국토교통부 보도자료

보도시점 : 2026. 5. 17.(일) 11:00 이후(5. 18.(월) 조간) / 배포 : 2026. 5. 15.(금)

“우리 동네에 새 아파트를” … 도심 공공주택 복합사업 공모에 주민 제안 44곳 몰려

【관련 국정과제】 62. 주택시장 안정을 위한 주택공급 확대
- 약 6만호 규모 접수, 사업 추진 여건 등 감안하여 최대한 선정 계획

□ 노후 도심에 새 아파트를 공급하는 **도심 공공주택 복합사업 후보지 공모**(서울 대상)가 지난 8일 마감되었다. 국토교통부(장관 김윤덕)는 공모 결과 **총 44곳**(약 6만호 규모[추정])의 **주민 제안**이 접수되었으며 **예상을 뛰어넘는 높은 관심과 참여 열기**를 보였다고 밝혔다.

○ 그간 도심 공공주택 복합사업(이하 ‘도심복합사업’)이 추진되지 않았던 **강남구·서초구·송파구** 등을 포함한 **서울 16개 자치구**에서 제안서가 접수되었으며, **44곳 중 27곳**(약 61%)은 **사업 참여 의향률***(주민 추산)이 **30%를 넘는** 등 서울 각지에서 사업 참여 의지를 확인할 수 있었다.

* 후보지 선정 평가 시 가점사항 → 30% 이상(자치구 검증 필요)이면 만점 부여

- 영등포구 주민 A씨는 “재개발은 조합 갈등이 심하여 사업 추진 여부 자체가 불투명한 경우가 대부분, **공공이 나서면 속도감 있고 확실하게 추진**될 것으로 기대”
- 주민 B씨는 “**공공이 사업을 시행하면** 조합 비리, 불투명한 사업비 관리 등 일반 정비사업에서 지적되어 온 문제를 **투명하고 합리적으로 운영**할 수 있을 것”
- 사업담당 공무원 C씨는 “사업계획에 대한 통합심의, 시공사 통합공모 등을 통해 **행정절차가 간소화**되면서 **일반 정비사업에 비해 빠르게 추진**될 수 있을 것”

* 상기 내용은 현재 사업을 추진 중인 주민과 공모기간 중 방문·협의한 지자체 담당자 등의 의견임

○ 44곳(281.6만㎡) 중 **역세권** 유형(주거상업고밀지구)은 **16곳**(67.4만㎡), **저층주거지** 유형(주택공급활성화지구)은 **25곳**(198.3만㎡), **준공업지역** 유형(주거산업융합지구)은 **3곳**(15.9만㎡) 이다.

유형	지정기준	규제 특례(용적률*)
주거상업고밀지구 (역세권)	• 면적 5천㎡ 이상 • 역 승강장 경계 반경 350m 이내 • 20년 이상 노후 건축물 비율 60% 이상 등	(종 상향 관계없이) 3종일반주거·준주거지역 ↓ 법적상한 1.4배 적용 가능
주택공급활성화지구 (저층주거지)	• 면적 1만㎡ 이상 • 20년 경과 노후 건축물 비율 60% 이상 등	
주거산업융합지구 (준공업지역)	• 면적 5천㎡ 이상 • 준공업지역 내 노후건축물 비율 60% 이상 등	-

* 3년 한시(~'29.4.13)이며 기한 내 지구지정을 위한 주민 등 의견청취를 공고한 곳은 계속 적용

□ 이번 공모는 **주민**들이 **직접 제안**하는 방식으로 진행하였으며, **자치구**는 주민이 제안한 후보지에 대해 사업유형별 지정기준, 사업추진 여건 등을 검토한 후 **5월 26일까지 국토부에** 후보지를 **추천**한다.

○ 추천된 후보지는 국토부·서울시 등이 참여하는 **후보지선정위원회**에서 **주민 수요**, **사업성** 등을 종합적으로 심사한 후 **7월 중**에 **최종 선정 결과**를 발표할 계획이다.

□ 국토교통부는 도심복합사업을 활성화하기 위한 **제도 개선***도 병행하여 추진하였다.

