

새정부 임대주택 정책과 충남의 대응 방향

김옥연 박사
(토지주택연구원)

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

□ 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 공급제약) - 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

□ 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

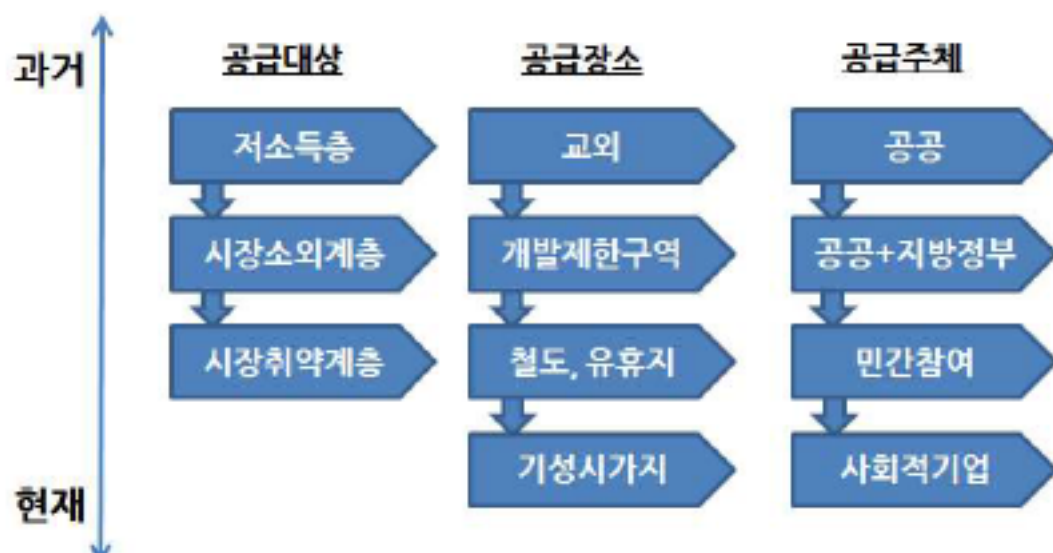
□ 공공임대주택 공급유형과 특징

- 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	용자지원 (주택 도시 기금)	택지 우선 지원	조세 감면	지자체	LH	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	●			●	●	●	●	●	●	

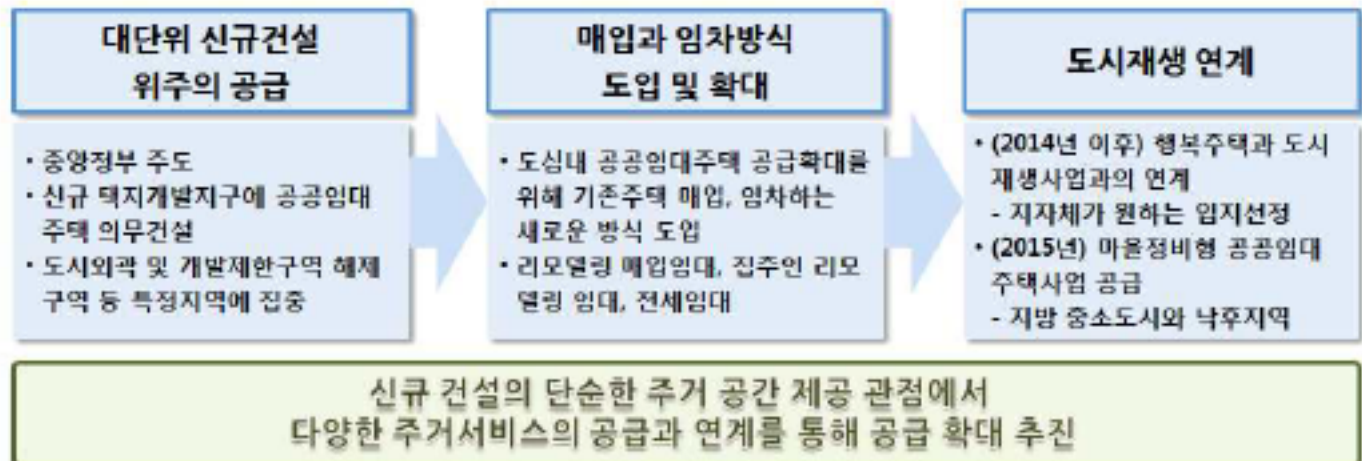
□ 공공임대주택 공급대상, 공급장소, 공급주체 변화

- 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 8,339억 원(연간 약 4조 4,896억원), 이중 재정지원은 총 15조5,765억원(21.7%) 수준
 - 국민임대주택 중심에서 영구임대, 매입임대, 행복주택 등 다양화

