국토교통부	보 도 자 료		대한민국 대전환 한국판뉴딜
	배포일시	2021. 1. 14(목) 총 9매(본문 6, 참고 3)	
담당부서	국토교통부 주택정비과	담 당 자	• 과장 김기용, 사무관 신용화, 주무관 양승혁 • ☎ (044) 201-3385, 3394
	서울특별시 주거정비과	담 당 자	• 과장 진경식, 팀장 이정식, 주무관 신영옥, 유태윤 • ☎ (02) 2133-7205, 7204
	한국토지주택공사 도시정비사업처 공공정비사업처	담 당 자	• 처장 박현근, 최종기, 부장 정우신, 나영수 • ☎ (02) 6320-8440, 8441, 8443
	서울주택도시공사 공공재정비사업단	담 당 자	• 단장 이원철, 부장 박진수, 차장 정임항 • ☎ (02) 3410-7334
보 도 일 시		2021년 1월 15일(금) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 1. 15. (금) 7:30 이후 보도 가능	

도심 주택공급의 활력소, 공공재개발 후보지 첫 선정

- 국토부 · 서울시, 정체된 정비구역 8곳을 공공재개발 후보지로 -

- 약 4.7천호 공급 기대…해제 · 신규구역도 3월 말 후보지 선정 -

□ **국토교통부**(장관 변창흠)와 **서울특별시**(서울시장 권한대행 서정협)는 **「수도권 주택공급방안」**('20.5.6.)에 따라 도입한 **공공재개발사업**의 **첫 시범사업 후보지 8곳**을 선정하였다.

○ **이번 후보지 선정**은 **'20년도 공공재개발 후보지 공모**에 참여한 **70곳** 중 **도시재생지역 등** 공모대상이 아닌 10곳을 제외한 **60곳** 가운데, 이미 정비계획안이 마련되어 있어 검토·심사가 용이한 **기존 정비구역 12곳**을 대상으로 하였다.

□ **선정된 후보지**는 **모두 역세권**에 위치한 **기존 정비구역**으로, **사업성 부족, 주민 간 갈등** 등으로 정비구역 지정 이후 사업이 **평균 10년 이상 정체**되었으나,

○ **공공재개발**을 통해 사업추진을 저해하는 **장애요인**을 해소하면 **역세권**에 **실수요자**가 원하는 **양질**의 **주택**을 공급할 수 있는 잠재력이 큰 곳들로, **선정된 후보지**에서 공급 가능한 물량은 **약 4.7천호**로 추산된다.

〈**공공재개발 후보지 선정결과**(기존구역)〉

구 역 명	위 치	면 적(㎡)	구역지정	기존세대수	예상세대수
흑석2	동작구	45,229	'08년	270	1,310
양평13	영등포구	22,441	'09년	389	618
용두1-6	동대문구	13,633	'07년	432	919
봉천13	관악구	12,272	'09년	169	357
신설1	동대문구	11,204	'08년	206	279
양평14	영등포구	11,082	'13년	118	358
신문로2-12	종로구	1,248	'83년	-	242
강북5	강북구	12,870	'14년	120	680

*** 예상 세대 수는 추후 서울시 도시계획위원회 심의에서 변경 가능**

〈 공공재개발 후보지 선정사례 〉

① **영등포 양평13 재개발사업**(22,441㎡, 종전 360 → 공공재개발 618세대)

- **준공업지역**인 **양평13**은 **'10년도** 조합설립 및 **사업시행인가**를 완료하였으나, **분양여건 악화**에 따른 수익성 부진으로 **사업**이 **정체**되었으며, 그 과정에서 **주민 간 갈등**이 지속되어왔다.

- 앞으로 공공재개발을 추진하게 되면, **공공**이 **주민갈등**을 **중재**하고, **초기사업비**도 지원하여 사업을 정상화하는 한편, 주거지역 내의 **용적률**을 기존 250%에서 **300%**로 완화하고, **분양가상한제**도 제외하는 등 **수익성**도 개선시킬 계획이다.

② **동대문 신설1 재개발사업**(11,204㎡, 종전 169 → 공공재개발 279세대)

- **신설1**은 고밀개발이 용이한 **역세권**(신설동역)에 입지하였으나, 그간 **2종 일반주거지역**(용적률 상한 250%)으로 관리되며 **사업성**을 확보할 수 있는 **충분한 용적률**을 확보하기 **어려웠다**.

