| SRI-정책-2021-10 |

특례시 시대의 수원시 주거정책 추진체계 구축방향 연구

A Study on The Construction Direction of Suwon City's Housing Policy Promotion System in The Era of Special City

최석환 · 이성호 · 이정현

SRI 수원시정연구원
SUWON RESEARCH INSTITUTE

연구진

연구책임자 최석환 (수원시정연구원 연구위원)

참여연구원 이성호 (경상국립대학교 지리교육과 교수)
이정현 (수원시정연구원 위촉연구원)

연구 자문위원

김리영 (고양시정연구원 연구위원)
오현재 (수원도시재단 주거복지 지원센터장)

ⓒ 2021 수원시정연구원

발 행 인 김선희
발 행 처 수원시정연구원
경기도 수원시 권선구 수인로 126
(우편번호) 16429
전화 031-220-8001 팩스 031-220-8000
http://www.suwon.re.kr
인 쇄 2021년 12월 30일
발 행 2021년 12월 30일
I S B N 979-11-6819-035-1 (93300)

이 보고서를 인용 및 활용 시 아래와 같이 출처 표시해 주십시오.
최석환 외. 2021.「특례시 시대의 수원시 주거정책 추진체계 구축방향 연구」. 수원시정연구원

비매품

주요 내용 및 정책제안

■ 주요 내용

- 특례시 시대의 수원에 적합한 주거정책 추진체계를 구축하기 위해서는 현행 주거정책 관련 법령 체계에서 기초지자체의 제한적 권한에 대한 검토와 함께 중앙정부 및 광역지자체와의 협의를 통해 수원시에 우선적으로 적용할 특례 조항의 법적 명시가 필요
- 이와 별도로 수원 특례시는 「수원시 주거복지 조례」 내 기본 조항의 내용 변경 및 특례 조항의 신설을 추진하고, 이에 근거하여 [도시정책실] 내 현행 주거정책 분과 체계의 확대 및 개편이 가능할 것으로 판단

■ 정책제안

❶ 주택정책 관련 법령 체계에서 수원의 주거정책 특례화에 필요한 권한의 이관 요청

- 인구 120만명의 주택 수요에 적합한 주거정책을 추진해야 하는 당위성으로써 상위 국토교통부와 경기도의 협력을 얻어내고, 이를 기초로 법령 상 제항에 '특례시' 관련 조항을 신설
- 현행 주택정책 관련 법령 중 중앙정부 및 광역지자체의 권한을 명시하는 조항에 기초지자체 중 특례시에 한하여 본 권한을 현지 조례로서 특례화할 수 있다는 내용을 명시

❷ 주거정책 특례화 범주 확대를 위하여 「수원시 주거복지 조례」에 대한 개정을 추진

- 전면 개정에 우선하여 기본 조항에 대한 내용 변경 및 특례 조항 신설 방안이 관건
- "주거권"을 "주거기본권"으로 강화하고, 이를 법적 근거로 주거정책의 특례화 추진

❸ 수원 특례시에 적합한 주거정책 추진체계 구축방향 수립과 함께 기본 안의 시범 추진

- 현행 주거정책 분과 체계에 대한 확대 및 개편 시 분과/팀 간에 핵심 업무가 명확하고 체계화된 경기도의 주거정책 분과 체계를 우선적으로 참조할 필요
- 청년주거 및 주택사업과 관련하여서는 서울특별시의 주거정책 분과 체계를 예외 적용
- 초기에는 **[주거복지지원과(5개팀)]** 체계를 구축하고, 향후 광역권 개발 연계, 개발제한구역 관리 등 경기도 주거정책 분과 수준 업무의 전담부서 신설 모색

국문요약

■ 서 론

○ 연구의 배경

- 최근 국내 주거정책의 기조가 '주택 공급'에서 '주거권 달성'으로 전환됨에 따라서 국민의 3대 생활요소(의, 식, 주) 중 '주(住)'에 대한 관심이 고조
- 시기적으로는 저출산 및 고령화 현상이 지속되는 배경에서 주거취약 계층 수가 증가하며, 소득불균등이 주택 계층 간 격차로 구현되면서 주민 간 일상 갈등이 심화
- 기존의 소극적인 주거정책에 대한 반성과 함께 저출산·고령화 및 주민 갈등을 해결하고, 이로써 주민 화합과 지역 공동체 회복을 달성하고자 적극적인 주거정책의 도입이 요구
- 종합적으로 주거 관련 부문에 대한 공공의 역할이 강조되며, 중앙보다는 주민의 일상적 수요에 즉각 대처할 수 있는 '지역'에 위치한 지방정부의 역할이 재조명

○ 연구의 목적

- 특례시 시대를 맞이하는 수원의 주거여건에 적합한 주거정책 추진체계 구축방향의 기본 틀을 모색
- 구체적으로 수원 특례시의 주거권 향상을 위하여, 기존 주거복지 조례에 대한 개정과 함께, 이를 근거로 현행 주거정책 분과 체계의 확대 및 개편을 제안

■ 국내 주택 및 주거정책에 대한 지방정부의 위상

○ 주거권의 주민 일상화를 실현하는 핵심 주체

- 주거복지 로드맵을 제시하는 중앙정부의 중심적 역할에 못지않게 개별 도시 단위에서 지방정부의 역할도 중요
- 주민 일상의 주택 수요 및 각종 민원에 대하여 초기에 대처·해결할 수 있는 역량을 보유

○ 주거정책 추진체계 개선의 핵심 주체

- 주거정책 관련 법령 상 지방정부(기초지자체)는 주택사업에 대한 계획 및 추진 면에서 광역정부(광역지자체)와 중앙정부보다 협소한 권한을 보유
- 단, 상위 광역 및 중앙정부 권한의 일부를 이관 받을 시, 주민 수요에 대처해 온 실무와 경험을 바탕으로, 개선된 주거정책 추진체계를 위한 선구자 역할을 수행할 것으로 기대

■ 수원시 주거여건 종합

○ 강점 및 기회요인

- 강점 : [도시재생과] 내 [주거복지팀]-수원도시재단 주거복지지원센터 협업 체계 구축, 독자 공공주택 모형 개발 저력(수원휴먼주택), 주거복지권의 제도화(시장 강조)
- 기회요인 : 국내 주거정책 기조 변화(주택 공급 → 주거권 달성), 수원의 특례시 도약 및 광역권 도시로서의 위상 증강, 신규 주거정책 및 사업의 추진 기대

○ 약점 및 위협요인

- 약점 : 공공 임대주택의 비율 저조, 개발 가용지의 부족, 관내 지역별 주거 수준의 편차에 의한 주거여건의 복잡화 진행
- 위협요인 : 재원 확보 부담, 주거취약 계층 규모 확대, 주거분화의 지속

■ 수원시 주거정책 추진체계 현황

○ 비교적 양호한 주거정책 분과/팀의 규모

- 주요 기초지자체(인구 50만 명 이상 시군) 내에서 성남시 다음으로 큰 규모를 보임
  - 성남시 : [주택과(5개팀)], [공동주택과(5개팀)]
  - 수원시 : [공동주택과(5개팀)], [도시재생과] 내 [주거복지팀]
- 광역지자체에 대해서도 서울특별시와 경기도를 제외하면 비교적 양호한 수준
  - 서울특별시 : 주거정책 10개 분과 내 총 48개팀이 분화
  - 경기도 : 주거정책 4개 분과 내 총 12개팀이 분화

○ 주민의 주택 수요에 대한 제한적 업무 및 기능

- 기초지자체는 주거정책 분과 및 부서명이 상이하나, 주로 주택 계획 및 사업의 세부 시행단계에서의 일상적 인·허가 및 관리를 비롯한 실무를 담당하는 데 국한
- 인구 120만명으로서 광역시급의 규모를 보이는 수원시도 지속적으로 제기되는 주거 및 주택수요에 소극적으로 대처하는 한계에 직면
- 이러한 제한 요인은 수원시의 주택정책 발전을 위해서는 반드시 극복해야 하며, 이에 특례시 수원의 주거정책 특례화 방안이 모색

■ 수원 특례시에 적합한 주거정책 추진체계 구축방향(결론)

○ 현행 주거정책 관련 법령 체계에서의 제한적 권한 인지

- 기초지차체로서 수원시는 중앙(국토교통부) 및 광역(경기도)이 계획·추진하는 주택사업의 세부 시행단계에서 제한적인 행정·실무 권한을 이행하는 한계를 보임
- 이는 수원의 미래 도시·주택 성장에 제한 요소로 작용하므로 현행 주거정책 관련 법령에서 수원시에 적합한 조항을 모색하여 시범적으로 적용할 필요
- 단, 국토교통부와 경기도의 적극적인 협력 결여 시 신규 권한 확보의 난항이 예상

○ 현행 「수원시 주거복지 조례」에 대한 개정을 통한 법적 근거 확충

- 기초지자체로서 수원시는 상위 행정기관에 대해서 독립적으로 자치법규 및 조례를 제·개정할 수 있음
- 이에 현행 국가 법령에 대한 불확실한 개정 요청보다는 「수원시 주거복지 조례」의 개정 후, 이를 근거로 수원 특례시에 적합한 주거정책 추진체계의 구축이 모색
- 단, 현행 조례·조항의 전면 개정에 우선하여 조례별 제항의 근거가 되는 조례·조항의 '내용 변경' 및 '특례 조항 신설'이 필요
  - 본 조례 내 제2조(정의) 제1항의 "주거권"을 "주거기본권"으로 확대 및 강화하고, 이에 상응하는 내용으로 변경하는 방안이 모색
  - 본 조례 내 제2조(정의)에 대해서 수원 특례 주택사업 관련 내용을 특례 조항으로서 신설하는 방안이 모색

○ 법적 근거에 기초한 현행 주거정책 분과 체계의 확대 및 개편

■ 「수원 특례시 주거복지 조례」의 정립 후, 이를 근거로 수원시 주거정책 분과 체계에 대한 확대 및 개편을 진행

■ 주택정책 분과 체계가 비교적 혼잡한 서울특별시보다는 단조로우면서 핵심 업무 및 기능을 확충한 경기도의 사례를 모범으로 수원시에 선별적으로 적용할 필요

■ 단, 청년주거 및 주택정책 분과 체계는 서울특별시의 사례를 모범으로 구축할 필요

■ 관내 주거복지의 효율성 및 완성도를 높이고자 [도시정책실] 범주 내 주택정책 분과/팀 간에 협의를 거쳐 **[주거복지지원과(5개팀)]** 체계를 구축하는 방안이 모색

◦ 현행 [공동주택과]의 업무 및 체계는 유지하되, 관내 주거복지의 효율성 및 완성도를 높이고자 **[주거복지팀]**의 업무를 **[주거복지정책팀]**과 **[주거급여팀], [주거지원팀]**으로 신설 및 분산하고, 이를 총괄하는 분과로서 **[주거복지지원과]**의 신설이 고려

- **단기 개편 안** : [주거복지팀] → **[주거복지지원과(3개팀)]**
  - [주거복지정책팀] : 주거복지정책 총괄, 주거복지기본계획, 주거복지위원회, 주거실태조사, 주거복지지원센터 운영, 공공임대주택 입주자 모집 및 추천 등
  - [주거급여팀] : 주거급여 책정, 급여지급, 보장비용 징수, 주거취약가구 조사, 주거취약계층 및 긴급주거지원
  - [주거지원팀] : 수원휴먼주택 운영, 사회주택 등 공공임대주택 공급 및 지원
- **중장기 개편 안** : [주거복지지원과(3개팀)] → **[주거복지지원과(5개팀)]**
  - [주거복지정책팀] : 주거복지정책 총괄, 주거복지기본계획, 주거복지위원회, 주거실태조사, 주거복지지원센터 운영, 공공임대주택 입주자 모집 및 추천 등
  - [주거급여팀] : 주거급여 책정, 급여지급, 보장비용 징수, 주거취약가구 조사, 주거취약계층 및 긴급주거지원
  - [주거지원팀] : 수원휴먼주택 운영, 사회주택 등 공공임대주택 공급 및 지원
  - [주거금융지원팀] : 보증금 대출이자 지원, 청년월세 지원, 수요자 특화형 금융지원 등
  - [주거환경개선팀] : 녹색건축물 조성지원, 빈집 및 소규모주택정비사업 등 집수리사업

〈표 1〉 수원 특례시의 주거정책 분과 확대·신설 안(도시정책실 산하)

분과명	팀명	주요 업무 및 기능	설립	
			단기	중장기
주거복지 지원과	주거복지정책팀	주거복지정책 총괄, 주거복지기본계획, 주거복지위원회, 주거실태조사, 주거복지지원센터 운영, 공공임대주택 입주자 모집 및 추천 등	●	
	주거급여팀	주거급여 책정, 급여지급, 보장비용 징수, 주거취약가구 조사, 주거취약계층 및 긴급주거지원	●	
	주거지원팀	수원휴먼주택 운영, 사회주택 등 공공임대주택 공급 및 지원	●	
	주거금융지원팀	보증금 대출이자 지원, 청년월세 지원, 수요자 특화형 금융지원 등		●
	주거환경개선팀	녹색건축물 조성지원, 빈집 및 소규모주택정비사업 등 집수리사업		●

주제어: 주거기본, 주거복지, 주거정책 추진체계, 수원 특례시

차 례

주요 내용 및 정책제안 ····· i

국문요약 ····· iii

제1장 서론 ····· 3

제1절 연구의 배경 및 목적 ····· 3

제2절 연구의 범위 및 방법 ····· 5

1. 연구의 범위 ····· 5

2. 연구의 방법 ····· 5

제2장 국내 주택정책 및 수원시 주거여건 ····· 9

제1절 국내 주택 및 주거정책의 동향 ····· 9

1. 종합적 동향 ····· 9

2. 시기별 정책 ····· 10

3. 현(現) 정부의 주거정책 ····· 12

4. 지방정부의 역할 ····· 14

5. 주거정책의 역할 분담 ····· 14

제2절 수원시 주거여건 변화 ····· 15

1. 저출산과 가구 분화 ····· 15

2. 주택유형과 점유형태의 변화 ····· 19

3. 주거취약 가구의 다양화 ····· 19

4. 임차가구와 주거비 부담 ····· 20

5. 공공 임대주택 ····· 21

6. 수원시 주거여건 종합 ····· 25

제3장 현행 행정체계별 정책 기능 분석 ····· 29

제1절 법령상 권한 및 기능 배분 현황 ····· 29

1. 주거정책 관련 법령 현황 ····· 29

2. 법령상의 권한 및 기능 배분 현황 ····· 33

제2절 주거관련 자치법규 제정 및 기능 현황 ····· 41

1. 광역지자체 ····· 41

2. 기초지자체 ····· 44

제4장 수원시 주거정책 추진체계 현황 ····· 51

제1절 기초지자체의 주거정책 분과 현황 ····· 51

제2절 광역지자체의 주거정책 분과 현황 ····· 54

1. 서울특별시 ····· 54

2. 경기도 ····· 57

제5장 수원 특례시 주거정책 추진체계 기초 수립 ····· 63

제1절 특례시 시대의 수원시 주거정책 기본 방향 ····· 63

1. 주거정책에 대한 특례시 도약 의미 ····· 63

2. 수원 특례시에 적합한 주거정책 기본 방향 ····· 65

제2절 주거정책 추진체계 기초 수립 ····· 68

1. 상위 주거정책 권한의 이관과 법령 명시 ····· 68

2. 특례시 시대의 수원에 적합한 주거정책 기초 수립 ····· 69

참고문헌 ····· 75

부록 ····· 77

표 차 례

〈표 2-1〉 시기별 주요 주택·부동산 정책 ····· 12
〈표 2-2〉 가구원수별 가구 ····· 17
〈표 2-3〉 수원시 임대료 과부담 가구 현황 ····· 20
〈표 2-4〉 공공임대주택 재고수준 비교 ····· 22
〈표 2-5〉 주택수 대비 임대주택 비중(2019년 기준) ····· 23
〈표 2-6〉 수원시 공공임대주택 현황 ····· 24
〈표 2-7〉 행정구별 공공임대주택 거주가구 비율과 공공임대주택 입주 의사 ····· 24

〈표 3-1〉 「주거기본법」의 제정 의의 ····· 30
〈표 3-2〉 행정기관별 정책 기능 유형 분류 ····· 34
〈표 3-3〉 광역지자체 주거기본조례 제정 현황 ····· 42
〈표 3-4〉 주요 광역지자체 관련 조례의 사업범위 ····· 43
〈표 3-5〉 기초지자체 관련조례 제정 현황 ····· 45
〈표 3-6〉 주요 기초지자체 관련 조례의 사업범위 ····· 48

〈표 4-1〉 수원시의 주거정책 분과 현황 ····· 52
〈표 4-2〉 성남시의 주거정책 분과 현황 ····· 53
〈표 4-3〉 전주시의 주거정책 분과 현황 ····· 53
〈표 4-4〉 서울특별시의 주거정책 분과 현황(주택정책실-주택공급기획관) ····· 56
〈표 4-5〉 서울특별시의 주거정책 분과 현황(균형발전본부-균형발전기획관) ····· 57
〈표 4-6〉 경기도의 주거정책 분과 현황(도시주택실-도시정책관) ····· 58

〈표 5-1〉 경기도와 수원시의 주거정책 분과 체계 ····· 64
〈표 5-2〉 「주거권」에 대한 명시 ····· 66
〈표 5-3〉 「수원시 주거복지 조례」 제2조(정의) 개정 안 ····· 70
〈표 5-4〉 수원 특례시의 주거정책 분과 확대·신설 안(도시정책실 산하) ····· 73

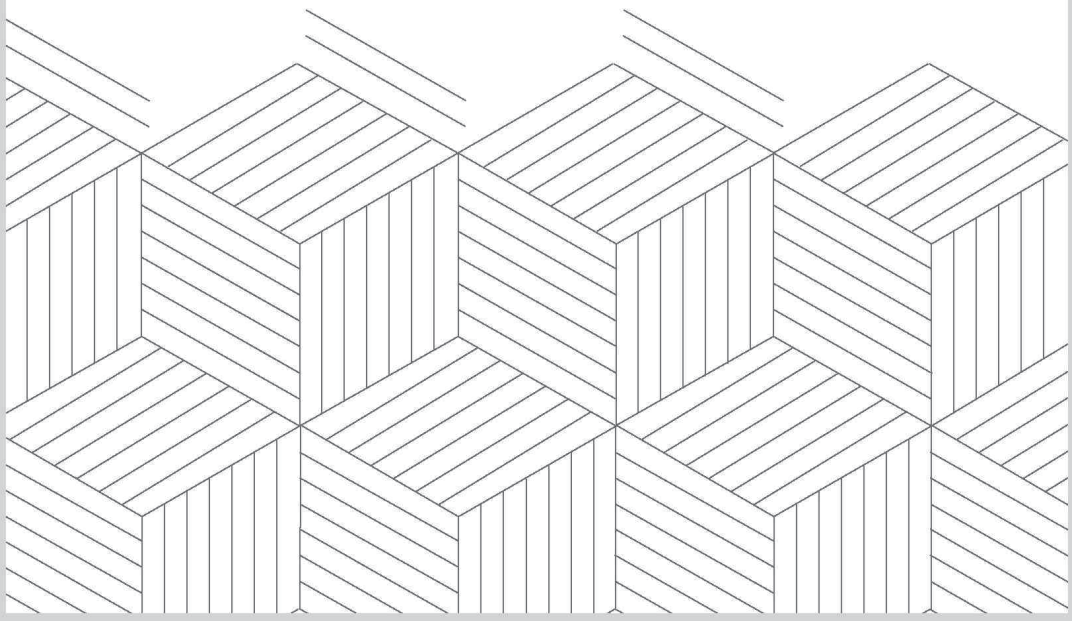
그 림 차 례

〈그림 2-1〉 제2차 장기 주거종합계획, 비전과 정책방향 ····· 10
〈그림 2-2〉 정부 정책 변화 ····· 13
〈그림 2-3〉 가구원수별 가구 추이 ····· 16
〈그림 2-4〉 가구당 주거면적 비교 ····· 18
〈그림 2-5〉 아파트(좌)와 단독주택(우)의 가구당 평균 주거면적 ····· 18
〈그림 2-6〉 경기도 내 주요 대도시의 공공임대 재고 수준 비교 ····· 21
〈그림 2-7〉 주요 지자체의 공공임대 유형 비교 ····· 22
〈그림 2-8〉 지역별 공공임대 입주의사 ····· 25
〈그림 2-9〉 수원시 주거복지 여건 진단(SWOT) ····· 26

〈그림 3-1〉 주거정책 관련 중앙정부 정책기능 부여 현황 ····· 36
〈그림 3-2〉 주거정책 관련 광역지자체 정책기능 부여 현황 ····· 38
〈그림 3-3〉 주거정책 관련 기초지자체 정책기능 부여 현황 ····· 40

제1장
서 론

제1절 연구의 배경 및 목적
제2절 연구의 범위 및 방법



제1장 서 론

제1절 연구의 배경 및 목적

■ 최근 주택정책이 공급적 측면에서 주거권 향상을 위한 주거복지적 측면으로 무게 중심이 이동

◦ 주택의 절대 부족 문제가 해결되었으나, 현재는 주거의 질에 대한 사회적 요구가 증가

◦ 이에 상응하여 2015년, 국민의 기본적인 권리로서의 주거권을 강화하고자 기존의 「주택법」이 「주거기본법」으로 전면 개정되고, 이에 따른 공공의 역할이 강조

■ 국내 저출산 및 고령화 현상의 지속으로 기존의 주거정책에 대한 개편과 개선 요구가 확대

◦ 저출산 현상은 단기적으로 3인 미만 가구 또는 1인 청년 가구에 적합한 주택 모형의 개발을 촉진하며, 장기적으로 국내 주택 시장의 유지에 적신호로 작용

◦ 고령화 현상은 단기적으로 1인 노인 가구에 적합한 주택 모형의 개발을 촉진하며, 장기적으로 가족과의 관계가 단절되고, 절대적인 빈곤에 시달리는 무연고 독거 노년층의 '주거 생명'을 위협

■ 저성장 기조의 고착화 배경에서 소득불균등의 심화가 세대와 계층 등의 주민 간 일상생활 수준의 갈등의 양상으로 하향적 확산 및 표출

◦ 이에 주민의 주택 수요에 대응하여 주택 공급을 중심으로 하는 기존의 소극적 주거정책에서, '주민 일상생활의 안정', '주민 갈등의 완충', '지역 공동체의 회복' 등을 아우를 수 있는 적극적(주민 참여형, 주민 소통형) 주거정책으로의 전환이 요구

◦ 한편, 소득불균등으로 인한 사회적 갈등 속에서 주택가격의 상승과 임대료의 부담에 생활고를 겪는 주거취약 계층에 대한 관리 및 지원도 중요

■ 종합하면, 현재 주민의 수요 및 기대에 시의 적절하게 부응할 만한 주요 주거정책의 지향점이 아래와 같음

◦ 저출산 및 고령화 현상에 따른 단기적, 장기적 주거문제를 해결

◦ 소득불균등의 배경에서 일어나는 주거 계층 간의 갈등을 완화

◦ 적극적인 주거 관리 및 지원 행정을 기반으로 한 주거정책의 신설

◦ 이웃주민이 상호 화합하는 주거문화를 기초로 한 지역 공동체의 회복

■ 단, 상기한 사항은 지역 주민의 일상과 직결되는 점에서 국내 주거정책을 전반적으로 계획 및 추진하는 중앙정부보다는 지자체의 차원에서 **계획**, **관리**, **추진**, **지원**되어야 함

◦ 이는 현 정부의 지방분권 확대에 대한 정책기조 및 주거복지의 지방화 맥락과 비교적 일치

◦ 국민의 주거권 실현자로서의 지방정부의 중요성은 유엔 해비타트(UN-Habitat, 2014)에 의해서도 지속적으로 강조

◦ 특히 주택가격의 안정을 위한 중앙정부 차원의 일괄적인 노력은 실패할 수도 있으며, 이에 지역의 특수성을 숙지한 지방정부의 위상이 상대적으로 제고

- 중앙정부의 주택가격 안정화 대책이 성공하여도 지역별 주택시장에서의 예기치 않은 외부효과가 발생할 수 있음

■ 결국, 국민이 체감하는 주거문제의 성격과 내용은 지역별로 상이하므로, 이에 친숙한 지방정부가 적극적으로 나서서 맞춤형 주거정책을 수립할 필요성 제기

◦ 이러한 맥락에서 특례시 시대의 수원은 기존의 주거정책보다 확대된 권한과 추진체계를 정립할 법적 근거를 모색할 단계에 위치

◦ 해당 법적 근거에 적합한 주거정책 분과를 신설 및 개편하기에 우선하여 기존의 수원시 주거복지 조례 일부를 변경하거나 특례 조항의 신설 방안이 모색

◦ 결과적으로 지역 주민의 주택수요와 일상생활에 적합한 주거정책 추진체계를 구축할 시대적 요구에 직면

제2절 연구의 범위 및 방법

1. 연구의 범위

■ 본 연구는 특례시 시대를 맞이하는 수원의 주거여건에 필요한 주거정책 추진체계 구축 방향의 기본 틀을 제안

◦ 주거정책 추진체계의 세부 방향과 지침을 정립하기 위해서는 수원의 주거정책 특례화에 대한 시기적 근거(저출산, 고령화 등)에 의거한 조례·조항의 개정 및 신설과 함께 이에 대한 '고도의' 실무자·전문가적 논의 및 '주민·시민 공청회'가 필요

◦ 특히 '주거여건의 변화(특례 적용 근거)' → '수원시 조례(조항) 수정·신설(특례화 추진)' → '필요 정책분과의 신설 및 개편(특례화 결과)' 등 신규 주거정책 추진체계를 위한 일련의 과정은 해당 당위성을 강화할 것으로 예상

■ 이에 본 연구의 범위는 **국내 주거정책 추진체계로 제한**하며, 신규 주거정책의 도입에 따른 기대 효과 및 국외 사례는 별도의 연구기간을 필요로 하므로 논의로 함

◦ 연구 내용의 주요 범위는 다음과 같음

- 국내 주택 및 주거정책 동향과 해당 배경에서의 수원시 주거여건 분석
- 국내 현행 행정체계별 주거 관련 정책 기능 분석
- 국내 주요 기초지자체 및 광역지자체의 주거정책 분과 현황 및 체계 분석

◦ 연구의 시간적 범위는 국내에서 현행 주거정책 추진체계의 기초가 구축된 2000년대 초반부터 2021년 현재까지로 한정

- 단, 국내의 시기별 주거정책을 분석하고자 1980년대, 1990년대의 내용을 일부 참고

2. 연구의 방법

■ 본 연구는 수원의 특례시 도약에 따라서 기존보다 강화 및 확대된 주거정책 추진체계를 구상하고자 **중앙정부 및 광역지자체의 고급 주거정책 법령과 부서 현황을 분석**

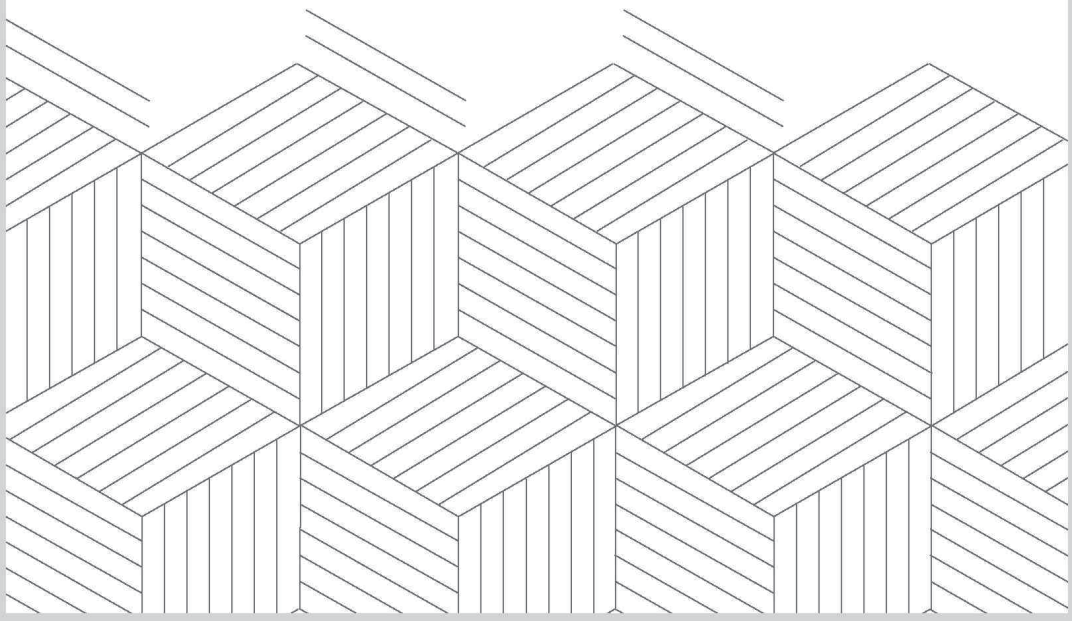
◦ 주거정책 추진 관련 국내 현행 법령에서 수원시로의 위임 및 이관이 필요 및 시급한 권한에 대해서 수원시의 주거 현황에 적합하게 변형·적용하는 방안을 모색

◦ 이는 수원시 현행 주거복지 조례에 대한 조항의 개정으로서 구체화

◦ 또한 주거정책 분과가 비교적 체계화된 서울특별시와 경기도의 사례에서 수원시가 참고할 만한 사항을 위주로 신규 주거정책 분과의 개편 안을 제시

제2장
국내 주택정책 및 수원시 주거여건

제1절 국내 주택 및 주거정책의 동향
제2절 수원시 주거여건 변화



제2장 국내 주택정책 및 수원시 주거여건

제1절 국내 주택 및 주거정책의 동향

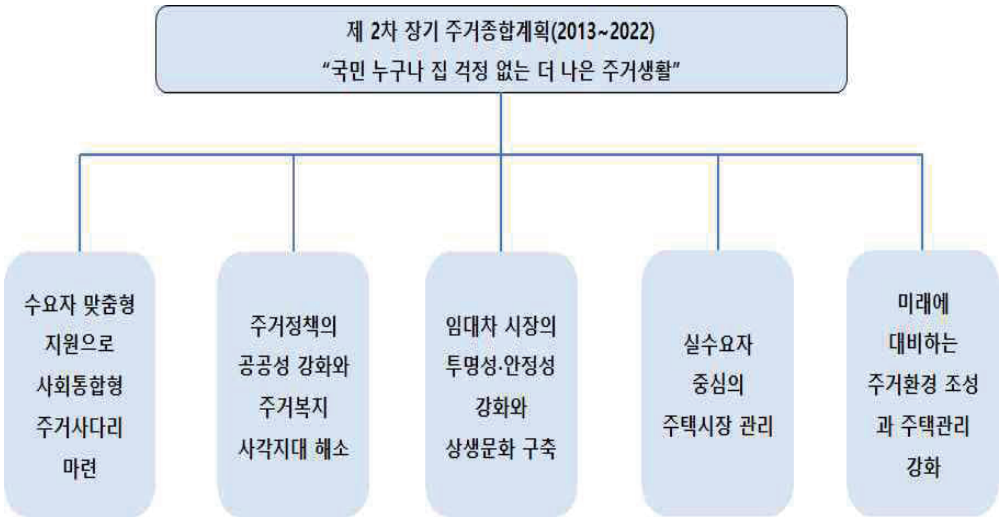
1. 종합적 동향

- 최근 주택가격의 상승으로 주거문제에 대한 국민적 관심이 고조되며, 중앙정부는 주거복지와 관련한 다양한 정책을 확대하는 한편, 지방정부의 역할이 강조
- 기존의 주택정책은 공급 확대에서 주거권을 향상하기 위한 주거복지를 향하여 그 중심이 이동하고 있음
  - 주택의 절대 부족 문제가 해결되고 주거의 질(質)적 측면에 대한 사회적 요구가 증가
  - 2015년에는 기존의 「주택법」이 「주거기본법」으로 전면적인 개정이 진행되고, 국민의 기본적인 권리로서의 주거권과 이에 상응하는 공공의 역할이 강조
- 사회·경제적 여건 변화에 의해서 새로운 주거복지 정책에 대한 모색에 직면
  - 초 저출산이 지속되고 고령화가 급속히 진행되며, 또한 1인 가구의 증가와 같은 인구구조의 변화에 따른 다양한 사회문제가 부각
  - 인구구조의 변화와 함께 저성장 기조의 고착화, 소득불균등의 심화는 세대 간, 계층 간에 갈등을 심화
  - 주택가격의 상승과 임대료 부담의 증가에 의해 주거취약계층이 확대
- 정책 환경이 변화하는 가운데 주거복지 분야에서 지방정부의 역할이 강조되고 있음
  - 현 정부의 지방분권 확대에 대한 정책기조와 함께 주거복지의 지방화에 대한 논의가 본격화
  - 2017년 11월, 국토교통부는 주거복지 로드맵을 발표함으로써 사회통합형 주거사다리 구축을 실현하기 위한 방안으로서 중앙, 지방, 민간의 협력적인 거버넌스 구축을 강조한 바가 있음

■ 국토교통부의 제2차 장기주거종합계획(2013-2022)에서 제시한 비전은 국민 누구나 집 걱정 없는 더 나은 주거생활로 요약

◦ 이를 달성하고자 주거비 부담완화, 주거권 보장, 실수요자 중심의 주택시장 조성, 안전하고 쾌적한 주거환경 조성을 구체적인 목표로 제시

〈그림 2-1〉 제2차 장기 주거종합계획, 비전과 정책방향



출처: 국토교통부(2018); 이성호(2019)

2. 시기별 정책

■ 시기별 정부의 주거정책

◦ 우리나라는 과거 40년 간 주거의 양적 측면과 질적 측면의 수준이 모두 크게 향상된 것으로 평가

◦ 1인당 주거 면적의 증가는 주택의 양적 및 질적 향상의 지표로 간주(강미나, 2018)

■ 1980년대

◦ 주택공급 확대를 위해 택지개발촉진법을 제정했으나(1980), 단기간에 대규모 토지 공급이 진행되어 토지와 주택시장이 과열

◦ 이에 부동산투기억제대책(1987), 부동산종합대책(1988), 주택 200만호 건설계획(1989), 토지공개념(1989) 등의 해결책이 추진

◦ 급격한 도시화 → 지가의 상승 → 토지 공급 방식의 전환(해결책)

- 토지 공급 방식의 전환 : 토지구획정리사업 → 공영개발

■ 1990년대

◦ 대규모 토지 공급 + 토지의 공공성 강화

◦ 전세가격의 급등, 전세의 월세 전환 등 서민주거비 부담을 완화하고자 부동산 및 전월세안정대책 발표(1990)

