

소규모주택정비를 통한 저층주거지 재생방안

충남연구원 간담회

2017. 7. 18



한국토지주택공사 토지주택연구원

권혁삼 수석연구원(hskwon@lh.or.kr)

contents 목차

- 1 도시재생 뉴딜과 저층주거지 재생
- 2 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」
- 3 주민주도 · 공공지원 소규모주택정비방안
- 4 LH 사업지구 및 리플릿

01 | 도시재생 뉴딜과 저층주거지

- 새 정부는 도시내 쇠퇴지역과 노후마을의 생활환경 개선과 편의시설 확충 추진
 지역경제 활성화와 일자리 창출 목표(매년 공적 자원 10조원 투입, 100여곳 노후마을 재생 공약)
- (사업유형) 6대 유형 15개 과제로, 주택정비 활성화, 임대주택 공급확대, 농어촌 포함

유형	세부유형	대상지역
정비사업 보완형	① 재개발·재건축사업 - 안전등급 D·E 판정 건축물 정비 - 방치주택지 - 추진불가피 지구	안전등급 D·E지역, 열악지역이나 사업성 부족, 갈등, 소송 중 공공개입 불가피 지구
	② 도시환경정비사업 등 도심	도시계획적 중요지역으로 정비가 필수적이나 장기 미추진 지구
저층주거지 정비 및 매입	③ 저층 노후주거지 재생모델	뉴타운 및 정비사업 해제지역, 저층노후주거지 중 정비희망지구
	④ 기존 주택 매입, 장기 임차 공공주택	노후주택 중 빈집, 주택 비축용 주택, 장기임차 후 활용형 주택 등
역세권정비형	⑤ 역세권 청년주택으로 정비	역세권 500미터 이내 지역, 지방도시의 경우 광역거점 지역 중 용도변경 허용지역
	⑥ 역세권 공유지 활용 복합사업 구역 추진	역세권 내 국·공유지(주차장 등) 중 활용이 필요한 토지
공유재산 활용형	⑨ 국·공유지 위탁개발사업	국·공유지를 활용한 청사, 창업지원시설, 문화시설, 기타 복합시설을 위탁개발
	⑩ 대규모 국·공유지 개발사업	이전 군부대, 이전대상 공항, 공공기관 이전지 등
	⑪ 저밀 공공청사 복합화사업	동주민센터, 파출소 등 저밀활용 공공청사 중 복합화가 필요한 시설
혁신공간 창출형	⑫ 도심 신활력 거점공간 조성	도심 내 저활력지역, 대학가 인근 미활용지역, 구산업 거점, 전통문화지역, 저층주거지 등
	⑬ 도시첨단산업단지, 복합지식산업센터 건립	낙후(산업)지역 등 쇠퇴지역, 산업단지, 준공업지역 등
	⑭ 복합기숙사 건축 및 캠퍼스 타운 조성	대학 내, 대학 인근 지역
	⑮ 생산하는 도시, 생산하는 아파트단지 지원사업	아파트에 스마트 및 일자리기능 구축, 미래생활주거 환경 조성
사회통합 농어촌 복지형	⑦ 생활복지주택, 농어촌복지 공유주택 등 2만호	귀농주택, 치매노인국가책임제 기반생활복지주택, 농어촌 노인용 셰어하우스로 정책적 건설
	⑧ 중소도시 시내 정비	지방 중소도시의 노후상가지역 중 정비가 필요한 지구

● 국비지원 주거환경개선사업 총 853개 추진, 실질적 주거환경 개선효과 낮음 공공의 기반시설 정비 위주, 주민의 주택정비 미흡

– 2단계 사업 : 전체 371개 구역 중

현지개량방식 317개(86%), 공동주택방식 38개(10%),
거점확산방식 12개(3%), 환지방식 4개(4%)

– 주민 만족도 조사결과, 불만족 57.9% 보통 10.5%,
그 이유로 **주택개량 미흡 27.8%,** 주민의견 반영미흡 22.2%
복지차원 배려 부족 22.2% 등

1단계 사업

- 사업기간 : 2001~2005(5년)
- 사업구역 : 482개(2000년 12월 이전에 지정된 265개 포함)
- 사업비 : 1조6천억원
 - 국 고 : 8,000억원(50%)
 - 교부금 : 1,600억원(10%)
 - 지방비 : 6,400억원(40%)



2단계 사업

- 사업기간 : 2006~2013(9년)
- 사업구역 : 371개
- 사업비 : 2조원
 - 국 고 : 10,000억원(50%)
 - 교부금 : -
 - 지방비 : 10,000억원(50%)

