국토교통부	보 도 자 료		공공주도 3080+ 대도시권 주택공급 획기적 확대방안
	배포일시	2021. 12. 29.(수) / 총 10매(본문6, 참고4)	
담당 부서	도심주택 공급총괄과	담 당 자	• 과장 전인재, 사무관 오원택·문수빈, 주무관 이일형 • ☎ (044) 201-4387, 4388, 4383
보 도 일 시		2021년 12월 30일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 12. 29.(수) 11:00 이후 보도 가능	

3080+ 도심복합사업, 법 시행 후 100일 만에 본 지구 지정

-증산4 등 7곳 1만호 최초 지정… 22년말 사전청약, '23년말 착공-

-2/3이상 동의 확보 26곳 3.6만호, 내년엔 5만호 지구 지정-

□ **국토교통부**(장관 노형욱)는 **「3080+ 주택공급방안**('21.2.4)」에 따라 선도 후보지로 추진 중인 **증산4 · 신길2 · 방학역 · 연신내역 · 쌍문역동측 · 쌍문역서측 · 부천원미 등 7곳**을 오는 **12월 31일**(금)에 **도심 공공주택 복합사업**(이하 "도심복합사업") **본 지구**로 **지정**한다고 밝혔다.

○ **「3080+ 주택공급방안」**의 핵심사업인 **도심복합사업**의 **첫 번째 본 지구 지정**을 통해 **약 1만호** 규모의 **도심 내 주택공급**이 **확정**됨에 따라 시장 안정 **효과**가 **클 것**으로 예상된다.

《 도심복합사업 1차 본 지구 개요 》



구분		면적	세대수 (총 9,686호)
1	증산4	16.7만㎡	4,112호
2	신길2	6.0만㎡	1,326호
3	방학역	0.8만㎡	409호
4	연신내역	0.8만㎡	427호
5	쌍문역동측	1.6만㎡	646호
6	쌍문역서측	4.1만㎡	1,088호
7	부천원미	6.6만㎡	1,678호

□ 국토교통부는 지난 2월 4일 「**3080⁺ 주택공급방안**」 발표 이후 현재까지 **16만호** 규모에 해당하는 **157곳**의 **도심 내 후보지**를 **선정**하였다.
(공공택지, 단기공급 등 포함 시 약 44.6만호 규모)

○ 이는 대규모 **택지사업**로 조성된 **분당·판교·광교** 등 **신도시 3곳**에서 공급된 **주택**을 **모두 합친 규모**(16만호)이다.

《3080+ 사업별 후보지 선정현황》

구분	총계	도심 내 후보지				공공택지	단기공급 (신축매입 등)
		소계	도심 복합사업	공공 정비사업	소규모·도시재생		
후보지 수	**172**	**157**	65	35	57	**15**	**1.4**
공급호수(만호)	**44.6**	**16.0**	9.0	3.7	3.3	**27.2**	

○ 특히, **16만호** 중 **서울 9만호**를 포함하여 **14만호**가 **수도권 역세권** 등에 **입지**하고 있고, 나머지도 **광역시**의 **도심**에 집중되어 있어 **대규모 도심내 주택공급**이 이뤄질 것으로 기대된다.

《지역별 3080+ 도심내 주택공급 사업 후보지 현황》

서울 (100곳, 9만호)	인천 (11곳, 1.5만호)	경기 (29곳, 3.5만호)	지방광역시 (17곳, 2.1만호)
■ 증산4(4.1천호)	■ 제물포역(3.4천호)	■ 부천원미(1.7천호)	■ 대구 캠프조지(2.1천호)
■ 신길2(1.3천호)	■ 굴포천역(2.5천호)	■ 금광2동(3천호)	■ 부산 부암3동(1.4천호)
■ 쌍문역(서)(1.1천호) 등	■ 도화역(3.2천호) 등	■ 광명8(1.4천호) 등	■ 부산 장전역(2.5천호) 등

□ **도심복합사업**의 경우, 후보지 발표 후 제도적 기반을 마련하기 위해 **공공주택법**을 **개정**(9.21 시행)하고, 지자체 사전협의, 주민설명회 및 예정지구 지정 등 **사업절차**를 **신속히 진행**해 왔다.