*「공공주택 특별법」 시행령(4.14) 및 공공주택 업무처리지침 개정(5.8) 완료

○ **완화된 용적률**(법적상한 1.4배)의 **적용 범위**를 역세권 유형의 준주거지역에서 **역세권·저층주거지** 유형의 **3종일반주거** 및 **준주거지역**으로 **확대**하고 **공원·녹지**를 **확보**해야 하는 **사업 면적 기준**과 **비주거시설 설치 비율**을 **완화***하여 사업성을 제고하였다.

* (공원·녹지 의무확보 대상) 사업 면적 5만㎡ 이상 → 10만㎡ 이상
(비주거시설 설치비율) 준주거지역 5% → 배제 가능 / 상업지역 10% → 5%

□ 올해 말 도래하는 **일몰기한**을 **3년간 연장**(~'29.12.31)하는 내용을 포함한 「**공공주택 특별법**」 **개정안**도 **법사위**를 **통과**하여 본회의를 앞두고 있다. 법안이 통과되면 신규 후보지를 포함한 도심복합사업 전반이 안정적으로 추진될 것으로 기대된다.

□ **도심복합사업**은 재개발 등 **민간 정비사업**이 **어려운 노후 도심**에 **공공**이 **주도**하여 사업성을 보완하고 **조합설립·관리처분계획** 등 절차를 **생략**해 주택을 신속히 공급할 수 있는 **도심 내 주요 정비수단**이다.

○ 현재 관리 중인 사업지 총 **49곳**(8.7만호) 중 **29곳**(4.8만호)을 **복합지구**로 **지정**하였으며 그 중 **9곳**(1.3만호)은 **사업승인**을 완료하는 등 빠르게 사업이 추진되고 있다.

○ 또한, 도심복합사업 추진('21) 이래 첫 착공을 앞두고 있는 인천 **제물포역 인근 복합지구**(3.5천호)가 **연내 착공**될 경우 **후보지 선정 후 5년 만에 착공**이 이루어지는 것으로 **일반 정비사업에 비해 5년 이상 빠른 속도**다.

○ 올해 인천을 시작으로 **'27년부터는 서울**에서도 **착공**이 이어질 예정이며, **'30년까지 수도권 내 5만호 착공**을 목표로 도심 내 주택 공급에 속도를 높여 나갈 계획이다.

□ **국토교통부 이재평 주택공급정책관**은 "이번 공모에 대한 **주민들의 높은 관심**과 **참여**는 도심 공공주택 복합사업에 대한 현장의 기대를 보여주는 것"이라며,

○ "정부는 개선된 제도를 바탕으로 후보지 선정 이후에도 **사업**이 **신속하고 원활하게 추진**될 수 있도록 적극 지원해 나가겠다"고 강조했다.

담당 부서	주택공급정책관 도심주택정책과	책임자	과 장	김희천 (044-201-4380)
		담당자	사무관	안규영 (044-201-4381)

