する者。ただし、イ) からホ) まで及びト) により優先供給を受けることができる者は、関係法令により当該事業のための告示等があった日現在3ヶ月以上居住した者でなければならず、へ)により優先給付を受けることができる者は、災害が発生した日現在転入申告をして居住している者でなければならず、チ)により優先供給を受けることができる者は、開発制限区域の解除のための都市・郡管理計画を決定・告示した日現在当該地域に3年以上居住する者として市長・郡守又は区庁長が確認する場合に限る。</p> <p>イ) 公共住宅事業者が当該住宅建設事業のために撤去する住宅の所有者又は賃借人</p> <p>ロ) 「都市及び住居環境整備法」第2条第2号イ目又はロ目による住居環境改善事業又は再開発事業の施行のために撤去される住宅の賃借人（住居環境改善事業の場合は、住宅の所有者を含む）</p> <p>ハ) 当該住宅が建設される市・郡・自治区の都市・郡計画施設事業（「国土の計画及び利用に関する法律」第2条第10号による都市・軍計画施設事業をいう）により撤去される住宅の所有者又は賃借人</p> <p>ニ) 公共住宅事業者が公共事業により造成され宅地の供給を受けて住宅を建設する場合、当該公共事業の施行により撤去される住宅の所有者及び賃借人として当世帯の月平均所得が基準中位所得の100%（世帯員数が1人の場合は120%、2人の場合は110%）以下の者。この場合、「宅地開発促進法」第2条第4号による宅地開発事業又は「都市開発法」第2条第1項第2号による都市開発事業のために「開発制限区域の指定及び管理に関する「特別措置法」に従って開発制限区域を解除し、公共事業を施行する場合、当該公共事業の施行により撤去される住宅の所有者（「住宅供給に関する規則」第37条第1号による分譲住宅の特別供給を受けた者は除く）又は賃借人の場合、所得要件は適用しない。</p> <p>ホ) 公共住宅事業者が公共事業により造成された宅地の供給を受けて住宅を建設する場合、接続した市・郡・自治区で「宅地開発促進法」第2条第4号による宅地開発事業及び「産業立地及び開発に関する法律」第2条第9号による産業団地開発事業（同法第6条第3項、第7条第2項及び第7条の2第3項による産業団地開発計画に住宅建設用地に関する計画が含まれる場合に限る）の施行のために撤去される住宅の賃借人</p> <p>へ) 災害により撤去される住宅の所有者及び賃借人であって</p>

		<p>当該世帯の月平均所得が基準中位所得の 100% (世帯員数が 1 人の場合は 120%、2 人場合は 110%) 以下の者</p> <p>ト) 市・道知事、韓国土地住宅公社又は地方公社が住宅の耐久構造部等に重大な欠陥が発生したため居住者の保護のために移住と撤去が必要である定める住宅の所有者又は賃借人として当該世帯の月平均所得が基準中位所得の 100% (世帯員数が 1 人の場合は 120%、2 人場合は 110%) 以下の者</p> <p>チ) 「開発制限区域の指定及び管理に関する特別措置法施行令」第 2 条第 3 項第 2 号による住居環境の改善及び集落整備が必要で開発制限区域が解除される地域から他の地域に移住する他人の土地在住住宅の所有者又は賃借人として、その世帯の月平均所得が基準中位所得の 100% (世帯員数は 1 人の場合は 120%、2 人場合は 110%) 以下の者</p> <p>リ) 住宅都市基金の支援を受けて建設された賃貸住宅居住者として事業主体の不渡等により当該住宅から退去した者又は退去しなければならない者のうち管轄市長・郡守又は区庁長の確認を受けた者</p> <p>ヌ) 「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」第 4 条による公益事業の施行のために撤去される住宅(イ)からホ)までに該当する事業のために撤去される住宅は除く)を関係法令により事業実施のための通知等があった日以前から所有している者及び撤去される住宅の賃借人のうち、管轄市長・郡守又は区庁長の確認を受けた者</p>
2) 国家有功者等	5%範囲	<p>無住宅世帯構成員であって、その世帯の月平均所得が基準中位所得の 100% (世帯員数が 1 人の場合は 120%、2 人場合は 110%) 以下の者のうち次のいずれかに該当する者として、国家報勲処長が必要だと認める者</p> <p>イ) 「国家有功者等の礼遇及び支援に関する法律」による国家有功者又はその遺族</p> <p>ロ) 「報勲補償対象者支援に関する法律」による報勲補償対象者又はその遺族</p> <p>ハ) 「5・18 民主有功者例に関する法律」による 5・18 民主有功者又はその遺族</p> <p>ク) 「特殊任務有功者礼遇及び団体設立に関する法律」に特別任務有功者又はその遺族</p> <p>ニ) 「参戦有功者礼遇及び団体設立に関する法律」による参戦有功者</p>
3) 長期服務除隊軍人、北朝鮮離脱住民等	3%範囲	<p>イ) 無住宅世帯構成員であって、当該世帯の月平均所得が基準中位所得の 100% (世帯員数が 1 人の場合 120%、2 人場合は 110%) 以下である者のうち次のいずれかに該当する者</p> <p>(1) 「除隊軍人支援に関する法律」第 2 条第 1 項第 2 号による長期服務除隊軍人として所得水準等を考慮して国家報勲処長が入居が必要だと認める者</p> <p>(2) 「北朝鮮離脱住民の保護及び定着支援に関する法律」第 2 条第 1 号による北朝鮮離脱住民</p> <p>(3) 「軍事停戦に関する協定締結後南北被害者の報勲及び支援に関する法律」第 2 条第 3 号による南北被害者</p>

		<p>(4) 「中小企業人材支援特別法」第2条第1号による中小企業（同法施行令第2条に該当する業種の中小企業を除く）に従事する労働者</p> <p>(5) 非正規職労働者の住居安定のために優先供給が必要な場合として雇用労働部長官が定める基準に該当する者</p> <p>(6) 「家庭内暴力防止及び被害者保護等に関する法律」第2条第3号による被害者としての同法施行令第4条の2により女性家族部長官が定める基準に該当する者。この場合、申請者と同一世帯別住民登録票に登録されていない配偶者及び配偶者と同一世帯を形成している世帯員の無住宅及び所得要件は適用しない。</p> <p>(7) 「性暴力防止及び被害者保護等に関する法律」第2条第3号による性暴力被害者又は性暴力被害者を保護する家族として女性家族部長官が定める基準に該当する者</p> <p>(8) 「児童福祉法」第3条第6号による家庭委託を通じ児童を保護・養育する祖父母又は親族であって市長・郡守又は区庁長が公共住宅事業者に推薦する者</p> <p>(9) 「犯罪被害者保護法」第3条第1項第1号による犯罪被害者として法務大臣が定める基準に該当する者</p> <p>(10) 「廃鉱地域開発支援に関する特別法」第11条の4による炭鉱労働者又は炭鉱労働者であった者又は同法施行令第16条の3第1項による遺族として廃鉱地域に3年以上住んでいる者</p> <p>(11) 1963年12月21日から1977年12月31日までの期間中にドイツ連邦共和国に進出した労働者の中で看護師、鉱夫及びそれに準ずる職業に従事した事実が認められる者</p> <p>(12) 永久賃貸住宅の入居者として入居資格の喪失等の事由により当該住宅から退去する者</p> <p>ロ) 無住宅世帯構成員であって次のいずれかに該当する者</p> <p>(1) 「日本の日本軍慰安婦被害者に対する保護・支援及び記念事業等に関する法律」第2条第2号による生活安全支援対象者</p> <p>(2) 少年・少女家庭として市長・郡守又は区庁長が公共住宅事業者に推薦する者</p> <p>(3) 投資促進又は地域経済の活性化等のために海外で15年以上居住した後、韓国に永久帰国又は帰化する在外同胞に住宅の特別供給が必要な場合として、当該市・道知事が指定して告示する基準に該当する者</p> <p>(4) 「国軍捕虜の送還及び待遇等に関する法律」第2条第5号による登録捕虜</p>
4) 多子世帯等	4%範囲	<p>無住宅世帯構成員であって、その世帯の月平均所得が基準中位所得の100%（世帯員数が2人の場合は110%）以下の者のうち、次のいずれかに該当する者。ただし、ロ)の場合には、被扶養者の配偶者も無住宅者でなければならない。</p> <p>イ) 未成年者である2名以上の子を持つ者</p> <p>ロ) 65歳以上の直系尊属（配偶者の直系尊属を含む）を1年以上継続して扶養（同じ世帯別住民登録票に掲載されている場合に限る）している者</p>

