
희망은 키우고, 부담은 줄이는
국민 주거안정 실현방안

2022. 8. 16.

관 계 부 처 합 동

||| 목 차 |||

I. 국민의 목소리	1
II. 낮은 만족도의 원인	4
III. 주거안정 실현방안	8
IV. 향후 5년간 주택공급 계획	37
V. 향후 추진계획	41

I. 국민의 목소리

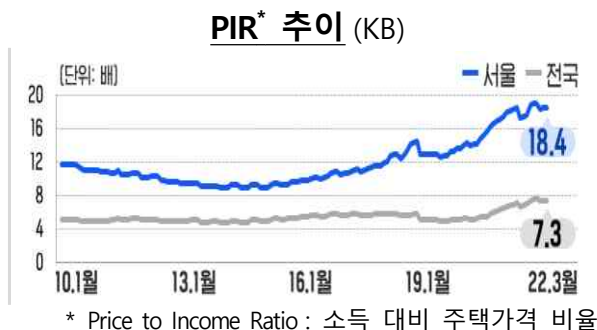
- ◆ **수요기반 정책 마련**을 위해, **설문조사**(6월), **빅데이터 분석**(7월), **현장간담회**(청년주거·층간소음·공공임대 등) 등 **다각적 의견청취 진행**

* 설문조사(한국리서치, 1천명) / 빅데이터(LHI, 최근 1년간 주택정책 키워드 분석)

□ 너무 비싼 집값, 「**사라진 주거사다리**」

- 주택 정책 최대 문제점: 소득 대비 높은 집값 74.2% (설문조사)
- 집값 급등으로 좌절, 주거상향 프로그램 필요(청년 주거간담회, '22.5)
- 평생 전세나 월세 살라는거냐... 내집 마련 멀어진 3040(●●일보, '20.6)
- 부동산 신계급사회... 사다리 끊어버린 164배 격차(◆◆일보, '21.6)

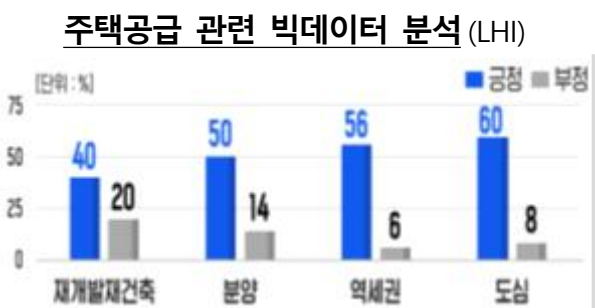
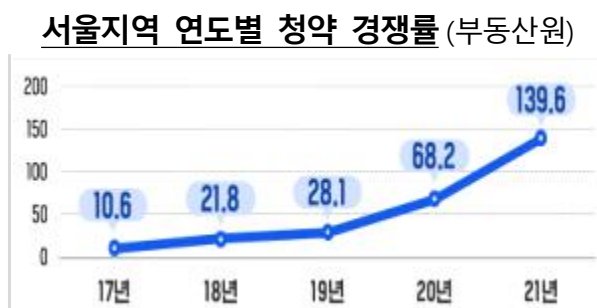
○ 도심 내 우수입지 집값은 서민의 부담 가능한 수준과 큰 격차



□ 늘 부족한 도심 APT, 갈수록 「**어려워지는 원하는 집 찾기**」

- 도심 주택공급: 긍정 반응 60%, 부정 반응 8%(빅데이터 분석)
- 필요한 공급정책: 재건축·재개발 40% > 대규모택지 23.9%(설문조사)
- 공급 빨간불... 서울만 새 아파트 부족하다(▼▼신문, '22.1)

○ 서울지역 신축 아파트 청약 경쟁률은 100:1 수준까지 급등



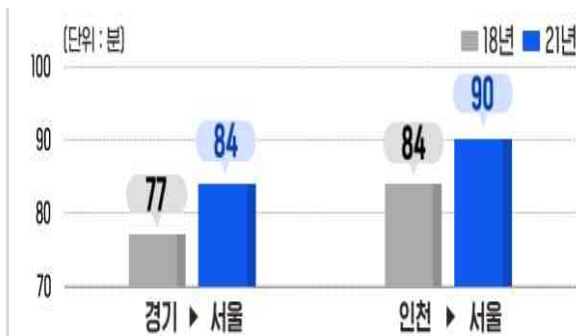
□ 힘들게 찾아간 신도시, 「출퇴근만 3시간 교통불편」

- 주택 선택 시 고려요인: ① 가격 38.8%, ② 편리한 교통 26.6%(설문조사)
- 주거환경 핵심 연관어 1위: 교통 104만건(빅데이터 분석)

○ 부족한 교통 인프라 등으로* 신도시 출퇴근 불편은 여전하며, 일자리·교육·문화 등 정주 환경도 미흡

* '13년 위례신도시 입주 ↔ '25년 위례트램, '27년 위례신사선 개통예정

대중교통 이용 지역간 이동시간 (교통공단)



초·고·학급당 학생수 (교육정보시스템, '21.下)



□ 집 안에서 중간소음, 주차할 땐 문콕 조심... 「눈치 보게 만드는 집」

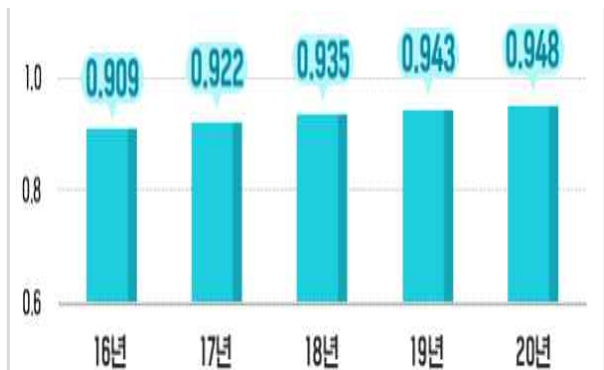
- 주거불편 문제: 중간소음 48.5%, 주차장 부족 21%(설문조사)
- 아랫집 무서워서 이사갔습니다.. 중간소음 해결책 없나(■ 일보, '22.3)
- 불법주차 신고했다 타이어펑크 보복 두 번 당했습니다(▲▲ 경제, '22.8)

○ 주택품질 개선속도가 향상된 국민생활 수준보다 느린 상황

중간소음 연도별 민원건수 (환경공단)



공동주택 세대수 대비 주차면수 (국토부)



□ 더딘 지방 주거환경 개선, 「수도권 쏠림 심화」

- 성인남녀 절반... 인프라 풍부한 수도권으로 이사 원해(□□일보, '21.6)
- 100대 기업 수도권 편중 심화... 지방은 9곳뿐(◇◇일보, '21.9)

○ 지방은 노후주택 비율이 높고 공공임대도 부족한 동시에 주거 환경도 열악하여 주거만족도가 낮은 상황

20년 이상 노후주택 비율 (통계청, '21)



지역별 공공임대 비율 (총 주택 대비, '20)



□ 여전히 남아있는 반지하, 쪽방... 「재해에 취약한 안전 사각지대」

- 지하(반지하) 32.7만 · 비주택 46.3만 가구(인구총조사, '20)
- 곰팡이 핀 벽지에 물기 흥건... 침수공포 '반지하' 주민들 (○○일보, '20.8)

○ 그간 노력에도 불구하고 비정상 거쳐 취약계층의 주거 위기는 여전

* 반지하, 쪽방 등의 경우 구조적으로 침수·화재·생활안전 등 재해에 취약

○ 재해취약 주거 공간을 근본적으로 해소하기 위한 정비사업 등을 추진하면서, 취약계층 내몰림은 방지할 수 있는 종합대책 필요

지하(반지하) 가구 지역별 분포 (인구총조사, '20) 연도별 쪽방 등 비주택거주 가구 수 (인구총조사)



☞ 그간 반복적인 공급대책에도 **국민주거 만족도는 여전히 높지 않은 상황**
→ 수요자 관점에서의 **철저한 원인분석과 해법 마련 필요**

Ⅱ. 낮은 만족도의 원인

□ [입지] 지나친 규제 → 수요가 많은 우수입지의 공급위축 초래

- **(도심공급)** 정비구역 해제 및 신규지정 축소, 과도한 안전진단 및 재초환 규제 등으로 민간의 도심 주택공급 사업기반 위축



- 반면, 사업성 개선, 인허가 특례 등 혜택은 도심복합사업* 등 공공사업에만 적용 중이고, 공공의 역량도 한계

* 일반 정비사업 대비 절차, 사업성 등이 개선된 모델로서 공공만 추진 가능

- **(신도시)** 주거기능 중심의 저밀도 개발로 인해 문화·여가 시설 등 접근성이 떨어지고 이동편의도 낮은 수준

* 1·2기 신도시 주민들은 주거는 긍정평가, 교육·보건의료·생활편의는 부정평가(LHI)

□ [속도] 복잡한 절차 → 주택 공급에 장기간 소요

- 사업 인·허가 단계에서 각종 영향평가 등 유사한 절차와 규제가 중복되어 사업 기간이 장기화되고 리스크는 가중

* **【택지】** 지구지정 시 (전략)환경·재해영향평가를 각각 2차례 실시 → 1년 증가
【정비】 교통, 건축위원회, 환경 등 심의를 각각 따로 받음 → 6개월 증가

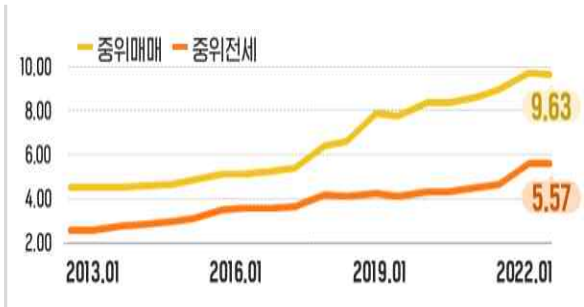


□ [주거부담] 주거 사다리 약화 → 내집 마련 기회 축소

- 최근 집값 급등으로 인해 주거상향 어려움은 가중된 반면, 주택 구입의 진입장벽을 낮춰주는 '내집 마련 프로그램'은 부족

* 10년 임대주택 프로그램 중단('21.1), 공공지원 민간임대(舊 뉴스테이)는 임대기간이 장기화(8→10년, '20)된 반면, 임차인의 분양전환이 보장되지 않는 구조

서울 APT 중위 매매 - 전세가격 (부동산원)



내 집 마련 소요기간 (주거실태조사, '21)



□ [품질] 뒤흔친 제도, 부족한 인센티브 → 여전히 낮은 주택 품질

- 층간소음 기준은 '05년 도입 이후 18년동안 개선없이 유지*, 충분한 주차 공간을 확보할 수 있는 인센티브도 부족**

* 중량 50dB, 경량 58dB(건설사의 기준 통과율 '05년 30% → '21년 100%)

** 주차면수 및 주차면 폭을 법정기준보다 늘려도 분양가 미반영

- 낮은 품질, 다양한 수요 대비 미흡한 서비스 등으로 공공임대 주택에 대한 선입견과 부정적 인식은 여전

공공임대 6개월 이상 공실률(국토부)



공공임대 불만족 요인(주거실태조사, '21)



➡ 이제는 주택의 “많은 공급”이 아니라, “좋은 공급”이 중요

➡ 국민 주거안정과 삶의 질 개선에 초점을 맞춘 혁신 과제 발굴

주택공급 정책의 기조전환 필요

〈현상〉 주거불안 심화

- ◇ 집값 급등, 좋은 집 부족, 열악한 주거환경 → 주거만족도 저하
 - 사회에 첫발을 내딛 **청년층의 좌절**,
오랜 기간 내 집 마련을 준비해온 **중장년층의 상실감** 확산
 - 양적 공공임대 확충에 치중해왔지만, 노후고시원, 쪽방, 지하방 등 열악한 공간에 거주 중인 **취약 계층은 재해 등 생존 위협**

〈원인〉 지나친 수요억제, 좋은 공급을 가로막는 경직적 제도

- ◇ **단기 집값 관리에 치중**한 수요 억제 + 공급자 중심의 주택공급
 - 수요 공급 양 측면에서 시장에 맞지 않는 **과도한 규제 일관**
국민의 **주거상향 요구**↑ vs 재개발 재건축 등 **양질의 공급**↓
 - **Top-down** 방식 공공주도 공급
→ 입지는 **수요와 미스매치** + 절차는 **주민 의견수렴 부족** 방식

