
2022년 주거종합계획

국 토 교 통 부

||| 목 차 |||

I. 그간의 추진경위	1
II. 2022년 주거지원	2
III. 추진방향	5
IV. 중점 추진과제	6
1. 국민 수요에 부응하는 주택공급 기반 조성	6
2. 부담가능한 주택공급 확대를 통한 주거사다리 회복 ..	18
3. 취약계층에 대한 촘촘한 주거안전망 구축	24
4. 임대차 시장 안정 및 서민 주거 부담 완화	29
5. 공정하고 투명한 부동산 시장 질서 확립	33
V. 향후 계획	37

I. 그간의 추진 경위

- 「제2차 장기 주거종합계획(‘13~’22)」 종료 연도가 도래함에 따라, 「제3차 장기 주거종합계획(‘23~’32)」 수립에 착수
 - 전문기관 연구용역* 등을 통해 향후 10년간 국민의 주거안정과 주거수준 향상을 도모하기 위한 종합계획 수립 추진
- * 「제3차 장기(2023~2032)주거종합계획 수립 연구」, 국토연구원, ’22.3~’23.2
- 아울러, 국정과제를 새로 수립하고, 새 국정철학에 따라 국민 주거안정과 삶의 질 제고를 위한 주요 분야별 종합계획 등을 마련
 - **(임대차 시장 안정 방안)** 계약갱신요구권 소진, 가을 이사수요 등에 대비하여 임차인 부담 경감, 임대공급 확대 등 지원방안 마련
 - **(주거분야 민생안정 방안)** 서민 임차인별 소득 수준과 주거 여건 등에 맞게 공공임대 공급, 주거급여, 금융지원 등 지원프로그램 보완
 - **(국민 주거안정 실현방안)** 수요가 있는 우수입지에 품질 높은 주택을 신속하게 공급하는 체계적인 270만호 주택공급 청사진 마련
 - **(공공주택 50만호 공급계획)** 청년·무주택서민의 주거사다리 회복을 위한 부담가능한 공공분양 모델 및 공급계획 마련

※ 종합계획에 따른 주요 제도개선 방안 등도 마련

분양가 제도운영 합리화 방안, 공동주택 층간소음 개선방안, 전세사기 피해방지 방안, 재건축부담금 합리화 방안, 관리비 사각지대 해소 및 투명화를 위한 개선방안, 재건축 안전진단 합리화 방안 등

- 국민 주거안정을 위해 발표한 주요 정책방향과 제도개선 방안 등을 주거종합계획에 반영하고, 내년 초 「장기(‘23~’32) 주거종합계획」 및 「2023년 주거종합계획」에도 반영 추진

II. 2022년 주거지원

◆ 공공주택 16.5만호(공공임대 11.3만, 공공지원 4만, 공공분양 3.2만), 주거급여 133만 가구, 구입전월세자금 21.7만 가구 등 총 173.2만호(가구) 지원

1 주거지원

- 무주택 서민의 주거안정을 위해 공공임대주택 공급, 주거급여 지급, 금융지원(구입·전월세자금) 등 총 173.2만호(가구) 지원
 - **(공공주택)** 공공임대주택 11.3만호(사업승인), 공공지원임대주택 2만호(부지확보), 공공분양 3.2만호(사업승인) 등 공적주택 16.5만호 공급
 - **(주거급여)** 약 133만가구 지원 및 임차급여 지급 상한액인 기준 임대료를 인상하여 최저주거기준 시장임차료 대비 현실화
 - 기준 임대료를 '21년 대비 최대 5.8% 인상하고 특례시의 인구규모 및 실제임차료 수준 등을 고려하여 급지 조정(4급지 → 3급지)
 - **(구입전세자금 지원)** 주택도시기금을 통해 연간 약 21.7만가구에 구입자금, 전·월세자금 등 수요자별 맞춤형 지원 강화

연도별 주거지원 실적 및 계획

구분 (단위: 만 가구)	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	
공공임대(사업승인)	14.2	13.7	12.8	11.2	11.3	
공공지원(부지확보)	4.6	4.7	4.0	4.1	4.0	
공공분양(사업승인)	1.8	3.3	3.3	2.8	3.2	
주거급여 수급	94.0	104.0	118.9	127.3	133.0	
기금 대출	구입자금	10.0	5.5	4.8	7.0	6.0
	전월세자금	15.8	23.0	17.9	14.2	15.7
총계	140.4	154.2	161.7	166.6	173.2	

□ '22년 전국 주택 준공 예정 물량은 39.9만호

- (부문별) 민간 32.4만호(81.2%), 공공 7.5만호(18.8%)
- (지역별) 수도권 21.9만호(54.9%), 지방 18.0만호(45.1%)
- (유형별) 아파트가 31.0만호로 전체 물량의 77.7%를 차지

주택 준공 물량

구 분 (단위 : 만호)	10년평균 ('12~'21)	'21년 실적			'22년 전망*		
			상반기	하반기		상반기	하반기
전국	47.8	43.1	17.8	25.3	39.9	18.3	21.6
- 아파트	32.9	33.2	13.2	20.0	31.0	13.9	17.1
- 기 타	14.9	9.9	4.6	5.3	8.9	4.4	4.5
수도권	24.0	24.7	10.4	14.3	21.9	9.7	12.2
- 아파트	15.5	19.0	7.8	11.2	16.7	7.1	9.6
- 기 타	8.5	5.7	2.6	3.1	5.2	2.6	2.6
지방	23.9	18.4	7.3	11.1	18.0	8.7	9.3
- 아파트	17.4	14.2	5.4	8.8	14.3	6.9	7.4
- 기 타	6.5	4.2	1.9	2.3	3.7	1.8	1.9

* 부동산원 입주자 모집공고, LH 및 지방공사 준공계획, 착공실적 등을 토대로 추계한 준공 예정 물량

3

택지공급

□ '22년 중 공공택지는 전국 4.6km² 공급(실시계획 승인) 추진

'22년 개발방식별 공공택지 공급계획

(단위 : km²)

구 분	계	도시개발	민간임대	공공주택	산업단지	택지개발	기타*
전 국	4.6	2.4	1.3	0.7	0.1	-	0.1
수도권	3.9	2.1	1.3	0.5	-	-	-
지 방	0.7	0.4	0.0	0.2	0.1	-	0.1

* 행복도시법, 지역개발지원법 등

4

주거부문 예산

□ 금년 주택자금은 재정과 주택도시기금에서 37.8조원 지원 계획

- (재정) 주거급여, 재정비촉진, 공동주택분쟁조정센터 등 2.2조원
- (기금) 임대·분양주택 건설, 구입·전세자금 등에 35.6조원

재정·주택도시기금 지원계획

(단위 : 억원)

구 분	'21년 실적(결산)	'22년 계획	증감
합 계	354,925	378,581	23,656
■ 정부재정	21,048	22,162	1,114
- 주거급여지원	20,649	21,819	1,170
- 주택 및 주거동향조사	149	153	4
- 공동주택관리분쟁조정센터	19	20	1
- 하자심사분쟁조정위원회	38	27	△11
- 재정비촉진사업지원	193	143	△50
■ 주택도시기금	333,877	356,419	22,542
- 임대주택 건설.매입	188,532	225,281	36,749
- 분양주택 건설	5,731	3,258	△2,473
- 주택구입.전세자금	103,144	95,300	△7,844
- 주택개량자금 등 기타	36,470	32,580	△3,890

Ⅲ. 추진방향

비전

희망은 키우고, 부담은 줄이는 국민 주거안정 실현

목표

- 수요가 있는 곳에 고품질 주택을 신속히 공급
- 서민·세입자·취약계층 지원을 통한 주거부담 완화
- 국민이 안심할 수 있는 거래·거주환경 조성

2022년 중점 추진과제

1. 국민 수요에 부응하는 주택공급 기반 조성

2. 부담가능한 주택공급 확대를 통한 주거사다리 회복

3. 취약계층에 대한 촘촘한 주거안전망 구축

4. 임대차 시장 안정 및 서민 주거 부담 완화

5. 공정하고 투명한 부동산 시장 질서 확립

IV. 중점 추진과제

1. 국민 수요에 부응하는 주택공급 기반 조성

1 주택공급 계획 수립

(1) 국민 주거안정 실현을 위한 추진전략 수립

- **(추진전략)** 국민 주거안정과 삶의 질 개선에 초점을 맞춘 혁신 과제 발굴, 품질·정주환경·공급속도를 아우르는 추진전략 마련

목표	국민 주거안정 실현
추진 전략	① 선호도 높은 도심에 내집마련 기회 확대 • 재개발·재건축 사업 정상화 착수 • 도심복합사업 개편
	② 교통이 편리하고 삶이 쾌적한 주거환경 조성 • 우수입지 공공택지 조성 확대 • 신도시 정주환경 개선 • 지방 주거환경 개선 • 재해취약주택 해소대책 마련
	③ 주택 공급에 걸리는 시간을 대폭 단축 • 주택사업 인허가 절차 개선 • 소규모사업 추진 애로요인 해소 • 주택공급 촉진지역 제도 도입 검토
	④ 끊어진 주거사다리 복원 • 청년주택 공급 추진 • 토지임대부 주택 제도 개선 • 임대·분양을 혼합한 민간분양 주택 신모델 도입
	⑤ 소득 3만불 시대에 맞는 주택품질 확보 • 층간소음에 강한 주택 확대 • 공공임대주택 혁신 • 주차편의 제고 및 공간활용 용이성 확보