- 앞으로 공공재개발을 추진하면, 법적상한의 120%인 **300% 수준**의 **용적률**을 적용하여 **수익성**을 개선하고, **역세권 가용 토지**에서의 **주택공급** 확대를 도모할 계획이다.

*** 예상 세대수와 용적률은 추후 서울시 도시계획위원회 심의에서 변경 가능**

□ **공공재개발**은 LH·SH 등 **공공**이 **사업성 부족, 주민 간 갈등** 등으로 장기 정체된 **재개발사업**에 **참여**하여 **주거환경**을 **개선**하고 **주택공급**도 **촉진**하는 사업이다.

○ 정체된 **사업**을 **촉진**하기 위해 **공공재개발**을 추진하는 구역에서는 **용적률 상향**(법적상한의 120% 허용) 등 도시규제 완화, **분양가상한제** 적용 제외 등 사업성 개선, **사업비 융자, 인허가 절차 간소화** 등 각종 공적지원이 제공되며,

○ 주민은 새로 건설되는 주택 중 **조합원 분양분**을 **제외**한 물량의 **절반**은 **공공임대, 수익공유형 전세** 등으로 공급*하여 원주민과 주거지원계층(청년·신혼·고령자)의 **주거안정**에 기여하게 된다.

* 조합원 분양을 제외한 나머지의 50%를 임대공급(전체의 20%는 공공임대)
(예시 : 조합원분양 50% / 공공임대 20% / 공공지원임대 5% / 일반분양 25%)

〈 공공재개발사업에 대한 공적지원 및 기대효과 〉

① (**도시규제 완화**) 도시계획위원회의 심의를 거쳐 **용적률**을 법적상한의 120%까지 완화, **임대주택 기부채납비율**도 50% → **20~50%**로 완화

② (**사업성 보장**) 공공시행자는 관리처분 당시 산정한 **조합원 분담금**을 **보장**, **분양가상한제** 적용 제외, **미분양 비주거시설 매입** 지원

③ (**사업비 지원**) 기금으로 **사업비**(총액의 50%) 및 **이주비**(보증금의 70%)를 저리 융자하고, **기반시설** 및 **생활SOC** 조성비용을 **국비**로 지원

④ (**신속한 인허가**) **정비계획**은 도시계획 **수권소위**, **사업계획**은 별도의 **통합심의**를 통하여 사업 관련 심의 절차를 간소화

일 반 재 개 발		공 공 재 개 발
* 강한 도시규제와 분양가격 제한으로 사업성이 부족		* 용적률 완화 및 분양가상한제 적용 제외로 사업성 확보
* 불투명, 비전문적 사업관리로 주민 간 갈등 발생	⇒	* 투명하고 전문적인 사업관리로 주민 간 갈등을 중재
* 상인 영업대책, 세입자 이주 대책 부족으로 이주 부진		* 임시상가 지원, 이주비 융자 등으로 원활한 이주를 유도

□ **국토부**와 **서울시**는 **14일** 공공재개발 정비구역 수립을 담당할 **도시계획위원회 위원, 도시재정비위원회 위원, 서울시위원** 등 다양한 주체가 참여하는 '**국토부·서울시 합동 공공재개발 시범사업 후보지 선정위원회**'를 열어 후보지를 선정하였다.

○ 후보지 선정에 앞서 **관할 자치구**는 공모에 참여한 정비구역 14곳의 **노후도** 및 공모대상지 여부를 고려하여 **12곳***을 지난 12.9일 **서울시**에 **추천**하였으며,

* 도시재생 1곳과 주민이 공모신청을 철회한 1곳은 심사대상에서 제외

○ **선정위원**은 자치구에서 제출한 **검토자료** 및 자치구의 **구역설명**을 토대로 공모지의 **정비 시급성**(노후도 등), **사업의 공공성**(기반시설 연계, 주택 공급 등), **사업 실현가능성**, **자치구별 안배** 등을 종합적으로 **심사**하여 8곳을 후보지로 최종 선정하였다..

○ **선정위원회**는 **이번에 선정되지 않은 4곳**도 공공재개발사업의 필요성은 인정되나, **구역별 현안**이 있어 이를 검토 후 **차기 선정위원회**를 통해 선정여부를 **재논의**하기로 하고, **보류**결정하였다.

□ 이번에 **후보지로 선정된 8곳**은 **주민 동의**를 거쳐 **LH·SH**가 공공시행자로 지정되며, **서울시**는 **공공재개발 특례**가 **적용**된 **정비계획**을 수립하여, 이르면 **연말**까지 후보지를 '**공공재개발 정비구역**'으로 최종 확정하여 사업을 본격화할 예정이다.

