

7. 勤勞者住宅建設施行指針

資料提供：建設部

제 정 '90. 7.31 주기30417-19652
개 정 '90.12.29 주기30417-34974
'91. 3. 4 주기30417- 5476
'91.12.30 주기30417-36718
전문개정 '93. 3.22 주기58501- 111

제 1 조(목적) 이 지침은 무주택근로자의 주거안정과 산업평화의 정착을 위하여 건설공급되는 근로복지주택 및 사원임대주택(이하 “근로자주택”이라 한다)의 건설절차와 주택공급에 관한 규칙 제13조의 규정에 의하여 근무자주택의 공급방법등에 관하여 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조(용어의 정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다.

1. “사업주체”라 함은 지방자치단체·대한주택공사·주택건설촉진법(이하 “법”이라 한다) 제6조의 규정에 의한 주택사업자 및 법 제44조 제3항의 규정에 의한 고용자를 말한다.

2. “근로복지주택”이라 함은 사업주체가 건설하여 근로자에게 분양하는 주택을 말한다.
3. “사원임대주택”이라 함은 고용자가 지방자치단체·대한주택공사·주택사업자가 건설한 주택을 분양받거나 직접 건설하여 근로자에게 임대하는 주택을 말한다.

제 3 조(適用範圍) 이 지침은 사업주체가 법 제33조의 규정에 의한 사업계획승인 및 국민주택기금의 지원을 받아 근로자주택을 건설·공급하는 경우에 이를 적용한다.

제 4 조(근로자주택건설계획) ①서울특별시, 직할시장 및 도지사(이하 “시·도지사”라 한다)와 대한주택공사 사장은 별지 제1호 서식에 따라 다음년도 의 근로자주택건설계획을 마련하여 매년도 11월말까지 건설부장관에게 제출하여야 한다.

②건설부장관은 제1항의 규정에 의하

여 제출된 계획과 법 제4조의 규정에 따라 수립되는 주택건설종합계획등을 기초로 당해년도 2월말까지 시(서울특별시와 직할시를 말한다. 이하 같다).도 및 사업주체별 건설물량을 확정하여 시·도지사(이하 "시장·군수"라 한다)와 대한주택공사사장에 통보하여야 한다.

③시·도지사는 제2항의 규정에 의하여 확정·통보된 시·도별 건설물량 범위안에서 관할시·군(자치구를 포함한다. 이하 같다)별로 건설물량을 배정한 후 그 결과를 당해년도 3월말까지 건설부장관에게 보고하여야 한다.

제 5 조(건설물량신청 및 배정) ①근로자주택을 건설하고자 하는 주택사업자 및 고용자는 별지 제2호 서식에 의한 근로자주택건설신청서를 작성하여 이를 건설예정지를 관할하는 시장·군수(구청장을 포함한다. 이하 같다)에게 제출하여야 한다.

②제1항의 규정에 의하여 신청을 받은 시장·군수는 그 타당성여부를 검토하여 주택사업자 및 고용자에게 건설물량을 배정하되, 건설신청물량이 시·군별 건설계획물량을 초과할 경우에는 다음 각호의 사항을 고려하여 시장·군수가 별도로 정한 기준에 따라 시·군별 건설계획물량 범위안에서 이를 배정한다.

1. 택지확보여부
2. 고용자가 직접 건설하는지 여부
3. 고용자의 기업규모(중소기업에 우선 배정할 수 있음)
4. 당해년도 사업시행 가능여부

③시·도지사는 시장·군수의 신청에 따라 시·도별 건설계획물량 범위안에서 시·군별 건설계획물량을 조정할 수 있다. 이 경우 시·도지사는 건설부장관에게 지체없이 보고하여야 한다.

④제3항의 규정에 의한 조정에도 불구하고 시·군별 건설신청물량이 당해시·도의 건설계획물량을 초과할 경우 시·도지사는 건설부장관의 승인을 받아 시·군별 건설계획물량을 늘릴 수 있다.

