
 <p>국토교통부</p> <p>마이홈 도덕 www.myhome.go.kr</p> <p>마이홈 콜센터 1600-1004</p> <p>마이홈 사민센터 전국 36개소</p>	<b>보도자료</b>		 <p>경제의 틀을 바꾸면 미래가 달라집니다.</p>
	배포일시	2016. 8. 29(월) 총 7매 (본문 3매)	
	담당부서	국토부 • 주택정비과장 강태석, 사무관 유지만 ☎ (044) 201-3383, 3387	
2016년 8월 30일(화) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. * 통신 방송 인터넷은 8.29(월) 11:00 이후 보도 가능			

## □관악 강남아파트 재건축□등 7개 정비구역, 뉴스테이로!!

### - 뉴스테이 연계형 정비사업 하반기 공모결과 발표 -

□ 국토교통부(장관 강호인)는 □맞춤형 주거지원을 통한 주거비 경감 방안(4.28대책)□ 후속으로 실시한 뉴스테이 연계형 정비사업 하반기 공모 결과, 서울시 관악 강남아파트 재건축 등 7개 정비구역을 후보지로 선정\*하였다고 밝혔다. (참고1 □ 하반기 공모 선정구역 상세)

\* 1만호 수준의 뉴스테이 후보구역을 선정하고, 연내 사업부지 4천호 추가 확보

\*\* 후보지 선정후 해당 조합에서 뉴스테이 도입계획을 확정하는 경우 부지확보로 간주

○ 지역별로는 서울 1곳, 경기 1곳, 인천 2곳, 대전 1곳, 충남 1곳, 부산 1곳이며, 뉴스테이 약 1만호를 공급할 수 있는 수준이다.

#### 【하반기 공모 선정결과】

지역	선정구역 (개)	선정 구역명	공급예상 물량 (호)
총계	7	-	10,771
서울	1	관악 강남아파트 재건축	438
경기	1	파주 울목지구 재개발	695
인천	2	전도관 재개발	1,251
		십정5 재개발	1,971
대전	1	대화2 재개발	635
충남	1	대흥4 도시환경정비사업	1,992
부산	1	감만1 재개발	3,789

□ 이번 공모는 수요가 있는 곳에 뉴스테이를 공급하는 것을 목표로, 지난 7.11일부터 7.29일까지 전국 지자체를 대상으로 접수를 실시하였고, 서울시를 비롯 전국 9개 시·도가 총34개 정비구역을 신청하였다. (참고2 ⇨ 하반기 공모 신청구역 상세)

○ 이번 공모는 정량평가(75점)와 정성평가(25점)로 진행되었다.

- 정량평가의 경우 상반기 공모 보다 교통여건, 주택수급 상황 등 임대사업성에 대한 평가비중을 늘리고, 항목도 세분화하였으며, 지자체가 자체 평가하여 제출하면, 감정원이 검증하는 방법으로 진행하였다.

\* (평가점수 비중) 종전 50%→ 60% / (평가항목) 종전 6개→ 9개 (⇨참고3)

- 정성평가는 감정원이 실시하였으며, 현장방문을 통해 지자체와 조합에 대한 인터뷰, 배후지 임대수요 점검 등을 실시하였다.

- 이후, 뉴스테이 자문위원회에서 분야별 전문가의 검증 및 자문을 거쳐, 국토교통부는 서울 강남아파트 등 총 7개 구역을 뉴스테이 연계형 정비사업 후보지로 최종 선정하였다.

□ 금번에 선정된 7개 후보지들은 교통여건과 주거편의여건이 우수하고, 직주근접성이 뛰어나 임대사업을 하기 위한 기본 조건을 잘 갖추고 있다.

○ 특히, 7개 구역 모두 뉴스테이 공급을 원하는 임대사업자를 이미 선정하였거나, 사업의향을 타진하고 있어, 시장에서도 이미 뉴스테이 사업으로의 성공 가능성을 인정받고 있다.

