

auri brief.

건축공간연구원

거주가치 중심의 민간주도 주택공급방식 사업모델 제안

염철호 선임연구위원 (044-417-9677, chyoun@auri.re.kr)

손은신 부연구위원 (044-417-9696, esson@auri.re.kr)

진태승 연구원 (044-417-9671, tesjin@auri.re.kr)

양동수 사회혁신기업 더함 대표 (02-6053-5500, dongsoo.yang@wdh.kr)

* 이 글은 염철호 외. (2021). 거주가치 중심의 민간주도 주택공급방식 활성화 방안 연구.
건축공간연구원 중 일부 내용을 정리하여 작성함

지금까지 민간시장의 주택공급은 대형 건설사나 시행사가 주도하는 대규모 분양아파트 단지와 오피스텔과 같은 수익형 부동산이 주된 방식이었다. 이러한 사업들은 모두 수익 극대화를 추구하는 분양(소유)가치 중심의 사업이다. 주거정책에 있어 공공과 민간이 협력하여 설계·운영에 거주자 참여, 다양한 생활지원서비스 제공과 커뮤니티 증진, 지역사회와의 관계 형성 등을 추구하는 이른바 거주(이용)가치 중심의 주택사업이 보다 활성화될 수 있도록 다양한 방안을 모색할 필요가 있다.

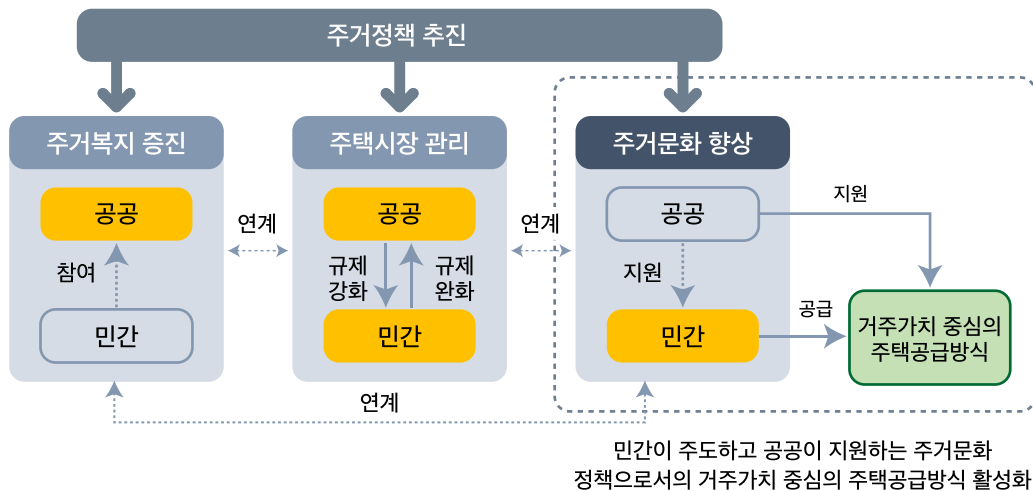
● 분양가치와 공공주도 중심에서 거주가치 중심의 민간주도 주택공급으로의 전환 필요

인구사회구조의 변화로 주거수요가 점차 다양해지면서 이제 주택 공급은 수요자 중심의 다품종 소량생산체계로 전환되어야 한다. 주택공급시스템이 다품종 소량생산체계로 전환된다는 것은

주택 수요자의 다양한 주거수요에 대응하는 주택유형과 주거서비스가 함께 모색되어야 할 필요성이 높아져야 한다는 것으로 해석될 수 있다. 거주가치 중심의 주택공급방식은 기존의 민간 분양 아파트나 수익형 부동산과 차별화되는 개념으로 시행, 소유, 관리·운영, 이용 등 관련 주체의 유형이 가능한 한 동일하면서 거주자의 다양한 요구를 반영할 수 있는 체계가 구축되어 있고 거주자와 지역을 위한 다양한 주거서비스가 지원되는 주택을 공급하는 방식으로 정의될 수 있다.

거주가치 중심의 주택공급방식은 기존 주택공급방식에 비해 사업주체의 기대수익이 크지 않고, 사업기간과 노력이 상대적으로 많이 필요하며, 거주자 입주 후에도 지속적인 주거서비스가 제공되어야 하는 방식이므로 수익형 부동산과 단지형 아파트를 공급하는 주체들이 관심을 가지거나 참여할 수 있는 방식이 아니다. 또한 거주가치 중심의 주택공급방식은 수요자의 다양하면서 개별적인 요구를 도출하고 기획, 설계, 운영 단계에서 이를 반영할 수 있는 체계를 갖추는 것이 중요한데 표준화와 공평성 등을 기반으로 하는 공공주택사업에서 이를 구현하는 것을 기대하기는 어렵다.

