
국민 주거안정을 위한 주택공급 활성화 방안

2023. 9. 26



관계부처 합동

||| 목 차 |||

I . 최근 주택공급 동향	1
II . 주택공급 여건 및 평가	2
III . 대응방향	3
IV . 세부 대응방안	4
V . 기대효과	14

I. 최근 주택공급 동향

□ 그간 정부는 270만호('22.8) 및 공공주택 100만호('23.1) 공급계획을 수립하고, 공급 규제 합리화를 추진

○ 그 결과 선호도 높은 도심 내 민간의 중장기 공급기반 강화

- 재건축 안전진단 통과단지는 '18~'22^{5년간} 40곳 → '23.上^{6개월간} 111곳

- 정비구역 지정물량은 '18~'22^{연평균} 2.6만호 → '23^{추정} 6.2만호

○ 공공은 부담가능한 공공분양 뉴:홈을 선호 입지에 사전청약*으로 신속 공급하고 '23년 사전청약 물량도 1만호(당초 0.7만호)로 확대

* 경쟁률: 수방사 283:1, 안양매곡 20:1, 고덕강일3 18:1, 남양주왕숙 9.6:1 등

- 수도권 중심 신규 택지 8.5만호 지정('22.11, '23.6), 공급 여력도 확충

□ 다만, 작년 하반기부터 공급여건이 악화되면서 단기적으로 주택 공급이 위축된 상황

○ 인허가('23.1~8월)는 전년동기 대비 39% 감소(34.7 → 21.3만호)

* (수도권) 12.9 → 8.2만호, (지방) 21.8 → 13.1

○ 착공('23.1~8월)은 전년동기 대비 56% 감소(26.1 → 11.4만호)

* (수도권) 13.1 → 5.7만호, (지방) 13.0 → 5.7

○ 준공(입주) 물량은 작년과 유사하나 최근 감소(전년 동기 대비 92%)

* (수도권) 14.5 → 12.9만호, (지방) 11.4 → 11.0

☞ 최근 주택공급(인허가·착공)의 위축으로 **장래 수급불균형 우려**
→ 장래 **안정적인 주택공급**이 이뤄질 수 있도록 **개선방안 마련 필요**

II. 주택공급 여건 및 평가

- 최근 분양시장 상황*은 개선되고 있으나 지역별 편차가 있으며 거시여건 등으로 인한 불확실성이 지속되는 상황

* 청약경쟁률('22.4Q→'23.6~8월): (수도권) 3.5 → 17.5, (지방) 4.4 → 9.3
미분양(만호): ('22.6월) 2.8 (12월) 6.8 ('23.2월) 7.5 (6월) 6.6 (7월) 6.3 (8월) 6.2

- 반면, 금리·원자재 가격* 상승 등으로 주택건설사업 사업성은 과거 대비 악화

* PF 대출금리(선순위기준): ('21.12) 3~4% → ('22.12) 10~11% → ('23.8) 8~9%
건설공사비지수(건기연): '18~'20년 연평균 4% 상승 ↔ '21~'23년 연평균 11% 상승

- 금융권 건전성 관리 등으로 PF대출 등 자금조달 흐름도 둔화

* PF대출 잔액^{전기대비}(조원): ('20.말) 92.2^{12.6↑} ('21.말) 112.6^{20.4↑} ('22.말) 129.8^{17.2↑} ('23.6) 133.1^{3.3↑}

- 민간은 시장상황을 살펴보며 사업 추진시기 등을 조정

- 이에 따라, 전년도에 인허가를 받았으나 금년 상반기까지 착공하지 않은 착공 대기물량(33.1만호*) 및 비중(63.3%**)이 크게 증가

* 착공 대기물량(만호): ('20) 23.8 ('21) 19.1 ('22) 25.4 ('23.上) 33.1

** 전년도 인허가 이후 익년 상반기까지 미착공 비중(%): ('21) 41.8 ('22) 46.6 ('23.上) 63.3

- 인허가 이후 착공까지 소요기간*이 증가하고, 본PF(착공)로 전환 못하는 사업장도 누적되고 있는 상황

* 아파트 인허가 이후 착공까지 소요기간(개월): ('21.上) 7.9 ('22.上) 9.0 ('23.上) 11.6

- 공공은 계획목표에 따른 인허가 준비 중으로, 철저한 공정관리 필요

☞ **국민 주거안정 실현을 위해 공공은 계획 물량을 차질 없이 달성, 민간 위축을 적극 보완하고 정체된 민간 사업은 정상화를 적극 지원**

Ⅲ. 대응방향

- ◆ 공공은 **공급목표 달성** 및 **공공물량 추가 확충**으로 공급 정상화 견인
- ◆ 민간의 공급 여건을 개선해 **신규 인허가 촉진** 및 **착공 조기화** 유도

