

1기 신도시 선도지구 13개 구역 3.6만호 선정

- 분당 3곳(1.1만호), 일산 3곳(8.9천호), 평촌 3곳(5.5천호), 중동 2곳(6.0천호), 산본 2곳(4.6천호)
 - 분당, 일산 연립 2개 구역(1.4천호)은 별도 정비물량 선정 및 선도지구에 준하여 지원·관리
- 선도지구의 신속하고 성공적인 사업추진을 위해 적극적 행정·금융지원 추진
 - (행정지원) 학교문제 사전해소, 분담금 산출 지원, 전자동의 선제 도입
 - (금융지원) 미래도시펀드, 특화보증, 기반시설 비용 조기 지원(공공기여금 유동화)
 - (협력형 정비) 협력체 구성, 통합정비 2종 가이드라인 배포, 찾아가는 설명회
- 향후 공모없이 주민제안 정비계획이 마련되는대로 연차별 물량 내 승인 검토

□ 국토교통부(장관 박상우), 경기도(지사 김동연), 고양시(시장 이동환), 성남시(시장 신상진), 부천시(시장 조용익), 안양시(시장 최대호), 군포시(시장 하은호)는 11월 27일 1기 신도시 정비 선도지구 선정 결과와 선도지구 지원방안, 향후 1기 신도시 정비 추진 방안을 다음과 같이 발표했다.

< 1기 신도시 정비 선도지구 선정 결과 >

□ 1기 신도시 정비 선도지구는 지난 5월 선정계획 발표, 6월 신도시별 공모 지침 공고, 9월 제안서 접수 후 지자체 평가 및 지자체-국토부 간 협의를 거쳐 총 13개 구역 3.6만호 규모로 선정하였다.

□ 선도지구 선정 세부내역은 다음과 같다.

지역	기준물량(+a)	선정결과	선정 구역(세대 수)
분당	8천호 (1.2만호 이내)	3개 구역 10,948호	셋별마을 동성 등 (2,843호)
			양지마을 금호 등 (4,392호)
			시범단지 우성 등 (3,713호)
일산	6천호 (9천호 이내)	3개 구역 8,912호	백송마을1단지 등 (2,732호)
			후곡마을3단지 등 (2,564호)
			강촌마을3단지 등 (3,616호)

평촌	4천호 (6천호 이내)	3개 구역 5,460호	꿈마을금호 등 (1,750호)
			샘마을 등 (2,334호)
			꿈마을우성 등 (1,376호)
중동	4천호 (6천호 이내)	2개 구역 5,957호	삼익 등(3,570호)
			대우동부 등(2,387호)
산본	4천호 (6천호 이내)	2개 구역 4,620호	자이백합 등(2,758호)
			한양백두 등(1,862호)
합계	2.6만호(3.9만호 이내)	선도지구 총 13개 구역 35,897호	

- (분당) 성남시는 선도지구로 3개 구역 1.1만호를 선정하였다. 셋별마을 동성 등(2.8천호), 양지마을 금호 등(4.4천호), 시범단지 우성 등(3.7천호)이다.
 - (일산) 고양시는 3개 구역 8.9천호를 선정하였다. 백송마을1단지 등 (2.7천호), 후곡마을3단지 등(2.6천호), 강촌마을3단지 등(3.6천호)이다.
 - (평촌) 안양시는 3개 구역 5.5천호를 선정하였다. 꿈마을금호 등(1.8천호), 샘마을 등(2.3천호), 꿈마을우성 등(1.4천호)이다.
 - (중동) 부천시 2개 구역 6.0천호를 선정하였다. 삼익 등(3.6천호), 대우동부 등(2.4천호)이다.
 - (산본) 군포시는 2개 구역 4.6천호를 선정하였다. 자이백합 등(2.8천호), 한양백두 등(1.9천호)이다.
- 한편, 1기 신도시 정비 시 주택 유형 다양화 필요성, 지자체의 선도지구 추가 선정 요청, 현재 관계기관과 수립 중인 이주대책 영향 여부 등을 종합 고려하여, 선도지구로 선정되지 않은 구역 중 주택 유형이 연립인 2개 구역 1.4천호*는 별도 정비물량으로 선정하여 선도지구에 준하는 수준으로 지원·관리해나가기로 하였다.

