

본 자료는 `20. 5. 6(수) 16:00까지 엠바고가 설정된 자료입니다.

# 수도권 주택공급 기반 강화 방안

2020. 5. 6.

국 토 교 통 부



# 목 차

I. 수도권 주택공급 현황 및 평가 .....	1
II. 수도권 주택공급 추진전략 .....	3
III. 수도권 주택공급 기반 강화 방안 .....	4
1. 공공성을 강화한 정비사업 활성화 .....	4
2. 유휴공간 정비 및 재활용 .....	13
3. 도심 내 유휴부지 추가확보 .....	16
4. 기존 수도권 공급계획의 조기화 .....	19
5. 공급유형별 투기방지 방안 .....	25
IV. 추진일정 .....	26

# I. 수도권 주택공급 현황 및 평가

## ◆ [현황] 수도권 주택공급은 안정적, 『30만호 공급계획』도 차질없이 이행중

- (공급실적) 최근 3년간('17년~'19년) 수도권 입주물량은 年 29.2만호, 서울은 年 7.4만호로 과거('13년~'16년) 대비 각각 41.7% 및 1.3% 증가

\* 아파트의 경우 수도권은 과거 대비 82.8%, 서울은 25% 증가

【최근 3년간 수도권 입주 물량】

(단위: 만호)

입주실적	이전 4년('13~'16)	'17년	'18년	'19년	최근 3년평균('17~'19)	이전 4년평균비
수도권	20.6	28.2	32.9	26.5	29.2	41.7%
(APT)	(11.1)	(17.6)	(23.9)	(19.5)	(20.3)	82.8%
서울	7.3	7.1	7.8	7.5	7.4	1.3%
(APT)	(3.2)	(3.0)	(4.4)	(4.6)	(4.0)	25%

- 인허가 및 착공도 과거('13~'16) 수준을 유지하여 장기전망도 양호

【최근 3년간 수도권 인허가 및 착공 추이(만호)】



- (수도권 30만호) 총 3차례에 걸쳐 공급대상 입지를 발표하였고, 신도시 5곳, 중규모택지 20곳, 소규모택지 61곳에서 30만호 공급중
  - 신도시 5곳(17.3만호) 중 남양주왕숙, 하남교산, 인천계양, 고양창릉 총 4곳은 지구지정 완료(3기 신도시 물량의 약 90%)
  - 중규모택지(8.9만호)는 60% 이상 지구지정을 완료하였고, 소규모택지(4만호)는 일부 착공하는 등 당초 계획에 따라 순조롭게 진행 중

◆ **평가 향후 3년 공급 전망은 안정적이며, 이후 공급기반 강화도 선제적 추진 필요**

- (공급전망) 향후 3년간('20년~'22년) 수도권 입주물량은 年 22.4만호, 서울은 年 7.2만호로 예년('10년~'19년) 수준을 유지할 전망
  - 아파트의 경우 수도권은 예년대비 12.7%, 서울은 35.3% 증가 전망
  - \* 오피스텔 포함 시 향후 3년간 수도권 年 25.7만호, 서울 年 9만호 공급

**【향후 3년간 수도권 입주 전망】**

(단위: 만호)

입주전망	10년평 (‘10~‘19)	‘20 <sup>e</sup>	‘21 <sup>e</sup>	‘22 <sup>e</sup>	3년평 (‘20~‘22)	10년평균비
수도권	22.7	25.6	19.7	21.9	22.4	△1.3%
(APT)	(14.3)	(19.3)	(13.4)	(15.6)	(16.1)	12.7%
오피스텔 포함 시	26.4	28.9	23.0	25.2	25.7	△2.6%
서울	6.9	7.9	6.2	7.6	7.2	4.3%
(APT)	(3.4)	(5.3)	(3.6)	(5.0)	(4.6)	35.3%
오피스텔 포함 시	8.3	9.7	8	9.4	9.0	8.4%

- '23년 이후 수도권의 장기 주택공급 기반도 선제적으로 강화 필요
  - 최근 코로나-19 확산과 글로벌 경기침체 영향으로 인해 발생하는 공급위축 우려 불식 및 경기회복 시 수요증가에 대비 필요
    - \* '08년 금융위기 영향으로 서울 주택공급은 '09년부터 감소, '13년부터 회복  
서울 APT공급(만호) : ('08) 5.3→ ('09) 2.4→ ('10) 2.6→ ('11) 3.8→ ('12) 2.6→ ('13) 3.4
  - 특히, 공급부지 확보가 어려운 서울 도심의 경우 유희부지 활용, 장기 지연중인 재개발 사업 활성화 방안 등 검토 필요
    - 서울의 1인 가구 증가추세를 고려한 수급대응 방안도 마련
    - \* (1~2인 가구 비중) ('17) 55.2%→ ('18) 57.4%→ ('27) 63.7%→ ('37) 69.1%→ ('47) 72.2% (통계청, '19.12)
  - 아울러, 수도권 30만호의 분양 및 입주를 앞당기는 것도 함께 추진

## II. 수도권 주택공급 추진전략

23년 이후 수도권의 주택공급 안정세 공고화

⇒ 수도권 주택 공급량 年 25만호 + α 수준 유지



### 도심 내 공급 기반 강화 (서울 7만호 추가 공급)

### 수도권 공급계획의 조기 이행

#### 공공성을 강화한 정비사업 활성화

- 1 공공재개발 활성화
  - LH·SH 사업참여 및 주택공급활성화 지구 지정
- 2 소규모정비 보완
  - 가로주택정비사업 추가 제도개선
  - 공공기여시 민간 소규모 재건축 지원
- 3 역세권 민간사업
  - 용도지역 상향 등

#### 유휴공간 정비 및 재활용

- 1 준공업지역 내 공장 이전 부지 활용
  - 민관합동 공모를 통한 앵커조성 등
- 2 오피스 공실 등을 1인용 공공임대로 용도변경

#### 도심 내 유휴부지 추가 확보

- 1 국공유지 활용
  - 문화체육시설 등과 공공임대주택 건설
- 2 코레일 부지 활용
  - 역세권 우수입지 활용 공공임대 건설
- 3 공공시설 복합화
  - 노후 공공시설 복합개발
- 4 사유지 개발 공공기여
  - 사유지 용도지역 변경시 기부채납

- 1 수도권 30만호 조기화
  - 3기 신도시 등 지구지정 완료
  - 지구계획·토지보상 병행 등 패스트 트랙 적용
- 2 수도권 공공택지 아파트 지속공급
  - 향후 77만호 공급
  - 일부 공공택지에서 사전 청약제 시행

### ◆ 수도권 주택공급 기반 강화 방안의 3대 원칙

- 1 공공주도로 수도권의 좋은 입지에 양질의 주택을 충분히 공급
- 2 소유자와 세입자 모두에게 이익이 되는 상생(win-win) 구조
- 3 실수요자 우선공급 및 투기방지

### Ⅲ. 수도권 주택공급 기반 강화 방안

#### 1. 공공성을 강화한 정비사업 활성화

◆ 서울 내에서 향후 3년간 총 4만호, 연평균 1.3만호 부지확보

	'22년 까지	'20년	'21년	'22년	3년평
<b>총 계</b>	<b>4</b>	<b>0.40</b>	<b>1.11</b>	<b>2.49</b>	<b>1.3</b>
공공 재개발	2	0.05	0.45	1.5	0.7
소규모 정비	1.2	0.14	0.37	0.69	0.4
가로주택정비	0.7	0.09	0.22	0.39	0.23
소규모재건축	0.5	0.05	0.15	0.3	0.17
역세권 민간개발	0.8	0.21	0.29	0.30	0.27

