

| | | | |
|--|-------------------|--|---|
|  국토교통부 | 보 도 자 료 | |  |
| | 배포일시 | 2021. 10. 26.(화) / 총 7매(본문5, 참고2) | |
| 담당 부서 | 도심주택 공급총괄과 | 담당자 | • 과장 전인재, 사무관 오원택, 주무관 이일형 • ☎ (044) 201-4387, 4383 |
| 보 도 일 시 | | 2021년 10월 27일(수) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 10. 27.(수) 06:00 이후 보도 가능 | |

3080+ 대책 후 9개월만, 법 통과 후 40일만에 예정지구 지정

- 증산4구역 등 4곳 예정지구 최초 지정, 후속사업도 탄력 -
- 낮은 분담금, 주민동의 높아... 연내 본 지구 지정까지 신속추진 -

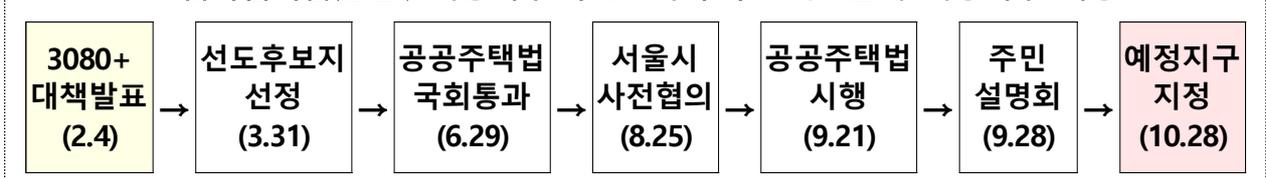
□ 국토교통부(장관 노형욱)는 「3080+ 대도시권 주택공급방안(‘21.2.4)」에 따라 선도후보지로 추진 중인 증산4구역 및 연신내역·쌍문역동측·방학역 4곳을 도심 공공주택 복합사업(이하 “도심복합사업”) 예정지구로 지정한다고 밝혔다.

* 구역별 예정지구 지정일 : 증산4(10.28), 연신내역·쌍문역동측·방학역(10.29)

○ 지난 9월 21일 도심복합사업을 도입하는 공공주택특별법이 시행되고 난 후, 불과 약 40일만에 첫 예정지구 지정이 이루어짐에 따라 앞으로의 사업 과정도 탄력을 받을 것으로 예상된다.

□ 정부는 지난 2월 4일 「3080+ 주택공급방안」 발표 이후 9개월간, 선도사업 후보지 선정부터 공공주택법 개정, 서울시 사전협의 및 주민 설명회를 거쳐 예정지구 지정까지 사업절차를 신속히 진행해 왔다.

《도심복합사업(증산4) 예정지구 추진: 대책 후 9개월만에 예정지구 지정》



- 증산4구역 등 예정지구로 지정되는 4곳은 앞으로 주민 의견청취 (14일간) 및 중앙도시계획위원회 심의를 거쳐 본 지구 지정* 절차를 밟게 된다.

* (절차) 예정지구 지정 → 주민 의견청취 → 중도위 심의 → 본 지구 지정

- 특히, 도심복합사업 중 최초로 예정지구 지정이 되는 증산4구역은 후보지 중 가장 빨리 지구지정 요건인 주민 동의율 2/3 이상을 확보할 정도로 주민들의 호응이 높았으며,

- 역세권 3곳 역시 주민 동의가 매우 높은 만큼, 연내 본 지구지정 까지 신속하게 이루어질 것으로 예상된다.

* 주민동의율 : (증산4) 75%, (연신내역) 67%, (쌍문역동측) 81%, (방학역) 75%

- 도심복합사업은 「3080+ 주택공급방안」의 핵심사업으로 그동안 도심내 주택공급이 민간 위주로 이루어지던 것을 공공이 참여하여 다양한 인센티브를 제공함으로써 부담 가능한 가격의 분양주택을 획기적인 속도로 대량 공급하고, 원주민 부담금을 낮춤으로써 공익성도 확보하는 새로운 주택공급 모델이다.