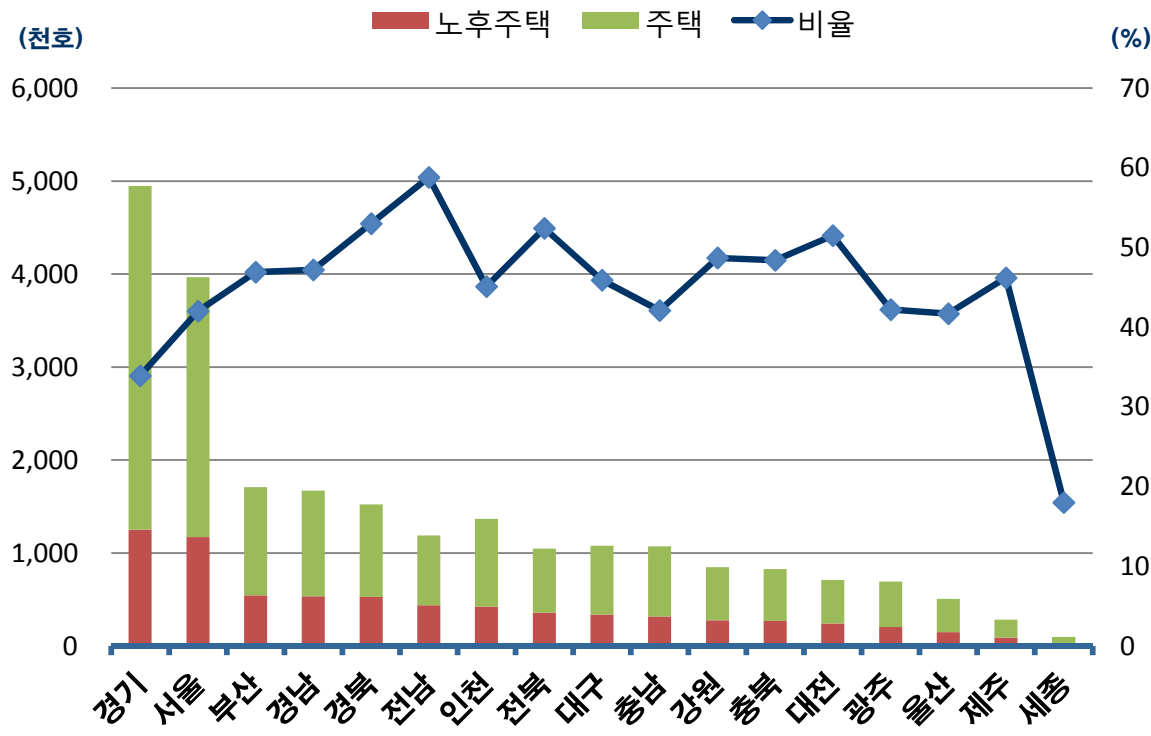


경북 상주시 낙양지구

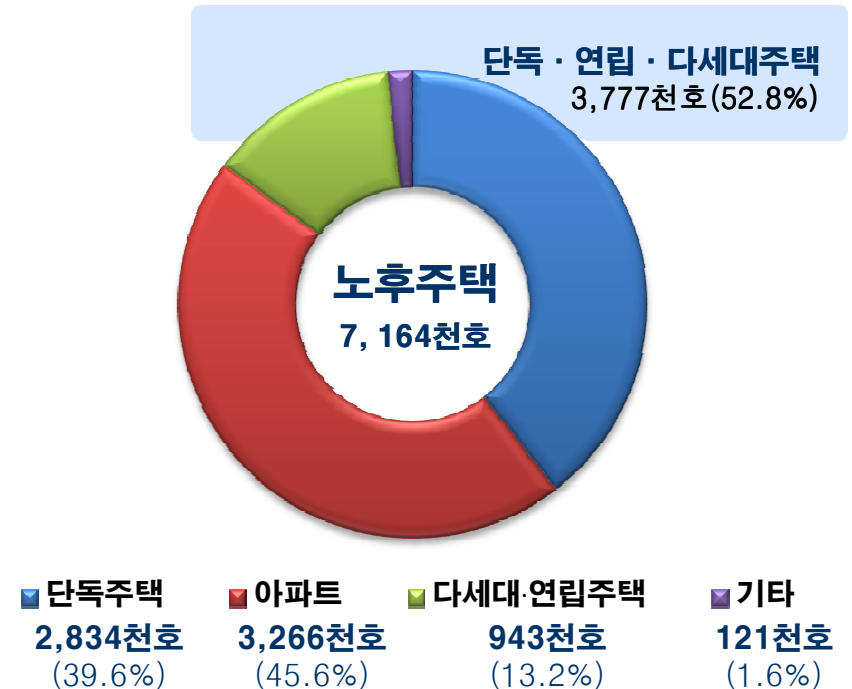


경남 진주시 강남지구

- 20년 이상된 노후주택은 7,164천호로 전체 주택(16,367천호)의 43.8%
아파트가 3,266천호(45.6%)로 가장 많고, 단독·다세대·연립주택은 3,777천호(52.8%)
- (지역별) 20년 이상된 노후주택은 경기도가 1,252천호로 가장 많고, 서울시, 부산시 순임



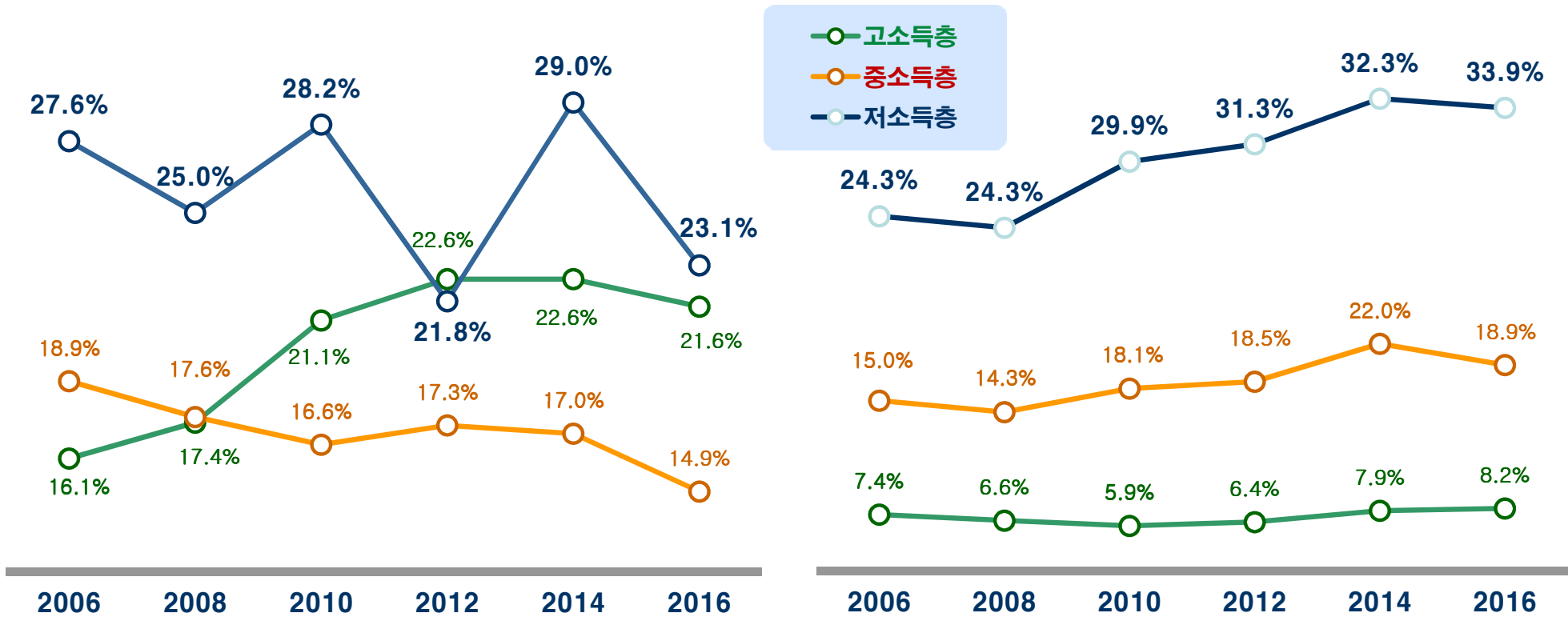
시도별 20년 이상된 노후주택 및 비율(2015년)



주택 유형별 20년 이상된 노후주택(2015년)

- 저성장 · 저금리 기조지속, 전세에서 월세로 전환되면서 전 · 월세 가격 급등
소득계층 낮을수록 월세가구 비율이 높아 서민의 주거비 부담과 주거불안 가중

– (저소득층) 보증금 없는 월세 비율 증가폭이 다른 소득계층에 비해 두드러짐



소득계층별 월소득 대비 임대료 비율 변화(RIR)

소득계층별 점유형태 월세거주 비율 변화

- 2013년 이후 신도시 개발 중단과 신규 택지지구 지정 감소, 대규모 개발사업 한계
서민 대다수가 거주하는 단독·다세대주택이 밀집한 저층주거지의 재생 활성화 필요
 - (저층주거지) 저소득층의 63.7%가 단독·다세대주택에 거주(2014년 주거실태조사, 소득분위 1~4분위)



02 | 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

- 2017년 2월 빈집과 소규모주택 정비를 연계한 특례법 제정(시행령·시행규칙 입법예고)
도시지역 빈집 정비·활용 근거 마련, 소규모주택 정비 사업절차 간소화와 공공지원 확대



