

도시 내 노후주택 정비사업 활성화방안

- 경기지역을 중심으로 -



주택산업연구원
Korea Housing Research Institute

연구 목적

본 연구에서는 시설 노후도, 지진 위험도,
주거환경 악화 등으로 문제가 큰 경기도 지역 내
노후 단독·다세대·연립주택(아파트 제외)에 대해
대규모의 일반 재개발이나 재건축이 아닌
중·소규모의 실현 가능한 정비방안을 모색하고자 함

목차

I. 노후주택 실태

II. 노후주택의 문제점

III. 대상지 유형별 적용가능 사업 방식

IV. 대상지 유형별 제도개선 방안



I . 노후주택 실태



1 노후주택 기준 및 현황

① 노후주택 기준

- ✓ 도정법상 노후건축물이란 준공된 후 20년 이상 30년 이하의 범위에서 시·도 조례로 정하는 기간이 벗어난 건축물
- ✓ 본 연구에서 노후주택이란 준공 후 20년 이상 경과한 경기도지역 내 노후 단독·다세대·연립 주택(아파트 제외)으로 정의



준공 후 20년 이상 경과한 노후주택

구분	정의	구분소유 및 구분등기
일반 단독주택	1가구가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거 생활을 영위할 수 있는 구조로 건설된 주택	X
다가구 단독주택	19가구 이하 및 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고 3층 이하인 주택	X
다세대주택	19세대 이하 및 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고 4층 이하인 주택	O
연립주택	주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터를 초과하고 4층 이하인 주택	O

② 경기도 노후주택 현황(2020년 인구주택총조사)

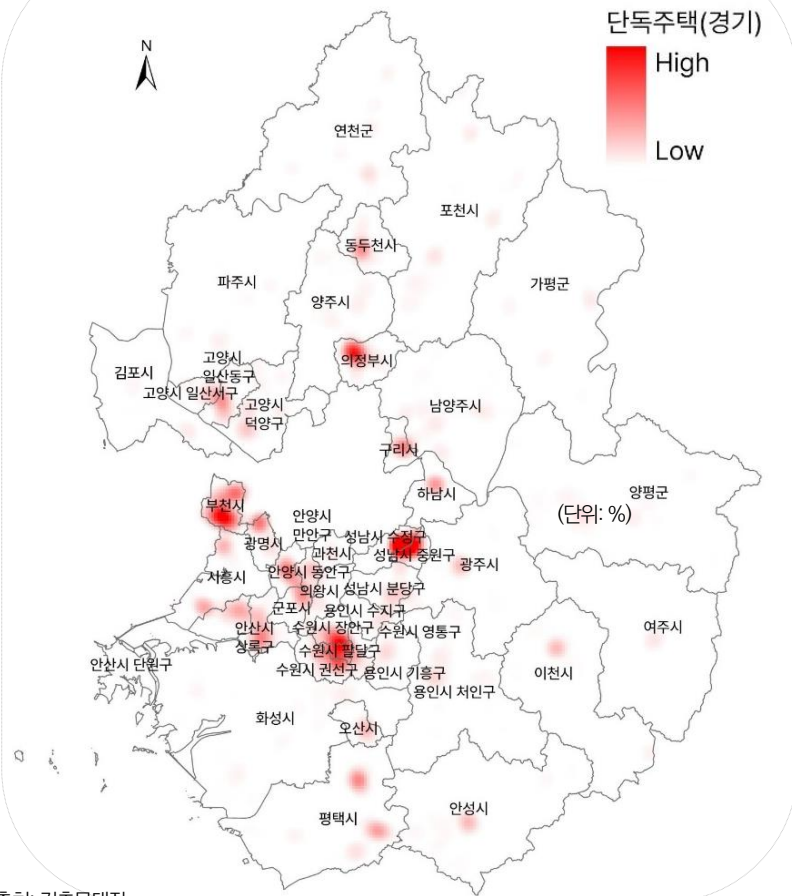
경기도 노후주택 현황(아파트 포함)

구분	경기도 총 주택	노후주택	
		준공 20년 이상 (‘99년 이전)	준공 30년 이상 (‘89년 이전)
총 계	419.1만호	152.2만호	34.9만호
아파트	299.3(71.4%)	98.3(64.6%)	11.7(33.5%)
아파트 외 계	119.8(28.6)	53.9(35.4)	23.2(66.5)
단독주택	48.9(40.8)	28.9(53.6)	16.1(69.4)
다세대주택	59.4(49.6)	17.8(33.0)	3.8(16.4)
연립주택	11.5(9.6)	7.2(13.4)	3.3(14.2)

- ✓ ‘20년 기준 경기도 내 **준공 후 20년 이상 노후주택은 53.9만호로**, 아파트 제외 주택 수(119.8만호)의 45.0%
 - 준공 후 20년 이상 노후주택은 총 주택(아파트 포함 419.1만호)의 12.8%
- ✓ 준공 후 20년 이상 노후주택은 **단독주택(53.6%), 다세대주택(33.0%), 연립주택(13.4%)** 순으로 많음
- ✓ 경기도 내 **준공 후 30년 이상 경과한 노후주택은 23.2만호로**, 아파트 제외 주택 수(119.8만호)의 19.4%
 - 준공 후 30년 이상 경과한(‘89년 이전 건축) 노후주택은 단독주택(69.4%), 다세대주택(16.4%), 연립주택(14.2%) 순으로 많음

③ 경기도 노후 단독주택 지역별 현황(2020년 인구주택총조사)

경기도 노후 단독주택 밀집도



✓ 노후 단독주택은 주로 **서울의 남서부와 북부 군사도시지역에 밀집**

- 성남, 수원, 부천, 안양, 안산, 의정부, 구리, 하남, 고양, 일산 등 서울 도심 반경 20km 이내에 위치
- 그 외 오산, 평택, 동두천 등 군사도시지역은 서울 도심 반경 30 ~ 50km 이내에 위치

✓ **부천, 성남 수정, 성남 중원, 의정부, 수원 장안 순서로 많이 밀집**

- 특히, 부천의 경우 약 4.5만호로 가장 많은 노후 단독주택이 위치

✓ 해당 도시들은 전철, 광역버스 등 **대중교통 수단은 양호하나** 수원과 평택을 제외하고 **중심 산업 기능이 미약한 상태**

- 향후 개설될 GTX와도 연결되는 지역으로 서울 출퇴근이 용이

✓ 대부분 인구가 증가하는 지역으로 **주택 수요는 충분할 것으로 판단**

경기도 노후 단독주택 지역별 현황(아파트 제외)

구분	부천	성남 수정	성남 중원	의정부	수원 장안
준공 20년 이상 (‘99년 이전)	4.5만호	2.1	2.1	1.9	1.5
준공 30년 이상 (‘89년 이전)	2.2만호	0.9	0.7	0.9	0.7

출처: 인구주택총조사(‘20)

2 경기도 노후주택 거주자 특성

① 노후주택 거주 가구주 연령과 가구원수(2021년 주거실태조사)

경기도 연령대별 노후주택 거주 현황(아파트 제외)

구분	집주인			세입자		
	20·30대	40·50대	60대 이상	20·30대	40·50대	60대 이상
노후주택	1.9%	25.5%	72.6%	18.4%	42.1%	39.5%
노후주택 외 (아파트 제외)	6.9	46.2	46.9	31.9	45.9	22.2

✓ 경기도 노후주택 **집주인 평균 연령은 65.8세**

- 노후주택 외 주택 집주인은 평균 연령 57.9세로 노후주택 집주인의 평균 연령이 7.9세 더 높음

✓ 노후주택 집주인 중 **60세 이상 집주인이 72.6%**로 가장 많음

- 반면, 노후주택 외 주택 60세 이상 집주인은 46.9%
- 노후주택 세입자는 40·50대가 42.1%로 가장 많음

경기도 가구별 가구원수 비교

구분	노후주택 가구	노후주택 외 가구 (아파트 제외)
1인 가구	30.3%	19.2%
2인 가구	36.5	36.3
3인 가구	19.7	25.2
4인 가구	10.8	16.2
5인 이상 가구	2.7	3.1

✓ 노후주택 가구당 **평균 가구원수는 2.2명**

- 노후주택 가구당 평균 가구원수는 노후주택 외 주택 가구 평균 가구원수 2.7명보다 0.5명 적는데, 이는 노후주택에 고령가구 거주 비율이 높기 때문으로 판단