* 2개 구역 포함 시, 분당 4개 구역 12,055호(분당 목련마을 빌라단지 1,107호)
일산 4개 구역 9,174호(일산 정발마을2·3단지 262호)
평촌, 중동, 산본 신도시의 경우 공모대상구역 및 신청구역 중에 연립유형 미포함

< 선도지구 등 특별정비구역 지원방안 >

□ 국토부는 '25년 특별정비계획 수립 등 선도지구의 신속한 후속절차 이행과 성공적인 사업추진을 위해, ①적극적인 행정 지원을 통해 사업지연 요인에 사전 대응하고, ②통합정비 맞춤형 금융지원을 통해 대규모 자금을 안정적으로 적기 조달하며, ③주민협력형 정비 모델도 적용할 계획이다.

① 적극적 행정지원을 통한 사업지연 요인 제거

- (학교문제 사전해소) 그간 정비사업에서 장기간이 소요된 학교문제의 사전 해소를 위해 국토부-교육부-경기도교육청 간 업무협약을 12월 중 체결하고, 1기 신도시 정비 숲 과정에서 긴밀한 협력을 이어나갈 예정이다.
- (분담금 산출지원) 추정분담금 산정 결과에 대한 공신력 문제로 주민간의 갈등과 민원이 발생하는 것을 줄이기 위해, 부동산 가격조사 전문기관인 부동산원을 통해 분담금 산출 업무를 지원할 계획이다.
- (전자동의 선제도입) 정비사업 추진 시 반복되는 동의서 작성과 검증 과정에서 발생하는 지자체와 주민의 피로감을 줄이기 위해 스마트도시 규제 샌드박스를 통해 이르면 '25.3월부터 전자 동의방식을 선제 도입*한다.

* LX가 전자동의 플랫폼 구축 용역(4.1억원 규모) 착수 준비 중 → '25.3월 시범도입 추진

② 통합정비 맞춤형 금융지원 방안 도입

- (펀드를 통한 자금조달 지원) 12조원 규모의 미래도시펀드 조성을 본격 추진한다. 투자설명회 등을 거쳐 '25년에 모펀드 조성을 완료하고 '26년 정비사업 초기사업비부터 지원할 계획이다.
- * 시공사의 자금조달 리스크를 낮춰 공사비 저감, 모펀드 출자 및 HUG 보증으로 민간투자 유치, 시행자가 자펀드 자산운용사를 직접 선정(경쟁입찰)하여 운용사 간 경쟁으로 대출금리 저감
- (노후계획도시 특화보증) 통합정비 시의 특화보증도 '25년까지 준비를 마칠 계획이다. 미래도시펀드와 연계하여 사업비 보증 시기를 앞당기고 (사업시행인가 後→사업시행자 지정+ 시공사 선정 後) 초기사업비부터 보증을 추진한다.

- 관리처분 후 총사업비 산정 시에는 공사비를 적극 포함하여 HUG 보증 한도(총사업비의 60%) 내에서 필요 자금을 충분히 조달할 수 있도록 지원한다.

* HUG 보증한도에 공사비 포함 → 시공사 재원조달 리스크 경감 → 공사비 감소

○ (기반시설 비용 조기지원) 대규모 기반시설 비용을 지자체가 채무부담 없이 조기 조달할 수 있도록 공공기여금 유동화 지원 프로그램도 운영한다.

* HUG가 지자체 대상 컨설팅 지원, 보증을 통한 신용 보강 → 복잡한 금융구조, 사업지연으로 인한 손실 우려 등 지자체의 공공기여금 유동화에 대한 부담 완화

③ 주민협력형 정비모델 마련

○ (협력체 구성) 국토부는 국토부-지자체-주민-미래도시지원센터 간 협력체를 구성하여 주민의견 청취, 사업공정 관리, 이슈 발생 시 즉시 대응 등 통합정비 일련의 과정을 체계적으로 지원한다.

