2.4(목) 10:00 이후
보도가능

『공공주도 3080+』
대도시권 주택공급
획기적 확대방안

2021. 2. 4.

관계기관 합동

목 차

Ⅰ. 추진배경 ····· 1

Ⅱ. 주택공급의 기본방향 및 추진전략 ···· 3

Ⅲ. 주택공급 세부 추진방안 ····· 5

Ⅳ. 대책을 통해 확보된 주택의 공급 ··· 34

Ⅴ. 시장관리 방안 ····· 36

Ⅵ. 대책의 실행력 확보 ····· 38

Ⅶ. 추진일정 ····· 39

Ⅰ. 추진배경

1. 시장동향 및 공급 필요성

□ 투기수요에 대한 세제, 대출규제 강화 등 그간 **강도 높은 수요관리**로 투자수요가 감소*하는 등 **주택시장**이 **실수요자 중심**으로 **재편**

* 서울 주택 매수 중 다주택자 비중(%): ('20.1Q)9.2 → (2Q)8.5 → (3Q)6.9 → (4Q)5

□ 다만, **역대 최대수준 주택공급**에도 불구하고 유례없는 **초저금리**와 **가구 수 급증** 등으로 주택시장이 여전히 **불안**한 **양상**

○ **금리 인하**에 따른 **주택수요 증가**와 도심 내 **공급부족 우려**가 겹치면서 젊은 층의 내 집 마련 **불안심리 확산**

* 서울 아파트 거주 비중('19년 주거실태조사) : 42.2% / 서울 내 준공 5년 이하 아파트 비중 : 9.6%
** 서울아파트 매수자중 30대 비중(%) : ('19년) 33, ('20.上) 36 ('20.下) 45

○ **가구분화**가 이례적으로 **가속화**되는 가운데, **'19년 수준**의 가구 수 증가세가 지속될 경우 **총량적 수급 불균형**도 우려되는 상황

* 수도권 가구수 증가 ('19 →'20^{e}→'21^{e}→'22^{e}): 25.4 → 26.1 → 26.7 → 27.4 ※ '19년 증가비율 지속 시 주택수 증가 ('19→'20^{e}→'21^{e}→'22^{e}): 31.0 → 24.0 → 26.2 → 25.8

□ 또한 **산업구조 변화**, 에너지 제로 등 **신기술 발전**, **소득수준 향상** 및 **주거 트렌드 변화**로 **도시 공간구조**의 **개편**도 **필요**한 상황

○ **준공업지역**은 4차 산업혁명 대응을 위한 **주거산업 융합거점**으로, **역세권**은 대중교통과 녹색기술을 접목한 **주거상업 복합거점**으로 **전환**

○ 소득향상, 비대면 소비 등 **생활패턴 변화**를 **반영**, 도심 내 **저층 주거지**를 헬스·보육·택배·안전시설을 갖춘 **양질의 주거공간**으로 **조성**

□ **주택시장 조기 안정**과 트렌드 변화에 따른 **도시기능 재편**을 위해서는 **도시 공간구조 변화**와 **연계**한 도심 내 **공급확대 방안 시급**

☞ **실수요 보호·투기수요 근절** 등 **정책기조**를 **확고히 유지**하면서, 시장의 기대를 뛰어넘는 **속도·물량·품질**의 주택을 **신속 공급**

2. 그간 도심 내 주택공급의 문제점

□ 그간 **도심 내 대규모 공급**은 주로 **정비사업**을 통해 추진하였음

* 재개발·재건축이 최근 3년간 서울APT 공급의 68%를 차지

○ 도시정비법에 따라 ❶지자체가 **정비계획**을 수립하고, ❷토지주들이 **조합**을 구성하여 ❸**조합원들**의 **의견**을 조율하면서 사업 추진

○ 기본계획 수립에서부터 시작하여 실제 착공까지 가기에는 **절차**가 **복잡**하고, 조합방식 적용으로 **이해관계 조정**에 **장시간** 소요

□ **非정비구역**은 **일정규모 이상**의 **공동개발**을 위해 토지주들의 **의견**을 **조율**해야 하나, **의견조정**이 쉽지 않고 부지확보 애로

○ **(역세권) 대형·소형 건물** 혼재, **도로**에 **접한 건물**과 이면에 있는 건물 등 소유주들간 이해가 상충되고, **세입자**들의 **내몰림 우려**

○ **(준공업지역) 대형·소형 공장주**, 사업이 **잘되는 공장**과 **쇠퇴한 공장**, 그리고 인근 지역의 **주거시설 소유주**간 갈등도 존재

○ **(저층주거지)** 소유자들 간의 **개발비용 부담능력 차이**, **월세수입 의존 고령자 등**으로 공동개발이 어려워 **노후화**가 **심화***되는 상황

* 서울 정비해제구역 빈집 중 폐가 비율(%) : (A지역, '15년 해제) 78.0 (B지역, '16년 해제) 66.7 (C지역, '17년 해제) 57.1 → 서울연구원, '18년 조사결과

□ **새로운 개발수단**을 **도입**하여 **도시 공간구조**의 **개편**과 함께 도심 내 **양질**의 **부담가능한 주택**을 **신속 공급** 필요

○ **공공**이 **참여한다면**, 개발비용 **부담 능력**이 떨어지는 특수상황 下 소유자, **월세수입 의존** 고령자, **영세상인** 등 세입자 지원이 가능

○ **주민**이 **희망하면**, 특정구역을 정해 공공이 도시계획에 부합하도록 사업계획을 수립하고, 그 구역 내 **주민 동의**를 받아 사업 추진

⇨ **공공**이 **전문성**을 바탕으로 **빠르게 사업**을 **추진**하고, **개발이익 사유화 방지·시장안정**도 동시에 추진할 수 있는 **新수단 도입**

Ⅱ. 주택공급의 기본방향 및 추진전략

1. 주택공급 목표

◈ `25년 까지 전국 대도시에 약 83만호 주택 공급부지 확보

⇨ 수도권 약 61만호(서울 약 32만호) + 5대 광역시 등 약 22만호

⇨ 공공분양(70~80%) + 공공자가·공공임대(20~30%) 혼합 공급

◈ 주거뉴딜 추진을 통해 다기능 임대주택을 전국에 공급

⇨ 사회서비스 연계 + 혁신공간 연계 + 지역균형발전 사업과 연계

대도시권 내 부담 가능한 주택 공급 | **주거 뉴딜**

도심 공공주택 복합사업	+ 공공 직접시행 정비사업	+ 도시재생을 통한 주택공급	+ 공공택지 신규지정	사회서비스 + 혁신공간 + 지역 균형발전
↓	↓	↓	+	
역세권·준공업·저층주거 등 가용지 활용 복합사업	재개발·재건축 절차단축 획기적 인센티브	주거재생혁신지구 주거재생특화뉴딜	소규모 정비 확대 비주택 리모델링 신축 매입약정	

< 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
인천 경기	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

* 지방 중소도시 등에 대한 주거뉴딜의 물량 등 구체적인 사업계획은 금년 상반기중 별도 발표

** 신규 공공택지 지정 25만호, 행복도시 추가공급(용도변경 등) 1.3만호 등 총 26.3만호 공급

*** 부지확보 기준 : (정비사업) 정비계획 변경 (도심공공·공공택지) 지구지정 (소규모) 사업시행인가 (도시재생) 지구지정 (비주택·신축매입) 물건 확보

2. 기본방향

1) **주민 희망** 시 **공공주도 Fast-track 옵션** 제공 ☞ **신속한 공급**

* 공공기관(기획), 정부·지자체(인허가), 민간(창의적 설계·시공), 전문가(개발구상)

2) 역세권 등 **도심 내 가용용지**와 **공공택지**를 통해 **충분한 물량 공급**

* 도심 내 역세권·준공업·저층주거지와 신규 공공택지를 활용

3) **생활인프라, 혁신공간, 일자리**와 **연계**된 **품질 높은 주택**공급

* 단지내 커뮤니티시설, 도시교통 인프라, 일자리 창출 공간 등과 연계된 주택 공급

4) **수요자가 선호하는 주택 공급** (임대주택은 돌봄·육아·일자리 등 연계)

* 분양주택을 중심으로 공공자가주택과 공공임대주택 등을 혼합 공급

5) **사회적 합의**에 기초한 **개발이익 배분** 및 **선제적 투기수요 차단**

* 개발이익은 생활 SOC 구축 등에 사용하고, 투기수요는 면밀하게 관리

3. 추진전략

◈ 新**개발모델 도입 + 정비·재생사업 활성화** ⇨ **도시구조 개편 + 주택공급 확대**

1 **신규 가용지** (역세권·준공업·저층주거지) : **新 개발수단 + 도시기능 재편**

2 **재개발·재건축** : **공기업** 직접시행 ⇨ 획기적 **인센티브 + 절차단축**

3 **도시재생** : 재생사업과 **정비사업** 연계 ⇨ **실행력 제고 + 주택공급**

4 **소규모 정비** : 소규모 재개발 + 기존사업 유연화 ⇨ **개발 사각지대 해소**

5 **공공택지** : 수도권, 지방광역시를 중심으로 **전국 15곳** 내외 **신규 지정**

6 **단기 주택확충** : 비주택 리모델링 + 매입임대 확대 등 **전세대책 보완**

※ **주거뉴딜**을 통한 **다기능 임대주택** 공급은 **개발이익**의 배분, **예산, 입지, 제도, 물량** 등 종합 검토 후 발표 (상반기 중)

Ⅲ. 주택공급 세부 추진 방안

1. 도심 공공주택 복합사업 도입

☞ 공공주택특별법 개정 (3년 한시)

◈ 5년간 서울 총 11.7만호, 경기·인천 3.0만호, 지방광역시 4.9만호 ⇨ 총19.6만호 공급

	합계	`21	`22	`23	`24	`25	5年平
총 계	19.6	1.84	4.02	6.92	4.86	1.96	3.9
역세권	12.3	1.2	2.5	4.3	3.1	1.2	2.5
서울	7.8	0.8	1.6	2.7	1.9	0.8	1.6
경기·인천	1.4	0.1	0.3	0.5	0.4	0.1	0.3
지방광역시	3.1	0.3	0.6	1.1	0.8	0.3	0.6
준공업지역	1.2	0.14	0.22	0.42	0.26	0.16	0.2
서울	0.6	0.1	0.1	0.2	0.1	0.1	0.1
경기·인천	0.3	0.02	0.06	0.11	0.08	0.03	0.1
지방광역시	0.3	0.02	0.06	0.11	0.08	0.03	0.1
저층주거지	6.1	0.5	1.3	2.2	1.5	0.6	1.2
서울	3.3	0.3	0.7	1.2	0.8	0.3	0.7
경기·인천	1.3	0.1	0.3	0.5	0.3	0.1	0.3
지방광역시	1.5	0.1	0.3	0.5	0.4	0.2	0.3

※ `25년까지 부지확보 기준 (지구지정 기준), **시행성과를 보아 연장 검토**

(1) 사업개념

□ **역세권, 준공업지역, 저층주거지** 등 기존 **민간사업**으로는 **개발**이 어려워* **저이용·노후화**되고 있는 지역에 대한 **新개발모델**

* 재개발·재건축 등 민간이 주도하는 사업에 대해서는 투기수요 유입, 과도한 특혜우려가 있어 획기적 도시·건축규제 완화 및 재정지원 등이 어려운 상황

□ **공공**이 **지구지정**을 통해 **부지**를 **확보**하고, **양질**의 **주택**과 함께 **도시기능 재구조화**를 위한 **거점조성**을 **동시**에 **추진**하는 사업

○ **공공 주도**로 **시행**하되 **공공-민간 공동시행·협업방식** 등 다양한 주체의 **참여**를 **유도**하고, 규제완화 등 **적합한 사업구조 마련 지원**

