



새롭게 변화하는  
**도입 공공주택**  
**복합사업**



# Contents

## I. 도심 공공주택 복합사업을 소개합니다.

01. 도심 공공주택 복합사업이란	04
02. 도심 공공주택 복합사업 사업구조	05
03. 도심 공공주택 복합사업 주요 특징	06
04. 기존 정비사업과의 차이점	07
05. 도심정비사업 비교	08

## II. 도심 공공주택 복합사업이 한단계 업그레이드 됩니다.

9.7대책으로 이렇게 더 좋아집니다.	10
첫째, 더 큰 인센티브가 제공됩니다.	11
둘째, 사업기간이 대폭 단축됩니다.	12
셋째, 주민부담이 크게 줄어듭니다.	13
넷째, 투명하고 더욱 빠르게 추진합니다.	14

## III. 도심 공공주택 복합사업 추진 현황입니다.

01. 도심 공공주택 복합사업 사업승인 지구	16
02. 도심 공공주택 복합사업 지구지정 지구	21
03. 도심 공공주택 복합사업 예정지구	26
04. 도심 공공주택 복합사업 후보지	28

## IV. 자주 물어보는 질문 FAQ

도심 공공주택 복합사업 FAQ	32
------------------	----

새롭게 변화하는 도심 공공주택 복합사업

I

## 도심 공공주택 복합사업을 소개합니다.



▶02

▶03

# 01. 도심 공공주택 복합사업이란?

- 도심 내 기존 정비사업으로는 개발이 어려워 저이용·노후화되고 있는 지역에 인센티브를 제공하여 공공주도로 신속하게 양질의 주택을 공급하기 위한 사업입니다.
- 기존 정비사업에서 절차가 복잡하고, 이해관계 조정에 장기간 소요되는 단점을 공공이 참여하여 극복하고 현물보상을 통해 더욱 빠르게 사업을 추진할 수 있습니다.

## 1. 공공시행 (LNH 등)

공공이 사업을 추진하며 지구지정 시  
토지등소유자의 동의 필요

- 동의요건: 토지등소유자 2/3이상 및  
토지면적 1/2 이상 동의



## 2. 사업유형



### 역세권

(주거상업고밀지구)



### 준공업

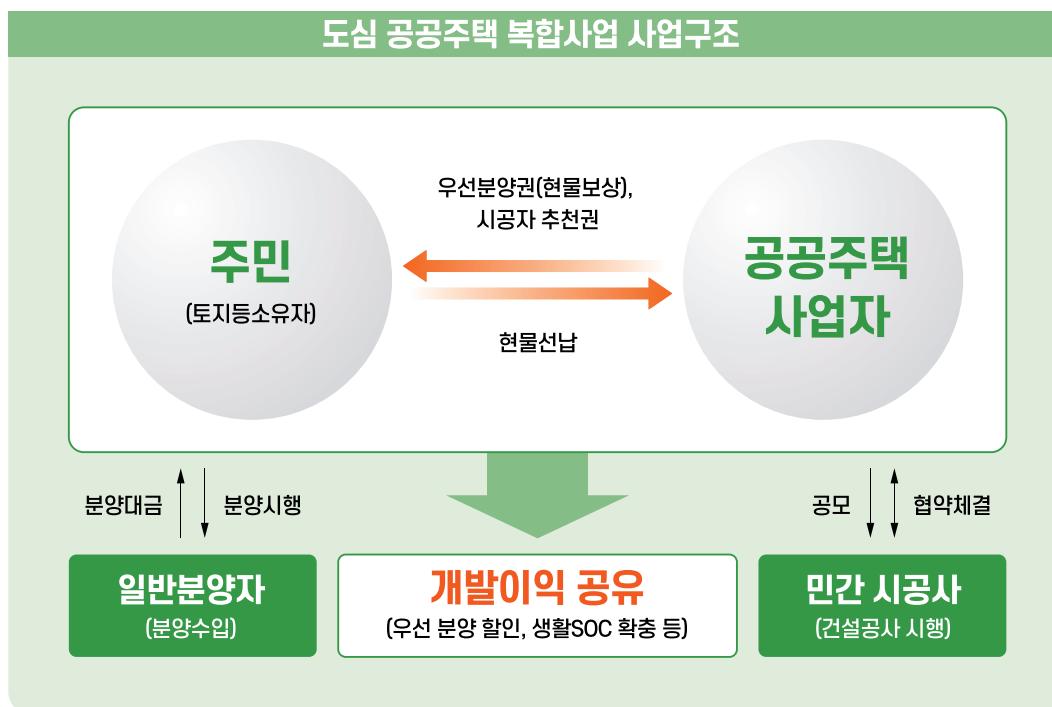
(주거산업융합지구)



### 저층주거

(주택공급활성화지구)

