

 국토교통부 Ministry of Land, Infrastructure and Transport		보 도 자 료		 3년의 혁신, 30년의 성장
		배포일시	2016. 1. 12(화) 총 43매(본문9, 붙임34)	
담당부서	기획담당관실	담당자	과장 김홍진, 서기관 배성호, 사무관 이두희·천재민 ☎ (044) 201 - 3197, 3205, 3203	
			※ 세부과제별 담당부서 및 연락처는 42페이지 참조	
보 도 일 시		2016년 1월 14일(목) 업무보고 시작(10:00) 후 보도하여 주시기 바랍니다.		

내수 진작 및 수출 활성화를 위한 주거안정 강화 및 민간투자 활성화 방안

- 뉴스테이 공급 2배 확대, 1차 공급촉진지구 후보지(8곳, 1.3만호) 발표 -
- 공공임대 11.5만호, 주거급여 81만 가구 등 총 113만 가구 주거지원 -
- 자율주행차·드론·해수담수화 등 신산업 민간투자 활성화기반 마련 -

□ 국토교통부(장관 강호인)는 '16.1.14(목) 오전 10시 세종시 컨벤션센터에서 개최된 “2016년 정부합동업무보고회”에서 경제활성화를 위한 주거안정 강화와 민간투자 활성화 방안을 보고하였다.

- 「내수·수출의 균형을 통한 경제활성화」라는 주제 하에 진행된 이번 보고회 에서, 국토부는 주거비 부담증가가 내수진작에 부정적 영향을 줄 수 있고, 기업투자와 해외건설도 정체되고 있다는 인식 하에,
- 중산층 주거안정을 위한 기업형 민간임대(뉴스테이) 공급을 본격화 하고, 공공임대 및 행복주택 지속공급, 주거급여 지원금액 상향, 맞춤형 주택금융 지원 등 서민 주거안정을 강화하는 한편,
- 수서발 KTX 등 국책사업의 차질없는 추진, 입지규제 개선 등을 통한 투자수요 유치, 노후 도시인프라 재정비, 新산업 육성 및 해외진출 지원 등 민간투자를 활성화 하는 방안을 보고하였다.

1. 뉴스테이 공급 본격화

- (공급확대) 특별법 시행('15.12)으로 뉴스테이 추진기반이 마련된 만큼, 금년에는 작년의 2배 수준인 5만호의 사업부지를 확보하고, 2.5만호 공급(영업인가), 1.2만호 입주자모집을 추진할 예정이다.
- 아울러, '17년까지는 총 13만호의 사업부지를 확보하고, 8만호 공급, 4만호 입주자모집을 추진하는 등 뉴스테이 공급을 지속적으로 확대해나갈 계획이다.

< 뉴스테이 연차별 공급계획 >

구분	'15년	'16년	'17년	합계
사업지 확보	2.4만호	5만호	5.6만호	13만호
공급(영업인가)	1.4만호	2.5만호	4.1만호	8만호
입주자 모집	0.6만호	1.2만호	2.2만호	4만호

- (부지확보) 공급확대를 위해서는 부지 확보가 중요하다는 점에서, 공급촉진지구(2.5만호), LH 공모사업(1만호), 정비사업(1만호), 민간제한사업(0.5만호) 등을 통해 연내 5만호의 부지를 확보할 예정이다.
- 특히, 특별법에 근거하여 총 2.5만호에 대한 공급촉진지구를 지정할 계획이며, 이 중 1차 후보지 선정결과를 아래와 같이 공개하였다.

< 1차 공급촉진지구 선도사업 8개 지역(1.3만호) >

지구명	용도지역	면적(천㎡)	호수(호)	시행자	지구지정	영업인가
서울문래	준공업지역	15	500	롯데	'16. 6	'16.10
대구대명	주거지역	30	400	KT		
의왕초평	GB	419	2,400	LH	'16. 7	'17.12
과천주암	GB	929	5,200			
부산기장	GB	140	1,100			
인천계양	GB	130	1,300	인천공사		
인천남동	GB	56	600			
인천연수	GB	138	1,400			
계	-	1,857	12,900	-	-	-

* 공급촉진지구 : 보전가치가 낮은 그린벨트, 기능을 상실한 공업지역, 해제·완화 농업진흥지역 등 활용 → 건폐율·용적률·층수제한 완화, 복합개발허용 등 인센티브 제공

- 또한, LH 공모부지(1만호) 중 **상반기 물량 6천호**를 아래와 같이 공개 하였으며, 3월 4개지구 3천호, 6월 5개지구 3천호를 공고할 계획이다.

< 상반기 LH 공모부지 9개 지구(6천 호) >

구 분	지구명	면 적	호 수	공모공고	영업인가	입주자모집
5차 : 3월 (2,972호)	화성동탄2	46천 m ²	774	'16.3	'16.9	'17.2
	시흥장현	48천 m ²	800			
	화성봉담2	49천 m ²	824			
	광주효천	30천 m ²	574			
6차: 6월 (3,396호)	전주에코	46천 m ²	830	'16.6	'16.12	'17.5
	인천영종	32천 m ²	537			
	화성동탄2	45천 m ²	762			
	파주운정3	31천 m ²	522			
	대구국가산단	53천 m ²	745			
계	-	380천 m ²	6,368	-	-	-

- (민간투자 확대) 준공후 기금지분 인수 및 임대기간중 지분매각 허용 등을 통해 FI(재무적투자자) 진입의 걸림돌이 되었던 건설·운영 리스크를 완화할 계획이다.
- 이를 통해 현재 45개 기관이 참여중인 「임대주택리츠 공동투자 협약」에 국민연금, 사학연금, 교직원공제회, 건설공제조합, 건설 근로자공제회 등 5개 연기금이 추가 참여를 협의 중이다.
- (공급방식 다각화) 토지지원리츠를 통해 부지를 저렴하게 제공하는 토지임대 뉴스테이(5,000호 시범공급, '16.6), 활용도가 낮은 상업건물 재건축을 통한 도심형 뉴스테이(700호 시범공급, '16.9)를 도입하는 한편,
 - 既준공된 아파트를 매입하여 공급하는 매입형 뉴스테이, 리츠의 지분을 협동조합이 인수하는 협동조합 연계 뉴스테이(1,000호 시범 공급, '16.9) 등도 추진한다.
- (주거서비스 강화) 신혼부부·고령자 등을 대상으로 맞춤형 주거 서비스를 제공하고 공간설계도 특화한 시범단지를 조성하고, LH 공모사업의 주거서비스 평가배점을 상향(現 40점 → 100점)하는 한편,

- 재능기부를 통한 커뮤니티 주거서비스 활성화를 위해 외국어, 학습 지도, 요리 등 재능 기부자에게 입주 우선권을 부여하고,
- 세탁, 청소, 정비 등 개별 주거서비스 회사와 네트워크 형태로 수준 높은 종합 주거서비스를 제공할 경우 '우수 주거서비스 네트워크 인증'을 부여하는 방안도 도입하기로 하였다.

2. 서민 주거안정 강화

- (행복주택 지속공급) 그 동안 꾸준히 공급* 해왔던 행복주택에 대한 국민 체감도를 높이기 위해 입주자 모집 물량('15년 847호 → '16년 10,824호)과 대상지역(서울 4곳 → 전국 23곳)을 대폭 확대한다.

* 공급(사업승인) : '14년 2.6만호 → '15년 3.8만호 → '16년 3.8만호 (누계 10.2만호)

- 투룸형 평면을 확대하고 어린이집·키즈카페 등을 설치하는 **신혼부부 특화단지***(5개 단지, 5,690호)와 함께, 빌트인 가전·가구, 도서관 등을 설치하는 **대학생 특화단지****(5개 단지, 2,652호)도 공급한다.

* 신혼부부 특화단지 : 서울오류, 하남미사, 성남고등, 과천지식, 부산정관

** 대학생 특화단지 : 서울가좌, 인천주안역, 인천용마루, 세종서창, 공주월송

- 아울러, 우량 국공유지 발굴·제공, 주택기금 금리지원 등 지자체 참여인센티브를 강화함으로써 올해 지자체 시행물량을 전체 3.8만호의 26%인 1만호 수준까지 끌어올릴 예정이다.

- (공공임대주택 다양화) 11.5만호를 공급(입주)하고, 이 중, 매입·전세임대 4.5만호(매입 1.4만, 전세 3.1만)는 수요가 풍부한 곳(수도권에 60% 이상)을 중심으로 신속(조기 입주자모집)하게 공급한다.

- 생애주기별 맞춤형 공급을 위해 **공공실버주택*** 900호** 공급(당초 계획 650호), **고령자 전세임대 2천호**(신규), **대학생 전세임대 5천호**('15년 4천호), **신혼부부 전세임대 4천호**('16년부터 예비부부 포함) 등을 공급한다.

