

배 포 일 시	2022. 10. 21.(금)			
담당 부서 <총괄>	공공주택추진단	책임자	과 장	이상옥 (044-201-4937)
	도심주택공급협력과	담당자	사무관	조윤철 (044-201-4956)
보도일시	2022년 10월 24일(월) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 10. 23.(일) 11:00 이후 보도 가능			

“한국토지주택공사(LH) 참여형 가로주택정비사업

최초 준공지구 탄생”

- '17년 한국토지주택공사(LH) 사업참여 이후 정상추진... 조합설립 4년만에

사업 준공 -

- 기존 66세대 노후·저층주거지에서 137세대 지상13층 아파트로 변신 -

- 국토교통부(장관 원희룡)는 10월 21일(금) 부천원종 가로주택정비사업(경기도 부천시 원종동 295-1번지 일원)이 준공하여 입주가 시작되었다고 밝혔다. 이 사업은 한국토지주택공사(직무대행 이정관)가 공동시행자로 참여한 소규모주택정비사업 중 하나로, 한국토지주택공사(LH) 참여형으로는 최초로 준공되는 사업지구이다.
- 부천 원종지구는 이번 가로주택정비사업을 통해 노후화된 기존 66세대의 다세대 주택에서 조합원분양 65세대, 일반분양 44세대, 임대주택 28세대로 총 137세대의 지상 13층 아파트로 재탄생하였다.
- 특히, 저층 커뮤니티 공간계획 및 다채로운 입면계획 등을 통해 입주민을 위한 경로당, 공용회의실 등 내부시설과 다양한 외부행사를 진행할 수 있는 주민광장(평상시 주차장 활용)까지 조성하여 외부와도 소통할 수 있는 공간을 마련하였다.
- 아울러 임대주택을 세대수의 20%로 계획하여 용적률을 법적 상한까지 상향

하는 특례를 적용받아 사업성을 높이면서도 청년·신혼부부·저소득층을 위한 임대주택을 공급하여 주거복지 실현에 크게 기여하였다.

- 이와 더불어, 본 사업에서 가장 주목해야 할 부분은 한국토지주택공사(LH)가 참여하여 조합과 공동으로 시행하는 방식으로 추진되었다는 점이며, 이 덕분에 사업추진이 다소 더뎠던 부천 원종지구가 '17년 한국토지주택공사(LH)가 참여한 이후 조합설립('18년 3월)부터 준공까지 4년 7개월이 소요되어 기존 대규모 정비사업 대비 사업기간을 크게 단축할 수 있게 되었다.

- 또한, 주택도시보증공사(HUG)를 통해 총사업비의 90%를 낮은 이율로 융자받아 자금조달*이 매우 용이했으며, 견실한 시공사 선정, 미분양 리스크 해소를 위한 공공의 매입확약 등으로 사업 위험요소를 크게 낮춤으로써 사업이 더욱 탄력받을 수 있었다.

* (한도) 총사업비의 50%(조합단독) → 70%(공적임대 20%이상 공급 시) → 90%(공공참여 시)
(이율) 1.5%(조합단독) → 1.2%(빈집연계 또는 공공참여 시)

- 아울러 이주비* 융자금액도 종전자산의 70%까지 낮은 이율로 지원받아 원주민의 안정적인 이주를 통한 원활한 사업추진이 가능하였다.

* (한도) 종전자산 평가액의 50%(조합단독) → 70%(공적임대 20%이상 공급 시) → 90%(공공참여 시)
(이율) 1.5%(조합단독) → 1.2%(빈집연계 또는 공공참여 시)

- 그 외 정비사업 추진과정에서 나타날 수 있는 복잡한 권리관계와 높은 주민분담금으로 인한 조합원 간의 의견대립 등에 대한 조정 및 다소 복잡한 기술·행정절차에 대한 세부적인 안내 등도 한국토지주택공사(LH) 참여로 인해 비교적 쉽게 해결될 수 있었다.

- 한편, 부천 원종지구에서 이뤄진 가로주택정비사업은 가로(街路)구역(폭 6m도로로 둘러싸인 구역) 내 노후·저층 주거지를 소규모(1만㎡이내, 공공성 충족시 2만㎡이내)로 정비하는 사업으로 '12년에 도입되었으며,

- 대규모 재개발·재건축사업과 달리 절차가 간소화되어 신속하게 사업을 추진할 수 있고, '17년부터는 주택도시기금을 통해 사업비 용자를 지원하고 있어 사업이 활성화되고 있는 추세에 있다.
- 실제 가로주택정비사업에 대한 사업시행계획 인가는 '17년부터 '21년까지 연평균 약 70%* 증가하였으며, 그간 가로주택정비사업 조합설립 인가를 받은 곳은 총 531개소('22.9월까지 누적)로 이 중 24개소가 준공되었다.

* (사업시행계획 인가) '17년 3개 → '18년 8개 → '19년 13개 → '20년 26개 → '21년 25개

- 또한, 전국적으로 1,268개소('22.9월 기준)에서 가로주택정비사업 조합설립을 추진하고 있어 앞으로도 가로주택정비사업이 꾸준히 활성화 될 것으로 예상된다.

