

### I. 연구의 개요

#### 1. 연구의 배경 및 목적

- 기존 공공임대주택 공급방식의 한계
  - 공공이 대규모 택지개발을 통해 공공임대주택을 공급하는 방식은 신규 택지의 고갈로 신규 공급에 한계가 있으며, 재정비사업의 정체로 인하여 공급 물량에 차질을 빚고 있음.
  - 대규모 단지형 공공임대주택은 지역사회 내 배제현상 및 입주민 간 갈등을 양산하는 등의 문제가 제기되어 왔음.
  - 대학생, 취업준비자 등 저소득 1인 가구, 신혼부부, 노인 가구 등 기존의 공공임대주택 입주자격 기준을 충족시키지 못하는 주거취약계층의 주거불안은 가중되고 있음.
- 이러한 배경에서 서울시는 민간주택 리모델링 지원, 1인 가구 공공원룸 사업, 협동조합형 주택, 토지임차부 주택 등 기존 공공임대주택의 공급체계에서 탈피한 다양한 공급유형을 개발하여 공공임대주택의 공급 확대를 추진하고 있음.
- 이 연구에서는 다양한 수요에 대응하면서 공공임대주택 공급을 확대하기 위해 공공 주도의 공공임대주택 공급방식에서 탈피하여 민간부문의 공공임대주택사업 참여를 활성화시키는 방안을 모색하고, 이를 실현하기 위한 제도적 한계를 검토하며 개선방안을 도출하고자 함.

## 2. 연구의 범위 및 방법

- 서울의 주택현황을 분석하여 임대주택의 공급 방향을 설정하고 해외의 다양한 민관협력형 공공임대주택 공급 방식을 검토하여 시사점을 도출함.
- 공공임대주택 공급에 대한 민간 참여 방식의 유형화 및 가능성 모색
  - 민간이 참여하는 방식을 토지 제공, 건설, 운영 및 관리 등 세 가지 측면으로 구분하여 참여방식에 따라 유형화함.
  - 유형별 장단점을 분석하고, 공급확대 효과가 기대되는 유형은 시뮬레이션을 통해 면밀히 검토함.
- 현재의 제도 내에서 민간부문의 공공임대주택 사업 참여를 저해하는 요인을 도출하고, 이를 해소하기 위한 개선방안을 모색함.

## Ⅱ. 민간부문의 임대주택사업 참여여건

### 1. 서울의 주택현황 분석

- 수요와 공급의 불일치로 인해 주택난 가중
  - 1~2인 가구의 증가 및 4인 이상 가구의 감소로 인한 가구분화 경향이 나타나고 있으나, 지난 10년간 원룸형 또는 방 4~5개인 대형 주택이 주로 공급되었음.
  - 2~3인 가구의 증가와 4인 이상 가구의 감소에 따른 가구구조 변화에 대응하지 못하여 수요와 공급의 불일치를 초래함.
- 서울에서 가장 저렴한 임대주택 유형인 단독주택은 주로 중·저소득층이 거주하는 주거유형이지만 재정비사업 등으로 다수 멸실됨.
  - 이로 인한 전세금의 급등과 전세의 급속한 월세전환 등으로 거주자의 부담능력에 맞는 다양한 임대구조를 가진 임대주택의 공급이 요구됨.

○ 노후주택의 거주환경 개선을 위한 유지관리 정책 필요

— 주택의 유지관리를 스스로 해야 하는 단독주택, 다가구주택, 연립주택 등의 가구주 고령화로 주택개량이 이루어지지 않을 가능성이 큼.

— 재건축 능력이 없는 주택소유주의 주택을 활용하여, 노후주택의 개량지원에 의한 공공임대주택 공급 방안을 모색할 필요가 있음.

## 2. 민간부문의 공공임대주택사업 참여 여건분석

○ 민간부문의 공공임대주택사업 참여여건을 보면 공급주체, 토지활용방안, 기금지원, 세제혜택 등 여러 가지 차원에서 제약이 있음.

— 주택법 등 공공임대주택 공급과 관련된 법령 및 국민주택기금 운영에 관련된 지원제도는 정부 및 지자체, 지방공사, 대형주택 건설사업자 등을 중심으로 운용되어 있어 공급주체의 확대가 요구됨.

— 민간비영리단체 및 건설형 사회적기업 등 소형 주택사업자도 공공임대주택을 공급할 수 있도록 선별적으로 기준을 확대 적용할 필요가 있으며, 주택의 공급 외에 운영 및 관리 등 사업에도 참여할 수 있도록 하는 방안이 강구될 필요도 있음.

○ 토지비를 절감하기 위해서는 국공유지 및 민간 토지를 임대하여 활용하는 방안 마련이 필요함.

— 국공유지에 영구시설물로서의 임대주택 건설가능 여부, 장기적인 토지임대기간 설정, 토지이용료의 지불방식, 임대기간 완료 이후 주택의 처분방식 등에 대한 기준마련이 요구됨.

— 민간 토지를 임대하여 활용할 수 있도록 표준화된 계약방식이 필요함.