중점 추진과제

공공 주택공급 확대

- 1 공공주택 공급물량 확대
- 2 패스트트랙을 통한 조기 공급
- 3 기 추진 사업의 철저한 공정관리

민간 공급 활성화

사업여건 개선

- 1 공공택지 전매제한 완화
- 2 조기 인허가 인센티브
- 3 분양→임대전환 공급 촉진
- 4 공사비 증액 기준 마련
- 5 인허가 절차 개선
- 6 건설인력 확충
- 7 규제 정상화 입법 완료

원활한 자금조달 지원

- 1 PF대출 보증 확대
- 2 PF 단계별 사업성 제고 및 금융공급 확대
- 3 중도금 대출 지원

非아파트 사업 지원

- 1 非아파트 자금조달 지원
- 2 非아파트 규제 개선

도심공급 기반 확충

- 1 재개발·재건축 사업절차 개선
- 2 소규모 정비사업 사업성 개선

IV. 세부 대응방안

1. 공공 주택공급 확대

◆ 민간 공급 위축에 대응해 공공에서 **물량 추가 확충**을 통해 보완하고, 공급 조기화를 통해 **주택공급 정상화**를 견인

① 공공주택 공급물량 확대

□ **(수도권 신도시)** 쾌적한 주거환경이 유지되는 범위 내 토지이용 효율성 제고 등을 통해 3기 신도시 등 물량 **3만호 이상** 확충

* 3기 신도시 평균 용적률 196%, 최저 188%(고양창릉) ~ 최고 203%(남양주 왕숙)

** (자족용지) 1기 0%, 2기 4.7%, 3기 13.8%, (공원녹지) 1기 19%, 2기 30%, 3기 34%

○ 물량 확충시 조성원가 감소로 분양가 인하 효과(약 2,500만원 수준^{85㎡ 기준})

□ **(민간→공공 전환)** 미매각 용지, 사업 미진행 부지 등 기존 민간 추진 예정이던 공공택지를 공공주택 사업으로 전환 추진

○ 미매각 공동주택용지 1.4만호(29필지) 중 입지, 면적, 수요 등을 검토하여 공공주택 용지로 변경(약 0.5만호 내외)

□ **(신규택지)** 신규 공공택지 물량 확대 및 후보지 발표 조기화

○ 물량은 당초 계획 6.5만호 → **8.5만호** 수준으로 **2만호** 확대하고, 발표시기도 당초 '24.上 → '23.11월로 조기화

* 신규택지 15만호 계획 중 8.5만호 기 발표(김포한강2^{'22.11월 4.6만호}, 평택지제.진주^{'23.6월 3.9만호})

○ '24년 이후에도 수요가 높은 지역 위주로 신규택지 지속 발굴

② 패스트트랙을 통한 조기 공급

□ 공공주택은 패스트트랙을 총 동원해 속도감 있게 공급

* '23년 공공주택 건설 계획: 공공분양 7.6만호, 공공임대 3.5만호

○ 지구계획과 주택사업계획을 동시에 승인* → 4~6개월 이상 단축

* 공공주택지구계획 준비단계에서부터 주택사업계획 세부설계 착수·병행

○ 주택사업계획 승인에 필요한 각종 영향평가를 최종 변경승인 또는 착공 전까지 완료할 수 있도록 완화하여 지연 가능성 적극 해소

* 예: 교육환경평가 최종 변경승인 전 완료 등

○ 지방공사 공공주택사업 타당성검토(사업비 500억원 이상) 면제* 추진 (연내 국무회의 상정) → 10개월 이상 단축

* '24년까지 인허가 예정인 지방공사 사업지구는 타당성검토 기 면제('23.4, 국무회의)

