
 국토교통부		보 도 자 료		
		배포일시 2021. 3. 29(월) 총 13매(본문 8, 참고 5)		
담당 부서	국토교통부 주택정비과	담 당 자	• 과장 김기용, 사무관 신용화, 주무관 양승혁 • ☎ (044) 201-3385, 3394	
	서울특별시 주거정비과	담 당 자	• 과장 진경식, 팀장 이정식, 주무관 신영옥, 유태운 • ☎ (02) 2133-7205, 7204	
	한국토지주택공사 도시정비사업처 공공정비사업처	담 당 자	• 처장 박현근, 최종기, 부장 정우신, 나영수 • ☎ (02) 6320-8440, 8441, 8443	
	서울주택도시공사 공공재정비사업단	담 당 자	• 단장 이원철, 부장 박진수, 차장 정임항 • ☎ (02) 3410-7334	
	한국부동산원 도시재생지원처	담 당 자	• 처장 김세형, 부장 서재일, 차장 류현희 • ☎ (053) 663-8125	
보 도 일 시		배포 즉시 보도 가능합니다.		

국토부-서울시, 공공재개발 2차 후보지 16곳 선정

- 신규구역 28곳 대상으로 심의...역세권 등에 2만호 공급 기대 -
- 연내 정비계획 수립 착수...투기방지 대책도 철저히 추진 -

□ 국토교통부(장관 변창흠)와 서울특별시(서울시장 권한대행 서정협)는 「수도권 주택공급 기반 강화방안」(20.5.6.)에 따라 도입한 공공재개발 시범사업의 2차 후보지 16곳을 29일 선정·발표하였다.

○ 이번 후보지 심사는 지난 해 국토부·서울시 합동 공공재개발 후보지 공모(20.9.21.~11.4)에 참여한 70곳 중 새롭게 재개발사업을 시작하려는 노후주거지 56곳 가운데 자치구가 최종 추천한 28곳을 대상*으로 하였다.

* 70곳 중 정비구역 14곳은 1.14일 선정위 심의를 거쳐 8곳을 후보지로 선정

○ 이번에 선정된 후보지들은 주로 역세권, 5만㎡이상 대규모 노후주거지로, 공공의 참여, 지원 하에 계획대로 사업을 완료하게 될 경우 서울 도심에서 약 2만호를 공급할 수 있을 전망이다.

〈공공재개발 2차 후보지 선정결과〉

연번	구역명(가칭)	위 치	면 적 (㎡)	토지등소유자수	예상세대수
1	상계3	노원구	104,000	1,100	1,785
2	천호A1-1	강동구	26,548	207	830
3	본동	동작구	51,696	455	1,004
4	금호23	성동구	30,706	327	948
5	송인동 1169	종로구	14,157	124	410
6	신월7동-2	양천구	90,346	1,599	2,219
7	홍은1	서대문구	11,466	109	341
8	충정로1	서대문구	8,075	99	259
9	연희동 721-6	서대문구	49,745	622	1,094
10	거여새마을	송파구	63,995	691	1,329
11	전농9	동대문구	44,878	632	1,107
12	중화122	종랑구	37,662	446	853
13	성북1	성북구	109,336	1,236	1,826
14	장위8	성북구	116,402	1,240	2,387
15	장위9	성북구	85,878	670	2,300
16	신길1	영등포구	59,379	552	1,510

* 예상세대는 추후 서울시 도시계획위 및 건축위 심의 등을 통해 변경될 수 있으며, 토지등소유자 수는 신청 시 자료 기준으로 일부 상이할 수 있음

