
		<b>보 도 자 료</b>		
		배포일시 2020. 9. 22.(화) / 총 5매(본문4, 참고1)		
담당 부서	주거재생과	담 당 자	•과장 이지혜, 사무관 윤희근, 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	•처장 박현근, 단장 정우신, 차장 윤상원, 박성수 •☎ (055) 922-4255, 4256	
	서울주택도시공사 (도시재생기획처)	담 당 자	•처장 김길상, 부장 정희석, 과장 김영관 •☎ (02) 3410-7347	
보 도 일 시		2020년 9월 23일(수) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 9. 22.(화) 11:00 이후 보도 가능		

## 공공참여 가로주택 본궤도 진입...23일부터 2차 합동공모

- 1차 공모 22곳 중 지구선정 절차 진행 중...연내 가시적 성과 기대
- 2차 공모는 생활SOC 등 도시재생뉴딜 연계계획 반영 시 가점 부여키로

□ 국토교통부와 서울특별시는 가로주택정비사업의 공공성을 강화하는 한편, 주민들이 보다 손쉽게 참여할 수 있도록 2차 가로주택정비사업 합동공모(국토부·서울시·LH·SH)를 실시한다고 밝혔다.

- 가로주택정비사업은 종전 가로(街路)구역을 유지하면서 노후 주거지를 소규모(1만㎡이내, 공공성 충족시 2만㎡이내)로 정비하는 사업을 말한다.
- 가로주택정비사업은 절차 간소화\*, 사업비 용자\*\* 등 적극적인 지원에 따라 '20.9월까지 전국적으로 155개 조합이 설립되어 그 중 14개 사업이 착공, 6개 사업이 준공되는 등 사업의 효과가 점차 가시화되고 있다.

\* (기존 재개발·재건축) 정비계획 수립 및 정비구역 지정 → 추진위원회 구성 → 조합설립 → 사업시행계획인가 → 관리처분계획인가 → 착공 → 준공(평균 7~8년)  
 (가로주택정비) 조합설립 → 사업시행계획인가 → 착공 → 준공(평균 3~4년)

\*\* (이율) 연 1.2~1.5% / (한도) 총 사업비의 50~90%(기본 50%까지 용자가능, 공적임대주택 20% 이상 공급 시 20%p 상향, 공공참여 시 20%p 상향)

- 한편, 지난 5월 서울 도심 내 가로주택정비사업을 희망하는 지구들을 대상으로 1차 공모를 시행한 결과 22곳이 접수(LH 18곳, SH 4곳)된 바 있으며, 현재 공동사업시행을 위한 지구선정 절차를 진행 중이다.
  - 그간, 공모에 참여한 22곳을 대상으로 정비사업이 생소한 주민들에게 공공참여 가로주택정비사업에 대한 정책 취지 및 사업 지원 혜택 등을 소개하는 ‘찾아가는 설명회’를 15회 개최하였으며,
  - 사업시행요건·주민의 공동사업시행 의지 등을 종합적으로 고려하여 10월중 공동사업시행 지구를 최종 선정할 계획이다.
- 1차 공모에 대한 많은 관심에 힘입어, 이달 23일부터 2차 공공참여 가로주택정비사업 합동공모가 실시된다. 1차 공모와 마찬가지로 가로주택정비사업에 공공이 참여함에 따라 다양한 지원이 이뤄질 예정이다.
  - (기금융자 지원) 공공의 사업 참여에 따른 높은 공공성을 바탕으로, 융자 금리는 연 이율 1.5%에서 1.2%로 인하되며, 융자 한도는 총사업비의 50%에서 90%까지 상향된다.
  - (사업 안정화) 공공이 사업 전반을 관리함으로써 시공자 선정 등 사업 절차가 투명하게 진행되고, 일반 분양물량에 대한 매입 확약을 통해 미분양 우려가 해소되는 등 사업의 안정성을 높일 수 있다.
  - (이주지원) 종전자산(토지·주택의 감정평가액)의 70%까지 이주비 융자(연 1.2%)를 지원하여 이주지연으로 인한 사업차질을 예방할 수 있다.
  - (기타 지원사항) 공공임대주택을 20% 이상 건설하는 경우에는 사업시행면적 확대(1만→2만㎡), 용적률(조례 규정) 및 층수제한 완화\*, 분양가 상한제 적용제외\*\* 등 다양한 혜택이 부여된다.

\* 용적률, 층수제한 완화는 서울시 통합심의 결과에 따라 지구별 상이할 수 있음

\*\* 분양가 상한제 적용 제외는 주택법 개정 시행일('21.02.19) 이후부터 가능

- 특히, 이번 2차 공모에서는 도시재생뉴딜사업과의 연계도 강화하기 위해 ①서울시 도시재생뉴딜사업지(17곳) 내에서 신청하는 경우, ②도시재생인정사업 등을 통해 생활SOC(공용주차장 등)를 사업계획에 함께 반영하는 경우에는 선정 시 가점을 부여할 계획이다.