* 공공실버주택 : 간호사·사회복지사가 상주하며, 건강관리, 식사·목욕, 문화활동 등 지원

** 공급계획(11곳) : 위례, 분당목련, 수원광교, 세종신흥, 보은이평, 울산혁신, 안동운흥, 부산학장, 장성영천, 부안봉덕, 영월덕포(이중 위례·분당목련은 '16.下 입주)

- 공급방식 다양화를 위해 공공 리모델링 임대 신규도입(2천호), 집주인 리모델링 임대 공급확대('15년 1,000실→'16년 2,500실), 도심내 빈집*을 정비하여 임대주택 등으로 활용하기 위한 특례법을 마련하는 한편,

* 도심내 빈집 현황(통계청 센서스, 아파트포함) : 27만호('00) → 42만호('05) → 45.6만호('10)

- 비영리단체나 사회적기업 등이 임대주택을 운영하는 사회적주택(500호 시범사업), 낙후지역에 공공임대 건설과 인프라 정비 등을 함께 제공하는 마을정비형 공공임대주택 사업(1,200호)도 함께 추진한다.

- (서민주거비 지원 강화) 주거급여는 81만 가구 지원을 목표로 기준 임대료를 상향(2.4%↑, 월평균 지원액 10.8만→11.3만원)하고, 주거복지단체 등과 네트워크를 구축해 수급자를 지속 발굴해나갈 예정이다.

- 버팀목대출에 전세금 반환보증 도입, 월세대출 지원대상 확대*, 디딤돌대출 기존주택 처분조건부 제도 연장(~'16), 유한책임대출, 모기지신용보증 제도 등을 시행하는 한편,

* 지원대상 : 저소득층 → 연소득 4천만원 이하, 취급은행 : 우리은행 1곳 → 기금취급은행 6곳

- 신혼부부에 대출 우대*, 유주택 고령층 대상 우대형 주택연금 도입검토 등 맞춤형 주거비 지원도 강화해 나갈 계획이다.

* 버팀목 대출한도 : 수도권 1억→1.2억, 지방 0.8억→0.9억, 버팀목·디딤돌 신규대출 금리 0.2%p↓

- 이같은 방안을 통해 금년에 최대 113만 가구가 공공임대 공급 및 주거비 지원의 혜택을 받을 것으로 전망된다('15년 대비 1.3% 증가)

* 공공임대 11.5만호 + 주거급여 최대 81만 가구 + 전월세·구입자금 20.5만 가구

3. 민간투자 활성화 기반 마련

< 기업 및 건설교통 투자 촉진 >

- (기업투자기반 확대) 규제 프리존*을 도입하여 지역별로 선정된 전략산업 관련 입지규제 등을 과감히 철폐하고, 사업화공간을 제공하는 등 범정부적 패키지 지원을 할 계획이다.

* 규제프리존 국토교통부 지원예시

- 자율주행차 선도도시 구축 : 일반도로 운행확대 및 도로 인프라 구축 지원
- 드론 산업생태계 조성 : 전용공역내 비행허가절차 통합처리, 비행성능시험장 조성 조속 지원

- 이와 함께, 첨단기업이 필요로 하는 입지를 제공하기 위해서 판교 창조경제밸리를 비롯한 도시첨단산단*을 본격 조성해 나가며,

* 1차지구(3개소) 착공, 2차지구(6개소) 개발계획 수립('16.12), 3차지구(김해·천안·청주) 예타 실시

- 도심내 전자상거래 물류거점 구축을 위해 도시첨단물류단지를 조성('16.6, 시범단지 5개소 선정)해 나갈 예정이다.

- (노후 도시·인프라 정비) 주택도시기금에서 재생사업에 출자·융자*하고, 정비사업에 주택도시보증공사가 대출보증**을 실시하는 등 도시재생에 민간 자본 참여를 적극 유도한다.

* (사례) 청주시 연초제조창 부지 재생 : 기금출·융자 542억원 → 민자유치 1,718억원

** (사례) 청량리 도시환경정비 : 민간차입금 4,100억원에 보증 지원 → 민자유치 1.1조원

- 아울러, 노후공공건물 리뉴얼(4곳) 및 방치건축물 정비(4곳)도 시범사업을 추진하여 노후건물 재정비 사업모델을 마련할 예정이다.

- 또한, 노후화, 기준강화 등에 따른 장래 고속도로 안전투자 비용 증가에 대비해 민간자본을 활용한 안전개선 사업에 착수하여 '17년 말 평창올림픽 전에 완공한다.

* (방식) 민간이 先투자해 사업 추진 → 도로공사가 준공후 사업비와 이자 지급

(구간) 중부선 하남~호법 41km, 1,002억원 / 영동선 여주~강릉 145km, 3,551억원

- (차질없는 국책사업 추진) 수서발 KTX의 성공적 개통('16.8)을 위해 안전점검·운행계획수립 등을 착실히 준비하고, 운임인하(기존대비 약10%), 서비스 차별화 등 경쟁 도입의 효과도 극대화할 계획이다.

* (사업개요) 공사기간 : '11~'17, 사업구간 : 수서-평택 61.1km, 사업비 : 3.1조원

- 경부·중부선의 상습정체 개선을 위한 **서울-세종 고속도로**의 서울-성남 구간을 연내 착공('16.12)하고, 자율주행·스마트톨링 등 미래 기술이 집약된 **스마트 하이웨이**로 건설을 추진한다.

* (사업개요) 공사기간 : '16년~'25년, 연장 : 129km, 사업비 : 6.7조원(쑤구간 민자)

- 아울러, 점증하는 동북아 항공수요에 적기 대처하기 위해 '18년 상반기 개항을 목표로 제2여객터미널 건설 등 **인천공항 3단계 인프라 확충** 또한 차질없이 추진해 나갈 예정이다.('16년말 85.4% 목표)

* (사업개요) 공사기간 : '09~'17, 제2터미널·계류장·연결교통 등, 사업비 : 5조원

< 융복합을 통한 신성장동력 확충 >

- (ICT 융복합) 자율주행차를 미래 新산업으로 적극 육성하기 위해 핵심기술 테스트용 실도로 시험운행('16.3)을 지원하고, 시범운행단지('16.7) 및 자율주행 실험도시(K-City, '16.8) 조성을 추진한다.

- 아울러, 자율주행 모니터링을 위한 **통합운영센터** 구축, 세종-대전간 도로 **C-ITS***(실시간 돌발정보 감지·통신기술) **시범서비스**('16.7)도 추진하여 자율주행차 산업의 성장기반을 구축한다.

- 드론의 경우 새로운 **사업모델*** 발굴을 목표로 **시범사업****을 추진하고('16~'17), 안전확인 사업자에 대한 **장기운항허가제** 도입, 비행 승인업무 원스톱 처리 등 제도적 기반도 정비한다.

* (사업모델) 물품수송, 산림감시, 시설물 안전진단, 국토조사, 해안선관리 등

** (시범사업) 공모를 거쳐 15개 시범사업자 및 5개 구역(부산·대구·고흥·영월·전주) 선정('15.12)

- 또한, 대국민 **공간정보 유통기능을 통합포털**로 일원화하고, 자율주행차를 위한 **3차원 정밀도로지도**와 드론을 위한 **운항·관제용 3차원 지도** 시범구축 사업도 추진할 예정이다.

- 스마트시티 서비스도 기성시가지로 확대하고, 교통·방재 등의 정보 시스템 연계를 강화하며, 문화관광·환경·의료복지 등 시민체감 서비스 발굴(스마트시티 서비스경진대회, '16.10)도 추진할 계획이다.

□ (기존 산업의 고부가가치화) 제로에너지 빌딩 도입을 위해 단지형 시범사업을 추진하고, 행복주택 등에 패시브설계*를 확대해 나간다.

* 고단열·고기밀로 에너지낭비 최소화, '17년 패시브 → '25년 제로에너지 의무화 목표

- 물부족 문제 해결방안을 모색하기 위해 해수담수화 국내 도입을 위한 중장기 마스터플랜을 수립한다.

- 특히, 시급한 임해산단에 선도사업을 추진하고, UAE와 공동연구('16~'20년)를 추진하는 등 실증사업도 지속 추진할 계획이다.

〈 국토교통 분야 해외진출 활성화 〉

□ (글로벌 경쟁력 강화) 저유가 및 심화되는 수주경쟁에 대응하기 위해 ICT 첨단기술 융복합, 산업경쟁력 강화 R&D에 3,097억원을 투입하고,

- 글로벌 기준에 따라 질적 평가 비중을 확대하여 기술경쟁력이 있는 업체를 선정하는 건설 공사·엔지니어링 시범사업을 추진한다.

- 코리아 해외인프라 펀드(20억불) 투자를 활성화하고, 민간자본의 해외건설펀드 참여확대도 적극 추진한다.

- 또한, 신흥국의 인프라 계획 단계부터 적극 참여(마스터플랜 수립, 타당성 조사)하고, 세계은행 등 다자개발은행(MDB)과 협력하여 개발사업을 제안하는 등 사업 초기단계의 기획역량도 강화해나갈 예정이다.

* 캄보디아·스리랑카 MOU체결('16.4), 방글라데시 다카 사업모델 제안('16.12)

□ (협력·지원체계 구축) 민간·공공기관·관계부처 간 정보공유와 협업을 강화하고, ODA 관계기관 협의체 운영도 더욱 내실화하며, 패키지 사업* 진출을 위한 합동수주지원단도 운영한다.

* (건설+운영 예시) 공항개발 + 운영, 도로건설 + ITS, 댐·상하수도 + 수자원관리
(융복합 예시) 철도 + 역세권개발, 신도시 + 수자원개발, 공항 + 연결도로·철도

- 아울러, 국가별 맞춤형 협력·연수프로그램을 개발하고 전략적 수주 환경을 고려하여 초청대상자를 선정하며, 국제협력활동 결과를 DB화 하는 등 인적네트워크 관리도 체계화해 나갈 예정이다.

