

 <b>과천도시공사</b>	<b>G-브리프</b>		시민이 안전하고 행복한 도시환경 조성
주관 부서	미래전략실	발간 일자	2025 12. 29.(월)

# 주택공급 정책 변화에 따른 지방공기업 역할 전망

신 지 인

## 〈목 차〉

<b>1. 주택공급 정책 환경</b>	2
<b>2. 수도권 주택시장 진단 및 문제점</b>	2
<b>3. 주택공급 확대방안의 정책기조와 목표</b>	3
<b>4. 주택공급 확대 주요 전략 세부내용</b>	4
<b>5. 지방공기업의 역할 변화</b>	7
<b>6. 지방공기업의 전략적 대응 방안</b>	8
<b>7. 정책적 시사점</b>	8

## ◆ 주요 내용 ◆

- 서울·수도권 주택시장 수급 불균형 누적 심화
- 수도권 주택시장은 연 9.2만 호 부족, 공공부문 변동성 완화, 정책 신뢰성 회복, 도시 공동자산 활용 등을 통해 향후 5년간 연 25만 호 착공 필요
- 새정부 주택공급 정책방향
  - 공공부문 중심 주택공급 역할과 기능 확대
  - 목표물량은 착공 기준으로 관리
  - 민간 주택공급 시에도 공공성 강화 원칙
  - 기발표 택지, 도심지역 공급 속도와 물량 확대
- 지방공기업은 도시혁신 파트너로서 공공택지 내 직할사업, 도심 공공자산 개발, 정비사업 등 참여 기회가 확대됨
- 정책적 시사점
  - 정부정책을 적극수용하고 참여 기회를 창출해야 함
  - 인력양성, 조직 재편, 협력체계 구축 등 역량 강화 필요
  - 안정적인 역할 수행을 위한 중장기 전략 수립 필수
  - 정책사업 추진에 관한 이해관계자 신뢰 확보가 최우선
  - 추진과정에 대한 정기 모니터링과 평가체계 구축 필요

## 1

## 주택공급 정책 환경

### ○ 정부의 부동산 정책 기조

- ✓ 2022년 이후 착공 감소 등으로 서울·수도권의 주택공급 여건이 어려워, 주택시장의 근본적인 안정을 위한 신속하고 충분한 공급이 요구됨
- ✓ 정부는 9월 7일 국민 주거안정을 최우선 목표로, 수요와 공급, 양 측면에서 균형 있는 부동산 시장의 안정적 관리를 발표하였음

### ○ 서울·수도권 주택시장 수급 불균형 누적 심화

- ✓ 서울을 포함한 수도권 주택시장은 주택보급률이 100% 이하로 떨어지며 수급 불균형이 누적되고 있음
- ✓ 특히 지난 3년간 수도권의 주택 착공 실적은 연평균 15.8만 호에 그쳐, 적정 공급 수준인 연 25만 호 대비 약 37% 부족한 상황임

## 2

## 수도권 주택시장 진단 및 문제점

### ○ 주택 수급 구조의 심각한 불균형

지표	서울	수도권	지방	진단
주택보급률 (25. 6월)	96.4%	99.2%	104.3%	◦ 수도권 100% 이하로 공급 부족
최근 3년('22~'24) 평균 착공	3.9만 호	15.8만 호	-	◦ 10년 평균(서울 6.8, 수도권 25.8) 대비 40~63% 수준
비아파트 착공 추세	급감	'24. 1.4만 호 (10년 평균 6.9만 호)	-	◦ 전세사기 확산, 아파트 수요 쓸림
공공주택 착공	2.8만 호	-	-	◦ LH 품질문제로 10년 평균 (4.7만 호)의 60% 이하

- ✓ 수도권 적정 착공 수준은 연 25만 호(10년 평균 25.8만호, 장기수요 24.5만 호 기준), 현 추세(15.8만 호) 대비 연 9.2만 호 부족
- ✓ 공공부문의 변동성 완화, 정책 신뢰성 회복, 도시 공동자산 활용 극대화 등 특단의 조치 필요

### 3

## 「주택공급 확대방안」의 정책기조와 목표

### ○ 새정부 주택공급 정책 방향

- ✓ 부동산 경기 변동의 영향이 상대적으로 적은 공공부문 중심 주택공급 역할과 기능을 적극적으로 확대
- ✓ 목표물량은 수급 상황과 현장의견을 토대로 실천 가능한 상향식으로 제시하고 공급 체감도가 높은 착공 기준으로 관리
- ✓ 민간 주택공급 여건 개선 시에도 공공성 강화 원칙 하에 지원
- ✓ 공급여건별 맞춤형 접근법을 통해 기발표 택지와 도심 지역에서 주택공급 속도를 높이고 물량을 확대하여 공급 효과 가시화

