

## 도심 속 빈 상가·오피스가 청년·신혼부부의 따뜻한 보금자리로 다시 태어납니다.

- 주택공급 확대를 위해 비주택 리모델링 임대주택 지속 확대 매입..금회차 2천호
- LH 직접매입과 매입약정 투트랙 추진으로, 도심 내 신속한 주택공급

□ 도심 내 방치된 공실 상가와 오피스 등 비주택이 청년과 신혼부부를 위한 쾌적한 공공임대주택으로 빠르게 탈바꿈한다. 국토교통부(장관 김운덕)와 한국토지주택공사(이하 LH)는 도심 내 비주택(상가·업무·숙박시설 등)을 준주택(오피스텔·기숙사 등)으로 용도변경하여 공급하는 ‘비주택 리모델링 매입임대주택’ 사업에 본격 착수한다고 4월 3일 밝혔다.

○ 이번 매입공고(2천호)를 시작으로 수시로 매입을 확대할 예정이며, 주택 수요가 집중된 서울·경기 규제지역\* 내 우수 입지를 중심으로 추진된다.

\* 수도권 내 투기과열지구 및 조정대상지역 등

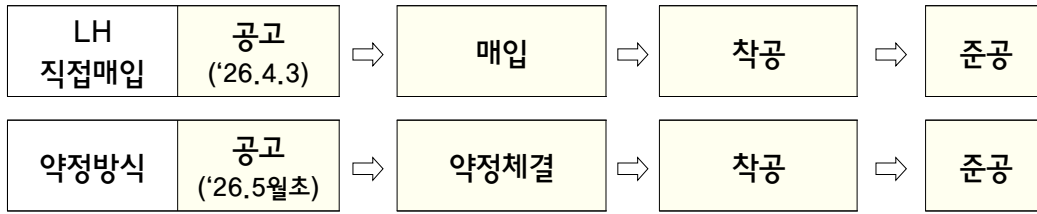
### < ① LH 직접매입, 매입약정 투트랙(Two-Track) 공급 >

□ 이번 사업은 신속한 주택공급을 위한 LH의 주도적 역할과 민간의 창의성·역량 활용을 균형있게 도모하기 위해, LH 직접매입과 매입약정방식을 병행하여 추진한다.

○ 4월 3일 공고되는 LH 직접매입방식은 LH가 도심 내 우수 입지의 비주택을 선매입 후, 주거용으로 용도변경 및 리모델링하여 공공매입 임대주택으로 공급하는 방식이다. LH 선매입 과정에서 우수한 입지의 건물을 우선적으로 확보할 수 있다는 장점이 있다.

○ 5월 초 공고될 매입약정방식은 민간과 LH가 약정을 체결한 후, 민간이 직접 건물을 리모델링하면 LH가 이를 매입하는 방식이다. 민간의 창의성 등 역량을 적극 활용하여 신속히 사업을 추진 가능하다는 장점이 있다.

< 추진 방식별 절차도 >



< ② 수도권 우수 입지 집중 공급, 매입단계 공정성 제고 >

□ 이번 사업 매입 대상은 주택공급이 시급한 주요 지역에 있는 근린생활 시설, 업무시설, 숙박시설 등(공공주택특별법 시행령 제37조제1항제3호)으로 용도변경을 수반하여 주거용 전환이 가능한 건축물이다.

○ 이 중 대중교통 이용이 편리한 역세권 등 우수 입지를 우선 선정하며, 건물 동 단위 매입을 원칙으로 하되 용도변경 후 주거용 전환이 원활한 경우에는 층 단위 매입도 함께 추진한다.

○ 공정하고 투명한 매입\*을 위해 매입심의 기준에 계량적 요소를 도입하여 심의의 객관성을 높이고, 비주택 건축물의 매입가격은 용도변경 전 기준으로 인근 시세를 감안한 감정평가가격을 초과하지 못하도록 하여 가격의 적정성도 함께 확보할 계획이다.

\* (절차) 접수 → 서류심사 → LH 사전검토 → 감정평가 → 매입심의 → 매입대상 통보 → 매매계약

< ③ 신속한 사업 추진 및 제도개선 지원으로 사업추진 가속화 >

□ 국토교통부는 비주택 리모델링 사업을 확대 추진하기 위하여 관련 제도 개선도 속도감 있게 추진할 예정이다.

