

2017년 경기도 주거종합계획

2017. 5. 30.

경 기 도

||| 목 차 |||

I . 2017년 주거지원 계획	1
1. 주거지원 계획	1
2. 주택 준공계획	2
3. 택지 공급계획	2
II . 2017년 중점 추진과제	3
1. 수요 맞춤형 임대주택 공급	3
2. 주거복지 체계 구축 및 취약계층 지원 강화	5
3. BABY 2+ 따복하우스 사업 속도감 있는 추진	7
4. 투명하고 효율적인 공동주택 관리문화 조성	9
5. 편리하고 안전한 공동주택 환경 조성	11
6. 지역여건 및 주민의견을 반영한 도시재생사업	12
7. 2030 경기도 주거종합계획 수립 추진	13

- ◇ ‘17년 한해 총 17.1만 서민 가구에 대하여 주거지원 실시
 - 공공임대주택 4.1만호 차질 없이 공급, 저소득 자가·임차가구 약 13만 가구에 대하여 주거비 지원

1 주거지원 계획

- 무주택 서민가구 지원을 위해 공공임대주택 공급(준공), 주거급여 지급 등 총 17.1만 가구 지원
 - 공공임대는 건설 3.2만호, 매입·전세임대 0.9만호 등 4.1만호 공급
 - * 행복주택(0.4만), 영구임대(0.1만), 국민임대(1.1만), 10년임대(1.3만), 민간건설공공임대(0.3만)
 - 파복하우스는 2020년 공급목표인 1만호에 대하여 연내 사업계획 승인
 - 저소득 자가·임차가구(중위소득의 43%이하)의 주거비 지원을 위한 주거급여 약 13만 가구 지원
 - 주거급여 지급한도인 기준임대료에 주택임차료 상승률을 반영하여 상향 조정(‘16년 대비 2% 인상, 월평균 지원액 13만원)
 - * 임차가구(12.9만) 매월 임차료 지급, 자가가구(0.1만) 수선유지비 지원

< 연도별 주거지원 실적 및 계획 (단위:만호) >

구 분	총계	‘15년	‘16년	‘17년 (계획)
공공임대 준공	10.8	2.9	3.8	4.1
주거급여 수급	38.2	12.2	13.0	13.0
총 계	49	15.1	16.8	17.1

- 중산층 주거안정을 위한 기업형임대주택(뉴스테이) 지구지정 및 지구계획 승인 추진
 - * 道 공급촉진지구 제안서 처리현황 : 총 31건 중 수용 6, 미수용·취하 15건, 자문준비 10건
 - * 비시가화지역 입지기준, 개발이익에 대한 합리적인 공공기여기준 마련 운영중(‘16.12.12.)

2 주택 준공계획

- 올해 공공주택은 임대주택 3.2만호와 분양주택 1.1만호를 포함하여 총 4.3만호를 공급(준공기준)할 계획
 - 공공과 민간에서 공급하는 전체주택의 준공(입주예정) 물량은 '16년(15.6만호)보다 17.9% 증가한 18.4만호로 전망

< 주택 준공 물량 (단위 : 만호, 괄호 안은 공공주택물량) >

구 분	'16년 실적			'17년 전망		
		상반기	하반기		상반기	하반기
경기도	15.6(4.2)	7.2(2.0)	8.4(2.2)	18.4(4.3)	7.1(1.5)	11.3(2.8)
- 아파트	9.8(4.2)	4.5(2.0)	5.3(2.2)	12.8(4.3)	4.0(1.5)	8.8(2.8)
- 기 타	5.8	2.7	3.1	5.6	3.1	2.5
전국	51.5(9.1)	24.3(4.6)	27.2(4.5)	57.4(8.9)	26.1(2.7)	31.3(6.2)
- 아파트	32.0(9.1)	14.9(4.6)	17.1(4.5)	39.1(8.9)	16.1(2.7)	23.0(6.2)
- 기 타	19.5	9.4	10.1	18.3	10.0	8.3

