

 국토교통부		보 도 자 료		 대한민국 대전환 한국판뉴딜
		배포일시	2021. 3. 31.(수) / 총 8매(본문5, 참고3)	
국토 교통부	주택정책과	담 당 자	·과장 장우철, 서기관 전인재, 사무관 최승연 ·☎ (044) 201-4380, 4381	
서울시	주택정책과	담 당 자	·과장 김정호, 팀장 강준령 ·☎ (02) 2133-7010, 7012	
보 도 일 시		2021년 4월 1일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 3.31(수) 14:00 이후 보도 가능		

3080+ 주택공급 방안 1차 선도사업 후보지 선정

- 대책발표 후 2개월만에 총 341곳 후보지 접수 -
- 1차로 서울 4개구 21곳 선정, 약 2.5만호 규모(판교신도시 수준) -

- ☐ 국토교통부(장관 변창흠)는 「3080+ 대도시권 주택공급방안(‘21.2.4.)」 첫 선도사업 후보지로 금천구, 도봉구, 영등포구, 은평구 등 4개구, 총 21곳을 선정하였다.
- ☐ 3080+주택공급 방안 발표 이후 정부는 통합지원센터*를 개소하여 약 770건의 컨설팅을 지원하였으며, 대도시권 지자체 및 민간협회 등 대상으로 사업 설명회를 진행해왔다.

* 서울 2.17일, 6개 대도시권(경기·인천·대전·광주·부산·대구) 3.4일 개소

< 3080+ 공급방안 관련 민관협력 추진경과 >

- (3080+ 준비과정, ~2.4) 민간협회, 공공기관, 지자체 등 민관 공급 유관 기관들과 대책 기본방향 논의(7회에 걸쳐 지자체 및 16개 기관 협의)
- 아울러, 연구기관·학회·시민단체·협회·시장전문가 등 각 분야 전문가들과 내용을 공유하고 의견을 수렴하는 등 협력체계 구축
- (3080+ 발표이후, 2.4~) 공급관련 9개 기관 대상 릴레이 간담회(6회) 진행 및 학계·업계·연구기관 전문가로 구성된 민간 자문위원단 출범·운영(‘20.3)
- ※ 대한건설단체총연합회 2.4대책 환영성명 “2.4대책 적극 동참”(2.4)

- 이와 함께 2월부터 지자체와 민간의 후보지 접수를 개시하여, 현재까지 지자체는 288곳*, 민간은 통합지원센터를 통해 53곳 등 총 341곳을 접수하여 입지요건 및 사업성을 검토 중이다.

- * ① 지자체 제안(유형별) : 정비사업 41, 도심복합 185, 소규모정비 40, 재생 12, 기타 10
 ② 지자체 제안(지역별) : 서울(18개 구청) 252, 경기·인천 13, 지방5대 광역시 23
 ③ 민간 제안(유형별) : 정비사업 7, 도심복합사업 24, 소규모정비 13, 기타 9

□ 이번 1차 선도사업 후보지는 지자체 제안 후보지 중 공공이 시행 주체가 되는 도심공공주택 복합사업에 대해 우선 접수한 지자체를 중심으로 입지요건(범위·규모·노후도 등), 사업성요건(토지주 추가수익, 도시계획 인센티브) 등에 대한 검토를 거쳐 우선 선정하였다.

- 구체적으로, 금천·도봉·영등포·은평 4개구 제안 후보지 109곳 중 정비사업, 소규모 사업 등을 제외*한 도심공공주택 복합사업 62곳의 후보지에 대해 검토하여 총 21곳을 선정하였다.

* 정비사업, 소규모사업 등 47곳은 추후 별도검토 예정

- 자치구별로는 금천구 1곳, 도봉구 7곳, 영등포 4곳, 은평구 9곳이며, 이는 약 2.5만호를 공급할 수 있는 규모이다.

< 1차 선도사업(도심공공주택 복합사업) 후보지 현황 >

(단위: 곳 / 만호)

구분	합계		금천		도봉		영등포		은평	
총계	구역	공급	구역	공급	구역	공급	구역	공급	구역	공급
	21	2.52	1	0.13	7	0.44	4	0.75	9	1.20
역세권	9	0.72	1	0.13	3	0.20	1	0.26	4	0.13
준공업	2	0.05	-	-	2	0.05	-	-	-	-
저층주거	10	1.75	-	-	2	0.19	3	0.49	5	1.07