③ 기 추진 사업의 철저한 공정관리

□ 금년 12월 뉴:홈 사전청약*은 예정대로 차질 없이 추진하여 무주택 서민을 위한 부담가능한 내집마련 기회를 조속히 확충

* 12월 위례(A1-14) 등 11개단지 총 5천호 사전청약 시행 예정

○ '24년에도 뉴:홈 사전청약을 1만호 추진하되, 우수입지·물량 등을 최대한 발굴하고 연내 사전청약 계획 발표

□ 3기 신도시 등 택지지구 사업도 차질 없이 추진

○ 주요 3기 신도시('18~'19 발표)는 금년 부지조성 공사에 모두 본격 착수하고, 주택도 최초 착공('23.4Q, 인천계양)

* (부지착공^{'23.5~9}) 남양주왕숙, 고양창릉, 하남교산, 부천대장 (주택착공) 인천계양^{'23.12}

○ 기 발표된 택지지구의 지구지정 및 지구계획 승인*을 조속히 추진

* (지구지정) 화성진안^{23.12}, 김포한강2^{24.上}, 평택지제역세권^{24.下}
(지구계획 승인신청) 광명시흥^{23.11}, 의왕군포안산^{24.上}

- 지구지정-지구계획 승인 통합 등으로 사업 일정을 최대한 단축

□ 공공 도심복합사업을 통한 도심 내 공급도 속도감 있게 추진

* '23.9월 기준 총 55곳 8.3만호 후보지 선정, 이중 10곳 1.7만호 지구지정 완료

○ 연내 총 1만호 지구지정(3천호 기 지정), 최초 3천호 주택사업 인허가 등 사업을 가시화하고, 분양가상한제 배제 등 제도개선*도 추진

* 광역교통·학교용지부담금 합리화, 중도위 심의 간소화 등

2. 민간 주택공급 활성화

◆ 민간 주택건설 사업이 활성화될 수 있도록 규제 합리화 등을 통해 사업여건을 개선하고, 원활한 자금조달을 지원

◆ 민간 주택이 중단 없이 신속하게 공급될 수 있는 기반 구축

① 규제 합리화와 불확실성 해소 등을 통해 민간의 주택사업 여건 개선

① 공공택지 전매제한 완화 국토부

□ 사업 추진이 가능한 사업자에게 공공택지가 적기 공급될 수 있도록 공동주택용지 전매제한을 한시적으로 1년간 완화*

* (現) 토지소유권 이전 등기 후 → (改) 계약 후 2년부터 1회에 한해 최초가격 이하로 허용

○ 벌폐입찰 차단을 위해 계열사 간 전매는 지속 금지*하고, 이면계약 등에 대해서는 지자체에 조사요청 및 엄중처벌**

* 벌폐입찰로 수사 중인 업체는 비계열사 간 전매도 불허(양수·양도 모두)

** 전매제한 규정 위반시 3년 이하 징역 또는 1억원 이하 벌금

② 조기 인허가 인센티브 국토부

□ 공공택지 공급(계약) 후 통상적 기간(2년)보다 조기에 인허가(예:1년)를 받을 경우, 신규 공공택지 공급시 인센티브 부여

○ 신규 택지 추천제 물량 중 일정분을 조기 인허가 업체에 우선공급 하고, 경쟁방식 공급 시에는 평가 가점(현행 최고인 5% 수준) 부여

○ 기 매각 택지도 동일하게 적용*하되, 벌떼입찰 업체는 제외

* 예: '23.9월 택지계약을 체결한 경우 '24.9월 전까지 인허가 시 인센티브 제공

③ 분양→임대전환 공급 촉진 국토부

□ 기존 분양사업을 임대사업으로 신속히 전환할 수 있도록 지원

○ 현재 시행중인 공공지원 민간임대 공모 확대(연 1→2만호)

○ 기금지원 대출한도 한시 상향 및 일반공급 입주자 선정절차 완화

* (대출한도) 0.7~1.2억원 → 0.9~1.4억원

(입주자격) 유주택자 모집가능 시기 조기화(現 '입주개시일 이후' → 改 '모집공고 6개월 후')

④ 공사비 증액 기준 마련 국토부

□ (민간사업) 공사 과정에서 증가한 공사비를 원활하게 반영할 수 있도록 '표준계약서'(8.31일 개정)를 활용하여 공사비 조정

* 물가변동 반영여부를 판단하는 방식으로 공공공사에서 활용 중인 '품목조정률' 또는 '지수조정률'로 명확화하고, 계약조정시 금액 산출방식을 구체화

