

 국토교통부		보 도 자 료		 대한민국 대전환 한국판뉴딜
		배포일시	2021. 5. 26.(수) / 총 10매(본문6, 참고4)	
담당 부서	도심주택 총괄과	담 당 자	• 과장 전인재, 사무관 최승연, 주무관 정성훈 • ☎ (044) 201-4381, 4382	
보 도 일 시		2021년 5월 26일(수) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 5.26(수) 11:00 이후 보도 가능		

3080+ 4차 후보지 선정… 1~3차 후보물량 2개월 만에 40% 12곳 예정지구 동의

- 4차로 서울 5곳, 인천 3곳 추가 선정, 약 1.16만호 공급 규모 -

□ 국토교통부(장관 노형욱)는 「3080+ 대도시권 주택공급방안(‘21.2.4.)」 관련 도심공공주택복합사업의 4차 선도사업 후보지로 서울 5곳, 인천 3곳 등 총 8곳을 선정하였으며,

○ 지역주민들의 높은 호응을 바탕으로 1~3차 후보지 38곳(4.85만호) 중 12곳(1.92만호, 발표물량의 39.5%), 특히 1차 발표(3.31) 후보지 21곳 중 10곳이 예정지구지정요건인 10% 주민동의를 확보*하였다고 밝혔다.

* 최초 후보지 발표(3.31) 이후 3곳(4.14) → 6곳(5.12) → 12곳(5.26) 동의확보 완료

□ 특히, 은평구 증산4, 수색14구역 2곳은 본지구 지정요건인 2/3 동의를 초과 확보하였으며,

○ 국토교통부는 이처럼 예상보다 빠른 속도로 후속절차가 진행되고 있는 배경으로, 사업 여건이 매우 열악한 저밀이용지역 및 정비사업 해제 이후 수십 년간 방치되어가는 지역에 공공이 참여하여 사업성을 높여주면서 주민선호 민간브랜드 건설도 가능한 구조적 장점 등이 주민들의 높은 호응에 기여했다고 밝혔다.

《 도심복합사업 10% 이상 동의 후보지 현황 》

지역	위치	발표시점	사업유형	면적(m ²)	공급호수(호)
도봉	쌍문역 동측	1차	역세권	15,272	447
	쌍문역 서측	1차	역세권	41,276	1,151
	방학역 인근	1차	역세권	8,194	364
	쌍문1동 덕성여대 인근	1차	저층주거	39,233	1,008
영등포	舊 신길2구역	1차	저층주거	60,710	1,366
	舊 신길15구역	1차	저층주거	106,094	2,380
은평	녹번동 근린공원 인근	1차	저층주거	79,482	2,436
	불광근린공원 인근	1차	저층주거	67,335	1,651
	舊 수색14구역	1차	저층주거	42,188	944
	舊 증산4구역	1차	저층주거	166,022	4,139
강북	舊 수유12구역	2차	저층주거	101,048	2,696
	삼양역 북측	2차	저층주거	21,019	588
합계					19,170

□ 이번에 선정된 후보지는 약 1.16만호의 주택을 공급할 수 있는 규모로, 이번 후보지를 포함한 2.4대책 관련 후보지는 모두 약 22.84만호의 신축주택을 공급할 수 있는 규모가 된다.

《 3080+ 주택공급방안 사업별 후보지 현황 》

(단위 : 만 호)

	총계	정비사업	도심공공주택복합사업			소규모· 도시재생	공공 택지	신축 매입
			역세권	준공업	저층주거			
공급호수	22.84	2.7	2.37	0.05	3.58	2.1	11.9	0.14
발표시점	-	1.15, 3.29, 4.7	3.31, 4.14, 5.12, <u>5.26</u>			4.29	2.24, 4.29	5.6

1. 도심복합사업 4차 후보지 선정

□ 이번 도심 공공복합사업 후보지는 서울 중랑구 및 인천 미추홀·부평구에서 제안한 총 81개 후보지 중 도심복합사업 후보지 60곳을 검토하여 선정하였으며,

○ 세부적으로는 서울 중랑구 5곳, 인천 미추홀구 1곳 및 부평구 2곳 등 총 8곳(역세권6, 저층주거2)으로, 이들 구역에서 사업이 추진된다면 약 1.16만호의 주택이 공급될 것으로 예상된다.

