

 국토교통부	<h1>보 도 자 료</h1>		
	배포일시	2021. 8. 31.(화) / 총 7매(본문3, 참고4)	
담당 부서	국토교통부 (주거재생과)	담당 자	• 과장 안세희, 사무관 최혜리, 주무관 김성호 • ☎ (044) 201-4941, 4942
	한국부동산원 (도시정비처)	담당 자	• 처장 김학주, 부장 김재홍, 팀장 문근식, 과장 김성훈 • ☎ (053) 663-8585
	한국토지주택공사 (도시정비사업처)	담당 자	• 처장 박현근, 단장 권상균, 차장 오지은 • ☎ (055) 922-4252
보 도 일 시		2021년 9월 1일(수) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 8. 31.(화) 11:00 이후 보도 가능	

소규모 정비로 탈바꿈할 지역 찾는다.. 관리지역 후보지 2차 공모

- 10월 8일까지 '소규모주택정비 관리지역 후보지' 신청서 접수
- 전국 지자체로 확대.. 정비 필요성, 주민·지자체 추진의지 등 평가

□ 국토교통부(장관 노형욱)는 도심지 내에서 노후 저층 주거지를 대상으로 주택 공급을 확대하기 위해 「3080+ 주택 공급대책」에서 도입된 '소규모주택정비 관리지역*'의 후보지 2차 공모를 9월 1일부터 10월 8일까지 실시한다고 밝혔다.

* (참고1·2) 신축·노후건축물이 혼재하여 대규모 정비가 어려운 저층 주거지역을 체계적으로 정비하기 위한 지역 / 지정 시 소규모 정비사업 요건 완화 등 특례 적용

□ 국토교통부는 올해 초 수도권 및 지방 광역시를 대상으로 소규모 주택정비 관리지역 선도사업 후보지 1차 공모를 진행하여 지자체로부터 제안 받은 55곳 중 약 1.7만호 규모의 주택공급이 가능한 총 20곳의 후보지를 선정(4.29)하였다.

* (참고3) 소규모주택정비관리지역 1차 선도사업 후보지(20곳)

○ 발표 이후 각 후보지별로 주민 설명회를 개최하고 소규모주택

정비 관리계획을 수립하는 중으로 연내 관리지역 지정을 목표로 차질없이 추진하고 있다.

- 또한, 지난 7월에 소규모주택정비 관리지역 제도 도입을 내용으로 하는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 개정이 완료(9.21 시행)되면서, 제도를 시행할 수 있는 법적 기틀을 마련하였다.

□ 이에, 본격적인 제도 확산을 위해 이번 2차 공모에서는 대상 지역을 수도권과 5대 광역시에서 전국으로 확대 시행하기로 하였다.

- 관리지역 지정을 위해서는 행정계획의 성격을 갖는 소규모주택정비 관리계획을 수립해야 하는 점을 감안하여 신청 주체는 시·군·구청 등 기초지자체로 한정하였다. 기초지자체는 관리지역에 해당하는 구역을 설정한 후 소규모주택정비 사업과 기반시설 설치에 관한 계획서를 작성하여 제출하면 된다.

- 선도사업 후보지로 선정될 경우 국토교통부와 공공기관(한국부동산원·LH)이 관리계획 수립 과정에 정비사업 컨설팅, 광역지자체 협의를 적극 지원하며, 관리지역으로 지정된 이후 별도 심사를 거쳐 기반 시설 설치비용의 일부(최대 150억원)를 국가가 지원하게 된다.

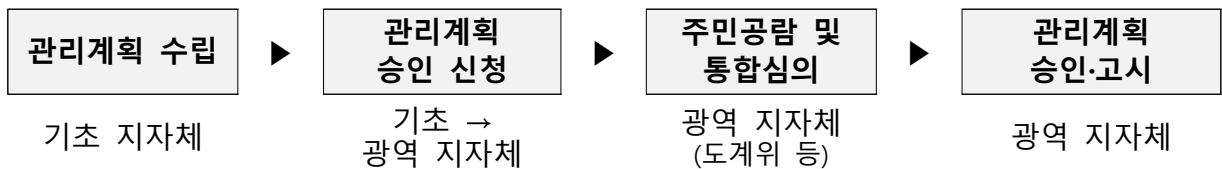
* (참고4) 소규모주택정비관리지역 선도사업 후보지 2차 공모문

□ 이번 2차 공모는 한국부동산원 소규모주택정비 통합지원센터를 통해 9월 1일(수)부터 10월 8일(금)까지 접수를 진행하며, 서류·현장평가를 거쳐 11월에 후보지를 선정하여 발표할 계획이다.

