

 <p>국토교통부 Ministry of Land, Infrastructure and Transport</p>	<b>보 도 자 료</b>		 <p>경제의 틀을 바꾸면 미래가 달라집니다.</p>
	배포일시	2015. 1. 17(일) 총6매 (본문4, 붙임2)	
 <p>마이홈 포털 www.myhome.go.kr 마이홈 콜센터 1600-1004 마이홈 상담센터 전국 36개소</p>	·주택정비과 과장 김이탁, 사무관 한동균, 사무관 유지만 ·☎ (044) 201-3383, 3385, 3387		
보 도 일 시	2016년 1월 18일(월) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. * 통신·방송·인터넷은 1.17(일) 11:00 이후 보도 가능		

## ‘16년 뉴스테이 연계형 정비구역 공모 마감...경쟁률 6:1

- 서울시를 비롯, 9개 시·도 37개 정비구역에서 뉴스테이 신청 -
- 감정원 검증 및 지자체 지원계획 평가 후 선정구역 발표 예정 -

□ 국토교통부(장관: 강호인)는 “2016년 정부 합동 업무보고회”(1.14일)에서 밝힌 ‘뉴스테이 5만호 사업부지 확보계획’ 후속으로 뉴스테이 연계형 정비구역 공모 접수결과를 발표하였다.

○ 공모 결과, 서울을 비롯한 9개 시·도\*에서 뉴스테이 5.4만호를 공급할 수 있는 수준인 총 37개 정비구역을 접수하였으며, 선정 경쟁률은 6:1 정도(5~6개 구역 선정시)가 될 것으로 보인다.

\* 서울시, 인천시, 대전시, 대구시, 울산시, 부산시, 경기도, 충청북도, 충청남도

- 국토교통부는 이번 공모에서 뉴스테이 1만호 내외를 공급할 수 있는 수준(5~6개 구역)의 정비구역을 선정하되, 정비사업 재개의 시급성과 기금여력 등을 감안, 선정물량 추가를 검토할 계획이다.

○ ‘16년 공모의 경우 ‘15년 시범사업 공모와 달리 지자체에서 자체 평가를 실시, 최소한의 사업조건(사업재개의 긴급성 및 필요성, 임대사업성 등)을 갖춘 정비구역만 접수할 수 있도록 하였음에도,

- ‘15년 시범사업 공모시의 접수량(19개 구역) 보다 2배 가까이 접수되는 등 뉴스테이 연계형 정비사업에 대한 높아진 관심을 확인할 수 있었다.

- 국토교통부는 이와같은 전국적인 뉴스테이의 인기를 바탕으로 '16년 업무목표인 뉴스테이 사업부지 5만호 확보를 달성하여, 주거안정 강화와 민간투자 활성화에 박차를 가한다는 계획이다.

- 이번 공모에 참여한 37개 정비구역 중 수도권(서울, 경기, 인천)에 위치한 정비구역은 총 22개 구역으로 전체의 60%를 차지했으며,
  - 비수도권에서는 충청권(충북, 충남, 대전) 8개 구역, 영남권(대구, 부산, 울산) 7개 구역이 공모에 참여하였다.
  - 특히, '15년 시범사업에서 적극적인 행정지원으로 청천2 재개발 구역과 십정2 주거환경개선사업 구역에 성공적으로 뉴스테이 사업을 도입한 인천시의 경우,
    - 전국에서 가장 많은 총 14개 구역이 응모에 참여하여 인천시의 적극적인 행정지원에 대한 높은 기대감을 나타내었다.

**【지역별 응모현황 및 공급예상 물량】**

지역	구역수(개)	구역명(뉴스테이 공급예상 물량)
총계	37	54,394
서울	1	강북2 재개발(366)
인천	14	경동 도환(806), 송림초교 주환(1,149), 금송 재개발(1,541), 송림1·2동 재개발외 1(1,969), 석남4 재개발(717), 화수화평 재개발(1,907), 도화1 재개발(1,209), 미추8 재개발(2,703), 전도관 재개발(830), 주안10 재개발(854), 학익10 재개발(358), 부평4 재개발(1,467), 산곡4 재개발(793), 십정5 재개발(1,830)
경기	7	장암3 재개발(539), 일산2 도환(3,938), 능곡6 도환(2,494), 북면3 재개발(1,293), 북면4 재개발(2,732), 금촌2 재개발(632), 괴안2D 도환(334)
충북	3	모충1 재개발(654), 우암1 재개발(2,650), 탐동1 재개발(1,535)
충남	2	원성 재건축(2,065), 대흥4 도환(2,987)
대전	3	도아번11 재개발(458), 대화1 재개발(522), 대화2 재개발(717)
대구	2	내당내서 재건축(340), 팔달 재건축(627)
부산	4	감만1 재개발(4,346), 우암1 재개발(1,525), 우암2 재개발(2,794), 감천2 재개발(1,487)
울산	1	B-14 송화3 재개발(1,226)

\* 도환 : 도시환경정비사업 / 주환 : 주거환경개선사업

\*\* 뉴스테이 예상 공급물량은 기존 정비구역의 건축계획 물량을 기준으로 뉴스테이 공급을 위한 용적률 상향(기존 물량의 1.3배 증가가정) 효과를 반영한 수치

□ 공모에 참여한 37개 정비구역의 사업정체 기간은 평균 7.2년으로 대부분 주거환경이 열악하며, 거주자 중 수급자 및 차상위 소득자 비율도 상대적으로 높아, 조속한 사업재개가 필요한 실정이다.

