

# 위클리 주택공급 브리핑

## [5주차]

### 〈 안건 내용 〉

1. 소규모주택 관리지역 선도사업 후보지
2. 주거재생혁신지구 선도사업 후보지
3. 행정중심복합도시 추가 주택공급
4. 지방 신규 공공택지

2021. 4. 29.

국 토 교 통 부



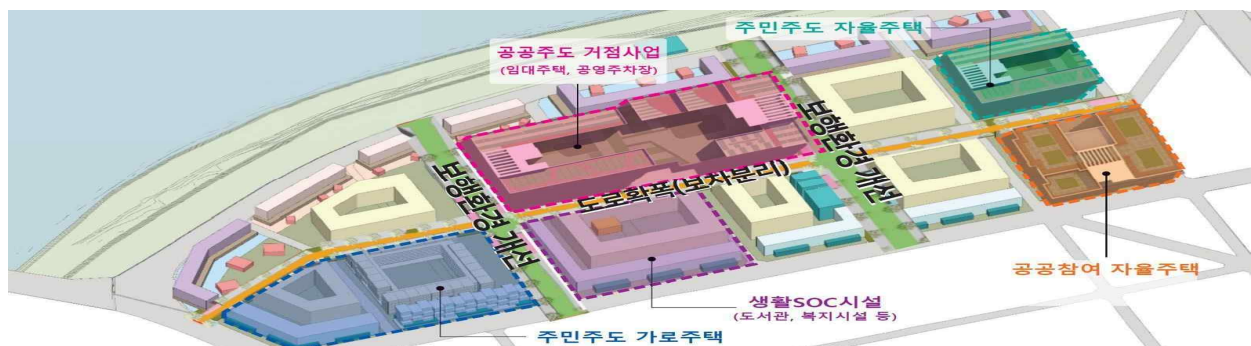
# ||| 목 차 |||

- ① 소규모주택정비 관리지역 선도사업 후보지 ..... 1
- ② 주거재생혁신지구 선도사업 후보지 ..... 15
- ③ 행복도시 추가 주택공급 ..... 26
- ④ 지방 신규 공공택지 ..... 31

## **1 소규모주택정비 관리지역**

## I. 소규모주택정비 관리지역(이하 ‘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」 개정안 발의(2.23)
- (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(공기업, 시장·군수등) → 계획승인(시·도지사) → 공공주도 주택정비 및 기반시설 설치 → 민간의 소규모정비 활성화
  - (계획제안) 공기업, 시장·군수등은 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)<sup>참고2</sup> 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

## II. 관리지역 선도사업 후보지 선정 절차 및 결과

### 1. 선도사업 후보지 선정 절차

- (후보지 발굴) 정비 필요성이 높고 관리지역 지정효과가 높을 것으로 기대되는 후보지를 발굴하기 위해 사전 의향조사\* 실시(2.26~3.31)

\* 국토부·LH 합동으로 수도권·5대광역시 대상 설명회 개최(6회), 후보지 제안 요청

- 사전 의향조사 결과 서울 40곳, 경기 4곳, 인천 4곳 등 수도권 48곳, 지방광역시 7곳 등 총 55곳이 접수하여 높은 관심을 확인

- (후보지 검토) 사전 의향조사를 통해 접수된 후보지 중 소규모정비 사업요건, 노후도, 지자체 의지 등을 종합 검토하여 후보지(안) 선정

- (입지요건) 신축·노후주택이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 저층 주거지로서 노후·불량건축물이 1/2 이상인 10만m<sup>2</sup> 이내 구역

- (우선순위) ① 공공·민간 소규모주택정비사업이 확정(예정)된 지역, ② 조합 설립(준비) 지역 등 연내 관리지역 지정 가능성이 높은 곳 선별

- 이 중 ③ 지자체의 정비사업 추진 의지가 높아 용도지역 상향 등을 통해 낮은 사업성을 보완 가능한 지역을 우선 검토

- (지자체 협의) 선도사업 후보지(안)에 대해 용도지역 상향, 건축특례, 적용 가능성 등에 대해 기초·광역 지자체와 사전검토 및 협의 진행

#### 【 선도사업 후보지 선정절차 및 기준 】

| ① 사전의향조사    | ⇒ | ② 입지요건 검토                                                                   | ⇒ | ③ 우선순위 선정                                             | ⇒ | ④ 후보지 선정           |
|-------------|---|-----------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------|---|--------------------|
| · 지역별 설명회 등 |   | · 면적: 10만m <sup>2</sup> 이하<br>(필요시 접수 후 조정)<br>· 노후도: 50% 이상<br>· 기반시설 정비계획 |   | · 공공민간 참여 소규모 주택정비 추진상황<br>· 사업성 분석결과<br>· 기반시설 정비필요성 |   | · 지자체 협의<br>· 현장확인 |

## 2. 선도사업 후보지 선정 결과

◆ 서울 11곳, 경기 4곳, 인천 1곳, 대전 3곳, 광주 1곳 등 총 20곳 선정,  
약 17천호(1곳당 평균 약 852호) 공급가능 규모

□ (선정결과)<sup>참고</sup> 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

\* 미선정된 35곳도 적정 관리지역 설정 및 사업성 분석 컨설팅 등을 통해 5월 예정된 통합공모에 신청할 수 있도록 지원

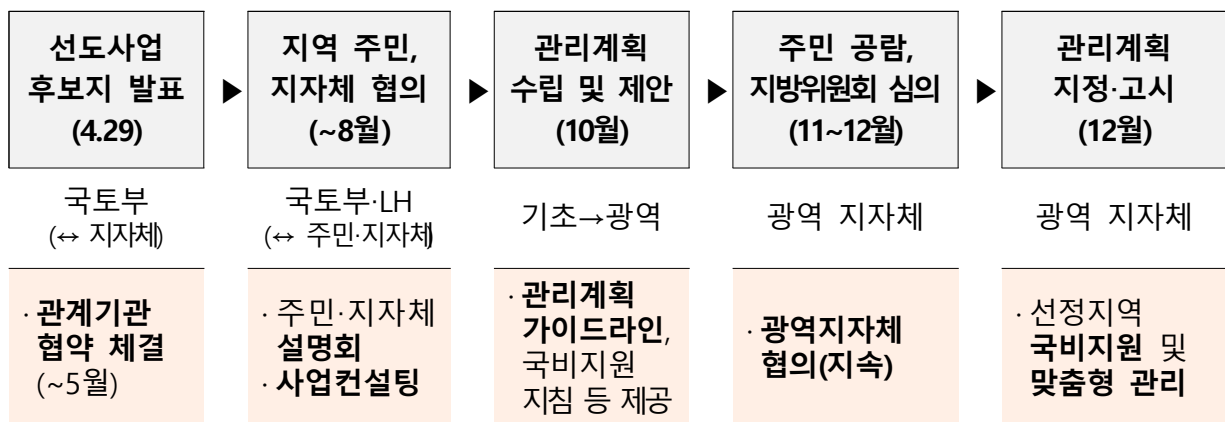
□ (선정효과) 후보지 20곳, 총 137만㎡이 관리지역으로 지정될 경우 공공·민간의 소규모정비사업 활성화로 약 17천호의 주택 공급 기대

