

 <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. 11. 10(화) 총 매(본문6)		
	담당부서	• 주택정비과 과장 김이탁, 사무관 유지만 • ☎ (044)201-3383, 3387		
2015년 11월 11일(수) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 11.11(수) 11:00 이후 보도 가능				

뉴스테이, 장기 중단된 주거환경개선사업을 일으키다!!

- 국토부와 인천시, 인천 십정2 주거환경개선사업 재개 -

- 기존 영세 거주자에게는 분양주택 수준의 영구임대주택 공급 -

- 인천 십정2 주거환경개선 구역(인천광역시 부평구 십정동 216번지)에 '정비사업 연계형 뉴스테이' 약 3천호가 공급되어, 10년간 정채된 정비사업이 재개된다.
- 국토교통부(장관 : 유일호)는 11.11일 인천광역시청에서 열린 “십정2 뉴스테이 사업발표회”에서 뉴스테이 공급과 정비사업의 연계를 통해 십정2 주거환경개선 사업을 다시 시작하겠다고 밝혔다.
 - 보상비가 많이 들어 진행하지 못하고 있었던 사업방식(수용방식)을 재개발·재건축에서 활용하는 관리처분방식*으로 변경하고,
 - * 정비구역 안에 소유하고 있는 토지·건축물의 가치를 평가한 뒤 일반분양에서 발생하는 수익을 반영하여 신축재산으로 되돌려 받는 방식
 - 십정2 구역 주민들에게 공급하는 특별분양분을 제외한, 나머지 일반분양분 모두를 뉴스테이 임대사업자에게 매각하여 미분양 리스크를 없애고, 사업성을 제고한다는 방침이다.
 - 특히, 인천시의 적극적인 협조를 바탕으로 기존 거주자 중 특별분양분을 취득할 형편이 안되는 주민들을 위해, 분양주택 수준의 공공임대주택 약 5백 세대를 영구임대주택으로 공급한다.

- 이날 사업발표회(주최: 인천시)에 참석한 김경환 국토부 제1차관은 “국토부는 열악한 주거환경에 처해있는 국민의 주거안정을 위해 모든 노력을 다할 준비가 되어 있다.”면서,
- “특히, 이번 인천 십정2 주거환경개선사업의 재개는 국토부와 인천시가 체결한 『국토교통부-인천광역시 뉴스테이 업무협약 (9.17)』의 최초의 성과물로, 국가와 지자체가 서로 부족한 점을 보완하여 만들어 낸 매우 의미있는 결과”라고 평가하였다.

(1) 사업구역 개요 및 착수과정

- 인천 십정2 구역은 구역 어디에서나 무너져있는 지붕과 주택붕괴 등의 우려로 인한 출입금지현장을 쉽게 목격할 수 있을 만큼 주거 환경이 매우 열악하다.
- 특히, 이곳에 거주하는 주민 총 2771세대 중 약18%인 510세대가 영세민*으로, 주택을 소유하고 있어도 자력으로 주거여건을 개선하기는 어려운 상황이다.

* 기초수급자 334세대, 차상위계층 176세대 등 총 510세대의 영세민 거주 중

【십정2 주거환경개선구역 주택붕괴 현장】



- 그러나, '07년 주거환경개선사업 구역으로 지정된 후 부동산 시장 침체와 미분양 리스크의 증가로 정비사업은 정체되었고,

- 안전사고가 우려되는 일부 가옥*(60동)에 대한 별도 관리만 하고 있어 위험구역은 점점 늘어만 가는 상황이었다.

* 철거완료 10동 , 철거추진 5동, 보수보강 12동, 일일 안전점검 33동

□ 국토부와 인천시는 이러한 인천 십정2 주거환경개선사업을 재개하기 위한 방안을 '15.5월부터 논의하면서,

- 십정2 구역 반경 2km이내에 수출산업 제5·6차 국가단지가 있어 직주근접성이 매우 우수하고,
- 수도권 지하철 1호선(동암역, 백운역) 및 인천 지하철(부평사거리역)이 인근에 있어 교통도 매우 편리한 점을 감안, 구역 내에 뉴스테이 공급을 통해 사업을 재개하기로 하였다.

【십정2 주거환경개선구역 입지현황】



- 이후, 국토부와 인천시는 십정2 구역에 뉴스테이를 공급할 임대사업자를 모색하던 중,
- 지난 9월 부동산건설업체인 스트래튼 홀딩스(대표이사 : 정주환) 및 NH투자증권 등 기관투자자의 “부동산펀드를 활용한 뉴스테이 사업제안”을 수용하기로 하였고,
- 11.11일 국토부 김경환 제1차관이 참석한 자리에서 사업발표회, 임대사업자와 사업시행자 간 업무협약을 진행함으로써 사업이 본격적으로 착수되었음을 알리게 되었다.

[2] 인천 십정2 뉴스테이 사업 내용

□ 이번 인천 십정2 뉴스테이 공급방안은 다음과 같다.