## 02. 도심 공공주택 복합사업 사업구조



◀04  
▶05



주민협의체 및 대표회의 구성 → 사업 추진시 의견 제시 및 협의

- 주민의 의견을 대표하는 단체로, 위원장 선출 등은 관련 규정을 통해 결정
- 공공주택사업자는 사업 추진 중 주요 의사결정에 대해 주민협의체 등과 협의 후 진행

## 03. 도심 공공주택 복합사업 주요특징

구 분	주요 내용
현물보상기준일	후보지 선정일 이전부터 토지·건물 등 소유로 토지등소유자가 된 경우 우선분양(현물보상) 받을 수 있는 기회 제공
1회 거래허용	현물보상 기준일 이후 거래에도 요건* 충족 시 현물보상 제공 * 상세 요건은 공공주택특별법 제40조의10 제7항 참고
전매허용	공공주택사업자와 분양계약 체결 후부터는 현물보상을 받기로 결정된 권리의 전매 허용
임대수익 보전	상가 및 다가주·다세대 주택 등 소유자의 생계 및 권리보호를 위해 주민협의체 의결을 거쳐 공공주택사업자가 임대료 등 비용 일부 지원 가능
토지 현물보상 (상가주)	대규모 상가소유자의 경우 동일용도의 토지로 현물보상 가능 ※ 단, 대통령령으로 정하는 규모이상의 상업시설에 한함



## 04. 기존 정비사업과의 차이점

구 분	도심복합사업	재개발 사업 (민간)
근거법	공공주택 특별법	도시 및 주거환경정비법
사업방식	현물선납	관리처분
소유권	공공이 소유권확보 후 현물보상	토지등소유자 보유
사업절차	<p style="text-align: center;">지구지정</p> <p style="text-align: center;">▼</p> <p style="text-align: center;">▼</p> <p style="text-align: center;">▼</p> <p style="text-align: center;">복합사업계획 승인</p> <p style="text-align: center;">▼</p> <p style="text-align: center;">▼</p> <p style="text-align: center;">이주 및 착공</p>	<p style="text-align: right;">▶06</p> <p style="text-align: center;">정비기본계획 수립</p> <p style="text-align: center;">▼</p> <p style="text-align: center;">정비계획 수립 및 정비구역 지정</p> <p style="text-align: center;">▼</p> <p style="text-align: center;">추진위원회 구성 및 승인</p> <p style="text-align: center;">▼</p> <p style="text-align: center;">조합설립 인가</p> <p style="text-align: center;">▼</p> <p style="text-align: center;">사업시행계획 인가</p> <p style="text-align: center;">▼</p> <p style="text-align: center;">관리처분계획 인가</p> <p style="text-align: center;">▼</p> <p style="text-align: center;">이주 및 착공</p> <p style="text-align: right;">▶07</p>
인가권자	지구지정(국토부) 복합사업계획승인(시도지사)	시도지사

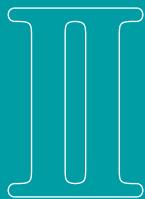
- 일반 정비사업은 조합설립 및 관리처분 방식으로 사업을 추진하나, 도심 공공주택 복합사업은 공공기관이 토지등소유자 동의를 통해 부지를 확보하여 신속히 사업을 추진합니다.

## 05. 도심정비사업 비교

구 분	도심복합사업	공공재개발	신속통합기획 (재개발)
근거법	공공주택 특별법	도시 및 주거환경정비법	
사업시행	공공	공공 또는 주민 + 공공	주민 + 자치구
사업방식	현물선납 (공공이 소유권확보 후 현물보상)	관리처분	관리처분
의사결정	주민 + 공공	주민 + 공공	주민
시공자선정	주민	주민	주민
분양가상한제	미적용	미적용	적용
용적률 인센티브 (25.12 기준)	<p><b>[역세권]</b> 준주거 또는 상업지역 상향 + 준주거시 법적상한 140%</p> <p><b>[준공업]</b> 법적상한</p> <p><b>[저층주거]</b> 1종 상향 or 법적상한 120%</p>	1종 상향 or 법적상한 120%	지역 특성에 따라 높이 관리기준 운영 역세권 고밀개발 허용



새롭게 변화하는 도심 공공주택 복합사업



## 도심 공공주택 복합사업이 한단계 업그레이드 됩니다.



▶08

▶09

## 도심 공공주택 복합사업

# 9.7대책으로 이렇게 더 좋아집니다.

더 큰 인센티브가  
제공됩니다.



01

사업기간이  
대폭 단축됩니다.



02

도심 공공주택 복합사업

**9.7대책**

03



주민부담이  
크게 줄어듭니다.

04



투명하고 더욱  
빠르게 추진합니다.



## 첫째, 더 큰 인센티브가 제공 됩니다.

- 1 용적률 1.4배 완화 등 용적률 인센티브가 저층주거지 유형으로 확대됩니다.

