경제관계장관회의
24-17-2
(공개)

역동경제로
서민·중산층 시대 구현!

서민 · 중산층 · 미래세대 주거안정을 위한
새로운 임대주택 공급방안

2024. 8. 28.

관 계 부 처 합 동

서민 · 중산층 · 미래세대 주거안정을 위한 「**새로운 임대주택 공급방안**」(요약)

Ⅰ 추진배경

□ 국내 주택시장은 자가 60%, 임대 40%로 구분되며, 임대시장은 공공 20%, 민간 80%를 공급 중

임대주택 유형별 비중(2022년 주거실태조사·임대주택통계)

공공임대 186만	민간임대 658만	
	등록임대 144만	비등록임대 514만

□ 민간임대시장은 규모화를 막는 규제·세제 등에 의해 산업화되지 못한채 비등록·개인이 주도 → 장기간 거주가능한 임대주택 부족

* (등록임대주택 수 추이(호)) ('20)153만 → ('21)152만 → ('22)144만
(등록임대시장 분포) 개인 물량 63%, 100호 이상 보유법인 물량 32%

□ 공공임대는 재고율이 크게 증가*하는 등 양적으로 크게 성장하였으나, 상대적으로 수요가 높은 도심지 공급에는 한계

* (**장기공공임대 재고율**) '15년 5.9% → **'22년 8.1%**, ※ OECD 평균 재고율 7.1%

☞ **서민·중산층·미래세대가 원하는 입지에 합리적 수준의 주거비용으로 장기간 안심하고 거주할 수 있도록 임대주택 공급방식 혁신 필요**

Ⅱ 추진전략

"살고싶은 곳에서 장기간 안심하고 살 수 있는 임대주택 공급 확대"
*** '35년까지 新유형 민간장기임대주택 10만호 이상, 복합개발 공공임대주택 5만호 공급**

新유형 장기민간임대 서비스 육성

- ▸ 임대료규제 등 공적의무 완화 및 인센티브
- ▸ 사업모델 다양화를 통한 선택권 확대
- ▸ 보험사 등 시장참여자 진입 촉진

노후청사 복합개발을 통한 도심지 공급

- ▸ 추진 체계 확립, 복합개발 검토 의무화
- ▸ 용적률 상향 등 공간혁신 인센티브 강화
- ▸ 청사기능과 연계한 특화 주택 집중 공급

Ⅲ 주요추진계획

1. 新유형 장기민간임대주택 도입

□ **(추진방향)** 리츠 등 법인이 **대규모**(100세대 이상), **장기간**(20년 이상) **임대주택 서비스**를 제공할 수 있도록 **불합리한 규제**를 **최소화**

□ **(규제완화 및 지원)** 임대운영을 어렵게 하는 **임대료 상한 등 규제**를 **완화**하고, **도시계획·세제·금융·부지 등 지원**을 **균형적**으로 **설계**

❶ **(임대료)** 초기임대료 규제, 임대료상승률 CPI 연동, 임차인 변경시에도 상한 적용 등 **민간임대법상 현행 임대료 규제**를 **완화**

❷ **(도시계획)** 임대주택 **용적률** 상향(법적 상한 1.2배), **상업지역 비주거 비율**(20%→10%) 및 **주차장 기준** 등 완화

❸ **(세제)** 취득·종부·법인세 **중과**를 **배제**하고, **취득·재산세 감면**

❹ **(금융)** **전용 PF 보증 신설+기금 출·융자** 등 민간자금조달 지원

❺ **(부지)** 저렴한 **공공택지 공급** 및 **세제혜택**을 통한 **사유지 확보 지원**

□ **(사업모델 유형화)** **규제·지원** 모두 **최소화**한 **모델**부터 **일부 공적의무**와 이에 상응하는 **인센티브**가 **결합**된 **모델**까지 구성하여 참여 활성화

☞ 공급모델을 ①자율형, ②준자율형, ③지원형으로 유형화

- (자율형) 규제·지원 최소화→ 임대료규제 모두 폐지, 지원도 중과세 배제 등 최소한도 적용
- (준자율형) 계약갱신청구권과 5% 상한 적용 + 기금융자·지방세감면 등 혜택 추가
- (지원형) 초기임대료까지 제한(95%)하는 대신 기금출자 등 공적지원 확대

○ 임대사업자 희망에 따라 **청년, 신혼부부, 고령자** 등을 위한 **다양한 맞춤형 특화서비스 결합** 허용

□ **(참여 촉진)** **보험사 등 장기성 자금 참여**가 **활성화**될 수 있도록 **제도**를 **운영***하고, 임대주택 계속 운영 조건부 **포괄양수도 허용****

* 보험사 임대주택 투자 허용, 지급여력비율 관련 장기임대주택 위험계수 적용(25→20%) 등
** 5년 운영 후 임대주택 전체 포괄양수도시, 양도인 기존 세제혜택 유지 및 양수인 취득세 중과배제

○ **공모 리츠**에 **임차인 우선 참여**를 통해 간접투자시장 활성화 유도

2. 노후청사 복합 개발을 통한 도심 공공주택 공급

□ **(추진 방향)** 공공사업자 중심 모델('17~)*을 **정부 중심**으로 **체계화**하고, 인센티브 제공 등으로 **지속 가능**하고 **효율적**인 **공급 모델 구축** 추진

* LH·캠코 중심으로 124개소(2.1만호) 발굴, 열악한 사업성 등으로 착공률은 44%에 불과

❶ **(추진체계 확립)** **범정부 상설 협의체*** 운영을 통해 후보지 발굴·인허가 협의·규제 완화 등 **추진 과정을 체계적으로 관리**

* 국토부(이견 조정), 기재부(국유지 발굴), 행안부 및 서울시·경기도 등 지자체(공유지 발굴), 복지부·교육부·문체부(복합시설 지원), LH·캠코 등 공공주택사업자(사업 실행)

○ **노후 청사,** 폐교 등 **국·공유자산** 활용 시 **복합개발 여부 검토 의무화**

* 복합시설 종류는 1순위 임대주택, 2순위 공익시설, 3순위 상업목적시설 순으로 검토

❷ **(사업구조 효율화)** 공간 혁신을 위한 과감한 **규제 완화**와 **재정지원 연계**

○ **입체복합구역 지정**으로 **용적률 최대 200% 완화,** 역세권·공영주차장 연계 시 **주차장 기준 대폭 완화**(0.3대/호)

