
전월세 및 매매시장 안정을 위한 주택 신속공급 방안

2026. 8. 13.



국토교통부

||| 목 차 |||

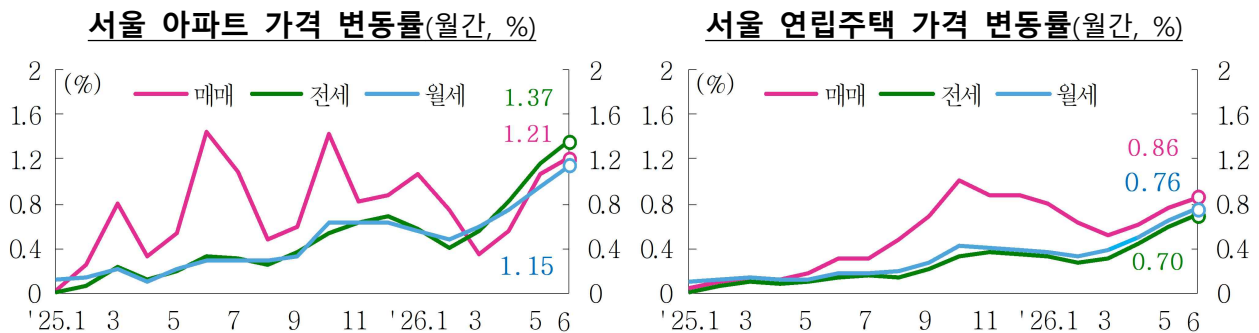
I. 주택시장 동향	1
II. 주택공급 상황	2
III. 現 상황 인식	3
IV. 정책방향	5
V. 주택 신속공급 방안	6
① 공공택지 공급 확대	6
② 도심 공급 확대	18
③ 민간공급 금융·세제 지원 및 규제 완화	31
④ 전월세 부담 완화 등 주거 사다리 강화	43
⑤ 추진체계 강화	49
「참고1」 공급물량 확대 효과	50
「참고2」 주요 과제 추진일정	51

I. 주택시장 동향

◆ **과거 공급 부족이 누적된 가운데 최근 경제성장률 제고와 자본시장 확대 등 거시여건 변화가 맞물리면서 전월세와 매매시장 상승압력 심화**

□ **(동향)** 아파트, 일반주택(=非아파트) 등 주택유형을 불문하고 최근 서울·수도권 매매·전월세 가격 모두 상승폭 확대

○ 특히, 무주택 서민 실수요자의 주거사다리 역할을 해온 일반주택 6월 전월세 가격이 0.7% 이상 상승(연 8~9% 상승 수준, 연립주택 기준)



□ **(원인)** '22~'24년 착공 급감에 따른 입주물량 감소*가 본격화되고 수급 불균형이 심화되면서 매매·전월세 가격 상승 유발

* 수도권 아파트 착공(만호): ('22)13.6 ('23)10.8 ('24)15.0 ('25)15.3 ↔ (10년평)18.5
입주(만호): ('23)20.4 ('24)17.3 ('25)15.2 ('26^e)10.5 ↔ (10년평)18.3

○ 이례적으로 높은 국민소득 증가가 예상되는 가운데 자본시장 규모 확대 영향 등으로 늘어난 투자수요가 부동산으로 유입

* 韓 명목 GNI 상승률(% YoY): ('25.Q1) 3.3 (Q2) 3.3 (Q3) 4.8 (Q4) 6.2 ('26.Q1) 17.1

○ 아울러, 집값 상승에 대한 높은 기대감이 매수·투자심리에 영향

* 주택가격전망(한은 CSI, 100이상 가격 상승전망): 서울 ('26.5월) 118 (6월) 128 (7월) 134

○ 수급지수 상 매매·전월세 모두 공급자(매도자·임대인) 우위* 상황에서 전세의 월세화 등 임대차 시장 구조 변화로 월세 상승압력 확대

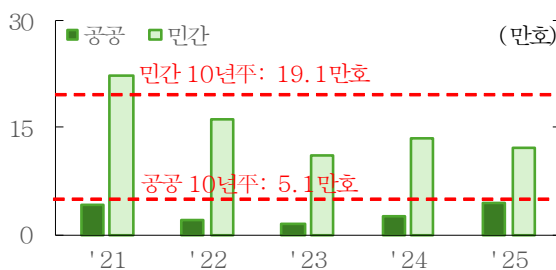
* 6월 수급동향 지수(100이상 공급자 우위): 서울 매매 112.6, 전세 126.2, 월세 119.6

II. 주택공급 상황

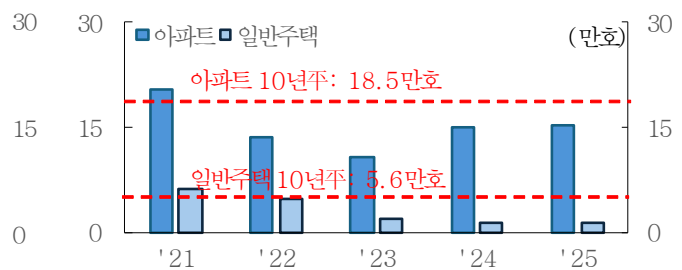
- ◆ 「주택공급 확대방안」(9.7 대책) 등에 따라 공공부문은 주택공급 상황이 개선되고 있으나, 민간부문이나 일반주택(비아파트)은 공급 부진 지속

- **(공급상황)** PF위기, 공사비 상승 등으로 '22년부터 착공물량 감소
- **(부문별)** 급감했던 공공부문 착공은 회복세('23: 1.6만호 → '25: 4.5만호)이나, 비중이 큰 민간부문은 회복이 더딘 상황('25: 12.1만호 ↔ 10년평: 19.1만호)
 - **(유형별)** 아파트 착공은 '22~'23년 대비 점차 증가 추세이나, 일반주택은 장기평균의 25%로 위축 지속('25: 1.4만호 ↔ 10년평: 5.6만호)

수도권 공공-민간 착공('21~'25년)



수도권 아파트-일반주택 착공('21~'25년)



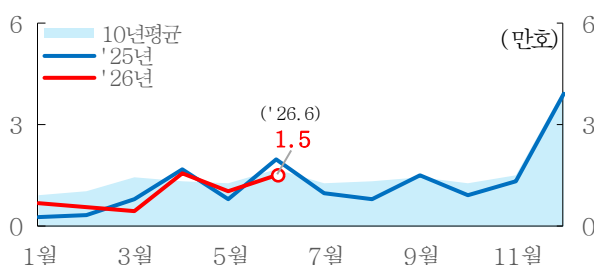
- **(공급전망)** 9.7대책 이후 주택공급 점검체계를 가동, 공공부문은 올해 수도권 착공물량이 장기평균을 상회*할 것으로 예상되나,

* 수도권 공공주택 착공(만호) : ('23) 1.6 ('24) 2.7 ('25) 4.5 ('26^{계획}) 6.2 ↔ (10년평) 5.1

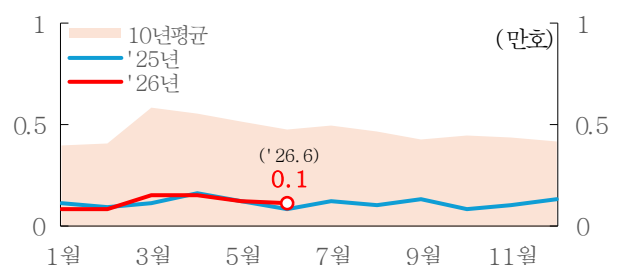
- 민간 부문, 특히 일반주택은 공급 회복속도가 느린 상황으로, 공급회복 지연 시 수급불균형 심화 가능성 존재

* 수도권 '26.1~6월 착공(10년평 比) : (전체주택) 61.4% (아파트) 75.7% (일반주택) 24.3%

수도권 월별 아파트 착공 추이



수도권 월별 일반주택 착공 추이



Ⅲ. 現 상황 인식

① 주택공급에 장기간 소요되어 수급 불균형 가중

- 주택 수요는 금리·소득에 따라 수시 변동하는 반면, 주택 공급은 장기간 소요되어 수요증가시 집값 불안(overshooting) 초래

* 3기신도시 최초 입주단지인 인천계양의 경우 후보지 발표~입주(예정)까지 약 8년, 서울 재개발·재건축 정비구역 지정부터 준공까지 평균 약 13년 소요

☞ 공급과 수요의 시차를 최소화할 수 있는 공급 속도 혁신 필요

- ◇ (공공택지) 택지 조성 중 보상·이주·퇴거시 제약요소에 따른 지연, 경직적 토지이용계획으로 인한 비주택용지 미활용 문제 개선 필요
- ◇ (도심정비) 재개발·재건축 관련 인허가 지연, 이주·철거 애로, 갈등·분쟁 등에 따른 속도 저하 개선 필요

② 민간의 주택 공급 부진 지속

- 민간이 주택 공급의 대부분*을 차지하나 회복이 더딘 상황이며, 특히 수도권 일반주택은 수년간 착공 부진 지속**

* '23~'25년 연평균 착공물량 중 민간 비중 : 수도권 80.6%, 서울 90.0%

** 수도권 일반주택 착공(10년주 대비): '23년 1.8만호(32%), '24년 1.4만호(24%), '25년 1.4만호(24%)

- 신축 일반주택 급감으로 청년·서민 주거부담 가중* 우려

* 서울 20~30대 가구 중 일반주택(오피스텔 포함) 거주: 67.9%(인구주택총조사, '25)

☞ 신축 공급은 주거 안정은 물론 일자리 창출에도 기여하는 만큼 건축 규제 완화, 금융·세제 패키지 지원을 통해 공급 생태계 복원 필요

- ◇ (아파트) '22년 부동산 PF위기 여파로 사실상 중단된 브릿지론과 위축이 여전한 PF대출 등 주택공급 금융 시스템 정상화 필요
 - 또한, 우수한 입지의 공공택지 공급을 통해 공급기반 확충·보완 필요
- ◇ (일반주택) 신축 주택에 대한 등록임대사업자 대출규제 완화^{민간수요↑}, LH매입임대^{공공수요↑} 확대 등을 통해 오피스텔·도시형생활주택 공급 확대 필요

③ 매매·전월세 가격 상승에 따른 주거사다리 약화

- 집값 상승에 따라 청년·저자산 가구의 자가 주택 마련 진입장벽이 높아졌으며, 전월세가격 상승, 월세화 등으로 주거비 부담 증가

* PIR(Price to Income Ratio, 주거실태조사, '24): 서울 13.9, 수도권 8.7, 전국 6.3

** 서울 전체 주택 51%(200만호)가 일반주택, 가구 53%(222만)가 임차거주(주거실태조사, '24)

- ☞ 실수요자를 위한 자가 마련 기회 및 양질의 임대주택 공급 확대 필요

- ◇ (자가수요) 초기 비용부담이 적은 부담가능한 주택 공급 및 결혼 페널티 해소 등을 통한 청년층의 내 집 마련 기회 확대 필요
- ◇ (임차수요) 고품질 공공임대주택을 지속적으로 확충해나가는 한편, 민간 장기임대주택이 활성화될 수 있는 새로운 금융지원 체계 도입 필요

④ 경직적인 도시·건축 규제로 탄력적 주택공급 제약

- AI 혁명, 1인가구 증가 등 시대 여건 급변에도 불구하고, 과거부터 이어진 경직적인 규제가 주택공급의 장애물로 작용

* 주거·상업·공업·녹지 등 용도 지역별(21개) 허용 건축물 용도 규정(세부 건축물용도 30개)

- 과잉공급으로 상가 공실률이 높아도 주거용으로 용도전환이 곤란

* 일반상가 공실률('26.2Q, 부동산원): 서울 9.4%, 청담 24.4%, 신사 18%, 잠실/송파 16.6%

- ☞ 건축기준부터 도시계획까지 주택공급의 걸림돌을 과감히 혁신 필요

- ◇ (규제) 건축물 수요변화에 탄력적으로 대응할 수 있도록 유연한 도시·건축 규제체계를 마련하고, 시대여건을 반영해 건축기준을 현실화 필요

- ☞ 신속한 주택공급을 위해 공급 지연요인별 맞춤형 제도개선·지원방안 마련과 공급상황 점검체계 구축이 시급한 상황

IV. 정책방향

정책 목표

- ◆ 공급시차를 획기적으로 단축하고 가용한 공급역량을 총동원하여, '9.7대책 이행력을 제고'하고 수도권에 '23만호+α 추가 공급'
- ◆ 공급된 주택이 내 집 마련과 안정적인 임대료 제공되도록 '부담가능한 주거선택지를 확대'하고 '주거사다리를 복원'

추진 전략

- ◆ 공공택지·도심 내 사업별·유형별 맞춤형 솔루션을 도출하고, 상시적 공급 점검·환류체계를 구축하여 공급 물량 및 속도 제고

추진 과 제

1 공공택지 공급 확대

- ✓ 공공택지 최단기 착공모델 구축
- ✓ 기매각 공동주택용지 신속 착공
- ✓ 우수입지 신규 공공주택지구 지정
- ✓ 군사시설보호구역 완화에 따른 추가 공급
- ✓ 비주택용지 주택 전환 확대
- ✓ 지방공사 기금지원방식 개선

2 도심 공급 확대

- ✓ 1.29 공급방안 부지 조기 착공
- ✓ 소규모 정비사업 지원 확대
- ✓ 재개발·재건축 속도 제고
- ✓ LH 등 매입임대 공급 가속화
- ✓ 도심 공공주택 복합사업 확대
- ✓ 도심 저이용부지 활용 공급 활성화

3 민간 공급 금융·세제 지원 및 규제 완화

- ✓ 주택공급 금융지원 강화
- ✓ 단기공급 극대화를 위한 한시적 부담 완화
- ✓ 일반주택 공급생태계 정상화
- ✓ AI시대에 대응한 도시건축규제 개편

4 전월세 부담 완화 등 주거 사다리 강화

- ✓ 결혼 페널티 개선
- ✓ 청년 보편형 전세임대 제도 신설
- ✓ 부담가능한 공공분양 모델 도입
- ✓ 특화 주택공급 확대
- ✓ 장기 민간임대 확대를 위한 공공지원 민간임대 제도 개편
- ✓ 전세보증금반환보증 보증료 지원 확대
- ✓ 보편형 공공임대주택 신설
- ✓ 전월세 안심신착사업 추진
- ✓ 무주택 청년 대상 정책모기지 출시

5 추진체계 강화

- ✓ 특별 공급점검체계 가동
- ✓ 개발사업 신속 인허가센터 확대 개편
- ✓ LH 주택공급특별대책추진단 기능 강화

V. 주택 신속공급 방안

1 공공택지 공급 확대

- ◆ 신규 및 기존 공공택지의 **최단기 조성**과 장기간 방치된 **비주택용지의 주택 전환 확대** 등을 통해 공공택지 착공 물량을 **16만호 이상 추가 확충**

1 공공택지 최단기 착공모델 구축

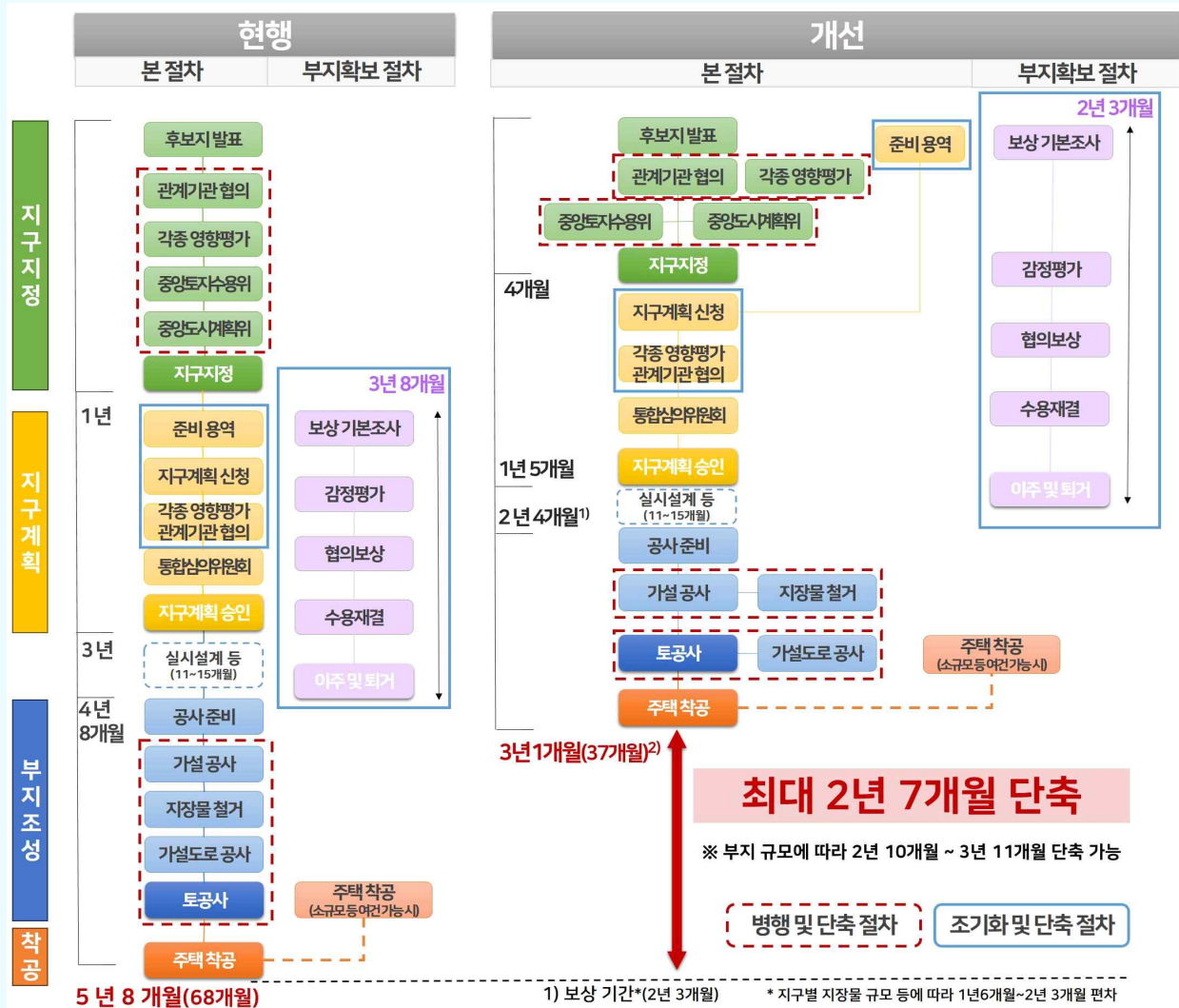
▶ '30년까지 **8.9만호(순증 4.1만호)** 조기화

- ◆ 공공택지 조성단계별 소요기간을 절반 수준으로 단축, **발표 후 37개월 내 착공(現 68개월)**하는 **최단기* 프로세스**를 마련해 **現 정부 착공 확대**

