

수도권 주택공급 확대 방안

2018. 9. 21.

국 토 교 통 부

목 차

I. 추진배경	1
II. 추진방향	3
III. 수도권 공공택지를 통한 30만호 추가 공급 ..	4
IV. 신혼희망타운 10만호 조기 공급	10
V. 도심 내 주택공급 기반 마련	13
<별첨> 1차 신규택지 참고 자료	17

I. 추진 배경

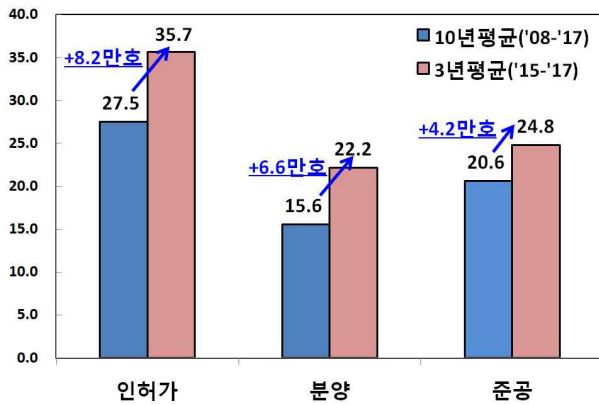
◆ 서울 및 수도권 주택 수급은 안정적

① 최근 서울 및 수도권의 주택은 원활히 공급 중

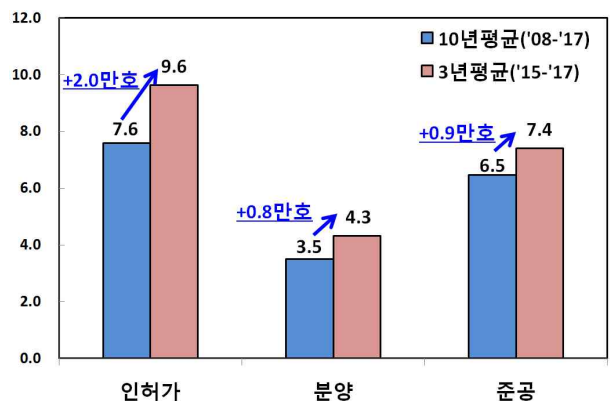
□ 서울 및 수도권의 주택 인허가, 분양, 준공물량*은 지난 10년('08~'17)에 비해 최근 3년('15~'17)간 큰 폭으로 증가

* 10년평균비 3년평균 증가율 : (수도권) 인허가 29.8% ↑, 분양 42.5% ↑, 준공 20.3% ↑
(서울) 인허가 26.8% ↑, 분양 23.7% ↑, 준공 14.8% ↑

< 수도권 주택공급 추이(만호) >



< 서울 주택공급 추이(만호) >



○ 오피스텔 인허가·준공 물량도 최근 3년간 증가추세가 뚜렷

< 수도권(서울) 오피스텔 인허가 및 준공(만호)>

	'12	'13	'14	'15	'16	'17
인허가	3.3 (1.7)	2.1 (1.0)	2.9 (1.6)	6.4 (1.9)	8.7 (2.1)	9.4 (3.0)
준공	1.1 (0.5)	2.6 (1.5)	2.9 (1.5)	3.2 (1.6)	4.4 (1.9)	5.9 (2.7)

□ 이에 반해, 가구는 1인 가구 위주로 증가하고 있으며, 특히 서울*의 경우 최근 2인 이상 가구수는 감소추세

* 1인가구는 아파트 거주비중이 낮고(16.5%), 오피스텔 등 비주거거주비중이 높음(20.3%)

< '15년 대비 '17년 가구수 추이(만호) 및 연평균 증감율>

	수도권			서울		
	총가구수	1인	2인이상	총가구수	1인	2인이상
'15년	921.5	238.6	682.9	378.4	111.6	266.9
'17년	949.6	257.2	692.5	381.3	118.1	263.3
	(+28.2)	(+18.6)	(+9.6)	(+2.9)	(+6.5)	(-3.6)
年 증감율	1.5%	3.9%	0.7%	0.4%	2.9%	-0.7%

② 향후 5년간 서울 및 수도권의 주택수급도 안정적인 것으로 전망

□ 서울 및 수도권의 향후 주택공급은 수요 추정치를 상회할 전망

- (수요) 가구, 소득, 멸실 요인을 감안한 연평균 신규주택수요는 수도권은 연 22.1만호, 서울은 연 5.5만호로 추정(국토연구원)
- (공급) 既 분양물량, 정비사업 진행정도, 인허가 전망 등을 감안한 향후 5년간 공급물량은 수도권 연 26.3만호, 서울 연 7.2만호로 추정

< 향후 5년간 서울의 신규주택수요·공급(입주기준) 전망(단위:만호) >

구 분		'18년 ^o	'19년 ^o	'20년 ^o	'21년 ^o	'22년 ^o	연평균
수도권	수요	22.1	22.2	22.2	22.4	21.8	22.1
	공급	32.4	28.1	27.0	22.6	21.5	26.3
서울	수요	5.5	5.5	5.6	5.6	5.5	5.5
	공급	7.4	8.0	7.0	6.4	7.0	7.2

□ 서울시 내 정비 사업도 원활히 추진 중

- 서울시 내 사업이 진행 중인 재개발·재건축 사업장이 502개이고, 착공되어 공사가 진행 중인 단지도 104개에 이르는 등 정상 추진 중

< 서울시 내 사업단계별 정비사업 추진현황 >

구역지정 ~ 조합설립인가	사업시행인가 ~ 미착공	착공 ~ 입주전	합계
265개 (14.7만호)	133개 (10.6만호)	104개 (8.4만호)	502개 (33.7만호)

◆ 안정적 수급 기반 위에서 양질의 저렴한 주택공급 지속 필요

□ 지속적인 주택공급으로 주택보급률은 꾸준히 개선되고 있으나, 수도권은 전국('16년 기준 102.6%) 대비 여전히 낮은 수준

* 주택보급률(%) 추이(서울) : '10년 96.4(94.4) → '13년 97.3(95.1) → '16년 98.2(96.3)

- 최근 집값의 국지적 상승은 내집 마련 불안감도 일부 작용

□ 양질의 주택 공급을 위한 택지 확보, 도심내 주택 공급을 위한 제도 개선 등을 통해 '22년 이후에도 안정적인 주택공급 플랜 제시 필요

II. 추진 방향

- ◆ “양질의 저렴한 주택이 충분히 공급”될 수 있도록, 입지가 우수한 공공택지(30만호) 확보를 내년 상반기까지 완료
- ◆ 신혼희망타운(10만호)은 사업 단축 등을 통해 금년부터 분양착수
- ◆ 도시규제 정비 등을 통한 도심 내 주택공급 확대

◆ 수도권 공공택지 확보를 통한 30만호 추가공급

신규택지 확보	<p><1> 1차 17곳, 3.5만호 선정</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ (서울) 11곳 약 10,000호, (경기) 5곳 17,160호, (인천) 1곳 7,800호 <p><2> 향후 26.5만호 택지확보 계획</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 서울과 1기 신도시 사이 대규모 택지 4~5개소 20만호, 중소규모 택지 약 6.5만호 공급
주택공급	<p>① 공급시기를 최대한 앞당겨 '21년부터 순차적으로 주택 공급</p> <p>② 전매제한 강화(최대 8년), 거주무기기간(5년) 등 투기목적 주택구입 방지</p>
투기방지	<p>① 모니터링 강화, 개발행위 제한, 투기단속반 투입, 토지거래허가구역 등 지정</p>

◆ 신혼희망타운 조기 공급

조기 공급	<p>① (부지확보 실적) 전국 목표 10만호 중 택지 8.0만호 확보 완료 (확보율 80%) 수도권 공급목표 7만호 중 택지 6.0만호 확보 완료 (확보율 86%)</p> <p>② (조기공급) 올해 첫 분양(위례, 평택 고덕), '22년까지 수도권 5.4만호 분양</p>
--------------	--

