
		보 도 자 료			
		배포일시 2021. 5. 12.(수) / 총 11매(본문6, 참고5)			
국토 교통부	도심주택 총괄과	담당자 ·과장 전인재, 사무관 공두영, 주무관 정성훈 ·☎ (044) 201-4388, 4382			
보 도 일 시		2021년 5월 12일(수) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 5.12(수) 11:00 이후 보도 가능			

3080+ 주택공급방안 3차 도심복합사업 후보지 선정

- 3차로 대구 2곳, 부산 2곳 추가 선정, 약 1만호 규모 공급 -
- 1차 발표 후보지 중 은평구 증산 4구역 2/3 주민동의 확보 완료 -

□ 국토교통부(장관 직무대행 윤성원)는 「3080+ 대도시권 주택공급방안(‘21.2.4.)」 관련 도심공공주택복합사업의 3차 선도사업 후보지로 대구 2곳, 부산 2곳 총 4곳을 선정하였다고 밝혔다.

- 3080+ 주택공급방안 발표 이후 통합지원센터를 개소하여 신규 사업에 대한 1,300여 건의 컨설팅을 지원하고 491곳의 후보지를 접수하여 입지요건 및 사업가능성을 검토 중이며,

< 지자체 제안 후보지 총괄표 >

지역	사업유형	공공직접 시행 정비사업	도심공공복합사업			소규모 정비		도시재생		기타
			역세권	준공업	저층 노후	재개발	관리 지역	주거 혁신	특화 뉴딜	
합계	415	42	134	27	92	26	55	20	0	19
서울시	315	36	110	21	64	26	40	5	-	13
경기·인천	66	6	21	5	13	-	8	11	-	2
지방 5개 광역시	34	-	3	1	15	-	7	4	-	4

※ (민간제안, 76곳) 정비사업 14곳, 도심복합사업 31곳, 소규모정비 22곳 등

- 오늘 선정된 후보지를 포함하여 **2.4대책**을 통해 발표한 계획물량 중 약 **21.71만호** 주택공급이 가능한 후보지를 확보하게 되었다.

< 3080+ 주택공급방안 사업별 후보지 현황 >

(단위 : 만 호)

	총계	정비사업	도심공공주택복합사업			소규모·도시재생	공공택지	신축매입
			역세권	준공업	저층주거			
공급호수	21.71	2.7	1.39	0.05	3.43	2.1	11.9	0.14
발표시점	-	1.15, 3.29, 4.7	3.31, 4.14, 5.12			4.29	2.24, 4.29	5.6

- 아울러, 이전에 발표한 1차·2차 도심 공공주택 복합사업 후보지에 대한 주민설명회 및 동의서 확보 절차 등 후속조치도 신속하게 이루어지는 중이라고 밝혔다.

- 구체적으로, 1차·2차 후보지가 소재한 서울 6개 자치구에 대한 주민설명회*를 지난달에 모두 완료하였으며,

* 도봉구 4.9, 영등포구 4.12, 금천구 4.15, 은평구 4.26, 동대문구 4.27, 강북구 4.29

- 이 중 11곳에서는 이미 동의서 징구가 착수되어 6곳은 예정지구 지정요건인 10% 동의를 확보하였고, 특히 은평구 증산 4구역은 본지구 지정요건인 2/3 동의를 확보한 것으로 확인되었다.

< 도심복합사업 10% 이상 동의 후보지 현황 >

지역	위치	발표시점	사업유형	면적(m ²)	공급호수(호)
도봉	쌍문역 동측	1차	역세권	15,272	447
	쌍문1동 덕성여대 인근	1차	저층주거	39,233	1,008
영등포	舊 신길15구역	1차	저층주거	106,094	2,380
은평	불광근린공원 인근	1차	저층주거	67,335	1,651
	舊 수색14구역	1차	저층주거	42,188	944
	舊 증산4구역	1차	저층주거	166,022	4,139
합계					10,569

