

위클리 주택공급 브리핑

[3주차]

- 제2차 도심복합 선도사업 후보지 발표 -

2021. 4. 14.

국 토 교 통 부

||| 목 차 |||

I. 3080 ⁺ 공급방안 후속조치 추진현황 ...	1
[참고1] 선도사업 후보지 발표 관련 FAQ	3
[참고2] 3080 ⁺ 대책 발표 이후 시장동향	5
II. 2차 선도사업 후보지 선정결과	6
[참고3] 제1차 및 제2차 발표 선도사업 리스트 ...	8
[참고4] 2차 발표 주요 사업지 개요	9
[참고5] 2차 발표 선도사업 구역도	12
III. 향후 계획	14

I . 3080+ 공급방안 후속조치 추진현황

1. 컨설팅 및 사업후보지 접수

- (컨설팅) 3080+ 통합지원센터를 개소하여 공공직접정비(2.23~) 및 도심복합사업(3.2~) 등 3080+ 新사업에 대한 컨설팅 약 950건 실시
 - 컨설팅과 함께 지자체 제안*은 2.10일, 통합지원센터 민간제안은 2.17일부터 접수 개시했으며, 연중 상시 접수 중

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

- (후보지 접수 현황) 현재(4.13일)까지 지자체 제안을 통해 362곳, 민간제안 70곳 등, 서울·수도권 및 광역시에서 총 432곳 접수*

* 1차발표(3.31) 기준 341곳(지자체 제안 288곳, 민간제안 53곳) 대비 91곳 추가접수

- (지자체 제안, 362곳) 서울에서만 총 283곳 접수되었으며, 그 밖에 경기 19곳, 인천 27곳, 대전 13곳, 부산 17곳, 대구 2곳, 광주 1곳 등 접수

* 역세권 도심 공공주택 복합사업이 107건으로 가장 높은 접수 건수를 기록, 저층주거지 복합사업 74건, 공공직접시행 정비사업 41건 등 고르게 접수

< 지자체 제안 후보지 총괄표(4.13일 기준) >

지역	사업유형	공공직접 시행 정비사업	도심공공복합사업			소규모 정비		도시재생		기타
			역세권	준공업	저층 노후	재개발	관리 지역	주거 혁신	특화 뉴딜	
합계	362	41	107	23	74	26	55	20	0	16
서울시	283	36	92	19	55	26	40	5	-	10
경기·인천	46	4	12	3	6	-	8	11	-	2
지방 5개 광역시	33	1	3	1	13	-	7	4	-	4

- (민간제안, 70곳*) 정비사업 13곳, 도심복합사업 28곳, 소규모정비 20곳 등이 통합지원센터로 접수, 사업구체화를 위한 상담 진행중

* 공공직접시행 정비사업 13곳, 도심공공복합사업 28곳, 소규모정비 20곳, 기타 9곳

2. 1차 발표(3.31) 선도사업 후속조치 추진

《1차 선도사업 후보지 현황》

구분	합계		금천		도봉		영등포		은평	
	구역	공급	구역	공급	구역	공급	구역	공급	구역	공급
총계 (곳 / 만호)	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 추진절차) 선도사업 후보지별 주민 설명회를 통해 예정 지구 지정 등 동의요건 확보 등 사업 착수절차 진행

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

- ① (1단계(사업개요) 설명회) 주민들에게 사업구역별 구체적인 사업계획 제시에 앞서 제도개요·토지주 지원방안 등 우선 설명*(자치구별)

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

** 코로나19 확산방지를 위한 조치로 현장설명회 및 온라인설명회 병행

- ② (사업계획 마련) 도시규제 완화(용적률 등), 토지주 수익률, 추정 분담금 등을 산출할 수 있는 사업계획(안)을 4월 중 마련

- ③ (2단계(사업계획) 설명회) 사업계획(안) 마련 후, 토지등소유자에게 사업 내용, 사업추진 효과 등을 상세히 안내하는 사업구역별 설명회 개최*

* 4월 중순 ~ 5월까지 사업구역별 순차 개최

- 설명회와 병행하여 예정지구 지정을 위한 동의확보(10%) 착수

- ④ (사전검토위) 동의확보 후 국토부·서울시·전문가 등이 참여하는 사업계획 검토를 통해 예정지구 추진여부 결정 (~6월)

- ⑤ (예정지구 지정) 동의요건(10%) 확보 및 사전검토위 통과 한 후보지를 대상으로 7월부터 예정지구 지정 추진

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

- 현물보상으로 주택을 우선공급 받는 경우 주택 소유권 등기시 까지만 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)주택을 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 것인지?

