

본 자료에 제시된 내용은 현재까지 검토된 주요내용으로
향후 관계기관 협의, 중도위 심의 등 인허가 과정 및 부동산시장 여건 등에 따라 변경될 수 있습니다.

인천 동암역 남측

도심 공공주택 복합사업 추진현황

- 2차 주민설명회 -



목 차

CONTENTS

인천 동암역 남측 도심 공공주택 복합사업



- 01 도심 공공주택 복합사업 개요
- 02 사업대상지 개요
- 03 기초현황 조사
- 04 사업계획(안)
- 05 분양가격 및 분담금 추정
- 06 향후계획

01

도심 공공주택 복합사업 개요

1. 도심 공공주택 복합사업 개요
2. 도심 공공주택 복합사업 특징
3. 주민 재정착 지원방안

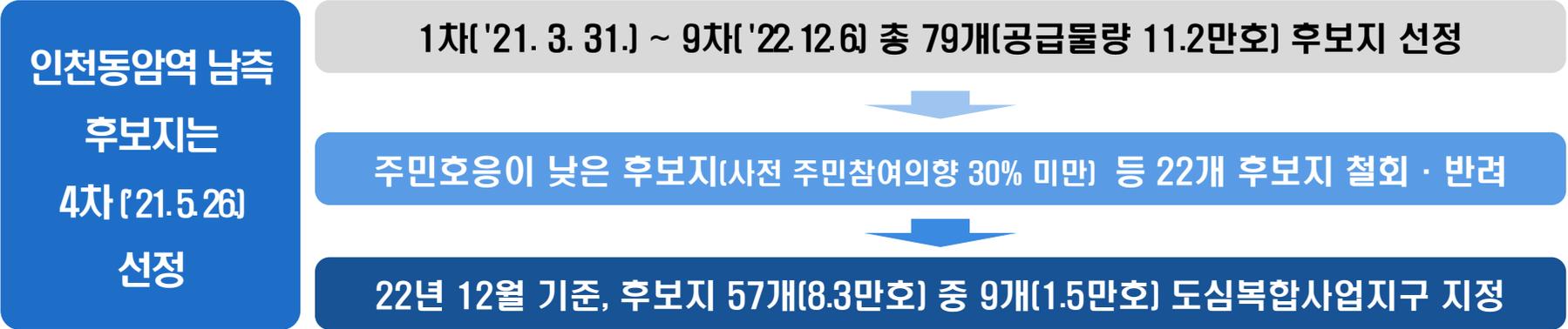
1. 도심 공공주택 복합사업 개요

개발이 어려워 저이용·노후화 되고 있는 역세권, 준공업지역, 저층주거지 등 노후 도심지역에 대해 공공이 주도하여 용도지역 상향 등 인센티브를 제공하여 공공주택과 업무·판매·산업시설 등을 복합하여 건설하는 사업

도심 공공주택 복합사업 유형

역세권 (주거상업고밀지구)	역세권 반경 500m이내 5천㎡ 이상의 지역을 주거상업고밀지구로 지정하여, 업무·상업시설 등 다양한 기능을 결합한 복합고밀개발 을 통한 주거상업공간 조성
준공업 (주거산업융합지구)	5천㎡ 이상의 저밀개발 준공업지역을 주거산업융합지구로 지정하여 맞춤형 산업·주거 공간을 갖춘 4차 산업 육성의 전진기지로 조성
저층노후 (주택공급활성화지구)	1만㎡ 이상의 노후·저층주거지를 주택공급활성화지구로 지정하여 양질의 생활SOC를 갖춘 안전한 주거공간으로 조성

도심 공공주택 복합사업 후보지 선정



2. 도심 공공주택 복합사업 특징

<p>도시규제 완화 [법 제40조의9, 영 제35조의8]</p>	<p>역세권 용도지역 준주거 상향, 용적을 법적상한의 140%(준주거지역) 적용 가능</p> <p>저층주거지 용도지역 1단계 상향 또는 용적을 법적상한의 120% 적용 가능</p> <p>준공업 법적상한(400%) 적용 가능</p> <p>기부채납 사업면적의 15% 이내</p>
<p>주민동의 [법 제40조의7]</p>	<p>주민공람공고 후 1년 이내 토지등소유자 수의 2/3 동의 & 사업면적의 1/2 확보 [지구지정 요건]</p> <p>* 공람공고 후 1년내 동의 미확보, 공람공고 6개월 후 토지등소유자1/2 이상이 반대하는 경우 지정제안 반려</p>
<p>현물보상 [법 제40조의10]</p>	<p>일정조건*을 갖춘 토지등소유자가 토지등 전부를 협의양도한 경우, 신규건축물로 현물 보상</p> <p>* 공공주택특별법 개정 국회의결일 (2021.6.29) 이전까지 소유권 등기이전 완료한 토지등소유자</p>
<p>인허가 이원화 [영 제61조제5항]</p>	<p>지구 지정권자는 국토교통부장관, 복합사업계획 승인권자는 시도지사로 이원화된 승인체계</p> <p>* 지방공기업(SH, GH, IH 등)이 사업시행자일 경우, 지구지정 및 복합사업계획 승인권자는 모두 시도지사</p>
<p>주민협의체 [영 제35조의12]</p>	<p>주민공람일 이후 토지등소유자 전원으로 주민협의체 자동 구성(감정평가업체 및 시공사 추천)</p> <p>* 주민협의체 운영을 위하여 토지등소유자의 과반수 동의를 받아 주민대표회의 구성 가능</p>
<p>시공사 추천 [법 제40조의12]</p>	<p>토지등소유자(주민협의체)가 시공자를 추천하고 공공주택사업자는 추천된 시공자와 계약</p> <p>* 민간건설사 브랜드 사용(지급자재 사용 제외)</p>
<p>분양가상한제 [주택법 제57조]</p>	<p>도심 공공주택 복합지구에서 공급하는 공공분양주택은 분양가상한제 적용</p> <p>* 분양가상한제 적용 제외를 위한 주택법 일부개정 법률안 발의('22.11.24 천준호의원 대표발의)</p>
<p>개발이익 재투자</p>	<p>개발이익은 토지등소유자 우선공급가격 할인, 특수상황 토지등소유자 보호, 생활SOC 확충 등에 모두 활용</p>

3. 주민 재정착 지원방안 ① 현물보상제도(주택)

» **법 개정 국회 의결일(21.6.29)까지 토지 등에 대한 등기를 마치고 토지보상 협의에 응하여 공공주택사업자에게 양도한 경우 현물보상 가능** «

