

새정부 주택정책과 연계한
충남도 주택정책 대응을 위한 워크숍

2017. 9. 19

충청남도 · 충남연구원

워크숍 개요

□ 일시·장소

- 2017년 9월 19일, 10시~12시, 충남연구원 대회의실(4층)

□ 목적

- 새정부 주택정책 방향에 따른 충남의 대응방향을 모색하기 위함.
- 특히, (공공)임대주택 공급방안 등에 대해 논의하고자 함.

□ 참석자

- 충청남도, 15개 시군 주택담당 과장 또는 팀장
- 충남연구원: 권영현 연구실장, 임준홍 연구위원, 임형빈 책임연구원 등
- 외부전문가 등 20여명

□ 시간계획 : (10:00 ~ 12:00)

- [10:00 - 10:10] 워크숍 개요 설명 (권영현 연구실장, 임준홍 연구위원)
- [10:10 - 10:20]

제1발표 : 새정부 주택정책 방향과 충남의 대응 기본전략 (천현숙 박사)

- [10:20 - 10:40]

제2발표 : 새정부 임대주택 정책과 충남의 대응 방향(김옥연 박사)

- [10:40 - 10:50] 휴식
- [10:50 - 11:50] 지정 및 자유 토론 (진행 : 권영현 연구실장)

정재호(목원대학교 교수) / 김관호(충청남도 건축도시과장) / 윤영산(충청남도 주택정책팀장) / 임성빈(충남개발공사 사업본부장) / 임준홍(충남연구원 지역도시연구부장) / 임형빈(충남연구원 책임연구원)

* 발표제목은 변경될 수 있음 / ** 점식식사 있음

[제1발표]

새정부 주택정책 방향과 충남의 대응 기본전략

천현숙 박사
(국토연구원)

새정부의 주택정책과 충남의 대응방향

- 투명한 시장, 부담가능성 제고를 중심으로 -

국토연구원 천 현 숙

1 새정부의 주택정책

1) 국정과제 중 주택정책

○ 100대 국정과제 중 주거분야 과제

	국정과제	내용
국정과제 46번	· 서민이 안심하고 사는 주거환경 조성	<ul style="list-style-type: none"> · 공적임대주택 17만호 · 신혼부부 맞춤형 주택구입 전세자금 지원 · 공공임대주택 30%: 신혼부부 우선공급(연 4만호), 셰어하우스형 청년주택 5만실 · 자발적 임대주택 등록제 확대 · 전월세 상한제, 계약갱신청구권 단계적 도입
국정과제 47번	· 청년과 신혼부부 주거부담 경감	<ul style="list-style-type: none"> · 신혼부부 특화주택 건설 및 공공임대주택 입주자 서정시 특별공급 비율 상향 · 청년임대주택 5년간 30만실 공급 · 공공임대주택 2년간 20만호 신혼부부 우선공급 · 신혼부부 전용 주택자금 대출제도 개선
국정과제 79번	· 도시경쟁력 강화 및 삶의 질 개선을 위한 도시재생 뉴딜 추진	<ul style="list-style-type: none"> · 도시재생을 통한 공공임대 공급

○ 공적 임대주택 17만호 (5년간 총 85만호)확충으로 2022년 공공임대비율 9% 달성

- 공적임대 연 13만호: 정부 또는 지자체가 소유, 관리하는 주택
- 공적 지원임대주택 연 4만호: 민간소유이나 세제, 금융 지원을 통해 공공성이 확보된 민간주택(임대료 인상을 제한, 시세보다 낮은 임대료, 장기거주)
- 17만호 중 수도권에 60%(연 10만호, 신규건설 연 4만호) 공급
- 수도권은 GB개발, 노후공공청사 복합개발, 도심 내 유희부지 개발 등
- 공공임대 통계기준이 준공기준으로 관리
- 공공임대주택 유형통합 임기내 추진

공적 임대주택(17만호)

장기공공임대주택 (13만호)

영구임대, 국민임대,
다가구 매입임대,
행복주택, 10년 임대,
기존주택 전세임대

공공지원임대주택 (4만호)

집주인 임대
(건설 개량/매입)
기업형 임대
그 외 민간 매입임대

○ 공적임대주택 중 신규건설 연 7만호, 매입전세임대가 연 6만호

<표> 연도별 공공임대 공급계획 (17-22)

구 분	'08~'12	'13~'16	' 17	공급 계획 (준공기준)						
				'18	'19	'20	'21	'22	합계	평균
합 계	연 9.1	연 10.8	12	13	13	13	13	13	65	13
건설형	연 6.2	연 6.1	7	7	7	7	7	7	35	7
매입형	연 1.4	연 1.2	1.6	2	2.5	2.5	3	3	13	2.6
임차형	연 1.5	연 3.4	3.4	4	3.5	3.5	3	3	17	3.4

○ 신혼부부를 위한 분양형 공공주택(신혼희망타운) 신규공급: 연 5만호(연 5만호 공공임대와 별도)

- 소형주택 (40-60㎡)건설, 보육시설 겸비
- 공공분양, 분납형, 10년 분양전환 등 다양한 옵션 제공
- 박근혜정부에서 신혼부부를 위한 행복주택이 공공임대로 추진되었던 것과 차별화

○ 소득주도 성장 달성, 유동성 관리, 가계부채 관리 등과 임대주택정책, 부동산시장정책이 연계

- 과도한 대출에 의존한 투기적 주택 매매 차단
- 적극적 공적임대 공급 확대로 무주택 임차가구의 주거안정, 주거부담 완화

2) 6.19, 8.2 부동산대책

○ 최근 두 차례의 주택정책 추진 배경 은 국지적 과열 안정화, 투기수요 억제

○ 6.19 대책

- 집값 상승 기대가 높은 지역에서 투기 목적 수요 증가
- 단기 시세차익 기대, 분양권 거래 활발, 실수요자 입지 상대적으로 위축되는 문제 발생
- 국지적 현상이기는 하나 방치할 경우 사회경제 전반에 부담 우려
- 과도한 차입에 의한 주택구매로 가계부채 증가
- 주요 내용은 조정대상지역 지정, 조정대상지역내 청약 규제 강화, LTV·DTI강화 등

주택시장의 안정적 관리를 위한 선별적·맞춤형 대응방안

조정 대상지역 추가 선정	조정 대상지역 실효성 제고			주택시장 질서 확립
	전매제한기간 강화	맞춤형 LTV·DTI 강화	재건축 규제강화	
△경기 광명, 부산 기장 및 부산진구 추가 선정 ≡ 11.3 대책의 37개 지역+ 6.19 대책의 3개 지역 = 총 40개 * 맞춤형 청약제도, 투기 수요 관리방안 적용	△강남 4개구 외 21개구 민간택지 전매제한 기간을 소유권이전등 기시까지로 강화 ≡ 서울 전 지역 전매 제한기간 : 소유권이전 등기시 까지	△조정 대상지역에 대하여 LTV·DTI 규제비율을 10%p씩 강화 ≡ LTV : 70% → 60%, DTI : 60% → 50% △잔금대출 DTI 신규적용 △서민층 무주택 세대는 살수요자 보호차원에서 배려	△재건축조합원 주택 공급수 제한 ≡ 최대 3주택 → 2주택	△관계기관 합동 불법행위 점검 무기한 실시 △실거래가 허위신고에 대한 신고제도 활성화, 적극 홍보 △시스템을 활용한 불법 행위 모니터링 강화

⇒ 과열이 지속·확산시 투기과열지구 지정 등 추가 조치 강구

○ 8.2 대책

- 6.19대책에 불구하고 투기수요 지속 유입, 주택시장 과열 양상이 서울 외에 과천, 세종시 등으로 확산
- 전체 주택 거래량 중 기존 유주택자(1주택 이상) 비중이 06-07년 13.3%에서 '13-'17년 43.7%로 증가
- '17년 상반기 중 분양권 거래량이 전년 동기 대비 2배 이상 증가
- 민간택지 전매제한이 없는 지방 청약시장의 투기 수요 지속 유입

<표> 연도별 청약경쟁율, 분양권거래량

	2012	2013	2014	2015	2014	2015
청약경쟁율	4.6:1	4.6:1	13.3:1	48.9:1	43.1:1	31.7:1
분양권거래량	1.2	1.3	2.5	3.3	2.3	3.0

실수요 보호와 단기 투기수요 억제를 통한 주택시장 안정화

투기수요 차단 및 실수요 중심의 시장 유도		실수요·서민을 위한 공급 확대	
과열지역에 투기수요 유입 차단	실수요 중심 수요관리 및 투기수요 조사 강화	서민을 위한 주택공급 확대	실수요자를 위한 청약제도 등 정비
<ul style="list-style-type: none"> ◆ 투기과열지구 지정 · 서울 전역 경기 과천 세종 ◆ 투기지역 지정 · 서울 11개구, 세종 ◆ 분양가상한제 적용요건 개선 ◆ 재건축·재개발 규제 정비 · 재건축 초과이익환수제 시행 · 재개발 분양권 전매 제한 · 재개발 임대주택 의무비율 상향 · 재건축 등 재당첨 제한 강화 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 양도소득세 강화 · 다주택자 증가 및 장특배제 · 비과세 실거주 요건 강화 · 분양권 양도세율 인상 ◆ 다주택자 금융규제 강화 · 투기지역 내 주담대 제한 강화 · LTV·DTI 강화(다주택자) · 중도금 대출요건 강화(일반·세대) ◆ 다주택자 임대등록 유도 ◆ 자금조달계획 등 신고 의무화 · 특별사법경찰제도 도입 등 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 수도권 내 다양한 유형의 주택공급 확대를 위한 공공택지 확보 ◆ 공적임대주택 연간 17만호 공급 · 수도권 연간 10만호 ◆ 신혼희망타운 공급 · 5만호(수도권 3만호) 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 청약제도 개편 · 1순위 요건 강화, 가점제 확대 등 ◆ 지방 전매제한 도입 · 광역시 6개월 조정대상지역 1년 6개월~소유권이전등기시 ◆ 오피스텔 공급관리 개선
	조정대상지역	투기과열지구	투기지역
신규 추가 또는 효과 강화	<ul style="list-style-type: none"> ■ 청약1순위 자격요건 강화 · 청약통장 가입후 2년 경과 + 납입횟수 24회 이상 ■ 가점제 적용 확대(조정대상지역 75%, 투기과열지구 100%) ■ 오피스텔 전매제한 강화(소유권이전등기시까지) 및 거주자 우선분양 적용(20%) ■ 양도세 가산세율 적용 · 2주택자 +10%p · 3주택자 이상 +20%p ■ 다주택자 장기보유특별공제 적용 배제 ■ 1세대 1주택 양도세 비과세 요건 강화 · 2년 이상 거주요건 추가 ■ 분양권 전매시 양도세율 50%로 일괄 적용 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 재개발·재건축 규제 정비 · 재개발 등 조합원 분양권 전매제한(소유권이전등기시) · 정비사업 분양(조합원/일반) 재당첨 제한(5년) · 재건축 조합원 지위 양도제한 예외사유 강화 ■ 거래 시 자금조달계획, 입주계획 신고 의무화 · 거래가액 3억원 이상 주택 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주담대 건수 제한 · 차주당 1건 → 세대당 1건
	■ LTV·DTI 40% 적용 (주담대 1건 이상 보유세대 30%, 실수요자 50%)		
적용 지역	40개 지역 서울(전역, 25개구), 경기(과천·성남·하남·고양·광명·남양주·동탄2), 부산(해운대·연제·동래·부산진·남·수영·구기장군), 세종	27개 지역 서울(전역, 25개구), 경기(과천), 세종	12개 지역 서울(강남·서초·송파·강동·용산·성동·노원·마포·양천·영등포·강서), 세종

3) 향후 정책 방향

○ 시장과 복지정책의 상호협조

- 시장이 안정되어야 복지체감도 증가, 선제적 시장 관리와 대응이 필요
- 투기수요를 투자로 전환, 다주택자 임대사업자 등록--> 장기적으로 관리되는 민간임대시장 육성

○ 주거복지 전달 사각지대인 민간임대에 대한 적극적 관리정책

- 비제도권 거주하는 민간임대거주자가구가 임차가구의 75%, 등록임대주택 거주 25%
- 민간임대주택 거주자의 주거안정과 임대료 적정화를 위해서는 임대주택 등록제 필수적, 자발적 등록 유도가 바람직, 참여 동기 부여와 사회적 역할 부각

<표 > 임차가구 유형

구 분		2010년	2015년
자가가구		939	1,100
차가가구	소 계	749	759
	비제도권 민간임대 주택거주가구	609	565
	유주택 차가가구	114	53
	제도권 민간임대 주택거주가구	140	194
무 상		46	77
합 계		1,734	1,937

