

 국토교통부	보 도 자 료	
	배포일시	2021. 9. 24.(금) / 총 4매(본문3, 참고1)
담당 부서	도심주택총괄과	담당자 • 과장 전인재, 사무관 배운형 • ☎ (044) 201-4381, 4384
보도일시		2021년 9월 27일(월) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 9. 26.(일) 11:00 이후 보도 가능

3080+ 주택공급대책 법률 시행, 사업 본궤도 올라 증산 4구역 등 사업설명회…10월 중 예정지구 지정

- 3080+ 주택공급대책에 따라 도심공공주택복합사업 등 신사업을 도입하기 위한 「공공주택특별법」, 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특별법」, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」과 해당 법률의 시행령·시행규칙이 9월 21일(화)부터 시행되었다.
- 국토교통부(장관 노형욱)는 이번 법률 시행에 따라 그동안 정부가 발표해 온 다양한 도심주택공급 사업에 대한 제도적 근거가 마련됨에 따라 예정지구 지정 등 법적 절차에 본격적으로 착수하는 등 사업 추진에 속도를 낼 것이라고 밝혔다.

법률명	개정법령 주요 내용
공공주택 특별법	△ '도심 공공주택 복합사업' 신설 - (법) 사업절차, 현물보상의 근거, 토지등소유자의 시공사 추천 등 - (하위법령) 사업 유형 및 입지요건, 도시규제 완화, 주민협의체 구성 등 △ 이익공유형 분양주택 도입 - (법) 개념, 공급받은 자의 거주 의무 등 - (하위법령) 공급가격 및 환매조건, 거주 의무기간, 입주자격 등
빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법	△ '소규모 재개발사업' 신설 - (법) 사업절차, 시행예정구역 지정, 권리산정기준일 등 - (하위법령) 대상지역 요건, 도시규제 완화, 임대주택 인수 절차 등 △ '소규모주택정비 관리지역' 신설 - (법) 사업개념, 관리계획 수립절차, 기반시설 설치비용 보조 등 - (하위법령) 관리지역의 대상요건, 관리계획의 내용, 건축규제 특례 등
도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법	△ '주거재생 혁신지구' 신설 - (법) 사업 개념, 토지수용 요건, 현물보상의 근거, 토지등소유자의 시공사 추천 등 - (하위법령) 대상지역 세부기준, 동의자 수 산정방법, 현물보상 방법 등

- 우선, 후보지가 많고 진행속도가 빠른 도심 공공주택 복합사업의 경우 그동안 6차례에 걸쳐 56곳, 총 7.6만호 규모의 사업후보지를 발표하였으며, 주민들의 적극적인 호응으로 이미 17곳(2.5만호 규모)에서 사업참여 동의율 2/3 이상을 확보하고 있는 상황이다.
- 이처럼 동의율이 높은 구역을 중심으로 9월말부터 사업계획 2차 설명회 및 지구지정 제안을 거쳐 10월 중에는 예정지구 지정을 하는 등 신속하게 사업을 추진할 계획이다.
- * (사업절차) 지구지정 제안 → 예정지구 지정 → 중도위 심의 → 본지구 지정
- 특히, 가장 먼저 주민동의를 확보한 증산4구역은 9월 28일 2차 설명회(온라인 방식)를 개최하여 주민들에게 용적률 인센티브, 예상 분담금 등을 공개하고, 10월초에는 '연신내역, 방학역, 쌍문역동측' 구역들에 대한 2차 설명회도 이어나갈 예정이다.

《 주민동의 확보구역 현황(누계) 》

(9.23일 기준)

2/3 이상	17곳 (2.5만호)	방학역 인근, 쌍문역 동측, 쌍문역 서측, 창동674일대, 쌍문1동 덕성여대인근, 신길2구역, 증산4구역, 연신내역인근, 녹번 근린공원, 불광 근린공원, 불광 329-32, 수색14구역, 고은산 서측, 창2동주민센터인근, 수유12구역, 용마터널 인근, 신길15구역
50% 이상	22곳 (2.8만호)	방학2동 방학초교인근, 녹번역인근, 미아16구역, 상봉터미널 인근, 미아역 동측
30% 이상	29곳 (3.8만호)	신길4구역, 송중동 주민센터인근, 삼양역 북측, 미군부대 캠프조지 인근, 제물포역 인근, 원미사거리 북측, 용마산역 인근
10% 이상	39곳 (5.5만호)	가산디지털역 인근, 영등포역 인근, 새절역 동측, 용두·청량리역 인근, 수유역 남측1, 수유역 남측2, 대구 신청사 인근, 당감4구역, 중동역 북측, 중동역 서측

- 이와 함께 아직 동의율이 낮거나 반대 의견이 많은 구역에 대해서도 이번 법 시행과 선도구역 2차 설명회를 계기로 사업 인센티브가 구체화된 만큼 적극적인 홍보를 통해 주민들의 사업참여를 독려한다는 방침이다.