□ 정부 기금융자 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

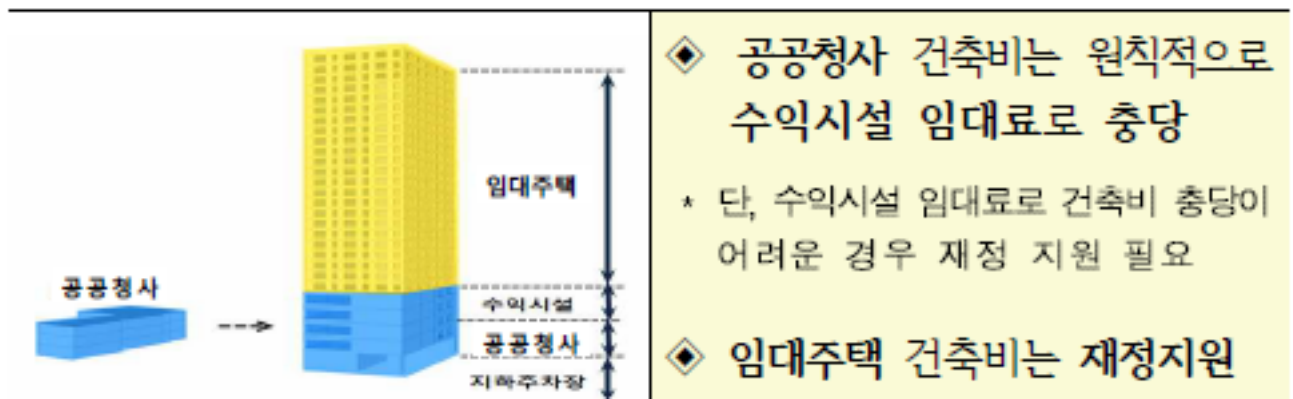
- 공공임대주택의 지역주민 및 지자체 반대가 심화되자, 기존의 중앙에서 선정하는 방식 대신 지자체 제안 방식 증가
- 최근 공공임대주택을 단독으로 건설하는 대신 주변지역 정비와 함께 연계하여 지역활성화를 도모하는 방식으로 추진
- 행복주택사업, 마을정비형 공공주택사업, 도시재생 뉴딜사업, 노후공공청사 복합개발사업 등

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㎡ 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 (5만㎡ 이상 → 1만㎡ 이상)

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 주민편의시설 설치비가 도활사업비(국비50%+지방비50%)로 지원 가능, 행복주택 사업성 개선
- ★ 행복주택과 주민공동시설 복합건설시 재원
- (지자체 부담) 도활사업비 : 토지매입비+주민편의시설 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)	자력재개발 지원	방치건축물 철거 추진
	영천 교육시설(20년)	철거 후 신축	산립청과 철거방안 협의
	순천 의료시설(4년)	공사 재개발	보상목적 매매로 추진보류
2차 선도사업 (‘16. 12월 선정)	광진구 공동주택(7년)	공사 재개발	자력재개발 결정
	종로구 타운하우스(13년)	자력재개발 지원	민간사업자 매칭 추진
	안산 복합상가(7년)	철거 후 신축	사업성 확보방안 검토
	계룡 공동주택(18년)	공사 재개발	사업성 확보방안 검토

□ 제도개선 필요

- (현행기준) 방치건축물 취득 후 정비사업을 시행함에 따라 현행 행복주택 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
인천웅진	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	-역사문화체험 마을기업 설립 -감성거리 및 GreenParking 조성 -할매놀이터 및 감성쉼터 조성 -FU-SO체험 및 다산정약용 민속체험 활성화