○ 선정된 7개 조합은 상반기와 마찬가지로 선정 이후 6개월 내 (17.3.2.)에 총회를 통해 우선협상대상자(임대사업자)를 선정하여야 하고,

- 선정에 실패하는 경우, 관련 지침에 따라 뉴스테이 공급 후보지 선정이 취소된다.

□ 국토교통부는 하반기 선정구역들의 원활한 뉴스테이 도입을 위해 해당 구역의 조합, 지자체 및 임대사업자와 간담회를 개최하는 등 민간 - 공공 간 긴밀한 협력체계를 구축할 예정이다.

○ 이를 통해, 연내 뉴스테이 4천호를 공급할 수 있는 수준의 사업 부지를 차질없이 추가 확보한다는 계획이다.

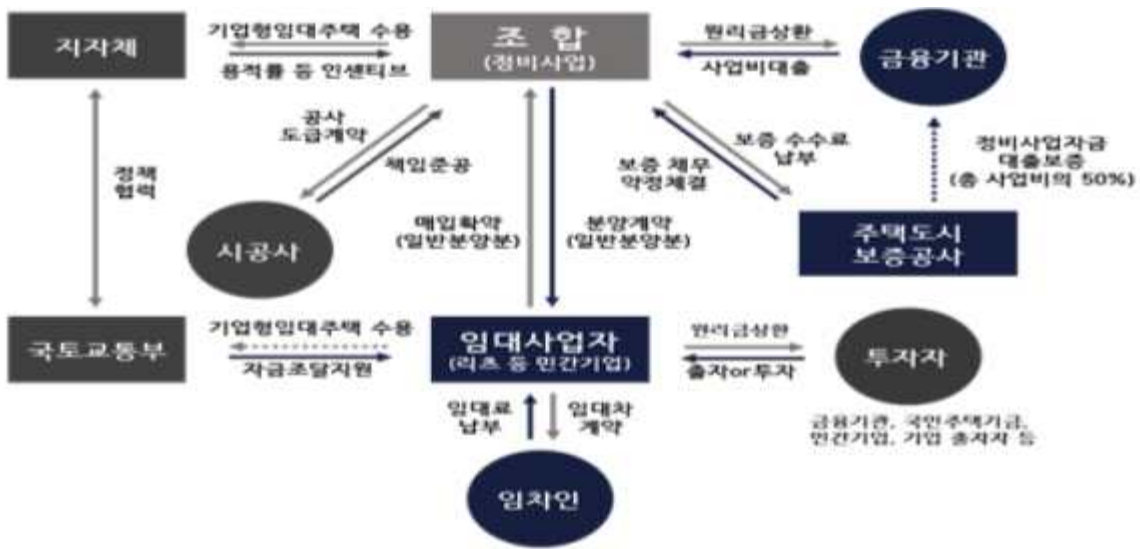
※ 뉴스테이 연계형 정비사업이란?