[첨부1] 인포그래픽

[첨부2] 핵심 Q&A

[첨부3] 「주거안정 강화 및 민간투자 활성화」 보고서

[첨부4] 업무보고 주요내용 및 과제별 담당자



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부
기획담당관실 배성호 서기관(☎ 044-201-3197)에게 연락주시기 바랍니다.

주거안정 강화 및 민간투자 활성화

서민·중산층의 집걱정을 덜어드리고
민간투자를 활성화하여 경제에 활력을
더하겠습니다.

뉴스테이 공급 본격화

2015년 성과



2016년 목표



공급방식 다양화



재무적 투자자 참여확대



맞춤형 주거서비스 제공



서민 주거안정 강화 → '16년 공공임대 11.5만호, 주거급여 81만가구, 주거금융 20.5만가구 등 총 113만가구 지원



민간투자 활성화기반 마련

기업 및 건설교통 투자 촉진



신성장동력 확충 → 제도개선, 시범사업, 인프라구축 지원



1. 뉴스테이 공급 본격화

1. 뉴스테이 공급확대를 위한 충분한 재원은 확보되었는지?

□ '16년 뉴스테이 관련 예산은 7,811억원으로 1.9만호를 지원할 수 있고,

* 융자예산은 2,111억원 별도 편성

○ 기금운용계획 변경을 통해 회기 중 최대 5,000억원을 증액할 수 있어 최대 3.5만호까지 지원할 수 있음

□ 더불어, 연기금 등 재무적투자자(FI)의 뉴스테이 참여가 확대되고 부동산펀드, 리츠 상장 등을 통해 순수 민간자본을 통한 뉴스테이 공급이 활성화 되면, 기금지원 없이도 뉴스테이 공급확대 가능

* 일반인의 소액투자 기회를 확대하고 임대주택의 원활한 자금유치를 도모하기 위해 리츠 상장요건 완화 추진('16년 경제정책방향에 포함)

2. 공급촉진지구의 투기방지대책은?

□ 「민간임대주택 특별법」에 따라 주민공람일(1.14)과 동시에 일체의 개발행위*가 제한되므로 지구 내에서 투기행위는 사실상 불가능하며

* 촉진지구의 지정에 관한 주민 등의 의견청취 공고 등이 있는 지역 및 촉진지구 내에서 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경 등 행위는 제한

○ 수시로 거래동향을 파악하여 투기적 거래 등 지가 상승 우려가 있는 경우, 토지거래허가구역 지정을 해당 지자체에 요청할 예정

○ 필요시에는 지자체와 합동으로 투기방지대책반을 운영할 예정

3. 공급촉진지구의 개발이익 환수방안은?

- 우선, 금번 선도사업 중 GB 해제지는 모두 LH 등 공공기관이 택지로 개발하게 되어 개발이익의 공적환원이 가능하며,
 - GB 해제지(50만㎡ 이상)를 활용하여 기업형 임대주택을 공급하는 경우 일정비율(5~10%) 이상의 공공임대주택을 공급하도록 GB지침 既 개정('15.12.28)
- 공공기관에서 촉진지구로 조성한 기업형 임대용지는 공모를 통해 조성원가(100~110%)로, 분양주택용지는 감정가(시세)로 민간에게 공급
 - 다만, GB해제지 등에 촉진지구를 조성하여 토지가치가 상승하는 경우 기업형 임대용지 공급가격을 조성원가 이상으로 상향* 예정
 - * 주변 시세가격(감정가격)이 공급가격의 120%를 초과하는 경우 지정권자의 승인을 받아 공급가격을 감정가격의 90% 이하로 공급
 - 민간기업이 택지를 공급받아 기업형임대주택 건설·운영 후 정상적인 집값 상승률을 초과하여 매각차익이 발생한 경우 일부를 기금에 추가 배당토록 하여 과도한 개발이익 환수 예정(참가적 우선주)
- 선도사업 중 민간이 조성하는 촉진지구(문래, 대명지구)는 기존 도시계획 내*에서 개발이 이루어져 과도한 개발차익이 발생하지 않으며,
 - * 기존 용도지역 유지, '지구단위계획' 상 총수제한 적용 등
 - 「기반시설 기부채납 운영기준」 등에 따라 도시기반시설 등 기부채납 부담 수준을 결정할 계획

4. 협동조합 연계형은 무슨 의미가 있는 것인지?

- ☐ 임대주택의 공급주체가 다양화되는 효과가 있음
 - 주택단지를 개발하기 어려운 협동조합이나 사회적 기업이 임대주택을 공급할 수 있도록 기금이 참여한 리츠가 임대주택을 개발한 후 이를 협동조합 등에 매각하는 구조로,
 - 협동조합은 건설에 필요한 자금조달과 준공리스크 없이 조합원이 원하는 주택을 공급받을 수 있게 됨

5. 뉴스테이 임대 의무기간 중 지분매각을 허용할 경우, 임차인 보호가 소홀해지는 것 아닌지?

- ☐ 뉴스테이 사업의 임대기간 중 지분 매각은 공실률 등을 고려하여 임대운영이 안정적인 사업장에 제한적으로 허용할 계획이며,
 - 기존 임대차계약은 계약주체 변경 없이(임대인은 임대리츠로 동일) 계속 유효하고 임차인이 임대사업자 변경이 가능함을 사전에 충분히 인지할 수 있도록 표준 임대차계약서 등을 개정할 계획임
- ☐ 더불어, 주택품질에 이상이 있거나 임대관리가 부실한 사업장은 지분매각이 곤란하기 때문에 건설사 등 기존 사업자는 더 적극적으로 주택품질을 확보할 것으로 전망

2. 시민 주거안정 강화

1. 올해 입주자 모집공고 예정인 행복주택 1만호(23곳)는 모집공고 후 언제 입주 가능한지?

□ 입주자 모집 후 약 10개월 이내 입주가능

○ 계약자는 입주시작일로부터 1~2개월 이내 희망하는 날에 입주 가능

* (입주절차) 입주모집 공고 → 청약(온라인) → 서류 제출자 발표(추첨, 입주 모집물량의 3배수 내외) → 소득·자산 등 온라인조회 → 당첨자 발표(추첨, 예비후보자 포함) → 계약(미계약자 발생시 예비후보자 계약) → 입주

2. 안전사고 우려 공동주택을 행복주택으로 공급한다는데, 사업방식은?

□ 안전사고 우려주택의 신속한 정비를 위해 LH등 공공이 사업시행자가 되어 수용보상 후 재건축하여 행복주택으로 공급하는 新 사업모델임

○ 최근 이와 관련한 도시정비법 개정안이 국회를 통과('16.1.8)하였음

3. 공공실버주택은 언제 입주가 되는지?

□ 기존 LH가 건설 중에 있는 영구임대주택을 공공실버주택으로 전환하는 2곳(위례, 분당목련)은 '16년 하반기 입주가 될 예정이며,

○ 신규로 건설하는 경우(9곳)는 '18년부터 순차적으로 입주될 것으로 예상

4. 공공실버주택 입주 대상은?

- ☐ 65세 이상 저소득 고령자에게 공급하되, 국가유공자, 독거노인에게 우선 공급할 예정임

5. 공공실버주택 사업지에 군지역 등 지방지역이 많은데, 공공실버주택에 대한 수요가 충분한지?

- ☐ 해당지역 고령자 비율이 높고*, 지방자치단체가 필요하다고 제안한 지역에 소규모(80호 수준)로 공급하므로 수요는 충분할 것으로 판단됨

* 보은군 29.3%, 영월군 28.3%, 부안군 28%, 장성군 27% 등 65세 이상 고령자 비율이 30%에 달함

6. 집주인 리모델링 임대주택 물량을 150호→ 400호 확대 이유는?

- ☐ 당초 예상과 달리 집주인 리모델링 임대주택에 대한 수요가 높으며,
- 단독·다가구 주택 외에 노후화 된 원룸, 고시텔, 점포주택(1층 상가+다가구) 소유주들의 참여문의도 많아, 사업방식 다양화도 필요
 - 원룸 등은 대수선을 실시, 임대주택으로 활용하고, 점포주택은 상가부분을 고쳐 청년사업가에 저렴하게 임대하는 방안 검토 중
 - 대지면적이 작은 인접주택을 모아 하나의 공동주택으로 신축하고, 임대주택으로 활용하는 방안도 추진
- * 단독·다가구 철거후 신축(150호,현행) / 원룸,고시텔 대수선(100호) / 점포주택 대수선(100호) / 인접주택 통합 사업(50호)
- 이를 통해 저렴한 임대주택 공급을 당초 1,000실(150호)에서 2,500실(400호)로 확대함으로써, 독거노인 등 주거취약계층의 주거지원 강화

7. 빈집 특례법의 주요내용과 빈집 정비를 위한 정부차원의
지원계획은?

