

국민과 함께하는 민생토론회



보도자료

다시 대한민국!
새로운 국민의 나라

보도시점 : 2024. 1. 10.(수) 행사 시작시(별도 공지) / 배포 : 1. 9.(화)

두 번째, 국민이 바라는 주택

30년 된 아파트, 안전진단 없이 재건축 착수하여 도심공급 확대한다

- 1기신도시 재정비 “임기 내 첫 착공, '30년 첫 입주 추진”
- 60㎡ 소규모 신축주택 구입시 취득세, 양도세, 종부세 주택수 제외로 중과 배제
... 도시형생활주택 등 다양한 주택 공급 확대 유도
- 공공주택 14만호 이상 공급, 건설금융지원 등을 통한 건설산업 활력 회복

- 정부는 1월 10일(수) 노후신도시 재정비가 예정된 지역에서 대통령 주재 「국민과 함께하는 민생 토론회 두번째」를 개최하고, 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」을 발표한다.
- 이번 민생 토론회에서는 주거문제로 고민을 겪고 있는 청년·신혼부부, 낡은 주택에 거주하고 있으나 재건축에 어려움이 있어 불편을 겪는 재건축 단지 주민, 주택을 공급하는 사업자 등 각계각층의 국민이 참여하여 ‘국민이 바라는 주택’에 관한 다양한 의견을 공유할 예정이다.
- 정부는 다음 4가지 대응방안을 통해 국민이 바라는 주택공급을 확대해 나갈 계획이다.

① 국민의 선택권을 제한하는 재건축 규제를 전면 개선한다.

- 주민 선택에 따라 재건축, 재개발이 시행되도록 재건축은 안전진단 없이 바로 착수하도록 하고, 재개발은 노후도 요건을 완화(2/3→60%, 재축지구 50%)하여 신축빌라가 있어도 착수토록 하는 등 사업착수 요건을 대폭 완화한다.
- 1기 신도시는 임기 내 첫 착공, '30년 첫 입주를 위해 올해 중 선도지구를 지정하고, 전용 펀드(미래도시 펀드)를 통한 자금조달 등 새로운 정책수단을 도입하여 사업을 속도감 있게 추진한다.

② 도심 내 다양한 주택 공급을 확대한다.

- 다변화되는 도심 주거수요에 부응한 공급이 이루어질 수 있도록 도시형 생활주택·오피스텔 등에 적용되는 건축입지규제 완화(세대수방설치 제한 등), 건설자금 지원(기금용자 확대 등) 등을 추진하고, 신축 소형주택 공급시 세부담을 완화(원시취득세 감면)한다.
- 소형주택의 구입부담을 낮추기 위해 종부세·양도세·취득세에서 소형 신축 주택의 주택수 제외를 추진하고, 임차인 보호가 강화된 등록임대주택으로 활용하기 위해 단기 등록임대를 도입하고, 기업형 임대도 활성화할 계획이다.

③ 공공주택을 빠르게 공급하여 주택공급 회복을 견인한다.

- 공공주택은 민간참여 확대 등을 통해 올해 14만호 이상 공급한다.
- 공공택지도 수도권 중심으로 신규택지 2만호를 추가 확보할 예정이다.

④ 안정적 주택공급을 위해 건설산업 활력을 회복한다.

- 건설경기 위축에 대응하여 공적 PF 대출 보증 확대 등으로 건설사의 자금애로를 해소하고, PF 대출 등에 있어 건설사에 과도한 수수료를 책정하는 불합리한 계약 사항을 시정토록 유도한다.
 - 지방 준공 후 미분양에 대한 세부담 완화와 함께 사업 추진에 어려움을 겪는 민간 사업장을 LH가 사업성 검토 후 정상화하는 등 공공 지원을 통해 민간 애로를 해소한다.
 - 구조조정 등에 대비하여, 대체시공사 풀 마련 등 신속한 공사 재개를 지원한다. 아울러 입주지연 등 수분양자 불안해소를 위한 지원책과 대금 체불 등 하도급사 피해를 최소화할 수 있는 지원책을 확대해 나간다.
 - 건설투자 활성화를 위하여 국토부 집행관리대상 예산인 56조원(전년比 +5.5조)의 35.5%인 19.8조원을 '24.1분기에 집중투자하며, 개량형 민자 모델 구축, 정기적 민자사업 평가제 등으로 민자사업을 적극 추진한다.
- 정부는 국민 수요에 맞는 도심공급 촉진과 공공물량 확대를 통해 국민 주거안정을 지원하고 건설산업의 활력도 도모해 나갈 계획이다.

※ 자세한 내용은 첨부자료를 참고하여 주시기 바랍니다.

| | | | |
|----------------|--------------------|-----|------------------------|
| 담당 부서 <총괄> | 주택정책관 주택정책과 | 책임자 | 과장 한성수 (044-201-3317) |
| | | 담당자 | 사무관 김의연 (044-201-3318) |
| | | 담당자 | 사무관 임상준 (044-201-4129) |
| | | 담당자 | 사무관 장은석 (044-201-3324) |
| | | 담당자 | 사무관 김보람 (044-201-3333) |
| <건설> | 건설정책국 건설정책과 | 책임자 | 과장 이익진 (044-201-3504) |
| | | 담당자 | 서기관 김태훈 (044-201-3507) |
| | | 담당자 | 사무관 김효석 (044-201-4597) |
| 기획재정부 <국세> | 경제정책국 부동산정책팀 | 책임자 | 팀장 김준하 (044-215-2850) |
| | | 담당자 | 사무관 김태순 (044-215-2851) |
| | 재산소비세정책관 재산세제과 | 책임자 | 과장 최영전 (044-215-4310) |
| | | 담당자 | 사무관 정호진 (044-215-4312) |
| 행정안전부 <지방세> | 지방세제국 부동산세제과 | 책임자 | 과장 김정선 (044-205-3831) |
| | | 담당자 | 사무관 김용구 (044-205-3836) |
| | 지방세제국 지방세 특례제도과 | 책임자 | 과장 권순태 (044-205-3851) |
| | | 담당자 | 사무관 박현정 (044-205-3856) |



국민 주거안정을 위한
주택공급 확대 및
건설경기 보완방안

2024. 1. 10.



관계부처 합동

||| 목 차 |||

I. 추진배경 1

II. 대응방향 2

III. 세부 대응방안 3

IV. 기대 효과 21

I. 추진배경

- 주택시장의 근본적 안정과 국민의 안정된 주거생활을 위해서는 수요에 부응하는 충분한 주택공급을 통한 수급균형이 필수적
 - 특히, 1인 가구, 고령화 등 인구변화*로 다변화되는 주택수요에 부응하기 위해서는 다양한 유형의 주택공급이 활성화될 필요
 - * 가구수(만 가구): ('20) 2,073 → ('23) 2,183 → ('25^e) 2,231 → ('30^e) 2,318 → ('40^e) 2,387
 - 그러나, 작년 주택공급의 선행지표인 인허가, 착공이 위축되었으며, 그 중에서도 연립·다세대 등은 더욱 크게 감소
 - * '23.1~11월 인허가는 29.4만호(전년동기비 △37%), 착공은 17.0만호(전년동기비 △52%)
↳ 특히, 전년동기비 인허가는 아파트 △34%인 반면 그 외 주택유형은 △51%
- ☞ 공급 위축 장기화시 건설산업, 지역경제 등에도 영향 가능성
- 주택공급 부진은 거시여건 및 주택시장 침체에서 비롯된 측면
 - 고금리, 고물가가 지속되면서 주택건설 사업성은 크게 악화, 주택시장도 최근 하락세로 전환*(실거래 기준)되고 거래도 정체**
 - * 전국 아파트 실거래가지수(%): ('23.9월) 0.64 (10월) -0.20 (11월^e) -0.64
 - ** 전국 주택거래량(만건): ('23.9월) 4.9 (10월) 4.8 (11월) 4.5 / (최근 10년 월평균) 7.9
 - 최근 재건축 3대 규제(분상제, 안전진단, 재초환)는 개선되었으나, 과도했던 공급 규제 여파로 선호도 높은 도심 공급 기반은 약화
- 한편, 시장과열기 강화된 규제로 높아진 주택 구입·보유 부담과 전세사기 영향 등으로 수요 위축