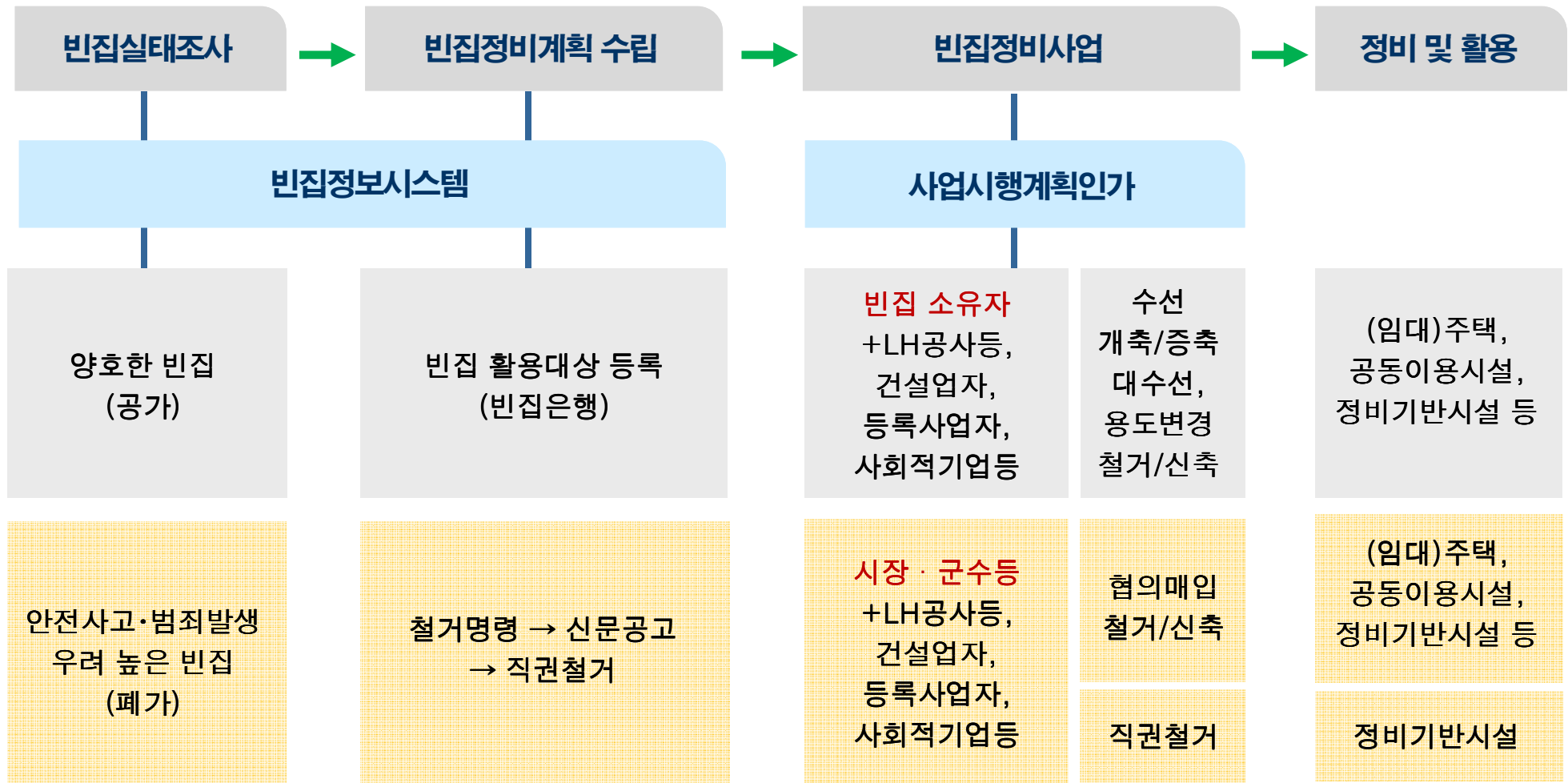
「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 2018년 2월 시행예정

※ 「도시 및 주거환경정비법」 전부개정과 연계 : 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업 이관, 사업절차 개정내용 반영

- 빈집정비사업, 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업으로 구성
정비계획 수립 및 정비구역 지정 절차가 없는 주민주도의 저층주거지 재생수단

구분	빈집정비사업	소규모주택정비사업		
		자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업
대상	빈집(주택)	단독 및 다세대주택	단독 및 공동주택	공동주택
규모	1호 이상	기존주택 20세대(10호) 미만	기존주택 20세대(10호) 이상	기존주택 200세대 미만
		1만 제곱미터 미만		
정의	빈집을 개량 또는 철거하거나 관리 또는 활용	단독 및 다세대주택을 자율적으로 개량 또는 정비	가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경 개선	정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모 공동주택 재건축
사업 시행자	소유자 또는 시장·군수등 + LH공사등, 건설업자, 등록사업자, 부동산투자회사, 사회적기업등	토지등소유자(2명 이상 주민합의체 구성) 또는 조합 + LH공사등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산투자회사		

- 시장·군수등은 빈집 실태조사 및 정비계획 수립, 시·도시자는 빈집정보시스템 구축
빈집 소유자 또는 시장·군수등이 빈집정비사업 시행, 사회적기업 등과 공동시행

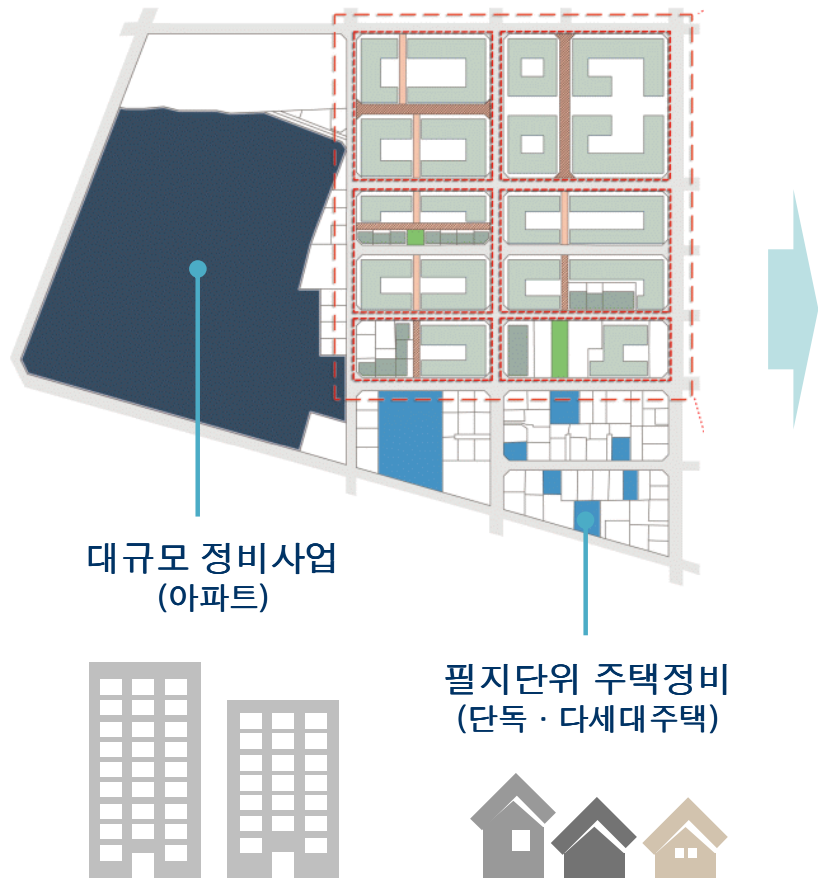


- **단독 · 다세대주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업**(「건축법」에 따른 건축협정과 연계)
시 · 도 조례로 정하는 지역에서 기존주택 20세대(단독주택 10호) 미만 시행
 - (주민합의체) 토지등소유자가 주민합의체를 구성하여 직접시행, LH공사등, 건설업자 등과 공동시행

* 사업 예시 : 서울시 송파구 삼전동 일원 [토지구획정리사업 구역]



- 가로구역에서 종전의 가로를 유지하며 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업
1만m² 미만 가로구역의 전부 또는 일부에서 기존주택 20세대(단독주택 10호) 이상 시행
 - (시행방법) 토지등소유자의 80% 이상 및 토지면적의 2/3 이상 동의를 받아 조합 설립후 시행



가로주택정비사업 (15층 이하, 20~300세대 내외 공동주택)

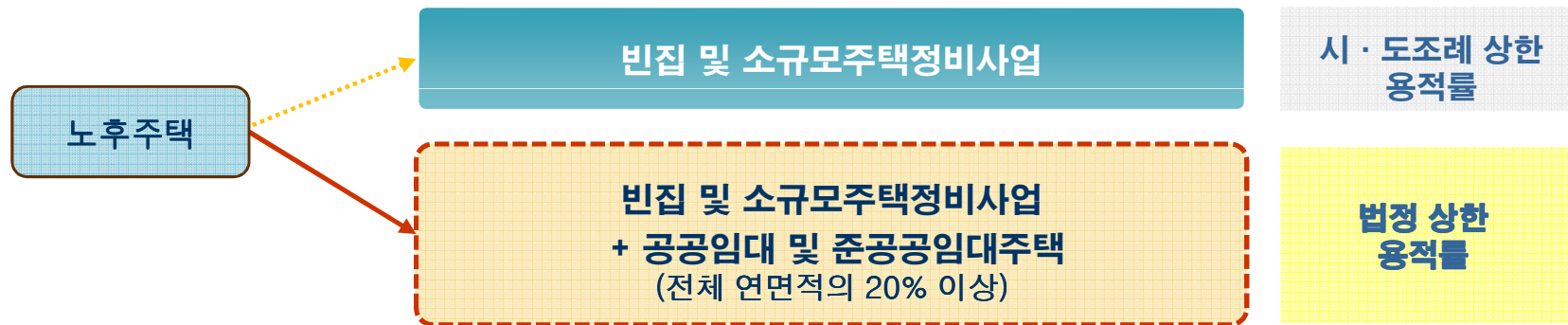


- 특례법에서 관리처분계획을 사업시행계획서에 포함, 관리처분계획인가 절차 생략
6m 이상 사도 설치시 가로구역으로 인정, 가로구역 이외 건축물·토지 포함 가능

