

		<b>보 도 자 료</b>		
		배포일시	2021. 2. 4(목) 총 25매(본문18)	
국토 교통부	주택정책과	담당자	·과장 장우철, 서기관 박진홍, 서기관 유지만, 사무관 좌명환, 홍승희, 이중곤, 최승연, 배운형, 오원택 주무관 정성훈, 홍지란, 김로타 ·☎ (044) 201-4380, 3324, 4381	
	주택기금과	담당자	·과장 한성수, 사무관 김지혜, 신익승, 김미리 ·☎ (044) 201-3337, 3338, 3339	
	주택정비과	담당자	·과장 김기용, 사무관 박태진, 김태웅, 신용화 ·☎ (044) 201-3384, 3387, 3385	
	도시재생정책과	담당자	·과장 황윤언, 서기관 박현근, 사무관 박선영 ·☎ (044) 201-4904, 4907	
	주거재생과	담당자	·과장 이지혜, 사무관 윤희근 ·☎ (044) 201-4941	
	공공주택지원과	담당자	·과장 정수호, 사무관 서형우 ·☎ (044) 201-4533	
	공공택지기획과	담당자	·과장 양희관, 사무관 강한우 ·☎ (044) 201-4515	
기획재정부	부동산정책팀	담당자	·팀장 박진호, 사무관 김경록, 이태운, 김애리 ·☎ (044) 215-2853, 2851, 2852	
서울시	주택정책과	담당자	·과장 김정호, 팀장 강준령 ·☎ (02) 2133-7012	
※ 과제별 담당부서 및 연락처는 23 페이지 참조				
보 도 일 시		2021년 2월 4일(목) 10:00 이후부터 보도 가능합니다.		

## 『공공주도 3080+』

### 대도시권 주택공급 획기적 확대방안 발표

- 획기적 규제 완화 + 절차는 대폭 간소화 + 이익은 함께 공유 -

- 정부는 2.4(목) 관계부처 합동으로 정부·지자체·공기업이 주도하여 '25년까지 서울 32만호, 전국 83만호 주택 부지를 추가 공급하는 『공공주도 3080+, 대도시권 주택공급 획기적 확대방안』을 발표하였습니다.

### 【 압도적 물량 공급으로 수급 불안심리 해소 】

- ◇ (물량) 서울에만 분당신도시 3개, 강남3구 APT 수와 유사한 32만호 공급
- ◇ (속도) 건설 기간 획기적 단축 (정비사업: 평균 13년→ 5년 이내)
- ◇ (품질) 특별건축구역 + 민간의 창의적 설계·시공 + 충분한 생활 SOC
- ◇ (가격) 공공분양을 통해 시세보다 저렴한 **Affordable Housing** 공급
- ◇ (청약) 3040 세대 실수요자를 위한 청약제도 개편  
\* 분양주택중심(70~80%) + 일반공급 비중 상향(15→50%) + 추첨제 도입(일반공급 30%)

### 【 과감한 규제혁신과 개발이익 공유 】

- ◇ (도시·건축규제 완화) 용도지역 변경 + 용적률 상향 + 기부채납 부담 완화
- ◇ (재초환 미부과) 공공 시행을 전제로 재건축 초과이익 부담금 미부과
- ◇ (인허가 신속 지원) 중앙정부 또는 지자체 지구지정 + 지자체 인허가 통합심의
- ◇ (개발이익 공유) 토지주 추가수익, 생활 SOC 확충, 세입자 보호, 공공자가임대

### 【 파격적 인센티브와 새로운 비즈니스 기회 창출 】

- ◇ (토지주) 10~30%p 추가수익 + 사업기간 단축 + 공공이 리스크 부담
- ◇ (민간) 새로운 시장과 비즈니스 기회 창출(민관 공동 시행, 민간 단독 시행 등)

□ 이번 혁신방안은 아래의 3대 기본원칙에 기초하고 있습니다.

#### ① 주민 삶의 질 관점에서 획기적(多)으로 규제를 풀겠습니다.

- 도심 내에 충분한 물량의 품질 높은 주택을 공급하기 위해 용적률, 층수 등 도시·건축규제를 완화하고, 공공과 함께 한다면 과도한 기부채납을 완화하고 재건축 초과이익 부담금도 받지 않겠습니다.

#### ② 공공주도로 절차를 대폭(多) 간소화 하겠습니다.

- 공공이 토지주, 세입자 등의 다양한 이해관계를 조율하고, 신속한 인허가 및 부지확보를 통해 사업기간을 5년 이내로 대폭 단축하겠습니다.

#### ③ 그 결과 발생하는 이익은 함께(多) 공유합니다.

- 규제완화와 사업기간 단축으로 발생하는 이익은 토지주에 대한 충분한 수익, 세입자·영세상인의 안정된 삶, 생활 인프라 확충, 지역사회 정주여건 개선 등으로 공유하겠습니다.

1) 이번 대책에는 우리 도시에 대한 많은 고민이 담겨있습니다.

□ 많은 국민들이 직주근접성이 우수한 대도심 내에서 양질의 부담 가능한(Affordable Housing) 주택에 거주하기를 희망합니다.

○ 그러나, 최근 이례적 초저금리 지속으로 주택가격이 상승하고, 산업·주거·생활 트렌드 변화와 가구분화 등으로 도심 주택에 대한 수요 증가세가 더해지면서 도시민들의 전반적인 주거비 부담이 증가하고 있습니다.

○ 정부가 그간 도심 내 주택 공급기반을 강화\*하기 위한 노력을 지속해 왔지만,

- 집값 상승기대가 지속되고, 도심 내 주택이 부족하다는 우려가 커지면서 내 집 마련 불안 심리\*\*가 확산되고 있습니다.

\* 전국 연평균 주택공급(만호) ('05~'07) 36.3 ('08~'12) 35.7 ('13~'16) 45.0 ('17~'20) 54.6

\*\* 서울아파트 매수자 중 30대이하 비중 : ('19년) 33% → ('20.上) 36% → ('20.下) 41%

○ 이에, 주택 시장 안정을 위해서는 국민들이 원하는 입지와 유형의 주택을 도심 내에 공급할 수 있는 획기적 공급방안이 시급합니다.

□ 또한, 4차 산업혁명, 제로 에너지 등 신기술 발전, 비대면 소비 등 생활패턴 변화에 맞춰 도시공간구조 개편 필요성도 높아지고 있습니다.

○ 그러나, 우리 도시는 이러한 메가트렌드를 쫓아가기에는 다소 경직적인 모습을 보이고 있는 것이 사실입니다.

○ 역세권은 대중교통과 녹색기술을 접목하여 저탄소 주거-상업 복합지구를 갖춘 고밀개발이 필요합니다.

- 입지가 우수한 역근처에 인접할수록 오히려 소형필지와 노후 건축물의 비율이 높아지면서 낮은 밀도로 이용되고 있는 경우가 많습니다.

- 4차 산업 전진기지로 탈바꿈되어야 할 준공업지역도 마찬가지입니다.
  - 기존 산업이 쇠락해 건축물의 노후화가 진행되고 있으며 서울의 일부 준공업지역은 사실상 주거지로 사용되고 있는 실정입니다.
    - \* 서울시 내 준공업지역의 평균 주거비율은 약 43%이며, 자치구 중에서도 A구(77%)·B구(56%)·C구(54%)가 특히 높은 주거비율을 보임
- 보육, 헬스, 택배, 안전시설을 갖춘 양질의 보금자리여야 할 저층 주거지는 사업성 부족, 주민갈등으로 슬럼화가 진행되고 있습니다.

