

	<h1>보도참고자료</h1>		
	배포일시	2021. 10. 29.(금) / 총 8매(본문4, 참고4)	
담당 부서	도심주택 공급총괄과	담당자	·과장 전인재, 사무관 배윤형, 주무관 이창욱 ·☎ (044) 201-4384, 4385
보도일시		※ 2021.10.29.(금) 11:00 이후 보도 가능	

연신내 도심복합사업지 분담금 공개 3주만에 78% 동의 확보

- 낮은 분담금 · 주민의 민간 시공사 선택권 보장으로 사업추진 가속화
- 노형욱 장관, 연신내 사업지 찾아 ‘주민소통 · 교감 기반’으로 신속 추진

□ 국토교통부(장관 노형욱)는 노형욱 국토교통부장관이 3080+ 주택공급 대책의 일환인 연신내역 역세권 도심 공공주택 복합사업(이하 “도심복합사업”) 선도사업 후보지가 예정지구로 지정된 10월 29일(금) 당일에 사업지역을 찾아,

- 사업 추진현황을 점검하고 지역주민들의 의견을 청취하기 위한 주민 간담회를 가졌다고 밝혔다.

□ 연신내역 역세권 구역은 지난 3.31일 1차 도심복합사업 선도사업 후보지로 선정되었으며, 이후 주민설명회(10.8) 등을 거쳐 10.29일 도심복합사업 예정지구로 지정되었다.

* (사업절차) 후보지 선정 → 주민설명회 → 지구지정 제안 → 예정지구 지정 → 주민 의견청취 → 중앙도시계획위원회 심의 → 본지구 지정

- 노형욱 장관은 김미경 은평구청장과 김현준 LH 사장이 같이 참석한 주민간담회에서, 연신내역 역세권 도심복합사업의 성공적 추진을 위한 향후 과제 등을 논의하였다.

<연신내역 도심복합사업지 개요>

세부 내용			
위치	은평구 불광동 319-1번지	면적	8,227m ²
현황	제2종주거, 준주거 혼재	사업시행자	한국토지주택공사
공급계획	총 427호 (공공분양 319호, 공공자가분양 43호, 공공임대 65호)	추정분담금	가구당 평균 1.27억원
추진일정	'21.10 (예정지구 지정) → '21.12 (본 지구지정) → '22.12 (사업계획승인) → '23.6 (공사 착공) → '26.12 (입주)		

구역도



- 연신내역 역세권 구역은 더블역세권인 연신내역에서 반경 150M 근방의 초역세권에 해당함에도 불구하고 20년 이상 노후건축물 비율이 77.5%에 해당하는 등 개발이 지체되고 있었다.
- 그러나 후보지 발표(3.31일) 이후 폭발적인 주민동의에 힘입어, 연신내역 역세권 구역은 증산 4구역(10.28일) 이후 두 번째로 빠른 10월 29일에 예정지구 지정까지 이루어지게 되었다.
- 특히, 주민들은 법 시행(9.21일) 이후 동의서를 다시 걸었음에도 78%의 주민들이 다시 동의하는 등 강한 사업 추진의지를 보이고 있다.

□ 이와 같이 주민들이 적극적인 성원을 보이는 이유는 ① 낮은 분담금 ② 빠른 속도 ③ 적극적인 주민의견 반영 등을 들 수 있다.

○ 우선, 연신내역 역세권 구역의 예상 평균분담금은 1.27억원 수준으로, 민간자력개발 시 예상 평균분담금인 2.51억원보다 1억원 이상 낮은 수준에 해당하며,

- 일반에게 공급하는 주택의 분양가는 분양가상한제를 적용하여 시세의 약 60% 수준이며, 주민들에게는 시세의 약 50% 수준의 분양가로 공급할 예정이다.

* (연신내역 84㎡ 추정분양가) 일반 7억5천만원 / 주민 6억3천만원

<연신내역 구역 분담금 예시(주민설명회 자료 발췌)>

연신내 역세권 추정분담금 = 토지 등 소유자 분양가격 - (종전자산추정액)				
분양 받으실 평형		토지 등 소유자 분양가 추정 (A)	대지지분이 10평인 공동주택의 종전자산 추정액 (B)	추정 분담금 (A-B)
전용면적	공급평형			
59㎡	25평형	4.91억	3.20억	1.71억 분담
84㎡	34평형	6.37억		3.17억 분담

※ 토지 등 소유자 분양가는 일반분양가의 85% 수준
 ※ (B) : 지구지정일을 기준으로 산정하여 보상착수 시점까지 가액보정

○ 또한, 주민 동의를 바탕으로 연내에 본 지구지정까지 완료할 계획으로 이는 기존 재개발사업의 경우 정비구역 지정이 평균 약 5년 소요되는 점을 고려할 때 매우 빠른 속도로 추진되는 것이며,

- 지구지정 이후에도 통합심의를 통해 사업계획 승인을 위한 각종 인허가사항을 한 번에 심의하는 등 간소화된 절차를 바탕으로 사업을 추진하게 된다.