✓ 노후주택 가구 중 **2인 이하 가구는 66.8%**

- 노후주택 1인 가구는 30.3%, 2인 가구는 36.5% 차지
- 노후주택 외 주택 가구 중 2인 이하 가구는 55.5%로 노후주택이 11.3%p 더 높음

② 노후주택 거주자의 경제적 여건(2021년 주거실태조사)

경기도 가구별 월 평균 소득 비교

구분	노후주택 가구		노후주택 외 가구 (아파트 제외)	
	집주인	세입자	집주인	세입자
100만원 이하	15.5%	20.7%	4.4%	9.7%
100 ~ 300만원	41.2	46.2	27.5	41.6
300 ~ 500만원	30.7	27.0	42.8	33.5
500만원 초과	12.6	6.1	25.3	15.2

✓ 경기도 노후주택 가구의 월 평균 소득은 287.3만원으로, 노후주택 외 가구 월 평균 소득 383.0만원의 75% 수준

- 노후주택 집주인 월평균 소득은 311.3만원, 세입자 월평균 소득은 266.3만원
- 반면, 노후주택 외 주택의 집주인 월평균 소득은 423.4만원, 세입자 월평균 소득은 336.9만원으로 노후주택 가구 집주인, 세입자 월평균 소득이 더 낮음

경기도 가구별 총 자산 비교

구분	노후주택 가구		노후주택 외 가구 (아파트 제외)	
	집주인	세입자	집주인	세입자
1억 이하	4.0%	66.0%	1.3%	51.6
1 ~ 3억	54.6	28.4	52.0	38.2
3억 초과	41.4	5.6	46.7	10.2

✓ 노후주택 집주인 평균 자산 4억 581만원, 세입자 평균 자산 1억 115만원

- 노후주택 집주인의 96.0%는 총 자산 1억 초과인 반면, 노후주택 세입자의 66.0%는 총 자산 1억 이하
- 노후주택 외 주택의 집주인 평균 자산 4억 4,182만원, 세입자 평균 1억 5,283만원으로 노후주택 집주인 및 세입자의 평균 자산이 더 낮음

3 경기도 노후주택 거주 실태

① 노후주택 점유형태 및 규모(2021년 주거실태조사)

경기도 가구별 점유형태 비교

구분		노후주택 가구			노후주택 외 가구 (아파트 제외)		
		단독	다세대	연립	단독	다세대	연립
자가		42.0%	55.3%	61.5%	43.7%	63.1%	62.3%
임차	전세	28.8	27.7	23.8	24.9	19.7	26.5
	보증금 있는 월세	25.6	14.7	11.0	29.2	15.8	9.3
	보증금 없는 월세	0.9	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0
무상		2.7	2.1	3.7	2.2	1.4	1.9

경기도 가구별 주택 규모 비교

구분	노후주택 가구			노후주택 외 가구 (아파트 제외)		
	단독	다세대	연립	단독	다세대	연립
40㎡ 이하	29.4%	25.8%	11.9%	28.2%	7.2%	1.9%
40 ~ 60㎡	21.0	43.6	43.1	18.2	36.2	30.2
60 ~ 85㎡	29.4	21.8	29.4	26.0	48.0	51.2
85㎡ 초과	20.2	8.8	15.6	27.6	8.6	16.7

출처: 주거실태조사(21)

✓ 경기도 노후주택 가구 중 자가 가구가 절반 이상(52.9%)

- 노후 단독주택 가구 중 자가 가구 비율 42.0%
- 노후 다세대주택 가구 중 자가 가구 비율 55.3%
- 노후 연립주택 가구 중 자가 비율은 61.5%
- 노후 다세대주택, 연립주택은 자가 가구 비율이 높으나 단독주택은 임차 가구 비율이 더 높음(55.3%)

✓ 노후주택 평균 전용면적은 62.1㎡, 노후주택 외 주택의 평균 전용면적은 68.1㎡로 노후주택이 6.0㎡ 작음

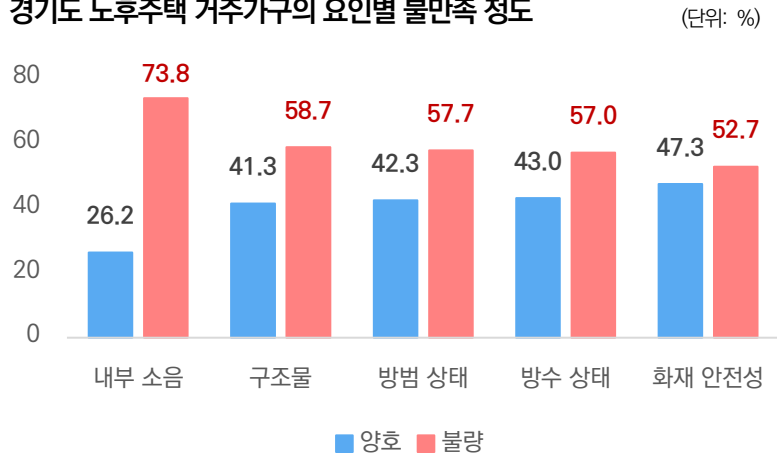
✓ 노후주택 가구의 절반 이상이 전용면적 60㎡ 이하 소형주택에 거주(58.3%)

- 특히 노후 다세대주택 가구 중 전용면적 60㎡ 이하에 거주하는 가구 비율이 69.4%로 가장 높음
- 노후주택 외 주택의 40.6%가 전용면적 60㎡ 이하에 거주해 노후주택 가구가 17.9%p 더 높음

② 노후주택 주거 불만족 요인(2021년 주거실태조사)

경기도 노후주택 거주가구의 24.3%가 현 거주 주택에 불만족
불만족 거주가구를 대상으로 불만족 요인을 살펴보면,

경기도 노후주택 거주가구의 요인별 불만족 정도



- ✓ 주택 내부 소음(73.8%), 구조물·건고성(58.7%), 방법상태(57.7%), 방수 상태(57.0%), 화재 안전성(52.7%) 순서로 불만족이 높은 것으로 나타남
 - 특히 층간소음과 같은 주택 내부 소음에 불만족하는 비율이 압도적으로 높음(73.8%)
- ✓ 견고, 균열상태 등 구조물에 대한 불만족 비율은 58.7%로, 건물 구조가 취약함을 의미
- ✓ 그 외 방법·방수 상태, 화재 안전성 등 주민 안전 문제와 직결된 요인에 대한 불만족 비율 50% 이상
 - 방법 및 방수 상태, 화재 안전성의 경우 평균 55.8%가 불량하다고 응답
 - 그 외, 재난, 재해 안전성에 대한 불만족 비율 역시 46.6%로 높은 수준

구분	내부 소음 (층간소음 등)	구조물·건고성 (견고, 균열상태 등)	방법 상태	방수 상태 (습기, 빗물차단 등)	화재 안전성	외부 소음	채광 상태 (통풍 등)	난방 및 단열 상태	재난, 재해 안전성	위생 상태
양호	26.2%	41.3	42.3	43.0	47.3	49.9	52.2	52.4	53.4	54.4
불량	73.8%	58.7	57.7	57.0	52.7	50.1	47.8	47.6	46.6	45.6

③ 노후주택 가구의 주거관리비 부담과 주택 개조의 어려움(2021년 주거실태조사)

경기도 가구별 주거관리비 부담 여부

구분	노후주택 가구	노후주택 외 가구 (아파트 제외)
매우 부담됨	13.9%	13.3%
약간 부담됨	57.6	46.6
별로 부담되지 않음	27.0	38.0
전혀 부담되지 않음	1.5	2.1

- ✓ 경기도 **노후주택 가구의 71.5%**, 노후주택 외 주택 가구의 59.9%가 **주거관리비에 부담**을 느껴, 노후주택 가구가 노후주택 외 주택 가구보다 **11.6% 높음**

경기도 가구별 주택 개조의 어려움 이유

구분	노후주택 가구	노후주택 외 가구 (아파트 제외)
생활에 큰 불편함이 없어서	42.4%	55.2%
경제적 부담으로	35.3	26.9
주택 개조에 대한 정보와 방법을 몰라서	7.6	7.5
주택 개조 과정이 번거롭고 염두가 안나서	11.2	7.5
기타	3.5	3.0

