
 <b>국토교통부</b> <small>Ministry of Land, Infrastructure and Transport</small>		<b>보 도 자 료</b>		
		배포일시 2014. 12. 09(화) 총 14매 (본문 6, 붙임 8)		
담당 부서 주택기금과	담당 자 • 과장 김홍목, 사무관 윤성업 • ☎ 044-201-3337, 3338			
보도 일시		즉시 보도 가능합니다.		

## 주택도시기금법 제정안 국회 통과

- 민간자금과 공공(기금·보증)의 연계를 통해  
 주거복지사업과 도시재생을 활성화하는 ‘창조경제 기반’ 마련 -

□ 「주택도시기금법」 제정안이 12월 9일 국회 본회의를 통과하였다.

- 이로써, 지난 33년간 임대주택 건설자금, 서민 전세자금, 주택구입 자금 용자 등을 지원하던 국민주택기금의 시대가 마감되고,
- 앞으로 주택 뿐만 아니라 쇠퇴한 도심에 기금이 지원되어, 주거 환경의 질을 높이고 도시에 활력을 불어넣는 주택도시기금의 시대가 열리게 된다. (법 시행일 : '15.7.1)

□ 국토교통부(장관: 서승환)는 최근 경제성장 둔화와 주택시장 구조 변화로 임대주택 공급 및 도시재생(재건축·재개발 등)을 위한 기존의 시스템이 더 이상 작동하기 어렵다는 판단에서,

- 기금·공적보증 등 금융 혁신을 통해 갈 곳을 잃은 시중의 풍부한 유동성을 주거복지와 도시재생으로 유도하는 주택도시기금 개편 방안을 발표(경제혁신 3개년 계획 등, '14.2)하고,
- 주택도시기금법 제정을 추진해 왔으며, 이번 국회 본회의 통과를 계기로 기금개편 후속 작업도 보다 탄력을 받을 전망이다.

## 【국민주택기금 33년의 발자취】

- 국민주택기금은 '81년 설립되어, 청약저축·국민주택채권 등을 주요 재원으로 하여, 주택 건설자금, 서민 전세자금, 중산·저소득층을 위한 주택 구입자금 등으로 활용되어 왔다.
- 그동안 주택기금의 지원을 받아 건설된 분양 및 임대주택은 400만호가 넘으며, 주택기금 지원을 받아 전세금을 마련한 임차 가구는 약 200만 세대, 그리고 기금을 통해 내집을 마련한 가구는 약 100만 세대가 된 만큼,
- 고도성장기를 거친 지난 33년간 주택기금은 국민들의 내집마련을 위한 가장 든든한 동반자로 자리매김해 왔다고 할 수 있다.

### 【33년간 주택기금의 주요 실적】

- ▶ 임대주택 건설 지원(공공, 국민, 영구 등) : 230만 호
- ▶ 분양주택 건설 지원 : 200만 호
- ▶ 기타 주택 건설 지원(다가구 다세대, 사원임대, 조합주택 등) : 74만 호
- ▶ 전세자금 대출 : 약 200만 가구
- ▶ 구입자금 대출 : 약 100만 가구

## 【주택기금 개편의 필요성】

- 고도 성장기를 거치면서 주택 절대부족 문제는 해소되었으나, 전월세 시장 안정화, 임대주택 공급 및 도시·주거환경 정비가 우리사회의 주요 과제로 부상하는 가운데,
- 경제성장 둔화, 저금리 기조 등 주택시장·금융시장 환경변화로 기존의 개발이익을 통한 공공 임대주택 공급이나 전면철거의 도시·주거환경정비(재개발·재건축) 방식이 더 이상 작동하기 어려운 상황이 되었다