		ハ)「一人親家族支援法施行規則」第3条により女性家族部長官が定める基準に該当する支援対象一人親家族
5)障害者	5%範囲	無住宅世帯構成員であって、当該世帯の月平均所得が基準中位所得の100%（世帯員数が1人の場合は120%、2人の場合は110%）以下の者のうち「障害者福祉法」第32条により障害者登録証が交付された者（知的障害者・精神障害者及び障害の程度がひどい脳病変障害者の場合にはその配偶者を含む）。この場合、障害の程度がひどい障害者を優先して入居者として選定する。
6)非住宅居住者等	5%範囲	無住宅世帯構成員であって、当該世帯の月平均所得が基準中位所得の100%（世帯員数が1人の場合は120%、2人の場合は110%）以下の者のうち次のいずれかに該当する者（一回に限る） イ)別表4第2号ホ目1)によるビニール簡易工作物居住者、掘っ立て小屋、孤児院、旅人宿、「ホームレス等の福祉及び自立支援に関する法律」第2条第2号によるホームレス施設、コンテナ、洞穴、ネットカフェ、マンガルーム、浸水被害のおそれがある又は最低住居基準に達しない半地下・地下階等に該当する住宅環境に3ヶ月以上居住する者であって、管轄市長・郡守又は区庁長が公共住宅事業者に推薦する者 ロ)「住居基本法」第17条により国土交通部長官が公告した最低住宅基準に満たない住宅環境において未成年者たる子と共に居住する者であって、居住地の管轄市長・郡守又は区庁長が公共住宅事業者に推薦する者 ハ)別表4第2号チ目による無許可建築物等に居住する賃借人
7)基礎生活保障制度給与受給者等	9%範囲	住宅世帯構成員であって、「国民基礎生活保障法」第7条1項第1号から第3号までのいずれかに該当する給与の受給権者又は受給者
8)青年	11%範囲	無住宅であって、次の要件を全て備えた者 イ)供給申請者（世帯員がいる世帯の世帯主の場合には、当該世帯をいう）の月平均所得が基準中位所得の100%（世帯員数が1人の場合は120%、2名の場合は110%）以下であること ロ)次のいずれかに該当する者 (1)18歳以上39歳以下であること (2)「児童福祉法」第16条による児童福祉施設から退所若しくは家庭委託が終了する予定の者又は退所若しくは終了してから5年経過していない者 (3)「青少年福祉支援法」第31条第1号による青少年避難所から退所する予定の者又は退所してから5年が経過していない者（青少年避難所を2年以上使用した者に限る）として、女性家族部長官が住宅支援が必要だと認めた者 ハ)結婚していないこと
9)新婚夫婦、一人親家族	7%範囲	次の要件を全て備えた者 イ)次のいずれかに該当する者 (1)婚姻中の者として、婚姻期間が7年以内の者

		(2) 予備新婚夫婦 (3) 婚姻中の者として6歳以下の子を持つ者 (4) 6歳以下の子を持つ一人親家族 ロ) 無住宅世帯構成員（予備新婚夫婦の場合、婚姻により構成される世帯の世帯構成員全員が無住宅である場合をいう）であること ハ) 当該世帯の月平均所得（予備新婚夫婦の場合は婚姻により構成される世帯の世帯構成員月平均所得の合計をいう）が基準中位所得の100%（世帯員数が2人の場合は110%）以下であること
10)高齢者	10%範囲	無住宅世帯構成員であって、次の要件を全て備えた者 イ) 当該世帯の月平均所得が基準中位所得の100%（世帯員数が1人の場合は120%、2人の場合は110%）以下であること ロ) 65歳以上であること

3. 入居者の選定方法

- イ. 第1号による一般供給の入居者選定方法は抽選とする。
- ロ. 第2号による優先供給申請者のうち、入居者に選定されなかった者については、別途の申請手続きなしに一般供給申請者を含めて入居者を選定しなければならない。詳細な選定方法は公共住宅事業者が定めることができる。
- ハ. 公共住宅事業者は、入居者を選定し、残量がある場合、第1号及び第2号による供給比率にかかわらず、その住宅の供給比率を調整して入居者を選定することができる。
- ニ. 公共住宅事業者は、第2号による優先供給者の選定の場合に競争がある場合には、次の配点を合算した点数が高い順に入居者を選定し、同一点数の場合は抽選により入居者を選定し、同一事由で重複して合算しない。ただし、2)及び4)は単独世帯主には適用しない。
 - 1) 該当世帯の月平均所得
 - イ) 基準中位所得の50%以下：3点
 - ロ) 基準中位所得の50%超70%以下：2点
 - ハ) 基準中位所得の70%超100%以下：1点
 - 2) 扶養家族の数
 - イ) 3名以上：3点
 - ロ) 2人：2点
 - ハ) 1人：1ポイント
 - 3) 当該住宅が建設される市・郡・自治区での連続居住期間
 - イ) 5年以上：3点
 - ロ) 3年以上5年未満：2点
 - ハ) 1年以上3年未満：1点
 - 4) 未成年者である子供の数
 - イ) 3名以上：3点
 - ロ) 2人：2点
 - ハ) 1人：1ポイント
 - 5) 住宅請約総合貯蓄納入回数
 - イ) 24回以上納入者：3点
 - ロ) 12回以上24回未満納入者：2点
 - ハ) 6回以上12回未満の納入者：1点
 - 6) 統合公共賃貸住宅に対して過去に契約を締結した事実がある者である場合

- イ) 最近1年以内：-5点
- ロ) 最近3年以内：-3ポイント

ホ. 第1号から第3号までの規定により入居者を選定するとき、第13条第2項による統合公共賃貸住宅の資産要件を満たす人を選定しなければならない。ただし、第2号ロ目1)イ)からホ)まで、リ)、ヌ)、同日3)イ)(6)及び同日3)ロ)(1)の場合には、第13条第2項の規定による資産要件を適用しない。

4. 居住期間

第1号及び第2号により入居者として選定された者は、入居資格を満たした場合に統合公共賃貸住宅に30年間居住することができる。ただし、居住期間が満了した場合には、家賃を割増して居住することができる。

5. その他の事項

イ. 統合公共賃貸住宅には、世帯員数(第2号イ目3)イ)(8)による委託児童を含む。)により以下の通り住宅を供給する。この場合、専用面積別詳細供給比率は、公共住宅事業者が地域特性を考慮して市長・郡守又は区庁長の意見を聴いて事業計画承認前に定める。

