

**주거복지 지난 2년의 성과와  
더 나은 미래를 위한 발전 방안**  
- 주거복지로드맵 2.0 -

**2020. 3. 20.**

**국 토 교 통 부**

# 목 차

I. 추진배경 .....	1
II. 그간 추진실적 .....	2
III. 주거복지로드맵 보완 방안 .....	7
1. 성과와 한계 .....	7
2. 추진방안 .....	8
(1) 선진국 수준으로 공공주택 공급 혁신 .....	9
(2) 생애주기별 주거지원망 보완 .....	14
(3) 비주택거주가구 등 주거권 보장 .....	19
(4) 지역·주민이 환영하는 주거복지 환경조성 ...	22
IV. 향후 추진계획 .....	26

## I. 추진배경

- 정부는 **무주택 서민 주거안정**을 최우선 원칙으로, 출범 직후부터 **주거복지로드맵(17.11)** 등을 발표하고 지속 노력
  - 공공임대주택 **공급을 대폭 확대**(‘18~’22년 70.2만호\* 신규 공급)하고, 전월세·구입자금 저리대출 등 **금융 지원과 주거급여 지원 강화**
    - \* 70.2만호는 지난 45년(’72년~’17년)간 확보 총 재고(136.5만호)의 절반 이상
  - **취업과 결혼, 출산과 노후** 등 **생애단계**에 따라 이어지는 맞춤형 **주거지원** 프로그램도 지속 보완
- 그러나, 전국의 **무주택 임차가구 수**(870만 가구, ’18) 및 **OECD 등 선진국의 주거안전망 현황\*** 등을 고려시 아직까지 **부족**
  - \* 공공임대재고율: OECD 평균 8%, 네덜란드 37%, 오스트리아 20% 등  
↔ 韓 ’17년 6.7%(136만호) → ’18년 7.1%(148만호) → **’19년 잠정 7.6%(160만호)**
  - 청년\*들이 좁고 열악한 **지하방·옥탑방·고시원** 등에 거주하거나 높은 주거비로 **혼인을 기피**하는 등 주거문제 심각
    - \* 청년 최저주거기준 미달 9.4%, 반지하·옥탑방 등 거주 2.4%(주거실태조사, ’18)
  - 국민소득 3만불·주택보급률 100%초과 시대에도 여전히 **1평 미만 쪽방촌** 등 최소한의 주거권이 보장되지 않는 **낙후주거지 존재**
  - 대학가·역세권 등 교통이 편리한 도심내 공공임대 수요가 많지만 여전히 **지자체와 지역주민** 등의 **반대** 지속
    - \* 공공임대주택 관련 민원 중 예정지 주민반대 민원이 30%로 최다(권익위, ’19.11)
- **로드맵 이행 중반기**에 접어든 만큼, 주거안전망의 **획기적 개선**을 위해 그간 노력을 종합 평가하고 정책보완 필요
  - 1인가구·저출산고령화 등 **인구트렌드 변화**에 중점 대응하면서, 지역 사회와 주민에 환영받는 **품격있는 주거복지** 환경 조성 추진

## II. 그간 추진실적

### 지난 2년간 총 2백만가구 이상의 무주택 서민 주거지원 추진

- (공공주택) '18~'19년간 **42.9만호** 공급<sup>105.2만호 목표('18~'22)</sup>
- (금융) '18~'19년간 전월세·구입자금 **54.3만가구** 45.6조원 지원
- (주거급여) **104만 가구**에 月평균 13.5만원 지원('19년 末기준)

#### 1

#### 공공주택 공급

- (공급) 105.2만호 공급계획\* 중 **42.9만호**(41%) 완료

\* (목표확대) '17.11월 로드맵100만→'18.7월 신혼청년104.5만→'19.10월 아동·비주택105.2만

공공주택 공급실적('18~'19)		수요자별 지원실적('18~'19)	
① 공공임대(준공)	28.7만 <sup>70.2만</sup>	① 청년*	8.6만 <sup>21만</sup>
② 공공지원(부지확보)	9.2만 <sup>20만</sup>	② 신혼부부*	8.4만 <sup>25만</sup>
③ 공공분양(착공)	5.0만 <sup>15만</sup>	③ 고령자	2.3만 <sup>5만</sup>
합계	42.9만 <sup>105.2만</sup>	④ 일반저소득	19.7만 <sup>39.2만</sup>

\* 기숙사형 청년주택(1천호입주), 신혼희망타운(8.4천호분양) 실적포함

- (기반마련) 공공주택 지속 공급을 위해 우수입지 발굴 노력

- (수도권 30만호) 서울 인근 우수 입지에 신도시급 5곳과 서울시 4만호 등 충분한 신규 공급기반 마련(입지발표, '18.9·'18.12·'19.5)

\* 하남·남양주 등 신도시급 5곳 17만호, 중소규모 81곳 13만호 등

\*\* 1·2차지구 15.8만호(17곳, 남양주·하남 등) 및 3차지구 3.8만호(고양창릉)지구지정 완료

- (지자체 참여) 구청장 간담회('18.11, '19.5), 정책협의회('19.12) 등을 통해 지자체가 직접 청년주택 부지를 제안하는 우수사례 창출

- (공공성 강화) 도심내 공공임대주택 확대 등을 위해 정비사업 임대주택 의무건설 비율 상향 추진(입법예고 완료 후 규제심사중)

\* 의무비율 상한 조정(최대20% → 30%), 상업지역 임대주택건설의무 부여 등 추진 중

- (부처간 협업) 일자리-주거 복합 모델인 중소기업 근로자 청년주택(중기부<sup>mou</sup>, '18.11)과 문화예술인 주택(문체부<sup>mou</sup>, '19.12) 등 도입

\* 일자리 연계형 : 판교2밸리, 송파방이 창업지원주택 등 110곳 3.4만호 추진 중  
- 웹툰작가 등을 위한 부천영상웹툰센터 : '21년 입주자 모집 예정(850호)

## 2

## 생애주기별 주거지원

- ◇ (청년) 공공주택 8.6만호<sup>21만호</sup>, 전월세 금융지원 15.8만 가구
  - ◇ (신혼) 공공주택 8.4만호<sup>25만호</sup>, 전세·구입자금 15.3만 가구
  - ◇ (고령자·일반) 공공주택 22만\*호<sup>44.2만호</sup>, 전세·구입자금 23.2만 가구
- \* 고령자 2.3만호 + 일반저소득 19.7만호 / \*\* 주거급여 104만 가구

### 1 청년 주거지원 : 공공주택 8.6만, 금융지원 15.8만

- (공공임대) 필수가전 빌트인\*, 시세 50~80% 수준 저렴한 임대료, 학업·취업·잡은 이사 등 선호를 감안한 다양한 프로그램 도입
  - \* (8종) 책상·의자·냉장고·전자레인지·세탁기·에어컨·불박이장·무인택배함
- (일자리연계형) 창업·중기·문화예술인 주택 등을 신규 도입(광주첨단 1호 입주, '19.12)
  - \* '18.11월 청년일자리 주거지원대책 발표(국토·중기부)
- (기숙사형청년주택) 대학인근에 기숙사형 시설과 상주관리 등 생활서비스(구로구개봉동 1호 기숙사, '19.2)
 
- 이와 함께, 입주자격 완화\* 등 지원대상 확대('18.1, 공특법 시행규칙 개정)
  - \* (既) 대학생 등 + 세대 합산소득 100%이하 → (改) 만19~39세 + 본인·부모 합산 100%이하
- (금융지원) 청년주거비 부담 완화를 위한 전월세 전용상품 도입