○ 중산층 육성 전략

- 현재 진행되고 있는 주택시장 양극화는 중산층의 위기가 될 수 있음
- 공공임대주택 외에 공공분양주택 공급 확대 통해 자산기반형 복지로 전환이 바람직, 주택자산의 기회 형평성--> 소득 자산 형평적 배분

○ 지자체 역할 강화

- 중앙정부 주도적인 정책 어젠다 발굴, 집행과정으로 지자체 역할 제한적
- 최근 서울시 20-30 청년임대, 경기도 따복하우스, 제주도 수놓음 공공임대주택 등으로 지자체의 관심과 역할 제고되고 있는 상황
- 향후 지자체 주도적 역할 할 수 있도록 제도 개선 필요

2

충남 사회경제적 여건과 주택현황

1) 경제현황

- 지역내총생산(GRDP) 증가율이 전국 2배 이상
 - 연평균 증가율(2005-2015): 충남 6.7%, 전국 3.9%
 - 충남 지역내총생산 106조원으로 전국의 7.3% 차지
- 남북격차
 - 북부권(천안, 아산, 당진 등)과 남부권(청양, 서천, 부여 등) 경제불균형 문제 심화
 - 천안, 아산 두 지역의 지역내 총생산 비중이 충남 전체의 57% 차지

2) 인구가구추이

- 충남은 인구, 가구가 지속적으로 증가하는 지역(2015년은 세종시 분리 영향으로 감소)
 - 도시화를 증가로 도시인구 지속 증가, 농촌인구는 감소
- 인구구성
 - 65세 이상 고령비율 16.2%로 전국 13.2%보다 높음, 군 지역 고령자비율이 높음
 - 39세 이하 청년비율 26.4%로 전국 27.8%에 비해서는 다소 낮음.
- 1인가구 비율
 - 1인가구 비중은 증가추세임. 1인 가구중 고령자비율은 감소하고 있고 청년, 중장년층이 증가추세임

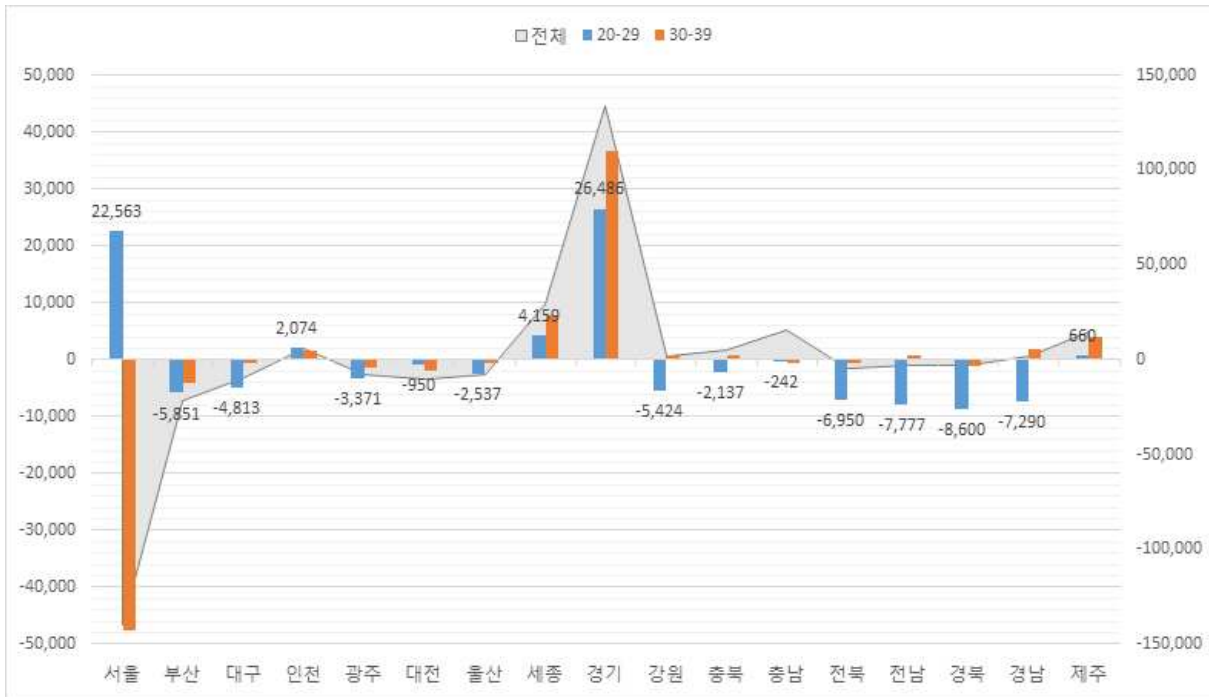
<표> 1인가구의 연령대별 비중

		39세 이하	40-64세	65세 이상	전체
전국	2000	52.0	19.8	28.2	15.0
	2015	36.8	39.7	23.5	27.2
충남	2000	33.5	32.1	34.4	17.2
	2015	35.9	36.5	27.6	29.5

○ 인구이동 추이

- 충남은 타 도지역에 비해 인구 유출정도가 미미한 상황임. 2016년 순이동 총량은 15,318명으로 타 도지역이 인구유입보다 유출이 더 많은 것과 비교하면 양호. 20-39세 연령에서도 순이동이 -700명 정도에 불과하여 청년층 인구유출이 심각하게 발생하고 있지 않음

<그림> 순인구이동(전입-전출)



3) 주택현황

- 단독, 다세대 다가구 비중이 높음
 - 시군은 대부분 단독, 다세대다가구 비중이 높고 일부 시지역(천안, 아산, 계룡)만 아파트 비중이 높음
- 보급률은 2005년도에 100% 초과, 1000인당 주택수는 409.2호로 도지역 평균 408.9와 비슷한 수준
- 연평균 신규주택 공급량은 2005-2010년간은 연 2.1만호, 2011-2015년간은 1.9만호 공급, 장기주택종합계획에서 추정된 신규주택수요가 연 2만호 내외로 추정된 수요 대비 공급량은 적절한 수준임

<표> 충남 주택보급률, 천인당 주택수, 연간 공급량

	인구수	가구수	주택수	천인당 주택수	신규주택공급 (연평균)	보급률
2000	1,845.0	589	585.1	317.1		
2005	1,889.5	659.9	685.3	362.7		103.8
2010	2,028.0	749.0	807.2	398.0	21357	107.8
2015	2,086.0	796.2	380.9	409.2	18992	108.3

- 단독주택 노후화 심각
- 주택이외 거처 증가추세

4) 주택시장상황

- 가격 상승률은 타 도지역 대비 높은 편은 아님. 천안 아산 등은 충청도 전체와 다른 양상이므로 시장권역별로 살펴볼 필요가 있음

<표> 충청권 하위주택시장 구분

권역	시군구
충청권11	천안시
충청권12	공주시
충청권13	보령시 서천군
충청권14	아산시
충청권15	서산시 태안군
충청권16	논산시, 계룡시, 부여군, 청양군
충청권17	당진시
충청권18	홍성군, 예산군

3. 주택시장 현황과 여건

1) 주택시장 여건

○ 전국

- 지난 5년간 (12-17.8)전국 집값은 9.3% 상승, 전세가는 18.1% 상승
- 전세는 줄고, 월세는 늘어 매달 주거비부담 가중
- 지난 5년간 주택가격 상승에 불구하고 소득 증가율은 8% (근로자 9.5%) 정도이고 저소득층 및 중산층의 실질 소득 증가율은 정체 및 감소하는 상황

○ 충남

- 충남의 경우 상대적으로 주택가격 상승률이 타 지역에 비해 덜한 편임
- 충북과 비교해도 주택가격상승률은 상대적으로 안정적

<표> 주택가격 상승률 (12.12-17.8)

	종합						아파트						단독					
	전국	서울	경기	6광역시	충남	충북	전국	서울	경기	6광역시	충남	충북	전국	서울	경기	6광역시	충남	충북
매매가	9.3	9.4	7.5	12.6	4.8	7.1	10.6	12.8	9.0	14.3	5.8	8.0	7.1	5.3	2.2	11.1	1.5	4.3
전세가	18.1	24.7	23.6	15.3	10.6	11.5	21.1	30.8	28.3	17.4	12.7	12.7	9.6	13.1	7.2	11.4	5.2	10.4

2) 주택유형별 재고

○ 전국

- 아파트 비율이 60.1%로 가장 높음. 충남도 아파트 비율이 58%로 주택유형중 비중은 가장 큼
- 다가구·다세대 비율이 전국은 17.1%

○ 충남

- 충남은 다가구다세대비중이 32.1%로 매우 높은 특징을 보임
- 비중이 높은 단독주택의 매매가 증가율보다 전세가 증가율이 높다는 점에서 단독주택 임차인의 주거부담 증가가 높다고 볼 수 있음

<표> 주택유형 (2015)

	단독주택 -일반	단독주택 -다가구	다세대 주택	단독, 다세대	단독주택- 영업겸용	아파트	연립 주택	비거주용 건물내 주택
전국	16.6	5.3	11.5	33.4	2.4	59.9	3.0	1.2
충남	36.1	2.1	4.9	43.1	2.2	50.7	2.7	1.4
도지역	24.7	3.8	7.9	36.4	2.5	56.9	3.0	1.3

<표> 주택유형별 경과년수별 분포 (2015)

	전국			충남		
	20년 미만	20-30년	30년 이상	20년 미만	20-30년	30년 이상
단독주택	8.5	7.3	84.2	5.0	6.6	88.4
아파트	7.9	68.7	23.4	31.8	56.6	11.6
연립주택	88.2	5.1	6.7	91.2	5.6	3.2
다세대주택	75.6	19.9	4.5	88.4	10.5	1.1
비거주용 건물내 주택	95.8	1.7	2.5	96.3	1.5	2.2

3) 점유형태

○ 전국: 자가율 하락

- 지속적인 신규주택 공급에도 전국 자가점유율은 큰 변화가 없음, 전 국민의 44%가 무주택 가구
- 전국 자가율은 2006년 55.6%에서 2016년 56.8%로 큰 변화 없음

< 소득계층별 자가 점유율과 자가 보유율 비교 (단위: %) >

자가 점유율 (자가소유 자가거주)	구분	2006	2008	2010	2012	2014	2016
	전체 가구	55.6	56.4	54.3	53.8	53.6	56.8
	저소득층	49.7	51.9	46.9	50.4	47.5	46.2
	중소득층	55.3	54.7	54.0	51.8	52.2	59.4
	고소득층	67.0	69.4	69.5	64.6	69.5	73.6
자가 보유율 (타지 주택소유 포함)	구분	2006	2008	2010	2012	2014	2016
	전체 가구	61.3	60.9	60.3	58.4	58.0	59.9
	저소득층	52.6	54.2	49.4	52.9	50.0	48.5
	중소득층	61.0	59.4	60.8	56.8	56.4	62.2
	고소득층	76.8	78.1	80.8	72.8	77.7	79.3

주: 국토교통부, 주거실태조사, 각 연도

○ 충남: 자가율 상승

- 자가율이 대폭 상승하여 16년 64.9%, 무주택가구는 35.1%
- 자가점유율은 2006년 59.3%에 비해 2016년에는 64.9%로 증가하였고 전국 자가율보다 8.1% 포인트 높음
- 핵심주택수요계층(35세-54세) 자가율은 60.0%로 충남 전체 64.9%에 비해 약간 낮음

<표> 전국, 충남 자가점유율

		전체	핵심주택 수요계층 (35세-54세)
2005	전국	55.6	52.2
	충남	59.3	57.4
2015	전국	56.8	55.9
	충남	64.9	60.0

○ 임차가구 추이

- 전국적으로는 임차가구 비중은 06 41.4% --> 39.2% 2.2%p 감소, 전세는 감소하나 월세는 증가추이
- 충남의 임차가구 비중은 06년 33.6%에서 16년 29.7%로 3.9%p 감소
- 충남 전세는 11.8%에서 9.7%로 감소, 월세도 06년 21.8%에서 16년 20.0%로 감소, 전국적으로 월세가구 증가추세와는 다른 양상

<표> 현재주택 점유형태

		자가	전세	보증금 있는 월세	보증금 없는 월세	사글세, 연세, 일세	임차계	월세계	무상
2006	전국	55.6	22.4	15.3	2.1	1.6	41.4	19.1	3.1
	충남	59.3	11.8	12.2	1.7	7.9	33.6	21.8	7.0
2016	전국	56.8	15.5	20.3	2.7	0.7	39.2	23.7	4.0
	충남	64.9	9.7	14.7	0.7	4.6	29.7	20.0	5.4

○ 월세화

- 전국 월세 비중은 증가
 - 전체가구 월세 비중 증가 : 06 45.8%--> 16년 60.5%
 - 청년가구 월세 비중 증가 : 06 50.4%--> 16년 64.3%
- 충남 월세 비중은 감소
 - 전체가구 월세 비중 감소: 06 21.8% --> 16 20.0%
 - 청년가구 월세 비중 감소: 06 43.2% --> 16 38.2%
 - 월세가구 중 청년 비중이 절반 정도

