

# 전라북도 소규모주택정비사업 실태분석 및 관리 방안

Analysis of the Current Status and Management Strategies  
for Small-scale Housing Development Projects in Jeollabuk-do

오병록 배진아





Jeonbuk Institute

정책연구

2023-05

# 전라북도 소규모주택정비사업 실태분석 및 관리 방안

Analysis of the Current Status and Management Strategies  
for Small-scale Housing Development Projects in Jeollabuk-do

오병록 배진아



## 연구진 및 연구 세부 분담

---

연구책임 오병록 | 연구위원 | 제1장, 3장 1절·3절, 4장, 5장  
공동연구 배진아 | 전문연구원 | 제2장, 3장 1절·2절

---

자문위원 서수정 | 건축공간연구원 공간문화연구본부 선임연구위원  
장윤배 | 경기연구원 도시주택연구실장  
장한두 | 전북대학교 도시공학과 교수

---

연구관리 코드 : 22JU30

이 보고서의 내용은 연구자의 의견으로서  
전북연구원의 공식 입장과는 다를 수 있습니다.



### 1. 연구목적 및 방법

- 노후 주거지에서 대규모 정비사업을 추진할 수 있는 조건을 갖춘 지역은 재개발사업이나 재건축사업으로 주거환경을 개선할 수 있었으나, 그렇지 않은 지역은 부동산 시장의 영향과 함께 적절한 정비수법이 존재하지 않아 주거환경 개선 정책에서 소외되어 왔음
- 대규모 정비사업의 대안이면서 그동안 주거지 정비에서 소외되었던 노후 주거지의 주거환경 개선을 위해 소규모주택정비사업이 도입되었고, 전라북도에서도 사업이 증가하고 있는 상황에서 실태분석을 토대로 정책적 관리방안을 마련할 필요가 있음
- 제도적으로 소규모주택정비사업의 활성화를 위해 정비기본계획 수립 등의 사업단계를 생략하여 절차를 간소화하고, 건축규제 완화 등의 사업 활성화를 지원하고 있음
- 그러나, 기성시가지 및 소규모주택정비사업의 특성상 전반적으로 사업규모가 작고 사업에 참여하는 주민이 영세하여 사업성 확보가 어려워 사업이 더디게 진행되고 있음
- 따라서, 전라북도에서 추진되는 소규모주택정비사업의 실태와 추진과정에서 나타나는 문제점을 파악하여 사업의 원활한 추진과 관리를 위한 정책적 방안을 찾고자 함
- 소규모주택정비사업 추진 현황은 가로주택정비사업과 소규모재건축사업을 대상으로 하여 문헌자료와 수치자료를 통한 데이터 분석과 사업구역의 지리적인 분포를 통해 공간 분석으로 특성을 파악함
- 전북 내에서 추진되고 있는 소규모주택정비사업의 조합장과의 인터뷰를 통해 실제 사업추진 현장에서 겪고 있는 애로상황을 청취하고 타지역의 사업추진 사례를 조사하여, 전라북도 소규모주택정비사업을 지원하고 관리하는 정책방안을 제시함

## 2. 결론 및 정책제언

- 전북도 내에서 추진되고 있는 소규모주택정비사업으로서 가로주택정비사업은 평균 부지면적 6,814㎡, 소규모재건축사업은 5,858㎡로서 소규모이고, 사업을 통해 가로주택정비사업은 평균적으로 149.6세대, 소규모재건축사업은 72.6세대가 증가하였음
- 소규모주택정비사업의 공간적 입지 특성은 1960년대와 1970년대의 토지구획정리사업으로 조성된 기성시가지와 1980년대 및 1990년대 택지개발사업으로 조성된 아파트단지의 주변에서 주로 분포하고 있다는 것임
- 특히, 가로주택정비사업은 기성시가지 상업지역인 중심가로의 이면구역 주거지에서 많이 분포하고 있는데, 이는 노후 기성시가지라는 지역적 특성과 개발용량이 큰 상업지역에 저층으로 형성된 주거지의 개발압력 및 개발가능성에 따른 시장경제적 특성이 반영된 것으로 볼 수 있음
- 소규모주택정비사업은 대부분 고연령의 영세한 주민이 조합원으로 참여하기 때문에 사업에 대한 이해도가 상대적으로 낮고, 소규모 면적의 사업부지에서 기부채납으로 인한 사업면적 축소로 사업성이 더욱 낮아지면서 시공사 선정이 쉽지 않으며 조합설립 이전 단계에서 사업을 준비하기 위한 자금마련에도 어려움을 겪고 있는 실정임
- 전라북도 소규모주택정비사업의 효율적 추진과 관리를 위한 과제로서 사업추진 기반구축, 금융지원, 사업지원, 관리지원을 도출함
- 사업추진 기반구축을 위해 전라북도 소규모주택정비 지원센터를 설치하여 전반적인 사업지원 컨트롤타워로서 역할을 수행하도록 하고, 사업 매뉴얼을 작성하고 보급하여 사업 이해도를 높이며 다양한 정책지원을 위한 관련 조례 개정을 제안함
- 사업성 분석과 사업 준비자금을 지원하고, 금융지원 재원으로서 도시·주거환경정비기금을 설치하여 소규모주택정비사업의 보조금 재원으로 활용할 수 있도록 함
- 사업설명회 개최, 전북형 사업모델 발굴, 금융모델 발굴을 통해 사업을 지원하고, 생활권 단위의 종합적인 소규모주택정비를 위한 관리계획 수립 지원 등을 제안함





---

# 차 례

## CONTENTS

---

요 약 ..... i

---

### 제1장 서론

1. 연구 배경 및 목적 ..... 3  
가. 연구 배경 ..... 3  
나. 연구 목적 ..... 4  
2. 연구 범위 및 주요 내용 ..... 5  
가. 연구 범위 ..... 5  
나. 주요 연구 내용 ..... 5  
3. 연구 방법 ..... 6  
가. 정보조사 및 분석방법 ..... 6  
나. 연구 흐름 ..... 8

---

### 제2장 이론 고찰 및 선행연구 검토

1. 소규모주택정비사업 관련 이론 ..... 11  
가. 소규모주택정비사업 정의 및 종류 ..... 11  
나. 소규모주택정비사업의 대상 ..... 13  
다. 노후주택의 대상 ..... 15  
라. 소규모 주거지 정비의 내용 및 과정 ..... 16  
2. 소규모주택정비사업 정책 동향 ..... 19  
가. 국가 정책 ..... 19  
나. 조례 운영 현황 ..... 32  
다. 소규모주택정비사업 지원 현황 ..... 36

3. 선행연구 ..... 44

    가. 법·제도 및 공공지원 ..... 44

    나. 지자체 소규모주택정비사업 활성화 ..... 51

    다. 시사점 ..... 59

**제3장 전라북도 소규모주택정비사업 실태 분석**

1. 소규모주택정비사업 추진 현황 ..... 63

    가. 대규모 정비사업 현황 ..... 63

    나. 소규모주택정비사업 현황 ..... 67

    다. 전라북도 소규모주택정비사업 현황 ..... 71

    라. 소규모주택정비 관리지역 ..... 88

2. 사례조사 ..... 89

    가. 전주시 소규모주택사례 ..... 89

    나. 타 지역 사례 ..... 96

3. 소규모주택정비사업 추진 과제 ..... 101

**제4장 전라북도 소규모주택정비사업 관리방안**

1. 소규모주택정비사업 관리 방향 ..... 109

    가. 소규모주택정비사업 추진 과제 ..... 109

    나. 관리방안 및 정책방안 ..... 110

---

## 차 례

### CONTENTS

---

2. 소규모주택정비사업 관리 방안 .....	111
가. 기반 구축 .....	111
나. 금융 지원 .....	117
다. 사업 지원 .....	125
라. 관리 지원 .....	133

---

### 제5장      결론

1. 연구종합 .....	139
2. 정책제언 .....	144

참고문헌 .....	146
------------	-----

영문요약 (Summary) .....	148
----------------------	-----

부록 .....	155
----------	-----

---

## 표 차례

### LIST OF TABLES

[표 2-1] 소규모주택정비사업 유형 .....	11
[표 2-2] 소규모주택정비사업 비교 .....	12
[표 2-3] 소규모주택정비사업의 대상 .....	14
[표 2-4] 「전라북도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」에 따른 소규모주택 정비사업 대상 ..	15
[표 2-5] 노후·불량 건축물의 범위 .....	16
[표 2-6] 소규모주택정비사업 활성화를 위한 지원 .....	17
[표 2-7] 소규모주택정비법 내용 .....	20
[표 2-8] 소규모주택정비사업 공공지원 비교 .....	23
[표 2-9] 소규모주택정비사업 응자지원 개요(HUG) .....	24
[표 2-10] 소규모주택정비사업 정비지원기구 업무 .....	25
[표 2-11] 소규모주택정비 관리지역 지정 특례 내용 .....	28
[표 2-12] 소규모주택정비 통합지원센터 업무 내용 .....	29
[표 2-13] 도시재생뉴딜 주택도시기금 내 소규모주택정비 지원기준과 내용 .....	31
[표 2-14] 주택도시기금 지원 내용 .....	32
[표 2-15] 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 수립 지자체 현황 .....	33
[표 2-16] 지자체별 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 내 사업비 보조 내용 ..	34
[표 2-17] 지자체별 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 내 건축규제 완화 비교 .....	35
[표 2-18] SH공사의 자율주택정비사업 지원 범위 .....	39
[표 2-19] SH공사의 자율주택정비사업 실제 사업 구조 .....	40
[표 2-20] SH공사의 가로주택정비사업 지원사항 .....	41
[표 2-21] SH공사의 가로주택정비사업 추진 단계별 역할 .....	41
[표 2-22] 경기도시공사의 가로주택정비사업 추진 단계별 역할 .....	42
[표 2-23] 소규모주택정비사업 사업추진 단계별 해결과제 .....	46
[표 2-24] 주민주도 소규모주택정비사업의 해결과제 및 지원 방안 .....	47

---

## 표 차례

### LIST OF TABLES

---

[표 2-25] 소규모주택정비사업과 정비사업의 주요 부담금 및 세금 비교 .....	50
[표 2-26] 대전시 소규모주택정비 활성화를 위한 주택개량 부문 평가지표 설정(안) ...	58
[표 3-1] 재건축사업 현황(2021.2.28.기준) .....	63
[표 3-2] 재개발사업 현황(2021.2.28.기준) .....	65
[표 3-3] 전주시 정비사업별 면적(ha) .....	66
[표 3-4] 전주시 세대수별 공동주택 노후 단지수 .....	66
[표 3-5] 자율주택정비사업 지역별 추진 현황 .....	67
[표 3-6] 시도별 가로주택정비사업 현황(2021) .....	69
[표 3-7] 전라북도 소규모주택정비사업 추진 건수 .....	71
[표 3-8] 전라북도 소규모주택정비사업 추진단계 현황 .....	72
[표 3-9] 소규모주택정비사업 증가 추이 .....	73
[표 3-10] 전라북도 소규모주택정비사업 추진 규모 .....	74
[표 3-11] 전주시 가로주택정비사업 사례조사 리스트 .....	89
[표 4-1] 주요 지역별 조례의 소규모주택정비사업 보조 및 지원 내용 .....	116
[표 4-2] 정보시스템 이용자별 주요 정보 .....	118
[표 4-3] 공동이용시설 설치 지원 사업 .....	135
[부록] 전라북도 소규모주택정비사업 리스트 .....	153

---

## 그림 차례

### LIST OF FIGURES

[그림 1-1] 연구 흐름 .....	8
[그림 2-1] 가로주택정비사업 추진 절차 .....	18
[그림 2-2] 소규모주택정비 통합지원센터 조직도 .....	30
[그림 2-3] 도시재생뉴딜사업 주택기금 출자·용자 지원 개편사항 .....	31
[그림 2-4] 인천광역시 추정분담금 정보시스템 홈페이지 .....	38
[그림 2-5] NH참여형 가로주택정비사업 프로세스 .....	43
[그림 2-6] 공공지원형 사업모델 구조 .....	48
[그림 3-1] 자율주택정비사업 지역별 추진 현황 .....	68
[그림 3-2] 시도별 가로주택정비사업 현황(2021) .....	70
[그림 3-3] 가로주택정비사업 단계별 조합 현황(조합수, 전국) .....	70
[그림 3-4] 전라북도 소규모주택정비사업 추진현황 .....	71
[그림 3-5] 전라북도 소규모주택정비사업 추진단계 현황 .....	72
[그림 3-6] 소규모주택정비사업 증가 추이 .....	73
[그림 3-7] 소규모주택정비사업별 면적 .....	74
[그림 3-8] 소규모주택정비사업별 기존주택수 및 토지등소유자수 .....	75
[그림 3-9] 소규모주택정비사업별 공급세대수 및 증가세대수 .....	76
[그림 3-10] 전주시 가로주택정비사업 분포 현황 .....	77
[그림 3-11] 군산시 가로주택정비사업 분포 현황 .....	78
[그림 3-12] 익산시 가로주택정비사업 분포 현황 .....	78
[그림 3-13] 정읍시 가로주택정비사업 분포 현황 .....	79
[그림 3-14] 전주시 소규모재건축 분포 현황 .....	80
[그림 3-15] 군산시 소규모재건축 분포 현황 .....	80