○ 기존 계약도 조정기준이 모호하여 분쟁이 발생한 경우, 분쟁 조정 과정에서 표준계약서 기준을 적극 활용할 수 있도록 권고

○ 특히, 정비사업은 특화된 표준계약서*를 별도 마련하고, 공사비가 일정 수준 이상 상승한 경우 당사자가 재협상하도록 적극 유도

* 공사비 증액 기준이 되는 물가변동률, 공사비 산정 기준 시점 등 포함

- **(민간참여 공공사업)** 공공과 민간이 합리적으로 리스크를 분담할 수 있도록 공사비 증액 반영 기준* 정비

* 민간참여 공공주택사업: 협약체결 후 예상치 못한 물가변동 발생시 기간 무관 증액 반영

** 공공지원 민간임대: 공사비 상승요건(現 5% 상승시) 하향 등

⑤ 인허가 절차 개선 국토부·행안부·교육부

- 지자체 협의회 구성·운영으로 인허가 장애요인을 적극 해소하고, 주택사업승인 통합심의 의무화*(주택법 법사위 기 상정)로 기간 단축

* 現 통합심의 대상: 건축심의, 도시·군관리계획, 광역교통대책, 교통영향평가, 경관심의 등
→ 교육영향평가도 대상에 포함 추진(교육부 협의)

○ 건축허가 시 건축·경관심의도 통합심의 도입 추진

- 「정부업무평가법」에 따른 지방자치단체 합동평가* 시 평가지표에 '주택사업승인 인허가 실적(법정기한 내 처리여부 등)' 반영 추진

* 지방자치단체 합동평가 실시 결과에 따라 우수 지자체 재정 인센티브 지급

- 학교시설 기부채납에 대한 합리적 기준을 마련하고, 학교용지 부담금 면제대상 확대*(부담금 요율 인하, 지역별 차등부과 등도 검토)

* (現) 임대주택 공급 시 부담금 면제 → (改) 60m² 이하 소형주택 분양 시에도 면제

⑥ 건설인력 확충 고용부

- 합법적인 외국인 건설 인력을 활용하여 안정적인 공사가 진행될 수 있도록 건설업 분야 외국인 인력 채용 쿼터의 지속 확대 추진

* '23년은 전년 대비 820명 확대(2,400→3,220명), '24년에도 지속 확대 추진

⑦ 규제 정상화 입법 완료 국토부

- 재건축부담금 합리화, 실거주의무 폐지 등 규제 합리화 입법과제는 국회와 적극 협의하여 조속히 개정 추진

○ 민간도심복합사업 도입, 1기 신도시 특별법 등 도심공급 확충을 위한 주요 법률도 신속히 제정

② 원활한 자금조달을 위한 금융지원 강화

① PF대출 보증 확대 금융위 · 국토부

□ 정상 사업장이 원활하게 자금을 조달할 수 있도록 공적 보증기관 (HUG · 주금공)의 보증규모를 확대하고 심사기준 등을 대폭 개선

○ **(보증규모 확대)** PF대출 보증 규모를 확대(15→25조원)

* 당초 계획 HUG 10조원, 주금공 5조원 → HUG 15조원, 주금공 10조원

** HUG 보증여력을 안정적으로 뒷받침하기 위해 정부 출자 등 자본보강도 병행

○ **(대출한도 확대)** PF대출(유동화증권 포함) 보증의 대출한도를 확대 (전체 사업비의 50→70%)하여 사업자의 추가 자금 확보 지원(HUG)

○ **(심사기준 개선)** PF보증 심사기준(시공사 도급순위·신용등급, 자기자본 선투입 요건* 등)을 완화하여 보증대상 사업장 확대(HUG)

* (시공사 도급순위) 現 700위 → 폐지 / (신용등급) 신용등급별 점수 상향

(자기자본 선투입 요건) 現 토지비의 10% → 시공순위 100위 이내 5%, 그 외 10%

- 미분양 PF보증 보증요건 중 분양가 할인(5%)은 이에 준하는 간접 지원(발코니확장, 옵션품목, 공사비 현실화 등)도 인정토록 개선(HUG)

○ **(원스톱 서비스)** 원활한 PF보증 공급을 위한 별도 상담창구 신설(HUG)