구분	지원내용	지원실적
▪ 청년전용 버팀목 전세('18.1~)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 원룸 보증금 지원 등을 위해 만25세 미만의 청년(연소득 5천만원이하)지원</li> <li>• 최대 3.5천만원, 금리 연1.8~2.7%</li> </ul>	약 3천가구 (561억원)
▪ 중기청년전월세 보증금('18.6~)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중기재직 또는 창업지원을 받은 만 34세 이하 청년(연소득 5천만원이하) 자원</li> <li>• 전세자금 최대 1억원(금리 1.2%)</li> <li>• 연소득 2천만원이하 청년 지원</li> </ul>	약 11만가구 (8조원)
▪ 보증부월세('18.12~)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 보증금(최대 3.5천만원, 1.8%)과 월세 (2년간 월 40만원, 1.5%) 동시 지원</li> </ul>	60가구 (5억원)
▪ 청년전용청약	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 청년 내집 마련을 위한 전용 청약통장 도입</li> <li>- (금리) 일반 이율에 1.5%p 가산</li> <li>- (비과세) 이자소득 500만원까지 비과세</li> <li>- (소득공제) 연간 240만원 한도 40% 소득공제</li> </ul>	약 27만명

## ② **신혼부부 주거지원** : 공공주택 8.4만, 금융지원 15.3만

□ (**분양주택**) 신혼부부의 저렴한 내집 마련 기회 확대를 위해 국공립 어린이 집 등 **육아·보육시설** 등을 갖춘 **신혼희망타운** 신규 공급

\* ('18년) 위례, 평택고덕 첫 분양 → ('19년) 서울양원 등 17개 지구 8천호 분양

○ **특공비율 2배 상향**(민영10→20%, 공공15→30%), 신혼부부 인정기준 혼인기간 확대(혼인5년내 → 7년내) 등(주택공급규칙 개정, '18.5)

□ (**공공임대**) 신혼부부의 육아부담을 덜 수 있는 **특화주택** 도입

○ (**신혼부부 특화단지**<sup>건설형</sup>) 도심 등 우수입지에 국공립 어린이집, 육아나눔터 등 **특화시설·설계** 등을 적용하여 **전용단지** 공급

\* 서울오류(358호)·성남고등(524호)·하남미사(746호) 등 30곳 2만호 추진 중

- (**특화설계**) 통학차량 대기장소

·친환경마감재 등

- (**보육시설**) 국공립어린이집

·공동육아나눔터 등



○ (**돌봄공간 설치**<sup>매입형</sup>) **매입임대 주택** 하부에 어린이집·놀이방 등 육아 시설을 설치한 **특화주택** 공급('19.9, 중랑구 1호 개소)

\* (매입·전세 지원강화) 신혼부부 선호에 맞춰 지원대상 확대·지원한도 인상(최대2.6억원)

- (대상) 평균소득 70 → 100%(맞벌이 120%) 이하, (유형) 연립·다세대 등 → 아파트 추가

□ (**금융지원**) 전세·구입자금 **저리대출** 대상확대(혼인5년→7년내, '19.7~)

\* 신혼부부 전용 한도·금리: (구입) 2.2억원, 1.70~2.75%, (전세) 2억원, 1.2~2.1%

\*\* '18.1월 이후 5.6만 가구 구입자금 7.8조원, 9.1만 가구 전세자금 8.2조원 지원

## ③ **고령자 주거지원** : 공공주택 2.3만, 집수리 지원 0.7만

□ (**공공임대**) 생활 편의를 위해, 안전 바·문턱제거, 높낮이 조절 세면대 등 **무장애(Barrier free) 설계**

\* 공공임대 호수의 5~8%이상을 주거약자용으로 공급



- 영구임대+사회복지관을 결합한 **고령자 복지주택\*** 도입 및 커뮤니티 케어 등 복지서비스 연계

\* 시흥·수원·세종·부안 등 10곳 1,268호 공급완료(~'19.12)



- (**집수리 지원**) 고령 주거급여 수급자에 대한 이동편의시설·냉방기기 추가지원\* 착수(주거급여 지침개정, '19.3)

\* 냉방시설 1,870가구, 이동 편의시설 6,445가구 설치('19.3~12)

#### ④ 저소득·일반 주거지원 : 공공주택 19.7만, 금융지원 23.2만

- (**공공임대**) 대상에 해당되나 지원이 닿지 않는 사각지대 해소를 위해 찾아가는 상담제도('18.7) 및 무보증금 제도\* 도입 등

\* 보증금 부담으로 이주가 곤란한 수급자, 한부모·보호종료아동 등 적용('19.6)

- 산불·지진 등 **재난피해** 이재민 등의 주거불안 해소를 위해 공공 임대주택을 최저 임대료로 지원하는 **긴급지원주택 제도** 도입

\* 포항지진('18.9) 600여 가구, 강원산불('19.4) 159가구 등 지원

- 다자녀 가구에 맞는 **적정 면적·방 수 주택 지원 프로그램** 신설 및 지원금액 **상향**(매입·전세임대 지침개정, '19.12)

- (**금융지원**) 무주택 실수요자 지원 강화를 위해 대출 자격 요건에 자산기준을 추가하고, 서류발급 등 복잡한 절차도 **간소화**('19.9)

\* 순자산 기준 금액: (구입) 3.91억원, (전월세) 2.88억원 이하

\* 복잡한 방문서류 발급을 최소화하고 온라인 원스톱 지원 서비스 구축(기금e든든)

- (**주거급여**) '17년 81만 가구에서 '19년 104만 가구까지 지원 확대

- 4대급여(생계·주거·의료·교육) 최초로 **부양의무자 기준 폐지**('18.10), 지원대상 **지속 확대**('18:중위소득 43%이하 → '19: 44% → '20: 45%)

- 임대료 지원금액(기준임대료)도 지속 인상하여, 서울 1인가구 기준 月 20만원('17)에서 현재 26.6만원('20)까지 확대

### 3

## 제도개선 등 실천기반 구축

◇ 민간 임대차 시장 임차인 보호와 임대주택 공공성을 강화하고, 다양한 주체의 주거지원 활동 기반 마련

□ (임대료 증액제한) 민간임대주택단지<sup>100세대 이상</sup> 임대료 증액 상한을 연5% 이내에서 주거비 물가지수 등에 따라 제한(민특법 개정, '18.8)

□ (공급주체 다변화) 공공지원 민간임대의 공공성장화 등

○ 공공지원 민간임대는 입주자격 제한, 임대료 부담 완화(초기임대료 시세 95%, 청년 85%이하 제한) 등 제도개선('18.6)

○ “사회주택 활성화 방안”을 마련('19.2)하고, 자금지원\*, 교육·컨설팅 및 시범사업\*\* 등을 통해 年 2천호 공급 추진 중

\* 주택도시기금 저리융자, 보증지원 강화, 허브리츠 설립, 금융지원센터 설립 등

\*\* 고양삼송 14호(리츠형), 수원조원 66호(토지임대부) 등

□ (주거복지 거버넌스 구축) 현장서비스 전달력 강화 등을 위해 지자체·시민단체·공공기관 등 협력강화

○ (주거복지센터 활성화) 지자체 특성에 맞는 주거복지센터\* 표준 모델 마련('19.6) 및 모범사례 발굴 등

\* (현황) 전국 39개소 설치 운영 중 \*\* (우수사례) 전주주거복지센터 신규설치 등

○ (지자체장 권한 강화) 지자체장이 지역 여건에 맞게 입주자<sup>행복·국민</sup>를 선정(총호수 50%이내)가능토록 개선(공특법 시행규칙 개정, '18.4)

○ (공공임대주택 DB 구축) LH·SH 등 사업자별 임대주택 정보를 통합하여 지도 화면에 실시간 제공(마이홈포털, '19.12~)

○ (공공기관간 협력) 기관별 사회공헌 사업 연계 등을 통해 비주택 거주가구 임대주택 이주·정착 지원 체계마련(MOU 체결, '19.12)