주택 현물보상 요건

주택 소유자	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 중 주택을 소유 - 1989.1.24일 당시 무허가건축물 등으로서 주거용으로 사용하는 건축물 포함
토지 소유자	<ul style="list-style-type: none"> • 토지의 총 면적이 60㎡ 이상으로서 국토부장관 고시 면적 이상을 소유 - 인천시 : 인천시 건축조례로 정하는 대지분할 제한면적 이상 (90㎡)
보상금 총액 기준	<ul style="list-style-type: none"> • 소유하고 있는 토지 및 건축물의 보상금 총액이 현물보상으로 공급하는 건축물 중 전용면적이 가장 작은 주택의 분양가격 이상
1(전용59㎡)+1 공급	<ul style="list-style-type: none"> • 보상금 총액이 2주택 분양가액 이상인 경우 • 종전 주택의 주거 전용면적이 신축 2주택 전용면적 이상인 경우
재당첨 제한	<ul style="list-style-type: none"> • 주택 현물보상을 받은 경우 재당첨 제한 미적용 (단, 투기과열지구내 도심복합사업 현물보상자는 5년간 도심복합사업 현물보상 재당첨 제한)
전매 제한	<ul style="list-style-type: none"> • 현물보상 약정일부터 우선공급주택 소유권 이전 등기일까지 전매 제한
특별공급 ('21.6.29일 이후 매수자)	<ul style="list-style-type: none"> • 2021.6.29 ~ 후보지발표일 주택소유권 취득을 위한 계약을 체결하고 지구지정일 이전 소유권 이전등기 완료, 입주자모집공고일 현재 무주택 구성원인 경우

3. 주민 재정착 지원방안 ① 현물보상제도(비주택)

» 공공주택특별법 개정 국회 의결일(21.6.29)까지 토지 등에 대한 등기를 마치고 토지보상 협의에 응하여 공공주택사업자에게 양도한 경우 현물보상 가능 «

※ 비주택 현물보상 관련 내용은 현재 검토 중인 사항으로 향후 내용이 변경될 수 있음

비주택 현물보상 요건

<p>토지등소유자</p>	<ul style="list-style-type: none"> 복합지구 내 토지나 건축물의 전부를 공공주택사업자에게 협의양도한 토지등소유자
<p>다수의 비주택 현물보상</p>	<ul style="list-style-type: none"> 비주택도 주택과 똑같이 1+1공급이 가능하며, 보상금 총액이 큰 대형 상가건물 소유자 등에 한하여 보상금 총액 한도 내에서 3채 이상의 비주택 공급 검토 * 단, 주택으로 현물보상 받은 경우 주택 현물보상금액이 보상금 총액에서 제외
<p>현물보상 공급순위</p>	<ul style="list-style-type: none"> 종전용도 동일성, 영업보상 여부, 보상금 총액 등에 따라 공급 우선순위 부여 * 예시) 종전에 근린생활시설 소유자가 직접 음식점을 영업한 경우, 근린생활시설을 세입자에게 임대한 소유자보다 우선순위 부여
<p>상가 계획</p>	<ul style="list-style-type: none"> 향후 상가 위치, 규모 등에 대한 상가소유자 대상의 선호도 설문을 통해 계획 반영 예정 * 토지등소유자가 양호한 입지의 상가를 우선 공급받을 수 있도록 검토
<p>임대소득 보전 지원</p>	<ul style="list-style-type: none"> 임대소득은 토지보상법 상 손실보상 범주에 해당하지 않음에 따라 대안으로 이주기간 동안 토지등소유자의 임대소득 보전을 위한 별도 지원방안 검토 중

3. 주민 재정착 지원방안 ② 이익공유형, 임대주택 공급

»분담금 부담능력이 없는 실거주 소유자를 위한 이익공유형 주택 공급«

이익공유형 주택 개요

개념	<ul style="list-style-type: none"> • 우선공급가격의 50~80%로 분양, 의무 거주기간 5년, LH에 환매 조건 • 환매 시 처분손익을 소유자와 공공이 나누는 구조
공급대상	<ul style="list-style-type: none"> • 보상계획공고일 당시 무주택 또는 해당지구내 1주택 소유자
소유관계	<ul style="list-style-type: none"> • 수분양자가 소유권을 전부 취득, 별도의 임대료 등 없음 [단, 공공주택사업자에게 환매 의무]
공급가격	<ul style="list-style-type: none"> • 우선공급가격의 50~80% (10년내 1회 추가납입 가능)

»재정착을 원하는 세입자, 임대주택을 원하는 소유자에게 임대주택 공급«

요건	<ul style="list-style-type: none"> • 주거용건축물 소유자 또는 세입자로서 무주택세대구성원
1순위 : 세입자	<ul style="list-style-type: none"> • 지구지정 고시일 3개월 전부터 보상계획 공고일까지 계속 거주하고 있는 세입자
2순위 : 거주 소유자	<ul style="list-style-type: none"> • 지구지정 고시일부터 보상계획 공고일까지 거주하고 있는 주택 소유자
3순위 : 비거주 소유자	<ul style="list-style-type: none"> • 지구지정 고시일 기준 거주하고 있지 않은 주택 소유자

3. 주민 재정착 지원방안 ③이주비 및 분담금 대출 지원방안

» 토지등소유자의 이주비 및 분담금 대출 «

이주비 및 분담금 대출보증 (HUG)

보증대상	• 현물보상 약정을 체결한 토지등소유자
지급보증	• 금융기관에서 대출한 이주비 및 분담금 대출 원금
담보물건	• 현물선납액 (보상금 총액 - 현금지급액)
보증한도	• 이주비 대출보증 : 현물선납액(보상금총액-현금지급액)의 70% 이내 • 분담금 대출보증 : 토지등소유자 분담금의 70% 이내
보증기간	• 보증부대출금의 실행일로부터 상환기일까지

주택대출 인정비율 (LTV)	구분	기타지역 (인천시)	규제지역		
			투기지역	투기과열지구	조정대상지역
	무주택자 및 1주택자 (기존주택처분조건부)	70% 이내	50%이내	50%이내	50%이내

• 서민 및 실소유자*의 경우, 대출한도 확대(4억→ 6억), 규제지역 內 주택구입목적 LTV 최대 70% 허용

• ①부부합산 연소득 9천만원 이하, ②(투기·투과지역)주택가격 9억원 이하 (단, 조정대상지역의 경우 8억원 이하), ③무주택세대주 등의 요건 모두 충족하는 경우

* 상기 내용은 HUG의 대출보증 및 주택대출 인정비율에 대한 개략적인 설명으로 실제 대출 가능금액은 개인별 기존대출 규모 및 신용도 등에 따라 상이

02

사업대상지 개요

1. 사업대상지 개요
2. 주요 추진경위

1. 사업대상지 개요

개요

사업명	인천 동암역 남측 도심 공공주택 복합사업
위 치	인천시 부평구 십정동 518-4번지 일원
면 적	53,205㎡ (16,095평)
용도지역	제2종일반주거지역 준주거지역



2. 주요 추진경위

○ 2021. 2. 4.

지자체 제안 (인천시 → 국토교통부)

○ 2021. 5. 26.

4차 선도사업 후보지 선정 발표 (국토교통부)

↳ 동암역 남측, 굴포천역 인근, 제물포역 등

○ 2021. 6. 17.

도심 공공주택 복합사업 1차 주민설명회 개최

○ 2022. 6. 15.

사전검토회의 개최 (국토교통부, 인천시, 부평구, 남동구, LH)

↳ 지구계 조정 (51,622㎡ → 53,205㎡ / 증 1,583㎡)

○ 2022. 6. 24.

