

 국토교통부	보 도 자 료		
	배포일시	2021. 6. 9.(수) / 총 8매(본문8)	
국토부 주택정책과	담당자	·과장 장우철, 서기관 유지만, 사무관 좌명한·홍승희·이중곤·김미리 ☎ (044) 201-3324, 4129, 3325, 3333	
서울시 주택정책과	담당자	·과장 김정호, 팀장 강준령 ☎ (02) 2133-7010, 7012	
보 도 일 시		6월9일(수요일) 17:00 이후 보도 가능	

노형욱 국토부장관, 오세훈 서울시장이 직접 만나 주택정책 전반에 대한 포괄적 협력에 합의

- 3080+ 등 신속한 주택공급 대책 이행에 청신호 켜져 -
- 빈틈없는 공조를 통한 강력한 시장안정 기반 구축도 기대 -

◆ 시장안정, 주택공급, 주거복지 등 쏠 분야 포괄적 협력체계 구축

① (시장안정) 정비사업 조합원 지위 양도 제한시기 조기화

- * (재건축) 조합설립 이후 → 안전진단 통과 ~ 조합설립 전 시·도시자가 지정
- (재개발) 관리처분 이후 → 정비구역 지정 ~ 관리처분 전 시·도시자가 지정

- 정비사업 공공성 확보 및 속도조절

- * 정비계획의 공공성 확보를 통해 과도한 개발이익 사유화 방지
- ** 공공·민간 정비사업 공모시 투기수요 유입 정비구역은 감점 등 불이익

- 합동 실거래 기획조사 등 시장관리 공조 강화(필요시 추가대책 강구)

② (주택공급) 3080+대책 및 서울내 공공택지 관련 정책공조 강화

- 3080+대책 법안의 조속한 입법 및 선도사업 후속조치 조기 추진
- * 6월중 국토부·서울시 사전검토위 구성 → 선도사업 사업계획 조기 확정
- 캠프킴 사업 등 기발표 공공택지 정상공급을 위해 상호 협력

③ (주거복지) 서울시 주거복지 프로그램에 대한 제도적 지원 강화

- 3080+대책을 통한 장기전세주택 물량확보 및 기금 지원방안 마련
- 상생주택 토지주 참여 유도를 위한 인센티브 제공방안 마련

◆ 국토부-서울시 공조 강화로 '21년~'30년간 서울시에 이전 10년 대비 46.5% 증가한 연평균 10.7만호의 주택이 공급될 전망

☞ 도심내 양질의 주택이 신속하게 공급되어 무주택 서민과 청년들의 내 집 마련 기회 확대 및 주택시장 안정 기여 전망

- 국토교통부(장관 노형욱)와 서울특별시(시장 오세훈)는 주택시장 안정 및 주택공급 활성화를 위한 정책 간담회를 6월 9일(수) 15:30, 정부 서울청사에서 개최하였다.
 - 이날 간담회에는 국토교통부 노형욱 장관과 서울특별시 오세훈 시장을 비롯한 양 기관 주택정책 담당자들이 참석하여 주택정책 전반에 대한 협력방안을 밀도있게 논의하였다.

- 국토부와 서울시는 그동안 세 차례 공급대책(5.6, 8.4, 3080+대책) 등 부동산 시장의 안정과 양질의 주택공급 확충이라는 공동의 정책 목표 실현을 위해 지속적으로 협력해 왔다.
 - 그러나 이러한 노력에도 불구하고 주택시장은 여전히 확고한 안정 세로 접어들지 못하고 있으며, 시장 참여자들 사이에 주택공급이 계획대로 이루어질지에 대한 일부 우려도 있어 왔다.
 - 이에 양 기관장은 공급정책에 대한 신뢰회복을 통해 시장불안 심리를 조기에 해소하기 위해서는, 기관장들이 직접 만나 現 시장 상황에 대한 인식을 공유하고, 한 단계 높은 협력체계를 구축할 필요가 있다는데 뜻을 같이 하였다.