- **(주택공급 정책 혁신)** 그간의 공급자 중심의 주택공급 정책을 전면 혁신
- **(주체)** 공급의 대부분을 담당하는 민간의 활력 제고, 공공은 택지 등 공급기반 확충, 취약계층 보호 등 시장기능 보완에 집중
 - **(입지)** 직주 근접성 높은 도심 + 정주환경이 좋은 신도시 역량 집중, 입주수요 및 주민 의견을 감안한 Bottom-up 추진
 - **(방식)** 과도한 규제 의 정상화, 불합리한 절차개선, 창의적 모델 도입으로 좋은 공급을 확충하되, 과도한 개발이익은 환수
 - **(범위)** 가격안정, 주거환경 및 주택품질 개선, 주거복지까지 종합하여 단기 집값에 매몰되지 않고 진정한 주거안정 지향

(2) 270만호 주택공급계획 마련

◆ 주택시장의 **근본적 안정**을 위해 지역별 수요와 공급 상황, 공급능력 등을 종합적으로 검토 ➡ **지역별, 유형별, 시기별 공급계획 마련**

□ **(전체 공급계획) '23~'27년 간 총 270만호 공급 추진**(인허가)

○ 규제완화와 절차단축 등을 통해 민간의 주택공급을 **활성화**하면서 공공택지 등 공공의 **안정적 공급기반 강화**를 통해 계획 달성 추진

* 민간 공급 실적을 면밀히 모니터링하고, 공급 목표 달성에 필요한 제도 개선 적극 추진

270만호 주택공급계획

		'18~'22 ^e	'23~'27 ^e	'23	'24	'25	'26	'27
합 계		257	270	47	54	56	56	57
공급 지역별	수도권	129	158	26	30	33	33	36
	서울	32	50	8	11	10	11	11
	비수도권	128	112	21	24	23	23	21
	광역시·자치시	48	52	9	11	11	11	9
	8개 道	80	60	12	12	12	12	12
사업 유형별	주요 사업	106	140	20	28	30	30	32
	정비사업 등	41	52	7	12	11	11	11
	수도권	22	37	5	8	8	9	8
	서울	8	24	3	5	5	6	5
	비수도권	20	15	2	4	3	3	3
	광역시·자치시	13	13	2	3	3	2	3
	8개 道	6	2	0.4	0.5	0.3	0.2	0.3
	공공택지 등	64	88	13	16	20	19	20
	수도권	43	62	9	11	14	13	16
	서울	2	5	0.5	1	1	1	1.5
	비수도권	21	26	4	6	6	6	4
	광역시·자치시	6	16	2	4	4	4	2
	8개 道	15	10	2	2	1	2	2
기타 사업*	151	130	26	26	26	26	26	

* 도시개발, 지구단위계획구역, 기타 주택법 근거 일반주택 사업 등 민간 자체추진 사업

** 각 수치는 반올림되어 합계와 일치하지 않을 수도 있음

*** 국민요청, 현장 애로, 시장여건 등을 반영하여 지속 보완·발전

- **(지역별 공급계획)** 수도권 158만호, 서울 50만호 내외 인허가 추진
 - **(수도권)** 수요는 많으나 공급이 부족한 서울·수도권 공급을 확대
 - 주거 선호도가 높은 도심, 역세권, 3기 신도시 등에 중점 공급
 - **(비수도권)** 광역시 등 지방 대도시의 주택수요*에 적극 대응
 - * 주택보급률(20년) : (수도권) 98.0 (서울) 94.9 (5대 광역시) 103.7 (8개 道) 112.1
 - **(광역시)** 정비사업을 차질없이 추진하여 노후도심 환경을 적극 개선*하고, 도심융합특구 등을 통한 수요유입도 지속 추진
 - * 비수도권 5대 광역시 정비사업·도심복합·소규모정비 13만호 추진
 - **(道 지역)** 정비구역이 적고 공급 여력이 크지 않으나, 향후 지역 산단 개발, 특화산업 등과 연계한 추가 주택수요에 적극 대응
- **(유형별 공급계획)** 정비사업 등 도심사업 52만호 내외 인허가
 - **(도심·역세권)** 정비사업 활성화, 민간도심복합사업 도입 등을 통해 정주여건, 생활환경이 우수한 도심지역, 역세권 등 공급 확대
 - **(택지)** 3기 신도시 등 접근성이 우수한 택지 공급을 확대하고 Compact-city 등 복합개발을 통해 역세권 택지공급 확대

2 도심공급 활성화

- ◆ 주택시장 안정과 주거환경 개선을 위해서는 선호도 높은 도심에서 양질의 주택이 충분히 공급될 필요가 있으나,
 - 과도한 규제, 불충분한 사업지원, 공공주도 공급으로 재개발·재건축 등 민간 도심 정비사업이 크게 위축
- ◆ 택지 확보가 어려운 도심에서는 재개발·재건축 등 민간 정비사업이 신축주택을 대규모로 공급하는 가장 유력한 수단
- ☞ ①재개발·재건축 사업 정상화에 본격 착수하고 ②민간의 전문성과 창의성을 활용하는 **신도심 사업모델**도 구축

[1] 분양가 제도운영 합리화

① 정비사업 등 필수비용 분양가 적정 반영

- 세입자 주거 이전비 및 영업손실 보상비, 기존 거주자 이주 금융비 및 총회개최 등 필수소요 경비 등을 분양가에 반영
 - 주거이전비, 영업손실 보상비는 토지보상법상 법정금액, 명도 소송비는 실비 반영
 - 이주 금융비*(이자비용)와 총회 등 필수소요 경비**는 상한을 두거나, 정액 방식으로 반영하여 분양가의 급격한 상승을 차단

* 이주비 대출계약상 실제발생 이자 비용을 반영하되, 표준 상한액 설정

** 총사업비의 0.3%(단, 임원보수·사무실임대료 등은 필수소요 경비 불인정)

② 자재값 상승으로 인한 공급 애로 해소

- 주요 자재 항목을 현실에 맞게 개편 + 조정 요건도 추가
 - PHC 파일, 동관을 창호유리, 강화마루 등 사용 빈도가 높고 기본형 건축비 중 차지하는 비중이 큰 항목으로 교체·추가
 - * 개선안(기본형건축비 중 비중) : (現) 레미콘, 철근, PHC파일, 동관
→ (改) 레미콘(4.19%), 철근(4.08%), 창호유리(1.5%), 강화합판 마루(1.49%), 알루미늄 거푸집(1.28%)
 - 비중 상위 2개 자재(레미콘·철근) 상승률 합이 15% 이상인 경우, 하위 3개(유리·마루·거푸집)는 30% 이상인 경우 3개월내라도 조정
- 시세방식 HUG 고분양가 심사도 자재비 급등이 반영 되도록 개선
 - 분양보증 시점 기본형 건축비 상승률이, 최근 3년 기본형건축비 평균 상승률보다 높은 경우, 분양가를 일부 가산

③ 분양가 심사절차 합리화 및 투명성 제고

- 분상제 민간택지 감정평가 검증절차 개선

- 검증의 객관·공정성 제고를 위해 해당평가사 및 전문가 등이 참여하는 검증위원회 신설, 가이드라인·검증기준*도 구체화

* ① 감정평가 시 오기·오산 등 단순 오류가 발생하지 않도록 주요 오류사례 안내,
 ② 정성평가 기준(예: 비교사업장 선정기준) 구체화 등

○ HUG 고분양가 심사 합리성 제고

- 인근 시세 결정을 위한 비교단지 선정 기준을 준공 20년내 → 10년 이내로 낮춰 분양가가 합리적으로 산정되도록 개선
- HUG의 비교사업장 선정 세부 평가기준 및 배점도 모두 공개

* 예: (現) 교통환경: 6~30점 → (改) 교통환경: 지하철·6차선 왕복도로 100m 30점

(2) 재건축 부담금 합리화

□ 재건축에 따른 초과이익은 적정하게 환수하되, 시장여건 변화, 부담능력 등을 고려하여 부담금 수준을 합리적으로 개선

○ (부과기준) 주택가격 상승 등 그간 여건 변화를 종합적으로 고려하여 면제금액, 부과구간 합리화

- 면제금액(3천만원 → 1억원) 및 부과구간(2천만원 → 7천만원)

