

 국토교통부		보 도 자 료		 대한민국 대전환 한국판뉴딜
		배포일시	2021. 4. 14.(수) / 총 10매(본문6, 참고4)	
국토 교통부	주택정책과	담 당 자	·과장 장우철, 서기관 전인재, 사무관 최승연, 오원택 ·☎ (044) 201-4380, 4381, 4382, 4387 주무관 정성훈	
보 도 일 시		2021년 4월 14일(수) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 4.14(수) 11:00 이후 보도 가능		

3080⁺ 주택공급 방안 2차 선도사업 후보지 선정

- 2차로 서울 2개구 13곳 추가 선정, 약 1.3만호 규모 -
 - 3.31일 1차 선정 후보지 주민설명회 및 동의서 제출 순항 -

□ 국토교통부(장관 변창흠)는 「3080⁺ 대도시권 주택공급방안(‘21.2.4.)」 관련 도심공공주택복합사업의 2차 선도사업 후보지로 강북구, 동대문구에서 총 13곳을 선정하였다고 밝혔다.

□ 3080⁺ 주택공급 방안 발표 이후 국토교통부는 통합지원센터를 개소하여 신규사업에 대한 950여건의 컨설팅을 지원하고 432곳*의 후보지를 접수하여 입지요건 및 사업가능성을 검토 중이며,

* 후보지 접수 현황(4.13 기준) : 지자체 제안 362곳, 민간제안 70곳

→ 1차발표(3.31) 341곳(지자체 제안 288, 민간제안 53) 대비 91곳 추가

** ① 지자체 제안(유형별) : 정비사업 41, 도심복합 204, 소규모정비 81, 재생 20, 기타 16

② 지자체 제안(지역별) : 서울(21개 구청) 283, 경기·인천 46, 지방5대 광역시 33

③ 민간 제안(유형별) : 정비사업 13, 도심복합사업 28, 소규모정비 20, 기타 9

○ 이에 대한 후속조치로 지난 3.31일 1차 선도사업 후보지 21곳을 선정하여 주민설명회를 개최*하고 동의서를 제출받는 등 본격적인 사업 착수를 위한 절차도 차질 없이 진행 중이라고 밝혔다.

* 도봉구 4.9, 영등포구 4.12 개최완료 / 금천구 4.15, 은평구 4.26 개최예정

◆ 1차 발표된 21개 선도 사업구역 중 3곳(은평구 증산4, 수색14 및 도봉구 쌍문(덕성여대 인근))은 발표 직후 주민 10%이상(예정지구 요건) 동의서 제출 완료

1. 시장 동향

- 3080⁺ 주택공급 방안 발표(2.4) 후 신규택지, 도심후보지 공개 등 신속한 후속조치에 따른 공급기대 확산, 매수심리 진정 등 시장 안정 효과가 발생하고 있는 것으로 나타났으며,
- 고점인식 확산, 시장금리 상승, 공시가격 발표 등에 따른 시장 여건도 변화하며 주요지표도 긍정적 흐름을 보이고 있는 것으로 나타났다.

《 서울 부동산 주요 지표동향 》

(가격) : (21주) 010 (22주) 009 (23주) 008 (24주) 008 (31주) 007 (2주) 007 (3주) 006 (4주) 006 (5주) 005 (41주) 005
(거래량) : ('20.12월) 8,764 → ('21.1월) 5,945(전월 대비 -32%) → ('21.2월) 5,435(-9%) → ('21.3월) 4,486(-17.5%)
(매물) : ('20.12월) 40,455 → ('21.1월) 39,851 → (2월) 41,341 → (3월) 47,519 → (4월 현재) 47,989
(매수우위지수) : (21주) 109.8 (23주) 105.3 (24주) 101 (31주) 96.2 (2주) 90.3 (3주) 82.4 (4주) 79.8 (5주) 77.3
(30대 매수) : ('20.12월) 3,523(45.5%) → ('21.1월) 2,498(42.3%) → (2월) 1,561(39.6%) → (3월) 539(36.5%)

- 다만, 서울 일부 재건축단지 등은 최근 규제완화 기대감으로 인한 가격상승 조짐이 포착*되고 있어 면밀한 모니터링이 필요한 상황으로,
- * KB주간조사에 따르면 서울 APT 가격상승폭은 3080⁺ 대책 이후 약 2달동안 지속 하락하였으나, 4.1주 처음으로 상승폭 재확대(2.2주 0.42→3.5주 0.20→ 4.1주 0.28)
- 시장안정세를 보다 확고히 하기 위해선, 당초 계획대로 공급대책을 차질 없이 추진하여 가시적 성과를 조속히 창출할 필요가 있을 것으로 전망되었다.