거주가치 중심의 민간주도 주택공급방식 활성화의 목표는 대규모 단지형 아파트나 수익형 부동산을 대체할 수 있는 또 다른 시장을 만드는 것이 아니라, 작지만 새로운 시도들이 실제로 구현되고 주택시장에서 주목을 받음으로써 주거문화 향상에 기여하는 것이 되어야 한다. 따라서 공공의 지원은 민간 주택시장에서 대규모 단지형 아파트나 수익형 부동산의 대안으로서 다양한 거주가치를 구현하고자 하는 차별화된 주거유형의 모색이 성공적으로 실현되고 활성화되어 전체 주택시장의 변화로 파급될 수 있도록 지원하는 것에 보다 중점을 둘 필요가 있다.



주거문화 정책으로서의 거주가치 중심의 주택공급방식 활성화

● 거주가치 중심의 민간주도 주택공급방식 사례의 차별성과 한계

기존의 일반적인 주택사업방식과 비교하여 최근 10년 이내 공급된 거주가치 중심의 민간주도 주택공급방식 사례들은 다음과 같은 차별성을 가지고 있다. 첫째, 해당 사례들은 다양한 공간 구조와 유형의 주택을 통해 입주자의 특성과 취향에 부합하는 다양한 선택지를 제공하는 주택공급을 실현한다. 둘째, 일반적인 아파트나 공동주택의 법적 복리시설을 넘어서 입주자의 다양한 수요를 반영하는 적극적인 공동이용시설 조성 및 주거서비스 시설 제공을 통해 다양한 주거서비스와 운영 프로그램을 연계한 삶의 질 향상을 도모한다. 셋째, 토지임대부 사회주택 등을 중심으로 순수 민간 분양주택이나 임대주택에 비해 상대적으로 저렴한 임대료로 장기간 안심 거주가 가능한 주거를 제공한다. 넷째, 주거 기능을 넘어서 공유경제, 사회통합, 코워킹, 창업, 문화예술 등 다양한 사회적 가치를 주택을 중심으로 구현하기 위한 수단과 사업모델이 반영된다. 다섯째, 분양 수익 극대화라는 기존 주택사업방식에서 탈피하여, 다채로운 공용공간을 기획·구성하고 장기간의 주택운영 모델을 구현한다는 점에서 운영가치 중심의 부동산 개발 모델을 지향한다.

또한 사업주체 인터뷰와 서면조사를 통해 직면해 있는 문제점과 개선이 필요한 점도 다수 확인되었다. 먼저 사회주택이나 협동조합주택의 경우, 관계 근거 법령이 미비하거나 적용이 어려운 경우가 많아 당초 예상과 달리 안정적 사업 추진에 어려움을 겪는 사례가 많았다. 또한 토지임대부 주택의 경우 토지와 건물의 소유가 분리되어 있어 대출이 원활하게 진행되지 않거나 임대보증금 보증보험 가입이 불가능한 경우가 발생하는 등 사업방식의 근본적인 문제를 토로하는 주체가 많았다. 다음으로 육아, 복지, 문화 등 다양한 수요를 반영할 수 있는 적극적인 시설연계형 주택을 조성하고자 하더라도 관련 사업이나 제도에서 이를 충분히 고려하지 않아 오히려 사업성에 부정적인 영향을 끼치게 되는 경우가 많았다. 아울러 노후 비주택 건축물을 새로운 주택으로 활용하는 리모델링형 주택사업을 추진하는 경우, 신축 중심의 사업기준이나 리모델링을 통한 용도변경에 대한 제도적 지원이 부족하여 실제 사업 실현에 이르기에는 장애요인이 많았다.