⑤시·도지사는 사업주체간 또는 주택유형간에 건설계획물량을 상호전환할 수 있다. 이 경우 사업주체간에 물량을 상호전환할 경우에는 건설부장관의 승인을 받아야 하며, 주택유형간에 물량을 상호전환할 경우에는 상호전환후 그 결과를 건설부장관에게 보고하여야 한다.

제 6 조(사업계획승인등) ①근로자주택을 건설하고자 하는 자(지방자치단체의 장을 제외한다)는 건설물량을 배정받은 후 법 제33조의 규정에 따라 사업계획승인권자로부터 사업계획승인을

받아야 한다.

②고용자는 사업계획승인신청서 제12조의 규정에 의한 입주자선정기준 및 입주자 서열명부를 첨부하여야 하며, 주택사업자는 주택공급에 관한 규칙(이하 “규칙”이라 한다)

제8조의 규정에 의한 입주자모집공고승인신청서 입주자선정기준을 첨부하여야 한다.

③사업계획승인권자는 제2항의 규정에 따라 제출된 입주자선정기준을 검토한 후 필요하다고 판단될 경우에는 그 기준을 조정할 수 있다.

④사업계획승인권자는 경지 또는 산림보전지역안에서 사원임대주택을 건설하려는 사업계획승인신청이 있을 경우 공급대상기업에 대한 수요조사여부등을 철저히 검토하여 가능한 한 미분양이 발생하지 않도록 하여야 한다.

제 7 조(근로자주택의 공급) ①지방자치단체, 대한주택공사 및 주택사업자가 건설하는 근로자주택은 다음 각호에 따라 근로자에게 공급한다.

1. 사업주체는 사업위치와 건설물량등 사업계획, 기업별 주택물량배정기준, 공급대상지역, 입주자선정기준 기타 규칙 제9조각호의 사항을 명기한 입주자모집공고안을 작성하여 이를 공고하여야 한다. 다만, 사업

주체가 주택사업자인 경우에는 사업계획승인자로부터 입주자모집공고안에 대한 승인을 얻은 후 이를 공고하여야 한다.

2. 주택을 공급받고자 하는 근로자를 고용하고 있는 고용자는 별지 제2호 서식에 따른 공급신청서를 작성하여 사업주체에게 공급을 신청한다. 이 경우 고용자는 제12조의 규정에 의한 입주자선정기준 및 기업별선정기준에 따라 작성한 입주자서열명부 기타 제10조제1항의 규정에 의한 입주대상증빙서류를 첨부하여야 한다.

3. 사업주체는 고용자별 신청물량비율에 따라 주택을 배정하되 중소기업에 대하여는 신청물량에 3배의 가중치를 준다. 이 경우 근로복지주택은 근로자에게 공급하며 사원임대주택은 고용자에게 공급한다.

4. 근로자주택의 공급은 당해주택을 건설하는 행정구역에 사업장이 있는 고용자 또는 그 소속 근로자를 대상으로 하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 사업주체는 근무거리등 지역여건을 고려하여 인근 시·도 또는 인근 시·군에 소재하고 있는 고용자 또는 그 소속 근로자에게 공급할 수 있다.

5. 사업주체는 입주대상자의 입주포기 등에 대비하여 기업별로 공급세대 수의 20%의 범위내에서 예비입주자를 선정하여 기록·관리하여야 한다.

②고용자가 건설하는 근로자주택은 제6조제2항의 규정에 의한 입주자서열명부에 따라 근로자에게 공급한다.

③입주대상자 미달시 잔여세대 처리방법은 [별표1]과 같다.

제 8 조(재당첨금지관리) ①시·도지사 또는 시장·군수는 고용자가 직접건설하는 근로자주택에 대한 사업계획승인을 한 경우에는 지체없이 입주예정자 명단을 주택은행장에게 통보하여야 한다.

②지방자치단체와 대한주택공사 및 주택사업자는 입주자가 확정되면 입주자 명단을 지체없이 주택은행장에게 통보하여야 한다.

③제1항 및 제2항의 규정에 의하여 입주자로 선정되어 주택은행에 통보된 자는 규칙 제17조에 의한 제한을 받는다.