⇨ **도시재편·주택공급**이라는 공익성을 감안 **공공주택특별법**으로 추진

(2) 사업절차

1 **사업제안**(토지주·민간기업·지자체)→ 2 **토지주 10% 동의·지구지정 요청**(공기업)→ 3 **예정지구 지정**(국토부 또는 지자체) 및 **토지주 2/3 동의** + **지구지정**→ 4 **부지확보**→ 5 **사업계획 및 착공**

1 (**사업제안**) **토지주, 민간기업, 지자체 등**은 저개발된 도심 내 우수 입지를 발굴하여, LH·SH 등에 **주택 및 복합거점** 사업 제안

* 역세권→ 주거상업고밀지구 / 준공업→ 주거산업융합지구 / 노후주거→ 주택공급활성화지구

2 (**예정지구**) **공기업**이 사업의 **적정성**을 **검토**하여 **국토부 또는 지자체**에 복합사업 **지구지정 요청**(토지주 10% 동의要)→ **사전검토위원회*** **상정·지정**

* 국토부·지자체 공동 검토를 통해 사업기간 단축 및 실행력 제고

3 (**지구확정**) 예정지구 지정 후 **1년 이내 토지주 2/3** (면적기준 1/2) 이상 **동의**가 있어야 **사업확정** (기간 내 동의율 확보 실패 시 사업 자동 취소)

4 (**부지확보**) 『**도심 공공주택 복합사업**』 추진이 확정되면 **공기업**은 **단독** 또는 **공동시행자**(민간기업 제안사업)가 되어 **부지확보 실시**

5 (**인허가·착공**) **지자체**가 **통합심의** 후 **신속 인허가**→ **착공**

(3) 사업시행 방법 : 공공주도 Fast-track 방식

◈ **개발이익으로 토지소유자 추가 수익 + 세입자 보호 + 생활SOC 확충 + 공공임대·공공자가 공급 ⇨ 원만한 이해관계 조율로 신속한 사업추진**

1 주민희망 시 공기업 참여 + 다양한 이해관계 조율

1) 토지소유자 추가 수익 보장

○ **공기업 참여 시** 토지소유자들 스스로 사업을 추진할 때 보다도 **10~30%p**(예시) **높은 수익률*** 보장 및 **아파트·상가 우선공급**

* 지구단위계획 등 현재의 도시계획 수준을 기초로 자력개발 시 수익률 산정

○ 이때, 토지소유자가 장래 부담할 **신축 아파트·상가 값**을 **기존 소유자산**으로 **현물선납**한 후 정산(환지로 간주하여 양도세 비과세**)

* 우선공급을 희망하지 않는 토지등소유자의 자산은 현금보상 등으로 수용
(현재 재개발 등 여타 정비사업도 민간 조합에게 미동의자 자산 수용권 부여)

** 다만, 현행 정비사업과 같이 추후 신축 주택을 양도 시 양도세 과세

2) **특수상황 토지소유자**에 대한 **맞춤형 지원** (☞참고1)

○ **개발비용 부담 능력**이 **없는 실거주자**에게는 **공공자가주택 공급**, 다가구·다세대 **전세금 반환 부담이** 큰 집주인에게 **대출지원 등**

○ 특히, 개발사업으로 **고령 다가구 임대인, 실경영 상가주·공장주 등**이 생계수단을 상실하는 부작용이 없도록 별도의 **생계대책 지원**

3) **세입자·영세상인**에 대한 **지원** (☞참고1)

○ **세입자 이주비** 지급 및 **이주공간 안내**, **영세상인**은 건설기간동안 **임시영업시설** 지원, 신축 아파트·상가 **재정착**도 **지원**

2 사업성 확보 지원 + 공기업 리스크 관리

○ **용적률 상향**, **기부채납 제한 등**(☞참고2)을 통해 **사업성 확보지원**, 자금조달 지원을 위해 **공적보증(HUG) 지원** 강화 (HUG 보증여력 확대)

3 개발이익 공유

○ **개발이익**은 **토지주 추가수익**, **쾌적한 주거**를 위한 **생활SOC** 확충, **특수상황 토지주** 보호, **세입자 이주**, **공공자가·임대주택** 등에 **활용**

< 개발이익 공유 예시 >

	금 액 (억원)		내 용	비 중
총 사업수익	**1,000**			
< 개발이익 공유 우선순위>	**집행**	**잔액**	-	**100%**
❶ 토지소유자 추가수익 보장	△**300**	700	추가수익률 10~30%p 보장	30%
❷ 생활SOC 확충	△**200**	500	지역사회 생활편의시설	20%
❸ 특수상황 토지소유자 지원	△**250**	250	부담능력 없는 토지주 보호	25%
❹ 세입자 및 영세상인 지원	△**150**	100	이주비, 재정착 비용	15%
❺ 공공자가·임대 등	△**100**	-	-	10%

※ 개발이익 공유 비중 및 유보금 활용범위 등은 사업장 여건 마다 상이하게 적용될 예정
(유보금 사용례) 사업여건이 열악한 도심공공주택복합사업에 SOC 건설비용 지원 등

4 민간참여

○ **민간기업**의 창의적 디자인·아이디어로 **정주여건** 개선, **공동출자, 사업비 분담** 등 **공기업-민간 공동시행**(리스크도 공동부담)도 허용

※ 민간 사업자 참여 방안

- (**공동시행**) 공공과 민간이 **공동**으로 **시행**하되, **민간 출자비율·수익률**에 한도를 두어 과도한 수익이 발생하지 않도록 조절 (공동출자 or 협약방식)
- (**협업방식**) **공공**이 사업을 **시행**하고, 민간업체가 **설계·시공**에 참여

5 주택공급

○ **분양주택**을 **중심**으로 공급하되, **소비자 선택권 확대** 차원에서 **공공임대주택**과 **공공자가주택**도 수요에 맞게 **공급**

○ 전체 공급물량의 **70~80%**는 **공공분양**(토지소유자 우선공급 물량 포함), **공공임대 + 공공자가***를 혼합하여 **20~30% 범위**에서 **공급** 원칙**

* 공공자가주택의 일부를 지분적립형 주택으로 공급

** 임대수요, 지역 및 입지여건 등에 따라 융통성있게 운영

6 순환개발 추진

○ (**사업구역 간 순환개발**) **초기** 공공주택 복합사업에서 공급되는 공공임대·공공자가 **물량**은 **후속사업**의 **이주단지**로 우선 활용

* 초기사업은 인근 공공주택지구 임대주택의 최대 30% 및 매입임대를 활용

○ (**수도권 광역 순환이주**) 토지주·세입자·영세상인의 **희망**에 따라 수도권 인근 택지의 **공공임대·공공자가**로 **이주** 또는 **정착** 지원

* 본격적인 이주(철거)가 개시되는 '23~'26년 동안 수도권 택지에서 공급되는 공공임대 약 9.8만 세대 활용

7 사업구역에 대한 투기수요 등 유입 방지

○ **공기업**이 단독시행 신청시 해당 구역은 **토지거래허가구역** 지정

○ **대책발표일 이후** 공공주택 복합사업 구역 내 부동산을 취득하는 경우에는 **아파트·상가 우선공급권 미부여** 추진 (현금청산 대상)

참고1 특수상황 토지소유자 및 세입자 지원(안)

< 토지등소유자 >

① (**부담능력 없는 실거주자**) 추가 비용없이 신축 아파트에 입주하는 **이익공유형주택** 또는 **新수익공유형 모기지** 공급

- (**이익공유형**) 주택 최초 취득 시 **분양가격**의 **일부**만 **지불**하고 온전한 **소유권**을 확보하되, 처분(LH등에게만 처분可) 시 **손익**을 **분담***하는 주택

  * 손익분담률 예시 = 주택 최초 취득시 지불한 금액 / 분양가격

※ 적용 사례

▸ 1) **월소득 없는 자가거주 고령자** or 2) **전세금 반환 후 입주가 어려운 다가구 집주인**

: 기존 주택의 가치가 6억원인데 분양가격이 10억원인 경우

→ 토지주는 자신의 주택을 현물선납(6억원)하고 분양가격 10억원인 주택에 추가부담 없이 입주하여 살다가, 추후에 주택 매각 시 처분이익을 6(토지주) : 4(LH)로 공유

- (**新모기지**) 기금융자를 받아 주택을 취득한 후 원리금을 분할상환하되 대출 평균잔액 비중에 따라 **처분이익**을 **기금**과 공유 (토지등소유자 전용)

  * 본질적으로 이익공유형 주택과 동일하나 처분대상에 제한이 없고, 원리금 상환에 따라 처분이득이 커지는 부분에서 상이

② (**전세금 반환 여력이 없는 집주인**) 일정한 요건*을 충족하는 경우 **전세금 반환 대출**이 가능한 **전용 대출보증 상품**(HUG) 마련 지원

  * 다가구 1주택자 또는 동일지번 다세대 소유자 등으로 제한하는 방안 검토

③ (**월세수입 의존 고령자**) **다가구 임대수입**으로 **생계**를 유지하는 등 **특별한 사정**이 있는 고령자에게는 정기적으로 **일정금액**의 **배당**을 받을 수 있는 **리츠 주식** 취득기회 부여

  * (예시) 임대리츠 주식을 공유하여 운영수익을 지급하되 최소 年2% 수익률 보장 등

④ (**실경영 상가주·공장주**) 신축 상가·산업시설 건설시 실경영 상가주·공장주 수요에 맞춰 **공급시설 비율**을 **결정**

- 특히, 지구이전이 가능한 **공장주**의 경우 **수도권 신규택지 내 이주**도 **지원**

  * 수도권 신규 택지 이주 시 해당 업체 직원들에게 아파트 특별공급 실시

< 세입자 및 영세상인 >

① 주택 임차인

- (이사비) 거주자가 **사업시행지구 밖**으로 이사하는 경우 주택연면적 기준에 따른 이사비(노임+차량운임+포장비) 지급

- (주거 이전비) 지구지정일 당시 **3개월 이상 거주**한 자에 대해 **4개월분**에 해당하는 **가구원수 기준**의 **월평균 가계 지출비** 지급

- (임시 거주지) **건설 기간 중**에는 수도권 **공공택지**와 新 **개발사업**에서 공급되는 **공공임대·공공자가주택**을 임시 거주지로 제공

세입자 정착지 이주지원	`23	`24	`25	`26	`27
서울 추가 멸실 물량(만호)	1.86	3.23	4.95	4.7	4.17
수도권 내 공공임대(만호)	5.01	3.48	4.89	4.96	5.01

- (재정착 공공임대) 건설 후에는 **해당 지구**에 공급되는 물량의 일부(ex.최대 50%)를 **재정착 공공임대**로 활용하되, **우선순위***를 정해 공급

* (예) 지구지정 3개월 전부터 보상공고시까지 계속 거주한 세입자로서 세대 구성원 수, 해당 지구에서의 거주기간, 소득수준, 수급권자 여부 등을 고려하여 결정

② 상가 임차인

- (영업보상) 일정요건 충족시 **휴업기간***에 해당하는 영업이익 보상

* 4개월을 원칙으로 하나, 영업지 이전이 어려운 경우 보상기간 연장도 검토

- (임시영업시설 조성) 해당 사업에서 발생하는 **개발이익**을 활용하여 인근 지역 **공실상가 등**을 **매입·임대**하여 상가 임차인 계속 영업 지원

- (재정착 공공임대상가) **개발이익**을 활용하여 해당 사업에서 공급하는 **상가시설**의 일부를 **공공임대상가**로 **공급**하고 우선순위를 정해 재입주

* 상가시설 건설시 상가소유자 및 세입자의 수요를 면밀히 파악하여 사업에 반영

- (재정착 상가 분양) 기존 상가 소유자에게 **우선공급한 잔여분**을 계속 영업(ex.예정지구 지정 1년전부터 이주시까지)이 확인된 상가 **세입자**에게 **공급**