**【최근의 환경변화에 따른 기금 개편의 필요성】**

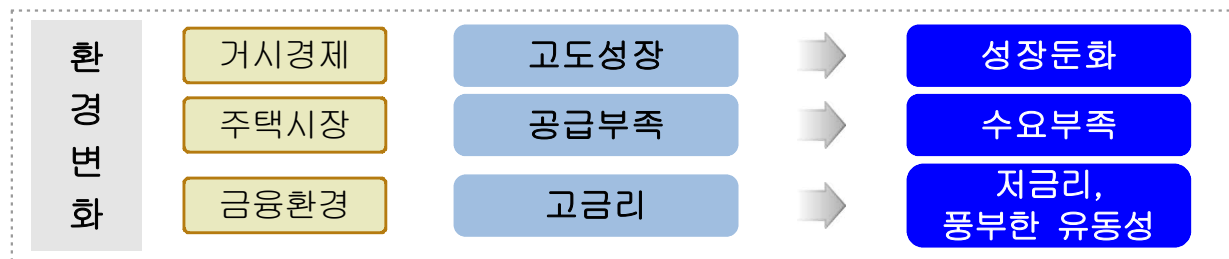
- ▶ (공공임대) 경제성장 둔화와 주택시장 장기 침체로 과거와 같은 LH 개발이익에 기초한 공공임대주택 공급 곤란
- ▶ (민간임대) 초기 투자비용, 위험 부담 등으로 민간의 임대주택 참여 부진
- ▶ (도시재생) 개발이익에 의한 민간의 재개발·재건축이 부진하고, 도시재생특별법('13.5 제정)도 자원 및 지원방식에 있어 한계
- ▶ (기금 운영체계) 단순 용자대행인 현행 은행 위탁방식하에서는 기금 혁신에 한계가 있고, 5년주기 교체 등으로 안정적 운용 저해

\* 출자, 투융자 등 사업성 심사에 기초한 기능은 책임성·공공성 확보 필요

□ 이에 따라, 시중의 풍부한 유동성을 주거복지 및 도시재생 분야로 유도하여, 임대주택 공급 및 도시재생을 활성화하기 위해,

- 국토부는 설립 한세대를 맞아 자산규모가 100조가 넘는 최대 사업성 기금인 주택기금의 기능을 확대·재정립하고, 운영체계를 혁신하는 등 주택도시기금 개편을 추진하게 되었다.

**【 참고: 주택도시기금 개편 방향 】**



환경변화에 맞게 패러다임 전환



**【주택도시기금법의 주요내용】**

□ 주택도시기금법은 크게 3가지의 내용을 담고 있다

- ① (지원대상 확대) 주택자금만 공급해 온 주택기금을 경제발전단계 및 주택시장 변화에 맞춰 도시재생 사업으로 확대

\* 기존의 국민주택기금에서 주택도시기금 (주택계정/도시계정)으로 개편

- ② (지원방식 다변화) 기존 단순 용자방식 이외에 사업 성격에 맞게 출자, 투융자, 보증 등 맞춤형 지원 → 시중자금 마중물 역할

\* 시중의 풍부한 유동성을 정책 재원으로 활용하여 부족한 재정의 한계 극복

\* 기금 지원은 수익성 사업으로 한정, 기반시설 등 비수익성 사업은 재정보조

- ③ (기금 전담 운영기관) 기금 관리 공공성·책임성 강화를 위해 공기업인 대한주택보증을 전담기관으로 지정하고, 명칭 변경(→주택도시보증공사)

**【주택도시기금법 제정의 기대효과】**

□ 주택도시기금이 개편되면 임대주택 공급 촉진, 주거환경 개선, 도시재생 및 경제활성화 등 다양한 효과를 기대할 수 있다.