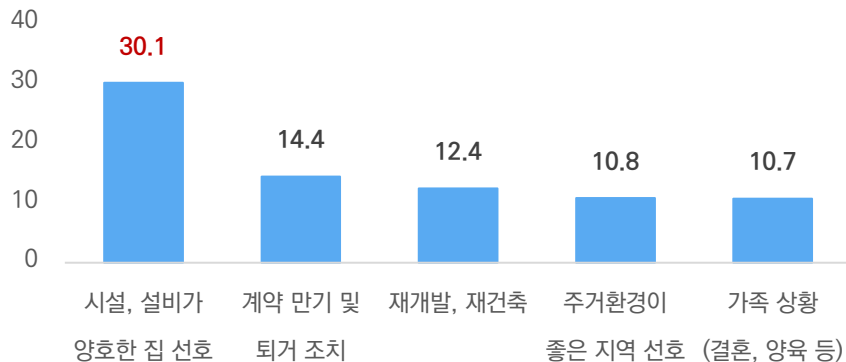
- ✓ 노후주택 가구의 **35.3%가 경제적 부담으로 주택 개조의 어려움**을 느낌
 - 노후주택 외 주택 가구 중 경제적 부담으로 주택 개조를 하지 않는 가구는 26.9%로 노후주택 가구가 8.4%p 높음
- ✓ 생활에 불편함을 느끼지 못해 **주택 개조를 하지 않는 가구의 비율은 노후주택 외 주택 가구가 노후주택 가구보다 12.8%p 높음**
 - 노후주택 외 주택 가구 중 생활에 불편함을 느끼지 못해 주택 개조를 하지 않는 가구는 55.2%
 - 반면, 노후주택 가구 중 42.4%가 생활에 불편함을 느끼지 못해 주택 개조를 하지 않아, 노후주택 가구가 더 생활의 불편함을 느끼는 것으로 나타남

④ 노후주택 가구의 이주 의향(2021년 주거실태조사)

이주 의향이 있는 노후주택 거주가구를 대상으로 원인을 살펴보면,

경기도 노후주택 거주가구의 이주 희망 요인

(단위: %)



- ✓ 경기도 이주계획이 있는 노후주택 가구 중 이주 원인으로 시설, 설비가 양호한 집을 선호한다고 응답한 가구가 30.1%로 가장 많음
- ✓ 그 외 재개발, 재건축으로 인해 이주를 결심한 노후주택 가구가 12.4%, 더 나은 주거환경으로 이주하기를 원하는 가구가 10.8%에 해당

구분	시설, 설비가 양호한 집 선호	계약 만기 및 퇴거 조치	재개발, 재건축	주거환경이 좋은 지역 선호	가족 상황 (결혼, 양육 등)	자가 마련을 위해	직주근접, 직장 변동	높은 집값, 집세	기타
노후주택 가구	30.1%	14.4	12.4	10.8	10.7	8.5	5.6	5.6	1.9



II. 노후주택의 문제점



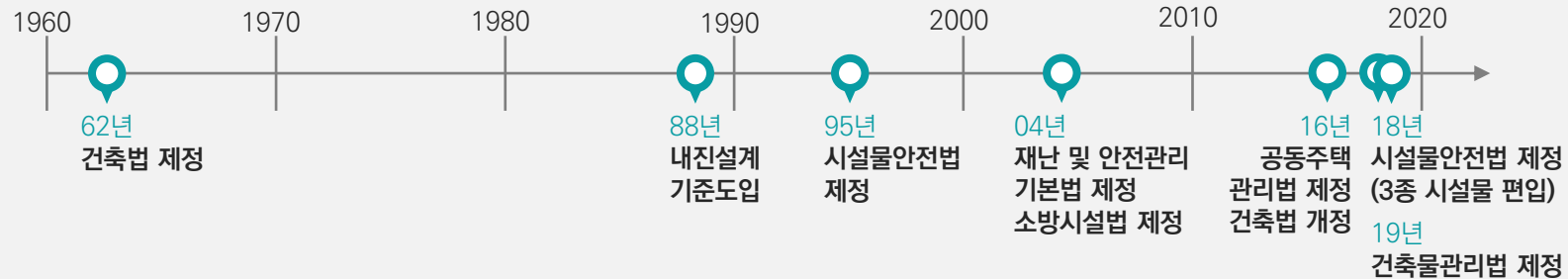
1 내진설계 등 미적용 및 안전점검 의무관리 대상에서 제외

내진설계 등 건축 관련 안전기준 미적용

- ✓ 1962년 건축법 제정 이후 1988년 내진설계 기준이 도입될 때까지 26년간 건축 관련 안전기준에 공백 발생
 - 이 시기에 경제 고도성장기를 거치며 안전기준 부재한 주택 대규모 공급
 - 규모 5.0 이상의 지진과 여진이 이어질 경우 큰 인명·재산 피해 우려 (※'16년 경주에서 규모 5.8 지진 발생, 23명 부상 / 건물파손 5,368건 / 110억 원의 재산피해)
- ✓ 2004년 이후에 재난 및 안전관리, 소방시설에 관한 법률 제정
 - 주택용 소방시설은 '12년이 되어서야 소방시설법 개정에 따라 모든 단독주택과 공동주택(아파트·기숙사 제외)에 의무 설치토록 규정

대부분 안전점검 의무관리 대상에서 제외

- ✓ 의무관리대상 외에는 모두 '임의관리대상 건축물', 안전점검 의무無
 - 현행 「건축법」, 「시설물안전법」에 근거하여 관리되고 있는 건축물, 전체 건축물 재고의 1.5%에 불과(국회입법조사처, 2020)
 - 건축물관리법상 사용승인 후 30년 이상 지난 건축물 중 조례로 정한 것에 한해서만 구조·화재안전 등 점검
- ✓ 소규모 노후건축물 안전점검 할 경우 주체는 지자체이나 행정력 역부족
 - '직권 안전점검'을 하더라도 대상이 한정적이고, 준공 당시의 법적 기준에 적합하게 사용되고 있는지만 판단 → 대다수 건축물은 관리의 사각지대



*참고: 김종찬 · 정종호(2020), "빠르게 늘어나는 노후 건축물 안전관리 확대로 생활안전 확보", 서울기술연구원 현장리포트 제4호.

2 붕괴와 화재위험에 취약

설계 · 시공 · 사용 과정에서 구조적 위험성 누적

- ✓ 사용연한 30년 초과 소규모 저층 주택, 대부분 **조적조와 목구조** 설계 시 구조계획, 공사 시 품질관리 미비(서울기술연구원, 2020)
- ✓ **사용과정에서 구조적 검토 없이 무리한 증축, 임의의 용도변경으로 건물구조가 취약해져 붕괴위험 상존**(국회입법조사처, 2020)



준공 43년된 연립주택(수원시 매탄동)



균열이 발생하는 옹벽

전기안전에 취약해 높은 화재위험

- ✓ 노후주택 전기설비는 강화된 안전기준의 소급적용을 받지 않아 **전기화재 발생 위험이 매우 높음**(한국소비자원, 2019)
 - 단독주택 전기화재 927건 중 576건(62.1%)이 20년 이상 노후 주택설비에서 발생(한국전기안전공사, 2017)



분기개폐기 누전차단기 미설치



차단기 열화 · 손상

3 침수재해, 단열에 취약

매년 반복되는 반지하 침수 재해

- ✓ 80년대 후반~90년대 전반, 지하층 규제 완화와 함께 집중 공급
- ✓ **도내 반지하주택은 8만 7,914가구***, 이 중 **8,861가구에서 침수피해** ('11~'22년 재난지원금·풍수해보험금 수령 기준)
 - 특히, '22년 8월 8~9일 중부권의 기록적 폭우와 그로 인한 침수피해로 반지하주택 안전 문제의 심각성 대두



'22년 8월 폭우로 침수된 관악구 반지하 빌라



근본적인 대책이 되지 못하는 침수방지시설

비효율적인 열/에너지 환경에 노출

- ✓ 단열재 미시공, 난방공급 불량, 저성능 창호, 구조체·방수층 크랙 등의 문제로 비효율적인 열/에너지 환경에 노출
- ✓ 노후 건축물, 신축에 비해 **2배 이상의 난방비 소요**(서울시, 2023)
'22년부터 에너지 비용 연거푸 인상, **취약계층의 난방비 부담 가중**



노후 창호 및 출입문



노후주택의 난방시설

*사진 자료: 김영배 기자, “‘반지하 침수’ 20년 전과 지금이 너무 똑같다. 그게 더 무섭다”, 한겨레21, 2022. 08. 15.