○ 재개발, 재건축 등 정비사업에서 조합원 외 제3자에게 매각하는 일반분양분을 임대사업자가 매입하여 뉴스테이로 공급

\* 정비조합은 조합원에게 제공할 공동주택 외에 제3자에게 분양할 공동주택을 건설하고, 이를 매각함으로써 정비사업 시행에 필요한 사업비 마련

○ 일반분양분을 시세보다 저렴(예: 시세 80% 수준)하게 매각하여 임대사업자(AMC) 및 재무적 투자자(FI) 유치에 유리한 조건 마련

- 지자체는 용적률 상향을 통해 일반분양분의 공급 물량을 늘려, 조합원 분담금을 당초 수준으로 유지할 수 있도록 지원



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

# 참고1

## 뉴스테이 연계형 정비사업 하반기 선정구역 현황

구 분	서울 관악 강남아파트 재건축	경기 파주 울목지구 재개발
위치도		
현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 서울특별시 관악구 신림동 1644</li> <li>▶ 현재 전체가구수 : 278가구</li> <li>▶ 뉴스테이 공급예상 : 438호</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 경기도 파주시 금촌동 341</li> <li>▶ 현재 전체가구수 : 304가구</li> <li>▶ 뉴스테이 공급예상 : 695호</li> </ul>
특 징	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 대학교 인접 및 교통환경 우수</li> <li>▶ 구로공단 인접</li> <li>▶ 광명 등 인근도시 출퇴근 용이</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ LG LCD산업단지 내 공장 건설 중</li> <li>▶ 수도권 접근 용이(금촌역)</li> <li>▶ GTX 및 지하철 3호선 파주 연장</li> </ul>
구 분	인천 전도관 재개발	인천 십정5 재개발
위치도		
현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 인천광역시 남구 송의동 109</li> <li>▶ 현재 전체가구수 : 589가구</li> <li>▶ 뉴스테이 공급예상 : 1,251호</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 인천광역시 부평구 십정동 460-22</li> <li>▶ 현재 전체가구수 : 1,557가구</li> <li>▶ 뉴스테이 공급예상 : 1,971호</li> </ul>
특 징	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 교육환경이 우수하며, 서울진입 용이</li> <li>▶ 인천지하철 등 대중교통 편리</li> <li>▶ 인천일반산업단지 인접</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 인천지하철 등 대중교통 편리</li> <li>▶ 한국 수출산업공단 인근</li> <li>▶ 우선협상대상자 既선정(KB신탁)</li> </ul>

구 분	대전 대화2 재개발	충남 천안 대흥4 도시환경정비
위치도		
현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 대전광역시 대덕구 대화동 241-11</li> <li>▶ 현재 전체가구수 : 372가구</li> <li>▶ 뉴스테이 공급예상 : 635호</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 천안시 동남구 대흥동 216-12 일원</li> <li>▶ 현재 전체가구수 : 541 가구</li> <li>▶ 뉴스테이 공급예상 : 1,992호</li> </ul>
특 징	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 대전-세종-오송KTX 간 BRT 개통</li> <li>▶ 대전산업단지 재생사업장 인접</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 수도권 지하철(천안역, 봉명역) 이용</li> <li>▶ 대형마트 및 재래시장 인접</li> <li>▶ 도시재생선도사업과 연계 추진 가능</li> </ul>
구 분	부산 감만1 재개발	
위치도		
현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 부산광역시 남구 감만동 312</li> <li>▶ 현재 전체가구수 : 4,273가구</li> <li>▶ 뉴스테이 공급예상 : 3,789호</li> </ul>	
특 징	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 북항 및 부산항시티 사업 인접</li> <li>▶ 부산지하철 등 대중교통 인접</li> <li>▶ 우선협상대상자 既 선정(한국토지신탁)</li> </ul>	

