

 <b>국토교통부</b>	<h1>보 도 자 료</h1>		 대한민국 대전환 <b>한국판뉴딜</b>
	배포일시	2021. 4. 7.(수) / 총 12매(본문7, 참고5)	
담당 부서 주택정비과	담당 자	·과장 김기용, 사무관 김태웅, 박태진, 신용화 ·☎ (044) 201-3387, 3384	
보 도 일 시	2021년 4월 8일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 4.7(수) 16:30 이후 보도 가능		

## 공공재건축 선도사업 후보지 5곳 선정

- 주민동의 10% 충족 지역 선정...연내 사업시행자 지정 추진 -  
 - 공공직접정비, 소규모정비사업 후보지 제안 총 101곳 접수 -

□ 국토교통부(장관 변창흠)는 「서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안」(‘20.8.4.)에 따라 도입한 공공재건축 선도사업 후보지 5개 단지를 결정하여 7일 발표하였다.

○ 이번 선도사업 후보지는 지난 해 공공재건축 사전컨설팅 공모(‘20.8.21.~9.30)에 참여하여 사전컨설팅 결과를 회신(‘21.1.15.)한 7개 단지 중에서 사업성 개선 효과가 있고, 주민 동의를 최소 10% 이상 旣 확보\*한 5개 단지를 선정하였다.

\* 1차 브리핑(3.31) 시 발표한 “도심 공공주택 복합사업의 예정지구”와 동일 수준

○ 이번에 선정된 후보지들은 주로 민간 정비사업으로는 사업성이 부족하거나, 주민 간 갈등으로 사업이 장기간 정체된 곳으로, 공공의 참여, 지원 하에 사업성을 제고하게 될 경우 속도감 있게 도심 내 주택을 공급할 수 있을 전망이다.

□ 공공재건축은 LH·SH 등 공공이 참여하는 경우 용적률 등 규제 완화, 절차 지원 등 공적 지원을 부여하여 주택 공급을 촉진하는 사업이다.

- 정채된 사업을 촉진하기 위해 공공재건축을 추진하는 구역에서는 용도지역 상향, 공원설치 의무 완화 등 도시규제 완화, 인허가 절차 지원 등 각종 공적지원이 제공되며,
  - 선도사업 후보지에 대해서는 대책 발표 당시 제시한 기부채납률 범위(50~70%) 중 최저 수준(50%), 기부채납 주택 중 공공분양 비율은 최고 수준(50%)을 적용하는 특례를 부여하여 사업성을 제고하게 된다.
- 이번 선도사업 후보지 5곳에 대한 사업효과 분석결과 5개 단지 모두 1단계 종상향을 적용하는 등 도시계획인센티브를 통해 기존 대비 용적률이 평균 178%p(162%→340%) 증가하는 것으로 나타났으며,
- 공급세대도 현행 세대수 대비 1.5배(총 1,503→2,232세대) 증가하고, 조합원의 분담금은 민간 재건축 계획 대비 평균 52% 감소하는 것으로 분석되었다.

〈 공공재건축 후보지 선정결과(총괄) 〉

연번	구역명	용도지역		세대수		용적률(%)		분담금 감소율*	담당
		현황	공공	현황	공공	현황	공공		
1	영등포 신길13	3종	준주거	233	461	124	379	△85%	SH
2	중랑 망우1	2종7층	3종	270	438	134	225	-	LH
3	관악 미성건영 <sup>Ⓐ</sup>	2+3종	3종	511	695	159	299	△45%	SH
4	용산 강변강서	3종	준주거	213	268	297	499	-	SH
5	광진 증곡 <sup>Ⓐ</sup>	2종	3종	276	370	94	300	△11%	LH