거주가치 중심 민간주도 주택공급방식 사례 예시

사례	개요		특징
위스테이 벌내	<ul style="list-style-type: none"> • 협동조합형 공공지원 민간임대주택 • 지하 2층, 지상 22층 • 491세대 		<ul style="list-style-type: none"> • 입주자가 출자한 협동조합을 통해 자치 운영 • 임대리츠가 사업 기간 동안 한국토지주택공사(LH)가 소유한 토지를 임대하는 방식 • 커뮤니티 카페(공유부엌, 카페, 돌봄센터), 도서관, 체육관, 어린이집, 마을방송국 등 제공
안암생활	<ul style="list-style-type: none"> • 비주택 용도변경 리모델링 매입약정형 사회주택 • 지하 3층, 지상 10층 • 122세대 		<ul style="list-style-type: none"> • 유휴 호텔을 기숙사로 용도 전환하여 122세대의 청년 원룸형 주택을 공급 • 기존 호텔의 지하공간 등을 활용하여 창작 및 창업 활동이 이루어지는 코워킹 스페이스를 비롯하여 회의실, 공유주방, 공유세탁실 등 커뮤니티 시설을 제공
신내 너나들이	<ul style="list-style-type: none"> • 토지임대부 공동체 주택 • 지하 1층, 지상 5층 • 24세대 		<ul style="list-style-type: none"> • 사업주체(소행주)가 최장 40년(30년 기준, 10년 연장 가능)간 토지임대부 주택으로 운영 • 아동 관련 보육시설(중랑구 지역아동센터), 공동 육아어린이집(입주자조합 운영), 주민공동시설을 운영
아츠스테이 영등포	<ul style="list-style-type: none"> • 비주택 용도변경 리모델링 매입약정형 사회주택 • 지하 3층, 지상 17층 • 51세대 		<ul style="list-style-type: none"> • 유휴 호텔을 기숙사로 용도 전환하여 51세대의 창작자 특화 주택을 공급 • 지역 내 문화적 콘텐츠 제공 창작자 확보를 위해 입주자의 40% 이상 창작자 입주 • 런드리라운지, 코워킹, 살롱, 책방, 강연장 등 커뮤니티 시설 제공
청운광산	<ul style="list-style-type: none"> • 토지임대부 공유주택 • 지하 1층, 지상 4층 • 10세대 		<ul style="list-style-type: none"> • 도심에서 도보 통근이나 재택근무를 하는 1인 도시 근로자 및 청년가구를 위한 공유주택 • 공유주방 등 커뮤니티 공간 규모가 전체의 39% • 근린생활시설(채식식당)은 임차인에게 저렴한 비용으로 임대·운영
맹그로브 송인	<ul style="list-style-type: none"> • 도시재생사업 연계형 공유주택 • 지하 1층, 지상 6층 • 24세대 		<ul style="list-style-type: none"> • 콤팩트룸, 스튜디오룸, 더블스튜디오룸 등 다양한 유형의 공유주택을 통한 주거실험을 표방 • 공유주방, 코워킹룸, 라운지, 루프탑 등 10여 개의 다양한 공유공간을 제공

사진 및 그림 출처: (위부터) 위스테이 홈페이지. <http://westay.kr/Byeollae/SupplyInfo>, 아이부키 홈페이지. https://www.ibooke.kr/index.php?mid=projects&document_srl=8277#23, 소행주 블로그. <https://cafe.naver.com/cooperativehousing/>, 아츠스테이 네이버 예약 페이지. <https://booking.naver.com/booking/6/bizes/493542>, 서울소셜스탠다드 홈페이지. <http://www.3sio.org/collectivemine/>, 다산엔지니어링 블로그. https://blog.naver.com/dasan_ce/222143324796(이상 검색일: 2022.9.26.)

● 거주가치 중심의 민간주도 주택공급방식 사업모델 도출

거주가치 중심의 주택사업방식의 개념과 기존 추진사례들의 문제점을 바탕으로 사업모델 구상을 위한 과제를 다음의 다섯 가지로 설정하였다.

거주가치 중심 민간주도 주택공급방식 사업모델 구상을 위한 과제

과제	세부 내용
민간에서의 새로운 주택공급 주체의 역량 강화	공공이나 민간건설업체와는 차별화되는 다양한 가치를 구현하고자 하는 민간의 주택공급주체를 육성하고 안정적인 사업주체로서 주택시장에 정착하게 하기 위한 공공의 지원
거주가치 구현과 연계한 공공 지원의 인센티브 부여	민간 차원의 다양한 공급주체가 사업수익에만 의존하지 않고 보다 자유로운 주택 공급이 가능한 여건 마련을 위하여 거주가치 구현과 연계하여 공공의 지원 방식과 인센티브 부여, 관련 기준의 유연화 등을 적용
공급 및 소유 방식의 다양화	거주가치 중심의 다양한 주택공급방식 활성화를 위해서는 토지와 건물의 공급과 소유방식의 재검토, 공급과 소유 주체의 다양화 등 기존의 이분법적인 방식에서 탈피한 접근
공급 중심에서 운영 중심으로의 전환	공급 중심의 모델에서 탈피해 수요자 필요 발굴, 필요와 연계한 서비스 제공, 커뮤니티 시설 통합 관리 등 운영 단계의 전문 커뮤니티 관리
시설 연계형 공급방식의 확대	공공시설이나 지역 주민까지 포함한 생활지원 서비스를 적극적으로 제공하는 시설을 조성하면서 민간주택을 복합하여 건설하는 등 시설 연계형 주택사업방식이 활성화될 수 있는 다양한 지원방안을 모색

또한 사업모델 도출에 있어 다음의 세 가지 원칙을 설정하였다. 첫째, 토지 제공, 사업비 지원 등 공공지원을 포함하되, 기존 사업방식에서 드러난 한계와 문제점을 개선하면서 공공성 및 거주가치 구현과 연계하여 공공지원의 인센티브를 차등화 한다. 둘째, 분양 아파트와 수익형 부동산 위주의 주택공급방식과 차별화하기 위하여 협동조합주택, 임대주택, 임대 후 분양 등의 방식을 사업 특성에 맞게 적용한다. 셋째, 주택 내 복리시설 확대, 생활SOC 등 공공시설과 복합화, 민간주거서비스 시설의 연계 등 도입하고자 하는 주택 특성에 부합하도록 주택과 연계하는 시설의 성격을 차별화한다. 이상을 바탕으로 총 네 가지의 거주가치 중심의 민간주도 주택공급방식 사업모델을 설정하였다.