용도지역 상향 또는 용적률 완화		
구 분	현 행	개 선
	최대 상업·준주거지역 상향 및 준주거시 법적상한용적률의 최대 140%	상동
	최대 법적상한용적률	상동
	용도지역 1단계 상향 또는 법적상한용적률의 최대 120%	법적상한용적률의 최대 140%를 저층주거지 유형에도 적용 ※ 3년 한시 도입

※ 적용제외 대상 : 대책 발표일(9.7) 당시 투기과열지구 또는 대책 발표일(9.7) 전 사업승인을 득하거나 신청한 곳

- 2 사업계획승인시 특별건축구역 지정 의제, 건축물 높이 제한 완화로 더 창의적이고 효율적인 설계가 가능합니다.



## 둘째, 사업기간이 대폭 단축됩니다.

- 1 통합심의 확대(환경영향평가, 소방성능 평가)로 심의를 한번에 처리하여 사업계획 승인 기간을 단축합니다.



- 2 설계·시공 통합공모를 통해 현실성 있는 설계안을 빠르게 마련하고 민간 시공자 선정기간을 줄입니다.





## 셋째, 주민부담이 크게 줄어듭니다.

- 1 광역교통시설부담금과 학교용지부담금은 개발에 따라 증가된 부분에만 부과하여 보다 합리적으로 부담액을 적용합니다.

\* 부담금 산정기준에서 종전건축물 연면적(광역교통)·종전 세대수(학교용지) 제외



- 2 공원·녹지 의무확보 기준을 완화하여 계획 수립의 효율성을 높이고 공공기여 부담도 줄일 수 있습니다.

\* 공원·녹지 의무 확보 부지면적 최소 기준 상향  
(5만→10만m<sup>2</sup>)





## 넷째, 투명하고 더욱 빠르게 추진합니다.

1 일몰기한이 없어지고 상시사업으로 전환되어 더욱 안정적인 사업 추진이 가능해집니다.

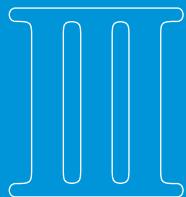
2 주민 동의 시 검인을 도입하여 동의서를 투명하게 관리하고, 지자체에 주민대표회의 관리·감독 권한을 부여하여 갈등과 혼선을 사전에 방지합니다.

3 국토교통부와 LH에 사업 전담 조직을 신설하고, 인력을 확충하여 보다 빠르고 체계적으로 사업을 추진할 계획입니다.

\* 신속 사업 추진으로 '30년까지 수도권 5만호 착공 예정'



새롭게 변화하는 도심 공공주택 복합사업



## 도심 공공주택 복합사업 추진 현황입니다.

총 49개소

총 구역면적 약 305만m<sup>2</sup>

예상공급규모 약 8.5만호

◀ 14

▶ 15



# 01. 도심 공공주택 복합사업 사업승인 지구

LH 도심 공공주택 복합사업

8곳 (역세권 4, 저층주거 4)

1 연신내역

복합사업참여자 선정 완료

역세권



- 위치 : 은평구 불광동 319-1번지 일원
- 구역면적 : 8,228m<sup>2</sup>

- 공급규모 : 392호
- 시공사 : 금호건설, 대보건설 컨소시엄



역세권

2 방학역

복합사업참여자 선정

역세권



- 위치 : 도봉구 창동 622번지 일원
- 구역면적 : 8,428m<sup>2</sup>

- 공급규모 : 420호
- 시공사 : 두산건설(주)



역세권

### 3 쌍문역 동측

복합사업참여자 선정

역세권



- 위치 : 도봉구 창동 658-1번지 일원
- 구역면적 : 15,831㎡

- 공급규모 : 639호
- 시공사 : 두산건설(주)



◀ 16

▶ 17

### 4 쌍문역 서측

우선협상대상자 선정

역세권



- 위치 : 도봉구 쌍문3동 138-1 일원
- 구역면적 : 41,186㎡

- 공급규모 : 1,404호
- 시공사 : GS건설



## 도심 공공주택 복합사업 사업승인 지구

### 5 신길2

우선협상대상자 선정

저층



- 위치 : 영등포구 신길동 205-136번지 일원
- 구역면적 : 60,094㎡
- 공급규모 : 1,332호
- 시공사 : 포스코이앤씨



### 6 증산4

우선협상대상자 선정

저층



- 위치 : 은평구 증산동 168-3번지 일원
- 구역면적 : 167,489㎡
- 공급규모 : 3,568호
- 시공사 : 디엘이앤씨, 삼성물산 컨소시엄