* 금융결제원 입주자 모집공고 자료, 대한주택보증 보증실적, LH 및 지방공사 입주계획, 착공실적 등을 토대로 추계한 입주예정 물량 (국토부 2017. 주거종합계획)

3 택지 공급계획

- '17년 신규 공공택지는 3.2km² 공급 추진(실시계획 승인)
 - 택지개발사업(0.61km²), 공공주택사업(1.3km²), 민간임대주택사업(1.3km²)을 통해 신규 택지공급
- '17년 신규 공공택지 지정계획
 - 중장기 안정적인 택지 확보를 위해 수원 당수 등 26개 지구 8.40km² 계획

계(단위 : km ²)		공공주택사업		민간임대주택사업		도시개발사업	
26개소	8.40	4개소	1.3	5개소	1.9	17개소	5.2

* 경기도 2017년 택지수급계획 및 택지지정계획

II

2017년 중점 추진과제

- ◆ 서민·중산층의 주거안정을 위해 임대주택 공급 확대
 - 무주택 서민을 위해 공공임대(건설, 매입·전세) 올해 4.1만호 공급
 - 다양한 주택유형(청년·대학생 세어하우스) 공급
 - 중산층 주거안정을 위해 기업형임대주택(뉴스테이) 공급
- ◆ 주거복지 체계 구축 및 취약계층 지원 강화
 - 주거복지 실태파악 및 정보구축, 주거복지센터 설치 운영
 - 취약계층에 대해 주거복지 지원 강화
 - 주거급여(13만가구), 햇살하우징(340호), 장애인주택개조(90호), 저소득층 임대보증금 지원(200호), G-하우징 리모델링(100호)
- ◆ BABY2+ 따복하우스 지속 추진
 - 2020년 공급 목표인 1만호에 대한 사업계획 승인 완료
- ◆ 2030 경기도 주거종합계획 수립 추진
 - 수요 맞춤형 주거지원 중심의 장기계획 수립(2018~2030년)

1 수요 맞춤형 임대주택 공급

1 공공임대주택 공급 확대

- 국토교통부 '17년 주거종합계획에서 도내 공공임대주택 공급목표는 총 4.1만호* 로 道 공급계획(2.6만호) 대비 약 57% 초과 공급 예상
 - * 공공건설임대 3.2만호, 매입·전세임대 0.9만호
- '16년도는 계획량(2.5만호)보다 52% 초과한 3.8만호 공급
 - * 공공건설임대 1.9만호 → 2.4만호, 매입·전세임대 6천호 → 1.4만호

< 연도별 공급 계획 >

(단위 : 만호)

구 분	계	'14.		'15.		'16.		'17.		'18.
		계획	실적	계획	실적	계획	실적	계획	목표	
계	12.3	2.1	2.4	2.4	2.9	2.5	3.8	2.6	4.1	2.7
공공건설임대	9.3	1.5	1.6	1.8	1.6	1.9	2.4	2.0	3.2	2.1
매입·전세임대	3.0	0.6	0.8	0.6	1.3	0.6	1.4	0.6	0.9	0.6

* '17년 공공건설임대 목표(3.2만호) : 행복(0.4), 영구(0.1), 국민(1.1), 10년(1.3), 민간건설(0.3)

② 기존 주택 매입·전세 임대주택 지속 공급

- 대 상 : 생계·의료급여수급자, 보호대상 한부모 가족, 장애인 등
- 사업량 : 9,430호
 - * 매입: 2,240호(도 240, LH 2,000) / 전세: 7,190호(도 2,000, LH 5,190)
- 지원내용
 - 매입 임대 : 호당 사업비 131백만원
 - * 국비(국토부 기준사업비) 101** + 도비 12.5 + 도시공사 17.5
 - ** 국토부 호당 기준 사업비 : 101백만원 (재정 45%, 기금 50%, 입주자 5%)
 - 전세 임대 : 호당 사업비 85백만원 (기금 95%, 입주자 5%)
- 매입임대주택 사업 점진적 확대 계획에 따라 물량배정 등 국토부 협의