〈공급정책 전면 혁신〉 가격안정을 넘어선 주거안정 실현

- ① **(주체)** 공급의 대부분을 담당하는 **민간의 활력 제고** ← 공공은 택지 등 **공급기반 확충**, **취약계층 보호** 등 **시장기능 보완**에 집중
- ② **(입지)** 직주 근접성 높은 **도심** + 정주환경이 좋은 **신도시** 역량 집중 ← 입주수요, 주민 의견을 감안한 **Bottom-up** 추진
- ③ **(방식)** **과도한 규제**의 **정상화**, 불합리한 **절차개선**, **창의적 모델** 도입 등 ← 좋은 공급을 확충하되, 과도한 **개발이익은 철저 환수**
- ④ **(범위)** **가격안정**, **주거환경** 및 **주택품질 개선**, **주거복지**까지 종합 ← 단기 집값에 매몰되지 않고 **진정한 주거안정** 지향

참고

대국민 설문조사 결과

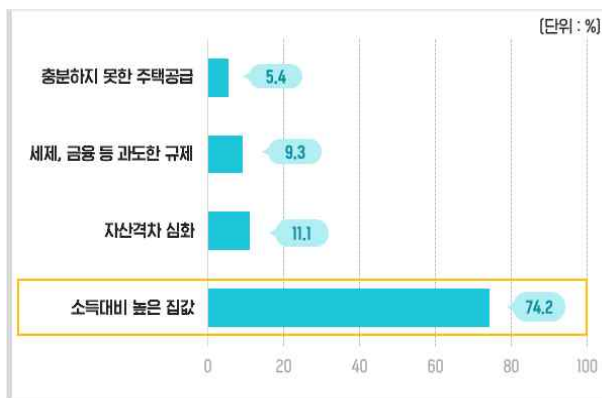
□ 설문조사 개요 ('22.6월, 한국리서치)

- 전국 19세 이상 성인 1,000명 대상으로 공급·수요 인식 조사

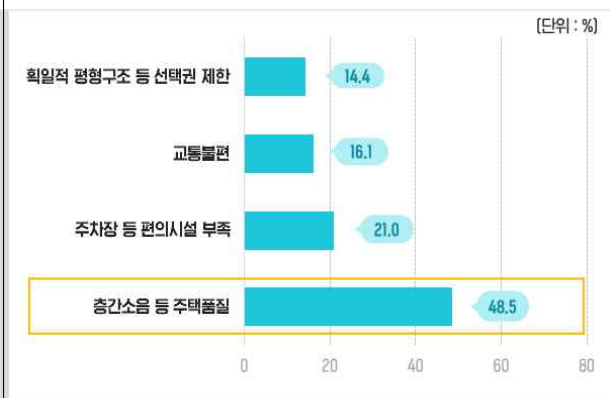
□ 주요 결과

- ① **現 주택 시장 최대 문제** : 소득 대비 높은 집값(74.2%)
- ② 지난 정부 부동산 정책 만족도 : 불만족(84.3%)
- ③ **주거불편 문제** : 층간소음 등 주택품질(48.5%)
- ④ 주택공급 충분여부 : 아니요(60.7%)

① 現 주택시장 최대 문제



③ 주거불편 문제

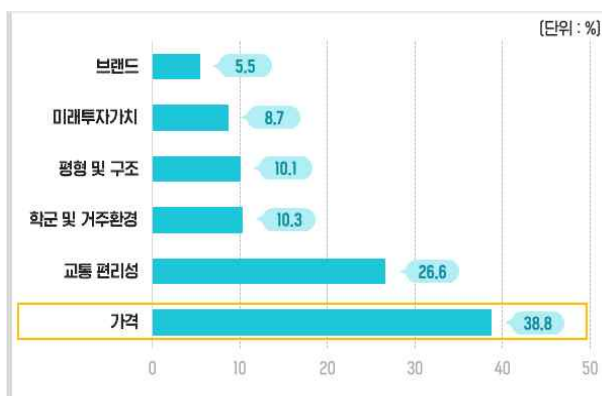


- ⑤ **주택 선택 시 중요요인** : 가격(38.8%), 교통 편리성(26.6%)

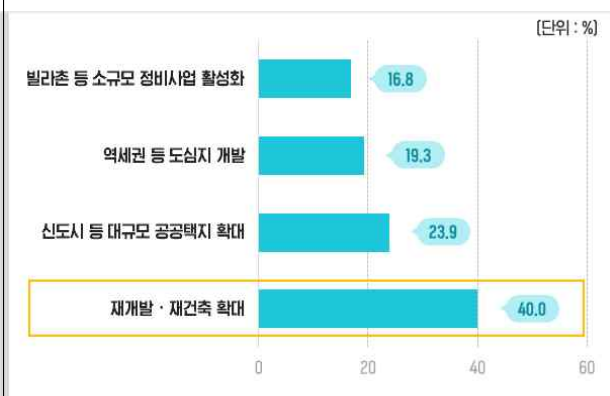
- ⑥ **필요한 주택공급 확대 대책** : 재건축·재개발(40.0%)

- ⑦ 향후 주택공급 시 선호 유형 : 아파트(70.1%)

⑤ 주택 선택 시 중요요인



⑥ 필요한 주택공급 확대 대책



Ⅲ. 주거안정 실현방안

◆ 수요가 있는 곳에 HW - SW가 조화된 품질 높은 주택을 신속하게 공급하여 내집마련의 장벽을 낮추는 「주거안정방안」 마련 추진

* 광범위한 의견수렴을 위해 공급혁신위원회(장관) 및 분야별 공급 TF(차관) 운영

목표

국민 주거안정 실현

추진 전략

1

선호도 높은 도심에 내집마련 기회를 늘리겠습니다

- 재개발·재건축 사업 정상화 착수
- 도심복합사업 개편

2

교통이 편리하고 삶이 쾌적한 주거환경을 만들겠습니다

- 우수 입지 공공택지 조성 확대
- 신도시 정주환경 개선
- 지방 주거환경 개선
- 재해취약주택 해소대책 마련

3

주택 공급에 걸리는 시간을 대폭 단축하겠습니다

- 주택사업 인허가 절차 개선
- 소규모사업 추진 애로요인 해소
- 주택공급 촉진지역 제도 도입 검토

4

굼어진 주거사다리를 복원하겠습니다

- 청년원가 / 역세권 첫집 공급 추진
- 임대·분양을 혼합한 민간분양 주택 新모델 도입
- 토지임대부 주택 제도개선

5

소득 3만불 시대에 맞는 주택품질을 확보하겠습니다

- 층간소음에 강한 주택 확대
- 주차 편의 제고 및 공간 활용 용이성 확보
- 공공임대주택 혁신

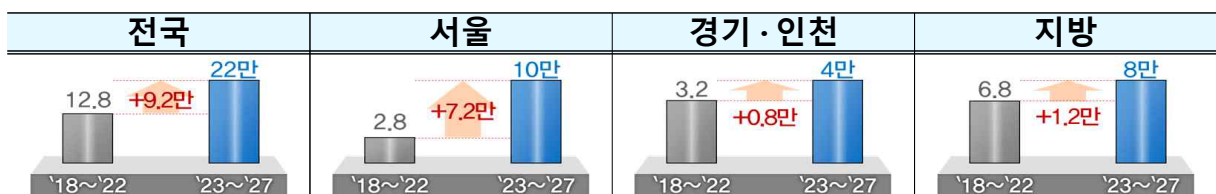
1 선호도 높은 도심에 내집마련 기회를 늘리겠습니다

- ◆ 주택시장 안정과 주거환경 개선을 위해서는 선호도 높은 도심에서 양질의 주택이 충분히 공급될 필요가 있으나,
 - 과도한 규제, 불충분한 사업지원, 공공주도 공급으로 재개발·재건축 등 민간 도심 정비사업이 크게 위축
- ◆ 택지확보가 어려운 도심에서는 재개발·재건축 등 민간정비사업이 신축주택을 대규모로 공급하는 가장 유력한 수단
 - ①재개발·재건축 사업 정상화에 본격 착수하고 ②민간의 전문성과 창의성을 활용하는 **新도심 사업모델도 구축**

(1) 재개발·재건축 사업 정상화 착수

1 신규 정비구역 지정 촉진

- **(현황)** 신규 정비구역 지정은 전반적 감소('12~'16 전국 연 58.6곳 → '17~'21 연 34.6곳), 서울은 기존구역 해제도 가속화('12~'21 410곳 해제)
 - 도심 핵심입지에 양질의 공급기반이 크게 약화된 상황
- **(개선)** 지자체 협력을 통해 신규 지정 활성화, 관련 제도개선도 병행
 - **(지정목표)** '18~'22년^e(12.8만호) 대비 9.2만호 증가(+72%)한 22만호 규모의 정비구역 추가 지정 추진
 - **(서울)** 주택 노후도, 지역수급 상황 등을 종합적으로 고려하여 신속통합기획* 방식으로 10만호 지정
 - * 정비계획 가이드라인 사전제시를 통해 구역지정 소요 기간을 대폭 단축(5년→2년)
 - **(경기·인천)** 역세권, 산업시설 배후 노후 주거지 등에 4만호 지정
 - **(지방)** 광역시 쇠퇴 구도심 위주로 8만호 규모 지정



- **(사업지원)** 정비사업 역량이 부족한 지방을 중점 지원하면서 구역 지정 추진을 위한 제도개선도 병행
 - **(지방지원)** 수도권, 광역시 등의 추가 정비사업 수요를 조사하고 LH 등을 통해 사업컨설팅·시행* 등 추진
 - * 서울·수도권에 집중된 기존 공공정비사업 역량을 지방 등 열악한 지역으로 전환
 - **(주민참여 제고)** 주민들이 구역 경계만 설정하여 지자체에 정비 구역 지정을 요청할 수 있도록 '정비구역 입안 요청제' 도입
 - * 현재는 지역주민이 구역 경계 + 정비계획안까지 마련하여 제안
 - **(가이드라인 사전제시)** 특·광역시 등에서 정비계획 가이드라인을 의무적으로 사전 제시하도록 하여 정비구역 지정속도 대폭 단축

- 비서울권 신규 정비사업 수요 일제조사(10월)
- 지방 정비사업 지원업무 개시(LH·부동산원, 10월)
- 입안요청제 도입 등을 위한 「도시정비법」 개정안 발의('22.3분기)

2 재건축부담금 합리적 감면

- **(현황)** 재건축 사업으로 인한 과도한 이익환수 차원에서 '06년 도입, 부담과다 논란 등으로 수차례 유예를 거쳐 금년부터 부과 예정

재건축 초과이익 산정방식 (누진체계)

* 재건축부담금 = [준공시점 주택가액 - (추진위시점 주택가액 + 정상주택가격 상승분 + 개발비용)] × 부과율(10~50%)

1인당 이익	0.3억 이하	0.3~0.5억	0.5~0.7억	0.7~0.9억	0.9~1.1억	1.1억 초과
부과율	면제	10%	20%	30%	40%	50%

- 그간 부과사례가 거의 없어 면제금액, 부과율 구간 등이 '06년 법 제정 이후 개정 없이 유지
- 과도한 부담금 부과*로 재건축 사업 위축·지연 등이 발생

* 그간 집값 급등으로 현행 기준 유지시 지방 정비사업에도 상당액 부과 예정
(세대당 예정액 : 수원 A단지 2.9억원, 대구 B단지 1.6억원, 창원 C단지 1억원)

- **(개선)** 부과기준 등은 그간 시장상황 변화에 맞게 조정하고 실수요자 배려, 공공기여 인센티브 등도 도입
 - **(부과기준 현실화)** 그간 주택시장 상황변화 등을 고려하여, 면제 금액 상향, 부과율 구간 확대 추진
 - **(실수요자 배려)** 장기 보유 중인 1세대 1주택자에 대해서는 보유 기간에 따라 부담금을 감면하여 실수요자 부담 완화
 - **(공공기여 인센티브)** 공공임대주택 및 역세권첫집 등 공공분양 기부 채납분은 부담금 산정시 제외 → 사업성 개선효과 제고
 - **(기타)** 1세대 1주택 고령자*의 경우 상속, 증여, 양도 등 해당주택 처분시까지 부담금 납부 유예 등