□ 또한 소규모주택정비 관리지역 및 주거재생 혁신지구의 경우 선도사업 후보지*를 중심으로 관리계획 수립, 주민동의(2/3) 확보 등을 거쳐 신속히 지구지정을 추진할 계획이다.

* 소규모주택정비 관리지역 20곳(1.7만호), 주거재생 혁신지구 7곳(0.37만호) 선도사업 후보지 기 발표 (4.29)

□ 국토교통부는 주민들의 동의가 빠른 만큼 이후 행정절차를 신속하게 진행하여 현재 2β 이상 동의를 확보한 구역들은 최대한 연말까지 지구지정을 추진한다는 방침이다.

○ 아울러, 지구지정* 등 향후 법적 사업절차를 진행하는 과정에서 경미한 법적 분쟁 가능성도 미연에 차단하여 사업 안정성과 신속성을 최대한 확보하는 차원에서, 법 시행전에 주민들이 자발적으로 제출한 동의서는 지구지정 절차를 진행하는 구역에 대해서는 동의서를 다시 한번 받기로 하였다.

* 법률상 지구지정은 토지등소유자 2/3 이상 및 면적 1/2 이상 동의 필요

○ 다만, 법 시행전에 서면 동의서를 제출한 경우에는 전자적 방식*으로 재동의 할 수 있도록 하여 신속한 사업 진행에 차질이 없도록 할 예정이다.

* 시행령 개정을 통해 서면 동의방법 외 전자문서 동의방법도 도입 완료

□ 국토교통부는 법 시행으로 3080+ 사업의 법적 근거가 마련되고, 주민 설명회를 통해 예상 분담금을 공개하는 등 사업 절차가 본 궤도에 오른 만큼, 예정지구 지정 및 본 지구지정 등의 행정절차가 신속히 이뤄질 수 있도록 최대한 지원할 것이라고 밝혔다.

  공공누리, 공공저작물 자유이용허락	이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 도심주택총괄과 배윤형 사무관(☎ 044-201-4384)에게 연락주시기 바랍니다.
---	---

참고

도심 공공주택 복합사업 절차

시행절차	주요내용
사업 제안 (비법정) (토지등소유자, 민간기업, 지자체 등)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 사업구역 특정 및 개발 컨셉 마련 ▶ 공공기관에게 자유롭게 사업제안
↓	
지구지정 제안 (공공기관→국토부·지자체)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 사업제안 검토 및 사업계획 수립, 주민설명회 ▶ 국토부·지자체 사전검토
↓	
예정지구 지정 (국토부·지자체)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 지구지정을 위한 공고로 갈음, 행위제한 효과 발생
↓	
사업추진 의사타진 (공공기관)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 1년 이내 토지등소유자의 2/3 이상 동의를 받지 못하면 예정지구 해제
↓	
지구지정 확정 (1년 내 2/3 동의 요)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 사업인정 고시 ▶ 보상평가 기준 시점 ▶ 지구지정 전 도시계획위원회 심의
↓	
민간시공사 선정 (토지등소유자)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 토지등소유자의 추천으로 시공사 선정
+	
부지확보 (공공기관)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 우선공급 희망자는 현물선납 약정 ▶ 우선공급 미희망자에 대해서는 현금보상(수용)
↓	
복합사업계획 수립 (공공기관)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 지구계획과 주택건설계획을 동시에 수립 ▶ 토지이용계획, 인구·주택 수용계획, 기반시설 설치계획
↓	
복합사업계획 승인 (지자체)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 복합사업계획 승인을 위한 통합심의위원회 운영 ▶ 용도지역 변경 + 지구단위계획 변경 + 건축기준 완화
↓	
착공	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 우선공급 동 호수 선정 및 일반분양 실시
↓	
입주	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 사업 제안~입주까지 4~5년 이내 완료