< 주요 후보지 사례 >

- **(은평 연신내역세권)** 연신내역, GTX 역세권의 풍부한 주택 수요에도 불구하고, 기존 도시계획으로는 사업성이 낮아 민간개발이 어려워 노후화 가속
 - 트리플역세권의 잠재력을 바탕으로 공공이 참여하는 고밀개발을 통해 지구중심 상업기능과 주거기능을 활성화하는 주거상업복합거점 조성
- **(도봉 창동 준공업지)** 대상지는 준공업지역임에도 산업시설 없이 모두 주거지역화된 이후 정비되지 않고 도시기반시설 부족 및 노후화 진행
 - 과소토지 비율 등 정비사업 요건이 충족되지 않아 주민주도 주거환경 개선이 어려운 지역으로 공공참여 사업을 통한 도시기능 재구조화 추진
- **(영등포 신길동 저층주거지)** 신길뉴타운의 중심부에 위치하였으나, 인접지 고밀개발에도 불구하고, '14년 재개발 구역해제 후 노후화 진행
 - 공공이 참여하여 각종 인센티브로 사업성을 개선하고, 저소득 주민을 위한 공공자가주택과 공공임대주택 공급, 근린공원 등을 포함한 주택단지로 조성
- **(금천구 가산다지털단지역세권)** 대상지 주변에 국가산단과 남부순환로가 위치하여 도시공간구조가 단절되며 개발되지 못한 채 노후화 가속
 - 또한, 과소토지 비율 등 정비사업 요건이 충족되지 않아 주민주도의 주거환경개선이 어려운 상황으로 공공이 참여하여 고밀복합개발 추진

□ 1차 선도사업 후보지 21곳에 대한 **사업효과** 분석결과 ①용도지역 1~2단계 종상향 등 도시계획인센티브를 통해 재개발 등 기존 자력 개발 추진시 대비 용적률이 **평균 111%p** 상향되는 것으로 나타났으며,

- ②**공급세대도 도시규제완화** 및 기반시설 기부채납 **완화**(15% 이내) 등을 통해 자력개발 대비 구역별 평균 약 **341세대(39.9%)** 증가하는 것으로 분석되었다.

- 또한, ③**토지주 수익**은 공급물량 증가에 따른 사업성 개선을 통해 우선분양가액이 시세대비 **평균 63.9%** 수준으로 예측되었으며,

- 이에 따라 토지주 수익률*도 평균 29.6%p 향상**되는 것으로 나타나는 등 3080+ 사업을 통해 사업성 개선의 효과가 토지주에게 실질적인 이익으로 돌아갈 수 있을 것으로 분석되었다.

* 토지주 수익률 = 시세차익(시세 - 우선분양가액) / 종전자산가액

** 토지주 평균 분담금도 기존사업 대비 약 30.3% 감소되는 것으로 분석.
다만 분담금은 도시계획심의 과정 등에서 변동 가능

< 선도 후보지 21개 구역 평균 사업효과 >

구분	현행	민간재개발	3080+사업	기존사업 比 증감
용적률	142%	269%	380% * 역세권 제외 279%	111%p 상향
세대수	582	854	1,195	39.9% 증가
우선분양액 / 시세	-	75.1%	63.9%	11.2%p 감소
수익률	-	60.9%	90.5%	29.6%p 증가

※ 세부 개발계획은 확정 前으로 향후 주민협의, 도시계획심의 과정 등에서 변동 가능

※ 구역별 개별 사업성분석 결과는 예정지구 지정 동의단계에서 제시 예정

- 이번에 선정된 1차 선도사업 후보지는 입지요건, 개발방향 등에 대해 공공시행자, 지자체와 협의를 거쳐 선정하였으며, 향후 지자체 등과 협의하여 조속히 세부 사업계획(안)을 수립할 예정이다.
- 또한, 사업계획(안)과 사업효과 등에 대한 주민설명회 등을 거쳐, 토지등소유자 10% 동의요건을 우선 확보하는 후보지에 대해서는 7월부터 예정지구로 지정하여 신속하게 개발할 예정이다.
- 선도사업 후보지 중 금년 중 주민동의를 받아 사업에 착수(지구 지정)하는 경우에는, 토지주에게 최고 수익률(민간 재개발사업 대비 30%p 증가)을 보장하고,
 - * 「3080+ 주택공급방안(‘21.2.4.)」에서 약속(10~30%p)한 최대 수익률 추가 보장
- 도시·건축규제 완화 등 인허가를 우선 처리하는 등 국토부와 지자체의 지원을 집중할 계획이다.

- 아울러, 예정지구 지정시 이상·특이거래에 대해 조사하고, 필요시 국세청에 통보 또는 경찰청에 수사의뢰하는 등 철저히 투기 수요 유입을 차단할 계획이다.
- 이와 별도로, 공공직접시행 정비사업은 조합 등 주민의사 확인이 선행될 필요가 있는 만큼, ①지자체가 제안한 사업 구역에 대해서도 구역 내 조합 등의 참여 의향을 파악한 후에 컨설팅 서비스를 제공하고,
 - ②민간제안의 경우 사업계획에 대한 컨설팅 진행 중으로, 컨설팅 결과에 따라 주민 동의 등 후보지 선정 절차를 추진할 계획이다.