- 1) 世帯員数1名：専用面積40平方メートル以下の住宅を供給するものとし、「障害者雇用促進及び職業再活法」第2条第2号による重症障害者(以下、この別表で「重症障害者」という。)の場合には、専用面積50平方メートル以下の住宅を供給することができる。
- 2) 世帯員数2名：専用面積30平方メートル超60平方メートル以下の住宅を供給する。
- 3) 世帯員数3人：専用面積40平方メートル超70平方メートル以下の住宅を供給する。
- 4) 世帯員数4人以上：専用面積50平方メートルを超える住宅を供給する。
- 5) 1)から4)までの規定にかかわらず、入居者が希望する場合、当該入居者の世帯員数より1人多くの世帯員数基準の住宅にも入居することができ、当該世帯員数の基準面積より広い住宅に入居する場合、世帯員人数の不足数に応じて賃料割増を適用する。
- 6) 公共住宅事業者は、1)から4)までの規定により入居者を選定し、残余の住宅がある場合には、上記世帯員別住宅供給基準を一部緩和して入居者を選定することができる。

ロ. イ目にかかわらず、当該団地に専用面積60平方メートルを超過する住宅がない場合又は15%未満の場合、世帯員数に応じて以下の通り供給する。

- 1) 世帯員数1人：専用面積30平方メートル以下の住宅を供給するものとし、重症障害者の場合には、専用面積50平方メートル以下の住宅を供給することができる。
- 2) 世帯員数2人：専用面積20平方メートル超40平方メートル以下の住宅を供給する。ただし、重症障害者の場合は、専用面積50平方メートル以下の住宅を供給することができる。
- 3) 世帯員数3人：専用面積30平方メートル超50平方メートル以下の住宅を供給する。
- 4) 世帯員数4人以上：専用面積40平方メートルを超える住宅を供給する。
- 5) 1)から4)までの規定にかかわらず、入居者が希望する場合、当該世帯員数より1人多くの基準の住宅にも入居することができ、この場合世帯員数の不足による賃料割増は適用しない。
- 6) 公共住宅事業者は、1)から4)までの規定により入居者を選定し、残余の住宅がある場合には、上記世帯員別住宅供給基準を一部緩和して入居者を選定することができる。

ハ. 予備新婚夫婦の場合、契約者1名を定め、当事者2名が共に1住宅を申請しなければならない。

ニ. 供給申請時に胎児を子として認定を受けて入居予定者として選定された者は、公共住宅事業者が定めた入居期間が開始するまでに妊娠診断書、出生証明書、流産・中絶関連診断書等妊娠又は出産に関する書類を公共住宅事業者へ提出しなければならない。公共住宅事業者は入居予定者が関連書類を提出しない場合又は「母子保健法」第14条に違反して人工妊娠中絶手術等をした場合には、供給契約を取り消さなければならない。

また、供給申請時に養子縁組した子を子として認定を受けて入居予定者として選定された者は、特別な事由がない限り、居住期間中に養子縁組が維持されなければならない。これに違反した場合、供給契約を取り消さなければならない。

ホ. 第1号及び第2号による青年又は新婚夫婦に該当して入居者として選定された者は、婚姻及び年齢の条件に関係なく再契約を締結することができる。

分譲転換公共賃貸住宅及び公共分譲住宅の入居者資格 (第 19 条第 1 項関係)

1. 一般供給

入居者募集公告日から入居するまで無住宅世帯構成員である者（ただし、入居者として選定された後、婚姻又は相続により無住宅世帯構成員の資格を喪失することとなる者及び供給契約後に入居できる地位を譲受した者の場合は例外とする。）に対し 1 世帯 1 住宅の基準により「住宅供給に関する規則」第 27 条により供給しなければならない。この場合、以下の要件を満たさなければならない。

イ. 第 13 条第 2 項による資産要件を満たすこと

ロ. 専用面積が 60 平方メートル以下の住宅の場合には、国土交通部長官が定めるところにより算定した当該世帯（申請者本人及び配偶者、令第 42 条第 1 項各号の者により構成される世帯をいう。以下、この別表において同じ。）の月平均所得が前年度都市労働者世帯当たり月平均所得（胎児を含む世帯員数が 4 人以上の世帯及び分譲転換公共賃貸住宅は、世帯員数別世帯当たり月平均所得とする。以下、この別表において同じ。）の 100%（売却転換公共賃貸住宅の場合は 120%、2 人の場合は 110%）以下の者

2. 特別供給

イ. 入居者募集公告日現在 3 人以上の子（胎児を含み、未成年者に限る。以下、この別表において同じ。）を持つ無住宅世帯構成員であって、次の入居要件を備えた者を対象として、その建設量の 10%の範囲で一回に限り、1 世帯 1 住宅の基準により特別供給することができる。

1) 第 13 条第 2 項による資産要件を満たすこと

2) 国土交通部長官が定めるところにより算定した当該世帯の月平均所得（無住宅世帯構成員全員の所得をいう。以下、この号において同じ。）が前年度都市労働者世帯当たり月平均所得の 120%以下であること

ロ. 入居者募集公告日現在、新婚夫婦（婚姻中の者であって、婚姻期間が 7 年以内の者をいい、分譲転換公共賃貸住宅の場合、6 歳以下の子を持つ者を含む。）、予備新婚夫婦（婚姻を計画中であり、当該住宅の入居前までに婚姻事実を証明できる者をいう。）又は一人親家族（6 歳以下の子を持つ場合に限る。以下、この別表において同じ。）である無住宅世帯構成員（新婚夫婦は婚姻申告日から入居者募集公告日まで引き続き無住宅者でなければならない。非新婚夫婦の場合には、婚姻により構成される世帯の世帯員全員が無住宅者である場合をいう。）であって、1) による入居要件を備えた者に対しその建設量の 30%の範囲で一回に限り、1 世帯（予備新婚夫婦の場合には、婚姻により構成される世帯をいう。以下、この別表において同じ。）1 住宅の基準により特別供給することができる。

1) 入居要件

イ) 第 13 条第 2 項による資産要件を満たすこと

ロ) 国土交通部長官が定めるところにより算定した当該世帯の月平均所得が前年度の都市労働者世帯当たりの月平均所得の 130%（配偶者得がある場合には 140%）以下であること。ただし、分譲転換公共賃貸住宅であって、世帯員数が 2 人の場合には 140%（配偶者に所得がある場合には、150%）以下とする。

2) 入居者の選定方法

イ) 1) による入居要件を有する者のうち、国土交通部長官が定めるところにより算定した当該世帯の月平均所得が前年度都市労働者世帯当たり月平均所得の 100%（配偶者に所得がある場合は 120%をいい、分譲転換公共賃貸住宅は、世帯員数が 2 人の場合は 110%（配偶者が所得がある場合は 130%）とする。）以下の者に対し特

別供給住宅数の70%（小数点以下を切り上げる。）を3）による順位に従い優先供給するものとし、同一順位内で競争がある場合には、4）による基準に従い入居者を選定する。

ロ) イ) により供給し、残余の住宅については、イ) により賃借人として選定されていない者及び国土交通部長官が定めるところにより算定した当該世帯の月平均所得が前年の都市労働者世帯当たりの月平均所得の130%(配偶者に所得がある場合には140%をいい、分譲転換公共賃貸住宅は、世帯員数が2人の場合は140%（配偶者に所得がある場合は、150%）とする。)以下の者を対象として3）の順位に従い賃借人を選択するものとし、争いがある場合には抽選の方法で入居者を選定する。