① 인천시는 인천 십정2 구역 주거환경개선사업의 사업시행자를 한국토지주택공사(LH)에서 **부평구청장**(인천도시공사와 공동시행)으로 변경한다.

* 도시정비법 제7조제2항에 따라 건축물 붕괴가 우려되는 경우 시장·군수 직접시행

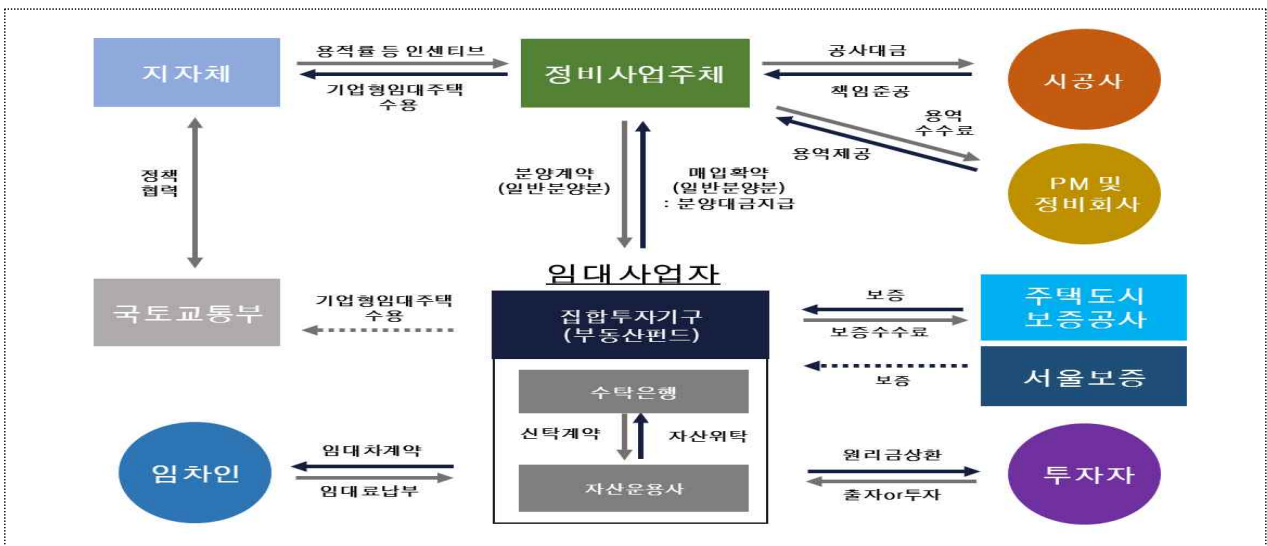
- 재개발·재건축에서 주로 사용하는 **관리처분방식**을 활용하는 만큼, 관할 지자체인 **부평구청장**이 사업을 직접 관리하도록 하여 주거환경개선사업 본래의 취지인 **공공성**을 더욱 강화한다는 취지이다.

② **부평구청장**(인천도시공사와 공동시행)은 새로운 사업시행자가 된 후, 기존 소유자에게 제공하는 **특별분양분**을 제외하고, 나머지 **일반분양분**을 뉴스테이 사업자에 매각한다.

- 이때, 부평구청장은 **일반분양분**을 시세보다 저렴하게 매각하되, 용적률 상향을 통해 기존 소유자의 **분담금 증가**를 완화한다.
(『정비사업 연계형 뉴스테이』의 전형적 방법)

- 용적률 상향으로 인천 십정2 주거환경개선구역의 **총 공급규모**는 3,048호→ **약5,100호**로 증가될 것으로 예상되며, 이중 뉴스테이로 **약 3천호**가 공급될 예정이다.

【정비사업 연계형 뉴스테이(부동산펀드 방식)】



③ 이번 인천 십정2 뉴스테이 사업자는 **부동산펀드를 활용한다.**

- 십정2 뉴스테이의 사업자(스트래튼 홀딩스)는 부동산투자신탁을 설립하여 재산을 수탁은행에 위탁하고, 수탁은행은 자산운용사인 뉴스테이 사업자의 지시에 따라 일반분양분을 매입한다.

* 신탁형 부동산펀드는 법인격이 없어 수탁은행을 통해 법률행위를 함

- 특히, 십정 2 뉴스테이 부동산펀드는 주택도시기금의 출자없이 삼성생명, 하나금융지주 등 순수 민간 투자자들로만 이루어지는 최초의 사업구조로서 그 의미가 더욱 크다고 할 수 있다.

* 주택도시보증공사(HUG)는 부동산펀드에 대한 용자보증을 실시해 임대사업자가 원활하게 자금을 융통할 수 있도록 지원하는 역할 수행

[3] 향후계획

□ 국토교통부는 인천시와의 협업을 통해 십정2 뉴스테이가 차질 없이 진행되도록 하여, 오랜기간 열악한 주거환경에서 살아온 주민들의 고통을 조속히 해소할 계획이다.

