

**『3080+ 주택공급대책』**

**제1차 선도사업 후보지 발표**

**2021. 3. 31.**

**국 토 교 통 부**



# 목 차

I. 추진배경 .....	1
II. 그간 공급대책 추진현황 .....	5
III. 3080 <sup>+</sup> 선도사업 후보지 선정결과(1차) .....	8
IV. 도심 내 주택공급 입지관리 .....	25
V. 향후 계획 .....	26

## I. 추진배경

- 現정부는 3기 신도시 등 수도권 30만호, 두 차례 수도권 공급대책 (5.6 및 8.4 대책) 추진 등 주택 수급여건 개선을 위해 지속 노력
  - \* 기획보 택지 등을 합하면 수도권에 127만호 주택을 공급 가능한 물량
- 특히, 3080+(2.4)를 통해 공공 직접시행정비, 도심 공공복합사업 등 서울 32만호, 전국 83만호의 새로운 도심 주택공급 방안 발표
- 대책발표 이후 매매·전세시장의 안정기반이 마련된 가운데, 시장 내 매수세 감소, 고점인식 확산, 금리상승 등 시장여건 변화 중

### 1) 가격·거래량·매물·매수심리 등 모든 지표에서 시장안정 흐름 포착

① (가격) 대책발표 후 서울·전국 매매 및 전세 가격상승률 지속 축소, 강남 전세 가격은 최근 하락세로 전환(3.4주 강남: △0.02%)

\* 서울 : (21주) 0.10 (22주) 0.09 (23주) 0.08 (24주) 0.08 (31주) 0.07 (2주) 0.07 (3주) 0.06 (4주) 0.06

\*\* 전국 : (21주) 0.28 (22주) 0.27 (23주) 0.25 (24주) 0.25 (31주) 0.24 (2주) 0.24 (3주) 0.23 (4주) 0.24

② (거래량) 전국·서울 APT 평균 주간 매매 거래량 감소세 지속

\* 서울 : ('20.12월) 8,764 → ('21.1월) 5,945(전월 대비 - 32%) → ('21.2월) 5,435(-9%)

\*\* 전국 : ('20.12월) 106,027 → ('21.1월) 64,371(전월 대비 - 39%) → ('21.2월) 60,057(-7%)

③ (매물) 매매·전세 모두 매물 증가세 전환(민간기관 조사결과, 매달말일)

\* 서울 : ('20.12월) 40,455 → ('21.1월) 39,851 → (2월) 41,341 → (3월 현재) 47,519

\*\* 전국 : ('20.12월) 248,435 → ('21.1월) 260,255 → (2월) 270,644 → (3월 현재) 300,941

④ (매수우위지수) 매수자보다 매도자가 많아져 “매수자 우위” 시장

\* 서울 : (21주) 109.8 (23주) 105.3 (24주) 101 (3.1주) 96.2 (2주) 90.3 (3주) 82.4 (4주) 79.8

\*\* 전국 : (21주) 101.3 (23주) 98.7 (24주) 98.1 (3.1주) 94.1 (2주) 91.4 (3주) 88.6 (4주) 85.1

⑤ (30대 매수건·비중) 공급대책 발표전후 지속 축소(패닉바잉 감소)

\* 서울 : ('20.12월) 3,521(45.5%) → ('21.1월) 2,492(42.4%) → (2월) 1,438(39.2%) → (3월현재) 217(32.8%)

\*\* 전국 : ('20.12월) 31,386(35.3%) → ('21.1월) 20,891(32.5%) → (2월) 16,016(31.0%) → (3월현재) 5,477(27.7%)

## 2) 세제·금융 등 수요 측면에서도 시장안정 요인 강화

- 세제·대출규제 등 그간의 고강도 수요관리로 투자 수요가 감소<sup>\*</sup> 하였고, 주택시장이 실수요자 중심으로 재편
  - \* 서울 APT 다주택자 매수 비중(%): ('19.上) 10.5 ('19.下) 10.2 ('20.上) 8.8 ('20.下) 5.9 ('21.1) 5.4
  - \*\* 서울 APT 법인 매수 비중(%): ('19.上) 8.5 ('19.下) 5.8 ('20.上) 2.8 ('20.下) 1.1 ('21.1) 0.3
- 공시가격 열람('21.3월)이 시작되었고, 6월부터 강화된 양도·종부세 부담 최초 적용으로 투자목적 주택구입의 기대수익률 하락 전망
- 주택구입부담지수(HAI)는 과거 하락기 진입시점 수준을 既 초과, 가계 부채가 한계에 이른 상황에서 대내외 시장금리 상승세 전환
  - \* (서울HAI지수) '09.4Q 150.8 → '17.4Q 116.7 → '19.4Q 126.6 → '20.4Q 153.4
  - \*\* 우리나라 가계부채는 순가처분소득의 190% 이상으로 OECD 최고수준(IMF발표, '21.3)
  - \*\*\* 美 국고채 금리(10년물) : '20.7월 0.62% 최저치 → '21.3월 1.6~1.7%대
- 이에 따라, 시장·전문가 등의 중장기 집값안정 전망 점차 확대
  - \* 금리 약 1%p 상승 시 수도권 주택가격은 연간 약 0.7%p 하락(국토研, '21.3)