## 2) 그러나 현재의 개발수단만으로는 한계가 있습니다.

- 도시가 변화하지 못하고 쇠퇴하는 것은 토지주, 세입자, 상인들의 이해관계가 다양·복잡하고, 마땅한 개발수단이 없기 때문입니다.
  - 재개발·재건축 등 정비사업은 그간 도심 공급에 큰 역할을 해왔지만, 절차가 복잡하고 조합원간 이해상충으로 사업에 장기간이 소요되었습니다.
    - 주거환경 개선을 위한 도시·건축규제 완화의 이익이 사유화되고, 이를 노리는 투기성 수요 유입으로 역대 어느 정부도 과감한 규제개혁을 추진하지 못했습니다.
    - 특히, 비대위와 조합 간 갈등, 조합원 간의 갈등, 시공사와의 유착, 조합 비리 등 각종 사회문제도 발생하고 있습니다.
  - 정비구역이 아닌 곳은 더 어렵습니다.
    - 일정 규모 이상의 공동개발을 위해서는 토지주들 간 의견이 조율되어야 하나, 다양한 이해관계의 상충 요소가 내재되어 있습니다.
    - 대형·소형 건물 혼재, 도로에 접한 건물과 이면에 있는 건물 등 소유주들간 이해 상충, 잘 되는 상가와 쇠퇴한 상가, 개발비 부담 능력이 없는 토지주들까지 너무나 복잡하지만 마땅한 법적 절차나 수단이 없는 것이 현실입니다.

3) 공공이 주도하면 충분한 주택을 신속하게 공급할 수 있습니다.

□ 공공이 다양한 이해관계를 책임지고 조율할 수 있습니다.

- 토지주에게는 기존에 생각했던 수준보다 한 단계 높은 수준의 수익을 보장하고, 사업이 끝날 때까지 인허가·개발비용·주택경기 변동 등 모든 리스크를 공공이 부담합니다.
- 개발비용 부담 능력이 없는 토지주에게는 분담금 없는 주택, 오랜기간 같은 장소에서 장사해온 상인에게는 새 건물로 재정착의 기회, 다가구 주택 월세수입에 의존하고 있는 어르신에게는 매월 배당금을 받을 수 있는 리츠 주식 등 다양한 대안을 제시할 수 있습니다.

□ 사업 참여가 가능한 대상지도 대폭 확대하였습니다.

- 기존의 정비구역 뿐만 아니라 역세권, 준공업지역, 저층주거지 등 非 정비 구역까지 적용 가능한 모델을 신설하여 새로운 주택공급을 원하는 주민들의 수요를 충족시키겠습니다.

□ 개발사업으로 내몰릴 수도 있는 사회적 약자도 두텁게 보호합니다.

- 세입자·영세상인 등 개발사업이 시작되면 외곽으로 내몰릴 수밖에 없는 취약계층에게는 임시 영업공간, 건설 후 공급될 새 아파트의 공공임대주택을 재정착용으로 제공합니다.
- 동시에, 사업 구역 간의 순환정비 및 수도권 인근 택지를 활용한 광역 순환정비를 통해 주택멸실 및 이에 따른 이주수요에도 효과적으로 대응할 수 있습니다.

□ 개발이익 사유화 걱정이 없어 과감한 규제완화도 가능합니다.

- 공공은 발생하는 수입을 모두 공익 상의 목적으로만 사용하므로 과감한 용도지역 변경 및 용적률 완화, 기부채납 완화 등이 가능하고, 재건축의 경우 초과이익 부담금을 부과하지 않습니다.

- 그 결과 얻은 개발이익은 우리 사회 모두가 공유합니다.
  - 개발이익은 토지주 추가수익, 생활SOC 확충, 세입자 지원, 사회적 약자를 위한 공공임대·공공자가주택 등에 활용합니다.
- 4) **공공주도 3080\*로 내집 마련 기회를 대폭 늘리겠습니다.**
  - 이번 대책을 통해 **非정비구역인 역세권, 준공업지역, 저층주거지**를 개발하는 『**도심 공공주택 복합사업**』과 기존 **정비구역**의 사업을 빠르게 추진하는 『**공공 직접시행 정비사업**』, 도시재생의 실행력을 강화한 『**주거재생혁신지구**』 사업을 추진합니다.
    - 대표적으로 신규 도입되는 『**도심 공공주택 복합사업**』은 주민이 희망하고, 토지주 등 2/3 이상이 동의하면 사업이 확정되고,
      - 공기업의 부지확보 및 지자체의 신속 인허가(통합심의) 등을 거쳐 착공하는 공공주도 **Fast-Track**으로 추진합니다.
    - 용적률 상향, 기부채납 제한 등을 통해 사업성을 대폭 제고하되, 토지소유자에게 기존 자체 사업 추진방식 대비 **10~30%p** 높은 수익률 및 아파트·상가 우선공급을 보장할 계획입니다.

### 〈 대책 주요내용 〉

- 금번 대책을 통해 '25년까지 수도권 약 61.6만호(서울 약 32만호) 및 지방 약 22만호 등 "총 83.6만호 신규 부지"를 확보할 계획입니다.

\* 금번 대책에 따라 신규 확보되는 서울 32만호는 분당 신도시 3개 규모

< 공급 부지확보 물량(21~25) 추계치 총괄 > (단위 : 만 호)

	총계	정비사업	도심공공주택복합사업			소규모	도시재생	공공택지	비주택 리모델링	신축매입
			역세권	준공업	저층주거					
계	83.6	13.6	12.3	1.2	6.1	11	3	26.3	4.1	6
서울	32.3	9.3	7.8	0.6	3.3	6.2	0.8	-	1.8	2.5
인천경기	29.3	2.1	1.4	0.3	1.3	1.6	1.1	18.0	1.4	2.1
5대 광역	22.0	2.2	3.1	0.3	1.5	3.2	1.1	(광역)5.6 (지방)2.7	0.9	1.4

- 금번 83.6만호 중 약 57.3만호는 도심내 신규 사업을 통해, 약 26.3만호는 신규 공공택지 지정 등을 통해 확보할 계획입니다.
- 기존 주거복지로드맵 및 3기 신도시 등을 통해 추진 중인 수도권 127만호 공급계획을 합하면 약 200만호 이상으로,
  - 이는 역대 최대 수준 공급 대책입니다.
- 이번 대책에서 제시한 물량은 면밀한 입지요건 검증 및 GIS 분석을 통해 사업이 가능한 부지들을 확인하고,
  - 그간 정부 또는 민간에서 추진했던 사업들의 주민참여율을 근거로 공급물량을 산출되었습니다(☞참고1).