– (사업실적) 2012년 시행 이후 규제완화(총수제한·조합동의율 등)에도 불구하고, 사업성 부족 등으로 부진



- 사업으로 공공임대주택 및 준공공임대주택을 전체 연면적의 20% 이상 건설하는 경우
법정 용적률 상한까지 건축 가능(사업성 향상을 통한 도시내 장기임대주택 건설 유도)



- 사업시행자가 자신의 주택을 개량한 후 전용면적 85m² 이하, 최초 임대료는 주변시세 이하, 연간인상률 5% 이내 임대주택을 공급하는 경우 임대관리업무 지원(집주인 리모델링 임대사업 근거)

집주인이 기존주택을 허물고 1인주거형 다가구 임대주택을 건설하면 **저리융자**(2억 한도, 금리 1.5%)지원과
내가 임대운영 및 관리를 해주는 사업

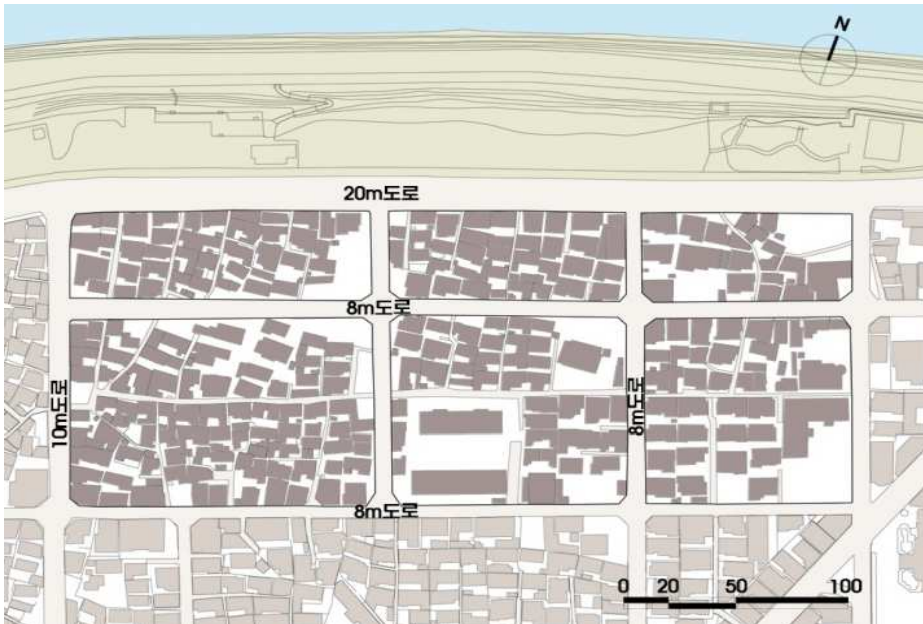


03 | 주민주도 · 공공지원 소규모주택정비방안

- 소규모주택정비는 정형화된 가로체계와 필지구조를 갖춘 저층주거지에 적합
자연발생적 저층주거지는 현지개량 주거환경개선사업과 연계하여 소규모주택정비 추진

– (현지개량) 공공에서 기반시설 등을 확충하고 주민들 스스로 주택을 보전 · 정비하거나 개량

* 주거환경개선사업 정비구역 예시 : 진주시 강남동 일원 [수변경관지구 높이 20m 제한, 시가지경관지구 높이 33m 제한]

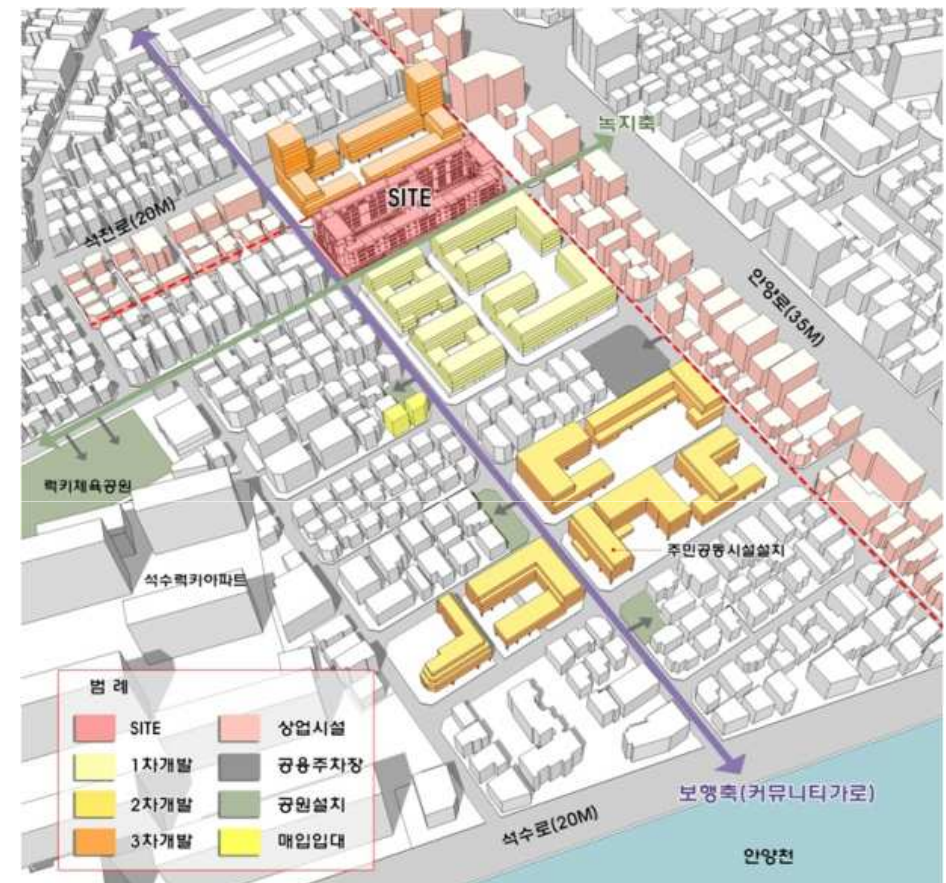


● 주민의지 높거나 공공지분 있는 구역(노후 매입임대, 공유지 등) 등에서 선도사업 추진 도시재생활성화계획 등 생활권계획과 연계하여 종합적 · 점진적 마을재생으로 확산