---

## 그림 차례

### LIST OF FIGURES

---

[그림 3-16] 익산시 소규모재건축 분포 현황	81
[그림 3-17] 전주시 소규모주택정비사업과 택지개발사업	82
[그림 3-18] 전주시 소규모주택정비사업과 용도지역	83
[그림 3-19] 전주시 소규모주택정비사업과 주거환경정비개선사업	84
[그림 3-20] 전주시 소규모주택정비사업과 쇠퇴정도	85
[그림 3-21] 전주시 소규모주택정비사업과 도시재생활성화구역	86
[그림 3-22] 전주시 진북동 고속터미널 남측 관리지역 후보지	88
[그림 3-23] 국내 최초 가로주택정비사업 준공 ‘다성이즈빌’	96
[그림 3-24] 국내 1호 가로주택정비사업 ‘면목우성’ 사례	97
[그림 3-25] ‘NH’ 참여 최초 가로주택정비사업 ‘경기도 부천 원종지구’ 사례	98
[그림 3-26] ‘SH’ 참여 최초 가로주택정비사업 ‘관악효신연립’ 사례	99
[그림 3-27] 근생 및 도로 공급이 이루어진 고양시 최초 사례	100
[그림 4-1] 소규모주택정비사업 관리 방향 및 정책방안	109
[그림 4-2] 사업구역 전체 개략분담금 조회 화면	119
[그림 4-3] 개인별 개별분담금 조회 화면	120
[그림 4-4] 지역별 사회적기업 및 협동조합 비율(%)	128
[그림 4-5] 지역별 건설업종 협동조합 비율(%)	128
[그림 4-6] 지역별 도시재생사업 추진 현황(%)	129
[그림 4-7] 전북형 소규모주택정비사업 모델 개념도	130
[그림 4-8] 전북형 소규모주택정비사업 금융 모델 개념도	132

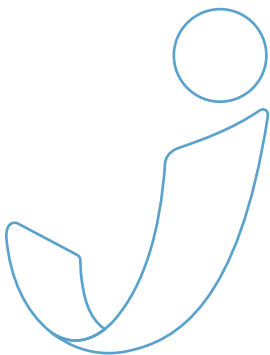




# 제 1 장

## 서론

1. 연구배경 및 목적
2. 연구 범위 및 주요 내용
3. 연구 방법





# 제1장 서론

## 1. 연구의 배경 및 목적

### 가. 연구의 배경

- 양호한 주택과 노후 주택이 혼합되어 있는 단독주택 위주의 기성 주거지는 적절한 정비수법이 존재하지 않아 방치되어 왔음
  - 노후한 개별주택은 소유자 각자가 독자적으로 수리가 필요한 부분을 수선하거나 필요한 경우에는 기존 주택을 철거하고 새롭게 재축을 하는 것으로 주택을 개선하였음
  - 노후한 주택들이 집단적으로 분포하는 일단의 주거지는 골목이 협소하여 소방차와 같은 응급차량의 통행이 어렵거나 주민들이 여가나 휴식을 취할 수 있는 공원이 부족하다는 등의 열악한 주거환경을 개선하기 위해 재개발사업을 통해 전면적으로 개선되어 왔음
  - 공동주택의 경우에는 노후화에 따른 건물벽면의 균열과 같은 안전문제와 상하수도 배수관의 부식 등 설비의 노후화에 따른 생활의 불편이 발생하게 되면 안전진단의 과정을 거쳐 기존 건물을 철거하고 신축하는 재건축사업을 통해 정비되어 왔음
- 재개발 및 재건축과 같이 대규모 정비사업 방식의 적용이 어려운 조건을 갖는 주거지에서 소규모 단위로 주거환경을 개선하기 위한 소규모주택정비사업이 도입됨
  - 대규모 주거환경정비에서 소외되어 왔던 주거지역의 정비 및 주거환경 개선을 위하여 2018년 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 제정되면서 ‘소규모주택정비사업’의 추진 근거가 마련됨
  - 주택규모 및 주택형태 등에 따라 적절하게 정비될 수 있도록 자율주택정비사업, 소규모주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업으로 세분하여 정의됨
- 소규모로 주택을 정비할 수 있는 제도적 근거가 마련되었음에도 그동안 소규모주택정비사업의 추진은 많지 않았음
  - 소규모주택정비사업은 주거수요가 절대적으로 많은 수도권을 중심으로 추진되었는데, 자율주택정비사업의 경우, 서울에서 28.6%, 경기에서 20.8%, 인천에서 3.2% 등 수도권에서 전체의 52.5%를 차지함 (2021. 자율주택정비사업 신청 건수 기준)

- 가로주택정비사업의 경우에는 서울 31.7%, 경기 33.0%, 인천 10.4%로 수도권의 비율은 75.2%에 달함(2021, 조합인가 기준)
- 최근에는 전국적으로 소규모주택정비사업 추진이 빠르게 증가하고 있는 추세임
  - 가로주택정비사업을 중심으로 보면, 2015년도에 조합인가 기준으로 단 2건이 추진되었지만 2021년에는 230건으로 증가함
- 전라북도에서도 소규모주택정비사업의 추진이 활발하지는 않았지만 최근에 증가하는 추세에 있음
  - 2021년 기준으로, 전북에서의 자율주택정비사업은 주민합의체까지 조직된 사업지가 가장 빠른 진행을 보이는 사업지이고, 가로주택정비사업은 조합인가가 가장 빠른 단계를 보이는 사업지임
  - 2022년 현재는, 소규모재건축사업에서 사업시행인가를 받은 1곳을 포함하여 조합설립 준비 중 35곳, 조합설립인가 17곳, 사업시행인가 준비 중 2곳에서 소규모주택정비사업이 진행 중임
- 전국적으로 소규모주택정비사업이 본격적으로 추진되기 시작되는 시점에서 사업추진상의 문제를 파악하고 원활한 추진을 위한 정책적 대응방안 필요함

## 나. 연구 목적

- 소규모주택정비사업 추진의 초기단계인 현 시점에서 대규모 정비사업과는 다른 사업특성을 파악하고 현재 사업추진 실태를 분석하여 원활한 사업추진과 양호한 주거환경 조성을 위한 관리방안의 모색하고자함
  - 전라북도에서 추진하고 있는 소규모주택정비사업을 조사하여 추진실태를 파악함
  - 타지역에서 추진된 사례조사를 통해 전북도에서 원활한 사업추진을 위한 시사점을 도출함
  - 전북도 소규모주택정비사업의 원활한 추진과 관리를 위한 정책방안을 모색하고 함

---

## 2. 연구 범위 및 주요 연구 내용

### 가. 연구 범위

- 시간적 범위 : 소규모주택정비사업 도입 시점부터 현재까지
- 공간적 범위 : 전라북도(소규모주택정비사업 추진 지역 중심으로)
- 내용적 범위 : 소규모주택정비사업 추진 실태, 타지역 추진 사례, 정책지원 및 관리 방안

### 나. 주요 연구 내용

#### 1) 소규모주택정비사업 관련 이슈 검토

- 소규모주택정비사업의 개념과 특징
- 대규모 정비사업과의 차이점 및 소규모주택정비사업의 장단점
- 소규모주택정비사업 관련 선행연구 및 정책 동향
- 소규모주택정비사업 추진 관련 이슈

#### 2) 소규모주택정비사업 추진 실태 분석

- 소규모주택정비사업 추진 현황
  - 유형별(가로주택정비사업과 소규모재건축사업을 중심으로) 현황
  - 소규모주택정비사업 사업구역 수, 추진단계 및 사업 규모, 사업 증가 추이, 주택공급, 소규모주택정비사업 구역의 공간적 분포 특성
- 소규모주택정비사업 특성과 주변지역의 물리적·사회적 특성

- 
- 소규모주택정비사업 추진 과제 도출
    - 사업추진 과정에서 나타나는 문제점을 파악하고 해결 과제 도출

### 3) 타 지역 사례 조사

- 타지역 사례를 통해 소규모주택정비사업 추진 과정에서 나타나는 문제점 및 해결방안에 대한 시사점 도출

### 4) 소규모주택정비사업 관리 방안 모색

- 소규모주택사업 유형별 지원 방안
- 소규모주택정비사업 추진 기반 조성
- 제도적, 행·재정적, 사업적 지원 방안

## 3. 연구 방법 및 연구 추진체계

### 가. 연구방법

#### 1) 정보조사 및 분석방법

##### ■ 문헌조사

- 소규모주택정비사업 관련 이론 고찰 위한 문헌조사
- 소규모주택정비사업 관련 기존 연구내용 조사를 위한 선행연구 검토
- 소규모주택정비사업 관련 이슈 조사를 위한 기사 및 인터넷 사이트 조사

---

## ■ 자료조사

- 소규모주택정비사업 담당 시군의 행정자료 조사
- 사업시행계획에 따른 기존 주택을 철거하고 새로운 주택 공급 규모, 사업시행자, 주민 합의체 구성 및 조합 설립, 사업 규모 등

