

		보 도 자 료		
		배포일시	2022. 2. 25.(금) / 총 9매(본문4, 참고5)	
담당 부서	국토교통부 도심주택공급협력과	담 당 자	• 과장 안세희, 사무관 박재웅, 주무관 유기성 • ☎ (044) 201-4937, 4945, 4946	
	부산광역시 도시정비과	담 당 자	• 과장 김태환, 팀장 김영호, 주무관 이주형 • ☎ (051) 888-4220, 4223, 4224	
	대구광역시 도시정비과	담 당 자	• 과장 박찬학, 팀장 전현재, 주무관 전소진 • ☎ (053) 803-4700, 4640, 4643	
	인천광역시 주거재생과	담 당 자	• 과장 심일수, 팀장 신미경, 주무관 홍성호 • ☎ (032) 440-5025, 3486, 3487	
	광주광역시 도시정비과	담 당 자	• 과장 류승원, 팀장 김형석, 주무관 노현수 • ☎ (062) 613-1750, 1760, 1762	
	대전광역시 도시재생과	담 당 자	• 과장 장일순, 팀장 조옥연, 주무관 박영민 • ☎ (042) 270-6279, 6310, 6311	
	울산광역시 건축주택과	담 당 자	• 과장 이재곤, 팀장 정동욱, 주무관 김성환 • ☎ (052) 229-4410, 4880, 4882	
	경기도 도시재생과	담 당 자	• 과장 김교홍, 팀장 김명수, 주무관 허성진 • ☎ (031) 8008-5520, 5525, 5562	
	한국부동산원 도시정비처	담 당 자	• 처장 김학주, 부장 김재홍, 팀장 문근식, 과장 김성훈 • ☎ (053) 663-8740, 8750, 8743, 8585	
보 도 일 시		2022년 2월 28일(월) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 2. 27.(일) 11:00 이후 보도 가능		

국토부-광역지자체 소규모주택정비 관리지역 합동공모 추진

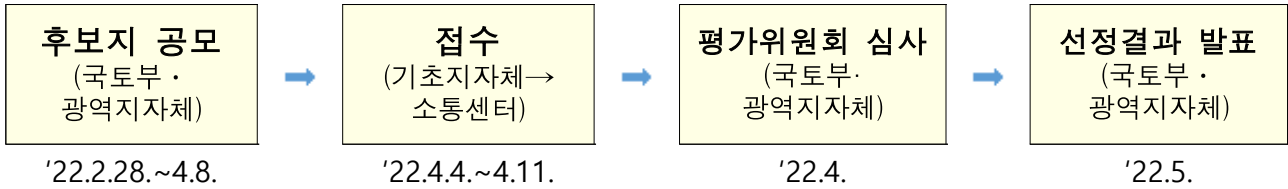
- 28일부터 40일간 합동 공모 ... 주민설명회, 관리계획 수립 등 지원 -

□ 국토교통부(장관 노형욱)는 지난해 「공공주도 3080+ 대도시권 주택 공급 방안」을 통해 도입한 소규모주택정비 관리지역을 활성화하기 위해 경기도와 전국 6대 광역시 합동으로 2월 28일(월)부터 4월 8일(금)까지 '소규모주택정비 관리지역 제4차 후보지 공모'를 진행한다.

* (참고 1) 공고안

○ 이번 공모에서는 서울을 제외한 전국을 대상으로 신청서를 제출 받아 국토부와 광역지자체 및 전문가들이 참여한 평가위원회 심사를 거쳐 후보지를 5월 중 최종 선정할 예정이다.

<제4차 '소규모주택정비 관리지역 후보지' 공모 절차>



- 소규모주택정비 관리지역은 신축·노후주택이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 저층 주거지를 체계적이고 신속히 정비하기 위하여 소규모 주택정비 관리계획을 수립하고 소규모주택 정비사업과 기반시설 설치를 병행하는 지역으로, 정비사업 시 건축규제 완화, 기반시설 국비지원 등의 특례를 받을 수 있다.

* (참고 2, 3) 소규모주택정비 관리지역 개요 및 지정 특례

- 국토부는 소규모주택정비 관리지역 제도를 도입한 이후 지난해까지 1·2차 후보지를 29곳을 선정하였고, 그 중 8곳이 관리지역으로 지정되었으며, 현재 서울지역 자치구를 대상으로 서울시와 합동으로 제3차 후보지 공모(2.10~3.21)를 진행하고 있다.

