

LHRI 동행 콘서트

모두의 집 · 도시 · 에너지

2026. 6. 25. (목) 10:00~16:00

코엑스 3층 컨퍼런스룸(남) 307호

모두의 집·도시·에너지

PROGRAM

10:00	오프닝 인사말		토지주택연구원장	10'
[시장·전략] 시장을 읽고, 국민의 마음을 보다				
[오전 1] 10:10 - 10:50	① 집값 예측, 시간과 공간을 함께 보다		최대식 연구위원	10'
	② 내 집 마련 vs 금융투자, 국민의 선택을 묻다		이현경 수석연구원	10'
	자유토론		세션 체어 이유리 과장(국토교통부)	20'
			패널리스트 장인석, 최상희 선임연구원(LHRI)	
[주택·주거] 청년의 출발을 돕고, 도심 안에 공급하다				
[오전 2] 11:00 - 12:00	① 생애주기로 다시 그리는 청년 주거지원		정소이 연구위원	15'
	② 공공부지 복합개발, 도심 주택공급의 새 길을 연다		김옥연 연구위원	15'
	자유토론		세션 체어 강순주 이사장(한국주거서비스소사어티)	30'
			패널리스트 이승일 회장(한국도시계획가협회)	
점심 휴식(12:00 ~ 13:30)				
[국토·지역] 오래 머물고 싶고, 어제보다 나은 도시를 짓다				
[오후 1] 13:30 - 14:30	① 초고령사회의 새로운 주거 모델, 은퇴자 마을		정연우 연구위원	15'
	② 노후 영구임대주택, 어떻게 다시 지을까		신병흔 수석연구원	15'
	자유토론		세션 체어 권일 회장(대한국토도시계획학회)	30'
			패널리스트 윤정중 교수(한밭대학교)	
[기술·ESG] 더 빠르게 짓고, 더 푸르게 살다				
[오후 2] 14:40 - 16:00	① 공공이 여는 모듈러주택의 다음 단계		송상훈 연구위원	15'
	② 탄소를 배출하는 도시에서, 흡수하는 도시로		이은엽 연구위원	15'
	③ 관리비 0원 시대, 아파트가 에너지를 만든다		이병희 수석연구원	15'
	자유토론		세션 체어 송승영 회장(한국그린빌딩협의회)	30'
		패널리스트 조훈희 회장(한국건설관리학회)		

C O N T E N T S

05 [시장·전략] 시장을 읽고, 국민의 마음을 보다

- 07 ① 집값 예측, 시간과 공간을 함께 보다
- 16 ② 내 집 마련 vs 금융투자, 국민의 선택을 묻다

25 [주택·주거] 청년의 출발을 돕고, 도심 안에 공급하다

- 27 ① 생애주기로 다시 그리는 청년 주거지원
- 41 ② 공공부지 복합개발, 도심 주택공급의 새 길을 연다

63 [국토·지역] 오래 머물고 싶고, 어제보다 나은 도시를 짓다

- 65 ① 초고령사회의 새로운 주거 모델, 은퇴자 마을
- 74 ② 노후 영구임대주택, 어떻게 다시 지을까

101 [기술·ESG] 더 빠르게 짓고, 더 푸르게 살다

- 103 ① 공공이 여는 모듈러주택의 다음 단계
- 117 ② 탄소를 배출하는 도시에서, 흡수하는 도시로
- 128 ③ 관리비 0원 시대, 아파트가 에너지를 만든다

LHRI 동행 콘서트

모두의 집 · 도시 · 에너지

시장·전략

시장을 읽고, 국민의 마음을 보다

① 집값 예측, 시간과 공간을 함께 보다

최대식 연구위원

② 내 집 마련 vs 금융투자, 국민의 선택을 묻다

이현경 수석연구원

LHRI 동행 콘서트

집값 예측

움직이는 집값의 시공간 지형도

2026.06.25.

최대식 실장

LH토지주택연구원 시장정책분석연구실

WHY IT MATTERS

왜 집값 예측인가 — 정책의 나침반

주택시장의 향방 = 정책·투자·일상 모든 결정의 출발점. 그러나 '언제·어디서·얼마나'를 함께 답한 예측은 희소.

정부

공급·규제 정책의 타이밍
·강도를 시군구 단위로
설계

LH

택지·공공주택 투입 시점
·입지의 시장영향 사전
점검

민간사업자

분양 시점·지역 선택의
리스크 관리

국민

내 지역·내 시점의 전세·
매매 흐름 파악

특히 정부·LH의 목마름 = 공급, 경제, 사회, 규제가 집값을 어디서 어떻게 변화시키는지 숫자로 보기

THE GAP

기존 분석의 공백 — 시간도, 공간도 거칠다

공간이 거칠다

국내 전망은 권역·전국 단위 — 주산연·건설연·건설연 모두 서울/수도권 묶음 수치.

시간이 거칠다

국내는 연간 전망 위주 — 분기 전환점 미포착.

해외도 공간단위는 광역

美 377 MSA(Aquaro-Bailey-Pesaran 2021), 英 13 권역(Yusupova-Pavlidis-Pavlidis 2019) — 분기이나 도시권/광역 단위.

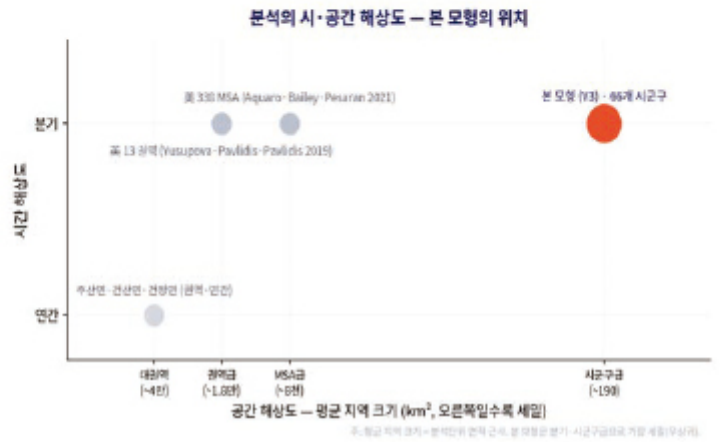
대부분 '검증'에 그침

해외 연구는 과거구간 out-of-sample 평가 위주 — 진짜 미래 점 예측은 드물.

공급효과가 막연

지역·시점별 정량화 사례 희소.

본 모형 = 66개 시군구 × 분기 단위 — 공백 채우기.



3

THE CORE IDEA

가격은 홀로 움직이지 않는다

이웃과 주고받고(공간) · 과거를 이어받으며(시간) · 여러 시점의 힘이 누적(시차).

λ

공간

이웃 지역과의 상호작용

ρ

시간

과거 추세의 관성

Σ

누적

시차를 둔 설명변수의 합

4

공간의 동학 — 이웃과 함께 움직인다 (λ)

공간 상호작용 (λ): 이웃과 가격이 함께 움직인다

한 지역의 가격 변화 → 인접 지역으로 전이.

전이 강도 = **거리·인구**로 가중한 '공간 가중치'. 가까울수록, 인구 많을수록 강한 연결.

지역 간 연결의 '상대적 차이' 보존 설계 — 모든 지역 동일 취급 배제.



한 지역의 가격 변화가 인접 지역으로 전이된다 — 강도는 거리·인구로 가중

λ 공간자기회귀 계수 — 모형 전 과정의 핵심 구조

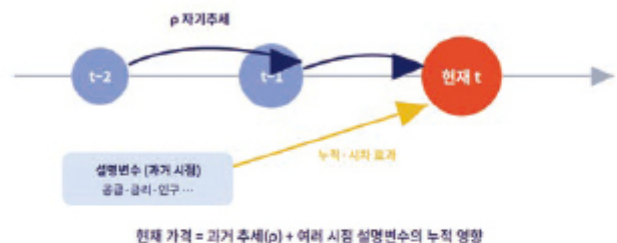
시간의 동학 — 과거가 현재를 만든다 (ρ)

시간 동학 (ρ): 과거가 현재를 만든다

이번 분기 가격 = 직전·전전 분기 추세의 계승.

공급·금리·인구 등 설명변수 =
현재 + 과거 여러 시점의 영향이 시차를 두고 누적.

예: 오늘의 공급 → 입주·체감 시차로 1년 뒤 가격에 최대 작용.



ρ 시간자기회귀 — 분기 동학의 정상적 감쇠로 현실적 예측

수십만 번의 반복 끝에

QoQ 두 척도, 수십 종 변수 형태·시차, 실패한 조합까지 — 누적 탐색은 수십만 회 규모.

-> 방대한 탐색 결과로 모형 설정.

$Q_n \circ Q_{n+1} \cdot Q_n \circ Q_{n+4}$

두 척도 전면 탐색

분기 동학을 분석하는 시간차
방법론

120+

후보 변수 풀

금리·공급·열실·거시·인구
× 다시차·다형태

수십만

누적 반복 실험

실패 조합 포함 ·
양방향 스텝와이즈

18

검증 원도

시점 이동 반복 검증

엄격한 검증 설계 학습기간(in-sample) · 검증기간(holdout) 분리 — '본 적 없는' 미래 분기 성능 평가.

검토한 변수 — 한눈에 보는 설계도

수십 종 변수군을 다양한 시차·척도·공간가중으로 전개하고, 이론 부합 부호와 자동 선택을 거쳐 최종 모형으로 수렴.

검토 변수군

변수 전개·탐색

최종 모형



PERFORMANCE

모형 신뢰성 — 두 단계 검증

① 추정 도구가 정확한가(저울 검증) → ② 그 도구로 실제 미래를 맞히는가(실측 검증). 두 시험을 모두 통과.

1단계 · 저울이 정확한가

정답을 아는 모의시험(몬테카를로 1,000회)에서 추정법이 참값을 회복하는지 확인

치우침(편향)

≈ 0.000

오차범위 정직성(95% 신뢰구간 포함률)

94.9% / 94.4% (전세/매매)

→ 추정 도구 자체가 편향 없이 정확

2단계 · 실제 미래를 맞히는가 (주 검증)

0.61%

전세 예측오차 (MAE)

검증기간 평균 - 1%p 미만

0.60

Theil U1 (매매)

단순예측 대비 우수 (1 미만)

p<0.001

Clark-West 검증

'단순예측보다 우수' 유의

기존 사례와 무엇이 다른가

- 공간 66개 시군구 (권역 전망 대비 20~60배 세밀) · 시간 분기 단위
- 공급효과와 지역·시점·유형별 정량화 + 실제 미래 점예측

9

RESULTS & FORECAST

주요 결과와 미래 예측

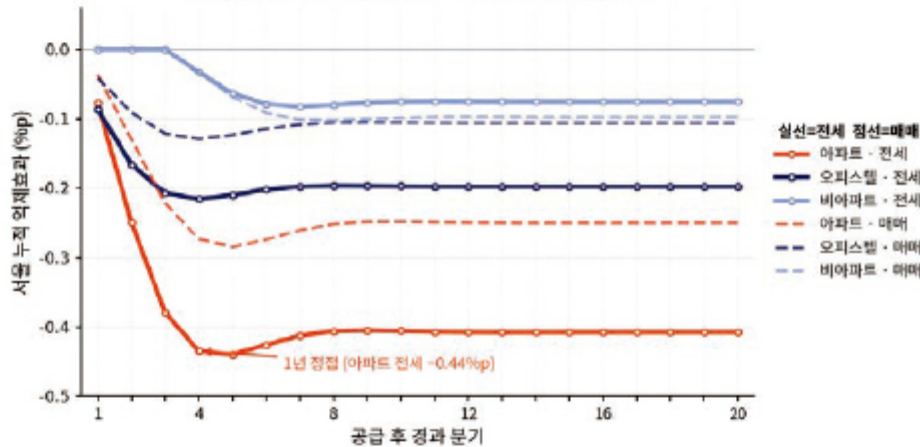
공급의 힘 · 분기별 전망 · 시군구별 지형도 (예측 구간 ~ 2027Q2)

10

주택공급의 힘 — 가격을 얼마나 누르나

특정 시점 수도권 5만 호 인구비례 추가공급 → 5년간 상승률 억제 (직접+간접 누적, 예측과 별개).

주택유형별 5만호 추가공급 → 가격 억제효과 (5년)



핵심 발견

아파트 > 오피스텔 > 비아파트

유형별 억제력 뚜렷한 차이.

1년 시점 정점

입주·체감 시차로 약 1년 뒤 최대 (아파트 전세 -0.44%p).

전세 > 매매

실수요·즉시입주 시장인 전세가 공급에 더 민감 (정선=매매).

11

COMPARISON

타 연구 사례와 견주다

재고 대비 1%p 추가공급의 전세 억제폭 — 본 모형 추정치를 해외 실증연구 결과와 비교.

독일 실증연구 (2025)

약 -0.19%

본 모형 (V3)

약 -0.78%

· 비교 출처: 재고 대비 신규공급 1% 증가 시 평균임대료 -0.19% (Journal of Political Economy Macroeconomics, 2025, 독일 시장)

왜 더 크다 — 한국 전세의 특수성

전세 = 보증금 일시납·즉시입주 구조 → 공급 변화에 민감 반응. 본 모형 추정치(약 4배)는 **한국 시장의 실제 민감도 반영**. 단, 시장·기간·식별전략이 달라 직접 등치 불가.

12

FORECASTING SETUP

예측의 출발점 — 미래 변수값은 어떻게 두었나

2026Q2~ 예측에는 설명변수의 미래값이 필요. 변수 성격에 따라 '실제 계획'과 '추세 연장'을 구분해 보수적으로 설정.

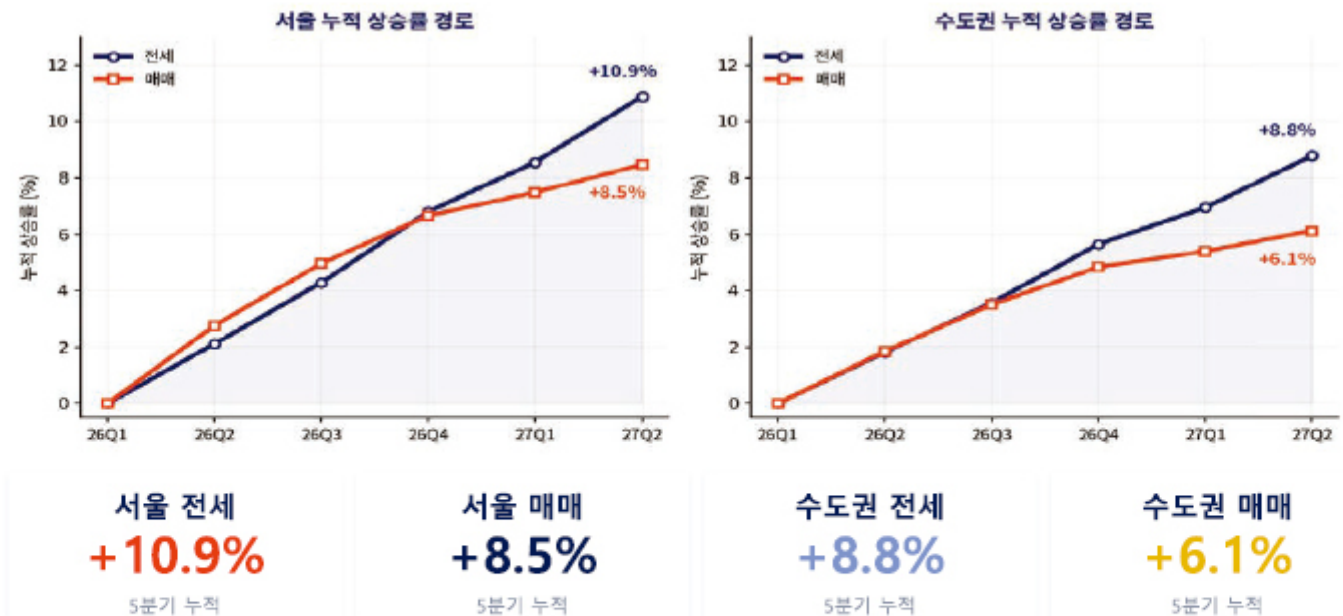
● 공급 (가장 중요)	임주예정물량·착공 실적 기반	부동산114 임주예정·통계누리 착공 — 이미 확정된 미래 공급을 직접 반영
● 주택재고	순공급 누적	재고(t)=재고(t-1)+사용승인-말소, 2026Q1 실적에서 출발
● 멸실(말소)	장기평균 보수 적용	최근 10년 평균 × 0.7 — 최근 감소추세 반영한 상수
● 금리·거시	실측 + 계절 외삽	ECOS 최신 실측 후 계절성 학습 외삽(통화량·금리·환율·공사비)
● 규제·소득·인구	추세·실측 연장	규제지수·소득(국세청+연금)·인구는 가용 실측 후 시계열 외삽

핵심: 공급은 '확정된 계획'을 직접 투입, 나머지는 '추세 연장' — 미래값의 임의성을 최소화해 예측 안정성 확보.

13

QUARTERLY FORECAST

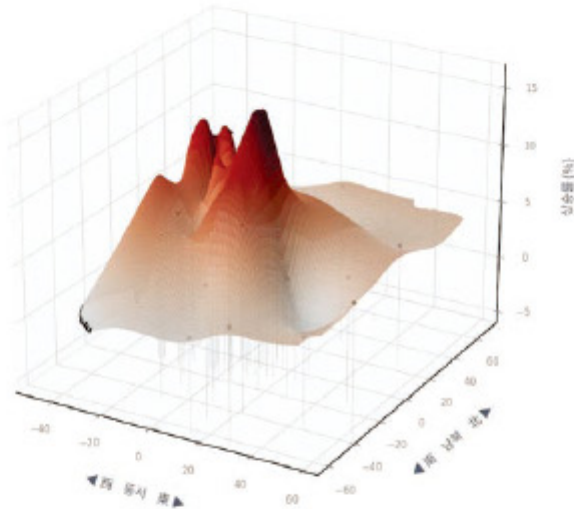
분기별 전망 — 서울과 수도권



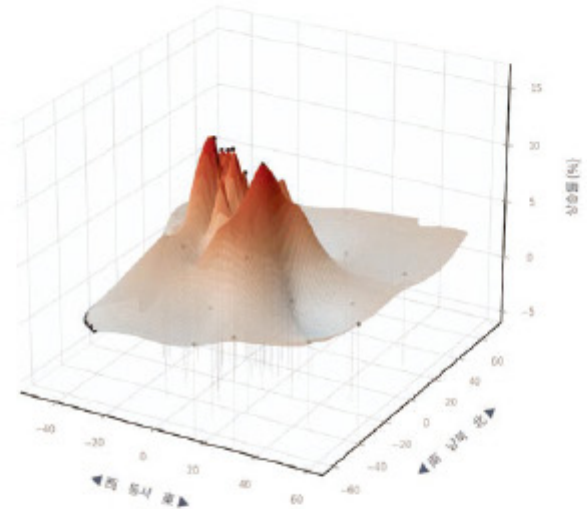
14

시군구별 전세, 매매 지형도

수도권 시군구별 전세지수 누적상승률
(2026Q1말→2027Q2말)



수도권 시군구별 매매지수 누적상승률
(2026Q1말→2027Q2말)



16

SCENARIO

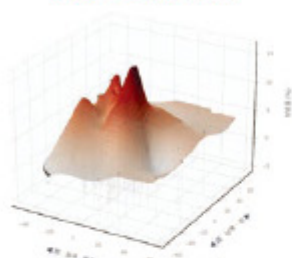
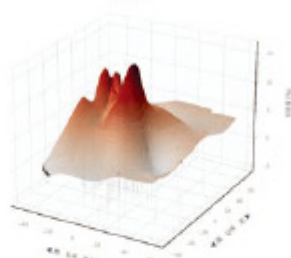
공급충격 시나리오 — 광명·부천 각 2만호의 지형 변화

광명·부천에 아파트 각 2만호를 2026Q1 일시 공급할 경우 vs 기존 전망 — 전세·매매 지형도 비교 (금색=광명·부천).

전세

기존

광명·부천 2만호 추가



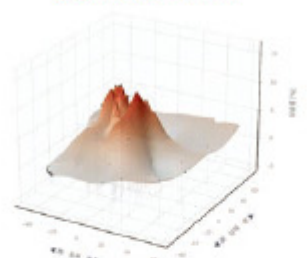
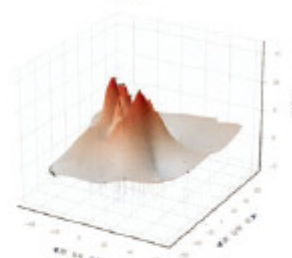
광명 전세
-4.8%p

부천 전세
-2.5%p

매매

기존

광명·부천 2만호 추가



서울 전세
-0.2%p

수도권 전세
-0.3%p

두 지역 분산공급 — 광명·부천 및 인접지역 완만히 함몰, 서울·수도권 파급은 -0.2~0.3%p.

18

IN ONE VIEW

하나의 모형, 세 가지 답

WHERE

어디서

66개 시군구 — 봉우리와 골을 한눈에

WHEN

언제

분기 단위 — 가속·감속의 전환점까지

WHAT IF

시나리오 변화

유형·시점·지역별 억제효과를 수치로

집값 예측, 움직이는 집값의 시공간 지형도.

본 발표는 LH연구원의 공식 연구과제가 아닌 발표자 개인의 학술적 탐구의 결과를 정리한 것입니다

19

THANK YOU

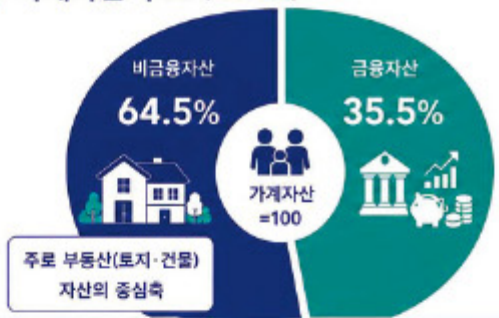
21

내 집 마련 vs. 금융투자, 국민의 선택을 묻다



국내 가계자산 구조는 어떻게 형성되었는가 : 특징과 형성요인

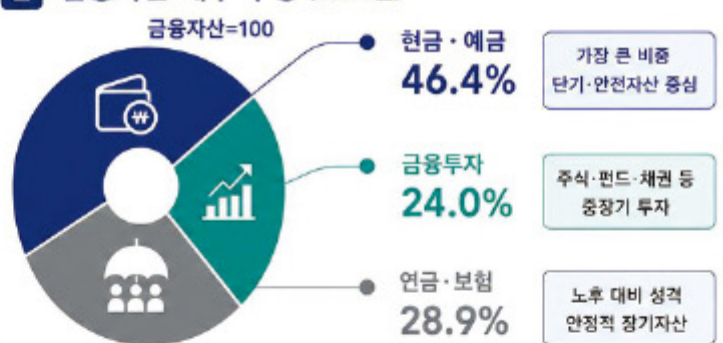
1 가계자산 구조 (2024년)



가계자산의 중심은 여전히 비금융자산, 특히 부동산

※ 비금융자산 비중 = 부동산·실물자산 등 비금융자산 ÷ 전체자산 자료 : 한국은행(국민대차대조표)

2 금융자산 내부 구성 (2024년)



※ 금융자산 내 비중 기준

자료 : 한국은행(국민대차대조표)

3 비금융자산 비중이 높은 원인



① 장기 상승의 학습효과
부동산은 결국 오른다는 인식



② 대체 금융수단 부족
중위험·중수익 상품과
장기투자 기반 미흡



③ 기능의 부동산 집중
주거안정·노후보장·자산증식
기능이 모두 집에 집중

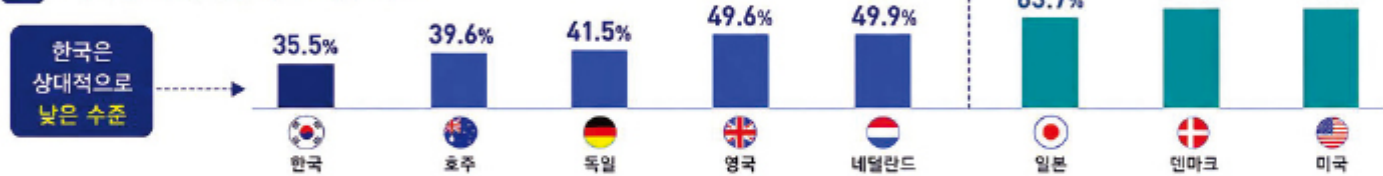


국내 가계자산은 비금융자산 중심 구조를 유지하고 있으며,
금융자산의 구성도 현금·예금 비중이 높아 장기 자산형성의 축적 경로가 상대적으로 제한된 특징을 보임

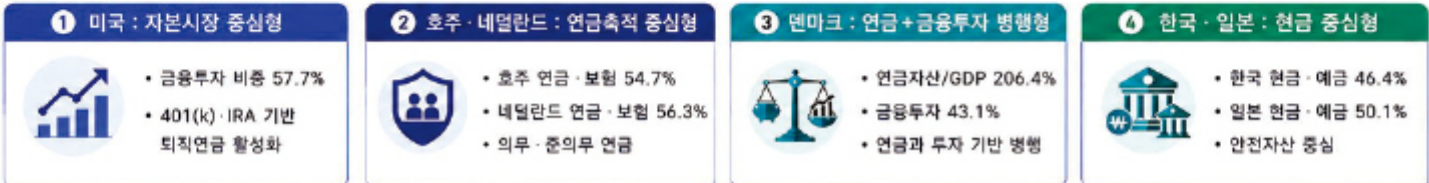
2

해외 주요국 가계자산 구조와 정책적 특징

1 국가별 가계 금융자산 비중 비교



2 금융자산 내부 구조의 차이 (유형별)



3 GDP 대비 적립형 연금자산 규모



금융자산 중심 구조는 자연발생한 결과가 아니라, 연금제도, 세제지원, 간접투자 시장의 발전, 주거안정 제도가 장기가 결합된 결과

해외 주요국의 가계자산 형성 메커니즘과 시사점

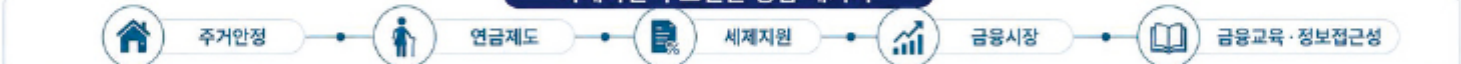
1 해외 주요국 자산형성 메커니즘

국가	핵심제도	자산형성 메커니즘
미국	401(k), IRA	적립형 연금계좌 기반 금융자산 축적
호주	Superannuation	의무연금 기반 금융자산 축적
일본	NISA, iDeCo	세제지원 기반 투자자산 확대
영국	ISA, 직장연금제도	장기저축 및 연금가입 기반 금융시장 참여 확대
독일	임차인 보호제도, 공적연금	주거·노후안정 기반 자산구조 다변화
덴마크·네덜란드	직장 기반 의무·준의무 연금	광범위한 연금가입 기반 금융자산 축적

2 해외사례 공통 시사점



가계자산 구조전환 통합 패키지



해외 주요국의 자산구조는 연금, 세제, 주거, 금융시장 등 다양한 제도가 복합적으로 작용한 결과

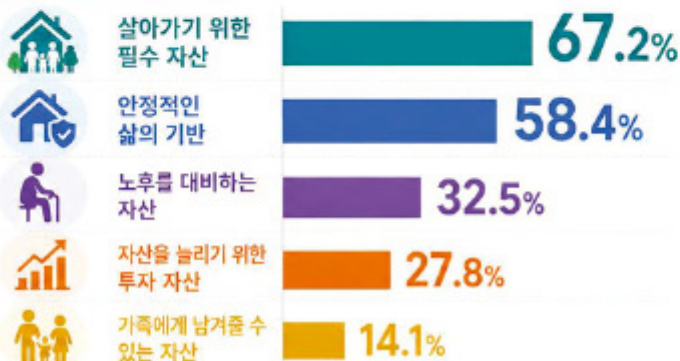


설문조사 결과 ① | 주택 인식

국민에게 주택은 '선택 가능한 상품'이 아니라 '삶의 기준'이다

수익률보다 먼저 작동하는 것은 필수성·안정성·사회적 기준에 대한 인식이다

1 주택의 의미



2 주택이 삶의 기준으로 작동하는 이유



주택은 필수성, 안정성, 노후 대비, 사회적 기준이 결합된 복합 자산으로 인식된다.



주택은 '투자상품' 이전에, 삶의 안정성을 가르는 기준선이다.



설문조사 결과 ② | 주택 진입장벽

주택은 삶의 기준이지만, 그 기준에 닿기 어렵다

가격 부담과 금융비용은 주택을 '선택지'가 아니라 '넘기 어려운 기준선'으로 만든다

1 가격 부담



현재 주택가격은 소득 수준에 비해 부담

2 대출·상환 부담



금리와 원리금 상환 부담 때문에 주택구입이 부담

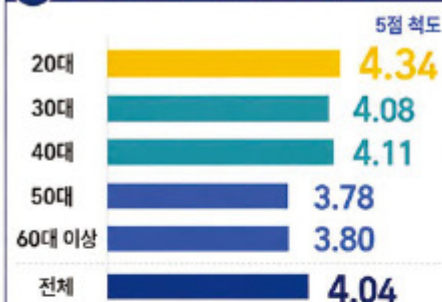
3 미보유 불리 인식



주택 미보유는 자산형성에 불리하다고 인식



연령대별 주택구입 부담지수



20대가 가장 높은 부담을 체감



주택은 필수적 삶의 기준으로 인식되지만, 가격과 금융비용 부담은 그 기준에 접근하기 어렵게 만든다.



주택을 원하는 마음이 문제가 아니라, 주택에 닿지 못하는 구조가 문제다.

해석 연결 ① | 장벽과 울분

장벽은 부담을 넘어 박탈감과 울분으로 이어진다

주거불안은 경제적 부담을 넘어 통제감 상실과 불공정 인식으로 확장될 수 있다



부담

감정의 누적과 심화

참고: 이배성(2021)

누가 더 크게 흔들리는가



20대
주택구입 부담
체감이 가장 높음



무주택층
주택 미접근 압박과
자산형성 불리감이 큼



집 없으면 불리하다고
느끼는 집단
자산형성에서
뒤처진다는 불안이 큼

장벽의 압박은 모든 집단에 동일하지 않으며, 청년·무주택·집 없으면 불리하다고 느끼는 집단에서 더 크게 나타나는 경향이 있다.



주택에 닿기 어려운 경험은 단순한 불편이 아니라, '노력해도 따라잡기 어렵다'는 감정으로 축적될 수 있다.

이러한 감정 구조는 이후 우회 경로를 받아들이는 집단의 특성에도 연결될 수 있다.



그래서 정책은 숫자의 부담만이 아니라, 장벽 앞에 선 사람의 감정도 읽어야 한다.

해석 연결 ② | 금융투자의 의미

다시 읽으면: 금융투자는 주택진입 전 축적 경로다

주택에 닿기 전까지 자산을 축적하는 우회 경로로 작동할 수 있다



걸로 보면: 주택 포기?

다시 읽으면: 주택진입 전 축적!

다시 읽으면

포기가 아니라
축적 전략

금융투자 선택이 주택수요 약화처럼 보일 수 있다

금융자산은 주택에 닿기 전까지 자산을 모으는 우회 경로일 수 있다

주택 장벽

현실 제약

대체 선택처럼 보임

소액 단계

장기 축적

위험 관리

주택 전환 가능성



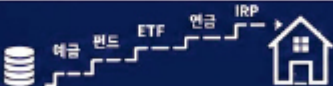
주택구입이 어려워질수록 금융자산에 대한 관심이 높아질 수 있지만, 이는 주택수요 약화가 아니라 우회적 축적전략으로 읽어야 한다.



장벽 이후의 선택
주택에 바로
닿기 어려운 현실



우회적 축적
금융자산을 통해
다음 기회를 준비



금융투자는 주택의 반대편이 아니라, 주택으로 가기 전의 우회로일 수 있다.

1천만 원은 금융투자, 5억 원은 주택마련

자금 규모가 커질수록 자산선택은 금융자산에서 주택마련으로 이동한다

소액 축적

자금 규모가 커질수록 선택의 목적이 달라진다

투자 중심 → 주택마련 중심

주택진입 가능성



자산선택은 고정된 선호가 아니라 **자금 규모**에 따라 달라지는 **조건부 선택 구조**.

• 소액 단계에서는 투자금융자산이 우세하지만, 주택진입 가능 규모에서는 주택마련이 1순위로 전환된다.



금융투자는 주택을 대체하는 선택이 아니라, **주택에 달기 전 자산을 키우는 단계**일 수 있다.

금융자산은 주택진입 전 '축적의 경로'다

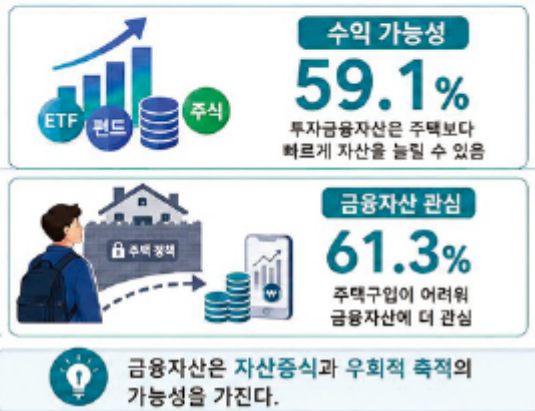
1천만 원에서 투자금융자산을 선택한 응답자 중 40.4%는 5억 원에서 주택마련으로 전환



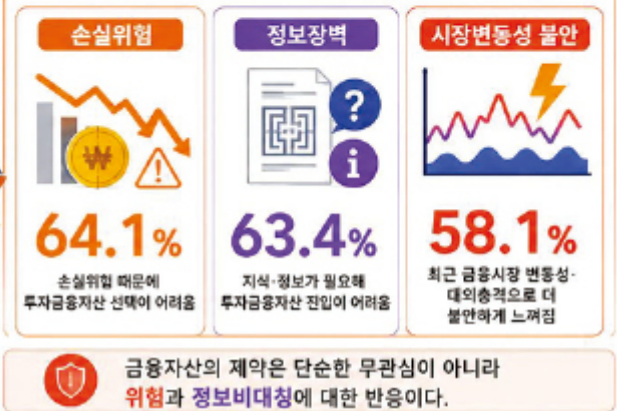
금융자산은 기회이지만, 손실과 정보장벽이 막고 있다

수익 가능성은 인정되지만, 손실위험·정보장벽·시장변동성은 선택을 어렵게 만든다

① 금융자산의 가능성



② 금융자산 선택을 막는 장벽



국민은 금융자산의 수익 가능성을 인정하지만, 손실위험과 정보장벽이 해소되지 않으면 우회 경로는 쉽게 작동하기 어렵다.



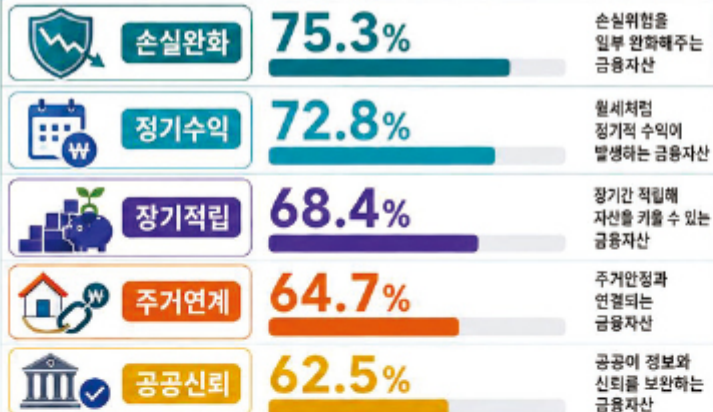
금융자산을 사다리로 만들려면, 수익률보다 먼저 위험과 정보장벽을 낮춰야 한다.

11

국민이 원하는 금융자산에는 조건이 있다

국민이 원하는 것은 고수익보다 손실완화·정기수익·장기적립 구조다

① 조건이 붙으면 수용성은 높아진다



② 국민이 원하는 금융자산의 구조



금융자산 대안수용성의 핵심 조건은 수익률보다 원금손실 완화와 정기수익 구조이며, 장기적립과 주거연계도 함께 작동해야 한다.

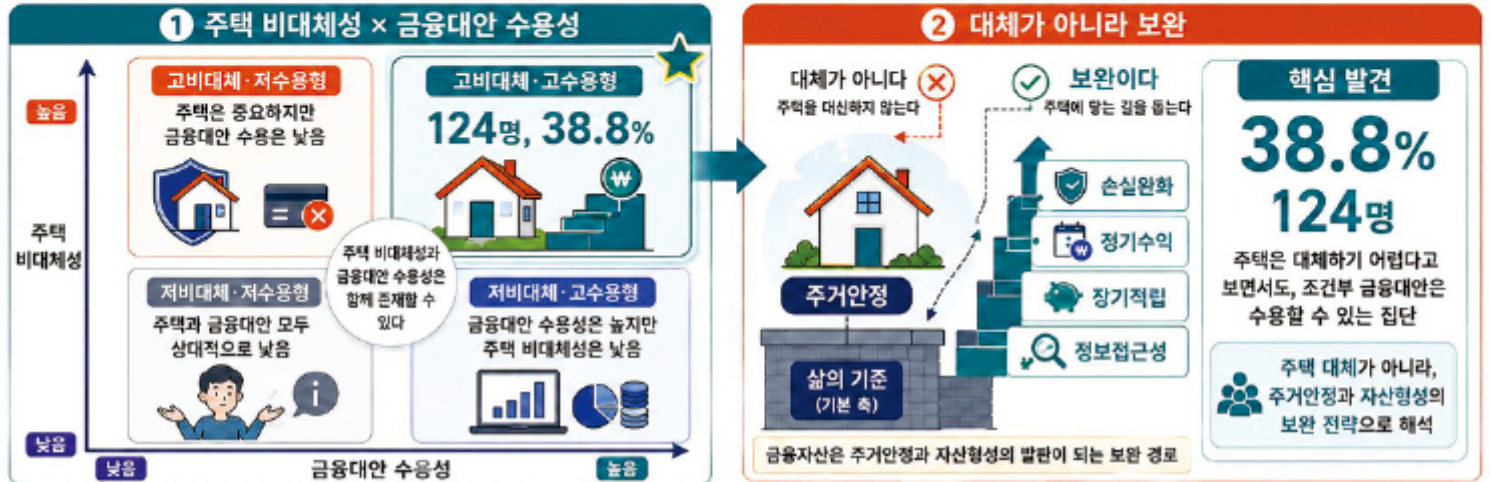


국민이 원하는 금융자산은 고수익 상품이 아니라, 덜 잃고 꾸준히 쌓는 사다리다.

12

주택은 대체하기 어렵지만, 보완 경로는 가능하다

국민은 주택을 금융자산으로 대체하기보다, 주거안정 위에서 금융자산을 보완 경로로 받아들이는다



금융자산 정책의 방향은 **주택을 대체**하는 것이 아니라, 주택에 닿기 어려운 기간에도 **자산형성**이 이어지도록 **보완 경로**를 만드는 것이다.



국민이 원하는 것은 **주택을 대신할 금융상품**이 아니라, **주택에 닿을 때까지** 버틸 수 있는 **보완 사다리**다.

13

보완 사다리에 주목할 집단은 '고부담·고수용형'이다

주택은 부담스럽지만, 조건부 금융대안을 받아들일 가능성이 높은 집단을 검토할 수 있다



정책대상은 '청년 전체'처럼 넓게 보기보다, **주택부담과 금융대안 수용성**이 동시에 높은 **복합집단**으로 더 정교하게 좁혀볼 수 있다.



이 집단은 정책 경험이 우회 경로 탐색으로 이어지는 사례로 해석해볼 수 있다.

7장과의 연결

무주택·청년층 비중이 높고 주택부담이 큰 이 집단은, 7장에서 본 정책·박달감 구조와 맞닿아 있을 가능성이 높다.



주택은 부담스럽지만 **대안 사다리**를 받아들일 수 있는 집단은 **정책실험의 출발점**이 될 수 있다.

14

공공 보완형 자산형성 사다리를 설계해볼 수 있다

공공의 역할은 투자 권유가 아니라, 주거·손실·현금흐름·정보장벽을 보완하는 데 있다



설문결과는 금융자산을 주택의 대체재로 보라는 뜻이 아니라, 주택에 당기 어려운 기간에도 자산형성이 멈추지 않도록 보완 사다리를 검토할 필요가 있음을 시사한다.



공공은 금융상품을 권유하기보다, 주거와 자산형성을 이어주는 사다리의 빈칸을 메울 수 있다.



꼭 막힌 내 집 마련의 길, 주거안정과 금융자산의 사다리로 다시 열어갈 때!