○ 이러한 노력으로 **법 시행 후 2개월여 만**인 지난달까지 **1·2차 예정지구 9곳**(1.4만호)을 **지정**하였으며,

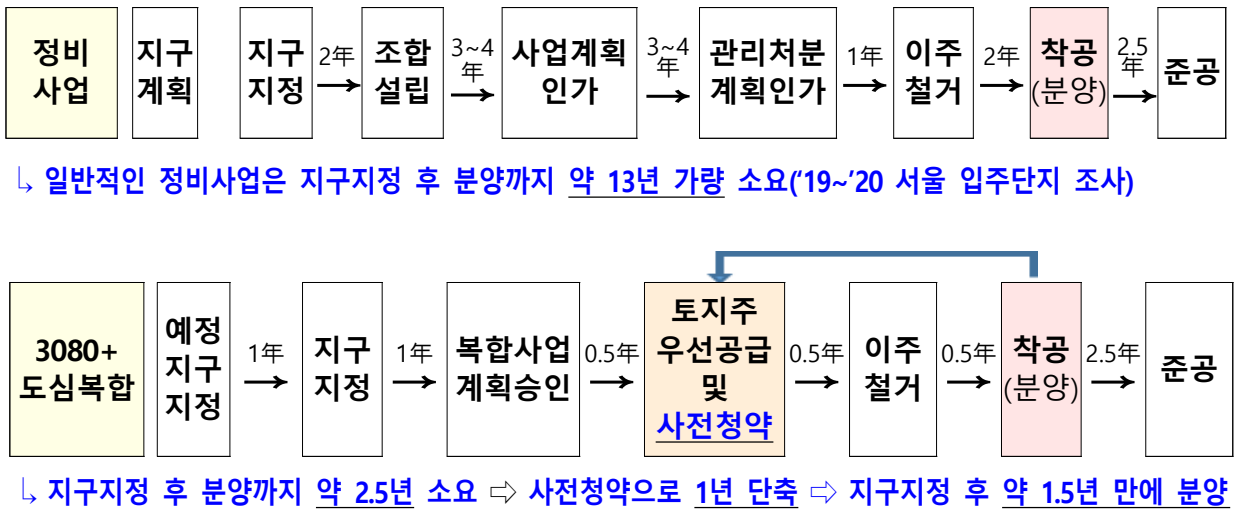
- 이 중 **주민동의 요건 충족**, 중앙도시계획위원회 심의 등을 완료한 **증산4 구역** 등 **7곳**을 첫 번째 **본 지구**로 **지정**하게 되었다.

□ **도심복합사업**은 그동안 민간 위주로 이루어지던 도심 내 주택공급을 **공공이 참여**하여, 다양한 인센티브를 제공함으로써 **부담 가능한 가격**의 **주택**을 **획기적인 속도**로 **대량 공급**하고, **원주민** 내몰림을 방지하는 등 **공익성**도 **확보**하는 **새로운 주택공급 모델**이다.

❶ 공공참여를 통한 신속한 사업추진

○ 도심복합사업은 **민간 재개발사업**에 비해 관리처분계획 생략, 통합심의 등으로 **절차**가 **간소화**되고, 일반분양에 대한 **사전청약**을 통해 지구 지정부터 **주택분양**까지 약 **10년 이상 단축**된다.

《도심복합사업 절차 및 주택공급 조기화 효과》



❷ 토지주 · 세입자 내몰림 방지

○ **토지주**에게는 기존 공공주택사업과 달리, **재개발 조합원 분양권**과 **유사**하게 **신축 아파트로 보상**(현물보상방식 신규 도입)하며,

* 원주민 재정착 위해 주민분담금도 민간 재개발사업보다 **약 30% 이상 낮은 수준**으로 평가(금번 지구 지정 구역의 경우, 평균 8천~2.4억원 감소 추정)

- 추가분담금 등의 **부담여력**이 **부족**한 **토지주**를 위해 **우선분양가**의 **50%만 부담**(7곳 본 지구 경우 **시세 25~35% 수준**)하고 소유권을 취득할 수 있는 이익공유형 등 **공공자가주택**도 **공급**한다.