* (참고 4) 소규모주택정비 관리지역 후보지 지정 현황

- 이번 공모는 효율적인 후보지 관리를 위해 지난 3차 서울지역 후보지 공모에 이어 경기도와 전국 6대 광역시와 공동으로 소규모주택정비 관리지역 후보지를 모집하는 것이다.

- 향후 선정된 후보지가 소규모주택정비 관리지역으로 지정되면 기반시설 조성에 필요한 비용을 최대 국비 150억원을 지원받아 지역에 필요한 도로, 주차장, 공원 등을 조성할 수 있게 된다.

- 이번 공모에 참여할 수 있는 대상지는 10만㎡미만의 노후·불량 건축물이 50% 이상인 지역이며, 대규모 재개발이 어려운 노후 저층주거지를 정비하는 소규모주택정비 관리지역 특성상 재개발 추진 또는 예정 지역 등은 제외된다.

◆ 공모 신청요건 : 면적 10만㎡ 미만, 노후·불량건축물 1/2 이상인 저층주거지
(도시재생활성화지역, 주거환경개선구역 포함)

※ 제외지역

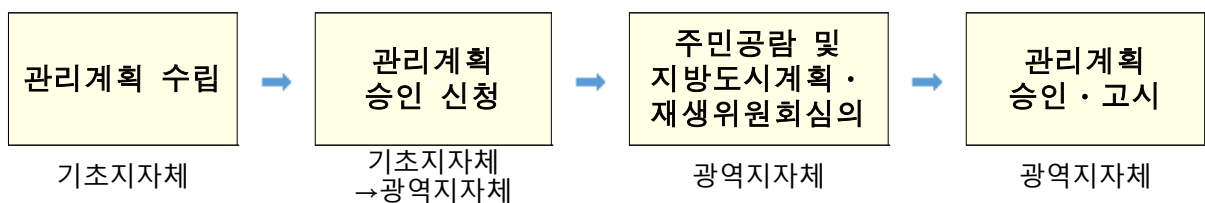
- ① 공공재개발, 도심공공주택복합사업 등 타사업이 진행중 또는 공모 신청 중인 지역
- ② 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역, 정비예정구역
- ③ 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진지구(존치지역 신청 가능)
- ④ 「도시개발법」에 따른 도시개발구역

□ 이번 제4차 공모는 한국부동산원 소통센터(소규모주택정비 통합지원센터)를 통해 4월 4일(월)부터 4월 11일까지 접수를 진행할 예정이며,

- 국토부와 경기도 및 6대 광역시는 기초 지자체가 제출한 대상지에 대해 지역여건, 후보지 지정 적정성을 평가한 후 4월 중 도시계획·건축·교통 등 관련 분야 전문가로 구성된 평가위원회 심의를 통해 후보지를 최종 선정할 예정으로,
- 소규모주택정비사업의 연계추진 가능성, 정비 시급성, 주거환경 개선 효과, 주민 추진의지 등을 평가할 계획이다.

□ 이번에 후보지로 선정될 경우 국토부는 소규모주택정비 관리계획 수립 컨설팅과 주민설명회 등을 지원하고, 기반시설비용에 대해 우선 지급을 검토할 예정이다.

- 후보지로 선정된 지역은 향후 기초 지자체 주관으로 관리계획이 수립되고 주민공람 및 광역지자체 도시계획·재생위원회의 심의를 거쳐 관리지역으로 지정된다.



□ 한편, 이번 후보지의 권리산정기준일은 지역 여건에 따라 해당 지자체가 별도로 고시할 예정이다.

- 자세한 사항은 한국부동산원 누리집(<http://www.reb.or.kr>)의 공지사항을 통해 2월 28일부터 확인할 수 있다.
- 국토교통부 남영우 공공주택추진단장은 “소규모주택정비 관리지역 제도를 통해 노후 저층 주거지 등이 효율적이고 체계적으로 신속히 정비될 수 있도록 앞으로도 사업여건 개선, 주민·관계기관 협의, 기반시설 비용 지원 등 전방위적으로 지원하겠다”고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 도심주택공급협력과 박재웅 사무관(☎044-201-4945)에게 연락주시기 바랍니다.