③ 청년·대학생 주거부담 해소를 위한 셰어하우스 공급

- 사업량 : 매입임대 70호(청년근로자 50호, 대학생기숙사 20호)
 - * '17년 기존 매입임대주택 사업과 연계(240호 중 70호)
- 확보예산 : '17년 매입임대 240호, 314억원(국 242, 도 30, 공사 42)
- 공급방식 : 기존주택 매입하여 시중 전세가격의 30~50% 수준으로 임대
- 입주대상 : 산업단지에 근무하는 청년층 근로자, 대학교 입·재학생

④ 기업형임대주택(뉴스테이) 공급

- 중산층 주거대책으로 「민간임대주택에 관한 특별법」 시행 ('15.12.29)
- 「용도지역 변경 및 공공기여시설 기부채납 검토기준」 시행('16.12.12.)
 - 계획적 개발/합리적 공공기여/지역갈등 예방/형평성 유지/사업예측 가능성 제고
- 통합심의위원회('17. 6월 구성) 운영을 통한 지구계획 승인
- '17년 3개 지구(용인영덕, 이천산업융합, 평택안정) 촉진지구 지정
 - * 민간제안 현황(31건)
 - 지구지정계획 3건, 제안수용 3건, 자문준비 10건, 미수용·취하 15건

2

주거복지 체계 구축 및 취약계층 지원 강화

① 주거복지 전달체계 구축

- 목 적 : 취약계층이 다양한 주거복지 정보에 쉽게 접근할 수 있도록 체계적이고 효율적인 전달체계 구축
 - * 추진근거 : 주거기본법 ('15.6.22.), 경기도 주거기본조례('16.7.19.) 제정
- 추진계획
 - (주거복지 실태파악) 2017년도 국토부 합동 주거실태조사 실시('17.4~12.)
 - * '16년 도내 4천가구 → 2만4천 가구로 조사대상 확대, 개별조사 문항 추가
 - (주거복지 정보구축) 국토부 마이홈에 경기도 주거복지 정보 게재 및 온라인 사용이 어려운 주거취약계층을 위한 주거복지 업무매뉴얼 제작·배포
 - (주거복지센터 설치) 연내 경기도 주거복지센터 설치를 통한 주거복지 서비스 전달 행정체계 수립 및 네트워크 기능 강화
 - * 시군 주거복지부서, 민간 주거복지단체, 마이홈센터(국토부) 등과 연계한 수요자 맞춤형 주거복지 지원(도시공사 위탁)

② 주거급여 안정적 추진

- 대 상 : 저소득 자가·임차가구(중위소득의 43%이하)
 - * 선정기준 소득 4인 기준 189만원('16년) → 192만원('17년, 1.7%)으로 상향조정
- 사 업 량 : 약 13만 가구 추정(임차 12.9만, 자가 0.1만)
- 지원내용
 - (임차지원) 경기도 평균 13.1만원(전국 평균 11.4만원)
 - (자가지원) 주택노후도 등을 고려 최대 950만원 개량 지원

<연도별 투자계획>

(단위 : 억원)

투자계획('14~'18)						투자비 구성(%)			
합계	'14.	'15.	'16.	'17.	'18.	국비	도비	시군비	민자
8,936	1,221	1,724	2,043	1,974	1,974	80	10	10	-

③ 햇살하우징 사업

- 대 상 : 자가 주택을 소유한 중위소득 50%이하 계층
- 사 업 량 : 340호 지원
- 지원내용 : 에너지효율화 항목 위주 주택개보수 지원

* 사업비 12.1억원(도비 10억, 경기도시공사 2억, 에너지공단 0.1), 호당 5백만원 이내 지원

④ G-Housing 리모델링 사업

- 대 상 : 장애인가정, 독거노인 등 저소득 소외계층
- 사 업 량 : 100호
- 지원내용 : 주거환경 개선을 위한 개량사업 (부엌, 화장실 등)

