

|                                                                                         |                      |                                                                                |                                                        |                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  국토교통부 |                      | <b>보   도   자   료</b>                                                           |                                                        | <br>대한민국 대전환<br><b>한국판뉴딜</b> |
|                                                                                         |                      | 배포일시                                                                           | 2021. 12. 23.(목)<br>/ 총 5매(본문2, 참고3)                   |                                                                                                                 |
| 담당<br>부서                                                                                | 국토정책과                | 담   당   자                                                                      | • 과장 이재평, 사무관 조계환, 주무관 안유나<br>• ☎ (044) 201-3651, 3649 |                                                                                                                 |
|                                                                                         | 한국토지주택공사<br>부동산금융사업처 | 담   당   자                                                                      | • 처장 김휘년, 부장 김상수, 차장 정주석<br>• ☎ (055) 922-4405, 4418   |                                                                                                                 |
| 보   도   일   시                                                                           |                      | 2021년 12월 24일(금) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다.<br>※ 통신·방송·인터넷은 12. 24.(금) 06:00 이후 보도 가능 |                                                        |                                                                                                                 |

## 수도권-지방 상생발전을 위한 개발이익 교차보전 시범사업 민간사업자 공모 - 24일부터 화성동탄2 · 충남 서천군 한산면 시범사업 공모 -

□ 국토교통부(장관 노형욱)와 한국토지주택공사(사장 김현준, 이하 LH)는 화성동탄2 연립주택용지와 충남 서천군 한산면 일원을 묶은 ‘개발이익 교차보전 시범사업’ 공모를 12월 24일(금)부터 실시한다고 밝혔다.

○ 개발이익 교차보전은 국가균형발전을 위해 개발수익률이 ‘낮은’ 지방과 ‘높은’ 수도권의 부동산을 통합 운용(사업자가 지방, 수도권 부지를 매입)하여 수도권 사업수익의 일부를 지방에 보전하는 사업이며, 올해 5월에 1차 시범사업\*을 공모한 바 있다.

\* 화성동탄2 A56BL 공동주택(800세대) + 경남하동 귀농귀촌주택(29세대)

○ 이번 시범사업은 택지개발촉진법 시행령 개정(‘21.4)으로 도입된 ‘이익공유형 공모리츠방식’을 활용해 사업자를 선정할 예정이며, 리츠(건설+금융사)는 자본조달 과정에서 주식공모를 확대해, 해당 사업에 투자한 일반 국민과 개발이익을 공유한다.

□ 사업 대상지는 화성동탄2 신도시 내 연립주택용지 3개 블록과 (B11·12·14, 총 114천㎡, 867세대) 충남 서천군 한산면 소재 귀농귀촌 주택용지(20천㎡, 30세대 미만)이다.

○ **충남 서천군** 사업대상지는 성장촉진지역으로서 균형발전이라는 사업 취지에 부합하며, 한산면소재지 인근에 위치해 귀농귀촌에 필요한 **생활SOC**가 구축되어 있고 한산모시·소곡주 등 지역특화 산업과 연계한 **일자리 여건이 양호**한 곳이다.

- 서천군 귀농귀촌주택은 주변시세 이하로 **4년 임대 후 분양전환**하여 귀농귀촌을 희망하는 국민의 부담을 완화할 예정이다.

#### < 사업 대상지 개요 >

| 유형   | 사업지구   | 블록명        | 주택규모           | 면적 (㎡) | 세대수 (호)   | 비고   |
|------|--------|------------|----------------|--------|-----------|------|
| 연립주택 | 화성동 탄2 | B11        | 85㎡ 초과         | 23,283 | 161       | LH소유 |
|      |        | B12        | 85㎡ 초과         | 33,818 | 234       |      |
|      |        | B14        | 60초과<br>85㎡ 이하 | 57,228 | 472       |      |
| 귀농귀촌 | 충남서천   | 한산면<br>동산리 | 85㎡ 이하         | 20,923 | 30호<br>미만 | 군유지  |

□ 공모에 대한 자세한 사항은 **12월24일(금)부터 LH 누리집(www.lh.or.kr. 고객지원/새소식/공모안내)**을 통해 확인할 수 있고, '22년 1월 10일(월)부터 1월 12일(수)까지 **참가의향서를 접수**한다.

