

 <b>국토교통부</b>	<h1>보 도 자 료</h1>		
	<b>배포일시</b>	<b>2022. 1. 26.(수)</b> / 총 10매(본문6, 참고4)	
<b>담당 부서</b>	<b>도심주택 공급총괄과</b>	<b>담당자</b>	• 과장 전인재, 사무관 이선영, 주무관 김로타 • ☎ (044) 201-4381,4382
<b>보 도 일 시</b>		2022년 1월 27일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 1. 26.(수) 11:00 이후 보도 가능	

## 3080+ 도심복합사업, 후보지 10만호 발굴, 대책 목표물량의 51%

- 전체 후보지의 55.6%가 주택수요가 높은 서울지역 -
- 효창공원앞역, 고색역 남측 등 11곳 8차 후보지 발표 -

- 국토교통부(장관 노형욱)는 서울 용산구 효창공원앞역, 수원 고색역 남측 등 11곳을 도심 공공주택 복합사업(이하 “도심복합사업”)의 8차 후보지로 발표했다. 이들 지역에서는 용도지역 상향, 용적률 완화 등 각종 규제 완화를 통해 총 1만 가구의 주택이 공급될 예정이다.
- 도심복합사업은 지난해 정부가 발표한 3080+ 대도시권 주택공급 대책(21.2.4)을 통해 새로 도입된 주택공급 모델로, 공공 주도로 도심 내 노후화된 지역을 고밀 개발하여 획기적인 속도로 신축 주택을 공급하는 사업이다.
- 그간 정부는 7차례에 걸쳐 65곳 8.96만호의 도심복합사업 후보지를 발표했으며, 이번 발표로 후보지는 76곳, 총 10만호의 신축 주택을 공급할 수 있는 규모가 되었다. 이는 3080+ 대책의 도심복합사업 지구지정 목표인 19.6만호의 약 51%에 해당하는 수준이다.

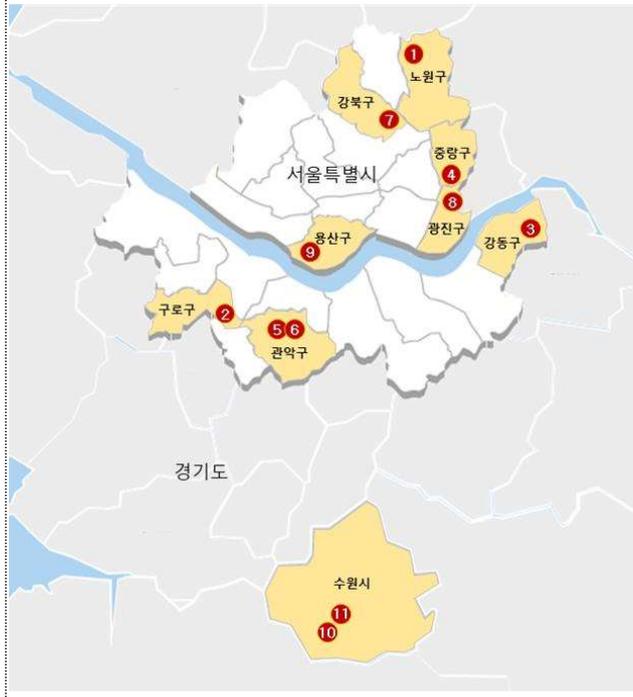
### 《 도심 공공주택 복합사업 1~8차 후보지 현황 》

	합계	서울	인천	경기	부산	대구	울산
구역수(곳)	76	52	4	12	4	3	1
공급규모(천호)	99.74	55.28	10.60	17.67	7.27	7.44	1.48

□ 이번 선정된 도심복합사업 후보지는 서울 9곳, 경기 2곳 총 11곳 (역세권 8곳, 저층주거 3곳)으로, 총 1만호 규모이다.