**< 사업별 요약 >**

입지유형	공급 확대방안
<b>① 재개발 재건축</b> (도시 및 주거환경정비법)	<b>공공 직접시행 정비사업 신설</b> * (지원) 토지주 수익보장, 절차간소화 및 사업성 개선 * (공공성) 잔여이익은 생활SOC, 공공임대 등 공적활용
<b>② 도심공공주택복합사업</b> (공공주택 특별법)	<b>입지 유형별 복합/특화 개발사업 신설</b> * (구조) 공공시행 수용방식 + 토지주 우선 공급
<b>1) 역세권</b> (5천㎡ 이상) (승강장 350m 이내)	<b>주거상업고밀지구 신설</b> * (지원) 용적률, 상업비율 및 주차장의무 완화 등
<b>2) 준공업</b> (5천㎡ 이상) (산업쇠퇴지역)	<b>주거산업융합지구 신설</b> * (지원) 용도지역변경, 건축인센티브 부여 등
<b>3) 저층노후</b> (1만㎡ 이상) (공공개입要 노후지역)	<b>주택공급활성화지구 신설</b> * (지원) 용적률 등 도시건축 인센티브 부여
<b>③ 소규모정비사업</b> (빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법)	<b>소규모 정비 절차 신설정비</b> * (구조) 민간자율 원칙, 토지주 동의로 공공 직접시행 가능
<b>1) 역세권소규모</b> (5천㎡ 미만)	<b>소규모 재개발 신설</b> * (구조) 지자체 구역지정 조합 자율 시행 * (지원) 도심공공주택복합사업과 동일 지원
<b>2) 준공업소규모</b> (5천㎡ 미만)	
<b>3) 新舊혼재 노후주거</b> (1만㎡ 미만)	<b>소규모주택정비 관리지역 신설</b> * (구조) 지자체 관리계획 수립 민간이 체계적 정비 * (지원) 소규모정비 요건완화, 도시건축규제 완화 등
<b>④ 도시재생</b> (도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법)	<b>주거재생혁신지구 도입, 도시재생 인정제도 확대</b> * (지원) 부지확보 용이성 제고, 재정지원 등

## ① 도심 공공주택 복합사업 + 소규모 재개발 ⇨ 약 30.6만호

- “도심 공공주택 복합사업(3년 한시)”을 신규 도입하여 노후·슬럼화, 비효율적 부지이용 등에도 불구하고 적정 개발수단이 없어 방치 중인 역세권·준공업지·저층주거지 등을 신속 정비하겠습니다.
  - \* 공공이 지구지정을 통해 부지를 확보하고, 양질의 주택과 함께 도시기능 재구조화를 위한 거점조성을 동시에 추진하는 사업
- 토지주·민간기업·지자체 등이 저개발된 도심 우수입지를 발굴하여 LH·SH 등에 주택 및 거점 복합 조성을 제안하면, 국토부·지자체 검토를 거쳐 해당 지역에 개발 사업이 신속히 추진(예정지구 지정)되며,
  - \* 도시재편·주택공급이라는 공익성을 감안하여 공공주택 특별법으로 추진
- 예정 지구 지정 1년 이내 토지주 등 2/3이 동의하면 사업이 확정되고, 공기업의 부지확보 및 지자체의 신속 인허가(통합심의) 등을 거쳐 착공하는 공공주도 Fast-Track으로 진행됩니다.
  - ※ 민간 건설사·디벨로퍼의 사업제안을 장려하고, 리츠 공동출자, 사업비 분담의 방법으로 공기업-민간 공동시행도 활성화
- 용적률 상향, 기부채납 제한 등을 통해 사업성을 대폭 제고하되,
  - 토지소유자에게 기존 자체 사업 추진방식 대비 높은 수익률(예시: 10~30%p) 및 아파트·상가 우선공급을 보장할 계획입니다.
    - \* 토지소유자가 장래 부담할 신축 아파트·상가 분양 대금을 기존 소유자산으로 현물납부한 후 정산하는 방식(양도세 비과세) 도입
- 또한, 보장 추가수익 외 개발 이익은 비용부담 능력 없는 실거주자 거주수단\* 마련, 세입자·영세상인 이주·생계지원, 지역사회 생활 SOC확충 등 도시환경 개선 등 공익 목적으로 활용할 계획입니다.
  - \* 이익공유형 주택 또는 新수익공유형 모기지 공급

□ 향후 “도심 공공주택 복합사업”으로 추진되는 사업들은 역세권, 준공업지, 저층주거지 등 입지별 특성에 따라 맞춤형 규제혁신 및 개발 컨셉을 적용하여 특화 개발할 예정입니다.

- 역세권(5천㎡ 이상)은 용적률 상향(최대 700%), 상업시설 비율 완화, 지하철 연결통로 설치 등 교통편의 극대화 등을 통해 “주거상업 고밀지구”로 복합 고밀개발(주거+업무+상업)하고,
- 제조·유통 위주로 저밀 개발되어 있는 준공업지역(5천㎡이상)은 스타트업 육성 공간과 R&D센터, 청년기숙사 및 주거단지 등이 복합된 “주거산업융합지구”로,
- 낙후된 저층 주거지(1만㎡ 이상)는 채광·높이 기준 등 건축·도시 규제를 완화하고, 생활SOC 복합 등을 통해 우수 정주환경·육아 시설 등을 갖춘 “주택공급활성화지구”로 조성하겠습니다.



□ 또한, 역세권, 준공업지역 중 소규모 입지(5천㎡ 미만)에 대해서는 기존 소규모 정비사업을 개선한 “소규모 재개발사업”을 신설하여 주택공급을 활성화하고, 낙후된 환경을 개선하겠습니다.

\* 신축·노후건물 혼재 등 광역적 개발이 어려워, 소규모 정비가 불가피한 지역

- 지자체가 구역을 지정하면 토지주가 정비사업을 시행(조합 또는 토지등 소유자 방식)하고, 사업활성화를 위해 정비구역 경계 설정제한 및 부지확보 요건 완화, 도시·건축 규제완화, 세제혜택 등을 적용할 계획입니다.

## 참고1

## 도심 공공주택 복합사업 절차(역세권준공업 5천㎡, 저층주거 1만㎡ 이상)

시행절차	주요내용
사업 제안 (토지등소유자, 민간기업, 지자체 등) * 非법정절차로 생략 可	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 사업구역 특정 및 개발 컨셉 마련</li> <li>▶ 공공기관에게 자유롭게 사업제안(검토 후 6개월내 회신)</li> </ul>
↓	
지구지정 제안 (공공기관→ 국토부 또는 지자체)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 사업제안 검토 및 개략적 토지이용·밀도계획 수립</li> <li>▶ 시나리오별 토지등소유자 확정수익 사전제시</li> <li>▶ 이주지원 방안 등 수립 ▶ 토지등소유자 10% 동의 要</li> </ul>
↓	
예정지구 지정·고시 (국토부 또는 지자체)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 사전검증위원회 검토 ▶ 행위제한 효과 발생</li> <li>▶ <b>토지등소유자 우선 공급권 부여 기준</b> 시점</li> </ul>
↓	
사업추진 의사타진 (공공기관)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 토지등소유자가 사업제안서(확정수익, 밀도계획 등) 열람</li> <li>▶ <b>1년 이내 토지등소유자 2/3 이상(면적 1/2) 동의를</b> 받지 못하면 예정지구 해제</li> </ul>
↓ (동의시)	
지구지정 확정·고시 (토지등소유자 2/3 동의要)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 사업 제안자 시행자 지정 ▶ 사업인정 고시</li> <li>▶ 보상평가 기준 시점 ▶ 특별건축구역 지정</li> </ul>
↓	
민간시공사 선정 (토지등소유자)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 사업 동의 토지등소유자가 시공사 선정</li> </ul>
+	
부지확보 (공공기관)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 우선공급 희망자는 현물선납 약정</li> <li>▶ 우선공급 미희망자에 대해서는 현금보상(수용)</li> </ul>
↓	
주택사업계획 수립 (공공기관)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 지구계획과 주택건설계획을 동시에 수립</li> <li>▶ 토지이용계획, 인구·주택 수용계획, 기반시설 설치계획</li> </ul>
↓	
주택사업계획 승인 (지자체)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 주택사업계획 승인을 위한 <b>통합심의위원회 운영</b></li> <li>▶ 용도지역 변경 + 지구단위계획 변경 + 건축기준 완화</li> </ul>
↓	
착공	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 우선공급 동 호수 선정 및 일반분양 실시</li> </ul>
↓	
입주	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 사업 제안~입주까지 <b>4~5년 이내 완료</b></li> </ul>

## ② 공공 직접시행 정비사업 ⇨ 약 13.6 만호

□ 이해관계 조율, 공익확보 등 공공 기능을 정비사업에 적용한 “공공 직접시행 정비사업”을 도입·활성화 하겠습니다.