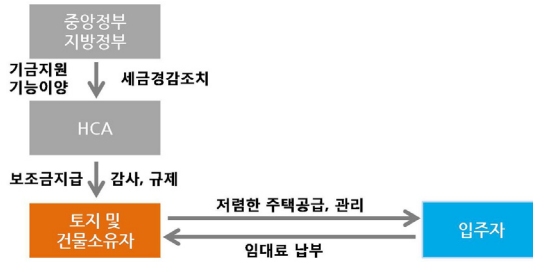
### Ⅲ. 해외 민간활용 공공임대주택 공급사례 검토

#### 1. 미국의 부담가능주택

- 미국의 부담가능주택(affordable housing)은 주로 민간 비영리조직인 지역 개발법인(Community Development Corporations : CDCs), 주택트러스트(National Housing Trust : NHT) 등이 지역을 기반으로 공급하고 있음.
  - － 비영리단체들의 특성상 구성원들에게 이윤을 배분하지 않고, 비영리기관의 목적을 달성하기 위한 수익창출의 형태로 운영됨.
  - － 이들 단체는 주택의 공급 및 사회복지 역량을 달성하는 등 주도적인 역할을 담당하고 있음.
- 정부차원의 지원이나, 관계법령, 지원체계는 유럽계 국가에 비해 미약
  - － 취약계층, 취약지역을 지원하기 위한 세제혜택 및 보조금 정책을 취하고 있으며 자체적이고 다양한 기금을 확보하고 있음.

#### 2. 영국의 등록된 사회적 임대인(RSLs)

- 저렴한 주택을 공급하기 위하여 등록된 사회적 임대인(Registered Social Landlords : RSLs)제도가 운영되고 있음.
  - － 사회적 임대인에는 주택협회(Housing Associations), 트러스트(Housing Trusts, Community Land Trust), 주택협동조합(Housing Co-operatives) 등이 포함됨.
- 정부는 공공임대주택 불하정책을 통해 주택협회(Housing Association) 등이 지방정부주택을 인수할 수 있도록 지원하고, 보조금을 지급하여 운영 및 관리하도록 하는 형태로 기능을 민간에 이관함.
  - － 현재는 HCA(Homes and Communities Agency)가 RSLs에 대한 보조금 지급과 RSLs의 운영내용 및 활동을 관리함.



〈그림 1〉 영국 주택협회의 사업구조

- 영국 주택협동조합(Housing Co-operatives)의 조합원은 일정 금액을 조합에 출자하여 협동조합주택에 입주할 수 있는 권리를 획득함.
- 조합원은 주택의 유지·관리에 대한 책임을 지며, 주택협동조합은 자체적으로 운영되는 기금과 정부의 보조금 등을 통해 주택건설자금을 조달함.

### 3. 독일의 사회주택(Social Housing)

- 독일의 사회주택은 정부지원형 또는 준공공임대주택의 형태로 운영되며, 모든 주택이 공적기금을 지원받아 사회주택을 공급할 수 있음.
- 사회주택의 건설 및 소유·관리는 민간이 담당하고 공공은 건설비용과 임대료를 보조하는 형태가 일반적이며, 세제 지원 등 혜택이 제공됨.
- 지원을 받는 경우 주택의 거주환경, 입주자격, 임대료 등에 대해 일정 기간) 규제하고, 재정지원을 받는 기간에 따라 임대료무기간에 차이가 있음.

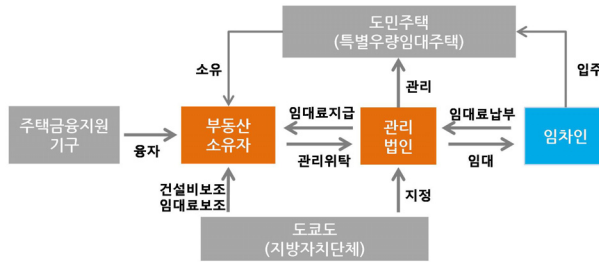
### 4. 일본의 특정우량임대주택(공사임차형/법인관리형)

- 일본의 특정우량임대주택 중 민간을 활용하는 방식에는 공사임차형과 법인관리형이 있음.

---

1) 정부로부터 얻은 대출금을 상환하는 기간으로 대개 10~15년간 임대료 및 입주자격 규제

- 민간 주택재고를 활용한 특정우량임대주택은 주택개량을 지원하여 재해 등에 대비할 수 있도록 주택성능을 향상시키고, 시세 80% 수준의 임대료를 부과하도록 하여 일정 기간 공공임대주택 성격으로 활용하는 제도임.
- 주택의 관리는 주택공사나 정부가 지정한 전문관리법인이 함으로써 전문성을 확보함.