- 금일 간담회를 통해 노형욱 국토부장관과 오세훈 서울시장은
 - 정책협력 기본방향을 포함하여 시장관리, 주택공급, 주거 복지 등 주택정책 전반에 걸쳐 세부적인 협력방안과 향후 추진일정에 대해 합의하였으며, 주요 내용은 다음과 같다.

1. 공동의 목표설정 및 상황인식 공유

- 국토부와 서울시는 공급확대를 통한 서민 주거 안정이라는 공동 목표를 재확인하고, 주택시장 안정을 최우선 과제로 공동 노력하는 한편, 양질의 주택공급 활성화를 위해 상호 협력하기로 하였다.

- 아울러, 도심 공급 사업이 개발호재로 인식되어 단기적 투기수요 유발 등 시장불안 요인으로 작용하지 않도록, 철저한 시장관리 방안을 전제로 추진할 필요가 있다는데 인식을 같이 하였다.

2. 주택시장 안정 방안

- 우선, 양 기관은 재건축·재개발 등 도심주택 공급사업은 주택공급 확충을 위해 필요한 수단이지만, 사업추진 과정에서 투기수요를 차단할 수 있는 조치가 선행될 필요가 있다는 인식 하에, 다각적인 시장 안정방안을 공동 추진하기로 하였다.

1) 정비사업의 공공성 확보 및 속도조절

- 먼저, 민간 재개발은 공공기획* 방식, 공공주도 사업은 사전검토 위원회**를 통해, 도시·건축 인센티브 등을 통해 발생하는 개발 이익의 과도한 사유화를 방지할 수 있는 합리적인 정비계획을 수립하기로 하였다.

* 공공기획: 서울시가 정비구역 지정 전, 노후도를 판정하고 도시건축 TF를 통해 공공성 요건을 제안하여 이를 정비계획에 반영하는 사전 절차

* 사전검토위: 사업 예정지구지정에 앞서 지역정비 필요성 및 주택공급효과 등 공공성과 도시 계획 등을 종합적으로 검토하는 절차

- 재건축 안전진단 완화는 주택시장에 미치는 영향이 큰 만큼, 주택시장 안정세를 면밀히 고려하여 추가 협의하기로 합의하였다.

2) 정비사업 조합원 지위 양도 제한시기 조기화

- 조합원 지위 양도 제한시점을 사업 초기 단계로 조기화하여 개발 이익을 노린 투기 수요 유입을 사전 차단하기로 하였다.

* 서울시장 제안(국무회의, 5.25) 후 양 기관 협의를 통해 세부방안 공동 마련

- 기존에는 투기과열지구 내 재건축은 조합설립인가 이후, 재개발은 관리처분계획 인가 이후부터 조합원 지위 양도가 제한되었으나,
- 앞으로는 시·도지사가 재건축 단지는 안전진단 통과 이후부터, 재개발 구역은 정비구역 지정 이후부터 기준일을 별도로 정하여 지위양도 제한 시점을 앞당길 수 있도록 개선할 예정이다.
- 이를 위해 국토부와 서울시는 공공재개발 2차 공모 및 서울시 재개발 활성화 방안(5.26)에 따른 민간 재개발 공모 전까지 법 개정 완료를 목표로, 「도시 및 주거환경 정비법」 개정안을 조속히 마련하여 국회와 즉시 협의에 착수할 예정이다.

3) 투기우려 단지 불이익 등 공공·민간 공모사업 기준 보완

- 또한, 공공·민간 재개발 사업 추진시 투기수요 유입 차단을 위해 손바뀜이 많은 정비구역은 정부-서울시 공동 실거래 조사* 등을 통해 공모시 불이익을 주는 등 평가 기준을 개선하기로 하였다.