- 공공재개발은 LH·SH 등 공공이 사업성 부족, 주민 간 갈등 등으로 장기 정체된 재개발사업에 참여하여 주거환경을 개선하고 주택공급도 촉진하는 사업이다.
 - 정체된 사업을 촉진하기 위해 공공재개발을 추진하는 구역에서는 용도지역 상향 또는 용적률 상향(법적상한의 120% 허용) 등 도시규제 완화, 분양가상한제 적용 제외 등 사업성 개선, 사업비 용자, 인허가 절차 간소화 등 각종 공적지원이 제공되며,
 - 주민은 새로 건설되는 주택 중 조합원 분양분을 제외한 물량의 절반을 공공임대, 공공지원민간임대 등으로 공급*하여 원주민과 주거지원계층(청년·신혼·고령자)의 주거안정에 기여하게 된다.
- * 조합원 분양을 제외한 나머지의 50%를 임대공급(전체의 20%는 공공임대)
 (예시 : 조합원분양 50% / 공공임대 20% / 공공지원임대 5% / 일반분양 25%)

□ 국토부와 서울시는 지난 1월 실시한 1차 공공재개발 시범사업 후보지 선정과 동일한 절차를 거쳐 2차 후보지를 선정하였다.

○ 후보지 선정에 앞서 관할 자치구는 공모에 참여한 노후지 56곳에 대해 노후도, 접도율, 호수밀도 등 서울시 정비구역 지정요건 충족 여부, 도시재생 등 대안사업 추진여부 등을 고려하여 28곳*을 1월 말 서울시에 추천하였다.

* 19곳은 정비구역 지정요건 미달, 9곳은 도시재생 추진 등 결격사유로 탈락

○ 서울시는 자치구에서 제출한 자료를 토대로 공공재개발 추진 시 예상 개략계획을 작성하여, 29일 서울시 도시계획위원회 위원, 서울시 의원 등으로 구성된 '국토부·서울시 합동 공공재개발 후보지 선정위원회'에 상정하였다.

○ 선정위원회는 자치구에서 제출한 검토자료 및 자치구 담당부서장의 설명을 토대로 정비 시급성(노후도 등), 사업의 공공성(기반시설 연계, 공급효과 등), 사업 실현가능성 등을 종합적으로 심사하여 16곳을 후보지로 최종 결정하였다.

○ 선정위원회는 이번에 선정되지 않은 12곳 중 8곳*은 용적률·높이 제한 완화만으로는 사업성 개선에 한계가 있어 실현가능성이 부족하거나, 사업방식에 대한 주민 이견이 있어, 재검토 후 차기심의회에서 선정여부를 재논의하기로 하고 보류 결정하였으며,

* (보류) 도림26-21, 신길16, 신길밤동산, 번동148, 용두3, 대흥5, 아현1, 하왕십리

- 나머지 4곳*은 재개발에 대한 주민의 반대여론 등을 고려하여 최종적으로 후보지로 선정하지 않는 것으로 결정하였다.

* (미선정) 고덕2-1, 고덕2-2, 한남1, 성북4

〈 공공재개발 후보지 선정사례 〉

① 성북구 장위8 재개발(116,402㎡, 소유자 1,240인 → 공공재개발 2,387세대)

- 장위8은 '06년 장위재정비촉진지구로 지정되어 '10년에는 조합을 설립하는 등 정비사업을 추진하였으나, 사업성 부족으로 사업에 대한 주민 간 이견이 발생하며 '17년에 구역 지정이 해제되었다.
- 현재 2종 주거인 해당지에서 용도지역 상향 등 도시규제 완화를 통해 사업성을 개선할 예정으로, 사업이 완료되면 대규모 주택공급과 함께 장위촉진지구 내 도로확장을 통한 교통환경 개선이 기대된다.

② 성동구 금호23 재개발(30,706㎡, 소유자 327인 → 공공재개발 948세대)

- 금호23은 '10년 정비구역으로 지정되어 '11년 추진위를 설립하였으나, 분양시장 불황 및 추진주체에 대한 불신으로 갈등이 지속되며, '13년 주민 50% 동의로 추진위를 해산하고 정비구역을 해제하였다.
- 현재 2종 주거인 해당지에서 용도지역 상향 등 도시규제 완화를 통해 사업성을 개선할 예정이며, 사업이 완료되면 서울 도심과 강남 진출입이 용이한 역세권에 양질의 주택을 공급할 수 있게 된다.