<표> 충남 전체, 청년가구 점유형태(20-39세)

	2006		2016	
	전체	청년	전체	청년
자가	59.3	27.0	64.9	38.7
전세	11.8	22.6	9.7	16.2
보증금 있는 월세	12.2	17.8	14.7	21.6
보증금 없는 월세	1.7	25.4	0.7	16.6
월세 계	21.8	43.2	23.7	38.2
무상	7.0	7.2	4.0	6.9
계	100.0	100.0	100.0	100.0

○ 월세가구 중 연령대별 분포를 보면 20-39세 비중이 절반에 달함

- 충남 전체적으로나 청년가구에서나 월세가구 비중은 감소하고 있지만 월세가구중 절반 정도가 청년층으로 구성되어 있어서 청년층의 월세문제는 중요한 사회적 문제임

<그림> 월세가구의 가구주 연령대별 분포



○ 임차가구 주거부담 (연령별 RIR)

- 임차가구의 RIR은 (중위수 기준) 06년 대비 16년이 낮아짐. 소득계층별로는 저소득층의 RIR이 가장 높음. 모든 소득계층에서 충남이 도지역평균보다 RIR이 높음
- 06년 대비 16년 RIR이 낮아진 것은 전월세 전환율이 낮아진 영향으로 보임

<표> 전국, 충남의 소득계층별 RIR (2006/2012)

(단위 : %)

구분	2006(중위수 기준)				2016(중위수 기준)			
	전체	저소득	중소득	고소득	전체	저소득	중소득	고소득
전국	18.7	27.6	18.9	16.1	18.1	23.1	14.9	19.0
충남	18.7	32.9	13.6	8.6	16.4	28.0	12.0	8.2
도지역	17.8	26.4	14.3	9.9	14.2	21.3	10.9	9.1
구분	2006(평균 기준)				2016(평균 기준)			
	전체	저소득	중소득	고소득	전체	저소득	중소득	고소득
전국	22.9	36.3	20.7	18.5	21.4	26.7	18.9	20.6
충남	17.4	32.6	15.1	10.0	17.2	25.9	14.5	11.5
도지역	18.5	29.8	15.4	10.1	15.1	21.8	12.7	10.6

주1 : 중위수 = 임대료의 중위수 / 가구 (월)소득의 중위수

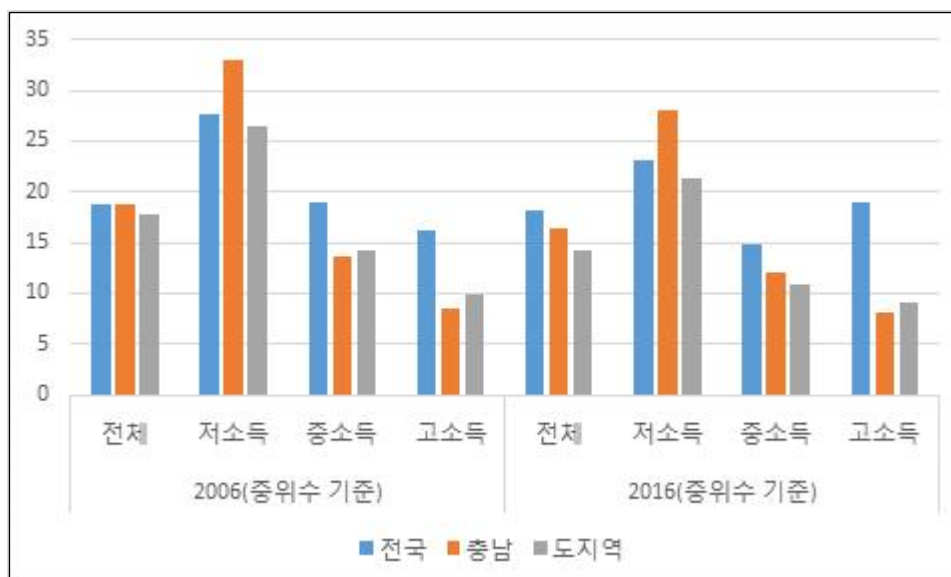
주2 : 평균 = 임대료의 평균 / 가구 (월)소득의 평균

주3 : 월세전환율(월세이율)은 2006년 11.88%, 2016년 6.7%를 기준으로 함

주4 : 충남지역 고소득층의 표본수는 30개 미만으로 해석에 주의를 요함

자료 : 주거실태조사, 각 연도

<그림> 06, 16년 지역별, 소득계층별 RIR 변화



4) 주택 이외 거처가구 증가

○ 주택이외 거처 가구 증가 추세

- 주택이 아닌 주택이외 거처 거주가구 2010년 12.9만 가구(전국, 오피스텔 제외)에서 2015년 40만 가구 (일반가구의 2.1%)에 비해 급증
- 충남은 2010년 6900가구에서 2015년 2만 2016년 2.2만 가구(일반가구의 2.7%)로 급증
- 주택이외의 거처의 종류는 여관등 숙박업소, 기숙사 및 사회시설, 판잣집과 비닐하우스, 기타 등이며 이중에서 기타 증가폭이 큼(고시원 증가에 기인)

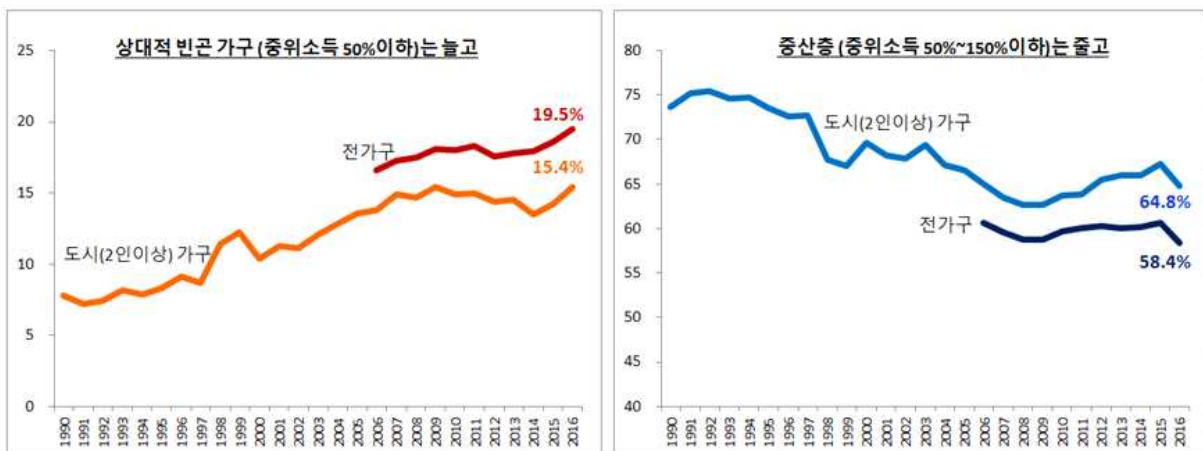
<그림> 전국 고시원 현황



5) 주거 양극화

○ 전국적으로는 빈곤층 증가, 중산층 감소

<그림> 빈곤가구, 중산층 추이



○ 월세가구 자산 형성의 어려움

- 자가, 전세 가구는 총 자산중 거주주택 자산이 증가추세인 반면 월세가구는 총 자산중 주택 자산의 비중이 감소하고 있음
- 즉 월세가구 자산형성문제는 충남에서도 여전히 문제임

<표> 충남 자가,전세,월세가구의 총자산중 주택자산 비중

구분	총자산(만원)		순자산(만원)		총 자산 중 거주주택 자산비중 I (%)				
	2006	2016	2006	2016	2006	2008	2010	2014	2016
자가	18,205	23,669	15,978	18,686	64.7	66.1	62.5	69.5	70.6
전세	12,894	12,324	7,265	5,225	67.9	67.4	65.2	67.6	76.4
보증금 있는 월세	6,611	3,860	5,526	-478	62.2	61.3	62.3	57.2	47.9

주1 : <총 자산 중 거주주택 자산비중 I> 은 개별가구 비중을 평균한 값임.

자료 : 주거실태조사 각 연도.

4

충남의 주택정책 주요 이슈

1) 기본방향

- 고령자, 1-2인 가구, 청년층 등의 수요에 대응
- 서민층의 주거안정, 미지원가구 적극 발굴과 지원
- 주택노후화 대응방안
- 지역별 주거격차심화에 대한 대응

2) 주거지원소요가구 특성 파악, 미지원 가구 파악

- 2022년까지 충남에 필요한 공공임대소요량을 파악
 - 공공임대공급이 준공기준으로 관리됨에 따라 2022년까지 공급가능한 공공임대의 입지와 유형 등이 정해져있을 것임. 이는 충남에서 필요로 하는 공공임대 유형이나 입지 등과 차이가 있을 수 있음
 - 중앙에서 수립한 공공임대 공급계획에 반영될 수 있도록 적극 노력
- 공공임대 지속 공급
 - 총가구중 공공임대 거주가구 비중은 전국 6.6%, 충남 5.2%로 다소 낮음, 도지역 평균 6.9% 보다는 낮음
 - 임차가구중 공공임대 비중은 전국 15.2%, 충남 15.2%로 전국과 같은 수준, 도지역 평균 20.4%보다 낮음
 - 총 주택재고중 9% 이상을 목표로 하고 있으므로 공공임대주택 지속적 공급 확대필요
- 공공임대 공가율, 순환율 관리
 - 17.6 현재 공공임대 32,679호중 공가가 1,826호 5.6% 수준. 공가 발생 사유와 기간별로 대응
 - 공공임대 입주자 순환율 파악하여 관리 필요
 - 입주대기자 제도 운영

<표> 시도별 공공임대주택 재고 및 거주가구 비중(2015)

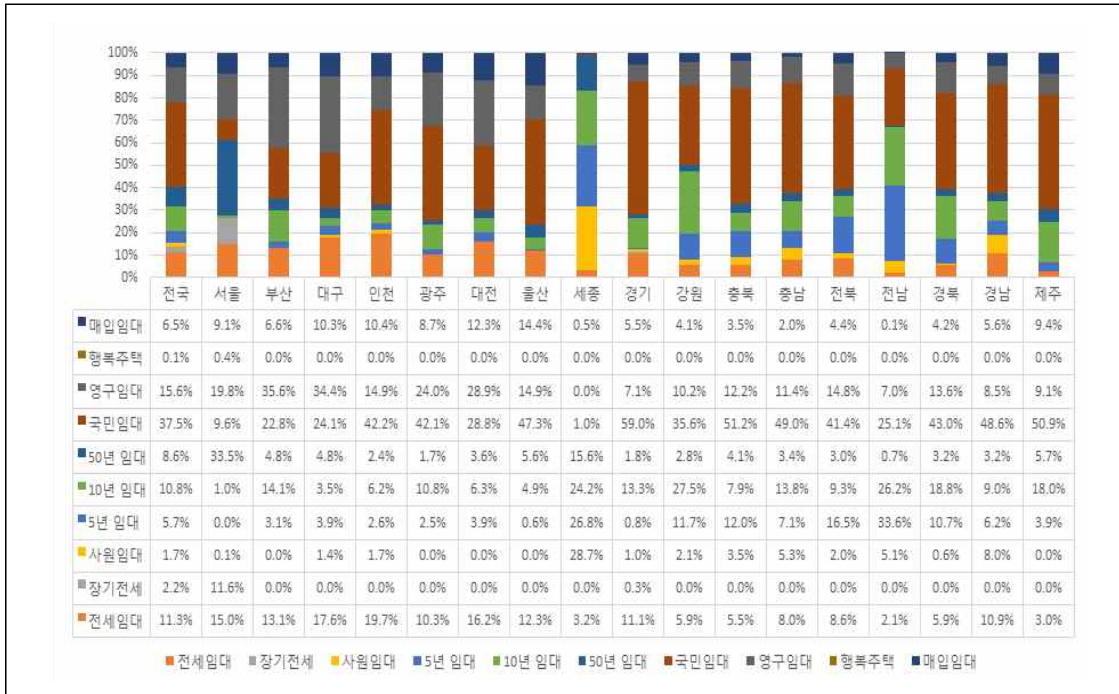
구분	전체가구	자가비율	자가가구	임차가구	공공임대	전체가구 중 공공임대비중	임차가구 중 공공임대비중
전국	19,111,731	56.8%	10,849,993	8,261,738	1,257,461	6.6%	15.2%
서울	3,785,433	42.1%	1,595,013	2,190,420	235,451	6.2%	10.7%
부산	1,335,983	61.3%	818,659	517,324	73,948	5.5%	14.3%
대구	928,548	58.7%	545,056	383,492	55,077	5.9%	14.4%
인천	1,045,459	58.7%	614,093	431,366	59,674	5.7%	13.8%
광주	567,271	61.6%	349,384	217,887	59,071	10.4%	27.1%
대전	582,653	53.8%	313,530	269,123	43,954	7.5%	16.3%
울산	423,402	62.7%	265,656	157,746	15,867	3.7%	10.1%
세종	75,217	53.5%	40,233	34,984	5,783	7.7%	16.5%
경기	4,384,305	52.3%	2,294,415	2,089,890	309,037	7.0%	14.8%
강원	606,127	61.9%	375,311	230,816	44,772	7.4%	19.4%
충북	601,744	65.1%	391,713	210,031	50,117	8.3%	23.9%
충남	796,109	65.4%	520,919	275,190	41,772	5.2%	15.2%
전북	717,466	68.6%	491,843	225,623	65,555	9.1%	29.1%
전남	720,744	73.4%	529,344	191,400	70,954	9.8%	37.1%
경북	1,062,683	69.6%	739,408	323,275	53,429	5.0%	16.5%
경남	1,258,243	66.5%	836,970	421,273	60,948	4.8%	14.5%
제주	220,344	58.3%	128,446	91,898	12,052	5.5%	13.1%