* 미래도시지원센터와 지자체가 주민컨설팅, 갈등조정 등 지원 및 주민의견 수렴 창구역할 수행

○ (통합정비 가이드 배포) 통합정비는 이해관계가 다른 다수의 단지가 참여하는 만큼 원활한 사업추진을 위해서는 주민들의 이해도 제고가 필수적이며, 이를 위해 국토부는 알기 쉬운 가이드라인 2종(통합정비*·공공기여금 가이드라인**)을 제작하여 12월 중 주민과 지자체에 배포한다.

* 단지 간 임원진 분배 방식, 분양 원칙 등 주민들이 복잡하고 생소하게 느낄 수 있는 통합정비 절차 안내 ** 주민관심이 높은 공공기여금에 대한 세부 산정기준·절차 등

○ (설명회 개최) 국토부는 선도지구 대상으로 찾아가는 설명회를 12월부터 개최하여 통합정비 제도 전반을 설명하고, 주민의견도 청취할 계획이다.

< 향후 1기 신도시 정비 추진 방안 >

□ 국토교통부, 경기도, 1기 신도시 각 지자체는 향후 신도시별 기본계획 등에 특별정비예정구역별 순차정비 개념을 도입하여, 내년부터는 공모 없이 주민제안 방식으로, 연차별 정비물량 내에서 승인해나가는 방안 등을 검토하기로 하였다.

- 현재 수립 중인 신도시별 기본계획은 구역별 정비시기가 제시되지 않아, 주민입장에서 ‘우리 구역이 언제 정비되는지’ 예측하기 어려워 ‘올해 선도지구가 안되면 정비가 어렵다’는 불안감이 발생하고 있다.
- 이에 1기 신도시 각 지자체는 예정구역의 정비시기 예측 가능성을 제고하기 위해, 주민의견 수렴 등의 공론화 과정과 기본계획 승인권자인 경기도와 협의 등을 거쳐 내년 상반기까지 구역별 정비계획 수립시기를 단계별로 제시하는 등*의 순차정비 방안을 마련할 계획이다.

* (단계별 그룹 예시) **1단계** '25년 특별정비계획 수립완료 추진구역 : 올해 선도지구 선정 구역
2단계 '26~30년 중 특별정비계획수립 완료 추진구역 : 주민동의 50% 이상 구역(예: 공모신청구역 등)
3단계 '31~34년 중 특별정비계획수립 완료 추진구역 : 주민동의 50% 미만 구역 등