〈그림 2〉 민간지정법인 법인관리형 도민주택의 사업구조

〈표 1〉 민간활용형 공공(사회)주택 해외사례 종합

구분	미국	영국	독일	일본
성격	저소득층을 위한 부담 가능주택 공급	민간에 이관하여 등록 기관에 의한 공급	정부 지원형 시장 모델 또는 준공공임대주택	공공임대주택의 질적 향상을 목표로 함
공급주체	CDCs, 트러스트	등록된 사회임대인 (RSLs) : 주택협회, 협동조합, 트러스트	기금자원을 받는 모든 공급주체 (비영리 민간부문, 민간기업, 개인투자자)	공사 및 지자체 개인토지소유자 지정관리법인
지원기관	HUD, 지역사회개발금융기구(CDFI), 운영지원협력체, 지역계획지원법인(LISC), 근린지역재투자회사(NRC)	HCA	정부	정부, 도시재생기구 주택금융지원기구
관리운영	지방주택청 (PHAs, Local Housing Authorities)	주택협회 주택협동조합 엘모(ALMOs)	민간임대업자	지정법인 (민간관리수탁형) 주택공급공사
재정 및 세제지원	National Housing Trust Fund, 주정부 커뮤니티 개발, 일괄교부금(CDBG) 조세감면제도(LIHTC) 비영리기구 조세감면 임대료 지원	공공사업금융청 (PWLB)의 저리 용자, 주택임대료 보조(임대료 할인(공영), 주택수당(사회))	공적 은행 (독일개발은행, 투자은행)에서 보조금·모기지론 보조 소득과세에서 감가상각, 이자상환 등 공제 재산세 면제 임대료 및 자가부담 보조	건설비, 수리비 지원 임대료 지원
규제	Qualified PHAs와 Non-Qualified 간 차등 규제	연간보고서 제출 (기관 및 주택관리 규모에 따른 차등)	임대료 규제	임대료 규제

## Ⅳ. 민간부문 활용 공공임대주택 공급방안

### 1. 민간 활용방식 유형화

- 민간이 공공임대주택 공급에 참여할 수 있는 방안을 토지제공, 주택건설, 운영 및 관리 측면으로 나누어 유형화함.
- －토지제공은 국·공유지 토지를 민간이 임대하여 사용하는 방식과 민간 토지를 공공이 임대하여 활용하는 방안을 검토함.
- －주택건설은 신축이나 재건축으로 확보된 주택을 공공임대주택으로 활용하는 방안이며 자금 조달의 주체를 기준으로 함.
- －운영 및 관리는 입주자 모집 및 계약, 주택의 유지관리, 주거복지 서비스 제공 등을 포괄함.

〈표 2〉 공공임대주택의 민간활용 유형

유형	토지	건설	관리	부문별 역할	검토 사항	관련사업 등
I 민간 관리형	공공	공공	민간	국·공유지, 사유지 등 공공토지 공공 건설 민간단체 및 개인 위탁관리	관리업체에 대한 관리, 감독 가능 필요 전문인력 양성 및 단체의 교 육 필요	서울형 사유지 활용 협동조합주택 민간위탁형 주거복지 시설
II 건설 기부형	공공	민간	공공	국·공유지, 사유지 등 공공토지 민간 건설 후 기부채납 지자체 운영·관리	민간의 기부차원 기업 인센티브 등 장기적인 사업 유지 필요	'사랑의 집짓기'
III 민간토지 임차형	민간	공공	공공	민간의 미이용, 저이용 토지 공공 건설 공공 운영·관리	토지임대조건 및 기준 마련 잔존가치 청산 등에 따른 표준화된 계약서 필요	민간토지임차형 공공임 대주택
IV 공공토지 임대형	공공	민간	민간	국·공유지, 사유지 등 공공토지 민간 건설 민간 운영·관리	잔존가치 청산 등에 따른 표준화된 계약서 필요	한국토지주택공사 토지임대부 주택
V 공공 재건축형	민간	공공	민간	민간의 미이용, 저이용 토지 공공 건설 민간 운영·관리	토지임대조건 및 기준 마련 잔존가치 청산 등에 따른 표준화된 계약서 필요	계약임대주택
VI 공공 관리형	민간	민간	공공	민간의 미이용, 저이용 토지 민간 건설 공공 운영·관리	다가구주택 개별 관리의 어 려움	전세임대주택 장기안심주택 -리모델링 지원형 일본 도민주택 -공사임차형
VII 민간 계약형	민간	민간	민간	민간의 미이용, 저이용 토지 민간이 건설 또는 매입 민간이 운영·관리 공적 지원을 통한 운영지원 일정 기간 계약하는 형태	계약기간 이후 임대료 상승	미국 CDCs 영국 주택협회 독일 사회주택 일본 도민주택 -법인관리형

## 1) 유형 I : 민간관리형

- 민간관리형은 국·공유지, 시유지 등 공공소유의 토지에 공공이 임대주택을 건설하고 공익법인 또는 비영리단체에게 운영 및 관리를 위탁하는 방식으로, 지역사회 정착지원 및 입주자 맞춤형 지원을 가능하게 함.
- 민간부문이 공공임대주택의 입주자를 모집하고 주택의 유지관리 업무를 수행하기 위해서는 전문화된 관리인력 양성 및 관리체계 구축이 요구됨.
- 입주자 모집, 주택관리, 주거복지 서비스를 동시에 전달하기 위한 체계를 갖추기 위해 공공 전문가를 양성하여 민간과 연계할 필요가 있음.