③ 영등포구 신길1 재개발(59,379㎡, 소유자 552인 → 공공재개발 1,510세대)

- 신길1은 주민 동의로 '17년 재정비촉진구역 지정이 해제되었으나, 구역 내 노후동수가 전체의 90% 수준으로 주거환경이 열악해지며, 주민 과반의 동의로 공공재개발 공모에 응모하였다.
- 현재 2종 주거인 해당지에서 용도지역 상향 등 도시규제를 완화하여 사업성을 개선하면, 교통의 요충인 영등포역 일대에 대규모 주택 공급과, 신길촉진계획에 따른 완성도 높은 개발이 가능할 전망이다.

④ 송파구 거여새마을 재개발(63,995㎡, 소유자 691인 → 공공재개발 1,329세대)

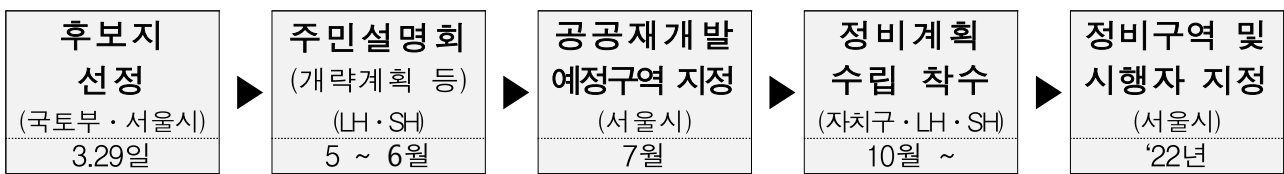
- 거여새마을은 광역적 도시정비를 위해 '11년 거여·마천재정비촉진 지구에 편입된 다세대 밀집지역으로, 구릉지에 위치한 탓에 용적률 상한이 낮고 사업성이 부족해, 그간 개발하지 못하고 존치되어왔다.
- 향후 공공재개발을 추진하며 용도지역 상향 등을 통해 사업성을 개선할 예정으로, 사업이 완료되면 거여·마천재정비촉진지구와 위례신도시가 연계되어 정주여건이 크게 개선될 전망이다

* 예상 세대수와 도시규제 완화사항은 서울시 도시계획위 및 건축위 심의 등에서 변경 가능

□ LH·SH는 앞으로 후보지 주민을 대상으로 현장 설명회를 열어 개략적인 정비계획과 사업성 분석 결과를 설명하고, 주민의견도 수렴하는 한편, 자치구와 연내 정비계획 수립절차 착수를 목표로 사업을 준비해나갈 계획이다.

○ 또한, 서울시는 주민 의견을 상시 수렴하고, 주민 갈등도 사전에 방지하기 위해 후보지에 '정비사업 코디네이터'를 파견하여 주민과 수시로 소통할 예정이다.

< 공공재개발 2차 후보지 선정 후 일정 >



□ 이번 공모에서 심사가 보류된 곳도 정비사업을 추진할 필요성은 인정되는 만큼, 2.4대책으로 발표한 '3080+ 정비사업(공공 직접시행 정비사업)' 등 대안사업에 대한 주민설명회 및 컨설팅을 통해 사업 추진을 적극 지원해나갈 예정이다.

○ 특히, 공공재개발에서의 용적률 완화만으로는 사업을 정상화할 수 있는 수준의 사업성 개선이 어려운 사업장은 정비기반시설 및 공공임대 기부채납 부담이 낮으며, 공공이 확정수익을 보장하는 3080+ 정비사업 추진을 적극 권장할 계획이다.

< 공공재개발 vs. 3080+ 재개발 >

	공공재개발(5.6대책)	3080+ 재개발(2.4대책)
사업 방식	관리처분방식 (사업기간동안 토지주가 소유권 보유)	토지납입방식 (사업기간동안 LH보유 → 사업 후 반환)
사업시행자	공공단독 또는 공공·조합공동	공공단독
공공기여	조합원분양분 제외 50%는 공공임대·공공지원임대·지분형주택	① 기존세대의 1.3배이상 건축 & ② 전체의 20~30%는 공공자가·임대
사업성 보장	확정분담금(관리처분 시) * 주민 요청 시	확정수익률(토지납입 시)
용적률 완화	법적상한용적률의 120%	종상향 또는 법적상한의 120%
기부채납	별도 특례 없음	토지면적 15% 이내로 제한
절차간소화	① 도시계획 수권소위 심의, ② 사업시행계획 통합심의	