* 택지 규모별 추가 단축조치로 21~34개월 내 착공하는 지구별 특화 착공모델도 마련^{불입}

- ◆ 3기 신도시 등 주요 지구별 **속도를 1~2년 앞당겨 8.9만호 신속 착공**

* '31년 이후 물량을 당겨와 '30년 내 착공 4.1만호 + '30년 내에서 조기화 4.8만호



□ **(현행)** 現 정부('26~'30) 내 수도권 공공택지 공급목표(37.2만호) 달성을 위해 택지사업 단계별 조기화 방안을 마련해 제도개선 추진 중
 * 인허가통합조정회의, 보상협조장려금 관련 공공주택법 개정안 본회의 상정 대기

○ 그러나 현장의 지연요인이 상존하는 만큼, 단순 공정 관리를 넘어 택지 조성절차 자체를 획기적으로 단축하는 특단의 대책 필요

□ **(개선)** 인허가-부지확보(보상 등)-부지조성 등 택지 조성단계별 절차 병행·조기화와 사업속도 제도개선을 최단기 착공모델 구축

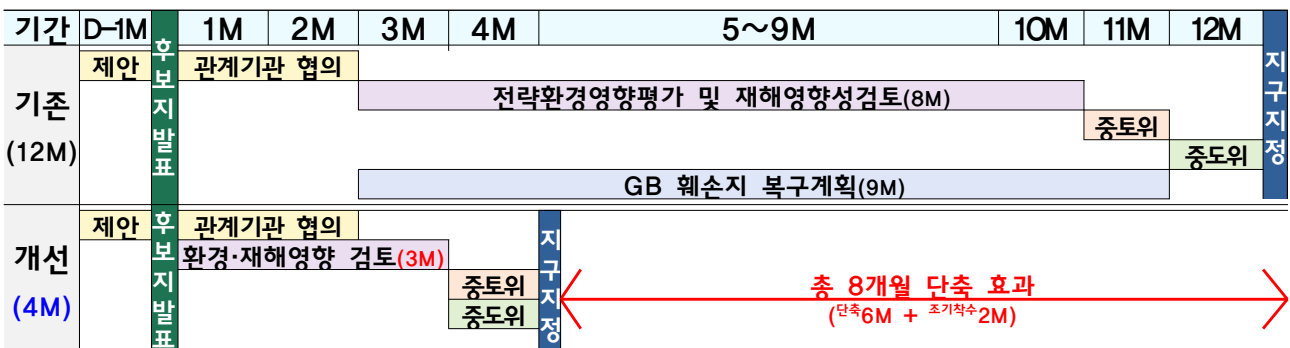
○ **(신규지구)** 모든 단계별 소요기간을 절반 수준으로 단축해 앞으로 발표할 지구는 37개월* 내 착공(제도개선 완료 전제**로 31개월 단축)

* 3기 신도시는 발표 후 주택착공까지 평균 68개월 소요(일반택지는 평균 83개월)

** 전략환경영향평가 간소화 법 개정 전제(본회의 상정대기 중), 미개정 시 7개월 추가 소요

○ **(기존지구)** 3기 신도시·서리풀 등 기존 지구는 사업 추진단계에 따라 최대 1~2년 조기화하여 '30년 내 8.9만호 신속 착공

① 지구지정 단계 : 現 12 → 改 4개월 (△8개월)



□ **(기존^{12M})** 발표(D-day) → 관계기관 협의(2M) → 전략환경·재해영향 검토(8M) → 중앙토지수용위(1M) → 중앙도시위(1M) → 지구지정

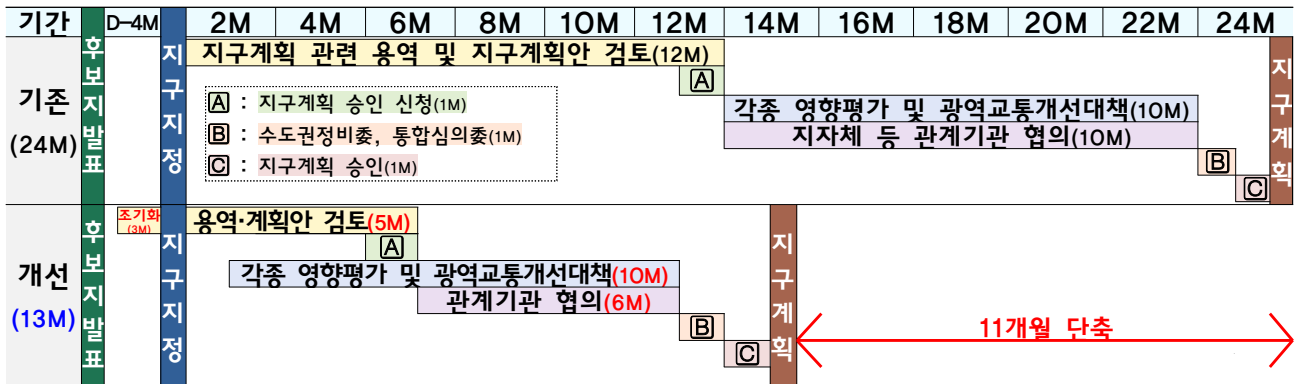
□ **(개선^{4M})** 전략환경영향평가 및 재해영향성 검토 절차를 단축(△5M)* 및 조기화(△2M)하고, 중토위·중도위 심의 병행(△1M)으로 8개월 단축

* (환경) 평가서 초안 공람 등 생략(본회의 대기), (재해) 법정기한(30일) 내 협의절차 완료(통상 2개월)

○ GB 해제지구는 훼손지 복구 대상지 선정으로 지연이 빈번했던 훼손지 복구사업 대신 부담금 우선 납부 허용(면적 30만㎡ 미만 限)

* 30만㎡ 이상은 훼손지복구를 우선하되 해당 시·군 내(觀 광역계획권 내) 대상지 없을 시 부담금 납부 허용

② 지구계획 단계 : 現 24 → 改 13개월 (△11개월)



□ (기존^{24M}) 지구지정 → 지구계획 용역 시행(12M) → 계획 승인신청 → 각종 영향평가·관계기관 협의(10M) → 위원회 심의(1M) → 승인(1M)

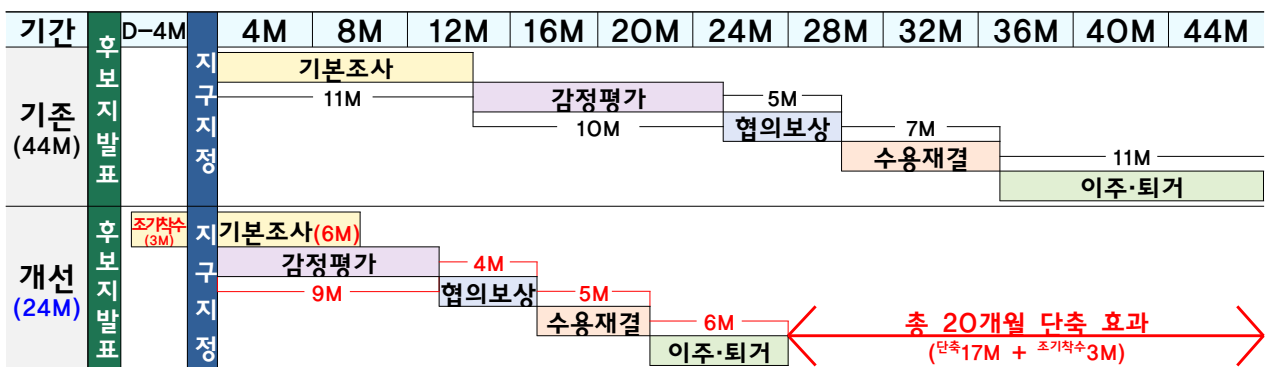
□ (개선^{13M}) 용역 조기발주(지구지정 前)로 계획 신청을 7개월 앞당기고, 관계기관 협의 신속화*를 통해 협의 완료시점 11개월 조기화

* 환경영향평가 협의 조기 착수(現 지구계획 신청 후 → 改 신청 4개월 前), 인허가 관련 국토 1차관 주재 통합조정회의(공공주택법 본회의 상정대기)를 활용해 지구계획 관련 기관 이견 신속 조정

○ 타 법령상 절차의 통합심의 추가 및 신속 승인으로 인허가 효율화

* ①통심의 추가(하천기본계획) ②통심의 결과 즉시 통보 ③교육환경평가 후속 교육감 승인 10일 내 완료

③ 부지확보 단계(보상·이주·퇴거) : 現 44 → 改 지구지정 후 24개월 (△ 20개월)



□ (기존^{44M}) 지구지정 → 보상 기본조사(11M) → 감정평가(보상공고 ~ 보상금 산정, 10M) → 협의보상(5M) → 수용재결(7M) → 이주·퇴거(11M)

□ (개선^{24M}) 가능한 절차는 최대한 병행 및 단축해 획기적으로 단축

○ (병행) 기본조사 조기 착수*(지구지정 後 → 前)와 기본조사-감정 병행으로 기본조사~협의보상 착수까지 기간 절반 단축(現 21 → 改 9M)

* 제도(25.12 공공주택법) 실효성 제고 위해 조사 거부시 객관적 자료로 갈음 추진(토지보상법 개정 要)

- **(단축)** 보상기간(협의보상~재결)은 필요 최소기한 내 이행*(現 12→改 9M), 보상 후 이주·퇴거 추진을 위한 유인·제재 강화**로 5개월 단축

* (협의_{△1M}) 기간 단축(60→30일), 非현금보상 과세혜택 확대 (재결_{△2M}) 중토위 전담팀 신설 등

** (유인) 협조장려금(공공주택법_{본회의 대의}) (제재) 이행강제금, 수용개시 2개월 경과시 인도소송(LH 방침 개정要) 등

④ 부지조성~주택착공 단계 : 現 12 → 改 9개월 (△3개월)



- **(기존^{12M})** 공사 인허가·계약(2M) → 가설 공사(3M) → 지장물 철거 (1M) → 가설도로 설치(1M) → 절성토 등 토공사(5M) → 주택착공

- **(개선^{9M})** 공정을 최대한 동시 추진해 공사기간 3개월 단축, 오염토 등 공사 자연요인별 처리방식을 현실에 맞게 정비해 자연 방지

* 소규모 지구 등 여건이 갖춰진 곳은 부지 조성과 주택건설 공정 병행 추진

주요 자연 요인별 제도개선 방안

행정 절차	주요 개선방안	효과
오염토 정화방식	■ 오염토 정화방식 완화(제자리정화→외부반출 허용) 기준 확대	△6M
문화재 완료기준	■ 현장 합동지원단 운영으로 조사 부분완료 인정 신속화 → 토지사용 조기화	△6M
송전선로 지중화	■ 지중화 심의(한전 6→3M) 및 이설 협약(LH-한전 6→3M) 기간 단축	△6M

⑤ 기타 : 주택 물량 확충을 위한 토지 이용 효율화

- **(공원·녹지)** GB 해제 공공택지에서 의무 확보해야 할 공원·녹지 종류를 확대*하여 주택 건설이 가능한 부지를 추가로 확보

* (現) 공원·녹지만 인정 → (改) 하천·유수지 등도 공원녹지로 인정(공공주택법 개정要)

- **(개발밀도)** 용적률 상향, 소규모 주택단지 합필 등으로 토지 이용을 효율화(1.1만호 추가확보), 기반시설 검토 등을 거쳐 물량 추가 발굴

붙임1

공공택지 지구별 특화 착공모델

◆ **면적·지장물 규모, 사업방식 등에 따라 21~34개월 내 착공 가능**

✓ (Case 1) 30만~330만㎡ 지구지정·지구계획 통합 지구 **34개월**

↳ (전제조건) 국공유지 비율 50% 이상 → 사유지가 많을 시 기존 절차(지구지정→지구계획 順)가 유리

□ 부지확보 용이한 국공유지 중심으로 인허가·보상 신속화(△3M)

○ (지정·지구계획^{17→16M}) 지구지정 단계(4M) 생략으로 1개월 단축*

* 지구지정 용역만 별도로 추진 시 후보지 발표 前 발주 가능하나, 지구계획 용역과 통합 추진 시 후보지 발표 後 발주 불가피 → 용역 발주 3개월 소요(4개월 단축 곤란)

○ (부지확보~주택착공) 국공유지가 많은 만큼 신속히 매수해 보상 기간을 추가 단축(△2M) → 발표 후 34개월 내 주택 착공

✓ (Case 2) 30만㎡ 미만 소규모 환평 추진 지구 **30개월, 단일BL 21개월**

□ 환경영향평가보다 간소화된 소규모 환평으로 인허가 기간 단축, 보상규모가 작아 보상 기간도 추가 단축 가능(△7M, 단일BL △16M)

○ (지구계획^{13→10M}) 환평 의견수렴 절차 생략 등으로 3개월 단축

○ (부지확보^{27→20M}) 기본조사 등 모든 보상 절차를 단축하여 7개월 조기 완료(지구지정 후 24→17M) → 발표 후 30개월 내 착공

▪ 단일 BL 사업지(면적 5만㎡ 내외)는 부지조성과 주택착공을 병행하여 9개월 추가 단축 가능 → 발표 후 21개월 내 착공

✓ (Case 3) 주택건설사업 승인방식의 도심 자투리 지구 **22개월**

↳ (전제조건) 지구지정이 필요한 GB가 아닌 면적 10만㎡ 이하의 1인 소유 토지

□ 지구지정 및 지구계획 수립 없이 부지 확보 후 주택건설사업 승인, 실시설계 등 주택사업 인허가 절차만 거쳐 주택착공(△15M)

○ (부지확보~주택사업 승인^{18M}) 수용이 아닌 협의매수 방식으로 토지 취득(6M) 후 1년 내 주택건설사업계획 승인 추진

○ (부지조성~주택착공^{4M}) 실시설계(4M) 후 부지~주택착공 동시 추진

붙임2

수도권 공공택지 공공분양 계획(안)

- ◆ '27년에는 **최근 5년('21~'25) 수도권 공공택지 공공분양 年 평균** (1.26만호)보다 **2배 이상인 2.7만호**를 분양 예정(물량 변동 가능)

1 '26년 하반기 계획 : 총 1.8만호

- 3기 신도시(2.9천호), 2기 신도시(5.3천호), 기타 중소택지(10.1천호) 등 **총 1.8만호** 분양 예정

- ✓ (3기 신도시 : 2.9천호) 고양창릉(1.0천호), 남양주왕숙(0.4천호), 부천대장(0.5천호) 등
- ✓ (2기 신도시 : 5.3천호) 평택고덕(3.9천호), 양주회천(0.8천호), 광교(0.6천호) 등
- ✓ (중소 택지 : 10.1천호) 고덕강일(1.3천호), 인천검암역세권(1.2천호), 인천영종(0.8천호) 등

2 '27년 연간 계획 : 총 2.7만호

- 3기 신도시(9.2천호), 2기 신도시(7.6천호), 기타 중소택지(9.9천호) 등 **총 2.7만호** 분양 예정(LH 등 시행자별 사업계획에 따라 물량 변동 可)

* 월별 상세 분양계획은 11월 중 별도 발표 예정

'27년 주요 공공분양 공급지역



● 2기 신도시
● 3기 신도시
● 기타 택지

상반기

3기	남양주왕숙2	A2, 488호
3기	남양주왕숙2	A4, 525호
3기	남양주왕숙2	A6, 510호
3기	남양주왕숙2	A7, 553호
기타	고양탄현공원	A3, 579호
기타	광명학은	S1, 1,079호
기타	안산장상	A12, 479호
기타	안양매곡	S1, 223호

하반기

3기	남양주왕숙	A14, 626호
3기	남양주왕숙	A25, 1,298호
3기	남양주왕숙	S3, 939호
3기	남양주왕숙	S4, 601호
3기	남양주왕숙	S8, 776호
3기	남양주왕숙	S9, 1,133호
3기	부천대장	A9, 574호
3기	부천대장	A15, 360호
3기	인천계양	A16, 434호
3기	인천계양	A22, 362호
2기	양주회천	A22, 1,126호
2기	양주회천	A4, 536호
2기	양주회천	A23, 636호
2기	위례지구	A1-14, 370호

하반기

2기	인천검단	AA30, 444호
2기	인천검단	AA31, 766호
2기	파주운정	A40, 419호
2기	파주운정3	A6, 736호
2기	평택고덕	Aa20-1, 313호
2기	평택고덕	Aa26, 792호
2기	평택고덕	Aab18-2, 515호
2기	평택고덕	Ab19, 479호
2기	화성동탄 신설(전환)	464호
기타	남양주진접2	A8, 512호
기타	마곡지구	16, 608호
기타	성남북정1	B2, 735호
기타	수원당수 신설(전환)	490호
기타	수원당수2	B1, 705호
기타	수원당수2	B4, 461호
기타	수원당수2	C1, 364호
기타	수원당수2	C4, 880호
기타	안산신길2	A2, 507호
기타	안산장상	A1, 299호
기타	안산장상	A9, 673호
기타	안산장상	A10, 320호
기타	오산오산	1, 366호
기타	의정부부정	A3, 640호

※ 가림별 '27년 운영계획 수립 전 추정 물량이며, '27년 2월 확정 예정으로 변동 가능성 있음

② 우수입지 신규 공공주택지구 지정

▶ 연내 총 10만호 발표 추진

- ◆ 역세권 등 교통 접근성이 우수한 지역에 신규 공공주택지구를 지정해 2.7만호 주택공급 추진 → 최단기 착공모델 적용으로 3~4년 내 착공
- ◆ 국민 선호도가 높은 곳에 7.3만호+α의 부지도 연내 추가 발표 추진

① 신규 공공주택지구 지정 추진 (2.7만호)

- ① (서울강서) '06년 민간 개발사업 취소 후 20년간 방치된 염창공원 부지를 활용, 청년 등 무주택 서민이 부담 가능한 주택 1,000호 공급



- ✓(위치) 서울 강서구 염창동 일대
- ✓(면적) 5.1만㎡(1.5만평)
- ✓(호수) 1,000호 * 조정 가능
- ✓(사업시행자) 한국토지주택공사(예정)

- (개발구상) 기존 염창공원과 연계한 개방형 녹지공간을 조성하여 지역주민·입주민이 모두 이용 가능한 쾌적한 힐링 생활권 형성
- (공급계획) 지구지정·지구계획, 부지 조성-주택 착공 등 주요 절차 통합 시행 및 보상 신속화로 발표 후 33개월 만인 '29년 착공

