

		보 도 자 료		
		배포일시 2021. 11. 10.(수) / 총 7매(본문4, 참고3)		
담당 부서	국토교통부 도심주택공급협력과	담 당 자	• 과장 안세희, 사무관 최혜리, 주무관 김성호 • ☎ (044) 201-4941, 4942	
	한국토지주택공사 도시정비사업처	담 당 자	• 처장 박현근, 단장 권상균, 차장 박지호 • ☎ (055) 922-4256	
보 도 일 시		2021년 11월 11일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 11. 10.(수) 11:00 이후 보도 가능		

< 제22차 위클리 주택공급 브리핑 >

200세대 미만 소규모재건축도 공공과 함께 시작하세요

- 12일부터 서울시 내 '공공참여 소규모재건축 사업' 공모 접수 -

□ 국토교통부(장관 노형욱)는 3080+ 대책 등을 통해 추진 중인 소규모 재건축사업의 공공성을 강화하고 주민 참여를 늘릴 수 있도록 한국토지주택공사(사장 김현준, 이하 'LH')와 함께 서울지역 대상 '공공참여 소규모재건축사업 공모'를 11월 12일부터 12월 27일까지 시행한다.

□ 소규모재건축은 200세대 미만의 공동주택을 대상으로 하는 정비사업으로, 대규모 재건축과 달리 정비계획 수립, 안전진단 등 절차가 생략되어 신속한 추진이 가능하다.

* (추진현황) '18년 27곳 → '19년 57곳 → '20년 59곳 → '21년(9월) 60곳
 (사업절차) 조합설립인가 → 건축심의 → 사업시행인가 → 이주 및 착공 → 준공

○ 서울지역은 소규모재건축 사업 수요가 가장 많고 지자체가 규제완화*도 선도적으로 추진하고 있어 이번 공모를 통해 소규모 재건축 사업의 확산이 더욱 기대된다.

* 2종 일반주거지역 중 7층 높이제한 지역에서 소규모재건축사업을 추진할 경우 공공기여 의무 없이 2종 일반주거지역으로 상향(서울시 소규모재건축사업 업무처리기준, '21.6월)

□ 지난 10월, 국토교통부는 주택공급 확대를 위하여 공공이 사업 시행자로 참여하는 '공공참여 소규모재건축사업' 을 신설하는 등 소규모재건축 사업의 활성화 방안을 담은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 (이하 소규모정비법)을 개정('22.1.20 시행)하였다.

○ 공공임대주택 기부채납을 전제로 「국토의 이용 및 계획에 관한 법률」에 따른 **상한 용적률**까지 건축을 허용하고 건축물의 높이 제한, 대지의 조경기준 등 각종 **건축규제**를 **완화**하는 한편,

- 사업 대상지의 형태를 고려할 때 인근 지역을 편입할 필요가 있는 경우에는 **사업시행면적**을 **20%까지 확대**(최대 1만→1만2천m² 미만) 할 수 있도록 하였다.

○ 이에 더해, 공공이 사업시행자로 참여하는 공공참여 소규모재건축 사업은 시·도 조례가 정한 상한을 넘는 용적률의 일부를 임대주택으로 건설하는 경우 **법적 상한**의 **120%까지 용적률**이 **완화**된다.

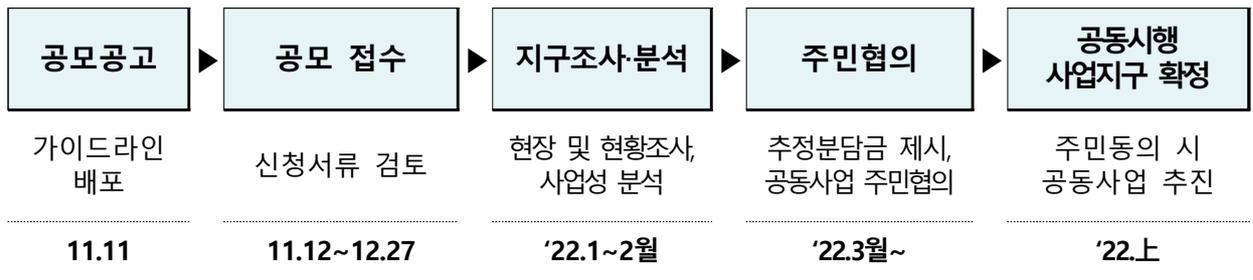
□ 지난 10월 28일 국토교통부는 경기·인천 및 5대 광역시를 대상으로 시행한 **3080⁺ 민간 제안 통합공모**(7.23~8.31) 등을 통해 **공공참여 소규모재건축 후보지 2곳**(총 575호 공급예정)*을 **선정·발표**하였고, 현재 후보지별 **주민설명회**와 세부 사업계획 수립을 준비하고 있다.

* 서울 구로구 고척고 동측(188호), 대전 중구 성모여고 인근(387호)

○ 다만, 공모 대상지역에서 제외된 **서울지역 주민**의 **추가 공모 요청**이 있어, 이번에 **서울 지역**을 대상으로 공모를 진행하기로 하였다.

- **면적**(1만m² 미만), **세대수**(200세대 미만), **노후도**(노후·불량건축물 2/3 이상) 등 소규모정비법상 사업요건을 갖춘 지역에서 **주민 동의**를 **50% 이상** 받은 경우 이번 공모에 신청할 수 있다.