LHRI 동행 콘서트

모두의 집 · 도시 · 에너지

주택·주거

청년의 출발을 돕고, 도심 안에 공급하다

① 생애주기로 다시 그리는 청년 주거지원

정소이 연구위원

② 공공부지 복합개발, 도심 주택공급의 새 길을 연다

김옥연 연구위원

2026 LHRI 동행 콘서트 : 모두의 집, 도시, 에너지

생애주기로 다시 그리는 청년 주거지원

2026.06.25 | 코엑스



한국토지주택공사

토지주택연구원 정소이 연구위원

CONTENTS



01

청년
주거문제

02

청년
주거정책 현황

03

청년
주거 특성 및 수요

04

청년 생애주기
주거지원 방안

01

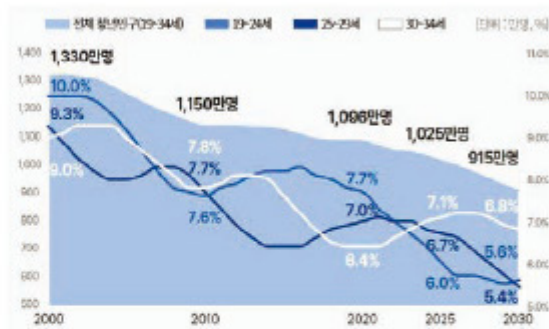
청년 주거문제

01 대한민국 청년의 현실

✓ 저출산·저성장·저고용 등 인구·산업·사회 환경구조의 급변으로 청년들은 새로운 과제에 직면

청년인구 감소

저출생·고령화 추세 등 청년인구(19~34세) 규모 지속 감소
전체 인구(5,175만명)의 20.2%(1,044만명) 수준(24)



생산연령인구 및 신규취업 핵심인구 급감

국가데이터포털 경제인구추계(제2차 청년정책 기본계획)

청년 취업난

청년 실업률 6.7%,
2024년, 청년 실업자 42만 5천명



청년 실업률, 청년 실업자 상승

통계청, 경제활동인구조사(24.6월, 80세이하)

청년 생활고

청년 국민기초생활 수급자
6년간 9만 8천명 증가



국민기초생활 수급을 받는 청년 증가

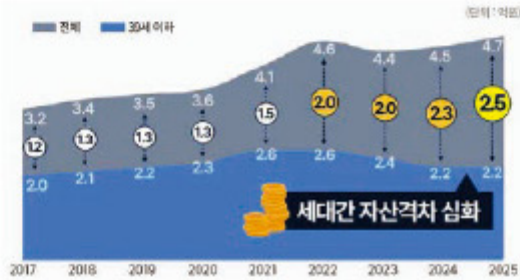
보건복지부, 2023년 국민기초생활보장 수급자 현황(24.6월)

01 대한민국 청년의 현실

✓ 청년 자산격차 확대 및 부채 증가 등 청년층의 생활 부담 확대

청년 자산격차 확대

저성장 기조 추세 아래 중장년 세대 대비 소득 증가를 둔화, 자산형성 기회 제한 등으로 세대간 및 청년세대 내 자산격차 심화



세대간 및 청년세대 내 자산격차 심화

국가데이터터치, 한국은행, 금융감독원 가계금융복지조사(제2차 청년정책 기본계획)

청년부채 증가

학자금·주택마련 부채, 무리한 자산투자(‘영끌’) 등 청년세대 부채 증가 추세



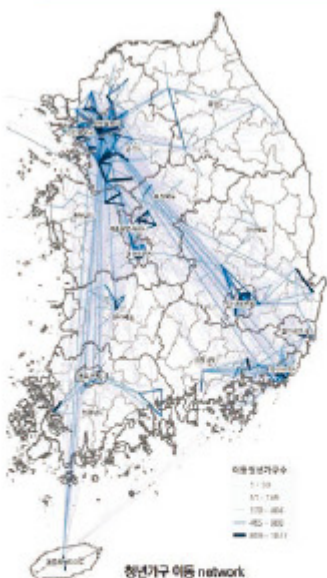
청년 개인 부채 : (22) 1,172만원 → (24) 1,637만원(39.7% 증가)
(청년의 삶 실태조사)

국가데이터터치, 한국은행, 금융감독원 가계금융복지조사(제2차 청년정책 기본계획)

5

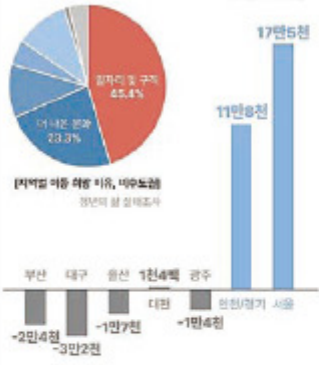
01 도심 청년의 주거난

✓ 청년들은 교육·경제가 집중된 도시에 주로 거주, 도심지 전월세 가격의 급격한 상승은 도심 청년 주거난을 유발



도심지 집중 현상

2020~2023년 청년층(20~39세) 1만 순이동자수 (단위: 건 수)

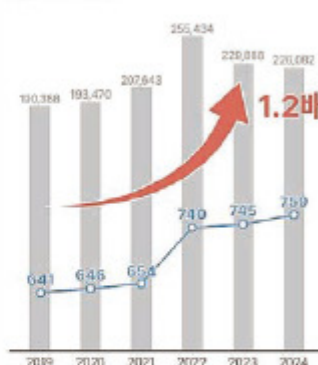


일자리와 구직 활동으로 청년 도심지 집중

통계청, 국내청년이동동향(1만 이동을 초과), KOSIS

전월세 가격 상승

전국 전세가격(전환) 전국 월세가격(전환)

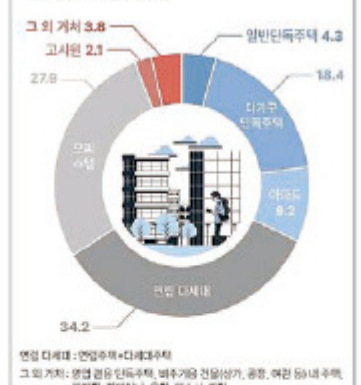


19년 대비 전월세 가격 1.2배 상승

주·세로 부동산 통계서비스(월/연평균/실세가격, 주택금융(24.01)

청년 주택 거주유형

서울청년 주택 거주유형



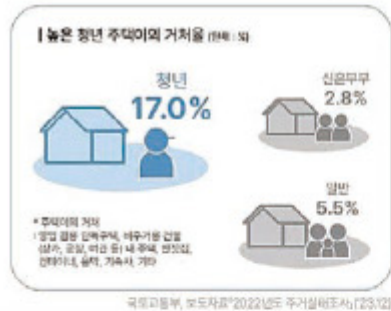
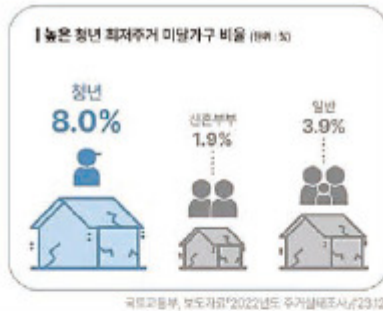
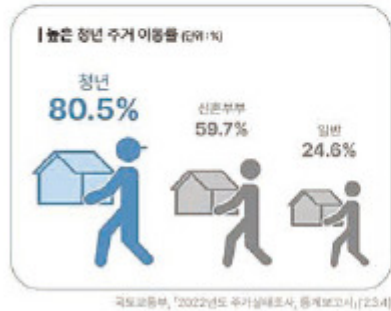
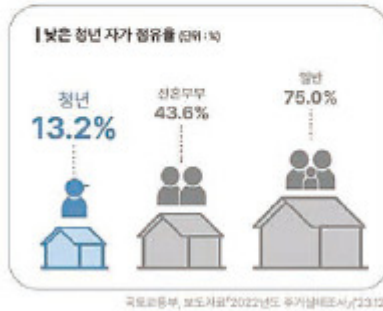
연립 다세대와 오피스텔이 크게 차지, 고시원 또는 그 외 거처의 거주 비율 5.9%

서울연구원, 2022 서울청년주택 거주실태조사서, 주거일자리조사(23.11)

6

01 청년가구의 주거현황

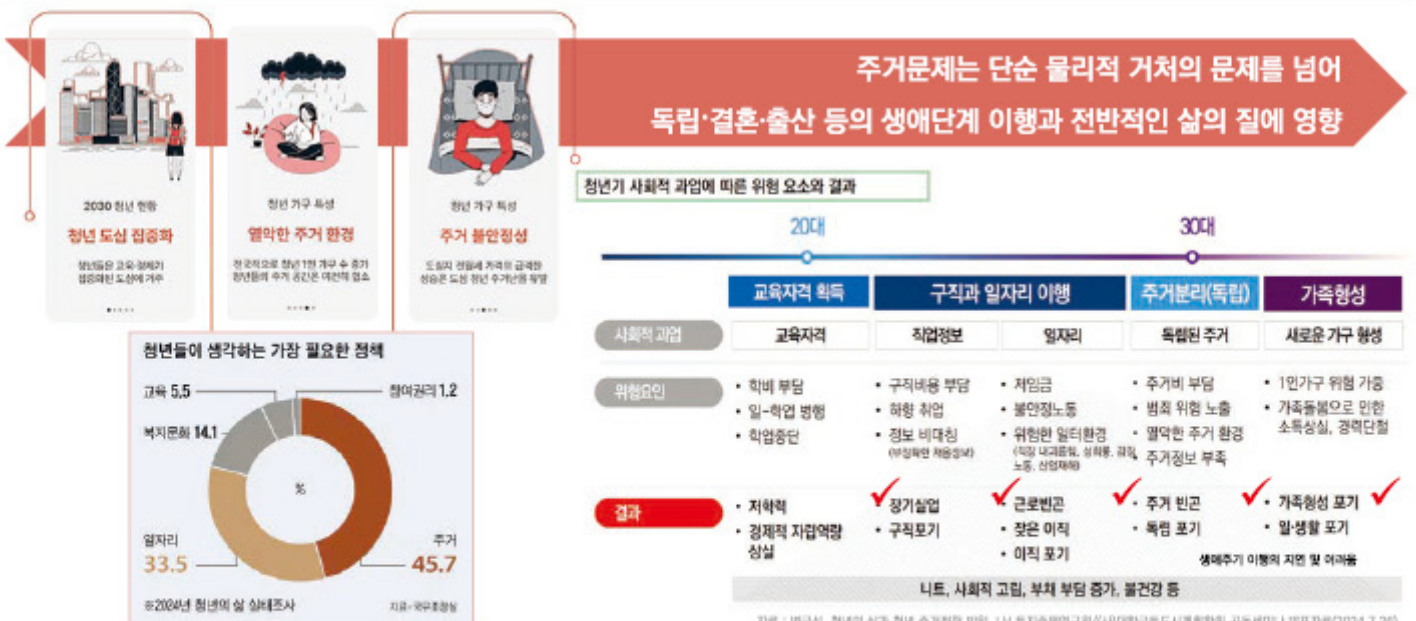
✓ 청년의 주거 불안정 심화 : 대부분이 임차가구, 열악한 주거수준, 높은 주거비 부담 등 타 세대 대비 주거수준 취약



7

01 청년을 위한 주거지원 필요성

✓ 청년층은 주거불안과 자산축적의 어려움으로 주거사다리에서 이탈되고 있으며, 생애 핵심단계 이행에 제약 발생



8

02

청년 주거정책 현황

02 청년 주거정책 추진 동향

- ✓ **주거지원 도입** : 공공주택 정책대상이 저소득 중심⇒ 다양한 계층의 수요맞춤형 정책으로 전환, 청년·신혼부부가 주택정책 대상으로 포함
- ✓ **주거지원 강화** : 2013년 도입된 “행복주택” 공급으로 본격화, “주거복지 로드맵(2017)”, “주거복지로드맵 2.0(2020)” 을 통해 강화
- ✓ **종합적 청년정책 추진** : 2020년 청년기본법 제정으로 중앙정부 차원에서 청년정책을 종합적으로 추진할 근거 마련(청년정책기본계획)

국내 청년/신혼부부를 위한 주거정책 추진 동향



청년·신혼부부 지원
청년·신혼부부의 정책 대상화

주거지원 강화
청년 주거안정 및 저출산 문제 대응

종합적 청년정책 추진
근거법 마련, 중점추진과제 선정

* 출처 : 정소미(2023), 저출산 대응 주거지원 및 육아환경 조성 연구, LH 토지주택연구원

02 새 정부 청년 주거 관련 주요 대책

- ✓ 저소득/취약계층 지원 위주 → 청년층 전반을 아우르는 **보편적 지원**으로 확대, **청년의 생애주기 전반**을 아우르고 청년의 참여를 강화
- ✓ 접근성이 좋은 도심 내 청년과 신혼부부 등 주거안정을 위한 **고품질 공공주택공급 확대** 및 **체감도 높은 맞춤형 주거지원 강화**

신정부 국정과제 (신정부 출범, 2025.06.04)

"주택공급 확대, 주거복지 실현, 청년자립지원"

- (국정 62) 주택시장 안정을 위한 주택공급 확대 : 서민 주거안정을 위해 공적주택 5년간 110만호 공급
- **신혼부부 청년도** 부담가능한 다양한 유형의 **공공분양** 주택 공급, 적은 비용으로 안정적 거주가 가능한 **공적 임대주택 적극 확대**
- (국정 63) 두텁고 촘촘한 주거복지 실현
- (**신혼부부 주거 지원**) 신생아 특별공급 신설, 맞춤형 공공분양 주택 비중 확대, 월세 세액공제 대상 확대, 세대통합형 주택 시범사업 추진
- (**1인가구 맞춤형 주거지원**) 1인 특화 임대주택 공급 확대, 맞춤형 정보제공을 위한 주거복지센터 확충
- **전세사기** 피해자 보호 지원, 법·제도 개선
- (국정 62) 청년 정책참여 확대와 기본생활 지원
- (**청년 주거안정 강화**) 청년 선호 지역에 **특화공공임대**, **기숙사형 청년주택**, **기숙사** 등 공급 확대 및 청년 월세 지원 등 청년 주거비 지원 강화

9.7 주택공급확대방안 (관계부처 합동, 2025.09.07)

"선호입지에 양질의 주택을 신속 공급 주택공급여건 개선을 통한 국민주거안정"

- **노후공공청사 등 재정비/복합개발** : 무주택 청년·신혼부부, 신생아 가구 등의 우선 입주를 지원
- **철도역 등 활용 주택공급** : 철도 관련 부지를 복합 개발하여 1인가구·청년 특화주택 등 건설
- **대학 유류부지 등 활용 연합기숙사 추진** : 여러 대학의 학생들이 이용할 수 있는 연합기숙사를 5년간 수도권 내 4개소(개소당 수용인원 500명) 공급
- **신속매입임대 공급 확대**

국민주권정부 청년정책 추진방향 (관계부처 합동, 2025.09.22)

"살만한 청년주택 확대공급 및 전월세 주거비 부담 완화, 안전한 주거환경 조성"

- '청년 월세지원 사업' 계속 사업으로 전환+ 지원대상 확대(최대 24개월, 월 20만원)
- 청년층이 부담가능한 **공공분양주택** 적극 공급, 청년층 선호지역에 **공공임대주택** 공급 지속 확대
- **사회초년생 전세사기 예방**(안전계약 컨설팅, 임대차정보 접근 확대)
- **청년친화도시 확산**(청년 지역정책 기반 확산을 위한 도시 지정 및 지원)

"모두의
청년정책"



청년들의 수요가 높은
핵심정책 중점 추진,
지원대상 확대 및 다양화,
정책 체감도 제고

11

02 중앙정부의 청년 주거정책 현황

- ✓ 청년, 신혼부부, 육아세대 대상 정책은 소득/자산 요건이 엄격하고 정책별 기준이 상이, '결혼'과 '자녀(수)'가 정책 진입의 핵심 기준

주요 청년 주거정책

① 주택공급

- **공공분양주택**
- 이익공유형 주택, 분양전환 공공임대, 일반형
- **공공임대주택**
- 건설임대(청년 특화주택), 매입임대(청년특화주택), 전세임대
- **공공지원 민간임대**
- **기숙사** : 대학기숙사, 기숙사형 청년주택

② 주거비 지원

- 청년 주거급여 분리지급
- 청년 월세 특별지원

③ 금융 지원

- 청년 주택드림 청약통장, 청년 주택드림 대출
- 청년 버팀목 전세대출, 청년 디딤돌 대출
- 중기청년 전세대출, 청년 보증부월세대출
- 신혼부부 구입/전세 대출, 신생아 특례 구입/전세 대출

청년 생애주기별 주거정책

구분	자립기 (미혼 1인가구)	신혼기 (신혼부부)	육아기 (육아세대)
주요 정책	임대 - 청년 매입·전세임대 - 청년특화임대주택 - 행복주택	신혼부부 매입·전세임대 - 행복주택 - 신혼희망타운	다자녀가구 매입·전세임대 - 신혼희망타운
	분양 - 청년특별공급	신혼부부 특별공급	다자녀가구 특별공급 - 신생아특별공급
	금융 - 청년월세지원 - 청년주택드림 통장/대출 - 청년 버팀목 전세대출	신혼부부 전세자금·주택 구입자금 대출	신생아 특례 전세자금· 주택구입자금 대출 - 다자녀 할인
대상 요건	- 만 19~39세 - 무주택 + 소득·자산 요건	- 혼인신고 기준 7년 이내 (예비신혼부부 포함) - 무주택 + 소득·자산 요건	- 미성년 자녀 1인 이상(태아 포함) - 무주택 + 소득·자산 요건
우대 요건	- 특수계층 대상 주택 (예술품, 자립준비청년 등)	- 맞벌이 우대	- 자녀 수 많을수록 우대 - 신생아일수록 우대
지원 초점	- 독립 초기 주거안정	- 가구구성 시 주택마련	- 양육환경, 자산형성, 면적 확대

12

02 중앙정부의 청년 주거정책 현황

✓ 지원 대상 및 지원 금액 제한에 따른 현실성/포괄성 부족 및 단기/분절적 지원으로 생애주기적 경로 마련의 어려움 등의 한계 존재

청년 주거정책의 한계점

① 주택공급

- 복잡한 신청절차, 정책 정보접근성 저하
- 저소득층 중심의 공급, 제한적 자격기준/소득기준으로 인한 사각지대
- 소형 평형 위주 공급, 주택품질, 수요-공급의 미스매치
- 생애주기 연계형 주거이동/주거상향 모델 부재, 자산 형성/축적 지원기능 결함 필요

② 주거비 지원

- 단기적 주거비 절감 효과 有, 정책지속성과 장기적 효과성(자립기반 형성 등) ?
- 타 주거지원정책과 연계성 부족, 지역별 차별성을 반영한 차등지원의 현실화
- 제한된 소득/연령 기준

③ 금융 지원

- 비정형 소득(프리랜서, 비정규직 등), 중산소득계층(중위소득 경계선) 사각지대
- '성실의 역설' 발생 : 자산형성되면 공공임대 입주기준에서 불리
- 결혼 패널티 : 결혼으로 인한 지원기준 불리
- 지원금액 규모와 주택시장과의 괴리

정책수요자의 목소리

청년/신혼부부 FGI조사

"사람답게 살려면 최소 부의, 화장실이 분리되는 **방 하나와 거실 하나** 정도는 있어야"

"44형은 **벽없이** 부족해요. 둘째를 원하지만 **집마련 못할까봐** 포기해 가고 있습니다"

"**인프라**가 안 갖춰진 곳이면 굳이 들어가서 살아야 하나 싶습니다"

"**재계약**할때마다 **자산이나 소득기준**에 걸려 쫓겨날까봐 불안한 게 제일 큼니다"

"성실히 맞벌이를 했는데 **소득기준**에 걸려 지원조차 못했어요"

"**부부 연봉 합산**하니까 결국 대출을 이용 못했어요"

"남편이 **개인사업자**라 **대출조건** 맞추기가 너무 힘들더라고요"

"자가가 아니더라도 **오랜 기간 안정적으로 살 수 있는 시스템**이 있으면 좋겠어요"

"거주기간을 **최소 15~20년** 정도로 길게 애 낳고 돈 모을 수 있도록 보장해 주는 것"

"**평생 가질 수 없는 임대** 집에서 산다면 아이에게 미안할 것 같아요"

13

03

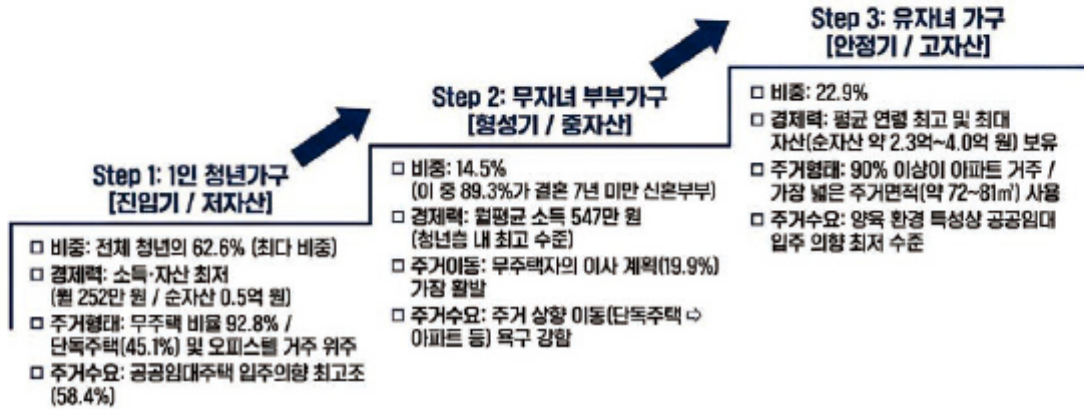
청년 주거 특성 및 수요

03

청년 주거특성 : 생애주기 단계별 주거특성

2024 주거실태조사 마이크로 데이터 중 만 19~39세 청년가구 분석 (청년 생애주기 맞춤형 주거모형 개발 연구, LHRI, 2026)

✓ 가구규모/가족구성에 따라 1인 청년가구(저자산/진입기)→무자녀 부부가구(중자산/형성기)→유자녀 가구(고자산/안정기)로 단계적 이동



초기 1인 가구에는 임차 지원을, 기혼 가구에는 자가 마련을 돕는 생애주기별 주거 사다리 구축이 필요

03

청년 주거특성 : 청년 유주택자 vs 무주택자별 주거특성

2024 주거실태조사 마이크로 데이터 중 만 19~39세 청년가구 분석 (청년 생애주기 맞춤형 주거모형 개발 연구, LHRI, 2026)

✓ 청년은 주택소유 여부에 따른 압도적인 자산 격차가 확인되며, 유주택자는 무주택자보다 주거비 부담 체감도가 높고 무주택자는 유주택자 대비 주거형태의 질적 차이가 나타남

유주택 청년가구 [안정적 주거와 부채 부담]	무주택 청년가구 [취약한 기반과 주거 불안정]
□ 평균연령: 35.14세 (무주택자 대비 5년 연장자) □ 자산규모: 평균 4.76억 원 (고자산 집중) □ 주거형태: 아파트 거주 비중 압도적 (84.8%) □ 금융이용: '주택구입자금 대출' 적극 활용 (50.4%) ➔ 높은 부채율로 인해 무주택자 대비 주거비 부담 체감도는 큼	□ 평균연령: 약 30세 (1인 가구는 28.8세) □ 자산규모: 평균 1.15억 원 (유주택자의 1/4 수준, 1인 가구는 0.6억 원 불과) □ 주거형태: 단독주택 거주율 최고(37.7%) / 아파트 저조(28.7%) ⇄ 질적 저하 □ 주거이동: 92.5%가 2020년 이후 현재 주택 거주 ⇄ 빈번한 이사 및 불안정
[자산 격차] 유주택 4.76억 원 ⇄ 무주택 1.15억 원(약 4배)	[레버리지] 구입자금대출 중심(50.4%) ⇄ 전세자금대출/월세 중심

무주택 청년들이 안정적으로 자산을 형성하여 자가로 진입할 수 있도록 금융 문턱을 낮추고 주거 안정성을 강화하는 정책과, 유주택자들의 고금리부담 완화 등 사후적 금융 안정화 프로그램 필요

03 청년 주거특성 : 수도권 vs 비수도권 거주별 주거특성

2024 주거실태조사 마이크로 데이터 중 만 19~39세 청년가구 분석 (청년 생애주기 맞춤형 주거모형 개발 연구, LHRI, 2026)

✓ 수도권은 '중소득·중자산' 가구 중심인 반면 비수도권은 '저소득·저자산' 가구 중심으로 분포하는 뚜렷한 차이가 나타남

수도권 [진입장벽 및 주거비용 부담형]

- 인구분포: 전체 청년가구의 55.4% 집중
- 계층구조: '중소득·중자산' 가구 중심 분포
- 비용부담(무주택): 평균 보증금 약 2,218만 원
⇒ 비수도권의 약 2배
- 자산장벽(유주택): 평균 주택가격 5.5억 원
⇒ 압도적 고가로 진입 장벽 형성
- ⇒ 정책 시사점: 초기 거주 보증금 마련 및 주거상향 비용 부담 완화 집중 필요



비수도권 [경제적 기반 취약형]

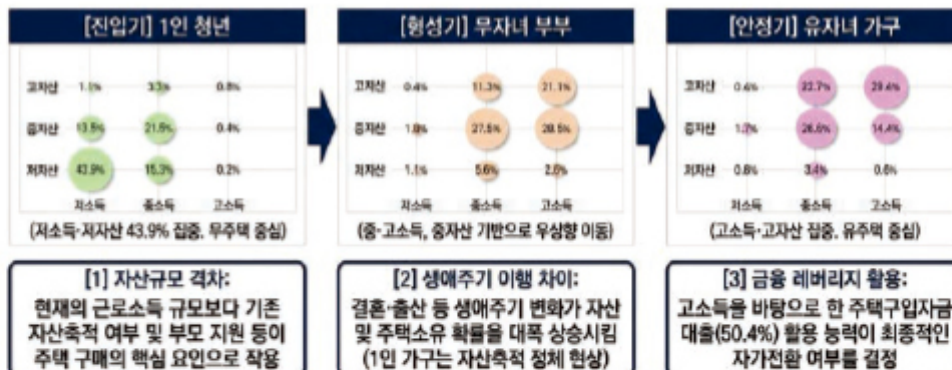
- 계층구조: '저소득·저자산' 가구 비중(33.8%) 최고 수준
- 경제현황: 기초 경제적 기반 자체가 취약하여 자산형성 난이도 높음
- 비용부담(유주택): 평균 주택가격 3.1억 원
⇒ 가구유형별 주택가격 차이가 크지 않아 상향 이동에 따른 가격부담은 상대적 완화
- ⇒ 정책 시사점: 단순 주거 지원을 넘어 전반적인 일자리 및 자산형성 등 취약성 개선 병행 초점

수도권 청년은 높은 주거비용(보증금 등) 해결이 우선인 반면,
비수도권 청년은 전반적인 경제적 기반 및 취약성 개선에 초점을 맞춘 지역별 차별화된 지원 필요

03 청년 주거특성 : 청년 자산+소득 결합 특성

2024 주거실태조사 마이크로 데이터 중 만 19~39세 청년가구 분석 (청년 생애주기 맞춤형 주거모형 개발 연구, LHRI, 2026)

- ✓ 청년가구의 경제적 양극화는 주택소유 여부 및 가족형성 단계와 밀접하게 결합되어 나타남
- ✓ 소득격차보다 축적된 자산과 금융 레버리지 활용이 청년가구 간의 경제적 격차를 만드는 결정적 요인

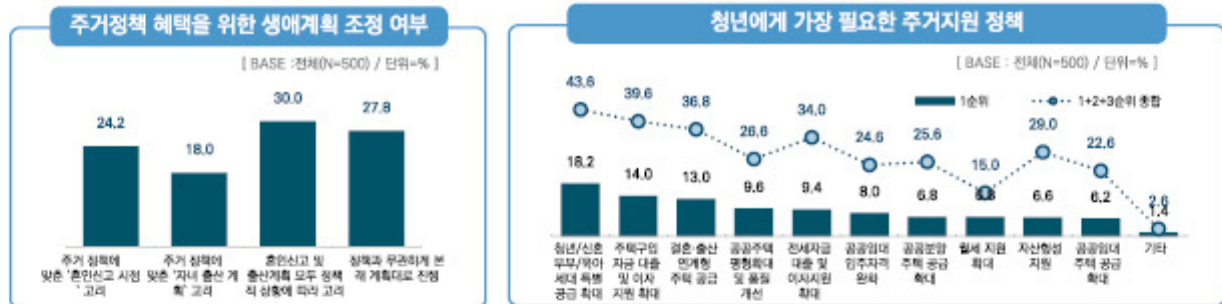
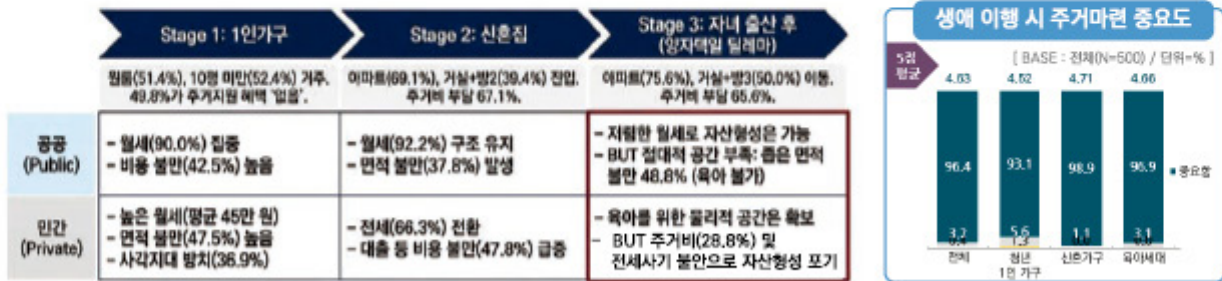


초기 자산형성부터 안정적인 내 집 마련까지 지원하는 생애주기별 맞춤형 주거사다리 구축 필요

03 청년 주거수요 : 생애단계별 주거현황 변화 및 주거 중요성

청년가구 생애주기 단계별 주거수요조사 : LHRI에서 2026년 청년 500명 대상 설문조사 실시

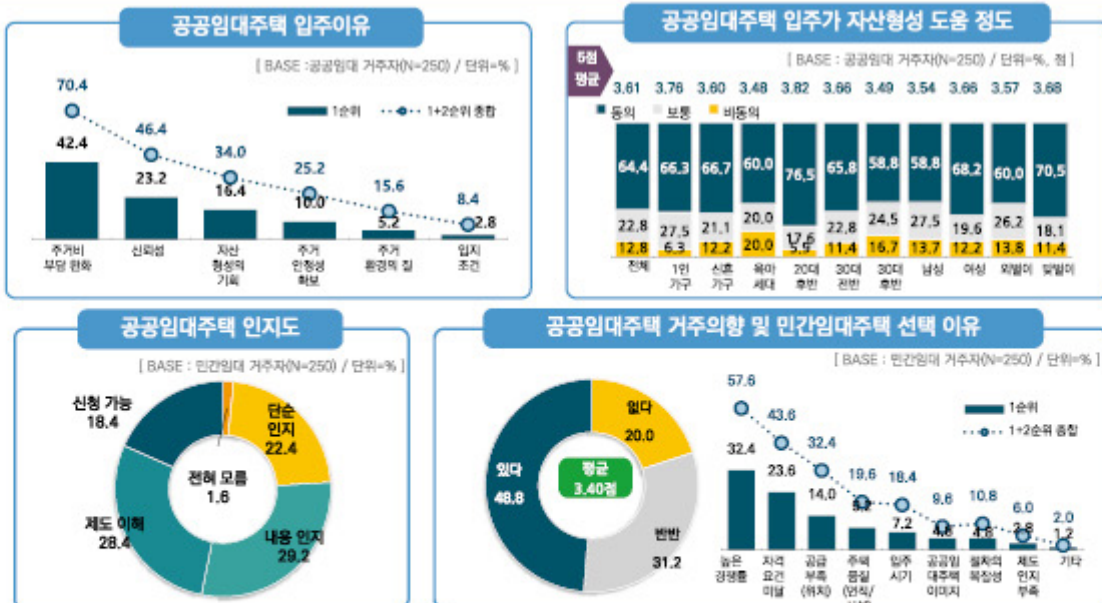
- ✓ 생애 단계 이행 시 주거수준은 상향되나 주거비 부담이 증가, 공공임대는 면적, 민간임대는 주거비용에 불만
- ✓ 생애 이행 시 안정적인 주거마련의 중요도 4.63점(96.4%), 정책 혜택을 위해 혼인신고나 출산 시점을 조정하는 비율 72.2%



03 청년 주거수요 : 공공임대 vs 민간임대 선택이유

청년가구 생애주기 단계별 주거수요조사 : LHRI에서 2026년 청년 500명 대상 설문조사 실시

- ✓ 공공임대 입주 이유는 주거비 완화(42.4%)이며 전체 중 66.3%가 자산 형성에 도움이 되었다고 응답
- ✓ 민간임대 거주자는 향후 입주 의향(48.8%)이 있음에도 높은 경쟁률과 자격요건 미달 등으로 민간을 선택함



* 출처 : 정소이 외, 청년 생애주기 맞춤형 주거모형 개발 연구, LHRI(2026)

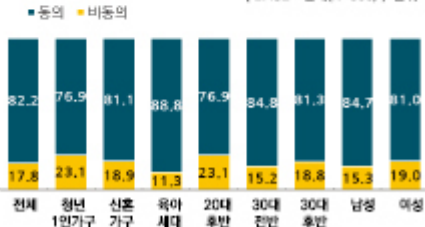
03 청년 주거수요 : 내집 마련 가능성과 주거사다리 인식

청년가구 생애주기 단계별 주거수요조사 : LHRI에서 2026년 청년 500명 대상 설문조사 실시

✓ 82.2%가 주택소유는 필수 BUT 10년 내 마련 가능성은 39.2에 불과, 85.6%가 높은 주택가격으로 주거사다리가 붕괴되었다고 느낌

주택 소유에 대한 인식

[BASE : 전체(N=500) / 단위=%]



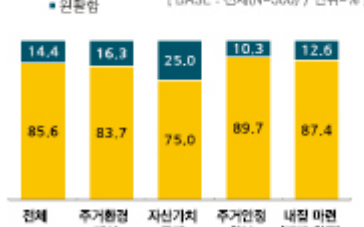
향후 10년 이내 자가주택 마련 가능성 인식

[BASE : 전체(N=500) / 단위=%, 점]



'주거 사다리' 기능 작동 여부 평가

[BASE : 전체(N=500) / 단위=%]



'주거 사다리' 의미 인식

[BASE : 전체(N=500) / 단위=%]



자가 주택 마련 시 선호 주택 유형

[BASE : 전체(N=500) / 단위=%]



'주거 사다리' 기능이 원활하지 않는 이유

[BASE : '주거 사다리' 기능 부정 평가자(N=428) / 단위=%]



* 출처 : 정소이 외, 청년 생애주기 맞춤형 주거모델 개발 연구, LHRI(2026)

04

청년 생애주기 주거지원방안

04 청년 주거정책 패러다임 전환에 따른 정책 과제

✓ 청년층의 주거비 부담 등 주거 불안정성 지속, 분절적 주거지원, 자산 격차 심화로 인한 주거 사다리 붕괴 문제 해결 필요

청년 주거정책 동향

지원대상의 변화

저소득 취약계층 ⇒ 보편적 청년

지원범위의 변화

청년-결혼-출산 생애주기 전반 맞춤형 지원

지원방식의 변화

양적 공급 ⇒ 질적 공급(주택품질, 주거안전)

청년 유형별 주거정책

청년

보편적 지원 확대 및 자산형성 연계

신혼부부

진입장벽 완화 및 전용주택 공급확대

육아가구

특화주거환경 조성 및 돌봄지원서비스 연계

청년 주거정책의 한계

주거불안정 지속

주거비부담 증가, 주거품질, 주거안전 불안

자산형성의 딜레마

수혜자격 배제, 자산격차 심화

불확실한 주거경로 설계

주거이동/상향, 생애단계 이행 지연/포기

청년 생애주기 맞춤형 끊김 없는 주거 사다리 구축 : 주거 연속성 + 주거상향 + 주거이동 + 자산형성

04 청년 생애주기 주거지원 방안

✓ 안정적 자산 형성과 내 집 마련을 위해 진입기부터 안정기까지 단절 없는 '생애주기 맞춤형 주거 사다리' 구축 필요

Vision Box

청년의 안정적 자산 형성 및 내 집 마련을 위한 끊김 없는(Seamless) 주거 사다리 구축

1. 생애주기별 맞춤 지원 2. 정책 문턱 현실화 및 금융망 구축 3. 지역별 차별화 접근

1. 생애주기별 맞춤형 주거 사다리 지원

진입기 [1인 가구]	형성기 [결혼 시기]	안정기 [출산 시기]
기초 자산 형성 지원 - 초기 1인 가구 대상 임대료 직접 지원 - 소형 공공임대주택 집중 공급 - 주거비 절감 유도를 통한 저축 및 기초 자산 형성 기회 제공	주거 상향 및 사다리 중간 단계 보강 - 무주택 부부 자가 진입을 위한 대출 규제 완화 - 맞춤형 금융 지원 강화로 주거 상향(Upward Mobility) 촉진	가족 양육 적합한 양질의 내 집 마련 - 기혼 가구 선호도 높은 아파트 중심의 중형 임대주택 공급 - 가족 양육 환경을 고려한 분양 연계형 주거 모델 제공

2. 정책 문턱 현실화 및 금융 안전망 구축

현재의 낮은 정책 이용률 개선을 위해 소득 및 자산 기준 현실화(대상자 확대)

무주택자	유주택자
실질적 자가 전환이 가능한 강력한 금융 지원(대출/보증) 강화	고금리 부담 완화 등 사후적 금융 안정화 프로그램 가동

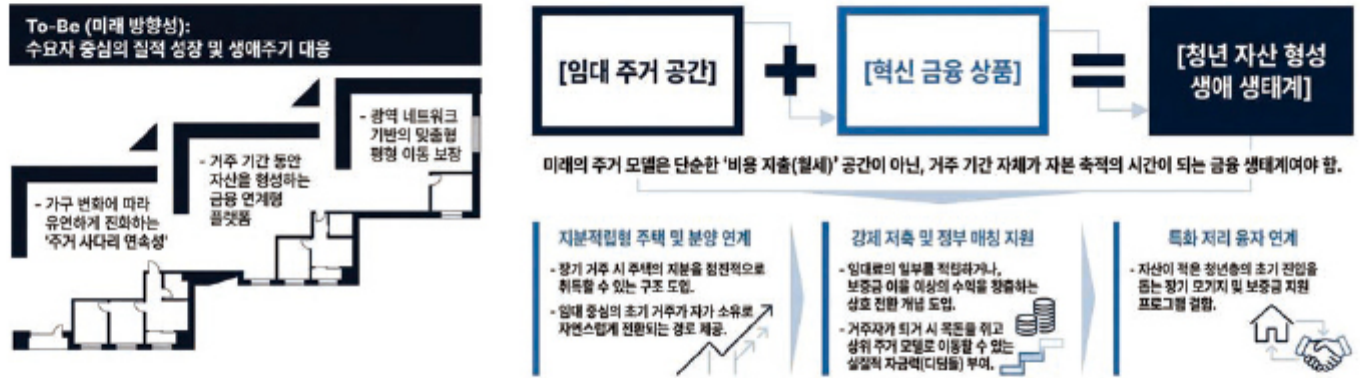
3. 지역별 차별화된 맞춤형 접근

수도권	비수도권
장벽: 높은 보증금 등 주거비 부담 정책 초점: 초기 주거비용 해결 및 자금 지원 집중 설계	장벽: 취약한 경제적 기반 정책 초점: 주거 지원과 연계한 전반적인 기초 자산 형성 지원 집중

04 청년 생애주기 맞춤형 주거사다리 구축

✓ 생애주기 맞춤형 주거사다리 : 단순 주거지원을 넘어, '임차→자가'로 이어지는 단계별 자산축적형 사다리 구축

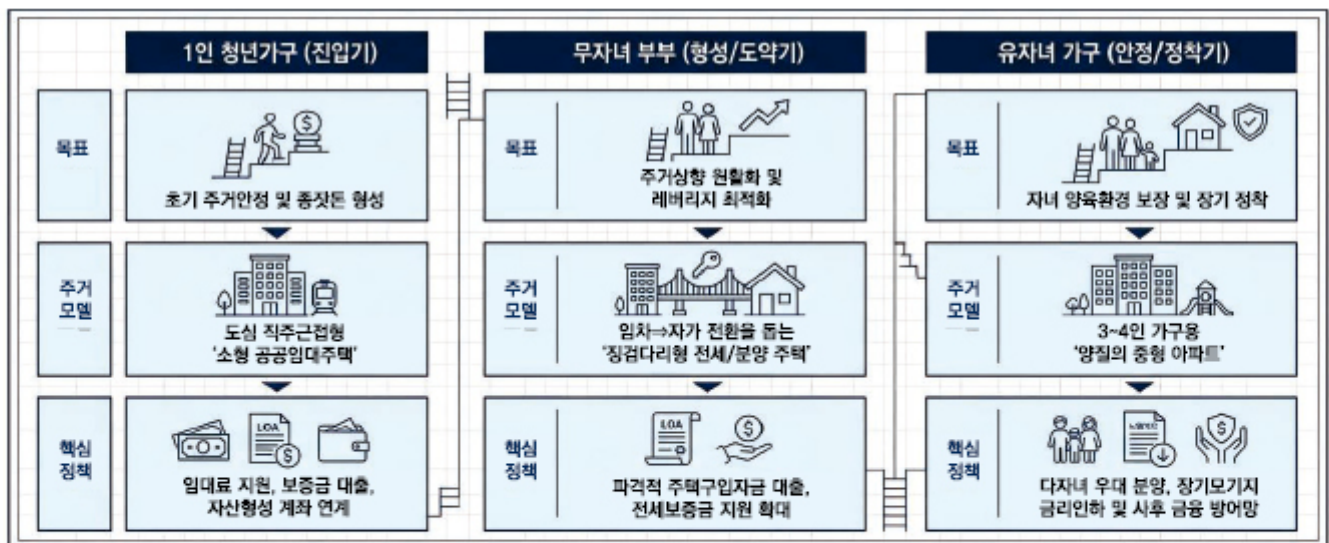
- Dual-Track 전략을 통한 주거사다리 강화
- **단계별 지원체계** : 단기적인 '안정적 거주공간(공공임대)' 확보와 중장기적인 '내 집 마련(자가)' 수요를 연계하여 청년층의 자산형성 및 주거 상향 이동 지원
- **금융연계 모델** : 자본이 부족한 청년을 위해 금융지원을 공공임대주택 사업과 결합하고, 임대와 분양을 연계하는 주거사다리 모델 확립



25

04 청년 생애주기 맞춤형 주거사다리 구축

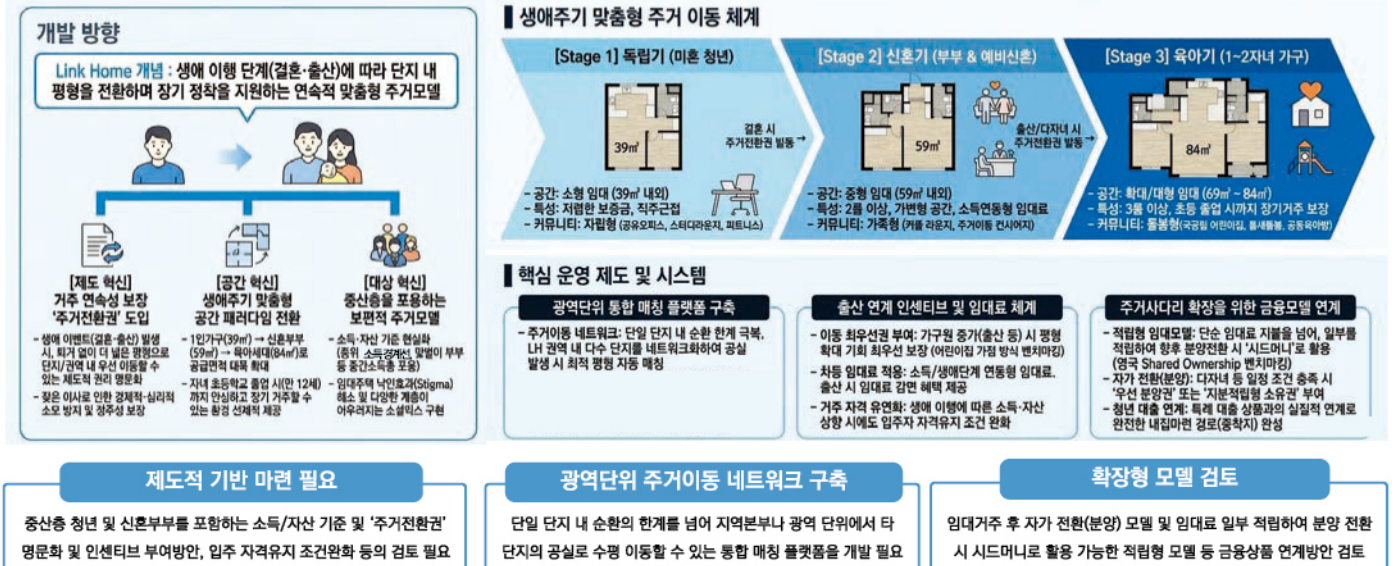
✓ 생애주기별 맞춤형 주거사다리 시나리오(안)



26

✓ 청년 생애주기 맞춤형 주거모델(Link Home) 주거모델(안)

✓ 청년 생애주기 맞춤형 주거모델 도입 필요성 86.6% 공감, 평형 전환권 86.6% 호감, 실제 공급 시 83.0%가 이용하겠다고 응답



도심주택공급 확대를 위한 정부정책 및 LHRI 연구추진 방향

김옥연 주택주거연구실 연구위원



1

CONTENTS

- 01. 도심주택공급 확대 정책적 배경과 추진현황
- 02. 정부의 도심주택공급 확대 정책 추진방향
- 03. 도심주택공급 정책수단 및 사업추진 현황
- 04. 정부정책 지원 및 대응을 위한 연구추진현황

2

01

도심주택공급 정책적 배경과 추진현황

1.1 도심주택공급 정책배경

1.2 도심주택공급 추진현황

3

01 도심주택공급 확대 정책적 배경과 추진현황

1.1 도심주택공급 정책배경

도심 주택공급 및 공간 효율화의 정책적 배경

인구 대도시 집중과 도시 가용지 한계 속에서 주택시장 안정과 도시공간의 다각적 복합 활용 방안 모색

1. 수도권 및 대도시 주택수요 집중

- 양질의 인프라가 갖춰진 도심으로 인구유입 지속
- 도심 외곽 신규택지 개발방식 한계 도달



2. 도심 내 가용토지 부족 및 한계 직면

- 기성시가지 내 빈토지 소진 등 신규 개발부지 고갈
- 유희부지와 저활용 용지를 고밀도로 재구조화하는 압축적 활용 요구



3. 주택시장 불안정 선제적 대응 필요

- 서민·청년층의 심화되는 주거비 부담 축소
- 도심내 지속적인 주택공급 보장하여 시장의 불안심리 차단



4. 도시공간의 효율적 활용 요구

- 노후화된 공공청사나 미사용학교용지, 저활용 유희 국공유지 공공재설계
- 주택, 공공시설, 생활SOC를 유기적으로 결합 복합적 토지이용 효율화



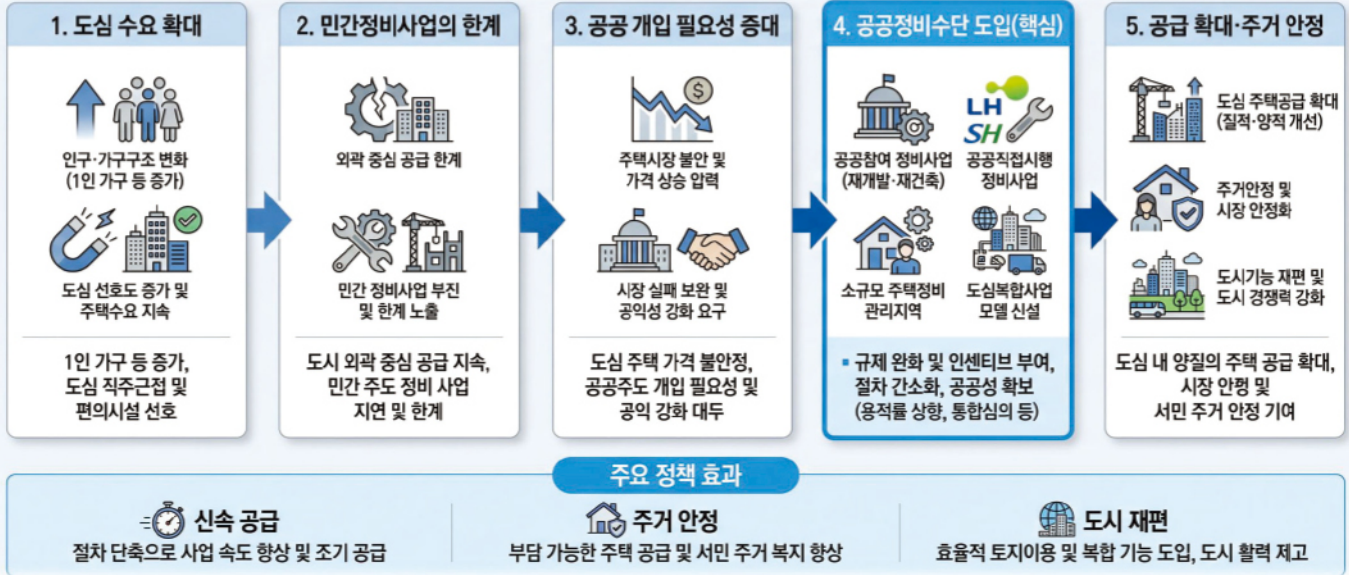
4

01 도심주택공급 확대 정책적 배경과 추진현황

1.2 도심주택공급 추진현황

도심 주택공급 정책 흐름

도심 내 공공정비 활성화를 통한 주거안정 및 도시기능 재편



5

발표 제목 : 도심주택공급 확대를 위한 정부정책 및 LHRI 연구추진 방향

02

정부의 도심주택공급 확대정책 추진방향

- 2.1 정부별 주택정책 패러다임
- 2.2 국정과제 주택정책('25.8.13)
- 2.3 주택공급 확대방안('25.9.7)
- 2.4 주택공급 확대 및 신속화방안('26.1.29)

6

02 정부의 도심주택공급 확대 정책 추진방향

2.1 정부별 주택정책 패러다임

주택공급방식 패러다임 전환과 주요대책

공공참여 및 공공주도 → 민간주도 전환 → 공공주도+민간지원 협력

문재인 정부

공공주도 패러다임

- '18.09.01 수도권 주택공급 확대방안
 - 수도권 공공택지 30만호 추가공급 추진
 - 역세권, 상업지역 등 주택공급
- '19.12.16 주택시장 안정화 방안
 - 투기수요 차단, 실수요자 중심 주택공급
- '20.05.06 수도권 주택공급 확대방안
 - 공공재개발사업 신설
 - 도심유희부지 추가확보 등
- '20.08.04 서울권역 및 수도권 주택공급 확대방안
 - 공공재건축사업 신설
 - 서울권역 신규택지 발굴 등
- '21.02.04 공공주도 3080+대도시권 주택공급 획기적 확대방안
 - 도심공공주택복합사업 신설 및 규제완화
 - 소규모주택정비관리지역 신설

윤석열 정부

민간주도 전환

- '22.08.16 국민주거안정 실현방안
 - 재개발·재건축 정상화
 - 도심복합개발법(민복사업) 제정 추진
- '23.09.26 주택공급 활성화 방안
 - 재개발·재건축사업 절차 개선
 - 공공주택 패스트트랙 도입
- '24.01.10 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안
 - 재건축사업 패스트트랙 도입
 - 사업초기 자금지원 등
- '24.03.19 도시공간·거주·품격 3대 혁신방안
 - 뉴빌리지사업(노후주거지 개선)
 - 공시가격 현실화 등
- '24.03.28 건설경기 회복지원방안
 - 기부채납 인수가격 현실화
 - 신탁방식 활성화 등
- '24.08.08 주택공급 확대 방안
 - 재개발·재건축사업 촉진 특례법 제정 추진
 - 재건축사업 부담금 폐지 추진 등

이재명 정부

공공+민간 협력

- '25.08.13 국정과제 주택 및 주거복지 정책
 - [국정과제62] 주택시장 안정을 위한 주택공급 확대
 - [국정과제63] 두렵고 촘촘한 주거복지 실현
 - [국정과제87] 아이키우기 좋은 출산·육아환경 조성
 - [국정과제89] 청년 정책참여 확대와 기본생활지원
- '25.09.07 주택공급 확대방안
 - 공공택지 공급 확대·조기화
 - 노후시설·유희부지 재정비
 - 도심지 주택공급
 - 민간 공급여건 개선 등
- '26.01.29 도심주택공급 확대 및 신속화
 - 9.7주택공급방안 이행 등 후보지 발표
 - 도심내 공공부지 활용, 신규공공택지지구, 노후청사 복합개발 등

02 정부의 도심주택공급 확대 정책 추진방향

2.2 국정과제 주택정책('25.8.13)

국가비전 국민이 주인인 나라, 함께 행복한 대한민국

국정원칙 경제와 통합, 공정과 신뢰, 실용과 성과

이재명 정부 5대 국정목표 및 23개 추진전략/전체 123개 국정과제 · 564개 실천과제

국정목표 1

국민이 하나되는 정치

19개 과제 79개 실천과제

추진전략

- 1 국민주권과 민주주의의 확립
- 2 정의로운 국민통합의 실현
- 3 문제를 해결하는 유능한 정부

국정목표 2

세계를 이끄는 혁신경제

29개 과제 137개 실천과제

추진전략

- 1 AI 3대 강국 도약
- 2 기초가 탄탄한 과학기술
- 3 혁신으로 도약하는 산업 르네상스
- 4 기후위기 대응과 에너지 전환
- 5 성장을 복돋는 금융혁신

