

 <p>국토교통부 Ministry of Land, Infrastructure and Transport</p>  <p>마이홈 올해 12월 1일부터 찾아갑니다.</p>	보도자료		 <p>3년의 혁신, 30년의 성장</p>
	배포일시 2015. 10. 7(수) 총7매(본문4, 붙임3)	담당부서 • 주택정비과 과장 김이탁, 사무관 유지만 • ☎ (044)201-3383, 3387	
2015년 10월 8일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 10. 7(수) 11:00 이후 보도 가능			

비수도권 정비구역에서도 뉴스테이 나온다!!

- 국토부, 광주 누문 도시환경정비구역에 뉴스테이 약3천여호 공급 -
- 광주광역시와 업무협약도 체결 ... 중앙과 지방간 협력 확대 계기 -

□ 국토교통부(장관: 유일호)는 지난 9.17일 인천광역시와의 업무협약에 이어 10.7일 광주광역시와도 기업형 임대주택(이하 '뉴스테이') 공급을 위한 업무협약을 체결했다고 밝혔다.

○ 우선 비수도권 정비구역에서는 최초로 '18년까지 광주 누문 도시 환경정비구역에 뉴스테이 3천호를 공급하기 위해 국토부는 주택 도시기금 및 세제지원 노력을 아끼지 않고,

* 도시환경정비사업은 도시기능의 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위해 시행하는 도시정비법 상 사업

- 광주광역시는 정비계획 변경, 도시계획심의, 건축심의, 사업시행 인가 등 '정비사업 연계형 뉴스테이'에 필요한 행정절차를 적극 지원하기로 하였다.

- 또한, 광주광역시는 관할 구역 중 New Stay를 추진하기 적합한 지역을 적극 추가 발굴하여, 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 New Stay 공급촉진지구 지정도 추진하기로 하였다.

○ 김경환 국토부 제1차관은 이날 업무협약식 자리에서 “비수도권 정비구역에서 뉴스테이를 공급하는 것은 광주시가 최초로, 이번 업무협약이 뉴스테이를 전국으로 확산시키는 중앙과 지방간 모범적인 협력사례가 될 것으로 기대한다.”고 밝혔다.

- 아울러, 뉴스테이가 들어설 광주 누문구역 내 폐공가를 시찰한 후, “광주 누문 뉴스테이 사업은 중산층 주거안정은 물론, 정체된 정비사업 활성화로 도심의 주거환경까지 개선하는 효과가 있어 그 의미가 더 크다” 라며 광주 누문 뉴스테이에 대한 기대감을 나타냈다.

□ 광주 누문 도시환경정비사업구역(광주광역시 북구 누문동 174번지일대, 약11만㎡)은 지난 '06년 추진위원회 승인으로 사업을 개시하였으나,

○ 대형평형 위주의 세대구성, 미분양 위험(리스크)으로 인한 시공사 선정실패 등으로 사실상 사업진행이 중단된 상태였다.

【 광주 누문 도시환경정비사업 개요 】

<p>① 명칭: 누문 도시환경정비사업</p> <p>② 위치: 광주광역시 북구 누문동 174번지</p> <p>③ 면적: 111,430㎡</p> <p>④ 시행자: 누문 도환경정비사업조합</p> <p>⑤ 조합원: 380명</p> <p>* 추진위 승인('06.11.14.) → 정비구역지정('09.04.16.) → 조합설립인가('09.09.21.)</p>	
--	--

○ 국토부와 광주시는 지난 4월부터 오랫동안 정체된 누문 구역 정비사업의 재개를 위한 기초조사 및 기관 간 협의를 지속하던 중,

- 누문구역이 상업지역으로 복합개발과 대규모 물량공급이 가능하고 반경 1km 이내 지하철역이 4곳이나 위치하고 있는 등 뉴스테이 공급에 적합한 조건을 갖추었다고 판단했다.