1. 도심복합사업 3차 후보지 선정

- 이번 도심 공공주택 복합사업 후보지는 1차·2차 후보지 발표와 달리 처음으로 지방 대도시권 후보지가 선정되었으며, 사업 추진의지가 강한 대구·부산광역시 제안 후보지를 검토하여 선정하였다.
- 대구·부산에서 제안한 총 20개 후보지 중 도심복합사업 후보지 총 16곳*을 검토하여 대구 남구, 달서구 각 1곳 및 부산 부산진구 2곳 등 총 4곳(저층주거)을 3차 선도사업 후보지로 우선 선정하였으며, 이는 약 1.06만호 주택공급이 가능한 규모이다.
- * 역세권 2곳(부산 2곳), 저층주거지 14곳(대구 2곳, 부산 12곳)
- 나머지 12개 도심복합사업 후보지에 대해서는 입지요건, 사업성 등을 지속적으로 검토해나가고, 도심복합사업 이외에 제안된 후보지에 대해서도 컨설팅 등을 거쳐 결과를 회신할 예정이다.

< 도심복합사업 3차 선도사업 후보지 현황 >

(단위 : 곳/만호)

구분	합계		대구광역시						부산광역시	
			소계		남구		달서구		부산진구	
총계	구역	공급	구역	공급	구역	공급	구역	공급	구역	공급
	4	1.06	2	0.68	1	0.26	1	0.42	2	0.38
저층주거	4	1.06	2	0.68	1	0.26	1	0.42	2	0.38

- 이번에 선정된 후보지들은 저층주거지 사업의 경우 20년 이상 노후건축물 비율이 대구는 50% 이상, 부산은 60% 이상인 지역을 대상으로 하였고,
- 추후 역세권 사업의 경우에도 대구는 역 반경 500m, 부산은 역 반경 350m 이내에 포함된 지역을 대상으로 하는 등 입지요건은 지역특성을 고려하여 차등적으로 운영할 예정이다.

< 주요 후보지 사례 >

○ (대구 남구 봉덕동 저층주거) 노후·저층주거지 밀집지역으로 개발저하 요인 등으로 개발여력이 없어 노후화 가속 및 생활SOC 등 기초 인프라가 부족

☞ 도로 등 기반시설 정비와 함께 캠프조지와 생태보행축 및 생태공원 형성 등 친환경적 단지 환경을 제안하여 쾌적하고 경관이 우수한 주거공간 조성



○ (대구 달서구 감삼동 저층주거) 토지구획정리사업 등으로 舊시가지가 조성된 이후 별도 개발없이 저층 상가·주택이 밀집되어 노후화 진행 중

☞ 대구 신청사 건립과 연계하여 공공참여를 통한 인센티브 부여로 대규모 단지 조성 및 개방형 문화·체육생활 SOC 공급 등 살기 좋은 지역 랜드마크로 정비



○ (부산 부산진구 舊 전포3구역 저층주거) 좋은 입지여건에 비해 노후·저층 주거지가 집약되고 좁은 도로 등으로 인해 자생적인 도시 성장이 어려움

☞ 도심형 주거공간에 더하여 문화·상업·생활SOC(도로, 주차장 등) 확보 등을 통해 도심 접근성이 우수하고 거점기능이 강화된 新주거지역으로 조성



- 이번에 선정된 3차 선도사업 후보지 4곳에 대한 **사업효과** 분석결과
 - ① 용도지역 상향 등 도시계획 인센티브를 통해 재개발 등 기존 자력 개발 추진 대비 용적률이 **평균 65%p** 상향되는 것으로 나타났으며,
 - ② 공급세대도 도시규제완화 및 기반시설 기부채납 완화(15% 이내) 등을 통해 자력개발 대비 구역별 평균 약 727세대(38.1%) 증가하는 것으로 분석되었다.
 - 또한, ③ 토지주 수익은 공급물량 증가에 따른 사업성 개선을 통해 우선분양가액이 시세대비 **평균 74.0%** 수준으로 예측되었으며,
 - 이에 따라 토지주 수익률*도 **평균 13.9%p** 향상** 되는 것으로 나타나는 등 3080+ 사업을 통해 사업성 개선의 효과가 토지주에게 실질적인 이익으로 돌아갈 수 있을 것으로 분석되었다.