부과기준 개선안

초과 이익	현행	0.3억 이하	0.3~0.5억	0.5~0.7억	0.7~0.9억	0.9~1.1억	1.1억 초과
	개선	1억 이하	1.0~1.7억	1.7~2.4억	2.4~3.1억	3.1~3.8억	3.8억 초과
부과율		면제	10%	20%	30%	40%	50%

- (부담금 산정 개시시점) 추진위 → 조합(법률상 납부주체) 설립 인가일
- (장기보유) 1주택자가 6~10년 이상 보유시 10~50% 감면
- (납부유예) 1주택 고령자는 해당 주택의 처분시점까지 납부유예
- (공공기여) 공공임대 등의 매각수익은 부과대상에서 제외

[3] 안전진단 개선

- 안전진단 평가기준을 합리적으로 개선하여, 국민의 높아진 주거 수준에 대응하고, 도심 내 양질의 주택공급 기반을 확충
 - (평가항목별 가중치) 항목 간 균형성 등을 고려하여, 구조안전성 비중 하향(50→30%)
 - (공공기관 적정성 검토) 적정성 검토대상인 조건부재건축 범위를 축소(30~55점→ 45~55점)
 - 조건부재건축에 대해 의무 실시하던 공공기관 적정성 검토를 지자체 요청 시에만 실시(법적기준 위반이 소명되지 않는 예외적인 경우)
 - (안전진단 내실화) ①지자체 요청 시 공공기관 사전 컨설팅* 지원, ②분기별 정기교육**, ③민간진단업체 실태점검 및 제재장치*** 강화
 - * 법정 표본 수량, 필수 검사·시험, 점수 산정 등의 방법과 절차 위주로 설명
 - ** 국토안전관리원 등이 전체 민간진단기관 대상 평가방법·오류사례 등 전파
 - *** 부실 안전진단 적발시 엄중 처벌 및 영업정지 신설 예정
 - (재건축 시기 조정제도 강화) 지역 주택상황을 고려하여 정비계획 수립 시기를 조정할 수 있고, 정부도 권고할 수 있도록 개선

[4] 민간도심복합사업 신설

- 민간도 도심복합사업의 주체가 될 수 있도록 제도를 신설(「도심복합 개발법」 제정)하고, 총 20만호 추진(기존 공공사업 포함)
 - (사업주체) 토지주 2β 이상이 동의할 경우, 민간 전문기관(신탁·리츠 등)이 시행하는 방식(비조합 방식)으로 추진
 - (사업유형) 입지에 따라 “성장거점형”과 “주거중심형”으로 구분

	성장 거점형	주거 중심형
개요	첨단산업 중심 고밀 복합개발	주거중심 고밀 개발(50% 이상 주택)
인센티브	용적률 상향 적용 필요시 “도시혁신계획구역(가칭)” 적용	용적률 상향 적용(최대 500%)

- (입지) 도심·부도심·노후역세권·준공업지역 등 집중 지정
 - (성장거점형) 편리한 교통으로 상업·문화 등의 거점이 될 수 있는 지역이나 저이용·낙후되어 혁신적 개발이 필요한 지역
 - * 입지요건에 따라 업무·문화·숙박·산업시설 등 다양한 기능을 복합개발
 - (주거중심형) 노후도 60% 이상 역세권, 준공업지 등
- (인센티브 및 공공기여) 공공사업 수준의 용적률, 세제혜택(양도세 이연 등), 공원·녹지 기준 완화(1세대 당 2㎡) 등을 적용하되,
 - 공급주택 일부는 공공임대·공공분양 등으로 기부채납* 하는 등 토지주·민간사업자 개발이익을 적정수준으로 환수**
 - * 종전 대비 증가하는 용적률의 1/2 이내에서 임대주택·청년주택 등 확보
 - ** 필요시 민간사업자의 과도한 이익 귀속 방지를 위해 이익상한제 도입도 검토
- (사업절차) 광역자치단체 공모(토지주, 민간사업자 제안) → 사업시행자 선정* → 개발계획 수립·인허가(통합심의 적용)
 - * 지자체는 사업계획의 적정성 및 공공기여도 등을 검토하여 사업시행자 선정 가능

3 중장기 공급기반 구축

◆ 공공에서 충분한 신규택지 조성하여 다핵 분산형 Compact-city를 신속하게 공급하기 위한 기반 구축

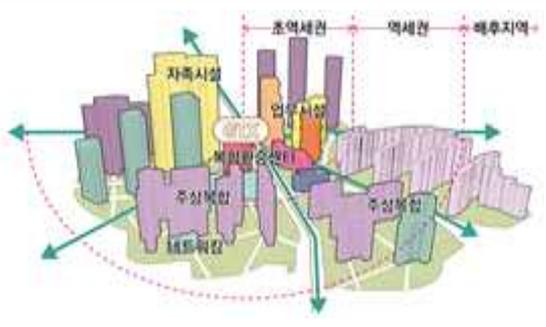
(1) 신규택지 조성 확대

- '23년까지 15만호 내외의 후보지('24년 이후는 시장상황 감안)를 지자체 협의를 거쳐 순차발표(1차 발표, 11.11)
 - * 입지 발표 전 미공개정보를 이용한 투기를 방지하기 위해 실태조사 등 철저히 관리
- (후보지역) 수도권 및 지방의 수요가 높은 곳에 지정하되, 산업단지, 도심·철도 인접지역 중심으로 적정 규모 발굴

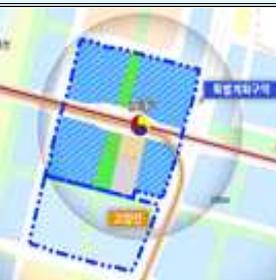
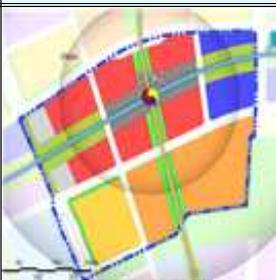
○ **(개발방식)** 철도역 인근에 지정시 개발밀도를 높이는 **Compact-city** 컨셉을 적용하는 등 **교통계획과 연계된 개발 추진**

- 철도역 접근성 등에 따라 **점진적***으로 개발밀도를 높이고, 주변부 연결성도 강화하여 **교통망과 연계된 주거환경 조성**

* 예: 【~300m 초역세권】 거점 (고밀: 복합쇼핑몰, 오피스, 복합환승센터)
 【~600m 역 세 권】 직주근접 (중·고밀: 청년주택)
 【600m~ 배후지역】 주거 (중밀: 대단지 아파트)

구 분	기존 신도시	Compact-city
입지	개발 편의에 따라 선정	철도역부터 500m~1km 내 지역 위주
광역교통	입지발표 後 교통계획 수립	입지 선정부터 교통계획과 연계
네트워크	격자형	역 중심의 방사형
개념도		

- 3기 신도시에서도 **GTX 역(고양 창릉·남양주 왕숙) 주변지역에 Compact-city 컨셉 시범적용 추진**

고양창릉 역세권(GTX-A, 고양선)	남양주왕숙 역세권(GTX-B, 9호선, 경춘선)
 <ul style="list-style-type: none"> • 7개 블록(10.2만㎡) • 지하도시형 역세권 개발 • 호텔 방송·전시문화시설 등 • 약 1.6천호 공급(주상복합) • 지구계획 변경(~'23.下) 	 <ul style="list-style-type: none"> • 13개 블록(27.9만㎡) • 역사시설 상부 입체개발 • 쇼핑몰, 프리미엄 오피스 등 • 약 1.5천호 공급(주상복합) • 지구계획 변경(~'23.下)

○ **(김포한강2 공공주택지구)** 철도역 중심으로 도시기능을 압축·개발 하고 주변 부지에서 역 접근이 쉽도록 **교통 네트워크를 연계·구축**

- **공항(김포·인천), GTX(장기역), 도시철도(5호선 신설) 등 지리적 이점을 활용하고, 자율차, UAM(도심항공교통) 등 미래형 교통체계를 접목**

(2) 택지조성 속도 제고

- **(공공기관 예타 간소화)** 공공택지사업 수반 광역교통사업·훼손지 복구사업은 국무회의 심의를 거쳐 공공기관 예타 면제 추진(수시)
 - * 국책사업이 국무회의에서 확정되고, 사업계획 수립 시 예타면제 가능(공운법)
- 지방공기업 타당성조사는 주택사업계획 수립단계에서 면제*
 - * 용지매입~주택건설 준공까지 5년 이내 완료가 가능한 중소택지(행안부 지침 개정)
- ☞ 「지방공기업 투자타당성검토 매뉴얼」 개정 추진
- **(보상제도 합리적 개선)** 토지 협의양도시 특별공급을 GB 이외 지구까지 확대하고 도심 쪽방사업 토지주에는 현물보상을 적용
 - * 순환개발로 지구 안으로 이주시에도 원주민 이주비 지급
- ☞ 「주택공급규칙」 등 개정 추진
- **(기존 국공유지 사업 보완)** 개발밀도 조정(대체물량 확보), 공급유형 다양화(공공분양+선호시설 복합개발 등), 시설이전 재추진 등 보완방안 마련
 - 국공유지에 공공분양 주택을 공급하는 경우 국공유지 매각과 생활SOC 복합개발이 용이하도록 특례 부여
- ☞ 「공공주택특별법」 개정 추진