○ 각 지자체에서 관리계획에 반영된 공공주도 주택정비사업과 기반 시설 설치를 진행하면서 민간의 소규모주택정비사업 유도·확산

□ (지원사항) 후보지 20곳이 연내 관리지역으로 지정될 수 있도록 국토부·LH에서 관리계획 수립 및 지자체·주민 협의를 적극 지원

○ 추후 관리지역으로 지정될 경우, 관리계획에 반영된 기반시설 (도로, 주차장 등) 설치사업 추진 시 국비 지원(최대 150억) 우선 검토

### 【 관리지역 선도사업 추진절차 및 지원내용 】



## 참고1

## 선도사업 후보지 리스트

| 연번  | 지역         | 위치                   | 면적(m <sup>2</sup> ) | 노후도(%) | 現용도지역  | 공급규모(천호) |
|-----|------------|----------------------|---------------------|--------|--------|----------|
| 1   | 서울<br>(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<br>(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     | 2종·준주거 | 0.65     |
| 16  | 인천<br>(1)  | 부평구 십정동 희망공원 서측      | 84,900              | 70     | 준주거    | 1.06     |
| 17  | 대전<br>(3)  | 동구 용운동 대동초교 동측       | 29,040              | 87     | 2종     | 0.36     |
| 18  |            | 동구 성남동 성남네거리 북서측     | 53,715              | 77     | 2종·준주거 | 0.67     |
| 19  |            | 동구 용전동 용전초교 인근       | 36,031              | 75     | 1·2종   | 0.45     |
| 20  | 광주<br>(1)  | 북구 중흥동 광주역 인근        | 20,300              | 77     | 2종·준주거 | 0.25     |
| 합 계 |            |                      |                     |        |        | 17.04    |

※ 공급 호수는 관리계획 수립, 도시계획 심의과정에서 변경될 수 있음

### 3. 주요 선도사업 후보지 내 사업효과 분석

◆ 공공 주도 소규모정비사업 추진, 각종 도시건축 규제 완화를 통해 공급 세대수 및 수익성 제고 ☞ 민간의 소규모주택정비 활성화

□ (용적률 **상향**) 관리지역 지정 後 임대주택 공급\*을 통해 용적률 특례를 적용하여 관리지역 지정 前 대비 평균 100%p 상향

\* 증가된 용적률의 15(공공참여)~50(민간단독)%를 임대주택으로 기부채납하는 경우 1종 및 2종 일반주거지역은 용도지역 상향 추진

□ (세대수 **증가**) 관리지역 지정 後 가로주택정비사업 시행 시 용적률 특례 등으로 관리지역 지정 前 대비 공급 세대 수는 평균 1.6배 증가

□ (사업성 **개선**) 관리지역 지정 後 용적률 특례 등으로 사업성이 개선되어 사업비례율은 관리지역 지정 前 사업 대비 평균 35%p 향상

\* 사업비례율 = [ (총사업수입-총사업비용) / 종전자산가액 ] × 100

※ 공공참여(공기업 등) 시 기금융자비율 확대(총사업비 20%p 융자확대) 및 이율완화(1.5→1.2%), 임대주택 매입확약, 이주대책 지원 등 추가지원 혜택 부여

【 주요 선도사업 후보지 내 가로주택정비사업 평균 기대효과 】

| 구 분 | 관리지역 前         |                   | 관리지역 後                        | 관리지역 前→後<br>사업비교 |
|-----|----------------|-------------------|-------------------------------|------------------|
|     | ① 현재<br>(사업 前) | ② 민간 가로주택<br>정비사업 | ③ 민간 가로주택<br>정비사업<br>(용적률 특례) |                  |
| 용적률 | 평균 125%        | 평균 199%           | 평균 299%                       | ② → ③ 100%p 증가   |
| 세대수 | 평균 100호        | 평균 144호           | 평균 229호<br>(임대 49호)           | ② → ③ 1.6배 증가    |
| 비례율 | -              | 평균 84%            | 평균 119%                       | ② → ③ 35%p 증가    |

※ 세부개발계획 확정 前으로 향후 주민협의, 도시계획심의 과정에서 변동 가능

## 참고2

## 관리지역 지정에 따른 혜택 (공공·민간사업 모두 적용)

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

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

### Ⅲ. 투기방지 등 시장관리 방안

◆ 후보지 발표 → 주민 공람공고 → 관리지역 지정에 이르는 과정에서 투기적 수요가 유입되지 않도록 철저히 관리

- (조사착수 시점) 주민 공람공고(관리계획 승인 전) 시 조사 착수
- (조사대상) 주민 공람공고 1년 前(후보지 공개 이후 기간 포함)부터 관리지역 지정시까지 사업지구 및 인근 지역의 부동산 거래
- (조사주체) 부동산거래분석기획단 (또는 거래분석원)
- (조사방식) 대상지에 대한 거래이력을 조사하여 이상·특이거래\*를 확인하고 위법 혐의에 대한 소명 및 직권조사 등을 거쳐 의법 조치
  - \* (주택)미성년자 거래, 업다운 의심 등 / (토지)특정인·법인·외지인 거래, 공유지분(쓰개기) 거래 등
- 위법 혐의는 소관기관\*에 통보하고, 통보내역 등은 대외 공개
  - \* 탈세·대출규정 위반 등은 국세청·금융위에 통보하여 세무조사·대출금회수 등 조치하고, 차명거래 등은 범죄혐의건은 경찰청에 수사의뢰

### Ⅳ. 향후계획

- (선도지역 후보지) 관리계획 수립 착수(공기업·기초지자체)하여 광역 시·도에 관리계획 제안(~10월), 연내 관리지역 지정(광역 시·도) 추진
- (차기 공모) 2·4대책 관련 사업에 대한 통합공모 예정(5월중), 입지 적합성·사업성 검토 등 컨설팅(~7월), 관리지역 지정('22년, 광역 시·도)
  - 이번 선도사업 후보지에 미선정된 35곳에 대해서도 지자체와 협의하여 필요시 적정구역 설정 등 컨설팅 추진