* 토지주 수익률 = 시세차익(시세 - 우선분양가액) / 종전자산가액

** 토지주 평균 분담금도 기존사업 대비 약 16.9% 감소되는 것으로 분석

< 3차 선도 후보지 4개 구역 평균 사업효과 >

구분	현행	민간재개발	3080+사업	기존사업 比 증감
용적률	88%	224%	289%	65%p 상향
세대수	746	1,909	2,636	38.1% 증가
우선분양액 / 시세	-	79.9%	74.0%	5.9%p 감소
수익률	-	57.6%	71.5%	13.9%p 증가

※ 세부 개발계획은 확정 前으로 향후 주민협의, 도시계획심의 과정 등에서 변동 가능

※ 구역별 개별 사업성분석 결과는 예정지구 지정 동의단계에서 제시 예정

2. 사업 지원방안 및 투기방지조치

- 이번에 선정된 선도사업 후보지는 입지요건, 개발방향 등에 대해 공공시행자, 지자체와 협의를 거쳐 선정하였으며, 향후 지자체 등과 협의하여 조속히 세부 사업계획(안)을 수립할 예정이다.
- 또한, 사업계획(안)과 사업효과 등에 대한 주민설명회 등을 거쳐, 토지등소유자 10% 동의요건을 우선 확보하는 후보지에 대해서는 금년 하반기 예정지구로 지정하여 신속하게 개발할 예정이다.
- 선도사업 후보지 중 금년 중 주민동의를 받아 사업에 착수(지구지정) 하는 경우에는, 토지주에게 추가 수익률*을 최대한 보장하고,
 - * 「3080+ 주택공급방안(‘21.2.4.)」에서 발표한 추가 수익률(10~30%p) 보장
- 도시·건축규제 완화 등 인허가를 우선 처리하는 등 국토부와 지자체의 지원을 집중할 계획이다.
- 이와 함께 선도사업 후보지들에 대해 예정지구 지정 후 본 지구 지정 전 이상·특이거래를 조사하고, 위법행위 발견 시 국세청 통보 또는 수사의뢰 등 투기행위에 대해 엄정히 조치해나갈 예정이다.
- 국토교통부 김수상 주택토지실장은 “3차 후보지 발표를 시작으로 지방 대도시권에 대한 주택공급도 본격화 될것으로 기대되고, 6월까지 선도사업 후보지 발표가 계속될 예정”이라고 밝히며,
 - “구체적인 사업계획을 설명하기 전에 이미 주민 자발적으로 6곳은 동의를 10% 이상을 확보하였고, 2/3이상 확보된 지역도 있는 등 지자체와 주민의 호응이 큰 상황으로 예상보다 빠른속도로 사업이 추진되고 있다”고 평가하였다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
국토교통부 도심주택총괄과 공동영 사무관(☎044-201-4388)에게 연락주시기 바랍니다.

□ 금번 발표(5.12)를 포함하여 2.4대책 관련 **약 21.71만호** 규모 후보지 확보

< 3080+ 주택공급방안 사업별 후보지 현황 >

(단위 : 만 호)

	총계	정비사업	도심공공주택복합사업			소규모· 도시재생	공공 택지	신축 매입
			역세권	준공업	저층주거			
공급호수	21.71	2.7	1.39	0.05	3.43	2.1	11.9	0.14
발표시점	-	1.15, 3.29, 4.7	3.31, 4.14, 5.12			4.29	2.24, 4.29	5.6