○ 국유재산기금·주택도시기금 **사업비 조달 지원,** 복합시설 **국비 지원 최우선 연계,** 예타·투자심사 면제, 통합심의 등 **행정절차 간소화**

❸ **(특화주택 집중 공급)** **공공청사 기능**(돌봄, 물류 등)과 **복합시설**(키즈카페, 창업지원시설 등), 임대주택 입주자격 연계로 **지역 거점화 추진**

< 청사 기능과 연계한 특화주택 (예시) >

공공 청사	복합시설	특화형 임대주택
우체국(역세권)	창업지원센터	취업(창업)준비청년
어린이집(주거밀집)	작은도서관, 지역돌봄센터	영유아양육가구
선관위, 통계청(상업지역)	상업시설, 임대형 오피스	사회초년생, 신혼부부
문화회관(대규모 부지)	복합문화예술공연장	문화체육예술인

○ 복합화 기능에 맞는 **입주자격 제안을 허용**해 **도심 실수요층 집중 공급,** 주변 **지역 임대 시세의 80% 범위** 내 임대료 설정

순 서

Ⅰ. 추진배경 ····· 1

Ⅱ. 추진방향 ····· 2

Ⅲ. 세부 추진방안 ····· 3

1. 신유형 장기민간임대주택 ····· 3

2. 노후청사 복합개발 ····· 10

Ⅳ. 향후 추진계획 ····· 14

Ⅰ. 추진배경

□ 국내 주택시장은 자가 60%, 임대 40%로 구분되며, 임대시장은 공공 20%, 민간 80%를 공급 중

임대주택 유형별 비중(2022년 주거실태조사·임대주택통계)

공공임대 186만	민간임대 658만	
	등록임대 144만	비등록임대 514만

□ 민간임대시장은 규모화를 막는 규제·세제 등에 의해 산업화되지 못한채 비등록·개인이 주도 → 장기간 거주가능한 임대주택 부족

* (등록임대주택 수 추이(호)) ('20)153만 → ('21)152만 → ('22)144만
(**등록임대시장 분포**) 개인 물량 63%, 100호 이상 보유법인 물량 32%

○ 기업형 임대 뉴스테이('15)는 3년만에 폐지, 현행 법인 건설임대('18~)는 임대료 규제로 공급이 부진*하며, 분양전환으로 재고감소 불가피

* (**법인 건설임대 신규공급 추이**) ('21)6.1만호 → ('22)3.7만호 → ('23)2.8만호

○ 임대시장 영세화는 2~4년내 비자발적 퇴거위험, 전세사기 등 임차인 주거불안과 함께 하자보수 갈등 등 주거서비스 질 저하

- 또한, 높은 재고변동성이 임대차시장 등 부동산시장 불안 야기

* 높은 재고변동성→임대차시장 불안·전세가 상승→갭투기·집값과열·가계부채 증가 등

□ 공공임대는 '22년 재고율 8.1%를 달성하는 등 양적으로 크게 성장* 하였으나, 상대적으로 수요가 높은 도심지 공급에는 한계

* (**장기공공임대 재고율**) '15년 5.9% → **'22년 8.1%**, ※ OECD 평균 재고율 7.1%

○ 도심지 임대 공급을 위해 과거에도 노후청사 복합개발*을 시도 하였으나 사업성 부족, 기관간 이견 등으로 성과 미진

* (개발실적('17~)) 사업지 발굴 124개소(2.1만호), 착공 56개소(0.9만호, 착공률 45%)

☞ **서민·중산층·미래세대가 원하는 입지에 합리적 수준의 주거비용으로 장기간 안심하고 거주할 수 있도록 임대주택 공급방식 혁신 필요**

Ⅱ. 추진방향

"살고싶은 곳에서 장기간 안심하고 살 수 있는 임대주택 공급 확대"

* '35년까지 新유형 민간장기임대주택 10만호 이상, 복합개발 공공임대주택 5만호 공급

민간	사업모델 유형화	❶ 사업모델 유형화 : 자율형·준자율형·지원형 ❷ 유형별 공적의무+인센티브 차등화
新유형 장기임대 서비스	임대료 등 규제완화	❶ 임대료규제 완화 및 주거서비스 이용료 청구 허용 ❷ 임차인 자격 제한 완화 ❸ 용적률·용도·주차장 등 도시계획 규제 완화 ❹ 고령자형 주택(실버스테이) 특례 도입
	세제·금융·택지 등 공적지원	❶ (세제) 법인 중과세제 배제 및 취득세·재산세 감면 ❷ (금융) 전용 PF보증 및 기금 출·융자 지원 ❸ (택지) 민간부지 양도시 세제혜택 및 공공택지 공급
	다양한 시장참여자 진입 촉진	❶ 보험사 등 장기투자성 자금의 사업참여 유도 ❷ 법인 임대사업자간 양수도 규제 완화 ❸ 임대 리츠 임차인 참여 촉진
공공	추진체계 확립	❶ 범정부 협의체를 통한 추진 과정 집중 관리 ❷ 노후 공공건축물 리모델링·재정비 시 복합개발 검토 의무화
노후청사 복합개발	공간 혁신 인센티브 강화	❶ 입체복합구역 지정, 주차장 기준 완화 등 규제 완화 ❷ 국유지 사용료 할인, 복합사업 국비 최우선 지원 등 재정 지원 강화 ❸ 타당성 조사 면제 등 절차 간소화
	특화 주택 집중 공급	❶ 공공청사 기능·종류와 입주자격 연계 ❷ 도심 수요층에게 집중 공급

