

목 차

제1장 연구의 개요	3
제1절 연구의 배경 및 목적	3
1. 연구의 배경	3
2. 연구의 목적	4
제2절 연구의 범위 및 방법	5
1. 주택현황 및 공공임대주택 공급실태 분석	5
2. 민관협력형 공공임대주택 해외사례 검토	5
3. 민간참여방식의 유형화	5
제2장 서울시 임대주택시장의 현황 및 여건	9
제1절 서울의 주거 현황 분석	9
1. 서울시 가구구조의 변화	9
2. 서울시 가구의 주거 특성	11
3. 서울시 주택 점유형태 특성	14
4. 소결	17
제2절 민간부문의 공공임대주택사업 참여여건	18
1. 민간의 공공임대주택사업 참여 범위	18
2. 토지 확보 지원	19
3. 주택 건설 지원	22
4. 운영 및 관리 지원	27
5. 소결	30

제3장 민간부문에 의한 공공임대주택 공급 해외사례	33
제1절 미국의 부담가능주택(affordable housing)	33
1. 부담가능주택의 공급 현황	33
2. 부담가능주택의 공급주체	34
3. 지원 및 규제 사항	37
제2절 영국의 사회적 임대인 인증(RSLs)제도	41
1. 공공임대주택의 공급 현황	41
2. 공공임대주택의 공급주체	42
3. 지원 및 규제 사항	49
제3절 독일의 사회주택	52
1. 사회주택의 공급 현황	52
2. 사회주택의 공급주체	53
3. 지원 및 규제사항	53
제4절 일본의 특정우량임대주택	58
1. 공공임대주택의 공급 현황	58
2. 공공임대주택의 공급주체	60
3. 지원 사항	61
제5절 해외사례 시사점	62
제4장 민간부문 활용 공공임대주택 공급방안	67
제1절 민간부문 활용방식의 유형화	67
1. 유형 I : 민간관리형	68
2. 유형 II : 건설기부형	72
3. 유형 III : 민간토지임차형	74

4. 유형 IV : 공공토지임대형	77
5. 유형 V : 공공재건축형	80
6. 유형 VI : 공공관리형	81
7. 유형 VII : 민간계약형	86
8. 소결	90
제2절 노후주택을 활용한 공공임대주택 공급 방안	90
1. 노후주택 재고현황 및 공급가능량 검토	90
2. 노후주택 활용가능성 검토(시뮬레이션)	99
제5장 결론	111
제1절 결론	111
1. 민관협력형 공공임대주택의 도입효과	111
2. 민간참여 방식	112
제2절 향후 추진과제	113
1. 민간 공급주체의 지원 및 육성	113
2. 저렴한 토지공급	114
3. 지원방안 마련	115
4. 관리·감독기능 강화	116
참고문헌	121
영문요약	127

표 목 차

〈표 1-1〉 연구의 분석틀	6
〈표 2-1〉 서울시 가구주 연령의 변화	10
〈표 2-2〉 주택수 및 가구수의 변화	11
〈표 2-3〉 주택 유형별 방 개수 증감률(2000→2010)	13
〈표 2-4〉 임대주택용지 공급가격	21
〈표 2-5〉 국·공유지를 활용한 택지 확보 관련 규정	22
〈표 2-6〉 조성비용 용자방안	25
〈표 2-7〉 임대주택 사업자에 대한 세제지원	26
〈표 3-1〉 지역개발법인(CDC)의 활동	35
〈표 3-2〉 지역개발법인의 재원 및 지원 현황	36
〈표 3-3〉 영국의 주택 점유유형별 재고 추이	42
〈표 3-4〉 주택협동조합의 유형	46
〈표 3-5〉 자가주택협동조합의 유형별 주요 특징	47
〈표 3-6〉 영국 RSLs의 특징 종합	51
〈표 3-7〉 실행기관별 주택재고 현황	52
〈표 3-8〉 주택정책개발 및 실행체계	54
〈표 3-9〉 지원방식에 따른 구분	56
〈표 3-10〉 독일의 사회주택 지원정책	58
〈표 3-11〉 일본 공공임대주택의 유형	59
〈표 3-12〉 전국소유관계별 주택호수	59
〈표 3-13〉 해외사례 종합	64
〈표 4-1〉 공공임대주택의 민간활용 유형	88
〈표 4-2〉 유형별 장·단점 비교	89
〈표 4-3〉 검토기준 내 기준 단독주택 수	91