- ② (남양주도심) 경의중앙선 도심역과 인접하고 있으며, 대상지 내 고려대학교 덕소농장이 위치한 그린벨트 지역을 활용해 21,700호 공급



- ✓(위치) 경기 남양주시 와부읍 일대
- ✓(면적) 228만㎡(69만평)
- ✓(호수) 21,700호 * 조정 가능
- ✓(사업시행자) 한국토지주택공사(예정)

- (개발구상) 선제적 광역교통대책 수립으로 기존 철도망 연계를 강화, 자족형 첨단도시 도약을 위한 농생명 바이오클러스터 조성
- (공급계획) '27년 하반기 지구지정 후 '29년 하반기까지 보상을 완료하여, '30년 상반기 내 주택 착공 추진

- ③ **(경기광주역세권2)** 경강선 경기광주역과 인접하고, **수서-광주선**(‘31년 개통 예정)으로 **교통 접근성이 대폭 개선되는** 지역에 **4,500호** 공급



- ✓(위치) 경기 광주시 장지동 일원
- ✓(면적) 48만㎡(15만평)
- ✓(호수) 4,500호 * 조정 가능
- ✓(사업시행자) 한국토지주택공사(예정)

- **(개발구상)** 판교(테크노벨리)-용인(반도체클러스터)와의 산업 네트워크를 형성하고, 첨단산업 벨트 연계형 청년 특화 주거단지 조성
- **(향후계획)** ‘27년 하반기 지구지정 후 ‘29년 하반기까지 보상을 완료하여, ‘30년 상반기 내 주택 착공 추진

② 추가 공공주택지구 후보지 연내 발표 (7.3만호+α)

- **(후보지 발표)** 우수 입지 공공주택지구 후보지(7.3만호+α)는 관계기관 협의 등 후보지 선정 관련 절차를 거쳐 연내 최대한 조속히 발표
 - **(토지거래허가구역)** 신규 공공주택지구 발표 시까지 서울 GB 전역, 서울 인접 수도권 GB지역 등을 토지거래허가구역*으로 한시 지정
- * 일정 면적 초과 토지 취득 시 이용목적을 명시, 관할 시·군·구청장의 사전허가 필요

③ 발표지구 투기방지 대책 철저히 시행(붙임)

- 입지가 공개된 공공주택지구 후보지에 대해서는 투기근절을 위해 투기방지 대책을 철저하게 시행
 - 이상거래를 선별해 경찰청 수사 의뢰 등을 실시, 발표지구 및 주변 지역은 토지거래허가구역으로 지정해 투기성 거래를 사전에 차단
- * 5년간(‘21~’26) 거래(2,803건) 중 이상거래 1,179건 선별 → 정밀분석 후 수사 의뢰 등 조치

- ① **(공직자)** 미공개 개발정보를 이용한 투기 여부 등을 확인하기 위해 **관련자***를 대상으로 **발표지구** 내 **토지 소유현황**을 전수조사

* 국토부·사업제안자는 **소** 직원을 대상으로 조사, 업무관련자는 **직계존비속**까지 조사

- ② **(실거래조사)** 발표지구와 인근 지역 내 최근 5년간(‘21년 ~ ‘26년) 거래 2,803건을 대상으로 **이상거래*** 1,179건을 선별

* 미성년·외지인·법인 매수, 잦은 손바뀜, 기획부동산 의심 등

- 선별 이상거래를 **정밀분석***하여 거래가격 거짓신고·편법 증여 등 불법 의심거래를 적발하고, 관계기관 통보 및 경찰청 수사 의뢰

* 이상거래에 대해 소명자료를 징구하여 자금조달내역 등 분석 실시

- ③ **(개발행위 제한)** 지구 내 토지는 주민 등 의견청취 공고 즉시 개발행위 제한(건축물 건축, 공작물 설치, 토지 형질변경, 토석 채취, 토지 분할·합병, 식재 등)

- ④ **(토지거래허가구역)** 발표지구 및 주변지역은 토지거래허가구역으로 즉시 지정(발표일로부터 5년)하여 투기성 토지거래 등을 사전에 차단

- 신규택지 추가발표까지 서울 및 인접 GB를 토지거래허가구역으로 한시 지정

수도권 토지거래허가구역 지정계획

- **(금번 입지공개)** 금번에 입지가 공개된 신규 공공주택지구 후보지 중 기개발지에 위치한 서울 1곳 외 경기 2개 지역은 인접지역을 대상으로 토지거래허가구역 지정

금번 발표지구 관련

지역명	지정위치	지정기간
남양주시	와부읍 도곡리, 월문리, 덕소리 일원	발표일로부터 5년
광주시	장지동, 양벌동, 역동 일원	

- **(예고물량 관련)** 수도권 GB를 대상으로 하되, 서울과 인접한 지자체로 지정범위 한정

* 신규택지 발표 시 사업별 영향 범위 고려하여 제외지역은 토지거래허가구역 즉시 해제 예정

3 비주택용지 주택 전환 확대 ▶ '30년까지 3만호(9.7대책1.5만호 포함) 착공

- **(현행)** 상가 공실 등으로 비주택 수요는 감소하나 주택 수요는 증가
→ 과다 계획 또는 장기 방치된 비주택용지를 주택으로 전환 필요

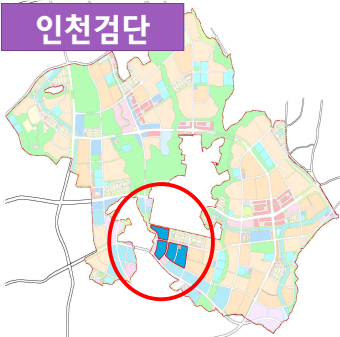
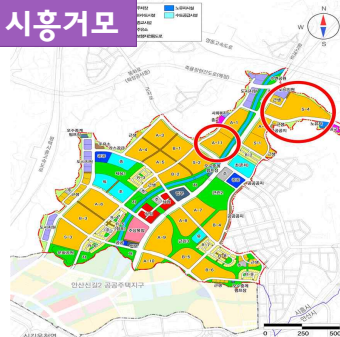
* 비주택용지→주택 전환 정례화를 위한 재구조화 제도 도입 중(공공주택법 본회의 대기)

- **(개선)** 지역별 여건 변화에 맞춰 주택 전환물량을 확대하고, 토지 용도 관련 기준도 정비하여 공공택지 내 용도 전환 활성화

- (물량 확대)** 49만평을 전환해 '30년까지 3만호*를 우선 착공할 예정이며, 공공택지 재구조화 제도를 활용해 주택용지 지속 발굴

* (구성) 9.7대책에서 발표한 우선 추진물량 1.54만호 입지 구체화 + 신규 발굴 1.43만호
↳ 택지 유형별 : (3기 신도시) 1.00만호, (2기 신도시) 1.01만호, (중소택지) 0.96만호

주택 전환물량 중 우선 공개 입지 3곳(4.4천호)

인천검단	시흥거모	의왕월암
		
✓(전환) 도시지원시설 → 공동주택 ✓(면적/호수) 12.4만㎡ / 2,206호 ✓(입지) 1호선 아라역, 2호선 독정역 인접 등 교통 접근성 양호	✓(전환) 도시지원 등 → 공동주택 ✓(면적/호수) 8.4만㎡ / 1,550호 ✓(입지) 4호선 신길온천역, 수변 공원 인접 등 주거여건 우수	✓(전환) 도시지원시설 등 → 공동주택 ✓(면적/호수) 3.6만㎡ / 611호 ✓(입지) 고속도로(월암 IC) 인접 등 교통 접근성 양호

- (제도정비)** 수요 변화에 맞춘 유연한 토지용도 전환을 위해 상업 용지 기준, 준공 후 용도변경 규제 등 토지이용계획 기준 개선

- **(상업용지)** 인당 상업시설 연면적을 축소*($\Delta 2 \sim 3\text{m}^2/\text{인}$), 계획된 상업 용지는 상업 기능 수요를 고려해 단계별 공급**하는 체계로 전환

* (예시) 수도권 인당 상업시설 연면적을 $8 \sim 10\text{m}^2/\text{인}$ → $6 \sim 8\text{m}^2/\text{인}$ 으로 축소 조정

** (1단계) 입주민을 위한 필수 근생시설 우선 공급 → (2단계) 상권 수요 모니터링 후 추가 공급

- **(용도변경)** 재구조화 제도 시행 前 지자체의 자발적 용도전환 지원을 위해 준공後 지구단위계획 변경 제한(5년) 완화(~29년 한시)

* (現) 공공임대 공급, 학교용지 공급 등 일부 사유에 대해서만 변경 허용
→ (改) '공공이 공급하는 분양주택(지분적립형 등) 공급'을 허용 사유에 추가

4 기매각 공동주택용지 신속 착공

□ **(현행)** 현재 조기착공 유도를 위해 LH 공공택지를 매입한 건설사가 일정기간 내 착공시 미분양 물량 매입 확약 시행 중

○ LH가 민간에 매각한 공공택지 중 '27년까지 토지사용가능시기가 도래하는 착공대기물량은 약 1.8만호('26.7월, 수도권 기준)

□ **(개선)** ①조기 착공 촉진을 위해 미분양 매입확약 인센티브를 개선 하고, ②착공 지연시에는 LH가 조속히 회수하여 직접 공급 추진

① **(미분양 매입확약)** '27년 착공 유도를 위해 미분양 매입확약* 시행, 특히 상반기 착공시 매입가격을 現 1%p → 改 2%p만큼 가산

* (매입확약 대상) '27년까지 착공가능한 공공택지 / 전용 85m² 이하

(매입 가격) 미분양률에 따라 분양가의 85~89%

구분	'26년	'27년
조기착공 인센티브	■ '26년 상반기 내 착공시 확약 가격비율을 1%P 가산	■ '27년 상반기 내 착공시 확약 가격비율을 2%P 가산

② **(LH 회수 후 공급)** 착공이 어려운 민간 매각용지는 LH가 회수해 직접 공급하도록 자금연체 등 토지계약 해약조건을 엄격히 운영

구분	현 행	개 선
토지계약 해약조건	■ ①연체이자가 계약금을 초과, ②계약금만 납부 후 연체기간 1년 이상인 토지, ③중도금을 납부하더라도 연체기간 3년 이상인 토지	■ ①연체이자가 계약금을 초과, ②계약금만 납부 후 연체기간 6개월 이상인 토지, ③중도금을 납부하더라도 연체기간 2년 이상인 토지

5 군사시설보호구역 완화에 따른 추가 공급

▶ 3.7천호 추가 확보

- **(현행)** 군사시설 보호구역·비행안전구역 내 사업은 건축물 건축 및 높이 등의 제약으로 주택공급 물량 확보에 한계
- **(개선)** 경기 고양 등 10개 구역(약 2,916만㎡) 해제·완화(7.22)로, 3기 신도시(고양창릉) 및 도심복합사업(수색14)에서 3.7천호 추가 확보
 - ① **(고양창릉)** 창릉 남측 수색비행장의 비행안전구역 해제로 창릉 내 비행안전구역 면적은 454만㎡(전체비 57.6%) → 6.5만㎡(0.8%)로 감소
 ⇒ **(공급효과)** 45m 내외로 건축물 높이 제한을 받았던 12개 블록의 용적률 상향으로 당초(9,564호)보다 2,561호 증가한 12,125호 공급
 - ② **(수색14)** 건축 높이 제한(9.5~57.5m)으로 인한 사업성 확보 문제로 답보 상태였으나 비행안전구역 해제로 사업성 개선 가능
 ⇒ **(공급효과)** 5년간 멈춰있던 사업을 정상화하여 1,152호 공급

6 지방공사 기금지원방식 개선

- **(현행)** 임대주택 공급시 LH에는 출자금, 지방공사에는 보조금 지원 중
- **(개선)** GH 등 지방공사가 공급하는 임대주택에 대한 기금 지원 방식을 LH와 같이 보조가 아닌 출자로 변경해 공급여력 확대*
 - * (기대효과) GH의 경우 '29년 부채비율 26%p 감소, 차입여력 2.8조원 추가 확보 가능
 - 출자된 보조금은 지방공사의 실제 공급실적에 따라 지자체가 정산* 함으로써 지자체가 지방공사를 지속적으로 독려하는 체계 구축
 - * 지방공사 공급목표 미달 시 지자체가 추경 등 통해 국가에 반납 필요

현행					개선				
기금	→ (보조)	지자체	→ (보조)	지방공사	기금	→ (보조)	지자체	→ (출자)	지방공사

2

도심 공급 확대

◆ 1.29방안 공급을 본격화하는 한편, 정비사업 자연요소는 과감히 개선하고, 신속 공급이 가능한 매입임대 공급을 획기적으로 지원

⇒ 특히 서울 내 재개발·재건축은 10년평균인 2.2만호 이상 착공을 지원하고, 도심복합·소규모정비사업을 통해 0.8만호 추가 착공

① 1.29 공급방안 부지 조기 착공

▶ '30년까지 전체 부지 착공

◆ 태릉CC, 과천 등 주요 부지별 기존 시설 이전과 주택착공 시기 조기화

◆ 내년 3천호 착공(^{9.7대책}유희부지 포함 시 6천호*)을 시작으로 도심 공급 본격화

* (1.29부지) 강서군부지(918호) 등 3천호 (9.7대책 부지) 성대야구장(1.8천호) 등 3천호 착공

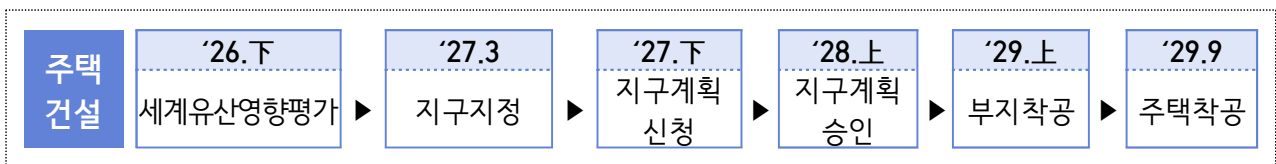
① 태릉CC

□ (주택건설) 세계유산영향평가는 연내 완료 목표로 충실히 이행하고 인허가 병행, 우선사업구역* 집중 관리 등으로 '29.9월 착공

* 부지 조성 시 별도 가설도로 및 토공사 등이 최소화되어 공사여건이 양호한 구역

○ 오염토·문화재 관련 부지 사전조사를 조기에 착수하여, 주택 착공 시기를 추가 조기화할 수 있도록 노력

태릉CC '29년 착공을 위한 세부 일정



② 과천 경마장 및 방첩사

□ (경마장 이전) 과천 경마장 이전계획을 올해 8월 중 수립하고, 신속히 착공 가능한 경마장 이전 대상지를 9월까지 선정

□ (방첩사 이전) 올해 하반기 오염토·문화재 대응을 위한 부지조사를 실시, '27.上부터 非핵심시설 이전* 착수(핵심시설 약 6.6만㎡ 존치)

* 협의매수 방식으로 추진해 행정절차 신속 이행

- **(주택건설)** 기존 시설 이전 기간동안 지구 지정 등 인허가 절차를 병행하고, 부지 조성 등을 신속 추진하여 '29.12월 착공* 추진

* 과천 경마장의 경우, 필요시 우선 사업구역(마사구역 등) 先 착공 추진

'29년 착공을 위한 시설 이전 및 세부 일정

경마장 이전	'26.9 이전지 선정	'27.上~ · (전체 경마장) 부지 매입 → 설계 → 공사 → 준공 및 이전 · (우선사업구역) 일부 마사를 화성 화옹지구로 이전('28년)				
방첩사 이전	'26.9 이전계획 수립	'27.上 비핵심시설 이전 착수	~'28.下 비핵심시설 이전 공사 완료			
주택 건설	'26.下 부지 기본조사	'27.上 지구지정· 보상협의	'27.下 지구계획 신청	'28.上 지구계획 승인	'29.上 부지 착공	'29.12 주택 착공

* 경마장.방첩사를 통합 지구지정하여 녹지면적 등 토지이용계획을 효율적으로 수립

③ 기타 지구

- **(용산 국제업무지구)** 부지 조성 공사는 '29년 완료 목표로 정상 추진 중이며, 서울시·용산구와 협의하여 '28년 말 주택 착공 추진

* 부지 내 오염토 정화는 대부분 완료('19~'24), 잔여 부지도 '28년까지 정화 완료 예정

- **(은평구·동대문구 일원)** 은평구 일원*은 '27년 상반기까지 이전하고, 동대문구 일원** 연구기관도 기관별 이전 계획을 연내 조속히 수립

* 한국행정연구원한국여성정책연구원환경산업기술원한국양성평등교육진흥원 ** 국방연구원경제발전연구소

- **(성남여수2·금토2)** 지구지정-지구계획 통합 추진 및 국공유지 조기 보상(여수2), 인접 지구 기반시설 활용(금토2) 등을 통해 '29년 착공

- **(소규모 역세권 부지)** 소규모 부지인 만큼, 부지 확보 및 인·허가 등을 속도감 있게 추진하여 '27년부터 순차 착공 추진

- ① **(강서군부지)** 軍 부지 위탁개발을 위한 국유재산심의위원회를 통과(4.7)하였으며, 위탁개발 사업계획 승인('26)을 거쳐 '27년 착공 추진
- ② **(하남 테니스장)** 지장물이 적은 소규모 부지임을 감안하여 사업 승인('27), 부지 매입('28)을 거쳐 '28년 내 기존건물 철거와 주택착공 병행(당초 '29년 착공 계획)
- ③ **(광명경찰서)** '27.12월까지 신청사 준공·이전 예정으로, 동 기간 내 주택사업계획 승인을 병행('27.12), 신청사 이전 후 부지 매입·철거를 거쳐 '29년 착공

- ◆ **(향후계획)** 신속한 착공을 위해 **공기업 예비타당성 조사 면제 절차***를 마무리하고, 국유지 활용을 위한 **국유재산 심의**(12월)도 신속히 추진

* 예타면제 전제요건인 "국가 정책적으로 필요한 사업"으로 인정(4월, 국무회의 의결)

- **(현행)** 재개발·재건축 사업기간 단축과 사업성 제고 등을 위한 도시정비법 개정을 추진 중('26.2월 법사위 통과 후 본회의 상정 대기)

도시정비법 개정안 주요 내용

구분	내용
사업기간 단축	■ 기본계획·정비계획 수립 절차 병행, 사업인가-관리처분인가 총회 병행 ■ 정비계획 입안요청 및 입안제안에 동의 시 조합설립 동의로 간주
사업성 개선	■ 공공정비사업 법적상한 1.3배까지 용적률 특례 부여(3년 한시) ■ 용적률 완화에 따른 공공기여 임대주택의 인수가격 상향
주거안정 지원	■ 기본계획 수립 단계부터 이주수요 관리 방안 포함 ■ 용적률 완화 임대주택에 재개발 세입자 등 입주 허용(재개발임대 수요가 많은 경우)

