

## 전국 5곳에 8만호 규모의 신규택지 후보지 발표

- 「주택공급 활성화 방안(9.26)」 후속조치, 지속적 주택공급 기반 확충
- 구리·오산·용인 등 수도권 3곳(6.55만호), 청주·제주 등 비수도권 2곳(1.45만호)

- 국토교통부(장관 원희룡)는 11월 15일(수) 「주택공급 활성화 방안(9.26)」의 후속조치로 중장기 주택공급 기반 확충을 위해 주택수요가 풍부한 입지 중심으로 전국 5개 지구 8만호 규모의 신규택지 후보지를 발표하였다.
- 수도권은 서울 도심 인접, 철도 역세권, 첨단산업단지 인근 등 입지가 우수한 구리토평2(1.85만호)·오산세교3(3.1만호)·용인이동(1.6만호) 등 3개 지구 6.55만호를 선정하였고, 비수도권은 일자리와 인구가 증가세이고 오랫동안 공공주택 공급이 적었던 청주분평2(0.9만호)·제주화북2(0.55만호) 등 2개 지구 1.45만호를 선정하였다.
  - (수도권) 구리토평2는 한강변이면서 서울 동부권과 맞닿아 있어 서울·수도권 주민들의 주택수요가 높은 지역이고, 오산세교3\*은 화성·용인·평택 반도체 클러스터 중심부에 위치하고 KTX<sup>25년</sup> 개통·GTX<sup>C</sup> 공약사항 등 철도교통을 기반으로 서울 접근성이 우수하며, 용인이동은 지난 3월 발표한 첨단시스템 반도체 국가산단에 접하여 첨단 IT 인재들의 배후 주거지 공급이 필요한 지역이다.
  - \* 인근에 가장1~3산단, 정남산단, 서탄산단, 진위1~2산단 등 10여개의 산단도 입지
  - (비수도권) 청주분평2는 청주오송의 산업단지 신설, 반도체 공장 증설 등 일자리와 함께 청주시 인구 증가세로 주택수요가 풍부하며, 제주화북2는 제주 인구가 최근 10년간 15%나 증가한 것에 비해 공공주택 공급이 적고, 주거·상업기능이 발달한 제주 서부권에 비해 지구가 속한 동부권은 활력을 불어넣기 위한 계획적인 택지 개발이 필요한 지역이다.

□ 모든 신규택지 지구는 인근의 기존 도심, 택지지구, 산업단지 등\*과 연계 개발하여 기존에 부족했던 도시 기능과 인프라를 보완·분담함으로써 시너지를 극대화하고 완성도 높은 통합 자족생활권으로 조성한다.

\* (구리) 교문, 토평지구, (오산) 세교1·2지구, 화성용인평택 반도체클러스터, (용인) 반도체 클러스터, 용인 테크노밸리, (청주) 분평1지구, 청주일반산단(SK하이닉스), (제주) 동부공공지원민간임대

- 또한, 자연과 공존하는 자연친화도시 조성을 위해 공원녹지를 지구 면적의 30% 내외 확보하고, 지구 전체에 걸쳐 하천 등 친수공간과 녹지가 도별로 연결될 수 있도록 공원녹지를 선형(Linear Park)으로 조성할 계획이며,
- 저출산 문제에 대응하여 지구 내 어린이집, 아이돌봄센터 등 보육시설, 도서관 등 문화시설, 병원·학원·카페 등 지원시설이 한곳에 집적된 ‘아이돌봄 클러스터’ 를 조성하여 아이 키우기 좋은 도시로 개발한다.
- 모든 지구가 교통이 편리한 도시가 되도록 도로, 대중교통 노선 등의 신설, 확장 등을 통해 교통여건을 대폭 개선할 계획이다. 특히, 先교통 - 後입주 실현을 위해 광역교통 개선대책은 신규택지 발표 직후 수립에 착수하여 기존보다 최대 1년 앞당겨서 지구지정 후 1년 내 확정할 계획이다.