대한민국 정책브리핑

OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락

참고1 **주민 제안 후보지 수(자치구별)**

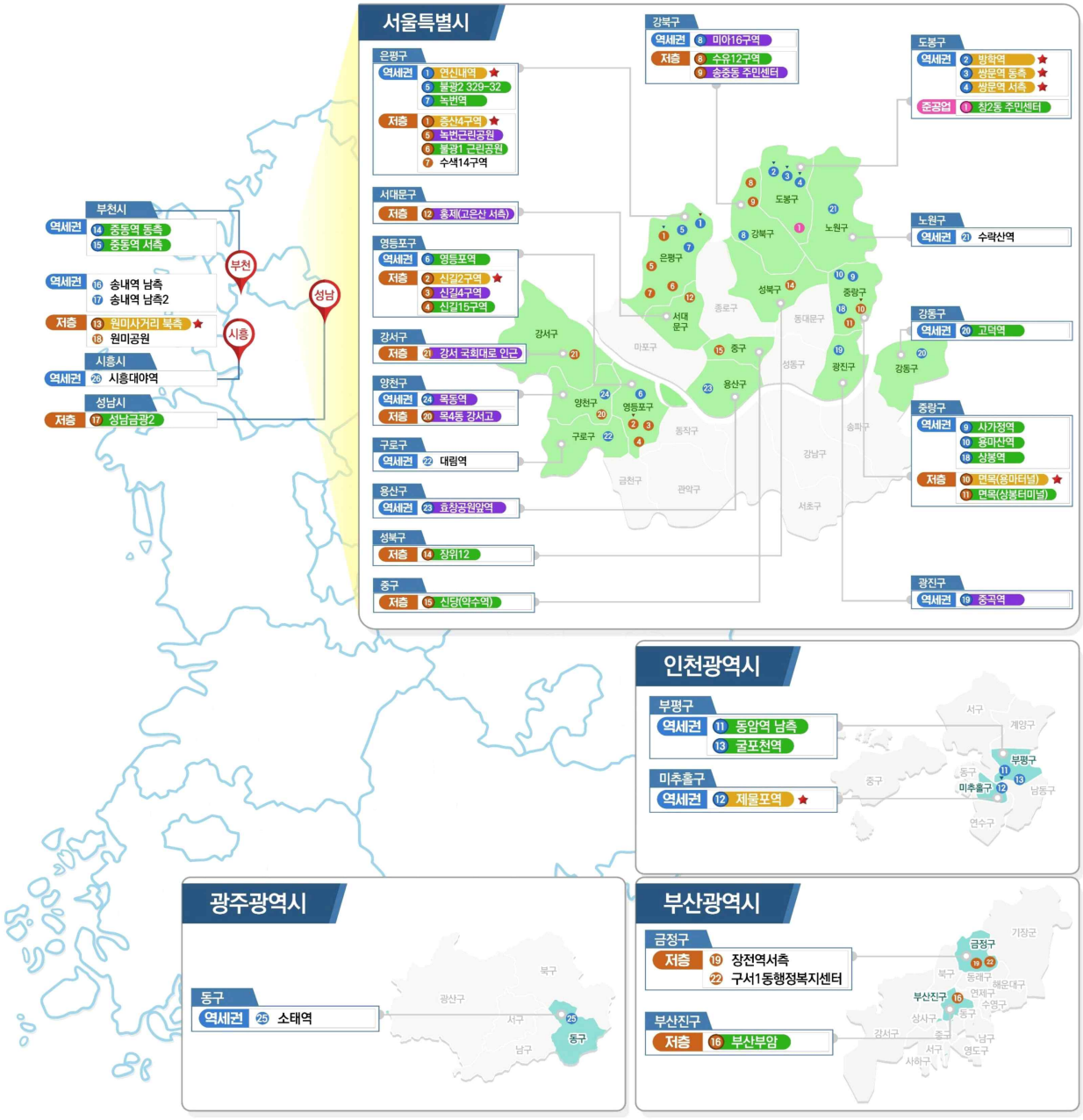
구분	제안된 후보지수
계	**44**
강남구	2
강서구	7
광진구	3
구로구	2
동작구	5
마포구	1
서초구	4
성동구	1
성북구	1
송파구	1
양천구	2
영등포구	6
용산구	3
은평구	4
종로구	1
중구	1

참고2 정비사업 비교

구분	정비사업(재개발)	공공 도심복합사업
근거법	도시정비법	공공주택 특별법
사업목적	기반시설이 열악하고 노후·불량주택이 밀집한 지역 정비	민간개발이 어려운 지역에 주택, 업무·산업시설 등을 복합하여 건설
사업시행자	조합	LH 등 공공기관
사업대상지 (사업유형)	30년 노후건물 60%이상	20년 노후건물 40%이상 (경기 50%, 서울 60%)
사업절차	❶ 정비구역 지정 ❷ 추진위·조합설립 ❸ 사업시행계획인가 ❹ 관리처분계획인가* * 조합원입주권 취득 ❺ 이주·착공·준공	❶ 복합지구 지정 ❷ 복합사업계획 승인 ❸ 현물보상약정 및 분양계약* * 현물보상받을 권리(현물보상권) 취득 ❹ 이주·착공·준공
주민동의	토지주 3/4 이상 토지면적 1/2 이상	토지주 2/3 이상 토지면적 1/2 이상
규제특례 (용적률)	(역세권) 법적상한 용적률의 120% (그외) 기존 용도지역내 법적상한 용적률	(역세권·저층주거지) 3종일반주거·준주거지역이면 법적상한 용적률의 140%,(그 외 120%) (준공업지역) 법적상한 용적률
사업참여자 토지확보	관리처분 * 토지주 소유권 유지	수용 * 사업시행자에게 소유권 이전
사업참여자 주택공급	관리처분 * 새주택으로 소유권 변환	현물보상 * 토지주에게 소유권 이전

