

2. Types of projects in relation to the supply of public rental housing

2. 공공임대주택 공급관련 사업유형

Public rental housing construction can be undertaken by either the private or public sector by utilizing built-up areas or undeveloped areas.

공공임대주택의 건설을 위한 개발사업은 여러가지로 구분됩니다. 개발사업 수행 주체를 기준으로 민간과 공공으로 나뉘어지고 개발사업 후보 지역을 기준으로 기존 시가지역을 활용하는 방법과 미개발지를 활용하는 방법이 있는데요.

Also, Seoul City can supply public rental housing by purchasing some homes built by the private sector or having public enterprises such as the SHCC construct rental housing.

공공임대주택의 확보 측면에서 볼 때, 민간부문에서 건설되는 주택의 일정물량을 서울시 매입하는 경우와 SH공사와 같은 공공부문이 직접 건설하여 확보하는 경우가 있습니다.

The construction of public rental housing in built-up areas may result in small, scattered rental housing complexes, while that in undeveloped areas produces large-scale public rental housing complexes.

기존 시가지에 임대주택을 건설하는 경우에는 소규모의 흩어진 단지(scattered site)가 만들어지고 미개발지에 건설하는 경우에는 대단위의 공공임대주택 단지를 건설합니다.

Currently, the public rental housing constructed in Seoul accounts for roughly seven percent of all housing units in the city, and roughly five percent of those are managed by the SHCC.

이렇게 해서 현재까지 건설된 서울지역의 공공임대주택 비율은 전체 주택수의 약 7%수준이며 그 중에서 SH공사가 관리하고 있는 주택은 약 5%입니다.

This slide shows the diverse types of public housing development projects.

공공임대주택 확보와 관련하여 개발사업 유형은 대략 그림과 같습니다.

The boxes on the left and right show projects that are carried out mostly by the private and public sectors, respectively.

좌측은 주로 민간영역에서 이루어지는 사업, 우측은 공공기관이 추진하는 사업방식이며

The projects in the boxes at the top utilize built-up areas, while those in the boxes at the bottom use undeveloped and vacant lots.

위는 기성시가지, 아래는 도시외곽의 미개발지 등을 활용하는 것입니다.

The projects in the top left are carried out for reconstruction, remodeling, roadside housing, remodeling projects initiated by home owners, and redevelopment projects, while those on the bottom right include development projects promoted by public organizations for the provision of large-scale public housing.

왼쪽 상단의 프로젝트는 재건축, 리모델링, 길가 주택, 주택 소유자가 개조 한 프로젝트 및 재개발 프로젝트를 위해 수행되는 반면, 오른쪽 하단의 프로젝트는 대규모 공공 주택 공급을 위한 공공 기관이 추진하는 개발 프로젝트를 포함합니다.

In Korea, the full-scale construction of public housing began after the government's enactment of the Housing Site Development Promotion Act in 1980 and the Rental Housing Construction Promotion Act in 1984.

공공임대주택의 본격적으로 건립된 것은 정부에서 1980년 택지개발촉진법이 제정되고 1984년 임대주택 건설촉진법이 제정되면서부터라고 할 수 있습니다.

Since then, the construction of public housing has been a major policy of every new government, and new laws have been created and implemented.

그 이후 정권이 바뀔 때마다 공공임대주택 건설은 새로운 정권의 주요 정책사업이 되었고 위 그림과 같이 새로운 유형의 법제가 만들어지고 추진되었습니다.

At that time, the central government created a new city outside Seoul for the construction of public housing, while Seoul City began the full-scale construction of public and private housing with the launch of the SHCC in 1989.

당시 정부에서는 서울외곽에 신도시를 건립하는 방법으로 공공주택단지를 건설하였고 서울은 1989년 서울주택도시공사를 설립하면서부터 본격적인 공공임대주택 건설을 추진하였습니다.

The building site development project is conducted to promptly secure large sites in the suburbs for public housing construction through the simplification of the urban development procedure and land expropriation with compensation.

택지개발사업은 택지개발촉진법에 따른 사업으로 도시외곽의 대단위 주택용지의 신속한 확보를 위해 각종 인허가절차를 간소화하고 토지수용제도를 채택한 법규입니다..

From the 1980s to 2000s, the central government built a large number of public housing units on public land.

1980대부터 2000년대까지 공공택지를 확보하여 많은 주택을 건설하는데 기여하였습니다.

The building site development project made it possible to streamline the authorization process and grant the developers the power of compulsory purchase in order to promote the prompt acquisition of land and preparing housing sites for housing construction.

택지개발사업의 장점은 개발과정의 인허가절차를 간소화하고 강제토지매수권한을 사업시행자에 부여하여 신속한 토지 매입과 기존 시설의 전면철거로 대단위의 새로운 택지조정이 가능했다는 점입니다.

With the rise of apartment prices due to the housing shortage since the second half of the 1980s, the central government announced its plan to build two million housing units in 1988.

1980년대 후반부터 주택부족으로 인한 아파트가격 앙등으로 중앙정부에서는 1988년에 주택 200만호 건설계획이 발표합니다.