※ '22년까지 부지확보 기준 (공공사업 : 시행자 지정기준/ 민간사업 : 시행인가 기준)

#### (1) 공공 재개발 사업 활성화

##### ▶ [현황 및 문제점] 일부 재개발 장기 정체 중, 조합 내·외부 갈등이 원인

- (현황) 서울 내에는 총 531곳의 재개발·재건축 사업이 추진 중
    - 최근 3년('17년~'19년) 동안 인허가 年 2.6만호, 착공 年 2.8만호를 기록하여, 예년 수준(10년 평균)을 뛰어 넘는 공급실적을 달성
      - \* 최근 10년간 서울 정비사업 실적(연평균) : (인허가) 2.3만호 (착공) 1.8만호
  - (문제점) 주거여건이 열악해 신속한 정비가 필요한 일부 재개발이 사업성 부족 등으로 오랫동안 조합설립도 못하고 정체 중
    - \* 서울 재개발 구역 중 102곳이 구역지정 이후 10년간 조합설립에 실패
    - 또한, 조합설립에 성공 하더라도 조합 내 갈등, 복잡한 절차로 착공까지 평균 10년 이상 소요되고 있는 것으로 분석
- ⇒ 공공참여를 통해 오랫동안 멈춰져 있는 재개발 사업을 재개하고, 既추진중인 사업의 속도를 높여서 도심 내 주택공급 보완

## ▶ (개선방안) 공공참여 + 조합원·세입자 지원강화 + 사업성 보완 추진

### 1 공공참여

- LH·SH가 단독·공동시행자로 재개발 및 주거환경개선사업 참여
  - 신속하고 투명한 사업추진, 재정착 지원, 공공성 높은 주택\* 공급
  - \* 저렴한 분양주택, 공적임대 주택(지분형 주택, 수익공유형 전세주택 포함) 공급(☞참고1,2)
- 정부와 서울시는 도시규제 완화\*, 신속한 인허가, 국비·기금지원
  - \* 3년 마다 도시규제 완화의 필요성·효과성을 검토하고, 규제완화 수준을 조정

### 2 조합원 지원 강화

#### ① 조합원 재산권 보장

- (확정수익) LH·SH가 관리처분 시 산정되는 분담금을 끝까지 보장

#### ※ (예시) 공공재개발 사업의 조합원 분담금 수준

- ▶ 조합원 희망 수익 : 비례율 115% (분담금 0.7억원 수준)
- ▶ 현재 사업여건 상 예상 수익 : 비례율 95% (분담금 1.3억원 수준)
- LH·SH가 양 조건의 중간 수준인 비례율 105% (분담금 1억원 수준)을 제안

- (조합원 참여 보장) 시공사 선정 등 조합원 자산의 장래가치와 관련된 의사결정 시 조합원의 참여 보장

#### ② 저소득층 조합원 분담금 대납

- 조합원 희망 시 LH·SH가 분담금 대납 후 10년간 주택공유\*

\* (조건) 무주택자만 적용하고 전용면적 60㎡이하 주택 공급→ 조합원 10년 거주 후 처분

#### ③ 조합원 중도금 및 이주비 부담 완화

- 공공 재개발 사업 추진 시 중도금을 분담금의 60%→ 40% 하향

\* (현행) 계약금 10% 중도금 60% 잔금 30%→ (변경) 계약금 10% 중도금 40% 잔금 50%

- 모든 조합원에게 보증금의 70%(3억원 한도), 年 1.8%의 이주비 용자

\* 이주비 용자는 LH·SH가 전세금을 대신 납부하고 조합원에게 이자를 받는 방식



### ③ 세입자 지원 강화

#### ① 재개발 구역 내 세입자 재정착 지원 강화 (도시정비법 시행령 개정)

- 재개발로 건설되는 공공임대 입주자격을 정비구역 지정 이전부터 거주하던 세입자에서 공공시행자 지정 시 거주중인 세입자로 확대

#### ② 영세상인 계속 영업 지원(도시재생법 시행령 개정)

- 국비를 지원하여 사업지 인근에 공공임대상가 등 대체 영업지 조성  
\* 도시재생사업 인정제도를 통해 국비 최대 50억원 지원

### ④ 사업성 보완 및 신속한 사업 추진

#### ① 『주택공급활성화지구』를 신설하여 도시·건축규제 완화 (주택법 개정)

- (제도개요) 공공 재개발 활성화를 위해 도시규제 완화, 기부채납 완화, 신속한 인허가 등을 지원하는 특례지구 신설

\* 개별 사업법에 따라 추진하는 사업지구·구역 등을 활성화지구로 중복지정하여 특례를 부여하는 방식 (유사사례 : 특별건축구역, 도시재생 혁신지구 등)

- (지정요건) 조합원 물량을 제외한 50% 이상을 공적임대 (공공임대는 전체물량의 최소 20%)로 공급하고, 필요시 투기방지 대책\* 요구

\* (예) 조합정관 변경을 통해 정관 변경일 이후 취득한 조합원 입주권에는 불이익 부여 명시 등

\*\* LH·SH가 국토부(LH사업) 또는 서울시(SH사업)에 주택공급활성화지구 지정 신청 → 원활한 공공 재개발 사업 추진을 위해 국토부의 사업관리 기능 강화

- (지정효과) 용도지역 상향 또는 용적률 완화, 기부채납 비율 완화, 통합심의위원회 운영, 분양가 상한제 적용 예외 (☞참고3)

\* 개별 사업지의 특성에 맞게 적정한 수준으로 규제완화 및 기부채납 비율을 적용할 예정

#### ② 사업기간을 종전 재개발 사업의 절반이하로 단축

- 신속한 인·허가 및 공공의 사업관리를 통하여 구역지정부터 착공까지의 소요기간을 10년 이상(1,000세대 이상) → 5년으로 단축

\* (종전) 조합설립(12개월)→사업인가(41개월)→관리처분(37개월)→착공(30개월)  
(개선) 시행자지정(12개월)→사업인가(18개월)→관리처분(12개월)→착공(18개월)

### ③ 재개발 사업에 지원되지 않던 금융지원 등 사업지원 강화

- 주택도시기금에서 총사업비 50%까지 年 1.8%로 사업비를 용자\*하고, 정비사업 대출보증(HUG)으로 받은 용자금으로 공사비 납부도 허용

\* 지원요건이 엄격했던 용자요건을 공공재개발에 완화 적용하여 사업 활성화 도모 (주택 연면적 조건 미적용 + 공공시설 설치비율 연면적의 30%→ 20%로 완화)

- 공간지원리츠가 상가·공장시설 등 비주거시설 매입지원
- 조합이 정관에 소형상가 등 소유자에 대한 주택분양 가액기준을 조례상 범위 내에서 정할 수 있도록 위임 (서울시 도시정비 조례 개정)
- \* 현재는 소형 상가의 가치가 분양주택 가격보다 높아야 주택으로 수분양 가능 (다만, 쪼개기 방지를 위해 분양 가액기준의 상한을 조례로 규정)