② 부동산 PF 단계별 사업성 제고 및 금융공급 확대 금융위 · 국토부

□ 정상 사업장은 원활하게 사업이 추진될 수 있도록 효율적인 이해 관계조정 체계 구축 및 적극적인 금융공급 지속

○ **(민관 PF조정위원회*)** 민관 합동 사업장에 공사비 인상, 고금리 등에 따른 차질 발생 시 신속한 이견 조정을 위해 PF조정위원회 운영

* 공공이 토지제공 또는 발주한 사업의 사업 및 토지계획 등 조정(국토부, 9.11일 기 구성)

○ **(금융 공급 지속)** 건설사 및 사업성 있는 정상 PF 사업장 대상으로 정책·민간 금융기관의 차질 없는 금융 공급 지속 유도

- 정책금융기관은 건설사 보증과 P-CBO 매입 한도를 3조원 추가 확대하는 등 총 7.2조원* 이상 규모로 부동산PF 및 건설사 지원

* 산은·기은·신보의 PF사업장·건설사지원 프로그램('22.11월, '23.3월) 잔여재원 4.2조원(+α)
+ 동 프로그램 중 중소건설사 보증, P-CBO 분야 3조원 추가 확대

- 민간금융기관도 5대 금융지주 등을 중심으로 PF 사업장 대상 차환·신규대출 등 적극적인 금융 공급 지속

- 정상 사업장이 원활하게 자금을 조달할 수 있도록 시행사·시공사 등의 PF 대출 관련 애로사항을 지속 발굴·개선

□ 부실·부실우려 사업장은 원활한 사업 재구조화를 통해 사업성을 제고하고 사업진행에 필요한 신규자금(New Money) 유입을 지원

○ **(대주단협약 지원)** 부실우려 사업장은 만기연장, 이자유예, 채무조정 등 재구조화가 원활히 추진되도록 대주단협약 운영 지속

* '23.8월말 기준 187개 사업장에 적용, 152개 사업장에서 재구조화 진행

- 사업성 확보가 어려운 사업장은 경·공매 등을 통해 조속히 정리 되도록 하여 새로운 PF 사업이 다시 추진될 수 있는 환경 조성

○ **(PF정상화 펀드 확대)** 재구조화 사업장에 신규자금을 공급하는 PF 정상화 펀드를 당초 1조원 → 2조원 이상으로 확대

- 캠프펀드*는 1.1조원 규모(당초 목표 1조원)로 이달 중 조성을 완료 하고 실사가 완료된 사업장 대상으로 매입을 위한 입찰에 착수

* 캠프와 민간투자자가 1:1 매칭, 신한·국민·NH·우리 등 금융지주 및 민간투자자 참여

- 금융업권 자체적으로도 별도 펀드(1조원)*를 조성하여 PF 사업 재구조화가 필요한 사업장을 자체적으로 선별·지원

* 하나·우리·NH·기은 등 0.6조원, 저축·여신업권 0.4조원 등 조성 계획

- (PF정상화 인센티브 제공) 사업장 정상화 인센티브 제고를 위해 PF정상화 펀드 인수 사업장 대상 PF보증* 우대 제공(주금공)

* 보증비율 확대(90→95%), 대출한도 확대(총사업비의 70→80%), 대출금 상환방식 다양화 등

③ 중도금 대출 지원 국토부·금융위

- (보증 확대) HUG 중도금대출 보증 책임비율을 현행 90→100%로 확대하여 시중은행의 원활한 중도금대출 실행 지원
- (심사 합리화) 은행권 중도금대출 심사시 초기분양률 등에 과도하게 보수적 기준을 적용하는 관행* 등이 합리화되도록 지속 점검

* 심사시 초기 분양률(분양 6개월 내)을 높게 요구(70~80%)하는 사례도 발생

③ 단기 공급이 가능한 non아파트 사업여건 개선

① non아파트 자금조달 지원 국토부

- (자금지원) 연립·다세대, 오피스텔 등 non아파트에 대해 건설자금을 기금에서 1년간 한시 지원(대출한도 7,500만원, 금리 최저 3.5%)
- non아파트를 공공지원 민간임대로 건설·활용하는 경우 기금지원 대출한도 확대(0.7~1.2억원 → 0.9~1.4억원)
- 도심 내 공유주거 서비스를 제공하는 임대형기숙사*를 임대주택 등록 대상에 포함하여 건설시 세제·기금 등 지원**