Since then, local governments have also created public enterprises to introduce permanent rental housing and engaged in the full-scale construction of public housing.

이때부터 지방공기업도 설치되어 영구임대주택도 도입되고 본격적으로 임대주택을 건설합니다.

Public enterprises then undertook housing site development projects and quickly developed sites for the construction of apartments for sale and rent. Private construction companies purchased land from the public housing corporations like SHCC to build housing for sale.

택지개발사업으로 신속한 택지를 조성하고 그 부지에 분양주택과 임대주택을 건설하였습니다. 분양주택은 주로 민간건설사가 한국토지공사로부터 택지를 매입하여 건설하고 임대주택은 공공기관인 주로 주택공사가 담당하였습니다. 지방공기업은 해당 지역에서 택지개발과 주택건설을 동시에 수행하였으며

Also, SHCC have undertaken both building site development and housing construction in Seoul.

SH공사도 1989년 설립초기부터 택지개발사업과 주택건설을 수행하였습니다.

The Housing Site Development Promotion Act promoted the construction of public housing as it required that a fixed portion of each building site be set aside for the construction of rental housing, in accordance with relevant regulations.

택지개발촉진법이 공공임대주택 건설을 촉진한 점은 관련규정에 임대주택건설 용지를 일정비율 확보하도록 의무화 하였다는 점입니다.

As a result, developers had to build housing for both sale and rent.

따라서 사업 시행자는 택지의 용도에 따라 임대주택을 건설하여야 했습니다.

The urban development project, which was launched with the enactment of the Urban Development Act

in 2000, began with planned development in urban areas by introducing the concept of the district unit plan, the aim of which was to prevent random urban development through planned redevelopment.

도시개발사업은 2000년 제정된 도시개발법에 의해 시행되는 제도로써 도시지역내 계획적 개발을 위해 적용되는 사업으로 기본적으로 지구단위계획 개념이 도입된 제도입니다. 도시의 무분별한 개발에 대한 반성으로 계획적 재개발을 적용한 제도입니다.

As the urban development project also made it compulsory to build a fixed portion of rental housing on each development site, it contributed significantly to the construction of public housing.

도시개발사업 역시 일정비율은 임대주택을 건설하여야 하므로 공공임대주택 건설에 기여한 바가 큼니다.

In addition, it simplified the compulsory land purchase and authorization processes to ensure prompt building site development and housing construction.

이외에도 택지개발사업과 같이 신속한 택지개발과 주택건설을 위해 강제토지매수권과 인허가의제 등 절차간소화가 적용되고 있습니다.

National rental housing development project was promoted by the new government at the time with the aim of supplying a large number of rental housing units as part of the new government's goal to build one million units of public housing across the nation.

국민임대단지조성사업은 2003년 국민임대주택건설특별법에 시행된 사업으로 당시 신정부가 들어서면서 국민임대주택 100만호 건설계획이라는 모토하에 서민용 국민임대주택을 대량으로 건설하기 위해 추진되었습니다.

The term "public rental housing" was first introduced at that time.

이 때 국민임대주택이라는 새로운 유형을 만들어서 전국적으로 건설하였습니다.

The Bogeumjari housing construction project started with the enactment of the Bogeumjari Housing Construction Special Act in 2008 and aimed to supply public housing for sale and rent in accordance with the government's plan to construct Bogeumjari housing.

보금자리주택건설사업은 2008년 보금자리주택건설특별법에 시행된 사업으로서 역시 신정부가 들어서면서 보금자리주택 건설계획에 따라 공공분양, 공공임대주택의 대량공급을 목적으로 추진되었습니다.

Since 1995, all mayors of Seoul have actively pushed public rental housing construction projects in order to fulfill their campaign pledges to supply 100,000 units, 60,000 units, and 80,000 units of rental housing during their terms.

서울시는 자체적으로 민선 시장의 임기를 기준으로 임대주택 10만 호, 6만 호, 8만 호 등의 공약을 내걸고 임대주택건설을 적극적으로 추진해 왔다.

To summarize, the public rental housing policy reflected the government's strong determination to build rental housing through the creation of various related programs and government agencies and achieved great success in a short amount of time.

공공임대주택 제도를 요약하면, 정부의 임대주택건설에 대한 의지가 확고하여 공약과 관련제도들이 만들어지고 이를 수행하는 전담기관이 설립되어 짧은 시기에 괄목할 만한 임대주택을 확보하였습니다.

The success of the policy is attributed to the laws that simplified the authorization procedure to enable the prompt implementation of the project and acquisition of land through the efficient land expropriation system.

대량의 임대주택을 건립하는데 기여한 법제도의 특징은 크게 세가지로 첫째 각종 인허가 의제규정을 통한 신속한 사업추진. 둘째, 토지확보를 신속하게 추진하기 위해 토지수용제도를 갖추고 있다는 점, 그리고 택지용도별 임대주택건립 의무제입니다.

Now, let's examine the process through which the land development project for public housing construction was carried out in accordance with the Housing Site Development Promotion Act.

