

 국토교통부	<h1>보 도 자 료</h1>		
	배포일시	2021. 8. 4.(수) / 총 9매(본문5, 참고4)	
담당 부서 도심주택 총괄과	담 당 자	• 과장 전인재, 사무관 최승연, 주무관 정성훈 • ☎ (044) 201-4381, 4382	
보 도 일 시		2021년 8월 4일(수) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 8.3(화) 11:00 이후 보도 가능	

도심복합사업 2주 만에 2/3동의 구역 3곳 추가… 6차 후보지 선정

- 본지구 지정 요건 충족구역 8곳(7.22) → 11곳(8.4)으로 증가 -
- 서울 3곳, 울산 1곳 추가 선정, 약 4.5천호 공급 규모 -

- 국토교통부(장관 노형욱)는 「3080+ 대도시권 주택공급방안(‘21.2.4)」 관련 도심 공공주택 복합사업의 6차 선도사업 후보지로 4.5천호 공급이 가능한 규모의 4곳 후보지를 추가 선정하였다.
 - 정부는 그간 위클리브리핑을 통해 5차례에 걸쳐 52곳, 약 7.1만호 공급이 가능한 도심 공공주택 복합사업 후보지를 발표해왔으며, 이번 발표를 포함하면 후보지는 총 56곳, 약 7.57만호 규모가 된다.
- 기존 발표 후보지들에서는 주민들의 높은 호응으로 31곳(약 4만호, 발표물량의 56.3%)이 후보지 발표 후 10%를 상회하는 주민동의를 확보하는 등 도심 내 주택공급 사업이 순항하고 있다고 밝혔다.
 - 특히, 본지구 지정 요건인 주민 2/3 동의를 초과하는 구역이 총 11곳(3곳 증)으로 늘었으며,
 - * (10% 초과동의) 3곳(4.14) → 6곳(5.12) → 12곳(5.26) → 21곳(6.23) → 30곳(7.22) → **31곳(8.4)**
 - ** (30% 초과동의) 21곳(7.22) → **26곳(8.4)** / (50% 초과동의) : 13곳(7.22) → **19곳(8.4)**
 - *** (2/3 초과동의) 1곳(5.12) → 2곳(5.26) → 4곳(6.23) → 8곳(7.22) → **11곳(8.4)**

- 이들 구역에 대해서는 '22년 사업계획 승인 및 '23년 착공을 목표로 조속한 지구지정(11월 전망)을 위한 준비를 차질 없이 진행하고 있다.

《 주민동의 확보구역 현황(누계) 》

지구지정요건 2/3 이상	11곳 (1.70만호)	증산4, 수색14, 불광1 근린공원, 쌍문역 동측, 방학역, 쌍문역 서측, 쌍문1동 덕성여대, 연신내역, 녹번동 근린공원, 고은산 서측, 신길2
50% 이상	19곳 (2.58만호)	창동674 인근, 불광329-32 인근, 녹번역, 미아16, 방학초교 인근, 신길15구역, 수유12구역, 용마터널 인근
30% 이상	26곳 (3.52만호)	송중동 주민센터, 삼양역 북측, 캠프조지인근(대구), 재물포역(인천), 창2동 주민센터, 신길4, 미아역 동측
10% 이상	31곳 (4.01만호)	새절역 동측, 영등포역, 수유역 남측1, 수유역 남측2, 상봉터미널

* ____: 7.22일 대비 동의 추가 확보구역

- 이번에 선정된 후보지 4곳은 약 4.5천호의 주택을 공급할 수 있는 규모로, 이번 후보지를 포함한 2.4대책 관련 후보지는 모두 약 25.4만호의 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	25.4	3.4	2.89	0.27	4.41	2.1	11.9	0.43
발표시점	-	1.15, 3.29, 4.7, 7.16	3.31, 4.14, 5.12, 5.26, 6.23	8.4	4.29	2.24, 4.29	5.6	

- 이 중 공공택지를 제외한 도심사업 후보지는 약 13.5만호 공급이 가능한 규모로, 이는 3080+ 주택공급방안에서 계획한 '21년 공급 목표*(택지 제외 4.84만호)의 2.8배에 달하는 규모이다.

