

		<h1>보 도 자 료</h1>	
		배포일시	2018. 4. 5.(목) 총 8매(본문 5)
담당 부서		민간임대 정책과	• 과장 백승호, 사업팀장 장순웅, 사무관 임승규 ☎ (044) 201-4109
		주택 기금과	• 과장 김현정, 사무관 문희선, 사무관 장대문 ☎ (044) 201-3338, 3342
		주택 개발단	• 단장 박효열, 차장 김남훈, 과장 장길승 ☎ (055) 922-4576
		금융기획실 기금기획실	• 팀장 이정환, 팀장 김범곤 ☎ (02) 3771-6231, (051) 955-5791
보 도 일 시		2018년 4월 6일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 4. 5.(목) 11:00 이후 보도 가능	

수원(조원동) 내 보유 부지 활용, 사회임대주택 시범사업 추진

**수요자 맞춤형 주택 건설·운영 시범사업 공모,
 저렴한 임대료로 10년 이상 장기간 임대,
 사회임대주택 공급 활성화를 위한 지원방안도 지속 마련**

□ 국토교통부(장관 김현미)와 한국토지주택공사(사장 박상우)는 주거복지로드맵(17.11.29.)을 통해 발표한 사회임대주택* 공급 활성화를 위해 한국토지주택공사가 보유하고 있는 수원 조원동 부지를 활용한 사회임대주택 시범사업 공모를 6일부터 실시한다.

* 사회임대주택 : 저렴한 임대료로 안정적인 거주가 가능하도록 사회적 경제 주체가 공급 및 운영·관리하는 임대주택으로 민간임대주택의 거주 불안을 보완할 수 있는 대안이며 공공주택과 민간주택의 중간적 성격

○ 이번 시범사업은 한국토지주택공사가 보유한 부지(구 국민임대홍보관)를 활용하여 사회적 경제주체가 시세보다 저렴한 임대료로 장기간 안정적으로 거주가 가능한 임대주택을 공급하는 것에 그 특징이 있다.

□ 이번 시범사업의 주요 내용은 다음과 같다.

〈 참고 : 수원조원 사회임대주택 시범사업 부지 현황 〉

- (개요) 3개 필지를 합한 총 대지면적이 1,677.6㎡로, 건폐율 60% 이하, 용적률 230% 이하인 제2종 일반주거지역의 용지
- (입지특성) 대상지 반경 3km 근방으로 경기대, 성균관대, 아주대, 광고테크노밸리 등이 위치하여 대학생, 청년, 근로자 등의 임대수요도 양호할 것으로 예상
- 대상지와 바로 인접하여 장안구청, 대형마트, 극장, 야구장, 공원 등 편의시설이 위치
- (교통여건) 지하철 1호선 화서역(차량 10분)이 위치하고, 서울행 광역버스 등 대중교통 이용이 편리하여 서울 및 인근 수도권으로의 접근성이 우수

① 공공 보유 미개발 용지를 활용 저렴한 임대료로 공급

- 한국토지주택공사 보유 미개발 용지에 사회적 경제주체 또는 사회적 경제주체 연합체가 저층에는 상가 및 커뮤니티 시설을, 그 위에는 임대주택을 건설한다. 상가 및 커뮤니티 시설의 창의적인 활용을 통해 발생한 수익으로 임대주택의 임대료를 할인하여 주변시세의 80%로 사회임대주택을 공급한다.

② 토지임대부 사업방식 도입

- 이번 사회임대주택은 한국토지주택공사가 보유한 토지를 사회적 경제주체에게 10~14년 간 임대하는 토지임대부 방식으로 추진된다.
- 임대기간 종료 후에는 한국토지주택공사에서 건물을 다시 매입하여 공공임대주택으로 재활용하는 개념으로 임대주택의 물량 감소가 없는 선순환 구조이다.

③ 청년·신혼부부 중심 입주자격 부여

- 입주자격은 무주택자로서 도시근로자 월평균소득의 100% 이하인 사람을 대상으로 완화하였고, 사회적 경제주체가 제안하는 주거테마에 따라 청년·신혼부부·취향공동체 등을 대상으로 사전에 모집이 가능하다. 입주할 경우 최소 10년간 안정적으로 거주할 수 있는 장점이 있다.

- 커뮤니티 시설은 청년, 경력단절여성, 지역기반 협동조합 등에 우선 공급하여 사회적 경제주체가 자생적으로 운영할 수 있도록 하였다.

□ 한국토지주택공사는 4월 6일(금) 공모 공고하고, 5월 31일(목) 사업 계획서를 제출받은 후 6월 중 심사를 통해 우선협상대상자를 선정할 계획이다.

