 <b>국토교통부</b>		<h1>보 도 자 료</h1>	
희망을 잇다, 삶을 잇다. 주거복지 로드맵		<b>배포일시</b>	2018. 4. 3(화) / 총 7매(본문4매, 참고3매)
<b>담당 부서</b>	주택정비과	<b>담당자</b>	• 과장 유삼술, 사무관 최승연, 주무관 정재엽 • ☎ (044) 201-3385, 4080
<b>보 도 일 시</b>		2018년 4월 4일(수) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 4. 4.(수) 6:00 이후 보도 가능	

## 포항 용흥4구역 등 5곳 정비사업 연계 공적임대주택 후보지 선정 5.6천 호 공급 가능 규모…일반분양 분 전체를 공적임대주택으로 공급

- 노후 단독·다세대주택이 밀집한 포항시 용흥4 주택재개발사업 구역은 지진 등 재난위험에도 불구하고 신축주택 미분양 우려, 사업성 부족 등을 이유로 사업이 장기간 정체돼있었다. 그러나 최근 새로운 돌파구를 찾은듯하다.
- 국토교통부(장관: 김현미)는 ‘주거복지 로드맵(‘17. 11. 29)’ 후속조치 일환으로 실시한 ‘18년 상반기 공공지원 민간임대 연계형 정비사업 공모(‘17. 12. 11. ~ ‘18. 2. 9. 접수) 결과, 포항 용흥4 재개발구역 등 5개 정비구역을 공공지원민간임대 연계형 정비사업 후보 구역으로 선정했다.
  - 지역별로는 경기, 인천, 대구, 경북, 강원 에 각 1구역씩 선정되었으며, 공적임대(공공지원민간임대, 공공임대 등)주택 약 5.6천 호를 공급할 수 있는 규모다.

### 【‘18년 상반기 공공지원민간임대 연계형 정비사업 후보구역 선정결과】

지역	선정 구역	사업명	공적임대주택 공급가능 물량(호)
총계	5	-	5,560
강원	1	원주시 원동 다박골 재개발	1,270
경기	1	파주시 문산3리 재개발	871
대구	1	서대구지구 재개발	2,020
인천	1	남구 송의3 재개발	704
경북	1	포항시 용흥4 재개발	695

