



		보도설명자료		
		배포일시	2020. 11. 19.(목) 총 7매(본문 1매)	
담당 부서	공공주택 총괄과	담 당 자	· 과장 강태석, 사무관 김병채, 김선영, 주무관 민현식	
	공공택지 관리과		· 과장 김은정, 사무관 박장근	
	부동산개발 정책과		· 과장 오성익, 사무관 권지현	
보도일시		배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.		

「질 좋은 평생주택」 관련 Q&A

□ 11.19(목), 관계부처 합동으로 발표한 「서민·중산층 주거안정 지원 방안」 중 「질 좋은 평생주택」 관련 추가 설명을 드립니다.

※ 자세한 내용은 붙임 파일을 참조하여 주시기 바랍니다.

< 붙임 > 「질 좋은 평생주택」 관련 Q&A

 <small>공공누리 공공저작물 자유이용허락</small>	 <small>공시표시</small>	이 보도설명자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 공공주택총괄과 김병채 사무관(☎ 044-201-4514)에게 연락주시기 바랍니다.
---	--	---

1. 질 좋은 평생주택의 구체적 위치와 공급물량은?

□ 기존 통합 공공임대의 소득요건을 확대하고, 전용면적 60~85㎡의 중형주택을 신규 도입하여 점차 확대 공급할 계획

○ '21년 통합 공공임대 선도단지는 6곳 약 4천호로, 이 중 약 1천호를 중형주택으로 공급할 계획이며, '22년 사업승인부터는 통합 공공임대를 전면 적용할 계획으로 3기 신도시 등에 공급될 예정

< '21년 유형통합 선도단지 후보지 >

지구	세대수 (잠정)	60~85㎡ (잠정)	사업 승인	착공
성남낙생 A1	약 1,300호	약 400호	'21. 12	'22년이후
의정부우정 A-1	약 900호	약 200호	'21. 12	'23년이후
의왕청계2 A4	약 500호	약 100호	'21. 12	'24년이후
부천역곡 A3	약 800호	약 200호	'21. 12	'23년이후
시흥하중 A2	약 800호	약 200호	'21. 12	'23년이후
대전산단1	약 200호	약 100호	'21. 12	'22년이후
소계	약 4,500호	약 1,200호	-	-

※ 세대수는 향후 설계·사업승인 등의 과정에서 변동될 수 있음

□ 이 외에도 민간참여 공동사업, 민간분양 택지(특별설계용지) 공급시 공공임대 통합설계, 소셜믹스 단지 등을 공급할 계획

2. 소득·자산요건을 초과하거나 거주기간 30년이 만료되면 퇴거해야 하는지?

- 소득·자산요건을 초과하거나 거주기간이 만료된 경우에는 임대료를 점차 시세 100%까지 할증할 계획으로, 입주민은 주택을 보유*하지 않는 한 할증된 임대료로 계속 거주 가능

* 임대차계약 기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우 계약 해제·해지 또는 재계약 거절

3. 통합 공공임대주택의 소득요건을 확대함에 따라 기존 저소득층을 위한 공급물량이 줄어드는 것 아닌지?

- 기존 저소득층의 물량이 줄어들지 않도록 기존 영구·국민·행복주택 공급비중 이상으로 통합 임대를 공급할 예정(수도권 30만호 등 2만호 이상)

* 수도권 30만호 등의 택지에서 ①공공임대 비율을 상향하고, ②10년임대 물량을 통합 공공임대 물량으로 전환 등

** 공공 재건축 기부채납분의 주택 규모도 전용 85㎡ 이하로 법개정 추진중

- 기존 영구·국민임대 입주대상인 기준 중위소득 100% 이하 가구에 공급호수의 60%를 우선공급할 계획으로, '18~'19년 건설형 공급물량 중 30%를 차지했던 영구·국민임대가 2배 증가하는 효과

* 국민임대 소득요건인 도시근로자 월평균소득 70% ≒ 기준 중위소득 100%

** 수급자, 국가유공자, 장애인 등 기존 우선공급 대상도 모두 유지

- 아울러, 저소득층의 입주기회를 보장하기 위해 배점기준에 소득 기준을 신규 도입하여 소득이 낮을수록 높은 점수를 부여할 계획

* 통합 공공임대의 공급기준은 입법예고 등을 통해 폭넓은 의견수렴 추진

- 지분적립형 주택, 공공 전세형 주택, 공공지원 민간임대 등을 통해 통합 공공임대주택과는 별개로 기준 중위소득 150%를 초과하는 가구에 대해서도 폭 넓은 주거지원을 추진

