

노후 빌라촌 재정비, 아파트 수준의 공간 혁신 「뉴:빌리지」 본격 착수

- 민생토론회(3.19) 및 주택공급 확대방안(8.8) 후속, 연내 선도사업 30곳 선정
- 아파트 수준의 커뮤니티 시설과 금융·제도적 주택정비 지원을 패키지 제공
- 공공 신축매입 사업과 연계 등을 통해 '29년까지 非아파트 5만호 공급 계획

□ 전면적인 재개발·재건축이 어려워 그간 정비 사각지대에 놓여 왔던 노후 단독·빌라촌을 획기적으로 개선하기 위한 「뉴:빌리지」 사업이 공모 절차에 본격적으로 착수하여 연내 선도사업 30곳을 선정한다.

- 국토교통부(장관 박상우)는 민간전문가, 공공지원기관 등이 참여하는 ‘뉴:빌리지 추진협의회*’를 통한 검토와 관계부처 협의 등 과정을 거쳐 「뉴:빌리지 사업 공모 가이드라인」을 확정하고, 9월 3일 지자체 대상 설명회를 개최할 계획이다.

* 국토교통부(1차관), 연구기관(국토연구원, 토지주택연구원, 건축공간연구원), 민간전문가 및 관계기관(주택도시보증공사, 한국부동산원, 한국토지주택공사) 등으로 구성

□ 단독주택, 빌라 등은 상대적으로 주거비용이 저렴하여 서민과 청년들의 보금자리이자 주거사다리 역할을 하고 있으며, 도시 내 다양한 주거형태 중 하나로 균형있게 관리될 필요가 있다.

- 하지만, 아파트에 비해 불편한 편의시설, 주택 노후화 등으로 인해 주거 만족도가 낮고, 전세사기 영향 등으로 신규 공급이 감소하고 있는 상황이다.

□ 이에 정부는 3월 19일 민생토론회를 통해 노후 저층 주거지역에 국비로 기반·편의시설을 설치하고, 기금 융자, 도시·건축규제 완화 등 인센티브를 통해 민간의 주택정비를 지원하는 뉴:빌리지 사업을 발표한 바 있다.

- 국토부는 사업발표 이후 지자체·전문가 간담회(15여회), 국토부·서울시 주택정책협의회(4.25) 등 관계기관, 지자체, 전문가들과 다각도의 의견 수렴을 거쳐 사업 가이드라인을 마련하였다.

□ 「뉴:빌리지 사업 공모 가이드라인」의 주요 내용은 다음과 같다.

① 공모개요

- 선도사업은 10월초에 접수하여 연내 30곳 내외 선정할 계획으로,
 - * (일정) 설명회·컨설팅(9월) → 사업계획 접수(10.1~8일) → 평가(10~11월) 및 선정(연내)
- 5만~10만m²(권장) 노후^① 저층주거 밀집^② 구역 내에서 기초 지자체가 사업신청서를 작성하여 시·도를 통해 국토부에 신청한다.
 - * ① : 도시 쇠퇴지역^{(1)인구감소, (2)산업체감소, (3)20년 이상 건축물 비중 50% 중 (3)포함 둘 이상 충족} 또는 소규모주택정비관리계획 대상 지역(노후·불량 건축물 비중 50% 이상 등)
 - * ② : 저층 주거용 건축물(단독, 다가구, 연립, 다세대 등) 비중 2/3 이상
- 각 지자체는 주민 설문조사 결과를 바탕으로, 아파트 수준의 정주환경 제공과 자율적인 정비 유도에 중점을 두고 사업계획을 수립하여야 한다.

② 선정기준

- 지자체가 제출한 사업계획서는 도시·주택 전문가 등으로 구성된 평가 위원회를 통해 사업타당성, 계획합리성, 사업효과 측면에서 평가하여 고득점 순으로 선도사업지를 최종 선정한다.

< 사업 평가·선정 기준 >

평가분야	주요 평가사항	배점
① 사업 타당성	· 현황진단·여건분석 : 전면재개발 어려움, 기반·편의시설 접근성	15
	· 사업 기본구상 : 주민수요 반영 충실성, 상위계획 등과의 정합성	
② 계획 합리성	· 기반·편의시설 계획 : 종류·규모·입지 등 적절성, 운영관리계획	60
	· 주택정비 활성화 방안 : 주택정비 지원방안, 지역단위 정비계획 구상안	
	· 사업관리계획 : 전담조직 구성, 연차별 관리계획, 투기방지방안 등	
③ 사업효과	· 정주환경 개선효과 : 인프라 접근성 향상도, 주택정비 목표 및 적정성·구체성	25
	· 실현가능성 : 부지확보 여부, 법정계획 수립진행 정도	
④ 가점	· 가시화된 비아파트 주택건설사업 포함(최대 10점) · 오토발렛 주차장(1점), 협업사업 연계(1점), 빈집구역(1점), 주민 제안(1점)	-

- 가장 비중있게 검토하는 분야는 계획합리성 분야로, 뉴:빌리지 사업의 취지에 맞게 기반·편의시설 계획과 주택정비 계획이 합리적으로 이루어졌는지를 평가할 계획이다.

