

보 도 자 료

배포 일시

2014. 8. 31(일)
총 41매, 대책 별도 배포

담당
부서

국토교통부

주택정책과

·과장 권혁진, 사무관 김민태.김동현.조성태
·☎ (044)201-3318, 3321, 3324

기획재정부

부동산정책팀

·팀장 조만희, 사무관 하태원
·☎ (044)215-2850, 2852

안전행정부

지방세특별제도과

·과장 조영진, 사무관 마정경
·☎ (02)2100-1400, 1402

금융위원회

금융정책과

·과장 이세훈, 사무관 양병권
·☎ (02)2156-9710, 9718

※ 과제별 담당부서 및 연락처는 11페이지 참조

보 도 일 시

2014년 9월 2일(화) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다.

※ 통신.방송.인터넷은 9. 1(월) 11:00 이후 보도 가능

규제합리화를 통한 주택시장 활력회복 및 서민 주거안정 강화방안

◆ 규제합리화로 국민불편 해소, 과도한 부담 완화 → 시장 활력 회복

- 재건축 연한을 완화(최장 30년)하고, 안전진단시 주거환경평가 비중을 강화
- 85㎡이하 민영주택에 대한 청약가점제를 '17.1월부터 지자체 자율운영으로 전환하고, 청약통장도 일원화
- GB 해제 수도권 공공택지내 전매제한·거주의무 기간 단축
- 택지개발촉진법 폐지, '17년까지 3년간 LH 공공택지 지정 중단

◆ 주택시장 활력 회복을 바탕으로 서민주거안정 강화

- 이사철에 공공주택, 입주시기 단축, 미분양주택 전세전환 촉진
- 임대리츠 8만호 공급('17년까지), 준공공임대 세제·금융지원 확대
- 주택기금 대출 「유한책임 대출」 도입, 디딤돌 대출 0.2%p 금리인하

- 정부는 당정협의를 거쳐 9.1일, 「규제합리화를 통한 주택시장 활력 회복 및 서민 주거안정 강화방안」을 확정·발표하였다.
- 최근의 매매시장은 큰 틀에서는 침체국면에서 **회복국면**으로 이동 중에 있으나, 시장회복에 대한 기대심리가 견고하지 못해 **본격 회복에는 한계가 있는 상황**이다.
 - 이에, 과거 시장과열기에 도입되어 국민들과 민간부문에 과도한 부담으로 작용하고 있는 오래되고 낡은 규제를 과감하게 개혁하여,
 - 최근 회복세를 보이고 있는 신규분양 시장은 물론, 기존 주택의 거래를 활성화하여 주택시장의 활력을 회복해 나가기로 했다.
- 전월세시장은 가격흐름으로는 **전반적인 안정세**이나 전세수요의 매매수요 전환이 아직 미흡하고, 전월세 수급불일치가 여전하여, 수도권 등에서 **국지적인 전세값 불안도 우려**되는 상황이다.
 - 서민 주거안정을 위해 우선 매매시장 활력 회복을 통해 전세수요를 매매수요로 전환하여 전월세 시장의 안정을 도모하고,
 - 공공부문의 역량은 장기임대주택 공급, 주거비 부담 완화에 집중 하되, 재정여건 등을 고려하여 **민간의 임대시장 참여도 적극 유도** 해가기로 했다.
- 정부는 이러한 방안들을 추진함에 있어서, 국민의 체감도를 높이기 위해서 우선 하위법령 개정 등을 통해 정부가 자체적으로 추진가능한 **과제들을 속도감있게 추진**하고,
 - 법률개정이 필요한 일부 과제들은 국회의 협조를 얻어 추진해나갈 계획이다.

- 주택시장 활력회복을 위해 재정비 규제 합리화, 청약제도 개편, 과도한 부담완화, 주택 공급방식 개편을 추진하기로 했다.

1. 재정비 규제 합리화

□ 추진배경

- 과거와 같은 개발이익을 기대하기 어려운 상황임에도 시장과열기의 규제가 지속되어, 재정비구역 입주민들의 거주환경이 악화되고,
 - 도심내 소형주택, 임대주택 등 신규 주택공급에도 차질이 발생한다는 지적이 제기되어 왔다.
- 이제는 직주근접이 가능하고 생활의 질이 높은 도심내 주택수요가 높아지고 있는 상황이라는 점에서,
 - 재정비 사업을 활성화할 필요가 있으며, 이에 따라 주민들의 재정비 사업 추진시 부담을 완화하고, 추진절차도 간소화하고자 하였다.

□ 주요내용

- 첫째, 준공후 20년 이상의 범위에서 조례에 위임되어 있는 재건축 연한(서울시는 최장 40년)을 최장 30년으로 완화한다.
- 둘째, 재건축 연한 도래 후 생활에 불편이 큰 경우*에는 주거환경 평가비중을 강화(예 : 15% → 40%)하여 재건축이 가능하도록 안전진단 기준을 합리화한다.

* 주차장, 배관 외에도 층간소음, 에너지효율, 노약자 생활개선 등도 반영

- 연한 도래와 관계없이 구조적 결함이 있는 경우에는 구조 안전성만으로 재건축 여부를 결정한다.

* 현재 재건축 안전진단 기준 : 구조안전성(40%), 건축마감 및 설비노후도(30%), 주거환경(15%), 비용분석(15%)

- 셋째, 수도권 과밀억제권역 내 재건축 시 85㎡이하 건설의무(세대수 기준 60% 이상, 연면적 기준 50% 이상) 중 **연면적 기준은 폐지**한다.
- 넷째, 서울시 등 일부지자체가 공공관리제를 의무화하면서, 시공사 선정시기도 사업시행인가 이후에만 할 수 있도록 제한하고 있으나,
 - 공공관리제를 **공공지원제로 변경**하고, 토지등 소유자 과반수가 원할 경우 **사업시행인가 이전에도 시공사를 선택**할 수 있도록 한다.
 - * 다만, 시공사 선정과정의 투명성을 위해, 지자체가 시공사 공사비 등을 공시
- 다섯째, 재개발 사업시 임대주택 의무건설비율 중 **연면적 기준을 폐지**하고, 세대수 기준 의무건설 비율을 **5%p 완화**한다.
 - * 세대수 기준 의무비율 : 수도권 20% → 15%, 비수도권 17% → 12%
 - * 다만, 세입자용 임대주택 부족시에는 지자체장이 5%p까지 상향가능
- 여섯째, 안전진단 통과 후 10년 이상 경과한 사업장으로서 사고우려가 있는 경우 안전진단을 재실시하여 **등급을 재조정**하는 등 안전사고 우려주택에 대한 관리를 강화한다.
 - * 구조안전성 평가를 통해 D등급을 E등급으로 조정하고 안전관리 강화
- 아울러, 재정비 사업증가로 인한 이주수요가 특정시기에 집중되지 않도록 지자체와 협조하여 사업시기를 조정해나갈 계획이다.

2. 청약제도 개편

□ 추진배경

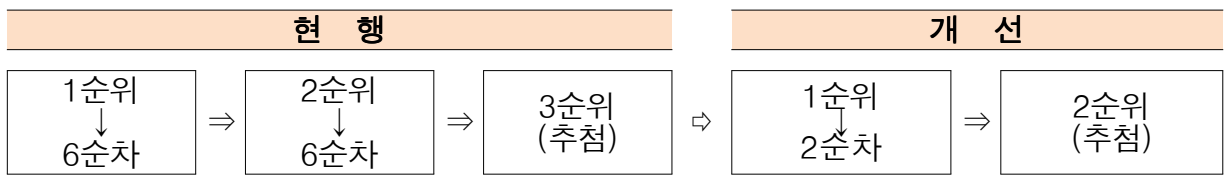
- 청약제도는 과거 주택이 절대부족한 시기에 도입되어 **청약기회가 무주택자에게 집중**되어 왔으며,
 - 형평성을 강조하여 관련제도가 지나치게 복잡해 일반국민이 이해하기 어렵다는 지적이 있어왔다.

- 이제는 주택의 절대적 부족문제가 해소되었고, 자가주택 보유수요가 높지 않다는 점에서,
- 실수요자인 경우에는 유주택자에게도 청약기회를 늘리고, 복잡한 청약제도를 국민이 알기쉽게 단순화하고자 하였다.

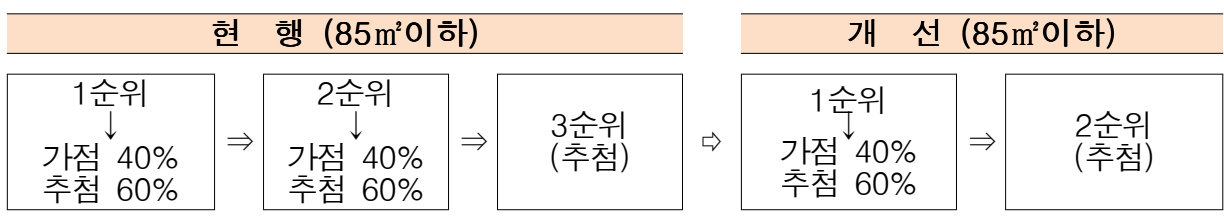
□ 주요내용

- 첫째, 85㎡이하 민영주택에 대한 가점제는 '17.1월부터 지자체장(시군구청장)이 지역별 수급여건에 맞춰 현행 가점제 비율 40% 이내에서 자율 운영토록 한다.
- * (현행) 민영주택 중 85㎡초과는 100% 추첨제이나, 85㎡ 이하는 40%에 대해 가점제 적용 중 (나머지 60%는 추첨제)
- 둘째, 민영주택에 적용되는 가점제를 개선한다.
- 무주택자에게 가점을(최대 32점) 부여하고 있는 점을 감안하여, **2주택 이상 보유자에 대한 중복 차별(1호당 5~10점 감점)을 폐지**한다.
- 또한, 청약시 무주택자로 인정받을 수 있는 소형·저가주택 기준을 전용 60㎡이하·공시가격 7천만원 이하에서 **전용 60㎡이하·공시가격 1.3억원(지방은 8천만원) 이하**로 완화한다.
- 셋째, 1, 2순위로 나뉘어져 있는 **청약자격을 1순위로 통합**하고, 국민주택에 적용하는 **6개순차를 2개순차로 통합**하여 입주자 선정 절차를 단순화한다.