자료: 통계청, 2015년 인구총조사, 표본부문; 국토교통부, 국토교통 통계누리, 2015년 시도별 공공임대주택 재고현황

○ 충남의 공공임대 재고특성과 향후 소요특성 비교검토

- 충남은 국민임대 재고량이 많은 것으로 나타남. 반면 공공임대 소요계층이 1-2분위 저소득층 비율이 높은 것으로 나타나는데 이를 해소하려면 영구임대나 매입임대 공급 강화가 필요함

<그림> 공공임대주택 지역별, 유형별 비중



자료: 국토교통 통계누리

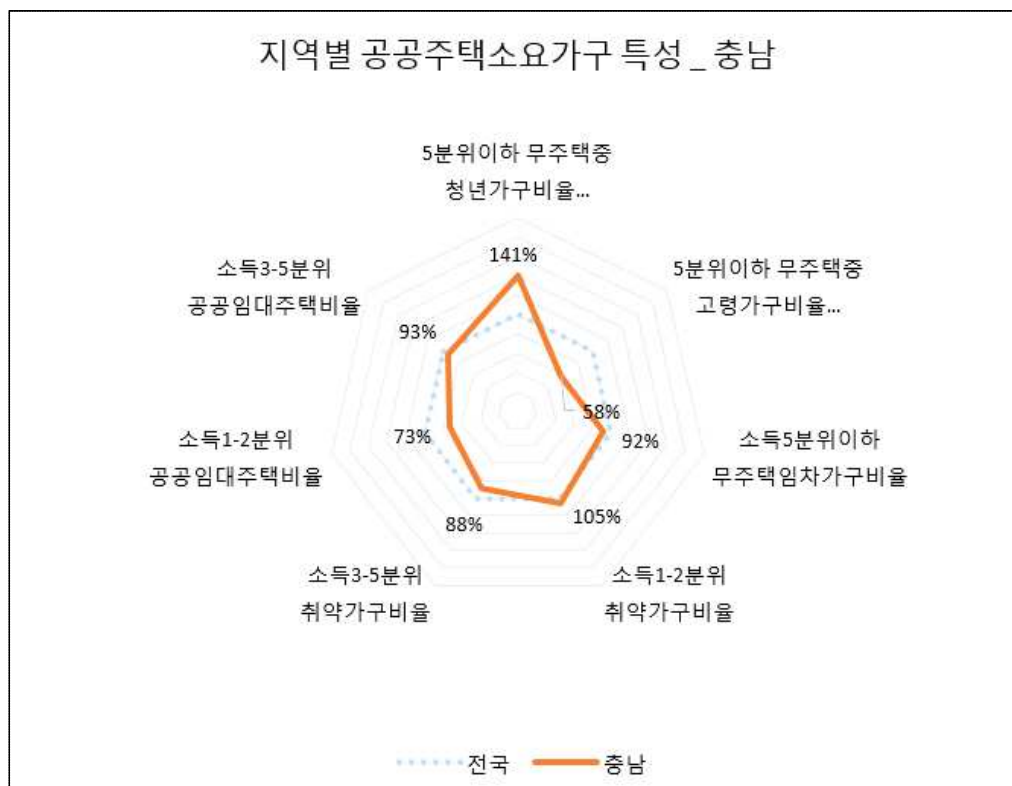
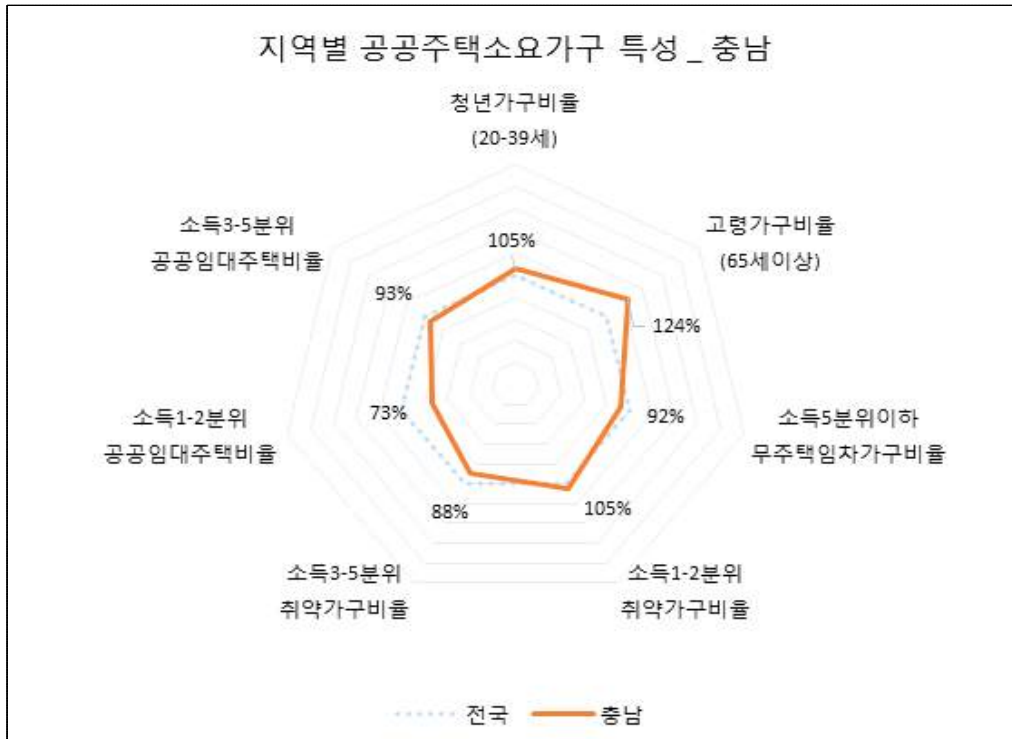
○ 미지원가구중 청년, 신혼부부, 고령자 등 특성가구 비중 파악 필요

- 5분위 이하 무주택임차가구로 제한할 경우 충남은 청년가구는 전국평균의 141%로 청년층의 공공임대소요가 매우 높음. 반면 고령가구는 전국평균 58%로 낮은 편임. 1-2분위 대상 공공임대주택 비율이 낮으므로 1-2분위 대상 공공임대 확충이 필요
- 고령가구는 자가율이 높아 무주택을 자격요건으로 하는 공공임대 소요파악에서 누락됨. 그러나 충남 농촌지역 경우 30년 이상 노후된 자가를 소유한 고령자들이 많음. 이런 주택들은 개보수 효과가 미미하므로 공공임대 공급을 적극 검토할 필요가 있음

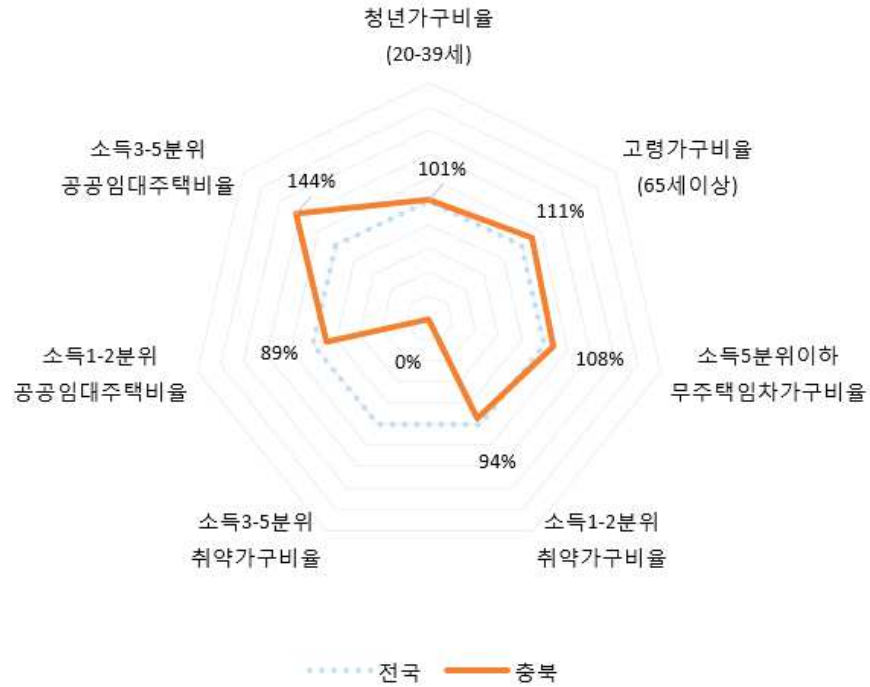
※ 5분위이하로 제한하지 않고 볼 경우 청년층은 전국 평균의 105%, 고령가구는 전국평균의 124%에 달함. 즉 청년층은 5분위 이하 저소득층 비율이 높은 반면 고령가구는 저소득무주택자 비율은 낮지만 6분위 이상이거나 자가인 고령자비율이 높다고 볼 수 있음

- 공공임대 소요가구를 구분하는데 무주택 여부가 중요하나 농촌지역에서는 자가를 소유한 고령가구들도 공공임대주택 소요가구로 고려해볼 필요가 있음

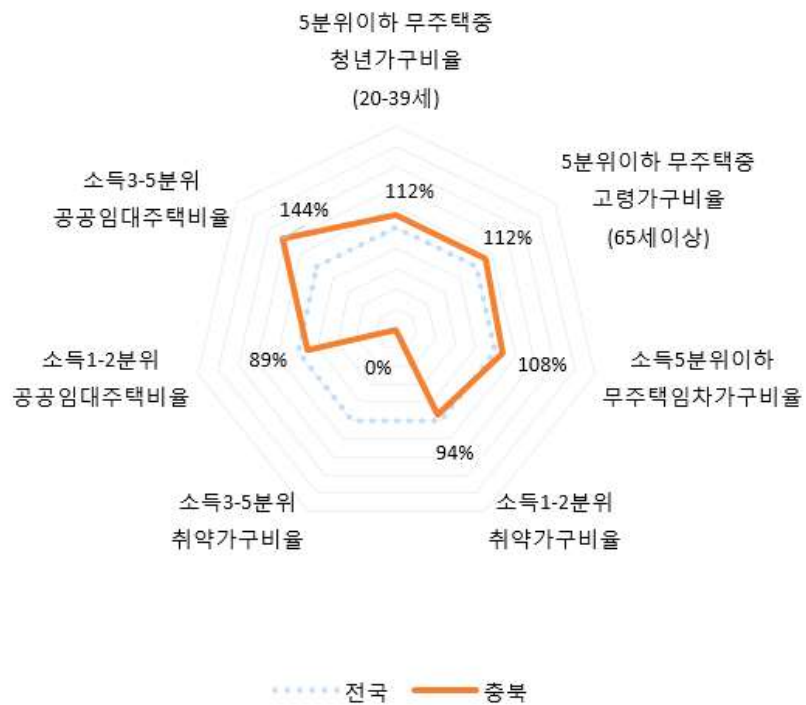
<그림> 충남 공공임대주택 소요가구 특성



지역별 공공주택소요가구 특성 _ 충북



지역별 공공주택소요가구 특성 _ 충북



○ 고령자 주거지원방안 새로운 모색

- 노후화된 자가 소유자들에 대한 지원방안 검토 필요
- 동네 단위로 거점을 확보하여 “거점형 주거지원방안” 마련 (독거노인 공동생활제)
- 고령자 특성상 주거복지 관련 정보 전달도 중요

○ 타 도지역에 대비 인구유출이 심각하지 않은 점을 활용, 청년층 인구를 유입할 수 있는 전방위 정책방안을 강구하고 이를 주거문제와 연계

2) 노후재고주택 관리 문제

○ 30년 이상 노후된 단독주택 비중이 매우 높음, 아파트 중에서는 20-30년된 비율이 56.6%로 전국평균보다는 낮은 편이나 노후화된 아파트의 개보수 문제도 향후에는 중요한 문제가 될 것임