참고

통합 공공임대주택 공급기준(안)

□ (우선·일반공급) 중위소득 100% 이하 가구에게 60%를 우선 공급하여 기존 영구·국민임대 공급량('18~'19, 30%) 이상으로 공급

구분	우선공급	일반공급
공급물량	60% * 시·도지사 승인시 60% 초과 가능	40%
소득요건	기준 중위소득 100% 이하	기준 중위소득 150% 이하 * 맞벌이 신혼부부는 180% 이하
자산요건	3/5분위 순자산 평균값 이하 * '20년 기준, 2.88억원	좌동
선정방법	배점(동점일 경우 추첨)	추첨

※ 일반공급은 청년, 신혼부부, 고령자, 기타로 구분하여 모집(비율은 지자체 협의)
☞ 우선공급 탈락자는 별도의 신청없이 일반공급으로 전환

□ (우선공급 대상) 기존 우선공급(영구·국민임대) 대상을 모두 포괄 및 비주택 거주자, 보호종료 아동 등을 신설하고, 국민임대 우선 공급 실계약률 등을 감안하여 대상별 우선공급 비율을 설정할 계획

구분	자격요건 주요내용
1) 철거민 등	▶ 주택건설·재개발·도시·군계획시설사업 등으로 철거하는 주택의 소유자 또는 세입자
2) 국가유공자 등	▶ 국가유공자, 보훈보상대상자, 5·18민주유공자, 특수임무유공자·참전유공자
3) 장기복무 제대군인, 북한이탈주민 등	▶ 장기복무 제대군인, 북한이탈주민, 납북피해자, 중기근로자, 비정규직 근로자, 가정폭력 피해자 등
4) 다자녀가구 등	▶ 2명 이상의 자녀를 둔 사람, 노부모 부양자 등
5) 장애인	▶ 장애인등록증이 교부된 사람
6) 비주택 거주자 등	▶ 쪽방, 고시원, 반지하 등에서 3개월 이상 거주, 최저주거기준 미달 환경에서 미성년자녀와 거주
7) 급여 수급자	▶ 생계·주거·의료급여 수급자 또는 수급권자
8) 청년	▶ 18~39세 청년 또는 보호종료아동
9) 신혼부부	▶ 혼인 7년 이내, 6세 이하 자녀를 둔 사람, 예비신혼부부
10) 고령자	▶ 65세 이상인 사람


※ 저소득층이 우선 입주할 수 있도록 소득이 낮을수록 높은 점수 부여
: (3점) 기준 중위소득 50% 이하, (2점) 50~70%, (1점) 70~100%

4. 1인가구도 전용면적 84㎡ 주택에 입주 가능한지?

- 좁은 면적에 가족 여러 명이 살거나, 1인 가구가 넓은 면적에 거주하는 사례가 없도록 원칙적으로 가구원수에 따라 입주 가능한 면적을 설정하여 공급할 계획
- 임대료는 면적이 넓을수록 높아지나, 저렴한 임대료보다 넓은 면적을 선호하는 수요를 감안하여 임대료 할증을 통해 입주 가능 면적 기준보다 넓은 면적에도 입주를 허용할 계획
 - 예를들어, 1인가구의 경우 원칙적으로 전용 16~40㎡의 주택에 입주 가능하나, 2인 가구 면적인 31~60㎡의 주택에도 입주를 허용
 - 전용면적 84㎡는 원칙적으로 4인 이상의 가구만 입주 가능하나, 임대료 할증을 통해 3인가구도 입주 가능함

5. 민간분양 택지(특별설계용지) 공급시 공공임대를 통합설계하는 방식을 도입한다고 했는데, 실제 품질이 향상될 수 있는 것인지?

- 공모시 외관, 자재·마감재 등에서 격차가 발생하지 않도록 통합설계기준을 제시할 계획이며, 평가에서도 우수한 공공임대 설계와 품질특화를 제안한 업체가 선정될 수 있도록 운영할 계획임
- 아울러, 인접한 단지를 통합(특별)설계함으로써 민간과 동일한 수준의 품질 및 조화로운 디자인 등이 가능할 것으로 기대

사업모델	주택계획 예시
◆ 패키지 공모를 통해 통합설계안과 사회적 기여 등을 종합평가하여 민간사업자 선정 → 공공주택 시공권과 민간분양택지 수의 공급권 부여	

6. 민간부문 소셜믹스 확산 관련, 민간에서 건설해야하는 공공임대 비율은 어느 정도 수준으로 고려하고 있는지?