* 국민주택 입주자 선정절차 : 13단계 → 3단계로 축소



* 민영주택(85㎡ 이하) 입주자 선정절차 : 5단계 → 3단계로 축소



- 넷째, 청약예금 예치금 칸막이를 단순화하여, **예치금액 이하의 주택은 자유롭게 청약이 가능**하고, 예치금 변경 시 **청약규모 변경도 즉시 가능**하도록 개선한다.
- * 현재, 청약예치금은 지역·면적별로 16개의 종류가 있으며, 청약예금자는 가입 후 2년이 지나야 청약규모 변경 가능(규모 상향시에는 추가로 3개월 대기)
- 다섯째, 무주택 세대주로 제한하고 있는 **국민주택 청약자격을 완화**하여 세대주 여부와 관계없이 **1세대 1주택인 경우** 청약을 허용한다.
- 여섯째, 4개 청약 통장*을 **청약종합저축으로 일원화**하고, 공급주택 유형을 **3개** → 2개로 통합**(민간건설 중형국민주택 폐지)한다.
- * 現 청약통장 유형(4개) : 청약저축, 청약예금, 청약부금, 청약종합저축
- ** 現 공급주택 유형(3개) : 국민주택, 민간건설중형국민주택, 민영주택

3. 국민 및 기업의 과도한 부담완화

- 첫째, 기부채납과 관련한 예측가능성을 높이고, 과도한 기부채납 요구를 줄일 수 있도록 **‘기부채납에 관한 지침’**을 마련한다.
- 지침에는 지자체장이 기부채납을 요구할 수 있는 **적정한도**(예: 총사업비의 일정비율 이내로 제한) 등을 담을 예정이며, 내년 상반기까지 **시범운영**한 후 성과에 따라 **’15년에 법제화**도 추진할 계획이다.
- 둘째, 다양한 주택수요에 맞게 주택이 공급될 수 있도록 주택조합에 대한 규제를 완화한다.
- **85㎡ 이하 주택** 소유자에게도 **주택조합원 자격**을 허용(현재 60㎡ 이하만 가능)하고, 주택조합이 원활하게 대지를 확보할 수 있도록 **등록사업자(시공사)의 자체 보유택지 매입(공공택지 제외)**을 허용한다.
- 셋째, 과거와 같은 큰 폭의 투기이익을 기대하기 어려운 상황임을 감안하여 개발제한구역을 50% 이상 해제한 수도권 공공택지의 **전매제한(2~8년 → 1~6년) 및 거주 의무(1~5년 → 0~3년)**를 **완화**한다.

4. 주택 공급방식 개편

□ 추진배경

- 과거에는 주택난을 해소하기 위해서 공공이 주도하여 도시 외곽에 대규모 택지를 공급해왔으나,
 - 도시의 외연적 확대에 의한 사회적 비용이 발생함에 따라 도시재생 등을 통한 도심내 주택에 대한 수요가 커지고 있는 상황이다.
- 이제는 기 개발한 공공택지 여유물량이 충분하고, 주택에 대한 수요가 변화하고 있는 점을 감안하여,
 - 대규모 택지공급이 아니라 지역실정에 맞는 중소규모의 다양한 택지개발을 유도하고자 하였다.

□ 주요내용

- 첫째, 대규모 택지 공급시스템인 『**택지개발촉진법**』을 **폐지**하고, '17년까지(3년간) LH의 **대규모 공공택지 지정**을 **중단**한다.
 - 택지개발촉진법 폐지 이후에는 공공주택법 및 도시개발법을 통해 중소형 택지 위주로 개발한다.
- 둘째, 사업계획 승인 이후 착공의무 기간을 현 3년에서 **5년으로 연장**하여 시장상황에 맞게 주택이 공급될 수 있도록 유도한다.
- 셋째, 수도권 외곽, 혁신도시 등 일부 공급과잉이 우려되는 지역의 LH 분양물량 일부를 시범적으로 **후분양**한다.
 - * '14년은 2천세대에 대해 공정률 40% 후분양 실시
 - * '15년은 3천세대에 대해 공정률 60% 후분양 실시('16년 확대여부 검토)
- 넷째, LH 토지은행을 통해 민간 택지 공급시기를 조절한다.
 - 금년 중 수도권에서 약 **2조원**(2만세대 내외) 규모의 택지를 비축하고, 시장상황에 따라 매각시기를 조정한다.

III

서민 주거안정 강화

- 우선, 주택시장 활력 회복을 통해 전세수요를 매매수요로 전환하여, 시장기능을 활용하여 전월세 시장 안정을 도모해나가고,
- 공공부문은 서민의 주거 안정을 도모하기 위해 장기임대주택 공급 확대, 주거비 부담완화 등에 역량을 집중하되,
 - LH의 재정여건을 감안하여, 민간의 임대주택 투자를 유도해 나가기로 했다.

1. 임대주택 단기공급 확대

- 첫째, 금년 중 총 9만호의 공공임대주택이 입주할 예정으로,
 - 가을 이사철에 맞추어 매입·전세임대 1.2만호를 9~10월에 공급하고, 9월이후 입주예정인 공공건설주택 2.5만호 중 6천여호의 입주시기를 1~2개월 단축한다.
- 둘째, 미분양 주택 전세활용시 대출보증 지원을 강화(업체별 1~4천억 → 2~5천억원)하고, 미분양 리츠 등을 활용하여 **미분양 주택의 전세 전환**을 유도한다.

2. 임대시장 민간참여 활성화

- 첫째, 공공임대리츠(최대 5만호), 민간제안 리츠(최대 2만호), 수급조절 리츠*(1만호) 등 임대리츠를 통해 '17년까지 최대 8만호를 공급한다.
 - * LH 보유 공공택지 중 분양물량 일부를 수급조절 리츠를 통해 임대로 전환
- 둘째, 임대리츠 활성화를 위해 세제·금융지원을 지속·강화한다.

- 공공임대리츠 자본조달시 **공모**를 통해 **개인투자를 유도**하여 임대리츠에 대한 투자 Pool을 확대하고, 임대리츠에 대한 **취득세 및 재산세 감면**을 지속 지원한다.
- 또한, 임대주택 리츠의 금융기관 대출금에 대한 **주택신용보증기금 출연**을 조정하여 금융비용을 완화하는 방안도 검토한다.

□ 셋째, 준공공임대주택 활성화, 근로자임대주택공급확대 등을 통해 민간임대사업자 확대를 도모한다.

- 준공공임대 활성화를 위해, **신규 분양주택**에 대한 **매입자금 지원** 한도를 확대(5호 → 10호)하고, 구분등기가 곤란한 **다가구 주택***에 대해서는 준공공임대 등록시 **면적제한**(85㎡이하)을 **폐지**한다.

* 현재, 다가구 주택은 대부분 85㎡가 초과되어 준공공임대 대상에서 제외

- 또한, 다세대·연립주택에 대한 담보평가 방식을 개선하여 주택기금 대출한도도 높인다.

* 복성식 평가(원가평가) 방식(감정가의 60% 수준) → 감정평가 방식

- 사내유보금 활용을 통한 **근로자임대주택** 공급 확대를 위해, 기업체에 분양주택을 **단지** 또는 **동단위로 우선 공급**받을 수 있도록 하고,
- 혁신도시 등 수도권 외 지방에 국민주택규모 이하인 「**근로자임대주택**」을 공급하는 경우에는 **시설투자 세액공제율을 확대** (7% → 10%)한다.

3. 무주택 서민 주거비 부담완화

□ 첫째, 무주택 서민에 대한 디딤돌 대출 지원을 확대하여 주택구입 자금 마련 부담을 완화한다.

- 법률개정을 통해 주택기금 대출에 대해 「**유한책임대출**(비소구대출)」 제도를 시범적으로 도입한다.

* Non-recourse Loan : 집값 하락시에도, 담보물(해당 주택)만으로 상환의무 한정

- 시중은행 규제수준에 맞추어 디딤돌 대출 LTV·DTI를 합리화*하고, 지속적으로 하락하고 있는 시중금리와 역전되지 않도록 대출금리**도 0.2%p 인하(2.8%~3.6% → 2.6%~3.4%)한다.

* DTI 60% 이내 → LTV 70%(시중은행 동일) 단, 2년간 한시적으로 DTI 60~80% → LTV 60% 적용

** 청약저축 장기가입자 등에게는 0.1% ~ 0.2%p 금리 우대

□ 둘째, 서민 임차가구의 주거비 부담을 완화할 수 있도록 지원한다.

