

배포 일시	2022. 12. 23.(금)			
담당 부서	공공주택추진단 도심주택공급총괄과	책임자	과 장	유혜령 (044-201-4380)
		담당자	사무관	이선영 (044-201-4381)
			주무관	이일형 (044-201-4382)
보도일시	2022년 12월 26일(월) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 12. 25.(일) 11:00 이후 보도 가능			

도심공공복합사업 9차 후보지 목4동 등 3곳 선정 - 주민 호응이 낮은 21곳에 대한 후보지 철회도 병행 -

- 국토교통부(장관 원희룡)는 서울 강서구 화곡2동 주민센터 인근, 양천구 목4동 강서고 인근, 신정동 목동역 인근 3곳을 도심 공공주택 복합사업(이하 “도심복합사업”)의 9차 후보지로 선정했다고 발표했다.
- 도심복합사업은 노후 도심지역에 용적률 완화 등의 혜택을 부여하고 공공시행으로 절차를 단축하여 주택을 신속하게 공급하는 사업으로, ‘21년 2월 도입된 이래 8차례에 걸쳐 76곳 10만 호의 후보지를 발표하였고, 이 중 9곳 1.5만 호를 도심복합사업지구로 지정하였다.
 - 이번에 선정된 9차 후보지의 공급 규모는 총 1.2만 호, 면적 52만㎡로서, 이는 강동구 둔촌주공아파트 재건축사업의 공급(총 1.2만 호 공급, 63만㎡)과 맞먹는 규모다. 이번 후보지의 평균면적은 17만㎡로, 1~8차 후보지의 평균면적(5만㎡)의 3배 이상 되는 규모다. 향후에도 정부는 대규모·통합적 개발로 도심복합사업의 추진력을 확대해 나갈 계획이다.

< 도심 공공주택 복합사업 9차 후보지 선정결과 >

구분	후보지명	위 치	면 적(㎡)	공급물량(호)
1	화곡2동 주민센터 인근	서울 강서구 화곡동 895 일원	241,602	5,580
2	목4동 강서고 인근	서울 양천구 목4동 736 일원	196,670	4,415
3	목동역 인근	서울 양천구 신정동 998-19 일원	78,923	1,988
합계			517,195	11,983

□ 이번에 선정된 후보지를 구체적으로 살펴보면 다음과 같다.

① 서울 강서구 ‘화곡2동 주민센터 인근(5,580호, 241,602㎡)’ 구역은 김포 공항 고도제한 등에 의해 사업성 확보가 어려워 개발이 정체된 지역이다. 공공참여로 주민 부담을 낮춰주는 도심복합사업을 통해 이 지역에는 향후 5천여 세대에 이르는 대규모 주택단지가 조성되고 노후 기반시설이 정비될 예정이다.

- 특히 이 구역은 현재까지 발굴된 후보지 중 사업면적이 가장 큰(24.1만㎡) 만큼 향후 발생 가능한 교통 문제를 최소화하기 위해 국회대로, 곰달래로 등 대상지 주변 주요 도로의 차로를 확장하는 등 교통체계개선도 병행할 계획이다.

② 서울 양천구 ‘목4동 강서고 인근(4,415호, 196,670㎡)’ 구역은 노후화된 저층 연립주택이 밀집한 지역으로, 보도와 차도가 분리되지 않은 도로로 인해 보행환경이 열악하고 주차난이 심각하여 정비가 시급한 곳이다.

- 이에 이 지역의 일부는 소규모주택정비 관리지역(6만 9천㎡) 후보지로 선정('21.4)된 바 있으나 통합개발을 통한 대단지 조성을 희망하는 주민들의 요청에 따라 도심복합사업을 시행하여 노후화된 기반시설을 통합적으로 정비하고, 4천여 세대에 이르는 주택을 공급할 예정이다.

③ 서울 양천구 ‘목동역 인근(1,988호, 78,923㎡)’ 구역은 양천구의 중심역세권에 입지하여 교통이 편리하고 주택 수요가 높은 지역이다. 20년 이상 경과한 건축물이 70% 이상으로 노후화되어 있으나 정비사업을 위한 요건은 충족되지 않아 주민 주도의 주거환경 개선은 어려운 지역이다.

- 이에 이 지역은 공공이 주도하는 도심복합사업을 통해 역세권 입지에 걸맞은 주거·상업·문화기능이 집약된 복합시설을 조성할 계획이다. 이를 통해 목동역 일대의 중심지 기능도 한층 강화될 것으로 보인다.

□ 국토교통부는 이번에 발표하는 9차 후보지에 대해서는 지자체 협의 등을 거쳐 세부 계획을 조속히 수립할 예정이며, 용적률 상향, 수익률 개선 등 사업 효과를 상세 안내하기 위한 주민 설명회도 신속히 개최할 계획이다.

- 또한, 앞으로도 낙후지역·지방 노후주거지 등 민간개발이 어려운 지역 중심으로 수시로 지자체 제안을 받아 후보지를 추가 발굴할 예정이다.

