



국민 주거안정 실현방안

도심 공공주택 복합사업

2022. 11



국토교통부



한국토지주택공사



I 추진배경 및 추진내용

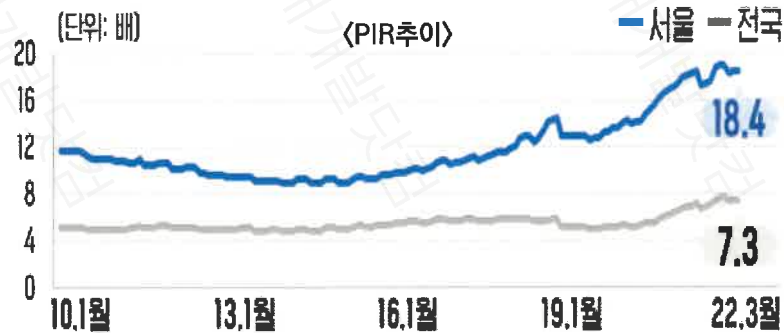


01 도입배경

» 시장의 기대를 뛰어넘는 **속도·물량·품질**의 주택을 **신속하게 공급**

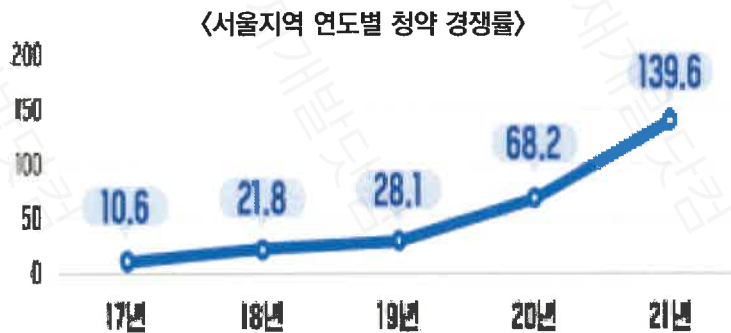
현황

- 너무 비싼 집값, 「사라진 주거사다리」



* Price to income Ratio : 소득 대비 주택가격 비율

- 늘 부족한 도심 APT, 「어려워지는 원하는 집 찾기」



문제점

- 지나친 규제 → 수요가 많은 우수입지의 공급위축 초래



“ 주택시장의 근본적 안정을 위해 지역별 수요와
수급 상황, 공급능력 등을 종합적으로 검토
→ 지역별, 유형별, 시기별 공급계획 마련
’22.8.16 정부 「국민 주거안정 실현방안」 발표 ”

02 5년간 주택 공급계획

» '23~'27년 간 총 270만호(연평균 54만호) **내외** 공급 계획(인허가 기준) «

- 도심복합사업 20만호
(민간+공공)

- 재개발·재건축 32만호

01
정비사업 등
52만호

선호도 높은
도심에 내집마련
기회 확대

02
공공택지 등
(+국공유지)
88만호

- 도시개발, 지구단위계획구역, 기타
주택법 근거 민간 자체추진 사업

03
기타사업
130만호



도심 공공주택 복합사업



01 도심 공공주택 복합사업 개요



기존 사업유형으로는 개발이 어려워 저이용·노후화되고 있는 지역에 대해
용적률 등 인센티브를 기반으로 신속한 추진이 가능한 새로운 사업유형 도입



주거상업고밀지구

- 역세권 반경 350m 이내 5천㎡ 이상의 지역을 주거상업고밀지구로 지정, 업무·상업시설 등 다양한 기능을 결합한 복합고밀개발을 통한 주거상업공간

고밀개발

녹색건축 지원

대중교통 이용성 제고



주택공급활성화지구

- 1만㎡ 이상의 노후·저층주거지를 주택공급활성화지구로 지정하여 양질의 생활SOC를 갖춘 안전한 주거공간으로 조성

생활SOC 복합화

규제완화

도시 공간구조 재편



주거산업융합지구

- 5천㎡ 이상의 저밀개발 준공업지역을 주거산업융합지구로 지정하여 맞춤형 산업·주거 공간을 갖춘 4차 산업 육성의 전진기지로 조성

4차 산업 육성공간 조성

기업육성 네트워크 지원

주거·산업 융합

※ (역세권 입지요건) ①노후도 : 20년 이상 경과 건축물 60% ②용도지역 ③기타 : 2면이상 폭 4m이상 도로 연접 [공공주택 업무처리지침 별표1의10]