- 국토교통부는 공모 신청 사업지에 대해 대상 면적, 노후·불량건축물 비율 등 관리지역 지정 요건*에 부합하는지 여부를 우선 검토하고,

* ①신축·노후주택이 혼재된 지역, ②10만m² 미만 ③노후·불량건축물이 1/2 이상 (정비구역과 같이 광역적 개발이 예정된 지역은 관리지역 지정 불가)

- 공공기관(한국부동산원·LH), 전문가, 지자체와 함께 **평가위원회**를 구성하여 **정비사업의 필요성·실현가능성, 주민 수요, 지자체의 추진의지** 등을 **종합적으로 검토**하여 후보지를 선정할 계획이다.
 - 특히, 구역 내 공공 주체가 사업시행자로 참여하는 소규모주택 정비사업(거점사업)을 포함하고 있는 경우에는 관리지역의 지정 및 소규모정비 확산 가능성을 높게 평가하여 가점을 부여한다.
- 후보지로 선정된 지역은 **관리계획을 수립**하고 **주민공람** 및 **시·도 도시재생·계획위원회**의 심의를 거쳐 **관리지역으로 지정**된다.



- 국토교통부 주거재생과 안세희 과장은 “관련 법률 개정과 1차 선도 사업의 차질없는 추진으로 소규모주택정비 관리지역을 통한 소규모 주택정비 사업 확산에 대한 기대가 높아진 만큼,
- 이번 2차 공모에서 발굴될 전국 각지의 후보지도 소규모주택정비사업 활성화에 기여하는 **우수한 선도모델**로 정착할 수 있도록 사업여건 개선과 주민·관계기관 협의 등을 **전방위적으로 지원**하겠다”고 밝혔다.

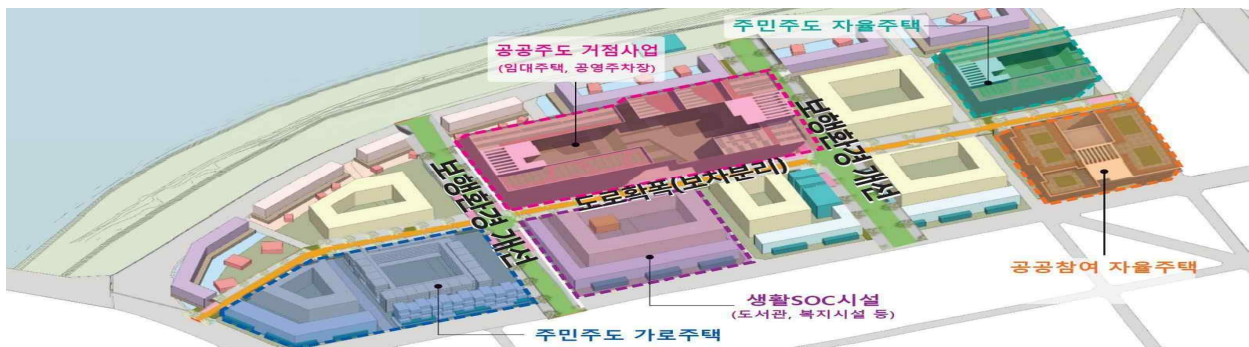


이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주거재생과 최혜리 사무관(☎ 044-201-4941)에게 연락주시기 바랍니다.