◆ 도심 내 주택공급 확대

도시규제 등 정비	<p><1> 도시규제 완화를 통한 상업지역 등 주택공급 확대</p> <ul style="list-style-type: none"> ① (상업지역) 주거용 비율 80%로 상향, 주거용 용적률 상향(400→600%) ② (준주거지역) 초과용적률의 50%이상 임대 공급시 용적률 상향(400→500%) <p><2> 개발사업의 기부채납 제도 개선</p> <ul style="list-style-type: none"> ① (대상확대) 기부채납 시설을 공공임대주택까지 확대 <p><3> 역세권 분양·임대주택 공급확대를 위한 제도 개선</p> <ul style="list-style-type: none"> ① (역세권 증상향) 역세권 용도지역 상향을 통해 주택공급 확대 추진 ② (주차장 설치기준) 지자체 조례로 완화할 수 있도록 위임범위 확대 검토
소규모 정비 활성화	<ul style="list-style-type: none"> ① (인센티브 확대) 공적임대주택이 세대수의 20%인 경우에도 인센티브를 부여하고, 기반시설 설치시에도 인센티브 제공 ② (요건 완화) 사업 대상에 연립주택 추가 및 가로구역 인정 요건 완화 ③ (금융지원 등) 일반분양분 전량 매입 임대리츠 설립 및 기금 용자기간 연장

Ⅲ. 수도권 공공택지 확보를 통한 30만호 추가공급

1. 기존 수도권 택지 확보 현황

- 기존 수도권 내 공공택지는 약 54.2만호 규모를 기 확보
 - '17년말 기준 지구가 지정되어 주택공급이 가능한 수도권 내 공공택지는 약 48만호 규모
 - 주거복지로드맵('17.11), 청년·신혼부부 주거지원 방안('18.7)을 통해 신혼희망타운 등을 위한 14개 신규 지구, 6.2만호 입지도 확보
- ⇒ 수도권 내 입지가 좋은 곳에 30만호 규모의 공공택지를 추가로 공급하여, 향후 안정적인 수급기반을 구축

2. 택지확보 추진계획

<1> 1차 17곳, 3.5만호 선정

- 지자체 등 관계기관 협의 절차가 완료된 중·소규모 택지 17곳, 약 3.5만호 선정
 - (서울) 서울시에 따르면, 도심지역에 舊 성동구치소, 개포동 재건마을(1,640호)* 등 11곳, 약 1만호
 - * 2곳을 제외한 나머지 9곳(8,642호)은 사업구역 지정, 사전협의 등 이행 후 구체적인 사업지구를 서울시가 공개 예정
 - (경기) 광명, 의왕, 성남, 시흥, 의정부 등 5곳, 17,160호
 - * 서울 경계 인근에 위치하고, 철도(지하철)·고속도로 등 교통 접근성이 우수
 - (인천) 검암 역세권 1곳, 7,800호
 - * 인천 지하철 2호선 등 교통이 우수하고, 청라지구 주변 젊은층의 주거 수요 풍부

지구명		면적 (천㎡)	주택수 (호)	입지특성 등
합 계		3,112	35,242	
서울 (SH)	소계	413	10,282	
	舊성동구치소	52	1,300	• 오금역(지하철 3, 5호선 교차)과 도보 2분 거리(200m)
	개포동 재건마을	13	340	• 매봉역(지하철 3호선) 1km 거리
	비공개 9개 부지	348	8,642	• 사전절차 이행 후 서울시가 공개
경기 (LH)	소계	1,906	17,160	
	광명 하안2	593	5,400	• 광명IC (제2경인고속도로) 2.5km, 금천IC (서해안고속도로) 2.0km 거리
	의왕 청계2	265	2,560	• 인덕원역(지하철 4호선) 2.0km 거리, 국지도 57호선 연결
	성남 신촌	68	1,100	• 수서역(SRT, 3호선) 3km, 북정역(지하철 8호선,분당선) 1.8km 거리 • 송파C(서울 외곽고속도로) 2.0km 인접
	시흥 하중	462	3,500	• 신현역·시흥시청역(소사·원시선) 2km 거리
	의정부 우정	518	4,600	• 녹양역(지하철 1호선) 연결
인천 (인천도공)	검암 역세권	793	7,800	• 검암역(공항철도, 인천 2호선) 연결, 검바위역(인천 2호선) 1km 거리 • 인근에 청라지구가 입지(5km 이내)

□ 추진일정

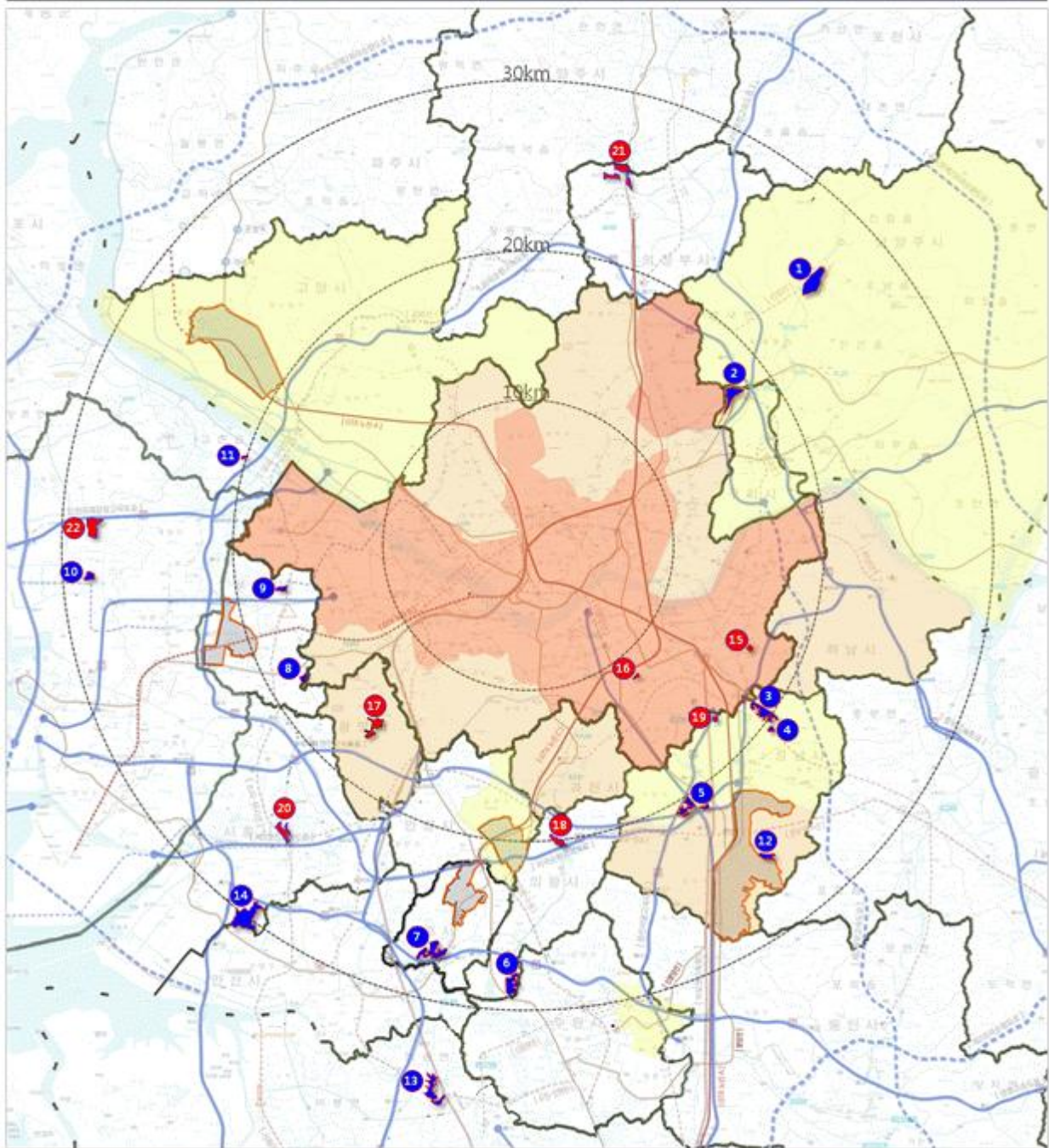
- 9.21일 주민공람 시작, 전략환경영향평가, 중앙도시계획위원회 심의 등을 거쳐 **'19년 상반기 지구지정 완료**
- '19년 하반기 지구계획 수립 및 보상 착수 → **'21년 주택공급 개시**

< 1차 신규택지의 연도별 주택 공급 계획 (천호) >

구 분	계	'21년	'22년	'23년	'24년	'25년 이후
주택수	35.2	4.7	4.9	6.9	5.8	12.9

참 고

現 정부의 공공택지 확정 현황('18.9월 기준)