◦ 1998년, IMF 외환위기 → 주택가격의 급락 → 주택경기 활성화대책(1998), 주택건설촉진대책(1999), 임대주택공급 등 서민주거안정대책(1999) 추진

◦ 토지초과이득세법, 택지소유상한에 관한 법률, 개발이익 환수에 관한 법률 등 토지공개념, 공시지가 제도 등의 도입을 통해 토지의 공공성 달성을 위한 사회 및 제도적 기반이 조성

■ 2000년대 이후

◦ 개발과 보존의 균형, 도시개발 및 재개발 등의 계획체계와 도시개발의 틀이 구축

◦ 2000년대 초반, 선 계획-후 개발에 기초하여 국토기본법(2003), 국토계획법(2003), 도시개발법(2000), 도시 및 주거환경정비법(2003) 등이 제정

◦ 2000년대 중반 이후, 주택가격의 상승에 따른 주택시장 불안을 완화하고자 다음과 같은 대책이 추진

- 10.29대책(2003), 8.31대책(2005), 금융위기 이후 8.2대책(2017), 9.13대책(2018)

- 개발부담금(2006) 부과 재개 → 개발이익의 환수 노력

- 2008년 말, 글로벌 금융위기 → 주택시장 침체 → 부동산·건설경기 활성화(2008), 전월세시장 안정 등 서민주거지원(2011) 확대, 주택시장 정상화 대책(2013) 등이 추진

〈표 2-1〉 시기별 주요 주택·부동산 정책

시기	특징	주요 정책
1980년대	‣ 급격한 도시화 ‣ 대도시 지가와 주택가격 상승 ‣ 수도권 주택부족 문제	‣「택지개발촉진법」(1980) 등 단기간 대규모 토지공급 가능한 제도적 기반 조성 ‣ 토지 및 주택시장 과열에 따라 부동산투기억제대책(1987) ‣ 부동산종합대책(1988) ‣ 주택 200만 호 건설계획 발표(1989) ‣ 토지공개념(1989) 토지공급, 토지구획정리사업 방식 → 공영개발 방식 전환
1990년대	‣ 대규모 토지 공급 ‣ 토지의 공공성 강화 ‣ 전세가격 급등, 전세의 월세 전환 ‣ 서민주거비 부담 완화	‣ 부동산 및 전월세안정대책(1990), ‣ 1998년 IMF 외환위기로 주택가격이 큰 폭으로 하락 → 주택경기 활성화대책(1998) ‣ 주택건설촉진대책(1999) ‣ 임대주택공급 등 서민주거안정대책(1999) : 「토지초과이득세법」, 「택지소유상한에 관한 법률」, 「개발이익 환수에 관한 법률」 등 '토지공개념', '공시지가 제도' 등을 도입하여 토지의 공공성 등을 달성할 수 있는 사회적·제도적 기반을 조성
2000년대 이후	‣ 경기활성화와 규제강화 정책 반복 ‣ 개발과 보존의 균형 ‣ 도시개발 및 재개발 등을 위한 계획체계 및 도시개발 틀 마련 ‣ 주택보급률 100%달성 ‣ 주거정책으로 전환	‣ 2000년대 중반 이후 주택가격 불안에 따른 10.29대책(2003) ‣ 투기억제 : 8.31대책(2005)/8.2대책(2017)/9.13대책(2018) 등 투기억제 추진 ‣ 2008년 말 글로벌 금융위기 → 부동산·건설경기 활성화(2008) ‣ 전월세시장 안정 등 서민주거지원 확대(2011) ‣ 주택시장 정상화대책(2013) ‣ '선계획-후개발'에 기초한 「국토기본법」(2003), 「국토계획법」(2003), 「도시개발법」(2000), 「도시 및 주거환경정비법」(2003) 등 제정, 개발부담금(2006) 부과 재개를 통해 개발이익 환수 ‣ 주거기본법 제정(2015) 국민의 주거권 보장과 기본적인 권리, 주택정책에서 주거(복지)정책으로 전환, 주거복지 전달체계 강화 등

출처: 국토연구원(2018); 김리영(2020)의 내용 재구성

3. 현(現) 정부의 주거정책

■ 문재인 정부는 2017년 출범과 함께 100대 국정과제의 발표에서 포용적 복지국가를 위해 서민이 안심하고 사는 주거 환경 조성, 청년과 신혼부부 주거 부담 경감을 발표한 바가 있음[1)]

1) 대한민국정책브리핑(https://www.korea.kr/special/policyCurationView.do?newsId=148865571)

■ 구체적인 실천 목표로서 공공임대주택의 공급과 운영·관리 개선, 임대주택 등록 활성화, 신혼부부 주거비용 지원, 청년 임대주택 공급 등의 세부 부동산 정책 추진 계획을 제시

◦ 부동산 정책 핵심기조로서 서민 주거안정 및 실수요자 보호를 이루고자 주택의 공공성 강화를 추구

◦ 특히 주택 정책은 경기부양 및 경기조절의 수단이 아님을 강조하며, 이를 기본으로 투기수요 근절, 실수요자 보호, 생애주기·소득수준별 맞춤형 대책 등 3대 원칙을 제시

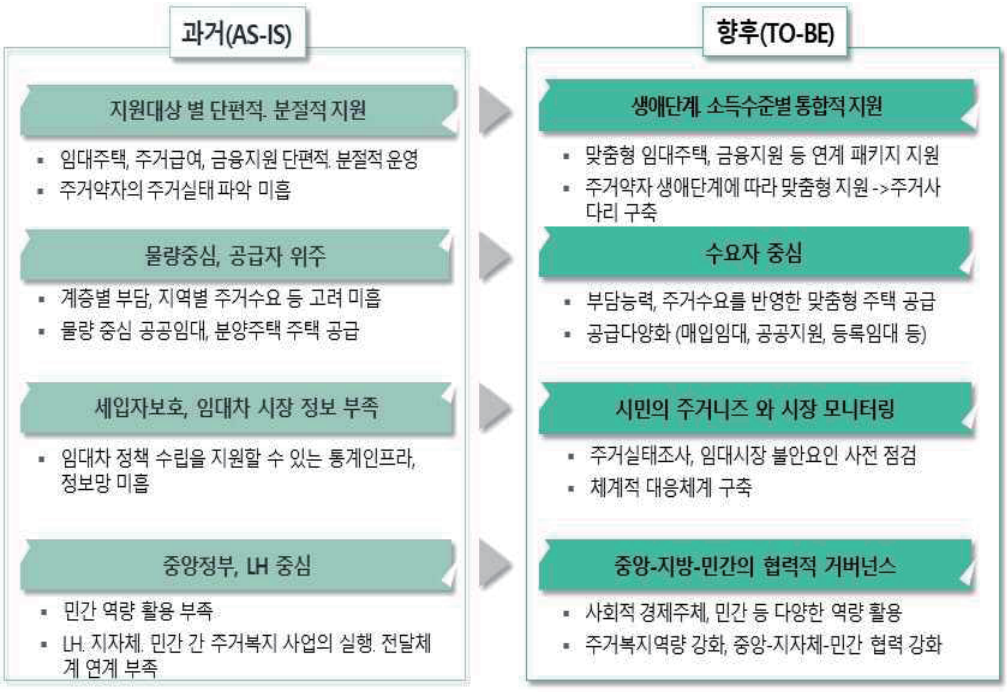
◦ 또한 포용적 주거복지 실현을 위한 주택시장 안정 정책과 실수요자 중심의 지원 및 공급정책을 추진

■ 현 정부의 주거정책은 중앙정부(중심)와 지방 및 민간(협력)에 기반하여 시민의 주거수요에 대한 모니터링 강화를 통해 공급의 다양화(매입임대, 공공지원 등)를 달성하는 것으로 요약

◦ 주거복지 로드맵 : 임차가구 보호·지원, 주거실태조사 강화, 공공임대 수요자 편의 강화 등의 계획

◦ 지자체 역할 : 지자체의 임대주택 공급 확대, 사회주택 공급 활성화, 주거복지 전달체계 강화 등의 계획

〈그림 2-2〉 정부 정책 변화



4. 지방정부의 역할

- 주거복지 로드맵을 제시하는 중앙정부의 중심적 역할과 함께 개별 도시 단위에서 지방정부의 역할도 중요
- 지방정부는 주민의 인권과 주거권을 실현하고자 지역성이 반영된 구체적인 노력을 실천할 수 있음
  - 인권이 실현되는 인권도시를 위한 매개체로서 도시 및 지방정부의 역할이 중요(정성훈, 2012: 381-406; 박미선 2019)
    - 특히 인권 실현의 일상화를 위해서는 중앙정부보다도 주민을 직접 관할하는 지방정부의 적극적인 역할이 필요
  - 동일한 맥락으로, 주민의 생활에 적합한 주거권 및 주거정책의 지역화를 추진하고자 '주거권 실현주체'로서 지방정부의 노력이 중요
    - 지방정부의 역할에 기반한 주거정책의 지방화는 주거권 실현 면에서 국가의 전반적인 주거정책에 대한 재검토만큼이나 중요(박미선, 2019)
- 중앙정부가 추진하는 주거정책의 후과(後果)는 지역별로 차등화 될 수 있으므로, 이에 대해서 지방정부의 구체적인 주거정책이 계획 및 추진되어야 함
  - 특정지역의 주택가격이 상승 시에는 기타 지역에서는 그 가격이 하락하는 경우가 많으므로, 천편일률적인 주택가격 안정화 대책은 오히려 지역 간 주택가격의 격차를 심화시킬 수 있음(김재익 외, 2007)
  - 주택가격의 지역 차등화가 진행되지 않아도, 중앙정부가 추진하는 국가적 차원의 정책에만 의존하면, 각 지역의 주택시장에서는 예기치 않은 외부효과가 발생할 수 있음
  - 종합하면, 국민이 체감하는 주거문제의 성격과 내용은 지역별로 상이하므로, 이에 친숙한 지방정부가 적극적으로 나서서 맞춤형 주거정책을 수립해야 함

5. 주거정책의 역할 분담

- 주거정책의 양대 실현 주체
  - 중앙정부 : 주거정책의 지원자로서 재원의 공정한 배분과 필요 플랫폼 역할 수행
  - 지방정부 : 주거정책의 실현자로서 지역별 주택 수요의 만족 및 안정 역할 수행
    - 유엔 해비타트(UN-Habitat, 2014)에 의하면, 주거권 실현자로서 지방정부의

중요성이 유구하게 강조되어 왔는데, 이는 중앙정부의 주거정책에 일조할 수 있는 지방정부의 실행력, 지역별 주거정책의 혁신과 노하우, 다양한 이해관계자의 참여와 동원, 주거정책 법제도의 지역화 필요성에 근거(박미선, 2019)

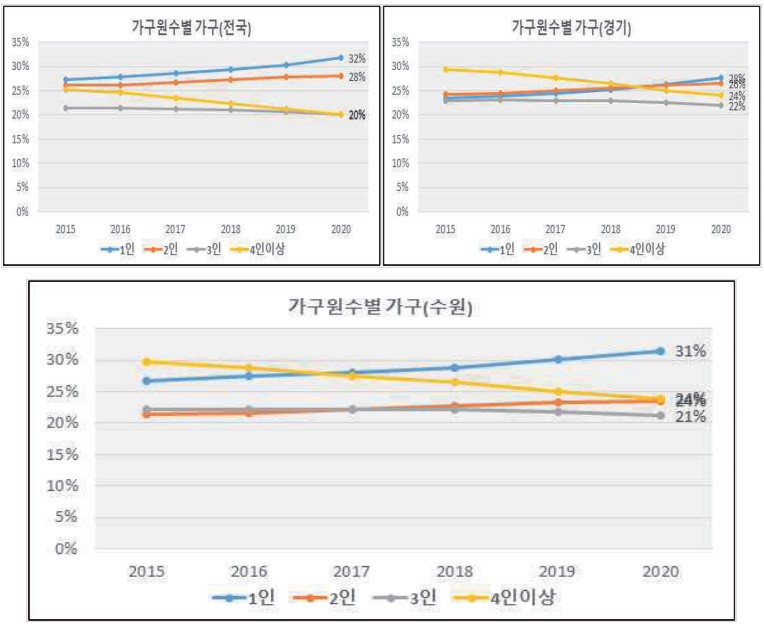
- 특히 주민의 일상생활과 직결되는 상하수도, 전력공급, 인프라, 토지이용 계획, 용도지역 지구제, 개발사업 인·허가 등의 사항은 중앙정부 이전에 지방정부가 1선에서 적극적으로 대처 및 해결해야 하는 문제임(박미선, 2019)

제2절 수원시 주거여건 변화

1. 저출산과 가구 분화

- 저출산의 고착과 고령화의 지속으로 자녀 세대가 없는 3인 미만의 가구 수가 증가하고 있으며, 이로 인해서 수원시 내 세대 당 인구수가 지속적으로 감소
- 이와 함께, 부모, 자녀로 구성된 가구의 분화도 3인 미만 가구 수를 증가시킴
- 수원시는 2015년, 4인 이상 가구 수가 전체의 30%를 차지했으며, 1인 가구는 27%에 불과하였으나, 2020년에는 1인 가구가 전체 비중의 31%를 달성함으로써 3인 미만 가구화가 본격적으로 진행
  - 이는 2015년, 1인 가구 수가 전체 비중의 27%를 차지하다가 지속적으로 증가하여 2020년에 32%를 달성한 전국의 상황과 유사
  - 수원시는 1인 가구 수의 비중이 전국의 경우보다 1%가 낮고, 3인 이상 가구 수의 비중도 전국 평균보다 높으나, 전자는 경기도의 평균 수치보다 높으며, 후자는 경기도의 평균 수치보다 낮음
  - 즉, 수원시는 수도권 내에서도 가구의 분화가 급속히 진행되며, 이에 대응하고자 보다 본격적인 맞춤형 주거정책이 필요한 신규 국면(New Phase)에 직면

〈그림 2-3〉 가구원수별 가구 추이



출처: 통계청, 「인구총조사」(각 연도)

〈표 2-2〉 가구원수별 가구

구분		일반가구 (합계, 만호)	가구원수별, 가구수(만호)				가구원수별(%)			
			1인	2인	3인	4인~	1인	2인	3인	4인~
전국	2015	1,911.1	520.3	499.4	410.1	481.3	27.2	26.1	21.5	25.2
	2016	1,936.8	539.8	506.7	415.2	475.1	27.9	26.2	21.4	24.5
	2017	1,967.4	561.9	526.0	417.9	461.6	28.6	26.7	21.2	23.5
	2018	1,997.9	584.9	544.6	420.4	448.1	29.3	27.3	21.0	22.4
	2019	2,034.3	614.8	566.3	421.8	431.5	30.2	27.8	20.7	21.2
	2020	2,092.7	664.3	586.5	420.1	421.8	31.7	28.0	20.1	20.2
경기도	2015	438.5	102.6	106.2	100.5	129.1	23.4	24.2	22.9	29.4
	2016	448.4	106.8	109.1	103.4	129.2	23.8	24.3	23.0	28.8
	2017	460.3	112.5	114.7	105.7	127.5	24.4	24.9	23.0	27.7
	2018	475.1	119.8	121.3	108.4	125.6	25.2	25.5	22.8	26.4
	2019	490.8	129.1	128.5	110.6	122.6	26.3	26.2	22.5	25.0
	2020	509.8	140.6	135.0	112.0	122.2	27.6	26.5	22.0	24.0
수원시	2015	42.8	11.4	9.2	9.5	12.7	26.7	21.5	22.1	29.7
	2016	43.6	12.0	9.4	9.7	12.6	27.4	21.6	22.2	28.8
	2017	44.5	12.5	9.9	9.9	12.3	28.1	22.2	22.2	27.5
	2018	45.1	13.0	10.2	10.0	11.9	28.8	22.7	22.1	26.4
	2019	45.7	13.7	10.6	9.9	11.4	30.0	23.2	21.7	25.0
	2020	46.6	14.7	11.0	9.8	11.1	31.4	23.5	21.1	23.9

출처: 통계청, 「인구총조사」(각 연도)

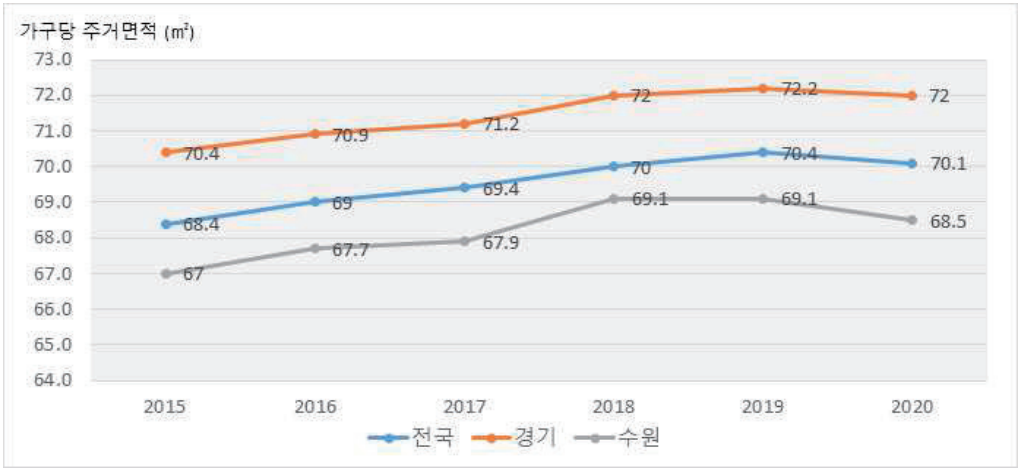
■ 수원시 가구의 거주 주택 규모의 평균은 전국 및 경기도에 비해서 낮음

◦ 수원시의 가구당 주거면적은 전국 및 경기도의 평균 수치보다 낮으며, 그 규모의 감소세가 지속

◦ 2020년, 수원시의 가구당 평균 주거면적은 68.5㎡로서 전국(72㎡) 및 경기도(70.1㎡)보다 낮게 나타남

◦ 이는 1인 가구와 2인 가구의 증가가 반영된 현상으로 해석되며, 주택의 유형에 따라 수원시의 가구당 주택 면적이 상이함을 의미

〈그림 2-4〉 가구당 주거면적 비교

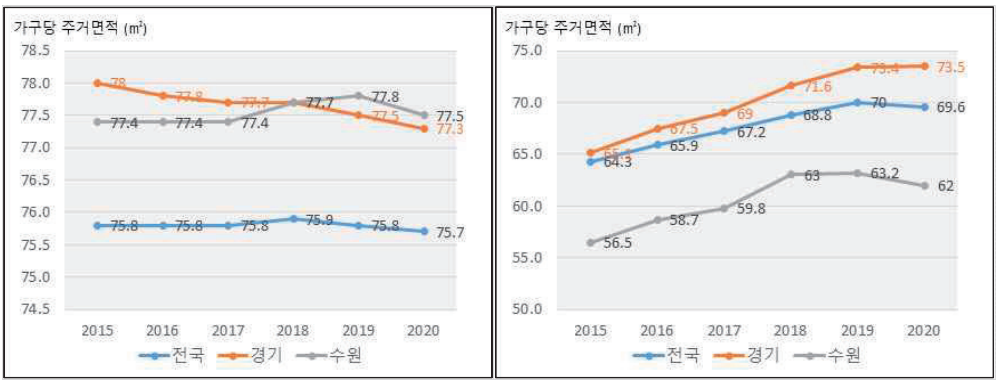


출처: 통계청, 「인구총조사」(각 연도)

◦ 한편, 수원시 내 아파트에 거주하는 가구의 평균 주거면적은 2020년, 77.5㎡로서 전국(75.7㎡)와 경기도(77.3㎡)에 비해서 크게 나타나는 반면에, 단독주택의 평균 주거면적은 62㎡로서 전국(69.6㎡)과 경기도(73.5㎡)보다 낮게 나타남

◦ 이는 고도의 도시화 과정에서 단독주택의 다수가 공동주택으로 전환된 수원시의 특성에 기인한 것으로 파악

〈그림 2-5〉 아파트(좌)와 단독주택(우)의 가구당 평균 주거면적



출처: 통계청, 「인구총조사」(각 연도)

2. 주택유형과 점유형태의 변화

■ 수원시 가구는 주로 아파트, 연립 및 다세대 주택 등의 공동주택에 분포

◦ 주택 유형별 가구 수 분포 현황은 단독주택(126,506), 아파트(233,256), 연립주택(7,017), 다세대 주택(40,673), 비거주용 건물(5,920)로 나타남

◦ 오피스텔 및 숙박업소와 같은 주택 이외의 거처에는 14,182 가구가 분포하며, 이 중의 66.5%(9,435 가구)가 1인 가구로 나타남

■ 수원시 가구의 다수가 자가 주택을 소유하지 못하는 세입자의 처지에 있음

◦ 주택 자가 소유 비중(49.3%), 주택 타인 임차 비중(47.3%)

◦ 2010년에서 2015년까지, 전세 가구 수의 비율이 감소하는 가운데 자가 소유율과 월세 거주율이 증가하는 양극화 현상이 심화

- 자가 소유 가구의 비중이 소폭 증가(45.0% → 49.3%)한 반면에, 기존의 전세 거주 가구의 비중이 대폭 감소하였으며, 특히 전세의 월세화가 진행(전세 30.4% → 21.3%, 월세 23.0% → 26.0%)

- 이는 전세의 자가 소유라는 주거 안정화를 상쇄할 정도로 전세의 월세화라는 주거 불안정화가 진행됨을 의미

◦ 주택 점유 형태별 연령을 보면, 낮은 연령일수록 임차로 거주하는 반면에, 높은 연령일수록 자가로 거주하는 특성이 나타남

3. 주거취약 가구의 다양화

■ 수원시 주거실태조사(2017)에 의하면, 수원시 관내 주거취약 가구 수가 전체 비중의 27.4%인 11.9만 가구에 달함

◦ 내국인 주거취약 가구 수(10.2만), 외국인, 다문화가정 주거취약 가구 수(1.7만)

◦ 주거취약 가구 수의 대다수는 중위소득 50% 이하의 가구에 해당(5.9만 가구, 전체 비중의 13.6%)

◦ 주거취약 가구의 소득 구간에서 100~200만원 미만의 비중이 31.5%로 최대 비중을 차지하며, 이들 200만원 미만 소득의 가구는 수원시 전체 주거취약 가구 중 60% 이상을 차지

■ 수원시 주거취약 가구의 지역별 분포에서는 권선구(30.2%) 다음으로 팔달구(24.2%)의 비중이 높은데, 이는 수원시 전체 가구 수의 비중(18.1%)보다 6%가 높은 24.2%의 주거취약 가구 비중을 보임으로써 주거취약도가 상대적으로 높음

■ 한편, 영통구는 수원시 전체 가구 수의 비중(28.0%)보다 5.6%가 낮은 22.4%의 주거취약 가구 비중을 보임으로써 주거취약도가 상대적으로 낮음

4. 임차가구와 주거비 부담

■ 주거취약 계층을 포함한 임차가구 중에서 주거비 부담 수준이 높은 가구가 다수 존재하며, 이들 가구는 과도한 주거비로 인한 경제적 어려움에 직면

◦ 수원시에 거주하는 전체 임차가구의 소득 대비 임대료 비율 수준(RIR, Rent to Income Ratio)은 18.9%이나, 주거취약 계층의 경우에는 25.3%에 달함

◦ 특히, 주거취약 계층 중 최대 비중을 차지하는 중위소득 50% 이하의 가구는 30%를 상회하는 RIR을 보임으로써, 주거비 부담으로 인한 생활고가 예상

■ 주거취약 계층 중에서도 청년 및 노인 1인 가구의 임차료 부담수준이 심각한 것으로 나타남

◦ 주거취약 가구의 대다수는 1인 가구의 형태를 보이는데, 특히 독거 노인 및 독거 청년의 1인 가구가 주로 다른 취약가구 집단보다도 주거비 부담도가 높은 주거 빈곤 가구에 해당

〈표 2-3〉 수원시 임대료 과부담 가구 현황

(단위: 가구, %)

구분		RIR 25% 이상 중위소득 50% 이하		RIR 30% 이상 중위소득 50% 이하	
		가구수	비율	가구수	비율
가구주 연령대	~ 30세 미만	3,594	27.7	3,594	35.9
	30세-40세 미만	618	4.8	513	5.1
	40세-50세 미만	1,333	10.0	722	7.2
	50세-60세 미만	2,494	19.2	1,445	14.4
	60세 이상	4,931	38.0	3,740	37.3
가구 평균 소득	~ 100만원 미만	9,479	73.1	7,805	77.9
	100-200만원 미만	2,704	20.9	1,904	19.0
	200-300만원 미만	786	6.1	304	3.0
	300만원 이상	0	0.0	0	0.0
가구원 수	1명	8,335	64.3	6,901	68.9
	2명	2,369	18.3	1,825	18.2
	3명	1,110	8.6	614	6.1
	4명	764	5.9	572	5.7
	5명	219	1.7	102	1.0
합계		12,797	100.0	10,014	100.0

출처: 수원시 주거실태조사(2017)

5. 공공 임대주택

■ 수원시 공공 임대주택 재고 현황은 경기도 내에서 비교적 열악

◦ 2017년, 수원시의 공공 임대주택 여유 수는 2만 여호로서 전체 주택의 9.1%를 차지하는 데 불과하여, 경기도 전체 평균(9.7%)보다 약간 낮음

◦ 2017년, 경기도 내에서 공공 임대주택의 비율이 높은 시·군으로는 김포시(20.8%), 파주시(19.6%), 오산시(19.6%), 하남시(17.9%), 화성시(15.2%)가 있으며, 수원시의 공공 임대주택 비율은 이들의 절반 수준인 9% 대에서 정체

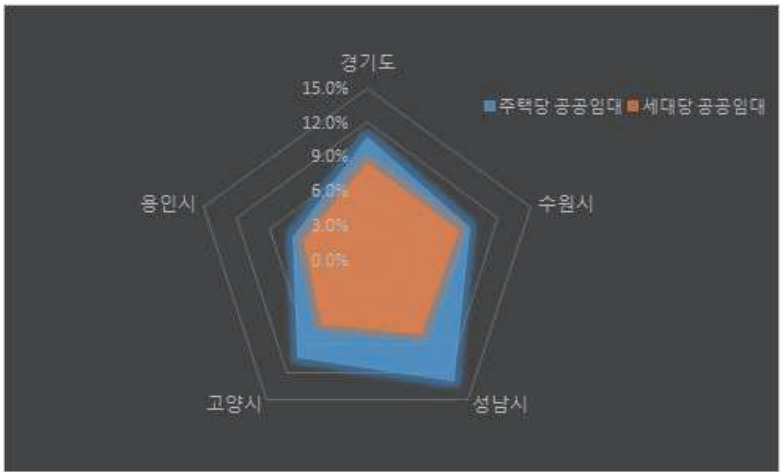
■ 최근 수도권의 공공 임대주택 공급 증가는 수원시의 주거 상황을 한층 악화

◦ 경기도 공공 임대주택 비율 : 9.7%(2017년) → 10.7%(2019년)

◦ 2019년, 경기도 내에서 평균 수준을 상회하는 주요 지자체로는 성남시(12.9%)가 있으며, 고양시가 10.4%로서 경기도의 평균 수준에 근접

◦ 한편, 수원시와 용인시의 공공 임대주택 비율은 각각 9.3%와 6.8%에 불과함으로써 경기도 내 주요 대도시에서의 위상이 열악

〈그림 2-6〉 경기도 내 주요 대도시의 공공임대 재고 수준 비교



출처: 김리영(2020)

■ 종합하면, 수원시의 공공 임대주택 재고가 2016년의 8.6%에서 2019년의 9.3%로 증가세를 지속함으로써 용인시에 비해서 상대적으로 우세를 보이나, 아직까지는 경기도의 평균 수준인 10.7%보다 1.4%가 낮으며, 특히 수원시와 인구 규모가 유사한 성남시와 고양시에 비해서 열세를 보임

◦ 성남시와 고양시의 택지개발은 수원시보다 활발한 것으로 파악

〈표 2-4〉 공공임대주택 재고수준 비교

구 분	주택당 공공임대주택 (%)			
	2016년	2017년	2018년	2019년
경기도	9.1	9.8	10.3	10.7
수원	8.6	9.1	9.2	9.3
성남	11.0	12.1	12.6	12.9
고양	8.9	8.9	8.9	10.4
용인	7.0	7.0	6.7	6.8

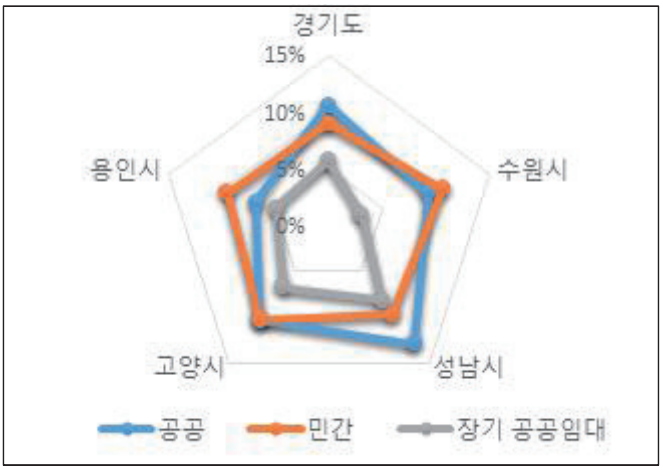
출처: 김리영(2020)

■ 한편, 공공 임대주택의 유형을 민간, 공공, 장기 공공임대로 분류하여 살펴보면 다음과 같음

◦ 경기도의 주택 임대시장에서 공공 부문이 민간 부문보다 약 1.7%가 높게 나타남

◦ 성남시와 고양시는 민간보다 공공 부문의 임대 주택 비중이 높은 반면에, 수원시와 용인시는 이와의 반대 현상이 뚜렷함

〈그림 2-7〉 주요 지자체의 공공임대 유형 비교



출처: 국토교통부 통계누리

■ 이에 수원시가 임차가구를 비롯한 주거약자를 위한 주거정책을 추진하려면 우선적으로 주택 임대시장에서의 공공 부문 역할에 의존해야 함

◦ 장기 공공 임대주택의 열악한 비중(3.1%)을 고려하여 주거약자의 주거 안정화 지속을 위한 공공 임대주택 확보가 시급

〈표 2-5〉 주택수 대비 임대주택 비중(2019년 기준)

구 분	전체	공공	민간	장기 공공임대
경기도	19.7%	10.7%	9.0%	5.7%
수원시	19.9%	9.3%	10.6%	3.1%
성남시	22.6%	12.9%	9.7%	8.2%
고양시	20.6%	10.4%	10.3%	6.8%
용인시	16.3%	6.8%	9.5%	4.9%

출처: 국토교통부 통계누리

■ 수원시 공공 임대주택의 공급 방식은 건설임대 및 매입임대 등으로 구성

◦ 건설임대를 통한 공공 임대주택의 공급은 85.6%의 비중을 차지

◦ 매입임대를 통한 공공 임대주택의 공급은 13.7%의 비중에 불과하나, 해당 방식은 점차로 확대되고 있음

◦ 한편, 전체 공공 임대주택에서 최대 비중(38.3%)을 보이는 단일 유형은 국민임대주택으로서, 이는 주거취약 계층이 최장 30년까지 안정적으로 거주가 가능

■ 공급·관리 주체별로 살펴보면, 한국토지주택공사(LH)에서 공급하는 주택이 전체 공공 임대주택 비중의 98.5%를 차지(공공 임대주택 공급의 LH 집중화)

◦ LH에서는 주로 건설임대 방식을 통하여 다양한 공공 임대주택을 공급하며, 최근에는 매입 다가구, 청년 및 신혼부부 매입임대 주택, 공공 리모델링을 비롯한 여러 매입임대 방식을 활용

◦ 경기도시공사(GH)도 최근에는 다양한 공공 임대주택을 공급할 계획을 수립 중이나, 공급 규모 면에서는 저조한 실정

■ 종합하면, 수원시 공공 임대주택의 공급이 지속적으로 증가하였으나, 아직까지는 주거취약 계층을 위한 장기적이고 실질적인 임대주택 공급이 부족한 상황

◦ 광교 신도시, 호매실 지구 등의 대규모 공공 임대주택의 공급을 통하여 이에 대한 수원시의 재고가 소폭 증가하였으나, 이는 수원시 전체 주거취약 계층의 규모 면에서 역부족인 것으로 판단

◦ 특히, 수원시 전체 공공 임대주택의 35%에 해당하는 약 9천 가구가 일정 기간의 경과 후 분양전환 되는 현실(5년, 10년 임대 주택)을 고려하면, 관내 공공 임대주택의 규모는 한층 더 적은 것으로 판단

〈표 2-6〉 수원시 공공임대주택 현황

(2019.10월 기준 / 단위: 호)

구분		관리주체	세대수
건설임대	영구임대	LH	2,542(9.2%)
	국민임대		10,599(38.3%)
	10년 임대		9,023(32.6%)
	5년 임대		800(2.9%)
	행복주택		400(1.4%)
	경기행복주택	GH	304(1.1%)
	소계		23,688(85.6%)
매입임대	매입다가구	LH	3,802(13.7%)
	청년, 신혼부부 매입임대		37(0.1%)
	공공리모델링		67(0.2%)
	기존주택매입임대	GH	66(0.2%)
	수원휴먼주택	수원시	23(0.1%)
	소계		3,995(14.4%)
합계			27,683(100.0%)

주) 전세임대 주택은 집계에서 제외
출처: 각 기관별 자료 및 마이홈(http:/myhome.go.kr); 이성호(2019) 내용 정리

■ 한편, 공공 임대주택 선호도를 지역별로 보면, 권선구가 가장 높음

◦ 현재 권선구의 임차 가구 중에서 공공 임대주택에 입주할 의사가 있는 가구 비율이 54.7%를 보임으로써, 입주 선호도 면에서 장안구, 팔달구, 영통구보다 높음

◦ 또한, 권선구의 공공 임대주택 거주 가구 비중은 10.4%로서 수원시 전체의 평균 비중(7.0%)보다 높으며, 장안구, 팔달구, 영통구에 비해서도 높음

