

도시형생활주택 등 **非아파트** 공급을 확대하고 수도권 아파트 10만호 조기 착공을 지원한다.

- 수도권 **非아파트** '26~'27년 향후 2년 간 4.1만호, '30년까지 11만호 공급
- 신축 관련 건설금융 지원 확대 및 「현장 애로해소 지원센터」 가동

- 국토교통부(장관 김윤덕)는 지난 5.22일 1차로 민간 **非아파트** 공급 부진을 보완하고자 규제지역 내 매입임대를 사실상 "무제한 공급"한다는 방침을 발표하였으며,
 - 이번에는 2차로, 단기간 내 신속한 공급이 가능한 **非아파트** 신규 공급 모델 도입과 신축 관련 **非아파트** 금융 지원 확대 등을 통해 수도권에서 향후 2년간('26~'27) 4.1만호, 2030년까지 11만호를 공급하고, 「현장 애로해소 지원센터」 가동을 통해 수도권 규제지역 내 착공 지연물량 10만호의 조속한 착공을 지원할 계획이다.
- 지난 2022~2024년 간 부동산 PF 위기와 건설공사비 상승 등으로 주택 착공이 크게 위축되었다.
 - 정부는 주택 착공 부진 상황을 조속히 타개하고자, 지난해 9.7일 출범 3개월 만에 향후 5년간 수도권 135만호 착공계획을 담은 「주택공급 확대방안」을 발표하였으며,
 - 차질없는 목표 달성을 위해 지난 1.29일 서울 아파트 중심 6만호 공급 방안을 발표하는 한편, 주택공급 촉진 관계장관회의를 가동하는 등 부처간 칸막이 없이 주택공급 확대를 위해 범정부적 역량을 집중하고 있다.
 - 이와 더불어, 공급 위축이 지속되고 있는 주택사업 현장의 애로 해소를 지원하기 위해 국토부장관 주재로 진행한 주택건설업계 타운홀 미팅(5.14)을 비롯하여 10여 차례의 업계·전문가 간담회 및 설문조사 등을 토대로 주택공급 애로 요인을 입체적으로 파악해왔다.

□ 정부는 이러한 공급 애로요인을 해소하기 위해, 도시형생활주택과 프리미엄 원룸·오피스텔 공급 촉진을 위한 규제 개선, 非아파트 건설금융 지원 계획 및 「현장 애로해소 지원센터」 운영계획을 마련했다.

1) 도심 자투리땅에 신속한 공급이 가능한 도시형생활주택에 대해 다양한 인센티브를 제공하여 향후 2년 간 2.6만호, 2030년까지 7.7만호 인허가를 목표로 지원한다.

○ 도시형생활주택은 과거 2012년도에 최대 12만호(수도권 7.4만호)까지 공급되었으나, 부동산 PF 위기 및 분양성 저하 등으로 2023년 이후 5천호 내외 수준으로 급감하였다.

○ 이에 정부는 세대수 제한 완화(「주택법」 법사위 통과), 층수 제한 완화, 일조권 등 건축 규제를 개선하여 도시형생활주택 공급 확대를 유도한다.

도시형생활주택 건축규제 개선안

구분	현행	개선
세대수	300세대 미만	(준주거·상업·공업지역) 500세대, (역세권) 700세대 미만(조례) (「주택법」 개정안 법사위 통과, '30년까지 한시)
층수	연립·다세대 최대 5층 (건축위 심의를 거친 경우)	최대 6층(「주택법 시행령」)
일조권	건축물은 10m 이상부터 정북방향으로 건물 높이 1/2이상 이격 (건축물 높이 10m 이상부터 계단식 구조 발생)	건축물 높이 10~17m까지 정북방향 이격거리 5m로 통일 (「건축법」 개정안 법사위 통과)
주차	세대당 0.5~1.0대/세대 조례로 20~50% 완화 가능	조례 재량범위 50~70% 확대 (「주택건설기준규정」)
	상업·준주거지역 내 타 용도 건축물과 복합건축되는 도시형생활주택만 기계식 주차장 설치 허용	승인권자가 주거환경에 지장이 없다고 인정 시 오토발렛(‘26.1~), 로봇주차 설치 허용 (모든 사업계획 승인대상, 「주택건설기준규칙」)
주민 공동시설	150세대 이상 공급시 경로당, 어린이집, 주민체육시설 등 설치 의무	반경 300m 이내에 유사시설이 있는 경우 설치 면제 (「주택건설기준규정」)