- (공공정비사업) 공공재개발(1.15, 3.29) 2.5만호, 공공재건축(4.7) 0.2만호 등 총 2.7만호 공급규모 사업 후보지 발표
 - * 설명회(4~5월) → 정비계획 입안(6월~) → 시행자 지정 및 정비계획 수립(연내)
- (도심공공주택) 1차(3.31, 서울) 2.52만호, 2차(4.14, 서울) 1.29만호, 3차 1.06만호(5.12, 대구·부산) 총 38곳* 4.87만호 규모 선도 사업지 발표
 - * (1차) 금천 1, 도봉 7, 영등포 4, 은평 9, (2차) 강북 11, 동대문 2, (3차) 대구 2, 부산 2
 - 발표 이후 각 구역별 사업계획(안) 마련 및 주민설명회 추진 중, 7월 예정지구 지정까지 동의요건 확보(10%) 지속 진행
- (소규모 관리지역) 총 20곳*(1.7만호) 선도 사업지 발표(4.29), 연내 관리지역으로 지정되도록 국토부·LH에서 관리계획 수립 등 지원
 - * 서울 11곳, 경기 4곳, 인천 1곳, 대전 3곳, 광주 1곳
- (주거재생 혁신지구) 총 7곳*(3.7천호) 규모 선도사업지 발표(4.29), 연내 동의요건 확보(토지면적, 토지주 각각 2/3이상) 후 지구지정 추진
 - * 서울 1곳, 경기 2곳, 인천 2곳, 대전 2곳
- (공공택지) 수도권 7만호(광명시흥), 지방권 4.9만호(부산·광주·울산·대전) 등 11.9만호 확정·발표(2.24, 4.29)
 - * 지구지정('22.上 예정)을 위한 전략환경·사전재해영향평가 준비 등 제반절차 진행
- (신축매입) '21년 1.4천호 약정계약 체결 발표(5.6)
 - * '20년 약정을 통해 준공한 6천호, '21년 약정체결·준공되는 3천호는 금년 입주자 모집

- ① (발표) 위클리 주택공급 브리핑을 통해 1차(3.31) 21곳 2.52만호, 2차(4.14) 13곳 1.29만호 총 34곳 3.81만호 규모 선도사업지 발표

《 선도사업 후보지 현황 》

구분	합계		금천		도봉		영등포		은평		강북		동대문	
	구역	공급	구역	공급	구역	공급	구역	공급	구역	공급	구역	공급	구역	공급
총계 (곳 / 만호)	34	3.81	1	0.13	7	0.44	4	0.75	9	1.20	11	0.83	2	0.46
역세권	17	1.39	1	0.13	3	0.20	1	0.26	4	0.13	7	0.35	1	0.32
준공업	2	0.05	-	-	2	0.05	-	-	-	-	-	-	-	-
저층주거	15	2.37	-	-	2	0.19	3	0.49	5	1.07	4	0.48	1	0.14

- ② (1단계(사업개요) 설명회) 선도사업지 주민들에게 사업구역별 구체적 사업계획 제시에 앞서 제도개요, 토지주 지원방안 등 우선설명 완료

* 도봉구 4.9, 영등포구 4.12, 금천구 4.15, 은평구 4.26, 동대문구 4.27, 강북구 4.29

- ③ (사업계획 마련) 도시규제 완화(용적률 등), 토지주 수익률, 추정 분담금 등을 산출할 수 있는 구역별 사업계획(안) 마련 중

- ④ (2단계(사업계획) 설명회) 사업계획(안) 마련 후, 주민들에게 사업내용, 효과 등을 상세히 설명하는 사업구역별 설명회 개최(5월말~6월)

- 설명회와 병행하여 예정지구 지정을 위한 동의확보(10%) 착수

◆ 선도사업 후보지중 6곳(은평 3곳, 도봉 2곳, 영등포 1곳)은 이미 10% 동의 (예정지구요건)를 확보, 특히 은평구 증산4구역은 2/3이상(본지구요건) 확보 완료

- ⑤ (사전검토위원회) 동의확보 후 국토부·서울시·전문가 등이 참여 하여 사업계획, 예정지구 지정 타당성 등을 검토(6월~)

- ⑥ (예정지구 지정) 주민동의를 확보하고 사전검토위원회를 통과한 후보지를 대상으로 예정지구 지정 추진('21.하)

① 대구 남구 봉덕동 저층주거지사업

- (위치) 대구 남구 미군부대 캠프조지 인근 / ○ (면적) 102,268㎡
- (도시계획) 제2종일반주거지역
- (기존용적률) 109% ○ (노후도) 77.46%



② 대구 달서구 감삼동 저층주거지사업

- (위치) 대구 달서구 신청사부지 인근 / ○ (면적) 159,413㎡
- (도시계획) 제2종, 제3종일반주거지역, 근린상업지역
- (기존용적률) 105% ○ (노후도) 83.22%