7

## 부천원미

복합사업참여자 선정 예정

저층



- 위치 : 부천시 원미동 166-1번지 일원
- 구역면적 : 65,451㎡

- 공급규모 : 1,628호
- 시공사 : 선정 예정



◀ 18

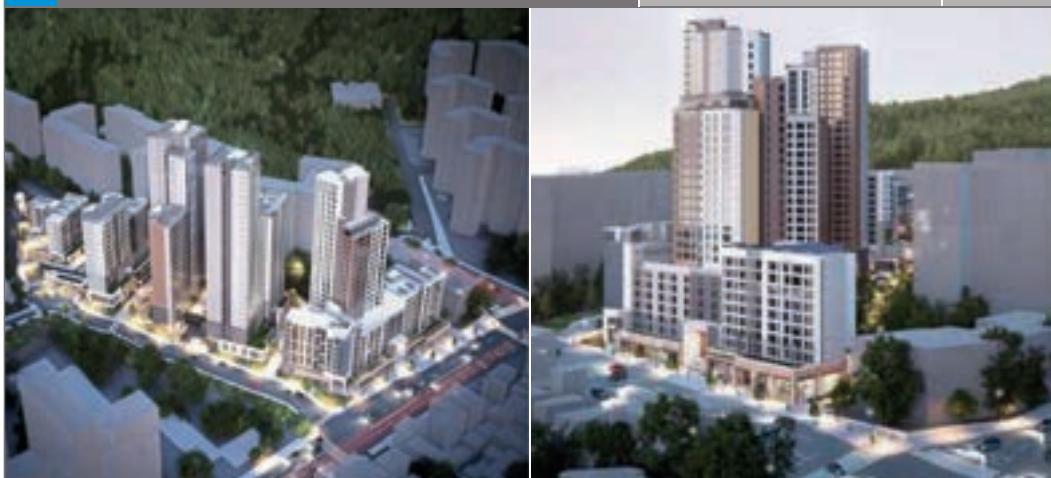
▶ 19

8

## 용마터널

복합사업참여자 선정 예정

저층



- 위치 : 중랑구 면목동 1075
- 구역면적 : 18,904㎡

- 공급규모 : 551호
- 시공사 : 선정 예정



## 도심 공공주택 복합사업 사업승인 지구

### iH 도심 공공주택 복합사업

1곳 (역세권 1)

#### 1 인천 제물포역

복합사업참여자 선정

역세권



- 위치 : 인천 미추홀구 도화동 94-1일원
- 구역면적 : 99,261㎡

- 공급규모 : 3,497호
- 시공사 : 디엘이앤씨, 현대건설 컨소시엄



## 02. 도심 공공주택 복합사업 지구지정 지구

LH 도심 공공주택 복합사업

19곳 (역세권 10, 준공업 1, 저층주거 8)