2) 1인 가구 증가와 건축물 수요 변화에 적극 대응하기 위해 낮은 사업성과
 겹겹이 규제로 방치된 공실 상가·오피스 등을 프리미엄 원룸·오피스텔
 등으로 용도를 전환하여 향후 2년간 1.5만호, 2030년까지 3.3만호 이상
 공급하는 것을 목표로 지원한다.

- 이를 위해 LH가 올해 2천호 규모의 비주거시설을 주거시설로 우선 리모델링 후 지속 확대해나가고, LH 내 ‘주거시설 전환 네트워크 센터’를 설치하여 리모델링 수요자와 설계·시공 업체 매칭 및 사업 컨설팅을 제공하는 한편,
 - 리모델링 수요자가 표준 리모델링 평면도를 활용할 수 있도록 LH가 직접 제공하는 서비스도 신설한다.
- 또한, 공실률 등 여건을 고려하여 일반공업지역 내 지식산업센터 등을 한시적으로 오피스텔로 전환할 수 있도록 허용(~'27)하고,
 - 주차장 추가 확보 의무를 한시적으로 면제하는 등 도시·건축 규제를 개선하는 한편, 공실 상태인 지식산업센터 기숙사에 즉시 입주가 가능하도록 입주자격도 완화한다.

지식산업센터 등 규제개선

구분	현행	개선
입지규제	일반공업지역 내 지식산업센터 등의 용도 전환 시 기숙사, 고시원만 가능	공실률 등 여건을 고려하여 '27년까지 한시 일반공업지역 내 지식산업센터 등→오피스텔 전환 허용 (「국토계획법 시행령」)
주차	용도 변경시 주차장 추가 확보	30㎡ 미만 준주택으로 변경시 '27년까지 한시 추가 신설 면제 (「주차장법 시행령」)
지식산업센터	(지원시설) 연면적 상한 30% 이내	6월 중 확대방안 발표 (「산업집적법 시행령」)
	(입주 자격) 소속 근로자	인근 근로자까지 확대 (「산업집적법」·「건축법」 유권해석)

3) 단기간 내 주택 공급을 촉진하기 위해서는 원활한 건설금융 조달이 전제 되어야 하는 만큼, 非아파트 사업자에 대한 건설금융 지원을 강화한다.

- 사업자에 대한 원활한 자금조달을 지원하기 위해 2027년까지 한시적으로 도시형생활주택에 대한 주택기금 사업자대출 지원을 확대한다.

도시형생활주택 기금 사업자대출 개선안(호당 한도/금리)

전용면적	현행	개선
60㎡ 이하	7천만원 / 3.8%	1.1억원 / 3.4%
60~85㎡	7천만원 (공공 한정) / 4.0%	1.2억원(공공·민간) / 3.6%

- 또한, 비주거시설에서 주거시설로의 원활한 용도변경을 지원하기 위해 비주거 리모델링 기금대출 및 준주택 모기지 보증을 신설·지원한다.

비주거 리모델링 임대주택 기금대출	<ul style="list-style-type: none"> •(대상) 비주거 건물→준주택 리모델링·용도전환 사업자 •(한도/금리/기간) 프리미엄 원룸은 실당 800만원, 연 3% 대, 5년 오피스텔·기숙사 등 호당 7천만원, 연 3% 대, 14년
준주택 HUG 모기지보증	<ul style="list-style-type: none"> •(보증대상) 비주거 건물→주택·오피스텔 리모델링·용도전환 사업자 (다만 리모델링자금 기금대출 승인 예정인 사업장에 한정) •(보증한도) 리모델링 후 주택 예상 감정가의 60% 이내

- 아울러, 그간 HUG 보증이 아파트에 특화하여 운영되어왔으나, 수도권 대상으로 非아파트 전용 특례 ‘PF 보증’ 및 ‘분양보증’을 새롭게 출시하여 사업성·수요 검증을 거친 非아파트 사업장에 원활한 자금조달을 지원한다.