*사진 자료: 윤보람 기자, “서울시, 노후 아파트 단독주택 난방효율 점검… 개선상담”, 연합뉴스(2023. 02. 07)

4 필지 규모가 작고 기반시설 부족

80년대 중반 이전의 도시개발은 대부분 토지구획정리사업으로 진행 → 필지규모가 작고 기반시설 크게 부족

평균 필지규모 200㎡(66평)로
하나의 필지만으로는
다세대·다가구로 신축이 불가능

도로폭이 4~6m로 좁아
노면주차 및 차량 교행 불가능
재난발생 시 소방차 진입 어려움

공원·녹지·주차장·체육시설 등
기반시설이 거의 확보되지 않고
신규설치도 사실상 불가능

저층주거지 현황



토지 규모

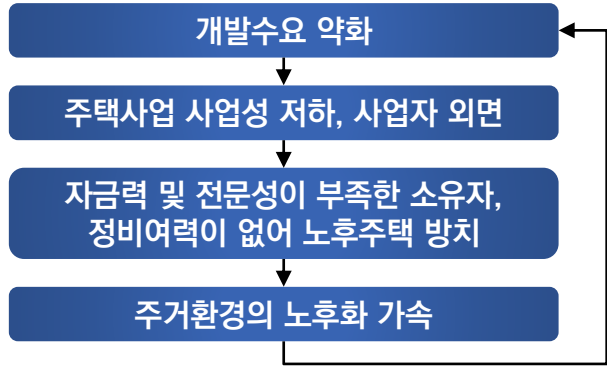


- 90㎡ 미만
- 120㎡ 내외
- 200㎡ 내외
- 300㎡ 이상

5 개발수요와 지가가 낮은 외곽에 위치

- ✓ 도심 또는 대규모 상업 업무시설 인접 지역은 개발수요도 높고 지가상승으로 재개발·재건축 등 정비사업의 경제성이 확보되나, **외곽지역은 개발수요와 지가가 모두 낮아 경제성 확보가 곤란**
 - 도심에서는 상업·업무, 독신주거 등으로 재건축 활성화
 - 외곽지역에서는 개발수요도 낮고 주거선호도도 낮아 원소유주가 재축이나 대수선 없이 장기간 거주 → 주택과 거주자 모두 고령화 진행
- ✓ 특히, 이러한 현상은 강력한 업무나 산업 중심이 약한 **수도권 인접 도시의 외곽지역**에서 많이 나타나고 있음
 - 부천, 성남 수정, 성남 중원, 의정부, 수원 장안 등

✓ 일자리, 상업시설 등 개발수요 촉발 요인이 약한 외곽지역에서는 **주거환경이 열악해질 수 밖에 없는 악순환 지속**



도시외곽
노후주택
밀집지역
(사례)



6 도심 외곽지역 노후주택 정비 애로요인

① 개발 유인이 작고 정비사업의 경제성 확보도 곤란

- ✓ 도심 상업 업무지역에서 떨어져 있어 **개발 수요가 충분치 않고**, 도로·주차장·공원·녹지 등 **주변 환경도 열악**하여 선호도도 낮음
- ✓ 정비사업의 경제성은 지가 수준에 의해 좌우되나, **외곽지역은 지가가 낮아 경제성 확보 곤란**
 - 건축비는 도심이나 외곽지역이 모두 비슷함
 - 재건축 후 소유자의 무상지분은 땅값에 의해서 결정
→ 땅값이 낮은 지역은 소유자의 자기부담금 부담이 과다

③ 이주 및 임시거주에 대한 부담

- ✓ 고령자들은 **주거환경 변화 및 이동 기피, 대인관계** 등을 이유로 지금까지 거주해온 주택에 **계속 거주**하는 경우가 많음
 - 일반가구에 비해 **노후주택에 거주하는 고령가구 비율이 2배 이상 높음** (일반가구 17.6%/ 만 65세 이상 고령가구 36.6%, 2020 주거실태조사)
 - 고령가구의 향후 이사계획 비율은 11.2%에 불과(보건사회연구원, 2020)
- ✓ 소규모 정비사업 경우에도 이주-착공-준공에 최소 2~3년 소요
→ **노령, 건강문제 등으로 단기 임시이주도 기피**

② 주택정비 의지나 능력이 부족한 고령의 소유자들

- ✓ 경기도 노후주택 소유자 평균 연령은 65.8세
 - 경기도 전체 주택 소유자 평균 60.2세에 비해 상대적으로 고령
- ✓ **고령자들은 노후주택 개량에 대한 의지가 낮고, 여유자금 부족과 직접 추진 능력 부족 등으로 정비사업 추진을 꺼려함**
- ✓ 부동산 컨설팅 사기, 기획부동산, 부동산 개발사기 등 빈발하는 부정적인 뉴스의 영향도 큼

④ 기반시설과 경제성 부족에 대한 지원제도 부족

- ✓ 노후 저층주거지는 주차장과 도로폭 확충이 최우선 과제이나 지자체의 **주차장 설치와 노폭 확대 지원 미흡**
- ✓ 사업추진 능력 부족 문제를 보완하기 위해 전문 컨설팅, 공신력 있는 정비사업자 매칭 등이 필요하나 지원서비스 부재
- ✓ **경제성 부족 문제를 보강하기 위한 용적률 인센티브, 자금지원 등 지원체제도 미흡**



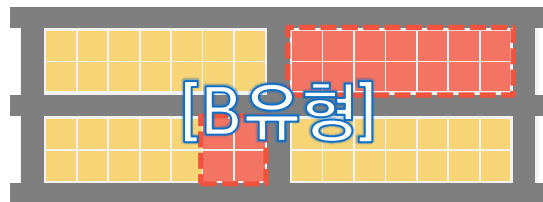
Ⅲ. 대상지 유형별 적용가능 사업 방식

1 현행 제도상 중·소규모 대상지 유형별 적용가능 사업 방식

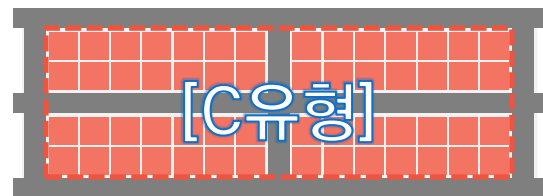
① 대상지 유형



노후주택 1~2필지를
합필하여 정비



블록 전체 또는 여러 필지를
합필하여 정비



일단의 지역을 통합,
기반시설도 함께 정비

② 적용 가능한 사업방식

법정 정비사업 방식

자율주택정비사업

기존주택 단독 18호 미만

소규모재건축사업

사업면적 최대 1만㎡ 미만

가로주택정비사업

기존주택 단독 10호 이상, 사업면적 최대 2만㎡ 미만

가로주택정비사업

기존주택 단독 10호 이상, 사업면적 최대 2만㎡ 미만

소규모재개발사업

사업면적 최대 5천㎡ 미만

도심복합개발사업

사업면적 최소 1만㎡ 이상

비법정 사업방식

지주공동사업

사업자 매입 방식

지주공동사업

사업자 매입 방식

비법정 사업 불가

자율주택정비·가로주택정비 등 법정 정비사업에 대해서는 지역주민 신청 또는 지자체 판단으로 '소규모주택정비 관리지역'으로 지정하고, 사업추진을 촉진하기 위해 사업요건 완화, 건축규제 완화 등의 특례를 제공하는 제도 보완이 이뤄짐('21년 7월 「소규모정비법」 개정)