## 3) 그간의 공급대책과 3080+ 대책을 합하여 수도권 180만호 이상, 전국에 200만호 이상의 압도적 물량이 공급될 예정

- 이에 따라, '21년이후 年 공급물량이 수도권은 기존 23.4만(과거10년) → **30.8만호**, 서울은 7.3만→ **11.3만호** 이상으로 대폭확대 전망
  - \* 공급 순효과로 집값이 향후 10년간 수도권은 6.4%p, 서울은 10.3%p 하락전망(국토研, '21.3)
- 다만, 유동성·여전히 낮은 금리 및 가계부채 증가세 등 일부 불안 요인도 상존하는 상황으로,
  - \* 美 FED 기준금리 “0.00~0.25%” 동결, ‘23년까지 제로금리 수준 유지(FOMC, 3.18)
  - \*\* '20.4Q 한국 GDP 대비 가계부채 비율 : 102.8% > 미국 금융위기전 '08.3월 98.6%
  - \*\*\* GDP 대비 가계부채 증가율('15.4Q~'20.2Q BS 43개국 조사) : 중국 20.2%, 홍콩 18.4%, 한국 15.5%
- 확고한 시장 안정세를 위해 공급대책의 차질없는 이행 및 국민이 체감할 수 있는 손에 잡히는 성과 창출·공유가 중요

## 참고1

## 주택시장 관련 주요지표

### 1. 모든 지표에서 시장안정 흐름 포착

- ① (가격) 대책발표 후 서울·전국 매매 및 전세 가격상승률 지속 축소, 강남구 전세 가격은 최근 하락세로 전환(3.4주 강남:  $\triangle 0.02\%$ )

< 서울APT 가격 >

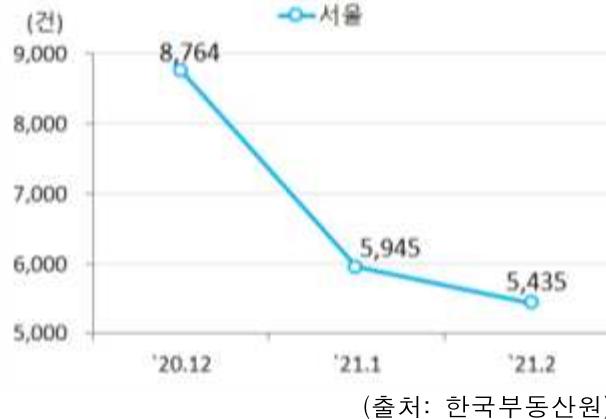


< 전국APT 가격 >

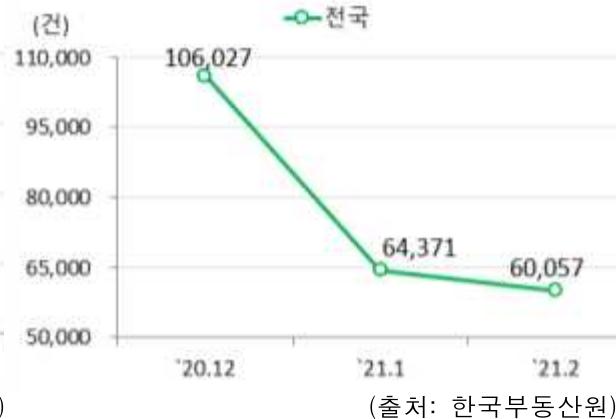


- ② (거래량) 전국·서울 APT 평균 매매 거래량 감소세 지속

< 서울APT 월간 매매거래량 >



< 전국APT 월간 매매거래량 >



- ③ (매물) 매매·전세 모두 매물 증가세 전환('아실' 조사결과)

< 매매 매물 >



(출처: 아실)

< 전세 매물 >



(출처: 아실)

#### ④ 매수자 우위 시장(매수우위지수)



#### ⑤ 30대 매수비중 축소(패닉바잉 감소)



## 2. 주택구입 부담지수(HAI)와 주택버블 가능성

#### ① HAI : 하락기 진입시점 초과



#### ② 주택버블 경고(국토研, '21.2)



\* 고평가(1~1.5미만), 버블(1.5이상)  
(출처: 국토연구원)

## 3. 주택공급 : 사상 최대 공급 지속 전망



## II. 그간 공급대책 추진현황

◆ 3기 신도시 등 수도권 30만호 공급계획('18), 공공재개발·재건축('20), 전세대책('20) 등 기존 공급대책, 3080<sup>+</sup> 대책 모두 차질없이 이행중

### □ 3기 신도시 등 수도권 30만호 공급계획

- (3기 신도시) 지구계획·토지보상 병행 등을 통해 신속하게 추진 중이며, 3기 신도시를 포함한 24만호 지구계획을 연내 확정 계획
  - \* 남양주왕숙·하남교산·인천계양은 '21.5~7월, 고양창릉·부천대장 등은 '21.10~12월 지구계획 확정 계획
- (사전 청약) 금년 하반기에 수도권 내 공공분양주택 3만호 조기 공급
  - 지구계획 확정 지구를 대상으로 단지위치, 공급면적 등을 상반기에 확정하고, 7월 인천계양을 시작으로 3차례\*에 거쳐 사전청약 시행
    - \* (7~8월) 인천계양, 남양주진접2, 성남복정 등, (9~10월) 남양주왕숙2, 성남신촌, 성남낙생 등 (11~12월) 남양주왕숙, 고양창릉, 부천대장, 하남교산 등

### □ 수도권 공급확대 방안(5.6·8.4)

- (공공 재개발) 후보지 1차 8곳('21.1), 2차('21.3) 16곳을 선정하였으며, 주민 동의를 거쳐 정비계획 수립 및 연내 시행자지정 추진
  - \* 既선정 후보지 8곳에 대해 사업성 분석 후 4월부터 주민설명회를 시작
  - \* 공모참여지 주민이 희망하는 경우 공공직접시행 정비사업 컨설팅도 병행
- (공공 재건축) 7개 단지에 대해 사전 컨설팅 결과 회신('21.1) 후 공공 시행자 지정 등 사업 추진을 위한 주민 협의 진행 중
- (도심 내 입지) 대부분 사업지가 지자체 협의 등을 거쳐 개발구상 수립 중이며, 즉시 착수가능 지역의 경우 '22년부터 공급 추진
  - \* 용산정비창은 예타등을 거쳐 '22년 도시개발구역 지정, 태릉CC등은 관계부처·지자체 협의 중 등

