

 <b>국토교통부</b>	<b>보 도 자 료</b>		 <small>수도권 주택공급 획기적 확대방안</small>
	<b>배포일시</b>	<b>2021. 12. 29.(수)</b> / 총 10매(본문6, 참고4)	
<b>담당 부서</b>	<b>도심주택 공급총괄과</b>	<b>담당자</b>	• 과장 전인재, 사무관 오원택·문수빈, 주무관 이일형 • ☎ (044) 201-4387, 4388, 4383
<b>보 도 일 시</b>		2021년 12월 30일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 12. 29.(수) 11:00 이후 보도 가능	

## 3080+ 도심복합사업, 법 시행 후 100일 만에 본 지구 지정 - 증산4 등 7곳 1만호 최초 지정... 22년말 사전청약, '23년말 착공 - - 2/3이상 동의 확보 26곳 3.6만호, 내년엔 5만호 지구 지정 -

- 국토교통부(장관 노형욱)는 「3080+ 주택공급방안(21.2.4)」에 따라 선도 후보지로 추진 중인 증산4·신길2·방학역·연신내역·쌍문역동측·쌍문역서측·부천원미 등 7곳을 오는 12월 31일(금)에 도심 공공주택 복합사업(이하 “도심복합사업”) 본 지구로 지정한다고 밝혔다.
- 「3080+ 주택공급방안」의 핵심사업인 도심복합사업의 첫 번째 본 지구 지정을 통해 약 1만호 규모의 도심 내 주택공급이 확정됨에 따라 시장 안정 효과가 클 것으로 예상된다.

《도심복합사업 1차 본 지구 개요》

	구분	면적	세대수 (총 9,686호)	
	1	증산4	16.7만㎡	4,112호
	2	신길2	6.0만㎡	1,326호
	3	방학역	0.8만㎡	409호
	4	연신내역	0.8만㎡	427호
	5	쌍문역동측	1.6만㎡	646호
	6	쌍문역서측	4.1만㎡	1,088호
	7	부천원미	6.6만㎡	1,678호

□ 국토교통부는 지난 2월 4일 「3080+ 주택공급방안」 발표 이후 현재까지 16만호 규모에 해당하는 157곳의 도심 내 후보지를 선정하였다.  
(공공택지, 단기공급 등 포함 시 약 44.6만호 규모)

○ 이는 대규모 택지사업으로 조성된 분당·판교·광교 등 신도시 3곳에서 공급된 주택을 모두 합친 규모(16만호)이다.

《 3080+ 사업별 후보지 선정현황 》

구분	총계	도심 내 후보지			공공택지	단기공급 (신축 매입 등)
		소계	도심 복합사업	공공 정비사업		
후보지 수	172	157	65	35	57	1.4
공급호수(만호)	44.6	16.0	9.0	3.7	3.3	

○ 특히, 16만호 중 서울 9만호를 포함하여 14만호가 수도권 역세권 등에 입지하고 있고, 나머지도 광역시의 도심에 집중되어 있어 대규모 도심내 주택공급이 이뤄질 것으로 기대된다.

《 지역별 3080+ 도심내 주택공급 사업 후보지 현황 》

서울 (100곳, 9만호)	인천 (11곳, 1.5만호)	경기 (29곳, 3.5만호)	지방광역시 (17곳, 2.1만호)
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 증산4(4.1천호)</li> <li>■ 신길2(1.3천호)</li> <li>■ 쌍문역(서)(1.1천호) 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 제물포역(3.4천호)</li> <li>■ 굴포천역(2.5천호)</li> <li>■ 도화역(3.2천호) 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 부천원미(1.7천호)</li> <li>■ 금광2동(3천호)</li> <li>■ 광명8(1.4천호) 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 대구 캠프조지(2.1천호)</li> <li>■ 부산 부암3동(1.4천호)</li> <li>■ 부산 장전역(2.5천호) 등</li> </ul>

□ 도심복합사업의 경우, 후보지 발표 후 제도적 기반을 마련하기 위해 공공주택법을 개정(9.21 시행)하고, 지자체 사전협의, 주민설명회 및 예정지구 지정 등 사업절차를 신속히 진행해 왔다.