Ⅲ. 세부 추진방안

1 新유형 민간장기임대주택 육성

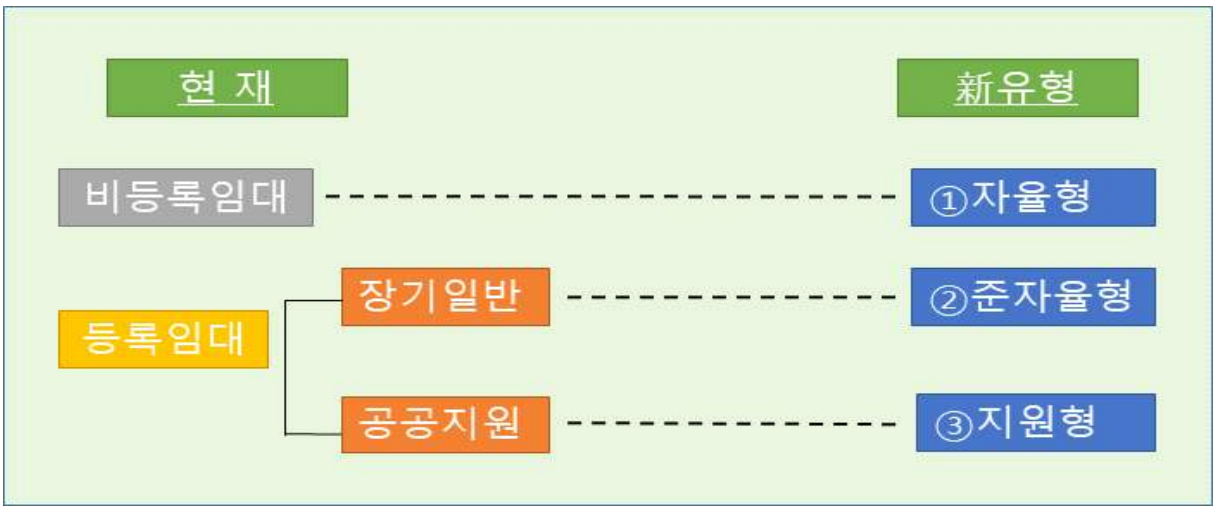
◈ 리츠 등 법인이 대규모(단지별 100세대 이상), 장기간(20년 이상) 임대주택 서비스를 제공할 수 있도록 불합리한 규제를 최소화

1 사업모델 유형화

□ 규제도 지원도 최소화한 모델부터, 일부 공적의무(규제)와 이에 상응하는 인센티브가 결합된 모델까지 구성하여 공급 확대

☞ 사업모델을 ①자율형, ②준자율형, ③지원형으로 유형화

현행-신유형 장기임대 사업모델 비교



* 등록임대(장기일반·공공지원) 의무임대기간은 10년

❶ (자율형) 규제·지원 모두 최소화하는 임대유형으로, 민간임대법상 모든 임대료규제를 배제하되 지방세감면 등 인센티브도 제외

❷ (준자율형) 임대기간 계약갱신청구권 및 5% 상한 등 임차인 주거안정을 위한 공적의무를 부여하고, 이에 상응하는 기금융자 등 인센티브 부여

❸ (지원형) 초기임대료 제한(시세 95%), 무주택자 우선공급 등 공적의무를 강화하면서, 기금출·융자, 공공택지 할인공급 등 인센티브 강화

2 임대료 등 규제 완화

◈ 장기임대 운영을 저해하는 각종 임대료규제를 완화하고, 용적률 등 도시계획규제와 함께 고령자 등 특화모델 맞춤형 규제 완화 추진

□ (임대료) 민간임대법상 규제를 사업모델에 따라 차등적으로 완화

○ (자율형) 민간임대법상 임대보증 가입 및 임대차계약 신고의무 외 모든 임대료 규제* 완화

* ①초기임대료 규제, ②의무임대기간 중 계약갱신청구권, ③임대료상승률 5% 상한 및 CPI 연동, ④임차인대표회의 협의의무, ⑤임차인 변경시에도 5% 상한 적용 등

** 민간임대차에 관한 일반법인 주택임대차보호법상 규제(2+2년, 5% 상한)는 적용

○ (준자율형) 의무임대기간 중 계약갱신청구권 및 5% 상한은 적용하되, '초기임대료, CPI 연동, 임차인 협의, 임차인 변경시 상승률 제한' 완화

○ (지원형) 준자율형 규제+초기임대료 기준(시세 95% 이내)까지 적용

사업모델별 임대료 규제 적용 기준

구분		자율형	준자율형	지원형
주택임대차보호법	2+2년, 임대료 상승률 5% 상한	●	●	●
민간임대법	임대보증 가입+임대차계약 신고의무	●	●	●
	임대기간 계약갱신청구권+5% 상한	X	●	●
	초기임대료 규제(시세 95%)	X	X	●
	임대료 상승률 CPI 연동	X	X	X
	임차인대표회의 협의의무	X	X	X
	임차인 변경시에도 상승률 제한	X	X	X

□ (임차인 자격) 자율형·준자율형은 제한 無, 지원형은 무주택자 우선공급 요건 외 자격요건 배제

□ (도시계획) 장기임대주택을 건설하는 경우 용적률, 건축물 용도, 공공임대 인수가격 및 주차장 확보기준 등 규제 완화[공통]

○ (용적률 상향) 용적률을 국토계획법 시행령 상한의 1.2배까지 상향

○ (상업지역 특례) 상업지역 내 국토계획법령상 용적률 하한을 상향* 하고, 비주거부분 면적비율 완화(10~20% 이상 → 10%)

* (예시) 일반상업지역 200%~1,300% → 800%~1,300%

** (기대효과) 상업지역 용적률이 최소 800% 이상, 주거부분은 720% 이상 적용 가능

○ **(공공임대주택 인수가격 상향) 용적률 완화**에 따라 **공공기여**하는 **공공임대 인수가격** 기준 **현실화**(표준건축비→**기본형건축비 80%** 수준)

○ **(주차장 기준 완화)** '**오피스텔**' 내 **공유차량 주차면수 설치**시 **주차장 기준 완화***(**공유차 주차면수 1대당 일반 주차면수 3.5대 간주**)

* 역세권 입지, 입주자의 차량 소유 제한 등 조건부

□ **(주거서비스)** 임대사업자 희망에 따라 **청년, 신혼부부, 고령자 등**을 위한 **다양한 맞춤형 특화서비스 결합** 허용

○ 일반관리비 외 **주거서비스 이용료 청구 근거**를 **신설**하고, **서비스 인증제 운영** 및 '**지원형**'에 한해 **인증 의무화**

□ **(고령자형 주택 특례)** **고령층 특화 시설·서비스**를 제공하는 장기임대 주택 서비스 '가칭**실버스테이**' **도입**공통

* 지원형의 경우 임대료는 **인근 유사 실버주택 임대료 시세의 95% 이내** 적용

○ **(서비스) 서비스 품질 확보**를 위해 식사·건강관리·안부확인 등 **최소 서비스 기준** 제시

○ **(건설기준) 고령층 주거**에 **적합**하도록 **주거약자법**에 따라 **특화설계*** 하고, **고령자 필요시설 중심**으로 **설치기준** 마련(연구용역)

* 동작감지기, 단차 제거, 미끄럼 방지, 안전손잡이 등 주거약자용 주택시설기준

○ **(임차인자격) 고령층**의 **높은 주택 소유 비중**(자가거주비율 78%)을 **고려**하여 **지원형**까지도 **유주택자 입주 허용**