- LH 임대주택 거주자의 전월세간 전환이 보다 원활하게 이루어질 수 있도록 보증금 전환의 상한선(50%)을 단계적으로 완화한다.

- 광통전세로부터 세입자를 보호하는 전세금 반환보증의 보증금 한도를 상향 (수도권 3 → 4억, 기타 2 → 3억)한다.

- 재개발로 이주하는 세입자의 전세금 부담 완화를 위해 근로자서민 전세자금 대출기준을 상향 (부부합산 5천만원 → 6천만원 이내) 한다.

* 근로자 서민전세자금 : 대출한도(수도권 1억, 비수도권 8천만원), 금리(3.3%)

- 쪽방, 고시원 등 최저주거기준에 미달하는 비주택 거주자의 주거 안정을 위해 매입·전세임대주택을 최우선적으로 공급하고, 임대 보증금도 100만원 → 50만원으로 50% 감면한다.

◆ 후속조치를 차질없이 추진하여 시행령·규칙 개정사항은 9월~10월 중 입법예고, 법개정 사항은 9월중 국회제출 추진

◆ 분양가상한제 신축운영, 재건축 초과이익 환수제 폐지 등 기 추진중인 법안도 국회의 협조를 얻어 조속 처리 추진

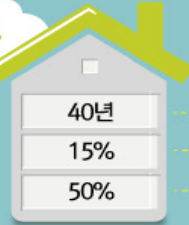
주택시장 활력을 되찾고, 주거안정을 도모하겠습니다.



01

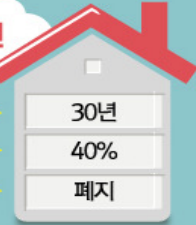
재건축
규제합리화 통한
재건축 활성화

기존



재건축 연한
안전진단 기준 중 주거환경 기준
전세대비 85%이하 연면적 의무

개선

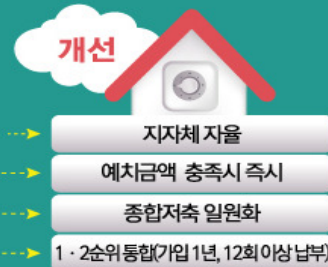


기존



민영주택 85㎡이하 가점제 비율
청약주택 규모 변경
청약통장 종류
임주자 순위선정 (수도권)

개선



02

알기쉬운
청약제도

〈공급방식의 변화〉

기존



택척법을 통한 공급자 위주의
대량주택 공급

개선



도시개발 등을 통한
수요자 위주의 주택 공급

03

주택공급
유연화

〈토지비축은행 운영〉

기존



단건에 매각 예정

개선



LHH토지은행을 통한 비축

04

서민주거 안정

〈임대주택리스 공급 확대〉



〈디딤돌 대출 금리 0.2%p 인하〉

- 청약저축 납부 실적에 따라 최대 0.2%p 추가 인하 -
부부 합산소득 5천만원인 K씨가 1억원 대출 시



15년간 이자
363만원 절약



〈쪽방 등 비주택 거주자 지원 강화〉

기존



임대보증금
원화

개선



< 주요 과제별 담당부서 >

과 제		담당부서 및 연락처
▪재정비 규제합리화		국토부 주택정비과 정승현 서기관(☎044-201-3384)
▪청약제도 개편		국토부 주택기금과 전상억 사무관(☎044-201-3351)
▪기부채납 관련 제도 개선		국토부 주택건설공급과 박용선 사무관(☎044-201-3369)
▪주택조합 규제완화		국토부 주택정책과 이정현 사무관(☎044-201-3320)
▪수도권 GB해제 공공택지	.전매제한기간 완화	국토부 주택정책과 이정현 사무관(☎044-201-3320)
	.거주의무기간 완화	국토부 공공주택총괄과 김기선 사무관(☎044-201-4505)
▪대규모 택지공급 중단		국토부 신도시택지개발과 한명희 서기관(☎044-201-3438)
▪주택건설사업계획 승인 이후 착공 의무기간 연장		국토부 주택건설공급과 박용선 사무관(☎044-201-3320)
▪LH 후분양 시범사업, 민간매각용 택지 일부 비축		국토부 토지정책과 김은정 사무관(☎044-201-3402)
▪매입·전세임대 이사철 집중 공급		국토부 주거복지기획과 박병환 사무관(☎044-201-3353)
▪공공건설주택 입주시기 단축		국토부 공공주택개발과 이명원 사무관(☎044-201-4439)
▪미분양주택 임대전환 유도		국토부 주택기금과 정수호 사무관(☎044-201-3338)
▪공공임대리츠, 민간제안 임대리츠, 수급조절 리츠를 통한 임대주택 공급		국토부 주택기금과 윤성업 사무관(☎044-201-3342)
▪임대주택리츠 개인투자 유도(국민일반 대상 공모)		국토부 주택기금과 윤성업 사무관(☎044-201-3342)
▪임대주택리츠 세제·금융지원 강화	.취득세·재산세 감면 현행 유지	안행부 지방세특례제도와 마정경 사무관(☎02-2100-1402)
	.주신보 출연 조정 검토	금융위 금융정책과 양병권 사무관(☎02-2156-9718)

과 제		담당부서 및 연락처
▪준공공임대 기금 지원대상 확대(5→10호)		국토부 주택기금과 서지웅 사무관(☎044-201-3341)
▪다가구주택 등의 「준공공임대」 활성화	.등록조건 완화	국토부 주거복지기획과 김경현 사무관(☎044-201-3360)
	.감정평가방식 도입	국토부 주택기금과 서지웅 사무관(☎044-201-3341)
▪사내유보금을 통한 「근로자 임대주택」 공급확대	.분양주택 단지나 동단위 우선공급	국토부 주거복지기획과 김경현 사무관(☎044-201-3360)
	.세액공제 확대(7→10%)	기재부 조세특례제도과 김만수 사무관(☎044-215-4131)
▪주택기금 ‘유한책임(비소구) 대출’ 도입		국토부 주택기금과 윤성업 사무관(☎044-201-3342)
▪디딤돌 대출 LTV, DTI 합리화, 대출금리 인하		국토부 주택기금과 서지웅 사무관(☎044-201-3341)
▪LH 임대주택의 원활한 전월세 전환 유도		국토부 주거복지기획과 김경현 사무관(☎044-201-3360)
▪전세금반환보증 보증금제한 완화		국토부 주택기금과 정수호 사무관(☎044-201-3338)
▪재개발 구역내 저소득 세입자 기금 융자지원		국토부 주택기금과 서지웅 사무관(☎044-201-3341)
▪쪽방 등 비주택 거주자 지원 강화		국토부 주거복지기획과 박병환 사무관(☎044-201-3355)

대책 관련 질의 응답

1. 이번 대책중 ‘주택시장 활력회복’ 분야의 핵심내용은 ?

- 이번 대책은 과거 시장 과열기에 도입되어 국민 및 민간부문에 과도하게 부담이 되는 규제들을 과감하게 개혁하여 주택시장 활력을 회복하는데 초점을 두었음

《재정비 규제》

- (과거) 과도한 투기이익 발생을 방지하기 위해 재정비 규제 강화
- (현재) 수익성 확보 곤란으로 재정비 사업 추진지연, 주거환경 악화
→ 재정비 사업추진을 어렵게 하는 과도한 규제를 정비하여, 도심내 주거환경 정비 및 신규주택 공급 유도

《청약제도》

- (과거) 자가주택 선호도가 높고, 전국적 주택 부족기 → 무주택자 중심의 복잡하고, 획일화된 신규주택 공급 시스템
- (현재) 자가주택 선호도 하락, 지역별 주택 수급여건 차별화 → 복잡한 제도를 간소화하고, 지역여건에 맞게 실수요자인 유주택자에게도 합리적으로 청약기회를 배분

《택지공급 시스템》

- (과거) 주택의 절대적 부족 → 「단기간 대량공급 시스템」 구축
- (현재) 주택의 절대적 부족 해소 → 도심내 재정비 활성화와 함께 「중소규모·도심 내 공급시스템」으로 전환 필요

2. 재정비 활성화는 주택공급 조절 정책과 배치되는데?

- 절대적 주택부족 문제가 해소되었고, 문화나 기반시설이 양호하고 직주근접이 가능한 도심내 주택 주택수요가 늘고 있다는 점에서,
 - 도시외곽의 대규모 주택공급은 지양하고, 재정비 사업을 활성화해서 도심내 주택을 늘려나갈 필요

3. 재건축 연한을 완화하는 이유는?

- 현재 '85년 이전에 준공된 아파트는 모두 재건축 연한이 도래했으나, '80년대 후반~'90년대 초반에 준공된 아파트는
 - 주차장 부족*, 층간 소음, 냉난방 설비 노후화 등으로 주민 불편은 지속되고 있으나, 재건축 연한까지는 기간이 많이 남아 있는 현실
 - * '91년부터 지하주차장 설치(전체 주차면적의 30%)가 의무화되어 그 이전에 준공된 아파트는 주차장 문제 심각
- 이에 따라, 재건축 연한을 현실화하여 주민 불편을 최소화할 필요

4. 재건축 연한 단축은 강남 특혜라고 보여지는데?