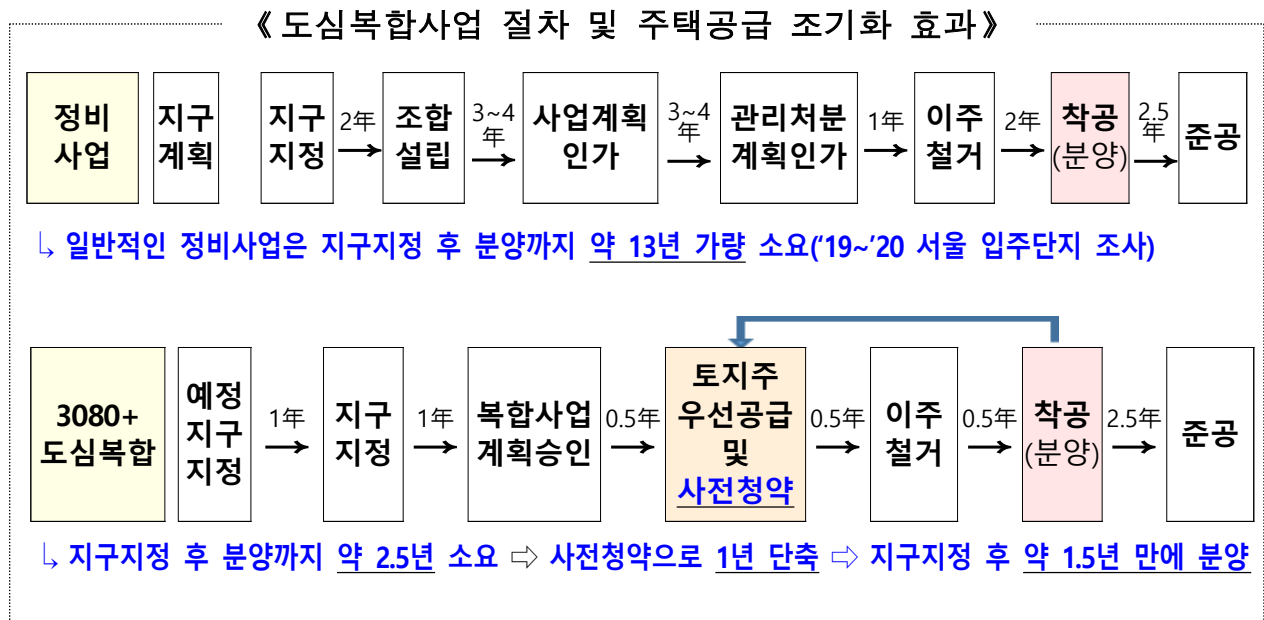
○ 이러한 노력으로 법 시행 후 2개월여 만인 지난달까지 1·2차 예정지구 9곳(1.4만호)을 지정하였으며,

- 이 중 주민동의 요건 충족, 중앙도시계획위원회 심의 등을 완료한 증산4 구역 등 7곳을 첫 번째 본 지구로 지정하게 되었다.

□ 도심복합사업은 그동안 민간 위주로 이루어지던 도심 내 주택공급을 공공이 참여하여, 다양한 인센티브를 제공함으로써 부담 가능한 가격의 주택을 획기적인 속도로 대량 공급하고, 원주민 내몰림을 방지하는 등 공익성도 확보하는 새로운 주택공급 모델이다.

## ① 공공참여를 통한 신속한 사업추진

○ 도심복합사업은 민간 재개발사업에 비해 관리처분계획 생략, 통합 심의 등으로 절차가 간소화되고, 일반분양에 대한 사전청약을 통해 지구 지정부터 주택분양까지 약 10년 이상 단축된다.



## ② 토지주·세입자 내몰림 방지

○ 토지주에게는 기존 공공주택사업과 달리, 재개발 조합원 분양권과 유사하게 신축 아파트로 보상(현물보상방식 신규 도입)하며,

\* 원주민 재정착 위해 주민분담금도 민간 재개발사업보다 약 30% 이상 낮은 수준으로 평가(금번 지구 지정 구역의 경우, 평균 8천~2.4억원 감소 추정)

- 추가분담금 등의 부담여력이 부족한 토지주를 위해 우선분양가의 50%만 부담(7곳 본 지구 경우 시세 25~35% 수준)하고 소유권을 취득할 수 있는 이익공유형 등 공공자가주택도 공급한다.
- 또한, 세입자에게는 인근 매입임대·공공택지 내 공공임대주택 등에 입주하거나, 주택자금 융자 알선 등 이주대책을 의무 시행하고,
- 사업이 완료된 후에는 도심복합사업을 통해 건설되는 도심 내 양질의 공공임대주택을 우선 공급(우선 입주권 부여)할 계획이다.