※ 특수상황 소유자 및 세입자 지원방안과 관련된 세부사항은 추후 별도발표

참고2 도시·건축규제 등 완화사항

<table>
<tr><th>현황
완화</th><th>역세권
(5천㎡이상)</th><th>준공업
(5천㎡이상)</th><th>저층주거
(1만㎡이상)</th></tr>
<tr><td rowspan="2">용도지역 변경
(최대 용적률)</td><td>준주거 상향+
법적상한 140%</td><td>법정상한
(지자체별 탄력적용)</td><td>1종 상향 or
법적상한 120%</td></tr>
<tr><td>(2종)200%,
(3종) 250%,
(준주거) 400%
↓
<u>(준주거)700%</u></td><td>공동주택 용적률
상향시 공공임대
기부채납 미적용</td><td>(2종) 200→<u>(3종) 300%</u>
(3종) 250→<u>(3종) 360%</u>,
<u>(조건부 준주거) 500%</u>
(준주거) 400→ <u>500%</u></td></tr>
<tr><td>주거비율 제한</td><td>(준주거 상업비율)
10→<u>5%</u>
(상업지역 상업비율)
20→<u>10%</u></td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>주차장 확보</td><td>대중교통
연계대책 확보시
설치의무 감면</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>일조·
채광기준 등</td><td colspan="3" rowspan="2">특별건축구역 지정
※ 완화가능 사항
▪ 일조·채광기준 완화(주거지역 일조, 채광사선, 인동간격)
▪ 가로구역별 조례로 정한 높이기준 완화
▪ 대지 안의 공지기준(건축선, 인접대지 이격거리) 완화
▪ 조경설치 의무기준 완화 등</td></tr>
<tr><td>조경설치</td></tr>
<tr><td>기부채납</td><td colspan="3">주택법령에 따라 15% 수준에서 결정</td></tr>
<tr><td>기타</td><td>-</td><td>입주기업 종사자 특별공급</td><td>-</td></tr>
</table>

참고3 도심 공공주택 복합사업 절차(역세권준공업 5천㎡, 저층주거 1만㎡ 이상)

시행절차	주요내용
사업 제안 (토지등소유자, 민간기업, 지자체 등) * 非법정절차로 생략 可	▸ 사업구역 특정 및 개발 컨셉 마련 ▸ 공공기관에게 자유롭게 사업제안(검토 후 6개월내 회신)
⇩	
지구지정 제안 (공공기관→ 국토부 또는 지자체)	▸ 사업제안 검토 및 개략적 토지이용·밀도계획 수립 ▸ 시나리오별 토지등소유자 확정수익 사전제시 ▸ 이주지원 방안 등 수립 ▸ 토지등소유자 10% 동의 要
⇩	
예정지구 지정·고시 (국토부 또는 지자체)	▸ 사전검증위원회 검토 ▸ 행위제한 효과 발생
⇩	
사업추진 의사타진 (공공기관)	▸ 토지등소유자가 사업제안서(확정수익, 밀도계획 등) 열람 ▸ **1년 이내 토지등소유자 2/3 이상**(면적 1/2) **동의**를 받지 못하면 예정지구 해제
⇩ (동의시)	
지구지정 확정·고시 (토지등소유자 2/3 동의要)	▸ 사업 제안자 시행자 지정 ▸ 사업인정 고시 ▸ 보상평가 기준 시점 ▸ 특별건축구역 지정
⇩	
민간시공사 선정 (토지등소유자)	▸ 사업 동의 토지등소유자가 시공사 선정
+	
부지확보 (공공기관)	▸ 우선공급 희망자는 현물선납 약정 ▸ 우선공급 미희망자에 대해서는 현금보상 (수용)
⇩	
주택사업계획 수립 (공공기관)	▸ 지구계획과 주택건설계획을 동시에 수립 ▸ 토지이용계획, 인구·주택 수용계획, 기반시설 설치계획
⇩	
주택사업계획 승인 (지자체)	▸ 주택사업계획 승인을 위한 **통합심의위원회 운영** ▸ 용도지역 변경 + 지구단위계획 변경 + 건축기준 완화
⇩	
착공	▸ 우선공급 동 호수 선정 및 일반분양 실시
⇩	
입주	▸ 사업 제안~입주까지 **4~5년 이내 완료**

(4) 입지별 특화개발

1 주거상업고밀지구 (5천㎡ 이상)

1) 지구조성 방향

○ **역세권**을 **대중교통**과 **녹색기술**을 접목한 **에너지 소비 저감 공간**으로 재구조화하기 위해 **고밀 토지이용** 및 **승용차 이용저감** 추진

○ 업무·상업시설 등 **다양한 기능**을 **결합**하는 **복합 고밀개발**을 통해 **도시 활동 간**의 거리를 단축시키는 등 **공간 효율성** 제고

2) 제도적 지원

○ **(고밀개발) 용적률 최대 700%**까지 완화, 적정수준의 **기부채납*** 으로 **대중교통 이용성**이 높은 『**에너지 절감형 주거**』 용량 확대

* (기부채납) 산식방식 20~25% → 주택법령에 따라 기부채납 비율을 15%내외로 개선

- **주거용량 확대** 시 필요 이상의 상가시설이 공급되지 않도록 **상업비율**을 **완화***하고, **특별건축구역 지정**을 통해 주거 쾌적성 확보

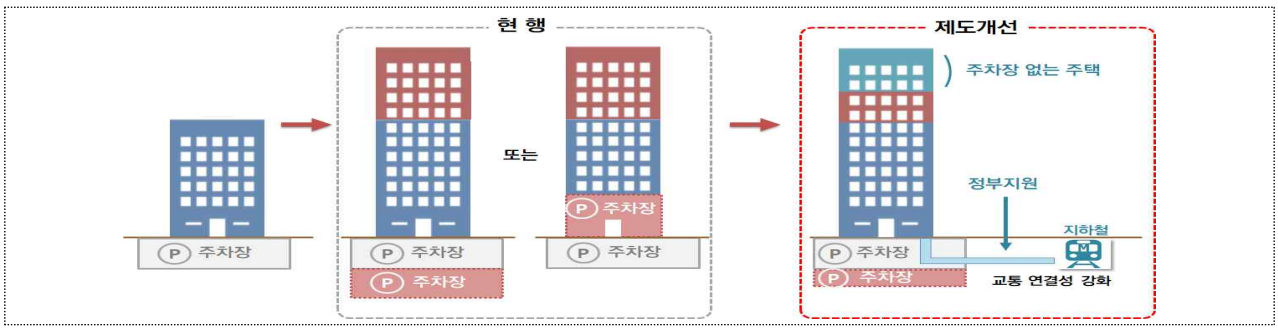
* (준주거지역) 고밀주거(300%초과) 경우 조례상 상업비율을 10→5%로 하향
(상업지역) 조례상 비율을 10%p 하향(20→10%) <서울시 조례개정 사항>

○ **(녹색건축 지원) 제로에너지 건축물**로 인증 받을 수 있도록 **개발이익**을 추가 소요되는 **건축비용** 및 **신재생에너지 설치**에 활용

○ **(대중교통 이용성 제고)** 지하철 **연결통로** 확보, **공유자동차** 전용공간 확보 등 **대중교통 연결성**이 **강화**된 **주택*** **공급**

* 공유자동차 이용 등으로 부설주차장 없는 주택 구입 시 他유형보다 저렴하게 공급

< 대중교통 연결성 강화 주택 개념도 >



2 주거산업융합지구 (5천㎡ 이상)

1) 지구조성 방향

○ 산업구조 변화에 맞춰 현재 제조업·유통업 위주로 **저밀 개발**되어 있는 **준공업지역**을 **4차 산업 육성**의 **전진 기지**로 조성

* 제조업·유통업 등은 희망하는 경우 수도권 택지의 산업용지로 이주지원하고, 이전하는 택지에서 공급하는 아파트 특별공급권 부여

○ 창업·벤처기업부터 중소·중견기업까지 활용 가능한 **맞춤형 산업공간**과 함께 **부담가능 주택**을 충분히 공급하여 직주 근접성 제고

2) 제도적 지원

○ **(4차 산업 육성공간 조성) 공기업**이 **개발이익**을 활용하여 **청년·벤처 공유공간** 조성

* IT·첨단과학·디지털 아트 등 관련 분야간 교류를 활성화하는 메이커스페이스, 시제품제작실·상설 전시 및 판매 공간 등 실용화 공간도 지원

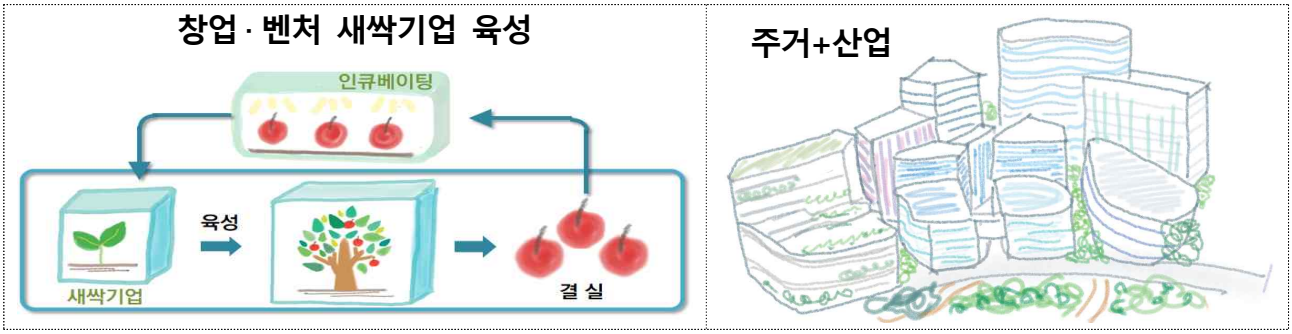
○ **(기업육성 네트워크 지원) 지역대학**과 **협업**하여 산학연계 강화, **기업지원 공공기관** 입주, **R&D 센터 부지 등** 저렴하게 **공급***

* 주거산업융합지구 지정 및 부지확보 후 산업부지는 조성하여 제3자에게 공급 (조성원가 수준으로 저렴하게 공급하되 업종을 4차 산업 및 연구개발로 제한)

○ **(주거·산업 융합) 종사자들**에게 **충분한 주거공간**을 지원하기 위해 **공동주택 용적률**을 **별도 기부채납 없이** 상향하고,

- **4차 산업 육성공간 및 입주기업 종사자**에 대한 **특별공급** 실시

< 주거산업융합지구 산업육성 및 주거지원 개념도 >



3 주택공급활성화지구 (1만㎡ 이상)

1) 지구조성 방향

○ **소득수준 향상** 및 **주거트렌드 변화**에 맞춰 기반시설이 부족한 **저층주거지**를 양질의 생활SOC를 갖춘 안전한 주거공간으로 조성

○ 여건에 따라 **규제완화**를 적용, **중층중밀**의 쾌적한 주택을 공급, **광역적 정비**가 가능한 지역은 **창의적 디자인**의 **주거단지** 조성

2) 제도적 지원

○ (**생활SOC 복합화**) **개발이익**을 활용, 저층부에 **헬스, 보육, 택배, 안전시설 등**을 복합 공급하고, 개방형 공동이용시설로 운영

* 복합화 주택에 거주하는 주민에게는 이용료 할인 등 혜택 부여

○ (**규제완화**) **중층중밀 주택**은 **특별건축구역 지정**을 통해 **채광, 높이기준 등**을 완화하여 **쾌적한 주거공간**으로 조성하고,

- **공동주택 단지**를 조성하는 경우에는 **충분한 주거공간**을 확보하기 위해 **1단계 종상향** 또는 **법적상한 용적률의 120% 부여** 등 지원