### □ 전세대책(11.19)

- (공공임대 공가) 전국 약 1.9만호(수도권 1.0, 서울 0.6만) 2월 말부터 입주
- (신축 매입약정) 격주 단위로 매입약정 심의 중

## □ 3080+ 대책 후속조치 추진현황

- (컨설팅) 3080<sup>+</sup> 통합지원센터를 개소<sup>\*</sup>하여 컨설팅 약 770건 실시, 공공직접정비(2.23~) 및 도심복합사업(3.2~) 등 설명회 진행

\* 서울 2.17일 개소, 경기·인천·대전·광주·부산·대구 지역본부 별 지원센터 3.4일 개소

- 컨설팅과 함께 지자체 제안<sup>\*</sup>은 2.10일, 통합지원센터 민간제안은 2.17일부터 접수 개시했으며, 연중 상시 접수 예정

\* 서울시 25개 자치구(2.10~), 지방 광역시(3.2~) 사업설명회와 함께 후보지접수 개시

- (후보지 접수 현황) 3월 4주 현재까지 지자체 제안을 통해 288곳, 민간제안 53곳 등, 서울·수도권 및 광역시에서 총 341곳 접수

- (지자체 제안, 288곳) 서울에서만 총 252곳 접수되었으며, 그 밖에 경기 6곳, 인천 7곳, 대전 5곳, 부산 17곳, 대구 1곳 등 접수

\* 역세권 도심 공공주택 복합사업이 103건으로 가장 높은 접수 건수를 기록, 저층주거지 복합사업 61건, 공공직접시행 정비사업 41건 등 고르게 접수

< 지자체 제안 후보지 총괄표(3.30일 기준) >

지역	사업유형	공공직접 시행 정비사업	도심공공복합사업			소규모 정비			도시재생		기 타
			역세권	준공업	저층 노후	재개발	관리 지역	재건축	주거 혁신	특화 뉴딜	
합계	288	41	103	21	61	26	12	2	12	0	10
서울시	252	36	99	19	47	26	11	-	4	-	10
경기·인천	13	4	1	1	1	-	-	-	6	-	-
지방 5개 광역시	23	1	3	1	13	-	1	2	2	-	-

- (민간제안, 53곳) 정비사업 7건, 도심복합사업 24건, 소규모정비 13건 등이 통합지원센터로 접수, 사업구체화를 위한 상담 진행중

⇒ 이번 1차 선도 사업지 발표를 시작으로, 7월까지 후보지 지속공개

## 참고2

## 3080+ 공급방안 관련 민관협력 추진경과

### □ 3080+ 공급방안 준비과정 (~2.4)

- 민간협회(주택협회, 디벨로퍼협회 등), 공공기관, 지자체 등 민관 공급 유관기관들과 함께 대책 기본방향\*을 논의하고 공감대 형성('20.1)
  - \* 5대 기본방향: 민관협력 패스트트랙 적용, 역세권 등 가용용지 활용, 충분한 생활 인프라 확보, 분양아파트 중심 공급, 개발이익 적정배분 및 투기수요 선제적 방지
  - \*\* 경기도, LH·SH·GH·HUG, 한국주택협회, 대한주택건설협회, 한국부동산개발협회 등 참석
- 공급방안 수립 과정에서 연구기관, 학회, 시민단체, 협회, 시장 전문가 등 각 분야 전문가들과 내용 공유 및 의견수렴('20.1~2)
  - 특히, 대책의 핵심 역할을 담당하는 서울시를 비롯한 대도시권 광역자치단체들과 사전 협력체계를 구축하여 실무협의 등 추진

### □ 3080+ 공급방안 발표 이후(2.4~)

- ※ 대한건설단체총연합회 2.4대책 환영성명 “2.4대책 적극 동참”(2.4)
- 서울시(2.9), 25개 자치구(2.10), 공급기관(2.26) 간담회 등을 통해 대책내용, 협조필요사항 및 민관협력체계 구축방안 등에 대해 논의
  - 아울러, 지자체, 민간 건설사 및 디벨로퍼 등을 대상으로 릴레이 간담회 및 사업 설명회 순차 개최\*(2.3주~)
  - \* 한국부동산개발협회(3.9), 한국주택협회(3.9), 금융투자협회(3.11), 대한주택건설협회(3.12)
  - \*\* 대도시권 간담회(3.3), 대구(3.24), 대전(3.25), 울산(3.25), 광주(3.26), 부산(3.26)
- 업계·학계·연구기관의 높은 관심을 실제 사업현장에 적용하기 위해 민간 자문위원회\*(위원장 박환용 교수, 3.12 위촉) 구성·운영
  - \* 총 4개 분과 위원회(①법·공공성, ②도시·건축, ③재무·회계·금융, ④사업 개발)로 운영되며, 각 분과 위원회에는 10인 내외의 학계·업계·연구기관 전문가로 구성

⇒ 민관이 협력하여 수립한 「3080+ 주택공급방안('21.2.4.)」의 성공적 정착을 위해 그간 구축한 민관 거버넌스 체계 적극 강화 운영

### III. 3080+ 대책 선도사업 후보지 선정결과 (1차)

#### 1. 선도사업 후보지 선정 개요

- (선정절차) 사업별로 지자체, 토지주(조합), 민간업체 등의 **후보지 제안**을 받고, 사전검토·관계기관 협의를 거쳐 **후보지 결정**
  - \* (인허가권) 국토부 또는 지자체 / (도시계획) 지자체 / (시행자) LH·SH·GH 등
- 선도사업 **후보지**로 선정되면 시행자는 본격적으로 주민 설명회를 통해 예정지구지정 등 사업 착수를 위한 동의요건 확보 진행