3) 入居者選定ランキング

イ) 第1順位：次のいずれかに該当する場合

(1) 婚姻期間中に子を出産（妊娠中又は養子縁組の場合を含む。）し、子がいる新婚夫婦

(2) 「民法」第855条第2項により婚姻中の出生者と認められる婚姻外の出生者がいる場合

(3) 一人親家族

ロ) 第2順位：第1順位に該当しない場合

4) 3) による第1順位及び第2順位で競争がある場合には、次の基準を適用して評価した点数が高い順に賃借人を選定し、評価した点数が同一の場合には、抽選の方法により入居者を選定する。

イ) 当該世帯の月平均所得が前年度都市労働者世帯当たり月平均所得の80%（配偶者が所得がある場合は100%をいう）以下の場合：1点

ロ) 子の数

(1) 3人以上：3点

(2) 2人：2点

(3) 1名：1点

ハ) 当該住宅建設地域（住宅が建設される特別市・広域市・特別自治市・特別自治道又は市・郡の行政区域をいう。）の連続居住期間

(1) 3年以上：3点

(2) 1年以上3年未満：2点

(3) 1年未満：1点

ニ) 住宅請約総合貯蓄納入回数

(1) 24回以上：3点

(2) 12回以上24回未満：2点

(3) 6回以上12回未満：1点

ホ) 新婚夫婦の場合、婚姻期間

(1) 3年以下：3点

(2) 3年超過5年以下：2点

(3) 5年超過7年以下：1点

ヘ) 一人親家族の場合、子の年齢。この場合、同一年齢の子が2人以上の場合は1人とみなす。

(1) 2歳以下：3点

(2) 3歳又は4歳：2点

(3) 5歳又は6歳：1点

ハ. 入居者募集公告日現在生涯最初（世帯に属する全ての者が過去住宅を所有した事実がない場合に限る。）に住宅を購入する者であって、1)へによる入居要件を備えた者を対象とした1回に限り、1世帯1住宅の基準によりその建設量の25%の範囲で特別供給することができる。

1) 入居要件

イ) 「住宅供給に関する規則」第 27 条第 1 項の第 1 順位に該当する無住宅世帯構成員であって、貯蓄額が先納金を含めて 600 万ウォン以上であること

ロ) 入居者募集公告日現在、婚姻中又は子供がいること

ハ) 入居者募集通知日現在の労働者又は自営業者[過去 1 年以内に所得税(「所得税法」第 19 条又は第 20 条に該当する所得税をいい、納付する税額がない場合を含む。以下この目において同じ。)を納付した者を含む。]であって、5 年以上所得税を納付したこと

ニ) 第 13 条第 2 項の規定による資産要件を満たすこと

ホ) 国土交通部長官が定めるところにより算定した当該世帯の月平均前年度都市労働者世帯当たりの月平均所得(世帯員数別世帯当たり月平均得を算定するとき、世帯員のうち供給申請者の直系尊属は、1 年以上同一世帯別住民登録票上に登録されている場合のみ世帯員数に該当する。以下 2) において同じ。)の 130%(分譲転換公共賃貸住宅は、世帯員数が 2 人の場合には 140%をいう)以下であること

2) 入居者の選定方法

イ) 1) による入居要件を有する者のうち、国土交通部長官が定めるところにより算定した当該世帯の月平均所得が前年度都市労働者世帯当たり月平均所得の 100%(分譲転換公共賃貸住宅は、世帯員数が 2 人の場合 110%をいう)以下の者に対し特別供給住宅数の 70%(少数点以下は切り上げる。)を優先供給するものとし、抽選の方法により入居者を選定する。

ロ) イ) により供給し、残余の住宅については、イ) により賃借人として定められていない者及び国土交通部長官が定めるところにより算定した当該世帯の月平均所得は、前年の都市労働者世帯当たりの月平均所得の 130%(分譲転換公共賃貸住宅は、世帯員数が 2 人の場合には 140%をいう。)以下の者を対象として抽選の方法により入居者を選定する。

3) 削除<2021. 2. 2>

4) 削除<2021. 2. 2>

5) 削除<2021. 2. 2>

ニ. 「住宅供給に関する規則」第 27 条第 1 項の第 1 順位に該当する者であって、入居者募集公告日現在 65 歳以上の直系尊属(配偶者の直系尊属を含む。)を 3 年以上継続して扶養(同一世帯別住民登録票上に登録されている場合に限る。)している次の各目の入居要件を備えた無住宅世帯構成員(被扶養者の配偶者も無住宅者でなければならず、被扶養者の配偶者が住宅を所有していた期間は無住宅期間から除く。)を対象として 1 回に限り 1 世帯 1 住宅の基準によりその建設量の 5%の範囲で特別供給することができる。この場合、第 1 順位内で競争がある場合には、「住宅供給に関する規則」第 27 条第 2 項により入居者を選定する。

1) 第 13 条第 2 項による資産要件を満たすこと

2) 国土交通部長官が定めるところにより算定した当該世帯の月平均所得が前年度都市労働者世帯当たり月平均所得の 120%(分譲転換公共賃貸住宅は世帯員数が 2 人の場合は 130%)以下であること

ホ. その他「住宅供給に関する規則」第 35 条、第 37 条、第 42 条、第 45 条、第 47 条及び第 49 条第 2 項の規定により特別供給入居者を選定する。

ヘ. 公共住宅事業者が特別供給入居者を選定する場合の入居者貯蓄の種類別要件については、「住宅供給に関する規則」第 48 条を準用し、特別供給入居者を選定する場合の特別供給割合調整については、同規則第 49 条を準用する。

[別表 6の2] <改正 2021. 2. 22>

新婚希望タウン住宅のうち公共分譲住宅の入居者資格及び選定方法 (第19条第2項関係)

1. 入居者資格

入居者募集公告日現在、新婚夫婦(婚姻中の者であって、婚姻期間が7以内又は6歳以下の子(胎児を含む。以下、この別表において同じ。)を持つ者をいう。)又は予備新婚夫婦(婚姻を計画中であり、当該住宅の入居者募集公告日から1年以内に婚姻の事実を証明できる者をいう。)又は一人親家族(6歳以下の子を持つ場合に限り。以下、この別表において同じ。)である無住宅世帯構成員新婚夫婦の場合には、婚姻により構成される世帯の世帯員全員が無住宅者である場合をいう。)であって、次の各目の要件を全て備えた者に対し1世帯(予備新婚夫婦の場合には、婚姻により構成される世帯をいう。以下、この別表において同じ。)1住宅基準により供給する。

- イ. 入居者募集公告日から入居するときまで無住宅世帯構成員であること
- ロ. 住宅請約総合貯蓄に加入して6ヶ月が経過した場合であって、毎月約定納入日に月納入金を6回以上納めたこと
- ハ. 第13条第2項の規定による資産要件を満たすこと
- ニ. 当該世帯の月平均所得が前年度都市労働者世帯当たり月平均所得(胎児を含む1世帯員数が4人以上の世帯は、世帯員数別世帯当たり月平均所得とする。以下、この別表において同じ。)の130%(配偶者又は予備配偶者に所得がある場合は、140%)以下であること
- ホ. 住宅供給価格がハ目による資産価額を超える場合、入居予定者は居住するときまで新婚希望タウン専用住宅担保長期貸出商品(「住宅都市基金法」第10条第6項による基金運用計画で定めた専用住宅担保長期貸付商品をいう。以下、この別表において同じ。)に加入すること

