

		보 도 자 료		
		배포일시	2020. 03. 11.(수) / 총 6매(본문3)	
담당 부서	주거재생과	담 당 자	•과장 이소영, 사무관 김태웅, 주무관 정사랑 •☎ (044) 201-4941, 4942	
	서울특별시 (주거환경개선과)	담 당 자	•과장 김장수, 팀장 김영인, 주무관 김희완 •☎ (02) 2133-7248, 7249	
	한국토지주택공사 (도시정비사업처)	담 당 자	•단장 정우신, 차장 박성수 •☎ (055) 922-4255	
	서울주택도시공사 (도시재생기획처)	담 당 자	•처장 김길상, 부장 정희석, 과장 김영관 •☎ (02) 3410-7347	
보 도 일 시		2020년 03월 12일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 03. 11.(수) 11:00 이후 보도 가능		

국토부-서울시 맞손, 공공주도 가로주택정비사업 본격 추진

국토부, 12일부터 서울시·LH·SH 합동공모...8월 주민협의 후 최종 선정
 공공성 요건 충족 시 사업면적 확대·분양가상한제 제외 등 혜택 제공

□ 국토교통부와 서울시가 12일부터 공공참여 가로주택정비사업 합동
 공모(국토부·서울시·LH·SH)를 실시한다.

○ 가로주택정비사업은 종전의 가로구역을 유지하면서 노후 주거지를
 소규모로 정비하는 사업으로 대규모 재개발, 재건축 사업과 달리
 사업 절차가 간소화되어 있어 신속하게 사업을 추진할 수 있고,
 주택도시기금을 통해 사업비 용자*를 지원하고 있어 사업이 활성화**
 되고 있는 추세에 있다.

* (이율) 연 1.5% / (한도) 총 사업비의 90%(기본 50%, 공적임대 20% 이상
 공급 시 20%p 상향, 공공참여 시 20%p 상향)

** (조합 수, 누적) '16년까지 15개 → '17년 47개 → '18년 64개 → '19년 111개

○ 특히, 서울시는 55개 조합이 설립되어 있고, 48개 구역에서 가로
 주택정비사업 추진을 위한 주민 의견을 수렴 중에 있다.

□ 정부는 서울 도심 내 주택 공급 확대 위해 작년 12월 16일 가로주택 정비사업 활성화를 위한 제도개선을 발표*하였으며,

* 주택시장 안정화 방안(관계부처 합동, '19.12.16)

- 공공성 요건 충족 시 가로주택정비사업 사업시행면적의 한도인 1만m²를 2만m²까지 확대하는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 시행령 개정안이 국무회의를 3월 10일에 통과하여 3월 17일 시행을 앞두고 있다.

* 공공성 요건 충족 시 분양가 상한제 제외를 위한 주택법 개정안 발의('19.12)

※ 공공성 요건(4가지 요건 모두 충족 필요)

- 1) (사업주체) LH, SH 등 공기업이 공동시행자로 사업 참여
- 2) (확정지분제) 조합원은 적정 추가분담금을 보장받고 공공이 사업손익 부담
→ 공공이 정비사업으로부터 나오는 일반분양 가격의 결정권 확보
- 3) (저렴주택공급) 공공이 시세보다 저렴한 분양주택 및 공공임대주택(10%) 공급
- 4) (난개발 방지) 지역여건에 부합한 체계적인 사업계획이 수립될 수 있도록 1만m² 이상 개발사업의 경우 지구단위계획 등 수립 및 도계위 심의 의무화

□ 공공 참여형 가로주택정비사업을 시행하는 경우 다음과 같은 추가적인 장점이 있다.

- 전체 세대수 또는 전체 연면적의 20% 이상을 공공임대주택으로 공급하는 경우 국토계획법에 따른 법적 상한 용적률까지 건축이 가능하며, 층수제한도 완화*된다.