국정목표 3

모두가 잘사는 균형성장

23개 과제 113개 실천과제

추진전략

- 1 자치분권 기반의 균형성장
- 2 활력이 넘치는 민생경제
- 3 협력과 상생의 공정경제
- 4 희망을 실현하는 농산어촌

국정목표 4

기본이 튼튼한 사회

37개 과제 173개 실천과제

추진전략

- 1 생명과 안전이 우선인 사회
- 2 내 삶을 돌보는 복지
- 3 국민건강을 책임지는 보건의료
- 4 인구위기를 극복하는 대전환
- 5 누구나 존중받는 일터
- 6 내 삶에 기회를 여는 성평등
- 7 각자의 가능성을 키우는 교육
- 8 함께 누리는 창의적 문화국가

국정목표 5

국익 중심의 외교안보

15개 과제 62개 실천과제

추진전략

- 1 국민에게 신뢰받는 강군
- 2 평화 공존과 번영의 한반도
- 3 세계로 향하는 실용외교

중점 성과 주요 핵심 분야 국정과제

- 모두가 잘사는 균형성장 (국정과제)
 - 과제 62 주택시장 안정을 위한 주택공급 확대(국토교통부)
 - 과제 63 두렵고 촘촘한 주거복지 실현(국토교통부)

- 기본이 튼튼한 사회 (국정과제)
 - 과제 87 아이 키우기 좋은 출산·육아 환경 조성(보건복지부)
 - 과제 89 청년의 정책참여 확대와 기본생활 지원으로 함께 만드는 미래(국무조정실)

02 정부의 도심주택공급 확대 정책 추진방향

2.2 국정과제 주택정책('25.8.13)

비전 1: 모두가 잘사는 균형성장

국정과제 62 주택시장 안정을 위한 주택공급 확대

- ① 공적주택 공급 확대
 - 서민·실수요자 등을 위한 공적주택 5년간 110만호 공급
 - 신혼부부·청년도 부담가능한 다양한 유형의 공공분양주택 공급
- ② 민간주택공급 지원
 - 민간주택사업의 신속한 인허가 등 사업활성화 지원
- ③ 정비사업 활성화
 - 재개발·재건축 사업성 제고 및 공공성 강화
- ④ 유희부지 활용 공급
 - 노후청사·국공유지 활용, 도심공공주택복합사업 적극추진
- ⑤ 신도시 주택 조기 공급
 - 3기 신도시 등 택지공급 조기화, 노후계획도시 정비 신속추진
- ⑥ 주거환경개선
 - 중간 소음방지 성능강화, 관리비 투명화 등



국정과제 63 두텁고 촘촘한 주거복지 실현

- ① 신혼부부·고령자·1인가구 등 맞춤형 주거지원 강화
 - (신혼부부) 신생아 특별공급 신설, 맞춤형 공공분양 주택 비중 확대
 - 월세 세액공제 대상 확대, 세대 통합형 주택 시범사업 추진 등
 - (고령가구) 고령자 복지주택·실버스테이 공급, 고령친화마을 조성
- ② 취약계층 주거수준 향상
 - 노후임대주택 및 폭방촌 재정비 등 취약계층 주거환경 개선
 - 취약계층 임대주택 이주 촉진
 - 최저·유도주거기준 설정, 주거급여 확대
 - 전세사기 피해자 보호·지원확대 및 가해자 처벌 강화 관련 제도개선
- ③ 주택가격 안정화 및 부동산 거래질서 확립
 - 집값 담합 등 불공정 행위 방지를 위한 감독체계 강화



비전 2: 기본이 튼튼한 사회

국정과제 87 아이 키우기 좋은 출산·육아 환경 조성

- ① 아동수당 지급 대상 확대
 - 현행 8세에서 13세로 확대 등 아이 키우기 좋은 환경 조성
- ② 취학·위기 아동과 청년의 자립기반 마련
 - 자립준비 청년 지원수당·맞춤형 사례관리·자립초기 재무설계 등을 통해 자립준비 지원
 - 청년미래 센터 단계적 전국 확대 등



공동육아나눔터 사례
NH서울 강남구 수곡2단지



국정과제 89 청년의 정책참여 확대와 기본생활 지원으로 함께 만드는 미래

- ① 청년 주거안정 강화
 - 청년 선호 지역에 특화공공임대, 기숙사형 청년주택, 기숙사 공급확대
 - 청년 월세 지원 등 청년 주거비 지원



청년 특화형 매입임대주택 사례
(노후 관광호텔 리모델링)
인입생원, LH+아이부키



02 정부의 도심주택공급 확대 정책 추진방향

2.3 주택공급 확대방안('25.9.7)



주택공급 정책방향 : 공공민간협력

- 공급기준을 국민체감도 높도록 **착공물량** 기준으로 관리
- 경기변동 영향이 적은 **공공부문(LH) 중심으로 주택공급** 역할·기능확대
- 수도권 5년간('26~'30) **135만호 착공 물량** 중 **LH관련 물량 90.6만호(67%)**

공급 구분 (단위: 만호)	지역	연평균 목표 및 증가율			향후 5년간 세부 공급계획 ('26~'30)					
		'22~'24	'26~'30	순증	합계	'26	'27	'28	'29	'30
합계	수도권	15.8	27.0	+11.2	134.9	26.9	24.6	25.0	24.9	33.5
	서울	3.9	6.7	+2.8	33.4	6.8	6.3	6.1	5.9	8.3
공공택지 공급 확대 및 조기화	수도권	2.0	7.4	+5.4	37.2	5.2	6.0	6.0	6.8	13.2
	서울	0.1	0.5	+0.4	2.7	0.4	0.6	0.6	0.5	0.6
노후시설· 유희부지 재정비	수도권	0.1	0.8	+0.7	3.8	0.3	0.4	0.4	1.2	1.5
	서울	-	0.7	+0.7	3.3	0.2	0.4	0.3	1.2	1.2
도심지 주택공급	수도권	3.5	7.3	+3.8	36.5	7.9	5.9	6.7	7.0	9.0
	서울	1.5	3.0	+1.5	15.0	3.2	2.8	2.9	1.9	4.2
민간공급여건 개선 및 활성화	수도권	3.1	4.4	+1.3	21.9	6.4	5.2	4.8	2.8	2.7
	서울	0.7	0.9	+0.2	4.4	1.4	0.9	0.7	0.7	0.7
기타 주택사업	수도권	7.1	7.1	+0	35.5	7.1	7.1	7.1	7.1	7.1
	서울	1.6	1.6	+0	8.0	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6

정부의 관리 및 영향 수준에 따라 3개 유형으로 구분, 맞춤형 전략 추진

①(공공주도)공적역할 확대, ②(공공·민간 협조)법제도적 지원, ③(민간주도)규제완화 지원

구분	공공주도	공공·민간 협조	민간주도+공공지원
수도권 공급	• 공공택지 LH직접시행 전면 전환 • LH 미주택용지 용도전환 정례화 • 수도권 공공택지 사업속도 제고 • 우수입지 공공택지 분량추진 • 공공택지 공급 조기화 및 여력 확충		
도심지 공급	• 노후 공공임대주택 전면 재건축 • 노후 공공청사 등 재정비·복합개발 • 도심내 유희부지 활용 공급 • 철도역 등 주택공급	• 학교용지 활용 거점 조성 • 대학 유희부지 등 활용 연립기숙사 • 도심공공주택복합사업 시종2	• 1기신도시 등 정비사업 개선 • 빈집정비 활성화 • 소규모주택정비사업 활성화 • 정비사업 제도 종합개편 • 공동주택 리모델링 제도 개선
민간여건 개선		• 신축매입임대주택 공급 확대 • 공실상가 등 활용 비아파트 공급 • 모듈러주택 공급 활성화 • 수도권 공공지원 민간임대 공급확대	• 주택건설사업 인허가 제도개선 • 환경영향평가 실의 소용기준 합리화 • 학교용지 기부채납 부담 완화 • 주택사업자 공적보증 지원 강화 • 임대전환 종합금융보증 신설 • 민간소유 공공택지 금융지원 강화 • 비아파트 기금지원 확대

부동산 시장 거래질서 확립

- 부동산 시장 감독 기능 강화
- 주택 매매계약 신고관리 강화
- 불법 의심사례 세무조사
- 불법·이상거래 기획조사 및 이용의무 조사
- 가금출처 투명성 제고 기반 강화

부동산 시장 거래질서 확립

- 규제 지역 LTV 강화
- 주택매매·임대사업자 대출 LTV 강화
- 전세대출한도 일원화
- 주담대 금액별 주신보 출연요율 차등 적용
- 토지거래 허가구역 지정권자 확대

02 정부의 도심주택공급 확대 정책 추진방향

2.3 주택공급 확대방안('25.9.7)

1) 수도권 주택공급 확대 및 조기화

① LH 직접시행을 통한 주택공급 활성화

- 공공택지(주택용지)를 LH 직접시행으로 전환하여 30년까지 총 6만호 착공
- 공급속도를 높이고 물량을 늘리면서 공공이 개발이익 환수, 민간이 설계·시공 등을 전담
- LH 소유 비주택용지 용도전환 정례회 '공공택지 재구조화' 도입→30년까지 수도권 1.5만호 착공

② 수도권 공공택지 사업속도 제고 및 공급여력 확충

- 택지사업 단계별 맞춤형 조기화 전략 마련 및 사업관리 강화 통해 전체사업기간 2년+a 단축, '30년까지 수도권 4.6만호 조기 추가 착공
- 우수입지 공공택지 분량추진, 서울 남부권 공공택지 조기화 및 공급여력 확충

1 수도권에 충분한 주택을 신속하게 공급하겠습니다.



2) 도심 내 주택공급 확대

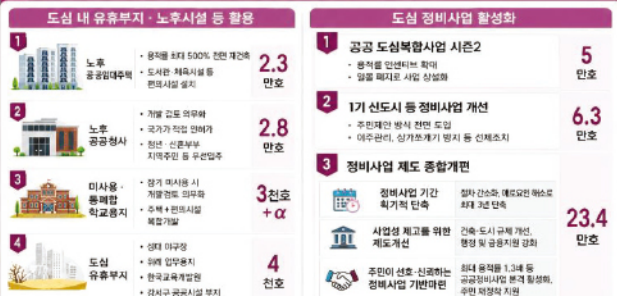
① 도심 내 노후시설·유휴부지 등 활용 주택공급

- 노후 영구임대 등 공공임대주택 전면재건축
- 노후 공공청사, 유휴학교용지, 철도역사 등 주거복합개발 및 특별법 제정
- 대학 유휴부지 등 활용 연립기숙사 공급

② 도심 정비사업 활성화

- 도심 공공주택복합사업 시즌2
- 1기 신도시 등 노후계획도시 정비 활성화
- 빈집정비, 소규모주택정비, 재개발·재건축 등 정비사업 제도개선

2 도심 내 양질의 주택 공급을 확대하겠습니다.



02 정부의 도심주택공급 확대 정책 추진방향

2.3 주택공급 확대방안('25.9.7)

3) 민간 주택공급 여건 개선

① 신속공급 모델을 통한 단기공급 확대

- 오피스텔·도시형생활주택 등 신속매입임대 공급 확대
- 공실 상가, 업무시설 등 용도변경으로 신속한 주택공급
- 신속매입임대 등 모듈러 주택 공급 확대 및 특별법 제정
- 빌라 등 비아파트 건설자금 사업자 대출 자금 지원 확대

4) 부동산 시장 거래질서 확립 및 수요관리 내실화

① 부동산 시장 감독 기능 강화

- 부동산 범죄 적극 대응 및 조사·수사 관련 조직 신설
- 계약서 및 계약금 입금 증빙자료 제출 의무화 등

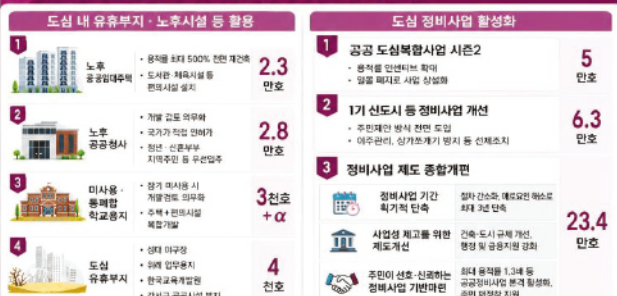
② 대출관리 강화 및 규제지역 지정권자 확대

- 규제지역, 주택매매·임대사업자 대출 LTV 제한 강화
- 토지거래허가구역 지정권자 확대 등

1 수도권에 충분한 주택을 신속하게 공급하겠습니다.



2 도심 내 양질의 주택 공급을 확대하겠습니다.



02 정부의 도심주택공급 확대 정책 추진방향

2.4 주택공급 확대 및 신속화 방안('26.1.29)

9.7대책 이행실적 및 '26년 추진계획

대책 발표 이후 핵심 이행성과와 2026년 주택공급 활성화를 위한 분야별 중점 추진과제 및 세부 이행 로드맵

■ 9.7대책 발표 이후 이행실적

① 제도개선 (입법과제 총 23개 추진)

구분	추진지표	주요 이행내용
완료	4개 법률 개정 완료	공실상가 등을 활용한 주거공급 활성화, 택지보상 착수시기 조기화(지구지정 後→前) 등 4개 법률 개정 완료
추진중	19개 과제 진행중	노후청사·학교용지 등 도심공급방안의 강력한 추진력 확보를 위한 특별법 제정안(4건) 발의 포함, 19개 과제 추진 중, 이중 노후청사·학교용지 특별법 '26.5.6 법사위 통과

② 주택공급 (도심사업 사전절차 이행 및 기존 택지사업 정상 추진)

구분	사전절차 이행 및 정상추진 세부현황(성과수치)
도심사업	- 도심 유후부지(4천호) : 예비타당성조사면제 등 사전절차 완료 - 학교용지 : 선도사업 후보지 기본구상 용역 착수 완료(LH, '25.1)
택지사업	'25년 중 5.4만호 착공, 2.1만호 분양 등 공급계획 정상추진 - 비주택 용도 전환 우선추진 물량(1.5만호) 중 4.1천호 사업계획변경 착수

■ '26년 추진계획

① 제도개선 (상반기 완료 총력 추진)

중점 과제	주요 이행내용
택지사업 조기화	토지보상 절차 단축 등 행정절차 간소화를 통해 사업속도 획기적 제고
도심복합시존2	제도개선 사항 즉각 적용하여 민간 참여 활성화 및 강력한 추진력 확보
정비제도 개편	재건축·재개발 활성화 포함 정비제도 종합개편 법안 상반기 내 추진 완료

② 주택공급 (도심·택지 이행 본격화_11.1만호 본격착공 이행)

구분	착공목표	사전절차 이행 및 정상추진 세부현황(성과수치)
도심사업	총 5.8만호	- 도심공공주택복합사업 최초 첫 착공(제물포 3.5천호) - 신축매입임대 역대 최대 규모 착공(4.4만호)
택지사업	총 5.3만호	3기 신도시 최초 입주개시(인천계양 1.3천호) - 서리풀 등 기 발표 신규 택지 4곳(5만호) 지구지정

02 정부의 도심주택공급 확대 정책 추진방향

2.4 주택공급 확대 및 신속화 방안('26.1.29)

도심 주택공급 확대 및 신속화 추진방향

「주택공급촉진 관계장관회의」 신설, 신규부지 발굴 및 기존사업 신속화/청년층 중심 도심공급 확대 신속한 주택 착공 추진

■ 도심 핵심입지 중심 공급 확대+속도감 있는 착공 추진

도심 주택공급 확대 추진방향	
청년층 중심 도심 공급 확대 및 신속한 착공 추진	
도심권 청년층 중심 6만호 공급	
1	신도시급 면적의 6만호 도심 집중 공급 487만㎡ 규모 물량을 도심에 집중 공급하고, 서울 물량은 과거 보급자리주택의 84% 수준
2	국민 선호도 높은 도심 요지에 공급 지하철·일자리·문화 인프라가 갖춰진 역세권 중심으로 우수 입지 공급 확대
3	청년·신혼부부 중점 공급 청년세대의 주거 안정을 위해 부담 가능한 수준의 양질의 주택을 중점 공급
4	속도감 있게 추진해 '27년부터 착공 부처·지방정부 협업과 후속 절차 신속 이행으로 공급 시기 조기화

■ 수도권 주택공급 확대 방안 총괄표('26.1.29)

수도권 주택공급 확대 방안 총괄	
도심 내 공공부지 활용, 신규 공공택지 조성, 노후청사 복합개발을 통한 공급 확대	
핵심 요약	
도심 내 공공부지 활용	43.5천호 공급 (실질 36.1천호)
신규 공공택지구 조성	6.3천호 추진
노후청사 복합개발	34곳 9.9천호 공급
총 59.7천호 공급 (실질 52.3천호)	
정책 방향	
도심 핵심입지 중심의 공급 확대와 복합개발 연계 추진	

02 정부의 도심주택공급 확대 정책 추진방향

2.4 주택공급 확대 및 신속화 방안('26.1.29)

도심 주택공급 확대 및 신속화 추진방향

「주택공급촉진 관계장관회의」 신설, 신규부지 발굴 및 기존사업 신속화/청년층 중심 도심공급 확대 신속한 주택 착공 추진

■ 도심 핵심입지 중심 공급 확대+속도감 있는 착공 추진

■ 수도권 주택공급 확대 방안 총괄표('26.1.29)



수도권 주택공급 확대 방안 총괄표			
(단위 : 천호)			
구분	주요 내용	세부 내용	공급 규모
① 도심 내 공공부지 활용 (총 43.5천호)	역세권, 유휴부지, 공공시설 이전지 등 도심 내 가용부지를 활용하여 주택 공급	역세권 개발	20.0
		유휴부지 활용	12.5
		공공시설 이전지 활용	6.0
		기타 도심 내 유휴자원	5.0
43.5			
② 신규 공공주택지구 조성 (총 6.3천호)	수도권 내 신규 공공택지지구를 지정·조성하여 체계적으로 주택 공급	신규 공공택지지구 지정 및 조성	6.3
6.3			
③ 노후청사 복합개발 (총 9.9천호)	노후 공공청사, 유휴 국·공유재산 등을 복합개발하여 주택 공급	노후 공공청사 복합개발	7.0
		유휴 국·공유재산 활용	2.9
9.9			
총 합 계			59.7천호 (5.97만호)

15

발표 제목 : 도심주택공급 확대를 위한 정부정책 및 LHRI 연구추진 방향

03

도심주택공급 정책수단 및 사업추진현황

3.1 노후시설·유휴부지 활용 주택공급

3.2 도심지 주택공급

3.3 민간공급 여건 개선

16

03 도심주택공급 정책수단 및 사업추진현황

3.1 노후시설·유희부지 활용 주택공급

— 더 나은 주거환경, 더 큰 미래 —

노후 공공임대주택 전면 재건축

2030년까지

수도권 2.3만호 착공





주거환경 개선
안전하고 쾌적한 주거 실현



도시 경쟁력 강화
노후도시의 새로운 도약



사회 통합 실현
세대와 계층이 함께하는 단지

- 

1 추진방향

(소셜믹스 혼합단지 재탄생)

 - 다양한 계층이 함께 어우러지는 소셜믹스 구현
 - 입지·기능·경관을 고려한 통합적 도시재생 추진
- 

2 사업모델

(종상향 용적률 최대 500% 확보, 평형 확대)

 - 종상향을 통해 용적률 최대 500% 확보
 - 다양한 평형 공급으로 주거 선택권 확대
- 

3 사업지

(상계마을, 하계5단지, 중계1단지 및 수서·가양 본격화)

 - 상계마을, 하계5단지, 중계1단지 우선 추진
 - 수서·가양 등 추가 사업지 본격화
- 

4 재정지원 및 이주대책

(국비 최대 95% 지원 및 재건축이주대책협의체 TF 구성)

 - 국비 최대 95% 지원으로 사업부담 최소화
 - 재건축이주대책협의체 TF 구성으로 이주 안정 지원

국민이 체감하는 주거혁신, 2030년까지 수도권 2.3만호 착공

17

03 도심주택공급 정책수단 및 사업추진현황

3.1 노후시설·유희부지 활용 주택공급

공공자산의 새로운 가치, 국민을 위한 더 큰 변화

노후 공공청사 복합개발

도심에 활력을, 국민께는 더 나은 삶을

비전 지표

수도권 2.8만호 공급 목표



- 

1. 개발검토 의무화

범부처 신설 심의기구 검토 및 복합개발종합계획 수립
- 

2. 국가 직접 인허가

용적률 상향 및 국토교통부 직접 승인
- 

3. 사업속도 제고

신탁·위탁 방식으로 부지사용권 조기 확보, 예타 면제
- 

4. 지자체 수용성 강화

무주택 청년·신생아가구 우선입주 및 생활 SOC 공급

18

03 도심주택공급 정책수단 및 사업추진현황

3.1 노후시설·유헴부지 활용 주택공급

학교용지 복합개발

2030년까지 수도권
3,000호 + α
주거·교육·문화·생활 거점으로 조성



- 주거: 양질의 주택 공급
- 교육: 미래형 교육환경
- 문화: 문화·여가 공간
- 생활: 편리한 생활 인프라



1. 특별법 제정

학교용지복합개발특별법 제정 및
장기 미개발 용지 해제 원칙 수립



2. 검토기구 구성

교육청, 지자체, 전문가 참여
전담 검토 기구 상설화



3. 용지 및 규제 완화

용도변경 인허가 의제,
분양가상한제 적용 제외



4. 선도 시범사업

수도권 우량 입지 선별
3,000호 + α 선도사업 우선 추진

03 도심주택공급 정책수단 및 사업추진현황

3.1 노후시설·유헴부지 활용 주택공급

도심 속 유헴공간, 주택으로 다시!

도심 내 유헴부지 활용 주택공급

비전 목표

서울 내 **4,000호** 공급



- 도심 유헴부지 효율적 활용
- 주택공급 확대 및 주거안정
- 생활 인프라 확충 및 도시 경쟁력 강화

1. 성대야구장 부지

(도봉구 1,800호 공급 및
체육·문화시설 복합화)



2. 위례 복합용지

(송파구 1,000호 공급 및
일자리·자족기능 연계)



3. 한국교육개발원 부지

(서초구 700호 공급 및
이전을 활용한 주택 공급)



4. 기존시설 이전부지 등

(강서구 총 558호 공급:
가양동별관 98호, 의회 163호,
보건소 297호)



03 도심주택공급 정책수단 및 사업추진현황

3.1 노후시설·유헴부지 활용 주택공급

도심 유헴공간을 청년의 내일로

철도역사·대학 유헴부지 활용 공급

비전 청년 및 1인가구 맞춤형 주택 공급

목표 지표

공급 규모 2.3만호 (5년간)	지원 대상 청년·1인가구 중심 공급	주거비 경감 20% 이상 절감	사업 기간 2025~2029 5개년 추진
--------------------------------	---------------------------	-------------------------------	-------------------------------------

✓ 도심 우수 입지의 유헴자산을 청년의 주거기회로 전환하겠습니다

- 1. GTX 환승역사 복합개발**
(창동역, 원종역 역사 활용 공공주택 복합개발)
 - GTX 환승역 중심 복합개발로 교통·주거·편의 기능 결합
 - 역세권 입지의 청년·1인가구 맞춤형 공공주택 공급
- 2. 철도 유헴부지 활용**
(차량기지 이전 및 금천구청역 역사 옆 폐저유조 부지 등 청년주택 공급)
 - 차량기지 이전 등 유헴 철도부지 적극 발굴·활용
 - 도심 내 청년주택 및 생활 SOC 복합 조성
- 3. 연합기숙사 수도권 공급**
(5년간 수도권 내 4개소, 총 2,000명 기숙사 건립)
 - 대학·지자체·공공 협력으로 연합기숙사 건립
 - 청년들의 안정적인 주거와 학업·활동 환경 지원
- 4. 입주 대상 및 조건 완화**
(배려계층 기숙사비 지원 및 사립대 대비 20% 저렴 제공)
 - 배려계층 기숙사비 지원으로 주거비 부담 완화
 - 사립대 기숙사 대비 20% 저렴한 비용으로 제공

21

03 도심주택공급 정책수단 및 사업추진현황

3.2 도심지 주택공급

더 빠르게, 더 유연하게, 더 편리하게

도심복합사업 시즌2

도심의 혁신, 주거의 미래

비전

살기 좋은 도심, 모두의 내일을 만듭니다

목표

수도권
5만호
공급 목표

도심 주거공급 확대	주민 삶의 질 향상	지역경제 활성화	지속가능한 도시 조성
---------------	---------------	-------------	----------------

- 1. 신규사업 발굴**
지자체 공모 및 주민 제안 활성화, 민간 제안 도입

지자체 공모
공모 확대 및
선정절차 개선

주민 제안 활성화
주민 제안 요건 완화 및
컨설팅 지원 강화

민간 제안 도입
민간의 창의적인 제안으로
사업 발굴 다변화
- 2. 제도개선**

인센티브	용적률 1.4배 완화	특별건축구역 의제	높이제한 완화
	비주거비율 완화 (준주거 배제, 상업 5%)		공원녹지 완화 (10만㎡)
	부담금은 개발 증가분만 부과		
속도제고	소규모 지구 심의 생략	통합심의 범위 환경·소방 추가	
	설계·시공 공모 통합		
갈등방지	동여서 검인제	지자체 감독권	
공공역량	LH 조직·인력 확충		
- 3. 일몰폐지**
일몰제 폐지를 통한 도심복합사업 상설화 추진

사업의 지속성과 안정성을 확보하여
도심 주택공급을 꾸준히 확대

22

03 도심주택공급 정책수단 및 사업추진현황

3.2 도심지 주택공급

1기 신도시 정비사업 개선

★ ★ ★
주민이 체감하는 속도감 있는 정비, 더 나은 미래도시로

비전 목표

2030년까지 수도권

6.3만호 착공



속도감 있는 추진
절차 간소화로
신속한 사업 추진

주민 중심
주민이 주도하는
공정하고 투명한 정비

안전적 관리
질서있는 정비를
시장 혼탁 방지

미래까지 계고
더 살기 좋은 도시,
더 높은 주거가치

1

1. 1기 신도시 사업 선정방식 개선

주민직접제안
입안제안 도입
및 기간 6개월 단축

지자체 예정물량
초과 허용

분당
초과 불적용

2

2. 사업 절차개선

계획수립
패스트트랙
전면 확대

통합심의 및
동의 간주 특례
제출

신속추진
공공신탁사
설립

3

3. 질서있는 정비를 위한 선제조치

이주관리 위한
HUG 보증제한 및
금융통제 병행

상가포개기 방지
권리산정일 도입

23

03 도심주택공급 정책수단 및 사업추진현황

3.2 도심지 주택공급

빈집 및 소규모 정비 활성화

2030년까지 수도권

1.8만호
착공



빈집을 기회로, 소규모 정비로 더 나은 도시를 만듭니다

1. 빈집정비 활성화

인센티브
용적률·건폐율
1.3배 완화

동의를
소재불명 모수
제외

면적확대
촉진지역
10만㎡ 미만

2. 소규모주택정비 활성화



사업요건 완화

- 가로구역 가변시설 허용
- 신탁사 요건 완화



사업성 개선

- 임대주택 공급 시
사업비 공공용자
지원 확대

규제는 완화하고, 자원인 강화하여 빈집과 노후 주거자를 새로운 기회로 전환

24

03 도심주택공급 정책수단 및 사업추진현황

3.2 도심지 주택공급

정비사업 제도 종합 개편

신속하고 안정적인 주택공급으로 국민 주거안정 실현

2026~2030년 수도권

23.4만호

착공 지원

1



단계별 절차 개편을 통한
정비기간 단축 (최대 3년 단축)

- ✓ 통합심의로 중복절차 최소화
- ✓ 병렬 추진으로 사업기간 단축
- ✓ 전자화·표준화로 행정 효율화

정비사업 소요기간 비교



최대
3년 단축

2



공사비 상승 및
제도 개선 대응 (규제 합리화)

- ✓ 공사비 검증체계 합리화
- ✓ 정비사업 관련 규제 합리화
- ✓ 유연한 사업성 개선 방안 마련

규제 합리화 주요 과제



3



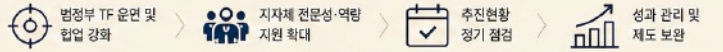
주민 선호·신뢰
정비사업 기반 마련
(공공정비 활성화 및 세입자 보호)

- ✓ 공공정비 사업방식 다양화
- ✓ 주민 참여·소통 강화
- ✓ 세입자 권리 보호 및 이주 지원 확대

공공정비 활성화 및 세입자 보호 강화



신속 추진
체계 구축



03 도심주택공급 정책수단 및 사업추진현황

3.2 도심지 주택공급

정비사업 제도 종합 개편

신속하고 안정적인 주택공급으로 국민 주거안정 실현

2026~2030년 수도권

23.4만호

착공 지원

1



단계별 절차 개편을 통한
정비기간 단축 (최대 3년 단축)

- ✓ 통합심의로 중복절차 최소화
- ✓ 병렬 추진으로 사업기간 단축
- ✓ 전자화·표준화로 행정 효율화

정비사업 소요기간 비교



최대
3년 단축

2



공사비 상승 및
제도 개선 대응 (규제 합리화)

- ✓ 공사비 검증체계 합리화
- ✓ 정비사업 관련 규제 합리화
- ✓ 유연한 사업성 개선 방안 마련

규제 합리화 주요 과제



3



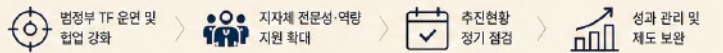
주민 선호·신뢰
정비사업 기반 마련
(공공정비 활성화 및 세입자 보호)

- ✓ 공공정비 사업방식 다양화
- ✓ 주민 참여·소통 강화
- ✓ 세입자 권리 보호 및 이주 지원 확대

공공정비 활성화 및 세입자 보호 강화



신속 추진
체계 구축



03 도심주택공급 정책수단 및 사업추진현황

3.3 민간 주택공급 여건 개선

주택공급 활성화를 위한 제도 개선

주택사업 규제 합리화



원활한 주택공급 및
기부채납/소음 기준 합리화



주택공급 확대



규제 합리화



국민 삶의 질 향상



주요 완화 과제 3가지

1



주택건설사업 인허가 통합심의
(교육·재해·소방 통합심의 대상 포함)

- 여러 부처에 분산된 인허가 절차를 통합하여 심의
- 중복 심의·서류제출 최소화로 사업기간 단축
- 관계기관 협업 강화로 행정 효율성 제고

2



환경영향평가 실외 소음기준 합리화
(고층부 실내소음기준 45dB 우선 적용)

- 고층부(주거시설 상층)에는 실내소음기준을 우선 적용
- 합리적인 소음기준 설정으로 사업성 개선
- 국민이 체감하는 주거환경 품질 유지

3



학교용지 관련 부당 기부채납 제한
(교육부 가이드라인 제정)

- 학교용지 기부채납 요구의 합리성·투명성 강화
- 부당한 기부채납 사례 사전 차단
- 교육부 가이드라인 제정으로 전국 기준 통일

03 도심주택공급 정책수단 및 사업추진현황

3.3 민간 주택공급 여건 개선



국민의 내일을 위한 주택공급 안정화 대책

주택공급 자금·금융지원 강화



공적 보증
연 100조 확대
및 조기 착공 금융 인센티브



3대 금융 대책

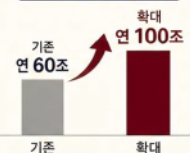
1

주택사업자
공적보증 공급
대폭 확대



- ✓ HUG PF 보증
연 100조 확대
- ✓ 보증 한도
70% 상향

HUG PF 보증 공급 규모



2

임대사업 전환용
종합금융보증
신설



- ✓ '임대전환형 PF보증' 신설
- ✓ 기금 건설자금 대출
병행 심사

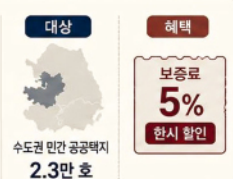


3

민간 공공택지
조기착공
금융 인센티브



- ✓ 수도권 민간 공공택지
2.3만 호 대상
미분양 매입확약 제공
- ✓ 보증료
5% 한시 할인



03 도심주택공급 정책수단 및 사업추진현황

3.3 민간 주택공급 여건 개선

신속공급 모델을 통한 단기공급 확대



**신축매입임대, 모듈러 주택,
비아파트 기금 지원 확대**

신속하고 유연한 공급으로 주거안정 실현



신속한 공급
단기 공급효과 극대화



다양한 공급
수요 맞춤형 주택 확충



민관 협력 강화
지속가능한 주거안정

4대 주요 대책

1



신축매입임대 공급 확대

수도권 14만호 착공 및
2년 내 7만호 집중 공급

수도권
14만호
착공



2



비아파트 용도전환 및 실수요 확충

생숙 약 1만실 오피스텔
용도전환 조건 완화



생활형 숙박시설



오피스텔

3



모듈러 주택 공급 활성화

OSC·모듈러 특별법 제정 및
시범사업 추진



4



비아파트 기금 지원 및 민간임대 확대

비아파트 건설자금 대출 금리
최대 30bp 인하 및 한도 상향,
공공지원 민간임대 2.1만호 착공



대출 금리
최대 30bp 인하



공공지원 민간임대
2.1만호 착공

발표 제목 : 도심주택공급 확대를 위한 정부정책 및 LHRI 연구추진현황

04

정부정책 지원 및 대응을 연구추진현황

4.1 주택주거 분야 연구추진 현황

4.2 노후시설·유휴부지 재정비 관련 분야

4.3 도심지 주택공급 관련 분야

4.4 민간공급 여건 개선 관련 분야

4.5 기타 주택사업 관련 분야

04 정부정책 지원 및 대응을 연구추진현황

4.1 주택주거 분야 연구추진 현황

[국정과제62] 주택시장 안정을 위한 주택공급 확대 (1) 공적주택 공급 확대 : 건설임대

최근 주요연구수행실적

- 이지은 외(2025), 고령화 인구감소 시대에 대응하는 세대공존형 모듈러주택 사업모델 연구
- 배연희 외(2025), 오토발렛파킹 공동주택 적용 방안
- 박지영 외(2025), OSC 기반 장수명주택 신모델 개발
- 박지영 외(2024), 소형건설임대주택 소프트웨어 통합
- 박지영 외(2024), 장수명주택 선도사업 성과평가개선
- 정소이 외(2024), 공공임대주택 브랜드 적용방안 연구
- 정가성 외(2024), 지속가능성 확보를 위한 영국 소셜하우징 공급 및 운영체계 연구
- 김옥연 외(2023), 통합공공임대주택 시범사업 진단을 위한 공급제도 개선 연구(대외비)
- 이영은 외(2023), 장기공공임대주택의 재정비 및 지역거점화를 위한 중장기 전략
- 최은희 외(2023), LH 임대주택 중장기 공급·운영 발전 방안 연구

수행계획 및 제언

- 권혁삼 외(2026), 공공주택 공급제도 개편에 따른 민간 참여사업 개선방안 연구

[국정과제62] 주택시장 안정을 위한 주택공급 확대 (2) 공적주택 공급 확대 : 매입임대

최근 주요연구수행실적

- 이영은 외(2025), 군집형 매입임대 주거지역 활성화를 위한 신축약정형 매입임대 가점사업 도입방안
- 권치홍 외(2025), 매입임대주택 선호도 및 시장효과
- 황규홍 외(2025), 공사비 연동형 신축매입임대주택 사업관리기준 사전기획 연구
- 이지은 외(2025), OSC 기반 매입임대주택 정비모델
- 황규홍 외(2024), 매입임대주택 유지보수센터 구축 및 지역 소규모 사업자 활용방안
- 권혁삼 외(2024), 노후매입임대주택 중장기 정비전략
- 조승연 외(2017), 매입임대사업 효율성 제고를 위한 공급 및 운영방안 개선 연구

수행계획 및 제언

- 권혁삼 외(2026), 노후 매입임대주택 재정비 활성화 방안 연구

[국정과제62] 주택시장 안정을 위한 주택공급 확대 (3) 도심주택공급 확대 : 정비사업, 유희부지 등

최근 주요연구수행실적

- 권혁삼 외(2026), 초고령사회에 대응한 공공참여 정비사업 모델개발 연구
- 김옥연 외(2025), 도심 주택공급 확대를 위한 공공주도 정비사업 활성화방안 연구
- 권혁삼 외(2024), 소규모주택정비사업 안정적 추진을 위한 제도개선 연구
- 권혁삼 외(2022), 소규모주택정비사업 제도개선 연구
- 권혁삼 외(2022), 공공참여 가로주택정비사업 활성화
- 김옥연 외(2017), 미매각 학교용지 행복주택 활용방안
- 김옥연 외(2017), 국공유지 활용 행복주택사업 연구

수행계획 및 제언

- 김옥연 외(2026), 노후공공청사 복합개발을 통한 도심내 공공임대주택 확대방안
- 김옥연 외(2026), 미사용 학교용지 복합개발을 통한 도심내 공공주택 확대방안 연구
- 권혁삼 외(2026), 비주택 공공시설 리모델링을 통한 공공임대주택 공급방안 연구
- 황규홍 외(2026), 리모델링형 매입임대주택 사업모델

31

04 정부정책 지원 및 대응을 연구추진현황

4.1 주택주거 분야 연구추진 현황

[국정과제63] 두텁고 촘촘한 주거복지 실현 (1) 맞춤형 주거지원 : 취약계층, 신혼부부, 고령자 등

최근 주요연구수행실적

- 조승연 외(2025), 공공임대주택 고령 거주자의 AIP 지원체계 연구
- 김남정 외(2025), 공공임대주택 고령자 맞춤형 배달서비스 사업모델 개발
- 권치홍 외(2024), 전세임대 반지하가구의 주거실태와 정책과제
- 권치홍 외(2023), 사회경제적 환경변화에 대응한 신혼부부 주거안정성 기초연구
- 진미윤 외(2022), 주택 이외의 거주 주거실태조사
- 이경애 외(2022), 중산층 부담가능한 주거를 위한 공공지원 방안
- 조승연 외(2022), 공공임대주택 고령자 주거환경 진단 및 주거지원 강화방안 연구
- 최은희 외(2019), 주거빈곤가구 유형별 주거지원 강화
- 정소이 외(2017), 초고령사회에 대응한 공공임대주택 공급방향 연구

수행계획 및 제언

- 조승연 외(2026), 인구구조 변화에 따른 협력적 주거복지사업 모델 발굴을 위한 주거복지사업 진단 및 평가

[국정과제62] 두텁고 촘촘한 주거복지 실현 (2) 입주자 및 주택 관리

최근 주요연구수행실적

- 황규홍 외(2025), 매입임대주택 유지보수센터 운영을 위한 정보플랫폼 개발 가이드라인 연구
- 기호영 외(2025), 매입임대 스마트홈 추진전략 수립
- 양동석 외(2025), 디지털신기술 기반 유지보수 하자상담 및 처리 서비스 사전기획 연구
- 조승연 외(2025), 분양임대혼합단지 관리실태 및 개선
- 양진아 외(2025), 공공임대주택 거주자의 근로연계 주거복지 지원 기초연구

수행계획 및 제언

- 이봉조 외(2026), 장기 공공임대주택 통합 대가자 명부 도입방안 연구
- 조승연 외(2026), 주거복지사업의 평가제도 개선을 위한 성과지표 구축 기초연구
- 이영은 외(2026), 특화형 매입임대주택의 지속가능한 운영관리체계 개선방안 연구
- 기호영 외(2026), 임대주택 입주자의 스마트 안전확인 서비스 제공을 위한 AI 활용연구
- 양동석 외(2026), LH 하자 및 유지보수 통합 관리를 위한 디지털 신기술 활용방향 연구
- 박지영 외(2026), OSC 생산방식의 장수명 임대주택 신모델 개발

[국정과제87] 아이 키우기 좋은 출산·육아환경 조성 [국정과제89] 청년의 정책참여 확대와 기본생활지원~ 저출생 대책 및 육아지원, 청년 주거안정

최근 주요연구수행실적

- 권치홍 외(2025), LH 공공주택 입주자 출산 현황 분석
- 정소이 외(2024), 저출생 현상 대응 주거지원 및 육아환경 조성 연구
- 정가성 외(2025), 청년가구 특성을 고려한 공공임대주택 수요추정 및 공급방향 연구
- 정가성 외(2024), 청년임대주택 수요 추정 및 공가 분석을 통한 합리적 공급방안 연구
- 이영은 외(2024), LH 청년 주거정책 현황 및 주거안정 실현방안 모색
- 황규홍 외(2024), 자립준비청년 통합지원을 위한 LH 역할 확대방안
- 정소이 외(2022), 청년 주거수요를 반영한 도심 청년주택 모델 개발

수행계획 및 제언

- 신형섭 외(2026), 저출생 해결을 위한 주거정책 수립과 LH역할 모색
- 정소이 외(2026), 청년생애주기 맞춤형 주거모델 개발
- 정가성 외(2026), 자기반 AI방범론을 활용한 도심내 청년임대주택 공급입지 분석
- 정가성 외(2026), 청년 주거정책의 해외사례 비교분석을 통한 주거정책 개발방향 연구

32

04 정부정책 지원 및 대응을 연구추진현황

4.2 노후시설·유희부지 재정비 관련 분야

① 노후공임 전면 재건축 : 이영은 외(2023) 장기공공임대단지의 재정비 및 지역거점화를 위한 중장기 전략

1. 연구 배경 및 목적

- 장기공공임대주택의 노후화가 심화됨에 따라 재정비사업의 필요성이 증대함에도 불구하고 현실적 어려움으로 사업추진 난항 : 사업성 부족, 이주대책 마련 곤란, 자원 확보 문제 등으로 사업 추진이 어려운 상황임
- LH가 보유 장기임대단지내에 단순 노후시설 개선 차원을 넘어 **소셜믹스(유형통합)**, 지역거점 기능 강화 등 공공성 확보할 수 있는 재정비모델 마련 필요
- LH 장기공공임대단지의 효과적인 재정비사업을 위한 장애요인 검토, 공공성 확보방안 분석, 제도개선 및 재정비 지원 논리 포함 중장기 전략 제시

2. 주요 연구내용

- LH 노후장기공공임대단지 현황조사 : 영구임대, 50년 공임, 국민임대 현황 및 특성 분석 / 지역거점 기능 수행 여부 및 관련 지표 검토
- 재정비사업 여건 및 장애요인 분석 : 입지적·물리적 특성/사회경제적 잠재력 분석/임대-분양합필, 주민 재정착, 이주대책, 민원 및 사업성 문제 검토
- 국내외 사례조사 : 국내 공공임대 재정비 사례 / 해외 사회주택 재생 및 커뮤니티 거점화 사례
- 중장기 전략 수립 : 소셜믹스, 임대료 차등방안/순환이주 및 임시주거 지원 방안 / 행·재정적 지원 / 지역거점화 모델 및 시범사업

3. 핵심 연구결과

- 장기공공임대단지 단순 노후주택정비가 아닌 주거복지·지역재생·커뮤니티 활성화를 통합한 사업으로 추진
- 재정비 과정에서 기존 입주자의 주거안정을 위한 순환이주체계 및 임시주거 공급 필수
- 통합공공임대와 소셜믹스 도입 통해 계층통합형 주거단지로 전환
- 생활, 복지시설, 돌봄시설 등을 결합한 지역생활거점 모델이 효과적 대안으로 제시
- 재정비사업활성화 위해 국고지원, 기금 지원 등 별도 지원체계 필요

4. 기대효과 및 활용방안

- 공사의 장기임대단지 현황조사에 근거한 재정비 및 지역거점화 중장기 전략의 제시로 정책 변화에 대한 선제적 대응
- 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 기본계획 재정비시 기초자료로 활용
- 향후 노후 장기임대단지 재정비사업 추진시 장애요인 검토 및 전략 제시

04 정부정책 지원 및 대응을 연구추진현황

4.2 노후시설·유희부지 재정비 관련 분야

② 노후공공청사 재정비 : 김옥연 외(2026) 노후공공청사 복합개발을 통한 도심내 공공임대주택 확대방안

1. 연구 배경 및 목적

- 수도권을 중심으로 신규 택지 확보가 어려워지면서 도심내 주택공급 확대 필요성 증대
- 30년 이상 경과한 노후공공청사 증가 및 유희 공공유지 활용 요구 확대
- 기존 복합개발 사업은 사업성 및 지속가능성 확보에 한계 존재
- 도심내 공공임대주택 공급 확대를 위한 새로운 사업모델과 법·제도 기반 마련 필요
- 사업유형별 사업성 분석을 통한 최적 사업구조 제시
- 특별법 제정 등 복합개발 활성화를 위한 법·제도 기반 마련

2. 주요 연구내용

- 현황분석 : 노후공공청사 등 복합개발사업 현황 및 한계
- 사업모델 개발 : 토지취득방식 및 사업방식별 복합개발사업모델 개발, 사업구조 개편
- 사업성분석 시뮬레이션 : 노후공공청사 입지·수요 여건고려 우선순위 후보지를 선정하여 사업모델 적용 사업성 분석 시뮬레이션
- 제도개선 : 특별법 및 법제도개선 방안 마련
- 실행전략 : 사업추진체계 및 실행 로드맵 구축

3. 핵심 연구결과

- 노후공공청사와 국공유지를 활용한 다양한 사업유형별 사업모델 개발
- 사업성 모델별 사업성 분석을 통해 적용 가능한 **최적 사업구조 제안**
- 특별법 및 제도개선안 마련 : 복합개발 활성화를 위한 법적 근거 및 특례체계 구축
- 우선 추진 후보지 발굴 : 시범사업 적용이 가능한 노후공공청사 후보지 도출
- 실행체계 구축 : 정부, 지자체, 공공기관이 활용 가능한 사업추진 체계 제시

4. 기대효과 및 활용방안

- (복합개발 기반 도심 공공임대주택 공급 확대 기반 마련) 공공청사 등 공공자산을 활용한 실현가능한 복합개발 사업모델을 통해 도심내 주거공급 여건개선, 다양한 유형의 사업모델 제시로 지역별 수요에 대응하는 맞춤형 사업추진 가능
- (국공유지 활용 복합개발 정책 및 제도기반 마련) 전용 특별법을 마련함으로써 실행력 제고 및 실행가능성 제고
- (시범사업 및 사업확산 제공) 후보지 기반의 시범사업 모델 제공으로 정책확산시 표준 모델 제공

04 정부정책 지원 및 대응을 연구추진현황

4.2 노후시설·유휴부지 재정비 관련 분야

③ 학교용지 활용 : 김옥연 외(2026) 미사용 학교용지 복합개발을 통한 도심내 공공주택 확대방안

1. 연구 배경 및 목적

- (도심내 공공주택 필요) 수도권 중심으로 도심내 신규 공공주택 공급 가능 부족, 새로운 주택공급 수단 발굴 필요
- (미사용 학교용지 및 학교이적지 증가) 학령인구 감소 및 학교 통폐합 등으로 발생한 미사용 학교용지 증가하고 있으나 활용방안 미흡, 장기방치 상태
- (토지이용 효율성 제고 및 활용 가치 제고) 미사용 학교용지 대부분 도심내 우수 입지에 위치하여 공공주택과 생활SOC 공급을 위한 잠재력 높음
- 미사용 학교용지를 활용 공공주택+생활SOC 사업모델 개발 및 특별법 마련

2. 주요 연구내용

- 도심내 공공주택 공급 노획한 미사용 학교용지 복합개발 필요성 정립
- 기존 학교용지 복합개발 사례 및 제도 분석
- 미사용 학교용지 복합개발 사업모델 개발
- 사업모델 모델 사업성 분석 및 적용가능성 검토
- 복합개발 활성화 및 실효성 제고를 위한 특별법 마련 및 실행체계 구축

3. 핵심 연구결과

- 미사용 학교용지 활용 복합개발사업모델 제시
- 사업모델 적용 사업성분석 시뮬레이션 등을 통한 사업성 확보 방안 도출
- 특별법 및 제도개선안 마련
- 우선 적용 후보지 발굴
- 주민, 교육청, 지자체 등 이해관계자 협력 갈등관리 방안 마련

4. 기대효과 및 활용방안

- (학교용지 활용 도심내 공공주택 공급 확대 기반 마련) 도심 주택공급에 미사용 학교용지를 활용함으로써 주택 공급 확대 기반 마련 및 지역 부족한 주택 수요에 대응
- (학교용지 복합개발사업 표준모델 제공) 미사용 학교용지 중 복합개발 적정 대상지에 사업모델을 적용함으로써 실효성 있는 사업모델 개발 및 향후 복합개발 사업확산시 표준모델 제공
- (관련기관 및 대국민 설득자료 활용) 관련 기관 및 주변지역 주민의 반대 민원 예상되므로 관련기관 협의자료 및 대국민 설득자료로 활용

35

04 정부정책 지원 및 대응을 연구추진현황

4.3 도심지 주택공급 관련 분야

④ 도심복합사업 시즌 2 : 김옥연 외(2024) 도심주택공급 확대를 위한 공공주도 정비사업 활성화 방안

1. 연구 배경 및 목적

- 정부는 도심내 주택공급을 위해 도심 공공주택복합사업을 도입하였으나, 사업추진 지연
- 공사비 상승, 부동산 경기 침체, 주민 부담 증가 등으로 사업성 악화, 후보지 철회도 증가
- 도심내 양질의 주택공급 지속하기 위해 사업의 추진성과와 한계를 분석하고, 사업활성화를 위한 개선방안 마련 필요
- 도심 공공주택복합사업의 추진현황과 주택공급효과를 분석 사업활성화 방안 도출
- 사업업성 및 주민 수용성을 높일 수 있는 정책제도 개선방안 제시하여 도심내 주택공급 확대 기반 구축

2. 주요 연구내용

- 도심공공주택복합사업의 제도 및 추진현황 분석
- 주택공급 효과와 사업추진상의 문제점 진단
- 공공성·사업성·법제 측면의 개선방안 도출
- 사업활성화를 위한 정책제언 제시

3. 핵심 연구결과

- (사업추진 성과 분석) 잔여 53개 후보지에서 약 8.3만호의 주택공급효과 예상됨
- 사업성 저하, 주민동의 확보, 이주대책 미흡 등 주요 장애요인으로 나타남.
- 맞춤형 주택공급, 기부채납완화, 국비지원 확대, 현물보상 방식 확대 등 제도개선 방안 제안함

4. 기대효과 및 활용방안

- 도심내 주택공급 확대와 주택시장 안정에 기여하고, 사업추진 동력 확보에 기여할 수 있음
- 향후 도심복합사업 제도개선 및 주택공급 정책수립을 위한 기초자료로 활용 가능

36

04 정부정책 지원 및 대응을 연구추진현황

4.3 도심지 주택공급 관련 분야

⑤ 도심복합사업 시즌 2 : 김옥연 외(2025) 속도와 사업성을 키운 도심공공주택복합사업 시즌2_규제완화 성과와 남은 과제들

1. 연구 배경 및 목적

- 도심공공주택복합사업은 노후·저층주거지에 신속한 주택공급이 가능한 제도이나, 공사비 상승과 부동산 경기 침체 등으로 사업 추진이 지연되고 있음.
- 정부가 발표한 「도심공공주택복합사업 시즌2」 제도개선의 효과를 분석하고, 추가적인 사업 활성화 방안을 도출하는 것을 목적으로 함

2. 주요 연구내용

- 도심공공주택복합사업 시즌2의 주요 제도개선 내용 분석
- 사례지 적용을 통한 용적률 및 주택공급 효과 검토
- 사업성 시뮬레이션을 통한 주민 부담금 변화 분석
- 제도개선의 한계와 추가 정책과제 도출

3. 핵심 연구결과

- 시즌2 제도개선 적용 시 용적률 증가와 세대수 확대 효과가 확인됨.
- 사업성 분석 결과 주민에게 환원되는 할인율이 평균 7.7%에서 15% 수준까지 개선되는 것으로 분석됨.
- 다만 사업유형별 차별화 부족, 공공성 강화 미흡 등의 한계가 존재하며 추가 제도보완이 필요한 것으로 나타남
- 사업성 저하, 주민동의 확보, 이주대책 미흡 등 주요 장애요인으로 나타남.