2명 이상의 토지소유자가 주민합의체를 구성하여 연접한 노후주택을 함께 정비하는 사업

조건	<ul style="list-style-type: none"> 기존 주택: 단독주택 18호 미만, 다세대·연립주택 36세대 미만, 혼합(단독+다세대) 36채 미만 노후·불량 건축물 수: 전체 건축물의 2/3 이상
시행 주체	<div> <div>단독시행</div> <div>주인 합의체</div> <div>100% 동의 필요 1인 사업도 허용 (단, 공공임대 매입확약 등을 통해 임대주택 50% 이상 공급시)</div> </div> <div> <div>공동시행</div> <div>주인 합의체 + 공공 (자치구/LH/SH) or 건설업자, 신탁업자, 부동산투자회사, 등록사업자</div> </div>
동의자	<ul style="list-style-type: none"> 원칙: 소유자 동의 예외: 소규모정비 관리지역 내 매도청구
자금조달	<ul style="list-style-type: none"> 주택도시기금 융자 - 총 사업비의 50~70%, 연 2.2%, 준공 후 6개월까지(최대 5년), 만기일시상환(중도상환수수료 X) HUG 정비사업자금 대출보증 - 이주비대출 보증(조합원별 종전 감평가 70%), 부담금대출 보증(부담금 70%), 사업비대출 보증(50~90%)
절차	<div> <div>정비기본계획 수립 <생략></div> <div>정비계획 수립 정비구역 지정 <생략></div> <div>주민합의체 구성</div> <div>건축심의</div> <div>사업시행계획 인가</div> <div>이주 및 착공</div> </div>



노후 주택지에서 종전의 도로를 유지하며 **가로구역** 단위로 주민들이 **조합 설립하여 정비**하는 사업

조건	<ul style="list-style-type: none"> 가로구역 요건 - 도시계획도로/6m 이상 도로로 둘러싸일 것, 구역 내 통과 도시계획도로가 없을 것 사업면적: 1만㎡ 미만(조례에 따라 1.3㎡ 미만, 도계위 심의 거치면 최대 2만㎡) 기존 주택 수: 단독주택 10호 이상, 공동주택 20세대 이상, 단독+공동 혼합 20채 이상 노후·불량 건축물 수: 전체 건축물의 2/3 이상 		
시행 주체	<div> <div>단독시행</div> <div>주인 합의체</div> <ul style="list-style-type: none"> (조합) 토지등소유자 80% 이상, 토지면적 2/3 이상 동의 필요 (주민합의체) 100% 동의 필요 </div>	+	<div> <div>공동시행</div> <div>주인 합의체</div> <div>or</div> <div> 공공 (자치구/LH/SH) </div> <div> 건설업자, 신탁업자, 부동산투자회사, 등록사업자 </div> </div>
동의자	<ul style="list-style-type: none"> 원칙: 매도청구 소송 예외: 공공 단독시행 시 수용 		
자금 조달	<ul style="list-style-type: none"> 주택도시기금 융자 <ul style="list-style-type: none"> - 총 사업비의 50~70%, 연 2.2%, 준공 후 6개월까지(최대 5년), 만기일시상환(중도상환수수료 X) HUG 정비사업자금 대출보증 <ul style="list-style-type: none"> - 이주비대출 보증(조합원별 종전 감평가 70%), 부담금대출 보증(부담금 70%), 사업비대출 보증(50~90%) 		
절차	<div> <div>정비기본계획 수립 〈생략〉</div> <div>정비계획 수립 정비구역 지정 〈생략〉</div> <div>추진위 구성 〈생략〉</div> <div>조합설립인가 (또는 주민합의체)</div> <div>시공사 선정</div> <div>건축심의 (2개 이상 통합심의 가능)</div> <div>사업시행인가 (관리처분계획 포함)</div> <div>관리처분 계획인가 〈생략〉</div> <div>이주 및 착공</div> </div>		



정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업

조건	<ul style="list-style-type: none"> 구역 요건: 주택단지*일 것 *사업계획승인(「주택법」)을 받아 건설한 주택단지, 도시계획도로로 분리되어 따로 관리되고 있는 토지 둘 이상이 공동으로 관리되는 경우 그 전체 토지, 건축허가(건축)를 받아 건설한 아파트 또는 연립주택 사업면적: 1만㎡ 미만 기존 주택 수: 200세대 미만 노후·불량 건축물 수: 전체 건축물의 2/3 이상
시행 주체	<div> <div>단독시행</div> <div>공동시행</div> </div> <div> <div>주인 합의체</div> <div> <div>주인 합의체</div> <div> <div>공공 (자치구/LH/SH)</div> <div>or</div> <div>건설업자, 신탁업자, 부동산투자회사, 등록사업자</div> </div> </div> </div>
주의 사항	<ul style="list-style-type: none"> 매도청구 소송
자금 조달	<ul style="list-style-type: none"> 자율주택정비사업, 가로주택정비사업과는 달리 공공의 융자·보증상품 없음
절차	<div> <div>정비기본계획 수립 〈생략〉</div> <div>정비계획 수립 정비구역 지정 〈생략〉</div> <div>추진위 구성 〈생략〉</div> <div>조합설립인가 (또는 주민합의체)</div> <div>시공자 선정</div> <div>건축심의 (2개 이상 통합심의 가능)</div> <div>사업시행인가 (관리처분계획 포함)</div> <div>관리처분 계획인가 〈생략〉</div> <div>이주 및 착공</div> </div>



역세권 또는 준공업지역에서 5천㎡ 미만의 소규모로 재개발하기 위한 사업

조건	<ul style="list-style-type: none"> 구역 요건: 역세권* 또는 준공업지역, 둘 이상의 도로(또는 예정도로)**를 접한 지역 *역세권: 승강장 경계 반경 350m 이내 **도로: 각 4m 이상+하나 이상 6m 이상 사업면적: 5천㎡ 미만 노후·불량 건축물 수: 전체 건축물의 2/3 이상
시행 주체	<div> <div>단독시행</div> <div> <div>주민 합의체</div> <div> <ul style="list-style-type: none"> (조합·주민합의체) 토지등소유자 80%이상, 토지면적 2/3 이상 동의 필요 </div> </div> </div> <div> <div>공동시행</div> <div> <div>주민 합의체</div> <div>+</div> <div>공공 (자차구/LH/SH)</div> <div>or</div> <div>건설업자, 신탁업자, 부동산투자회사, 등록사업자</div> </div> </div>
주 동 의 자	<ul style="list-style-type: none"> 조합에 수용권 부여
자금 조달	<ul style="list-style-type: none"> 자율주택정비사업과 가로주택정비사업과는 달리 공공의 융자·보증상품 없음
절차	<div> <div>정비기본계획 수립 〈생략〉</div> <div>정비계획 수립 정비구역 지정 〈생략〉</div> <div>추진위 구성 〈생략〉</div> <div>조합설립인가 (또는 주민합의체)</div> <div>시공사 선정</div> <div>건축심의 (2개 이상 통합심의 가능)</div> <div>사업시행인가 (관리처분계획 포함)</div> <div>관리처분 계획인가 〈생략〉</div> <div>이주 및 착공 →</div> </div>



⑦ C유형: 도심복합개발사업

낙후·저이용지역, 노후 역세권 또는 준공업지역에서 **민간 전문기관과 협력해 시행**하는 사업

'24.1.9 「도심복합개발지원에 관한 법률」 통과

사업유형 및 대상	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 사업유형 : 성장거점형-상업·문화등의 거점 개발 ▪ 사업대상 : 성장거점형-낙후·저이용 지역 주거중심형-주택 공급 주거중심형-노후 역세권, 준공업지역 ▪ 사업면적 : 1만㎡ 이상(주거중심형) ▪ 노후건축물 수 : 주거중심형 - 전체 건축물의 60% 이상
시행 주체	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;"> <p style="text-align: center;">단독시행</p> <div style="background-color: #f9d7dc; padding: 10px; margin-bottom: 10px; border-radius: 10px;">주민 합의체</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin-top: 10px;"> • 20인 이내 • 토지등소유자 2/3이상, 토지면적 1/2 이상 동의 필요 </div> </div> <div style="width: 48%; background-color: #cfe2f3; padding: 10px; border-radius: 10px;"> <p style="text-align: center;">공동시행</p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: space-around;"> <div style="background-color: #aed681; padding: 10px; border-radius: 10px;">주민 합의체</div> + <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; border-radius: 10px; width: 150px;">민간 전문기관 (부동산투자회사, 신탁업자)</div> or <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; border-radius: 10px; width: 150px;">공공 (자치구 / LH / SH)</div> </div> </div> </div> <p style="text-align: right; color: red; font-weight: bold;">*주택·건설사업자는 사업에 직접 참여 불가</p>
규제특례	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 성장거점형 : 도시혁신구역으로 지정 및 용적률, 건폐율 등 규제 대폭 완화 ▪ 주거중심형 : 공공 도심복합사업 수준으로 규제 완화
자금조달	<ul style="list-style-type: none"> ▪ HUG 도심공공주택복합사업대출보증* <p>*도심복합개발사업의 공공 융자보증상품은 현재 미정으로 전신인 도심공공주택복합사업 보증상품 인용 － 이주비대출보증(현물선납액 70% 이내), 부담금대출보증(70% 이내), 사업비 대출보증(50% 이내)</p>
절차	<pre> graph LR A[후보지 선정] --> B[지자체 사전검토] B --> C[지구계획 입안 제안] C --> D[지구계획 입안] D --> E[지구지정 및 지구계획 결정] E --> F[시공사 선정] </pre>