* 특정 학교·기업 소속 학생·직원이 아닌 일반 청년 등을 대상으로 임대·운영하는 기숙사

** 건설시 취득세·종부세·양도세 감면, 기금 출·용자, 저렴한 택지 제공, PF 보증 등 지원

- **(보증공급)** 건설공제조합 보증으로 非아파트 사업장도 자금조달 지원
 - **(책임준공 보증)** PF대출시 부가되는 건설사의 책임준공의무에 대해 건설공제조합 이행보증 신설(3조원)
 - **(PF·모기지 보증)** 사업자대출(본PF·모기지) 지급보증 도입도 추진(3조원)

② 非아파트 규제 개선 국토부

- **(역세권 도시주택)** 주거와 공유 모빌리티를 결합한 소형주택을 통해 교통 영향을 최소화하면서 도심 내 주거수요에 대응
 - 상업·준주거지역 역세권(500미터 내)에서 건설되는 도시형생활주택(60㎡ 이하)에 공유 차량 활용시 주차장 확보 기준* 완화
 - * (現) 세대당 0.6대 → (改) 세대당 0.4대 (20% 이상 공유 차량 전용으로 확보시)
 - ** 별도의 공유 모빌리티(자전거·PM 등) 전용 공간 확보시 추가 인센티브 부여도 검토
- **(청약 무주택 간주 기준 확대)** 청약시 무주택으로 간주하는 소형주택 기준가격 상향* 및 적용범위 확대**로 서민 주거 사다리 확대
 - * 기준가격(공시가격): (수도권) 1.3억원 → 1.6억원, (지방) 0.8억원 → 1억원
 - ** 적용범위: (現) 민영주택 일반공급 → (改) 민영·공공주택 일반·특별공급

④ 신속한 정비사업 추진을 통한 도심공급기반 확충

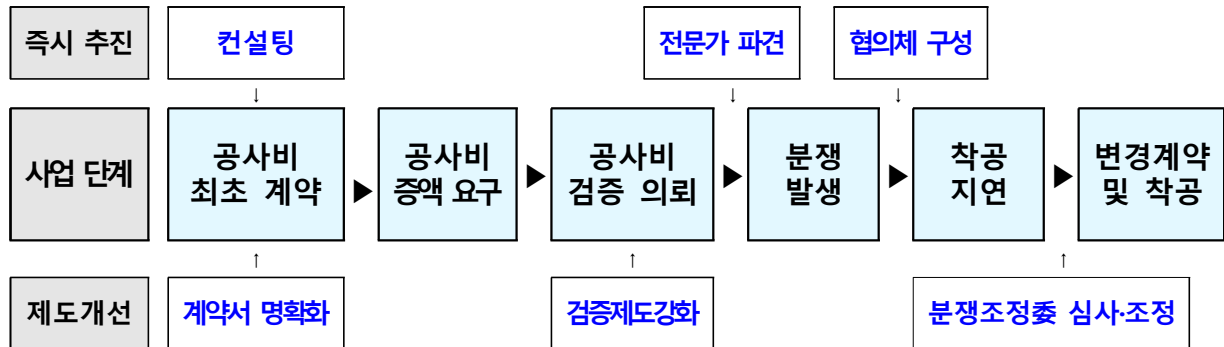
① 재개발·재건축 사업절차 개선 국토부

- 분쟁 등으로 인한 중단·지연 없는 정비사업 추진기반 구축
 - **(공사비 분쟁)** 계약체결시 전문기관의 컨설팅 지원, 분쟁 우려시 즉시 조정전문가 파견* 및 분쟁조정협의체를 구성해 정상화 지원
 - * 법률·건설·토목·도시행정 전문가 등 지자체 풀 활용, 파견비용 국토부 지원

- 공사비 분쟁을 제도적으로 예방·조기해소하는 장치*도 마련

* (계약단계) 공사비증액 기준 등 필수사항 반영 표준계약서 마련 / (공사비 검증) 지자체도 공사비 검증 요청 가능 / (분쟁조정) 도시분쟁조정위의 공사비분쟁 조정 등

정비사업 공사비 분쟁 최소화 프로세스



- (상가-주택 소유자 분쟁) 상가 '지분쪼개기'로 인한 분쟁과 투기방지를 위해 상가도 주택과 동일하게 지분쪼개기 제한

* 현재 주택은 지자체장 고시 날(기본계획 공람공고일~정비구역 지정 전)을 권리산정일로 하여 그 이후는 지분을 분할해도 분양권 미부여 → 상가도 동일적용(도시정비법 기발의)