- 사업지로 선정될 경우 공공시행자 참여를 통해 「국토의 이용 및 계획에 관한 법률」에 따른 **상한 용적률의 120%까지** 건축이 가능하고, **분양가 상한제도 적용되지 않아** 사업성이 향상될 것으로 기대되며,
 - 일반 분양주택의 30% 수준을 LH가 매입(약정 체결)함으로써 사업 추진 과정에서의 미분양 위험도 해소한다.
 - 아울러 가로·자율주택 정비사업과 같이 공적자금을 통해 저리 **사업비 용자**를 지원할 수 있도록 관계기관과 적극 협의할 예정이다.
- 공모 접수는 우편 또는 전자우편으로 11월 12일부터 12월 27일까지 진행되며, 이후 접수된 사업지를 대상으로 사업성 분석, 사업 효과에 대한 주민설명회 등을 거쳐 '공동시행 사업지구'로 최종 확정된다.



- 그간 정부가 공공재개발(5.6)·재건축(8.4) 및 도심복합사업(3080⁺) 등을 통해 발굴한 도심내 주택공급 후보지는 총 132곳, 약 15만호 수준으로, 공공참여 등 새로운 주택공급 모델에 대한 지자체·주민 등의 관심이 지속 증대되고 있다.
 - 지난 10월 28일 통합공모를 통해 1.8만호 후보지를 신규 발굴한 것에 이어, 이번 소규모재건축 추가 공모 시행과 같이 앞으로도 추가적인 후보지 발굴 노력을 지속할 예정이다.

- 국토교통부 안세희 도심주택공급협력과장은 “이번 공모를 통해 그간 공공지원을 통해 주택공급에 크게 기여해 온 가로·자율주택정비사업에 이어, 새로운 공공지원 정비사업 모델인 공공참여 소규모 재건축사업의 선도 사례를 발굴하겠다”면서,
- “이러한 선도 사례를 통해 인근의 노후 공동주택 밀집 지역으로 소규모재건축 사업이 확산되어 도심 내 주택공급에 기여할 수 있도록 세심하게 지원하겠다”라고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 도심주택공급협력과 최혜리 사무관(☎ 044-201-4941)에게 연락주시기 바랍니다.

주민주도·공공지원형 소규모주택정비사업

서울 도심 내 공공참여 소규모재건축사업

공모안내 >

신청기간

2021. 11. 12(금) 부터 ~12. 27(월) 17:00 까지

신청요건

- [신청대상] 주민동의율 50% 이상인 서울특별시 내 소규모재건축 사업 추진 희망하는 지구
- [사업요건] 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제7호에 따른 주택단지로서 아래 요건을 모두 충족한 지역
 - ① 사업시행구역의 면적이 1만㎡ 미만일 것
 - ② 노후·불량건축물*의 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 2/3이상일 것
*노후·불량 기준은 지자체 조례에 따름
 - ③ 기존주택의 세대수가 200세대 미만일 것

신청방법

- [제출서류] LH홈페이지 www.LH.or.kr 접속 후 공지사항 참조
- [전자메일] nuyh@lh.or.kr
- [우편접수] 경상남도 진주시 충의로 19, 한국토지주택공사 도시정비사업처 소규모정비사업단

공모문의 LH 도시정비사업처 소규모정비사업단 [진주본사] 055-922-4256, 055-922-4262

국토교통부 LH 한국토지주택공사

공공소규모재건축사업이란?

공공이 참여하는 소규모재건축사업에 대해서 용적률 상향 등 규제를 완화하여 도심 내 주택공급 활성화 도모

「반집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」개정

공공소규모재건축사업 도입, 임대주택 공급 및 인수방법 규정, 건축규제(조경, 공지, 높이제한 등) 완화 등

공공소규모재건축 특징

1. 용적률 인센티브

법적 상한 용적률의 100분의 120까지 건축 가능하고, 조경, 공지, 높이제한 등 건축규제 완화



2. 사업비 대여

공공참여시 총사업비의 90%까지 용자 가능

사업방식	기금융자 한도액	연이율
공공참여 사업	총사업비의 90% 공공참여 + 공공임대주택 20% 반영 시	1.2%

* 주택도시기금 융자제도 신설 협의 중

3. 투명한 사업추진

견실한 시공사 선정 지원(시공사 브랜드 사용가능, 조합·주민이 최종선정) 및 책임준공, 일정비율 미분양주택 매입확약 등 사업 위험요소 해소

4. 분양가상한제 제외

공공성 요건* 갖출 경우 분양가상한제 적용 제외로 분양수입 증가

* 내 등 공공이 공동시행자로 참여하고 계획 전면적 또는 계획세대수 10%이상을 공공임대로 건설

공공소규모재건축 사업 방식

공공소규모재건축사업 사업구조

공공이 조합과 약정을 체결한 후 사업계획 수립, 자금조달, 인·허가 등을 지원하는 방식

[사업구조 예시]



공공시행자 역할

- ① 공공 신용을 바탕으로 사업비 대출 등 자금 조달 지원
- ② 미분양 매입 확약을 통해 사업 위험 감소
- ③ 용역 업체·시공자 선정 지원 등을 관리

※ 공동시행자방식: 조합 주도로 사업을 진행하며, 내가 공동시행자로 참여하는 방식

공공소규모재건축사업 추진절차 (공동시행시)



문의 안내

한국토지주택공사
도시정비사업처 소규모정비사업단



055-922-4256

※ 본 자료에 수록된 내용은 향후 관련 법 개정 과정에서 변경될 수 있습니다.