○ “공공직접시행 정비사업”은 주민 동의를 거쳐 LH·SH공사 등이 재개발·재건축을 직접 시행하고, 사업·분양계획 등을 주도하여 신속히 사업을 추진하는 제도입니다.

○ 조합원 과반수 요청\*으로 공기업의 정비사업 시행이 시작되고, 조합총회 및 관리처분인가 절차 생략, 통합심의 등이 적용되어 기존 13년 이상의 사업 기간이 5년 이내로 대폭 단축 됩니다.

\* 조합이 없는 경우에는 토지등소유자의 과반수로 신청, 1년내 토지등소유자 2/3 동의요

□ 동 사업은 1단계 종상향 또는 법적상한 용적률의 120%상향, 재건축 조합원 2년거주 의무 미적용\*, 재건축초과이익 부담금 미부과 등을 통해 사업성이 대폭 개선되며, 특별건축구역 의제 등을 통해 쾌적한 주거환경도 확보할 계획입니다.

\* 모든 사업부지를 공기업이 소유하고 공급하는 공공분양 방식이 적용되고 조합은 해산→ 재건축 조합원 2년 거주 의무 미적용

○ 조합원에게는 기존 정비계획 대비 추가수익 보장(예시: 10~30%p), 장래 부담 아파트 값을 현물선납(양도세 비과세) 후 정산방식 등 부담금 증가 리스크 제거(공기업이 부담) 등 혜택이 부여되며,

\* 기존 관리처분 방식은 입주시까지 부담금 변동 등 사업 리스크를 조합원이 직접 부담

\*\* 우선공급을 희망하지 않는 조합원(토지등소유자)은 현금보상 등 추진

○ 기존 정비 사업장도 희망시 공공직접 시행으로 변경할 수 있도록 既 선정 업체 승계 및 매몰비용 보전 등을 지원할 예정입니다.

\* 이 경우 조합은 시공브랜드 선정 외 기능을 공기업에 양도(주민대표회의의 구성)

※ 특수상황 토지주, 세입자, 영세상인 등에 대한 지원 및 생활 SOC 확충 등은 “도심 공공주택 복합”과 동일하게 추진

## 참고2

## 공공 직접시행 정비사업 절차

시행절차	주요내용
<b>기존 정비구역</b> (정비계획 旣수립지역)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 행위 제한 旣적용</li> </ul>
↓ 사전 컨설팅 (공공→토지등소유자) * 비법정절차로 생략 可	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ (조합) 공공시행자에게 사전컨설팅 신청</li> <li>▶ (공공) 개략적인 시나리오별 밀도계획·우선공급 가격 (확정수익) 등 제공</li> </ul>
↓ <b>정비계획 변경 제안</b> (토지등소유자→공공시행자)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ (조합) 1/2 동의로 공공시행자에게 정비계획 변경 제안                             <ul style="list-style-type: none"> <li>* 조합총회(과반)의결을 거쳐 제안</li> </ul> </li> <li>▶ (공공) 지자체에 제안 사실을 통지</li> <li>▶ (지자체) 해당 구역을 토지거래허가구역으로 지정                             <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ 우선공급권 부여 기준시점</li> </ul> </li> </ul>
↓ <b>정비계획 변경 신청</b> (공공시행자→지자체)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ (공공) 사업 필요성* 등 고려, 사업추진 동의 시 지자체에 정비계획 변경** 신청                             <ul style="list-style-type: none"> <li>* 저밀→고밀 개발 가능성, 도시·건축 입지여건 등</li> <li>** 사업방식(관리처분→수용),사업시행자(조합→공공시행자)</li> </ul> </li> </ul>
↓ <b>정비계획 변경</b> (지자체)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ (조합) 변경신청 후 1년 내, 조합원 2/3, 면적 1/2 동의 확보 (미충족시 정비계획 변경 신청 취소)</li> <li>▶ (지자체) 사업방식, 사업시행자 등 정비계획 변경                             <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ 사업인정 고시(감정평가 시점) + 조합해산</li> </ul> </li> </ul>
↓ <b>부지확보</b> (공공시행자)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ (토지등소유자) 우선공급 희망자는 현물선납 약정 + 우선공급 미희망자에 대해서는 협의매수 및 수용착수</li> </ul>
↓ <b>시공브랜드 선정</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ (토지등소유자) 희망 시공브랜드를 선정하여 공공시행자에 통지</li> </ul>
↓ <b>사업계획 수립·통합심의</b> (지자체)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ (지자체) 건축심의, 주택사업계획 승인을 위한 통합심의·인가</li> </ul>
↓ <b>우선공급계약·착공</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 우선공급분 현물선납 계약(소유권 이전)·이주</li> <li>▶ (공공) 착공 + 세입자 등 이주비 지원</li> </ul>

※ 조합이 없는 경우 위 절차 중 조합은 "토지등소유자"로 적용

### ③ 도시재생(주거재생혁신지구) 사업방식 개선 ⇨ 약 3만호

□ 도시재생 사업의 노후 주거지 개선 기능도 대폭 보완하겠습니다.

- 공공이 쇠퇴지역에 지구단위 주택정비를 추진하는 “주거재생혁신지구”를 신설하여 도시재생 지구내 신규주택 공급을 활성화하고,
  - 제한적 수용방식(주민 2/3동의) 적용, 입지규제최소구역 의제 및 기반시설·생활SOC 설치 국비지원 등을 추진하겠습니다.
- 또한, 정비사업·도심공공주택복합사업 등을 연계하는 “주거재생 특화형 뉴딜사업”을 신설하고, 재정 지원을 강화하여 연간 120곳 이내 사업지를 선정해 나가겠습니다.

### ④ 공공택지 신규지정 ⇨ 약 26.3만호 ※ 구체적인 입지 및 물량 별도 발표

□ 전국 15~20곳에 약 26만호 내외의 신규 공공택지를 확보하겠습니다.

- 수도권역은 서울 인근 또는 서울 접근성 양호 지역을 중심으로, 지방권역\*은 광역시를 중심으로 공급기반을 확충할 수 있는 대상지를 선정할 계획입니다.

\* 세종시 행복도시 예정지역에 1.3만호 추가 공급(용적률 상향 또는 유보지 활용)

### ⑤ 단기 주택확충 ⇨ 약 10.1만호

□ 전세대책('20.11) 11.4만호 공급계획의 일환으로, 도심 내 단기내 입주 가능한 물량도 최대한 확충 하겠습니다.