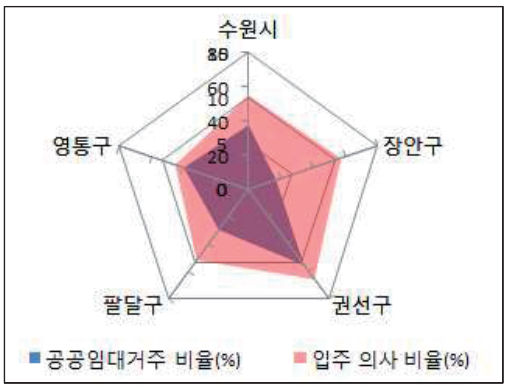
〈표 2-7〉 행정구별 공공임대주택 거주가구 비율과 공공임대주택 입주 의사

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	공공임대 거주 가구 비율	임차 가구 등 미입주 가구수	미입주 가구 등 입주 의사가 있는 가구 비율
수원시 전체	436,304	7.0%	181,423	54.7%
장안구	104,948	3.2%	38,432	57.2%
권선구	130,273	10.4%	49,180	65.8%
팔달구	78,986	5.6%	39,006	51.8%
영통구	122,097	7.5%	54,805	45.3%

출처: 수원시 주거실태조사(2017)

〈그림 2-8〉 지역별 공공임대 입주의사



출처: 통계청(2016); 수원시 주거실태조사(2017)

6. 수원시 주거여건 종합[2)]

- 수원시의 주거복지 관련 강점은 제도적 기반 구축, 독자적인 공공주택 모형 개발과 추진, 대·내외적 공감대 형성을 통한 주거정책의 추진으로 요약
  - 주거복지에 대한 조례, 전담조직 구축 등의 추진체계 기반 마련 사례로 [주거복지팀], 지속가능도시재단(現 수원도시재단)의 주거복지지원센터 설립 등을 들 수 있음
  - 독자적인 공공주택 모형 개발 사례로는 수원휴먼주택을 들 수가 있음
  - 주거복지권의 제도화 : 2018년 1월, 수원시장에 의해서 4대 시민권에 포함
- 반면에 약점으로는 수원시의 공공 임대주택 비율이 경기도에 비해서 낮은 수준이며, 개발 가용지의 부족, 관내 지역별 주거 수준의 편차와 이에 따른 주거여건의 복잡한 지역화 등이 지적
  - 권선구 및 팔달구와 같이 주거취약 계층과 함께 노후화된 주택이 집중된 지역이 도처에 산재
  - 이에 지역별 주거여건을 총괄 및 조정할 수 있는 컨트롤 타워가 요구되나, 아직까지는 부재하며, 이에 대한 실질적인 현안을 전담하는 [주거복지팀]의 인력 규모와 위상이 열악한 실정
  - 또한 주거복지와 관련된 민간 주체의 역량이 미흡하고, 그 기반도 부족

2) 본 소절은 이성호. (2019). 「수원시 중장기 주거복지 종합계획 수립 연구」의 내용을 재구성

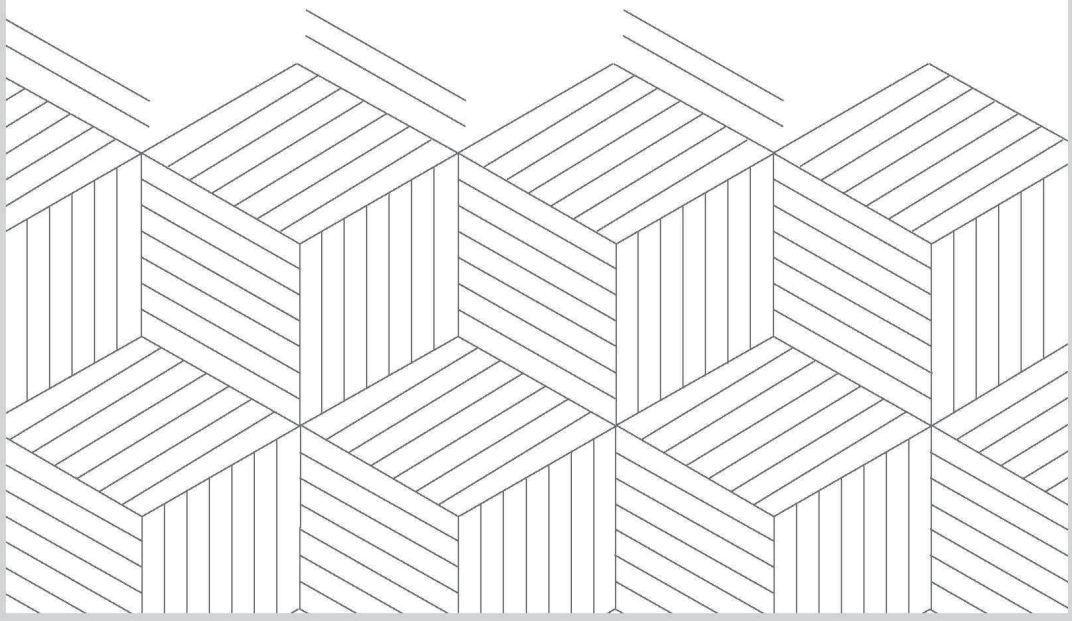
- 한편, 기회요인으로는 정부의 주거정책 패러다임 변화와 분권화 확대, 수원의 특례시 도약에 따른 도시 위상의 증강과 함께 도시재생사업 및 주거복지 강화사업에 필요한 신규 정책의 도입과 제도적 기반 마련 등이 주목
- 끝으로, 위협요인으로는 수원시의 재원 안정성 악화, 주거 안정망의 미비로 인한 주거취약 계층의 증가와 한편, 이를 해결하는 데 필요한 재정투입에 대한 시민적 반대 등이 고려
  - 삼성전자와 같은 특정 기업에 의존하는 재원의 단일화는 구조적으로 (글로벌) 경기변동에 취약하며, 주택가격의 상승과 임대료 부담 증가 등은 주거취약 계층의 주거 여건을 한층 더 악화
  - 특히 독거 청년 및 노인 가구의 존재는 수원시 주거정책의 성공에 복병으로 작용할 수 있음

〈그림 2-9〉 수원시 주거복지 여건 진단(SWOT)

출처: 이성호. (2019).「수원시 중장기 주거복지 종합계획 수립 연구」

제3장
현행 행정체계별 정책 기능 분석

제1절 법령상 권한 및 기능 배분 현황
제2절 주거관련 자치법규 제정 및 기능 현황



제3장 현행 행정체계별 정책 기능 분석

제1절 법령상 권한 및 기능 배분 현황

1. 주거정책 관련 법령 현황

1) 주거기본법

■ 우리나라의 주거정책 관련 법령은 최상위법에 해당하는 「주거기본법」을 중심으로 정책 분야와 대상에 따라 「주택법」, 「공공주택특별법」 등의 하위 법령으로 구성

■ 2015년에 처음 제정된 「주거기본법」은 주거정책 관련 법 체계의 최상위법이자 기본법적 지위를 가지는 법률로 주거정책의 기본방향을 제시

◦ 국민 누구나가 안정적인 환경에서 인간다운 주거 생활을 할 수 있도록 하는 '주거권'을 기본적인 권리로 명시하고, 주거권의 보장을 위한 중앙 및 지방정부의 책임 부여

◦ 기존의 물리적인 주택공급 확대 위주의 주택정책 패러다임을 맞춤형 주거복지 정책으로 전환 선언

◦ 기존 「주택법」에서 담당하고 있던 종합계획 수립, 최저주거기준 설정, 정책심의위원회 운영 등을 이관 받아 주거정책의 기본방향을 설정하며, 기존 「주택법」은 주택의 건설 및 공급 등과 관련한 하위 관계법령으로 위상 정립

■ 「주거기본법」에는 다음과 같은 총 9개의 주거정책의 기본원칙을 명시

◦ 소득수준, 생애주기 등에 따른 주택공급과 주거비 지원을 통해 주거비를 부담가능한 수준으로 유지

◦ 임대주택 우선공급 등을 통한 주거지원필요계층의 주거수준 향상

◦ 양질의 주택건설 촉진 및 임대주택 공급 확대

◦ 주택의 체계적이고 효율적인 공급

◦ 주택의 쾌적하고 안전한 관리

◦ 주거환경 정비 등을 통한 기존주택 거주 주민의 주거수준 향상

- 장애인, 고령자 등 주거약자의 안전하고 편리한 주거생활 지원
- 저출산·고령화, 생활양식 다양화 등 장기적인 사회·경제적 변화에 대한 선제적 대응
- 주택시장의 정상적 기능과 주택산업의 건전한 발전 유도

〈표 3-1〉「주거기본법」의 제정 의의

"최근 저출산 · 고령화, 1~2인 가구 증가 등 사회적 환경이 크게 변화하고 주택보급률이 100%를 초과함에 따라, 주택정책의 패러다임이 '주택공급'에서 '주거복지'로 빠르게 전환되고 있음. 이에 따라 주택정책도 주택공급 물량을 확대하는 정책에서 벗어나, 행복주택 · 주거급여 등 맞춤형 주거복지정책으로 개편을 추진하고 있음. 하지만, 주택정책의 기본법이라고 할 수 있는 현행 「주택법」은 아직도 주택건설 및 공급 관련 사항이 주요내용을 구성하고 있고 주거복지를 실현하기 위한 내용은 아직 미흡한 수준일 뿐 아니라, 「임대주택법」·「주거급여법」 등 주택 관련 다른 법률과의 관계도 명확하게 규정하지 못하고 있는 실정임. 이에 주거정책 관련 법 체계의 최상위법 및 기본법적인 지위를 갖는 「주거기본법」을 새로이 제정하여, 주거정책의 기본방향이 물리적인 주택공급 확대로부터 주거복지 향상으로 전환되었음을 선언하고, 주거정책의 기본원칙, 주거권, 유도주거기준, 주거복지지원센터, 주거복지 전문인력 양성 등에 대한 규정을 신설하는 한편, 현행 「주택법」에서 규정하고 있는 주택종합계획, 주택정책심의위원회, 최저주거기준 등에 관한 조문을 보완하여 이 법으로 이관하려는 것임."

출처: 법제처 국가법령정보센터

■ 「주거기본법」은 이외에도 10년 단위의 주거종합계획 수립, 최저주거기준 및 유도주거기준의 설정, 주거실태조사의 실시, 주거복지 전달체계 및 인력양성 등에 관한 사항을 규정

2) 관계 하위법령

■ 「주거기본법」은 제10조부터 제16조를 통해 주거정책의 수립과 관련한 구체적인 분야를 명시하고 이에 관한 사항을 관련 하위 법령으로 규정

- 주택의 건설·공급, 임대주택의 공급, 공동주택의 관리, 주거정책 자금, 주거환경의 정비, 주거비 보조, 주거약자 지원 등이 이에 해당
- 각 조항은 "필요한 사항은 따로 법률로 정한다"는 방식을 통해 별도 하위 법령의 필요성과 「주거기본법」과의 관계를 규정

■ 「주택법」은 「주거기본법」 제10조 주택의 건설·공급 등에 관한 사항을 규정하고 있는 하위 법령에 해당

- 쾌적하고 살기 좋은 주거환경 조성에 필요한 주택의 건설·공급 및 주택시장의 관리 등에 관한 사항을 규정하여 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지하기 위한 목적

◦ 주택사업자와 주택조합의 등록 및 관리, 주택건설사업의 인·허가, 주택건설기준, 주택의 공급방식과 절차 등에 관한 사항을 포함

■ 「공공주택특별법」은 「주거기본법」 제11조 임대주택의 공급 등에 관한 사항을 규정하고 있는 하위 법령에 해당

◦ 공공주택의 원활한 건설과 운영을 통해 서민의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하여 국민의 쾌적한 주거생활에 이바지하기 위한 목적

◦ 주거지원필요계층을 위한 공공임대주택의 공급, 민간임대주택의 공급 활성화 지원, 사회주택의 공급 지원 등에 관한 사항을 포함

■ 「공동주택관리법」은 「주거기본법」 제12조 공동주택의 관리에 관한 사항을 규정하고 있는 하위 법령에 해당

◦ 공동주택의 투명하고 안전하며 효율적인 관리를 통해 국민의 주거수준 향상에 이바지하는 것을 목적으로 제정

◦ 공동주택의 관리방법, 입주자 대표회의의 구성과 운영, 관리비 운영 및 관리, 안전관리, 분쟁조정 등에 관한 사항을 포함

■ 「주택도시기금법」은 「주거기본법」 제13조 주거정책 자금에 관한 사항을 규정하고 있는 하위 법령에 해당

◦ 주택도시기금의 설치와 주택도시보증공사의 설립을 통한 주거복지 증진과 도시재생 활성화 지원을 목적으로 제정

◦ 주거정책의 효율적 실시를 위해 필요한 자금의 설치 및 운용, 지방자치단체에 대한 지원, 주택 구입·임차 및 건설·개량 자금의 지원 등에 관한 사항을 포함

■ 「도시 및 주거환경정비법」(도시정비법)은 「주거기본법」 제14조 주거환경의 정비 등에 관한 사항을 규정하고 있는 하위 법령에 해당

◦ 주거환경이 불량한 지역의 계획적 정비와 노후·불량건축물의 효율적 개량을 통해 도시환경의 개선과 주거생활의 질을 높이기 위한 목적으로 제정

◦ 정비계획의 수립과 정비구역의 지정, 정비사업의 시행 절차, 관리 및 처벌 규정 등에 관한 사항을 포함

■ 「주거급여법」은 「주거기본법」 제15조 주거비 보조에 관한 사항을 규정하고 있는 하위 법령에 해당

◦ 생활이 어려운 사람을 대상으로 주거급여를 지급하는 것을 통해 국민의 주거안정과 주거수준 향상에 이바지하기 위한 목적으로 제정

◦ 수급자 범위와 주거급여의 종류, 지급방식, 신청자 조사 등에 관한 사항을 포함

■ 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」(주거약자법)은 「주거기본법」 제16조 주거약자 지원에 관한 사항
  ◦ 장애인, 고령자 등 주거약자의 안전하고 편리한 주거생활을 지원하는 것을 통해 주거약자의 주거안정과 주거수준 향상에 이바지하는 것을 목적으로 제정
  ◦ 주거지원계획의 수립, 주거약자에 대한 주거실태조사, 주거약자용 주택의 건설과 공급, 주거지원센터 설치 등에 관한 사항을 포함

3) 그 외 관련법령

■ 「주거기본법」에 직접적으로 규정되어 있지는 않지만 주거정책의 추진과 국민의 주거여건 향상과 관련한 목적을 가지고 있는 관련 법령으로는 아래의 법령들이 해당
■ 「민간임대주택에 관한 특별법」 등 다수의 임대주택 관련 법령 역시 서민 주거생활 안정을 위한 임대주택 공급에 관한 사항을 규정하고 있다는 점에서 주요한 주거정책 관련 법령에 해당
  ◦ 「민간임대주택에 관한 특별법」(민간임대주택법)은 민간임대주택 건설 및 공급과 주택임대사업자 육성 등을 규정해 민간임대주택의 공급 촉진과 국민의 주거생활 안정을 목적으로 제정
■ 「주택임대차보호법」과 「부도공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법」, 「장기임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 등은 임차인과 임대주택 입주자의 권리 보호를 위해 제정된 법으로 서민의 주거여건 안정화를 목적으로 제정
  ◦ 「주택임대차보호법」은 주거용 건물의 임대차에 관한 민법상의 특례를 규정하여 국민주거생활의 안정을 보장하기 위해 제정
  ◦ 「부도공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법」(부도임대주택법)은 부도가 발생한 공공건설임대주택을 매입해 공공주택을 공급하는 것을 통해 임차인 보호와 주거안정 지원을 목적으로 제정
  ◦ 「장기임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」(장기임대주택법)은 장기공공임대주택의 시설개설을 통한 주거환경개선 및 주거복지 증진을 목적으로 제정
■ 「건축법」, 「택지개발촉진법」, 「한국토지주택공사법」 등도 양질의 주택을 원활하게 공급하고 국민의 주거여건을 향상시키기 위한 목적으로 제정된 법령이라는 점에서 주거정책 관련 법령에 해당

2. 법령상의 권한 및 기능 배분 현황

1) 조사개요 및 주요 결과

■ 중앙정부 - 광역 지방자치단체 - 기초 지방자치단체로 이어지는 현행 행정체계 내에서 주거정책 관련 법령상에 각각의 행정단위에 부여된 권한 및 기능을 파악해 현재의 정책 추진방식을 파악하고자 함

■ 「주거기본법」과 관계 하위법령을 중심으로 조문에 명시된 각 기관별 권한 및 의무사항을 파악하여 정리

◦ 대상은 「주거기본법」과 「주택법」, 「공공주택특별법」, 「공동주택관리법」, 「주택도시기금법」, 「도시정비법」, 「주거급여법」, 「주거약자법」 등 7개 관계 하위법령을 중심으로 관계 법령 등을 종합적으로 검토

◦ 법률과 함께 시행령, 시행규칙 및 행정규칙 등을 포함하여 관련 법령 전체를 검토

■ 전체 법령상에 중앙정부 및 각급 지방자치단체에 일정한 권한이나 역할, 의무 등을 부여한 경우를 해당 조항별로 그 내용을 분류

◦ "~를 위해 노력해야 한다" 등과 같이 구체적인 행위를 수반하지 않는 경우는 제외하고 주체와 행위의 내용이 제시된 경우만 포함

■ 조사결과 주거정책 관련 법령에서 각 행정체계 별로 구체적인 행위에 대한 권한이나 의무를 명시하고 있는 조항은 총 437개이며, 복수의 행정단위에 기능을 부여한 경우가 많아 주체별로는 총 602건임

◦ 국토교통부 이외의 타 부처, 한국토지주택공사 등 공기업 등을 행위의 주체로 명시한 경우는 분석대상에서 제외

◦ 중앙정부와 광역지자체에 같이 권한을 부여한 경우가 38건, 중앙정부+기초지자체의 경우가 10건, 광역지자체+기초지자체의 경우가 42건이며, 중앙+광역+기초인 경우도 40건이 존재

■ 주체별로는 국토교통부 장관 또는 중앙정부에게 권한이나 의무를 부여한 경우가 269건으로 가장 많으며, 시군구청장 등 기초지자체장에게 부여한 경우가 181건, 시·도지사 등 광역지자체장에게 부여한 경우가 152건으로 분류

◦ 일부 조항에서는 하위에 기초지자체가 존재하지 않는 특별자치도, 특별자치시의 경우 시군구청장 대신 특별자치도지사, 특별자치시장에게 권한을 부여하고 있는데, 이 경우는 기초지자체에게 권한을 부여한 것으로 분류

〈표 3-2〉 행정기관별 정책 기능 유형 분류

구분	조항 수	국토교통부장관 (중앙정부)	시·도지사 (광역지자체)	시군구청장 (기초지자체)
계획수립	19 (4.3%)	13 (4.8%)	11 (7.2%)	4 (2.2%)
인·허가	76 (17.4%)	46 (17.1%)	22 (14.5%)	26 (14.4%)
기준/대상 선정	64 (14.6%)	43 (16.0%)	20 (13.2%)	10 (5.5%)
지도/지시	18 (4.1%)	13 (4.8%)	5 (3.3%)	8 (4.4%)
권고/요청/건의	24 (5.5%)	16 (5.9%)	8 (5.3%)	7 (3.9%)
신고/보고 접수	66 (15.1%)	32 (11.9%)	11 (7.2%)	37 (20.4%)
행/재정지원	41 (9.4%)	38 (14.1%)	27 (17.8%)	20 (11.0%)
조직설치	28 (6.4%)	21 (7.8%)	8 (5.3%)	9 (5.0%)
포상/제재	28 (6.4%)	16 (5.9%)	10 (6.6%)	14 (7.7%)
이행/운영	25 (5.7%)	8 (3.0%)	9 (5.9%)	18 (9.9%)
조사/평가	32 (7.3%)	16 (5.9%)	15 (9.9%)	20 (11.0%)
협의	12 (2.7%)	6 (2.2%)	4 (2.6%)	5 (2.8%)
교육/훈련	4 (0.9%)	1 (0.4%)	2 (1.3%)	3 (1.7%)
계	437 (100.0%)	269 (100.0%)	152 (100.0%)	181 (100.0%)

■ 행위의 유형은 인·허가 관련 사항이 76건으로 가장 많으며, 신고 및 보고에 대한 접수 권한을 부여한 경우가 66건, 기준이나 대상에 대한 선정/수립 권한을 부여한 경우가 64건의 순으로 많은 편

◦ 중앙정부(또는 국토교통부 장관)의 경우에는 인·허가 관련 사항(17.1%)이 가장 많고, 기준 및 대상의 선정(16.0%), 행·재정 지원 관련 사항(14.1%)의 순으로 분포

◦ 광역지자체의 경우에는 행·재정적 지원을 규정하고 있는 경우가 가장 많으며(17.8%), 다음으로 인·허가 관련 사항(14.5%), 기준 및 대상의 선정 관련 사항(13.2%)의 순으로 분포

◦ 기초지자체의 경우에는 신고 및 보고에 대한 접수와 관련한 사항이 가장 높은 비중을 차지하고 있으며(20.4%), 인·허가 관련 사항(14.4%), 행·재정적 지원과 조사 또는 평가 관련 사항(각 11.0%)의 순으로 차지

2) 중앙정부

■ 중앙정부(국토교통부 장관)에 해당하는 정책기능만을 대상으로 그 내용을 다시 구체적으로 살펴보면 그 결과는 다음과 같음

■ 주거정책 관련 법령상에 중앙정부의 권한 또는 의무로 부여된 행위들은 총 269건으로 가장 많은 것은 인·허가 관련(46건, 17.1%)과 기준 또는 대상의 선정(43건, 16.0%임)

◦ 인·허가 관련 기능 중 대표적인 것들은 「공공주택 특별법」 제6조에 따른 공공주택지구의 지정 및 변경, 해제에 대한 권한, 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업 계획승인권한(국가 또는 한국토지주택공사가 행하는 사업) 등이 있음

◦ 기준 또는 대상의 선정과 관련한 주요한 기능으로는 「주거기본법」 제17조와 제19조에 따른 최저주거기준 및 유도주거기준의 설정, 「주택법」 제17조에 따른 기반시설의 기부채납 운영기준 설정 등이 있음

■ 법령별로 살펴보면 「공공주택 특별법」이 49건(18.2%)으로 중앙정부에 가장 많은 기능 또는 권한을 부여하는 조항을 포함하고 있으며, 다음으로 「주택법」이 45건(16.7%), 「주거기본법」 18건(6.7%)의 순임

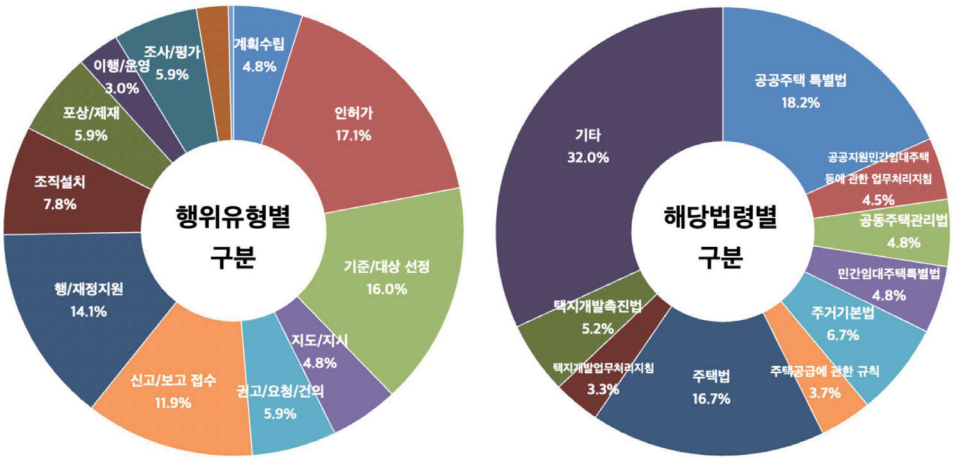
◦ 법령의 조항 수가 많고 개별사업 등에 대한 구체적인 행위들을 포함하고 있는 주택건설 및 공급 관련 법령 등에서 기능 또는 권한을 부여하는 경우가 많아지는 형태

◦ 「공공주택 특별법」에 포함된 49건의 행위는 인·허가와 관련된 것이 17건으로 가장 많으며, 행·재정 지원 사항이 14건, 계획수립 관련 사항이 5건의 순으로 나타남

◦ 「주택법」의 경우는 기준 또는 대상의 선정과 관련한 사항이 14건으로 가장 많으며, 포상 또는 제재와 관련한 사항이 7건, 인·허가 관련 사항이 5건, 권고/요청/건의와 관련한 사항이 5건의 순으로 나타남

◦ 「주거기본법」은 행·재정 지원과 관련한 사항이 7건으로 가장 많으며, 조직 등의 설치와 관련한 사항도 3건으로 높은 비중을 차지

〈그림 3-1〉 주거정책 관련 중앙정부 정책기능 부여 현황



- 중앙정부에 부여된 기능을 광역 및 기초지자체의 기능과 비교해 보면, 인·허가, 기준 및 대상 선정, 조직 설치 등과 관련한 기능이 상대적으로 높은 비중을 차지하는 것이 특징
  - 인·허가, 기준 및 대상 선정과 관련한 정책기능은 중앙정부에 부여된 기능 중 가장 양적으로도 많은 비중을 차지하고 있으며, 광역 및 기초지자체 기능 특성과 비교할 때도 가장 큰 차이를 보이는 부분에 해당
  - 조직 등의 설치와 관련된 사항도 조항 자체는 매우 많은 편이 아니지만, 광역 및 기초지자체의 기능 특성과 비교할 때 두드러지는 중앙정부의 특화기능에 해당
- 다만 중앙정부 기능의 경우 법령상으로는 중앙정부 또는 국토교통부장관에게 권한을 부여하고 있지만, 실제 행위에 대해서는 공공기관 또는 지방정부에 그 권한을 위임하는 경우가 다수
  - 대부분의 법령에서 제일 마지막 조항 등을 통해 관련 권한을 한국토지주택공사 등의 공공기관이나 광역지자체에 위임할 수 있도록 규정
  - 특히 인·허가와 관련된 사항과 조직 설치 등은 그 수는 많지만 실제 운영상에는 광역지자체에 권한을 위임하거나 LH 등에 별도 기구를 설치하는 방식으로 운영하는 경우가 다수

3) 광역지자체

■ 주거정책 관련 법령에서 광역지자체에 권한을 부여하고 있는 조항은 총 152건으로 양적인 측면에서는 중앙정부와 기초지자체에 비해 적은 편임

■ 법령상에 광역지자체의 권한 또는 의무로 규정된 행위 중에는 행·재정적 지원과 관련한 사항이 27건(17.8%)로 가장 많으며, 인·허가 관련 사항이 22건(14.5%), 기준 또는 대상의 선정 관련 사항이 20건(13.2%)의 순임

◦ 행·재정적 지원과 관련한 사항 중 대표적인 것으로는 「공공주택 특별법」 제3조의2에 따른 주거지원필요계층을 위한 공공주택 건설시의 지방세 감면 조항, 「택지개발촉진법」 제28조에 따른 택지개발사업에 대한 자금 지원 등이 있음

- 다만 광역지자체에 부여된 행·재정적 지원과 관련한 사항은 광역지자체에만 별도로 부여된 경우는 없으며, 대부분 '국가 및 지방자치단체'를 대상으로 지정하여 대상사업의 성격에 따라 중앙정부 또는 광역지자체가 지원을 할 수 있도록 하는 경우가 대부분

◦ 인·허가 관련 사항의 경우 「공공주택 특별법」 제6조의3에 따른 특별관리지역 내 개발사업에 대한 지정·승인·허가·인가의 권한과 「공동주택관리법」 제67조에 따른 주택관리사 합격증서 발급 등이 있음

◦ 기준 또는 대상의 선정과 관련한 사항으로는 「공동주택관리법」 제87조에 따른 공동주택 모범관리단지 선정, 「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구 지정에 대한 승인 권한 등이 있음

■ 법령 별로 살펴보면 「주택법」 상에 광역지자체의 기능이 부여된 경우가 30건(19.7%)으로 가장 많았으며, 「공공주택특별법」이 19건(12.5%), 「주거기본법」이 14건(9.2%)의 순으로 나타남

◦ 「주택법」에서 광역지자체의 기능을 부여하고 있는 사항은 인·허가 관련이 8건으로 가장 많으며, 권고/요청/건의 관련 사항이 6건, 기준/대상 선정이 3건의 순으로 나타남

◦ 「공공주택특별법」의 경우에는 행·재정적 지원이 10건으로 전체의 절반 이상을 차지하며, 계획 수립과 인·허가 관련사항이 각 2건으로 그 성격이 다르게 나타남

◦ 「주거기본법」의 경우에도 행·재정적 지원과 관련한 사항이 6건으로 가장 많으며, 조직 설치가 3건으로 두 번째로 많음

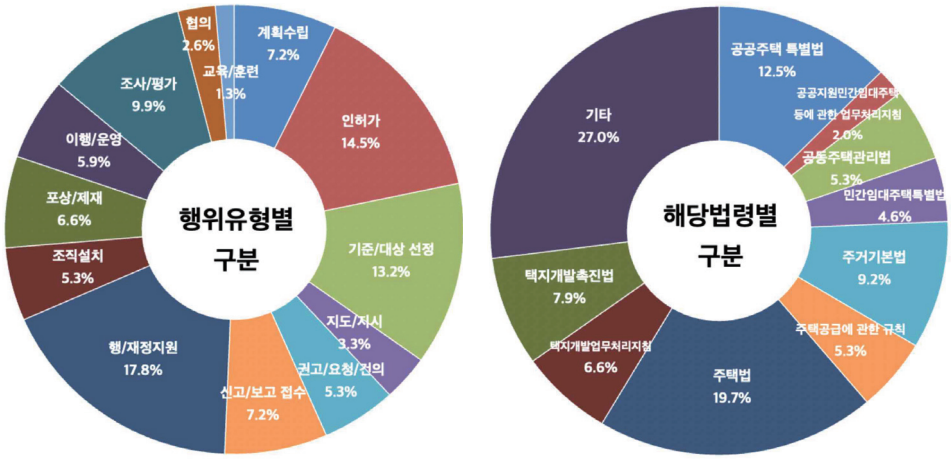
■ 광역지자체에 부여된 기능의 유형별 구분 특징을 보면 타 행정단위에 비해 행·재정적 지원 기능과 계획 수립 관련 사항이 매우 높은 것이 특징

◦ 행·재정적 지원 관련 사항은 광역지자체에 부여된 전체 기능의 17.8%를 차지하고 있어 각각 14.1%, 11.0%에 불과한 중앙정부 및 기초지자체보다 높은 비중

◦ 계획 수립 기능은 전체 기능의 7.2%로 그 비중이 높은 편은 아니지만, 중앙정부가 전체 기능 중 계획 수립 관련 사항의 비중이 4.8%, 기초지자체는 2.2%에 불과하다는 점을 고려할 때 광역지자체에 상대적으로 이 기능이 강조되고 있다고 볼 수 있음

◦ 반면, 신고/보고에 대한 접수 기능은 전체 부여 기능의 7.2%에 불과해, 중앙정부의 11.9%, 기초지자체의 20.4%로 현저하게 적은 편임

〈그림 3-2〉 주거정책 관련 광역지자체 정책기능 부여 현황



■ 광역지자체에 부여하고 있는 기능 및 권한의 또 다른 특징으로는 상당수의 기능이 광역지자체에 단독으로 부여되기 보다는 중앙 또는 기초지자체와 그 권한을 공유한다는 점

◦ 광역지자체의 기능 중 광역지자체에만 고유하게 부여된 기능이나 권한은 32건으로 전체 기능 152건의 1/5 정도에 그치는 수준

◦ 반면 중앙정부와 동시에 지정이 된 경우는 38건, 기초지자체와 같이 지정이 된 경우는 42건, 중앙 및 기초 모두와 동시에 지정이 된 경우도 40건에 달함

◦ 특히 광역지자체의 대표적인 기능이라고 할 수 있는 행·재정적 지원의 경우 광역지자체만 그 권한이 부여된 경우는 전체 27건 중 1건에 불과(택지정보체계 구축운영지침 제13조에 따른 사용자 교육에 대한 지원 의무)

■ 이는 광역지자체의 기능으로 지정되는 대다수가 '국가 및 지방자치단체'로 대상이 지정되지만 사업규모 등에 따라 광역지자체장이 권한을 가지는 경우이거나, 혹은 사업규모 등에 따라 기초지자체 또는 50만 이상의 대도시와 권한을 공유하는 경우가 많기 때문으로 볼 수 있음

4) 기초지자체

■ 주거정책 관련 법령 상에서 기초지자체에 특정한 행위에 대한 권한이나 의무를 부여하고 있는 것은 총 181건으로, 신고/보고 접수 관련 사항이 가장 높은 비중을 차지하고 있음

◦ 신고/보고 접수 관련 사항이 20.4%(37건)로 가장 높은 비중을 차지하며, 다음으로 인·허가 관련사항 14.4%(26건), 조사/평가와 행/재정 지원 관련 사항이 11.0%(각 20%)의 순임

◦ 신고/보고 접수와 관련한 대표적인 사항으로는 「공공주택특별법」 제49조에 따른 공공임대주택 임대차계약에 관한 사항의 신고 접수, 「공동주택관리법」 제10조의2에 따른 의무관리대상 공동주택전환 신고 접수, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자 등록 접수 등이 있음

◦ 인·허가와 관련한 대표적인 사항으로는 「주택법」 제15조에 따른 10만제곱미터 미만 주택건설사업에 대한 계획 승인, 「공공주택특별법」 제11조에 따른 주택지구 내의 건축 및 토목에 대한 행위제한 및 승인, 「공동주택관리법」 제35조에 따른 공동주택의 용도 전환 및 변형에 대한 허가 등이 있음

◦ 조사·평가와 관련한 대표적인 사항으로는 「공공주택특별법」 제50조의3에 따른 공공임대주택의 분양전환 가격산정을 위한 감정평가 시행, 「공동주택관리법」 제37조에 따른 공동주택의 안전진단 의뢰 등이 있음