- 다만 도시정비법 시행 지연·공사비 증가 등 불확실성 확대 국면 속 現 정부 착공 지원 목표(수도권 23.4만호) 달성을 위해 추가 대책 필요

- **(개선)** 9.7 대책 추진에 더해, 신속 사업장에 대한 세제 등 인센티브, 현장 규제 및 분쟁 적극 처리·조정 등을 통한 신속 추진여건 마련

① (신속 추진 지원) 신속 착공하는 사업장 등은 세제·금융 등 인센티브 제공

- **(세제)** 재개발사업의 시행자가 현금청산자로부터 '28년까지 매입하는 부동산 취득세 감면('27년까지 취득분은 면제, '28년 취득분 75% 감면)

* (적용대상) 대책 발표일 후 관리처분인가를 받고 취득일부터 2년 내 착공 시

- **(금융)** 신속한 착공 지원을 위해, PF 대출보증 한도를 총사업비 60%까지 상향 운영 중인 특례를 '27년까지 1년 연장

- **(임대주택)** 용적률 완화에 따라 공공기여 하는 임대주택의 인수가격*을 한시 상향(대책 발표일 후 관리처분인가를 받고, '28년 내 착공 시)

* (現) 기본형건축비 80%^{본회의 상정 예정} → (改) 기본형건축비 100%

- **(이주비 대출)** LTV 담보가치 산정기준을 합리화하고, 이주비대출 등 주택공급 관련 대출은 금융회사 총량관리 목표에서 별도 관리

* 종전 또는 종후자산평가액 기준(LTV 40%) 중 큰값 「금융위 소관사항」

- **(기부채납)** 세대수의 2/3 이상을 소형주택(전용 60㎡↓)으로 공급 시 공원·녹지 기부채납 기준을 3→2㎡/세대로 완화(1천세대↑, 5년限)

* (적용대상) 5년 내 사업시행인가 신청 시(발표일 전 사업인가를 득했거나 신청한 곳 제외)

② (규제 개선) 신속한 사업 추진을 가로막는 현장 규제는 일괄 처리

- (동의율) 재개발 조합설립 동의율을 재건축 수준으로 **완화**(現 75→改 70%)
 - * (現) 토지등소유자 75% 및 토지면적 50% → (改) 토지등소유자 70% 및 토지면적 50%
- 공공재개발·재건축도 사업시행자 지정 **동의율 완화**(現 67→改 60%)
- (시공사 선정 절차 간소화) 일반경쟁 입찰 결과 시공사가 한 곳만 응찰한 경우에는, 재입찰 절차를 **간소화***하여 신속한 추진 지원
 - * 예: 재(再) 입찰공고 이후 입찰서 제출 마감 기한 단축 등
- (현장 애로 해소) 지방정부, 주민, 산업계에서 건의한 사업 추진 여건 개선과제는 **전향적으로 검토**하여 추진

구분	주요 내용
조합 운영	■ 조합설립인가 신청 전 토지등소유자 통지기한 단축(現60→改30일) ■ 조합원 명부상 전화번호 정보공개 시, 사전동의 절차 신설 ■ 전자동의·의결·총회 결과 보관(공공기관) 및 관련 서비스 업체 감독
시공사 선정·계약	■ 시공사 입찰보증금 납부 시 현금 외에 보증서 납부를 확대 ■ 착공 이후 물가변동의 예외적 허용(특정자재)을 표준계약서에 명확화
사업 특례	■ 무상양도·무상귀속 대상 정비기반시설 확대(+방수·방풍설비 등)
신탁 방식	■ 정비사업보증 시 신탁사 책임범위를 신탁재산으로 한정(고유재산 x) 하는 특약 적용 대상을 시공사 現20위→改30위로 확대

③ (사업 관리) 분쟁 조정 등 사업 전 단계에 대한 정부의 관리 강화

- (중재위원회 신설) 국토부 내 **확정판결 효력**을 갖춘 정비사업 전문 중재기구를 신설하는 등 신속한 분쟁 해소방안 검토
 - * 예: 공사비 분쟁, 조합 - 지방정부(또는 공공) 인허가 이견, 관리처분계획 관련 분쟁 등
- (사업장 관리) 국토부가 직접 사업장 현황을 관리하고, 계획 사업 기간 대비 부진한 사업장은 애로 요인 파악 및 **해소*** 지원
 - * 조합 - 지자체 간 인허가 이견(신속 인허가 지원센터), 공사비 증액 소요(공사비 검증) 공사비 갈등·분쟁(공사비 분쟁 조정단 및 중재위원회) 등 갈등 양상별 맞춤 지원
- (공사비 분쟁 예방) 시공사 선정 시, 시공사가 조합에 자재 물량·단가 세부내역을 제출*토록 하여, 공사비 증액 관련 분쟁 예방
 - * 시공사 선정 후 일정기간(예: 3개월) 내 세부내역 미제출 시, 시공사에 과태료 부과

- **(이주수요 관리)** 정비사업 이주수요 관리와 질서 있는 이주 지원을 위한 국토부·지자체 합동 「이주수요 관리 협의체」 운영(매분기)
- **(사업비 지원)** 초기사업비 용자 상환 시기를 사업시행인가 → 관리 처분인가까지 연장, 용자금리 1% 특판*도 '27년까지 지속 운영
* (특판) 금리 1%, HUG 보증료 0.2~0.4% ↔ (기본조건) 금리 2.2%, HUG 보증료 1.0~2.1%
- **(정책역량 제고)** 재개발·재건축, 소규모정비 등 정비 사업장을 전담 관리하고, 연구·정책 개발 등 전담기능 신설(부동산원)
* 단기적으로는 부동산원 내 정비사업 지원 TF 조직·운영 추진

④ **(일하는 조합 지원)** 조합임원이 신속히 업무를 수행할 수 있도록 지원

- **(임원 성과급)** 조합이 신속하게 사업을 추진한 경우에 한하여 조합 임원 대상 성과급 지급(총회 의결 要)이 가능토록 근거 마련
* 단, 임원의 성과관리 강화를 위해 연간 사업계획·실적 등을 총회에 보고토록 규정
- **(임원 책임성 강화)** 총회 소집 요구 등에도 조합장이 정당한 사유 없이 미소집 시, 과태료 부과 및 감사·조합원 대표*가 소집토록 의무화
* 총회 소집(조합원 1/5 이상 요구)을 요구한 자의 대표
- **(전문 조합장)** 이해관계가 복잡한 재개발사업은 토지등소유자 아닌 전문가*의 재개발 조합장 선임을 허용하여 신속한 사업추진 지원
* 예: 정비사업 관련 업무 5년 이상 종사한 변호사, 공인회계사, 법무사 등

⑤ **(공공재개발 활성화)** 공공재개발 38곳(6만호) 사업 추진 가속화

- **(절차 합리화)** 시행자 지정 시 LH 등 공공기관의 동의서 징구를 허용, 정비계획 수립단계별 처리기한제 도입*으로 사업기간 단축
* 도시계획위원회 심의 후 3개월 내 지정고시 등 절차별 처리기한 규정(정비계획 수립지침)
- **(재정 지원)** 이주비 및 사업비 지원대상 사업장을 확대*, '27년까지 신규로 후보지 선정을 신청하는 LH 사업은 수수료율 인하(3→1%)
* 이차 지원(조달금리-1.8%, 2% 限): 이주비(기본이주비 대출금 70%, 3억원 限), 총사업비(50%) → 기 지원 중인 35곳 이외에 추가 선정 사업장(기 선정된 3곳 + α)도 지원
- **(이주 지원)** 공공재개발 구역 내 주민의 LH 공공임대 이주 지원 강화*
* 동일 특·광역시 내 인근 공공임대 우선 입주 물량 확대(現 30% 이내 → 改 30% 초과 허용)

붙임

공공재개발 사업지 현황

◇ (절차) 후보지 → 정비구역 지정 → 사업시행자 지정 → 시공사 선정
→ 사업시행계획 인가 → 관리처분계획 인가 → 이주 → 착공

□ (현황) 후보지 10개(1.9만호), 정비구역 2개(0.5만호), 시행자 지정 10개(1.6만호), 시공사 선정 13개(1.8만호) 등 총 38개소(6만호)

지구명	위치	세대수(호)	시행자	지구명	위치	세대수(호)	시행자
후보지 선정 완료				도림1	서울 영등포	2,500	LH
10개소		18,722		응암동 101	서울 은평	999	SH
양평14	서울 영등포	297	SH	안양 충훈부	경기 안양	3,856	LH
송인동 1169	서울 종로구	523	LH	시공사 선정 완료			
수원 고색	경기 수원	1,826	LH	13개소		18,443	
고양 원당6·7	경기 고양	4,110	GH	흑석2	서울 동작	1,012	SH
화성 진안	경기 화성	236	GH	강북5	서울 강북	688	SH
시흥4동 4	서울 금천	2,696	LH	전농9	서울 동대문	1,159	LH
광명 3R	경기 광명	2,488	LH	중화5	서울 중랑	1,610	LH
창동470	서울 도봉	3,077	LH	신월7동-2	서울 양천	2,228	LH
가리봉동 2-92	서울 구로	642	LH	장위9	서울 성북	2,230	LH
광주 역동	경기 광주	2,827	GH	천호A1-1	서울 강동	747	LH
정비구역 지정 완료				성북1	서울 성북	2,086	LH
2개소		4,717		신길1	서울 영등포	1,483	LH
신월5동 77	서울 양천	1,241	LH	홍은1	서울 서대문	329	SH
아현1	서울 마포	3,476	SH	연희2	서울 서대문	1,067	SH
사업시행자 지정 완료				장위8	서울 성북	2,846	SH
10개소		15,941		용두1-6	서울 동대문	958	SH
봉천13	서울 관악	464	LH	사업시행계획 인가 완료			
신문로2-12	서울 종로	128	SH	3개소		2,533	
상계3	서울 노원	2,550	LH	신설1	서울 동대문	299	LH
충정로1	서울 서대문	297	SH	양평13	서울 영등포	556	SH
본동	서울 동작	1,080	SH	거여새마을	서울 송파	1,678	LH
광명 7R	경기 광명	3,010	GH				
면목9	서울 중랑	1,057	LH				

- **(현행)** 공공 주도로 신속 추진*이 가능한 도심 복합사업을 '21년 도입하고, 이후 47곳(8.5만호)에서 추진**중으로 지역 수요 상당

* 조합설립·관리처분계획 등 절차를 생략해 민간 정비사업 대비 5년 이상 빠른 속도

** 47곳 중 31곳(5.2만호)은 본 지구로 지정, 그 중 10곳(1.5만호)는 사업승인 완료

- 그간 사업 **활성화**를 위해 **제도개선***을 지속 추진해 왔으며, 올해 첫 착공(제물포역 3.5천호), '27년 서울(3.5천호) 착공** 등 성과 본격화

* 소규모(5만㎡ 이하) 중도위 생략(25.7), 한평 등 통합심의 대상 추가(공공주택법 본회의 대기) 등

** 고덕역(2.5천호), 쌍문역^{등축}(6.4백호), 방학역(4.2백호) 등 약 3.5천호 착공 예정

- **(개선)** 現 정부 수도권 착공 목표(5.1만호)를 달성하고, 지역 수요에 부응하기 위해 신규 공모, 세제 특례 등 추가적인 지원방안 마련

- ① **(신규 공모)** 하반기 중 서울 1~2만호* 규모 후보지를 선정·발표하고, 일몰 연장 후 수도권 대상 2차 공모 실시(필요시 지방으로 확대)

* 후보지 검토단계부터 후행절차(예정지구 지정준비 등)를 준비해 5~6년 내 신속 착공

- 특히 지방공사의 경우 신규사업 활성화를 위해 **부채 부담 완화**

* 공공주택사업을 시행하는 지방공사에 대한 부채감축대상기관 지정기준 완화 적용
↳ (예시) 소관 중앙부처의 인가를 받아 자산관리업무를 수행하는 지방공사

- ② **(인허가 신속화)** 착공 지연이 없도록 인허가부터 정부가 밀착 관리하고, 지구지정 심의 **간소화*** 등 유사사업 수준으로 절차 개선

* 쪽방촌 정비사업처럼 중앙도시계획위 심의 생략 대상면적을 現 5만 → 改 10만㎡로 확대

- ③ **(세제 특례)** 현물보상(분양권)을 1개 보유(다른 주택·분양권 미보유)한 1세대는 조합원 입주권과 유사하게 양도세 부담 **완화***

* 양도가액 12억 이하분은 비과세, 12억 초과분은 장기보유특별공제 우대(최대 80%) 적용
→ 공공 도심복합사업 외 쪽방촌(공공주택법) 및 주거재생혁신사업(도시재생법) 포함

- ④ **(분담금 유예)** 주민 부담을 완화하기 위해 중도금 납부시기를 유예할 수 있도록 납부시기 선택권 부여(신규 후보지 및 쪽방촌 사업)

* (現) 계약금 10%, **중도금 60%**, 잔금 30%

(改) 계약금 10%, **중도금 0%(또는 30% 선택)**, 잔금 90%(또는 60% 선택)

붙임

도심 공공주택 복합사업 사업지 현황

◇ (절차) 후보지 → 사업자 지구지정 제안 → 주민 등 의견청취 공고(예정지구 의제)
→ 복합지구 지정 → 사업계획 승인 → 보상 및 이주 → 착공

☞ 후보지 선정부터 착공까지 5~6년 소요로, 민간 정비사업 대비 5년 이상 단축

□ (현황) 후보지 8개(1.2만호), 예정지구 8개(2.1만호), 복합지구 21개(3.7만호), 사업승인 지구 10개(1.5만호) 등 총 47개소(8.5만호)

지구명	위치	세대수(호)	시행자	지구명	위치	세대수(호)	시행자
후보지 선정 완료				중동역 동측	경기 부천	1,536	LH
8개소		11,574		중동역 서측	경기 부천	1,680	LH
수락산역	서울 노원	1,066	LH	굴포천역	인천 부평	3,016	iH
대림역	서울 구로	2,389	LH	동암역 남측	인천 부평	1,800	LH
소태역	광주 동구	553	LH	창2동 주민센터	서울 도봉	584	LH
시흥대야역	경기 시흥	2,721	GH	신길15	서울 영등포	2,300	LH
수색14	서울 은평	802	LH	불광근린공원	서울 은평	2,150	LH
원미공원	경기 부천	669	LH	약수역	서울 중구	1,616	LH
장전역 서측	부산 금정	2,121	LH	상봉터미널	서울 중랑	1,168	LH
구서1동 행정복지센터	부산 금정	1,253	LH	장위12	서울 성북	1,386	LH
예정지구 지정 완료				수유12	서울 강북	2,962	LH
8개소		21,258		효창공원앞역	서울 용산	2,348	LH
미아16	서울 강북	876	LH	중곡역	서울 광진	752	LH
목동역	서울 양천	2,591	LH	성남금광2	경기 성남	3,056	LH
신길4	서울 영등포	1,273	LH	부산부암	부산 진구	1,425	LH
고은산 서측	서울 서대문	2,577	LH	사업승인 완료			
녹번동 근린공원	서울 은평	2,676	LH	10개소		14,731	
송중동 주민센터	서울 강북	1,083	LH	제물포역	인천 미추홀	3,497	iH
목4동 강서고	서울 양천	4,209	LH	방학역	서울 도봉	420	LH
강서 국회대로	서울 강서	5,973	LH	연신내역	서울 은평	392	LH
복합지구 지정 완료				쌍문역 서측	서울 도봉	1,404	LH
21개소		37,037		쌍문역 동측	서울 도봉	639	LH
상봉역	서울 중랑	781	LH	신길2	서울 영등포	1,332	LH
용마산역	서울 중랑	783	LH	증산4	서울 은평	3,568	LH
불광동 329-32	서울 은평	1,670	LH	원미사거리북측	경기부천	1,628	LH
영등포역	서울 영등포	3,366	LH	용마터널	서울 중랑	551	LH
고덕역	서울 강동	2,486	LH	사가정역	서울 중랑	1,300	LH
녹번역	서울 은평	172	LH				

- **(현행)** 소규모정비에 대한 수요*는 증가 중이나, 사업규모가 작아 사업성 확보가 어렵고, 조합 역량도 부족해 공공지원 확대 필요

* '26년 4.5천호 규모(전국) 이주·착공을 지원 예정이었으나 4.2천호 규모 추가 수요 발생

- **(개선)** 이주비 지원과 공공 참여 확대로 現정부 착공 확대(1.8→2.2만호)

- ① **(사업비 지원)** 이주비 부족으로 착공 지연이 발생하지 않도록 기금 지원규모 및 대상을 확대하고, 현장 여건에 맞춰 기금 관리 강화

- **(지원 확대)** '26년 추가 확보한 기금(1.5천호 규모)을 신속히 집행, '27년부터 지원대상·한도*를 확대해 착공 물량 4.2천호 추가 확보

* (대상) 現 자율가로주택 → 改 +소규모재건축 (한도) 총사업비의 現 50→改 60% 최대 現 500→改 600억원

- **(기금 관리 강화)** 초기사업비는 용자 신청 順이 아닌 착공 가능한 사업장을 우선 지원하고, 장기 미진행 사업장은 집행 관리 강화*

* 승인 후 장기 미집행 시 회수 후 타 사업장 재배정 등 기금 집행 효율화

- ② **(공공 참여)** 공공의 전문 사업관리로 신속 추진이 가능한 「공공 참여형 사업」(단독 또는 공동시행)이 확산되도록 인센티브 신설

* 가로주택정비사업의 경우, 전체 사업장 중 착공까지 도달한 사업장 비율이 조합사업은 18.5%, LH 참여사업은 45.2%로 LH 참여 시 착공률이 2배 이상

- **(기금지원 특례)** 공공 참여형은 조합방식보다 기금을 10%p 추가 지원, 지원한도도 現 500→改 700억원(=조합방식+100억원)으로 확대

- **(사업자 대출)** 기존 위탁용자 상품(보증HUG-대출우리은행) 지원범위를 건설비에서 이주비까지 확대하여 추가 이주비 조달 지원

* 다만, 단기 공급 차질 방지를 위해 '27년 사업시행인가 건까지는 조합방식도 지원

- **(참여 수수료)** 공공 위탁 수수료를 지원해 조합의 수수료 부담 완화

* 공공 위탁수수료(3%)의 15%를 국비 보조하는 지원근거 마련 추진(소규모정비법 개정)