○ 인천시는 '17년 상반기 착공을 목표로, '15년 내 사업시행자를 'LH'에서 '부평구청장과 인천도시공사'로 변경하고,

- '16년 초에 십정2 구역 거주자(토지등 소유자 및 세입자)들의 동의를 받아 사업방식을 '수용방식'에서 '관리처분방식'으로 변경한 후, 정비계획 및 사업시행인가 등을 신속하게 변경할 계획이다.

○ 한편, “십정2 뉴스테이 사업발표회”가 열린 11.11일, 국토교통부 김경환 제1차관은 인천광역시(유정복)와 함께 십정2 구역을 방문하였다.

- 김경환 국토부 제1차관은 십정2 구역 주택붕괴 현장을 시찰하고 지역 최고령 홀몸노인 최금옥 씨(90세)를 찾아 위로하며,

- “신속히 사업을 진행하여 안전하고, 따뜻한 곳에서 지내실수 있게 하겠다.”며 사업추진에 대한 의지를 전했다.



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

□ 방문개요

- (목적) 십정2구역은 저소득층이 거주하는 주거환경개선구역으로서, 장기 중단된 주환사업을 뉴스테이 도입으로 재개하는 최초 사례
- 특히, 이번 방문을 통해 국토부가 서민들의 주거환경 개선과 함께 중산층을 위한 뉴스테이도 공급한다는 메시지 전달 필요
 - * 지난 9.2 『서민중산층 주거안정강화대책』에 주거환경이 극히 열악한 주거환경개선구역에 뉴스테이를 공급하겠다는 내용을 발표한바 있음
- (일시) '15. 11. 11.(수) 15:20 ~ 17:10
- (장소) 인천 십정1동 주민센터(사업발표회/협약식), 십정2 주환구역

□ 행사개요

① 사업발표회 및 업무협약식 : 차관님 발표문 낭독

- (내용) 우리부와 인천시가 십정2 주환사업의 재개 사실을 발표하고, 원활한 사업진행을 위해 사업 당사자* 간 업무협약 체결

* 우리부를 제외한, 인천시장-부평구청장-주민대표-임대사업자-기관투자자

- (참석) 차관님, 인천시장, 부평구청장, 주민대표 20인, 임대사업자 (스트레튼 홀딩스), 기관투자자 대표(NH투자증권 대표)

② 현장방문 : 차관님 현장시찰, 주거취약자 위로

- (내용) 십정2 구역 내 주택붕괴 우려 현장 및 주거 취약자 방문
- (참석) 차관님, 인천시장, 부평구청장

□ 세부일정(안)

시 간	소요	내 용	비 고
14:00 ~ 15:18	78'	이동 (한강홍수통제소 → 십정1동 주민센터)	차관님 차량(37km)
15:18 ~ 15:20	2'	이동 (주민센터 입구 → 건강관리센터) * 건강관리센터(1층→3층 E/L이용)	(영접)인천 도시관리국장
15:20 ~ 15:29	9'	환담 및 다과 * 참석 : 인천시장, 부평구청장	
15:29 ~ 15:30	1'	이동 (건강관리센터 → 회의실)	(안내)인천 도시관리국장
15:30 ~ 16:10	40'	사업발표 및 업무협약식 * ① 국민의례 및 내빈소개 ② 십정2뉴스테이 공급방안 설명 ③ 사업발표(차관님, 인천시장) ④ 협약서 서명(인천시장, 부평구청장, 도시공사사장, 주민대표, 임대사업자, 기관투자자) ⑤ 기념촬영 및 종료	(진행) 인천 주거환경 관리과장
16:10 ~ 16:23	13'	이동 (십정1동 주민센터 → 십정2구역 현장) * 회의실(3층→1층 E/L이용), 횡단보도 이용 도로횡단 * 참석자들도 함께 도보이동	도보이동(약 450m)
16:23 ~ 16:28	5'	현장 조망 및 브리핑 * 폐공사 현황, 주택붕괴 및 이주 현황 등	(보고) 인천 주거환경 관리과장
16:28 ~ 16:31	3'	이동 (브리핑 지점 → 이순녀 가옥)	도보이동(약 30m)
16:31 ~ 16:40	9'	이순녀 가옥(붕괴우려 주택) 시찰 * 이순녀 가옥 : 주택 붕괴우려로 간이 지지대를 설치한 상황이며, 거주자들은 이주한 상황	
16:40 ~ 16:50	10'	이동 (이순녀 가옥 → 주거취약자 거주지)	도보이동(약 200m)
16:50 ~ 17:05	15'	주거취약자 주택 방문 및 위로 * 최금옥(90세, 생활보호대상자, 독거) * 홀몸노인 주택에 방문하여 어려운 점을 듣고, 위로	
17:05 ~ 17:10	5'	이동 (주거취약자 거주지 → 차량)	도보이동(약 50m)
17:10		종료	