

지하층(반지하)주택 매입사업 안내



국토교통부



LH 한국토지주택공사

목 차

Contents



1

매입임대사업 개요



2

지하층주택 매입사업
추진방향 및 특징



3

기존 지하층주택 매입사업
개요 및 매입기준



4

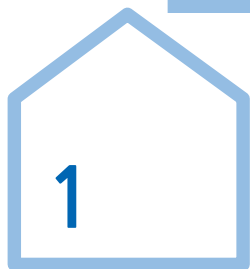
기존 지하층주택 매입절차



5

이주대책 안내





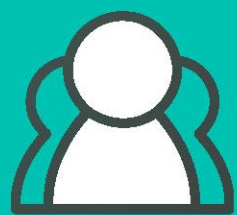
매입임대사업 개요

개념

도심 내 최저소득층이 현 생활권에서 거주 가능하도록 다세대·다가구 등
기존 주택 및 신축(예정) 주택을 공공이 매입하여 저렴하게 임대하는 공공임대주택

도입배경

영구·국민임대 등 기존 임대주택의 보완을 통한 저소득층 주거안정 지원 필요성 대두



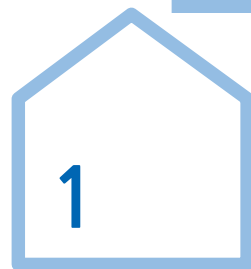
최저소득계층을 위한 영구임대주택은
상당한 기간 동안 건설·공급이 중단되어
대기수요가 증가



국민임대주택은 주로 도시 외곽에 건설되어
직주근접성이 낮고 임대료 수준이 높아
저소득층의 입주에 한계

* (영구임대) '93년까지 총 19만호 공급 후 중단, '09년 이후 건설이 재개

✓ 이에 따라 도심 내 다가구 등 기존주택을 공공이 매입하여 저렴하게 임대하는 방식의
매입임대 유형 도입 결정 「'04.01.05, 대통령 지시」



매입임대사업 개요

기존주택 매입임대사업이란?



사업개요

정부 재정 및 기금을 지원 받아 도심 내
기존주택을 매입하고, 저소득층·청년·
신혼부부·중산층 등에게 저렴하게 임대



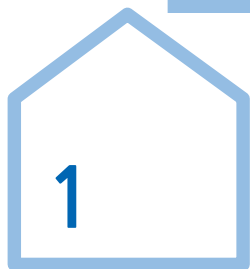
법적근거

공공주택 특별법 제43조,
기존주택 매입임대주택
업무처리지침(국토부 훈령)



사업재원

재정45%, 기금50%,
입주자5% (일부유형 상이)
* 추가재원은 LH 부담



매입임대사업 개요

01 매입대상지역

임대수요가 많은 수도권은 전체 시·군(33개), 지방은 인구 8만 이상 도시(57개)에 공급

02 매입대상주택

일반	청년	기숙사형	신혼부부 I	신혼부부 II	다자녀	고령자
주거면적 20~85㎡ 다가구, 다세대	주거면적 16~60㎡ 방 1개 (교통편리지역) * 약정 : 19~60㎡	주거면적 16~60㎡ 방 1개 (대학교 인근) * 약정 : 19~60㎡	주거면적 36~85㎡ 방 2개 이상 다가구, 다세대	주거면적 36~85㎡ 방 2개 이상 아파트, 오피스텔 위주	주거면적 46~85㎡ 방 2개 이상 다가구, 다세대	주거면적 29~85㎡ 방 1개 이상 다가구, 다세대

03 정부지원 기준

일반	청년	기숙사형	신혼부부 I	신혼부부 II	다자녀	고령자
호당 평균 132백만원 출자 45%(50%*) 융자 50% * 주거취약계층	호당 평균 160백만원 출자 45% 융자 50%	호당 평균 150백만원 출자 45% 융자 50%	호당 평균 170백만원 출자 45% 융자 50%	호당 평균 300백만원 출자 30% 융자 50%	호당 평균 170백만원 출자 45% 융자 50%	호당 평균 150백만원 출자 45% 융자 50%

지하층주택 매입사업이란?