* 역세권 6곳(서울 중랑 3곳, 인천 미추홀 1곳, 부평 2곳), 저층주거지 2곳(서울 중랑)

《 도심복합사업 4차 선도사업 후보지 현황 》

(단위 : 곳/만호)

구분	합계		서울특별시		인천광역시					
			중랑구		소계		미추홀구		부평구	
총계	구역	공급	구역	공급	구역	공급	구역	공급	구역	공급
	8	1.16	5	0.42	3	0.74	1	0.31	2	0.43
역세권	6	1.00	3	0.26	3	0.74	1	0.31	2	0.43
저층주거	2	0.16	2	0.16	-	-	-	-	-	-

□ 이번 4차 후보지선정 관련 지자체 협의과정에서, 사업대상지로 서울 지역은 1~2차 발표와 동일한 입지요건을 적용하였고, 인천지역은 도시여건 등을 감안하여 역 반경 500m 이내의 지역을 역세권 사업의 대상지로 규정하기로 결정*하였으며,

* (서울) 역 반경 350m 이내, (인천) 역 반경 500m 이내

○ 이번에 선정되지 않은 나머지 52개 도심복합사업 후보지는 입지 요건, 사업성 등을 추가 분석하는 등 사업추진 여부를 지속 검토 해나가기로 협의하였다.

《 주요 후보지 사례 》

- **(서울 중랑구 중랑역 역세권)** 인접한 중랑천 생태공원화 사업과 연계하여 쾌적한 도심공간을 조성하고, 주거·상업·문화 기능집약 고밀개발로 역세권 기능 강화



- **(서울 중랑구 면목동 저층주거)** '12년 재개발 해제이후 9년간 별도 개발없이 노후화가 진행중인 지역에 공공이 사업에 참여하며 인센티브로 사업성을 개선하고, 용마산 인접 입지를 활용하여 동부지역에 쾌적한 주거 지역거점 조성



- **(인천 미추홀구 제물포역 역세권)** 우수한 입지에도 '10년 재정비촉진구역 해제 이후 주민주도의 개발이 이루어지지 못한 노후·저밀지역을 적극 활용하여 위축된 지역상권을 재정비하고 노후밀집·슬럼화된 주거환경을 개선하여 원도심 기능 회복



- 이번에 선정된 4차 선도사업 후보지 8곳에 대한 **사업효과** 분석결과
- ① 용도지역 상향 등 도시계획 인센티브를 통해 재개발 등 기존 자력 개발 추진 대비 용적률이 **평균 76%p** 상향되는 것으로 나타났으며,
 - ② 공급세대도 도시규제완화 및 기반시설 기부채납 완화(15% 이내) 등을 통해 자력개발 대비 구역별 평균 약 396세대(37.8%) 증가하는 것으로 분석되었다.
 - 또한, ③ 토지주 수익은 공급물량 증가에 따른 사업성 개선을 통해 우선분양가액이 시세대비 **평균 69.4%** 수준으로 예측되었으며,
 - 이에 따라 토지주 수익률*도 **평균 24.0%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 26.4% 감소되는 것으로 분석

< 4차 발표 선도사업 후보지 8개 구역 평균 사업효과 >

구 분	현 행	민간재개발	3080+사업	비 고
용적률	124%	275%	351%	현행 比 227%p 기존사업 比 76%p 상향
세대수	616	1,047	1,443	현행 比 2.3배 기존사업 比 1.4배 증가
우선공급액 / 시세	-	79.4%	69.4%	10.0%p 감소
수익률	-	45.7%	69.7%	24.0%p 증가

※ 세부개발계획은 확정 前으로 향후 주민협의, 도시계획심의 과정에서 변동 가능

※ 구역별 개별 사업성분석 결과는 예정지구 지정 동의단계에서 제시 예정

2. 도심복합사업 1~3차 후보지 후속조치 추진현황

□ 이전에 발표한 1~3차 도심 공공주택 복합사업 후보지에 대한 주민 설명회 및 동의서 확보 절차 등 후속조치도 계획대로 차질 없이 진행 중이다.