* 서울시 제2종일반주거지역 내의 경우 7층에서 최대 15층

- 안정적인 사업비* 조달, 견실한 시공사 선정 및 책임준공, 미분양 리스크 해소를 위한 공공의 매입확약 등으로 사업 위험요소도 크게 낮출 수 있다.

* (조합단독) 총 사업비의 50%까지 용자 → (공공참여 및 공공임대 20% 이상 공급 시) 총사업비의 최대 90%까지 용자

- 또한, 이주비 용자금액도 종전자산 또는 권역별 평균전세가격의 70%*까지 지원(3억 원 한도, 연 1.5% 이율)하여 종전 자산 평가액이 과소한 토지등 소유자에게도 현실적인 이주비를 지원받을 수 있다.

* 공공이 참여하지 않는 경우에는 종전자산의 70%까지만 이주비 용자 가능

□ LH에서 공공참여로 인한 사업시행면적 확대, 분양가 상한제 제외, 용적률·층수 제한 완화 효과 등을 가정하여 서울시 내 가로주택정비사업지구의 사업성을 모의 분석한 결과, 주민분담금은 평균 15% (2.51억 원→1.75억 원) 저감되는 것으로 나타났다.

* (분석조건) 제2종 일반주거지역, 공공임대주택은 전체 세대수의 20% 공급, 종전자산은 실거래가 기준, 공사단가 460만원/3.3㎡ 등을 적용

□ 국토교통부와 서울시에 따르면, 시행령 개정 등 공공참여 가로주택정비사업 활성화를 위한 제도 개선 내용을 바탕으로 구체적인 사업지 발굴을 위한 합동공모를 실시하여 서울 도심 내 주택을 확충하고, 노후 주거지를 재생해 나갈 계획이다.

○ 공모는 해당구역의 사업진행 단계에 따라 1, 2단계로 구분하여 진행할 예정이다. 1단계 공모는 현재 가로주택정비사업을 추진하기 위해 이미 설립된 조합이나 조합 설립을 위해 주민의 의견을 수렴하고 있는 지구를 대상으로 한다.

○ 3월 16일부터 3월 31일까지 공공 사업시행자인 LH와 SH에 사전의향서를 제출하면 3월부터 4월까지 두 달간 찾아가는 1:1 맞춤형(소단위) 설명회 등을 개최, 세부정보를 안내하고 개략적인 사업성 분석 등을 지원할 예정이다. 이후 5월 11일부터 5월 21일까지 공모신청서를 접수하고, 6월에서 8월까지 주민협의를 거쳐 공공참여 가로주택정비사업지를 최종 확정할 예정이다.

○ 2단계 공모는 가로주택정비사업을 신규로 추진하고자 하는 구역을 대상으로 진행할 예정이며, 올해 5월말 설명회를 개최하여 보다 구체적인 사항을 안내할 예정이다.

구분	대상	일정			
1차 공모	가로주택 추진·협의 중인 지구	공고 3.12	⇒ 사전의향서 신청 3.16~3.31	⇒ 공모신청 5.11~21	⇒ 평가/주민협의 6 ~ 8월
2차 공모	신규 대상지 등 사업추진 희망지구	설명회 5월 말	⇒ 공고 6월 초	⇒ 공모신청 8월 초	⇒ 평가/주민협의 8 ~ 10월
* 2차 공모 세부 일정은 추후 공지 예정					

- 국토교통부 주거재생과 이소영 과장은 “공공참여형 가로주택정비 사업이 활성화되어 서울시 내 주택 공급이 확대되길 기대한다.”며,
 - “가로주택정비사업 추진 상의 장애요인 등을 지속적으로 검토하여 제도 개선을 추진토록 하겠다.”고 밝혔다.

- 서울시 주거환경개선과 김장수 과장은 “법령 개정에 따른 조례 개정을 신속히 추진하는 등 가로주택정비사업이 차질 없이 추진 될 수 있도록 계속 노력하고 있다”며, “가로주택정비사업이 보다 활성화 될 수 있도록 인·허가를 지원하고 국토부와 협의하여 제도 개선도 계속 추진하겠다.”고 밝혔다.