* 대상 연령, 해당 주택 보유기간 등 구체적 유예 요건은 추후 확정

▪ 세부 감면(안)은 9월 발표 → 「재조환법」 개정안 발의

3 안전진단 제도개선 착수

- **(현황)** 구조안전성 비중 상향(20→50%), 공공기관 적정성 검토* 도입 ('18.3) 등으로 통과율 대폭 저하(서울: 개정前 3년 56곳 → 개정後 3년 5곳)
 - * 민간 안전진단 결과 조건부재건축 판정시 → 건기연 등 검토 후 최종 결정(통과율 45%)
- **(개선)** 평가항목 조정, 적정성검토 개선, 지자체 재량확대 등 추진
 - **(평가항목 조정)** 높아진 주거환경 수준 등을 고려, 구조안전성 비중을 줄이고(30~40% 수준) 주거환경, 설비노후도 배점을 상향
 - * 세부 배점은 과거 안전진단 사례 등에 대한 시뮬레이션 등을 거쳐 결정
 - **(적정성검토 개선)** 공공기관 적정성 검토는 지자체가 요청하는 경우에만 시행하는 방안으로 개선
 - **(지자체 재량확대)** 정비구역 지정권자(특·광역시장 등)에게 국토부와 협의를 거쳐 항목별 배점에 대한 상·하향(예: ±5~10%p) 권한 부여

▪ 연내 개선방안 마련 ※ 개선 방안의 적용범위(예: 지역, 건령 등) 및 시행 시기 등은 향후 시장상황을 면밀히 모니터링 하여 개선방안 발표 시 제시

4 신탁사의 정비사업 참여 활성화

- **(현황)** 정비사업 대다수는 조합이 사업주체로, 일부 조합의 전문성 부족 등에 따라 사업이 장기화되는 사례가 발생

정비사업 장기화 사례

집행부 교체	<ul style="list-style-type: none"> • (청주 A단지) 조합장 배임·사기 혐의 구속 • (서울 B단지) 집행부 독단적 업무처리로 해임
시공사와 분쟁	<ul style="list-style-type: none"> • (서울 C단지) 공사비 증액 등 조합·시공단 갈등으로 공사중단
소송 발생	<ul style="list-style-type: none"> • (서울 D단지) 조합설립 동의요건 충족 여부에 대한 소송발생
자금조달 애로	<ul style="list-style-type: none"> • (대전 E단지) 사업자금 조달 난항으로 사업지연

- 비조합 전문개발방식으로 신탁사의 정비사업 참여를 허용('16년) 하였으나, 제도미비 등으로 활성화되지 못하는 상황

* 전체 정비사업에서 신탁사가 사업을 시행하는 곳은 4% 수준

- **(개선)** 주민이 원할 경우 조합설립 없이 전문개발기관인 신탁사를 활용할 수 있도록 규제완화 및 인센티브 확대 추진

- 신탁사의 사업시행자 지정 요건을 합리적으로 완화*

* 現) 전체 토지 1/3이상 신탁 필요 → 改) 국공유지 제외한 토지의 1/3이상 신탁 필요

- 신탁사가 시행하는 사업장은 토지소유자 다수가 희망할 경우 정비계획과 사업계획의 통합처리 허용 → 사업기간 단축*

* 조합설립절차 생략, 계획 통합 등으로 3년 이상 단축 예상

- 주민·신탁사 간 표준계약서*를 도입하여 분쟁을 사전에 방지

* 주민 해지권한 보장, 신탁 종료시점 명확화, 주민 시공사 선정권 명시 등 포함

▪ 「도시정비법」 개정안 발의('22.3분기)

※ 지자체·전문가 의견수렴 등을 통해 신탁사 외 시행기관 확대, 인센티브 다양화, 조합사업 컨설팅 지원 등 추가 전문성 강화방안 마련(연말)

5 사업지원 및 조합운영 투명성 강화

- **(인센티브)** 임대주택 기부채납시 용적률을 법적상한까지 상향하는 인센티브를 현행 주거지역 → 준공업지역 정비사업까지 확대

* 증가 용적률의 50%는 공공임대로 기부채납, 나머지 50%는 일반분양

- **(지원)** 조합의 사업관리 투명성·전문성 제고를 위해 부동산원의 정비사업 업무지원 기능 강화

정비사업 지원기구 기능 강화

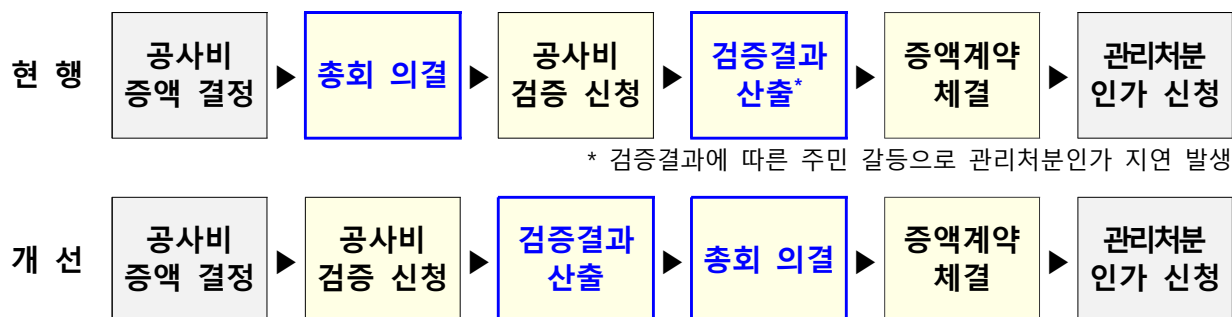
현 행	지원 확대
<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비사업 관련 기본적인 업무 지원 <ul style="list-style-type: none"> - 정비사업 상담 지원 - 정비사업전문관리제도 지원 - 전문조합관리인 교육 및 운영 지원 등 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업단계별 세부 업무지원 추가 <ul style="list-style-type: none"> - 토지등소유자 추정분담금 검증 지원 - 추진위원회 설립 지원 컨설팅 - 관리처분계획 타당성 사전 검증 등

- **(계약관리)** 관리처분인가 시 공사도급계약서를 인가권자에게 의무 제출토록 하여 조합과 시공사 간 공사계약을 투명하게 관리

- **(검증)** 주민이 사업비 검증결과를 사전에 확인할 수 있도록 공사계약을 위한 조합총회 전에 검증을 완료토록 의무화

* 공사비 증액(5~10%이상) 시에는 검증이 의무화되어 있으나, 완료시점이 불명확해 주민이 결과를 확인하지 못하고 증액 의결하는 사례 발생

공사비 증액 결정 시 절차



- (인센티브) 「도시정비법」 개정안 발의(22.3분기)
- (지원 등) 「도시정비법」 하위법령 및 행정규칙 개정(22.4분기)

[2] 도심복합사업 개편

* 역세권 등 도심에서 공공이 주택 등을 고밀개발하는 사업('21~)

1 민간도심복합 사업 신설

- **(현황)** 도심공급 확대를 위해 공공 도심복합사업을 도입('21)했으나, 주민반발*·공공역량 한계** 등 부작용 노출

* 전체 후보지 76개소 중 45개소가 동의요건 미충족(동의요건: 2/3 이상)

** 사업구역 당 LH 담당인력 평균 0.7명 → 체계적 사업지원 및 주민 의견수렴 부족

- **(추진방안)** 민간도 사업 주체가 될 수 있도록 제도를 신설(「도심복합 개발법」 제정('22.12)) → 총 20만호 추진(기존 공공사업 포함)

- **(사업주체)** 토지주 2/3 이상이 동의할 경우, 민간 전문기관(신탁·리츠 등)이 시행하는 방식(비조합 방식)으로 추진

주체	사업 추진방식
리츠	■ SPC에 토지주, 디벨로퍼, 금융기관 등 출자(토지주 비율 50% 이상)
신탁	■ 신탁사에 토지를 신탁하여 사업 시행(신탁사가 사업·시공관리)

- **(사업유형)** 입지에 따라 “성장거점형”과 “주거중심형”으로 구분

	성장 거점형	주거 중심형
개요	첨단산업 중심 고밀 복합개발	주거중심 고밀 개발(50% 이상 주택)
인센티브	용적률 상향 적용 필요시 “도시혁신계획구역(가칭)*” 적용	용적률 상향 적용(최대 500%)

* '입지규제최소구역(용적률·건폐율 등 기존 도시계획 규제를 받지 않는 구역)'을 개편 예정으로, '도시계획체계 개편방안'(9월)을 통해 상세 내용 별도발표 예정

- **(입지)** 도심·부도심·노후역세권·준공업지역 등 집중 지정

- **(성장거점형)** 편리한 교통으로 상업·문화 등의 거점이 될 수 있는 지역이나 저이용·낙후되어 혁신적 개발이 필요한 지역

* 입지요건에 따라 업무·문화·숙박·산업시설 등 다양한 기능을 복합개발

- **(주거중심형)** 노후도 60% 이상 역세권, 준공업지 등

- **(인센티브 및 공공기여)** 공공사업 수준의 용적률, 세제혜택(양도세 이연 등), 공원·녹지 기준 완화(1세대 당 2㎡) 등을 적용하되,
 - 공급주택 일부는 공공임대·공공분양 등으로 기부채납* 하는 등 토지주·민간사업자 개발이익을 적정수준으로 환수**

* 종전 대비 증가하는 용적률의 1/2 이내에서 임대주택·역세권첫집 등 확보

** 필요시 민간사업자의 과도한 이익 귀속 방지를 위해 이익상한제 도입도 검토

- **(사업절차)** 광역자치단체 공모(토지주, 민간사업자 제안) → 사업시행자 선정* → 개발계획 수립·인허가(통합심의 적용)

* 지자체는 사업계획의 적정성 및 공공기여도 등을 검토하여 사업시행자 선정 가능

- 「도심복합개발법」 제정('22.12) → 후보지 공모·제안('23.上)

2 공공 도심복합사업 보완

- **(기본원칙)** 기존 후보지는 원칙적으로 갈등방지, 신속한 주택공급을 위해 공공방식 유지 → 예정지구 지정 등 신속한 후속조치
 - 다만, 호응이 낮은 사업장(예: 동의율 30% 미만)은 공공후보지 철회 후 민간 사업으로의 전환을 적극 지원
 - 향후 공공의 신규 사업은 노후주거지 밀집, 낙후지역 등 민간 개발이 어려운 지역에 집중

※ 공공재개발(진행중인 서울시 2차 공공재개발 공모 신청한 곳도 후보지로 간주) 및 공공재건축 등 기존 도심 공공사업도 동일 원칙으로 추진

- **(제도개선)** 그간 공공사업 추진 과정에서 재산권 침해 논란 등으로 주민 반발을 야기한 지나친 규제*는 합리적으로 개선

* (現) '21.6.29일 이후 매수자 현금청산 → (改) 후보지 발표 전 매수한 1주택 소유자 특별공급권 부여 (소규모재개발은 조합설립 이후 매수자로 현금청산대상자 변경)

- 「공공주택특별법」 및 하위법령 개정('22.12)

2 교통이 편리하고 삶이 쾌적한 주거환경을 만들겠습니다



(1) 우수 입지 공공택지 조성 확대

◆ 공공에서 **충분한 신규택지** 조성, **다핵분산형 Compact-city** 공급


1 신규택지 조성 확대

- **(현황)** 안정적 공급기반을 위해 공공택지의 지속적인 공급 필요
 - * 3기 신도시, 광명시흥 등 '21년 발표 공공택지(26만호 규모)도 정상 추진 중
 - **(추진방안)** '23년까지 15만호 내외의 후보지('24년 이후는 시장상황 감안)를 지자체 협의를 거쳐 순차발표('22.10~)
 - * 입지 발표 전 미공개정보를 이용한 투기를 방지하기 위해 실태조사 등 철저히 관리
 - **(후보지역)** 수도권 및 지방의 수요가 높은 곳에 지정하되, 산업단지, 도심·철도 인접지역 중심으로 적정 규모 발굴
 - **(개발방식)** 철도역 인근에 지정시 개발밀도를 높이는 Compact-city 컨셉을 적용하는 등 교통계획과 연계된 개발 추진
 - 철도역 접근성 등에 따라 점진적*으로 개발밀도를 높이고, 주변부 연결성도 강화하여 교통망과 연계된 주거환경 조성
- * 예: 【~300m 초역세권】 거점 (고밀: 복합쇼핑몰, 오피스, 복합환승센터)
 【~600m 역세권】 직주근접 (중·고밀: 청년주택)
 【600m~ 배후지역】 주거 (중밀: 대단지 아파트)