## 참고3

## 소규모주택정비 관리지역 주요 선도사업 후보지 개요

### 1) 서울 금천구 시흥3동 시흥유통산업단지 동측

#### < 대상지 개요 >

- (면적) 79,706m<sup>2</sup> / ○ (용도지역) 제1,2종(7층),2종일반 혼합
- (토지등소유자) 1,088인 / ○ (노후도) 60.7%
- (특이사항) 공공참여(LH) 가로주택정비사업(225호) 추진 중

#### □ 사업필요성

- 시흥유통 산업단지의 배후 주거지역에 해당, 노후저층 연립주택이 밀집하여 주민의 소규모정비사업 추진의지가 높으나,
- 지역 내 대부분의 도로가 6m내외로 보행환경이 열악하며 심각한 주차난으로 인해 도로확충 및 공영주차장 등 기반시설 정비 필요

#### □ 개발방향

- '20년 공공참여 가로주택 사업 추진지를 중심으로 가로요건을 충족한 인근단지를 연계하여 거점사업으로 추진하고,
- 주요도로 확폭 및 보행환경개선, 공영주차장 설치 등 기반시설 정비를 통해 주민의 소규모정비사업 추진 활성화 유도

#### < 관리지역 지정안 및 개발구상(예시) >



## 2) 서울시 양천구 목4동 정목초교 인근

### < 대상지 개요 >

- (면적) 69,104m<sup>2</sup> / ○ (용도지역) 제2종(7층) 일반주거지역
- (토지등소유자) 1,240인 / ○ (노후도) 56.86%
- (특이사항) 공공참여(LH) 가로주택정비사업(170호) 추진중

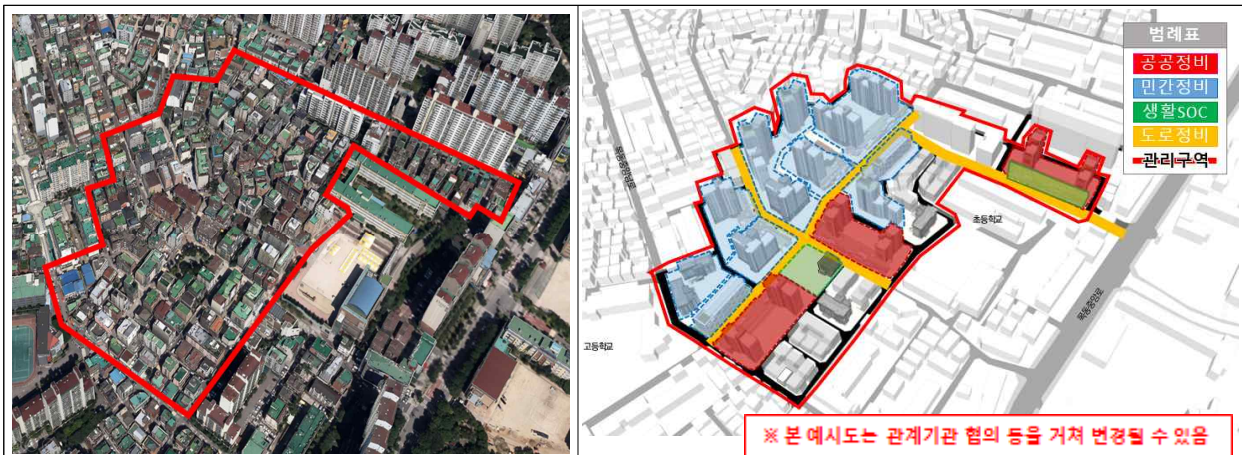
### □ 사업필요성

- 노후저층 연립주택 밀집구역으로 블록단위 정비사업 추진여건 양호하나, 급한 경사지의 보차미분리 도로로 인해 열악한 보행 및 교통환경, 주차난 등으로 기반시설 정비가 필요
- 블록단위 정비사업을 개별적으로 추진하더라도 개발밀도 및 층수, 건축물 디자인 방향 등 상위계획을 통한 관리지역 내 난개발 방지

### □ 개발방향

- 블록별 정비사업 추진 시 개발밀도 상향을 위한 인센티브를 부여 하고 이를 통한 토지기부채납으로 주요도로 확폭 및 공영주차장 설치 등 기반시설 정비
- 개별사업 추진을 위한 관리지역 내 건축물의 디자인 가이드라인 수립

### < 관리지역 지정안 및 개발구상(예시) >



### 3) 경기 수원시 세류2동 남수원초교 서측

#### < 대상지 개요 >

- (면적) 96,600m<sup>2</sup> / ○ (용도지역) 제1,2종 일반주거지역 혼합
- (토지등소유자) 1,424인 / ○ (노후도) 82.4%
- (특이사항) 공공참여(미정) 가로주택정비사업 추진예정

#### □ 사업필요성

- '19년 일반근린형 뉴딜사업지에 해당하나, 사업성이 낮은 노후 연립주택의 소규모주택 정비사업 추진에 한계
- 관리지역 지정을 통해 개별 정비사업의 개발밀도 및 사업성 향상을 위한 인센티브를 부여, 국공유지를 활용하여 필요 기반시설 추가 확충
- 도시재생뉴딜사업과 연계한 관리계획 수립 검토

#### □ 개발방향

- 관리계획 수립 및 관리지역 지정을 통한 개발밀도 상향 등을 통해 사업성을 확보하여 민간추진 정비사업의 활성화 유도
- 국비지원을 통해 공영주차장으로 사용되고 있는 국공유지를 활용하여 마을주차장 조성