폭우 등으로 침수피해가 발생하는 재해취약가구의
주거환경 개선 및 지하층주택의 점진적 소멸을 위해
LH가 지하층주택을 매입하여 매입임대주택으로
활용하는 사업

지하층주택 매입사업 추진 방향





지하층주택 매입사업 추진 방향

● 사업방식별 참여대상 및 참여방법

사업방식	사업 참여대상	사업 참여방법
지하층주택 직접 매입 (기존주택매입방식)	주택 소유자(집주인)	<ul style="list-style-type: none">• LH에 직접 주택 매도 신청 후 매입절차 진행
지하층주택 철거 후 신축 매입 (신축매입약정방식)	주택 소유자(집주인), 민간사업자(건설사 등)	<ul style="list-style-type: none">• 지하층주택 소유자가 민간사업자와 직접 접촉하거나 LH에 주택 매도의향서 제출하여 민간사업자와 연계 요청• 민간사업자는 사업가능 지하층주택 발굴 후 약정 신청

기존 매입임대사업과 차이점

● LH 기존주택 매입사업과 지하층주택 매입사업의 차이점

구분	기존주택 매입사업	지하층주택 매입사업
매입대상 지역	전국 인구 8만 이상 도시	수도권 내 “군” 지역을 제외한 도시
매입대상 주택	다가구, 다세대, 연립, 아파트, 오피스텔 등	단독, 다가구, 다세대, 연립 (사업방식별 매입대상 주택 상이)
지하층 매입여부	지하층주택 존재 시 매입 제외	지하층주택 존재 시 매입
매입주택 건령	건령 10년 내 (사용승인 '12.1.1 이후 주택)	원칙적 건령제한 없음 (사업방식별 건령제한 상이)
주택 매입방식	주택 전체, 부분, 호별 매입	주택 전체(동별) 매입
주택매도 신청자	주택 소유자	주택 소유자 및 민간사업자
이주대책 지원 여부	없음	집주인 계속(임시)거주 및 지하층 임차인 주거상향 지원



기존 지하층주택 매입사업 개요

기존 지하층주택 매입사업이란?



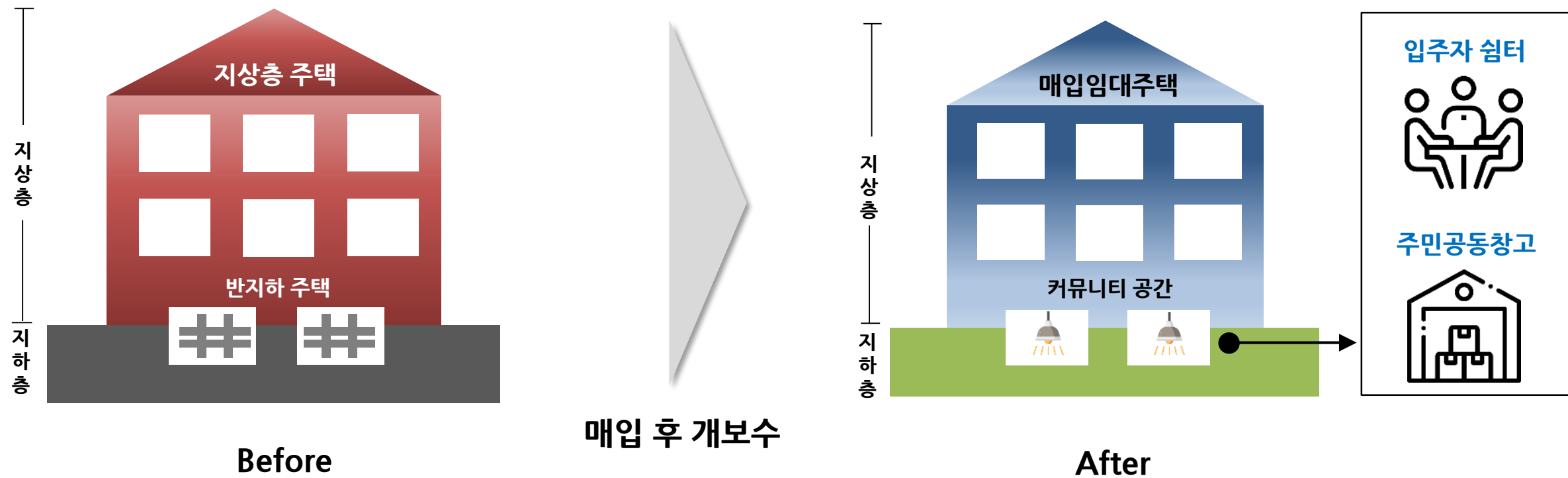
사업개요

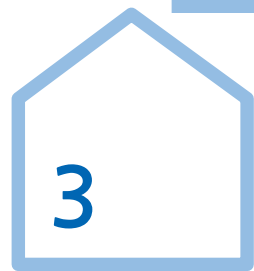
도심 내 재해에 취약한 지하층주택을 매입하여 지상층은 **매입임대주택**으로 활용하고, 지하층은 임차인 주거상향 후 커뮤니티시설(주민공동시설)로 리모델링하여 활용하는 사업