참고 1

소규모주택정비 관리지역 제도 개요

- (추진배경) 노후 저층주거지에 대한 소규모주택정비 수요가 높으나, 열악한 기반시설, 각종 도시건축 규제로 사업 시행에 한계 존재
- ☞ 노후주택과 기반시설 정비가 필요한 일정 범위의 '관리지역'을 지정, 블록별 정비계획 등 '관리계획'을 수립하여 체계적인 주거지 정비 추진
 - * 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 개정(9.21 시행)
- (대상지역) 신축·노후주택이 혼재(노후건축물 1/2↑)되어 광역적 개발이 곤란한 저층주거지로 노후주택만 소규모로 정비 필요한 지역(10만㎡↓)
 - * 기반시설 열악, 정주민구 감소, 안전등급 D·E 건축물, 빈집 증가 등
- (지정절차) 관리계획 제안(시장·군수등) → 계획승인(시·도지사) → 공공주도 주택정비 및 기반시설 설치 → 민간의 소규모정비 활성화
 - (계획제안) 시장·군수등은 관리지역 내 기본 정비방향, 기반시설 설치계획 및 블록별 정비계획 등을 수립하여 시·도에 제안
 - (계획승인) 시·도지사는 주민공람, 도시재생·계획위원회 심의를 거쳐 사업 추진 가능성, 기반시설 적정성 등 심사 후 관리계획 승인
- (지정특례) 관리지역 내 가로주택*·자율주택** 정비사업 요건 완화, 용적률 상향 등 건축특례, 도로·주차장 등 기반시설 지원(최대 150억)



《소규모주택정비 관리지역 개념도(예시)》

- * (가로주택정비) 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역(6m도로로 둘러싸인 구역)에서 종전의 가로와 정비기반시설을 유지하면서 소규모로 주거환경을 정비하는 사업
- ** (자율주택정비) 단독주택(10세대 미만) 또는 다세대주택·연립주택(20세대 미만)의 집주인이 주민합의체를 구성하여 스스로 개량 또는 건설하는 사업

참고 2

관리지역 지정에 따른 혜택(공공·민간사업 모두 적용)

구분	현행	개선	
사업요건완화	가로구역 요건 완화	· 4면이 6m 이상 도로(또는 도시 계획도로)로 둘러싸인 구역	· 6m 도로로 둘러싸이지 않아도 심의를 통해 인정
	가로구역 면적 확대	· 1만㎡ 미만 (공공시행 등 예외적으로 2만㎡ 미만)	· 관리지역 내 민간이 시행하는 경우라도 2만㎡까지 가능
	가로주택 수용권 도입	· 매도청구권 (토지등소유자 80% 이상 동의 및 토지면적 기준 2/3 이상 동의)	· 공공 단독 시행시 수용 가능 (토지등소유자 2/3 이상 및 토지면적 1/2 이상 동의) * 민관 합동·민간 단독 시행시에는 매도청구권(현행과 동일)
	자율주택 전원합의 요건 완화	· 주민 전원합의 시 추진가능	· 토지등소유자의 80% 이상 및 면적기준 2/3 이상 합의 시 매도청구권 부여
	자율주택 대상지역 확대	· 대상지역이 노후·불량건축물 2/3 이상인 지구단위계획구역, 정비예정·해제지역, 도시재생 활성화지역 등으로 한정	· 관리지역 내에서는 대상지역 제한 없음
건축규제완화	용도지역 상향	-	· 1종, 2종 일반주거지역에 대한 용도지역 상향
	대지경계선 이격거리 완화	· 7층이하 건축물 1/2 범위에서 완화	· 7층초과 15층이하 건축물도 완화 적용
	인동간격 완화	· 건축물 높이의 0.5~1배 수준 (지자체별 상이)	· 건축물 높이의 0.5배까지 완화
	공동이용시설 용적률 특례	-	· 용적률 산정 시 공동이용시설은 바닥면적 산정 제외
결합개발* 특례	용적률 특례	-	· 결합구역 전체 세대수 20%의 임대주택을 한 가로구역에 건설시 다른 가로구역에도 용적률 특례 부여
	주민대표기구 통합	-	· 전체 사업구역의 주민대표기구 통합 설치 가능

* (결합개발) 연접한 가로구역에 대해 공공시행자가 참여하여 복수의 가로구역을 동시에 개발하는 방식(교차분양, 통합 주민대표(조합) 선임 등 가능)

참고 3

소규모주택정비 관리지역 1차 선도사업 후보지(20곳)

