

3기 신도시 등 공공택지에서의 공공주택 확대 방안

조영태 LH토지주택연구원 도시연구단장
(ump2001@naver.com)

- I. 서론
- II. 1.10 대책 주요 내용
- III. 2024년 LH 추진과제

6

■ 국문요약 ■

지난 2024년 1월 10일 정부는 국민 주거안정을 위해 '주택공급 확대 및 건설경기 보완 방안'을 발표하였다(1.10대책). 세부 방안 중 신도시 등 공공주택 공급은 공공주도의 물량을 확충하고 민간참여의 확대하여 조속히 시민들의 내집 마련 기회를 확대하는 것이다. LH는 정책적 공적역할 수행과 더불어 사회·인구학적 변화 그리고 미래사회에 대응하는 공공주택 사업추진방안을 마련하였다(2024년 3월). 2024년 LH는 공공주택 공급확대 대책을 반영하여 18.3만 호의 사업을 추진한다(사업승인 10.5만 호, 착공 5.0만 호, 준공은 2.8만 호). 2024년 공공주택 세부 추진과제는 1)주택시장 안정화를 위한 공공 정책목표 수행, 2)공동주택의 품질혁신, 3)고품질 공공주택을 위한 정부 지원 현실화 및 지원 확대, 4)지속가능한 사업추진을 위한 사업성 개선 및 민간참여 확대, 5)인구·사회구조 변화에 대응하는 新 주거모델 개발, 6)층간소음 없고 장수명의 공공주택 구현, 7)스마트 건설기술 접목을 통한 미래 주거모델 혁신 등이다.

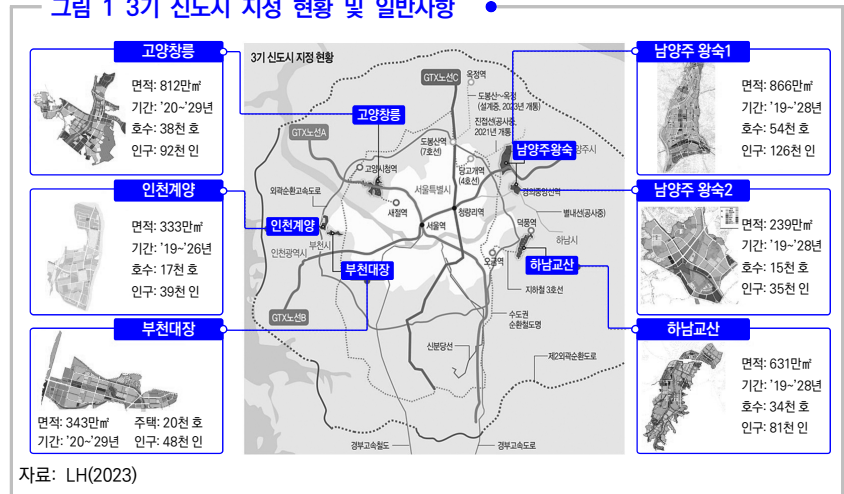
주제어 : 신도시, 공공주택, 품질혁신, 민간참여, 신주거모델

I. 서론

2018년 정부는 주택시장 안정을 위해 수도권에 30만 호 공급계획을 발표하였고, 그 일환으로 서울, 수도권의 안정적인 주택공급을 위한 남양주 왕숙, 고양 창릉 등 5곳의 3기 신도시를 추진하고 있다(3,275만㎡, 17.3만 호). 이

에 더하여 2024년 1. 10. 정부는 공공주택 공급 및 3기 신도시 등 공공택지 확대 방안을 발표하였다. 3기 신도시는 1, 2기 신도시에 비해 서울에 인접한 곳으로 서울 도심까지 30분 내 출퇴근이 가능하며, 자족용지 확대를 통해 일 자리를 만드는 도시 그리고 자녀 키우기 좋은 친환경 스마트 도시를 표방하고 있다. 이에 따라 본고에서는 3기 신도시 등 공공택지의 공공주택을 대상으로 한 1.10 대책(2024년)의 주요 내용과 2024년 LH의 추진계획을 살펴보고자 한다.

그림 1 3기 신도시 지정 현황 및 일반사항



II.

1.10 대책 주요 내용

1. 신도시 등 공공주택 공급 개요

2024년 1월 10일 발표된 1.10 대책의 주요 골자는 주택공급 확대로 주거 안정 기반을 강화하고 건설산업 활력을 회복하는 것이다. 세부적으로는 도심 공급 확대, 다양한 유형의 주택공급 확대, 신도시 등 공공주택 공급, 건설경기 활력 회복 등이다. 이 중 본고에서 다루는 신도시 등 공공주택 공급은 공공주택의 물량을 확충하고 민간참여의 확대로 주택공급 회복을 견인하고 3기 신도시 등을 신속히 조성하여 부담가능한 내집 마련 기회를 확대하는 것이다.