#### < 공공 재개발로 달라지는 점(요약) >

##### ① 조합원(집주인)

분담금 상승 걱정	⇒	공공이 분담금 수준 보장
분담금 부담능력 없어 내몰림 발생	⇒	공기업이 부족분 대납 (지분공유형으로 10년 거주)
사업추진 중 내부갈등·비리	⇒	공공이 사업관리
중도금 60% 용자부담	⇒	중도금 40%로 하향

##### ② 세입자

사업착수 후 재입주 곤란	⇒	재정착 지원범위 확대
영세상인 등 생계 걱정	⇒	국비지원으로 대체 영업지 마련

##### ③ 신속한 사업 및 사업성 제고 지원

사업기간(지정~착공) 10년	⇒	사업기간 5년
분양가 상한제 적용	⇒	분양가 상한제 적용 예외
단계적 절차 이행	⇒	수권소위, 통합심의위 운영
기부채납 전제로 용적률 완화	⇒	기부채납 수준을 완화하고, 용도지역 상향, 용적률 완화 등
사업비 및 이주비 지원 없음	⇒	주택도시기금 용자 실시
비주거 시설 매입지원 없음	⇒	공간지원리츠를 통해 매입지원

※ 서울을 중심으로 시범사업을 추진하고, 수도권 전반으로 확대 시행

## 참고 1 지분형 주택 운영방안

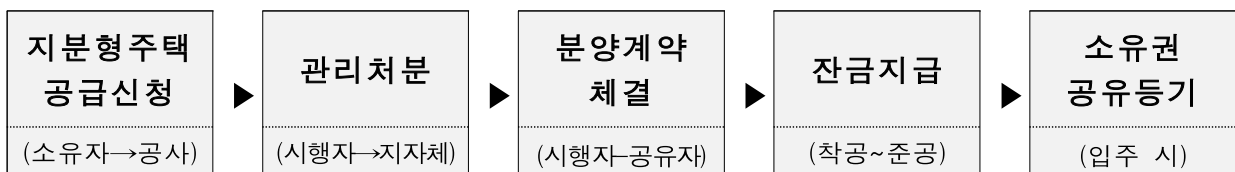
- (개념) 분담금이 부족한 집주인(조합원)과 LH·SH 등 공공시행자가 주택을 지분으로 공유하여 집주인의 내몰림을 방지
  - 소유한 토지의 가치가 주택분양가격보다 낮은 소유자 중 수입이 부족한 자는 분양을 위한 잔금마련 및 대출이자 납부가 어려움
  - 공공이 소유자와 잔금만큼 지분을 공유하여 <sup>(i)</sup>공유기간동안 내집 마련 기회를 제공하고, <sup>(i)</sup>매입이 어려우면 매각 후 개발이익 공유
- (운영) 취득 시 지분공유 → 10년 후 집주인 우선 매입 또는 처분

### 【참고】지분형 주택 관련규정(도시정비법 §80, 순 §70)

- (대상) 종전자산가격이 **분양가격 이하**, 무주택자(정비사업으로 철거되는 주택은 제외)
- (규모) 주거전용면적 **60㎡이하인 주택**으로 한정
- (기간) 소유권을 취득한 날로부터 **10년 이내 공동소유**

- 실거주자에게 주택이 공급되도록 세부사항을 시행규정에 반영
    - **최소규모** 분양주택을 공급하되, 실거주 기간이 긴 집주인부터 신청을 받아 순차적으로 지분형 주택 공급
    - **내 집 마련** 가능성을 고려하여 입주자는 **50%이상의 지분**을 보유
    - **10년간 공유** 후 감정가격을 토대로 공공지분을 인수하거나 처분\*
- \* 다만, 주택가격이 하락하는 경우에도 입주자가 손해를 일부 부담함을 명시

### 【지분형주택 공급절차(안)】



## 참고 2 수익공유형 전세주택 운영방안

- 공공재개발에서 공급되는 공적임대 일부를 수익공유형 전세로 공급
  - 8년간 거주할 수 있는 시세 80% 수준의 전세주택을 기금이 출자하는 리츠를 통해 공급
  - 이때, 임차인이 임대리츠 주식 일부(약 5천만 원 수준)를 보유\*할 수 있도록 하여 분양 후 발생 가능한 이익을 세입자도 공유

\* 주택도시기금 출자 시 대주주 지위가 상실되지 않도록 조정

### < 수익공유형 전세주택 개념도 >



- 기존 공공지원 민간임대주택 보다 공공성을 강화하여 8년간 공급
  - (입주자격) 공급물량의 전부를 월평균소득 120% 이하 청년, 신혼부부, 고령자에게 공급 (무주택자용 전세주택이므로 거주 중 주택취득 시 주식청산 및 퇴거)
  - (임대료) 공급물량의 전부를 시세 80% 수준의 전세로 공급하여, 내 집 마련을 준비하는 무주택자의 주거비 부담 경감
    - 특히, 전세거주 기간 동안 전세금을 증식할 수 있는 기회를 부여
  - (공공임대주택 확보) 의무임대기간 종료 후 전체 물량의 15%를 LH·SH 등 공공이 인수하여 서울 내 공공임대주택 확보

### < 수익공유형 전세 - 기존 공공지원민간임대 비교 >

	기존 공공지원임대	수익공유형 전세
입주자격	80% 일반공급 / 20% 주거취약계층	100% 주거취약계층 우선공급
임대료	시세 95% / 시세 85% 보증부 월세	시세 80% 전세
임대 종료시 반환	보증금만 반환	전세금 + 수익(배당소득)
임대기간 후 처분	100% 일반분양	85% 일반분양, 15% 공공임대

### 참고 3

### 주택공급활성화지구 지정효과 세부내용

#### □ 도시규제 완화

- (용도지역 상향) 2종 주거→ 3종 주거, 주거→ 준주거 등으로 상향
- (용적률 완화) 필요시 법적 상한 용적률을 일부 초과하도록 허용
- (기부채납 완화) ① 기반시설 기부채납 수준 ② 용도지역 상향 또는 용적률 상향 시 공공임대주택 기부채납 비율 완화\*

\* 현재는 증가하는 용적률 상향시 증가하는 용적률의 1/2을 공공임대로 기부채납

※ 지자체 전담 도시계획위원회(수권소위) 심의를 거쳐 개별 사업지의 특성에 맞게 적절한 수준으로 규제완화 및 기부채납 비율 적용 예정

#### □ 신속한 인허가 지원

- 서울시에 주택공급활성화지구 전담 도시계획 수권소위 운영 예정 (LH·SH가 주택공급활성화지구에서 시행하는 모든 사업의 도시계획 심의)
- 국토부 및 서울시에 각각 사업시행계획을 통합심의하는 통합심의 위원회 설치 (LH사업→ 국토부 심의, SH사업→ 서울시 심의)

#### □ 분양가 상한제 적용 예외

- 공공시행자는 전체 공급 물량 중 조합원 물량을 제외한 50% 이상을 공적임대로 공급하므로 일부 사업성 보전을 위해 분상제 미적용
- 다만, 공급가격은 HUG 고분양가 관리가격 수준으로 결정