### ○ 수도권 주택공급 확대 추진전략

추진전략	'26~'30 연평균 목표 물량	핵심수단
① 공공택지 공급확대 및 조기화	7.4만 호	◦ LH 직접시행, 非주택용지 용도 전환, 사업속도 단축
② 노후시설·유 휴부지 재정비	0.8만 호	◦ 노후 공공임대주택 재건축, 노후 공공청사 등 재정비, 복합개발, 학교·도심 유 휴부지·철도역 등 활용,
③ 도심지 주택공급	7.3만 호	◦ 도심 복합사업 시즌2, 1기 신도시 정비사업, 빙집 정비, 소규모 주택 정비사업
④ 민간공급 여건 개선	4.4만 호	◦ PF보증 100조 원, 신축매입임대 14만 호(5년), 환경 영향평가 기준 완화, 인허가 통합심의
⑤ 기타 주택사업	7.1만 호	◦ 민간 非아파트, 기존 추진사업 등

### \*\*\* 공급목표 및 추진체계 전환 \*\*\*

- ✓ 착공 기준 일원화(기존 분양·준공 기준에서 전환)
- ✓ 수도권 연 27만 호 착공 목표(2026~2030년), 지난 3년 평균 대비 70%↑
- ✓ 국토부 공공주택본부 기능 강화, LH·지자체·지방공사 역할 재정립  
⇒ 민간과의 공공성 강화 원칙 하에서 협력 증대

## 4

## 주택공급 확대 주요 전략 세부내용

### 4.1. 수도권 공공택지: 공급확대·조기화·재구조화

#### ○ LH 직접시행 전면 전환

- ✓ 원칙 법제화: LH 조성 공동주택용지는 민간 매각하지 않고 직접 시행 의무화
- ✓ 사업방식: 도급형 민간 참여(민간: 설계·시공 / LH: 택지 제공)
- ✓ 물량구성: 직접시행 전환 5.3만 호, 용적률 상향 등 0.7만 호
- ✓ 재원: 공공주택법 시행령 상환 완화

#### ○ 비주택용지 용도전환 정례화

- ✓ 제도도입: 「공공택지 재구조화 심의위원회」 신설
- ✓ 대상: 수도권 공공개발지구(2기·3기 신도시 등) 내 LH 장기미사용 및 과다하게 계획된 부지(사업용지, 공공용지, 자족용지 등)
- ✓ 특례: 국토부가 지구계획 승인권 행사, 도시기본계획 절차·환경영향 평가 간소화

#### ○ 사업속도 제고를 통한 조기 착공

단계	기준 소요기간	조기화 내용	목표 단축
지구지정·계획수립	2년+	◦ 전략환경영향평가 사전작성, 지구지정·계획 통합 승인 확대	0.5~1.5년
보상착수	1년+	◦ 보상조사 단축, 협조장려금 신설 자금 확대	1년+
이주·철거	0.5~1년	◦ 이주 지원 다양화, 맹꽁이 신속 이주 기준 완화, 절차 통합	0.5년+
전체 단축 효과	-	-	2년+ $\alpha$

## 4.2. 도심 내 주택공급 확대와 정비사업 개편

### ○ 노후 공공자산의 복합개발 전략

#### (1) 노후 공공임대주택 재건축

- ✓ 강남, 강서, 노원 등 입지 우수 지역의 준공 30년 이상 영구임대 재건축
- ✓ 종상향: 2·3종일반 → 3종·준주거(용적률 최대 500%) 상향, 고밀 재건축
- ✓ 혼합형 공급
  - : 기존 영구임대를 통합공공임대로 재공급, 추가 물량은 분양/공공분양/장기전세 혼합
- ✓ 주거수준 향상
  - : 임차면적 17.6평 → 20.5평 확대, 입주대상 1~2분위 → 1~6분위 완화

#### (2) 노후 공공청사 등 복합개발

- ✓ 거버넌스: 복합개발 법무처 심의기구 신설, 5개년 복합개발 종합계획 수립
- ✓ 국가주도
  - : LH, 캠코 등 공공주택사업자가 직접 개발(도시혁신구역, 공공주택특별법 활용)
- ✓ 재정지원
  - : 청사 철거건축, 생활SOC, 공공임대 건축비 등 집중 지원, 임시청사 임차비 국비 부담
- ✓ 지역수용성
  - : 무주택청년, 신혼부부 우선입주+지역주민 일부 우선 입주, 육아·의료·창업 생활SOC 병행