○ **(세대믹스) 택지공모형**은 **단지 내 다른 가족**들도 **입주**할 수 있도록 **일반주택**을 **혼합**하고, **무주택 가족세대**에게 **우선입주권** 부여

○ **(복합개발) 헬스케어 리츠**를 활용해 '실버스테이+의료·상업복합시설'을 **신도시 공공택지 중심**으로 **공급 활성화**('25년까지 3곳 공모)

※ 민간임대법 하위법령 개정 후 연내 시범사업 추진

□ **(기존 민간임대 전환 허용)** **기존 10년 임대**(장기일반) 유형의 경우 사업자 의사에 따라 **신유형 장기임대**(준자율형·지원형)로 **전환 허용**

3 세제 지원방안

◈ 임대법인의 주택 취득·보유를 억제하는 불합리한 중과세제를 배제하고, 공적의무가 강한 준자율형 및 지원형에 대해 취득세·재산세 감면

□ 법인 중과세제 배제(취득·종부·법인세)[공통]

○ 임대의무기간(20년) 및 **유형별 임대료 증액기준**을 **준수***하는 경우 법인 **취득세 중과(12%)·종부세 합산·법인세 추가과세(20%) 배제**

* (자율형) 주택임대차보호법 기준, (준자율형·지원형) 동일임차인 재계약에 한해 5% 상한(임차인 변경시 임대료 시세 반영을 위해 5% 초과 증액 가능)

** (종부세 합산·법인세 추가과세 배제 **가액기준**) 건설 **15억**, 매입: 수도권 **12억**, 비수도권 **9억**

□ 지방세 감면[준자율형+지원형]

○ **(취득세)** 공동주택·오피스텔·임대형기숙사에 대해 60㎡ 이하 75%, 60~85㎡ 25% 감면(기축매입 전체 및 오피스텔 신축건설 제외)

취득세 감면 대상

구분	공동주택	오피스텔	임대형기숙사(공유주거)
신축건설	**가액 무관**	X	**호실 면적 40㎡ 이하**
최초분양	**수도권 6억 이하 비수도권 3억 이하**	**수도권 6억 이하 비수도권 3억 이하**	

○ **(재산세)** 공동주택·오피스텔·임대형기숙사에 대해 40㎡ 이하 75%, 40~60㎡ 50%, 60~85㎡ 25% 감면

재산세 감면 대상

구분	공동주택	오피스텔	임대형기숙사(공유주거)
건설형	수도권 9억 이하 비수도권 3억 이하	수도권 4억 이하 비수도권 2억 이하	호실 면적 40㎡ 이하
매입형	수도권 6억 이하 비수도권 3억 이하		

4 금융 지원방안

◈ 20년 이상 장기임대 운영에 필요한 장기성 자금조달이 원활하도록 전용 PF 보증, 기금 출·융자 지원

구분	자율형	준자율형	지원형
PF 보증	●	●	●
기금 융자	X	●	●
기금 출자	X	X	●

□ (PF보증) 기금융자 외 **민간 자금**을 저리로 원활하게 **조달**할 수 있도록 **PF 등 대출 보증 제공**[공통]

* (**지원형**) 건설 및 임대운영기간 전체에 대해 대출 보증
(**준자율+자율형**) **건설기간**은 금융기관 담보대출 확약, 임대 종료시점 LH 등 매입확약 또는 주택가격 산정 전제로 **'PF보증'** 제공, **임대기간**은 **'모기지보증' 활용**(호별 구분소유 전제)

□ (기금융자) 주택 **건설**(준자율형·지원형)·**매입**(지원형)**자금 조달**을 위해 **10년 임대**와 **유사한 수준**의 **저리 기금융자** 지원[준자율형+지원형]

기금융자 한도 및 금리

구분		45㎡ 이하		45~60㎡		60~85㎡	
		건설	매입	건설	매입	건설	매입
호당 융자한도		0.9억	0.7억	1.2억	1억	1.4억	1.2억
금리	지원형	2.0%	2.0%	2.3%	2.3%	2.8%	2.8%
	준자율형	2.2%	-	2.5%	-	3.0%	-

□ (기금출자) **자기자본** 중 **70%**(공공지원민간임대 수준)를 **우선주**로 **기금 출자**하여 민간사업자의 자기자본조달 부담 완화[지원형]

5 부지 공급방안

◈ 민간부지 양도인 세제혜택을 통해 도심 내 부지 확보를 지원하고, 우수입지의 공공택지 및 유휴 국공유지를 공급

구분	자율형	준자율형	지원형
도심 민간부지	●	●	●
공공택지	X	● (감정가)	● (조성원가+감정가 평균)
국공유지 수의계약	X	X	●

□ 도심 민간부지 원활한 공급 유도[공통]

○ **(개인 사유지) 개인 토지주**가 장기임대 사업자의 임대주택 건설을 위해 **부지 매각**시 **양도세**를 **감면**(10%)하여 토지 매입가격 인하 유도

○ **(법인 소유지) 법인 소유 비사업용 토지**를 장기임대 사업자의 임대주택 건설을 위해 **매각**시 **법인세 10%p 추가과세 배제**

□ 공공택지 · 국공유지 등 우수 부지 공급[준자율형+지원형]

○ **(공공택지) 준자율형**은 **감정가 공급** 원칙, 초기임대료를 제한하는 **지원형**은 **조성원가**와 **감정가**의 **평균가**로 **공급**(5~10% 내외 인하)

* 현재 공공지원민간임대는 일반공급(80%) 감정가+특별공급(20%) 조성원가로 공급

○ **(촉진지구)** 민간임대 촉진지구 내 **공공임대 용지**(지구 전체 호수 20%↑)를 필요시 **장기 민간임대주택 용지로 전환 허용**하여 우량입지 확보

○ **(국공유지)** 도심 내 폐교 등 **유휴 국공유지**를 **수의계약**으로 **장기간**(50년) **임대**를 통해 **공급**[지원형]