③ 부산 부산진구 전포동 舊전포3구역 저층주거지사업

- (위치) 부산광역시 부산진구 전포동 舊전포3구역 / ○ (면적) 95,140㎡
- (도시계획) 제2종, 제3종일반주거지역
- (기존용적률) 83% ○ (노후도) 89.76%



참고4

1차, 2차, 3차 발표 선도사업 후보지

※ 주택공급 규모는 세부계획 수립 및 인허가 과정 등에서 변경될 수 있음

□ 역세권(주거상업고밀지구)

연번	지역	위치	면적(m ²)	노후도(%)	現용도 지역	공급규모	비 고
1	금천	가산디지털역 인근	51,497	74.0%	2종	1,253	1차 선정 (3.31)
2	도봉	방학역 인근	8,194	67.5%	2종	364	
3	도봉	쌍문역 동측	15,272	82.1%	2종, 상업	447	
4	도봉	쌍문역 서측	41,276	78.0%	2종	1,151	
5	영등포	영등포역 인근	95,000	77.8%	2종	2,580	
6	은평	연신내역 인근	8,160	83.3%	2종, 준주거	478	
7	은평	녹번역 인근	5,306	84.6%	3종	193	
8	은평	새절역 서측	5,138	91.3%	3종	266	
9	은평	새절역 동측	6,798	77.5%	3종	331	
10	강북	미아역 동측	23,037	70%	2종	623	2차 선정 (4.14)
11	강북	미아역 서측	17,760	86%	2종	472	
12	강북	미아사거리역 동측	39,498	84%	2종	1,082	
13	강북	미아사거리역 북측	6,414	78%	2종	172	
14	강북	삼양사거리역 인근	7,866	100%	준주거	341	
15	강북	수유역 남측1	11,458	86%	준주거	510	
16	강북	수유역 남측2	7,212	85%	준주거	311	
17	동대문	용두역·청량리역 인근	111,949	76%	2종, 3종	3,200	
합계						13,774	

□ 준공업(주거산업융합지구)

연번	지역	위치	면적(m ²)	노후도(%)	現용도 지역	공급 규모	비 고
1	도봉	창동 674 일대	9,787	63%	준공업	213	1차 선정 (3.31)
2	도봉	창2동 주민센터 인근	15,456	71%	준공업	334	
합계						547	

□ 저층주거지(주택공급활성화지구)

연번	지역	위치	면적(m ²)	노후도(%)	現용도 지역	공급 규모	비 고
1	도봉	쌍문1동 덕성여대 인근	39,233	76.0%	1종, 2종	1,008	1차 선정 (3.31)
2	도봉	방학2동 방학초교 인근	34,919	87.0%	1종, 2종	889	
3	영등포	舊신길2구역	60,710	92.0%	2종	1,366	
4	영등포	舊신길4구역	51,901	94.9%	2종	1,199	
5	영등포	舊신길15구역	106,094	89.5%	2종	2,380	
6	은평	녹번동 근린공원 인근	79,482	77.8%	2종, 3종	2,436	
7	은평	불광근린공원 인근	67,335	75.2%	1종, 2종	1,651	
8	은평	舊수색14구역	42,188	87.0%	1종, 2종	944	
9	은평	불광동 329-32 인근	56,284	79.0%	1종, 2종, 3종	1,483	
10	은평	舊증산4구역	166,022	89.0%	1종, 2종, 3종	4,139	
11	강북	舊 수유12구역	101,048	72%	2종, 3종	2,696	2차 선정 (4.14)
12	강북	송중동 주민센터 인근	36,313	83%	2종	922	
13	강북	舊 미아16구역	20,520	88%	2종, 3종	544	
14	강북	삼양역 북측	21,019	89%	2종, 3종	588	
15	동대문	청량리동 주민센터 인근	53,275	86%	2종,3종	1,390	
16	대구 남구	미군부대 캠프조지 인근	102,268	77%	2종	2,605	3차 선정 (5.12)
17	대구 달서구	대구 신청사 인근	159,413	83%	2종, 3종 근린상업	4,172	
18	부산 부산진구	舊 당감4구역	48,686	92%	2종	1,241	
19	부산 부산진구	舊 전포3구역	95,140	90%	2종, 3종	2,525	
합계						34,178	