\* (MOU) ①주거복지재단-서민주택금융재단-LH-HUG-감정원, ②LH-자활복지개발원

### Ⅲ. 주거복지로드맵 보완 방안

#### 1

#### 성과와 한계

□ 로드맵의 차질없는 이행을 통해 주거안전망 수준의 상징적 지표인 장기 공공임대 재고율 '20년내 OECD 평균(8%) 달성 전망

- 신혼부부·청년(18.7) 지원 강화에 이어, 최초로 아동의 주거권 보장(19.10)을 선포하는 등 촘촘한 지원체계 마련
- 쪽방·노후고시원 거주자 등에 대한 찾아가는 원스톱 지원체계 정립, 쪽방촌 재정비(20.1, 영등포) 착수 등 선도적 주거복지 모델 구축

"행복주택 덕분에 취업·독립 후 집 걱정 없이 살다가 결혼하고 이사 했어요"  
"주민재정착 지원하는 영등포 쪽방촌 공공주택사업계획 환영.. 전국확산 필요"

□ 다만, 정량적 실적 달성과 함께 국민 피부에 직접 와 닿는 성과 필요

- 공공임대 공급확대·품질제고 및 대학가·역세권 등 도심, 편리한 교통과 일자리 등을 갖춘 우수부지 확보 필요성 증대

"공급 물량 확대에만 집중하다 보니 공가발생, 품질저하 등 문제 발생 지적"  
"정부 공공임대 정책이 주거취약계층 지원에 부족, 공공임대 정상화 필요"

□ 공공임대주택에 대한 선입견·부정적 인식이 여전하며, 반대여론 의식 등 지자체의 적극적 참여 미진

- 주거복지 정책 중요성에 대한 국민적 공감대 형성을 위해 인식 개선 및 관심제고, 지역역량 확충 등 시급

"○○구 행복기숙사...○○구 연합기숙사...임대사업자들의 반발로 추진 난항"  
" 공공임대주택 등 주택공급 확대에 우리市 거론말라... 지자체장 인터뷰"

◇ 현재는 '23년 이후 공급계획이 부재한 상태로, 선진국 수준의 주거안전망 완성을 위한 중·장기 계획 마련 필요

◇ 1인가구 증가·저출산고령화 등에 대응한 지원 프로그램 보완, 주거취약계층 보호강화, 주거복지 품질제고 등에 역량 집중

- ◇ (공급혁신) 신규부지 활용 등을 통해 지속 공급기반을 마련하고, '25년까지 장기공공임대 240만호, 재고율 10% 확보
  - 공공임대주택은 하나로 통합하여 다양한 계층이 어울려 거주하도록 하고, 소득 수준에 따라 적정 임대료를 부담토록 개선
- ◇ (생애주기 지원) 1인가구 증가, 저출산·고령화 등 인구트렌드에 대응하여 청년·신혼부부·고령자 등 맞춤형 지원 프로그램 보완
- ◇ (주거권 보장) 쪽방·노후고시원 거주자 등을 찾아가서 주거상황을 집중지원 하고, 기존 주거지는 양질의 주거지로 탈바꿈
  - 노후 영구임대주택 단지의 재정비·리모델링 추진
- ◇ (지역상생) 디자인 혁신, 생활 SOC 복합설치 등을 통해 공공임대 주택 품질을 제고하고 주민과 함께하는 매력있는 허브로 조성
  - 지자체의 적극적 참여유도를 위해 재정인센티브 강화 등 추진

### 선진국 수준의 주거안전망 완성

과제(1) 공급혁신	과제(2) 생애주기별 주거지원 보완	과제(3) 비주택거주가구 등 주거권 보장	과제(4) 지역주민과 함께하는 주거복지 환경조성
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ~'25년 중장기 공급계획 마련</li> <li>■ 부지 등 공급기반 구축</li> <li>■ 공공임대 유형통합</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 1인가구·고령화 대응강화               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 청년독신가구</li> <li>- 고령가구 등</li> </ul> </li> <li>■ 저출산 대응강화               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 신혼부부</li> <li>- 다자녀가구</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 주거상황 지원 강화</li> <li>■ 낙후주거지 재창조               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 쪽방 재정비</li> <li>- 역세권 불량 주거지 리모델링</li> <li>- 노후영구임대 재정비·리모델링</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 공공임대주택 품질제고</li> <li>■ 생활SOC사업 연계</li> <li>■ 협력 지자체 인센티브 강화</li> </ul>

# 과제1

## 선진국 수준으로 공공주택 공급 혁신

### 기본 방향

- ◇ (공급계획) '25년까지 **장기공공임대주택** 재고 **240만호** 확보
- ◇ (부지확보) 수도권 30만호 등 공급 조기화, **추가부지 지속 확보**
- ◇ (공급방식) **유형통합**을 통해 소셜믹스형, 소득연계형 임대료체계 적용

### (1) 공급 : OECD 평균을 상회하는 장기공공임대 재고를 확보

- (추진배경) 공공주택 공급은 부지발굴부터 입주까지 장기간이 소요되므로, 적기 공급을 위해 사전 목표설정 및 기반마련이 중요
  - 이에 따라, 로드맵('17.11) 이후에도 i) 수도권 30만호, ii) 국·공유지, iii) 도시재생, iv) 재개발·재건축 등 신규부지 확보 지속 추진
    - \* 현행 로드맵 공급계획에는 수도권 30만호 등 신규부지활용 공급계획 미 반영
- (추진방안) 로드맵 이후 발굴 신규부지 활용 공공주택 공급계획을 포함하여 **공급계획을 '25년까지 확장**(현행 年21만호 공급규모 유지)

<주거복지로드맵 공공주택 공급계획 확장(안)>

\* 단위: 만호

구분	'18~'22	연평균(5년간)	'21~'25(연평균)
합계	공공주택 105.2만호	21만호	21만호
공공임대	70.2만호	14만호	14만호(준공)
공공지원	20만호	4만호	4만호(부지확보)
공공분양	15만호	3만호	3만호(착공)

- (공공임대) '22년까지 장기 공공임대 재고 **200만호 시대**를 열고, '25년에는 **240만호**까지 추가 확보할 수 있도록 사업 착수

⇒ '25년 OECD 평균을 상회하는 **장기 공공임대주택 재고율 10%** 확보



- (공공지원) 현재까지 확보한 부지(9.3만호) 등을 활용하여 '25년까지 **5만호 입주자모집** 추진(임대기간 장기화 등 공공성 강화 지속추진)

## (2) 부지확보 : 공공주택의 안정적 공급을 위해 수도권 30만호 등 신규 부지 주택 공급을 조기화하고, 추가부지 지속 확보

◇ '21~'25년간 건설형 공공주택 약 70만호 확보

\* 年 건설형 공공임대 7만호(준공), 공공지원 4만호(부지확보), 공공분양(착공) 3만호

⇒ 기존 공공택지지구 공공주택 공급가능 물량: 40만호

⇒ 신규부지 공공주택 공급가능 물량: 25만호 + @

- ① (수도권 30만호) 신도시 등 공공주택 19만호
- ② (도심부지) 지자체·공공기관 부지 등 공공임대 6천호 이상
- ③ (도시재생) 뉴딜사업과 연계하여 공공임대 1만호 이상
- ④ (정비사업) 재건축·재개발을 통한 공공임대주택 3.7만호 이상

### 1 신규부지 공급계획

1 (수도권 30만호\*) 공공주택 총 19만호(공공분양+공공임대) 공급 전망

\* 하남·남양주 등 신도시급 5곳 17만호, 중소규모 81곳 13만호 등

○ 1·2차 지구 등 총 19.6만호(18곳) 지구지정 완료\*(신도시급 5곳 중 4곳), 부천대장 등 3차 지구도 대부분 '20년 상반기 중 지구지정 완료