※ 필요시 도시혁신계획구역 등도 지정하여 창의적인 개발을 유도

구 분	기존 신도시	Compact-city
입지	개발 편의에 따라 선정	철도역부터 500m~1km 내 지역 위주
광역교통 네트워크	입지발표 後 교통계획 수립 격자형	입지 선정부터 교통계획과 연계 역 중심의 방사형
개념도		

- 3기 신도시에서도 GTX 역(고양 창릉·남양주 왕숙) 주변지역에 Compact-city 컨셉 시범적용 추진

고양창릉 역세권(GTX-A, 고양선)	남양주왕숙 역세권(GTX-B, 9호선, 경춘선)
 <ul style="list-style-type: none"> • 7개 블록(10.2만㎡) • 지하도시형 역세권 개발 • 호텔 방송·전시문화시설 등 • 약 1.6천호 공급(주상복합) • 지구계획 변경(~'23.下) 	 <ul style="list-style-type: none"> • 13개 블록(27.9만㎡) • 역사시설 상부 입체개발 • 쇼핑몰, 프라임급 오피스 등 • 약 1.5천호 공급(주상복합) • 지구계획 변경(~'23.下)

참고


COMPACT CITY 조성전략 및 해외사례

□ Compact-city 조성 3단계 전략


- ❶ (발굴단계) 신규택지와 GTX, 지방광역철도 등 신설·연장 연계발표
- ❷ (도시계획단계) 택지개발 초기부터 철도역 입지 등을 고려하여 고밀·압축적 도시계획을 마련하고, 역사부지 입체 개발 유도
- ❸ (입주단계) 대중교통체계, 환승센터 구축 후 입주 추진(先교통 後개발)

□ 해외사례

❶ 홍콩 코우룽(Kowloon)

사업기간	'91~'10년 (단계별 개발 시행)	
개발규모	약 13.5만㎡ (약 4.1만평)	
개발방안	<ul style="list-style-type: none"> - 신규 철도노선 활용, 낙후지역 개발 및 주택 공급 - 주거·상업·업무단지 개발 - 도심 내 공항터미널 및 철도와 연계한 복합환승센터 설치 	

❷ 프랑스 유라릴(Euralille)

사업기간	'94~'19년 (단계별 개발 시행)	
개발규모	약 150만㎡ (약 45.5만평)	
개발방안	<ul style="list-style-type: none"> - 철도역 주변 역세권 복합개발 - TOD 개발로 자동차 점유율 감소 및 대중교통 점유율 제고 - 역세권 내 업무·서비스 기업 입주로 대규모 일자리 창출 유도 	

2

택지조성 속도 제고

① 공공기관 예비타당성 조사 간소화 *「지방공기업 투자타당성검토 매뉴얼」 개정 '22.下

- **(현황)** 공공주택지구는 공공기관 예타가 면제되나, 이와 연계된 광역교통사업 및 훼손지복구사업은 예타 대상으로 사업 지연
 - 지방공기업은 공공주택지구 사업 추진시 지구지정 시점과 주택사업승인 시점에 타당성조사를 중복실시하여 사업 장기화
- **(개선)** 공공택지사업 수반 광역교통사업·훼손지복구사업은 국무회의 심의를 거쳐 공공기관 예타 면제 추진(수시)
 - * 국책사업이 국무회의에서 확정되고, 사업계획 수립 시 예타면제 가능(공운법)
 - 지방공기업 타당성조사는 주택사업계획 수립단계에서 면제*
 - * 용지매입~주택건설 준공까지 5년 이내 완료가 가능한 중소택지(행안부 지침 개정)

② 보상 제도는 합리적으로 개선

* 「주택공급규칙」 등 개정, '22.下

- **(현황)** GB 외 공공주택사업지구 토지주는 특별공급권 미부여, 도심 쪽방사업 토지주는 현금보상 원칙으로 갈등 지속
 - 원주민 이주비는 지구밖 이주시에만 제공하여 순환개발에 한계
- **(개선)** 토지 협의양도시 특별공급을 GB 이외 지구까지 확대하고 도심 쪽방사업 토지주에는 현물보상을 적용
 - * 순환개발로 지구 안으로 이주시에도 원주민 이주비 지급

③ 기존 국공유지 추진사업 보완

* 「공공주택특별법」 개정, '22.下

- **(현황)** 국공유지 등에서 약 5만호 공급 추진 중('18.9, '19.5, '20.8 발표)
 - 일부 지역에서 개발밀도 하향, 임대주택 물량 조정 요구, 기존시설 이전 애로 등으로 일부사업 정체 중
- **(개선)** 개발밀도 조정(대체물량 확보), 공급유형 다양화(공공분양 + 선호시설 복합개발 등), 시설이전 재추진 등 보완방안 마련
 - 아울러, 국공유지에 공공분양 주택을 공급하는 경우 국공유지 매각과 생활SOC 복합개발이 용이하도록 특례부여

(2) 신도시 정주환경 개선

- ◆ 3기 신도시 등의 **교통 + 교육 + 기업유치 여건**을 개선하고, **토지이용 효율화**를 통해 **우수입지 주택공급 여력** 확대

1 편리한 교통체계 구축

① 기 조성된 신도시의 교통 여건 개선

- **(현황)** 광역교통개선대책을 통해 2기 신도시 등 교통망 확충이 진행 중이나, 사업 지연 등으로 **출·퇴근 불편 가중, 교통난 심각***

* 예: (동탄) 입주율 82%, 대책집행률 42%, (김포한강) 골드라인 출·퇴근 혼잡률 250%↑

- **(개선)** 128개 광역교통개선대책 집행실태 전수조사('22.8~) → 신도시별 광역교통 조기화 등 맞춤형 교통대책* 마련('22.9~)

* 광역버스 신설, 출퇴근 전세버스 투입, 수요응답형 교통수단 도입 등

- 필요시 '광역교통축*'을 지정('23~), 추가 교통대책 수립도 추진

* 광역교통 기능을 담당하는 주요 교통축 중 교통혼잡 해소 필요성이 큰 곳을 지정

② 3기 신도시 등 교통시설 조기 확충

- **(현황)** 3기 신도시(왕숙, 교산 등) 발표 후 '20년부터 개선대책을 수립·추진 중(2기 신도시 평균 27개월 대비 1년 이상 조기 확정)

- 입주민 불편이 없도록 입주시기*에 맞춰 교통체계를 구축하고 GTX를 통해 수도권 출퇴근 시간 교통난 해소 추진

* 인천계양 '26년 입주 시작 → 다른 신도시들도 '27년 이후 순차 입주 예정

- **(개선)** GTX 사업 조기추진 및 입주단계별 주요사업 신속 추진

- **(GTX 기존사업)** A노선은 조기 개통을 추진, B·C노선은 사업자 선정 등 신속한 절차 이행으로 조기착공 추진

* A노선 '24.6월 이전 / B노선 '24년 착공→'30년 개통 / C노선 '23년 착공→'28년 개통

- **(GTX 확충사업)** 최적노선 마련을 위한 사전타당성 조사* 선행, 민간제안사업 등으로 '27년까지 예타 통과 및 후속절차 추진

* A·B·C 연장 및 D·E·F 신설노선의 최적(안)과 사업화방안 연구 중('22.6~'23.6)

- **(교통망 구축)** 광역버스, 급행철도 등 주요 교통거점 환승센터 건설 등으로 촘촘한 광역교통망을 단계적으로 구축

* 초기 : 주변도로 확충 및 광역버스 운영 추진 → 중기 : 도시철도 신설 등

- **(재원체계 개편)** 사업자 자금문제 등으로 인한 만성적 교통사업 지연 해소를 위해 신도시별 분산 광역교통재원을 통합·집행 추진

* 향후 발생할 분양수입 등을 전제로 개발사업자의 교통사업에 우선투자 가능

③ 지방권 광역철도 등 교통망 확충

- **(현황)** 지방은 수도권과 달리 광역철도 등 교통체계가 충분치 않고 중소도시와 대도시(메가시티) 간의 교통 연결성도 부족

- **(개선)** 지방권 광역철도 조기확충 등 광역교통체계 개선 추진

- **(광역철도)** 메가시티를 연결하는 권역별 선도사업*을 GTX급으로 속도감 있게 추진하고, 비선도사업**도 관련 절차를 차질 없이 이행

* 부산~양산~울산, 대구~경북, 광주~나주, 대전~세종~충북, 용문~홍천 등 5개사업 사전타당성 조사를 조속 완료('22.末)하고, '23년 상반기 예비타당성조사 신청

** 동남권 순환, 대구권 2단계, 충청권 2단계·3단계, 동탄~청주공항 등 6개 사업

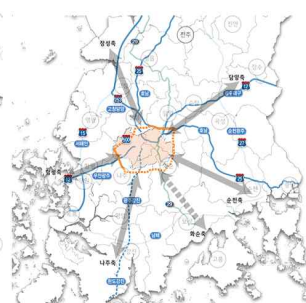
- **(도로)** 지방 대도시와 주변 도시들을 직결하여 순환·연결하는 방사형 순환도로망 구축으로 지방 메가시티 1시간 생활권 조성

* 대구순환('22.3 既개통), 광주순환 일부('22년), 강진~광주('26년) 등 단계적 개통

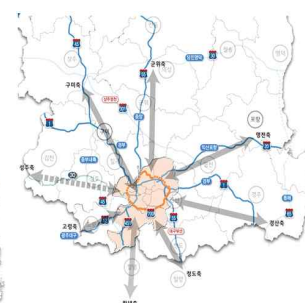
초광역권 메가시티별 방사형 순환망



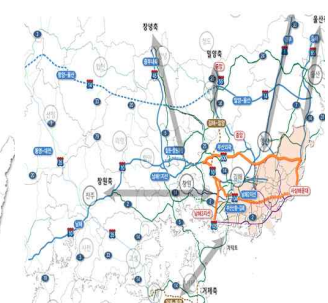
대전충청권



광주호남권



대구경북권



부산경남권

2 경쟁력 있는 주거환경 조성

1 우수한 교육 여건 조성

- **(현황)** 학생 과밀 등 학습환경 저하, 장거리 통학 안전문제 발생
- **(개선)** 안전 통학로, 학교부지 공급확대, 학교+생활SOC 복합화 등 우수 교육 여건 조성방안 마련('22.下)

2 기업유치 촉진

- **(현황)** 신도시 내 자족용지에 대한 기업 유치여건 개선 필요
- **(개선)** 자족용지 일부를 도시첨단산단('23.下)으로 지정*하여 토지를 조성원가로 공급하고, 세금감면 등 기업유치 인센티브 강화

* 인센티브: 취득세·재산세·부담금 감면, 기반시설·타부처사업 지원, 복합용지 용적률 상향 등

3 토지 이용의 효율성 제고

- **(현황)** 일부 3기 신도시는 주거수요 등을 감안하여 토지이용계획 효율화 및 공공준주택* 등 주택공급 유형 다양화도 필요

* 국가·지자체의 재정·기금을 지원받아 건설하여 임대 목적으로 공급하는 준주택

- 택지사업은 지구계획 수립 시 학교용지를 설정하고 있으나, 학령인구 감소로 학교신설이 지연되며 학교 용지가 장기간 방치

* 10년 이상 장기방치 중인 학교용지는 239곳, 308만㎡ ('21년 감사원 감사결과)

- **(개선)** 일부 밀도상향 및 용도변경을 통해 주택공급을 확대(+1~2만호, 지구계획 변경 8월~)하고, GTX 역세권에 공공준주택 시범추진*(4천호)

* 시범사업지(공공임대 활용): 남양주왕숙(GTX-B), 고양창릉(GTX-A), 위례 신도시 역세권

- 장기방치 학교용지, 유보지 등은 주거용지 등으로 활용(관계기관 협의)

3 1기 신도시 재정비

- **(현황)** 1기 신도시는 준공 후 약 30년이 경과되어 주거환경 개선, 광역교통 및 기반시설 확충 등 종합적인 도시 재정비 필요
- **(개선)** 연구용역('22.下 착수)을 거쳐 도시 재창조 수준의 1기 신도시 재정비 마스터플랜 수립 추진('24년 중)