### ○ 정비사업제도 종합개편

- ✓ 절차 획기적 단축(최대 3년)
  - : 기본계획·정비계획 동시 진행, 도시계획위 통합심의, 관리처분 병행처리
- ✓ 1기 신도시 개선
  - : 주민 입안제안 방식 도입, 물량 기본계획 상한 초과 허용, 이주여력 통제
- ✓ 용적률·규제완화
  - : 공공도시복합 용적률 1.4배, 빈집 정비촉진지역 동의율 소재불명 제외
- ✓ 공공정비 강화
  - : 공공재개발·재건축 용적률 상향(1.2 → 1.3배), 임대주택 공공기여 강화, 이주 대책 협의체 운영

### 4.3. 민간공급 여건 개선과 시장관리 체계

#### ○ 인허가·규제 합리화

- ✓ 인허가 기간 단축: 교육환경·재해영향·소방성능 통합심의
- ✓ 환경영향평가 소음기준 완화: 고층부(6층+) 실내소음(주택법)기준 허용 확대  
→ 실외소음(환경법) 기준만 고집하지 않음
- ✓ 신속인허가지원센터 설치(국토부)  
: 지자체-사업자 간 분쟁조정, 과도한 재량권 행사 견제
- ✓ 기부채납 부담 완화: 학교용지 기부채납 상한선 규정, 법령상 근거 없는 기부채납 제한

#### ○ 금융지원 강화

지원 내용	규모 / 조건	지원목적
PF보증 확대	◦ 연 100조 원(기존 86조 원)	◦ 건설사업 원활한 자금조달
PF보증한도 상향	◦ 총사업비 70%(기존 50%)	◦ 분양부진 시 공사비 추가 지원
시공순위 기준 폐지	◦ 기존 제한 해제	◦ 건설사 참여 확대
브릿지론 이자 대환 확대	◦ 5년(기존 2년)	◦ 금융비용 경감
임대전환 PF보증 신설	◦ 총사업비 50%	◦ 미분양 우려 사업장 임대 전환 지원
미분양 매입 확약	◦ 공공택지 착공자 대상	◦ 수도권 공공택지 조기착공 유도
HUG 보증료 할인	◦ 인허가 후 6개월 내 분양공고 시 한시 할인	◦ 공공택지 분양 촉진

## 5

## 지방공기업의 역할 변화

### ○ 정책변화에 따른 지방공기업의 새로운 위상

- ✓ **공공주도 시대**: 기존 민간택지 분양 수의 계약 → 공공택지 개발 직할 사업 전환
- ✓ **도시혁신 파트너**: LH 중심의 공공주택사업 → 지자체·지방공사 협력형 모델로 다변화
- ✓ **지역 밀착성 활용**
  - : 도심 공공자산(공공청사/학교/폐교/국공유지), 정비사업 등에서 지자체와 지방공사의 지역 이해도와 네트워크 활용

### ○ 참여 가능 사업 분야

사업분야	구체적 기회	지방공기업 역할
공공택지 재구조화	◦ 비주택용지 주택전환, 특례 활용	◦ 지자체와 협력해 용도전환 대상 발굴, 지구계획 변경 협의
도시복합 개발	◦ 공공청사·유류국유지 복합화, 교통·생활SOC 포함	◦ 사업자 선정, 설계·시공 전담, LH협력 사업
학교용지 복합화	◦ 폐교·미사용 학교부지 활용	◦ 교육청·지자체와 협력, 주택+교육·생활SOC 복합사업
정비사업 공공시행	◦ 공공재개발·재건축 사업 시행자	◦ 재정 부담, 조합원 협의, 이주대책 운영, 용적률 인센티브 활용
공공지원 민간임대	◦ 수도권 공공지원 민간임대 공급 확대	◦ 선정, 사업 관리, 임대료 관리
신축매입 임대	◦ 도시형생활주택·오피스텔 등	◦ 사업 모니터링, 입주 관리