- 도심내 빈집을 정비하고 활용하기 위한 지원근거를 마련할 예정으로,
 - 지자체별 빈집 현황 기초조사 및 빈집정비 기본계획 수립, 활용사업 지원, 빈집 정보체계 구축 등의 내용을 담게 될 것임
 - * 일본의 경우 「빈집대책 특별조치법」을 제정('15.2)하여 운영 중
- 금년에는 법적 지원 근거를 마련하는 한편, 주택기금의 '기존주택 개량자금' 예산(30억원)을 활용하여 빈집 정비사업을 지원하고,
 - 향후에는 도시재생 등을 포함하여 다양한 활용사업 발굴 예정

3. 민간투자 활성화 기반 마련

1. 규제프리존의 입지규제 완화는 전국 공통으로 적용되는지, 아니면 지역별로 차이가 있는지?

- ☐ 입지규제최소구역 요건 완화나 개발제한구역 해제 등 절차 간소화 등은 규제프리존 관련 전국 공통으로 적용
- ☐ 다만, 규제프리존내 구체적인 입지규제 완화는 각 지역에서 기신청한 전략산업과 관련한 경우에 한하여 적용 가능
 - 즉, 인근 지역의 산단 수급 현황 등 지역별 여건을 고려하여 지역별로 차별화된 맞춤형 입지규제 특례 적용

2. 판교창조경제벨리를 본격 조성한다고 했는데, 수도권 핵심지역에 정부 지원이 과도하게 집중되는 것 아닌지?

- ☐ 창조경제를 구체적인 공간에 구현하는 선도모델을 창출하기 위해 다수 IT기업이 밀집한 판교에 선도 프로젝트 추진 중
- ☐ 창조경제벨리에 구축한 창조경제 생태계, 기업지원체계, 정부통합 지원 체계 등 개발모델을 지방 도시첨단산업단지*로 확산시킬 계획

* 국토부장관이 지자체 등의 요청을 받아 도시첨단산단에 필요한 지원사업을 요청시 관계기관은 우선 지원하고, 개발계획에 반영(산업입지법 개정, '15.9.1)

3. 전국에 산단 미분양도 많은데, 도시첨단산단을 확대하는 것은 공급과잉만 초래하는 것 아닌지?

- ☐ '11년부터 수급관리를 강화하여 현재 미분양률은 4.3%^{*}로 낮은 수준이며, 도시첨단산단은 수요가 있는 곳에 중·소규모^{**}로 조성 추진

* 분양대상면적 526km² 중 미분양면적 22.8km²(연평균 수요는 약 16.5km²)

** (기존 국가산단) 평균 170만평 ⇒ (도시첨단산단) 평균 7만평

- ☐ IT 등 첨단산업을 위한 도시 인근의 용지가 여전히 부족^{*}하며, 지역 전략산업이 집적된 곳에도 용지 공급이 필요

* 도시첨단산단 면적(현재 16개, 총면적 4.9km²)은 전체 산단의 0.3%에 불과

4. 노후 공공건축물 리뉴얼시 민간투자유치로 기존 공공청사의 공익적 목적에 저해되는 것은 아닌지?

- ☐ 공공건축물은 공공기관뿐 아니라, 커뮤니티시설 또는 랜드마크로도 기능할 수 있으나, 현재는 저밀도로 건축되어 추가적 활용이 낮은 상황
- 민간투자를 통하여 “행정시설 + 주민커뮤니티시설 + 상업시설”이 복합적으로 개발될 경우 재원을 아낄 수 있을 뿐만 아니라,
 - 지역주민들에게 다양한 서비스제공 등 공공분야에 대한 만족도를 높이는 효과가 예상됨

5. 방치건축물 사업재개 지원시 특정한 건축주에게 혜택을 주는 것은 아닌지?

- ☐ 과도한 보상을 막기 위하여 채권채무관계는 현재 건축물의 감정평가액 내에서 청산하는 것이 원칙
- 위탁사업자 등이 사업을 재개하여 개발이익이 발생하는 경우 개발이익을 타 방치건물 정비사업에 재투자하는 것으로 운영할 계획

6. 새로 만드는 3차원 지도는 현행 3차원 지도와 어떻게 다른가?

- ☐ 현행 3차원 지도는 건물(실내·외) 및 지형(도로포함)에 대한 입체적인 정보는 표현하고 있으나
 - 차선, 차로표지 등 도로 상세정보와 전선, 전주 등 장애물 상세정보 등의 무인이동체에서 요구되는 정밀한 정보는 표현하지 않고 있음
 - * 사례) 「미군 아파치 헬기 추락, 2명 사망...고압선 충돌 추정」(연합뉴스, '15.11.23)
→ 고압선 등 정밀한 정보 부족으로 인한 사고 발생위험 高
 - 자율주행차, 드론 등 무인이동체에 활용될 3차원 정밀지도는 도로 및 장애물 등에 대한 상세정보를 포함하여 구축

7. 자율주행차 실도로 시험운행을 시행하는데 실험도시를 따로 구축할 필요가 있는지?

- ☐ 실도로 시험운행과 실험도시는 그 역할이 다름
 - 실도로 시험운행을 통해 연구단계에서 자율주행차가 다양한 환경에 노출되어 기술 보완사항을 파악할 수 있고,
 - 실험도시(K-city)에서는 특정 교통상황을 설정하고 이를 반복 실험함으로써 자율주행차 기술에 대한 객관적 평가가 가능함
- ☐ 실험도시는 추후 자율주행차 상용화시 인증시험시설로 활용 예정

8. 항공법 규제가 과도하여 드론산업 활성화를 저해하는 것은 아닌지?

- ☐ 국내 안전규제(항공법)는 미국, 호주, 영국 등 선진국과 유사한 국민 안전 확보를 위한 필요최소한 수준임
 - 기술발전 속도가 빠른 점을 감안하여 시범사업(15.12~) 등을 통해 안전을 담보하면서 산업 활성화를 지원하는 제도정비를 적기 추진하겠음
 - 아울러, 안전이 확보된 사업자에 대해서는 장기운항허가제 도입을 검토 등 산업의 활성화를 촉진할 수 있는 방안도 추진할 계획

9. 임해산업단지에 해수담수화를 도입하려는 이유는?

- ☐ 임해산업단지를 대상으로 해수담수화로 공업용수를 공급하는 경우, 댐과 비교시 환경문제 등 사회적 갈등요인이 적고, 기후변화에 무관하다는 장점이 있음
 - 또한, 국가경제의 심장인 산업단지는 이상가뭄 등 기후변화에 상관없이 안정적인 용수공급 필요
- ☐ 해수담수화가 댐 및 광역상수도 등 전통적인 물공급 방식과 비교시 평균적으로 생산단가가 아직까지는 높은 수준이나,
 - * 물 1톤 생산단가 : 해수담수화 1,070원/톤(부산 기장), 댐 산업용수 947원/톤
 - 체계적인 R&D를 통해 생산단가를 지속적으로 낮추어 나갈 계획
 - * 2020년까지 평균 생산단가 1,070원/톤 → 820원/톤까지 낮출 계획

10. 글로벌 경쟁력 강화를 위한 구체적인 R&D 추진 전략은?

- ☐ 우선 국내외 기술수준을 정확히 진단하기 위해, 현행 조사 수준을 보다 상세히 하여 심층 조사를 실시하고,
 - 이를 바탕으로 R&D 중장기 투자 계획을 마련하여 추진하겠음
 - 올해는 미래 성장동력을 확보할 수 있는 ICT 첨단기술 융복합과 산업 경쟁력 강화를 위한 R&D에 중점 지원해나가겠음

11. 코리아해외인프라펀드 활성화 방안은 ?

- ☐ 투자사업 공모, 타당성조사 지원 등을 통해 투자사업을 발굴하고 투자 자문전문가 등이 대상사업의 수익성·안정성을 검토하여 양질의 인프라 사업에 투자가 활발히 이루어질 수 있도록 운영하겠음
 - 이를 위해 투자대상사업 발굴 및 관리 등을 관한 지침도 제정할 예정

12. 초청연수사업과 해외수주지원을 어떻게 연결시킬 계획인지?

- ☐ 해외초청연수 대상국가·대상자는 기업의 수요를 기초로 선정하여 우리기업과 초청연수자간 네트워크 형성을 통해 진출기반을 마련하고
 - 이들에 대한 체계적인 사후관리로 수주동향 파악 등을 위한 외교 자원으로 활용 추진
 - 한편 초청연수사업은 향후 우리기업의 진출 및 수주연계 등을 고려하여 선정하되 정기적 점검을 통해 효과성 제고

주거안정 강화 및 민간투자 활성화

2016. 1.