- 공실 호텔·오피스 → 청년주택(기숙사 등) 리모델링 활성화를 위해 준주택 관련 제도를 개선하고, 공사비 기금지원 및 세제혜택 강화, 매입리츠 신설 및 매입자금 지원강화 등을 추진하겠습니다.
- 매입약정 방식을 통한 양질의 다세대·오피스텔(예: 공공전세) 공급 확충을 위해 HUG 보증 신설(사업비의 최대 80%까지) 및 시중은행 저리 대출유도 등을 추진하고, 민간사업자 부담을 최소화하겠습니다.

□ 주택 공급을 기다려온 3040세대 등 무주택 실수요자에게 충분한 내 집 마련 기회를 보장하기 위해

○ 이번 대책에 따른 총 물량 중 70~80% 이상은 분양주택(아파트)으로 공급하는 한편, 서울·수도권 등 주요 도심에는 시세대비 저렴한 공공분양 주택 공급을 대폭 확대 하겠습니다.

- 또한, 공급 여력을 대폭 확충하는 만큼 공공임대주택도 현재 보다 확대하고, 일부는 공공자가주택\*으로 공급하는 등 다양한 방식의 내 집 마련을 지원 하겠습니다,

\* 공급모델·물량 검토 중으로 모델이 확정 되는대로 구체적인 공급방안 발표

○ 아울러, 이번 대책에 따라 공급되는 물량에는 일반공급 비율을 상향하는 한편, 일부는 추첨제로 공급하겠습니다.

- 현재 공공분양은 일반공급분이 15%에 불과하므로, 당초 민간 택지인 점을 감안하여 일반공급 비중을 상향(15→50%)하는 한편,

[ 일반공급 비중 확대 ]

		공공분양		민간분양	
			공급대책	공공택지	민간택지
9억 이하 특별공급 비중	전용85㎡ 이하	85%	50%	58%	50%
	전용85㎡ 초과	13%	13%	13%	13%

- 그간 저축 총액 순으로만 공급되어온 일반 공급분에 대해서도 추첨제(30%)를 도입하여 폭 넓은 기회를 부여하겠습니다.

[ 추첨제 도입 ]

구 분	기존 일반공급	금번 공급대책 일반공급
전용 85㎡ 이하	순차제 100%	순차제 70%, 추첨제 30%
전용 85㎡ 초과	가점제 50%, 추첨제 50%	가점제 50%, 추첨제 50%

\* 추첨제 참여요건은 3년 이상 무주택세대구성원으로 제한

\* 일반공급 중 순차제 비중은 낮아지나, 전체 물량 중 순차제 비중은 오히려 증가

5) 강력한 투기방지 대책을 시행하겠습니다.

□ 투기수요의 철저한 차단을 위해 우선공급권은 1세대 1주택 공급을 원칙으로 하고, 대책발표일 이후 사업구역 내에서 기존 부동산을 신규 매입 계약 체결자는 우선공급권을 미 부여할 예정입니다.

\* 대책발표일 이후 사업구역 내에서 신규 매입한 주택은 현금청산

○ 대책발표 이후 지분 변동, 다세대 신축 등을 통해서 추가 지분 확보시 우선공급권을 미 부여하고, 1채 건축물·1개 필지를 다수가 공유하더라도 우선공급권은 1개만 허용할 계획입니다.

○ 또한, 우선공급권은 소유권이전등기시까지 전매제한이 설정되며, 우선공급 대상자(그 세대에 속한 자)는 우선공급계약일로부터 5년내 투기과열지구 우선공급 및 정비사업 조합원 분양이 불가능합니다.

□ 아울러, 사업예정 지역은 토지거래허가구역으로 지정하여 실거주·실경영 목적이 아닌 부동산 매입을 제한하고, 사업예정구역 및 인근지역의 이상거래 등 투기수요에 대한 실거래 기획 조사 및 현장점검 등을 강화 하겠습니다.

\* 인근지역도 개발사업 기대감 등으로 집값이 동반 상승시 병행 지정

\* 현행 부동산불법행위대응반을 기획단으로 확대 개편

□ 업계·지자체 등이 사업 예정지로 거론하는 지역은 가격동향 점검을 강화하고, 불안이 심화되거나 이상징후 발견 시 사업 대상에서 제외하거나 (예정)지구지정을 중단하겠습니다.

○ 특히, 최근 거래가격 또는 거래량이 예전보다 10~20% 상승시 대상지역에서 제외할 예정이며, 공공재개발 등 既발표 정책 참여 희망 지역도 가격상승 관찰시 사업선정에서 제외하겠습니다.

□ 아울러, 상기 조치에도 불안 징후가 감지되거나, 과열 확산 시에는 관계 부처 협의 등을 거쳐 보다 강도 높은 시장안정 대책을 즉시 마련하겠습니다.

6) 이번 에 제시된 개발 모델은 현재 조합원 및 토지주에게 기존 사업보다 유리한 구조를 갖추고 있습니다.

- ① 기존에 토지주들이 스스로 사업을 추진할 때 예상되는 수익률 보다 10%~30%p(예시) 높은 수준의 수익률을 보장합니다.
- ② 토지주에게 도시·건축규제 대폭 완화, 재건축 2년 의무거주 면제, 재건축 초과이익 부담금 미부과, 현물납입시 양도세 비과세 등의 다양한 혜택을 부여합니다.
- ③ 신속한 인허가와 과감한 인센티브를 통해 사업속도와 사업성을 배가합니다. 평균 13년 이상 소요되는 기존 정비 사업은 『공공 직접시행 정비사업』을 통해 5년 이내로 단축됩니다.
- ④ 기존 자산의 소유권을 공기업에게 넘기고 우선공급권을 부여 받은 후, 모든 사업 리스크를 공기업이 부담하는 현물선납 방식을 도입합니다.
- ⑤ 아울러, 부담능력이 부족한 토지주, 세입자·영세상인에 대해서는 공공이 맞춤형 지원대책\*을 마련하겠습니다.

\* 공공자가주택 공급, 대출지원, 생계대책 지원 등

- 모든 절차는 주민 희망시에만 시작되며 공공이 협의 없이 사업 경계를 그리고 수용하는 방식은 적용되지 않습니다.

\* 동의요건 : (도심공공주택) 토지주 2/3동의 (공공 직접정비) 조합원 2/3동의 등

7) 민간 기업에도 새로운 시장과 비즈니스 기회가 창출됩니다.

- 종전의 공공주도 사업과 달리 이번 대책에는 다양한 민간참여 방안이 준비되고 있습니다.
- 민간기업이 단순한 설계·시공에 참여하는 단계에서부터 시작해 일부사업 (도심공공주택 복합사업 & 소규모 정비)에서는 민간기업이 직접 지분참여 또는 사업비 부담 등을 통해 공동시행하는 방식도 추진합니다.

- 특히, 새로 도입되는 역세권 및 준공업지역에 대한 소규모 재개발, 신축·구축 혼합지역의 정비를 활성화하기 위한 소규모 주택정비 관리지역은 민간의 단독사업을 원칙으로 시행되는 만큼, 앞으로 활발한 민간의 참여가 기대되는 분야입니다.

※ 新사업별 사업시행 방식

- ① (공공 직접시행 정비사업) 공공단독(공공주도)
- ② (도심 공공주택 복합사업) 공공단독(공공주도), 민관공동,
- ③ (소규모 정비사업) 공공단독(공공주도), 민관공동, 민간단독

8) 정부는 국민들과의 약속이라는 엄중한 마음가짐으로 이번 대책을 속도감 있게 추진해 가겠습니다.