※ 지상층 ▷ “매입임대(일반유형)” / 지하층 ▷ “커뮤니티시설”

기존 지하층주택 매입사업 개요

지하층주택 기축매입방식 개념도





기존 지하층주택 매입사업 개요



지하층주택 매입절차



※ 매매협의 단계에서 집주인 계속거주 및 지하층 임차인 이주대책(주거상향) 가능여부 확인 후 매매계약 체결 진행



매입방법

LH홈페이지에 게시된 매입공고를 통하여 접수

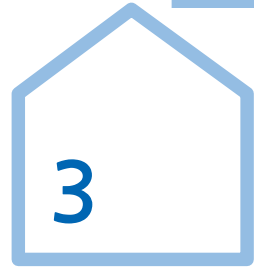
- 온라인접수 원칙이며, 불가피한 경우에만 우편·현장접수가능



매입지역

- 인천광역시 및 경기도 전역

* 단, “군” 지역은 금회 매입대상지역에서 제외



기존 지하층주택 매입기준

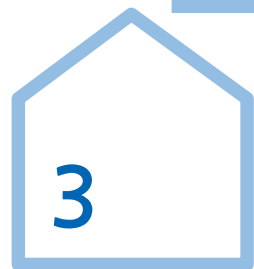
2-1. 매입대상주택 요건



주택유형 및 면적기준

호별 주거전용면적이 20 m² 이상 85m²이하인 다가구 및 공동주택(다세대, 연립)





기존 지하층주택 매입기준

2-1. 매입대상주택 요건

건령기준

'22. 10. 24일 기준 건물사용승인일 20년 이내 주택
(즉, 사용승인일이 '02.10.24 이후인 주택)

* 건물사용승인일은 건축물대장 등 통해 확인 가능

매입방식

건물 동(棟)별 일괄 매입

(다세대/연립주택 건물의 일부세대만 매입 불가)



기존 지하층주택 매입기준

2-2. 매입제외주택 요건



- ◆ 개발예정지역 내의 주택 (멸실위험 주택)
- ◆ 도시가스 및 상하수도 미설치 지역의 주택
- ◆ 주택 인근에 군부대사격장, 화장장, 주유소, 위락시설 등이 위치한 주택 등



- ◆ 국토교통부 공고「최저주거기준」미달 주택
- ◆ 맹지 또는 타인 소유의 담장 등 시설물에 의해 부속토지가 점유되는 등 경계가 불확실한 주택
- ◆ 세대별 전기 및 수도계량기가 설치되지 않은 주택
- ◆ 외단열 시공주택 중 시공기준 부적합한 주택
- ◆ 세대 내 보일러실 및 세탁기, 냉장고 및 조리공간 확보 어려운 주택
- ◆ 진입도로 미확보 주택
- ◆ 불법건축물 및 법률상 제한사유가 있는 주택
- ◆ 근린생활시설이 포함된 주택 등



- ◆ 직원가족 소유주택
- ◆ 청탁 등 부정한행위자가 소유(중개)하는 주택
- ◆ 사용·수익·처분과 관련된 법률적 또는 사실적 분쟁등이 있는 주택 등

※ 매입제외요건에 대한 구체적인 조건 등은 반드시 매입공고문을 통해 반드시 확인하여 주시기 바랍니다.