* 공모지침서 등 구체적인 사항은 한국토지주택공사 누리집(<http://www.lh.or.kr>) '알림·홍보-공모' 에서 확인 가능

- 우선협상대상자는 한국토지주택공사와 사업 협약을 체결함으로써 민간사업자의 지위를 가지며, 이후 토지임대 계약을 체결한 후 본격적으로 사업을 추진하게 된다.

□ 한편, 국토부는 이번 시범사업 공모를 비롯하여 사회임대주택이 서민 주거안정에 기여할 수 있도록 사회임대주택 공급 활성화를 위한 다양한 지원방안을 마련하였다.

① 사회임대주택 건설·매입자금 융자상품 신설

- 국토부와 주택도시보증공사(사장 : 이재광)는 사회적 경제주체에게 최장 20년간 안정적으로 이용 가능한 저리의 주택도시기금 융자를 '18. 3.30. 도입하였다.
- 토지를 소유하거나 국가·지자체·공공기관 등으로부터 토지를 임대하여 임대주택을 공급하는 사회적 경제주체를 대상으로 대출이 가능하며, 대출기간 만료 후에도 임대를 지속하는 경우 1년마다 0.1%P 씩 대출금리가 인하된다.(최대 1.0%P 한도)

< 사회임대주택 대출조건 >

구분	45㎡ 이하	45~60㎡	60~85㎡	단독(다가구)
대출금리	2.0	2.3	2.8	2.0
대출한도	0.5억	0.8억	1.0억	0.6억

- 대형건설사 참여가 곤란한 중·소규모 사회임대주택 공급을 위해 시공사 실적 요건을 배제하고, 신용평가 등급(B-)이 낮거나 없을 경우에도 BB등급을 부여하여 대출심사를 진행할 수 있도록 하였다.

② 주택도시보증공사 보증요건 완화

- 주택도시기금 용자에도 부족한 사업비의 원활한 조달을 위해서 주택도시보증공사의 보증요건도 개선하였다. 총사업비의 70% 이내 (지자체 등의 매입확약 시 90% 이내)에 대해 기존보다 낮은 보증료율이 적용되며,
- 신용등급 BB+이상 또는 시공순위·실적(시공순위 500위 이내 또는 최근 5년간 300세대 이상) 조건을 만족하면 보증이 가능하도록 요건을 완화*했다.(17년 12월)

* (기존) 신용등급(BB+이상) 요건과 시공순위·실적 요건을 모두 충족해야 보증 가능

③ 사회임대주택 특화형 리츠 설립

- 주택도시기금이 출자하는 사회주택 허브리츠를 설립(17년 12월) 하여 개별 사회임대주택 건설·매입 사업에 대한 출·용자 및 토지임대 등을 지원할 수 있도록 하였으며,
- 사회임대주택 공급 관련 금융 및 행정 지원이 보다 원활하게 이뤄질 수 있도록 올해 상반기 중 주택도시보증공사에 '사회임대주택 지원 센터'를 설치하여 운영할 계획이다.



④ 토지임대부 사회임대주택 리츠에 대한 기금 출자

- 토지임대부 사회임대주택 공급 활성화를 위해 지자체(지방공사) 또는 한국토지주택공사 보유 토지를 임차한 리츠나 지자체(지방공사)가 출자한 토지지원리츠에도 기금이 출자할 수 있도록 하였다.

* (기존) 토지임대부는 국가 또는 한국토지주택공사가 출자한 리츠만 기금 출자 가능

- 출자요건도 신용등급(BB+) 또는 시공능력(시공능력 평가순위 500위 이내 또는 최근 3년간 주택건설 실적 300세대 이상) 요건 중 하나 이상만 충족하면 출자가 가능하며, 특히 30세대 미만 건축허가 대상은 신용등급을 BB+에서 C이상으로 추가 완화하였다.

- 국토부 관계자는 “지자체, 사회적 경제주체 및 유관기관과 협력하여 사회임대주택 공급이 활발히 이뤄질 수 있도록 간담회를 비롯한 다양한 형태의 소통의 장을 통해 제도 개선 방안을 지속적으로 마련하고 새로운 사업부지 발굴도 추진하겠다.”라고 밝혔다.
- 아울러, “사회임대주택은 저렴한 가격에 안정적으로 거주할 수 있다는 주거 측면의 의미를 넘어 공동체 활성화, 청년 일자리 창출에도 기여할 수 있다.”라며 공급 활성화에 대한 기대감을 드러냈다.