○ 주변지역 정비계획 구상도 및 주요 사업

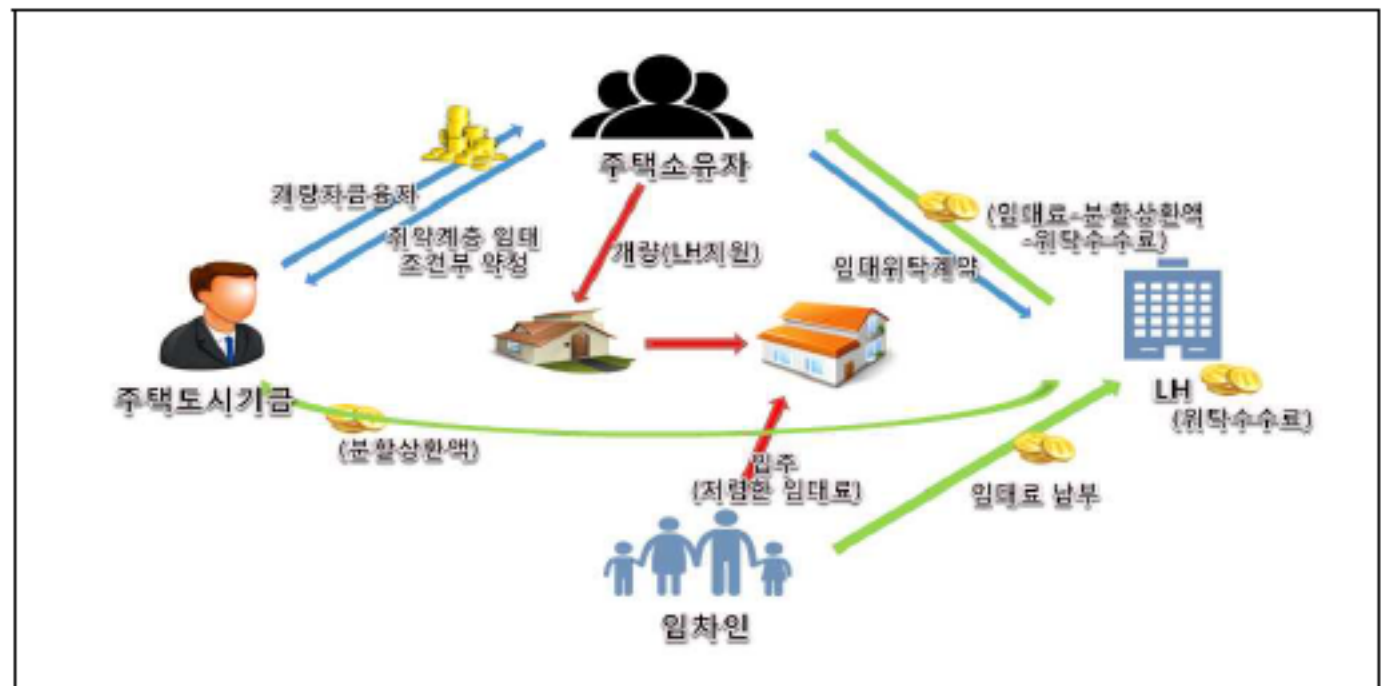


3-2. 소규모 공공주택 건설사업을 통한 후보지 확보

- **(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㎡ 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

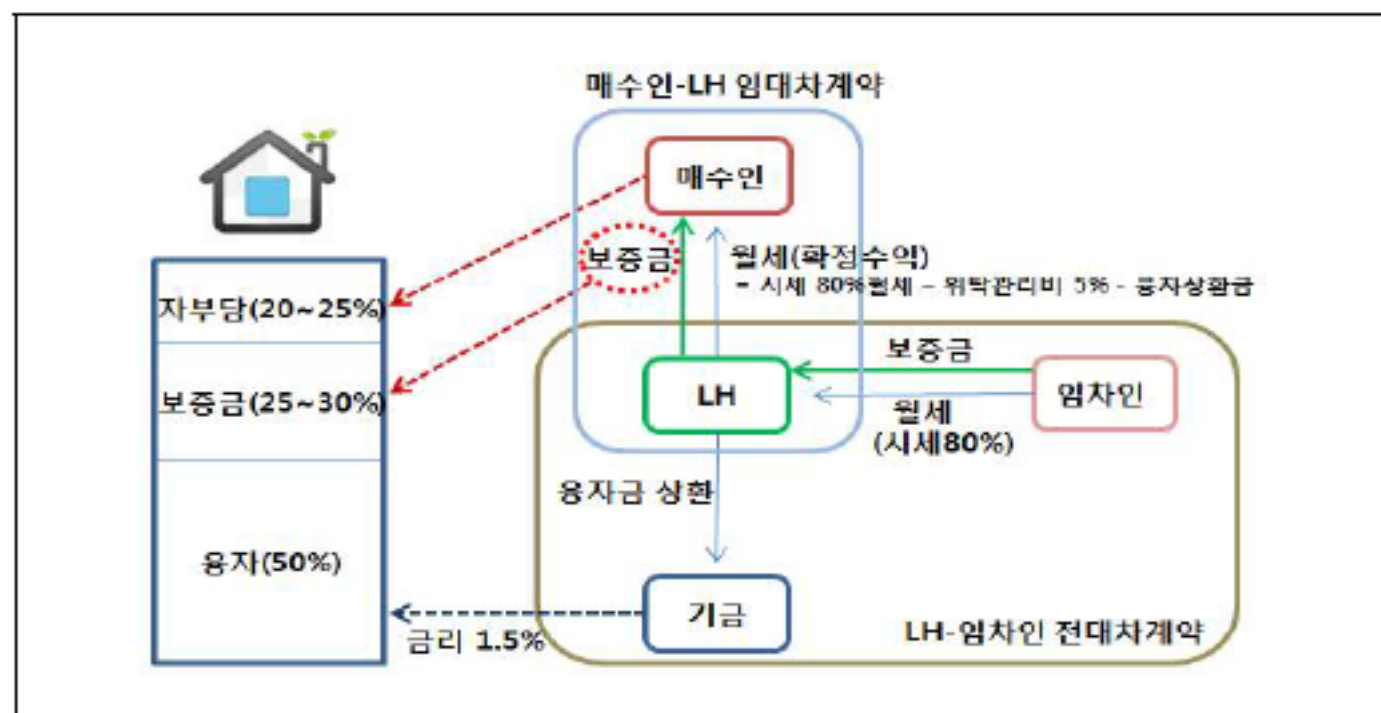
1 건설개량형 (집주인 리모델링 임대주택)