4

기존 지하층주택 매입절차

매입접수

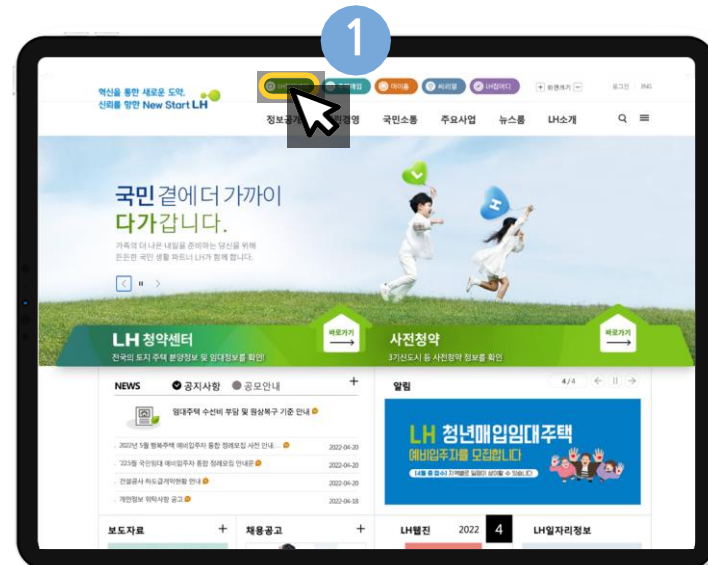
서류심사

현장
실태조사감정평가
대상주택
선정

감정평가

매매협의

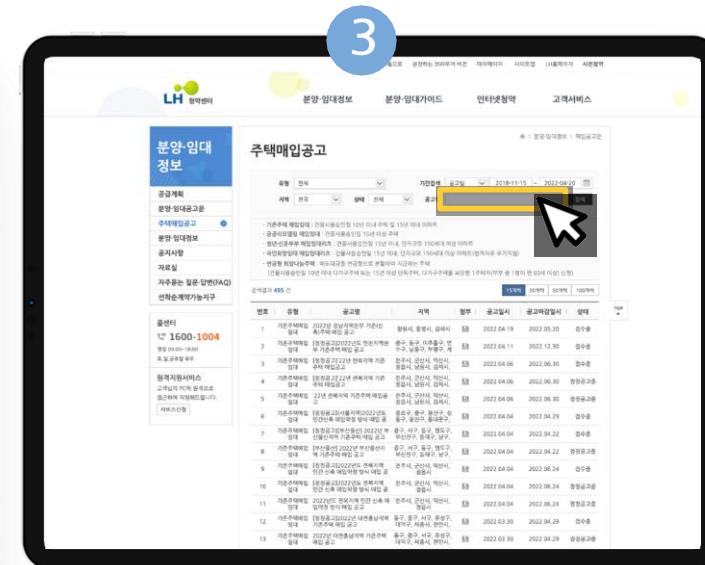
계약체결



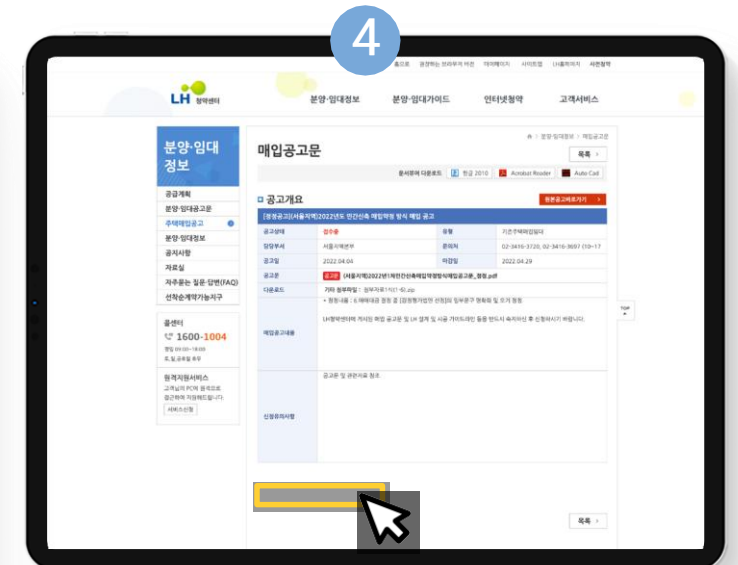
LH 청약센터 또는 주택매입(주택매입공고
페이지로 바로 이동) 클릭



“주택매입공고” 클릭



지하층주택 매입공고 검색



선택 공고 하단
‘주택매도 신청하기’ 클릭

기존 지하층주택 매입절차



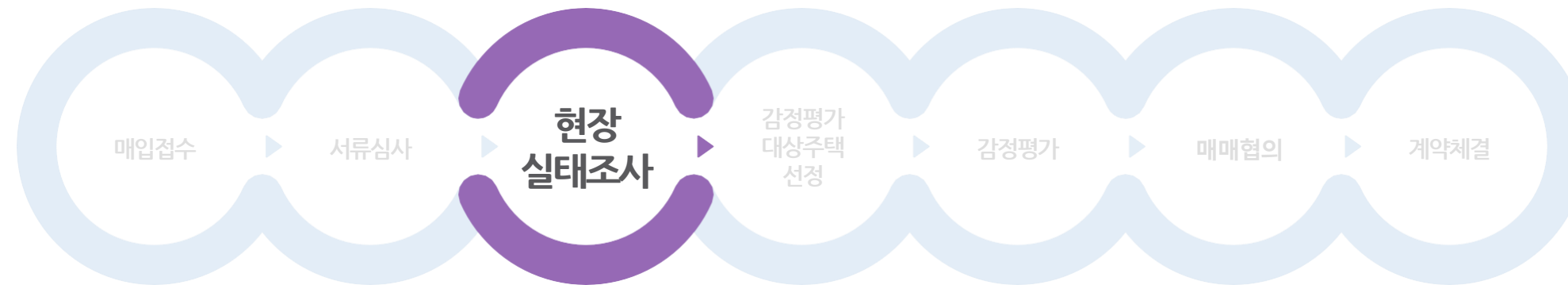
서류심사

접수된 물건을 대상으로 서류심사위원회를 개최하여 서류상 매입제외요건에 해당하지 않는 주택을 현장실태조사 대상물건으로 선정

- 주요 심사유형: 주택유형 불일치, 건령 불일치, 신청대상지역 불일치 등



기존 지하층주택 매입절차



현장 실태조사

서류심사 통과 물건을 바탕으로 현장을 방문하여 현장 실태조사 실시



현장실태조사 양식

지하층주택매입 실태조사 보고서

지하층주택 매입사업(기축) 실태조사보고서 - 동(棟)단위											
소재지					조사일	20 . .					
주택유형	세대수	총 00호 / (지상) 0호 (지하) 0호			조사자	(인)					
소유자	연락처				조사자	(인)					
□ 조사내용 : 해당항목 평가점수 ○로 표시하고 각 항목별 점수 합산											
구 분	세 부 조 사 내 용	배 점	평 가 점 수	비 고							
1. 건물 관리 정도 (30)	공 용 부 위 (10)	옥상 (4)	안전	옥상 난간 상태등 안전(2) / 보통(0)	2	2	0	조건부			
		방수	우레탄 양회(1) / 우레탄 보통(0)	1	1	0	조건부				
		급수	직수(1) / 물탱크유-미사용(0) / 물탱크유-사용(-1)	1	1	0	-1	조건부			
		계 단 (4)	안전	계단난간, 바닥관리 상태 등 양회(2) / 보통(1) / 불량(0)	2	2	1	0			
		균열	균열 없음(1) / 폭1mm이하 있음(0)	1	1	0					
	세 대 통 부 위 (20)	누수	누수 없음(1) / 누수1개소 (0) / 누수2개소 이상(-2)	1	1	0	-2				
		지 하(2)	배수	지하층거나 자연배수(2) / 배수펌프유(0) / 배수펌프무(-1)	2	2	0	-1			
		지 상 층 (10)	누수	누수없음(4) / 누수1개소 이하(0) / 누수2개소 이상(-2)	4	4	0	-2			