#### < 관리지역 지정안 및 개발구상(예시) >



## 참고4

## 소규모주택정비 관리지역 선도사업 후보지 구역도(안)

※ 구체적인 사업계획 수립 과정 등에서 구역경계 변경 가능



① 금천구 시흥3동 시흥유통산업단지 동측



② 금천구 시흥4동 주민센터 인근



③ 금천구 시흥5동 국립전통예술고 북측



④ 서울 양천구 목4동 정목초교 인근



⑤ 서울 종로구 구기동 상명대 북측



⑥ 서울 중구 신당5동 신당역 남측



⑦ 서울 성동구 마장동 청계천박물관 남측

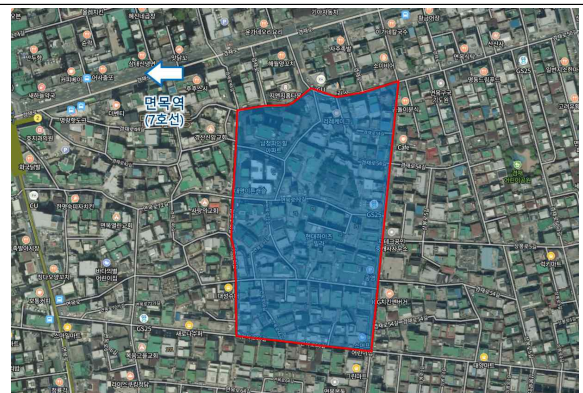


⑧ 서울 중랑구 중화1동 중흥초교 동측

※ 구체적인 사업계획 수립 과정 등에서 구역경계 변경 가능



⑨ 서울 중랑구 면목3.8동 서일대 서측



⑩ 서울 중랑구 면목본동 면목역 동측



⑪ 서울 강서구 등촌동 등촌초교 남측



⑫ 경기 수원시 세류2동 남수원초교 서측



⑬ 경기 성남시 수정구 태평동 성남여중 서측



⑭ 경기 성남시 중원구 중앙동 단대오거리역 남측



⑮ 경기 동두천시 생연동 동두천초교 서측



⑯ 인천 부평구 십정동 희망공원 서측

※ 구체적인 사업계획 수립 과정에서 구역경계 변경 가능



⑰ 대전 동구 용운동 대동초교 서측



⑱ 대전 동구 성남동 성남네거리 북서측



⑲ 대전 동구 용전동 용전초교 인근



⑳ 광주 북구 중흥동 광주역 인근

## **2 주거재생혁신지구**

# I. 주거재생혁신지구 개요

□ (추진배경) 공공주도로 신속한 계획 수립을 통해 쇠퇴한 도심을 속도감 있게 재생할 수 있는 도시재생 혁신지구 사업을 '19년 도입

○ 그러나 혁신지구는 국·공유지 내 산업·상업 기능 중심의 복합거점 조성에 주로 활용되어 노후 주거지 재생에는 한계

☞ 도시재생활성화지역 등 쇠퇴도심 내 주거기능을 중심으로 한 지역거점 조성 및 주택공급 촉진을 위한 '주거재생혁신지구' 모델 도입

\* 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 개정안 발의(2.23)

□ (사업개요) 공공주도\*로 쇠퇴도심 내 주거재생을 촉진하기 위해 주거·복지·생활편의 등이 집적된 지역거점을 조성하는 지구단위 사업

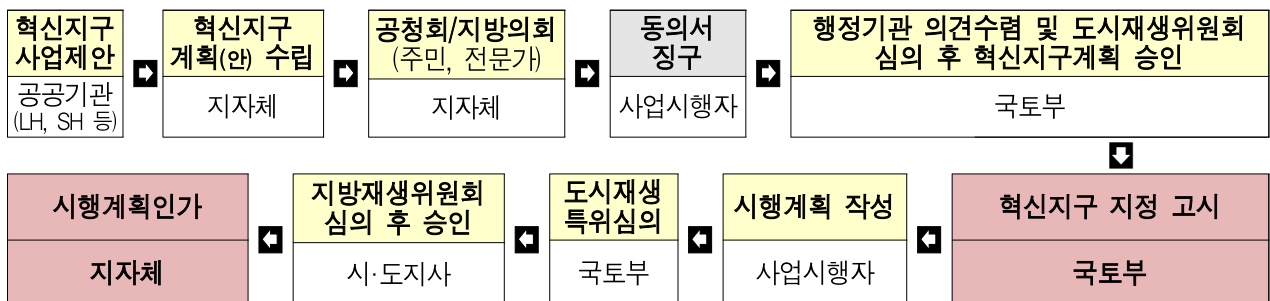
\* 지자체, 공공기관, 지방공사 또는 공공 과반출자 법인 등이 단독 또는 공동 시행

○ (대상지) 인구 감소 등으로 쇠퇴한 도시지역(도시재생활성화지역 등) 중 노후·불량 건축물\*이 ⅔ 이상인 주거취약지(국·공유지 등 제외 2만㎡ 미만)

\* 20년 경과 건축물, 빈집, 안전등급 D·E 건축물, 공사중단건축물 등

○ (절차) 지자체가 계획수립 후 의견청취 등을 거쳐 지구지정 요청시 도시재생 특위를 거쳐 국토부장관이 지구지정

\* 토지면적 토지주 2/3 이상 및 토지주 총수의 2/3 이상 동의를 얻어 시행  
다만, 공람공고일 이후 1년 이내 동의율 요건 미 충족시 사업 자동 취소



○ (특례) 입지규제최소구역을 활용한 용적률 상향 등 건축규제 완화 및 기반시설(도로·주차장 등), 생활SOC 등에 국비·기금을 지원

## Ⅱ. 주거재생혁신지구 선도사업 후보지 선정 절차 및 결과

### 1. 선도사업 후보지 선정 절차

- (후보지 발굴) 주거재생혁신지구 사업을 통한 주거취약지 재생촉진이 기대되는 선도사업 후보지 발굴을 위해 사전의향조사(3.2~3.31) 실시

\* 조사기간 중 ①수도권(3.4 서울, 3.8 인천, 3.11 경기), ②지방 광역(3.12 대전·광주, 3.15 부산·대구·울산), ③업계·학계 대상(3.24) 설명회도 병행

⇒ 사전의향조사 결과, 서울 5곳 등 총 20곳이 접수

#### < 지자체별 사전의향 조사 접수현황 >

| 합 계 | 서울시 | 경기도 | 인천시 | 지방 광역시 |
|-----|-----|-----|-----|--------|
| 20곳 | 5곳  | 6곳  | 5곳  | 4곳     |

- (후보지 검토) 사전의향조사를 통해 접수된 후보지 중 입지요건, 사업가능성·지역거점화 여부 검토 등을 거쳐 선도사업 후보지 선정

- (입지요건) 도시재생활성화지역 등 쇠퇴도심 내에서 노후·불량 건축물\*이 2/3 이상인 주거취약지(국·공유지 등 제외 2만㎡ 미만)