〈표 4-4〉 단독주택 동별 개발가능 주택재고	92
〈표 4-5〉 단독주택을 통한 공급가능량 추산	93
〈표 4-6〉 단독주택을 통한 동별 공급가능량	95
〈표 4-7〉 검토기준 내 기존 연립주택 수	95
〈표 4-8〉 연립주택을 통한 동별 개발가능량	97
〈표 4-9〉 연립주택을 통한 공급가능량 추산	97
〈표 4-10〉 연립주택을 통한 동별 공급가능량	98
〈표 4-11〉 기존 노후 단독주택 현황 및 계획안 비교	102
〈표 4-12〉 도시형 생활주택(단지형 다세대) 건축비용 검토 기준	103
〈표 4-13〉 기존 노후 연립주택 현황 및 계획안 비교	106
〈표 4-14〉 도시형 생활주택(단지형 연립주택) 건축비용 검토 기준	107

그림목차

〈그림 2-1〉 가구원수 및 평균가구원수의 변화	9
〈그림 2-2〉 가구원수에 따른 가구 증감률(2000→2010)	10
〈그림 2-3〉 주택유형별 소득분위	12
〈그림 2-4〉 방 개수별 주택 증감률(2000→2010)	13
〈그림 2-5〉 주택유형별 점유형태의 변화 : 증감률	14
〈그림 2-6〉 소득분위별 주택 점유형태	15
〈그림 2-7〉 매매 및 전세동향	16
〈그림 2-8〉 전세금현황 및 분포	17
〈그림 2-9〉 월세현황 및 분포	17
〈그림 2-10〉 서울형 집수리사업 절차	29
〈그림 3-1〉 미국 지역개발법인의 사업구조	35
〈그림 3-2〉 영국 주택협회의 사업구조	43
〈그림 3-3〉 영국 주택트러스트의 사업구조	44
〈그림 3-4〉 영국 주택협동조합의 사업구조	46
〈그림 3-5〉 도민주택의 공급유형	61
〈그림 3-6〉 민간부문의 공공임대주택 공급방식별 사업구조	61
〈그림 4-1〉 민간부문 활용 공공임대주택 공급방식의 유형화	67
〈그림 4-2〉 민간관리형 운영모델	70
〈그림 4-3〉 건설기부형 운영모델	73
〈그림 4-4〉 민간토지임차형의 종류별 운영체제	76
〈그림 4-5〉 민간토지임차형 운영모델	77
〈그림 4-6〉 공공토지임대형 운영모델	79
〈그림 4-7〉 공공재건축형 운영모델	81
〈그림 4-8〉 공공관리형 운영모델	83

〈그림 4-9〉 민간계약형 운영모델	87
〈그림 4-10〉 단독주택 구별 개발가능량	92
〈그림 4-11〉 단독주택을 통한 구별 공급가능량	94
〈그림 4-12〉 단독주택을 통한 동별 공급가능량 분포	94
〈그림 4-13〉 연립주택 구별 개발가능량	96
〈그림 4-14〉 연립주택을 통한 구별 공급가능량	98
〈그림 4-15〉 연립주택을 통한 동별 공급가능량 분포	99
〈그림 4-16〉 노후 단독주택 활용형 진행절차와 사업구조	100
〈그림 4-17〉 기존 노후 단독주택 현황 및 개발규모 검토	101
〈그림 4-18〉 도시형생활주택(단지형 다세대) 주호계획안	101
〈그림 4-19〉 노후 연립주택 활용형 진행절차와 사업구조	104
〈그림 4-20〉 기존 노후 연립주택 현황 및 개발규모 검토	104
〈그림 4-21〉 도시형생활주택(단지형 연립주택) 주호계획안	105