□ **공모개요**

- 공모기간 : '22. 2. 28.(월) ~ '22. 4. 8.(금), 40일간
- 공모대상 : 10만㎡ 미만의 新·舊 건축물 혼재 노후주거지역으로 노후·불량건축물이 2분의 1 이상인 지역(서울지역 제외)
(도시재생활성화지역, 주거환경개선구역 포함)

※ 제외지역

- ① 공공재개발, 도심공공주택복합사업 등 타사업 진행중 또는 공모 신청 중인 지역
- ② 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역, 정비예정구역
- ③ 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진지구(존치지역 신청 가능)
- ④ 「도시개발법」에 따른 도시개발구역

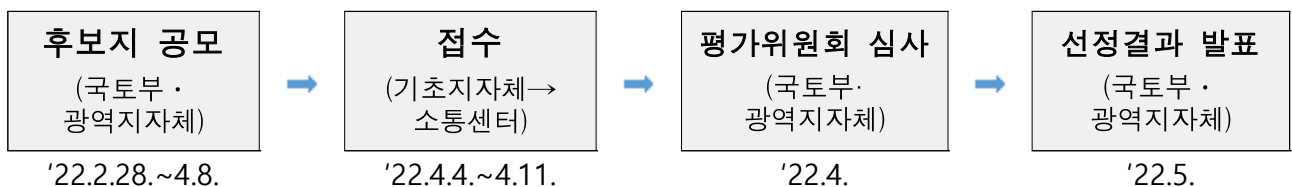
□ **신청방법**

- 제출기한 : '22. 4. 4.(월) ~ '22. 4. 11.(월), 18:00까지
- 제출방법 : 공모신청서 등을 작성하여 접수처 전자메일*로 제출
* (접수처) 소통센터 전자메일(k24568@reb.or.kr, winefeel@hanmail.net)
- 제출서류 : 공모신청서, 사업계획서(사업개요, 거점사업계획 등)

□ **후보지 선정방법**

- (선정방법) 사업추진가능성, 주민참여 의지 등을 종합검토하여 국토부, 광역지자체 및 전문가로 구성된 평가위원회를 통해 선정
- (선정기준) 사업구상의 적정성, 사업추진 가능성, 사업추진 시급성, 주거 환경 개선 효과성, 관리지역 추진 의지 등을 평가

<제4차 '소규모주택정비 관리지역 후보지' 공모 절차>



참고2

소규모주택정비 관리지역 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 시행(9.21)
- (대상지역) 신축·노후주택이 혼재(노후건축물 1/2↑)되어 광역적 개발이 곤란한 저층주거지로 노후주택만 소규모로 정비 필요*한 지역(10만㎡ ↓)
 - * 기반시설 열악, 정주민구 감소, 안전등급 D·E 건축물, 빈집 증가 등
- (지정절차) 관리계획 제안(시장·군수등) → 계획 승인(시·도지사) → 공공주도 주택정비 및 기반시설 설치 → 민간의 소규모정비 활성화
 - (계획제안) 시장·군수 등은 관리지역 내 주택정비 계획, 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)^{참고} 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) 단독(10세대 미만) 또는 다세대주택·연립주택(20세대 미만)의 집주인이 주민합의체를 구성하여 스스로 개량 또는 건설하는 사업

참고3

소규모주택정비 관리지역 지정특례

구분		현행	개선
사업 요건 완화	가로구역 요건 완화	· 4면이 6m 이상 도로(또는 도시계획도로)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
건축 규제 완화	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	-	· 용적을 산정 시 공동이용시설은 바닥면적 산정 제외
통합 개발* 특례	용적률 특례	-	· 통합구역 전체 세대수 20%의 임대주택을 한 가로구역에 건설시 다른 가로구역에도 용적률 특례 부여
	주민대표기구 통합	-	· 전체 사업구역의 주민대표기구 통합 설치 가능

* (통합개발) 연접한 가로구역에 대해 공공시행자가 복수의 가로구역을 한번에 개발하는 방식(교차분양, 통합 주민대표 선임 등 가능)