- 향후 재건축 대상이 될 '87~'91년 준공된 아파트는 서울 24.8만 세대 중 강남 3구는 3.7만(14.9%), 그 밖의 지역이 21.1만 세대로,
 - 서울 지역 전역에 걸쳐 분포하고 있어 강남 특혜라고 보기 어려움

5. 재건축 연한 단축시 이주수요 증가로 전세난이 우려되는데?

- ☐ 이주수요가 특정시기에 집중되지 않도록 지자체와 협조하여 정비 계획수립이나 인허가 절차 등을 통해 사업시기를 조정하겠음
- ☐ 재건축연한이 단축되더라도, 90년대 이후 지어진 중고층 아파트는 통상 용적률이 200% 이상으로, 재건축에 따른 수익성 확보가 용이 하지 않아,
 - 일시에 재건축이 일어나지는 않을 것으로 보임

6. 안전진단기준 완화는 세월호 참사 이후 안전관리 강조 기조와 배치되는 것은 아닌지?

- ☐ 종래 내진성능이 확보되지 않은 건축물에 대해서만 구조안전성에 대해 심사하던 방식에서,
 - 연한 도래와 관계없이 구조적 결함이 있는 경우에는 모두 구조 안전성에 대한 심사를 실시하여 오히려 안전관리 측면 강화

7. 재개발 임대주택 의무건설비율을 완화할 경우 임대주택을
덜 짓게 되지 않을까?

- ☐ 재개발 임대주택비율을 완화하면서도 세입자용 임대주택이 부족할
경우 지자체장이 5%p까지 상향 조정 할 수 있음
 - 다만 일률적으로 5%p 상향하는 것이 아니라, 정비계획을 수립하면서
세입자용 임대주택 수요에 따라 5%p 이내 상향
- ☐ 오히려, 재개발사업의 활성화를 통한 임대주택 공급 확대로
전월세 가격 안정에 도움이 될 것임

8. 시공사 선정시기를 조합원 투표로 결정할 경우, 시공사가
공사비를 올리고 비리 발생 가능성도 있다고 보는데?

- ☐ 조합이 사업시행인가 전에 공사 내역에 대한 정보 없이 시공사를
선정할 경우 향후 공사비 증가시 검증이 어려운 점이 문제이나,
 - 지자체가 인허가 과정에서 확보한 다른 사업장의 공사비 등 정비
사업비에 대한 정보를 정기적으로 공시해 줄 경우
 - 조합원은 이를 근거로 다른 사업장과 비교하여 시공사 선정에 참고
자료로 활용할 수 있음
- ☐ 시공사 선정과 관련한 금품.향응 제공 등의 불법행위에 대하여는
이미 처벌 규정을 신설하였음 ('12.2 도정법 개정)

* 도시 및 주거환경정비법 제84조의2제1호(5년 이하 징역/5천만원 이하 벌금)

9. 이번에 청약제도를 전면 개편한 이유는?

- **현 청약제도는 ‘95년 전면 개편 이후 부분적인 개정만 이루어져, 전문가들조차 이해하기 어려울 정도로 지나치게 복잡**
- 또한, ‘08년 주택보급률 100% 달성으로 전국적인 주택부족이 해소되면서 주택시장은 **지역별로 수급상황이 다른 상황**
 - * ‘00년대 들어 수도권과 지방 주택시장은 상반된 경기 사이클 시현 중 (‘00년대 중반 : 수도권 호황, 지방 침체 / 현재 : 수도권 침체, 지방 호황)
 - * 세부 지역별로도 주택수급 상황 판이 : 수도권 서북부, 세종시는 공급 과잉 상대적 심각 / 반면, 서울 인접 지역 및 지방 광역시는 청약 호조
- 그럼에도 불구하고 **주택공급 부족기에 도입된 전국적.획일적 청약규제로 국민 불편은 물론 기업활동에도 적지 않은 부담 초래**
- 이에 따라 **실수요자 우선 공급 원칙을 견지하면서,**
 - ① 국민들이 **알기 쉽게** 청약제도를 **간소화**하고,
 - * 주택유형 단순화, 청약통장 일원화, 입주자 선정 절차 간소화
 - ② **과도한 규제개선을 통해 국민 불편을 완화**하며,
 - * 민영주택 청약시 주택규모별 칸막이(2년 경과 후 규모 변경 허용 등) 제거
 - * 국민주택 청약시 세대주 요건 폐지 / * 청약 1순위 자격 요건 완화
 - ③ **지역별로 상이한 수급 상황**을 반영할 수 있도록 **지자체의 자율권을 강화**하는 방향으로 청약제도를 전면 개편
 - * ‘17년부터 85㎡ 이하 가점제 지자체 자율 운영체제 전환

10. 금번 개편안으로 무주택자 우선 공급원칙이 후퇴된 것 아닌지?

□ 무주택 실수요자에 대한 우선 공급 원칙은 그대로 유지하되,

- 1) 국민이 이해하기 쉽게 제도를 간소화하고, 2) 시장상황과 맞지 않는 과도한 규제를 개선하여 국민 불편을 완화하기 위한 취지

□ 구체적으로 살펴보면,

- (가점제 지자체 자율 운영) 청약경쟁이 상당할 경우 지자체가 판단하여 현행과 마찬가지로 가점제 운영 가능
 - 투기과열지구 등은 현행 가점제 의무적용으로 무주택자 우선 공급
- (유주택자 중복차별 폐지) 무주택자는 여전히 무주택기간에 따라 최대 32점의 가점을 받을 수 있어 실질적 피해 없음
- (소형저가주택 기준 완화) 사실상 무주택자와 차이가 없는 1.3억 이하 소형.저가주택 소유자의 주거상향 이동 지원 차원
- (국민주택 순차제 단순화) 무주택기간이 길수록 유리한 현 제도의 기본틀은 유지한 채, 복잡한 제도를 간소화하는 차원
- (국민주택 세대주 요건 폐지) 세대주가 아니어도 청약을 허용하여 무주택자의 불편을 해소하되, 1세대 1주택 공급원칙은 견지
- (민간건설 중형국민주택 유형 폐지) 무주택자만 청약 가능한 국민주택으로 흡수됨에 따라 무주택자 청약 가능물량 확대

11. 국민주택 등의 순차 공급제도를 단순화한 이유는?

□ 현행 순차제는 무주택 실수요자에 대한 적절한 배분을 위해 총 6단계로 이루어져 있고, 일부 중복 및 복잡하여 이해가 어려움

* 복잡성 : 40㎡이하와 초과로 구분하여 6개요건에 달하는 순차 구성,

* 중복성 : 1) 40㎡초과는 1~3순위까지 '저축총액이 많은 자'로,
2) 40㎡이하의 1~3순위까지 납입횟수가 많은 자로 구분

○ 순차제는 경쟁이 있는 경우에 적용되는 것으로, 現 주택시장에서 실제 입주자선정 시, 6단계까지 적용되는 사례도 미미

□ 무주택기간이 길수록 유리한 현 제도의 기본틀은 유지한 채, 순위별 경쟁이 있는 경우, 순차 구분을 단순화하여 국민 편의를 제고

< 국민주택 등 입주자 선정 순차 개선 >

순차	40㎡초과	40㎡이하	공통
1	5년 이상의 기간 무주택세대주로서 매월 약정납입일에 월납입금을 60회 이상 납입한 자 중 저축총액이 많은 자	5년 이상의 기간 무주택세대주로서 납입횟수가 많은 자	1 순 차 무주택기간 동안 납입금액(10만원 / 1회)이 많은 자 *40㎡이하의 무주택기간 동안 납입횟수가 많은자
2	3년 이상의 기간 무주택세대주로서 저축총액이 많은 자	3년 이상의 기간 무주택세대주로서 납입횟수가 많은 자	
3	저축총액이 많은 자	납입횟수가 많은 자	
4	납입횟수가 많은 자	부양가족이 많은 자	2 순 차 부양가족이 많은 자
5	부양가족이 많은 자	해당주택건설지역에 장기 거주한 자	
6	해당주택건설지역에 장기 거주한 자	-	

12. 수도권 1순위 자격요건이 완화(청약통장 가입 2→1년)됨에 따라
청약 과열이 우려되는데?

- ☐ 수도권 1,2순위 마감단지 비율이 25%*에 불과하는 등 수도권 주택시장은 이미 실수요자 위주로 재편되어 투기 우려는 크지 않음

* '13.6~'14.5, 수도권 539개 단지 청약접수 결과(금융결제원)

- ☐ 국민주택등은 무주택자에게 공급되므로 투기와는 무관

- 민영주택의 경우 무주택자 외에 일부 유주택자가 추가로 1순위 청약에 나설 수 있으나, 그 규모는 크지 않을 것으로 추정

* 수도권 1순위 마감단지 비율이 24.6%이고, 통장 가입기간 6개월~2년 사이 청약자에 의한 2순위 마감단지 비율은 0.6%에 불과

13. 청약제도 개편으로 기존 주택시장 거래침체가 심화되는 것 아닌지?

- ☐ 신규 분양시장과 기존 주택시장은 상호 보완적인 관계를 보여 왔으며,

- 주택수요자들의 기대심리가 회복이 될 경우 분양시장 개선이 기존 재고주택 거래활성화로 이어질 것으로 기대

14. 보금자리주택을 실수요자에 공급하기 위해 도입한 입주 및 거주 의무를 완화하는 것은 제도의 취지에 반하고 시세차익이 큰 일부지역에 특혜를 부여할 우려가 있다고 보이는데?