  <p>공공누리 공공저작물 자유이용허락</p>	<p>이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 민간임대정책과 임승규 사무관(☎ 044-201-4109)에게 문의하여 주시기 바랍니다.</p>
--	---

□ 추진배경

- 사회적 경제주체가 건설·공급·운영하는 사회임대주택은 주거복지 사각지대 해소, 민간임대의 거주불안을 보완할 수 있는 대안
- 주거복지로드맵에 공공기관 협력형 모델의 하나로 LH의 미개발 공공시설용지를 활용한 토지임대부 사회주택 시범사업 발표('17.11)

□ 수원조원 사회임대주택 공모('18.4.6)

- (신청자격) 사회적 경제주체* 및 사회적 경제주체 컨소시엄
 - * 「사회적기업 육성법」에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」에 따른 사회적협동조합, 비영리단체 등
 - ** 사회주택 임대계획, 유지관리계획, 건축계획, 재무건전성, 사업수행실적, 전담운영인력 등의 내용이 포함된 사업계획서 평가
- (토지임대) 임대기간은 10~14년이며, 임대기간 종료 후 LH가 건물을 다시 매입하여 공공임대주택으로 활용
- (입주자) 무주택자로서 도시근로자 월평균소득의 100%이하인 자 중, 청년·신혼부부·취향공동체 등 주거테마에 따라 사회적 경제주체가 선정
- (임대기간) 입주자가 원할 경우 최소 10년간 거주
- (임대료) 임대주택은 주변시세 80%, 상가는 주변시세 미만으로 운영

□ 추진계획

- 사회임대주택 공모('18.4.6) → 참가의향서 제출(4.27) → 사업계획서 제출(5.31) → 우선협상자 선정(6월)

참고 2

수원조원 시범사업 부지 위치도 및 현황사진



청년 등 주거지원계층의 주거안정을 위한 또 하나의 대안, 사회임대주택 공급을 지원합니다.

사회임대주택이란?

사회적 경제주체가 공급 또는 운영·관리하는 임대주택으로 민간임대의 거주불안을 보완할 수 있는 대안입니다.

- 저렴한 임대료
- 안정적인 거주
- 소규모맞춤형 공급 및 자생적 커뮤니티 형성을 통한 지역사회 활성화

사회임대주택 공급 활성화를 위한 지원제도를 마련하였습니다!

1 사회임대주택을 위한 대출상품 마련

[구분]	45㎡이하	45~60㎡	60~85㎡	단독(다가구)
[대출금리]	2.0%	2.3%	2.8%	2.0%
[대출한도]	0.5억	0.8억	1.0억	0.6억

* 최장 20년까지 안정적으로 이용 가능, 대출기간 만료 후 임대를 지속 할 경우 연 0.1%p 금리 인하(1.0% 범위 내)

2 자금조달을 위한 보증제도 개선

- 보증한도**: 총 사업비의 70% 이내 (지자체 등의 부동산매입확약* 시, 90%이내)
- 보증요건**: 신용등급 BB+ 이상 OR 시공순위 실적 500위 이내 5년간 300세대 이상
- 보증료율**: 연 0.220~0.668% (지자체 등의 부동산매입확약* 시, 연 0.1%)

* 단, 30세대 미만 사업은 신용등급 C 이상, 시공순위 실적 500위 초과

3 사회임대주택 특화형 리츠

- 사회임대주택 활성화를 위해 사회주택 특화형 리츠(허브리츠 제5호)를 설립

4 토지임대부 등 다양한 사업방식 마련

- LH 보유 토지를 활용하는 토지임대부 시범사업과 신규 사업부지 발굴 추진 중

사회임대주택 운영 현황은 이렇습니다!

- 서울시 지원을 받아 사회적 경제주체가 총 683호 공급
- LH 매입 다가구 주택 246호를 사회적 경제주체가 운영 중
- 장애인, 저소득 미혼모·부, 가출청소년 등을 위한 그룹홈 1만7천호 사회적 경제주체 등 운영 중



- 토지임대부 사회임대주택 시범사업 추진 중(고양삼송 14호)
- 협동조합형 공공지원민간임대주택 남양주 별내, 고양 지축 1,030세대 추진 중

사회임대주택 시범사업 공모를 실시합니다!

사업내용	사업구조	거주수요자	공모계획
공공 보유 미개발 용지 활용	토지임대부 사업	스스로 주체가 되는 주택	
사회임대주택 (무주역자, 주민사세의 80%) 상가 및 커뮤니티 시설	10~14년 사회임대주택 / 공공임대주택 — 저렴하고 안정적인 토지임대 —	수요자 맞춤형 주택 ... 주거태에 따른 공급 ... 커뮤니티시설 ... 지역공동체 및 일자리 창출	사업대상 경기도 수원시 정안구 동국인민대흥보관 공모대상 사회적경제주체가 참여하는 컨소시엄 공모일정 '18.4.6(금) 공고