- ※ 가로주택정비사업 공모와 관련하여 자세한 사항은 한국토지주택공사 홈페이지(www.lh.or.kr) 또는 서울주택도시공사 홈페이지(www.i-sh.co.kr)를 참고하거나 또는 LH도시정비사업처(055-922-4255), SH도시재생기획처 (02-3410-7347)로 문의



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주거재생과 김태웅 사무관(☎ 044-201-4941), 서울시 주거환경개선팀 김희완 주무관(☎ 02-2133-7248)에게 연락주시기 바랍니다.

참고 1

가로주택정비사업 개요

□ 개요

- 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 정비하는 사업

□ 사업대상지 조건 : 가로구역으로 다음 세 가지 요건 모두 충족

- 사업시행구역 면적이 1만㎡ 미만(공공성 요건 충족 시 2만㎡까지 확대)
- 노후·불량건축물 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 2/3 이상
- 기존주택 수가 단독주택 10호 또는 공동주택 20세대(단독+공동 포함) 이상

* 가로구역의 범위 (단, 아래의 요건 모두 충족 시)

1. 가로구역 면적이 1만㎡ 미만(도계위 심의를 거치면 최대 2만㎡까지 확대 가능)
2. 도시계획도로 또는 「건축법」에 따른 6m 이상 도로 등으로 둘러싸인 일단의 지역 (공원, 녹지, 하천, 공공공지, 공용주차장, 도로 예정지 등도 도로로 간주)
3. 가로구역 내 통과 도시계획도로가 없을 것



□ 사업시행 범위 : 가로구역의 전부 또는 일부에서 시행



□ 사업비 지원 : 주택도시기금 융자 및 도시재생 뉴딜사업으로 재정 지원

- (기금) 사업별 규모에 따라 총사업비의 50% 융자(금리 1.5%), 연면적 또는 세대수의 20% 이상을 공적임대주택으로 공급 시 융자 한도 상향(70%), 공공참여시 한도 추가 상향(90%)
- (재정) 도시재생 뉴딜사업 구역 내에서 또는 도시재생인정사업(도시재생법 제26조의2)으로 선정되어 주차장 등 공용시설을 가로주택 정비사업과 함께 건축 시 건축비 지원

- (지원방안) 공기업 참여 등 공공성을 갖추면 사업확대를 지원하고, 일반사업도 부담금 완화, 건축규제 완화를 통해 지원 강화

① 가로구역 및 사업시행 면적 확대 등 (시행령 개정사항)

- (현행) 도계위 심의시 가로구역을 1만→ 2만㎡까지 확대가능*하나, 서울시는 투기과열지구에 해당하여 가로구역 확대 불가

* 시·도 조례로 정하는 경우 : 1.3만㎡까지 / 도계위 심의시 : 2만㎡ 까지(투기과열지구 제외)

- (개선) 투기과열지구도 가로구역 확대를 허용하고, 공공성 요건 충족 시 사업시행 면적*도 1만→ 2만㎡(약 250→500세대)로 확대 적용

☞ 시행령 개정안 국무회의 통과(3.10), 시행 예정(3.17)

* 현재는 가로구역이 확대되어도 실제 사업시행 면적은 1만㎡로 제한중

※ 공공성 요건(안)

- 1) (사업주체) LH, SH 등 공기업이 공동시행자로 사업 참여
- 2) (확정지분제) 조합원은 적정 추가분담금을 보장받고 공공이 사업손익 부담
→ 공공이 정비사업으로부터 나오는 일반분양 가격의 결정권 확보
- 3) (저렴주택공급) 공공이 시세보다 저렴한 분양주택 및 공공임대주택(10%) 공급
- 4) (난개발 방지) 지역여건에 부합한 체계적인 사업계획이 수립될 수 있도록 1만㎡ 이상 개발사업의 경우 지구단위계획 등 수립 및 도계위 심의 의무화