절차	① 컨설팅대상 발굴	→	② 컨설팅 회신 및 주민 동의	→	③ 후보지 발표 (주민 10%동의)	→	④ 정비계획 변경 제안 (주민 1/2동의)
민간제안	2~3월		4~6월		7월		10월~
지자체제안	3~4월		5~7월		8월		11월~

- 국토교통부 윤성원 1차관은 “선도사업 후보지에 정부의 지원을 집중하여 가시적인 성과를 조속히 보여드릴 것이며, 후보지에 대한 철저한 투기검증으로 국민신뢰 아래 사업을 추진하겠다.”며,
 - “3080+ 주택공급대책에 대해 지자체에서 많은 관심을 보이고 있으며, 다른 지역에 대해서도 협의가 완료 되는대로 후보지를 순차적으로 공개해 나갈 예정이다.”라고 밝혔다.




이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
 국토교통부 주택정책과 최승연 사무관(☎044-201-4381)에게 연락주시기 바랍니다.

참고1

주요 사업지별 위치도 및 개발조감도(안)

① 서울 금천구 가산디지털 역세권 사업

- (위치) 금천구 가산동(가산디지털단지역) 인근 / ○ (면적) 51,497m²
- (도시계획) 제2종일반주거지역



② 서울 도봉구 방학 역세권 사업

- (위치) 도봉구 도봉2동(방학역) 인근 / ○ (면적) 8,194m²
- (도시계획) 제2종일반주거지역



③ 서울 영등포구 영등포 역세권 사업

- (위치) 영등포구 영등포동(영등포역) 인근 / ○ (면적) 95,000m²
- (도시계획) 제2종일반주거지역



④ 서울 은평구 연신내 역세권 사업

○ (위치) 은평구 연신내역 인근 / ○ (면적) 8,160㎡ / ○ (도시계획) 제2종일반, 준주거



⑤ 서울 도봉구 창동 준공업지역 사업

○ (위치) 도봉구 창동 674 일대 / ○ (면적) 9,787㎡ / ○ (도시계획) 준공업지역



⑥ 서울 영등포구 신길동 저층주거지사업

○ (위치) 영등포구 신길동 인근(舊신길4구역) / ○ (면적) 51,901㎡ / ○ (도시계획) 제2종일반



⑦ 서울 은평구 불광동 저층주거지사업

○ (위치) 은평구 불광동 불광근린공원 인근 / (면적) 67,335㎡

○ (도시계획) 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역



참고2

1차 선도사업 후보지

※ 주택공급 규모는 세부계획 수립 및 인허가 과정 등에서 변경될 수 있음

☐ 역세권(주거상업고밀지구)

연번	지역	위치	면적(m ²)	노후도(%)	現용도 지역	공급 규모
1	금천	가산디지털역 인근	51,497	74.0%	2종	1,253
2	도봉	방학역 인근	8,194	67.5%	2종	364
3	도봉	쌍문역 동측	15,272	82.1%	2종, 상업	447
4	도봉	쌍문역 서측	41,276	78.0%	2종	1,151
5	영등포	영등포역 인근	95,000	77.8%	2종	2,580
6	은평	연신내역 인근	8,160	83.3%	2종, 준주거	478
7	은평	녹번역 인근	5,306	84.6%	3종	193
8	은평	새절역 서측	5,138	91.3%	3종	266
9	은평	새절역 동측	6,798	77.5%	3종	331

☐ 준공업(주거산업융합지구)

연번	지역	위치	면적(m ²)	노후도(%)	現용도 지역	공급 규모
1	도봉	창동 674 일대	9,787	63%	준공업	213
2	도봉	창2동 주민센터 인근	15,456	71%	준공업	334

☐ 저층주거지(주택공급활성화지구)

연번	지역	위치	면적(m ²)	노후도(%)	現용도 지역	공급 규모
1	도봉	쌍문1동 덕성여대 인근	39,233	76.0%	1종, 2종	1,008
2	도봉	방학2동 방학초교 인근	34,919	87.0%	1종, 2종	889
3	영등포	舊신길2구역	60,710	92.0%	2종	1,366
4	영등포	舊신길4구역	51,901	94.9%	2종	1,199
5	영등포	舊신길15구역	106,094	89.5%	2종	2,380
6	은평	녹번동 근린공원 인근	79,482	77.8%	2종, 3종	2,436
7	은평	불광근린공원 인근	67,335	75.2%	1종, 2종	1,651
8	은평	舊수색14구역	42,188	87.0%	1종, 2종	944
9	은평	불광동 329-32 인근	56,284	79.0%	1종, 2종, 3종	1,483
10	은평	舊증산4구역	166,022	89.0%	1종, 2종, 3종	4,139