국 토 교 통 부

목 차

I. 추진배경	24
II. 정책 추진방향	25
III. 주요정책 추진계획	26
1. 주거안정 강화	26
가. 기업형 민간임대(뉴스테이) 본격화	26
나. 서민 주거안정 강화	30
2. 민간투자 활성화기반 마련	35
가. 기업투자 및 건설투자 촉진	35
나. 융복합을 통한 신성장동력 확충	38
다. 국토교통 분야 해외진출 활성화	39

I. 추진배경

- 저금리, 주거에 대한 인식변화 등에 따른 전월세 시장의 구조적 변화로 월세전환*이 빠르게 증가하고, 전세가격 상승세**도 지속

* 임대차계약 중 월세비중(%) : ('11) 33.0 → ('12) 34.0 → ('13) 39.4 → ('14) 41.0 → ('15) 44.2

** 주택 전세가격 상승률(전국, %) : ('12) 3.5 → ('13) 4.7 → ('14) 3.4 → ('15) 4.9

주택 전세가격 상승률(수도권, %) : ('12) 2.1 → ('13) 6.2 → ('14) 4.8 → ('15) 7.1

- 이에 따라, 서민·중산층이 체감하는 주거비 부담이 전반적으로 증가*하고, 가계의 소비여력을 제한**하는 요인으로 작용

* 가계소득 대비 주거비 비중(RIR, %) : ('08) 17.5 → ('10) 19.2 → ('12) 19.8 → ('14) 20.3

** 전세가격 1% 상승시 장기가계소비 0.45%↓, 월세 1% 상승시 0.02%↓('15, 한은)

⇒ 서민·중산층의 주거안정을 강화하고,
주거비 절감을 통한 가계의 소비여력 증대 유도 필요

- 미국 금리인상, 중국 경기둔화 등 대외 경제여건이 불안정하고, 저유가 및 수주경쟁 심화 등으로 인해 해외건설 위축

* 수주액(억불) : 491 ('09) → 716 ('10) → 591 ('11) → 649 ('12) → 652 ('13) → 660 ('14) → 461 ('15)

- 이와 함께 기업이 원하는 입지 부족*, 새로운 투자처 발굴 미흡, 新산업 투자여건 불확실 등으로 인해 민간투자 활력이 점차 저하**

* 첨단기업이 선호하는 도시첨단산단(4.9km²)은 전체 산단 면적의 0.3%

* GDP대비 건설투자 비중(명목, %) : 17.1('06) → 17.4('09) → 14.6('12) → 15.4('15.1~9)

- 기존 산업은 성장이 정체된 반면, 자율주행차, 드론, 해수담수화 등 新산업 분야의 시장규모는 빠르게 확대

* 자율주행차 시장점유율 전망(전세계 판매차량 중 비중) : 4%('20) → 41%('30) → 75%('35)

* 드론 시장규모(미 연방항공청) : ('14) 76억불 → ('22) 114억불

⇒ 기업 투자기반 마련, 융복합을 통한 新성장동력 창출, 해외진출 지원체계 강화 등을 통한 민간투자 활력 제고 필요

Ⅱ. 정책 추진방향

【 정책목표 】

내수 진작 및 수출 활성화

서민·중산층 주거안정 / 민간투자 활성화

서민·중산층 주거안정 강화

① 기업형 임대주택(뉴스테이) 본격화

- ◆ 공급물량 확대
- ◆ 공급방식 다양화
- ◆ 민간투자 확대 및 주거서비스 강화

② 서민 주거안정 강화

- ◆ 행복주택 국민 체감도 제고
- ◆ 공공임대 지속공급 및 공급방식 다양화
- ◆ 서민주거비 지원 강화

민간투자 활성화 기반 마련

① 민간건설 및 건설투자 촉진

- ◆ 기업 투자기반 확대
- ◆ 노후 도시·인프라 재정비
- ◆ 국책사업의 차질없는 추진

② 융복합을 통한 신성장동력 확충

- ◆ 융복합을 통한 신산업 육성
- ◆ 기존 산업의 고부가가치화

③ 국토교통 분야 해외진출 활성화

- ◆ 글로벌경쟁력 강화
- ◆ 해외진출 지원체계 강화

Ⅲ. 주요정책 추진계획

1 주거안정 강화

가. 기업형 민간임대(뉴스테이) 공급 본격화

◆ 민간임대특별법 시행('15.12)을 계기로 뉴스테이 사업 본격화

- '16년에는 '15년 대비 사업물량을 2배 수준 확대하고, '17년까지 13만호 사업부지 확보 (8만호 공급, 4만호 입주자 모집) 추진

구분	'15년	'16년	'17년	합계
사업지 확보	2.4만호	5만호	5.6만호	13만호
공급(영업인가)	1.4만호	2.5만호	4.1만호	8만호
입주자 모집	0.6만호	1.2만호	2.2만호	4만호

- 기 추진 중인 뉴스테이 외에 다양한 사업주체, 주택유형, 택지 등을 활용한 특화형 뉴스테이 공급 추진
- 재무적 투자자 등 민간투자를 촉진하고, 주거서비스도 강화

[1] 뉴스테이 공급물량 확대

- '16년에 총 5만호의 뉴스테이(기업형임대) 사업부지를 확보('15년대비 2.1배 ↑)하고, 2.5만호 공급(영업인가), 1.2만호 입주자 모집 추진

구분	사업지 발굴	공급 (영업인가)	입주자 모집
공급촉진지구	2.5만호	0.2만호	-
민간 제안사업	0.5만호	0.4만호	-
LH 공모사업	1만호	1만호*	0.6만호
정비사업	1만호	0.9만호**	0.6만호
합계	5만호	2.5만호	1.2만호

* 공모일정상 '15년 영업인가가 되지 않은 4천호 포함, ** '15년 영업인가 되지 않은 6천호 포함

- (공급촉진지구) 1월에 1차로 8개지구 1.3만호, 4월에 2차로 4~5개지구 등 연내 2.5만호 내외를 공급촉진지구로 지정하고, 이중 소규모 부지 등 2천호에 대해서는 영업인가 추진

- 보전가치가 낮은 도시인근 그린벨트, 기능을 상실한 도심내 공업지역, '16년에 해제·완화되는 농업진흥지역* 등 활용

* 농업진흥지역 전수조사를 통해 임대수요, 기반시설 등이 우수한 부지를 6월중 확정

< 1차 공급촉진지구 선도사업 8개 지역 >

지구명	용도지역	면적(천㎡)	호수(호)	시행자	지구지정	영업인가
서울문래	준공업지역	15	500	롯데	'16. 6	'16.10
대구대명	주거지역	30	400	KT		
의왕초평	GB	419	2,400	LH	'16. 7	'17.12
과천주암	GB	929	5,200			
부산기장	GB	140	1,100			
인천계양	GB	130	1,300	인천공사		
인천남동	GB	56	600			
인천연수	GB	138	1,400			
계	-	1,857	12,900	-	-	-

- (민간제안사업) 택지조성이 既 완료되어 촉진지구 지정이 필요 없는 민간제안부지 5천호를 확보하고, 이중 4천호에 대한 영업인가 추진
- (LH공모사업) 3월 4개지구 3천호, 6월 5개지구 3천호 등 1만호 내외의 LH 부지에 대해 사업자 공모를 추진하고,
- 1만호('15년 공모분 4천호, '16년 공모분 6천호) 영업인가 추진

< '16년 상반기 LH 공모부지 6천호 >

구분	지구명	면적(천㎡)	호수(호)	공모공고	영업인가	입주자모집
5차 : 3월 (2,972호)	화성 동탄2	46	774	'16.3	'16.9	'17.2
	시흥장현	48	800			
	화성 봉담2	49	824			
	광주 효천	30	574			
6차: 6월 (3,396호)	전주에코	46	830	'16.6	'16.12	'17.5
	인천영종	32	537			
	화성 동탄2	45	762			
	파주운정3	31	522			
	대구국가산단	53	745			
계	-	380	6,368	-	-	-

- (정비사업) 사업자 공모를 통해 1만호 내외 부지를 확보하고, 9천호('15년 공모분 6천호, '16년 공모분 3천호)에 대해 영업인가 추진
- 장기간 사업이 정체된 정비구역에 용적률 상향등 규제완화를 통해 신탁사 등 민간자본 투자 유도

[2] 뉴스테이 공급방식 다양화

- (도심형 뉴스테이) 사업여건에 따라 활용도가 떨어지는 도심 은행 지점 등을 재건축하여 직주근접에 필요한 도심형 뉴스테이 공급
 - 4개 지구, 700호 규모로 시범사업 추진('16.6)
- (토지임대 뉴스테이) 기금 출자 등으로 리츠(토지지원리츠)를 설립하고, 동 리츠에서 LH, 민간택지를 매입한 후, 이를 뉴스테이 리츠(토지임대부 리츠) 등에 저렴하게 임대
 - LH택지 5천호 규모를 매입, 뉴스테이 부지로 시범 공급('16.6)
- (매입형 뉴스테이) 기 준공된 아파트를 매입하여 뉴스테이로 공급하되, 관리비 절감 등을 위해 단지 전체 또는 동별 매입 추진
- (협동조합 연계 뉴스테이) 리츠가 주택을 우선 건설하고, 동 리츠의 지분 전체 또는 일부를 입주자가 조합원으로 참여하는 협동조합이 준공후 인수하여 뉴스테이로 활용
 - 1천호 규모의 시범사업 형태로, 청년·신혼부부 등을 위해 임대주택과 소셜 비즈니스*를 연계한 복합 주거·경제공간 공급('16.9)
 - * 청년 벤처공간, 창조혁신 지원기관, 창업진흥원, 마을기업 등을 유치
- (한옥 뉴스테이) LH 택지를 활용하여 한옥 임대주택과 한옥 게스트 하우스, 저잣거리 등을 복합개발하는 한옥 단지를 조성
 - 동탄1 신도시내에 400호 내외로 시범사업 추진('16.6)

