

 국토교통부	보 도 자 료		
	배포일시	2020. 11. 26(목) 총 5매(본문5)	
담당 부서	부동산개발 정책과	담당자	• 과장 오성익, 사무관 권지현, 주무관 김민규 • ☎ (044) 201-3438, 3450
	공공택지 관리과	담당자	• 과장 김은정, 사무관 박장근, 주무관 정혜미 • ☎ (044) 201-4524, 3357
	주택정책과	담당자	• 과장 장우철, 사무관 이중곤 • ☎ (044) 201-3325
보 도 일 시		2020년 11월 27일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 11.26(목) 11:00 이후 보도 가능	

공동주택용지 공급제도, 추첨→ 평가 방식으로 개선

- 주택품질 등 실질 평가...건설 업체에 우선공급·만족도 향상 기대 -

- 사회적 기여, 주택 품질 등을 평가하는 공급방식 도입
- 택지 특성에 따라 임대주택 건설, 이익 공유, 특화설계 등 심사 평가
- 기존의 추첨 공급방식은 개선하고 점차 추첨 비중 축소
- 매입약정, 공공전세 주택건설 우수 업체는 우선 공급·가점 부여

□ 앞으로 「택지개발촉진법」 및 「공공주택특별법」에 근거하여 조성된 2기·3기 신도시 등 공공택지 내 공동주택 건설용지를 공급할 때에는 단순 추첨 공급이 아니라 입찰에 참여한 업체에 대한 평가를 통해 택지를 우선 공급하는 방식을 도입한다.

○ 국토교통부(장관 김현미)는 '21년부터 추첨방식 참여요건을 다양화하고, 주택품질이나 주거복지 등 참여업체의 사회적 기여도를 평가하여 건설한 업체를 대상으로 공공택지 공급을 추진한다고 밝혔다.

□ 현행 택지개발지구 및 공공주택지구 내의 공동주택 건설용지는 '84년 「택지개발촉진법」 시행령에 추첨 공급 방식을 원칙으로 규정한 후, 일시적으로 채권 입찰제 등이 시행('05~'06년)된 바 있었으나 추첨 공급을 유지해 왔다.

- 낙찰가격이 높은 업체에 공급하는 경쟁입찰 방식 등은 주택 분양가를 상승시킬 우려가 있어 「택지개발촉진법」 및 「공공주택특별법」에 따른 택지 공급에 있어서는 기존의 추천제를 유지해 왔으나,
- 운에 의존하는 추천 공급방식 하에서는 낙찰가능성을 높이기 위해 폐이퍼컴퍼니와 같은 계열사를 동원하여 편법입찰하는 행위(소위 '별떼입찰'), 청약 경쟁 과열 문제 등이 발생하였다.
- 또한 토지 수용을 통해 조성된 공적 자산인 공공택지를 공급받은 건설사가 주택품질 제고, 주거복지 향상 등에 기여할 필요성이 있다는 사회적 요구도 지속 제기되어 왔다.
- 이에 형식적인 참여 요건*만을 평가하여 각종 부작용을 야기했던 기존 추천 공급 방식을 전면 개선하여, 실질적인 요건을 평가하는 방식으로 전환하는 개선방안을 마련하게 되었다.

* 최근 3년간 주택건설실적, 건산법·주택법상 등록, 주택건설사업자등록 등

□ 구체적인 제도개선 추진 내용은 다음과 같다.

① 사회적 기여, 주택품질 등을 평가하는 경쟁 공급방식 활성화

- 공급할 필지의 특성에 따라 주된 경쟁 요소를 차별화하고, 택지 입찰 참여한 업체들에 대해 임대주택 건설 계획, 이익 공유 정도, 특화 설계 등을 평가하여 택지를 공급한다.
- 우선, 일정비율의 임대주택 건설을 의무화*하고 입주민 편의제공, 단지 내 커뮤니티 시설 등 사회적 기여 관련 사업계획을 평가하여 우수업체에 택지 공급한다.

* 지역별 임대주택수요, 입지여건 등에 따라 탄력적 운영 계획

- 이를 통해 건설된 임대주택은 민간분양주택과 구별되지 않도록 동·호수 랜덤방식으로 선정·매입하여 향후 저렴한 수준의 공공임대로 공급할 계획이다.

○ 또한, 주택건설 및 분양 시 발생하는 이익을 주택건설사업에 투자한 일반 국민과 공유하는 **공모리츠*** 방식을 도입하고, **주식 공모 비율, 목표 배당률, 소액 투자자에 대한 주식 배정 계획** 등을 평가하여 공공택지 공급 대상자를 선정한다.

* 토지, 주택 등을 자산으로 하며 보유한 자산의 운용·개발 등을 통해 발생한 이익을 주주(공모 주식비율 최소 30% 이상)에게 배당하는 부동산 간접 투자기구

** 공동주택용지 외 **자족용지(상업, 업무용지 등)**에 대하여도 공모방식 운영계획

- 이 때 제도개선 취지에 맞게 운영될 수 있도록 공급계약 체결 전 협약을 통해 **공모조건 등을 부여**하고 공모비율 미충족 등 위반시에는 **계약해지 및 원상회복** 조치하는 한편, 안정적이고 투명한 사업 관리를 위해 LH 등 공공기관이 **자산 관리**를 수행(LH AMC 등)하는 경우부터 우선 적용을 검토한다.

