

 <p>국토교통부 Ministry of Land, Infrastructure and Transport</p>	보 도 자 료		 <p>경제의 틀을 바꾸면 미래가 달라집니다.</p>
	배포일시 2015. 2. 17(수) 총 6매 (본문 4, 참고 2)	2015. 2. 17(수) 총 6매 (본문 4, 참고 2)	
마이홈 포털 www.myhome.go.kr 마이홈 콜센터 1600-1004 마이홈 상담센터 전국 36개소	·주택정비과 과장 김이탁, 사무관 한동균, 사무관 유지만 ·☎ (044) 201-3383, 3385, 3387		
보 도 일 시	2016년 2월 18일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. * 통신·방송·인터넷은 2.17(수) 11:00 이후 보도 가능		

『'16년 뉴스테이 연계형 정비사업』 15개 후보구역 선정

- 뉴스테이 2.4만호 공급 가능한 물량 -

- 국토교통부(장관: 강호인)는 『'16년 상반기 뉴스테이 연계형 정비사업』 공모('15.12.28일부터 금년 1.13일까지 접수) 결과, 공모에 참여한 37개 정비구역 중 서울 강북2구역 등 전국 6개 시·도, 15개 정비구역을 뉴스테이 정비사업 후보구역으로 선정하였다고 밝혔다.

【'16년 상반기 뉴스테이 연계형 정비사업 후보구역 선정결과】

지역	선정 구역 (개)	사업명	뉴스테이 공급가능 물량 (호)
총계	15	-	23,638
서울	1	강북2구역 도시환경정비사업	333
경기	3	고양 능곡6구역 도시환경정비사업	2,278
		의정부 장암생활권3구역 재개발사업	603
		파주 금촌2동2지구 재개발사업	666
인천	6	금송 재개발사업	1,942
		송림초교주변 주거환경개선사업	1,384
		도화1구역 재개발사업	1,524
		부평4구역 재개발사업	1,784
		미추8구역 재개발사업	2,744
충남	1	송림1,2동(현대상가) 재개발사업	1,951
충남	1	천안 원성동 재건축사업	1,800
대구	1	내당내서 재건축사업	356
부산	3	우암1구역 재개발사업	1,776
		우암2구역 재개발사업	2,691
		감천2구역 재개발사업	1,806

□ 국토교통부는 공모접수를 마감한 지난 1.13일부터 한국감정원과 함께 지자체 자체평가 검증 및 현장실사 평가를 진행하였다.

【뉴스테이 연계형 정비사업 후보구역 평가기준】

구분	배점	평가항목	평가기준
① 지자체 자체평가(총 100점)			
1. 정체기간	10	정비사업 정체기간	최초인허가 사항 기준
2. 사업재개의 긴급성	30	정비구역 내 폐공가 비율	6개월간 수도사용실적
		정비구역 내 영세자 비율	기초수급자 및 차상위소득자
3. 인센티브 제공	10	용적률 인센티브 제공규모	현재기준 법적상한 까지의 차이
4. 임대사업성	50	주택보급률	기초자치단체 기준
		가구수증가율	최근 3년간 주민등록세대수 기준
		교통환경여건	지하철역 등 교통시설수
		주거편의여건	사업지 1km이내 편의시설수
		현재 단지규모	주거시설기준
② 감정원 실사평가(총 20점)			
뉴스테이 사업영향도 평가	3	정비계획 변경기간 검증(3)	담당 공무원 인터뷰 및 그간 실적을 바탕으로 변경기간 검증
	3	지자체 경험과 노하우(3)	담당 공무원 인터뷰를 통해 뉴스테이 추진 가능성 및 전문성 검증
	4	전월세 상승률(4)	전국 6개월 평균 전월세 상승률 보다 높은지 여부 (전세 : 0.36% / 월세 : 0.04%)
	5	임대사업 환경(5)	대규모 산단 등을 방문하여 잠재적 임대수요 확인
	5	임대주택 사업의 영향도(5)	지자체별 이주수요 등 검증

* 총점(120) = 지자체 자체평가(100) + 감정원 실사평가(20)

- 특히, 한국감정원의 현장실사에서 담당 공무원에 대한 인터뷰를 통해 지자체가 제출한 행정지원 계획의 현실성, 뉴스테이 추진 의지를 검증하고,
- 지자체가 임대사업성의 근거로 제출한 대규모 산단 등을 방문하여 잠재적 임대수요를 확인하는 한편, 이주수요 영향도 검증하였다.
- 이후 지자체 자체평가에 대한 검증결과와 현장실사 결과를 종합하여 순위를 매긴 뒤, 지난 2.12일 뉴스테이 자문위원회를 개최, 37개 구역에 대한 종합 검토를 진행하였다.

- 그 결과, 사업재개의 긴급성 등 공익성은 물론, 임대사업성의 측면에서도 우수하다고 판단한 15개 후보구역을 최종 선정하였다.
 - 인천시가 6곳으로 가장 많았고, 부산시, 경기도가 각각 3곳으로 그 뒤를 따랐으며, 선정된 15개 후보구역에서 모두 뉴스테이가 공급되는 경우 총 2.4만호를 공급할 수 있는 것으로 분석되었다.
- 이번에 선정된 15개 후보구역의 정비조합은 조합 총회를 개최하여, 뉴스테이 도입을 의결하고, 사업을 추진하여야 한다.
- 정비구역으로 선정된 후보구역은 2.17일부터 6개월 이내에 우선협상대상자를 선정하여야 하며, 기한 내 선정하지 못하는 경우 뉴스테이 정비사업 후보구역 선정을 철회할 예정이다.
 - 우선협상대상자 선정과 가격협상을 완료한 정비조합은 지자체를 통해 국토부에 기금지원신청을 해야 하며, 국토부는 해당 사업의 기금지원 적격성을 검토한 후 기금지원여부를 최종 결정한다.