[3] 뉴스테이 민간투자 확대 유도

- (연기금 등 FI 투자유도) 중간배당 실현 등을 통해 주택기금이 주도하는 「임대주택리츠 공동투자협약(45개 기관)」에 연기금 참여 확대
 - 현재는 연기금이 1곳(지방행정공제)에 불과하나, 국민연금, 사학연금, 교직원공제, 건설근로자 공제, 건설공제 등 5개 연기금 추가 참여(2월)
- (母子리츠 활성화) LH 공모부지에 대한母子리츠 규모를 확대*하여 상반기 중 ABS를 발행하고, LH 공모부지 외에 민간제안 부지에 대해서도母子리츠 구성
 - * LH 2차 공모분 2천호 → 3차 및 4차 공모분 4천호 포함
 - 母子리츠에 대해 단계적으로 민간·기금 공동출자, 주식상장 등 추진
- (투자리스크 완화) FI(재무적투자자)가 건설공사가 완료된 후 주택도시기금의 지분을 매입할 수 있게 하여 인허가·준공리스크 해소
 - 투자자금의 조기회수를 위해 임대운영이 안정적인 사업장(예: 낮은 공실률 등)은 임대기간중 지분매각도 허용

- (펀드 투자 확대) 재개발·재건축 등 1~2개 정비구역('16년 신규)의 일반분양분을 부동산펀드(순수민간자금)로 매입해 뉴스테이로 공급

* '15년에는 인천 십정구역에서 부동산펀드를 활용해 뉴스테이 3,000호 확정

[4] 뉴스테이 주거서비스 강화

- (맞춤형 서비스) 입지, 입주자 특성 등을 고려한 맞춤형 서비스 제공
 - 신혼부부, 고령자 등을 대상으로 보육, 교육, 헬스케어 등의 주거서비스를 제공하고, 입주계층에 특화된 다양한 평면설계* 도입

* 고령자를 위한 24시간 집중 건강관리 공간, 육아를 위한 놀이방 설계 등

- 신혼부부 특화 단지에는 국공립 어린이집* 우선 지원 추진

* '16년 국공립어린이집(150개소) 중 일부를 뉴스테이 단지내 배정

○ 입주민의 재능기부를 통한 커뮤니티 주거서비스 활성화를 위해,
재능 기부자(어학, 학습지도, 요리, 악기연주 등) 입주 우선권 부여

□ (서비스평가 강화) LH 공모사업시 주거서비스 평가 배점을 상향
하여 다양한 서비스 제공 유도 (총 1,000점중 現 40점 → 100점)

○ 민간제안사업 평가시에도 주거서비스 제공계획, 입주민 편의시설
(게스트하우스 등 커뮤니티 공용공간 등) 등에 대한 평가를 강화

□ (우수 주거서비스 네트워크 인증) 주택임대관리회사 등이 청소,
세탁, 경비 등 개별 서비스 회사와 네트워크 형태로 수준 높은 종합
주거서비스를 제공할 경우 '우수 주거서비스 네트워크'로 인증

○ 우수 인증업체가 자체 서비스 제공기반이 부족한 중견업체 등에게
서비스를 제공할 경우 공모사업, 민간제안사업 평가시 가점 부여

나. 서민 주거안정 강화

◆ '16년 총 113만 가구('15년 대비 1.3% ↑)에 서민주거 지원

○ (공공임대) 11.5만 가구 준공 (역대 두 번째로 많은 수준)

○ (주거급여) 최대 81만 가구 지원 ('15년 대비 1.3% ↑) * 주거급여 지급 기준

○ (금융지원) 구입·전월세자금 최대 20.5만 가구 지원 ('15년 대비 5.1% ↑)

구분 (단위 : 만 가구)		'13년	'14년	'15년 (잠정)	'16년 (계획)
공공임대 준공		8.0	10.2	12.0	11.5
주거급여 수급		72.1	70.6	80.0	81.0
기금 대출	구입자금	10.0	10.0	8.5	8.5
	전월세자금	11.9	13.6	11.0	12.0
총계		102	104.4	111.5	113.0

[1] 행복주택 국민 체감도 제고

□ 입주물량·지역 대폭확대 및 수요자 맞춤형 단지조성

- 입주자 모집 : '15년 847호(서울 4곳) → '16년 10,824호(전국 23곳)

1분기 : 2,863호	2분기 : 1,906호	3분기 : 547호	4분기 : 5,508호
서울, 화성, 고양, 대구	서울, 충주, 대구	서울, 의정부, 성남, 안양	인천, 의정부, 대전, 광주 등

- 계획대로 3.8만호를 사업승인 (누계 10.2만호 → '17년까지 총 14만호)

* 공급(사업승인) : '14년 2.6만호 → '15년 3.8만호 → '16년 3.8만호 → '17년 3.8만호

- 신혼부부, 대학생 특화단지를 조성

- 신혼부부 : 5개 단지(서울오류, 하남미사, 성남고등, 과천지식, 부산정관) 5,690호

- 대학생 : 5개 단지(서울가좌, 인천주안, 인천용마루, 세종서창, 공주월송) 2,652호

- 입주대상자를 확대하는 한편, 입주희망자의 청약편의 제고

- 입주대상 : '16년부터는 대학생, 사회초년생, 신혼부부 외에 대학원생, 취업준비생, 예비 신혼부부도 포함

- 행복주택 상설체험관 운영(강남수서, 6월) 및 온라인 계약 시스템 도입(7월)

□ 지자체 참여 활성화를 통해 행복주택 성공모델 확산

- 지자체의 입주자 선정권한 확대(3월)*, 우량 국공유지 발굴·제공, 주택기금 금리지원 등 지자체 참여시 인센티브 강화

* 지자체 시행시 지자체가 입주자를 100% 우선선정(현행 70%)

- 지자체 시행물량 확대 : ('14년) 2천호 (총 2.6만호 대비 7.7%) → ('15년) 6천호 (3.8만호 대비 15.8%) → ('16년) 1만호 (3.8만호 대비 26.3%)

* 참여 우수사례 : (부산시) 국민제안 공모전 수상작인 부산시청 앞 市유지를 포함해 8천호 공급, (제주) 국유지 전수조사를 통해 발굴한 제주아라를 포함해 8천호 공급

□ 도심 내 행복주택 공급확대

- 사업성 부족으로 방치된 안전사고 우려 공동주택*을 지자체와 협업하여 행복주택 등으로 재건축

* 사례 : 서울 성북구 정릉스카이 아파트 등

- 도시재생사업, 주거환경개선사업에 행복주택 사업을 연계

* 사례 : 도시재생사업(청주내덕), 주거환경개선사업(대전대동 2) 등

- 용적률 규제완화를 통해 노후 공공시설과 행복주택 복합개발

* 사례 : 공영주차장, 주민센터, 사회복지시설 등 공공시설과 행복주택 복합개발시 공공시설은 건축연면적에서 제외 (공공주택법 시행령 개정, 5월)

[2] 공공임대주택 지속 공급

- 건설임대 7만호, 매입·전세임대 4.5만호 등 총 11.5만호의 공공임대주택을 차질없이 공급(준공)하여 '17년까지 총 52.7만호 공급 추진

- 이 중, 매입·전세임대 4.5만호(매입 1.4만, 전세 3.1만)는 수요가 풍부한 곳(수도권에 60% 이상)을 중심으로 신속(조기 입주자모집)하게 공급

□ 생애주기별 전세임대 공급확대

- (고령자) 신규로 고령자를 위한 전세임대 주택 2천호 공급
- (대학생) 수요가 많은 대학생 전세임대 5천호로 확대('15년 4천호)
- (신혼부부) 계획대로 전세임대 4천호 공급 ('16년부터 예비부부 포함)

□ 공공실버주택 공급 확대

- 건강관리, 식사·목욕 지원 등 노인복지서비스*가 결합된 공공실버주택을 당초 계획(8개동, 650호)보다 확대하여 11개동*(약 900호) 공급

* 위례, 분당목련, 수원광교, 세종신흥, 보은이평, 울산혁신, 안동운흥, 부산학장, 장성영천, 부안봉덕, 영월덕포 (이중 위례·분당목련은 '16.下 입주)

[3] 임대주택 공급방식 다양화

□ 소규모 정비를 통한 도심내 임대주택 공급 확대

- (공공 리모델링) LH, 지자체 등이 노후주택을 직접 매입한 후 리모델링하여 1~2인 가구에 임대주택으로 공급 (2천호 신규공급)
- (집주인 리모델링 임대) 리모델링 대상주택을 1,000실 (150호)에서 2,500실(400호)로 확대하고, 사업방식 확대 및 민간참여도 추진
 - 원룸 등 1인용 기존건물의 부분 리모델링 및 점포주택(1층 상가+다가구)도 사업대상에 포함하고, 인접 주택간 통합 리모델링 도입
 - 리츠·부동산 펀드 활용, 주택개량자금 대출(시중은행)시 HUG 보증 제공, 입주자격 일반화 등을 통해 민간주도 리모델링 사업 도입
- (빈집정비) 도심내 빈집*을 철거·수리한 후 공공시설·임대주택 등으로 활용할 수 있도록 특례법** 제정 등 제도기반 마련('16.12)

* 도심내 빈집 현황(아파트포함, 통계청) : 27만호 ('00) → 42만호 ('05) → 45.6만호 ('10)