** 선도지구를 거점(1단계)으로, 인근 구역을 2단계 그룹으로 설정하는 방안 등 순차 정비 방식은 지자체가 지역 여건에 맞추어 다양한 방식으로 설정 가능

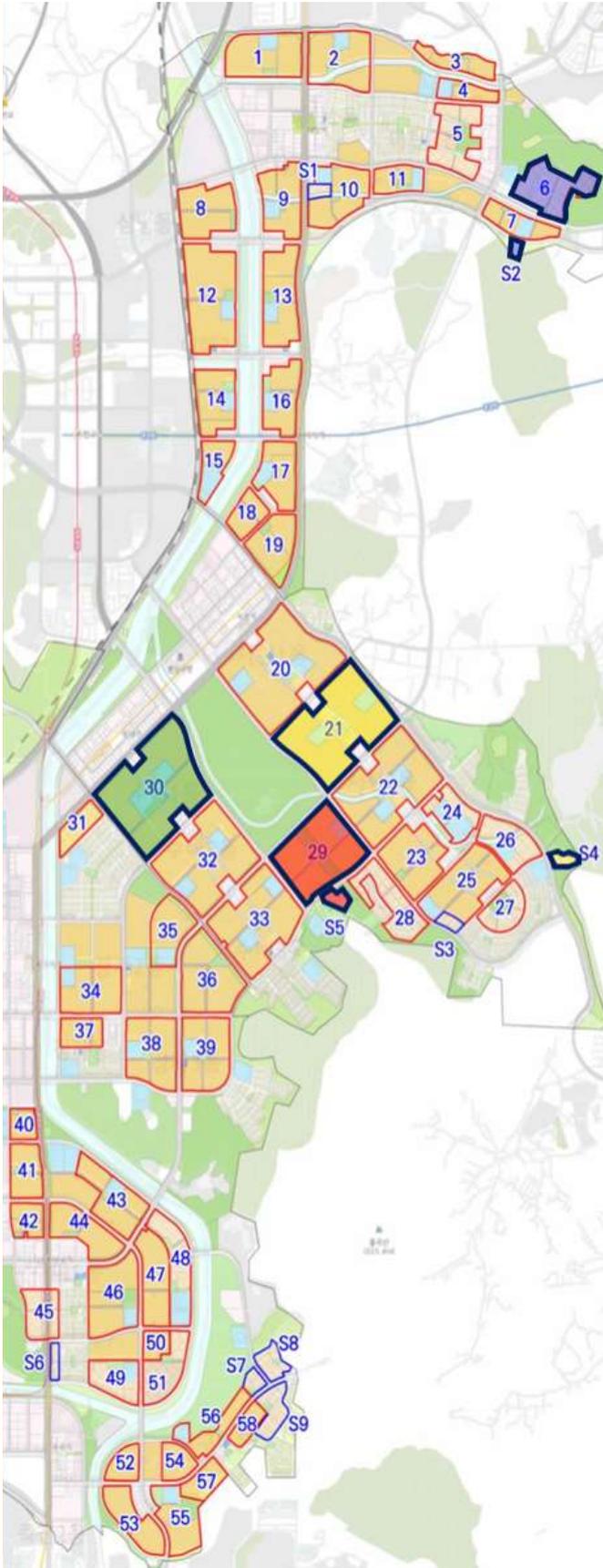
- 박상우 국토교통부 장관은 “노후계획도시 정비와 관련하여 국토부가 수립하는 최상위 지침인 「노후계획도시정비기본방침」을 지난 18일에 고시 완료하였고, 오늘은 1기 신도시 정비 선도지구를 선정 완료하는 등 국민분들과의 약속을 차질없이 이행하고 있다”면서,
- “12월에는 그간 관계기관 등과 협의해 온 유희부지 개발, 영구임대주택 순환정비 등의 이주대책과 광역교통 개선방안을 발표할 계획이며, 절차가 진행 중인 1기 신도시별 정비 기본계획도 경기도가 차질없이 연내 승인할 수 있도록 적극 협조할 계획”이라 덧붙였다.

담당 부서	국토교통부 도시정비기획과	책임자	과 장	김기대 (044-201-4919)
		담당자	서기관	김수현 (044-201-4921)
	국토교통부 도시정비지원과	책임자	과 장	유지만 (044-201-3318)
		담당자	사무관	이용관 (044-201-4957)
	경기도 노후신도시정비과	책임자	과 장	임규원 (031-8008-3931)
		담당자	팀 장	조영선 (031-8008-5521)
	고양시 신도시정비과	책임자	과 장	김교철 (031-8075-3190)
		담당자	팀 장	이소동 (031-8075-3201)
	성남시 도시개발행정과	책임자	과 장	김인현 (031-729-3340)
		담당자	팀 장	강대성 (031-729-4511)
	부천시 주거정비과	책임자	과 장	김은미 (032-625-3740)
		담당자	팀 장	최규성 (032-625-3735)
	안양시 도시정비과	책임자	과 장	김현옥 (031-8045-2420)
		담당자	팀 장	김지영 (031-8045-2338)
	군포시 주택정책과	책임자	과 장	서승식 (031-390-0237)
		담당자	팀 장	현나연 (031-390-0955)



참고 1

분당 신도시 선도지구 선정 결과



구역번호	단지명	세대수
29,S5	샛별마을 동성, 샛별마을 라이프, 샛별마을 우방, 샛별마을 삼부, 샛별마을 현대	2,843호
30	양지마을1단지 금호, 양지마을2단지 청구, 양지마을3·5단지 금호한양, 양지마을5단지 한양, 양지마을6단지 금호청구, 양지마을6단지 한양	4,392호
21,S4	시범단지 우성, 시범단지 현대, 장안타운건영3차	3,713호
총 3개 구역		10,948호