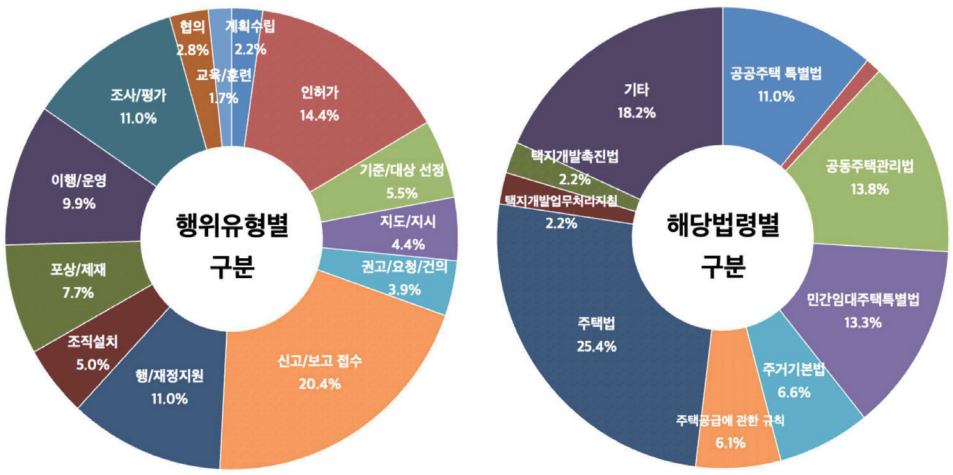
■ 기초지자체에 대한 행위 권한을 부여하고 있는 사항을 해당 법률별로 구분해서 살펴보면 「주택법」이 가장 많으며(46건, 25.4%), 다음으로 「공동주택관리법」(25건, 13.8%) 「민간임대주택특별법」(24건, 13.3%)의 순임

◦ 「주택법」의 경우에는 인·허가와 관련한 사항이 11건으로 가장 많으며, 신고/보고 접수 등에 관한 사항이 6건, 결정사항에 대한 이행 또는 운영이 6건의 순으로 나타남

◦ 「공동주택관리법」의 경우에는 신고/보고 접수에 관한 사항이 전체 기능의 절반 가까운 12건을 차지하고 있으며, 조사/평가와 관련한 사항 3건을 포함

◦ 「민간임대주택특별법」은 신고/보고 접수와 관련한 사항이 8건으로 가장 많으며, 인·허가와 행·재정적 지원 관련 사항이 각각 3건을 차지

〈그림 3-3〉 주거정책 관련 기초지자체 정책기능 부여 현황



- 기초지자체에 부여된 기능을 중앙정부 및 광역지자체의 기능과 비교해 보면, 신고/보고 접수 기능과 이행 및 운영, 조사 및 평가, 포상 및 제재 등과 관련한 기능이 상대적으로 높은 비중을 차지하는 것이 특징
  - 기초지자체는 실제적인 행정의 집행과 실무 운영 및 관리 등을 담당한다는 점에서 이와 관련한 구체적인 기능을 부여받은 경우가 다수
  - 특히 기초지자체에 관련 기능을 주로 부여하고 있는 「주택법」과 「공동주택관리법」에서 기초지자체의 신고/보고 접수와 인·허가, 이행 및 운영 등에 관련한 사항을 주로 규정하고 있음
- 이에 반해 기준 및 대상 선정과 관련한 사항은 중앙정부 뿐만 아니라 광역지자체와 비교할 때도 현저하게 그 역할이 적게 부여되고 있으며, 계획 수립과 조직 설치 등의 기능도 적은 편임
  - 기준 및 대상 선정 기능은 중앙정부와 광역지자체의 가장 주요한 역할 중에 하나이지만, 기초지자체에서는 그 비중이 현저하게 낮아짐
  - 계획 수립과 조직 설치는 중앙정부와 광역지자체 역시 전체 기능에서 차지하는 비중이 높지 않은 기능이지만, 기초지자체의 경우 그 중요도가 더 낮음
  - 또한 권한보다는 의무에 가까운 기능으로 볼 수 있는 행·재정적 지원 기능 역시 중앙 및 광역지자체에 비해 그 중요도가 낮게 설정되어 있는 기능으로 볼 수 있음

제2절 주거관련 자치법규 제정 및 기능 현황

1. 광역지자체

1) 주거기본조례 제정 현황

■ 광역지자체는 「주거기본법」 체계에 따라 각각의 「주거기본조례」를 제정

◦ 「주거기본법」에서 광역지자체에게 주거관련 정책 권한을 위임하거나 부여한 조항이 다수 존재하기 때문에 이 기능의 수행을 위한 관련 조례를 제정

◦ 특히 「주거기본법」에서는 중앙정부 뿐만 아니라 광역지자체까지 10년 단위의 주거종합계획을 수립하도록 하고 있어 이에 대한 수립 근거 마련을 위해 조례 제정 필요

■ 2021년 11월 말 기준으로 모든 광역지자체가 조례를 제정하여 운영

◦ 2016년 3월 부산광역시의 「주거기본조례」 제정을 시작으로 하여, 2021년 7월 경상남도와 울산광역시가 마지막으로 「주거기본조례」를 제정

◦ 대부분의 광역지자체는 기존의 조례와 별도로 「주거기본법」에 따른 「주거기본조례」를 신설하는 방식으로 제정하였으나, 전북의 경우 기존 주택조례를 전면개정하여 「전라북도 주거 및 주택 조례」로 운영 중

■ 「주거기본조례」의 담당부서는 대부분 건축·도시·주택 관련 업무의 담당부서로 지정

◦ 대부분의 광역지자체는 주택정책과(서울, 부산, 대전, 경기, 세종) 또는 건축주택과(인천, 대구, 광주, 울산 등) 등 부서 명칭에 '주택' 업무를 포함하고 있는 부서에서 관련 조례를 운용 중

◦ 충남, 전남, 제주 등은 담당 부서명에 '주택' 관련 업무를 포함하지 않은 상태로 건축 관련 담당 부서에서 관련 조례를 담당

◦ 강원, 충북, 경북, 전북 등은 조례상에 담당부서를 명시하지 않음

〈표 3-3〉 광역지자체 주거기본조례 제정 현황

자치단체	법규명	최초 제정	소관부서
서울	서울특별시 주거기본조례	2017.01.05	주택건축본부 주택정책과
부산	부산광역시 주거기본조례	2016.03.30	도시균형재생국 주택정책과
인천	인천광역시 주거기본조례	2018.11.05	도시균형계획국 건축주택과
대구	대구광역시 주거기본조례	2017.03.02	도시재창조국 건축주택과
광주	광주광역시 주거기본조례	2017.11.15	도시재생국 건축주택과
대전	대전광역시 주거기본조례	2016.08.12	도시재생주택본부 주택정책과
울산	울산광역시 주거기본조례	2021.07.08	도시창조국 건축주택과
세종	세종특별자치시 주거기본조례	2019.07.19	건설교통국 주택과
경기	경기도 주거기본조례	2016.07.19	도시주택실 주택정책과
강원	강원도 주거기본조례	2020.12.31	-
충남	충청남도 주거기본조례	2018.07.30	건설교통국 건축도시과
충북	충청북도 주거기본조례	2021.05.18	-
경남	경상남도 주거기본조례	2021.07.08	도시교통국 건축주택과
경북	경상북도 주거기본조례	2020.11.05	-
전남	전라남도 주거기본조례	2019.10.17	건설교통국 건축개발과
전북	전라북도 주거 및 주택 조례	2016.12.30. (기존 주택조례 개정)	-
제주	제주특별자치도 주거기본조례	2016.09.28	도시건설국 디자인건축지적과

2) 조례상의 주요 기능 및 사업 범위

■ 「주거기본법」 제정 초기부터 관련 조례를 제정해 적극적으로 주거정책을 펼치고 있는 주요 광역지자체를 대상으로 조례상에 부여하고 있는 주요한 기능 및 사업을 비교·정리하면 다음과 같음

◦ 2016~17년 정도부터 「주거기본조례」를 통해 주거정책을 운용하고 있는 서울, 경기, 부산, 대전의 조례상의 기능을 비교

■ 대부분의 광역지자체는 조례를 통해 구체적인 주거정책 관련 사업의 범위를 명시

◦ 상위법령인 「주거기본법」에 광역지자체의 기능으로 명시된 주거종합계획 수립, 주거실태조사, 주거정책심의위원회 구성, 주거복지센터 설치 등은 모든 지자체가 공통적으로 포함

◦ 서울, 경기, 부산 등은 각 지역의 실정에 맞는 별도의 특화사업을 조례에 포함하고 있는 반면, 대전의 경우 「주거기본법」에 명시되어 있는 최소한의 기능에 대해서만 조례상에 명시하여 추진 근거를 확보

〈표 3-4〉 주요 광역지자체 관련 조례의 사업범위

구 분	서울	경기	부산	대전
주거종합계획의 수립	●	●	●	●
주거실태조사	●	●	●	●
주거정책심의위원회 구성 및 운영	●	●	●	●
주거복지센터 설치 및 운영	●	●	●	●
필요계층에 대한 주거비 지원	●		●	
주거복지 향상을 위한 사회복지기금 지원	●			
저소득층, 최저주거기준 미달에 대한 집수리 지원	●	●	●	
주거약자 등의 주민 공동체 증진	●			
공공임대주택 거주자에 대한 서비스 지원	●		●	
주거복지 관련 정보제공 및 상담	●	●	●	
공공임대주택 공급 확대			●	
장애인·고령자를 위한 주택개조자금 지원	●			
노후주택 에너지 효율화			●	
주거복지 관련 단체·기관 지원	●		●	
주거복지 향상을 위한 연구·조사	●	●	●	
고시원·쪽방에 대한 소방시설 설치 지원	●			
긴급주거지원 필요가구에 대한 임시거처 공급	●			
주거복지 통합시스템 구축 및 운영	●			
주거복지 사각지대 발굴	●			
주거복지 전문가 양성 및 주민교육	●	●		
주거복지 홍보 및 주거복지 네트워크 구축·운영	●		●	
아동 주거빈곤에 대한 실태조사		●		
한부모가족의 주거실태조사		●		
퇴소아동·퇴소청소년에 대한 주거실태조사		●		
그 밖에 필요하다고 인정하는 사업	●	●	●	

- 서울시는 사회복지기금 지원, 공동체 증진, 고시원·쪽방에 대한 소방시설 설치 지원 등을 시에서 전략적으로 추진하고 있는 사업들을 다수 조례상에 명시
- 경기도는 아동, 한부모가족, 퇴소아동·퇴소청소년 등 구체적인 대상을 지정하여 실태조사 및 관련 지원을 명시하고 있는 것이 특징
- 부산시 역시 노후주택 에너지 효율화 등의 특화사업을 조례상에 구체적으로 명시하여 관련사업의 추진 근거를 확보

2. 기초지자체

1) 관련 조례 제정 현황

■ 2021년 11월 말 기준으로 38개 기초지자체가 주거정책 관련 조례를 제정하여 운용 중

■ 기초지자체의 경우 대부분 '주거복지'에 한정하여 조례를 제정하여 운영하고 있으며, 별도의 주거 관련 조례를 제정한 지자체는 없음

- 「주거기본법」에서는 광역지자체에 대해서 주거기본계획 등의 수립을 요구하고 있으며, **기초지자체에 대해서는 명시적으로 별도의 권한이나 의무를 부여하지 않음**
- 다만 주거정책의 추진에 있어서 '국가와 지방자치단체'에 대해 여러 가지 주거정책의 방향과 고려사항, 권한과 의무 등을 제시하고 있어 넓은 범위에서는 기초지자체에도 역시 주거기본법 상의 다양한 기능을 부여

■ 초기에 관련 조례를 제정한 지자체의 사례가 이후 타 지자체의 조례 제정시 참고가 되면서 대부분의 지자체가 '주거 조례'가 아닌 '주거복지 조례'로 명명

- 기초지자체 최초로 관련 조례를 제정한 전북 전주시가 「주거복지 지원 조례」로 명명하였고, 이후 시흥시와 수원시 등도 유사하게 조례명을 부여하면서 대부분의 지자체가 주거복지 조례로 명명
- 전주시의 사례에 따라 '주거복지 지원 조례'가 가장 일반적인 명칭으로 자리잡았으며, 시흥시와 여주시는 '주거복지 기본 조례'로, 수원시는 2019년 1월 전부개정을 통해 '주거복지 조례'로 명명

■ 주거문제에 대한 정책적 관심이 높아짐에 따라 대다수의 지자체들이 최근 1~2년 사이 관련 조례를 제정

- 2011년 전주시가 조례를 제정한 이후 2019년까지 조례를 제정한 기초지자체는 14개에 불과하였으나, 2020년에 5개, 2021년에는 19개 지자체가 관련 조례를 제정

■ 도시 지역, 특히 수도권 지역의 지자체를 중심으로 조례를 제정하는 경향이 두드러지고 있는 실정

◦ 농어촌 지역, 비수도권 지역에 비해 주거문제의 양상이 복잡하고 주거취약계층의 규모가 클 수 밖에 없는 도시 지역, 수도권 지역의 지자체들이 적극적으로 관련 조례를 제정하는 경향

◦ 특히 경기도의 경우 31개 시·군 중 23개 지역이 관련 조례를 제정하였으며, 그 중 절반 이상에 해당하는 13개 지자체가 2021년에 조례를 제정

◦ 전북 고창군과 충남 예산군은 군 지역으로서는 유이(唯二)하게 관련 조례를 제정

■ 조례의 담당부서는 '주거복지'라는 정책 영역으로 설정됨에 따라 주택관련 부서와 사회복지 부서가 담당하는 경우로 크게 구분

◦ 다수의 지자체가 주택과, 건축과 등의 건축·도시 관련 정책부서에서 정책과 조례를 담당하고 있음

◦ 하지만 성남시, 안산시, 남양주시, 동두천시, 목포시, 청주시 등은 복지정책과 등 사회복지 관련 부서에서 조례를 담당

◦ 이는 아직까지 우리나라 정책에서 주거복지의 성격을 어떻게 규정할 것인가에 대한 인식이나 합의가 명확하지 않다는 점을 반영하는 것으로 이해할 수 있음

◦ 반면, 전국에서 최초로 주거복지 조례를 제정한 전주시의 경우에는 주거복지 업무를 담당하는 '**주거복지과**'라는 별도의 부서 편제를 운용하고 있다는 점에서 다른 지자체와 차별화 되고 있음

〈표 3-5〉 기초지자체 관련조례 제정 현황

자치단체	법규명	최초 제정일	소관부서
경기 시흥	시흥시 주거복지 기본 조례	2013.11.08	주택과
경기 성남	성남시 주거복지 지원 조례	2016.03.12	복지지원과
경기 수원	수원시 주거복지 조례	2016.08.12	도시정책실 도시재생과
경기 이천	이천시 주거복지 지원 조례	2016.12.30	주택과
경기 여주	여주시 주거복지 기본 조례	2017.09.27	허가지원과
경기 안산	안산시 주거복지 지원 조례	2018.12.27	복지정책과
경기 고양	고양시 주거복지 지원 조례	2020.07.10	주택과
경기 포천	포천시 주거복지 지원 조례	2020.09.23	건축과
경기 부천	부천시 주거복지 지원 조례	2020.10.12	공동주택과

자치단체	법규명	최초 제정일	소관부서
경기 파주	파주시 주거복지 지원 조례	2020.12.18	주택과
경기 안양	안양시 주거복지 지원 조례	2021.04.08	주택과
경기 군포	군포시 주거복지 지원 조례	2021.04.26	건축과
경기 남양주	남양주시 주거복지 지원 조례	2021.07.01	복지행정과
경기 동두천	동두천시 주거복지 지원 조례	2021.07.29	복지정책과
경기 김포	김포시 주거복지 지원 조례	2021.07.30	주택과
경기 의정부	의정부시 주거복지 지원에 관한 조례	2021.09.17	주택과
경기 양주	양주시 주거복지 지원 조례	2021.09.23	주택과
경기 오산	오산시 주거복지 지원 조례	2021.09.24	주택과
경기 광주	광주시 주거복지 지원 조례	2021.09.24	주택정책과
경기 용인	용인시 주거복지 지원 조례	2021.09.27	주택과
경기 구리	구리시 주거복지 지원 조례	2021.09.28	건축과
경기 의왕	의왕시 주거복지 지원 조례	2021.09.28	건축과
경기 화성	화성시 주거복지 지원 조례	2021.09.30	주택과
강원 원주	원주시 주거복지 지원 조례	2020.11.06	주택과
강원 춘천	춘천시 주거복지 지원 조례	2021.04.15	건축과
강원 동해	동해시 주거복지 지원 조례	2021.10.29	허가과
전북 전주	전주시 주거복지 지원 조례	2011.08.16	주거복지과
전북 고창	고창군 주거복지 지원에 관한 조례	2015.07.14	종합민원과
전북 군산	군산시 주거복지 지원 조례	2017.11.01	주택행정과
전남 목포	목포시 주거복지 지원 조례	2021.09.27	노인장애인과
충남 천안	천안시 주거복지 지원 조례	2015.09.11	건축과
충남 당진	당진시 주거복지 지원 조례	2016.12.30	건축과
충남 예산군	예산군 주거복지 지원 조례	2021.10.26	도시재생과
충남 아산	아산시 주거복지 지원에 관한 조례	2021.11.05	공동주택과
충북 청주	청주시 주거복지 지원 조례	2018.12.21	복지정책과
서울 양천구	서울특별시 양천구 주거복지 지원 조례	2019.04.30	주택과
서울 관악구	서울특별시 관악구 주거복지 지원 조례	2019.12.31	생활복지과
서울 중구	서울특별시 중구 주거복지 지원 조례	2020.07.20	사회복지과
대구 달서구	대구광역시달서구 주거복지 지원 조례	2020.11.23	복지정책과
대구 수성구	대구광역시수성구 주거복지 지원 조례	2021.06.30	생활보장과

2) 조례상의 주요 기능 및 사업 범위

■ 각 지자체의 조례 중 초기부터 관련 조례를 제정하여 적극적인 정책을 펼치고 있는 대표 지자체를 대상으로 조례상에 담고 있는 주요 기능 및 사업범위를 비교

◦ 가장 먼저 관련 조례를 제정한 전주시를 비롯하여 수원, 시흥, 성남 등의 조례를 대상으로 조례의 내용을 비교

◦ 이들 지자체는 관련 조례의 제정 뿐만 아니라 각자 '주거복지 종합(기본)계획' 등을 별도로 수립하여 장기적인 관점에서 체계적으로 정책을 수행하고 있는 지자체에 해당

■ 전체적으로 주거복지라는 정책분야의 한정으로 인해 상담 및 정보제공, 주거비 지원, 홍보 및 네트워크 구축 등이 주요한 사업으로 제시

◦ 정책 개선을 위한 연구·조사사업, 상담 및 사례관리, 각종 주거복지 지원 서비스 제공 등은 4개 지자체의 조례에서 모두 공통적으로 포함

◦ 주거복지 관련단체 지원, 지원대상자에 대한 집수리 지원, 홍보 및 네트워크 구축, 전문가 양성 및 주민교육 등도 대부분의 지자체 조례에서 공통적으로 포함

■ 지역별 특화사업으로 공공임대주택 공급, 사회적 경제 주체 육성, 자립지원과 권리구제 지원 등이 포함

◦ 수원시와 전주시는 조례상에 긴급구조가구에 대한 공공임대주택 공급을 포함하고 있으며, 특히 수원시는 '수원휴먼주택'이라고 하는 자체 사업을 통한 주택 공급을 조례상에 구체적으로 명시

◦ 또한 수원시와 전주시는 주거취약계층의 주거실태를 확인하기 위한 별도의 조사사업을 추진할 것을 조례상에 명시

◦ 전주시의 경우 사회적 경제 육성 등 시에서 전략적으로 추진하고 있는 사업을 지원하기 위한 조항들을 추가로 포함

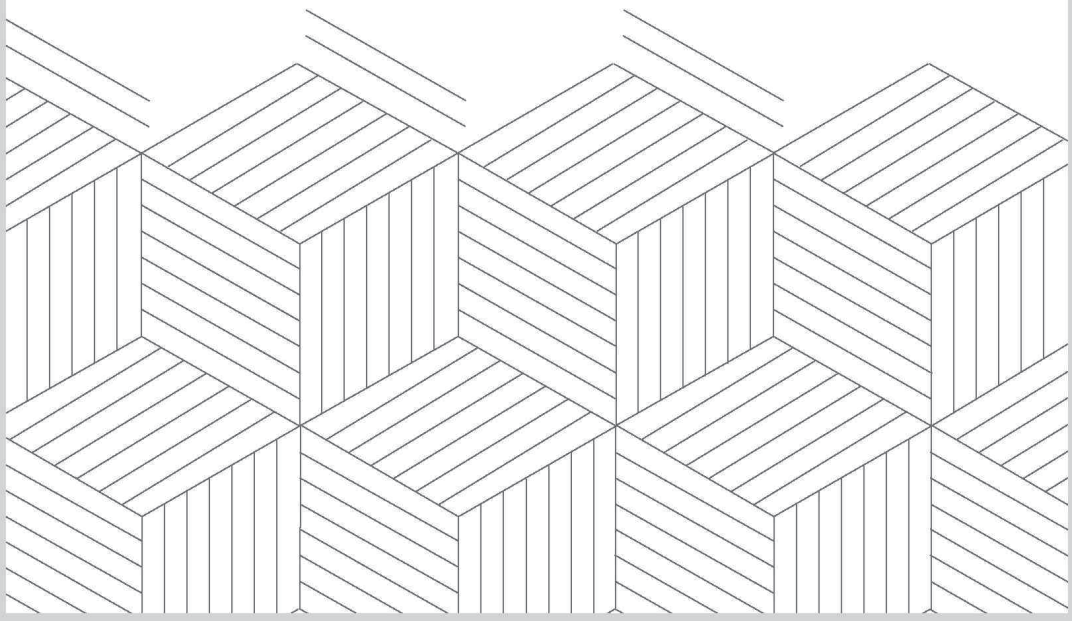
〈표 3-6〉 주요 기초지자체 관련 조례의 사업범위

구 분	수원	시흥	성남	전주
주택 임대보증금, 임차료(주거비) 보조 및 대출	●	●		
주거복지 관련 민간 단체, 기관 지원	●	●		●
긴급구조가구에 대한 공공임대주택 공급	●			●
주거복지 향상 위한 연구 · 조사사업	●	●	●	●
주거복지지원 대상자의 집수리(주택개조자금)지원 사업	●	●		●
공동체 증진사업 및 입주민 선정 등 관리	●	●		
주거복지 상담 · 정보제공 및 사례관리	●	●	●	●
주거복지 홍보 및 네트워크 구축 운영	●	●	●	
주거복지 전문가 양성 및 주민교육		●	●	●
사회적 경제 주체 육성을 위한 지원				●
공공임대주택 공급 확대 및 주거환경 개선 지원	●			●
공공임대주택 알선 및 입주대상자 선정	●			
공공임대주택 거주자에 대한 사회복지서비스 제공 및 자립지원 사업				●
주거복지 지원대상자 발굴 위한 연구·조사 및 부정수급 방지를 위한 홍보물 제작 사업 등	●			
각종 주거복지 지원 서비스 제공	●	●	●	●
주거복지사업과 관련한 주민의 권리구제 지원			●	
주거약자 등의 주택 및 주거환경에 대한 실태조사	●		●	
수원 휴먼주택의 확보, 운영 및 관리	●			
그 밖에 주거복지향상을 위하여 필요한 사업	●	●	●	●

출처: 이성호(2019)를 바탕으로 재정리

제4장
수원시 주거정책 추진체계 현황

제1절 기초지자체의 주거정책 분과 현황
제2절 광역지자체의 주거정책 분과 현황



제4장 수원시 주거정책 추진체계 현황

제1절 기초지자체의 주거정책 분과 현황

■ 2021년 기준, 인구 50만명 이상의 기초 시군은 **[실/국/단]**별로 주거정책 분과를 설립 및 운영(부록 4, p101)

◦ 지역별 분과 및 부서명이 상이하나 주로 기초지자체로서 주택 계획 및 사업의 세부 시행 단계에서의 일상적 인·허가 및 관리를 비롯한 실무를 담당하는 점에서 유사

◦ 단, 화성시와 같이 신도시에 대한 전담 부서가 설립 및 운영되는 경우도 있음

- **[신도시주택1팀]** : 동탄 신도시 전담, **[신도시주택2팀]** : 남양 신도시 등 전담

◦ 종합적으로 이들 주거정책 분과는 1~3개의 분과에 1~6개의 팀이 소규모로 편성

■ 이는 현재 우리나라의 주거정책 법령 체계에서 기초지자체의 낮은 위상을 반영

◦ 주택에 대한 계획 및 사업보다는 기초 수준에서의 시행에 필요한 **일상적 인·허가 및 관리 권한과 기능이 기초지자체에 편중**

◦ 즉 기초지자체는 중앙정부와 광역시·도 수준의 고급 주거정책을 추진하지 못하고, 이들 정책상 최종 실행 단계에서의 실무를 주로 담당하는 한계를 보임

■ 수원시는 현재 [도시정책실] 산하의 [공동주택과] 내 5개팀과 [도시재생과] 내 [주거복지팀]을 주거정책 분과로서 설립 및 운영

◦ [공동주택과] 내 5개팀은 [주택행정팀], [공동주택지원팀], [공동주택관리팀], [공동주택조사팀], [임대사업관리팀]으로 구성

- 임대사업자등록과 임대차계약신고를 담당하는 [임대사업관리팀]을 제외한 3개팀은 공동주택에 대한 지원, 관리, 조사 업무를 담당하며, 이를 주택사업승인, 주택건설안전을 담당하는 [주택행정팀]이 업무적으로 지원하는 체계를 보임

◦ [도시재생과] 내 [주거복지팀]은 주거복지, 주거급여지원, 취약계층에 대한 임대주택 지원 등의 업무를 수행

- **[주거복지팀]**은 관내 주거복지사업을 총괄해야 하는 위치에 있음에도 불구하고, 관련

사업의 복잡성과 다양성에 비해서 이를 대처 및 추진하는 업무 인력이 열악

- 주거복지사업은 주거급여에 편중되며, 그 이상의 사업을 적극적으로 추진하지 못하는 한계에 직면
- 수원시의 자랑인 '휴먼주택'의 경우에도 소수의 인력이 200호의 공급 및 관리를 전담하는 과정에서 사각지대의 발생이 우려

- 이에, 전반적으로 **[주거복지팀]**의 업무를 주거급여와 주거지원으로 양분하고, 사업의 효율성을 제고하고자 **[주거급여팀]**과 **[주거지원팀]**을 신설하고, 기존의 **[주거복지팀]**은 **[주거복지지원과]** 체계로 확대하는 방안이 고려

〈표 4-1〉 수원시의 주거정책 분과 현황

분과명	팀명	주요 업무 및 기능
공동주택과	주택행정팀	주택사업승인, 주택건설안전
	공동주택지원팀	공동주택관리지원, 공동체활성화지원
	공동주택관리팀	공동주택관리지원, 주택관리사발급
	공동주택조사팀	공동주택조사, 공동주택감사
	임대사업관리팀	임대사업자등록, 임대차계약신고
도시재생과	주거복지팀	주거복지, 주거급여지원, 취약계층임대주택지원

출처: 수원시의 조직 및 업무(수원시 홈페이지, 2021년 12월 기준)

■ 수원시는 기초지자체로서의 주거정책 추진에 대한 어려움을 극복하고자 **[주거복지팀]**과 수원도시재단의 **주거복지 지원센터**가 협업 체계로서 주민 수요에 최대한 대응

◦ 단, 기초지자체로서 공공주택 및 공동주택에 대한 주민의 1차적인 수요에 직면함에도 불구하고, 이에 대한 사업의 권한이 거의 없는 한계에 직면

◦ 특히 주거독립을 희망하는 청년에 대해서 적합한 주거상담 센터도 전무한 실정

■ 이는 인구 50만 명 이상의 기초 시군에서 1위를 보이는 수원시가 인구 규모면에 비해서 주거정책 추진체계가 열악함을 시사

◦ 수원시보다 인구수가 적은 성남시는 [도시주택국] 산하의 주거정책 분과로서 [주택과] 내 5개팀과 [공동주택과] 내 5개팀을 설립 및 운영하지만, 업무 및 기능면에서 유사

- [주택과] 내 5개팀은 [주택행정팀], [주택사업팀], [주거지원팀], [주택시설팀], [리모델링지원팀]으로 구성
- [공동주택과] 내 5개팀은 [공동주택정책팀], [임대사업등록팀], [공동주택감사팀], [공동주택관리팀], [공동주택지원팀]으로 구성
- 예외적으로 [주택시설팀]은 공영개발시설공사, 공동주택시설공사, 공영개발사업 등의 자체 사업을 추진하는 것으로 파악

〈표 4-2〉 성남시의 주거정책 분과 현황

분과명	팀명	주요 업무 및 기능
주택과	주택행정팀	공영개발시설물재고관리, 특별회계계약, 명도소송
	주택사업팀	주택사업승인
	주거지원팀	주거지원, 주거급여지원
	주택시설팀	공영개발시설공사, 공동주택시설공사, 공영개발사업
	리모델링지원팀	주택리모델링지원
공동주택과	공동주택정책팀	공동주택사업승인, 주택관리업등록, 공공임대주택분양
	임대사업등록팀	임대사업자등록, 임대차계약신고
	공동주택감사팀	공동주택관리, 공동주택감사
	공동주택관리팀	공동주택관리지원, 공동체활성화지원, 주택관리사발급
	공동주택지원팀	공동주택관리지원, 소규모공동주택관리지원

출처: 성남시의 조직 및 업무(성남시 홈페이지, 2021년 12월 기준)

◦ 전주시는 주거 및 주택에 대해서 건축사업 부문과 주거복지·재생 부문으로 양분하여 주거정책 추진체계를 설립 및 운영

- [건축과] 내 2개팀은 [공동주택팀]과 [주택재개발팀]으로 구성
- [주거복지과] 내 5개팀은 [주거복지정책팀], [사회주택팀], [주거재생팀], [주거재생활성화팀], [해피하우스팀]으로 구성
  - [주거복지과]가 관련 사업별로 다양한 부서를 총괄함으로써, 주거복지정책 및 사업 면에서 특화되며, 추진력도 높은 것으로 파악(주거복지 컨트롤 타워의 존재)
  - 특히 사회주택공급, 청년매입임대주택공급 업무를 담당하는 **[사회주택팀]**은 수원시의 주거복지 부서로서 필요성이 높다고 판단

〈표 4-3〉 전주시의 주거정책 분과 현황

분과명	팀명	주요 업무 및 기능
건축과	공동주택팀	주택사업승인, 공동주택관리지원
	주택재개발팀	주택재건축, 주택재개발
주거복지과	주거복지정책팀	주거복지기본계획, 주거급여지원
	사회주택팀	사회주택공급, 청년매입임대주택공급
	주거재생팀	빈집정비, 골목길정비, 주거재생
	주거재생활성화팀	팔복동 빈집밀집구역 재생사업, 골목길 정비사업
	해피하우스팀	해피하우스 업무, 저소득계층 노후주택 개·보수사업

출처: 전주시의 조직 및 업무(전주시 홈페이지, 2021년 12월 기준)

■ 종합하면, 수원시의 주거정책 추진체계는 다른 기초지자체에 비해서 낙후되지는 않되, 주거복지 정책 및 사업 면에서는 전주시 **[주거복지과]** 체계의 도입이 고려

제2절 광역지자체의 주거정책 분과 현황

■ 수원의 특례시 도약으로 인해서 기초지자체 수준을 넘어선 주거정책 추진체계에 대한 모색이 요구

◦ 이는 120여만 명으로 광역시급의 인구 규모를 달성한 수원시에 주거정책의 특례화가 필요함에 따라서 광역지자체의 주거정책 추진체계의 모색 및 선별적 도입이 고려

■ 특별시, 광역시, 특별자치시, 특별자치도 등의 광역지자체는 국토교통부의 업무를 일부 위임받아 이와 기초지자체를 업무적으로 연결하는 역할을 수행

■ 이에 기초지자체보다 추진할 수 있는 업무와 권한이 다양하며, 주로 **[본부/실/국]-[관/국/단]-[과/반]-[팀]**의 체계를 보임(부록 5, p104)

◦ 대표적으로 서울특별시와 경기도는 수도권의 주요 주택 계획 및 사업에 필요한 제반 업무를 담당하고, 이에 상응하는 정책분과 체계를 구성

◦ 그 외의 광역지자체는 주택사업에 대한 계획 및 사업 추진을 비롯하여 상대적으로 고급 수준의 주거정책 분과를 설립 및 운영하나, 수원시를 비롯한 기초지자체 정책분과 규모와 유사

1. 서울특별시

■ 우선, 서울특별시는 [주택정책실] 내 [주택공급기획관]과 [균형발전본부] 내 [균형발전기획관]의 각 산하에 다양한 업무 및 기능을 수행하는 주거정책 분과 다수를 설립 및 운영

◦ **[주택정책실]-[주택공급기획관]**

- [주택정책과(6개팀)] : 공공주택공급, 임대주택매입, 청년전월세 지원 등
- [주택정책지원센터(3개팀)] : 건축·주택정보화, 수요맞춤형 주거복지 정책개발 등
- [전략사업과(4개팀)] : 신규주택사업 홍보, 상생주택제도 총괄, 역세권주택제도개선 등
- [주택공급과(4개팀)] : 사회주택공급, 공동체주택공급, 역세권청년주택사업 등
- [공공주택과(6개팀)] : 임차형공공주택공급, 공공주택사업, 신규공공택지확보 등
- [공동주택지원과(6개팀)] : 재건축사업 연구용역 총괄, 공동주택관리혁신 등
- [주거정비과(7개팀)] : 주거정비, 공공재개발, 특별건축구역 지정 등
- [재정비촉진사업과(4개팀)] : 재정비촉진지구관리, 도시재정비촉진법령제·개정 등

◦ **[균형발전본부]-[균형발전기획관]**

- [주거재생과(4개팀)] : 주거재생총괄, 도시재생지원, 주택개·보수 등
- [주거환경과(4개팀)] : 주거환경행정, 소규모주택정비, 빈집정비제도개선 등

■ 종합하면, 서울특별시가 설립 및 운영하는 주거정책 분과는 10개과에 걸쳐서 48개팀이 분화되는 체계로서 전국 내 최대 규모를 보임

◦ **[주택정책과]** 및 **[주택공급과]**에서 청년전월세지원, 역세권청년주택사업 등 청년 주거 환경에 대한 문제 해결과 개선을 지원하는 부서가 설립 및 운영

- 이는 청년의 각 주거독립 단계 및 상황에 시의 적절한 맞춤형 전략을 추진함으로써 청년 주거 및 주택의 질을 향상시키는 강점으로 해석
- 예) [주택정책과(청년월세지원팀, 전월세팀)]는 주거가 불안정하거나 주거독립을 희망하는 청년을 대상으로 일정 비용을 지원
- 예) [주택공급과] 내에서 청년주택에 대한 계획, 운용, 지원을 각각 담당하는 일련의 [청년주택계획팀], [청년주택운용팀], [청년주택지원팀]은 '청년 주거 지원' 도시로서 서울특별시의 실질적 기능 및 상징적 기제를 강화