02 도심 공공주택 복합사업 특징

01 **도시규제 완화**를 통하여
주택을 획기적으로
공급합니다

- ◇ 용적률 완화
 - 저층주거지
1단계 종상향 or 법적상한 120%
 - 역세권
준주거지역 or 상업지역
(주변여건 감안 시)



02 **적정 수준의
공공시설**을 계획합니다

- ◇ 공공주택특별법에 따라
적정한 수준에서
지역 내 필요한 도로, 공원 등
공공시설을 계획



03 **신속한 사업추진**이
가능합니다

- ◇ **통합심**의 도입과 **공공의 전문성**을
바탕으로 신속한 인허가 및
사업추진이 가능합니다



02 도심 공공주택 복합사업 특징

04

창의적인 건축으로
쾌적한 주거환경을
유지합니다

- 건축규제를 완화하여 조화롭고
창의적인 건축물로 도시경관창출 가능
※ 민간의 우수한 설계, 시공 등 기술력 도입



05

공공주도를 통해
토지등소유자의 다양한
부담을 대폭 경감합니다

- 신축주택 취득세 경감 → 추가분담금의 1~3%
※ 다주택자 등 취득세 중과규정 배제 법령개정 완료
- 현물선납시 양도세 이연
※ 공공주택특별법 개정 추진 중



06

비리·갈등 없는
투명한 사업이 가능합니다

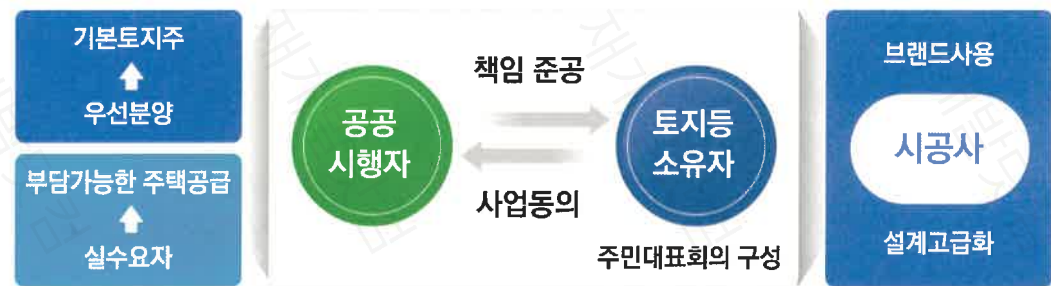
- 공공의 직접시행으로
조합·시공사 등 비리가 없어지고
다양한 이해관계를 조율하여
투명·신속한 사업이 가능합니다



02 도심 공공주택 복합사업 특징

07 건축물로 현물보상이 가능합니다

- 기존 재개발의 관리처분 방식원리를 적용하여 현물선납을 통한 소유권 이전 및 우선공급권을 부여하는 방식입니다.



※ 국회 의결일('21.6.29) 후부터 후보지 발표 전까지의 기간 동안 주택을 취득한 자에 대한 특별공급권을 부여하도록 하는 시행규칙 개정 추진 중