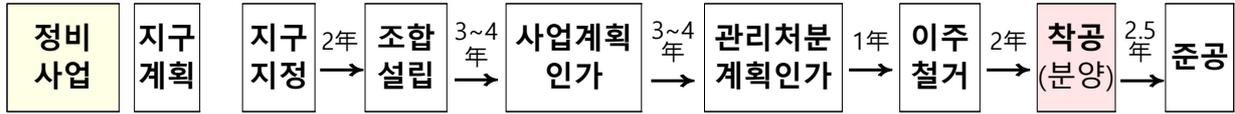
① 유례없는 빠른 속도로 사업추진

- 국토교통부는 금번 예정지구로 지정하는 4곳은 연내 본 지구지정 까지 완료한다는 방침이다.

- 이 경우 후보지 발표(3.31) 후 9개월만에 본 지구를 지정하게 되는데, 이는 기존 재개발사업의 경우 정비구역 지정이 평균 약 5년이 소요되는 점을 고려하면, 이해관계가 복잡한 도심내 주택사업으로서 전례를 찾기 어려울 만큼 빠른 속도로 진행되는 것이다.

- 특히, 도심복합사업은 사전청약을 통해 주택을 조기에 공급할 계획으로 실제 국민이 체감할 수 있는 주택공급까지의 시차는 기존 재개발사업과 비교 시 10년 이상 단축 될 것으로 기대된다.

《도심 복합사업 절차 및 주택공급 조기화 효과》



↳ 일반적인 정비사업은 지구지정 후 분양까지 약 13년 가량 소요('19~'20 서울 입주단지 조사)



↳ 지구지정 후 분양까지 약 2.5년 소요 ⇨ 사전청약으로 1년 단축 ⇨ 지구지정 후 약 1.5년 만에 분양

② 도심 내 압도적 물량의 주택 공급

□ 「3080+ 주택공급방안」 발표 이후, 정부는 6차례에 걸쳐 56곳, 총 7.6만호 규모의 후보지를 선정하였다.

* 당정TF(9.29)에서 발굴한 후보지(9곳, 1만호)까지 포함할 경우 총 65곳, 8.6만호

○ 그 중, 본 지구 지정요건인 주민동의 2/3 이상을 확보한 곳은 후보지 발표 후 4~6개월만에 이미 19곳, 총 2.6만호를 넘어서고 있는데, 이는 판교 신도시와 맞먹는 규모이다.

《주민동의 2/3 이상 구역 현황》

19곳
(2.58만호)

(역세권 5곳) 연신내역, 녹번역, 쌍문역동측, 쌍문역서측, 방학역
(준공업 2곳) 창2동주민센터, 창동674
(저층주거 12곳) 증산4, 녹번근린공원, 불광근린공원, 불광329-32, 수색14, 신길2, 신길15, 수유12, 쌍문덕성여대, 용마터널, 상봉터미널, 고은산서측

□ 도심복합사업은 역세권 등 입지여건이 우수한 곳에 위치하고, 70% 이상을 분양주택으로 공급하는 만큼, 주택시장 안정에 상당히 기여할 수 있을 것으로 기대된다.

○ 특히, 사업 추진여부를 결정하는 주민 동의를 다수의 구역에서 예상보다 매우 빠른 속도로 확보됨에 따라, 후보지로 발표한 공급 물량이 단기간에 실제 공급까지 이어질 것으로 예상된다.

③ 공공참여를 통한 공익성 확보

- 도심복합사업은 주택 공급을 확대하기 위해 용도지역·용적률 상향, 기부채납 부담 완화 등의 획기적인 인센티브를 부여한다.
 - 하지만, 이러한 인센티브를 통한 개발이익은 특정 기업이 사유화 하는 것이 아니라 원주민 재정착, 저렴한 공공분양 주택 및 공공 임대·공공자가 주택공급, 생활SOC 설치 등 공익적 목적으로 활용된다.
- 우선, 기존 재개발사업의 가장 큰 부작용으로 지적 받던 원주민의 내몰림을 막기 위해 주민 부담금을 대폭 낮춘 것이 눈에 띈다.
 - 사업설명회를 마친 후보지 4곳의 경우 주민에게 현물보상으로 공급 하는 주택가격은 전용 59㎡는 4.8~4.9억원, 전용 84㎡는 6.1~6.4억원으로 추정되었다.
 - 이 경우 주민들의 세대별 평균 부담금은 8천만원~1.3억원 수준으로 분석되었는데, 이는 해당 지역의 민간 재개발사업 보다 약 30% 이상 낮은 수준*으로 평가된다.