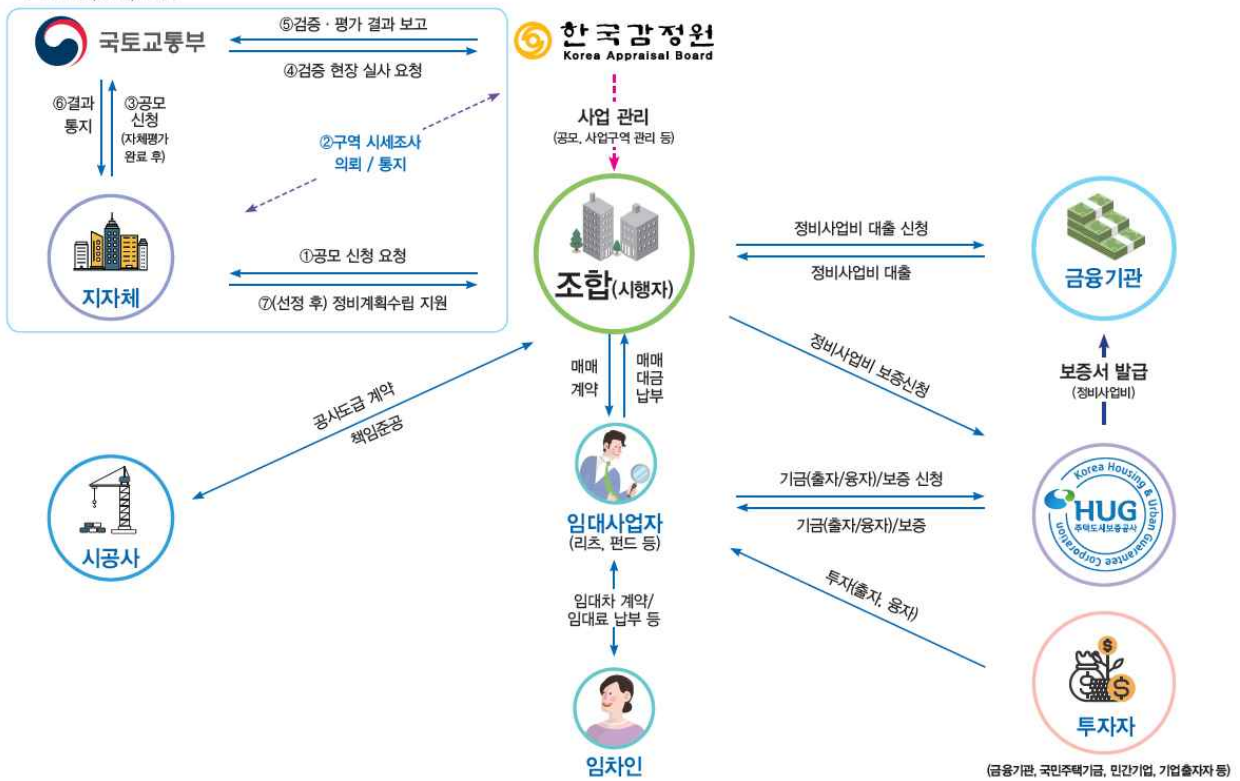
- 이번 공모를 통해 선정된 구역은 기금 출·용자 및 보증 등 자금 조달을 지원받아 사업이 장기 정체되고 있던 구역의 정비사업을 재개하는 동시에, 일반분양 분 전체를 공적임대(공공지원민간임대, 공공임대 등)주택으로 공급한다는 점에서 그 의미가 크다.
  - 여기서 공급되는 공공지원 민간임대주택은 전체 물량을 시세 대비 95% 이하로 공급하고, 청년·신혼부부를 위한 특별공급(임대조건 85%이하) 등 기존 기업형 임대주택의 공공성이 대폭 강화된 공적 임대주택의 한 유형이다.
  - 특히, 이번에 선정된 구역들은 공공지원 민간임대주택 외에도 기존 주민의 재정착률을 높이기 위해 정비사업 시행자가 자발적으로 재정착 임대주택(공공임대) 공급을 계획하였다는 점에서 후보지들의 공적인 기능이 더욱 기대된다. (참고1 ☞ 재정착임대주택 공급개요)
- 이번 공모는 수요가 있는 정비구역에 공적임대주택을 공급하는 것을 목표로, 지난해 12월 11일부터 지난 2월 9일까지 전국 지자체를 대상으로 접수를 실시하였으며, 전국 6개 시·도에서 총 9개 정비 구역을 신청했다. (참고2 ☞ 공모 신청 구역 상세)
  - 신청 구역에 대한 평가는 지자체가 자체적으로 평가하는 일반 평가(65점+가점 5점)와 지자체와 조합에 대한 인터뷰, 배후지 임대 수요 점검 등 한국감정원이 수행하는 현장실사평가(35점)로 진행 됐다.(참고3 ☞ 공공지원 민간임대주택 연계형 정비사업 평가 지표)
- 이번에 최종 선정된 5개 후보지들은 교통여건과 주거 편의 여건이 우수하고, 직주근접성이 뛰어나 임대사업을 하기 위한 기본 조건을 잘 갖추고 있다.
  - 특히, 원주 다박골, 파주 문산3리, 서대구지구 재개발구역 등 3개 구역은 이미 공공지원 민간임대주택 공급을 원하는 임대사업자를 선정하였으며, 나머지 구역들도 사업성 검증 및 사업 시행자와 지역주민들의 사업 추진 의사가 타진된 상황으로, 사업의 성공 가능성을 인정받고 있다.

- 아울러, 지난해 지진으로 큰 피해가 발생한 포항시에 위치한 용흥4구역의 경우 이번 공모 선정을 통해 지진에 매우 취약한 저층·노후불량 건축물 밀집 지역을 신속히 정비하여 지진으로부터 안전하며, 공공성이 높은 공적임대를 공급한다는 점에서 그 상징성이 크다.
- 국토교통부는 이번에 선정된 구역들의 원활한 사업 정상화를 위해 해당 구역의 조합, 지자체 및 임대사업자와 간담회를 개최하는 등 민간 - 공공 간 긴밀한 협력체계를 구축·운영할 예정이다.
- 아울러, 사업 의향을 타진하였지만 준비 부족 등으로 이번 공모에 참여하지 못한 구역들이 다수 존재함을 감안하여 연내 추가 공모를 통해 정비사업과 연계하여 공적임대를 공급하는 추가 사업 후보지 선정도 지속해 나갈 계획이다.