○ 8차 후보지 중 수락산역은 태릉 골프장 사업계획 변경에 따른 대체 부지로 발굴(‘21.8.25)되었으며, 수원 고색역 남측 등 8곳은 당정 주택공급 T/F를 통해 발표(‘21.10.1) 되었던 지역으로 지자체 협의를 거쳐 이번에 후보지로 확정하였다.

《 도심복합사업 8차 후보지 개요 》



연번	구역명	면적(m <sup>2</sup> )	공급호수
1	수락산역 인근	2.8만	698
2	대림역 인근	6.0만	1,610
3	고덕역 인근	6.1만	400
4	상봉역 인근	1.7만	512
5	봉천역 서측	0.8만	287
6	봉천역 동측	0.7만	305
7	번동중학교 인근	1.3만	293
8	중곡역 인근	1.8만	582
9	효창공원앞역 인근	7.8만	2,483
10	수원 고색역 인근	10.7만	2,294
11	수원 舊권선131-1구역	3.3만	695
계	11곳	43만	10,159

\* 당정 TF 발표 지역(8곳)

□ 이번 8차 후보지 중 주요 지역을 구체적으로 살펴보면 다음과 같다.

○ 8차 후보지 중 공급 규모가 가장 큰(2,483호) 서울 용산구 ‘효창공원 앞역 구역’은 정비예정구역 해제(‘13.10) 이후 역세권사업 등을 추진(‘16.3)하다가 실패하는 등 장기간 개발이 정체된 지역이었다. 도심복합사업을 통해 더블역세권(6호선, 경의중앙선) 입지에 맞게 고밀개발함으로써 업무·상업·주거가 어우러지는 용산구의 새로운 거점으로 발돋움할 것으로 기대된다.

- 8차 후보지 중 사업 면적이 가장 큰(10.7만㎡) 경기 수원 '고색역 구역'은 정비구역해제('17년) 후 고도제한구역 등으로 인해 사업성 확보가 어려워 개발이 정체된 지역이다. 도심복합사업으로 주택을 공급하고 생활SOC 등 기반시설 정비를 통해 주거환경을 개선할 계획이다. 이를 통해 고색역 일대가 지역생활권의 거점으로 도약할 것으로 기대된다.



《효창공원앞역 인근 조감도》



《경기 수원 고색역 인근 조감도》

- 도심복합사업은 그동안 민간 재개발사업이 추진됨에 따라 발생 하던 원주민 내몰림, 사업장기화 등의 문제점을 공공이 참여함으로써 보완하는 한편, 다양한 인센티브 제공과 시공사, 인테리어 등은 주민 선택권을 최대한 보장함으로써 주민들의 높은 동의를 단기간에 이끌어 내고 있다.

### ① 공공참여를 통해 원주민 재정착을 최우선으로 지원

- 도심복합사업은 원주민의 내몰림을 방지하기 위하여 용적률 상향, 기부채납 부담 완화 등 다양한 인센티브를 통해 얻은 이익을 토지주의 분담금을 낮추는데 사용한다. 이에 따라 지구지정을 완료한 7개 구역\*의 경우 민간 재개발사업 보다 약 30% 이상 분담금이 감소하는 것으로 분석되었다.

\* 7개 구역 민간 재개발 사업 대비 평균 8천만원~2.4억원 분담금 감소 추정

- 또한, 분담금 등 부담여력이 부족한 토지주에게는 우선분양가의 50%만 부담(시세 25~35% 수준)해도 소유권을 취득할 수 있는 이익 공유형주택과, 최초 분양가액을 20~30년간 분할납부하여 소유 지분을 취득하는 지분적립형주택 등 공공자가주택도 공급한다.