- ① 민간자금을 활용한 새로운 방식으로 임대주택 공급 본격화

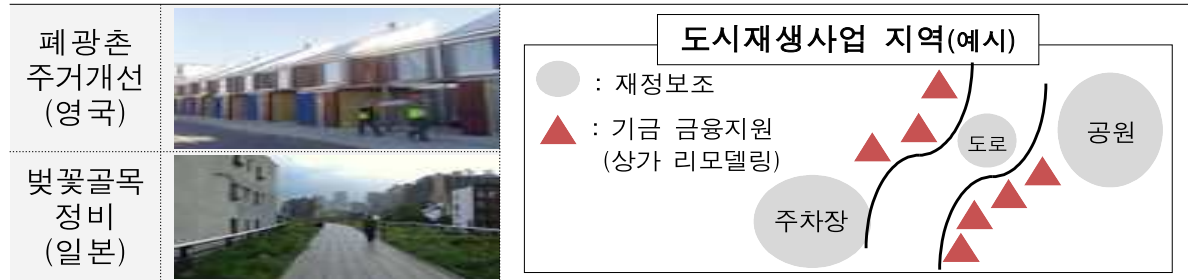
- 주택기금 출·용자, 금융기관으로부터의 저리 민자조달로 최근 새로운 임대주택 공급의 대안으로 부각된 임대주택 리츠 등 유연한 기금 운영을 통해 다양한 임대주택 공급방식 도입 가능

- ② 소규모 주거환경 개선 활성화

- 골목길 확충, 공원·주차장 신설 등 근린재생사업(재정보조) 추진시, 민간 불량주택 개량 및 소규모 임대주택 건설에 대한 금융지원

③ 상업시설 경관정비 및 주민 자생조직 활성화

- 상업지역 가로정비, 경관개선 사업(재정보조) 추진시, 상가건물의 입면 정비, 내부 리모델링 자금 지원으로 상권활성화 효과 극대화
- 주민이 구성한 마을기업·협동조합 사업에 대한 금융지원
  - \* 집수리, 운영자금(전세금), 소득창출(게스트하우스·카페 운영) 등 금융지원



④ 도심 복합시설 등 경제기반 구축을 통한 경제 활성화 견인

- 기금과 주택도시보증공사의 금융지원(출자, 투융자, 공적보증 등)으로 도심내 민관협력 복합개발 등 도시재생사업 투자 촉진

지원대상	재원	지원방식		사업예시(일본 롯본기힐즈)
민간 (공공)	기금 + 민간자금	출자/투융자	리스크 低	공공성 있는 상가건물 정비, 복합 상업시설 등
		융자/보증	리스크 高	

※ (일본) '02~11년간 도시재생 민관 공동투자로 19조엔 경제효과, 133만명 고용창출

**[향후계획]**

- 국토부는 앞으로 법률이 시행되는 '15.7.1 이전까지 하위법령(시행령, 시행규칙)을 제정하고, 기금 전담기관인 주택도시보증공사가 성공적으로 출범할 수 있도록 개편 작업에 보다 박차를 가할 계획이다.
- 이를 위해, 주택도시보증공사의 조직·인력의 보강부터 현행 주택기금 수탁기관(총괄: 우리은행)으로부터 업무 이관, '16년부터 추진될 도시재생 금융지원의 모델 마련 및 기금예산 편성 등 실무작업이 본격 추진될 예정이다.

- 국토교통부 관계자는 현재 우리나라는 경제 수준이 고도화되고, 도시쇠퇴가 진행됨에 따라 '주택 양적공급'에서 '주거복지 및 도시재생'으로 정책 패러다임이 변화하는 중요한 시점이라고 지적하며,
  - 주택도시기금법의 제정은 기금의 마중물 역할과 주택도시보증공사의 공적 보증으로 우리가 생활하는 주거환경과 도시의 경쟁력을 한차원 업그레이드 시킬 수 있는 핵심기반을 구축한 것으로 평가하였다.
- 아울러, 기금 개편을 통해 기금의 지원영역과 방법이 다양해지고, 공사의 업무 범위도 종전의 주택에서 도시분야로 확장되는 만큼,
  - 향후에는 주택과 도시분야에서 벌어지는 임대주택 건설사업이나 도심재생사업에 대해 단순 용자가 아닌 보증과 결합하여 다양한 맞춤형 정책금융 신상품이 개발될 것으로 기대되며,
  - 주택도시기금이 우리나라 부동산 금융에 새바람을 일으키고, 경제 혁신의 아이콘으로 자리매김할 것으로 전망한다고 밝혔다.