▲(사례)서울 도봉구 방학동 도심공공주택복합사업 대상지



▲(사례)서울 강북구 미아동 도심공공주택복합사업 대상지

2 활용 가능한 사업간 비교

		자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업	소규모재개발사업	도심복합개발사업	
대상지	주택	단독, 다세대 및 연립주택	단독 및 공동주택	공동주택	제한없음	제한없음	
	노후도	해당 구역 내 노후 · 불량건축물 2/3 이상					노후건축물 60% 이상
	규모	기존주택18호(36세대)미만	기존주택 10호(20세대)이상 1만 3천㎡ 미만 (관리지역 2만㎡ 미만)	200세대 미만 1만㎡ 미만	제한없음 5천㎡ 미만	1만㎡ 이상	
시행자		주민합의체 또는 공동시행자 (공동: 공공, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산투자회사)	조합 또는 주민합의체 (주민합의체: 토지등소유자 20인 미만)		공동시행자 (공동: 공공, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산투자회사)	토지등소유자, 민간, 공공 (건설업자, 등록사업자 참여 불가)	
시행 방법	방식	사업시행계획인가 후 주택 개량·건설	조합설립, 사업시행계획, 관리처분계획			지구계획 입안 및 결정 관리처분계획	
	동의	토지등소유자 100% 동의	토지등소유자 8/10 이상, 토지면적 2/3 이상	동별 구분소유자 과반수 이상, 구분소유자 3/4, 토지면적 3/4	토지등소유자 8/10 이상, 토지면적 2/3 이상	토지등소유자 2/3 이상, 토지면적 1/2 이상	
	不同意자	<ul style="list-style-type: none">원칙: 소유자 동의예외: 관리지역 내 매도청구	<ul style="list-style-type: none">원칙: 매도청구예외: 공공 단독 시행 시 수용	<ul style="list-style-type: none">원칙: 매도청구	<ul style="list-style-type: none">원칙: 수용	<ul style="list-style-type: none">원칙: 수용	

주로 건축규제 완화, 부동의자에 대한 소유권 확보, 사업비 보조, 금융지원 측면에서 사업자 매입방식 대비 유리

구분	소규모 주택정비사업	지주공동사업/사업자매입방식
건축규제 완화특례	<ul style="list-style-type: none"> 대지의 조경기준, 건폐율 산정기준, 대지 안의 공지기준, 건축물의 높이 제한, 부대시설 및 복리시설의 설치기준 등 완화 정비기반시설, 공동이용시설 설치 시 해당 용적률 인정 주차장 사용권 확보 시 주차장 설치기준 완화 등 	<ul style="list-style-type: none"> 없음
임대주택 건설특례	<ul style="list-style-type: none"> 공공임대 / 공공지원민간임대주택 : 20% 이상 건설 시 법정 상한 용적률까지 완화 공공임대 : 10%~20% 미만 건설하는 경우 조례로 정하는 용적률 상한까지 완화 	
부동의자에 대한 소유권 확보	<ul style="list-style-type: none"> 수용, 매도청구 등을 통해 부동의자의 주택 및 토지 취득 가능 	<ul style="list-style-type: none"> 당사자 간 합의(100% 동의)
보조 및 융자	<ul style="list-style-type: none"> 시·도지사, 지자체는 사업비 일부를 보조 또는 출자 가능 주택도시기금 활용하여 융자, 현재는 가로주택정비사업과 자율주택정비사업만 대상 사업비 50%(임대주택 공급 시 70~90%), 연 1.5%, 준공 후 6개월까지 최대 10년 융자 	<ul style="list-style-type: none"> 준주택, 도생, 다세대주택에 대한 주택 도시기금 건설자금 융자: 5~7천만원 이내, 연 4~5%, 최대 3년
공동이용시설 사용료 감면	<ul style="list-style-type: none"> 사업시행구역 내 공동이용시설에 대한 사용료 또는 대부료 감면 가능 	<ul style="list-style-type: none"> 없음

3 소규모주택정비 관리지역

구분	내용
개념	<ul style="list-style-type: none"> 저층주거지 난개발 방지 및 계획적 소규모 주택정비 추진을 위해 블록별 정비계획과 기반시설계획 등을 포함한 계획 체계
대상지	<ul style="list-style-type: none"> 10만㎡ 미만, 노후도 50%이상 저층주거지를 대상으로 지정
조건	<ul style="list-style-type: none"> 신축·노후주택이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 저층 주거지로서 노후주택만 소규모로 정비할 필요가 있는 지역 *(예시) 노후건축물 비율이 1/2 이상이면서, 기반시설 열악, 정주인구 감소, 안전등급 D-E 건축물, 빈집 증가 등 신속한 정비 필요 지역
절차	<ul style="list-style-type: none"> 관리계획 제안(공기업, 시장·군수·구청장 등) → 관리지역 지정 + 관리계획 승인(시·도지사, 도시재생·도계위 심의) → 블록별 개별 정비 시행(공기업 선도거점 사업 시행)



[소규모주택정비 관리지역 개념도]



[소규모주택정비 관리지역 예시: 서울 강북구 번동]

'21. 9. 조합설립
'22. 5. 관리계획 수립
'23. 7. 사업시행인가
'24 상반기 착공 예정

-정비계획 수립, 추진위 구성 생략
-사업시행인가+관리처분계획인가
일괄 진행
-사업시행기간 최소 5~6년 단축

소규모주택정비 관리지역 내 완화내용

구 분		기 준	관리지역 내 완화내용
사업 요건 완화	가로구역 요건 완화	<ul style="list-style-type: none"> 4면이 6m 이상 도로(또는 도시계획도로) 둘러싸인 구역 해당 구역 내 노후·불량건축물 2/3 이상 	<ul style="list-style-type: none"> 6m 도로로 둘러싸이지 않아도 심의를 통해 인정 노후·불량건축물 비율 15%로 완화(경기도 조례)
	가로구역 면적 확대	<ul style="list-style-type: none"> 1만㎡ 미만 	<ul style="list-style-type: none"> 관리지역 내 민간시행하는 경우라도 2만㎡까지 가능
	가로주택 수용권 도입	<ul style="list-style-type: none"> 매도청구권 	<ul style="list-style-type: none"> 공공 단독 시행시 수용 가능
	자율주택 전원합의 요건 완화	<ul style="list-style-type: none"> 주민 전원합의 시에만 추진 가능 	<ul style="list-style-type: none"> 토지등소유자의 80% 이상 및 면적기준 2/3 이상 합의시 매도청구권 부여
	소규모재개발 요건 완화	<ul style="list-style-type: none"> 해당 구역 내 노후·불량건축물 2/3 이상 	<ul style="list-style-type: none"> 노후·불량건축물 비율 25%로 완화(경기도 조례)
	자율주택 대상지역 확대	<ul style="list-style-type: none"> 노후불량건축물이 2/3 이상인 지구단위계획구역, 정비예정·해제지역, 도시재생활성화지역 등으로 한정 	<ul style="list-style-type: none"> 관리지역 내에서는 대상지역 제한 없음
건축 규제 완화	용도지역 상향	-	<ul style="list-style-type: none"> 1,2종 일반주거지역에 대한 용도지역 상향
	대지경계선 이격거리 완화	<ul style="list-style-type: none"> 7층이하 건축물 1/2 범위에서 완화 	<ul style="list-style-type: none"> 7층 초과 15층 이하 건축물도 완화 적용
	인동간격 완화	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 높이의 0.5~1배 수준 (지자체별 상이) 	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 높이의 0.5배까지 완화
	공동이용시설 용적률 특례	-	<ul style="list-style-type: none"> 용적률 산정시 공동이용시설 바닥면적 산정 제외
통합 개발*	시행범위 확대	-	<ul style="list-style-type: none"> 거점사업 시행 시 연접한 사업시행구역을 통합하여 개발 가능 전체 사업구역의 주민대표기구 통합설치 가능
	용적률 특례	-	<ul style="list-style-type: none"> 통합구역 전체 세대수 20%의 임대주택을 한 가로구역에 건설 시 다른 가로구역에도 용적률 특례 부여