거주가치 중심 민간주도 주택공급방식 사업모델

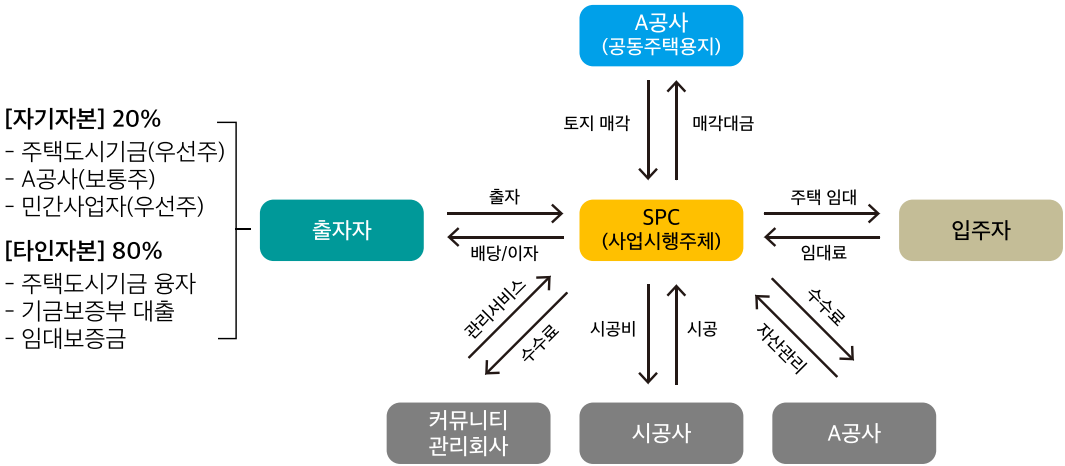
<p><모델 1> 협동조합형 민관협력 주택공급방식</p> <p>기존 공공지원 민간임대주택, 협동조합주택 등에서 대두된 문제점을 개선하면서 협동조합방식을 적용한 공동체주택의 발전적 사업모델</p>	<p><모델 2> 국공유지 활용형 생활SOC 복합화 주택공급방식</p> <p>민간사업자의 적정 토지 확보 난항 문제를 해결하면서 국공유지의 가치 향상 및 활용도 제고, 도심 내 적정주택 공급 활성화 등을 함께 도모할 수 있는 사업모델</p>
<p><모델 3> 보육 특화형 주택공급방식</p> <p>공공지원형 사회임대주택 사업에서 사업주체 선정 문제, 돌봄시설 등 복리시설에 대한 문제, 보증·용자 등 사업비 조달 문제 등을 개선하면서 돌봄 서비스에 특화한 사업모델</p>	<p><모델 4> 리모델링형 청년 지원 주택공급방식</p> <p>기존의 비주택 용도변경 리모델링 사업에서 주택으로 용도 변경에 따른 인허가 및 기준 적용 문제 등을 개선하면서 청년 창업 지원에 특화한 사업모델</p>

거주가치 중심의 민간주도 주택공급방식 사업모델의 사업구조

• 사업모델 1: 협동조합형 민관협력 주택공급방식

기존 공공지원 민간임대주택에서 민간사업자가 과도한 이익을 가져가는 문제를 개선하면서 협동조합이 주택을 소유·운영하는 주체로서 역할을 할 수 있도록 하는 방식이다. 우선 LH 등이 조성한 공공택지를 해당 공사와 민간사업자 등이 참여하는 SPC에 매각하고, 매각대금 등을 재원으로 이를 다시 SPC에 출자한다. 사회적경제주체 등 민간사업자는 1% 미만의 자본을