<기발표지구>

<신규지구>

<범례>

지구명	면적(천㎡)	호수(천호)	지구명	면적(천㎡)	호수(천호)	지구명	면적(천㎡)	호수(천호)	지구명	면적(천㎡)	호수(천호)
1 남영주진접2	1,292	12.6	6 의왕월영	525	4.3	11 김포고촌2	42	0.8	15 성동구지소	58	1.3
2 구리갈매	799	7.3	7 군포대아미	622	4.8	12 성남서현	247	3.0	16 개포재건	13	0.3
3 성남복정1	568	4.2	8 부천괴안	138	0.7	13 화성어천	744	3.7	17 광명하안2	593	5.4
4 성남복정2	77	0.5	9 부천원종	144	1.9	14 시흥거모	1,522	11.1	18 의왕정계2	265	2.6
5 성남금토	584	3.3	10 인천가정2	266	2.5				19 성남신촌	68	1.1
									20 시흥여중	462	3.5
									21 의정부우정	518	4.6
									22 인천검암	793	7.8

<2> 향후 택지확보 추진계획

□ 대규모 택지를 조성하여 약 20만호 공급

- 서울과 인접한(서울-1기 신도시 사이) 지역에 1백만평 이상 대규모 택지 4~5개소 조성(1~2개소는 연내 발표)
- 조성방향 : 인프라, 교통망, 자족기능을 갖춘 가치창출형 주거 공간으로 조성하여 수도권 중심부의 주거와 업무기능 분산 수용
 - (일자리 창출) 업무시설 등 도시지원시설용지를 확보하고 지자체 협업을 통한 지역전략산업 등 유치
 - (광역교통망 계획 연계) 도로, 철도 등 기반시설을 구축하여 서울 및 인근 도시로부터 접근성 제고
 - * 광역교통개선대책 수립 외에도 상하수도, 방재시설 등 인프라 확충
 - (스마트시티 연계) 스마트홈, IoT, 친환경 에너지 등을 반영하여 에너지 절감, 교통정체 해소 등 도시 관리 효율성을 제고
 - (주거기능과 생활서비스 결합) 보육·육아 서비스, 문화·복지시설 등 생활서비스 연계
 - * 신혼희망타운, 청년·신혼부부 특화 임대주택 등 주거와 맞춤형 특화서비스를 결합한 방식의 주택단지를 적극 반영

□ 중소규모 택지를 조성하여 약 6.5만호 공급

- 대규모 택지 조성과 병행하여 **조속한 주택 공급**을 위하여, 도심내 유휴부지, 군유휴시설, 장기미집행 도시계획시설 등에 **중소규모 택지**를 조성

- (도심내 유휴부지) 유휴 공공청사 부지 등 국공유지를 활용하고 기존 차고지, 철도부지나 역세권 등을 고밀·복합개발
- (군유휴시설) 이전대상인 군부대, 군체육시설 부지를 활용하거나 도심내 군관사 등을 고밀개발
- (장기미집행 도시계획시설) '20.7월부터 일몰되는 장기미집행 도시계획시설(학교, 공원 부지 등)을 택지로 활용
- * (예시) 장기 미조성 도시공원 부지를 활용하여 70%를 공원으로 조성하고, 나머지 30%는 택지로 활용

□ 서울 개발제한구역의 일부 활용 검토

- 이미 훼손되어 보존가치가 낮은 3등급 이하 개발제한구역을 해제하는 방안을 서울시와 지속적으로 협의해 나가되,
- 주택시장 안정을 위해 불가피한 경우, 국토부 해제 물량의 일부를 직접 활용하는 방안도 검토
- * GB 평가등급 : 1~2등급은 보존, 3~5등급은 개발가능

□ 추진계획

☞ 연내 **약 10만호** 공공택지를 추가로 선정하여 발표하고, **'19.6월까지** 나머지 **16.5만호** 선정·발표 추진

< 수도권 지역별 추가 확보계획 >

구 분	서울	인천	경기	계
대규모 택지	-	2만호	18만호	20만호
중소규모 택지	2만호 + a	0.5만호	4만호	6.5만호 + a
계	2만호 + a	2.5만호	22만호	26.5만호 + a

* 지자체 협의결과에 따라 변동될 수 있음

3. 주택 공급 계획

□ 실수요자 주거지원을 위한 공공성 강화

- 공공주택 위주 (공공임대 35%이상)로 공급하되, 임대 - 분양 비율은 지역별 주택수요에 따라 지자체와 협의하여 탄력적으로 적용
- 분양가상한제가 적용되는 수도권 공공택지 내 공공분양주택에 대해서는 전매제한(최대 6→8년), 거주 의무(최대 3→5년) 요건 등 강화

* 주택법 시행령(전매제한) 및 공공주택특별법 시행령(거주 의무) 개정('18.11월)

□ 보상 등 일정 고려시, '21년부터 순차적으로 공급가능

< 30만호 신규주택의 연차별 공급(분양) 계획안(만호) >

구 분	계	'21년	'22년	'23년	'24년	'25년
주택수	30	0.5	2.0	5.0	8.0	14.5

* 공급시기는 지역여건, 주택시장 상황에 따라 조정가능

4. 투기 방지 방안

□ 개발예정 지역 일대의 지가변동, 토지거래량 등을 모니터링하고, 주민공람 공고 즉시 개발행위 제한* 및 불법행위 방지**

* 주택지구내 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지 형질 변경 등 행위 제한 (공공주택특별법 제11조)

** 항공사진 및 비디오 촬영, 현장관리인력 배치를 통해 불법 지장물 설치 및 투기행위 예방·단속

□ 투기성 토지거래 증가 또는 난개발 등이 우려되는 경우 관계기관 합동 투기단속반을 운영하고,

- 지자체와 협의하여 토지거래허가구역* 또는 개발행위 허가제한 지역**을 지정하여 투기 수요 차단

* 5년간 토지소유권 및 지상권 등 투기성 토지거래를 차단(3년 연장가능)

** 3년간 건축물, 토지형질변경 등 행위제한(2년 연장가능)

IV. 신혼희망타운 10만호 조기 공급

- ◆ 신혼희망타운(분양, 임대) 공급 일정을 최대한 단축하여 사업을 신속히 추진함으로써 실수요자의 주택공급 체감도 제고
 - 우수한 입지에 신규택지를 확보하여, 신혼부부가 저렴하게 구입할 수 있는 신혼희망타운 공급(10만호 사업승인)을 차질 없이 추진

<1> 신혼희망타운 추진현황

□ 신혼희망타운 공급 목표

- 주거복지로드맵 및 청년·신혼 주거지원방안을 통해 신혼희망타운 10만호(수도권 7만호) 공급(사업승인) 계획 발표

《 신혼희망타운 개요 》

- (기본개요) 국공립어린이집 설치 층간소음 저감, 단지내 단차 제거 등 육아·보육에 특화되고, 전량을 신혼부부에게 공급하는 공공주택
- (주택유형) 분양형으로 공급하되 임대형(분환전환형)도 선택 가능
- (대출지원) 1%대 대출지원을 통해 초기부담을 경감

□ 부지확보 실적 및 계획

- (실적) 전국 공급목표 10.0만호 중 80%인 8.0만호를 확보 완료
이 중 기존택지는 3.9만호, 신규택지는 4.1만호
- 수도권은 목표 7만호 중 6.0만호를 확보하여 목표 달성률 86%

< 신혼희망타운 부지확보 현황(만호) >

구 분	공급목표	기 확보물량			추가확보 계획물량
		계	기존택지	신규택지	
계	10.0	8.0	3.9	4.1	2.0
수도권	7.0	6.0	2.8	3.2	1.0
지방	3.0	2.0	1.1	0.9	1.0

- (계획) 연말까지 2.0만호(수도권 1.0만호) 택지 추가 확보 완료 추진

<2> 수도권 신혼희망타운 분양계획

□ 금년 12월 위례, 평택 고덕에서 신혼희망타운 첫 분양 실시

○ 수도권은 '19년에 0.6만호를 포함하여 '22년까지 5.4만호 분양

* 지방은 '19년 4천호를 포함하여 '22년까지 1.8만호 분양 (☞p.12 참고)

□ 사업승인·실시설계 병행추진 등 일정단축을 통해 최대한 신속 추진
(신규지구는 보상 등 일정을 감안할 때 '21년 이후부터 분양 가능)