#### □ 실수요자 보호

- 주택공급활성화지구 내에서 공급하는 일반분양분은 최대 10년 전매 제한 및 최대 5년 거주 의무 부여

## [2] 소규모 주택정비사업 보완

### ▶ [현황 및 문제점] 사업성 보안을 위한 제도개선 지속 필요

□ (현황) 소규모 정비사업은 재개발 사업에 비해 작은 규모로 신속히 추진되는 반면, 사업비 조달 및 수익성 확보가 어려운 문제

\* 서울 내 가로주택정비사업 추진 가능지역은 2천 곳이나, 현재 103곳에서 추진

○ 지난 12.16 대책 등을 통해 사업성을 보완하였으며, 사업에 대한 관심\* 증가→ 추가 제도개선을 통해 사업을 본 궤도에 올릴 필요

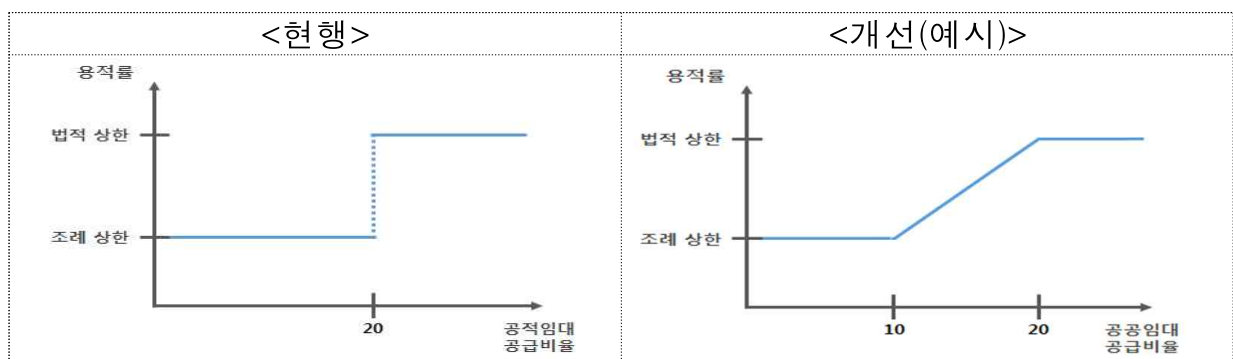
\* 상반기 공공참여 가로주택정비사업 합동공모 결과, 서울 내 26개 사업 참여의향

### ▶ [개선방안] 사업성 제고를 위한 추가조치 + 소규모 재건축 신규 지원

#### ① 모든 소규모 주택정비사업 추가 지원

① 용적률 완화 조건 개선 (소규모정비법 및 서울시 조례 개정)

- 용적률 상향을 위한 최소 조건을 공적임대 20% 공급→ 공공임대 10%로 완화하고, 공공임대 공급량에 비례하여 용적률 상향 허용



② 주차장 설치의무 완화 (소규모정비법 시행령 개정)

- 소규모 정비사업 추진 시 공용주차장을 함께 건설하면 의무확보 주차면수의 50%까지 설치를 면제하여 조합의 사업비 절감 지원

\* 공용주차장 건설비용은 공공에서 부담 (도시재생사업 인정제도 활용)

## ② 공공참여 가로주택정비사업 추가 지원

### ① 분양가상한제 제외범위 확대 (주택법 시행령 개정)

- 제외 범위를 “공공성 요건\*을 충족하는 1만㎡ 이상 사업” → “공공이 참여하고 공공임대를 10% 이상 공급하는 모든 사업”으로 확대

\* (12.16 대책) 공공참여 + 확정지분제 + 저렴주택공급 + 지구단위계획 수립

### ② 기금융자 금리 인하 (주택도시기금 기금운용계획 변경)

- 공공이 참여하고 공공임대를 10% 이상 공급하는 가로주택정비 사업에 대해서는 기금융자 금리를 年 1.5% → 年 1.2%로 인하

## ③ 공공기여 시 소규모 재건축 지원 신설(소규모정비법 및 서울시 조례개정)

- 증가 용적률의 50%를 소형 공공임대로 기부채납 시 도시규제 완화\*

- 층수제한 완화, 중정형 인동거리 완화, 용도지역 상향 등 지원

\* 서울시 지구단위계획 기준 등에 부합하는 사업(조례개정 사항)

## (3) 역세권 민간 주택사업 활성화

- (현황) 역세권은 직주 근접의 우수한 주거단지 조성이 가능하나 시장영향 및 무질서한 개발 우려가 있어 계획적 관리가 필요

- (개선방안) 역(승강장 기준) 350m\* 내 주거지역(2·3종 및 준주거)에서 도시계획\*\* 수립 하에 추진하는 민간사업은 용도지역 상향 지원

\* 역세권 범위를 '22년까지 한시적 확대(250m → 350m)

\*\* 재개발 사업(舊도시환경정비사업에 한정)의 정비계획, 주택건설사업의 지구단위계획 등

- 다만, 공공성 확보를 위해 용도지역 상향 시 증가하는 용적률의 1/2을 공공임대주택으로 공급 (토지 기부채납 + 건축물 표준건축비 매입)



## 2. 유희공간 정비 및 재활용

◆ 서울 내에서 향후 3년간 총 1.5만호, 연평균 0.5만호 확보

	'22년 까지	'20년	'21년	'22년	3년평
총 계	1.5	0.2	0.4	0.9	0.5
준공업지역	0.7	0.1	0.2	0.4	0.23
공실 재활용	0.8	0.1	0.2	0.5	0.27
공실전환	0.5	0	0.1	0.4	0.17
다중주택	0.3	0.1	0.1	0.1	0.1

※ '22년까지 부지확보 기준 (공공사업 : 시행자 지정기준/ 민간사업 : 시행인가 기준)

### (1) 준공업지역 내 공장이전 부지 활용

#### □ 현황 및 문제점

- 준공업지역은 일자리 거점의 역할 유지를 위해 관리하고 있으나, 일부 산업시설 노후화, 공장-주거 혼재 등에 따라 지역 정비 필요

\* 서울 내 준공업지역은 서울 전체면적의 3.3%인 19.98km<sup>2</sup>

\*\* (자치구별 현황, 7개 자치구) 성동(2,051천 m<sup>2</sup>)·도봉(1,489천 m<sup>2</sup>)·양천(93천 m<sup>2</sup>)·강서(2,920천 m<sup>2</sup>)·구로(4,277천 m<sup>2</sup>)·금천(4,122천 m<sup>2</sup>)·영등포구(5,025천 m<sup>2</sup>)

#### □ 개선방안

##### ① 공공이 참여하는 순환정비 방식 도입

- 민관합동 공모사업을 통해 대규모 공장이전 부지에 앵커산업시설 (주거+산업)을 조성한 후, 순차적으로 정비 추진



- ☞ '20.下까지 서울시 조례개정을 마치고, 국토부·서울시·LH·SH 합동공모를 통해 시범 사업지 1~2곳 확보



## ② 산업시설 의무확보 비율 완화(서울시 조례 개정)

- 민관합동 사업에 대해서는 기존 산업부지 확보 의무비율을 최대 50% → 40%로 하향 조정 (3년 한시 적용)

\* 현재는 공장이전 부지를 주택+산업 복합단지로 개발하려면 산업부지 50%, 주택부지 50%로 나누어야 하나, 산업부지 50%→ 40% 하향 및 주택 50%→ 60%로 상향



## ③ 산업시설 매입지원 및 기금융자

- 민관합동 사업을 추진하는 경우 공공에서 산업시설을 일부 매입하여 영세 공장주, 청년 벤처 등에 지원 (공간지원리츠 활용)
- 기금에서 민관합동 사업의 총사업비 50%까지 年 1.8% 융자 지원