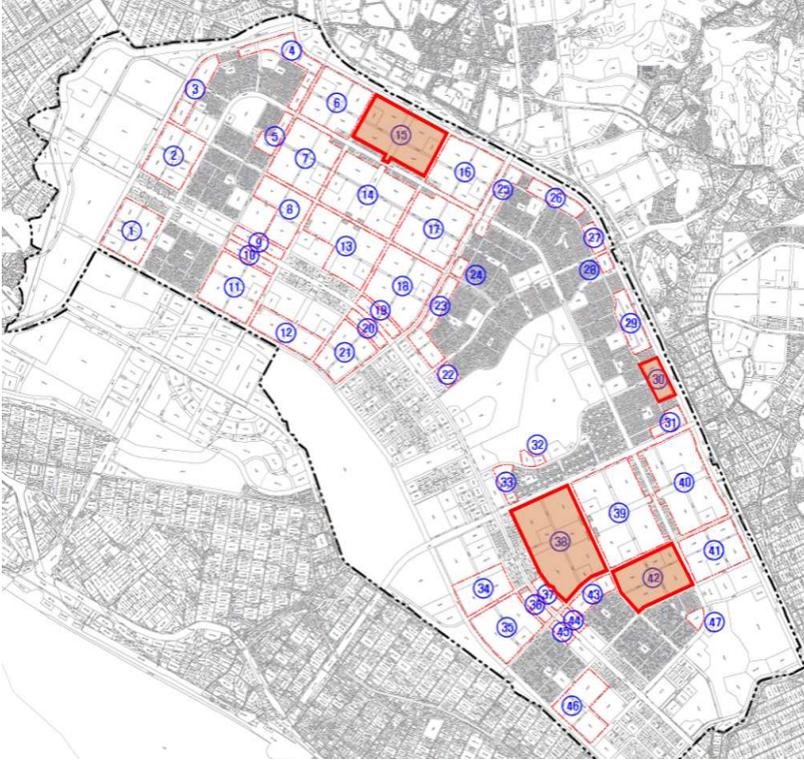
* (6, S2) : 목련마을 대원빌라 등 1,107호(연립)
→ 별도물량으로 선정하여 선도지구에
준하는 수준으로 지원·관리

** 별도물량 선정 포함 시 총 4개 구역 12,055호

참고 2

일산·평촌 신도시 선도지구 선정 결과

<일산>

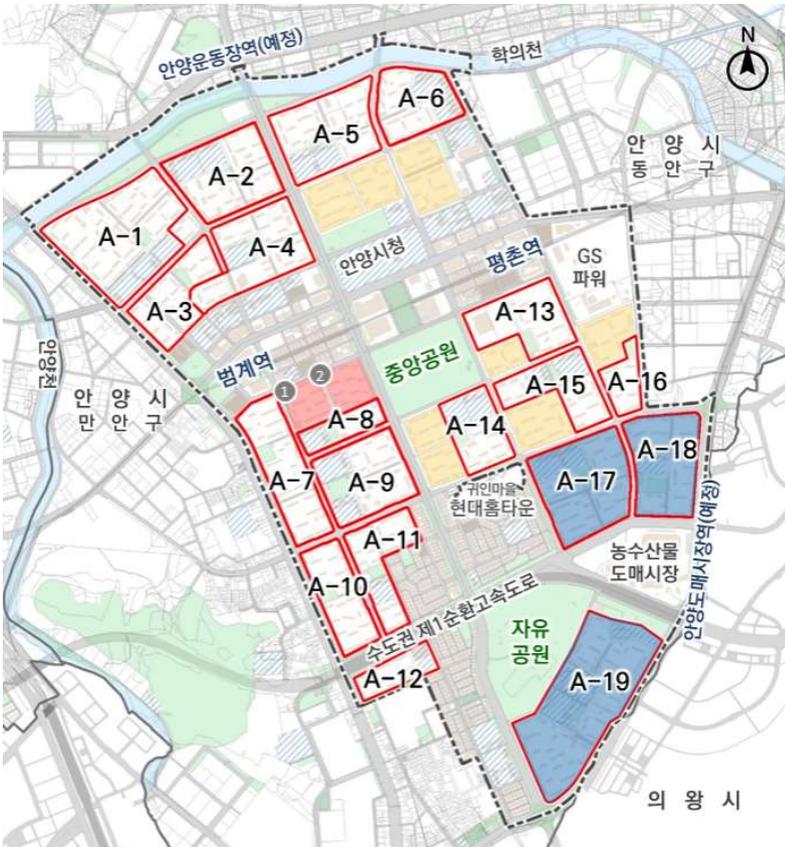


구역번호	단지명	세대수
42	백송마을 1,2,3,5단지	2,732호
15	후곡마을 3,4,10,15단지	2,564호
38	강촌마을 3,5,7,8단지	3,616호
총 3개 구역		8,912호