◦ 한편, 부서 간 일부 업무 및 기능의 중복은 책임 소재 공방과 함께 행정 낭비로 직결

- 예) [주택정책과] 내 [주택정책팀]의 공공주택공급, 임대주택매입이라는 업무 및 기능은 [주택공급과] 내 각 부서의 업무 및 기능과 중복

◦ 또한 비교적 단일한 업무가 특정 부서 내 다수팀으로 분화됨으로써 행정 면에서 비효율적인 형태를 보임

- 예) '공공주택'과 '공동주택'은 주로 '아파트'를 대상으로 사업이 추진 및 관리됨에 따라서 정책과 계획 면에서는 단일한 분과 체계가 적합함에도 불구하고, 굳이 [공공주택과] 내에서의 [정책팀], [계획팀]과, [공동주택지원과] 내에서의 [정책팀], [계획팀]으로 분화
- 예) '주거재생'은 '주거환경 관리 및 개선'의 한 방식으로서 추진되어야 함이 바람직하나, 굳이 전략적으로 [주거재생과]를 설립 및 운영함으로써, [주거환경과] 내 유사 부서와의 일부 업무 및 기능 중복과 충돌이 우려

〈표 4-4〉 서울특별시의 주거정책 분과 현황(주택정책실-주택공급기획관)

분과명	팀명	주요 업무 및 기능
주택정책과	주택정책팀	공공주택공급, 임대주택매입
	임대주택정책팀	공공임대주택정책총괄, 공공임대주택 연간공급계획·관리
	임대주택관리팀	재개발임대주택운영·관리, 공공임대주택 공동체활성화방안수립·관리
	주거복지팀	취약계층주거지원, 주거급여지원
	청년월세지원팀	청년월세지원, 청년월세지원상담센터 운영
	전월세팀	전·월세보증지원, 신혼부부임차보증지원, 청년임차보증지원
주택정책 지원센터	건축주택정보팀	건축·주택정보화 관련 종합계획수립·시행, 주택정책온라인 SNS 관리
	주택정책연구팀	중앙정부주택정책 분석·대응방안수립, 수요맞춤형 주거복지 정책개발
	주택시장분석팀	서울시주거실태조사 총괄, 주택시장 공간분석(GIS)
전략사업과	전략사업총괄팀	신규주택사업 홍보관련 업무, 신규주택 추진관련 자료관리
	상생주택팀	상생주택제도 총괄, 상생주택 운영기준·매뉴얼 수립
	모아주택팀	모아주택 운영기준·매뉴얼 수립, 모아주택사업 모델 구축관련 업무
	역세권주택팀	역세권주택제도개선, 역세권주택사전검토, 역세권주택법령총괄
주택공급과	주택공급총괄팀	사회주택공급, 공동체주택공급, 공동체주택홈페이지운영
	청년주택계획팀	역세권청년주택사업, 역세권청년주택관리(중구, 종로구, 서초구)
	청년주택운용팀	역세권청년주택사업대상지발굴, 역세권청년주택관리(동남·서남권)
	청년주택지원팀	역세권청년주택사업, 역세권청년주택관리(동북·서북권)
공공주택과	공공주택행정팀	임차형공공주택공급, 재개발임대주택매입, 재개발임대주택관리
	공공주택정책팀	공공주택공급제도개선·법령개정, 공공주택공급 관련 정책수립
	공동주택계획팀	공공주택사업, 공공주택건설형선도사업추진, 공공주택생활SOC총괄
	공공주택사업팀	공공주택 통합심의위원회운영, 주택공급관리, 쪽방정비사업추진총괄
	도심공공주택복합팀	도심공공주택복합사업총괄, 도심공공주택복합사업관련법령제도개선
	공공택지개발팀	신규공공택지확보, 공공주택건설관리
공동주택 지원과	공동주택행정팀	민간공동주택 공동체 활성화사업, 학교용지 부담금 특별회계 관리
	재건축정책팀	아파트지구 지구단위계획 수립·결정, 재건축사업 연구용역 총괄
	재건축계획팀	재건축계획 업무, 재건축 등 전반적인 사항에 관한 사업추진·관리
	재건축지원팀	공동주택안전진단, 공동주택리모델링
	리모델링지원팀	소규모재건축활성화계획, 공동주택 리모델링 기본계획 수립
	아파트관리팀	스마트아파트서비스활성화, 공동주택관리혁신
주거정비과	주거정비행정팀	정비사업제반계획, 정비사업지원, 클린업시스템기능개선
	주거정비정책팀	주거정비, 공공재개발, 정비사업비리근절
	주거정비지원팀	공공정비사업, 공공재개발, 민간재개발 공모 업무
	공공지원실행팀	공공재개발정비사업 업무, 정비구역 관리
	조합운영개선팀	조합운영실태점검, 강제철거방지
	재개발관리팀	재개발정비, 도시건축혁신시범사업(금호21구역), 특별건축구역지정
	주거사업협력센터	강제철거종합예방, 강제철거예방모니터링, 정비사업실무교육
재정비촉진 사업과	재정비정책팀	재정비촉진지구관리, 도시재정비촉진법령제·개정
	재정비계획팀	재정비촉진지구 사업관리, 재정비촉진사업건축디자인개선
	재정비관리팀	재정비촉진지구 사업관리, 공사장안전점검
	재정비주택팀	단독주택재건축 정비사업, 단독주택재건축통계 자료관리

출처: 서울특별시의 조직 및 업무(서울특별시 홈페이지, 2021년 12월 기준)

〈표 4-5〉 서울특별시의 주거정책 분과 현황(균형발전본부-균형발전기획관)

분과명	팀명	주요 업무 및 기능
주거재생과	주거재생총괄팀	주거재생총괄, 도시재생지원
	주거재생정책팀	주거재생지구관리, 주택개·보수
	주거재생계획팀	노후주거지역 거리경관개선사업, 도시재생계획
	주거재생사업팀	주거재생사업, 도시재생사업
주거환경과	주거환경행정팀	주거환경행정, 관리형주거환경개선
	주거환경정책팀	소규모주택정비, 빈집정비제도개선
	주거환경계획팀	주거환경계획, 주민참여감독제 총괄
	주거환경사업팀	저층주택개·보수, 서울가꿈주택사업, 주택성능개선지원

출처: 서울특별시의 조직 및 업무(서울특별시 홈페이지, 2021년 12월 기준)

2. 경기도

■ 다음으로, 경기도는 [도시주택실] 내 [도시정책관]의 산하에 각 업무 및 기능을 수행하는 주거정책 분과를 설립 및 운영

◦ **[도시주택실]-[도시정책관]**

- [지역정책과(1개팀)] : 도시주택정책개발, 국토종합계획, 개발제한구역해제 등
- [도시재생과(1개팀)] : 주거환경정비, 맞춤형정비사업 등
- [주택정책과(5개팀)] : 주택사업승인, 주거종합계획, 사회주택공급 등
- [공동주택과(5개팀)] : 공동주택관리지원·제도개선, 공동주택품질검수 등

■ 종합하면, 경기도가 설립 및 운영하는 주거정책 분과는 4개과에 걸쳐서 12개팀이 적합하게 분화되는 체계를 보임

◦ 이는 서울특별시의 주거정책 분과 체계보다는 소규모이나, 각 부서의 업무 및 기능이 중복되지 않도록 적합하게 구성된 것으로 판단

- 예) **[공동주택과]** 내 **4개팀**이 공동주택에 대한 관리-감사-품질검수-기술지원 등 일련의 업무 및 기능을 분담
- 예) **[도시재생과]** 내 **[주거환경정비팀]**이 주거환경정비와 맞춤형정비사업을 전담

◦ 공공주택의 계획 및 사업 추진과 관련해서는 해당 업무 및 기능을 전담하는 별도의 분과가 설립 및 운영되지 않음

- 이는 [공공주택과] 내의 6개팀이 행정, 정책, 계획, 사업, 개발의 업무 및 기능을 수행하는 서울특별시와 차별화되는 대목
- 특히 해당 업무 및 기능이 주택 유형별로 **[주택정책과]** 내 **4개팀**에 적합하게 분산
  - [주택정책팀] : 공공임대주택관리지원

- [기본주택팀] : 경기행복주택지원, 경기도기본주택관리지원
- [사회주택팀] : 사회주택기본계획, 사회주택공급, 사회주택자문
- [주택건설공급팀] : 주택건설사업계획·변경승인

- 2020년 당시, [도시주택과] 내 [도시관리팀]에서 공공주택사업에 필요한 일련의 업무와 기능을 담당 및 수행
  - 이는 공공주택사업이 도시기본 및 관리계획이라는 큰 틀에서 기획되고, 이후의 진행과정에서 택지개발이 수반되는 점에서 도시관리-택지개발-공공주택사업으로 단계별 업무 및 기능이 신속 추진되며, 이들 간의 중복과 충돌이 적은 강점을 보였음
  - 2021년 현재, [도시주택과]가 다른 정책분과로 재편성되면서 [도시관리팀]이 폐지되고, 그 업무도 도시계획, 택지개발 부서 등에 이관된 것으로 파악

〈표 4-6〉 경기도의 주거정책 분과 현황(도시주택실-도시정책관)

분과명	팀명	주요 업무 및 기능
지역정책과	도시주택정책개발팀	도시주택정책개발, 국토종합계획, 개발제한구역해제
도시재생과	주거환경정비팀	주거환경정비, 맞춤형정비사업
주택정책과	주택정책팀	주택사업승인, 주거종합계획, 공공임대주택관리지원
	기본주택팀	경기행복주택관리지원, 경기도기본주택관리지원
	사회주택팀	사회주택기본계획, 사회주택공급, 사회주택자문
	주택건설공급팀	민간임대주택 특별법 운용, 주택건설사업계획·변경승인
	주거복지팀	주거급여지원, 주거복지정책개발, 주거복지사업
공동주택과	공동주택정책팀	공동주택 모범·상생관리단지, 공동주택관리법운용·제도개선
	공동주택감사팀	공동주택관리, 공동주택감사
	공동주택품질검수팀	공동주택품질검수
	공동주택기술지원팀	공동주택기술지원
	공동주택관리팀	공동주택관리지원, 공동주택관리제도개선

출처: 경기도의 조직 및 업무(경기도 홈페이지, 2021년 12월 기준)

■ 요약하면, 수원시의 현행 주거정책 분과 체계의 개편 및 확대를 위해서는 서울특별시보다는 '경기도'의 모형을 적용하는 것이 적합하다고 판단

◦ 공공주택사업에 필요한 일련의 업무와 기능을 담당 및 수행하는 [도시주택과]-[도시관리팀] 체계(2020년 기준)는 택지개발의 행정적 어려움에 직면하는 수원시에 필요

◦ 주택 유형별로 공공주택 관련 업무와 기능을 담당·수행하는 [주택정책과] 내 4개팀 분산 체계도 지역·세대·취향별로 수원형 주택사업을 구상하는 데 적합

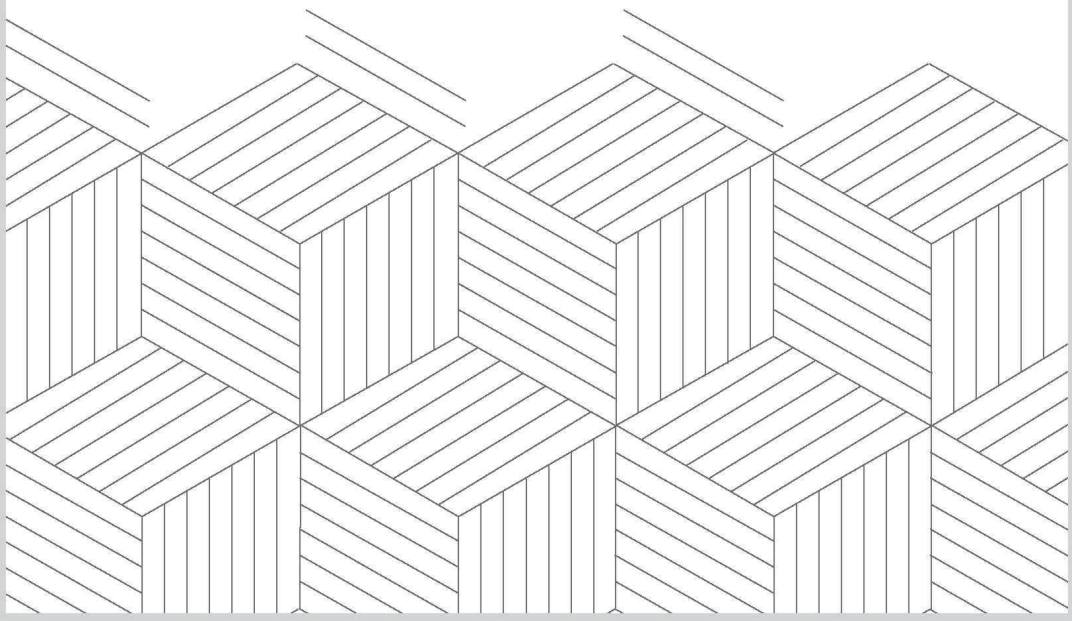
■ 예외적으로 청년 주거와 관련한 사항은 서울특별시의 모형을 수원시의 상황에 적합하게 선별적으로 적용하는 방안이 모색

◦ **[주택정책과]** 내 **[청년월세지원팀]** 및 **[전월세팀]**이 수행하는 청년월세지원, 청년 및 신혼부부임차보증지원 업무 및 기능은 수원시의 청년주거 복지 정책이 나아가야 할 방향을 시사

◦ **[주택공급과]** 내 **[청년주택계획팀]**, **[청년주택운용팀]**, **[청년주택지원팀]**의 분산 체계도 향후 수원시 역세권청년주택사업에 대한 계획-관리-추진-지원 등의 업무 및 기능이 유기적으로 연계되는 데 좋은 본보기가 될 것으로 판단

제5장
수원 특례시 주거정책 추진체계 기초 수립

제1절 특례시 시대의 수원시 주거정책 기본 방향
제2절 주거정책 추진체계 기초 수립



제5장 수원 특례시 주거정책 추진체계 기초 수립

제1절 특례시 시대의 수원시 주거정책 기본 방향

1. 주거정책에 대한 특례시 도약 의미

■ 특례시로서 기대되는 권한과 의무

◦ 주거정책의 특례화에 우선하여, 인접 지자체와 광역지자체 및 중앙정부로부터 '특례시로서의 권한과 의무'를 실질 및 상징적으로 인정받을 필요가 있음

◦ 이러한 맥락에서 수원시는 경기도 남부지역의 대표 도시(특례시)로서의 권한과 의무에 충실해야 함

- 인접 지자체 및 경기도 내 시군과의 경쟁보다는 보다 높은 수준에서의 협력이 요구
- 용인 특례시와 공동으로 협업하여 경기 남부 시군들의 협력을 얻어내는 것이 관건
- 한편, 경기도 북부지역을 대표하는 고양 특례시와 연계하여, 향후 도시 성장에 필요하거나 시급한 조치 사항을 상위 기관인 경기도와, 이를 통하여 최상위 기관인 중앙정부(국토교통부)에 요청할 수 있어야 함

◦ 종합하면, 수평적으로는 경기도 내 인접 및 협업 도시의 요청 사항에 적극 협력해야 하며, 수직적으로는 경기도의 기초지자체 관할권을 최대한 존중함으로써 상호 신뢰관계를 유지 및 강화해야 함

- 궁극적으로 서울특별시에 인접한 용인 특례시, 고양 특례시(경기북부 대표 도시)와 함께 상징적인 공동 맹주로서 '경기도 시군 도시 연합체'의 실질적인 권익을 솔선하여 총괄 및 보장하는 것이 관건

■ 광역시를 향한 전 단계로서 특례시로의 도약은 기존 주거정책의 확대와 개선을 요구

◦ 기초지자체와 광역지자체의 중간 단계에 위치한 특례시는 '주민 및 시민이 원하는 부동산'을 실현시킬 주체로서, 주거정책 면에서 광역시·도의 기능과 업무를 일부 위임받을 필요가 있으며, 이에 기존 주거정책 분과의 확대 및 개편이 요구

- 광역시·도(예 : 경기도)는 기본적으로 공동주택 관련 부서 외에도 주택 건설의 전제가 되는 주택정책 부서, 택지개발 부서, 개발제한구역관리 부서 등을 두고 있음
- 반면, 기초지자체(예 : 수원시)는 공공주택 및 공동주택에 대한 주민의 1차적인 수요에 직면함에도 불구하고, 이에 대한 사업의 권한이 협소하며, 상기한 광역시·도 수준의 대다수 주거정책 부서가 개설되지 않음

◦ 이에 특례시로의 도약과 함께 기존 주거정책을 추진하는 부서 체계의 확대 및 개선이 우선적으로 요구

- 경기도 주택사업에 대한 관리 및 행정지원 기능 업무에서 경기도로부터 다수의 주거정책, 주택사업의 기능을 위임받음으로써, 주택사업에 대한 '계획-추진-관리-통제'의 수원시 현장화를 실현시키는 신규 주거정책 추진체계가 필요
- 단, 경기도에 대해서 분기별 또는 반기별로 관련 추진 주거정책의 경과 및 성과를 보고함으로써 정책과 협업 관계에서 원만한 신뢰를 유지해야 함

〈표 5-1〉 경기도와 수원시의 주거정책 분과 체계

분류	분과명	팀명	주요 업무 및 기능
경기도	**지역정책과**	**도시주택정책개발팀**	**도시주택정책개발**, 국토종합계획, 개발제한구역해제
	도시재생과	주거환경정비팀	주거환경정비, 맞춤형정비사업
	주택정책과	**주택정책팀**	주택사업승인, **주거종합계획**, 공공임대주택관리지원
		기본주택팀	경기행복주택관리지원, 경기도기본주택관리지원
		사회주택팀	**사회주택기본계획**, **사회주택공급**, **사회주택자문**
		주택건설공급팀	민간임대주택 특별법 운용, **주택건설사업계획·변경승인**
		주거복지팀	주거급여지원, **주거복지정책개발**, 주거복지사업
	공동주택과	공동주택정책팀	공동주택 모범·상생관리단지, 공동주택관리법운용·제도개선
		공동주택감사팀	공동주택관리, 공동주택감사
		공동주택품질검수팀	공동주택품질검수
		공동주택기술지원팀	공동주택기술지원
		공동주택관리팀	공동주택관리지원, 공동주택관리제도개선
수원시	공동주택과	주택행정팀	주택사업승인, 주택건설안전
		공동주택지원팀	공동주택관리지원, 공동체활성화지원
		공동주택관리팀	공동주택관리지원, 주택관리사발급
		공동주택조사팀	공동주택조사, 공동주택감사
		임대사업관리팀	임대사업자등록, 임대차계약신고
	도시재생과	주거복지팀	주거복지, 주거급여지원, 취약계층임대주택지원

주) 특례시 시대의 수원에 적합하다고 판단되는 경기도의 주거정책 부서 및 업무를 **강조** 표시
출처: 경기도, 수원시의 조직 및 업무(각 홈페이지, 2021년 12월 기준)

■ 특히 수원의 특례시 도약은 현행 주거정책의 문제 해결과 함께 전담 부서의 개선된 신규 주거정책을 추진할 수 있는 배경으로서 작용

◦ 현재는 **[주거복지팀]**과 수원도시재단의 **주거복지 지원센터**로만 관내의 다양하고 복잡한 주거정책을 추진함으로써, 업무 인력과 예산 면에서 열세를 보임

◦ 이에 관내의 다양한 주거 수요에 대한 만족도가 낮으며, 수원시민의 계층별, 세대별, 취향별을 아우르는 다양한 유형의 주택 모형을 개발하는 데 역부족

- 예를 들어서, 사회주택 사업은 청년 입주자를 대상으로 하지만, 현실은 이제 부적합

◦ 단, 수원시의 주거정책 전담 부서의 열의와 추진력은 현재에도 긍정적인 요인으로서 작용하며, 특례시로의 전환 과정에서 인력과 예산의 확충 시 시너지 효과가 기대

- 2020년에 전국 광역시·도와 기초지자체를 대상으로 국토교통부가 추진한 비주택거주자 주거상향 사업에 주거복지팀과 주거복지 지원센터가 협력하여 공모한 결과로서 1억 원 상당의 사업비를 획득
- 올해에도 8천만 원 정도의 예산을 받아서 비주택 거주자 100여명을 임대 주택에 입주시키는 성과를 달성
- 또한, 최근 송죽동 화재 이재민 가구의 일부가 주거복지 지원센터가 운영하는 긴급임시 주거공간에 입주한 사실도 수원시 주거복지의 실질적, 상징적 성과를 의미

◦ 한편, 수원시는 청년주거 복지 정책을 추진하고자 어려운 여건 속에서 기지를 발휘

- 현재 주거복지 지원센터에 수원 청년 휴먼 홈즈 매니저를 배치하여 주거독립을 희망하는 청년을 위해서 임대차계약, 임대주택, 대출관계 등에 대한 전반적인 상담을 제공
- 그러나 청년지원 센터와 주거복지 지원센터만으로는 청년들의 주거문제를 해결하는 데 역부족이며, 서울특별시처럼 청년의 주거독립에 실질적으로 도움을 주는 청년주거 상담센터의 신설이 시급
- 단, 독립된 형태의 주거 상담센터보다는 청년지원 센터 내 주거상담과 채무상담 등을 진행하는 분과를 신설하는 것이 현실적이며, 청년이 필요로 하는 서비스 기능만 집중하여도 주거상담의 만족도가 제고될 것으로 기대

2. 수원 특례시에 적합한 주거정책 기본 방향

■ 최근 지방자치법 개정(2020.12.9.)에 근거하여 기초지자체의 법적 지위를 유지하되, 광역시급의 행정 및 재정적 권한을 행사할 수 있는 특례시 체계의 정립이 추진

◦ 수원시는 2002년에 광역시(예 : 울산광역시) 규모의 인구수에 도달했으나, 1997년 울산의 광역시 승격 이후로 추가 광역시가 설치되지 않는 상황에서 법적으로 기초지

자체에 국한

- 100만 인구수의 도시로서 광역시로 도약하지 못하고, 기초 지방시에 정체되는 부조리함이 지속적으로 문제화
- 특히, 인구수의 증가세에 부응하지 못하고 정체되는 주거정책의 발전 현황이 지적

◦ 기존의 경기도-수원시의 수직적 체계를 개선하여, 중앙-경기도/수원시와 같이 수평적 체계 구축 시 주거 현장의 주민이 요청하는 시의 적절한 주거정책의 추진이 기대

- 현행 보고 체계에서 상위 기관인 경기도가 수원 특례시에 대한 적극적인 업무 이관 협조 시, 중앙으로부터의 직접 투입 예산의 증가와 재정의 자율적 독립에 힘입어, 수원시에 적합한 주거사업 및 정책의 추진이 용이

■ 수원의 특례시 도약과 유사한 맥락으로 기존의 '주거복지'를 넘어선 개념이 요구

◦ '복지'라는 용어가 주민의 입장에서 필수가 아닌 부차적 요소로도 해석되는 경우를 고려하여, 해당 용어보다는 '기본'이라는 용어 사용이 신중히 고려

◦ 단적으로 '주거복지'를 넘어선 '주거기본'이라는 용어 활용이 장려되는데, 이는 「주거기본법」 제2조와 「수원시 주거복지 조례」 제2조가 명시하는 주거권의 취지와도 상통

- 특히, 생활의 3요소 중 의(衣)와 식(食)이 주민의 소득 활동으로 충족되는 반면에, 주(住)는 최근 상승한 주택가격을 고려하면, 각 세대 차원의 노력만으로는 절대로 보장될 수 없으므로 반드시 지자체에 의해서 '주거기본권'이 '보장'되어야 함

〈표 5-2〉 「주거권」에 대한 명시

「주거기본법」
제2조(주거권) 국민은 관계 법령 및 조례로 정하는 바에 따라 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리를 갖는다.

「수원시 주거복지 조례」
제2조(정의) 제1항 "주거권" 이란 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리를 말한다.

출처: 「주거기본법」(법제처 국가법령정보센터), 「수원시 주거복지 조례」(자치법규정보시스템)

■ 단, 업무 이관의 분위기에 편승한 주거기본 정책의 과도화 및 비효율화를 방지할 수 있는 컨트롤 타워의 구축이 필요

◦ (주택공급 면) 주거 취약 계층과 이에 준하는 집단에 대한 **수혜 중복을 방지**

◦ (대내 주거정책 면) 관련 부서 간의 업무 중복을 방지하되, 협업 체계의 구축으로 **주거정책 추진의 간소화와 스마트화를 도모**

◦ (대외 주거정책 면) 경기도와의 협의를 통한 기존 시·도 주거정책의 일부 이관 및 협업을 위한 상호 연락 체계를 강화하되, **신속한 업무 추진을 위해서 특정 업무에 대한 일부 및 전권 위임 조치가 필요**

- 예) 경기도청 내 수원시 파견 부서로서 [정책·협업 총괄팀] 신설
- 예) 지자체 행정으로부터 법적으로 독립되는 주거종합 자문기관 및 위원회 신설

■ 수원시가 실제로 전담이 가능한 주거정책의 범주를 고려하면, 특례시의 권한을 내세워 경기도로부터 이관 및 신설되는 업무를 추진하기 이전에, 해당 업무의 외주화, 민간 협업화 등을 신중히 검토해야 함

◦ (참여 정도) 유관 전문 민간 업체 및 단체에 대한 **주거정책 부문의 참여 범위**

◦ (위임 정도) 상기한 업체 및 단체에 대한 수원시 **주거정책 부문의 위임 범위**

■ 대표적인 관련 부서와 전문기관의 개편 및 신설은 수원시민의 '주거기본권'이 강화 및 확대되는 방향으로 추진되어야 함

◦ 예) 층간소음에 의한 불안정한 주거생활을 개선하는 전담 부서 신설

◦ 예) 마을 공동체 사업과 연계되는 주거화목 전담 부서 신설

◦ 예) 기존 주거정책 전문가의 고도화 및 현지 주민의 1선 전문가화 전담 부서 신설

◦ 예) 서울특별시의 사례를 모범으로 수원시 청년주거 상담센터의 신설

■ 국내 외국인 주민 200만 명 시대에 대응하고자 현행 주거정책의 국제화 추진체계 구성도 재조명

◦ 2020년, 국내 외국인 주민 수가 210만 명을 상회하여 다문화 사회의 심화기에 진입한 것으로 판단(행정안전부, 「지방자치단체외국인주민현황」, 2020)

◦ 2020년 수원시의 외국인 주민 수는 66,490명으로서 전국의 기초지자체 중 안산시(93,639명) 다음으로 많으며, 기존의 외국인 집중거주 지역인 서울시의 구로구(54,878명)와 영등포구(54,532명)의 규모를 상회

- 특히 수원시 외국인 주민 수가 이미 2017년에 58,302명을 달성하여 영등포구(54,145명)와 구로구(49,996명)의 규모를 상회한 점을 고려하면, 재정 부족으로 활발하게 추진하지 못했던 외국인 주민 관련 주거정책을 적극적으로 추진할 권한과 시기가 도래함을 시사
- 또한 2020년, 외국인 주민 수가 63,493명으로 수원시 다음으로 많은 화성시가 인접

생활권인 것을 고려하면, 특례시로 도약한 수원이 관리 및 지원해야 하는 실질적인 외국인 주민 수가 **안산시(1위)를 넘어서는** 129,983명임을 의미

◦ 수원시가 관내 외국인 주민 외에도 인접 지자체의 외국인 주민까지 주거정책 면에서 관리 및 지원해야 하는 '특례시로서의 의무'가 대외적으로 제기될 수 있음

제2절 주거정책 추진체계 기초 수립

■ 수원 특례시 주거정책 추진체계의 기본 방향 설정

◦ 주거복지 중심의 주택사업은 주민의 수요에 대응하는 주거정책 사업의 일부에 불과하므로, 보다 광의적인 차원에서 다양한 주택사업에 대한 접근 및 추진이 요구

- 이에 주거복지를 넘어선 주거기본이라는 취지에서 주거기본 조례·조항의 신설이 필요
  - 단, 주거정책 면에서 추진이 시급한 주거복지사업의 경우에는 현행 주거복지 조례 내에서 관련 조항의 수정 및 신설이 적합

◦ 종합하면, 특례시적 맥락에서 현행 주거복지 조례의 특례화가 필요하며, 이를 달성하고자 특정 사업에 대한 권한의 확보보다는 그 기제가 되는 **주요 법적 근거 및 체계의 기초를 구축**해야 함

1. 상위 주거정책 권한의 이관과 법령 명시

■ 광역시·도의 주거정책 법규 일부의 이관이 고려

◦ 현재 광역시·도에 대해서도 독립적인 중앙기관으로부터의 이관은 부적합

- 중앙기관 : 국토교통부, 기획재정부, 국세청 등

◦ 전문적으로 기능하는 중앙 산하기관과 광역 산하기관으로부터의 이관도 부적합

- 중앙 산하기관 : 한국토지주택공사(LH)
- 광역 산하기관 : 경기주택도시공사(GH)

◦ 또한 중앙 및 광역시·도가 위임·지정한 기관 및 위원회로부터의 이관, 아파트 관리사무소, 입주자대표회의와 같은 민간 기관으로부터의 이관도 부적합

- 예) 한국건설기술연구원 : 층간소음에 대한 진단 및 평가 전담 기관

■ 수원시의 상위 기관인 경기도에 대해서 주거정책 법규의 이관을 요청하되, 충분한 공감대를 형성하고 특례시의 단계별 성장을 고려한 점진적 이관이 중요

◦ **단기 계획** : 수원 특례시의 주거정책 발전에 필요 및 시급한 업무 이관

- 주거정책 법규에서 **기초지자체의 권한은 사업계획승인과 사용검사 등에 제한**되며, 지정권자로서는 입주자모집 공고에 대한 조정 및 방식 지정 권한에 국한
- 수원시는 특례시로서 경기도의 현행 주택관련 사업 시행 및 시행자 지정 권한에 대한 단계적 이관 요청이 필요하며, 결과적으로 관내 주택관련 사업에서는 수원시가 시행자와 동시에 지정권자가 되어야 함
  - 각종 주택사업자를 지정하는 권한을 경기도에서 수원시로 이관하면, 이에 대한 경기도 행정 부담의 완화가 기대
  - 즉 기초지자체가 각종 주택사업을 추진 후에 분기별로 상위 광역시·도에 보고하는 방안은 관내의 주택 수요에 시의 적절하게 대응하여 주거정책의 현지화를 도모

◦ **장기 계획** : 광역시 단계를 지향하는 수원 특례시의 주거정책에 필요한 업무 이관

■ 한편, 주거정책 법규에 대해서 주체가 모호한 용어의 명확한 법적 명시가 요구

◦ 현행 법규의 조항 및 각호가 명시하는 일부 용어는 해석에 따라서 혼란만 가중

- (지방자치단체) 국가에 대한 상대적인 용어로서 광역시·도와 기초지자체를 의미하지만, 조항 및 각호의 내용에서는 실질적으로 기초지자체에 해당하는 경우가 적음
- (공공주택사업자) 「공공주택특별법」 제4조(공공주택사업자) 제1항의 제1호에서 국토교통부장관이 '국가 또는 지방자치단체 중 지정'한다고만 명시되어 있으며, 해당 지방자치단체에 기초지자체까지 포함되는지의 여부가 불명

◦ 상기 용어의 정의에 '특례시의 경우에는 반드시 포함 또는 현지의 조례에 의거'한다는 예외 조항의 명시가 필요

- 예) 단, 본 항과 본 호의 일체는 '특례시'에 예외적으로 적용
- 예) 단, '특례시'는 본 항과 본 호에 대해 예외이며, 현지 조례에 준함

2. 특례시 시대의 수원에 적합한 주거정책 기초 수립

■ 경기도와의 협의 후 수원시로 이관이 가능한 권한은 주택사업에 대한 계획·시행 및 시행자 지정 권한으로 정리되며, 이에 적합한 주거정책 추진체계의 기초 수립이 요구

◦ 기초 수립의 첫 단계로서 수원시 조례 내 관련 조항의 수정 및 신설이 필요

- 단, 경기도로부터의 무리한 권한 이관 요청보다는 특례시로서 수원의 도시 및 주택 성장의 각 단계에 필요 및 적합한 권한을 엄선하여, 이관 요청을 추진해야 함

■ 상기 이관된 권한을 기초로 **수원시 조례 내 관련 조항의 개정 및 검토**를 진행

◦ 주거 및 주택분과 체계의 확대 및 개편 근거로서 현행 조례·조항의 수정·신설이 요구

- 「수원시 주거복지 조례」를 개정하기 위한 첫 단계는 본 조례 제2조(정의) 제1항이 명시하는 “주거권”을 “주거기본권”으로 수정 및 강화하고, 이를 “주거복지”, “주거지원”을 실현하는 기초로서 명시하는 것이라고 판단
- 상기 개정 조항을 근거로 현행 수원시 주거복지 조례에 없는 특례 조항을 신설
  - 단, 초기 개정에는 모든 조항에 대한 수정/신설보다는 수원 특례시의 주거정책에 필요한 사항을 제2조(정의) 내 각 항으로 신설하는 방안이 적합

〈표 5-3〉「수원시 주거복지 조례」 제2조(정의) 개정 안

제항	현행 조항	수정/신설 조항	근거
제1항	1. “주거권” 이란 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리를 말한다.	1. 본 조례가 명시하는 “주거기본권” 이란 주민이 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 ‘주거생명’ 권리를 말하며, “주거복지”, “주거지원” 등에 대해서 최상위 기본 원칙으로 기능한다.	본조 제1항의 “주거권”을 “주거기본권”으로 수정
제7항		7. 수원 특례시장은 본 조의 제4항, 제5항, 제6항 외에도 관내 주택 수요와 관련하여 필요하다고 판단하면, ‘경기도와 중앙정부(국토교통부)의 허가’ 아래에 별도의 주택사업을 추진할 수 있다. 가. 본 주택사업에 대한 최고 사업 시행자와 최고 사업 시행 지정권자는 수원 특례시장임을 시 조례 및 법령상에 명시한다. 나. 본 주택사업은 수원 특례시장 또는 수원 특례시장이 위임한 기관 및 부서가 추진하는 것을 원칙으로 한다. 다. 본 주택사업에 대한 신설, 계획, 추진, 지원, 관리 등의 제반 권한은 수원 특례시장이 행사하되, 수원 특례시장이 주택행정의 효율 면에서 필요하다고 인정한 경우에 한하여, 관내 일부 기관 및 부서에 위임할 수 있다. 라. 본 주택사업에 대해서 수원 특례시장 또는 위임 기관 및 부서는 상위 주택 사업자에 해당하는 경기도와 중앙정부(국토교통부)와의 협의를 통하여 해당 주택사업의 추진 경위와 성과를 분기 및 반기 또는 연 1회 철저히 보고한다. 마. 본 주택사업에 대해서 수원 특례시장은 사업 추진과정에서 소요된 세부 예산 내역과 사업 성과를 매년 12월 중으로 수원시민에게 공표할 의무를 가진다.	본조 특례 조항 신설
제8항		8. 수원 특례시장은 제7항에 준하는 주택사업을 위하여 관내 관련 부서 체계를 확대 및 개편할 수 있는 권한을 가진다. 가. 수원 특례시장은 주거정책의 특례화를 추진하고자 광역지자체급의 주거 및 주택 관련 분과와 팀을 신설하고, 이에 대한 관리 및 감독의 권한과 의무를 가진다. 나. 단, 상기 사항은 필요 상황에 따라 관내의 공공 및 민간 기관에 위임될 수 있다.	본조 특례 조항 신설