## (2) 1인용 주거 공급 활성화

### □ 오피스·상가 등 → 주거 전환 활성화

- (현황) 서울 도심 오피스 공실률은 12.9%로 높은 수준('19.3Q)이며, 온라인 쇼핑 확대 등으로 상가 공실도 증가 전망 (한은, '19.12월)

- 최근 코로나 확산의 영향으로 이러한 추세는 강화될 것으로 예측
- 직주근접성이 높고 입지가 우수한 만큼 1인 주거공간으로 활용이 가능하나, 정주여건 마련을 위해서는 공공의 지원 필요

- (개선방안) LH·SH가 입지가 우수한 도심 내 공실 오피스·상가 등을 적극 매입\*하여 1인용 장기공공임대로 전환

\* 작은 규모의 건물 전체를 매입 하거나 대형 건물의 일부를 매입하는 방식

① **공공주택사업에 오피스·상가 용도변경 포함** (공공주택특별법 개정)

- 공공주택사업자가 **오피스·상가** 등을 매입·리모델링\*할 수 있도록 **매입대상의 범위 확대**(現 주택·오피스텔 등 → 오피스·숙박시설 등 추가)

\* 호당 단가 1.5억원의 95%(출자 45%, 용자50%)를 주택도시기금에서 지원

② **용도변경 활성화를 위한 규제완화** (주택건설기준 개정)

- 주거 전환사업을 활성화하기 위해 **추가 주차장 설치**를 면제하되, 1인용 주거의 임차인 자격을 **차량 미소유자**로 제한

- **공동주택**으로 전환 시 세대간 **경계벽 두께**를 완화(15cm→ 10cm)하고, **바닥구조**는 추가 공사 없이 **기존 구조를 그대로** 사용토록 허용

\* 리모델링을 통해 150세대 이상 공급시 입주계층에 맞지 않은 주민공동시설 설치 면제 (ex. 청년 1인 주거를 위한 주택을 공급하면서 노인정을 설치하는 경우)

③ **생활SOC 지원을 통한 정주여건 마련**

- 지자체와 협의하여 주거 외에도 청년·사회초년생 등 **입주계층**에 맞는 생활 SOC, 편의시설 등을 **함께 공급** 추진



□ **다중주택 건축규제 완화** (건축법 시행령 개정)

- (현황) 도심 내 소형 상가 등의 공실 증가에 따라 **다중주택\***으로 용도변경하려는 수요가 많으나, 규모제한으로 활성화에 한계

\* 다수인이 장기간 거주할 수 있도록 독립공간을 확보(욕실 개별, 취사는 공동)

- (개선방안) 다중주택 허용규모를 **바닥면적 330㎡ → 660㎡**, **3개층 → 4개층**(필로티 구조)으로 **확대**하여 공유형 주거 공급 활성화

### 3. 도심 내 유희부지 추가 확보

#### ▶ 다양한 유형의 도심 유희부지 활용방안을 추진하여 도심형 공공주택 등 공급

##### ① (유형1) 국·공유지 활용

- (방식) 군 유희부지, 공공청사부지 등 도심 국·공유지를 활용하여 문화·체육시설 등과 공공주택 복합건설



< 해군복지단(대상부지) >



< 중구 청사부지 개발구상(안) >



- ☞ (대상부지) 중구 청사부지(500호), 흑석동 유수지(210호), 해군복지단(110호) 등

##### ② (유형2) 코레일 부지 활용

- (방식) 철도 유희부지 등을 활용하여 역세권의 우수입지에 업무·상업시설, 주민편의시설 등과 주거 복합개발



< 용산정비창(대상부지) >



< 철도 유희부지 활용 사례(가좌역) >



- ☞ (대상부지) 용산정비창(8천호), 오류동역(360호), 오류동 기숙사(210호) 등



### ③ (유형3) 공공시설 복합화

- (방식) 노후 공공시설을 복합개발하여 주민센터, 주민편의를 위한 생활SOC 등과 함께 공공주택을 건설



< 창신1동 주민센터(대상부지) >



< 방이2동 주민센터 개발구상(안) >



- ☞ (대상부지) 방이2동 주민센터(138호), 창신1동 주민센터(208호), 구로노동자복지관(220호)

### ④ (유형4) 사유지 개발을 통한 공공기여

- (방식) 사유지의 용도지역 변경 등에 따른 공공기여로 문화시설 등의 공공시설과 공공주택을 건설하여 기부채납(민간 → 공공)



< 코원에너지(대상부지) >

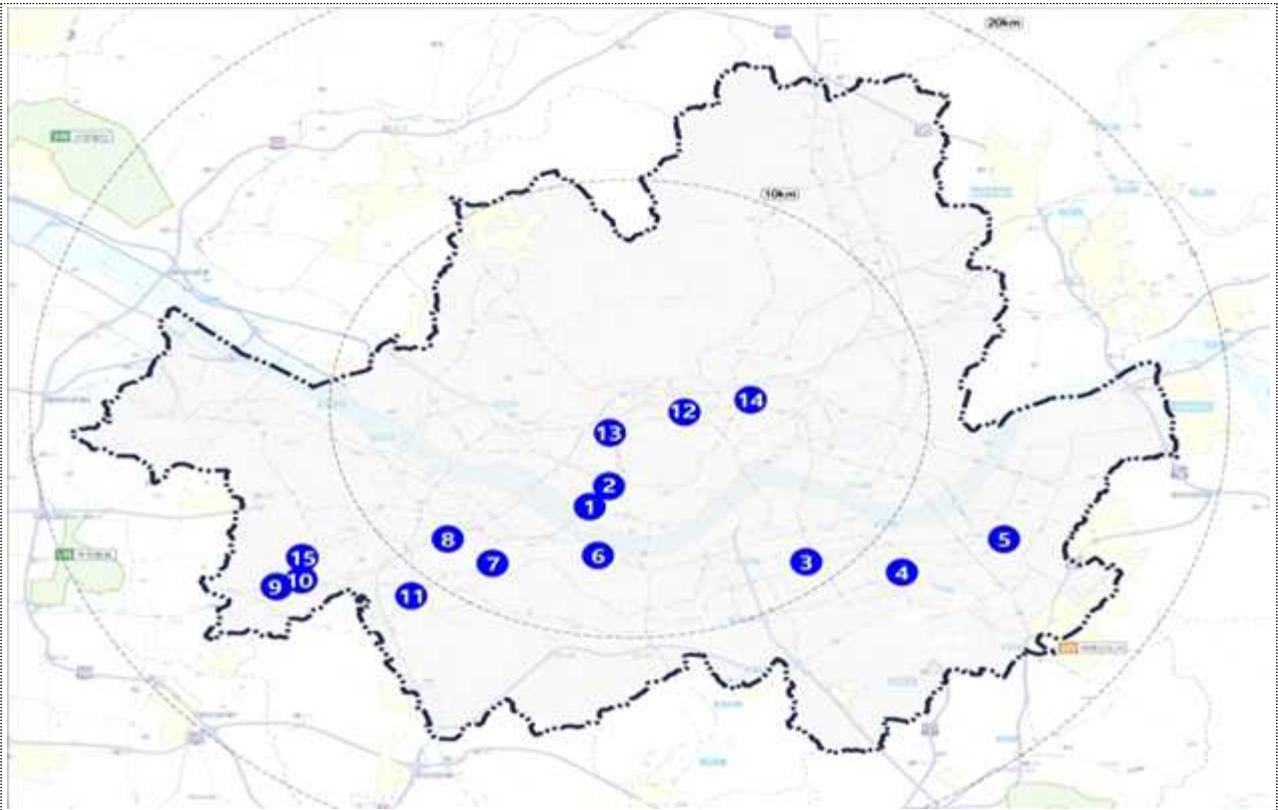


< 스포월드 개발구상(안) >



- ☞ (대상부지) 역삼동 스포월드(185호), 대치동 코원에너지(149호)