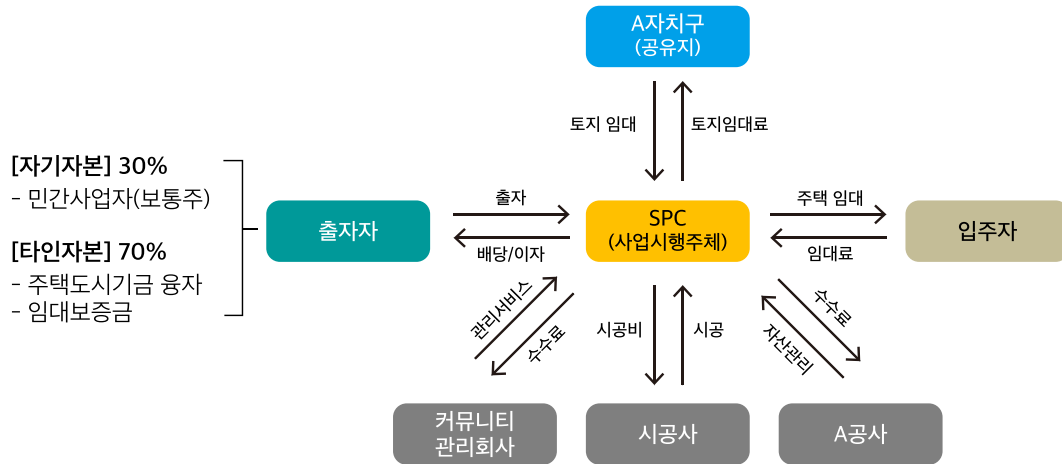
우선주로 출자해 사업권을 확보하고 정해진 한도 내에서 자본이익을 수취한다. 운영 기간에는 민간사업자가 커뮤니티 관리를 수행하며, 커뮤니티 시설을 기반으로 한 커뮤니티 활성화 사업을 함께 수행한다. 임대기간 종료 시에는 개별 분양을 원칙으로 하되, 임차인으로 구성된 협동조합을 통한 일괄 분양도 고려한다.



협동조합형 민관협력 주택공급방식 사업구조

• 사업모델 2: 국공유지 활용형 생활SOC 복합화 주택공급방식

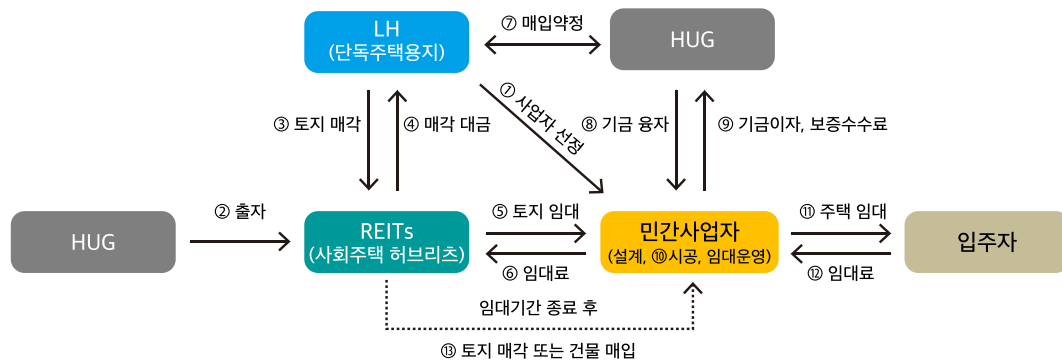
기존 국공유지에 생활SOC를 조성하면서 여유 용적률을 이용하여 민간사업자가 임대주택을 복합하여 조성하는 방식이다. 민간사업자는 생활SOC의 계획 및 건설을 함께 수행하고, 생활SOC는 조성 후 지자체 등이 매입하여 활용하거나 공동주택 입주민과 지역 주민이 함께 이용하며, 필요시 민간사업자가 위탁운영방식으로 생활SOC를 운영한다. 민간사업자가 조성한 주택은 민간임대주택으로서 30년간 운영 후 지자체 등에 기부채납하고, 지자체는 이후 공공임대주택으로 계속 활용한다.



국공유지 활용형 생활SOC 복합화 주택공급방식 사업구조

• 사업모델 3: 보육 특화형 주택공급방식

신혼부부나 육아세대가 선호하는 입지의 토지를 주택허브리츠가 LH 등에게 매입하고, 사회적 경제주체 등 민간사업자가 보육시설을 특화한 민간임대주택을 공급하는 방식이다. 보육시설과 주택과의 긴밀한 연계와 책임 운영을 위하여 민간 주택사업자와 보육서비스 주체가 함께 사업주체로 참여하며, 민간사업자는 육아세대에 특화한 임대주택을 건설·운영하고, 부지 내 돌봄센터를 통해 어린이집 등 보육시설과 연계하여 어린이집 또는 초·중·고 방과 후의 돌봄 서비스를 제공함으로써 주택 내 또는 주변 지역에서의 포괄적 보육서비스를 제공한다. LH 등은 임대기간 종료 후 건축물에 대한 매입을 확약하고, 주택도시보증공사(HUG)는 사업에 대한 기금 출자 및 용자, 대출 보증 등을 지원한다.