□ 최대한 이른 시일 내에 조합, 시행사, 시공사, 지자체, 주민 등 대상으로 다양한 언택트 설명회를 준비하고, 준비를 마치는 대로 既발굴 후보지를 공개하겠습니다.

○ 현재 공공재개발·공공재건축을 전담하고 있는 통합지원 센터를 확대하여 이번 대책에서 발표한 다양한 사업들의 컨설팅 및 사업 접수를 받을 수 있도록 준비하겠습니다.

□ 또한, 대책 실행력 확보를 위해 도시정비법·공공주택법·소규모주택 정비법 등 관련 법률이 즉시 입법될 수 있도록 국회와도 긴밀히 협력하는 한편,

○ 지자체·공공기관, 민간사업자(협회 등) 등 주택공급 관련 기관과 상시 협력 체계구축, 정부·공공기관 내 사업 전담부서 신설 등 강력한 추진체계도 신속하게 구축할 예정입니다.

9) 주택시장 조기안정을 위한 정부의 의지는 확고합니다.

□ 정부는 대출·세제 규제 등 실수요자 중심 주택시장 질서 확립을 위한 기존 정책기조를 확고하게 유지하면서,

○ 앞으로도 거시경제, 주택시장 여건 변화에 맞춰 필요한 시장 안정 조치를 선제적으로 추진해 나가겠습니다.

□ 주택은 평균 보유기간이 약 10년에 달할 정도로 장기 투자의사 결정이 필요한 재화인 만큼,

○ 사상 최대수준 공급 지속 전망, 중장기적인 금리 상승 가능성, 한계 상황에 이른 가계대출 비중,

\*\* (전국 공급) ('10~'20) 연평균 46.5 < ('21~'22) 연평균 47.5° < ('23~'30) 연평균 58.5°

\*\*\* 우리나라는 2000년대 들어서 미국발 금리 조정 5번 시행

\* '20.3Q 한국 GDP 대비 가계부채 비율 : 101.1% > 미국 금융위기전 '08.3월 98.6%

○ 최근 집값 급등으로 인해 사상 최고치에 근접한 HAI 지수 등 주택경기 변동 리스크를 감안 할 필요가 있습니다.

\* (주택구입부담지수, 서울) '09.4Q 150.8 '17.3Q 110.3 '19.3Q 123.6 '20.3Q 144.5

\*\* GDP 대비 가계부채 증가율('15.4Q~'20.2Q, BIS 43개국 조사) : 중국 20.2%, 홍콩 18.4%, 한국 15.5%

\*\*\* IMF('20.9) : 한국은 금리 2% 인상 시 위험 가계채무가 GDP 13.7% → 17%(326조원)로 증가

□ 이러한 관점에서 금년 7월 사전청약을 시작으로 본격화되는 3기 신도시 공급물량과,

○ 이번 대책에 따른 도심내 양질의 주택 공급은 무주택 세대가 저렴한 가격으로 내 집 마련 할 수 있는 좋은 기회가 될 것으로 확신합니다 .

○ 정부는 앞으로도 국민 여러분의 내집 마련 꿈이 조기에 실현될 수 있도록 모든 역량을 집중해 나가겠습니다.

※ 자세한 대책의 내용은 붙임 자료를 참고하시기 바랍니다.

붙임 : 『공공주도 3080+, 대도시권 주택공급 획기적 확대방안』

**참고**

**사업 유형별 주택공급 가능물량 세부 추계**

**1] 정비사업** (총 13.6만, 서울 9.3, 인천·경기 2.1, 광역 2.2)

		① 공급가능물량(세대)	② 기대참여율	③ 공급물량(세대)
서울	기존구역	22.2만 세대	25%	9.3만
	신규구역	37.4만 세대	10%	
인천·경기	기존구역	7.5만 세대	12.5%	2.1만
	신규구역	24.1만 세대	5%	
광역	기존구역	16.7만 세대	12.5%	2.2만
	신규구역	3.1만 세대	5%	
계	-	111만 세대	-	13.6만

1) 기존 재개발·재건축구역 중 사업시행인가 前단계 공급 가능물량 : **46.4만 세대**  
 예정구역 등 신규 재개발·재건축구역 공급 가능물량 : **64.6만 세대**

2) 구역·여건별·지역별 기대참여율 차등\*적용

\* '20년 공공재개발 공모 참여율이 25.9%임을 감안, 최대25%, 여건별·지역별 보정  
 서울 기존구역 25%, 신규구역 10% / 인천·경기·광역 기존구역 12.5%, 신규구역 5%

3) 공급물량 : 공급 가능물량 x 기대참여율 = **13.6만 세대**

**2] 도심공공주택(역세권)** (총 12.3만, 서울 7.8, 인천·경기 1.4, 광역 3.1)

	① 전체면적	② 개발가능지 (공급세대수)	③ 5천㎡ 이상 (공급세대수)	④ 기대참여율	⑤ 공급물량(세대)
서울	174.26km <sup>2</sup>	50.04km <sup>2</sup> (180.1만 세대)	21.58km <sup>2</sup> (77.7만 세대)	10%	7.8만
인천·경기	137.97km <sup>2</sup>	14.55km <sup>2</sup> (52.4만 세대)	7.91km <sup>2</sup> (28.5만 세대)	5%	1.4만
광역	131.37km <sup>2</sup>	36.5km <sup>2</sup> (131.4만 세대)	23.09km <sup>2</sup> (83.1만 세대)	3.7%	3.1만
계	443.6km <sup>2</sup>	101.09km <sup>2</sup> (363.9만 세대)	52.58km <sup>2</sup> (189.3만 세대)	-	12.3만

1) 역세권 350m 이내 전체 면적 : **443.6km<sup>2</sup>**

2) 개발가능지\* 공간분석 : **101.1km<sup>2</sup> (363.9만 세대\*\* 공급 가능 규모)**

\* 녹지, 공업지역, 하천, 제방, 도로 및 개발추진지역 등 개발불능지 제외지역 중 노후요건 충족지역

\*\* 공급 가능세대수 = 가용지면적 x 용적률(400%) x 주거비율(90%) / 호당면적(100m<sup>2</sup>)

3) 5천㎡ 이상규모의 사업대상지 : **52.58km<sup>2</sup> (189.3만 세대 공급 가능 규모)**

4) 사업대상지에 지역별 기대참여율 차등\*적용

\* 기존 역세권사업 참여율 6.6% 대비 토지주 수익제고, 사업성개선 등 감안 서울 10% / 인천경기 5% / 광역 3.7%

5) 공급물량 : 공급 가능물량 x 기대참여율 = **12.3만 세대**

**③ 도심공공주택(준공업) (총 1.2만, 서울 0.6, 인천·경기 0.3, 광역 0.3)**

	① 전체면적	② 개발가능지 (공급세대수)	③ 5천㎡ 이상 (공급세대수)	④ 기대참여율	⑤ 공급물량(세대)
서울	20.45km <sup>2</sup>	4.68km <sup>2</sup> (8.4만 세대)	2.28km <sup>2</sup> (4.1만 세대)	15%	<b>0.6만</b>
인천·경기	47.16km <sup>2</sup>	4.21km <sup>2</sup> (7.6만 세대)	2.29km <sup>2</sup> (4.1만 세대)	7.5%	<b>0.3만</b>
광역	38.34km <sup>2</sup>	8.48km <sup>2</sup> (15.3만 세대)	2.84km <sup>2</sup> (5.1만 세대)	5%	<b>0.3만</b>
<b>계</b>	<b>105.95km<sup>2</sup></b>	<b>17.37km<sup>2</sup></b> (31.3만 세대)	<b>7.41km<sup>2</sup></b> (13.3만 세대)	-	<b>1.2만</b>