\* (신도시) 남양주왕숙 하남교산 인천계양 고양창릉, (대·중규모) 과천·시흥하중·부천역곡·고양탄현 등

- 남양주·하남·과천 등 지구지정이 완료('19.10)된 곳은 '20년중 지구 계획 수립, 일부 지구는 첫마을 사업으로 '21년 말 입주자 모집

○ 서울 도심부지 4만호는 설계공모, 사업계획 수립 등 절차 진행 중으로 4천호 이상 사업승인(지구지정) 완료

\* 북부간선도로 입체화(1천호), 구의자양재정비(1.4천호), 증산 빗물펌프장(166호) 등

- '20년까지 1.6만호 사업승인(지구지정)을 완료하고, 이 중 1천호는 입주자를 모집할 계획

② **(지자체 제안 부지)** 지자체 등이 제안한 **공공임대주택 약 6천호**는 '22년부터 순차적 입주자 모집 착수

- 기초지자체 협의회, 공공기관 유후부지 발굴 등을 통해 도심내 공공임대주택 공급 지속 확대(노후청사 복합개발 등)

③ **(도시재생 부지)** '17~'19년 선정 도시재생 뉴딜사업지에 공공임대주택 공급사업 진행 중, '20~'25년간 **공공임대주택 총 1만호** 공급

\* 뉴딜사업과 연계하여 노후 주거지를 정비하면서 공공임대주택 공급

- 향후 재생사업 대상지 선정시, 공공임대주택 공급계획 수립지구 가점부여\* 등 공급확대 노력

\* 건설형 공급부지 확보, 매입형 매매계약 완료, 공기업과 사업추진 협약완료 시

④ **(재건축·재개발)** 정비 사업지구에서 의무적으로 건설한 임대주택을 공공주택사업자가 매입하여 공공임대주택으로 공급

- 세입자 거주기간을 안정적으로 보장하기 위해 정비사업 의무 임대주택을 공공임대주택으로 공급\*('20.下~)

\* LH 등 공공이 의무적으로 인수·운영하도록 관련기준 정비

< 정비사업 임대주택 공급기준 >

- (재개발) 세대수의 15% 이내 의무 공급(공공·민간), 용적률완화 시 추가임대 공급(공공)
- (재건축) 용적률완화시 선택사항으로 용적률 증가분의 30~50% 의무공급(공공)

- '25년까지 전국 사업지구에서 정비 사업을 통해 **공공임대주택 약 3.7만호** 입주자모집 예정

< 정비사업을 통한 공공임대주택 공급예상 물량(안) >

구분	계	서울	경기·인천	지방권
'17~'19(실적)	0.7만호	0.6만호	0.01만호	0.04만호
'20~'25(계획)	3.7만호	2만호	1만호	0.7만호

**(3) 유형통합 : 공공임대주택은 소득에 따라 임대료를 부담하고, 사회통합형으로 거주하도록 개선**

- (추진배경) 영구임대(‘89) 최초 도입 후 국민소득 향상 등 여건 변화에 따라 신규 유형을 도입하고 지원대상·임대료 체계 등을 개선
  - \* 유형별 재고(‘19) : (영구, ‘89도입) 21만호, (국민, ‘98도입) 54만호, (행복, ‘13도입) 6만호
  - 운영 과정에서 제도가 복잡해져 수요자의 접근성이 낮아졌고, 일부 유형의 지역사회 단절 및 저소득층 임대료 부담 등 보완 필요
- (추진방안) 기존 복잡한 유형(영구·국민·행복)을 하나로 통합하고, 입주자격·임대료체계 등 제도 전반을 수요자관점에서 개선

< 유형통합 기본모델 >



① (입주자격 통합) 소득·자산요건 등 공공임대 입주자격이 유형별 상이, 일부 단지는 지역사회 단절 등 문제 발생

⇒ 기존 영구·국민·행복 입주자가 모두 입주 가능한 중위소득 130%이하 등으로 입주자격 단일화

	기존	유형통합
소득	(영구) (1순위) 수급자·도시근로자, 월 평균 소득 70%이하 유공자 등 (2순위) 50%이하 (국민) 50㎡ 미만: 소득 50% 이하 50~60㎡: 70%이하, 60㎡ 초과:100%이하 (행복) 월 평균소득 100% 이하	기준 중위소득 130% 이하로 통일 (1인기준 228만원, 3인기준 503만원, '20년)
자산	(영구) 2억원 이하(소득2/5분위 평균) (국민·행복) 2.88억원 이하(소득3/5분위) * 자동차 기준액 : 영구·국민·행복 2,500만원×전년도 운송장비 소비자물가지수	소득3/5분위 순자산 평균값 이하로 통일 * 자동차 기준: 기존동일

② (소득연계형 임대료) 공공임대 유형별로 임대료 체계가 상이하어 영구·국민·행복간 임대료 격차가 크고, 저소득층 지원에 한계

⇒ 부담 능력에 따라 최저소득계층은 시세 35%, 일반은 시세 65%~80% 수준의 적정 임대료를 책정토록 개선

기준 중위소득	0~30%	30~50%	50~70%	70~100%	100~130%
시세대비 임대료율	35%	40%	50%	65%	80%

- 재정지원 강화(출자비율: 행복·국민 30% 등 → 통합 39%) 등을 통해 최저 임대료의 양질의 임대주택 공급비중 확대(9% → 32%)

\* 로드맵('18~'22)에 따라 건설되는 신규 공공임대주택 중 영구임대 비율 : 9%  
→ 유형 통합시 영구임대 수준의 임대료로 공급되는 주택비중 : 32%

③ (가구원수별 적정면적) 좁은 면적에 가족 여러 명이 살거나, 1인 가구가 넓은 면적에 거주하는 사례 발생

⇒ 가구원수에 따른 대표면적을 설정하여 적정하게 공급하되, 공급 비율은 지역별 수요에 맞게 유연하게 설정

가구원수	1인	1~2인	2~3인	3~4인	4인이상
대표면적	18㎡	26㎡	36㎡	46㎡	56㎡

④ (공급기준 통합 및 거주기간) 공공임대 유형별로 우선공급 대상 및 거주기간이 상이하어 수급 미스매치 및 주거 안정성 차이

⇒ 소셜믹스를 위한 통합공급 기준을 마련(기존 우선공급 대상포함)하고, 청년·신혼은 6~10년, 고령·수급자 등은 희망기간 거주토록 설정

□ (향후계획) '21.上까지 공급기준·임대료 등 세부 기준을 마련하고, '21.下 시범사업\* 후 '22년 사업승인 분부터 전면 시행\*\*

\* 금년내 과천시식정보타운 610호, 남양주 별내 577호 사업승인 및 착공

\*\* 입주자모집 : ('21) 선도단지 2곳 → ('22) 5~10곳 → ('23~) 모든 공공임대

○ 3기 신도시 공공임대는 모두 유형통합으로 공급하고, 청년·고령자 등 맞춤형 주택도 통합 입주자격·소득연계 임대료 등 적용·공급

○ 통합 대기자명부 도입을 위한 연구를 유형통합에 맞춰 추진하고, '21년 시범사업을 시작으로 단계적으로 적용

## 과제2

## 인구트렌드 변화에 맞춘 생애주기 주거지원망 보완

### 기본 방향

- ◇ '25년까지 공급계획 확장에 맞춰, 청년·신혼·고령자 등 수요자별 주거지원 프로그램 지속 추진(연도별 지원규모 유지)

< 연평균 주거지원 계획 >

청년	신혼부부	고령자	일반·저소득
맞춤주택 4.3만호	맞춤주택 5만호	공공임대 1만호	맞춤주택 8만호
금융 8만가구	금융 8만가구	금융 12만가구	