## 참고2

## 뉴스테이 연계형 정비사업 하반기 신청구역 현황

연번	위 치	구 역 명
	<b>합계</b>	<b>9개 시(도) 34개 구역</b>
	<b>서울특별시</b>	<b>2개구역</b>
1	관악 신림	관악강남아파트 재건축정비사업
2	은평 수색	수색1구역(촉진) 도시환경정비
	<b>부산광역시</b>	<b>2개구역</b>
3	남구 감만	감만1구역 주택재개발정비사업
4	금정 서동	서·금사지구 주택재개발정비사업
	<b>인천광역시</b>	<b>12개구역</b>
5	중구 경동	경동구역 도시환경정비사업
6	동구 송림	서림구역 주택재개발정비사업
7	동구 화평	화수화평구역 주택재개발정비사업
8	동구 송현	송현1,2차아파트 주택재건축정비사업
9	남구 송의	전도관구역 주택재개발정비사업
10	남구 학익	학익1구역 주택재개발정비사업
11	남구 학익	학익4구역 주택재개발정비사업
12	부평 십정	십정4구역 주택재개발정비사업
13	부평 십정	십정5구역 주택재개발정비사업
14	계양 작전	계양1구역 주택재개발정비사업
15	계양 효성	효성1구역 주택재개발정비사업
16	서구 석남	석남4구역 주택재개발정비사업
	<b>대전광역시</b>	<b>2개구역</b>
17	대덕 대화	대화동1구역 주택재개발정비사업
18	대덕 대화	대화동2구역 주택재개발정비사업
	<b>대구광역시</b>	<b>1개구역</b>
19	서 평리	서대구지구 주택재개발정비사업
	<b>경기도</b>	<b>12개구역</b>
20	용인 처인	용인5구역 주택재개발정비사업
21	용인 처인	용인7구역 주택재개발정비사업
22	용인 처인	용인8구역 주택재개발정비사업
23	부천 소사	괴안2D 도시환경정비사업
24	김포 북변	북변4구역 주택재개발정비사업
25	군포 당동	군포10구역 도시환경정비사업
26	고양 일산	일산2구역 도시환경정비사업
27	의정부 금오	금오1구역 주택재개발정비사업
28	파주 금촌	울목지구구역 주택재개발정비사업
29	파주 금촌	새말지구구역 주택재개발정비사업
30	파주 문산	문산3리구역 주택재개발정비사업
31	동주천 생연	주공생연아파트 재건축정비사업
	<b>강원도</b>	<b>1개구역</b>
32	원주 원동	원동 다박골 주택재개발정비사업
	<b>충청남도</b>	<b>1개구역</b>
33	천안 대흥	대흥4구역 도시환경정비사업
	<b>충청북도</b>	<b>1개구역</b>
34	청주 청원	우암1구역 주택재개발정비사업

### 참고3

## 뉴스테이 연계형 정비사업 하반기 공모 평가지표

□ 평가기준을 120점 만점(정량평가 100점 + 정성평가 20점) → 100점 만점(정량평가 75점 + 정성평가 25점)으로 변경

#### < 종 전 >

구분	배점	평가항목
□ 지자체 자체평가 (총 100점)		
사업의 긴급성	40	정비사업 정체기간(10)
		폐공가비율(15)
		영세자비율(15)
임대 사업성	60	용적률 인센티브 규모
		주택보급률(7)
		가구수증가율(8)
		교통환경여건(15)
		주거편의여건(15)
		현재 단지규모(5)
□ 감정원 현장실사 (총 20점)		
사업 환경	20	전월세 상승률(4)
		임대사업 환경(5)
		사업영향도(5)
		지자체 지원(6)
<b>총점 120점</b>		

#### < 변경 >

구분	배점	평가항목
□ 지자체 자체평가 (총 75점)		
사업의 긴급성	15	정비사업 정체기간(5)
		폐공가비율(5)
		영세자비율(5)
임대 사업성	60	정비사업 추진단계(5)
		정비계획 변경기간(5)
		주택보급률(5)
		주택공급비율(3)
		가구수증가율(7)
		전월세상승율(5)
		교통환경여건(10)
주거편의여건(10)		
가점	(5)	뉴스테이 사전준비(5)
□ 감정원 현장실사 (총 25점)		
사업 환경	25	용적률 인센티브(5)
		시행자 추진의지(5)
		지자체 추진의지(5)
		임대사업환경(10)
<b>총점 100점</b>		

#### ① 임대사업성 평가 강화

- 사업성 평가는 강화(50%→60%) 및 세분화(6개 항목→ 9개 항목)
- 아울러, 용적률 인센티브 평가를 정성평가로 전환

#### ② 임대사업자 선정구역 가점 부여

#### ③ 현장 실사평가 강화

- 감정원의 현장실사 평가 비중을 강화(16%→25%)하고, 지자체 및 조합에 대한 심층 인터뷰, 주변 여론 등 정밀 점검 실시