

 국토교통부		보도설명자료	
		배포일시	2021. 2. 9(화) / 총 6매(본문6)
담당 부서	국토교통부 주택정책과	담당자	·과장 장우철, 서기관 유지만, 사무관 최승연, 배운형, 오원택 ·☎ (044) 201-4380, 3324, 4381
보도일시		배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.	

『공공주도 서울 32만호 전국 83만호 공급 목표』를 반드시 달성할 것 입니다.

□ 지난 2.4(목) 정부의 『공공주도 3080⁺, 대도시권 주택공급 획기적 확대방안』 발표 이후 일부 언론에서 제기된 이슈에 대해 보완 설명드립니다.

1) **공공 직접시행 정비사업은 조합원에게 충분히 이득입니다.**

① 기존에 조합원들이 스스로 사업을 추진할 때 예상되는 수익률 보다 10%~30%p(예시) 높은 수준의 수익률을 보장할 뿐만이 아니라, 다양한 혜택이 부여됩니다.

< 공공 직접시행 정비사업으로 달라지는 점(요약) >

	(종전 사업)		(공공 직접시행 정비사업)
①	조합원 기본 수익	⇒	기본 수익 + 10%p~30%p
②	사업 리스크 조합원 부담 (인허가, 경기변동 및 개발비용 등)	⇒	공기업이 리스크 전담
③	이주까지 평균 13년 소요	⇒	5년 이내 (8년 내외 대폭 단축)
④	재초환 + 2년 거주 의무	⇒	미적용
⑤	산식방식 기부채납 20~25%	⇒	재개발 15%, 재건축 9% 내외
⑥	도시·건축규제	⇒	특별건축구역 + 용적률·층수제한 완화
⑦	브랜드 선택권	⇒	동일 (브랜드 선택권 + 민의 창의적 설계·시공)

② 조합원·토지주가 시공브랜드를 선택합니다.

- 사업에 동의한 토지주·조합은 우선공급을 약정하는 계약에 앞서 희망하는 아파트 브랜드(민간 건설사)를 선정*할 수 있으며, 선정된 민간 건설사는 아파트 설계와 시공을 담당하게 됩니다.

* 희망 브랜드 선정하여 공기업에 통지 → 공기업은 해당 민간건설사와 계약체결

- LH 등 공기업이 시행하는 사업에서 민간 1군 브랜드가 참여하여 건설하는 것은 낯선 방식이 아니며, 이미 여러 차례 성공적으로 입주를 마친 바 있습니다.

< LH 시행 민간브랜드 아파트 사례 >



③ 특별건축구역 지정, 건축면적 확대 등 쾌적한 건축이 가능합니다.

- 기반시설(도로·공원 등) 기부채납 비율을 15% 이내로 제한하여 종전보다 실질 대지면적이 확대되고 층수제한도 완화됨으로써 용적률을 상향하더라도 적정 동간거리 확보가 가능합니다.
- 이와 함께, 특별건축구역을 지정함으로써 일률적인 채광기준에 맞춘 성냥갑 같은 아파트가 아닌, 적정 일조량을 확보할 수 있고 창의적 디자인이 반영된 주거단지를 조성할 수 있습니다.
- 또한, 조합원·토지주의 선택에 따라 아파트 외벽, 내부 마감재를 고급화하고, 보육·헬스 등 생활 인프라도 대폭 확충하는 등 전반적인 아파트 품질을 높일 수 있습니다.

2) 5년 이내 입주가 충분히 가능합니다.

- ① 이번 대책으로 추진하는 사업의 입주시기는 유형별로 1~2년부터 길게는 5~8년 가량으로 다양하게 추진될 예정입니다.
 - 특히, 신규 도입되는 소규모 재개발, 소규모 주택정비 관리지역을 통한 주택 공급, 비주택 리모델링 등은 사업지정 이후 1~2년 내에 도심 내 주택공급이 가능할 것으로 보입니다.
- ② 무엇보다 중요한 것은 도심 내 부지확보에 있어 공공의 주도적 역할과 주택건설·공급에 있어 긴밀한 민관협력 체계 구축으로 주택공급 시차가 8년 이상 대폭 단축된다는 점입니다.
 - 공공은 복잡한 이해관계를 조율하고, 이주대책 등을 통해 주도적으로 부지확보 후, 통합심의 등 신속한 인허가를 지원합니다.
 - 민간은 창의적인 설계 및 전문성을 바탕으로 한 시공은 물론, 일부 지분 출자를 통한 민관 공동시행(도심 공공주택 복합사업), 민간 단독시행(소규모 재개발 등) 다양한 방법으로 적극 참여할 예정입니다.
- ③ 주택공급 시차 단축으로 보다 안정적인 시장관리가 가능해집니다.
 - 공급시차는 주택과 타재화의 경제학적 차이를 가르는 본질입니다.
 - 그간 주택 공급 시차로 수요변화에 대한 적기 대응이 어려워, 가격이 급등 또는 급락하는 현상이 반복되어 왔습니다.
 - 이번 대책으로 공급시차가 대폭 단축되면 수요증가→ 가격상승→ 공급확대로 이어지는 시장 매커니즘이 원활하게 작동되어 향후 주택경기의 진폭이 크게 완화될 것으로 기대됩니다.