- **(감리 부담 완화)** 공공 단독시행 방식도 조합 또는 조합·공공 공동시행 방식처럼 주택법 상 감리를 적용하여 사업비 부담 완화*

* 現: (건설기술진흥법 적용) 공사금액의 4~25% 수준 → 改 (주택법 적용) 1~3% 수준으로 경감

5 LH 등 매입임대 공급 가속화 ▶ '30년까지 수도권 14만호 착공

- **(현행)** 도심 내 신속 공급이 가능한 매입임대 주택을 향후 2년간('26~'27) 획기적으로 공급* 확대(수도권 규제지역 6.6만호+a) 중(5.22 발표, 기시행)

매입임대 신속공급방안 주요 사항(5.22 발표, 기시행)

- (초기사업비 등 지원) 사업자에게 지급하는 토지확보지원금을 토지비의 최대 80%로 상향, 초기사업비에 대한 HUG PF 대출보증지원 강화, 공정률에 따라 공사비 지급 등
- (매입기준 완화) 동(棟) 단위가 아닌 부분매입 허용, 규제지역 내 최소 매입기준 완화
- (조기착공) 공사비연동형으로 약정한 물건은 '先착공 - 後공사비검증'으로 착공 조기화

- **(개선)** ①취득세·양도세 감면, ②가격산정방식 개선, ③표준화 확대, ④사업 다각화 등 파격적 지원으로 단기간 내 공급 극대화

- ① **(세제감면)** 신축 공공매입임대 확대를 위해 건설사업자에 대한 토지·건물 취득세 감면을 한시적으로 대폭 확대(現 15% → '27년 70%)

신축매입임대사업 건설사업자 취득세 감면(안)

취득시점	현행	~'27년	'28년	'29년~
감면비율	15%	70%	50%	15%

- 토지주→건설사업자로 토지 양도시의 양도세 감면 확대(現 10% → 改 15%)

※ 감면을 상향 적용시기(공급대책 발표시점부터 적용 등)는 국회 논의과정에서 추가검토

- ② **(가격산정)** 거래사례비교법을 원칙으로 하되, 수도권 규제지역은 조기 착공이 유도되도록 공사비 상승분이 반영가능한 원가법 병행

거래사례비교법 대비 원가법 감정평가 인정한도(안)

접수시기	'26년(既 접수분 포함)		'27년		'28년~'30년
착공시기	~'27년	'28년~	~'28년	'29년~	~'30년
인정 한도	15%	10%		5%	

* '30년까지 착공한 건에 대해서만 인정

- ③ **(표준화 확대)** 고품질 표준평면도 추가 배포(11월)로 공급을 가속화 하고, 공기가 빠른 모듈러 매입임대 시범사업을 연내 본격 추진

- ④ **(사업다각화)** PF 사업장을 활용*하는 등 공급방식을 다양화하고, 기업 통폐합 또는 용도폐지 예정부지 등 기업 부지도 적극 활용

* 매입임대 가능 사업장 선별(7월) → 희망 사업자 조사(3분기) → 컨설팅 및 매입약정(연내)

- 또한, 기존 노후 매입임대주택 재정비(철거 후 신축)하는 경우 매입 당시 출자금 반납 의무 면제로 재정비 사업 활성화 추진

① 학교용지 복합개발

- **(개요)** 학령인구 감소 등으로 학교 설립 필요성이 낮아진 장기간 미사용 학교용지나 폐교 등을 활용하여 공공주택 공급

* (복합개발 유형) 주택-생활SOC 복합개발 또는 학교수요 존재시 주택-학교 복합개발

- 신속한 사업 추진을 위해 「학교용지 복합개발 특별법」 제정*을 추진 중(본회의 대기)이며, 3천호+a 규모의 선도 사업도 발굴 중

* 체계화된 관계기관 협의절차(위원회 심의), 지역선호 생활SOC 건립 지원근거 등 규정

- ◆ **(선도사업 1차 사업대상지)** 강서舊공항고, 수원수오고, 수원권선2중, 용인흥이중 등 장기간 방치 또는 타 용도로 쓰이는 부지를 활용해 1,438호 공급

- 금번 1차 발표를 시작으로 관계기관 협의가 완료되는 대로 지속 발표

舊 공항고 부지 _{이전}	수오고 부지 _{미사용}	권선2중 부지 _{미사용}	흥이중 부지 _{미사용}
			
✓(위치) 서울 강서구 방화동 ✓(면적/호수) 1.6만㎡/270호	✓(위치) 수원 권선구 금곡동 ✓(면적/호수) 1.6만㎡/497호	✓(위치) 수원 권선구 권선동 ✓(면적/호수) 1.2만㎡/276호	✓(위치) 용인 기흥구 영덕동 ✓(면적/호수) 1.3만㎡/395호

① (서울 강서) 舊 공항고 부지 (270호)

- **(공급계획)** '19년 공 항고를 이전(방화→마곡)한 후 남겨진 학교용지 (나대지)를 활용하여 공공주택 270호 공급('29년 착공)

- **(입지여건)** 김포공항역, 개화산역 등 역세권 교통 인프라를 갖추고 개화산 등이 인접하여 쾌적한 정주여건 보유

- **(개발구상안)** 서울시교육청에서 건립 추진 중인 학생 실내체육관 (건축면적 4천㎡ 규모)과 연계하여 청년층 등을 위한 복합주택 공급

* 舊 공항고 부지에 주택(대지면적 8천㎡)과 학생실내체육관(대지면적 8천㎡)을 함께 건설

② (경기 수원) 수오고 부지 (497호)

- ☐ **(공급계획)** '06년 학교용지로 결정된 이후 LH 주택전시관 등으로 사용 중인 부지를 활용하여 공공주택 497호 공급('29년 착공)
- ☐ **(입지여건)** 물향기공원, 매화공원 등 풍부한 녹지축과 함께 주변의 신축 아파트 단지들과 어우러져 쾌적한 주거여건 보유
- ☐ **(개발구상안)** 지역 내 상대적으로 부족한 체육·문화·복지 시설 중 주민 선호도 높은 시설을 선별해 주택과 복합개발

③ (경기 수원) 권선2중 부지 (276호)

- ☐ **(공급계획)** '04년 학교용지로 결정된 이후 현재까지 미사용 중인 부지를 활용하여 공공주택 276호 공급('29년 착공)
- ☐ **(입지여건)** 수인분당선(매탄권선역), 수원버스터미널 등과 인접해 교통 인프라가 풍부하고, 대학 캠퍼스(성균관대·아주대 등) 다수 입지
- ☐ **(개발구상안)** 사회초년생, 대학생 등을 위한 청년층 특화주택과 함께 지역민이 함께 이용 가능한 생활 SOC 시설(체육 등)을 복합개발

④ (경기 용인) 흥이중 부지 (395호)

- ☐ **(공급계획)** '04년 학교용지로 결정된 이후 공영주차장으로 사용 중인 부지를 활용하여 공공주택 395호 공급('29년 착공)
- ☐ **(입지여건)** 용인흥덕지구(214만㎡) 내 부지로, 인근 아파트 입주가 완료된 입지로, 교육·쇼핑·공원 등 생활 인프라 풍부
- ☐ **(개발구상안)** 지역 주차난 문제에 대응해 지역주민·상권이 함께 사용하는 공유 주차장을 복합 개발한 지역 상생형 주택 건설

② 노후청사 복합개발

- ◆ 1.29 공급방안을 통한 1차 발표(1만호)에 이어 공공기관 수도권 사무소를 활용해 청년, 신혼부부 등을 위한 도심 역세권 주택 450호 발굴

LH 서울지역본부(250호)



✓서울시 강남구 논현동 일원(0.6만㎡)

LX 인천경기남부지역본부(200호)



✓경기도 수원시 팔달구 인계동 일원(0.5만㎡)

① (서울 강남) LH 서울지역본부 (250호)

- ☐ (공급계획) LH 서울지역본부 이전 후 동 부지를 활용해 250호 공급
- ☐ (입지여건) 강남구청역(7호선·수인분당선) 도보권이며, 인근에 학동초가 위치해 강남 교육 인프라를 누릴 수 있는 아이 키우기 좋은 입지
- ☐ (개발구상) 공공주택과 함께 공동 육아시설, 어린이도서관 등 육아 친화 시설을 건설하여 신혼부부 특화단지 조성
- ☐ (향후계획) 기본구상('26), 설계(~'28) 등을 거쳐 '30년 주택착공 추진

② (경기 수원) LX 인천경기남부지역본부 (200호)

- ☐ (공급계획) LX 지역본부를 철거 후 주택과 복합개발해 200호 공급
- ☐ (입지여건) 수원시청역(수인분당선)에 인접하여 대중교통 접근성이 우수하고, 행정·문화·상업 인프라가 완비된 도심 요충지
- ☐ (개발구상) 기존 업무용 사옥을 「공공청사 + 공공주택 + 주민 편의 시설」이 결합된 청년층 맞춤형 도심 복합 거점으로 개발
- ☐ (향후계획) 기본구상('26), 설계(~'28) 등을 거쳐 '30년 주택착공 추진

- ◆ (향후계획) 「노후청사 특별법」의 차질 없는 시행을 위해 하위 법령도 적기 제정하고, 1차 발표 사업지는 '27년(2천호)부터 본격 착공

* 중랑 면목행정복합타운(712호), 당산동 양육친화주택(380호), 남부여성발전센터(200호) 등

3

민간공급 금융·세제 지원 및 규제 완화

- ◆ 민간공급 활성화를 위해 ¹주택공급 금융지원 강화, ²일반주택(=비아파트) 공급생태계 정상화, ³부담금 등 한시적 완화, ⁴도시건축규제 개편 추진

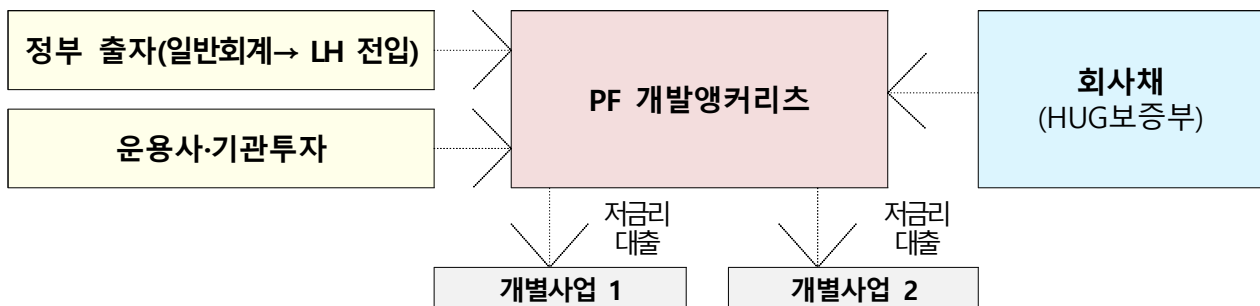
1 주택공급 금융지원 강화

① 브릿지론 단계 : 앵커리츠 지원 확대

- **(현행)** '22년말 이후 PF 사고 증가, 금융당국 감독 강화에 따라 신규 브릿지론 조달 애로 심화 → “부지매입 단계”부터 사업진입 곤란
- 이에 우수한 사업성에도 불구하고 자금조달에 어려움을 겪는 사업에 저금리 대출*을 지원하는 'PF 개발앵커리츠' 도입**('25년, 예산2천억)

* 공사채(3년물) 금리 + 250~300bp 수준(약 6~7%) ↔ 시중 브릿지론 금리(8~20%)

** '26.6~7월 공모 결과 31개 사업장이 신청하여 심사중(주택사업 25건, 비주택사업 6건)



- **(개선)** 앵커리츠의 주택사업 투자확대를 통해 신속 착공 지원

- ① **(기존 앵커리츠 주택투자 확대)** 기존 앵커리츠는 주택사업 비중을 70% 이상으로 운용하고, 신속 투자에 착수(9월~)
- ② **(주택전용 앵커리츠 신설)** 수도권 주택사업 수요를 감안하여, 4천억 규모 주택사업 전용 앵커리츠 설립('27년)

* (예산) 1천억 + (민간투자) 1천억 + (회사채) 2천억 → 총 4천억 규모 주택개발앵커리츠 설립

※ (기대효과) 1.5년 단위 재투자를 통해 수도권 주택사업 5년간 약 1만호 신속 착공 지원

② 본 PF 대출 지원 확대

- **(현행)** 주택시장이 불확실할수록 PF대출 원리금 상환을 책임지는 공적보증(HUG·HF)의 수요 증가 * ('23) 10.2조 → ('24) 13.9조 → ('25) 15.2조
- **(개선)** 공공기관에 PF보증 공급목표를 과감하게 확대 부여하고, 수도권·일반주택 등 맞춤형 제도개선으로 민간공급 가속화
- ① **(PF보증 공급목표^{HUG·HF})** 지난 3년 평균(13조) 比 2배 이상 상향된 목표를 부여('26: 23조, '27: 33조, '28: 30조(연평균 28.7조원))하고 상시 점검

PF보증 공급목표(조원)

구분	'23	'24	'25	'26		'27	'28
				당초	확대(3개년 평균 28.7조원)		
HUG	3.4	8.5	11.5	10.9	14.0	20.0	18.0
HF	6.8	5.4	3.7	6.0	9.0	13.0	12.0
합계	10.2	13.9	15.2	16.9	23.0	33.0	30.0

② (맞춤형 제도개선^{HUG}) 수도권, 일반주택, 구도심 사업 자금조달 애로 해소

항목	현행 문제점	개선
■ 수도권 PF보증한도 상향 특례 마련		
PF보증 한도 (현행 : 총사업비 70%)	- 토지비·공사비 구분없이 한도(70%) 산정, → 땅값이 비싼 수도권은 공사비 재원 부족, 시공사 참여↓ → 주택공급 지연 * 토지비가 50%인 경우 공사비 재원은 20%에 불과	- 수도권의 경우 토지비 보증 외에 공사비의 70%(서울 80%) 보증('28년까지 한시) → 시행사의 자금조달 부담완화 및 우량시공사 사업 참여 유도
■ 일반주택 ^{오피스텔포함} 공급 활성화		
연면적 기준	- PF보증 신청대상을 건축연면적 기준으로 제한(수도권 5천㎡, 지방 1만㎡ 이상) → 사업성 있는 소규모 일반주택 PF보증 불가	- 일반주택 건축 연면적 요건 폐지('28 한시) → 소규모 일반주택 보증지원 확대
■ 구도심 PF보증 심사방식 개선		
사업성 심사	사업성 심사 시 주변 분양가·시세 비교 → 구축아파트 시세 활용으로 불리하게 산정	구축가격 외, 유사생활권 비교, 개발호재 등 반영 → 보증 사업성 평가방식 현실화
■ 깡깡이 심사 정상화		
심사 절차	보증절차 수기관리, 보증심사 지연	심사 쏠단계 전산화 심사기간 단축(1.5→1개월)

③ (조기착공 유도^{HUG·HF}) ¹인허가 신청과 동시에 PF보증심사를 진행하는 '원스톱 통합심의' 도입, ²'27.12월까지 PF 보증료 30%를 인하하고, 보증 승인 후 3개월 내 착공 시에는 10%p 추가 인하

* 브릿지론 → 인허가 → (인허가 완료후) PF보증신청·발급 → 본PF대출 → 착공·분양
↳ (개선) 인허가 신청&보증심사 병행(2개월 단축), 보증승인후 3개월내 착공·분양

- ④ (중소건설사 특별보증) 중소건설사 주택사업 참여 확대를 위한 PF 특별보증*(’25.9 이후 2조원 공급)도 연 3조원 이상으로 확대 공급

* 시공순위 100위 밖 건설사를 위한 HUG 특별PF보증, ’27년까지 2조원 공급 목표

- ⑤ (PF 이자 지원) ’27년까지 서울·경기 내 착공*시 대출금리 1%p, ’28년까지 착공하는 경우 0.5%p에 해당하는 금액을 재정에서 보조

* 서울·경기 내 주거시설(아파트·일반주택(연립·다세대·다가구주택)·준주택(오피스텔·고시원 등)) PF대출을 받은 전용 85㎡ & 분양가 9억원 이하인 사업장(사업장당 최대 500호 지원)

PF 대출금리 재정지원(안)

구분	현행	~’27년	’28년
PF 대출금리 재정지원	-	1%p	0.5%p

② 일반주택^{오피스텔포함} 공급생태계 정상화 ▶ ’30년까지 수도권 13만호 착공 지원

- (현행) 도시형생활주택 규제 개선, 지식산업센터 등 용도전환 지원, 일반주택 금융지원 등 제도개선(5.26 既 발표) 효과가 곧 가시화 예정

구분	①도시형생활주택 규제개선	②비주거시설 용도전환	③일반주택 금융지원
주요 과제	층수 제한완화, 주차규제 개선, 공동시설 제한 완화 등	입지규제 완화, 주차규제 완화 등	준주택 모기지 보증, 일반주택 PF 보증 등
시행	9월 시행~	9월 시행~	7월 출시

- (개선) ①다세대·다가구 공급여건 개선, ②일반주택 대출 지원, ③지산 용도전환 촉진, ④세제지원 강화 등 추가 제도개선

☞ 전월세 물량 확대 위해 공급속도 빠른 일반주택 공급을 적극 확대

① 다세대·다가구주택 공급여건 개선

- 다세대·다가구주택*에 대한 건축기준 합리화(①건축면적 확대, ②층수 상향, ③일조 완화), ④주민공동시설 설치유도 및 ⑤기금지원 추진

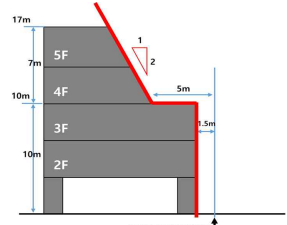
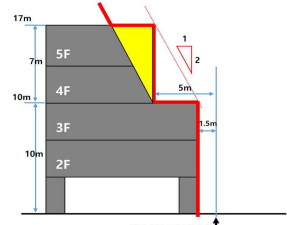
* (다세대) 건물 內 세대별로 소유자가 구분, (다가구) 건물 전체를 단일 소유주가 임대

- ❶ **(건축면적)** 다세대·다가구주택 건축면적(바닥면적) 제한을 現 660㎡
→ 改 1,000㎡ 미만으로 상향(☞ 공용부 효율화로 전용면적 증가)
 - ❷ **(층수)** 다가구주택 층수 제한을 現 3개층 → 改 4개층 이하로 상향
(☞ 동일 면적에 가구를 33% 추가 공급 가능)
- ※ 도시형생활주택으로 다세대를 짓는 경우, 건축위 심의를 거쳐 주변환경 등에 영향이 적다면 現 5개층 → 改 6개층까지 유연하게 완화할 수 있도록 주택법 시행령 개정중(~9월)
- ❸ **(일조)** 통상 다세대·다가구 4~5층 ^{필로티포함시} 부분도 수직 건축 허용
※ 7.23일 건축법 개정안 국회 본회의 통과 → 하위법령 마련후 연내 시행 예정
 - ❹ **(주민공동시설)** 다세대 건물 내 주민공동시설 면적을
現 용적률 산정시 포함 → 改 완화하여 주거여건 향상 유도
 - ❺ **(건설자금 지원)** 다가구·다세대 건설자금 대출한도를 現 7천 → 改 9천
만원으로 확대, 금리도 3.5% → 3.2%로 인하하여 금융지원 강화