구 분	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	'23년이후
합계 (80,439)	1,399	10,522	15,100	25,207	19,371	8,840
수도권 (59,757)	1,399	6,468	12,646	16,327	16,786	6,131
서울 (6,428)		2/4분기 서울양원(405) 4/4분기 수서역세권(635)	4/4분기 고덕강일 (3,538)	성동구치소 (700)	은평재정비 (810) 개포동재건마을 (340)	* 이텔릭체는 서울시 제안
경기 (49,391)	(12월)위례 (508) (12월)평택고덕① (891)	3/4분기 화성동탄2①(1,171) 고양지축①(750) 남양주별내(383) 시흥장현①(964) 하남감일(510) 4/4분기 파주운정3(799) 파주와동(370) 화성봉담2(481)	1/4분기 양주회천(696) 2/4분기 고양지축②(607) 의정부고산(900) 화성동탄2②(1,554) 3/4분기 시흥장현②(598) 4/4분기 과천시식(545) 부천괴안(356) 부천원종①(540) 수원당수①(911) 의왕고천(899) 김포고촌2(273) 의왕초평(689) 화성능동(340)	고양장항(1,312) 과천주암①(816) 수원당수②(1,011) 용인연남(458) 평택고덕②(600) 남양주진접2① (1,500) 부천원종②(400) 군포대야미① (550) 구리갈매역세권① (1,600) 의왕월암①(700) 성남금토①(800) 성남북정1①(700) 성남서현①(740) 화성여천①(500) 시흥거모①(1,000) 광명하안2①(500호) 의왕청계2①(300호) 성남신촌(300호) 시흥하중①(500호) 의정부우정①(600호)	과천주암②(640) 김포고촌(541) 남양주진건 (1,814) 포천송우2(940) 남양주진접2② (1,653) 군포대야미② (1,250) 구리갈매역세권② (1,000) 의왕월암②(650) 성남금토②(908) 성남북정1②(845) 성남서현②(760) 화성여천②(435) 시흥거모②(1,300) 광명하안2②(500호) 의왕청계2② (300호) 시흥하중② (400호) 의정부우정② (600호)	군포대야미③ (886) 구리갈매역세권③ (995) 의왕월암③ (667) 성남북정1③ (800) 시흥거모③ (485) 광명하안2③ (400호)
인천 (3,938)			3/4분기 인천논현2(200)	인천가정2① (740)	인천가정2② (500) 검암역세권① (600호)	인천가정2③ (498) 검암역세권② (1,400호)

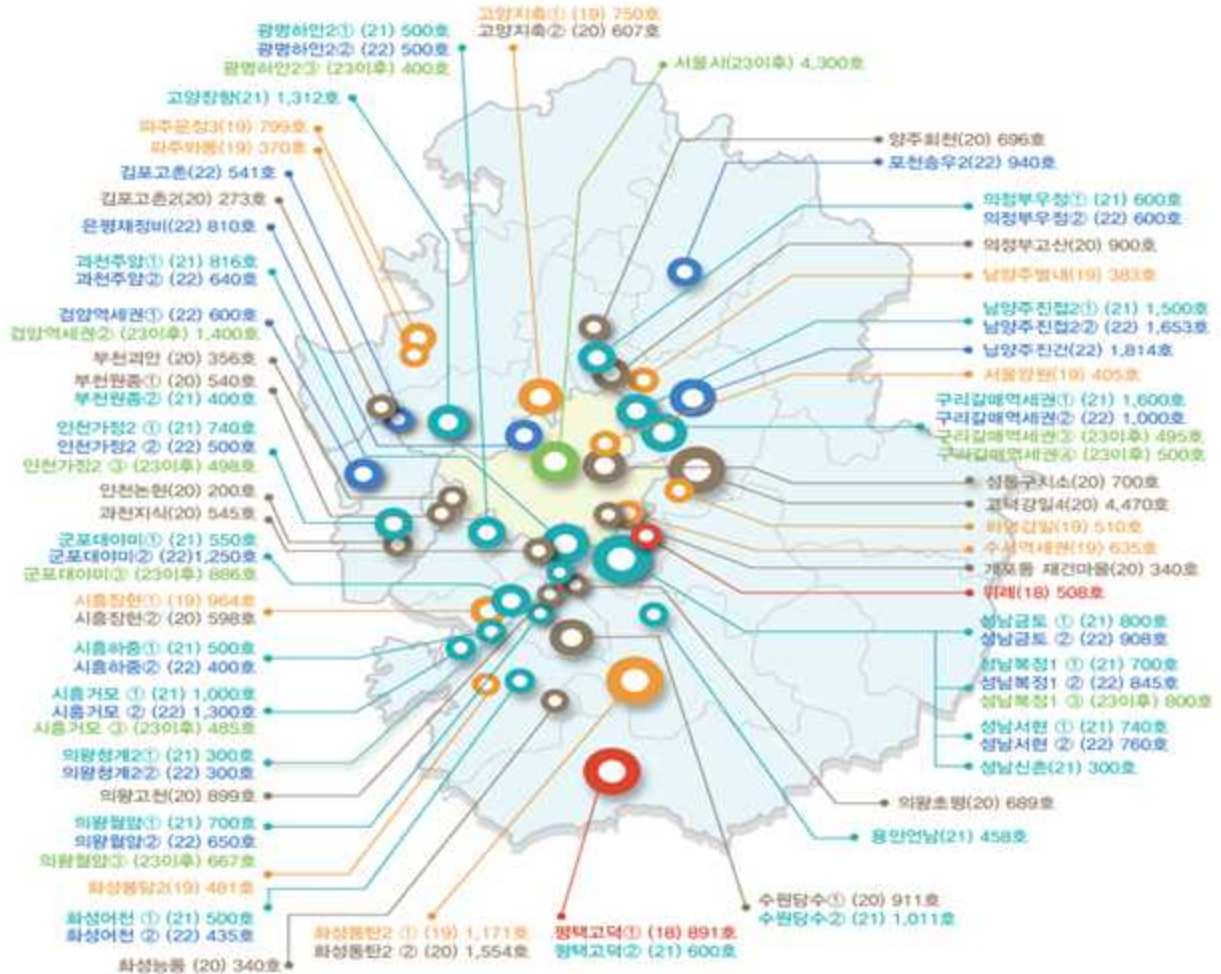
* 동일지구에 신혼희망타운 공급계획이 2회 이상인 경우 ①②③으로 구분표기

* 1.0만호 택지확보가 추가 되는대로 공급계획에 반영

* 지구계획 수립, 사업계획 승인 등 과정에서 구체적인 물량 및 시기 변경 가능

참고

수도권 신혼희망타운 공급 예정지 지도 * 공급지구(분양년도) 호수



참고

지방 신혼희망타운 공급계획

구 분	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	'23년이후
합계 (20,682)	-	4,054	2,454	8,880	2,585	2,709
		4/4분기 아산탕정① (1,114) 부산기장(659) 행복도시(500) 완주삼봉(881) 양산사송①(900)	2/4분기 대구울하1(250) 대전천동(300) 아산탕정②(425) 양산사송②(479) 3/4분기 울산다운2 (1,000)	부산명지(1,018) 남원주역세권 (606) 원주무실(862) 청주지북(810) 전주역세권(700) 김해진례(631) 경산대임①(682) 대구연호①(600) 울산태화강변① (460) 광주선운2① (550) 부산내리2(500) 창원명곡(670) 밀양부북(466) 창원태백(100) 제주김녕(225)	경산평산 (300) 경산대임② (682) 대구연호② (600) 울산태화강변② (453) 광주선운2② (550)	경산대임③ (1,365) 대구연호③ (719) 광주선운2③ (625)

* 공급시기는 시장 상황 등에 따라 조정 가능

* 1.0만호 택지 확보가 추가 되는대로 공급계획에 반영

V. 제도 개선을 통한 도심 내 주택공급 기반 마련

1. 도심 내 공급 확대를 위한 도시규제 등 정비

<1> 도시규제 완화

① 서울 상업지역 주거용 비율 및 용적률 상향

- (현행) 서울시는 상업지역내 주거복합건물의 주거의 용도비율을 20% ~ 30% 이상, 주거용 사용부분의 용적률 400% 이하로 규정

* 국토계획법상 주거복합건물의 주거비율은 상업지역의 경우 연면적의 90% 미만의 범위 내에서 조례로 위임

- (개선) 서울시 상업지역 내 주거복합 건물의 주거의 용도비율을 일괄 20% 이상으로 하향하고, 주거용 사용부분의 용적률을 상향(400→600%)
(‘18.下, 서울시 도시조례 개정 추진)

* 서울시 도시계획 조례 개정 후 3년간 한시적으로 시행

- 증가된 용적률의 50%는 임대주택으로 공급 의무화

② 서울 준주거지역 용적률 상향

- (현행) 서울시는 준주거지역 용적률을 400% 이하*로 규정

* 국토계획법상 준주거지역의 용적률 상한인 500%의 범위 내에서 조례로 정함

- 다만, 도심 내 역세권에서 임대주택을 용적률 초과 부분의 50% 이상 건축시 용적률을 500% 부여

- (개선) 역세권 뿐 아니라 서울의 모든 준주거지역에서 임대주택을 용적률 초과 부분의 50% 이상 건축 시 용적률 500% 부여
(‘18. 下, 서울시 도시조례 개정 추진)