▶ 서울 도심 18곳에 1.5만호의 부지를 확보 ⇨ '21~'22년 사업승인 완료



사업부지		부지유형	호수
총계(18곳)			15,446호
①	용산 정비창	코레일·국공유지	8,000호
②	용산유수지	국공유지	500호
③	역삼동 스포월드	사유지 공공기여	185호
④	대치동 코원에너지	사유지 공공기여	149호
⑤	방이2동 주민센터	공유지	138호
⑥	흑석동 유수지	국유지 등	210호
⑦	해군복지단	국유지	110호
⑧	영등포 쪽방촌	국유지, 사유지	1,190호
⑨	오류동역	코레일 부지	360호
⑩	오류동 기숙사	코레일 부지	210호
⑪	구로 노동자복지관	공유지	220호
⑫	중구 청사부지	공유지	500호
⑬	서울역 북부역세권	코레일 부지	516호
⑭	창신1동 주민센터	공유지	208호
⑮	서부트럭터미널	국공유지, 사유지	950호
<개발계획 확정 후 공개부지(3곳)>		코레일·국유지	2,000호
(공개)	한국교육개발원(30만호 비공개부지)	공유지	344호

\* 용산정비창은 '21년 말 구역지정을 완료하고 '23년 말 사업승인 예정

## 4. 기존 수도권 공급계획 조기화

### (1) 수도권 30만호 계획의 신속한 추진

□ 수도권 30만호 중 21만호(19곳) 지구지정 완료(신도시급 5곳 중 4곳完)

○ 부천대장, 수원당수2 등 4만호는 올해 상반기 중 지구지정 예정

< 30만호 중 신도시급 추진현황 >

구분	동부권		서부권		
	남양주 왕숙	하남 교산	인천 계양	고양 창릉	부천 대장
호수	6.6만호	3.2만호	1.7만호	3.8만호	2.0만호
현황	지구지정 완료('19.10) 후 지구계획 수립 중			지구지정完('20.3)	지구지정 중