2. 入居者の選定方法

- イ. 第1号による入居者資格を有する婚姻期間2年以内である者又は2歳以下の子を持っている新婚夫婦並びに予備新婚夫婦及び2歳以下の子を持つ一人親家族に対し次の基準を適用して算定した点数が高い順に供給住宅数の30%(少数点以下は切り上げる。)を優先供給するものとし、算定した点数が同一の場合には、抽選の方法により入居者を選定する。
 - 1) 当該世帯の月平均所得：前年度都市労働者世帯当たり月平均所得を基準とすること
 - イ) 70%以下(配偶者又は予備配偶者が所得がある場合、80%以下：3点)
 - ロ) 70%超過100%以下(配偶者又は予備配偶者が所得がある場合、80%超110%以下)：2点
 - ハ) 100%超(配偶者又は予備配偶者が所得を持っている場合、110%超過)：1点
 - 2) 当該市・道連続居住期間：市は特別市・広域市・特別自治市基準であり、道は道・特別自治度基準
 - イ) 2年以上：3点
 - ロ) 1年以上2年未満：2点
 - ハ) 1年未満：1点
 - 3) 住宅請約総合貯蓄納入回数
 - イ) 24回以上：3点
 - ロ) 12回以上23回以下：2点
 - ハ) 6回以上11回以下：1点
- ロ. イ目により供給し、残余の住宅については、イ目により入居者として選定されない者及び婚姻期間が2年超過7年以内又は3歳以上6歳以下の子を持つ新婚夫婦及び3歳以

上 6 歳以下の子供を持つ一人親家族に対し次の基準を適用して算定した点数が高い順に選定するものとし、算定した点数が同じ場合には、抽選の方法で入居者を選定する。

- 1) 未成年の子供の数
 - イ) 3 名以上：3 点
 - ロ) 2 人：2 点
 - ハ) 1 人：1 ポイント
 - 2) 無住宅期間：「住宅供給に関する規則」第 27 条第 3 項により算定する。
 - イ) 3 年以上：3 点
 - ロ) 1 年以上 3 年未満：2 点
 - ハ) 1 年未満：1 点
 - 3) 当該市・道連続居住期間：市は特別市・広域市・特別自治市を基準とし、道は道・特別自治道を基準とする。
 - イ) 2 年以上：3 点
 - ロ) 1 年以上 2 年未満：2 点
 - ハ) 1 年未満：1 点
 - 4) 住宅請約総合貯蓄納入回数
 - イ) 24 回以上：3 点
 - ロ) 12 回以上 23 回以下：2 点
 - ハ) 6 回以上 11 回以下：1 点
- ハ. 予備入居者の選定及び管理
- 1) 全体住宅数の 40%以上（小数点以下は切り上げる。）の予備入居者をロ目で定められた基準により選定しなければならない。ただし、入居者を募集した結果、供給申請者が住宅数の 140%未満の場合には、入居者として選定されていない供給申請者 2 人を予備入居者として選定する。
 - 2) 公共住宅事業者は、1) による順番を含む予備入居者の現状を最初の供給契約締結日から 60 日まで（予備入居者がなくなった場合には、そのときまでとする。）インターネット・ホームページに公開しなければならない。
 - 3) その他予備入居者の選定及び管理に関しては、「住宅供給に関する規則」第 26 条第 5 項から第 9 項までの規定を準用する。
- ニ. ハ目により選定された予備入居者に供給し、残余の住宅については第 1 号による入居者資格を有する者を対象に公共住宅事業者のホームページに再公告して入居者を選定する。
- ホ. ニ目により供給して残余の住宅がある場合には、第 1 号各目の要件の一部又は全てを緩和して供給することができる。

3. その他の事項

- イ. 供給申請の際、胎児又は養子縁組した子を子として認定を受けて入居者として選定された者は、入居するまでに次の区分による書類を公共住宅事業者に提出しなければならない。この場合、公共住宅事業者は、入居予定者が関連書類を提出しないとき又は「母子保健法」第 14 条に違反して人工妊娠中絶手術等をしたとき若しくは入居前に養子縁組を解消した事実が判明したときは、供給契約を取り消さなければならない。
- 1) 出産の場合：公共住宅事業者が定めた入居期間が始まるまで出生証明書、遺産・中絶関連診断書等の出産事実を証明できる書類
 - 2) 養子縁組の場合：公共住宅事業者が定めた入居期間が始まった後に発行された家族関係証明書又は養子縁組証明書
 - 3) 妊娠状態が公共住宅事業者が定めた入居期間が開始した後まで持続する場合：公共住宅事業者が定めた入居期間が開始した後に発行された妊娠診断書
- ロ. 婚姻期間を算定する際に前配偶者だった者と再婚する場合には、以前の婚姻期間を含

- む。
- ハ. 予備新婚夫婦の資格で申請して入居者として選定された者は、入居者募集公告日から1年以内に婚姻関係証明書を公共住宅事業者に提出しなければならない。この場合、公共住宅事業者は、提出された婚姻関係証明書を通じて予備配偶者との婚姻事実が確認されない者、婚姻により構成される世帯を変更した者、前配偶者だった者と再婚した事実が確認された者については、入居者選定から除外し、又は供給契約を取り消さなければならない。
- ニ. 入居者として選定された者は、入居するまで新婚希望タウン専用住宅担保長期貸付商品加入事実を証明しなければならない。この場合、公共住宅事業者は新婚希望タウン専用住宅担保長期貸出商品加入事実を証明できなかった者については、入居者選定から除外し、又は供給契約を取り消さなければならない。
- ホ. 公共住宅事業者は、第2号による入居者及び予備入居者の選定のための請約受理、入居者選定、棟・戸数配分、当選者発表等入居者選定関連業務を直接行うことができる。

公共賃貸住宅の選定特例基準

1. 高齢者福祉住宅

- イ. 65歳以上であって、次の順位に該当する者を入居者として選定しなければならない。
ただし、既存の永久賃貸住宅団地を「長期公共賃貸住宅入居者生活の質向上支援法」第10条の2第1項により増築した場合には、同法施行令第11条第一号により団地内の既存入居者のうち高齢者・障害者を優先選定しなければならない。
- 1) 第1順位：別表3第1号イ目に該当する者
 - 2) 第2順位：別表3第1号ロ目に該当する者
 - 3) 第3順位：別表3第1号ヌ目に該当する者
- ロ. 公共住宅事業者は、家庭に応じて高齢者福祉住宅の入居者を選定する場合、同一順位内で競争があるときは、以下の内容を含む基準を別途に定めて入居者を選定することができる。
- 1) 「老人長期療養保険法施行令」第7条第三号から第六号までの等級者であって、長期療養が必要な程度が高い場合
 - 2) 単独世帯主である高齢者
 - 3) その他公共住宅事業者が必要と判断する事項
- ハ. 公共住宅事業者は、イ目により入居者を選定し、残余の高齢者福祉住宅については、入居者をイ目により再選定し、又は第14条、第15条、第17条又は第17条の2により入居者を選定しなければならない。
- ニ. その他高齢者福祉住宅の入居者選定に関し必要な具体的な基準及び方法等は、国土交通部長官が定める。