○ 한편, 도심복합사업은 법령으로 주민의 시공사 추천권, 주민대표회의의 의견 개진권리, 주민이 공공주택사업자에게 사업현황을 설명 받을 권리 등이 보장되어 있으며, 동·호수 배정, 인테리어 등 사업 추진의 주요사항에 대해서 주민들과 공공주택사업자가 계속적으로 협의하면서 사업을 진행할 예정이다.

- 노형욱 장관은 현장을 점검한 후 진행된 주민간담회에서 “연신내 역세권 구역이 법 시행 후 약 40일만에 예정지구까지 지정될 수 있었던 것은 무엇보다 주민분들의 적극적인 참여와 성원이라고 생각한다면서,
- 정부에서는 어떤 분들에게는 평생의 숙원일 수도 있는 이 사업을 그분들의 숙원을 풀어드리겠다는 마음으로 사업을 신속히 추진해 나아가도록 각고의 노력을 다할 것”이라고 말했다.
- 또한, “주민분들의 높은 호응에 부합되게 연신내역 등 선도구역 후보지 사업들을 조기에 성공시켜 나감으로써, 도심복합사업이 기존 민간 위주의 주택공급 패러다임을 전환하게 하는 새로운 공급모델이 될 수 있도록 지속적으로 확산해 나아갈 것이며,
- 정부는 주택시장 안정 및 서민 주거난 해소를 위해 도심복합 사업을 통해 도심 내 양질의 주택을 저렴하고 신속하게 공급하기 위해 최선의 노력을 다할 것”이라고 덧붙였다.
- 이에, 지역 주민들은 “민간건설사 등에서도 예정지구 지정을 축하하는 연락이 많이 오고 있다”면서, “앞으로도 사업을 추진하면서 주민분담금 책정이나, 시공사 선정 등 사업추진 과정에서 주민들과 지속적으로 소통해 나아갔으면 한다”는 희망을 밝혔으며,
- 노형욱 장관은 “주민분들의 의견을 충분히 반영하도록 LH에서도 연신내역을 비롯하여 도심복합사업이 차질없이 추진될 수 있도록 충분한 인력과 자원을 투입해줄 것을 부탁드리며, 사업추진과정에서 주민분들의 의견이 잘 반영될 수 있도록 주민대표기구와 상시 소통해주실 것을 당부드린다”라고 전했다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 도심주택총괄과 배윤형 사무관(☎044-201-4384)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

(1) 사업개요

□ 도입 배경

- 주택시장을 조기에 안정시키고, 산업구조·주거트렌드 등 여건 변화에 따라 도시 공간구조를 변화시킬 필요성은 증가하였으나,
 - 기존 민간사업으로는 개발이 어려워 저이용·노후화되고 있는 지역에 양질의 주택공급 및 도시기능 재구조화할 수 있는 개발수단 필요

□ 사업절차

- ① (사업제안) 토지주, 민간기업, 지자체 등은 저개발된 도심 내 우수입지를 발굴하여, LH 등에 주택 및 복합거점 사업 제안
- ② (예정지구) 공기업이 사업의 적정성을 검토하여 국토부 또는 지자체에 복합사업 지구지정 요청 → 지정
- ③ (지구확정) 예정지구 지정 후 1년 이내 토지주 2/3(면적기준 1/2) 이상 동의 시 사업확정 (기간 내 동의율 확보 실패 시 사업 자동 취소)
- ④ (부지확보·인허가) 사업추진이 확정되면 공기업의 부지확보 및 지자체의 통합심의 및 신속 인허가를 거쳐 착공

□ 선도사업 후보지 추진현황

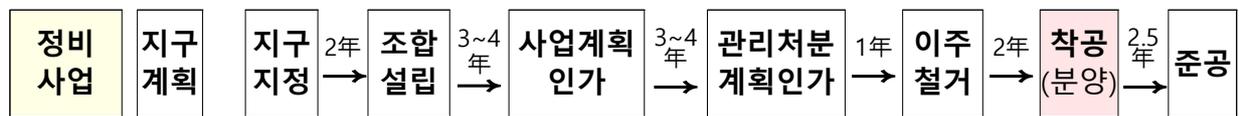
- 「3080+ 주택공급방안」 발표 이후, 총 65곳 8.96만호 후보지 선정
→ 이 중 19곳은 본지구 지정 요건인 주민동의 2β이상 확보
- 연내 19곳 예정지구 지정, 이중 8곳은 연내 본 지구지정 계획