○ 최근 공실 문제가 제기되고 있는 지식산업센터를 LH가 매입하여 주거용으로 전환할 수 있도록 「공공주택특별법 시행령」을 개정\*할 계획이다.

\* (현재) 지식산업센터 내 건축물 용도가 업무시설 등인 경우만 매입 가능 → (개선) 지식산업센터 내 건축물 용도가 공장인 경우에도 매입 가능

- 기존에 1인가구 중심으로 추진된 비주택 리모델링 사업이 신혼부부·신생아 가구를 위한 중형 평형 공급이 가능하도록 신혼부부·신생아 리모델링 유형도 함께 추진할 계획이다.
  - 아울러, LH가 직접매입 후 리모델링 사업을 추진하는 과정에서 조속한 사업 추진을 위해 필요한 제도개선 및 지자체 협의 등도 적극적으로 추진할 예정이다.
- 이번 1차 비주택 매입의 서류 접수는 4월 27일부터 5월 29일까지 진행되며, 신청방법\*은 LH 매입임대사업처 비주택매입TFT에 우편으로 필요서류를 제출하면 된다.
- \* 자세한 사항은 LH 청약플러스(<https://apply.lh.or.kr> > 주택매도)의 매입공고문 확인
- 국토교통부 이기봉 주거복지정책관은 “미국 뉴욕 등 해외에서는 이미 1990년대부터 오피스 등 비주택을 주거용으로 전환하는 사례가 활발히 추진되어 왔으며, 최근에는 그 범위를 더욱 확대하는 추세”라며, “우리나라도 도심 내 유휴 비주택을 임대주택으로 신속히 공급함으로써 청년·신혼부부의 주거 안정에 적극 기여하겠다”고 밝혔다.

담당 부서	국토교통부 주거복지지원과	책임자	과 장	김도곤 (044-201-4530)
		담당자	사무관	박병관 (044-201-4533)
담당 부서	한국토지주택공사 매입임대사업처 비주택매입TFT	책임자	주무관	최수진 (044-201-4528)
		담당자	팀 장	손제익 (031-738-4400)
			차 장	김지만 (031-738-4401)

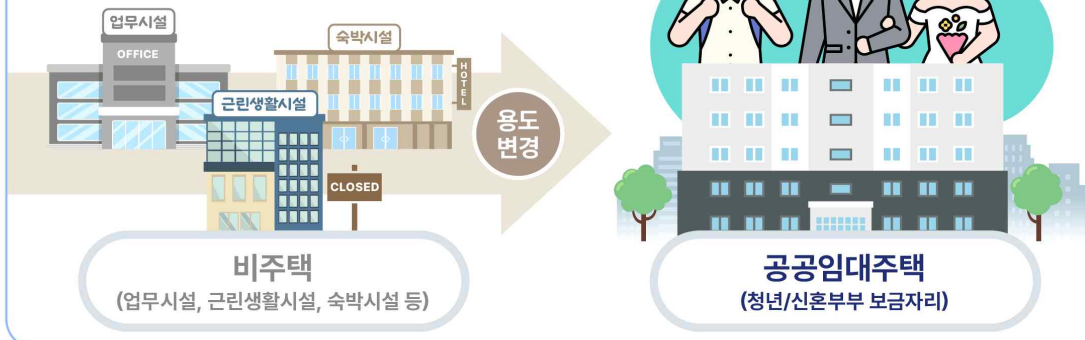
## 참고

## 비주택 리모델링 추진 관련 사항

# 도심 속 빈 상가·오피스, 청년·신혼부부 보금자리로

도심 내 유휴 공간 활용, 신속한 주택 공급

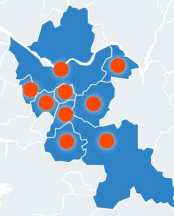
### 사업개요



### 매입 목표 및 대상 지역



2026년  
지속 매입  
(금회차 2천호)



수도권 우수 입지  
중심 공급

역세권, 대학가 등 대중교통 편리 지역 우선

### 공급방식 비교



### 공정성 제고



매입심의회에 계량적 요소 도입, 용도변경 전 기준 감정평가금액 상한 적용