

 국토교통부		보 도 자 료		
		배포일시 2021. 12. 29.(수) / 총 7매(본문5, 참고2)		
담당 부서	국토교통부 주택정비과	담 당 자	• 과장 김기용, 사무관 김의연, 주무관 양승혁 • ☎ (044) 201-3385, 3394	
	서울특별시 주거정비과	담 당 자	• 과장 임인구, 팀장 이문희, 주무관 김현진 • ☎ (02) 2133-7190, 7198, 7235	
	한국토지주택공사 도시정비사업처	담 당 자	• 처장 박현근, 부장 정우신, 차장 김기현 • ☎ (055) 922-4224	
	서울주택도시공사 공공재정비처	담 당 자	• 처장 이원철, 부장 박진수, 차장 정임향 • ☎ (02) 6940-8855	
보 도 일 시		2021년 12월 30일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 12. 29.(수) 11:00 이후 보도 가능		

국토부·서울시, 30일부터 공공재개발 후보지 2차 공모

- 내년 4~5월 18곳 내외 1.8만호 선정...1차 공모 보류구역도 함께 심사 -

- 국토교통부(장관 노형욱)와 서울특별시(서울시장 오세훈)는 공공재개발 사업 후보지 2차 공모를 12월 30일(목)부터 내년 2월 28일(월)까지 61일간 시행하고, 내년 4월~5월 중 18곳 내외 1.8만호 규모를 선정할 계획이라고 밝혔다.

《 국토부·서울시 공공재개발 2차 공모 개요 》

- ◆ 공모기간 : '21.12.30(목)~'22.2.28(월) 61일간
 - ◆ 신청요건 : 공모신청서+조합 또는 추진위 공문
(추진주체 없는 경우 토지등소유자 동의 30%)
 - ◆ 후보지 선정 : `22년 4월~5월 중 1.8만호(18곳 내외) 선정
 - ◆ 투기방지 대책 : ① 권리산정기준일: 2021년 12월 30일(공모 공고일)
② 건축허가 등 제한(후보지 선정 후 즉시)
③ 토지거래허가구역 지정(후보지 선정 후 즉시)
- ※ 1차 공모 보류구역도 2차 공모 선정위에서 선정여부 재심사

1

2차 공모 주요 내용

1 신청자격

□ 이번 공공재개발 사업 후보지 공모 대상은 1차 공모와 동일하게 서울시 내 ①기존 정비구역(재개발구역, 주거환경개선사업), ②정비구역 지정을 준비 중인 신규·해제구역이며,

○ 공모에 참여하려는 사업장은 신청자격을 충족하여 사업지가 속한 자치구에 신청서를 제출하여 공모에 참여할 수 있다.

○ 서울시가 27일 선정한 민간재개발 후보지(신속통합기획)에 탈락한 구역도 신청 가능*하여, 사업성이 낮거나 공공의 이해관계 조정 등이 필요한 구역도 공공재개발을 통해 사업을 지속추진할 수 있다.

* 다만, 민간재개발 공모 신청동의서는 공공재개발 공모신청 동의서로 사용불가

□ 서울시가 지난 5월 발표한 재개발 규제완화에 따라 주거정비지수제가 폐지되고 2종7층 관련규제가 완화됨으로써, 관련 규정으로 그간 재개발 추진이 어려웠던 구역도 사업 추진이 가능해진다.

○ 도시재생지역, 도시관리 및 보전이 필요한 지역, 문화재보호법에 따른 보호구역 또는 역사문화환경 보존지역도 신청이 가능하며, 법령 및 조례상 건축제한 규정을 준수하고 추천 전 관련부서 사전협의 등이 필요하다.

- 특히, 도시재생사업이 진행중이거나 완료된 구역은 정비계획과 도시재생활성화계획 간의 부합성, 중복투자 및 매몰비용 발생 방지 방안 등을 국토부·서울시 도시재생부서와 사전협의를 한 결과가 선정여부에 반영될 예정이다.