2. 住居弱者用公共建設賃貸住宅

- イ. 永久賃貸住宅：「障害者・高齢者等住居弱者支援に関する法律」第2条第一号による住居弱者（以下「住居弱者」という。）に対し、次の順位により入居者を選定する。
- 1) 第1順位：次のいずれかに該当する者
 - イ) 別表3第1号イ目、ト目又はチ目に該当する者
 - ロ) 別表3第1号ロ目に該当する者のうち同号イ目による受給者選定基準の所得認定額以下の者
 - 2) 第2順位：別表3第1号ヌ目に該当する者
 - 3) 第3順位：別表3
 - 4) 第4順位：別表3第1号ル目に該当する者
 - 5) 第5順位：別表3第1号フ目に該当する者
- ロ. 国民賃貸住宅：住居弱者について別表4第1号の順位により入居者を選定する。
- ハ. 幸福住宅：別表5により入居者を選定する。ただし、大学生・青年・新婚夫婦・一人親家族に該当する者にのみ供給する住宅の場合は、別表5第1号イ目1)による入居者資格のある者であって住居弱者を入居者として選定することができる。
- ニ. 統合公共賃貸住宅：住居弱者について別表5の2により入居者を選定する。
- ホ. 公共住宅事業者は、イ目からニ目までの規定により入居者を選定する場合、同一順位内で競争がある場合には、以下の内容を含む基準を別途定めて入居者を選定することができる。
- 1) 扶養家族数
 - 2) 当該住宅建設地域の居住期間
 - 3) 障害等級
 - 4) その他公共住宅事業者が必要と判断する事項

へ. 公共住宅事業者は、イ目からホ目までの規定により入居者を選定し、残余の住宅弱者用公共建設賃貸住宅については、イ目からニ目までにより入居者を再選定し、又は第 14 条、第 15 条、第 17 条又は第 17 条の 2 により選定しなければならない。

3. 創業支援住宅及び地域戦略産業支援住宅

イ. 次の区分による者をその入居者として選定しなければならない。

1) 創業支援住宅：次のいずれかに該当する者

イ) 「一人創造企業育成に関する法律」第 2 条に該当する者であつて、当該地方自治体の長が創業活性化等に必要であると認める一人

ロ) 地方自治体の長が地域戦略産業等の育成に必要と認めた創業者（当該企業労働者を含む）及び予備創業者

2) 地域戦略産業支援住宅：地域戦略産業に従事する者等、当該地方自治体の長が地域戦略産業の育成に必要であると認めた者

ロ. イ目による創業支援住宅及び地域戦略産業支援住宅の入居者は、次の要件を備えなければならない。

1) 青年（19 歳以上 39 歳以下の者）であること

2) 次の区分による者が住宅を所有しないこと

イ) 婚姻中の場合：「住宅供給に関する規則」第 2 条第 2 号の 3 による世帯員（以下この別表において「世帯員」という。）

ロ) その他の場合：入居者本人

3) 次の区分による要件を備えた者であること

イ) 幸福住宅：別表 5 第 1 号ロ目 1) イ) (2) から (4) までの要件に全て該当する者

ロ) 統合公共賃貸住宅：別表 5 の 2 第 1 号目目 4) に該当する者

ハ) 既存住宅等購入賃貸住宅：第 20 条第 1 項各号に該当する者

ハ. イ目にかかわらず、公共住宅事業者は創業支援住宅及び地域戦略産業支援住宅を当該住宅の 5%以下の範囲で創業支援又は地域戦略産業支援を目的とする行政機関又は非営利法人（国土交通部長官が定める者に限る。）に対し供給することができる。この場合、該当する行政機関又は非営利法人は、供給された住宅をイ目及びロ目の要件を備えた者に提供しなければならない。

ニ. 創業支援住宅及び地域戦略産業支援住宅が住居弱者用公共建設賃貸住宅に該当する場合、公共住宅事業者は、第 2 号にかかわらず、要件を備えた住居弱者を入居者として選定し、その残余の住宅については、第 2 号により入居者を選定しなければならない。

ホ. 韓国土地住宅公社又は地方公社が建設・供給する創業支援住宅及び地域戦略産業支援住宅の場合、当該公共住宅事業者が要請する場合には、市・道知事又は市長・郡守・区庁長が入居者を選定し、当該公共住宅事業者はその名簿を通知することができる。

ヘ. イ目及びハ目により入居者を選定し、残余の創業支援住宅及び地域戦略産業支援住宅については、イ目からハ目までの規定により入居者を選定し、又は第 17 条、第 17 条の 2 又は第 20 条により選定しなければならない。この場合、第 17 条第 3 項又は第 17 条の 2 第 2 項により入居者を選定して残余の幸福住宅又は統合公共賃貸住宅がある場合には、連接地域に住宅を所有していない者を入居者として選定することができ、第 13 条第 2 項による資産要件を適用しないことができる。

ト. イ目からヘ目までに規定する事項のほか、創業支援住宅及び地域戦略産業支援住宅の入居者選定に関し必要な具体的な基準及び方法等は、国土交通部長官が定める。

4. 中小企業労働者専用住宅

イ. 次の要件を全て備えた者に供給しなければならない。

1) 中小企業に勤務する者であること

2) 次の区分による者が住宅を所有しないこと

- イ) 婚姻中の場合：世帯員
 - ロ) その他の場合：入居者本人
 - 3) 次の区分による要件を備えた者であること
 - イ) 幸福住宅：別表 5 第 1 号ロ目 1) イ) (2) から (4) までの要件に全て該当する者
 - ロ) 統合公共賃貸住宅：別表 5 の 2 第 1 号ロ目 4) に該当する者
 - 4) 次のいずれかに該当する者であること
 - イ) 青年：19 歳以上 39 歳以下の者
 - ロ) 新婚夫婦：次のいずれかに該当する者
 - (1) 婚姻中の者であって、婚姻期間が 7 年以内の者
 - (2) 婚姻中の者であって、6 歳以下の子(胎児を含む。以下、この別表において同じ)を持つ者
 - (3) 婚姻を計画中であり、当該住宅の入居前までに婚姻事実を証明することができる者
 - ハ) 一人親家族：6 歳以下の子がいる者
 - ニ) 長期勤続者：未成年者である子 1 名以上を含む 3 名以上により構成された世帯の世帯構成員である者であって、中小企業に勤務した期間が計 5 年以上の者
 - ロ. 公共住宅事業者は、イ目の要件を全て備えた者であって、当該住宅建設地域に所在し、入居予定の中小企業に勤務する者に対し中小企業勤労者住宅を優先供給することができる。この場合、競争がある場合には、当該住宅建設地域に所在する、又は入居予定の中小企業に勤務した期間が次の区分による期間に該当する者に優先供給する。
 - 1) イ目 4) イ) による青年：3 年未満の者
 - 2) イ目 4)ロ)又はハ)による新婚夫婦又は一人親家族：5 年以上の者
 - 3) イ目 4) ニ) による長期勤続者：7 年以上の者
 - ハ. 公共住宅事業者は、イ目及びロ目により入居者を選定し、残余の中小企業労働者専用住宅については、次の区分により入居者を選定しなければならない。
 - 1) 住居弱者用公共建設賃貸住宅の場合：第 2 号ホ目により選定すること
 - 2) その他の住宅の場合：イ目及びロ目により入居者を再選定し、又は第 17 条又は第 17 条の 2 により選定すること。この場合、第 17 条第 3 項又は第 17 条の 2 第 2 項により入居者を選定し、残余の住宅がある場合には、第 3 号へ目後段により入居者を選定することができる。
5. 都心公共住宅複合地区又は住居再生革新地区で建設する公共建設賃貸住宅
- イ. 都心公共住宅複合地区又は住居再生革新地区に居住している住宅用建築物所有者又は賃借人であって、無住宅世帯構成員である者を次の順位により入居者として選定しなければならない。
 - 1) 第 1 順位：当該地区指定公告日から補償計画公告日まで継続して当該築に居住している住宅用建築物の所有者。ただし、法第 40 条の 10 第 3 項又は「都市再生活活性化及び支援に関する特別法」第 55 条の 3 第 1 項により住宅で補償を受けることとした者は除く。
 - 2) 第 2 順位：当該地区指定公告日現在当該地区に居住していない住宅用建築物の所有者。ただし、法第 40 条の 10 第 3 項又は「都市再生活活性化及び支援に関する特別法」第 55 条の 3 第 1 項により住宅で補償を受けることとした者は除く。
 - 3) 第 3 順位：該当地区指定公告日の 3 ヶ月前から補償計画公告日まで継続して、その地区に居住している賃借人
 - ロ. 公共住宅事業者は、イ目 3) に該当する者が複数人の場合には、次の内容が含まれた基準を追加で定めて入居者を選定することができる。
 - 1) 無住宅期間