– (선도사업) 사업구역내 공공임대주택을 순환형 이주주택 활용, 지역내 부족한 편의시설 확충 등

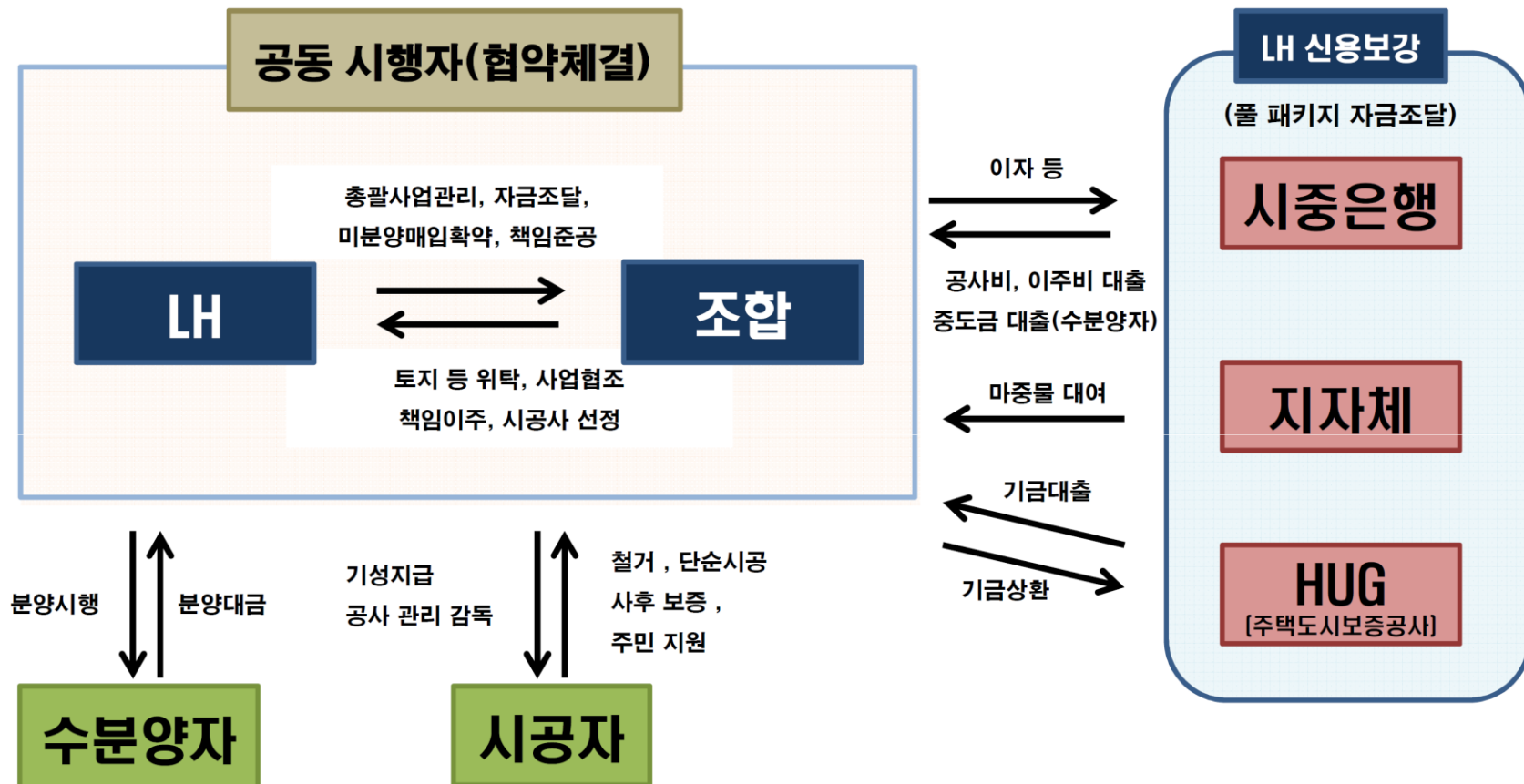


생활권계획과 연계한 선도사업 추진

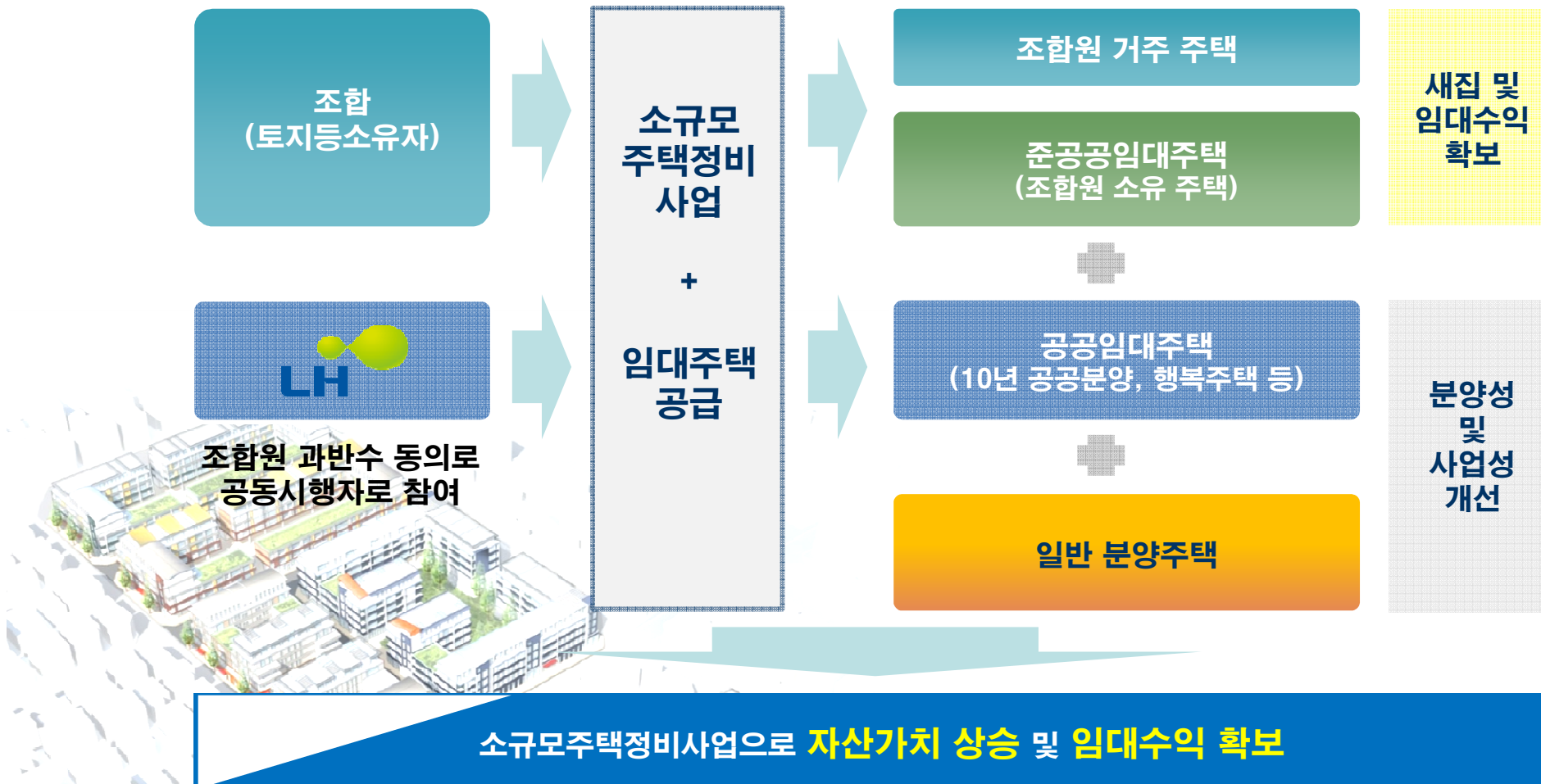


종합적 · 점진적 마을재생으로 확산

- 공공에서 조합원 과반수 동의를 받아 공동시행자로 참여, 코디네이터 역할 수행
 시공품질 확보, 시공사 신용보증, 자원 조달(이주비, 사업비 등), 미임대 · 분양주택 인수
 - (LH 사업지구) 가로주택정비사업 조합설립 완료 3개, 조합설립 진행 5개, 사업추진 검토 40개