- 보금자리주택의 입주 및 거주 의무는 일반적인 전매제한 이외에 시세차익이 높은 주택시장 과열기에 투기를 방지하기 위하여 도입되었으나,
 - 현재는 주택시장이 안정되어 시세차익이 크지 않고, 청약비율도 낮아지는 상황으로 보금자리주택에 부과하는 입주 및 거주 의무가 과도한 규제로 작용
- 또한 거주 의무기간 완화에 따라 거주여건이 양호한 지역에서 전세 물량 확보도 가능할 것으로 보임

15. 택지개발촉진법을 폐지하는 이유?

- 과거 주택부족기에는 도시외곽에 대규모의 택지공급이 필요했으나, 최근에는 주택부족문제가 크게 개선되어 택촉법을 통한 대규모 택지공급 실익이 떨어졌음
 - 지금까지 택촉법으로 택지가 과잉 공급되어, 최근 지구해제·취소 등이 증가하고 있으며, 지역별 수요 - 공급의 미스매치도 우려
- 이에, 신도시 등 대규모 개발시스템을 수요에 맞는 민간주도의 소규모 개발 시스템으로 전환하기 위해 택지개발촉진법을 폐지
 - 지역별 개발수요에 따른 다양한 용도의 소규모 용지는 도시개발법에 따라 공급가능하며,
 - 공공주택법에 따라 공공주택을 위한 택지도 지속적으로 공급할 예정

《 최근 택지개발지구 지정 해제·취소 》

지역	지구명	사업유형	면적(천㎡)	지구지정	개발계획	실시계획	해제·취소	사업방식	승인권자
경기	고양풍동2	택지개발	964	'07.03.28	'08.12.18		'13.08.14	전면매수	국토부장관
경기	오산세교3	신도시	5,086	'09.09.25	'09.09.25		'11.05.06	전면매수	국토부장관
경기	파주금능	택지개발	1,289	지정제안			'11.02.24	전면매수	국토부장관
경기	화성장안	택지개발	1,326	'06.12.14	'08.10.23		'12.05.02	전면매수	국토부장관
인천	인천검단2	신도시	3,465	'10.03.31	'10.03.31	'10.12.31	'13.05.10	전면매수	국토부장관
부산	부산강서	택지개발	4,909	'07.06.21			'14.07.09	전면매수	국토부장관

16. 택촉법과 공공주택법, 도시개발법의 차이는 무엇인가?

□ 조성 목적

- 택지개발지구와 도시개발구역은 계층에 관계없이 도시지역내 주택난 해소를 위해 택지를 집단 개발한다는 측면에서 유사하나,
- 공공주택지구는 보전가치가 낮은 개발제한구역을 주 대상으로 하여 저소득층·무주택자 등 서민주거안정을 목적으로 한다는 점에서 차이

□ 조성 규모

- 택지개발지구나 도시개발구역은 용도지역별 조성 규모의 하한을 규제하고 있으나,
- 공공주택지구의 경우에는 규모제한이 없으며, 별도 지구 지정없이도 사업계획승인을 통해 소규모 공공주택사업 추진 가능

□ 사업추진방식(사업주체)

- 택지개발지구 및 공공주택지구의 개발은 국가·지자체·LH·지방공사 등 공공 또는 민관합동방식으로 이루어지나,
- 도시개발구역 사업은 국가·지자체·LH·지방공사 등 공공이나 민관합동방식 외에 순수 민간사업도 가능

□ 택지의 공급가격

- 택지개발지구 및 공공주택지구의 택지공급 가격은 용지의 종류에 따라 조성원가 또는 감정가격을 기준으로 공급되나,
 - (조성원가 이하) 85m² 이하 임대주택용지, 60m² 이하 주택용지
 - (감정가격) 85m² 초과 임대주택용지, 60m² 초과 주택용지
- 도시개발구역의 용지는 감정가격을 기준으로 공급

17. LH 토지은행 운영은 수급조절에는 기여할 수 있으나, LH의 경영악화를 초래할 수 있는데?

- 토지은행의 비축물량은 국토부·지자체와 LH가 함께 참여하는 ‘수급조절위원회’에서 LH의 경영상황을 고려하여 결정될 것이고,
- 관계부처와의 협의를 통해, 토지비축에 따른 재무구조 변화는 공공기관 경영평가시 고려하도록 할 계획임

18. 공공임대 리츠와 수급조절 리츠의 차이점은?

- 수급조절 리츠는 공공임대 리츠와 동일한 구조이나(주택기금 출자, LH 신용보강 등), ‘분양물량 수급조절’ 목적을 위해 도입
- 공공임대 리츠는 LH가 자체 활용할 임대용지에 임대주택을 건설하나, 수급조절 리츠는 민간매각용 분양용지에 임대주택 건설
- 공공임대 리츠는 의무임대기간(10년)이 지난 후 분양전환되나, 수급조절 리츠는 수급상황에 따라 중도 분양전환을 도입

< 공공임대 리츠 vs. 수급조절 리츠 >

	공공임대 리츠	수급조절 리츠
정책 목표	공공임대 공급 확대 - 10년 임대주택 공급확대	주택 매매시장 수급조절 - 분양주택의 공급이연
건설용지	LH 자체 건설용지	LH 민간 매각용지
재원조달	LH, 주택기금 (출자) / 주택기금, 기관투자자 (용자)	
AMC	LH	
입주자격 및 임대운영	청약자격(무주택 세대주+자산보유 규제 등) 및 선정방식 동일하고, 표준임대료 규제 적용	

19. 청약저축 금리를 대출금리보다 더 크게 인하하는 이유는?

- 대체관계에 있는 시중상품과의 금리 차이로 인해 금리 조정이 불가피한 상황이며, 실질적으로 대출금리 인하 효과가 큼
 - (디딤돌대출) 현 금리는 낮은 수준(소득 만기별 2.8~3.6%)이나, 일부 구간에서 시중은행대출(3.5%)과 금리 역전이 발생하여 0.2%p 인하
 - (청약저축) 정기에적금 금리와 격차가 심화됨에 따라('13 42bp→'14.6 64bp) 대출 금리보다 큰폭 인하 필요(2년이상 가입자 0.3%p 인하)
 - 다만, 청약저축 가입자에게는 소득공제 확대뿐만 아니라, 대출 우대금리(0.1~0.2%p) 부여를 통해 재형기능(asset building welfare)을 보다 강화
- * 대출금리는 평균 대출액(9,130만원)의 0.2% 인하+ 우대금리 0.1~0.2% 추가 인하 효과
- ** 청약저축 금리는 평균 예금액(247만원)의 0.3% 인하 효과

20. 기존 대출자도 금리인하 혜택을 볼 수 있는지?

- 디딤돌 대출('14.1 도입)은 고정금리 대출이므로 '14.1~8월까지 대출 받은 자는 금리 변동이 없으며, 신규 신청자부터 금리인하 적용
 - '13년까지 변동금리로 지원된 기존 생애최초·근로자서민 구입자금 등의 대출금리는 금번에 일괄적으로 인하할 계획(0.2%p)

21. 유한책임 대출이 차입자의 도덕적 해이를 유발할 가능성은?

- 외국의 경우에는 대부분 LTV가 100%에 근접하여 유한책임 대출 도입이 차입자의 도덕적해이, 금융기관 손실 등을 야기할 수 있으나,
 - 우리나라는 LTV를 낮게 규제(70%)하여 이러한 영향은 미미
 - * 주택가격 하락으로 경매가보다 낮아져도 정상대출자가 고의적으로 연체 → 경매 증가 → 주택가격 추가 하락으로 이어질 가능성은 적음
 - 특히, 기금 대출은 실수요자의 소형주택 구입지원을 위한 것으로 연체율이 낮고, 낙찰가율도 높아 고의적 채무불이행 가능성 낮음
 - * (연체율, '13.12) 주택기금 0.2%, 우대형 보금자리론 0.17%
 - * (아파트 낙찰가율, '08 ~ '12) 85㎡이하 84.7% > 85㎡초과 75.3%

대책 관련 참고자료

참고 1

재건축 단계별 추진 현황

□ 지역별 재건축 추진현황 추이

(’13.12월말 기준)

구분	계	정비구역	추진위	조합	사업시행	관리처분	착공
전국	563	50	170	129	108	46	60
수도권	295	22	78	79	62	27	27
서울	162	10	43	32	43	17	17
경기	108	1	34	42	12	9	10
인천	25	11	1	5	7	1	—
지방	268	28	92	50	46	19	33
부산	53	7	23	6	4	2	11
광주	6	1	1	2	1	—	1
대전	20	3	12	3	1	1	—
대구	98	14	33	16	20	9	6
울산	7	—	1	1	1	—	4
세종	2	1	—	—	—	—	1
강원	9	—	2	3	2	—	2
경남	16	—	2	5	3	5	1
경북	27	—	13	4	6	1	3
전남	5	—	1	1	2	—	1
전북	12	—	1	6	1	1	3
충북	5	1	3	1	—	—	—
충남	7	—	—	2	5	—	—
제주	1	1	—	—	—	—	—

□ 노후 . 불량건축물

- 노후.불량건축물의 수는 재건축사업 등 정비구역을 지정하기 위한 중요한 요소로 작용하며 재건축의 안전진단에 영향을 줌

□ 노후 . 불량건축물 판단기준

- 도시미관을 저해하거나 노후화로 인하여 구조적 결함 등이 있는 건축물로서 준공된 후 20년 이상의 범위에서 조례로 정하는 기간이 지난 건축물(도시 및 주거환경정비법 제2조제3호라목)
- 지자체 조례에서 공동주택과 공동주택 이외의 건축물로 구분하여 노후.불량건축물로 보는 기준을 다음과 같이 정하고 있음