사전검토 회의결과 통보 (국토교통부 → LH)

03

기초현황 조사

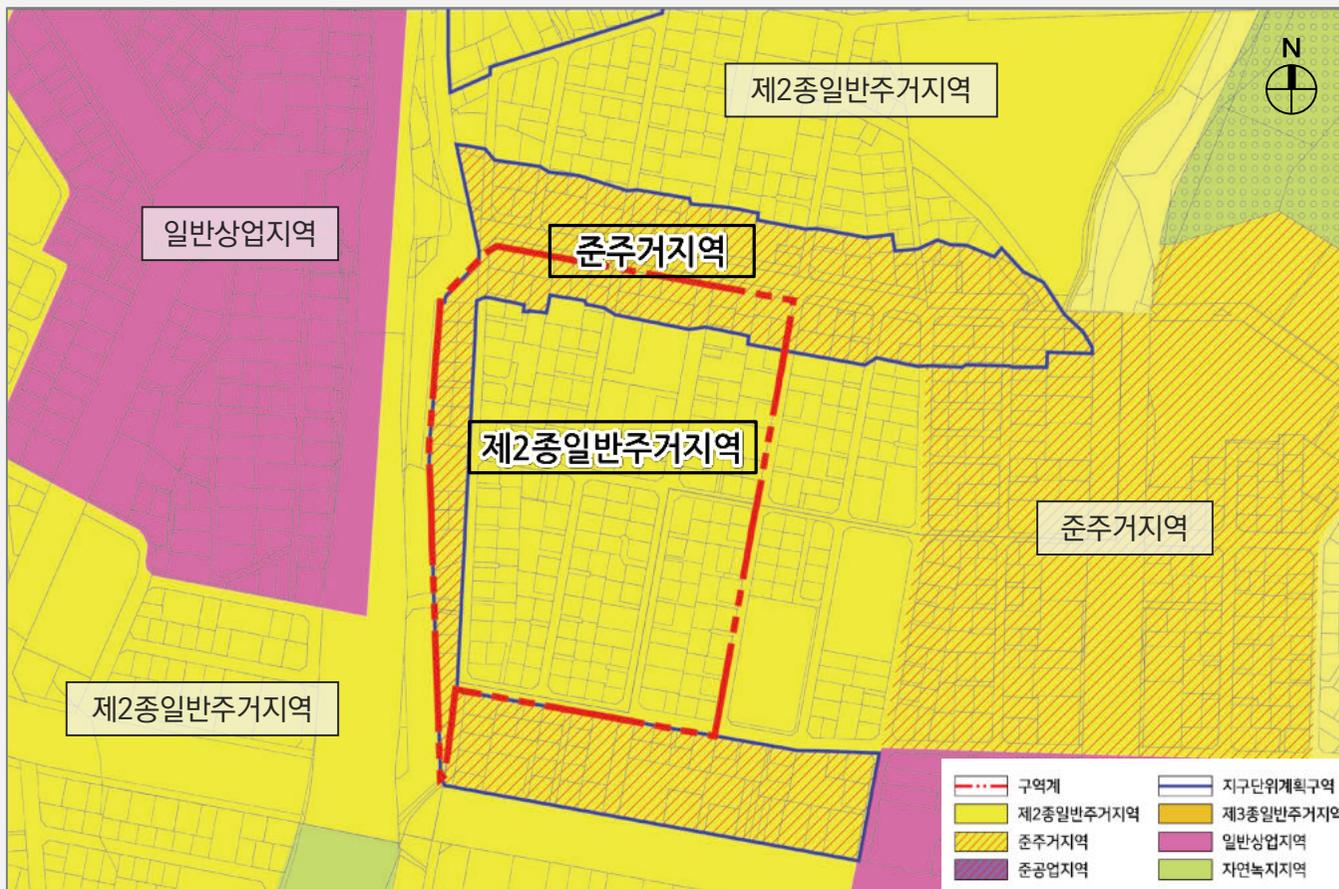
1. 도시관리계획 현황
2. 토지 현황
3. 건축물 현황
4. 부동산시장 분석

1. 도시관리계획 현황

- 사업대상지는 제2종일반주거지역 81.3%, 준주거지역이 18.7%로 이루어짐

용도지역

구분		면적 (m ²)	비율 (%)
합계		53,205.0	100.0
일반주거지역	제2종일반주거지역	43,248.8	81.3
	준주거지역	9,956.2	18.7

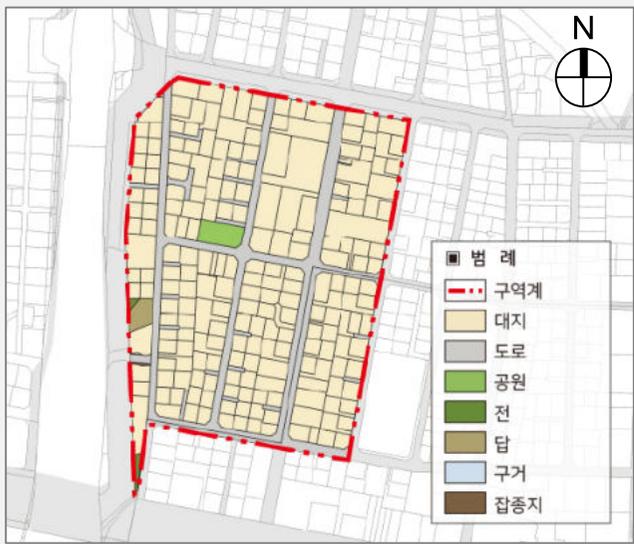


2. 토지 현황

- 사업대상지내 토지 지목 현황은 **대지 80.2%** 로 가장 높고, 전체 면적의 **78.6% 사유지**임
- 토지등소유자 현황은 626명으로 **공동주택 소유자 62.3%** 차지

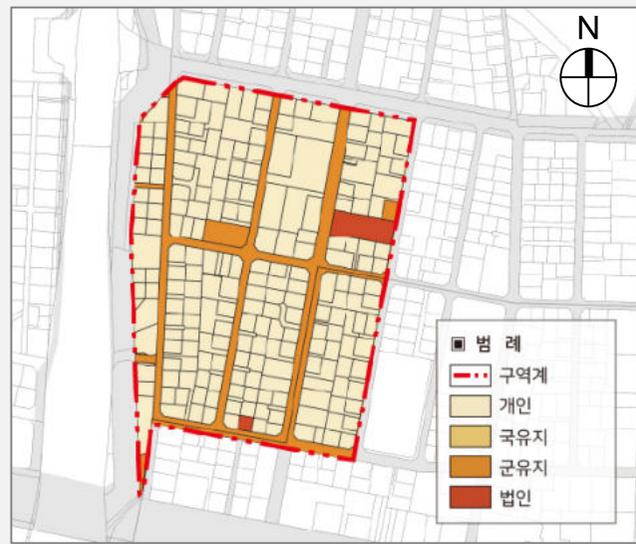
토지 지목 현황

구분	필지	면적(m ²)	비율(%)
합계	256	53,205.0	100.0
대지	223	42,666.2	80.2
도로	26	9,282.3	17.4
공원	1	662.5	1.2
구거	1	1.0	0.0
담	1	358.0	0.7
잡종지	1	28.0	0.1
전	3	207.0	0.4