〈 3080+ 정비사업 전환 검토사례 〉

- 3080+ 재개발은 공공재개발보다 ①임대주택 및 ②기부채납 부담이 적음
 - (임대주택) 구역 내 소유자가 매우 많아 일반분양분이 매우 적은 경우, 3080+ 재개발을 통해 임대분을 줄이고 분양분을 늘려 사업성 개선
 - (기부채납) 기반시설이 상당히 갖추어져(토지면적의 15%이상) 추가시설이 불필요한 경우, 3080+ 재개발을 통해 추가 기부채납 없이 종상향 및 용적률 완화를 하여 사업성을 개선
- ⇒ 공공시행자는 특례를 통해 개선된 사업성을 바탕으로 토지등소유자에게 민간 정비사업보다 높은 수준의 수익률을 보장

구 분	A 구역		B 구역	
	공공재개발	3080+ 재개발	공공재개발	3080+ 재개발
주택수	2,920	2,920	3,088	3,088
임대	625(기부 268)	438(기부없음)	761(기부 424)	464(기부없음)
분담금 (전용59 분양)	3080+ 추진 시 4천만원 이상 감소		3080+ 추진 시 5천만원 이상 감소	

- 한편, 지난 24일 공공재개발의 정의, 절차, 특례를 담은 도시 및 주거환경정비법과 주택법 개정안(천준호의원 대표발의)이 국회 본회의를 통과하여 공공재개발의 법적 근거가 마련되었다.
 - 앞으로 국토부는 의결된 개정안의 시행일(공포 후 3개월)에 맞추어 하위법령 개정 작업을 차질 없이 마무리할 계획이며,
 - 개정 법률이 시행되면, 서울시와 함께 이번에 선정된 후보지를 '공공재개발 예정구역'으로 지정하여 후보지를 체계적으로 관리해나갈 계획이다.
- 지난 1월 선정하였던 1차 후보지 8곳에 대해서도 연내 공공시행자 지정 및 정비계획 수립을 목표로 사업을 차질 없이 진행 중이다.

- 서울시는 지난 2월 1차 후보지에 정비사업 코디네이터를 배치해 주민과의 소통체계를 강화하는 한편, LH·SH와 함께, 후보지 심의 시 제출된 개략계획에 후보지 주민의 의견을 반영한 새 개략계획안을 준비하고 있다.
 - LH·SH는 개략 정비계획 수정이 완료되면, 4월부터 후보지 주민을 대상으로 4월부터 사업설명회를 개최하여 정비계획의 주요내용과 이를 토대로 도출한 예상 분담금, 비례율 등 사업성 분석 결과를 설명하여, 주민으로부터 공공시행자 지정 동의를 얻을 예정이다.
- 국토부와 서울시는 공공재개발 후보지에 대한 다양한 투기방지 방안도 차질 없이 진행할 예정이다.
- 서울시는 이번에 선정된 공공재개발 후보지(16곳, 총 904천㎡)은 투기수요 유입 우려가 있어, 후보지 선정일 다음날인 3.30일 토지거래허가구역으로 지정하기로 결정하였다.
 - 또한, 공모공고 시 발표한 바와 같이 분양받을 권리 산정기준일을 공모 공고일인 '20.9.21일로 고시하고, 이날 이후 필지분할 등 지분쪼개기 행위로 취득한 지분에 대해서는 조합원분양권을 인정하지 않을 방침이다.
 - 끝으로, 공공재개발 후보지가 공공재개발 예정구역으로 지정 되면, 구역지정 1년 전까지 예정구역 내 실거래내역을 조사하고, 이상거래가 확인되면 법률에 따라 엄중 대응할 예정이다.
- 서울특별시 주택건축본부 김성보 본부장은 “이번 공공재개발 후보지로 선정된 구역들은 새롭게 재개발사업을 시작하려는 노후 주거지로 향후 도심 내 안정적인 주택공급 메시지를 시장에 전달하는 매개체가 될 것으로 기대한다.”며,
- “앞으로 후보지로 선정된 구역들이 차질없이 추진될 수 있도록

행정절차를 신속히 처리하는 한편, 행정적·재정적 지원을 빠짐없이 챙기겠다.”고 하였다.