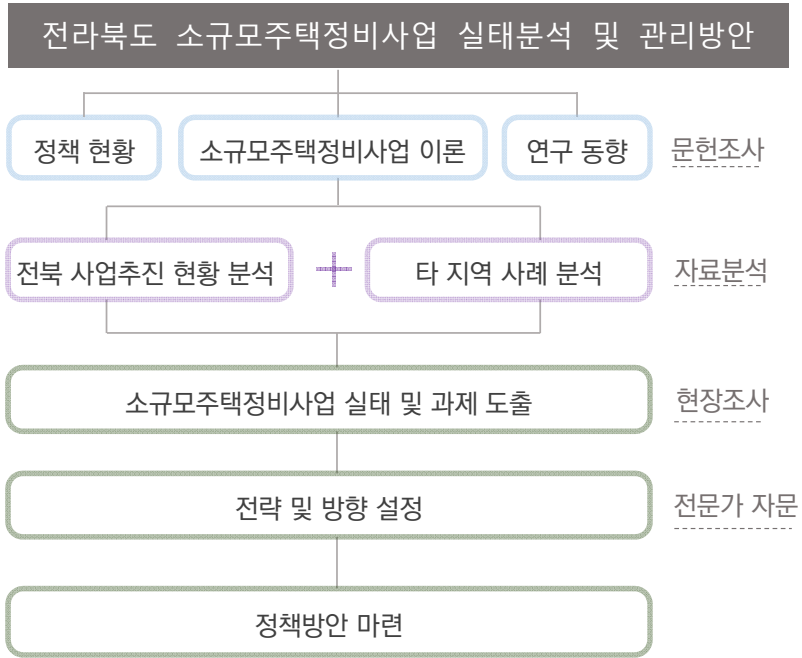
## ■ 현장조사

- 소규모주택정비사업이 추진되고 있는 현장을 방문하여 사업추진 현황 파악
- 주민합의체 및 조합을 통해 소규모주택정비사업 추진 애로사항 조사

## 2) 전문가 자문방법

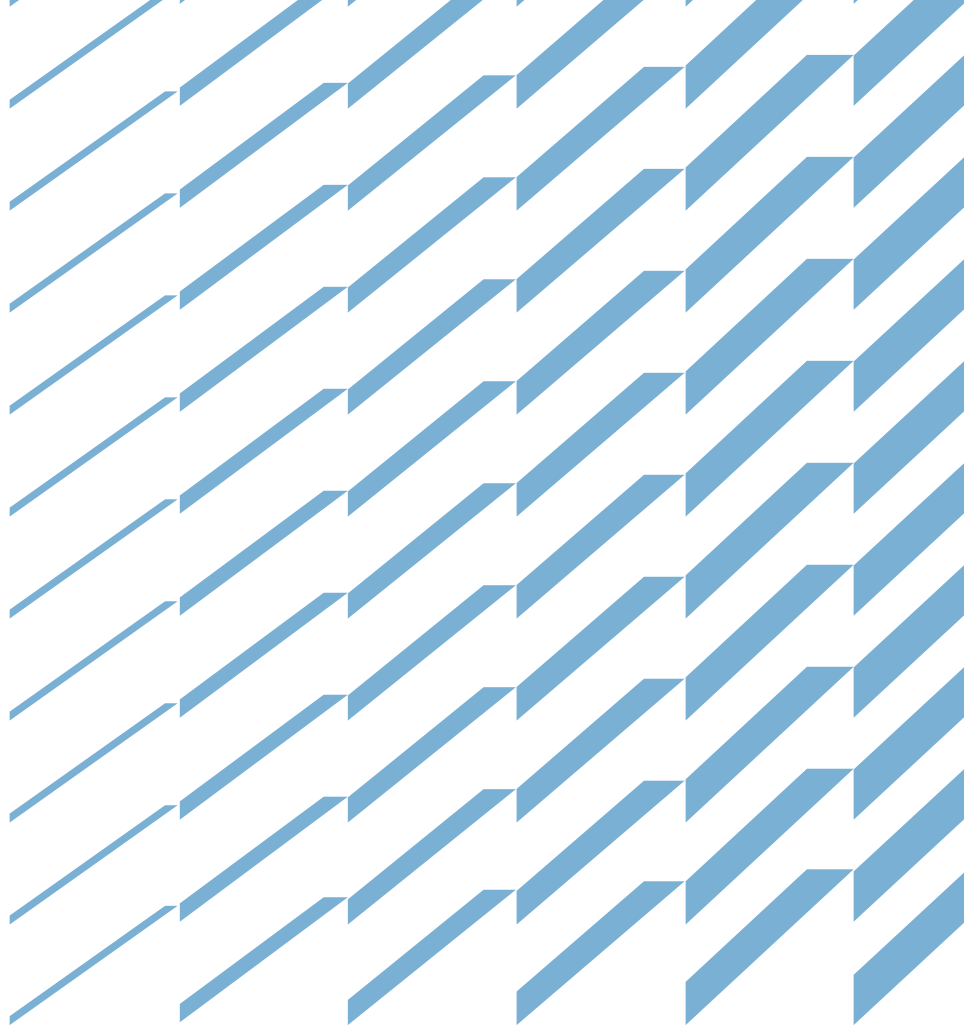
- 소규모주택정비사업 관련 전문가 자문
  - 소규모주택정비사업 관련한 기존 연구 수행한 학계 전문가 자문
  - 소규모주택정비사업 정비업체 등 실무자 자문

## 나. 연구 흐름



[그림 1-1] 연구 흐름





## 제 2 장

### 이론 고찰 및 선행연구 검토

1. 소규모주택정비사업 관련 이론
2. 소규모주택정비사업 정책 동향
3. 선행연구





## 제2장 이론 고찰 및 선행연구 검토

### 1. 소규모주택정비사업 관련 이론

#### 가. 소규모주택정비사업 정의 및 종류

##### 1) 소규모주택정비사업 개념

- 소규모주택정비사업은 노후·불량건축물의 밀집 등 일정 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역(街路區域)에서 시행하는 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업(소규모주택정비법 제2조 제1항 제3호)으로 정의되어 있음
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업 및 재건축사업과 같이 대규모(재건축사업의 경우 200세대 이상 또는 1만 m<sup>2</sup> 이상의 지역) 정비사업과는 달리 소규모 공간범위에서 노후주택을 정비하는 사업임

##### 2) 소규모주택정비사업 종류

- 소규모주택정비사업은 정비사업에 참여하는 주택의 규모, 주택의 형태, 입지에 4가지 유형으로 구분됨

[표 2-1] 소규모주택정비사업 유형

사업 유형	내용
자율주택정비사업	- 단독주택, 다세대주택 및 연립주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업
가로주택정비사업	- 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업 - (2012년에 개정된 「도시 및 주거환경정비법」에 도입되었다가 2017년 소규모주택정비법이 제정되면서 이관)
소규모재건축사업	- 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업
소규모재개발사업	- 역세권 또는 준공업지역에서 소규모로 주거환경 또는 도시환경을 개선하기 위한 사업

자료 : 법제처 국가법령정보센터(www.law.go.kr)

[표 2-2] 소규모주택정비사업 비교

구 분	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재개발사업	소규모재건축사업
대 상	단독주택/다세대주택/ 연립주택	단독주택/공동주택	제한 없음	공동주택
개 념	대상 토지등소유자 전원의 합으로 시행 정비사업 중 가장 작은 단위 사업	종전의 가로를 유지하며 시행 자율주택정비사업보다 상위 개념의 사업	역세권, 준공업지역 제한적 시행 <정비구역지정 등 절차 생략>	소규모 공동주택 재건축 <안전진단 생략>
노후도	노후불량건축물 전체2/3이상			
세대수	[단독]10호 미만 [다세대·연립] 20세대 미만 [단독호수·다세대·연 립 합산] 20채 미만	[단독] 10호 이상 [공동주택] 20세대 이상 [단독,공동 세대수 합산] 20채 이상	[단독] 제한 없음 [공동주택] 제한 없음	[단독] 대상 아님 [공동주택] 200세대 미만(200세대 이상인 경우 재건축사업)
면 적	제한 없음	1만㎡~2만㎡ 미만	5천㎡ 미만	1만㎡ 미만
기금지원	HUG 문의	HUG 문의	HUG 문의	HUG 문의
시행방식 (시행자)	주민합의체 (토지등소유자)	조합 또는 주민합의체 (주민합의체 : 토지등 소유자 20인 미만)	조합 또는 주민합의체 (주민합의체 : 토지등 소유자 20인 미만)	조합 또는 주민합의체 (주민합의체 : 토지등 소유자 20인 미만)
공공 시행자 (LH등) 지정	해당 없음	토지등소유자 3분의 2 이상 및 토지면적2분 의 1 이상 동의	토지등소유자 3분의 2 이상 및 토지면적2분 의 1 이상 동의	토지등소유자 3분의 2 이상 및 토지면적2분 의 1 이상 동의
직접시행 (공공X) 구성방식 동의요건	토지등소유자 100% (토지등소유자 2명이상 전원합의) [관리지역 내] 토지등 소유자 10분의8 및 토 지면적의 3분의 2 이 상	토지등소유자 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상 주민합의체 : 토지등소 유자 100%	조합 : 토지등소유자 10분의 8 이상 및 토 지면적의 3분의 2 이상 주민합의체 : 조합과 동일	조합 : 각 동별 구분소 유자 과반수와 전체 구분소유자 4분의 3 이상 및 토지면적의 4 분의 3 이상(단지 외 : 소유자 3/4 및 면적 2/3) 주민합의체 : 토지등소 유자 100%
소유권 확보	원칙 : 소유자 동의 예외 : 관리지역 내 매 도청구	원칙 : 매도청구 예외 : 공공시행자 단 독시행 시 수용	원칙 : 수용	원칙 : 매도청구

자료 : 한국부동산원(www.reb.or.kr)

## 나. 소규모주택정비사업의 대상

### ■ 「주택법」 상 아파트를 제외한 주택

- 「주택법」에 따라 공동주택은 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각의 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며 아파트, 연립주택, 다세대주택 3개의 유형이 있음
  - 아파트 : 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택
  - 연립주택 : 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡ 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택
  - 다세대주택 : 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡ 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택
- 통상 소규모 공동주택은 5층 이상의 아파트를 제외한 연립주택과 다세대주택 모두로 이해되고 있음

### ■ 안전관리 측면에서의 구분 : 비 의무관리 대상 공동주택

- 「공동주택 관리법」에서는 아파트 관리측면에서 공동주택을 ‘의무 관리대상’과 ‘비 의무 관리 대상’으로 구분하고 있음
- 여기에서 공동주택을 전문적으로 관리하는 자(관리소장)를 두고 자치 의결을 의무적으로 구성해야 하는 기준은 다음 3가지임
  - 300세대 이상의 공동주택
  - 150세대 이상으로 승강기가 설치된 공동주택
  - 150세대 이상으로 중앙집중식 난방방식의 공동주택
- 통상 소규모 공동주택은 300세대 미만으로서 승강기가 설치되지 않은 비의무관리 아파트로 이해되고 있음

## ■ 「소규모주택 정비법」 상 4가지 소규모주택정비사업의 대상

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에서는 소규모주택 정비의 사업을 자율주택 정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재개발사업, 소규모재건축 사업 4가지로 구분하고 있으며 세대수와 면적으로 그 대상을 제한하고 있음
  - 자율주택정비사업 : 단독 10호 미만, 다세대·연립 20세대 미만, 면적제한 없음
  - 가로주택정비사업 : 단독 10호 이상, 공동주택 20세대 이상, 1만㎡ ~ 2만㎡ 미만
  - 소규모재개발사업 : 단독 제한 없음, 공동주택 제한 없음, 5천㎡ 미만
  - 소규모재건축사업 : 단독 대상 아님, 공동주택 200세대 미만, 1만㎡ 미만

[표 2-3] 소규모주택정비사업의 대상

구분	내용
주택법 건축법	· 단독주택 : 1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택
	· 연립주택 : 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡ 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택
	· 다세대주택 : 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡ 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택
공동주택 관리법	· 비 의무관리 대상 공동주택 - 300세대 이하 공동주택 - 150세대 이하, 승강기가 설치되지 않은 공동주택 - 150이하 중앙난방 방식을 택하고 있는 공동주택
소규모주택 정비법	· 자율주택정비사업 : 단독 10호 미만, 다세대·연립 20세대 미만, 면적제한 없음 · 가로주택정비사업 : 단독 10호 이상, 공동주택 20세대 이상, 1만㎡ ~ 2만㎡ 미만 · 소규모재개발사업 : 단독 제한 없음, 공동주택 제한 없음, 5천㎡ 미만 · 소규모재건축사업 : 단독 대상 아님, 공동주택 200세대 미만, 1만㎡ 미만

자료 : 법제처 국가법령정보센터(www.law.go.kr)

## ■ 전라북도 조례에 따른 소규모주택정비사업의 대상 범위

- 전라북도 조례 「전라북도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」에 따라 ‘소규모주택 정비사업’을 할 수 있는 지역은 주거·상업·공업지역, 도시재정비 존치지역, 건축협정 구역 3개로 지정되어 있음

[표 2-4] 「전라북도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」에 따른 소규모주택정비사업 대상

구분	내용
지역	· 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 주거·상업·공업
	· 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 따른 존치지역 - 존치지역 : 재정비촉진사업을 할 필요성이 적어 재정비촉진계획에 따라 존치하는 지역
	· 「건축법」 제 77조의 4에 따른 건축협정 체결 지역 - 지구단위계획구역, 주거환경개선사업 구역, 존치지역, 도시재생활성화지역
세대수 기준	1. 기존주택이 모두 단독주택인 경우: 18호 미만일 것 2. 기존주택이 연립주택 또는 다세대주택으로 구성된 경우: 36세대 미만일 것 3. 기존주택의 구성이 다음의 어느 하나에 해당하는 경우: 36세 미만일 것 가. 단독주택과 연립주택으로 구성 나. 단독주택과 다세대주택으로 구성 다. 단독주택, 연립주택 및 다세대주택으로 구성
면적	· 소규모주택정비사업의 규모제한 : 1만 3천㎡ 미만

출처 : 자치법규정보시스템(www.elis.go.kr)

## 다. 노후주택의 대상

### 1) 노후·불량 건축물의 법적 기준

- 노후·불량건축물에 대한 기준은 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제2조(노후·불량 건축물의 범위)에 따라 준공 후 20년 이상 30년 이하의 범위에서 시·도 조례 따라 노후 건축물 기준을 상황에 맞게 정할 수 있도록 규정되어 있음
- 안전, 성능, 미관에 해를 끼치는 경우에도 노후·불량 건축물로 지정할 수 있음

### 2) 전라북도 조례에 따른 노후·불량 건축물의 기준

- 「전라북도 도시 및 주거환경 정비 조례」에서는 준공된 후 20년이 경과한 건물을 노후 건축물로 규정하고 있음
- 경과 년수 20년이 초과하지 않더라도 기능, 환경 등에 문제를 끼치는 경우 노후·불