1 녹번역 1차 역세권

대상지

위치 : 은평구 응암동 4번지 일원  
구역면적 : 5,581m<sup>2</sup>  
공급규모 : 172호

역세권

2 불광동 329-32 1차 역세권

대상지

위치 : 은평구 불광동 329-32번지 일원  
구역면적 : 48,852m<sup>2</sup>  
공급규모 : 1,670호

역세권

3 창2동 주민센터 1차 준공업

대상지

위치 : 도봉구 창동 585-90번지 일원  
구역면적 : 15,412m<sup>2</sup>  
공급규모 : 584호

준공업

4 신길15 1차 저층

대상지

위치 : 영등포구 신길동 278-121번지 일원  
구역면적 : 105,058m<sup>2</sup>  
공급규모 : 2,300호

저층주거

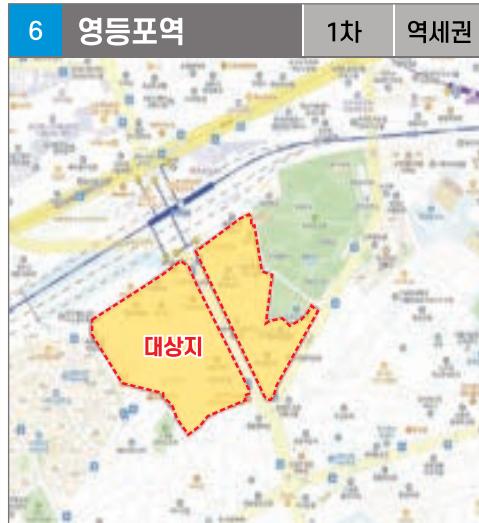
◀ 20

▶ 21

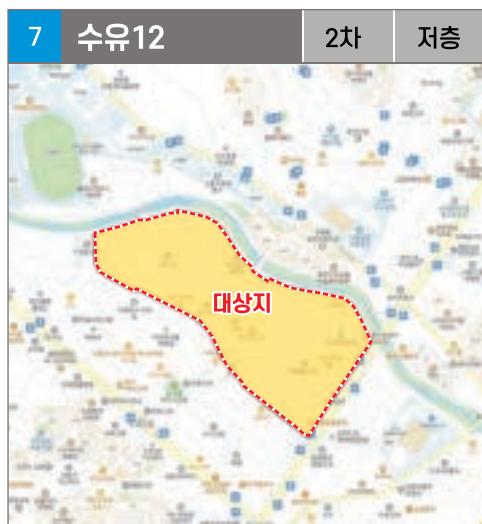
## 도심 공공주택 복합사업 지구지정 지구



위치 : 은평구 부로강동 346번지 일원  
구역면적 : 86,853㎡  
공급규모 : 2,150호



위치 : 영등포구 영등포동 618-83일원  
구역면적 : 101,221㎡  
공급규모 : 3,366호



위치 : 강북구 수유동 711-1번지 일원  
구역면적 : 110,124㎡  
공급규모 : 2,962호



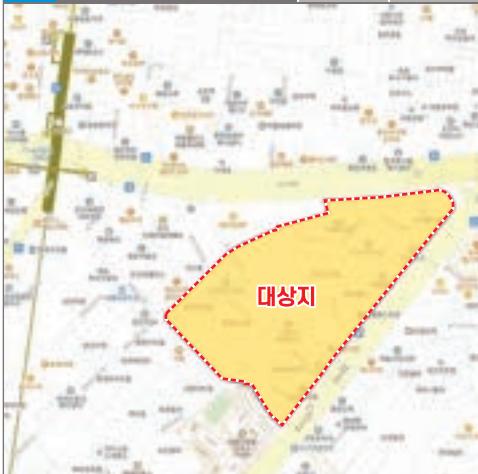
위치 : 종로구 면목동 373-78번지 일원  
구역면적 : 22,024㎡  
공급규모 : 783호



\* 사업지구 현황(면적, 규모 등)은 향후 사업추진 및 협의과정에서 변경될 수 있습니다.