#### < 공모 일정 >

|              |   |                          |   |                          |   |                     |   |                   |
|--------------|---|--------------------------|---|--------------------------|---|---------------------|---|-------------------|
| <b>공모공고</b>  | ⇒ | <b>참가의향서<br/>접수</b>      | ⇒ | <b>질의접수</b>              | ⇒ | <b>사업신청서<br/>접수</b> | ⇒ | <b>제안서<br/>평가</b> |
| '21.12.24(금) |   | '22.1.10(월)<br>~ 1.12(수) |   | '22.1.18(화)<br>~ 1.20(목) |   | '22.3.25(금)         |   | '22.4월 중          |

□ 국토교통부 이재평 국토정책과장은 “도시의 주택공급과 지방 활성화 사업의 동시 추진으로 **수도권-지방 상생발전이 기대**되며, 향후 시범사업 진행상황을 **지속 점검·환류**”하겠다고 말했다.

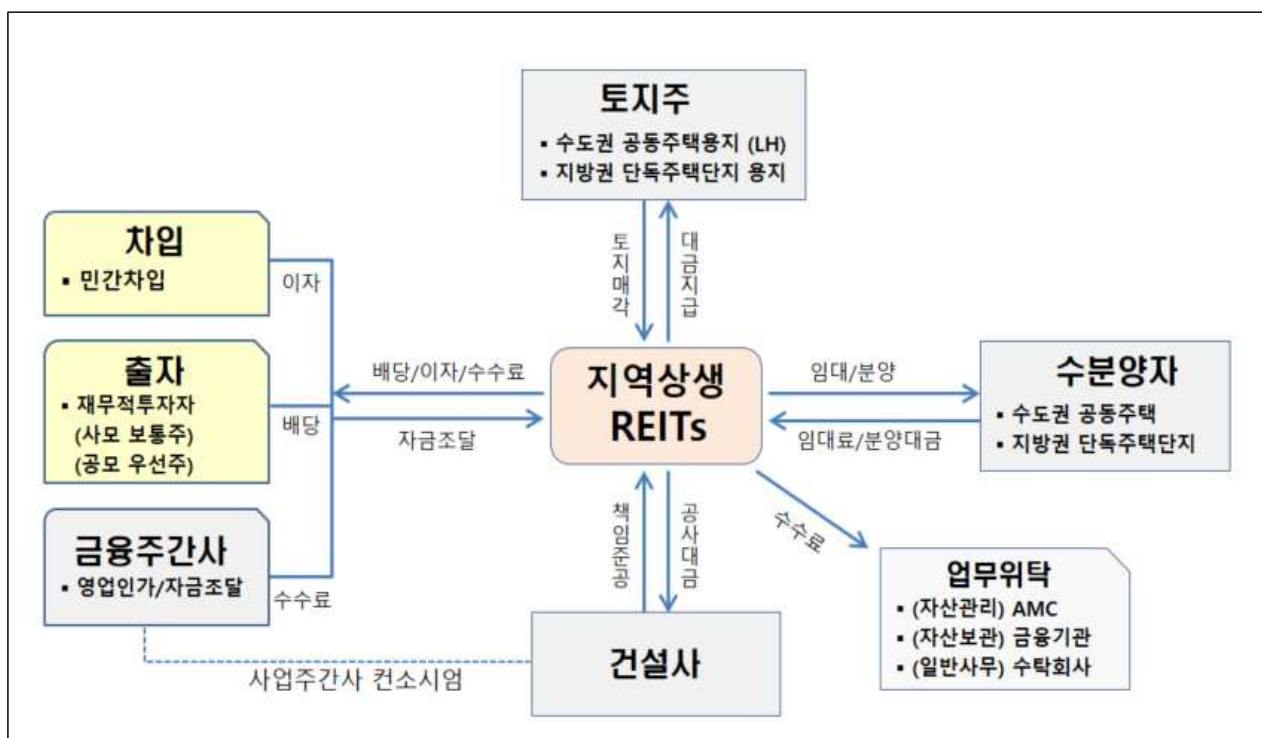
## 참고 1

## 개발이익 교차보전 시범사업 개요

### □ 사업 개요

- 개발수익률이 낮은 지방과 높은 수도권의 사업을 통합 운용하여 개발이익을 교차보전하는 ‘지방-수도권 결합사업’ 추진
  - 지방 귀농귀촌 주택사업을 위한 자금을 수도권 공동주택 사업 수익 중 일부로 보전하는 방식을 활용하여 적정 수익률 확보
- 공모로 선정된 사업자(건설+금융사)가 리츠 설립 후 兩 부지 매입, 공동주택 건설·분양 및 귀농귀촌주택 임대(4년) 후 분양전환
  - 공모 진행 시 개발계획 평가지표에 귀농귀촌 주택의 평가배점을 적정 수준으로 구성(예:30%)하여 지방 주택 품질을 확보하고,
  - 임대료·분양전환가는 인근 시세 이하로 하여 주거비 부담 경감