2. 후보지 선정

- 이번에 선정된 도심공공주택복합사업 후보지는 3.31일 발표된 1차 후보지와 마찬가지로 강북구, 동대문구에서 제안한 23곳 후보지(역세권 15곳, 저층8곳)에 대하여 입지요건(범위·규모·노후도 등), 사업성요건(토지주 추가수익, 도시계획 인센티브) 등에 대한 검토를 거쳐 선정하였다.

- 구체적으로는 **강북구 11곳**(역세권 7곳, 저층주거 4곳), **동대문구 2곳**(역세권 1곳, 저층주거 1곳)이 선정되었으며, 계획대로 사업이 추진된다면 약 1.29만호의 신축주택이 공급될 수 있는 규모이다.

< 2차 선도사업(도심공공주택 복합사업) 후보지 현황 >

(단위: 곳 / 만호)

구분	합계		강북구		동대문구	
총계	구역	공급	구역	공급	구역	공급
	13	1.29	11	0.83	2	0.46
역세권	8	0.67	7	0.35	1	0.32
준공업	-	-	-	-	-	-
저층주거	5	0.62	4	0.48	1	0.14

< 주요 후보지 사례 >

- **(강북구 미아 역세권)** 미아역에 인접한 양호한 입지에도 불구하고 他역세권 대비 상대적 저밀·저이용되어 역세권기능이 미약하고, 생활여건이 낙후
 - 강북구 중심부에 위치한 주요 역세권인 만큼 고밀복합공간 조성을 통해 인근 역세권과 연계를 강화하고 지역 활성화 유도
- **(동대문구 용두동 역세권)** '16.1월 정비예정구역이 해제된 지역으로, 사업 추진주체 부재 등으로 장기간 개발이 정체되어 노후화 가속
 - 청량리역, 용두역, 제기동역 등 3개 역과 GTX(청량리) 신설이 계획된 우수입지에 약 3천여세대의 도심형 주거공간을 조성하고, 상업·문화·업무기능이 집약된 복합시설을 조성하는 등 적극적 입지활용 계획
- **(강북구 수유동 저층주거지)** 중층·저밀 정비기본계획으로 인한 사업성 저하 등으로 개발지연, '12.8월 정비예정구역 해제 이후 정비없이 노후화 진행
 - 기반시설 정비와 함께 사업지 인근의 우이천·북한산·도봉산 등 친환경적 입지를 활용한 경관우수 주거공간을 조성하고, 문화·체육 생활 SOC 공급을 통해 강북구의 쾌적한 新주거지역 형성

- 이번에 선정된 2차 선도사업 후보지 13곳에 대한 **사업효과** 분석결과
 ① 용도지역 상향 등 **도시계획인센티브**를 통해 재개발 등 기존 자력 개발 추진 대비 용적률이 **평균 56%p** 상향되는 것으로 나타났으며,

- ②공급세대도 도시규제완화 및 기반시설 기부채납 완화(15% 이내) 등을 통해 자력개발 대비 구역별 평균 약 251세대(34.0%) 증가하는 것으로 분석되었다.
- 또한, ③토지주 수익은 공급물량 증가에 따른 사업성 개선을 통해 우선분양가액이 시세대비 평균 66.3% 수준으로 예측되었으며,
 - 이에 따라 토지주 수익률*도 평균 28.2%p 향상**되는 것으로 나타나는 등 3080+ 사업을 통해 사업성 개선의 효과가 토지주에게 실질적인 이익으로 돌아갈 수 있을 것으로 분석되었다.