다세대·다가구주택 건축기준 합리화 기대효과

❶ 다세대·다가구 건축면적 규제 개선 (現 660㎡ → 改 1,000㎡ 미만)	❷ 다가구주택 층수 규제 개선 (現 3개층 → 改 4개층 이하)
현행  개선  ☞ 동일 면적을 2동이 아닌 1동으로 개발 가능 → 공용부 효율화로 전용면적 증가	현행  개선  ☞ 1개층 추가 공급으로 동일 면적에 가구를 기존 대비 약 33% 추가 공급 가능

❸ 다세대·다가구 일조규제 완화

현행	개선
 · 10미터 이하 : 경계선부터 1.5미터 · <u>10미터 초과 :</u> 경계선부터 건축물 해당 높이의 1/2	 · 10미터 이하 : 경계선부터 1.5미터 · <u>10미터 초과 17미터 이하 :</u> 경계선부터 5미터 · 17미터 이상 : 경계선부터 건축물 해당 높이의 1/2

☞ 통상 4, 5층 부분을 사선이 아닌 수직으로 건축 → **공급면적 확대 가능**

☞ **(기대효과)** 특히 중·대규모 대지에서 용적률 상한을 채우지 않고 건축되어 있는 경우 (노후·단독주택 등), 증축이나 재건축을 통해 주거물량 상당수준 제고 효과 기대

② 신축 일반주택 대출 지원

「금융위 소관사항」

□ **(현행)** 현재 수도권·규제지역 임대사업자의 주담대는 원칙적으로 금지(=LTV 0%)되며, 예외적인 경우만 대출 허용* 중

* ① 주택 신규건설인 경우, ② 공익법인인 경우, ③ 임대사업자가 임차보증금 반환하는 경우

○ '일반주택 신축 목적으로 멸실 예정주택을 매입하는 경우' 또는 '임대사업자가 신축 일반주택을 매입'하는 경우도 주담대 금지

□ **(개선)** 사실상 일반주택 신축을 위한 경우(=④, ⑤) LTV 규제 완화

○ '주택매매·임대사업자가 신축 일반주택을 매입*하는 경우(=④)'는 LTV (現) 0% → (改) 규제지역 30%, 비규제지역 60%로 완화
(민임법상 등록임대사업자가 매입시 규제지역 여부와 무관하게 LTV 60%로 완화)

* 해당 주택의 준공일로부터 1년 내에 최초로 매매계약을 체결

○ '일반주택 신축 목적으로 멸실 예정주택*을 매입하는 경우(=⑤)'에는 규제지역 여부와 무관하게 LTV (現) 0% → (改) 60%로 완화

* 대출실행일로부터 1년 이내 멸실 필요

신축 일반주택 임대사업자 대출규제 개선방안

구분		원칙	예외 해당시*
주택매매·임대사업자 주담대 LTV	규제지역	0%	30~60%
	비규제지역	수도권 0% / 지방 60%	60%

(예외) ① 주택 신규건설인 경우 : LTV 미적용

② 공익법인인 경우 : 규제지역 LTV 30%, 비규제지역 LTV 60%

③ 임대사업자가 임차보증금 반환하는 경우 : 규제지역 LTV 30%, 비규제지역 LTV 60%

+ ④ 주택매매·임대사업자가 신축 일반주택을 매입하는 경우 : 규제지역 LTV 30%,

비규제지역 LTV 60%
민임법상 등록임대사업자는 규제지역 여부 무관하게 LTV 60%

+ ⑤ 일반주택 신축 목적으로 멸실예정 주택 매입시: 규제지역 여부 무관하게 LTV 60%

③ 지식산업센터 주거용도 활용 촉진

- **(현행)** 지식산업센터 등의 오피스텔 전환 유도를 위해 입지·주차장 규제에 대한 한시적 완화 추진 중(5.26일 발표, 8월중 시행 예정)

- (적용대상) 개정안 시행 前 준공된 지산이 '27년 내에 오피스텔로 용도변경 신청시
- (완화내용) 1) 일반공업지역 내 지산 → 오피스텔 용도변경 시 오피스텔 입지 허용, 2) 지산 및 상가 → 오피스텔 용도변경 시 주차장 추가설치 면제

- **(개선)** 지식산업센터의 주거용도 활용을 촉진할 수 있도록 지원시설
①면적·②입주대상 규제완화 및 ③대수선분 취득세 면제 혜택 지원

- ① **(지원시설 면적)** 오피스텔, 기숙사 등 다양한 주거용도로 활용가능한 지산 內 지원시설 면적 비중한도를 한시적으로 확대

* 산업단지 내 30→50%, 수도권 30→50%, 비수도권 50→70%

** '26.下 산업집적법 시행령 개정을 통해 2년간 한시적 지원

- ② **(지원시설 입주범위)** 지산 지원시설에는 지산 입주업체 근로자 외에도 입주할 수 있도록 허용

- ③ **(대수선분 취득세 면제)** 지산·상가 등 비주거 시설을 주거시설로 용도변경하는 경우, 해당 대수선 비용에 대해서는 취득세 면제

④ 소형 신축 일반주택^{오피스텔포함} 주택수 제외 특례 연장

- **(현행)** 개인이 소형 신축주택을 구입할 경우 취득세·종부세·양도세 산정시 주택수 제외 특례 시행 중('24.1~'27.12)

- **(개선)** 사업자들이 소형 주택 신축을 안정적으로 추진할 수 있도록 '28.12월까지 현재 시행 중인 주택수 제외 특례 연장

○ 주택시장 상황 모니터링 등을 통해 '28년 이후 연장도 검토

대상 주택	■ '24.1월~'28.12월 준공된 전용 60㎡ 이하, 취득가격 수도권 6억원·지방 3억원 이하 신축주택*을 '24.1월~'28.12월 기간 중 최초 구입시 * 아파트 제외(단, 도시형 생활주택인 아파트는 포함)
----------	--

⑤ 주택신축판매업자 취득세 중과배제 요건 완화

- **(현행)** 주택신축판매업자*가 취득 시점부터 1년 내 멸실, 3년 내 신축, 5년 내 판매하는 경우 취득세 중과배제 특례 부여 중

* 부가가치세법에 따라 20호 미만의 소규모 주택을 공급하는 사업자
 ↔ 주택법상 주택건설사업자: 20호 이상의 주택을 공급하는 사업자

- **(개선)** 공급여건 악화로 소규모 주택 분양이 어려운 현실을 고려, 1년 내 멸실, 3년 내 신축, 7년 내 판매시 취득세 중과배제 적용

③ 단기공급 극대화를 위한 한시적 부담 완화

① 주택건설사업 기반시설 기부채납 완화

- **(현행)** 주택법상 인허가(사업계획승인)시 사업주체는 지방정부에 사업부지면적의 최대 8%를 기반시설(예: 도로, 공원 등) 부지로 기부채납 중*

* (대상) 민간택지에서 사업계획승인을 얻어 시행하는 일정호수 이상 단독·공동주택건설사업 (공공주택사업(도심복합사업 포함), 공공택지 내 민영주택, 재개발·재건축(소규모정비 포함) 등은 해당법령 적용)

- **(개선)** 수도권에서 '27년까지 사업계획 승인을 받을 경우 기부채납 부담을 4%p 완화, '28년까지 받을 경우 2%p 완화 (착공까지 이어질 수 있도록 승인 후 1년 이내 착공한 경우만 적용)

* 다만, 도로·공원 등 기반시설 설치가 반드시 필요한 경우에는 예외적으로 현 기준 적용

주택건설사업 사업계획승인시 기부채납 완화(안)

유형	현행 최대부담률	~'27년	'28년
① 일반 주택건설사업	8% (6.8%)	4% (2.8%)	6% (4.8%)
② 용도지역 내(제1종주거→제3종주거) 변경	18% (16.8%)	14% (12.8%)	16% (14.8%)
③ 용도지역 간(주거지역→상업지역) 변경	25% (23.8%)	21% (19.8%)	23% (21.8%)

* (괄호): 친환경건축물 인증시 최대부담률

② 주거시설 개발부담금 감면

- **(현행)** 현재 개발사업을 통해 이익을 얻은 사업자는 그 이익의 일부를 개발부담금으로 납부*

* (적용대상) 개발대상 토지면적이 특광역시: 660m², 일반 도시지역: 990m² 이상인 경우

- **(개선)** '27년까지 착공하는 전국의 주거시설은 개발부담금을 100% 면제, '28년에 착공하는 주거시설은 50% 감면

전국 주거시설 개발부담금 감면(안)

구분	현행	~'27년	'28년
감면율	-	100%	50%

④ AI시대에 대응한 도시건축규제 개편

① 주상복합 관련 기준 완화 ▶ '30년까지 2천호 추가 착공

- **(현행)** 역세권 등 우수입지에 건설되는 주상복합에 대한 주거수요 多
- **(개선)** 주거비율과 인허가 간소화 대상 확대로 도심 공급 활성화

- ① **(주거비율)** 상가·업무시설 ↔ 주택 간의 탄력적 조정을 위해 조례로 조정 가능한 주거비율 상한을 現 90%^{미만} → 改 100%^{미만}으로 확대

* 건축허가 대상 주상복합의 주거비율도 100% 미만까지 확대

- ② **(인허가)** 사업승인^{주택법}보다 간소한 건축허가^{건축법} 시의 세대수 제한을 現 300세대 → 改 500세대 미만으로 한시 완화(~'30.12, 상업·준주거지역만)

② 준공업지역 복합개발 촉진 ▶ '30년까지 2천호 착공

- **(현행)** 산업구조 변화로 도심 내 공업기능 필요성이 감소함에도, 도시건축 규제* 등으로 준공업지역을 활용한 주택 공급이 제약

* 과밀억제권역인 서울시는 공업지역 신규 지정 불가, 대체지정(기존해제-신규지정)만 가능(수도권정비법), 준공업지역 개발 시 공장비율에 상응하는 산업부지 확보 의무화(서울시조례)

□ **(개선)** 공업지역 대체지정을 활성화하고 신규 공급부지 모색

① **(규제 유연화)** 공업지역 대체지정 범위를 現 시·도 內 → 改 시·도 外로 확대, 시·도 간 거래를 통한 주택공급 협력 프로젝트* 발굴

* (예) 서울 내 공업·철도시설 등 경기도 이전 ↔ 서울시 공업물량 제공(이전부지에 주택공급)

② **(신규공급)** 준공업지역 내 유희부지·국공유지, 신규 산단 이주 예정 공장 부지 등을 공공이 매입·개발해 공급 추진(서울시 협의)

③ **(지원 확대)** 산업혁신구역 內 주택공급 확대를 위해 제도개선* 추진, 시범지구인 군포당정(2.2천호)은 절차 단축**으로 1년 조기 착공

* 산업시설 비율 하한선을 완화(現 50→改 30%)해 산업주거기능 등을 융복합한 산업혁신구역 활성화

** 사업계획 수립 후 국무회의 의결을 거쳐 공기업 예타면제 절차 추진

③ 민간 미활용 부지 등의 주거용도 활용 촉진

□ **(현행)** 민간이 보유한 도심 내 미활용 비주거용지(예: 지식산업센터 부지) 등은 도시계획 변경을 통해 신속한 주택 공급이 가능

* 예: 서울 강서구 준공업지역 내 지식산업센터부지를 공동주택부지로 변경('26.7)

○ 그러나 일선 지방정부는 토지주 특혜 논란*을 우려해 변경 소극적

* 도시계획 변경에 따른 이익 환수 규정이 '용도지역 변경' 등 일부에 대해서만 마련 되어 있고, '부지 용도변경', '주거비율 상향' 등에 대해서는 기준이 없어 특혜 논란 존재

□ **(개선)** ①비주거용지나 저밀 주거용지를 적정 수준의 이익 환수를 전제로 중고밀 주거용지로 전환 촉진할 수 있도록 제도 개선 검토

* 이익환수 연계 용도전환 등 제도개선사항 단기 연구용역('26.下), 지방정부 의견수렴 등 추진

○ ②또한 우선 주거용으로 개발가능한 토지는 LH가 공모*(9월)를 통해 공공토지비축 방식으로 토지매입(5천억 규모) 후 주택공급 추진

* 약 100세대 공동주택건설이 가능한 3,300㎡ 이상 토지를 대상으로 기관·기업·개인이 참여

④ 모듈러공법을 통한 공급체계 혁신

- **(현행)** 모듈러 공법은 일반 공법 대비 공기 단축*, 사고방지 등 장점이 있으나, 높은 공사비(현장 대비 30% ↑) 등으로 활성화 부진

* 현장과 공장 공정 병행이 가능하여 통상 30% 내외(2년→1년6개월) 공기단축 가능

- 또한 인증체계 부재 및 발주절차 미비 등으로 확대 적용 애로

- **(개선)** 산업 생태계 구축을 위해 공공이 마중물로서 ①발주물량 확대, ②고층 모듈러 시범사업, ③「모듈러 특별법」 제정 등 추진

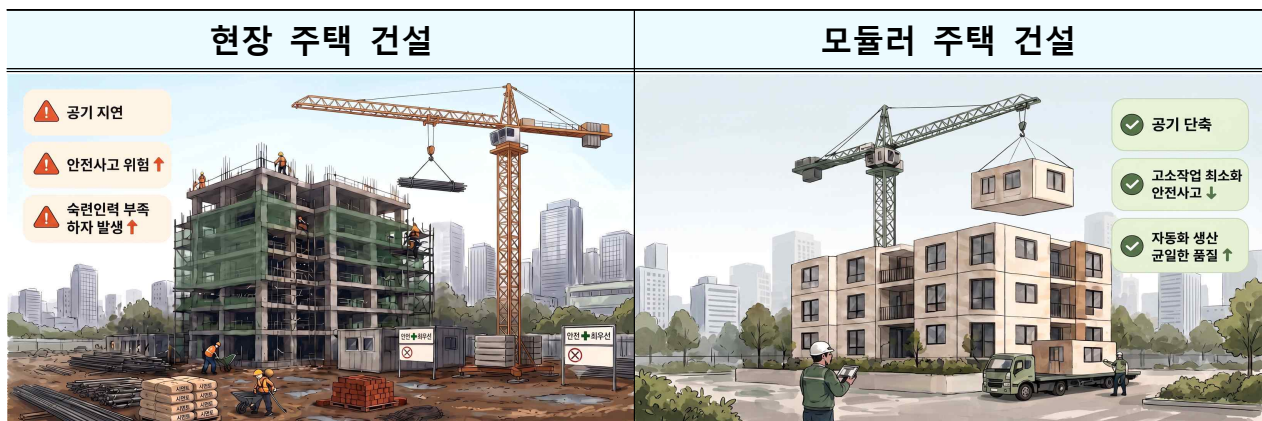
- ① **(물량확대)** LH 등 '27~'30년 모듈러 공공주택 발주물량을 現 1.2만호(연평균 3천호) → 改 2만호(연평균 5천호)로 확대 (☞ 공공주택 공급시기 단축)

- 또한 '30년까지 공공주택 건설시 일반공법 比 초과 소요*되는 공사비(호당 7,000만원)의 약 50% 재정지원 (☞ 규모의 경제 유도)

- ② **(고층 시범사업)** 20층 이상 고층 모듈러주택 단지 조성 시범사업* 추진

* LH 의왕초평 A4BL(22층, 381세대, '27.11월 준공), GH 하남교산 A1BL(25층, 400세대, '27.2월 착공)

- ③ **(특별법)** 특별법 제정을 통해 모듈러 기술·품질 제고, 진흥구역 지정, 발주제도 개선 등 특례 및 재정 지원 강화



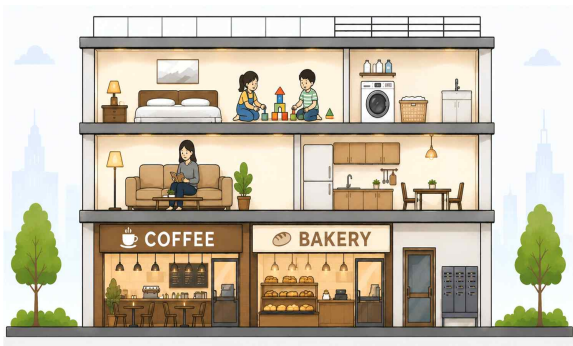
⑤ 복합용도 건축물 확대

- **(현행)** 상가 등 건축물이 일시적으로 과잉 공급되어도 경직된 입지·건축기준*으로 인해 용도변경(지산·생숙 → 오피스텔 등)에 애로 발생

* 용도지역별 허용 건축물 제한, 건축물 용도별 건축기준(복도폭·주차장 등) 상이

- **(개선)** '신축 건물은 처음부터 복합용도로 건축 가능하도록', '기축 건물은 주택전환이 용이하도록' 특별법 제정 및 지원체계 마련

- ① **(신축)** 역세권 등을 '복합용도건축구역'으로 지정하여 장래에 용도변경이 용이하게 건축하는 경우 규제 완화 및 인센티브 부여
- ② **(기축)** 건축·주차장 기준 등을 건축위가 심의 통해 탄력적 적용하고, 인·허가는 경관·교육·교통 등 공동토 통합심의로 간소화

현행: 공실 상가	개선: 상업-주거 복합용도 활용
	

⑥ 주거와 업무시설의 균형방안 마련

- **(현행)** AI 시대에는 공업지역이 아닌 상업지역(업무시설)이 일자리 창출의 근원이면서 인구 유입 및 주거수요 유발 요인으로 작용

* (예: 강남구 취업자, '25.下) 근무지 기준 88.9만명, 거주지 기준 12.5만명 → **76.4만명 통근**
↳ (주택수: 총 23.6만호) 아파트 14.7만호, 일반주택 7.4만호, 오피스텔 등 1.5만호('25.말)

- 그럼에도 업무시설은 주거수요에 대한 고려 없이 과도하게, 주택 부지는 과소하게 조성됨에 따라 주택시장 불안 및 교통난 가중

- **(개선)** 수도권 과밀을 심화하는 신규 업무시설의 개발계획 수립시 업무시설에 따른 일자리와 주택수요의 균형적인 배치방안 마련 검토

* 연구용역을 통해 제도대안 마련, 적용범위, 효과 등 분석

현행	개선
  업무시설 과다  주택부지 과소  교통난	  업무·주거·문화 시설 균형  쾌적한 교통환경

⑦ 용도지역 체계 개편 검토

- **(현행)** 現 용도지역 체계*는 산업구조 고도화, 재택근무 등 생활패턴 변화에 따른 다양한 공간 수요에 탄력적인 대응이 곤란

* 全 국토를 도시지역(주거·상업·공업·녹지)과 비도시지역(관리·농림·자연환경보전)으로 분류하고 용도지역별 적합한 건축물을 사전에 규정하는 계획적 토지이용체계