○ 1·2차 발표 후보지*에 대해서는 지난달 1단계 주민설명회(제도개요)를 완료하여 사업계획(안)을 마련 중으로, 동의율이 높은 지역을 중심으로 지자체 협의를 거쳐 2단계 주민설명회(사업계획)를 계획 중이며,

* (1차: 3.31) 도봉·영등포·금천·은평구 총 21곳, (2차: 4.14) 동대문·강북구 총 13곳

- 3차 발표 후보지도 1단계 주민설명회*를 완료하는 즉시 사업 계획(안) 마련에 착수할 예정이다.

* 주민설명회: (대구 남구) 5.17, (부산진구) 5.25, (대구 달서구) 6월초 예정

□ 국토교통부 김수상 주택토지실장은 “2.4대책 관련 지역주민들의 높은 호응을 바탕으로 예상보다 많은 물량의 사업 후보지가 빠른 속도로 발굴되고 있는 상황으로, 신속한 사업추진을 통해 조속한 주택공급과 주거안정으로 이어질 수 있도록 후속조치에 만전을 기할 계획”이라고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 도심주택 총괄과 최승연 사무관(☎044-201-4381)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

참고1

2.4대책 관련 사업 후보지 발표 현황

□ 금번 발표(5.26)를 포함하여 2.4대책 관련 약 22.84만호 규모 후보지 확보

< 3080+ 주택공급방안 사업별 후보지 현황 >

(단위 : 만 호)

	총계	정비사업	도심공공주택복합사업			소규모· 도시재생	공공 택지	신축 매입
			역세권	준공업	저층주거			
공급호수	22.84	2.7	2.37	0.05	3.58	2.1	11.9	0.14
발표시점	-	1.15, 3.29, 4.7	3.31, 4.14, 5.12, <u>5.26</u>			4.29	2.24, 4.29	5.6

- (공공정비사업) 공공재개발(1.15, 3.29) 2.5만호, 공공재건축(4.7) 0.2만호 등 총 2.7만호 공급규모 사업 후보지 발표

* 주민설명회 등 동의 절차 이행(4월~) → 공공시행자 지정 및 정비계획 수립(연내)

- (도심공공주택) 1~2차 3.81만호(3.31·4.14, 서울), 3차 1.06만호(5.12, 대구·부산), 4차 1.16만호(5.26, 서울·인천) 총 46곳* 약 6만호 규모 선도 사업지 발표

* (1차) 서울 21곳, (2차) 서울 13곳, (3차) 대구 2곳, 부산 2곳, (4차) 서울 5곳, 인천 3곳

- 발표 이후 각 구역별 사업계획(안) 마련 및 주민설명회 추진 중, 하반기 내 예정지구 지정까지 동의요건 확보(10%) 지속 진행

- (소규모 관리지역) 총 20곳*(1.7만호) 선도 사업지 발표(4.29), 연내 관리지역으로 지정되도록 국토부·LH에서 관리계획 수립 등 지원

* 서울 11곳, 경기 4곳, 인천 1곳, 대전 3곳, 광주 1곳

- (주거재생 혁신지구) 총 7곳*(3.7천호) 규모 선도사업지 발표(4.29), 연내 동의요건 확보(토지면적, 토지주 각각 2/3이상) 후 지구지정 추진

* 서울 1곳, 경기 2곳, 인천 2곳, 대전 2곳

- (공공택지) 수도권 7만호(광명시흥), 지방권 4.9만호(부산·광주·울산·대전) 등 11.9만호 확정·발표(2.24, 4.29)