\* 20년 경과 건축물, 빈집, 안전등급 D·E 건축물, 공사중단건축물 등

- (우선순위) ① 쇠퇴도심 내 주거취약지 등 재생이 시급한 지역, ② 해당 사업지를 중심으로 주변 활성화에 기여 가능한 거점지역을 선별하고,

- ③ 지자체의 사업추진 의지가 높고 용도지역 상향 등을 통해 낮은 사업성을 보완 가능한 지역을 선도사업 후보지로 우선 검토

- (지자체 협의) 선도사업 후보지에 대해 용도지역 상향, 생활SOC·복지 등 공공거점 시설 도입 방향 등에 대해 지자체와 사전검토·협의 실시

※ 주민협의를 선도사업 후보지에 대한 구체적인 사업계획안 수립 후 사전설명회 등을 통해 의견수렴·동의 확보 진행 예정

## 2. 선도사업 후보지 선정 결과

◆ 서울 1곳, 경기 2곳, 인천 2곳, 대전 2곳 등 총 7곳 선정,  
약 3.7천호(1곳당 평균 약 528호) 공급가능 규모

- (선정결과) 서울 구로구, 경기 수원시·안양시, 인천 미추홀구·서구, 대전 대덕구·동구 등 7곳을 선도사업 후보지로 선정
- (선정효과) 신규주택 3.7천호와 지역거점형 생활SOC(공영주차장, 도서관 등)·공공복지시설(어린이집 등) 등\* 공급 가능
  - \* 세부 도입시설 및 규모는 지자체·주민 의견 수렴 등을 거쳐 확정 예정
- (선도사업 우대조치) 국토부 및 지자체가 주택공급 활성화를 위해 도시·건축규제 완화 등 인허가를 우선적으로 처리·지원할 예정
  - 뉴딜사업 선정을 통해 생활SOC·기반시설 등 공공시설 설치비용에 대한 국비 지원(최대 250억원) 및 주택도시기금(도시계정) 출·용자도 지원

### 참고1

### 선도사업 후보지 리스트

| 연번  | 지역 | 위치                  | 면적(m <sup>2</sup> ) | 노후도(%) | 現 용도지역     | 공급규모(천호) |
|-----|----|---------------------|---------------------|--------|------------|----------|
| 1   | 서울 | 구로구 가리봉동 가리봉 파출소 북측 | 13,604              | 84.7%  | 2종일반주거     | 0.37     |
| 2   | 경기 | 수원시 서둔동 서호초등학교 우측   | 14,089              | 84.1%  | 1종일반주거     | 0.39     |
| 3   | 경기 | 안양시 안양3동 안양예고 동측    | 21,227              | 84.0%  | 1종, 2종일반주거 | 0.54     |
| 4   | 인천 | 미추홀구 송의2동 용현시장 북측   | 27,874              | 95.2%  | 2종일반주거     | 0.77     |
| 5   | 인천 | 서구 석남동 서부여성회관역 인근   | 19,442              | 96.9%  | 1종, 2종일반주거 | 0.59     |
| 6   | 대전 | 대덕구 읍내동 읍내네거리 인근    | 21,752              | 74.0%  | 2종일반주거     | 0.58     |
| 7   | 대전 | 동구 천동 비학산 남측        | 19,498              | 95.4%  | 1종일반주거     | 0.46     |
| 합 계 |    |                     |                     |        |            | 3.70     |

※ 공급규모는 지구계획 수립, 도시계획 심의과정에서 변경될 수 있음

### 3. 선도사업 후보지 사업효과 분석

#### □ 발표사업지 분석 결과 (7개 구역 평균 사업효과)

◆ 사업성 부족 등으로 민간주도 사업추진이 어려운 지역을 대상으로 공공주도의 규제완화를 통해 주변 시세보다 저렴한 주택 공급 가능

- (도시규제 완화) 용도지역 상향 또는 입지규제최소구역 지정을 통해 용적률 상향 등 규제 완화
  - 특히, 용적률은 현행 대비 175%p 상향, 민간개발(소규모정비사업 등) 대비 평균 76%p 상향 예상
- (공급세대수 증가) 도시규제 완화 등을 통해 공급 세대수는 현행 대비 3.1배, 민간 개발 대비 1.3배로 증가
- (토지주 수익) 공급물량 증가에 따른 사업성개선을 통해 토지주 우선분양가액이 시세대비 평균 69.8% 수준으로 분석
  - 토지등소유자 수익률\*은 민간 개발 대비 평균 13.8%p 향상 예상

\* 토지주수익률 = 시세차익(시세 - 우선분양가액) / 종전자산가액

#### < 선도사업 후보지 7개 구역 평균 사업효과 >

| 구 분        | 현 행     | 민간개발    | 주거재생혁신지구 | 비 고                          |
|------------|---------|---------|----------|------------------------------|
| 용적률        | 평균 104% | 평균 203% | 평균 279%  | 현행 比 175%p<br>민간개발 比 76%p 상향 |
| 세대수        | 1.20천호  | 2.79천호  | 3.70천호   | 현행 比 3.1배<br>민간개발 比 1.3배로 증가 |
| 우선분양액 / 시세 | -       | 81.9%   | 69.8%    | 12.1%p 감소                    |
| 토지주 수익률    | -       | 26.9%   | 40.7%    | 13.8%p 증가                    |

※ 세부개발계획은 확정 前으로 향후 주민협의, 도시계획심의 과정에서 변동 가능

※ 각 구역별 사업성분석 결과는 공람공고 후 주민 동의단계에서 제시 예정

### Ⅲ. 투기방지 등 시장관리 방안

---

◆ 후보지 발표 → 주민 공람공고 → 지구지정에 이르는 과정에서 투기적 수요가 유입되지 않도록 철저히 관리

- (조사착수 시점) 주민 공람공고 (법령상 지구경계 설정) 시 조사 착수
- (조사대상) 주민 공람공고 1년 前(후보지 공개 이후 기간 포함)부터 본지구 확정시까지 사업지구 및 인근 지역의 부동산 거래
- (조사주체) 부동산거래분석기획단 (또는 거래분석원)
- (조사방식) 대상지에 대한 거래이력을 조사하여 이상·특이거래\*를 확인하고 위법 혐의에 대한 소명 및 직권조사 등을 거쳐 의법 조치
  - \* (주택) 미성년자 거래, 업다운 의심 건 등 / (상가·공장) 지분거래, 특이거래 주체 등 (토지) 특정한 집중거래(과다보유), 법인·외지인 거래, 공유지분(쪼개기) 거래 등
- 위법 혐의는 소관기관\*에 통보하고, 통보내역 등은 대외 공개
  - \* 탈세·대출규정 위반 등은 국세청·금융위에 통보하여 세무조사·대출금회수 등 조치하고, 차명거래 등은 범죄혐의건은 경찰청에 수사의뢰