☞ 주택공급을 가로막는 규제를 혁파하고, 임대주택 공급자의 부담 경감 등을 통해 주택공급이 확대될 수 있는 기반을 조성할 필요

☞ 1~2인 가구 주거수요에 부응하는 다양한 주택공급도 정상화될 필요

II. 대응방향

“주택공급 확대로 주거안정 기반을 강화하고 건설산업 활력 회복”

| | | |
|--------------------------|----------------------|---|
| 도심 공급 확대 | 재건축· 재개발 | <ul style="list-style-type: none"> ① 사업속도: 패스트트랙 도입 ② 진입문턱: 정비사업 추진 요건 완화 ③ 사업성: 초기 자금지원, 재건축부담금 추가 합리화 ④ 중단 없는 사업: 공사비 갈등 완화 |
| | 1기 신도시 재정비 | <ul style="list-style-type: none"> ① 신속하고 내실 있는 계획 수립 ② 노후계획도시 정비 사업여건 획기적 개선 ③ 공공의 역할은 충실히, 차질 없이 이행 |
| | 소규모정비· 도심복합사업 | <ul style="list-style-type: none"> ① 진입문턱: 사업 가능 지역 확대 ② 사업속도: 절차 간소화 및 참여유인 제고 ③ 사업성: 인센티브 및 자금지원 강화 ④ 광역 정비: 미니 뉴타운 지원 확대 |
| 다양한 유형의 주택공급 확대 | 공급 여건 개선 | <ul style="list-style-type: none"> ① 도시·건축규제 완화 ② 세제·금융지원 |
| | 활용도 제고 | <ul style="list-style-type: none"> ① 구입 부담 경감 ② 등록임대 사업 여건 개선 ③ 기업형 장기임대 활성화 ④ 신축매입약정 확대 |
| | 전세사기 예방 및 피해지원 | <ul style="list-style-type: none"> ① 보증금 피해 경감 지원 ② 피해자 주거 지원 강화 ③ 종합 지원체계 강화 ④ 철저한 전세사기 예방 |
| 신도시 등 공공주택 공급 | 공공주택 공급 확대 | <ul style="list-style-type: none"> ① '24년 공공주택 14만호+α 공급 ② 공공주택 민간 참여 확대 |
| | 3기 신도시 등 공공택지 | <ul style="list-style-type: none"> ① 물량 확대: 신규택지 2만호, 수도권 신도시 3만호 ② 신도시 조성속도 제고 |
| 건설경기 활력 회복 | 자금조달 및 유동성 지원 | <ul style="list-style-type: none"> ① PF대출 지원 ② 유동성 지원 |
| | 공공지원을 통한 민간 애로 해소 | <ul style="list-style-type: none"> ① 지방 사업여건 개선 ② 공공임대 참여지분 조기 매각 |
| | 사업장별 갈등 해소 지원 | <ul style="list-style-type: none"> ① 공적 조정위원회 ② 민간 사업장 공공 인수 ③ 정상화 펀드 |
| | 건설사업 관련 리스크 완화 | <ul style="list-style-type: none"> ① 공사 재개 지원 ② 수분양자 보호 ③ 협력업체 보호 |
| | 건설투자 활성화 | <ul style="list-style-type: none"> ① 재정 조기집행 ② 민자사업 확대 |

Ⅲ. 세부 대응방안

1 선호도 높은 도심 공급 확대

- ◆ 수요가 많은 도심에서 정비사업을 통해 선호도 높은 신축 주택이 원활하게 공급될 수 있도록 규제 혁파

1 재건축·재개발

- ◆ 재개발·재건축이 주민의 자유로운 선택권에 따라 본격화될 수 있도록
① 속도는 빠르게, ② 문턱은 낮추고, ③ 사업성은 제고, ④ 중단 없는 사업 지원

* 3대 규제 합리화: 분양가 상한제(22.6), 안전진단(23.1), 재건축부담금(23.12)

① 사업속도 : 패스트트랙 도입

- (패스트트랙) 준공 30년 도과시 안전진단 없이도 재건축 착수 허용, 조합설립 시기 조기화를 통해 사업기간 최대 3년 단축

- (안전진단) 현재 안전진단 통과 이후 정비구역 입안이 가능했으나, 안전진단을 통과하지 않아도 정비사업 착수가 가능토록 개선

- 안전진단은 사업시행인가 前까지만 통과하면 되도록 개선

- 노후도가 높은 아파트는 안전진단이 걸림돌로 작용하지 않도록 안전진단 기준 개선도 병행

- (사업주체 구성 조기화) 준공 30년 도과시 추진위 구성* 가능, 정비구역 지정(정비계획 수립)과 조합 설립 추진 병행 가능

* 추진위 역할을 "구역지정 후 조합설립 준비" → "입안제안 등 구역지정 사전 절차"까지 확대

- 정비구역 지정 전에도 조합설립을 신청하여 정비구역 지정과 조합 설립 병행 → 정비구역 지정 및 조합 설립인가 동시 처리 허용

《 재건축 패스트트랙 절차 》



- (신탁방식 효율화) 주민 전체회의 기 의결 범위 내* 시행사항은 추가 의결 없이 추진하고, 사업계획인가 신청 시 주민 의사확인 간소화**

* 예: 연간 예산안(전체회의 의결사항) 범주에서 시행하는 사항(용역계약, 자금차입 등) 등

** (現) 전체회의 의결+주민 동의(토지주 1/2, 면적 1/2) 충족 → (改) 전체회의 의결만 충족

② 진입 문턱 : 정비사업 추진 요건 완화

- 그간 신축빌라 혼재 등 부지 특성상 재개발 추진이 불가능했던 지역도 사업에 착수할 수 있도록 정비사업 추진 요건 완화

- 재개발 노후도 요건을 현행 2/3에서 60%로 완화하고, 노후도 외 요건(접도율, 밀도 등)도 걸림돌이 되지 않도록* 개선

* 예: 노후도가 높은 지역은 접도율, 밀도 등 요건을 충족하지 않아도 사업추진 가능

- 정비구역 요건에 해당하지 않은 유휴지, 복잡한 지분관계로 방치된 자투리 부지도 포함할 수 있도록 구역지정·동의 요건 등 개선

| | |
|----------------|--|
| 재개발 노후요건 완화 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ (현행) 30년 이상 건축물이 전체 2/3이어야 노후도 요건 충족 ▶ (개정) 노후도 요건 60%로 완화, 촉진지구 지정시 50%로 완화 ▶ (효과) 정비구역 추진 가능 대상지역 확대 |
| 구역지정 요건 완화 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ (현행) 노후도 등 입안 요건에 부합하지 않는 지역도 10%까지 포함 가능 ▶ (개정) 입안요건에 부합하지 않는 지역도 20%까지 포함 ▶ (효과) 나대지나 차고지 등도 포함하여 한 번에 정비 가능 |
| 공유자 동의요건 완화 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ (현행) 공유자 전원이 동의해야 공유지에 대한 토지등소유자 동의 인정 ▶ (개정) 공유자 3/4동의로도 토지등소유자 동의인정 ▶ (효과) 공유관계가 복잡한 필지도 포함하여 개발 가능 |

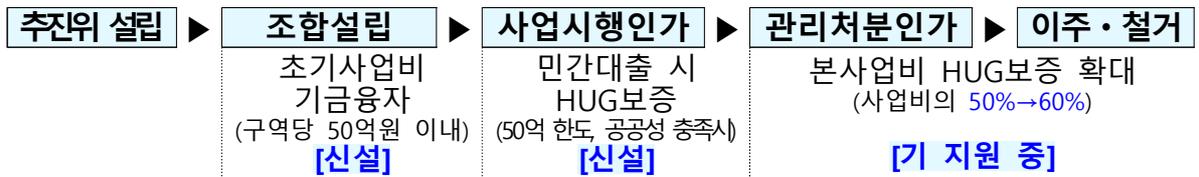
③ 사업성 : 사업 초기 자금지원, 재건축부담금 추가 합리화

□ (자금지원 신설) 관리처분인가 이전에도 계획수립 등에 필요한 자금 조달이 용이하도록 기금융자 제공 및 HUG 보증대상 확대

○ 공공성 확보*, 사업가능 여부 등을 심사하여 초기사업비 용자

* 정비계획에 뉴:홈 공급 반영 여부, 공공임대주택 공급비율 등을 종합적으로 심사

사업 절차별 사업비 지원(안)



□ (재건축 부담금 완화) 부담금 면제 초과이익 상향, 부과구간 확대, 1주택 장기보유자 감경 등 부담경감 조속 시행('24.3월 개정법 시행)