- **(개선)** AI 혁명 등 시대 여건을 반영해 용도지역제 개편을 검토하되, 지가급등·난개발 등 부작용 등을 보완할 수 있는 방안 종합 검토

* 연구용역 및 청년·전문가·학계 등 의견청취를 거쳐 미래도시방향에 대해 공론화(27)

현행	개선
 주거지역 상업지역 공업지역 녹지지역	

4

전월세 부담 완화 등 주거 사다리 강화

- ◆ 청년·신혼부부 등도 **내 집을 마련**할 수 있는 **기회**를 넓히고,
공공과 **민간**이 역할 분담하여 **살고싶은 임대주택**을 **확대 공급**

① 결혼 페널티 개선

- **(현행)** 혼인신고로 인해 신혼부부가 불이익을 받지 않도록 청약, 대출, 공공임대 입주자격 등 관련 제도를 대폭 개선, 시행 예정

결혼페널티 주요 관련 제도개선 사항('26.下 시행예정)

구분	개선 전	개선 후
정책 대출	결혼 이전 승인받은 전세대출에 대해 혼인 이후 소득요건 초과시 가산금리 +0.3%p 부과	혼인 이후 소득요건 초과시 부과되는 가산금리 50% 인하 (+0.15%p 부과)
주택 공급	신혼부부 소득기준이 미혼 2배에 미치지 못해 혼인 전 입주 가능했던 주택이 혼인 후 입주 불가 * (행복주택) 미혼月 458만원, 신혼月 763만원 (통공임일반) 미혼月 436만원, 신혼月 798만원 (통공임우선) 미혼月 308만원, 신혼月 462만원	신혼부부 소득기준을 미혼 청년 대비 2배 수준*으로 상향 * (행복주택) 신혼月 939만원(미혼月 458만원) (통공임일반) 신혼月 924만원(미혼月 436만원) (통공임우선) 신혼月 630만원(미혼月 308만원)
	청년이 입주 후 혼인하여 부부합산 소득·자산 기준을 초과하면 퇴거	소득·자산 기준 초과시에도 재계약 허용(1회 한정)
	신생아 가구(2세 미만)에 한하여 넓은 평형 공공주택 이주 지원	자녀 성장 등으로 거주공간 확대 필요시에도 넓은 평형 이주 지원

- **(개선)** 정책대출 관련 결혼 페널티 추가 개선

① 정책대출 소득 요건 합리화 보금자리론·디딤돌·버팀목

- **(현행)** 정책대출 소득기준 산정시 혼인신고 후에는 부부합산 소득이 적용*되어 혼인신고 기피원인이 된다는 지적 존재

* 결혼 전(1인가구) 소득 기준 충족했으나, 결혼 후 소득요건 초과로 정책대출 제외
↳ (예: 디딤돌대출 소득 기준) 일반가구 6천만원 이하, 신혼부부 8천5백만원 이하

- **(개선)** 신혼부부가 대출 신청 시 부부 중 한 명이라도 일반 소득 기준(보금자리론 7천, 디딤돌 6천, 버팀목 5천)을 충족하는 경우에도 대출 허용*

* (예) 5천만원 소득자 + 7천만원 소득자가 혼인신고 후 디딤돌대출 신청시,
現: 부부합산 1.2억원으로 심사(대출불가) → 改: 5천만원 소득자 기준으로 심사(대출가능)

② 전세사기 피해자 대상 대출 소득요건 합리화 디딤돌

- **(현행)** 전세사기 피해자에 대한 전용 구입자금 소득기준은 미혼 1인가구, 신혼가구 모두 가구당 7천만원으로 동일
- **(개선)** 전세사기 피해 가구가 부부 중 한 명이라도 소득 7천만원 이내인 경우 대출 허용

② 부담가능한 공공분양 모델 도입

- **(현행)** 아직 자산 축적이 부족한 20·30대 청년층 등의 경우, 과거에 비해 내 집 마련에 어려움 가중 → 부담가능한 분양모델 필요*

* 현 규제지역 공공분양 분양가가 6.3억원 수준(55㎡ 기준, '25.1~'26.7)으로 주택담보대출(규제 지역 LTV 40%)을 받아도 자산 3.6억원 미만(30대주 순자산 2.5억원) 가구는 내집 마련에 한계

- **(개선)** 공공분양의 일부(약 15%)를 지분적립형 또는 수익공유형으로 공급, 소득은 안정적이나 자산 적은 청년 등*의 내 집 마련 기회 확대

* 청년층 외에도 중위소득 이하 중장년층 등의 청약 접근성도 제고 가능

- 4분기 분양예정분부터 일반분양·지분적립형의 혼합 모델을 일부 단지에 적용하고, 수익공유형도 도입 추진(공특법 개정 이후 적용)

※ 지분적립형에 대한 자산요건, 공급물량 등 구체적인 시행방안은 별도 발표(10월 중)

공공분양 공급모델(안)

구분	내용
① 일반형	○ (개요) 분양가(분양가상한가격 이하)를 일시 지불하고 주택을 취득 ○ (장점) 기존에 운영되던 분양 모델로, 수요자들에게 가장 익숙
② 지분적립형	○ (개념) 초기에 일부 지분만 분양, 초기부담↓, 장기(20~30년)에 걸쳐 지분 적립 ※ (예시) 초기지분 25%, 5년마다 20%/20%/20%/15% 적립 ○ (장점) 초기 비용 부담이 적어(분양가의 1/4), 저자산가구도 주택 구입 가능
③ 수익공유형	○ (개념) 주택기금에서 구입자금 일부를 지원하고, 일정기간 후 수익을 대출 평균잔액에 따라 기금과 수분양자 공유하는 모델 ○ (장점) LTV 70%까지 저리대출 지원하여 현금 여력이 부족해도 주택 구입 가능

3 장기 민간임대 확대를 위한 공공지원 민간임대 제도 개편

□ **(현행)** 안정적이고 저렴한 장기 민간 임대주택 공급 유도가 필요하나, 현재 민간의 장기 임대주택 공급을 위한 제도적 지원 미흡

○ 기존 공급자 금융지원은 “분양사업”을 전제로 설계*되어 있으며, 임대료 규제가 경직적이어서 적정 수익 확보가 어려운 문제 有

* 건설비 용자 후 분양대금으로 대출금을 일시상환

□ **(개선)** 現 공공지원민간임대* 모델에 금융 지원을 강화하고, 20년 이상 운영되는 新모델을 도입하여 장기임대 공급을 유도

* 임대사업자가 기금출자, 택지 등을 지원받아 건설·매입하는 민간임대주택으로, 임대 의무기간·임대료 제한 등 공적의무 적용(↔지원사항: 기금 출자, 용적률 완화 등)

① **(금융지원)** 장기 임대기간동안 사업자 금융지원이 가능하도록 HUG 보증부 ‘임대주택 담보 장기 모기지 상품’ 도입(10·20년 임대)

* 건설기간^{3~4년}과 임대운영기간^{20년이상}을 합산하여 최대 34년간 HUG 보증부로 시중 은행이 리스크없이 사업자 대출 가능하도록 지원(HUG 보증부 장기모기지상품의 유동화를 통해 장기 고정금리로 지원 → 사업자 금리변동리스크 축소)

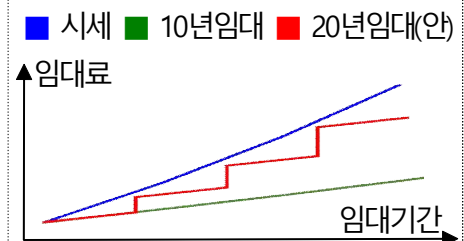
▪ 또한 20년 임대는 10년 임대 比 기금 지원을 강화(출·용자한도, 용자금리)

구분	기금출자 한도	기금융자 한도	기금융자 금리
10년 임대	총사업비의 11%	최대 1.2억	2.6~3.4%
20년 임대	총사업비의 14%	최대 2.0억	2.0~2.8%

② **(임대료규제)** 20년 임대는 최초 임대료는 시세 95% 수준으로 설정, 임대수익 확보 가능토록 임차인 변경 시 시세 95% 수준 조정 허용

※ (10년임대) 최초 임대료 시세 95%, 임차인 변경시에도 5% 규제 적용 → 운영기간 중 임대수익 확보 곤란

↔ (20년임대) 최초 임대료 시세 95%, 임차인 변경시에는 시세 95%로 조정 가능



4] 보편형 공공임대주택 신설

- **(현행)** 그간 공공임대주택은 주로 저소득층에 대한 주거지원 차원에서 공급 → 입주시 소득제한, 소득별 쿼터 등*이 제한

* (소득제한) 중위소득 150%↓ 가능, (소득별 쿼터) 소득1·2분위 75% 이상 입주 필요

- **(개선)** ①우수한 입지의 ②품질 좋은 부담가능한 주택에서 ③다양한 소득계층이 ④장기간 거주 가능한 '보편형 공공임대주택' 유형 신설

우수한 입지	품질 좋은 주택	다양한 소득계층 거주
		

① (우수입지) 3기신도시* 역세권, 서울 도심 등 선호입지에 적극 공급

* (예: 공급예정단지) 남양주 왕숙 S-10 블록(883호, '27년 착공), 인천 계양 AC2-1 블록(793호, '27년 착공), 하남 교산 공공복합용지(364호, '28년 착공)

② (우수품질) 선호구조 설계(2→3베이), 마감재 고급화 등 민간주택 수준 공급

- 빌트인, 침실겸용 업무공간 등 청년 맞춤형설계가 적용되고, 청년라운지를 중심으로 특화커뮤니티*가 결합된 청년전용타운도 조성(1.1만호)

* 북파크, 스터디·오피스 스테이션, 미디어 라운지 등

③ (임주대상) 전체 물량의 50% 이상은 임대수요가 많은 무주택 청년층 대상으로 공급하고, 나머지 물량은 무주택 일반에 공급

④ (임주기간) 기본 6년으로 하되 출산시마다 추가 연장, 미성년 자녀가 3명 이상인 경우 최대 20년 거주(기존 자녀도 출산자녀에 포함)

※ 입주기준 및 임대료 등 세부사항은 올해 3분기 중 별도 발표

- 또한 수도권 규제지역에서 민간분양 잔여물량(소위 '줍줍') 발생*시 LH 등이 우선 매입하여 보편형 공공임대주택으로 공급 추진

* 현재 잔여물량 발생시 무주택 일반국민에게 추첨 방식으로 공급 중이나, 과도한 시세 차익 발생 등 문제 존재('25.6~'26.5 수도권 규제지역 잔여물량(전용85㎡이하): 약 1,600호)

5 청년 보편형 전세임대(오피스텔 등) 제도 신설

- **(현행)** 기존 청년 전세임대는 1순위(수급자등)에서 입주자 모집이 마감되고, 지원단가(최대 1.2억)가 낮아 폭넓은 청년층 지원에 한계
- **(개선)** 지원한도 상향(최대 2.4억) 및 소득·자산 기준 원가구 제외 완화(소득 140% 등)를 통해 역세권에도 거주가 가능한 전세임대 유형 신설

기존 청년 전세임대와 신규 유형 비교

구 분	기존 청년 전세임대	청년 보편형 전세임대(안)
지원자격	무주택 청년(19~39세)	
지원한도(수도권 1인)	최대 1.2억원 / 용자 95%	최대 2.4억원 / 용자 90%
입주자선정	우선순위, 배점표에 따라 선정	추첨

* 기존 청년 전세임대 제도 및 물량을 유지하면서 보편형 전세임대 추가 도입

6 특화 주택공급 확대

- **(현행)** 청년·신혼·고령자 등 수요맞춤형 임대주택과 특화시설·서비스를 함께 제공하는 특화임대주택(건설형'16, 매입형'21~) 공급 중
- **(개선)** ①'30년 7,500호* 수준까지 공급물량을 단계적으로 확대하고, '26년은 청년형 2천호, 육아친화형 1천호 이상 공급 추진

* '21~'25년 연평균 공급물량(5,315호)의 140%

- ②운영기관의 임대보증금 반환보증 가입을 의무화하여 입주자 보호를 강화하고, 사업근거를 법률로 상향(現 훈령) 추진

7 전세보증금반환보증 보증료 지원 확대

- **(현행)** 연소득 5천만원 이하, 보증금 3억원 이하인 청년(19~39세)이 납부한 전세보증금반환보증 보증료를 최대 40만원까지 지원 중
- **(개선)** 청년 전세사기 방지를 위해 지원요건을 연소득 약 6천 5백만원*, 보증금 수도권7억원(비수도권5억원) 이하로, 지원금도 최대 50만원으로 확대

* 청년가구 소득기준을 1인가구 중위소득 200%('27년 연 6,566만원) 이하까지 확대

8 전월세 안심신탁사업 추진

- **(현행)** 전세사기 여파에 따른 ^{세입자}전세기피와 낮은 금리로 인한 ^{집주인}월세선호 등이 맞물려 '전세의 월세화' 진행 중

→ 청년 등 주거 취약계층 주거비(월세) 부담* 가중

* 주거비 부담의 척도인 전월세전환율은 임차인 신용도가 낮을수록, 연체 리스크가 클수록, 아파트보다는 비아파트, 서울·수도권보다는 지방이 높아지는 경향

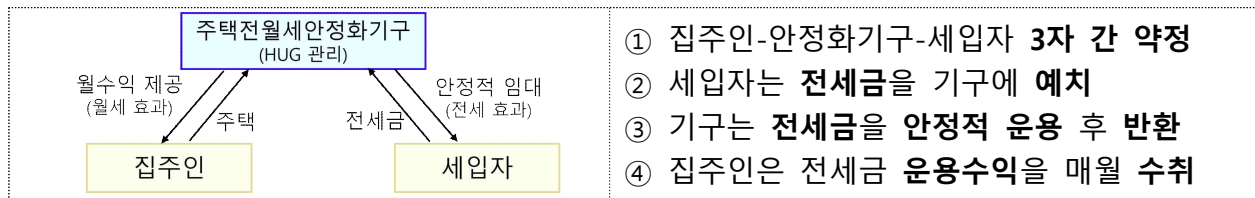
- **(개선)** 월세화 과정에서 세입자(전세 선호 & 전세금 보호) ↔ 집주인 (월세 선호) 간 미스매치 해소를 위한 “전월세 안심신탁사업” 추진

① **(대상)** 사업 참여 희망하는 집주인과 세입자 ※ 별도 공모 예정(의무 X)

② **(구조)** 집주인-전월세안정화기구-세입자 3자간 계약 체결 후, 전세금은 기구에 예탁하고, 세입자는 전세로 거주

▪ 기구는 전세금을 투자*하여 그 수익을 집주인에게 월세로 제공

* 전세금으로 펀드를 조성해 HUG가 보증하는 주택사업에 투자 → 공급 활성화 지원



③ **(장점)** 세입자는 전세사기 걱정 없이 저렴한 전세 거주 가능, 집주인은 연체 리스크 없이 안정적으로 월세 수익 확보 가능

세입자 장점	집주인 장점
■ 월세 대신 전세 거주 可 → 주거비 부담 ↓ ■ 공적기구가 전세금 관리 → 전세사기 예방 ■ 전세금 목돈은 소득 등 요건 충족 시 주택기금 저리대출 등 통해 마련 가능	■ 안정적인 월세 수익*(약 4~5%) 수취 * 임대인의 소득에 대한 세제혜택 지원 검토 ■ 월세 연체 리스크 해소 ■ 주택연금 실거주 조건 면제 → 동시 수령 可 * 서울 등 규제지역 → 지방 이주 시

④ **(사업절차)** 집주인 모집 공고(9월) → 심사, 약정(10~12월) 거쳐 연말부터 입주계획으로 추진, LH 매입임대 일부도 시범공급(수도권 500호)

9 무주택 청년 대상 정책모기지 출시

※ 「금융위 안전」 13p 참조

5

추진체계 강화

- ◆ 주택 공급에 대한 특별 점검체계를 범국가적 차원에서 가동하고, 현장의 애로사항은 즉시 해결 및 조정할 수 있도록 거버넌스 강화

1 특별 공급점검체계 가동

- **(현행)** 주택공급이 장기 평균수준에 도달할 때까지 상황을 점검 및 보완하기 위한 범정부 주택 신속공급 점검체계 구축·운영 필요
- **(개선)** 「국무총리 주재 범정부 주택 신속공급 점검회의」를 신설하여 주택공급 이행상황 점검·조정 기능 강화
 - * (필수) 재경부, 국토부, 금융위, 국방부, 농식품부 (필요시) 기타 중앙부처, 공공기관 등
 - 또한 부처·지방정부 합동 「신속 공급 혁신단」(단장: 국토 1차관)을 설치, 택지조성 최단기화, 기관간 이견 조율, 현장 애로요인 해소 지원

2 개발사업 신속 인허가센터 확대 개편

- **(현행)** 현재 주택공급을 위한 지원조직인 '신속 인허가센터'와 '현장 애로지원센터'가 개별적으로 운영됨에 따라 한계* 존재
 - * 신속인허가센터: 법적 근거 있으나 업무범위 제한적 ↔ 현장 애로센터: 법적 근거 부재
- **(개선)** 양자를 「신속 인허가 지원센터」로 통합 및 전담조직 신설(11월) → 업무범위 확대*, 사업 밀착 관리**, 역할 강화***로 시너지 제고
 - * 교육·환경영향평가 등 관계부처 소관법령까지 지원 / ** 기존 조정사업들이 추가 지연 없이 처리될 수 있도록 밀착관리 / *** 지방정부 인허가 점검 및 관계기관 자료요청 권한 부여 검토 등

3 LH 주택공급특별대책추진단 기능 강화

- **(현행)** 수도권 도심 정비사업, 유희부지 개발 등 사업 적기 추진을 위해 LH 내 다양한 부서간 소통체계 및 관리 강화 필요
- **(개선)** LH 주택공급특별대책추진단 기능을 강화하여 밀착 관리