4 주택공급 속도 제고

- ◆ 각종 행정절차 중복·지연이 원활한 공급을 가로막는 리스크로 작용
 - ☞ 유사절차 통합·운영합리화 등으로 신속한 공급을 제도적으로 지원

(1) 주택사업 인허가 절차 개선

- **(통합심의 확대)** 민간정비, 도시개발사업은 통합심의 도입, 현재 통합심의가 임의규정인 공공정비, 일반주택사업 등은 의무화
- **(유사 심의·평가 통합)** 중소택지(100만㎡ 이하)는 지구지정과 계획수립 절차 통합, 정비사업은 정비계획 변경·사업인가 시 동일절차 일괄처리
- **(학교용지부담금 면제기준 명확화)** 학교 신설 필요성이 없는 경우 부담금을 면제토록 규정 명확화

(2) 소규모사업 추진 애로요인 해소

1 소규모 정비사업

- (통합개발^{소규모재건축}) 연접 복수단지가 사업요건 충족시 통합개발을 허용*하여 밀도있는 개발을 통한 공급확대 및 사업성 개선 도모
* 복수 단지의 합이 1만㎡ 미만이고 200세대 미만인 경우
- (금융지원 강화^{가로주택정비사업}) 민간자금 조달 시, 기금과의 금리차 (2.3~3.8%p) 일부를 보전(약 2%p)하는 이차보전 제도를 신설 추진
- (조합원 세제지원^{소규모재개발, 가로주택, 자율주택}) 1가구 1주택 소규모 조합원 대상 지방세 감면 협의
- (소규모 정비사업 절차 간소화) 조합해산 없이 주민총회 의결로 소규모 정비사업 유형 간 전환 허용
* 가로주택정비사업, 자율주택정비사업, 소규모 재개발, 소규모 재건축
- (광역교통시설부담금 감면) 도로·주차장 등 기반시설을 확충하는 소규모 정비사업은 75%까지 감면(소규모 관리지역 내 추진사업)

2 소규모 일반주택 사업

- (도시형생활주택 건축규제 완화) 총 세대수를 500세대까지 늘려 단지형 소형주택 공급을 확대하고, 투룸 비중은 전체의 1/2까지 상향
▪ 단, 교통혼잡*, 주차난**이 발생하지 않도록 규제완화는 선별 적용
* (세대수 제한 완화) 기존 기반시설 설치를 고려해, 상업, 공업, 준주거지에만 허용
** (투룸 완화) 증가한 투룸세대에는 주차장을 세대당 0.6→0.7대(공동주택 수준)로 강화
- (중소사업자 사업비 보증지원 강화) 중소기업 지원을 위해 시공 능력 700위 이내 업체도 보증
- (주택사업 관련 인증 간소화) 별도 인증을 받던 녹색건축, 장수명 인증 등의 유사·중복된 사항은 상호 인정
* 녹색건축·장수명주택 인증은 내구성, 가변성, 수리용이성 등 인증 평가기준 유사

(1) 층간소음에 강한 주택 확대

- 신축주택은 사후확인제 도입 등 기준 강화 및 인센티브 부여, 기축주택은 소음 저감을 위한 매트 설치지원 추진
 - * 시공 후 층간소음 차단성능 확인 → 기준 미달 시 손해배상 조치 등 권고(지자체)
- **(신축)** 층간소음 기준강화(경량 58dB, 중량 50dB → 경·중량 49dB) 및 층간소음 차단구조 의무등급(현재 최소 4등급) 상향 검토
 - 층간소음 차단을 위해 바닥두께(최소 21cm) 강화시 분양가 가산을 허용하고, 용적률 상 불이익이 없도록 높이제한도 완화
- **(기축)** 소음저감매트 설치비(84㎡, 300만원 내외) 기금 융자지원 추진
 - 저소득층(약 1~3분위)과 유자녀 가구(약 4~7분위)를 대상으로 저리(무이자 또는 1%대) 융자를 지원하는 방안 추진

(2) 주차 편의 제고 및 공간 활용 용이성 확보

- **(주차편의 개선)** 법정 기준* 이상으로 주차면수·주차폭 확보 시 추가비용을 분양가에 가산
 - * 주차면수 세대당 1.0~1.2대, 주차구획은 확장형(2.6m×5.2m)을 30% 이상
- 전기차 이용 편의 등을 감안, '25년까지 충전 콘센트 설치기준을 주차면수의 10%(現 4%)로 단계적 확대
- **(가변형 주택 활성화)** 벽체 설치·해체가 용이하여 공간 활용이 자유로운 가변형 주택 인증대상 확대(1천→500세대 이상, ~'23.下)
- **(모듈러 주택 활성화)** 청년·고령자복지주택 등에 적극 활용될 수 있도록 용적률 인센티브 및 높이제한 완화

- ◆ 지방노후지는 주거환경이 열악하고, 사업성이 부족하여 정비 부진
 👉 지방도시 여건에 맞게 제도개선, 지방맞춤형 주택공급 활성화

(1) 지방도시 노후주거지 정비 활성화

- **(노후지역 정비)** 수도권에 집중되었던 공공 정비사업을 지방 노후 도심* 개선에 적극 활용될 수 있도록 제도개선 추진
 - * 예: 낙후주거지 밀집지역, 영세상인이 많은 쇠퇴 구도심, 산업기능 쇠락지역 등
- **(공공재개발)** 의무적으로 공급하여야 하는 공적주택 비율*을 낮추는 등 지방 실정에 맞도록 사업성을 보강
 - * (비율) 조합원 제외 주택의 50% 이상 → 20~50% 범위 내에서 조례로 완화 (종류) 공공임대, 공공지원민간임대, 지분형주택 → 공공분양(청년주택) 추가
- **(공공도심복합)** 원활한 사업추진을 위해 공공사업자(LH 등)가 기존 상가 소유자·주택임대업자 등을 지원할 수 있도록 개선*
 - * 상가 소유자 등의 임대수입 손실보전, 도심복합사업 초기사업비 지원 등
- **(노후주택 개보수)** 농·어촌 등 노후 주택에 외부 화장실 실내 설치, 출입·경사로 등 개보수 사업확대 검토*
 - * '22년 900호 지원(가구당 3.8백만원 지원, 국비·지방비 5:5 매칭)

(2) 지방 맞춤형 주택공급 활성화 (생활거점 조성사업)

- **(사업모델)** 양질의 주거, 일자리 + 생활 인프라의 결합을 통해 지역 특성 및 여건에 맞는 다양한 임대주택을 공급
 - * 학교살리기, 청년창업, 일자리연계 등 지역수요에 따라 맞춤형 사업모델을 마련
- **(협력체계 강화)** 생활거점 조성사업 고도화 방안 마련('22.下)
 - 부처 간 연계 사업을 확대하여 다양한 서비스를 제공하고, 지역 발전투자협약 체결 등을 통해 안정적 지원체계 마련

2. 부담가능한 주택공급 확대를 통한 주거사다리 회복

◆ 미래의 중산층으로 성장해나갈 청년층과 무주택 서민의 주거사다리를 복원하고, 안정적인 주거지원 프로그램 마련

1 공공분양 공급 확대

◆ 낮은 분양가 및 장기 저리 모기지 등으로 청년·서민층 부담을 완화한 공공분양 주택 공급 대폭 확대

- '18~'22년간 공공분양주택 연평균 3만호, 총 14.7만호 공급
→ 5년간('23~'27) 연평균 10만호 총 50만호 이상 공급
- 청년층에게 34만호, 무주택 중장년층에게 16만호 공급
- 서울 6만호를 포함하여 수도권에 36만호 대규모 공급
- 도심 국공유지, 3기 신도시내 GTX 인근 우수입지 등 우선배정, GTX와 연계하여 발굴 예정인 Compact - city에서도 물량 확보
 - 공공/민간 도심복합사업, 공공재개발, 정비사업, 도시재생 등 활용

지역별 연도별 공공분양 공급 계획

(만호, 인허가 기준)

구 분		'18~'22	'18	'19	'20	'21	'22 ^e
지역별	수도권	10.26	1.00	2.34	2.06	2.56	2.29
	서울	0.55	0.04	0.04	0.05	0.15	0.27
	비수도권	4.39	0.77	0.97	1.23	0.19	1.23
	합 계	14.65	1.77	3.32	3.29	2.76	3.51