### 9 사가정역

4차 역세권



위치 : 중랑구 면목동 531-6번지 일원

구역면적 : 28,138㎡

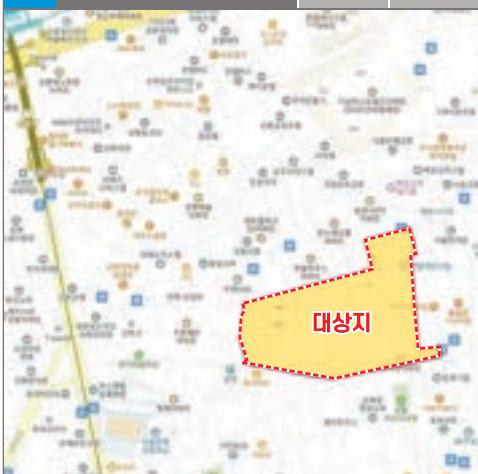
공급규모 : 1,300호



역세권

### 11 상봉터미널

4차 저층



위치 : 중랑구 면목동 88-93번지 일원

구역면적 : 44,129㎡

공급규모 : 1,168호

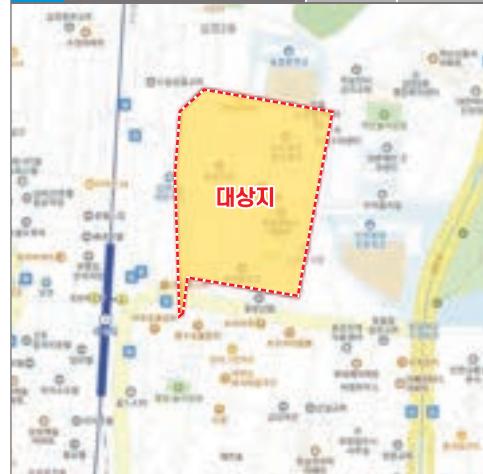


저층주거

### 10 동암역 남측

4차

역세권



위치 : 인천시 심정동 520-18번지 일원

구역면적 : 53,205㎡

공급규모 : 1,800호



역세권

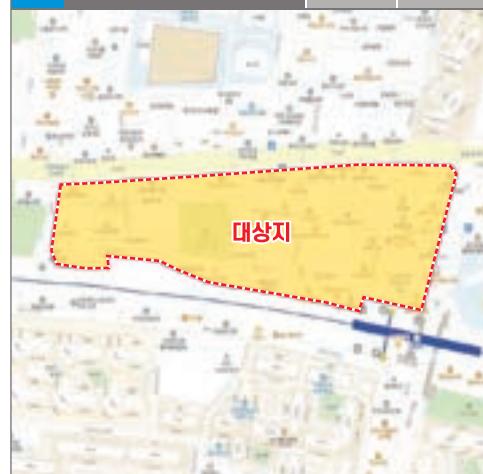
◀ 22

▶ 23

### 12 중동역 서측

5차 역세권

5차 역세권



위치 : 부천시 상동 329-8번지 일원

구역면적 : 53,930㎡

공급규모 : 1,680호



역세권

## 도심 공공주택 복합사업 지구지정 지구

**13 중동역 동측** | 5차 | 역세권

대상지

위치 : 부천시 중동 863-1번지 일원  
구역면적 : 49,959m<sup>2</sup>  
공급규모 : 1,536호

역세권

**14 약수역** | 6차 | 저층

대상지

위치 : 중구 신당동 346-464번지 일원  
구역면적 : 63,520m<sup>2</sup>  
공급규모 : 1,616호

저층주거

**15 장위12** | 6차 | 저층

대상지

위치 : 성북구 장위동 231-233번지 일원  
구역면적 : 49,520m<sup>2</sup>  
공급규모 : 1,386호

저층주거

**16 성남금광2** | 7차 | 저층

대상지

위치 : 성남시 금광2동 3546번지 일원  
구역면적 : 139,565m<sup>2</sup>  
공급규모 : 3,056호

저층주거

\* 사업지구 현황(면적, 규모 등)은 향후 사업추진 및 협의과정에서 변경될 수 있습니다.

17 부산 부암3동

7차

저층



위치 : 부산진구 부암3동 458번지 일원

구역면적 : 55,567㎡

공급규모 : 1,425호

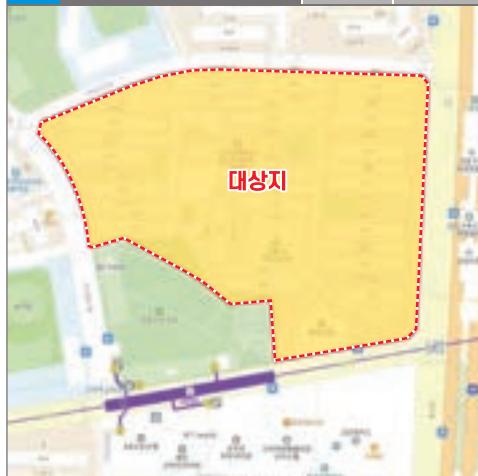


저층주거

18 고덕역

8차

역세권



위치 : 강동구 고덕동 307번지 일원

구역면적 : 60,677㎡

공급규모 : 676호



역세권

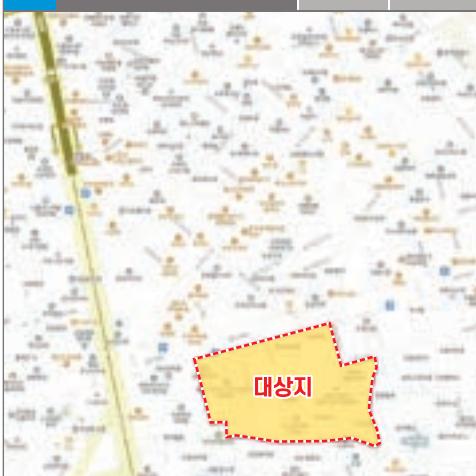
◀ 24

▶ 25

19 상봉역

8차

역세권



위치 : 중랑구 면목본동 91-1번지 일원

구역면적 : 18,271㎡

공급규모 : 781호



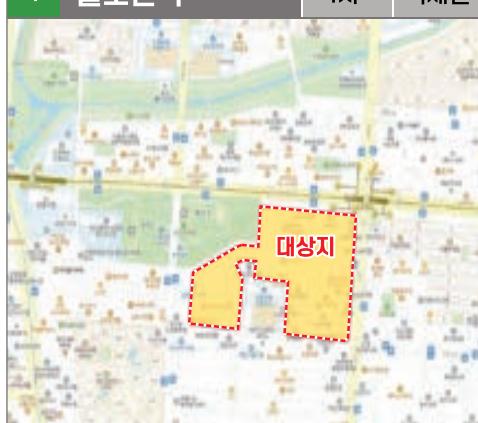
역세권

iH 도심 공공주택 복합사업 1곳 (역세권 1)

1 굴포천역

4차

역세권



위치 : 인천 부평구 부평동 895-2일원

구역면적 : 86,133㎡

공급규모 : 2,842호



# 03. 도심 공공주택 복합사업 예정지구

LH 도심 공공주택 복합사업

9곳 (역세권 4, 저층주거 5)

**1 신길4**      1차      저층

대상지

위치 : 영등포구 신길동 4911번지 일원  
구역면적 : 51,825m<sup>2</sup>  
공급규모 : 1,273호

**2 녹번동 근린공원**      1차      저층

대상지

위치 : 은평구 녹번동 94번지 일원  
구역면적 : 91,162m<sup>2</sup>  
공급규모 : 2,676호

**3 미아16**      2차      역세권

대상지

위치 : 강북구 미아동 49-164번지 일원  
구역면적 : 19,586m<sup>2</sup>  
공급규모 : 876호

**4 송중동 주민센터**      2차      저층

대상지

위치 : 강북구 미아동 87-33번지 일원  
구역면적 : 36,322m<sup>2</sup>  
공급규모 : 1,083호

\* 사업지구 현황(면적, 규모 등)은 향후 사업추진 및 협의과정에서 변경될 수 있습니다.