** 빈집정비 기본계획 수립, 빈집 정보체계 구축, 사업 지원 등을 위한 법적 근거 마련

□ 공공임대주택 사회적 기업 및 지자체 참여 확대

- (사회적 주택) NGO (비영리단체, 사회적기업) 등을 활용하여 주거 취약계층을 위한 공공임대주택 공급('16년 시범사업 500호 수준)
 - 시범사업은 LH 매입임대 운영권*을 NGO에 제공하고, 비영리단체, 사회적 기업 등이 금융기관 대출시 HUG 보증도 제공
- (마을정비형) 낙후지역에 공공임대 건설, 도로·상하수도 정비 등을 함께 추진하는 마을정비형 공공임대 사업 지속('16년 1,200호 선정)

* '15년 선정 완료한 약 1,600호에 대해서는 연내 주택사업계획승인 추진

□ (다가구주택 실(室)별 임대) 다가구주택 임대사업자가 본인 거주실을 제외하고 나머지 실을 임대하는 경우에도 임대주택 등록 허용

[4] 서민주거비 지원 강화

□ 주거급여 지원 강화

- 주거급여 수급자 중 소득인정액 대비 임차료가 과도한 가구에 대해 추가적인 주거복지 서비스를 제공하여 주거비 경감 유도
 - 주거급여 외에 공공임대주택 공급 및 보증금 대출* 등 지원 검토
- * 현재는 LH 등 매입임대 입주자는 기금대출 불가 → 전월세자금 대출 허용
- 주거급여 지급한도인 기준임대료를 상향 조정('15년 대비 2.4% 인상, 월평균지원액 10.8만 → 11.3만원)하여 주거급여 지원 강화
 - 수급자 중 주택을 보유한 장애인, 고령자인 경우 주택수선 외에 안전손잡이, 단차제거 등 편의시설 설치 추가지원('16년 8천가구)
- 주거급여 네트워크*를 구축해 급여수급자를 지속 발굴하는 한편, 부적정 수급은 주택확인조사 확대('15년 1회 → '16년 4회)로 엄격 관리
- * 읍·면·동 사무소, 주거복지단체(쪽방상담소, 종교단체 등) 등과 협의체 구성·운영

□ 맞춤형 서민주거비 지원 강화

- (전월세가구) 버팀목대출(전월세)에 전세금 반환보증을 도입, 월세 대출 지원대상* 확대, 부분임차** 가구 지원
 - * 지원대상 : 저소득층 → 연소득 4천만원 이하, 취급은행 : 우리은행 1곳 → 기금취급은행 6곳
 - ** 독립된 주거가 아닌 일부 공간만 임차하는 가구
- (자가가구) 디딤돌대출(내집마련)의 기존주택 처분조건부 제도를 '16년말까지 연장하고 유한책임대출, 모기지신용보증 제도 시행
- (신혼부부) 버팀목대출 한도(수도권 : 1억 → 1.2억, 지방 : 0.8억 → 0.9억)를 상향하고, 버팀목·디딤돌 신규대출시 금리 0.2%p 우대
- (고령층) 일정 소득·자산 이하의 유주택 고령층을 대상으로 우대형 주택연금제도(주금공 보증) 도입 검토

2 민간투자 활성화 기반 마련

가. 기업투자 및 민간건설 촉진

(1) 첨단산업 투자를 위한 맞춤형 입지제공

- (규제프리존 도입) 지역별 전략산업을 선정하고 관련 입지규제 등 핵심규제를 과감히 철폐하는 규제프리존 도입 추진
 - 지자체의 입지규제 완화 제안에 대해서는 관련 법령 개정, 산단재생 등을 통한 지역 전략산업의 사업화공간 제공, 범정부적 패키지 지원
 - * (지원예시) 자율주행차 선도도시 구축 : 일반도로 운행확대 및 도로 인프라 구축
 - 드론 산업생태계 구축 : 전용공역내 비행허가절차 통합처리, 비행성능시험장 조성 조속 지원
- (낙후지역 투자활성화) 경기 동·북부 낙후지역 등의 기업 투자여건 개선 및 입지지원을 위해 구체적인 대안 마련·추진
- (혁신형 기업입지 제공) 판교창조경제밸리를 선도모델로 본격 추진·확산하고, 새로운 산단모델 개발도 추진
 - 판교창조경제밸리 : 기업지원허브 건설('17.下 입주), 벤처캠퍼스용지 사업자공모('16.下) 등 창조경제의 핵심거점으로 본격 조성
 - 도시첨단산단 : 판교 모델을 他도시첨단산단에 확산하고, 지역별 창조경제혁신센터·특화산업과 연계한 기업지원허브 조성방안 마련
 - * 1차지구(3개소) 착공, 2차지구(6개소) 계획 수립, 3차지구(김해·천안·청주) 예타 실시
 - 도시첨단물류단지 : 도심내 전자상거래 물류거점인 도시첨단물류단지 제도의 세부기준*을 마련하고, 선도사업 추진('16.6, 시범단지 5개소 선정)
 - * 물류유통 결합형 첨단산업의 업종 결정, 개발이익 환수기준, 물류시설 공동활용 등

[2] 노후 도시·인프라 재정비

□ 노후 건축물 정비

- (노후공공건물 리뉴얼) 효율적인 토지이용을 위해 민간투자를 활용하여 행정시설을 커뮤니티·상업시설 등과 복합한 시범사업(4곳) 추진
- (방치건축물 정비) 건축물 용도변경, 위탁사업자에 대한 세제지원 등을 통해 공사중단 건축물을 정비하는 시범사업(4곳) 추진

□ 노후 SOC 개선

- 민간에서 先투자하고 준공 후 상환하는 방식으로 영동·중부 고속도로 안전개선 사업을 착공한 후 '17년말 평창올림픽 전에 완공

* 영동선 여주~강릉 145km, 3,556억원 / 중부선 호법~하남 41km, 997억원

□ 구도심 활성화를 위한 성공모델 도출

- 주택도시기금을 청주·천안 도시재생사업에 출자·융자하는 등 민관 파트너십을 강화하여 창의적 도시재생 촉진

* (예시) 청주시 도시재생 : 주택도시기금 출자·융자 542억원 → 민자 1,718억원 유치

- 주택도시보증공사가 대규모 프로젝트는 물론, 사회적기업 등이 추진하는 소규모 재생사업에도 대출보증 지원(청량리·종로 시범사업)

* (예시) 청량리 도시환경정비사업 : 민간차입금 4,100억원 보증지원 → 민자 1.1조원 유치

- 재생계획 수립·변경 절차 간소화*, 대규모 민간투자 필요 구역에 대한 민간의 계획 제안제 도입 등 규제완화도 병행('16.12)

* 특별건축구역·경관협정·건축협정 등 의제사항 확대, 경미한 변경사항 허용 등

[3] 국책사업의 차질없는 추진

□ 수서발 KTX 성공적 개통

- 철도 경쟁체제 정착의 디딤돌이 되도록 성공적 개통('16.8)을 위한 안전점검·시운전·운행계획마련 등을 착실히 준비

* (사업연장) 61.1km, (총사업비) 3.06조원, (사업기간) '11.5월~'17.5월

- 다수 운영자의 동일 노선 참여에 따른 운임 인하(기존 대비 약 10%), 서비스 차별화 등 경쟁에 의한 효과도 극대화

□ 서울-세종 고속도로 착공

- 경부·중부선의 상습 교통정체 개선 등을 위해 추진하는 서울-세종 고속도로의 서울-성남 구간 연내 착공('16.12)

* (성남-안성) '17년말 착공, (안성-세종) '16년 민자적격성 → '20년 착공
(사업연장) 129km, (총사업비) 6.7조원, (사업기간) '16년~'25년

- 재정부담 최소화를 위해 소구간을 민자사업으로 추진하고, 자율주행·스마트톨링 등 미래기술이 집약될 스마트 하이웨이로 건설

□ 인천공항 3단계 인프라 확충

- 점증하는 동북아 항공수요에 적기 대처하기 위해 제2여객터미널 건설 등 3단계 공항인프라 확충을 차질없이 추진('18.上 개항)

* (사업비) 5조원, (기간) '09~'17(9년), (내용) 제2터미널, 계류장, 접근/연결교통 등

- '17년 준공에 차질이 없도록 철저한 현장실사, 예방적 공정·안전·품질관리 등 역량을 집중('16년말 85.4% 달성)

나. 융복합을 통한 신성장동력 확충

(1) ICT 등과의 융복합을 통한 신산업 육성

- (공간정보) 대국민 공간정보 유통기능*을 통합 포털로 일원화하여 공간정보 조회·편집부터 유통까지 원스톱 서비스체계 구축

* 국토공간정보통합체계, 국토정보시스템, 온나라부동산포털, 토지정보시스템 등 11개 사이트

- 자율주행차를 위한 3차원 정밀도로지도 및 무인비행장치(드론)를 위한 운항·관제용 3차원 지도 시범구축

- (자율주행차) 핵심기술* 테스트를 위해 실도로 시험운행('16.3), 시범 운행단지 지정('16.7), 자율주행 실험도시(K-City) 조성('16.8) 추진

* 자동차 센서기술, 전자지도, 위치측정 기술, C-ITS(실시간 돌발정보 감지) 등

- 자율주행 모니터링을 위한 통합운영센터를 구축하고, 세종-대전간 도로에 C-ITS*(실시간 돌발정보 감지·통신기술) 시범서비스 개시('16.7), 정밀 GPS('15.10, 원천기술개발 완료) 상용화를 위한 R&D 추진(~'18)