##### ※ 사업별 사업착수 절차

- 1) 도심 공공주택 복합 : 선도사업 선정→ **토지주 10% 동의 확보**→ 예정지구지정 제안
- 2) 공공 직접시행 정비 : 선도사업 선정→ **조합총회 의결(or 토지주 과반)**→ 정비계획 변경신청
- 3) 주거재생혁신지구 : 선도사업 선정→ 혁신지구계획안 제안(공람공고 후 **동의확보**)
- 4) 소규모 재개발 : 선도사업 선정→ **토지주 1/4 동의 확보**→ 예정지구지정 제안
- 5) 소규모 주택정비 관리지역 : 선도사업 선정→ **관리계획 제안(개별사업 추진시 동의)**

- (우선순위) 먼저 접수한 지자체 위주로 검토·협의 후 공개
  - 특히, 지자체의 개발의지가 있고, 기존 개발사업이 중단·장기지연 중이거나 개발사업 계획이 없는 곳을 중심으로 우선 검토
  - 이미 사업계획이 수립되어 既추진중인 정비사업 등은 토지주·조합원들의 희망 개발방향 등을 개략적으로 확인한 후 공개 예정
- (향후일정) 3.31일 1차 공개를 시작으로 사전검토, 지자체 협의 등 진행상황에 따라 4~5차례 나누어 공개 예정

##### < 선도사업 후보지 발표 계획(안) >

구분	1차(3.31)	4월중	5월중	6월중	
지자체	영등포, 은평, 금천, 도봉	서울 2차	서울 3차	경기, 인천	지방 5대 광역시

\* 지자체 협의에 따라 발표시점 조정 可 / 정비사업 등 민간제안은 여건조성시 수시로 발표

## 2. 선도사업 선정기준

### □ 입지 요건

#### 1) 도심 공공주택 복합사업 (공공주택특별법 개정 추진 중)

- (기본방향) 사업별 입지기준을 3단계(시행령 - 국토부 고시 - 후보지 선정 사전검토위 심사기준)로 세분화하여 운영

\* 시행령은 공통·기본사항(지역범위, 규모, 노후도)을 규정하고, 고시에서 시·도별 유연한 운영을 위한 세부사항 규정, 사전검토 기준에 따라 사업추진 필요성 심사

- (유형별 세부기준) 역세권, 준공업, 저층주거지 특성에 맞게 개별 요건을 정하되, 기존 정비사업 보다 완화된 기준 적용

- 특히, 도시여건, 주택공급 및 저밀·저이용지역 고밀개발 필요성 등을 감안 역세권범위 및 노후도 등을 지역별로 유연하게 운영

	주거상업고밀지구	주거산업융합지구	주택공급활성화지구
입지특성	역세권	준공업지역	저층주거지
시행령(안) 요건	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 규모 : 5천m<sup>2</sup> 이상</li><li>▶ 범위 : 역승강장 경계 반경 350m ~500m(지역별 차등 적용)</li><li>▶ 노후도 : 20년 이상 경과 건축물 50% 이상</li></ul> <p>※ 일정범위 내에서 지역별 역세권 범위 및 노후도 차등적용 可</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 규모 : 5천m<sup>2</sup> 이상</li><li>▶ 대상 : 준공업지역</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 규모 : 1만m<sup>2</sup> 이상</li><li>▶ 노후도 : 20년 이상 경과 건축물 50% 이상</li></ul> <p>※ 일정범위 내에서 지역별 노후도 차등적용 可</p>
국토부 고시(안)	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 정비구역 및 도시개발구역 등으로 지정되어 사업중인 구역 제외</li></ul> <p>예) 서울시</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ 노후도 : 20년 이상 건축물 60%</li><li>▶ 현용도지역 : 제2종, 제3종, 준주거, 일반상업, 균린상업</li><li>▶ 역승강장 경계 350m 이내</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 서울시는 「2030 준공업 지역 종합발전계획」 상 사업기준 적용 (면적·산업시설비율 등)</li></ul> <p>※ 타 지역은 별도 기준 협의 중</p>	<p>예) 서울시</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ 노후도 : 20년 이상 건축물 60%</li><li>▶ 현용도지역 : 제2종, 제3종, 준주거 * 구역계 정형화 및 인근지역과 도시 계획적 연속성 유지 등을 위해 불가피한 경우 1종 포함 가능</li><li>▶ 과소토지 30% 이상, 접도율 50% 이하, 호수밀도 50 이상 등</li></ul>
사전검토 선정기준 (안)	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 도시계획적 지원 가능성 및 사업성</li><li>▶ 주민동의율 등을 포함한 사업추진 가능성</li><li>▶ 사업추진 용의성</li><li>▶ 입지적합성 등 지표를 구체화하여 평가 후 사업추진여부 결정</li></ul>		

※ 국토부고시, 사전검토 선정기준은 시·도별로 차등화하여 운영 계획

## 2) 소규모 재개발

- 도심 공공주택 복합사업 요건 中 주거상업고밀지구·주거산업 융합지구와 동일 요건을 적용하되, 면적은 5천m<sup>2</sup> 미만으로 제한

## 3) 주거재생혁신지구

- 도시재생활성화지역 등 쇠퇴도심 내 노후·불량 건축물<sup>\*</sup>이 2/3 이상인 주거취약지(국·공유지 등 제외 2만m<sup>2</sup> 미만)
  - \* 20년 경과 건축물, 빙집, D·E등급 건축물, 공사중단건축물 등

## 4) 소규모 주택정비 관리지역

- 10만m<sup>2</sup> 이내 소규모 주택정비 수요가 높은 노후·저층주거지 대상, 노후건축물 비율 1/2 이상인 일단의 지역을 관리지역으로 지정 가능
  - \* 시행령에서 면적·노후도, 조례 위임사항 등 규정 예정