○ 부담금 산정 시 초과이익에서 제외되는 비용인정을 확대(신탁방식 운영비 등 제반 실질행 비용, 기부채납 토지 기여분 등)하여 부담 추가 완화

* A단지 사례: 신탁비용 반영, 공공임대 기부채납 토지가격 반영 합리화(공시가 → 감정가)로 1인당 약 27백만원 감소 효과(공공분양 반영 시 추가 완화 효과 발생)

④ 중단 없는 사업 : 공사비 갈등 완화

□ 공사비 갈등을 예방하고, 갈등 발생시 조기 해소 기반 마련

○ 원활한 공사비 조정 및 분쟁 예방을 위한 표준계약서* 조기 배포('24.1)

* 공사비 조정시 사용 지수(지수조정률 또는 건설공사비 지수), 공사비 세부 산출내역, 공사비 조정 가능시기(착공 이후에도 물가 반영 일부 허용) 등 규정

○ 지자체 도시분쟁조정위의 조정에 확정판결과 동일한 재판상 화해 효력을 부여하여 실효성을 제고하고, 신속한 갈등 해소 지원 추진

* (現) 집행권원 효력만 인정(판결로 이의 가능) → (改) 판결효력까지도 인정(확정시 이의 불가)

☞ 재개발·재건축은 권역별 도시재창조센터(LH, 부동산원 등) 등을 통해 종합 컨설팅 등 시행 지원('24.上~)

2

1기 신도시 등 노후계획도시 재정비

- ◆ **현 정부 임기 내 첫 착공, '30년 첫 입주**를 목표로 안전진단 면제, 용적률 상향, 금융지원, 이주단지 조성 등 **사업 숲 과정 패키지 지원**

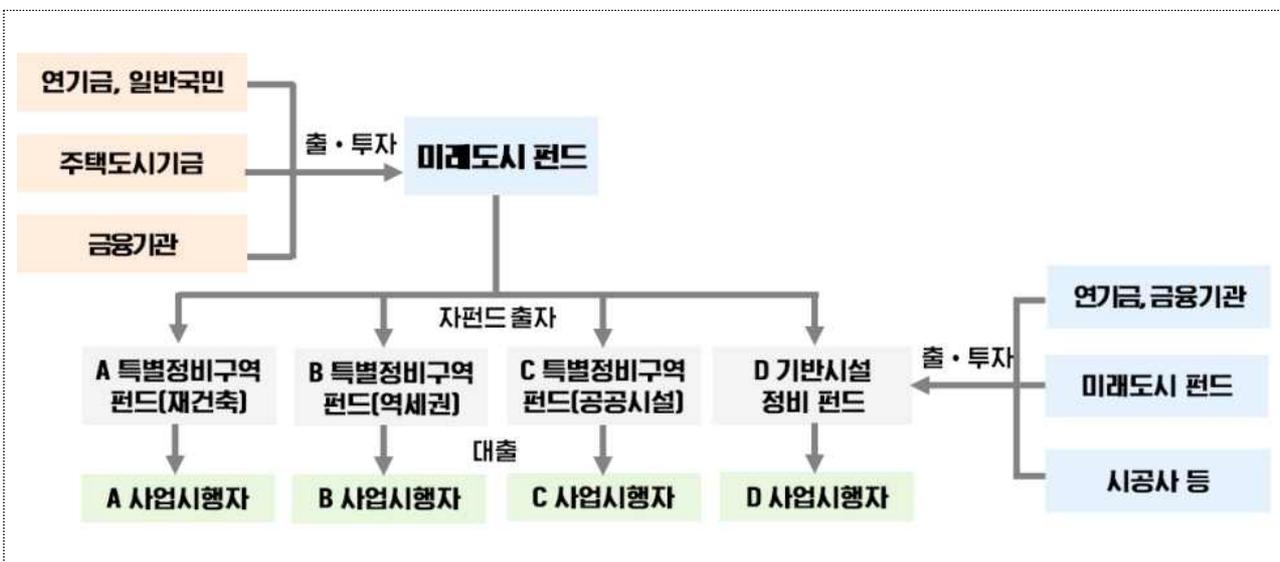
① 신속하고 내실 있는 계획 수립

- **(기본방침·기본계획)** 국가 차원의 시책과 지침을 제시하고 도시의 재구조화 방향, 단계별 정비계획을 담은 도시별 청사진 제시('24.下)
- **(사업계획)** 선도지구를 지정하여 정비 모범사례를 제시('24.下)하고, 본격적인 정비사업 절차인 특별정비계획 수립('25)

② 노후계획도시 정비 사업여건을 획기적으로 개선

- **(규제 완화)** 통합 재건축시 안전진단 면제, 용도지역 변경·용적률 상향* 등을 통해 사업기간을 단축하고, 사업성 개선(특별법 제정 완료)
* 주거지역 평균용적률 100%p 내외 상향, 3종 일반주거→준주거 변경시 최대 500%
- **(금융지원 강화)** 12조원 규모의 「미래도시 펀드」를 조성하고, 신도시 정비 전용 보증상품을 출시하여 원활한 자금조달 지원('25)

「미래도시 펀드」 개요(예시)



- **(사업시행 지원)** 주민이 자유롭게 사업방식(조합 또는 신탁)을 선택하고, 공공은 총괄사업관리자를 통해 사업 단계별로 조합 지원('25)
- 필요시 조합·신탁방식의 장점을 접목한 새로운 사업 모델 발굴

③ 공공의 역할은 충실히, 차질 없이 이행

- **(기반시설)** 공공기여금을 유동화하여 기반시설 설치비용 적기 조달
 - * 특별정비구역 공공기여금을 담보로 지자체가 채권 발행→ 기반시설 적기 설치
- **(이주대책)** '25년부터 1기 신도시별 1개소 이상 이주단지 先 조성
- **(지원조직)** 국토부내 도시정비기획단을 설치하고, LH·HUG·LX·부동산원 등을 지원기구로 지정하여 지자체·주민 지원('24.上)
 - * LH는 1월 중 5개 신도시 내 상담센터(도시재창조센터)를 설치하고 주민설명회 개최

👉 1기 신도시는 민간과 공공이 함께 참여하는 **협력적 거버넌스**를 구축하여 주민의 뜻에 따라 정비가 이루어지도록 **공공이 체계적으로 지원**

3 소규모 정비 및 도심복합사업

◆ 일반 정비사업이 불가능한 지역도 **소규모 정비사업***, **도심복합사업**으로 신속 추진가능토록 ①**진입장벽 완화**, ②**속도 제고**, ③**사업성 개선** 등 지원

* ①소규모재건축(1만㎡·200세대 미만) ②소규모재개발(5천㎡미만) ③가로주택정비(도로 연접 1만㎡ 미만, 관리지역 2만㎡ 미만) ④자율주택 정비(단독 10호·연립20호 미만)

① 진입문턱 : 사업 가능 지역 확대

- **(사업요건 개선)** 인접 도로 건너편까지 구역지정 허용, 노후도 요건 완화(現2/3→60%, 관리지역 50%)로 사업대상지 확대
- **(공공참여 확대)** 사업성 부족으로 자력 개발이 어려운 단지는 LH 참여로 사업성 보완, '24년 공모*로 신규사업지 추가 선정
 - * '23.8월 기 공모분은 '24.上 신속선정(5곳 내외), '24.上 추가공모 시행 후 연내 선정

② 사업속도 : 절차 간소화 및 참여유인 제고

- **(절차 간소화)** 조합설립 주민 동의를 완화(80→75%) 및 통합심의 대상 확대(교통·경관심의 등) 등을 통해 사업기간 단축
 - 공공컨설팅* 강화 및 지자체 관리계획 수립 지원(LH)으로 속도 제고
 - * 제안서 작성 및 시공사 선정 지원, 사업성 분석 등(부동산원) → 예산(24 9.3억원)·인력(7명) 확대
- **(도심복합 참여 제고)** 토지주 우선공급일 합리화*, 상가주 및 임대업자 보상 다변화(임대수입 지원, 상가주 토지보상 등)로 갈등 요소 해소
 - * 토지주우선공급일 : [現] 일괄 `21.6.29(공공주택특별법 의결일) → [改] 개별후보지 발표일
 - ** 우선공급일 이후 거래(1회, 무주택자)에도 현물보상(법 개정 후 거래부터 적용), 입주권 전매도 허용
- 공공 도심복합사업은 사업 연속성 확보를 위해 일몰(‘24.9) 연장 추진

③ 사업성 : 인센티브 및 자금지원 강화

- **(인센티브)** 기반시설(공공분양, 공공시설 등) 설치 시 용적률 및 기금 용자(現50→70%) 인센티브 제공
- **(자금지원)** 기금용자 지원확대 추진(용자한도 구역당 現300→500억원)