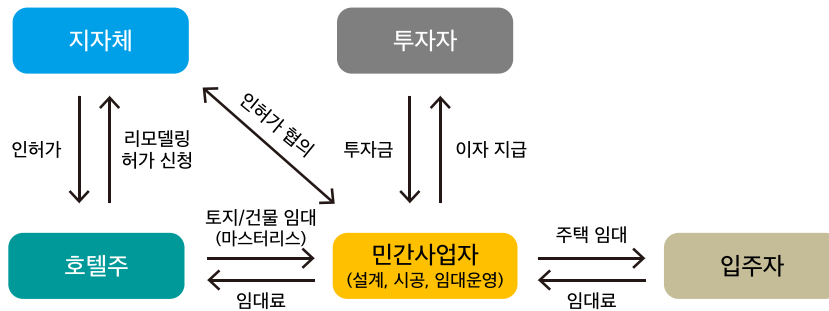


보육 특화형 주택공급방식 사업구조

출처: 한솔아이키움 사업설명서 내부자료.

• 사업모델 4: 리모델링형 청년 지원 주택공급방식

민간사업자가 유헤 오피스, 호텔 등을 리모델링하여 청년을 위한 1인 주거와 창업지원 공간을 조성하여 청년에 특화한 민간임대주택을 공급하는 방식이다. 민간사업자는 유헤 오피스, 호텔 등의 소유주와 함께 사업주체가 되거나 마스터리스방식으로 위탁을 통해 유헤 시설을 주거시설로 용도변경하여 조성하면서, 기존 시설의 저층부·지하공간 등을 활용하여 코워킹 스페이스 등 창업지원 공간을 확충한다.



리모델링형 청년 지원 주택공급방식 사업구조

● 사업모델 실현을 위한 과제 및 정책·제도개선 방안

네 가지의 사업모델별로 사업의 내용을 구체화한 다음 사업모델 실현을 위한 세부과제와 관련 정책 및 제도개선 방안을 다음과 같이 도출하였다.

모델 1(협동조합형 민관협력 주택공급방식)에서는, 협동조합의 특수성과 지속가능성을 고려한 공공지원 민간임대주택사업 프로세스 개선, 임대운영·커뮤니티 관리 구조를 통합적으로 관리하는 임대운영·커뮤니티 관리구조 혁신, 입주자 참여 프로세스를 통한 실사용자(입주자) 중심의 특화된 공간 및 주거서비스 구현이 과제로 도출되었다.

모델 2(국공유지 활용형 생활SOC 복합화 주택공급방식)에서는, 생활SOC와 임대주택을 공급·운영하기 위한 국·공유재산의 개발주체 다각화, 국공유지 내 영구건조물 축조 규정 완화와 국·공유재산의 대부기간 및 전대 규정 유연화 등의 경직된 국·공유재산 관련 제도의 유연화가 과제로 도출되었다.

모델 3(보육 특화형 주택공급방식)에서는, 보육 특화형에 부합하는 사업 주체 공모 조건 설정과 부지조건 설정, 보육특화시설을 주택과 함께 공급하는 경우의 보육특화시설 운영비에 대한 고려,

토지임대부 방식에서 민간사업자 보증 및 출·용자 등의 불확실성 해소, 영세 민간사업자를 위한 초기 투자비의 일부 회수 및 자금 융통 허용 등이 개선 과제로 도출되었다.

모델 4(리모델링형 청년 지원 주택공급방식)에서는, 기존 호텔 등의 공간구조 등을 고려한 적절한 주거용도의 적용방안과 기존 시설의 완화 용적률의 인정에 따른 공공성 확보방안이 과제로 도출되었다.

이러한 모델 검토를 통해 분양 아파트 단지와 수익형 부동산으로 고착화된 민간주택과 정부와 지자체가 직접 공급하는 공공임대주택으로 이원화된 주택시장에서 다양한 거주가치를 구현하는 소규모 공동주택을 공급하고자 하는 민간 분야의 시도들이 주택사업방식으로 시장에 정착되고 안정적으로 사업이 추진되도록 하기 위한 지원방안을 모색하고자 하였다. 이상 파악한 문제점과 도출된 정책방향 및 제도개선 과제 등을 통해 다시 한 번 우리나라의 주거문화와 주택시장을 돌아보는 계기가 되고, 우리나라 주거정책이 민간에서 시도되는 의미 있는 새로운 주택공급방식의 모색이 성공적으로 실현되고 활성화되어 전체 주택시장의 변화로 파급될 수 있도록 지원하는 것에 보다 중점을 두는 방향으로 발전되기를 기대한다.