* ('21 목표) 정비사업 1.3만, 도심복합 1.84만, 소규모정비·도시재생 1.5만 등

□ 지금과 같이 빠른 속도의 주민동의가 이루어지고 있는 것은, 기존 개발사업의 좌초 등으로 **저이용·노후화** 중인 지역 내 주민의 높은 사업의지와 3080+사업의 사업성 개선효과, 획기적 절차 간소화, 시공브랜드 주민선정 등* 다양한 강점들이 시너지효과를 낸 것으로 분석된다.

- * ① 사업성 : 과감한 도시·건축 인센티브를 통해 사업성 개선 → 주민분담금 감소
- ② 신속성 : 절차 간소화, 공기업 사업관리로 신속한 사업추진 지원 → 5년 이상 단축
- ③ 주민선택 : 사업추진여부, 시공브랜드, 입주권 등 다양한 주민선택권 보장

○ 특히, 주요 후보구역들의 대다수가 10여 년간의 사업정체를 겪었고, 정비사업 해제 이후에도 주거환경 개선 없이 7~8여 년간 방치 되어왔던 점을 감안하면,

- 이번 도심복합사업 추진은 지역에 활력을 부여하는 동시에 新 지역거점으로 도약하는 계기가 될 수 있을 것으로 기대된다.

6차 선도사업 후보지 선정 세부사항

□ 이번에 선정된 도심 공공복합사업 후보지는 서울특별시 3곳, 울산광역시 1곳 등 총 4곳*(역세권 1, 저층주거 3)으로, 이들 구역에서 사업이 추진된다면 약 4.5천호의 주택이 공급될 것으로 예상된다.

* 역세권 1곳(서울 서대문구 1), 저층주거 3곳(서울 성북구 1, 서울 중구 1, 울산 중구 1)

《 도심복합사업 6차 선도사업 후보지 현황 》

(단위 : 곳/만호)

구분	합계		서울시								울산시	
			소계		서대문구		성북구		중구		중구	
총계	구역	공급	구역	공급	구역	공급	구역	공급	구역	공급	구역	공급
	4	0.45	3	0.3	1	0.05	1	0.12	1	0.13	1	0.15
역세권	1	0.05	1	0.05	1	0.05	-	-	-	-	-	-
저층주거	3	0.4	2	0.25	-	-	1	0.12	1	0.13	1	0.15

□ 6차 후보지선정 관련 서울 소재지는 1~5차 발표와 동일한 입지 요건을, 경기·울산지역은 지역여건 등을 감안하여 20년 초과 노후 건축물 수가 50% 이상인 주거지*를 대상지로 검토하였으며,

* (서울) 20년 경과 건축물 수 60%이상, (울산) 20년 경과 건축물 수 50%이상

○ 이번에 선정되지 않은 후보지들도 입지요건, 사업성 등을 추가 분석하여 사업추진 여부를 지속 검토해나가기로 협의하였다.

□ 이번에 선정된 후보지 4곳에 대한 사업효과 분석결과 용도지역 상향 등 도시계획 인센티브를 통해 재개발 등 기존 자력개발 추진 대비 ①용적률이 평균 61%p 상향되는 것으로 나타났으며,

○ 공급세대도 도시규제완화 및 기반시설 기부채납 완화(15% 이내) 등을 통해 자력개발 대비 ②구역별 평균 약 256세대(29.7%) 증가하는 것으로 분석되었다.

○ 또한, 토지주 수익은 공급물량 증가에 따른 사업성 개선을 통해 ③우선분양가액이 시세대비 평균 60% 수준으로 예측되었으며,

○ 이에 따라 토지주 수익률*도 평균 20%p 향상되는 것으로 나타나는 등 3080+ 사업을 통해 사업성 개선의 효과가 토지주에게 실질적인 이익으로 돌아갈 수 있을 것으로 분석되었다.