\* 분담금 감소액은 민간재건축 대비 감소액으로, 정비계획이 없는 망우·강변강서 산출 불가

※ 컨설팅 결과(세대수, 분담금 등)는 도시계획 심의 결과에 따라 변동 가능

< 주요 후보지 사례 >

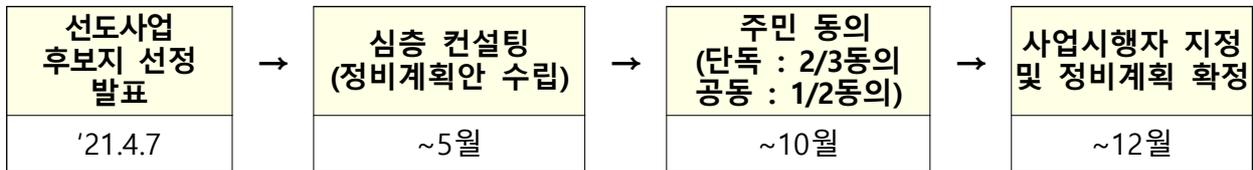
- **(신길13구역)** 신길 재정비촉진지구 내에 위치하고 있으며, 역세권 입지임에도 복잡한 이해관계에 의해 '07년 정비구역 지정 이후 **사업 장기 지연**
  - 역세권 입지를 고려하여 현행 제3종일반주거지역에서 준주거 지역으로 **종상향**을 통해 **용적률**을 현행 대비 **258%p**, 민간재건축 계획 대비 130%p 상향하고, 층수도 **최고 35층**까지 확보하여 **세대수 2배** 확보
- **(망우1구역)** '12년 조합이 설립되었으나 구 조합장 해임 소송, 구역 해제 주민 투표 등 **각종 분쟁**과 사업성 확보 곤란 등으로 **사업이 정체**
  - 용도지역을 **제3종일반주거지역으로 상향**하여 **용적률**을 현행 대비 **91%p** 상향하고, 층수도 **최고 23층**까지 확보하여 **세대수 1.62배** 확보 가능하며, 심층컨설팅 시 단지 배치 등 추가 검토
- **(미성건영아파트)** 정비구역의 토지가 **비정형적**이고, 인근 교육시설로 인한 **높이 제한**으로 자력 정비 시 사업성 확보 곤란
  - 단지 전체를 **제3종일반주거지역으로 상향**하여 **용적률**을 현행 대비 **140%p** 상향하고, **최고 27층**까지 확보하여 **세대수 1.36배** 확보하며, **부지정형화**를 위해 일부 필지 편입을 추진하고, 공원 등 기반시설 정비
- **(강변강서)** '71년 준공된 단지임에도 현 **용적률이 297%**로 용도지역 변경 없이 사업성 확보가 곤란하여 '93년 조합설립 이후 장기 정체
  - 용도지역을 제3종일반주거지역에서 **준주거지역으로 상향**하여 **용적률**을 현행 대비 **202%p** 상향하고, 층수도 **최고 35층**까지 확보하며 주거동의 효율적 배치를 통해 소규모 지역임에도 **세대수 1.26배** 확보
- **(중곡아파트)** 단지 내에 **도시계획도로가 관통**하여 효율적 건축배치가 곤란하고 사업성 확보가 어려워 구청에 사업포기 의사를 표명
  - 용도지역을 **제3종일반주거지역으로 상향**하되 인근 지역을 고려하여 **최고 18층**으로 설계하고, **용적률**은 현행 대비 **206%p** 상향하며, 이를 통해 기존에 없던 **일반분양분을 36세대** 공급하여 사업성 확보

□ 이번에 선정된 공공재건축 선도사업 후보지에 대해서는 공공 주도로 마련한 사전컨설팅 결과에서 주민 요구사항, 개정된 법령 등을 반영하여 5월까지 구체적인 정비계획(안)을 조속히 수립할 예정이다.

○ 또한, 마련된 정비계획(안)을 바탕으로 주민설명회, 조합 총회 등을 개최하여, 공공시행자 지정에 필요한 동의율\*을 우선 확보하는 후보지에 대해서는 공공시행자로 지정하고, 신속히 정비계획을 확정하여 추진할 계획이다.

- \* LH 또는 SH 단독시행 : 토지등소유자의 2/3
- \* 조합과 LH 또는 SH 공동시행 : 조합원의 1/2

**【공공재건축 사업지 확정 계획(안)】**



※ 공공재건축 등 공공정비사업에 관심있는 조합 등은 공공정비사업 통합지원센터에 상시 상담·사전컨설팅 접수 가능

□ 한편, 「3080+ 대도시권 주택공급방안(21.2.4.)」에서 발표한 공공직접시행 정비사업, 소규모재개발·재건축 등의 후보지 접수를 2월부터 개시하여\*, 현재까지 주민 제안 24곳, 지자체 제안 69곳, 민간 제안 8곳 등 총 101곳을 접수하여 입지요건 및 사업성을 검토 중이다.