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

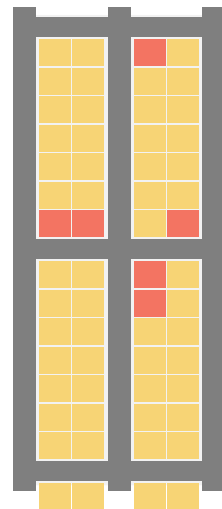


IV. 대상지 유형별 제도개선 방안

1 A유형: 자율주택정비사업

[A유형]

- 1~2개 필지
- 대지 200~400㎡ (약 60~120평)
- 다가구/다세대 신축
- 주로 블록 모서리에 위치한 필지에 개발
- 지하주차장 설치 불가



문제점

사업성에 관한 문제

- 재개발·재건축과는 달리 자율주택정비사업은 일반분양이 많지 않아 소유자가 공사비 및 사업비의 상당 부분 부담
- 아파트에 비해 시장성 부족해 일반분양도 난항 → 추진실적 저조

시행방식에 관한 문제

- 자율주택정비사업, 소유자 100% 동의 필요
- 주민협의체가 시행하기 때문에 조합방식과는 달리 법인격이 없고 차주 일원화 어려워 자금조달에 난항
- 관리처분계획을 수립하지 않기 때문에 다른 소규모 정비사업들과 달리 양도세, 취득세에 대한 감면규정 부재

토지등소유자 재정착에 관한 문제

- 건축비 및 금융비용 상승으로 증가한 추가분담금, 입주시에 납부
- 별다른 소득 없이 기존에 다가구주택에서 발생된 임대료로 생활해 온 노년층 소유자 경제적 고충 발생

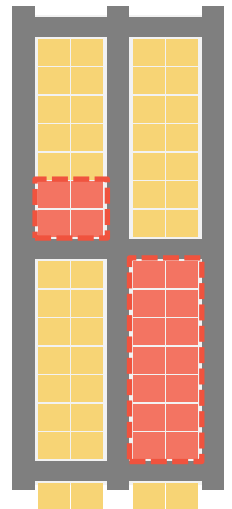
개선방안

- 소규모주택정비관리지역 지정으로 용도지역 상향
- 2종 일반 (기준) 200% → 3종 일반 (법적상한) 300%
- 정비시급성이 높은 지역은 우선적으로 관리지역 지정
수시공모/주민 수시신청으로 사업 활성화 도모
- 정비시급성이 심각한 곳에서 시행되는 자율주택정비사업에 한해 관리지역에 준하는 동의요건 완화
- 소유자 80% 및 면적 2/3 이상 합의 시 매도청구권 부여
- 민간과의 공동시행 통해 자금조달 문제 해결
- 자율주택정비에 대한 양도세, 취득세 등 세제 감면규정 신설
- 사업성 향상을 통해 토지등소유자, 특히 노년층 소유자의 경제적 부담을 경감하여 사업 참여 유도할 수 있는 방안 필요
- 소규모 주택정비를 통해 준주택의 공급도 가능하게 하여 임대소득원의 다변화 도모

2 B유형: 가로주택정비사업, 소규모재건축사업

[B유형]

- 블록 전체 or 여러 필지 (최소 4필지 이상)
- 구역면적 다양
대략 800~4,000㎡ (240평~1200평)
- 단지형 도생, 다세대, 소규모 아파트, 오피스텔 등 신축



문제점

사업성에 관한 문제

- 노후 다세대·연립이 밀집한 지역의 경우 면적 대비 소유자가 많고, 조례상 용적률을 이미 상당 부분 사용하여 사업성 낮음
- 공공임대주택 20% 이상을 공급하여야 2종 일반에서 250% 가능

시공사 선정에 관한 문제

- 가로주택, 소규모재건축은 사업규모가 작고 사업성 확보가 어려워 참여 의향을 보이는 시공사가 많지 않고, 선정까지도 상당 시일 소요
- 선정이 늦어지는 만큼 사업기간 및 금융비용 증가 → 분담금 상승
- 주로 시공능력 40~60위권 중소 건설사 참여(김종수, 2022)

동의율에 관한 문제

- 가로주택정비사업, 재개발·재건축(75%)보다 높은 동의율 80% 요구 → 사업초기 조합설립에 많은 시간 소요

기금융자에 관한 문제

- 가로주택정비는 전체 사업비의 50%(최대 90%) 기금융자 가능하나, 소규모재건축사업에 대한 상품화는 현재 마련되지 않은 상태

개선방안

- 소규모주택정비관리지역 지정으로 용도지역 상향
- 2종 일반 (기준) 200% → 3종 일반 (법정상한) 300%
- 정비사업성이 높은 지역은 우선적으로 관리지역 지정
수시공모/주민 수시신청으로 사업 활성화 도모

- 관리지역 지정 등으로 사업성 향상 → 주택사업자 참여 독려
- 대한주택건설협회 등은 우량 주택사업자 Pool 조성 및 관리, 지자체는 사업 구역별로 주택사업자와 주민협의체/조합을 매칭하여 소규모 정비사업 효율적 추진을 위한 전략 컨설팅

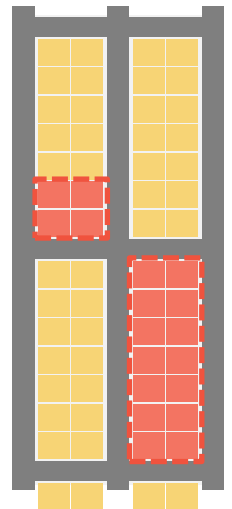
- 다른 정비사업과 동일하게 토지등소유자 75% 동의가 있으면 조합설립 할 수 있도록 사업 착수요건 완화

- 자율주택정비, 가로주택정비와 같이 소규모재건축사업에도 장기·저리융자 금융지원 상품의 마련 필요
- 사업비 50%(임대주택 공급 시 70~90%), 연 1.5%, 최대 10년

3 B유형: 지주공동사업(非정비사업)

[B유형]

- 블록 전체 or 여러 필지 (최소 4필지 이상)
- 구역면적 다양
대략 800~4,000㎡ (240평~1200평)
- 단지형 도생, 다세대, 소규모 아파트, 오피스텔 등 신축



문제점

사업성에 관한 문제

- 지주공동사업도 자율주택·가로주택과 같이 사업성 부족 문제 상존
- 두 사업과 유사한 노후 주거환경의 개선 효과를 가지나 용적률, 인동간격, 이격거리, 합벽·맞벽건축 등 각종 인센티브에서도 배제

주차장 설치에 관한 문제

- 도시형생활주택·역세권 소형주택 주차 의무면수 완화(24년 1월 입법예고) 그러나 다세대, 소규모 아파트 등 주택 신축시에는 기준 완화 불가
- 지하주차장 설치비용, 지상주차장 대비 1.3~1.5배 이상 소요

세금 부담에 관한 문제

- 지주가 공동사업계약을 맺는 시점에 현물출자한 것으로 보아 양도세 납부 의무 발생 → 고액의 세부담으로 사업 초기에 좌초 사례 多
- 지주가 현물출자한 자산을 신축 후 재취득 시에도 취득세 부담

기금지원에 관한 문제

- 가로주택정비는 전체 사업비의 50%(최대 90%), 연 1.5% 가능하나, 준주택, 도생, 다세대주택 건설사업은 한도 5~7천만원, 최소 연 4~5%

개선방안

- 정비사업을 추진하기에는 의지, 자금력, 전문성 모두 부족한 **노후주택 소유자들을 위한 새로운 방식의 공동사업 필요**
- 특히, 노년층 소유자가 **재원조달 부담과 분담금 없이**도 사업에 참여할 수 있도록 추가 인센티브 제공으로 사업성 증대 필요

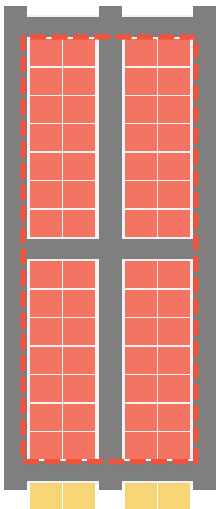
- **소규모** 정비사업에 **준하는 주차장 설치 기준 완화**
-공용주차장의 사용권 확보 시, 의무면수 최대 50% 인정
- 2개동 이상 건축 시 **주차장 공동 설치·사용**