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

6. **상가소유자도 주택을 우선공급** 받을 수 있는지?

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 **주민의견이 배제**되는 것은 아닌지?

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 가능한지?

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 **방식**으로 **확보**하는 것인지?

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

참고 2

3080+ 대책 발표 이후 시장동향

□ 대책발표(2.4) 후 신규택지·도심 후보지 공개 등 신속한 후속 조치로 공급기대 확산, 매수심리 진정 등 시장안정 효과 발생

* 3080+대책(서울 32만호·전국 80만호)과 기 추진중인 수도권 127만호를 합해 수도권 180만호 이상, 전국에 200만호 이상의 압도적 물량 공급 예정

○ 고점인식 확산, 시장금리 상승, 공시가격 발표, 세부담 본격화 등 시장 여건도 변화하며 주요 지표는 긍정적 흐름 지속

① (가격) 매매·전세 가격상승률 지속 축소(강남·마포·강동 전세 하락전환)

* 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 (5주) 0.05 (41주) 0.05

② (거래량) 매매 거래량 감소세 지속

* 서울: (20.12월) 8,764 → (21.1월) 5,945(전월 대비 -32%) → (21.2월) 5,435(-9%) → (21.3월) 4,486(-17.5%)

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

* 서울: (20.12월) 40,455 → (21.1월) 39,851 → (2월) 41,341 → (3월) 47,519 → (4월 현재) 47,989

④ (매수우위지수) 매수자보다 매도자가 많아져 “매수자 우위” 시장

* 서울: (21주) 109.8 (23주) 105.3 (24주) 101 (31주) 96.2 (2주) 90.3 (3주) 82.4 (4주) 79.8 (5주) 77.3

⑤ (30대 매수) 공급대책 발표전후 지속 축소(패닉바잉 감소)

* 서울: (20.12월) 3,523(45.5%) → (21.1월) 2,498(42.3%) → (2월) 1,561(39.6%) → (3월) 539(36.5%)

◇ 다만, 서울 일부 재건축 단지 등은 최근 규제완화 기대감으로 인한 가격상승 조짐이 포착되고 있어 면밀 모니터링 필요

○ KB 주간조사*의 경우 서울 APT가격 상승폭은 3080+대책 이후 약 2달동안 지속 하락하였으나, 4.1주 처음으로 상승폭 재 확대

* 서울APT(KB): (2.2주) 0.42 (3.1주) 0.34 (3.5주) 0.20 (4.1주) 0.28

II. 2차 선도사업 후보지 선정결과

1. 선도사업 후보지 선정 개요

- (선정절차) 사업별로 지자체, 토지주(조합), 민간업체 등의 후보지 제안을 받고, 사전검토·관계기관 협의를 거쳐 후보지 결정
 - * (인허가권) 국토부 또는 지자체 / (도시계획) 지자체 / (시행자) LH·SH·GH 등
- 선도사업 후보지로 선정되면 시행자는 본격적으로 주민 설명회를 통해 예정지구지정 등 사업 착수를 위한 동의요건 확보 진행*
 - * 사업착수 절차 : 선도사업 후보지 선정→ 토지주 10% 동의 확보→ 예정지구지정 제안
- (우선순위) 우선 접수한 지자체부터 검토하되, 지자체의 개발의지가 있고, 기존 개발사업 중단 또는 개발계획 미수립지역 우선 검토

2. 선도사업 선정기준

- **입지 요건** ※ 세부기준은 지역별로 차등 운영 예정으로 아래는 서울시 기준(안)
 - (역세권) 역 반경 350m 이내에 포함된 지역으로 5천㎡ 이상이면서 구역 내 20년 이상 경과한 건축물이 60%이상인 지역
 - (저층주거) 20년 이상 노후건축물이 60%이상인 1만㎡ 이상 구역으로, 과소토지, 접도율, 호수밀도 요건* 중 하나이상 충족 구역
 - * 과소토지비율 30% 이상, 접도율 50% 이하, 호수밀도 50 이상
- **사업성 요건**
 - 토지주에게 추가 수익률(10~30%p)을 보장하기 위한 용적률, 건축면적 확보, 높이기준 완화 등이 가능한 사업구역
 - 특히, 토지주에 대한 추가 수익률을 보장하고 남은 개발이익으로 특수상황 토지주, 세입자·영세상인 보호 및 추가지원 가능 구역