\* 2월 23일부터 컨설팅 대상지역 모집하고, 지자체로부터 사업 유형별 후보지 접수 중

< 3080+ 정비사업 후보지 접수 총괄표(4.6일 기준) >

지역	사업유형	공공직접시행 정비사업		소규모 정비	
		재개발	재건축	재개발	재건축
합계	101	27	27	36	11
주민 제안	24	3	5	7	9
지자체 제안	69	19	22	26	2
민간 제안 (정비업체 등)	8	5	-	3	-

\* 직접시행으로 신청한 사업지 중 일정 규모 이하 사업지는 소규모정비로 임의 분류

- 공공직접시행 정비사업으로 접수된 후보지를 분석한 결과, ①여건은 우수하나 규제로 인해 자력 개발이 어려운 지역, ②입지가 열악하여 민간 참여 유도가 어려운 지역, ③공공재개발·재건축 추진 검토 지역 등 공공정비사업에 관심이 높은 지역 등에서 주로 신청한 것으로 나타났다.

① 여건은 우수하나 규제로 인해 자력 개발이 어려운 지역

- 역세권·접도 요건(대로변) 우수 등 교통 여건이 양호하고, 공원·학교 등이 인접하여 정주환경도 좋으나, 현행 용도지역(2종7층 등), 높이 규제 등으로 자력 개발 시 사업성 확보가 곤란하거나 사업 방식 간 이견 등 주민갈등으로 사업이 장기 정체되고 있는 지역으로,

< 접수된 후보지 사례 >

◇ 인천 A재개발구역

- 역세권으로 '09년 조합설립 후 '10년 시공사 선정이 있었으나 2종일반주거 지역으로 부족한 사업성으로 사업 장기 정체, '18년 시공사 선정 취소

- 공공직접시행 정비사업으로 시행할 경우, 용도지역 또는 법적상한 용적률의 120% 상향 및 완화된 기반시설 기부채납\* 적용을 통해 사업성을 개선하고, 공공디벨로퍼의 전문성·공정성을 접목하여 사업을 신속하고, 투명하게 추진하여 주민 갈등이 완화될 것으로 기대된다.

\* 기반시설 기부채납은 재건축 9%, 재개발 15% 내로 적용(통상 20~25%)

② 입지조건이 열악하여 민간 참여 유도가 어려운 지역

- 구릉지(또는 1종주거)에 위치하거나 기존 세대수 대비 부지 면적이 매우 협소하여 자력 개발이 어려워 사업이 장기 정체되고 있는 지역으로,

< 접수된 후보지 사례 >

◇ 서울 B재건축구역

- 5,000㎡ 미만의 좁은 부지에 기존 세대수가 200세대를 초과하여 일반분양분이 거의 안나오고, 비정형한 부지 등으로 사업성 확보가 불가능하여 '90년대 초반 조합은 설립됐으나 후속 추진이 안되는 지역

- 공공직접시행 정비사업으로 시행할 경우, 용도지역 상향 등을 통해 사업성을 확보하고, 공공 시행자의 높은 신용 등을 바탕으로 민간 시공사 등의 참여 유도가 가능할 것으로 기대된다.

③ 공공재개발·공공재건축 추진 검토 지역

- 공공재개발로 이미 선정된 구역, 사업성 비교를 위해 공공재건축·재개발과 공공직접시행 정비사업 컨설팅을 함께 신청한 구역 등 공공정비사업에 관심이 높은 지역으로,

< 접수된 후보지 사례 >

◇ 서울 C재개발구역

- 공공재개발로 후보지로 선정된 구역으로 사업 방식 비교를 통해 합리적인 의사결정을 위해 공공 직접시행 컨설팅 신청

- 공공직접시행 정비사업으로 시행할 경우, 정비계획 변경을 위한 주민 동의(1/2이상) 조기 확보 시 선도지 지정 및 최고 30%p 추가 수익 보장\*을 통해 신속한 사업 추진이 가능하게 된다.