○ (**도시 공간구조 재편**) **지자체**가 **희망**하는 경우 **사실상 주거지**로 활용중인 **준공업지역**은 **준주거**로 **전환 후** 주택 공급에 활용

< 주택공급활성화 지구 개념도 >

2. 공공 직접시행 정비사업 도입

☞ 도시 및 주거환경정비법 개정

◈ 5년간 서울 총 9.3만호, 경기·인천 21만호, 지방광역시 22만호 ⇨ 총13.6만호 공급

	합계	`21	`22	`23	`24	`25	5年平
총 계	13.6	1.3	2	2.8	3.4	4.1	2.7
서울	9.3	0.9	1.4	1.9	2.3	2.8	1.9
경기·인천	2.1	0.2	0.3	0.5	0.5	0.6	0.4
지방광역시	2.2	0.2	0.3	0.4	0.6	0.7	0.4

※ `25년까지 부지확보 기준 (정비계획 변경·수립 기준)

(1) 사업개념

□ **주민**이 **희망**하는 경우 재개발·재건축을 LH·SH 등 **공기업**이 **직접 시행**하고, **공기업 주도**로 **사업·분양계획**을 수립, 신속히 사업추진

* 정비구역 지정~이주 소요기간: (민간정비사업) 13년 vs (공공 직접시행) 5년 이내

⇨ **공공**의 **이해관계 조율, 개발이익 공유**를 **정비사업**에도 적용

(2) 사업절차

1 **사업제안**(조합 1/2동의)→ 2 **정비계획 변경 신청**(공기업)→ 3 **동의확보**(조합 2/3동의) → 4 **정비계획 변경**(지자체, 사업확정)→ 5 **부지확보**→ 6 **사업계획 및 착공**

1 (**사업제안**) 조합은 **공기업**컨설팅 결과(개략적 토지이용·밀도계획·추가 수익 등)를 토대로 **조합원 1/2동의**로 공공 직접시행 정비사업 신청

2 (**사업확정**) **공기업**이 제안사업 **적정성**을 **검토**하여 **지자체**에 정비계획 변경을 신청하고, **조합**이 1년 내 **2/3동의** 받으면* 사업확정

* 1년 이내에 2/3동의를 받지 못하면 공공 직접시행 정비사업 신청은 자동 취소

3 (**부지확보**) 『**공공 직접시행 정비사업**』 추진이 확정되면 **공기업**은 **단독 시행자**가 되어 **현물선납 및 수용방식***으로 **부지확보 실시**

* 도심 공공주택 복합사업과 같은 방식으로 진행

4 (**인허가·착공**) 지자체가 **통합심의** 후 **신속 인허가→ 착공**

참고 공공 직접시행 정비사업 절차

시행절차	주요내용
기존 정비구역 (정비계획 旣수립지역)	▸ 행위 제한 旣적용
⇩	
사전 컨설팅 (공공→토지등소유자) * 비법정절차로 생략 可	▸ (조합) 공공시행자에게 사전컨설팅 신청 ▸ (공공) 개략적인 시나리오별 밀도계획·우선공급 가격 (확정수익) 등 제공
⇩	
정비계획 변경 제안 (토지등소유자→공공시행자)	▸ (조합) 1/2 동의로 공공시행자에게 정비계획 변경 제안 * 조합총회(과반)의결을 거쳐 제안 ▸ (공공) 지자체에 제안 사실을 통지 ▸ (지자체) 해당 구역을 토지거래허가구역으로 지정
⇩	
정비계획 변경 신청 (공공시행자→지자체)	▸ (공공) 사업 필요성* 등 고려, 사업추진 동의 시 지자체에 정비계획 변경** 신청 * 저밀→고밀 개발 가능성, 도시·건축 입지여건 등 ** 사업방식(관리처분→수용),사업시행자(조합→공공시행자)
⇩	
정비계획 변경 (지자체)	▸ (조합) 변경신청 후 1년 내, 조합원 2/3, 면적 1/2 동의 확보 (미충족시 정비계획 변경 신청 취소) ▸ (지자체) 사업방식, 사업시행자 등 정비계획 변경 ☞ 사업인정 고시(감정평가 시점) + 조합해산
⇩	
부지확보 (공공시행자)	▸ (토지등소유자) 우선공급 희망자는 현물선납 약정 + 우선공급 미희망자에 대해서는 협의매수 및 수용착수
⇩	
시공브랜드 선정	▸ (토지등소유자) 희망 시공브랜드를 선정하여 공공시행자에 통지
⇩	
사업계획 수립·통합심의(지자체)	▸ (지자체) 건축심의, 주택사업계획 승인을 위한 통합심의·인가
⇩	
우선공급계약·착공	▸ 우선공급분 현물선납 계약(소유권 이전)·이주 ▸ (공공) 착공 + 세입자 등 이주비 지원

※ 조합이 없는 경우 위 절차 중 조합은 "토지등소유자"로 적용

(3) 사업시행 방식

□ **재개발·재건축에 새로운 『공기업 직접시행』 방식 신설**

○ (**기존**) **천재지변·안전우려**, 사업 **장기지연**, **토지등소유자 2/3**가 자자체에 **신청**하는 경우에 **공기업**이 **관리처분방식***으로 **시행**

* 관리처분 방식이므로 관리처분과 관련한 사항에 주민 의사결정 필요(민간분양)

○ (**신설**) **조합원*** **과반수** 요청이 있으면 **공기업**이 **지자체**에게 **단독시행**을 **신청**하고, **공기업**이 **사업시행**(분양계획 포함)을 **전담**

- 사업 장기화 방지를 위해 단독시행 신청(정비계획 변경 신청) 후 **1년 내 조합원 2/3**의 **동의**를 **얻지 못하면** 단독 시행 신청은 **자동 취소**

* 조합이 없는 경우에는 토지등소유자의 과반수로 신청, 1년내 토지등소유자 2/3 동의要

** [현행] 정비계획→ 조합총회→ 사업시행인가→ 조합총회→ 관리처분인가→ 착공
[변경] 정비계획→ (없 음) → 사업시행인가→ (없 음)→ (없 음) → 착공

□ **관리처분이 아닌 현물선납 방식으로 진행**

○ (**현행**) 그간 재개발·재건축 사업은 **관리처분 방식**만 허용하여 입주시까지 **분담금 변동** 등 **사업 리스크**를 **조합원**이 직접 부담

○ (**신설**) **조합원**에게 **우선공급권**을 부여하고, 장래 부담할 **아파트 값**을 **기존 소유자산**으로 **현물선납**한 후 정산하는 방식 도입→ **소유권 이전**으로 **모든 사업 리스크**를 **공기업**이 부담

* 우선공급을 희망하지 않는 조합원(토지등소유자)의 자산은 현금보상 등으로 수용 (현재 재개발 등 여타 정비사업도 민간 조합이 미동의자 자산을 수용하는 방식)

□ **통합심의 도입으로 신속한 사업추진 담보**

○ (**현행**) 통합심의 방식이 없어 **건축심의, 교통영향평가 등**을 별도로 진행하는 등 인허가에 과도한 시간이 소요

○ (**신설**) **사업시행인가 시 통합심의**를 도입하여 신속한 인허가 지원

□ **일반 재개발·재건축→ 공공 직접시행 정비사업 전환 지원**

○ **既선정 업체 승계** 및 **매몰비용 보전**

- 해당 사업장에 시공·설계 등 **업체**가 **既선정**되어 있으면 **관련 계약**을 **승계**하고, 그간 사업추진 과정의 **매몰비용**도 **승계**

○ **기존 조합 해산→ 주민대표회의 구성**

- **시공브랜드 선정권한**을 제외한 **의사결정기능**을 **공기업**에 **양도**, 주민의견 제시 및 자문기구 역할을 하는 **주민대표회의 구성·운영**

※ 기존 **공공재개발·재건축** 참여 사업장도 희망하는 경우 **전환** 지원

(4) 참여 활성화 방안

□ **사업성 제고를 위한 도시·건축규제 완화**

○ **용도지역 1단계 종상향** 또는 **법적상한 용적률**의 **120%상향** 적용

* 2종은 1종 상향(200→3종 300%) / 3종은 법적상한 120%(250→360%) 적용하되, 역세권 도로변은 준주거로 상향(250→500%) / 준주거는 법정상한(400→500%)

- 입지여건 상 종상향 또는 법적상한 용적률 적용 곤란 시에도 **종전 세대수**의 **1.5배 이상**(재개발은 1.3배)*을 보장, 필요시 **층수제한**도 **완화****

* 소형 평형이 집중되지 않도록, 전체 세대수 80%를 59㎡ 이상으로 계획
** 서울시 도시기본계획 변경 추진('21년 하반기)

- **도시미관**을 고려 **특별건축구역** 의제로 **쾌적한 주거환경 유지** 지원

○ **기부채납**은 **주택법령***에 따라 **재건축 9%, 재개발 15% 내**로 규정

* 주택건설사업 기반시설 기부채납 운영기준 : 8% 범위 + 최대 50% 추가상향

□ **조합원**(토지등소유자) **추가 수익보장**

○ **기존 정비계획** 상 **수익률**보다 **10~30%p**(예시) 추가 수익 보장

□ **재건축 초과이익 부담금 미부과**

○ 재건축 초과이익 부담금은 **개발이익 사유화 방지**가 목적이나 공공 직접 시행방식은 개발이익이 공공으로 귀속되므로 **부담금 미부과**

* 현행법상 공기업은 재건축초과이익부담금 부과 대상이 아님

□ **현물선납 시 양도세 비과세**

○ 우선공급을 신청한 토지등소유자가 자신이 소유한 기존 주택을 공기업에게 **현물**로 **선납 시** 환지로 간주하여 **양도세 비과세** 적용

* 다만, 현행 정비사업과 같이 추후 신축 주택을 양도 시 양도세 과세

□ **재건축 조합원 2년 거주의무 미적용**

○ 모든 사업부지를 공기업이 소유하고 공급하는 **공공분양 방식**이 적용되고 **조합**은 **해산→ 재건축 조합원 2년 거주의무 미적용**

※ 특수상황 토지주에 대한 지원, 세입자, 영세상인 등에 대한 지원은 **"도심 공공주택 복합사업"**에서 제시한 **모든 가용수단**을 **활용**
(다만, 재건축 공공임대는 무주택, 소득, 자산요건 등에 따라 입주요건 차등)

(5) 공공성 제고

□ **사업구역에 대한 투기수요 유입 방지**

○ **공기업**이 단독시행 신청시 해당 구역은 **토지거래허가구역** 지정

○ **대책발표일 이후** 조합원 지위 양수 등 정비구역 내 부동산을 취득하는 경우에는 **아파트 우선공급권 미부여** (현금청산 대상)

□ **공공분양**(조합원 분양포함) **70~80% + 공공임대·공공자가 20~30%**

○ 용적률 상향 시 임대주택을 기부채납하는 방식을 적용하지 않고, **재개발 10~15%, 재건축 5~10% 범위**에서 **공공임대 의무공급**

○ **공공임대 + 공공자가**를 혼합하여 **20~30% 범위***에서 공급

* 지역별 사업성(개발이익환수 필요규모) 및 임대수요 등을 고려하여 융통성있게 운영
** 공공자가주택의 일부를 지분적립형 주택으로 공급

□ 개발이익 공유

○ 1차적으로 ❶기존 조합원의 추가 수익률을 보장하고, 남는 수익을 활용하여 **특수상황 토지소유자*·세입자 지원** 및 ❷생활SOC 확충

* 부담능력 없는 실거주자, 전세금 반환부담 있는 집주인, 월세수입의존 고령자 등

○ **재건축 초과이익 부담금 미부과**로 **과도한 이익**이 발생하지 않도록 추가 수익률 10~30%p(예시)를 **보장**하는 선에서 **조합원 분양가** 등 조정