**< 공공참여 가로주택정비사업 공모 개요 >**

**◆ 공공참여 공모개요**

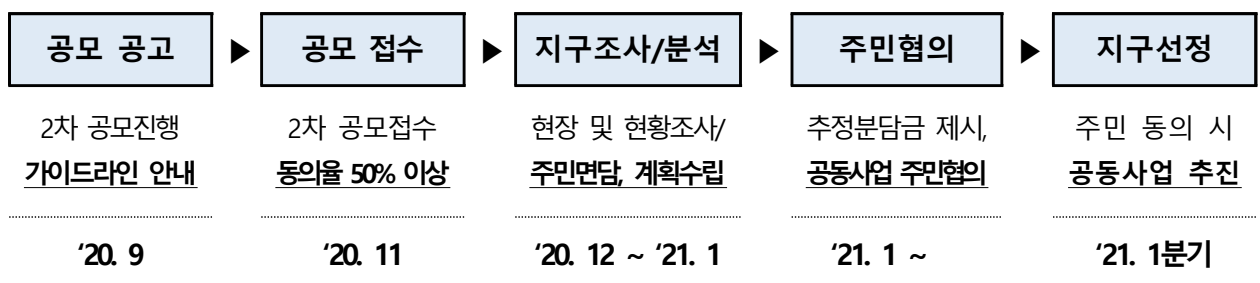
- (공모주체) 국토교통부, 서울특별시, 한국토지주택공사(LH), 서울주택도시공사(SH)
- (신청대상) 서울시 내 공공참여형 사업 공모에 주민 동의율 50% 이상인 가로주택 정비사업 추진·협의 중 또는 희망하는 지구
- (사업규모) 사업 시행면적 2만㎡ 미만 지구
- (선정기준) 공공성요건 충족에 대한 주민동의율 등 주민 참여의지, 사업성 분석 결과 등 사업실행 가능여부를 종합적으로 검토하여 대상지 선정
- (공모접수) 11월 11일(수) ~ 11월 25일(수)

**◆ 공공성 요건**

- (공공의 사업 참여) LH, SH 등 공기업이 공동시행자로 사업 참여
- (저렴한 주택공급) 공공이 시세보다 저렴한 분양주택 및 공공임대주택(10%) 공급
- (난개발 방지) 1만㎡ 이상의 경우 지구단위계획 등 수립 및 도계위 심의 의무화

- 공고 후부터 공모신청 시까지 지역 주민 등을 대상으로 홍보 및 상담을 진행하고, 코로나-19 수도권 확산에 따른 예방차원에서 공모 접수는 우편 또는 전자우편(비대면방식)으로 11월 11일부터 11월 25일까지 진행된다.

- 이후 사업성분석과 주민협의, 선정 평가 등을 거쳐 '21년 1분기에 2차 공공참여 가로주택정비사업지를 최종 선정할 계획이다.



□ 이번 공공참여 가로주택정비사업 공모에 당선된 사업지는 국토부·서울시·LH가 협업하여 마련한 「가로주택정비사업 디자인 가이드라인」 및 공공건축가 등 전문가 자문을 바탕으로 기존 가로주택과는 차별화되는 특화 설계를 적용해나갈 예정이다.

- 특화 설계되는 가로주택은 ①주변지역의 경관과 조화를 이루고, ②지역사회의 정체성(명소·역사 등)과 연계하며, ③지역의 특수성(경사도, 공원 등)을 활용함으로써 지역을 대표할 수 있는 건축물로 자리매김할 것으로 기대된다.

< 가로주택 디자인 개선방안(예시) >

<p>&lt; 주변지역 경관과 조화 &gt; (기존 저층·고층 건축물 활용)</p>	<p>&lt; 지역사회 정체성 연계 &gt; (단지 내부를 공원과 연결)</p>	<p>&lt; 지역사회 특수성 활용 &gt; (경사면을 활용한 건축)</p>

□ 국토교통부 주거재생과 이지혜 과장은 “공공참여형 가로주택정비사업이 활성화되어 노후된 저층 주거지의 주거환경이 개선되기를 기대한다”며,

- “앞으로도 가로주택정비사업이 도시재생을 위한 정비수단으로 적극 활용될 수 있도록 주민들의 자발적인 참여와 관심을 이끌어 나가겠다”고 밝혔다.

□ 서울특별시 주거환경개선과 김장수 과장은 “가로주택정비사업이 보다 활성화 될 수 있도록 인·허가를 지원하고 국토부와 협의하여 제도개선도 계속 추진할 것”이라고 밝혔다.

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

□ **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 도시재생뉴딜사업 지원**

- (기금) 총사업비의 50% 융자(금리 1.5%), 공적임대주택 20% 이상 공급 시 융자 한도 상향(70%), 공공참여시 한도 추가 상향(90%)
- (재정) 도시재생뉴딜사업지 내 또는 도시재생인정사업(도시재생법 제26조의2)으로 선정되어 주차장 등 공용시설을 가로주택정비사업과 함께 건축 시 공용시설에 대한 건축비 지원