6 다양한 시장참여자 진입 촉진

◈ 민간임대주택 사업 참여·거래를 제한하는 업역, 세제 등 각종 규제를 완화하여 다양한 플레이어의 시장 참여 유도

□ 공모 리츠 임차인 참여 촉진

○ 임대리츠 주식을 임차인에게 우선 제공할 수 있도록 하여 임차인과 수익 공유 및 임대주택 리츠 간접투자시장 활성화 유도

□ 보험사 등 장기투자성 자금의 사업참여를 위한 제도운영

* 장기투자 의향은 있으나 각종 규제로 불확실성이 커서 진입을 망설이는 상황

○ (업역규제) 보험사의 장기임대주택 직접 보유를 통한 투자가 가능하도록 법령해석 명확화

○ (리스크규제) 보험사가 장기임대주택 보유시 지급여력비율* 위험계수를 25% → 20% 적용

* 지급여력비율(보험사의 재무건전성 평가지표, K-ICS) = 가용자본 ÷ 요구자본

□ 법인 임대사업자 간 임대주택 거래규제 완화

○ (포괄양수도*) 5년 이상 운영 후 임대주택 전체 포괄양수도 및 지속 임대운영시 양도인 기존 세제혜택 유지** 및 양수인 취득세 중과배제

* 현재 민간임대주택의 경우 임대기간 중 임대업자간 임대주택 포괄양수도시 양도인 기존 세제혜택 추징 및 양수인 취득세 중과로 임대주택 신규투자 제약

** 취득세·재산세·종부세 미추징, 양도법인 법인세 추가과세(20%) 배제

○ (지분거래) 기금출자 리츠의 민간지분 양수인 신용도 요건* 배제

* 현재 양수인의 3대 신용평가등급이 양도인 이상 혹은 장기(A-)·단기(A2-) 이상 요구하며, 보유주식의 50% 이하 매각 및 일정요건 충족 시에만 신용도 요건 제외중

2 노후청사 등 복합개발

기존 AS IS	사업자 중심 산발적 사업 발굴·추진	사업성 부족으로 사업 포기 다수	획일적 주택 공급
	▼	▼	▼
개선 TO BE	**정부 주도의 추진체계 확립**	**공간 혁신을 위한 인센티브 강화**	**특화주택 공급으로 주거 만족도 제고**

목표	**'35년까지 도심 임대주택 5만호 공급**
기대 효과	❶ 대규모 임대주택 부지 확보가 어려운 **도심지 집중 공급** ❷ 기반 시설 기설치, 보상이 불필요함에 따라 **신속한 공급 가능** ❸ 공공시설의 기능과 입주 계층을 연계하여 **입주자 만족도 제고** ❹ 교통·생활편의·직주근접 등 우수한 입지의 **공공청사 활용도 제고**

1 정부 주도의 추진체계 확립

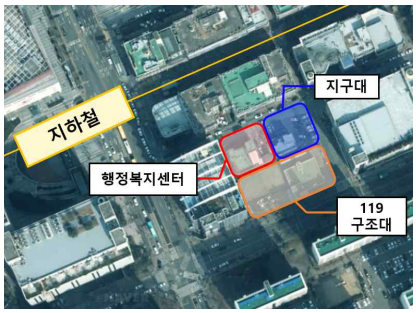
(As is) LH·캠코 등 공공주택사업자 중심의 추진 체계
(To be) 정부·지자체 주도의 범정부 협의체가 추진 과정 직접 관여

□ **(협의체 구성)** 국토부 · 기재부 · 행안부 · 지자체 등 **범정부 협의체**에 LH 및 캠코 등 **공공주택사업시행자 직접 참여**

○ **(운영)** **공공시설복합개발추진협의회**(가칭) 분기별 1회 개최, 분야별 **분과위**(이견 조정[국토], 대상지 발굴[기재·행안]) **수시 별도 운영**

○ **(역할)** **복합개발 검토 기준 마련, 대상지 선정**, 원활한 개발사업 추진을 위한 **제도 개선 및 애로사항 해소**(기관 간 이견 조정 등)

협의체 역할 : 기관 간 이견 조정(예시)



(저밀 인접 공공청사)		(고밀 복합화)
행정복지센터(시 소유) +**119구조대**(도 소유) +**지구대**(경찰청 소유)	⇨	**공공청사** 1~3층 +**상업시설** 1~2, 4~5층 +**공공임대** 6~24층 +**주차장** 지하 1~5층

☞ 관할이 다른 여러 기관의 노후 청사를 복합화 할 수 있도록 임차료, 이주 대책 마련 등 이견 조정 지원

□ **(검토 의무화) 준공 30년 이상 노후 공공건축물 및** 폐교(예정 부지 포함) 등 **유휴 국·공유시설 및 토지를 대상으로 복합개발 검토 의무화**

* 국유재산 위탁개발사업 운용 지침 개정 등

□ **(검토 기준)** ①대상 부지 특성, ②복합 시설의 종류*, ③개발의 시급성 및 필요성, ④파급 효과, ⑤재원조달 계획 등을 **종합적으로 평가**

* 복합시설 종류는 1순위 임대주택, 2순위 공익시설, 3순위 상업목적시설 순으로 검토

복합개발 여부 평가 항목(예시)

평가 대상	▸ 공공 청사, 폐교(예정 포함) 등 노후 도시계획시설, 유휴지
평가 항목	▸ 부지 특성(도시계획, 인프라), 복합시설물 수요, 사업성 등
검토 우선 순위	▸ 공공주택 → 공익목적시설(청년창업시설 등) → 상업시설

□ **(일정 및 목표) 전체 대상기관***에 후보지 **조사 실시**('24.8~), '25년 승인 및 '26년 착공 가능한 곳으로 **선도사업 10개소 선정**('24.10)

* 중앙행정기관, 17개 시·도 및 17개 시·도교육청, 공공기관 및 지방공기업 국유재산 총조사('23) 및 공유재산 현황조사(기관별) 활용

○ **국유시설·토지 개발로 '35년까지 청년주택 2.2만호* 공급 → 공유시설·토지 등 추가 발굴하여 '35년까지 최대 5만호 공급**

* 「'25년 국유재산종합계획」 旣 발표(8.14)