○ 30년 이상 노후주택에 대한 개량지원 사업의 효과 평가하여 실효성 없다면 대안적 지원방안 모색

○ 노후화된 주택 특성 및 거주자 특성을 파악하여 대책 수립이 필요

- 노후된 주택 거주자들의 연령, 소득 등을 파악하여 맞춤형 대책 강구

3) 공동주택관리 개선

○ 공동주택관리와 관련하여 갈등, 분쟁 등을 사전 예방하도록 지자체의 적극적 관리, 감독

○ 세대수 기준 22.9% 비의무관리대상 공동주택에 대한 관리방안 검토

4) 도시재생과 주택정책 연계방안

○ 도시재생사업에서 주거지정비가 강조되고 있음, 그동안 충남에서 시행된 도시정비사업의 문제점과 효과를 평가하여 새로 추진되는 도시재생사업에 피드백

○ 노후재고주택관리와 도시재생 연계방안 강구, 사회통합 농어촌복지형 유형의 사업으로 충남에 특화사업방안 모색, 농촌 고령자 + 자가가구 + 노후주택 문제를 해결하는 사업유형 강구

사업 유형	세부 유형 및 대상지역
정비사업 보완형	재개발·재건축 사업 (안전등급 D,E지역, 공공 개입 불가피한 지구)
	도시환경정비사업 등 (도시계획적 중요지역이나 장기미추진 쇠퇴지구)
저층 주거지 정비 및 매입	저층 노후주거지 재생모델 (뉴타운 및 정비사업 해제지역)
	기존 주택 매입, 장기 임차 공공주택 (노후 주택 중 빈집, 장기 임차 후 활용)
역세권 정비형	역세권 청년주택으로 정비 (역세권 500m이내 지역)
	역세권 공유지 활용 복합 사업 구역 추진 (역세권내 국공유지 중 활용 필요)
사회통합 농어촌복지형	생활복지주택, 농어촌 복지 공유 주택 등
	중소도시 시내 정비(지방 중소도시 노후상가지역 중 정비 필요 지구)
공유재산 활용형	국공유지 위탁개발사업 (청사, 창업지원시설, 기타 복합시설 위탁개발)
	대규모 국공유지 개발사업 (이전 군부대, 공항, 공공기관 이전지 등)
	저밀 공용 청사 복합화 사업 (동주민센터, 파출소 등 저밀 활용 공공청사)
혁신공간 창출형	도심 신활력 거점공간 조성 (대학가, 구산업 거점 등 도심내 저활력지역)
	도심첨단산업단지, 복합지식산업센터 건립(낙후 산업지역 등 쇠퇴지역)
	복합 기숙사 건축 및 캠퍼스 타운 조성 (대학내 부지, 대학 인근 지역)
	생산하는 도시, 생산하는 아파트단지 지원사업 (아파트내 일자리 기능 구축)

5) 지역별 주거격차문제에 대한 대응방안

- 충남 주택하위시장을 구분하여 시장 특성에 맞는 주거지원정책과 관리방안이 마련
 - 고시원, 원룸 등 증가율이 높은 지역(불법 변경이나 불법 임대차등 관리)
 - 임대료 상승이 높은 지역
 - 노후주택 비율이 높은 지역
 - 자가거주 고령자 비율이 높은 지역 등

6) 통계 인프라 구축

- 충남 하위시장별 특성 파악을 위해서는 국토부의 주거실태조사로는 부족
 - 서울시, 경기도, 제주도 등이 별도의 주거실태조사를 시행하면서 국토부와 협조하여 시군단위 분석가능한 데이터 확보 노력 중 (현재는 시도단위의 분석만 가능)

7) 주거복지기금 마련 필요성

- 지역의 독자적인 주거복지정책 운영을 위해서는 재원 조성이 필수적
 - 주거복지기금을 운영 중인 서울시, 경기도 등 벤치마킹

[제2발표]

새정부 임대주택 정책과 충남의 대응 방향

김옥연 박사
(토지주택연구원)

주택정책 변화 및 공공임대주택 확보 다각화

2017. 9

LH 토지주택연구원

김옥연 수석연구원

1. 주택문제에 대한 인식	34
2. 최근 정부 주거지원 정책 평가	35
3. 새정부 주택정책 공약	36
4. 공공임대주택의 기능과 역할	37
5. 공공임대주택 확보 방안	40
1-1. 노후공공건축물 복합개발 방안	41
1-2. 도심내 유휴 국공유지 활용방안	42
1-3. 장기 미집행 공공시설 용지 활용	43
1-4. 공공건축물 리뉴얼 사업 활용	44
2-1. 도시재생연계사업 후보지 확보	45
2-2. 정비사업을 통한 후보지 확보	46
2-3. 가로주택정비사업을 통한 후보지 확보	47
2-4. 장기방치 건축물 정비사업 활용	48
3-1. 마을정비형 공공주택사업	49
3-2. 소규모 공공주택건설사업	52

□ 주택가격과 전월세 가격 상승으로 무주택 서민 중심 주거비 부담 가중

- 소득·물가 대비 전세값, 집값 급등으로 주거비 부담 및 내집마련 부담 증가, 저금리에 따른 전세의 월세 가속화로 월세 비중이 증가하여 무주택 서민 부담 가중되고 있음.

□ 주거문제 핵심대상 청년·노인가구에 집중, 1인 주거빈곤가구 급속 증가

- 소득대비 임대료 비율(RIR) 30% 이상인 과부담 계층이 청년 및 노인가구에 집중(20대 이하, 60대 이상)
- 청년 및 노인가구의 주거문제는 비아파트 및 월세 중심으로 거주하여 주거비 과부담으로 나타나고, 주거빈곤 고착화로 이어짐.
 - 청년층의 고용불안과 주거비 과부담은 결혼지연과 저출산 요인
 - 고령화로 노인가구 주거문제·생활빈곤 증가, 사회적 부담 가중
- 1인 가구(1인 청년가구, 1인 노인가구)의 급속한 증가와 1인 주거빈곤 가구 증가
 - 1인가구는 대부분 저소득층으로 임차로 거주, 임대료 부담률 높음.

□ 대출금 상환 등 주거비 부담 일반화, 주거문제의 계층 확산

- 정부정책 수혜가구와 비수혜가구 주거부담 격차 심화, 자가와 차가의 양극화 심화 등 주거문제의 계층 확산

2

최근 정부 주거지원정책 평가

□ 저소득층 주거문제 악화의 주거문제의 계층 확산을 고려하여 선별적 주거복지와 보편적 주거복지 병행

- (선별적 주거복지) 저소득층 임차가구, 청년가구, 신혼부부, 노인가구
- (보편적 주거복지) 중산층을 포함한 주택구입가능계층 및 임차가구

주거문제	주거지원 정책	평가
청년가구 주거문제	행복주택, 전세임대, 창업지원주택, 청년매입임대리츠, 집주인리모델링 등	- 행복주택 입지한계(도심지 공급제한) - 택지확보 문제로 대부분 도시외곽 택지지 구에서 공급(청년층 주거패턴 고려 한계)
노인가구 주거문제	주거급여, 고령자 전세임대, 집주인 리모델링, 공공실버주택 등	- 노인가구는 주거급여 중심 - 다양화는 긍정적, 수요대비 미흡
주거문제의 계층확산에 대한 대책	공공임대 확대, 전세대출, 주택구입대출, 뉴스테이 등 정책대상 중산층까지 확대	- 저소득층 대상 임대 감소(영구, 국민) - 뉴스테이와 가계대출 증가로 정책 적합성 찬반 논란 지속

3

새정부 주택정책 공약

□ 서민안심주거환경 : 장기공적임대주택공급 및 주거취약계층 주거지원

공적임대주택 매년 17만호 공급 : 5년간 총 85만호

- 장기 공공임대주택 : 매년 13만호 공급 → OECD 평균 9% 달성
- 공공지원 민간임대 : 매년 4만호 공급(준공공임대, 민간건설임대 등)

□ 청년·신혼부부 주거부담 경감 : 사회초년생 경제적 어려움 경감

공공임대주택의 30% 신혼부부 우선 공급 '22년까지 매년 4만호, 총 20만호

- 도심내 공공용지, 재생사업구역, 혁신도시내 공공택지, 개발제한구역

청년임대주택 30만실 공급

- 월 30만원 이하의 셰어하우스형 청년임대주택 5만실 공급
- 대도시 역세권 중심 청년주택공급 : 서울 및 5대도시 20만실 확보
- 대학인근 기숙사 수용인원 5만명 확대(수도권 3만)

□ 노후도시(주거지) 재생과 공공임대 확보 융합정책을 통한 물량 확보

매년 10조원대 도시재생 뉴딜(도시재생+임대주택 공급)

- 도시재생 뉴딜사업에 매년 10조원 투입 : 재정 20%, 기금 50%, 공공 30%
- 매년 100여개 지역, 총 500여개 도시재생 뉴딜→2017년 70곳(지자체 60, 공기업 10)
- 노후화된 기존주택을 공공기관 주도로 공동 정비, 매입 또는 장기 임차
- 해제된 뉴타운, 재개발지역 커뮤니티 시설 지원
- 지역별 맞춤형 정비로 일자리 창출, 도시 경쟁력 제고

4

공공임대주택의 기능과 역할 변화

□ 공공임대주택의 정책변화 과정

- 1970년 이전 특별한 정책이 없었음, 1982년 임대주택건설촉진법 제정
- 1993년 임대주택법으로 개정, 민간참여 가능한 5년 공공임대주택 도입, 외환이후 국민임대주택 공급, 2008년 보금자리주택으로 개편
- 2014년 공공주택특별법 개정, 신혼부부, 사회초년생 등 젊은 층을 위한 행복주택 공급, 2015 민간임대주택특별법 뉴스테이 등 공급

□ 공공임대주택의 건설추이

- 2000년대 이전에는 민간이 공공임대주택 공급을 주도
- 2000년대 이후 주택공사 주도의 공공임대주택 공급 전환
- 2007년~ 2012년까지 공공임대주택 감소하다가 2013년 증가 전환

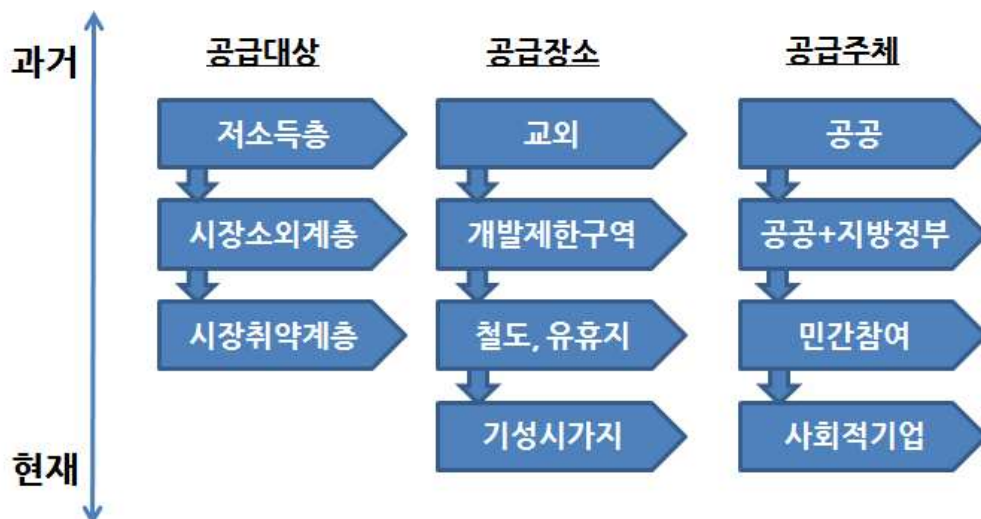
□ 공공임대주택 공급유형과 특징

- 공공임대주택은 정부의 재정 및 기금 지원을 받아 공급하는 임대주택으로 10가지 유형으로 구분

공공임대주택 프로그램	최초 도입 시기	임대 운영 기간	공급방식			정부지원				사업주체		
			신규건설 (재생 포함)	매입 임대	임차 공급	정부 재정 지원	융자지원 (주택 도시 기금)	택지 우선 지원	조세 감면	공공부문		민간 부문
영구임대주택	1989	50년	●			●		●	●	●	●	
50년 임대주택	1983	50년	●			○	●			●	●	
5년 공공임대	1993	5년	●				●	●			●	●
국민임대주택	1998	30년	●			●	●	●	●	●	●	
10년 공공임대	2003	10년	●	●			●	●			●	●
다가구매입임대	2004	20년		●		●	●		●	●	●	
기존주택 전세임대	2005	20년					●			●	●	
정기전세주택	2007	20년	●		●		●	●		●	●	
분납임대주택	2008	10년	●				●	●		●	●	●
행복주택	2013	30년	●			●	●	●	●	●	●	