출처: 「수원시 주거복지 조례」(자치법규정보시스템)에 대한 특례 조항 구상

■ **수원 특례시 주거복지 조례**의 개정으로 관내 유관 부서 체계의 확대 및 개편에 대한 법적 근거가 확보되면, 이에 적합한 주거정책 추진체계의 구축 및 개편이 기대

- 조례 개정 안의 **제2조 제8항(신설)**에 의거하여 특례시 시대의 수원에 필요한 주거 및 주택 관련 분과에 대한 규모 확대, 신설, 개편(통합 및 분산)이 가능
  - 단, 개편 전후로 관내 시민 및 주민 공청회가 수반되어야 하며, 이에 우선하여 관련 전문가 집단과의 교류 및 협력이 필요
  - 개편 추진안에 대한 시민 및 주민의 의견을 수렴하고자 이들에 대한 공청회를 최소 1회 시행하고, 개편 확정(예정)안에 대해서도 최소 1회의 공청회가 필요
- 종합하면, **개편 추진안의 기본 방향을 유지**하되, 범시민적 공감대를 확보하고, 수원 특례시의 주거 및 주택 현황에 적합한 방향으로의 미세 조정이 중요

■ 주거복지 조례의 개정에 따른 주거정책 추진체계의 구축 및 개편 안이 확립되면, 이를 근거로 관내 부서·기관의 확대 및 신설 또는 주요 기능의 위임 등이 가능

◦ 단, 분과 체계가 복잡한 서울특별시보다는 경기도의 분과 체계를 적용해야 하며, 초기 개편은 **[도시정책실] 내로 한정**하는 것이 적합하다고 판단

◦ **(현행)**

- **[공동주택과]**
  - [주택행정팀] : 주택사업 승인, 주택건설 안전 업무
  - [공동주택지원팀] : 공동주택 관리지원, 공동체 활성화 지원 업무
  - [공동주택관리팀] : 공동주택 관리지원, 주택관리사 발급 업무
  - [공동주택조사팀] : 공동주택 조사, 공동주택 감사 업무
  - [임대사업관리팀] : 임대사업자 등록, 임대차계약 신고 업무

- **[도시재생과]** 내 주거·주택 관련 부서
  - [주거복지팀] : 주거복지, 주거급여 지원, 취약계층 임대주택 지원 업무

◦ **(개편 안)**

- 현행 **[공동주택과]**의 업무 및 체계는 유지하되, 관내 주거복지의 효율성 및 완성도를 높이고자 **[주거복지팀]**의 업무를 **[주거복지정책팀]**과 **[주거급여팀], [주거지원팀]**으로 신설 및 분산하고, 이를 총괄하는 분과로서 **[주거복지지원과]**의 신설이 고려

- **단기 개편** : [주거복지팀] → **[주거복지지원과(3개팀)]**
  - [주거복지정책팀] : 주거복지정책 총괄, 주거복지기본계획, 주거복지위원회, 주거실태조사, 주거복지지원센터 운영, 공공임대주택 입주자 모집 및 추천 등
  - [주거급여팀] : 주거급여 책정, 급여지급, 보장비용 징수, 주거취약가구 조사, 주거취약계층 및 긴급주거지원
  - [주거지원팀] : 수원휴먼주택 운영, 사회주택 등 공공임대주택 공급 및 지원

- **중장기 개편** : [주거복지지원과(3개팀)] → **[주거복지지원과(5개팀)]**
  - [주거복지정책팀] : 주거복지정책 총괄, 주거복지기본계획, 주거복지위원회, 주거실태조사, 주거복지지원센터 운영, 공공임대주택 입주자 모집 및 추천 등
  - [주거급여팀] : 주거급여 책정, 급여지급, 보장비용 징수, 주거취약가구 조사, 주거취약계층 및 긴급주거지원
  - [주거지원팀] : 수원휴먼주택 운영, 사회주택 등 공공임대주택 공급 및 지원
  - [주거금융지원팀] : 보증금 대출이자 지원, 청년월세 지원, 수요자 특화형 금융지원 등
  - [주거환경개선팀] : 녹색건축물 조성지원, 빈집 및 소규모주택정비사업 등 집수리사업

〈표 5-4〉 수원 특례시의 주거정책 분과 확대·신설 안(도시정책실 산하)

분과명	팀명	주요 업무 및 기능	설립	
			단기	중장기
주거복지 지원과	주거복지정책팀	주거복지정책 총괄, 주거복지기본계획, 주거복지위원회, 주거실태조사, 주거복지지원센터 운영, 공공임대주택 입주자 모집 및 추천 등	●	
	주거급여팀	주거급여 책정, 급여지급, 보장비용 징수, 주거취약가구 조사, 주거취약계층 및 긴급주거지원	●	
	주거지원팀	수원휴먼주택 운영, 사회주택 등 공공임대주택 공급 및 지원	●	
	주거금융지원팀	보증금 대출이자 지원, 청년월세 지원, 수요자 특화형 금융지원 등		●
	주거환경개선팀	녹색건축물 조성지원, 빈집 및 소규모주택정비사업 등 집수리사업		●

■ 「주거복지 조례」를 광역시·도급의 「주거기본 조례」로 확대·제정 시 다음 사항이 고려

◦ 경기도, 중앙정부(국토교통부), 인접 지자체, 전문가, 관내 시민·주민의 지지가 필요

◦ 「수원 특례시 주거기본 조례」의 제정에 따라서 광역권 개발사업 연계, 개발제한구역 관리 등의 전담 주거정책 부서를 신설하고자 **[도시정책실] 범주 외 개편이 필요**할 수도 있음(예 : 관내 부서 및 기관과의 충분한 사전 협의 → 주거기획실 체계 구축)

- 또한 **법령 및 조례 전문가**, **주거 및 주택 전문가**, **주택사업 추진 부서** 간에 '고도의' 실무적, 전문적 논의가 수반되어야 하며, 적시에 시민 및 주민 공청회가 요구
- 대외적인 면에서는 수원 특례시에 대해서 인접 지자체(용인시, 화성시, 오산시 등)로부터의 **주택사업 협력 및 관·내외 외국인 주민 주거환경 관리·지원**이 요구될 수 있음

| 참고문헌 |

〈국문 자료〉

강미나. (2018).「지표로 본 지난 40년간 부동산정책의 성과와 과제」. 국토연구원 국토정책 Brief.

경기도. (2019).「2019년 경기도 주거종합계획」.

관계부처 합동. (2017).「사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵」.

국토교통부. (2018).「2018년 주거종합계획」.

김리영. (2020).「고양형 공공임대주택 정책방향 수립을 위한 연구」. 고양시정연구원.

김재익, 이만형, 박신영, 이용만, 봉인식, 윤혜정, 김혜승, 김용순, 최은희. (2007).「지방자치단체 주거복지평가를 위한 연구」. 건설교통부.

박미선, 이후빈, 조정희, 정우성, 하동현, 최민아. (2019).「주거권 실현을 위한 중앙과 지방의 역할 분담 방안」. 국토연구원.

수원시. (2017).「수원시 주거실태조사(2017)」.

이성호. (2019).「수원시 중장기 주거복지 종합계획 수립 연구」. 수원시정연구원.

정성훈. (2012). 보편적 인권 정당화의 위기와 인권도시의 과제.「민주주의와 인권」12(3). pp. 381-406.

UN-Habitat. (2014).「Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context」.

〈인터넷 자료〉

강원도 홈페이지. https://www.provin.gangwon.kr/gw/portal

국가통계포털(통계청). https://kosis.kr/index/index.do

국토교통부 통계누리. https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do

광주광역시 홈페이지. https://www.gwangju.go.kr/index.jsp

경기도 홈페이지. https://www.gg.go.kr/

경상남도 홈페이지. https://www.gyeongnam.go.kr/index.gyeong

경상북도 홈페이지. https://www.gb.go.kr/Main/index.html

대구광역시 홈페이지. https://www.busan.go.kr/index

대전광역시 홈페이지. https://www.daejeon.go.kr/index.do

대한민국정책브리핑. https://www.korea.kr/main.do

마이홈포털. http:/myhome.go.kr

법제처 국가법령정보센터. https://www.law.go.kr

부산광역시 홈페이지. https://www.busan.go.kr/index
서울특별시 홈페이지. https://www.seoul.go.kr/main/index.jsp
세종특별자치시 홈페이지. https://www.sejong.go.kr/index.jsp
울산광역시 홈페이지. https://www.ulsan.go.kr/u/rep/main.ulsan
인천광역시 홈페이지. https://www.incheon.go.kr/index
자치법규정보시스템. https://www.elis.go.kr
전라남도 홈페이지. https://www.jeonnam.go.kr/main.do
전라북도 홈페이지. https://www.jeonbuk.go.kr/index.jeonbuk
제주특별자치도 홈페이지. https://www.jeju.go.kr/index.htm
충청북도 홈페이지. https://www.chungbuk.go.kr/www/index.do?firstFlag=no
충청남도 홈페이지. http://www.chungnam.go.kr/main.do

| 부 록 |

1. 수원시 인구 변화

- 2020년 기준 수원시 인구는 2015년에 비해 1.3% 증가
- 증가 인구는 전국 1.5%에 비해 높은 수준이지만, 경기도 8.3%에 비해 낮은 수준

(단위 : 만명)

구분		총인구	남자	여자	내국인			외국인		
					합계	남자	여자	합계	남자	여자
2015년	전국	5,106.94	2,560.85	2,546.09	4,970.57	2,481.98	2,488.58	136.37	78.87	57.50
	경기도	1,247.91	630.97	616.94	1,202.64	603.98	598.66	45.26	26.99	18.28
	수원시	119.43	60.27	59.16	115.19	58.05	57.14	4.24	2.23	2.02
	장안구	29.96	15.13	14.83	29.27	14.78	14.49	0.69	0.35	0.34
	권선구	34.93	17.59	17.35	33.88	17.04	16.83	1.06	0.54	0.51
	팔달구	20.89	10.52	10.37	19.18	9.61	9.57	1.71	0.91	0.80
	영통구	33.65	17.04	16.61	32.86	16.61	16.25	0.78	0.42	0.36
2020년	전국	5,182.91	2,591.52	2,591.39	5,013.35	2,497.26	2,516.09	169.56	94.26	75.30
	경기도	1,351.17	682.84	668.33	1,292.82	648.97	643.85	58.35	33.86	24.48
	수원시	121.02	60.96	60.05	115.48	58.10	57.38	5.53	2.86	2.68
	장안구	27.85	14.08	13.77	26.85	13.56	13.29	1.00	0.51	0.48
	권선구	37.34	18.80	18.53	35.80	18.03	17.77	1.54	0.77	0.76
	팔달구	18.79	9.51	9.28	16.76	8.42	8.34	2.04	1.09	0.94
	영통구	37.03	18.57	18.47	36.07	18.09	17.98	0.96	0.48	0.49
변화율	전국	1.5%	1.2%	1.8%	0.9%	0.6%	1.1%	24.3%	19.5%	30.9%
	경기도	8.3%	8.2%	8.3%	7.5%	7.4%	7.5%	28.9%	25.5%	33.9%
	수원시	1.3%	1.1%	1.5%	0.3%	0.1%	0.4%	30.4%	28.4%	32.7%
	장안구	-7.0%	-7.0%	-7.1%	-8.3%	-8.2%	-8.3%	44.6%	45.1%	44.1%
	권선구	6.9%	6.9%	6.8%	5.7%	5.8%	5.6%	45.6%	42.9%	48.5%
	팔달구	-10.0%	-9.6%	-10.5%	-12.6%	-12.4%	-12.9%	18.8%	20.2%	17.3%
	영통구	10.1%	9.0%	11.2%	9.8%	8.9%	10.7%	23.0%	13.6%	33.8%

출처: 통계청, 「인구총조사」(각 연도)

2. 수원시 주택유형 변화

■ 2015년 대비 2020년의 수원시 주택증가는 대부분이 연립 및 다세대이며, 아파트는 전국과 경기도 증가율보다 낮게 나타남

◦ 단독주택의 멸실이 전국이나 경기도보다 높은 수준으로 노후한 단독주택을 연립, 다세대로 건축하는 경우가 많았던 것으로 판단됨

(단위 : 만호)

구분		주택-계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용건물 내 주택	주택이외의 거처
2015년	전국	1,636.70	397.40	980.61	48.53	189.81	20.35	60.72
	경기도	369.36	49.83	250.21	12.20	53.90	3.23	16.37
	수원시	32.98	3.55	23.99	0.76	4.42	0.25	1.12
	장안구	8.19	0.95	5.39	0.21	1.58	0.07	0.12
	권선구	9.82	1.08	6.92	0.22	1.51	0.08	0.19
	팔달구	5.59	1.14	3.05	0.17	1.15	0.08	0.37
	영통구	9.37	0.38	8.63	0.17	0.18	0.02	0.44
2020년	전국	1,852.58	389.77	1,166.19	52.16	223.08	21.39	100.09
	경기도	449.51	50.54	314.67	13.04	67.77	3.51	29.86
	수원시	37.22	3.14	27.24	0.87	5.72	0.25	2.33
	장안구	8.54	0.85	5.53	0.17	1.91	0.07	0.13
	권선구	11.90	0.98	8.49	0.24	2.11	0.08	0.40
	팔달구	5.80	0.89	3.18	0.20	1.46	0.07	0.61
	영통구	10.99	0.41	10.04	0.26	0.25	0.02	1.19
변화율	전국	13.2%	-1.9%	18.9%	7.5%	17.5%	5.1%	64.8%
	경기도	21.7%	1.4%	25.8%	6.9%	25.7%	8.6%	82.4%
	수원시	12.9%	-11.6%	13.5%	14.7%	29.5%	-0.8%	107.7%
	장안구	4.2%	-9.9%	2.5%	-15.3%	21.5%	-1.1%	7.0%
	권선구	21.1%	-9.5%	22.6%	7.1%	39.2%	2.1%	113.2%
	팔달구	3.8%	-21.8%	4.2%	17.8%	26.9%	-8.1%	65.1%
	영통구	17.2%	8.3%	16.4%	58.8%	35.0%	16.6%	168.5%

출처: 통계청, 「인구총조사」(각 연도)

3. 주거정책 관련 법령의 행정체계별 권한 부여 현황

법령	근거 조항	행위유형	권한(행위)	주 체			
				국토부장관 (중앙)	시도지사 (광역)	시군구청장 (기초)	기타
주거기본법	제5조(주거종합계획의 수립) 제1항, 제3항, 제6항	계획수립	주거종합계획의 수립 및 시행 권한, 타당성 재검토, 주거실태조사	O			
	제6조(시 · 도 주거종합계획의 수립) 제1항, 제3항, 제4항	계획수립	시 · 도 주거종합계획의 수립, 타당성 재검토, 주거실태조사		O		
	제6조(시 · 도 주거종합계획의 수립) 제2항	신고/보고 접수	수립된 시 · 도 주거종합계획 제출	O			
	제7조(주거정책에 대한 협의)	협의	주택의 건설, 공급, 관리에 대한 협의 수용	O	O		
	제11조(임대주택의 공급 등)	행/재정지원	임대주택 공급 및 지원	O	O	O	
	제12조(공동주택의 관리)	조직설치	효율적 공동주택 관리체계 구축	O	O	O	
	제13조(주거정책 자금) 제1항, 제3항	행/재정지원	주거정책의 필요 자금의 설치 및 운용	O			
	제14조(주거환경의 정비 등)	행/재정지원	주거환경 정비 및 노후주택 개량	O	O	O	
	제15조(주거비 보조)	행/재정지원	주거 최저소득가구에 대한 주거급여 및 비용 지원	O	O	O	
	제16조(주거약자 지원)	행/재정지원	주거취약계층에 대한 주거지원	O	O	O	
	제17조(최저주거기준의 설정) 제1항	기준/대상 선정	주거수준에 대한 최저주거기준의 설정 및 공고	O			
	제18조(최저주거기준 미달 가구에 대한 우선 지원 등) 제1항, 제2항	행/재정지원	최저주거기준 미달 가구에 대한 우선 지원	O	O	O	
	제18조(최저주거기준 미달 가구에 대한 우선 지원 등) 제3항	지도/지시	주택건설 인가 및 허가시 최저주거기준 미달 가구에 적합한 사업계획승인서 작성 및 보완 지시	O	O	O	
	제18조(최저주거기준 미달 가구에 대한 우선 지원 등) 제4항	행/재정지원	최저주거기준 미달 가구 밀집지에 대한 우선 임대주택 건설 및 정비사업 조치	O	O	O	
	제19조(유도주거기준의 설정) 제1항	기준/대상 선정	주거수준 향상을 위한 유도주거기준의 설정 및 공고	O			
	제20조(주거실태조사)	조사/평가	주거실태조사 실시	O	O	O	
	제21조(주거복지 전달체계)	조직설치	주거복지 전달체계 구축	O	O	O	
	제22조(주거복지센터)	조직설치	주거복지센터 설립	O	O	O	
	제24조(주거복지 전문인력 양성 등)	교육/훈련	주거복지 전문인력 양성	O	O	O	

법령	근거 조항	행위유형	권한(행위)	주 체			
				국토부장관 (중앙)	시도지사 (광역)	시군구청장 (기초)	기타
공공주택 특별법	제3조(공공주택 공급 · 관리계획) 제1항	계획수립	공공주택 공급을 반영한 주거종합계획 수립	O			
	제3조(공공주택 공급 · 관리계획) 제2항, 제3항	계획수립	공공주택의 원활한 건설, 매입, 관리	O			
	제3조의2(공공주택의 재원 · 세제지원 등) 제1항, 제2항	행/재정지원	공공주택 건설, 취득, 관리에 소요되는 국세 및 지방세 감면	O	O		
	제3조의2(공공주택의 재원 · 세제지원 등) 제3항	행/재정지원	공공주택 건설, 매입, 임차에 대한 주택도시기금 우선 배정	O			
	제3조의2(공공주택의 재원 · 세제지원 등) 제5항	행/재정지원	소유 토지 매각 및 임대	O	O		O
	제4조(공공주택사업자) 제1항	인·허가	공공주택사업자 지정	O			
	제6조(공공주택지구의 지정 등) 제1항, 제2항	인·허가	공공주택지구 지정, 변경, 해제에 대한 허가	O			
	제6조(공공주택지구의 지정 등) 제3항	인·허가	주택지구의 지정 및 변경 관련 심의 요청				O
	제6조(공공주택지구의 지정 등) 제5항	권고/요청/건의	지정(변경, 해제 포함) 지구의 주택수요, 지역여건에 대한 협의 요청	O			
	제6조의2(특별관리지역의 지정 등) 제1항, 제2항	인·허가	특별관리지역 지정	O			
	제6조의2(특별관리지역의 지정 등) 제4항	계획수립	특별관리지역 관리계획 수립 후 통보	O			
	제6조의3(특별관리지역의 관리 등) 제3항	인·허가	특별관리지역의 개발사업에 대한 허가	O	O		
	제6조의3(특별관리지역의 관리 등) 제4항	협의	특별관리지역 개발사업 지정 관련 협의에 대한 수용 여부 결정	O			
	제6조의3(특별관리지역의 관리 등) 제5항	행/재정지원	특별관리지역의 관련 제반 사항에 대한 지원 분담 지시	O	O		
	제6조의3(특별관리지역의 관리 등) 제8항	조직설치	특별관리지역 지원센터의 설치 및 운영		O	O	
	제6조의4(특별관리지역의 해제) 제2항	계획수립	특별관리지역의 지정기간 만료 후 도시 · 군관리계획 수립에 대한 입안	O	O	O	
	제6조의4(특별관리지역의 해제) 제4항	인·허가	특별관리지역의 해제 후 재지정	O			
	제6조의5(특별관리지역의 건축물 등에 대한 조치)	포상/제재	특별관리지역의 불법 건축 및 조형물에 대한 시정명령과 제재			O	
	제7조(소규모 주택지구 지정 등)	인·허가	소규모 주택지구의 자율적 지정 및 변경에 대한 허가	O			
	제7조의2(주택지구 주변지역의 정비) 제1항	권고/요청/건의	공공주택사업자의 계획 수용 여부			O	
	제7조의2(주택지구 주변지역의 정비) 제2항, 제3항	인·허가	주택지구의 지정, 주택건설사업계획의 승인 전 협의 요청	O			

법령	근거 조항	행위유형	권한(행위)	주 체			
				국토부장관 (중앙)	시도지사 (광역)	시군구청장 (기초)	기타
공공주택 특별법	제9조(보안관리 및 부동산 투기 방지대책) 제5항, 제6항, 제7항	조사/평가	주택지구 지정 관련 위반행위에 대한 정기조사 및 실사	O			
	제11조(행위제한 등)	인·허가	주택지구의 건축 및 토목에 대한 행위제한			O	
	제14조(「한강수계 상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」등의 적용 특례)	계획수립	국토교통부장관의 주택지구 지정 및 변경 사항에 대한 4대강 수계 관련 법률 적용		O		
	제15조(공공주택사업자의 우선 지정 등)	인·허가	공공주택사업자의 우선 지정	O			
	제16조(지구계획 승인 신청 등)	인·허가	주택지구 관련 지구계획 수립에 대한 허가	O			
	제17조(지구계획 승인 등) 제5항	이행/운영	지형도면 고시에 필요한 서류 요청			O	
	제20조(「수도법」의 적용 특례)	인·허가	수도정비기본계획의 수용 및 승인	O			
	제21조(「하수도법」의 적용 특례)	인·허가	하수도정비기본계획의 수용 및 승인	O			
	제22조(「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」의 적용 특례) 제1항, 제2항, 제4항	인·허가	개발제한구역에 대한 주택지구 지정	O			
	제23조(「환경영향평가법」의 적용 특례)	조사/평가	평가협의에 대한 의견 수령 및 조사	O			
	제24조(「대도시권 광역교통관리에 관한 특별법」의 적용 특례) 제1항	계획수립	대규모 주택지구 지정 및 변경시 광역교통개선대책 수립 관련 의견 요청	O			
	제24조(「대도시권 광역교통관리에 관한 특별법」의 적용 특례) 제2항, 제3항	권고/요청/건의	광역교통개선대책 수립 관련 의견 수령 및 통보		O		
	제24조의2(「수도권정비계획법」의 적용 특례)	인·허가	주택지구의 지구조성사업시 공장 및 제조업소의 이전에 대한 공업지역 지정	O	O		
	제25조(간선시설의 설치 및 지원 등)	행/재정지원	공동주택사업 관련 시설에 대한 설치 및 비용 지원	O	O	O	
	제27조(토지등의 수용 등)	인·허가	주택지구 조성 및 공공주택건설시 토지 수용 및 사용				O
	제28조(국·공유지의 처분제한 등)	행/재정지원	주택지구의 국유 및 지방자치단체 소유 재산에 대한 공공주택사업자로의 수의계약 양도시 협의 요청	O			
	제31조(준공검사)	인·허가	준공검사 신청에 대한 수용 여부 결정 및 준공검사 결과 통보	O			
	제32조의4(선수금 등) 제4항	인·허가	대금 수령 및 채권 발행에 대한 허가	O			
	제34조(통합심의위원회의 심의절차 등) 제1항	인·허가	지구계획 및 사업계획 승인 신청 수령 여부 결정	O			O

법령	근거 조항	행위유형	권한(행위)	주 체			
				국토부장관 (중앙)	시도지사 (광역)	시군구청장 (기초)	기타
공공주택 특별법	제35조(주택건설사업계획의 승인 등) 제1항, 제2항	인·허가	주택건설사업계획에 대한 허가	O			
	제36조(건축위원회 심의 등에 대한 특례)	인·허가	건축위원회 심의에 대한 특례				O
	제40조의3(「국유재산법」 등에 대한 특례) 제1항, 제5항	행/재정지원	국유재산 또는 공유재산에 대한 사용, 매각, 대부 및 비용 감면 권한, 허가 지역의 영구시설물 축조 승인	O	O	O	
	제40조의4(「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」 등에 대한 특례)	행/재정지원	철도시설의 점용허가 및 점용료 감면	O			
	제40조의6(건축기준 등에 대한 특례)	행/재정지원	공공주택사업에 대한 기준 완화 및 시행	O			
	제41조(공공주택사업자의 부도임대주택 매입) 제3항	행/재정지원	부도임대주택 매입비용 지원	O	O	O	
	제43조(공공주택사업자의 기존주택등 매입) 제2항	행/재정지원	기존주택 매입비용 지원	O	O	O	
	제44조(공공주택사업자의 건설 중에 있는 주택 매입) 제3항	행/재정지원	건설 중 주택 매입비용 지원	O	O	O	
	제45조(임대주택의 인수)	행/재정지원	주택 우선 인수비용 지원	O	O	O	
	제45조의2(기존주택의 임차) 제2항	행/재정지원	기존주택 임차비용 지원	O	O	O	
	제46조(공공주택본부의 설치)	조직설치	본청 내 공공주택본부 설립 및 운영	O			
	제48조(공공주택의 공급)	기준/대상 선정	주거지원필요계층과 다자녀가구에 대한 공공주택 우선 공급	O			
	제48조의2(공공분양주택 분양가심사위원회의 설치 등) 제2항	인·허가	심사결과 반영 후 승인				O
	제48조의5(금융정보등의 제공)	권고/요청/건의	신청자의 금융, 신용, 보험 정보 요청	O			
	제49조(공공임대주택의 임대조건 등) 제6항	신고/보고 접수	공공임대주택의 임대조건 및 임대차계약 관련 신고 수령			O	
	제49조의7(공공주택의 거주실태 조사 등) 제1항	조사/평가	서류 제출 및 소속 공무원 방문 조사 협조 요청	O	O	O	
	제49조의8(공공임대주택의 입주자 자격제한 등)	포상/제재	불법 사실이 확인된 임차인에 대한 공공임대주택 입주 자격 제한	O	O	O	
	제49조의9(가정어린이집 운영에 관한 공급 특례) 제1항	협의	공공임대주택의 가정어린이집 전환 설치 및 운영에 대한 허가			O	
	제50조의3(공공임대주택의 우선 분양전환 등) 제5항	조사/평가	분양전환 및 매각 가격 산정 관련 감정평가 법인 선정 및 시행			O	

법령	근거 조항	행위유형	권한(행위)	주 체			
				국토부장관 (중앙)	시도지사 (광역)	시군구청장 (기초)	기타
공공주택 특별법	제50조의5(분양전환 공공임대주택 매각의 신고)	신고/보고 접수	공공주택사업자 간 매각 거래 전 신고에 대한 수용 결정 여부			O	
	제51조(정보체계의 구축 등) 제1항, 제2항	조직설치	공공주택 공급 및 관리 관련 정보체계의 구축 및 운영	O			
	제52조(토지매수업무 등의 위탁)	이행/운영	토지매수, 손실보상, 이주대택 업무 대행		O	O	
	제53조의2(협조 요청)	권고/요청/건의	공공주택사업 시행 관련 자료 제출 및 협조 요청	O			
	제54조(보고 · 검사 등)	조사/평가	보고 지시, 자료 제출 지시, 소속 공무원의 실사 협조 요청	O			
	제55조(감독)	포상/제재	불법 사실이 확인된 공공주택사업자에 대한 제재 및 시정 요청	O			
공동주택 관리법	제10조의2(의무관리대상 공동주택 전환 등) 제1항	신고/보고 접수	의무관리대상 공동주택 전환 신고 수령			O	
	제10조의2(의무관리대상 공동주택 전환 등) 제4항	신고/보고 접수	의무관리대상 공동주택 제외 신고 수령			O	
	제11조(관리의 이관) 제3항	신고/보고 접수	공동주택 관리방법 결정 후 신고(변경 신고) 수령			O	
	제12조(사업주체의 주택관리업자 선정)	신고/보고 접수	주택관리업자 선정 사실 신고 수령			O	
	제15조(동별 대표자 등의 선거관리)	행/재정지원	투표 및 개표 관리 지원 요청				O
	제17조(입주자대표회의의 구성원 등 교육) 제1항	교육/훈련	입주자대표회의 운영 관련 교육 및 윤리교육 실시			O	
	제18조(관리규약)	계획수립	공동주택의 관리규약 제정		O		
	제19조(관리규약 등의 신고)	신고/보고 접수	관리규약의 제정 및 개정, 입주자대표회의의 구성 및 변경 신고 수령			O	
	제26조(회계감사) 제4항	권고/요청/건의	회계감사인 추천			O	
	제26조(회계감사) 제6항	신고/보고 접수	회계감사 완료 후 1개월 이내로 감사결과 제출 및 공동주택관리정보시스템에 공개 요청			O	
	제32조(안전관리계획 및 교육 등)	교육/훈련	안전관리계획 교육 시행 및 위임, 위탁			O	
	제33조(안전점검)	신고/보고 접수	공동주택의 안전점검 보고 수령			O	
	제34조(소규모 공동주택의 안전관리)	계획수립	의무관리대상에 해당하지 않는 공동주택의 관리와 안전사고 방지			O	
	제35조(행위허가 기준 등)	인·허가	공동주택의 용도 전환 및 변형에 대한 허가 및 사용검사 시행			O	

법령	근거 조항	행위유형	권한(행위)	주 체			
				국토부장관 (중앙)	시도지사 (광역)	시군구청장 (기초)	기타
공동주택 관리법	제37조(하자보수 등) 제4항	조사/평가	공동주택에 대한 안전진단 의뢰			O	
	제37조(하자보수 등) 제5항	지도/지시	하자보수 불이행시 시정 명령			O	
	제38조(하자보수보증금의 예치 및 사용) 제2항	신고/보고 접수	하자보수보증금 사용내역 신고 수령			O	
	제38조(하자보수보증금의 예치 및 사용) 제4항	신고/보고 접수	하자보수보증금 사용 및 지급 내역 수령	O			
	제43조(하자심사 등) 제9항	신고/보고 접수	하자 보수 결과, 하자 보수 결과 미통보 사업주체 현황 보고 수령			O	
	제49조(하자분쟁조정위원회의 운영 및 사무처리의 위탁)	조직설치	하자분쟁조정위원회의 운영, 사무처리 위탁 및 비용 지원	O			
	제52조(주택관리업의 등록)	신고/보고 접수	등록 및 변경 신고 수령			O	
	제53조(주택관리업의 등록말소 등)	포상/제재	불성실한 주택관리업자에 대한 등록말소, 영업정지, 과징금 부과			O	
	제64조(관리사무소장의 업무 등)	신고/보고 접수	업무용 직인 (변경) 신고 수령			O	
	제65조(관리사무소장의 업무에 대한 부당 간섭 배제 등) 제2항, 제4항	신고/보고 접수	신고 수령 권한, 실사 결과, 시정명령 조치 결과 통보			O	
	제65조(관리사무소장의 업무에 대한 부당 간섭 배제 등) 제2항, 제4항	조사/평가	신고 수령 권한, 실사 결과, 시정명령 조치 결과 통보			O	
	제67조(주택관리사등의 자격) 제1항	인·허가	주택관리사 합격증서 (재)발급		O	O	
	제67조(주택관리사등의 자격) 제5항	기준/대상 선정	주택관리사 선발예정인원 및 합격자 결정	O			
	제69조(주택관리사등의 자격취소 등)	포상/제재	불법 사실 확인 및 불성실한 주택관리사의 자격 취소 및 정지		O		
	제70조(주택관리업자 등의 교육) 제1항, 제2항, 제3항	교육/훈련	공동주택관리 교육 시행		O		
	제70조(주택관리업자 등의 교육) 제4항	계획수립	교육수준과 방법에 필요한 지침 마련 및 시행	O			
	제72조(중앙 · 지방분쟁조정위원회의 업무 관할) 제2항	조직설치	중앙분쟁조정위원회의 소관 외 분쟁에 대한 심의 및 조정			O	
	제79조(중앙분쟁조정위원회의 운영 및 사무처리의 위탁)	조직설치	중앙분쟁조정위원회의 운영, 사무처리 위탁 및 비용 지원	O			
	제81조(협회의 설립 등)	인·허가	협회의 설립 및 정관변경에 대한 허가	O			

법령	근거 조항	행위유형	권한(행위)	주 체			
				국토부장관 (중앙)	시도지사 (광역)	시군구청장 (기초)	기타
공동주택 관리법	제82조(공제사업) 제2항, 제4항, 제6항	인·허가	공동주택관리업무 관련 공제사업에 대한 허가 및 시정 요청	O			
	제83조(협회에 대한 지도·감독)	지도/지시	지도 및 감독	O			
	제86조(공동주택관리 지원기구) 제1항, 제2항	조직설치	공동주택관리 지원기구 지정, 고시 및 비용 지원	O			
	제87조(공동주택 우수관리단지 선정) 제1항	기준/대상 선정	공동주택 모범관리단지 선정		O		
	제87조(공동주택 우수관리단지 선정) 제2항	행/재정지원	우수관리단지 선정 후 표창 및 상금 지급, 기타 지원	O			
	제88조(공동주택관리정보시스템의 구축·운영 등) 제1항, 제2항	조직설치	공동주택관리정보시스템 구축 및 운영 관련 요청	O			
	제88조(공동주택관리정보시스템의 구축·운영 등) 제3항	조직설치	공동주택관리의 종합적 관리, 관련 정보에 대한 제공 및 요청		O		
	제93조(공동주택관리에 관한 감독)	조사/평가	필요 보고 요청, 실사 협조 요청 권한, 감사 요청에 대한 시행		O	O	
	제93조의2(공동주택 관리비리 신고센터의 설치 등) 제1항	조직설치	설치 및 운영	O			
	제94조(공사의 중지 등)	지도/지시	불법 사실 확인시 관련 공사의 중지, 원상복구, 하자보수 이행 또는 기타 조치 명령	O	O	O	
민간 임대주택에 관한 특별법	제4조(국가 등의 지원)	행/재정지원	주택도시기금 우선 지원, 조세 감면, 필요한 행정 지원	O	O	O	
	제5조(임대사업자의 등록)	신고/보고 접수	등록 및 변경에 대한 허가와 거부			O	
	제5조의3(조합원 모집신고 및 공개모집)	신고/보고 접수	조합원 공개모집 허가와 거부			O	
	제6조(임대사업자 등록의 말소)	포상/제재	등록 말소			O	
	제7조(주택임대관리업의 등록)	신고/보고 접수	등록 및 변경에 대한 허가와 거부			O	
	제10조(주택임대관리업의 등록말소 등)	포상/제재	등록 말소			O	
	제12조(주택임대관리업자의 현황 신고)	신고/보고 접수	분기별 신고된 주택임대관리 현황 보고 수령	O		O	
	제13조(위·수탁계약서 등)	지도/지시	위탁 및 수탁계약서의 작성, 보급, 활용 지시	O			
	제18조(토지 등의 우선 공급)	행/재정지원	조성 토지 중 1%이상 우선 공급	O	O	O	O
	제20조(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 관한 특례) 제1항	인·허가	민간임대주택 건설 관련 잔여 토지 지정 요청에 대한 허가와 거부		O		