(2) 사업 장점

① 유례 없는 빠른 속도로 사업추진

- 공기업의 사업 관리로 주민 갈등을 해소할 수 있고, 통합심의 등 절차 간소화를 통해 신속한 사업추진 가능
 - * 연신내역 등 8곳은 발표(3.31) 후 9개월만에 본 지구 지정 예정으로, 기존 재개발 사업의 정비구역 지정 소요기간(평균 5년) 고려시, 전례 없이 빠른 속도로 진행 중
- 특히, 사전청약을 통해 실제 국민이 체감할 수 있는 주택공급까지 시차는 기존 재개발사업과 비교 시 10년 이상 단축 될 것으로 기대

《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 25년 소요 ⇨ 사전청약으로 1년 단축 ⇨ 지구지정 후 약 15년 만에 분양(사전청약)

② 도심 내 압도적 물량의 주택 공급

- 선도사업 후보지(3~10월, 7차례 65곳, 8.96만호) 중 19곳(총 2.6만호)이 본 지구 지정 요건인 주민동의 2β이상을 확보
- 역세권 등 입지여건이 우수한 곳에 70% 이상을 분양주택으로 공급, 특히 일반분양분은 분상제가 적용되어 저렴하게 주택 공급
 - * 1차로 예정지구 지정된 4곳(증산4, 연신내, 쌍문동, 방학) 후보지 일반 분양 추정가격은 인근 시세의 60% 수준인 3.3㎡당 평균 1,931~2,257만원으로 분석

③ 공공참여를 통한 공익성 확보

- 도심복합사업은 주택 공급을 확대하기 위해 용도지역·용적률 상향, 기부채납 부담 완화 등의 획기적인 인센티브를 부여
- 하지만, 개발이익은 특정 기업이 사유화하는 것이 아니라 저렴한 공공분양 주택 및 공공임대·공공자가 주택공급, 생활SOC 설치 등 공익적 목적으로 활용
- 원주민 재정착을 위해 주민분담금도 민간 재개발사업보다 약 30% 이상 낮은 수준으로 평가
 - * 민간 정비사업 진행시 예상 부담금보다 평균 1.3~1.9억원 감소 추정

《 후보지별(사업설명회 4곳) 우선공급 추정분양가 》

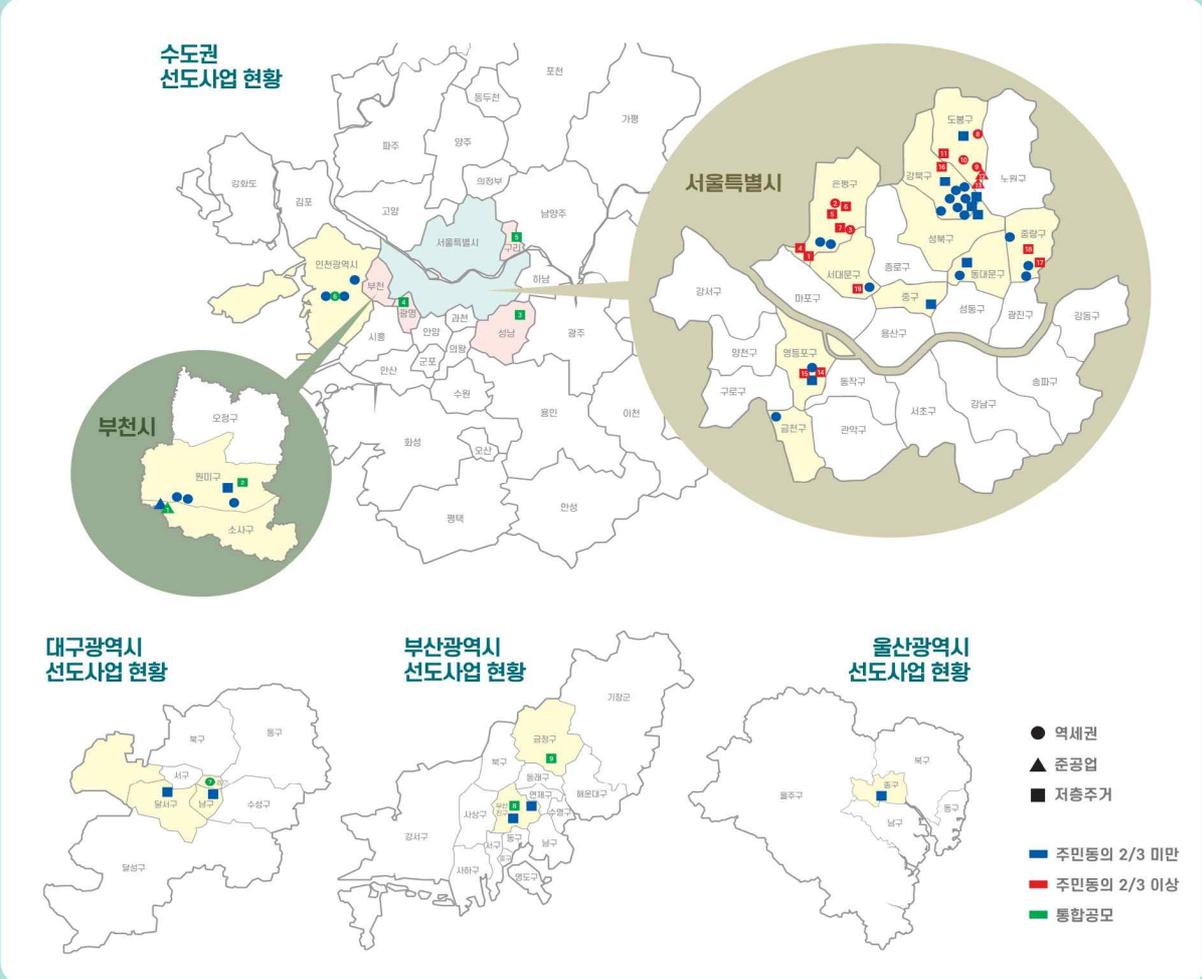
구역	면적	사업개요		우선공급 추정분양가		세대별 평균 부담금
		용적률	세대수	전용 59㎡	전용 84㎡	
증산4	16.7만㎡	295%	4,112호	4.9억원	6.2억원	0.9억원
연신내	0.8만㎡	600%	427호	4.9억원	6.4억원	1.3억원
쌍문역동측	1.6만㎡	480%	646호	4.7억원	6.1억원	1.3억원
방학역	0.8만㎡	580%	409호	4.8억원	6.1억원	0.8억원