참고3 | **기 추진 사업 현황**

2026년 도심 공공주택 복합사업 현황
사업유형 3가지
지구수 49지구
면적 3,045천㎡
세대수 8.7만호
유형별 사업현황
총계 49지구 (8.7만호)
역세권 26지구 (4.0만호)
준공업 1지구 (0.1만호)
저층주거지 22지구 (4.6만호)
사업진행 현황
사업승인 ★ 9지구 (1.3만호)
지구지정 20지구 (3.5만호)
예정지구 10지구 (2.4만호)


서울특별시
은평구
역세권 ① 연신내역 ★ ⑤ 불광2 329-32 ⑦ 녹번역
저층 ① 증산4구역 ★ ⑤ 녹번근린공원 ⑥ 불광1 근린공원 ⑦ 수색14구역
서대문구
저층 ⑫ 홍제(고은산 서측)
영등포구
역세권 ⑥ 영등포역
저층 ② 신길2구역 ★ ③ 신길4구역 ④ 신길15구역
강서구
저층 ㉑ 강서 국회대로 인근
양천구
역세권 ㉔ 목동역
저층 ㉚ 목4동 강서고
구로구
역세권 ㉒ 대림역
용산구
역세권 ㉓ 효창공원앞역
성북구
저층 ⑭ 장위12
중구
저층 ⑮ 신당(약수역)
강북구
역세권 ⑧ 미아16구역
저층 ⑧ 수유12구역 ⑨ 송중동 주민센터
도봉구
역세권 ② 방학역 ★ ③ 쌍문역 동측 ★ ④ 쌍문역 서측 ★
준공업 ① 창2동 주민센터
노원구
역세권 ㉑ 수락산역
강동구
역세권 ⑳ 고덕역
중랑구
역세권 ⑨ 사가정역 ⑩ 용마산역 ⑱ 상봉역
저층 ⑩ 면목(용마폴뜰) ★ ⑪ 면목(상봉터미널)
광진구
역세권 ⑲ 중곡역
부천시
역세권 ⑭ 중동역 동측 ⑮ 중동역 서측
역세권 ⑯ 송내역 남측 ⑰ 송내역 남측2
저층 ⑬ 원미사거리 북측 ★ ⑬ 원미공원
시흥시
역세권 ㉖ 시흥대야역
성남시
저층 ⑰ 성남금광2
부천
성남
시흥
인천광역시
부평구
역세권 ⑪ 동암역 남측 ⑬ 굴포천역
미추홀구
역세권 ⑫ 제물포역 ★
광주광역시
동구
역세권 ㉕ 소태역
부산광역시
금정구
저층 ⑲ 장전역서측 ㉒ 구서1동행정복지센터
부산진구
저층 ⑯ 부산부암

2026년 도심 공공주택 복합사업 현황

사업승인 ★ | 지구지정 | 예정지구 | 후보지

역세권(주거상업고밀지구)

26지구 | 면적 1,138천㎡ | 세대수 4.0만호

위치	면적(㎡)	건설호수	동의율	추진현황	비고
1 연신내역 ★	8,247	392	72%	시공자 선정	1차발표('21.3)
2 방학역 ★	8,429	420	78%	시공자 선정	1차발표('21.3)
3 쌍문역동측 ★	15,902	639	73%	시공자 선정	1차발표('21.3)
4 쌍문역서측 ★	41,326	1,404	67%	사업승인	1차발표('21.3)
5 불광2 329-32	48,852	1,670	67%	지구지정	1차발표('21.3)
6 영등포역	101,221	3,366	67%	지구지정	1차발표('21.3)
7 녹번역	5,581	172	68%	지구지정	1차발표('21.3)
8 미아16구역	19,585	876	집계중	예정지구 지정	2차발표('21.4)
9 사가정역	28,139	1,300	76%	사업승인 신청	4차발표('21.5)
10 용마산역	22,024	783	67%	지구지정	4차발표('21.5)
11 동암역남측	53,205	1,800	67%	지구지정	4차발표('21.5)
12 제물포역 ★	99,261	3,497	69%	시공자 선정	4차발표('21.5)
13 굴포천역	86,133	3,016	67%	지구지정	4차발표('21.5)