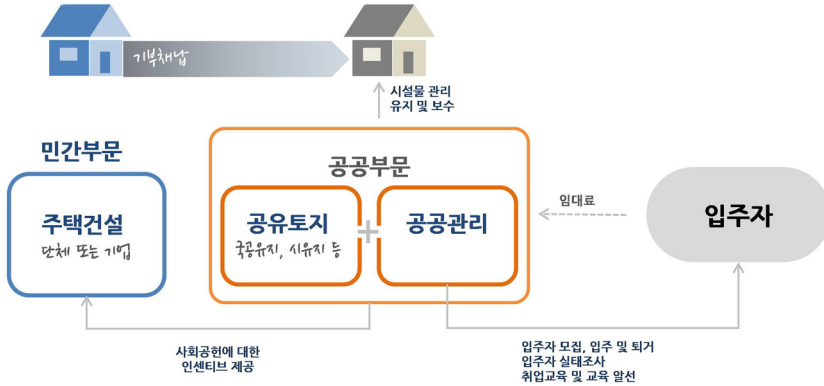


〈그림 3〉 민간관리형 운영모델

## 2) 유형 II : 건설기부형

- 건설기부형은 공공소유의 토지에 민간이 건설한 후 공공에 기부채납하여 공공이 운영하는 형태로, 공공의 건설비 부담을 줄일 수 있음.
- 기업의 기부에 의존하므로 경기 활성화 정도에 따라 사업가능여부가 결정되어 사업의 지속성이 보장되지 않음.
- 장기적인 사업운영이 불투명할 수 있고 공급 가능한 주택 수가 적음.
- 지속적인 사업이 가능하도록 사업 참여기업에 대한 인센티브 요인을 마련하여 기부를 통한 기업의 사회공헌 참여를 유도할 필요가 있음.



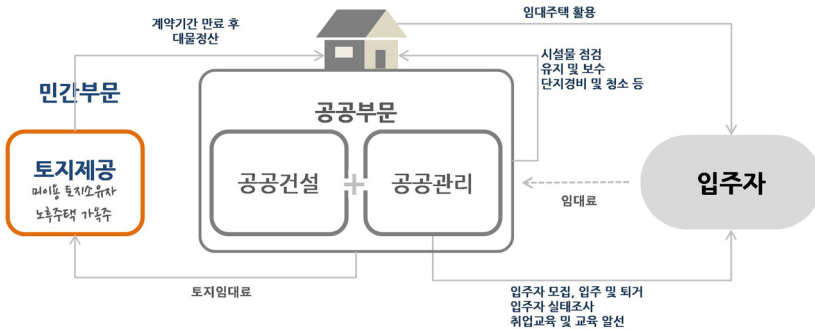


〈그림 4〉 건설기부형 운영모델

### 3) 유형Ⅲ : 민간토지임차형

○ 민간토지임차형은 공공이 민간토지를 임차하고 주택을 신축 또는 리모델링하여 공공임대주택으로 활용하는 방식으로, 주택소유주가 노후주택을 수리할 능력이 없거나 미이용 토지의 소유자가 활용할 방안을 찾고 있는 경우에 적용 가능하다.

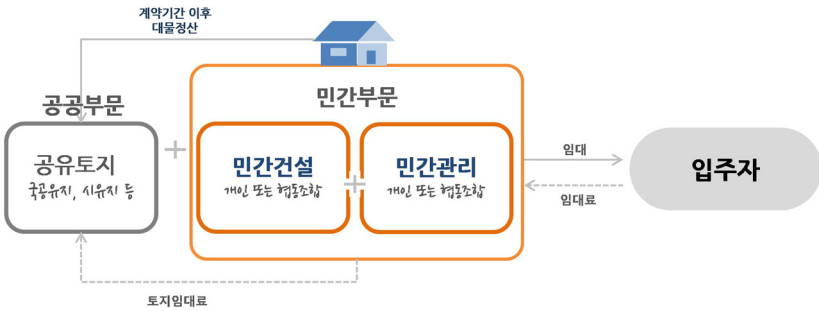
- 공공은 토지매입비용을 투입하지 않는 대신 민간 토지를 장기간 임차하여 이용료를 납부하는 방식임.
- 토지사용 계약기간이 만료되면 대물 정산 등의 과정을 거쳐 권리관계를 청산함.



〈그림 5〉 민간토지임차형 운영모델

#### 4) 유형Ⅳ : 공공토지임대형

- 공공토지임대형은 국·공유지를 민간에 임대하여 주택을 건설하게 하고 차후의 운영·관리를 담당하게 하는 방식으로, 민간이 공공과 장기 임차계약을 통해 토지사용권을 얻는 대신 토지이용료를 지급함.
  - －공공은 토지소유권을 유지하면서 지가상승에 따른 개발이익을 차단함.
  - －사업시행자는 초기 토지구입 비용을 절약하고 공사비만으로 사업시행이 가능함.
  - －토지임대료를 입주자가 부담해야 하고 임대기간이 짧을수록 입주자의 주거안정을 해칠 수 있으며 토지임대기간 완료 후 잔존가치 청산에 대한 상세한 계획안 마련이 필요함.