제 9 조(입주근로자의 자격등) ①근로자 주택에 입주할 수 있는 자격은 다음 각호에 해당하는 자로 한다.

1. 10인이상 당시종업원을 가진 제조업
 - 운송업 및 위생서비스업에 종사하

는 근로자(환경미화원을 포함한다)로서 임원이 아닌 자.

2. 기업이 직접건설하는 경우에는 주택건설사업계획승인구, 기타의 경우에는 분양광고일 1년전부터 입주시까지 무주택 세대주인 자로서 부양가족이 있는 자 다만, 기혼근로자의 경우 세대주가 아닌 배우자도 이를 세대주로 본다.

3. 근로자의 월평균임금이 경제기획원 장관이 발표하는 전년도 도시근로자가구당 월평균소득 이하인 자. 다만, 10년이상 근속근로자는 소득수준의 제한을 받지 않는다.

4. 신청자와 그 배우자가 10년이내에 다른 주택 또는 단독주택건설용지에 당첨된 사실이 없는자.

②제조업, 운송업 및 위생서비스업의 범위는 [별표2]와 같다.

제 10 조(입주대상자격확인등) ①제9조의 규정에 의한 입주대상자격증빙서류는 다음 각호와 같다.

1. 무주택세대주 기간
 - 가. 주민등록등본1통(3개월이내 발행)
 - 나. 무주택입증서류1통(건축물관리대장, 건축물등기부등본, 재산세과세증명증택일)
2. 임금수준

근로소득세원천징수영수증사본, 근로소득세납부확인서, 근로소득지급 증명서사본중택일

3. 근속기간(시·도지사가 근속기간별로 우선순위를 정할 경우에만 제출토록 함)

사업주확인서 1통(근로기준법 제32조의 규정에 의한 근로자명부 또는 동법 제40조의 규정에 의한 자금대장에서 근속기간에 관한 부분 사본 첨부)

4. 대상업종여부(사업자등록증 또는 다음 각목의 서류중 택일하여 제출)

가. 제조업체의 경우 공장등록대상은 공장등록증 사본, 비등록대상은 사업자등록증사본

나. 육상운송업의 경우 자동차운송사업면허(등록)증 사본

다. 위생서비스업의 경우 환경미화원은 재직증명서, 일반(특정)폐기물운송수집업은 허가증 사본

②정부의 주택전산자료를 이용하고자 하는 자는 건설부장관이 따로 정한 주택전산망이용요청방법에 따라 근로자주택을 고용자가 직접건설하는 경우에는 사업계획승인전에, 대한주택공사, 지방자치단체 및 주택사업자가 건설하는 경우에는 당첨자 확정전에 입주대상자로 선정된 자에 대하여 입주유자

격자 여부를 검색하여야 한다.

제 11 조(근로자주택의 규모) 근로자주택의 규모는 호당(또는 세대당)전용면적 60제곱미터이하로 한다.

제 12 조(입주자선정기준 및 관리) ①시·도지사는 다음 각호의 사항을 감안하여 종합점수제에 의한 입주자선정기준 및 공급우선순위를 정할 수 있다.

1. 당해지역의 기업분포 현황, 근로자의 주거실태등 지역여건
2. 규칙 제13조에서 규정한 사항
3. 노동부지방노동관서, 노사단체, 공단관리 공원등의 의견
4. 근로자의 근속기간, 가구원수, 임금수준, 무주택기간, 청약저축 가입여부

②사업주체는 입주자모집공고시 제1항의 규정에 의하여 주택건설예정지를 관할하는 시·도지사가 입주자선정기준 또는 공급우선순위를 정한 경우에는 그 정한 기준범위안에서, 정함이 없는 경우에는 제1항의 각호를 고려한 입주자선정 기준을 마련하여 공고하고 입주신청자에 대한 입주자 서열명부를 작성, 관리하여야 한다.

제 13 조(관련법령의 준용) ①근로자주택의 입주자격, 입주자관리 및 입주자모집절차에 관하여 이 지침에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 규칙중 국민

주택의 공급방법에 의한다. ②근로자주택의 전매행위등의 제한은 법 제38조의3 및 동법시행령제37조를 적용한다.