□ 절차통합 및 전자총회 도입 등으로 사업속도 대폭 제고

- (정비구역 지정) 정비계획 가이드라인 사전제시(특·광역시 등) 의무화 및 특별건축구역 지정절차 간소화*로 정비구역 지정기간 등 단축

* [現] 특별건축구역 지정(광역) 후 사업계획인가(기초) → [改] 사업계획인가시 의제처리

- (신탁방식 속도제고) 신탁방식 추진시 시행자 지정요건 완화*, 정비-사업계획 통합처리 등** 절차 간소화로 최대 3년 단축

* (현행) 주민동의(3/4이상)+토지면적 1/3이상 신탁 → (개선) 주민동의(3/4이상)

** 경미한 사항은 의사결정을 주민대표회의로 위임하여 사업속도 제고 등

- (전자적 의결 도입) 총회 개최, 출석, 의결에 온라인(모바일) 방식을 도입하여 사업기간을 최대 1년 단축

② 소규모 정비사업 사업성 개선 국토부

□ 도심 수요에 신속 대응가능한 소규모 정비사업의 사업성 보완

- 기부채납 부지는 사업시행가능 면적요건(면적상한 1만 m^2)에서 제외
- 소규모 관리지역*에서 공공이 참여해 연접한 구역을 통합시행할 경우 최대 면적 기준을 현행 2만 m^2 → 4만 m^2 이하로 완화

* 지자체가 전체 소규모 정비 및 기반시설 계획 등을 사전 수립하는 지역

- 소규모 정비사업 기금융자(사업비 50~70%, 1.9~2.2%)도 차질없이 지원

V. 기대효과

□ 법 개정 없이 추진가능한 과제 중심으로, 공급 여건 신속 개선 가능

□ 공공은 올해 목표 달성 추진, '24년 공급확대로 민간 정상화 견인

□ 민간의 적체된 인허가·착공 대기 물량의 조속한 재개 유도

☞ **금년도 주택공급 목표 47만호(인허가)를 최대한 달성**

☞ **'24년까지 100만호 이상 공급하고,
중장기적으로 현 정부 목표 초과달성(270만호+ α) 여력 확충**

참고

주택공급 활성화 방안 조치계획

구 분		내 용	조치계획	담당부서
1. 공공 주택공급 확대				
공공주택 공급물량 확대	• 3기 신도시 물량 추가 확충		공공주택지침 개정, 지구계획 변경	국토교통부 공공택지기획과
	• 미매각 공동주택 용지 공공주택용지 변경		지구계획 변경	국토교통부 공공택지기획과
	• 신규 공공택지 물량 확대 및 후보지 발표		신규택지 발표	국토교통부 공공택지조사과
패스트트랙 조기공급	• 지구계획·주택사업계획 동시 승인		즉시 시행	국토교통부 공공택지기획과
	• 최종 변경승인 전 교육환경평가 완료 조건부 승인		교육부 협의	국토교통부 공공택지기획과
	• 착공 전 지하안전평가 완료 조건부 승인		즉시 시행	국토교통부 공공택지기획과
	• 지방공사 타당성검토 면제(‘25년 인허가 물량)		국무회의 의결	국토교통부 공공주택정책과
기 추진 사업 공정 관리	• 뉴:홈 사전청약		계속	국토교통부 공공택지기획과
	• 공공택지 지구지정-지구계획 승인 절차 통합		공택법 시행령 개정	국토교통부 공공택지기획과
	공공도심 복합사업	• 지구지정, 주택사업 인허가	계속	국토교통부 도심주택공급총괄과
		• 분양가상한제 제도 개선 등	주택법 개정 (주택법 개정 기발의)	국토교통부 도심주택공급총괄과
2. 민간 공급 활성화				
사업여건 개선	• 공공택지 전매제한 완화		택촉법·공택법 시행령 개정	국토교통부 부동산개발산업과 공공택지기획과
	• 조기 인허가 인센티브		택지공급기준 개정	국토교통부 부동산개발산업과
	임대전환 촉진	• 공공지원민간임대 공모 확대	즉시 시행	국토교통부 민간임대정책과
		• 기금지원 대출한도 상향	기금운용계획 변경	국토교통부 주택기금과
		• 일반공급 입주자격 완화	민임법 시행규칙 개정	국토교통부 민간임대정책과

