

 국토교통부		보 도 자 료		
		배포일시	2021. 11. 18.(목) / 총 6매(본문3, 참고3)	
담당 부서	국토교통부 도심주택공급협력과	담 당 자	• 과장 안세희, 사무관 박재웅·최혜리, 주무관 유기성·김성호 • ☎ (044) 201-4945, 4941	
	한국부동산원 도시정비처	담 당 자	• 처장 김학주, 부장 김재홍, 팀장 문근식, 과장 김성훈 • ☎ (053) 663-8585	
	한국토지주택공사 도시정비사업처	담 당 자	• 처장 박현근, 단장 권상균, 차장 오지은 • ☎ (055) 922-4252	
보 도 일 시		2021년 11월 19일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 11. 18.(목) 11:00 이후 보도 가능		

< 제23차 위클리 주택공급 브리핑 >

소규모주택정비 관리지역 2차 후보지 9곳 선정

- 서울·경기·인천 등 전국 총 9곳 선정, 약 8.46천호 규모 -

- 국토교통부(장관 노형욱)는 「3080+ 대도시권 주택공급방안(‘21.2.4.)」을 통해 도입된 ‘소규모주택정비 관리지역’ 2차 후보지 공모 평가 결과, 서울·경기·인천 등 5개 시·도에서 총 9곳의 후보지를 선정하여 약 8.46천호의 주택공급이 가능한 후보지를 확보하였다고 밝혔다.
- 소규모주택정비 관리지역(이하 ‘관리지역’)은 노후 저층주거지에 대해 공공과 민간의 소규모 정비사업이 계획적으로 추진되도록 유도하기 위해 도입된 제도로, 정부는 지난 4월 29일 첫 후보지 20곳 발표, 7월 20일 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 개정 등을 단계적으로 진행해 왔다.
- 이번 2차 후보지 9곳이 더해짐으로써 관리지역 후보지는 총 29곳 (2.55만호 주택공급 가능)에 이르게 되었다.

< 소규모주택정비 관리지역 후보지 현황 >

구 분	합 계	서울시	경기도	인천시	지방광역시 등
합 계	29곳	14곳	7곳	2곳	6곳
1차 후보지	20곳	11곳	4곳	1곳	4곳
2차 후보지	9곳	3곳	3곳	1곳	2곳

- 2차 공모 후보지 평가 결과 소규모주택 정비사업이 既 활성화된 수도권 지역에서는 서울 3곳, 경기 3곳, 인천 1곳 등 총 7곳이 후보지로 선정되었고, 소규모주택 정비사업의 활성화가 필요한 수도권 외 지역에서는 울산 1곳, 전북 1곳 등 총 2곳이 후보지로 선정되었다.

* 서울 강서·마포·송파, 인천 서구, 경기 광명·성남(2), 울산 북구, 전북 전주

- 이번에 선정된 후보지는 정비가 시급한 재정비촉진지구(존치지역), 정비구역 해제지역, 도시재생활성화지역에 포함되어 있으면서도 사업성이 낮아 그간 정비가 이루어지지 못한 곳으로, 기초 지자체가 관리지역 지정을 통해 용도지역 상향, 건축 특례 등을 적용하여 신속히 정비하기를 희망하는 부지들이다.

< 주요 후보지 사례 >

- **(서울 송파구)** 저층 공동주택이 혼재된 도시재생활성화지역이나, 개발이 제한됨에 따라 낙후된 주택과 협소한 도로, 부족한 주차시설 등 기반시설 정비 시급
⇒ 공공참여형 가로주택정비를 중심으로 기부채납을 통한 도로 확폭과 인근 나대지를 활용한 공영주차장 설치 등을 통해 주거환경 개선 추진
- **(경기 광명시)** 대상지역 북동측에 재개발 주택단지가 조성중이며, 재정비촉진지구 내 존치지역으로서, 차량 교행이 불가능한 도로와 통학로 등 정비 필요
⇒ 관리지역 지정을 통한 민간 가로주택정비의 사업면적 확대(1만→2만㎡ 이하), 도로 확장 및 초등학교 인근 보행자 통로 조성, 대중교통 연계 가능



<서울 송파구 풍납동 토성초등학교 북측>

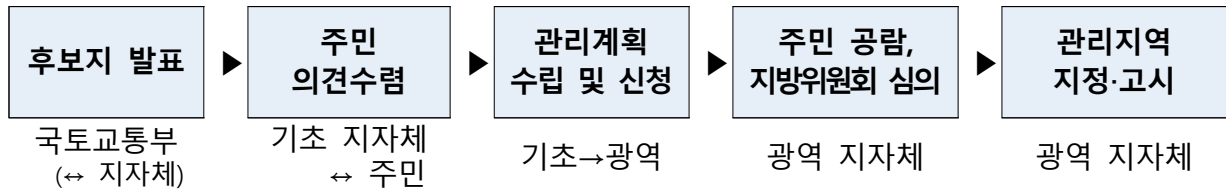


<경기 광명시 광명7동 광명교회 서측>

- 정부는 향후 후보지 관할 지자체와 함께 주민들이 관리지역 제도와 효과를 상세히 이해할 수 있도록 주민 설명회를 개최하는 한편, 주민들과의 긴밀한 협의를 통해 소규모주택정비 관리계획이 조속히 수립될 수 있도록 적극 지원할 예정이다.

- 기초 지자체가 관리계획을 수립하여 광역 지자체에 제출하면, 주민공람, 지방 도시 재생·계획위원회의 심의를 거쳐 관리지역으로 지정된다.