08 사업리스크는 공공이 함께 부담합니다

- 주택시장 환경, 사업여건 변화 등 장래 발생할 수 있는 미분양·분담금 증가 등 리스크를 공공이 함께 부담합니다



03 토지등소유자 및 임차인 지원방안

토지 소유자

부담능력 없는 실거주자

- 추후 양도차익을 공공과 공유하는 방식으로 적은 분담금으로 신축 아파트에 입주하는 **이익공유형주택**

전세금 반환 여력 없는 집주인

- 일정한 요건을 충족하는 경우 전세금 반환 대출이 가능한 **전용 대출보증 상품(HUG)** 마련 지원

주민협의체

- 초기 사업비 지원과 **주민협의체** 및 **주민대표회의** 운영에 필요한 **비용 지원**

실경영 상가주·공장주

- 신축 상가·산업시설 건설시 실경영 상가주·공장주 수요에 맞춰 **공급시설 비율을 결정**

※ 다가구주택 및 상가 소유자의 임대료 지원을 위한 시행령 개정 추진 중



03 토지등소유자 및 임차인 지원방안

주택 임차인

이사비

- 보상계획공고일 현재 주거용 건축물에 거주하는 거주자가 사업시행지구 밖으로 이사하는 경우 주택연면적 기준에 따른 **이사비** (노임+차량운임+포장비) 지급

주거 이전비

- 지구지정일 3개월 이전부터 사업지구 내에 거주한 자에 대해 **4개월 분**에 해당하는 가구원수 기준의 월평균 가계 지출비 지급

임시 거주지

- 건설 기간 중에는 수도권 공공택지와 新개발사업에서 공급되는 공공임대 등을 **임시 거주지로 제공**

재정착 공공임대

- 건설 후에는 해당 지구에 공급되는 물량의 일부를 재정착 공공임대로 활용하되, 우선순위를 정해 공급

※ 주거용 건축물 세입자를 1순위 입주자로 하는 시행규칙 개정 추진 중



03 토지등소유자 및 임차인 지원방안

상가 임차인

영업보상

- 일정요건 충족 시 휴업기간에 해당하는 영업이익 보상

임시영업시설 조성

- 해당 사업에서 발생하는 개발이익을 활용하여 인근 지역 공실상가 등을 매입·임대하여 상가임차인 계속 영업 지원

재정착 상가분양

- 개발이익을 활용하여 해당 사업에서 공급하는 상가시설의 일부를 공공임대상가로 공급하고 우선순위를 정해 재입주

재정착 공공임대상가

- 기존 상가 소유자에게 우선공급한 잔여분을 계속 영업이 (ex. 예정지구 지정 1년전부터 이주시까지) 확인된 상가 세입자에게 공급



04 사업추진 절차

지구 지정

사업제안

토지등소유자, 민간기업, 지자체 → 국토부 · 자치구

- ◈ 사업구역 특정 및 개발 컨셉 마련
- ◈ 국토부 · 공공기관에게 자유롭게 사업제안 → 국토부 선도사업 후보지 선정

도시규제완화 실무 TF

국토부 · 서울시

- ◈ 사전검토 위원회 상정 전, 후보지 및 사업계획 개략검토

사전검토 위원회 자문

공공기관 → 국토부 · 서울시

- ◈ 구역계, 용도지역(종상향), 용적률 등 완화범위에 대한 사전 검토

지구지정 제안

공공기관 → 국토부

- ◈ 공공시행자가 사전검토 결과를 기반으로 사업구상안 수립하여 제안

주민공람 공고

국토부 · 자치구

- ◈ 예정지구 지정으로 같음 (행위제한 효력 발생)

주민협의체 구성

- ◈ 주민협의체 구성 (토지등소유자 전원 / 시공사 및 감정평가법인 추천기능)
- ◈ 주민대표회의 구성 (위원장 포함 5~25인/토지등소유자 과반수 동의/의견제시 기능)

지구지정 확정·고시

국토부

- ◈ 주민공람 공고(예정지구 지정) 후 1년 이내 토지등소유자 2/3 이상 및 토지면적 1/20이상 동의 *기간 내 미충족 시 자동 해제

04 사업추진 절차



복합사업계획 승인



보상착수 + 사업계획 수립

공공기관

- ◇ 감정평가업체 3곳 선정(주민 1곳 선정), 종전자산 보상 감정평가
- ◇ 토지이용계획, 주택건설계획, 기반시설 설치계획 수립

사업계획 승인

서울시

- ◇ 통합심의를 통한 인허가기간 단축
- ◇ 용도지역 결정, 주택건설 등 사업계획 확정

민간시공사 선정

토지등소유자

- ◇ 주민협의체 구성원 과반수 출석에 출석자 과반수 동의로 추천
- ◇ 공공시행자와 시공사 계약 체결

보상협의

공공기관

- ◇ 보상 평가기준 시점, 보상가격 확정, 현물보상 자격자 확정, 현물/현금보상 선택
- ◇ 현물보상자 우선공급계약 체결, 현금보상자 수용재결(부지확보)