## 5) 공공 직접시행 정비사업, 도시재생 연계사업 등은 도시정비법, 도시재생법 등 기존 근거 법령에 따른 입지요건 검토

### □ 사업성 요건

- 토지주에게 추가 수익률(10~30%p)을 보장하기 위한 용적률, 건축 면적 확보, 높이기준 완화 등이 가능한 사업구역
- 특히, 토지주에 대한 추가 수익률을 보장하고 남은 개발이익으로 특수상황 토지주, 세입자·영세상인·공장주 보호 가능 구역

### □ 기타 고려사항

- 금번 선도사업은 국토부, 지자체 간 사전검토·협의를 거쳤으며, 주민 동의절차, 지자체별 도시계획위원회 심의를 위해 구체적인 사업 구조·지원 사항 등을 추가 협의할 예정

⇒ 상기 사업별 기준을 적용하여 지자체의 도심공공주택복합사업 제안부지 중 사업가능성이 높은 지역을 선도사업 후보지로 선정

### 3. 제1차 선도사업 선정 결과

◆ 서울시 4개구 총 21개 구역 선정, 약 2.5만호 공급 가능 규모

- (선정개요) 금천(27곳), 도봉(12곳), 영등포(42곳) 및 은평구(28곳) 등 총 109곳\* 중 도심공공복합사업 62곳에 대해 공공시행자, 지자체와 입지요건·개발방향·사업가능성 등 협의를 거쳐 선정
  - \* 정비사업, 소규모사업 등 47곳은 추후 별도검토 예정
- (선정결과) 금천구 1곳, 도봉구 7곳, 영등포 4곳 및 은평구 9곳 등 총 21개 구역을 선도사업 후보지로 선정

(단위 : 곳/만호)

구분	합계		금천		도봉		영등포		은평	
	구역	공급	구역	공급	구역	공급	구역	공급	구역	공급
총계	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

- (선도사업 우대조치) 선도사업 후보지 중 금년 중 주민 동의를 받아 사업에 착수(지구지정)하는 경우에는 토지주에게 최고 수익률\* 보장 예정

\* 「3080<sup>+</sup> 주택공급방안('21.2.4.)」에서 약속(10~30%p)한 최대 수익률 추가 보장

- 아울러, 국토부 및 지자체가 주택공급 활성화를 위해 도시·건축 규제 완화 등 인허가를 우선적으로 처리·지원할 예정

#### 《 공공직접시행정비 별도검토 계획 》

- 지자체가 제안한 사업구역에 대해서는 구역 내 조합 등의 참여 의향을 파악한 후 컨설팅 서비스 제공 추진
  - 민간제안 사업구역은 현재 용적률, 분담금 등에 대한 컨설팅 진행 중 (2.23~)으로, 컨설팅 결과에 따라 주민동의 등 후보지 선정절차 추진

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

### 참고3

### 제1차 선도사업 리스트

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

#### 역세권(주거상업고밀지구)

연번	지역	위치	면적(m <sup>2</sup> )	노후도(%)	현용도 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 <sup>2</sup> )	노후도(%)	현용도 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 <sup>2</sup> )	노후도(%)	현용도지역	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

## 4. 선도사업 후보지 사업효과 분석

### □ 발표사업지 분석 결과(21개 구역 평균 사업효과)

- (도시규제 완화) 대상지 모두 1~2단계 종상향 지원을 통해 용적률이 현행대비 평균 238%p, 민간 재개발사업대비 111%p 상향
- (공급세대수 증가) 도시규제완화 및 기반시설 기부채납 15% 제한 등의 결과 공급 세대수가 민간재개발 대비 1.4배 증가(854→1,195)
- (토지주 수익) 공급물량 증가에 따른 사업성개선을 통해 토지주 우선공급가액이 시세대비 평균 63.9% 수준으로 분석되었으며,
  - 이에 따라 민간재개발 대비 토지등소유자가 향유하는 사업수익률\*이 평균 29.6%p 향상되는 결과

\* 토지주수익률 = 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 >

구 분	현 행	민간재개발	3080 <sup>+</sup> 사업	비 고
용적률	142%	269%	380% <small>* 역세권 제외 279%</small>	현행 比 238%p 기존사업 比 111%p 상향
세대수	582	854	1,195	현행 比 2.05배 기존사업 比 1.4배 증가
우선공급액 / 시세	-	75.1%	63.9%	11.2%p 감소
수익률	-	60.9%	90.5%	29.6%p 증가

※ 세부개발계획은 확정 前으로 향후 주민협의, 도시계획심의 과정에서 변동 가능  
※ 구역별 개별 사업성분석 결과는 예정지구 지정 동의단계에서 제시 예정

#### 참고4

#### A구역(가상단지) 사업성 모의분석 결과

- 용적률 인센티브( $300\% \rightarrow 400\%$ )를 통해 공급세대 수가 약 1.47배 증가
  - 이를 통해 사업성이 개선되어 토지주 평균 분담금이 약 1.1억원 감소하는 등 토지주 사업수익률 30%p 향상( $69\% \rightarrow 99\%$ )

< 분석결과 총괄 표 >

구 분	자력개발(가정)	도심공공주택복합사업(역세권)
		400%
사업면적	27,000m <sup>2</sup>	27,000m <sup>2</sup>
대지면적	21,600m <sup>2</sup> (20% 기부채납)	22,950m <sup>2</sup> (15% 기부채납)
용도지역	3종	준주거
용적률	300%	400%
세대수	573세대	842세대(1.47배)
토지주 우선공급	352(61.4%)	352(41.8%)
공공분양	131(22.9%)	275(32.7%) (59Type 109, 84Type 166)
공공자가	-	107(12.7%) (46Type)
공공임대	90(15.7%)	108(12.8%) (46Type)
종전자산가액	1,710억원	1,710억원
현물선납액	1,404억원	1,404억원
주변시세추정 (만원/3.3m <sup>2</sup> )	2,730	2,730
공공분양가 (만원/3.3m <sup>2</sup> )	2,605(95.4%)	2,463(90.2%)
우선공급분양가 (만원/3.3m <sup>2</sup> )	1,940(71.1%)	1,597(58.5%)
분담금총액	975억원	555억원
평균분담액/1호	2.6억원	1.5억원
토지주수익률	69.0%	99.0%