○ 또한, **세입자**에게는 인근 매입임대·공공택지 내 **공공임대주택** 등에 입주하거나, **주택자금 융자 알선** 등 **이주대책**을 **의무 시행**하고,

- 사업이 완료된 후에는 도심복합사업을 통해 건설되는 **도심 내 양질**의 **공공임대주택**을 **우선 공급**(우선 입주권 부여)할 계획이다.

❸ 민간사업 수준의 주민선택권 보장

○ 도심복합사업은 **주민 동의**(토지주 2/3 & 면적 1/2 이상)가 **확보**되는 경우에만 **사업추진**이 **확정**(본 지구 지정)되며,

- **사업추진**이 **확정**된 **후**에도, 주민에게 **민간브랜드 선정**, **주민대표회의** 운영 등 민간 재개발사업 수준의 **주민선택권**을 **보장**한다.

○ 이를 위해, **예정지구 지정** 후 주민들이 토지주 과반수 동의를 통해 **주민대표회의**를 **구성**하면, 사업시행자가 **운영비**도 **지원**한다.

□ 이번에 지구 지정이 되는 증산4 구역 등 7곳은 **법 시행 후 2~3개월여 만에** 본 지구 지정을 위한 **주민동의율 2/3이상**을 **다시 확보**할 정도로, **높은 주민 호응**을 바탕으로 **사업**이 **빠르게 추진**되고 있다. **주요 사업지**를 살펴보면 다음과 같다.

○ **증산4 구역**은 65곳의 도심복합사업 후보지 중 **가장 큰 규모**(16.7만㎡)로서 증산역, 불광천 등 **양호한 주변여건**에도 불구하고, **노후주택**이 **90%**에 달하고 좁은 도로, 주차공간 부족 등 **주거환경**은 **매우 열악**한 지역이다.

- 그동안 **뉴타운 해제** 등으로 인해 **장기간 개발이 지연**되었으나, 도심복합사업을 통해 4천 세대 규모의 **대규모 명품 주거단지**로 **탈바꿈**할 것으로 기대된다.

○ **방학역 구역**은 지하철 방학역에 인접한 **교통요지임에도 불구**하고, 학교 및 지상철도로 기존상권과 연결이 단절되는 등 **민간개발이 곤란한 부지**로 입지에 맞는 **고밀이용**이 **필요한 지역**이다.

- 앞으로 **우이신설 연장선 신설계획***에 따라 **더블 역세권역**이 형성되는 점을 고려하여 **주거·상업·문화 기능**을 **집약**한 **고밀 복합공간**으로 조성하게 된다.

* 제2차 서울시 도시철도망 구축계획에서 우이동~방학역 구간 연장계획 고시('20.11)

□ 한편, 이번에 본 지구로 지정하는 **7개 구역**의 **주민 분담금**은 민간 정비사업에 비해 **30% 이상 낮은 수준**이며, **일반**에 공급하는 **분양주택**도 분양가상한제를 적용하여 **인근 시세 대비 60~70% 수준***의 **부담 가능한 가격**으로 공급할 계획이다.

* **일반분양가**는 전용 84㎡ 기준 **6.4~8.9억원 수준**으로 추정

○ 특히, 주민에게 **현물보상**으로 우선 공급하는 **주택 가격**은 **전용 84㎡**의 경우 **5.7 ~ 7.6억원**으로 추정되고, **세대별 평균 분담금**도 **8천만원 ~ 2.4억원 수준**으로 예상되어 주민들의 부담이 대폭 감소되는 것으로 분석되었다.