- ◇ 1인가구 증가, 저출산·고령화 등 인구트렌드 변화에 맞춰 **주거와 서비스**가 결합된 맞춤 프로그램 확대\*

\* (청년) 일자리연계주택·기숙사형 청년주택·고시원 리모델링 등  
(신혼부부) 신혼희망타운 등 지원확대 (고령자) 고령자 복지주택 등

## (1) 1인가구 증가·고령화 대응강화: 청년·고령자 맞춤 지원

### 1 청년 독신가구 주거지원

- (맞춤주택 35만호<sup>기준 21만호+14만호 추가공급</sup>) 학업·취업 등 청년 주거지원에 효과적인 특화주택 공급비중 확대

- (일자리연계주택 6만호<sup>건설형</sup>) 기존 3만호<sup>'18~'22</sup> + 3만호 추가공급<sup>'23~'25</sup>

- 예술인주택·캠퍼스 혁신파크 등 부처간 협업을 통한 주거+문화+일자리 복합 모델을 확산하고, 판교와 같은 혁신 허브로 육성

부천 웹툰영상센터	캠퍼스 혁신파크	판교2밸리(창업지원주택)
		
· (자격) 웹툰작가 등 문화예술인 · (특화) 웹툰 창작실, 회의실 등	· (자격) 대학생·창업가 등 · (특화) 메이커스페이스, 창업센터	· (자격) 창업가 및 해당기업종사자 · (특화) 기업지원허브, 성장센터

- (기숙사형청년주택 1만호<sup>매입형</sup>) 기존 5천호<sup>'18~'22</sup> + 5천호 추가공급<sup>'23~'25</sup>

\* 국립대 소재 지방도시 공급을 늘리고, 수도권은 기숙사 신축지연지역 집중 공급

- (노후고시원리모델링 1만호<sup>매입형</sup>) 기존 5천호<sup>'18~'22</sup> + 5천호 추가공급<sup>'23~'25</sup>

□ (공유주택 활성화) 청년층이 선호하는 도심에 양질의 공유주택\*이 확산되도록 제도적 기반을 마련하고 정책 지원 강화

\* 개인독립 공간(수면+욕실), 주방·세탁실·커뮤니티 등 공용시설 공유형태

○ (제도·정책 기반) 「주택법」에 '공유주택' 정의 신설

- 공공부문에 적용되는 現 공유주택 공급 가이드라인\*을 보완하여 민간부문에 적용(‘20.6)하고, 1인가구 최저주거기준 조사시 반영

\* 1실당 최소면적, 거주 인원당 최소면적, 편의시설·욕실·대피공간 설치기준 등

○ (임주지원) 공유주택(공공) 입주자에 대한 버팀목전세대출 지원

\* 기존에는 세대별 독립주거·세대주거·전용면적 지원기준 등으로 미지원

○ (사업지원 추진) 모태펀드 국토교통혁신계정 등을 활용, 공유주택 스타트업·사회적경제주체 등에게 초기 사업자금 지원(‘20.11~)

- 시세대비 저렴한 임대료, 장기임대 조건 등을 통해 공공성 확보 (펀드 운영기준 등을 통해 사업자 관리방안 마련)

< 공유주택 모태펀드 운용구조 예시 >



□ (금융지원) 청년버팀목 지원대상 확대(만25세→만34세이하), 대출한도 (3.5천→5천만원) 인상 및 만25세 미만<sup>단독세대주</sup> 금리인하(하한1.8%→1.2%)

○ 한시상품(~'21)으로 도입된 중소기업청년 대상 지원 상품은 높은 수요('19년 9.7만가구에 7.3조원 지원)를 고려하여 기한연장 검토

□ (주거비 지원) 주거급여 수급가구의 미혼 20대 청년이 부모와 별도 거주하는 경우 주거급여 분리지급 추진(‘21~)

\* 예 : 충남거주 부모(2명) + 서울거주 청년 자녀(1명)로 구성된 3인 가구 지원방식 (現) 부모 + 청년(충남 3인) 통합지급 → (改) 부모(충남 2인), 청년(서울 1인) 별도지원

## ② 고령가구 주거지원

- (공공임대 8만호<sup>기존 5만호+3만호 추가공급</sup>) 문턱제거·안심센서 등 무장애 설계를 적용한 맞춤형 임대주택 공급 확대
- (고령자복지주택 1만호<sup>건설형</sup>) 기존 4천호<sup>'18~'22</sup> + 6천호 추가 공급<sup>'23~'25</sup>
  - 기존 지자체·사회복지관 서비스에 추가로 재가요양·돌봄 서비스를 제공할 수 있도록 건강보험공단(복지부) 협업 추진
  - \* 식사 등 생활지원, 문화활동 등 생활서비스(사회복지관) + 요양서비스(보험공단)
- (고령자 리모델링 1만호<sup>매입형</sup>) 기존 5천호<sup>'18~'22</sup> + 5천호 추가공급<sup>'23~'25</sup>
  - \* 기존주택을 매입하여 커뮤니티시설 등을 갖춘 노인주택으로 리모델링후 공급



\* 무장애 설계 및 안심센서, 여가활동을 위한 옥상텃밭 제공 등

- (사례관리 서비스) 지역사회통합돌봄(커뮤니티 케어, 복지부)을 통한 돌봄·사례관리 서비스 제공 협력 강화
  - \* 공공임대 공급(국토부)시 방문형 의료·건강관리·요양·돌봄 등 서비스 제공(복지부)
- (헬스케어) 거주자의 건강정보를 측정하여 건강관리 서비스와 연계 하는 주거공간 기반 스마트 헬스케어 실증사업 추진('20.7)

## ③ 기타 1인가구 주거지원

- (주거이전 금융지원) 안전·주거여건이 취약한 노후고시원 거주자가 민간주택 이주시 보증금 저리(금리 연 1.8%, 5천만원<sup>限</sup>) 융자('20.1~)
  - \* 고시원거주자 중 1인가구 비율이 97%, 이중 40세 이상이 약 30%(주거실태조사, '18)
- (공공임대 및 주거급여) 소득·자산 요건 등 충족시 일반 저소득 가구 등에 대한 주거복지로드맵 지원 프로그램 지원가능

## (2) 저출산 대응강화 : 신혼부부 · 다자녀 가구 맞춤 지원

### ① 신혼부부 주거지원

- (신혼희망타운) '22년까지 사업승인 예정인 15만호(분양10만호+장기임대 5만호) 중 '25년까지 분양주택 10만호 입주자 모집 완료

< 신혼희망타운 분양 계획(호) >

시기	주요 지구		총 호수
'20	수도권	위례(294), 과천지식(645), 성남대장(707)	8,006
	지방권	창원명곡(263), 아산탕정(340)	
'21	수도권	성남복정(1,151), 수원당수(484), 대방아파트(150)	11,398
	지방권	울산다운2(835), 광주선운2(760), 경산대입(933)	
'22	수도권	과천주암(971), 성남금토(511), 한울아파트(300)	17,358
	지방권	부산명지(790), 청주지북(975), 대구연호(900)	
'23 이후	수도권	김포고촌(361), 남양주진건(1,210), 광명하안(1,230)	48,567
	지방권	남원주역세권(404), 사천선인(501), 전주역세권(467)	

\* 입지평가 등을 거쳐 수요부족 우려 지역 등은 우수 후보지로 교체 추진

- 장기임대 5만호는 분양주택과 동일한 평형(46~59m<sup>2</sup>)·품질로 공급\* 하고, 입주자모집도 본격 추진(위례·서울양원 등, '20.6~)