* 비예산(민간, 단체 현물 및 재정 100% 기부)

⑤ 농어촌 장애인주택 개조 사업

- 대 상 : 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득액 이하 농어촌 장애인

* '16년도 보건복지부 → 국토부 사업 이관

** '16년 4인기준 도시근로자 가구당 월평균소득 563만원

- 사 업 량 : 12개 시·군 28호
- 지원내용 : 주택내 편의시설 설치 지원 (호당 380만원)

* 사업비 106.4백만원(국비 50 : 시군비 50)

⑥ 중증 장애인주택 개조사업(신규)

- 대 상 : 차상위(중위소득 50%) 이하 1·2급 중증장애인

* 중위소득 50% 4인가구 기준 월 223만원

- 사 업 량 : 31개 시·군 62호
- 지원내용 : 주택 내 편의시설 설치 지원(호당 380만원)

* 사업비 235.6백만원(도비 100%, 도시공사 대행사업비)

- 보건복지부 사회보장제도 신설 협의('17.3.30 완료)

⑦ 저소득층 임대주택 신규입주자 임대보증금 지원(신규)

- 대 상 : 매입임대주택 신규입주자 중 생계급여 수급자

- 사 업 량 : 200호 이상

- 지원내용 : 표준임대보증금의 50% 이내(호당 최대 200만원) 무이자 지원(퇴거시 일시상환)

* 사업비 400백만원(도비100%, 주거복지기금)

- 보건복지부 사회보장제도 신설 협의('17.6~7월), 사업추진('17.10월)

3

BABY 2+ 따복하우스 사업 속도감 있는 추진

1 사업개요

- (추진배경) 청년층의 주거안정을 통해 저출산 극복의 마중물 역할
 - * 따복하우스 : 국책사업인 행복주택을 기반, 경기도형 3대시책 추가한 공공임대주택
- (정책목표) 2자녀 이상 출산 장려 및 따뜻하고 복된 공동체 활성화
- (3대 지원시책)

출신에 따른 임대료 차등 지원
(표준임대보증금 이차지원)

신혼가구 육아공간 확대
(투룸형 면적 및 공급 확대)

따복공동체 활성화
(입주자 맞춤형 프로그램)

- (계획) 2020년까지 따복하우스 1만호 공급
 - 신혼부부 5천호, 사회초년생·대학생·산단근로자 3천호, 주거약자 등 2천호
 - '17년까지 1만호 사업계획승인, '20년까지 입주 완료

연차별 공급 실적 및 계획

(단위 : 호)	계	'16	'17	'18	'19	'20
사업승인	10,000	1,557	8,443	-	-	-
착공	10,000	300	4,577	3,105	2,018	-
준공	10,000	-	112	522	3,375	5,991

- (소요예산) 2020년까지 도비 약 2,399억원 소요
 - 신혼부부 육아공간 확대를 위한 건설비 1,940억원
 - 표준임대보증금 이차지원비 459억원

(단위 : 억원)