량 건축물로 지정될 수 있음

[표 2-5] 노후·불량 건축물의 범위

구분	내용
도시정비법	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 준공일 기준 20년 이상 30년 이하 범위에서 도·시 조례에 따라 규정</li> <li>· 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴, 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물</li> <li>· 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 구조적 결함 등이 있는 건축물</li> <li>· 주변 토지의 이용 상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 위치하고, 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 건설에 드는 비용과 비교하여 효용의 현저한 증가가 예상되는 건축물</li> <li>· 도시미관을 저해하거나 노후화된 건축물</li> </ul>
전라북도 조례	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「건축법」과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 기준에 미달하는 건축물</li> <li>· 매연 등 위해를 초래할 우려가 있는 지역에 있는 건축물</li> <li>· 40년 사용하기 위하여 드는 비용이 신축비용보다 큰 건축물</li> <li>· 준공된 후 20년 이상의 기간이 지난 건축물</li> <li>· 경관에 관한 사항에 저촉되는 건축물</li> </ul>

출처 : 자치법규정보시스템(www.elis.go.kr)

## 라. 소규모 주거지 정비의 내용 및 과정

### ■ '주민'이 주체가 되는 주거지 소규모 면단위 정비사업

- 2017년 제정된 「소규모주택정비법」은 원칙적으로 단독주택 및 다세대주택을 소유자 스스로 개량·건설할 수 있도록 하는데 목적이 있는 사업으로 거주자의 조합설립을 전제로 사업 추진 절차를 규정하고 있음
- 「도시정비법」을 통해 재건축할 수 없었던 200세대 미만의 소규모로 주택을 정비할 수 있는 법적 기준이 마련되는데 가장 큰 의의가 있음
- 나아가 「도시정비법」에 근간하여 추진되는 주거지 정비사업이 가지고 있는 사회적 문제가 보완 될 수 있도록 계획수립과 구역지정의 과정이 생략된 것이 가장 큰 특징임



## ■ 공공지원 및 특례 기준 마련<sup>1)</sup>

- 정비기반시설 및 공동이용시설, 임시거주시설에 대해서는 시장·군수 등이 건설비용 전부 또는 일부 부담이 가능함
- 사업화를 위한 지원으로는 사업비 일부의 보조 및 용자, 공동이용시설 사용료 감면 기공과 건축규제 완화 및 임대주택 건설에 따른 용적률 기준완화를 제공할 수 있음

[표 2-6] 소규모주택정비사업 활성화를 위한 지원

소규모 주택정비 사업 활성화를 위한 특례
· 보조 및 용자(제44조) : 지방자치단체는 비용의 일부를 출자 및 용자 가능
· 사용료 등의 감면(제45조) : 공동이용시설에 대한 사용료 또는 대부료 감면 가능
· 빈집정비사업에 대한 특례(제46조) : 지방건축 위원회 심의를 거쳐 개축 및 용도변경 가능
· 정비구역 행위제한 특례(제47조) : 현지개량방식 주거환경개선사업 정비구역에서 시행가능
· 건축규제 완화 특례(제48조) : 공시기준, 건축물 높이제한, 용적률, 주차장 설치기준 완화
· 임대주택 건설 특례(제49조) : 공공임대주택을 전체 연면적의 20% 이상 건설하는 경우 용적률 완화

\* 출처 : 인천광역시 추정분담금 정보시스템([www.renewal.incheon.go.kr](http://www.renewal.incheon.go.kr))

## ■ 소규모 주거지 정비사업의 추진 절차<sup>2)</sup>

- 「소규모주택정비법」에 따른 사업을 추진할 경우 사업시행 - 관리처분 - 입주 및 사업 완료 3개의 단계를 거침
- 「도시정비법」과 비교해 보았을 때 인구 60만 명 이상의 도시가 도시 전체를 대상으로 의무적으로 수립하도록 되어 있는 기본계획수립이 생략되었고, 특히 장기 미집행, 구역해제 요청 등으로 많은 사회적 문제를 일으켰던 정비계획구역 사전 지정 과정이 생략됨

1) 장운배, 2019, 소규모주택정비사업 활성화를 위한 공공지원 방안 연구. 경기연구원

2) 인천광역시 추정분담금 정보시스템([www.renewal.incheon.go.kr](http://www.renewal.incheon.go.kr))

- 정비기본계획 수립, 정비계획수립 및 구역지정의 생략으로 인해 평균 8.6년 소요되는 기존 재건축사업 및 재개발사업과는 달리 소규모주택정비사업은 평균 3년이 소요되어 사업비 절감 효과를 기대하고 있음



\* 출처 : 인천광역시 추정분담금 정보시스템

[그림 2-1] 가로주택정비사업 추진 절차

---

## 2. 소규모주택정비사업 정책 동향

### 가. 국가 정책

#### 1) 소규모주택정비사업 정책 변화 및 추진현황<sup>3)</sup>

##### 가) 소규모주택정비법 제정

###### ■ 제정 목적

- 2017년 2월 「도시정비법」 전부개정과 연계하여 빈집의 효율적·체계적 정비를 위한 빈집정비사업 신설 등 제도적 근거를 마련하는 한편, 가로주택정비사업 등 소규모주택정비사업의 절차를 간소화하고 건축규제 완화 특례 등을 강화하기 위하여 「소규모주택정비법」을 제정함

###### ■ 제정 주요 내용

- 신설된 자율주택정비사업, 「도시정비법」에서 이관된 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업으로 구성됨
- 사업 활성화를 위하여 사업절차를 간소화하고 건축규제 완화, 임대주택 건설에 따른 용적률 완화 등의 특례규정과 정비지원기구 지정, 임대관리업무 지원, 기술지원 및 정보제공 등 지원규정을 담고 있음
- 사업절차 간소화를 위하여 「도시정비법」에 따른 재개발·재건축사업 등 대규모 정비사업과 달리 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정, 추진위원회의 구성 절차를 생략함
- 가로주택정비사업과 소규모재건축사업에 대하여는 사업시행계획서에 관리처분계획을 포함하여 사업시행계획인가와 관리처분계획인가 절차를 통합함

---

3) 권혁삼 외(2022) 참고

[표 2-7] 소규모주택정비법 내용

구분		내용
제1장 총칙	제1조	· 법 제정의 목적
	제2조	· 빈집정비사업, 소규모주택정비사업의 규정
	제3조	· 다른 법률에 우선 적용, 농어촌 및 준농어촌 적용 배제
제2장 빈집 정비 사업	제4조	· 빈집정비계획의 수립
	제5조	· 빈집 실태조사 실시, 빈집 소유권 등 권리관계 등
	제6조	· 빈집 출입을 위한 법적 절차
	제7조	· 빈집 출입으로 인한 손실 보상
	제8조	· 실태조사를 위한 개인정보 이용
	제9조-10조	· 빈집정비사업의 시행방법 및 시행자 규정
	제11조	· 시장군수의 빈집 직권철거
제3장 소규모 주택 정비사업	제12조-14조	· 빈집정비사업의 사업시행계획인가, 사업시행계획서의 작성, 준공인가
	제15조	· 실태조사 결과를 토대로 빈집 정보시스템 구축(도지사) 및 공개
	제16조-17조	· 소규모주택정비사업의 시행방법, 소규모주택정비사업의 시행자
	제18조-19조	· 가로주택정비사업·소규모재건축사업의 공공시행자, 지정개발자 지정
	제20조-21조	· 시공자의 선정 등, 정비사업전문관리업자의 선정
	제22조-23조	· 소규모주택정비사업의 주민합의체 구성, 조합설립 요건 및 조합설립인가 등
	제24조-25조	· 조합원의 자격, 토지등소유자의 동의방법 등
	제26조	· 사업시행계획서 작성 전 건축물의 높이·용적률 등 건축심의 사항
	제27조	· 둘 이상의 심의가 필요한 통합심의
	제28조	· 분양공고 및 분양신청에 관한사항
	제29조-31조	· 사업시행계획인가, 사업시행계획서의 작성, 단독 시행규정
	제32조	· 가로주택정비사업의 주택의 공급 및 건축물의 층수 규정
	제33조-34조	· 가로주택정비사업·소규모재건축사업의 관리처분계획의 내용 및 수립기준
	제35조-36조	· 조합설립 기간, 매도청구 가능, 현금청산 결렬될 경우 매도청구 규정
	제37조-38조	· 사업시행계획 인가와 건축물 사용불가
제39조-41조	· 준공인가 및 공사완료 고시, 이전고시 및 권리변동의 제한 등	
제41조-43조	· 시행자의 정비기반시설 건설 비용의 전부 또는 일부 부담	
제4장 사업 활성화를 위한지원	제44조	· 사업시행자가 시행하는 사업의 보조 또는 출자·용자, 용자 알선
	제45조	· 사업시행구역 내 공동이용시설에 대한 사용 허가 또는 사용료 감면 가능
	제46조	· 빈집이 건축심의를 거쳐 개축 또는 용도변경 가능
	제47조	· 행위제한 규정에도 불구하고 정비구역에서 사업 시행 가능
	제48조	· 조경기준, 건폐율 산정기준, 용적률 완화, 주차장 설치기준을 완화 특례
	제49조	· 임대 연면적의 20% 이상을 건설시 법적 용적률 상한까지 건설 가능
	제50조	· 한국토지주택공사, 국토연구원 등을 정비지원기구로 지정 가능
제51조	· 자신이 소유한 주택을 일정요건을 갖춘 임대주택으로 공급하는 경우 지원	

\* 출처 : 「소규모주택정비법」, 법제처

## 나) 도심 내 주택공급 대책

- 정부는 「소규모주택정비법」 제정·시행 이후 주택시장 안정과 서민들의 내집 마련기회를 늘리기 위한 주택공급 제도를 잇달아 개선함

### ■ 수도권 주택공급 확대방안 : 가로구역 요건 완화 등

- 공적임대 공급 시 인센티브 개선 : 소규모주택정비사업을 통한 공적임대주택 공급 시 연면적 20% 이상 기준뿐 아니라 세대수 20% 이상 기준을 신설
- 기반시설 인센티브 부여 : 소규모주택정비사업으로 정비기반시설 부지제공 또는 설치 시 용적률 혜택을 부여
- 자율주택정비사업 대상 확대 : 20세대 미만 연립주택도 인근의 단독주택 또는 다세대주택과 함께 정비할 수 있도록 자율주택정비사업 대상에 추가함
- 가로구역 요건 완화 : 폭 6m 이상의 도로가 설치 예정인 경우에도 가로구역 요건을 충족하는 것으로 간주하여 사업 시행이 가능토록 개정함

### ■ 주택시장 안정화 방안 : 공공참여 가로주택정비사업 도입 등

- 공공참여 가로주택정비사업 도입 : 공기업 참여, 확정 지분제, 시세보다 저렴한 분양주택 공급, 지구단위계획 수립 의무화 등의 공공성 요건을 갖추면 투기과열지구에서도 가로구역의 면적을 2만㎡ 미만까지 확대하고, 사업시행구역의 면적도 기존 1만㎡ 미만에서 2만㎡ 미만까지 확대하여 사업 시행이 가능토록 개정함
  - 공공참여 가로주택정비사업에 대하여는 「주택법」에 따른 분양가상한제 적용대상에서 제외토록 개정함
- 공기업 공동시행 의사결정 간소화 : 가로주택정비사업 등 소규모주택정비사업을 조합과 공기업 공동시행 시 시공사설계자 선정, 건축심의안 확정을 위하여 총회 의결 없이 서면동의(조합원 1/2)로 가능토록 개정함
- 건축규제 완화 : 가로주택정비사업과 소규모재건축사업에 대하여 두 동 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우에 같은 대지에서 한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보는 형태로 건축하는 경우에는 해당 건축위원회의 심의를 거쳐 이격거리 기준을 기존

0.8에서 0.5배 이상으로 완화토록 함

- 조합원 부담완화 : 소규모주택정비사업에 대한 광역교통개선부담금 산정 시 재개발·재건축 사업과 같이 종전 건축물 연면적을 제외하여 부담금을 납부토록 개정

■ 수도권 주택공급 기반 강화방안 : 공공참여 소규모재건축사업 도입 등

- 임대주택 건설 특례기준 완화 : 소규모주택정비사업으로 전체 연면적 또는 세대수의 20% 이상 공공임대주택이나 공공지원 민간임대주택을 공급하는 경우, 법적 상한 용적률까지 건설 가능
- 주차장 설치기준 완화 : 공영주차장에 주차장 사용권을 확보하는 경우, 의무 확보 주차대수의 30%까지 완화 받을 수 있으나, 도시재생활성화지역 또는 사업시행구역 내에 공영주차장을 함께 건설하고 주차장 사용권을 확보하면 의무 확보 주차대수의 50%까지 완화 가능토록 특례범위를 확대함
- 공공참여 소규모재건축사업 도입 등 : 소규모재건축사업에 대하여 도심 내 주택공급 활성화를 위하여 공공성 요건을 갖추어 시행하는 ‘공공참여 소규모재건축활성화사업’을 신설하고, 이를 시행하는 공공시행자등은 법적상한용적률에도 불구하고 통합심의를 거쳐 법적상한용적률의 120%까지 건설가능토록 개정함

