

배포 일시	2022. 12. 7.(수)		
담당 부서	공공주택추진단	책임자	과 장 유혜령 (044-201-4380)
	도심주택공급총괄과	담당자	사무관 문수빈 (044-201-4388)
보도일시	2022년 12월 8일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 12. 7.(수) 11:00 이후 보도 가능		

부산부암, 비수도권 최초 도심복합사업 지구 지정

- 청년 주거안정 위한 공공주택 900호 포함 도심에 1.4천호 공급

- 민간개발 어려운 지방 노후주거지의 공공정비 활성화 기대

- 국토교통부(장관 원희룡)는 12월 8일(목) 부산 부암3동 458-4 일원(이하 “부산부암”)을 도심 공공주택 복합지구로 지정한다고 밝혔다.
- 부산부암이 비수도권에서 최초로 도심 공공주택 복합지구로 지정되는 만큼 향후 사업성이 부족한 지방 등 노후주거지 중심으로 공공정비가 더욱 활성화될 것으로 기대된다.

《 부산부암 도심 공공주택 복합지구 개요 》



- (위치) 부산광역시 부산진구 부암3동 458-4번지 일원
- (면적) 55,567.22㎡
- (공공주택사업자) 한국토지주택공사
- (공급계획) 1,425호
- (용도지역 및 용적률) 제2·3종 일반주거지역, 300% 이하

- 부산부암 지구는 동해선 부전역 및 2호선 부암역과 인접해있고, 중앙고속도로 및 남해제2고속도로지선과 연계되는 도시고속도로의 교차점 부근에 위치하는 등 광역 접근성이 우수한 지역이다.

- 그간 주민 자체적으로 재개발 사업 등 민간 자력개발을 추진했으나, 백양산 아래 급경사지 등으로 인해 사업성이 부족하여 정비구역에서 해제('10.6.)된 이래 노후화가 가속화되고 있었다.
- 주민의 개발 수요를 직접 반영(Bottom-up)하기 위해 시행되었던 민간 제안 통합공모('21.7.23.~'21.8.31.)에 주민들이 뜻을 모아 신청하여 도심 공공주택 복합사업(이하 “도심복합사업”) 후보지로 선정('21.10.28.)되었고, 지자체 협의, 중앙도시계획위원회·중앙토지수용위원회 심의 등을 거쳐 후보지 선정 약 1년만에 복합지구로 지정되었다.
- 주민들의 참여 의지가 높았던 이유는 민간 정비사업과 비교하여 관리 처분계획 생략, 통합심의 등으로 절차가 간소화되고, 각종 혜택으로 주민 부담이 완화되는 것과 더불어 공공이 참여하지만 민간 시공사를 주민이 직접 선택할 수 있다는 장점 때문으로 보인다.
- 향후 부산부암 지구는 배후의 백양산과 어우러지는 약 1,400호 규모의 명품 주거단지로 탈바꿈된다. 설계공모를 통해 경사지형을 활용한 테라스 아파트를 도입하는 등 지형의 특성에 맞춰 개발하고, 지역 주민이 함께 이용할 수 있는 도로·공원 등 기반시설도 함께 조성할 계획이다.
- 도심복합사업을 통해 토지주에게는 재개발 조합원 분양권과 유사하게 할인된 가격의 신축 아파트로 현물보상하여 재정착을 도모한다. 그 외 약 900호는 청년 및 서민 등이 선호하는 부산 도심에서 ‘내 집 마련의 꿈’이 실현될 수 있도록 나눔형·선택형·일반형 등 공공주택으로 공급하여 다양한 주거선택권을 제공할 예정이다.
- 특히 부산부암 지구의 경우 공기업 참여를 통해 부족한 사업성이 보완 되어 원주민들은 민간 재개발사업보다 약 30% 이상 낮은 수준으로 신축 아파트를 공급받을 수 있다고 분석되었다. 전용 59㎡의 경우 약 3.7억원, 전용 84㎡의 경우 약 5억원으로, 세대별 평균 부담금도 1.4억원 수준으로 예상되어 주민부담이 대폭 감소되는 것으로 추정되었다.