* 서울시 도시계획 조례 개정 후 3년간 한시적으로 시행

<2> 개발사업의 기부채납 대상에 임대주택 포함

- (현행) 도시지역 내 지구단위계획 구역에서 건축물 건축시 건폐율 등의 완화 적용을 위한 기부채납 대상이 '기반시설'로 한정
- (개선) 기반시설이 충분한 경우에는 공공임대주택도 기부채납이 가능하도록 개선 ('18.下, 「국토계획법 시행령」 개정 추진)
 - 대규모 민간부지 개발을 통해 공공주택 등 주택 공급 확대 가능

<3> 역세권 주택 공급 확대

① 역세권 용도지역 상향

- 교통이 편리한 서울시 역세권의 용도지역을 상향하여 임대주택 및 분양주택 공급 확대
 - 증가된 용적률의 50%는 임대주택 등*으로 공공기여 의무화
 - * 임대주택(최대 30%), 창업임대오피스, 공공임대상가, 문화시설, 공용주차장 등
 - '19년 시범사업 추진(5개소) 후 단계적으로 사업 추진 (서울시 자체 사업)

② 역세권 청년임대 부설주차장 설치 기준 등 완화

- 역세권 소형임대주택에 대해서는 조례로 완화할 수 있도록 위임된 세대당 주차대수 위임 범위(현행 50%) 확대 검토 ('18.下, 주택건설기준 등에 관한 규정 개정)
 - * 차량 미보유자 등에 한하여 임차인으로 선정하고, 사후 운영을 관리하는 등 서울시가 지역 주차난이 없도록 철저히 관리 하는 경우에 한하여 완화
- 또한, 지자체가 임대사업자 및 임차인대표회의와 협의 결정 시 역세권 임대 부설주차장 외부 개방 허용 ('18.下, 민간임대법 시행령 개정)
 - * 주차장 개방에 따른 수익을 관리비 등에 활용하여 입주자 부담 경감 가능

2. 소규모 정비사업 활성화를 통한 도심 내 공급 확대

<1> 공적임대 공급시 인센티브 개선

- (현행) 연면적 20% 이상 공적임대 공급 시 법적 상한용적률까지 인센티브를 부여하나, 인센티브 대비 혜택이 크지 않은 상황*
 - * 예) 용적률혜택(50%)=법적상한용적률(250%) - 조례 용적률(200%)
임대의무용적률(50%) = 법적상한용적률(250%) × 20/100
⇒ 용적률 인센티브를 받아도 일반분양물량 증가가 없어 효과 반감
- (개선) 소규모정비를 통한 공적임대 확대를 위해 연면적 또는 세대수 20% 이상 공적임대 공급 시 용적률 혜택 부여(‘18. 下, 「빈집법」 개정)

<2> 기반시설 인센티브 부여

- (현행) 소규모 정비사업으로 공동이용시설 설치 시 용적률 인센티브를 부여하나, 기반시설 설치 시 용적률 인센티브는 없는 상황
- (개선) 주거환경 개선을 위해 소규모정비사업으로 기반시설 부지 제공 또는 설치 시 용적률 혜택 부여 (‘18. 下, 「빈집법」 개정)
 - 도로 등 기반시설 미흡으로 사업성이 낮은 지역에서 기반시설을 설치하더라도 용적률 상 손해가 없도록 하여 사업 활성화 유도

<3> 자율주택 정비사업 대상 확대

- (현행) 연립주택은 단독으로 소규모재건축이 가능하나, 20세대 미만 소규모 연립은 사업성이 부족해 소규모 정비가 어려운 상황
- (개선) 20세대 미만 연립도 인근 단독주택 또는 다세대 주택과 함께 정비할 수 있도록 자율주택정비사업* 대상 추가(‘18. 下, 「빈집법」 개정)
 - * 20세대 미만 단독·다세대주택을 대상으로 주민합의체를 구성하여 통합정비

<4> 가로구역 요건 완화

- (현행) 가로주택 정비사업 시행을 위해서는 기존 가로구역(Block)이 폭 6m 이상의 도로로 둘러싸여 있어야 사업 추진이 가능
 - 다만, 대부분의 노후 주거지는 도로 폭이 좁아 가로구역 요건을 충족 하지 못해 가로주택 정비사업 활성화 어려움
- (현행) 가로주택 정비사업을 통해 폭 6m 이상의 도로가 설치 예정*인 경우에도 가로구역 요건을 충족하는 것으로 간주하여 사업 추진
 - * 다만, 사업부지를 둘러싼 도로 중 최소 1면은 6m 도로가 설치되어 있어야 함

<5> 일반분양분 매입 지원

- (현행) 가로주택정비사업으로 공급되는 일반분양주택이 미분양되는 경우 LH에서 일부만 매입*하여 사업자의 부담으로 작용
 - * (가로주택) 일반분양 주택수의 30%, (자율주택) 일반분양 주택수의 100%
- (개선) 사전에 조합과 협의된 경우에는 일반분양주택을 전량 매입*할 수 있는 『소규모정비 임대리츠』 설립 추진('18.12)
 - 주택도시기금과 LH가 출자한 리츠가 주민합의체, 조합 등이 건설한 자산을 선매입하여 10년간 임대운영 후 분양전환
 - * 설계·시공은 LH 또는 소규모정비 임대리츠가 정하는 가이드라인에 따라 진행

<6> 자율주택정비사업 기금융자 조건 개선

- (현행) 자율주택 정비사업으로 기금 용자 시 준공시점에 상환하고 있어 사업비 회수에 장기간이 소요되는 공공지원주택 공급 저조
- (개선) 자율주택정비사업을 통해 연면적 또는 세대수의 20% 이상 공공지원주택 공급 시 용자기간 연장*(5년→10년)
 - * 용자기간(10년) = 건설기간(2년) + 공공지원주택 임대기간(8년)

[별 첨]