○ 서울 4만호 중 4천호 사업승인(지구지정) 완료, '20년까지 1.6만호 사업승인(지구지정) 완료 계획

□ 남양주왕숙, 하남교산, 과천지구 등 '19년 지구지정 확정 후 도시기본구상이 수립된 곳은 지방자치단체와 함께 연내 지구계획 마련

○ 고양창릉은 국제설계공모 절차 중이며 연내 도시기본구상 마련 계획

○ 지구계획 수립과 함께 토지보상 병행 추진 등 패스트트랙 적용

- 현재 토지보상을 위한 토지기본조사, 기업이전대책 수요조사 등이 진행 중에 있으며 주민협의 등을 거쳐 연내 토지보상 본격화

\* 100회 이상 진행된 주민간담회에서 제시된 의견을 바탕으로 '주민 재정착 지원방안' 마련 중

□ 사업 속도가 빠르고 입지가 우수한 곳은 '21년 말부터 입주자 모집 착수

○ 또한, 입주자 모집계획, 관심지구 알림 서비스\* 등이 포함된 '30만호 전용 (모바일)홈페이지' 연내 개설

\* 직장위치 / 가용자산 등 입력 ☞ 맞춤형 주택 소개, 전화번호 입력 ☞ 입주자 모집시 문자 알림

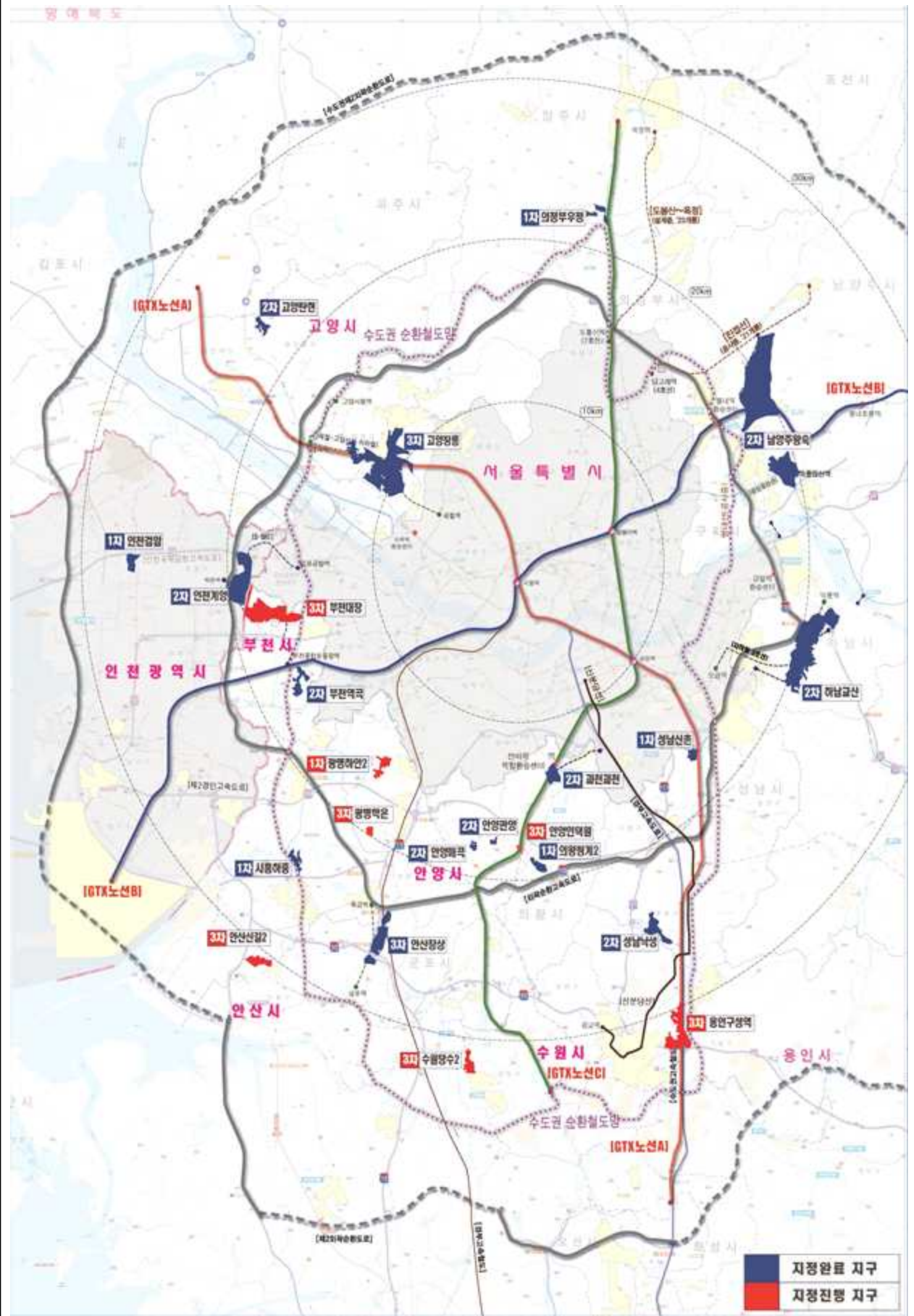
【 수도권 주택 30만호 연도별 입주자모집 계획 (만호, 변동가능) 】

구분	계	'22년까지	'23년	'24년	'25년	'26년이후
주택수	30	7.0	6.7	5.8	6.1	4.4



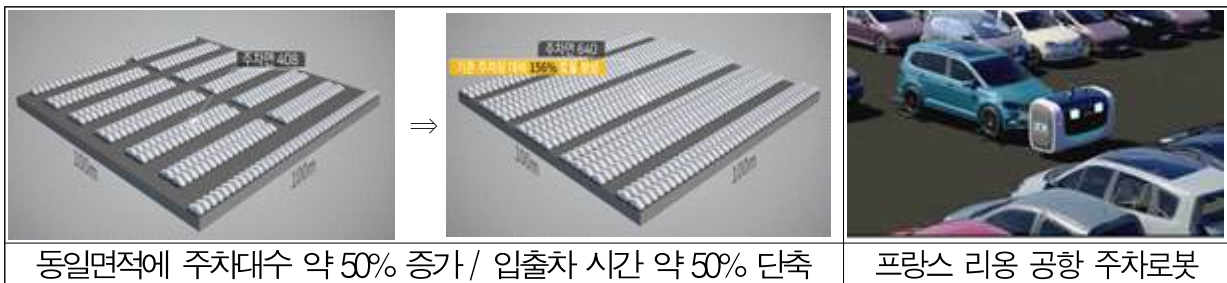
참고

수도권 30만호 지구 위치도



## (2) 3기 신도시 조성방안

- (교통편리 도시) 서울 도심까지 30분 내 출퇴근 가능하도록 광역교통 대책 추진 및 신도시 내 10분 안에 이동 가능한 미래교통 도시 구현
  - GTX-B(남양주왕숙\*), 고양선(고양창릉), 하남선(하남교산), 부천대장·인천계양(S-BRT) 등 광역교통대책에 약 8조원 투자
    - \* 규모가 가장 큰 남양주 왕숙 신도시는 추가 교통대책 마련 중
  - 지하철은 내년(상반기)까지 철도망 계획을 확정하고 설계 등 사업 본격화
    - \* 지하철역 등 역세권에 청년·신혼부부용 주택을 문화·보육시설과 함께 공급
  - S-BRT는 자율주행차로 운행하고, 공유형모빌리티 도로·공유시설(주차·충전) 설치 및 공공주차장 중심으로 주차로봇시스템 도입



동일면적에 주차대수 약 50% 증가/ 입출차 시간 약 50% 단축

프랑스 리옹 공항 주차로봇

- (스마트 도시) 가상의 신도시\*를 통해 교통·환경·상하수도 등을 체계적으로 관리하고, 첨단물류 등으로 삶이 편리한 스마트 신도시 구현
  - \* 디지털 트윈 : 교통시설, 상하수도관 등을 가상도시에서 시뮬레이션하여 최적으로 도시를 건설하고, 준공 후에도 효율적으로 도시관리
  - 사이버 보안, 스마트 IoT 등 일반적인 스마트 서비스는 공통 적용하고, '25년 상용화 기술 중심으로 특화 서비스 선별 적용
    - \* 국가 시범도시(세종·부산) 성과를 바탕으로 신도시별·분야별 특화된 스마트서비스 제공
  - 신도시 내 물류량을 수용하는 첨단물류시설을 구축하고, 일부 시범단지의 경우 드론 택배, 로봇 배송 등 첨단 운송수단 적용
- (디자인 도시) 도시건축 통합계획으로 창의적인 도시경관을 조성하고 랜드마크 건축물, 입체공원 등으로 도시의 상징적 이미지 창출



- 도시별 특화구역, 복합환승센터 등을 **특별건축구역\***으로 지정하고 **창의적인 랜드마크 건축**으로 독특한 도시 이미지 창출

\* 대지 안의 조경, 건폐율, 용적률, 높이제한 배제 등의 특례를 적용

< (예시) 3기 신도시 특별건축구역 >



- 도시 조성과정에서 **미래사회의 변화**를 반영하여 **유연한 공간활용**이 가능하도록 **한국형 White Zone\*** 등 도입

\* 단일용도가 아닌 주거·상업·업무 등 다용도 융복합 개발이 가능하도록 선택·결합 가능한 용도범위 부여

- 녹지와 건물이 공존하고 공원 내 다양한 교육·문화공간이 설치되는 **입체적인 랜드마크 공원\*** 조성

\* 지자체와 협의하여 관련 규정 마련



- **(아이키우기 좋은 도시)** 유치원을 100% 국공립으로 공급하고, 모든 아파트단지에 국공립 어린이집 계획

- 아이들이 길을 건너지 않고 등·하교 할 수 있도록 **보행동선·단지를 설계**하고, 통학로 주변에 **보호구역을 설정\***해 **안전한 보행환경** 조성

\* (필요시설) 문화체육시설, 공부방, 방과 후 돌봄센터 등 / (기피시설) 사행성 용도 등

- **(친환경 에너지절약 도시)** 전체 면적의 약 1β을 **공원·녹지**로 확보하고 자연상태의 물 순환 체계를 유지하는 **저영향개발기법\*(LID)** 적용

\* 빗물을 유출시키지 않고 땅으로 침투·여과·저류하여 자연상태의 물 순환 체계를 유지

- 공공시설에 태양광 설치, 지구계획 단계부터 **제로에너지 건축계획** 반영, S-BRT는 모두 수소버스로 공급 등 **에너지 자립도시** 구현

**참고**

**3기 신도시 개발구상안(마스터플랜 공모 완료 3개 지구)**

**□ 남양주 왕숙 : 공생도시(共生都市)**



- 개발방향
  - 경제·생태·초연결·행복도시
- 주요내용
  - 친환경문화복합, 사회경제복합, 비즈니스복합 등의 모든 생활권을 공원·녹지로 연결
  - 집에서 도보로 10분내에 대중교통을 이용할 수 있도록 GTX-B역, S-BRT 신설
  - GTX-B·경춘선·S-BRT 통합플랫폼을 신도시 관문의 랜드마크로 조성

**□ 하남 교산 : CO-LIVING PLATFORM**



- 개발방향
  - 친환경·교통친화·친육아환경·일자리(자족)·다양한 거주환경
- 주요내용
  - 자족중심 생활권과 주거중심생활권 안에 보행중심의 12개 소생활권 구성
  - 지하철 신설역 중심으로 3곳의 사업·문화·생활SOC가 집적된 역세권 복합용지 계획
  - 중부고속도로 단절구역을 연결하는 인공 도시고원 조성 및 미래형 복합용지 계획

**□ 인천 계양 : Hyper Terra City**



- 개발방향
  - 포용·연결·융합·공유의 Hyper Terra City
- 주요내용
  - 주거단지 등에서 도보로 8분 거리 내에 S-BRT 역사 배치 및 노선 입체화
  - 모든 생활권 200m 이내 공원·녹지 배치 및 굴포천 중심의 생태습지 등 조성
  - S-BRT 노선과 녹지축(계양산-굴포천)의 교차점은 첨단산업 클러스터 조성