《 부산부암 도심 공공주택 복합지구 추정분양가 》

면적	용적률	총세대수	토지주 우선공급	우선공급 추정분양가		일반공급	일반공급 추정분양가	
				전용 59㎡	전용 84㎡		전용 59㎡	전용 84㎡
5.5만㎡	283%	1,425호	291호	3.7억원	5.0억원	678호	4.0억원	5.5억원

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

- 부산부암의 지구 지정으로 전국에 현재 총 9개의 도심 공공주택 복합 지구가 있으며, 그 중 부천원미 지구는 설계공모도 완료('22.11.)되는 등 사업이 본격화되고 있다. 부산부암을 비롯한 다른 지구도 지자체와 협조하여 조속히 설계공모를 실시하는 한편, 내년부터는 시공사 선정, 복합사업계획승인 등 후속 절차를 차질 없이 진행할 예정이다.

《 도심 공공주택 복합지구 개요 》

지역	구역	위치	면적	공급 세대수 (14,523호)
서울	증산4	서울시 은평구 증산동 168-3 일원	16.7만㎡	4,112호
	신길2	서울시 영등포구 신길동 205-136 일원	6.0만㎡	1,326호
	방학역	서울시 도봉구 도봉동 622-6 일원	0.8만㎡	409호
	연신내역	서울시 은평구 불광동 319-1 일원	0.8만㎡	427호
	쌍문역동측	서울시 도봉구 창동 658-1 일원	1.6만㎡	646호
	쌍문역서측	서울시 도봉구 쌍문동 138-1 일원	4.1만㎡	1,088호
경기	부천원미	경기도 부천시 원미동 166-1 일원	6.6만㎡	1,678호
인천	제물포역	인천시 미추홀구 도화동 94-1 일원	9.9만㎡	3,412호
부산	부산부암	부산시 부산진구 부암3동 458-4 일원	5.5만㎡	1,425호

※ 현재 시점의 계획(안)으로, 향후 사업계획 수립과정에서 변경가능

- 앞으로도 국토부는 선호도가 높은 도심에 내 집 마련의 기회를 확대할 수 있도록 도심복합사업을 적극 추진할 계획이다.

- **호응이 높은** 기존 후보지에 대해 **규제완화 협의** 등 지구 지정 절차를 신속히 진행하고, **낙후지역·지방 노후주거지** 등 민간개발이 어려운 지역 중심으로 수시로 지자체 제안을 받아 후보지도 추가 발굴할 예정이다.
- 국토교통부 박재순 공공주택추진단장은 “사업성이 열악하여 민간개발이 어려운 지방 노후주거지 정비 활성화를 위해서는 공공의 역할이 중요하다”고 강조하며,
 - “공공주택 50만호 공급계획(10.26.) 등 청년·서민의 주거안정을 위하여 노력하겠다”라고 밝혔다.



참고

부산부암 도심 공공주택 복합지구 사업개요

□ 지구 개요

지구명	부암3동 458-4일원 도심 공공주택 복합지구
위치 및 면적	부산광역시 부산진구 부암3동 458-4번지 일원 / 55,567.22㎡
공공주택사업자	한국토지주택공사
공급계획	1,425호(우선공급 291, 공공임대 171, 공공분양 678, 공공자가 285)
사업기간	2022. ~ 2027.
추진현황	후보지 선정('21.10.28), 지구지정 제안('22.8.24), 중도위 심의('22.11.10), 중토위 협의('22.11.24)
토지이용계획	전체면적(55,567.22㎡) 중 주택건설용지(46,629㎡, 84%), 기반시설(8,938.22㎡, 16%)

□ 위치도



□ 향후계획

- 지구 지정(12.8) → 토지·물건조사 등('23.1월~) → 착공('26.上) → 준공('28)