4. 기대효과 및 활용방안

- 도심공공주택복합사업의 사업성 개선과 공급 확대를 통해 도심내 주택공급 기반을 강화할 수 있음.
- 향후 도심복합사업 관련 법·제도 개선과 정책 수립을 위한 근거자료로 활용 가능함.
- 국·비·기금 지원 확대, 기부채납 완화 등 추가 정책개선 방향을 제시하는 기초자료로 활용 가능함

04 정부정책 지원 및 대응을 연구추진현황

4.3 도심지 주택공급 관련 분야

⑥ 소규모정비 활성화 : 권혁삼 외(2024) 소규모주택정비사업 안정적 추진을 위한 제도개선 연구

1. 연구 배경 및 목적

- 소규모주택정비사업은 노후 저층주거지의 주거환경 개선과 도심내 주택공급 확대를 위한 주요 수단으로 활용되고 있으나, 사업성 부족과 주민역량 한계 등으로 사업 추진에 어려움이 발생하고 있음.
- 사업유형별 문제점을 분석하고 제도개선 방안을 마련하여 소규모주택정비사업의 지속가능성과 안정적인 추진기반을 구축하는 것을 목적으로 함.

2. 주요 연구내용

- 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 등 유형별 추진현황 및 성과 분석
- 사업 추진과정의 제도적·재정적 장애요인 진단
- 사업성 제고를 위한 지원제도 및 공공지원 방안 검토
- 주민참여 활성화 및 사업관리체계 개선방안 도출
- 소규모주택정비사업 활성화를 위한 법·제도 개선과제 제시

3. 핵심 연구결과

- 사업유형별로 사업성 부족, 주민동의 확보, 자금조달, 전문인력 부족 등이 주요 장애요인으로 확인됨.
- 공공의 사업지원 기능 확대와 금융·세제 지원 강화가 사업 활성화에 중요한 것으로 분석됨.
- 통합지원체계 구축, 절차 간소화, 공공참여 확대 등 제도개선 방향을 제시함.
- 소규모주택정비사업이 도심내 주택공급 확대와 노후주거지 정비에 효과적인 수단임을 확인함.

4. 기대효과 및 활용방안

- 소규모주택정비사업의 사업성을 개선하고 사업 추진 속도를 높여 도심내 주택공급 확대에 기여할 수 있음.
- 주민과 공공이 협력하는 사업 추진체계를 구축하여 사업의 안정성과 지속가능성을 확보할 수 있음.
- 향후 빈집정비, 저층주거지 정비 및 도심주택공급 정책 수립을 위한 기초자료로 활용 가능함.

04 정부정책 지원 및 대응을 연구추진현황

4.4 민간공급 여건 개선 관련 분야

㉗ 민간참여 공공주택사업 : 권혁삼 외(2026) 공공주택 공급제도 개편에 따른 민간참여 공공주택사업 개선방안 연구

1. 연구 배경 및 목적

- 9.7대책에 따라 LH 직접사행 전환 물량 확대 등 민간참여 공공주택사업이 지속적으로 확대될 것으로 예상됨.
- 공사비 상승에 따른 민간사업자의 수익성 저하와 LH의 재정부담 증가에 대응하기 위해 사업구조 및 제도 개선이 필요함
- 공공주택 공급제도 개편에 대응하여 민간참여 공공주택사업의 현황과 문제점을 진단하고,
- 사업구조 고도화 및 제도개선 방안을 마련하여 민간참여를 활성화하고 공공주택 공급 기반을 강화하고자 함.

2. 주요 연구내용

- 민간참여 공공주택사업의 추진현황 및 정책환경 변화분석
- 국내외 민간참여 공공주택사업 사례 조사 및 시사점 도출
- 민간사업자, 설계사, 공공기관 등을 대상으로 전문가 의견조사(FGI) 수행
- 사업구조 개선 및 금융기관 참여 확대 방안 검토
- 공공주택특별법 및 관련 지침 개선방안 마련

3. 핵심 연구결과

- 공공주택 공급 확대를 위한 민간참여 사업모델 개선방향 제시
- 사업유형 다변화 및 사업절차 개선 등 사업구조 고도화방안 도출
- 금융기관 참여 확대 등 민간투자 활성화방안 제안
- 관련 법·제도 및 사업지침 개선과제 발굴

4. 기대효과 및 활용방안

- 민간참여 공공주택사업 확대를 위한 사업구조 및 제도개선 기반 마련
- 민간자본과 전문성을 활용하여 공공주택 공급 역량 강화
- 고품질 공공주택 공급 확대를 통해 주거안정 및 주거복지 향상에 기여
- 향후 공공주택 공급정책 및 사업지침 개선의 기초자료로 활용

04 정부정책 지원 및 대응을 연구추진현황

4.5 기타 주택사업 관련 분야

㉘ 특화형 매입임대 : 이영은 외(2025) 특화형 매입임대주택의 지속가능한 운영관리체계 개선방안 연구

1. 연구 배경 및 목적

- 특화형 매입임대주택 공급이 확대되고 있으나 임대료·관리비 체계의 확립성, 운영기관의 수익성 부족, 보증금 안정성 문제, 지자체 역할 부재 등 운영상 한계가 나타나고 있음.
- 특화형 매입임대주택의 운영·시설관리현황과 국내외 사례를 분석하여 지속가능한 사업구조 및 운영관리체계 개선방안을 마련하는 것을 목적으로 함

2. 주요 연구내용

- 특화형 매입임대주택 운영관리 현황 조사
- 정책환경 및 제도 변화, 국내외 운영사례 분석
- 운영사별 운영·관리체계 및 수익구조 분석
- 지속가능한 운영관리 시스템 및 사업구조 개선방안 도출

3. 핵심 연구결과

- 특화형 매입임대주택의 운영상 문제점과 사업구조 한계를 종합적으로 진단
- 운영기관의 재무건전성과 사업 지속가능성을 높일 수 있는 운영관리체계 개선방안 제시
- BT·BTO·BOT 등 다양한 운영모델 검토를 통해 지속가능한 사업구조 구축방향 제안

4. 기대효과 및 활용방안

- 특화형 매입임대주택의 사업구조 개선과 운영기관의 위험관리 강화를 통해 사업의 지속가능성을 제고할 수 있음.
- 연구결과를 사업자 선정·평가 기준으로 활용하고, LH 특화형 매입임대주택 운영관리시스템의 체계화 및 정책 개선의 기초자료로 활용할 수 있음

04 정부정책 지원 및 대응을 연구추진현황

4.5 기타 주택사업 관련 분야

⑨ 군집형 매입임대 : 이영은 외(2025)군집형 매입임대 주거지역 내 신축약정형 매입임대를 활용한 거점사업 도입 방안

1. 연구 배경 및 목적

- 매입임대주택 공급 확대 정책으로 특정 지역에 매입임대주택이 집중되는 군집화 현상이 나타나고 있으며, 지역활성화와 주거복지 서비스, 효율적 관리체계 구축 필요성이 증가하고 있음.
- 군집형 매입임대 지역에 신축약정형 매입임대를 지역거점으로 도입하여 커뮤니티 활성화와 주거재생을 실현할 수 있는 사업모델 및 제도개선 방안을 마련하는 것을 목적으로 함.

2. 주요 연구내용

- 군집형 매입임대주택의 공간분포 및 운영현황 분석
- 거주민 및 지역 특성 조사
- 군집형 매입임대 주거재생사업 개념 및 사업모델 개발
- 신축밀집형(수원)·노후밀집형(관악) 시범모델 제시
- LH·운영사·지자체 협력 기반의 사업화 및 제도개선 방안 도출

3. 핵심 연구결과

- 공급·운영·관리·정비를 통합한 「군집형 매입임대 주거재생사업」 모델을 제안함.
- 신축약정형 매입임대를 지역거점으로 활용하여 커뮤니티 활성화와 주거복지서비스 제공 방안을 마련함.
- 신축밀집형과 노후밀집형으로 유형을 구분하고, 뉴빌리지 사업 등과 연계한 지역재생 모델을 제시함.
- 운영사 평가체계 개선, 지자체 연계, 정부지원 확대 등 사업화 방안을 제안함.

4. 기대효과 및 활용방안

- 매입임대주택 밀집지역의 커뮤니티 활성화와 주거환경 개선을 통해 지역 활력을 제고할 수 있음.
- 매입임대주택의 공급 중심 정책을 지역관리·주거복지 중심 정책으로 확장하는 기반을 마련할 수 있음.
- LH, 지자체 및 운영사가 활용 가능한 군집형 매입임대 주거재생사업의 시범모델 및 제도개선 자료로 활용 가능함

04 정부정책 지원 및 대응을 연구추진현황

4.5 기타 주택사업 관련 분야

⑩ 비주거 활용 주택공급 : 황규홍 외(2026) 용도변경 리모델링형 매입임대주택 사업모델 개발

1. 연구 배경 및 목적

- 정부의 주택공급 확대방안(9.7대책)의 일환으로 업무·상업시설 등 비주택을 주거시설로 전환하여 주택공급을 확대할 필요성이 증가.
- 수도권 주택공급 확대를 위해 노후·공실 비주택시설의 주거용도 전환 방안 검토 필요.
- 업무·상업시설 등 비주택을 리모델링하여 준주택 또는 주거시설로 전환하는 매입임대 사업모델을 개발
- 사업 활성화를 위한 매입기준, 공간계획 기준 및 제도개선 방안을 마련하는 것을 목적으로 함

2. 주요 연구내용

- 기존 비주택 리모델링 정책 및 전환대상 현황 분석
- 국내외 비주택 리모델링 사례 조사 및 비교분석
- 비주택 매입기준 및 공간개조 시 기술적 고려사항 검토
- 대규모 주거전환 활성화를 위한 법·제도개선방안

3. 핵심 연구결과

- 업무·상업시설의 주거전환을 위한 매입임대사업모델 제시
- 매입판단 기준, 매입가격 산정기준 및 공간개조 기준 마련
- 비주택 리모델링 시 적용 가능한 기술적·제도적 기준 도출
- 주거전환 활성화를 위한 제도개선 과제 발굴

4. 기대효과 및 활용방안

- 비주택의 효율적 활용을 통해 도심 내 신속한 주택공급 확대에 기여.
- 매입기준 및 공간개조 가이드라인을 마련하여 사업 추진의 일관성과 효율성을 확보.
- 향후 LH의 용도변경형 리모델링 매입임대사업 추진 및 공공 가이드라인 수립의 기초자료로 활용.

04 정부정책 지원 및 대응을 연구추진현황

4.5 기타 주택사업 관련 분야

㉑ 비주거 활용 주택공급 : 권혁삼외(2026)비주택 공공시설 리모델링을 통한 공공임대주택 공급방안 연구

1. 연구 배경 및 목적

- 정부의 9.7 주택공급 확대방안에 따라 상가·오피스 등 비주택의 용도변경을 통한 주택공급이 추진되고 있음.
- 공공기관 이전 등으로 발생하는 유휴 공공시설을 활용하여 공공임대주택을 공급할 수 있는 사업모델 마련이 필요함.
- 공공기관이 소유한 업무시설, 기숙사 등 비주택 공공시설을 리모델링하여 공공임대주택으로 활용하기 위한 사업모델 및 제도개선 방안을 마련하고자 함.

2. 주요 연구내용

- 비주택 리모델링 관련 정책동향 및 제도현황 분석
- 국내외 비주택 리모델링 사례 조사 및 시사점 도출
- 비주택 공공시설 리모델링 사업모델 및 사업절차 개발
- 사업성 분석 및 대상지 시뮬레이션 수행
- 사업 활성화를 위한 제도개선 및 추진기준 마련

3. 핵심 연구결과

- 비주택 공공시설을 활용한 공공임대주택 공급 사업모델 제시
- 매입형·위탁개발형 등 사업방식별 추진방안 마련
- 사업절차, 사업성, 기술적 검토기준 등 실행방안 도출
- 대상지 적용 시뮬레이션을 통해 사업 추진기준 및 개선과제 제안

4. 기대효과 및 활용방안

- 비주택 공공시설 리모델링을 통한 공공임대주택 공급모델 및 제도개선 방안을 마련할 수 있음.
- 유휴 공공시설을 활용한 신속한 주택공급으로 주거안정에 기여하고 공공자산 활용도를 높일 수 있음.
- 향후 LH 및 공공기관의 비주택 공공시설 활용사업 추진을 위한 정책 및 사업지침으로 활용 가능함.

도심주택공급 확대를 위한 정부정책 및 LHRI 연구추진현황

감사합니다.



국토·지역

오래 머물고 싶고, 어제보다 나은 도시를 짓다

① 초고령사회의 새로운 주거 모델, 은퇴자 마을
정연우 연구위원

② 노후 영구임대주택, 어떻게 다시 지을까
신병훈 수석연구원

초고령사회의 새로운 주거 모델 은퇴자마을

정연우 연구위원

1/18

CONTENTS

목차



01

왜 지금 은퇴자 주거가 중요한가?

초고령사회 진입과 변화하는 주거 수요, CCRC



02

국내 고령자 주택 현황과 입주 비용

민간·공공 주도형 사례와 실버타운 비용 구조



03

은퇴 예정자들이 원하는 거주 유형은?

컨조인트 분석으로 본 선호 속성과 4대 유형



04

실제 지불 가능한 비용은 얼마인가?

주택·생활비 지불의향 금액 분석



05

성공적인 은퇴자마을 조성을 위해

맞춤형 공급·합리적 가격·운영 효율화 전략

2/18

01 | 초고령사회 진입: 국민 5명 중 1명이 노인

왜 지금 은퇴자 주거가 중요한가?

- 우리나라는 2024년 말 초고령사회에 진입, 고령인구 비율은 2072년까지 47.7%에 이를 전망
- 75세 이상 후기 고령층과 1인 고령가구가 지속 증가, 돌봄이 필요한 인구도 꾸준히 늘어날 것으로 전망

47.7%

2072년 고령인구 비율 전망

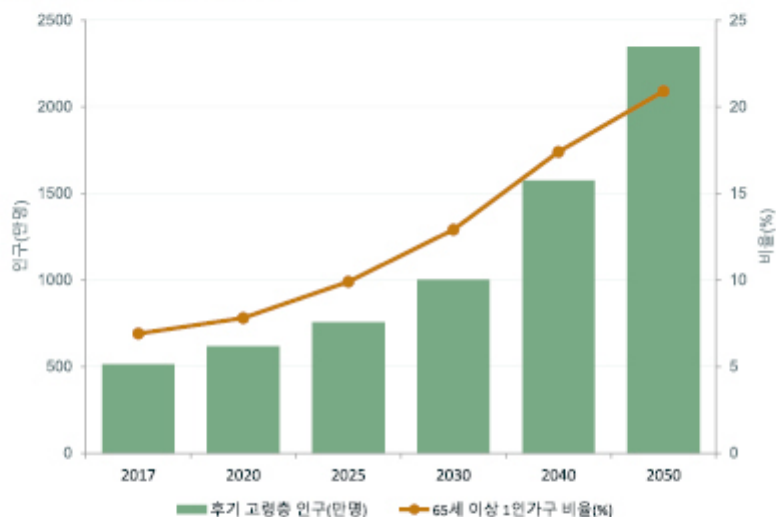
2,347만

2050년 후기 고령층 인구(추계)

20.9%

2050년 65세 이상 1인가구 비율

후기 고령층 및 1인 노인가구 추이



자료: 장래인구추계 및 장래가구추계(KOSIS 국가통계포털)

3/18

01 | 건강 상태에 따라 달라지는 주거 선호

왜 지금 은퇴자 주거가 중요한가?

- 2023년 노인실태조사에 따르면 고령자의 주거 선호는 건강 상태에 따라 극명하게 달라짐
- 돌봄 서비스가 결합된 주거에 대한 잠재 수요가 상당



87.2%

건강할 때, "지금 살던 집 그대로" 선호



48.9%

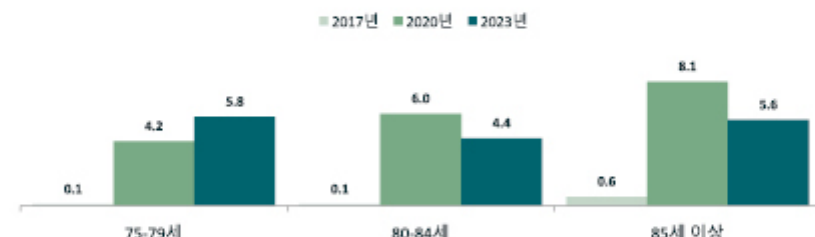
건강 악화 시, 재택 선호도 급감



16.5%

건강 악화 시, 노인 전용주택으로 이주 희망 증가 (4.7% → 16.5%)

서비스 제공주택 거주 희망 비율 (건강 유지 시, 연도별)



자료: 2023년도 노인실태조사(보건복지부, 2023)



잠재 수요의 신호

- 식사·생활권의 서비스를 제공받는 노인 전용주택 거주 희망이 모든 연령대에서 과거 대비 상승
- 돌봄 결합형 주거에 대한 수요가 분명히 존재

4/18

01 | 건강할 때부터 간병까지, CCRC의 필요성

왜 지금 은퇴자 주거가 중요한가?



CCRC (Continuing Care Retirement Community)란?

고령자가 건강한 시기에 입주해 독립 주거·생활 지원·전문 의료·요양 서비스까지 한 곳에서 평생 받을 수 있는 통합형 은퇴 주거단지

정부의 고령자 주거 정책 흐름



현재의 과제 민간·공공·사회복지법인 등 다양한 주체가 고령자 주택단지를 운영하지만, 아직 CCRC 수준의 통합 서비스를 제공하는 곳은 많지 않음. 은퇴자마을 특별법 시행에 대비해 실제 은퇴자의 지불 의향과 선호도 파악이 시급

5/18

02 | 국내 고령자 주택 조성 사례

국내 고령자 주택 현황과 입주 비용

- 민간 주도형은 증산층 이상을 대상으로 양질의 의료·문화 시설을, 공공 주도형은 저소득·취약계층의 주거 안정을 목표로 복지서비스와 주거를 통합 제공

단지	구분	개발 방식	개관	핵심 특징
고창 헬파크 시티	민간	복합개발 (지자체 지원)	2017	액이민 거주자 20%, 관광단지 지정, 종합병원 수준 의료서비스
마리스텔라 (인천)	민간	노인복지주택	2014	인접 대형병원 연계, 연금 수령자가 주로 입주
사이언스빌리지 (대전)	민간	노인복지주택 (지자체 지원)	2019	대형병원·백화점 등 문화공간 연계, 입주자 평균 연령 75세
공주 원로원	민간	복합개발 (사회복지법인)	1996	광역시 인접, 종교 및 문화생활, 요양·재가서비스 원스톱
서천군 복지마을	공공	농촌복지형 복합단지	2008	고령자 및 장애인 복지 통합 운영
고령자 복지주택 (청양)	공공	복지통합형 주거단지	2023	돌봄·보건의료·주거 통합, 병원 퇴원자의 중간집 운영

※ 민간 주도형 4곳·공공 주도형 2곳 — 대상과 운영 목적에 따라 시설·서비스 구성에 차이

6/18

02 | 국내 고령자 주택 조성 사례

국내 고령자 주택 현황과 입주 비용

고창 헬파크시티



주택유형



아파트형(고창타워)

아파트형(석정힐스)



콘도형(힐링카운티)

단독형(석정힐스)

의료, 여가시설



종합병원

온천&워크파크



요양병원

커뮤니티 문화센터

스포츠, 편의시설



파크골프장

단지내 상가



MTB장

쇼핑몰

7/18

02 | 실버타운 입주비용 및 월 생활비

국내 고령자 주택 현황과 입주 비용

- 전국 30곳 분석 결과 임대형이 73%(22곳)로 가장 많았고(분양형·월세형 각 13%), 임대형은 가격대에 따라 세 등급으로 구분

고가형

입주보증금

약 4.6억 원

월 생활비 월 250만 원

중가형

입주보증금

약 2.5억 원

월 생활비 월 204만 원

저가형

입주보증금

약 1.6억 원

월 생활비 월 106만 원

전국 30곳 공급 방식 구성

73%

임대형 22곳

13%

분양형 4곳

13%

월세형 4곳

8/18

02

전국 실버타운 비용 분석과 가격 간극

국내 고령자 주택 현황과 입주 비용

구분	위치	대표 평수	입주보증금/매매가	월 생활비(최소)
분양형	수원	29평	58,000	110
임대형	최고가	서울	56평	100,000
	고가	서울	25평	46,421
	중가	인천	24평	25,000
	저가	고창	20평	16,000
월세형	서울	24평	6,000	329

• 단위: 만원
• 입주보증금/매매가는 2024년 7월 기준
• 출처: 실버타운 사용 실태조사(이한세, 2024)

⚠ 중산층 이상만 접근 가능한 고비용 구조

가장 저렴한 실버타운의 월 최소 생활비조차 국민연금 평균 수령액을 크게 상회

67만 원

국민연금 평균 수령액 (2025년)

106만 원

저가형 월 최소 생활비

-39만 원

매월 부족분

앞으로 만을 은퇴자마을은 일반 국민이 감당 가능한 적정 비용을 최우선 고려해야

9/18

03

조사 방법: 실제 선택 상황을 재현한 통계 분석

은퇴 예정자들이 원하는 거주 유형은?



컨조인트 분석 (Conjoint Analysis)

"어떤 조건이 중요하니까?"라고 직접 묻지 않고, 실제와 비슷한 선택지를 제시한 뒤 응답자의 선택 패턴을 분석해 각 요소의 중요도(우선순위)를 통계적으로 측정하는 방법

예시 : 두 호텔 중 더 선호하는 곳은?

A 호텔

최고의 경험을 위한 플렉스

- 가격 35만 원
- 해변 바로 앞 (오션뷰)
- 5성급 (4.8/5.0)
- 인피니티풀-조식 포함
- 스탠다드룸 25m²

B 호텔

가성비와 실속의 합리적 선택

- 가격 18만 원
- 해변에서 차로 15분
- 3성급 (3.9/5.0)
- 기본 시설만 제공
- 디럭스룸 40m²

조사 개요



조사 대상

수도권 및 광역시 거주 45세 이상 남녀 1,008명



조사 설계

선행연구·사례조사 기반 은퇴자마을의 주요 속성과 세부 수준 구성 직교설계(Orthogonal Design) 적용 16개 가상 주거단지 조합 제시



모형 적합도

Pearson's $r = 0.949$, Kendal's $\tau = 0.900$ ($p < 0.001$, $N=1,008$)

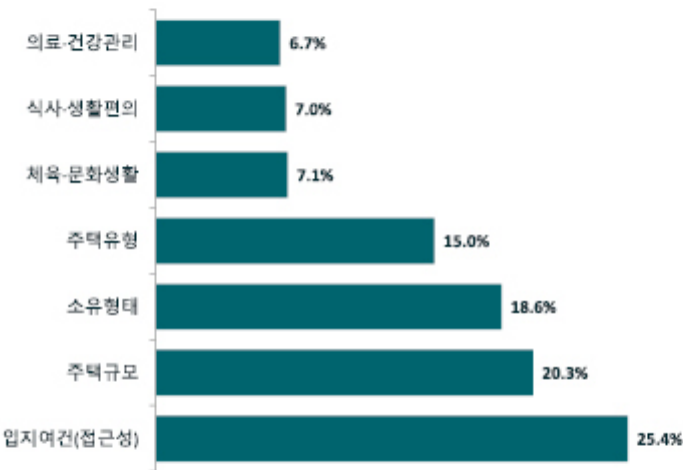
10/18

03 | 주거 선택 시 속성별 중요도

은퇴 예정자들이 원하는 거주 유형은?

- 은퇴 예정자들이 주거 선택에서 가장 중시하는 속성은 입지여건(접근성)이며, 주택규모·소유형태·주택유형 순으로 나타남

속성별 상대적 중요도 (%)



각 속성에서 가장 선호된 수준 (최고 효용값)

입지여건	수도권	+0.196
주택유형	타운하우스	+0.196
주택규모	두룸 (24평)	+0.199
소유형태	분양	+0.206
식사·생활편의	식사관리	+0.028
체육·문화생활	체육+문화	+0.067

효용값이 클수록 선호도가 높음

11/18

03 | 입지여건별 최적 주거 조합 (1순위)

은퇴 예정자들이 원하는 거주 유형은?

- 응답자가 가장 선호하는 입지여건·주택유형을 기준으로, 나머지 속성에서 최고 효용을 보인 수준을 조합해 최적 유형을 도출

입지여건	주택유형	주택규모	소유형태	주요 제공 서비스	총 효용값
수도권	타운하우스	원룸	분양	의료간호·식사관리·체육·문화	0.881
수도권 1시간 이내	타운하우스	원룸	전세	전 서비스 결합	0.707
광역시 1시간 이내	아파트	두룸	분양	전 서비스 결합	0.752
수도권·광역시 1시간 초과	타운하우스	두룸	전세	전 서비스 결합	0.939



최고 효용 조합 '수도권·광역시 1시간 초과 + 타운하우스 + 두룸 + 전세 + 전 서비스 결합' 유형의 총 효용값 0.939로 가장 높음

12/18

03 | 4가지 뚜렷한 선호 유형 (군집분석)

은퇴 예정자들이 원하는 거주 유형은?

- 선호 패턴이 유사한 응답자를 묶은 결과 4개 그룹으로 나뉘어지며, 모든 은퇴자가 같은 것을 원하지는 않음

 수도권형 소형·저층 도시의 편리함과 기존 생활권 유지, 관리 용이성 중시 <i>"친구도 병원도 서울에 있는데, 작아도 관리 편한 도심 집이 최고죠"</i>	 자연친화형 중소형·복합 자연환경과 커뮤니티 활동 선호, 적절한 편의성 확보 <i>"공기 좋은 곳에서 머물러 살고 싶어요. 서비스만 좋다면 비용은 더 낼 수 있죠"</i>
 광역권형 대형·고층 고급 시설·유흥 서비스, 넓은 공간의 품격 있는 노후 지향 <i>"은퇴했다고 수준을 낮출 순 없죠. 넓은 집과 편리한 인프라를 원합니다."</i>	 전원형 중형·저층 조용한 환경과 개인 공간(마당), 여유로운 삶의 속도 추구 <i>"복잡한 아파트는 그만. 마당 있는 집에서 텃밭 가꾸며 살고 싶어요."</i>

13/18

03 | 4대 유형별 핵심 특성 및 최적 모델

은퇴 예정자들이 원하는 거주 유형은?

- 획일적 단지가 아니라, 각 유형의 특성에 맞춘 다양한 주거 상품 개발이 필요

유형	입지여건	주택유형	주택규모	제공 서비스
수도권형 (소형·저층)	수도권	타운하우스	원룸	식사관리, 체육활동, 문화생활
자연친화형 (중소형·복합)	수도권/광역시 1시간 초과 (우수 자연환경)	뚜렷한 선호 없음		
광역권형 (대형·고층)	광역시 1시간 이내	아파트	쓰리룸	뚜렷한 선호 없음
전원형 (중형·저층)	수도권/광역시 1시간 초과 (우수 자연환경)	타운하우스	투룸	의료간호, 건강관리, 체육활동, 문화생활

14/18

04 은퇴자가 생각하는 '내 집'의 가격

실제 지불 가능한 비용은 얼마인가?

- 입지·주택형태·규모 등을 조합해 지불의향 금액을 분석한 결과, 소유형태와 선호 유형에 따라 지불의향이 뚜렷한 차이



- 선호 유형에 따라 원하는 가격대가 다름
- 모든 은퇴자를 위한 '하나의 정답'은 없으며, 선호 유형별 특성에 맞는 다양한 주택 공급이 필요

선호 유형별 주택 지불의향 금액 (억 원)

유형	평균	분양	전세
수도권형	2.9	3.6	2.0
자연친화형	3.3	3.5	3.1
광역권형	3.4	3.8	3.2
전원형	2.8	2.6	3.0

광역권형은 분양 3.8 억으로 가장 높고, 전원형은 분양보다 전세 선호가 두드러짐

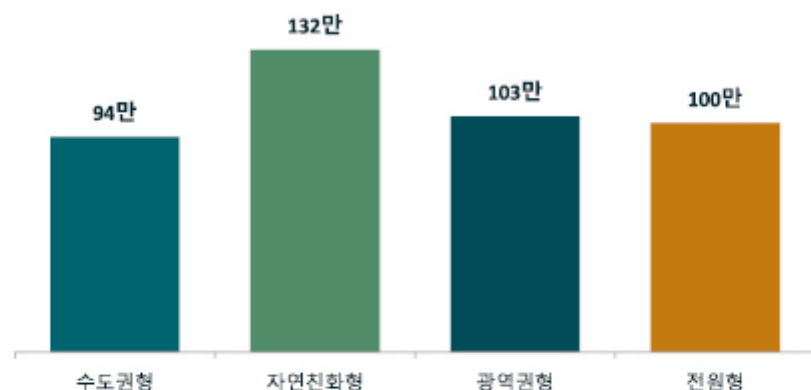
15/18

04 은퇴자마을에서의 한 달 생활비

실제 지불 가능한 비용은 얼마인가?

- 식비·관리비를 포함한 한 달 생활비(1인 기준)로 평균 약 110만 원을 지불할 의향이 있는 것으로 분석

선호 유형별 1인 월 생활비 지불의향 금액 (만 원)



절약 중시(수도권형) 94만 원 ~ 풍요로운 서비스 선호(자연친화형) 132만 원



측정 방법

특정 금액을 제시하고 수용 여부를 묻은 뒤, 답변에 따라 더 높거나 낮은 금액을 다시 제시하는 방식으로 현실적인 지불 의사를 정밀하게 측정

절약 중시 그룹

> 수도권형 · 월 94만 원

일반 유형

> 광역권형·전원형 · 약 100만 원

서비스 선호 그룹

> 자연친화형 · 월 132만 원

16/18

성공적인 조성을 위한 3대 핵심 전략



맞춤형 공급

01

수요자 니즈 기반

(핵심 선택 요인)
입지여건 25.4% · 주택규모 20.3%

- 4가지 선호 유형에 따른 차별화 상품 개발
- 지역 특성과 수요를 반영한 중소규모 단지



합리적 가격

02

진입장벽 완화

(주력 지불의향)
평균, 분양 3.5억 · 전세 2.5억

- 유형별 지불의향(2.0~3.8억) 고려한 라인업 구성
- 분할납부·생애주기 상품 개발, 초기부담 완화



운영 효율화

03

단계적 서비스 확대

(필 생활비 지불의향)
94만 ~ 132만 원

- 필수(의료·식사) → 문화·여가 등 단계적 확대
- 공통 및 선택형 서비스 도입, 비용 부담 최소화



정책 제언 은퇴자의 '희망 가격'은 현 시장의 민간 실버타운보다 전반적으로 낮음
시장 수준의 질 좋은 서비스를 제공하려면 정부 보조금·바우처 등 직접적 정책 지원 검토 필요

17/18

감사합니다

18/18

[국토·지역] 오래 머물고 싶고, 어제보다 나은 도시를 짓다

노후 영구임대주택, 어떻게 다시 지을까?

노후계획도시의 영구임대 정비사업 방식 검토

LHRI동행콘서트

2026.6.25



발 표 자 : 신병훈 수석연구원

Contents

1부. 노후계획도시 및 영구임대 정비정책에 대한 시각	I. 들어가며	03
	II. 성숙도시로서 노후계획도시	07
	III. 영구임대 정비사업 여건	20
2부. 노후 영구임대주택 정비방안 검토	IV. 키워드로 본 일본 사례	29
	V. 영구임대 정비 구상	40
	VI. 마치며	48

PART 01 들어가며

「노후계획도시의
영구임대 정비사업 방식
검토」



I. 들어가며

I. 들어가며

1-1. 발표 배경

1기 신도시등 계획도시의 주택 노후화에 따른 불편과 개선 요구가 급속히 확대되고 재개발·재건축 등에 대한 관심이 집중되면서, 정부는 계획도시의 체계적인 정비를 유도하기 위해 '노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법'을 제정(24.04 시행)

*시간경과에 따라 정점 대비 인구는 감소, 주택, 기반시설 노후화와 함께 인구 고령화에 따른 가구 분할과 2·3기 신도시 개발에 의해 인구 유출 속도가 가중
*개발단지의 노후화 문제 해결을 요구하고 있지만, 궁극적으로는 재산가치를 증가시키는 측면이 있을 것으로 판단

계획도시에 우선 적용되는 법률

인구유출이 빨라진 1기 신도시

노후계획도시 특별법에 대한 기대

“형평성”

“규모보다 속도”

“선택의 문제”

경향신문

2023년 12월 12일

전국 100만여 가구에 '특혜' ... 노후계획도시특별법 선거용 논란

12월8일 국회에서 '노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법(이하 노후계획도시특별법)'이 본회의를 통과했다. 내년 4월부터 시행 예정이다. 이 법은 지난 11월30일 국회 국토교통위원회 전 세회의를 통과한 뒤 1주일만에 '신속하게' 처리됐다. 전세사가 피해를 구제하기 위한 '전세사기특별법'이 몇달째 국회 문턱을 못넘는 것과 대비된다.

대상 지역과 가구가 많다고는 하지만, 이렇게 특정 지역에 과도한 특혜를 쏟아주는 것은 당연히 반발을 불러온다. 특히 대상 지역 51곳 중 절반가량에 해당하는 24곳이 서울(8곳)과 수도권(경기 13곳·인천 3곳)에 집중돼 있어 '국토 균형발전'이라는 국가 과제와 모순된다는 비판이 정치권 내부에서도 일고 있다. 특별법이 국토위 전체회의를 통과하던 날에도 찬소리가 터져나왔다.

한국금융

2023년 03월 28일

평촌·일산등 1기 신도시, 인구감소심화에 '리모델링' 카드 필요성 제기

현 정부의 대선공약 중 하나였던 1기신도시 재건축이 올해 들어 본격적으로 불사를 하고 있지만, 1기신도시 각 지역의 인구구조 변화가 변수로 지적받고 있다.

평촌 분당 등의 인구유입 속도가 느려지면서, 대규모 재건축 재개발보다는 속도가 빠른 리모델링이나 일대일 재건축 등이 대안으로 떠오르는 분위기다.

이 같은 인구 유출은 1기신도시의 노후화와 더불어, 인근 2기신도시나 3기신도시 등 새로운 공급들이 나타나면서 자연스러운 분화가 일어나고 있기 때문이라는 해석이 많다. 특히 신도시에 활력을 불어넣어야 할 3040세대들의 눈이 새로 지어지는 신도시로 쏠리면서, 향후 1기신도시의 대대적인 재건축이 이뤄지지더라도 도시의 공동화까지 나타날 수 있다는 전망도 있다.

매일경제

2022년 06월 08일

"재건축 or 리모델링" ... 선택 폭 좁혀진 1기 신도시

재건축 규제 완화 기대감이 1기 신도시 주민들간 갈등을 키우는 모습이다. 재건축 가능성을 낮게 본 주민들이 리모델링 조합을 만들어 추진 중이었는데 기대위를 중심으로 재건축사업 전환을 요구하고 있어서다. 리모델링 조합 설립을 눈 앞에 둔 단지들에서도 재건축으로 전환해야 한다는 목소리가 커지고 있다.

당초 1기신도시에는 재건축보다 리모델링 추진이 더 활발했었다. 층고가 높은 고밀도 단지가 많았던 만큼, 지밀도 단지에 비해 사업성이 떨어진다는 판단에 일찌감치 리모델링으로 눈을 돌렸기 때문이다.

재건축 마력이 강하게 불면서 1기신도시 리모델링조합들은 고성에 빠졌다. 재건축조합을 만들기 위해서는 기존 리모델링조합을 해산 후 발족하면 최저한 매출 비용을 면안해야 한다. 조합원의 부담금이 늘어날 수 밖에 없는 구조다.

1-2. 발표 대상

특별법 적용 '노후계획도시' 택지개발촉진법 등 관계법령에 따른 택지조성사업 완료 후 20년 이상 경과한 100만㎡ 이상의 택지로 정의, 금일 발표는 노후계획도시로 대표되는 90년대 조성된 수도권 1기 신도시 5곳을 대상

200만호 주택공급 일환으로 추진, 5개 도시 총 50백만㎡ (15백만평)
계획인구 117만명 및 29만호 주택건설 계획

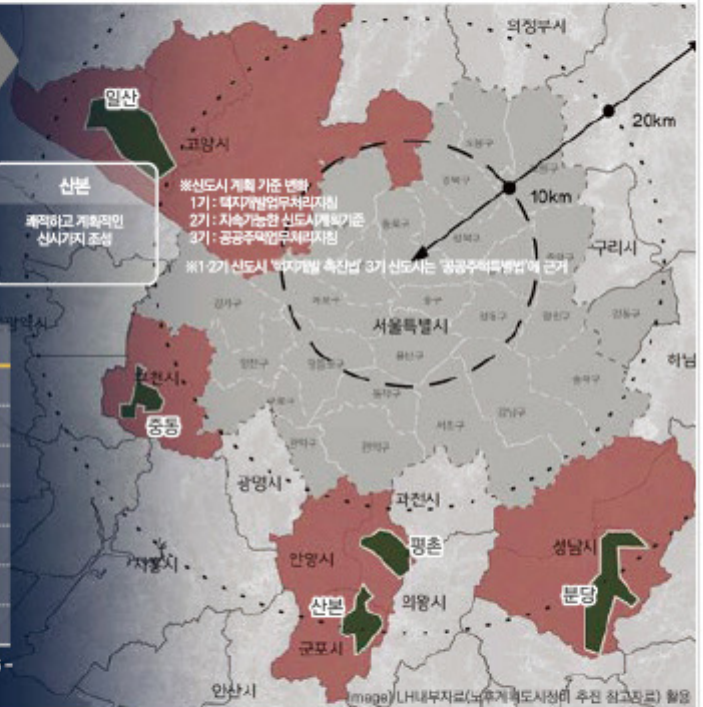
[발표대상 1기 신도시]

분당	일산	평촌	중동
40만명 수용에 필요한 상업, 서비스기능, 미래지향적인 정보산업 기능 부여, 생활시설 첨단화	평화와 휴일을 상징하는 평화시 백화도시로 개발, 평화공원, 국제업무, 문화예술 기능	대단위 택지조성으로 수도권 주택난 해소	기존 시가지와 균형있는 도시공간구조의 개편

구분	분당	일산	평촌	산본	중동
면적 [km²]	19,639	15,736	5,106	4,203	5,452
계획인구 [인]	390,320	276,000	165,188	167,896	165,740
인구밀도 [인/ha]	199	175	329	399	304
주택호수 [호]	97.6	69.0	41.4	42.0	42.0
단지수 [개]	136	134	54	41	49
평균용적률 [%]	184	169	204	205	226
최초입주	1991년	1992년	1992년	1992년	1993년

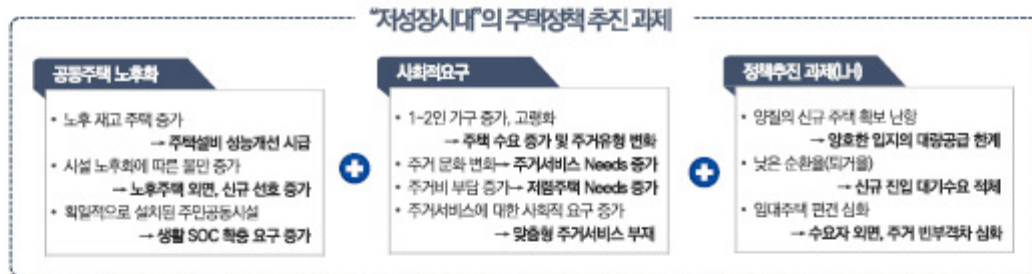
Source) 국토교통부, LH내부자료(노후계획도시정비 추진 참고자료)

- 5 -



1-3. 발표 내용 구성

노후계획도시의 노후화 문제는 어디서 기인하는지?