□ 공모 신청에 필요한 주민동의율은 서울시 도시·주거환경정비기본 계획 변경*을 반영해 30%로 상향되었으며, 이를 고려해 공모기간을 1차 공모(45일) 대비 연장하였다.

* 구청장의 정비계획입안제안을 위한 주민동의율 변경(10%→30%)

〈 공공재개발 후보지 공모 자격 〉

사업단계		신청자격
기존 정비구역	조합	공모신청서 + 조합 공문
	추진위	공모신청서 + 추진위 공문
	추진주체無	공모신청서 + 정비구역 내 토지등소유자 동의 30% 이상
기존 정비예정구역	추진위有	공모신청서 + 추진위 공문
	추진위無	공모신청서 + 예정구역 내 토지등소유자 동의 30% 이상
신규로 지정하려는 구역 (해제구역 포함)		공모신청서 + 공모신청 구역 내 토지등소유자 동의 30% 이상

2 후보지 선정

□ 공모신청을 접수한 자치구는 해당 구역의 정비구역 지정요건 등을 평가 후 공공재개발 추진이 적합하다고 판단되는 구역을 4곳 이내로 서울시에 추천한다.

- 서울시는 LH·SH 등을 통해 개략적인 계획을 수립하고, 내년 4~5월 중 국토부·서울시 합동 선정위원회를 통해 정비의 시급성, 사업 추진 가능성 등을 종합적으로 고려해 후보지를 최종 선정한다.
- 후보지 선정규모는 1.8만호 규모(18곳 내외)가 될 계획이며, 후보지로 선정되면 공공시행자 지정* 등의 후속 절차가 진행된다.

* 지정요건 : (단독시행) 주민 2/3 이상 동의, (공동시행) 주민 1/2 이상 동의

〈 공공재개발 후보지 선정 절차·일정 〉



- 올해 1차 공모에서 보류된 구역도 이번 후보지 선정위원회에서 함께 선정여부를 심사하며, 보류구역은 보류사유가 해소되었음을 증빙할 수 있는 자료를 자치구에 제출하면 된다.
- 한편, 지분쪼개기, 갭투자, 비경제적 건축행위(신축행위) 및 분양사기 등의 방지를 위해 다음과 같은 투기방지 조치도 시행된다.
 - 조합원이 분양받을 권리의 산정기준일은 공모 공고일인 2021년 12월 30일로 고시예정이며, 토지거래허가구역 지정 및 건축허가 제한은 후보지 선정 즉시 이뤄질 예정이다.

2 공공정비사업 추진현황

- 그간 국토교통부와 서울시는 「수도권 주택공급 기반 강화방안」(20.5.6), 「서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안」(20.8.4)을 통해 도심 내 주택공급 확대 일환으로 공공재개발·재건축을 도입하고,
 - 올해 공모 등을 통해 서울·경기에서 공공재개발 29곳 3.4만호, 공공재건축 4곳 1.5천호 규모의 후보지를 선정하였다.
- 공공재개발 후보지 중 서울 기존 정비구역 5곳*은 공공시행자 지정을 완료하고, 정비구역이 아닌 신규로 공공재개발을 추진하는 서울 16곳 중 15곳은 예비 공공시행자와 양해각서도 체결*하였다.
 - * 신설1, 용두1-6, 신문로2-12, 흑석2, 강북5 (봉천13은 `22.1월 지정 예정)
 - * LH·SH가 시행자지정 전 정비계획수립·사업관리 지원을 위해 주민대표기구와 협조체계 구축
- 공공재개발 후보지 중 시행자지정 또는 정비계획입안 동의서 징구에 착수한 20곳 중 18곳은 50% 이상 동의율을 확보했으며, 전체 후보지 29곳 모두 내년 중 정비계획수립·변경을 완료할 전망이다.