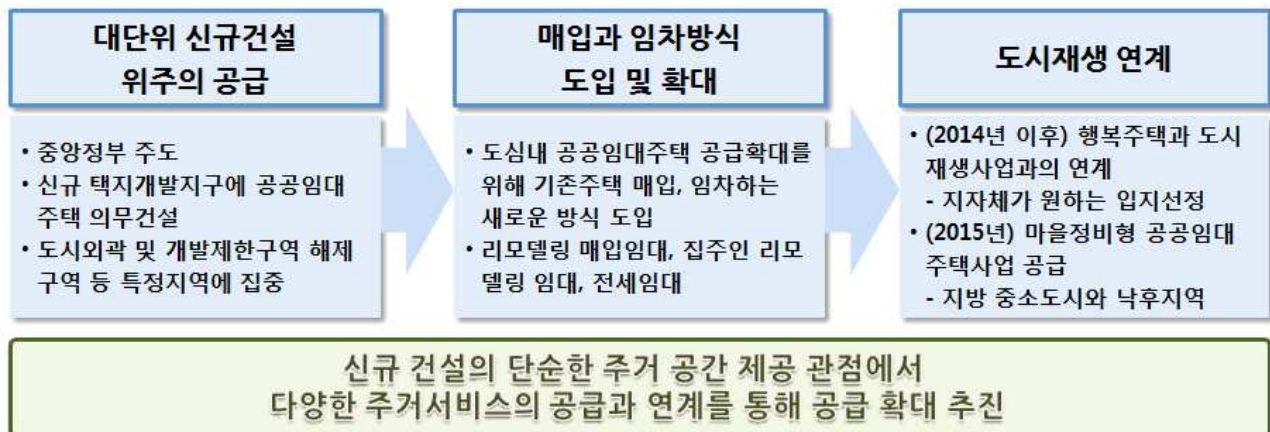
□ 공공임대주택 공급대상, 공급장소, 공급주체 변화

- 초기 공공임대주택은 주거취약계층 저소득층에게 택지마련이 용이한 교외지역에 공급
- 최근 소외계층 및 시장취약계층(신혼부부, 청년 등)을 대상으로 기성시가지에 공급 집중
- 공공주도형에서 점차 지역과 사회적 기업의 참여확대 유도



□ 공공임대주택 공급방식 변화

- 대규모 신도시건설 중심에서 기존주택을 활용하는 방식
- 도시재생이나 마을정비 등 타사업과 연계하여 공급효과 극대화
- 지자체 참여와 책임을 강화하는 형태로 전개



□ 정부 재정지원 변화

- 입주자 특성에 따라 재정보조와 융자 지원기준 차등화 : 소득낮을 수록 더 많은 지원
- 지난 17년간(1999~2015) 정부 재정과 기금 융자는 총 71조 8,339억원(연간 약 4조 4,896억원), 이중 재정지원은 총 15조5,765억원(21.7%) 수준
 - 국민임대주택 중심에서 영구임대, 매입임대, 행복주택 등 다양화

□ 정부 기금용자 변화

- (영구임대주택) 입주자의 초기 보증금 외에 대부분의 건설자금은 국가자금으로 충당
- (국민임대주택) 재정 30%+주택도시기금 40%+입주자 20%+사업주체 10%
- 임대주택사업자에게 주택도시기금에서 금리, 한도, 기간 고려한 대출 - 2~4% 금리로 7,500만원~12,000만원 지원, 사업특성 고려 20년 대출

주택유형	대출금리	대출한도	대출기간
공공임대주택자금	연 2.5%~3.0%	최대 7,500만원 이내	10년, 20년
매입임대주택자금	연 4.0%	최대 7,500만원	5년
준공공임대주택매입자금	연 2.0%~2.7%	최대 7,500만원	10년
준공공임대주택개량자금	연 2.0%~2.7%	최대 2,500만원	10년
민간임대주택건설자금	연 2.0%~4.0%	최대 12,000만원	12년, 6년
민간임대주택매입자금	연 2.0%~4.0%	최대 12,000만원	8년, 4년

- (재원조달의 다양화) 기금의 출자 및 용자, 정부재정, LH 자금, 임대보증금, 민간자금, 기부금 등

주택유형		재원조달
행복주택	'17년까지 사업승인 물량 14만호→15만호 확대	행복주택리츠
뉴스테이	'17년까지 사업승인 물량 13만호→15만호 확대	토지지원리츠 정비사업 초기운영자금 보증
전세임대주택	'16년 물량 12.5만호 공급	전세임대지원단가 상향 거주가 월세 감면
청년임대주택	'16년 물량 1만호 공급→창업지원주택	기금지원단가
신혼부부매입임대리츠	보증금과 기금으로 기존주택 매입후 LH위탁	주택도시기금 리츠 설립 기금의 출자 및 용자
공공실버주택	'17년까지 20여 개소(2000여호) 확대	정부지원(가구당 7,431만원) SK 기부금(3년간 1천억원) LH 기부금
공공임대주택(리츠)	'17년까지 10년 공공건설임대 6.7만호	민간자금 35%, LH 2% 기금 33%(출자8%, 용자 25%) 임대보증금 30%

□ 후보지 및 사업방식 다각화로 다양한 임대주택 확보 가능

- 입지 확보 위치에 따라 도심내, 도심 인접 등으로 유형화 가능

위치	성격	사업유형	사업유형 세분화
도심부	기개발 기성시 가지	1. 도심내 유휴 자원 활용	1-1. 노후 공공건축물 복합개발 방안 1-2. 도심내 유휴 국공유지 활용방안 1-3. 장기 미집행 공공시설 용지 1-4. 공공건축물 리뉴얼 사업을 활용
		2. 재생사업 및 정비사업 연계	2-1. 도시재생사업 연계 후보지 확보 2-2. 정비사업을 통한 후보지 확보 2-3. 가로주택정비사업을 통한 후보지 확보 2-4. 장기방치건축물 정비 사업을 활용
도심 인근	신규 개발지	3. 신규 조성 용지 활용	3-1. 마을정비형 공공주택사업 3-2. 소규모 공공주택건설사업

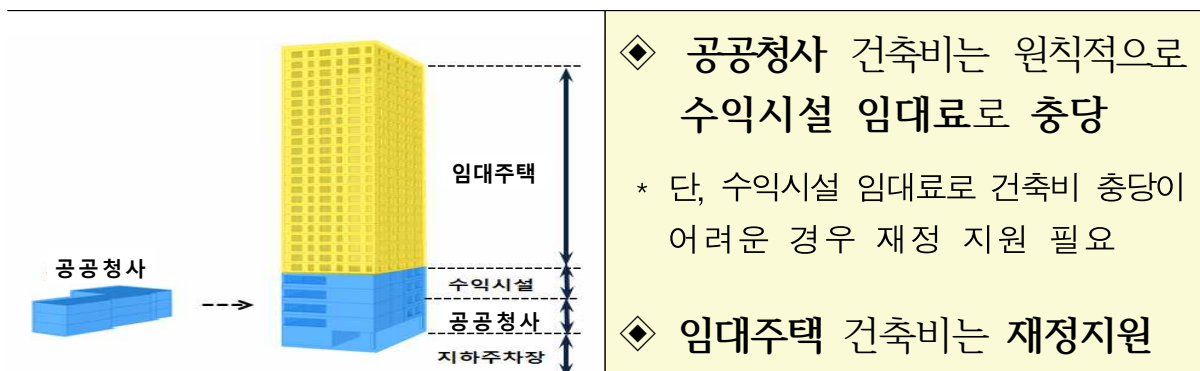
□ 지자체 공모사업 증가로 참여 확대 가능

- 공공임대주택의 지역주민 및 지자체 반대가 심화되자, 기존의 중앙에서 선정하는 방식 대신 지자체 제안 방식 증가
- 최근 공공임대주택을 단독으로 건설하는 대신 주변지역 정비와 함께 연계하여 지역활성화를 도모하는 방식으로 추진
- 행복주택사업, 마을정비형 공공주택사업, 도시재생 뉴딜사업, 노후공공청사 복합개발사업 등

1-1. 노후 공공청사 복합개발

- **(개요)** 새 정부 경제정책방향(7. 25.)에서 발표된 바와 같이 좁고 낡은 청사를 공공임대주택, 편익시설, 신청사 등의 복합용도로 개발
 - **(추진배경)** 공공임대주택 수요가 높은 도심의 경우 용지 부족으로 신규 건설에 애로, 노후 공공청사는 상당수가 도심에 위치하고 저층으로, 재건축시 활용 가치가 높지만, 공공청사 건립 자원 부족 등으로 방치
 - **(추진방식)** 편익시설 임대료와 임대주택 건설 지원금 등을 통해 사업비를 충당하며, 사업완료 후 청년은 저렴한 임대료에 도심 내 주거지를 확보하고, 지자체는 신청사를 얻는 사업
- ⇒ 노후 공공청사를 임대주택.청사.수익시설로 복합개발시 도심 임대주택 공급, 청사신축으로 인한 도심재생, 공공서비스 질 제고 등 다양한 효과 기대

< 노후 공공청사 복합개발 개념도 >



- **(기대효과)** 도심 내에 청년층의 삶의 터전을 확보하여 지역에 활력을 더하고, 도시재생 활성화와 공공서비스 질 제고가 기대되는 사업인 만큼 지자체의 적극적인 참여를 기대
- 정부는 9월 중 선도사업을 선정하고 지자체 공모를 실시하여 12월 경에는 1차 사업지를 확정

1-2. 도심내 유휴 국공유지 활용

□ 추진사례

- (사업대상) 서울 중앙전파관리소 부지, 50,153m²
 - (현황) 국유지(미래부 행정재산) 100%, 제2종 일반주거지역
 - (사업방식) 공공주택특별법(공공시설부지 공공주택사업) + 국유재산법(사용허가)

□ 추진경위

- 캠프 위탁개발 추진하였으나, 기재부 사전예타에서 결렬*('15년)
 - * 일반재산 전환에 따른 관리청 변경, 서울시 용도지역 변경 불확실 등 미래부 부정적 입장
- LH에서는 공주법을 활용한 사용허가 방식과 미래부-국토부-LH 부처협업 신정부 정책과제 추진 요청('17.4월)

□ 제도개선 사항

- (사용료 감면기간 연장) 건물 기부채납시 기부채납액만큼 사용료 면제 가능하나, 최대 20년으로 제한
 - 기부채납액이 20년 사용료보다 클 경우, 무상사용 기간 연장(국유재산법 시행령 제32조) 또는 공주법상 사용허가기간 및 사용료 감면대상을 국유재산으로 확대(공주법 제40조의3)
- (사용료 감면) 미래부 행정재산으로 공주법상 사용료 감면(1%이상) 특례규정이 미적용 되어 주거시설은 2%이상, 수익시설은 5%이상 사용료 적용(국유재산법 시행령 제29조)
- (관리·운영 근거 마련) 공주법 및 공사법 개정으로 공공시설부지를 활용한 공공주택사업시 판매·업무·숙박시설 등에 대한 관리·운영 근거 마련

1-3. 장기 미집행 공공시설용지(도시공원) 활용

□ **(검토배경)** '00년 도시·군계획시설 일몰제 도입으로, 시설결정 후 20년간 미집행 시설의 경우 '20.7월부터 자동 실효

- 장기미집행 시설*에 대하여 지자체의 구체적인 집행계획이 수립·공고되지 않은 경우, '17.1.1일부터 토지소유자가 해당 도시·군 계획시설의 결정 해제 신청 가능 (국토계획법 시행령, '17.1.1시행)

* 장기미집행시설 : 도시·군계획시설 결정 후 10년 이상 해당 시설사업이 시행되지 않고 있는 시설

□ **(미집행 도시공원 현황)** '15년말 기준 10년 이상 장기 미집행된 도시·군계획시설* 면적은 총 869km², 이 중 도시공원 면적은 442km²

□ **(개발근거)** 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 제21조의2(도시공원부지에서의 개발행위 등에 관한 특례, 이하 '도시공원법')

도시공원법에 의한 민간공원조성 특례

- ◆ (개발규모) 미조성된 도시공원 전체면적 5만 m² 이상
- ◆ (공원조성) 공원부지의 70% 이상 공원 개발 후 기부채납
- ◆ (수익사업) 공원 면적의 30%내 공동주택, 수익시설 등 개발