3. 제2차 선도사업 선정 결과

◆ 서울시 2개구 총 13개 구역 선정, 약 1.3만호 공급가능 규모

- (선정개요) 강북구, 동대문구에서 제안한 23곳 도심공공복합사업 제안구역(역세권 15개, 저층주거 8)에 대해 공공시행자, 지자체와 입지요건·개발방향·사업가능성 등 협의를 거쳐 선정
- (선정결과) 강북구 11곳(역세권 7, 저층주거 4), 동대문구 2곳(역세권 1, 저층주거 1) 등 총 13개 구역을 2차 선도사업 후보지로 선정

(단위 : 곳/만호)

구분	합계		강북구		동대문구	
	구역	공급	구역	공급	구역	공급
총계	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

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

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

- 아울러, 도시·건축규제 완화 등 인허가를 우선 처리·지원 예정

- (사업효과) 민간사업(재개발) 추진 대비 용적률 56%p 상향 공급 세대수 1.3배 증가, 토지주 사업수익률 28.2%p 증가*

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

< 2차발표 선도사업 후보지 13개 구역 평균 사업효과 >

구분	현행	민간재개발	3080+사업	비고
용적률	141%	297%	353% * 역세권 제외 306%	현행 比 213%p 기존사업 比 56%p 상향
세대수	445	738	989	현행 比 2.2배 기존사업 比 1.3배 증가
우선공급액 / 시세	-	77.1%	66.3%	10.8%p 감소
수익률	-	36.2%	64.4%	28.2%p 증가

※ 세부개발계획은 확정 前으로 향후 주민협의, 도시계획심의 과정에서 변동 가능

※ 구역별 개별 사업성분석 결과는 예정지구 지정 동의단계에서 제시 예정

참고 3 제1차 및 제2차 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용도 지역	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) 서울 강북구 미아역 역세권사업

< 대상지 개요 >

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

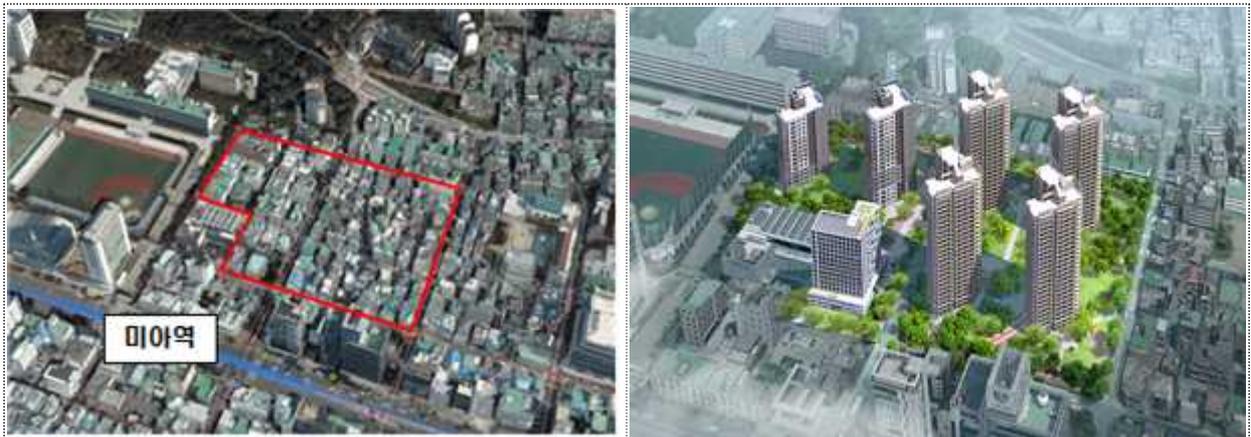
□ 사업필요성

- 강북구의 중심부인 미아역에 인접한 부지로 강북구 他역세권 대비 상대적으로 저밀·저이용되어 역세권 기능이 미약하며,
 - 양호한 입지에도 불구하고 생활여건이 낙후되어 도심공공복합 사업의 역세권개발을 통한 고밀활용 필요