< 지구별 주요 교통대책 >

- ▶ (구리) 철도역(상봉·망우·장자호수공원) 연결 대중교통망 구축, 광역도로(강변북로, 세종포천고속도로) 연계 강화
- ▶ (오산) 오산역(GTX-KTX)·동탄역(GTX-SRT) 연계 대중교통 신설, 세교1·2 통합생활권 연결 순환 대중교통망 구축
- ▶ (용인) 동탄역(GTX-SRT) 연계 대중교통 신설, 세종-포천 고속도로 접근성 개선, 용인 내·외 산업단지를 연결하는 도로교통 강화
- ▶ (청주) 오송역·청주공항 연계 대중교통망 신설, 청주1·2순환로 접근성 개선으로 도심내 이동시간 단축
- ▶ (제주) 제주공항·제주항 연계 대중교통망 신설로 광역접근성 개선, 道 내 원도심 대중교통망 개선

□ 지구별 개발방향은 입지 특성, 지자체 수요, 주변 산업단지 및 택지지구와 연계한 시너지 효과 등을 고려하여 지자체와 협의를 통해 마련하였다.

< 지구별 차별화된 개발 콘셉트 >

- ▶ (구리) 한강변 입지로 **한강조망**이 특화된 **고품격 주거·신산업·레저**가 어우러진 도시
- ▶ (오산) R&D 등 반도체산업 지원기능 및 세교1·2지구를 통합한 **직주근접 자족도시**
- ▶ (용인) 반도체 국가산단 배후주거단지로서 상업·레저·교육기능을 강화한 **직주락 첨단도시**
- ▶ (청주) 지구 안 도보권에 **산업·MICE·수변공원**을 골고루 갖춘 **10분 워커블(Walkable) 시티**
- ▶ (제주) 제주도 동부권에 **활력을 불어넣는 친환경 그린수소 에너지시티**

- 한편, 국토부는 공공주택지구의 투기 근절을 위해 「예방·적발·처벌·환수」라는 4대 영역의 투기방지 대책을 철저하게 시행할 방침이다.
  - 국토부·사업시행자 쏠 직원의 토지 소유여부를 확인하고 실거래 조사로 이상거래를 추출하였으며, 신규택지 주변을 토지거래허가구역으로 신속히 지정하고, 관계기관 합동 투기점검반을 구성·운영할 예정이다.
- 이번 발표한 신규택지는 2025년 상반기까지 지구지정을 완료하고 2026년 하반기 지구계획 승인을 거쳐 2027년 상반기에 최초 사전청약 및 주택사업계획 승인을 추진할 계획이다.
- 금번 발표한 신규택지는 윤석열 정부 출범 이후 세 번째 발표한 후보지이며, 기 발표 물량\*을 포함한 전체 공급 물량은 총 16.5만호로 작년 발표한 270만호 공급계획(22.8.16)에서 계획된 물량(15만호) 대비 1.5만호 초과 달성하였다.
  - \* <22.11> 김포한강2(4.6만호), <23.6> 평택지제역세권(3.3만호), 진주문산(0.6만호)
  - 국토부는 시장상황을 면밀히 모니터링하며 후보지 조사와 관계기관 협의를 지속하여 필요한 경우 내년에도 광역교통망이 양호한 지역에 신규택지를 추가 발표할 계획이다.
- 국토교통부 김오진 제1차관은 “앞으로도 지속적인 공공택지 공급으로 수요가 있는 곳에 양질의 주택이 충분히 공급되도록 하여 국민 주거안정에 총력을 기울이겠다.” 라고 밝혔다.