공공누리 공공저작물 자유이용허락

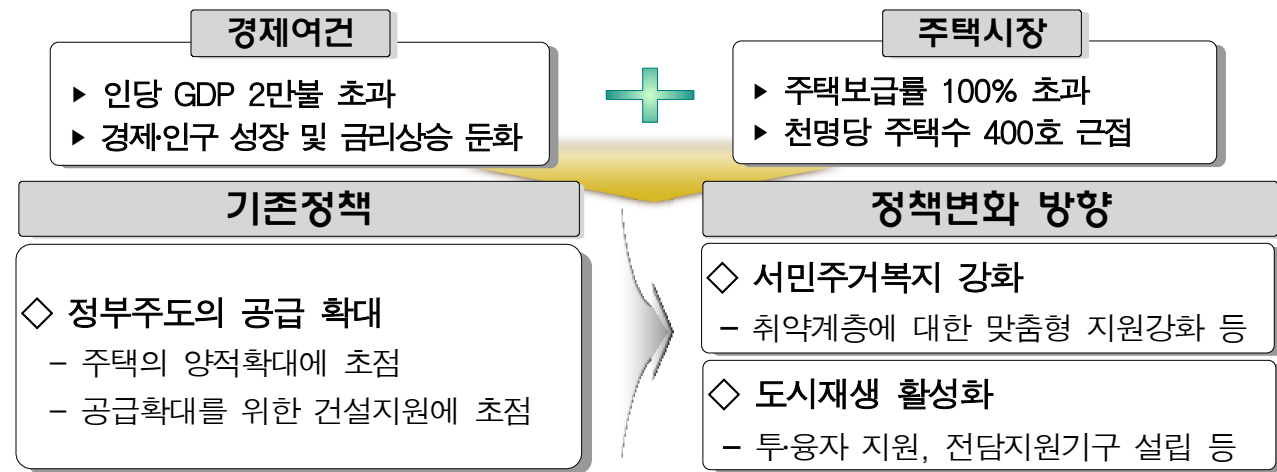
이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면  
국토교통부 주택기금과 윤성업 사무관(☎ 044-201-3338)에게 연락주시기 바랍니다.

## 참고 1 주택환경 변화에 따른 선진국의 정책대응

◆ 주택시장 구조변화와 경제발달 단계를 먼저 경험한 선진국도 서민주거복지 및 도시재생 활성화로의 정책패러다임 변화를 경험

### □ 선진국 (美·日·英) 의 주택정책 변화방향과 전환점

- 주요 선진국은 경제여건과 주택시장의 환경변화에 따라 “서민주거복지 강화”와 “도시재생 활성화”로 정책패러다임을 변화



### □ 변화된 정책방향에 따른 주택정책 추진내용

- (맞춤형 종합 주거정책 추진) 서민주택공급 + 수요자 + 공급자 지원

구분	서민주택공급	수요자 지원	공급자 지원
미국	민간임대주택 확대	임대바우처	건설비 지원(세금면제)
일본	저소득층 공영주택	융자지원/임대바우처	임대사업자 지원
영국	서민임대주택 제공	자가보유 지원 패키지	임대건설 보조

- (도시재생) 중앙정부의 자금지원 등 도시재생에 대한 지원 본격화

구분	주요내용
미국	▶ HUD 전체예산의 15%수준 대규모 도시재생 자금* 지원 * CDBG(Community Development Block Grant) : 커뮤니티 포괄보조금
일본	▶ 민간도시개발추진기구(MINTO) 중심의 투융자 지원
영국	▶ 정부주도의 민간투자유치 및 낙후지역 별도기금 지원

## 참고 2 일본의 도시재생 및 주거정책 추진체계

### ① 일본 도시재생 지원체계

- 도시재생 사업 특성별, 다양한 지원방법 및 체계 구축  
(√ 표시 기금지원가능 사업)
- √ (저리스크 사업) 안정적 수익사업으로 출자 등 직접 지원
- √ (고리스크 사업) 손실위험 있는 대규모 사업의 경우 메자닌 투자, 보증제공을 통해 사업자의 민간자금 활용을 지원
- √ (상환가능사업) 수익창출이 어려우나 지자체 예산보유 사업은 융자지원  
- (상환불가사업) 지자체 융자도 어려운 사업은 직접 보조금 지급