□ 개발방향

- 주거·상업·문화 기능을 집약한 고밀개발을 통해 역세권 기능을 강화하고, 지역 활성화를 위한 자족거점 지역으로 조성
 - 특히, 강북구 중심부에 위치한 주요 역세권인 만큼 고밀복합공간 조성을 통해 인근 역세권과 연계를 강화하고 지역 활성화 유도

< 위치도 및 개발조감도(안) >



2) 서울 동대문구 용두동 역세권 사업

< 대상지 개요 >

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

□ 사업필요성

- 정비사업 장기화로 인해 정비예정구역이 해제('16.1)된 지역으로 사업 추진주체 부재 등으로 장기간 개발이 정체되어 노후화 가속
- 현재 청량리·용두역 인근에서 추진 중인 정비사업(용두1, 청량리 등)과 연계한 통합적인 도시공간구조 개편이 필요
- 또한, 청량리역·용두역·제기동역 등 3개 역세권역에 포함되는 지역으로, GTX(청량리) 계획 등을 고려 시 고밀개발을 통한 적극적 입지활용 필요

□ 개발방향

- 용두·청량리역과 GTX 신설역세권의 잠재력을 바탕으로 동북권 교통허브 역할을 수행할 수 있도록 도심형 주거공간 및 상업·문화·업무기능이 집약된 복합시설 조성

< 위치도 및 개발조감도(안) >



3) 서울 강북구 수유동 저층주거지사업

< 대상지 개요 >

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

□ 사업필요성

- 중층·저밀도 정비기본계획*으로 인한 사업성 저하 등으로 개발 지연 및 정비예정구역 해제('12.8)에 따라 민간개발 추진에 한계

* 수유12구역 정비구역 기본계획 : 용적률 190%, 층수 12층, 건폐율 60%

- 공공참여하에 인센티브 부여를 통한 고밀개발로 사업성 제고와 동시에 기반시설 정비 등을 통한 주거환경 개선 필요

□ 개발방향

- 도로 등 기반시설 정비와 함께 지역개방형 문화, 체육 생활SOC를 공급하여, 쾌적하고 살기 좋은 강북구의 新주거지역으로 조성하고,

- 사업지 인근의 우이천·북한산·도봉산 등 친환경적 요소를 활용한 건축물 배치로 쾌적하고 경관이 우수한 주거공간 조성

- 또한, 원활한 이주지원을 위해 우이천 동측의 1차 선도사업 후보지(도봉구 덕성여대 인근)와 순환정비 방식 적용도 검토

< 위치도 및 개발조감도(안) >



참고 5 2차 발표 선도사업 구역도

※ 구체적인 사업계획 수립 과정 등에서 구역경계 변경 가능

□ 역세권(주거상업고밀지구)



미아역 동측(주요)



미아역 서측



미아사거리역 동측



미아사거리역 북측



삼양사거리역 인근



수유역 남측1



수유역 남측2



용두역.청량리역 인근(주요)

□ 저층주거지(주택공급활성화지구)



舊 수유12구역(주요)



송중동 주민센터 인근



舊 미아16구역



삼양역 북측



청량리동 주민센터 인근

Ⅲ. 향후 계획

□ 2차 선도사업 후보지 추진계획

- 토지등소유자가 사업계획, 사업추진 효과 등을 상세히 이해할 수 있도록 선도사업 구역별 사업설명회 개최
- 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(안) >

시기	주요 내용
3.31	• 도심 공공 복합사업(지자체제안) 1차 후보지 발표
4.7	• 공공재건축 1차 선도사업 후보지 발표
4월	• 도심 공공 복합사업(지자체제안) 2차 후보지 발표 • 소규모주택정비 관리지역 및 주거재생혁신지구 선도사업 후보지 발표 • 2차 신규 공공택지 발표
5월	• 신축 매입약정, 공공전세주택 추진현황 • 도심 공공 복합사업(지자체제안) 3차 발표 • 3080+ 관련 사업 민간제안 통합공모
6월	• 지자체 제안(경기·인천 등) 발표
7월	• 민간제안 통합공모 결과 및 예정지구 지정계획 발표