■ 대도시권 주택공급 획기적 확대방안 : 소규모주택정비 관리지역 도입 등

- 소규모재개발사업 : 정부는 역세권 및 준공업지역 중 5,000㎡ 미만의 소규모 입지에 대해서 ‘소규모재개발사업’을 신설하여 주택공급을 활성화하고 낙후된 환경을 개선하여 5년 간 총 6만 호 주택을 공급할 계획임
- 소규모주택정비 관리지역 : 정부는 노후불량 주택 및 신축 건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역에 대해서 ‘소규모주택정비 관리지역’을 신설하여 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통해 소규모주택정비사업을 계획적·효율적으로 추진함으로써 향후 5년 간 총 5만 호의 주택을 공급할 계획임

다) 소규모주택정비사업 공공지원 강화

- 사업비 지원확대, 전담지원기구 운용 및 합동 공모를 통한 선도사업 추진, 도시재생사업과의 연계 등을 통해 공공의 지원을 강화함

[표 2-8] 소규모주택정비사업 공공지원 비교

구분	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업
사업 시행자	(공동시행자) 시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산투자회사		
공공 시행자	-	(안전사고 우려 시 등) 시장·군수등, 토지주택공사등	
사업절차	주민합의체 구성 신고 → 필요시 건축심의(통합심의) → 사업시행계획 인가 → 철거 및 착공 → 준공	주민합의체 구성 신고 및 조합설립 인가 → 건축심의(통합심의) → 분양신청 → 사업시행계획 인가(관리처분계획) → 철거 및 착공 → 준공	
건축 규제 완화 특례	대지의 조경기준, 건폐율의 산정기준(경사지에 위치한 가로구역에 한정), 대지안의 공지기준, 건축물의 높이 제한, 부대시설 및 복리시설의 설치기준, * 자율주택정비사업의 경우 근린재생활성화계획에 반영하거나 빈집밀집구역에서 시행하는 경우, 소규모재건축사업의 경우 취약주택정비사업에 해당하는 경우 공동이용시설·주민공동시설의 용적을 완화 부지 인근에 노상 및 노외주차장 확보시 주차장 설치기준 완화		
임대주택 건설특례	공공임대주택이나 공공지원민간임대주택을 전체 연면적 또는 세대수의 20% 이상을 건설하는 경우 법정 용적을 상한까지 건축 가능		
정비지원 기구	국토교통부장관의 정비지원기구 지정 (한국토지주택공사, 국토연구원, 한국부동산원, 한국국토정보공사 등) 시장·군수등의 정보제공 및 기술지원		
공공지원 현황	전담기관 컨설팅 및 사업성 분석 사업자금 융자 지원 (빈집 추가지원) 일반분양권 선매입 지원	전담기관 컨설팅 및 사업성 분석 사업자 금융자 지원 일반분양권 매입 및 공공임대활용	안전진단 제외

※ 자율주택정비사업에 연립주택 및 나대지(전체 토지면적의 1/2 이내)포함, 빈집밀집구역 도입, 임대주택 건설에 따른 특례규정에 세대수 기준 신설(2019.4.23. 법률 일부개정), 가로구역 2만㎡ 미만으로 확대(2019.10.22. 시행령 일부개정)

※ 2021년 7월 법률 일부개정을 통해 도입된 ‘소규모재개발사업’ 및 ‘소규모주택정비 관리지역’의 내용과 2021년 10월 법률 일부개정을 통해 도입된 ‘공공참여 소규모재건축활성화사업’의 내용은 제외

\* 출처 : 권혁삼 외(2022)

## ■ 사업비 용자지원

- 정부는 그동안 소규모주택정비사업 추진에 가장 걸림돌이 되는 재원조달 문제 해소를 위하여 주택도시보증공사(HUG)에서 주택도시기금을 활용한 사업별 기금용자를 초기 사업비와 본사업비로 구분하여 지원하고 있음
- 자율주택정비사업의 경우 초기사업비(5% 이내), 본사업비(50~90%)에 대해 초기사업비 상환, 선순위물권해지비, 공사비, 이주비 용도로 용자지원 하였고, 가로주택정비사업의 경우 초기사업비(5%이내, 15억 원 한도), 본사업비(50~90%)에 대해 조합운영비, 용역비, 초기사업비상환, 공사비, 이주비 용도로 용자 지원함
- 또한 사업시행구역 내에 빈집이 존재하거나 공공시행방식의 경우 용자이율을 1.5%에서 1.2%로 낮추고, 본사업 추진시 공적임대주택 공급시 용자비율을 최대 90%로 확대 지원함

[표 2-9] 소규모주택정비사업 용자지원 개요(HUG)

구분	자율주택정비사업	가로주택정비사업
일반 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 토지 등 소유자, 공동시행자 대상 용자</li> <li>· 연 1.5%(변동금리, 빈집 포함 또는 공공 참여시 1.2%)</li> <li>· 만기일시상환(중도상환 수수료 없음)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 조합, 공동시행자, 공공시행자 등 대상 용자</li> <li>· 연 1.5%(변동금리, 빈집 포함 또는 공공참여시 1.2%)</li> <li>· 만기일시상환(중도상환수수료 없음)</li> </ul>
초기 사업비	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 한도 : 총 사업비의 5%</li> <li>· 용도 : 주민합의체 신고 이후부터 사업시행계획인가 이전까지의 사업비</li> <li>· 기간 : 최초 용자일(주민합의체 신고일 이후)로부터 5년 이내 연장 가능</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 한도 : 총 사업비의 5%(15억 한도)</li> <li>· 용도 : 조합설립인가 이후 사업시행계획인가 이전까지의 사업비</li> <li>· 기간 : 최초 용자일(조합설립인가일 이후)로부터 5년 이내 연장 가능</li> </ul>
본 사업비	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 한도 : 총 사업비의 50~90%</li> <li>· 용도 : 사업시행계획인가 이후 준공에 소요되는 사업비, 선순위 물권해지비, 공사비, 이주비 등</li> <li>· 기간 : 공적임대주택 공급시 준공 후 6개월</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 한도 : 총 사업비의 50~90%</li> <li>· 용도 : 사업시행계획인가 이후 준공에 소요되는 사업비(초기사업비 상환자금, 공사비, 이주비, 금융비 등)</li> <li>· 기간 : 준공 후 6개월까지(이주비 제외한 용자금액)</li> <li>· 최초 실행일부부터 5년 이내 1년 단위 연장)</li> </ul>

\* 출처 : 권혁삼 외(2022)



## ■ 정비지원기구 운영

- 한국부동산원은 자율주택정비사업 통합지원센터를 통해 주민들의 진입장벽을 낮추고 사업상담, 무료 사업성 검토, 주민설명회 등 전 과정에 대한 컨설팅을 지원함
  - 한국부동산원의 통합지원센터는 수도권 지원센터, 대구본점 등을 포함하여 전국 30개 지사가 운영 중이며, 유관 기관인 한국토지주택공사(매입약정), 대한건축사협회(설계 및 건축사 추천), 대한주택건설협회(시공사 추천) 및 주택도시보증공사(사업비 저리 용자) 등과 협업하여 지원함
- 한국토지주택공사(LH)는 별도의 정비사업지원기구를 두어 사업홍보 및 컨설팅, 일반분양분 공공매입 및 사업비 조달 등 사업리스크 저감과 주거 내몰림 방지, 도시재생사업과 연계 등을 지원함
  - LH 참여형 자율주택정비사업 및 가로주택정비사업을 통해 사업의 공신력 확보, 미분양 주택매입을 통한 리스크 감소, 공공임대주택 공급 등 노후 저층주거지 주거환경 개선 및 도심 내 주택공급 확대 이행
- 주택도시보증공사(HUG)는 소규모주택정비사업 활성화를 위해 사업유형별 용자상품 안내와 초기 및 본사업비를 저리용자(1.2~1.5%)를 지원함

[표 2-10] 소규모주택정비사업 정비지원기구 업무

구분	한국부동산원(REB)	주택도시보증공사(HUG)	한국토지주택공사(LH)
관련 업무	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 자율주택정비사업 통합지원센터</li> <li>· 사업개요 및 사업절차 컨설팅</li> <li>· 사업성 분석 및 주민협의체 지원</li> <li>· 설계사무소 및 시공사 추천(의뢰)</li> <li>· 인허가 절차 안내 및 사업관리</li> <li>· 사업비 용자관련 안내(HUG)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 소규모주택정비사업 용자</li> <li>· 사업유형별 상품안내 및 상담</li> <li>· 이용절차 및 제출서류 안내</li> <li>· 초기 및 본 사업비 용자 진행</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· LH 정비사업지원기구</li> <li>· 온오프 상담센터 운영 컨설팅</li> <li>· 온라인 사업성분석 및 정보 제공</li> <li>· 정비사업 종합홍보관 운영 등</li> <li>· 사업정책 홍보</li> </ul>
특징	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 초기사업성 분석을 위한 계획설계</li> <li>· 무료(권역별 협력 건축사 활용)</li> <li>· 자율주택정비사업 LH 일반분양분</li> <li>· 선매입확약 지원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 용자용도, 용지한도 구분</li> <li>· 초기사업비, 본사업비 구분</li> <li>· 저리 용자 연 1.5%(변동금리)</li> <li>· 빈집 등 공공참여시 연 1.2%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· LH 참여형 자율주택정비사업 (총괄사업관리, 선매입확약, 자금조달, 책임준공)</li> <li>· LH 참여형 가로주택정비사업(총괄사업관리, 미분양 리스크</li> <li>· 저감, 자금조달, 책임준공)</li> </ul>

\* 출처 : 권혁삼 외(2022)

## ■ 공공참여 선도사업

### ○ 공공참여 가로주택정비사업

- 정부는 2020년 5월 「수도권 주택공급 기반 강화 방안」에서 가로주택정비사업에 한국토지주택공사(LH), 서울주택도시공사(SH) 등이 공동 시행자로 참여하는 '공공참여 가로주택정비사업'을 발표함
- 2020년 2월 서울시 내 주택공급 활성화를 위해 국토교통부·서울시·LH·SH가 합동으로 '공공참여형 가로주택정비사업지 1차 공모'를 통하여 최종 11곳을 선정하였음
- 2020년 5월 '공공참여형 가로주택정비사업지 1차 공모'를 통하여 최종 13곳을 선정하는 등 지속적으로 공공참여 선도사업 추진을 확대하고 있음

### ○ 공공참여 자율주택정비사업

- 정부는 2020년 8월 자율주택정비사업에 대한 주민참여 유도를 위하여 공공기관과 합동으로 공모(국토교통부-한국토지주택공사, 국토교통부-한국부동산원)하는 '공공참여 자율주택정비사업'을 시행함
- 'LH 참여형 공모'에 선정된 사업지는 연 1.2%의 저금리로 총 사업비의 최대 90%까지 사업비를 융자받을 수 있으며, LH가 일반분양 물량에 대한 매입 가능여부를 사전에 파악하여 미분양에 따른 위험요소를 조기에 해소함
- '부동산원 지원형 공모'를 통해 주민합의체가 구성된 사업지는 설계비를 개소당 1,500만 원씩 지원하고 공공건축가 등 건축전문가가 함께 참여하여 사업의 전문성을 높이고 주거 품질도 향상시킬 계획임

### ○ 공공참여 사업성과를 통한 민간사업 확대기반 마련

- 공공참여 소규모주택정비사업은 사업추진의 안정성과 공공성 확보를 기반으로 서울 등 수도권 중심으로 확대되고 있으며, 추진성과 제도개선 등을 통해 민간사업 부문으로 확장이 필요함
- 소규모주택정비사업은 대규모 정비사업과 달리 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정 절차가 생략되어 주민들이 직접 주민합의체나 조합을 구성하여 사업을 추진할 수 있으나, 사업 규모가 작아 사업추진에 많은 한계가 있음
- 특히 소규모로 진행되는 만큼 자금조달의 한계, 시공자 및 설계자 선정의 어려움 등으로 주민들 스스로 사업을 추진하기에는 많은 한계가 있어 공공의 선도적 역할과 다각적 지원이 요구됨
- 정부는 이러한 공공참여 사업과 연계하여 사업절차 간소화, 규제 완화, 사업비 융자, 정비지원기구 운영 등 법제도 개선과 공공지원을 강화하고 있으며, 앞으로 공공참여 사업성과를 토대로 민간사업 확산을 위한 제도개선과 공공지원 방안을 지속적으로 마련할 계획임