## 참고5

## 주요 사업지 개요

### 1) 서울 금천구 가산디지털 역세권사업

#### < 대상지 개요 >

- (위치) 서울특별시 금천구 가산동(가산디지털단지역) 인근 / ○ (면적) 51,497m<sup>2</sup>
- (도시계획) 제2종일반주거지역
- (기준용적률) 116% / ○ (노후도) 74%

#### □ 사업필요성

- 역세권 입지임에도 김포공항주변 고도지구 지정(77~)으로 동 지구 폐지(19.3) 전까지 고밀개발이 사실상 불가능한 지역으로 저밀이용
- 대상지 주변에 국가산단(G밸리, 남서측)과 남부순환로(동북측)가 위치하여 도시공간구조가 단절되며 개발되지 못한 채 노후화 가속
- 또한, 과소토지 비율 등 정비사업 요건이 충족되지 않아 주민주도의 주거환경개선이 어려운 상황으로 공공참여 고밀복합사업 추진 필요

#### □ 개발방향

- 인접한 역세권 입지 및 G밸리 산업구조 고도화와 연계하여 도심형 주거공간 및 부족한 상업·문화·업무기능을 보충하는 복합시설 조성\*

\* G밸리 종사자를 위해 충분한 주거공간을 제공하고, 개발이익을 활용하여 지역 내 부족한 도서관 및 노인여가복지시설 등 생활SOC시설도 확충

#### < 위치도 및 개발조감도(안) >



## 2) 서울 도봉구 방학 역세권사업

### < 대상지 개요 >

- (위치) 서울특별시 도봉구 도봉2동(방학역) 인근 / ○ (면적) 8,194m<sup>2</sup>
- (도시계획) 제2종일반주거지역
- (기준용적률) 147% / ○ (노후도) 67.5%

### 사업필요성

- 대상지는 방학역에 인접한 부지로 도봉로 및 마들로와도 접하고 있는 교통요지임에도 불구하고,
- 학교 및 지상철도로 기존상권과 연결이 단절되고, 사업지 규모가 과소하여 민간개발이 곤란한 부지로 입지에 맞는 고밀이용 필요

### 개발방향

- 향후 우이신설 연장선 신설계획\*에 따라 더블역세권역에 포함될 입지로, 주거·상업·문화 기능을 집약한 고밀 복합공간으로 조성

\* 제2차 서울특별시 도시철도망 구축계획에서 우이동~방학역 구간 연장계획 고시('20.11)

- 특히, 도봉구 지역생활권에 위치한 주요 역세권 입지인 만큼, 커뮤니티센터 등 도심재생 활성화의 앵커시설 조성 추진

### < 위치도 및 개발조감도(안) >



### 3) 서울 영등포구 영등포 역세권사업

#### < 대상지 개요 >

- (위치) 서울특별시 영등포구 영등포동(영등포역) 인근 / ○ (면적) 95,000m<sup>2</sup>
- (도시계획) 제2종일반주거지역
- (기존용적률) 156% / ○ (노후도) 77.8%

#### □ 사업필요성

- 지역 노후화\*에 따라 정비사업 등을 계획하였으나, 1호선 지상 철도로 인해 기개발지(영등포역 전면부)와 단절되어 사업여건이 열악하며,

\* 도시재생, 재정비촉진사업 등 기존 사업은 영등포역 북측정비에 집중

- 소규모·비정형 편지가 다수 분포하고 있어, 복잡한 권리관계와 이주대책 마련 어려움 등으로 민간개발 추진에 한계\*

\* 공공이 시행하는 역세권사업을 통해 사업성을 개선하고, 추가 분담금 없이 입주 할 수 있는 공공자가주택과 공공임대주택 공급을 통해 충분한 이주지원 가능

#### □ 개발방향

- 역세권 + 지역생활거점 입지특성과 광역도심의 발전 잠재력을 바탕으로 직주근접 컴팩트시티 조성 추진
- 특히, 대상지 북측의 대중교통 접근성 및 영등포 여의도 도심과 연접된 입지를 고려하여 고층 업무·상업시설을 집중 배치하고, 남측으로 주거단지를 배치함으로써 대표적인 도심 발전축으로 조성

#### < 위치도 및 개발조감도(안) >



#### 4) 서울 은평구 연신내 역세권 사업

##### < 대상지 개요 >

- (위치) 서울특별시 은평구 불광동(연신내역) 인근 / ○ (면적) 8,160m<sup>2</sup>
- (도시계획) 제2종일반주거지역, 준주거지역
- (기준용적률) 142% / ○ (노후도) 83.3%

##### □ 사업필요성

- 지하철 3·6호선에 인접한 저층 상가·주택지로 고밀이용이 필요 하나, 기존 도시계획 적용 시 사업성이 낮아 자력개발 곤란
  - 특히, 구파발역을 기점으로 추진된 은평뉴타운 및 각종 정비사업에도 불구하고 대상지는 개발되지 않아 노후화가 가속되고 있는 상황

##### □ 개발방향

- 연신내역과 GTX 신설역세권의 잠재력을 바탕으로 지구중심 상업 기능과 주거기능을 활성화하는 주거상업복합거점 조성\*
- \* 공공자가주택 공급을 통해 분담금 납부여력이 없는 토지주 재정착을 지원하고, 인접한 불광동 저층주거사업지(불광근린공원 및 불광동 329-32 인근)와 연계하여 개발시점별 세입자 순환이주지원 등도 검토
- 아울러, 설계공모를 통해 민간의 창의적 디자인과 아이디어를 반영하여 근린상업기능 강화 및 생활편의 증진