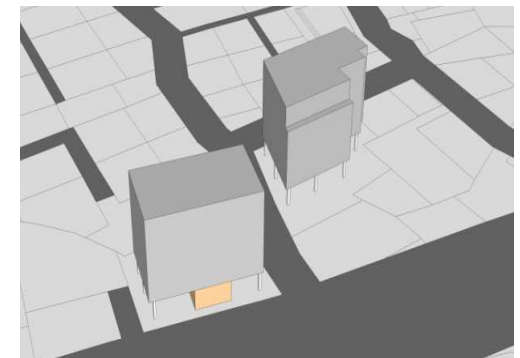
- 임대수요가 많은 도시내 소규모주택정비를 통해 부담가능한 임대주택 확충
원주민 주택을 제외한 세대증가분의 일부를 준공공 · 공공임대주택으로 공급
 - (특례법) 사업으로 준 · 공공임대주택을 전체의 20% 이상 공급시 법정 용적률 상한까지 건설 가능



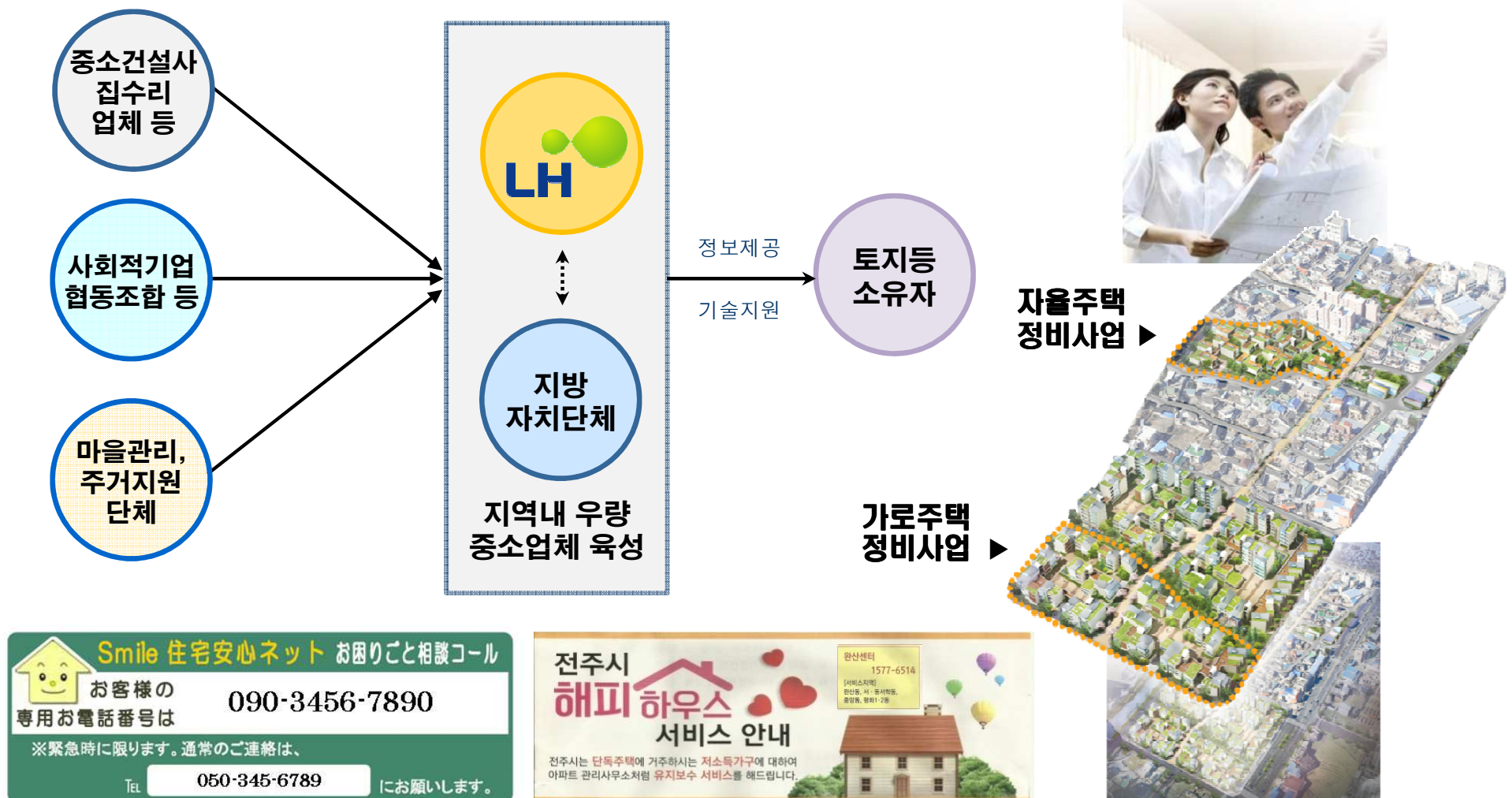
- 동네마다 아파트단지 수준의 마을주차장, 어린이집 등 편의시설과 임대주택 확충
지역내 역사 · 문화자산, 전통시장 등과 연계한 사업추진, 지역경제 활성화 기대



- 지자체는 대상지 구역내 도로의 폭을 확대하기 위하여 도로 매입
소유자는 빈집 및 노후주택을 연계한 자율주택정비사업 시행, LH는 공동시행자로 참여
– (국비지원) 도시활력증진사업 등 다양한 국비지원 사업과 연계



- 지역내 우량한 중소 건설사, 설계사 등을 등록 · 육성하고 주민에게 정보 제공
사업추진 이후 소규모 공동주택(공동주택 관리법 의무대상 제외) 유지관리 서비스 필요



오사카부 스마일 주택안심네트

전주시 해피하우스(지역 집수리 안내지도)

04 | 내 사업지구 및 리플릿

- 2004년 재건축사업 추진 무산, 빈집과 노후주택이 밀집한 철도부지 인근**
가로주택정비사업 조합설립 완료, 283세대 아파트 건설(기존 63세대), 행복주택 101세대 계획

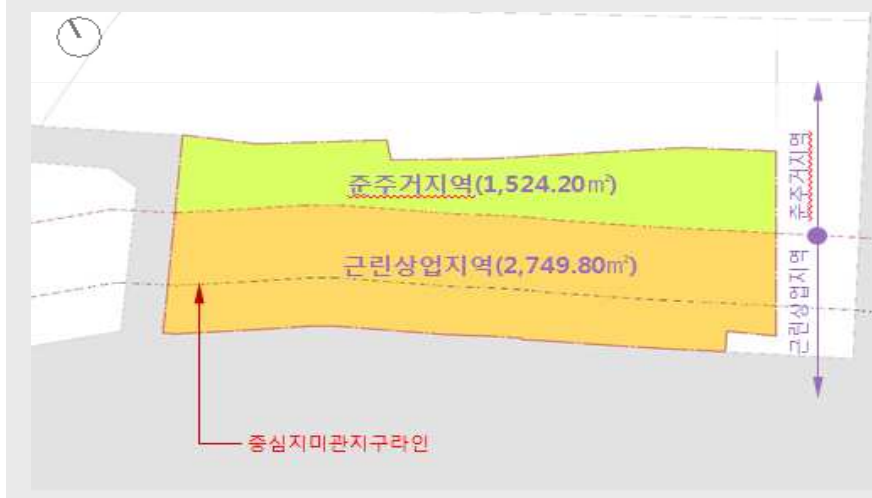


- ◆ 공유지 647m², 국유지 100m²
- ◆ 공동소유 2,863m², 단독소유 3,790m²



- ◆ 부지위치: 인천시 남구 송의동 일원
- ◆ 부지면적: 7,400m²(71개 필지, 국공유지 포함)
- ◆ 구역현황: 토지등소유자 92, 노후도 100%
- ◆ 용도지역: 제2종 일반주거지역
- ◆ 건설개요: 용적률 249%, 15층
- ◆ 계획세대: 283세대(행복주택 101세대)