- 토지 등 현물출자의 **양도세 과세 시기**를 출자시점에서 **분양수익이 발생하는 시점으로 이연**하는 방안 필요
- 정비사업 조합원 분양과 같이 지주가 재취득시 **취득세 비과세**

- 자율주택정비, 가로주택정비사업과 같이 **지주공동사업에도 장기·저리융자 금융지원 상품**의 마련 필요

[C유형]

- 일단의 지역 통합개발
- 도로 등 기반시설도 함께 정비



문제점

사업성에 관한 문제

- 소규모재개발은 시행자가 도로, 공원 등 기반시설 설치비용 부담, 설치한 기반시설은 공공에 무상귀속 → 가로주택보다 사업성 저하

선행사례 부재

- 조례·규칙 미비로 서울 제1호 소규모재개발사업(2500㎡)도 표류

시행자 지위에 관한 문제

- '24. 1. 9 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」 통과
- 과거 공공에 한정되었던 시행자 지위 민간으로 확대, 민간도 도심복합개발사업의 인센티브 활용 가능 → 모아타운 내 가로주택보다 높은 사업성(분양면적 최소 10% 이상 추가 확보)
 - 용도지역 상향
 - 용적률, 건폐율, 공원녹지확보 기준 완화
 - 통합심으로 인허가 간소화(지구지정~분양 3년)
 - 기반시설 부담금 감면 등
- 그러나 토지등소유자(20인 이내), 신탁사, 부동산투자회사에 한해 사업시행 가능 → **건설사, 시행사 등 사업에 직접 참여 불가**

개선방안

- 타 사업 보다 공공재인 기반시설 확보율이 높다는 점을 고려, 소규모재개발사업에 대한 **기반시설 설치 비용 지원 필요**
- 소규모재개발사업의 정착 및 활성화를 위한 **조례, 규칙, 지침, 가이드라인** 등 마련 필요
- 최근, 공공이 독점해오던 공공주택에도 민간 건설사가 참여할 수 있게 되는 등 공공-민간 파트너십 확대 기조
- **도심복합개발사업에 참여할 수 있는 '민간'의 범위를 확대**해 지속 가능한 사업 활성화 도모 필요
- 특히, 자본력을 충분히 갖춘 **대형·중견 건설사들에 사업시행자 지위 부여**하여 안정적 기반 조성 가능
 - 최근 부동산 PF 시행사의 자기자본 비율이 5% → 20%로 상향
 - 충분한 자기자본을 갖춘 주택·건설사업자의 참여를 통해 안정적 사업 추진 도모

5 제도 개선방안 요약

① 사업성 확보를 위한 용적률 인센티브

- ✓ 지가가 낮은 도심 외곽지역에서는 경제성을 확보할 수 없어 소유자의 자기부담금이 과다 → 정비사업 추진 어려움
- ✓ **소규모주택정비 관리지역의 수시공모 및 수시신청**을 통해 사업의 **경제성 및 추진속도 제고**
 - 모아타운 내에서 소규모 정비사업 시 종상향 및 법정상한 용적률까지 가능
2종 기준 200% → **3종 법정상한 300%** / 주민복지시설 설치 시 초과 가능
- ✓ 정비사업 추진하기에는 **의지·자금력·전문성** 모두 부족한 노후주택 소유자들을 위해 **추가 규제 완화된 새로운 방식의 사업 필요**

③ 세제 및 자금지원 확대

- ✓ 관리처분방식이 아닌 소규모 정비사업에도 **세제 특례 적용**
 - 다른 정비사업과 같이 자율주택정비사업도 **취득세 및 양도세 감면**
 - 지주공동사업에 현물을 출자하는 지주에 대한 **양도세 이연 및 취득세 감면**
- ✓ **지주공동사업**에도 자율주택·가로정비에 준하는 **기금융자 지원**
 - 현재 준주택, 도생, 다세대주택 건설사업은 한도 5~7천만원, 연 4~5%
 - 자율주택·가로주택과 같이 사업비 50%(임대주택 공급시 70~90%) 연 1.5%, 최대 10년(준공 후 6개월 이내)의 장기·저리융자 지원

② 규제완화 및 기반시설에 대한 공공지원

- ✓ 정비시급성이 높은 지역에 한해 모아타운에 준하는 **동의요건 완화**
 - 자율주택에 매도청구권 부여(80%), 가로주택 동의율 완화(80%→75%)
- ✓ 지주공동사업에 대해서도 소규모 정비에 준하는 **주차장 기준 완화**
 - 공용주차장 확보 시 주차 설치 의무면수를 최대 50%까지 인정
 - 2개동 이상 건축 시 주차장 공동설치 및 이용
- ✓ 소규모재개발사업에 대해 공공의 **기반시설 설치비용 지원 필요**
- ✓ 도심복합개발사업 시행자 범위 확대, **주택사업자 참여 기회 부여**

④ 공신력 있는 사업자와 공동추진 및 재정착 프로그램

- ✓ 대한주택건설협회 등은 **우량 주택사업자 Pool 조성 및 관리**, 지자체는 구역별로 **주택사업자-조합을 매칭, 전략 컨설팅 제공**
 - 주택사업자의 사업추진실적, 재무상태, 입주자의 주거 만족도 등 평가
- ✓ 임대수입에 의존해 온 노후 단독주택의 노인가구가 재정착할 수 있도록 **안정적 수입원 보장 방안 마련**
 - **신축주택 1+α 제공, 준주택 공급** 등을 통해 임대소득원의 다변화 도모

6 경기도 주택·건설사업자들의 희망방식과 이의 수용을 위한 제도개선 방안

	자율주택정비사업	가로주택정비사업	지주공동사업	경기도 주택·건설사업자들의 희망방식
사업주체	주민합의체 또는 공동시행자 (공동: 공공, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산투자회사)	주민합의체/조합 또는 공동시행자 (공동: 공공, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산투자회사)	주택·건설사업자	주택·건설사업자
재원조달	토지등소유자	토지등소유자	주택·건설사업자	주택·건설사업자
주민동의요건	토지등소유자 100% 동의	토지등소유자 8/10 이상, 토지면적 2/3 이상	토지등소유자 100% 동의	토지등소유자 8/10 이상, 토지면적 2/3 이상
주 동의자	<ul style="list-style-type: none"> 원칙: 매도청구 불가 예외: 모아타운 내 매도청구 가능 	매도청구	매도청구 불가	매도청구
인센티브	<ul style="list-style-type: none"> 용적률: 모아타운 내 시행 시 1단계 종상향 및 법적상한용적률까지 완화(2층 기준 200% → 3층 상한 300%) 건축규제: 모아타운 내 인동간격 건축물 높이의 1배 → 0.5배, 이격거리 6m → 3m, 자율주택 합벽·맞벽건축, 가로주택 2층일반 층수 7층 → 15층 완화 등 공동이용시설: 용적률 산정 시 공동이용시설 바닥면적 제외 주차장: 공용주차장 확보 시 주차 설치 의무면수 최대 50%까지 완화 기반시설(공공분양, 공공시설 등) 설치 시 용적률 및 기금용자 인센티브 제공 예정(1.10 대책) 		없음	<ul style="list-style-type: none"> 용적률: 사업성 확보 가능한 수준까지(최대 500%) 건축규제: 인동간격 건축물 높이의 0.5배, 이격거리 3m, 2필지 이상 합벽·맞벽건축 및 주차장 공동사용 공동이용시설: 용적률 산정 시 바닥면적 제외 주차장: 공용주차장 확보 시 주차설치 의무면수 최대 50% 인정 등 주차장 설치기준 완화 건축허가: 주택 50세대 미만은 건축허가로 사업 추진 공급형태: 주택-준주택 복합으로 임대소득원 다변화 도모
수익배분	<ul style="list-style-type: none"> 토지등소유자: 청산 	<ul style="list-style-type: none"> 토지등소유자: 청산 	<ul style="list-style-type: none"> 토지주: 토지비 및 적정이윤 주택·건설사업자: 분양수익 	<ul style="list-style-type: none"> 토지주: 실거주 면적 기준 신축주택 1+α 무상 제공 (개인 분담금 없이 안정적 임대수입원 보장) 주택·건설사업자: 나머지 분양 또는 임대수익

감사합니다.