## 2) 소규모주택정비 관리지역 지정 시범사업<sup>4)</sup>

### ■ 배경

- 「공공주도 3080+ 대도시권 주택공급 방안」의 일환으로 소규모주택정비 관리지역을 활성화하기 위해 서울, 경기도와 전국 6대 광역시를 대상으로 추진하는 공모사업
- 소규모주택정비 관리지역은 신축노후주택이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 저층 주거지를 체계적이고 신속히 정비하기 위하여 소규모주택정비 관리계획을 수립하고 소규모주택정비사업과 기반시설 설치를 병행하는 지역을 의미하고 있음

### ■ 공모 대상지

- 서울, 경기도, 전국 6대 광역시를 대상으로 하여 '22년 7월 4차 선발이 완료됨
- 공모에 참여할 수 있는 대상지는 10만㎡ 미만의 노후·불량건축물이 50% 이상인 지역
  - 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역, 정비예정구역, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진지구, 「도시개발법」에 따른 도시개발구역은 제외됨

### ■ 특례사항

- 관리지역 내 가로주택·자율주택 정비사업의 요건이 완화되고 용적률 상향 등 건축특례가 적용됨
- 도로·주차장 등 기반시설 설치를 위한 사업비가 최대 150억 원 지원됨

### ■ 한계

- 수도권과 대도시를 대상으로 추진하는 사업으로 소규모 중소도시 및 지방도시 소규모 주택정비 활성화에 대한 국가의 직접적 개입에는 한계를 나타내고 있음

4) 국토부, 2022.5.5., '국토부 광역지자체 소규모주택정비 관리지역 공모' 보도자료

[표 2-11] 소규모주택정비 관리지역 지정 특례 내용

	구분	현행	개선
사업요건완화	가로구역 요건 완화	· 4면이 6m 이상 도로(또는 도시계획 도로)로 둘러싸인 구역	· 6m 도로로 둘러싸이지 않아도 심도를 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)
	자율주택 전원합의 요건 완화	· 주민 전원합의 시 추진가능	· 토지등소유자의 80% 이상 및 면적 기준 2/3 이상 합의 시 매도청구권 부여
	자율주택 대상지역 확대	· 대상지역이 노후·불량건축물 2/3 이상인 지구단위계획구역, 정비예정·해제지역, 도시재생활성화지역 등으로 한정	· 관리지역 내에서는 대상지역 제한 없음
건축규제완화	용도지역 상향	-	· 1종, 2종 일반주거지역에 대한 용도지역 상향
	대지경계선 이격거리 완화	· 7층이하 건축물 1/2 범위에서 완화	· 7층 초과 15층 이하 건축물도 완화 적용
	인동간격 완화	· 건축물 높이의 0.5~1배 수준(지자체 별 상이)	· 건축물 높이의 0.5배까지 완화
	공동이용시설 용적률 특례	-	· 용적률 산정 시 공동이용시설은 바닥 면적 산정 제외
통합개발특례	용적률 특례	-	· 통합구역 전체 세대수 20%의 임대주택을 한 가로구역에 건설시 다른 가로구역에도 용적률 특례 부여
	주민대표기구 통합	-	· 전체 사업구역의 주민대표기구 통합 설치 가능

\* 출처 : 국토부, 2022.5.5., '국토부 광역지자체 소규모주택정비 관리지역 공모' 보도자료

### 3) 소규모주택정비사업 통합지원센터 운영<sup>5)</sup>

#### ■ 개요

- 「소규모주택정비사업 통합지원센터(소통센터)」는 소규모주택정비 관리지역과 소규모주택정비사업 전반을 지원하기 위해 국가가 운영하는 통합 기관임
- 소통센터는 한국부동산원 대구본사·서울사무소에서 운영하며, 소규모주택정비사업의 사업성분석, 조합(주민합의체) 구성, 사업인가 신청, 설계·착공, 국비지원 등에 이르는 일련의 절차를 안내·지원하는 업무를 맡음

#### ■ 지원 내용

- 2018년 자율주택정비사업지원센터로 개소하여 자율주택정비사업 안내에 한정되어 있던 업무범위를 확대하여 자율주택정비사업 뿐 아니라 가로주택정비사업, 소규모 재건축, 소규모 재개발 사업 등 소규모주택정비사업으로 대상 업무가 확대 됨
- 소규모주택정비사업은 사업규모가 작고 주민 개개인이 사업의 추진절차나 방식을 상세히 알기 어려워 주민의 힘만으로는 사업을 원활히 추진하기 어려운 한계점을 지원하기 위함

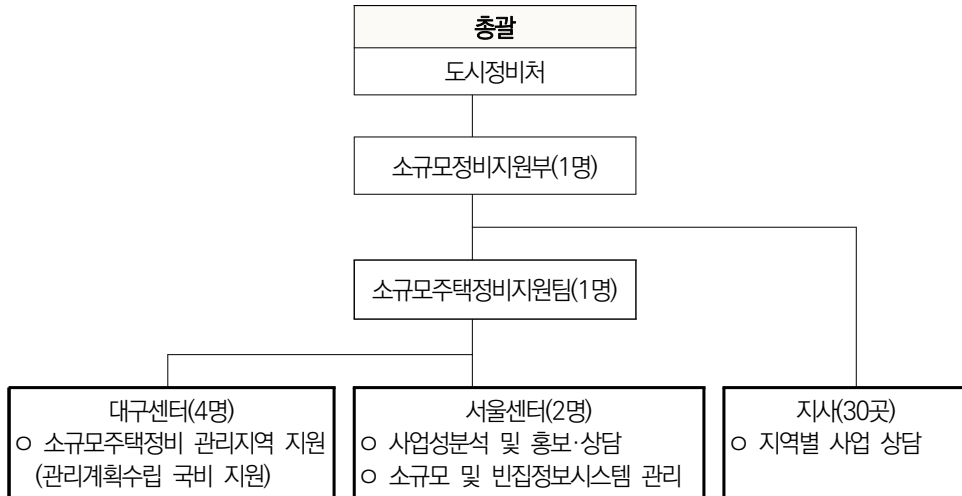
[표 2-12] 소규모주택정비 통합지원센터 업무 내용

소규모주택 정비 통합지원센터 업무
· 소규모주택정비사업 신규 사업수요 발굴 - 통계자료, 지역전문가 등을 활용하여 사업 가능 대상지 분석 및 발굴 - 지자체 후보지 공모를 통한 사업지 발굴 지원
· 소규모주택정비사업 지원 - 사업시행인가, 주민합의체 구성, 설계, 사업성 분석·검토 등 지원
· 소규모주택 정비 관리지역 통합관리 - 관리지역 관리계획 수립 지원 및 국비지원 공모·컨설팅, 집행 관리 등
· 소규모주택정비사업 제도 홍보 및 교육 - 관리지역 제도 정착 등 소규모주택정비사업 교육, 홍보 추진 - 지자체 교육지원을 통한 지역 전문인력 양성

\* 출처 : 국토부, 2022.1.5., '소규모주택정비사업 소통센터로 소통한다' 보도자료

5) 국토부, 2022.1.5., '소규모주택정비사업 소통센터로 소통한다' 보도자료

- 대구 본사 4명과 서울센터 2명을 비롯하여 총 8명이 소규모주택정비 통합 업무를 지원하도록 구성되어 있음



\* 출처 : 소규모주택정비사업 통합지원센터 홈페이지

[그림 2-2] 소규모주택정비 통합지원센터 조직도

## ■ 한계

- 사업이 지역별로 배분되어 있다고 하나 수도권을 제외한 지역별 상담소 및 상담자를 찾기 어려운데, 아직 지방도시의 소규모주택정비사업이 활성화 되지 못해 상담 수요가 낮기 때문임

## 4) 도시재생 뉴딜과 도시재생기금 융자<sup>6)</sup>

- 정부는 소규모주택정비사업을 활성화하기 위하여 복합개발형 사업 지원에 한정되어 있던 주택도시기금 지원을 소규모주택정비사업과 중심형 지원사업으로 확장함
- 소규모주택정비사업 지원은 가로주택정비사업과 자율주택정비사업 2개 사업에 한정됨

6) 장운배, (2019), 소규모주택정비사업 활성화를 위한 공공지원 방안 연구, 경기연구원

- 중심형 지원사업은 코워킹 커뮤니티 시설, 상가 리모델링, 주차장 확장, 창업시설 임대 자금 용자가 해당됨

[ 현행 프로그램 ]	[ 개편 프로그램 ]
복합개발형 사업 지원 (출용자, 보증지원)	복합개발형 사업 지원 (출용자, 보증 지원)
-	(신설) 소규모 가로주택정비사업 지원 등 - 가로주택정비, 자율주택정비
-	(신설) 중소규모 수요자 중심형 지원 등 - 코워킹 커뮤니티 시설, 상가 리모델링, 창업시설조성 등

\* 출처 : 장윤배(2019)

[그림 2-3] 도시재생뉴딜사업 주택기금 출자·용자 지원 개편사항

- 주택도시기금은 도시재생 뉴딜사업을 추진하는 지자체에서부터 지역주민, 마을기업, 협동조합과 민간사업자까지 지원될 수 있음
  - 소규모주택정비사업 지원은 가로주택정비사업과 자율주택정비사업에 대해 총 사업비의 50% 이내, 연 이율 1.5% 이내로 용자 가능함
  - 복합개발형 사업은 총사업비 20% 이내 출자가 가능하고, 용자는 총 사업비 20% 이내, 연 2.5% 이율로 사업비가 지원되고 있음
  - 수요자중심형 사업은 코워킹 커뮤니티시설 조성자금, 상가리모델링, 공용주차장 조성자금, 창업시설 조성자금 목적으로 지원되며 총사업비의 70% 이내에서 연 1.5% 이율로 용자될 수 있음

[표 2-13] 도시재생뉴딜 주택도시기금 내 소규모주택정비 지원기준과 내용

구분		한도	이율	지원 내용
소규모 주택 정비	가로주택정비사업 및 자율주택정비사업 (용자)	총사업비의 50% 이내 (연면적 20%이상 공적임대시 70%)	연 1.5%	· (대상) 정비사업을 시행하는 정비사업 조합, 지방자치 단체, 공공기관, 공기업 · 용역비, 건설비, 매입비, 운영비 등
	대출 보증	총 사업비의 60%이내	-	· (대상) 가로주택·자율주택정비사업을 시행하는 사업조합 · (보증료율) 연 0.3% ~0.9%

\* 출처 : 장윤배,(2019) 일부 발췌

[표 2-14] 주택도시기금 지원 내용

구분	초기 사업비	본사업비
용자대상	사업시행자(자율주택정비, 가로주택정비)	
자금용도	운영비, 용역비 등	공사비, 이주비(자율주택)
용자한도	총사업비의 5%(담보인정가 내)	총사업비의 50%(담보인정가 내) ※연면적 20%이상 공적임대공급시 70%
용자기간	3년 내(주민합의체,조합인가~본사업비 대출일)	5년 내(용자일~준공후 6개월)
이율/상환	연 1.5% / 만기일시상환(중도상환수수료 없음)	
HUG보증지원	가로주택정비사업만 해당 (총 사업비의 5%)	총 사업비의 50~90%

\* 출처 : 안양시청(<https://www.anyang.go.kr/>)

## 나. 조례 운영 현황

### 1) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 지정 현황

- 「소규모주택정비법」에 따른 조례가 수립되어 있는 지자체는 '22년 10월 기준, 33개 지역인 것으로 나타났으며 특별시와 광역시, 광역자치단체를 제외하고는 청주시, 천안시, 전주시, 포항시, 김해시, 창원시 등 50만 명 규모 이상의 6개 지자체가 수립한 것으로 나타남
- 전북에는 전라북도와 전주시 2개 지자체가 수립하였으며 전주시는 소규모주택 정비에 대한 사항이 「도시 및 주거환경정비 조례」와 통합되어 있음
- 서울특별시가 유일하게 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」외 조례에 따른 시행 규칙을 제정하여 운영하고 있음