○ 아울러 역세권, 공원 인근 등 **특화발전이 요구되는 지역**에 대하여 민간이 디자인 개선요소를 제안하는 **특별설계공모**를 통한 택지 공급방식도 **보완**한다.

- 창의적 도시공간 조성을 위해 **특화설계 계획**을 위주로 평가하되, 주택품질이나 건축 효율성 등의 평가항목도 새롭게 도입된다.

- 또한, 중소기업 참여가 활성화되도록 **컨소시엄**을 구성할 경우 가점을 부여하고, **설계비 보전 규모를 확대***하여 설계비용 부담도 완화한다는 방침이다.

* 현행 참가자 전체에 대해 5천만원 한도로 설계비 보전 → 1~2억원 한도로 확대

○ 경쟁 공급 방식을 활성화함으로써 **주택품질 향상**과 주거복지에 기여할 수 있는 **건전한 업체**에 택지를 공급하여 **벌떼입찰** 문제를 해소하는 한편, 민간의 임대주택 건설을 활성화하고 건설된 임대주택을 **동·호수 랜덤** 방식으로 매입하여 민간분양용지 내 공공임대가 혼합되는 **소셜믹스 효과** 및 임대주택 디자인 개선 효과도 나타날 전망이다.

- 또한 주택 건설사업에서 발생하는 이익을 서민·중산층 국민과 공유하여 국민 소득 상승 효과가 기대되며, 특화설계 평가를 통해 주민 편익성을 고려한 창의적인 도시 설계도 유도할 수 있을 것으로 기대된다.
- 택지를 공급받을 목적으로 경쟁하는 과정에서 공동주택 건설이 부실화되는 것을 방지하기 위해, 업체가 낙찰받은 택지에서 부실 시공 문제가 발생했을 경우 해당 업체는 향후 공공택지에 입찰 참여가 제한된다.

② 기존의 추첨 공급방식 개선

- 기존의 추첨 공급 방식은 참여하는 업체에 대해 일부 실적 요건*을 확인하여 폐이퍼컴퍼니 차단 효과는 있었으나, 외형적인 기준에만 초점을 둔 문제가 있었다.

* 최근 3년간 주택건설실적, 건산법·주택법상 등록, 주택건설사업자등록 등

- 이에 앞으로 친환경·주택품질* 관련 지표, 공적 인증 받은 지표 등을 택지 청약 기준으로 활용하여 일정 수준 이상의 업체에 공급 우선권을 부여하고, 택지 수급에만 목적을 둔 계열사의 공공택지 응찰을 차단할 예정이다.



* 하자심사분쟁조정위원회 하자 판정 건수를 우선 고려하고, 주민 만족도 관련 지표 설계(21년)

- 또한, 「서민·중산층 주거안정 지원방안」(11.19)에서 발표한 매입 약정형 매입임대주택, 공공전세주택사업 등에 참여한 실적이 우수한 업체가 입찰 참여할 경우 우선공급·가점적용 등을 추진한다.(21년 시행) 가점부여 방안 등 구체적인 내용은 12월 중 별도로 마련하여 발표할 계획이다.

- 경쟁 방식 도입에 따라 참여 업체들에게 적응 기간을 두고, 경쟁 요소를 즉시 충족하기 어려운 업체들의 소외를 방지하기 위해 일부 지구는 추첨 공급 방식을 유지할 계획이다.

- 개선된 청약자격 획득에 소요되는 기간(약 1년)을 감안하여 '21년까지는 친환경·주택품질 관련 지표 등 신규 지표들을 도입하지 않고 기존의 추첨 청약 기준을 유지한다.

- 택지 공급방식 제도개선 내용은 「택지개발촉진법」 및 「공공주택특별법」 시행령에 반영하여 택지개발 사업시행자들이 추첨 공급 외 경쟁 방식으로 공동주택용지를 공급할 수 있도록 할 계획으로, 경쟁 공급 방식을 '24년까지 총 공급되는 공공택지 내 공동주택용지의 60% 이상으로 확대할 예정이다.
- 국토교통부 부동산개발정책과 오성익 과장은 “공공택지의 공급 제도 개선을 통해 향후 주택품질 및 사회적 기여 정도가 높은 업체에 택지가 공급됨으로써 건전한 택지 공급질서가 확립될 것으로 기대한다”면서,
 - “경쟁 방식으로 공급하는 택지의 비율을 점차 늘려 나가고, 향후 입주민 만족도가 높은 업체에 대한 택지 공급우대 등을 시행하여 전반적인 주거 만족도 향상을 도모할 계획”이라고 밝혔다.

  <p>공공누리 공공저작물 자유이용허락</p>	<p>이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 부동산 개발정책과 권지현 사무관(☎ 044-201-3438), 공공택지관리과 박장근 사무관(☎ 044-201-4524), 주택정책과 이종곤 사무관(☎ 044-201-3325)에게 문의하여 주시기 바랍니다.</p>
--	---