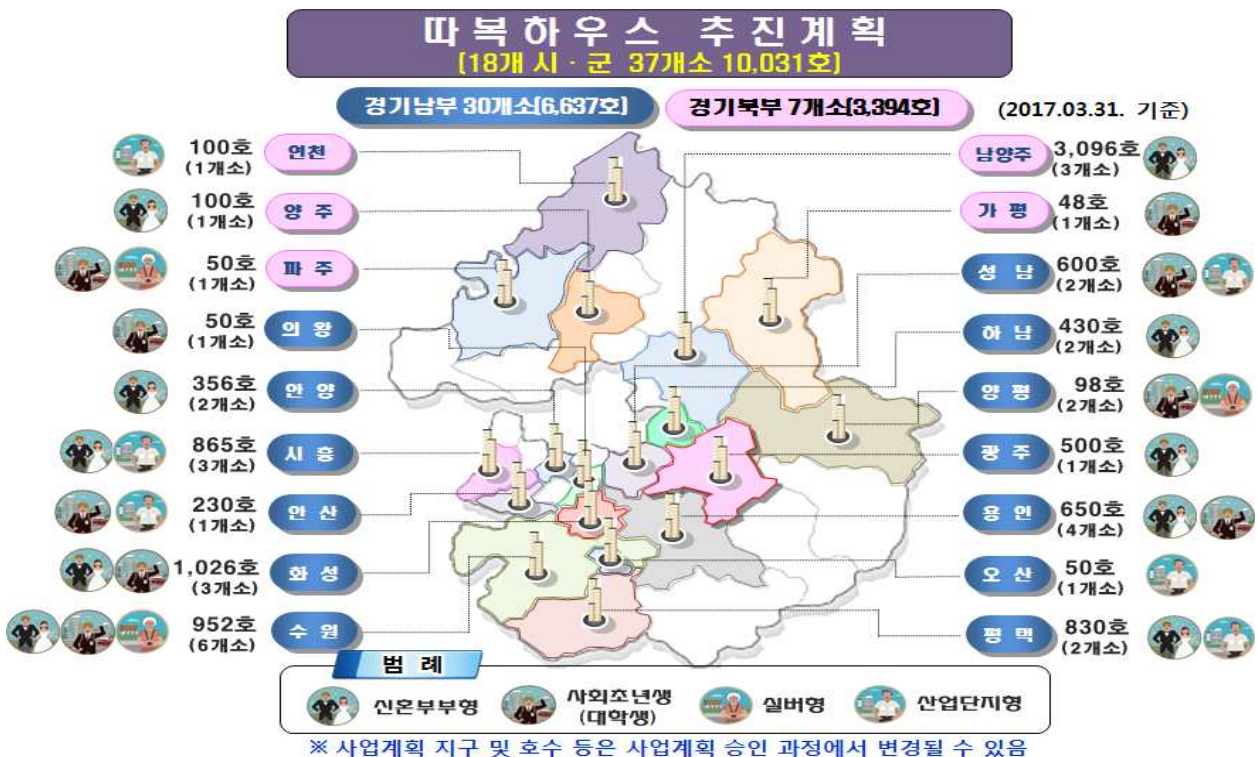
구분	계	'17년	'18년	'19년	'20년
계	2,399	398	541	613	847
건설비 지원	1,940	388	485	485	582
임대료 지원	459	10	56	128	265

2 추진실적

- BABY 2+ 따복하우스 추진계획 수립 및 발표('16.5.17.)
- 3대 제도개선 과제 해결, 사업추진 제도적 기반 구축
 - 젊은계층(8):고령자(2) 입주비율 책정방식(총량) 법령 개정('16.9.30. 국토부)
 - 표준임대보증금 이자지원, 사회보장제도 신설 완료('16.10.14. 복지부)
 - 따복하우스(1만호) 투자심사(타당성조사 포함) 면제('16.12.9. 행자부)
- 유형별(육아형, 청년형 등) 설계 컨셉 디자인 가이드라인 마련('16.11월)
- 수원 광고 따복하우스 기공식 및 4개 지구(291호) 입주자 모집공고('16.12월)
- 다산진건A2 등 8개 지구(1,557호) 사업계획 승인 완료('16.12월)
- 따복하우스 유형별 공급물량 조정계획 수립('17.4.18.)
 - (기존) 신혼부부 7천호, 사초생·대학생·주거약자 등 3천호
 - ⇒ (조정) 신혼부부 5천호, 사초생·대학생·산단근로자 3천호, 주거약자 2천호

3 '17년 추진계획

- (사업계획승인) 성남판교 등 29개 지구, 8,443호
- (입주자 모집공고) 수원망포 등 7개 지구, 512호
- (착공) 안양관양 등 12개 지구, 4,577호
- (준공 및 입주) 화성진안1 등 2개 지구, 112호