1차 신규택지 참고자료

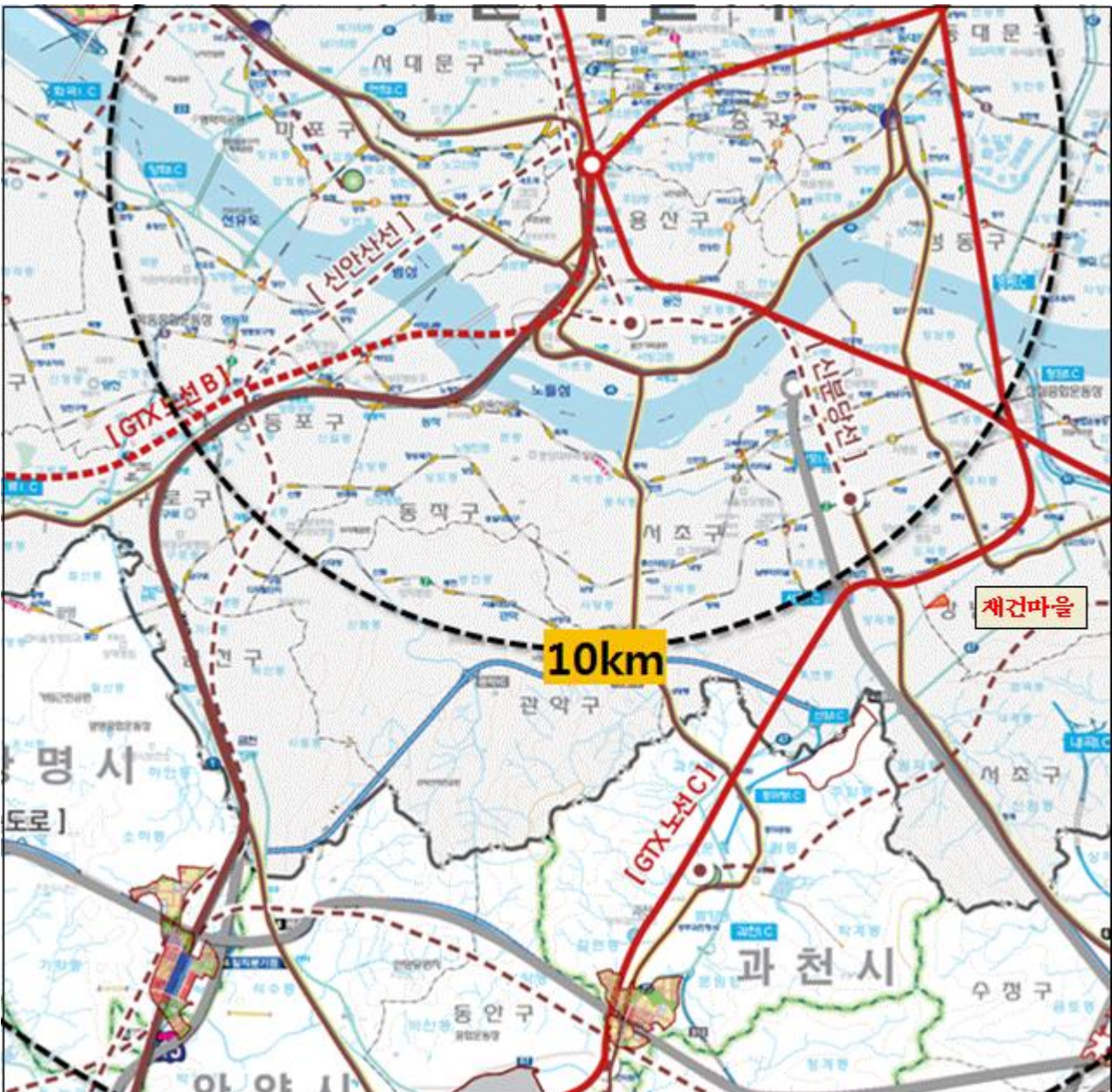
1 舊 성동구치소

소재지	• 서울특별시 송파구 가락동 162 일원
면적	• 58천m ² (18천평)
건설호수	• 1,300호
입지여건	• 지하철 오금역(3, 5호선 교차)과 도보 2분 거리(200m)로 대중교통 접근성이 매우 뛰어남
개발컨셉	• 오금공원 및 가락근린공원의 환경요소를 활용한 친환경 단지 조성



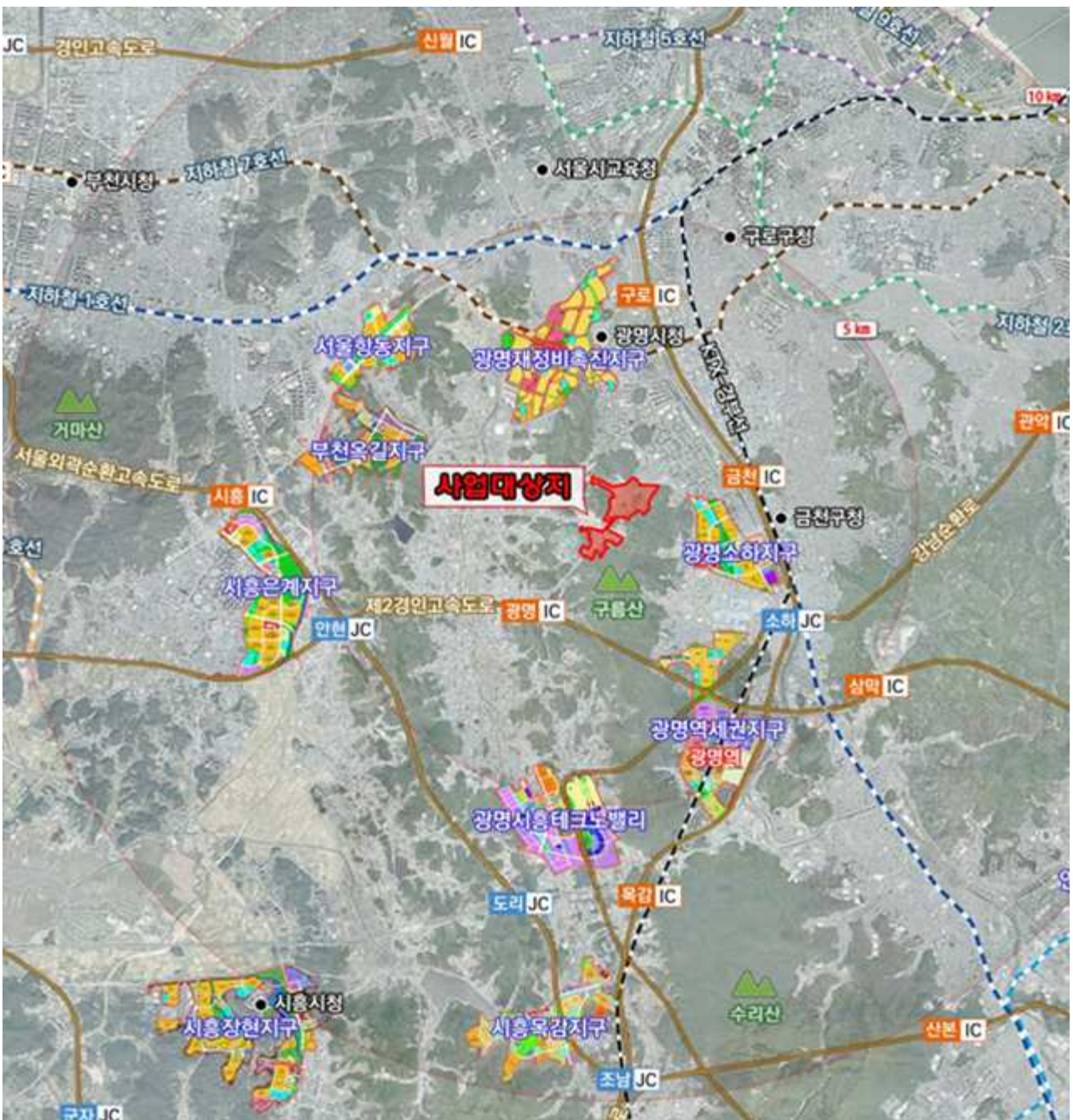
2 개포동 1266 (재건마을)

소재지	<ul style="list-style-type: none"> 서울특별시 강남구 개포동 1266 일원
면적	<ul style="list-style-type: none"> 13천㎡ (4천평)
건설호수	<ul style="list-style-type: none"> 340호
입지여건	<ul style="list-style-type: none"> 지하철 3호선 매봉역과 1km 내 위치하고 있어 대중교통 접근성 양호
개발컨셉	<ul style="list-style-type: none"> 양재천 등의 환경요소를 활용한 친환경 단지 조성



