

보도시점 : 2025. 9. 30.(화) 15:00 이후(10. 1.(수) 조간) / 배포 : 2025. 9. 30.(화)

## 공공 주도 정비사업 부담은 낮추고 속도는 높인다

- 30일, 서울 중화5 구역 사업 현장 찾아 공공정비사업 활성화 의지 강조
- 도시정비법 개정 등 신속한 9.7 대책 후속조치를 통해 주민 체감 가속화

□ 국토교통부(장관 김윤덕)는 9월 30일 오전 서울 중화5 공공정비사업 구역을 방문하여 사업추진 현황을 점검하고, 주민과 관계기관[중랑구, 한국토지주택공사(LH)], 시공사(GS 건설)와 간담회\*를 가졌다.

\* (참석) 국토부 주택토지실장, 중랑구 부구청장, LH 서울본부장, GS 건설 도시정비부문장 등

- '21년 도입된 공공정비사업은 LH 등 공기업의 주택·도시개발 전문성을 정비사업에 접목하여 사업기간을 단축하고 주민 부담은 최소화하는 공공 주도의 정비사업 시행방식으로,
  - 올해까지 서울을 중심으로 총 6.2만호 규모의 후보지를 발굴하였고, 이 중 2.4만호는 사업시행자 지정까지 완료되어 사업이 본격화되고 있다.
- 이번에 방문한 중화5 구역은 중화역과 상봉역이 인접한 우수 입지에 총 1,610세대의 주택과 공원 등을 건설하는 지역 내 최대규모 사업으로, 올해 초 GS 건설을 시공자로 선정하는 등 속도감 있게 사업이 추진되고 있다.

### 중화5 공공정비사업 개요

- ▶ (면적/규모) 71,465.9㎡ / 지하 2층, 지상 35층
- ▶ (세대수) 1,610호 (일반분양 414호, 임대주택 414호) \* 현재 구역내 주택은 1,260세대
- ▶ (정비기반시설) 도로, 공원, 공공청사(주민센터)
- ▶ (사업시행자) 한국토지주택공사 / (시공사) GS 건설
- ▶ (추진경과) '21.3 후보지 선정 → '23.12 정비구역 지정 → '24.1 사업시행자 지정

- 정부는 지난 9월 7일 「주택공급 확대방안」(이하 9.7 대책)을 통해 법적 상한 1.3배 용적률 특례 부여, 건축물 높이·공원녹지 기준 등의 도시규제 완화, 사업 수수료 지원 등 공공정비사업 활성화 방안을 발표한 바 있다.
  - 이번 방문은 9.7 대책의 이행을 위한 도시정비법 발의(9.30. 문진석 의원 대표발의)에 맞춰 공공정비사업을 본격적으로 활성화하기 위해, 대표적인 사업장을 방문하여 사업추진 현황을 점검하고 현장의 의견을 청취하기 위해 마련되었다.
- 먼저, 간담회에 앞서 관계자들은 주민들과 현장을 돌아보며, 그간의 공공정비 사업추진 과정과 불편 사항\*을 청취하였다.
  - \* 사업구역 내 주차 공간 부족하고, 노후 저층주택 밀집으로 인한 공원 등 녹지공간 부재로 주민이 쾌적한 삶을 영위하기에는 열악한 주거 환경
  - 특히, 주민들은 공공정비사업도 주민들이 원하는 민간시공사를 선정할 수 있고, 이에 더해 사업 추진과정에서 LH의 주택사업 전문성을 활용할 수 있어 큰 도움이 되었다 하면서,
    - 해당 구역이 '12년 정비예정구역 해제에 따라 10년 간 사업이 표류하였으나, 공공정비사업 추진 후부터 사업이 본궤도에 올랐다는 점을 감안하여, 더 이상 사업이 지연되지 않도록 정부와 시·구청에서 사업관리를 철저히 해달라고 요청했다.
- 이후 진행된 간담회에서는 공공정비사업에 대한 지원 강화, 신속한 인허가 필요성 등 주민 의견을 청취하였다.
  - 주민 대표는 후보지 지정 후 신속하게 사업이 진행 중인 점에 만족하고 있으며, 9.7 대책의 용적률 상향 등 도시규제 완화 및 사업 수수료 지원 방안 등 혜택이 조속히 현실화 될 수 있기를 희망한다며 기대감을 드러냈다.
  - 이에 대해, 국토교통부 조민우 주택정비과장은 용적률 상향과 건축물 높이(인동간격)·공원녹지 기준 등의 도시규제 완화가 중화 5구역에 적용되면, 주민 분담금이 평균 약 3천만원 감소(2.2→1.9억원/인)하는 등 사업성이 개선될 것 예상된다고,