4

투명하고 효율적인 공동주택 관리문화 조성

① 공동주택 관리감사 및 자문

- 대 상 : 의무관리대상* 공동주택
 - * 300세대 이상, 150세대 이상 승강기나 중앙(지역)집중 난방방식 공동주택
- 사 업 량
 - 일반감사 (민원 맞춤형 감사) : 20개 단지
 - 기획감사 (취약분야 감사) : 2회
- 추진실적 및 계획
 - 상반기 일반감사 (10개 단지) : '17. 2월 ~ 6월
 - 상반기 기획감사 (취약분야) : '17. 4월 ~ 6월
 - 하반기 일반감사 (10개 단지) : '17. 7월 ~ 12월
 - 하반기 기획감사 (취약분야) : '17. 8월 ~ 11월

② 공동주택 관리실태 평가를 통한 모범관리단지 선정

- 대 상 : 의무관리대상* 공동주택
 - * 300세대 이상, 150세대 이상 승강기나 중앙(지역)집중 난방방식 공동주택
- 사 업 량 : 10개 단지 (현지 평가결과 상위 단지)
- 추진계획
 - 1차 평가(시·군평가) : '17. 7월 (시군 자체평가 후 도에 추천)
 - 2차 평가(경기도 평가) : '17. 9월 (평가위원회 현지 확인 평가)
 - 모범관리단지 인증동판 수여 및 유공자 표창 : '17. 12월

③ 소규모 공동주택 안전관리 강화

- 대 상 : 15년 이상 경과된 소규모 공동주택단지
 - * 300세대 미만, 150세대 미만 승강기설치 된 비의무 관리 공동주택단지
- 사 업 량 : 수원시 등 17개 시·군 164개 단지
- 지원내용
 - 사 업 비 : 823백만원 (도비 200, 시군비 623)
 - 사업내용 : 단지별 안전점검 및 안전관리계획 수립 지원
- ** 시·군 재정여건 등을 감안, 예산범위 내에서 지원 (시군에서 선정)

< 2017년 소규모 공동주택 안전점검 예산지원 현황 >

(단위 : 천원)

시군	사업량 (단지수)	예 산 액			차등 보조율
		총 사업비	도 비	시군비	
계	164	823,098	200,000	623,098	10~50%
수원시	23	105,100	10,510	94,590	10%
고양시	3	19,000	1,900	17,100	10%
성남시	6	89,712	8,971	80,741	10%
용인시	47	11,280	1,128	10,152	10%
부천시	23	162,600	48,780	113,820	30%
안산시	7	124,200	24,840	99,360	20%
평택시	5	42,000	12,600	29,400	30%
의정부시	2	10,000	4,000	6,000	40%
시흥시	8	50,400	10,080	40,320	20%
파주시	5	30,706	6,141	24,565	20%
김포시	2	15,000	3,000	12,000	20%
오산시	8	60,000	24,000	36,000	40%
이천시	3	23,000	9,200	13,800	40%
의왕시	12	8,000	2,400	5,600	30%
하남시	1	12,000	2,400	9,600	20%
가평군	1	10,000	5,000	5,000	50%
연천군	8	50,100	25,050	25,050	50%

① 공동주택 품질검수제도 운영

○ 대 상

- 30세대 이상의 공동주택, 50세대 이상의 도시형생활주택
- 주상복합 건축물로서 주택이 30세대 이상인 건축물
- 세대수가 30세대 이상 증가하는 공동주택의 리모델링

○ 사 업 량 : 25개 시·군 209개 단지

○ 검수시기 : 2회(사용검사 전, 사후점검)

- * '17년도 수요증가로 골조완료 단계 품질검수는 시·군에서 자체계획 수립 추진

○ 추진실적 및 계획

- 워크숍, 품질검수 매뉴얼 제작·배포 : '17. 3. 10.
- 우수 시공·감리자 평가·선정 및 시상 : '17년 하반기

② 공동주택 기술 자문단 운영

○ 대 상

- 관리주체가 있고 입주자대표회의에서 기술자문을 신청하는 공동주택

○ 자문내용

- 민간전문가 재능기부를 활용하여 공동주택 관리주체 시설유지보수 공사에 대한 공법·보수시기 등에 대해 기술자문

- * 道 공동주택 기술자문단(100명) 활용 및 경기도시공사와 협업 운영(설계도서 작성지원)

