
 국토교통부		보 도 자 료		
		배포일시	2021. 2. 22.(월) / 총 5매	
담당 부서	국토교통부 주택정비과	담당자	• 과장 김기용, 사무관 김태웅, 신용화, 주무관 양승혁, 지영근 • ☎ (044) 201-3387, 3394	
	한국토지주택공사	담당자	• 부장 정우신, 나영수 • ☎ (02) 6363-0454, 0453	
	한국부동산원	담당자	• 처장 김세형, 부장 서재일 • ☎ (053) 663-8125	
보 도 일 시		2021년 2월 23일(화) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 2. 22.(월) 11:00 이후 보도 가능		

23일부터 공공 직접시행 정비사업 컨설팅 모집

- 사업계획(안), 예상 분담금 등 사업 추진을 위한 핵심 정보 제공
- 희망하는 경우 공공재건축·공공재개발과 비교·분석 지원

□ 국토교통부(장관 변창흠)와 서울특별시(서울시장 권한대행 서정협)는 「공공주도 3080+」(2.4)의 성공적인 추진을 위해 공공 직접시행 정비사업 컨설팅 단지 모집을 2월 23일(화)부터 3월 31일(수)까지 실시한다고 밝혔다.

- 이번 컨설팅은 조합 등에게 공공직접시행 정비사업의 장점을 적극적으로 알리고, 기존 정비사업*과의 차이를 비교하여 주민이 사업방식을 합리적으로 정할 수 있도록 돕기 위한 것이다.

* 조합 단독 시행방식, 공공이 사업 관리자로 참여하는 공공재개발·공공재건축 방식

□ 국토부와 서울시는 지난 4일 「공공주도 3080+」을 통해 공공이 정비사업을 주도하며 이해관계 조율, 공익 확보 등을 적극 수행하는 “공공직접시행 정비사업”을 발표한 바 있다.

- 공공직접시행 정비사업은 LH·SH등 공공시행자가 주민동의를 거쳐 재개발·재건축의 시행자가 되어 사업계획을 주도하며 도심 내 신속한 주거환경 정비 및 주택공급을 도모하는 제도이다.

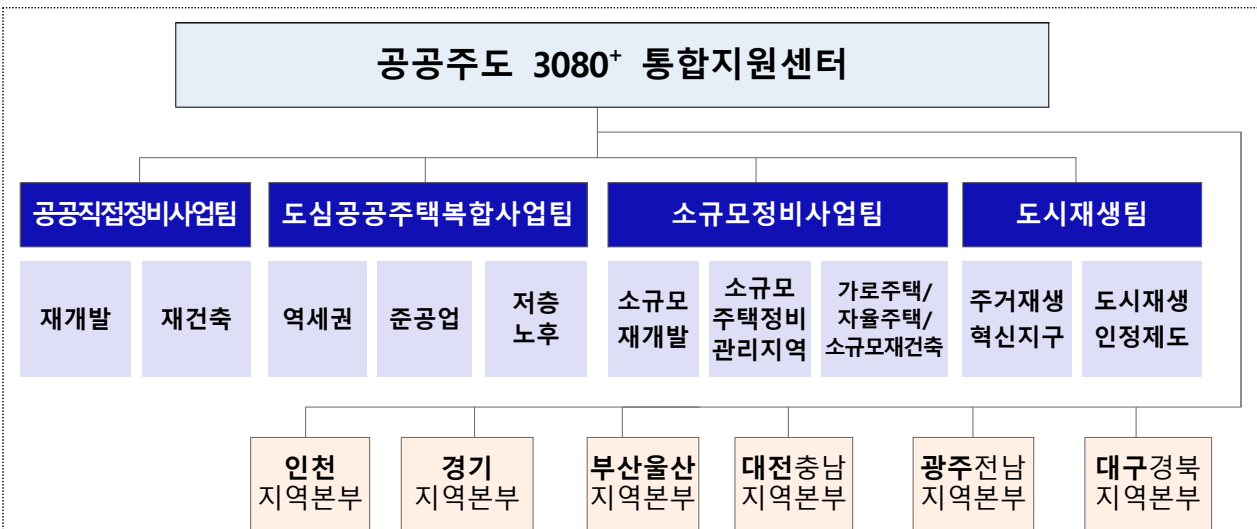
- 공공직접시행 정비사업을 추진하면 사업계획 통합심의 등을 통해 행정절차를 간소화할 수 있어 정비구역 지정부터 이주까지 소요되는 기간을 5년 이내(중전 13년)로 단축되며,
- 공공시행자는 1단계 종상향 또는 법적상한용적률의 120% 상향 등 도시규제 완화와 재건축 부담금 면제 특례를 토대로 민간 정비사업으로 추진할 경우보다 10~30%p 높은 수익률을 보장한다.

1. 컨설팅 개요

□ (컨설팅 기관) 컨설팅은 지난 2월 17일 LH 등 공급 유관기관과 함께 확대 개소한 공공주도 3080+ 통합지원센터*(이하 통합지원센터)에서 실시한다.

* 서울 용산구 한강대로 372 KDB 생명타워 28층

- 또한, 서울 뿐만 아니라 경기, 인천 및 지방 광역대도시권에도 통합지원센터를 설치·운영하여 현장 밀착형으로 사전 컨설팅을 지원할 계획이다.