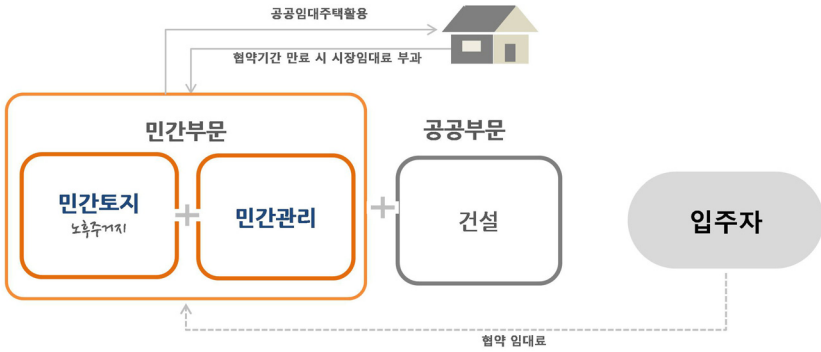


〈그림 6〉 공공토지임대형 운영모델

#### 5) 유형Ⅴ : 공공재건축형

- 공공재건축형은 민간의 노후주택지를 공공이 임차하여 공공임대주택으로 재건축하고 토지소유자인 민간이 임대주택을 직접 관리하는 유형임.
  - －토지주는 재건축 비용을 부담하지 않고 거주권을 보장받으면서 주택 개량이 가능하고 공공은 토지구입 비용을 절약하면서 건축비만을 투입하여 장기간 공공임대주택 확보가 가능함.

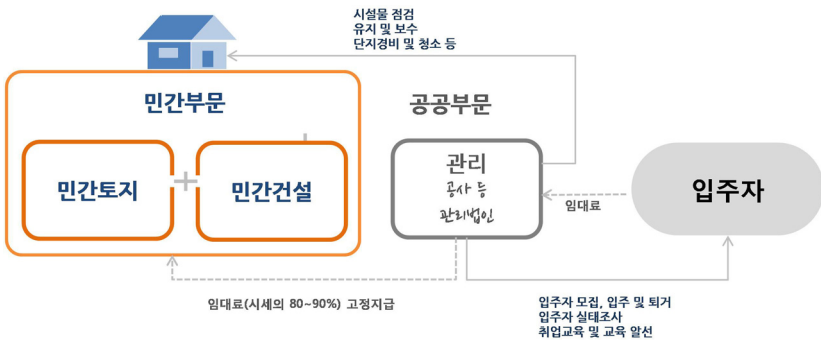
—이 유형 역시 계약 시점에서 청산까지의 계약 시 표준화된 계약서 작성을 위한 기준 및 지원이 마련되어야 함.



〈그림 7〉 공공재건축형 운영모델

## 6) 유형Ⅵ : 공공관리형

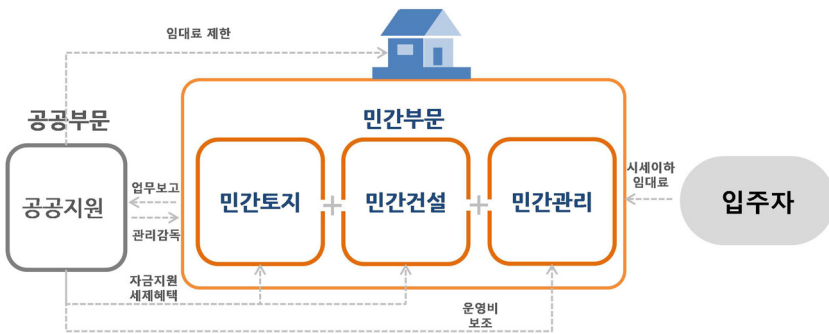
- 공공관리형은 민간토지에 민간이 건설한 주택을 공공에서 유지·관리하는 방식으로, 주택재고를 활용하여 부담 가능한 주택 확보가 가능함.
- 입주자가 직접 계약물건을 확보하기 때문에 자신의 선호 반영이 가능함.
- 주택시장에서 물량을 확보하지 못하는 시기에는 절차가 까다롭고 주택 소유주의 임대차 및 용자관계가 드러나는 계약방식을 선호하지 않을 수 있으므로 주택소유주의 참여를 독려하기 위한 인센티브가 필요함.