### ③ 민간사업 수준의 주민선택권 보장

- 도심복합사업은 주민 동의(토지주 2/3 & 면적 1/2 이상)가 확보되는 경우에만 사업추진이 확정(본 지구 지정)되며,
- 사업추진이 확정된 후에도, 주민에게 민간브랜드 선정, 주민대표회의 운영 등 민간 재개발사업 수준의 주민선택권을 보장한다.
- 이를 위해, 예정지구 지정 후 주민들이 토지주 과반수 동의를 통해 주민대표회의를 구성하면, 사업시행자가 운영비도 지원한다.
- 이번에 지구 지정이 되는 증산4 구역 등 7곳은 법 시행 후 2~3개월여 만에 본 지구 지정을 위한 주민동의율 2/3 이상을 다시 확보할 정도로, 높은 주민 호응을 바탕으로 사업이 빠르게 추진되고 있다. 주요 사업지를 살펴보면 다음과 같다.
- 증산4 구역은 65곳의 도심복합사업 후보지 중 가장 큰 규모(16.7만㎡)로서 증산역, 불광천 등 양호한 주변여건에도 불구하고, 노후 주택이 90%에 달하고 좁은 도로, 주차공간 부족 등 주거환경은 매우 열악한 지역이다.
- 그동안 뉴타운 해제 등으로 인해 장기간 개발이 지연되었으나, 도심복합사업을 통해 4천 세대 규모의 대규모 명품 주거단지로 탈바꿈할 것으로 기대된다.

○ **방학역 구역**은 지하철 방학역에 인접한 교통요지임에도 불구하고, 학교 및 지상철도로 기존상권과 연결이 단절되는 등 민간개발이 곤란한 부지로 입지에 맞는 고밀이용이 필요한 지역이다.

- 앞으로 **우이신설 연장선 신설계획\***에 따라 더블 역세권역이 형성되는 점을 고려하여 주거·상업·문화 기능을 집약한 고밀 복합 공간으로 조성하게 된다.

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

□ 한편, 이번에 본 지구로 지정하는 7개 구역의 주민 분담금은 민간 정비사업에 비해 **30% 이상 낮은 수준**이며, 일반에 공급하는 분양 주택도 분양가상한제를 적용하여 인근 시세 대비 **60~70% 수준\***의 부담 가능한 가격으로 공급할 계획이다.

\* 일반분양가는 전용 84㎡ 기준 6.4~8.9억원 수준으로 추정

○ 특히, 주민에게 **현물보상**으로 우선 공급하는 주택 가격은 전용 84㎡의 경우 5.7 ~ 7.6억원으로 추정되고, 세대별 평균 분담금도 8천만원 ~ 2.4억원 수준으로 예상되어 주민들의 부담이 대폭 감소되는 것으로 분석되었다.

《 후보지별(1차 본지구 7곳) 추정분양가 및 분담금 》



지역	구역	면적	공급 세대수 (9,686호)	추정분양가(전용 84㎡)		세대별 평균 분담금
				토지주 우선공급	일반공급	
서울	중산4	16.7만㎡	4,112호	6.2억원	7.3억원	0.9억원
	신길2	6.0만㎡	1,326호	7.6억원	8.9억원	1.3억원
	방학역	0.8만㎡	409호	6.1억원	6.4억원	0.8억원
	연신내역	0.8만㎡	427호	6.4억원	7.5억원	1.3억원
	쌍문역동측	1.6만㎡	646호	6.1억원	6.7억원	1.3억원
	쌍문역서측	4.1만㎡	1,088호	6.8억원	7.2억원	1.7억원
경기	부천원미	6.6만㎡	1,678호	5.7억원	6.5억원	2.4억원

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

- 남영우 국토교통부 공공주택추진단장은 “주민들께서 높은 호응을 보여주셔서 후보지 선정 후 9개월, 법 시행 후 100일 만에 본 지구 지정을 완료할 수 있었다”면서,
- “도심복합사업은 현재까지 26곳에서 2β 이상 주민동의를 확보하고 있는 만큼, 주민 동의가 높은 다른 후보지에 대해서도 지자체 협의, 주민 설명회 등 지구 지정 절차를 신속히 진행하여 내년에는 추가로 5만호 규모의 지구 지정을 추진하고,
- 본 지구로 지정한 구역에 대해서는 설계공모, 시공사 선정, 사업 계획 승인 등 후속절차를 차질 없이 진행하여 '22년 말부터 사전 청약을 착수하는 등 주택공급의 효과가 조기에 체감될 수 있도록 노력 하겠다”라고 밝혔다.

**《 주민동의 2/3 이상 구역 현황 》**

<b>26곳 (3.64만호)</b>	<p>(역세권 9곳) <b>연신내역, 쌍문역 동측, 방학역, 쌍문역 서측, 녹번역, 용마산역, 제물포역, 중동역 서측, 사가정역</b></p> <p>(저층 15곳) <b>증산4, 신길2, 부천 원미, 덕성여대 인근, 수색14, 불광1, 불광2, 녹번동 근린공원, 신길15, 수유12, 용마터널, 상봉터미널, 고은산 서측, 장위12, 약수역</b></p> <p>(준공업 2곳) <b>창2동주민센터, 창동 674일대</b></p>
* _____ : 1차 본 지구 지정 구역	