* 4곳의 민간 정비사업 진행시 예상 부담금보다 평균 1.3~1.9억원 감소 추정

《 후보지별(사업설명회 4곳) 우선공급 추정분양가 》

| 구역 | 면적 | 사업개요 | | 우선공급 추정분양가 | | 세대별 평균 부담금 |
|-------|--------|------|--------|------------|--------|------------|
| | | 용적률 | 세대수 | 전용 59㎡ | 전용 84㎡ | |
| 증산4 | 16.7만㎡ | 295% | 4,112호 | 4.9억원 | 6.2억원 | 0.9억원 |
| 연신내 | 0.8만㎡ | 600% | 427호 | 4.9억원 | 6.4억원 | 1.3억원 |
| 쌍문역동측 | 1.6만㎡ | 480% | 646호 | 4.7억원 | 6.1억원 | 1.3억원 |
| 방학역 | 0.8만㎡ | 580% | 409호 | 4.8억원 | 6.1억원 | 0.8억원 |

※ 현재 시점의 계획(안) 및 추정가격으로, 향후 사업계획 수립과정에서 변경가능

- 또한, 일반에 공급하는 분양주택도 전량 공공주택으로서 분양가 상한제를 적용하여 부담가능한 가격으로 공급할 계획이다.
 - 실제로, 4곳 후보지의 일반 분양가격을 추정한 결과, 인근 시세의 60% 수준인 3.3㎡당 평균 1,931~2,257만원으로 분석되었다.

《 후보지 별(사업설명회 4곳) 일반공급 추정분양가 》

| 구역 | 총 주택 세대수 | 토지주 우선공급 | 일반공급(공공분양) | | | |
|-------|----------|----------|------------|---------|--------|--------|
| | | | 물량 | 추정분양가 | | |
| | | | | 3.3㎡당 | 전용 59㎡ | 전용 84㎡ |
| 증산4 | 4,112호 | 2,054호 | 2,058호 | 2,257만원 | 5.8억원 | 7.3억원 |
| 연신내 | 427호 | 160호 | 267호 | 2,232만원 | 5.8억원 | 7.5억원 |
| 쌍문역동측 | 646호 | 277호 | 369호 | 1,999만원 | 5.2억원 | 6.7억원 |
| 방학역 | 409호 | 107호 | 302호 | 1,931만원 | 5.0억원 | 6.4억원 |

※ 현재 시점의 계획(안) 및 추정가격으로, 향후 사업계획 수립과정에서 변경가능

4 공공사업임에도 주민 선택권은 충분히 보장

□ 도심 복합사업은 공공이 사업에 직접 참여함에도, 주민에게 민간 브랜드 선정, 주민대표회의 운영 및 신규 아파트 우선공급 등 민간 재개발사업 수준의 주민선택권을 보장한다.

○ 이를 위해, 예정지구로 지정되면 토지소유자 과반수 동의를 통해 주민대표회의를 구성하고, 공공주택사업자가 운영비도 지원할 계획이다.

□ 한편, 이번에 예정지구로 지정하는 증산4 등 4개 구역에 대한 부동산 실거래 조사* 결과, 총 10건의 위법의심 거래를 확인하였으며 이를 국세청, 금융위, 관할지자체 등 관계기관에 통보할 계획이다.

* (조사대상) 3080+ 대책발표일(2.4)부터 우선공급권 부여 기준일(6.29)까지 주택 이상거래 (위법유형) 편법증여 의심(특수관계인간 차입 등), 대출용도 외 유용, 거래신고 규정 위반 등

□ 남영우 공공주택추진단장은 “이번 증산4구역 등 4곳의 예정지구 지정은 도심 공공주택 복합사업 뿐 아니라 3080+ 대책의 본격적인 추진을 알리는 것으로 그 의미가 크다”며,

○ “증산4구역 등 4곳은 연내 본 지구지정을 완료하고, 주민호응이 높은 다른 후보지에 대해서도 연내 예정지구를 지정하는 등 3080+ 사업을 차질 없이 추진해 나가겠다”라고 밝혔다.




이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 도심주택공급총괄과 오원택 사무관(☎ 044-201-4387)에게 연락주시기 바랍니다.