##### < 위치도 및 개발조감도(안) >



## 5) 서울 도봉구 창동 준공업지역 사업

### < 대상지 개요 >

- (위치) 서울특별시 도봉구 창동 674 일대 / ○ (면적) 9,787m<sup>2</sup>
- (도시계획) 준공업지역
- (기존용적률) 173% / ○ (노후도) 63%

### □ 사업필요성

- 과거 섬유관련 산업 밀집지였으나, '80년대 대형공장 이전에 따라 산업기능이 위축되어 배후주거지역으로 변화한 지역으로,
- 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 필요

### □ 개발방향

- 대상지역 주변이 빌라위주 주거공간으로 형성되어 있어, 대상지 개발을 통해 부족한 상업·편의·문화시설 등 생활SOC를 설치하여 고밀복합 균린생활 중심지로 조성\*
- \* 주거지역화가 광범위하게 진행된 준공업지에 대해서는 주거지 위주로 개발하되, 지역 여건에 따라 첨단 산업 기능을 일부 복합하는 방식의 개발모델 검토

### < 위치도 및 개발조감도(안) >



## 6) 서울 영등포구 신길동 저층주거지사업(舊 신길4구역)

### < 대상지 개요 >

- (위치) 서울시 영등포구 신길동 인근(舊 신길4구역)
- (면적) 51,901 m<sup>2</sup>
- (기존용적률) 135%
- (도시계획) 제2종일반주거지역
- (노후도) 94.9%

### □ 사업필요성

- 신길뉴타운의 중심부에 위치하였으나, 인접지 고밀개발\*에도 불구하고, '14년 재개발 구역해제 후 노후화 진행

\* 신길3 ('22예정, 799세대) / 신길5('20준공, 1,546세대) / 신길8구역('20준공, 641세대) / 신길9 ('20준공, 1,476세대) / 신길12('20준공, 1,008세대) 등

- 공공참여하에 인센티브부여를 통해 토지등소유자의 사업수익을 높여줌과 동시에 기반시설 정비 등을 통한 주거환경 개선 필요

### □ 개발방향

- 용적률 상향을 통해 1,200세대 대단지 및 근린공원, 상업시설을 공급하여 신길 뉴타운의 거점기능을 담당하는 주거지역으로 정비
- 분담금 납입여력이 낮은 저소득 토지주의 재정착을 위해 공공 자가주택을 충분히 공급하고,
- 특히 인근의 신길1구역(공공재개발) 및 신길2, 신길15구역(도심공공 복합사업) 등과 연계한 순환정비 방식을 적용하여 원활한 이주 지원

### < 위치도 및 개발조감도(안) >



## 7) 서울 은평구 불광동 저층주거지사업

### < 대상지 개요 >

- (위치) 서울시 은평구 불광동 불광근린공원 인근 / (면적) 67,335m<sup>2</sup>
- (도시계획) 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역
- (기준용적률) 131% / (노후도) 75.2%

### □ 사업필요성

- 저층노후주택 밀집지로 주거환경이 열악하나 비교적 높은 종전 개발 밀도(130.7%)로 민간주도 자력개발 추진 어려움
- 특히, 주민들의 개발 희망에 따라 '공공재개발 사업(5.6 대책)'을 신청하였으나 노후 건축물 연면적 기준 미달로 탈락하여,
  - 재개발사업이 어려운 만큼, 금번 3080+ 대책으로 발표된 공공참여 사업을 통해 인센티브를 부여받아 사업성 개선(토지주 추가수익 보장)

### □ 개발방향

- GTX역 세권(연신내역)의 증가하는 주택공급 수요를 충족할 수 있도록 용적률 상향을 통해 1,650여 세대 대단지 공급
- 사업지 동편의 대규모 균린공원 및 북한산 조망과 어우러지는 건축물 배치를 통해 쾌적하고, 경관이 우수한 주거공간 조성

### < 위치도 및 개발조감도(안) >



## 참고6

## 제1차 선도사업 구역도

※ 구체적인 사업계획 수립 과정 등에서 구역경계 변경 가능

### 역세권(주거상업고밀지구)



가산디지털역 인근(주요)



방학역 인근(주요)



쌍문역 동측



쌍문역 서측



영등포역 인근(주요)



연신내역 인근(주요)



녹번역 인근

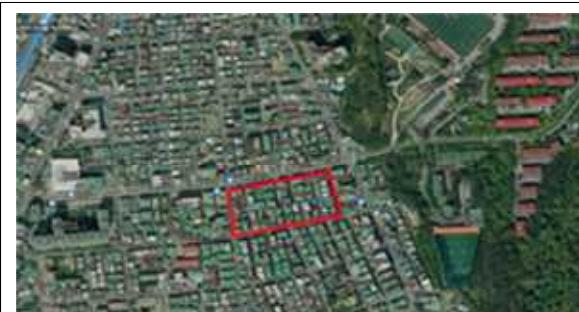


새절역 서측

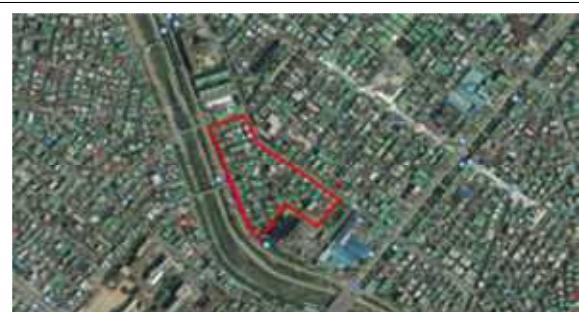


새절역 동측

**준공업(주거산업융합지구)**

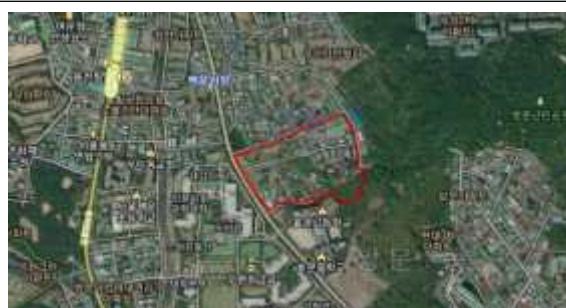


창동 674 일대(주요)



