

 국토교통부		보 도 자 료		2018 평창 동계올림픽대회 및 동계패럴림픽대회 하나 된 열정 하나 된 대한민국 
		배포일시	2017. 12. 6.(수) 총 6매(본문5)	
담당 부서	민간임대정책과	담 당 자	• 과장 백승호, 사무관 임승규 • ☎ (044) 201-4100, 4109	
보 도 일 시		2017년 12월 7일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 12. 6.(수) 11:00 이후 보도 가능		

“더 따뜻한 민간임대주택 공급” 을 지원합니다.

6일, 공공지원민간임대주택 제도개선 설명회 개최

- 국토교통부(장관: 김현미, 이하 국토부)는 6일 학계·업계·시민단체 등을 대상으로 공공지원민간임대주택 관련 제도 개선방안 설명회를 개최했다.
- 이번 설명회는 지난달 29일 발표한 ‘주거복지 로드맵’에 포함된 공공지원민간임대주택 관련 제도 개선 내용을 보다 구체적으로 설명하기 위해 준비됐다.
- 국토부에서 ‘공공지원민간임대주택 제도 개선방안’을 소개하고 제도 개선 관련 각 기관 업무의 변경 내용도 발표됐다.

< 참고: 설명회 구성 및 발표 내용 >

- ① 공공지원민간임대주택 도입 방안 (국토교통부)
- ② 택지공모 변경사항 (한국토지주택공사)
- ③ 민간제안 사업 및 기금 출자요건 변경사항 (주택도시보증공사)
- ④ 민간임대주택 연계형 정비사업 관련 변경사항 (한국감정원)
- ⑤ 질의 및 응답

- 설명회에서 국토부 관계자는 “민간임대주택에 대해 투입되는 공적 지원에 걸맞은 공공성 확보가 이뤄질 수 있도록 정책 수요자의 관점에서 제도 개선 방안을 마련했다.”라며,

- “주택도시기금 출자, 공공택지 용적률 혜택 등 공적 지원은 임대료를 낮추고 일부 물량을 청년층 등에게 특별 공급하는 경우에만 적용되며 그 밖의 민간임대주택은 민간 자율로 추진할 수 있다.”라고 설명했다.

〈 참고: 민간임대주택 체계 개편 〉



□ 국토부에서 소개한 공공지원민간임대주택 공공성 강화 방안의 주요 내용을 살펴보면 다음과 같다.

- ① 기존 기업형 임대주택의 경우 초기 임대료 제한이 없었으나 이번 제도 개선을 통해 시세의 90~95%로 책정하여 입주자의 부담을 낮췄다.
- ② 무주택자에게 우선 공급하도록 하여 임대주택 실수요자가 혜택을 볼 수 있도록 입주자격 관련 내용도 보완했다.
- ③ 또한, 사업장별 전체 세대수의 20% 이상은 청년·신혼부부 등*을 위한 특별공급 물량으로 공급하도록 하고, 임대료도 시세의 70~85% 수준으로 책정하여 주거지원 계층의 주거안정에 기여할 수 있도록 했다.

* 전년도 도시근로자 평균 소득 120% 이하인 19~39세(청년), 혼인기간 7년 이내인 신혼부부, 고령층 등

□ 공공성 강화 내용과 함께 민간임대 사업자에게 주어지는 공적 지원 역시 합리적으로 조정된다.

- ① 주택도시기금의 융자 금리를 공공성 강화 적용 여부에 따라 우대하고 청년·신혼부부 등을 위하여 소형 주택에 대한 지원을 강화하는 한편, 장기임대 시 추가 인하하는 방안도 도입한다.

< 민간임대 건설·매입자금 융자금리 변경(안) >

구분	변경(융자금리(%) / 융자한도(원))			비고
	단기일반	장기일반	공공지원	
45㎡ 이하	3.2 / 0.5억	2.2 / 0.5억	2.0 / 0.5억	1.8 (행복)
45~60㎡	3.5 / 0.7억	2.5 / 0.8억	2.3 / 0.8억	2.3 (10년)
60~85㎡	4.0 / 0.9억	3.0 / 1.0억	2.8 / 1.0억	2.8 (10년)
85㎡ 초과	폐지			-

* 45㎡ 이하 지원 조건을 신설하고 85㎡ 초과 대형평형은 지원 중단

- ② 택지 공급에 있어서도 공공택지 공급 시 청년·신혼부부 등 주거지원계층에게 특별 공급하는 물량에 대해서는 조성원가로 공급하여 공공성 확보 방안을 지원한다.
- ③ 소규모 사업장 지원을 위한 프로젝트 금융(PF) 보증요건 및 심사기준 완화 등을 통해 큰 규모를 갖춘 사업자가 아니라도 도심 내 소규모 민간임대주택 사업을 할 수 있도록 유도·지원한다.