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

** 토지주 평균 분담금도 기존사업 대비 약 41.7% 감소되는 것으로 분석

< 2차 선도 후보지 13개 구역 평균 사업효과 >

구분	현행	민간재개발	3080+사업	기존사업 比 증감
용적률	141%	297%	353% * 역세권 제외 306%	56%p 상향
세대수	445	738	989	34.0% 증가
우선분양액 / 시세	-	77.1%	66.3%	10.8%p 감소
수익률	-	36.2%	64.4%	28.2%p 증가

※ 세부 개발계획은 확정 前으로 향후 주민협의, 도시계획심의 과정 등에서 변동 가능

※ 구역별 개별 사업성분석 결과는 예정지구 지정 동의단계에서 제시 예정

3. 사업 지원방안 등

- 이번에 선정된 선도사업 후보지는 입지요건, 개발방향 등에 대해 공공시행자, 지자체와 협의를 거쳐 선정하였으며, 향후 지자체 등과 협의하여 조속히 세부 사업계획(안)을 수립할 예정이다.

○ 또한, 사업계획(안)과 사업효과 등에 대한 주민설명회 등을 거쳐, 토지등소유자 10% 동의요건을 우선 확보하는 후보지에 대해서는 7월부터 예정지구로 지정하여 신속하게 개발할 예정이다.

○ 선도사업 후보지 중 금년 중 주민동의를 받아 사업에 착수(지구 지정)하는 경우에는, 토지주에게 최고 수익률(민간 재개발사업 대비 30%p 증가)을 보장하고,

* 「3080+ 주택공급방안(‘21.2.4.)」에서 약속(10~30%p)한 최대 수익률 추가 보장

- 도시·건축규제 완화 등 인허가를 우선 처리하는 등 국토부와 지자체의 지원을 집중할 계획이다.

□ 특히 3080+ 대책의 신사업인 도심공공주택복합사업의 경우도 토지등소유자에게 우선공급되는 주택은 민간재개발사업 대비 불리하지 않도록 하는 여러 지원방안이 마련될 예정이다. (☞참고3 FAQ 참조)

○ 우선, 우선공급 받는 기존 토지등소유자는 등기 후에는 전매가 제한되지 않고, 실거주 의무도 부과되지 않을 예정이며, 토지등소유자의 선호에 따라 85㎡를 초과하는 중대형 평형*도 공급된다.

* 「공공주택특별법 개정안」에 반영(‘21.2.24 김교흥 의원 발의)

○ 종전자산의 규모가 큰 경우 종전자산가액 또는 종전주택의 주거 전용면적의 범위에서 1+1(60㎡ 이하) 주택공급도 허용*할 예정이다.

* 「공공주택특별법」 개정 후 시행령에서 반영할 계획

○ 특히, 2.5일 이후에도 상속과 이혼으로 인한 권리변동이 발생하는 경우 우선공급권을 부여할 수 있도록 하는 예외사유도 규정하여 토지등소유자의 의도치 않은 피해를 최소화할 방침이다.

□ 이와 함께 1차 선도사업 후보지와 동일하게 예정지구 지정시 이상·특이거래에 대해 조사하고, 필요시 국세청에 통보 또는 경찰청에 수사의뢰하는 등 철저히 투기 수요유입을 차단할 계획이다.

- 국토교통부 김수상 주택토지실장은 “3080+ 주택공급방안 관련 후보지를 순차적으로 지속 발표해 나갈 예정으로, 지난달 31일 1차 발표된 후보지들에서 주민동의서가 벌써 제출되는 등 주민 호응이 매우 높은 상황”이라며, “발표되는 선도 후보지들에 정부 지원을 집중하여 조속히 가시적인 성과를 창출하겠다.”고 밝혔다.
- 다만, “3080+ 대책(2.4) 발표 이후 공급기대 확산으로 매수심리가 진정되고, 주요지표(가격·거래량·매물·매수우위지수)에서도 시장안정 효과를 보이고 있으나,
- 보궐선거 전후 규제완화 기대 등으로 인한 시장불안이 포착되고 있는 만큼, 시장상황에 대한 면밀한 모니터링과 함께 관계기관의 신중한 대응이 필요한 시점이다.”고 말했다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
국토교통부 주택정책과 최승연 사무관(☎044-201-4381)에게 연락주시기 바랍니다.