- 2) 当該地区に居住した期間
- ハ. 公共住宅事業者は、イ目及びロ目により入居者を選定し、残余の住宅については、イ目及びロ目により入居者を再選定し、又は第 17 条の 2 により選定しなければならない。

[別表 6の4] <新設 2021.9.17>

持分積立型分譲住宅、利益共有型分譲住宅及び土地賃貸付分譲住宅の入居者選定基準

(第23条の4第1項関連)

1. 一般供給

入居者募集公告日から入居日まで無住宅世帯構成員である者であって、第13条第2項による資産要件を備えた者に対し、1世帯1住宅の基準により次の各目の方法により供給しなければならない。この場合、入居者として選定された後、婚姻又は相続により住宅世帯構成員の資格を喪失した者及び供給契約後に入居できる地位を譲受した者は、無住宅世帯構成員とみなす。

イ. 一般供給する住宅数の70%（小数点以下は切り上げる。）を「住宅供給に関する規則」第27条により優先供給する。

ロ. イ目により供給し、残余の住宅については、イ目により入居者として選定されない者を含め、3年以上住宅世帯の構成員である者を対象として抽選方法で入居者を選定する。

2. 特別供給

特別供給の種類並びに各種別入居者資格要件及び選定方法等については、別表6第2号各目（イ目2）、ロ目1ロ）、同目2）、ハ目1ニ）、同ロ2）及びニ目2）は除く。）の規定のうち、公共分譲住宅の特別供給基準を準用するものとし、各類型ごとに各目の区分による供給比率範囲で特別供給することができる。この場合、特別供給に関する詳細は、「住宅供給に関する規則」第49条第2項による。

イ. 別表6第2号イ目の特別供給：建設量の10%

ロ. 別表6第2号ロ目の特別供給：建設量の20%

ハ. 別表6第2号ハ目の特別供給：建設量の7%

ニ. 別表6第2号ニ目の特別供給：建設量の3%

3. その他の事項

イ. 第2号による特別供給のほか、「住宅供給に関する規則」第35条、第37条、第42条及び第47条により特別供給入居者を選定する。

ロ. 公共住宅事業者が特別供給入居者を選定する場合の入居者貯蓄の種類別要件は、「住宅供給に関する規則」第48条により特別供給入居者を選定する場合の特別供給割合調整に関しては、同規則第49条による。

[別表 6の5] <新設 2021.9.17>

**都心公共住宅複合事業、革新地区再生事業、街路住宅整備事業、小規模再建築事業
及び小規模再開発事業により建設する公共分譲住宅の入居者選定基準**

(第23条の4第2項関連)

1. 一般供給

入居者募集公告日から入居日まで無住宅世帯構成員である者であって、入居要件を備えた者に対し1世帯1住宅の基準により供給しなければならない。この場合、入居者として選定された後、婚姻又は相続により無住宅世帯構成員の資格を喪失した者及び供給契約後に入居できる地位を譲受した者は、無住宅世帯構成員とみなす。

イ. 入居要件

- 1) 第13条第2項による資産要件を備えること
- 2) 専有面積が60平方メートル以下の住宅（住宅供給価格が9億ウオンを超える住宅を除く。）の場合には、国土交通部長官が定めるところにより算定した当該世帯（申請者本人及び配偶者、令第42条第1項各号の者により構成された世帯をいう。以下、この表において同じ。）の月平均所得が前年度都市労働者世帯当たり月平均所得（胎児を含む世帯員数が4人以上の世帯当月平均所得とする。以下、この表において同じ。）の100%以下の者であること

ロ. 入居者の選定方法

- 1) 一般供給する住宅数の70%（小数点以下は切り上げる。）を「住宅供給に関する規則」第27条により優先供給する。
- 2) 1)により供給し、残余の住宅については、1)により入居者として選定されない者を含む3年以上の住宅世帯構成員である者を対象として抽選の方法により入居者を選定する。

2. 特別供給

特別供給の種類並びに各種別入居者資格要件及び選定方法等については、別表6第2号各目の規定のうち公共分譲住宅の特別供給基準を準用するものとし、各類型別に次の各目の区分による供給割合の範囲で特別供給することができる。この場合特別供給に関する細部的な事項は、「住宅供給に関する規則」第49条第2項による。

- イ. 別表6第2号イ目の特別供給：建設量の10%
- ロ. 別表6第2号ロ目の特別供給：建設量の20%
- ハ. 別表6第2号ハ目の特別供給：建設量の7%
- ニ. 別表6第2号ニ目の特別供給：建設量の3%

3. その他の事項

- イ. 第2号による特別供給のほか、「住宅供給に関する規則」第35条、第37条、第42条、第47条により特別供給入居者を選定する。
- ロ. 公共住宅事業者が特別供給入居者を選定する場合の入居者貯蓄の種類別要件については、「住宅供給に関する規則」第48条により特別供給入居者を選定する場合の特別供給比率の調整については、同規則第49条による。

[別表 7]

公共建設賃貸住宅分譲転換価格の算定基準（第26条第一号、第29条及び第40条関連）

1. 分譲転換価格の算定

- イ. 賃貸義務期間が10年の場合、分譲転換価格は鑑定評価金額を超過することができない。
- ロ. 賃貸義務期間が5年の場合、分譲転換価格は建設原価と鑑定評価額を算術平均価額とするものとし、公共賃貸住宅の建築費及び宅地費を基準に分譲転換当時に算定した当該住宅の価格（以下「算定価格」という。）から賃貸期間中の減価償却費（最初の入居者募集公告当時の住宅価格を基準に算定する。）を控除した金額を超えることはできない。