다음에서는 공공임대건설을 위한 개발사업의 추진절차를 택지개발촉진법에 의한 택지개발사업을 중심으로 설명하고자 합니다.

[Types of Development Projects – Housing Site Development Project]

[개발사업유형]

The Housing Development Promotion Act, which laid the foundation for the housing site development project, is now on the verge of being abolished, as it has fulfilled its purpose.

택지개발사업의 근거법인 택지개발촉진법은 우리나라에서 주택건설물량 목적달성 여부를 놓고 최근 제도 존폐가 논의되고 있습니다.

However, it made significant contributions to the construction of public housing and served as the basis for the housing site development project. For these reasons, it is worth taking a closer look at it.

그러나 그 동안 공공임대주택건설에 기여한 기본제도라고 할 수 있어 택지개발사업을 중심으로 사업절차를 소개하고자 합니다.

Let me begin with the implementation process of the housing site development project.

택지개발사업 절차입니다.

First, public agencies, such as the SHCC, propose the designation of candidate areas and ask Seoul City to make decisions on them.

예정지구지정 제안의 시행자는 서울주택도시공사와 같은 공기업이며, 서울시 등 지자체에 요청합니다

Candidate developers can also propose lots for development.

그리고 법상 사업시행 후보자가 제안할 수 있는데

Here, "candidate developers" refers to public enterprises related to housing construction and operation, such as the central and local governments, and public enterprises related to housing construction, such as the SHCC.

여기서 사업시행 후보자는 국가, 지자체, LH, SH공사 등 주택건설 공기업입니다.

In Seoul, the SHCC is responsible for the selection of building site development locations, as it is a housing-related public agency under the Seoul City government.

서울지역의 지구지정 제안은 예정지구 소재지의 지방자치단체 산하 주택공기업인 SH공사가 주로 담당합니다.

The designation of an area for the construction of rental housing is done by the local government where the sites are located.

택지개발 예정지구지정은 광역시장이 할 수 있는데요 면적이 330만 제곱 미터가 넘으면 국토부 장관이 합니다.

The designation of areas for the construction of rental housing has two legal implications.

지구지정으로 크게 두 가지 법적 효과가 발생하는데요.

One is that it has the effect of publicly announcing the project and grants the SHCC the power of compulsory of the land.

첫째는 사업인정고시 효과가 발생하고 토지조서 등으로 고시된 토지에 대하여 일정한 절차를 거치면 강제취득권한이 발생합니다.

The other is that it restricts changes in land shape and quality and the construction of architectural structures by land owners within the designated area.

둘째는 예정지구내 토지의 형질변경, 건축물의 신축 행위 등이 제한됩니다.

Areas for the construction of public housing that are larger than 3.3 million square meters are designated by the central government while areas smaller than that are designated by the local government like Seoul City.

면적이 330만㎡ 이상인 경우에는 국토교통부에서, 330만㎡ 미만인 경우에는 서울시에서 예정지구지정 권한을 가지게 됩니다.

Also, the designation of an area for public housing construction is done after public hearings and meetings with experts and deliberation by the city or provincial housing policy deliberation committee.

또한 예정지구 지정을 위해서는 주민 및 관계전문가 의견을 청취하고, 시·도 주택정책심의위원회의 심의를 거치도록 하고 있습니다.

Especially, because the public hearing including natives in the designated area is one of the most important thing in the procedure, the public agency like the SHCC have to hold the public hearing several times.

특히, 지정된 지역의 원주민을 포함한 공청회가 절차에서 가장 중요한 일이기 때문에 SHCC와 같은 공립 교육 기관은 공청회를 여러 차례 개최해야 합니다.

The execution plan is publicly announced after deliberations on its impact on the environment, traffic, and disasters.

실시계획은 환경, 교통, 재해 심의 및 협의를 거쳐야 하며 대외에 고시됩니다.

After the execution plan is formulated and approved, it needs to be authorized based on 22 related laws, such as changes in urban management planning and development approval, among others, and land expropriation should be completed within the project duration specified in the execution plan.

실시계획수립으로 승인을 얻은 때에는, 도시관리계획변경, 개발행위허가 등 관련 22개 법률에 의한 인허가 의제 처리가 되며 실시계획에서 정한 사업기간 내에 토지 등의 수용을 완료하도록 처리기한을 정하고 있습니다.

In addition, a certain portion of land should be secured for the construction of rental housing.

또한 일정 비율의 임대주택 건설용지가 확보되어야 합니다.

After the land is acquired, the housing site development project begins, which is then followed by the construction of public housing on the lot.

토지가 확보된 다음에는 택지조성공사를 진행합니다.

After the completion of the project, an inspection of the newly constructed housing is conducted.

택지조성공사가 완료되면 그 부지 위에 공공임대주택을 건설합니다. 택지개발사업 전체 사업완료 시 사업 준공을 합니다.

As we have seen, there are various types of public housing development projects.

이상 공공임대주택 건설을 위한 제도를 설명하였습니다.

These types of projects can be applied to various nations and cities in accordance with the unique circumstances of each.

각 국가, 도시별 여건에 따라 각각의 제도적용을 검토해볼 수 있을 것 같습니다.