【뉴스테이 연계형 정비사업 절차】

1단계 정비구역 선정	지자체 공모 실시	국토부
지자체 자체평가	▶ 지자체에서 자체평가 수행후 응모 (60점이상 얻은 구역만 응모가능)	지자체
▼		
현장실사 및 심사	▶ 응모구역에 대한 현장실사 및 심사	감정원
▼		
뉴스테이 자문위	▶ 응모구역 중 적정 구역 선정	국토부
▼		
총회의결	▶ 선정된 구역은 총회의결을 통해 뉴스테이 추진여부 결정	정비조합
2단계 기업형임대사업자 선정	경쟁입찰에 의한 선정	정비조합
우선협상대상자 선정 (구역지정 후 6개월 이내)	▶ 입찰공고 ▶ 선정하는 사업자에 대한 평가 및 결과공개(금융전문지원기관 활용 가능)	정비조합
▼		
가격협상	▶ 일반분양분에 대한 매매가격협상 ▶ 협상 난항 시 감정원 조정절차	정비조합
3단계 기금지원결정	지자체 신청 (사업자 평가결과+가격협상 결과)	국토부

- 국토교통부는 이와같이 우선협상대상자 선정기간 부여 등으로 사업의 장기화를 방지하고,
 - 철저한 사업성 검증을 통해 직주근접성이 우수한 도심 내 정비 구역에 뉴스테이를 성공적으로 정착시킬 계획이다.
 - 기금지원 신청접수는 4월부터 실시할 예정으로, 각 후보 구역의 업무추진 추위를 지켜보며 신청접수를 실시할 예정이다
 - 해당구역에서 정비조합과 우선협상대상자 간 가격협상이 장기지연 되면, 주택도시기금 예산 등의 여건상 기금출자가 연기될 수 있다.
- 국토교통부는 지속적으로 지자체와 긴밀하게 협조하고, 철저한 사업관리를 통해 뉴스테이 연계형 정비사업을 차질없이 진행해 나갈 계획이다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
 국토교통부 주택정비과 유지만 사무관(☎ 044-201-3387) 에게 연락주시기 바랍니다.

1. 정비조합의 우선협상대상자 등 선정에 대한 지원계획은?

- 『정비사업 연계 기업형임대사업자 선정업무 안내서』 배포를 통해 업무추진의 방향, 준수해야 할 사항 등을 안내할 계획
- 특히, 정비조합의 전문성 보완을 위해 한국감정원과 금융투자협회를 활용할 수 있는 방안도 마련하였음
 - * 한국감정원 : 가격분쟁의 조정, 각종 가격 적정성 심사 수행
 - 금융투자협회(금융전문지원기관) : 정비조합의 제안서 평가 대행

2. 이번 공모에 선정되지 않은 구역에 대한 지원계획은?

- 정부차원에서의 별도 지원계획은 없으며, 선정되지 않은 구역은 뉴스테이가 아닌 기존 방식으로 정비사업을 추진하여야 함
- 다만, 이번 선정되지 못한 22개 구역의 대부분도 지자체 평가와 현장실사를 통해 뉴스테이 사업성이 있는 곳들로 확인된 만큼,
 - 정비조합이 원하는 경우 하반기 공모대상에 포함할 계획

3. 각 구역별 기금출자 규모는 얼마나 되는지?

- 전체 일반분양분 매입비용의 10%정도를 예상하고 있으며, 정확한 출자 규모는 임대사업자의 자금조달 계획에 따라 변동이 있음

4. 선정구역이 당초 발표보다 많은 이유는?

- 정비사업의 복잡한 절차 및 이해관계의 다양성을 감안, 목표 물량(사업부지 1만호) 보다 넉넉한 규모로 선정할 필요성을 반영하였음

5. 지역 할당을 실시하지 않은 이유는?

- 뉴스테이 연계형 정비사업이 초기인 만큼, 사업의 안정적인 정착을 위해 교통여건이 좋고 임대수요가 충분한 곳을 위주로 선정했음
- 이번 선정되지 못한 22개 중에서도 뉴스테이 사업성이 있는 곳들이 있어 하반기 공모에서 추가 검토를 통해 선정될 수도 있음

6. 선정된 구역의 조합원이 추진의사가 없을 경우나 추진이 잘 되지 않을 경우 어떻게 진행되는지?

- 정비사업의 사업주체인 권리자인 정비조합인 만큼, 구역선정 이후 총회에서 사업추진이 부결되는 경우, 구역선정을 철회할 예정

7. '16년 추가 공모일정은?

- 6월경 하반기 추가공모를 계획 중임

8. '16년 추가 선정예정 물량은?

- 상반기 선정사업들의 진행추이를 지켜보며 결정할 예정

9. 이번에 선정되지 않은 구역도 추가 공모에 신청할 수 있는지?

- 이번에 선정되지 않은 구역도 향후 공모에 참여할 수 있음