### Ⅳ. 향후계획

---

- 주민 대상 사전설명회 등을 개최하고(6월~) 세부사업계획안 수립 후 주민 공람공고(7월) ➡ 연내 동의요건 확보 후 지구지정 추진
- 금번 선정된 선도사업 외에도 통합공모(5월) 등을 통해 사업 후보지를 지속 발굴 예정

## 참고2

## 주거재생혁신지구 주요 선도사업 후보지 개요

### 1) 서울 구로구 주거재생 혁신지구

#### < 대상지 개요 >

- (위치) 서울시 구로구 가리봉동 가리봉 파출소 북측 / ○ (면적) 13,604m<sup>2</sup>
- (도시계획) 제2종일반주거지역 / ○ (쇠퇴도) 도시재생활성화지역 내
- (기존용적률) 200% / ○ (노후도) 84.7%

#### □ 사업필요성

- 대상지 주변에 국가산단(서울디지털, 북측)과 남부순환로(남측)가 위치하여 도시공간구조가 단절되어 개발되지 못한 채 노후화 가속
- 도시재생활성화지역으로 사업성이 낮아 민간주도 개발은 사실상 곤란('21.1 공공재개발 공모 선정도 탈락)

#### □ 개발방향

- 노후주택이 밀집된 쇠퇴 주거지를 도심형 주거공간으로 탈바꿈
  - 부족한 공영주차장, 도서관, 소규모 체육관 등 생활SOC 확충 및 창업지원센터 등 공공거점 시설 조성
- ※ 부족한 사업성은 용도지역 상향, 입지규제최소구역 지정을 통한 건축규제 완화 등을 통해 보완 검토

#### < 위치도 및 개발조감도(안) >



## 2) 경기 수원시 주거재생 혁신지구

### < 대상지 개요 >

- (위치) 경기도 수원시 서둔동 서호초등학교 우측 / ○ (면적) 14,089m<sup>2</sup>
- (도시계획) 제1종일반주거지역 / ○ (쇠퇴도) 인구감소·노후건축 증가 등 쇠퇴지역
- (기존용적률) 97% / ○ (노후도) 84.1%

### □ 사업필요성

- 제1종일반주거지역 및 비행안전제5구역인 노후 저층저밀 지역으로 사업성이 낮아 민간주도의 개발이 어려워 노후화 가속
- ⇒ 건축규제 완화를 기반으로 한 공공주도형 개발로 재생 필요

### □ 개발방향

- 도심형 주거공간 및 생활SOC를 확충하고, 인접한 역세권 입지와 연계된 상업·업무기능을 보충하는 복합거점시설 조성
- ※ 부족한 사업성은 용도지역 상향, 입지규제최소구역 지정을 통한 건축규제 완화 등을 통해 보완 검토

### < 위치도 및 개발조감도(안) >



### 3) 인천 미추홀구 주거재생혁신지구

#### < 대상지 개요 >

- (위치) 인천시 미추홀구 송의2동 용현시장 북측 / ○ (면적) 27,874m<sup>2</sup>
- (도시계획) 제2종일반주거지역 / ○ (쇠퇴도) 도시재생활성화지역 내
- (기존용적률) 86% / ○ (노후도) 95.2%

#### □ 사업필요성

- 대상지 내 도시계획시설인 공원(시유지)에 무허가 주택이 밀집되어 있어 민간주도의 사업추진이 어려운 상황으로,
  - 공공이 참여하여 시급히 마을정비 필요

#### □ 개발방향

- 쾌적한 주거공간과 함께 공영주차장, 도서관 등의 생활SOC 및 복합커뮤니티센터 등 공공복지 시설을 함께 공급하여 주변지역 등도 활용할 수 있는 혁신적 생활공간 조성

※ 부족한 사업성은 용도지역 상향, 입지규제최소구역 지정을 통한 건축규제 완화 등을 통해 보완 검토

#### < 위치도 및 개발조감도(안) >



#### 4) 대전 대덕구 주거재생혁신지구

##### < 대상지 개요 >

- (위치) 대전 대덕구 읍내동 읍내네거리 인근 / ○ (면적) 21,752㎡
- (도시계획) 제2종일반주거지역 / ○ (쇠퇴도) 도시재생활성화지역 내
- (기존용적률) 99% / ○ (노후도) 74%

##### □ 사업필요성

- 대상지는 북측에서 주거환경개선사업 추진중으로 개발압력이 가중되고 있는 지역이나,
- 사업성 확보가 어려워 민간주도의 개발이 어려운 상황으로 공공주도의 개발이 필요한 지역

##### □ 개발방향

- 민간주도의 개발이 진행되지 못한 채 고립화·노후화가 가속되고 있는 쇠퇴지역을 쾌적한 주거환경으로 개선
  - 돌봄교실, 생활문화공간 등의 생활편의시설을 확충하고 주변 산업단지와 연계한 상업·업무기능을 보충하여 복합거점시설로 조성
- ※ 부족한 사업성은 용도지역 상향, 입지규제최소구역 지정을 통한 건축규제 완화 등을 통해 보완 검토

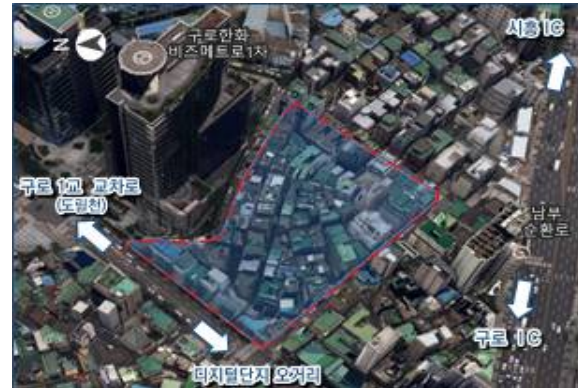
##### < 위치도 및 개발조감도(안) >



### 참고 3

### 주거재생혁신지구 선도사업 후보지 구역도

※ 구체적인 사업계획 수립 과정에서 구역경계 변경 가능



서울 가리봉동 가리봉 파출소 북측(주요)



수원 서둔동 서호초등학교 동측(주요)



인천 송의2동 용현시장 북측(주요)



대전 읍내동 읍내네거리 인근(주요)