2 공간 혁신과 인센티브 강화

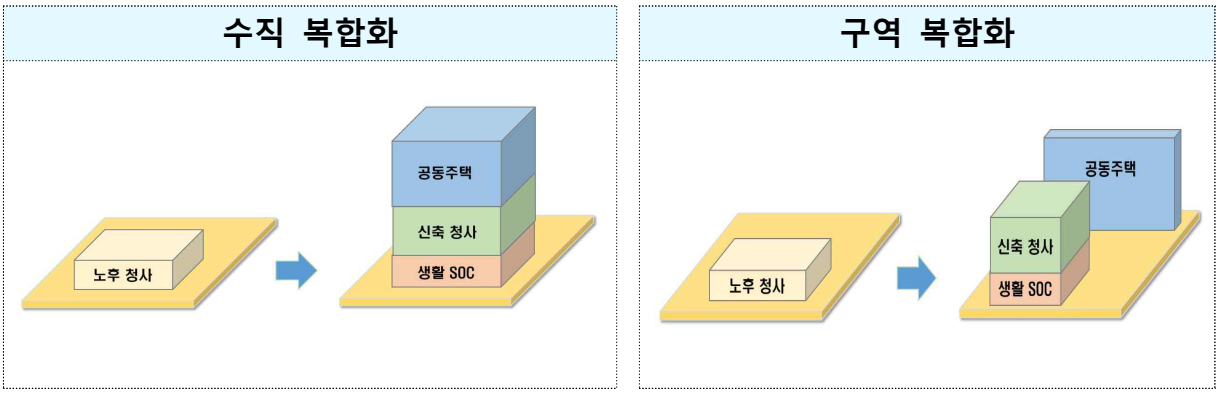
(As is) 각종 규제로 사업추진 난항, 사업자와 관계기관의 재무적 부담
(To be) 공간 혁신을 위한 과감한 규제 완화 및 재정지원 연계 강화

□ **(규제 완화)** **입체복합구역*** **지정**을 통해 용도지역의 변경 없이도 **용적률을 최대 200%**(건폐율 최대 150%) **완화**하여 **고밀 복합화 추진**

* 공간혁신구역(「국토계획법」, '24.8월 시행) 유형 중 하나, 기반 시설 복합화 시 활용 가능

○ 입체복합구역 미지정 시에도 **역세권의 경우 용적률 120% 상향**

입체복합구역 (예시)



○ **주차장 기준 조건부 완화**(역세권·인근공영주차장 활용 시 최대 0.3대/호)

□ **(재정지원 강화)** 입지 및 공급모델에 따라 **임대주택 주택도시기금 지원율 차등화***, **국유지 50년 이상 장기대부**(대부료 할인) 등 추진

* 임대료는 지역 격차가 크나, 건축비는 유사하므로 여건별 차등 지원으로 재정 효율성 제고

○ **국가 청사 건립비 국유재산기금 지원**, 복합시설별(어린이집, 스마트리뉴얼* 등) **국비 지원사업 최우선 연계** 등

* 공공청사 내 UAM 이·착륙을 위한 버티포트(Vertiport) 조성, 로봇 충전소 등 구축

□ **(절차 간소화)** 공공기관 **예비타당성조사**, 지방공기업 **타당성조사**, 지방재정 **투자심사 등에 대해 면제·간소화 등 추진***

* 노후청사 복합개발 사업계획 구체화 및 국무회의 상정·의결 추진('24.12)

3 특화주택 공급으로 주거 만족도 제고

(As is) 여건 관계없이 행복주택 등 획일적 공급으로 지역수요 불일치
(To be) 지역 특성과 공공시설 기능 연계 등 통해 입주자 만족도 제고

□ 공공청사 기능 및 입지와 입주자격 연계로 입주자 삶의 질 향상

○ **(기능특화)** 공공시설이 제공하는 **돌봄·물류·의료 등 생활 서비스 기능**에 따라 입주자격을 연계

- 단순한 청사 재건축에 그치지 않고, 키즈카페· 공유오피스·체육관 등 **청사 기능을 확장한 공공·상업목적 시설 복합화**로 지역 거점 조성

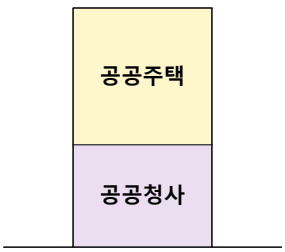
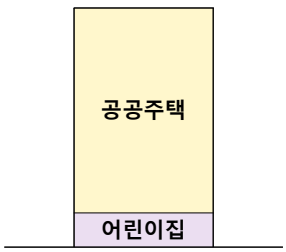
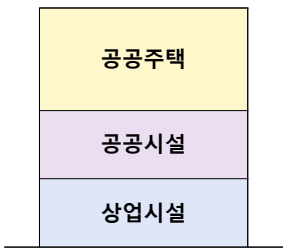
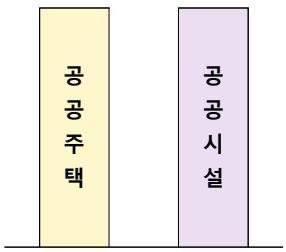
○ **(지역특화)** 같은 도심에서도 **지하철역, 상급병원 주변, 초·중·고등학교 주변 등 생활 여건**에 따라 입주자격 연계

□ 도심 수요층에게 집중 공급하여 청년층 주거 안정 확보

○ **(입주자격)** 실수요자에게 필요한 주거 공간 제공에 집중하기 위해 **사업자와 지자체**가 지역 여건과 복합 기능에 맞는 **입주자격 제안 허용**

○ **(임대조건)** 주변 지역 임대 시세의 80% 범위에서 **입주 대상의 소득 수준과 사업성 등**을 고려해 **임대료 설정**

노후 공공청사 복합개발 모델(예시)

고밀복합형		지역허브형	공간혁신형
			
▸ 관공서 등 공공청사 ▸ 공유형 임대주택 ▸ 취업준비청년	▸ 어린이집 등 돌봄시설 ▸ 돌봄 특화주택 ▸ 영유아 양육가구	▸ 상업·업무시설 ▸ 1~2인 맞춤 주택 ▸ 사회초년생, 신혼부부	▸ 공공시설 수직고밀화 ▸ 중형 아파트 ▸ 유자녀 가구