2. 세부방안 1 _ 공공주택 공급 확대

2024년 건설형 공공주택의 인허가 물량은 당초 12.5만 호이며, 정부에서

는 이를 상회하는 14만 호 이상으로 확대하여 민간의 시장 위축을 보완하고자 한다. 미매각 토지 및 민간 매각 토지 중 반환 용지를 공공주택용지로 전환하여 공공주택을 5천호 이상 추가 공급할 예정이다. 이를 위해 LH는 공공택지중 미매각 부지는 입지, 수요 등을 검토하여 전환하고 토지리턴제 대상을 확대하는 조치를 2024년 12월까지 연장하여 시행한다.

또한 공공주택사업에 민간의 참여를 확대하여 주택공급 회복을 전인한다. 택지 매수 부담이 적은 민간참여사업을 중장기적으로 LH 연간 물량의 최대 30%(인허가 기준)까지 확대한다. 아울러 2024년 상반기내 공공주택특별법을 개정하여 민간이 단독으로 사업을 시행할 수 있는 근거를 마련하고 경쟁 도입을 위한 택지공급 기준 및 평가제도 등을 마련할 예정이다.

3. 세부방안 2 _ 3기 신도시 등 공공택지 추가 확보

신규택지 2만 호를 추가 확보하고, 수도권 신도시 3만 호 추가 등 물량 확대와 3기 신도시 조성 가속화를 통해 부담가능한 내집 마련 기회를 조기화할 예정이다. 구체적으로는 신규택지 발굴을 위해 지자체 GB 해제 가능 물량 및 유휴부지 등을 활용하여 수도권 중심으로 2024년 신규택지를 2만 호 발굴한다. 3기 신도시 토지이용 효율화¹⁾를 통해 2024년부터 3만 호 이상 물량을 확충한다.

신도시 조성 속도를 높이기 위해 지방공사의 참여를 확대하고 ‘신도시리츠’를 도입하여 지구착공을 6개월 이상 단축할 예정이다. 또한 일정기간 내 보상착수를 의무화하고 보상추진(안) 지정권자 보고 등을 통해 보상 절차가 지연되지 않도록 관리해야 한다.

표 1 3기 신도시별 추진계획

인천계양 (1.7만호)	고양창릉 (3.6만호)	남양주왕숙 (6.6만호)	하남교산 (3.3만호)	부천대장 (1.9만호)	광명시흥 (7.0만호)	의왕군포 안산 (4.1만호)	화성진안 (2.9만호)
주택착공 (‘24.上)	주택착공 (‘24.下)			주택착공 (‘25.1)	지구계획 승인 (‘24.下)	지구계획 신청 (‘24.上)	지구계획 신청 (‘24.下)

*‘22~’23년 기 발표 신규택지는 현 정부 내 주택공급 가능토록 연내 지구지정 추진

1) (용적률)5%p 이상 상향, (공원녹지)약 2%p 조정, (자족용지)10~15% 내 협의조정

III. 2024년 LH 추진과제

1. 추진여건 및 방향

LH는 새 정부의 주택공급 270만 호 발표, 1.10 대책 등에 따라 공적역할 확대가 필요하고 건설투자 위축에 따른 조기 재정집행을 추진해야 하는 상황이다. 그리고 저출생·고령화 등 사회구조 변화와 기후위기 및 디지털대전환 등 미래변화에 대응하여 新주거모델 개발이 요구되는 상황이다.

이에 LH는 정책목표를 달성하기 위해 공공주택사업을 적기에 추진하고, 선순환적 사업구조를 통해 재무건전성을 확보해야 한다. 또한 선제적인 국민 니즈를 반영하여 국민이 체감할 수 있는 품질혁신과 더불어 투명하고 공정한 고품질 설계 수행 기반을 마련해야 한다.

2. 중점 추진과제

(1) 주택시장 안정화를 위한 공공 정책목표 수행

2024년 LH는 공공주택 공급확대 대책을 반영하여 18.3만 호의 사업을 추진한다. 이중 사업승인은 10.5만 호, 착공은 5.0만 호, 준공은 2.8만 호이다. 사업승인 목표는 당초 운영계획에 있던 6.8만 호에 3.7만 호가 추가된 물량이다. 인허가 단계에서 공급목표 달성에 집중하고 투자비가 본격화되는 착공 단계에서 경투심을 통해 사업성을 면밀히 검토하는 등 사업절차의 혁신을 통해 사업을 가속화할 예정이다.