[표 2-15] 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 수립 지자체 현황

순	구분	지자체	인구 (만명)	부서	순	구분	지자체	인구 (만명)	부서
1	*서울특별시	서울특별시	949	주택정책공급과	18	충청남도	충청남도	212	건축도시과
2	경기도	경기도	1,360	도시재생과	19		천안시	66	도시재생과
3		안산시	65	주택과	20	전라북도	전라북도	178	주택건축과
4		수원시	119	도시정비과	21		**전주시	65	건축과
5		용인시	108	도시재생과	22	전라남도	전라남도	182	건축개발과
6		안양시	55	주택과	23	경상북도	경상북도	261	건축지원과
7		김포시	48	도시관리과	24		포항시	50	공동주택과
8		성남시	100	도시정비과	25	경상남도	경상남도	330	건축주택과
9		시흥시	51	도시재생과	26		김해시	54	주택과
10		남양주시	74	도시재생과	27	광역시	***창원시	102	도시재생과
11		화성시	90	도시재생과	28		인천광역시	296	주거재생과
12		고양시	107	재정비관리과	29		대전광역시	145	도시재생과
13		부천시	79	재개발과	30		대구광역시	237	도시주택국
14		평택시	58	도시재생과	31		부산광역시	333	도시정비과
15		강원도	강원도	154	건축과		32	광주광역시	143
16	충청북도	충청북도	160	건축문화과	33		울산광역시	111	건축주택과
17		청주시	85	재생성장과					

\* 유일하게 시행규칙 「서울특별시 빈집 및 소규모 주택 정비에 관한 조례 시행규칙」 제정 후 운영 중

\*\* 전주시 「도시 및 주거환경정비 조례」와 통합 수립, \*\*\* 조례명이 「창원시 소규모주택정비 조례」임

자료 : 자치법규시스템, KOSIS (2022.9월기준)

## ■ 공공의 사업비지원 내용 비교

- 소규모주택 지원을 위해 사업비 보조와 용자가 모두 마련되어 있는 지자체는 서울시가 유일한 것으로 나타났으며 경기도, 충청남도, 전라북도, 전라남도, 경상남도는 사업비 보조에 대한 근거가 마련되어 있음
  - 서울시는 조례에 따라 사업비 보조율과 용자 비율이 각 50%와 60%로 고정되어 있는 반면 타 지자체는 보조비율이 정해져 있지 않음
- 전라북도 조례는 이주비용자 이자, 기초조사비, 기반시설 및 임시거주시설 사업비 3개 항목에 대해서 보조할 수 있는 근거가 마련되어 있으며 사업비 용자에 대한 근거는 마련되어 있지 않음
- 충청남도는 사업비 보조에 대한 조례 조항이 마련되어 있음에도 불구하고 항목을 구

체적으로 제시하고 있지 않으며 제주도는 보조금 지급을 우선하고 있는 타 지자체와 달리 용자지원만을 규정하고 있음

[표 2-16] 지자체별 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 내 사업비 보조 내용

구분	사업비 보조						사업비 용자						
	보조 비율	이주비 용자 이자	기초 조사회	기반·임시 거주시설 사업비	조합 운영 경비	기 타	용자 비율	기초 조사회	기반·임시 거주시설 사업비	세입자 보상비	주민 이주비	조합 운영 자금	용역 공사 비
서울시	50%	○	○	-	-	-	60%	○	○	○	○	○	○
경기도	일부	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-
강원도	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
충청북도	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
충청남도	일부	-	-	-	-	○*	-	-	-	-	-	-	-
전라북도	일부	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-
전라남도	일부	-	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-
경상북도	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
경상남도	일부	-	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-
제주도	-	-	-	-	-	-	60%	○	○	○	○	○	○

\* 도지사가 결정하는 사항

출처 : 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 45조 ~ 46조

「경기도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 27조

「강원도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」

「충청북도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」

「충청남도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 26조

「전라북도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 24조

「전라남도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 27조

「경상북도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」

「경상남도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 27조

「제주특별자치도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 20조

## ■ 건축규제 완화 및 특례 비교

- 공동이용 시설료 감면에 대한 특례는 모든 지자체가 적용하고 있으며 건축규제를 규정한 지자체는 서울시와 충청북도, 제주도 3개 지자체로 나타남
- 전라북도는 공동이용 시설료 감면과 공동이용시설 등의 용적률 완화의 2개 항목에 대

한 특례가 지정되어 있으며 임대주택 건설 시 20% 이내 특례를 적용 받을 수 있음

- 소규모 재개발사업 시 적용할 수 있는 용적을 특례는 마련되어 있지 않음

[표 2-17] 지자체별 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 내 건축규제 완화 비교

구분	공동이용 시설로 감면	공동이용시설 등의 용적을 완화	건축규제 완화	임대주택 건설에 따른 용적을 특례 기준	소규모 재개발사업의 용적을 특례	정비지원기구
서울시	○	-	○	20%	50% 이내	서울주택도시공사
경기도	○	○	-	20%	50% 이내	경기주택도시공사
강원도	○	○	-	20%	-	-
충청북도	○	-	○	20%	50% 이내	-
충청남도	○	○	-	20%	-	-
전라북도	○	○	-	20%	-	-
전라남도	○	○	-	50%	-	-
경상북도	○	○	-	20%	50% 이내	-
경상남도	○	○	-	20%	-	-
제주도	○	-	○	20%	-	-

\* 출처 : 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 47조, 49조 ~ 51조

「경기도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 28조 ~ 33조

「강원도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 21조, 22조, 24조

「충청북도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 24조, 25조, 27조, 28조

「충청남도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 27조, 28조, 30조

「전라북도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 25조, 26조, 28조

「전라남도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 28조, 29조, 31조

「경상북도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 23조, 24조, 26조

「경상남도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 28조, 29조, 31조

「제주특별자치도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 21조, 22조, 23조

## ■ 시사점

- 「소규모주택정비법」 제정 이후 정부가 소규모주택정비 활성화를 위한 공모사업, 통합 지원단을 운영하고 있으나 수도권 외 지방도시에서의 역할을 찾아보기 어려움
- 이는 소규모주택정비사업의 수도권 및 대도시 편중 문제를 야기시키는 원인으로 해석

될 수 있으며 국가 기관과 실제 사업이 이루어지는 지자체 사이를 연결시키는 과정에서  
의 광역자체단체 개입이 요구됨

- 「전라북도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」는 일부 지자체와 같이 사업비 보조에 대한 근거가 마련 있어 지원 기반을 확보함
  - 조례에 따라 이주비용자 이자, 기초 조사비, 기반시설 및 거주시설 사업비 3개 항목에 대한 지원이 가능하고, 「소규모주택정비법」상 조합운영에 대한 직접적인 보조가 가능하나 전라북도 조례에는 반영되어 있지 않은 것으로 나타남
- 「전라북도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」의 건축규제 및 특례 측면에서는 공동이용 사용료 및 용적률 완화 등 공적 영역에 대한 특례 규정이 마련되어 있으나 일반 주택 건축규제 완화에 대한 기준은 마련되어 있지 않고, 소규모 재개발사업 추진 시 적용받을 수 있는 용적률 특혜 사항도 마련되어 있지 않음

## 다. 소규모주택정비사업 지원 현황

### 1) 부천시 아토즈 지원사업)

#### ■ 설립 목적

- 주민 스스로 추진하기 어려운 소규모 정비사업을 지원하기 위해 부천시는 2016년 아토즈(AtoZ) 지원단을 설립하여 현재까지 운영하고 있음

#### ■ 지원 내용

- 사업성 분석 및 분담금 금액을 추정하는 서비스 지원
  - 지원대상은 추진위원회 미 구성지역으로 건축물 소유자 30% 이상 동의 시 가능
  - 신청지역의 사업성을 건축사사무소·감정평가업체 등 전문업체를 통한 용역을 실시하여 개인별 개략적 분담금 분석 제공, 주민설명회 개최 지원

7) 부천마을재생(<https://bcmaeul.bucheon.go.kr>) 참고

- 추진위원회 구성 지원을 위해 전문관리업자 파견 서비스 진행
  - 도시정비법 제77조의 4에 따른 공공지원 대상으로서 정비사업 사업성 검토지원을 받은 구역이 대상
  - 추진위원회 설립승인까지의 각종 업무, 추진위원회 운영규정(안) 및 동의서 장구에 관한 업무 지원
- 토지 등 소유자 명부작성 및 관리
  - 대상지역은 부천시 정비사업 추진구역
  - 지원내용은 참여업체 신용등급, 시공능력평가순위, 시공실적 등 정보제공, 정비사업에 참여하고자 하는 시공업체를 공개모집하여 조합에 참여시공사 정보 제공
- 애로사항 접수 및 해소
  - 부천시 정비사업(예정)구역 중 전문관 신청을 희망하는 지역 중에서 정체요인 분석, 도시계획·도시정비 사업 등 분야별 자문 및 상담
  - 구역현황에 대한 정확한 정보제공을 통한 사업방향 제시

## 2) 인천광역시 추정분담금 정보시스템 운영<sup>8)</sup>

### ■ 개요

- 정비사업 초기 단계에서 구역 기초정보, 설계정보, 총수입 추정치, 총사업비 추정치, 종전자산 추정액 등을 바탕으로 개략적인 개인별 분담금을 추정하여 토지등소유자에게 합리적인 의사결정을 위한 참고자료를 제공하고자 인천광역시가 구축한 시스템
- 시스템 운영의 기대 효과
  - 사업동의 여부 등에 대한 의사결정지원, 빠른 의사결정으로 불필요한 갈등으로 인한 사업지연 방지
  - 해당구역의 개략적인 분담금 수준 지표제공으로 사업성 예측, 정보 공개로 정비사업의 투명성 제고
  - 일반적이고 표준적인 사업비를 제시하여 사업성 제고, 총사업비 시뮬레이션으로 분담금 변화예측 가능
- 전제 및 한계

8) 인천광역시 추정분담금 정보시스템(<https://renewal.incheon.go.kr/>) 참고

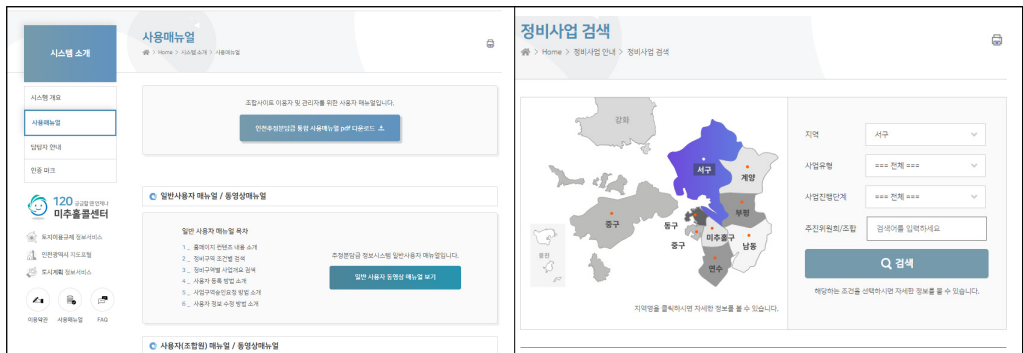
- 입력정보에 오류가 있는 경우에는 출력정보는 신뢰성 저하, 계산은 관리처분인가 시 확정
- 정비계획 변경, 건축심의, 사업시행인가, 관리처분계획 등에 따른 변동 가능
- 총수입 추정 시 개별구역의 개별성을 모두 반영하기 곤란하여 분양률 100%를 가정 등

## ■ 사업 대상 및 사용자

- 시스템에서 대상으로 삼고 있는 사업은 「도시정비법」에 따른 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업과 「소규모주택 정비법」에 따른 소규모주택정비사업임
- 시스템 사용자를 일반인, 조합장, 조합원 3개 유형으로 구분하고 각각에 맞는 책·동영상 매뉴얼을 제작하여 배포하고 있음

## ■ 정비구역별 홈페이지 제작 운영

- 사업이 접수되면 사업구역의 홈페이지가 개설되어 관련 정보가 집적되고 행정 승인 단계 추진 현황이 실시간으로 제공됨
- 인천광역시에서 진행되고 있는 정비사업 전역을 한 번에 지도와 함께 검색할 수 있는 검색서비스가 제공되고 있음



\* 출처 : 인천광역시 추정분담금 정보시스템(<https://renewal.incheon.go.kr/>)

[그림 2-4] 인천광역시 추정분담금 정보시스템 홈페이지

### 3) SH 공사 소규모주택정비사업 지원 사업<sup>9)</sup>

#### ■ 자율주택정비사업

○ SH공사의 주요 역할은 사업추진 지원, 리스크 관리, 공공성 확보

- 사업추진 지원사항에는 사업관리, 사업 타당성 검토 및 개발모델 제시, 사업비 조달, 이주대책이 포함되어 있으며 리스크 관리사항에는 미분양 리스크 완화 및 품질 관리 지원 포함됨
- 공공성 확보는 난개발 방지에 대한 지원사항으로, 임대주택 공급 및 커뮤니티시설 확충, 관리 및 운영 측면에 대한 지원이 포함