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

< 6차 발표 선도사업 후보지 4개 구역 평균 사업효과 >

구 분	현 행	민간재개발	3080+사업	비 고
용적률	124%	298%	359%	현행 比 235%p 기존사업 比 61%p 상향
세대수	526	864	1,120	현행 比 2.1배 기존사업 比 1.3배 증가
우선공급액 / 시세	-	68%	60%	8%p 감소
수익률	-	94%	114%	20%p 증가

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

- 국토교통부 김수상 주택토지실장은 “도심 내 주택공급 사업들의 후보지가 지속적으로 발굴되고, 후속조치도 차질 없이 진행되고 있다”며,
- “그간 대책에서 발표한 주택공급 계획을 흔들림 없이 추진하는 한편, 사전청약 확대개편 등을 통해 국민이 조기에 주택공급 효과를 체감할 수 있는 방안을 마련해 나가겠다”고 밝혔다.



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

□ 역세권(주거상업고밀지구)

① 서울 서대문구 미근동 서대문역 남측

- 도심 중심가의 좋은 입지에도 불구하고 주변지역에 비해 노후·저이용 지역에 주거·상업 등 기능이 집약한 고밀개발을 통해 자족거점지로 조성하여 역세권 및 도시 중심가로서의 기능을 강화



□ 저층주거지(주택공급활성화지구)

② 서울 성북구 장위동 舊장위12구역

- 사업정체로 정비구역이 해제된('14.11월) 이후 지속 노후화가 진행중인 지역으로, 도로 등 기반시설 정비와 친환경적 요소와 연계한 건축물 배치 등을 통해 쾌적하고 경관이 우수한 주거공간 조성



③ 서울 중구 신당동 약수역 인근

- 부지 특성(1종지역·구릉지 등) 상 낮은 사업성으로 인해 별도 개발이력 없이 노후화 중이었으나, 공공참여 및 인센티브로 사업성을 제고하여 인근 공원 등과 연계·조화되는 주거공간 조성



④ 울산 중구 우정동 울산혁신도시 남측

- 주거환경개선을 위한 개발대안이 부재한 지역에 도심복합사업을 통해 인근 개발사업과 연계, 울산의 新주거지역 조성 및 지역활성화 도모





서울 성북구 장위동 舊장위12구역



서울 중구 신당동 약수역 인근

참고3

1~6차 발표 선도사업 후보지

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

□ 역세권(주거상업고밀지구)

연번	지역	위치	면적(m ²)	노후도 (%)	現용도지역	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	
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	중랑	중랑역 인근	49,967	87%	2종	1,161	
19	중랑	사가정역 인근	28,099	81%	2종, 3종	922	
20	중랑	용마산역 인근	21,681	76%	2종	507	
21	인천미추홀	제물포 인근	98,961	91%	2종	3,104	
22	인천부평	동암역 남측 인근	51,622	83%	2종, 준주거	1,731	
23	인천부평	굴포천역 인근	59,827	88%	1·2·3종, 준주거	2,531	5차 선정 (6.23)
24	경기부천	소사역 북측	41,378	92%	2종, 3종	1,282	
25	경기부천	중동역 동측	51,263	89%	2종, 3종	1,680	
26	경기부천	중동역 서측	53,901	88%	2종, 3종	1,766	
27	서대문	서대문역 남측	12,117	99%	3종, 준주거, 일반상업	484	6차 선정 (8.4)
합계						28,942	

□ 준공업(주거산업융합지구)

연번	지역	위치	면적(m ²)	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	5차 선정 (6.23)
3	경기부천	송내역 남측	55,590	84%	준공업	2,173	
합계						2,720	

□ 저층주거지(주택공급활성화지구)

연번	지역	위치	면적(m ²)	노후도(%)	現용도지역	공급규모	비고
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	
16	대구남구	미군부대 캠프조지 인근	102,268	77%	2종	2,605	3차 선정 (5.12)
17	대구달서구	대구 신청사 인근	159,413	83%	2종 3종 상업	4,172	
18	부산진구	舊 당감4구역	48,686	92%	2종	1,241	
19	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	5차 선정 (6.23)
22	서대문구	고은산 서측	114,770	80%	1종 2종 3종	2,975	
23	경기부천	원미사거리 북측	58,767	78%	1종, 2종	1,330	
24	성북	장위12구역	48,423	80%	1종, 2종, 3종	1,188	6차 선정 (8.4)
25	중	약수역 인근	55,071	79%	1종, 2종, 3종	1,324	
26	울산중구	울산혁신도시 남측	59,422	97%	2종	1,485	
합계						44,067	