구 분		'23 ^e ~'27 ^e	'23	'24	'25	'26	'27
지역별	수도권	35.6	5.2	6.0	7.0	7.4	10.0
	서울	6.0	0.5	0.5	1.3	1.7	2.0
	비수도권	14.4	2.4	3.0	3.0	3.0	3.0
	합 계	50.0	7.6*	9.0	10.0	10.4	13.0

대상별 공공분양 공급계획

(만호)

구 분	합계	미혼청년	신혼부부	생애최초	일반 무주택자
'18~'22(실적)	14.7	0	8.0	2.1	4.6
청년층 약 9.7만호				청년 외 약 5만호	



'23~'27(목표)	50.0	5.25	15.5	11.25	18
청년층 약 34만호				청년 외 약 16만호	

2 다양한 주거선택권 제공

◆ 내집 마련을 희망하는 수요자의 **소득·자산 여건·생애 주기** 등에 맞게 **다양한 주거선택권**을 제공

① **(나눔형)** 처음부터 분양 받되, 낮은 분양가와 장기 모기지로 내집 마련 기회 획기적 제고(공공주택특별법상 이익공유형)

○ 무주택자 부담능력을 고려하여 시세 70% 이하 공급

▪ 의무 거주기간(5년) 이후 공공에 환매시 매각 시세차익 70%를 수분양자에게 귀속(공공 귀속 30%)

* 환매금액(수분양자 취득액)은 분양가격과 처분손익(감정가격-분양가격) 70%의 합

▪ 할인된 분양가의 최대 80%까지 장기 모기지로 지원

▪ 서울 도심에서는 토지임대부 등 방식으로도 나눔형 공급 추진

* 5년(거주의무기간)에서 10년(전매제한기간)사이 공공에 환매시 시세차익 70% 인정

② **(선택형)** 저렴한 임대료로 일정기간(6년) 임대거주 후 분양 여부를 자유롭게 선택할 수 있는 새로운 분양주택 모델

○ **(분양가)** 입주 시 추정분양가 + 분양시점 감정가의 평균*

* 예: 입주 시 추정분양가 4억, 6년 후 분양 선택 시 감정가 8억 → 6억원에 분양

- 입주시점 추정 분양가*의 절반은 보증금으로 납부하고, 나머지 절반에 대한 월세는 시세 70~80% 수준으로 부담

* 분양가 상한제 가격보다도 낮은 가격으로 적용

○ (선택권 확대) 분양 여부 등을 자유롭게 선택

- 6년 차에 분양여부 선택(분양 미선택시 추가 4년 임대 거주 가능),
분양 미선택시 거주 기간 청약통장 납입기간 인정

③ (일반형) 청년층을 위해 일반공급 20%는 추첨제로 공급하되, 4050 등 기존 대기 수요를 고려해 일반공급 물량도 확대

○ 분양가상한제 적용(시세 80% 수준)

구분	나눔형	선택형	일반형
물량	25만호	10만호	15만호
특징	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 시세 70% 이하 분양 ▪ 시세차익 70% 보장 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 6년간 임대거주후, 분양여부 선택 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 시세 80% 수준 분양

3 금융지원 강화

◆ 공공분양 주택 공급이 소득·자산이 부족한 청년층 등에 실질적 도움이 되도록, 획기적 전용 모기지 지원을 통해 초기 부담을 최대한 완화

- ① (나눔형) 전용모기지를 통해 최저 1.9% 고정금리, 40년 만기, 최대 5억원까지 지원
- ② (선택형) 임차 시 보증금은 최저 1.7%, 최대 3억원 → 6년 후 분양 자금 지원은 나눔형과 유사(최저 1.9%, 40년 만기, 최대 5억원)
- ③ (일반형) 신혼부부·생애최초자에 대해서는 디딤돌 대출한도를 상향* 하고, 공공임대 거주 청년이 주거 상향이동 시 금리 우대 적용

* (신혼부부) 2.7억원 → 4억원, (생애최초) 1.5억원 → 2억원

4 시범단지 사전청약을 통해 조기 공급

◆ 23년까지 사업승인되는 7.6만호 중 올해말~'23.하반기 3차례에 걸쳐 서울도심(약 3.3천호), 수도권 택지(약 7.3천호)에서 약 1.1만호 사전청약 추진

① **(나눔형)** 서울 도심 1,870호, 수도권 공공택지 4,137호 공급

* 올해말 2,371호 → '23.上 1,688호 → '23.下 1,948호

○ 서울지역 역세권(마곡, 면목, 위례), 한강변 조망(고덕강일), 3기 신도시 GTX 역세권(고양창릉, 남양주왕숙 등) 등 우수입지 선정

② **(선택형)** 수도권 공공택지에서 1,800호 공급

* '23.上 800호 → '23.下 1,000호 내외

○ 서울과 접근성이 좋은 지하철 역세권(구리갈매역세권), 인접 우수 택지(고양창릉) 등 선정

③ **(일반형)** 서울 내 1,419호, 수도권 공공택지에서 1,329호 공급

* 올해 말 754호 → '23.上 1,158호 → '23.下 836호

○ 서울은 환승 역세권(수방사, 대방동 군부지, 성동구치소) 위주로 선정, 경기권은 서울과 접근성이 좋은 입지(남양주 왕숙) 등 선별



5 품질 개선

□ **(민간협업)** 공급 물량의 30% 이상을 민간 협업형으로 추진하여 수요자 맞춤형 공공분양 공급 추진

* 공공택지에서 공공사업자와 민간이 공동사업자가 되어 공급 (민간브랜드 활용검토)

○ 창의적인 특화 설계로 특색 있는 신도시 구현, 민간브랜드 및 민간자재 사용 등 입주민의 수요 반영

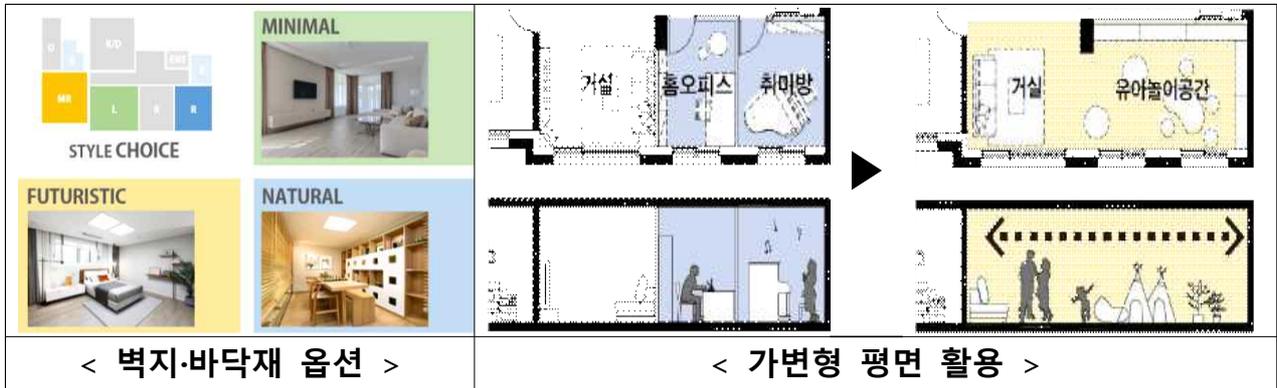


□ **(평형확대 등)** 도심형은 청년층 수요를 감안하여 전용 46~59㎡, 택지형은 3~4인 가족도 선호하는 전용 84㎡ 등 공급

○ 벽지·바닥재 등 스타일 옵션 제공, 생애주기 변화에 따라 변경할 수 있는 가변형 평면 적용 등 개성 있는 내부 공간 조성 지원

○ 안면 인식 스마트 출입구, 단지 내 자연 친화 놀이터 등 특화 커뮤니티*(예: 가족 Play 커뮤니티 등) 시설 등 서비스 품질도 확보

* 입주민 전용 앱(App)을 연계하여 커뮤니티 공간에서 동아리 활동 등 소통 지원



(1) 공공분양 청약제도 개편

- **(미혼청년 특별공급)** 신규 모델인 선택형, 나눔형에 미혼 청년특공을 신설하여 미혼 청년들의 내집마련, 혼인 부담 등 완화(19~39세)
 - 근로 기간이 긴 청년 등을 우선 배려하되, 부모 자산이 일정수준 초과 시 청약기회 제한(연내 세부기준 마련)
- **(추첨제 신설)** 공공분양 3가지 유형 모두 일반공급 물량의 20% 추첨제 도입
- **(유형별 공급비율 다변화)** 생애주기 상 소득·자산이 적은 청년층(미혼 청년·신혼·생애최초)에 선택형에서 60%, 나눔형에서 80%를 배정
 - 상대적으로 자금 마련이 용이한 무주택 4050을 위해 일반형은 일반공급 비율을 확대(15→30%)
 - 선택형에도 다자녀·노부모 등 특별공급 배정(30%)

