

경기도 공공정비사업 후보지 민간제안 공모 공고

경기주택도시공사(GH)에서는 정비사업 준비단계(정비기본계획수립, 예정구역지정 등)부터 주민과 직접 소통하고 함께하는 공공정비사업 추진으로 사업관리의 투명성 및 신뢰성을 확보하여 신속한 사업추진을 통한 주택공급 활성화를 위해 아래와 같이 후보지를 공모합니다.

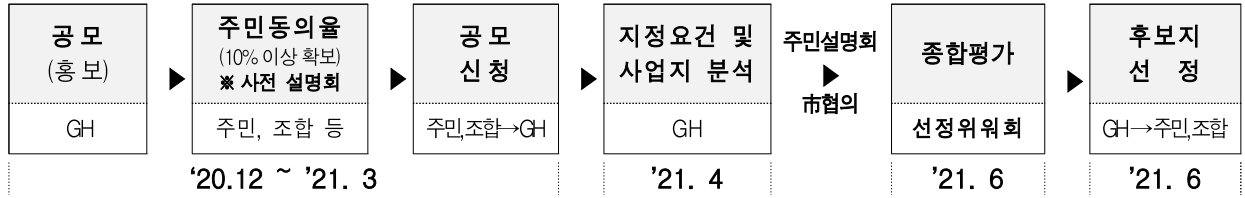
1. 공모개요

- 공 모 명 : 경기도 공공정비사업 후보지 민간제안 공모
- 공모기간 : 2020. 12. 23.(수) ~ 2021. 3. 22.(월) (90일간)
- 공모대상
 - 기존 정비구역 : 재개발·재건축 사업구역, 주거환경개선사업구역(정비형)
 - 신규 예정구역 : 재개발·재건축, 주거환경개선구역 지정요건에 맞는 구역지정을 희망하는 지역(해제지역 포함)
- 신 청 자 : GH와 공공정비사업을 희망하는 조합(주민) 및 시행사, 전문업체 등(*사회적기업 공동참여 시 우대)
- 공모자격

대 표 자 (기존 구역)	또는	주 민 (신규 구역)	+	G H
조합·추진위 동의		토지등소유자 10% 이상 동의		구역지정 요건 등 충족여부 확인

- 기 승인·인가받은 추진위·조합 존재시 : 추진위·조합 공문 제출 필수
- 추진위·조합 없는 경우 : 신청지역내 토지등소유자 동의 10%이상 (공모참여 동의서 제출)

○ 공모절차



※ 공모접수 후 평가·선정일정은 변경될 수 있음

○ 공모신청 방법

- 신청기한 : 2021. 3. 22. 17:00 까지
- 접수처 : 경기주택도시공사 본사 6층 도시재생처 (*직접 방문 제출만 허용)
 ※ 추진위·조합의 경우 추진위원장·조합장이 직접 제출하는 것이 원칙이나, 대리인이 제출할 경우 대리인 위임장 첨부 필수
- 제출서류 **【서식 참조】**
 - 1) 사전설명회 요청서 1부 (*공모신청 전 필요시)
 ※ 사전설명회 : 토지등소유자 20명 이상의 공모참여 동의서 포함
 - 2) 공모신청서 1부
 - 3) 사업계획서 1부
 - 4) 공모참여 동의서(토지등소유자 10%이상) 또는 조합·추진위 공문서 1부
 - 5) 개인정보 수집 및 이용 동의서
 - 6) 대리인 위임장 1부 (추진위원장·조합장이 아닌 자가 제출할 경우)

2. 선정절차 및 선정기준

【선정절차도】

1단계	2단계	3단계
필수 지정요건 검토 (GH)	사업 제외요건 검토 (GH, 지자체 협조)	정책적 요건 검토 (선정위원회)
- 관계법령 및 정비기본계획 검토 - 정비용정구역 지정요건 확인	- 해당 지자체 도시정책방향 부합 - 관리 및 보존이 필요한 구역 제외 - 도시재생사업 추진지역 등 제외	- 지역여건 개선효과(개발 공공성) - 주거환경개선이 시급한 노후지역 - 주민동의율 등 주민의지 - 사업성 및 입지여건 등
'21. 4월	'21. 5월	'21. 6월

※ 선정위원회 구성 : 공무원, 외부전문가 등 10명 내외로 구성 (예정)

○ 후보지 선정 : 선정위원회 평가를 거쳐 '21. 6월 선정(예정)

※ 평가후 대상후보지 선정이 없을 수 있음

☞ 후보지 세부 선정기준 **【붙임1 참조】**

3. 공모지원 내용

○ (공모신청 前) 사전설명회

- 공모 신청을 위하여 사전설명회 요청 시 공모 추진계획 및 공공정비사업 인센티브 설명 등 사전컨설팅 실시

※ 주민, 조합원 20명 이상의 동의를 얻어 ‘사전설명회’ 요청 (*필요시)

○ (공모신청 後) 주민설명회

- 사업성분석을 통한 사업 전·후 자산 분석, 주민분담금 및 사업절차 등 세부적인 ‘주민설명회’ 개최

※ 코로나19 확산방지를 위해 주민대표 위주 소규모 설명회 개최 (예정)

○ 지정요건 및 사업성검토 지원

- 제안한 후보지를 대상으로 정비사업 가능여부 등 지정요건 검토 지원
- 후보지 기초 값을 바탕으로 사업성 검토 결과 제공

(개략적인 공사비, 사업 전·후 자산분석, 주민분담금 등 사업가능여부에 대한 판단 근거자료 제공)

※ 사업성 검토 결과는 1,2단계 심사를 통과한 신청 대상지만 안내 예정

 GH와 공공정비사업 추진시 인센티브 **【붙임2 참조】**

4. 유의사항

○ 제출된 서류는 반환하지 않습니다.