非아파트 특례 PF보증 및 분양보증 개요(~'27년 한시)

특례 PF 보증	구분	기존 PF보증	非아파트 특례 PF보증(신설)
	발급 요건	대지비 10% 또는 총사업비 2% 중 큰 금액	대지비 5% 또는 총사업비 1% 중 큰 금액
	보증료	자기자본 확충, 조기분양 시 최대 25% 할인 중	非아파트에 한해 20%p 추가 할인 (최대 45% 할인)
	평가 기준	사업성평가 65% 시공사평가 35%	사업성평가 70% 시공사평가 30%
특례 분양보증	구분	기존 분양보증	非아파트 특례 분양보증(신설)
	보증료	계약금+중도금 총합의 0.277~0.475%	계약금+중도금 총합의 0.19~0.33%(잠정)
	평가 기준	아파트·오피스텔 구분 없이 대형 단지·평형 위주 점수 부여 (오피스텔 불리)	단지/평형 등 오피스텔 특성을 고려한 심사기준 마련

4) 「현장 애로해소 지원센터」를 출범하여 주택 사업장별 공급 애로요인을 실시간으로 파악하고 맞춤형 솔루션을 강구함으로써 사업승인 후 1년 이상 착공이 지연되고 있는 수도권 규제지역 내 10만호가 조속히 착공될 수 있도록 지원할 계획이다.

○ 현재 수도권 규제지역 내 인허가를 받고 착공하지 않은 주택 사업장은 약 32.3만호에 달하며, 이 중 10만호 가량은 평균 대비 착공이 1년 이상 지연 중인 것으로 추산된다.

수도권 규제지역 착공 지연물량 추계

(단위 : 만호)	미착공 (A)	사업중단 (B)	정상추진 (평균착공기간+1년)	착공지연	
				1년 이상 지연	2년 이상 지연
서울	19.0	1.7	10.6	6.7	4.3
경기 규제지역	13.3	1.6	8.4	3.3	2.3
합계	32.3	3.3	19.0	10.0	6.6

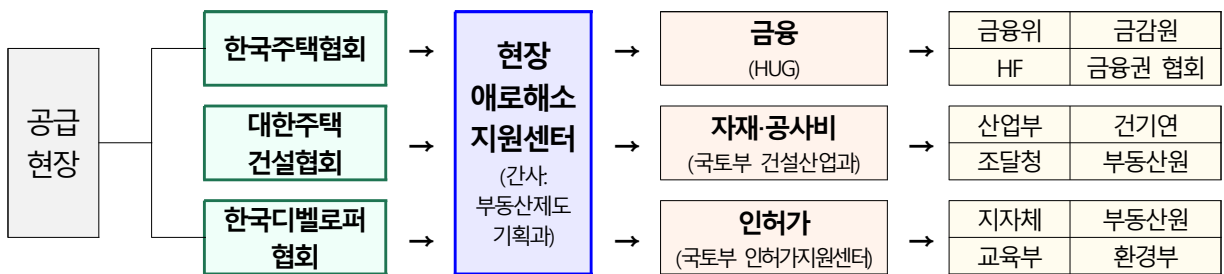
※ 평균 인허가→착공기간 : 아파트(정비사업) 3년, 아파트(非정비사업) 1년, 非아파트 6개월

○ 일부 사업장을 대상으로 확인한 결과, 기관별 법령해석 차이, PF 자금 조달 애로, 자재수급 미스매치에 따른 공사비 분쟁 등으로 착공지연이 발생 중인 것으로 파악되었다.

○ 이에, 주택사업 관련 주요 3개 협회*에 전담 창구를 두어 현장 애로를 상시 접수하고, 금융, 자재·공사비 등 관계 부처 소관부서 검토를 거쳐 범부처 협의체를 통해 제도개선 사항 논의를 진행해나갈 계획이다.