발표내용1

노후임대주택단지 리모델링 적용(안)
1기 신도시 정비사업에 방식에 대한 인식 변화

발표내용2

노후임대주택단지 통합재건축 실행모델(안)
정부의 영구임대 정비 정책 추진 의지 반영

“저성장시대”의 계획도시의 정비에 기여하기 위한
공동주택의 노후화 해결의 다양한 수법에 대해 LH노후영구임대 대상으로 검토

임대주택의 질적 개선과 양적 확대를 위한 LH미지개선 및 정부정책의 부응

PART 02

성숙도시로서 노후계획도시

「노후계획도시의
영구임대 정비사업 방식
검토」

LAND & HOUSING RESEARCH INSTITUTE

II. 성숙도시로서 노후계획도시

2-1. 1기 신도시의 계획적 위상

II. 성숙도시로서 노후계획도시

1기 신도시는 200만호 주택공급의 일환으로 5개 신도시에 계획 인구 117만명 수용, 29만호 주택건설을 목표로 추진, 도시의 규모와 지역적 특성에 따라 부여된 기능의 차는 존재하나 근본적으로 수도권 주택난 해소를 목적으로 개발

▶ 주요 정책목표인 '광역의 주거환경을 갖춘 주택의 대량공급'을 통한 주택가격 안정화와 그를 통한 주거안정, 부수적으로는 공간적 차원에서 과밀한 서울의 인구를 외곽으로 분산

1기 신도시 계획 현황

- 1980년대 후반 주택시장 방만과 주택부족에 대응하기 위해 추진, 특히, 서울내 가용토지 부족 문제가 커지면서 서울에서 20km 이내 대규모 신도시 계획에 따라 건설
- 공공 주도로 택지공급이 이루어졌고 토지를 매입한 민간 분양 방식으로 주택 다수를 공급

【수도권 1기 신도시 계획 현황】

구분	분당	일산	영종	신분	중동
위치	경기도 성남시 분당구 일원	경기도 고양시 일산구 일원	경기도 고양시 일산구 일원	경기도 군포시 신원동, 안양시 연월동 일원	경기도 부천시 용두, 전곡 일원
서울로부터 거리(km)	남동 25	북서 20	남 20	남 25	서 20
부지면적(㎡)	19.6	15.7	5.1	4.2	5.5
주택건설면적(㎡)	97.6	39.0	42.0	42.0	41.4
수용인구(만명)	390	276	168	168	100
인구밀도(인/㎡)	199	175	329	399	304
녹지율(%)	19.4	23.5	15.7	15.7	10.7
용적률(%)	184	169	204	205	226
개발기간	'89~'98	'90~'95	'89~'95	'89~'95	'90~'98
개발주체	토지공사	토지공사	토지공사	주택공사	주택공사, 민간공사
최초분양	'89.11	'90.10	'90.05	'90.06	'90.10
최종입주	▶ 계획인구 수용률/입주 변화 속도(주택소유 비율:도시(분촌,신분,중동))				
1989년 인구(만)	317,716	235,262	153,184	179,325	235,650
2019년 인구(만)	389,601	283,181	138,811	143,160	175,282
최고정원 인구(만)	448,541	307,844	157,186	191,067	241,181
수거율 (%)	195~191	22.6	20.4	-25.6	-20.2
정착률(%)	-15.1	-8.7	-13.4	-37.6	-33.5

자료 : 국토연구원(2020), 수도권 신도시 정책의 평가 및 향후 발전 방향, p.67, 국토교통부(2019) 참고 작성

1기 신도시 개발 목적

- 정부측에 위치하여 강남권역에 인접한 분당의 기능은 '상업, 서비스 기능 및 미래지향적인 정보산업'으로 계획 경기 북부지역 일산은 '평화와 통일을 상징하는 평화 배후도시'로 자족기능을 부여
- 인천과 서울 서부지역 사이에 위치한 중동은 주택문제 해결과 기존 도시와의 연계강화를 통한 균형 있는 도시공간 구조 개편에 방점을 뒀

【1기 신도시별 개발 목적과 주요 기능】

구분	개발목적	주요기능
분당	수도권의 주택난 해소 한국적 신도시 개발모형 제시 고용창출 시설투자로 자족적 경제기반 구축	40만명 수용에 필요한 상업, 서비스 기능 미래지향적인 정보산업기능 부여 및 생활시설 원대화
일산	부동산투기억제 및 도시지역주거난 해결 서울 북부지역 개발 남북통일 대비 거점도시 확보	평화와 통일을 상징하는 평화 배후도시로 개발 문화동일, 국제업무, 문화체육기능
영종	대형한 계층을 수용하는 신시가지 개발 기존 도시구조와 연계의 보완 쾌적한 도시환경 조성	▶ 기존 도심지 계획 (영종, 신분, 중동)
신분	수도권 인구분산과 주택공급 촉진 대형한 주택수요 수용	대단위 택지조성으로 수도권 주택난 해소 쾌적하고 계획적인 신시가지 조성 기존 시가지와 균형있는 도시공간 구조의 개편(중동)
중동	대단위 택지조성으로 수도권 주택난해결 지방화 시대의 거점도시 형성 도시기반시설 확충 및 기존시가지와의 연계 강화	

*Source) 윤정중 외, 2013, 「1기 신도시의 계획적 재정방안 연구」, LH, p.81, 윤정중 외, 2020, 「공생계명해 기반한 도시재정방안 연구」, LH, p.24 참고하여 재구성

II. 성숙도시로서 노후계획도시

2-1. 1기 신도시의 계획적 위상

II. 성숙도시로서 노후계획도시

1기 신도시는 200만호 주택공급의 일환으로 5개 신도시에 계획 인구 117만명 수용, 29만호 주택건설을 목표로 추진, 도시의 규모와 지역적 특성에 따라 부여된 기능의 차는 존재하나 **근본적으로 수도권 주택난 해소**를 목적으로 개발

▶ 주요 정책목표인 "양질의 주거환경을 갖춘 주택의 대량공급"을 통한 주택가격 안정화와 그를 통한 주거안정, 부수적으로는 공간적 차원에서 과밀한 서울의 인구를 외곽으로 분산

1기 신도시 계획 현황

- 1980년대 후반 주택시장 불안과 주택부족에 대응하기 위해 추진, 특히, 서울내 가용토지 부족 문제가 커지면서 서울에서 20km 이내 대규모 신도시 계획에 따라 건설
- 공공 주택으로 택지공급이 이루어졌고 토지를 매입한 민간 분양 방식으로 주택 다수를 공급

[수도권 1기 신도시 계획 현황]

구분	분당	일산	명동	신분	중동
위치	경기도 성남시 분당구 일원	경기도 고양시 일산구 일원	경기도 고양시 일산구 일원	경기도 군포시 신원동, 양정1사 연영동 일원	경기도 부천시 송구, 남구 일원
서울로부터 거리(km)	남동 25	북서 20	남 20	남 25	서 20
부지면적(ha)	19.6	15.7	5.1	4.2	5.5
주택건설(천호)	97.6	38.0	42.0	42.0	41.4
수용인구(천명)	390	276	168	168	100
인구밀도(명/ha)	199	175	329	399	304
녹지율(%)	19.4	23.5	15.7	15.7	10.7
공적비율(%)	184	169	204	205	226
개발기간	'89~'98	'90~'95	'89~'95	'89~'95	'90~'98
개발주체	토지공사	토지공사	토지공사	주택회사	주택회사, 토지공사, 주택공사
최초분양	'89.11	'90.10	'90.05	'90.06	'90.10
최초입주	'91.09	'92.08	'92.03	'92.04	'93.02
1995년 인구(만)	317,716	235,262	153,184	179,325	235,650
2019년 인구(만)	399,601	283,181	138,611	143,160	175,282
최근정원 인구(만)	448,541	307,844	157,186	191,067	241,181
최근정원 인구(만)	448,541	307,844	157,186	191,067	241,181
증가율 (%)	(195~19)	22.6	30.4	-3.5	-20.2
성장배율	-15.1	-8.7	-13.4	-37.6	-33.5

자료 : 국토연구원(2020), 수도권 신도시 정책의 평가 및 향후 발전 방향, p.67, 국토교통부(2019) 참고 작성

1기 신도시 개발 목적(계속)

- 경부축에 위치하여 강남권역에 인접한 분당의 기능은 '상업, 서비스 기능 및 미래지향적인 정보산업'으로 계획 경기 북부지역 일산은 '평화와 통일을 상징하는 평화 배후도시'로 자족기능을 부여
- 인천과 서울 서부지역 사이에 위치한 중동은 주택문제 해결과 기존 도시와의 연계강화를 통한 균형 있는 도시공간 구조 개편에 방점을 둔

[1기 신도시별 개발 목적과 주요 기능]

구분	1기 신도시	2기 신도시	3기 신도시
핵심기능	주거	주거+자족	복합(주거+산업)
계획방향	[정주성 중시] -서울과일체소 -기능분담	[전환성 및 자족성 중시] -수도권 광역거점 조성 -광역간 균형발전	[집근성 및 일자리 중시] -주거거점인정 -자족,편의성제공
특징	고도 성장기의 도시와 주택문 제 대응형 도시모델	수도권 외곽의 균형개발 지향 의 광역적 도시모델	광역인프라와 자족 및 도시서 비스 특화된 도시모델
모도시거리	[위성형] 20~25km 이내 0.5~1시간 이내	[독립형] 30~40km 이내 1시간 내외	[인접형] 10km 이내 30분 이내
도시규모	대규모 (평균 3,033ha)	중대규모 (평균 1,263ha)	중규모 (평균 568ha)
인구밀도	중고밀(233명/ha)	중고밀(110명/ha)	중고밀(136명/ha)
광역체계	기능분산형 (메트로폴)	거점축성형 (자족도시)	연계확장형 (전이도시)

*Source) 윤정환 외, 2023, '사회·산업환경 변화에 대응한 2기 신도시 브류로지 활용방안 연구', LHRI, p.13.



2p. code: 34047 Land and Housing Research Institute, 95, Expo-ro 535beon-gil, Yuseong-gu, Daejeon, Korea
Copyright © By Land & Housing Research Institute. All rights reserved.



II. 성숙도시로서 노후계획도시

2-1. 1기 신도시의 계획적 위상

II. 성숙도시로서 노후계획도시

5개 신도시 모두 계획 대비 인구, 세대 수 초과하였으며, 공동주택은 계획에 근접한 물량이 공급, **계획 당초의 목표를 대부분 달성** 한 것으로 주택정책 측면에서 성공적인 평가와 함께 도시 안정기에 접어든 것으로 진단 ***선행연구 종합**

▶ 당초 계획의 정책적 달성도

▶ 주택정책 측면에서 성공적 평가를 받았으며, 우리나라 도시개발의 대명사가 되어 이후 개발의 주요 모델이 됨

(국토연구원, 신정철 외, 1999)

- 연구명 : 수도권 신도시 종합평가 분석 연구
- 연구내용 : 신도시 추진 10년이 경과한 시점에서 1기 신도시의 정책목표 및 계획목표의 달성도 평가
- 신도시 정책효과 평가
 - 정책목표와 계획목표의 경우 자족성을 제외한 정량지표들은 모두 양호한 것으로 나타났으며, 경제적 재정적 효과 등도 증가한 것으로 분석

(국토연구원, 김성수 외, 2020)

- 연구명 : 수도권 신도시 정책의 평가 및 향후 발전 방향
- 연구내용 : 신도시 추진 정책 목표 및 관련 정책, 기사 분석 등을 종합하여 제가지 핵심이슈에 대한 1,2기 신도시 정책효과 평가
- 신도시 정책효과 평가
 - (수도권 주거안정) 신도시 건설에 따른 대규모 주택공급에 따라 서울 아파트 가격의 변동 폭이 감소, 신도시 정책이 주거 안정에 긍정적 영향을 준 것으로 평가
 - (수도권 균형발전) 1기 신도시의 경우 인구 및 산업분산 효과가 있었고 거점 역할을 수행하는 것으로 평가되나, 2기 신도시는 수도권 공간구조 재편에 대한 영향이 아직까지 미흡
 - (신도시 자족성 확보) 대체로 건설 초기에 비해 서울 의존성이 낮아지고 자족성이 향상되었으나, 일부 2기 신도시의 경우 고용 및 생활기반이 취약하여 자족성이 낮은 것으로 평가

(토지주택연구원, 윤정환 외, 2013)

- 연구명 : 1기 신도시의 계획적 재정방안
- 연구내용 : 신도시 조성 후 20여년 경과한 시점의 종합적 진단을 통한 재정방향을 제시하기 위해, 계획지표와 현재지표를 비교하여 정책 달성도를 진단
- 신도시 주요 계획지표와 현재
 - 2010년 인구주택 총조사 기준 계획 당시 인구와 비교하면, 인구 102.1~127.1%범위, 세대수는 114.3~171.8% 수준
 - 4개 신도시 모두 인구와 세대수 모두 계획대비 초과한 것으로 조사, 다만, 1인 가구 증가 등 세대당 세대원수가 감소하는 추이에 따라 인구수에 비해 세대수의 초과범위가 큰 것으로 판단
 - 공동주택은 계획면적대비 95.6%, 세대수 대비 113.4% 공급되어 계획에 근접하게 한실화 됨

[후속과제]

윤정환 외, 1,2기 신도시 종합평가연구(ⅠⅡ)
토지주택연구원, 2021

신도시 건설의 영향

- 서울 및 수도권 주택가격 안정 → **달성**
- 서울의 과밀인구 분산효과 → **달성**
- 생활 SOC 공급수준 및 집근성 → **달성**
- 신도시 실의 질 → **양호** (1기 신도시 간의 편차 있음)
- 인구 및 고용 분산효과 → **가이***
- 주택공급 증가에 따른 주택가격 안정에 **효과적**
- *경제 및 생활기반 충족도(자족성) 높은 수치**

*2기 신도시에 비해 1기 신도시 효과 높, **경제, 쇼핑, 여가 모든 부분의 서울 및 원도시 의존도 시간경과에 따라 감소

계획 당초 목표와 지표를 대부분 '달성'



2p. code: 34047 Land and Housing Research Institute, 95, Expo-ro 535beon-gil, Yuseong-gu, Daejeon, Korea
Copyright © By Land & Housing Research Institute. All rights reserved.



2-1. 1기 신도시의 계획적 위상

현재, 실 거주자들의 신도시 생활에 대해서는 높은 만족도를 유지. 다만, 1기 신도시 입주초기 도시서비스 시설 부족에 대한 지적이 현재는 거주환경 관련 문제에 대한 지적으로 전환되고 있는 상황 *선행연구 종합

▶ 거주자 만족도 ▶ 도시환경에 대한 만족도가 높은 것으로 확인, 개별단지의 사설 노후화에 대한 불만이 지속적으로 제기

(토지주택연구원, 윤정중 외, 2013)

- 연구명 : 1기 신도시의 계획적 재정방안 연구
- 연구내용 : 신도시 조성 후 20여년 경과한 사정의 종합적 진단을 통한 재정방향을 제시하기 위해, 거주자(600명), 전문가(100명) 대상 신도시 만족도 조사(1기, 2기 비교) 실시
- 5개 신도시에 대한 거주자 만족도
 - 신도시에 대한 종합적인 만족도 수준이 높은 것으로 확인(70.7점)
 - 상업·교통·공원 및 녹지 시설에 높은 만족도를 나타내고 있으며, 의료·복지·문화·치안방범 시설에 대한 만족도는 상대적으로 낮은 것으로 조사, 주차공간 부족에 대한 문제 지적

[후속과제]
윤정중 외, 1-2기 신도시 종합평가연구(Ⅰ)(Ⅱ)
토지주택연구원, 2021

신도시 주민의 삶

- 공원녹지 등 도시환경 → 만족도 **높**
- 2기 신도시 대비 1기 신도시 → 시설별 만족도 **높**
- 2기 신도시 대비 1기 신도시 → '주거환경' 긍정평가
- '주택'에 대한 만족도는 1기 신도시가 낮음
 - 도시환경에 대한 만족도는 1기 신도시가 높은 것으로 확인
- 단지의 주거환경(부대복리시설, 단지면적, 수납공간 등)에 대한 만족도는 높음
 - 세대환경(주거개선, 욕실·주방, 주차장)에 대해서는 불만족
- 주변 이용 사유로는 부동산가치를 증시키는 경향

현재의 도시환경에 대한 만족도의 긍정적인 평가가 유지되고 있음

(경기연구원, 이성룡 외, 2016)

- 연구명 : 경기도 노후 택지개발지구 관리 방안
- 연구내용 : 경기도에 위치한 일반택지개발지구를 대상으로 선행연구(윤정중, 2013)와 같은 내용으로 만족도 조사를 실시
- 노후 택지개발지구 생활에 대한 만족도
 - 1기 신도시 주민의 만족도가 높은 것으로 확인 (82.3% ↔ 일반택지지구 만족 44.7%)
 - 공공시설 여건에 대해 충분하다 응답 32%, 1기 신도시 응답률(49.7%)에 비해 낮게 나타남
 - 충분응답 중 의료(일반 30.6% ↔ 1기 44.7%), 문화(일반 28.6% ↔ 1기 46.2%) 큰 차

(대한부동산학회지 제36권 제2호, 2018.6)

- 연구명 : 노후 택지개발지구 거주자 만족도 영향요인에 관한 연구
- 연구내용 : 1기 신도시(분당, 일산)와 인접 택지지구(행신, 화성, 수지) 거주자 대상 만족도 조사를 통해 만족도에 영향을 미치는 요인을 분석
- 1기 신도시, 택지개발지구 만족도 비교
 - 1기 신도시, 일반택지지구 모두 생활에 전반적으로 만족, 인프라환경에 대한 만족도가 가장 높고, 주거환경에 대한 만족도가 상대적으로 낮음
 - 1기 신도시가 일반 택지지구에 비해 만족도가 훨씬 높은 가운데, 1기 신도시의 인프라환경 및 생활편의환경에 높은 만족을, 일반택지지구는 사회복지환경과 인프라환경의 만족도가 높게 나타났으나, 두 지역간 사회복지 환경의 만족도는 거의 차이가 없어 둘 다 양호한 것으로 분석

동일 지역내(경기도) 계획도시 대비

양호한 주거지의 위상과 도시기능을 보유하고 있는 1기 신도시

- 11 -

2-2. 1기 신도시의 노후화·주거환경

1기 신도시 30년 이상 경과 총 148개 단지(전체 약 42%) 약 12만호가 재정비 대상. LH 내부적으로 검토한 자료에 따르면, 1기 신도시의 제2종·제3종 일반주거지역 위주로 고려했을 경우 예상되는 정비물량을 26만호(전체 90%)로 추정

▶ 정비사업 추진현황

[수도권 1기 신도시 주택 현황(아파트)]

	구분	계	분당	일산	평촌	산본	중동
전체	단지수(개)	353	116	95	54	41	47
	세대수(호)	281,822	88,333	58,412	41,401	41,007	52,669
경과년도별	20~30년	205	68	75	13	20	29
	(%)	(58.1)	(58.6)	(78.9)	(24.1)	(48.8)	(61.7)
	30년 이상	148	48	20	41	21	18
단지수	(%)	(41.9)	(41.4)	(21.1)	(75.9)	(51.2)	(38.3)

[수도권 1기 신도시 정비사업 추진 현황]

단위 : 호, (1)는 세대수

구분	계	분당	일산	평촌	산본	중동
정비사업 추진 계	39(39,382)	7(5,654)	5(4,534)	10(9,662)	16(18,296)	1(1,236)
계	8(7,729)	-	-	-	8(7,729)	-
사업준비	8(7,729)	-	-	-	8(7,729)	-
조합설립	-	-	-	-	-	-
사업계획승인신청	-	-	-	-	-	-
사업계획승인	-	-	-	-	-	-
계	31(31,653)	7(5,654)	5(4,534)	10(9,662)	8(10,567)	1(1,236)
사업준비	4(2,860)	1(1,039)	2(1,554)	-	1(267)	-
조합설립	20(23,497)	1(1,185)	3(2,980)	8(7,766)	7(10,330)	1(1,236)
사업계획승인신청	1(902)	-	-	1(902)	-	-
사업계획승인	6(4,424)	5(3,430)	-	1(994)	-	-

*Source) 주택산업연구원, 노후순 역 2023, 1기신도시 재정비 및 3기신도시 고도화 대안연구 자료

▶ 정비대상 물량 ▶ 2종, 3종 일반주거지역 고려시 약 26만호 재정비 가능(LH추정치)

[수도권 1기 신도시 정비대상 물량]

(단위 : 천호)

구분	합계	분당	일산	평촌	산본	중동
계	289.1 (100%)	98.8	69.8	41.2	43.5	35.8
1종일반주거	16.2 (5.6%)	8.9	4.8	0.5	1.1	0.9
2종일반주거	34.8 (12.0%)	6.1	28.2	0.5	-	-
3종일반주거	228.1 (78.9%)	82.0	30.4	40.2	42.1	33.4
준주거	5.3 (1.8%)	1.3	4.0	-	-	-
상업	4.7 (1.6%)	0.5	2.4	-	0.3	4.7

*Source) LH내부자료, 공공도시정비처(2023)

▶ 기반시설 여유용량 ▶ 정비사업에 따른 10만호 추가공급시 기반시설의 용량은 불가피

[수도권 1기 신도시 상하수도 여유용량]

(단위 : 세대)

구분	분당	일산	평촌	산본	중동
상수도	용량초과	780	12,582	용량초과	21,210
하수도	30,513	용량초과	용량초과	용량초과	262,785

*Source) LH내부자료, 공공도시정비처(2023)

[수도권 1기 신도시 교육시설(학교) 여유용량]

(단위 : 세대)

구분	분당	일산	평촌	산본	중동
초등학교	3,146	6,019	774	3,094	5,520
중학교	16,615	7,385	1,846	2,154	9,131

*Source) LH내부자료, 공공도시정비처(2023)

- 12 -

2-2. 1기 신도시의 노후화_주거환경

신도시 조성 당시 주택의 동시다발적 대량공급 상황임을 고려, 현재 개별 주택 노후화에 따른 거주환경 관련 불편사항과 개선요구의 급속한 확대가 진행 중인 가운데 실제 거주자 다수의 공통된 의견은 '주차공간부족'에 집중

▶ 주택의 노후도 ▶ 주택 노후화의 문제도 대규모로 발생할 수 밖에 없는 구조

- 1991년 시범단지 입주(분당)후 2021년 준공 30년 도래, 이외 4개 도시도 현재 준공 30년이 도래한 상황
- 1기 신도시는 단기간에 대규모 주택공급이 일시에 이루어져 노후화의 문제도 대규모로 발생할 수 밖에 없는 구조

[수도권 1기 신도시 주택 현황(아파트)]

구분	단지수	세대수	경리반도별 단지수		주택연령별 단지수						대규모주택 단지수		
			20~39년	40년 이상	1900년대	1950~1969년	1970~1989년	1990~2009년	2010~2019년	2020년 이후	초	중	대
계	333	281,822	204	146	42	71	37	114	25	146	121	66	
			(61%)	(41%)	(12%)	(20%)	(13%)	(40%)	(9%)	(51%)	(43%)	(24%)	
분당	116	86,333	67	49	20	25	22	34	4	95	12	7	
			(58%)	(40%)	(17%)	(29%)	(25%)	(39%)	(9%)	(78%)	(14%)	(9%)	
일산	95	58,452	75	20	10	12	50	1	2	25	54	0	
			(79%)	(21%)	(11%)	(14%)	(85%)	(2%)	(2%)	(43%)	(93%)	(0%)	
평촌	54	41,401	13	41	6	1	9	32	4	26	22	0	
			(24%)	(76%)	(13%)	(2%)	(17%)	(78%)	(7%)	(63%)	(53%)	(0%)	
신분	41	41,007	20	21	4	2	2	30	18	10	18	18	
			(49%)	(51%)	(10%)	(5%)	(5%)	(73%)	(42%)	(24%)	(42%)	(44%)	
중동	47	52,668	29	18	0	1	27	16	20	5	10	20	
			(62%)	(34%)	(0%)	(2%)	(51%)	(31%)	(38%)	(10%)	(19%)	(51%)	

*Source) 주택산업연구원, 노후준 비 2023, 1기신도시 재정보 및 3기신도시 고도화 대응전략 자료

▶ 임대비율 ▶ 임대주택 비율은 공공과 민간의 소유권 분리를 가능케 할 수 있음

- 1기 신도시는 아파트세대수 기준 22.5%를 임대주택으로 공급, 분양과 임대비율이 8:2수준을 형성 (*신분은 임대주택 비율이 34%)
- 분당과 일산은 상대적으로 임대주택이 적음 (각각 13.0%, 14.2%)
- 평촌은 임대 24.5%, 신분은 33.9%, 중동은 17.1%

*Source) 한국토지공사, 각 신도시 개발사, 1997 자료와 허용경(2021)통계 인용

분당·일산은 개인소유주 중심의 민간개발 불가피, 신분·평촌은 공공의 선도사업의 여지

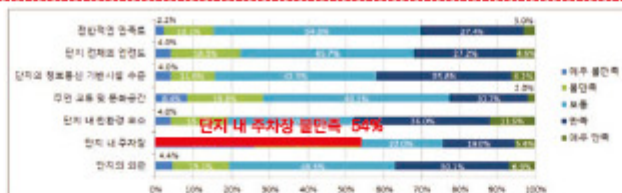
▶ 주택규모 ▶ 1기 신도시 전체주택 72.1%(19만호)가 국민주택 규모의 85㎡이하로 구성

- 85㎡ 초과 비중은 27.9%수준(7.5만가구)
- 국민주택 규모 비중은 평균(80.9%), 중동(76.1%), 일산(72.4%), 신분(72.2%), 분당(65.8%)순
- 신분과 평촌은 40㎡이하 초소형 주택의 비중이 상대적으로 높음

도시별 주택면적 구성 차이를 반영한 점진적 정비방식 고민 필요

▶ 주민불편 ▶ 개별주택의 노후화가 진행되면서 주민 불편이 커지는 항목이 증가 → 거주환경 관련

- 아파트 단지에 대한 전반적인 만족도는 높으나 단지내 주차장, 주민교류 및 문화공간, 상하수도 부속장도, 세대간 층간소음 부문은 만족도가 낮은 것으로 조사
- 특히, 주차공간 확보가 필요하다는 의견이 61.0%, 차량진입 및 주차동선 개선이 필요하다는 의견이 53.6%로 주차환경 개선요구가 크게 나타남



*Source) 경기연구원, 정승희 외, 2019, 1기 신도시 리모델링이 필요한가, 이슈&리포트

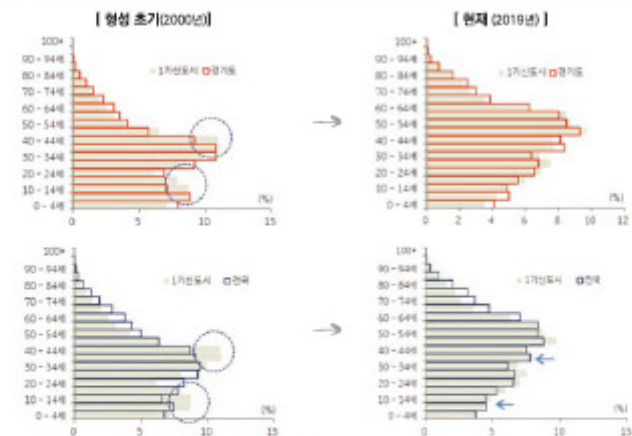
개별주택의 '거주환경' 관련 불만 요소의 해소를 통한 만족도 제고 필요성

2-2. 1기 신도시의 노후화_인구구조

1기 신도시의 인구구조의 고령화에 대한 우려가 존재하나, 경기도와 비교하면 절대적으로 고령화 되었다고 판단하기는 어려움. 5개 신도시 중 상대적으로 신분의 고령화 수준이 가장 높으며, 분당, 일산, 평촌은 경기도 전역에 비해 고령화 수준이 낮은 상황

▶ 인구구조 ▶ 1기 신도시 인구구조(vs 경기도, 전국)

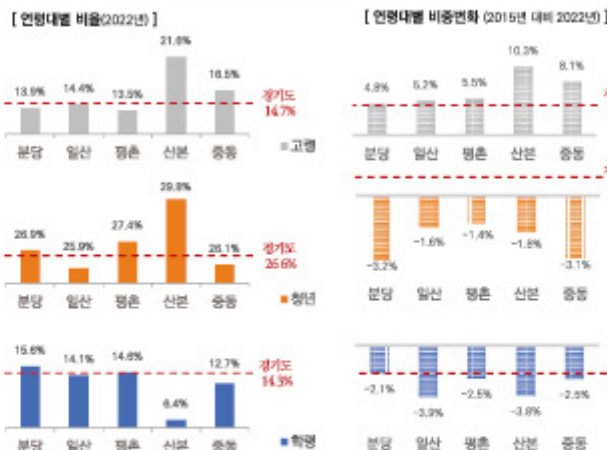
- 초기에 별칭 인구구조에서 현재 인구가동이 낮아져 방추형 인구 구조로 변한, 고령화가 우려되는 시기에 진입
- 1기 신도시의 고령화 정도가 낮음에도 불구하고 청장년층 인구 비중이 상대적으로 빠르게 낮아지면서 고령화 문제가 발생 가능성 상존



▶ 연령구조

*단위: 5~19세, 청년: 20~39세, 고령: 65세 이상

- 65세 이상 인구 비중을 확인하면, 14.7%인 경기도 대비 신분(21.6%), 중동(16.5%)을 제외한 3개 도시는 이보다 낮고, 분당과 평촌은 40대 이하(학생+청년) 비중이 높거나 고령 비중이 낮아 상대적으로 젊은 도시를 유지
- 2015년 대비 2022년의 비중 변화를 확인하면, 연령대별 인구 증감 폭이 모두 경기도 평균을 상회하여 나타나는 것으로 신도시에 빠르게 연령 구조가 변하고 있는 것으로 판단



2-2. 1기 신도시의 노후화_부동산시장

일산을 제외한 4개 신도시 모두 경기도 평균을 상회하는 아파트 매매가격 상승률을 나타냄. 도시별 차이는 있으나 경기도를 상회하는 매매가격 및 전세가격 상승과 활발한 회전율은 실수요와 투자수요 전반의 수요여력이 존재하는 것으로 판단 가능

▶ 매매가격 ▶ 경기도 평균을 상회하는 매매가격 상승률을 확인

- 지난 16년간 일산을 제외한 4개 신도시는 경기도 평균을 상회하는 아파트 매매가격 상승률을 나타냄
- 상대적으로 일산과 중동의 상승률이 낮게 나타나는데 일산은 파주·화정·식사, 중동은 인천과 서울 서남부권 인근 공급이 많았던 영향인 것으로 추정가능

[아파트 매매가격 지수 추이]



*Source) KB부동산 (2021)

▶ 매매거래 회전율

- 분당을 제외한 일산, 평촌, 산본, 중동의 4개 도시가 경기도 평균을 상회하여 거래가 많은 것으로 확인
- 평촌은 부동산 가격이 높음(2,265만원/3.3㎡) 비해 가장 높은 회전율을 보이는 것은 추가 확인 필요

[매매거래 회전율(아파트)] *회전율: 재고대의 매매거래량 비율

(단위: %)

구분	경기	분당	일산	평촌	산본	중동
'15년	8.9	7.4	10.3	10.0	9.4	9.5
'16년	7.4	7.7	9.3	8.7	7.8	7.9
'17년	6.2	7.7	7.2	9.1	6.5	6.6
'18년	5.9	6.0	5.1	8.3	6.9	7.0
'19년	4.7	4.8	4.7	5.2	4.1	5.8
'20년	9.1	8.5	10.9	9.8	10.0	8.5
평균	6.3	6.1	6.7	7.6	6.5	6.8

*Source) 부동산 114 REPS자료 허문경(2021)동태 재인용

▶ 가격수준

- 부동산 114 자료에 의하면 2000년에는 5개 신도시의 3.3㎡당 가격이 모두 경기 평균을 상회하였으나, 2020년에는 중동, 산본은 이를 하회

구분	경기	분당	일산	평촌	산본	중동
3.3㎡당 가격 (만원)	'00년 426 '20년 1,551	643 3,014	513 1,571	534 2,265	451 1,363	434 1,366
매매가격대비 전세비율 (%)	'00년 57.5 '20년 67.4	54.9 61.1	52.2 73.4	61.8 65.5	62.2 71.8	62.1 76.9

분당을 제외하고 4개 신도시는 경기도를 상회
특히, 평촌은 연간 평균 7.6%

비교적 높은 가격대에도 불구하고
분당은 경기도와 비슷한 회전율을 보여 거래가 활발한 것으로 추정가능

2-3. 1기 신도시 정비사업 선호도

1기 신도시에 대한 정비방식의 선호조사에 따르면 도시별 선호하는 정비방식에 차가 존재하고 관련 정책의 변화에 따라 급격한 반응이 확인, 향후 노후계획도시 정비 추진에 많은 갈등과 사회적 비용의 소요가 예상

▶ 정비방식의 선호도 ▶ 노후 아파트의 성능 개선을 정비사업의 찬성 이유로 공통적으로 지적 하는 가운데, '비용'측면의 선택지는 상이 (재개발: 자산가치 상승, 리모델링: 비용절감)

▶ 재건축 선호

- '자유로운 평면 및 단지설계'와 '구조적 안정성 확보'를 가장 큰 이유로 지적
- ①자유로운 평면 및 단지설계(61.6%) ②구조적 안정성 확보(51.7%) ③자산가치 상승(45.3%) ④비용부담 절감(39.4%)

▶ 리모델링·유지보수 선호

- 비용절감 및 가능하고 친환경적이며 사업기간을 단축할 수 있다는 점에서 선호
- ①사업기간 단축(72.1%) ②비용절감&친환경적(71.4%) ③전입장벽이 낮음(45.3%) ④초과이익 환수부담 절감(11.6%)

[선호하는 정비방식 ('19.12월 기준)]



[선호하는 정비방식 ('22.06월 기준)]



[선호하는 정비방식 ('23.11월 기준)]



*Source) (가)경기연구원, 장윤하 외, 2019, 1기 신도시 리모델링이 필요한가 / (나)경기연구원, 장윤하 외, 2022, 경기도민은 새로운 1기 신도시를 기대한다 / (다) 주택산업연구원, 노혜순 외 2023, 1기신도시 재개발 및 3기신도시 고도화 대토론회 자료 참고하여 작성

2-3. 1기 신도시 정비사업 선호도

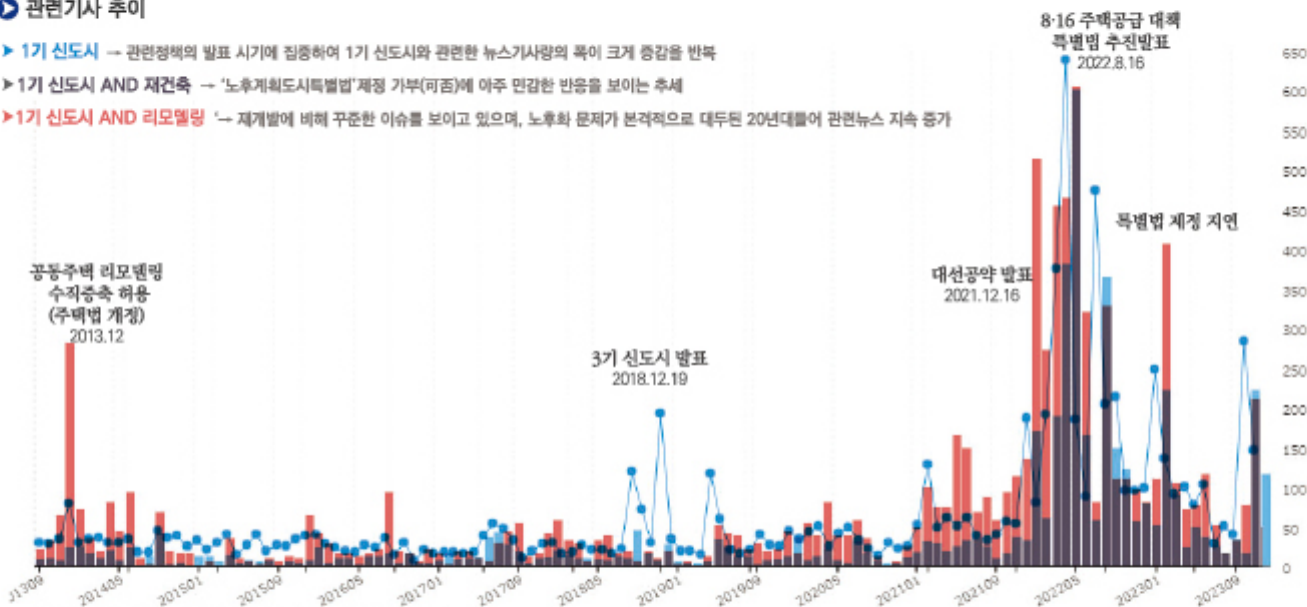
신도시 정비와 관련한 기사 검색 결과, 1기 신도시는 정책에 민감한 성격을 띄고 있는 것으로 판단. 따라서, **정비방식의 선택의 폭을 넓혀** 사업추진의 장기화를 방지하고, '선택'이 아닌 '**필요**'에 따라 원활한 사업추진이 가능하도록 유도할 필요가 있음

▶ 관련기사 추이

▶ 1기 신도시 → 관련정책의 발표 시기에 집중하여 1기 신도시와 관련한 뉴스기사량의 폭이 크게 증감을 반복

▶ 1기 신도시 AND 재건축 → '노후계획도시특별법'제정 거부(可否)에 아주 민감한 반응을 보이는 추세

▶ 1기 신도시 AND 리모델링 → '재개발'에 비해 꾸준한 이슈를 보이고 있으며, 노후화 문제가 본격적으로 대두된 20년대를 관련뉴스 지속 증가



*Source) 한국언론진흥재단 뉴스데이터 분석 서비스 'BIG kinds' 활용하여 작성

2-4. 1기 신도시 정비정책 추진에 있어

1기 신도시는 양호한 도시환경을 보유하고 있으며 **매력적인 계획도시로서 위상을 유지하고 있음**. 안정기 도시로서 위상을 유지하고 높이기 위한 도시정비는 '**노후화의 해소**' 보다는 '**거주민의 불편 해소**'의 계획적 접근도 유효전략으로 판단

안정

양호한 도시환경을 보유한 1기 신도시

☑ 계획 당시 목표를 모두 "달성"

- 서울 및 수도권 주택가격 안정 → '달성'
- 서울의 과밀인구 분산효과 → '달성'
- 생활 SOC 공급수준 및 접근성 → '양호'
- 신도시 삶의 질 → '양호'
- 인구 및 고용 분산화 효과 → '기대'
- 주택공급 증가에 따른 주택가격 안정 → '효과적'

☑ 도시 기능의 "차이"가 존재

도시규모와 지역의 특성에 따라 부여된 기능의 차가 존재
계획시기에 따른 2,3기 신도시 계획기준과 상대적 한계

계획도시 정체성을 고려한
안정기의 도시정비방안 모색

만족

거주민들에 대한 높은 평가

☑ 거주환경 만족의 긍정적 평가 "유지"

조식시기와 상관없이 거주환경만족에 대한 긍정평가가 높음
경기도 내 일반 택지지구와 비교해도 긍정평가는 우위를 차지

☑ 2기 신도시 대비 "만족도 높음" 도시환경

시설·환경만족, 주거환경에 대해서는 2기 신도시 보다 긍정평가
주택(세대)에 대한 만족도는 1기 신도시가 높음

☑ 시급한 공통현안은 "주차문제" 해결

주거문제에 대한 지속적인 불만
상하수도부식, 용천소 등 주중 성능의 노후화에 대한 불만도 가중

주택성능, 주차문제 해결을 통한
거주민 만족 제고 관점의 계획적 접근 유효

활발

양호한 수준의 부동산 시장

☑ 매매가격의 상승 유지와 높은 회전율

경기도 평균을 상회하는 매매가격 상승률
활발한 회전율은 수요여력이 존재하는 것으로 판단

☑ "주거"라는 사용가치의 유지

매매가격의 상승 유지와 함께 강한 전세가격 상승을 확인

☑ '재건축'에 대한 기대가 아직은 미반영

매매가격 대비 높은 전세비율이 확인, 재건축에 대한 기대가
아직까지는 가격에 반영되지 않은 상태

신규 희망(진입) 수요여력이 존재
매력적인 주거지 위상을 유지

다만, 급격한 인구구조의 변화가 감지되고 있는 점을 고려하여, '속도감' 있는 정비방식 적용을 통해 주민들의 체감도를 높여 **안정기의 도시위상을 유지**시킬 필요가 있음. 정비에 수반하여 필요한 주택에 대해서는 LH정책목표 달성과 연계 방안 모색

속도

최근 급속한 인구구조 변화 감지

- ☑ 인구, 가구 성장의 정체
매다가격의 상승 유지와 함께 강한 전세가격 상승을 확인
- ☑ 1기 신도시 고령화는 속도의 문제
인구구조상 고령화 우려가 존재하나, 경기도와 비교하면
현 지점에서 절대적 고령화의 판단은 어려운
고령화 속도는 경기도 평균에 비해 빠른 편
- ☑ 도시에 따른 인구구조의 편차 존재
분당과 평촌은 젊은 인구가 유지되는 편
신분은 총인구 감소가 가장 크고, 일산 중동은 고령화 우려

공급 위주 정책 불투명,
속도감 있는 정비방식으로 대응

역할

일시적 다수의 이주자 발생 예상

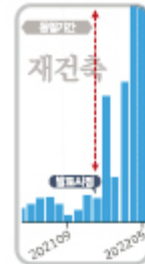
- ☑ 장기간에 걸친 대량의 정비사업 추진 물량
1기 신도시 약 12~26만호 정비대상 물량 추정
순차적인 정비를 유도한다고 해도 20년가량이 소요될 것은 당연
- ☑ 정비사업에 따른 공공주택 수요 발생 예상
1개 단지 정비량 최소200여대 이상 공공수요 발생(추정)
동시다발적 정비추진에 따른 이주자의 대량발생은 사업기간 및
부동동산 시장과 영향을 미칠 우려
- ☑ 제도적 뒷받침을 통한 LH사업 확대 명분
노후계획도시 특별법에 LH를 비롯한 공공의 역할을 명시
사업관련에서 활용할 점은 '아주주택' 공급을 명분으로 한
내시업 확대가 가능할 것으로 판단

도심 주택공급 등 정책목표 달성과
연계한 공공의 역할 모색

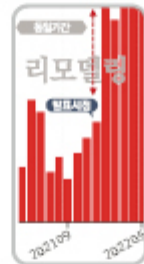
선택

관련정책에 민감상황, 복잡한 선택

- ☑ 선호 정비방식의 변경·반복 → 사업장에요인



자료사실: 대한공사실적 2021.12



재개발과 리모델링은
상호보완 관계

PART
03

영구임대 정비사업 여건

「노후계획도시의
영구임대 정비사업 방식
검토」



3-2. 관련 법률 보완의 필요성

1980년대 임대주택건설촉진법을 시작 2009년 장기임대법 등장까지 임대주택의 양적 공급에서 질적 관리로의 법·제도적 전환이 이루어지고 있는 상황임은 사실

1960년	1970년	1980년	1990년	2000년	2010년	2020년	현재
공영주택법 (1963.11)	주택건설 촉진법 (1972.12)			주택법 (2003.5)			주택법 (2024.7)
임대주택의 공급 관련 법률			주택건설기준 등에 관한 규칙 (1991.4) 주택건설기준 등에 관한 규정 (1991.3)				주택건설기준 등에 관한 규칙 (2025.9) 주택건설기준 등에 관한 규정 (2025.10)
		임대주택건설촉진법 (1984.12)	임대주택법 (1993.12)	국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법 (2003.12)	민간임대주택에 관한 특별법 (2015.8)		민간임대주택에 관한 특별법 (2025.10)
				보급자리주택건설 등에 관한 특별법 (2009.3)	공공주택건설 등에 관한 특별법 (2014.1) 공공주택특별법 (2015.8)		공공주택특별법 (2025.10)

- ▶ 임대주택 운영·관리 관련 법률
- ▶ 임대주택건설촉진법(1984~1993)→임대주택법(1993~2015)→ 민간임대주택에 관한 특별법(현행)
 - ▶ 국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법(2003~2009) →보급자리주택건설 등에 관한 특별조치법(2009~2014) →공공주택건설 등에 관한 특별법(2014~2015) →공공주택특별법(현행)
- ▶ 민간임대주택에 관한 특별법, 2015~현재
- 공공임대주택 뿐만 아니라 민간에 의한 민간 임대주택 공급에 대한 규제 완화 등의 지원 강화를 목적으로 제정
- ▶ 공공주택 특별법, 2015~현재
- 기존 상이하게 규정되었던 「공공주택건설 등에 관한 특별법」과 「임대주택법」의 공공주택 정의를 일원화

3-2. 관련 법률 보완의 필요성

특히, 2000년대 들어 주거환경 및 주택 품질에 대한 사회적 요구가 높아지면서 공공임대주택 정비도 정책과제로 등장, 관련 법률개정과 함께 시설개선에 예산을 투입, 재건축 시범사업도 추진 중이나 아직까지는 준공 사례가 없는 상황

1960년	1970년	1980년	1990년	2000년	2010년	2020년	현재
노후 공공임대주택 재건축 시범사업, 2021~현재							
주거종합계획(2020)							
개별단위 시설개선의 한계를 인식, 법정계획으로 처음으로 노후 영구임대주택의 재정비·리모델링 시범모델 마련 및 선도지역 선정 추진 내용을 포함							
★ (LH)중계1, 가양7 / (SH) 하계5 후보지 선정 ※서민 중산층 주거안정 지원방안 (20.11.국토부)							
국민주거안정 실현방안 (2022)							
기존 정책을 구체화 행정부의 주거안정 정책으로 30년 이상 경과 노후 영구임대 재정비 추진 발표							
★ 이주부지 확보(23) →계획승인(24) → 확공(26) 목표 발표 및 시범사업 공식화							
주택공급확대방안 (2025)							
임대주택 주거환경 개선과 연계한 도심내 주택공급을 위한 노후 공공임대 재건축 적극 추진을 발표							
★ 중계1, 가양7 →사업승인 추진(26)/ 하계5→현재 이주 확공 단계(상계마을)							

임대주택 운영·관리 관련 법률		노후임대주택 관련 정책(시범사업)	
	장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 (2009.3)		장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 (2021.9)
	주거급여법 (2014.1)		주거급여법 (2023.10)
	주거기본법 (2015.12)		주거기본법 (2025.6)
	노후 공공임대주택 시설개선사업 (2009~계속)	주거복지증진사업 (2011~2016)	노후 공공임대주택 재건축 시범사업 (2020. 주거종합계획 (2022. 국민주거안정 (2025. 주택공급확대방안) (2024. 1기 선도시 영구임대 정비 추진)

3-2. 관련 법률 보완의 필요성

현재, 노후 공공임대주택 입주자의 주거환경 개선을 위한 정비사업 추진 근거는 2009년 마련된 장기임대법이 유일, 향후 장기적 관점의 공공임대 정비사업의 확장·추진에 대비한 **제도적 보완*** 등도 필요할 것으로 판단

▶ 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법, 2010~현재

- ☑ 장기공공임대주택의 시설개선을 통한 입주자의 '주거환경개선' 및 '주거복지증진'을 위하여 필요한 사항 지원을 목적으로 제정
- ☑ 국가 및 지자체가 공공임대주택의 시설노후화 개선, 복지시설 및 편의시설 설치 등을 지원할 수 있는 법적인 근거 마련
- ☑ 기존 법률은 주택 공급에 초점 이과 관련된 부대사항을 규정하고 있다면, 본 법은 입주자 삶의 질 향상에 관한 사항을 다룬다는 점에 차이

▶ 장기임대법의 재정비사업 관련 규정

법 제9조 장기공공임대주택 재정비사업의 실시 등

- ① 장기공공임대주택의 단지 전체를 소유하고 있는 사업주체는 「건축물관리법」에 따라 장기공공임대주택 및 복지서비스시설을 해체하고 「공공주택특별법」에 따른 공공주택을 건설·공급하는 사업(이하 "재정비사업"이라 한다)을 실시할 수 있다. 이 경우 기존 장기공공임대주택 이상의 세대수를 장기공공임대주택으로 공급하여야 한다.
- ② 재정비사업의 사업주체는 「공공주택특별법」 제35조제1항에 따른 사업계획(이하 "사업계획"이라 한다) 승인을 신청하기 전에 다음 각 호의 사항을 포함한 사업계획을 작성하여... 등략... 제출하여야 한다



★이슈! 장기임대법은 혼합단지 적용 한계

* 기존 임대주택 세대수 확보, 이주지원비, 우선임주 관련 조항 등 마련되어 있으나 공공시행자가 단지 전체를 소유하고 있는 경우에만 추진 가능

3-3. 정비사업 추진체계 부재

1기 신도시 LH영구임대 총 13개 단지(약 1만4천가구) 대부분 사용승인후 30년이 경과 하였으며 그 중 7개 단지는 분양주택과 임대주택이 함께 배치된 혼합단지에 해당, 혼합방식에 따라 단지내혼합 4곳, 단지분리3곳 존재

[1기 신도시 혼합단지 현황]

분당옥련1*	분당창솔6	분당하인6**	분당한솔7*	일산문촌7	일산문촌9	일산원동4
'93.6임주개시 1,240호	'94.10임주개시 1,250호	'96.5임주개시 1,489호	'94.8임주개시 1,420호	'95.9임주개시 645호	'95.9임주개시 496호	'95.6임주개시 1,141호
명운부흥간역	산본가야2	산본매화1	산본주공1	중동대우1	중동한라1	
'92.8임주개시 489호	'93.7임주개시 900호	'95.8임주개시 1,340호	'95.8임주개시 1,191호	'94.12임주개시 956호	'94.11임주개시 925호	