담당 부서 <총괄>	공공주택추진단 공공택지기획과	책임자	과 장 차상헌 (044-201-4505)
		담당자	서기관 김세묵 (044-201-4515)
			사무관 김호숙 (044-201-4548)
			주무관 신명종 (044-201-4534)
<경기도>	공간전략과	책임자	과 장 박현석 (031-8008-6160)
		담당자	팀 장 장영호 (031-8008-6167)
	신도시기획과	책임자	과 장 양춘석 (031-8008-2360)
		담당자	팀 장 허태행 (031-8008-2361)
<구리시>	도시개발과	책임자	과 장 이광석 (031-550-2970)
		담당자	팀 장 송흥재 (031-550-2971)
<오산시>	도시개발과	책임자	과 장 심기택 (031-8036-7850)
		담당자	팀 장 강동희 (031-8036-7867)
<용인시>	도시정책과	책임자	과 장 이영철 (031-324-2350)
		담당자	팀 장 임세종 (031-324-3692)
<충청북도>	건축문화과	책임자	과 장 박병현 (043-220-4450)
		담당자	팀 장 박민아 (043-220-4471)
<청주시>	신성장계획과	책임자	과 장 연응모 (043-201-2410)
		담당자	팀 장 안종하 (043-201-2421)
<제주특별 자치도>	주택토지과	책임자	과 장 부우기 (064-710-2690)
		담당자	팀 장 고영훈 (064-710-2691)



- 국토부는 이번 신규택지의 투기 근절을 위해 「예방·적발·처벌·환수」라는 4대 영역 투기방지 대책을 철저하게 시행한다.

### ① 공직자 전수조사

- 우선, 국토부·LH 소속직원과 업무관련자의 직계존비속을 대상으로 이번 신규택지 내 토지 소유 여부를 사전 전수 조사하였다.
- 그 결과, 국토부 직원의 토지소유는 없었고 LH 직원 2명이 후보지 내 토지를 소유하고 있는 것으로 확인되었다.
- LH 직원 2명은 모두 상속으로 취득(직원1: 피상속인 '87년~'00년 취득, 직원2: 피상속인 '84년 취득)한 점을 고려하였을 때, 택지 발굴과정에서 미공개 개발정보를 활용한 투기 개연성은 낮아보이며, 발표 이후 외부인이 참여하는 위원회를 통해 객관성 확보 및 추가 검증할 예정이다.

### ② 실거래 조사

- 신규택지와 인근 지역의 실거래 조사('18.10~'23.10)를 통해 추출한 이상 거래(외지인·법인 매수, 잦은 손바뀜 등)는 소명자료 발송 및 징구 절차를 통해 정밀조사를 실시한다.(통상 3개월 소요)
- 이를 통해 자금조달 내역 등을 분석하여 명의 신탁, 거래가격 거짓신고 등 관계법령 위반 의심거래를 적발할 계획이다.

### ③ 토지허가거래구역 지정 등

- 투기성 토지거래를 차단할 수 있도록 신규택지와 인근 지역을 토지 거래허가구역\*으로 신속하게 지정하고, 주민 공람공고 즉시 지구 내 개발행위를 제한\*\*하여 보상 투기도 막는다.

\* 토지 거래 시 지자체 허가(실수요자 여부 등 확인)를 거치도록 함(「부동산거래신고법」)

\*\* 건축, 공작물 설치, 토지 형질변경, 토지분할·합병, 식재 등 제한(「공공주택 특별법」)

#### 4 투기 합동점검반 구성·운영

- 투기 합동점검반을 구성하여, 국토부·광역지자체는 점검 총괄 및 지원하고, 조사 권한을 가진 기초 지자체 등이 실무 단속\*을 실시한다.

\* (반장) 국토부(공공택지기획과장) / (반원) 광역지자체, 기초지자체, 사업시행자(LH) 등

\*\* 기초 지자체는 지역 특성에 맞게 불법 농지, 별집, 수목식재 등을 조사할 수 있도록 구성

- 첨단기술이 접목된 드론 및 항공 사진 촬영 등을 통해 건축물 설치 및 식재 등 보상을 노린 투기를 단속하고,
- 불법·위법행위 단속을 위한 ‘투파라치’(주민신고·포상제) 운영 및 사업지구 관리 경비용역을 시행하여 불시 단속 등을 시행한다.

- 적발된 위법 거래와 투기성 행위들은 경찰청·지자체·국세청·금융위 등 관계기관에 통보하여 범죄 수사, 과태료 부과 및 탈세·대출 분석 등의 조치를 시행한다.

- 특히, 미공개 정보를 활용한 차명 투기 등 부당이득을 노린 투기가 확인될 경우 「공공주택 특별법」 등 관계법령에 따라 최대 무기징역과 부당이득의 5배를 환수·추징하는 벌칙이 적용된다.