토지 소유 현황

구분	필지	면적(m ²)	비율(%)
합계	256	53,205.0	100.0
개인	234	41,821.3	78.6
국유지	10	6,613.4	12.4
군유지	4	2,559.6	4.8
법인	8	2,210.7	4.2



토지등소유자 현황

구분	인	비율(%)
합계	626	100.0
공동주택	390	62.3
단독주택	150	24.0
근생및기타	67	10.7
토지	19	3.0

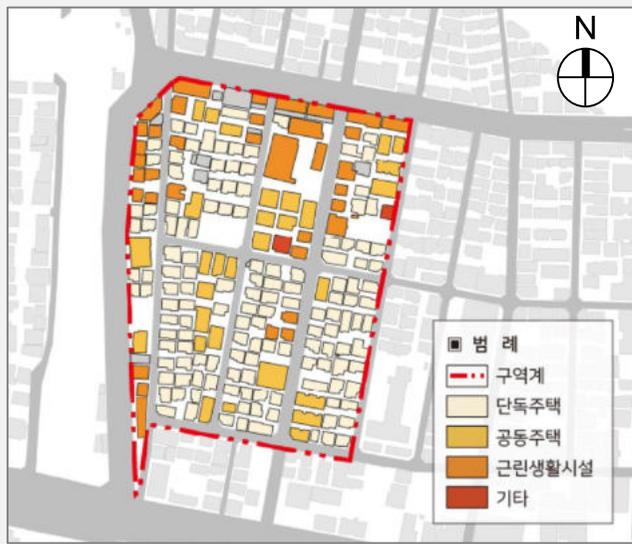


3. 건축물 현황

- 사업대상지내 건축물 용도는 동수 기준으로 **단독주택 150동(72.5%)** 이며
건축연도 기준 30년 이상 노후주택은 **138동(79.7%)**으로 구성

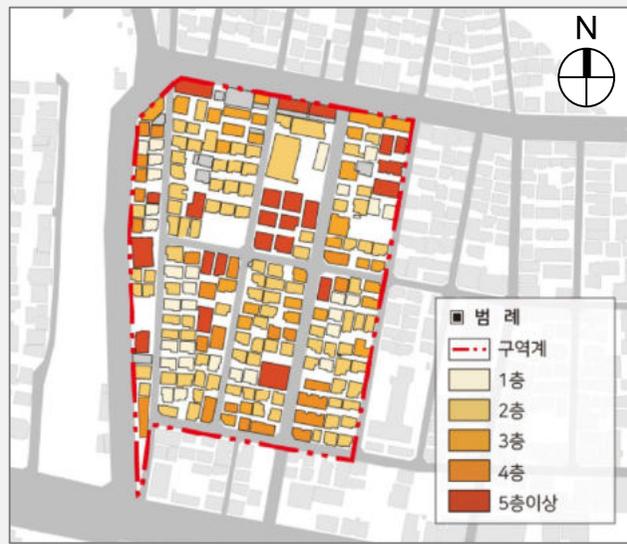
건축물 용도 현황

구분	동수	비율(%)
합계	207	100.0
단독주택	150	72.5
공동주택	33	15.9
근린생활시설	22	10.6
기타	2	1.0



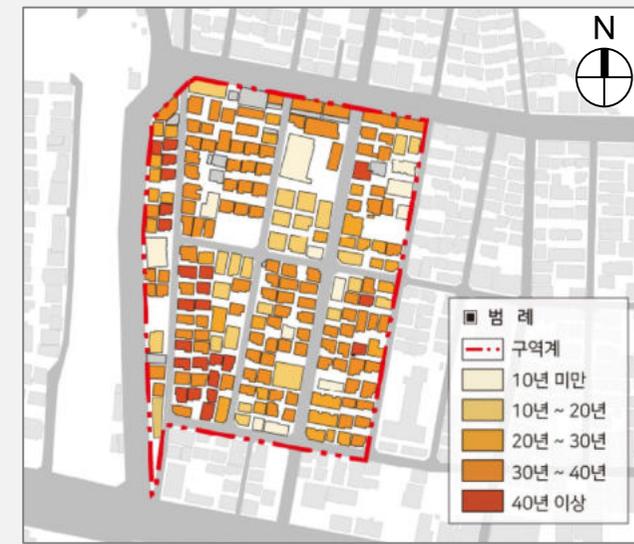
건축물 층수 현황

구분	동수	비율(%)
합계	207	100.0
1층	30	14.5
2층	97	46.9
3층	30	14.5
4층	24	11.6
5층 이상	26	12.5



건축연도 현황

구분	동수	비율(%)
합계	207	100.0
20년 미만	42	20.3
20년 이상 30년 미만	27	13.0
30년 이상 40년 미만	113	54.6
40년 이상	25	12.1