구분	현행	개선
보증요건	(시공사) 신용등급 BB+ 이상 & 시공순위 500위 이내(or 최근 3년간 시공실적 300세대 이상) (연면적) 5천㎡ 이상	(시공사) 신용등급 BB+ 이상 <u>or</u> 시공순위 500위 이내 (or 최근 <u>5년간</u> 시공실적 300세대 이상) (연면적) <u>요건 삭제</u>
보증료율	연 1% 수준(보증료 일시납)	연 0.3% 수준(분할납부 허용)
보증한도	시공사 한도 적용	시공사·시행사 중 높은 것 적용

- ④ 용적률 상향 등 도시계획 인센티브 부여 시 증가된 용적률의 일정 비율에 대한 공공임대 공급 등 공공기여 방안을 마련하여 승인권자, 시·도지사 및 민간임대 사업자가 협의하여 결정할 수 있도록 한다.

지자체 임대주택 공급상황 등을 고려하여 증가되는 용적률에 따라 다음 중 하나의 방식 적용

- 01

증가된 용적률의 50% 이하로 정한 지자체 조례 기준에 따라 공공임대주택으로 기부채납
 - 토지는 기부채납하고 주택은 표준건축비로 매입
- 02

증가된 용적률의 50% 이하로 정한 조례 기준에 따라 토지분을 감정평가한 금액을 현금으로 납부
 - 납부금액은 관할 지자체의 국민주택사업특별 회계의 재원으로 귀속
- 03

증가된 용적률의 100%를 주거지원계층에게 시세 대비 70~85% 공급
- 04

증가된 용적률의 50%를 주거지원계층에게 20년 이상 공급

공공기여 방식의 결정

★ 승인권자, 시·도지사 및 민간임대 사업자가 협의하여 결정



⑤ 한편, **촉진지구 개발**과 관련하여 도심 내 임대주택 수요가 많은 곳에 소규모 사업을 추진할 수 있도록 **촉진지구 최소면적 기준을 조례로 완화**할 수 있는 근거(현행 5천㎡→2천㎡ 완화 가능)를 마련한다.

* 역세권(철도역·간선급행버스(BRT) 1km 이내), 산업·연구개발 단지, 대학교 인근 등



- 촉진지구 개발 시 공공성 확보를 위해 일정 규모 이상 택지에서는 20% 이상을 공공임대로 확보하고,

- 기존 민간사업자에 대한 과도한 혜택으로 지적되었던 개발제한구역 해제 제안권은 더 이상 부여하지 않도록 조정된다.

□ 설명회에서는 공공성 강화 방안을 적용하여 추진하는 12개 시범사업 내용과 공공지원민간임대주택의 향후 공급계획도 소개되었다.

- 12개 지구에서 7,732호 규모로 계획 중인 시범사업의 경우 지자체 참여 활성화(서울 신촌, 부산 연산), 청년주택 아이디어 공모(수원 고등), 점포주택 부지를 사회적 경제주체에게 공급(고양 삼송)하는 등 다양한 형태로 추진될 예정이다.

- 국토부에서는 앞서 소개한 공적 지원 방안과 소규모 사업 활성화를 위한 제도 개선방안 등을 통해 공공지원 민간임대주택을 연평균 3만 3천 호 공급(부지확보 기준)하고 이 중 2만 4천 실을 청년주택으로 공급할 계획임을 밝혔다.

□ 국토부 관계자는 “기존 기업형 임대가 임대사업자 지원에 중점을 뒀다면 이번 제도 개선 방안은 정책 수요자까지 고려하는 것으로써 공적 지원과 공공성 확보를 합리적으로 조정하고자 했음”을 강조했다.

- 또한, 제도 개선 방안 마련을 위해 그동안 청년주택 관련 설문조사와 여러 차례의 간담회 등 소통에 많은 노력을 기울였음을 소개하며,

- “공공지원민간임대주택이 좋은 품질의 주택에서 장기간 거주가 가능한 서민들의 주거안정에 기여하는 임대주택 모델로 자리 잡을 수 있도록 지속적인 관심을 가져줄 것”을 당부했다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 민간임대정책과 임승규 사무관(☎ 044-201-4109)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

- ☐ (추진배경) 정책발표 직후 업계, 시민단체 등 정책 수요자를 대상으로 제도개선 사항을 구체적으로 설명하고 질의응답을 통해 의견 수렴
- ☐ (설명회 개요) ‘공공지원 민간임대주택 제도개선 방안’을 주제로 주거복지 로드맵 발표 후 실시
 - (時 /所) '17.12.6(수) 10:00~12:00 / COEX
 - * (주최) 국토교통부, (후원) 한국토지주택공사, 주택도시보증공사, 한국감정원
 - (참 석) 학계, 업계, 시민단체, 기자단 등 약 100여명
- ☐ (설명회 진행) 제도개선 내용 및 시범사업 등 소개 후 질의·응답

시 간	내 용	비 고
10:00~11:00	② 공공지원 민간임대주택 제도개선	국토부
	③ 택지공모 변경사항	LH
	③ 민간제안 사업 및 기금 출자요건 변경사항	HUG
	⑤ 민간임대주택 연계형 정비사업 관련 변경사항	감정원
11:00~12:00	⑥ 질의·응답	