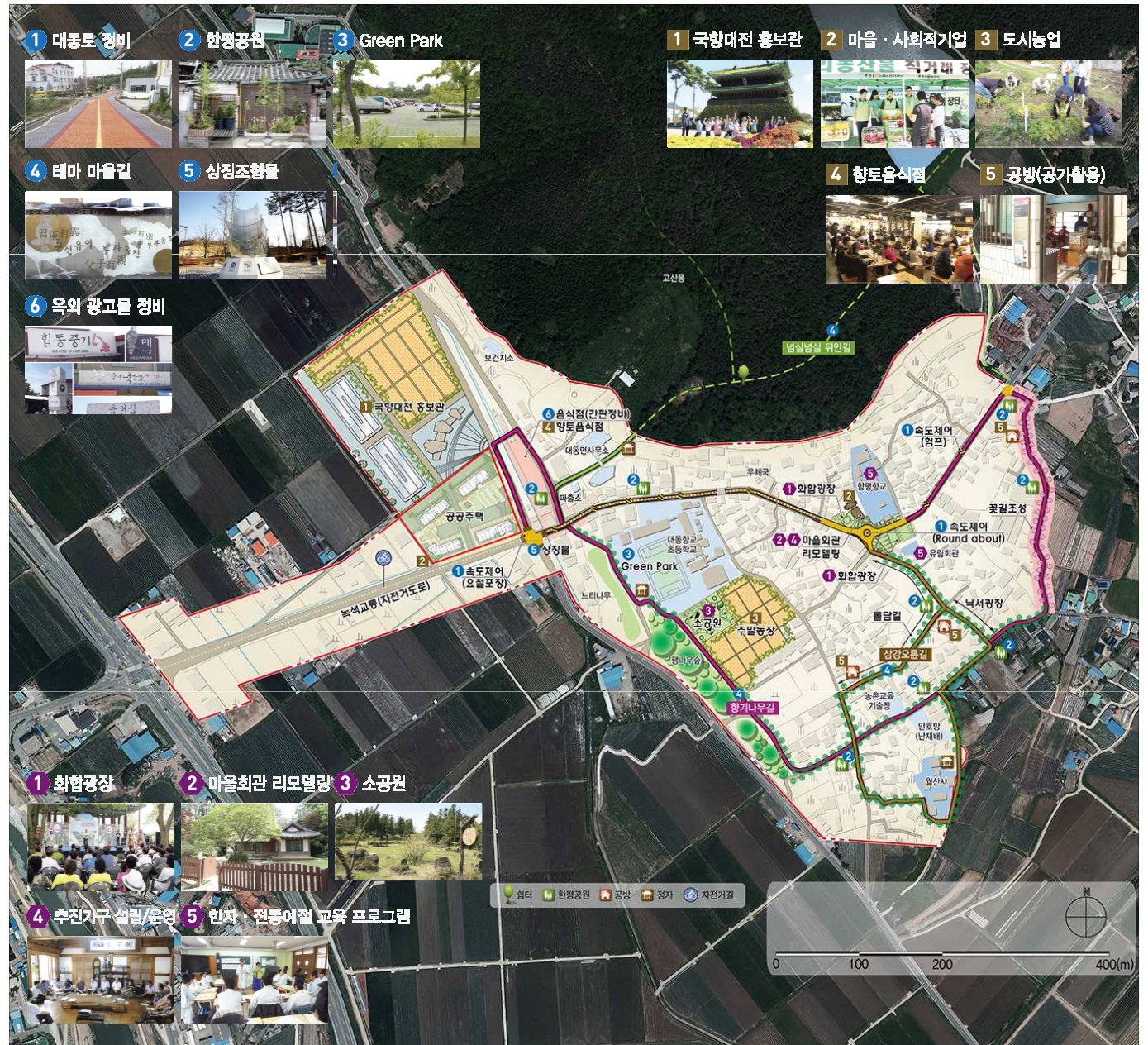
- 2007년 지역주택조합으로 사업시행인가, 시행자 경영난으로 인가 취소
가로주택정비사업 주민동의 추진중, 262세대 아파트 건설(기존 60세대), 공공임대 72세대 계획



- ◆ 부지위치: 대구시 동구 방촌동 일원
- ◆ 부지면적: 4,274㎡(공동주택, 상가 포함)
- ◆ 구역현황: 토지등소유자 60, 노후도 100%
- ◆ 용도지역: 근린상업지역, 준주거지역
- ◆ 건설개요: 용적률 495%
- ◆ 계획세대: 262세대(공공임대 72세대)



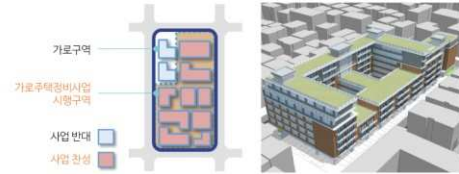
아름다운 마을 (생활환경 개선사업)		
1	대동로정비	속도저감 및 자전거도로 연계 (함평천~함평향교)
2	한평공원	자투리공간 활용
3	Green Park	대동향교초등학교 운동장 활용
4	테마 마을길	3가지 테마의 마을길을 조성 (삼강오륜 배움벽화 등)
5	상징조형물	마을 주진입부 마을 상징물 설치
6	옥외 광고물 정비	대동면사무소 주변 상가 · 음식점 간판정비
풍요로운 마을 (지역소득 증대사업)		
1	국향대전 홍보관	축제 및 국화동호회 거점마련
2	마을 · 사회적기업	농 · 특산물 직거래사업 운영
3	도시농업	주말농장 운영
4	향토음식점	지역 특산물 향토음식 판매
5	공방 (공가활용)	화훼 · 전통공예 체험프로그램 운영
활력 넘치는 마을 (공동체 활성화사업)		
1	화합광장	신 · 구주민간 모임의 장
2	마을회관 리모델링	마을기업, 게스트하우스
3	소공원	팽나무 숲과 연계한 역사 · 문화 공원조성
4	추진기구 설립/운영	대동 행복나래설립 및 주민량강화 프로그램 운영
5	한자 · 전통예절 교육 프로그램	함평향교 · 유림회관 내 교육프로그램 운영



사업구역은 어떻게 되나요?

가로주택정비사업은 도시계획도로로 둘러싸인 1만㎡ 미만의 정형화된 가로채계를 갖춘 가로구역의 전부 또는 일부를에서 시행할 수 있습니다.

사업구역은 노후·불량 건축물의 수가 전체 건축물의 3분의 2 이상이고 기존 주택의 수가 20 이상 (단독주택의 경우 10 이상)이어야 합니다.



[도시 및 주거환경정비법 시행령] 제1조의 2 (가로구역의 범위 등)

- 가로구역은 다음 요건을 모두 갖춘 구역
 - 도시계획도로로 둘러싸인 일단의 지역일 것
 - 해당지역이 1만㎡미만일 것
 - 통과하는 도시계획도로(너비 4m 이하 제외)가 설치되어 있지 않을 것
- 가로구역의 전부 또는 일부가 다음 요건을 모두 갖춘 경우 시행 가능
 - 노 후도 : 노후·불량 건축물의 수가 전체 건축물의 수의 2/3 이상
 - 규 모 : 해당 사업구역에 있는 기존 주택의 호수 또는 세대수 이상
 - 단독주택만 있는 경우 기존 단독주택의 호수가 10 이상
 - 공동주택만 있는 경우 기존 공동주택의 세대수가 20 이상
 - 기존 단독주택의 호수와 공동주택의 세대 수의 합이 20 이상
 - 다만, 기존 단독주택의 호수가 10 이상인 경우에는 20 미만인 경우에도 가능

내형 가로주택정비사업 확대방안

소생활권 계획

지자체와 협력하여 국가재정지원사업과 도시정비사업의 정비계획에 가로주택정비사업을 반영한 소생활권 계획 추진

사업모델 개발

사업성 개선, 사업방식 다양화, 도시관리 및 도시공간구조 등에 대응한 가로주택정비사업 모델 개발

유형	기본형 다양화	주변지역 연계형	정비구역 연계형
방식	단일 가로구역내 다양한 사업 유형 제시	새마을, 도합사업, 도시 재생사업 등 구상안에 반영	현지개발, 주변관리사업 등 법적 정비사업과 연계
개념			
내용	공유지 활용형 주상복합형 (준주거, 상업) 패키지형 (연립개발)	기반시설 (도로, 공원) 확충주변공동이용시설 설치 공약상권 개선	거점확산방지 도입 선도사업 (가로정비사업) 순환형 이주주택 건설
효과	지역공동체 유지 단기간에 사업추진	체계적, 점진적 도시관리 정비사업 추진동력 확보	체계적, 점진적 도시관리 주민 자율주택개발 촉진



한국토지주택공사 도시정비사업처
가로주택정비사업 전담팀 031-738-4239~4246
소규모정비사업부 055-922-4254~4255

가로주택정비사업

주민 주도 · 공공지원형 소규모 주택정비사업

주민이 주도하고 공공이 지원하여
함께 주거환경을 개선합니다.