〈그림 8〉 공공관리형 운영모델

## 7) 유형Ⅶ : 민간계약형

- 민간계약형은 민간토지에 민간이 건설하고 관리하는 주택에 대해 공공이 건설비, 수리비, 운영비 등을 지원하여 공공임대주택으로 활용하는 방안임.
- 지역 내 건설형 사회적기업, 운영관리형 사회적기업 등과 연계된다면 민간의 수익창출 모델로도 활용 가능함.
- 집수리 관련 영세업체들과 연계한다면 주택개량을 통한 일자리 확보로 지역경제 활성화에도 기여할 수 있음.
- 주택개량 시 임대료 상승문제가 발생할 수 있으므로 이를 저지하기 위한 감독 및 제한조치가 필요함.



〈그림 9〉 민간계약형 운영모델

## 2. 노후주택을 활용한 공공임대주택 공급방안

### 1) 노후주택 재고현황 및 공급가능량 검토

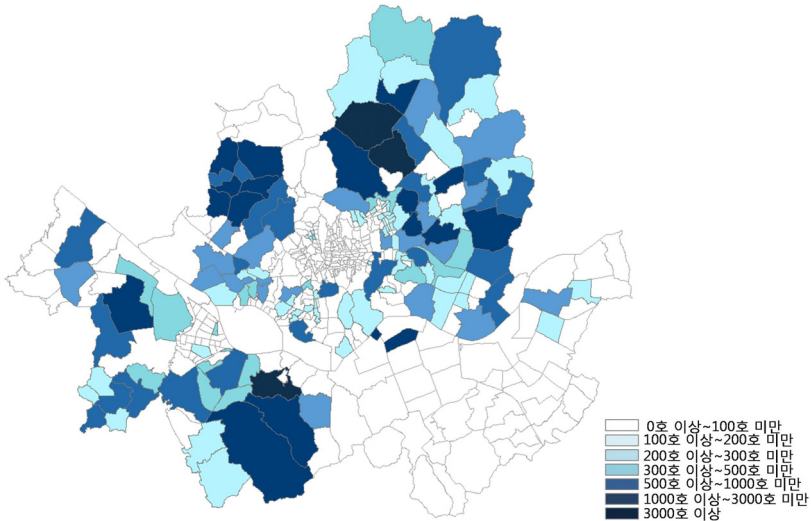
#### (1) 재고 및 공급가능량 산출방식

- 노후주택을 활용하여 개발 가능한 주택재고를 추정하고, 이를 토대로 공급 가능한 물량을 추산함.

- 공급가능량은 노후도가 30년 이상이고 개발효과를 기대할 수 있는 제2종 일반주거지역, 제3종 일반주거지역, 준주거지역 내에서 재정비사업지구<sup>2)</sup> 등을 뺀 1층 단독주택과 2층 이하 연립주택을 대상으로 산출함.
- 공급가능량을 산출하기 위해서 용도지역별 허용용적과 현재의 연면적을 제외한 잔여연면적을 기준으로 50㎡ 정도의 주택 공급 시 공급 가능한 양을 검토함.

## (2) 노후 단독주택 활용 공급가능 지역

- 구별 공급가능 총량은 성북구가 가장 많고, 은평구, 중랑구, 동대문구, 동작구, 강서구, 마포구, 구로구, 용산구, 서대문구, 관악구 순으로 나타남.
- 동별로 공급 가능량이 3,000호 이상인 동은 수유동, 상도동, 미아동임.
- 1,000호 이상 3,000호 미만으로 공급이 가능한 법정동은 면목동, 화곡동, 종암동 등 16개 동으로 조사됨.



〈그림 10〉 단독주택을 통한 동별 공급가능량 분포

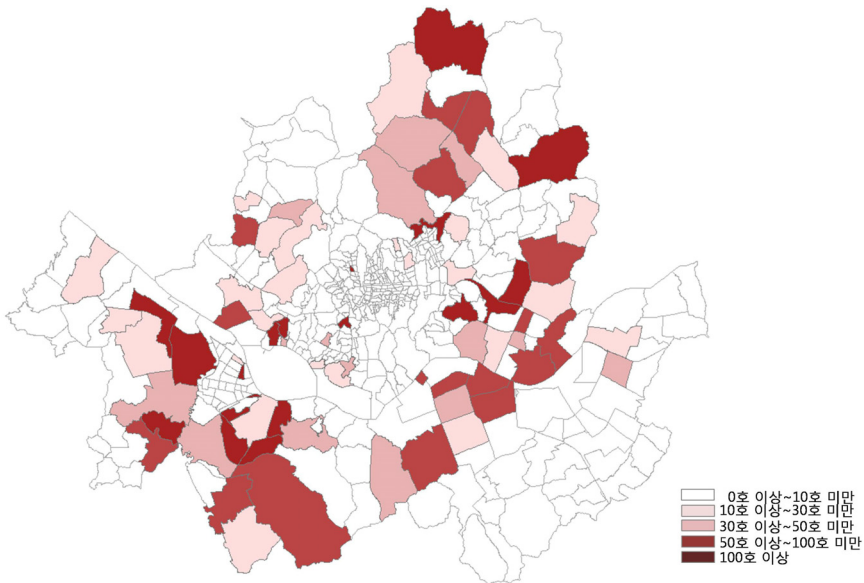
2) 주택재개발정비사업, 주택재건축사업, 주거환경개선사업, 도시환경정비사업, 뉴타운개발사업 등의 기타정비사업 구역

### (3) 노후 연립주택 활용 공급가능지역

○구별 공급가능 총량은 도봉구가 가장 많고, 은평구, 광진구, 양천구, 관악구, 구로구 순으로 조사됨.