- (드론) 새로운 사업모델* 발굴을 목표로 시범사업**을 추진하고 ('16~'17), 중간성과를 점검하여 공역·사업분야 확대 검토

* (사업모델) 물품수송, 산림감시, 시설물 안전진단, 국토조사, 해안선관리 등

** (시범사업) 공모를 거쳐 15개 시범사업자 및 5개 공역(부산·대구·고흥·영월·전주) 선정('15.12)

- 안전확인 사업자 장기운항허가제를 도입하고, 軍·국토부로 이원화된 비행승인업무를 원스톱으로 처리할 수 있는 시스템 구축('16.12)

- (스마트시티) 현행 U-City법을 스마트도시법으로 확대 개편하여, 기성시가지로 스마트시티를 확산하고, 산업 활성화 등 지원

- 국토정보·교통·방재 등 각종 정보시스템을 U-City센터로 연계·통합하고, 방범·교통 외에 환경·복지 등 시민체감서비스 발굴

[2] 기존 산업의 고부가가치화

- (저에너지 건축물) 녹색건축물 인증제를 정비하고, 기부채납완화 등 인센티브 확대('16.12) 및 건축물 에너지성능의 시장가치화* 추진

* 상업용부동산 임대동향조사·녹색건축포털 등에 건물에너지 소비정보·관리비정보 등 반영

- 신재생에너지 전력거래(산업부), 온실가스 배출권거래(환경부) 등을 활용한 제로에너지빌딩의 시장기반 수익모델도 마련('16.12)
- 제로에너지 빌딩 확산을 위해 단지형 시범사업을 추진하고, 행복주택·관교창조밸리 등에 패시브설계* 적용

* 고단열·고기밀로 에너지낭비 최소화('17년 패시브 → '25년 제로에너지 의무화 목표)

- (해수담수화) 전국 임해(臨海)산업단지를 조사하여 해수담수화 도입 적지를 파악하고, 국내 도입 중장기 마스터플랜 마련

- 신규 산업단지는 우선도입, 기존 산업단지는 경제, 환경, 기술 등 종합적인 측면에서 비교분석하여 대체 공급하는 방안 검토
- UAE 등 해수담수화 진출 대상국과 공동연구·시범사업 추진('16~'20, 270억), 현지에 파일럿 플랜트를 설치하여 R&D를 본사업과 연계

다. 국토교통분야 해외진출 활성화

[1] 국토교통산업 글로벌 경쟁력 강화

- 글로벌 기술경쟁력 확보

- 경쟁력 있는 기술확보에 R&D 역량을 집중하고, 기술력 중심의 건설공사·엔지니어링 시범사업 추진
- 자율주행자동차 등 미래 성장동력을 확보할 수 있는 ICT 융복합 첨단기술 개발과 산업경쟁력 강화를 위한 R&D에 중점 지원

* 자율주행차, 초고층빌딩 기술 고도화, 중소·중견기업 기술 사업화 등 '16년 3,097억원 지원

- 글로벌 기준에 따라 질적·정성적 평가 비중을 확대하여 기술력 우위를 확보한 업체를 선정하는 건설공사·엔지니어링 시범사업 추진

□ 금융연계 강화

- 코리아 해외인프라 펀드(KOIF, 20억불) 활성화를 위해 운영지침 제정('16.3), 정례협의회 운영, 투자 로드쇼 개최(2회)
- 민간자본의 해외건설펀드 참여확대를 위해 「해외건설특화펀드 및 집합투자업자 관리지침」 제정('16.9)

□ 기획역량 강화

- 세계은행(WB) 등과 협력하여 방글라데시 다카 등에 개도국 도시 개발·재정비 사업모델 제안('16.12) 등 해외기관과의 협업 강화
- 도시개발 수요가 높은 캄보디아, 스리랑카 등 신흥 개도국과 해외 도시개발 협력 MOU 체결('16.4) 후 협력사업 추진
- 인프라 개발수요가 높은 개도국에 마스터플랜 수립 지원을 강화하고, 진출 대상국 인프라 개발계획과 연계한 타당성조사 등 실시

[2] 해외진출 협력·지원체계 구축

□ 해외진출 지원체계 정비

- 해외진출 사업의 조직적·체계적 추진을 위하여 민간·공공기관·관계부처 간 정보공유 및 협업 확대
- 대외경제협력기금(EDCF) 및 무상원조(ODA)와의 연계강화를 위해 기재부 등 유관 부처와 「교통·인프라 협의체」 내실화
- 단순 건설뿐 아니라 건설과 운영을 결합하고, 우리기업의 강점 분야를 융복합*한 패키지사업 진출

* (건설+운영) 공항개발+운영, 도로건설+ITS, 댐·상하수도+통합수자원관리
(융복합) 철도+역세권개발, 신도시+수자원개발, 공항+연결도로·철도

- 건설·도로·수자원·철도 등 각 분야와 연계한 **합동 수주지원단** 파견
- **건설외교 후속조치** 및 각종 지원사업(타당성조사, 마스터플랜 등)의 사후관리를 체계적으로 전담하는 **지원조직 설립** 추진

□ 건설외교 강화

- 초청연수·MOU·양자면담·국제행사 등 **국제협력활동** 결과를 **DB화**하여 이를 온라인으로 공유·활용
- 국가별 전략적 수주환경을 감안한 **협력프로그램** 개발 및 대상자 선정, 각국 주재관과 정보공유, ODA 연계강화 등 추진

첨부 4

세부과제별 담당자 연락처

(연락처) 044-201-****

내용	부서	성명	연락처
I. 기업형 민간임대(뉴스테이) 본격화			
뉴스테이 공급 지속 확대	뉴스테이지원센터	김목진 사무관	4476
· 공급촉진지구	뉴스테이지원센터	엄성열 사무관	4106
뉴스테이 공급방식 다각화	주택기금과	최병길 사무관	3342
· 정비구역 펀드공급	주택정비과	전인재 사무관	3384
뉴스테이 재무적 투자자 참여 확대	주택기금과	최병길 사무관	3342
뉴스테이 주거서비스 제고	주택정책과	김목진 사무관	4476
II. 서민 주거안정 강화			
행복주택 국민 체감도 제고	행복주택정책과	김승범 사무관	4514
· 특화단지 조성 및 입주대상 확대	행복주택기획과	장창석 사무관	4522
공공임대 공급유형·방식 다양화	공공주택총괄과	양희관 서기관	4506
· 공공실버주택, 공공 리모델링 임대	공공주택총괄과	양희관 서기관	4506
· 집주인 리모델링 임대	주택정비과	유지만 사무관	3387
· 사회적 임대주택	주거복지기획과	조민우 사무관	3360
· 마을정비형 공공임대	공공주택공급과	이광민 사무관	4441
주거급여 지원 강화	주거복지기획과	문기성 사무관	4740
맞춤형 주거금융 지원 강화	주택기금과	서지웅 사무관	3341
· 우대형 주택연금제도	주택기금과	윤성업 사무관	3338
III. 민간투자 활성화 기반 마련			
< 기업투자 및 민간건설 촉진 >			
규제프리존 도입	지역정책과	이지혜 사무관	3665
경기 동·북부 낙후지역 등 투자여건 개선	수도권정책과	박효철 사무관	3658
판교창조경제밸리·도시첨단산단 조성	산업입지정책과	좌명한 사무관	3695
도시첨단물류단지 선정	물류시설정보과	김성환 사무관	4007
노후공공건물 리뉴얼, 방치건축물	건축정책과	조은혜 사무관	3758
빈집정비	주택정비과	전인재 사무관	3384

내용	부서	성명	연락처
노후 SOC 개선	첨단도로안전과	양화승 사무관	3922
구도심 활성화 성공모델 도출	도시재생과	정진훈 서기관	4845
수도권 고속철도 사업	철도건설과	임승규 사무관	3961
서울-세종 고속국도	도로투자지원과	민인홍 사무관	3902
인천공항 3단계 사업	공항정책과	문성윤 주무관	4338
< 융복합을 통한 신성장동력 확충 >			
공간정보 - 3차원 지도	공간정보진흥과	이진우 사무관	3472
공간정보 - 공간정보통합포털	국가공간정보센터	장성욱 사무관	3491
해수담수화 실증	수자원정책과	최승욱 사무관	3597
자율주행차-운행	자동차운행과	이창기 사무관	3848
자율주행차-도로	첨단도로환경과	김창기 사무관	3934
제로에너지빌딩	녹색건축과	정덕기 사무관	3769
드론	운항정책과	위은환 사무관	4248
스마트시티	도시재생과	지봉현 사무관	3737
< 국토교통산업 해외진출 활성화 >			
경쟁력 있는 기술확보에 R&D 역량 집중	미래전략담당관	배소명 사무관	3262
기술력 중심의 건설엔지니어링 시범사업	기술정책과	이경호 사무관	3550
기술력 중심의 건설공사 시범사업	기술기준과	정양기 사무관	3564
금융연계·기획역량 강화	해외건설정책과	안재혁 사무관	3517
해외진출 지원체계 정비	해외건설정책과	안재혁 사무관	3517
건설외교 강화	국제협력담당관	김태경 서기관	3306