④ 광역정비 : 미니 뉴타운 지원 확대

- **(노후요건 완화)** 재정비촉진지구 내 사업*은 노후도 요건(30년 이상 건물 비율)을 현행 2β에서 50%로 완화하여 사업추진 확대
 - * 소규모재건축, 가로주택정비, 일반재개발사업 등
- **(지구지정)** 소규모정비 등을 중심으로 하는 중소규모의 신규 촉진 지구를 지자체와 합동 공모하고, 용적률 완화 등 특례부여*(‘24.上)
 - * 용적률 법적 상한 1.2배까지 완화, 높이 제한 배제, 용도지역 상향, 기반시설 설치지원
- **(공공지원)** 사업성이 열악한 지역 등에 대해서 LH 등 공공기관이 사업계획을 제안하고, 직접 시행까지 하는 신속 정비 체계 구축
 - * ‘24년 상반기에 지자체 수요를 파악하고, ‘24년 하반기 중 사업계획안 마련 착수

2

다양한 유형의 주택공급 확대

- ◆ 1~2인 가구 증가 등 주거수요 다변화에 부응하여, 전세사기로부터 안심할 수 있는 다양한 유형의 주택 공급이 활성화될 수 있는 기반 구축

1

다양한 유형의 주택공급 여건 개선

- ◆ 주거사다리 역할을 수행하는 소형 주택에 대한 공급규제를 개선하고, 세제·금융지원을 통해 사업 여건 개선

① 도시·건축규제 완화

- (세대수 제한 폐지) 도시형생활주택의 토지이용 효율성을 높일 수 있도록 세대수 제한(現 300세대 미만) 폐지
- (방 설치 제한 폐지) 도심 내 다양한 주거 수요에 유연하게 대응할 수 있도록 도시형생활주택 방 설치 제한* 규제 폐지
 - * 現 전체 세대 수 절반까지만 방 설치 가능 (30㎡ 미만은 설치 불가, 30~60㎡은 3개까지 설치 허용)
- (주차장 기준 완화) 도시형생활주택 내 공유차량 주차면수 설치시 주차장 기준 완화(공유차량 주차면수 1대당 일반 주차면수 3.5대 적용)

공유차량 설치에 따른 세대당 주차대수 비교

| 구분 | 일반 100%(현행) | 일반 50% : 공유 50% | 공유차량 100% |
|-----------------------|----------------------|--|-----------------------|
| 소형 (전용 60㎡ 이하) | (일반) 세대당 0.6대 | (일반) 0.13대 (공유) 0.13대 ⇒ (합계) 세대당 0.26대 | (공유) 세대당 0.17대 |
| 다세대·연립 (전용 85㎡ 이하) | (일반) 세대당 1대 | (일반) 0.22대 (공유) 0.22대 ⇒ (합계) 세대당 0.44대 | (공유) 세대당 0.29대 |

- (입지규제 완화) 중심상업지역에 도시형생활주택을 건설하는 경우, 주상복합*이 아닌 단일 공동주택(주택 100%)으로도 건축 허용
 - * 주택과 주택 외(상가, 오피스텔 등) 용도가 복합된 건축물 중 주택 부분이 90% 미만인 것
- (발코니 설치 허용) 그간 오피스텔에 금지되어 있던 발코니 설치를 전면 허용하여 쾌적한 주거여건을 갖춘 주거용 오피스텔 공급 촉진

② 세제·금융 지원

- **(세제 지원)** 향후 2년간 준공되는 신축 소형 주택*(60㎡ 이하, 아파트는 제외)에 대한 원시취득세 최대 50% 감면 법 개정 전제
 - * '24.1~'25.12월 준공된 60㎡ 이하 다가구주택, 공동주택(아파트 제외), 도시형생활주택 (법25%+조례25%)
- **(자금 지원)** 도시형생활주택 등 용자한도*를 상향(1년 한시)하고, 금리도 저리로 지원(최저금리 분양 3.0%, 임대 2.0%)
 - * (분양) 7,500만원 → 1억원, (임대) 장기일반 1.0 → 1.2억 / 공공지원 1.2 → 1.4억원
- 공사비 지원단가도 현실화*하고, 리츠를 통한 도시형생활주택 등 공급 촉진을 위해 **非아파트 용자심사기준** 신설
 - * 부동산원 표준단가 적용(도시형생활주택 전용 50㎡ 원룸의 경우 200만원/㎡)
- **(보증 지원)** 도시형생활주택·오피스텔 PF대출 보증한도 확대(70→80%), 자기자본 선투입 요건 완화* 등 공적보증 지원도 강화
 - * (現) 토지비 10% 선투입 필요, 시공순위 100위 이내는 5%로 완화 → (改) 200위까지 적용 확대

2 소형 주택 활용도 제고

- ◆ 다양한 소형주택(아파트 제외)의 구입 부담을 낮추고, 임차인 보호가 강화된 등록임대주택으로 활용될 수 있는 기반 구축

① 구입 부담 경감

- **(개인)** 향후 2년간 준공된 소형 신축 주택(60㎡ 이하, 수도권 6억·지방 3억 이하, 아파트는 제외)은 취득세·양도세·종부세 산정시 주택수 제외

| | |
|------------------|--|
| 대상 주택 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ '24.1월~'25.12월 준공된 전용 60㎡ 이하, 수도권 6억원·지방3억원* 이하 다가구 주택, 공동주택(아파트 제외), 도시형생활주택, 주거용 오피스텔을 '25.12월까지 최초 구입시 * (취득세) 취득가격 (양도세·종부세) 공시가격 |
| 주택수 제외 효과 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 신규 취득하는 해당 주택부터 세제 산정시 주택 수에서 제외하여, 기존 보유 주택수에 해당하는 세율 적용(단, 취득세는 3년('24.1~'26.12) 동안 제외하고, 추후 연장 검토) * 다만, 1세대1주택자가 추가 구입시, 1세대1주택 특례(양도세·종부세) 미적용 |

- **(등록임대) 소형 기축 주택***은 향후 2년간 구입·임대등록(매입임대)하는 경우 세제 산정시 주택 수 제외

* '24.1월~'25.12월간 구입 및 임대 등록한 전용 60㎡ 이하, 수도권 6억원·지방3억원 이하 다가구주택, 공동주택(아파트 제외), 도시형생활주택, 주거용 오피스텔

② 등록임대 사업 여건 개선

- **(단기 등록임대 도입)** 임대의무기간(現10년)이 완화된 단기 등록임대를 도입하여 소형 임대주택 공급 활성화

- 기 폐지(20.8)된 단기 등록임대 유형을 도입하되, 임대의무기간 및 대상(예: 6년, 아파트 제외), 세제 혜택 등은 합리적 수준으로 부여

- **(임대리츠 활성화)** 대규모 민간임대를 운영하는 임대리츠가 보다 원활하게 설립되고 자금을 조달할 수 있도록 개선

- 임대리츠가 대출을 받을 수 있는 기관을 확대하여 투자재원 다변화

* 대출가능 기관: (現) 보험사 위주 → (改) 연기금, 공제회, 공단 등 대출가능 기관 확대

- 기금이 투자하는 임대리츠는 심사기준 개선* 및 절차 간소화**

* 기금투자 심사시 수익률 산정에 활용되는 주택가격 상승률 현실화(現수도권 1.5→2.0%)

** 기금투자 심사와 리츠영업인가 시 중복되는 심사내용 통합, 공동주택 분양가격 산정규칙으로 산출된 공사비 상한액 이하 시 공사비 검증 면제 등

- **(임대보증 가입여건 개선)** 임대보증 가입 시 시세*를 적절히 반영할 수 있도록 주택가격 산정방식 개선 추진

* 주택가격 산정시 공시가격 인정비율을 경직적으로 적용하여 시세 반영에 애로

③ 기업형 장기임대 활성화

- **(기업형 등록임대 인센티브)** 기업 중심으로 양질의 등록임대주택(10년)이 확대될 수 있도록 기업형 사업자(예: 100호 이상 등록 법인) 혜택 확대