—동별로 100호 이상 공급이 가능한 지역은 신월동, 도봉동, 봉천동, 방학동, 갈현동 순임.

—50호 이상 100호 미만으로 공급 가능한 지역은 개봉동, 서초동, 공릉동, 군자동, 망원동, 독산동, 신림동, 미아동, 신사동, 창동, 쌍문동, 청담동, 삼성동, 면목동, 구의동, 자양동 순임.



〈그림 11〉 연립주택을 통한 동별 공급가능량 분포

## 2) 노후주택 활용 민관협력사업

### (1) 사업 구조

○이 사업은 노후 연립주택, 다세대주택, 단독주택 등을 공공이 재건축하여

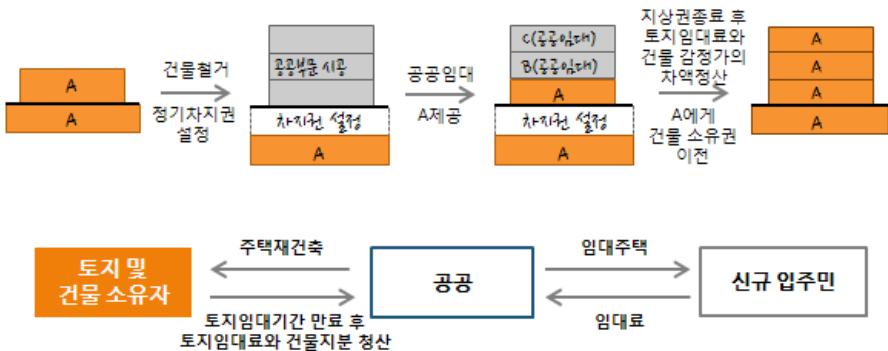
토지소유자 등 기존 거주자의 지분을 제외한 초과 건설분을 공공임대주택으로 활용하는 방식임.

- 토지소유자의 대지에 대한 권리면적을 축소하여 재건축 건설비를 충당하는 사업 구조임.

## (2) 노후 단독주택 활용형

○민간의 저밀도 노후단독주택을 공공이 재건축하는 방식임.

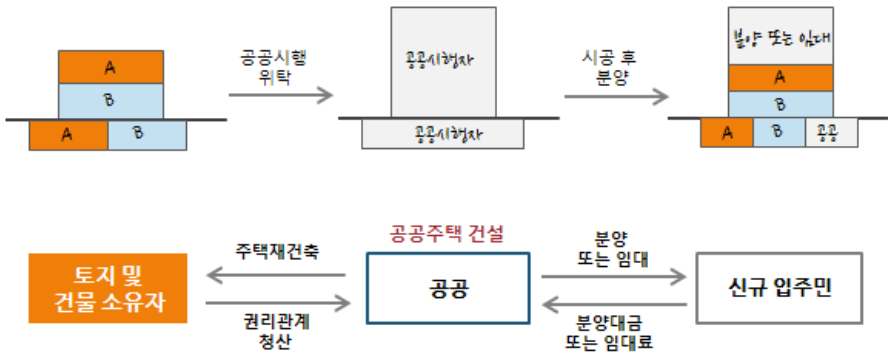
- 공공이 민간 토지를 임차하여 다가구 또는 다세대 주택으로 재건축한 후 일정 기간 공공임대주택으로 활용함.
  - 토지 임차기간 만료 시 토지소유자와 권리관계를 청산하고 건물소유권을 토지소유자에게 이전함.
  - 토지주가 재건축된 주택에 재입주를 원하는 경우에는 우선권을 부여하여 주거권을 보장함.
- 토지 임차기간은 최소 10년으로 설정하여 임대주택의 안정성을 확보함.
- 10년이 경과한 이후에는 공공이 지급해야 하는 토지임대료와 토지소유자가 지급해야 하는 건물의 현재 가치 감정가의 차액을 정산함.



(그림 12) 노후 단독주택 활용형 진행절차와 사업구조

### (3) 노후 연립주택 활용형

- 소규모 연립주택 재건축의 경우 수익성이 낮아 노후화되어도 주택을 개량하기 어려운 사례가 많으므로, 재건축 사업을 공공시행자가 진행하여 주거환경을 개선하고 공공의 건설비 지원에 대한 지분만큼 공공임대주택을 확보하는 방식임.
- 노후주택의 재고관리차원에서 재건축을 통한 주거환경정비 효과와 함께 기존 주거지 내에 공공임대주택의 확보가 가능하며, 단지형 공공임대주택의 한계를 극복하여 사회통합 효과를 기대할 수 있음.