《 이익공유형 주택과 지분적립형 주택 비교 》

	이익공유형 주택	지분적립형 주택
개념	분양가보다 저렴하게 공급하고 환매시 시세차익은 소유자와 공공이 나누는 구조	최초 분양시 소유자가 분양가의 일부만 납부하여 지분을 취득하고 입주 후 정기적으로 지분을 추가 취득하는 구조
소유관계	수분양자가 소유권을 전부 취득 (공공사업자에게 환매의무)	수분양자와 공공사업자가 지분만큼 공유관계
공급가격	토지주 우선분양가의 50%~80% (10년내 1회 추가납입 가능)	최초분양가를 기준으로 향후 20~30년간 분할 납부 (최대 100%까지 지분취득 가능)
제3자 매각	불가 (공공사업자에게 환매)	전매제한 기간 내 : 불가* * 공공사업자에게 환매 전매제한 기간 이후 : 가능
전매제한기간 / 거주 의무기간	없음 / 5년	10년 / 5년

\* 공공주택법시행령 제3조제2항에 따라 전체 주택 호수의 10~20%의 범위 내 공급

- 한편, 기존 세입자는 공사기간 동안 LH가 보유한 인근 공공임대 주택에 이주하였다가, 사업이 완료된 후에는 도심복합사업을 통해 건설되는 도심 내 양질의 공공임대주택에 우선 입주할 수 있도록 하는 등 원주민 재정착을 최우선으로 지원할 계획이다.

## ② 투기방지 조치를 통해 기존 토지주의 이익 보호

- 도심복합사업은 3년간만 한시로 획기적인 인센티브를 부여하여 진행하는 사업인 만큼, 외부 매수세 유입에 따른 부동산 시장 과열을 차단하는 것은 반드시 필요한 선결 과제이다.
- 이를 위해 토지주 우선공급권을 법안의 국회 의결일('21.6.29)을 기준으로 제한하였으며, 이러한 조치로 인해 혜택이 큰 사업임에도 외부 매수 유입 및 지분쪼개기 등이 차단되는 등 사업이익이 온전히 기존 토지주들에게 돌아가는 구조를 만들 수 있었다.

- 한편, 토지주의 재산권 제한을 최소화하기 위해 사업절차를 간소화하여 기존 재개발사업 대비 사업기간을 15년에서 5년으로 10년 이상 단축하였으며, 토지주에게 우선 공급되는 주택은 사업이 완료된 이후에는 전매제한도 받지 않도록 하였다.

### ③ 주민의 선택권을 민간사업 수준으로 보장

- 도심복합사업은 공공기관이 시행하지만, 시공은 주민들이 직접 선택한 우수한 민간 건설사가 맡게 되고, 설계나 인테리어 등 중요한 부분은 주민들의 의견을 적극적으로 반영하면서 진행된다.
- 특히, 우수한 건설사가 적극 참여할 수 있도록 싱크대·붙박이장·타일·바닥 등 주요 마감재에 대한 선택의 폭을 넓혔다. 공공주택 사업임에도 불구하고 시공사의 브랜드 품질을 높일 수 있는 중소·대기업 자재를 자유롭게 선택하여 사용할 수 있는 것이다.
- 또한, 예정지구 지정 이후에는 주민들이 의견을 적극적으로 제시할 수 있도록 주민대표회의를 구성·운영하고, 사업시행자가 운영비도 별도로 지원한다.

### ④ 민간 개발이 장기간 정체된 지역에 촉매제 역할

- 도심복합사업은 민간 개발사업 추진이 어려워 주거환경이 열악한 채 장기간 노후화 되던 지역에 공공이 지원함으로써 최단기간에 주거환경을 개선할 수 있는 사업이다. 지구 지정을 완료한 구역을 살펴보면,
- 중산4구역은 20년간 민간 재개발사업을 추진하였으나, 주민동의를 확보하지 못해 '19년 재개발 구역에서 해제되어 개발이 진행되지 못하였다. 노후 주택이 90%에 이를 정도로 주거환경이 매우 열악한 상황이었으나, 작년 3월말 1차 도심복합사업 후보지로 선정된 이후 불과 40일 만에 2/3 이상 주민동의를 확보하였으며, 작년 말 본 지구로 지정되는 등 도심복합사업 중 가장 빠르게 진행되고 있다.