참고4

소규모주택정비 관리지역 후보지 지정현황

연번	지역	위치	면적(m ²)	노후도 (%)	예상공급 규모(천호)	비고
1	서울 금천	시흥3동 시흥유통산업단지 동측	79,706	61	1.08	1차 후보지 ('21.4.29)
2		시흥4동 주민센터 인근	97,000	86	1.22	
3		시흥5동 국립전통예술고 북측	95,959	89	1.12	
4	서울 양천	목4동 정목초교 인근	69,104	56	0.84	
5	서울 종로	구기동 상명대 북측	51,150	65	0.80	
6	서울 중구	신당5동 신당역 남측	97,000	80	1.21	
7	서울 성동	마장동 청계천박물관 남측	65,800	86	0.82	
8	서울 중랑	중화1동 중흥초교 동측	92,000	68	1.15	
9		면목3·8동 서일대 서측	61,300	80	0.77	
10		면목본동 면목역 동측	31,558	63	0.39	
11	서울 강서	등촌동 등촌초교 남측	89,869	51	1.12	
12	경기 수원	세류3동 남수원초교 서측	96,600	82	1.21	
13	경기 성남	태평동 성남여중 서측	88,361	95	1.10	
14		중앙동 단대오거리역 남측	73,800	78	0.92	
15	경기 동두천	생연동 동두천초교 서측	52,000	85	0.65	
16	인천 부평	십정동 희망공원 서측	84,900	70	1.06	
17	대전 동구	용운동 대동초교 동측	29,040	87	0.36	
18		성남동 성남네거리 북서측	53,715	77	0.67	
19		용전동 용전초교 인근	36,031	75	0.45	
20	광주 북구	중흥동 광주역 인근	20,300	77	0.25	
1차 소계					17.19	
1	서울 마포	대흥동 염리초등학교 북측	22,074	52	0.28	2차 후보지 ('21.11.19)
2	서울 강서	화곡동 등서초등학교 주변	72,000	69	0.9	
3	서울 송파	풍납동 토성초등학교 북측	19,509	75	0.24	
4	인천 서구	가정동 루원시티 북측	36,822	100	1.11	
5	경기 광명	광명7동 광명교회 서측	79,828	73	1.12	
6	경기 성남	태평2동 가천대역두산위브아파트 남측	92,450	95	1.29	
7		태평4동 봉국사 남측	92,976	96	1.3	
8	울산 북구	염포동 현대제철 동측	75,535	81	1.13	
9	전북 전주	진북동 고속버스터미널 남측	87,064	84	1.09	
2차 소계					8.46	
합 계					25.65	

* 음영부분은 관리지역으로 지정된 지역임

2022년 소규모주택정비 관리지역 제4차 후보지 합동 공모

경기·인천 및 5대 광역시 합동 공모

| 공모기간 |

'22.2.28(월) ~ '22.4.8(금), 40일간



국토부·광역지자체
2.28~4.8



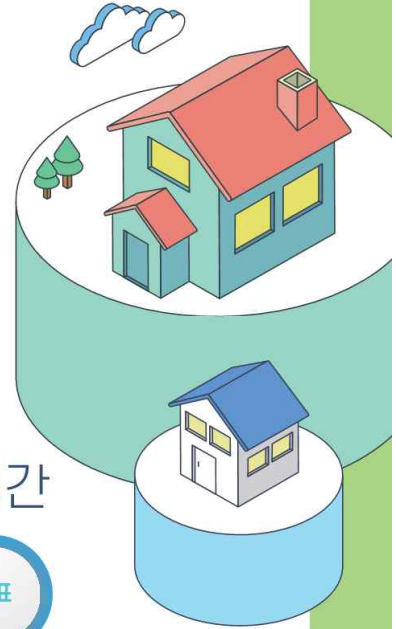
기초지자체→소통센터
4.4~4.11



국토부·광역지자체
'22.4



국토부·광역지자체
'22.5



전국지자체(서울지역 제외)

※ 서울지역 별도 공모 진행중(기간 | '22.2.10.(목) ~ '22.3.21.(월) 서울시 전락사업과 접수)



- 1 | (대상지역) 신축노후주택이 혼재되어 광역개발이 곤란한 지역
- 2 | (규모) 10만㎡미만의 신규 건축물 혼재 노후주거지역
- 3 | (노후도) 관리지역내 노후·불량건축물이 2분의 1이상인 지역

※ 제외지역

- ① 공공재개발, 도심공공주택복합사업 등 타사업 진행중 또는 공모 신청 중인 지역
- ② 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역, 정비예정구역
- ③ 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진지구(준치지역 신청 가능)
- ④ 「도시개발법」에 따른 도시개발구역



| 지원사항 |

컨설팅, 주민설명회 지원 및 기반시설비 우선 지원

※ 관리지역 지정 시 기반시설비는 국비(광역시50%, 기타60%)·시비 매칭지원(최대300억원/곳)

| 신청 및
접수 문의 |

· 제출기한 | '22.4.4(월) ~ 4.11(월), 18:00까지

· 제출처 | 소통센터 전자메일(k24568@reb.or.kr, winefeel@hanmail.net)

※ 공모신청서 서식은 한국부동산원 홈페이지(www.reb.or.kr) 내 공지사항 참조

· 제출서류 | 공모신청서, 사업계획서(사업개요, 거점사업계획 등)

· 공모문의 | 한국부동산원 소통센터 053-663-8585, 8670, 8127