거주가치 중심의 민간주도 주택공급방식 사업모델 실현을 위한 과제와 관련 정책 및 제도개선 방안

사업모델	사업모델 실현을 위한 과제	관련 정책 및 제도개선 방안
<p><모델 1> 협동조합형 민관협력 주택공급방식</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 사업 프로세스 개선 <ul style="list-style-type: none"> - 입주자 모집과 연계한 니즈 파악 - 입주자 필요 기반 커뮤니티 시설 및 프로그램 구성 - 입주자 커뮤니티 육성 - 커뮤니티비즈니스 서비스 및 주체 인큐베이팅 • 임대운영·커뮤니티 관리 구조 혁신 <ul style="list-style-type: none"> - 공간과 공간을 운영하는 프로그램과 거주자의 필요를 상시적으로 포착·반영하기 위하여 세분화된 임대운영·커뮤니티 관리 구조를 통합적으로 관리하는 구조로 전환 • 실사용자 중심의 특화된 공간 및 주거서비스 구현 <ul style="list-style-type: none"> - 시행자는 커뮤니티 공간이 플랫폼으로 기능할 수 있도록 공간과 주거서비스 기획에 입주자가 참여하는 프로세스를 설계하고 제공하는 역할 수행 	<ul style="list-style-type: none"> • 거주가치 중심 주택의 공동체 자산화를 위한 「민간임대주택법」 개정 <ul style="list-style-type: none"> - 공공지원민간임대주택 건설·운영을 위해 사회적협동조합이 설립된 경우, 사회적협동조합에게 분양 우선권을 부여할 수 있도록 규정 - 조합원 및 분양 주택 임차인 전원이 무주택 세대구성원 요건 유지(사회적협동조합에 대한 모니터링 강화) • 공공택지 활용형 공공지원 민간임대주택 공모 참가 자격 등 개선 <ul style="list-style-type: none"> - 시공사 외에 주택 개발·운영을 통합 기획·관리할 수 있는 시행사를 컨소시엄에 포함 - 평가 분야 및 배점기준에 공공성을 실현할 수 있는 시행사 참여를 유도하는 가점 부여

사업모델	사업모델 실현을 위한 과제	관련 정책 및 제도개선 방안
<p><모델 2> 국공유지 활용형 생활SOC 복합화 주택공급방식</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 국·공유재산의 개발주체 다각화 <ul style="list-style-type: none"> - LH 등 공공주체로 한정하고 있는 국·공유재산의 개발에 거주자 중심의 주택사업을 시행하고자 하는 민간사업자가 참여할 수 있는 제도적 기반 마련 • 국공유지 내 영구건조물 축조 규정 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 국공유지의 영구건조물 축조 금지 조항의 유연화 - 사용·수익허가를 위한 사용주체 및 용도 관련 규정의 유연화 • 국·공유재산의 대부기간 및 전대 규정 유연화 <ul style="list-style-type: none"> - 5년/1회로 한정된 대부기간 완화 - 민간사업자가 임대주택 건설 후 입주자 임대가 가능하도록 전대 규정 완화 	<ul style="list-style-type: none"> • 생활SOC 등과 민간임대주택의 복합화를 위한 국공유지 활용 활성화 정책 추진 <ul style="list-style-type: none"> - 민간사업자가 생활SOC 등과 민간임대주택을 복합화 하는 사업방식을 추진할 수 있도록 국공유지의 적극적인 활용 활성화 정책 마련 • 「국유재산법」의 민간참여개발제도 개선 <ul style="list-style-type: none"> - 민간참여개발 대상의 다양화, 참여주체의 확대, 장기 대부 개발방식 허용, 사업절차 간소화 등 추진 • 「민간임대주택법」의 국·공유재산 관련 특례 개선 <ul style="list-style-type: none"> - 촉진지구의 범위를 지자체가 필요한 경우 규모와 상관없이 공유지 등을 포함될 수 있도록 확대 - 촉진지구에서의 시행자 범위를 공공지원 민간임대주택을 건설하기 위하여 공유지 등의 토지 임대계약을 체결한 임대사업자로 확대
<p><모델 3> 보육 특화형 주택공급방식</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 보육 특화형에 부합하는 사업 주체 공모 조건 설정 <ul style="list-style-type: none"> - 공공지원 사회임대주택 공모 시 보육 특화형의 경우에는 공모 참가 자격에서 보육서비스 전문업체의 컨소시엄 참여를 전제 • 보육특화시설 공급을 고려한 부지 조건 설정 <ul style="list-style-type: none"> - 보육 서비스를 특화한 주택 공급에 적합한 규모의 부지를 대상으로 하도록 설정(필요시 사전에 해당 지자체와의 협의를 거쳐 건축협정방식 적용이 가능한 여건 마련) • 돌봄센터 등 보육특화시설 운영비에 대한 고려 <ul style="list-style-type: none"> - 보육특화시설을 함께 공급하는 경우 임대료 기준 완화 또는 토지임대료 감면 등 인센티브 제공 • 민간사업자 보증 및 출·용자 등의 불확실성 해소 <ul style="list-style-type: none"> - 토지임대부 주택사업에서 HUG 보증의 경우 금융권 사업비 대출이 원활히 이루어지도록 명확한 규정 마련 • 초기 투자 사업비 일부 회수 및 자금 융통 고려 <ul style="list-style-type: none"> - 준공 시점부터 일정 비율의 임대보증금과 임대료를 초기비용 환수나 대출금의 상환 등에 활용 허용 • 15년 임대무 기간 중 또는 이후의 청산방식 개선 <ul style="list-style-type: none"> - 민간사업자 사정에 따라 불가항력적으로 건물을 매도할 수밖에 없는 경우에 대한 예외조항 마련(돌봄센터 등 보육특화시설에 대해서는 주택에 준하는 감정가격을 책정할 수 있는 기준 마련) 	<ul style="list-style-type: none"> • 보육특화형 공공지원 민간임대주택을 위한 별도의 공모 추진 <ul style="list-style-type: none"> - 사업자의 자격, 부지 조건, 보육특화시설 운영비, 건물 매입 시의 보육특화시설에 대한 감정가격 등이 고려한 별도의 보육특화형 공공지원 민간임대주택 공모 시행 • 민간사업자에 대한 명확한 보증 및 출·용자 규정 마련 <ul style="list-style-type: none"> - LH의 매입확약을 사업 추진의 전제조건으로 설정 - 민간사업자가 보증 요건에 부합하여 HUG 보증을 득한 경우에도 일정 기간 협약은행 등의 대출이 지연되고 민간사업자의 귀책사유가 없는 경우에는 즉시 LH가 해당 주택을 매입하도록 규정 • 초기 투자 사업비의 일부 회수 및 자금 융통을 위한 규정 유연화 <ul style="list-style-type: none"> - 민간사업자의 부담을 일부 경감하기 위하여 민간사업자 요청이 있는 경우 토지임대료 납부를 주택 준공 후 입주율이 70%를 초과할 때까지 유예할 수 있도록 규정 • 민간사업자의 건물 매입청구권 행사 규정 마련 <ul style="list-style-type: none"> - 임대 의무기간의 50% 이상이 경과하였고, 민간사업자에게 불가항력적인 사유가 발생한 경우에는 민간사업자의 건물에 대한 매입청구권 행사 허용 - 매입청구권 행사 시점의 건물 감정가격으로 건물을 매입하도록 규정