어떤 사업인가요?

가로주택정비사업은 종전의 가로를 유지하고 기반시설의 추가부담 없이 노후주택을 소규모 공동주택으로 재건축하는 주민참여형 사업입니다.

2017년 2월 가로주택정비사업의 절차를 간소화하고 공공지원을 확대하는 [민집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법]이 제정되었습니다. (2018년 2월 시행)



[도시 및 주거환경정비법 시행령] 제13조의 3 (주택의 규모 및 건설비용)

- 가로주택정비사업으로 건설하는 건축물의 층수
 - 제2종 일반주거지역인 경우 15층 이하의 범위에서 시 · 도 조례로 규정
 - 시 · 도 조례에 따라 15층 이상도 가능

사업절차는 어떻게 되나요?

가로주택정비사업은 정비계획 수립 및 정비구역 지정 절차 없이 주민들이 조합을 구성하여 직접 시행하거나 LH 등과 공동으로 시행할 수 있습니다.

조합 설립은 추진위원회 구성 절차 없이 토지소유자의 80% 이상 및 토지면적의 2/3 이상의 토지소유자의 동의가 있어야 합니다.

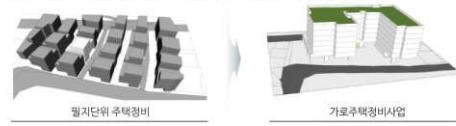


※ 관리차분계획인가를 사업시행계획인가에 포함 (민집 및 소규모 주택 정비 특례법)

사업효과는 무엇인가요?

01.

여러 필지를 공동 개발하여 사업이 어려운 과소필지의 개발이 가능하고 사업 활성화를 위한 건축규제 완화특례가 있어 사업규모도 증가합니다.



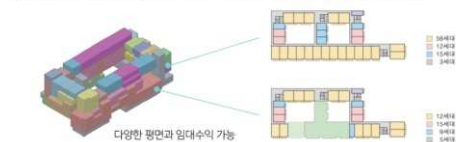
02.

사업기간 단축과 일반분양 주택공급으로 주민 부담을 최소화하고 수용방식이 아닌 기존 주민의 거주를 전제로 하여 재정착이 가능합니다.



03.

기존 주민은 종전의 자산가치에 따라 3주택까지 공급받을 수 있어 새집과 임대수익을 모두 확보할 수 있습니다. (다가구주택의 경우 3주택 이상 가능)



LH가 주민과 함께 추진합니다.

01. 공신력으로 건설한 사업관리 및 신용보증 혜택

LH는 조합성립 이후 조합원 과반수 동의의 얻어 공동사업자로서 참여하여 시공품질을 확보하고 재원조달을 지원하여 시공사의 신용을 보증합니다.

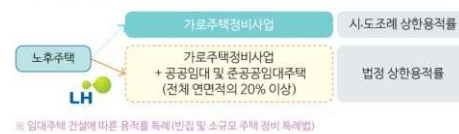
02. 미분양주택 매입으로 사업 리스크 저감

LH는 미분양주택의 일정비율을 매입하여 공공임대주택으로 활용합니다.



03. 공공임대주택 공급으로 사업성 및 분양성 개선

공공임대주택을 일정면적이상 공급시 법정상한 용적률까지 건설가능하고 공공임대주택을 비선호 평면에 계획하여 분양성 향상 및 젊은 계층 입주를 도모합니다.



※ 임대주택 건설에 따른 용적률 특례(민집 및 소규모 주택 정비 특례법)

우리 마을의 미래를 만들어 갑니다.

마을 전체의 생활권 계획을 수립 후 그에 따라 가로주택정비사업 추진과 주민공동시설을 확충하여 주거환경을 개선하고 자산가치를 향상합니다.

• 근린형 생활권 계획 수반 가로주택정비사업 예시



주변지역 정비 사례(예산지원 공모 선정사업)

국토교통부 지역수요 맞춤형지원사업(합천군, '15년 선정)



국토교통부 지역수요 맞춤형지원사업(합천군, '16년 선정)



국인안전처 안전마을 만들기사업(청송군, '15년 선정)



중소기업청 문화관광형시장 육성사업(청송군, '15년 선정)



마을정비형 공공주택사업 로고 및 레터마크



사업관련 문의

국토교통부 공공주택공급과	044-201-4441, 4542
한국토지주택공사 공공주택기획처	055-922-3881-3888



모두가 행복한 마을,
우리가 함께 만들어 갑니다.

(마을정비형 공공주택사업)



마을정비형 공공주택사업은
주거복지와 지역개발이 어우러진
우리지역의 행복한 미래입니다

주변지역 정비계획 예시



WHAT 마을정비형 공공주택사업 어떤 것인가요?

WHAT 마을정비형 공공주택사업 어떤 것인가요?

개념

주민 - 지자체 - 사업자 - 국가간 협업으로 지역수요에 적합한 맞춤형 임대주택 공급과 함께 주변지역 정비계획을 통한 근린재생을 시행하는 사업모델

기존 사업과의 차별성

상향식 주택공급

지자체가 지역의 여건에 맞는 임대주택 수요, 유형(국민·영구·행복 등), 비용분담 등 제한
- 공공주택은 마을분위기, 환경과 조화를 설계
- 건축물, 용적률, 층수 등은 주변환경을 고려하여 설정
- 공공주택 내 복합커뮤니티센터, 건물, 인근주민에 개방

주변지역 정비계획 수립·시행

주변지역 기반시설, 주민복지시설 등 주거환경 개선과 주민교육, 소득창출 등 프로그램 구성으로 공동체활성화 도모
* 주민의견을 바탕으로 인근지역 계획수립 (지역여건에 따라 범위조정 가능)

협력형 사업추진

구성요소	주변지역 정비계획	공공주택사업	제도적 지원
주체	주민, 지자체, 사업자	주민, 지자체, 사업자	국 가
주요 내용	주변지역 정비계획 수립, 사업추진, 주민복지시설 등 주거환경 개선, 주민교육, 소득창출 등 프로그램 구성	주택사업, 임대주택 공급, 임대주택 관리, 임대주택 운영	국 가

* 비용분담
- (공공주택사업) 지자체가 10%이상 및 간접시설 설치비 부담, 전여비용은 국가 - 사업자가 부담
- (주변지역 정비계획) 지자체와 사업자가 협의하여 분담

WHY 마을정비형 공공주택사업 무엇이 좋아지나요?

WHY 마을정비형 공공주택사업 무엇이 좋아지나요?

배경 및 효과



정부지원

- 일부 정부지원 사업에 대해 '가점부여' 등 참여 지자체 인센티브 검토
* 지역수요 맞춤형지원사업 (국토교통부 지역정책과)
- 법정부처 협력관계를 강화하여 정부지원사업 실행과 연계(교차)지원

HOW 마을정비형 공공주택사업 어떻게 진행되나요?

HOW 마을정비형 공공주택사업 어떻게 진행되나요?

추진절차



WHERE 마을정비형 공공주택사업 어느 곳에서 추진되나요?

WHERE 마을정비형 공공주택사업 어느 곳에서 추진되나요?

사업지구 현황(28개 지자체, 33개 지구)