※ 공공지원 민간임대주택 연계형 정비사업이란?

- 재개발, 재건축 등 정비사업에서 조합원 외 제3자에게 매각하는 일반분양 분을 임대사업자가 통매입하여 공공지원민간임대주택으로 공급
  - \* 정비조합은 조합원에게 제공할 공동주택 외에 제3자에게 분양할 공동주택을 건설하고, 이를 매각함으로써 정비사업 시행에 필요한 사업비 마련
- 일반분양 분을 시세보다 저렴(예 : 시세 80% 수준)하게 매각하여 임대사업자 및 재무적 투자자(FI) 유치에 유리한 조건 마련
  - 지자체는 용적률 상향을 통해 일반분양 분의 공급 물량을 늘려, 조합원 분담금을 당초 수준으로 유지할 수 있도록 지원

구역선정(공모) 절차



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정비과 최승연 사무관(☎ 044-201-3385)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

## 참고 1

## 재정착임대주택 사업 개요

- (도입배경) 정비사업 추진시, 공급되는 신축주택의 높은 분양가·임대료로 정비사업 구역 내 기존 거주민들이 재정착하기 어려운 문제 상존
  - 「주거복지로드맵(17.11.29)」에서 민간임대주택 연계형 정비사업의 공공성 강화 방안으로 재정착 임대주택 공급추진 발표
  - ⇒ 기업형 민간임대 연계형 정비사업 구역 주민의 재정착 지원과 공공성이 강화된 기업형 민간임대 활성화의 효과 기대
- (재정착임대) 기금·LH가 출자하는 리츠가 민간임대 연계형 정비 구역의 분양 또는 조합원 계약 포기 물량을 매입하여, 정비구역 내 기존 주민 및 취약 계층에게 저렴한 공공임대 주택\* 공급

\* 기업형임대 리츠와 같은조건(시세대비 80~85%수준)으로 매입, 저렴한 임대료로 공급 (예) 매매시세 3억(전세 2.4억) 주택을 보증금 1.1억, 월 30만원으로 임대(시세 85%수준)

<재정착임대주택 도입 시 주택공급구조>

재정착리츠 도입 前				재정착리츠 도입 後			
조합원	분양	계약	조합원분	조합원	분양	계약	조합원분
		계약 포기	뉴스테이			계약 포기	공공임대
	분양 포기				일반분양	분양 포기	
일반분양				일반분양			

\* 조합원 = 분양선택 조합원(분양후 미계약 포함) + 분양포기 조합원(현금청산)

- (운영방안) LH가 자산관리회사(AMC)로서 리츠 설립·운영\*을 담당
  - \* 사업비의 20%는 기금·LH 출자, 80%는 기금융자, 민간차입(HUG보증) 등으로 총당
  - 의무임대기간 종료 시 시장상황에 따라 계속임대하거나 감정 가격으로 매각(분양전환)하여 주택수급 조절

< 재정착리츠 사업구조도 >



## 참고 2

## '18년 공공지원민간임대 연계형 정비사업 공모 접수현황

(단위 : 호, 명)