표 2 2024년도 LH 건설형 공공주택 목표 현황(만호)

구분	계	사업승인	착공	준공
공급목표	18.3	10.5	5.0	2.8

(2) 공공주택의 품질혁신

설계와 시공과정에서의 방식을 혁신하여 공공주택의 품질을 확보하고자 한다. 국민이 신뢰할 수 있는 설계 프로세스를 정립하고자 '제3자 독립검토 프로세스(ITR; Independent Technical Review)' 신설하고, 내외부 전문가로 구성된 'LH 설계검증위원회'를 운영한다. 특히 설계단계에서 부실공사 원천차단을 위해 구조안전 검증을 강화하고 건설설계와 구조설계를 묶는 공동

계약(분담이행) 방식을 도입할 예정이다. 시공품질 혁신을 위해서는 골조공사 품질 평가를 반영한 중간평가를 실시하고 건설 전생애 품질점검을 의무화한다.

(3) 고품질 공공주택을 위한 정부 지원 현실화 및 지원 확대

주택공급 확대, 층간소음 대책, ZEB 등으로 공사비가 급등하고 있으므로 고품질의 공공주택 공급을 위해서는 향후 정부 지원을 20% 인상하는 것이 요구된다(정부 지원비율 2016년 90.5% → 2023년 62.2%). 또한 지방소멸 위기와 임대사업 수지악화에 대응하여 지방권 임대사업시 주택도시기금과 정부 출자 비율의 확대, 지방소멸 대응 기금 활용이 추진되어야 한다. 아울러 LH에서는 지속적인 뉴홈 공급을 위한 공급제도 및 가격구조의 개선도 추진할 예정이다.

(4) 지속가능한 사업추진을 위한 사업성 개선 및 민간참여 확대

장기임대의 평형 확대를 본격 추진하기 위해 2024년 착공지구에 상향된 평균평형(68㎡)을 우선 적용하고 최소평형을 확대한다(기존 전용 16㎡ → 수도권 26㎡, 지방 31㎡). 사업성 개선을 위해 분양 가산비를 확대하고 건설공사와 감리의 통합발주, 밀도상향 등 토지리폼, 수익과 손실을 교차하는 패키지 사업을 확대할 예정이다. 중장기적으로는 민간의 참여 물량을 최대 30% 이상까지 확대하고, 민간참여 사업 공모에 현장 시공을 최소화하는 OSC공법의 적용을 권장할 계획이다.

(5) 인구·사회구조 변화에 대응하는 新주거모델 개발

LH는 저출생·초고령화·지방소멸에 대응하는 신주거모델로서 통합보육센터, 공공주거모델 ‘골든타운’, 지방 청년주택 및 귀향주거모델 등을 개발한다. 골든타운은 도심에 인접한 우량입지에 은퇴자 일자리, 건강, 보안, 의료, 케어터링 등 토털 서비스가 제공되는 공공주거모델이다. 고령자 주택은 복지부, 저출산고령사회위원회와 협업하여 건강, 안전 등의 서비스가 결합된 주거모델을 개발하고 중위소득 150%까지 입주 대상을 확대하는 제도개선을 추진한다.

(6) 층간소음 없고 장수명의 공공주택 구현

층간소음 저감을 위해 고성능 바닥완충재 발굴과 기술기준을 수립하여 설계에 적용한다. 내부적으로는 세종에 있는 주택성능연구개발센터(HERI)에 자체 시험시설을 건립하고 LH형 바닥완충구조 개발에도 착수한다.

지속가능하고 사회변화에 유연한 장수명 주택도 본격 추진한다. 2026년까지의 중단기 로드맵을 수립하고, 2028년부터는 매년 사업승인 물량의 20% 이상을 양호등급 이상으로 공급할 계획이다.

(7) 스마트 건설기술 접목을 통한 미래 주거모델 혁신

매년 500호 이상의 모듈러주택을 공급하고자 하는 정부정책에 부응하고 국내 최고층 모듈러주택(18층 이상)을 추진하며, 스마트 건설기술이 적용된 스마트틴키방식을 도입한다. 제도개선을 통해 철골구조에 대한 장수명주택 인증기준을 마련하고, 건식 벽체, 시스템 욕실 등 프리패브 적용 확대를 통해 OSC주택 기술을 선도하고자 한다.

2024년 LH의 설계공모는 60건(2.8천억 원), 96개 블록(7.1만 호)로 예정하고 있다. 이중 일반설계공모는 37건이며, 제안공모는 23건이다. 테마별로 설계 공모가 진행되는 곳은 16개 블록 1.5만 호이며, 고령자 복지주택(1개 블록 150호), 일자리 연계주택(3개 블록 640호), 청년주택(1개 블록 1,381호), OSC기반 주택(1개 블록 439호), 장수명 주택(3개 블록, 4,060호), BIM(7개 블록, 8,789호) 등이다.

참고문헌

1. 관계부처 합동, 국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완 방안_2024.1.10
2. LH, 2024년 공공주택 사업추진 방안, 2024.3
3. LH, 3기 신도시 스마트시티 기본전략 및 적용 방안 수립 연구, 2021.8
4. 토지주택연구원, 3기 신도시 개발전략 및 계획 기준 수립 연구
5. 관계부처합동 부동산대책 정보사이트 정책풀이집 www.molit.go.kr/policy/main.jsp