제 14 조(국민주택기금용자등) ①근로자주택을 건설하고자 하는 자는 건설부장관이 정하는 바에 따라 국민주택기금에서 용자를 받을 수 있다.

②제1항에서 국민주택기금의 호당용자 한도액, 이율, 거치기간 및 상환기간등의 용자조건은 국민주택기금운용계획에서 정하는 바에 의한다.

③입주대상자 미달시 기용자된 자금은 사원임대주택을 근로복지주택으로 분양전환할 경우에는 근로복지주택자금으로 근로복지주택을 일반주택으로 전환할 경우에는 소형분양주택자금으로

전환한다.

제 15 조(근로자주택건설추진현황보고)
시·도지사는 별지 제3호 서식에 따라 매분기근로자주택건설추진현황을 매분기 종료후 다음달 10일까지 건설부장관에게 보고하여야 한다.

부 칙

제 1 조(시행일) 이 지침은 1993년 3월 22일부터 시행한다.

제 2 조(경과조치) 이 지침 시행일 이전에 근로자주택입주자격이 인정된 자는 “한국표준산업분류”의 개정여부에 관계없이 그 입주자격을 인정한다.

<별표1>

입주대상자 미달시 잔여세대 처리방법

1. 대한주택공사, 지방자치단체 및 주택사업자가 건설 공급하는 경우

가. 근로복지주택

(1) 재분양

공정이 일정수준(30%)에 도달될 때까지 입주자격을 갖춘 근로자에게 1회이상 재분양하여야 한다.

이경우 기업이 사업주체에게 직접 신청하여 선착순으로 분양하여야 하며, 공급대상지역 범위는 주택건설지역과 인접한 지역까지 확대가 가능함.

(2) 일반분양

위 순서에 따라 분양하고 남은 세대에 대하여는 미분양 세대가 20세대이상인 경우에는 주택공급에 관한 규칙에 의한 일반분양절차에 따르며, 미분양세대가 20세대미만인 경우에는 동규칙 제8조제1항 단서규정에 의거 분양함.

나. 사원임대주택

(1) 재분양

근로복지주택 재분양의 경우와 같음

(2) 근로복지주택으로 전환

- 위순서에 따라 공급하고 남은 세대에 대하여는 사업계획변경승인을 받아 근로복지주택으로 전환(이경우 기용자된 자금은 노동복지주택자금으로 전환되며, 공급방법은 이 지침에서 정한 바에 따름)하되 경지 및 산림보전지역에 건설된 사원임대주택의 분양전환여부는 국토이용관리법에서 규정한 바에 따른다.
- 전환후에도 미달된 경우에는 노동복지주택의 일반분양등과 같은 방법으로 처리함.

2. 고용자가 직접건설하는 경우(근로복지주택과 사원임대주택공통)

가. 추가모집

- 1) 자사소속근로자를 대상으로 추가모집
- 2) 사업계획승인권자와 협의하여 인근주택건설지역에 소재하는 타기업에 분양(사원임대주택의 경우는 입주자모집)하되, 입주근로자의 자격은 이 지침에서 정한 바에 따름.

나. 분양전환

위순서에 따라 분양하고도 남은 세대에 대하여는 위 1항의 분양전환절차에 따름.

<별표2>

제조업 · 운송업 및 위생서비스업의 범위

1. 제조업

한국표준산업분류(통계청고시 제91-1호, 91.9.9)의 대분류D 제조업에 해당하는 업종

2. 운송업(한국표준산업분류번호 60)

가. 도시간 철도운송업(60100)

- 도시간 또는 교외간 철도차량에 의해 여객 및 화물을 운송하는 산업활동(철도차량 견인 및 전철활동등 관련활동 포함)

나. 정기노선여객육상운송업

- 구역내 철도운송업(60211)
- 시외버스, 시내버스운송업(60212, 60213)
- 택시운송업(개인택시운송업 제외)(60221)
- 정기노선 도로화물 운송업(60231)