* 지구지정('22.上 예정)을 위한 전략환경·사전재해영향평가 준비 등 제반절차 진행

- (신축매입) '21년 1.4천호 약정계약 체결 발표(4월말 기준)

* '20년 약정을 통해 준공한 6천호, '21년 약정체결·준공되는 3천호는 금년 입주자 모집

□ 역세권(주거상업고밀지구)



중랑구 중화동 중랑역 인근



중랑구 면목동 사가정역 인근



중랑구 면목동 용마산역 인근



인천 미추홀구 도화동 제물포역 인근



인천 부평구 십정동 동암역 인근



인천 부평구 굴포천역 인근

□ 저층주거지(주택공급활성화지구)



중랑구 면목동 용마터널 인근



중랑구 면목동 상봉터미널 인근

참고3

1~4차 발표 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	비 고
1	금천	가산디지털역 인근	51,497	74.0%	2종	1,253	1차 선정 (3.31)
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	
10	강북	미아역 동측	23,037	70%	2종	623	2차 선정 (4.14)
11	강북	미아역 서측	17,760	86%	2종	472	
12	강북	미아사거리역 동측	39,498	84%	2종	1,082	
13	강북	미아사거리역 북측	6,414	78%	2종	172	
14	강북	삼양사거리역 인근	7,866	100%	준주거	341	
15	강북	수유역 남측1	11,458	86%	준주거	510	
16	강북	수유역 남측2	7,212	85%	준주거	311	
17	동대문	용두역·청량리역 인근	111,949	76%	2종, 3종	3,200	4차 선정 (5.26)
18	종랑	종랑역 인근	49,967	87%	2종	1,161	
19	종랑	사가정역 인근	28,099	81%	2종, 3종	922	
20	종랑	용마산역 인근	21,681	76%	2종	507	
21	인천 미추홀	제물포 인근	98,961	91%	2종	3,104	
22	인천 부평	동암역 남측 인근	51,622	83%	2종, 준주거	1,731	
23	인천 부평	굴포천역 인근	59,827	88%	1종 2종 3종 준주거	2,531	
합계						23,730	

□ 준공업(주거산업융합지구)

연번	지역	위치	면적(㎡)	노후도(%)	現용도 지역	공급 규모	비 고
1	도봉	창동 674 일대	9,787	63%	준공업	213	1차 선정 (3.31)
2	도봉	창2동 주민센터 인근	15,456	71%	준공업	334	
합계						547	

□ 저층주거지(주택공급활성화지구)

연번	지역	위치	면적(㎡)	노후도(%)	現용도 지역	공급 규모	비 고
1	도봉	쌍문1동 덕성여대 인근	39,233	76.0%	1종, 2종	1,008	1차 선정 (3.31)
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	
11	강북	舊 수유12구역	101,048	72%	2종, 3종	2,696	2차 선정 (4.14)
12	강북	송중동 주민센터 인근	36,313	83%	2종	922	
13	강북	舊 미아16구역	20,520	88%	2종, 3종	544	
14	강북	삼양역 북측	21,019	89%	2종, 3종	588	
15	동대문	청량리동 주민센터 인근	53,275	86%	2종, 3종	1,390	3차 선정 (5.12)
16	대구 남구	미군부대 캠프조지 인근	102,268	77%	2종	2,605	
17	대구 달서구	대구 신청사 인근	159,413	83%	2종, 3종 근린상업	4,172	
18	부산 부산진구	舊 당감4구역	48,686	92%	2종	1,241	
19	부산 부산진구	舊 전포3구역	95,140	90%	2종, 3종	2,525	
20	중랑	용마터널 인근	18,904	93%	1종 2종 3종	455	4차 선정 (5.26)
21	중랑	상봉터미널 인근	43,202	72%	2종, 3종	1,132	
합계						35,765	