* 30 : 정발마을2·3단지 262호(연립)
→ 별도물량으로 선정하여 선도
지구에 준하는 수준으로
지원·관리

** 별도물량 선정 포함 시 총 4개
구역 9,174호

<평촌>

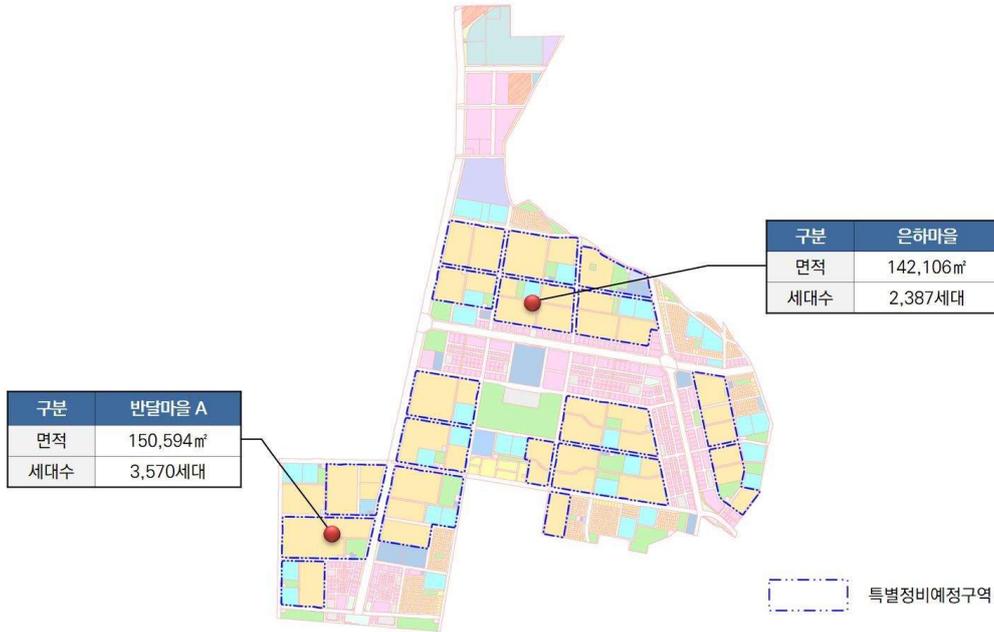


구역번호	단지명	세대수
A-17	꿈마을 금호, 한신, 라이프, 현대	1,750호
A-19	샘마을 임광, 우방, 쌍용, 대우·한양	2,334호
A-18	꿈마을 우성, 건영5, 동아·건영3	1,376호
총 3개 구역		5,460호

참고 3

중동 · 산본 신도시 선도지구 선정 결과

<중동>



구역번호	구역명	단지명	세대수
16	반달마을A	삼익, 동아·선경·건영	3,570호
5	은하마을	대우동부, 효성쌍용, 주공 1단지, 주공2단지	2,387호
총 2개 구역			5,957호



<산본>

구역번호	단지명	세대수
11	자이백합, 삼성장미, 산본주공11	2,758호
9-2	한양백두, 동성백두, 극동백두	1,862호
총 2개 구역		4,620호

참고 4

행정 및 금융 지원 방안

1

적극적 행정 지원을 통한 사업지연 요인 제거

◆ 계획수립 Fast-Track을 통해 '25년 내 특별정비계획 수립을 완료하고, 학교 및 감정평가 갈등, 서면동의 검증 등 사업지연 요인에는 선제 대응

□ (계획수립 Fast-Track) 선도지구는 선정 즉시 예비시행자 지정, '25.上 중 정비계획(안)을 마련하여 주민제안할 수 있도록 지원

* "①계획안 수립(기본계획 등을 바탕으로 주민 + 예비시행자가 마련) → ②지자체 자문(사업시행인가 관련 관계부서 모두 참여) → ③주민의견수렴"의 환류체계로 수립기간 단축