사업유형	재원지원 방법	사업예시	
수익성 사업	低 리스크 사업 → 투자	출자/직접투자	· 온천마을 조성, 암치료센터 등
	高 리스크 사업 → 채무보증	메자닌	· 대형복합시설 정비사업 등
비(저)수익성 사업	상환가능 사업 → 융자 (저리, 무이자)		· 도로, 공원, 하수도 등
	상환불가 사업 → 보조 (교부금)		· 마을 방범시설 확충 등

### ② 일본 주택관련 기구 및 역할

- 정부재정 위주의 공공주택 공급 및 정책융자  
→ 민간자금 활용 등 간접지원과 도시재생 중심으로 정책 변화

구분	정책기구 및 중점역할			정책재원 (예산지원규모)
	주택금융	도시재생	공공주택 공급	
80년 이전	주택금융공고 주택건설 개량 등 융자 ↓ 구입지원 정책융자	-	-	일본 주택공단 주택공급
80년~90년		MINTO	융자	주택도시정비공단 도시정비
90년~00년		MINTO	투자	주택도시정비공단 (⇒UR) 도시재생
00년 이후	JHF	유동화	MINTO(메자닌도입), UR(도시재생기획) ↳ 주거복지정책이 도시재생 중심으로 통합	정부재정 지원중심 (공고 :90%, 도시정비공단:60%) ↓ 민간자금 활용/ 독립행정법인화

**참고 3** 일본 민간도시개발추진기구(MINTO) 개요

□ 개요



- (명 칭) 민간도시개발추진기구(MINTO)
  - \* 1987.10 국토교통성 지정 및 설립, 일반재단법인
- (설립재원) 금융기관, 종합건설회사 등이 출연한 자본금 56억엔으로 설립하고 건설대신(국토교통성 대신)이 지정
  - ※ 정부자금은 사업 실시 때 보조금, 차입금 형태로 유입
- (근 거 법) 민간도시개발 추진에 관한 특별조치법(1987.6 제정)
- (관 련 법) 도시재생특별조치법, 광역적 지역활성화를 위한 기초정비에 관한 법률, 도시개발자금의 대부에 관한 법률
- (소관부서) 국토성 도시국 마찌즈쿠리추진과 도시개발금융지원실
- (역 할) 우량한 민간도시개발사업 지원을 통한 도시재생 지원
  - ※ 민간도시개발사업 : 민간사업자가 추진하는 도시개발사업의 광장, 녹지 등 공공시설 등의 정비를 수반하는 사업

□ 주요업무

- (업무실적) 총지원액 1조 7,484억엔 / 1,215건
- 지원업무
  - (진행중) 공동형도시재구축('13~), 메자닌지원('11~), 마찌재생출자('05~), 조성·조사연구업무, 주민참가형 마찌즈쿠리 펀드지원 등
  - (중 지) 토지취득·양도, 참가, 융통, 출자·社債 등 취득, 채무보증, 경제위기대응특별, 도시재생무이자대부