(2) 민영분양 청약제도 개편

- **(소형평수 추첨제 도입)** 투기과열지구에 1~2인 청년 가구 거주에 적합한 소형평형 주택(60m² 이하) 구간을 신설하고,
 - 중소형평형(85m² 이하)에 추첨제를 도입하여 2030 당첨확률 개선
- **(대형평수 가점제 확대)** 3~4인 중장년 가구 수요가 많은 85m² 초과 평형은 가점제 물량을 확대
- **(일반공급 확대)** 청년층 당첨기회 확대를 감안하여 청년층 관련 생초·신혼부부 특별공급 비율을 소폭 줄여, 일반공급 물량 확대

* 공공택지 특별공급비율(%) : 생초 20 → 19, 신혼 20 → 18 ⇨ 일반공급 37 → 40

3. 취약계층에 대한 촘촘한 주거안전망 구축

◆ 취약계층 등 사회적 배려대상을 위한 저렴한 주거공간을 확충하면서, 비정상거처 거주가구 등 열악한 주거환경에 대한 개선사업도 속도를 제고

1 맞춤형 공공임대주택 공급

(1) 신규 공공임대 공급

☞ '22년 공공임대주택 11.3만호(건설 3.4, 매입 3.5, 전세 4.4)를 신규 공급하고, 연내 '23~'27년 50만호+α 공공임대 공급계획도 수립

- (건설형) 공공(LH 등)이 직접 신규택지(공공택지, 도심복합용지 등)를 확보하거나, 민간과 신축매입약정(민간건설+LH 등 매입) 통해 공급
- (행복기숙사) 13곳(수용 8,867명) 건립 중, 5곳(수용 2,620명) 신규선정
- (기축 매입형) 선호가 높은 도심 공급을 위해 매입 가능 재원 한도를 현실화하고, 노후 매입주택은 시설개선(리모델링 등)
 - ①품질개선과 생활SOC 결합(H/W), ②양질의 주거·복지서비스, ③지역개방을 통한 커뮤니티 기반 주거복지 실현 등 질적개선

주거플랫폼 개념도



- (H/W 개선) 중형평형(60~85㎡) 신규 사업승인 추진(0.2만호), 생활 SOC 복합화 사업 관련 지자체 협약 체결
- (고령자복지주택) 지자체·공공주택사업자 제안을 통해 '22년 상반기 3곳(260호) 및 하반기 8곳(523호) 사업대상지 선정

* 초고령화에 대비하여 '23년부터 5년간 총 5천호 공급하고, 우수입지 내 공급을 위한 사업절차 간소화 및 입주 대상 선정에 지자체 재량이 확대되도록 제도개선('22.5)

○ 건강관리, 생활지원, 문화활동 등 주거와 복지서비스 연계 실시

□ **(일자리연계형 주택)** 청년근로자를 위한 일자리연계주택 18곳(7,127호) 준공, 창업지원주택 등 4곳(588호) 신규 지정 및 추가 지정 추진

* 무주택 근로자의 주거안정을 위한 근로자주택 등도 시도 주거종합계획 등 지자체 여건에 따라 지속 추진

일자리연계형 주택 추진지구

지구명	조감도	지구 개요
(중기근로자 전용주택) 화성동탄2 * 동탄산단 등		<ul style="list-style-type: none"> ○ 공급주택: 700호 ○ 주민공동시설: 1,750m² ○ 추진기간: '20.12(착공)~'22.12(준공)

□ **(테마형 매입입대*)** 주거 공간뿐 아니라, 일자리·복지·문화 등 다채로운 테마의 주거서비스 함께 제공('22년 0.2만호 공모)

* ①입주자 특성에 맞는 주거공간, ②주거서비스 제공을 위한 커뮤니티공간, ③테마 지원을 위한 근린생활시설을 갖춘 주택 매입

테마형 임대주택 예시

	<p>청년 + 예술창업(서울 영등포, 아트스테이) 창업·예술을 테마로 예술 관련 워크숍·강연, 작품전세 공간 등을 제공하는 1인 청년주택</p>
	<p>신혼부부 + 공동육아(서울 중랑, 도란도란공동육아방) 신혼매입입대주택 내 커뮤니티 공간에 공동육아방을 설치하여 주거와 양육서비스를 연계한 주택</p>
	<p>장애인 + 자립지원(서울 은평, 다다름하우스) 청년 발달장애인의 지역사회 자립을 위한 주거공간 및 자립지원 프로그램 등 맞춤형 서비스를 제공하고, 장애·비장애인 간 사회통합형 주거모델 구현</p>

[2] 노후 공공임대 개선

- 공공임대의 노후도, 개발 여건 등에 따라 재정비(복합개발), 전략정비(리모델링) 등으로 구분하여 노후 공공임대 정비 및 질적 개선 추진
- 노후 임대주택 품질 향상 및 취약계층 생활여건 개선을 위해 '23~'27년 노후 공공임대주택 리모델링 추진 로드맵 수립
- 노후 영구임대 2.9만호 세대통합·단일세대 리모델링 지원

구분	현재	개선
세대통합 리모델링		
단일세대 리모델링		

- 서울 중계1 노후 영구임대 단지를 상업+생활SOC+주택이 결합된 생활문화형 공공주택으로 복합개발하는 개발구상안 마련
- 노후 임대주택단지의 외관 정비 등을 통해 이미지 쇄신 및 세대 내부*는 노후 설비 교체 등으로 취약계층 생활여건 개선

* '22년 15년이상 경과한 영구임대 2.9만호, 매입임대 1.3만호 지원



2

취약계층 및 비정상거처 거주자 지원 확대

- **(주거급여)** 주거급여 지급대상*을 기준중위소득의 50%까지 단계적으로 확대하고 지급상한을 매년 물가에 연동하여 현실화
 - * '21년 기준 소득인정액(소득평가액+재산환산액)이 중위소득 46%이하 대상 지급
 - 중앙생활보장위원회 심의·의결을 거쳐 '23년 주거급여 선정기준 확대*('22년 46%→'23년 47%)
 - * '22년 132만 가구에서 '23년 146만 가구로 14만구 추가 지원 가능
- **(재해취약주택)** 반지하·쪽방 및 비주택(고시원·판잣집 등) 등 재해취약주택 및 거주자 현황 파악을 위해 주거실태조사 추진
 - 관계부처·지자체 협업을 통한 이주수요 등 발굴조사도 병행하여, 재해취약주택의 근본적 해소방안 마련 추진
- **(비정상거처 주거상향)** 정보접근성이 낮은 주거취약계층을 적극 발굴하여 공공임대 이주를 밀착 지원하여 주거안정 추진
 - * ('18) 1,638호 → ('19) 3,905호 → ('20) 5,502호 → ('21) 6,026호 → ('22) 7,000호
- **(장애인 주택개조)** 저소득 장애인의 생활·이동에 불편이 없도록 약 1천가구에게 경사로, 장애인용 주방가구 등 편의시설 설치 지원
 - '23년부터 대상지역을 농어촌에서 전국(도시 포함)으로 확대하도록 관계부처와 협의 실시
- **(긴급 위기가구)** 산불·폭우 등 재해·재난 발생시 긴급지원주택 지원
 - * 공공임대 보증금 면제 + 임대료 50% 감면(지자체 잔여 50% 지원)
 - 재해·재난현장에 국토부·LH 주거지원 TF 및 LH 현장반을 운영하고 주변 공공임대주택 공가를 확보하여 지자체 안내 및 제공
- **(최저주거기준 개선)** 연구용역('21.5~'22.7)을 통해 취약계층 지원 주요 지표인 최저주거기준 개선안 종합 검토 추진

3

주거복지 전달체계 개편 및 서비스 품질 개선

- **(주거복지성과평가 개편)** 다양한 주거복지 프로그램을 누수없이 전달할 수 있도록 지자체 역량 강화를 위한 주거복지성과평가* 개편

* '22년 '제2회 주거복지대상(기초지자체 평가)'부터 인구 규모 등을 고려하여 3개 그룹으로 분류하고, 평가지표에 신규·중점 정책이행도 추가

- 시·도 대상 지자체 정부합동평가에도 평가지표 개선

< 주거복지 시책평가 평가그룹 구분 개선 >

'가'그룹 (24개)	인구 50만이상 시·군·구	▷ 최우수 지자체 (종합)
'나'그룹 (76개)	인구 20만이상, 50만미만 시·군·구	▷ 우수 지자체 (그룹별 각3개)
'다'그룹 (129개)	인구 20만미만 시·군·구	▷ 개선 지자체 (그룹별, 전년대비 월등히 향상)