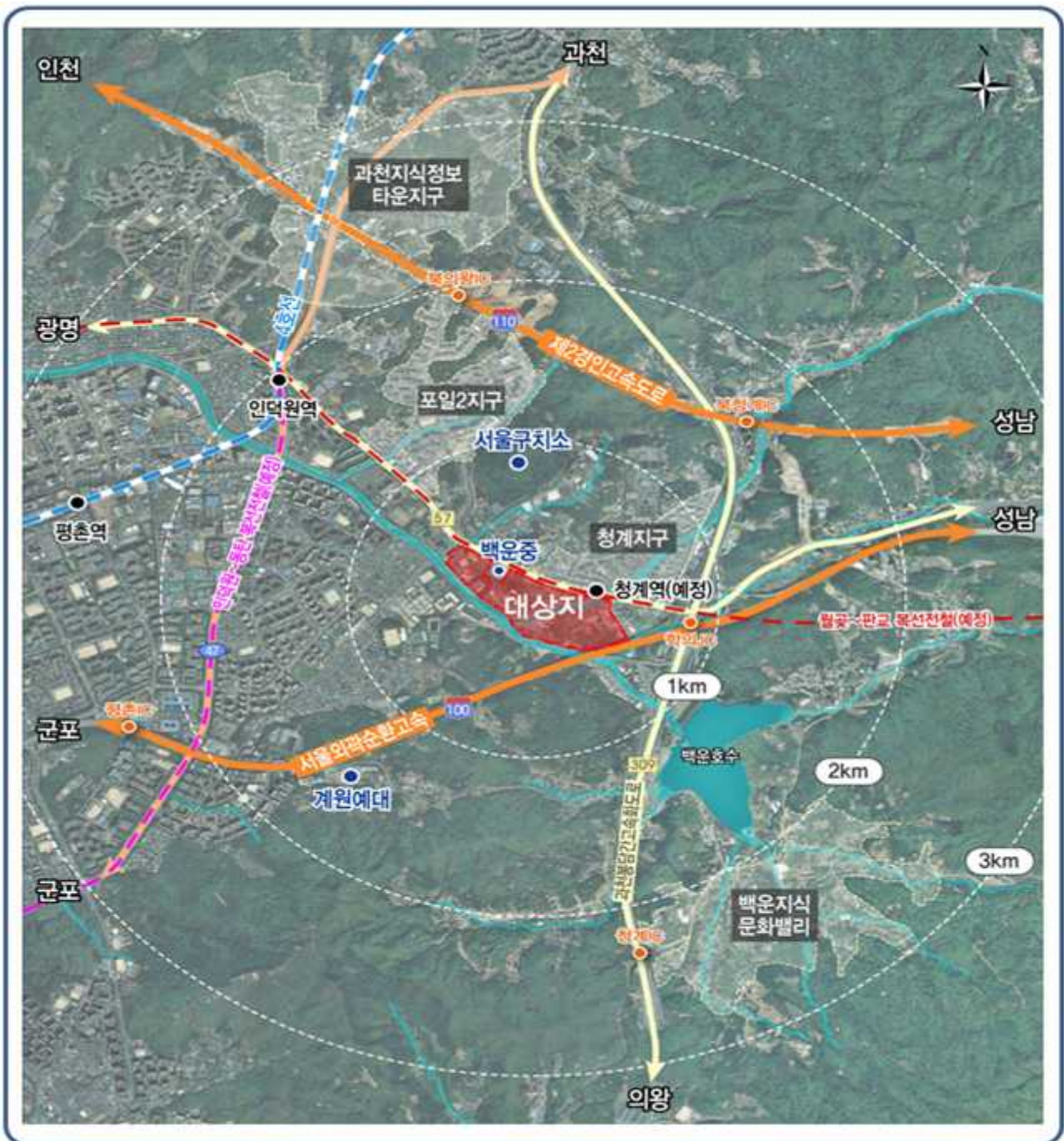
3 광명 하안2

소재지	<ul style="list-style-type: none"> 경기도 광명시 하안동 일원
면적	<ul style="list-style-type: none"> 593천m² (179천평)
건설호수	<ul style="list-style-type: none"> 5,400호
입지여건	<ul style="list-style-type: none"> 제2경인고속도로(광명IC, 2.5km), 서해안고속도로(금천IC, 2.0km) 등 인접으로 교통 접근성 양호
개발컨셉	<ul style="list-style-type: none"> 한국수출산단(서울 구로구), 기아자동차(소하리) 등 주변 대규모 산업단지의 배후주거단지로 개발 도덕산, 구름산을 잇는 생태녹지축 연계를 통해 친환경 주거단지 조성



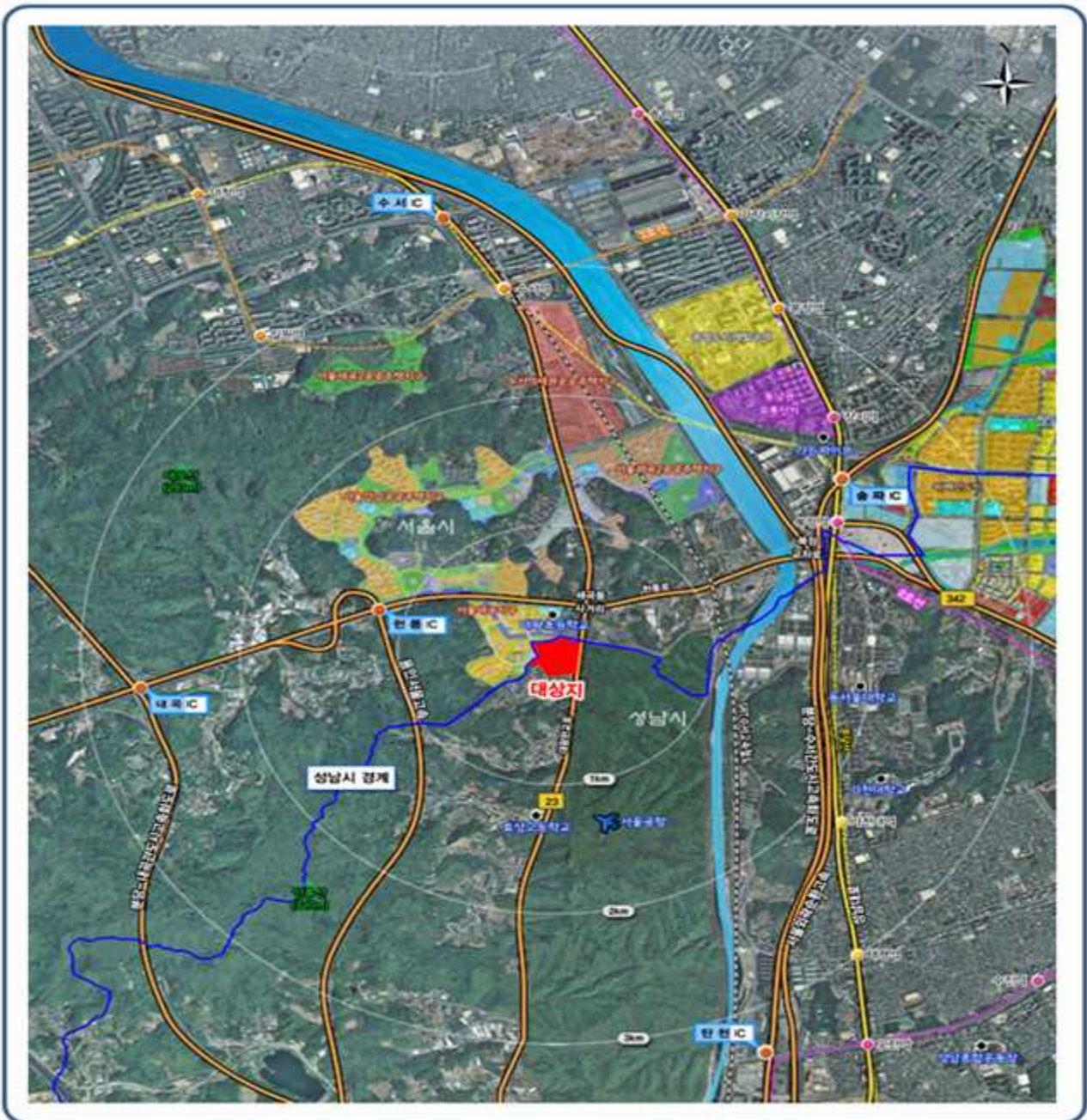
4 의왕 청계2

소재지	<ul style="list-style-type: none"> 경기도 의왕시 포일동 602번지 일원
면적	<ul style="list-style-type: none"> 265천m² (80천평)
건설호수	<ul style="list-style-type: none"> 2,560호
입지여건	<ul style="list-style-type: none"> 지하철 4호선 인덕원역(2.0km) 인접, 국지도 57호선 연접으로 대중교통 접근성이 매우 뛰어남
개발컨셉	<ul style="list-style-type: none"> 백운호수, 청계산, 학의천 등을 연계한 물길이 흐르는 친환경 정주공간 조성 충분한 자족용지 등 일자리, 미래성장동력을 갖춘 스마트지구 조성