□ 공공재건축은 지난 4월 선도사업 후보지로 선정한 4곳 중 2곳(망우, 강변강서)이 공공시행자 지정*을 완료했으며, 현재 4개 단지가 사전 컨설팅 등을 통해 공공재건축 참여 여부를 검토 중에 있다.

* 신길13은 '22.1월 지정 예정(12월 총회의결 완료), 중곡A는 내년초 조합설립 후 지정 예정

□ 서울특별시 주거정비과 임인구 과장은 “그동안 재개발 추진에 어려움을 겪었던 많은 구역이 공공재개발을 통해 새로운 활력을 얻은 만큼, 2차 공공재개발 공모에도 많은 구역이 참여할 수 있도록 자치구, LH, SH 등과 긴밀히 협조해 나가겠다”고 밝혔다.

□ 국토교통부 주택정비과 김기용 과장은 “공공재개발은 법적상한 용적률 120% 적용, 통합심의, 분양가 상한제 제외 등의 혜택이 제공되고, 전문성 있는 공공시행자가 사업전체를 관리하여 신속한 사업추진이 가능하다”며 “1차 공모에도 70곳이 신청하는 등 큰 호응을 받은 만큼 이번 공모에도 많은 관심을 기대한다”라고 밝혔다.

□ 공공재개발 공모 관련 문의처

- 서울시 주거정비과(☎ 02-2133-7235, 7200, 7238)
- LH 도시정비사업처(☎ 055-922-4224)
수도권주택공급특별본부 공공정비사업처(☎ 02-6363-0459)
- SH 공공재정비처(☎ 02-6940-8855~8865)

□ 공모지침 및 서식 다운로드 (검색어 : 2021년 공공재개발사업 후보지 공모 공고)

- 서울시 누리집(<http://www.seoul.go.kr>) > 서울소식 > 공고 > 고시·공고
- 각 구청 누리집 고시·공고 또는 자료실
- 정비사업 정보몽땅(<http://cleanup.seoul.go.kr>) > 정보센터 > 자료실



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정비과 김의연 사무관(☎044-201-3385)과 서울특별시 주거정비과 이문희 팀장(☎02-2133-7198)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

참고 1

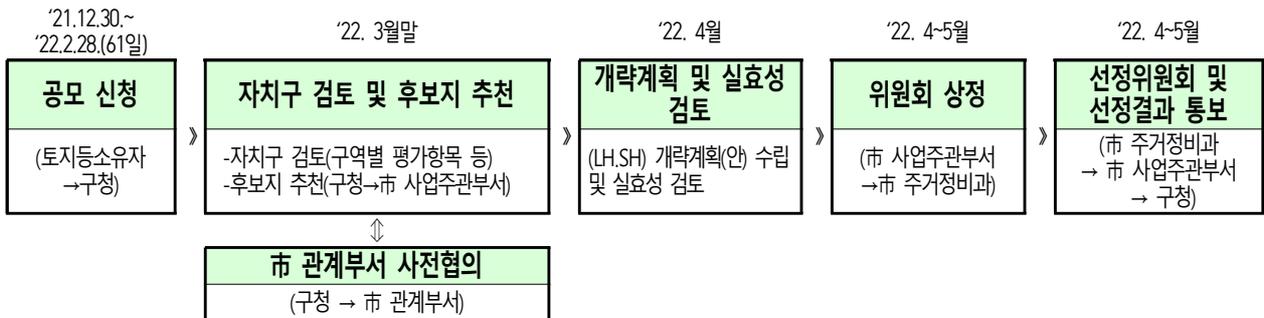
공공재개발사업 후보지 공모 공고(안)

□ 공모개요

- 공 모 명 : 2021년 공공재개발사업 후보지 공모
- 공모기간 : '21. 12. 30.(목) ~ '22. 2. 28.(월) 17:00까지 (61일간)
- 공모대상 : 재개발사업(주거환경개선사업 포함), 정비예정지(해제구역 포함)
- 공모신청 자격