- 사업효과 분야에서는 정주환경 개선효과와 함께 속도감 있는 추진을 위해 부지확보 등 실현가능성을 심사하고, 사업타당성 분야를 통해서는 사업구역이 취지에 적합한 지역을 대상으로 하는지를 중점 평가한다.
- 특히, 가시화된 비아파트 주택건설사업이 포함되었거나, 안전성과 편의성이 강화된 기계식주차장(Auto-valet) 도입, 타 부처 협업사업(예시. 교육부 학교복합시설 지원사업)과의 연계 등 공간을 효과적으로 사용하는 계획이 제안된 경우에는 가점을 부여하여, 내실있는 사업이 선정되도록 한다.

③ 주요 지원사항

- 공공이 지원하는 기반·편의시설 설치를 위해 사업지역당 최대 국비 150억원을 지원하며, 주택정비구역 및 그에 연접한 빈집, 공유지 등을 활용하여 주택건설사업과 공동이용시설 설치를 직접 연계하는 경우에는 추가적인 국비지원(최대 30억)도 받을 수 있다.

지원시설의 종류 및 설치기준

주차장	도로	공원	생활·안전	편의·복지
세대당 1대 수준 설치	소방도로(4m↑) 확보 및 맹지해소 중점	「공원녹지법」에 따른 생활권 공원 등	쓰레기처리장, CCTV, 보안등, 방재시설 등	5만㎡당 1개소 수준 복합화 설치 (들봄·체육시설 등)

- 주민 등 민간이 시행하는 주택정비에 대해서는 사업성 제고를 위하여 자율정비주택정비 사업 등에 대한 금융·제도적 지원을 확대한다.
 - 자율주택정비사업 용자한도가 확대되며(총사업비의 50→70%, 금리 2.2%), 다세대 건축 시 호당 용자한도도 상향(5천만→7.5천만, 금리 3.2%)된다. 도시재생 활성화지역에서 개량 또는 신축하는 단독·다세대·연립주택은 용적률을 법정 상한의 최대 1.2배까지 완화할 수 있다.
 - 아울러, 본격 확대 추진 중인 LH 신축매입임대 선정·심사 시 가점을 부여하고, 주택정비사업 밀착 지원(부동산원), 자율주택정비 대출보증심사 우대 및 지자체 계획수립·관리 지원(HUG) 등 특화된 지원도 실시한다.
- 진현환 국토교통부 제1차관은 “정부는 실생활 개선과 연계 부족한 기존 도시재생사업을 민생중심의 노후저층 주거지 개선사업으로 전면 개편하여, 양질의 비아파트 시장을 활성화하는 전환점을 마련하고, 서민과 청년들이 더 나은 정주환경에서 거주할 수 있도록 적극 지원해 나갈 것”이라고 밝혔다.

- 아울러, HUG·부동산원·LH 등 공공 지원기구에도 민간이 주도하는 주택 정비와 편의시설 설치가 패키지로 지원될 수 있도록 적극적인 역할을 해줄 것을 당부하였다.

국토교통부	도시정책관 도시활력지원과	책임자	과 장	김기훈 (044-201-3730)
		담당자	팀 장	김목진 (044-201-4930)
			사무관	이정식 (044-201-4934)
			주무관	최성욱 (044-201-4935)
			주무관	이재연 (044-201-4932)





저층주거지를 살기 좋은 곳으로 뉴:빌리지 추진계획



사업개요

노후저층주거지에 **기본·편의시설**공급과 **주택정비**를 패키지로 지원하여 **살고싶은 곳**으로 전환

주체별 역할

공공 주거환경 개선을 위한 **기본·편의시설** 공급

민간 자금 및 규제완화 등을 활용 **자율적 주택정비** 추진

체계적 사업추진 지원

사업추진을 위한 **공공지원체계** 강화

HUG (지자체·자금지원), REC3 (주택정비지원), LH (매입임대등연계)

주요 지원사항

노후 저층 주거공간 혁신

도시문제 해결을 위한 생활인프라 공급 **사업당 최대 150억**(국비)
주택정비 직접 연계사업 **인센티브 최대 30억**(국비)