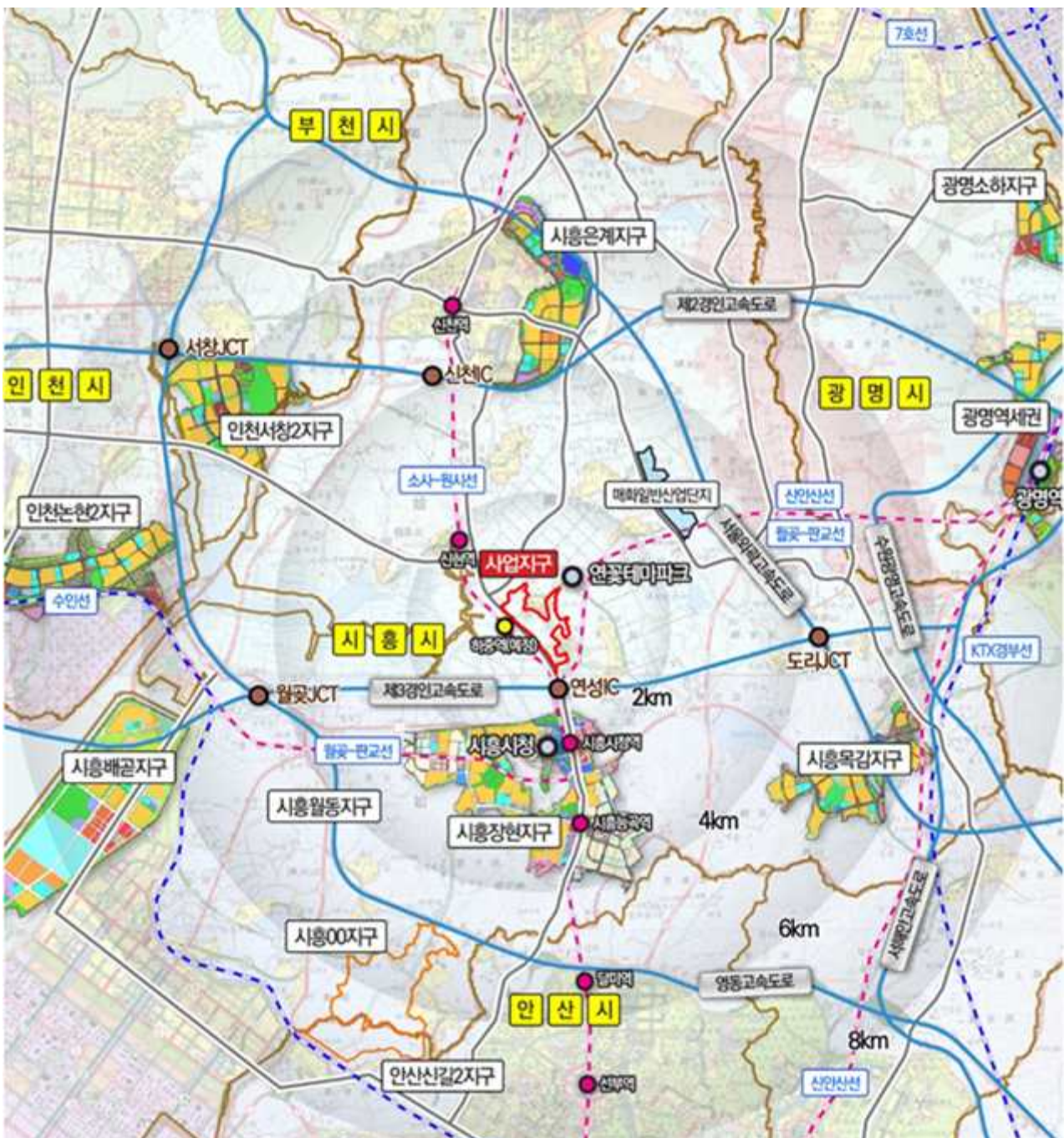
5 성남 신촌

소재지	<ul style="list-style-type: none"> 경기도 성남시 수정구 신촌동 일원
면적	<ul style="list-style-type: none"> 68천m² (21천평)
건설호수	<ul style="list-style-type: none"> 1,100호
입지여건	<ul style="list-style-type: none"> 복정역(8호선, 분당선 1.8km), 수서역(SRT, 3호선, 분당선, 3km)이 위치하여 대중교통 양호 용인서울고속도로(현릉IC, 1.5km), 서울 외곽고속도로(송파IC, 2.0km)가 인접하여 도심 접근성 양호
개발컨셉	<ul style="list-style-type: none"> 세곡지구와 연계한 강남수요 대체 가능한 친환경 녹색도시 구현 직주근접 및 서울권 출퇴근이 가능한 콤팩트 시티 조성



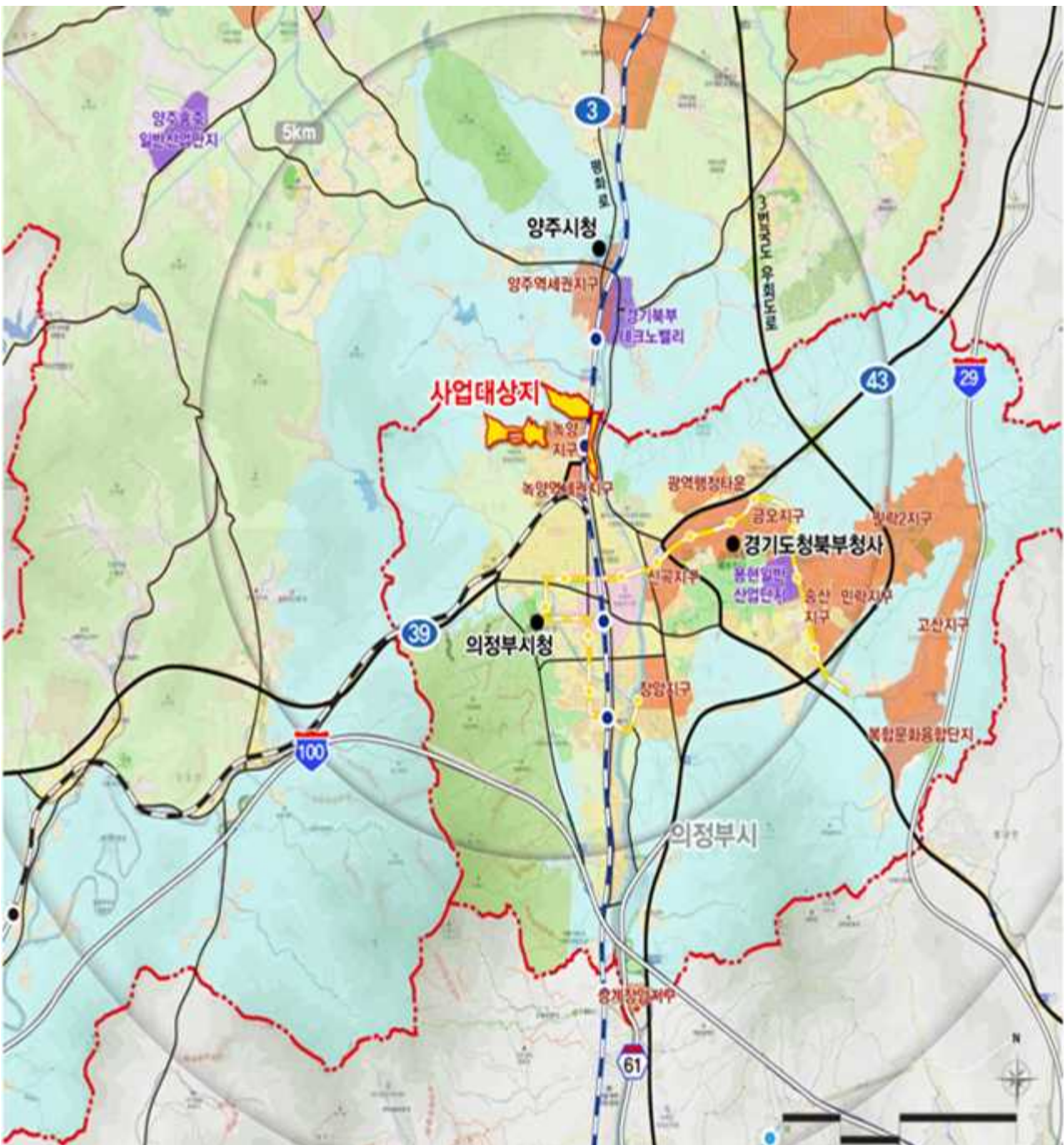
6 시흥 하중

소재지	<ul style="list-style-type: none"> 경기도 시흥시 하중동 일원
면적	<ul style="list-style-type: none"> 462천m² (140천평)
건설호수	<ul style="list-style-type: none"> 3,500호
입지여건	<ul style="list-style-type: none"> 제3경인고속도로 및 소사-원시선 인접(신현역, 시흥시청역 2km 이내)으로 교통접근성 우수 시화국가산단 등 대규모 산업단지 인근으로 배후수요 풍부
개발컨셉	<ul style="list-style-type: none"> 지역 자산(관곡지, 연꽃테마파크) 및 하중역사(예정)과 연계한 지역특화산업 육성



7 의정부 우정

소재지	<ul style="list-style-type: none"> 경기도 의정부시 녹양동 58 일원
면적	<ul style="list-style-type: none"> 518천m² (157천평)
건설호수	<ul style="list-style-type: none"> 4,600호
입지여건	<ul style="list-style-type: none"> 지하철 1호선 녹양역 연접하여 대중교통 접근성 양호
개발컨셉	<ul style="list-style-type: none"> 자족시설 배치 및 신혼부부·청년층 위주의 일자리 연계형 주거단지 개발 녹양역 역세권 고려하여 상업·업무·주거 복합개발 추진



8

인천 검암역세권

소재지	<ul style="list-style-type: none"> 인천광역시 서구 검암동 일원
면적	<ul style="list-style-type: none"> 793천m² (240천평)
건설호수	<ul style="list-style-type: none"> 7,800호
입지여건	<ul style="list-style-type: none"> 검암역(공항철도, 인천지하철 2호선) 연접, 검바위역(인천지하철2호선)과 1km내 위치하여 교통 접근성 우수 개발 완료된 청라지구 등 주변으로 젊은층의 주거수요 풍부
개발컨셉	<ul style="list-style-type: none"> 도시첨단 산업, 물류 기능 도입 등 자족성 복합도시 조성 경인아라뱃길과 연계한 남북축 녹지축 구축

