

배포 일시	2022. 7. 27.(수)		
담당 부서	공공주택추진단	책임자	과 장 안세희 (044-201-4937)
	도심주택공급협력과	담당자	사무관 박재웅 (044-201-4945)
보도일시	2022년 7월 28일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷도 7. 27.(수) 11:00 이후 보도 가능		

전국 소규모주택정비 관리지역 후보지 11곳 선정 - 경기·대전·부산 등 1만 2천호 공급규모, 기반시설에 최대 300억 지원

- 국토교통부(장관 원희룡)는 서울을 제외한 전국을 대상으로 소규모주택 정비 관리지역 후보지 공모 평가 결과, 경기·대전·부산 등 5개 시도에서 총 11곳의 후보지를 선정하여 약 1만 2천호의 주택공급이 가능한 후보지를 확보하였다고 밝혔다.
- 소규모주택정비 관리지역(이하 "관리지역")은 노후 저층주거지의 난개발을 방지하고 소규모주택정비사업의 계획적 추진을 위해 지난해 도입한 제도로, 공공이 기반시설 설치를 지원하고 각종 규제 특례*를 적용하여 민간의 소규모주택정비사업을 활성화하려는 지역이다.
 - * 사업요건(면적, 대상지역 등) 완화, 용도지역 상향, 통합개발 허용 등
- 이번 공모는 경기도 및 6대 광역지자체와 함께 전국을 대상(서울시 제외*)으로 진행하였으며, 경기 부천·안양·고양에서 5곳, 대전 중구 3곳, 부산 영도 1곳, 인천 남동 1곳, 충북 청주 1곳 등 총 11곳(약 79만㎡)을 선정하였다.
 - * 서울시는 6.22일 소규모주택정비 관리지역(모아타운) 후보지 21곳 발표
- 이들 후보지가 향후 관리지역으로 지정되면 소규모주택 정비사업을 통해 총 1만 2천호 규모의 주택공급이 가능할 것으로 전망되며, 공공의 기반시설 투자(국비 150억원 포함 최대 300억원)를 통해 도로·주차장 등 생활여건도 향상될 것으로 기대된다.

□ 이번에 선정된 지역은 재정비촉진지구·정비사업 해제지역, 도시재생 활성화지역 등으로 정비 필요성은 크나, 도로여건이 열악하고 사업성이 저조하여 높은 개발압력에도 불구하고 개발이 부진한 상황이다.

○ 해당 지역의 주민과 지자체는 용도지역 상향, 건축 특례 등을 통해 소규모 정비사업이 신속히 이루어지고, 기반시설도 정비되기를 기대하고 있다.

< 주요 관리지역 후보지 사례 >

- **(경기 안양시)** 주변 대규모 정비사업 제외지역으로 신축빌딩과 노후주택이 혼재, 불법주정차로 보행환경 위험, 공공·민간 소규모정비사업 추진지역 5곳
 ⇒ 관리지역 지정을 통한 민간 가로주택정비의 사업면적 확대(1만→2만m² 이하), 도로를 확장하여 연도형 상가 조성, 공원 및 주차장 복합 시설 설치 계획
- **(충북 청주시)** 주거환경정비구역 해제(15년)로 노후주거지 방치, 상업 인프라 부족, 기반시설 노후화, 일부 도시재생활성화지역에 포함, 민간 소규모정비사업 추진지역 7곳
 ⇒ 도시재생사업과 연계한 '소규모주택정비 관리계획'을 수립하고, 민간주도 가로주택 정비사업 중심 도로 확폭과 공원 및 주차장 등 생활SOC 확충 계획



<경기 안양시 만안구 안양6동 만안도서관 동측>

- 면적 : 93,000m² / ○ 노후도 76.3%
- 용도지역 : 1:2종일반주거지역



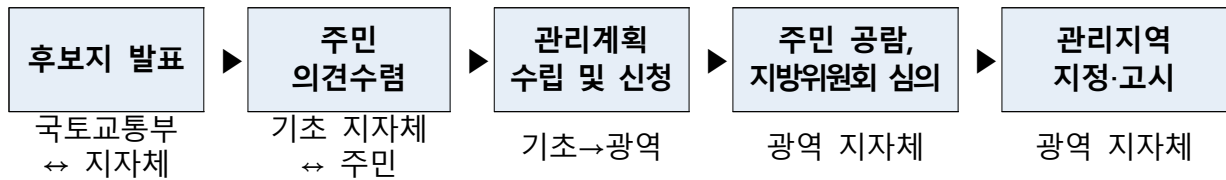
<충북 청주시 상당구 남주동 중앙공원 남측>

- 면적 : 85,946m² / ○ 노후도 : 923%
- 용도지역 : 일반상업지역

□ 정부는 '소규모주택정비사업 통합지원센터'(한국부동산원)를 통해 주민들이 관리지역 제도와 효과를 상세히 이해할 수 있도록 주민 설명회를 개최하는 한편, 기초 지자체에서 소규모주택정비 관리계획을 신속하게 수립하도록 컨설팅, 광역지자체 협의 등을 적극 지원할 예정이다.

○ 또한, 관리지역으로 지정된 후 관리계획을 평가하여 도로, 주차장, 공원, 도서관 등 기반시설 조성에 필요한 비용을 국비와 시비로 최대 300억원까지 지원한다.

《 소규모주택정비 관리지역 지정 절차 》



□ 한편, 이번 후보지 선정으로 전국의 소규모주택정비 관리지역 후보지는 총 62곳*(4백만㎡) 발굴되었으며 그 중 9곳(55만㎡)이 관리지역으로 지정되었다.

* 서울시가 선정한 소규모주택정비 관리지역(모아타운) 후보지 포함

< 소규모주택정비 관리지역 후보지 및 지정 현황(후보지/지정) >

합계	서울시	경기도	인천시	지방광역시 등*
62곳/9곳	36곳/1곳	12곳/5곳	3곳/-	11곳/3곳

* (기타지역) 대전 6곳, 부산 1곳, 광주 1곳, 울산 1곳, 전주 1곳, 청주 1곳

□ 국토교통부 남영우 공공주택추진단장은 “대규모 재개발·재건축이 어려운 지역에서 소규모주택정비사업에 대한 관심과 기대가 확대되고 있다”라며, “이에 부응하여 이번에 선정된 후보지에서 소규모주택정비사업이 활성화되고 필요한 기반시설이 확충되어 살고 싶은 주거지로 변모할 수 있도록 정부도 적극 지원을 아끼지 않겠다.” 라고 말했다.

참고1

소규모주택정비 관리지역 후보지 구역도(11곳)



① 경기 안양시 만안구 안양동 만안도서관 동측



② 경기 고양시 덕양구 행신동 가람초등학교 남측



③ 경기 부천시 소사본동 부천한신아파트 남측



④ 경기 부천시 원미동 부천북초등학교 남측



⑤ 경기 부천시 고강동 고강선사유적공원 동측



⑥ 대전시 중구 문화동 대전대문중학교 동측



⑦ 대전시 중구 유천동 동양당대마을아파트 남측



⑧ 대전시 중구 태평동 대전태평중학교 남측



⑨ 부산시 영도구 동삼동 중리초등학교 북측



⑩ 인천시 남동구 간석동 중앙근린공원 서측



⑪ 충북 청주시 상당구 남주동 중앙공원 남측

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) 관리지역 내 가로주택*·자율주택** 정비사업 요건 완화, 용적률 상향 등 건축특례, 도로·주차장 등 기반시설 지원(최대 150억)



- * (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

관리지역 지정에 따른 혜택 (공공·민간사업 모두 적용)

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
건축규 제완 화	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)