《 **후보지별**(1차 본지구 7곳) **추정분양가 및 분담금**》

지역	구 역	면적	공급 세대수 (9,686호)	추정분양가(전용 84㎡)		세대별 평균 분담금
				토지주 우선공급	일반공급	
서울	증산4	16.7만㎡	4,112호	6.2억원	7.3억원	0.9억원
	신길2	6.0만㎡	1,326호	7.6억원	8.9억원	1.3억원
	방학역	0.8만㎡	409호	6.1억원	6.4억원	0.8억원
	연신내역	0.8만㎡	427호	6.4억원	7.5억원	1.3억원
	쌍문역동측	1.6만㎡	646호	6.1억원	6.7억원	1.3억원
	쌍문역서측	4.1만㎡	1,088호	6.8억원	7.2억원	1.7억원
경기	부천원미	6.6만㎡	1,678호	5.7억원	6.5억원	2.4억원

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

□ **남영우 국토교통부 공공주택추진단장**은 "**주민들**께서 **높은 호응**을 보여주셔서 **후보지 선정 후 9개월, 법 시행 후 100일 만**에 **본 지구 지정**을 완료할 수 있었다"면서,

○ "도심복합사업은 현재까지 26곳에서 **2/3 이상 주민동의를 확보**하고 있는 만큼, 주민 동의가 높은 **다른 후보지**에 대해서도 지자체 협의, 주민 설명회 등 **지구 지정 절차**를 **신속히 진행**하여 내년에는 추가로 **5만호 규모의 지구 지정**을 추진하고,

- **본 지구로 지정한 구역**에 대해서는 설계공모, 시공사 선정, 사업계획 승인 등 후속절차를 차질 없이 진행하여 **'22년 말부터 사전청약**을 **착수**하는 등 **주택공급**의 **효과**가 **조기**에 **체감**될 수 있도록 노력 하겠다"라고 밝혔다.

《 주민동의 2/3 이상 구역 현황 》

26곳 (3.64만호)	(역세권 9곳) **연신내역, 쌍문역 동측, 방학역, 쌍문역 서측,** 녹번역, 용마산역, 제물포역, 중동역 서측, 사가정역 (저층 15곳) **증산4, 신길2, 부천 원미,** 덕성여대 인근, 수색14, 불광1, 불광2, 녹번동 근린공원, 신길15, 수유12, 용마터널, 상봉터미널, 고은산 서측, 장위12, 약수역 (준공업 2곳) 창2동주민센터, 창동 674일대

* _____: 1차 본 지구 지정 구역

OPEN 공공누리 공공저작물 자유이용허락

이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 도심주택공급총괄과 오원택 사무관(☎ 044-201-4387)에게 연락주시기 바랍니다.