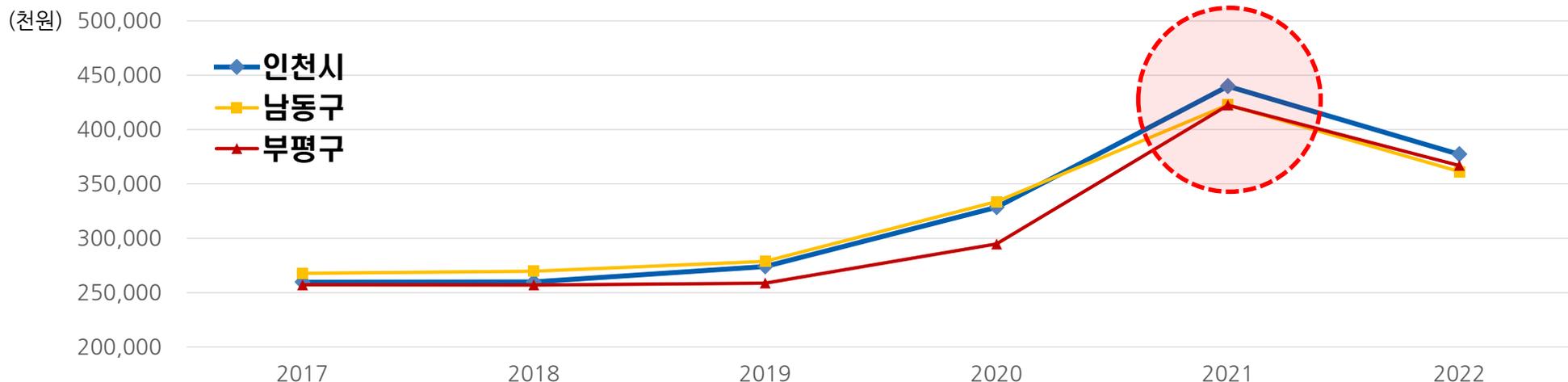


4. 부동산시장 여건

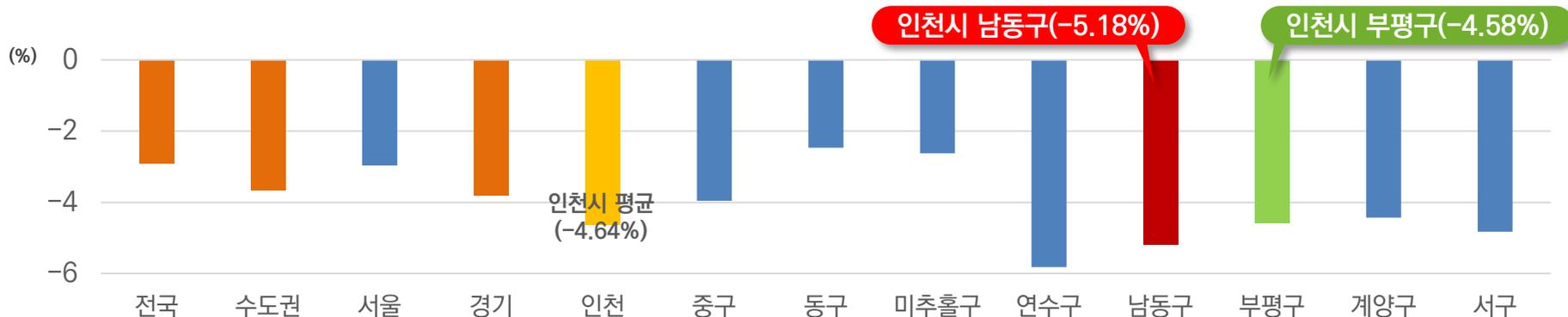
- 2017~2021년 초까지 아파트 평균 매매가격은 지속 상승, 2021년 하반기부터 본격 하락 추세
- 2022년 12월 기준, 남동구, 부평구 아파트 월간 매매가격 변동률은 **-5.18%**, **-4.58%** (인천시 평균 상회: **-4.64%**)

아파트 평균 매매가격

※ 부동산 통계정보시스템 전국주택가격동향조사



아파트 월간 매매가격지수 변동률 (2022년 12월 기준)



04

사업계획(안)

※ 現 시점 계획(안)으로, 향후 복합사업계획 수립 단계에서 변동 가능

1. 지구계 결정(안)
2. 용도지역 변경(안)
3. 용적률 계획(안)
4. 주택공급계획(안)
5. 기본구상(안)

1. 지구계 결정(안)

- 결정사유 : 도시계획시설(도로) 로 지구계 결정
 ※ 사전검토회의를 통해 일부 필지 추가 편입: 증) 1,583m²

■ 당초 : 51,622 m²



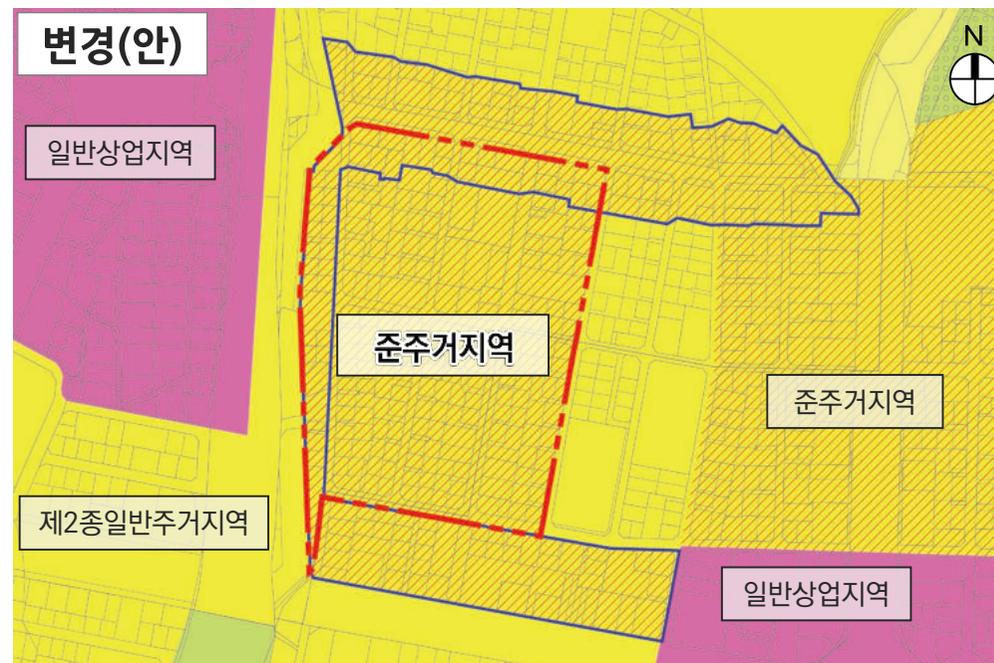
■ 변경 : 53,205 m² (증 1,583 m²)



2. 용도지역 변경(안)

- 제2종일반주거지역, 준주거지역 → **‘준주거지역’** 으로 상향 예정

구분		면적(m ²)			비율(%)
		기정	변경	변경후	
주거 지역	합계	53,205.0	-	53,205.0	100.0
	제2종일반주거지역	43,248.8	감) 43,248.8	-	-
	준주거지역	9,956.2	증) 43,248.8	53,205.0	100.0



3. 용적률 계획(안)

▪ 본 검토(안) 용적률 : **420%** (계획호수 : **1,800호**)

※ 사전검토회의(국토교통부, 인천시, 남동구, 부평구, LH)를 통해 상한용적률 500% 이하 결정

도심 공공주택 복합사업 공공성 요건

전체 주택 호수의 25% 이상, 공공임대 및 공공자가주택 계획

< 참고 : 공공주택특별법 시행령 제3조제2항 >

공공분양주택 (우선공급 주택 포함)	전체 주택 호수의 100분의 60 이상
공공임대주택	전체 주택 호수의 100분의 15 이상 (역세권)
공공자가주택 (이익공유형 분양주택)	전체 주택 호수의 100분의 10 이상



4. 주택공급계획(안)

※ 사업성분석을 위한 예시 자료로 우선공급 주택 평형 등은 향후 주민협의체 협의 등을 통해 변경 가능
[향후 주민 설문조사를 통한 선호평형 조사 · 반영 예정으로 소형 및 중대형 평형 계획 가능]

구분	합계	공공분양			공공임대
		우선공급 (토지등소유자)	일반분양	공공자가 (이익공유형)	
계획호수	1,800 (100.0%)	597 (33.2%)	753 (41.8%)	180 (10.0%)	270 (15.0%)
전용 면적	36㎡ (16평형)	134	-	-	134
	46㎡ (19평형)	136	-	-	136
	59㎡ (25평형)	730	240	310	180
	84㎡ (34평형)	800	357	443	-

* 지구지정 이후, 토지등소유자 입주 희망 여부, 종후 감정평가 결과 등에 따라 우선공급 물량 변동 가능

5. 기본구상(안)

- [기본구상] 주상복합 형태 고밀개발, 9개동(28~35층), 전체 지하주차장 계획
- [토지이용] 동암역 앞 공원, 가로변 단지내상가(1~2층) 배치