이주, 착공 및 입주

- ◇ 이주철거 후 착공, 일반분양 실시

※ 시공사 선정시기는 관계기관 협의 중으로 변경될 수 있음

04 사업추진 절차 비교



도심 공공주택 복합사업



기존 민간사업

VS

도심공공주택복합사업

정비계획 수립

>>>

지구지정 확정고시

조합 총회

>>>

없음

사업시행인가

>>>

복합사업계획 승인

조합총회

>>>

없음

관리처분인가

>>>

복합사업계획 승인에 포함

착공

>>>

착공

05 공공기관의 역할

통합심의 도입과 공공의 전문성을
바탕으로 신속한 인허가를 추진하여
사업기간 단축

신속한 사업추진



특수상황 토지소유자 맞춤형 지원,
세입자·영세상인 지원,
순환개발 추진 등으로

이해관계 조율



공공의 직접시행으로
조합·시공사 등의 비리가 없어지고
모든 정보 공개를 통한

투명한 사업추진



05 공공기관의 역할



공공 주도형 사업 개요



민간 건설사

VS

공공기관

수익성



공공성

- 소규모 정비사업 매력 없음
- 개발 낙후지역 악순환

- 국민 주거안정
- 신속한 사업 추진

회사 이윤



사업 안정화

- 사업성 있는 곳만 사업 참여
- 도급제 방식
- ➔ 조합책임(손익은 조합에 귀속)