< 시·도별 가로주택정비사업 전국 1,799개소('22.9월 기준) >

구분	계	조합 설립중	추진단계					
			소계	조합설립 인가	건축심의	사업시행계획 인가	착공	준공
전국	1,799	1,268	531	332	103	40	32	24

- 국토교통부 도심주택공급협력과 이상옥 과장은 “가로주택정비사업은 기존 대규모 정비사업과 달리 신속하게 노후·저층 주거지의 주거환경을 개선하고 주택공급을 확대할 수 있는 아주 효과적인 사업으로 최근에 가로주택정비사업이 이렇게 활성화되기까지는 정부를 비롯하여 한국토지주택공사(LH)에서 큰 역할을 담당했다” 면서,
- 또한, 가로주택정비사업 활성화에 따라 최근 급격하게 증가한 주택도시기금 수요에 안정적으로 대응하기 위해 “내년에는 기금 예산을 올해 대비 추가 확보할 계획이며, 민간재원 활용을 확대하기 위해 이차보전지원 제도 시행도 준비 중” 이라고 밝혔다.
- 한국토지주택공사(LH) 도시정비계획처 박현근 처장은 “한국토지주택공사(LH) 참여형 가로주택정비사업의 첫 준공 사례로서 당초 사업추진

이 어려운 상황에서도 성공적으로 사업을 이끌어 보람을 느낀다” 면서,

- “부천 원종지구를 첫 시작으로 공공참여형 가로주택정비사업을 통해 열악한 주거환경 개선 및 양질의 주택공급을 적극 지원하고, 국토교통부와 협업하여 사업 활성화 방안 모색을 통해 국민 주거안정에 기여하겠다” 라고 밝혔다.

담당 부서 <총괄>	공공주택추진단 도심주택공급협력과	책임자	과 장 이상옥 (044-201-4937)
		담당자	사무관 조운철 (044-201-4956)
<공동>	한국토지주택공사 도시정비계획처	책임자	처 장 박현근 (055-922-4500)
		담당자	차 장 윤형록 (055-922-4523)

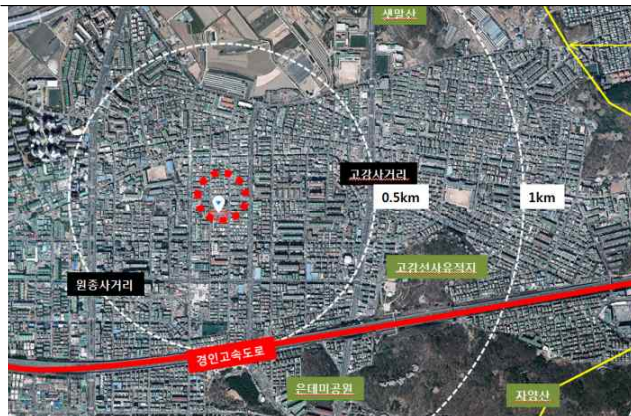


참고1

부천 원종지구 가로주택정비사업 현황

□ 지구개요

- 사업구역 : 경기도 부천시 원종동 295-1번지 일원
- 면 적 : 4,665㎡
- 구역현황 : 토지등소유자 64명, 기존주택 66호(공동 66)
- 용도지역 : 제2종일반주거지역



사업지구 위치도



사업지구 경계

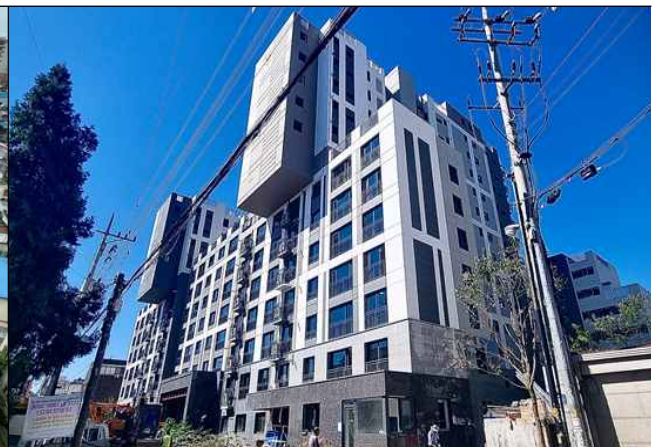
□ 사업계획

- (건설계획) 총 137호 [분양 109호(일반44·조합65), 임대 28호], B1~13층

건설개요		단위세대 (호, 전용면적)					
연면적	용적율	타입	26㎡	49㎡	59㎡	84㎡	계
15,408㎡ (지하 4,024㎡)	241.07%	분 양	-	25	51	33	109
		임 대	21	7	-	-	28
		계	21	32	51	33	137



사업 전



사업 후

참고2

가로주택정비사업 개요

□ 개요

- (개념) 노후·불량건축물이 밀집한 가로(街路)구역에서 종전의 가로와 정비기반시설을 유지하면서 소규모로 주거환경을 정비하는 사업
- (사업대상지 조건) 가로구역으로 다음 세 가지 요건 모두 충족
 - 1) 사업시행구역 면적이 1만㎡ 미만(공공성 요건* 충족 관리지역 내 2만㎡까지 확대)
 - * ①공기업이 공동시행자로 사업 참여, ②공공이 시세보다 저렴한 분양주택 및 공공 임대주택(10%) 공급, ③1만㎡ 이상의 경우 지구단위계획 등 수립 및 도계위 심의 의무화
 - 2) 노후·불량건축물 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 2/3 이상
 - 3) 기존주택 수가 단독주택 10호 또는 공동주택 20세대(단독+공동 포함) 이상

※ 가로구역의 범위 (아래의 요건 모두 충족)

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

- (사업절차) 창립총회 → 조합설립 인가 → 시공사 선정 → 건축 심의 → 사업시행계획인가(관리처분계획 포함) → 착공 → 준공* * 평균 3~5년 소요

□ 사업시행 범위 : 가로구역의 전부 또는 일부에서 시행



□ 사업비 지원 : 주택도시기금 융자

- (기금) 총사업비의 50% 융자, 공적임대주택 20% 이상 공급 시 융자 한도 상향(70%), 공공기관이 사업 참여시 한도 추가 상향(90%)
- (이율) 기본 15%, ①공공이 시행자 참여 또는 ②빈집 연계 시 0.3%p 인하(1.2%)