참고 도심복합사업 1차 본 지구 사업개요

1. 본 지구 위치 및 추정분양가



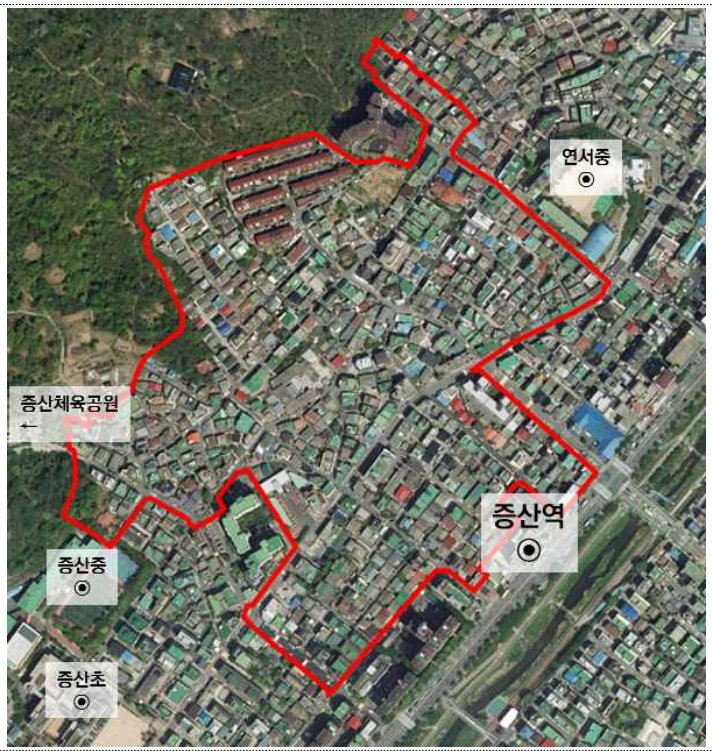
우선공급 일반공급

연번	지구명	사업면적	공급규모	전용면적	추정분양가
1	은평 증산4	167,489㎡	4,112호	59㎡	4.9억원 5.8억원
				84㎡	6.2억원 7.3억원
2	영등포 신길2	60,094㎡	1,326호	59㎡	5.8억원 6.8억원
				84㎡	7.5억원 8.9억원
3	도봉 방학역	8,429㎡	409호	59㎡	4.7억원 4.9억원
				84㎡	6억원 6.4억원
4	은평 연신내역	8,228㎡	427호	59㎡	4.9억원 5.8억원
				84㎡	6.4억원 7.5억원
5	도봉 쌍문역동측	15,831㎡	646호	59㎡	4.7억원 5.2억원
				84㎡	6.1억원 6.7억원
6	도봉 쌍문역서측	41,186㎡	1,088호	59㎡	5.3억원 5.5억원
				84㎡	6.8억원 7.2억원
7	부천 원미	66,390㎡	1,678호	59㎡	4.2억원 4.8억원
				84㎡	5.7억원 6.6억원

※ 현재 시점의 계획(안) 및 추정가격으로, 향후 사업계획 수립 과정에서 변경될 수 있음

2. 후보지별 사업개요

□ 증산4



△ (사업명) 서울 증산4
도심 공공주택 복합사업

△ (유형) 주택공급활성화지구(저층)

△ (위치) 서울시 은평구 증산동
168-3 일원

△ (면적) 167,489㎡

△ (예상 세대수) 4,112세대

□ 신길2



△ (사업명) 서울 신길2
도심 공공주택 복합사업

△ (유형) 주택공급활성화지구(저층)

△ (위치) 서울특별시 영등포구
신길동 250-136 일원

△ (면적) 60,094㎡

△ (예상 세대수) 1,326세대

□ 방학역



△ (사업명) 서울 방학역
도심 공공주택 복합사업

△ (유형) 주거상업고밀지구(역세권)

△ (위치) 서울특별시 도봉구 도봉동
622-6 일원

△ (면적) 8,425㎡

△ (예상 세대수) 409세대

□ 연신내역



△ (사업명) 서울 연신내역
도심 공공주택 복합사업

△ (유형) 주거상업고밀지구(역세권)

△ (위치) 서울특별시 은평구 불광동
319-1 일원

△ (면적) 8,228㎡

△ (예상 세대수) 427세대

□ 쌍문역 동측



△ (사업명) 서울 쌍문역 동측
도심 공공주택 복합사업

△ (유형) 주거상업고밀지구(역세권)

△ (위치) 서울특별시 도봉구 창동 658-1 일원

△ (면적) 15,831㎡

△ (예상 세대수) 646세대

□ 쌍문역 서측



△ (사업명) 서울 쌍문역 서측
도심 공공주택 복합사업

△ (유형) 주거상업고밀지구(역세권)

△ (위치) 서울특별시 도봉구 쌍문동 138-1 일원

△ (면적) 41,186㎡

△ (예상 세대수) 1,088세대

□ 부천 원미



△ (사업명) 부천 원미
도심 공공주택 복합사업

△ (유형) 주택공급활성화지구(저층)

△ (위치) 경기도 부천시 원미동 166-1 일원

△ (면적) 66,390㎡

△ (예상 세대수) 1,678세대