○ 아울러, 공공성 요건 충족 시 분양가상한제 적용 제외 대상에 포함

☞ 법 개정안 발의(19.12), 국회 심의 중

② 기타 특례부여 사항 (공공성 요건 미충족 시에도 적용)

- 조합·공공 공동시행 시 주민동의를 전제로 설계사·시공사 선정, 건축 심의안 확정을 서면동의로 같음 ☞ 법 개정안 발의(19.7), 국회 심의 중

* 현재는 조합원 재적 과반수 출석, 과반수 찬성을 통해 총회의결 필요

- 광역교통개선부담금 산정시 재건축과 같이 종전 건축물 연면적 제외*
☞ 3월말 시행 예정(광역교통법 시행령 개정안 입법예고 완료, 후속절차 진행 중)

* 부담금 = 표준건축비(1㎡ 당) × 건축연면적 × 부과율(수도권 4%) - 공제금액

- 빈집을 포함하여 가로주택정비사업 추진시 기금융자 금리를 1.5% → 1.2%로 인하 ☞ '20.6월 기금융용계획 변경 예정

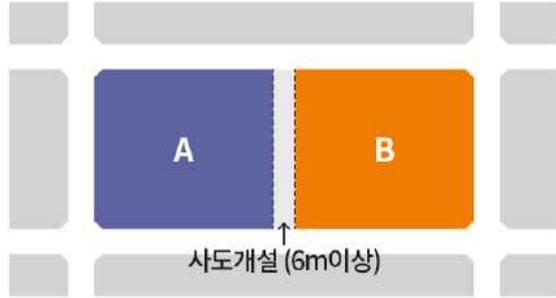
참고 3

공공성 요건 충족 시 사업성 시뮬레이션 결과

□ 규제완화 예시

민간시행사업 (예시)

- 사업시행구역: 최대 1만㎡
- 분양가상한제: 적용



- 사업시행구역 2개로 분할 (A, B 각 1만㎡ 미만이어야 함)
- 주민 부담으로 사도 개설 필요

공공성 요건충족 사업 (예시)

- 사업시행구역: 최대 2만㎡
- 분양가상한제: 제외



- 1개의 사업구역으로 시행 가능 (최대 2만㎡까지 가능)
- 사도 개설 불필요

Plus+

공공임대 20% 이상 공급 시
(제2종 일반주거지역인 경우)

용 적 륜 : 200% 이하 → 250% 이하
최고층수 : 7층 → 15층

□ 규제완화를 통한 사업성 분석 예시

- 토지의 효율적 사용으로 **세대수 상향**
- 분양가 상한제 제외에 따른 개발이익 향상으로 **주민 부담금 저감**

주택 계획 분석 (용적률 200% → 250%)



서울시 평균자료 (분양가상한제 적용지역에 한함)

- 사업비례율: 주민 추진 시 보다 약 **15% 향상**
- 분양가 상한제 가격은 추정 시세의 90% 수준
- 주민분담금은 **평균 15% 저감 (최대 30%)**



※ 상기 결과값은 추정자료로, 감정평가결과·물가변동·분양가격 등 사업조건에 따라 변동 가능

사업성 분석조건

- **용도지역**: 제2종 일반주거지역 (대지면적: 7,000㎡ / 토지소유자: 100명)
- **주택계획**: 59, 74, 84 타입으로 1:1:1 비율로 추정, 임대주택은 세대수 기준 20% 반영 (44 타입, 행복)
- **종전자산**: 실거래가 기준 적용 (해당 구별 제2종 일반주거지역내 '19년 저층주거건축물 실거래가 평균)
- **아파트 시세**: 한국감정원 통계자료 (해당 구별 아파트 평균매매가 적용)
- **사업비**: 공사단가는 460만원 / 3.3㎡ (연면적기준)
- **분담금 분석**: 토지등건축물 가격이 5억원인 주민이 74타입을 분양 받는 경우