사업단계		신청자격
기존 정비구역	조합	공모신청서(붙임1) + 조합 공문(자유서식)
	추진위	공모신청서(붙임1) + 추진위 공문(자유서식)
	추진주체無	공모신청서(붙임1) + 정비구역 내 토지등소유자 동의 30% 이상(붙임2)
기존 정비예정구역	추진위有	공모신청서(붙임1) + 추진위 공문(자유서식)
	추진위無	공모신청서(붙임1) + 예정구역 내 토지등소유자 동의 30% 이상(붙임2)
신규로 지정하려는 구역 (해제구역 포함)		공모신청서(붙임1) + 공모신청 구역 내 토지등소유자 동의 30% 이상(붙임2)

- 신청방법 : 제출서류를 구비하여, 각 자치구 정비사업부서로 신청기한 내 제출
- 제출서류 : ①공모신청서, ②공모참여 동의서 또는 조합·추진위 공문 등
- 공모절차



《공모지침 및 서식 다운로드》 (검색어 : 2021년 공공재개발사업 후보지 공모 공고)

- 서울시 누리집(<http://www.seoul.go.kr>) > 서울소식 > 공고 > 고시·공고
- 각 구청 누리집 고시·공고 또는 자료실
- 정비사업 정보몽땅(<http://cleanup.seoul.go.kr>) > 정보센터 > 자료실

《문의 및 상담》

- 공모 관련 문의
 - 서울시 주거정비과(☎ 02-2133-7235, 7200, 7238)
 - LH 도시정비사업처(☎ 055-922-4224)
수도권주택공급특별본부 공공정비사업처(☎ 02-6363-0459)
 - SH 공공재정비처(☎ 02-6940-8855~8865)
 - 해당 자치구 정비사업부서
- 공모신청서, 동의서 등 신청인 제출서류 문의 : 해당 자치구 정비사업부서

참고 2

공공재개발 사업개요

- (개요) 정비사업에 공공이 사업시행자로 참여, 사업전반을 관리하고 인센티브를 통해 사업성·공공성·사업속도를 제고하는 사업
 - (요건) ①시장·군수 또는 LH·지방도시공사가 사업시행자* ②조합원 분양분을 제외한 나머지 주택의 50% 이상을 공적주택**으로 공급
 - * 단독시행 : LH, SH 등 / 공동시행 : 조합 + LH, SH 등
 - ** 지분형주택, 공공임대주택, 공공지원민간임대주택

- (주요특징) 「도정법」상 특례, 공적 지원을 통해 사업성이 낮거나 장기간 정체된 구역도 신속한 사업추진이 가능하며 공공성도 강화
 - (규제 완화) 법적상한 용적률의 120%까지 허용(도정법 §101의5)하고, 분양가 상한제 적용 제외
 - (사업속도 제고) 공공이 직접 시행자로 참여해 전문성을 바탕으로 사업을 관리하고, 수권소위 및 통합심의 도입(도정법 §101의4, 101의7)
 - * 정비계획수립부터 착공까지 기존 10년 이상 → 5년으로 단축
 - (공적지원) 주택도시기금으로 사업비 용자(총 사업비 50% 범위 내, 年 1.8%), 조합원에게 이주비 용자(보증금의 70%, 年 1.8%) 등 금융지원
 - (공공성 강화) 조합원분양분을 제외한 주택의 50% 이상을 공적주택으로 공급하고, 공공임대는 전체 세대수의 20% 이상으로 공급

< 공공재개발 사업 기대효과 >

규제 완화 및 공적 지원	▶	◆ 사업성 제고를 통한 조합원 사업부담 완화
공공의 사업 관리	▶	◆ 투명한 사업 추진을 통한 주민 갈등 완화 ◆ 전문성을 바탕으로 사업전반을 관리하여, 신속한 사업계획 수립 및 인허가 가능
원주민 이주대책 강화	▶	◆ 이주 단계에서의 주민갈등 완화 ◆ 사업 종료 후 원주민 재정착률 향상