* 광주누문 뉴스테이 공급을 9.2 『서민·중산층 주거안정강화방안』에 포함

- 이후, 국토부와 광주시는 누문 도시환경정비조합에게 뉴스테이 추진의사를 전달하였고,
 - 조합이 지난 9.19일 조합총회를 통해 누문 정비사업에서 공급되는 일반분양분을 임대사업자에게 매각하는 방안을 의결(찬성률 87.5%) 함으로써 뉴스테이 도입이 확정 되었다.
 - 특히, 조합은 국토부와 광주시가 업무협약을 체결한 자리에서 KB 부동산신탁(대표이사: 정순일)을 뉴스테이 사업의 우선협상대상자로 선정하는 협약을 체결하여 사업이 본격 시작되었음을 알렸다.
- 광주 누문 뉴스테이는 도시환경정비사업에서 조합원에게 배정되는 물량(조합원분)을 제외한 나머지(일반분양분)를 임대사업자가 설립하는 임대리츠에 매각하는 방식으로 진행된다.
 - 조합은 일반분양분을 시세보다 저렴한 수준으로 임대리츠에게 매각하여 뉴스테이 임대사업자의 수익성을 개선시키고,
 - 광주광역시 누문구역의 용적률을 상향하여, 조합이 임대리츠에 매각할 일반분양분을 확대함으로써 조합원의 분담금을 당초 수준으로 유지할 수 있게 지원한다.
 - 이 과정에서 조합은 우선협상대상자인 KB부동산신탁과의 협의를 통해 종전 공급예정이었던 대형 평형위주의 건축계획을 중산층 주거에 적합한 중·소형 위주의 평형으로 개선하는 동시에,
 - 조합원들에 대한 건축수요 조사를 통해 조합원들의 선호도 충족시킬 예정이다.
 - 한편, 광주시는 광주 누문 뉴스테이를 위해 용적률을 現 372% → 410%수준으로 상향시킬 예정이며, 이에 따라 뉴스테이 공급 물량은 총 3천여 세대에 이를 전망이다.
- 국토부는 광주광역시와 협력하여 광주 누문구역에 대한 정비계획 변경, 사업시행인가를 '16. 3월까지 마치고,

- 조합과 임대사업자 간 사전 매매계약 체결, 임대사업자의 임대 리츠 설립 등을 차질없이 진행해 '16년 중 광주 누문 뉴스테이가 착공될 수 있도록 할 계획이다.



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

참고1

광주 누문 뉴스테이 현장방문 계획

□ 방문개요

- (목적) 누문구역은 비수도권 정비구역에서는 최초로 뉴스테이를 공급 → 정채된 정비사업을 활성화하는 모범사례로 만들 필요
- (時所) '15.10.7(수) 08:50~12:30 / 광주 교보빌딩 일대

□ 참석자

- (국토부) 제1차관, 주택정비과장, 뉴스테이팀장, 담당 사무관
- (광주시) 행정부시장, 도시재생국장, 도시재생과장, 담당 팀장 등
- (기타) KB신탁 전무, 리츠사업부장 등

□ 세부일정(안)

① 뉴스테이 현장방문 일정

시 간	소요	내 용	비 고
11:15~11:35	20'	· 광주누문 도시환경정비구역 뉴스테이 공급방안 브리핑	· 전체구역 조망 · 교보 컨설팅룸
11:35~12:15	40'	· 국토부-광주시/ KB-조합 업무협약체결식	· 교보 컨퍼런스룸
12:15~12:18	3'	· 이동 (광주누문 교보빌딩 → 폐공가현장)	· 도보이동
12:18~12:38	20'	· 광주누문구역 폐공가 현황 브리핑 및 시찰	· 도보이동

② 업무협약식 순서

시 간	소요	내 용	비 고
11:40~11:45	5'	업무협약식 참석자 소개	
11:45~11:50	5'	<u>국토부 제1차관님 인사말씀</u>	
11:55~12:00	5'	광주광역시 행정부시장 인사말씀	
12:00~12:05	5'	<u>국토부 - 광주광역시 업무협약서 조인식</u>	
12:05~12:10	5'	누문조합 - KB부동산신탁 업무협약서 조인식	
12:10~12:15	5'	기념촬영	