< 시.도별 노후.불량건축물 기준 (공동주택) >

구 분	서울	경기	부산,	인천·광주	대구·경북	대전	울산
준공 20년 기준연도	1981	1983	1985	1983	1984	1985	1979
판정 기준식	22+ (준공연도 -1982)*2	20+ (준공연도 -1983)*2	21+ (준공연도 -1986)*2	22+ (준공연도 -1984)*2	21+ (준공연도 -1985)	20+ (준공연도 -1985)*2	21+ (준공연도 -1980)
최장 연도	40	40	40	40	30	40	30
구 분	전남	전북·제주 강원	충남	충북	경남	세종	
준공 20년 기준연도	1985	규정 없음	1981	1983	1985	1981	
판정 기준식	20+ (준공연도 -1985)	규정 없음	20+ (사용승인 년도 -1982)	25+ (준공연도 -1983)*2	20+ (준공연도 -1985)	20년+ (사용승인 년도 -1982)	
최장 연도	30	20	30	40	30	30	

< 노후.불량건축물의 준공연도와 기준 연한 도래시기(서울시) >

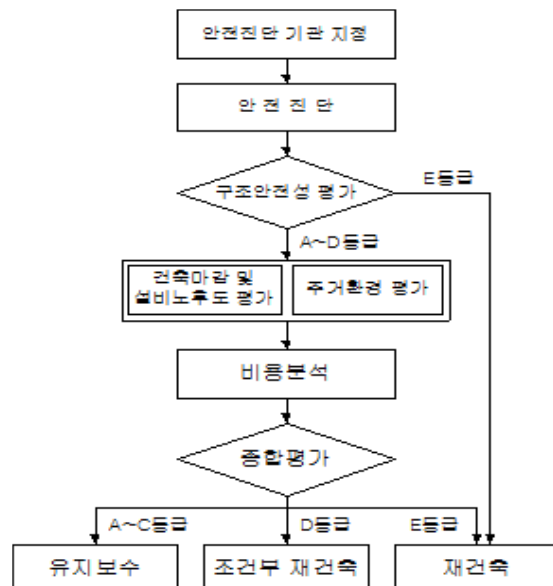
준공연도	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91
현행기준	2013	2016	2019	2022	2025	2028	2031
재건축연한	28	30	32	34	36	38	40

□ 안전진단 개요

- (현지조사) 정밀한 계측은 하지 않고 설계도서 검토와 육안조사 실시
 - 조사항목 : 건축물의 구조 안전성, 건축마감 및 설비 노후도, 주거환경
- (안전진단) 시장·군수가 현지조사를 통하여 안전진단 실시를 결정한 경우 「안전진단기관」(한국시설안전공단 등)에 의뢰하여 다음의 평가분야 결과를 종합, ‘유지보수’, ‘조건부 재건축*’, ‘재건축’으로 구분하여 판정
 - 구조 안전성, 건축마감 및 설비 노후도, 주거환경 및 비용분석
 - * 조건부 재건축은 노후·불량건축물에 해당하나, 붕괴·도괴의 우려 등 치명적인 구조적 결함은 없는 것으로, 시장·군수가 주택시장·지역여건 등을 고려하여 재건축시기를 조정할 수 있는 것을 말함

□ 안전진단 시행절차

- 안전진단은 ‘구조 안전성’, ‘건축 마감 및 설비 노후도’, ‘주거환경’, ‘비용분석’ 분야 순으로 평가
 - ‘구조안전성’을 우선 평가하여 재건축 실시 여부 판정, 구조안전성 분야의 성능점수가 20점 이하의 경우 그 밖의 분야에 대한 평가를 중단하고 ‘재건축 실시’로 판정



- 안전진단 평가분야의 평가등급 및 성능점수의 산정

평가등급	A	B	C	D	E
대표 성능점수	100	90	70	40	0
성능점수(PS)범위	$100 \geq PS > 95$	$95 \geq PS > 80$	$90 \geq PS > 55$	$55 \geq PS > 20$	$20 \geq PS > 0$

□ 안전진단 평가 분야별 평가항목

- (구조안전성 평가) 기울기 및 침하, 내하력, 내구성의 세 부문으로 나누어 표본 동에 대하여 표본 동 전체 또는 부재(기둥, 보 등) 단위로 조사
- (건축 마감 및 설비노후도 평가) 표본을 선정.조사하고 건축마감, 기계설비 및 전기·통신설비 노후도의 3가지 부문으로 나누어 평가
- (주거환경 평가) 표본을 선정.조사하고 도시미관, 소방활동의 용이성, 침수피해 가능성, 세대당 주차대수, 일조환경 등 5개의 항목에 대하여 조사·평가
- (비용분석) 개·보수를 하는 경우의 총비용과 재건축을 하는 경우의 총비용을 LCC(생애주기 비용)적인 관점에서 비교·분석하여 평가

□ 종합판정 및 판정 예시

- (종합판정) 평가분야별 가중치를 곱하여 산정한 최종 성능점수에 따라 ‘유지보수’, ‘조건부 재건축’, ‘재건축’으로 구분하여 판정

구 분	가 중 치	최종 성능점수	판 정
구조안전성	0.40	55초과	유지보수
건축마감 및 설비노후도	0.30	30초과 ~ 55이하	조건부 재건축
주거환경	0.15		
비용분석	0.15	30이하	재건축

※ 안전진단 판정 예시

- ① 구조안전성 평가 실시 ⇒ 성능점수 20점 ⇒ E 등급 ⇒ **재건축**
· 건축마감 및 설비노후도, 주거환경, 비용분석 평가 실시 없이 판정
- ② 분야별 평가 실시 ⇒ 최종 성능점수 29.5점 ⇒ **재건축**
- ③ 분야별 평가 실시 ⇒ 최종 성능점수 54점 ⇒ **조건부 재건축**
- ④ 분야별 평가 실시 ⇒ 최종 성능점수 59점 ⇒ **유지보수**

□ 공공관리제 개요

- (규정) 시장.군수.구청장이 정비사업의 투명성 강화와 효율성 제고를 위하여 시.도조례로 정하는 정비사업에 대하여 사업시행 과정을 지원하는 제도(도시 및 주거환경정비법 제77조의4)
- (적용) 서울*, 경기**는 공공관리 대상을 조례로 규정, 인천은 조례에 별도 규정 없음
 - * (서울시) 조합이 시행하는 모든 정비사업에 대하여 정비구역 지정고시한 날 부터 최초 관리처분계획인가시까지 공공관리를 의무적으로 적용(「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제45조제1항)
 - ** (경기도) 토지등소유가 과반수의 동의, 주민총회 또는 조합총회의 의결을 거쳐 요청하는 정비사업 등에 대하여 공공관리 적용(「경기도 도시 및 주거환경정비조례」 제36조)

《지자체별 공공관리제 현황》

구 분	서울	경기.광주.제주	그 외
공공관리 시행여부	○ (원칙적 전부시행)	○ (주민선택제)	× (미시행)
시공사 선정시기	사업시행인가 이후	조합설립인가 이후	조합설립인가 이후

□ 서울시 공공관리제 주요 내용

- (적용대상/적용기간) 조합 시행방식의 모든 정비사업에 적용되며, 정비구역 지정고시일부터 관리처분계획 인가 시까지 적용
- (업무범위) 추진위 구성, 정비사업 전문 관리업자.설계자.시공사 선정 등 지원
- (비용지원) 공공관리 수행에 필요한 비용은 구청장이 부담하고, 서울 시장은 비용의 70% 이내에서 자치구 재정력에 따라 차등지원 가능

□ 가점제는 **민영주택** 공급시, **동일 순위내**(1.2순위) 경쟁이 있을 경우, 무주택기간, 통장 가입기간 등을 **점수화**하여 **다득점자에게** 공급

○ **유주택자**(주택교체 수요)를 위해 ‘**추첨제**’에도 **일정 비율** 배정

규모	가점제	추첨제	비고
85㎡ 이하	40%	60%	시장등이 가점제 비율 축소 운용 가능
85㎡ 초과	-	100%	

* 가점제(총 84점) : 무주택기간(32), 부양가족수(35), 입주자저축 가입기간(17)

※ 투기나 과도한 청약 경쟁을 유발함에 따라, **무주택 실수요자**에 대한 **주택 공급 기회**를 **확대**하고자 가점제 도입('07.9)

○ 민영주택(85㎡이하) 당첨자 선정은 **가점제와 추첨제**를 혼용

①**청약1순위(가점제)** : 입주자저축 1순위자 중 가점점수가 높은 자 순으로 선정
(낙첨자는 추첨제에 포함)

②**청약1순위(추첨제)** : 청약1순위 가점제 낙첨자 중 추첨으로 선정

③**청약2순위(가점제)** : 입주자저축 2순위자 중 가점 점수가 높은 자 순으로 선정
(낙첨자는 추첨제에 포함)

④**청약2순위(추첨제)** : 청약2순위 가점제 낙첨자 중 추첨

※ **당첨자 선정 순서** : 1순위(가점→추첨) → 2순위(가점→추첨) → 3순위(추첨) → 선착순(미달인 경우)