참고1

공급물량 확대 효과

주요 과제	추가 공급효과	'26~'30년 추가 주택착공 ³⁾
수도권 합계	23만호+α	12만호+α
◇ 공공택지 공급 확대	16만호+α	5.7만호+α
○ 최단기 착공모델 구축	4.1만호	4.1만호
○ 우수입지 신규 공공주택지구 지정	10만호+α ¹⁾ (입지공개 2.7만호, 예고물량 7.3만호+α)	지구지정 시 추후 산정
○ 비주택용지 주택 전환 확대	1.5만호	1.5만호
○ 군사시설보호구역 완화	0.4만호	0.18만호
◇ 도심 공급 확대	1.4~2.4만호+α	0.5만호+α
○ 도심 공공주택 복합사업 확대	1~2만호 ²⁾	0.1만호 (기존 5만호→ 5.1만호)
○ 소규모정비사업 지원 확대	0.4만호	0.4만호
◇ 민간공급 금융·세제 지원 및 규제 완화	5.9만호+α	5.9만호+α
○ 앵커리츠 지원 확대	1.0만호	1.0만호
○ 일반주택 공급 생태계 정상화	4.5만호	4.5만호
○ 주상복합 관련 기준 완화	0.2만호	0.2만호
○ 준공업지역 복합개발 추진	0.2만호	0.2만호

1) 신규 공공주택지구 지정 검토 물량(입지공개 및 예고 물량)

2) 신규 후보지 선정·발표 물량

3) 9.7대책, 1.29 공급방안 대비 '26~'30년 추가 주택착공 물량

참고2

주요 과제 추진계획

정책 과제	조치사항	일정	소관부서
1. 공공택지 공급 확대			
✓ 공공택지 최단기 착공모델 구축			
① 지구지정 단계			
▶ 재해영향성검토 신속한 협의 요청 및 협의기간 준수 등 운영 효율화	행안부 협의	협의 완료 ('26.8)	국토교통부 공공택지기획과 행정안전부 재난영향분석과
▶ 중앙토지수용위원회 및 중앙도시계획위원회 심의 병행으로 심의기간 단축	중도위 협의	기시행 ('26.6)	국토교통부 공공택지기획과 도시정책과
▶ 소규모 주택지구 GB 보전부담금 우선 납부 허용 등 훼손지 복구 사업 합리화	공공주택특별법 개정 발의	'26.8	국토교통부 공공택지기획과 녹색도시과
② 지구계획 단계			
▶ 지구계획 관련 용역 조기 시행 관련 근거 명확화	공공주택 업무처리지침 개정	'26.11	국토교통부 공공택지기획과
▶ 환경영향평가 초안 조기 협의 시행 등 운영 효율화	기후부 협의	기시행 ('26.6)	국토교통부 공공택지기획과 기후환경에너지부 환경영향평가과
▶ 통합심의 결과 즉시 통보 및 신속한 교육환경평가 승인 등 운영 효율화	교육부 협의	협의 완료 ('26.8)	국토교통부 공공택지기획과 교육부 학생건강정책과
▶ 통합심의 대상에 하천기본계획 추가	공공주택특별법 개정 발의	'26.8	국토교통부 공공택지관리과 기후환경에너지부 하천계획과
③ 부지확보(보상·이주·퇴거) 단계			
▶ 기본조사 거부 시 사진 등 객관적 자료로 토지·물건조서 작성	토지보상법 개정 발의	'26.8	국토교통부 토지정책과
▶ 기본조사 완료 전 지구지정 시 보상계획 공고	공공주택특별법 개정 발의	'26.8	국토교통부 공공택지기획과 토지정책과
▶ 협조장려금 지급기준 마련	공공주택특별법 시행규칙 개정	법 개정 후 6개월 내	국토교통부 공공택지기획과
▶ 국책사업은 30일 협의 후 수용재결 신청 원칙 도입	업무절차 개선 문서시행	'26.8	국토교통부 토지정책과
▶ 협의보상 전자통지 도입	토지보상법 시행령 개정	'26.12	국토교통부 토지정책과
▶ 중앙토지수용위원회 내 재결 전담팀 운영	업무절차 개선 문서시행	'26.9	국토교통부 중앙토지수용위원회
▶ 대토 등 비현금 보상 활성화 및 세제혜택 확대	토지보상법 개정	'26.12	국토교통부 토지정책과
	조세특례제한법 개정	보상법 개정과 맞춰 추진	재정경제부 재산세제과

정책 과제	조치사항	일정	소관부서
▶ 수용개시 2개월 경과 시까지 미퇴거 시 인도소송 원칙 도입	LH 내부방침	'26.8	국토교통부 토지정책과
④ 부지조성~주택착공 단계			
▶ 가설공사, 지장물 철거 등 주요공정 동시 추진	LH 업무처리지침 개정	기시행 ('26.6)	국토교통부 공공택지관리과
▶ 매장유산 발굴조사 부분완료 허용기준 완화	국가유산청 합동지원단 운영	기시행 ('26.3)	국토교통부 공공택지관리과 국가유산청 유적발굴과
▶ 오염토 반출정화 기준 확대	토양환경보전법 시행규칙 개정	'26.10	국토교통부 공공택지관리과 기후환경에너지부 토양지하수과
▶ 송전선로 지중화 관련 심의 및 이설 협약기간 단축	한전 업무처리지침 개정	'26.9	국토교통부 공공택지관리과 한국전력공사
⑤ 기타 제도개선 과제			
▶ GB 해제지역에서 공원·녹지 인정 범위 확대	공공주택특별법 개정 발의	'26.8	국토교통부 공공택지기획과 녹색도시과
✓ 우수입지 신규 공공주택지구(2.7만호) 지정	지구지정	'27.7 ~	국토교통부 공공택지기획과
✓ 비주택용지 주택 전환 확대			
▶ 토지이용계획 제출 의무화 및 재구조화심의위원회 내부 규정 마련	공공주택특별법 시행령·시행규칙 개정	'27.6	국토교통부 공공택지지원과
▶ 공공택지 비주택용지 활용 공급	인허가·착공 등 공급	계속	국토교통부 공공택지관리과 공공택지지원과
▶ 상업용지 기준 개선	공공주택 업무처리지침 개정	'27.3	국토교통부 공공택지기획과
▶ 준공 후 용도변경 제한 한시 완화	공공주택 업무처리지침 개정	'26.12	국토교통부 공공택지지원과
✓ 기매각 공동주택용지 신속 착공			
▶ 미분양 매입확약	매입확약 공고	'26.9	국토교통부 토지정책과
▶ LH 회수 후 공급	LH 내부방침	'26.10	국토교통부 토지정책과
✓ 군사시설보호구역 완화에 따른 추가 공급			
▶ 3기 신도시 고양창릉 지구 주택공급 물량 확대	지구계획 변경	'27.6	국토교통부 공공택지관리과
▶ 수색14구역 도심 공공주택 복합사업 정상 추진	지구 지정	'27.6	국토교통부 도심주택정책과
✓ 지방공사 기금지원방식 개선	보조금 교부조건 변경	'26.9	국토교통부 주택기금과

정책 과제	조치사항	일정	소관부서
2. 도심 공급 확대			
✓ 1.29부지 조기 착공	태릉CC 세계유산영향평가 완료	'26.12	국토교통부 공공택지관리과 국가유산청 세계유산정책과
	태릉CC 지구지정 완료	'27.3	국토교통부 공공택지관리과
	과천경마장 이전지 선정	'26.9	농림축산식품부 축산정책과
	방첩사 부지 사전조사 착수	'26.12	국토교통부 공공택지기획과 국방부 부대건설과
	용산국제업무지구 개발계획 변경 완료	'27.6	국토교통부 공공택지지원과 철도운영과 서울특별시 용산입체도시담당관 한국철도공사
✓ 재개발·재건축 속도 제고			
▶ 신속 추진 지원			
－ 재개발 조합 부동산 취득세 한시 감면	지방세특례제한법 개정	'26.下	행정안전부 지방세특례제도과
－ 정비사업 본사업비 대출보증 한도 상향	HUG 내규 개정	'26.12	국토교통부 주택정비정책과
－ 용적률 완화 임대주택 인수가격 한시 상향	도시정비법 발의	'26.9	국토교통부 주택정비정책과
－ 이주비 대출 산정기준 개선	은행업 감독업무세칙 개정	'26.8	금융위원회 금융정책과
▶ 규제 개선			
－ 재개발 조합설립 동의율 등 규제 개선	도시정비법 발의	'26.9	국토교통부 주택정비정책과
－ 시공사 선정 절차 간소화	계약업무 처리기준 개정	'26.12	국토교통부 주택정비정책과
▶ 사업 관리			
－ 정비사업 전문 중재위원회 신설	도시정비법 발의	'26.12	국토교통부 신도시정비지원과
－ 시공사 선정 시 세부내역 제출 의무화	도시정비법 발의	'26.9	국토교통부 주택정비정책과
－ 초기사업비 융자 지원 강화	기금계획변경	'26.12	국토교통부 주택기금과 주택정비정책과
－ 정비사업 관리 및 정책 개발 전담기능 신설	부동산원 내부방침	'26.10	국토교통부 주택정비정책과
▶ 일하는 조합 지원			

정책 과제	조치사항	일정	소관부서
- 조합임원 성과급 근거 및 책임성 강화 등	도시정비법 발의	'26.9	국토교통부 주택정비정책과
▶ 공공재개발 활성화			
- LH 등 공공기관의 동의서 징구 허용	도시정비법 발의	'26.9	국토교통부 주택정비정책과
- 단계별 처리기한제 도입	정비계획 수립지침 개정	'26.12	국토교통부 주택정비정책과
- 신규 사업장 사업비·이주비 이차 지원	공공재개발사업 이차보전 업무협약서 변경	'26.9	국토교통부 주택기금과 주택정비정책과
- 공공재개발 공공임대 입주 할당량 확대	공공주택 특별법 시행규칙 개정	'26.12	국토교통부 주택정비정책과 공공택지기획과
✓ 도심 공공주택 복합사업 확대			
▶ 서울 1~2만호 규모 후보지 발굴	후보지 선정 착수	'26.8	국토교통부 도심주택정책과
▶ 지방공사 신규사업 활성화	주택사업 지방공사 부채관리 기준 완화 적용	'27.7	국토교통부 도심주택정책과 행정안전부 지방공공기관관리과
▶ 현물보상 분양권 양도세 부담 완화	조세특례제한법 개정	'26.12	국토교통부 도심주택정책과 재정경제부 재산세제과
▶ 분담금 유예를 통한 주민 부담 완화	중도금 납부 유예방안 도입 ('26년 선정 후보지)	'26.8	국토교통부 도심주택정책과
✓ 소규모 정비사업 지원 확대			
▶ 기금용자 지원 및 공공 참여 확대	기금운영계획 변경, 예산편성, 용자 시행세칙 개정	'26.12	국토교통부 도심주택지원과 주택기금과 기획예산처 국토교통예산과
▶ 소규모재건축도 기금대출 지원대상에 포함	기금운영계획 변경, 예산 편성	'26.12	국토교통부 도심주택지원과 주택기금과 기획예산처 국토교통예산과
▶ 공공참여 위탁 수수료 지원	소규모정비법 개정안 발의, 예산 편성	'26.12	국토교통부 도심주택지원과 기획예산처 국토교통예산과
▶ 공공참여사업 민간위탁 용자 상품에 이주비 추가	용자 시행세칙 개정	'26.9	국토교통부 도심주택지원과
▶ 공공 단독시행 방식 감리부담 완화	소규모정비법 개정안 발의	'26.12	국토교통부 도심주택지원과
✓ LH 등 매입임대 공급 가속화			

정책 과제	조치사항	일정	소관부서
▶ 토지주, 건설사업자 세제감면	조세특례제한법 개정	'26. 下	재정경제부 재산세제과
▶ 가격산정 시 공사비 상승분 반영가능한 원가법 병행	지방세특례제한법 개정	'26. 下	행정안전부 지방세특례제도과
▶ 매입임대 표준화 확대	사업자 부담완화 방안 마련	'26. 9	국토교통부 주거복지지원과
▶ 공급방식 다양화 등 매입임대 사업방식 다각화	모듈러 매입임대 시범사업 추진	'26. 12	국토교통부 주거복지지원과
✓ 도심 저이용부지 활용 공급 활성화	매입가능 PF사업장 선별	기시행 ('26. 7)	국토교통부 주거복지지원과
▶ 학교용지 활용 공급	선도사업 추진	'26. 8 ~	국토교통부 공공택지지원과
	대상지 추가 발굴	상시	국토교통부 공공택지지원과
	특별법 시행령 제정	'27. 6	국토교통부 공공택지지원과
▶ 노후청사 활용 공급	대상지 추가 발굴	상시	국토교통부 도심주택지원과
	특별법 시행령 제정	'27. 6	국토교통부 도심주택지원과
3. 민간공급 관련 금융·세제 지원 및 규제 완화			
✓ 주택공급 금융지원 강화			
▶ 브릿지론 단계 : 앵커리츠 지원 확대	앵커리츠 투자착수	'26. 9	국토교통부 부동산투자제도과
▶ PF보증 공급목표 상향	공급목표 부여	즉시	국토교통부 주택기금과
▶ 맞춤형 PF보증 제도개선	내규개정 등	'26. 8	국토교통부 주택기금과
▶ 조기착공 유도	HUG 내규개정	'26. 8	국토교통부 주택기금과
▶ 중소건설사 특별보증	공급목표 부여	즉시	국토교통부 주택기금과
✓ 일반주택 ^{오피스텔포함} 공급생태계 정상화			
▶ 다세대·다다구주택 공급여건 개선	건축법 시행령 등 개정	'26. 12	국토교통부 건축정책과
▶ 신축 일반주택(=非아파트) 대출 지원	신축 임대사업자 대출규제 완화	'26. 8	금융위원회 금융정책과
▶ 지식산업센터 → 오피스텔 용도변경 촉진	산업집적법 시행령 개정, 관련 법령 해석 등	'26. 12	산업통상부 입지총괄과 국토교통부 건축정책과
▶ 소형 신축 일반주택 주택수 제외 특례 연장	소득세법 시행령· 종합부동산세법 시행령 개정	'27. 2	재정경제부 재산세제과 조세개혁추진단
	지방세법 시행령 등 특례 개정	'27. 2분기	행정안전부 부동산세제과

정책 과제	조치사항	일정	소관부서
▶ 주택신축판매업자 취득세 중과배제 요건 완화	지방세법 시행령 등 특례 개정	'27.2분기	행정안전부 부동산세제과
✓ 단기공급 극대화를 위한 한시적 부담 완화			
▶ 주택건설사업 기반시설 기부채납 완화	주택건설사업 기반시설 기부채납 운영기준 개정	'26.12	국토교통부 주택건설운영과
▶ 주거시설 개발부담금 감면	개발부담금 개정안 발의	'26.9	국토교통부 토지정책과
✓ AI시대에 대응한 도시건축규제 개편			
▶ 주상복합 관련 기준 완화	국토계획법 시행령 개정	'26.12	국토교통부 도시정책과
	주택법 시행령 개정	'26.12	국토교통부 주택건설운영과
▶ 준공업지역 복합개발 촉진			
－ 공업물량 시·도간 대체지정 확대	수도권정비 계획법 개정	'27.6	국토교통부 수도권정책과
－ 공업지역 복합시설용지 내 산업시설 비율 완화	도시 공업지역 관리지침 개정	'26.12	국토교통부 도시경제과
－ 산업혁신구역 시범지구 예타 면제 등 신속 추진	사업계획 수립 등 예타면제 절차 추진	'26.12	국토교통부 신도시정비지원과 재정경제부 재무경영과
✓ 민간 미활용 부지 등의 주거용도 활용 촉진			
▶ 비주거·저밀 주거용지의 중고밀 주거용지 전환	연구용역 착수	'26.9	국토교통부 부동산제도기획과
▶ LH 공공토지비축 방식으로 토지매입 후 주택공급 추진	공공토지비축 공개공모	'26.9	국토교통부 부동산투자제도와
✓ 모듈러공법을 통한 공급체계 혁신			
▶ 모듈러주택 공급 활성화	모듈러 공공주택 발주물량 확대	~'30	국토교통부 주택건설운영과
▶ 고층 모듈러주택 시범사업 추진	시범단지 착공	'27.2	국토교통부 주택건설운영과
▶ 모듈러 산업 제도적 기반 마련	모듈러 활성화 지원 특별법 제정	'26.12	국토교통부 녹색건축과
✓ 복합용도 건축물 확대	건축물 복합용도 활성화 지원 특별법 발의	'26.9	국토교통부 건축정책과
✓ 주거와 업무시설의 균형방안 마련	연구용역 착수	'26.9	국토교통부 부동산제도기획과
✓ 용도지역 체계 개편 검토	연구용역 및 방향성 공론화	'27	국토교통부 도시정책과
4. 전월세 부담 완화 등 주거 사다리 강화			
✓ 결혼 페널티 개선			

정책 과제	조치사항	일정	소관부서
▶ 정책대출 소득요건 합리화	기금운용계획 변경 HF 내규개정	'26.9	국토교통부 주택기금과 금융위원회 금융정책과
▶ 전세사기 피해자 대상 대출 소득요건 합리화			
✓ 부담가능한 공공분양 모델 도입	제도설계 및 발표	'26.10	국토교통부 주택정책과
✓ 장기 민간임대 확대를 위한 공공지원 민간임대 제도 개편			
▶ 모기지 상품 개발	HUG 내규 개정	'27.1	국토교통부 주택기금과
▶ 기금지원	기금운용계획 변경	'26.12	
▶ 임대료 규제 완화	민간임대주택법 개정안 발의	'26.10	국토교통부 민간임대정책과
▶ 공공지원민간임대 공모	공공지원 민간임대 공모 추진	매년 하반기	
✓ 보편형 공공임대주택 신설	공공주택특별법 시행령 개정	'26.12	국토교통부 주거복지지원과
✓ 청년 보편형 전세임대(오피스텔 등) 제도 신설	전세임대 업무지침 개정	'26.12	국토교통부 주거복지지원과
✓ 특화 주택공급 확대			
▶ 특화 공공주택 공급 확대	특화주택 공모추진	매년 상·하반기	국토교통부 청년주거정책과
▶ 임대보증금 반환보증 가입 의무화	공공주택 특별법 개정	'27.6	국토교통부 청년주거정책과
✓ 전세보증금반환보증 보증료 지원 확대	사업 지침 개정	'27.1	국토교통부 청년주거정책과
✓ 전월세 안심신탁사업 추진	사업공고 실시	'26.12	국토교통부 주택기금과
	조세특례제한법 개정	'27.下	재정경제부 소득세제과
5. 추진체계 강화			
✓ 특별 공급점검체계 가동			
▶ 국무총리 주재 점검회의	법정부 주택 신속공급 점검회의 운영	수시	국무조정실 주택 신속공급 점검팀
▶ 부처·지방정부 합동 「신속 공급 혁신단」 설치	신속 공급 혁신단 운영	'26.9	국토교통부 주택정책과 주택공급정책과 공공택지기획과 공공택지관리과
✓ 개발사업 신속 인허가센터 확대 개편	지원센터 통합운영 및 전담조직 신설	'26.11	국토교통부 부동산투자제도과