- (사업개요) 집주인이 기존주택을 허물고 다가구 임대주택을 건설하면 저리융자(2억 15% + 추가 1억 25%)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

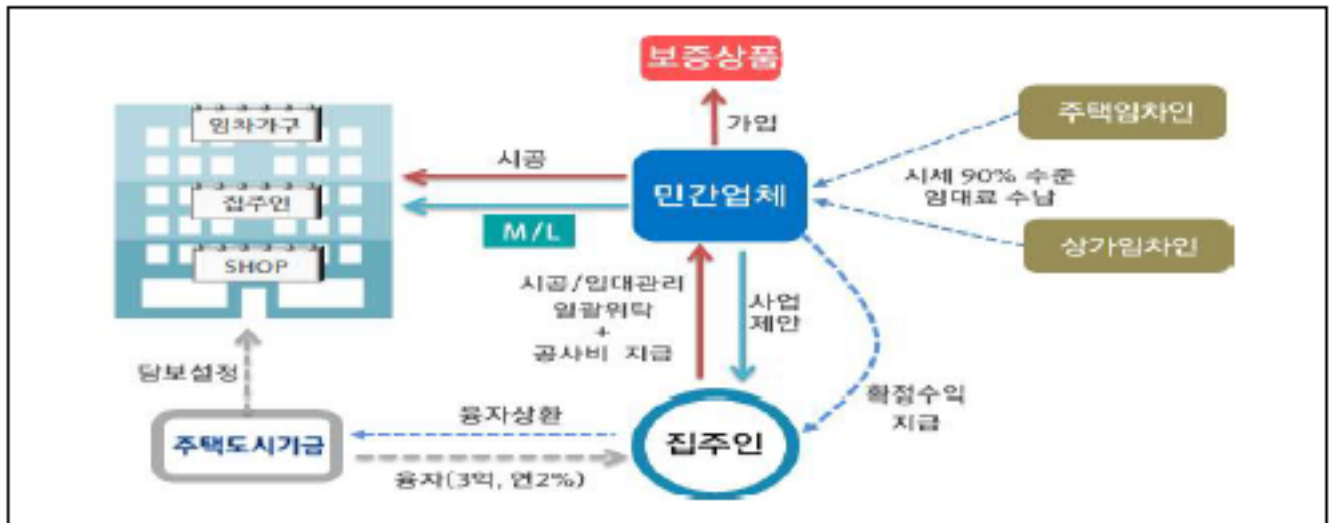
- (융자조건) 주택가격의 50%, 금리 연 1.5%
- (융자한도) 다세대 호당 8천만원 / 다가구 호당 4억원
 - * 다만, 취득물량은 개인당 100호 미만(일반형임대사업자 요건)으로 제한
- (상환방법) 8~12년 만기일시상환 또는 원리금균등분할상환

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)

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