○ 선정심사와 관련된 평가내용 등 관련자료는 공개하지 않습니다.

○ 제출된 서류의 내용이 사실과 다른 경우 평가대상에서 제외되며, 선정된 후라도 선정이 취소될 수 있습니다.

○ 후보지로 선정된 경우 ‘후보지 주민설명회’ 및 공공시행자 지정을 위한 ‘사업시행자 지정 양해각서(MOU) 체결’을 거쳐 공공정비사업이 추진됩니다.

- 사업추진주체 등은 ‘사업시행자 지정 양해각서(MOU) 체결’ 전에 사업시행지방식(단독 또는 공동) 및 그에 따른 동의 여부를 해당지자체(市)에 제출하여야 합니다.
 - ※ 공공재개발·재건축 공공시행(GH단독) : 토지면적 1/2이상 + 토지등소유자 2/3이상
 - 공동사업시행(조합+GH) : 조합원의 과반수
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관련법·규정 개정 시 ‘주택공급활성화지구’로 지정하여 사업을 추진할 수도 있습니다.
- 공공정비사업 후보지의 비경제적인 건축행위 및 투기근절을 위해 「도시 및 주거환경정비법」 제77조에 따라, ‘공모 공고일’을 ‘분양 받을 권리의 산정’을 위한 기준일로 정할 수 있음을 알려드립니다.
- 기타 공모에 관한 문의사항은 경기주택도시공사 도시재생처 (031-220-3564)로 문의하여 주시기 바랍니다.

2020년 12월 23일

경기주택도시공사 사장

【1단계 : 필수 지정요건】 정비예정구역 지정요건 충족

- 지정요건 : 건축물 노후도(2/3 ↑), 호수밀도(60호/ha ↑), 접도율(40%↓), 과소필지 등
- 기존 정비(예정)구역 → 1단계 충족 인정

【2단계 : 제외요건】 다음 해당지역은 후보지 선정대상에서 제외

- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계법령 및 해당 지자체의 「도시 및 주거환경정비 기본계획」 등 도시정책방향 미부합 지역
- 해당 지자체 도시계획정책 상 도시관리(특별경관지구 등), 보존계획(역사문화보존 등)에 따라 관리 및 보존이 필요한 구역
- 도시재생사업(활성화지역 등) 추진지역 또는 관리형 주거환경개선사업 예정지역

【3단계 : 정책적 요건】

공공정비사업 도입 취지, 개발시급성, 주민동의율, 입지여건 및 사업추진 신속성 등을 종합적으로 검토 (*선정위원회)

- 역세권 등 지리적 여건은 좋으나 동의율 및 추진주체 부재 등으로 사업이 장기 정체된 구역
- 연접한 구역 등과 기반시설 연계가 가능하여 지역여건 개선효과가 큰 지역
- 사회적기업의 참여계획 및 주민공동체(마을) 활성화방안
- 재난 및 안전관리가 필요한 지역, 빈집 밀집지역 등 주거환경개선이 시급한 노후지역
- 공공참여(GH 사업시행) 주민동의율 및 지자체 추진 의지가 높은 지역
- 추진위, 조합 등이 구성되어 신속한 사업추진이 가능한 지역
- 공공정비사업 도입 취지, 해당시 도시정책여건상 공공정비사업 선정이 필요하다고 선정위원회에서 인정하는 구역

※ 후보지 평가 배점표 : 선정위원회 구성 시 수립 예정

【공공시행자(GH) 지정】

- 사업성 부족 등 사유로 정체된 정비구역, 신규 예정구역(해제지역 포함)에 대해 GH가 공공시행자로 참여하여 인센티브 부여를 통해 사업 촉진

구 분	공동사업시행(조합+GH)	공공시행(GH)
관련규정	도정법 제25조 제1항, 제2항	도정법 제24조 제2항, 제26조 제1항
동의기준	(재개발, 재건축) 조합원의 과반수	(재개발, 재건축) 토지면적 1/2 이상 + 토지등소유자 2/3 (주거환경개선사업) 토지등소유자 2/3 + 세입자 1/2 이상

1 사업성검토 지원

- 공모 접수된 후보지의 개략적인 사업계획 및 사업성분석 지원

2 행정 및 재정지원(정비계획수립 및 조합설립 등)

- 道 도시주거환경정비기금 및 GH예산으로 선정된 후보지의 정비계획수립 (활성화지구계획)을 지원하고 해당市에 정비구역지정 입안 제안
- 추진위 구성·조합설립을 위한 비용 및 행정절차 지원

3 주택공급활성화지구 혜택 적용

- 선정된 후보지에 대해 ‘주택공급활성화지구’ 로 지정하여 지원하여, 도시규제 완화, 사업성 보장, 사업비 지원, 신속한 인허가 등 인센티브 부여

도시규제 완화	사업성 보장
<ul style="list-style-type: none"> ▷ 용도지역 상향 ▷ 용적률 상향 (법적용적률의 120%) ▷ 기부채납 완화 	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 관리처분 시 분담금 확정 ▷ 분양가상한제 적용 제외
사업비 지원	신속한 인허가
<ul style="list-style-type: none"> ▷ 사업비 융자 ▷ 이주비 저리융자 ▷ 기반시설 국비지원 	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 도시계획위원회 해당분과 심의 ▷ 사업계획 통합심의로 절차 간소화 (건축, 환경, 교통 등)

※ 「도시 및 주거환경정비법」 등 관련법·규정 개정 시 적용가능함