안양 안양3동 안양예고 동측



인천 석남동 서부여성회관역 인근



대전 천동 비학산 남측

### **3 행복도시 추가 주택공급**

## I. 공급 방향

- 1.3만호를 추가공급하되, 9.2천호는 분양, 3.8천호는 주거복지를 위한 임대주택으로 공급
  - 행복도시의 한정된 면적을 고려하여 ①고밀개발, ②용적률 상향, ③주택용지로 용도변경을 통해 공급 확대
  - 공동주택은 경관·교통혼잡 등 부작용을 고려, 전체 생활권 개발 밀도를 상향조정하기보다는 일부 지역을 고밀의 랜드마크로 개발
  - 임대주택은 양적 공급확대와 아울러, 단독·테라스형태, 에너지 절약 등 다양한 유형과 규모로 공급

## II. 세부 공급 방안

\* 구체적 공급물량은 계획 추진 과정에서 변경가능

### 1 고밀 개발 : 약 1,500호 추가 확보

- 오송역에서 행복도시로 진입하는 6-1생 관문지역의 상업용지를 주상복합 등으로 고밀개발하여 랜드마크로 조성



## 2 용적률 상향 : 약 1,200호 추가 확보

- (1-1生) 북측 단독주택지의 용적률을 상향하고 인근 연구용지를 주택용지로 변경하여 800호 추가 공급
  - 경사지의 특성을 살린 테라스형 건축특화와 문화·예술을 향유할 수 있는 주민 공동시설 특화 기반 주택 공급
  - 분양주택과 함께 다양한 규모의 질 좋은 임대주택 공급을 위한 통합공공임대주택도 공급

### 1-1 생활권 : 연구용지→주택용지, 기존주택용지 용적률 상향으로 800호



- (5-2生) 공동주택의 용적률을 상향, 400호 추가 공급

### 5-2 생활권 : 공동주택용지 용적률 상향, 400호



### 3 주택용지로 용도 변경 : 약 10,300호 추가 확보

- (4-2生) 대학용지 중 일부를 주택용지로 전환하여 4,900호, BRT변  
상업용지(C1·C2·C3·C6블록)를 도심형주택용지로 변경하여 1,400호
  - (대학) 연구·주거기능이 어우러진 신개념캠퍼스의 복합개발을  
위해 대학 용지 일부에 분양·임대형태의 공동주택 공급
  - (BRT) 공동캠퍼스·신개념캠퍼스·도시첨단산업시설의 대학생 및  
청년근로자들이 거주할 수 있는 도시형 생활주택 공급



- (5-1生) 생활권 외곽 유보지를 단독주택용지로 변경하여 800호
  - 탄소중립시대를 선도하는 3차 제로에너지하우스\* 공급 예정

\* 제로에너지하우스 1차 : 1-1 B12(60세대), 2차 : 1-1 B10·11 (78세대)



- (6-1生) 남측 산업·연구단지의 배후 주거지로 기능할 수 있도록 산업·연구용지 일부를 주택용지로 변경하여 3,200호

#### 6-1 생활권 : 산업·연구용지를 주택용지로 변경 3,200호



### Ⅲ. 향후 계획

#### □ 공급절차\*에 따라 순차적으로 공급 예정

\* 개발계획변경(중장기주택공급계획변경 및 용도전환시 토지이용계획변경) → 실시계획변경(지구단위계획) → 특화계획 수립 → 설계 → 착공 → 분양

※ 주택공급계획 변경 중 공공임대주택 계획 변경은 국토부 협의 실시

- 개발계획 등 상위계획이 기 수립된 1-1 단독 주택지 및 4-2 BRT변 도시형생활주택 등은 금년 특화계획 수립을 거쳐 내년 공급 예정

- 이후 상위 계획의 변경이 필요한 물량들이 순차적으로 공급될 예정

- 계획 추진을 위해 유관기관인 국토부·세종시 등과 긴밀히 협조

## **4 지방 신규 공공택지**

## I. 추진경위

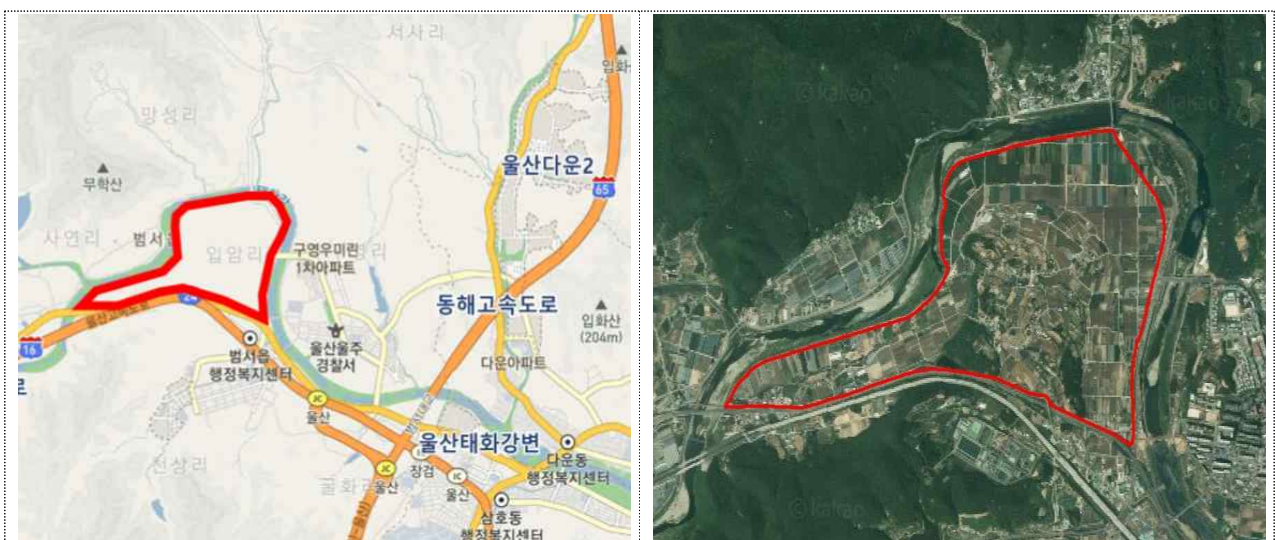
- 『공공주도 3080+, 대도시권 주택공급 획기적 확대방안』을 통해 전국 약 25만호 신규 공공택지 확보 계획 발표(2.4)
- 1차 신규 공공택지로 6번째 3기 신도시인 광명시흥 및 중규모 지구 부산대저, 광주산정 등 3곳 10.1만호를 확정·발표(2.24)
  - 잔여물량 약 15만호 공급이 가능한 11개 후보지를 발굴하여 투기 관련 사전조사, 지자체 협의 등 제반절차 진행