\* 정비구역내 폐공가 수가 30개소 이상인 구역은 전체의 51%

\*\* 거주자 중 기초수급자 및 차상위소득자 비율이 10%이상인 지역은 전체의 43%  
(전국 수급자 비율 : 2.6% / 전국 차상위계층 비율 : 0.26%)

○ 다만, 위 정비구역들은 대부분 원도심으로 구역 반경 2km 내에 지하철, 기차역 등이 위치해 직주근접성이 우수하며, 거주지에 학교, 병원 등이 근접해 거주기반도 잘 마련되어 있는 만큼,

- 도심내 양질의 임대주택의 공급 및 정비사업의 획기적 재개라는 뉴스테이 연계형 정비사업의 목표를 효과적으로 달성할 수 있을 것으로 보인다.

□ 국토교통부는 향후 9개 시·도에서 추천한 37개 정비구역에 대한 감정원의 지자체 자체평가\* 검증, 추천구역 현지실사 실시 등으로 뉴스테이 연계에 적합한 정비구역인지 철저히 검증할 계획이다.

\* 정비사업 정체기간, 사업재개의 긴급성, 인센티브 제공가능성, 임대사업성에 대해 관할 시·도가 국토교통부가 제공한 기준을 바탕으로 자체평가하여 추천

○ 특히, 뉴스테이 연계형 정비사업의 성공적 도입을 위해서는 용적률 인센티브 제공 등 지자체의 적극적 행정지원이 필수적인 만큼,

- 감정원을 통해 공모접수 당시 9개 시·도로부터 제출받은 용적률 상향계획, 정비계획 변경 등에 대한 기간단축 방안 등 지자체의 사업지원 계획을 집중적으로 평가할 예정이다.

○ 국토교통부는 감정원의 실사가 완료되는 2월초, 지자체의 자체 평가결과와 한국감정원의 실사결과 등을 바탕으로 37개 구역에 대한 심사를 완료한 후,

- 이주수요에 대한 영향분석 및 뉴스테이 자문위원회의 자문을 거쳐, 2월 중순 최종 5~6개 정비구역을 선정하여 발표한다.

- 선정된 정비구역의 정비조합(사업시행자)은 해당 정비구역에서 뉴스 테이 사업을 추진할 기업형임대사업자를 자율적으로 선정하여, 국토교통부에 기금지원을 신청하면 된다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정비과 유지만 사무관(☎ 044-201-3387) 에게 연락주시기 바랍니다.

**1. 몇 개 구역을 최종 선정할 것인지?**

- 이번 공모를 통해 '16년 목표 물량인 1만호 기준, 5~6개 구역을 선정할 계획이며,
  - 전체 조합원 수 및 건축계획의 규모가 작은 단지가 포함되는 경우, 선정 구역수는 6개 이상이 될 수 있음

**2. 금년 목표물량인 1만호 외, 추가 공모계획은 없는지?**

- 이번 공모에서 전국 각지의 정비구역이 높은 관심을 보인 점을 감안, 하반기에도 추가 공모를 진행할 예정임
  - 다만, 물량은 기금한도 등을 감안 추후 검토할 계획임

**3. 이번 공모에서 탈락한 정비구역에게는 다시 기회가 있는지?**

- 금년 내에 공모가 있는 경우, 이번 공모에서 탈락한 정비구역은 별도의 신청없이 다시 기회를 줄 예정임
  - 다만, 올해 안에 기업형임대사업자를 선정하여 기금지원신청을 하지 못하는 경우에는 내년 공모에 다시 응모해야 함

**4. 감정원의 현지실사는 어떻게 이루어지는지?**

- 현장 방문을 통해 지역별 임대시장 동향, 해당 구역의 임대사업성 분석을 실시하고, 지자체가 제출한 자체평가결과를 검증할 예정임
  - 특히, 지자체가 공모 접수당시 제출한 지자체의 행정지원사항의 실현가능성을 지역여건 등을 바탕으로 집중적으로 검증할 예정임

## 참고2

## 뉴스테이 연계형 정비사업 공모 및 사업절차

### 정비구역 조사 및 선정(공모단계) (시·도/국토부)

### 우선협상 임대사업자 선정 (정비조합)

#### 리츠 방식

기금지원 종류 및 규모 결정  
(국토부)

정비계획 접수 (지자체)  
① 주민공람  
② 경관심의

정비계획 변경 (지자체)  
① 도시계획위원회 심의  
② 변경고시

건축·교통영향평가 심의  
(지자체)

① 사업시행인가 (지자체)  
② 시공사 선정 (정비조합)

기금투자심사  
(HUG)

리츠영업인가  
(국토부)

#### 부동산펀드 방식

좌동

좌동

좌동

좌동

좌동

부동산펀드 등록  
(금융위)

기금보증심사  
(HUG)

#### < 사업기간 >

공모	→	사업시행 인가	300일 (약10개월)
공모	→	리츠영업 인가	360일 (약1년)
기금 지원 결정	→	착공 (리츠설립 후 7개월)	450일 (약1년3개월)

#### < 사업기간 >

공모	→	사업시행 인가	300일 (약10개월)
공모	→	펀드설립	330일 (약11개월)
기금 지원 결정	→	착공 (펀드설립 후 7개월)	420일 (약1년2개월)

\* 사업기간은 지자체 사정에 따라 단축 또는 연장될 수 있음