- **(대기자 통합 시스템)** 대기자 통합시스템 기본모델과 법률 개정안 마련 등을 위한 대기자 통합 TF 구성 및 지자체 의견 수렴

- 연구용역 등을 통해 통합시스템 구축을 위한 제반사항을 검토하고, 위탁업무 등을 위한 공공주택특별법 개정안 발의 등 추진

- 서류 간소화 시범사업 청약 실시 및 시범사업 결과 분석 및 보완을 통해 단계적 확대 추진

- **(AI + 주거복지서비스)** AI + IoT를 활용하여 입주민의 건강·일상을 상시 관리하고, 응급상황시에는 선제적 돌봄·의료 서비스 제공

* 스마트돌봄 등을 활용한 고령자 맞춤형 주거서비스 및 특화주택 공급도 가능

- 고독사 방지 등을 위해 임대주택 독거 노인가구 등을 대상으로 맞춤형 서비스를 제공하는 '23~'27년 스마트돌봄 사업계획 수립

4. 임대차 시장 안정 및 서민 주거 부담 완화

◆ 공공임대를 보완하면서 서민 주거안정에 기여하는 민간 등록임대공급을 활성화하고, 세입자 주거안정을 위한 주거비 부담 경감 및 전세사기 근절

1 민간등록임대 공급 활성화

- 주택 재고 순증 효과가 있는 건설임대 공급을 우선 활성화하고, 매입형 등록임대 제도도 정상화
 - (공공지원 유형 개편) 토지공급 주체별로 규제·인센티브 차별화
 - (민간부지 활용형) 민간택지에 대한 규제를 완화하고, 인센티브 강화
 - 민간부지 활용 공급시 분양비율 상한 및 기부채납 등 규제를 완화*하되, 초과 이익배분 방식 변경** 등을 통해 특혜 논란은 해소
 - * (現) 분양비율 상한 50%, 기부채납 최대 50% → (改) 전문가 TF·용역 등을 통해 개선안 마련
 - ** (現) 기금이 50~70% 출자함에도, 초과이익은 30%만 배분 → (改) 출자비율대로 배분 검토
 - (공공택지 지원형) 공공택지를 활용, 저렴한 임대주택 공급
 - 공공택지 등에 공급시 저소득 청년·신혼 등에 대한 공급확대 (20% → 최대 30%) 및 초기 임대료 인하(시세 85% → 70% 수준) 적용
 - * 완화 용적률의 최대 50% 범위 내에서 공공임대·현금 등으로 지자체에 기부채납
 - (리츠 규제 완화) 민간 출자 지분의 민간임대 의무기간 중 지분매각을 허용하여 민간 사업자의 유동성 확보 및 재투자 유도
 - * 매각 과정에서 임차인 부담 증가 방지를 위한 가이드라인도 마련
 - 기금 출자 리츠의 공사비 검증 및 품질점검 등 사업진행 절차를 통합·조정(3개월 이상 기간 단축)
- 매입형 등록임대 제도는 저렴한 장기 임대주택의 안정적 공급 등 순기능이 활성화되도록 정상화 방안 마련

2 세입자 주거비 부담 완화

- **(청년월세)** 취업준비 등으로 독립 거주 중인 저소득 청년에게 최대 월 20만원씩 최장 12개월 동안 청년월세 지원

청년월세 지원기준

구 분	청년가구	원가구(부모가구)
소득평가액	기준중위소득 60% 이하 (22년 1인가구 116만원)	기준중위소득 100% 이하 (22년 3인가구 419만원)
재산가액	1억 7백만원 이하	3억 8천만원 이하

- **(임대료 동결)** 주거 취약계층인 공공임대 입주자*(전국 LH임대 106.5만호)에게 임대료 1년간 동결 연장

* 공공임대 입주 자격 : (영구) 소득 1~2분위, (국민) 2~4분위, (행복) 2~6분위 등

- **(기금전세대출 지원 강화)** 주택도시기금 전세대출(버팀목) 금리를 동결하여 무주택 서민의 이자부담을 완화하고,

- 청년, 신혼부부에 대해서는 지원 한도도 확대

구 분	현 행	개 선
금리동결	기준금리 인상, 시중금리 상승으로 기금 대출금리 인상압력 확대	서민 주거비 부담을 감안, 기금 대출금리 금년 중 동결
한도확대	청년 0.7억원 신혼 수도권 2억원, 지방 1.6억원	청년 2억원 신혼 수도권 3억원, 지방 2억원

- 갱신계약이 만료되는 서민 임차인 대상 버팀목 전세대출 보증금 및 대출한도 확대 추진

구 분(억원)	현 행		개 선	
	보증금	대출한도	보증금	대출한도
수도권	3.0	1.2	4.5	1.8
지방	2.0	0.8	2.5	1.2

(1) 정보제공, 안전한 거래환경 조성을 통한 선제적 피해예방

- **(안심전세App)** 임차인이 전세계약 시 확인해야 할 주요 정보*들을 한 눈에 제공하는 ^{가칭}자가진단 안심전세App 개발
 - * 전세·매매가 수준, 악성임대인 명단, 임대보증 가입 여부, 불법·무허가 건축물 여부 등
- **(선순위 권리관계 확인)** 계약 전, 임차인이 체납사실·선순위 보증금 확인 요청 시 임대인이 정보* 제공 동의 의무화(「주임법」 개정안 발의)
 - * (예) 납세증명서(국세·지방세) 제시, 확정일자 부여 현황 등 / 임차인에게 발급권한 위임 가능
- 정보 요청 권한^{임차인} 및 제공 의무^{임대인}를 공인중개사 설명의무 대상에 포함(「중개사법」 개정안 발의), 임대차 표준계약서에 반영
- 계약 후, 임차개시일 전까지 임차인이 임대인 동의 없이 미납세금을 확인할 수 있도록 개선(「국세징수법」, 「지방세징수법」 개정안 발의)
- **(임대사업자 관리 강화)** 임대사업자가 보증 신청 시 임차인에게 통보(「22.4분기, HUG)하고, 보증가입 의무 준수도 상시 점검
- **(공정한 가격산정체계 마련)** 신축빌라 등 시세파악이 어려운 주택에 대해 적정 시세가 반영될 수 있도록 집값 산정체계 개선* 추진
 - * 감정평가 시 감정평가사협회 추천제 활용, 공시가 적용비율 개선(150%→ 140%)
- **(전세가율 정보제공)** 실거래 기반 전세가율을 구체적(전국 시군구, 수도권 읍면동)으로 공개하고 보증사고 현황·경락률도 제공
 - * 보증사고 현황(HUG) 및 경매낙찰 현황(법원 경매정보)은 전국을 시·군·구 단위로 공개
- 전세피해가 우려되는 지자체는 별도로 통보하고, 지자체·중개사 등을 통해 이상거래·위험매물 등에 대한 예방활동 강화
- **(최우선 변제금액 상향)** 임대차 보증금 통계, 권역별 임대차 시장 현황 등을 고려하여 '최우선 변제금액'* 상향 추진
 - * (현행) 서울(5천만원), 과밀억제권역(4.3천), 광역시(2.3천), 그 외(2천만원)

- **(임차인 대항력 보강)** '전입신고 다음 날 대항력 발생' 규정을 악용 못하도록 표준계약서 특약 명시, 대출 심사절차 개선 등 추진*
 - * (표준계약서) 계약체결 후 임대인 담보권 설정 금지 등을 특약에 명시 (대출기준 보완) 은행이 확정일자 확인이 가능하도록 임대차 신고시스템 권한 부여
- **(시장 감시기능 확대)** 공인중개사 등이 전세사기 의심매물을 지자체에 신고할 경우 포상금(예:50만원) 지급 추진

(2) 예기치 못한 전세피해에 대한 촘촘한 피해 지원

- **(전세피해 지원센터*)** 금융서비스, 임시거처 안내, 법률 상담 등을 원스톱으로 제공할 수 있도록 지원센터 설치
 - * (개요) 변호사·법무사 등 전문직원 상주하며 온·오프라인, 유선 등 임차인 피해 지원
- **(저리 긴급 자금 대출)** 전세사기 피해를 입은 임차인을 대상으로 주택도시기금을 활용하여 1%대 초저리 자금대출 지원 추진
 - * (대출한도) 가구당 1.6억원, (금리) 연 1% 대, (기간) 최대 10년 등
- **(보증 가입 지원)** 전세사기 노출 위험이 상대적으로 큰 청년·신혼부부 등에 대해서는 보증료를 추가 지원* 추진
 - * (지원기준 예시) 보증금 2억 이하, 연소득 4천만원 이하 등
- **(긴급거처 지원)** 전세사기 피해자에게 HUG 강제관리 주택 등을 임시거처로 제공(시세 30% 이하로 최장 6개월 거주)