참고2

『정비사업 연계형 기업형 임대주택』 공급개요

□ **[사업방식]** 정비사업을 통해 공급되는 전체 주택물량의 일정비율 (예 : 10%)을 기업형 임대사업자에게 공급하는 경우,

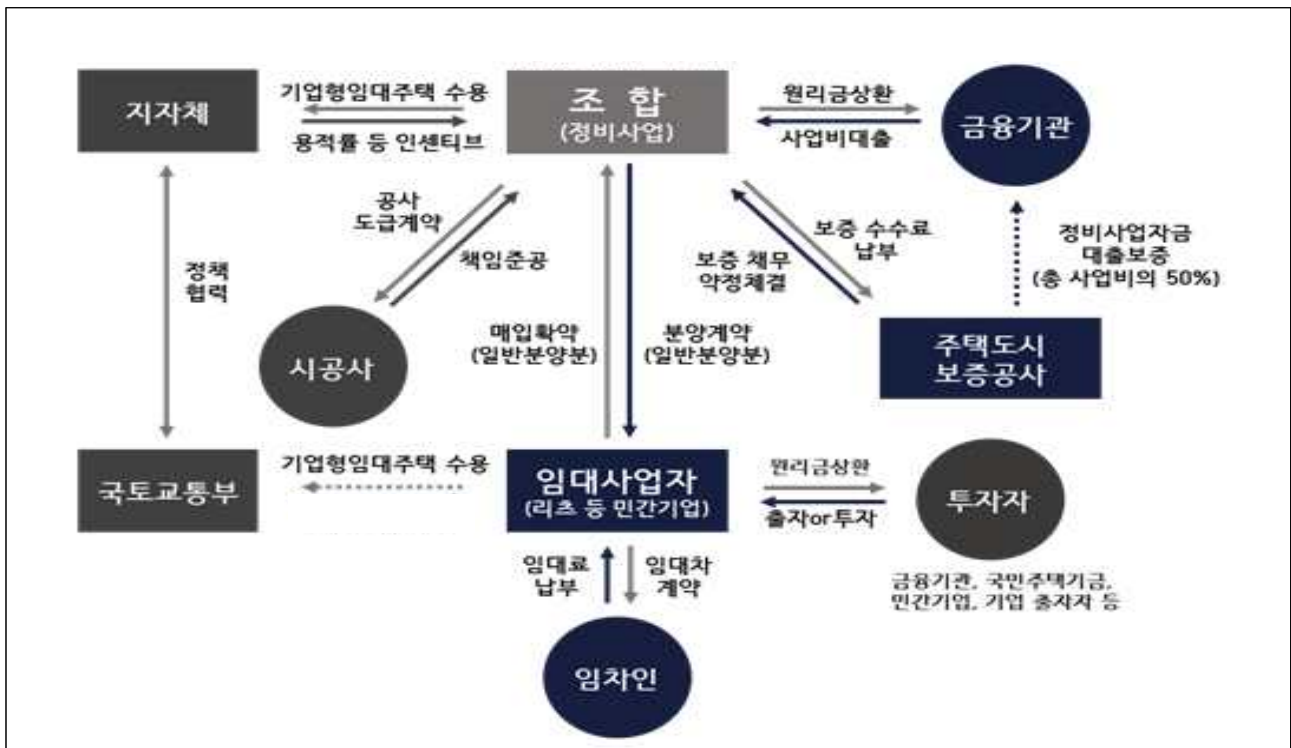
○ 해당 사업장 전체(조합)에 대해 용적률 인센티브 등 제공

□ **[사업유형]** 조합에게 분양, 용지분할, 지분위탁 등 선택권 부여

① (분양분 매각) 임대리츠 등이 조합과 사전 매입예약을 통해 일반 분양분의 일부 또는 전부를 매입하여 기업형 임대주택으로 활용

* 재정비사업 준공 후 조합원분 주택을 기업형 임대사업자에게 매각

【일반분양분 매각 방식 사업 구조도】



- (조합) 일반분양분의 일부(전부)를 조합원 분양가 수준의 저렴한 가격에 기업형 임대사업자에게 일괄매각 결정 → 조합총회 의결
- (지자체) 할인매각에 따른 조합 손실보전 및 사업성 제고를 위해 용적률 인센티브 제공 → 정비계획·사업시행계획 변경인가

- (임대사업자) 매입가격, 임대수요, 용적률 등을 고려하여 매입물량 결정 후 리츠*설립 → 조합·리츠간 매입확약 체결

* 구조(예시): 기금 20%+투자자 10%+금융기관 차입 60%+임대보증금 10%

② (용지분할) 정비사업 구역 내 용지 중 일부를 분할하여, 기업형 임대사업자에게 매각하고 이를 기업형 임대단지로 조성

- 공모방식을 통해 용지를 매입할 사업자를 선정하고 건설형 임대 방식으로 기업형 임대주택 공급
- 특히, LH가 시행하는 주거환경개선사업 구역에 적용이 용이*할 것으로 보이며 분양분 매각 방식과 혼용도 가능

③ (지분위탁) 조합원 지분 중 일부를 기업형 임대사업자에게 위탁*하고, 이를 기업형 임대주택으로 관리하면서 임대수익 배당

* (예시) 정비사업전 : 120㎡ → 사업후 : 60㎡(본인 거주) + 60㎡(임대위탁)

□ **[기대 효과]** 부진한 정비사업 구역에 새로운 동력을 제공하는 한편, 중산층 주거안정을 위한 기업형 임대주택도 대량으로 공급

- 임대사업자가 일반분양분을 인수한 후 기업형 임대주택으로 운영토록해 정비사업에 자금을 융통하고, 미분양 리스크도 해소 가능