(그림 13) 노후 연립주택 활용형 진행절차와 사업구조

## V. 결론 및 정책제언

### 1. 도입 효과

- 대단지형 공공임대주택 공급의 부작용 해소
- 기존 주거지 내에서 소규모 개발로 신규 사업부지를 확보하고, 지역통합적 개발을 통해 단지형 공공임대주택의 지역사회 내 배제현상을 해소함.



○지역사회의 특성에 맞는 맞춤형 임대주택 공급

—기존의 공공임대주택 공급체계에서 소외되었던 저소득 1인 가구, 신혼 부부, 노인 가구 등 주거취약계층의 수요에 대응한 임대주택의 공급이 가능함.

## 2. 민간참여 방식

○민간의 공공임대주택사업 참여 방식은 크게 토지 제공, 건설비용 부담, 운영 및 관리업무로 구분할 수 있음.

—민간의 노후주택이나 장기적 활용계획이 없는 유휴 토지를 제공받아 공공이 개발하는 방식은 유력한 대안이 될 수 있으며, 자력 개발의지가 없는 사유지를 활용한 공공 주도의 주택개량 사업을 통해 주거지 환경개선과 함께 공공임대주택의 확보가 가능함.

—기업이익의 사회환원 차원에서 민간단체가 국공유지를 활용하여 공공임대주택을 건설 후 기부채납하는 방식의 사업이 이루어진 바 있으나, 사업의 지속성을 위한 상시적 기금 운영 등의 전략이 요구됨.

—주거복지단체 등의 전문성을 활용하여 공공임대주택의 운영 및 관리업무를 민간에 위탁한다면, 입주자에 대한 맞춤형 서비스 제공이 가능함.

○다양한 시범사업을 통한 검증이 요구됨.

—민관협력형 공공임대주택의 공급을 위해서는 주도적인 역할을 담당할 수 있는 비영리 주택전문단체를 육성해야 함.

—공공은 이들 단체들이 사업의 안정성을 확보하여 자생적인 수익구조를 창출할 수 있도록 보조함.

### 3. 향후 추진과제

#### 1) 민간 공급주체의 지원 및 육성

- 민간비영리법인 및 단체, 주거복지관련 사회적기업, 비영리 주택협동조합 등 다양한 민간주체의 참여 지원
  - － 비영리민간단체 등의 참여 확대를 위한 관련 규정의 정비가 요구됨.
  - － 운영 및 관리를 전담하는 민간부문을 양성하여 저렴한 비용으로 입주자 맞춤형 서비스를 제공하도록 유도해야 함.

#### 2) 저렴한 토지공급

- 저소득층이나 소외계층을 위한 임대주택사업 및 주거복지사업을 전개하는 비영리단체 및 공익법인에게 국·공유지 임대를 통한 공공임대주택 사업 참여 유도
  - － 토지임대기간을 장기적으로 설정하여 안정적으로 운영할 수 있도록 함.
  - － 토지사용료의 기준 및 지불방식과 임대기간 완료 후 주택 처분방식에 대한 기준 마련이 요구됨.
- 노후화된 저밀도 민간 토지를 공공이 임차하여 공공임대주택을 공급하는 방식의 도입을 위해서는 토지소유주의 참여 유도를 위한 세제혜택 및 인센티브 제도가 필요

#### 3) 지원방안

- 민간에게 건축비 및 실 운영비를 지원하여 시장 임대료보다 저렴한 임대료 체계를 구축
  - － 임대료를 감당하기 어려운 최저소득계층 등에 대해서는 입주자의 소득 수준을 반영하여 주택바우처 등으로 부족한 금액의 지원을 병행함.

- 비영리민간단체가 국민주택기금 등 정부의 주택자금을 융자할 수 있도록 국민주택기금의 공공임대주택자금을 활용할 수 있는 방안 마련
  - － 자격요건을 갖추지 못한 비영리민간단체에 대한 지원은 불가능한 상황
  - － 이므로 공익적 목적으로 소규모 주택사업을 하는 경우 선별적 지원이 가능하도록 제도 개선이 필요함.
- 민간주거복지단체의 사업 연계 네트워크 구축
  - － 지역 특성에 따른 맞춤형 임대주택 공급을 위해 지역 기반으로 성장한 비영리단체, 공익법인, 사회적기업과 협업을 도모할 필요가 있으며 지역별 주거관련 민간부문을 연계하는 시스템 구축이 요구됨.

#### 4) 관리·감독기능 강화

- 민간의 공공임대주택 사업운영의 투명성을 확보할 수 있도록 관리·감독 기능 구축
  - － 공공에 의한 보조금으로 사업을 진행하는 경우 사업계획서를 제출하게 하여 감독하고, 사업실적 및 정산보고서를 정기적으로 제출하도록 하여 관리·감독함.
- 임대주택사업을 하는 사회적기업, 비영리민간단체에 대한 관리 시스템을 구축
  - － 운영평가를 통해 우수한 민간기업, 비영리민간단체, 공익법인, 사회적기업 등에 대해서는 사업 확장의 기회를 제공하여 독려함.