사업모델	사업모델 실현을 위한 과제	관련 정책 및 제도개선 방안
<p><모델 4> 리모델링형 청년 지원 주택공급방식</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 호텔의 공간구조 등을 고려한 적절한 주거용도의 적용 <ul style="list-style-type: none"> - 기존 유휴 호텔을 리모델링하면서 공동 기숙사로 용도 변경하는 방식 활성화 • 완화 용적률의 인정에 따른 공공성 확보 <ul style="list-style-type: none"> - 용도변경 시 기존에 완화 받은 용적률 증가분을 인정하는 대신에 공공기여 등과 연계 	<ul style="list-style-type: none"> • 공동 기숙사의 법적근거 마련 <ul style="list-style-type: none"> - 「건축법 시행령」 개정을 통해 일반 기숙사와 차별화된 공동기숙사의 법적근거를 마련 - 공동기숙사의 양호한 주거환경 확보를 위한 건축기준을 마련 • 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」에 따른 호텔의 완화 용적률의 인정 및 공공성 확보를 위한 법적 근거 마련 <ul style="list-style-type: none"> - 「공공주택 특별법」과 같이 「민간임대주택법」에서도 용적률에 대한 특례를 적용할 수 있도록 하되 이에 상응하는 공공기여를 규정 - 창업 지원 특화형 준주택 공급 유도를 위하여 코워킹 스페이스 등 다양한 공동 이용시설 확충 등을 공공기여 방안으로 설정

- 다산엔지니어링 블로그. https://blog.naver.com/dasan_ce/222143324796
- 서울소셜스탠다드 홈페이지. <http://www.3siot.org/collectivemine/>
- 소행주 블로그. <https://cafe.naver.com/cooperativehousing/>
- 아이부키 홈페이지. https://www.ibookee.kr/index.php?mid=projects&document_srl=8277#23
- 아츠스테이 네이버 예약 페이지. <https://booking.naver.com/booking/6/bizes/493542>
- 염철호, 손은신, 진태승, 양동수. (2021). 거주가치 중심의 민간주도 주택공급방식 활성화 방안 연구. 건축공간연구원.
- 위스테이 홈페이지. <http://westay.kr/Byeollae/SupplyInfo>
- 한솔아이키움 사업설명서 내부자료.

auri.brief.

No.255

2022.10.11.

발행처 건축공간연구원
발행인 이영범
주 소 세종특별자치시 가림로 143, 8층
전 화 044-417-9600
팩 스 044-417-9604

www.auri.re.kr

(a u r i) 건축공간연구원