* 한국주택협회, 대한주택건설협회, 한국디벨로퍼협회

현장 애로해소 지원센터 업무 절차도



○ 아울러, 신축 건설은 일자리 창출 효과와 지역 경제 활성화 효과가 큰 활동인 만큼, 금융기관이 사업성·생산성 기반 자금지원이라는 원칙하에 사업성이 양호한 사업장에 자금을 원활히 공급하도록 독려해 나간다.

□ 정부는 금번 제도 개선사항이 하루 빨리 주택사업 현장에 적용될 수 있도록 내부 규정개정 사항은 즉시 개정·시행하고, 시행령 등 법령 개정사항도 3개월 내 완료될 수 있도록 즉각 실무 절차에 착수한다.

□ 정부는 3기 신도시 등 공공택지에서의 공급 속도 제고를 위해 적극 노력하는 한편, 1.29 방안에서 발표한 주택공급 부지의 후속조치도 차질없이 추진해나갈 계획이며,

○ 최근 주민들의 높은 관심도를 보인 도심 공공주택 복합사업 후보지* 공모도 지속해나가는 한편, 9.7대책, 1.29 방안 등 후속법안이 국회에서 조속히 통과될 수 있도록 총력을 기울여나갈 계획이다.

* 3년만에 재개된 서울 대상 후보지 공모(3.11~5.8) 결과, 강남구·서초구·송파구 등을 포함한 16개 자치구, 총 44곳에서 주민 제안서 접수

□ 국토교통부 장우철 주택정책관은 “국민주권정부는 그간의 일회성 문제 진단, 대책발표 방식에서 벗어나 9.7대책 공급목표 달성 시점까지 사회경제 여건 변화와 현장의 목소리에 기초해 지속적으로 공급 체계를 보완·발전 시켜나가겠다”고 하면서,

○ “속도감 있는 정책 추진으로 실수요자가 안심할 수 있는 주택시장, 땀 흘려 일하는 국민이 희망을 가질 수 있는 나라를 만들기 위해 최선을 다하겠다”고 밝혔다.

담당 부서 <총괄>	주택정책관 부동산제도기획과	책임자	과 장	최병길 (044-201-3440)
		담당자	사무관	김미리 (044-201-3441)
		담당자	사무관	최정우 (044-201-3442)
<도시형 생활주택>	주택정책관 주택건설운영과	책임자	과 장	김영아 (044-201-3364)
		담당자	서기관	원일웅 (044-201-3369)
<용도전환>	건축정책관 건축정책과	책임자	과 장	김동준 (044-201-3755)
		담당자	사무관	허재성 (044-201-3760)
<HUG 보증>	주택정책관 주택기금과	책임자	과 장	정수호 (044-201-3337)
		담당자	사무관	권지현 (044-201-3338)
<금융지원>	금융위원회 금융정책과	책임자	과 장	권유이 (02-2100-2830)
		담당자	사무관	김재민 (02-2100-2833)

참고

프리미엄 원룸 · 오피스텔 예상도

□ **단위세대 평면도 예시 - 1.5룸(전용 30m²)**

- 침실을 거실·주방과 분리(또는 반분리)하여 기능별 생활공간 분리 및 쾌적성 증진, 세대별 개별 욕실·주방 및 빌트인 가구 제공

프리미엄 원룸 도면 예시	
A. 분리형	B. 반분리형
	
	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 거실-침실 분리형 <ul style="list-style-type: none"> - 거실/주방 16.5m² - 침실 8.5m² - 욕실 3m² - 현관/수납 2m² ▶ 거실-침실 반분리형 <ul style="list-style-type: none"> - 거실/주방 16m² - 침실 8.5m² - 욕실 3m² - 현관/수납 2.5m²

□ **단위세대 실내 예시**



□ **해외 사례 - 보스턴 청년·창업자용 주택**

- 보스턴 혁신지구 내 청년·창업자를 위한 주거공간이 조성되어 있으며, 세대별 약 34m²의 전용공간 및 공유공간 구성으로 입주자간 교류 활성화