			결과	결과 없음(4) / 발코니만 있음(1) / 방 거실 등에 있음(0)	4	4	1	0			
			바닥습기	바닥습기 없음(2) / 습기 있음(0)	2	2	0				
기 타 (0)	지 하 층 (6)	누수	누수없음(2) / 누수1개소 이하(0) / 누수2개소 이상(-2)	2	2	0	-2				
	결과	결과 없음(2) / 발코니만 있음(1) / 방 거실 등에 있음(0)	2	2	1	0					
	바닥습기	바닥습기 없음(2) / 습기 있음(0)	2	2	0						
	세 대 통 (4)	시설물	생크, 창호, 도기 등 시설물 상태양회(3)/보통(1)/불량(0)	3	3	1	0				
		보일러	보일러 평균연식 5년이하(1) / 5년초과(0)	1	1	0					
2. 생활 편의성	대중교통 접근성	지하철역, 버스정류장까지 거리	□0.5km이하 □1km이하 □1.5km이하 □1.5km초과								
		학교 접근성	초등학교, 유치원까지 거리	□0.5km이하 □0.8km이하 □1km이하 □1km초과							
		생활편의시설	근린생활시설(1.5km이하)	□백화점(개) □할인점(마트)(개) □시점(개)							
			의료시설(1.5km이하)	□보건소(개) □의원(개) □병원(개)							
			관공서 등(1.5km이하)	□행정복지센터(개) □경찰서(개) □공원(개)							
	향후개발가능성	전면도로 넓이 폭()m	□1연접 □2연접 □막다른 점 □골목(차량전입불가)								
		4. 건물이용	무허가시설물 설치 여부	□있음(내역:) □없음							
			건축물현황도의 현황일치여부	□일치 □불일치(내역:)							
			빌트인 설치 여부(옵션)	□있음(내역:) □없음							
			용벽 설치 및 사도 이용 여부	□용벽(m 용벽 존재) □차량 전입시 사도 이용							
부속토지 취득 여부	□있음(내역:) □없음										
5. 주택 적합성	부가시설	공용관리비 부과 수준	□월공용전기() □월공용수도() □월관리비용()								
		소방시설 설치기준 준수여부	□세대별 소화기 □충분소화기 □기타()								
		주차방식	□자주식() □기계식() □혼합식()								
		승강기 설치여부	□있음(내역:) □없음								
		상가 포함여부	□포함(호수:) □미포함								
6. 종합 의견	주거환경	주인공통시설여부	□설치(내역:) □미설치								
		소유주매도희망가	□있음(내역:) □없음								
		7. 매입조건 또는 매입불가사유									