**참고 4** 일본 MINTO의 도시재생 금융지원사례

① 수익성 사업(& 低 리스크사업) → 출자

구분	주요내용
개념	<p>□ 지자체(市町村)가 정하는 '도시재생정비계획지역'에서 민간 사업자가 실시하는 도시개발 사업에 대해 MINTO<sup>1)</sup>가 출자</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 사업자는 자금 필요에 따라 개별적으로 유연한 투자유치 가능</li> <li>▪ 사업 전체의 위험 완화 ⇒ 민간 금융기관에 의한 자금조달 가능</li> </ul> 
지원요건	<p>□ 요건</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 국토교통성 인정사업자</li> <li>2. 사업의 채산성(10년 내 배당확실시 가능 사업)</li> </ol> <p>□ 출자 등의 한도액 : 다음 중 가장 적은 금액</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 자본액의 50%</li> <li>2. 총사업비의 50%, 공공시설* 등 정비비</li> </ol> <p>* 공공시설(도로, 공원, 녹지, 광장 등), 도시편의시설(주차, 사회교육시설 등), 건축편의시설(피난시설, 소방시설, 공용통로 등)</p> <p>□ 기간 : 사업개시부터 안정기 까지</p> <p>※ 기타 조건은 사업마다 사업리스크 등에 따라 협의 하에 결정</p>
대표 사례	<p>□ 고베시 암의료센터 건설</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 의료산업 도시 육성을 위한 첨단 클러스터 프로젝트의 일환으로 추진</li> </ul>  <p>□ 구마모토성 '벚꽃 골목' 정비</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 관광시설 인근의 음식점 및 각종 판매시설 정비를 통해 지역경제, 관광 활성화</li> </ul>



1) 국토교통성 산하의 민간도시개발추진기구('87년 설립)  
 - 설립목적 : 좋은 시가지의 형성과 도시 기능의 유지 및 증진을 도모, 지역 전체 발전에 기여

② 수익성 사업(& 高 리스크사업) → 메자닌

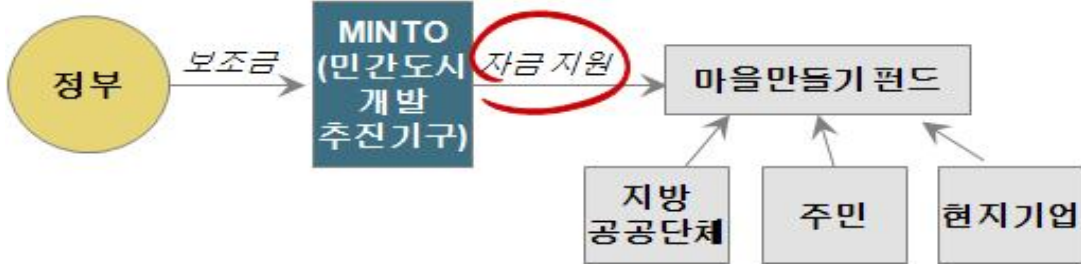
구분	주요내용
개념	<p>□ 국가 및 지자체가 정하는 특정 지역에서 이루어지는 방재 및 환경 친화적인 새로운 우량한 민간 도시 개발 사업에 대해(특히 조달이 어려운 미들 리스크) 자금을 안정적인 금리로 장기에 공급</p> <p>▪ 금융기관 대출보다 상환순위가 낮은 메자닌<sup>2)</sup> 형태로 금융제공(리스크 부담)</p> 
지원 요건	<p>□ 요건 : 지정 구역 내 인정 사업자 대상</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 녹지, 광장 등 공공 시설의 정비를 수반</li> <li>▪ 방재 비축 창고 등의 방재 시설 및 지하철역과 연락 통로 등의 도시에 거주하는 사람들의 편리를 증진하는 시설의 정비를 수반</li> <li>▪ 건축 환경 종합 성능 평가 시스템 A등급 이상</li> </ul> <p>□ 조건</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 상환기간 : 대출(20년 이내), 사채의 취득(10년 이내)</li> <li>▪ 한도액 : '공공시설 등 정비비' 또는 '총사업비의 50% 중 적은 금액'</li> </ul>
대표 사례	<p>□ <b>간조 2호선1 신바시/ 토라노몬 지구 시가지 재개발 사업('11 ~ '14)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 지하 도로가 초고층 건물을 관통하는 복합 프로젝트를 통해 <b>교통 인프라 개선 및 대형 상업시설 건설</b></li> <li>▪ 지원내용 : 메자닌 지원금액 100억엔</li> </ul> 

2) 리스크가 큰 사업에 원활한 자금공급을 위해 일정금리 외에 사업 성공 시 투자자에게 주식 관련 권리(신주인수권, 주식 전환권 등)를 부여하기로 하고 무담보로 자금을 조달하는 금융기법