\* (서울 C재개발구역 모의 수익률 분석) 민간재개발 : 42%, 공공재개발 : 52%  
공공직접시행 : 72% ※ 기대수익률 = (신축시세-토지주 분양가) / 종전자산가액

- 공공직접시행 정비사업 등은 조합 등 주민의사 확인이 선행될 필요가 있는 만큼, ④지자체·민간이 제안한 사업 구역에 대해서도 구역 내 조합 등의 참여 의향을 파악한 후에 컨설팅 서비스를 제공하고,
- ⑥주민제안의 경우 사업계획에 대한 컨설팅 결과를 4~5월 중 제시하고, 주민 동의 10%를 거쳐 7월 중 후보지 발표를 목표로 추진할 계획이다.

< 향후 일정 >

절차	① 컨설팅 대상 발굴	② 컨설팅 회신 및 주민 동의	③ 후보지 발표 (주민 10%동의)	④ 정비계획 변경 제안 (주민 1/2동의)
주민제안	2~3월	4~6월	7월	10월~
지자체·민간 제안	3~4월	5~7월	8월	11월~

- 국토교통부 김수상 주택토지실장은 “이번 공공재건축 선도사업 후보지에 대해 지자체, 주민과 긴밀히 소통하고, 정부의 지원을 집중하여 속도감 있게 사업을 추진할 것이다.”며,
- “공공직접시행 정비사업 등에 대해서도 컨설팅 회신 및 지자체 협의 등을 거쳐 후보지를 공개해 나가겠다.”라고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면  
국토교통부 주택정비과 박태진 사무관(☎044-201-3384)에게 연락주시기 바랍니다.

## 참고

## 공공재건축 선도사업 후보지 선정 구역

### ① 신길13구역

#### □ 단지 개요

위치도	세부 내용	
	위치	서울시 영등포구 신길동 340-1
	면적	15,120㎡
	세대수 / 용적률	233세대 / 124%
	용도	제3종일반주거지역
	단계	조합설립인가('21.3)

- 신길 재정비촉진지구 내에 위치하고 있으며, 역세권 입지임에도 복잡한 이해관계\*에 의해 '07년 정비구역 지정 이후 사업 장기 지연

\* 공동주택, 연립주택, 나대지 소유자 등 소유 형태 다양 등

- 공공재건축 사전컨설팅 신청 등을 통해 사업 추진 동력을 재확보 하여 최근 조합설립인가 획득('21.3)

#### □ 컨설팅 결과

- 역세권 입지를 고려하여 현행 제3종일반주거지역에서 준주거 지역으로 종상향 허용
- 이를 통해 용적률을 현행 대비 258%p, 민간재건축 계획 대비 130%p 상향하고, 층수도 최고 35층까지 확보하여 세대수 2.0배 확보
- 현재 대표평형(60㎡)을 소유하고 있는 조합원이 84㎡ 분양을 받는 경우 민간재건축 시보다 분담금 85% 감소

#### < 사전컨설팅 결과 >

총세대수			용적률(%)			분담금 감소율
현황	민간 재건축	공공 재건축	현황	민간 재건축	공공 재건축	
233	266	461	124	249	379	△85%

2 망우1구역

□ 단지 개요

위치도	세부 내용	
	<b>위치</b>	서울시 중랑구 망우동 178-1
	<b>면적</b>	25,106㎡
	<b>세대수 / 용적률</b>	270세대 / 134%
	<b>용도</b>	제2종일반주거지역(7층)
	<b>단계</b>	조합설립인가('12.5)

- '12년 조합이 설립되었으나 각종 분쟁(舊조합장 해임 소송 등)으로 구역 해제를 위한 주민 투표('17.12) 등 사업 지연
- 현재 제2종일반주거지역(7층) 구역으로 사업성 확보도 곤란

□ 컨설팅 결과

- 인접지(제3종일반)를 고려하여 대상지도 제3종일반주거지역으로 상향
  - 이를 통해 용적률을 현행 대비 91%p 상향하고, 층수도 최고 23층까지 확보하여 세대수 1.62배 확보
- 총 438세대 중 일반분양분 146세대를 확보하여 사업성 개선
- 세대 수를 더욱 확보하여 사업성을 높이고자 하는 주민 요구가 있어 단지 배치 등을 재검토(심층컨설팅 시 추가 검토)

< 사전컨설팅 결과 >

총세대수			용적률(%)			분담금 감소율
현황	민간 재건축	공공 재건축	현황	민간 재건축	공공 재건축	
270	-	438	134	-	225	(민간재건축 계획 미수립)