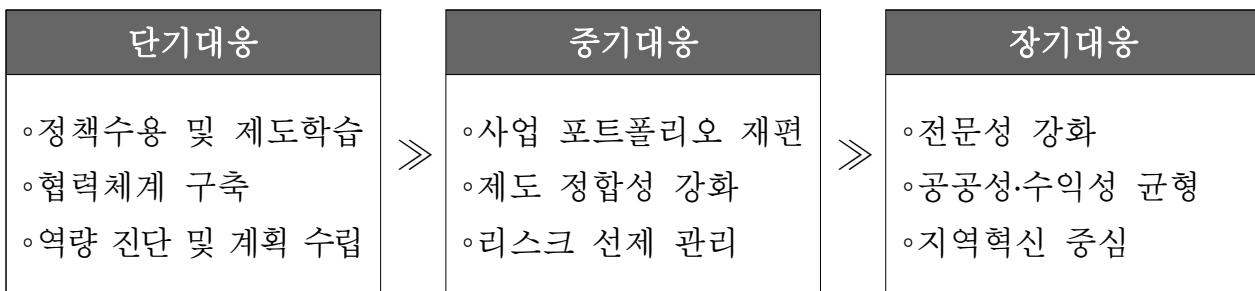
### ○ 사업기회 창출

- ✓ **공공택지 내 직할사업**
  - : 기존 민간사업자 중심 → 지방공사가 택지개발지구 일부 직할 추진 가능
- ✓ **도심 공공자산 개발 주도**
  - : 국유지, 공공청사, 공공시설 용도전환 → 복합개발 사업자 선정 경쟁 기회
- ✓ **정비사업 공공역할 강화**
  - : 공공재개발·개전축 용적률 완화 인센티브 확대 → 지방공사 참여로 공공성·수익성 동시 추구

## 6

## 지방공기업의 전략적 대응 방안

### ○ 단계별 추진 로드맵



### ○ 사업 추진을 위한 관련 규정 정비

- ✓ 조직: 공공주택사업, 도시복합개발 사업 부서 신설 또는 통합 검토
- ✓ 인사: 개발사업 전문가 양성, 경력경로 다변화, 공공주택 관련 자격 취득 지원
- ✓ 재무: 공공택지 개발, 정비사업 참여에 따른 재원 조달 방식 정립
- ✓ 노무: 신규사업 진출에 따른 직무 확대, 노동강도 변화에 대한 선제적 논의

## 7

## 정책적 시사점

### ○ 정책 수용의 적극성

- ✓ 새정부의 주택공급 확대방안은 공공주도 확대, 도시혁신 추진, 민간과의 협력 등 복합적 의제를 담고 있으며, 지방공기업은 이를 수동적으로 대응하기보다 지역 밀착성, 사업 역량, 정책 신뢰를 바탕으로 적극 수용하고 참여 기회를 창출해야 함

### ○ 조직역량 강화의 절박성

- ✓ 공공택지 직접시행, 도시복합개발, 공공주택사업 등에서 요구되는 전문성 (도시계획, 정책금융, 사업관리, 갈등조정)이 기존 역량과 다르므로, 인력 양성, 조직 재편, 외부 협력체계 구축이 동시에 진행되어야 함

## ○ 중장기 전략의 필요성

---

- ✓ 주택공급 확대에 대한 정부정책 목표는 단년도 사업이 아닌 2030년까지의 통합적 추진 전략을 요구하고 있으며, 지방공기업은 이 기간 안정적인 역할 수행을 위한 장기 로드맵을 수립하고 추진해야 함
- 

## ○ 이해관계자 신뢰 구축

---

- ✓ 주택정책의 성공은 국토교통부, LH, 지자체, 지방공사, 민간사업자, 노사, 주민 간의 신뢰와 소통 위에 가능하며, 지방공기업은 공공성·투명성·공정성을 바탕으로 정책 추진 과정에서 신뢰성을 확보하는 것이 최우선 과제임
- 

## ○ 지속적 평가 개선

---

- ✓ 정책 추진 과정에서 착공 실적, 조직 역량, 사업 수익성, 노사관계, 주민 만족도 등을 정기적으로 모니터링하고, 환경 변화에 대응하는 능동적 정책 개선 체계를 구축해야 함
-

## ■ 참고문헌

관계부처합동. (2025.09.07.). 주택공급 확대방안.

국토교통부 주택정책과. (2025.09.07.). 새정부 「주택공급 확대방안」 발표. 국토교통부 보도자료.

국토교통부 주택정책과. (2025.12.22.). 김이탁 제1차관, 수도권 공공택지 공급계획 등 공급대책 추진 상황 점검. 국토교통부 보도자료.

‘G-브리프’의 내용은  
과천시의 공식 입장이 아니라  
과천도시공사의 자체 분석 결과입니다.