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

④ 공공사업임에도 주민 선택권은 충분히 보장

- 주민에게 민간브랜드 선정, 주민대표회의* 운영 및 아파트 우선 공급 등 민간 재개발사업 수준의 주민선택권을 보장
 - * 주민대표회의 구성(주민 과반수 동의 필요) 시, 공공주택사업자가 운영비도 지원
- 주민대표회의를 통한 의견개진권리, 공공주택사업자에게 사업 추진현황을 설명 받을 권리 등이 법령상 보장

공공주도 3080+ 도심 공공주택 복합사업 선도사업지구 현황



도심 공공주택 복합사업 선도사업지구 총 65곳, 8.95만호 중 주민동의 2/3 ↑ 19곳 2.58만호

주민동의 2/3 이상 선도사업지구 현황

연번	지역	사업유형	지구명	공급규모
1	은평구	저층주거	중산4구역	4,112
2		역세권	연신내역 인근	427
3		역세권	녹번역 인근	193
4		저층주거	수색14구역	944
5		저층주거	불광2 329-32	1,483
6		저층주거	불광1 근린공원	1,651
7		저층주거	녹번동 근린공원	2,436
8	도봉구	역세권	방학역	409
9		역세권	쌍문역 동측	646
10		역세권	쌍문역 서측	1,151
11		저층주거	쌍문1동 덕성여대인근	1,008
12		준공업	창동 674빌대	213
13	준공업	창2동 주민센터인근	334	
14	영등포구	저층주거	신길2구역	1,366
15		저층주거	신길15구역	2,380
16	강북구	저층주거	수유12구역	2,696
17	종량구	저층주거	용마터널 인근	455
18		저층주거	상봉터미널 인근	1,132
19	서대문구	저층주거	고은산 서측	2,975

3080+ 통합공모 후보지선정 현황

연번	지역	사업유형	위치	면적	공급규모
1	경기 부천	준공업	송내역 남측2	32,154	857
2	경기 부천	저층주거	원미공원 인근	31,833	748
3	경기 성남	저층주거	금광2동 행정복지센터 북측	133,711	3,037
4	경기 광명	저층주거	舊광명뉴타운 8구역	58,004	1,396
5	경기 구리	저층주거	구리초등학교 인근	15,164	409
6	인천 미추홀	역세권	도화역 인근	115,675	3,240
7	대구 중구	역세권	반월당역 인근	17,343	657
8	부산 부산진구	저층주거	부암3동 458일원	56,975	1,442
9	부산 금정구	저층주거	장전역 서측	82,958	2,055