\* 소셜믹스를 위해 동·호를 무작위 혼합, 분양주택과 평형 및 마감재 품질 동일

- (맞춤주택 40만호<sup>기존 25만호+15만호 추가공급</sup>) 수요가 많은 지역을 중심으로 맞춤형 특화건설임대 단지 확대

#### < 신혼부부 지원범위 확대 >

- 신혼부부 인정 범위(현행: 혼인 7년이내 등)에 “만6세 이하 자녀가 있는 가구” 추가(공특법 시행규칙 등 개정, '20.6월)

\* 20대 중반에 결혼한 부부가 30대 초반에 출산한 경우, 육아특화시설 등을 갖춘 신혼희망타운, 신혼부부특화 공공임대 및 매입·전세 임대 등 입주 필요

- (금융지원) 전월세·구입자금 등 지원시 신혼부부에 대한 지원한도 및 대출금리 우대 등 지속 추진

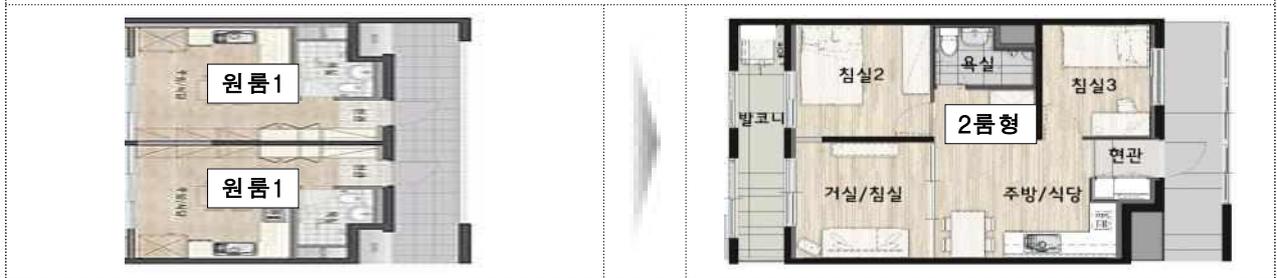
\* (구입) 한도 2천만원(2 → 2.2억) 상향, 금리 평균 0.35%p 인하(최저 1.2%)  
(전세) 한도 8천만원(1.2 → 2억) 상향, 금리 평균 1.0%p 인하(최저 1.0%)

## ② 다자녀(2자녀 이상) 가구 주거지원

- (공공임대 3만호<sup>기존 1.1만호+1.9만호 추가공급</sup>) 아동 주거권 보장을 위해 가구원수에 맞는 적정 면적·방 수의 공공임대주택\* 신규 공급

\* 매입형(1.1억 → 1.6억원), 리모델링형(0.95억 → 2.3억원), 전세형(0.73억 → 1.1억원)

< 공공 리모델링 도입 > 원룸이 밀집하여 다자녀 가구에 적합한 주택 매입이 어려운 경우, 원룸을 매입·리모델링하여 2룸형으로 공급(최초입주, '20.4)



- 다자녀 유형 매입임대에 無보증금·보증금 50% 할인\* 적용('20.4~), 전세임대 자기부담 보증금 인하 및 자녀 수에 따라 임대료 인하

\* 기존 일반유형 생계·주거급여 수급자·비주택가구·보호종료아동 등에게만 적용해왔으나, 다자녀 유형도 면적 확대에 의한 임대료 부담증가 방지를 위해 추가

- (돌봄지원) 아이돌봄시설 설치 매입임대주택을 확대 공급하고, 관계 부처 및 지자체 등과 함께 돌봄 서비스 강화

\* 다함께 돌봄센터(복지부), 공동 육아나눔터·방과후 아카데미(여가부) 등

- (금융지원) 다자녀 가구에 대한 우대지원 강화('20.1~)

- 대출한도 : 2자녀 이상 구입·전세 자금 대출한도 각 2천만원 인상

구입	2.4억원限 → 2.6억원限
전세	2.0억원限 (비수도권 1.6) → 2.2억원限 (비수도권 1.8)

< 대출한도 인상 >

- 금리 : 1자녀는 0.1%p, 2자녀 이상은 0.2%p씩 추가 인하

\* (구입) 1.3~2.85%, (전세) 1.6~2.6%

1자녀	現 2.1~2.7% → 改 2.0~2.6%
2자녀	2.0~2.6% → 1.8~2.4%
3자녀	1.8 ~ 2.4% → 1.6~2.2%

< 버팀목 대출금리 인하 >

- 전세대출 기간연장 : 1자녀당 2년씩 추가(최장 10년 → 20년)

### 과제3

## 비주택거주가구 등 주거 취약계층 주거권 보장

### (1) 주거상향 지원 : 쪽방·고시원·반지하 가구 공공임대 이주 지원

- (공공임대 4만호<sup>기준 1.3만호+2.7만호 추가공급</sup>) 노숙인·비주택 등 거주자 우선입주·보증금 인하 등이 적용되는 공공임대주택 공급을 확대
- (우선지원) 쪽방·노후고시원 등 주거환경 열악·지원 시급 가구에 대해서는 찾아가는 수요발굴 체계를 구축하고 공공임대 이주 지원
  - (전수조사) 정부(국토·복지·행안부), 지자체(광역·기초) 및 쪽방 상담소, 주거복지센터 등 **합동 전수조사 체계 구축** ⇨ 매년시행
    - '20년 최초 조사('19.12~'20.1)를 완료하고 **이주수요** 약 **6천가구** 발굴, 명부 DB구축, 전화·방문상담 등을 통한 주택물색 등 지원착수

< 주거지원 수요발굴 현황 >

구분	서울	경기	인천	부산	대구	광주	대전	울산	기타	총계
쪽방	1,086	-	119	461	350	-	209	-	0	2,225
고시원	1,775	1,060	163	268	57	44	18	12	661	4,058
합계	2,861	1,060	282	729	407	44	227	12	661	6,283

- (이주·정착지원) 주택물색·서류작성 등을 현장 지원하고, 이주에 필요한 **보증금·이사비·생활집기** 및 **이주후 일자리·돌봄**까지 지원
  - \* 보증금(50만원) 전액, 이사비·생활필품 각 20만원 \*\* 자활복지개발원 자활센터(복지부)
  - 특히, 비주택거주가구 등이 공공임대주택 이주 후 새로운 환경에 쉽게 적응할 수 있도록 초기 안정·정착지원 강화\*
    - \* 쪽방 밀집지역에 신설한 LH 이주지원 119 센터(10개소)에서 사업 운영
- (지원대상 확대) 침수우려 등 지원이 시급한 **반지하 가구\***를 별도 전수조사(~'20.6)하고, 공공임대우선공급·보증금 지원 등 지원 강화
  - \* 일부 양호한 곳도 있으나, 오래된 다가구·다세대 지하층은 채광·습기·침수·곰팡이·해충 등 주거환경 열악, 창문노출 등으로 방법도 취약
- 주거취약계층 주거지원 사업 대상에 침수 우려·최저주거기준 미달 지하 가구를 추가하여 우선 지원(지침개정, '20.6)

## (2) 낙후 주거지 재창조 : 불량 주거지를 거주민을 품는 따뜻한 개발로 재창조하여 내몰림으로 인한 빈곤의 악순환 방지

- (쪽방촌 정비) 쪽방촌을 정비하여 **쪽방주민**을 위한 **영구임대주택**, 지역주민을 위한 **행복주택**(추후 유형통합), **종합복지센터** 등 공급
  - 기존주민 주거권 보장을 최우선으로 **순환형 개발방식**을 도입하고, 지자체·공기업 협업체계를 통해 서울 및 지방 **주요 쪽방촌**을 정비
  - \* ①先이주단지 조성 및 임시이주 → ②쪽방촌 철거 및 임대주택 건설 → ③재정착