※ 단, 수도권 보급자리지구(GB 해제면적 50%이상) 85㎡이하 주택은 100%, **주택거래 신고지역 또는 투기과열지구** 85㎡이하 주택은 75% 가점제 적용(2주택자 1순위 제한)

○ 민영주택(85㎡초과) 당첨자 선정은 **추첨제만 적용**

①**청약1순위(추첨제)** : 입주자저축 1순위자 중 추첨

③**청약2순위(추첨제)** : 입주자저축 2순위자 중 추첨

※ **당첨자 선정 순서** : 1순위 → 2순위 → 3순위(추첨) → 선착순(미달인 경우)

* **입주자저축 1순위** : 가입기간 2년, 월 납입금 24회 이상(수도권외 6개월)
입주자저축 2순위 : 가입기간 6개월, 월 납입금 6회 이상

※ 단, 수도권 보급자리지구(GB 해제면적 50%이상) 85㎡초과 주택은 50%이하, **주택거래 신고지역 또는 투기과열지구** 85㎡초과 주택은 50% 가점제 적용(2주택자 1순위 제한)

□ 가점제 적용 기준

항 목	기준 내용
무주택기간	- 주민등록표상 등재된 세대원 전원이 무주택 - 소형·저가주택 1주택 소유자는 무주택자로 인정 (60㎡이하이면서 주택가격 7천만원 이하) - 무주택기간 산정기준 : 입주자저축 가입자가 30세 되는 날부터(30세 전 혼인시 혼인 신고일 기준)
부양가족수 산정	- 세대별 주민등록상 등재된 세대원
입주자 저축가입기간	- 입주자 저축 최초가입일 기준

□ 가점제 항목 기준

① 가점 산정기준

가점항목	가점상한	가점구분	점수	가점구분	점수
① 무주택 기간	32	1년 미만	2	8년 이상~9년 미만	18
		1년 이상~2년 미만	4	9년 이상~10년 미만	20
		2년 이상~3년 미만	6	10년 이상~11년 미만	22
		3년 이상~4년 미만	8	11년 이상~12년 미만	24
		4년 이상~5년 미만	10	12년 이상~13년 미만	26
		5년 이상~6년 미만	12	13년 이상~14년 미만	28
		6년 이상~7년 미만	14	14년 이상~15년 미만	30
		7년 이상~8년 미만	16	15년 이상	32
② 부양 가족수	35	0명	5	4명	25
		1명	10	5명	30
		2명	15	6명이상	35
		3명	20		
③ 입주자 저축 가입기간	17	6월 미만	1	8년 이상~9년 미만	10
		6월 이상~1년 미만	2	9년 이상~10년 미만	11
		1년 이상~2년 미만	3	10년 이상~11년 미만	12
		2년 이상~3년 미만	4	11년 이상~12년 미만	13
		3년 이상~4년 미만	5	12년 이상~13년 미만	14
		4년 이상~5년 미만	6	13년 이상~14년 미만	15
		5년 이상~6년 미만	7	14년 이상~15년 미만	16
		6년 이상~7년 미만	8	15년 이상	17
		7년 이상~8년 미만	9		

② 감점 산정기준

감점항목			감점점수
구분	기준	소유주택수	
①	제6조제3항제6호에 따른 60세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)이 소유하는 주택이 2호 또는 2세대 이상인 경우	2호 또는 2세대	- 5
		3호 또는 3세대	- 10
		:	:
②	2호 또는 2세대 이상의 주택을 소유한 세대에 속한 자가 제11조의2제1항제1호·제2호 또는 제12조제1항제1호·제2호에 따라 주택공급을 신청하는 경우 경우	2호 또는 2세대	- 10
		3호 또는 3세대	- 15
		:	:

□ 현행

- 現 입주자선정 절차는 주택 부족기에 입주자선정의 변별력을 높이기 위해 정해진 것으로, 제도가 복잡하여 국민의 이해가 어려움
- 국민주택은 3개 순위별 6개 순차 운영, 민영주택은 3개 순위별 가점제.추첨제 혼용 운영(85㎡초과는 추첨)
 - (국민) 1순위(6개순차)→ 2순위(6개순차) → 3순위(추첨) (총 13단계)
 - (민영) 1순위(가점→추첨) → 2순위(가점→추첨) → 3순위(추첨) (총 5단계)

《입주자 선정 절차》

주택유형	선정방식	비율	청약자격 및 당첨자 선정방식
85㎡이하 국민주택등	순차제	100%	순차별 선정 : 입주자저축 1순위, 2순위별로 무주택세대주기간→저축총액→저축납입횟수→부양가족 수→거주기간 등을 기준으로 당첨자 선정
85㎡이하 민영주택 및 민간건설 중형국민주택 (60㎡~85㎡)	가점제	40% 이하	(청약1순위) 입주자저축 1순위자 중 가점점수가 높은 자(낙첨자는 추첨제에 포함)
			(청약2순위) 입주자저축 2순위자 중 가점 점수가 높은 자 (낙첨자는 추첨제에 포함)
	추첨제	나머지	(청약1순위) 청약1순위 가점제 낙첨자 중 추첨
			(청약2순위) 청약2순위 가점제 낙첨자 중 추첨
85㎡초과 민영주택	추첨제	100%	(청약1순위) 입주자저축 1순위자 중 추첨
			(청약2순위) 입주자저축 2순위자 중 추첨

※ 민영주택(민중국 포함) 입주자 선정 순서

: 1순위(가점→추첨) → 2순위(가점→추첨) → 3순위(추첨) → 선착순(미달인 경우)

※ 입주자저축 1순위 : 가입기간 2년, 월 납입금 24회 이상(수도권외 6개월)

입주자저축 2순위 : 가입기간 6개월, 월 납입금 6회 이상

《국민주택등 [공공임대(5년임대, 10년임대), 공공분양] 입주자 선정 순차(현행)》

순차	전용면적 40㎡초과 주택	전용면적 40㎡이하 주택
1	5년 이상의 기간 무주택세대주로서 매월 약정납입일에 월납입금을 60회 이상 납입한 자 중 저축총액이 많은 자	5년 이상의 기간 무주택세대주로서 납입횟수가 많은 자
2	3년 이상의 기간 무주택세대주로서 저축총액이 많은 자	3년 이상의 기간 무주택세대주로서 납입횟수가 많은 자
3	저축총액이 많은 자	납입횟수가 많은 자
4	납입횟수가 많은 자	부양가족이 많은 자
5	부양가족이 많은 자	해당주택건설지역에 장기간 거주한 자
6	해당주택건설지역에 장기간 거주한 자	-

※ 영구, 국민, 공공주택은 입주자선정 기준 별도 규정

□ 개선방안

- 국민주택은 2개 순위별 2개 순차로 운영, 민영주택은 2개 순위별
가점제.추첨제 혼용 운영(85㎡초과는 추첨)
- (국민) 1순위(2개순차) → 2순위(추첨) (총 3단계)
- (민영) 1순위(가점→추첨) → 2순위(추첨) (총 3단계)
1순위(추첨) → 2순위(추첨) (지자체 자율운영 체제 전환)

《청약통장 가입기간에 따른 순위 구분 단순화(3개→2개 순위)》

청약 순위	순위 요건		청약 순위	순위 요건
1순위	입주자저축 가입기간 2년, 월 납입금 24회 이상 (수도권외 6개월, 6회)	⇒	1순위	입주자저축 가입기간 1년, 월 납입금 12회 이상 (수도권외 6개월, 6회)
2순위	입주자저축 가입기간 6개월, 월 납입금 6회 이상			
3순위	청약가능지역 거주자 중 추첨		2순위	청약가능지역 거주자 중 추첨

《(국민) 순위별 경쟁이 있는 경우 순차구분 단순화(6개→2개 순차)》

순차	자격 요건		순차	자격 요건
1	5년 이상의 기간 무주택세대주로서 매월 약정납입일에 월납입금을 60회 이상 납입한 자 중 저축총액이 많은 자	⇒	1	무주택기간 동안 납입금액 (10만원 / 1회)이 많은 자 *40㎡이하의 무주택기간동안 납입횟수가 많은자
2	3년 이상의 기간 무주택세대주로서 저축총액이 많은 자		2	부양가족이 많은 자
3	저축총액이 많은 자			
4	납입횟수가 많은 자			
5	부양가족이 많은 자			
6	해당주택건설지역에 장기간 거주한 자			

《(민영) 85㎡↓: 1순위(가점→추첨) → 2순위(청약가능지역 거주자 추첨)
85㎡↓(지자체 자율운영) : 1순위(추첨) → 청약가능지역 거주자(추첨)》

우선 순위	순위 요건		청약 순위	순위 요건
1순위(가점)	입주자저축 1순위자 중 가점 점수가 높은 자 순으로 선정	⇒	1순위	입주자저축 1순위자 중 가점.추첨
1순위(추첨)	청약1순위 가점제 낙첨자 중 추첨으로 선정			
2순위(가점)	입주자저축 2순위자 중 가점 점수가 높은 자 순으로 선정			
2순위(추첨)	청약2순위 가점제 낙첨자 중 추첨			
3순위(추첨)	청약가능지역 거주자 중 추첨		2순위	청약가능지역 거주자 중 추첨

* 85㎡↑(가점제 폐지) : 1순위(추첨) → 청약가능지역 거주자(추첨)