- (후보지 발굴) 정비 필요성이 높고 관리지역 지정효과가 높을 것으로 기대되는 후보지를 발굴하기 위해 사전 의향조사 실시(2.26~3.31)
 - 사전 의향조사 결과 서울 40곳, 경기 4곳, 인천 4곳 등 수도권 48곳, 지방광역시 7곳 등 총 55곳이 접수하여 높은 관심을 확인
- (선정결과) 서울 금천(3)·양천·종로·중구·성동·중랑(3)·강서, 경기 수원·성남(2)·동두천, 인천 부평, 대전 동구(3), 광주 북구 등 총 20곳 선정

<선도사업 후보지 리스트>

연번	지역	위치	면적(m ²)	노후도(%)	現용도지역	공급규모(천호)
1	서울 (11)	금천구 시흥3동 시흥유통산업단지 동측	79,706	61	1·2종	1.00
2		금천구 시흥4동 주민센터 인근	97,000	86	1·2종	1.21
3		금천구 시흥5동 국립전통예술고 북측	95,959	89	1·2종	1.20
4		양천구 목4동 정목초교 인근	69,104	56	2종	0.86
5		종로구 구기동 상명대 북측	51,150	65	1·2종	0.64
6		중구 신당5동 신당역 남측	97,000	80	1·2종	1.21
7		성동구 마장동 청계천박물관 남측	65,800	86	2·3종	0.82
8		중랑구 중화1동 중흥초교 동측	92,000	68	2종	1.15
9		중랑구 면목3·8동 서일대 서측	61,300	80	2·3종	0.77
10		중랑구 면목본동 면목역 동측	31,558	63	2·3종	0.39
11		강서구 등촌동 등촌초교 남측	89,869	51	1·2·3종	1.12
12	경기 (4)	수원시 세류3동 남수원초교 서측	96,600	82	1·2종	1.21
13		성남시 태평동 성남여중 서측	88,361	95	2종	1.10
14		성남시 중앙동 단대오거리역 남측	73,800	78	2종	0.92
15		동두천시 생연동 동두천초교 서측	52,000	85	2종준주거	0.65
16	인천 (1)	부평구 십정동 희망공원 서측	84,900	70	준주거	1.06
17	대전 (3)	동구 용운동 대동초교 동측	29,040	87	2종	0.36
18		동구 성남동 성남네거리 북서측	53,715	77	2종준주거	0.67
19		동구 용전동 용전초교 인근	36,031	75	1·2종	0.45
20	광주 (1)	북구 중흥동 광주역 인근	20,300	77	2종준주거	0.25
합 계						17.04

2021년 소규모주택정비 관리지역 후보지 공모

공모기간 21. 9. 1(수) ~ 21. 10. 8(금)

접수

기초 지자체→부동산원
9. 1(수)~10. 8(금)

심사

평가위원회
10월

후보지
발표

국토부→기초 지자체
11월

관리계획
수립/승인

기초/광역지자체
'22년

대상지역

소규모주택 관리지역 지정을 통해
노후주택 및 기반시설 정비를 희망하는
전국 기초 지자체(시·군·구)

소규모주택정비 관리지역 요건 ※정비구역 등 불가

1. (대상지역) 신축노후주택이 혼재되어 광역개발이 곤란한 지역
2. (규모) 10만㎡ 미만의 新·舊건축물 혼재 노후주거지역
3. (노후도) 관리지역 내 노후불량건축물이 2분의 1이상

선정기준

정비 필요성과 시급성, 주민수요 등 정비사업 추진 가능성, 지자체 추진의지 종합적 검토

지원사항

컨설팅·공공참여 우선 검토

1차 선도지역 관리계획 수집 사례 공유
공공참여형(가로·자율) 사업 우선 선정·지원

국비 우선 지원(최대 150억)

관리지역으로 지정 후 기반시설
국비지원 대상으로 우선 선정 검토

접수·문의

제출처(이메일 접수) k25468@reb.or.kr (한국부동산원 도시정비처)

※ 공모신청서 서식은 한국부동산원 홈페이지(www.reb.or.kr) 내 공지사항 참조
문의 한국부동산원 053. 663. 8585, 한국토지주택공사 055. 922. 4252