[3] 지방 주거환경 개선

- ◆ 지방노후지는 주거환경이 열악하고, 사업성이 부족하여 정비 부진
- ☞ 지방도시 여건에 맞게 제도개선, 지방맞춤형 주택공급 활성화

1 지방도시 노후주거지 정비 활성화

- **(노후지역 정비)** 수도권에 집중되었던 공공 정비사업을 지방 노후 도심* 개선에 적극 활용될 수 있도록 제도개선 추진
 - * 예: 낙후주거지 밀집지역, 영세상인이 많은 쇠퇴 구도심, 산업기능 쇠락지역 등
- **(공공재개발)** 의무적으로 공급하여야 하는 공적주택 비율*을 낮추는 등 지방 실정에 맞도록 사업성을 보장(「도시정비법」 개정안 발의, '22.下)
 - * (비율) 조합원 제외 주택의 50% 이상 → 20~50% 범위 내에서 조례로 완화
(종류) 공공임대, 공공지원민간임대, 지분형주택 → 공공분양(역세권 첫집) 추가
- **(공공도심복합)** 원활한 사업추진을 위해 공공사업자(LH 등)가 기존 상가 소유자·주택임대업자 등을 지원할 수 있도록 개선*
 - * 상가 소유자 등의 임대수입 손실보전, 도심복합사업 초기사업비 지원 등
- **(노후주택 개보수)** 농·어촌 등 노후 주택에 외부 화장실 실내 설치, 출입·경사로 등 개보수 사업확대 검토*
 - * '22년 900호 지원(가구당 3.8백만원 지원, 국비·지방비 5:5 매칭)

2 지방 맞춤형 주택공급 활성화 [생활거점 조성사업]

- **(사업모델)** 양질의 주거, 일자리 + 생활 인프라의 결합을 통해 지역 특성 및 여건에 맞는 다양한 임대주택을 공급
 - * 학교살리기, 청년창업, 일자리연계 등 지역수요에 따라 맞춤형 사업모델을 마련
 - ** 금년 강원(정선), 충북(괴산), 전남(해남), 경남(남해) 등 시범사업 10곳을 선정
- **(협력체계 강화)** 생활거점 조성사업 고도화 방안 마련('22.下)
 - 부처간 연계 사업을 확대하여 다양한 서비스를 제공하고, 지역 발전투자협약 체결 등을 통해 안정적 지원체계 마련

- **(현황)** 지방은 인구 유출, 열악한 정주여건으로 주거수요 감소

* 인프라 접근성(수도권/비수도권 km) : 병원(6.7/12.1), 도서관(2.9/5.3), 어린이집(2.9/4.8)

** 청년 인구 비중(수도권 53% 비수도권 47% '20), 고령화율(수도권 14.1% 비수도권 17.9% '20)

- **(개선)** 생활거점 조성사업 고도화 방안 마련('22下)

- **(추진방안)** 생활거점 조성사업*을 지역수요에 따라 다양화하고, 연계사업을 확대하여 지방 맞춤형 주택 공급을 활성화

* 금년 10곳 시범 사업을 선정하여 주거·생활인프라·일자리 종합지원 추진 중

- **(사업모델 마련)** 지역 특성 및 여건에 맞는 다양한 임대주택 공급, 생활거점 조성 확대

사업모델 예시

구분	주요내용
학교살리기	초등학교 살리기(전학생 유치) 노력과 연계하여 다자녀형 공공주택과 도서관·보육시설 등을 함께 공급하고, 기업 취업 지원
청년창업형	지역기반 창업, 예술·창작활동을 위해 이주를 희망하는 청년들을 대상으로 창업공간, 공공주택, 문화·여가시설 등 공급
일자리연계	지방에 새로 조성되는 산단 등에 취업하고자 이주하는 근로자를 위해 공공주택과 문화·체육시설 등을 복합화하여 공급

- **(연계 확대)** 관계 부처의 생활 밀착형 서비스(교육·복지·문화 등)간 연계를 확대하여 정주여건 향상 등을 위한 시너지 창출

- 농촌협약(농식품부), 어촌신활력증진(해수부) 이외 다양한 사업을 발굴하고 부처간 통합공모 방안 등을 검토

- **(부처협력 강화)** 지역주도의 사업에 대해 관계부처·지자체 간 지역발전투자협약 체결 → 안정적 지원을 통한 상생협력 추진

[4] 재해취약주택 해소대책 마련

◆ 그간 노력에도 재해취약주택 여전, 근본적 개선 필요

☞ 주택 개보수, 정상거처 이주지원 등 안전조치를 최우선 추진하면서, 주거복지망 강화 등 종합적 접근을 토대로 해소방안 강구

1 현황 및 문제점

□ **(현황)** 고시원 등 비주택 46.3만 가구, 지하(반지하) 32.7만 가구(서울 20.1만, 61.4%) 등 여전히 많은 주거 취약계층이 재해 위험에 노출

* 서울시 반지하 가구의 20%(4.1만호)가 침수위험지역 소재 자치구에 입지

□ **(문제점)** 재해취약주택 등은 주거환경 열악, 화재·홍수 등 재해 취약 등으로 조속 해소가 필요하나, 저소득층 주거 수요*도 상존

* LH 반지하 공공임대 거주 1.8천가구 중, 79.4%가 타지역 공공임대로의 이전 거절

○ 서민·취약계층 등이 직주 근접한 도심 등에서 상대적으로 저렴한 임대료*로 2~4인 가구가 거주 가능한 평형 등에서 거주 가능

* 일반 전월세 대비 지하방 임대료 수준(현장중개사) : 전세 36%, 월세 55%

○ 그간 비정상거처 등 재해취약주택 거주자에 대한 공공임대주택 이주 지원을 지속 확대*해왔으나, 근본적 해결**에는 한계

* 취약계층 공공임대 이주지원: ('17) 1,098호 ('18) 1,638 ('19) 3,905 ('20) 5,502 ('21) 6,026

** 비주택 거주가구수: ('17) 43만 → ('18) 45.6만 → ('19) 43.5만 → ('20) 46.3만

2 개선방안

□ **(실태조사)** 재해취약주택 및 거주자 심층분석 + 이주수요 발굴

○ **(주택조사)** 연구용역 및 관계부처·지자체 합동 실태조사(~연말) 등을 통해 재해우려 주택 분포, 밀집지역 현황 등을 심층 조사*

* 세움터 자료, 침수흔적도(LX, 지자체) 및 피해이력 분석 등을 활용

○ **(거주자조사)** 재해취약주택 거주 가구의 생활여건, 세대구성 및 소득·임대료 수준 등을 심층파악하고, 공공임대 이주수요도 발굴

□ **(재해우려구역 즉시 지원)** 개보수 및 정상거처 이주 지원

- **(개보수지원)** 재해취약주택은 우선 매입 후 공공임대주택으로 리모델링하고, 지하 등은 커뮤니티 시설로 용도변경 추진
 - 매입이 어려운 주택 등은 침수방지시설, 여단이식 방법창 설치 등 안전보강 비용지원 추진
- **(이주지원)** 재해우려주택 중심으로 주거지원을 질적·양적으로 강화
 - **(공공임대)** 비정상거처 거주자에 대한 우선공급을 확대('21년 6천호 → 연 1만호 이상, 보증금 지원)하고, 재해우려 주택 거주자 집중 지원
 - 도심내 주거 취약계층 지원 확대를 위해, 도심 신축 매입약정 물량 및 전세임대 확대 등 추진
 - * 신축매입약정 : ('17~'21) 3.9만호 ('23~'27) 15만호
 - **(민간임대)** 민간임대 이주를 희망하는 경우 전세보증금 무이자 대출 지원 신설(3천호 이상)
 - 공공만으로 수요를 충족하기 어려운 제약 등을 감안, 매입형 등록임대 제도 정상화 등 공급 촉진 추진(연말)
 - **(주거급여 등)** 주거급여 지원대상과 금액을 확대하고, 이주 상향 시 보증금 외 이사비, 생필품 등도 패키지로 지원

□ **(위험지역 정비 및 주거지원 강화)** 재해위험 해소와 주거환경 개선을 위한 정비를 활성화하되, 세입자 주거지원 강화방안 적극 마련

- 재해취약주택 밀집 지역은 정비구역 지정요건 완화, 용적률 상향, 방재시설 설치지원 등 정비사업 여건 개선 추진

□ **(신축규제)** 재해취약 주택에 대한 인허가 제한* 강화 여부는 주거복지망 확대 여력, 주거취약계층 수요 등을 입체적으로 고려

* 지자체는 지방건축위 심의를 거쳐 침수우려지역 등 재해취약주택 허가제한 가능('12~)

** 지하층 포함 다가구·다세대·연립 허가건수 : ('15) 2,549 ('18) 1,971 ('21) 1,584건

- 세입자·지자체 의견수렴, 관계부처 협의 등을 통해 종합 검토

- 연구용역 및 실태조사 착수(9월)
- 재해취약주택 거주자 주거지원 종합방안 마련(연내)

3 주택 공급에 걸리는 시간을 대폭 단축하겠습니다

(1) 주택사업 인허가 절차 개선

◆ 각종 행정절차 중복·지연이 원활한 공급을 가로막는 리스크로 작용
☞ 유사절차 통합·운영합리화 등으로 신속한 공급을 제도적으로 지원

1 통합심의 제도 확대 및 운영 내실화

- **(현황)** 정비사업, 일반주택사업 등은 통합심의*가 미도입되거나, 임의규정으로 되어 있어 신속한 사업추진을 저해
 - * 도시·건축·경관심의, 교통·교육·환경 등 각종 영향평가를 통합 심의하는 제도
- **(개선)** 민간정비, 도시개발사업은 통합심의를 도입하고, 현재 통합 심의가 임의규정인 공공정비, 일반주택사업 등은 의무화

2 유사한 심의·평가제도 통합

- **(현황)** 택지사업은 지구지정 → 지구계획 수립을, 정비사업은 정비계획변경 → 사업인가를 2단계로 운영 중
- **(개선)** 중소택지(100만㎡ 이하)는 지구지정과 계획수립 절차 통합*, 정비사업은 정비계획 변경·사업인가 시 동일절차를 일괄처리**
 - * 전략환경(지구지정)·일반환경(지구계획수립)이 통합되어 절차가 간소화되는 효과
 - ** 총회의결이 2회 → 1회로 줄어들어 사업기간이 단축되는 효과(5~6개월)

3 「학교용지부담금」 면제기준 명확화

- **(현황)** 학교수요가 없는 곳은 학교용지부담금을 면제할 수 있으나, 부담금 면제가 재량사항으로 규정되어 관행적으로 부과되는 경향
 - * 예: 부과된 부담금이 학교수요가 없다고 판단되어 취소(법원판결, '21)
- **(개선)** 학교 신설 필요성이 없는 경우 부담금을 면제토록 규정 명확화

▪ 「주택법」, 「도정법」, 「공공주택법」, 「학교용지법」 개정('22.下)

[2] 소규모사업 추진 애로요인 해소

- ◆ 가용지가 부족한 **도심 내**에서 수요에 **신속**하게 **대응**할 수 있는 소규모 주택사업에 대한 지원강화로 **도심 주택공급 기반 확대**

1 소규모 정비사업

① **통합개발** (소규모 재건축)

- **(현행)** 소규모재건축은 단일 공동주택 단지에서만 추진할 수 있어 부지가 협소한 경우 효율적 건물 배치 및 사업성 개선에 한계
- **(개선)** 연접 복수단지가 사업요건을 충족하는 경우 통합개발을 허용*하여 밀도있는 개발을 통한 공급확대 및 사업성 개선 도모

* 복수 단지의 합이 1만㎡ 미만이고 200세대 미만인 경우

② **금융지원 강화** (가로주택정비사업)

- **(현행)** 사업비 기금융자가 실제 소요보다 부족*하여 추가지원 필요
- * (사업비 소요, '22) 약 9,000억원 vs. ('22년 예산) 2,675억원
- **(개선)** 민간자금 조달 시, 기금과의 금리차(2.3~3.8%p) 일부를 보전 (약 2%p)하는 이차보전 제도를 신설 추진

③ **조합원 세제지원** (소규모재개발, 가로주택, 자율주택)

- **(현행)** 일반 재개발에 적용 중인 신축주택 취득세 특례 미적용
- **(개선)** 1가구 1주택 소규모 조합원 대상 지방세 감면 협의

④ **소규모 정비사업 절차 간소화**

- **(현행)** 소규모 정비사업간 유형*을 전환하고자 하는 경우 기존 조합해산 및 주민동의를 다시 받아 유연한 사업추진이 곤란

* 가로주택정비사업, 자율주택정비사업, 소규모 재개발, 소규모 재건축

- **(개선)** 조합해산 없이 주민총회 의결로 유형 간 전환 허용

5 광역교통시설부담금 감면

- **(현행)** 소규모 정비사업은 광역교통시설부담금 50% 감면
- **(개선)** 도로·주차장 등 기반시설을 확충하는 소규모 정비사업은 75%까지 감면(소규모 관리지역 내 추진사업)