- 기업형 사업자는 등록임대 세제혜택 적용주택 대상을 확대하고, 기금융자 한도 상향(예:2천만원) 등 지원 확대 추진

- **(자율형 장기임대 도입)** 안정적 임대수익을 바탕으로 장기간 임대할 수 있도록 규제가 최소화된 기업형 장기 민간임대(예: 20년) 신규 도입
 - 운영주체를 장기임대리츠*로 한정하고, 임대수익 등으로 안정적인 수익구조가 가능토록 규제 최소화 및 세제지원
 - * 장기임대리츠가 공모형일 경우 기금융자 지원 확대 등을 통해 공모 리츠 참여 유도
 - **(규제 완화)** 초기 임대료 제한 및 임대료 증액 추가제한* 완화, 의무 임대기간 중 임차인 변경시 임대료 시세반영 가능
 - * 현재 100세대 이상 등록임대주택은 소비자물가 변동률 적용(통상 2% 내외)
 - **(세제 지원)** 합리적 수준의 세제 혜택 부여 추진
 - 고령자·청년 등에 특화된 주거서비스*를 제공할 수 있는 기업형 장기 민간임대 사업모델도 마련
 - * 예: 고령자 특화시설+서비스를 제공하는 '실버스테이', 1인 가구 등 일반 청년 등을 위한 공유주택(임대형기숙사) 등

4 공공 신축매입약정 확대

- 미분양 부담 없는 공공의 신축 매입약정의 매입단가를 현실화하고, 물량도 확대('23년 0.8만호 → '24년 3만호)
 - 공사비 상승분 등을 반영할 수 있도록 평가방식을 보완하고, 매입상한 단가(現 기준단가 120%) 및 매입기준 등도 합리적으로 개선
 - 매입기준 개선 완료('24.1) 후 사업자 모집공고('24.2) 추진
 - 신축매입 약정 주택에 대한 PF보증 도입, 용적률 인센티브* 확대
 - * (現) 지자체별 조례 한도 1.2배까지 완화 가능 → (改) 법제한도의 1.2배까지 완화 가능

3 전세사기 피해지원 및 예방 강화

- ◆ 피해 임차인의 보증금 회수를 위한 **협의매수** 및 **우선매수권 활용** 지원, 사각지대 없는 **피해자 주거 지원**과 철저한 **전세사기 예방 강화**

1 보증금 피해 경감 지원

- **(협의매수)** LH가 現경공매 낙찰매입(낙찰가)보다 조기에 피해주택을 협의매수(감정가)하여 **보증금 반환**을 조기화하고, **반환금액도 확대**
 - 임차인 外 다른 채권자가 없는 경우부터 우선 시행
 - * 감정가(시세) < 보증금일 경우 임차인이 보증금을 감정가 이내로 감액 조정
 - 채권자가 다수인 경우 채권자 간 채권조정 협의를 거쳐 감정가 이내로 부채총액을 조정한 후 매입
 - * 협의매수 및 채권조정을 위한 절차·기준(채권조정위) 등 제도적 기반 마련 추진
- **(우선매수권)** 복잡한 권리관계로 협의매수 곤란 시 **우선매수권**을 활용해 낙찰받을 수 있도록 경·공매 대행 및 저리금융 등 지원

2 피해 임차인 주거 지원 강화

- **(주거안정 지원)** 협의매수 및 우선매수권 활용 등이 곤란한 피해자의 주거안정을 위해 기존 공공임대 주거지원 사각지대 보완
 - 전세임대 지원을 신설하여 ①기존주택 매입임대 → ②전세임대 → ③대체 공공임대 등 맞춤형 3단계 지원체계 구축
 - 기존 주택 매입시 통매입이 불가피한 다가구 주택도 매입할 수 있도록 매입임대 요건 완화(임차인 전원동의 → 피해자 전원동의)
- **(금융지원 확대)** 주거용 오피스텔도 구입 대출* 지원, 경매 개시에 따른 피해자에게는 계약만료 전이라도 전세대출 저리대환 조기화**

* 주택금융공사 보금자리론에 신규 포함 / 주택도시기금의 디딤돌 대출은 기 포함

** 현재는 계약 만료 후 임차권등기명령을 받은 경우에만 저리대환 대출지원

③ 피해 임차인 종합 지원 체계 강화

- **(지원체계 정교화)** 피해 지원방안의 분산된 접수창구*를 전세피해 지원센터로 일원화하는 시범사업을 실시하여 피해자 편의 제고
 - * 공공임대: LH / 조세채권 안분: 세무서·지방자치단체 / 경·공매 유예: 법원 등
- 전세피해지원센터 인근에 금융상담 특화지점도 별도로 지정
- **(법률전문가 연계 강화)** 전세보증금 반환을 위한 법률조치 수행 시 어려움이 없도록 법률전문가 대행비용 지원 확대(인당 140만원 限)

④ 철저한 전세사기 예방

- **(중개사 책임 강화)** 전세사기로 인한 중개사의 손해배상책임 실효성 강화를 위해 공제한도 확대* 및 소송 없이 지급절차 간소화**
 - * 연간 공제한도(現 개인 2억원/법인 4억원)를 위험요인에 따라 상향·차등화
 - ** 임대차분쟁조정위 조정사항에 중개사고를 추가하여 지급기한 단축(2~4년→3개월)
- 임대인 체납, 등기부에 포함되지 않는 확정일자 부여 현황*, 전세사기 방지 특약 등을 중개사가 직접 확인**·설명 의무 부여('24.2)
 - * 다가구주택은 1개 등기에 다수 임차인이 거주하고 있어, 선순위 보증금 확인 필요
 - ** 확정일자 부여현황, 국세·지방세 체납정보, 전입세대 확인서, 최우선변제금 등
- **(위험계약 방지)** 임대관리업체 관리·감독 강화*, 허위계약 검증** 등을 통해 보증금 미반환과 사기계약 체결을 사전 방지
 - * 자본금 요건 강화(1.5→2억원), 분기별 현황신고 시 임대차계약서 제출 의무화 등
 - ** 부동산거래관리시스템(RTMS)과 렌트홈을 연계하여 임대차 계약정보 사실검증
- '확정일자 확인 후 대출' 사업의 금융기관을 제2금융권까지 확대
 - * 확정일자 신고된 보증금(RTMS에서 확인)은 우선 차감 후 대출 실행
- **(안심전세앱 고도화)** 안전한 계약을 위한 주요사례 및 악성임대인 공개, 주택유형·임차인 상황별 주의사항 안내 등 정보제공 강화
- **(전세보증) 보증료 지원 확대**로 가입부담 완화('23년 122→'24년 236억원)

3

신도시 등 공공주택 공급

- ◆ 공공은 물량 확충 및 민간참여 확대로 주택공급 회복을 견인하고, 3기 신도시 등을 신속히 조성하여 부담가능한 내집 마련 기회 확대

1

공공주택 공급 확대

- ◆ '24년 건설형 공공주택 공급(인허가)은 당초 계획(12.5만호)을 상회하는 14만호 이상으로 확대하여 민간 위축 보완

- (민간→공공 전환) 미매각 토지 및 민간 매각 토지 중 반환 용지를 공공주택 용지로 전환하여 공공주택 추가 공급(5천호+ α)
 - LH 택지 중 미매각 부지는 입지, 수요 등을 검토하여 전환하고, 토지리턴제* 대상 확대 및 시행 1년 연장('23.12월 → '24.12월)
 - * 토지 매수자가 원하는 경우 위약금 없이 계약해제 가능
(現) 미매각토지 → (改) 기 매각토지 중 공공주택 수요 있는 부지 + 미매각토지 + 신규 공급 토지 일부
- (민간참여) 공공주택 사업 민간 참여 확대로 주택공급 회복 견인
 - (민간참여사업 확대) 택지 매수부담이 적은 민간참여사업을 증장기적으로 LH 연간 물량의 최대 30%(인허가 기준)까지 확대* 추진
 - * ('23) 4%(3,200호) → ('24) 15% → ('25) 20% → ('26) 25% → ('27) 30%
 - (경쟁 도입) 민간 단독 사업시행 근거를 마련하고(공공주택특별법 개정, '24.上), 경쟁도입을 위한 택지공급 기준 및 평가제도* 등 마련
 - * 분양가격, 하자빈도, 입주민 만족도 등 평가 → 평가결과에 따라 민간시행 비율 조정
 - 법령 개정 후 민간시행 공공주택 본격 시행('24.下~), '24년 이후 LH 착공예정 물량 일부를 사업성 분석 등을 거쳐 민간시행 전환
- (공급속도 제고) LH 공급계획을 조기에 확정하고('24.1), 지방공사 참여 확대 및 집행관리 강화 등을 통해 적기 공급

2

3기 신도시 등 공공택지

- ◆ **신규택지 2만호 추가 확보, 수도권 신도시 3만호 추가 등 물량 확대와 3기 신도시 조성속도 제고**를 통해 부담가능한 내집 마련 기회 조기화