위치	면적(㎡)	건설호수	동의율	추진현황	비고
14 중동역동측	49,959	1,536	70%	지구지정	5차발표('21.6)
15 중동역서측	53,930	1,680	68%	지구지정	5차발표('21.6)
16 송내역남측	52,932	1,700	52%	2차설명회	5차발표('21.6)
17 송내역남측2	32,057	946	59%	2차설명회	7차발표('21.10)
18 상봉역	18,271	781	67%	지구지정	8차발표('22.1)
19 중곡역	17,822	752	집계중	예정지구 지정	8차발표('22.1)
20 고덕역	60,678	2,486	100%	지구지정	8차발표('22.1)
21 수락산역	27,921	1,066	67%	사검위완	8차발표('22.1)
22 대림역	59,161	2,389	34%	사검위완	8차발표('22.1)
23 효창공원앞역	60,683	2,348	집계중	예정지구 지정	8차발표('22.1)
24 목동역	78,923	2,591	집계중	예정지구 지정	9차발표('22.12)
25 소태역	17,626	553	42%	후보지 발표	10차발표('23.12)
26 시흥대야역	69,860	2,721	31%	2차설명회	10차발표('23.12)

준공업(주거산업융합지구)

1지구 | 면적 15.4천㎡ | 세대수 0.1만호

위치	면적(㎡)	건설호수	동의율	추진현황	비고
1 창2동주민센터	15,412	584	67%	지구지정	1차발표('21.3)

위치	면적(㎡)	건설호수	동의율	추진현황	비고

저층주거지(주택공급활성화지구)

22지구 | 면적 1,892천㎡ | 세대수 4.6만호

위치	면적(㎡)	건설호수	동의율	추진현황	비고
1 증산4구역 ★	166,531	3,568	71%	사업승인	1차발표('21.3)
2 신길2구역 ★	60,704	1,332	70%	사업승인	1차발표('21.3)
3 신길4구역	51,825	1,273	집계중	예정지구 지정	1차발표('21.3)
4 신길15구역	105,058	2,300	68%	지구지정	1차발표('21.3)
5 녹번근린공원	91,162	2,676	집계중	예정지구 지정	1차발표('21.3)
6 불광1 근린공원	86,853	2,150	71%	지구지정	1차발표('21.3)
7 수색14구역	42,188	802	91%	사검위완	1차발표('21.3)
8 수유12구역	110,124	2,962	68%	지구지정	2차발표('21.4)
9 송중동주민센터	36,322	1,083	집계중	예정지구 지정	2차발표('21.4)
10 용마터널 ★	18,904	551	73%	사업승인	4차발표('21.5)
11 상봉터미널	44,129	1,168	68%	지구지정	4차발표('21.5)

위치	면적(㎡)	건설호수	동의율	추진현황	비고
12 고은산서측	114,035	2,577	집계중	예정지구 지정	5차발표('21.6)
13 원미사거리 북측 ★	65,451	1,628	68%	사업승인	5차발표('21.6)
14 장위12구역	49,520	1,386	68%	지구지정	6차발표('21.8)
15 약수역	63,520	1,616	70%	지구지정	6차발표('21.8)
16 부산부암	55,567	1,425	73%	지구지정	7차발표('21.10)
17 성남금광2	139,565	3,056	67%	지구지정	7차발표('21.10)
18 원미공원	30,052	669	54%	2차설명회	7차발표('21.10)
19 장전역서측	82,958	2,121	58%	2차설명회	7차발표('21.10)
20 목4동 강서고	190,318	4,209	집계중	예정지구 지정	9차발표('22.12)
21 강서 국회대로 인근	240,311	5,973	집계중	예정지구 지정	9차발표('22.12)
22 구서1동행정복지센터	47,137	1,253	52%	후보지 발표	10차발표('23.12)