### 5 고은산 서측

5차

저층



위치 : 서대문구 홍제동 360번지 일원

구역면적 : 114,035㎡

공급규모 : 2,577호



### 6 효창공원앞역

8차

역세권



위치 : 용산구 원효로2가 79-47번지 일원

구역면적 : 60,683㎡

공급규모 : 2,348호



### 7 중곡역

8차

역세권



위치 : 광진구 중곡동 29번지 일원

구역면적 : 17,822㎡

공급규모 : 752호



### 8 목동역

9차

역세권



위치 : 양천구 신정동 998-19번지 일원

구역면적 : 78,923㎡

공급규모 : 2,591호



### 9 목4동 강서고

9차

저층



위치 : 양천구 목4동 736번지 일원

구역면적 : 190,318㎡

공급규모 : 4,209호



◀ 26

▶ 27

# 04. 도심 공공주택 복합사업 후보지

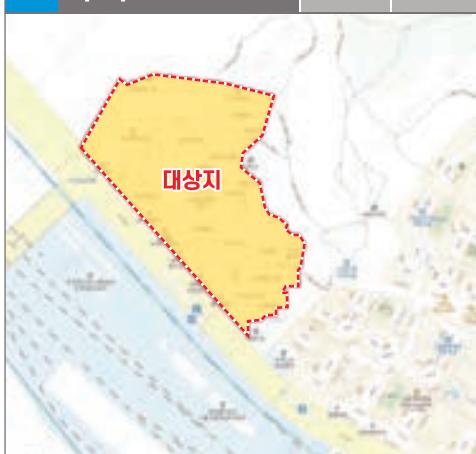
LH 서울권 도심 공공주택 복합사업

4곳 (역세권 2, 저층주거 2)

1 수색14

1차

저층



위치 : 은평구 수색동 324-6번지 일원

구역면적 : 42,188m<sup>2</sup>

공급규모 : 802호



2

수락산역

8차

역세권



위치 : 노원구 상계동 1101-1번지 일원

구역면적 : 27,921m<sup>2</sup>

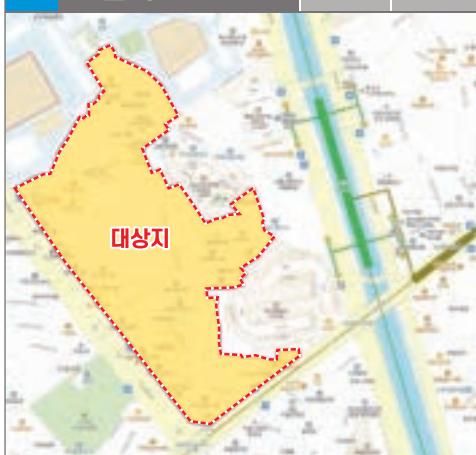
공급규모 : 1,066호



3 대림역

8차

역세권



위치 : 구로구 구로동 142-66번지 일원

구역면적 : 59,161m<sup>2</sup>

공급규모 : 2,389호

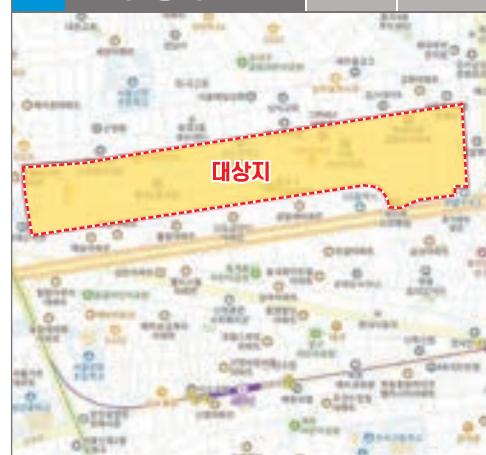


4

화곡2동 주민센터

9차

저층



위치 : 강서구 화곡동 895번지 일원

구역면적 : 240,311m<sup>2</sup>

공급규모 : 5,973호



\* 사업지구 현황(면적, 규모 등)은 향후 사업추진 및 협의과정에서 변경될 수 있습니다.