▪ 「소규모정비법」, 「광역교통법」 개정('22.下)

2 소규모 일반주택 사업

1 도시형생활주택 건축규제 완화 ※「주택법」 및 하위 시행령 개정('22.下)

- **(현행)** 총 세대수를 300세대, 투룸 공급상한을 전체세대 $1/3$ 으로 제한 → 1~2인 가구 수요* 및 유연한 주거공간 활용에 한계
- * 1인 가구(만가구, 통계청, '22) : ('15) 520 → ('20) 648 → ('30^e) 826 → ('40^e) 906
- **(개선)** 총 세대수를 500세대까지 늘려 단지형 소형주택 공급을 확대하고, 투룸 비중은 전체의 $1/2$ 까지 상향
- 단, 교통혼잡*, 주차난**이 발생하지 않도록 규제완화는 선별 적용
- * (세대수 제한 완화) 기존 기반시설 설치를 고려해, 상업, 공업, 준주거지에만 허용
- ** (투룸 완화) 증가한 투룸세대에는 주차장을 세대당 0.6→0.7대(공동주택 수준)로 강화

2 중소사업자 사업비 보증지원 강화 ※「주택사업금융보증규정」 개정('22.下)

- **(현행)** 시공능력 500위 이내 건설사에 HUG가 사업비를 보증*하고 있으나, 자금조달이 어려운 중소 건설사에 대한 보증상품은 부재
- * (이자율) 3~4% / (보증범위) 전체사업비의 50% / (보증수수료) 보증금액의 0.5~1.1%
- **(개선)** 중소기업 지원을 위해 시공능력 700위 이내 업체도 보증

3 주택사업 관련 인증 간소화 ※「장수명주택 건설·인증기준」 등 개정('22.下)

- 별도 인증을 받던 녹색건축, 장수명 인증 등의 유사·중복된 사항은 상호 인정되도록 하여 사업자 불편 해소 및 인증비용 절감 추진
- * 녹색건축·장수명주택 인증은 내구성, 가변성, 수리용이성 등 인증 평가기준 유사

[3] 주택공급 촉진지역 제도 도입 검토

◆ 그간 국지적 주택 수급불안 우려에 규제지역 등 **수요 억제**로만 대응
☞ **공급여건**이 **양호**한 지역에 규제완화를 통한 **주택공급 촉진**을 유도하되, 투기수요 유발, 도시계획 영향 등 **부작용도 면밀 검토**

□ **(도입 필요성)** 수급불안에 따른 집값 상승시 규제지역(세제강화, 대출 축소) 지정으로 대응 → 수요관리 만으로는 시장 안정에 한계

* 규제지역 현황: 투기과열지구 43개, 조정대상지역 101개('22.7)

○ 주택공급 부족 지역에서 규제완화 등을 통해 공급속도를 높이고, 신규 공급을 촉진하는 방식의 접근도 고려할 필요

□ **(검토안)** 공급촉진지역 제도를 신설, 촉진지역 지정시 해당지역 주택사업에 대해 일괄적으로 도시규제 완화 등 인센티브 부여

○ 인허가 감소 등 공급이 줄어들거나, 가용지가 많은 지역* 등에 대해 투기수요, 정주여건 등을 고려하여 지정하고,

* 저층주거지가 광범위한 곳 등 추가 공급여력이 있는 지역위주로 선정, APT 및 주상복합 밀집지역 등은 검토대상에서 제외

○ 지정이 되면 일정기간 각종 동의요건 완화, 용적률 상향, 금융 지원 등 지역 내 주택사업을 지원하는 방식

▪ 경기하강 등으로 공급위축이 심화되는 경우 신속한 지역지정으로 공급회복 효과 기대

* 지정시 규제완화 패키지가 일괄적용되어 개별 입법 없이 신속한 공급촉진 가능

□ **(고려사항)** 투기수요 유발가능성과 특혜우려, 도시계획적 정합성 등 발생 가능한 부작용과 대응방안 등에 대한 충분한 검토 필요

○ 연구용역을 통해 도입여부, 쟁점사항, 방향성 등을 면밀히 고려

▪ 지자체·전문가 의견수렴 등을 반영하여 도입여부 결정('23.1분기)

4

끊어진 주거사다리를 복원하겠습니다

- ◆ 청년원가, 역세권 첫집 등을 통해 무주택 서민의 내집 마련을 빈틈없이 지원하겠다는 “국민과의 약속”을 철저히 이행
- (준비) 안정적 공공임대주택 공급, 주거급여 등 공공주거지원 확대
- (도약) 청년원가 / 역세권 첫집, 임대·분양을 혼합한 민간분양 新모델 도입 등 진입장벽을 낮춘 부담가능한 주택 공급 확대
- (완성) 재개발·재건축, 우수입지 공공택지 등에서 공급되는 양질의 분양주택으로 주거 상향을 유도



(1) 청년원가 / 역세권 첫집 공급 추진

- (개념) 공공택지, 도심정비사업 용적률 상향 기부채납 물량 등을 활용한 건설원가 수준*의 공공분양 주택
 - * 무주택자 부담능력을 고려하여 시세 70% 이하 공급
- 청년원가와 역세권 첫집을 통합 브랜드화하고, 입지·수요 등에 따라 다양한 유형(도심 원룸·소형, 신도시 중소형 등)으로 공급
- (공급조건) 생애최초 주택구입자 등에게 초기부담을 낮춰 공급
 - (금융지원) 저금리로 장기 대출(40년 이상) 제공
 - * 금융지원 대상은 주택유형, 소득요건 등을 종합적으로 고려하여 추후 확정
 - (대상) 청년(19~39세이하) · 신혼부부(결혼 7년내 등) · 생애최초 주택구입자 등
 - * 소득요건은 민간 신혼특공(月평균 근로자소득 140~160%) 이하로 검토, 자산요건 설정

- **(공공성 확보)** 의무 거주기간(5년) 이후 공공에 환매 가능,
환매시 매각 시세차익 70%만 수분양자에게 귀속(공공 귀속 30%)
- **(물량·입지)** 역세권, 산업시설 배후지 등에서 50만호 내외 공급
 - **(공공택지)** 공공주택지구 주택공급 물량의 30% 이상 → 입지가 우수한 3기 신도시 선호지*, 도심 국공유지 등에서 중점 공급
 - * 남양주왕숙(1.5만~2만호), 고양창릉(9천~1.3만호), 하남교산(8천~1만호) 등 검토
→ 고양창릉, 부천대장, 남양주 왕숙 등에서 연내 사전청약 3천호 내외 착수
 - **(정비사업·도심복합사업)** 역세권 정비사업 기부채납 물량*, 도심 복합사업 등을 통해 우량입지에서 집중 공급
 - * 기부채납 시 종상향 또는 용적률 법정상한 120% 인센티브 도입(도정법 개정)
 - **(기타)** 토지임대부*(서울시), 도시재생 혁신지구** 물량 등 적극 확보
 - * 고덕강일지구 약 850호(SH공사) 등 / ** 용산역 330호 등 우선추진
- **(특화설계)** 주택 평면·구조, 디자인, 부대시설 등 설계 다양화*
 - * DIY 취향을 고려한 마이너스 옵션, 공유 오피스, 국·공립 어린이집, 키즈 카페 등

▪ 「청년주거지원 종합대책*」 발표(9월 중)

* 사전청약 일정 등 세부 공급방안, 청약제도 개편, 금융지원 강화 방안 등

(2) 임대·분양을 혼합한 민간분양 주택 新모델 도입

- **(개념)** 일정기간(최장 10년) 임대 거주 후 분양여부를 자유롭게 선택할 수 있는 ‘(가칭) 내집마련 리츠주택’ 도입
 - 입주자 선택권 및 리츠사업자 사업여건 개선 등을 위해 조기분양 허용 등 분양전환 기회 확대(예: 6년, 8년, 10년차 등 3회)
- **(공급주체)** 주택도시기금 등이 출자한 리츠
- **(공급가격)** 분양가의 절반을 입주시 보증금으로 선납하고, 나머지 절반은 분양 전환시 감정가로 납부
 - **(선택권 확대)** 분양을 선택하지 않을 경우 임대로 거주한 기간을 청약 가입기간으로 인정 검토

- **(공급대상)** 무주택 서민(소득기준 등은 청년원가 주택보다 높게 설정)
- **(물량·입지)** 우선 시범사업 추진 후 시장호응 등을 보아가며 확대
 - 공공지원 민간임대 용지로 공급예정인 택지(6만호) 중 우수입지
 - 재개발·재건축 사업의 일반 분양분의 전부 또는 일부를 리츠가 매입하여 신모델로 공급하는 방안도 적극 검토

▪ 「민간임대특별법」 개정 및 시범사업 택지공모(22.下)

(3) 토지임대부 주택 제도개선

- **(개념)** 토지는 사업시행자가 소유한 채, 주택소유권(지상권 의제)만 소유자에게 분양하여 저렴하게 공급하는 주택
 - * 소유자가 주택 매각시 공공사업자(LH)에게만 환매 요청 의무화
- **(현행)** 환매주체 제한 등 엄격한 제도운영으로 공급 활성화에 한계
 - 1) 환매사업자 제한 : LH만 허용, SH 등 지방공기업은 불허
 - 2) 낮은 사업성 : 임대료 상한(토지 조성원가 또는 감정평가액 × 3년만기 정기에금 평균이자율)
 - 3) 환매가격 : 분양대금 + 1년만기 정기에금 평균이자율을 적용한 이자
- **(개선)** 공급활성화를 위해 지자체 재량확대 등 제도운영 유연화를 위한 제도개선 추진
 - SH* 등 지방공기업에도 토지임대부 주택 환매를 허용하고, 환매된 주택을 토지임대부로 재공급할 수 있는 근거 명확화
 - * 서울시는 SH 공공택지를 중심으로 1만호 내외 공급계획
 - 지자체장이 입지특성 등을 감안하여 토지임대료를 법정 기준과 달리 상·하향 하여 운용할 수 있도록 자율권 부여
 - * 입지별 토지임대료를 차등 책정하여 사업주체의 공급여력 확보 가능
 - 제도 확산, 주거상향 이동지원 차원에서 지자체장이 적정 수준의 수분양자 이익을 인정하는 방안도 검토

▪ 「주택법」 개정(22.下)

5

소득 3만불 시대에 맞는 주택 품질을 확보하겠습니다

(1) 층간소음에 강한 주택 확대

◆ **신축주택**의 층간소음 기준 등을 높이고, **기축주택**에 대한 성능 보장 지원도 추진하여 **층간소음**에 강한 주택 확대

□ **(현황)** 現 소음·자재 기준으로는 충분한 소음차단 성능 확보가 어렵고 건설사의 자발적 소음저감 노력에 대한 보상도 미흡

○ 기축주택은 층간소음 차단성능을 보장하기 위한 지원 부재

□ **(개선)** 신축주택은 사후확인제* 도입(22.8.4~) 등 기준 강화 및 인센티브 부여, 기축주택은 소음 저감을 위한 매트 설치지원 추진

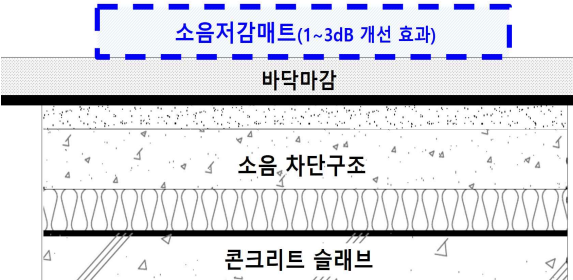
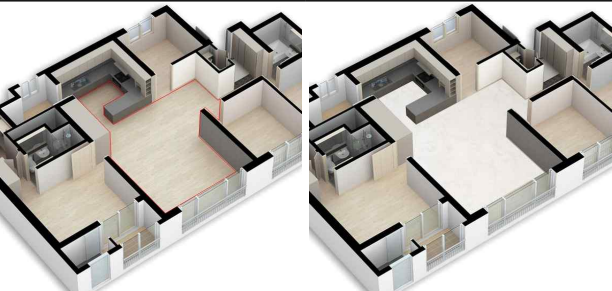
* 시공 후 층간소음 차단성능 확인 → 기준 미달 시 손해배상 조치 등 권고(지자체)