### 3 미성건영아파트

#### □ 단지 개요

위치도	세부 내용	
	위치	서울시 관악구 신림동 746-43
	면적	21,549m <sup>2</sup>
	세대수 / 용적률	511세대 / 159%
	용도	제2종+제3종일반주거지역
	단계	조합설립('20.12)

- 정비구역의 토지가 비정형적이고, 인근 교육시설로 인한 높이 제한으로 자력 정비 시 사업성 확보 곤란

#### □ 컨설팅 결과

- 인접한 공동주택 단지의 용도지역(제3종일반)을 고려하여 단지 전체를 제3종일반주거지역으로 상향
  - 이를 통해 용적률을 현행 대비 140%p 상향하고, 층수도 최고 27층 까지 확보하여 세대수 1.36배 확보
- 부지정형화를 위해 북측 필지를 정비구역으로 편입 추진
- 현재 대표평형(60m<sup>2</sup>)을 소유하고 있는 조합원이 59m<sup>2</sup> 분양을 받는 경우 민간재건축 시보다 분담금 45% 감소

#### < 사전컨설팅 결과 >

총세대수			용적률(%)			분담금 감소율
현황	민간 재건축	공공 재건축	현황	민간 재건축	공공 재건축	
511	601	695	159	250	299	△45%

#### 4 강변강서

#### □ 단지 개요

위치도	세부 내용	
	<b>위치</b>	서울시 용산구 이촌동 193-3
	<b>면적</b>	3,775m <sup>2</sup>
	<b>세대수 / 용적률</b>	213세대 / 297%
	<b>용도</b>	제3종일반주거지역
	<b>단계</b>	조합설립('93)

- '71년 준공된 단지임에도 현 용적률이 297%로 용도지역 변경없이 사업성 확보가 곤란하여 '93년 조합설립 이후 장기 정체

#### □ 컨설팅 결과

- 인접한 공동주택 단지의 용도지역(제3종일반)과 사업성 확보를 위해 준주거지역으로 상향
  - 이를 통해 용적률을 현행 대비 202%p 상향하고, 층수도 최고 35층 까지 확보하여 세대수 1.26배 확보
- 사업면적이 3,775m<sup>2</sup>로 소규모 지역이나 주거동을 효율적으로 배치 하여 최적의 건축계획(안) 수립
- 총 268세대 중 50세대를 분양주택(일반+공공)으로 공급하여 사업성 개선, 도심 내 분양주택 확보에 기여

#### < 사전컨설팅 결과 >

총세대수			용적률(%)			분담금 감소율
현황	민간 재건축	공공 재건축	현황	민간 재건축	공공 재건축	
213	-	268	297	-	499	- (민간재건축 계획 미수립)

5 **중곡아파트**

□ **단지 개요**

위치도	세부 내용	
	<b>위치</b>	서울시 광진구 중곡동 190-26
	<b>면적</b>	10,262m <sup>2</sup>
	<b>세대수 / 용적률</b>	276세대 / 94%
	<b>용도</b>	제2종일반주거지역
	<b>단계</b>	추진위원회('05)

- 단지 내 도시계획도로가 관통하여 효율적인 건축배치가 곤란하고, 기존 세대수 과밀로 민간재건축 계획으로는 일반분양분 확보 불가
- 사업성 확보가 곤란하여 주민들은 구청에 사업포기 의사 표명('15)

□ **컨설팅 결과**

- 제3종일반주거지역으로 상향하되, 인근 지역(2종)을 고려하여 최고 18층으로 설계하고, 용적률은 현행 대비 206%p 상향
  - 이를 통해 기존에 없던 일반분양분을 36세대 공급하여 사업성 확보
- 현재 대표평형(59m<sup>2</sup>)을 소유하고 있는 조합원이 59m<sup>2</sup> 분양을 받는 경우 민간재건축 시보다 분담금 11% 감소
- 단지 내 관통도로를 고려한 효율적인 건축 배치를 통해 사업성 확보 방안을 재검토(심층컨설팅 시 추가 검토)

< 사전컨설팅 결과 >

총세대수			용적률(%)			분담금 감소율
현황	민간 재건축	공공 재건축	현황	민간 재건축	공공 재건축	
276	296	370	94	250	300	△11%