- 국토교통부 주택토지실 김수상 실장은 “이번 공공재개발 후보지 선정이 도심 주택공급의 초석이 될 수 있도록 지자체, 주민과 긴밀히 소통하고 사업의 장애요인을 함께 해결해나가겠다.”면서,
- “앞으로 사업을 투명하고 속도감 있게 추진하는 한편, 공직자의 투기에 대해서는 엄중히 대응하여, 공공에 대한 국민의 신뢰를 되찾을 수 있도록 노력하겠다.”고 하였다.







이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
국토교통부 주택정비과 신용화 사무관(☎ 044-201-3385),
서울특별시 주거정비과 이정식 팀장(☎ 02-2133-7205)에게
문의하여 주시기 바랍니다.



참고 1

공공재개발 2차 후보지 선정 구역

※ 예상세대수는 추후 서울시 도시계획위 및 건축위 심의 등을 통해 변경될 수 있음

구 분	(가칭) 상계3 구역	(가칭) 천호A1-1 구역
위 치 도		
현 황	<ul style="list-style-type: none"> * 규모 : 104,000㎡ (1종주거~2종주거(7층)) * 입지 : 당고개역(4호선) 역세권 * 예상세대수 : 총 1,785세대 	<ul style="list-style-type: none"> * 규모 : 26,548㎡ (3종주거~준주거) * 입지 : 천호역(5,8호선) 역세권 * 예상세대수 : 총 830세대
구 분	(가칭) 본동 구역	(가칭) 금호23 구역
위 치 도		
현 황	<ul style="list-style-type: none"> * 규모 : 51,696㎡ (1종주거~일반상업) * 입지 : 노들역(9호선) 역세권 * 예상세대수 : 총 1,004세대 	<ul style="list-style-type: none"> * 규모 : 30,706㎡ (2종주거) * 입지 : 금호역(3호선) 역세권 * 예상세대수 : 총 948세대

구 분	(가칭) 송인동1169 구역	(가칭) 신월7동2 구역
위치도		
현 황	<ul style="list-style-type: none"> * 규모 : 14,157㎡ (준주거) * 입지 : 신설동역(1,2호선,우이신설선) 역세권 * 예상세대수 : 총 410세대 	<ul style="list-style-type: none"> * 규모 : 90,346㎡ (1종주거~2종주거(7층)) * 입지 : 온수도시자연공원 인접 * 예상세대수 : 총 2,219세대
구 분	(가칭) 흥은1 구역	(가칭) 총정로1 구역
위치도		
현 황	<ul style="list-style-type: none"> * 규모 : 11,466㎡ (2종주거~3종주거) * 입지 : 흥제역(3호선) 역세권 * 예상세대수 : 총 341세대 	<ul style="list-style-type: none"> * 규모 : 8,075㎡ (3종주거~준주거) * 입지 : 총정로역(2,5호선) 역세권 * 예상세대수 : 총 259세대

구 분	(가칭) 연희동721-6 구역	(가칭) 거여새마을 구역
위치도		
현 황	<ul style="list-style-type: none"> * 규모 : 49,745㎡ (1종주거~3종주거) * 입지 : 안산도시자연공원 인접 * 예상세대수 : 총 1,094세대 	<ul style="list-style-type: none"> * 규모 : 63,995㎡ (1종주거~3종주거) * 입지 : 거여역(5호선) 역세권 * 예상세대수 : 총 1,329세대
구 분	(가칭) 전농9 구역	(가칭) 중화122 구역
위치도		
현 황	<ul style="list-style-type: none"> * 규모 : 44,878㎡ (2종주거(7층)~3종주거) * 입지 : 청량리역(1호선) 역세권 * 예상세대수 : 총 1,107세대 	<ul style="list-style-type: none"> * 규모 : 37,662㎡ (2종주거(7층)~2종주거) * 입지 : 중화역(7호선), 상봉역(7호선, 경의중앙선) 역세권 * 예상세대수 : 총 853세대