2. 項目別算出方法

- イ. 建設原価＝初入居者募集公告当時の住宅価格＋自己資金利子－減価償却費
 - 1) 最初の入居者募集公告当時の住宅価格：建築費と宅地費の合計額とする。
 - 2) 自己資金利子＝（最初の入居者募集公告当時の住宅価格－住宅都市金融資金－賃貸保証金と月賃料の相互転換前賃貸保証額）×利率×賃貸期間
 - イ) 利率：当該公共賃貸住宅の賃貸開始日と分譲転換当時それぞれの「銀行法」による銀行の1年満期定期預金平均金利を算術平均した金利
 - ロ) 賃貸期間：賃貸開始日から分譲転換開始日前日までの期間
 - 3) 減価償却費：計算は、賃貸期間中「法人税法施行令」第26条による計算方法に従う。
 - ロ. 鑑定評価額：令第56条第1項及びこの規則第42条により2ヵ所の鑑定評価法人が評価した当該住宅の鑑定評価額を算術平均額とする。
 - ハ. 算定価格＝分譲転換当時の標準建築費（国土交通部長官が告示する価格をいう。）＋最初の入居者募集公告当時の宅地費＋宅地費利子
 - 宅地費利息＝宅地費×金利×賃貸期間
 - ※金利及び賃貸期間の計算は、自己資金利子の計算と同じ方法による。
- ニ. 建築費及び宅地費：公共賃貸住宅の価格算定の基準となる建築費及び宅地費は、次の通りとする。
- 1) 建築費
 - イ) 建築費は、最初の入居者募集公告当時の建築費とするものとし、標準建築費を上限とする。この場合、建物の階数は、棟別に当該棟の最高層を基準として適用する。
 - ロ) 次の構造形式に該当する住宅については、次の区分による金額を標準建築費に加えることができる。
 - (1) 鉄筋コンクリート・ラーメン構造（無梁板構造を含む。）で建築する住宅：標準建築費の5%に相当する金額
 - (2) 鉄骨鉄筋コンクリート構造で建築する住宅：標準建築費の10%に相当する金額
 - (3) 鉄骨造で建築する住宅：標準建築費の16%に相当する金額
 - ハ) 住宅事業者が当該住宅の施工及び分譲に必要であるとして納付した保証手数料は、標準建築費に加えることができる。
 - ニ) 事業計画承認者から最初の入居者募集公告に含めて承認を受けた地下階面積（地下駐車場面積を含むものとし、地下ピット（防湿・放熱及び配管設備設置等のための空間をいう。）は除く。）は、標準建築費の100分の63に相当する金額を標準建築費に加えることができる。
 - ホ) 公共住宅事業者は、公共賃貸住宅の建設に関する法令又は条例等の改正により住宅建設に追加又は減額される費用がある場合には、その費用を標準建築費に追加し、又は標準建築費から減額することができる。

- へ) その他標準建築費に加えることができる項目は、次の通りとする。
- (1) 公共住宅事業者がバルコニーサッシを一度に施工する住宅である場合、標準建築費の100分の5以内で要する費用
 - (2) 「島嶼開発促進法」第2条による島嶼地域に建築する住宅である場合、標準建築費の100分の3
 - (3) 「廃棄物管理法」第15条の2による食品物流廃棄物共同処理施設の設置費
 - (4) 「共同住宅分譲価格の算定等に関する規則」別表1の3第3号の費用
 - (5) 公共住宅事業者がバルコニーを拡張する住宅である場合、バルコニー拡張費用[(1)による費用は除く]
- 2) 宅地費
- イ) 公共宅地の供給価格
 - ロ) 公共宅地の供給価格に加算できる項目は、次の通りとする。
 - (1) 宅地の供給を受けるために前払金、中途金等宅地費の一部又は全部を先納した場合には、先納日から最初の入居者募集公告後6ヶ月となる日までの宅地代金に対する期間利子。この場合、期間利子は、最初の入居者募集公告当時の「銀行法」による銀行の1年満期定期預金平均金利を適用するものとし、日割計算する。
 - (2) 租税公課金、登記手数料等必要経費
 - (3) その他宅地に関連するものであることを証明できる費用

[別表 8]

分納賃貸住宅の分譲転換価格、分納金及び返還金の算定基準

(第 26 条第一号、第 33 条、第 40 条及び第 41 条関連)

1. 分譲転換価格の算定

分納賃貸住宅の分譲転換価格は、分納金(令第 57 条第 3 項による分譲転換金の一部をいう。以下、この別表において同じ。)の合計額とする。

2. 分納金の算定

イ. 分納金の納付時期及び納付金額

1) 賃貸義務期間の満了後に分譲転換をするか、賃貸義務期間の 2 分の 1 が経過して、最初の入居指定期間が終了した日から 8 年が経過した後、第 56 条第 2 項により分譲転換を行う場合

イ) 賃貸借契約時、中途金納付時、入居時それぞれ次の金額を納付する。

当該分納賃貸住宅の最初入居者募集公告当時の住宅価格×0.1

ロ) 最初の入居指定期間が終了した日から 4 年と 8 年が過ぎた日にそれぞれ次の金額のうち少ない金額を納付する。この場合、鑑定評価による分納金の算定は、賃借人が希望する場合に限る。

(1) 当該分納賃貸住宅の最初入居者募集公告当時の住宅価格×(1+
利子率)^(納付時点の賃借年数)×0.2

(2) 当該分納賃貸住宅の鑑定評価額×0.2

ハ) 分譲転換時、次の金額を納付する。

当該分納賃貸住宅の鑑定評価額×0.3

2) 賃貸義務期間の 2 分の 1 が経過して、最初の入居指定期間が終了した日から 8 年が経過する前に令第 56 条第 2 項第 2 号により分譲転換をする場合

イ) 賃貸借契約時、中途金納付時、入居時それぞれ次の金額を納付する。

当該分納賃貸住宅の最初入居者募集公告当時の住宅価格×0.1

ロ) 最初の入居指定期間が終了した日から 4 年が過ぎた日に、次の金額のうち少ない金額を納付する。この場合、鑑定評価による分納金の算定は、賃借人が希望する場合に限る。

(1) 当該分納賃貸住宅の最初入居者募集公告当時の住宅価格 × (1+利子率)⁴
×0.2

(2) 当該分納賃貸住宅の鑑定評価額×0.2

ハ) 分譲転換時、次の金額のうち少ない金額と当該分納賃貸住宅の鑑定評価金額の 100 分の 30 に該当する金額を合算した金額を納付する。

(1) 当該分納賃貸住宅の最初入居者募集公告当時の住宅価格 × (1+
利子率)^(分譲転換時点の賃借年数)×0.2

(2) 当該分納賃貸住宅の鑑定評価額×0.2

ロ. 項目別算出方法

1) 初入居者募集公告当時の住宅価格：建築費と宅地費の合計額とする。この場合、建築費及び宅地費の算出は、別表 7 第 2 号ニ目による。

2) 利子率：当該分納賃貸住宅の賃貸開始日と分納金納付日当時それぞれ「銀行法」による銀行の 1 年満期定期預金平均金利を算術平均した金利を適用する。

3) 鑑定評価額：公共住宅事業者は分納金算定前に特別自治道知事・市長・郡守・区庁長に鑑定評価金額算出のための鑑定評価法人の選定を要請しなければならない、その他の事項は、令第 58 条、この規則第 42 条及び別表 7 第 2 号ロ目による。

3. 返還金の算定基準

- イ. 当該分納賃貸住宅に5年未満の期間居住後返納する場合：次の金額のうち少ない金額
- 1) 借借人が既に納付した分納金及び分納金納付日の翌日から返却日までの利子を合計した金額。この場合、金利は分納金納付日と返却日当時のそれぞれ「銀行法」による銀行の1年満期定期預金平均金利を算術平均した金利とする。
 - 2) 当該分納賃貸住宅の鑑定評価金額に借借人が納付した分納金の合計額の比率を乗じた金額
- ロ. 当該分納賃貸住宅に5年以上の期間居住後返却する場合：イ目1)及び2)の金額を算術平均した金額
- ハ. 鑑定評価額：賃貸事業者は返還金算定前に特別自治道知事・市長・郡守・区庁長に鑑定評価金額算出のための鑑定評価法人の選定を要請しなければならない。ただし、借借人が希望する場合には、公共住宅事業者が令第56条第1項の基準を満たす鑑定評価法人2か所に依頼することができる。その他鑑定評価に関する事項は、令第56条、この規則第42条及び別表7第2号ロ目による。

別紙第1号書式 公共住宅地区指定提案書 ～ 略 ～
ないし

別紙第11号書式 検査公務員証 ～ 略 ～

(以 上)