○ **(신축)** 층간소음 기준강화(경량 58dB, 중량 50dB → 경·중량 49dB, 8.4일 기시행) 및 층간소음 차단구조 의무등급(현재 최소 4등급) 상향 검토

▪ 층간소음 차단을 위해 바닥두께(최소 21cm) 강화시 분양가 가산을 허용하고, 용적률 상 불이익이 없도록 높이제한도 완화

○ **(기축)** 소음저감매트 설치비(84㎡, 300만원 내외) 기금 융자지원 추진

▪ 저소득층(약 1~3분위)과 유자녀 가구(약 4~7분위)를 대상으로 저리(무이자 또는 1%대) 융자를 지원하는 방안 추진

기축주택 소음저감매트 예시	적용예시(전→후)
	

▪ 「층간소음 저감대책」 발표 예정(8월중)

[2] 주차 편의 제고 및 공간 활용 용이성 확보

◆ 여유있는 **주차시설** 등을 갖추고, **공간활용이 편리**한 **고품질 주택** 공급

- **(주차편의 개선)** 법정 기준* 이상으로 주차면수·주차폭 확보 시 추가비용을 분양가에 가산(「품질향상 가산비 기준」 개정, '22.下)

* 주차면수 세대당 1.0~1.2대, 주차구획은 확장형(2.6m×5.2m)을 30% 이상

- 전기차 이용 편의 등을 감안, '25년까지 충전 콘센트 설치기준을 주차면수의 10%(現 4%)로 단계적 확대(「주택건설기준」 개정, '22.下)



- **(가변형 주택 활성화)** 벽체 설치·해체가 용이하여 공간 활용이 자유로운 가변형 주택 인증대상 확대(1천→500세대 이상, ~'23.下)

- **(모듈러 주택 활성화)** 일반주택 대비 30% 이상의 공기 단축이 가능하고, 다양한 설계 반영 가능

- 청년·고령자복지주택 등에 적극 활용될 수 있도록 용적률 인센티브 및 높이제한 완화(「주택법」 개정, '22.下)



(3) 공공임대주택 혁신

- ◆ 공공임대주택의 질적 혁신 등을 통해 부정적 인식을 개선하고, 지역 커뮤니티 허브로 조성 → **소셜믹스**(Social mix) 실현

1 취약계층·무주택 서민 보호 강화

- **(공공주택 공급확대)** 무주택 서민·취약계층 등을 위한 양질의 공공임대주택*을 안정적으로 공급(공공임대주택 공급계획 마련, '22.4분기)
 - * 취약계층, 청년, 신혼부부, 고령자, 보호종료 아동 등 사각지대 없이 지원
- 청년원가/역세권 첫집 등 부담 가능한 공공주택 공급도 확대 (50만호 내외)
- **(주거급여 단계적 확대)** 지원 대상 확대('22년 46%, 132만 가구 → '27년 50%, 175만 가구) 및 지원금액 상향(중앙생활보장위원회 의결)

2 주택품질(HW) 혁신: 소셜믹스 실현기반 마련

① 주택품질 제고

- **(면적확대·실내개선)** 3기 신도시 등 신규 공공임대주택 면적 확대 (15→17평, '22.下~) 및 마감재·내부설비 등도 개선*('22~, LH)
 - * (既 개선) 디지털도어락, 홈제어시스템 → (추가) 욕실 뒷선반, 샤워 칸막이 등
- **(민간분양 활용)** 민간 분양주택 일부를 매입, 브랜드·동호수·자재 등 구별이 없는 공공임대주택*으로 공급(15곳 필지 공모, '22)
 - * ('21) 남양주진접 등 4곳 → ('22) 인천계양, 시흥거모 등 15곳
- **(표준건축비 인상)** 정비사업 등을 통해 확보 중인 공공임대 품질 개선을 위한 표준건축비 인상 추진(시기는 물가추이 등을 감안하여 조정)
- **(기존 공공임대 내외부 개선)** 노후 공공임대* 리모델링 계획수립('22.下)
 - * 도배장판, 싱크대·창호·화장실·외벽·출입구 등 개선 → 32.5만호(~'27)

② 입지·환경 제고

- **(신규)** 3기 신도시 신축 공공임대주택은 선호도가 높은 역세권 위주로 배치*, 도심 우수입지 신축매입약정 물량도 확대

* 공공임대 중 역세권 비율: 성남 판교 6%, 하남미사 19% → 3기 신도시 60% 목표

- **(기존)** 30년 이상 경과 노후 영구임대(영구임대 21.5만호 중 5만호)는 주택 + 생활SOC + 상업시설 복합 단지로 재정비

- 지자체와 협의체를 구성, 이주단지 조기 조성 및 시범사업 추진*

* 시범사업(중계1·가양7·하계5): 이주부지 확보('23), 사업계획 승인('24), 착공('25)

3 서비스 혁신: 주택(HW)+서비스(SW) 결합

- **(청년)** 일자리연계형 주택을 확대*하고 행복주택 등 입주자를 대상으로 카셰어링·취업상담 등 서비스 신설

* '17~'21년 연평균 3.2천호(총 1.6만호) → '23~'27 연평균 4천호(총 2만호)

- **(고령자)** 사회복지관 등과 연계한 고령자 복지주택* 공급 확대 및 영구임대주택 주거복지사 확대 추진

* '17~'21년 연평균 0.4천호(총 2천호) → '23~'27 연평균 1천호(총 5천호)

- **(테마형)** 민간과 함께 입주자 맞춤형 설계, 특화 서비스를 제공하는 테마형 임대주택을 매년 2천호 공모

일자리연계형 주택 (청년주택 + 창업시설)	고령자 복지주택 (고령자주택 + 사회복지관)	테마형 매입임대 (청년주택 + 예술 등)
		

- **(생활SOC)** 국공립 어린이집, 사회복지관 등 인근주민과 공유할 수 있는 개방 가능한 시설을 공공임대주택과 결합('22~)

IV. 향후 5년간 주택 공급계획

◆ 주택시장의 근본적 안정을 위해 **지역별 수요**와 **수급 상황, 공급능력** 등을 종합적으로 검토 ➡ **지역별, 유형별, 시기별 공급계획** 마련

1 수급여건

- **(수요)** 1인가구 등 영향으로 **예상보다 많은 가구수 증가***, 소득 증가에 따른 **주거상향 희망**** 등 꾸준한 주택 수요 발생 중

* '20→'30년 가구수 증가 추정(만호, 통계청): ('17년 추계) 168.7 → ('20년 추계) 245

** 주택수요 소득탄력성(국토연, '18): 수도권 0.42(소득 1%↑ → 구매수요 0.42%↑)

- **(공급)** 선진국 대비 **주택수는 여전히 부족***하며, 주택노후화 등으로 증가하고 있는 **멸실주택**** 대체를 위한 공급도 필요

* 천인당 주택수(호, '20) : (한국) 418 (OECD 평균) 468

** 멸실주택수(만호) : ('11~'15) 42.1 → ('16~'20) 62.4

※ 가구·소득·멸실요인 등을 고려 시, 年 50~55만호 인허가 지속 필요(국토연, '22)

2 공급계획

➡ '23~'27년 간 총 **270만호**(연평균 54만호) **내외** 공급 계획(인허가)

➡ 규제완화와 절차단축 등을 통해 민간의 주택공급을 활성화하면서 공공택지 등 공공의 안정적 공급기반 강화를 통해 **계획물량 달성**

- **(기간단축)** 기존사업 속도제고를 통한 공급 조기화

* 예) 환경영향평가 등 절차 간소화를 통해 추진중인 공공택지 **2~3만호**를 '27년 이내로 인허가 조기화 가능(당초 '28년 이후 인허가 전망)

- **(신규모델 적용)** 용적률 상향 등 고밀개발 모델 도입효과* 반영

* 예) 정비사업 추진 시 기부채납과 연계하여 용적률을 상향 → **1.6배 물량** 공급 (청년주택 공급시 기존 250% 용적률이 **400%**로 증가)

- **(후보지 확보)** 공공택지 신규확보* 및 계획조정 물량 등 반영

* 예) Compact-city 포함 신규택지 15만호 발굴 → 이중 **10만호 인허가**(~'27)

※ 정비사업 규제완화, 소규모사업 지원(도생주 규제완화 및 중소사업자 금융지원) 등 계량화가 어려운 효과는 미반영된 수치로, 추가 공급확대 여력 충분

참고

270만호 주택 공급계획 총괄

※ 단위: 만호

		'18~'22 ^e	'23 ^e ~'27 ^e	'23	'24	'25	'26	'27
합 계		257	270	47	54	56	56	57
공급지역별	수도권	129	158	26	30	33	33	36
	서울	32	50	8	11	10	11	11
	비수도권	128	112	21	24	23	23	21
	광역시·자치시	48	52	9	11	11	11	9
	8개 道	80	60	12	12	12	12	12
사업유형별	주요 사업	106	140	20	28	30	30	32
	정비사업 등	41	52	7	12	11	11	11
	수도권	22	37	5	8	8	9	8
	서울	8	24	3	5	5	6	5
	비수도권	20	15	2	4	3	3	3
	광역시·자치시	13	13	2	3	3	2	3
	8개 道	6	2	0.4	0.5	0.3	0.2	0.3
	공공택지 등	64	88	13	16	20	19	20
	수도권	43	62	9	11	14	13	16
	서울	2	5	0.5	1	1	1	1.5
	비수도권	21	26	4	6	6	6	4
	광역시·자치시	6	16	2	4	4	4	2
	8개 道	15	10	2	2	1	2	2
	기타 사업*	151	130	26	26	26	26	26

* 도시개발, 지구단위계획구역, 기타 주택법 근거 일반주택 사업 등 민간 자체추진 사업

** 각 수치는 반올림되어 합계와 일치하지 않을 수도 있음

*** 국민요청, 현장 애로, 시장여건 등을 반영하여 지속 보완·발전

3 지역별·유형별 세부 공급계획

□ [지역별] 수도권 158만호, 서울 50만호 내외 인허가

- **(수도권)** 수요는 많으나 공급이 부족한 서울·수도권 공급을 확대
 - 주거 선호도가 높은 **도심**, **역세권**, **3기 신도시** 등에 중점 공급
- **(비수도권)** 광역시 등 **지방 대도시**의 주택수요*에 적극 대응

* 주택보급률('20년) : (수도권) 98.0 (서울) 94.9 (5대 광역시) 103.7 (8개 道) 112.1

- **(광역시)** 정비사업을 차질없이 추진하여 노후도심 환경을 적극 개선*하고, 도심융합특구 등을 통한 수요유입도 지속 추진

* 비수도권 5대 광역시 정비사업·도심복합·소규모정비 13만호 추진

- **(도 지역)** 정비구역이 적고 공급 여력이 크지 않으나, 향후 지역 산단 개발, 특화산업 등과 연계한 추가 주택수요에 적극 대응

(단위: 만호)

	'13~'17	'18~'22 ^e (A)	'23 ^e ~'27 ^e (B)	
				증감(B-A)
전국	310	257	270	+13
수도권	151	129	158	+29
서울	43	32	50	+18
비수도권	159	128	112	△16
광역·자치시	48	48	52	+4
8개 道	111	80	60	△20

* 각 수치는 반올림되어 합계와 일치하지 않을 수도 있음



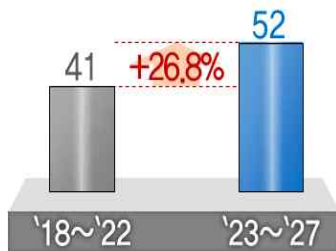
□ [사업유형별] 정비사업 등 도심사업 52만호 내외 인허가

- **(도심·역세권)** 정비사업 활성화, 민간도심복합사업 도입 등을 통해 정주여건, 생활환경이 우수한 도심지역, 역세권 등 공급 확대
- **(택지)** 3기 신도시 등 접근성이 우수한 택지 공급을 확대하고 Compact-city 등 복합개발을 통해 역세권 택지공급 확대

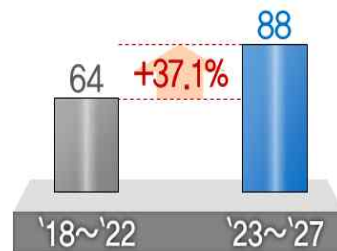
(단위: 만호)