1) 준공업지역 전체 면적 : **105.95km<sup>2</sup>**

2) 개발가능지\* 공간분석 : **17.37km<sup>2</sup> (31.3만 세대\*\* 공급 가능 규모)**

\* 산단, 철도, 하천, 공원, 학교 도로 및 개발추진지역 등 개발불능지 제외지역 중 노후요건 충족지역

\*\* 공급 가능세대수 = 가용지면적 x 용적률(300%) x 주거비율(60%) / 호당면적(100m<sup>2</sup>)

3) 5천㎡ 이상규모의 사업대상지 : **7.41km<sup>2</sup> (13.3만 세대 공급 가능 규모)**

4) 사업대상지에 지역별 기대참여율 차등\*적용

\* 역세권 대비 단순한 소유구조 등으로 사업참여율 상향 적용 서울 15% / 인천·경기 7.5% / 광역 5%

5) 공급물량 : 공급 가용물량 x 기대참여율 = **12.3만 세대**

**④ 도심공공주택(저층주거) (총 6.1만, 서울 3.3, 인천·경기 1.3, 광역 1.5)**

	① 전체면적 (공급세대수)	② 1만㎡ 이상 (공급세대수)	③ 기대참여율	④ 공급물량(세대)
서울	28.5km <sup>2</sup> (60.6만 세대)	15.6km <sup>2</sup> (33.2만 세대)	10%	<b>3.3만</b>
인천·경기	22.4km <sup>2</sup> (47.6만 세대)	12.2km <sup>2</sup> (25.9만 세대)	5%	<b>1.3만</b>
광역	25.7km <sup>2</sup> (54.6만 세대)	14.2km <sup>2</sup> (30.2만 세대)	5%	<b>1.5만</b>
<b>계</b>	<b>76.6km<sup>2</sup></b> (162.8만 세대)	<b>42km<sup>2</sup></b> (89.3만 세대)	-	<b>6.1만</b>

1) 노후요건 충족 저층 주거지 전체 면적 : **76.6km<sup>2</sup> (162.8만 세대\* 공급 가능 규모)**

\* 공급 가능세대수 = 가용지면적 x 용적률(250%) x 가치분율(85%) / 호당면적(100m<sup>2</sup>)

2) 1만㎡ 이상규모\*의 사업대상지 : **42km<sup>2</sup> (89.3만 세대 공급 가능 규모)**

\* 1만㎡ 미만 규모는 소규모 정비사업으로 분류

3) 사업대상지에 지역별 기대참여율 차등\*적용

\* 서울 저층주거지 중 정비구역 비율 10.6% →

신규 사업인 점을 감안 보수적 적용 서울 10% / 인천·경기 5% / 광역 5%

4) 공급물량 : 공급 가용물량 x 기대참여율 = **12.3만 세대**

5 소규모 정비 (총 11만, 서울 6.2, 인천·경기 1.6, 광역 3.2)

		① 전체면적	② 개발가능지 (공급세대수)	③ 5천㎡ 미만 (공급세대수)	④ 기대참여율	⑤ 공급물량(세대)
역세권	서울	174.26km²	50.04km² (180.1만 세대)	28.46km² (76.8만 세대)	5%	3.8만
	인천·경기	137.97km²	14.55km² (52.4만 세대)	6.64km² (17.9만 세대)	2.5%	0.4만
	광역	131.37km²	36.5km² (131.4만 세대)	13.41km² (36.2만 세대)	4%	1.4만
준공업	서울	20.45km²	4.68km² (8.4만 세대)	2.4km² (4.1만 세대)	5%	0.2
	인천·경기	47.16km²	4.21km² (7.6만 세대)	1.92km² (2.9만 세대)	2.5%	0.1
	광역	38.34km²	8.48km² (15.3만 세대)	5.64km² (8.5만 세대)	1.5%	0.1만
소 계		549.6km²	118.5km² (395.2만 세대)	58.5km² (146.4만 세대)	-	6만
		① 전체 사업대상지 수			② 기대참여율	③ 공급물량(세대)
저층주거	가로주택	서울	2,577 개소		5%	1.9만
		인천·경기	1,923 개소		2.5%	0.7만
		광역	4,060 개소		2.5%	1.5만
	자율주택	서울	6,069 필지 (1,640구역) *3.7필지/구역		3%	0.2만
		인천·경기	6,894 필지 (1,863구역)		1.5%	0.1만
		광역	3,159 필지 (854구역)		1.5%	0.1만
	소규모재건축	서울	133 개소		5%	0.1만
		인천·경기	1,051 개소		2.5%	0.3만
		광역	83 개소		2.5%	0.1만
소 계		-		-	5만	
계		-		-	11만	

1) 역세권·준공업지역 도심공공주택복합사업과 동일하게 공간분석\*

(1) 5천㎡ 미만 역세권 개발가능지 : 48.5km² (130.9만 세대\* 공급 가능 규모)

\* 공급 가능세대수 = 가용지면적 x 용적률(250%) x 주거비율(60%) / 호당면적(100㎡)

- 사업대상지에 지역별 기대참여율 차등\*적용 = 5.6만 세대

\* 5천㎡ 이상 역세권 대비 절반이하로 하향 조정 서울 5% / 인천·경기 2.5% / 광역 4%

(2) 5천㎡ 미만 준공업 개발가능지 : 9.96km² (15.5만 세대\* 공급 가능 규모)

\* 공급 가능세대수 = 가용지면적 x 용적률(250%) x 주거비율(60%) / 호당면적(100㎡)

- 사업대상지에 지역별 기대참여율 차등\*적용 = 0.4만 세대

\* 5천㎡ 이상 준공업지역 대비 절반이하로 하향 조정 서울 5% / 인천·경기 2.5% / 광역 1.5%

2) 소규모 저층주거지 전체 사업대상지 분석 결과 : 165.4만 세대\* 공급 가능

\* 가로주택 150세대/개소, 자율주택 50세대/구역, 소규모재건축 120세대/개소

- 사업대상지에 지역별 기대참여율 차등\*적용 = 5만 세대

\* 서울 가로자율 사업화율 3.8%2.7% → 사업성 개선 감안 조정 가로재건축5%/자율3%/ 지방 절반이하로 하향

**6] 도시재생 (총 3.0만 서울 0.8, 인천·경기 1.1, 광역 1.1)**

1) 혁신지구

- 일반 혁신지구 12개소(0.6km<sup>2</sup>), 주거재생혁신지구 35개소(0.8km<sup>2</sup>) 계획
- 대도시권 공급가능물량 : **2.0만 호**

\* (일반혁신) 대상지면적 x 용적률(300%) x 가처분율(75%) x 주거비율(22%) / 호당면적(81m<sup>2</sup>)  
 (주거혁신) 대상지면적 x 용적률(300%) x 가처분율(80%) x 주거비율(70%) / 호당면적(81m<sup>2</sup>)