지하층주택매입 실태조사 평가표

지하층주택 매입사업(기축) 실태조사평가표 - 동(棟)단위						
1. 주택기본 사항						
주 소	세대수	층수	유형	부속토지 취득여부	기타 특이사항	
2. 매입제외(불가) 주택 1개 항목이라도 해당 시 매입불가 (해당항목에 √표시)						
매입제외주택 항목						
□ 면적기준 (최저주거기준 미달 및 전용 85㎡ 초과 주택 등) 부적합 주택						
□ 개발제한구역 등 매입제외지역 내 주택 □ 외부마감(마감재 및 단열재 등) 기준 미충족 주택						
□ 청탁 등 부정행위로 공사로부터 제재를 받은 행위자가 소유(중개)하는 주택						
□ 맹지 또는 타인소유 침범주택(반대의 경우 포함)						
□ 불법건축물 및 법률상 제한사유(건축법 위반 등)가 있는 주택(불법 사항 치유가 불가하거나, 곤란한 주택)						
□ 전·현 직원 및 배우자의 직계존비속과 형제·자매가 소유한 주택(퇴직 직원의 경우 5년 매입제한)						
3. 종합 평가점수 70점 이상 만족시 실태조사 합격으로 하되, 지역본부별 점수 상향조정 가능						
구 분	평가항목	적용기준	평점	특정	비 고	
① 주택상태, 노후도 (40점)	주택상태 (30)	주택상태, 노후도 소개	40		* 실태조사보고서 건물관리정도 점수로 주택상태 평가	
		공용부위 (10)	광용부위	10		
			세대통용부위	20		
			기타	0		* 해당사항이 있는 경우 매입제외 또는 조건부 매입
			공부상 건물 경과연수	10년 미만	10	
	경과연수 (10)	10년 이상~11년 미만	8			
		11년 이상~12년 미만	6			
		12년 이상~13년 미만	4			
		13년 이상~14년 미만	2			
		14년 이상	0			
② 교통, 생활편의성 (30점)	교통·생활편의성 특정 소개	교통접근성	0.5km(도보10분) 이내	7		* 지하철역 입구 또는 운행주기가 15분 이내인 버스정류장까지 직선거리
		1.0km(도보20분) 이내	5			
		1.5km(도보30분) 이내	3			
		1.5km(도보30분) 초과	1			
		학교 접근성	0.5km 이내	7		* 초등학교 및 유치원까지 직선거리
	학교 접근성 (7)	0.8km 이내	5			
		1.0km 이내	3			
		1.0km 초과	1			
		채광가능여부 (5)	채광 등 전연가능	5		* 인근주택과 등 간격이 좁아 채광, 전망 및 환기 어려움 여부 평가 (등 간격이 좁아도 충분 있으면 정상평가)
			1면 불가능	0		
2면 이상 불가능	-5					



현장실태조사 기본 항목



평가항목

주택상태

교통/생활편의

임대수요

감점사항

가점사항

평가배점

40점

30점

30점

-5점

+5점

평가사항

주택상태
노후도

교통·학교접근성
편익시설 등

동 지역
공가율 등

기존임차인
잔여임차기간

지하층세대
주거상향가능여부



현장실태조사 세부기준

● 실태조사평가표 세부기준

①주택상태, 노후도 (40점)

평가항목	적용기준	평점	득점	비고
주택상태, 노후도 소계		40		* 실태조사보고서 건물관리정도 점수로 주택상태 평가
주택상태 (30)	공용부위	10		* 실태조사보고서 상 부위별 득점 합산기재
	세대전용부위	20		
	기타	0		
공부상 건물 경과연수 (10)	10년 미만	10		* 사용승인일 기준 경과연수 (지하층주택 매입공고 신청접수일을 기준으로, 평가주택의 사용승인일 기준 경과연수 확인)
	10년~11년미만	8		
	11년~12년미만	6		
	12년~13년미만	4		
	13년~14년미만	2		
	14년이상	0		

※ 본 보고서 및 평가표는 현재('22. 10. 07) 기준으로, 세부사항은 변경될 수 있으니 참고용으로 활용하시기 바랍니다.