▶ 동일사업지구내 분양·임대주택의 혼합 방식

- ☑ **단지분리**: 동일 사업지구 내 임대주택과 분양주택을 건립하여 단지가 분리된 형태
- ☑ **단지내 혼합**: 동일 단지(한단지)내 임대주택과 분양주택을 혼합하여 배치, 임대영역과 분양영역이 명확히 구분되지 않고 단지내 클러스터 형성
- ☑ **단지내 독립**: 동일 단지(한단지)내 분양·임대주택이 공간적으로 인접하고 있지만 담장 등으로 영역이 구분, 단지내 진입입구가 다른 경우
- ☑ **주동내 혼합**: 한동 내에 라인이나 층별로 혼합하는 방식과 무차위 혼합방식으로 구분, 사회적 혼합의 구현이 가장 적극적인 형태



3-3. 정비사업 추진체계 부재

노후임대주택 정비는 정책 연계성을 고려한 재건축 시점, 재정지원 세입자 이주대책 등의 선결과제도 존재, 특히 **혼합단지**는 전국적으로 재건축 선택이 없고 관련 규정이 불명확하여 재건축 추진체계 마련이 필요한 상황

▶ 1기 신도시 영구임대 혼합단지 현황

입산문촌7		입산문촌9	
건축면적	5,871.82㎡	건축면적	4,484.6㎡
건 폐 륜	12.95%	건 폐 륜	12.52%
면 면 적	27,363.14㎡	면 면 적	20,597.48㎡
용 적 륜	132.45%	용 적 륜	132.20%
세 대 수	1,150 (994)	세 대 수	912 (888)
중동역1		중동역1	
건축면적	3,605.11㎡	건축면적	2,567.10㎡
건 폐 륜	16.58%	건 폐 륜	14.88%
면 면 적	36,296.35㎡	면 면 적	36,354.50㎡
용 적 륜	166.73%	용 적 륜	210.73%
세 대 수	956	세 대 수	925
산본매곡1		산본매곡1	
건축면적	4,858.73㎡	건축면적	3,116.89㎡
건 폐 륜	13.12%	건 폐 륜	16.00%
면 면 적	55,116.85㎡	면 면 적	48,384.53㎡
용 적 륜	148.87%	용 적 륜	203.72%
세 대 수	1,847 (81,340)	세 대 수	2,118 (81,191)
산본가이2		산본가이2	
건축면적	3,146.56㎡	건축면적	3,146.56㎡
건 폐 륜	11.00%	건 폐 륜	11.00%
면 면 적	35,922.83㎡	면 면 적	35,922.83㎡
용 적 륜	149.83%	용 적 륜	149.83%
세 대 수	900	세 대 수	900

▶ 영구임대 재건축사업 쟁점사항

- ☑ (사업여부) 이미 시설개선사업 등으로 자금이 투입된 영구임대주택을 재건축 하는 경우 재정 낭비 비판 우려, 매물처리 관련 정책적 판단 필요
- ☑ (재정지원) 재건축 사업은 기존 신규 공급과는 성격이 상이한 점을 고려 다른 방식의 재정지원이 고려 될 필요
- ☑ (사업근거) 사업추체가 단지전체를 소유하고 있는 경우에만 장기임대주택법을 통한 재정비 추진 가능
- ☑ (이주대책) 이주 장기화 우려로 선 정비물량 우선 이주 유도 및 동일 생활권내 공 가활용 이주대책 확보, 이진비 지급 등을 위한 기준 마련 필요
- ☑ (의결권확보) 공공주택사업자의 소유로 되어있는 공공임대 주택단지를 재건축 하는 경우 해당 보유 주택 수 만큼의 의결권 부여 필요
- ☑ (필지분할) 통합정비를 원칙으로 하되 분양 소유자 요구에 의한 토지분할 청구 등의 경우 필지분할하여 사업 추진

[1기 신도시 영구임대 혼합단지 정비 여건]

구 분	합 계	분양	명분	산본	입산	중동
단지수	13	4	1	3	3	2
(혼합단지)	(7)	(-)	(-)	(3)	(2)	(2)
세대수	13,950	5,867	489	3,431	2,282	1,881
(혼합단지)	(6,453)	(-)	(-)	(3,431)	(1,141)	(1,881)
정비여건	현황	-	136%	188%	148%	132%
(용적률)	계획*	-	300%	330%	330%	220%
						350%

*정비기본계획의 기준용적률

3-3. 정비사업 추진체계 부재

영구임대 정비 관련 이론(계획)모델의 검토는 다수 이루어진 바, **노후계획도시정비법의 정비체계**(특별정비구역_통합재건축)에서의 실제 정비사업 실현을 위한 **실행모델*의 검토 가능성**을 타진해 볼 수 있는 중요한 기회

▶ 1기 신도시 특별정비(예정)구역 지정 유형



유형1 : LH단지 대상 단량 블록의 특별정비구역의 지정을 통한 단독정비
유형2 : LH단지 포함 복수 블록의 특별정비구역의 지정을 통한 통합정비
*산본매곡1 유형 1-1 그 외 6개 단지 모두 특별정비구역의 유형 2-1에 해당

▶ 영구임대 재건축 실행모델(안) 검토 방향

- ☑ 노후도시정비법에 따른 통합재정비를 통한 도시 재구조화라는 큰 방향성에 맞춰 특별정비구역내 영구임대단지 포함 통합정비 추진 실행모델 검토

- ☑ 사업추진 절차상 고려 사항과 개발법 적용에 따른 쟁점 검토
- ☑ 통합재건축 우선 사업방식 설정(동시, 시차) 및 제도적 개선사항 검토
- ☑ 공공기여 적용 범위, 임대단지를 소유한 이해관계자로 LH역할을 고려한 공공기여 방식 검토

★ 실제 사업수행을 목적으로 한 실행모델과 그 이전단계의 이론(계획)모델로 구분, 이론모델은 선행 연구 등을 통해 충분한 검토가 이루어진 것으로 판단

▶ 영구임대 재건축 관련 법률 검토 사항

- ☑ 노후계획도시정비법에 따라 시행하는 1기 신도시 영구임대 재건축 사업은 동법 (제2조제6항)에 따라 공주법, 도정법으로 시행 가능

구분	공공주택법	장기임대법	도시정비법
법적지위	공공주택 건설공법 근거 (※정비법)	공공주택 재건축 실시 근거 (※정비법)	공동(민간)주택 재건축 근거 (※정비법)
임주자보호	규정 없음	규정 없음	해당 제외 (※공공주택 대상X)
재정지원	채정, 기금 지원 가능	채정, 기금 지원 가능	채정, 기금 지원 가능 불분명
혼합단지	적용 불가	적용 불가	혼합단지 적용 가능
공공기여	공공기여 납부 대상 아님	공공기여 납부 대상 아님	공공기여에 대한 고려 필요

- ▶ 노후계획도시정비법에 따라 정비계획을 수립, 도정법 단일 적용 통합재건축 검토
- ▶ 노후계획도시정비법에 따라 정비계획을 수립, 도정법, 공주법 복수적용 통합재건축 검토

PART 04

키워드로본 일본 사례

「노후계획도시의
영구임대 정비사업 방식
검토」



IV. 키워드로본 일본 사례

4-1. 관련 키워드 및 주제구분

IV. 키워드로본 일본 사례

우리나라와 유사한 사회문제에 대한 선행적 경험과 노후공공주택에 대한 다양하고 체계적인 정비방식을 적용, 최근 준공사례가 증가하고 있는 일본의 공공임대 정비 사례에 대해, 향후 LH공공임대주택정비 정책 수립 및 사업추진에 참고 가능한 주제를 선정

▶ 일본 공공임대주택의 5개 유형

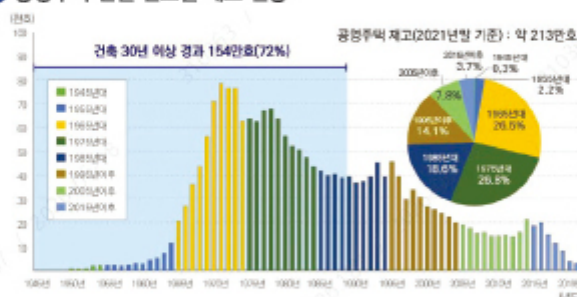
[일본 공공임대주택(公営賃貸住宅) 5개 유형]

구분	개념
공영주택 (公営住宅)	지자체가 건설·관리, 주로 저소득층 대상의 저렴한 가격으로 주택을 공급 (ex. 도영주택, 부영주택, 현영주택, 시영주택 등)
공사임대주택 (公社賃貸住宅)	지방 주택공급공사가 건설·임대, 1인 가구~가족단위 세대의 중소득층을 대상으로 하는 임대주택
UR임대주택 (UR賃貸住宅)	독립행정법인 도시재생기구(UR)가 관리·운영하는 주택으로, 민간임대주택 수준으로 중소득층 이상을 대상으로 하는 임대주택
특정우량임대주택 (特定優良賃貸住宅)	공공의 지원을 받아 인간이 건설·관리, 중소득층 이상을 대상으로 하는 임대주택
서비스제공 고행자주택 (サービス高齢者住宅)	간호서비스 등을 필요로 하는 고령자 대상의 임대주택

▶ 사례 검토 주요 키워드 및 주요 검토 내용

구분	검토 주제	주요 검토 내용
1. 공공임대주택 정비 수법	1. 공영주택	공영주택법 개요 및 법률상 재건축 관련 사항 *공영주택제도, 공영주택법 제35~43조
	2. 민간연계	공영주택 정비 민간자본 활용 실적 및 관련사례 *공영주택 정비 PPP/RFI 활용 제도 *신센리히기시 주택, 센리시타카다야2조제 주택
	3. 순환정비	유류부지 활용 이주단지 조성을 통한 순환·단계별 정비수법 파악 *도쿄도 스와단지, 도쿄도 니코단지, 오사카부 시모즈이케 제2주택
	4. 이주지원	공공임대주택 재건축 이주지원 제도 현황 및 관련사례 *도쿄도, 요코하마시, UR도시기구 도시재생주택
2. 혼합단지 정비 추진	1. 정비이슈	혼합단지 정비사업 추진(계획수립) 과정의 주요 이슈 확인 *도쿄 와카미즈2조제 단지 (UR임대+분양주택)
	2. 참고제도	공공주택 재건축 유도·지원을 위한 관련 법률 및 주요 시책 *구분소유법, 공동주택관리 적정화법, 공동주택 재건축 인화법

▶ 공영주택 건설 연도별 재고 현황



☑ 저소득층 대상의 LH임대주택과 입주 대상이 유사한 '공영주택'을 중심으로 향후 우리나라 공공임대 정비 대한 검토시 착안 가능한 주제별 검토 진행

☑ 실제 적용 사례는 1기 신도시 조성 배경과 유사한 대도시(도쿄, 오사카) 인근 뉴타운 소재 공공임대주택 재건축 추진 사례를 최대한 고려

★ 현재 우리나라 공공임대의 노후도를 감안시 공공임대 정비사업은 앞으로도 지속 추진할 사업으로, 장기적 관점의 관련 정책 추진 및 대한 검토에 활용 가능한 키워드 도출

4-2. 기본계획·센리뉴타운 정비계획 변화

2007년, 2018년 재생 지침 항목을 비교하면 '인재육성, 다세대 거주 유도, 라이프스타일 대응' 등 SW 측면 재생 방침 항목이 축소되면서 '유연한 토지이용, 재건축·리모델링, 도시기반 정비' 등과 관련된 항목으로 재편·추가된 것이 확인 가능

▶ 센리뉴타운 재생지침(2007)

- 최초 입주개시 후 45년이 경과한 시점에 수립, 센리뉴타운의 재생이념과, 세부 방침을 정함
- 일본 최초의 뉴타운으로 일본 전역에 미치는 파급 효과를 고려하여 선도적으로 책정
- 본 방침에 의해 추진된 결과 전체 인구증가, 양호 주거지로서 활성화에 어느 정도 효과가 있는 것으로 평가

[센리뉴타운 재생방침 2007]

재생방침	토지 이용	주거·주택지	도시 기반	안전·안심	보육·고령자	문화·교류	추진 체계
(1) 주거환경을 유지·관리하는 물	●	●					
(2) 지역의 활력 및 교류의 장을 만들	●	●					
(3) 유연한 이용이 가능한 공간 확보	●	●					●
(4) 근린센터 활성화	●	●					
(5) 다양한 세대의 니즈에 대응한 주택공급		●					
(6) 공공임대주택제도를 활용한 다세대 거주추진		●					
(7) 라이프스타일에 맞는 이주(거주전환)체계		●					
(8) 주민 민간사업자·공공 협동의 장 설치	●	●					●
(9) 공공 및 민간사업자의 연계		●	●				
(10) 도시정비에 공헌하는 주택 갱신		●	●				
(11) 걷기좋은 도시를 위한 교통환경정비		●	●				
(12) 녹지확보 및 활용		●	●				
(13) 공공시설 확충		●	●				
(14) 지역 기반·방재력 확충		●	●				
(15) 보육·고령자 서비스 제공			●	●			
(16) 지역과 대학의 교류 및 연계			●	●			
(17) 생활문화의 계승과 발전						●	
(18) 정보의 축적과 연계						●	
(19) 센리뉴타운 재생을 담당하는 인재양성							●
(20) 센리뉴타운 재생을 추진하는 조직 구성							●
합 계	5	11	5	3	2	3	4

※) 안의 숫자는 재생방침에 기재되어 있는 번호

▶ 센리뉴타운 재생지침(2018)

- 2007년 최초 수립한 재생방침 변경 버전
- 재생사업 추진 성과, 세계역스포 개최(2025)등 사업추진 여건 변화에 따라 향후 추진해야 할 방향을 재설정

[센리뉴타운 재생방침 2018]

재생방침	토지 이용	주거·주택지	도시 기반	안전·안심	보육·고령자	문화·교류	추진 체계
(1) 주거환경을 유지·관리하는 물	●	●					
(2) 지구센터의 활성화	●	●					
(3) 복합적이며 유연한 토지이용의 추진	●	●					●
(4) 근린센터 활성화	●	●					
(5) 다양한 삶을 실현하기 위한 주택공급		●					
(6) 도시정비를 선도하는 공공주택 재건축·리모델링		●	●				
(7) 걷기좋은 도시를 위한 교통환경 정비		●	●				
(8) 풍부한 녹지 보전 과 오픈스페이스 활용	●	●	●				
(9) 광역네트워크 형성	●	●	●				
(10) 도시기반의 적절한 갱신		●	●				
(11) 지역 기반·방재력 확충		●	●				
(12) 보육·고령자, 장애인 복지서비스 확충			●	●			
(13) 건강을 지원하는 서비스 및 관련조직 구성			●	●			
(14) 정보의 축적 과 발전						●	
(15) 다양한 기관 및 인재교류와 연계						●	●
(16) 센리뉴타운 재생을 추진하는 조직 구성	●	●					●
합 계	7	7	5	4	3	3	3

4-2. 기본계획·센리뉴타운 정비계획 변화

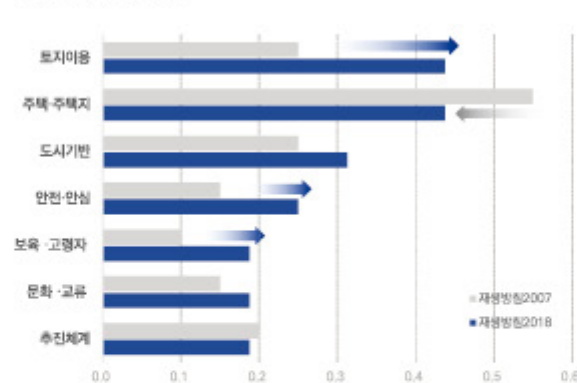
뉴타운의 재생사업 추진 개시 후 어느 정도 성과가 가시화되고 정비사업 추진에 공감대가 형성된 시점에서 주변도시와의 네트워크 구축을 고려한 인프라 확충, 주택 정비 기반 확대 등 HW 측면의 정비로 전환을 모색하고 있는 것으로 판단

▶ HW로의 전환에 대한 비판적 시각도 존재(도시에 생활하는 사람들이 어떠한 '장소'에서 어떠한 '모습'을 '누가' 만들어 갈 것인가)

▶ 센리뉴타운 재생방침 비교(2007, 2018)

- 단산 숫자증감의 변화율을 분야별로 확인해 보면, 가장 비율이 상승 한 것은 토지이용, 안전·안심, 보육·고령자
- 특히, 토지이용의 경우 당초 도시기반과 비율이 같았던 것에 비해 그 변화율이 크게 상승, 도시 기반도 함께 그 비율이 높아짐

[센리뉴타운 재생방침 2018]



*재생방침 2007은 20개 항목, 재생방침 2018은 16개 항목에 대한 비율임

[센리뉴타운 재생방침 2007]

구분	2007 재생지침	2018 재생지침
같은 표현	(1) 주거환경을 유지·관리하는 물 (4) 근린센터 활성화 (14) 지역 기반·방재력 확충 (20) 센리뉴타운 재생을 추진하는 조직 구성 (5) 다양한 세대의 니즈에 대응한 주택공급	(1) 주거환경을 유지·관리하는 물 (4) 근린센터 활성화 (11) 지역 기반·방재력 확충 (16) 센리뉴타운 재생을 추진하는 조직 구성 (5) 다양한 삶을 실현하기 위한 주택공급
표현 (내용) 일부 변경	(11) 걷기 좋은 도시를 위한 교통환경정비 (12) 녹지확보 및 활용 (15) 보육·고령자 서비스 제공 (9) 공공 및 민간사업자의 연계 (16) 지역과 대학의 교류 및 연계 (18) 정보의 축적과 연계	(7) 걷기좋은 도시를 위한 교통환경 정비 (8) 풍부한 녹지 보전 과 오픈스페이스 활용 (12) 보육·고령자, 장애인 복지서비스 확충 (15) 다양한 기관 및 인재교류와 연계 (14) 정보의 축적과 발전
표현 (내용) 변경	(2) 지역의 활력 및 교류의 장을 만들 (6) 공공임대주택제도를 활용한 다세대 거주추진 (7) 라이프스타일에 맞는 이주(거주전환)체계 (8) 주민 민간사업자·공공 협동의 장 설치 (17) 생활문화의 계승과 발전 (19) 센리뉴타운 재생을 담당하는 인재양성	(3) 복합적이며 유연한 토지이용의 추진 (6) 도시정비를 선도하는 공공주택 재건축·리모델링 (10) 도시기반의 적절한 갱신
신제 항목		(2) 지구센터의 활성화 (9) 광역네트워크 형성 (13) 건강을 지원하는 서비스 및 관련조직 구성
새로 추가		

*제부 내용이 항목 안에 반영되어 있을 수 있으나, 명칭 항목에 어떤 타이틀을 붙이는지에 따라 정책추진의 우선순위를 어떻게 두고 있는 지 판단 가능하다는 점을 전제로 분석

일본 공영주택법은 1951년 제정 당초 재건축에 관한 사항을 명시, 지금까지의 사회적 이슈(고령화, 내진성능, 방재) 및 정책기조(재정비, 민간연계)의 변화를 반영하여 공영주택의 재건축 사업 추진 관련 내용을 단계적으로 보완

▶ 공영주택법의 재정비 관련 사항

- 현재, 공영주택 재건축의 법적지원, 보조제도 활용, 재임주제도 등이 명시화 되어 있어 현실적인 재건축이 가능한 법적 근거로 역할
- 기타, 재건축 관련 법률(구분소유법, 공공주택 관리 적정화 추진법, 재건축 원활화 법) 존재

[일본 공영주택법의 공영주택 재건축 관련 주요 내용]

조항	주요 내용
제35조	[재건축사업의 시행 의무에 관한 규정] 지자체는 공영주택 정비 혹은 거주환경 정비가 필요할 때, 공영주택 재건축사업을 실시하도록 노력해야 한다
제36조	[재건축사업의 시행 요건에 관한 규정] - 정비 대상 주택이 집단적으로 존재 - 기존 주택의 상당 부분이 내구연한 절반 이상 경과 했거나 기능 저하가 있을 것 - 재건축 후 새로 지어지는 공영주택의 세대 수가 현재 전 세대수 이상일 것 *기타 공영주택의 기능정원(용도전환)에 관한 조지 규정 포함
제37조	[재건축계획 수립에 관한 규정] 조은 자체가 계획수립, 승인, 협의 등에 대한 내용을 다루고 있음
제38조	[재건축사업 실시를 위한 강제되거에 관한 규정] 재건축사업 실시에 따른 기존 주택 거주자에게 영도(퇴거)를 청구 가능
제39조	[임시거주지 제공에 관한 규정] 퇴거 대상 거주자에게 임시 거주 제공 의무 조항(건설기간 동안 거주자 보호)
제40조	[거주자 우선입주에 관한 규정] 새로 정비된 공영주택에 대한 입주 우선권에 대한 규정 (생명의 계획 등 주민 참여를 보장하는 규정)
제41조	사업주체가 입주자 등 대상자에게 설명회를 개최하고 의견을 듣는 등의 절차를 요구
제42조	[이주비 지급 관련 규정] 사업실행에 따른 기존 거주자 이주(임시거주)해야 하는 데 필요한 비용 등을 보상하는 조지
제43조	[임대료 인하 등에 관한 규정] 정비된 공영주택의 임대료 등에 대한 특별(완화) 조지

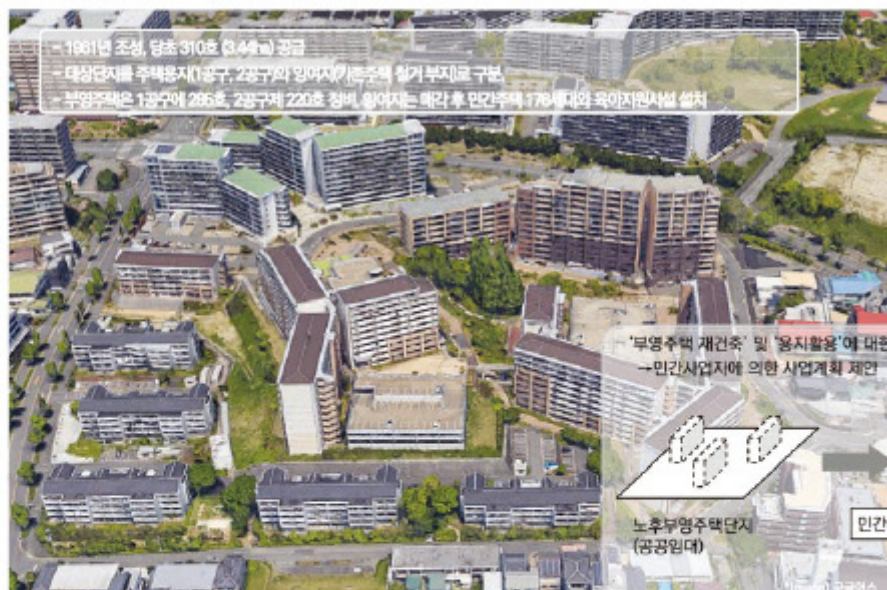
[일본 공영주택법의 공영주택 재건축 관련 내용 제·개정 경위]

- 1 공영주택법 제정 당초 재건축 관련내용 포함 (1951년)**
 - 전쟁 후 전국적 주택난 해소를 목적으로 저소득층 대상 주택공급을 위한 근거 확립
 - 제정 당초 '주택 노후화에 따른 해체·재건'의 개념을 포함, 구체적인 절차는 불명확
- 2 노후주택 재고 증가 문제 인식 (1970년대)**
 - 20년 이상 경과 공영주택 급증에 따른 법률상 '해체' 개념 및 재건축 촉진 관련 조문 확충
- 3 인구사회변화 대응, 세입자 대책 법제화 (1996년 개정)**
 - 고령화 저출산에 대응 필요성에 따라 재건축시 버리어프리기 및 고층화 추진 명시
 - 재건축에 따른 세입자의 임시이주 및 재임주에 관한 사항 법제화
- 4 밀집시기까지 정비와 연계한 공영주택 재건축 추진 (2000년대 초)**
 - 내진화, 밀집시기까지 정비와 연계한 공영주택 재건축 추진 정부방침에 반영
 - 공영주택 재건축사업에 대한 국가의 보조제도(보조사업) 명시
- 5 지역거점화 추진, 보조제도 요건 마련 (2010년 개정 전후)**
 - 환경배려형 건축(저탄소, 친환경주택) 및 지역복지 기능과 연계를 통한 재건축 추진 반영
 - 공영주택 사업비 보조제도 요건에 재건축사업을 포함
- 6 정책사업으로 공영주택 재건축 추진 (2020년대~현재)**
 - 빈집대책, 복합시설과의 정비, PFI를 민간연계에 의한 공공주택 재건축 촉진에 관한 내용을 정책적으로 채택
 - 재해 대응, 방재성 강화 등의 요소를 포함한 '지역거점형 주택재생'으로의 법적 지원도 강화되고 있는 상황

고도 경제성장기 대량 공급된 부영주택의 관리·정비에 있어 공공의 재정, 실행력 부족 상황 보안을 위한 민간연계방식(PFI)을 채택, 주택 재건축과 재건축에 따라 발생한 용지활용에 대해 민간사업자의 제안에 의해 패키지로 개발하는 방식을 적용

▶ 센리뉴타운내 대량 공급된 부영주택의 대부분 PPP/PFI 방식을 적용한 민간협력 주택재건축 사업을 추진

▶ 오사카부영주택 스이타시 센리사타케다이2초에 단지



4-6. 순환정비·유희부지 활용 이주단지 조성 단계별 정비

인근 유희부지(학교 운동장 부지 등)를 활용 이주용 주택을 신축, 거주자들을 이주시키고 도영주택은 이주와 연동하여 순차적으로 재건축을 진행, 기존 주택 재건축을 통해 발생한 잉여지는 도로 등의 도시기반 확충 및 상업, 산업시설 용지로 활용

▶ 도쿄도 타마시 스와단지 도영주택

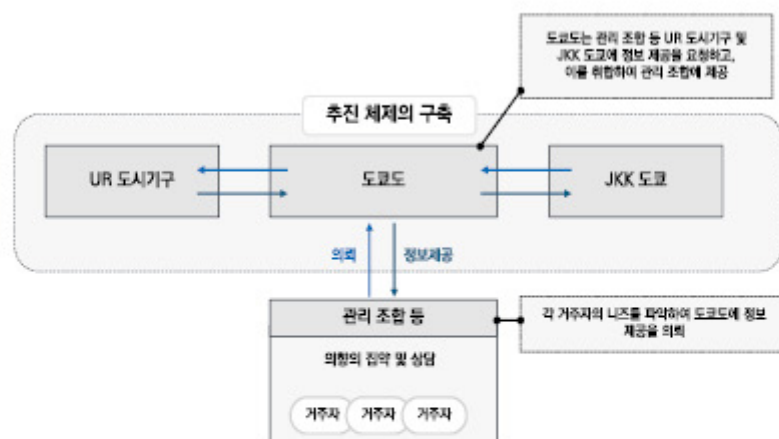


4-7. 이주지원·공공임대주택 재건축 이주지원제도

재건축이 필요한 주민들에게 임시거주지로 사용할 수 있도록 공공임대주택을 제공(단기간, 입주자격) 또는, 임시사용 가능 주택의 공실정보 제공 하여, 재건축 사업 추진 결정(협의형성) 등을 촉진 원활한 사업추진을 유도

▶ 도쿄도 운영 이주지원 제도

- (공공·민간) 도영주택, 도민주택, 특정주택, 서비스제공 고령자 주택, UR임대주택, JKK공사임대주택 등의 우선입주를 지원
- (정보제공) 공공임대주택 매칭 서비스로 '공동주택 재건축 원활화에 관한 법률'에 의해 재건축을 실시하는 경우 관리조합 대상 임시거주지 정보 제공



▶ 임시거주·재정착 지원 주택 '도시재생주택' _UR

- 주택(가)지출합정비사업제도에 따른 정비사업 추진 시 기존 주택을 상실했던 임차인에게 정부와 지자체가 주택 등의 정비, 월세 부담 등을 지원, '도시재생주택'이라는 공공임대주택을 지원

▶ UR도시재생주택 콘포르마치(도쿄도 타이토구)



▶ UR도시재생주택 콘포르마치(도쿄도 아라카와구)



4-8. 혼합단지 정비계획 수립 과정의 주요 이슈

혼합단지 사례단지 정비계획 수립시 ①분양주택 접도 ②한 단지 인정 개발 ③기반시설 확보 ④합의형성 ⑤일반분양 활성화 측면의 이슈를 확인, 사업 이후 단지의 유지·관리의 용이성 확보를 위해 분양과 임대를 구분 각 부지별로 독립적 재건축 결정

- ▶ 현재 정비가 검토, 재건축 계획수립이 진행중인 단지는 분양단지(UR)에 대한 정비는 아직 진행되고 있지 않음
- ▶ 기존 공유인프라를 분리, 개별 주택단지별로 독립적인 기반 시설 구축 결정

▶ 치바현 와카마츠2초메 주택 UR



▶ 와카마츠2초메 주택단지 재건축 선결과제 및 대응 전략

구분	선결과제	대응 전략
① 도로접도	· 분양주택 접도 기존 미달 → 재건축 추진 요건 미충족	〈도로정비〉 · 신규도로 신설 및 기존도로 확폭
② 한 단지 인정	· 당초 1부지의 1단지 인정 → 개발제한선 불가, 건축비치 및 계획 등에 영향	〈개발단지로 분리〉 · 일단지 인정 해제(건축기준법 제96조) · 개별부지 구분 및 재설정(필지분할)
③ 기반시설 확보	· 상하수도, 가스관, 전기시설 등 인프라 공유 중 → 지자체 및 UR과 협의(예산확보 등)를 통한 신규 기반시설 구축 필요	〈공유인프라관 분리〉 · 재건축 이후 유지관리 명확화 및 용이성 확보를 위한 공동인프라관 분리
④ 합의형성, 사업성 확보	· 합의형성을 위한 구분소유자 무한 최소한 필요 - 제2차연구 70%이상 · 도심외곽에 위치 일반분양 수요 고려한 전략 수립 요구	〈보유부지 활용〉 · 보유부지(면적) 처분을 통한 사업성 개선 〈종합선계제도 활용〉 · 총 건축 면적 최대 확보 · 남향배치, 세대당 면적 확충 등을 통한 거주민 경제적 부담 완화

- ✓ 분양주택의 도로 연결(접도) 문제 → 도로 신규 신설 및 기존도로 확폭
- ✓ '한 단지 인정' 으로 인한 개발 제약 → 인정 해제 및 개별 대지 설정
- ✓ 인프라(기반시설) 문제 → 기존 임대주택 공유 인프라(상하수관 등) 분리
- ✓ 합의형성, 재건축 추진 동력 부족 → 임여용지 활용, 종합선계제도 활용

PART 05

영구임대 정비 구상

「노후계획도시의 영구임대 정비사업 방식 검토」



5-1. 거주만족도 재고 관점의 리모델링

V. 영구임대 정비 구상

1기 신도시 등 거주만족 저하에 큰 영향을 미치고 있는 '주거부족문제 해결'을 전제로, 단지내 지상 건물식 주차장을 설치 주변단지와 공유하는 방향으로 접근, 기존 주거복지동 사업방식(+확장)을 적용한 단지 리모델링 방식 구상

④ 리모델링의 범위

리모델링 범위	전용면적	9동(601~609), 발코니 확장 (기존 31㎡→36㎡)
	수평증축	없음
	수직증축	필요시 검토(지층 1층부 주차동 연계 계획시 최고층부 세대 증축)
	별동증축 기존방식	주거복지동, 현재 종합복지관을 주거복지동으로 계획, B1~3 커뮤니티시설, 4F~18F는 주거세대(46㎡)로 구성

기존 현황



리모델링 I

☑ 주거복지동 사업 방식



리모델링 II

☑ 주거복지동 사업 확장(법 개정 전제) 사업방식



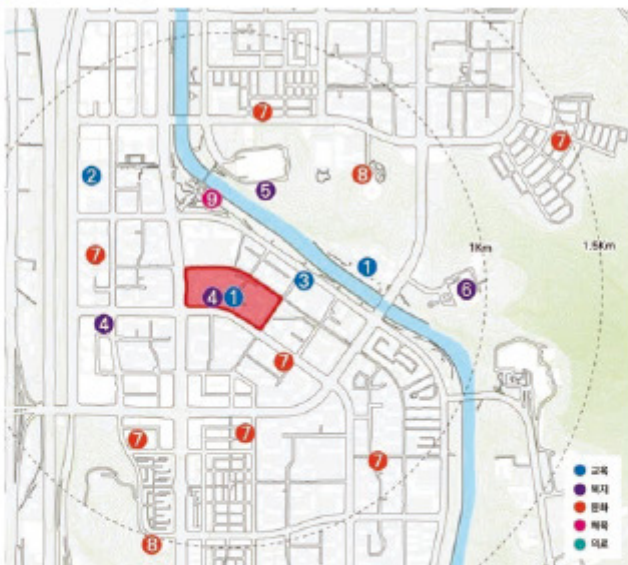
- 41 -

5-1. 거주만족도 재고 관점의 리모델링

V. 영구임대 정비 구상

특히, 정비사업에 따른 LH임대단지의 지역복지거점으로서 역할을 부여하고, 현재 노후화된 종합복지관을 철거한 후 주거복합형으로 별도 증축, 단지내 세대는 기본적인 수평증축을 통한 평형 확대를 추진하는 리모델링 방식을 적용

④ 생활 SOC 현황



기준	교육	복지	문화	체육	의료
영유아	① 국공립어린이집 5개소 ② 국공립유치원 3개소	③ 돌봄센터 ④ 아동가족상담센터	필요	필요	
어린이			필요	필요	
청소년	필요	필요	⑫ 청소년수련관	⑬ 수영장	
청년	필요				
가족		⑤ 종합사회복지관	⑧ 작은도서관 7개소 ⑨ 공공도서관 ⑩ 평생학습관 ⑪ 아드센터		⑭ 보건소
여성	필요				
노인		⑥ 독거노인종합 지원센터			
장애인		⑦ 복지관			

- 42 -

5-1. 거주만족도 재고 관점의 리모델링

▶ 부대시설 _ 커뮤니티 공간 프로그램

기본 커뮤니티 공간 구성



커뮤니티 공간 「기본 Model」

복합형 커뮤니티 공간 구성



「맞춤형 서비스 강화」 커뮤니티 공간

커뮤니티 공간 「기본 Model」

- ✓ 입주민들에게 주거편의성과 고유의 기회 확대를 제공하는 공간
 - 주민공동시설, 생활SOC, 근린생활시설 등 3개 시설이 융합된 공간으로 정의
 - 지역사회의 공유할 수 있도록 기층, 다민 화합의 접근도 적극적 함
- ✓ 지역사회의 공유, 소통을 위한 공간으로 생활SOC를 활용

「맞춤형 서비스 강화」 커뮤니티 공간

- ✓ 신혼·다자녀층의 주거안정을 지원하기 위한 주거서비스 제공
 - 기존 입주자들과 별도로 신혼부부, 다자녀 가구를 위한 주거서비스 강화하여 제공
 - 입주자의 경제 부담에서 주거서비스를 공급하기 어려운 소규모 임대료 경우 입주자의 사전 협의를 통해 Needs 높은 서비스 중심으로 우선 제공
 - 입주자 맞춤형 주거서비스를 지원함으로써 임대주택에 대한 긍정적 이미지 유도
- ✓ 청년층의 주거안정을 지원하기 위한 주거서비스 제공
 - 청년 맞춤형인 1인 가구 중 1인 1인 사회적 변화 및 정부 정책을 반영해 청년층의 주거안정을 목표로 하는 유형으로 대단지 가옥사, 입주민 연계 등 수요자 특성에 맞는 복지 프로그램 운영(가)
- ✓ 향후 이주수요를 고려한 주거안정과 주거서비스 제공



5-1. 거주만족도 재고 관점의 리모델링

지역 커뮤니티 거점으로 **지역주민의 접근 및 이용이 용이하도록 개방형 시설은 집적화**하여 미공로 대로변에 배치해 공공성을 확보하고 주민공동시설 및 종합복지관은 주변환경을 향해 열린 배치를 진행하여 개방성과 접근성을 확보

▶ 단지 배치계획





V. 영구임대 정비구상 ☆ 제안

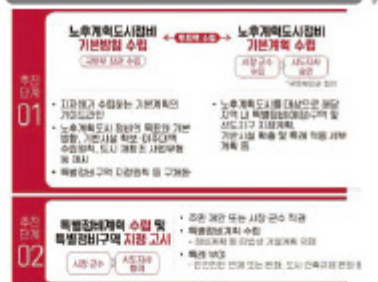
5-2. 영구임대 혼합단지 통합재건축 실행모델

V. 영구임대 정비구상

노후계획도시의 정비체계는 ①기본방침 수립 → ②기본계획 수립 → ③특별정비계획수립 및 구역지정 이후 절차는 개별 사업법에 따르도록 규정, 특별정비구역내 포함된 혼합단지 경우의 관련법 적용, 필지분할 여부 등 경우의 수를 고려한 대안 설정이 가능

▶ 노후계획도시정비법의 사업 추진체계

노후계획도시정비법에 의한 계획수립 정비구역지정

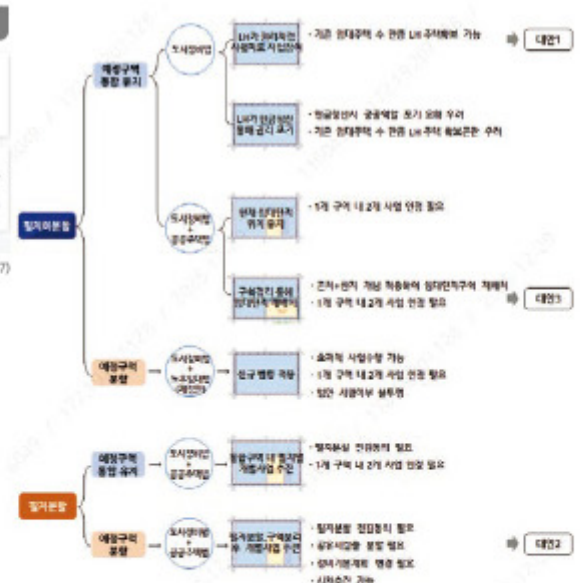


개별 사업법에 의한 정비사업 추진



*Source) 국토교통부 보도자료 (2023.2.7)

▶ 혼합단지 통합재건축 사업추진 경우의 수 검토



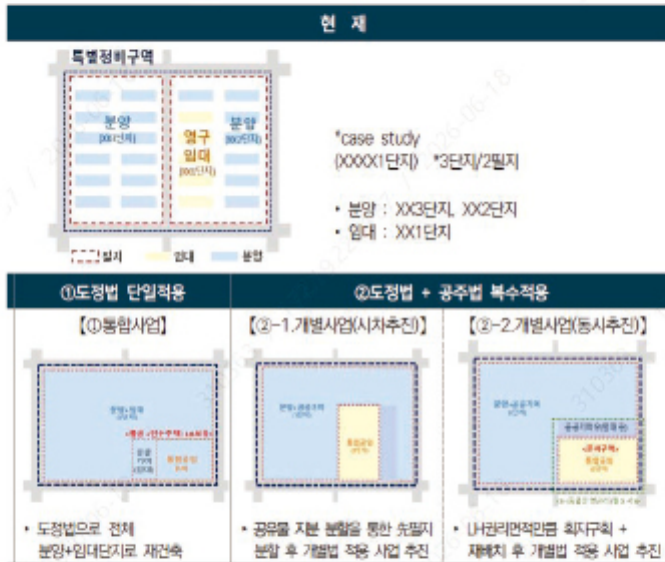
▶ 노후계획도시정비사업의 종류

- 재개발사업 및 재건축사업 「도시 및 주거환경정비법」
- 리모델링사업 「주택법」
- 공공주택사업 「공공주택 특별법」
- 도시개발사업 「도시개발법」
- 도시·군계획사업 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」
- 광역교통사업 「수도법」 「수도법령」 「수도법령」
- 복합환승센터 개발사업 「국가교통체계효율화법」
- 스마트도시건설사업 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」
- 역사문화재사업 「역사문화재의 개발 및 이용에 관한 법률」
- 그 밖에 지방정비법 정하는 사업

5-2. 영구임대 혼합단지 통합재건축 실행모델

개별사업법 적용(도정법, 도정법+공주법) 경우의 통합재건축 사업체계에 따른 관련 법률의 해석, 제약사항, 이해관계자 유불리 등을 검토, 통합재건축 취지에 적합하고 사업추진 리스크 최소화에 가장 적합한 대안과 제도 개선 필요사항을 제안

▶ 통합재건축 사업추진 검토 대안



▶ 검토대안 비교

- ☑ (대안1) 이해관계자(민간-지자체-LH)간 합의 형성 및 이해 연동한 제도개선 등에 대한 추가 검토 필요
- ☑ (대안2) 사업 초기단계의 필지 분할에 따른 정가화 및 통합재건축의 계획수립의 유연성 부족 우려, 단, 개별법 적용에 따른 사업추진 리스크 최소화 가능
- ☑ (대안3) 노후계획도시정비법에 따른 유연한 계획수립을 통한 통합정비 취지에 가장 적합, 개별법 적용에 따른 사업추진 리스크 최소화 가능 → **현행 노후계획도시정비법 체계 하에서도 적용 가능 판단**

	대안1	대안2	대안3
적용	도정법	도정법 + 공주법	도정법 + 공주법
사업 방식	【통합사업(동시추진)】 • 도정법으로 전체 분양+임대단지로 재건축	【개별사업(사차추진)】 • 공유를 지분 분할을 통한 신평지 분양 후 개별사업 추진	【개별사업(동시추진)】 • LH관리면적만큼 최저구획 + 재배치 후 개별사업 추진
고려 사항	• 자원조달 방안 숙마련 필요 (추가 분담금 발생 시 추가사업비 조달 근거 미비)	• 개별법 적용 사업추진에 따른 절차상 리스크 최소화 • 계획수립 유연성 부족 • 필지분할에 따른 정가와 우려	• 계획수립 용이성 확보 가능 • 지구차장 계획 의제처리 (특별장기계획) 신속 사업추진
공공 기여		• LH는 공공기여 대상 아님 • 공공기여방식 조정 검토 추진 (ex. '공공주택'을 공공기여 대상에서 제외 또는 완화 추진)	
제도 개선	• 공공기여 공공주택 우선 인수에 관한 사항	• 혼합단지의 공유토지분할에 관한 특례 (노후법 or 장기법)	• 단일 특별정비구역 내 복수 노후계획도시정비사업 추진

PART
06

마치며

「노후계획도시의
영구임대 정비사업 추진
대안 검토」



6-1. 노후계획도시정비 추진에 대한 인식 _ 주택은 도시를 구성하는 하나의 요소

노후계획도시정비 정책 추진에 있어 재건축 중심의 과거 성장시대의 '공급'의 개발 논리에 치우치지 않고, 저성장시대에 부합한 도시의 '유지·관리(Upgrade)' 측면의 주택 노후화 문제 해결에 대해서도 지속적인 고민이 필요

*공동주택 노후화 문제 해결을 위한 방식으로 '재건축·재개발'에 익숙한 상황. 리모델링방식은 그간 익숙하지 않아 부정적인 시각이 많으나, 시장이 확대되고 점차 상공 단지가 늘어날 수록 시각이 변할 것으로 판단

도시정비의 필요성

“자원낭비”

朝鮮日報

2022년 05월 19일

1기신도시재건축 논란... 공급확대 대책 vs 집값(지급, 전세대란 우려

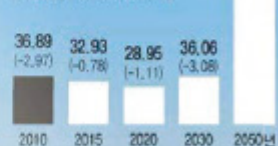
30년 된 신도시를 다시 재건축 하는것은 자원 낭비이며 특별법을 만들어 지원하는 것은 형평성에 문제가 있다는 비판이 나온다.

주민들은 신도시 재건축이 신속하게 진행될 것으로 기대하고 있지만 관련 입법, 신도시 마스터 플랜, 이주 대책 등을 고려하면 상당한 준비 기간이 필요하다.

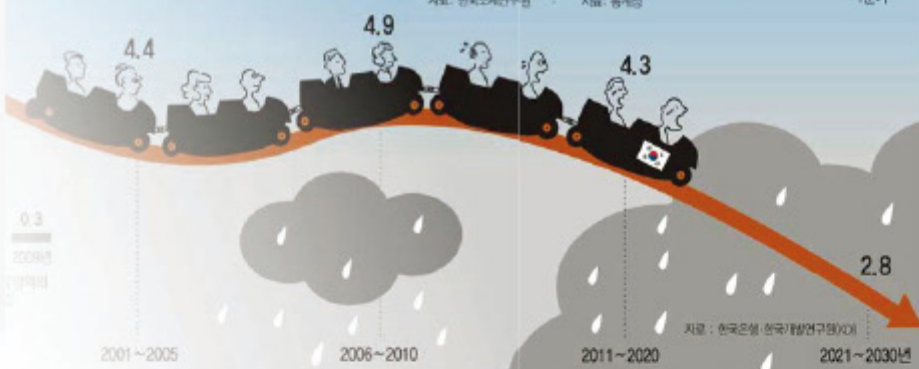
서울시도 재건축, 재개발 규제를 완화하기 시작한 만큼, 신도시 재건축 이슈와 맞물리면서 전세대란이 발생하고 집값을 자극할 수 있다.

이한준 전 경기도시공사 사장은 “분당 등 1기 신도시의 고밀도 재건축은 입법에서 마스터 플랜, 이주 단지 조성, 주민 이해관계 조정 등으로 인기 내에 효과를 보기 어렵다”고 분석했다.

저출산 고령화로 증가하는 국가채무 (단위: %)
()는 재정수지, GDP 대비 비중



청년(15~29세) 실업률 추이 (단위: %)



자료: 한국주택연구원, 한국은행, 한국개발연구원(KDI)

Image) 중앙일보 (2011.04)

- 49 -

LH 도시주택연구원

2p code 34047 Land and Housing Research Institute, 99, Expo-ro 535beon-gil, Yuseong-gu, Daejeon, Korea
Copyright © By Land & Housing Research Institute. All rights reserved.

LHRI

6-2. 정비사업은 우려와 갈등을 해소해 가는 과정

규제완화의 재건축 위주로 진행중인 노후계획도시정비는 사업방식, 용적률 확보, 공공기여 등에 대한 이해관계자의 갈등에 따른 우려도 확대되고 있는 상황, 1기 신도시 원래 도시계획이나 도시설계의 취지를 고려한 문제해결에 대해서도 고려할 필요

■ “신도시 설계목표는 ‘정기 가는 동네’”

물론 신도시도 시간이 지나면, 벌써 30년이 넘었으니까 이제는 더 이상 신도시가 아니죠, 구도시죠, 그래서 이제는 거기에서 벗어나고 자란 사람들 입장에서 그 정감이라는 걸 충분히 갖고 있을 만큼 도시가 상숙 됐을 거로 생각해요

■ “‘더 낮게, 더 쾌적하게’...용적률 낮추려 정부와 대립하기도”

용적률은 주민들의 요구가 워낙 강하니까 많이 늘어났다고 생각할 필요, 다만 도시계획 변경을 할 때 지켜야 하는 것은 원래 도시계획이나 도시설계의 취사가 된다는 거, 그 원칙만 지키면 용적률이나 용도는 바꿔줘도 상제로 달라질 건 없다고요.