창2동 주민센터 인근

**저층주거지(주택공급활성화지구)**



쌍문1동 덕성여대 인근



방학2동 방학초교 인근



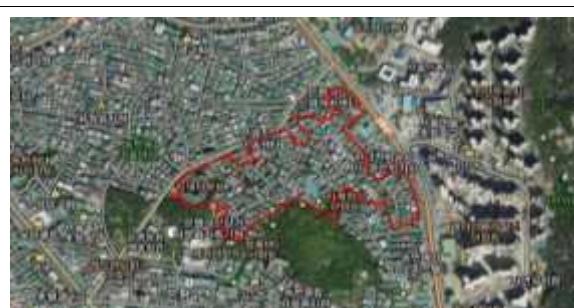
舊신길2구역



舊신길4구역(주요)



舊신길15구역



녹번동 근린공원 인근



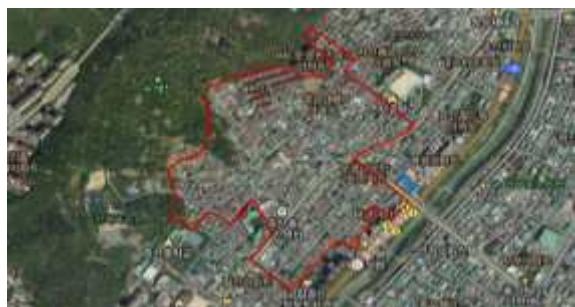
불광근린공원 인근(주요)



舊수색14구역



불광동 329-32 인근



舊증산4구역

## IV. 투기차단 방안

◆ 후보지 발표 → 예정지구 지정 → 본지구 지정에 이르는 과정에서 투기적 수요가 유입되지 않도록 철저히 관리

\* 행정기관이 주도적으로 결정하는 공공택지와 달리 단계별 동의를 거쳐 입지가 확정되는 도심 입지의 특성을 고려

### □ 투기방지 및 시장관리 방안

#### ○ (조사착수 시점) 예정지구 지정 (법령상 지구경계 설정) 시 조사 착수

\* 선도사업 후보지가 포함된 4개구 14개동의 지난 1년간 부동산 거래량, 가격추이를 조사하였으나, 가격급등 등 특이동향은 없는 것으로 확인(대책 발표일 이후 사업지 내 부동산 매입 시 현금청산 원칙 적용에 따라 과열우려도 낮은 상황)

#### ○ (조사대상 거래) 예정지구 지정 1년 前(후보지 공개 이후 기간 포함)부터 본지구 확정시까지 사업지구 및 인근 지역의 부동산 거래

#### ○ (조사주체) 부동산거래분석 기획단 (또는 거래분석원)

#### ○ (조사방식) 대상거래를 조사하여 이상·특이거래<sup>\*</sup>를 추출하고 위법 협의에 대한 소명 및 직권조사 등을 거쳐 의법 조치

\* (주택) 미성년자 거래, 업다운 의심 건 등 / (상가·공장) 지분거래, 특이거래 주체 등 (토지) 특정인 집중거래(과다보유), 법인·외지인 거래, 공유지분(쪼개기) 거래 등

- 위법 협의는 소관기관<sup>\*</sup>에 통보하고, 통보내역 등은 대외 공개

\* 탈세·대출규정 위반 등은 국세청·금융위에 통보하여 세무조사·대출금회수 등 조치하고, 차명거래 등은 범죄혐의건은 경찰청에 수사의뢰

### □ 공직자 및 공기업 투기재발방지

#### ○ 향후에는 토지거래 제한, 공직자 재산등록확대 등 투기 방지대책 등을 적용하여 사전 차단

#### ○ 매년 LH법에 따라 LH 임직원의 도심입지 내 거래내역 실태조사를 실시하고, 공직자 재산등록 내역도 점검

※ 후보지 발표 후 이상거래 포착, 시장 과열시 토지거래허가구역 지정 검토

## V. 향후계획

### □ 1차 선도사업 후보지 추진계획

- 토지등소유자가 사업계획, 사업추진 효과 등을 상세히 이해할 수 있도록 선도사업별 사업설명회 개최(4.8.이후 순차개최)
- 지자체 등 심층 협의를 통해 세부 사업계획안을 조속히 수립한 후 토지등소유자 동의(10%) 및 예정지구 지정 추진(7월)
- 선도사업으로 선정되지 못한 나머지 사업구역은 사업성 제고를 위한 사업모델 발굴, 도시규제 추가 완화 협의 등 지속 관리

### □ 3080+ 사업 통합 추진일정

- 검토를 마친 지자체제안 선도 후보지를 순차적으로 공개(월별)하고, 1차 후보지와 마찬가지로 예정지구 지정까지 사업계획 협의 등 지원
- 5월에는 주민, 민간업체를 중심으로 민간제안 통합공모를 실시하고, 그 결과를 7월에 공개
  - \* 공공 직접시행 정비사업은 '21.2월부터 컨설팅 모집 중에 있으며, 컨설팅 결과를 바탕으로 한 토지소유주 협의 등을 거쳐 7월 후보지 공개
- 7월에는 동의율(10%)을 확보한 입지를 중심으로 예정지구 지정

< 3080+ 사업 주요 일정 >

시기	주요 내용
3월	지자체 제안 1차 발표
4월	지자체 제안 2차 발표
5월	지자체 제안 3차 발표, 민간제안 통합공모
6월	지자체 제안(경기·인천 등) 발표
7월	예정지구 지정 관련 발표, 민간제안 통합공모 결과