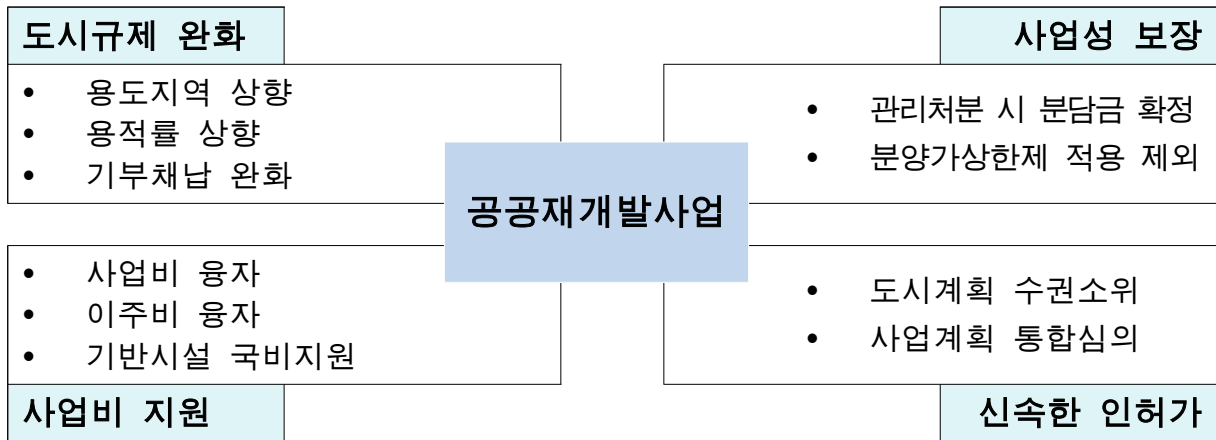
구 분	(가칭) 성북1 구역	(가칭) 장위8 구역
위치도		
현 황	<ul style="list-style-type: none"> * 규모 : 109,336㎡ (1종주거~2종주거(7층)) * 입지 : 한성대입구역(4호선) 역세권 * 예상세대수 : 총 1,826세대 	<ul style="list-style-type: none"> * 규모 : 116,402㎡ (1종주거~2종주거) * 입지 : 장위3동주민센터 인접 * 예상세대수 : 총 2,387세대
구 분	(가칭) 장위9 구역	(가칭) 신길1 구역
위치도		
현 황	<ul style="list-style-type: none"> * 규모 : 85,878㎡ (2종주거(7층)) * 입지 : 장위1·2동 주민센터 인접 * 예상세대수 : 총 2,300세대 	<ul style="list-style-type: none"> * 규모 : 59,379㎡ (2종주거(7층)~2종주거) * 입지 : 신길역, 영등포역(1호선) 인접 * 예상세대수 : 총 1,510세대

참고 2

공공재개발 사업개요

- (개요) 공공재개발은 공공이 공적지원을 받아 정채된 정비사업을 정상화하고, 사업 속도도 높여 도심 내 주택공급을 확대하는 사업
 - 주민이 공공시행자 지정, 임대공급 확대 등에 동의하면, 공공이 해당 사업에 도시규제 완화, 분양가상한제 제외 등 특례 부여
 - 공공기여 : 조합원분양분을 제외한 나머지의 50%를 임대로 공급
 - 규제완화 : 도시계획위 심의를 거쳐 국토계획법 상 상한의 120% 까지 건축 허용, 증가한 용적률의 20~50%은 주택으로 기부채납

【공공재개발 사업 혜택】



- (기대효과) 정비사업 투명성 강화, 도심 내 주택공급 기반 마련 및 임대주택.상가 공급으로 원주민의 동지내몰림도 방지

【공공재개발 사업 기대효과】