< 재건축 공공 직접시행 개발이익 공유 예시 >

	금 액(억원)		내 용	비 중
(+) 용적률 상향 수익	**+500**		법적상한 용적률 적용	-
(+) 재초환 면제 수익	**+500**		개별 조합원 재초환 면제	-
= 기존 대비 추가 수익	**1,000**		-	-
< 개발이익 공유 우선순위>	**집행**	**잔액**	-	**100%**
❶ 토지소유자 추가수익 보장	**△300**	700	추가수익률 10~30%p 보장	30%
❷ 생활SOC 확충	**△200**	500	지역사회 생활편의시설	20%
❸ 특수상황 토지소유자 지원	**△250**	250	부담능력 없는 토지주 보호	25%
❹ 세입자 및 영세상인 지원	**△150**	100	이주비, 재정착 비용	15%
❺ 공공자가 등	**△100**	-	-	10%

※ 개발이익 공유 비중 및 유보금 활용범위 등은 사업장 여건 마다 상이하게 적용될 예정
(유보금 사용례) 사업여건이 열악한 도심공공주택복합사업에 SOC 건설비용 지원 등

< 공공 직접시행 정비사업으로 달라지는 점(요약) >

❶ 사업절차 측면

조합 + 관리처분 방식	⇨	**공기업 단독 + 현물선납 방식**
개별 심의	⇨	**통합 심의**
평균 13년 소요	⇨	**5년 이내 이주**

❷ 사업내용 측면

조합원 기본 수익	⇨	**기본 수익 + 10%p~30%p**
사업 리스크 조합원 부담 (인허가, 경기변동 및 개발비용 등)	⇨	**공기업이 리스크 전담**
재초환 + 2년 거주의무	⇨	**미적용**
산식방식 기부채납 20~25%	⇨	**재개발 15%, 재건축 9% 내외**
재건축 공공임대 無	⇨	**재건축도 5~10% 공공임대 의무화**
정비계획상 용적률	⇨	**추가 용적률 + 특별건축구역**

3. 도시재생을 통한 주택공급

◈ 5년간 서울 총 0.8만호, 경기·인천 1.1만호, 지방광역시 1.1만호 ⇨ 총3.0만호 공급

	합계	`21	`22	`23	`24	`25	5年平
총 계	3	0.4	0.6	0.6	0.8	0.6	0.6
서울	0.8	0.1	0.1	0.2	0.2	0.2	0.2
경기·인천	1.1	0.1	0.3	0.2	0.3	0.2	0.2
지방광역시	1.1	0.2	0.2	0.2	0.3	0.2	0.2

※ `25년까지 부지확보 기준 (도시재생 뉴딜사업 선정 등)

(1) 사업개념

□ 그간 **도시재생**은 노후 주거지 개선 효과가 미흡했으며 **근본적인 처방**을 통해 재생사업의 **실행력 제고 및 주택공급 확대 필요**

⇨ 실행력 제고를 위해서는 사업부지 확보를 위해 불가피하게 필요한 **지구지정·수용 방식 도입** 및 기반시설 정비 등 **재정지원 필요**

(2) 주요 제도개선 사항 ☞ 도시재생법 개정 사항

□ 주거재생 혁신지구 도입

○ (**현행**) 신속한 도시재생사업을 위해 **혁신지구** 제도가 도입('19.11)되었으나, **국·공유지** 내 **산업중심 복합거점** 조성에만 **활용**

○ (**개선**) 혁신지구 유형에 **주거재생 혁신지구** 신설

- LH 등 **공기업이** 쇠퇴한 **주거 취약지***에서 주거·복지·생활편의 거점을 조성하는 사업 (공공제안→ 국토부 or 지자체 지정)

* 노후불량건축물이 지구 내 2/3이상 + 국공유지 제외 2만㎡ 미만

- 원활한 부지확보를 위해 **제한적 수용방식**(토지면적⅔+주민⅔동의) 적용, **입지규제최소구역** 의제 및 기반시설·생활SOC 설치 **국비·기금 지원**

□ **주거재생 특화형 뉴딜사업 도입** ☞ 연간 물량(120곳) 범위내 중점 선정

○ **(현행)** 현재는 **노후주거지 개량**을 위한 우리동네살리기 및 주거지 지원형 뉴딜사업을 **추진중**이나, 신규 주택공급 효과는 **제한적**

○ **(변경)** 도시재생지역 내·외에서 **재개발·재건축, 소규모 정비, 도심 공공주택 복합사업** 연계 및 **국비**를 **지원**하는 특화사업 추진

- **국비지원 금액**을 규모에 따라 **50억원 ~ 100억원 가량 증액***하고, 현재 사업유형별 3~5년으로 제한된 **지원기간****도 **탄력적으로 적용**

* (현행) 주거지·일반근린형 100억, 중심시가지형 150억, 인정사업 50억 (국비기준)
(개선) 주거지·일반근린형 200억, 중심시가지형 250억, 인정사업 100억

** (현행) 주거지지원·일반근린형 4년, 중심시가지형 5년, 인정사업 3년
(개선) 정비형 사업과 연계시 5년 이상으로 사업기간 연장 허용

□ **총괄사업관리자**(공기업) **역할 강화**

○ **(현행)** 도시재생사업에서 **공기업**은 총괄사업관리자로서 **핵심 거점 사업을 실행**하는 역할을 하고 있으나, **계획**에 대한 **역할이 모호**

○ **(개선) 공기업**이 정비사업 등 주택공급 사업과 연계하여 활성화 계획의 **수립·변경**을 **제안**할 수 있는 **권한** 부여 → **사업 집행력 제고**

□ **도시재생사업 인정제도**(점단위 사업 국비지원) **확대**

○ **(현행) 도시재생지역 밖**에 있는 위험건축물, 방치건축물 정비 등 **긴급한 점단위 사업**을 중심으로 **국비지원** 시행 중

○ **(개선) 도시재생지역 內 주택사업**에도 인정사업 지원을 허용하여 진입도로, 공영주차장 확충 등 **기반시설 조성**에 **국비지원** 실시

□ **기타 제도지원 사항**

○ **활성화계획 의제사항 확대**(정비구역 지정, 지구단위계획 결정, 건축자산진흥구역 지정), **혁신지구와 중복지정**되는 종전사업의 **주거지역 제한**(20% 미만) **폐지**

4. 소규모 정비사업 활성화

☞ 소규모 정비법 개정

◈ 5년간 서울 총 6.2만호, 경기·인천 1.6만호, 지방광역시 3.2만호 ⇨ 총 11.0만호 공급

	합계	`21	`22	`23	`24	`25	5年平
총 계	**11**	**1.1**	**1.7**	**2.1**	**2.8**	**3.3**	**2.2**
소규모 재개발	**6**	**0.6**	**0.9**	**1.2**	**1.5**	**1.8**	**1.2**
서울	4	0.4	0.6	0.8	1	1.2	**0.8**
경기·인천	0.5	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	**0.1**
지방광역시	1.5	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	**0.3**
소규모 관리	**5**	**0.5**	**0.8**	**0.9**	**1.3**	**1.5**	**1**
서울	2.2	0.2	0.3	0.4	0.6	0.7	**0.4**
경기·인천	1.1	0.1	0.2	0.2	0.3	0.3	**0.2**
지방광역시	1.7	0.2	0.3	0.3	0.4	0.5	**0.3**

※ `25년까지 부지확보 기준 (사업시행자 지정, 관리지역 지정 등 기준)

(1) 소규모 재개발 사업 신설 : 역세권·준공업지역 내 5천㎡ 미만

□ 사업개념 및 절차

○ **역세권, 준공업지역** 중 **5천㎡ 미만** 소규모 입지에 대해 **지자체**가 **구역**을 **지정**하면 **토지주**가 정비사업 시행(조합 또는 토지등소유자 방식)

○ **신축·노후**건물 및 **주거·상업·산업** 등 다양한 기능 **혼재** 등 광역적 개발이 어려워, **소규모 정비**가 **불가피**한 지역

- **역세권** 또는 **준공업지역**에 포함되어 있는 **5천㎡ 미만**의 **구역**으로서, 해당구역 내 **노후건축물**이 대부분인 지역

※ 소규모 재개발 사업절차

1 **사전컨설팅**(통합지원센터) → 2 **사업제안**(토지주 1/4동의)→ 3 **사업시행예정구역지정**(지자체)→ 4 **1년 이내 주민 동의 확보**(4/5동의, 동의 실패시 구역지정 취소)→ 5 **사업시행구역 확정**(수용권)→ 6 **사업계획 승인**→ 7 **부지 확보 + 착공**

* 단계 4에서 2/3 동의로 공기업에게 사업시행을 의뢰하는 경우 **공기업**이 **단독 시행**

□ 기존 소규모 정비사업*과의 차이점

* 가로주택·자율주택정비사업은 상·공업지역 등 주택이 없는 소규모지역 적용 불가

1) 사업시행구역 경계의 설정

○ (기존) **가로주택정비**는 도로로 둘러 쌓인 **블록 내**에서만 사업이 가능하며, **자율주택정비**는 사실상 **연접한 5가구 내외**로 추진 중

○ (신규) **역세권·준공업**지역에서 토지주들이 **지역 여건**에 따라 **사업시행구역 경계**를 정해 **지자체**에 신청(토지주 1/4동의)

2) 부지확보 수단

○ (기존) 가로주택은 **4/5동의**로 **매도청구권**, **자율주택 100%** 동의필요

○ (신규) 소규모 재개발은 **4/5 동의후 사업계획승인 시 수용권 부여** (2/3 동의로 공기업 단독시행 의결 시 공기업에 수용권 발생)

3) 사업장기화 방지

○ (기존) 가로주택정비·자율주택정비는 별도의 **사업 일몰 규정** 없음

○ (신규) 사업시행구역 지정이후 **1년 내 동의요건 미충족시** 구역 해제

□ 사업 인센티브

1) 도시·건축 규제완화

○ **역세권**은 용도지역을 **준주거**로 상향하면 **용적률 700%** 까지 **상향**

○ 용적률 상승분 **50%**에 해당하는 주택·상업시설을 **지자체**에 **기부채납**하고 지자체는 이를 **공공자가·임대주택 및 공공상가**로 사용

* 공공자가·임대주택 토지는 기부채납, 건축물은 표준건축비로 매각

2) 사업비·이주비 대출보증 상품 신설 (既시행→ 소규모 재개발로 확대)

○ **총 사업비 50%** 범위 내에서 사업비 및 이주비 조달을 지원하는 『**소규모 재개발 정비사업 대출보증**』 신설 (HUG)

(2) 소규모 주택정비 관리지역 신설 : 관리지역 10만㎡ 이내

□ 소규모 주택정비 관리지역 개념 및 절차

○ 저층주거지 **난개발 방지** 및 **계획적 소규모 주택정비** 추진을 위해 블록별 정비 계획과 기반시설 계획 등을 포함한 계획 체계

○ **신축·노후주택**이 **혼재**되어 광역적 개발이 곤란한 저층 주거지로서 **노후주택**만 **소규모**로 **정비**할 필요가 있는 **지역***

* (예시) 노후건축물 비율이 1/2 이상이면서, 기반시설 열악·정주인구 감소·안전등급 D·E 건축물·빈집 증가 등 신속한 정비가 필요한 지역

※ 소규모 주택정비 관리지역 사업절차

① **관리계획 제안**(공기업, 시장·군수·구청장 등)→ ② **관리지역 지정 + 관리계획 승인**(시·도지사, 도시재생·도계위 심의)→ ③ **블록별 개별 정비 시행**(공기업 선도거점 사업 시행)