< 기존: 영등포 쪽방촌 >



< 개선: 공공주택 지구 >



- (사업면적) 10,562㎡(사유지 77%, 국공유지 23%)
- (일정) '20년 지정, '23년 입주
- (주택공급) 영구임대주택 370호, 행복주택 220호, 민간분양 600호 등 총 1,190호

- (역세권 불량거주지 리모델링) 대학가·역세권 등에 분포한 노후 고시원·숙박업소 등을 리모델링하여 **1인가구 임대주택**으로 공급
  - 기존 공급계획(~'22 5천호)을 확대하여 **'25년까지 1만호** 공급 추진
  - LH외에도 지자체(지방공사)·민간 등 사업주체를 다변화하고, 매입 대상을 노후 고시원에서 **근린생활·숙박·업무시설**까지 확대\*
  - \* 매입 활성화를 위해 매입 대상을 기존 주택·준주택(주로 고시원·오피스텔 등) → 숙박·업무시설(노후모텔·업무시설·학원 등 가능)까지 확대(공특법·시행령 개정, '20.下)

< 기존: 노량진 고시원 >



< 개선: 청년 공유주택 >



- 주택규모(3~5층) : 원룸형 8호, 스위트형 5호 등 총 13호
- 커뮤니티(B1~2층): 공유오피스(2층), 스터디카페·라운지(1층), 회의공간(B1층)

- (노후영구임대 재정비·리모델링) 주거환경이 열악한 노후단지를 대상으로 시범 모델을 마련하고 선도지역 선정(~'20.11)
- (추진배경) '22년 공공임대 총재고 200만호시대 개막 예정으로, 오래된 재고에 대한 점진적인 재정비방안 마련 필요
  - 특히, 90년초 집중 공급된 영구임대 단지의 경우 노후화로 인한 주거환경·도시활력 악화, 수선유지비 증가 등 우려
  - \* 전국 영구임대 재고 21만호 중 LH공사 15만호, SH공사 2만호 등 보유 중
- (추진방안) 노후 영구임대를 우수디자인·지역주민 편의시설\*을 갖추고, 청년·신혼부부 등도 함께 거주하는 유형통합 단지로 재생
  - \* (생활SOC복합) 어린이집·도서관·창업·문화예술시설 등 지역주민이 함께 이용
  - 기존 거주민 전원 재정착 원칙으로 사업기간 중 대체 거주지 등을 통해 순환형 이주지원하고, 기존대비 주택공급 호수 확대



### [3] 주거급여 지원강화 : 지원대상 확대 및 기준임대료 현실화

- (지원강화) 수요발굴 등을 통해 '25년 130만 가구\*까지 지원을 확대하고 기준임대료 현실화 지속 추진
  - \* 가구수: '18년 94만 → '19년 104만 → '20년 113만 → '25년 130만
- (종합계획 수립) 제 2차('21~'23년) 기초생활보장 종합계획\*을 통해 기준 중위소득 등 지원대상 확대 지속 검토(중생보 의결, '20.8)

## 과제4

## 지역 주민과 함께하는 주거복지 환경 조성

### (1) 품질혁신 : 주거품질, 디자인 등 매력적인 주거 공간 조성

- (주거품질 개선) 청년·취약계층 주택 빌트인 가구설치, 수요자 맞춤형 평면설계, 생활안전 강화 및 에너지 절감 등 다양한 품질개선 추진

과거 공공임대 내부



○○시 영구임대('93년 준공)

최근 공급 사례



○○시 행복주택

- 공공임대주택 지원단가 인상 등 주거복지 예산확대 지속 추진
  - 주거복지 기금·일반회계 총액이 '17년 약 12조원 수준에서 '20년 현재 약 17.7조원까지 확대('20년은 전년대비 5% 인상)

< 공공임대주택 예산지원 단가 인상현황 >

구분	로드맵 이전	'20년 현재
건설	호당 0.72억원(행복)	호당~0.98억원(행복)
매입	호당 1억원	일반~1.2억원 청년~1.6억원 신혼~3억원
전세	호당 0.68억원	일반~0.73억원 청년~1.5억원 신혼~2억원

- (특화설계 등) 신혼부부를 위한 육아돌봄시설·통학로 설치, 청년을 위한 문화·예술기능, 고령자를 위한 무장애설계·복지·요양서비스 등
- (디자인 혁신) 창의·혁신적 디자인의 특화단지 조성을 위해 공공임대 설계공모 대상을 확대(기존: LH공사 → 지방공사까지 확대)

\* '20년 13곳 → '21년 15곳 → '22년 18곳 → '23년 20곳 → '24년 22곳 → '25년 25곳

기존 임대아파트



○○시 영구임대

특화설계를 통한 매력적 외관



○○보금자리 단지



○○ 국민임대 단지

## [2] 생활SOC 복합 : 지역주민이 함께 이용하는 공간으로 진화

- (추진배경) 일부 노후공공임대 슬럼화, 임대주택 선입견 등으로 신규 공급시 지역사회 반대현상 지속
  - 반면, 지역주민 편의 제고를 위한 생활 SOC 확충 수요는 높으나, 적정 부지확보 곤란 및 지자체 예산부족 등으로 추진에 한계
- (추진방안) 공공임대주택 여유공간 등을 활용하여 생활SOC를 확충하고, “지역 주민이 함께 이용하는 커뮤니티 허브”로 조성

대규모 커뮤니티(서울양원)	커뮤니티팜(화성병점)	카페+도서관(파주운정)
		
도서관, 어린이집, 노인문화센터 등	지역 농업기술센터와 연계, 농업기술 교육프로그램 등	사회적기업에서 운영하는 카페와 작은도서관

- (신규단지) “생활SOC복합화 공모사업” 등을 통해 공공임대와 문화·복지 등 지원 프로그램 복합(국조실·관계부처 협업)

- \* 건설임대 단지 시범사업('21년내 착공가능) 2곳 공모선정 추진(~'20.9)
- \* 매입임대는 중대형 건물 민간 매입약정시 시범사업지 별도 선정

### < 생활SOC - 공공임대주택 복합화 공모사업 추진방안 >

구분	현행 구조	개선
사업 절차	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 사업계획수립(지자체)</li> <li>▪ 공모신청(지자체)</li> <li>▪ 사업선정(국조실)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 시설수요 협의(국토부·LH ↔ 지자체)</li> <li>▪ 사업계획수립(지자체 + 국토부·LH)</li> <li>▪ 공모신청(지자체)·사업선정(국조실)</li> </ul>
예산	중앙정부 → 지자체	중앙정부 → 지자체 → LH(건설비)
역할	지자체 단독 사업	LH: 생활 SOC 부지제공·공공임대·운영 지자체: 생활SOC 편의시설 운영

- (기존단지) 단지내 노후 임대상가 등을 리모델링하여 생활 SOC 확충 공간을 확보하고 프로그램 제공

- \* (모델예시) LH소유 노후임대상가→상가리모델링(LH) + 도서관 등 생활SOC(지자체)

### [3] 지자체 역량 강화 : 우수지자체 평가 및 재정 인센티브 강화

- (지역맞춤 정책개발) 서울·광역시, 기초 지자체 등이 참여하는 주거 지원 협의체를 구성하여 협력강화 및 우수사례 확산
  - \* 청년주택 부지발굴, 주거복지센터 확대, 주거급여 수급자 발굴촉진 등을 위해 기초 지자체 평가지표 개발·평가추진
- (현장역량 강화) 수요발굴, 지역기반 프로그램 개발·운영 등을 위해 '25년까지 모든 시(광역시 區)에 주거복지센터 설치 추진
- (재정 인센티브 제공) 주거복지 사업에 참여·노력유인 강화
  - (중부세) 전액 부동산교부세로 지방에 배분되는 중부세 증가분을 서민 주거복지 재원으로 적극 활용하는 시행방안 마련
    - \* 공공임대·주거급여 등 기초지자체의 개선노력 및 예산투입을 교부기준에 반영
  - (재건축부담금) 주거복지 개선노력, 취약주거지 밀집 지자체에 지원이 강화되도록 지자체 배분기준 개선
    - \* 국가 징수분(50%)은 지자체 평가를 통해 광역·기초지자체에 각각 50% 지원
  - (선도지자체 지원) 취약주거 현황, 이주지원 계획 등을 평가하여 주거상향 사업 중점 지원 ☞ '25년까지 30곳 선정(최초선정, '20.3)
    - \* (예산지원) 중점지원지역당 국비 최대 1억원(총사업비: 국비 10억+지방비 10억)
  - 우수 지자체는 주거복지 마스터플랜을 컨설팅(국토研)하고, 지역 실정에 맞는 주거복지 정책을 패키지 지원(정부-지자체-공공기관 협업)