	'13~'17	'18~'22 ^e (A)	'23 ^e ~'27 ^e (B)	
				증감(B-A)
주요 사업	127	105	140	+35
정비사업 등*	42	41	52	+11
공공택지 (3기신도시 포함)	85	64	88	+24

* 재개발·재건축, 도심복합사업, 소규모정비사업



정비사업 등



공공택지 등(3기 신도시 포함)

< 지역별, 사업유형별 총괄표 >

(단위: 만호)

		지역별				
		수도권	서울	비수도권	광역·자치시	8개 道
과거실적 (^{'18~'22^e})	257	129	32	128	48	80
향후 공급 (^{'23^e~'27^e})	270	158(+29)	50(+18)	112(△17)	52(+4)	60(△20)
공공택지 (+국공유지)	88	62	5	26	16	10
정비 사업 등	52	37	24	15	13	2
기타 민간 아파트	66	23	5	43	17	26
기타 민간 非 아파트	64	36	15	28	5	23

* (기타 민간 아파트/ 非아파트) 도시개발, 지구단위계획구역 등 민간 자체추진 사업

** 각 수치는 반올림되어 합계와 일치하지 않을 수도 있음

V. 향후 추진계획

- ◆ 유형별 **상세 입지**와 **공급 규모**를 **연내 순차적**으로 **발표**하고, **후속대책**과 **입법 사항**은 즉시 착수하여 **신속하게 추진**

□ **신규택지, 도심복합** 등 구체적인 입지는 **순차적**으로 **신속히 발표**

- **(신규택지)** Compact-city* 등 입지 및 개발구상 순차 발표('22.10~)
→ 발표 즉시 인·허가 절차에 착수하여 '27년 이내 완료 추진
* 주요 광역교통망 결절점 및 배후 산업수요 등을 감안하여 개발 적합지 중심 선정
- **(민간도심복합)** 법률 제정과 병행, 후보지 공모 및 사전 준비('22.下~)
→ '23.下부터 후보지 지정, 인·허가 절차 진행
- **(정비사업)** 서울시 신통기획을 통한 민간재개발 후보지 연내 발표('22.下, 2차 공모) 및 정비계획 수립 착수('23.上~)
 - 광역시 등 지방정비사업 수요조사 및 컨설팅 착수('22.10~)
- **(청년원가·역세권첫집 등)** 청년원가(3천호) 등 연내 시범사업 착수
→ 청년 등 무주택자를 대상으로 연내 사전청약 진행('22.下~)

□ **후속조치는 즉시 착수** → **혁신위·지자체 협의** 등을 통해 지속 점검

- '충간소음 저감·개선대책(8월)', '도시계획체계 개편방안(9월)' '청년 주거지원 방안(9월)' 등 후속대책 순차 발표 → 실효성 확보
- 행정입법(시행령 등) 개선사항은 즉시 착수하여 연내 제·개정 완료, 법률도 금년중 개정 및 내년 상반기 중 시행될 수 있도록 추진
- 대책 발표 이후에도 장관 주재 혁신위 개최(분기별 1~2회), 지자체 정례 협의체 구성·운영 등을 통해 이행상황 수시 점검

□ **시장에 미치는 영향력이 큰 과제**는 단계적으로 **신중하게 추진**

- 공급촉진지역은 연구용역 등을 거쳐 충분히 검토 → '23.1분기 도입여부 결정

추진과제	조치사항	추진일정	소관부서
1. 선호도 높은 도심에 내집마련 기회를 늘리겠습니다			
(1) 재개발·재건축 사업 정상화 착수			
■ 신규 정비구역 지정 촉진	비서울권 신규정비사업 수요 일제조사	'22.10월	주택정비과
	지방정비사업 지원 업무개시	'22.10월	NH 부동산원
	도시정비법 개정안 발의	'22.3분기	주택정비과
■ 재건축부담금 합리적 감면	재건축부담금 세부 감면안 마련	'22.9월	주택정비과
■ 안전진단 제도개선 착수	개선방안 마련	-	주택정비과
■ 신탁사의 정비사업 참여 활성화	도시정비법 개정안 발의	'22.3분기	주택정비과
	전문성 강화방안 마련	'22.下	주택정비과
■ 사업지원 및 조합운영 투명성 강화	도시정비법 개정안 발의	'22.3분기	주택정비과
(2) 도심복합사업 개편			
■ 민간도심복합 사업 신설	(가칭)도심복합 개발법 제정	'22.12월	도심주택 공급총괄과
	후보지 공모·제안	'23.上	도심주택 공급총괄과
■ 공공 도심복합사업 보완	공공주택특별법 및 하위법령 개정	'22.12월	도심주택 공급총괄과
2. 교통이 편리하고 삶이 쾌적한 주거환경을 만들겠습니다.			
(1) 우수 입지 공공택지 조성 확대			
■ 신규택지 조성 확대	후보지 발굴 및 발표	'22.10월~	공공택지 조사과
■ 택지조성 속도 제고			
① 공공기관 예비타당성 조사 간소화	지방공기업 신규투자 타당성 검토지침 개정	'22.下	공공택지 기획과
② 보상제도는 합리적으로 개선	주택공급규칙, 토지보상법 시행규칙, 공공주택특별법 개정	'22.下	주택기금과 토지정책과 공공택지 기획과

추진과제	조치사항	추진일정	소관부서
③ 기존 국공유지 추진사업 보완	공공주택특별법 개정	'22.下	공공택지 기획과
[2] 신도시 정주환경 개선			
■ 편리한 교통체계 구축			
① 기 조성된 신도시의 교통 여건 개선	광역교통대책 집행실태 전수조사	'22.8월~	광역교통 정책과
	신도시별 맞춤형 개선대책 수립	'22.9월~	광역교통 정책과
② 3기 신도시 등 교통시설 조기 확충	교통시설 확보 추진 및 광역교통재원 개편 등	'22.9월~	공공택지 기획과 · 철도정책과 · 광역교통 정책과
③ 지방권 광역철도 등 교통망 확충	지방권 광역철도 조기 확충 추진	'22.9월~	철도정책과
	방사형 순환도로망 구축 추진	'22.9월~	도로정책과
■ 경쟁력 있는 주거환경 조성			
① 우수한 교육 여건 조성	우수교육 여건 조성방안 마련	'22.下	공공택지 기획과
② 기업유치 촉진	도시첨단산단 지정	'23.下	공공택지 기획과
③ 토지 이용의 효율성 제고	지구계획 변경	'22.8월~	공공택지 기획과
	GTX 역세권에 공공주택 시범추진	'22.下	공공택지 기획과
■ 1기 신도시 재정비	연구용역 착수	'22.下	도시정비 정책과
[3] 지방 주거환경 개선			
■ 지방도시 노후주거지 정비 활성화			
① 노후지역 정비	도시정비법 개정안 발의	'22.下	주택정비과
	공공주택특별법 시행령 개정	'22.下	도심주택 공급총괄과
② 노후주택 개보수	개보수 사업 확대	'23.1분기	주거복지 정책과
■ 2 지방 맞춤형 주택공급 활성화	생활거점 조성사업 고도화 방안 마련	'22.下	지역정책과

추진과제	조치사항	추진일정	소관부서
[4] 재해취약주택 해소대책 마련			
① 실태조사	주택조사 및 거주자 조사 실시	'22.9월~	주거복지정책과
② 재해우려구역 즉시 지원	개보수 지원	'22.下	주거복지정책과
	공공임대 이주지원	'22.下	주거복지정책과
	민간임대 공급촉진	'22.下	민간임대정책과
	주거급여 확대 및 무이자 보증금 지원	'22.下	주거복지지원과
③ 위험지역 정비 및 주거지원 강화	정비구역 지정요건 완화, 용적률 상향, 방재시설 설치지원 등	'22.下	주택정비과 ·도심주택공급협력과
④ 신축 규제	인허가 제한 강화 여부 종합 검토 등	'22.下	주거복지정책과
3. 주택공급에 걸리는 시간을 대폭 단축하겠습니다.			
[1] 주택사업 인허가 절차 개선			
■ 통합심의 제도 확대 및 운영 내실화	주택법 개정	'22.下	주택정책과
	도시정비법 개정	'22.下	주택정비과
	도시개발법 개정	'22.下	도시활력지원과
■ 유사한 심의·평가 제도 통합	공공주택특별법 개정	'22.下	공공택지기획과
	도시정비법 개정	'22.下	주택정비과
■ 학교용지 부담금 면제 기준 명확화	학교용지법 개정	'22.下	교육부
[2] 소규모사업 추진 애로요인 해소			
■ 소규모 정비사업			
① 통합개발(소규모 재건축)	소규모정비법 시행령 개정	'23.上	도심주택공급협력과
② 금융지원 강화(가로주택정비사업)	민간은행과 업무협약 체결	'22.下	도심주택공급협력과

추진과제	조치사항	추진일정	소관부서
③ 조합원 세제지원 (소규모재개발, 가로주택, 자율주택)	지방세 감면을 위한 관계기관 협의 추진	'22.9월~	도심주택 공급협력과
④ 소규모 정비사업 절차 간소화	소규모정비법 개정	'22.下	도심주택 공급협력과
⑤ 광역교통시설부담금 감면	광역교통법 개정	'22.下	광역교통 정책과
2 소규모 일반주택 사업			
① 도시형생활주택 건축규제 완화	주택법 및 시행령 개정	'22.下	주택건설 공급과
② 중소사업자 사업비 보증지원 강화	주택사업금융 보증 규정 개정	'22.下	주택기금과
③ 주택사업 관련 인증 간소화	장수명주택 기준 등 개정	'22.下	주택건설 공급과
[3] 주택공급 촉진지역 제도 도입 검토			
■ 주택공급 촉진지역 제도 도입 검토	지자체·전문가 의견수렴 이후 도입여부 최종결정	'23.1분기	주택정책과
4. 끊어진 주거사다리를 복원하겠습니다.			
[1] 청년원가 / 역세권 첫집 공급 추진			
■ 청년원가 / 역세권 첫집 공급	청년주거지원 종합대책 발표	'22.9월	주택공급TF · 공공주택 정책과
[2] 임대·분양을 혼합한 민간분양 주택 新모델 도입			
■ (가칭)내집마련 리츠주택 도입	민간임대특별법 개정 및 시범사업 택지공모	'22.下	민간임대 정책과
[3] 토지임대부 주택 제도 개선			
■ 토지임대부 주택 제도 개선 검토	주택법 개정	'22.下	주택정책과
5. 소득 3만불 시대에 맞는 주택품질을 확보하겠습니다.			
[1] 층간소음에 강한 주택 확대			
■ 층간소음에 강한 주택 확대	층간소음 저감대책 발표	'22.8월	주택건설 공급과
[2] 주차 편의 제고 및 공간 활용 용이성 확보			

추진과제	조치사항	추진일정	소관부서
1 주차편의 개선	품질향상 가산비 기준 개정	'22.下	주택건설 공급과
	주택건설기준 개정	'22.下	주택건설 공급과
2 가변형(장수명) 주택 활성화	가변형 주택 인증 대상 확대	~'23.下	주택건설 공급과
3 모듈러주택 활성화	주택법 개정	'22.下	주택건설 공급과
[3] 공공임대주택 혁신			
1 취약계층·무주택 서민 보호 강화	공공임대주택 50만호 공급계획 마련	'22.下	공공주택 정책과
	주거급여 대상확대 및 지원금액 상향	'22.下	주거복지 지원과
2 주택품질(HW) 혁신: 소셜믹스 실현기반 마련			
1 주택품질 제고	면적확대·실내개선	'22.下	공공택지 기획과 · NH
	민간분양 활용	'22.9월~	부동산 개발정책과 · 공공택지 관리과
	표준건축비 인상	물가추이 등을 감안하여 조정	공공주택 정책과
	기존 공공임대 내·외부 개선	'22.下	공공주택 정책과 · 주거복지 지원과
2 입지·환경 제고	도심우수입지 공급 확대	'22.9월~	공공택지 기획과 · 주거복지 지원과
	노후 영구임대 재정비 시범사업 추진	'22.9월~	공공주택 정책과
3 서비스 혁신: 주택(HW)+서비스(SW)결합	일자리연계형 주택 공급확대 등	'22.9월~	공공주택 정책과
	고령자복지주택 공급확대 등	'22.9월~	공공주택 정책과
	테마형 임대주택 공모	'22.9월~	주거복지 지원과
	국공립 어린이집 등 공공임대주택과 결합	'22.9월~	공공주택 정책과