- **신길2구역**은 신길뉴타운의 북측에 위치하고 있다. 뉴타운 남측 구역들은 모두 사업 완료 또는 진행 중이나, 사업성이 낮은 북측 6개 구역은 '14~'17년 뉴타운구역에서 해제되어 장기간 개발이 지연되는 상황이었다. 특히 토지주 중 구역내 실거주하는 비율이 61.7%에 이를 정도로 높으며, 열악한 주거환경에 대한 개선 열망도 뜨거운 구역이다.
- 도심복합사업 추진으로 인근 도심복합사업 후보지인 **신길4, 15구역** 등과 함께 신길뉴타운의 북측 지역 개발을 완성할 수 있게 되어, 신길동 일대가 명품 주거단지로 탈바꿈하는 계기를 마련하였다.
- 국토교통부는 이번에 발표하는 8차 후보지에 대해 **지자체 협의** 등을 거쳐 **세부 계획**을 조속히 수립할 예정이며, 용적률 상향, 수익률 개선 등 사업 효과를 상세 안내하기 위한 **주민 설명회**도 신속히 개최할 계획이다.
- 또한, 이번에 선정되지 않은 후보지에 대해서도 **입지요건, 사업성** 등을 분석하여 사업추진 여부를 지속적으로 검토해 나갈 예정이다.
- **남영우 국토교통부 공공주택추진단장**은 “많은 주민들의 염원을 바탕으로 그동안 도심복합사업을 신속하게 진행 할 수 있었다”면서,
- “앞으로도 신규 후보지를 지속발굴하고, 지구지정 등 후속절차도 차질 없이 진행할 뿐만 아니라 사업의 원활한 추진을 위해 제도 개선이 필요한 사항은 적극 검토하여 보다 많은 주민들이 사업에 참여할 수 있도록 지원할 계획”이라고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 도심주택 공급총괄과 이선영 사무관(☎ 044-201-4381)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

**참고 1**

**8차 발표 후보지 구역도(11곳)**



**1. 노원구 수락산역 인근(역세권)**



**2. 구로구 대림역 인근(역세권)**



**3. 강동구 고덕 공무원 아파트(역세권)**



**4. 중랑구 상봉역 인근(역세권)**



**5. 관악구 봉천역 서측(역세권)**



**6. 관악구 봉천역 동측(역세권)**



**7. 강북 번동중학교 인근(저층주거)**



**8. 광진구 중곡역 인근(역세권)**



9. 용산구 효창공원앞역 인근(역세권)



10. 수원 고색역 인근(저층주거)



11. 수원 (구)권선 113-1구역 일원(저층주거)