□ **(제도개선 건의)** 사업성 개선을 위한 제도 개선 필수

- (기부채납율 완화) 행복주택 등 공익사업의 경우 기부채납율 완화

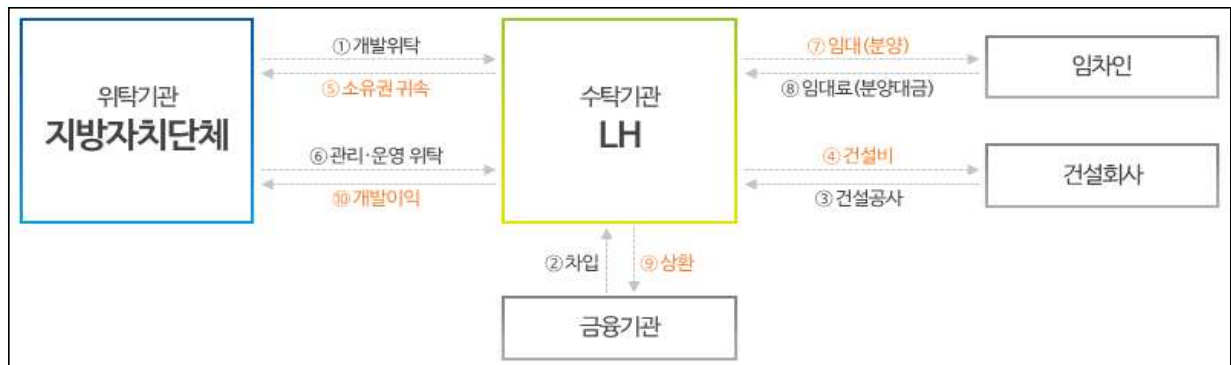
* 기부채납율 70 → 50~60% 이상으로 완화

- (기준면적 축소) 도심내 중·소규모 도시공원 활용을 위해 개발가능 기준면적 축소 (5만m²이상 → 1만m²이상)

1-4. 공공건축물 리뉴얼 사업을 활용한 후보지 확보

- (사업개념) 국가 또는 지자체가 LH 등 수탁기관에 일반재산 개발을 위탁하여 개발을 완료하고, 수탁기관은 개발수수료를 수취

< 위탁개발 사업구조 >



- (추진현황) 국토부와 협업으로 전국 지자체에 대한 사업설명회 및 수요조사를 통하여 1·2차 선도사업* 추진중

* 서울 서초구청, 대구 화원읍사무소, 부산 농업기술센터, 상주 잠사사업장 등
 * 서울 동작구 신청사 건립사업은 기부 대 양여 방식 적용, 재산차액 상호 보전

- (추진여건) 사업주체인 지자체가 공용청사와 임대주택의 복합활용에 대한 호응도가 낮고 수익성이 저조하여 복합개발 가능성 미미

- (제도개선) 건축제한 완화 및 대토활용을 통한 임대주택 건설

- (건축제한 완화) 공공건축물 개발시 건폐율, 용적률 또는 최고높이 등 건축제한 완화를 통해 확보된 추가 용적에 임대주택 적용 기대
- 향후 건축제한 제도개선시 위탁기관과의 적극적 협의로, 연간 약 100세대의 임대주택 적용 추진
- (대토활용) 위탁개발 사업비에 대한 위탁기관 현물출자(대토상환) 시, 당해 부지에 대한 개발계획 수립 가능

2-1. 도시재생사업 연계 후보지 확보

- **(추진현황)** 도활사업지구내 행복주택 건설시 국비지원 사업지구 선정 (가점부여), 행복주택 부지매입비 국비지원 등 가이드라인 개정 추진

<도활사업 가이드라인 개정내용>

구 분	기 정	개 정
평 가 가 점	행복주택 등 국정과제 연계시 총점의 3% 이내 가점부여	행복주택 등 국정과제 연계시 총점의 5%이내 가점부여
토 지 매입비	지원제외	행복주택사업과 도활사업으로 추진되는 주민공동시설은 복합화 가능

- **(추진결과)** 도활 신규사업 선정시('16.5월) 광주북구(32호), 김천(20호), 성남, 포항(34호), 전주(30호) 등 5개 지구에서 행복주택 후보지 발굴

- **(기대효과)** 행복주택 사업의 토지매입비와 주민편익시설 설치비가 도활사업비(국비50%+지방비50%)로 지원 가능, 행복주택 사업성 개선

* 행복주택과 주민공동시설 복합건설시 자원

- (지자체 부담) 도활사업비 : 토지매입비+주민편익시설 설치비
- (LH부담) 행복주택사업비 : 건축비(토지매입비 미부담)

- **(제도개선)** 도시재생 및 새뜰마을 사업 확대, 공모전 사전협의 등

- 도시재생 및 새뜰마을사업에도 확대 적용을 위해 사업 가이드라인 및 사업매뉴얼 개정 필요 ⇒ 국토부 협의 추진
- 적정 세대수 등 사업의 실효성 확보를 위해 국비 공모전 지자체가 LH 등 사업시행자와 사전에 협의 절차 필요

2-2. 정비사업을 통한 후보지 확보

☐ 추진계획

- 3단계 주환사업 신청지구에 대해 공급 대상지 검토 필요, 추후 재촉지구 등 사업가능 지구 추가 발굴

☐ 전제조건

- 사업 추진을 위해서는 주환사업에 대한 재정지원 재개* 필요
 - '13년 2단계 주환사업 완료후 재정지원 중단
 - ⇒ 3단계 추진을 위한 연구용역 수행 완료('13.6.21)

☐ 제도개선

- 용적률 상향을 통한 임대주택비율 상향(30→50%) 등 기준개정
 - * 도시 및 주거환경정비법(제4조의2 제1항)이 적용되는 주거환경개선사업과 재촉지구 등 정비사업은 용적률 상향을 통한 임대주택비율 상향(30%→50%) 필요

☐ 건설물량

- 주거환경개선사업, 재촉지구 등 정비사업 중단지구, 재개발·재건축 지구, 항만재개발 등 기타 지구

2-3. 가로주택정비사업을 통한 후보지 확보

- **(사업개요)** 종전 가로를 유지하고 기반시설에 대한 추가적 부담없이, 주민(조합)이 노후주택을 소규모 공동주택으로 재건축하는 **주민참여형 사업**
 - **(구역)** 도시계획도로 등으로 둘러싸인 **1만㎡ 미만** 가로구역 전부 또는 일부
 - * 노후불량건축물 2/3이상, 기존주택수 20호(단독10호)이상 등
 - **(LH형 사업)** 조합과 공동사업, LH는 사업관리·재원조달·임대주택 인수
 - 원주민이 조합을 설립하고, 조합과 LH의 공동시행약정으로 추진
 - LH는 사업전반에 걸친 코디네이터, 금융지원·신용보증, 미분양주택 매입(일부), 임대주택 인수 등 사업계획 및 책임준공 지원
 - * (특징) 도심내에 별도의 토지매수 없이 지속적인 임대주택 확보 가능
- **(추진방식)** 가로주택정비사업구역내 **행복주택 일정비율이상** 건설시, 조례에서 정하는 용적률을 초과하여 **법상 상한 용적률까지 건축 가능***
 - * (서울시) 2종일반지구 용적률 200%이하, 법상 용적률 250%이하
- **(추진사례)** 인천석정('17.2월 조합 설립후, 공동사업 추진중)
- **(향후계획)** 지구여건과 조합 의사 등 고려, 행복주택 지속적으로 공급 예정
 - ('17년) 조합 10개소 설립, 후보지 20개소 선정 ⇨ 도시정비플랫폼 구축
 - 국토부 정책과제로 LH참여형 사업의 조합설립 10개소 추진
 - (후보지) 시범사업 3개소, 검토지역 46개소 중 **20개소 선정 예정**
 - * (시범사업) 인천석정, 중랑면목, 부천중동 (검토지역) '17.7월 확정예정

2-4. 장기방치건축물 정비 사업을 활용한 후보지 확보

- (사업개요) 지자체가 직접 정비사업 시행 또는 LH·지방공사 등 수탁기관에 위탁 또는 대행사업 방식으로 시행, 수탁기관은 개발수수료 수취

* 법적 근거 : <방치건축물 정비법> 제12조의2 및 3

- (정비지원기구) 방치건축물 정비 관련 국가 및 지자체 정책지원, (선도) 사업 시행, 정책 홍보 등 정비사업 총괄관리자 역할 수행

※ 장기방치 건축물 정비사업의 주도적 참여를 위해 '16.11월 지원기구 단독유치

- (추진현황) 광역시·도 및 기초자치단체에 대한 사업설명과 사업 수요조사를 통하여 국토부와 협업으로 1·2차 선도사업 추진중

구 분	지구명(경과년수)	사업모델	추진현황
1차 선도사업 (‘15. 12월 선정)	과천 우정병원(20년)	철거 후 신축	선도사업 고시절차 진행
	원주 주상복합(21년)	자력재개 지원	방치건축물 철거 추진
	영천 교육시설(20년)	철거 후 신축	산림청과 철거방안 협의
	순천 의료시설(4년)	공사 재개	보상목적 매매로 추진보류
2차 선도사업 (‘16. 12월 선정)	광진구 공동주택(7년)	공사 재개	자력재개 결정
	종로구 티운하우스(13년)	자력재개 지원	민간사업자 매칭 추진
	안산 복합상가(7년)	철거 후 신축	사업성 확보방안 검토
	계룡 공동주택(18년)	공사 재개	사업성 확보방안 검토

□ 제도개선 필요

- (현행기준) 방치건축물 취득 후 정비사업을 시행함에 따라 현행 행 복주택 목표손익기준 적용 시 임대주택으로 사업추진 불가

* 임대기간 이후 취득한 보유토지의 가치를 사업성에 미반영

3-1. 마을정비형 공공주택사업

- ☐ **(개요)** 그동안 임대주택 공급이 상대적으로 소외됐던 지방 중소도시와 읍·면지역을 위주로 150호 내외의 영구임대, 국민임대, 행복주택 등 장기공공임대주택을 건설하고 주변지역은 마을계획사업 추진
- 지자체가 해당 지역에 필요한 임대주택의 유형과 공급호수를 먼저 제안하는 수요맞춤형 공급방식이며,
- 지자체에서 건설사업비의 10% 이상을 부담하고 나머지 건설비용 및 임대주택 건설·관리·운영 등은 사업시행자(LH)가 부담
- 대상지로 선정되는 경우, 공공임대주택 건설사업과 함께 대상지 주변의 낙후된 지역의 재활성화를 위한 주변지역 정비계획*(이하 “마을계획”) 수립도 지원받을 수 있음.
- * 해당 지역에서 개별적으로 추진 중이거나 신규 추진 예정인 각종 시설개선 사업·공동체 활성화 사업 등이 임대주택 건설사업과 연계성을 가지고 체계적으로 추진될 수 있도록 하는 마을단위 정비계획임.

《마을정비형 공공주택사업의 주요 특징》

	기존 공공주택사업	마을정비형 공공주택사업
공급지역	수도권 및 대도시 인근	중소도시 및 읍·면 지역
개발방식	대규모 택지 개발	소규모 주택건설사업 및 주변지역 마을정비
공급규모	블록당 500호~1500호	150호 내외

- ☐ **(대상지역)** 지방 중소도시와 읍·면지역
- ☐ **(조성규모)** 공공주택지구를 포함한 30만㎡ 이하
- ☐ **(추진근거)** 공공주택특별법 제7조2, 마을정비형 공공주택사업 지침

□ '17년 사업 20개 지구 선정 (18개 지자체, 총 2,110호)

('16.8월 기준)

지구	위치	계	주택규모(호)		
			영구	국민	행복
계	-	2,110	350	1,070	690
인천강화1	강화읍	130	30	60	40
인천강화1	강화읍(새시장)	40	-	-	40
웅진연평	연평면	50	20	30	-
경기안성	삼죽면	100	20	60	20
철원동송	동송읍	100	20	60	20
철원갈말	갈말읍	100	20	60	20
강원홍천	홍천읍	100	20	60	20
진천이월	이월면	170	20	80	70
충남청양	청양읍	120	20	80	20
충남사천	장항읍	100	10	-	90
광주광산	도산동	50	-	-	50
광주서구	농성동	60	-	-	60
전북완주	소양면	80	-	80	-
전남장성2	삼계면	150	30	90	30
전남강진	강진읍	150	40	50	60
전남영암	영암읍	150	30	90	30
경북영양	영양읍	50	-	40	10
경남고성	고성읍	110	30	60	20
경남산청	산청읍	150	20	100	30
경남남해	남해읍	150	20	70	60

□ '16년 사업 10개 지구 선정 (9개 지자체, 총 1,170호)

지구	위치	계	주택규모(호)		
			영구	국민	행복
계	-	1,170	230	740	200
인천옹진	백령면	80	30	50	-
충남보령	웅천읍	100	-	20	80
전북고창	황산리	150	30	120	-
광주남구	월산동	30	-	-	30
전남장성	장성읍	150	40	110	-
전남진도	진도읍	150	40	110	-
경북봉화1	봉화읍	90	-	-	90
경북봉화2	춘양면	100	20	80	-
경남합천	합천읍	170	40	130	-
경남창녕	창녕읍	150	30	120	-