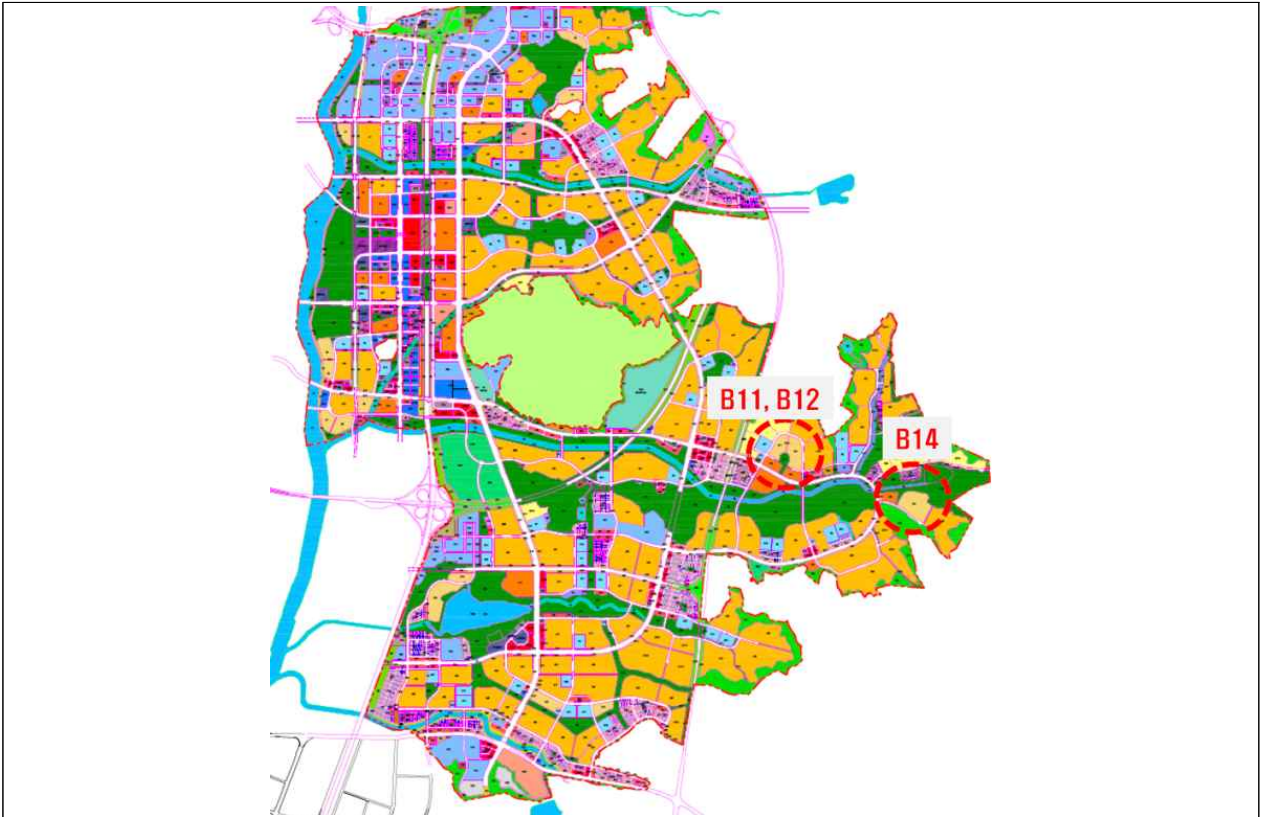
### □ 사업 구조



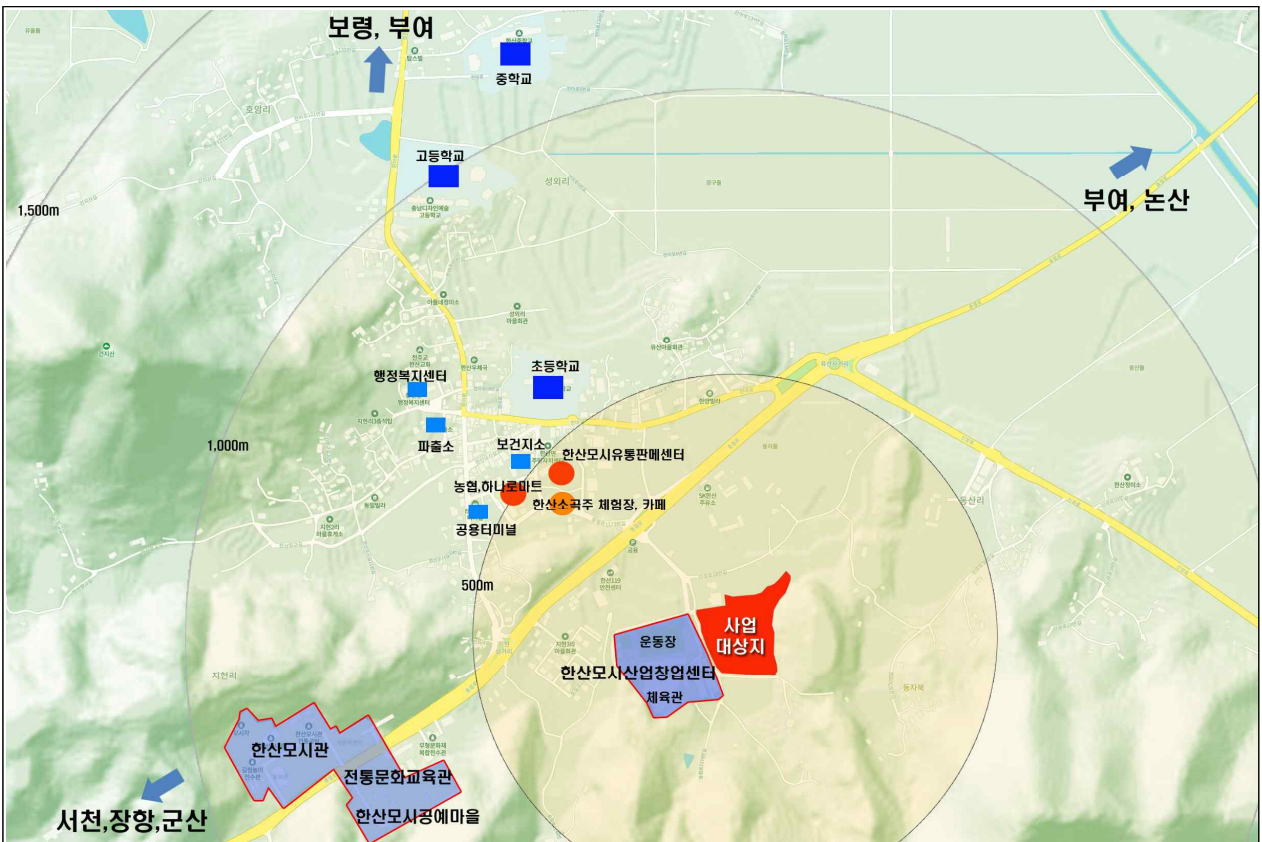
## 참고 2

## 2차 시범사업 대상지 현황도

### □ 화성동탄2 신도시



### □ 충남 서천군 한산면



### 참고 3

### 1차 시범사업 현황 (‘21.5, 화성동탄2-경남하동)

#### □ 추진경과

- '20.11 LH-하동군 MOU체결
- '21.05 시범사업 사업공모 (화성동탄2 56BL + 하동군 귀농귀촌주택)
- '21.09 우선협상대상자 선정(디엘이앤씨 컨소시엄\*), 리츠설립  
\* (건설사) 디엘이앤씨, 계룡건설 (금융사) 케이프투자증권, 미래에셋증권
- '21.12 리츠 영업인가 및 토지매매계약 체결

#### □ 향후계획

- '22.09 화성동탄2 공동주택 공사착공 및 분양
- '22.10 경남하동 귀농귀촌주택 공사착공 및 입주자모집
- '24.03 경남하동 귀농귀촌주택 공사준공 및 주민입주
- '24.10 화성동탄2 공동주택 공사준공 및 주민입주

※ 사업일정은 향후 리츠의 일정에 따라 변경될 수 있음

|                                                                                                                                                                                                      |                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>&lt; 공동주택(화성동탄2지구) &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 면적 : 77,180㎡</li> <li>▪ 세대수 : 800 ( 85㎡초과)</li> <li>▪ 용적률 : 135 %</li> <li>▪ 건폐율 : 50%이하</li> <li>▪ 사업비 : 4,341억원</li> </ul> |  |
| <p>&lt; 귀농귀촌주택(하동군) &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 위치: 경남 하동군 악양면 정서리</li> <li>▪ 면적 : 25,794㎡</li> <li>▪ 용도지역 : 계획관리지역</li> <li>▪ 계획호수 : 29호</li> <li>▪ 사업비 : 178억원</li> </ul>    |  |