법령	근거 조항	행위유형	권한(행위)	주 체			
				국토부장관 (중앙)	시도지사 (광역)	시군구청장 (기초)	기타
민간 임대주택에 관한 특별법	제22조(촉진지구의 지정)	인·허가	공공지원민간임대주택 공급촉진지구 지정 및 통보	O	O		
	제26조(촉진지구 지정 등의 고시 등) 제2항	이행/운영	공개 열람 조치			O	
	제26조(촉진지구 지정 등의 고시 등) 제3항	인·허가	촉진지구 지정			O	
	제26조(촉진지구 지정 등의 고시 등) 제6항	지도/지시	원상회복 명령			O	
	제28조의2(촉진지구 조성사업에 관한 공사의 감리)	지도/지시	촉진지구 조성사업에 대한 감리로 지정 후 지도 및 감독			O	
	제36조(「국유재산법」 등에 관한 특례)	행/재정지원	수의계약을 통한 국유, 공유재산 사용, 매각, 대부	O	O	O	
	제37조(지방이전 공공기관의 종전부동산 활용계획 변경)	인·허가	종전부동산 활용계획 변경을 위한 협의 요청	O			
	제37조(지방이전 공공기관의 종전부동산 활용계획 변경)	협의	종전부동산 활용계획 변경을 위한 협의 요청		O	O	
	제39조의2(준공검사)	인·허가	준공시 포함될 공공시설에 대한 준공검사 참여 요청			O	
	제42조(민간임대주택의 공급)	신고/보고 접수	최초 민간임대주택 공급시 보고			O	
	제42조의2(공공지원민간임대주택의 중복 입주 등의 확인)	조사/평가	공공지원민간임대주택의 중복 입주 및 계약에 대한 확인	O	O	O	
	제42조의4(임차인의 자격 확인 요청 등)	기준/대상 선정	임대사업자 요청시, 임차인에 대한 금융, 신용, 보험 정보 확인	O			
	제43조(임대의무기간 및 양도 등)	신고/보고 접수	민간임대주택 양도에 대한 허가			O	
	제46조(임대차계약 신고)	신고/보고 접수	임대차 계약의 체결 및 변경 신고를 받을 권한, 임대료에 대한 조정 권고			O	
	제49조(임대보증금에 대한 보증)	신고/보고 접수	임대사업자에 대한 보증계약 해지 사실 통보			O	
	제50조(준주택의 용도제한)	조사/평가	민간임대주택으로 등록한 준주택에 대한 실제 용도 확인 및 자료 제출 요청			O	
	제51조(민간임대주택의 관리)	인·허가	300세대 이상 공동주택의 임대사업자 자체관리에 대한 허가			O	
	제55조(임대주택분쟁조정위원회)	조직설치	위원회 설치			O	
	제59조(협회의 설립인가 등)	인·허가	협회에 대한 인가	O			
	제60조(임대주택정보체계) 제1항	조직설치	임대주택정보체계의 구축 및 운영	O			

법령	근거 조항	행위유형	권한(행위)	주 체			
				국토부장관 (중앙)	시도지사 (광역)	시군구청장 (기초)	기타
민간 임대주택에 관한 특별법	제60조(임대주택정보체계) 제2항	신고/보고 접수	임대차계약 관련 자료 제공	O			
	제63조(가산금리)	포상/제재	가산금리 부과	O			
	제67조(과태료) 제5항	이행/운영	과태료 부과 및 징수			O	
부도임대 주택법 (약칭)	제3조(임차인보호대책의 수립)	계획수립	임차인 보호대책 수립	O	O		
	제8조(시설물 상태 조사 등)	행/재정지원	시설물 상대 조사 허가			O	
	제9조(매입대상주택 지정·고시 등)	기준/대상 선정	매입대상주택 지정 신청에 대한 허가	O			
	제11조(재정 및 주택도시기금 지원)	행/재정지원	주택매입관련 재정 및 주택도시기금 지원	O	O		
장기임대 주택법 (약칭)	제3조의3(실태조사 등)	조사/평가	실태조사 관련 필요한 자료 제출 및 의견 진술에 대한 요청	O	O		
	제5조(임대료에 대한 국가지원)	행/재정지원	임대료 일부 지원	O			
	제10조의2(장기공공임대주택 단지의 증축)	인·허가	장기공공임대주택 단지에 대한 증축 행위 허가	O	O		
	제10조의3(복지서비스시설의 운영)	행/재정지원	장기공공임대주택 단지의 복지서비스 시설에 대한 운영, 위탁 운영 및 비용 보조	O	O		
	제10조의4(공동시설의 사용)	신고/보고 접수	공동시설 사용에 대한 허가			O	
주거약자법 (약칭)	제5조(주거지원계획의 수립)	계획수립	주거약자에 대한 주거지원계획 수립	O	O		
	제7조(주거실태조사)	조사/평가	주거약자에 대한 주거실태조사	O	O		
	제8조(주거약자용 주택에 대한 최저주거기준의 설정)	기준/대상 선정	주거약자용 주택에 대한 강화 기준 설정	O			
	제9조(주거약자용 주택의 안전기준 및 편의시설 설치기준의 설정)	기준/대상 선정	주거약자용 주택에 대한 안정성 및 편의성 고려 기준 설정	O			
	제11조(주거약자용 주택의 건설기준)	기준/대상 선정	주거약자용 주택의 설비, 부대, 복리 시설의 설치기준에 대한 강화 기준 설정	O			
	제12조(주거약자용 주택 임대사업자 지원)	행/재정지원	주거약자용 주택 건설시 관련 시설 설치비용의 일부 지원	O			
	제15조(주택개조비용 지원)	행/재정지원	주택개조비용 지원	O	O	O	
	제17조(주거지원센터의 설치 등)	조직설치	주거약자 주거지원센터 설치 및 위탁	O	O	O	
주거급여법	제6조(보장기관)	이행/운영	주거급여에 대한 실시		O	O	
	제7조(임차료의 지급)	기준/대상 선정	임차료 지급	O			

법령	근거 조항	행위유형	권한(행위)	주 체			
				국토부장관 (중앙)	시도지사 (광역)	시군구청장 (기초)	기타
주거급여법	제8조(수선유지비의 지급)	기준/대상 선정	수선유지비 지급			O	
	제10조(신청조사), 제11조(확인조사)	조사/평가	임차료 지급 관련 신청조사		O	O	
	제14조(주거급여신청의 각하 및 주거급여의 중지)	포상/제재	자료제출에 불성실한 수급권자, 수급자에 대한 주거급여신청 각하		O	O	
	제15조(금융정보등의 제공) 제1항, 제2항, 제3항, 제4항, 제5항	권고/요청/건의	수급권자에 대한 금융, 신용, 보험정보 요청	O			
	제16조(시범사업)	이행/운영	임차료 지급 시범사업 실시	O			
	제17조(주거급여 지급업무의 전산화)	조직설치	주거급여 전산정보시스템의 구축, 운영, 위탁 및 비용 지원 권한, 필요 자료 요청	O			
	제18조(지도·감독 등)	지도/지시	주거급여 관련 지도, 감독 및 필요 보고 요청	O			
	제19조(주거급여의 부담)	행/재정지원	주거급여 실시 비용에 대한 부담	O	O	O	
	제20조(비용의 징수 및 반환명령)	포상/제재	주거급여 부정 및 초과 수급에 대한 환수		O	O	
주택도시기금법	제5조(기금의 재원 등) 제3항, 제5항	이행/운영	주택도시기금에 대한 자금 차입 및 자산유동화	O			
	제7조(국민주택채권의 발행 등)	권고/요청/건의	국민주택채권 발행 요청	O			
	제9조(기금의 용도) 제4항, 제5항, 제6항	이행/운영	주택도시기금에 대한 운용 및 불성실한 사업주체, 시공자에 대한 출자 또는 융자 제한	O			
	제10조(기금의 운용 · 관리 등) 제1항, 제2항, 제3항	이행/운영	주택도시기금에 대한 운용 및 관리, 금융기관에 대한 위탁	O			
	제10조(기금의 운용 · 관리 등) 제4항	신고/보고접수	기금의 조성 및 운용 상황 보고 수령	O			
	제10조(기금의 운용 · 관리 등) 제6항	계획수립	기금 운용 계획의 수립 관련 협의 요청	O			
	제11조(기금 운용 · 관리 업무의 전자화)	조직설치	주택도시기금 전자시스템의 구축 및 운영	O			
	제13조(기금의 회계기관)	기준/대상 선정	기금 회계 관련 임직원 임명에 대한 보고 수령	O			
	제14조(이익금과 손실금의 처리)	이행/운영	이익금의 주택도시기금 적립	O			
	제15조(기금 대출채권의 상각)	신고/보고접수	상각처리된 채권의 보전 및 추심 관련 관리업무 결과 보고 수령	O			
	제28조의2(여유자금의 운용)	인·허가	주식, 사채, 유가증권의 인수 및 매입 등에 대한 허가	O			
	제31조(감독)	지도/지시	업무 감독 및 명령	O			

법령	근거 조항	행위유형	권한(행위)	주 체			
				국토부장관 (중앙)	시도지사 (광역)	시군구청장 (기초)	기타
주택도시 기금법	제32조(보고 · 검사 등)	신고/보고 접수	주택도시기금 관련 업무 및 회계 사항에 대한 제출 및 보고 요청 권한, 위법 및 부당 행위에 대한 시정	O			
	제33조(자료제공의 요청 등)	권고/요청/ 건의	주택도시기금의 운용 및 관리 목적의 자료 및 정보 요청	O			
	제34조(금융정보 등의 제공 요청에 필요한 동의서의 제출)	권고/요청/ 건의	금융, 신용, 보험정보에 대한 제출 및 동의서면 제출 요청	O			
주택법	제4조(주택건설사업 등의 등록)	신고/보고 접수	주택건설 및 대지조성사업 등록	O			
	제8조(주택건설사업의 등록말소 등)	포상/제재	위반사항 적발시 등록 말소 및 정지 조치	O			
	제10조(영업실적 등의 제출)	신고/보고 접수	영업의 실적 및 계획, 기술인력 보유 현황, 월별 주택분양계획 및 분양 실적에 대한 수령	O			
	제11조(주택조합의 설립 등) 제1항, 제3항	인·허가	주택조합 설립, 변경, 해산에 대한 허가			O	
	제11조의2(주택조합업무의 대행 등) 제6항	기준/대상 선정	표준업무대행계약서의 작성 및 보급 관련 협의 요청	O			
	제11조의3(조합원 모집 신고 및 공개모집) 제1항, 제3항, 제4항, 제5항	신고/보고 접수	조합원 모집 허가 및 거부			O	
	제12조(실적보고 및 관련 자료의 공개) 제4항, 제5항	신고/보고 접수	연간 자금운용 계획 및 자금 집행 실적에 대한 수령			O	
	제14조(주택조합에 대한 감독 등) 제1항	지도/지시	행정전산망을 통한 주택조합 구성원의 자격 확인	O		O	
	제14조(주택조합에 대한 감독 등) 제2항, 제4항	포상/제재	부정 사항 적발시 주택조합의 설립인가 취소 및 시정 명령			O	
	제14조의2(주택조합의 해산 등)	신고/보고 접수	주택조합 해산에 대한 허가			O	
	제14조의3(회계감사)	신고/보고 접수	회계감사 결과의 보고 수령			O	
	제15조(사업계획의 승인)	인·허가	주택건설사업 계획 승인	O	O	O	
	제16조(사업계획의 이행 및 취소 등)	인·허가	주택건설사업 계획 관련 공사 착수기간 연장 및 사업계획 변경 및 승인 취소	O	O	O	
	제17조(기반시설의 기부채납)	기준/대상 선정	기반시설의 기부채납 관련 운영 기준에 대한 허가	O			
	제18조(사업계획의 통합심의 등)	인·허가	사업계획에 대한 통합심의 여부 결정		O	O	
	제20조(주택건설사업 등에 의한 임대주택의 건설 등) 제1항, 제2항	인·허가	임대주택 수령 및 인수자 지정		O	O	

법령	근거 조항	행위유형	권한(행위)	주 체			
				국토부장관 (중앙)	시도지사 (광역)	시군구청장 (기초)	기타
주택법	제26조(토지매수 업무 등의 위탁)	이행/운영	주택건설 및 대지조성사업 관련 토지매수 업무와 손실보상 업무의 위탁		O	O	
	제28조(간선시설의 설치 및 비용의 상환) 제5항, 제7항	인·허가	간선시설의 설치 및 비용의 상환 요청		O	O	
	제30조(국공유지 등의 우선 매각 및 임대)	기준/대상 선정	국공유지에 대한 우선 매각 및 임대	O	O	O	
	제38조(장수명 주택의 건설기준 및 인증제도 등) 제1항, 제2항, 제5항	기준/대상 선정	장수명 주택 건설기준의 지정 및 고시, 장수명 주택 인증제도 시행 및 인증기관 지정 후 업무 위탁	O			
	제38조(장수명 주택의 건설기준 및 인증제도 등) 제4항	행/재정지원	행정상, 세제상의 지원	O	O		
	제41조(바닥충격음 성능등급 인정 등) 제1항, 제5항, 제6항	기준/대상 선정	지정 및 취소 권한, 자료 요청 및 실사	O			
	제42조(소음방지대책의 수립) 제1항, 제2항, 제3항	지도/지시	소음방지대책 협의 요청	O	O	O	
	제42조(소음방지대책의 수립) 제4항, 제5항	기준/대상 선정	지정 및 취소	O			
	제43조(주택의 감리자 지정 등) 제1항, 제2항, 제3항	기준/대상 선정	사업주체에 대한 감리업무 수행 기관 지정 및 취소, 제한		O	O	
	제43조(주택의 감리자 지정 등) 제4항	기준/대상 선정	감리용역표준계약서의 지정 및 보급	O			
	제44조(감리자의 업무 등) 제7항	이행/운영	공사감리비의 지급		O	O	
	제45조(감리자의 업무 협조)	신고/보고 접수	주택건설공사에 대한 감리계획서 보고 수령		O	O	
	제47조(부실감리자 등에 대한 조치)	포상/제재	부실감리자에 대한 등록말소, 면허취소, 자격정지, 영업정지		O	O	
	제48조(감리자에 대한 실태점검 등)	조사/평가	부실감리자에 대한 시정 및 교체 사실 보고 수령		O	O	
	제48조(감리자에 대한 실태점검 등)	신고/보고 접수	부실감리자에 대한 시정 및 교체 사실 보고 수령	O			
	제48조의2(사전방문 등) 제4항	신고/보고 접수	하자 여부 확인 요청에 대한 허가			O	
	제48조의2(사전방문 등) 제6항	기준/대상 선정	사전장문 표준양식의 지정 및 보급	O			
	제48조의3(품질점검단의 설치 및 운영 등) 제1항, 제2항	조직설치	설치 및 운영, 대도시 시장 위임 권한, 시공품질 점검 결과 보고 수령		O		
	제48조의3(품질점검단의 설치 및 운영 등) 제4항, 제5항, 제6항, 제7항	지도/지시	품질점검에 필요한 자료 요청 권한, 품질점검 후 하자 발견시 보수, 보강 및 조치 결과 보고 수령	O		O	

법령	근거 조항	행위유형	권한(행위)	주 체			
				국토부장관 (중앙)	시도지사 (광역)	시군구청장 (기초)	기타
주택법	제49조(사용검사 등)	인·허가	주택 및 대지에 대한 사용검사 시행			O	
	제51조(공업화주택의 인정 등) 제1항	기준/대상 선정	공업화주택 인정	O			
	제51조(공업화주택의 인정 등) 제2항	인·허가	공업화주택 건설 허가	O	O	O	
	제52조(공업화주택의 인정취소)	포상/제재	불량 공업화주택에 대한 인정 취소	O			
	제53조(공업화주택의 건설 촉진)	권고/요청/건의	공업화주택 건설 권고	O	O	O	
	제54조(주택의 공급) 제3항	인·허가	마감자재 목록표 및 견본주택 실내 촬영 영상물의 수령 후 승인			O	
	제55조(자료제공의 요청) 제1항, 제2항, 제3항	권고/요청/건의	주택 입주자에 대한 자료 요청	O			
	제56조(입주자저축) 제5항, 제6항	권고/요청/건의	입주자저축정보의 요청	O			
	제56조의2(주택청약업무수행기관)	기준/대상 선정	주택청약업무수행기관의 지정 및 고시	O			
	제56조의3(입주자자격 정보 제공 등)	행/재정지원	입주자자격 정보 제공	O			
	제57조(주택의 분양가격 제한 등) 제4항	기준/대상 선정	분양가격 건축비 중 기본형 건축비에 대한 별도 지정 및 고시			O	
	제57조의3(분양가상한제 적용주택 등의 거주실태 조사 등)	조사/평가	거주실태 관련 자료 요청 및 실사	O	O	O	
	제58조(분양가상한제 적용 지역의 지정 및 해제) 제1항, 제2항, 제4항, 제5항	기준/대상 선정	분양가상한제 적용 및 지정 해제 관련 의견 협조 요청	O			
	제58조(분양가상한제 적용 지역의 지정 및 해제) 제1항, 제2항, 제4항, 제5항	권고/요청/건의	분양가상한제 적용 및 지정 해제 관련 의견 협조 요청		O		
	제58조(분양가상한제 적용 지역의 지정 및 해제) 제3항	이행/운영	분양가상한제 적용 및 지정 해제 사실의 통보 및 사업주체에 대한 해당 사실의 공고 요청			O	
	제58조(분양가상한제 적용 지역의 지정 및 해제) 제6항	권고/요청/건의	분양가상한제 지정 해제 요청에 대한 허가		O	O	
	제59조(분양가심사위원회의 운영 등)	조직설치	설치 및 운영 권한 분양가심사위원회의 심의결과 보고에 대한 수령			O	
	제59조(분양가심사위원회의 운영 등)	신고/보고 접수	설치 및 운영 권한 분양가심사위원회의 심의결과 보고에 대한 수령	O			
	제63조(투기과열지구의 지정 및 해제) 제1항, 제2항, 제4항, 제6항	기준/대상 선정	투기과열지구의 지정 및 해제, 공고	O	O		

법령	근거 조항	행위유형	권한(행위)	주 체			
				국토부장관 (중앙)	시도지사 (광역)	시군구청장 (기초)	기타
주택법	제63조(투기과열지구의 지정 및 해제) 제3항, 제7항, 제8항, 제9항	이행/운영	투기과열 지구의 지정 및 해제 후 통보 권한, 투기과열지구 지정 해제에 대한 허가			O	
	제63조(투기과열지구의 지정 및 해제) 제5항	권고/요청/건의	투기과열지구의 지정 및 해제에 대한 상호 협의		O	O	
	제63조의2(조정대상지역의 지정 및 해제) 제1항, 제5항, 제6항, 제7항	기준/대상 선정	조정대상지역의 지정 및 해제, 공고	O			
	제63조의2(조정대상지역의 지정 및 해제) 제2항, 제3항	협의	조정대상지역의 지정 및 해제에 대한 협의 요청		O		
	제63조의2(조정대상지역의 지정 및 해제) 제4항, 제8항, 제9항	이행/운영	조정대상지역의 지정 및 해제 후 통보, 조정대상지역 지정 해제에 대한 허가			O	
	제63조의2(조정대상지역의 지정 및 해제) 제4항, 제8항, 제9항	권고/요청/건의	조정대상지역의 지정 및 해제 후 통보, 조정대상지역 지정 해제에 대한 허가		O	O	
	제64조(주택의 전매행위 제한 등) 제7항	포상/제재	주택의 전매행위 위반자에 대한 입주자자격 제한	O			
	제65조(공급질서 교란 금지) 제1항, 제2항, 제5항, 제7항	포상/제재	공급질서 교란자에 대한 제재	O			
	제66조(리모델링의 허가 등) 제1항, 제2항, 제5항, 제6항, 제7항, 제8항	인·허가	리모델링 허가 및 취소 권한, 사용 검사 시행			O	
	제67조(권리변동계획의 수립)	인·허가	권리변동계획 수립에 대한 승인 및 허가		O	O	
	제68조(증축형 리모델링의 안전진단)	조사/평가	안전진단 실시, 안전진단 결과보고서 수령			O	
	제69조(전문기관의 안전성 검토 등) 제1항, 제2항, 제3항, 제4항	조사/평가	안전성 검토 의뢰 및 결과 수령, 관련 자료의 제공			O	
	제69조(전문기관의 안전성 검토 등) 제5항, 제6항	권고/요청/건의	안전성 검토 결과 보고에 대한 제출 요청	O			
	제71조(리모델링 기본계획의 수립권자 및 대상지역 등) 제1항, 제2항	계획수립	대도시의 리모델링 기본계획 수립		O	O	
	제71조(리모델링 기본계획의 수립권자 및 대상지역 등) 제3항	기준/대상 선정	리모델링 기본계획 작성의 기준 및 방법에 대한 설정	O			
	제72조(리모델링 기본계획 수립절차) 제4항	인·허가	리모델링 기본계획의 수립 및 변경에 대한 승인		O		
	제74조(세대수 증가형 리모델링의 시기 조정) 제1항, 제2항	권고/요청/건의	세대수 증가형 리모델링 사업계획에 대한 승인 및 허가 시기에 대한 조정 요청	O	O		
	제75조(리모델링 지원센터의 설치 · 운영)	조직설치	설치 및 운영			O	

법령	근거 조항	행위유형	권한(행위)	주 체			
				국토부장관 (중앙)	시도지사 (광역)	시군구청장 (기초)	기타
주택법	제80조(주택상환사채의 발행)	인·허가	주택상환사채발행계획 수립에 대한 승인	O			
	제86조(협회의 설립인가 등)	인·허가	협회 설립의 허가 및 공고	O			
	제88조(주택정책 관련 자료 등의 종합관리) 제1항, 제2항	이행/운영	주택의 건설, 공급, 관리 및 자금 조달, 주태 가격 동향 등에 대한 제공	O	O		
	제91조(체납된 분양대금 등의 강제징수)	이행/운영	체납 지방세의 위탁 징수 및 위탁수수료 수령	O		O	
	제92조(분양권 전매 등에 대한 신고포상금)	포상/제재	위반신고에 대한 포상금 지급		O		
	제93조(보고 · 검사 등)	조사/평가	필요한 보고 요청 및 실사	O		O	
	제94조(사업주체 등에 대한 지도 · 감독)	포상/제재	주택법 위반시 공사 중지, 원상복구, 필요 조치 명령	O		O	
	제95조(협회 등에 대한 지도 · 감독)	지도/지시	지도 및 감독 권한	O			
	제96조(청문)	포상/제재	주택건설사업 관련 등록 말소 및 취소 관련 청문	O		O	
	제106조(과태료) 제5항	포상/제재	과태료 부과	O		O	
택지개발 촉진법	제3조(택지개발지구의 지정 등) 제1항, 제2항	기준/대상 선정	택지개발지구 지정에 대한 승인		O		
	제3조(택지개발지구의 지정 등) 제1항, 제2항	협의	택지개발지구 지정에 대한 승인	O			
	제3조(택지개발지구의 지정 등) 제3항	기준/대상 선정	택지개발지구 지정	O			
	제4조(택지개발지구의 기초조사)	조사/평가	택지개발지구 지정 토지 및 건축물에 대한 조사 요청	O	O		
	제4조(택지개발지구의 기초조사)	이행/운영	택지개발지구 지정 토지 및 건축물에 대한 조사 요청			O	
	제6조(행위제한 등)	인·허가	택지개발지구의 건축, 설치 등의 물리적 행위에 대한 허가 및 원상복구 요청, 미이행시 행정대집행			O	
	제7조(택지개발사업의 시행자 등)	이행/운영	택지개발사업 시행	O	O	O	O
	제8조(택지개발계획의 수립 등)	계획수립	택지개발계획의 수립	O	O		
	제9조(택지개발사업 실시계획의 작성 및 승인 등) 제1항, 제2항, 제3항, 제4항	인·허가	택지개발사업 실시계획에 대한 승인	O	O		
	제16조(준공검사)	인·허가	택지개발사업에 대한 준공검사	O	O		
	제17조(토지매수 업무 등의 위탁)	이행/운영	택지개발사업 목적의 토지매수 업무 및 손실보장 업무의 위탁		O	O	
	제20조(선수금 등)	인·허가	택지공급 대금 수령 및 토지상환채권 발행에 대한 허가	O	O		

법령	근거 조항	행위유형	권한(행위)	주 체			
				국토부장관 (중앙)	시도지사 (광역)	시군구청장 (기초)	기타
택지개발 촉진법	제22조의2(택지정보체계의 구축·운영) 제1항, 제3항, 제4항	조직설치	택지정보체계의 구축 및 운영 및 해당 업무에 대한 위탁	O			
	제22조의2(택지정보체계의 구축·운영) 제2항	권고/요청/건의	택지정보체계의 구축과 운영에 필요한 자료 및 정보의 제공 요청	O			
	제23조(감독)	포상/제재	위반사항 적발시 택지개발사업에 대한 지정 및 승인 취소	O	O		
	제24조(보고 및 조사 등)	신고/보고 접수	택지개발사업에 관한 자료 제출 및 보고 요청, 해당 업무에 대한 관계 공무원 위탁	O	O		
	제28조(자금의 지원)	행/재정지원	택지개발사업 자금 지원	O	O		
	제35조(과태료)	포상/제재	위반사항 적발시 과태료 부과 및 징수	O	O		
한국 토지주택 공사법	제10조(공사채의 발행)	인·허가	공사채발행계획 수립 및 변경에 대한 승인	O			O
	제16조(토지의 공급)	인·허가	토지 공급기준 설정 및 변경에 대한 승인	O			
	제23조(감독)	지도/지시	지도 및 감독	O			
	제26조의2(임직원 부동산 거래에 대한 정기조사)	조사/평가	임직원 부동산 거래에 대한 정기조사 및 부정행위 적발시 수사, 감사기관에 대한 조사 의뢰	O			
	제29조(과태료)	포상/제재	유사 명칭에 대한 무허가 사용시 과태료 부과 및 징수	O			
주택건설 기준규칙 (약칭)	제15조(공업화주택인정신청서등)	신고/보고 접수	공업화주택인정서의 (재)교부	O			
	제17조(장수명 주택 인증심사 등) 제4항	기준/대상 선정	인증심사단, 인증심의위원회의 구성 및 운영에 대한 지정 및 고시	O			
	제21조(인증 수수료) 제1항, 제2항, 제3항	기준/대상 선정	장수명 주택 인증 수수료 수령	O			
주택공급에 관한 규칙	제4조(주택의 공급대상) 제5항	기준/대상 선정	투기 방지 목적의 주택 우선공급		O	O	
	제8조(입주자저축실적 등의 보고)	신고/보고 접수	입주자저축취급기관 관련 자료 및 보고의 수령	O			
	제15조(입주자모집 시기) 제4항	기준/대상 선정	투기 방지 목적의 입주자모집시기 지정	O			
	제20조(입주자모집 승인 및 통보) 제1항, 제3항, 제5항, 제7항	인·허가	입주자모집공고 및 변경에 대한 허가			O	
	제20조(입주자모집 승인 및 통보) 제2항	신고/보고 접수	입주자모집내용 관련 보고의 수령	O			
	제21조(입주자모집 공고) 제1항, 제2항, 제4항	인·허가	입주자모집 공고에 대한 조정 및 방식 지정			O	
	제22조(견본주택 건축기준 등) 제5항	인·허가	사이버견본주택 전시 지시	O			

법령	근거 조항	행위유형	권한(행위)	주 체			
				국토부장관 (중앙)	시도지사 (광역)	시군구청장 (기초)	기타
주택공급에 관한 규칙	제25조(주택의 공급방법) 제6항	인·허가	주택난 해소 목적의 주택의 공급방법, 입주자관리방법 및 입주자 자격확인 절차 등에 대한 설정 및 고시	O			
	제26조(일반공급 예비입주자의 선정) 제7항, 제8항	신고/보고 접수	예비입주자 선정에 대한 보고 수령 및 적정성 평가			O	
	제27조(국민주택의 일반공급) 제1항	기준/대상 선정	청약과열 우려시 1순위 가입기간 및 납입횟수에 대한 조정 및 공고		O		
	제28조(민영주택의 일반공급) 제1항	기준/대상 선정	청약과열 우려시 1순위 가입기간에 대한 조정 및 공고		O		
	제30조(행정구역 변경에 따른 우선공급)	기준/대상 선정	시군 통합시 기존 군주택건설지역에 대한 별도 지정 및 주택 우선 공급 조치		O	O	
	제32조(임대사업자 등에 대한 우선공급)	기준/대상 선정	임대사업자 및 공공주택사업자에 대한 주택 우선 공급 조치 및 관련 기준 별도 지정			O	
	제47조(이전기관 종사자 등 특별공급) 제7항	기준/대상 선정	이전기관 종사자에 대한 특별공급시 세부사항 설정			O	
	제49조(특별공급의 비율 조정 등) 제1항	기준/대상 선정	특별공급 비율에 대한 증가 및 감소		O	O	
	제49조(특별공급의 비율 조정 등) 제2항, 제3항	기준/대상 선정	입주자 선정에 관한 세부사항 설정	O	O		
	제50조의2(분양대행자에 대한 교육 등) 제3항	신고/보고 접수	분양대행자에 대한 교육계획서 수령	O	O	O	
	제52조(입주대상자 자격확인 등)	신고/보고 접수	입주대상자의 무주택기간 및 주택소유 여부 등에 대한 전산검색 요청 수령	O			
	제56조(주택의 입주자자격 제한)	신고/보고 접수	위반사항 적발시 관련 명단의 수령	O			
	제57조(당첨자의 명단관리) 제1항, 제3항	이행/운영	주택 당첨자 명단 수령			O	
	제57조(당첨자의 명단관리) 제4항, 제5항	신고/보고 접수	부적격 의심 주택 당첨자에 대한 사유 증명서 제출 요청 및 미이행시 주택 당첨 자격 취소		O	O	
	제63조(규제의 재검토)	기준/대상 선정	주택 공급대상, 입주자모집 방법 및 공고 등에 대한 타당성 검토 및 개선 조치	O			
주택건설 기준규정 (약칭)	제9조(소음방지대책의 수립) 제1항, 제2항	기준/대상 선정	실외 및 실내소음도 측정기준에 대한 상호 협의 및 고시	O			
	제14조의3(벽체 및 창호 등)	기준/대상 선정	결로방지 상세도 작성 관련 세부사항 지정 및 고시	O			
	제34조(가스공급시설) 제3항	지도/지시	500세대 이상의 주택 건설단지에 대한 가스저장시설 설치 명령		O		

법령	근거 조항	행위유형	권한(행위)	주 체			
				국토부장관 (중앙)	시도지사 (광역)	시군구청장 (기초)	기타
주택건설 기준규정 (약칭)	제60조의7(공동주택 바닥충격음 차단구조의 성능등급 인정의 유효기간 등)	기준/대상 선정	공동주택 바닥충격 차단구조의 성능등급에 대한 세부사항 지정 및 고시	O			
	제64조(에너지절약형 친환경 주택의 건설기준 등) 제3항	기준/대상 선정	친환경 주택 관련 세부사항 지정 및 고시	O			
	제65조(건강친화형 주택의 건설기준) 제2항	기준/대상 선정	건강친화형 주택 관련 세부사항 지정 및 고시	O			
	제66조(규제의 재검토)	기준/대상 선정	주택건설기준규정에 대한 규제 재검토	O			
근로자 주택공급 및 관리규정	제6조(사업계획승인등)	인·허가	근로자주택 사업계획의 승인		O	O	
	제12조(입주자선정기준 등)	기준/대상 선정	입주자선정기준 및 공급우선순위 지정		O		
하자관리 정보시스템 운영 관리규정	제4조(시스템의 구축·운영)	조직설치	전자 조정 시스템의 구축 및 운영, 유지보수	O			
고령자 복지주택 사업 업무처리 지침	제6조(제안서 제출)	협의	고령자복지주택사업 제안서 수령 및 사전 협의		O	O	
	제6조(제안서 제출)	신고/보고 접수	고령자복지주택사업 제안서 수령 및 사전 협의	O			
	제8조(평가위원회)	조직설치	평가위원회의 구성 및 운영	O			
	제10조(관리·운영)	이행/운영	사회복지시설의 관리 및 운영		O	O	
공공 분양주택 입주예약자 업무처리 지침	제7조(공공분양주택 입주예약자의 제한사항)	포상/제재	위반 인원에 대한 입주권 취소	O			
공공주택 지구 보안관리 지침	제9조 (그 밖의 보안대책)	지도/지시	보안관리지침의 시행 지시	O			
	제10조 (감사의 실시)	조사/평가	보안관리지침의 이행에 대한 감사 및 점검	O			
마을정비형 공공주택 사업 업무처리 지침	제6조(제안서 제출)	권고/요청/건의	마을정비형 공공주택사업 제안서의 수령			O	
	제7조(제안서 평가)	조사/평가	사업의 우선순위 선정, 현장에 대한 실사 및 관련 전문가에 대한 자문 요청	O			
	제8조(협약체결)	이행/운영	마을정비형 공공주택사업에 대한 협약체결 요청			O	
	제9조(지구지정 등)	인·허가	마을정비형 공공주택사업에 대한 지구의 지정 및 계획 승인	O			
행복주택 후보지 선정 협의회 설치 및 운영 지침	제8조(안건의 상정 및 처리)	권고/요청/건의	행복주택 후보지 선정에 대한 안건 상정	O			