1 공급 물량 확대

- **(신규택지 발굴)** 지자체 GB 해제 가능 물량 및 유휴부지 등을 활용하여 수도권 중심으로 '24년 신규택지 2만호 발굴 추진
- **(수도권 신도시) 토지이용 효율화***로 '24년부터 3만호 이상 물량 확충
 - * (용적률) 5%p 이상 상향, (공원녹지) 약 2%p 조정, (자족용지) 10~15% 내 협의조정

2 신도시 조성속도 제고

- **(사업재원 다각화)** 인력·자본 추가 투입으로 지구착공 6개월 이상 단축
 - 추가 자본·인력을 활용한 광명시흥지구 등의 사업속도 제고를 위해 '신도시리츠*' 도입 및 사업지역 지방공사 참여** 확대 추진
 - * 공공(예: 기금, 연기금, 금융 공공기관 등)에서 리츠 설립, LH-지방공사와 공동사업자로 신도시 대지조성사업 참여 → 다양한 재원 활용을 위해 일반국민 투자, HUG 보증 등도 검토
 - ** 지자체 재원의 지방공사 출자, 공사채 추가 발행 등을 통해 사업참여 확대 추진
- **(절차 개선) 일정기간(예: 90일) 내 보상착수 의무화, 보상추진(안) 지정권자 보고** 등을 통해 보상절차가 지연되지 않도록 관리
 - 지구 지정 前 택지는 지구 지정-계획 승인 통합 확대(10만→300만㎡)
- ☞ '18~'19년 발표한 3기 신도시(5곳)는 '24.上 인천계양부터 '25.1월까지 모두 주택착공하여 부담가능한 공공주택 본격 공급

3기 신도시별 추진계획

| 인천계양 (1.7만호) | 고양창릉 (3.6만호) | 남양주왕숙 (6.6만호) | 하남교산 (3.3만호) | 부천대장 (1.9만호) | 광명시흥 (7.0만호) | 의왕군포안산 (4.1만호) | 화성진안 (2.9만호) |
|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 주택착공 ('24.上) | | 주택착공 ('24.下) | | 주택착공 ('25.1) | 지구계획 승인('24.下) | 지구계획 신청('24.上) | 지구계획 신청('24.下) |

* '22~'23년 기 발표 신규택지는 現 정부 내 주택공급 가능토록 연내 지구지정 추진

4

건설산업 활력 회복

- ◆ 주택 공급사업 등이 안정적으로 추진될 수 있도록 건설사 자금흐름을 개선하고, 사업장별 재구조화·정상화 등 지원

1

자금조달 및 유동성 지원

- (PF대출 등) 정상사업장이 원활하게 자금을 조달할 수 있도록 공적 PF대출 보증 25조원을 차질없이 공급하고, 사업장별 애로 해소 지원
 - (PF대출 대환보증 신설) 보증없이 고금리로 PF 대출을 받은 사업장이 저금리 PF 대출로 대환할 수 있도록 HUG PF 보증 발급
 - * (예시) 비보증부 OO은행 9.5% PF 대출 → HUG 보증부 △△은행 6.0% PF 대출로 대환
 - (PF 정보제공 확대) 시행사-대출기관 간 정보비대칭 해소를 위해 보증기관 상설협의체 구성, PF 관련 정보를 주택관련 단체에 제공
 - (대주단 협약) 준공기한 도과한 시공사는 책임 분담을 전제로 대주단 협약을 통해 시공사의 채무인수 시점 연장 독려
 - (불합리 개선) 정상사업장에 대한 적시 유동성 공급과 함께, 필요시 과도한 수수료 책정 등 불합리한 사항 시정 유도
- (유동성 지원) PF시장 위축에 따른 유동성 확보 부담 완화를 위해 건설사가 보증한 PF-ABCP의 대출 전환 확대(HUG·주금공, 3 → 5조원)
 - (비주택 PF보증 등) PF 대출시 부가되는 건설사의 책임준공 의무에 대한 이행보증 확대(3 → 6조원), 비주택 PF 보증 도입 확대(3 → 4조원)
 - (특별융자) 자금난을 겪는 건설사에 대한 특별융자 확대(0.3 → 0.4조원)

2 공공 지원을 통한 민간 애로 해소

① 지방 사업 여건 개선

□ **(지방 준공후 미분양)** 지방 준공후 미분양 주택에 대한 세 부담 경감

○ **(사업자)** 지방 준공후 미분양 주택을 임대주택으로 활용*시 주택 건설사업자 원시취득세 최대 50% 감면(1년 한시, 법 개정 전제)

* '24.1~'24.12월 준공된 취득가액 3억원 이하, 전용면적 85㎡ 이하 미분양 주택으로서, '24.12월까지 임대계약(2년 이상)을 체결한 주택(법25%+조례25%)

- 준공후 미분양 추이를 보아가며, 건설업계의 자구노력(분양가할인 등), 임대수요 등을 고려하여 준공후 미분양 주택의 LH 매입*도 추진

* 자구노력의 정도, 매입물량 등은 시장상황을 고려하여 추후 구체화

○ **(구입자)** 향후 2년간 지방 준공후 미분양 주택(85㎡·6억원 이하)을 최초로 구입하는 경우 해당 주택은 세제 산정시 주택수 제외

- 기존 1주택자가 최초 구입 시 1세대1주택 특례*도 적용

* 법 개정 후 1년 내 미분양을 최초 구입하는 경우 적용

| | |
|------------------|---|
| 대상 주택 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 전용면적 85㎡ 이하, 취득가격 6억원 이하*의 준공 후 미분양 주택으로, '24.1.10일~'25.12.31일까지 최초로 구입한 경우 * (취득세) 취득가격 (양도세·증부세) 공시가격 |
| 주택수 제외 효과 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 신규 취득하는 해당 주택부터 세제 산정시 주택 수에서 제외하여, 기존 보유 주택수에 해당하는 세율 적용(단, 취득세는 3년('24.1~'26.12) 동안 제외하고, 추후 연장 검토) ■ 기존 1주택자 1세대 1주택 특례는 유지 |

□ **(인구감소지역)** 기존 1주택자가 인구감소지역 주택 1채(가액·지역은 추후발표)를 신규 취득시 1주택자로 간주, 1세대 1주택 특례 적용

② 공공임대 참여 사업자 지분 조기매각 허용

- 공공임대 사업(공공지원민간임대)에 참여한 민간 지분을 조기에 매각할 수 있도록 지분 양수 기준 완화
 - 공공지원 민간임대사업에 참여한 민간 지분 전체를 양도 가능토록 하고(現 50%), 입주 즉시 지분 양도 가능토록 개선(現 입주 4년후 가능)

3 사업장별 갈등 해소 등 정상화 지원

- (조정위원회) 공적 조정위원회를 통해 사업장별 갈등 등 적극 해소
 - (공공 참여 사업장) 공공 참여 사업장은 민관합동PF 조정위원회*를 통해 사업기한 연장, 지체상금·위약금 감면 등 적극 조정
 - * 공공이 출자 또는 토지 제공하거나, 발주한 사업장 대상 사업계획 및 협약변경 조정 지원
→ '23.10월부터 운영, 29개 사업장 조정안 마련(23.12)
 - 민관합동PF 조정위원회의 조정 기능 강화로 실효성 제고
 - (민간 사업장) 시공사-시행사 간 공사비 분쟁 등을 신속히 해소할 수 있도록 건설분쟁조정위원회 조정 기능 강화
 - * 전문기관 위탁, 사무국 설치 등 기능 강화 방안 마련
- (사업장 공공인수) 사업 추진에 애로를 겪고 있는 민간 사업장은 LH가 사업성 등을 검토하여 매입 후 정상화* 추진
 - * 공공주택사업으로 전환하여 LH가 직접 사업 시행하거나, 타 시행사·건설사 매각 추진
- (PF정상화 펀드) 사업여건 악화로 사업성이 저하된 경우, PF 정상화 펀드(2.2조원)를 통해 재구조화로 조속한 정상화 지원(캠코)