③ 수익성 사업(& 高 리스크사업) → 채무보증

구분	주요내용
개념	<p>□ MINTO기구가 인증 사업자 등의 차입 및 발행 채권에 대한 보증 하여 <b>원활한 자금조달 지원</b>(금융기관, 투자자 등)</p> 
구조	<p>□ 한도</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 공공시설 등의 정비에 필요한 금액 또는 총사업비의 30% 중 적은 금액</li> </ul> <p>□ 보증기간</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 차입부터 완제 시까지(사채: 발행부터 상환 시까지)</li> </ul> <p>□ 보증료</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ MINTO가 사업 리스크심사/일반 금융기관의 보증료 등 금융여건 감안하여 개별 사업마다 결정</li> </ul>
대표 사례	<p>□ <b>토라노몬/ 롯본기 지역 재개발 사업 중 도쿄의 아키히즈(모리타위), ('09~'12)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 도시 재생 긴급 정비 지역 내 목조 주택 밀집 지역의 <b>낙후 지역 개발</b></li> <li>- 토지의 고도 이용을 도모(업무, 상업시설, 주거시설 등 공급)</li> <li>▪ 지원내용 : 채무보증 50억엔</li> </ul> 

4 비수익성 사업(& 상환불가 사업) →보조(교부금)

구분	주요내용
개념	<p>□ MINTO기구가 '마을 만들기 펀드3)'에 대해 국가 보조금을 기반으로 자금 지원</p> 
지원요건	<p>□ 대상</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>조사 비용의 조달, 쓰레기 수거 활동, 워크숍 개최 등과 같은 소프트 사업만으로 구성된 활동에 대해서는 지원대상에서 제외</li> </ul> <p>□ 한도 : 아래 항목중 적은 금액</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>원칙적으로 2,000만엔(필요성 인정시 5,000만엔 까지 가능)</li> <li>해당 마을만들기 펀드에 대한 지방공공단체의 각출 금액</li> <li>해당 펀드의 총 자산액의 1/3</li> </ul>
대표 사례	<p>□ 세타가야 마을만들기 펀드</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>마을만들기 사업에 연간 500만엔을 보조</li> <li>주로 근대건축물 및 마을 경관 보존운동의 증진             <ul style="list-style-type: none"> <li>마을만들기를 위한 그룹 활동 지원</li> <li>마을만들기 활동 노하우 등을 정리한 전자책 출판 지원</li> <li>마을만들기 활동 실비 지원</li> <li>거점 정비사업 지원</li> </ul> </li> <li>지원액 : 3,000만엔</li> </ul>

3) 지역 공공단체, 주민, 지역/지방 기업 등에 의해 자금을 조달하여 마을 만들기 사업의 조성

참고 5 국민주택기금 개요

□ 기금설치 목적

- 국민주택기금은 주택건설자금의 원활한 공급을 통해 국민주택 건설을 촉진하고,
- 저리의 주택자금 지원으로 무주택 서민층의 주거안정을 도모 (주택법 제60조)

□ 기금조성 및 운용

- (조성) 용자원리금 회수 등 자체재원과 국민주택채권·청약저축, 일반회계 및 복권기금 전입금 등으로 조달
- (운용) 주택건설사업자에 대한 주택건설자금 지원, 일반 수요자를 대상으로 주택 구입·전세·개량자금 등을 지원

□ 기금 관리

- (운용 및 관리주체) 국토교통부장관
- (기금 취급) '08.3월까지 국민·우리은행, 농협중앙회에서 취급
  - '08.4월부터는 기금 취급은행 경쟁체제 입찰시행으로 우리은행(총괄)·농협중앙회·신한은행·중소기업은행·하나은행
  - '13.4월부터 국민은행을 추가하여 전체 6개 은행으로 확대

□ '15년도 조성 및 운용 계획

(단위 : 억원)

구분	'14계획(A)	'15계획(B)	대비(B/A)
조성	465,128	531,443	증 14.3%
운용	465,128	531,443	증 14.3%