### LH 경기권 도심 공공주택 복합사업

### 3곳 (역세권 2, 저층주거 1)

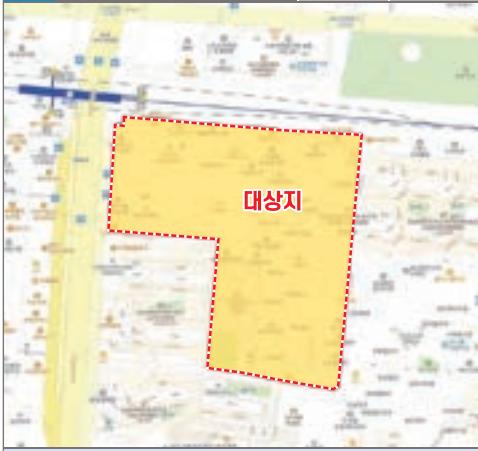
### GH 도심 공공주택 복합사업

### 1곳 (역세권 1)

1 송내역 남측1

5차

역세권



위치 : 부천시 송내동 299-9번지 일원

구역면적 : 52,932㎡

공급규모 : 1,700호



역세권

3 원미공원

7차

저층



위치 : 부천시 원미동 51-7번지 일원

구역면적 : 30,052㎡

공급규모 : 669호

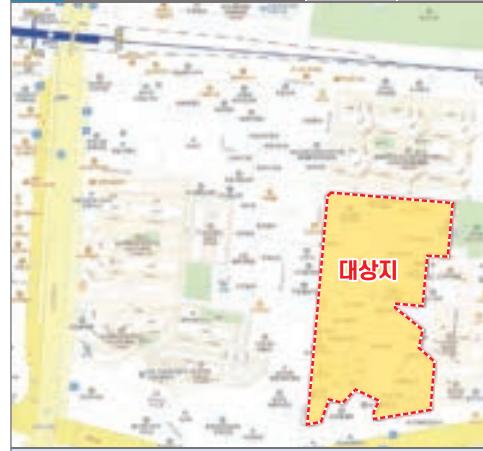


저층주거

2 송내역 남측2

7차

역세권



위치 : 부천시 송내동 329번지 일원

구역면적 : 32,057㎡

공급규모 : 946호



역세권

4 [GH] 시흥대야역

10차

역세권



위치 : 부천시 원미동 51-7번지 일원

구역면적 : 69,860㎡

공급규모 : 2,721호



역세권

◀ 28

▶ 29

## LH 지방권 도심 공공주택 복합사업

## 3곳 (역세권 1, 저층주거 2)



위치 : 부산 장전동 95번지 일원  
구역면적 : 82,867m<sup>2</sup>  
공급규모 : 2,121호



위치 : 광주 용산동 636-16번지 일원  
구역면적 : 17,626m<sup>2</sup>  
공급규모 : 583호



위치 : 부산 구서동 470-1번지 일원  
구역면적 : 47,137m<sup>2</sup>  
공급규모 : 1,253호



# IV

## 자주 물어보는 질문 FAQ



# 도심 공공주택 복합사업 FAQ



**민간사업과 달리 아파트 품질이 떨어지는 것은 아닌가요?**



민간 시공사 공모 및 주민협의체 의결을 통해 선정된 시공사가 설계 및 시공을 담당할 예정으로, 토지등소유자가 요청하는 브랜드와 품질 등을 확보할 수 있습니다.

**추진사례 쌍문역(동측) 및 방학역 지구 → 두산건설(주)**



**민간개발이 도심복합사업 보다 사업성이 더 좋은 것 아닌가요?**



도심 공공주택 복합사업은 인센티브를 부여하여 민간의 자력개발이 어려운 노후 도심지역을 개선하는 공공사업입니다.  
다양한 도심 정비사업제도가 각각 장단점이 있으므로 절대적으로 비교하는 것은 불가하나, 도심복합사업은 일반적인 민간사업보다 건축규제 인센티브, 분양가 상한제 미적용, 사업기간 단축 등 장점이 많습니다.



**사업으로 발생하는 개발이익을 사업시행자가 가져가나요?**



사업시행자(공공주택사업자)가 가져가는 개발이익은 없습니다.  
용적률 상향 등 인센티브로 발생하는 개발이익은 토지등소유자의 분담금 할인, 생활SOC 설치 등에 전부 활용됩니다.



## 주거이전비와 이사비 지급 기준은 어떻게 되나요?



**주거이전비(소유자)** : 공람공고일부터 보상계약체결일 또는 수용재결일까지  
계속 거주한자

**주거이전비(세입자)** : 지구지정 3개월 전부터 사업지구 안에 거주한 세입자

**이사비(공통)** : 보상계획공고일 현재 주거용 건축물에 거주하는 경우



## 상가영업자의 보상방안 어떻게 되나요?



사업인정고시일(지구지정일) 전부터 적합한 장소에서 인적,  
물적 시설을 갖추고, 계속적인 영업을 행하고 있는 경우  
영업자 현황조사 결과에 따라 이전비보상, 영업보상 등  
지급여부가 결정됩니다.



※ 보상방안 : 4개월분의 영업이익, 고정비, 이전부대비 등



## 현물보상 시 양도세 등 세제 혜택이 있나요?



협의보상체결(소유권이전)에 따라 발생되는 양도세는 보상계약체결 시  
부과되지 않고 현물로 보상받은 주택등의 처분 시 부과됩니다.

현물로 보상받는 주택은 취득세 중과대상에서 제외됩니다.

“

매롭게 변화하는  
도심 공공주택 복합사업

”