- 한편, 국토교통부는 지난 8월 16일 「국민 주거안정 실현방안」(이하 “8.16 대책”)에서 밝힌 바와 같이 주민호응이 낮아(주민동의율 30% 미만) 사업 진행이 어려운 곳 21곳 2.7만호를 후보지에서 철회한다고 밝혔다.

< 후보지 철회지역 >

구분	선정	지역	후보지	구분	선정	지역	후보지
1	1차('21.3.31.)	서울 은평구	새절역 서측	11	3차('21.5.12.)	대구 남구	대구남구 봉덕
2	2차('21.4.14.)	서울 동대문구	용두·청량리역 인근	12		부산 부산진구	舊 당감4구역
3		서울 강북구	수유역 남측1	13		대구 달서구	대구 신청사 인근
4		서울 강북구	수유역 남측2	14		부산 부산진구	舊 전포3구역
5		서울 강북구	삼양역 북측	15	6차('21.8.4.)	울산 중구	울산혁신도시 남측
6		서울 동대문구	청량리동 주민센터 인근	16	7차('21.10.28.)	인천 미추홀구	도화역 인근
7		서울 강북구	미아역 서측	17		대구 중구	반월당역 인근
8	9차('22.1.26.)	서울 강북구	미아사거리역 동측	18	8차('22.1.26.)	서울 관악구	봉천역 서측
9		서울 강북구	미아사거리역 북측	19		서울 관악구	봉천역 동측
10		서울 강북구	삼양사거리역 인근	20		수원 권선구	수원 고색역 인근
총 21곳 2.7만호				21		수원 권선구	수원 舊권선구131-1구역

- 이번에 철회한 후보지는 주민호응이 높은 대부분의 후보지*와는 달리 주민호응이 낮아 사업이 진행되지 않고 후보지 상태로 정체되는 관계로 타 사업으로의 전환이나 부동산 거래도 어려워 주민들이 불편을 느끼고 있는 곳이다.

* 주민 2/3 이상 동의 후보지 32곳 4.2만호, 50% 이상 동의 후보지 48곳 6.5만호

- 따라서 법정단계인 예정지구(주민공람)* 지정 전이어도 동의율이 낮은 경우 사업 철회를 해야 한다는 의견이 제기되어왔다. 이에 국토교통부는 후보지 철회를 위해 예정지구로 지정되지 않은 후보지 64곳을 대상으로 3개월 간 주민의 사업추진 동의 여부를 조사하였다. 철회가 필요한 곳은 관할 지자체의 의견도 수렴하였다.

* 비법정단계인 후보지와 달리 법정단계인 예정지구와 본지구 단계에서는 「공공주택 특별법」에 따라 사업 철회가 가능

** 도심복합사업 절차 : 후보지 선정 → 예정지구 지정(주민공람) → 지구지정(주민 2/3 동의) → 설계공모 → 시공사 선정 → 사업계획승인 → 보상·착공 → 준공

□ 이번에 철회된 후보지는 서울 강북구 수유역 남측 1·2, 삼양역 북측, 부산 전포3구역 등 21곳이다. 이들 지역은 대부분 가로주택정비사업이나 재개발사업 등 주민 주도의 타 사업으로 전환될 전망이다.

○ 국토교통부는 이들 철회지역에 대해 향후 주민의 요청이 있을 경우 민간 도심복합사업*, 가로주택정비사업 등으로의 전환을 지원할 계획이다.

* 8.16대책으로 도입 발표, 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」 발의('22.8.19)

□ 향후 공공 도심복합사업은 주민호응이 높은 지역에 역량을 집중하여 신속하게 추진될 예정이다.

○ 아울러, 민간의 전문성과 창의성을 활용할 수 있는 민간 도심복합사업도 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」 제정 등 조속히 제도화할 예정이다.

□ 국토교통부 박재순 공공주택추진단장은 “앞으로도 후보지를 지속 발굴하고, 민간 도심복합사업, 정비사업 규제 완화 등을 통해 「공공분양 50만호 공급계획(10.26)」에 따른 공공주택 공급을 차질 없이 추진할 것”이라고 밝혔다.



참고 1

9차 발표 후보지 구역도(3곳)



1. 서울 강서구 화곡2동 주민센터 인근
(주택공급활성화지구)



2. 서울 양천구 목4동 강서교 인근
(주택공급활성화지구)



3. 서울 양천구 목동역 인근
(주거상업고밀지구)

참고 2

화곡2동 주민센터 인근 구역 교통처리계획

구 분	위 치	세부내용
도로확장	국회대로7길 - [A]	· 차로확장(2→3차로)
	국회대로(여의도방면) - [B]	· 차로확장(1→2차로)
	곰달래로	· 출입구 등 접속부 좌회전 대기차로 및 가감속차로 설치
도로신설	대상지 내 - [C]	· 도시계획도로(B=12m) 2곳 신설
교차로신설	국회대로- [D]	· 국회대로상부공원교차로 신설
기 타	곰달래로 국회대로7길	· 차량 진출입 불허구간 설정 · 버스정류장 위치변경, 교통안전표지 추가 설치