① 서울 강북구 미아역 역세권 사업

- (위치) 서울특별시 강북구 미아동(미아역) 인근 / ○ (면적) 23,037m²
- (도시계획) 제2종 일반주거지역
- (기존용적률) 158% / ○ (노후도) 70%



② 서울 동대문구 용두동 역세권사업

- (위치) 서울시 동대문구 용두동(청량리·용두역 인근) 일대 / ○ (면적) 111,949m²
- (도시계획) 제2종 일반주거지역, 제3종 일반주거지역
- (기존용적률) 126% / ○ (노후도) 76%



③ 서울 강북구 수유동 저층주거지사업

- (위치) 서울특별시 강북구 수유동(舊 수유12구역) / ○ (면적) 101,048m²
- (도시계획) 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역
- (기존용적률) 131% / ○ (노후도) 72%



참고2

1차 및 2차 발표 선도사업 후보지

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

□ 역세권(주거상업고밀지구)

연번	지역	위치	면적(m ²)	노후도(%)	現용도 지역	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	2차 선정 (4.14)
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	

□ 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	

□ 저층주거지(주택공급활성화지구)

연번	지역	위치	면적(m ²)	노후도(%)	現용도지역	공급 규모	비 고
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	

1. 토지주가 주택을 **우선공급** 받는 경우 **전매제한**과 **실거주 의무**가 부과되는지?

☐ 현물보상으로 주택을 우선공급 받는 경우 주택 소유권 등기시까지만 전매가 제한되고, 등기 후에는 전매가능

○ 또한, 실거주 의무가 없는 정비사업 조합원 입주권과 유사하게 우선공급 대상자에게는 실거주 의무가 부과되지 않음

2. **우선공급** 시 1세대 **1+1**(소형)**주택**을 받을 수 있는 지?

☐ 재개발사업과 동일하게, 보상금 총액 범위 또는 종전 주택의 주거전용면적의 범위에서 1+1 주택으로 공급 가능

○ 이 경우 추가되는 1주택은 60㎡이하로 공급

3. 도심 공공주택 복합사업은 공공주택을 공급하는데, **중대형 주택**(85㎡ 초과)도 **우선공급** 받을 수 있는지?

☐ 주민들의 의견을 반영하여 중대형평형(85㎡초과) 등 다양한 타입의 우선공급도 허용할 계획*

* 복합사업에서 우선공급하는 주택은 85㎡초과도 공공주택에 포함되도록 공공주택특별법 개정안 발의

4. 2.5일 이후 사업구역내 권리변동이 있는 경우 **우선공급권**을 미부여한다는데, **상속**과 **이혼**에 대한 예외는 없는지?

☐ 상속과 이혼으로 권리변동이 발생하는 경우 우선공급대상이 될 수 있으며, 공공주택특별법 개정안에 위와 같은 예외사유를 규정하였음

5. 공공에서 시행하면, 사업후 토지주에게 **건축물 소유권만 이전** 하고, **토지는 공공에서 소유**하는 것인?

☐ 전혀 그렇지 않음. 우선공급 주택 및 일반분양 주택은 건축물과 토지 소유권이 모두 분양자에게 이전함(공공자가주택은 별도규정)

6. **상가소유자**도 **주택**을 **우선공급** 받을 수 있는?

☐ 기존 상가소유자는 재개발사업과 동일하게 우선공급되는 상가 또는 주택을 선택 가능^{*}하도록 규정할 예정

* 상가 종전자산가액이 공급되는 주택의 최소분양단위의 가액보다 큰 경우로 한정

7. 공공 시행시 **주민의견**이 **배제**되는 것은 아닌?

☐ 사업초기부터 주민협의체를 상시 운영하여 시공사·감정평가사 선정, 마감재 선택 등 중요사항에 주민의견을 충분히 반영할 예정

8. 선도사업 후보지 **구역 경계**에 포함되지 않은 **인접한 주민**들도 사업 참여를 희망한다면 사업 참여가 가능한?

☐ 자치구청 등 관계기관 협의를 거쳐 사업계획 수립 등의 과정에서 구역에 편입하는 방안도 가능 하며, '21.5월 예정된 통합공모를 통해 별도구역으로 신청도 가능

9. 토지주의 **수익률**은 **어떤 방식으로 확보**하는 것인?

☐ 기존 민간개발(재개발 등) 대비 사업구역별 토지주 수익률 10~30%p 상향을 보장해줄 예정으로, 저렴한 우선공급을 통해 토지주 분담금을 낮춰 수익률을 향상시킬 계획