4

건설사업 관련 리스크 완화

- **(공사 재개)** 구조조정 등으로 공사 중단시 신속 재개, 공기지연 최소화
 - 기존 시공사의 계속 공사를 유도하되, 대체 시공사 선정이 필요할 경우 대체 시공사 풀(건설협회) 마련 등 원활한 시공사 교체 지원
- **(수분양자)** 입주 지연, 하자보수 우려 등 수분양자의 애로 해소
 - 주택 사업장이 신속하게 정상화(시공사 교체 등)될 수 있도록 지원하고, 필요시 분양대금을 전액 환급하여 입주예정자 보호
 - * 분양대금 환급 1개월 전 필요절차에 대한 사전안내 강화(책자, 동영상 등)
 - 구조조정 등 발생 시 입주예정자 불안 해소를 위해 사업진행 상황 및 향후 절차 등을 전체 수분양자에게 주기적으로 안내(알림톡)
 - 준공 사업장 등은 하자보수 주체 공백 방지를 위해 LH, HUG가 수분양자 불편사항을 지속 점검하고 보완조치 이행
- **(협력업체)** 하도급대금 지급보증을 통해 하도급대금 체불 피해를 방지하고, 공사 차질로 인한 피해 최소화를 위한 지원 확대
 - 대금 지급 차질 발생시, 공공은 신속하게 직불체계로 전환하고, 민간은 발주자에게 협력업체 하도급대금 직접 지급을 권고
 - 원도급사의 구조조정으로 일시적 유동성 부족에 처한 협력업체는 신속지원 프로그램으로 만기연장, 상환유예 등 지원
 - 하도급대금 지급보증 가입여부에 대한 실태조사를 추진하고, 보증 미가입, 대금체불 건설사에 대해 행정처분

☞ 건설사업 리스크(구조조정 등)에 따른 **공사지연**, 수분양자·협력업체 **피해 최소화**를 위해 위기 사업장 모니터링 체계 구축(신속대응반 운영중 '24.1.1~)

* 수분양자·협력업체 애로사항 발굴 및 개선을 위한 애로신고센터도 운영('24.1)

- **(재정 집행)** SOC 예산 조기집행 등을 통해 건설투자 확대
 - 국토부 집행관리대상 예산 56조원(전년比 +5.5조원) 중 19.8조원(35.5%)을 '24.1Q에 집중 투자(최근 5년간 1분기 투자비율은 30%)
 - 5대 SOC 주요 공공기관(LH, 철도공사, 도로공사 등)의 투자금액('24년 24.6조원)도 조기 집행을 위해 집중 관리
- **(민자 확대)** 도로 신설 뿐만 아니라 도로 확장 등 개량에 대한 민자 모델을 구축하여 개량 운영형 민자사업 추진여건 조성
 - 연 2회 정기적 평가제도*를 통해 안정적인 민자철도 사업 발굴
 - * '23년부터 도입, 민자사업 발굴 증가 : '19~'22년 0.75개(6조원) → '23년 3개(10.4조원)

IV. 기대효과

- 민간 부문의 수요·공급 규제 개선과 주택건설 사업성 제고를 통해 신규 사업 착수 및 정체된 사업 재개 활성화
 - 특히, 수요가 많은 도심 내 공급을 확충하고, 서민의 주거사다리 기능을 수행하는 다양한 유형의 주택을 신속히 공급
- 공공은 공급물량 확대와 민간참여 확대를 통해 공급 정상화 견인

☞ 재건축·재개발 제도개선 등을 통해 '24~'27년 동안 정비사업에 약 95만호(기존 대비 +65만호) 착수하여 도심 주택공급 기반 확충

* 30년 이상 아파트 173만호('22년 기준)가 재건축 착수 가능 대상

☞ '24년 공공주택 14만호 이상(전년比 +6만호) 공급하고, **非아파트**는 평년 수준 회복(12만호, 전년比 +6만호)을 통해 54만호 이상 공급(인허가)

| 추진과제 | 조치사항 | 일정 | 소관부서 |
|-----------------------------|---------------------|--------|-----------------|
| 1. 도심 공급 확대 | | | |
| ① 재건축·재개발 | | | |
| ▪ 안전진단 통과 의무시기 조정 | 도시정비법 개정안 발의 | '24.2 | 국토교통부 주택정비과 |
| ▪ 사업주체 구성 조기화 | 도시정비법 개정안 발의 | '24.2 | 국토교통부 주택정비과 |
| ▪ 신탁방식 효율화 | 도시정비법 개정안 발의 | '24.2 | 국토교통부 주택정비과 |
| ▪ 노후도 요건 완화 | 도시정비법 시행령 개정 | '24.4 | 국토교통부 주택정비과 |
| ▪ 기금융자 신설 및 보증대상 확대 | 기금융계획 변경 | '25 | 국토교통부 주택정비과 |
| ▪ 초과이익 제외 비용인정 확대 | 재건축초과이익환수법 시행령 개정 | '24.3 | 국토교통부 주택정비과 |
| ▪ 공사비 갈등 예방 및 조기 해소 | 표준계약서 배포 | '24.1 | 국토교통부 주택정비과 |
| ▪ 도시분쟁조정위 재판 효력 부여 | 도시정비법 개정안 발의 | '24.2 | 국토교통부 주택정비과 |
| ② 노후계획도시 재정비 | | | |
| ▪ 선도지구 지정 | 선도지구 공모 | '24.下 | 국토교통부 도시정비기획준비단 |
| ▪ 미래도시 펀드 조성 | 펀드 자원 조달방안 마련 | '25.下 | 국토교통부 도시정비기획준비단 |
| ▪ 신도시 정비 전용 보증상품 출시 | 전용 보증상품 마련 | '24.11 | 국토교통부 도시정비기획준비단 |
| ▪ 총괄사업관리자 운영 | 총괄사업관리자 지정 | '25.上 | 국토교통부 도시정비기획준비단 |
| ▪ 공공기여금 유동화 추진 | 유동화 방안 마련 | '24.10 | 국토교통부 도시정비기획준비단 |
| ▪ 이주단지 조성 | 신도시별 이주단지 1개소 조성 착수 | '25.下 | 국토교통부 도시정비기획준비단 |
| ③ 소규모 정비·도심복합사업 | | | |
| ▪ 소규모 정비 사업요건 개선 | 소규모주택정비법 시행령 개정 | '24.4 | 국토교통부 도심주택공급협력과 |
| ▪ 소규모 정비 공공참여 확대 | 사업지 추가 공모 시행 | '24.3 | 국토교통부 도심주택공급협력과 |
| ▪ 소규모 정비 절차 간소화 | 소규모주택정비법 개정안 발의 | '24.3 | 국토교통부 도심주택공급협력과 |
| ▪ 도심복합사업 우선공급기준일 합리화 및 일몰연장 | 공공주택특별법 개정안 발의 | '24.3 | 국토교통부 도심주택공급총괄과 |

| 추진과제 | 조치사항 | 일정 | 소관부서 |
|-------------------------------------|----------------------|-------|--------------------|
| ■ 용적률 인센티브 및 기금융자 지원 확대 | 소규모주택정비법 개정안 발의 | '24.3 | 국토교통부 도심주택공급협력과 |
| | HUG 내규 개정 | '24.2 | 국토교통부 도심주택공급협력과 |
| ■ 재정비촉진지구 노후요건 완화 | 도시재정비법 개정안 발의 | '24.2 | 국토교통부 주택정비과 |
| 2. 다양한 유형 주택공급 확대 | | | |
| ① 공급 여건 개선 | | | |
| ■ 도생주 세대수 제한 폐지 | 주택법 개정안 발의 | '24.2 | 국토교통부 주택건설공급과 |
| ■ 도생주 방 설치 제한 폐지 | 주택법 시행령 개정 | '24.4 | 국토교통부 주택건설공급과 |
| ■ 도생주 주차장 기준 완화 | 주택건설기준 규정 개정 | '24.4 | 국토교통부 주택건설공급과 |
| ■ 중심상업지역 단일공동주택 건축 허용 | 국토계획법 시행령 개정 | '24.4 | 국토교통부 도시정책과 |
| ■ 오피스텔 발코니 허용 | 오피스텔 건축기준 개정 | '24.3 | 국토교통부 건축정책과 |
| ■ 신축 소형 주택 원시취득세 감면 | 지방세특례제한법 개정안 발의 | '24.2 | 행정안전부 지방세특례제도과 |
| ■ 비아파트 용자심사기준 신설 | 대출업무시행세칙 개정 | '24.2 | 국토교통부 주택기금과 |
| ■ PF 보증한도 확대 및 요건 완화 | HUG 내규 개정 | '24.3 | 국토교통부 주택기금과 |
| ■ 도생주 등 용자한도 상향 | 기금융용계획 변경 | '24.2 | 국토교통부 주택기금과 |
| ② 소형주택 활용도 제고 | | | |
| ■ 개인 소형 신축 주택수 제외 | 지방세법 시행령 개정 | '24.5 | 행정안전부 부동산세제과 |
| | 소득세법 시행령·종부세법 시행령 개정 | '24.5 | 기획재정부 재산세제과 |
| ■ 임대사업자 소형 기축 주택수 제외 | 지방세법 시행령 개정 | '24.5 | 행정안전부 부동산세제과 |
| ■ 단기 등록임대 복원 | 민간임대주택법 개정안 발의 | '24.2 | 국토교통부 민간임대정책과 |
| ■ 주택가격 산정방식 개선 | 공시가격 및 기준시가 적용비율 개정 | '24.6 | 국토교통부 민간임대정책과 |
| ■ 공공지원 민간임대 대출기관 확대 | 부동산투자회사법 시행령 개정 | '24.2 | 국토교통부 부동산투자제도과 |
| ■ 기업형 사업자 기금융자 한도 상향 | 기금융용계획 변경 | '24.2 | 국토교통부 민간임대정책과 |
| ■ 자율형 장기임대 도입 | 민간임대주택법 개정안 발의 | '24.2 | 국토교통부 민간임대정책과 |
| ■ 신축매입약정 단가 현실화 및 물량 확대, 매입 평가방식 보완 | LH 내규 개정 | '24.1 | 국토교통부 주거복지지원과 |
| ■ 신축매입약정 PF 보증 도입 | HUG 내규 개정 | '24.2 | 국토교통부 주거복지지원과 |
| ■ 신축매입약정 용적률 인센티브 확대 | 국토계획법 시행령 개정 | '24.4 | 국토교통부 도시정책과 |