## 참고 2

## 1~7차 발표 후보지(65곳)

※   : 주민2/3 동의 확보 구역

차수	연번	구분		면적 (㎡)	공급규모 (호)	진행현황	
		지역	후보지 명칭				
1차 (331)	1	은평구	저층	증산4구역	166,022	4,112	본지구 지정
	2	은평구	역세권	연신내역인근	8,160	427	본지구 지정
	3	도봉구	역세권	쌍문역 동측	15,272	646	본지구 지정
	4	도봉구	역세권	방학역 인근	8,194	409	본지구 지정
	5	영등포구	저층	신길2구역	60,710	1,326	본지구 지정
	6	도봉구	역세권	쌍문역 서측	41,276	1,088	본지구 지정
	7	도봉구	저층	덕성여대인근	39,233	976	예정지구 지정
	8	은평구	저층	수색14구역	42,188	944	
	9	은평구	저층	불광1 근린공원	67,335	1,651	
	10	은평구	저층	불광2 329-32	56,284	1,483	
	11	은평구	저층	녹번동 근린공원	79,482	2,436	
	12	은평구	역세권	녹번역인근	5,306	193	
	13	영등포구	저층	신길15구역	106,094	2,380	
	14	도봉구	준공업	창동 674일대	9,787	213	
	15	도봉구	준공업	창2동 주민센터인근	15,456	334	
	16	도봉구	저층	방학2동 방학초교인근	34,919	889	
	17	은평구	역세권	새절역 동측	6,798	331	
	18	영등포구	저층	신길4구역	51,901	1,199	
	19	금천구	역세권	가산디지털역 인근	51,497	1,253	
	20	영등포구	역세권	영등포역인근	95,000	2,580	
	21	은평구	역세권	새절역 서측	5,138	266	
2차 (414)	22	강북구	저층	수유12구역	101,048	2,696	
	23	강북구	역세권	미아역 동측	23,037	623	
	24	강북구	저층	미아16구역	20,520	544	
	25	강북구	저층	송중동 주민센터인근	36,313	922	
	26	강북구	저층	삼양역 북측	21,019	588	
	27	동대문구	역세권	용두·청량리역 인근	111,949	3,200	
	28	강북구	역세권	수유역 남측1	11,458	510	
	29	강북구	역세권	수유역 남측2	7,212	311	
	30	동대문구	저층	청량리동 주민센터인근	53,275	1,390	
	31	강북구	역세권	미아역 서측	17,760	472	

차수	연번	구분			면적 (㎡)	공급규모 (호)	진행현황
		지역	후보지 명칭				
	32	강북구	역세권	미아사거리역 동측	39,498	1,082	
	33	강북구	역세권	미아사거리역 북측	6,414	172	
	34	강북구	역세권	삼양사거리역 인근	7,866	341	
3차 (512)	35	대구남구	저층	대구남구 봉덕	102,268	2,605	
	36	부산진구	저층	舊 당감4구역	48,686	1,241	
	37	대구달서구	저층	대구 신청사 인근	159,413	4,172	
	38	부산진구	저층	舊 전포3구역	95,140	2,525	
4차 (526)	39	중랑구	저층	용마터널 인근	18,904	455	
	40	중랑구	저층	상봉터미널 인근	43,202	1,132	
	41	중랑구	역세권	사가정역 인근	28,099	922	
	42	중랑구	역세권	용마산역 인근	21,681	507	
	43	인천미추홀구	역세권	제물포역	98,961	3,410	예정지구 지정
	44	중랑구	역세권	중랑역 인근	49,967	1,161	
	45	인천부평구	역세권	굴포천역 인근	59,827	2,531	
	46	인천부평	역세권	동암역남측	51,622	1,731	
5차 (623)	47	서대문구	저층	고은산 서측	114,770	2,975	
	48	경기부천	저층	원미사거리 북측	58,767	1,678	본지구 지정
	49	경기부천	역세권	중동역 서측	53,901	1,766	
	50	경기부천	역세권	중동역 동측	51,263	1,680	
	51	경기부천	역세권	소사역 북측	41,378	1,282	
	52	경기부천	준공업	송내역 남측	55,590	2,173	
6차 (84)	53	성북구	저층	장위12구역	48,423	1,188	
	54	중구	저층	약수역 인근	55,071	1,324	
	55	서대문구	역세권	서대문역 남측	12,117	484	
	56	울산중구	저층	울산혁신도시 남측	59,422	1,485	
7차 (1028)	57	경기성남	저층	금광2동 행정복지센터 북측	133,711	3,037	
	58	경기부천	준공업	송내역 남측2	32,154	857	
	59	경기광명	저층	광명뉴타운 8구역	58,004	1,396	
	60	부산진구	저층	부암3동 458 일원	56,975	1,442	
	61	경기부천	저층	원미공원 인근	31,833	748	
	62	경기구리	저층	구리초등학교 인근	15,164	409	
	63	부산금정	저층	장전역 서측	82,958	2,055	
	64	미추홀구	역세권	도화역 인근	115,675	3,240	
	65	대구중구	역세권	반월당역 인근	17,343	657	