□ 증산4



△ (사업명) 증산4구역 도심 공공주택 복합사업

△ (유형) 복합형(역세권+저층주거지)

△ (위치) 서울시 은평구 증산동 168-3번지 일원

△ (면적) 167,489m²

△ (예상 세대수) 4,112세대

□ 연신내역



△ (사업명) 서울 은평구 연신내역 도심 공공주택 복합사업

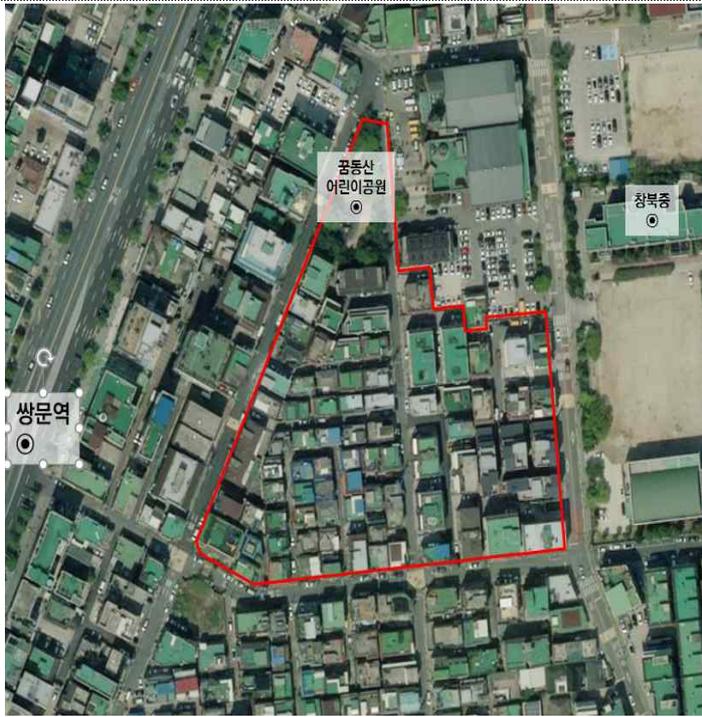
△ (유형) 주거상업고밀지구(역세권)

△ (위치) 서울특별시 은평구 불광동 319-1번지 일대

△ (면적) 8,228m²

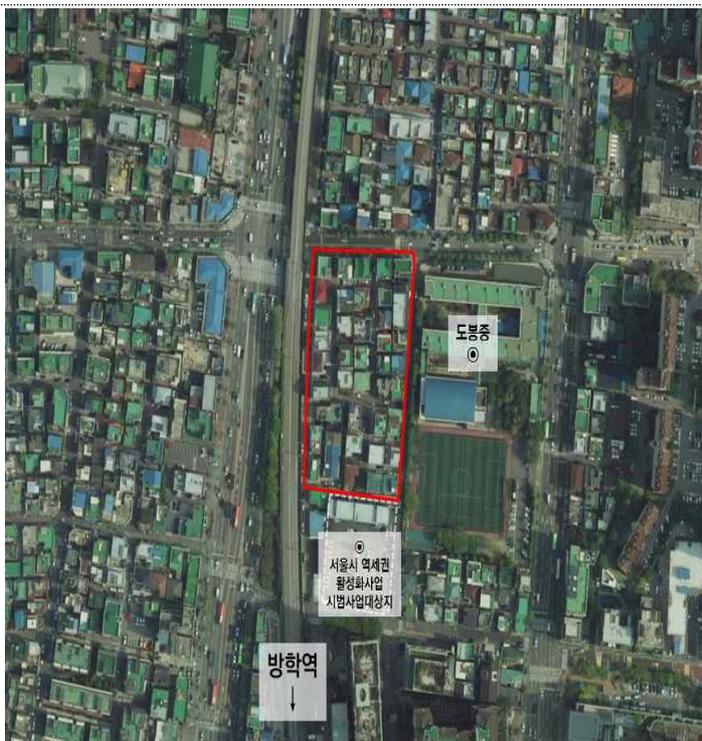
△ (예상 세대수) 427세대

□ 쌍문역 동측



- △ (사업명) 서울 도봉구 쌍문역 동측 도심 공공주택 복합사업
- △ (유형) 주거상업고밀지구(역세권)
- △ (위치) 서울특별시 도봉구 창동 658-1번지 일대
- △ (면적) 15,831㎡
- △ (예상 세대수) 646세대

□ 방학역



- △ (사업명) 서울 도봉구 방학역 도심 공공주택 복합사업
- △ (유형) 주거상업고밀지구(역세권)
- △ (위치) 서울특별시 도봉구 도봉동 622-6번지 일대
- △ (면적) 8,425㎡
- △ (예상 세대수) 409세대