### [4] 접근성 제고 : 누구나 쉽게 이용할 수 있는 주거복지

- (민간플랫폼 협업 등) 희망 공공임대주택을 손쉽게 구할 수 있도록 개선하고, 다방·집토스 등 민간업체와 협업하여 정보제공 강화
  - \* 전세임대 당첨자 계약가능 주택 정보를 온라인 제공(전세임대뱅크, '20.3)
- (공공주택 캘린더) 국민이 이사·분양 등 주거계획 수립에 활용토록 매년 입주자 모집 캘린더 제작('20.4)

## 참고

## 앞으로의 변화 : 미래세대 자산이 되는 품격있는 주거복지

구분	AS-IS	TO-BE
공급 혁신	<ul style="list-style-type: none"> <li>· OECD 평균미만 수준</li> <li>- 장기공공임대 160만호</li> <li>- 재고율 7.6%('19)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· OECD 평균 이상</li> <li>- <b>장기공공임대 240만호</b></li> <li>- <b>재고율 10%</b>('25)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 영구·국민·행복 등 복잡</li> <li>· 소득 무관 임대료</li> <li>· 일부단지 슬럼화(낙인효과)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>통합 공공임대주택 공급</b></li> <li>· 소득수준에 맞는 임대료</li> <li>· 다양한 계층이 어울려 거주</li> </ul>
생애 주기 주거 지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 청년주택 21만호('18~'22)</li> <li>- 일자리연계 3만호</li> <li>- 기숙사형 5천호</li> <li>- 고시원 리모델링 5천호</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>청년주택 35만호</b>('18~'25)</li> <li>- 일자리연계 6만호</li> <li>- 기숙사형 1만호</li> <li>- 고시원 리모델링 1만호</li> <li>· <b>민간 공유주택</b> 활성화</li> <li>· <b>청년 주거비</b> 별도지원(주거급여)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 고령자 주택 5만호('18~'22)</li> <li>- 복지주택 4천, 리모델링 5천호</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>고령자 주택 8만호</b>('18~'25)</li> <li>- <b>복지주택 1만, 리모델링 1만호</b></li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 신혼부부 주택 25만호('18~'22)</li> <li>· 신혼희망타운 15만호 사업승인('18~'22)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>신혼부부 주택 40만호</b>('18~'25)</li> <li>- 지원확대(만 6세이하 자녀가구)</li> <li>· 신혼희망타운 분양주택 10만호 입주자 모집 완료(~'25)</li> <li>· <b>다자녀가구 3만호</b>('20~'25)</li> </ul>
주거 상황	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공급자 중심 지원</li> <li>· 낙후 주거지 정비 부진</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>주거상향 4만호</b>('20~'25)</li> <li>· <b>찾아가는 수요발굴 체계구축</b> 및 <b>보증금·이사비·돌봄</b> 등 종합지원</li> <li>· <b>반지하</b> 가구 주거지원 강화</li> <li>· 쪽방·노후고시원·노후영구임대 등 <b>낙후주거지 재창조</b> 추진</li> </ul>
지역 상생	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 낮은 주거품질</li> <li>· 지역주민 반대</li> <li>· 지자체 참여 부진</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 매력적 디자인 등 <b>품질혁신</b></li> <li>· 생활SOC 복합 지역허브로 진화</li> <li>· 우수지자체 평가·인센티브</li> </ul>

## IV. 향후 추진계획

추진과제	조치사항	추진일정	
<b>1. 선진국 수준으로 공공주택 공급 혁신</b>			
<b>1-1. 공급혁신</b>			
① 장기공공임대 재고율 10%확보	공급계획 확장	'20.3	
② 공공지원 민간임대	5만호 입주자 모집 착수	'20.3~	
<b>1-2. 부지확보</b>			
① 수도권 30만호	1·2차지구 지구계획 수립	'20.下	
	3차지구 지구지정	'20.上	
② 지자체·공공기관부지 등	입주자모집 착수	'22~	
<b>1-3. 유형통합</b>			
① 신규물량	세부기준 마련	'21.上	
	선도단지 입주자 모집	'21.下	
② 기존 재고물량	통합방안 마련	'20.下	
<b>2. 인구 트렌드 변화에 맞춘 생애주기 주거지원망 보완</b>			
<b>2-1. 1인가구 증가·고령화 대응강화 : 청년·고령자 맞춤 지원</b>			
① 청년 독신가구 주거지원	맞춤주택 35만호	공급확대	~'25
	주거비지원	중생보 의결	'20.8
	금융지원	청년버팀목 지원대상 확대 등	'20.上
	공유주택 활성화	'공유주택' 정의 신설	'20.下
	사업화자금 지원	펀드 출시	'20.8
② 고령가구 주거지원	공공임대 8만호	공급확대	~'25
	사례관리 서비스	협력강화방안 마련	'20.下
	헬스케어	실증사업 마련	'20.7
③ 기타 1인가구 주거지원	전용 금융지원 상품 출시	'20.1~	

추진과제		조치사항	추진일정
<b>2-2. 저출산 대응강화 : 신혼부부·다자녀 가구 맞춤 지원</b>			
① 신혼부부 주거지원	신혼희망타운	분양주택 10만호입주자 분양 장기임대 입주자 모집 착수	~'25 '20.8~
	맞춤주택 40만호	공급확대	
	신혼부부 지원범위 확대	공특법 시행규칙 매입전세 지침 개정	'20.6
② 다자녀 가구 주거지원	맞춤주택 3만호	공급확대	~'25
	주거비 완화	무보증금 할인대상에 추가 보증금·월세 인하	'20.4~ '20.3~
	금융지원	전세대출 기간 연장 등	'20.1~
<b>3. 비주택거주가구 등 주거취약계층 주거권 보장</b>			
<b>3-1. 주거상향 지원</b>			
① 맞춤주택 4만호		공급확대	~'25
② 반지하 가구 주거지원		전수조사	~'20.6
<b>3-2. 낙후 주거지 재창조</b>			
① 쪽방촌 재정비		시범사업 추진	'20.1
② 불량주거지 리모델링		공특법·시행령 개정	'20.下
③ 노후영구임대 재정비·리모델링		시범모델 및 선도지역 선정	'20.11
<b>3-3. 주거급여 지원강화</b>			
① 제2차 기초생활보장 종합계획		중생보 의결	'20.8
<b>4. 지역 주민이 환영하는 주거복지 환경 조성</b>			
<b>4-1. 품질혁신</b>			
① 디자인 혁신		설계공모 대상 확대	'20.6
<b>4-2. 생활SOC 복합</b>			
① 생활SOC복합화		공모선정	'20.9
<b>4-3. 지자체 역량 강화</b>			
① 선도지자체 선정·지원		선도 지자체 최초 선정	'20.3
<b>4-4. 접근성 제고</b>			
① 민간플랫폼 협업		전세임대뱅크 서비스 도입	'20.3~
② 수요자 체감도 재고		입주자모집 캘린더 배포	'20.4