| 추진과제 | 조치사항 | 일정 | 소관부서 |
|----------------------------|--|----------------|--------------------|
| ③ 전세사기 피해지원 및 예방 강화 | | | |
| ▪ 피해주택 협의 매수 | 피해주택매입업무처리지침 개정 | '24.2 | 국토교통부 주거복지지원과 |
| ▪ 전세임대 지원 신설 | 즉시 시행 가능 | '24.1 | 국토교통부 주거복지지원과 |
| ▪ 매입임대 요건 완화 | 피해주택매입업무처리지침 개정 | '24.1 | 국토교통부 주거복지지원과 |
| ▪ 금융지원 확대 | 전세사기피해자법 개정안 발의 | '23.11 기 발의 | 국토교통부 피해지원총괄과 |
| ▪ 지원체계 정교화 | 원스톱서비스 시행방안 마련 | '24.1 | 국토교통부 피해지원총괄과 |
| ▪ 법률전문가 연계 강화 | 법률전문가 연계방안 마련 | '24.1 | 국토교통부 피해지원총괄과 |
| ▪ 중개사 공제한도 확대, 지급절차 간소화 | 공인중개사법 시행령 및 주택·상가임대차법 시행령 개정 | '24.10 | 국토교통부 부동산개발산업과 |
| ▪ 공인중개사 확인·설명 의무 강화 | 공인중개사법 시행령·시행규칙 개정 | '24.2 | 국토교통부 부동산개발산업과 |
| ▪ 임대관리업체 요건 강화 및 의무 부여 | 민간임대주택법 시행령·시행규칙 개정 | '24.5 | 국토교통부 민간임대정책과 |
| ▪ 확정일자 확인 후 대출 사업 확대 | RTMS 시스템 기능개선 후 시행 | '24.4 | 국토교통부 주택임대차기획팀 |
| ▪ 안심전세앱 고도화 | 안심전세앱 기능개선 등 | '24.3 | 국토교통부 주택기금과 |
| 3. 신도시 등 공공주택 공급 | | | |
| ① 공공주택 공급 확대 | | | |
| ▪ 토지리턴제 확대 및 시행 연장 | 택지공급기준 개정 | '24.1 | 국토교통부 부동산개발산업과 |
| ▪ 민간참여사업 확대 | LH 민간참여사업 공고 | '24.3 | 국토교통부 공공택지기획과 |
| ▪ 민간 단독 사업시행 근거 마련 | 공공주택특별법 개정안 발의 | '24.2 | 국토교통부 공공주택정책과 |
| ② 3기 신도시 등 공공택지 | | | |
| ▪ 신규택지 발굴 | 신규택지 발표 | '24 | 국토교통부 공공택지기획과 |
| ▪ 수도권 신도시 토지이용 효율화 | 지구계획 변경 신청 | '24.3 | 국토교통부 공공택지기획과 |
| ▪ 신도시리츠 도입 | 공공주택 특별법 시행령 개정 (필요시 기금·연기금, 금융 공공기관 등 자금운용 관련규정 개정) | '24.4 | 국토교통부 도심주택공급협력과 |
| ▪ 지방공사 참여 확대 | 사업시행자간 사업참여비율 결정 | '24 | 국토교통부 도심주택공급협력과 |
| ▪ 조기 보상착수 의무화 | 공공주택 업무처리지침 개정 | '24.3 | 국토교통부 공공택지기획과 |

| 추진과제 | 조치사항 | 일정 | 소관부서 |
|-----------------------------------|--------------------------|--------|---|
| 4. 건설산업 활력 회복 | | | |
| ① 자금조달 및 유동성 지원 | | | |
| ▪ PF 대출 대환보증 신설 | HUG 내규 개정 | '24.2 | 국토교통부 주택기금과 |
| ▪ 보증기관 상설협의체 구성 | 보증기관 상설협의체 구성 | '24.4 | 국토교통부 주택기금과 |
| ▪ PF-ABCP의 대출 전환 확대 | HUG 내규 개정 | '24.1 | 국토교통부 주택기금과 |
| ▪ 책임준공보증 확대 | 공제조합 내규 개정('23.12)후 시행 중 | '24.1 | 국토교통부 건설정책과 |
| ▪ 비주택 PF보증 도입 | 연구용역 추진(건설공제조합) | '24.3 | 국토교통부 건설정책과 |
| ▪ 건설사 특별용자 확대 | 공제조합 내규 개정 | '24.3 | 국토교통부 건설정책과 |
| ② 민간 애로 해소 | | | |
| ▪ 지방 준공후 미분양 임대주택 활용시 원시취득세 감면 | 지방세특례제한법 개정안 발의 | '24.2 | 행정안전부 지방세특례제도과 |
| ▪ 지방 준공후 미분양 구입시 주택수 제외 | 지방세법 시행령 개정 | '24.5 | 행정안전부 부동산세제과 |
| | 소득세법 시행령 중부세법 시행령 개정 | '24.5 | 기획재정부 재산세제과 |
| ▪ 지방 준공후 미분양 구입시 1세대1주택 특례 적용 | 조세특례제한법 개정안 발의 | '24.2 | 기획재정부 재산세제과 |
| ▪ 인구감소지역 1주택 추가 구입시 1주택 특례 유지 | 소득세법, 중부세법 개정안 발의 | '24.9 | 기획재정부 재산세제과 |
| | 지방세법 시행령 개정 | '24.5 | 행정안전부 부동산세제과 |
| ▪ 공공지원 민간임대 지분 양수 기준 완화 | HUG 내규 개정 | '24.2 | 국토교통부 민간임대정책과 |
| ③ 사업장 갈등 해소 | | | |
| ▪ 민관합동PF 조정위 기능 강화 | 연구용역 완료 | '24.4 | 국토교통부 부동산투자제도과 |
| ▪ 건설분쟁조정위 기능 강화 | 건설산업기본법 개정안 발의 | '24.5 | 국토교통부 건설산업과 |
| ▪ 민간사업장 LH 매입후 정상화 | 필요시 사업장별 사업성 등 검토 | '24.1~ | 국토교통부 토지정책과 |
| ④ 건설사업 관련 리스크 완화 | | | |
| ▪ 수분양자 애로 해소 | 수분양자 정기적 안내 등 | '24.1 | 국토교통부 주택기금과 |
| ▪ 하도급대금 체불 피해 방지 | 관계기관 합동 실태조사 추진 | '24.1 | 국토교통부 건설정책과, 공정거래위원회 신산업하도급조사팀 |
| ▪ 위기사업장 모니터링 체계 구축 | 건설산업 신속대응반 운영 | '24.1~ | 국토교통부 건설정책과 |
| ⑤ 건설투자 활성화 | | | |
| ▪ 재정 집행을 통한 건설투자 확대 | SOC 예산 조기집행 등 | '24.1 | 국토교통부 재정담당관 |
| ▪ 민자사업 확대 | 연 2회 정기평가 등 | '24 | 국토교통부 철도투자개발과 |