- 지역별 임대주택수요 및 입지여건 등을 고려하여 탄력적으로 운영할 계획으로,
- 조만간 “공공택지 공급제도 개선방안”을 통해 보다 세부적인 내용이 제시될 것임

7. 민간분양주택에 임대를 혼합할 경우 주택지구의 임대비율이 너무 높아지는 것은 아닌지?

- 공공임대주택 의무비율*에 따른 지구계획상 공공임대용지 건설호수 일부를 민간분양용지에 적정하게 배분하는 방식으로,
 - * 전체 주택호수의 35% 이상(시행령 제3조제1항제1호)
- 당초 계획된 주택·인구계획과 전체 공공임대 건설호수 수준에서 차질없이 운영되도록 관리할 계획
 - * 공공임대 건설호수 충족 시 기존 공공임대용지는 공공분양 등 타용지로 전환

※ < 주택건설계획 예시 >

구분		당초		변경																																											
공동주택용지 및 건설호수 예시도																																															
		<table border="1"> <tr><td>합계</td><td></td><td>1,000호</td><td>(100%)</td></tr> <tr><td rowspan="3">공공임대</td><td>A1</td><td>300호</td><td></td></tr> <tr><td>B1</td><td>-</td><td>(35%)</td></tr> <tr><td>B2</td><td>50호</td><td></td></tr> <tr><td>민간분양</td><td>B1, B1-1</td><td>500호</td><td>(50%)</td></tr> <tr><td>공공분양</td><td>B2</td><td>150호</td><td>(15%)</td></tr> </table>		합계		1,000호	(100%)	공공임대	A1	300호		B1	-	(35%)	B2	50호		민간분양	B1, B1-1	500호	(50%)	공공분양	B2	150호	(15%)	<table border="1"> <tr><td>합계</td><td></td><td>1,000호</td><td>(100%)</td></tr> <tr><td rowspan="3">공공임대</td><td>A1</td><td>200호</td><td></td></tr> <tr><td>B1</td><td>100호</td><td>(35%)</td></tr> <tr><td>B2</td><td>50호</td><td></td></tr> <tr><td>민간분양</td><td>B1, B1-1</td><td>500호</td><td>(50%)</td></tr> <tr><td>공공분양</td><td>B2</td><td>150호</td><td>(15%)</td></tr> </table>		합계		1,000호	(100%)	공공임대	A1	200호		B1	100호	(35%)	B2	50호		민간분양	B1, B1-1	500호	(50%)	공공분양	B2
합계		1,000호	(100%)																																												
공공임대	A1	300호																																													
	B1	-	(35%)																																												
	B2	50호																																													
민간분양	B1, B1-1	500호	(50%)																																												
공공분양	B2	150호	(15%)																																												
합계		1,000호	(100%)																																												
공공임대	A1	200호																																													
	B1	100호	(35%)																																												
	B2	50호																																													
민간분양	B1, B1-1	500호	(50%)																																												
공공분양	B2	150호	(15%)																																												

8. 노후 공공임대 재정비 대상은 어떤 기준으로 선정했는지?

□ 연구 용역을 통해 전체 노후 공공임대 단지 중 독립필지 여부, 교통 여건 등 기본 물리적 여건을 통과한 재정비 가능단지를 1차적으로 선별한 뒤,

○ 주택 노후도, 여유 용적률, 지역 등을 종합적으로 고려하여 시범 사업 2곳을 포함한 후보지 15곳을 선정하였음

* 지역별 노후 공공임대 재정비 후보지 현황

서울	8곳	서울중계1, 서울가양7, 서울수서, 서울번동5, 서울등촌9, 서울번동2, 서울등촌4, 서울등촌6 * 시범사업
경기·인천	2곳	일산흰돌4, 인천갈산2
지방권	5곳	부산금곡2, 광주쌍촌, 천안쌍용1, 대구본동, 대전판암3

○ 시범단지 외 13곳의 우선순위는 현재 검토 중에 있으며 내년 초 확정할 계획, 이를 바탕으로 입주민 의견수렴 등의 과정을 거쳐 매년 1~2곳의 재정비 단지를 선정할 예정

□ 전략정비 및 유지관리 대상 단지 중에서도 시간이 경과함에 따라 여건이 변하는 경우 재정비 대상으로 포함될 수도 있음