■ “신도시 정비 필요하지만, 용적률 500% 등의 못 해”

그런 말씀을 하시는 것 자체가 정말 난센스고, 도시를 전혀 상충으로만 생각하는 사람들의 발상이고, 그거는 주민들이 원할 수도 있고, 정부가 원할 수도 있고, 건설업자들이 원할 수 있는, 삼박자가 맞았기 때문에 그런 얘기가 나오는 거예요. 그러나 어느 도시계획자한테 물어보더라도 ‘500%를 하겠다.’ 그러면 끝이에요, 대부분이 동의하진 못할걸요?

그래서 끝이에요, 제가 이런 얘기 한다고 달라질 건 하나도 없지않, 꼭 얘기한다면 그런 얘기를 해 주고 싶어요. ‘주택이나 아파트를 상충으로 생각하지 마세요’ 그런 얘기로.

용적률은 더 낮추고, 인구 밀도도 조금 더 낮추고, 이렇게 생각을 했었어요.

KBS뉴스, ‘시사기획 창’ 인터뷰 내용 중, 2023.7.22

정비 속도보다 부담

“이해관계”

이투데이

2023년 06월 04일

1기신도시재건축 ‘자연’ 확산... 분당·평촌 갈등, 일산은 사업성 발목

수도권 주택 공급 확대의 핵심축으로 꼽히는 1기 신도시(분당·일산·평촌·중동·산본) 재건축 사업이 곳곳에서 속도를 내지 못하고 있다. 당초 정부가 제시한 2027년 착공, 2030년 입주 목표에도 불구하고 단지별 이해관계 충돌과 제도적 한계가 맞물리며 사업 지연이 확산하는 모습이다

분당에서는 통합 재건축 구조에 따른 지연 사례도 나타난다. 분당 한울 4단지는 인근 한울 5·6단지와 함께 특별정비에장구목으로 묶이며 통합 재건축을 전제로 사업이 추진됐으나 이들 단지가 리모델링으로 선회하면서 재건축 추진이 어려워졌다. 최근 통합 재건축으로 묶인 구역을 분리하는 방안 논의가 시작됐지만 일정 지연은 불가피하다는 관측이 나온다.

LH 도시주택연구원

2p code 34047 Land and Housing Research Institute, 99, Expo-ro 535beon-gil, Yuseong-gu, Daejeon, Korea
Copyright © By Land & Housing Research Institute. All rights reserved.

LHRI

6-3. 영구임대 재건축 실현의 기회

영구임대 정비를 위한 제도적 수단이 순차적으로 마련되고 있는 만큼, 사업현장의 시범 적용을 통한 사업방식 검증 및 세부 실현사항의 보완 등의 후속 작업은 우리나라도 영구임대 재건축 성공사례를 보유 할 수 있는 중요한 기회로 인식

▶ 노후계획도시정비법 개정 예정사항('26.8)_25년 실용과제 성과 반영

☑ [정의규정 (법 제2조)]

「노후계획도시정비사업」의 유형(제6호)에 「장기임대주택법」에 따른 장기공공임대주택의 리모델링 및 재정비사업 추가

☑ [정비구역 (법 제11조 제1항)]

임대·분양 등이 혼합 된 1개 단지 내에서 「장기임대주택법」, 「도시정비법」 상 사업을 동시에 추진하도록 구역 지정 근거 명확화

☑ [공공기여 특례 (법 제30조의2)]

「장기임대주택법」 상 재정비사업 등 공공성이 인정되는 사업 추진 시 해당 사업에 한하여 공공기여 대상에서 제외

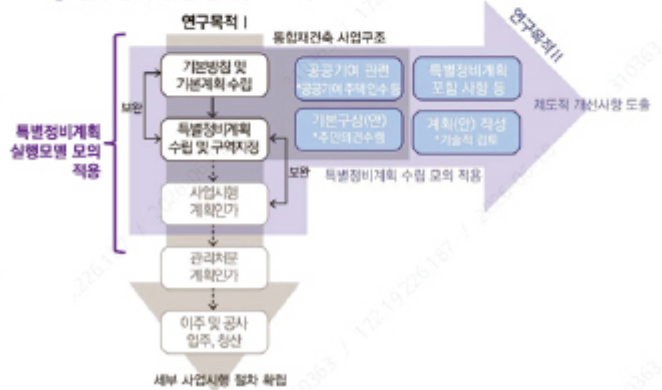
▶ 영구임대의 지속 추진을 위한 중장기 제도개선 과제_연구 지향점

[공공주택특별법 재정비 관련 사항 추가]

노후 공공임대주택 정비사업 확대 필요성 및 현행 법률 관계 체계상 한계가 확인된 만큼, 관련 법률 제 개정 검토 필요성 높

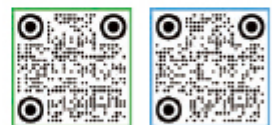
☆ 노후계획도시 외 노후공공임대주택 정비의 지속적 추진을 위한 재건축 관련 사항 공공주택특별법 포함 등

▶ 연구성과 실증 연구(2026~)



감사합니다

※발표 내용 관련 연구보고서는 LHRI 홈페이지에서 확인 가능합니다



- ▶ 노후계획도시 현황진단을 통한 LH임대자산 활용방향 연구(2023)
- ▶ 노후계획도시 영구임대 재건축 추진 방안(2025)

※본 자료는 우리 공사의 업무상 필요에 의하여 연구·검토한 기초자료로써 공사나 정부의 공식적인 견해와 관계가 없습니다.
우리 공사의 승인 없이 연구내용의 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.

LHRI 동행 콘서트

모두의 집 · 도시 · 에너지

기술·ESG

더 빠르게 짓고, 더 푸르게 살다

① 공공이 여는 모듈러주택의 다음 단계

송상훈 연구위원

② 탄소를 배출하는 도시에서, 흡수하는 도시로

이은엽 연구위원

③ 관리비 0원 시대, 아파트가 에너지를 만든다

이병희 수석연구원

공공이 여는 모듈러주택의 다음 단계

LHRI 동행 콘서트 | 2026. 06. 25

LH 토지주택연구원 송상훈 연구위원
(ssong@lh.or.kr)



CONTENTS

I	탈현장기술 기반 모듈러 건축 관련 주요 동향.....	3
---	----------------------------------	---

II	모듈러주택 추진 사항 및 여건 마련 공공부문 모듈러주택 사업 현황	9
----	---	---

III	모듈러주택 활성화 환경 조성 모듈러주택 사업 추진 기반 강화	14
-----	--	----

I

탈현장기술 기반

모듈러 건축 관련 주요 동향



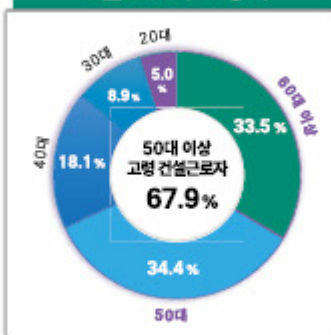
4 모듈러 건축 관련 주요 동향

공공이여는 모듈러주택의 다음 단계

1. 건설부문 이슈와 모듈러 건축

- ▶ 건설근로자 평균 연령 52세, 50대 이상 **68%** [신규진입 저하, 고령화 가속화 ▶ 숙련인력 부족 ▶ 노동생산성 하락]
- ▶ 외국인 근로자 증가 등에 따른 품질저하로 공동주택 **하자 판정비율 상승 80%**
- ▶ 건설업 **안전재해 발생 지속** 및 타산업 대비 높은 사망사고 비율 개선을 위한 현장여건, 생산체계, 인식 전환 요구
- ▶ 탄소중립(Net Zero)에 따른 건설 패러다임 변화 불가피(**건물·건설분야 탄소배출 비중 34%**)
- ▶ 최근 **정부 정책 다양화, 미디어 노출 빈도 상승**으로 일반국민의 모듈러 건축물에 대한 인식 변화 기대

건설근로자 고령화



건설업 생산성 동향



농촌재생지원 사업



에너지프로그램 진출



2. 국내 모듈러 건축 동향 : 적용대상 및 사업방식

- ▶ **적용대상 다양화** | 주거시설 외 교육시설·군시설 등 비주거 건축물 물량 확대, 아파트 단지 내 **부대시설·부위별 적용**
- ▶ **민간부문 활성화** | 민간 대형 건설사업자 중심으로 공공에서 민간으로의 모듈러 건축 시장 확산 모색

도심 매입임대주택



교육시설 (그린스마트사업)



안전보건센터



아파트(건축물) 옥탑



복합개발 (의정부)



군시설 (간부숙소)



농촌체험형 쉼터



아파트 부대시설



3. 국내 모듈러 건축 동향 : 제품 및 사업모델

- ▶ **재활용 제품개발** | 영구 건축물 외 **이동형·임시** 건축물 적용 (리모델링 대체 이용, 재난구호 등)
- ▶ **사업모델 다각화** | 국내사업 외 다양한 경로의 **해외진출** 모색, 부위별 공장제작 상품(육식 POD 등) 출시로 **포트폴리오** 분산

평창 레지던스 이축



이동형교실 (고창고등학교)



재난구호시설 (안동)



해외진출 (신도시)



공릉 기숙사 리모델링



모듈러 견본 시범단지



해외진출 (전후복구)



해외진출 (호텔제인)



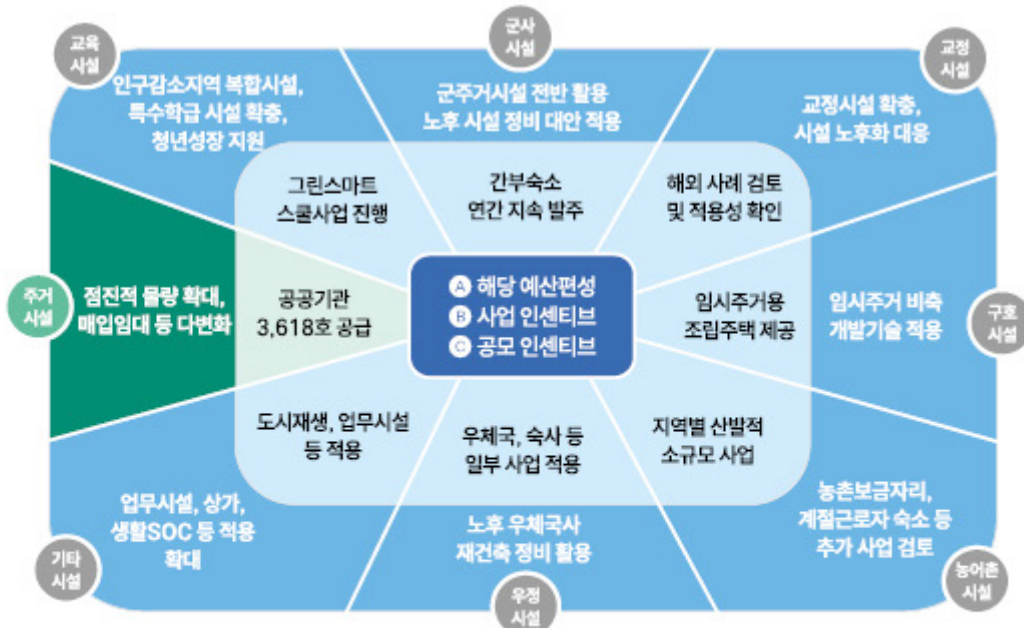
4. 국내 모듈러 건축 동향 : 공법 및 성능

- ▶ **규모·재료 다변화** | 고층화·대공간화 경향, 철골 중심의 모듈러 제작 탈피 및 **PC·목재** 활용 시도
- ▶ **공법·성능 고도화** | 폴더블 방식 등 기술 개발, 공장생산 **자동화 설비** 도입, 주거환경 **스마트 시화**



5. 공공부문 모듈러 건축 실적과 잠재 적용 대상

- ▶ **현황 진단** | 건축물 유형별(부처별) 모듈러 건축 추진 실적 및 검토 대상 향후 사업 계획 반영



사업 활성화 기반 마련

- ① **총괄 기획 기구**
내역사업평가, 예산편성 총괄
- ② **모니터링 플랫폼**
실적 집계, 진행 모니터링, 사업성과 분석, 거래 연계
- ③ **생산 기반**
다품종 소량생산 대응 표준화, 규모별 제작 생태계 마련

II

Achievement of Public Modular Housing

모듈러주택 추진 사항 및 여건 마련

공공부문 모듈러주택 사업 현황

1. 스마트건설과 모듈러주택 활성화 관련 정부 정책

'22. 07. 20.

스마트건설 활성화 방안

생산시스템 선진화 : 현장 ⇒ 공장

탈현장 건설(OSC) 활성화

공공주택 발주량 확대

'23 : 1천호 (20~22 : 누 464호)
→ 정전적 확대

인센티브 제공

공공 : 주택도시보증
융자한도 상향(20%)
민간 : 용적률·건폐율 등 완화

실증 R&D 추진

현재 13층 공사중 → 20층 이상
('23. 上. 秋 : 13층 공사중)



'23. 07. 31.

공업화주택 활성화 방안

공업화주택 공급 로드맵 및 생태계 조성 제안

스마트건설기술(OSC 등) 확산으로 산업의 고부가가치화

시장 활성화 산업생태계 조성

공업화주택 공공발주 물량 확대
공사비 산정기준 개선

공업화주택 관련 제도 개선

모듈러주택 맞춤형 제도 개선

공업화주택 관련 지원체계 정비

업종분류기준 확립, 실적 관리
전문가 Pool 운영

2024년

1,000호

↑

2025년

2,000호

↑

2030년

3,000호

'25. 09. 07.

주택공급 확대방안(9.7 대책)

주택공급 추진과제 (부문별, 공급방식별)

모듈러 주택 공급 활성화

공공/민간 협조사업

사업기간 단축으로 신속 공급
품질, 안전, 환경 측면 장점

신축매입 물량 확대

제도 기반 마련 및 시범사업(2026)
수도권 부지, 저층 주택 시범사업

제도 개선

OSC(모듈러) 특별법(가칭) 제정
공사비 부담 완화, 인센티브 강화
불합리한 규제 개선

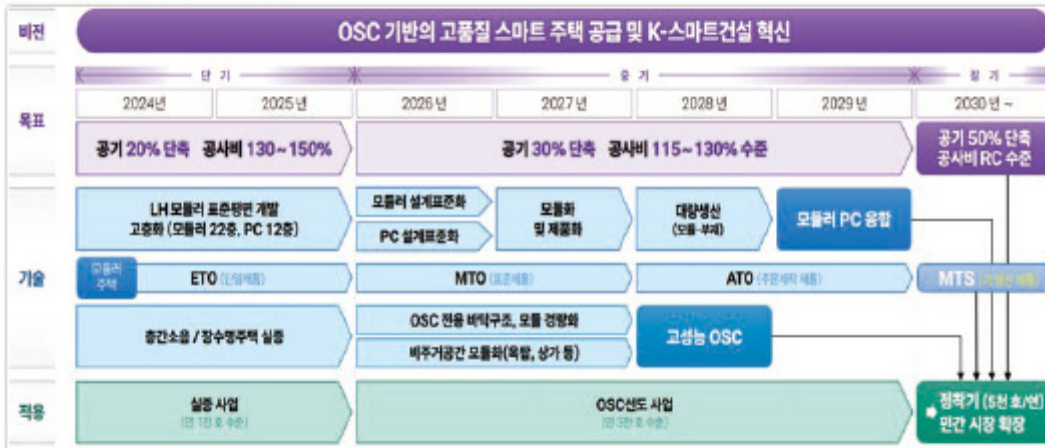
신속공급모형을
통한
단기공급 확대

모듈러 주택
보급 활성화

2. 공공부문 모듈러주택 관련 동향

- ▶ **모듈러 물량 주도** | LH 등 기관별 자체사업, 실증사업을 통해 점진적 물량 증대 및 민간시장 확장 기반 제공
- ▶ **대량생산 기반 마련** | 표준모델 개발, 제품화 시도, 설계·시공가이드 제작 등으로 사업기간 단축, 공사비 절감 실현
- ▶ **기술·제도 고도화** | 고성능, 경량화, 재료다양화 등 기술 고도화, 미래생산 친화적 제도 마련, 도심지·매입임대 등 대상 확대

LH 2030 OSC주택 로드맵



3. 공공부문 모듈러주택 관련 추진사항

- ▶ **모듈러 물량 주도** | LH 등 기관별 자체사업, 실증사업을 통해 점진적 물량 증대 및 민간시장 확장 기반 제공
- ▶ **대량생산 기반 마련** | 표준모델 개발, 제품화 시도, 설계·시공가이드 제작 등으로 사업기간 단축, 공사비 절감 실현
- ▶ **기술·제도 고도화** | 고성능, 경량화, 재료다양화 등 기술 고도화, 미래생산 친화적 제도 마련, 도심지·매입임대 등 대상 확대

기관별 추진 사업 및 공통 추진 사항

LH 전국민생주택공사

- 건설임대 대폭 확대, 도심지 매입임대 착수, 사무용 건축물 검토
- 모듈러주택(2025), PC주택(2024) 표준모델 제안
- 모듈러주택 업무매뉴얼, 시방서 공포

SH 서울주택도시개발공사

- 역세권 중소규모 사업, 매입임대, 재건축사업, 숙박시설 검토
- 단위세대 유닛 개발 및 수평·수직 조합, 가로확장형 평면 개발

경기주최도시공사

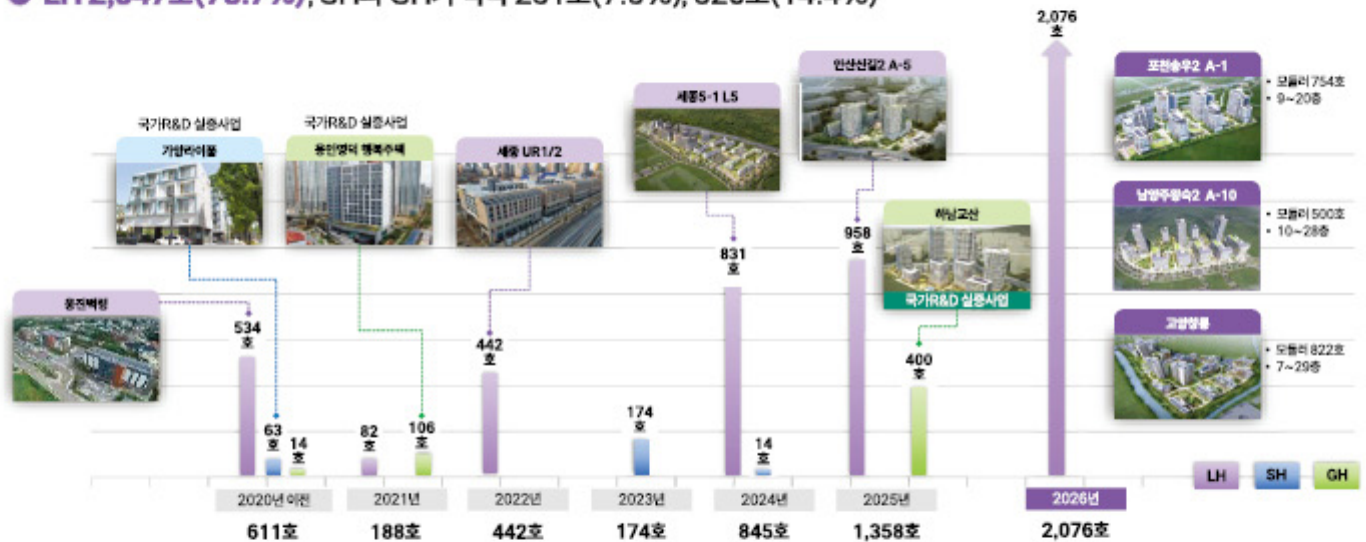
- 복합개발로 차별화, 3기신도시 모듈러주택 공급
- 컴포넌트 개발, 평면·입면 조합, 최적 설계안 마련

모듈러주택 단지 내 적용 부위 확대



4. 공공부문 모듈러주택 공급 실적

- ▶ 주요 3개 공공기관은 지금까지 사업계획승인 공동주택 물량 기준으로 **모듈러주택 3,618호** 발주
- ▶ 공급 실적에는 국가연구개발사업 **실증사업 5개 672호** 포함
- ▶ LH **2,847호(78.7%)**, SH와 GH가 각각 251호(7.0%), 520호(14.4%)



Action Items for Modular-friendly Eco-System

III

모듈러주택 활성화 환경 조성

모듈러주택 사업 추진 기반 강화

1. 모듈러주택 활성화 추진 여건 개선

공공 주도 국내 모듈러 도입 현황 및 이슈 진단 시장 활성화를 위한 과제 검토

① 기술력의 한계

- 고층 모듈러 건축 기술 개발 및 검증 필요
- 모듈러 설계, 제조 및 시공 등 전문 인력 부족
- 내화기준 정비 미흡



② 경제성의 한계

- 사업물량 부족으로 규모의 경제 확보 불가
- 기존 공법 대비 약 30% 높은 공사비로 공공 발주 확대 한계
- 대량 자동생산화 미비로 해외 대비 낮은 생산성



③ 제도 미비 및 여건 미성숙

- 현장 시공 위주의 제도와 규제
 - ▶ 전기/통신/소방 분리발주, 공사용 자재 직접 구매제도 등
- 공업화주택 인센티브 부족
 - ▶ 건축기준 완화, 인허가 간소화 요구
- 생태계 미성숙, 전문업체 부족



최근 국회 입법 (2024~2025)

1 주택법 일부개정법률안

- 인정대상 확대 및 인센티브 부여
- 인정 사무 위탁 및 용어 변경

서범수 의원 대표 발의
(2024.07.31)

허영 의원 대표 발의
(2024.09.26)

한정애 의원 대표 발의
(2025.01.15)

허준호 의원 대표 발의
(2025.06.13)



2 모듈러 건축 활성화 특별법

모듈러 건축 활성화 지원에 관한 특별법안

- 총괄 법적 관리체계 마련
- 현장 중심 각종 규제 일괄 해소

한준호·윤재옥의원 대표 발의
(2025.12.31)

2. 모듈러주택과 산업 활성화를 위한 부문별 역할

① 모듈러 산업 부문별 역할

모듈러 산업의 주체, 제도, 각종 요소 등 파악, 영역 구분, 역할·대응 파악

1 정부 정책 및 제도 개선 영역

사업여건, 인증, 인센티브, 기술 등 제도적·기술적 요소 특별법

2 공공부문 모듈러 기반 마련 영역

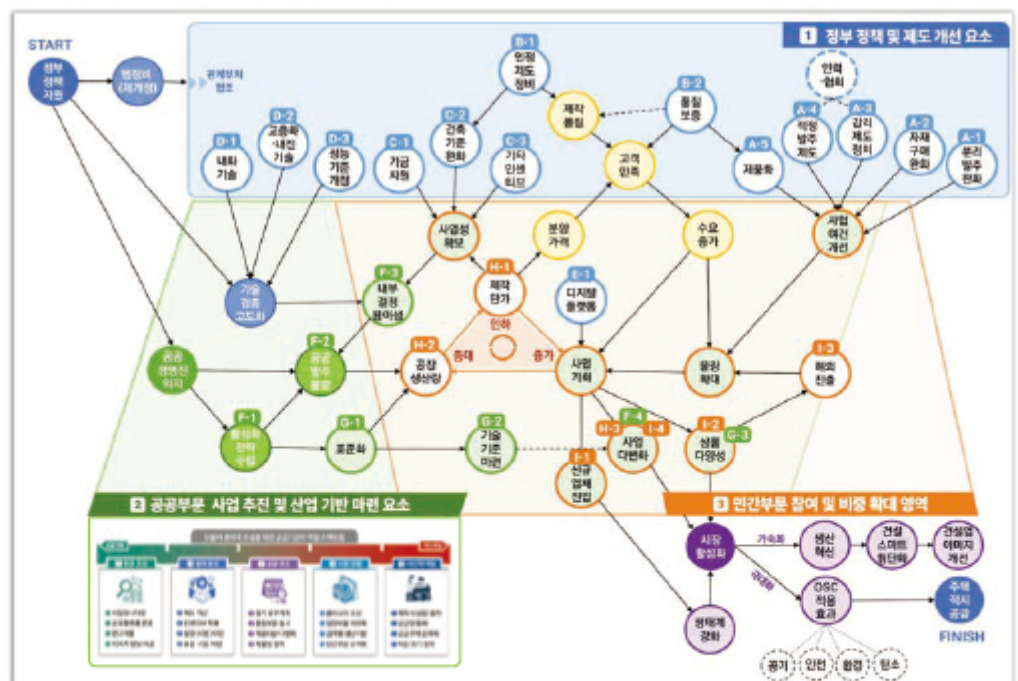
공공기관 모듈러 사업 추진 요소

3 민간부문 모듈러 본격 확대 영역

제작사, 건설사의 참여 확대에 따른 모듈러 산업 성장 요소

4 생태계 조성 및 모듈러 정착 영역

시장 활성화에 의한 생산혁신 실현 및 OSC 적용 성과 확보 영역



3. 모듈러주택 사업 생애주기 적정 지원

③ **요구사항** | 모듈러주택 사업의 원활한 추진을 통한 최적 성과 달성에 요구되는 **정책적·기술적 항목** 제언

	E 기획·설계 단계	P 발주 단계	C 시공 단계	M 사용·유지관리 단계
성공 요인	- 모듈러 최적 사업지 선정 - 적용 모듈러 건축기술 결정 - 적정 사업수행방식 선정 - 모듈러 건축 예비인증	- 최적 사업자, 감리 선정 - 규모의 경제에 따른 절감 제작단가 반영 발주공사비	- 모듈 물품 구매 - 공장생산 독립성·효율성 확보 - 적정 생산·운송·양중 - 공기단축 등 적용효과 달성	- 적정 유지관리로 성능 유지 - 공정제작분 명확한 책임소재
현황	- 장기임대 중심 물량 공급 - 기술형 공모 위주 발주	- 제작업체 경쟁 부재 - 불규칙 물량으로 투자 미흡 - 전문인력, 기술인 인식 부족	- 현장생산 위주 제도 지속 적용 - 생산 이원화 효율성 저하	유지보수 기준 미비
정책 과제	- E-1 사업성 보완 인센티브 제공 - 수요자 인식 전환 방안 E-2 - 품질보증체계 정의 E-3	P-1 산업 생태계 조성 지원 방안	- 분리발주 적용 예외 특별법 - 공사용자재 구매 예외	- M-1 하자담보책임 명확화 - M-2 전문인력 유지관리 활용
기술 과제	- E-2 특화 주택 상품 기획 - E-3 건축기술, 사전제작물 정의 - 모듈러 건축인증 방식 E-3 - 사업여건, 적용기술별 사업성	- P-2 가격주도권(협상력) 확보 - P-3 사업자, 감리 선정기준 개정	- C-1 감리 투입기준·과업 재설정 - 성과지표 재설정	M-2 모듈러주택 장기수선계획 수립기준 신설

4. 모듈러주택 사업 여건 개선

③ **현황검토** | 적극적 물량 공급을 위한 실질성있는 인센티브 부재 및 건설사업관리 인력투입·수행과업 별도 설정 검토

③ **제안사항** | 장기임대주택 **재정출자 상황**, 세제 혜택 부여를 통한 사업여건 개선 세부 방안 마련

E-1 모듈러 공법 사업성 측면 인센티브 강화

- ③ **현황 및 인센티브 제공 사항**
 - 모듈러주택 비용 상승에 따라 일반주택 대비 손실 감수하며 공급
 - 통합공공임대 모듈러주택은 기금 융자한도 10% 인상
 - 장수명주택 인증 취득에 따라 건폐율, 용적률 15% 완화 가능
- ③ **특별법 관련 내용**
 - 모듈러 건축인증 취득 시 각종 건축기준 완화
 - 모듈러 건축 활성화를 위한 정부 재원조성·자금지원, 세제 감면
- ③ **제안 사항**
 - 모듈러주택 공급 시 재정출자 상황 조치 (단계적 10~20%)
 - 보유세 감면을 확대 포함 세제 혜택 제공

P-3 E-1 건설사업관리 운영방식 개정

- ③ **검토 필요성**
 - 생산 이원화, 공장(인증)제작의 특이성 등 반영
 - 모듈러주택 공사 건설사업관리(감리) 관련 기준 종합적 재검토
 - 건설사업관리자 선정방식, 기본과업, 대가산정기준 등 대상
- ③ **검토사항**
 - [선정] ①사업수행능력 평가 시 유사 공사 참여 실적 가점 부여
②참여기술인 역량 평가 시 경력에 따른 가점 신설
 - [과업] ①인증 취득 공장에서의 제작과정 대상 감리 투입 여부
②기본업무 기준인원수 경감여부 확인 (보정계수 등)

E-2 5. 모듈러 특화 상품 기획

- ▶ **현황검토** | 민간부문에서 모듈러주택 포지셔닝 불명확, 부정적 인식 등에 따라 중장기적 시장 확대에 제약
- ▶ **제안사항** | 현행 일반인 인식을 극복하고 **상품으로서 매력도와 비용효과성이 높은 모듈러 특화 주택** 기획

시장에서의 모듈러주택 인식 수준

- ▶ 모듈러 건설 부정적 인식 개선 및 수용도 향상



모듈러 특화 주택 상품 기획

- ▶ 디자인, 주거성능 고도화 및 스마트 모듈러 공급



E-3 6. 모듈러 유형과 모듈러 건축물

- ▶ **현황검토** | 공장제작 범위, 구조체 재료 등을 중심으로 모듈러 유형을 분류하고, **모듈러 건축기술과 건축인증에 참조 필요**
- ▶ **제안사항** | 건설 생산성 증대와 인력 절감 관련 다양한 기술을 포괄할 수 있는 **통합적인 체계** 마련

“건축물의 전부 또는 상당 부분을 공장 등 현장 외의 장소에서 사전에 제작하고, 이를 건설현장에서 조립·설치함으로써 건축물 등의 시공 효율성과 품질을 향상시키는 건축기술”

제작범위		단위공간 (구조, 비구조 복합)		부재/컴포넌트	
		건축물	유닛	구조	비구조
구조 재료	강재		2,254호		
	콘크리트		1,086호	278호	
	목재				
모듈러 건축물 인정		주요구조부 공장 생산 부재 조립 필수			선택 적용
벤치마크	영국	1a ~ 1d		2a~2c, 3a~3g	5a~5i
	싱가포르	S1.1 + A1.1 + A7.1 + M1.1		S3, S4	A2, A3, A4, M3
유형별 예시	소형건물, 경비실, 창고, 임시주택		세대, 객실, 상가, 교실	벽체, 기둥, 바닥, 보, 지붕틀, 계단	욕실Pod, 주방Pod, 욕탕, 외벽, M&E



E-3 7. 모듈러주택 사전제작물 검토

“사전제작물”은 전체 건축공사 중
공장에서 사전 제작 및 조립되는 작업의 비율을 말한다”

- 현황검토 | 모듈러 건축인증 판정에 필요한 **모듈러 건축기술 적용 수준**과 **사전제작물** 개념 검토
- 제안사항 | 모듈러주택 사업비 중 적정 요소를 반영한 **사전제작물 산정방식**, **건축인증 필수 최소비율**, **등급부여 방식** 정의

사전제작물 관련 국외 유사 개념 1

- 싱가포르 B-Score (BDAS)**
 - 설계단계에서 현장 인력투입, 작업량 최소화 방식 도입 및 점수화
 - 공공주택은 구조45점, 건축40점, MEP15점, 혁신20점 배점
- 싱가포르 C-Score (CAS)**
 - 시공단계에서 생산성(노동효율) 높은 기술 적용 유도
 - 구조시스템(최대60점), AMEP(최대45점), 산업 프렉티스

모듈러주택 품질보증체계 구성



사전제작물 관련 국외 유사 개념 2

- 영국 Pre-Manufactured Value**
 - 전체 건설 프로젝트 비용 중 사전제작분 비율의 비율
 - 현장 노동력, 작업강도 저감 혁신기술의 구현 수준 파악 지표
 - MMC Framework 요소 활용에 따라 55%, 60% 목표 설정

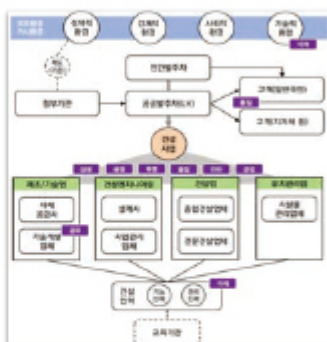


P-1 8. 모듈러 산업 생태계 성숙도 현황

- 현황검토 | 기술 검증, 실증사업, 공공 주도 물량 확대, 제도정비 등을 거쳐 산업 생태계 현황 진단 및 향후 전략 수립 필요
- 제안사항 | 성숙도 향상을 위한 PEST 측면의 **후속과제 준비** 및 높은 수준의 **선진외국 벤치마킹**

건설산업 생태계

건설사업 중심의 생태계 요소 파악



모듈러 산업 생태계 수준 현황

시장 형성기를 거쳐 본격적인 확산기를 향하는 과도기적 상황



P-1 9. 모듈러 건축 산업 클러스터 조성

- ▶ **현황검토** | 시장 확대에 따라 산업 기반을 강화하고, 제작사 등 공급자에 대한 정책적 지원 수단 필요
- ▶ **제안사항** | 공공·민간부문 모듈러 수요를 기반으로 복합기능을 제공하는 **권역별 생산기지 구축** 방안 검토

모듈러 산업 클러스터 기능과 효과

- ▶ 수요를 고려한 권역별 생산기지 구축
 - ▶ 부품수급, 제작, 운송, 개발, 교육 등 전반 지원
 - ▶ 운송비 저감
 - ▶ 지역균형발전 기여



【공업화주택 인정업체】



【오송바이오클러스터 토지이용계획】

국외 특화 산업단지 운영 사례

- ▶ 제조화건설 지원을 위한 클러스터, 허브 형태 조성

【싱가포르 ICPH】

- ▶ 자동화·기계화 다층 제조시설
- ▶ 7개 ICPH 운영(일부 멀티테넌트)
- ▶ 정책 주도형 클러스터 초기 형태



【영국 Construction Corridor】

- ▶ 영국 북부에 MMC 활성화를 위한 공장 클러스터 조성



P-2 10. 규모의 경제와 수요자 주도 시장 환경 조성

- ▶ **현황검토** | 지속적 물량으로 시장활성화 의지를 보여주고, 장기적 설비 투자 유도 필요
- ▶ **제안사항** | 표준모델과 나라장터 제품 등록을 통한 생산합리화 촉진 후 **제작단가 인하 현실화** 및 **가격협상력 제고** 도모

“스마트 자동화 설비 도입은
일일 생산량을 365.1% 향상시키고,
생산 단가를 27.7% 절감시킨다”

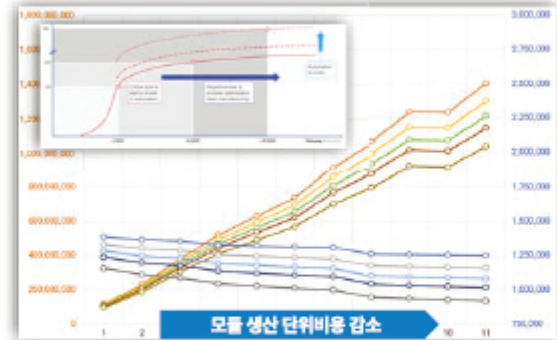
모듈러 대량생산 기반 마련

- ▶ 모듈러 표준평면 및 나라장터 품목 신설



생산 확대에 따른 투입비용 저감 이론

- ▶ 총생산량 증가와 모듈 생산 단위비용 감소



11. 모듈러주택 하자담보책임과 장기수선

- 현황검토 | 모듈러주택 공급 호수 증가에 따라 '관리' 대상 장기임대주택(향후 분양주택) 증가
- 제안사항 | 일반주택과 상이한 공법에 대해 유지관리, 수선공사에 있어 **차이점, 책임범위 명확화** 필요

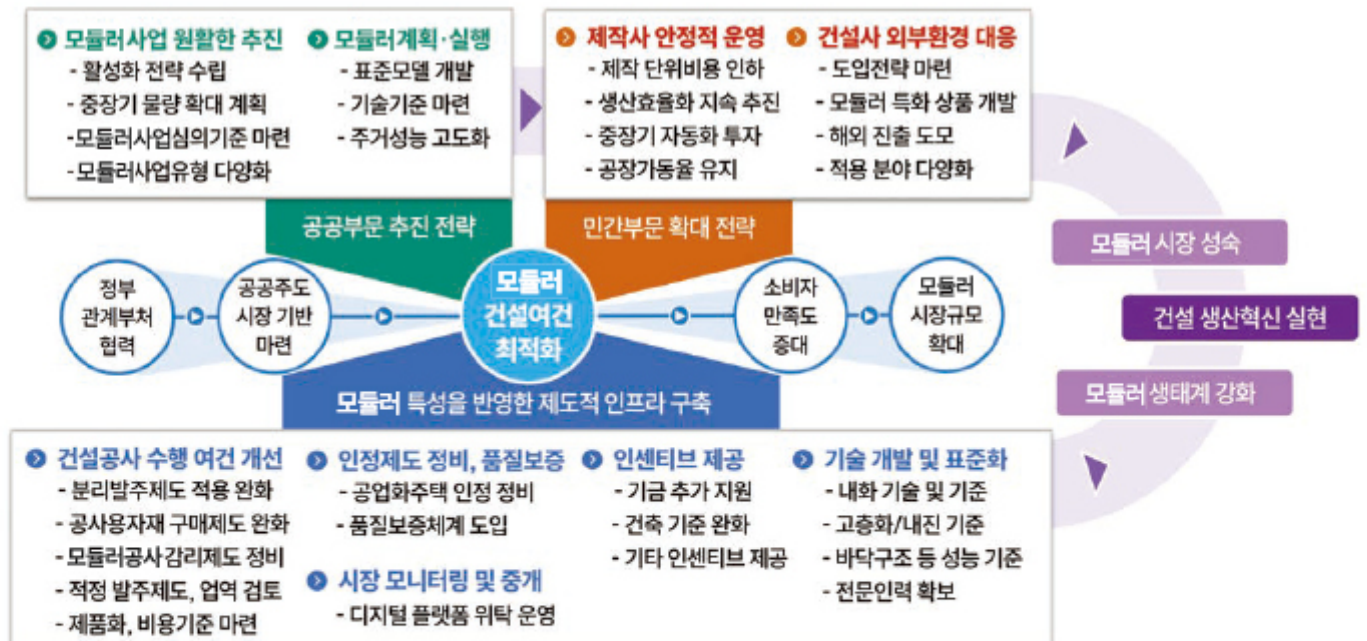
M-1 모듈러 하자담보책임

- 일반사항**
 - 공동주택관리법, 집합건물법에 따른 담보책임기간 설정
 - 내력구조부, 지반공사, 그외 시설공사 대상 10년, 2년, 3년, 5년
- 검토사항**
 - 일반주택에서는 시공사(수급인, 총괄) 책임 전담
 - 모듈러 제작사, 시공사 간 책임소재를 둘러싼 분쟁 소지 해소
 - 나라장터 물품 구매 시 하자담보책임기간 명확히 설정
 - 일반주택과 상이한 부분은 하자판정기준 별도 마련
- 공동작업 필요**
 - 하자 처리에 있어 제조사, 시공사 간 협력적 관계 유지

M-2 모듈러주택 유지관리 및 시설물 운영

- 일반사항**
 - 공동주택관리법 시행규칙에 따라 장기수선계획 수립 및 운영
 - 특별수선충당금 적립 및 정기·비정기 수선공사 시행
- 검토사항**
 - 모듈러주택의 공용부위 명확히 설정 (모듈 외부면, 접합부 등)
 - 건물 내외 공용부위 건축공사에 있어 정기적 수선 요구 항목 확인
 - 조인트 적용 실런트, 방수시트 등 부분수선·교체, 방수
- 전문인력 활용**
 - 안전점검 시 확인이 필요한 사항 사전 정리
 - 제조사의 구조적 성능, 접합부 등에 대한 정기적 점검서비스 유도

12. 공공 주도 모듈러주택 시장 활성화 추진전략



LHRI 동행 콘서트

경청해 주셔서
감사합니다.

한국토지주택공사 토지주택연구원

탄소를 배출하는 도시에서, 탄소를 흡수하는 도시로

도시의 녹지를 '경관'에서 '탄소흡수 인프라'로 — 생활권 흡수원을 키우는 전환 이야기

2026. 6. 25. | 토지주택연구원 스마트기후환경연구센터 · 이은엽 연구위원



발표 목차

탄소를 배출하는 도시를 넘어, 흡수하고 회복하는 도시로의 전환 방안을 제시하고자 함

1



배출하는 도시

탄소배출은 왜
도시에 집중되는가

2



도시의 문제

배출 구조가 만든
생활권 위협

3



흡수가 필요한
이유?

왜 도시안에서
흡수가 중요한가

4



지금 얼마나
흡수하고 있나?

도시가 실제로
흡수하는 양

5



흡수량 증진
방안은?

흡수량을 높이기
위한 전환 노력

탄소를 흡수하는 도시 : 개념과 본 발표의 범위

탄소흡수형 도시 = 배출하는 것보다 더 많은 탄소를 흡수·저장하도록 설계된 도시. 탄소중립(배출=흡수)을 넘어 순흡수(net sink)를 지향

① 배출을 줄인다

감축 · Mitigation

에너지 전환 · 녹색교통

고효율·제로에너지 건물

배출 자체를 줄이는 전제조건

② 탄소를 흡수·제거한다 대기 중 CO₂를 직접 제거·저장 · Removal

자연기반 (NbS)

도시숲·생활권 녹지 · 토양탄소 · 블루카본/습지

기술기반

탄소포집, 저장기술 · 바이오차 · 목조·저탄소 건축재 등

탄소흡수형 도시 = 감축 + 흡수(자연기반·기술기반) ➡ 본 발표는 자연기반 흡수원에 집중

본 발표가 자연기반 흡수원(특히 도시 생활권 녹지)에 집중하는 이유

① 측정·산정이 가능(계산·MRV·통계) ② 도시계획·설계로 실행 ③ 생활권 공편익(열섬·대기질·물순환)

03 / 21

도시는 국가 탄소배출의 최대 밀집 구역

도시 활동이 차지하는
국가 온실가스 배출 비중 (전 세계 기준)

70% +

- 건물·수송·에너지 소비가 도시에 집중
- 국가 총 배출 기준, 약 507백만톤 배출 추정(24년 기준)
- 도시 부문 통계 = 건물·수송·정주지로 구성
- 건물·수송은 배출원, 정주지만이 유일한 흡수원



04 / 21

배출 구조는 곧 '생활권 위협'으로 작용



도시 열섬·폭염

불투수 포장과 인공열이 쌓여 도심 기온이 주변보다 크게 상승



24년 폭염 사망자 108명



대기질 악화

배출·미세먼지가 생활권에 그대로 노출되어 건강 위험 증가



수도권 대기오염 피해 추정 연 2.8조~10.4조원



집중호우·물순환 교란

빗물이 스미지 못하고 한꺼번에 흘러 도시침수 위험 확대



최근 10년 간 자연재난에 의한 재산피해 연평균 4,711억 원



냉방부하·배출 악순환

더워진 도시가 냉방 수요를 키우고 다시 배출을 늘리는 고리



냉방수요 증가 → 전력소비 증가 → 배출 증가 → 열섬 심화의 악순환



녹지가 줄어든 도시는 더 뜨겁고, 공기질은 나빠지며, 폭우와 침수에도 더 취약함
배출 감축만으로 이미 형성된 도시의 기후 위협을 되돌리기 어려움

05 / 21

탄소중립은 '배출 감축'만으로 끝나지 않음

$$\text{Net Zero} = \text{배출} - \text{흡수}$$

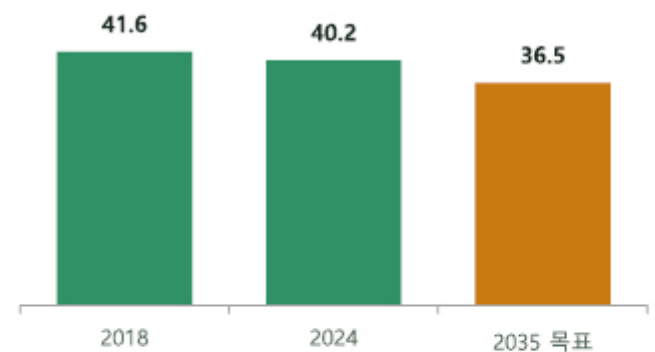
흡수원은 대기 중 CO₂를 직접 제거하는 유일한 자연기반 수단. 아무리 줄여도 남는 배출은 흡수원이 상쇄해야 함



그런데 그 흡수원이 지금 '줄어드는 탄소자산'이 되고 있음

- 산림 노령화로 흡수 효율 둔화
- 흡수원 면적 감소·산불 피해

흡수원 부문 순흡수 목표 (백만 톤 CO₂eq)



2035년 목표는 -36.5 — 흡수능력이 오히려 줄어드는 방향으로 흐르고 있음

06 / 21

산림을 넘어, 도시 안에서 흡수원 증대 필요

도시 부문 온실가스 인벤토리 산정 부문



정주지 = 도시의 유일한 흡수 공간

공원·녹지 · 가로수 · 주택단지 조경녹지 · 도시숲 · 기타 녹화 구역

전국토의 약 11.4% · 1990년 55만 → 2022년 112만 ha (2배+)



2035 NDC 흡수원 부문 감축수단

“(정주지) 탄소 흡수능력 확대” 가 국가 온실가스 감축수단으로 명시
도시 생활권 녹지가 국가 흡수원 정책의 새로운 요소로 들어옴

07 / 21

04 · 지금 얼마나 흡수하고 있는가?