○ **LH·SH**는 **후보지 주민**을 대상으로 **설명회**를 개최하여, 후보지 검토 시 수립한 **개략 정비계획**과 이를 기반으로 도출한 **예상 분담금, 비례율** 등 **사업성 분석 결과**를 설명하고 **주민의견**도 수렴하는 한편, **연내 공공시행자 지정 동의**도 얻을 예정이다.

< 공공재개발 후보지 선정 후 향후일정 >

후보지 선정	▶	주민설명회 (개략계획 등)	▶	업무협약 체결	▶	정비계획 수립	▶	정비구역 및 시행자 지정
(국토부·서울시)		(LH·SH)		(주민-LH·SH)		(LH·SH)		(서울시)
1.14일		2 ~ 3월		4 ~ 5월		6월 ~		~ 12월

□ **국토부**와 **서울시**는 '20년도 공모에 참여한 **신규구역 56곳** 중 도시재생지역 등 공모대상지가 아닌 곳을 제외한 **47곳**에 대해서도 구역여건 및 개략 정비계획을 신속히 검토하여 **3월 말**까지 **후보지**를 선정할 계획이다.

□ 한편, **국토부**와 **서울시**는 앞으로 공공재개발사업에 **투기자금**이 유입되지 않도록 **대책**을 마련하기로 하였다.

○ 금회 선정된 **기존 정비구역**에 대해서는 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 것을 방지하기 위해 **토지거래허가구역 지정**을 추진할 계획이며,

○ 이번 3월에 선정될 **신규구역 대상 공공재개발 후보지**에 대해서는 공모공고 시 발표한 바와 같이 **분양받을 권리 산정기준일**을 공모공고일인 **'20.9.21일로 고시**할 계획이다.

□ **서울특별시 주택건축본부 김성보 본부장**은 "**이번 공공재개발 시범사업 후보지**는 **공공지원**을 통해 사업을 **속도감 있게 진행**할 수 있는 곳을 위주로 **선정**하였다."며,

○ "후보지들이 공공재개발을 통해 **양질의 주거지로 탈바꿈**해 오랫동안 낙후된 도심의 주거지를 되살릴 수 있기를 기대,"하고,

○ "공공재개발 추진에 차질이 없도록 **행정절차**를 신속히 처리하는 한편, 필요한 **제도개선** 사항도 지속 발굴해 나가고, **나머지 신청구역**에 대해서도 추가적인 후보지 선정 절차를 **차질 없이 진행**하겠다."고 밝혔다.

□ **국토교통부 주택토지실 김홍진 실장**은 "이번에 선정된 공공재개발 후보지들이 **실수요자의 내 집 마련**에 기여하길 기대한다."며,

○ "현재 국회 계류 중인 **도시정비법** 개정안이 신속히 처리될 수 있도록 **국회**와 **긴밀**히 **협력**하는 한편, **사업비·이주비 지원** 방안 등도 빠짐없이 챙기겠다."고 하였다.

OPEN 출처표시
공공누리 공공저작물 자유이용허락

이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정비과 신용화 사무관(☎044-201-3385)과 서울특별시 주거정비과 이정식 팀장(☎02-2133-7205)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

참고 1 공공재개발 후보지 선정 구역(정비구역 대상)

※ 세대수 및 용적률은 도시계획위원회 심의 과정에서 변경될 수 있음

구 분	신문로2-12 재개발구역	양평13 재개발사업
위치도		
현 황	* 추진 : 구역지정('83) * 규모 : 1,249㎡(준주거~일반상업) * 입지 : 광화문역(5호선) 역세권	* 추진 : 구역지정('09) → 조합설립('10) * 규모 : 27,442㎡(준공업) * 입지 : 양평역(5호선) 역세권
개략 계획	* 물량 : 총 242세대 * 용적률 : 900% 이하	* 물량 : 총 618세대 * 용적률 : 300% 이하
구 분	**양평14 재개발구역**	**봉천13 재개발사업**
위치도		
현 황	* 추진 : 구역지정('13) → 추진위('14) * 규모 : 11,082㎡(준공업) * 입지 : 양평역(5호선) 역세권	* 추진 : 추진위('06), 구역지정('08) * 규모 : 12,272.5㎡(준주거) * 입지 : 봉천역(2호선) 역세권
개략 계획	* 물량 : 총 358세대 * 용적률 : 300% 이하	* 물량 : 총 357세대 * 용적률 : 400% 이하