※ 통합지원센터는 사업안내, 컨설팅, 사업제안접수 및 교육·홍보 등의 업무를 수행하며 국민들과 사업시행자, 정부 및 지자체를 연결해주는 HUB역할 수행

- (신청자격) 컨설팅은 기존 정비구역 또는 정비예정구역이 대상으로, 구역을 대표하는 추진위원장 또는 조합장이 신청할 수 있다.
 - 단, 추진위원회 구성 전으로 대표자가 불명확한 초기 사업장은 추진위준비위원회 또는 소유자 협의회 대표 등 주민을 대표할 수 있는 자*가 신청할 수 있다.
 - * 필요 시 통합지원센터 면담, 지자체 등을 통해 주민 대표성 확인
- (대상) 컨설팅 대상 사업은 공공 직접시행 정비사업('21.2.4), 공공재개발('20.5.6), 공공재건축('20.8.4)이다.
 - 신청인이 원하는 경우 공공 직접시행 정비사업과 공공재개발 또는 공공재건축과의 사업성·건축계획(안) 등 비교·분석 지원한다.
 - ※ 기존 공공재개발, 공공재건축 참여 사업장에서도 조합에서 희망 시 공공 직접시행 정비사업과의 비교·분석을 지원

2. 주요 컨설팅 항목

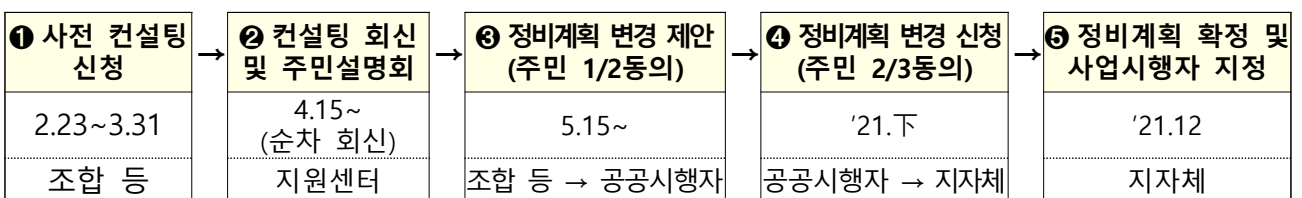
- 공공직접시행 정비사업 컨설팅 주요 내용은 다음과 같다.
 - (사업 안내) 공공직접시행 정비사업의 구조와 절차를 설명한다. 특히, 지난해 발표한 공공재개발 및 공공재건축과 공공직접시행 방식에서 주민과 공공의 역할을 비교하여 각 사업에 대한 주민의 이해를 돕는다.
 - (사업성 분석) 기존 정비계획을 토대로 산출한 기대수익률 및 추정분담금(재건축부담금 포함)과 공공 직접시행 정비사업 추진 시 기대수익률 및 분담금을 비교 제시하여 조합 등이 참여 여부를 합리적으로 판단할 수 있도록 지원한다.
 - (건축계획안) 공공직접시행 시 예상되는 용적률, 높이 등을 고려하여 단치배치, 세대구성 등 개략사업계획 수립을 지원하고, 건축구상(안)도 사전에 확인할 수 있도록 한다.

- 건축구상(안) 수립 등 컨설팅 과정에서 주민들과 적극적으로 소통하여 주민들의 요구사항이 컨설팅 결과에 충분히 반영될 수 있도록 할 계획이다.

3. 향후 계획

- 공공직접시행 정비사업 컨설팅 일정은 다음과 같다.
 - 통합지원센터는 인·허가권자인 지자체와 협의 후 공신력 있는 컨설팅 결과를 4월 중순부터 신청인에게 순차적으로 회신한다.
 - 컨설팅에 참여한 단지는 컨설팅 결과를 토대로 주민 1/2 이상의 동의를 거쳐 공공시행자에게 공공직접시행 정비사업을 위한 정비계획 변경(예정구역은 정비계획 수립 제안)을 제안하게 된다.
 - 이와 관련하여, 지자체·공공시행자는 사업추진을 위한 주민동의 확보를 위해 컨설팅 완료 후 컨설팅 결과에 대한 주민설명회*를 개최할 예정이다.(’21.2분기)
- * 코로나 상황 등을 감안하여 필요 시 소규모 또는 비대면 설명회 개최
- 정비계획 변경 제안을 받은 공공시행자는 개략 정비계획을 토대로 입지 여건, 주민 선호 등을 반영한 구체적인 정비계획안을 마련하고, 정비계획안에 대한 주민 2/3 동의를 얻게 되는 경우,
 - 정비계획의 수립권자인 지자체는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 공공시행자가 제안한 정비계획안을 정비계획으로 최종 확정한다.

< 공공 직접시행 정비사업 초기 사업 절차 >



- 국토교통부 김영한 주택정책관은 “공공 직접시행 정비사업은 민간 정비사업 대비 더 나은 수익률을 보장해줄 뿐만 아니라 공공의 투명성, 공정성 등을 고려할 때 종전 방식보다 소유자들의 재산권 보장*에도 유리한 방식”이라면서,

* 기존 조합방식도 토지주의 기존 자산의 처분권한을 조합에게 이전하여 사업 추진

- “사전 컨설팅을 통해 많은 주민들이 공공 직접시행 정비사업에 올바른 접근을 할 수 있도록 지원하고, 조속히 사업지가 확정될 수 있도록 지자체, 유관기관과 총력을 다하겠다”고 밝혔다.

※ 컨설팅과 관련한 자세한 사항은 공공정비사업 통합지원센터 대표 전화(☎1670-3080) 또는 유관기관 누리집(홈페이지)으로 확인 가능



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 주택정비과 김태웅 사무관(☎044-201-3387)에게 문의하여 주시기 바랍니다.