세대당 1대 수준의 **주차장** 공급

CCTV, 쓰레기처리장 등 **생활안전시설**

소방도로 확보

도보권 단위 **복합편의시설**

주민·지역 주도 주택정비 지원

저층 주택정비 **사업성 제고**

민·관 합동 **정비지원체계** 구축

기금을 통한 **주택정비자금** 지원

용적률, 건폐율, 사업요건 등 **인센티브 제공**

지자체, 주민, 전문가, 공공기관

신속한 사업추진을 위한 파스트트랙

지원기구를 통한 **최적의 사업방식** 컨설팅

활성화계획, 관리계획

용적률 등 **인센티브** 즉시 부여

통합심의 확대로 신속승인

원활한 사업추진을 위한 기준 확대

생활인프라 공급을 위한 **현장애로 해소**

부지매입 비용상향, 도로개설 비용지원, 지적정리 비용지원, 빈집정비 비용확대

지자체 및 현장소통 강화

지자체 설명회 및 교육 강화

대국민 홍보 및 상담 확대

2024년 선도사업 선정계획

신청대상

☑ 5만~10만(권장) 규모의 **노후^① 저층주거 밀집^②** 지역

① 도시 쇠퇴지역 또는 소규모주택정비관리계획 대상지역

② 저층 주거용 건축물(단독, 다가구, 연립, 다세대 등) 비중 2/3 이상

선정규모 및 절차

☑ **선정규모** 30곳 내외

☑ **신청방법** 시·군·구의 계획을 시도에서 취합해 국토부로 신청

☑ **선정절차** 공고 및 설명회(8~9월) → 접수 및 평가(10~11월) → 선정(연내)

공고 및 설명회		신청접수		사업평가		최종선정	
사업 공고	지자체 설명회	서류접수	적격성검증	평가	선정발표		
'24년 8월	'24년 9월	'24년 10월	'24년 10월	'24년 10~11월	연내		

참고2

지자체 사업구상 예시

① (기반·편의시설 계획) 수요조사 결과, 인프라 접근성 분석 등을 기초로 가용부지 활용, 부처 협업사업 연계 등을 통한 편의시설 설치·운영

【 현황분석 및 사업계획 】

- ▶ 주민수요 및 인프라 접근성 분석
- ▶ 국·공유지, 빈집 등 가용부지 분석
- ▶ 부처 협업사업* 연계방안 검토
 - * (교육부) 학교복합시설 건립 사업
 - (문체부) 생활체육시설 지원 사업 등
- ▶ 규모·입지 등 검토
- ▶ 지방시설공단 등 운영방안 검토

【 기반·편의시설 설치계획 】



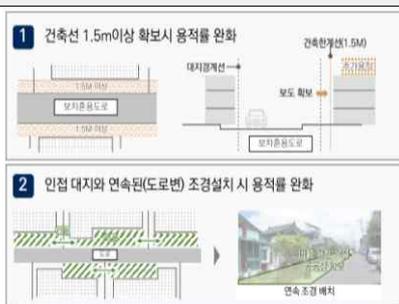
② (주택정비 지원 계획) 자율주택정비, 특별건축구역 지정 등 정비수요, 입지조건에 부합하는 적정방식을 조합한 정비구상 및 지원계획

【 자율주택정비사업 】



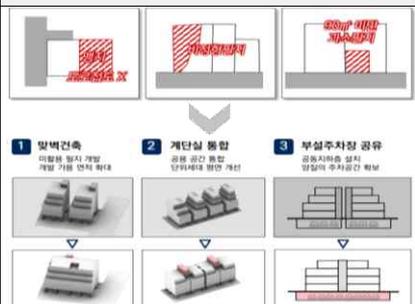
- ▶ 단독 10호, 다세대 20호 미만, 자율형·합필형·협정형 방식 활용

【 특별건축구역 】



- ▶ 건축선 지정을 통한 도로 필요시
- ▶ 가로형 단독주택 단지개발 등

【 건축협정 】



- ▶ 맹지, 비정형필지, 과소필지 등 단독 필지로 재건축 곤란시

【 뉴빌리지 사업 구상안(예시) 】

기반시설

- A1. 공영주차장
- A2. 공원 지하주차장

복합편의시설

- B1. 돌봄문화시설
- B2. 건강체육시설

주택정비+편의시설

- C1. 주택·편의 연계형
- C2. 주택·편의 인체형

도로정비, 집수리

- D1. 도로개설 및 정비
- D2. 집수리 및 빈집정비

연계사업

- E1. 순환형임대(도공사)
- E2. 학교복합시설(도공사)
- E3. 생활체육시설(도공사)

기타 시설: 빈집밀집구역, 보안등, 쓰레기처리장, 빈집정비, 집수리, CCTV