※ 향후 인허가, 설계공모 과정 등을 통해 변경 가능, 주민의견을 수렴하여 상가배치, 부대시설 등 설계 반영 예정



* 상기 도면은 주민들의 이해를 돕기위해 작성된 것으로 실제 설계내용과는 관련이 없음

5. 기본구상(안)

* 상기 도면은 주민들의 이해를 돕기 위해 작성된 것으로 실제 설계내용과는 관련이 없음



05

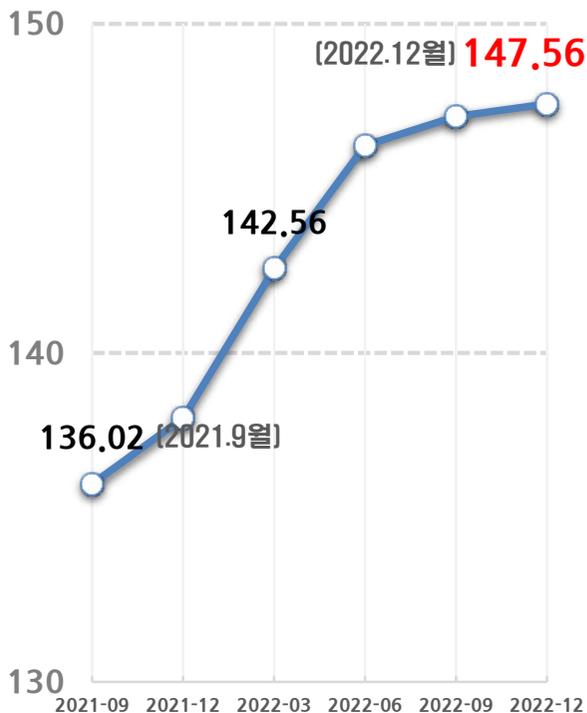
분양가격 및 분담금 추정

1. 사업여건 변화
2. 분양가격 추정 방법
3. 일반분양 및 우선공급 가격 추정
4. 토지등소유자 추정분담금

1. 사업여건 변화

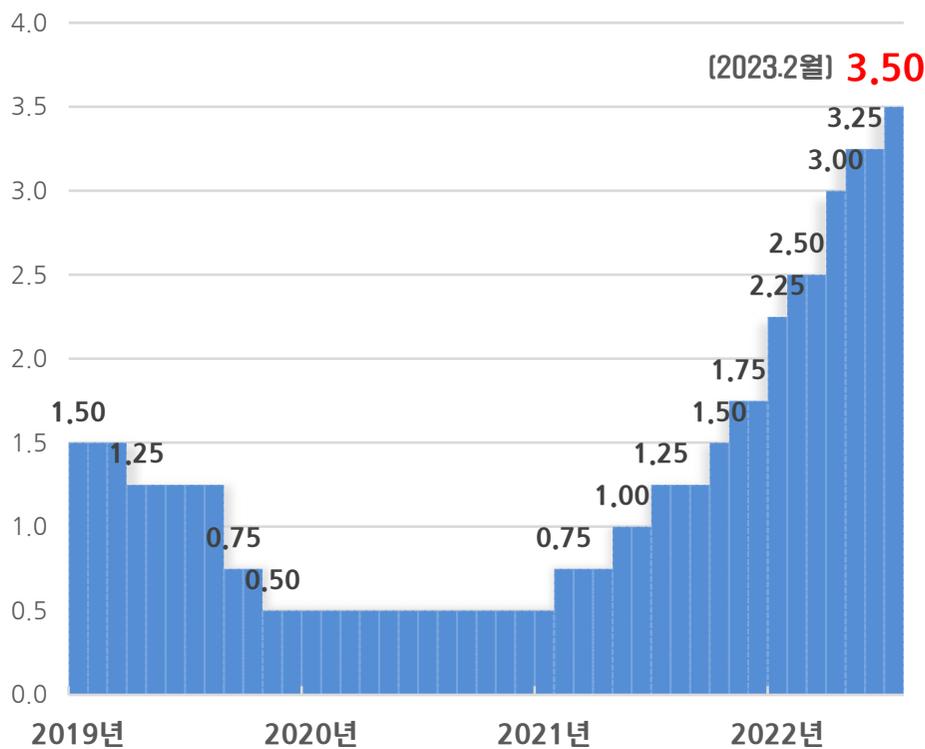
- **공사비 및 기준금리**의 급격한 상승, **부동산시장 침체**에 따른 사업여건 악화
 - 공사비 및 기준금리 상승은 원가 상승, 사업비 조달을 위한 금융비용 증가로 이어져 사업성 악화 원인
 - 부동산시장 침체로 인한 사업대상지 주변지역 공동주택 시세 하락은 일반분양 주택가격에 영향

주거용건물 건설공사비지수
(2015년 = 100)



자료 : 한국건설기술연구원

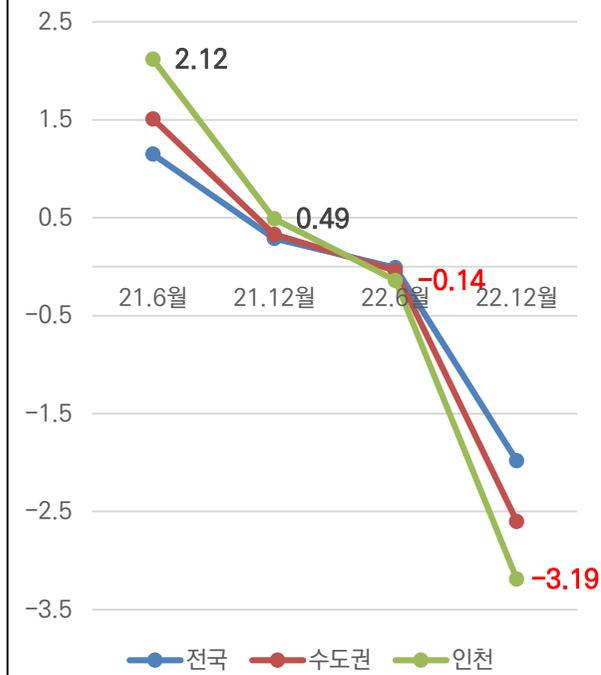
한국은행 기준금리 추이



자료 : 한국은행

주택 매매가격지수 변동률 추이

주택종합(아파트·연립·단독주택) 기준, 전월대비



자료 : 한국부동산원

2. 분양가격 추정 방법

※ 現 시점 추정치로 향후 주변시세, 용적률, 감정평가 결과 등에 따라 변동될 수 있음

도심 공공주택 복합사업  **분양가상한제 적용 대상**

※ **분양가 상한가격 = 택지비 + 기본형 건축비 + 가산비**

예상 공사착공 시점 : 2027년 상반기 가정

택지비

감정평가법인 가격조사 컨설팅을 통해 **공사착공 시점에 예상되는 금액 추정**

* (택지비) 감정평가업자 2인이 평가한 토지 감정평가액을 산술평균한 금액

기본형 건축비

현재~2027년까지 약 4년 간 기본형건축비 상승분 추정비 반영

* (기본형 건축비) 층수별, 면적별, 지상/지하층 각각의 기본형 건축비 연 2회 산정·고시(국토부)

