

[2] 소규모 주택정비 관리지역 신설

: 관리지역 10만㎡ 이내

□ 소규모 주택정비 관리지역 개념 및 절차

- 저층주거지 난개발 방지 및 계획적 소규모 주택정비 추진을 위해 블록별 정비 계획과 기반시설 계획 등을 포함한 계획 체계
- 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 정비가 필요한 지역

※ 소규모 주택정비 관리지역 사업절차

① 관리계획 제안(공기업, 시장·군수·구청장 등)→ ② 관리지역 지정 + 관리계획 승인(시·도지사, 도시재생·도계위 심의)→ ③ 블록별 개별 정비 시행(공기업 선도거점 사업 시행)

* 단계 ③에서 2/3 동의로 공기업에게 사업시행을 의뢰하는 경우 공기업이 단독 시행

□ 소규모 주택정비 관리지역 지정효과

1) 지구단위계획 수립·변경 의제

- 소규모 주택정비 관리계획이 수립되면, 지구단위계획·활성화 계획 수립·변경 등이 의제되며, 이를 통해 신속한 정비 가능

* 관리계획에는 선도 거점사업에 대한 구체적 계획 및 인근의 블록별 소규모 정비·기반시설 설치 계획이 포함되어 공공 주도의 선제적 정비를 유도

2) 관리지역 내 가로·자율주택정비 특례 부여

- (가로주택) 가로주택정비가 가능한 가로구역 범위를 확대*하고, 공공 시행 시 수용권(토지면적 1/2+주민 2/3동의)을 도입하여 신속한 사업 추진

* 블록이 아니어도 심의 통해 가로구역 인정 + 민간시행 사업도 2만㎡까지 범위확대

- 가로구역이 연접한 경우 공공시행자가 복수의 가로구역을 한번에 개발하는 결합개발 방식을 허용(교차분양, 통합 주민대표 선임 등 가능)

- (자율주택) 토지등소유자 4/5 이상 동의, 토지 2/3 이상 확보시 매도청구권 부여, 관리지역 내라면 어디서든 사업 허용*

* 현재 자율주택정비사업은 지구단위계획구역 또는 도시재생활성화지역 내에서만 시행 가능

3) 건축규제 완화

- (특별건축·가로구역 의제) 관리계획 승인 시 일조·채광·인동 간격 등 건축규제 완화→ 창의적 중층중밀 주택 건설
- (용적률 특례) 용도지역 상향 및 법적 용적률 상한까지 건축을 지원하고, 단지 내 공동이용시설 설치 시 바닥면적 산정 제외
- (건축특례) 7층 초과 15층 이하 가로주택의 인접 대지경계선까지 거리(채광일조) 완화, 동간 최소거리를 건축물 높이의 0.5배로 완화

4) 소규모주택정비 관리지역 내 도로·주차장 등 기반시설 설치지원 (최대 150억 국비지원)

[3] 기타 소규모 정비 제도개선

: 관리지역 内外 모두 적용

□ 소규모 주택정비 요건완화

- (가로요건 완화) 가로를 형성하는 시설에 철도, 학교 추가
- (자율주택 1인 사업 허용) 공공임대 매입확약(LH 등) 등을 통해 임대주택 50% 이상 공급시 자율주택 1인 사업 허용
- (소규모 재건축) 조례상 상한을 넘는 용적률의 20~50%를 임대주택으로 기부채납하면 법적상한까지 용적률을 완화*

* 현재는 2인 이상의 집주인이 협의를 통해 추진하는 것을 위주로 추진

* 공공 시행 시에는 기부채납을 전제로 법적상한의 120%까지 용적률 완화