* 단계 ③에서 2/3 동의로 공기업에게 사업시행을 의뢰하는 경우 **공기업**이 **단독 시행**

□ 소규모 주택정비 관리지역 지정효과

1) 지구단위계획 수립·변경 의제

○ **소규모 주택정비 관리계획**이 수립되면, **지구단위계획·활성화계획 수립·변경 등**이 **의제**되며, 이를 통해 신속한 정비 가능

* 관리계획에는 선도 거점사업에 대한 구체적 계획 및 인근의 블록별 소규모 정비·기반시설 설치 계획이 포함되어 공공 주도의 선제적 정비를 유도

2) 관리지역 내 가로·자율주택정비 특례 부여

○ (**가로주택**) 가로주택정비가 가능한 **가로구역 범위**를 **확대***하고, **공공시행** 시 **수용권**(토지면적 1/2+주민 2/3동의)을 **도입**하여 신속한 사업 추진

* 블록이 아니어도 심의 통해 가로구역 인정 + 민간시행 사업도 2만㎡까지 범위확대

- **가로구역**이 **연접**한 경우 공공시행자가 **복수**의 **가로구역**을 한번에 개발하는 **결합개발 방식을 허용**(교차분양, 통합 주민대표 선임 등 가능)

○ (자율주택) **토지등소유자 4/5 이상** 동의, **토지 2/3 이상** 확보시 **매도청구권** 부여, 관리지역 내라면 어디서든 사업 허용*

* 현재 자율주택정비사업은 지구단위계획구역 또는 도시재생활성화지역 내에서만 시행 가능

3) **건축규제 완화**

○ (**특별건축·가로구역 의제**) 관리계획 승인 시 일조·채광·인동간격 등 **건축규제 완화→ 창의적 중층중밀 주택** 건설

○ (**용적률 특례**) **용도지역 상향** 및 **법적 용적률 상한**까지 건축을 지원하고, 단지 내 공동이용시설 설치 시 **바닥면적 산정** 제외

○ (**건축특례**) **7층 초과 15층 이하** 가로주택의 인접 대지경계선까지 **거리**(채광일조) **완화, 동간 최소거리**를 건축물 높이의 **0.5배로 완화**

4) **소규모주택정비 관리지역 내 도로·주차장 등 기반시설 설치지원** (최대 150억 국비지원)

(3) 기타 소규모 정비 제도개선 : 관리지역 內外 모두 적용

□ **소규모 주택정비 요건완화**

○ (**가로요건 완화**) **가로**를 형성하는 **시설**에 **철도, 학교 추가**

○ (**자율주택 1인 사업 허용**) **공공임대 매입확약**(LH 등) 등을 통해 **임대주택 50% 이상 공급**시 **자율주택 1인 사업** 허용

* 현재는 2인 이상의 집주인이 협의를 통해 추진하는 것을 위주로 추진

○ (**소규모 재건축**) **조례상 상한**을 **넘는** 용적률의 **20~50%**를 임대주택으로 **기부채납**하면 **법적상한**까지 용적률을 완화*

* 공공 시행 시에는 기부채납을 전제로 법적상한의 120%까지 용적률 완화

참고 사업별 민간참여 방안

□ 도심 공공주택 복합 사업 〔공공단독 ○ 민관공동 ○ 민간단독 X〕

○ (민관공동 시행) 공공단독 외에도 **주택건설사업자**와 **공동시행 가능**

* 공공시행자가 부지확보 후 공모하거나 사업 부지의 제안을 받고 공동시행자로 지정

- **리츠 공동출자, 협약방식 등**을 통해 공동시행을 추진하되, **민간**의 **출자비율 제한, 수익률 제한**을 통해 **제한된 수익**만 허용

○ (민관 협업방식) 공동시행 외에도 사업부지를 제안하는 민간업자와 **협업**을 허용하고, **건설사**에는 **설계·시공권**을, **디벨로퍼**에게는 별도 대가를 **지급**하는 방식으로 추진

□ 공공 직접시행 정비사업 〔공공단독 ○ 민관공동 X 민간단독 X〕

○ 토지주(조합원) 2/3 동의 하에 **공기업 단독 시행**으로 추진하되, 민간이 설계 및 시공을 담당하여 창의적인 건축 디자인 등 구현

○ **공공시행자**는 **보너스 용적률**에서 발생하는 추가 수익으로 주거취약계층 **이주·재정착** 지원, **공공임대·공공자가주택** 공급, **도시 기반시설, 생활 SOC 공급** 등에 활용

* (예) 기존 정비사업 수익 = 100 → 대부분의 사업 수익이 조합원에 귀속
Fast-track 수익 = 150 → 110(조합원) + 10(인프라) + 15(공공임대) + 15(이주·재정착)

□ 소규모 정비사업 〔공공단독 ○ 민관공동 ○ 민간단독 ○〕

○ 소규모 재개발, 소규모 주택정비 관리지역 등 이번 대책에서 추진되는 **소규모 정비사업**은 **원칙적**으로 **민간 단독사업**으로 추진

- **민간 단독사업**은 용적률 인센티브 부여시 **기존**의 **산식방식**을 적용하여 **증가 용적률**의 **50%**는 **공공임대·공공자가주택**으로 **기부채납**

* 이번 대책의 공공단독 사업 또는 민관합동사업은 기부채납 비율 15% 이내로 제한

○ 다만, **주민**이 **희망**하는 경우에는 공공과 **공동시행** 또는 **공공 단독시행**도 추진할 수 있도록 하여 신속한 사업추진도 지원

5. 신규 공공택지 지정을 통한 공급확대

(1) 기존 공공택지의 차질 없는 추진

□ **수도권 공공택지 84.5만호, 지방권 공공택지 28.5만호** 등 **전국**적으로 **113만호 규모**를 **기 확보**하여 주택 공급 추진

* 수도권은 LH·지방공사(경기도시공사 등) 사업, 지방권은 LH 사업 기준

○ **주거복지로드맵**('17), **3기 신도시**('18~'19), **5.6·8.4 공급방안**('20) 등을 통해 **150곳**의 부지를 **확보**, 사업승인 등 제반절차 이행 중

○ **수도권 공공택지 37만호**를 **'22년까지 집중 공급**하고, 조기공급을 위하여 **올해 7월**부터 **사전청약 6.2만호 시행**('21년 3만호, '22년 3.2만호)

☞ 지구별 **지구계획 수립, 토지 보상절차** 등을 **차질 없이 진행**하고, 사전청약 등을 통한 **신속한 주택공급** 추진

(2) 신규 공공택지 확보 추진방향

◈ **지속적인 주택 공급기반 확충을 위하여 수도권 및 지방권의 입지가 우수한 곳에 25만호 내외의 신규 공공택지 추가 확보**

◈ **지역여건에 맞는 교통망, 인프라, 자족기능 등을 구축하여 주요 도심의 주거·업무기능 등을 분산 수용할 수 있도록 조성**

1 신규 공공택지 공급물량

○ **전국 15~20곳**에 **약 25만호 내외**의 **신규 공공택지 확보** 추진

- **수도권역**은 **서울 인근** 또는 **서울 접근성**이 **양호**한 지역을 중심으로 교통여건 등 **개발여건**을 **고려**하여 선정

- **세종시 행복도시 예정지역**에 **1.3만호** 추가 공급(용적률 상향 또는 유보지 활용)

- **지방권역**은 **5대 광역시**를 중심으로 **주요 도심 인근 지역**에 안정적인 **주택공급 기반**이 **구축**될 수 있도록 대상지 선정

2 신규 공공택지 조성방향

○ (**주거기능**) 수요자가 **선호**하는 **중형 임대·분양주택** 등의 주택유형을 **반영**하고, **공공주택 유형통합**을 통해 다양한 계층의 **혼합 유도**

* '질 좋은 평생주택'('20.11) 등 旣 발표된 정책을 적극 반영

○ (**그린도시**) **충분한 도심 녹지** 확보, **제로에너지건축**, **수소 인프라** 구축 등을 통하여 **그린뉴딜**을 **실현**하는 도시 조성

* 전기차, 수소차 등 그린 모빌리티의 인프라 확충

○ (**교통망 연계**) 도로, 철도 등 기반시설 구축을 위한 **교통대책**을 **선제적으로 마련**하여 서울 및 인근 도시로부터 **접근성 제고**

* 광역교통개선대책 외에도 상하수도, 방재시설 등 인프라도 확충

○ (**일자리 창출**) 업무시설 등을 위한 **도시지원시설용지**를 충분히 **확보**하고, 지역전략사업 유치 등을 통한 **자족기능 강화**

○ (**문화·생활서비스**) **보육·육아** 서비스, **문화·복지서비스** 등을 제공하는 **생활 SOC**를 촘촘히 구축하여 **생활이 편리한 도시** 조성

※ 지구별 개발규모, 사업여건 등을 고려하고 지자체 협의 등을 거쳐 지역 여건에 적합한 개발방안 마련 예정

3 발표계획

○ **입지여건** 등을 고려해 **후보지**를 **선별**하고 지정제안, 지자체 협의 등을 거쳐 **상반기** 중 **구체적인 입지 및 공급물량 확정·발표**

- 입지 선정과 함께 교통체계 개선을 위한 **교통대책**(안)도 **마련**

※ 구체적인 입지 및 물량은 금번 공급방안 발표 이후 별도 공개 예정

6. 단기 공급 확대방안

◈ 5년간 서울 총 4.36만호, 경기·인천 3.47만호, 지방광역시 2.27만호 ⇨ 총 10.1만호 공급

	합계	`21	`22	`23	`24	`25	5年平
총 계	**10.1**	**0.2**	**0.3**	**3.2**	**3.2**	**3.2**	**2.0**
비주택 리모델링	**4.1**	**0.2**	**0.3**	**1.2**	**1.2**	**1.2**	**0.8**
서울	1.81	0.09	0.13	0.53	0.53	0.53	**0.36**
경기·인천	1.4	0.07	0.1	0.41	0.41	0.41	**0.28**
지방광역시	0.89	0.04	0.07	0.26	0.26	0.26	**0.18**
신축 매입약정	**6**	**0**	**0**	**2**	**2**	**2**	**1.2**
서울	2.55	0	0	0.85	0.85	0.85	**0.51**
경기·인천	2.07	0	0	0.69	0.69	0.69	**0.41**
지방광역시	1.38	0	0	0.46	0.46	0.46	**0.28**

※ 비주택 리모델링 : 건축허가 기준, 신축 매입약정 : 약정체결 기준

(1) 비주택 리모델링 활성화

□ 사업개요 및 개선방향

○ 도심의 오피스·숙박시설·고시원 등을 **매입·리모델링**하여 침실 등 개인공간이 확보된 **청년주택**으로 공급 추진중

* 공공매입(5.6 대책)·민간지원(8.4 대책) 도입 후 물량확대(11.19, 전세대책)

○ 다만, 종전 용도와 다르게 비주택을 **1인용 주거공간**으로 개량·공급을 활성화하기 위해서는 추가적 **제도·금융지원** 필요

□ 주요 제도개선 사항

1) **『비주택→ 준주택』 리모델링 활성화**

○ (**현행**) 현재 비주택 리모델링은 주로 『**비주택→ 주택**』으로 추진, 이를 위해 **건물전체 소유**를 **전제***로 **기금융자·세제혜택** 부여중

* 주택은 방별로 샤워실 및 주방 등 급수시설을 갖추어야 하므로 건물전체 공사 필요

○ (개선) **기숙사** 등 **준주택**으로의 **리모델링**을 **활성화**하기 위해 **기존 구조·형태**는 최대한 유지하고 **별도 보강 방안**을 전제로 사업허용

* 계단·복도 폭 기준 미충족 시 계단을 피난계단 등으로 보강한 후 리모델링 허용

- 준주택으로 리모델링 시에는 건물 전체가 아닌 **층별 리모델링**도 허용하고, **기존 기금융자 조건 개선**

* 기금융자 : (기존) 5천만원/호, 금리 年2.2% → (변경) **7천만원**/호, 금리 **年1%대**

2) **미완공 건물 및 노후 건물도 사업대상에 포함**

○ (현행) 현재는 **준공된 건물**을 **리모델링**하는 방법으로만 사업 추진

○ (개선) 민간이 **공사 중**인 **숙박시설 등**을 용도변경하는 것도 지원, **노후화 된 비주택**은 **철거 후 신축**하는 방법으로 사업 추진