현장실태조사 세부기준

● 실태조사평가표 세부기준

②교통, 생활편의 (30점)

평가항목	적용기준	평점	득점	비고
교통·생활편의성 소계		30		
교통접근성 (7)	0.5km(도보 10분) 이내	7		* 지하철역 입구 또는 운행주기가 15분 이내인 버스정류장까지 직선거리 * 지하철역 입구까지 직선거리 0.5km이내 5점, 1.0km이내 3점 가점
	1.0km(도보 20분) 이내	5		
	1.5km(도보 30분) 이내	3		
	1.5km(도보 30분) 초과	1		
학교접근성 (7)	0.5km 이내	7		* 초등학교 및 유치원까지 직선거리
	0.8km 이내	5		
	1.0km 이내	3		
	1.0km 초과	1		
편익시설 (5)	10개 이상	5		* 마트, 시장, 주민센터, 경로당, 보건소, 의원·병원, 관공서, 공원 등 직선거리 1.5km이내 편익시설수
	5개~9개	3		
	4개 이하	1		

※ 본 보고서 및 평가표는 현재(22. 10. 07) 기준으로, 세부사항은 변경될 수 있으니 참고용으로 활용하시기 바랍니다.



현장실태조사 세부기준

● 실태조사평가표 세부기준

②교통, 생활편의 (30점)

평가항목	적용기준	평점	득점	비고
채광가능 여부 (5)	채광 등 전면가능	5		* 인근주택과 동 간격이 좁아 채광, 전망 및 환기 어려움여부 (동 간격이 좁아도 창문 있으면 정상평가)
	1면 불가능	0		
	2면 이상 불가능	-5		
주차편의성 (3)	75% 초과	3		* 주차대수/가구수(공부상)
	50~75% 이하	2		
	50% 미만	1		
편익시설 증가 (3)	도시재생활성화지역 등	3		* 도시재생활성화지역(인정지구, 혁신지구도 포함)
	그 외 지역	0		

※ 본 보고서 및 평가표는 현재('22. 10. 07) 기준으로, 세부사항은 변경될 수 있으니 참고용으로 활용하시기 바랍니다.



현장실태조사 세부기준

● 실태조사평가표 세부기준

③임대수요 (30점), ④감점사항 (△ 5점)

평가항목	적용기준	평점	득점	비고
임대수요 소개		30		
공가율 (30)	3% 미만	30		* 동 지역은 해당 시·구(행정구 포함) 단위 * 읍·면 지역은 해당 읍·면 단위 * 기 매입주택이 없을 경우 18점 부여
	3%~6% 미만	25		
	6%~9% 미만	20		
	9%~12% 미만	15		
	12%~15% 미만	10		
	15% 이상	5		
기존임차인 잔여 임차기간 (△ 5)	0개월	0		* 갱신계약요구권을 반영한 주택의 평균 잔여임차기간 기준 * (산식) 개별주택별 갱신계약요구권을 반영한 잔여임차기간(공가: 0개월)의 합 / 전체세대수
	0개월 초과~6개월 이하	△1		
	6개월 초과~12개월 이하	△2		
	12개월 초과~18개월 이하	△3		
	18개월 초과~24개월 이하	△4		
	24개월 초과	△5		

※ 본 보고서 및 평가표는 현재('22. 10. 07) 기준으로, 세부사항은 변경될 수 있으니 참고용으로 활용하시기 바랍니다.



현장실태조사 세부기준

● 실태조사평가표 세부기준

⑤ 지하층세대 주거상향 가능여부(가점 5점)

평가항목	적용기준	평점	득점	비고
소계		5		
지하층세대 임차인 유무 (3)	지하층세대 임차인 유(有)	3		* 공고일 기준 지하층세대 임차인이 있으면 가점 3점 부여
	지하층세대 임차인 무(無)	0		
지하층 활용용도 (2)	건축물대장 및 실제사용 용도가 모두 주거용	2		* 건축물대장은 주택(주거용)이며 실제 사용용도가 주거용이면 2점 가점 * 건축물대장 상 지하층이 주택(주거용)이 아닌 경우 제외
	건축물대장은 주거용이나 실제 사용용도는 주거외(창고 등)	0		
	건축물대장 및 실사용 용도 모두 주거외 용도	제외		

①주택상태, 노후도(40점) + ②교통,생활편의(30점) + ③임대수요(30점) + ④감점사항(△ 5점) + ⑤ 가점사항(5점) = 100점

※ 본 보고서 및 평가표는 현재('22. 10. 07) 기준으로, 세부사항은 변경될 수 있으니 참고용으로 활용하시기 바랍니다.