- 관련 인허가도 신속하게 추진되도록, 사업시행자가 요청하면 정비계획 변경을 위한 도시계획위원회 심의와 사업계획인가를 위한 통합심의도 하면 병합 진행하도록 개선할 것이라고 부연했다.
- LH 박현근 서울지역본부장은 LH가 가진 지자체·시공사와의 협의경험과 노하우를 살려, 인허가 기간을 단축하고 각종 분쟁을 최소화하여 가장 빠른 속도로 정비사업을 추진하겠다고 밝혔다.
- GS건설 이상의 도시정비부문장은 중화5 구역이 공공정비사업의 선도모델이 될 수 있도록 누구나 살고 싶은 질 좋은 아파트 건설을 약속하였으며,
  - 중랑구 정상택 부구청장도 서울시와 적극 협력하여 내년 예정된 통합심의 등 각종 인허가 절차를 차질 없이 진행하겠다고 밝혔다.
- 마지막으로, 국토교통부 김규철 주택토지실장은 “9.7 대책 후속조치로서 도시정비법 개정안이 오늘 발의된 만큼, 국회와 적극 협력하여 입법을 추진하고 공공정비사업을 활성화하겠다”면서,
  - “앞으로는 더 많은 곳에서 주민이 공공정비사업을 선택하고 추진할 수 있도록, 주민 설명회, 컨설팅 등 주민 접점을 적극적으로 늘리는 한편, 공공정비사업에 대한 중·장기 정책 방향도 심도 있게 검토하겠다”고 밝혔다.

담당 부서	주택정책관 주택정비과	책임자	과 장	조민우 (044-201-3383)
		담당자	서기관	오원택 (044-201-3385)
			사무관	김용선 (044-201-3384)
			사무관	윤종현 (044-201-3387)



## 참고 1

## 공공정비사업 개요

### □ 도입목적

- LH·지방공사 등 공기업의 주택사업 전문성\*을 재개발·재건축에 접목하면서, 공공성과 사업 특례를 대폭 강화('21년 도입)

\* 지자체 인허가, 시공사 관리(선정~계약~공사비 증액) 등에 전문개발기관 전문성 활용

### □ 주요특징

- **(사업절차)** 시행자 지정·주민동의가 민간정비(조합방식)보다 간소화

\* **【절차】** 정비구역 지정→시행자 지정(주민동의 67%)→사업계획인가→관리처분인가→이주착공  
↳ 민간정비는 '추진위 구성(50%)→조합 설립(70%<sup>재건축</sup>, 75%<sup>재개발</sup>)'

- **(의사결정)** 시공자는 주민이 직접 선정\*하며, 그 외 업체계약, 사업계획 수립 등은 주민대표회의 협의를 거쳐 사업시행자가 결정

\* 주민이 선정한 민간 건설사가 아파트 설계에 참여하고, 민간 건설사 브랜드 사용

- **(특례)** 공공재건축은 용도지역 종상향(제3종 → 준주거), 공공재개발은 법적상한 용적률 1.2배, 분상제 미적용, 사업비 이차보전 등 지원

구분	민간정비	공공정비	
		공공재개발	공공재건축
시행주체	민간(조합)	공공 단독 or 공공+조합 공동시행	
도시규제 완화	일반 법적상한 용적률 역세권 법적상한 1.2배	용적률 법적상한 1.2배 허용	용도지역 종 상향
분상제	적용	미적용	적용
사업비 지원	-	사업비 50% 이차보전	-

※ 9.7대책에서 추가 인센티브(법적상한용적률 1.3배 적용, 수수료 지원 등) 발표

### □ 추진현황

- 현재까지 총 6.2만호(45곳)의 후보지를 선정하였고,  
이 중 2.4만호(21곳)는 LH 등이 사업시행자로 지정되어 추진 중

## 참고 2

### 공공정비사업 추진현황 ('25.9. 기준)

#### □ 단계별 추진현황

구분	총계	후보지 선정	정비구역 지정	사업시행자 지정	시공사 선정	통합 심의	사업시행 인가
공공재개발	40	21	1	6	9	2	1
공공재건축	5	2	-	2	-	1	-
합계	45	23	1	8	9	3	1

#### □ 사업장별 추진현황

##### ○ 공공재개발 (40곳, 5.9만호)

연번	구역명	위 치	공급 세대수	사업단계 (완료 기준)	시행자 (예정)
1	신설1	서울 동대문구	299	사업시행계획인가	LH
2	용두1-6	서울 동대문구	958	통합심의	SH
3	흑석2	서울 동작구	1,012	시공사 선정	SH
4	강북5	서울 강북구	688	시공사 선정	SH
5	양평13	서울 영등포구	556	통합심의	SH
6	신문로2-12	서울 종로구	128	후보지 선정	SH
7	봉천13	서울 관악구	464	후보지 선정	LH
8	양평14	서울 영등포구	297	후보지 선정	(SH)
9	거여새마을	서울 송파구	1,678	시공사 선정	LH
10	전농9	서울 동대문구	1,159	시공사 선정	LH
11	중화122	서울 중랑구	1,610	시공사 선정	LH
12	천호A1-1	서울 강동구	747	시행자 지정	LH
13	신월7동-2	서울 양천구	2,228	시공사 선정	LH
14	홍은1	서울 서대문구	329	시행자 지정	SH
15	연희2	서울 서대문구	1,067	시공사 선정	SH
16	장위8	서울 성북구	2,846	시공사 선정	SH
17	장위9	서울 성북구	2,230	시공사 선정	LH
18	본동	서울 동작구	1,080	후보지 선정	SH
19	충정로1	서울 서대문구	297	시행자 지정	SH