법령	근거 조항	행위유형	권한(행위)	주 체			
				국토부장관 (중앙)	시도지사 (광역)	시군구청장 (기초)	기타
기존주택 전세임대 업무처리 지침	제4조(공급계획의 승인 및 물량 통보)	인·허가	전세임대 주택 사업계획의 수립에 대한 승인	O			
	제5조(재정 및 주택도시기금 지원 등)	행/재정지원	전세임대주택 공급과 관리에 필요한 재정 및 주택도시기금의 지원	O			
	제6조(입주자 모집공고 등)	신고/보고 접수	입주자 모집 신청서의 수령			O	
	제7조의5(다자녀 전세임대 입주자 선정) 제1항	기준/대상 선정	입주자 선정			O	
	제24조(세부 시행사항) 제1항, 제2항, 제4항	신고/보고 접수	입주자 정기실태조사의 결과 보고 수령	O			
	제24조(세부 시행사항) 제3항	조사/평가	입주자 관련 사회복지 및 주거실태에 대한 정기점검 및 상응 조치		O		
기존주택등 매입임대 주택 업무처리 지침	제5조(매입계획의 승인 등) 제1항, 제5항, 제6항	인·허가	매입임대주택 사업계획의 수립에 대한 승인	O			
	제5조(매입계획의 승인 등) 제1항, 제5항, 제6항	행/재정지원	매입임대주택 사업계획의 수립에 대한 승인	O			
	제5조(매입계획의 승인 등) 제2항	신고/보고 접수	승인된 주택 공급물량 내역에 대한 수령		O	O	
	제5조(매입계획의 승인 등) 제3항, 제4항	인·허가	공동생활가정용 임대 관련 물량배분의 요청		O		
	제5조(매입계획의 승인 등) 제3항, 제4항	협의	공동생활가정용 임대 관련 물량배분의 요청			O	
	제8조(입주자 모집공고 등)	조사/평가	입주 신청서의 수령 권한, 서류심사 및 실사			O	O
	제29조(자료 관리 등) 제1항, 제3항	신고/보고 접수	입주자 정기실태조사의 결과 보고 수령	O	O		
	제29조(자료 관리 등) 제2항	조사/평가	입주자 관련 사회복지 및 주거실태에 대한 정기점검 및 상응 조치		O		
	제35조(공동생활가정 운영 실태 지도·감독)	지도/지시	공동생활가정 운영 실태에 대한 지도, 감독 및 해당 업무의 위임		O		
	제40조(철거 후 신축대상 주택의 선정 및 승인)	인·허가	철거대상 주택에 대한 신축대상 주택 신청의 승인	O			
	제43조(매입임대주택의 교환 및 매각) 제1항, 제4항	인·허가	매입임대주택의 교환 및 매각 승인	O			
공공주택 업무처리 지침	제67조(건설중에 있는 주택의 매입절차 등)	인·허가	건설중인 주택 매입승인 신청에 대한 승인	O			
	제70조(공공주택사업자 변경 등)	신고/보고 접수	공공주택의 사업자 및 유형 변경에 대한 승인	O			
공공지원 민간임대 주택 등에 관한 업무처리 지침	제20조(자문위원회 설치 등)	조직설치	자문위원회, 소관기관 위원회의 설치 및 운영	O	O		
	제51조(기반시설용지 등의 용도 재검토)	인·허가	토지 용도변경의 허가 및 통보			O	
	제57조(조성토지 공급기준) 제5항, 제6항	인·허가	촉진지구 조성공사 관련 대금의 전부 및 일부 수령에 대한 승인	O	O		

법령	근거 조항	행위유형	권한(행위)	주 체			
				국토부장관 (중앙)	시도지사 (광역)	시군구청장 (기초)	기타
공공지원 민간임대 주택 등에 관한 업무처리 지침	제65조(영업인가)	신고/보고 접수	부동산투자회사 영업인가 신청에 대한 승인	O			O
	제69조(공모 및 선정 방법)	기준/대상 선정	지원대상 정비구역의 선정 및 취소	O			
	제71조(기금 등의 지원)	조직설치	주택도시보증공사의 보증 관련 협의체 운영	O			
	제72조(사업자의 공모)	협의	사업자 공모 관련 사전 협의	O			
	제82조(사업신청 등)	인·허가	사업신청서 및 서류의 보완 요청	O			
	제83조(입주자모집)	포상/제재	입주자 모집 미공고시 사업승인의 취소	O			
	제86조(시정조치 등)	포상/제재	위반 사항 발견시 사업선정 취소 및 시정조치	O			
	제88조(우선 공급 토지 등의 공급가격 및 공급기준)	행/재정지원	지원 자격 제한을 통한 토지의 신속 공급	O	O	O	O
	제89조(주거서비스 활성화)	조직설치	주거서비스 관리 체계 구축 및 관련 전문기관의 선정	O			
	제92조(보고)	신고/보고 접수	민간임대주택 사업계획, 촉진지구, 지구계획의 승인, 지정, 해제 등에 대한 보고 수령	O			
부도 공공건설 임대주택 임차인 보호를 위한 특별법 시행지침	제2조(매입수요의 조사) 제1항, 제4항	권고/요청/건의	부도임대주택의 매입수요 조사 요청 및 부도임대주택 매입수요조사서 수령	O	O		
	제2조(매입수요의 조사) 제1항, 제4항	조사/평가	부도임대주택의 매입수요 조사 요청 및 부도임대주택 매입수요조사서 수령			O	
	제6조(매입대상주택 지정) 제1항	신고/보고 접수	부도임대주택 매입대상 지정 신청에 대한 허가	O			
	제6조(매입대상주택 지정) 제2항, 제3항	기준/대상 선정	매입대상주택 지정 결과의 통보	O			
주택 관리업자 및 사업자 선정지침	제36조(지정절차)	신고/보고 접수	사업자 지정 및 관련 자료 요청, 실사	O			
택지개발 업무처리 지침	제3조(택지수급계획의 수립) 제1항, 제5항, 제6항, 7항	계획수립	택지수급계획의 수립	O	O		
	제4조(보안관리 및 부동산 투기 방지대책)	조사/평가	부동산투기의 발생 방지 관련 협조		O	O	
	제5조(택지개발지구의 선정) 제7항	기준/대상 선정	혁신도시개발예정지구에 대한 세부사항 지정	O			
	제6조(민자유치사업의 부대사업으로 시행하는 택지개발사업)	신고/보고 접수	택지개발지구 지정제안에 대한 허가	O	O		
	제8조(주민공람공고)	이행/운영	택지개발지구 지정제안 서류의 사본 송부 및 주민공람공고 지시			O	

법령	근거 조항	행위유형	권한(행위)	주 체			
				국토부장관 (중앙)	시도지사 (광역)	시군구청장 (기초)	기타
택지개발 업무처리 지침	제9조(택지개발지구 지정 등)	신고/보고 접수	택지개발 관련 지구의 지정, 변경, 해제 및 계획의 수립, 변경, 사업준공 공고시 보고 수령	O			
	제10조(택지개발계획의 수립)	계획수립	택지개발계획의 수립 및 변경 신청에 대한 수령	O	O		
	제14조(주택건설용지의 배분 등)	기준/대상 선정	주택건설용지의 배분비율 조정	O	O		
	제19조(공공시설용지)	기준/대상 선정	공공시설용지 조성 및 관련 시설의 설치	O	O		
	제26조(특별설계개발시행자에 대한 택지공급)	신고/보고 접수	특별설계개발시행자의 출자 관련 보고 수령 및 허가	O	O		
	제33조(준공검사 및 보고)	신고/보고 접수	준공검사	O	O		
	제36조(지구단위계획)	계획수립	지구단위계획 수립 및 고시		O	O	
	제38조(복수의 행정구역에 걸쳐 조성되는 택지개발지구)	조사/평가	택지개발지구의 복수 기초지자체 해당시 협의체 구성 후 개선 지시 및 이행 여부의 확인		O	O	
택지 정보체계 구축·운영 지침	제4조(운영기관의 지정)	기준/대상 선정	택지정보체계의 구축, 운영 및 운영기관 위탁	O			
	제7조(택지정보체계의 운영계획 수립)	신고/보고 접수	택지정보체계 운영계획 수립에 대한 보고 수령	O			
	제8조(택지데이터베이스 자료의 입력)	이행/운영	택지데이터베이스 자료의 입력		O		
	제13조(사용자 교육)	행/재정지원	택지정보체계 사용자 매뉴얼 제공 및 교육		O		
주거급여 정보시스템 구축·운영의 위탁에 관한 고시	제5조(예산지원)	행/재정지원	정보시스템 관련 비용의 지원 및 지출내역의 보고 수령	O			
	제6조(감독 및 보고)	지도/지시	업무 수행과정의 감독 및 정기, 수시 보고 수령	O			
	제9조(자문)	권고/요청/건의	정보시스템 관련 자문 요청	O			
주택품질 향상에 따른 가산비용 기준	제9조(운영기관)	조직설치	구성 및 운영 권한	O			
	제23조(세부운영지침)	인·허가	소비자만족도 조사 관련 세부운영지침 작성 및 변경에 대한 승인	O			
표준지공시지가 조사·평가를 위한 감정평가법인등 선정에 관한 기준	제3조(표준지공시지가 조사·평가의 의뢰)	조사/평가	표준지공시지가에 대한 조사 및 평가 의뢰	O			
	제7조(수탁기관의 세부 선정기준 마련)	인·허가	수탁기관의 세부 선정기준 수립에 대한 승인	O			

법령	근거 조항	행위유형	권한(행위)	주 체			
				국토부장관 (중앙)	시도지사 (광역)	시군구청장 (기초)	기타
수도권 분양가상한제 적용주택 등에 적용되는 인근지역 주택매매가격의 결정지침	제3조(인근지역의 결정)	인·허가	분양가상한제 적용주택 계획의 수립 관련 특정 시군구 내 특정 읍면동에 대한 인근지역 분류 및 결정 권한			O	
주택 건설공사 감리자 지정기준	제6조(감리자지정신청 등)	신고/보고 접수	감리자지정신청서의 수령		O	O	
	제10조(감리자의 지정)	인·허가	감리자의 지정		O	O	
	제13조(감리원의 배치) 제1항, 제2항, 제6항	인·허가	감리원 교체에 대한 승인 및 위반 감리원의 교체 명령		O	O	
	제14조(부정한 방법으로 지정 받은 감리자 등에 대한 조치 등)	포상/제재	부당한 감리자에 대한 취소 및 신규 감리원의 배치		O	O	
주택 건설공사 감리업무 세부기준	제14조(공정관리) 제4항, 제5항, 제22조, 제23조, 제24조, 제25조, 제29조	신고/보고 접수	공정확인서의 작성 및 요청		O	O	
	제30조(사업계획승인권자의 지도·감독)	조사/평가	감리업무 수행사항 보고 관련 세부사항의 점검 평가		O	O	
주택단지 분할 건설·공급 절차 및 방법에 관한 기준	제8조(분양가 심사 및 산정)	인·허가	전체 주택단지와 공구별 분양가격의 승인			O	
	제9조(사용검사)	조사/평가	건설 공구에 대한 사용검사 및 사용검사필증 교부	O		O	
	제12조(장기수선계획 및 적립)	신고/보고 접수	장기수선계획의 수령	O		O	
지방이전 공공기관 종사자 등에 관한 주택특별공급 운영기준	제4조(특별공급 대상자) 제1항 제3호, 제4호	기준/대상 선정	혁신도시 주택에 대한 비용과 인원의 협의 및 지정		O		
	제4조(특별공급 대상자) 제1항 제3호, 제4호	협의	혁신도시 주택에 대한 비용과 인원의 협의 및 지정	O			
	제5조(청약자격) 제3항	기준/대상 선정	이전공공기관의 1년 이상 파견근무자에 대한 주택 특별공급		O		
	제6조(주택 특별공급 비율)	기준/대상 선정	혁신도시의 분양주택 및 임대주택 비율에 대한 협의 및 조정		O		
	제6조(주택 특별공급 비율)	협의	혁신도시의 분양주택 및 임대주택 비율에 대한 협의 및 조정	O			
	제8조(인근지역 특별공급)	기준/대상 선정	혁신도시 인근 특별공급에 대한 협의 및 지정		O		
	제8조(인근지역 특별공급)	협의	혁신도시 인근 특별공급에 대한 협의 및 지정			O	
	제9조(특별공급 신청)	포상/제재	위반기관의 근무자에 대한 주택특별공급 제한		O	O	
	제10조(수요조사)	기준/대상 선정	수요조사 결과에 의거 특별공급 비율의 조정		O		
	제11조의2(이전공공기관 특별공급)	기준/대상 선정	이전공공기관 특별공급 허가 및 특별공급 세대수 결정		O		

출처: 법제처 국가법령정보센터

4. 인구 50만 명 이상 기초지자체의 주거정책 분과 현황

구분	실/국/단명	분과명	팀명	주요 업무 및 기능
수원시	도시정책실	공동주택과	주택행정팀	주택사업승인, 주택건설안전
			공동주택지원팀	공동주택관리지원, 공동체활성화지원
			공동주택관리팀	공동주택관리지원, 주택관리사발급
			공동주택조사팀	공동주택조사, 공동주택감사
			임대사업관리팀	임대사업자등록, 임대차계약신고
		도시재생과	주거복지팀	주거복지, 주거급여지원, 취약계층임대주택지원
고양시	시민안전주택국	주택과	주택정책팀	주택사업승인, 주택조합설립
			1기신도시지원팀	공동주택관리지원, 공동주택리모델링
			공동주택관리팀	주택관리사발급, 공동주택행위허가·사용검사
			공동주택감사팀	공동주택조사, 공동주택감사
			민간임대주택관리팀	공공임대주택신고, 공공임대주택분양
			주거복지팀	주거복지, 주택개·보수, 주거대출
용인시	도시정책실	도시재생과	주거환경팀	빈집정비, 주거환경정비
	주택국	주택과	주택행정팀	주택개·보수, 주거대출
			공동주택팀	주택사업승인, 지역건설지원
			주택조합팀	지역주택조합 주택건설사업
			리모델링팀	공동주택리모델링컨설팅 시범사업, 공동주택리모델링조합인가
		주택관리과	주택관리팀	주택관리사발급, 공동주택관리, 공동주택지도
			주택감사팀	공동주택관리감사, 공동주택행정처분
			임대주택관리팀	임대사업자등록, 임대차계약신고
성남시	도시주택국	주택과	주택행정팀	공영개발시설물재고관리, 특별회계계약, 명도소송
			주택사업팀	주택사업승인
			주거지원팀	주거지원, 주거급여지원
			주택시설팀	공영개발시설공사, 공동주택시설공사, 공영개발사업
			리모델링지원팀	주택리모델링지원
		공동주택과	공동주택정책팀	공동주택사업승인, 주택관리업등록, 공공임대주택분양
			임대사업등록팀	임대사업자등록, 임대차계약신고
			공동주택감사팀	공동주택관리, 공동주택감사
			공동주택관리팀	공동주택관리지원, 공동체활성화지원, 주택관리사발급
			공동주택지원팀	공동주택관리지원, 소규모공동주택관리지원
화성시	도시주택국	주택과	주택행정팀	주택사업승인, 공동주택리모델링, 도시주거환경정비
			신도시주택1팀	주택사업승인, LH공공주택협의(동탄)
			신도시주택2팀	주택사업승인, LH공공주택협의(남양, 향남2, 봉담2, 태안3, 비봉)
			주택관리팀	공동주택관리지원, 임대사업자등록, 임대주택분양
			주택감사팀	공동주택감사, 공동주택품질검수, 공동주택건설안전
			주거복지팀	주거급여지원, 취약계층임대주택지원, 주택개·보수

구분	실/국/단명	분과명	팀명	주요 업무 및 기능
부천시	주택국	공동주택과	주택정책팀	주택사업승인, 주택품질검수
			공동주택지원팀	공동주택관리지원, 주택관리사발급
			주택관리팀	공동주택관리지원, 입주자대표회의관리
			주택감사팀	공동주택감사, 공동주택리모델링, 임대차계약신고
			주거복지팀	주거급여지원, 임대주택분양, 주거환경개선
남양주시	복지국	복지행정과	주거복지팀	주거급여지원, 취약계층임대주택지원
	도시국	주택과	주택행정팀	주택개·보수, 주택관리사발급
			주택사업1팀	주택사업승인, 주택건설안전
			주택사업2팀	주택사업승인, 주택품질검수
			공동주택관리팀	공동주택관리지원, 공동주택건설안전
			공동주택조사팀	공동주택감사, 주택관리업자행정처분
안산시	복지국	복지정책과	주거복지팀	주거복지, 주거급여지원, 전세임대 및 노숙인 관련 업무
	도시디자인국	주택과	주택사업팀	주택사업승인, 임대사업자등록
			주택관리팀	공동주택관리지원, 공동주택건설안전, 주택관리사발급
			주거정비팀	주거정비, 주택재건축
			주택감사팀	공동주택조사, 공동주택감사
안양시	도시주택국	주택과	주거복지팀	주거복지, 공공임대주택 관련 업무, 임대사업자 관련 업무
			공동주택관리팀	공동주택관리지원, 신혼부부주택맵입, 주택관리사발급
			공동주택감사팀	공동주택조사, 공동주택감사
			공동주택정비팀	주택사업승인, 공동주택리모델링, 임대사업자등록
평택시	도시주택국	주택과	주택팀	주택사업승인, 주택건설안전
			공동주택관리팀	공동주택지원사업, 임대사업자등록
			공동주택지원팀	공동주택감사, 입주자대표회의관리
			건축사업지원팀	지역건축사업지원, 지역건축사업제도개선
			광고물관리팀	간판개선사업, 현수막게시관리
시흥시	도시주택국	주택과	주택관리팀	공동주택관리지원, 임대사업자등록, 임대주택분양
			공동주택팀	주택사업승인, 주택조합설립, 공동주택품질검수
			공동주택감사팀	공동주택조사, 공동주택감사
			일반주택팀	건축허가, 건축용도변경, 소규모공동주택관리지원
			주거복지팀	주거복지, 사회주택공급, 주거임대지원
청주시	복지국	복지정책과	주거복지팀	주거복지, 주거급여지원, 취약계층임대주택지원
	주택토지국	공동주택과	주택정책팀	주택종합계획, 주택융자금관리, 국민주택근저당권해지
			공동주택팀	주택리모델링, 주택조합설립, 주택건설안전
			주택관리팀	주택개·보수, 임대주택분양, 임대사업자등록
			공동주택조사팀	공동주택조사, 공동주택감사
			주거환경정비팀	주택재개발, 주택재건축, 주거환경정비
			지역건설지원팀	전문건설업 실태조사, 전문건설업 등록·폐업

구분	실/국/단명	분과명	팀명	주요 업무 및 기능
천안시	건설교통국	도시재생과	주거정비1팀	도시환경정비, 주거환경정비
			주거정비2팀	주거정비
		주택과	주택정책팀	공동주택관리지원, 시영주택임대
			공동주택승인팀	공동주택사업승인, 공동주택건설안전
			공동주택관리팀	공동주택관리지원, 임대사업자등록
			주택안전팀	공동주택안전관리, 입주자대표회의관리
			주거복지팀	주거급여지원, 기초생활수급자영구임대, 주거환경개선
전주시	생태도시국	건축과	공동주택팀	주택사업승인, 공동주택관리지원
			주택재개발팀	주택재건축, 주택재개발
		주거복지과	주거복지정책팀	주거복지기본계획, 주거급여지원
			사회주택팀	사회주택공급, 청년매입임대주택공급
			주거재생팀	빈집정비, 골목길정비, 주거재생
			주거재생활성화팀	팔복동 빈집밀집구역 재생사업, 골목길 정비사업
			해피하우스팀	해피하우스 업무, 저소득계층 노후주택 개·보수사업
포항시	도시해양국	공동주택과	공동주택팀	주택사업승인, 주택법령제·개정
			공동주택관리팀	공동주택관리지원, 입주자대표회의관리
			재건축팀	주택재건축, 주택재개발, 임대사업자등록
			빈집정비팀	빈집정비, 주거환경개선
			주거복지팀	주거급여지원, 임대주택분양, 취약계층에너지효율개선
	지진특별지원단	주거안정과	이주대책팀	이재민주거안정, 이재민임대주택지원
			주거관리팀	이재민임시거처관리, 다목적재난구호소운영
			방재인프라TF팀	방재인프라구축, 다목적재난구호소건립
창원시	환경도시국	주택정책과	주거개선팀	주택기본계획, 다자녀무주택임대지원, 공동주택관리지원
			주택건설팀	주택사업승인, 공동임대주택분양
			공영주택팀	주택개·보수, 빈집활용도시재생, 주거환경개선
			주거복지팀	주거복지, 취약계층임대지원, 신혼부부주거대출지원
		도시재생과	재개발팀	재개발사업, 도시·주거환경정비 기본계획 수립
			재건축팀	재건축업무, 소규모 주택정비사업
김해시	도시관리국	공동주택과	공동주택승인팀	공동주택사업승인, 주택조합설립, 공동주택재건축
			공동주택감사팀	공동주택조사, 공동주택감사
			공동주택관리팀	공동주택관리지원, 공동주택공동체활성지원, 입주자대표회의관리
			저소득주거지원팀	주거급여지원, 임대사업자등록, 무주택신혼부부주거대출지원

출처: 기초지자체별 홈페이지(2021년 12월 기준)

5. 광역지자체의 주거정책 분과 현황

구분	본부/실/국명	관/실/국/단명	분과명	팀명	주요 업무 및 기능
서울	(시장직속) 1인가구특별대책추진단		특별대책 2반	주거대책팀	1인가구 주거대책계획 수립, 1인가구 주거취약지역 실태조사
	주택정책실	주택공급기획관	주택정책과	주택정책팀	공공주택공급, 임대주택매입
				임대주택정책팀	공공임대주택정책총괄, 공공임대주택 연간공급계획·관리
				임대주택관리팀	재개발임대주택운영·관리, 공공임대주택 공동체활성화방안수립·관리
				주거복지팀	취약계층주거지원, 주거급여지원
				청년월세지원팀	청년월세지원, 청년월세지원상담센터 운영
				전월세팀	전·월세보증지원, 신혼부부임차보증지원, 청년임차보증지원
			주택정책 지원센터	건축주택정보팀	건축·주택정보화 관련 종합계획수립·시행, 주택정책온라인 SNS 관리
				주택정책연구팀	중앙정부주택정책 분석·대응방안수립, 수요맞춤형 주거복지 정책개발
				주택시장분석팀	서울시주거실태조사 총괄, 주택시장 공간분석(GIS)
			전략사업과	전략사업총괄팀	신규주택사업 홍보관련 업무, 신규주택 추진관련 자료관리
				상생주택팀	상생주택제도 총괄, 상생주택 운영기준·매뉴얼 수립
				모아주택팀	모아주택 운영기준·매뉴얼 수립, 모아주택사업 모델 구축관련 업무
				역세권주택팀	역세권주택제도개선, 역세권주택사전검토, 역세권주택법령총괄
			주택공급과	주택공급총괄팀	사회주택공급, 공동체주택공급, 공동체주택홈페이지운영
				청년주택계획팀	역세권청년주택사업, 역세권청년주택관리(중구, 종로구, 서초구)
				청년주택운용팀	역세권청년주택사업대상지발굴, 역세권청년주택관리(동남권, 서남권)
				청년주택지원팀	역세권청년주택사업, 역세권청년주택관리(동북권, 서북권)
			공공주택과	공공주택행정팀	임차형공공주택공급, 재개발임대주택매입, 재개발임대주택관리
				공공주택정책팀	공공주택공급제도개선·법령개정, 공공주택공급 관련 정책수립
				공동주택계획팀	공공주택사업, 공공주택건설형선도사업추진, 공공주택생활SOC총괄
				공공주택사업팀	공공주택 통합심의위원회운영, 주택공급관리, 쪽방정비사업추진총괄
				도심공공주택복합팀	도심공공주택복합사업총괄, 도심공공주택복합사업관련법령·제도개선
				공공택지개발팀	신규공공택지확보, 공공주택건설관리
			공동주택 지원과	공동주택행정팀	민간공동주택 공동체 활성화사업, 학교용지 부담금 특별회계 관리
				재건축정책팀	아파트지구 지구단위계획 수립·결정, 재건축사업 연구용역 총괄
				재건축계획팀	재건축계획 업무, 재건축 등 전반적인 사항에 관한 사업추진·관리
				재건축지원팀	공동주택안전진단, 공동주택리모델링
				리모델링지원팀	소규모재건축활성화계획, 공동주택 리모델링 기본계획 수립
				아파트관리팀	스마트아파트서비스활성화, 공동주택관리혁신
			주거정비과	주거정비행정팀	정비사업제반계획, 정비사업지원, 클린업시스템기능개선
				주거정비정책팀	주거정비, 공공재개발, 정비사업비리근절
				주거정비지원팀	공공정비사업, 공공재개발, 민간재개발 공모 업무
				공공지원실행팀	공공재개발정비사업 업무, 정비구역 관리
				조합운영개선팀	조합운영실태점검, 강제철거방지
				재개발관리팀	재개발정비, 도시건축혁신시범사업(금호21구역), 특별건축구역지정
				주거사업협력센터	강제철거종합예방, 강제철거예방모니터링, 정비사업실무교육
			재정비촉진사업과	재정비정책팀	재정비촉진지구관리, 도시재정비촉진법령제·개정
				재정비계획팀	재정비촉진지구 사업관리, 재정비촉진사업건축디자인개선
				재정비관리팀	재정비촉진지구 사업관리, 공사장안전점검
				재정비주택팀	단독주택재건축 정비사업, 단독주택재건축통계 자료관리

구분	본부/실/국명	관/실/국/단명	분과명	팀명	주요 업무 및 기능
	균형발전본부	균형발전기획관	주거재생과	주거재생총괄팀	주거재생총괄, 도시재생지원
				주거재생정책팀	주거재생지구관리, 주택개·보수
				주거재생계획팀	노후주거지역 거리경관개선사업, 도시재생계획
				주거재생사업팀	주거재생사업, 도시재생사업
			주거환경과	주거환경행정팀	주거환경행정, 관리형주거환경개선
				주거환경정책팀	소규모주택정비, 빈집정비제도개선
				주거환경계획팀	주거환경계획, 주민참여감독제 총괄
				주거환경사업팀	저층주택개·보수, 서울가꿈주택사업, 주택성능개선지원
부산	건축주택국		주택정책과	주택정책팀	주택사업승인, 주거종합계획
				주거복지팀	행복주택종합계획, 공공주택공급관리, 주거급여지원
				공동주택지원팀	공동주택관리지원, 공동주택활성화지원
	도시균형발실실		도시정비과	재개발팀	공공지원 민간임대주택재개발, 주거환경개선사업
				공공지원팀	정비사업 통합홈페이지 운영, 정비사업관리시스템 업무
대구	도시재창조국		도시정비과	주택정비팀	주택재개발, 주택재건축, 2030 도시·주거환경정비기본계획
				주거환경개선팀	주거환경개선, 빈집정비, 주택개·보수
			건축주택과	주택정책팀	주택공급·수급관리, 주택조사, 주택감사
				주거복지팀	주거복지, 주거급여지원, 공공임대주택공급
				공동주택관리팀	공동주택감사, 공동주택법령·제개정, 주거종합계획
				주택팀	주택사업승인, 주거종합계획
인천	도시계획국		주택정책과	주택정책팀	공공주택사업승인, 주택법령·제개정, 주택관리사발급
				공동주택팀	공동주택관리지원, 공동주택활성화지원, 공동주택제도개선
				주거복지팀	주거복지, 주거급여지원, 노후공공임대주택 시설개선사업
				공동주택문화팀	공동주택지원종합계획, 노후공동주택개·보수
				공공지원주택팀	영구임대주택 건설사업추진, 주택관리사발급
	도시재생녹지국		주거재생과	주거정책팀	주거환경정비, 빈집정비
				정비지원팀	동인천역 2030 역전 프로젝트 뉴딜사업
				도시정비팀	주거환경개선, 정비구역관리
				주거관리팀	빈집행복프로젝트사업, 주거환경개선공모
				주거재생팀	빈집정비, 취약계층주거지원
광주	도시주택국		도시재생과	도시재생사업팀	빈집정비, 소규모주택정비
			주택정책과	주택정책팀	주택사업승인, 주거종합계획
				공동주택관리팀	공동주택관리감사, 입주자대표회의관리, 공동주택안전점검
				광고물관리팀	옥외광고발전기금 운용, 불법광고물 단속·정비
				주거복지팀	주거복지, 저소득층 주택개조사업, 주거급여
대전	도시주택국		도시재생과	주거환경개선팀	빈집정비, 소규모주택정비, 도시재생혁신지구관리
			주택정책과	건축팀	건축디자인개선, 건축정책제도개선
				주택팀	주택사업승인, 주거종합계획, 공동주택품질검수
				공동주택지원팀	공동주택관리지원, 공동주택관리제도개선
				도급관리팀	주택사업승인(전기분야), 주택건설사업자관리
울산	도시창조국		건축주택과	건축기획팀	건축조례제·개정, 총괄건축가제도도입
				주택팀	주택사업승인, 주택조합설립
				주거지원팀	주거지원, 공공주택건립, 생활SOC복합개발
				주거복지팀	주거급여지원, 주택개·보수, 임대사업자등록
				도시정비팀	도시환경정비, 주거환경정비, 정비구역관리
				건축안전팀	건축안전관리
				공동주택지원팀	공동주택관리지원, 주택관리사발급

구분	본부/실/국명	관/실/국/단명	분과명	팀명	주요 업무 및 기능
세종	건설교통국		주택과	주거복지팀	주거급여지원, 주거복지종합계획, 주택개·보수
				주택인·허가팀	주택인·허가, 공동주택사업승인
				분양공급팀	분양공급관리, 분양가심사, 임대주택분양
				공동주택생활 지원센터	공동주택생활지원, 공동주택감사, 임대사업자등록
경기	도시주택실	도시정책관	지역정책과	도시주택정책개발팀	도시주택정책개발, 국토종합계획, 개발제한구역해제
			도시재생과	주거환경정비팀	주거환경정비, 맞춤형정비사업
			주택정책과	주택정책팀	주택사업승인, 주거종합계획, 공공임대주택관리지원
				기본주택팀	경기행복주택관리지원, 경기도기본주택관리지원
				사회주택팀	사회주택기본계획, 사회주택공급, 사회주택자문
				주택건설공급팀	민간임대주택 특별법 운용, 주택건설사업계획·변경승인
				주거복지팀	주거급여지원, 주거복지정책개발, 주거복지사업
			공동주택과	공동주택정책팀	공동주택 모범·상생관리단지, 공동주택관리법운용·제도개선
				공동주택감사팀	공동주택관리, 공동주택감사
				공동주택품질검수팀	공동주택품질검수
				공동주택기술지원팀	공동주택기술지원
				공동주택관리팀	공동주택관리지원, 공동주택관리제도개선
강원	건설교통국		건축과	주택팀	주택사업승인, 주택법령제·개정, 주택관리사발급
				주거복지팀	주거급여지원, 신혼부부주거지원
				공공주택건설 추진TF팀	공공주택사업승인, 공공주택공급, 도시관리계획
			도시재생과	주거재생팀	도새재생활성화, 주거지지원형도시재생뉴딜사업
충북	문화체육 관광국		건축문화과	주택관리복지팀	주거급여지원, 임대주택관리지원
				도시재생팀	도시재생광역사업관리, 소규모주택정비, 농촌주택개·보수
충남	건설교통국		건축도시과	주택정책팀	주택사업승인, 임대주택공급, 주택관리사발급
				더행복한주택팀	충남형 더행복한주택공급, 주거급여지원, 주거환경개선
				도시재생팀	농어촌 주거환경개선사업, 빈집재생사업 관리
전북	건설교통국		주택건축과	주거복지팀	주거종합계획, 공공주택건설사업, 주거복지상담
				생태건축팀	건축문화진흥, 건축문화제개최, 건축안전모니터링
				공공디자인팀	공공건축가관리, 아름다운 주거경관 개선사업
				도시재생팀	도시재생전략계획, 전북형 도시재생뉴딜사업, 주거환경개선
전남	건설교통국		건축개발과	주택행정팀	공공주택관리지원, 공동주택품질검수, 임대사업자등록
				건축관리팀	건축기본법관리, 그린리모델링사업
경북	건설도시국		건축 디자인과	건축기획팀	건축기획, 주택종합계획
				주택건설팀	주택건설사업계획승인, 주택관리사발급
				경관디자인팀	공공주택사업승인, 옥외광고물관리
				공공건축팀	공동주택법령관리, 공동주택개선
경남	도시교통국		건축주택과	건축행정팀	건축행정관리, 주거급여지원
				건축관리팀	건축인·허가, 빈집정비, 주택개·보수
				주택팀	주택사업승인, 주거종합계획, 임대주택관리지원
				공동주택관리팀	공동주택감사, 공동주택관리지원, 주택관리사발급
				청년주거팀	청년주거지원, 신혼부부주거지원, 맞춤형 청년주택지원사업
				공공건축팀	건축기본법관리, 공공건축가관리
제주	도시건설국		도시계획 재생과	도시재생기획팀	도시주거환경정비기본계획 수립, 도시주거환경정비기금 운영
			건축지적과	주거복지팀	주거급여지원, 주거종합계획, 빈집정비

출처: 광역시·도별 홈페이지(2021년 12월 기준)

| 저자 약력 |

최석환
도시계획 및 설계 박사 수료
수원시정연구원 도시공간연구실 연구위원(현)
E-mail : csh@suwon.re.kr

주요 논문 및 보고서
「수원시 도시안전통합센터 발전방안 연구」(2020, 수원시정연구원)
「수원시 데이터센터 구축을 위한 기본방향 연구」(2020, 수원시정연구원)

이성호
지리학박사
수원시정연구원 도시공간연구실 연구위원(전)
경상국립대학교 지리교육과 교수(현)
E-mail : 2sungho3@gnu.ac.kr

주요 논문 및 보고서
「수원 내 주거공간 계층화의 사회·공간적 특성 연구」(2019, 수원시정연구원)
「수원시 중장기 주거복지 종합계획 수립 연구」(2019, 수원시정연구원)
「수원형 주거복지 대상 유형화 방안 연구」(2020, 수원시정연구원)

이정현
문학박사(지리학 전공 : 사회지리학)
수원시정연구원 도시공간연구실 연구원(현)
E-mail : checosa@suwon.re.kr

주요 논문 및 보고서
「수원형 주거복지 대상 유형화 방안 연구」(2020, 수원시정연구원)