숨어 있던 도시 흡수원이 국가 통계로 들어옴

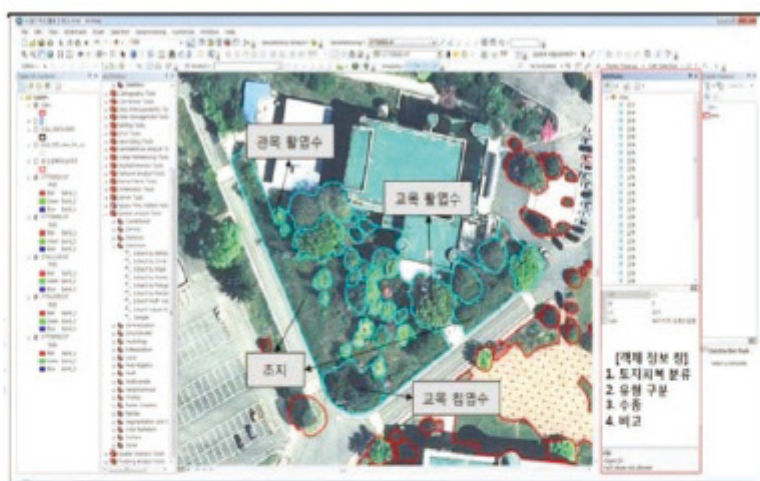
2024년 최초 산정·보고

약 1.2 백만 톤

국가 인벤토리(NIR, 1990-2022)에 반영된 정주지
부문 연간 탄소흡수량 · UNFCCC(BTR1) 보고

어떻게 산정했나

- 1 전국 500m×500m 격자(393,896개)
- 2 10% 표본(39,390) 항공 정사영상 육안판독
- 3 정주지 12개 수종 국가고유계수(Tier 2b)
- 4 수관면적 × 흡수계수 → 연도별 흡수량



실제 항공판독 — ArcGIS 육안판독으로 교목·관목·초본·토양 분류 후 DB 구축

08 / 21

도시 흡수원은 어디에 있고, 얼마나 흡수하나



도시공원·녹지
100m×100m·100그루
≈ 연 1.8 톤 흡수

약 1백만

tCO₂/yr



주택단지 조경녹지
100m×100m·100그루
≈ 연 1.92 톤 흡수

약 17만

tCO₂/yr



가로수
2m×100m·10그루
≈ 연 31.4 kg 흡수

약 3만5천

tCO₂/yr

→ 각 부문별 추정흡수량은 정주지(도시) 전체 흡수량을 이 세부분으로 분류할 때의 추정치이므로 과다 추정될 수 있음



수종에 따라 흡수량이 최대 4배 이상 차이 발생

‘어떤 나무를, 어떻게 심느냐’가 도시의 흡수력을 좌우함 — 곧, 계획, 설계의 문제이기도 함

09 / 21

가장 가까운 흡수원, ‘우리 집 앞 단지 녹지’

14,548

ha

전국 아파트 녹지 면적 (≈145.5 km²)

154,692

tCO₂/yr

연간 이산화탄소 흡수량

8.7

tCO₂/yr

단지당 평균 흡수량

0.01

tCO₂/yr

세대당 평균 흡수량

*김용국(2025) 연구자료를 토대로 정리

약 15.6% 도시 공원녹지 대비 아파트 녹지 비중

그중 약 80%는 사유지 기반 — 그동안 통계 밖에 있던 녹지



멀리 있는 산림만이 아니라, 우리 집 앞 단지 녹지와 가로수에서도 이산화탄소 흡수·저장

10 / 21

녹지를 '경관' 만이 아니라 '흡수 성능'으로 설계

도시숲·생활권 녹지를 시민이 체감하는 기능별로 설계하면, 탄소흡수와 도시환경 문제를 함께 해결 기대

 탄소저장숲 대형목·군식으로 CO₂를 붙잡는 흡수 거점 도시숲 1ha는 연평균 6.9톤 CO₂ 흡수	 온도저감숲 그늘·통풍으로 폭염을 낮추는 인프라 여름 한낮 평균 기온을 3℃ ~ 7℃ 감소	 미세먼지저감숲 도로변 오염을 막아내는 완충 녹지 도시숲 내부는 PM10은 25.6%, PM2.5는 40.9% 농도 저감	 빗물저장숲 빗물을 머금어 물순환을 회복 도시숲은 빗물의 도심 유출량을 최대30%~40% 감소
---	--	--	--



흡수 우수 수종 선정 + 교목 중심 식재모델

- 많이 심기"보다 "어떤 수종을, 어떤 생육조건으로, 얼마나 오래 유지할 것인가"가 핵심
- 또한, 식재만큼 '생육 관리'도 중요

11 / 21

'탄소흡수공간'의 계획(예시)

녹지를 경관이 아닌 탄소흡수 인프라로 계획하고, 수종·식재구조·지형·토양을 결합해 흡수성능을 높이는 방안

개념 전환

- 조경 → 탄소자산
보기 좋은 공간 → 흡수에 최적화된 공간
- 공원 → 기후인프라
휴식·여가 공간 → 폭염·대기질 흡수·연명
- 관리 → 성능관리
유지비용 중심 → 생육을 생애주기 흡수량 관리

수종별 단위면적당 연간 CO₂ 흡수량 예시
(단위: t CO₂/ha/년)

수종	10년	30년
상수리나무	11.72	12.16
소나무	5.38	10.77
참나무	10.36	12.14
신갈나무	9.00	9.73
낙엽송	8.96	9.27

※ 출처: 국립산림과학원

다층식재 탄소정원

교목층 15~25m
약고목층 3~8m
관목층 1~3m
초지층 0~1m

개념 내용

- 다층형 식재 구조 형성
- 다양한 수종으로 생태적 연속성 확보

기대 효과

- 단위 면적 당 흡수량 증대
- 생태적 안정성 및 다량생 형성

지형 연계 탄소저장숲

개념 내용

- 기존 경사 유출지 활용
- 토양 보전 및 유기물 축적 유도

기대 효과

- 빗물 저류·유입량 저감 가능 증대
- 토양탄소 증가로 장기저장 확보

복합이용형 탄소흡수 모델

개념 내용

- 공원·광장·보행공간과 결합
- 제대·수변·휴게 시설 통합 배치

기대 효과

- 생물권·여유성과 탄소저장 동시 확보
- 이용 활성화로 관리·모니터링 용이

탄소흡수숲은 '많이 심는 공간'이 아니라, 흡수성능과 기후기능을 함께 설계하는 도시 인프라이다. CO₂

12 / 21

MRV 체계 : 측정되지 않으면 계획·정책도 없음

측정·보고·검증 표준이 있어야 도시 흡수량을 '사업 성과'와 '국가 성과'로 연결할 수 있음

MRV = 측정 Measurement · 보고 Reporting · 검증 Verification



대부분의 사업은 “계획·조성”에서 끝나지만, 탄소흡수 도시는 “운영·검증”까지 연결이 중요

13 / 21

탄소흡수형 도시는 숫자로 관리될 수 있어야 함

- 성과지표가 있어야 예산 배분·사후관리·제도 인센티브가 정당화됨
- 무엇을, 어떤 단위로 측정할지를 먼저 정하는 것이 출발점



탄소흡수 도시는 선언적인 “환경에 좋은 사업”이 아니라 “측정 가능한 성과”가 되어야 함

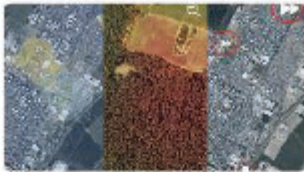
14 / 21

공간지능 기반 정밀 측정으로 (그린·블루카본)

현행 Tier 2 체계의 한계 극복 및 IPCC Tier 3 기반의 과학적 MRV 체계 구축

측정 패러다임의 전환 (Tier 2 → Tier 3)

구분	현재 (Tier 2)	미래 (Tier 3)
수단	항공 정사영상 (2D)	드론 LiDAR & 위성 (3D)
범위	전체 지역의 10% 표본	전국 전수 조사 가능
정밀도	면적 기반 대략적 추정	개별 수목/식생 단위 측정
주기	수년 단위 갱신	실시간/고주기 모니터링



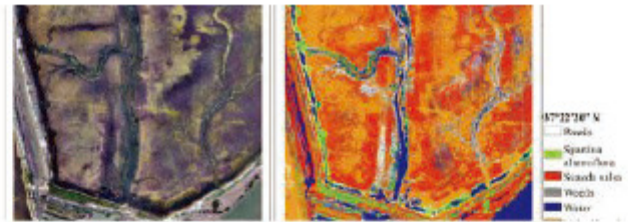
그린·블루카본 통합 정밀 관리

[그린카본] 도시숲 및 산림 관리

디지털 트윈을 통한 수직 구조 분석으로 탄소 저장량 산정 정확도 25% 이상 향상

[블루카본] 연안 습지 및 갯벌

드론 열화센서 시를 활용한 염생식물 군락지 탐지 및 연안 퇴적물 탄소 축적량 정밀 분석



15 / 21

인증과 인센티브: 성과자산으로 인정하는 장치

“심었다”가 아니라 “흡수하고 있다”를 인정해야 유지관리와 예산을 움직일 수 있음



흡수성능 인증

흡수성능을 측정해 '성과'로 공식 인정



대상 공공택지·도시공원·공동주택·가로녹지



평가 tCO₂/년·수관면적 증가율·생존율·토양관리



환류 사업평가·ESG·지자체 계획·국가통계 연계



성능 기반 인센티브

좋은 흡수설계가 실제 선택되도록 만드는 힘



계획 공모·평가 가점



재정 성능관리 예산 지원



규제 옥상·벽면녹화 등 인정



관리 유지성과에 따른 운영비 차등 지원

보상 기준의 이동 — '얼마나 넓은가'에서 '얼마나 흡수하고, 얼마나 오래 유지하는가'로

면적 보상

얼마나 넓게 심었나



성능 보상

얼마나 흡수하나 · tCO₂



유지기간 보상

얼마나 오래 유지하나

16 / 21

흡수 그릇의 확대 — 토양 · 인공지반 · AI

같은 도시 면적이라도, 토양내부·수관체적·정밀 측정으로 담을 수 있는 탄소의 '그릇' 자체를 확장



토양탄소

흙 속에 더 큰 저장고 보유 — 토양 흡수계수를 개발해 국가 인벤토리(NIR)에 반영 추진.

저장 잠재력 · 도시공원 기준 (tCO₂/ha)

바이오메스 2.9

토양 8.0 ≈ 2.8배



인공지반 녹화

옥상·벽면에 식생+토양 결합 모듈을 적용 — 부지 추가 확보 없이 도시 흡수면을 입체적으로 확대.

옥상녹화

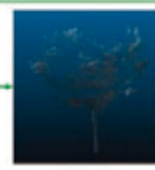
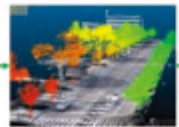
벽면녹화

부지 추가 0m'



AI · LiDAR 수목탐지

흡수원 부피의 확장



흡수자원의 입체적 부피를 찾아내 흡수 그릇을 확장

17 / 21

탄소를 지도로 본다 — 탄소공간지도 · 흡수 현황지도

측정·산정 결과를 지도로 시각화해 흡수원 입지선정, 수종 추천, 도시계획 등 의사결정에 활용



01 현재 현황

배출·흡수 공간분포 파악



02 잠재력 분석

녹화 가능지·열섬·취약지역 중첩



03 최적대안 추천

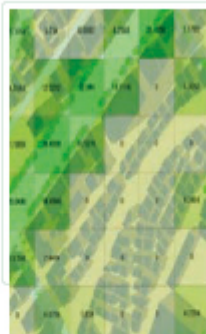
수종·토양·식재밀도·관리방식 제안



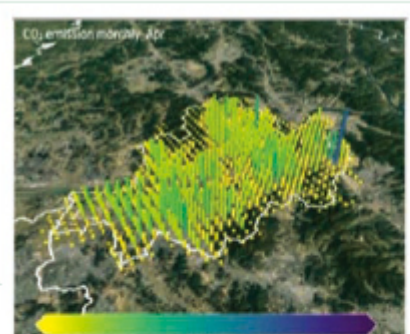
04 성과 추적

사업 전후 흡수량·생물권 효과 모니터링

측정·산정 결과의 시각화



격자기반 흡수 분포도 · 10m×10m



탄소흡수 잠재력·배출 지도

'어디에' · '무엇을' · '어떻게 관리할지'까지 — 지도가 도시 녹지 의사결정의 근거가 됨

18 / 21

LH는 도시·주택·공원녹지 공급으로 국가 탄소흡수 증진 기여

LH 기후 기여 통합 인벤토리



공급부터 검증까지 — LH가 책임지는 전 과정

공급·설계 → 조성 → 관리 → 검증·MRV

공원녹지와 임대주택단지를 하나의 탄소흡수 체계로 연결·관리할 수 있는 유일한 기관

녹지를 '탄소자산'으로

- 공원녹지 + 임대주택단지 통합 탄소 인벤토리 구축
- 탄소상쇄 외부사업·배출권거래제 연계 기반 마련
- 탄소흡수 공원·단지 인증과 ESG 인센티브 확보
- 도시·주거 공급과 기후성적을 동시에 입증

산출 근거: 「탄소중립도시 구현을 위한 아파트 녹지의 가치 추정」(건축공간연구원, 2025) 및 IPCC 2006 가이드라인 기반 임대주택단지 면적은 2024.6월 LH 건설임대 관리호수·평균 녹지율을 적용한 추정치.

19 / 21

LH형 탄소흡수도시 모델(안)

LH는 실제 도시공간을 만드는 기관이므로, 탄소흡수 도시의 실증·표준화·확산을 동시에 수행 가능



배출하는 회색도시를 넘어, 탄소를 흡수하는 녹색도시로



계산·진단한다

탄소흡수량을 산정하고
공간지도·데이터로 관리



설계한다

기능별 도시공원, 도시숲 유형을
공간계획에 반영



체감한다

그늘·공기·물순환·힘으로
국민이 느끼는 탄소중립

배출을 줄이는 도시는 필요조건이지만, 탄소를 흡수하는 도시는 탄소중립의 완성

관리비 0원 시대, 아파트가 에너지를 만든다

관리비 고지서

0원

2026. 06. 25
토지주택연구원
이 병 희

1. 글로벌 기후 위기와 국내 ZEB 정책
2. 제로에너지 공동주택을 넘어
3. 관리비 0원 실현 전략

관리비 고지서

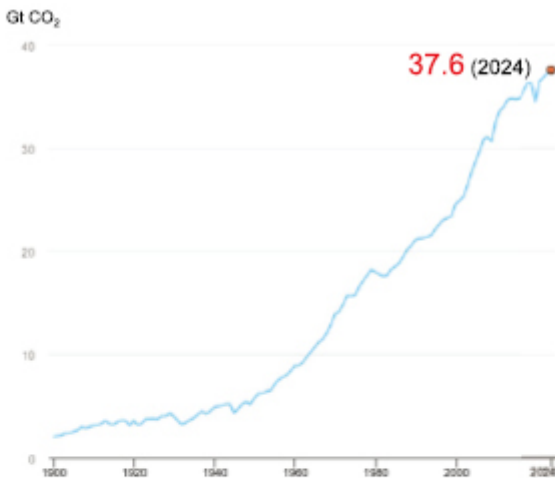
0원

01. 글로벌 기후 위기와 국내 ZEB 정책

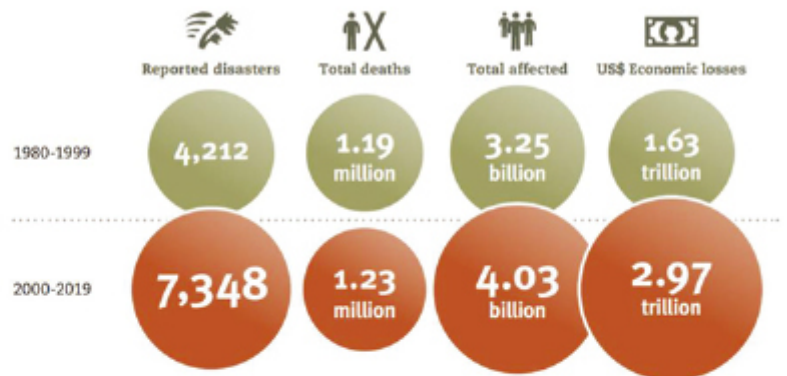
관리비 0원 시대, 아파트가 에너지를 만든다

글로벌 기후위기 대응을 위한 탄소중립

- 전 세계 탄소배출량은 매년 증가 추세로 지구 평균기온은 산업화 이전 1.4°C 상승



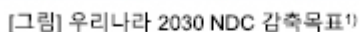
[그림] Global CO2 emissions from energy combustion and industrial processes and their annual change, 1900-2024¹⁾



[그림] 세계 재해와 피해²⁾

1) IEA, Global Energy Review 2025
2) https://www.hani.co.kr/arti/science/science_general/965542.html

- 파리협정(2015.12)에서 우리나라를 포함한 모든 당사국이 5년 주기로 국가온실가스 감축목표를 제출, 이행하기로 합의



1) 2030 국가 온실가스 감축목표(NDC) 상한안, 2011.10

구분	부분	18년	24년	2035 NDC			
				△53%		△61%	
				배출량 (18년: 24년)	감축량 (24년)	배출량 (18년: 24년)	감축량 (24년)
순배출량		742.3	651.4	308.9	△302.5	209.5	△361.9
배출	전력	283.0	218.3	88.3 (△30.9%)	△136.0	70.0 (△25.7%)	△148.3
	산업	276.3	250.9	209.1 (△25.3%)	△41.8	190.6 (△20.0%)	△60.3
	건물	52.1	43.6	24.2 (△53.6%)	△59.4	22.8 (△56.2%)	△20.8
	수송	98.0	97.5	39.3 (△59.2%)	△58.2	36.8 (△52.8%)	△60.7
	냉대	23.1	35.0	27.4 (+18.6%)	△7.6	25.5 (+10.4%)	△9.5
	농축 수산업	27.6	25.6	20.0 (△27.5%)	△5.6	19.5 (△28.3%)	△8.1
	폐기물	19.4	17.5	9.2 (△52.6%)	△8.3	9.0 (△51.6%)	△8.5
	항공	3.7	3.2	2.6 (△29.7%)	△0.6	2.4 (△25.1%)	△0.8
	수소	0	0	8.1	+8.1	6.5	+6.5
	흡수 및 제거	흡수원	-41.6	-40.2	-38.3	+1.9	-39.3
CCUS		0	0	-11.2	△11.2	-20.3	△20.3
국제 합계		0	0	-29.8	△29.8	-34.0	△34.0

[그림] 2035 NDC 부문별 감축목표 (단위:백만톤CO₂eq)¹⁾

- 우리나라의 2035 NDC는 2018년 순배출량 대비 2035년 53~61%를 감축하는 것으로 결정



[그림] K-GX 비전 및 부문별 추진과제²⁾

- 1) <https://www.kharn.kr/mobile/article.html?no=29244>
2) 2050 탄소중립녹색성장위원회, 5차회의 내용 일부 발췌, 2025.11

국민이 해치는 정치 (19개)	1. 1. 헌법 개정으로 대통령의 권한 축소 2. 국회 내각제 도입으로 헌법 개정 필요성 주장 (국회개혁) 3. 수석부총리 제도로 권한 분산 (국무조정위원회) 4. 검찰총장 (총장) 해임 및 검찰총장 (총장) 해임 (검찰개혁) 5. 대법관 1명 해임 (헌법재판소) 및 대법관 1명 해임 (헌법재판소) 6. 국고금 관리 위원회 (재정개혁) (재무부) 7. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력) 8. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력) 9. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력)	10. 헌법 개정으로 대통령의 권한 축소 (헌법) 11. 헌법 개정으로 대통령의 권한 축소 (헌법) 12. 헌법 개정으로 대통령의 권한 축소 (헌법) 13. 헌법 개정으로 대통령의 권한 축소 (헌법) 14. 헌법 개정으로 대통령의 권한 축소 (헌법) 15. 헌법 개정으로 대통령의 권한 축소 (헌법) 16. 헌법 개정으로 대통령의 권한 축소 (헌법) 17. 헌법 개정으로 대통령의 권한 축소 (헌법) 18. 헌법 개정으로 대통령의 권한 축소 (헌법) 19. 헌법 개정으로 대통령의 권한 축소 (헌법)
세계를 이기는 혁신경제 (29개)	1. 1. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력) 2. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력) 3. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력) 4. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력) 5. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력) 6. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력) 7. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력) 8. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력) 9. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력)	10. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력) 11. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력) 12. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력) 13. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력) 14. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력) 15. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력) 16. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력) 17. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력) 18. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력) 19. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력)
모두가 잘사는 공화정당 (23개)	1. 1. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력) 2. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력) 3. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력) 4. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력) 5. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력) 6. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력) 7. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력) 8. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력) 9. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력)	10. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력) 11. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력) 12. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력) 13. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력) 14. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력) 15. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력) 16. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력) 17. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력) 18. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력) 19. 미국과 중국에 대한 무역 협정 체결 (경제협력)

모두가 읽는 공형성장 [23개]	전략 3 : 나라의 미래를 좌우할 미래 63. 공정한 시장경제 확립 (환경부) 65. 4차산업 관련 분야별 통괄장려와 공동 성장 (산업부) 66. 금융투자자산의 선의적 관리 (금융위원회) 67. 기술원천에 대한 연구, 산업을 위한 연구 (과학기술부)	전략 4 : 환경을 살리려는 노력 68. 친환경적 발전을 위한 4차산업산업으로 농업 육성 (농림부) 69. 국가 미래를 좌우하는 농업 (대통령 직속농무부) 70. 친환경적 에너지 전환을 선도하는 농업부문 (농식품부) 71. 기후변화 : 경제활동에 영향을 미친다 (농림부)
전략 5 : 생활을 위한 안전을 위해 72. 국민안전 보호를 위한 재난안전관리체계 강화 (안전부) 73. 국가적 위기대응 능력 강화 (안전부) 74. 국민안전의 중요성을 인식 (안전부)	전략 6 : 국가적 위기대응 능력 강화 75. 국가적 위기대응 능력 강화 (안전부)	전략 7 : 농업의 중요성을 높이 76. 기후변화에 대응 (농림부)

[그림] 국정기획위원회 에너지 전환 정책 17

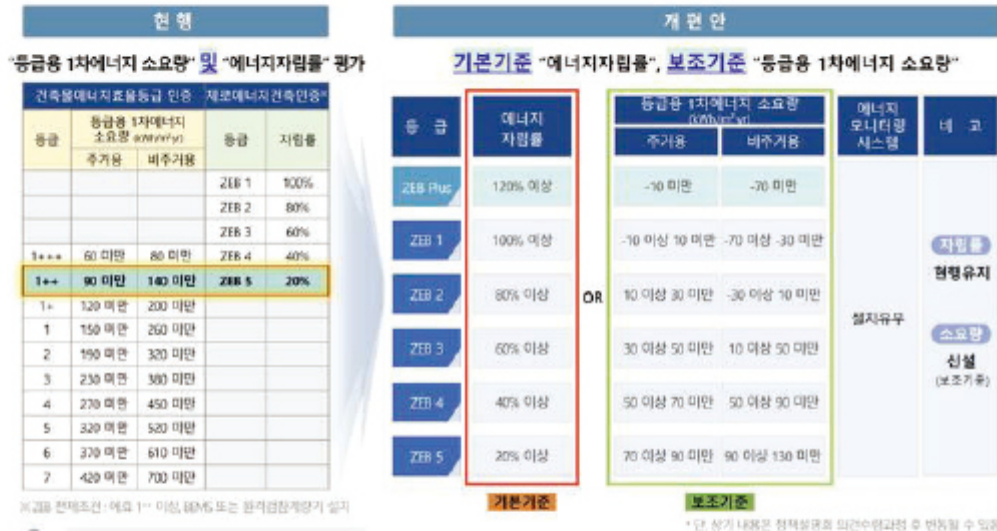
에너지전환을 통한 경제성장과 탄소중립 달성

01	02	03
에너지고속도로로 경제성장 대동맥 구축 ✓ '30년대 서해안' '40년대 한반도 에너지 고속도로 완성 ✓ AI를 활용한 전력 시장과 시스템 혁신 ✓ ESS 등 기후테크 산업 육성으로 신성장동력 창출과 수출산업화	재생에너지 중심 에너지 대전환 ✓ 해상풍력 단지 및 전용항만 조성 ✓ 영농형·수상·신단 등 태양광 입지 확대 ✓ RE100산단으로 지역 균형성장 지원 ✓ 햇빛바람연금 확대 및 에너지지립마을 조성	탄소중립을 위한 경제구조 개혁 ✓ 산업부문 탄소중립 전략·수단 전면 개편 ✓ 탄소무역장벽 대응 ✓ 기업의 탄소배출량 상정·감축 원스톱 서비스 등 해외 탄소규제 대응 강화 ✓ 제로에너지건축물·그린 리모델링 확대

[그림] 국정기획위원회 에너지 전환 정책 17)

제로에너지 건축(ZEB)을 통한 탄소중립 실현

- '건축물 에너지효율등급 인증'과 '제로에너지건축물(ZEB) 인증'이 '제로에너지건축물(ZEB) 인증'으로 통합되어 운영(2025.01)



[그림] 통합된 ZEB 인증제도 운영방안¹⁾

1) 국토교통부, 건축물 에너지효율화
관련 정책설명회 발표자료 발췌

제로에너지 건축(ZEB)을 통한 탄소중립 실현

제로에너지건축 로드맵

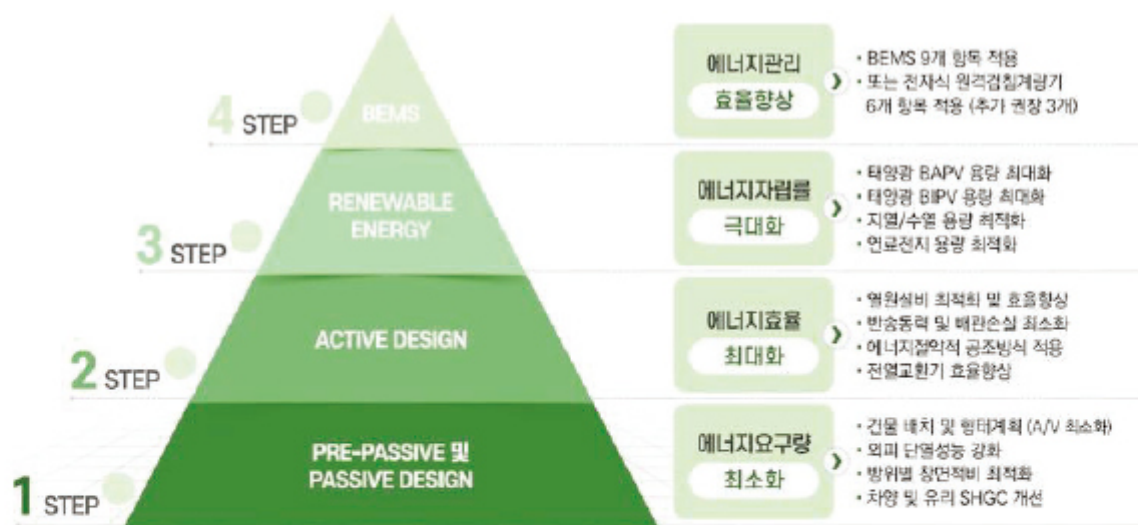


02. 제로에너지 공동주택을 넘어

관리비 0원 시대, 아파트가 에너지를 만든다

제로에너지 공동주택 단계별 수립 전략

- 기본 개념 : 에너지요구량 최소화 + 에너지효율 최대화 + 에너지자립률 극대화



[그림] ZEB 건축물 구현을 위한 단계별 에너지통합설계¹⁾

1) <https://www.greenzine.kr/news/article.html?no=22772> 발췌

ZEB 3등급 이상 공동주택 현황

ZEB 3등급



세종 6-3 행복주택¹⁾

- 예비인증 획득
- 지열 히트펌프 (냉난방)
- 지역난방(급탕)



고덕강일 공공주택지구

- (2BL)²⁾
- 예비인증 획득
 - 지열 히트펌프 (냉난방)
 - 지역난방(급탕)

조치원 상리 친환경 에너지 자립마을 (본동)

ZEB 1등급



부산 EDC 스마트빌리지³⁾

- 본인증 획득
- 지열/수열 히트펌프 (냉난방, 급탕)



조치원 상리 친환경 에너지 자립마을 (별동)⁴⁾

- 본인증 획득

1) 직접 촬영

2) <http://gurgwang.com/project/2258>

4) <https://www.kmecnews.co.kr/news/articleView.html?idxno=25428>

5) <https://kramonthly.com/1893>

LH 제로에너지 공동주택 시범사업 (3등급)

건설개요

지구명	유형	세대수	적용평형	층수	냉, 난방
행복도시 6-3 M1	행복	238	21,26,36㎡	4~10층	지열

사업일정

최초승인	변경승인	착공	공급	준공
'16.12	'22.8	'22.12	'23.12	'25.6

제로에너지건축물 기술선도 시범사업

'21.12 제로에너지건축물 3등급 예비인증 취득

✕ 건축물에너지효율등급 1+++ 등급

✕ 에너지자립률 약 67%

✕ 원격검침 전자식 계량기 적용



[그림] 공동주택 히트펌프 적용 시범단지 (세종)

LH 제로에너지 공동주택 시범사업 (3등급)

 단열&기밀 강화, 신재생에너지 적용으로 온실가스 66% 감축, 건물에너지 58% 절감

온실가스	현재	시범사업	효과
	30 (kg/m ² ·년)	10.2 (kg/m ² ·년)	약 66% 감소

* 6-3M1 CO₂ 배출량 = 냉방(0.8) + 난방(1.4) + 급탕(6.9) + 조명(0.7) + 환기(0.4) = 계(10.2)

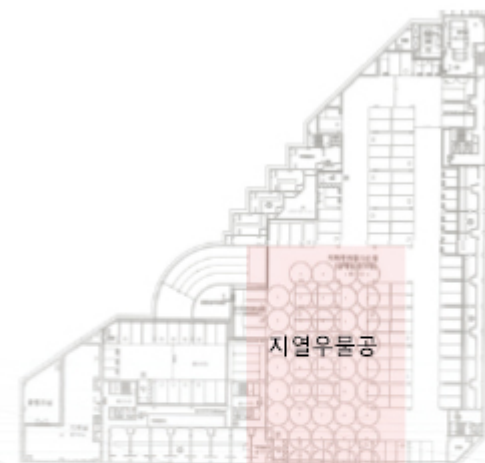
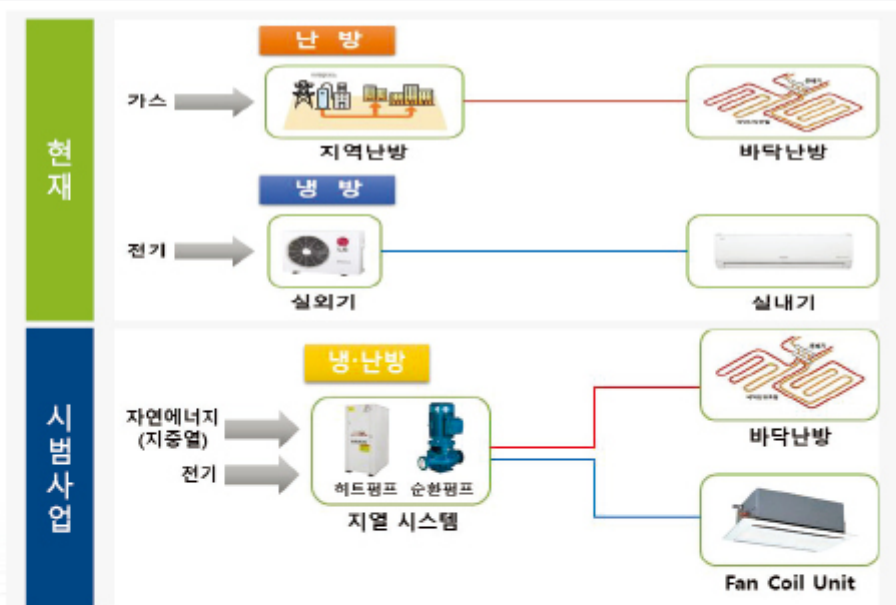
 소나무 1,090그루
 온실가스 연간
 152톤 감축

1차 에너지 소요량	현재	시범사업	효과
	120 (kwh/m ² ·년)	50.4 (kwh/m ² ·년)	약 58% 절감

* 6-3M1 1차에너지소요량 = 냉방(4.7) + 난방(8.2) + 급탕(30.9) + 조명(4.2) + 환기(2.4) = 계(50.4)

 에너지비용 연간
 42백만원 절감

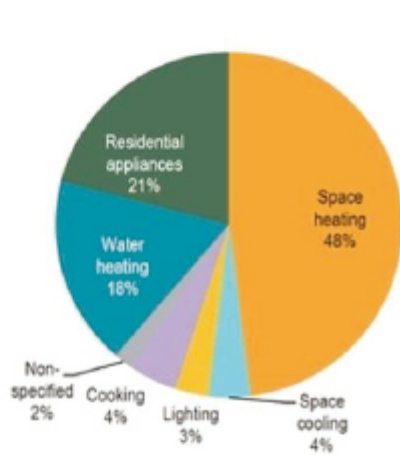
LH 제로에너지 공동주택 시범사업 (3등급)



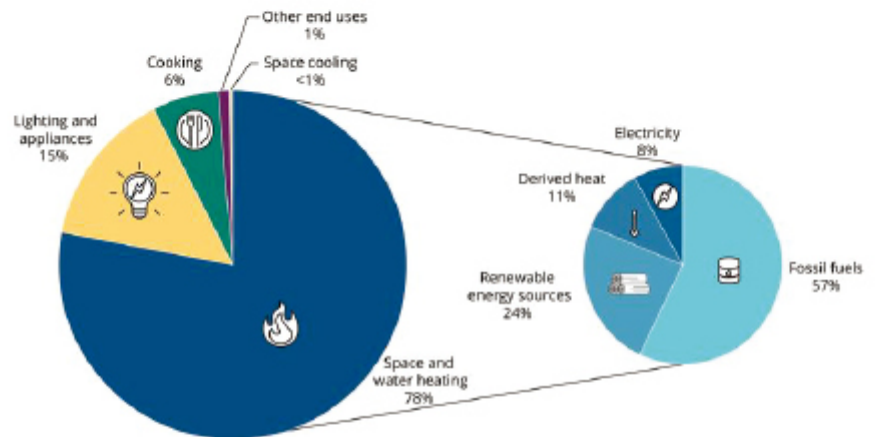
LH 공동주택 최초 지열이용 세대 냉·난방 시스템 적용(505kW)

공동주택에서의 에너지 전환

- 주거용 건물에서 난방 및 급탕이 최종 에너지 소비량의 약 70%를 차지
- 건물 부문의 탄소배출량 감축을 위해 난방 및 급탕 에너지의 화석연료 전환이 필요



[그림] Shares of residential energy consumption by end use in IEA (2017) ¹⁾



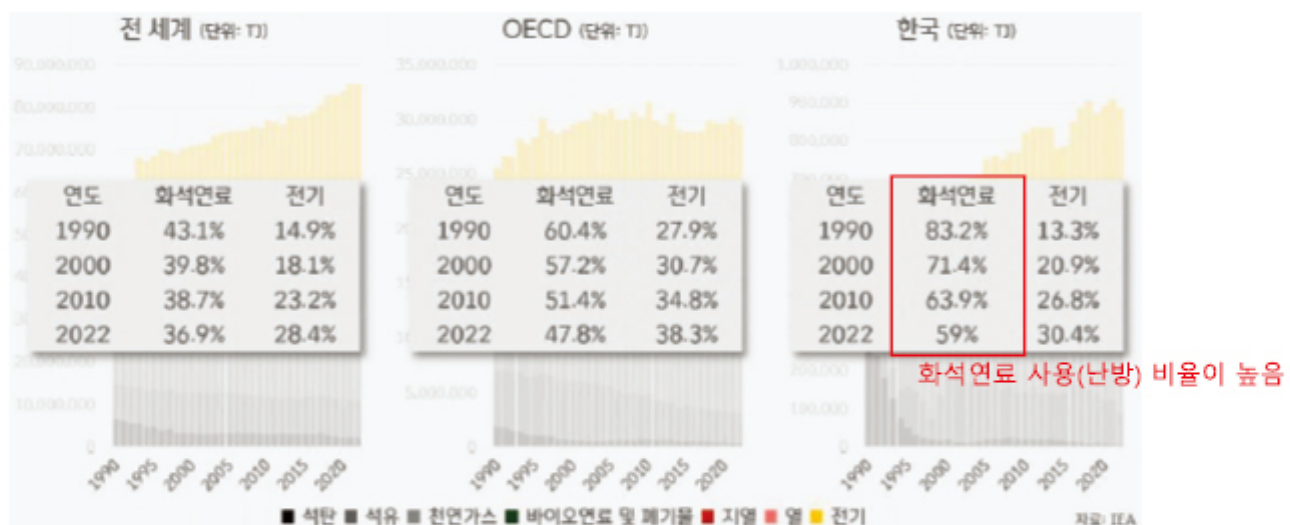
[그림] Final energy uses across EU households, with space and water heating disaggregated by fuel type (2020) ²⁾

1) <https://www.kham.kr/news/article.html?no=12099>

2) <https://www.eea.europa.eu/en/analysis/publications/decarbonising-heating-and-cooling>

공동주택에서의 에너지 전환

- 우리나라 주거 부문 최종 에너지 소비에서 전기사용 비중은 약 30%(2022년 기준)으로 OECD 평균(약 38%)보다 낮음



[그림] 주거부문 에너지원별 최종 에너지 소비 비교¹⁾

1) <https://news.jtbc.co.kr/article/NB12229751>

공동주택에서의 에너지 전환

- EU, 미국 등은 히트펌프를 건물 부문 탈탄소화 핵심으로 보고 화석연료 보일러 규제 및 히트펌프 규제완화, 보조금, 세금감면 등 다양한 정책을 추진중



[그림] 국외 히트펌프 관련 정책 방향¹⁾

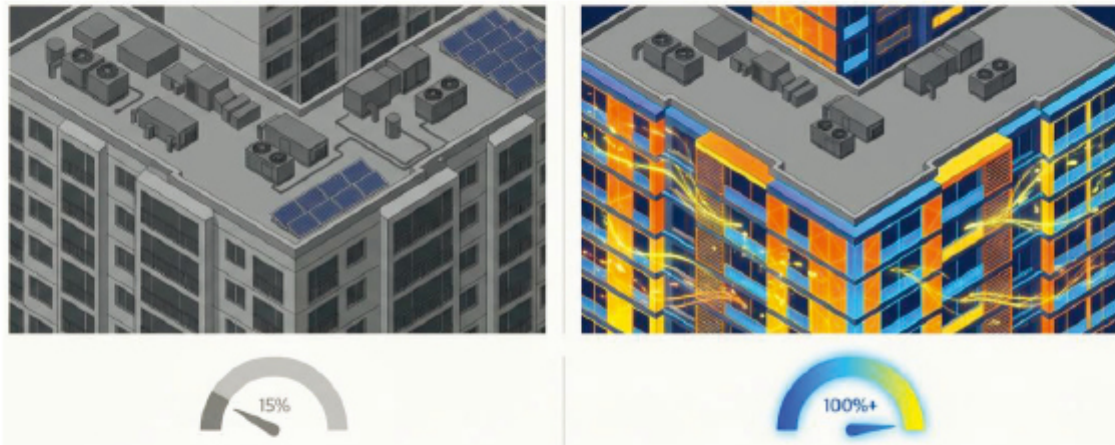
1) 기후에너지환경부, '열에너지 탈탄소화의 핵심... 히트펌프 보급 활성화 지원' 보도자료 기반 인포그래픽 제작, 2025.11

공동주택에서의 에너지 전환

- 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 시행령 개정(안) 고시 (2025.12)
 - 제2조제4항 및 별표 1 개정으로 재생에너지 범위에 "공기열에너지" 신설
 - : 기존의 지열, 수열에 이어 공기열이 재생에너지 범위에 포함
- 기후에너지환경부 「히트펌프 보급 활성화 방안」 발표 (2025.12)
 - 2035년까지 히트펌프 350만 대 보급, 온실가스 518만 톤 감축 목표 수립
- 기후에너지환경부 「공기열에너지 재생에너지 인정기준 및 보급사업 등에 관한 규정」 개정 행정예고 (2026.05)
 - 재생에너지로 인정되는 설비는 공기를 열원으로 물을 가열·냉각하는 '공기-물' 방식으로 한정
 - 중온(average) 기후, 출수온도 55℃ 조건에서 SCOP 3.3을 기본값으로 설정
 - 외기 온도에 따라 지역별 보정계수(0.9~1.1)를 적용

공동주택에서의 에너지 생산

- 공동주택에서의 에너지 생산을 위해 **태양광 발전 모듈의 설치 면적 확보**가 중요
- 일반적으로 아파트는 고층·고밀로 계획되어 있어 동일 지붕 면적을 공유하는 세대가 많음
 - 옥상 면적만으로는 ZEB 고등급 달성에 물리적 한계가 발생, 입면형 태양광 시스템 적용 필요



[그림] 아파트 내 태양광 모듈 설치 위치 확장

공동주택에서의 에너지 생산

- 공동주택 BIPV 적용을 위한 해결 과제를 4가지로 제시

[제도/인증]
새로운 기술과 융합된 BIPV에
대한 기존 규제 적용 한계

[화재/안전]
연돌효과에 의한 화재 확산 및
전기안전성 문제



[경제성]
일반 PV보다 높은 생산 및 설치비
용으로 경제적 부담 발생

[구조/환경]
고밀도 도심환경에서의 한계

03. 관리비 0원 실현 전략

관리비 0원 시대, 아파트가 에너지를 만든다

금융자산이 된 에너지

- 공동주택 에너지 전환 및 생산을 통한 에너지 수익 실현



[그림] LH 에너지신사업을 통한 관리비 절감 전략



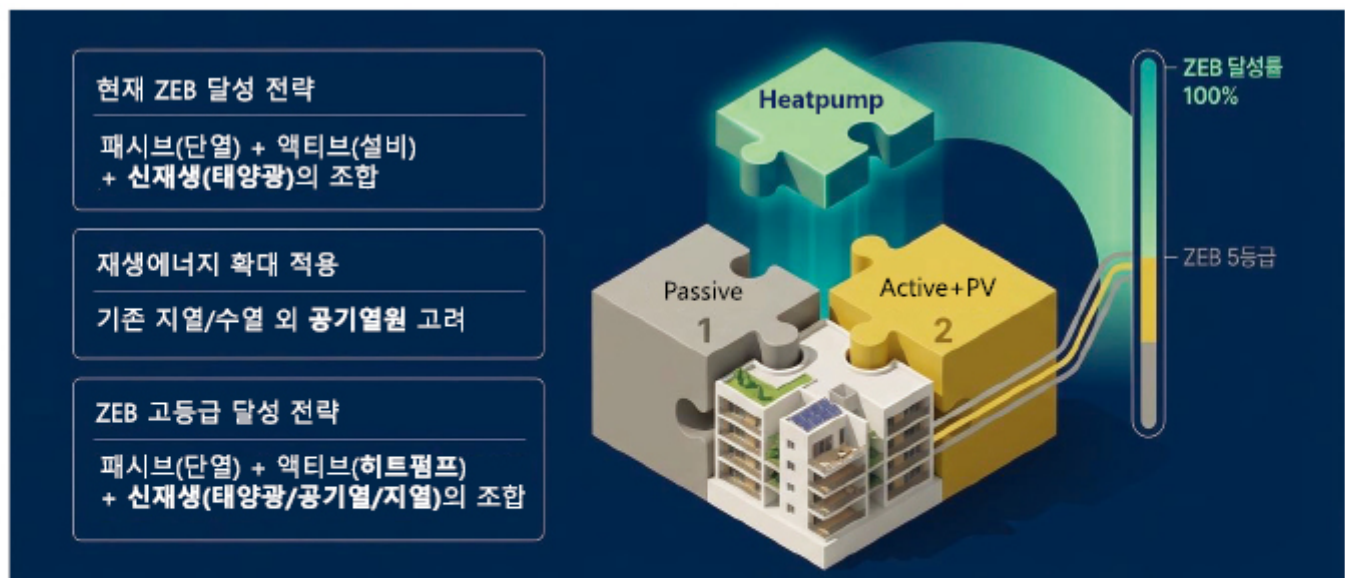
[그림] LH 공유햇빛발전소 구축을 통한 에너지 수익화 전략

LH 제로에너지 공동주택 연구과제 현황

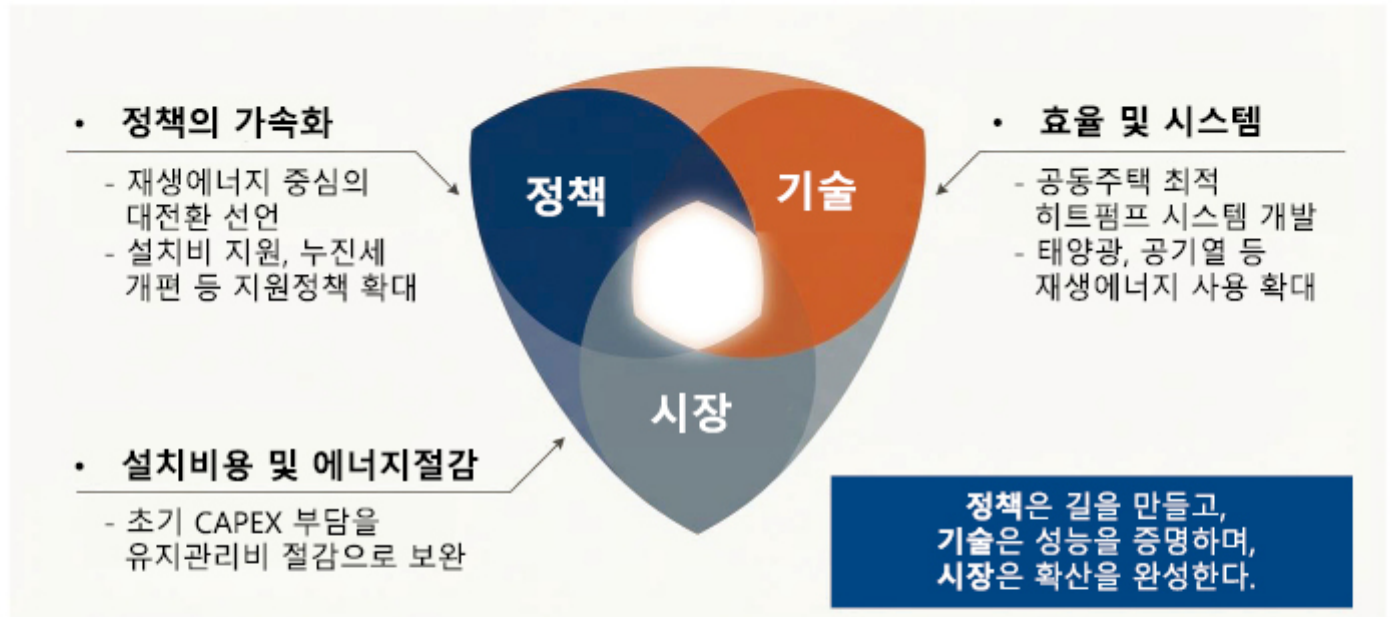
분야	주요 과제명
ZEB	- 제로에너지주택의 안정적 공급을 위한 2050 LH 공동주택 기술 로드맵 수립 고층형 ZEB 3등급 공동주택 실증 및 에너지관리 기반 구축 - 상리 에너지자립마을 리빙랩 운영 및 검증 등
패시브기술	- 제로에너지 공동주택 구현을 위한 기밀성능 현황 및 시공관리요소 분석 외단열 공법의 시공기준 및 적용 방안 수립 등
액티브기술	- 탄소배출 저감을 위한 신재생에너지 활용 공동주택 냉난방 및 급탕 통합 히트펌프 열원 적용 기술 개발 연구 기획 - 기축 노후 임대주택의 중앙난방방식 개선 방향 제안에 관한 연구 - 공동주택 건식바닥난방시스템 적용성 검토 연구 - 안전한 주거환경 조성을 위한 통합환기 제어 전전화주택 기술기준 수립연구 등
신재생에너지	커튼월류 태양광 시스템 개발 및 실증 - 공동주택 태양광 발전 능력 향상을 위한 설치 위치 다각화 연구 - LH 공동주택 건물 적용 태양광 발전설비 설계기준 로드맵 수립 연구 건물 부착형(BAPV) 태양광 발전설비 시공·감리 가이드라인 수립 연구 수소 시범도시 인프라 기술개발 - 해외 진출형 K-수소도시 현지화 기술 개발 기획 등
에너지 관리	기축 공동주택 에너지수요 관리시스템 평가 및 설계 가이드라인 개발 등

플러스에너지 공동주택을 위한 전략

- 플러스에너지 공동주택 **구현**을 위한 단계별 기술 전략



제언



2026년 LHRI 동행콘서트

경청해 주셔서 감사합니다.

관리비 0원 시대, 아파트가 에너지를 만든다