기존 지하층주택 매입절차



감정평가대상주택 선정

실태조사결과 등을 바탕으로
1차심의 및 2차심의를 거쳐
감정평가 대상주택 선정하며,
우량주택 선별 매입

< 감정평가대상주택 선정심의 세부절차 >

1차 심의

내부 · 외부위원

감정평가대상주택
선정 심의

2차 심의

외부위원 100%

1차 통과 주택 중
대상 주택 2차심의

* 주요 심사기준: 생활편의성 등 입지여건, 건물 노후정도, 주택관리상태 임대현황 및 임대가능성, 관리비부담 적정성 등



기존 지하층주택 매입절차



감정평가

감정평가 대상주택으로 선정된 주택을 바탕으로 감정평가 실시(평가사 내방)

매입가격 2개의 감정평가법인이 산출한 산술평균금액으로 결정

* 지하층(세대)도 감정평가 대상에 포함

기존 지하층주택 매입절차



매매협의 및 이주대책 신청

- 매매협의기간 내 공사가 제시하는 매입가격(감정평가금액), 매입조건 및 계약관련사항 등에 대해 동의하는 경우 매매계약 체결
- 지하층 임차인의 주거상향 및 집주인의 해당주택 계속거주가 필요한 경우 공사에 별도 이주대책 신청

* 지하층 임차인 이주대책(주거상향) 가능여부에 따라 매매계약 체결

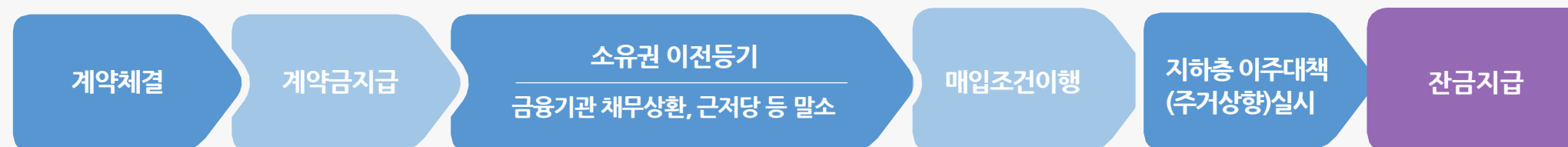
기존 지하층주택 매입절차



매매대금

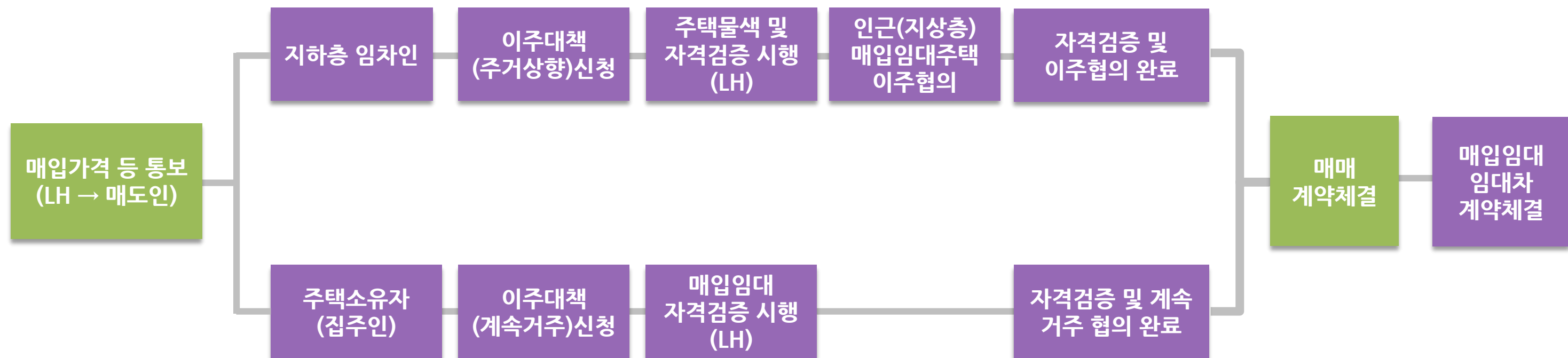
- 계약금+금융기관 용자금+기존임차인의 임대보증금+잔금+유보금 등으로 구성

계약체결 이후 세부 절차도



기존 지하층주택 매입에 따른 이주대책

● 이주대책 신청 및 지원 절차



이주대책 대상여부 관련 유의사항

- ❖ (지하층 임차인) 공고일 기준 지하층 세대에 거주 중이며, “주거상향”을 희망하는 경우 임차인 포함 세대구성원 전원의 자격검증(무주택 여부) 후 이주대책 진행
- ❖ (매도인) 공고일 기준 해당주택에 거주 중이며, “계속거주”를 희망하는 경우 매도자 포함 세대구성원 전원의 자격검증(무주택 여부) 후 이주대책 진행
- ❖ (무주택 요건 준수) 매입임대주택에 입주하게 되면 계약자와 세대구성원 전체를 대상으로 무주택여부를 정기적으로 조회하므로 무주택 요건 준수 필요

감사합니다.