연번	구역명	위 치	공급 세대수	사업단계 (완료 기준)	시행자 (예정)
20	신길1	서울 영등포구	1,483	시행자 지정	LH
21	금호23	서울 성동구	764	후보지 선정	SH
22	상계3	서울 노원구	2,550	정비구역 지정	LH
23	성북1	서울 성북구	2,086	시행자 지정	LH
24	송인동 1169	서울 종로구	523	후보지 선정	(LH)
25	광명 7R	경기 광명시	3,010	시행자 지정	GH
26	고양 원당6·7	경기 고양시	4,124	후보지 선정	(GH)
27	화성 진안	경기 화성시	236	후보지 선정	(GH)
28	수원 고색	경기 수원시	1,826	후보지 선정	(LH)
29	아현동 699	서울 마포구	3,476	후보지 선정	(SH)
30	연건동 305	서울 종로구	245	후보지 선정	(LH)
31	면목동 527	서울 중랑구	1,057	후보지 선정	(LH)
32	응암동 101	서울 은평구	994	후보지 선정	(SH)
33	신월5동 77	서울 양천구	1,241	후보지 선정	(LH)
34	구로동 252	서울 구로구	287	후보지 선정	(LH)
35	시흥 4	서울 금천구	2,696	후보지 선정	(LH)
36	도림1	서울 영등포구	2,500	후보지 선정	(LH)
37	광명 하안	경기 광명시	1,909	후보지 선정	(GH)
38	광명 3R	경기 광명시	2,310	후보지 선정	(LH)
39	광주 역동	경기 광주시	3,175	후보지 선정	(GH)
40	창동470	서울 도봉구	3,077	후보지 선정	(LH)
합 계			<b>59,242</b>		

○ 공공재건축 (5곳, 2.7천호)

연번	구역명	위 치	공급 세대수	사업단계 (완료 기준)	시행자 (예정)
1	망우1	서울 중랑구	581	시행자 지정	LH
2	중곡A	서울 광진구	348	시행자 지정	LH
3	강변강서	서울 용산구	209	후보지 선정	SH
4	신길13	서울 영등포구	586	통합심의	SH
5	신반포 7차	서울 서초구	965	후보지 선정	LH
합 계			<b>2,689</b>		

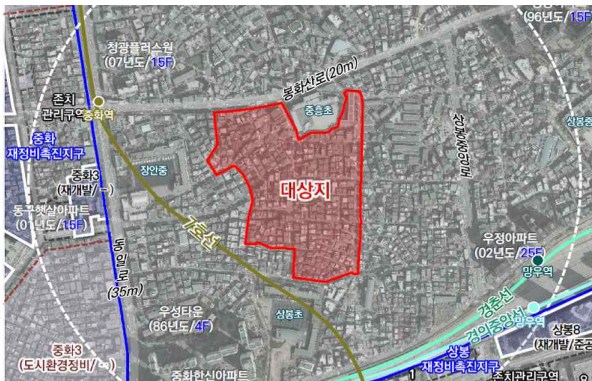
### 참고 3

## 서울 중화 5구역 공공정비사업<sup>재개발</sup> 개요

### □ 사업개요

- **(위치)** 서울특별시 중랑구 중화동 122번지 일원(약 71천㎡)
- **(사업규모)** 용적률 290%, 사업비 7,120억원  
주택 1,610호(토지주 782호, 일반분양 414호, 임대주택 414호)
- **(시행자/시공사)** 한국토지주택공사(LH) / GS 건설
  - \* 민간정비와 동일하게 주민이 선정한 건설사가 시공하며, **민간건설사 브랜드 사용**
- **(추진경과)** '21년 후보지 선정 후 '23년 정비구역으로 지정되어, 현재 사업시행계획인가 준비 중
  - \* 후보지 선정('21.3.) → 정비구역 지정('23.12.) → 사업시행자(LH) 지정('24.1.) → 시공사(GS건설) 선정('25.1.) → LH·GS건설 공동시행('25.5.)

사업구역 위치도



단지 조감도



※ 9.7대책에 따른 용적률 완화를 적용(법정상한 1.3배)하게 되면,

- ▶ 주택건설은 1,610호(일반분양 414호) → 1,852호(일반분양 619호)로 242호 증가
- ▶ 주민 평균 분담금은 약 2.2억원 → 약 1.9억원으로 3천만원 감소 추정

\* 추정안으로, 향후 지방도시계획위원회 심의 등 정비계획 변경을 거쳐 확정 예정

참고 4

서울 중화 5구역 공공정비사업 재개발 조감도

7