가산비

공동주택분양가격의 산정 등에 관한 규칙에서 규정하는 항목

* (택지비가산비) 암반굴착 공사비, 지하특수공법 공사비 등
(건축비가산비) 친환경주택, 홈네트워크 등

3. 일반분양 및 우선공급 가격 추정

※ 現 시점 추정치로 향후 주변시세, 용적률, 감정평가 결과, 공공기여 등에 따라 변동될 수 있음

구 분	전용 59㎡ (25평형)	전용 84㎡ (34평형)	추정 할인을
일반분양 (A)	4.5 ~ 4.9 억원	6.1 ~ 6.7 억원	약 8~9%
우선공급 (B)	4.1 ~ 4.5 억원	5.5 ~ 6.1 억원	
차 이 (B-A)	0.4 억원	0.6 억원	

참고 : 분양가격 변동 시나리오

* 전용 84㎡ (34평형) 기준

구 분	건물공사비					
	94%	97%	100%	103%	106%	
일반분양가	6.0억원	5.7 (+4.8%)	6.0 (-0.5%)	6.3 (-5.8%)	6.7 (-11.1%)	7.0 (-16.3%)
	6.2억원	5.5 (+11.8%)	5.8 (+6.7%)	6.1 (+1.6%)	6.4 (-3.6%)	6.7 (-8.7%)
	6.4억원	5.2 (+18.5%)	5.5 (+13.5%)	5.8 (+8.5%)	6.2 (+3.5%)	6.5 (-1.5%)
	6.6억원	4.9 (+24.7%)	5.3 (+19.9%)	5.6 (+15.0%)	5.9 (+10.1%)	6.2 (+5.3%)
	6.8억원	4.7 (+30.7%)	5.0 (+25.9%)	5.3 (+21.2%)	5.6 (+16.5%)	6.0 (+11.7%)

4. 토지등소유자 추정분담금

※ 향후 사업계획, 감정평가금액, 공사비, 용적률, 우선공급물량 등에 따라 분담금 증/감 발생

산정 방법

우선공급 주택 분양가격 - **종전자산 감정평가(보상가액) 추정액**

※ 종전자산 감정평가 추정액 : 유사토지 실거래가, 인근 감정평가, 입지환경 고려 추정(2025년 상반기 기준)

[예시] 건축물 용도/규모별 추정분담금

예시	건축물 용도	규모	비고
1	공동주택 (다세대주택)	전용 + 공용면적 16평	
2	단독주택	대지 46평, 건물 78평 가정	
3	점포겸용 주택	대지 50평, 건물 56평 가정	
4	일반 근린생활시설	대지 78평, 건물 120평 가정	

4. 토지등소유자 추정분담금

■ 예시 1. 다세대주택 : 전용 + 공용면적 16평 (제2종일반주거지역, 소로이하)

✓ **종전자산 감정평가 추정액 : 약 1.2억원** ('25년 상반기 기준)

☞ **가능한 현물보상 예시 : ①주택 1호, ②상가(후순위) 중 택1**

- * 이익공유형 주택은 타 지역에 소유한 주택이 없고 & 대상지내 1주택 소유자인 경우에 한해 신청 가능
- * '상가 현물보상'은 상가소유자 등 분양 후 잔여면적에 대해 신청가능

분양 받을 면적		주택 우선공급 분양가 (A)	종전자산 감정평가 추정액 (B)	토지등소유자 추정분담금 (A-B)
전용면적	공급평형			
59㎡ (이익공유형)	25평형	2.0 ~ 2.3억원(50%) 3.3 ~ 3.6억원(80%)	약 1.2억원	- 50% 납부 : 0.8 ~ 1.1억원 분담 - 80% 납부 : 2.1 ~ 2.4억원 분담
59㎡		4.1 ~ 4.5억원		2.9 ~ 3.3억원 분담
84㎡	34평형	5.5 ~ 6.1억원		4.3 ~ 4.9억원 분담

* 종전자산 감정평가 추정액은 건물가액 포함금액이며, 건물가액은 경과년수, 리모델링 여부, 건물관리 정도에 따라 편차가 크고 사업대상지내 각 물건에 대한 세부조건에 따라 실제 감정평가액은 변동될 수 있음

4. 토지등소유자 추정분담금

■ 예시 2. 단독주택 : 대지 46평 건물 78평 (제2종일반주거지역, 소로이하)

✓ **종전자산 감정평가 추정액 : 약 5.2억원** (‘25년 상반기 기준)

👉 **가능한 현물보상 예시 : ①주택 1+1, ②주택 1호+상가, ③주택 1호, ④상가(후순위) 중 택 1**

- * 주택 1+1은 ‘총 보상가액’이 ‘주택1+1’ 가격보다 크거나, ‘종전주택 전용면적≥주택1+1 전용면적’인 경우에 한하며, ‘+1 주택’은 전용59㎡이하
- * ‘주택+상가’ 중 ‘상가’는 주택 선택 후 잔여 보상가액이 있는 경우에 한하며, ‘상가 현물보상’은 상가소유자 등 분양 후 잔여면적에 대해 신청가능

분양 받을 면적		주택 우선공급 분양가 (A)	종전자산 감정평가 추정액 (B)	토지등소유자 추정분담금 (A-B)
전용면적	공급평형			
59㎡	25평형	4.1 ~ 4.5억원	약 5.2억원	0.7 ~ 1.1억원 환급
84㎡	34평형	5.5 ~ 6.1억원		0.3 ~ 0.9억원 분담
59㎡ + 59㎡ (종전주택 전용면적 118㎡ 초과 시)		8.2 ~ 9.0억원		3.0 ~ 3.8억원 분담
59㎡ + 84㎡ (종전주택 전용면적 143㎡ 초과 시)		9.6 ~ 10.6억원		4.4 ~ 5.4억원 분담

* 종전자산 감정평가 추정액은 건물가액 포함금액이며, 건물가액은 경과년수, 리모델링 여부, 건물관리 정도에 따라 편차가 크고 사업대상지내 각 물건에 대한 세부조건에 따라 실제 감정평가액은 변동될 수 있음

4. 토지등소유자 추정분담금

예시 3. 점포 겸용주택 : 대지 50평 건물 56평 (제2종일반주거지역, 소로이하)

✓ **종전자산 감정평가 추정액 : 약 6.1억원** (‘25년 상반기 기준)

👉 **가능한 현물보상 예시 : ①주택 1+1, ②주택 1호+상가, ③주택 1호, ④상가(후순위) 중 택 1**

- * 주택 1+1은 ‘총 보상가액’이 ‘주택1+1’ 가격보다 크거나, ‘종전주택 전용면적 ≥ 주택1+1 전용면적’인 경우에 한하며, ‘+1 주택’은 전용59㎡ 이하
- * ‘주택+상가’ 중 ‘상가’는 주택 선택 후 잔여 보상가액이 있는 경우에 한하며, ‘상가 현물보상’은 상가소유자 등 분양 후 잔여면적에 대해 신청가능