다. 수상운송업

- 내항여객 및 화물운송업(61101, 61102)
- 외항여객 및 화물운송업(61103, 61104)
- 내륙수상여객 및 화물운송업(61201, 61202)

라. 운수관련 서비스업

- 항공 및 육상화물취급업(63011)
- 수상화물취급업(63012)

3. 위생서비스업(90)

- 일반폐기물 수집, 처리업(90011)
 - 특정폐기물 수집, 처리업(90012)
 - 하수시설 관리운영업(90021)
 - 분뇨수거 및 처리업(90022)
 - 축산폐기물수집, 처리업(90023)
 - 폐수처리업(90024)
 - 달리 분류되지 않은 위생 및 서비스업(90090)
 - 청소업무에 종사하는 가로환경미화원, 지역환경미화원등 청소직근로자
- ※ 연탄제조업은 '91. 9. 9 한국표준산업분류개정으로 제조업에서 광업으로 변경되었으나 근로자주택 입주대상자격을 계속 인정함.

<별지 제1호 서식>

년도 근로자주택 건설계획

기관명 :

단위 : 호

사업주체	지역별	건설계획			비고
		계	근로복지	사원임대	
계					
지자체	소계				
주공	소계				
주택사업자 고용자	소계				

- * - 주택사업자가 건설하는 경우에는 비고란에 주택사업자임을 표시.
- 대한주택공사의 건설계획은 주공에서만 작성함.

구비서류 : (1) 사업자등록증사본등 대상업종을 확인할 수 있는 서류 사본

(2) 세무서장이 확인한 당해업체의 최근기 결산재무제표(법인의 경우에는 지상
공고분 또는 공인회계사의 감사를 받은 재무제표를 포함하고, 신설업체의
경우에는 개시대차대조표와 최근월말 회계잔액시산표를 제출)

(3) 세무서장이 확인한 최근 소득세징수액집계표(최근3개월분)

(4) 건설자금조달계획서

(5) 택지확보계획표

(6) 주택공급계획서(공급대상, 공급방법 등)

(7) 입주대상자 명단

*** 작성요령**

1. 기업이 직접건설(위탁건설 포함)하는 경우에는 신청서의 모든 란에 기재하고 (1)~(6)의 구비서류를 제출하여야 함.
2. 기업이 다른 사업주체가 건설한 주택을 공급받고자 하는 경우에는 신청서상의 ①~⑥, ⑩, ⑪란만 기재하고 구비서류중 (1), (2), (3), (6), (7)만 제출하면 됨.
3. 주택사업자가 건설하고자 하는 경우에는 신청서상의 ①, ⑥~⑩란만 기재하고 구비서류중 (4), (5), (6)만 제출하면 됨.
4. 하나의 기업이 2개이상의 서로 다른 사업을 경영하는 경우에는 ③의 업종란에 주된 사업에 해당하는 업종을 기재함.
5. ③의 자산란에는 세무서장이 확인한 해당업체의 최근기 결산재무제표에 계상된 자산액을 기재함.
6. ③의 종업원수란에는 세무서장이 확인한 최근 소득세징수액집계표상에 계상된 종업원수를 기재함.

〈별지 제3호 서식〉

근로자주택건설 추진현황

기관명 :

단위 : 호, . . . 현재

사업주체	지 구 별	물량배정호수			사 업 승 인 일	분 양 현 황			준 공 (예정)일	입 주 (예정)일	비 고
		계	근로복지	사원임대		분 양 개 서 일	① 분양호수	② 미분양			
계											
지 자 체											
주 공											
기 업											

※ 작성요령

- 사원임대주택이 미분양되어 근로복지주택으로 전환하여 분양한 경우 ①년에 분양전환분을 포함 총분양호수를 기재한 후 근로복지로 전환분양된 호수는 동난에 () 로 별도 표시하고 미분양된 호수만 ②년에 기재함.
- 대한주택공사의 건설실적은 주공에서만 작성
- 경지 및 산림보전지역에 사업계획승인된 경우 비고란에 “경지”또는 “산림”이라고 표시.