참고 8

청약통장 유형 및 가입 규모

□ 입주자저축종류

구 분	청약저축	청약부금	청약예금	청약종합저축
대상지역	전 국	시·군지역	시·군지역	전국
가입대상	무주택세대주	성년인 자 (유주택자도 가능)	성년인 자 (유주택자도 가능)	누구나 가입가능 (유주택자도 가능)
저축방식	매월 일정액 불입	매월 일정액 불입	일시불 예치	매월 일정액 불입 (일시불 예치)
저축금액	월 2 ~ 10만원	월 5 ~ 50만원	200 ~ 1,500만원 (규모·지역별 차등)	월 2 ~ 50만원 (15백만원 일시납입)
대상주택	85㎡이하 공공기관건설 주택등	85㎡이하 민영주택	모든 민영주택 (85㎡초과 공공 주택도 가능)	모든 주택
	민간건설 중형국민주택(60 ~ 85㎡)			

□ 입주자저축 가입자 현황 ('14.7월)

(단위: 좌)

시도별	합계	청약저축	청약부금	청약예금	청약종합저축
합계	16,760,411	906,792	337,939	1,342,941	14,172,739
수도권소계	10,336,222	644,946	242,497	1,068,785	8,379,994
서울	5,160,267	359,148	134,767	530,902	4,135,450
인천	886,729	38,910	21,731	68,147	757,941
경기	4,289,226	246,888	85,999	469,736	3,486,603
수도권외 소계	6,424,189	261,846	95,442	274,156	5,792,745

□ 순위별 현황

(단위: 좌, 백만원)

구 분		1순위	2순위	3순위	합 계
합 계	좌수	7,327,659	3,888,764	5,543,988	16,760,411
	금액	31,107,123	8,494,801	4,608,871	44,210,796
청약저축	좌수	756,054	40,015	110,723	906,792
	금액	5,518,812	34,837	7,250	5,560,899
청약부금	좌수	254,578	3,352	80,009	337,939
	금액	884,077	10,639	60,839	955,556
청약예금	좌수	1,307,246	18,658	17,037	1,342,941
	금액	5,876,311	94,587	72,487	6,043,385
종합저축	좌수	5,009,781	3,826,739	5,336,219	14,172,739
	금액	18,827,922	8,354,737	4,468,294	31,650,954

참고 9

택지조성 3법 세부 비교

구 분	택지개발촉진법	공공주택법	도시개발법
사업목적	·도시지역의 주택난 해소	·저소득층의 주거안정 및 주거수준 향상, 무주택자의 주택마련 촉진	·계획적,체계적인 단지 또는 시가지 조성
주요 대상지역	·도시기본계획상 개발가능한 지역	·도심이나 시가지 인근 보전 가치가 낮은 개발제한구역에 주로 입지	·도시지역(보전녹지지역 제외) 및 광역도시기본계획,도시기본계획상 개발가능지
규 모	·10만㎡ 이상 (공공·민간 공동제안자의 경우 도시지역 1만㎡이상, 도시지역외 3만㎡ 이상)	·규모제한 없음	·용도지역별 최소 1만㎡ 이상
지정권자	·시·도지사 ※ 330만㎡이상 또는 LH가 100만㎡ 이상 제안시 국토부장관이 지정	·국토부장관 ※ 권한위임 : 시·도지사 (30만㎡ 미만 제안 시)	·시·도지사, 대도시시장 ※ 100만㎡ 이상 국토부 협의 (공공기관이 국가계획과 관련하여 30만㎡ 이상 제안시 국토부장관이 지정)
사업시행주체	·국가 및 지자체 ·공공기관(LH, 지방공사 등) ·민간·공공 공동사업자 (협약 또는 spc) ·대행개발	·국가, 지자체 ·공공기관(LH, 지방공사 등) ·공공·민간 공동시행자(spc) ·대행개발	·국가, 지자체 ·공공기관(LH, 지방공사 등), 정부출연기관 ·도시개발구역의 토지소유자 및 조합, 일정요건의 법인 등 ·공공·민간 공동시행자(spc)
인허가절차	·예정지구 지정(개발계획)→ 실시계획→공사→사업시행	·지구지정 → 지구계획(개발 계획 및 실시계획)→사업시행	·구역지정(개발계획)→실시계획→사업시행
민간 토지 수용권	·없음	·없음	·토지면적 2/3 소유하고 소유자 1/2이상 동의를 얻은 경우
토지취득방법	·수용 또는 사용방식 ※ 도시개발법을 준용하여 환지, 혼용방식 가능	·수용 또는 사용방식	·수용 또는 사용방식 ·환지방식 ·혼용방식
공급가격	·(조성원가 이하) 85㎡ 이하 임대주택용지, 60㎡ 이하 주택용지 ·(감정가격) 85㎡ 초과 임대 주택용지, 60㎡ 초과 주택용지	·(조성원가 이하) 85㎡ 이하 임대주택용지, 60㎡ 이하 주택용지 ·(감정가격) 85㎡ 초과 임대 주택용지, 60㎡ 초과(‘14.9.3~) 주택용지	·감정가격 기준

- ('14년 사업계획) 총 3개의 공공임대 리츠로 1.2만호 공급을 추진하고, 4천세대 규모 민간제안 사업에 대해 심사를 통해 선별 투자

【공공임대 리츠 추진계획】

	사업지구	총사업비	세대수
리츠1	하남미사, 화성동탄2, 김포한강, 평택소사벌	15,310억	4,448
리츠2	시흥목감, 오산세교, 광주선운	6,945억	2,693
리츠3	총 5개 지구	미정	미정
합계	12개지구	3.6조 규모	1.2만호

* 리츠 1·2호는 연내 착공하고, 3호는 연내 설립 후 내년 초 착공

【민간사업 제안현황】

(단위 : 억원, %)

사업제안자	사업장 위치	총 사업비	세대수	주택유형
A (2)	서울 동작구 △△ 등 2곳	2,235	1,682	오피스텔, 도생
B (2)	서울 용산구 △△ 등 2곳	2,385	1,085	아파트, 오피스텔
C (1)	서울·부산 △△ 등 5곳	1,278	1,221	오피스텔, 도생
총 9개 사업장		5,898	3,988	

* 총사업비·세대수는 추진과정에서 변동 가능

- ('14~17년 계획) 공공임대 리츠를 활용하여 LH 10년 임대를 최대 5만호 착공하고, 민간제안 사업은 1~2만호 공급 추진

【LH 10년 공공임대 공급목표 (착공기준)】

구 분	합계	'14년	'15년	'16년	'17년
총 물량	5.0만호	1.2만	1.2만	1.3만	1.3만
LH 10년 임대 당초 착공계획	2.6만호	0.5만	0.8만	0.7만	0.6만
추가공급 가능 물량(최대)	2.4만호	0.7만	0.4만	0.6만	0.7만

- ('14년 시범사업 자금조달) 7,500억 자금을 3%대로 성공적으로 조달

구 분	리츠 1호			리츠 2호		
	조달액	낙찰자	금리	조달액	낙찰자	금리
한도대출	2,800	삼성생명	3.85%	1,650	삼성생명	3.85%
		농협중앙회			농협중앙회	
		우리은행			우리은행	
고정용자 (P-ABS)	2,600	한화손보	3.79%	500	한화손보	3.79%
		교보생명			교보생명	
		삼성생명			삼성생명	
합계	5.400			2.150		

□ 무한책임 . 유한책임 대출 비교

구 분	무한책임 대출	유한책임 대출
정 의	▸ 담보주택+채무자에게 상환청구	▸ 담보주택에 대해서만 상환청구
현 황	▸ 모든 국내 주택담보대출	▸ 미국 12개주 적용
장 점	▸ 대출채권 회수에 유리 ▸ 대출금리 인상 가능성 낮음 (비소구대출에 비해)	▸ 채무자 보호강화 ▸ 압류절차 단기 ▸ 대출심사 개선 가능 ▸ 사회적 비용 절감, ▸ 신용불량자 확대 억제
단 점	▸ 채무자 보호 약화 ▸ 압류절차 장기화 ▸ 사회적 비용 높음	▸ 대출자 손실 확대 위험

□ 해외 사례

현황	▸ 미국 12개 주에서 시행 중이며, 세부 법령은 상이 - California, Arizona, Nevada, Minnesota 등 - 보수성향의 주에서는 은행권리 보호에 따라 시행 한계 - 미시행 주에서도 비소구대출과 유사한 급매도(short sale) 활용 가능
대상	▸ State law 마다 다르나 대개 아래 유사점을 보임 - 주택 구매만을 목적으로 하는 대출 - 1순위 주택담보대출에만 적용 - 채무자가 구매 후 주택에 직접 거주 - 1-4 unit property, 2.5 acre 이하 등 주택규모 제한
평가	▸ (소비자) 부도시에도 담보물만으로 상환의무가 한정되어 소비자 권리 보호 ▸ (사회) 신용불량자 확대억제 및 관리기간 단축으로 사회적 비용 절감 단, 소비자 도덕적 해이에 따른 추가비용 발생 가능성이 있어 핵심 타겟에 초점을 둔 실행 필요 ▸ (채무자) 채무자는 담보가치가 하락할 경우 대출 상환을 쉽게 포기 → 집값의 연쇄적 하락 야기 - 미국은 LTV가 높아(80~90%) 담보 포기를 더욱 촉진 가능하나 우리나라는 LTV가 낮아(50~70%) 도덕적 해이 가능성은 낮음