□ 시범사업 3개 지구 선정 (3개 지자체, 총 400호)

지구	위치	계	주택규모(호)		
			국민	영구	행복
계	-	400	314	68	18
충북괴산	괴산읍	150	114	18	18
전남함평	대동면	150	120	30	-
경북청송	진보면	100	80	20	-

□ 마을정비형 공공주택사업 추진 우수사례

(‘17년 마을정비형 공공주택사업 제안공모 1순위 선정 대상지)

○ 사업개요

구 분	공공주택 건설사업	주변지역 정비계획
사업위치	전라남도 강진군 강진읍 동성리 233-1번지 일원	전라남도 강진군 강진읍 일원
사업면적	13천㎡ (3.7천평)	300천㎡ (91천평)
주요내용	-주택건설호수 : 150호 -임대주택유형 및 세대수 : 국민임대 50호, 영구임대 40호, 행복주택 60호	-역사·문화체험 마을기업 설립 -감성거리 및 GreenParking 조성 -할매놀이터 및 감성쉼터 조성 -FU-SO체험 및 다산정약용 민속체험 활성화

○ 주변지역 정비계획 구상도 및 주요 사업



3-2. 소규모 공공주택 건설사업을 통한 후보지 확보

- ☐ **(사업방식)** 기존 도심 주거지 인근에 소규모로 단지 조성 및 주택 건설을 통해 신속, 저렴하게 주택을 공급하는 사업방식
 - ☐ **(대상지역)** 도심지(지방중소도시, 인구밀집 산업지역 등) 연접 자연녹지지역
 - ☐ **(조성규모)** 1개 단지(면적 1만~3만^m² 내외, 수용세대 400~1,000호)
 - ☐ **(추진근거)** 공공주택특별법 제35조, 주택법 제15조
 - 공공주택 특별법에 의거한 공공주택 건설을 하는 경우 지구지정 절차를 전제로 하고 있지 않으며,
 - 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사가 주택건설 사업을 하는 경우 해당 주택건설대지의 소유권 확보가 불필요할 뿐만 아니라 국민주택을 해당 토지 등을 수용할 수 있도록 규정
 - ☐ **(추진사례)** 고성서외(1.6천평, 200호, 지자체제안형으로 후보지 기선정)
 - ☐ **추진방향**
 - **(입지 및 수요분석)** 지역별 행복주택 수요여건을 고려한 도시지역 인근 및 지방중소도시 개발 가능지 분석
 - **(사업성을 고려한 모델 수립)** 도심지 인근 토지 매입에 따른 과도한 용지비, 지방중소도시내 단일 임대주택 사업에 따른 가격 경쟁력 열세를 고려한 개발모델 수립
- * 재정지원 확대 => 중소도시 도심재정비를 위한 거점확산형 임대주택건설 지원

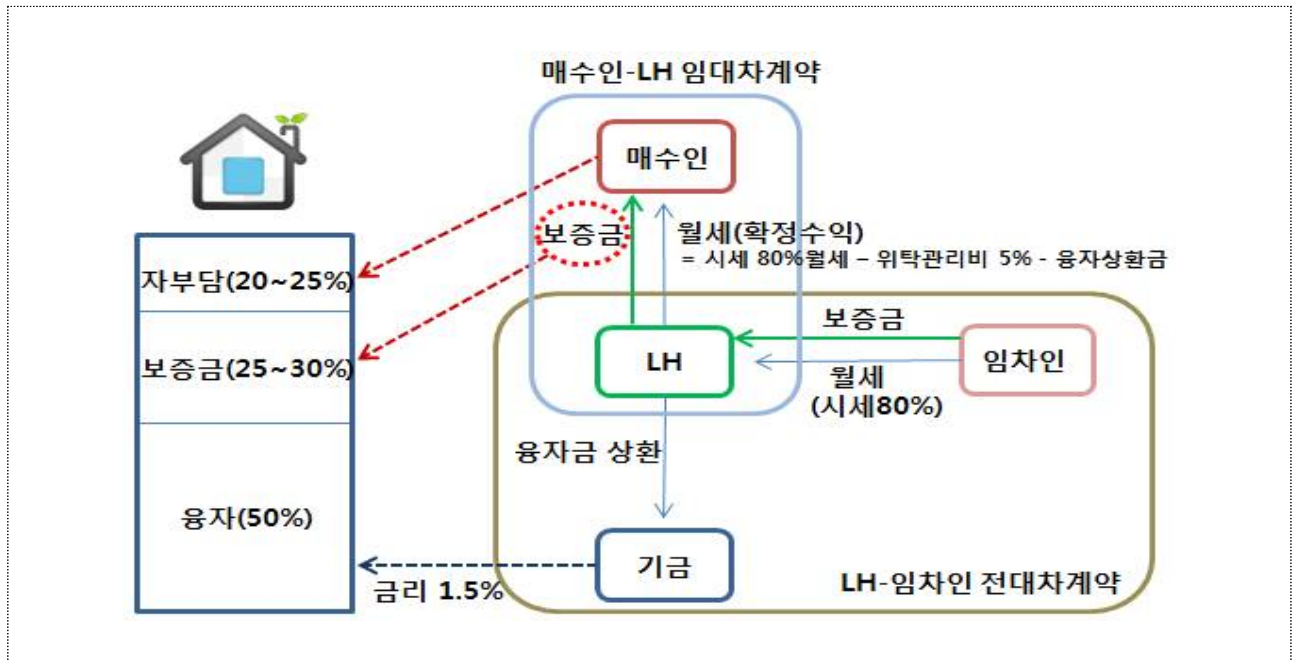
1 건설개량형 (집주인 리모델링 임대주택)



- (사업개요) 집주인이 기존주택을 허물고 다가구 임대주택을 건설하면 저리융자(2억 1.5% + 추가 1억 2.5%)와 LH의 임대관리 지원
 - LH는 신축 과정을 관리하고, 완공 후에는 집주인 대신 임차인 모집·관리, 임대료 수납, 융자금 상환 등 임대관리를 실시
- (사업대상) 10년 이상 경과한 단독·다가구 주택의 소유자 또는 건축물이 없는 공지(空地) 상태인 토지의 소유자
 - 노인주거 집중지역의 집주인에게 우선권을 부여하여고, 노인거주 주택에 대해서는 독거노인 안심콜 등 서비스를 제공할 계획
- (임대조건) 대학생, 독거노인에게 시세 85% 월세로 공급
 - 집주인은 8~20년 중 자신이 원하는 기간동안 LH에게 임대를 위탁하고, LH는 집주인 대신 월세를 수납하여 분할상환 대행
- ※ (집주인 수입) 공실에 관계없이 만실기준의 임대료 수익을 산출하고, 분할상환액과 LH 관리 수수료(5%)를 공제하고 확정지급

2 매입형 (집주인 매입 임대주택)

□ (지원내용) 기금융자 + 보증금 선지급 + LH 마스터리스



① 주택도시기금 융자

- (융자조건) 주택가격의 50%, 금리 연 1.5%
- (융자한도) 다세대 호당 8천만원 / 다가구 호당 4억원
 - * 다만, 취득물량은 개인당 100호 미만(일반형임대사업자 요건)으로 제한
- (상환방법) 8~12년 만기일시상환 또는 원리금균등분할상환

② 보증금 선지급 + LH 마스터리스

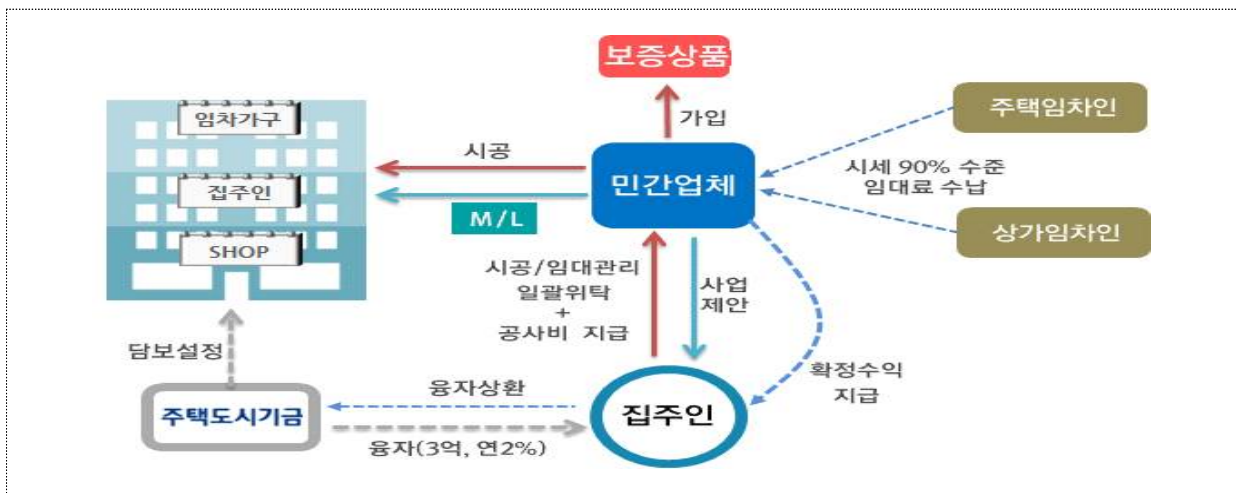
- (내용) 기금융자로도 매입비용이 부족한 매수인은 LH와의 임대차 계약을 통해 필요한 보증금을 선지급 받아 매입비용에 충당
 - * LH는 매수인과 임대차계약을 체결하여 매월 임대료(확정수익)를 지급하고, 실제 임차인과는 별도 전대차 계약을 맺는 방법으로 마스터리스 실시
 - ** LH가 매수인에게 지급하는 월세(확정수익)는 [시세 80% 월세 - 위탁관리비 (월세의 5%) - 용자상환금]으로 산출 (집주인 리모델링과 같은 방식)
- (지급조건) 보증금 선지급액은 기금융자액의 60% 이하로 제한 (다만, 다가구의 경우 기금융자액의 90% 이하)

참고2

집주인 임대주택 사업 (민간참여방식)

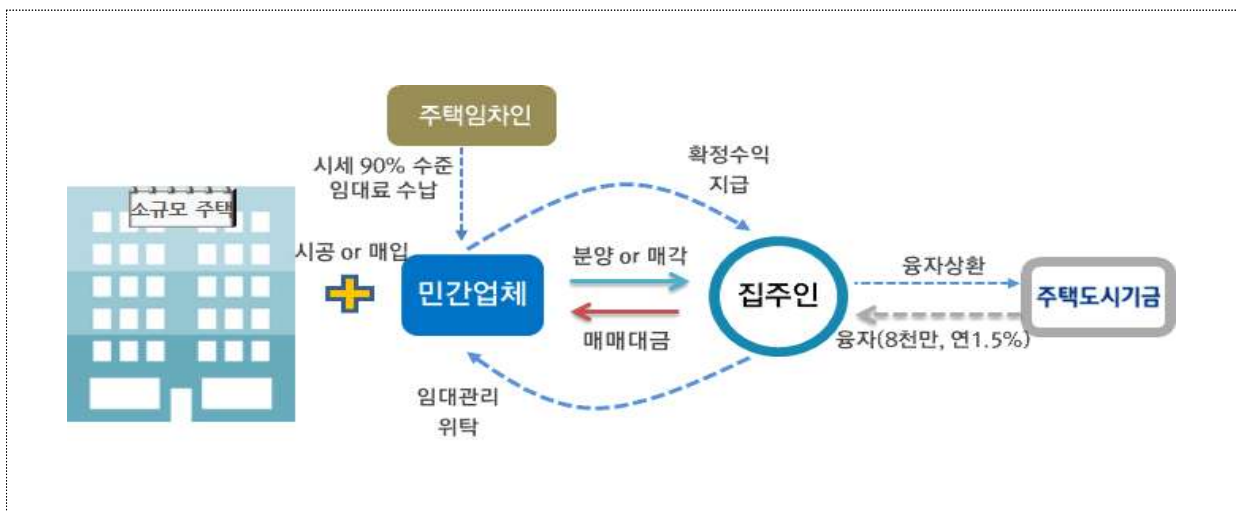
1 건설개량형 (집주인 리모델링 임대주택)

- 민간업체가 집주인에게 임대사업을 위한 주택건설을 제안하고, 임대관리 뿐만아니라 시공권도 일괄 위임받아 수행하는 방식
- 용자조건은 LH 주도방식과 동일 (2억원 연1.5% + 1억원 연2.5%)



2 매입형 (집주인 매입 임대주택)

- 민간업체가 공동주택을 분양·매각하면서 임대관리도 위탁받으면, 매수인에 저리의 기금융자(한도 8천만원, 연1.5%) 실시
- * 융자금액 산정 : 해당 주택에 대한 순담보가치의 50%를 한도로 함



NOTE

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

NOTE

[illegible]

NOTE

[illegible]