* (예) 거래량, 가격동향 등이 해당 자치구 평균을 상회하는 경우 감점 부여 등

4) 불안 감지시 즉각적인 추가대책 강구

- 국토부와 서울시는 조합원 지위양도 제한 등 관련 법 개정 완료 전이라도, 시장동향 모니터링 자료의 주기적 공유, 합동 실거래 기획조사 등을 통해 시장불안 징후 포착시 즉시 토지거래허가 구역 지정 등 추가 조치를 마련하여 시행하기로 하였다.

3. 도심내 주택공급 확대 공조 강화

□ 아울러, 오늘 양 기관은 도심 내 주택공급 사업이 원활히 추진되기 위해서는 중앙-지방, 공공-민간의 상호 공조와 적절한 역할 분담이 필수적이라는데 인식을 공유하고 세부 협력방안을 논의하였다.

1) 3080+ 대책의 성공적인 추진을 위해 상호협력

□ 먼저, 국토부와 서울시는 3080+ 대책의 사업 실행을 뒷받침하기 위한 후속 법안의 조속한 국회통과를 위해 노력하고,

○ 현재까지 발굴된 3080+ 대책 서울 후보지 80곳, 7.9만호의 신속한 진행을 위해, 6월 중 사전검토위원회를 구성하여 사업계획 조기 확정 및 조속한 지구지정을 추진해 나가기로 하였다.

* 국토부·서울시 각 3명(공동위원장 각1명, 실장급), 전문가 8명 및 관할 구청 국장 등

□ 또한, LH·SH 양 기관이 사업지 분담을 조기에 확정하고 사업 시행에 차질이 없도록 관련 인력·조직을 확대하는 한편,

○ 후보지별로 사업성 개선을 위한 역세권 사업 준주거(용적률 700%) 상향, 저층주거사업 1종 상향 또는 법적상한 120% 등 다양한 도시·건축 인센티브를 적용키로 하였다.

* 저층주거지에 대한 구역계 정형화, 도시계획 연속성 유지 등의 사유가 있는 경우 제한적으로 1종 주거지를 사업대상에 포함

** 도심공공복합사업도 서울시 재개발 활성화방안(5.6)의 2종7층 규제완화 동일 적용

2) 공공주도 모델과 민간주도 모델의 조화로운 추진

□ 아울러, 양 기관은 공공과 민간이 입지의 특성과 주민의 의사에 따라 역할을 분담해 나갈 필요가 있다는 인식을 바탕으로,

- 3080+대책 후보지는 서울시 재개발 공모지역 등에서 제외하고, 서울시 재개발 선정 지역도 3080+대책 대상지에서 제외하는 등 공공·민간 사업이 서로 상충되지 않도록 관리하기로 하였다.

3) 서울內 공공택지 정상공급

- 또한, 국토부와 서울시는 도심 내 주택공급 확대를 위해 既 발표한 캠프킴 사업 등에 대해서도 서울시 협의 등을 거쳐 정상 추진될 수 있도록 상호 협력해 나가기로 하였다.

4. 주거복지 등 다양한 분야 협력강화

- 마지막으로, 양 기관은 주거복지에 있어서도 중앙과 지방의 긴밀한 협력이 필요하다는 인식하에, 지자체에 특화된 주거복지 프로그램 운영에 대한 제도적 지원을 강화하기로 하였다.

1) 장기전세주택 및 상생주택 공급 활성화

- 우선, 서울시가 중점 추진 중인 장기전세주택 공급확대를 위해 타 공공임대 지원 수준, 재정여건 등을 고려하여 주택기금 지원방안을 서울시와 마련한 후, 관계부처와 협의해 나갈 예정이다.

- 또한, 3080+대책으로 공급되는 공공임대주택 중 SH공사 물량을 장기전세 주택으로 공급하는 것은 물론, LH 물량의 일부도 장기전세주택으로 공급하는 방안을 적극 검토하기로 하였다.