Ⅳ. 향후 추진계획

추진과제	조치사항	소관부서
< 신유형 장기임대 서비스 >		
추진과제 1. 사업모델 유형화		
▪ 사업모델 신설	민간임대주택법 개정안 발의	국토교통부 민간임대정책과
추진과제 2. 임대료 등 규제완화		
1 임대료규제 완화 및 서비스이용료 청구 근거 신설		
▪ 초기임대료 규제 완화	민간임대주택법 개정안 발의	국토교통부 민간임대정책과
▪ 계약갱신청구권 및 5% 상한 배제	민간임대주택법 개정안 발의	국토교통부 민간임대정책과
▪ 임대료 상승률 CPI 연동 배제	민간임대주택법 시행령 개정	국토교통부 민간임대정책과
▪ 임차인대표회의 협의의무 완화	민간임대주택법 개정안 발의	국토교통부 민간임대정책과
▪ 임차인 변경시 시세반영 허용	민간임대주택법 개정안 발의	국토교통부 민간임대정책과
▪ 주거서비스 이용료 청구	민간임대주택법 시행규칙 개정	국토교통부 민간임대정책과
2 임차인 자격 제한 완화		
▪ 임차인 자격요건	민간임대주택법 개정안 발의	국토교통부 민간임대정책과
3 도시계획 규제 완화		
▪ 용적률 상향	민간임대주택법 개정안 발의	국토교통부 민간임대정책과
▪ 상업지역 특례	민간임대주택법 개정안 발의	국토교통부 민간임대정책과
▪ 공공임대 공공기여 매입가 현실화	민간임대주택법 개정안 발의	국토교통부 민간임대정책과
▪ 주차장 기준 완화	민간임대주택법 개정안 발의	국토교통부 민간임대정책과
4 실버스테이 특례		
▪ 주거서비스 및 건설 기준	민간임대주택법 시행규칙 개정	국토교통부 민간임대정책과
	주택건설기준규정 개정	국토교통부 주택건설공급과
▪ 임차인 자격	민간임대주택법 시행규칙 개정	국토교통부 민간임대정책과
▪ 무주택 가족세대 우선입주권	민간임대주택법 시행규칙 개정	국토교통부 민간임대정책과
5 기타		
▪ 기존 민간임대 전환 허용	민간임대주택법 시행령 개정	국토교통부 민간임대정책과

추진과제	조치사항	소관부서
추진과제 3. 세제·금융·택지 등 공적지원		
1 세제 지원방안		
▪ 취득세 중과 배제	지방세법 시행령 개정	행정안전부 부동산세제과
▪ 종부세 합산 배제	종합부동산세법 시행령 개정	기획재정부 재산세제과
▪ 법인세 추가과세 배제	법인세법 시행령 개정	기획재정부 재산세제과
▪ 취득세 및 재산세 감면	지방세특례제한법 개정안 발의	행정안전부 지방세특례제도과
2 금융 지원방안		
▪ PF 보증 신설	HUG 내규 개정	HUG
▪ 건설·매입자금 기금융자 지원	기금운용계획 변경	국토교통부 주택기금과
▪ 지원형 기금출자 지원	HUG 내규 개정	HUG
3 택지 공급방안		
▪ 개인 토지 양도세 감면	조세특례제한법 개정안 발의	기획재정부 재산세제과
▪ 법인 토지 양도시 법인세 추가과세 배제	법인세법 시행령 개정	기획재정부 재산세제과
▪ 공공택지 할인 공급	공공지원민간임대주택등에 관한 업무처리지침 개정	국토교통부 민간임대정책과
▪ 촉진지구 내 공공임대 용지 전환	공공지원민간임대주택등에 관한 업무처리지침 개정	국토교통부 민간임대정책과
추진과제 4. 다양한 시장참여자 진입 촉진		
▪ 보험사의 임대주택 투자 허용	법령 해석	금융위원회 보험과
▪ 임대주택 지급여력비율 위험계수 인하	위험계수 변경 적용	금융위원회 보험과
▪ 포괄양수도 시 기존 세제혜택 유지	종합부동산세법 시행령 개정	기획재정부 재산세제과
	법인세법 시행령 개정	기획재정부 재산세제과
	지방세법 시행령 개정	행정안전부 부동산세제과
	지방세특례제한법 시행령 개정	행정안전부 지방세특례제도과
▪ 임대리츠 주식 임차인 우선 제공	부동산투자회사법 개정안 발의	국토교통부 부동산투자제도과

추진과제	조치사항	소관부서
< 노후청사 복합개발 >		
추진과제 1. 정부 주도의 추진체계 확립		
▪ 협의체 구성	공공시설복합개발추진협의회 회의 개최	국토교통부 공공주택정책과
▪ 후보지 조사 실시	공문 시행	국토교통부 공공주택정책과
▪ 선도사업 10개소 선정	보도자료 배포	국토교통부 공공주택정책과
▪ 복합개발 검토 의무화	국유재산위탁개발지침 개정	기획재정부 국유재산조정과
추진과제 2. 인센티브 강화		
▪ 주택도시기금 지원율 차등화	기금운용계획 변경	국토교통부 주택기금과
▪ 예타 면제 등 절차 간소화	국무회의 상정	국토교통부 공공주택정책과
▪ 용적률 특례	입체복합구역 지정 등	지자체
▪ 주차장 기준 완화	공공주택 업무처리 지침 개정	국토교통부 공공주택정책과
추진과제 3. 수요맞춤형 모델 구축		
▪ 입주자 선정기준 및 임대료 규정 완화	공공주택특별법 시행령, 시행규칙 개정	국토교통부 공공주택정책과

참고1 기존 민간임대와 新유형 장기민간임대 비교

구분			뉴스테이 ('15년)	현행 10년임대		新유형 장기임대		
				장기 일반	공공 지원	자율형	준자율형	지원형
최소 임대기한			8년	10년		20년		
아파트 매입임대 허용			●	X	●	●	●	●
임대료 규제	주임법	2+2년 연장, 갱신시 5% 상한	연5%, 2+2년 갱신없음	●	●	●	●	●
	민간 임대법	임대보증 가입+임대차계약 신고 의무	X	●	●	●	●	●
		임대기간 계약갱신청구권, 갱신시 5% 상한	●	●	●	X	●	●
		초기임대료 규제(시세 95%)	X	X	●	X	X	●
		임차인 제한 (청년, 신혼부부 등)	X	X	●	X	X	●
		임차인 변경시에도 5% 상한	X	●	●	X	X	X
		임대료 상승률 CPI 연동	X	●	●	X	X	X
		임차인대표회의 협의의무	X	●	●	X	X	X
세제	중과	취득·종부·법인세 중과	X	△ (종부세만 배제)	X	X	X	X
공적지원	도시계획	용적률 완화, 건축규제 완화 등	●	X	●	●	●	●
	세제	취득·재산세 감면	●	●	●	X	●	●
	금융	PF 보증	●	X	●	●	●	●
		기금 융자	●	●	●	X	●	●
		기금 출자	●	X	●	X	X	●
		보험업 주택임대 허용	△	△	△	●	●	●
	택지	공공택지 할인 공급	●	X	●	X	X	●
		개발제한구역 해제 제안권	●	X	X	X	X	X
		법인이 임대업자에게 토지매각시 법인세 감면	●	●	●	●	●	●
		개인이 임대업자에게 토지매각시 양도세 감면	●	X	X	●	●	●
	수익실현	포괄양수도시 세제 미추징	X	X	X	●	●	●