2) 뉴딜사업

- '21~'22년 뉴딜 추진계획 : **80개소**(서울12, 수도권32, 광역시36)
- \* 광역 32개소, 총괄 36개소, 인정 12개소 등 총 80개소
- 선정지 및 참여계획지구(개소) x 유형별 평균호수\* = **대도시권 1.0만 호**
- \* '20년 뉴딜선정 유형별 평균호수 : 광역(15호/곳), 총괄(일반 190호/곳), 인정(16호/곳)

**7] 비주택리모델링 및 신축매입약정 (총 10.1만 서울 4.3, 인천·경기 3.5, 광역 2.3)**

- 기 협의된 예산 수준을 고려하여 비주택 리모델링 및 매입약정 물량 결정
- \* 지역별 수요에 따라 물량 배분 : 서울 42% / 인천·경기 35% / 광역 23%

**※ 우선 추진 검토대상 사업지 선정**

- 공급목표 달성을 위해 공간분석으로 도출된 사업유형별 대상지 중 **별도 후보지 선정기준\***에 따른 공공참여 우선추진 검토구역을 선정하여 관리 중
- \* ①노후·슬럼화 지역, ②면적이 크고 소유구조가 단순하여 사업여건이 우수한 지역, 신설 사업을 통한 ③주거환경개선, ④사업성개선, ⑤주택공급효과가 큰 구역 등
- 사업협의과정에서 토지주등이 사업에 동의하지 않을 경우에 대비하여 우선 추진 검토대상 사업지 외 차순위 후보지도 관리 및 활용

**< 전국 우선추진 검토구역 현황 >**

사업유형		구역 수(개소)	면적(m <sup>2</sup> )	공급 추정(세대)
공공 직접시행 정비사업		100	644.4만	13.6만
도심 공공주택 복합사업	역세권	189	341만	12.3만
	준공업	33	67.9만	1.2만
	저층주거	61	230만	6.1만

**< 서울시 권역별 우선추진 검토구역 현황 >** (단위 : 개소)

구분		동남권	동북권	도심권	서북권	서남권	계
공공 직접시행 정비사업		25	9	10	1	22	<b>67</b>
도심 공공주택 복합사업	역세권	5	53	14	19	26	<b>117</b>
	준공업	-	-	-	-	17	<b>17</b>
	저층주거	1	14	-	-	6	<b>21</b>

추진과제	담당부서 및 연락처
<b>1. 대도시권 주택공급 세부 추진방안</b>	
<b>(1) 도심 공공주택 복합사업</b>	
공공주도 Fast-track 도입	국토부 주택정책과 주택공급TF 유지만 書(☎044-201-4380) 배운형 事(☎044-201-4384)
① 공공주도 Fast-track	
도시·건축규제 등 완화사항	국토부 주택정책과 주택공급TF 유지만 書(☎044-201-4380) 오원택 事(☎044-201-4387)
② 주거상업고밀지구	
용도지역별 주거·상업비율 개선	서울시 도시계획과 신현석 팀장(☎02-2133-8317)
주자창 설치의무 완화	국토부 주택정책과 주택공급TF 유지만 書(☎044-201-4380) 오원택 事(☎044-201-4387)
③ 주거산업융합지구	
신규입주기업 종사자 특별공급	국토부 주택정책과 주택공급TF 유지만 書(☎044-201-4380) 배운형 事(☎044-201-4384)
④ 주택공급활성화지구	
준공업지역 도시공간구조 재편	국토부 수도권정책과 최성일 事(☎044-201-3660)
<b>(2) 공공 직접시행 정비사업</b>	
『공기업 직접시행』 방식 신설	국토부 주택정비과 김태웅 事(☎044-201-3387) 신용화 事(☎044-201-3385)
도시·건축규제 완화	
개발이익 공유	
재건축 조합원 2년 거주 의무 미적용	

추진과제	담당부서 및 연락처
<b>(3) 도시재생을 통한 주택공급</b>	
주거재생 혁신지구 도입	국토부 도시재생정책과 박선영 事(☎044-201-4907) 국토부 도시재생경제과 염지원 事(☎044-201-4924)
주거재생 특화형 뉴딜사업 도입	국토부 도시재생정책과 박선영 事(☎044-201-4907)
총괄사업관리자(공기업) 역할 강화	
도시재생사업 인정제도(점단위 국비지원) 확대	국토부 도시재생정책과 박선영 事(☎044-201-4907)
활성화계획 의제사항 확대 등	
<b>(3) 소규모정비사업 활성화</b>	
<b>① 소규모 재개발 사업 신설</b>	
소규모 재개발 신설	국토부 주택정비과 박태진 事(☎044-201-3384)
도시·건축규제 완화	신용화 事(☎044-201-3385)
사업비·이주비 대출보증 상품 신설	국토부 주택기금과 김지혜 事(☎044-201-3338)
<b>② 소규모 주택정비 관리지역 신설</b>	
소규모 주택정비 관리지역 신설	
지구단위계획 변경의제	국토부 주거재생과 윤희근 事(☎044-201-4941)
건축규제 완화	
관리지역 내 정비기반시설 국비 지원	국토부 주거재생과 윤희근 事(☎044-201-4941)
<b>③ 기타 소규모 정비 제도 개선</b>	
가로주택 및 자율주택 요건 완화	국토부 주거재생과 윤희근 事(☎044-201-4941)
<b>(5) 신규 공공택지 지정을 통한 공급확대</b>	
신규 공공택지 지정	국토부 공공택지기획과 강한우 事(☎044-201-4515)

추진과제	담당부서 및 연락처
<b>[6] 단기 공급 확대 방안</b>	
① 비주택리모델링 추진	
“준주택” 리모델링 활성화	국토부 공공주택지원과 서형우 事(☎044-201-4533) 국토부 민간임대정책과 곽희중 事(☎044-201-4109)
미완공 건물 활용 및 철거 후 신축방식 도입	국토부 공공주택지원과 서형우 事(☎044-201-4533)
② 신축 매입약정 확대	
사업자 부담완화 위한 특약보증 신설	국토부 주택기금과 김지혜 事(☎044-201-3338) 국토부 공공주택지원과 서형우 事(☎044-201-4533)
<b>[7] 주거뉴딜 추진</b>	
주거뉴딜 전략 수립	국토부 주거복지정책과 조은혜 事(☎044-201-4506)
<b>2. 대책을 통해 확보된 주택의 공급</b>	
공공 분양주택 공급 방식 개선	국토부 공공주택총괄과 양승진 事(☎044-201-4580)
<b>3. 시장관리 방안</b>	
<b>[1] 투기수요 차단을 위한 공급원칙 확립</b>	
신규매입자 우선공급권 미부여	국토부 주택정책과 주택공급TF 유지만 書(☎044-201-4380) 배운형 事(☎044-201-4384)
1세대 1주택 공급	국토부 공공주택총괄과 양승진 事(☎044-201-4580)
지분 쪼개기 방지	국토부 주택정비과 김태웅 事(☎044-201-3387)
전매제한기간 및 재당첨 제한	국토부 도시재생정책과 박선영 事(☎044-201-4907)
<b>[2] 토지거래허가구역을 활용한 투기 억제 방안</b>	
토지거래허가구역 지정	국토부 토지정책과 고경표 事(☎044-201-3402)
부동산거래분석기획단 조사	국토부 토지정책과 고경표 事(☎044-201-3402)
과열지역 제외 및 지구지정 중단	국토부 주택정책과 주택공급TF 유지만 書(☎044-201-4380) 최승연 事(☎044-201-4381)