○ 사 업 량 : 120건

○ 추진계획

- 기술자문 운영실태 분석 및 사례집 발간 : '17년 하반기

① 도시재정비사업 지속추진

- 사업개요 : 재정비 촉진지구 5개 시 8개 지구 40개구역
 - * 8개지구 : 고양 3, 남양주 2, 광명 1, 김포 1, 구리 1
- 추진실적 : 주민의견을 반영한 재정비 촉진사업 조정
 - 23개지구 213개구역 → 8개지구 40개 구역으로 축소(↓81.3%)
- 추진계획 : 사업추진 의지가 높은 지구(구역)는 행·재정적 지원
 - 기반시설 설치비용 지원(2017년 2개지구 도비 46.7억원 지원)

② 주민과 소통하는 맞춤형 정비사업 추진

- 사업개요 : 뉴타운 해제지역 등 주거환경이 열악한 구도심 낙후지역의 주민 참여를 통해 주민이 희망하는 주거생활 환경 개선
- 추진실적
 - 정비계획 수립비 지원 : 8개시 19개 지구 도비 5.7억원 지원
 - 정비계획 실행사업비 확보 : 8개 시 13개 지구 574.1억원 확보
 - * 국비 288.6억원, 도비 85.6억원, 시비 199.9억원
- 추진계획 : 2017. 1~4월 공모, 5월 현장평가 및 선정

③ 경기도형 도시재생 시범사업 추진(신규)

- 사업계획 : 2017년 2개소 선정(공모), 2018년 사업 착수
- 지원대상 : 도시재생 전략계획을 수립하였거나 수립 중인 시·군
- 지원규모 : 개소당 100억원 지원(5개년 사업, 도비 50%, 시·군비 50% 매칭)

④ 경기도 도시재생지원센터 선택과 집중방식의 운영

- 도시재생대학 운영 : '16년 용역 → '17년 직접 운영
- 전략계획 수립, 전담조직, 센터 운영 등 사업여건이 준비된 시·군 우선 교육
- 찾아가는 자문단 운영으로 주민 계획 수립에 대한 컨설팅 지원
- 경기도형 도시재생 시범사업 가이드라인 마련 및 공모사업 선정 지원

- ◆ 인구 구조변화, 공급계획 위주의 기존 주택종합계획에서 수요자 맞춤형 주거지원 중심의 주거종합계획으로 개편하여 추진방향 수립
 - 주거실태조사·분석, 주거복지서비스모델 개발 등
 - * 주거기본법 제5조에 따라 10년 단위로 주거종합계획 수립

□ 2030 경기도 주거종합계획 수립 개요

- 수립근거 : 「주거기본법」 제6조 및 「경기도 주거기본조례」 제5조
- 수립목적 : 경기도 주거정책 기본목표 및 방향 도출, 연계된 정책과 시책 제시

□ 용역 추진계획

- 용역기간 : 착수일로부터 12개월
- 용역금액 : 500백만원(주거실태조사 240백만원 포함)
- 용역범위
 - 공간적 범위 : 경기도(31개 시·군)
 - 시간적 범위 : 기준년도(2018년) ~ 계획년도(2030년)
- 주요내용
 - 주거실태조사
 - 주택시장 분석, 기존 장기계획 추진실적 평가, 경기도 주거정책 비전과 기본방향 제시
 - 주거복지 소요분석, 경기도형 주거복지서비스모델 개발 등

□ 추진일정

- 2017. 7. : 계약 및 용역착수
 - ※ 보고회(착수, 중간, 최종), 관계기관 의견수렴, 주거정책심의위원회 심의, 전문가 자문 등 추진
- 2018. 6. : 용역준공