- 서울시가 새롭게 도입할 예정인 상생주택에 대해서도 토지주 참여 유인방안을 함께 마련한 후 관계부처와 협의해 나갈 예정이다.

* 상생주택 : 도심내 유후 민간토지를 서울시·SH공사가 빌려 공공임대 주택을 건설하여 청년·신혼부부 등에게 공급하는 민간토지임차형 주택

2) 민간임대 임차인 보호 등

- 아울러, 서울시내 민간임대주택 거주 임차인 보호 강화 등을 위해 렌트홈 시스템 관련 정보를 정부-서울시가 공유하는 한편,
 - 공동주택 공시 관련 공시대상의 선정, 공시가격 산정 과정 등에 있어 광역 지자체의 참여확대 방안도 공동 검토하기로 하였다.

5. 기대효과 : 공급확대로 내 집 마련 기회 확대 및 주택시장 안정

- 이번 간담회를 계기로 국토부-서울시간 빈틈없는 공조체계가 구축되어 기존 5.6, 8.4, 3080+ 등 다양한 공급정책이 계획대로 실현되고, 기존 정비사업도 시장안정을 전제로 질서있게 추진되어 주택공급이 크게 늘어날 전망이다.
 - 입주물량 기준, 서울은 '21년~'30년 연평균 공급물량이 10.7만호로 과거 10년 평균(7.3만호) 대비 46.5% 증가하며, 수도권도 연평균 31.4만호로 과거 10년 평균(23.4만호) 대비 34.2% 증가하여, 역대 최고 수준의 공급이 이루어질 것으로 기대된다.
 - 특히, 3080+ 대책 공급물량은 도심내 우수 입지에 양질의 주택을 시세의 70~80% 수준으로 저렴하게 공급하는 한편,
 - 일반공급 확대(전용 85m² & 9억원 이하 : 전체 물량의 15 → 50%) 및 추첨제 도입(0 → 30%) 등으로 무주택 실수요자의 내 집 마련의 기회가 대폭 확대될 전망이다.
- 노형욱 장관과 오세훈 서울시장은 이번 간담회를 계기로 국토부·서울시가 공동 목표 달성을 위해 역량을 집중한다면, 과거와는 비교할 수 없는 빠른 속도로 주택이 공급되어 강력한 시장안정 기반이 구축될 것이라는데 인식을 같이 하였다.

- 노형욱 장관은 “다수 전문가들이 미국발 금리인상 가능성이 커진 상황에서 3080+ 대책을 비롯한 공급정책이 차질 없이 이행되면, 중장기적으로 주택가격이 하향 안정될 것으로 전망하고 있다”며,
 - “우리나라의 평균 주택 거주기간이 10년 이상이고, 2년 이하 단기 보유 주택 양도세율(60~70%)이 매우 높다는 점을 감안하면, 주택 구입시 적어도 '23년 이후의 중장기 주택시장 전망을 고려할 필요가 있어, 과거 어느 때보다 시장 참여자들의 신중한 판단이 요구되는 시점”이라고 강조하였다.

- 오세훈 시장은 “서울시 주택정책의 종착지는 첫째도, 둘째도 '서민 주거안정'이며, 모든 주택정책의 전제는 '부동산시장 안정화'이다.” 라고 하며,
 - “이번 국토부와의 정책협력을 통해 시장 안정을 위한 제도 개선이 되면, 다양한 방식의 도심 내 주택공급 사업을 속도감있게 추진할 수 있는 기반이 마련되어, 실수요자를 위한 충분한 주택이 공급될 수 있을 것으로 기대한다.”고 하였다.

※ 보다 자세한 내용은 붙임 파일을 참조하여 주시기 바랍니다.

<붙임> 국토교통부 - 서울특별시 주택정책 협력 강화방안



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
국토교통부 주택정책과 좌명환 사무관(☎044-201-3324)에게 연락주시기 바랍니다.