(2) 신축 매입약정 확대 제도개선

□ **매입약정 전용 사업자 대출보증 신설**

○ (현행) **민간사업자**가 **다세대·다가구 주택**을 건설하기 위해서는 토지비 일부(LTV 50%)외 **자기자본**으로 **사업비의 60~70% 확보** 필요

○ (개선) LH 등과 **매입약정**을 체결한 민간사업자의 **부담완화**를 위해 **사업비**의 **60%**까지 **보증**하는 **'도심주택 특약보증'** 신설(HUG)

- 특히, **중형 평형주택**(60~85m²)에 대해 **매입약정**을 체결하는 경우, **보증한도**를 **사업비**의 **80%**까지 상향

* 연 7조원 보증 공급 목표(호당 약 3억원 x 보증한도 80% x 연 3만호)

7. 주거뉴딜 추진

◈ **주택의 개념을 단순히 개인 삶이 영위되는 공간에서 복지서비스와 생활SOC, 일자리 등이 결합된 플랫폼으로 확장**

☞ **개인과 공동체가 직면한 다양한 사회문제 해결을 주도하는 중장기 플랜 마련**

□ 추진방향

1) 사회서비스와 연계한 다기능 공공주택

○ 공공임대주택에 돌봄, 육아 등 **사회서비스와 다양한 생활SOC를 결합**하여 **소통과 교류의 장**으로 **지역 활력 부여**

* (예) 공공임대 여유공간 등에 키즈카페, 노인돌봄시설 등 지역맞춤형 생활SOC 결합

2) 지역혁신과 균형발전을 지원하는 공공주택

○ **(지역 거점)** 산단, 대학 등 혁신공간에 공공주택과 혁신지원시설을 연계하여 매력적인 주거환경 조성, **기업·청년 근로자 유입 촉진**

* (예) 도심융합특구, 캠퍼스혁신파크 + 공공임대 + 각부처 프로그램 연계 패키지 지원

○ **(중소도시·농촌)** **산업·문화·관광·휴양** 등 도시별 특화전략을 기반으로 **주거+일자리+생활 SOC**를 **압축개발**하여 **지역경제 활성화**

* (예) 지역산단형(주거+농촌6차산업+생활복지SOC), 돌봄테마형(주거+돌봄 결합 은퇴자타운) 등

3) 미래사회 대응을 선도하는 공공주택

○ 저출산·고령화에 대응한 맞춤형 주택을 **공급**하고 **서비스 강화**, **기후변화에 대응**하여 **공공이 선도**하여 **Green 주거환경 구현**

□ 향후계획

○ **구체적인 사업모델, 인센티브** 등을 포함한 구현방안 등은 **관계부처, 지자체**와 **협의** 등을 통해 **상반기 중 발표**

Ⅳ. 대책을 통해 확보된 주택의 공급

1. 공급 예정물량

□ 이번 대책으로 '25년까지 **서울 약 32만호, 경기·인천 약 29만호, 지방광역시 약 22만호** 등 전국에 **약 83만호**의 공급부지 확보

⇨ 수도권 127만호(3기 신도시, 5.6, 8.4 등), 전세대책 등 기 발표 물량과 금번 대책물량 합산 시 **현 정부**에서 **200만호 이상의 신규 공급물량 확보**

※ **205만호** = ❶**수도권 127만호 공급계획** **【주거복지로드맵 5.6만호 + 3기 신도시 등 30.4만호** + 5.6대책 **7만호**
+ 8.4대책 **13만호 + 수도권 旣 확보 공공택지 41.3만호 + 旣 추진 정비사업 29.6만호】**
+ ❷**전세대책 7.5만호**(공공임대 공실제외) + ❸**금번대책 83.6만호** – ❹**중복물량 12.7만호****

* 민간 택지사업은 제외, 주거복지로드맵 공공임대 확보물량은 공공택지 내 추진
** 공공정비사업 9만호, 소규모·역세권 2만호, 준공업지역 순환정비 0.7만호, 비주택 리모델링 1만호

※ '20년 10.1만호 旣 공급 → '21년부터 195.6만호가 순차적으로 공급(분양) 될 전망

2. 새로운 분양기준 적용

◈ 이번 대책에서 공급되는 물량*은 주택공급을 기다려온 신혼부부, 30·40세대 등에게 충분한 내집 마련 기회를 부여하기 위해 새로운 공공분양 기준을 마련

* 도심공공주택복합사업, 공공 직접시행 정비사업, 소규모정비사업 중 공공 직접시행사업

□ **전용 85㎡ 이하 공공분양의 일반공급 비중 상향**

○ **(현행)** 9억 이하 공공분양 시 **전용 85㎡ 이하**는 전체 물량의 85%를 **특별공급**하고, **일반공급 물량**이 **15%**에 **불과**(9억 초과는 특별공급 배제)

* 특별공급대상 : (85㎡ 이하) 다자녀, 노부모, 신혼, 생애최초, 유공자 등 (85㎡ 초과) 다자녀, 노부모

○ (개선) 공공분양의 **일반공급 비중을 15%→ 50%**로 확대

		공공분양		민간분양	
			금번대책	공공택지	민간택지
9억 이하 일반공급 비중	전용85㎡ 이하	15%	**50%**	42%	50%
	전용85㎡ 초과	87%	87%	87%	87%

□ 전용 85㎡ 이하 공공분양의 일반공급에 추첨제 도입

○ (현행) 공공분양 시 **전용 85㎡ 이하 일반공급은 100% 순차제***

* 순차제 : 3년 이상 무주택자로서 저축총액이 많은 자를 당첨자로 선정(매월 10만원씩만 인정, 공급면적 40㎡ 이하는 납입횟수 多 순으로 선정, 동일 총액·횟수시 추첨으로 선정)

○ (개선) 공공분양의 **전용 85㎡ 이하 일반공급의 30% 추첨제** 도입, **추첨제*** 참여요건은 **3년 이상 무주택세대 구성원**으로 엄격히 제한

* 일반공급 中 순차제 비중은 낮아지나, 전체 물량 중 순차제 비중은 오히려 증가
(전체물량 中 순차제 비중 : 기존 15% x 100% = 15% → 변경 50% x 70% = 35%)

< 이번 공급대책 물량에 대한 일반공급 방식 >

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%

□ 9억 초과 고가주택에 대해서는 소득요건 배제

○ (현행) 전용 60㎡ 이하 공공분양 일반공급은 **소득·자산요건 적용**

* ①도시근로자 월평균 소득의 100% & ②부동산 2억1,550만원 & ③자동차 2,764만원 이하

○ (개선) 전용 60㎡ 이하도 **9억 초과 시**에는 **소득요건 배제**

Ⅴ. 시장관리 방안

1. 투기수요 차단을 위한 우선공급권 부여 원칙 확립

□ (**우선공급권 부여**) **대책발표일 이후** 사업구역 내 기존 부동산에 대한 **신규 매입계약**을 체결한 자는 **우선공급권**을 **미 부여**

□ (**지분 쪼개기 방지**) **대책발표일 이후** 부동산의 분할·분리소유 등의 권리 변동이 있는 경우 우선공급권 **미 부여**

○ **단독주택, 나대지** 등을 **다세대** 등으로 건축하여 **지분**을 **분할**하는 경우 **대책발표일 이후 건축허가분** 부터 **우선공급권 미 부여**

□ (**구역 내 1세대 1주택**) 우선공급권은 **1세대 1주택 공급** 원칙으로 운영

* 공유지분인 경우 대표 1인에게 공급하는 등 기존 재개발 공급원칙 준용

○ (**전매제한기간 및 他사업 재당첨 제한**) 우선공급권에 대해서는 **전매제한**기간을 **소유권이전등기시**까지 설정

* 현재 정비사업 조합원입주권에 대해서는 거주의무가 없고, 착공 후 3년 이내 조합원 지위양도가 제한되는 점 등을 고려

- 우선공급 대상자 및 그 세대에 속한 자는 **우선공급 계약일**로부터 **5년 이내** 투기과열지구에서 **우선공급** 및 **정비사업 조합원 분양 신청 불가***

* 상속, 결혼, 이혼으로 토지등소유자가 된 경우에는 우선공급 신청 가능
* 타 일반 재건축·재개발 조합원 분양 신청도 불가

□ (**상가 소유자에 대한 공급**) **기존 상가 소유자**에게는 기존 상가의 **연면적 범위 내**에서 원하는 만큼의 **상가 공급**을 **원칙**으로 하나, **예외적인 경우*** **주택**으로 공급 허용

* (기존 권리가액-새로 공급받는 상가 추산액) > 최소 분양주택 추산액인 경우 등

2. 토지거래허가구역 지정 등 투기 억제 방안

□ (**모니터링 강화 및 과열 시 지구지정제외**) 언론·업계·지자체 등이 사업 예정지로 거론하는 지역들에 대한 **가격동향 점검**을 **강화**

○ 특히, **실거래 내역**을 면밀히 **점검**하여 최근 거래 가격 또는 거래량이 예전보다 **10~20% 상승**하는 경우에는 **대상지역**에서 **제외**

○ 아울러, **공공재개발** 등 旣발표한 정책에 참여를 희망하는 지역도 **가격상승**이 **관찰**되는 경우에는 **사업선정 대상**에서 **제외**

□ (**토지거래허가구역 지정**) 사업추진 예정구역은 토지거래허가구역으로 지정하여 **실거주·실경영 목적 外 부동산 매입**을 **제한**

○ 인근지역도 개발 기대감 등으로 **집값 동반상승** 시 구역 병행 지정

○ 제도 실효성 제고를 위한 **허가대상 면적기준** 관련 **제도개선 추진***

* 현행 법령상 허가대상 면적은 기준면적(주거 180㎡, 상업 200㎡, 공업 660㎡ 등)의 10%까지만 하향조정 가능→ 일부 소규모 거래 제외가 불가피해 제도 실효성 한계

□ (**불법행위 대응**) 현 대응반을 **부동산거래분석기획단**으로 **확대 개편**

○ **국토부 토지정책관 소속 부동산거래분석기획단**(단장: 부이사관급) **정규 조직화 추진**, 총 인력규모는 **20~30명 수준**으로 운영(행안부 협의완료)

* 국세청·금융위·경찰·행안부 등 관계기관 전문인력의 파견 확대를 통해 기관 간 공조·연계 강화 및 조사·수사역량 제고, 특이거래 동향 등 분석기능 강화

○ 사업예정구역 및 인근지역에서 발생하는 이상거래·불법행위 등 **투기수요**에 대한 **실거래 기획 조사** 및 **현장점검** 등 강화

* 부동산거래분석기획단 설치→ 추후 법 통과 시 부동산거래분석원으로 확대

※ 상기 조치에도 **불안 징후**가 **감지**되거나, 과열 확산 시에는 관계부처 협의를 거쳐 **보다 강도 높은 시장안정 대책**을 즉시 마련

Ⅵ. 대책의 실행력 확보

□ 신속한 법적기반 마련

○ **도시정비법 · 공공주택특별법 · 소규모주택정비법** 개정
(대책 발표 후 즉시 발의 → 3월 법 통과)

○ 법 통과 후 즉시 **하위법령 제·개정** 착수 ('21.6월 시행, 공포 후 3개월)

도시정비법	공공주택특별법	소규모주택정비법
· 공공직접시행 방식 추가 · 사업 지원 특례 등 신설	· 도심 공공주택 복합사업 근거마련	· 소규모 재개발 신설 · 소규모주택관리지역 신설