○ 정비계획의 신속한 심의를 위해 지방도계위 분과위원회(수권소위) 운영

* 국토계획법 제113조에 따라 지방도계위가 지정한 사항에 대해 분과위에서 심의

□ (학교문제 사전협의) 장기간이 소요되는 교육환경평가의 사전협의, 공사 중 안전확보, 노후 학교시설 개선 등을 위한 기관 간 협력 강화

* 국토부 - 교육부 - 경기도교육청 간 MOU 체결 추진

□ (부동산원 감정 지원) 추정분담금 산정 시 감정평가 결과에 대한 주민 갈등·민원을 줄이기 위해 부동산원을 통해 분담금 산출 지원

* "재건축사업 토지등소유자별 분담금 추산액 산출 지원" 업무 지원기구 지정 완료

□ (전자동의 선제도입) 규제샌드박스*로 전자 동의방식을 선제 도입하여, 선도지구 정비계획 입안제안을 위한 주민동의('25.3월 예상) 시 활용 추진

* LX가 전자동의 플랫폼 구축 용역(4.1억원 규모) 착수 준비 중 → '25.3월 시범도입 추진

□ (계획변경 간소화) 통합심의* 결과를 반영하기 위한 정비계획 변경 시, 사업비 10% 미만 증가는 경미한 변경으로 간주** (시행령 개정 추진)

* 특별법 제24조제1항에 제시된 건축심의, 경관심의, 교육환경평가, 교통영향평가 등

** 특별법 시행령 제17조제3항에 경미한 변경 추가(유사입법례: 도시개발법 시행령 #17②)

2

통합정비 맞춤형 금융지원 방안

◆ 통합정비에 필요한 대규모 자금*을 안정적으로 적기에 조달하기 위해 통합정비사업이 추진되는 각 단계별로 맞춤형 금융지원 방안 도입

* 1기 신도시 통합정비와 유사한 규모의 둔촌주공(5,930세대 -> 11,106세대) 사업비 5.4조원 수준

□ (펀드를 통한 자금조달) 시행자가 전문성이 있는 자산운용사 직접 선정*
→ 미래도시펀드(모펀드) 출자 및 HUG 보증을 통한 민간투자 유치

* 자산운용사간 경쟁을 통해 대출금리 인하 등 기대

< 미래도시펀드 도입 시 개선 사항 >

구분	기존	미래도시펀드 도입 시 개선
대규모 자금	금융시장 여건에 따른 불확실성 존재	모펀드 기반으로 장기·안정적 운영
리스크 프리미엄	자금조달 리스크 → 공사비 증가요인 작용	리스크 저감 → 기성불 실현(공사비 안정)
적기 조달	자금소요 시점마다 자금조달 이슈 반복	초기사업비 등 포함 단계별 통합지원
관리감독 강화	관리감독 시스템 부재	출자심사 등을 통해 자금활용 관리체계 구축

□ (노후계획도시 특화보증) 펀드를 통한 자금조달 구조와 연계하여 초기 사업비 보증의 범위를 조기화(사업시행인가 → 사업시행자 지정+시공사 선정)

* (초초기사업비) 계획수립비용 등은 예비시행자 재원 우선 활용

○ 본사업비(관리처분 이후)의 총사업비 산정 시 공사비를 적극 포함하여 보증한도(총사업비의 60%) 内の 필요한 자금을 충분히 조달토록 지원

* HUG 보증한도에 공사비 포함 → 시공사 재원조달 리스크 경감 → 공사비 감소

□ (기반시설 비용 조기 지원) 지자체가 채무부담 없이* 대규모 자금을 조기 조달할 수 있도록 HUG PIF(공공기여금 유동화) 지원 프로그램 운영