## II. 지방 신규 공공택지 추진방안

- ◆ 지자체 협의 등을 거쳐 구도심 활성화 등을 위한 지방광역시 중소규모 택지 2곳 1.8만호 입지 확정

### 1. 울산 선바위(183만<sup>m</sup>², 1.5만호)

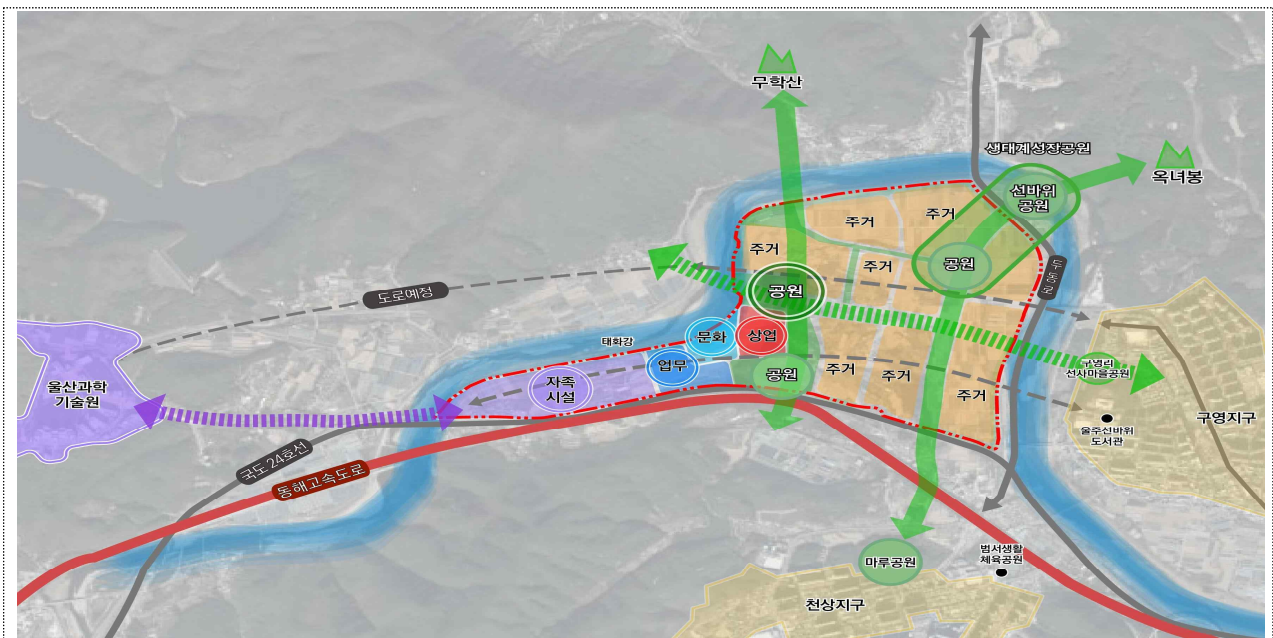
- (사업개요) 태화강변에 위치한 동해고속도로, 국도24호선 등과 인접하여 교통여건이 양호한 지역으로 183만<sup>m</sup>² 규모에 1.5만호 주택 공급



\* 울산광역시 울주군 범서읍 입암리 일원

## □ 개발구상(안)

- 울산과학기술원·울산대학교 등 주변 기관과 연계하여 지역산업 종사자를 위한 주거단지 조성
- 자족용지를 활용한 산·학·연 클러스터를 구축해 지역경제 활성화 도모
- 태화강, 무학산, 선바위 공원 등 주변 생태환경과 조화되는 42만m<sup>2</sup> (전체면적의 23%) 규모의 공원·녹지 조성



\* 개발구상은 지구계획 수립 등 사업추진과정에서 변경 가능

## □ 교통대책(안)

- 국도 24호선 확장 및 우회도로 신설
- 두동로 확장 및 범서교차로 개선



\* 교통대책은 수요, 현장여건 등을 감안하여 세부검토를 거쳐 수립할 예정

## 2. 대전 상서(26만㎡, 0.3만호)

\* 지구계획 수립 과정에서 변경 가능

- (사업개요) 경부고속도로 신탄진IC, 대덕산업단지 등이 인접한 26만㎡ 규모의 소규모 택지에 3천호 주택 공급



\* 대전광역시 대덕구 상서동 일원

### □ 개발구상(안)

- 대덕산업단지, 평촌중소기업단지 종사자를 위한 양질의 주거지를 제공하기 위해 상서행복주택과 연계한 직주근접형 행복타운 조성
- 입주민, 지역주민, 산업단지 근로자 등을 위한 생활SOC 확충을 통해 구도심 활성화에 기여



\* 개발구상은 지구계획 수립 등 사업추진과정에서 변경 가능

### Ⅲ. 보상투기 등 불법행위 방지

---

- 금번 발표된 신규 공공택지의 지구 內, 소재 洞 지역 등 주변지역은 토지거래허가구역으로 지정하여 투기성 토지거래 등 사전 차단
  - 일정 면적을 초과하는 토지를 취득하고자 할 경우에는 사전에 토지이용목적을 명시하여 관할 시·군·구청장의 허가 必
- 신규 공공택지는 주민공람 공고 즉시 개발행위 제한 시행
  - 사업지구 내 건축물의 건축, 공작물 설치, 토지 형질변경, 토석 채취, 토지의 분합·합병, 식재 등의 행위 제한
- 보상투기 등 불법행위 방지 대책 시행
  - 주민공람 공고 직후 항공사진, 드론 촬영 등을 통해 입지 발표 前·後 형상에 대한 객관적 자료 확보
  - 주민참여형 투기 단속을 위한 ‘투파라치’(주민 신고·포상제) 제도를 활성화하고 사업예정지 내 CCTV 등을 설치하여 투기행위 단속

\* 투기우려 지역에 대한 주·야간 상시 순찰 강화 병행

### Ⅳ. 추진일정

---

- 금번 발표한 지방 신규 공공택지는 '25년부터 순차적으로 입주자 모집(분양) 개시
  - 주민공람, 전략환경영향평가, 중앙도시계획위원회 심의 등을 거쳐 '22년 상반기 지구지정 완료
  - '23년 지구계획 → '25년 입주자 모집 개시
- ※ 既 발표지구를 제외한 나머지 신규 공공택지 공급물량의 구체적인 입지는 하반기 중 별도 공개