연번	위 치	구 역 명	전체 세대 수 (A)	조합원 분양 (B)	공적임대				비고
					계	공공임대 (C)	재정착임대 (D)	공공지원 민간임대 (E)	
	합계	6개 시·도 9개 구역	13,716	4,572	9,144	610	438	8,096	
	인천광역시	3개 구역	2,534	1,335	1,199	80	56	1,063	
1	동구 송현동	송현1,2차아파트 주택재건축정비사업	943	795	148	0	7	141	
2	남구 송의동	송의3 주택재개발정비사업	952	248	704	48	33	623	
3	중구 송월동	송월구역 주택재개발정비사업	639	292	347	32	16	299	
	대구광역시	1개 구역	3,053	1,033	2,020	153	93	1,774	
4	서구 평리동	서대구지구 주택재개발정비사업	3,053	1,033	2,020	153	93	1,774	
	경기도	2개 구역	1,673	527	1,146	55	65	1,026	
5	파주시 문산읍 문산리	파주문산3리 주택재개발정비사업	1,098	227	871	55	51	765	
6	동두천시 생연동	주공생연아파트 주택재건축정비사업	575	300	275	0	14	261	
	강원도	1개 구역	1,603	333	1,270	80	60	1,130	
7	원주시 원동	원동 다박골 주택재개발정비사업	1,603	333	1,270	80	60	1,130	
	경상북도	1개 구역	801	106	695	40	33	622	
8	포항시 용흥동	용흥4구역 주택재개발정비사업	801	106	695	40	33	622	
	충청북도	1개 구역	4,052	1,238	2,814	202	131	2,481	
9	청주 청원	우암1구역 주택재개발정비사업	4,052	1,238	2,814	202	131	2,481	

\* 공공임대(C)=A\*0.05, 재정착임대(D)=(A-B-C)\*0.05, 공공지원민간임대(E)=(A-B-C-D)

\*\* 조합원 분양 포기물량 발생 시 재정착임대로 공급되어 물량변동이 있을 수 있음

\*\*\* 국토부 서류접수 당시 공급 추정물량을 집계한 것으로 실제와 차이가 있을 수 있으며, 향후 사업 시행 시 계획변경, 조합원 분양신청률 등에 따라 소폭 변경될 수 있음

**참고 3**

**공공지원민간임대주택 연계형 정비사업 평가지표**

구분	검증분야	검증지표	검증목적	배점
일반 평가 지표	사업의 공공성 (35)	① 주민동의율	사업에 대한 주민참여도로 사업추진 필요성 판단	10
		② 정비구역 내 폐공가 비율	구역 내 주거환경에 따른 사업재개의 긴급성 판단	5
		③ 정비구역 내 영세가구 비율	구역 내 주민소득 수준에 따른 사업재개의 긴급성 판단	5
		④ 정비사업의 정체기간	정체된 정비사업의 사업 재개에 따른 공익효과 판단	5
		⑤ 정비사업 추진단계	향후 사업진행의 신속성 및 안정성 여부 판단	5
		⑥ 매도의향가격 비율	할인 매수를 통한 사업의 공공성 반영 가능성 판단	5
	사업입지 적정성 (30)	⑦ 주택보급률	구역 소재지의 주택재고 지표를 통해 임대수요 판단	5
		⑧ 전월세상승률	전월세 상승률로 사업입지 적정성 판단	5
		⑨ 교통환경여건	사업지 인근의 교통환경 여건을 통해 입지적정성 판단	5
		⑩ 주거편의여건	인근지역 주거편의시설 환경으로 입지적정성 판단	5
		⑪ 임대시세 / 매수가격 비율	임대사업의 투자수익률 판단	10
가점(5)	재정착임대주택 공급계획	사업시행자의 재정착 임대주택 공급계획 판단	(5)	
<b>소 계</b> (지자체 심사 통과기준 40점 이상)				<b>65점</b> (가점5)
현 장 실 사 평 가 지 표	사업추진 의지 (10)	⑫ 시행자 추진의지	사업시행자 면담 등을 통한 사업수진의지 판단	5
		⑬ 지자체 추진의지	지자체 면담 등을 통한 사업추진의지 판단	5
	정책 부합성 (10)	⑭ 공공지원임대사업 적합성	임대사업 참여자가 실질적 공공지원임대사업 적합성 평가	5
		⑮ 공공지원임대사업 준비도	사전준비에 따른 사업의 공공성 확보 및 추진신속성 판단	5
사업환경 (15)	⑯ 공공지원민간임대주택 수급균형	수급균형을 고려하여 지역 형평성 및 공급균형 판단	5	
	⑰ 임대사업 환경	임대사업에 영향을 미치는 비계량 요인에 대한 현장실사 반영	10	
<b>소 계</b>				<b>35점</b>
<b>합 계</b>				<b>100점</b>