* 지방채 발행과 달리 지자체가 직접적인 채무부담을 지지 않아 재정건전성 확보

○ 복잡한 금융구조, 사업지연으로 인한 손실 우려 등 지자체 PIF 시행 부담을 완화하기 위해 HUG가 지자체 컨설팅 및 신용 보강 지원

붙임

노후계획도시 정비사업 단계별 금융지원 방안

□ (구성) 시행자, 토지등소유자·수분양자 등 보증대상에 따라 정비사업 유형 및 사업추진단계별 적시 금융지원 제공 방안 마련

자금용도		지원내용	보증 및 자금지원 가능시기	자금공급(수요자)
시행자 사업비	주택단지정비형	대출+보증	(초기사업비) 시행자+시공사 지정 이후 (본사업비) 관리처분 등 인허가 이후	미래도시펀드 (사업시행자)
	중심지구정비형			
	시설정비형	출·용자+보증	프로젝트 SPC 인가·투자심사 이후	
이주비	분담금	보증	관리처분 등 인허가 이후	시중 금융기관 (토지등소유자)
분담금				

□ (단계별 지원시기) 주택단지정비형 사업시행자 지정 (조합설립인가, 신탁) + 시공사 선정 이후 초기사업비*부터 단계적 지원

* 공공시행방식은 총사업비 자체조달시 미래도시(母)펀드 초기사업비 미지원

< 주택단지정비형 특별정비사업 추진단계별 보증 및 금융지원 예시(안) >

	정비구역 지정	시행자 (조합신탁)	시공사 선정	사업시행 계획인가	관리처분 계획인가	이주 철거	착공 공사	분양 입주
사업비	0.1%	0.3%	0.3% ~0.5%	1.5% ~2%	2.0 ~2.5%	15% ~20%	30% ~40%	100%
보증	가칭 초초기 사업비(무보증)			초기사업비 보증 Min(사업비 2%, 200억원)		사업비(공사비 포함) 보증 사업비 60% 내		
재원	지자체 정비기금/(예비)시행자 등			초기사업비 보증부 대출 (미래도시펀드만 가능)		보증부 대출 (미래도시펀드)		분양 수입
				→ 차환		← 상환		
금융 비용	연 3.0% / 6.0% 내외			연 4.5% 내외		연 4.0% 내외		
차주				사업시행자		사업시행자		
이주비						(보증대출) 종전자산 70% 내		
분담금						(보증대출) 분담금의 70% 내		
차주						토지등소유자(조합원)		

3

주민협력형 미래도시 정비모델 본격 추진

◆ 선도지구 선정 즉시, ‘찾아가는 설명회’를 통해 통합정비에 대한 주민 이해도를 높이고, 주민기반 민관 협력체계를 구축해 사업추진 기반도 마련

- (주민 이해도 제고) 다수의 단지가 참여하는 통합정비*의 신속한 추진을 위해서는 주민들의 사업 이해도 제고가 반드시 필요
 - * 도로인접 여부 등 이해관계가 다양한 다수 단지 통합정비 → 기존 정비사업보다 고려 사항 다
- (가이드라인) 단지 간 임원진 분배 등 통합정비에 필요한 절차 기준*과 분담금에 영향이 큰 공공기여금 기준을 가이드라인 형태로 배포
 - * 예) 분양 시 통합설계 및 분양이 원칙이나 건축물 위치면적 등 고려한 우선분양권 부여
- (찾아가는 설명회) 선도지구로 선정된 단지를 대상으로 노후계획 도시정비 제도 전반, 가이드라인 등에 대한 설명회를 순차 개최
 - * 국토부-지자체가 개최하고 미래도시센터가 설명, 질의응답을 받는 방식으로 진행
- (주민협력형 거버넌스) 통합정비의 수과정을 체계적으로 지원하기 위해 국토부-지자체-주민-미래도시지원센터 간 협력체 구성
 - (기관 간) 정기·수시 실무진 온라인 회의를 통해 공정관리 및 이슈 신속대응, 지연·갈등 등 이슈 발생 시 실국장급 확대 협의 추진
 - (기관-주민 간) 지자체와 미래도시지원센터가 상시로 주민지원* 및 의견청취**하고, 필요시 기관 간 협의체를 통해 이슈 공동대응
 - * 주민지원 업무는 컨설팅(미래도시지원센터)과 갈등조정(지자체)으로 이원화
 - ** 상시 주민 의견제시 창구(온.오프라인) 마련 및 정기 주민간담회 개최

< 주민협력형 미래도시 거버넌스 구성예시 >