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

1. 본 지구 위치 및 추정분양가



연번	지구명	사업면적	공급규모	전용면적	추정분양가	
					우선공급	일반공급
1	은평 증산4	167,489㎡	4,112호	59㎡	4.9억원	5.8억원
				84㎡	6.2억원	7.3억원
2	영등포 신길2	60,094㎡	1,326호	59㎡	5.8억원	6.8억원
				84㎡	7.5억원	8.9억원
3	도봉 방학역	8,429㎡	409호	59㎡	4.7억원	4.9억원
				84㎡	6억원	6.4억원
4	은평 연신내역	8,228㎡	427호	59㎡	4.9억원	5.8억원
				84㎡	6.4억원	7.5억원
5	도봉 쌍문역동측	15,831㎡	646호	59㎡	4.7억원	5.2억원
				84㎡	6.1억원	6.7억원
6	도봉 쌍문역서측	41,186㎡	1,088호	59㎡	5.3억원	5.5억원
				84㎡	6.8억원	7.2억원
7	부천 원미	66,390㎡	1,678호	59㎡	4.2억원	4.8억원
				84㎡	5.7억원	6.6억원

※ 현재 시점의 계획(안) 및 추정가격으로, 향후 사업계획 수립 과정에서 변경될 수 있음

## 2. 후보지별 사업개요

### □ 증산4



△ (사업명) 서울 증산4  
도심 공공주택 복합사업

△ (유형) 주택공급활성화지구(저층)

△ (위치) 서울시 은평구 증산동  
168-3 일원

△ (면적) 167,489m<sup>2</sup>

△ (예상 세대수) 4,112세대

### □ 신길2



△ (사업명) 서울 신길2  
도심 공공주택 복합사업

△ (유형) 주택공급활성화지구(저층)

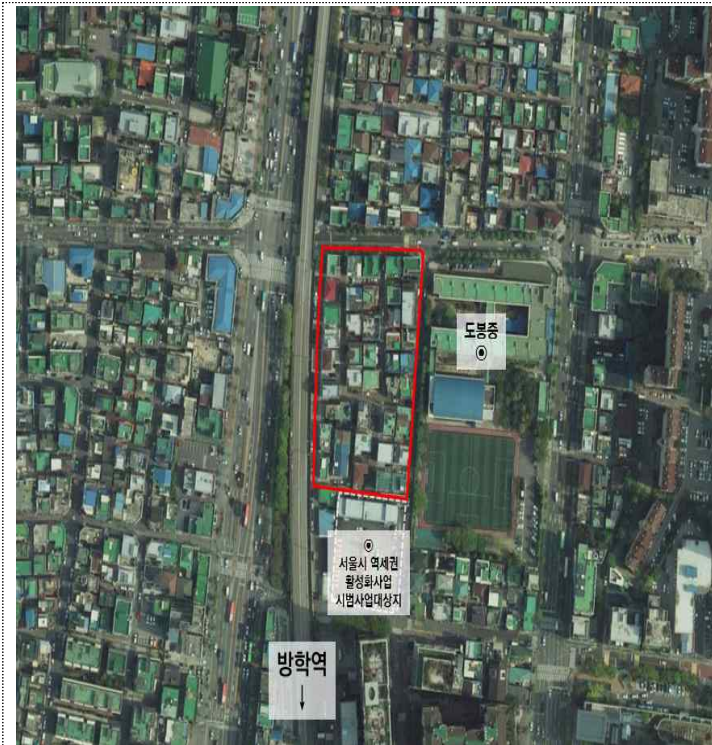
△ (위치) 서울특별시 영등포구  
신길동 250-136 일원

△ (면적) 60,094m<sup>2</sup>

△ (예상 세대수) 1,326세대



## □ 방학역



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

## □ 연신내역



- △ (사업명) 서울 연신내역  
도심 공공주택 복합사업
- △ (유형) 주거상업고밀지구(역세권)
- △ (위치) 서울특별시 은평구 불광동  
319-1 일원
- △ (면적) 8,228㎡
- △ (예상 세대수) 427세대

## □ 쌍문역 동측



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

## □ 쌍문역 서측



- △ (사업명) 서울 쌍문역 서측  
도심 공공주택 복합사업
- △ (유형) 주거상업고밀지구(역세권)
- △ (위치) 서울특별시 도봉구  
쌍문동 138-1 일원
- △ (면적) 41,186㎡
- △ (예상 세대수) 1,088세대

## □ 부천 원미



- △ (사업명) 부천 원미  
도심 공공주택 복합사업
- △ (유형) 주택공급활성화지구(저층)
- △ (위치) 경기도 부천시 원미동  
166-1 일원
- △ (면적) 66,390㎡
- △ (예상 세대수) 1,678세대