구 분	신설1 재개발사업	용두1-6 재개발사업
위치도		
현 황	* 추진 : 추진위('05), 구역지정('08) * 규모 : 11,204.15㎡(2종) * 입지 : 신설동역(1,2호선) 역세권	* 추진 : 구역지정('00) * 규모 : 20,780㎡(준주거~일반상업) * 입지 : 청량리역(1호선) 역세권
개략 계획	* 물량 : 총 279세대 * 용적률 : 300% 이하	* 물량 : 총 919세대 * 용적률 : 700% 이하
구 분	**강북5 재개발사업**	**흑석2 재개발구역**
위치도		
현 황	* 추진 : 추진위('08) → 구역지정('14) * 규모 : 12,870㎡(3종주거~일반상업) * 입지 : 미아삼거리(4호선) 역세권	* 추진 : 구역지정('08) → 추진위('09) * 규모 : 45,229㎡(2종주거~준주거) * 입지 : 흑석역(9호선) 역세권
개략 계획	* 물량 : 총 680세대 * 용적률 : 800% 이하	* 물량 : 총 1,310세대 * 용적률 : 450% 이하

참고 2 공공재개발 사업개요

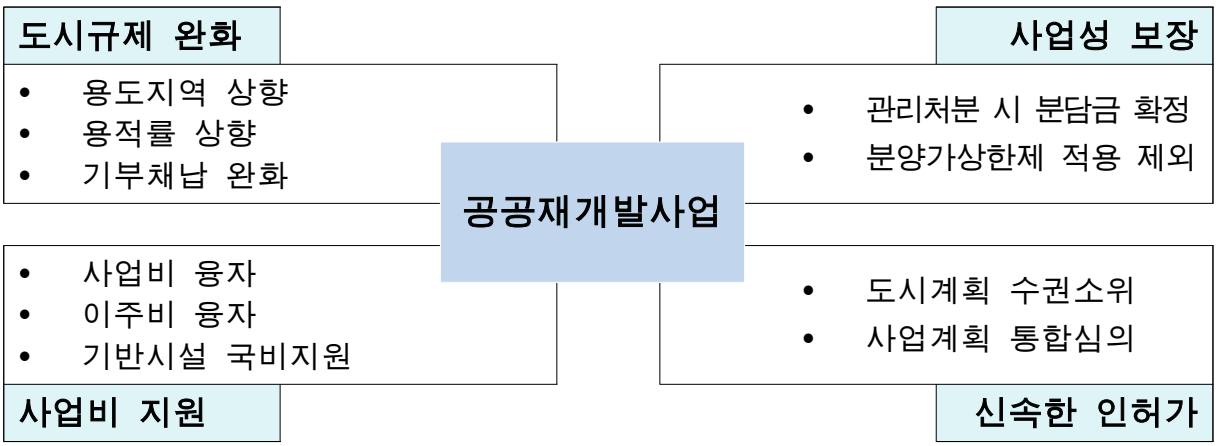
□ (**개요**) 공공재개발은 **공공**이 **공적지원**을 받아 정체된 정비사업을 **정상화**하고, **사업 속도**도 높여 **도심** 내 **주택공급**을 확대하는 사업

○ **주민**이 **공공시행자** 지정, **임대공급** 확대 등에 동의하면, **공공**이 해당 사업에 **도시규제** 완화, **분양가상한제** 제외 등 특례 부여

- **공공기여** : **조합원분양분**을 **제외**한 나머지의 **50%**를 임대로 공급

- **규제완화** : 도시계획위 심의를 거쳐 **국토계획법 상 상한**의 **120%**까지 건축 허용, **증가한 용적률**의 **20~50%**은 주택으로 기부채납

【공공재개발 사업 혜택】



□ (**기대효과**) 정비사업 **투명성** 강화, 도심 내 **주택공급 기반** 마련 및 임대주택.상가 공급으로 원주민의 **둥지내몰림**도 방지

【공공재개발 사업 기대효과】

도시규제 완화, 분양가 보장 등 제도적 지원	▶	◆ 조합원의 사업부담 완화로 사업 촉진 ◆ 상가·준주거 재개발에서 발생하는 미분양 비주거시설을 매입하여 도심정비 활성화
공공의 사업 관리	▶	◆ 투명한 사업 추진을 통한 주민 갈등 완화 ◆ 전문성을 바탕으로 사업 철저 관리
원주민 이주대책 강화	▶	◆ 이주 단계에서의 주민갈등 완화 ◆ 사업 종료 후 원주민 재정착률 향상