(3) 집중 단속과 엄중 처벌을 통한 전세사기 근절

- **(단속강화)** 국토부(자료제공)·경찰청(단속·수사) 합동 전세사기 특별 단속을 실시하고, 분기별 자료제공 등 상시적 공조체계 구축
 - * 전세피해 지원센터 개소와 연계하여 MOU 체결 추진(국토부-경찰청)
- **(처벌 강화)** 전세사기 가해자는 임대사업자 등록을 불허하고, 전세사기 공모 중개사·감평사 등 처벌 강화(「민임법」, 자격법 개정안 발의)
- **(부정이익 환수)** 전세사기 의심 악성 채무자의 채권회수를 집중 추진하기 위한 채권회수 전담조직 운영(HUG)

5. 공정하고 투명한 부동산 시장 질서 확립

◆ 국민이 안심할 수 있는 거래·거주환경을 위해 투기·편법행위 등 **시장교란 행위**를 **근절**하고, **투명하고 공정한 부동산 시장 질서**를 구축

1 투명하고 공정한 거래질서 확립

(1) 외국인 주택투자 대응

- **(외국인 투기 단속)** 외국인의 부동산 불법행위에 대한 체계적 대응을 위해 유관기관 협의회를 구축하고, 실거래 기획조사 추진
 - 불법 외환거래를 단속하는 관세청과 공조체계를 구축(국토부-관세청 MOU)하여 정보공유 및 해외자금 불법반입 상시 단속
 - 다주택 외국인에 대한 납세의무 부과를 위해 법무부·복지부(건강보험공단) 보유 외국인 세대구성 관련 자료의 과세당국 공유 추진
 - 기획조사를 통한 위법의심행위 적발시, 경찰청·국세청 등 관계기관 통보 및 범죄 수사, 탈세·대출 분석 등 조치 요구
- **(외국인 투기 근절)** 외국인 부동산 투기가 우려시 시·도지사 등이 대상자와 대상용도를 정하여 거래허가구역을 지정하도록 제도 개선
 - 부동산 거래신고 시 외국인등록(국내거소신고) 사실증명서 제출, 조사대상자의 국내 거주여부 확인을 위한 출입국기록 요청 근거 마련
 - 외국인 투기성 거래 적극 대응을 위한 외국인 주택 보유통계 신설, 시범생산을 거쳐 국가통계 공표 추진

(2) 공공택지 편법 낙찰 근절

- **(편법낙찰 전수조사)** 최근 3년간 LH로부터 공공택지를 추첨 공급받은 업체, 필지에 대한 추첨 참가자격, 업무 직접수행 여부 등 점검
 - 페이퍼컴퍼니 의심정황 등 적발시 건설산업기본법 등에 따른 위반 사항에 대해 영업정지, 경찰수사 의뢰, 계약해지, 택지환수 등 조치
- **(1사 1필지 제도 도입)** 공공택지 공급 추첨에 참여 가능한 모기업과 계열사의 개수를 1필지에 1개사로 제한하는 「1사 1필지 제도」 시행
- **(점검체계 및 제재 강화)** LH 등 공공택지 공급자가 당첨업체 선정 즉시 지자체에 해당 업체의 페이퍼컴퍼니 여부 등을 점검 요청하고,
 - 지자체는 30일 이내에 점검 결과를 택지공급자에게 통보하도록 하는 등 페이퍼컴퍼니 사전 확인 절차를 강화(주택법 개정)
 - 주택건설사업자 등록증 대여 시 차용자, 알선자, 공모자도 모두 제재할 수 있도록 대상을 확대(주택법 개정)
- **(업무수행기준 명확화)** 택지 당첨 업체가 관련 업무를 직접 수행하지 않는 경우 공급계약을 해제하고 3년간 택지공급을 제한토록 명확화하고,
 - 택지공급 계약 등 업무를 위임할 수 있는 대리인의 범위를 소속 직원으로 제한(2년 이상 재직자 원칙) 및 증빙자료 제출 의무화

(3) 위법 의심거래 상시 모니터링

- 연간 100만여건의 주택 거래신고 내용에 대해 상시 모니터링, 이상 거래 의심시 직접 조사 또는 지자체 협업 조사
 - 이상동향 확인시 전국단위 기획조사 등을 통해 정밀 조사하고, 편법증여, 명의신탁 등 위법 의심행위는 엄중 조치

(1) 공동주택 관리비에 대한 알 권리 확대

- **(정보공개 확대)** 관리비 공개 대상을 50세대* (現 100세대) 이상, K-apt를 통한 공개 대상도 100세대 (現 150세대) 이상으로 확대
 - * 「집합건물법」에 따라 관리인(지자체 신고)을 선임하여야 하는 세대 규모
- **(관리비 정보 접근성 제고)** 관리비 정보 공개 확대*로 인한 정보 수요 증가에 대응하여 K-apt 관리비 정보를 민간 포털·앱에 제공하고,
 - 50세대 이상 ~ 100세대 미만 공동주택도 관리비 정보를 K-apt에 자발적으로 등록·공개할 수 있도록 관리인 교육 및 매뉴얼 배포
- **(관리비 검증체계)** 지자체가 지역·현장 중심의 관리비 검증 업무를 수행할 수 있도록 지역 공동주택관리 지원센터에 관한 제도기반 마련
 - 관리비 검증에 민간 역량을 활용하여 전문적 서비스 지원 등이 가능하도록 지원센터 업무에 대한 민간 위탁도 허용

(2) 원룸·오피스텔 등 사각지대 보완

- **(임대차 계약시 관리비 명시)** 임대차 표준계약서에 관리비 항목 명시
 - 임대차 계약시 공인중개사가 임차인에게 관리비 관련 사항을 안내하도록 공인중개사협회 등을 통해 제도·홍보
- **(오피스텔 관리비)** 오피스텔 관리비에 대한 제도적 관리체계 구축
 - 50세대 이상 오피스텔 등 집합건물 관리인에게 회계장부 작성·보관·공개 의무를 부과하고, 지자체장에게 감독권을 부여
 - 오피스텔 입주민이 관리비 항목에 대해 구체적으로 알 수 있도록 집합건물 표준관리규약에 관리비 항목을 상세화

- **(분쟁 심의·조정)** 소규모 주택은 주택임대차 표준계약서상 관리비 관련 사항을 토대로 주택임대차 분쟁조정위원회를 통해 심의·조정
 - 오피스텔의 경우 집합건물 표준관리규약상 관리비 세부항목을 토대로 집합건물 분쟁조정위원회를 통해 심의·조정 활성화

(3) 관리비리 근절을 통한 투명·공정한 관리문화 정착

- **(사업비 비교 시스템)** 입주민이 유지보수공사·용역비의 적정성을 판단할 수 있도록 K-apt에 사업비 비교 기능 구축
- **(내부 통제절차 강화)** 관리사무소장이 예금잔고와 장부상 금액의 일치 여부를 매월 확인하는 규정을 법령으로 상향*하여 규범력 강화
 - * 「공동주택 회계처리기준」(국토부 고시) → 「공동주택관리법 시행규칙」
- **(조기경보시스템)** 관리비리 조기경보시스템을 본격 가동해 상시 감독 체계로 전환하고, 시범운영 결과를 토대로 이상징후 검증도 고도화
 - 지자체장이 조기경보시스템을 통해 직접 관리비리 의심단지를 모니터링하여 부적정 단지 공개(K-apt), 개선 권고 및 사례 공유
- **(합동점검)** K-apt 조기경보시스템, 관리비리 신고센터 데이터 등을 활용, 국토부·공정위·지자체 정기 합동점검 실시(매년 3월·10월 실시)
 - 비리 적발 업체 및 관리주체 등에 「공동주택관리법」 또는 「공정거래법」에 따른 시정명령·과징금·과태료* 부과
 - * (공정거래법) 부당한 공동행위 적발시 매출액의 20% 이내 과징금
 - (공동주택관리법) 사업자 선정 기준 위반시 500만원 이하의 과태료 등

3 공시가격 제도 개편

- **(정확성·투명성 개선)** 공시가격 산정의 정확성·투명성 제고를 위한 공시가격 전반에 대한 종합적 제도개선 방안* 마련 착수
 - * 지자체 역할 확대, 산정체제(표준-개별 방식) 개선, 주기 및 시점 변경 등

- **(현실화 계획 보완)** 국민 보유 부담 증가완화 등을 고려하여 기존 목표 현실화율·목표달성기간의 적절성을 재검토
 - 경제위기, 부동산 가격급등 시 탄력적 조정장치 신설도 검토
 - 관계부처 협의, 공청회·중앙부동산가격공시위원회 심의 등을 거쳐 현실화 계획 수정·보완방안 마련

V. 향후 계획

- 「2022년 주거종합계획」에 따른 입법조치 등 후속조치 신속 완료
 - * 금번 계획의 주거지원, 공급물량, 제도개선 사항 등은 차기 계획 수립 시까지 금년 이후에도 지속 추진
- 「제3차 장기주거종합계획」 및 「2023년 주거종합계획」 수립(‘23.초)