분양 받을 면적		주택 우선공급 분양가 (A)	종전자산 감정평가 추정액 (B)	토지등소유자 추정분담금 (A-B)
전용면적	공급평형			
59㎡	25평형	4.1 ~ 4.5억원	약 6.1억원	1.6 ~ 2.0억원 환급
84㎡	34평형	5.5 ~ 6.1억원		0.6억원 환급 ~ 0.0억원 분담
59㎡ + 59㎡ (종전주택 전용면적 118㎡ 초과 시)		8.2 ~ 9.0억원		2.1 ~ 2.9억원 분담
59㎡ + 상가		4.1 ~ 4.5억원		추가 상가가능 규모 1.6 ~ 2.0억원

* 종전자산 감정평가 추정액은 건물가액 포함금액이며, 건물가액은 경과년수, 리모델링 여부, 건물관리 정도에 따라 편차가 크고 사업대상지내 각 물건에 대한 세부조건에 따라 실제 감정평가액은 변동될 수 있음

4. 토지등소유자 추정분담금

예시 4. 일반 근린생활시설 : 대지 78평 건물120평 [준주거지역, 종로이상]

✓ **종전자산 감정평가 추정액 : 약 22.1억원** ('25년 상반기 기준)

☞ **가능한 현물보상 예시 :** ①주택 1+1+상가, ②주택 1+상가, ③주택 1+1, ④주택 1호, ⑤상가 중 택 1

* 주택 1+1은 '총 보상가액'이 '주택1+1' 가격보다 크거나, '종전주택 전용면적≥주택1+1 전용면적'인 경우에 한하며, '+1 주택'은 전용59㎡이하
 * '주택+상가' 중 '상가'는 주택 선택 후 잔여 보상가액이 있는 경우에 한함

분양 받을 면적		주택 우선공급 분양가 (A)	종전자산 감정평가 추정액 (B)	토지등소유자 추정분담금 (A-B)
전용면적	공급평형			
59㎡	25평형	4.1 ~ 4.5억원	약 22.1억원	17.6 ~ 18.0억원 환급
84㎡	34평형	5.5 ~ 6.1억원		16.0 ~ 16.6억원 환급
84㎡ + 상가		5.5 ~ 6.1억원		추가 상가가능 규모 16.0 ~ 16.6억원
59㎡ + 84㎡ + 상가		9.6 ~ 10.6억원		추가 상가가능 규모 11.5 ~ 12.5억원

* 종전자산 감정평가 추정액은 건물가액 포함금액이며, 건물가액은 경과년수, 리모델링 여부, 건물관리 정도에 따라 편차가 크고 사업대상지내 각 물건에 대한 세부조건에 따라 실제 감정평가액은 변동될 수 있음

06

향후 계획

※ 現 시점 기준 일정으로 향후 사업추진 과정에서 변동될 수 있음

○ 2023. 4월	2차 주민설명회 개최
○ 2023. 6월	복합지구 지정 제안 (LH→국토교통부)
○ 2023. 7월	주민공람공고(예정지구 지정) 및 관계기관 협의
○ 2023. 9월	주민동의를 확보
○ 2023. 10월	중앙도시계획위원회 심의
○ 2023. 12월	복합지구 지정 · 고시



FAQ





종전자산 감정평가 기준은?

Answer

| 01

감정평가법인 3인(주민 추천1, 지자체 추천1, 시행자 추천1)을 선정하여
각 감정평가법인의 평가액을 산술평균



실거주 의무가 있는지?

Answer

| 02

실거주 의무 없으며, 소유권 등기 이전 후 매매 가능



우선공급주택 분양권(현물보상을 받기로 한 권리) 전매가 가능한지?

Answer

| 03

소유권 이전 등기일까지 전매 제한





지구외 지역에 주택을 보유하고 있는 경우 현물보상 가능 여부

Answer

| 04

지구외 지역 주택 보유 여부와 관계없이 현물보상 요건을 충족하면 가능



'21.6.29일 이후에 소유권을 이전 받더라도 현물보상이 가능한 경우

Answer

| 05

- 상속, 이혼으로 인하여 불가피하게 소유권을 이전받은 경우 현물보상 가능
- 건축 중인 주택의 경우 '21.2.4일 이전 건축허가를 받아 후보지발표일 이전 계약을 체결하고 지구지정일 이전 소유권 이전등기를 완료한 경우 가능



'21.6.29일 이후 자녀 또는 부부간 증여(공동명의)의 경우 현물보상이 가능 여부

Answer

| 06

상속이나 이혼과 같이 예외적인 상황이 아닌 증여의 경우 현물보상 불가





지분소유인 경우 일부 공유자가 현물보상에 동의하지 않을 경우

Answer

| 07

주택 현물보상은 지분소유 토지가 (인천)90㎡이상인 경우만 가능



토지와 건물의 소유자가 다른 경우

Answer

| 08

- 토지 소유자는 토지면적 90㎡이상인 경우, 건물소유자는 건물의 용도가 주택인 경우 주택 현물보상 가능
- 건물소유자가 공유자인 경우 공유자 전부가 동의하여야 주택 현물보상 가능



지구내 2개의 물건 소유자인 경우 물건마다 1+1 보상이 가능한지

Answer

| 09

다수의 물건을 1인 또는 동일세대구성원이 소유한 경우 각 물건의 보상가액을 합산하여 주택은 1+1까지 가능하며, 추가 현물보상은 비주택(상가)만 가능





주거이전비 및 이사비 지급 기준은?

Answer | 10

주거이전비(소유자) : 공람공고일부터 보상계약 체결일까지 계속 거주한 자
 주거이전비(세입자) : 지구지정 3개월 전부터 사업지구 안에 거주한 세입자
 이사비(공통) : 보상계획 공고일 현재 주거용 건축물에 거주하는 경우



* 지급금액 기준

- (주거이전비) 도시근로자 가구원수별 월평균 명목가계지출비 × 소유자 2개월, 세입자 4개월
- (이사비) 주택연면적에 따른 노임 및 차량운임비용



영업보상 기준은?

Answer | 11

사업인정 고시일(지구지정 고시일) 전부터 적법한 장소에서 인적·물적시설을 갖추고 계속적으로 영업한 경우, 통상 4개월의 영업이익 및 시설이전비 등을 평가하여 보상





현물선납 시 양도세가 부과되는지?

Answer

| 12

종전자산을 현물선납하는 경우, 현물선납액에 대한 양도세 과세 이연(비과세 아님)

* 법 개정 중(개정발의 '21.8월, 소위가결 '22.11월)



취득세 경감이 되는지?

Answer

| 13

- ‘종후부동산 가액 - 종전부동산 가액’에 대해 취득세 부과(일반세율 1~3%)
- 1세대 1주택자 : 전용60㎡이하 75% 경감, 전용 60~85㎡ 50% 경감
- 다주택자 취득세 중과(8~12%) 배제, 일반세율 적용



동의서 확보 관련

Answer

| 14

- 기존에 제출된 동의서에 대하여 토지등소유자의 동의의사 재확인 또는 동의서를 다시 제출받을 예정
- 주민공람 이후 동의서 양식 등 관련 서류를 등기발송할 예정