《 소규모주택정비 관리지역 지정 절차 》



- 한편, 지난 4월말 선정된 1차 후보지 20곳은 기초 지자체가 관리 계획 수립을 완료하여 광역 지자체에 연내 심의를 요청할 계획이며, 이후 관리지역으로 지정되면 국비 최대 150억원까지 기반시설·공동 이용시설 설치비용으로 지원받을 수 있다.

- 오늘 후보지 발표를 통해 소규모주택정비*로는 약 2.63만호의 신규 주택 공급이 가능한 후보지가 확보되었으며, 「3080+ 대도시권 주택 공급방안(21.2.4)」 발표 이후 총 44.33만호의 주택 공급이 가능한 후보지가 발굴되었다.

* 관리지역 1차 후보지(1.7만호), 2차 후보지(0.85만호), 소규모재건축·재개발(0.08만호)

《 3080+ 주택공급방안 사업별 후보지 현황 》

(단위 : 만 호)

	총계	도심 공공주택 복합사업				공공 정비	소규모 정비	도시 재생	공공 택지	단기 공급
		계	역세권	준공업	저층주거					
공급 호수	44.33	8.96	3.28	0.36	5.32	3.69	2.63	0.37	27.2	1.48

- 국토교통부 안세희 도심주택공급협력과장은 “재개발·재건축 사업과 같은 광역 개발이 어려운 지역은 관리지역으로 지정하여 구역별 소규모정비사업을 계획적으로 추진하는 것이 적합하다”면서,
 - “1차 후보지와 함께 2차 후보지도 지자체와 주민 간 긴밀한 소통을 거쳐 관리지역으로 지정될 수 있도록 적극 지원하겠다”고 밝혔다.



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

참고1

소규모주택정비 관리지역 후보지 구역도(9곳)



① 서울시 마포구 대흥동 영리초등학교 북측



② 서울시 강서구 화곡동 등서초등학교 주변



③ 서울시 송파구 풍납동 토성초등학교 북측



④ 인천시 서구 가정동 루원시티 북측



⑤ 경기 광명시 광명7동 광명교회 서측



⑥ 경기 성남시 수정구 태평2동 가천대역두산위브아파트 남측



⑦ 경기 성남시 수정구 태평4동 봉국사 남측



⑧ 울산시 북구 엄포동 현대제철 동측



⑨ 전북 전주시 덕진구 진북동 고속버스터미널 남측

참고2

소규모주택정비 관리지역 후보지 목록(1·2차)

※ 주택공급 규모는 관리계획 수립 및 사업 인허가 과정 등에서 변경 가능

연번	지역	위치	면적(㎡)	노후도(%)	現용도 지역	공급규모(천호)	비고
1	서울 금천	시흥3동 시흥유통산업단지 동측	79,706	61	1·2종	1.00	1차 후보지 (4.29)
2		시흥4동 주민센터 인근	97,000	86	1·2종	1.21	
3		시흥5동 국립전통예술고 북측	95,959	89	1·2종	1.20	
4	서울 양천	목4동 정목초교 인근	69,104	56	2종	0.86	
5	서울 종로	구기동 상명대 북측	51,150	65	1·2종	0.64	
6	서울 중구	신당5동 신당역 남측	97,000	80	1·2종	1.21	
7	서울 성동	마장동 청계천박물관 남측	65,800	86	2·3종	0.82	
8	서울 중랑	중화1동 중흥초교 동측	92,000	68	2종	1.15	
9		면목3·8동 서일대 서측	61,300	80	2·3종	0.77	
10		면목본동 면목역 동측	31,558	63	2·3종	0.39	
11	서울 강서	등촌동 등촌초교 남측	89,869	51	1·2·3종	1.12	
12	경기 수원	세류3동 남수원초교 서측	96,600	82	1·2종	1.21	
13	경기 성남	태평동 성남여중 서측	88,361	95	2종	1.10	
14		중앙동 단대오거리역 남측	73,800	78	2종	0.92	
15	경기 동두천	생연동 동두천초교 서측	52,000	85	2종·준주거	0.65	
16	인천 부평	십정동 희망공원 서측	84,900	70	준주거	1.06	
17	대전 동구	용운동 대동초교 동측	29,040	87	2종	0.36	
18		성남동 성남네거리 북서측	53,715	77	2종·준주거	0.67	
19		용전동 용전초교 인근	36,031	75	1·2종	0.45	
20	광주 북구	중흥동 광주역 인근	20,300	77	2종·준주거	0.25	
1차 소계						17.04	
1	서울 마포	대흥동 염리초등학교 북측	22,074	52	1·2·3종	0.28	2차 후보지 (11.19)
2	서울 강서	화곡동 등서초등학교 주변	72,000	69	1·2종	0.9	
3	서울 송파	풍납동 토성초등학교 북측	19,509	75	2종	0.24	
4	인천 서구	가정동 루원시티 북측	36,822	100	2종	1.11	
5	경기 광명	광명7동 광명교회 서측	79,828	73	2종	1.12	
6	경기 성남	태평2동 가천대역두산위브아파트 남측	92,450	95	2종	1.29	
7		태평4동 봉국사 남측	92,976	96	2종	1.3	
8	울산 북구	염포동 현대제철 동측	75,535	81	2종	1.13	
9	전북 전주	진북동 고속버스터미널 남측	87,064	84	1·2·3종	1.09	
2차 소계						8.46	
합 계						25.5	

참고3

관리지역 지정에 따른 혜택 (공공·민간사업 모두 적용)

구분		현행	개선
사업 요건 완화	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
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	-	· 용적률 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)