구 분		내 용	조치계획	담당
사업여건 개선	공사비 증액기준 마련	• 정비사업 특화 표준계약서 마련	표준계약서 마련	국토교통부 주택정비과
		• 민간참여 공공사업 공사비 기준 정비	민간참여 공공사업 지침 개정	국토교통부 공공택지기획과
		• 공공지원 민간임대 증액 기준 정비	HUG지침 개정	국토교통부 민간임대정책과
	인허가 절차 개선	• 지자체 협의회 구성·운영	협의회 구성·운영	국토교통부 주택건설공급과
		• 주택사업 승인 통합심의 의무화	주택법 개정	국토교통부 주택건설공급과
		• 지자체 합동평가 평가지표 반영	평가지표 반영	행정안전부 자치행정과
		• 학교시설 기부채납 기준 마련	기준 마련	교육부 지방교육재정과
		• 학교용지 부담금 면제대상 확대	학교용지법 개정	교육부 지방교육재정과
	• 건설인력 확충(외국인 인력채용 쿼터)		인력위원회 의결	고용노동부 외국인력담당관
금융지원 강화	PF대출 보증 확대	• PF 보증규모 확대	즉시 시행	국토교통부 주택기금과 금융위원회 금융정책과
		• PF 보증 대출한도 확대	HUG세칙 개정	국토교통부 주택기금과
		• PF 보증 심사기준 개선	HUG세칙 개정	국토교통부 주택기금과
		• 원스톱 서비스 개시	전담부서 구성	국토교통부 주택기금과
	PF 단계별 사업성 제고 및 금융공급 확대	• 민관 PF조정위원회 운영	즉시 시행	국토교통부 부동산투자제도과
		• 금융 공급	계속	금융위원회 금융정책과
		• PF 대출 애로사항 개선	즉시 시행	금융위원회 금융정책과
		• 대주단협약 지원	계속	금융위원회 금융정책과
		• PF 정상화 펀드 확대	펀드 조성	금융위원회 금융정책과
		• PF 보증 우대 제공	주금공 세칙 개정	금융위원회 금융정책과
	중도금 대출 지원	• HUG 보증 책임비율 확대	HUG세칙 개정	국토교통부 주택기금과
		• 심사 합리화	즉시 시행	금융위원회 금융정책과

구 분		내 용	조치계획	담당
비아파트 사업여건 개선	자금조달 지원	• 건설자금 기금지원	기금운용계획 변경	국토교통부 주택기금과
		• 임대형기숙사 임대주택 등록 허용	민임법 시행령 개정	국토교통부 민간임대정책과
		• 건설공제조합 책임준공보증 신설	상품출시	국토교통부 건설정책과
		• 건설공제조합 PF·모기지보증 신설	건산법 개정, 상품출시	국토교통부 건설정책과
	규제 개선	• 도시형생활주택 규제 완화	주택건설기준 개정	국토교통부 주택건설공급과
		• 청약시 무주택 간주 기준 확대	주택공급규칙 개정	국토교통부 주택기금과
신속한 사업 추진	재개발·재건축 절차 개선	• 공사비 분쟁 예방·해소 장치 제도화	도정법 개정안 발의	국토교통부 주택정비과
		• 상가 지분쪼개기 제한	도정법 개정 (도정법 개정안 기발의)	국토교통부 주택정비과
		• 정비계획 가이드라인 사전제시 의무화	도정법 시행령 개정	국토교통부 주택정비과
		• 특별건축 구역 지정절차 간소화	도정법 개정안 발의	국토교통부 주택정비과
		• 신탁방식 시행자 지정요건 완화	도정법 시행령 개정	국토교통부 주택정비과
		• 신탁방식 정비계획·사업계획 통합처리	도정법 시행령 개정	국토교통부 주택정비과
		• 신탁방식 경미한 변경 주민대표회의 위임	도정법 개정안 발의	국토교통부 주택정비과
		• 전자적 의결 도입	도정법 개정안 발의	국토교통부 주택정비과
	소규모 정비사업 사업성 개선	• 면적요건 완화	소규모주택정비법 시행령 개정	국토교통부 도심주택공급협력과
		• 통합시행 면적기준 완화	소규모주택정비법 시행령 개정	국토교통부 도심주택공급협력과
		• 기금 융자 지원	계속	국토교통부 도심주택공급협력과