3) 이번 대책을 통한 주택 순증효과는 크며, 신축아파트 총량증가가
시장안정에 크게 기여할 것입니다.

① 통계의 시계열적 연속성 관점에서 인허가·준공물량 등 그간의
주택 공급통계는 일관되게 총량 통계를 사용하여 왔습니다.

② 멸실을 감안한 순증 관점에서도 이번에 도입되는 신규 사업은
기존의 사업 대비 순증효과가 더 큼니다.

- 기존 재개발 사업의 종전 가구수 대비 증가효과가 약 1.1~1.2배,
기존 재건축 사업의 경우 1.2~1.3배 가량임에 비하여,

- 이번 대책은 도시건축 규제의 획기적 완화를 통해 기존 가구수의
1.3배~1.5배 가량 공급물량을 증가시키는 방식으로 진행되므로,
사업으로 인한 멸실을 고려하더라도 순증효과가 더욱 큼니다.

③ 신축과 노후 주택은 별개의 상품, 별개의 시장입니다.

* 특히, 재개발의 경우 노후 다세대 빌라가 멸실되고 신축아파트가 공급되므로,
아파트의 순증 수 만으로 시장영향을 평가하기에는 부적절

- 그간 선호도가 높은 도심 내 아파트 부족이 시장 불안요인으로
지적되어 온 만큼, 신축 아파트의 총량적 증대는 시장안정에 크게
기여할 것으로 기대됩니다.

④ 더욱이 이번 대책은 조합원·토지주에 대한 강력한 유인책, 부지
확보 등 그간 도심 내 공급 애로요인에 대한 구체적인 해소방안을
제시한 것으로 사업의 실현 가능성이 매우 높습니다.

- 건설사 등 업계에서도 이와같은 정부의 정책방향에 대하여 적극
참여 및 환영의 입장을 표하고 있는 상황입니다.

* (보도내용) 대한건설단체총연합회 “2.4공급대책, 시장안정 기여할 것...적극 협력”(2.4일)

4) 대책 이후 우선공급권을 부여하는 것은 절차적으로 문제가 없습니다.

- 현행 보상법령 체계상 기존 소유자의 재산에 대한 보상은 현금 보상이 원칙이며, 법정절차에 따라 감정평가 후 실시하는 보상은 헌법상 정당보상에 해당 합니다.
- 아울러, 현금보상 대신 대토 또는 우선공급권을 부여해 보상하는 방식은 선택적인 것이며, 생활보상 차원의 이주대책 역시 세부 방법에는 광범위한 입법재량권이 부여되어 있습니다.

5) 이번 대책 핵심은 새로운 제도적 모델을 설계·제시하는데 있습니다.

- 도심 내 공공기관 이전적지 등 특정입지를 활용한 기존 대책은 단편적인 주택공급 “프로젝트”로서의 성격을 갖고 있습니다.
- 그러나 이번 대책에서 제시한 공공주도-민관협력에 기반한 패스트 트랙 방식은 4차 산업혁명, 제로 에너지 등 신기술 발전, 비대면 소비 등 생활패턴 변화과 같은 메가 트렌드 변화에 맞추어,

- 도시가 스스로 진화·발전하면서 양질의 주택을 충분히 공급할 수 있는 “제도적 모델”을 제시한 것에 그 의의가 있습니다.
- 아울러, 공급확대 시급성을 감안하여 3기 신도시(17.3만호, 발표 기준)를 능가하는 물량의 수도권 공공택지(약 18만호 주택공급 가능 수준)를 상반기 중 추가 발표할 예정입니다.

□ 정부는 지자체, 업계 등과 힘을 합쳐 국민들과 약속한 도심 내 주택공급 확대를 반드시 이루어 내겠습니다.

- 1) 우선, 금년에 예정된 역대 최대의 분양물량(51.3만호)이 원활하게 공급될 수 있도록, 민관협의체를 구성하여 지원하겠습니다.

- 2) 금년 7월부터 시작되는 3기 신도시 사전청약이 순조롭게 진행될 수 있도록 제반 준비사항을 철저히 점검하겠습니다.
- 3) 무엇보다, 이번 대책을 통해 신규 공급될 사업 부지를 신속히 준비·발표하여 국민 여러분께서 체감할 수 있는 성과를 조기에 달성할 수 있도록 하겠습니다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정책과 최승연 사무관(☎ 044-201-4381)에게 연락주시기 바랍니다.