참고2 新유형 장기민간임대주택 도입 기대효과

◈ 민간임대주택시장 선진화(대형화+전문화)로 주거안정, 주거서비스 개선 등 임차인 만족 제고와 함께 부동산시장 안정화·부동산서비스산업 성장 기대

1 임차인 주거안정

○ (장기거주) 과도한 보증금 증액, 비자발적 퇴거 위험*에 대한 걱정 없이 안정적으로 장기거주 가능

* 현재는 대부분의 임대주택이 비등록 영세 개인에 의해 공급되어 임대인의 개인적 사정(본인 및 직계존·비속 거주 등)의 이유로 임차인이 원하지 않는 퇴거 불안이 높은 상황

○ (보증금 반환) 임대기업 대형화+보증보험+거래 투명성 제고로 최근 급증한 전세사기 및 보증금 회수 관련 우려 원천 차단

○ (주거선택) 고액전세에서 벗어나 월세 형태의 임대주택시장을 형성하여 목돈 마련 부담을 완화하고 임차인 주거선택권 확대

2 주거서비스 선진화

○ (주거서비스) 일반가구, 1~2인가구, 신혼부부, 고령자 등 다양한 주거수요에 맞춘 차별화된 주거서비스 제공 가능

* 클라이밍룸, 공유오피스, 수영장 및 애완동물 돌봄, 식사제공 서비스 등 수요맞춤형 서비스 제공

○ (온라인) 홈페이지에서 주택도면, 임대료, 주거서비스 등 확인뿐 아니라 3D투어, QA, 방문예약, 임대료 납부, 수리 신청 등 가능

○ (하자보수) 임대인과 갈등 없이 신속하고 체계적인 하자보수 가능

3 부동산시장 안정

○ (임대재고) 20년 의무임대기간을 통해 장기임대 재고를 확충하여 임대차시장 변동성을 완화하는 등 임대주택시장의 안정 유도

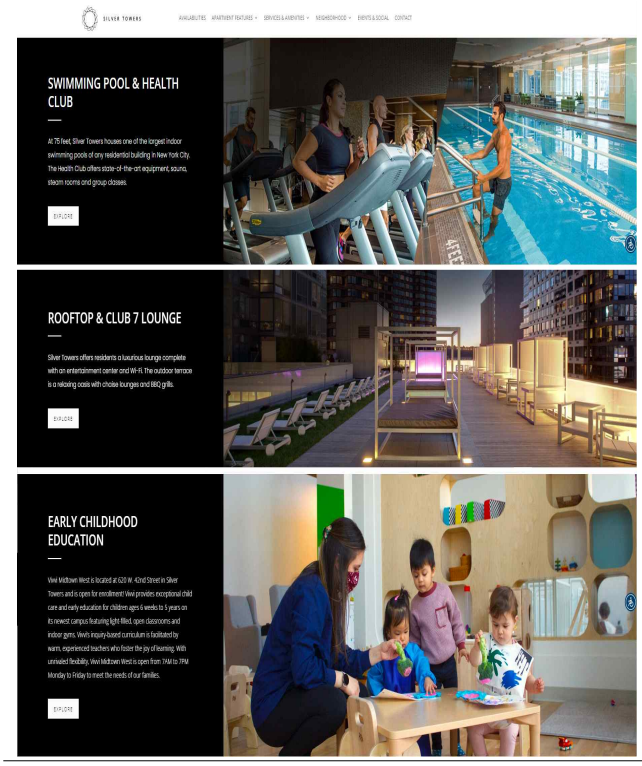
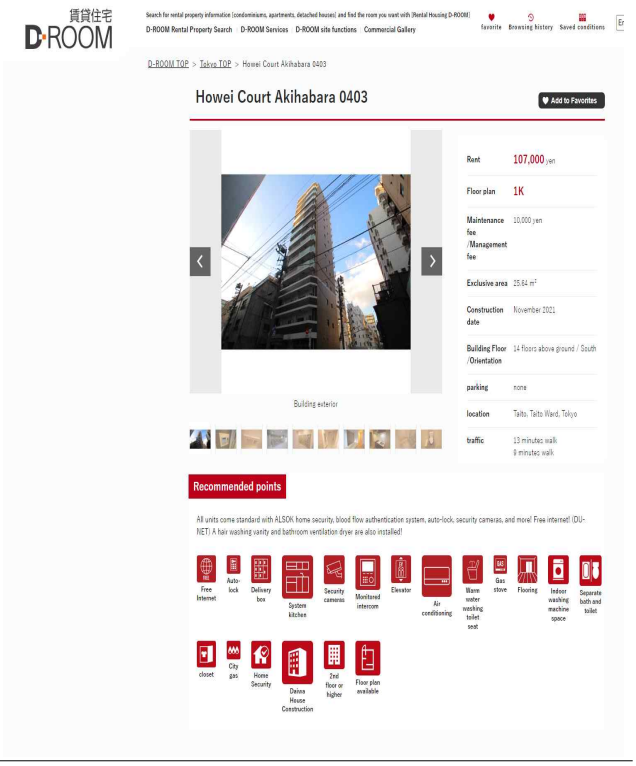
○ **(주택시장)** 과도한 **내집 소유 욕구**와 **불안심리**에 기인한 **매매수요**를 **진정**시켜 **부동산 매매시장 변동성 완화**

○ **(가계부채)** **전세대출** 및 **주택담보대출 축소**로 **가계부채 감소** 기대

4 신산업 일자리 창출

○ 임대업·관리업 등 **민간임대산업 대형화**를 통해 **부가가치** 높은 **부동산서비스산업 성장** 및 양질의 **신규 일자리 창출**

<美·日의 민간 임대주택 운영 사례>

미국 실버스타인	일본 다이와하우스
	
▪ 1957년 설립된 부동산회사로 뉴욕, 필라델피아, LA 등지에 100억$ 이상의 부동산 자산 보유 ▪ 임대주택에서 수영장·헬스장, 루프탑 라운지, 셔틀버스, 애완동물 돌봄, 세탁, 노인·보육 등 주거서비스 제공	▪ 1955년 설립된 건축회사로 1989년 자회사로 다이와리빙을 설립해 임대주택 운영, 현재 68만호 이상 임대중 ▪ 다양한 지역에 다양한 유형의 임대주택을 공급 → 홈페이지에서 임대주택 정보 확인, 방문예약 등 가능