※ 개발구상안은 사업추진 상황에 따라 변동 가능

### (3) 기존 수도권 공공택지 내 아파트 지속 공급

- 주거복지로드맵, 수도권 30만호 등에 반영된 수도권 공공택지에서 '20년 이후 공급할 아파트 물량은 총 77만호
- 이중 50% 이상을 '23년까지, 年 11만호 수준 입주자 모집 추진

【연차별 공공택지 입주자 모집 계획(既 확보한 택지 기준)】

구분	계	'20년	'21년**	'22년	'23년	'24년	'25년 이후
호수(만호)	77	10.1	11.6	11	11.7	10.5	22.1

\* 사업추진 상황에 따라 변동 가능 / \*\* 사전청약물량 0.9만호 반영

- 일부 신도시 및 공공택지에 대해 사전청약제를 통한 조기 분양 추진
  - (개요) 공공택지에서 공급되는 공공분양 주택의 조기 공급을 위해 본 청약 1~2년 전에 일부 물량에 대한 사전청약 선정
    - \* 사전청약 당첨자는 본 청약시까지 요건을 갖춘 경우, 100% 당첨
  - (적용방안) 사전청약자가 본 청약까지 대기하는 시간을 최소화하기 위해 지구계획, 토지보상 등 일정절차가 완료된 곳에 우선 적용
    - \* 지구계획 → 토지보상 → 택지조성사업 → 사전청약 → 주택사업승인 → 주택착공 → 본청약
    - 사전청약자 선정은 본 청약과 동일한 기준을 적용하며 사전청약시 구체적인 단지 위치, 개략적인 설계도, 예상 분양가\* 등의 정보제공
      - \* 정확한 분양가는 본 청약시 확정
  - (적용물량) '21년 사전청약 물량은 약 9천호이며 구체적인 입지는 사업추진 상황 등을 고려하여 '21년 상반기 중 확정

※ 금번 주택공급 기반 강화방안으로 '22년까지 7만호 부지를 추가 확보, '23년 이후 수도권에 연평균 25만호 + α 수준의 주택공급 가능

\* 필요시 추가 공급이 가능하도록 서울을 포함한 수도권 내 신규 공급 후보지 관리 중

## 5. 공급유형별 투기방지 방안

### □ (정비사업) 시세차익 목적의 조합원 입주권 구입 시 불이익 부여

\* 공공재개발, 소규모 정비사업(가로주택정비 및 소규모 재건축) 등

- 도시규제 완화 등을 적용할 사업구역에서 투기가 우려되는 경우, 해당 조합의 정관에 의무적으로 투기방지 대책\* 반영 요청

\* (예) 조합 정관에 “조합정관 변경일 이후에 취득한 조합원 입주권에 대해서는 주변 시세 수준으로 분양” 등을 명시→ 사업선정 의무사항 등으로 운영

※ 이번 정책에 따른 사업선정 이후 정비구역 일대의 가격동향 및 거래량을 모니터링→ 필요시 토지거래허가구역 지정 검토

### □ (정비사업 외) 지구지정 방식 사업\*은 사업단계별 조치 시행

\* 지구단위계획구역 사업, 도시개발사업, 공공주택지구 사업, 공장이전부지 사업 등

- (지구지정 이전) 대상지 일대 지가변동, 토지거래량 등 모니터링

- 투기성 거래 증가 시 관계기관 **합동 투기단속반** 운영

- 다만, 대규모 개발사업으로서 계획 발표 시 주변지역 매수심리 자극 우려가 큰 지역은 토지거래허가구역 지정 추진

- (지구지정 이후) 주민공람 공고 즉시 개별법에 따라 개발행위를 제한\*하고, 불법 지장물 설치 등 불법행위 방지

\* 지구 내 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지 형질변경 등의 행위제한

※ 필요시 대출 규제, 세제 보완 등 종합적인 대책을 강구

## IV. 추진일정

추진과제	조치사항	추진일정	소관부서
<b>1. 정비사업 활성화</b>			
<b>(1) 공공 재개발 사업 활성화</b>			
주택공급활성화지구 제도 도입	주택법 개정	'20.10월	주택정책과
공간지원리츠를 통한 비주거시설 매입	출·용자 지원	리츠설립시	도시재생 경제과
공공재개발 사업 기금 용자기준 완화	HUG 업무지침 개정	'20.6월	도시재생 경제과
정비사업 대출보증 개선	공사비 납부 취급	'20.6월	주택기금과
이주용 기금용자 지원	HUG 업무지침 개정	'20.6월	도시재생 경제과
영업대책 국비지원 (도시재생사업 인정제도)	도시재생법 시행령 개정	'20.9월	도시재생 정책과
수익공유형 전세주택 운영	HUG 업무지침 개정	'20.6월	주택기금과
지분형 주택 공급방안 마련	-	'20.9월	주택정비과 LH·SH
소형 비주거 시설 소유자 주택공급 기준 조합정관 위임	서울시 도시환경정비 조례 개정	'20.12월	서울시
세입자 이주대책 강화	도시정비법 시행령 개정	'20.12월	주택정비과
공공재개발 시범사업 부지 확보	시범사업 공모 등	'20.9월	주택정비과 서울시 LH·SH
<b>(2) 소규모 주택 정비사업 보완</b>			
공공참여 가로주택 정비사업 분양가상한제 제외범위 확대	주택법 시행령 개정	'20.9월	주거재생과
가로주택 정비사업 주택도시기금 용자금리 인하	기금운용계획 변경	'20.6월	도시재생 경제과
용적률 완화 조건 등 개선	소규모정비법 개정 서울시 조례개정	'20.12월	주거재생과 서울시
주차장 설치의무 완화	소규모정비법 시행령 개정	'20.9월	주거재생과



추진과제	조치사항	추진일정	소관부서
가로주택정비사업 사업관리	공공참여형 2차 공모	'20.6월	주거재생과 서울시 LH·SH
소규모재건축 업무처리기준 작성	서울시 업무지침 작성	'20.7월	서울시
소규모재건축 사업관리	소규모재건축 행정지원 TF 구성운영	'20.9월	서울시
<b>(3) 역세권 민간 주택사업 활성화</b>			
역세권 범위 및 대상사업 확대	서울시 관련 조례 및 지침 개정	'20.12월	서울시
<b>2. 유휴공간 정비 및 재활용</b>			
<b>(1) 준공업지역 내 공장이전 부지 활용 순환정비</b>			
산업부지 의무확보 비율 완화	서울시 조례 개정	'20.12월	서울시
준공업지역 시범사업 부지확보	시범사업 공모	'20.12월	국토부 서울시 LH·SH
<b>(2) 1인용 주거공급 활성화</b>			
오피스·상가 용도변경	주택건설기준 개정	'20.9월	주택건설 공급과
	기존주택 매입임대 업무처리지침 개정	'20.6월	공공주택 지원과
	공공주택특별법 및 같은 법 시행령 개정	'20.9월	공공주택 지원과
다중주택 건축규제 완화	건축법시행령 개정	'20.9월	건축정책과
오피스·상가 용도변경 시범사업	-	'20.10월	공공주택 지원과
<b>3. 서울 도심 내 유휴부지 추가 확보</b>			
도심형 공공주택 공급	사업승인완료	'21~'22년	공공택지 기획과
<b>4. 도심 내 신규입지 확보 및 3기 신도시 조기 공급</b>			
수도권 30만호 조기 공급	분양개시	'21.下	공공택지 기획과
수도권 공공택지 아파트 지속공급	사전청약제 시행	'21.下	공공택지 기획과