※ **기타 연계 법안** : 토지이용규제법, 도시재생법, 토지보상법, 주택도시기금법

□ 주택공급 지원체계 구축

○ 국토부 및 공기업의 공급대책 이행을 위한 **전담 체계 강화**

○ 국토부, 지자체, 공공기관, 민간 사업자(협회 등) 간 **주택공급을 위한 협력체계를 구축**하고 애로사항 청취 및 제도개선 사항 지속 발굴

* 특히, '21년 전국 분양계획 물량 51만호가 실제 분양으로 이루어지도록 지원 강화

□ 공기업 지원

○ **(예타 면제)** 금번 대책에 포함된 사업에 대해서는 **구체적 사업계획에 대한 국무회의 확정** 등을 거쳐 **공공기관 예타 면제** 추진

* 공공 직접시행 정비사업, 도심 공공주택 복합사업, 주거재생 혁신지구 사업

○ **(평가 지원) 공공기관 경영평가** 시 **공급대책 추진**에 따른 영향을 **보정**(부채비율·업무효율성 지표)하여 평가

□ 추진 상황 점검 및 관리 체계 구축

○ **국토부 1차관, 서울시 부시장** 등 지자체 부시장 등이 참여하는 **『중앙정부-지자체 간 공급확대 정례협의회』**를 매달 개최

* 주택토지실장과 서울시 본부장 등으로 구성된 실무협의체는 매주 개최

Ⅶ. 추진일정

추진과제	조치사항	추진일정	소관부서 (담당자)
1. 대도시권 주택공급 세부 추진방안			
(1) 도심 공공주택 복합사업			
공공주도 Fast-track 도입	공공주택특별법 개정	'21.3월	주택공급TF
① **공공주도 Fast-track**			
도시·건축규제 등 완화사항	공공주택특별법 개정	'21.3월	주택공급TF
② **주거상업고밀지구**			
용도지역별 주거·상업비율 개선	서울시 조례 개정	'21.6월	서울시
주자창 설치의무 완화	공공주택특별법 개정	'21.3월	주택공급TF
③ **주거산업융합지구**			
신규입주기업 종사자 특별공급	공공주택특별법 시행령 개정	'21.6월	주택공급TF
④ **주택공급활성화지구**			
준공업지역 도시공간구조 재편	-	'21.3월	수도권 정책과
(2) 공공 직접시행 정비사업			
공공 직접시행 정비사업 도입	도시정비법 개정	'21.3월	주택정비과
『공기업 직접시행』 방식 신설	도시정비법 개정	'21.3월	주택정비과
도시·건축규제 완화			
개발이익 공유			
재건축 조합원 2년 거주의무 미적용			

추진과제	조치사항	추진일정	소관부서 (담당자)
(3) 도시재생을 통한 주택공급			
주거재생 혁신지구 도입	도시재생법 개정	'21.3월	도시재생 정책과 도시재생 경제과
주거재생 특화형 뉴딜사업 도입	도시재생뉴딜사업 신청가이드라인 개정	'21.3월	도시재생 정책과
총괄사업관리자(공기업) 역할 강화	도시재생법 개정	'21.3월	도시재생 정책과
도시재생사업 인정제도(점단위 국비지원) 확대			
활성화계획 의제사항 확대 등			
(4) 소규모정비사업 활성화			
① 소규모 재개발 사업 신설			
소규모 재개발 신설	소규모정비법 개정	'21.3월	주택정비과
도시·건축규제 완화			
사업비·이주비 대출보증 상품 신설	HUG 업무지침 개정	'21.3월	주택기금과
② 소규모 주택정비 관리지역 신설			
소규모 주택정비 관리지역 신설	소규모정비법 개정	'21.3월	주거재생과
지구단위계획 변경의제			
건축규제 완화			
관리지역 내 정비기반시설 국비 지원	-	상시	주거재생과
③ 기타 소규모 정비 제도 개선			
가로주택 및 자율주택 요건 완화	소규모정비법 개정	'21.3월	주거재생과
(5) 신규 공공택지 지정을 통한 공급확대			
신규 공공택지 확보	-	'21.상반기	공공택지 기획과

추진과제	조치사항	추진일정	소관부서 (담당자)
(6) 단기 공급 확대 방안			
① **비주택리모델링 추진**			
“준주택” 리모델링 활성화	건축법 개정 주차장법 개정	‘21.6월	건축정책과 생활교통과
	민간임대주택특별법 시행령 개정	‘21.6월	민간임대 정책과
	기금운용계획 변경	‘21.3월	민간임대 정책과 공공주택 지원과
미완공 건물 활용 및 철거 후 신축방식 도입	-	’21.3월	공공주택 지원과
② **신축 매입약정 확대**			
사업자 부담완화 위한 특약보증 신설	HUG 업무지침 개정	‘21.3월	주택기금과 공공주택 지원과
(7) 주거뉴딜 추진			
주거뉴딜 전략 수립	-	‘21.3월	주거복지 정책과
2. 대책을 통해 확보된 주택의 공급			
공공 분양주택 공급 방식 개선	공공주택특별법 개정	‘21.6월	공공주택 총괄과
3. 시장관리 방안			
(1) 투기수요 차단을 위한 공급원칙 확립			
신규매입자 우선공급권 미부여	공공주택특별법 개정 도시정비법 개정 소규모정비법 개정	‘21.3월	주택공급TF 공공주택 총괄과 주택정비과 주거재생과
1세대 1주택 공급			
지분 쪼개기 방지			
전매제한기간 및 재당첨 제한			
(2) 토지거래허가구역을 활용한 투기 억제 방안			
토지거래허가구역 지정	-	상시	토지정책과
부동산거래분석기획단 운영	-	상시	토지정책과
과열지역 제외 및 지구지정 중단	-	상시	주택공급TF

참고 사업 유형별 주택공급 가능물량 세부 추계

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

		❶ 공급가용물량(세대)	❷ 기대참여율	❸ 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 가용물량 : **46.4만 세대**
예정구역 등 신규 재개발·재건축구역 공급 가용물량 : **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 가용물량 x 기대참여율 = **13.6만 세대**

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

	❶ 전체면적	❷ 개발가용지 (공급세대수)	❸ 5천㎡ 이상 (공급세대수)	❹ 기대참여율	❺ 공급물량(세대)
서울	174.26㎢	50.04㎢ (180.1만 세대)	21.58㎢ (77.7만 세대)	10%	7.8만
인천·경기	137.97㎢	14.55㎢ (52.4만 세대)	7.91㎢ (28.5만 세대)	5%	1.4만
광역	131.37㎢	36.5㎢ (131.4만 세대)	23.09㎢ (83.1만 세대)	3.7%	3.1만
계	443.6㎢	101.09㎢ (363.9만 세대)	52.58㎢ (189.3만 세대)	-	12.3만

1) **역세권** 350m 이내 전체 면적 : **443.6㎢**

2) **개발가용지*** 공간분석 : **101.1㎢ (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(100㎡)

3) 5천㎡ 이상규모의 사업대상지 : **52.58㎢ (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 가용물량 x 기대참여율 = **12.3만 세대**

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

	❶ 전체면적	❷ 개발가용지 (공급세대수)	❸ 5천㎡ 이상 (공급세대수)	❹ 기대참여율	❺ 공급물량(세대)
서울	20.45㎢	4.68㎢ (8.4만 세대)	2.28㎢ (4.1만 세대)	15%	**0.6만**
인천·경기	47.16㎢	4.21㎢ (7.6만 세대)	2.29㎢ (4.1만 세대)	7.5%	**0.3만**
광역	38.34㎢	8.48㎢ (15.3만 세대)	2.84㎢ (5.1만 세대)	5%	**0.3만**
계	105.95㎢	17.37㎢ (31.3만 세대)	7.41㎢ (13.3만 세대)	-	**1.2만**

1) **준공업지역 전체** 면적 : **105.95㎢**

2) **개발가용지*** 공간분석 : **17.37㎢ (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(100㎡)

3) 5천㎡ 이상규모의 사업대상지 : **7.41㎢ (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)

	❶ 전체면적 (공급세대수)	❷ 1만㎡ 이상 (공급세대수)	❸ 기대참여율	❹ 공급물량(세대)
서울	28.5㎢ (60.6만 세대)	15.6㎢ (33.2만 세대)	10%	**3.3만**
인천·경기	22.4㎢ (47.6만 세대)	12.2㎢ (25.9만 세대)	5%	**1.3만**
광역	25.7㎢ (54.6만 세대)	14.2㎢ (30.2만 세대)	5%	**1.5만**
계	76.6㎢ (162.8만 세대)	42㎢ (89.3만 세대)	-	**6.1만**

1) 노후요건 충족 **저층 주거지 전체** 면적 : **76.6㎢ (162.8만 세대* 공급 가능 규모)**

* 공급 가능세대수 = 가용지면적 x 용적률(250%) x 가처분율(85%) / 호당면적(100㎡)

2) 1만㎡ 이상규모*의 사업대상지 : **42㎢ (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)

		❶ 전체면적	❷ 개발가용지 (공급세대수)	❸ 5천㎡ 미만 (공급세대수)	❹ 기대참여율	❺ 공급물량(세대)
역세권	서울	174.26㎢	50.04㎢ (180.1만 세대)	28.46㎢ (76.8만 세대)	5%	**3.8만**
	인천·경기	137.97㎢	14.55㎢ (52.4만 세대)	6.64㎢ (17.9만 세대)	2.5%	**0.4만**
	광역	131.37㎢	36.5㎢ (131.4만 세대)	13.41㎢ (36.2만 세대)	4%	**1.4만**
준공업	서울	20.45㎢	4.68㎢ (8.4만 세대)	2.4㎢ (4.1만 세대)	5%	**0.2만**
	인천·경기	47.16㎢	4.21㎢ (7.6만 세대)	1.92㎢ (2.9만 세대)	2.5%	**0.1만**
	광역	38.34㎢	8.48㎢ (15.3만 세대)	5.64㎢ (8.5만 세대)	1.5%	**0.1만**
소 계		549.6㎢	118.5㎢ (395.2만 세대)	58.5㎢ (146.4만 세대)	-	**6만**

			❶ 전체 사업대상지 수	❷ 기대참여율	❸ 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** 개발가용지 : **48.5㎢ (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** 개발가용지 : **9.96㎢ (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 가로·자율 사업화율 3.8%·2.7% → 사업성 개선 감안 조정 가로·재건축 5%/ 자율3%/ 지방 절반이하로 하향

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

1) 혁신지구

- 일반 혁신지구 12개소(0.6㎢), 주거재생혁신지구 35개소(0.8㎢) 계획
- 대도시권 공급가능물량 : **2.0만 호**

* (일반혁신) 대상지면적 x 용적률(300%) x 가처분율(75%) x 주거비율(22%) / 호당면적(81㎡)
(주거혁신) 대상지면적 x 용적률(300%) x 가처분율(80%) x 주거비율(70%) / 호당면적(81㎡)

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 달성**을 위해 공간분석으로 도출된 사업유형별 대상지 중 **별도 후보지 선정기준***에 따른 **공공참여 우선추진 검토구역**을 선정하여 관리 중

* ❶**노후·슬럼화 지역**, ❷**면적이 크고 소유구조가 단순**하여 **사업여건이 우수**한 지역, 신설 사업을 통한 ❸**주거환경개선**, ❹**사업성개선**, ❺**주택공급효과**가 **큰 구역 등**

- 사업협의과정에서 **토지주등이 사업에 동의하지 않을 경우**에 대비하여 우선 추진 검토대상 사업지 외 **차순위 후보지**도 **관리** 및 **활용**

< 전국 우선추진 검토구역 현황 >

사업유형		구역 수(개소)	면적(㎡)	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	**67**
도심 공공주택 복합사업	역세권	5	53	14	19	26	**117**
	준공업	-	-	-	-	17	**17**
	저층주거	1	14	-	-	6	**21**