- 민간기업 사업주도 한계 보완
- 해제된 정비구역 주민요구 충족

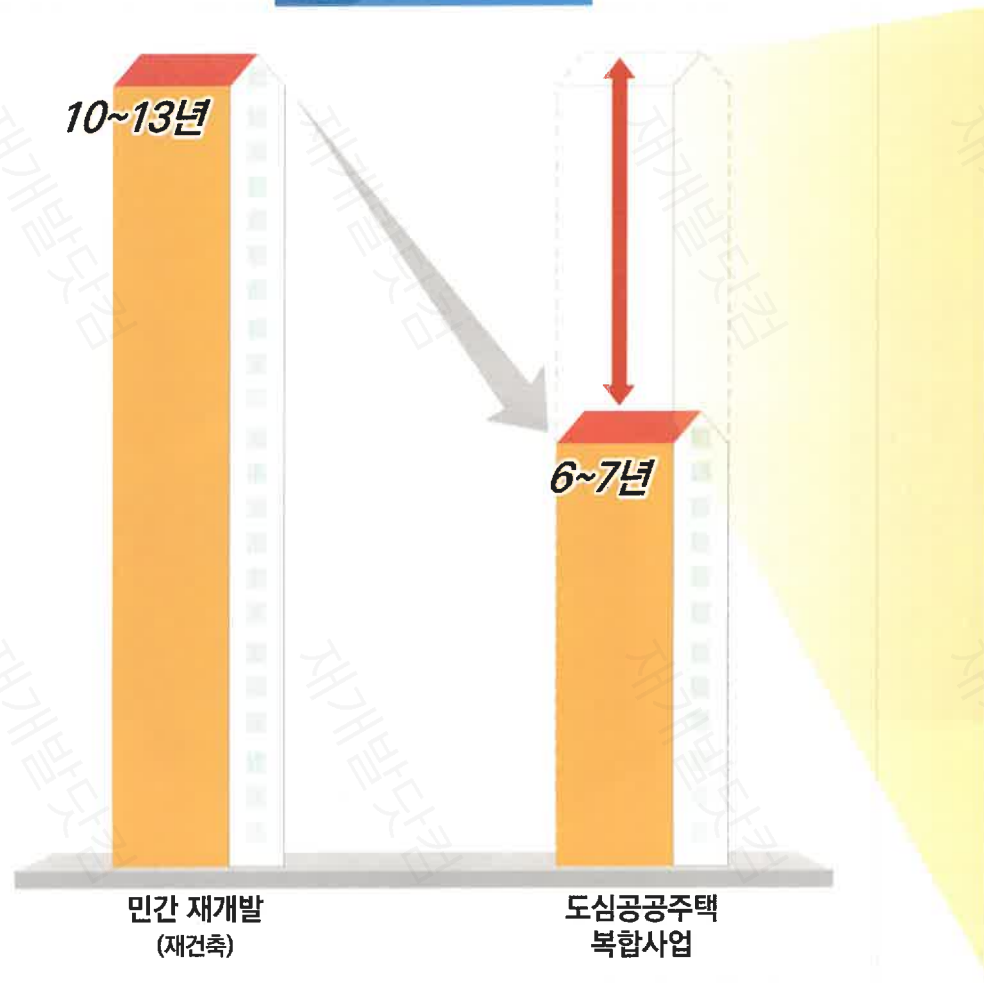
06 신속한 사업추진



신속한 사업추진 효과



사업기간



주민혜택

민간 대비 4~6년 사업기간 단축
(주민 동의가 높을 경우)

단축기간 만큼 살기좋은
주거환경 향유

사업기간 단축에 따른
개발이익이 주민에게 귀속



07 주민 역할



주민의 적극적인
사업참여 의지

지구지정

토지등소유자
2/3

+

토지면적
1/2

동의

신속한 사업추진을 위해
높은 주민동의율 필수



브랜드(시공사) 및
감정평가사 선정

토지등소유자의 자산가치 보호

08 LH 정비사업 추진사례

» LH 정비사업 우수사례 «

안양 덕천지구

위 치

안양시 만안구 안양7동 148-1 일원

사업면적 257,590㎡

사업기간 2008.12 ~ 2016.11

건설호수 4,250세대

브랜 드  래미안

참여의의

공공의 투명한 사업시행, 주민의견 수렴과
각종 사업성 개선을 위한 노력들로
주민분담금이 아닌 개발이익을 돌려주는 성공사례



성남 순환재개발

성남 금광 1

성남 신흥 2

성남 중 1

사업면적

233,366㎡ 210,350㎡ 108,423㎡

사업기간

'09.12~'21.12 '09.12~'22.6 '09.12~'21.12

건설호수

5,320세대 4,774세대 2,411세대

브랜 드



참여의의

순환재개발로 구 도심의 성공적인 주거개발 모델 실현



관악산 재개발사업

위 치

서울시 관악구 신림7동 산101번지 일원

사업면적 171,770㎡

사업기간 2001.09 ~ 2006.09

건설호수 분양 2,810호, 임대 512호

브랜 드  어울림

참여의의

IMF 영향으로 건설사가 개발을 포기하였으나,
서울시·주민·관악구청의 요청 하에
서울시 대표 달동네인 난곡지구를 재개발



09 '21년 지구지정 선도사업 추진현황



도심복합사업 선도지구 추진현황



서울 쌍문역서측

위 치

서울시 도봉구 쌍문동 138-1 일원

사업면적 41,186㎡

건설호수 1,443세대

추진현황

건축 현상설계 공모 추진 중
보상평가를 위한 지장물 조사 중
주민대표회의 구성('22.8)

후보지 발표 당시의 조감도로, 설계공모를 통해 확정 예정



서울 증산4

위 치

서울시 은평구 증산동 205-33 일원

사업면적 167,343㎡

건설호수 3,471세대

추진현황

건축 현상설계 공모 추진 중
보상평가를 위한 지장물 조사 중
주민대표회의 구성('22.5)

후보지 발표 당시의 조감도로, 설계공모를 통해 확정 예정



경기 부천원미

위 치

경기도 부천시 원미동 166-1 일원

사업면적 66,390㎡

건설호수 1,678세대

추진현황

보상평가를 위한 지장물 조사 중
주민대표회의 구성('22.8)
건축 현상설계 공모완료('22.9)

후보지 발표 당시의 조감도로, 설계공모를 통해 확정 예정





감사합니다



국토교통부



LH

한국토지주택공사