[표 2-18] SH공사의 자율주택정비사업 지원 범위

구분		SH공사 공공지원 사항	
사업 시행 과정 지원	사업 추진 지원	사업관리	· 행정업무지원(사업시행계획 및 인가업무 등) · 설계사, 시공사, 정비사업 전문관리업자 등 업체선정 지원· 설계분야 기술지원(설계도서 검토 등) · 건설공사 기술지원(주택법에 의한 감리업무는 제외)
		타당성 검토, 개발모델 제시	· 기획설계, 사업타당성 분석 지원, 맞춤형 개발모델 제안
		사업비 조달	· 주택도시보증공사(HUG) 사업비 용자 지원 · 초기 사업비(연1.5%, 총사업비의 5%) 및 본 사업비 용자(연 1.5%, 총사업비의 50%, 공공임대주택 공급시 용자한도 70% 로 확대)
		이주대책	· SH공사의 공공임대주택을 임시거주시설로 우선 공급 가능(1주택 소유자 및 세 입자로서 전년도 평균소득 70% 이하 한정)
	리스크 관리	미분양 리스크	· 일반분양분 선매입을 통한 리스크 완화 지원
		품질 관리	· 설계 및 시공 관련 우수업체에 대한 정보 제공, 시공품질관리
난개발 방지 지원	공공성 확보	임대주택 공급	· 임대주택 인센티브, 일반분양분 선매입 등을 개발모델에 반영
		커뮤니티시설 확충	· 도보권 내 개방형 커뮤니티 시설 확충 유도
		관리 및 운영	· 지역관리주체 발굴·육성

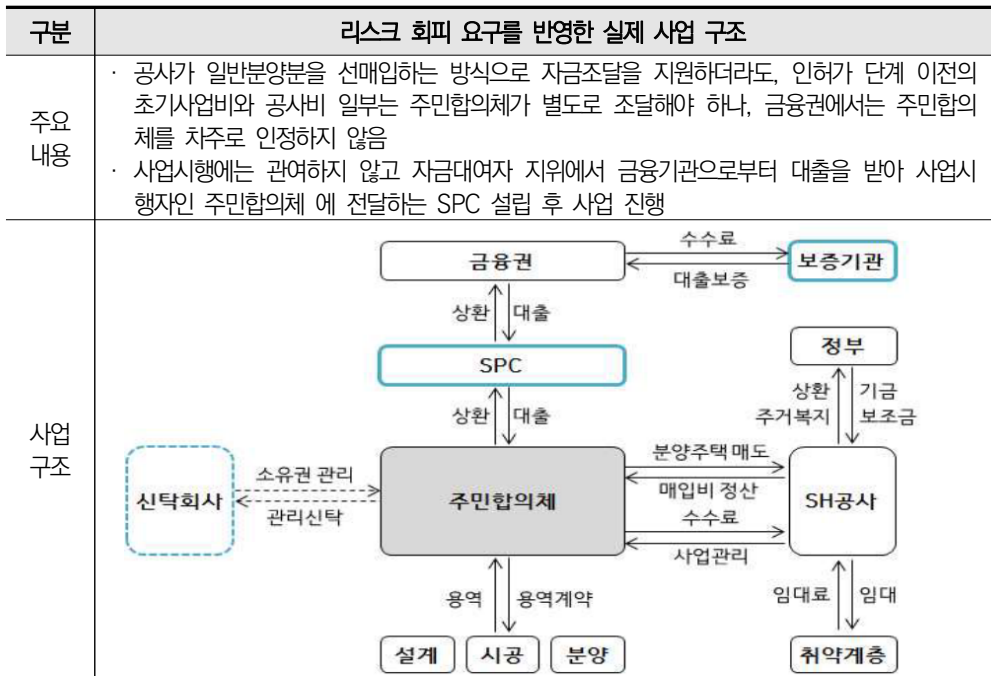
\* 출처 : 장윤배(2019)

○ 사업관리 위탁형'과 '사업관리 위탁+선매입형'이 기본구조이나, 실제사업에는 리스크 회피를 위하여 'SPC 설립' 사업구조가 적용

9) 장윤배(2019) 참고

- 사업관리 위탁형은 SH공사를 사업관리자로 선정함으로써 주민합의체의 부족한 전문성을 보강하는 방식
- 사업관리 위탁에 선매입을 결합한 방식은 주민합의체의 자금조달역량 부족에 대한 대안임
- SH참여형 자물주택정비사업의 실제 사업구조에서는 SPC를 설립함으로써 금융기관으로부터 초기사업비 대출

[표 2-19] SH공사의 자물주택정비사업 실제 사업 구조



\* 출처 : 장윤배(2019)

## ■ SH공사 가로주택정비사업 지원

- SH공사는 행정업무 지원 및 공동사업시행, 사업비 용자 지원, 이주대책 수립 지원, 미분양주택 매입 확약 등 지원
  - 조합설립인가에 필요한 행정업무 지원 및 조합설립 이후 공동사업시행자로서 참여
  - 조합운영비 및 설계비, 공사비, 이주비 등의 사업비를 지원하고, 전체 사업비의 50% 이내 지원



- 거주민의 이주대책 마련을 위해 공공임대주택을 임시거주용 주택으로 공급하고 무주택자 또는 1주택자 중 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하 가구에 한하여 지원

[표 2-20] SH공사의 가로주택정비사업 지원사항

지원사항	주요내용
행정업무 지원 및 공동사업시행	· 조합설립인가를 위한 행정업무 지원, 조합설립이후 공동사업 시행자로 참여
사업비 융자 지원	· 사업비(운영비, 설계비, 공사비, 이주비 등) 지원 · 전체 사업비의 50%(공공임대 20%이상 계획 시 70%) 이내 지원 (이자 연 1.5%)
이주대책 수립 지원	· 공공임대주택을 임시거주용 주택으로 공급 (무주택자, 1주택자 중 도시근로자 가구당 월평균 소득 70% 이하)
미분양주택 매입 협약	· 미분양 주택을 매입하여 안정적인 사업 구도 마련 (전용 85㎡ 이하, 3.5억(역세권 4억) 이하)

\* 출처 : 장윤배,(2019)

- 사업추진 단계를 시행 이전, 시행, 완료 이후로 구분하여 주민설명회 개최, 맞춤형 사업비 분석, 사업추진 모니터링 등의 지원
  - 사업시행 이전 단계의 경우, 사업가능 대상지 주민설명회 추진 및 자문상담 서비스, 맞춤형 사업비 분석 서비스 등 제공
  - 사업시행 단계에서는 공동사업 시행자로서의 지원과 공공지원 업무 시행과 관련된 지원 제공

[표 2-21] SH공사의 가로주택정비사업 추진 단계별 역할

구분	주요내용
사업추진 이전단계	· 사업가능 대상지 주민설명회 추진 · 가로주택정비사업 자문상담 서비스 제공 · 맞춤형 사업비분석 서비스 및 행정지원 - 정비사업비 및 추정분담금 조사를 통해 사업성분석 서비스 무료 지원 - 조합설립을 위한 행정업무 지원
사업 시행 단계	· 공동사업 시행 - 관리처분계획, 분양 관련 기술 지원 - 설계도서 검토 및 시공사 등 관리 지원 · 공공지원 업무 시행 - 모니터링을 통한 사업추진 안전성 확보 - 하자 및 부실방지 점검 실시
사업완료 이후	· 사후관리 서비스 제공 · 사후평가를 통한 시스템 개선

\* 출처 : 장윤배(2019)

#### 4) 경기도시공사 참여형 가로주택정비사업<sup>10)</sup>

- 2018년 가로주택정비사업 정비지원기구로 지정됨으로써 맞춤형 사업성 검토 서비스 및 주민설명회 개최, 자원조달 등 지원
  - 사업추진 단계를 사업시행 이전 단계, 사업시행 단계, 사업완료 이후 단계로 구분하여 각 단계별 맞춤형 지원서비스 제공
  - 현재 도시재생처에서 경기도내 도시재생사업 업무를 수행하고 있으며, 가로주택정비 사업 지원업무 등 사업 부문은 도시재생사업부에서 담당
  - 맞춤형 사업성 검토 서비스의 경우 무상으로 진행되며, 2019년 3월 기준으로 일반 사업성 검토 13건(건당 200만 원), 정밀 사업성 검토 1건(건당 850만 원) 수행
- 제1호 경기도시공사 참여형 가로주택정비사업으로 ‘부천대림아파트 가로주택정비사업’ 추진
  - 2018년 12월, 입주민 조합과의 업무협약 체결 및 2019년 3월, 공동시행 약정을 체결함으로써 제1호 가로주택정비사업 추진
  - 2019년 내 제2호 사업을 추진 예정이며, 2022년까지 총 11개 사업에 참여할 계획

[표 2-22] 경기도시공사의 가로주택정비사업 추진 단계별 역할

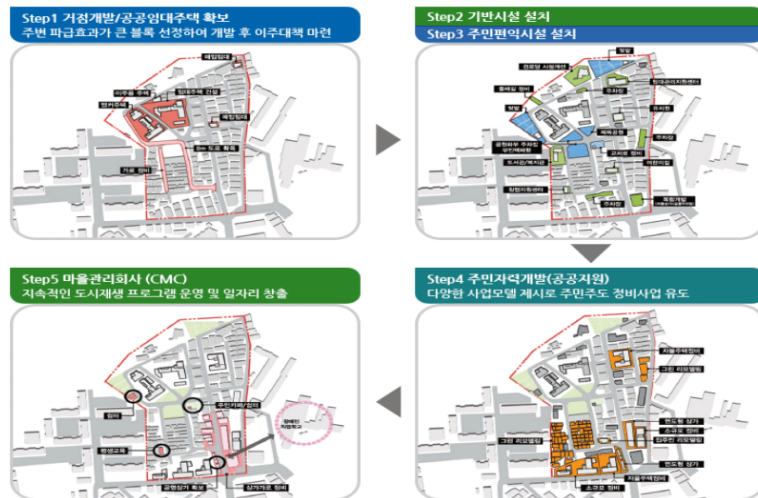
구분	주요내용
사업시행 이전단계	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 맞춤형 사업성 검토 서비스 제공</li> <li>· 찾아가는 주민설명회 개최 및 컨설팅 제공(전담직원 지정하여 전문상담 핫라인 서비스제공)</li> <li>· 사업초기 조합설립 등 행정부문 지원</li> </ul>
사업 시행 단계	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 총괄관리자로 건실한 사업관리 수행</li> <li>- 설계 및 시공사 선정 관리</li> <li>- 설계도서 검토 및 시공 관리로 비용 절감</li> <li>· 자원조달 용자 지원</li> <li>- HUG를 통한 자원조달 지원</li> <li>- 부족한 사업자금의 지원 강화</li> </ul>
사업완료 이후	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 준공 및 조합 청산, 하자관리 서비스 제공</li> <li>· 사후평가 및 사후관리 서비스 제공</li> <li>· 공동체 활성화를 위한 지속 지원</li> </ul>

출처 : 장윤배,(2019)

10) 장윤배(2019) 참고

## 5) LH참여형 가로주택정비사업<sup>11)</sup>

- LH공사가 참여함으로써 사업관리 담당 및 사업 리스크 저감, 사업성 개선 등 담당
  - LH공사의 공신력을 통해 건설한 사업관리 및 신용보강 혜택 제공이 가능하며 조합설립 이후 조합원의 과반수 동의를 얻으면 공동사업시행자로서의 LH공사 사업 참여 가능
  - 주택시장의 유동성에 따른 사업 리스크 해소를 위해 미분양주택 일부를 매입 후 공공임대주택으로 활용
- LH참여형 가로주택정비사업은 도시재생뉴딜사업 초기에 임대주택 및 편의시설을 지역에 공급하는 공공거점 역할 수행
  - 1단계, 거점개발 및 공공임대주택 확보 : 파급효과가 큰 블록을 선정하여 개발 후, 이주대책 마련
  - 2단계, 기반시설 설치
  - 3단계, 주민편익시설 설치
  - 4단계, 공공지원을 통한 주민자력개발 : 다양한 사업모델을 제시함으로써 주민주도 정비사업 유도
  - 5단계, 마을관리회사(CMC) 설립 : 지속적인 도시재생 프로그램 운영 및 일자리 창출 도모



출처 : 장윤배,(2019)

[그림 2-5] LH참여형 가로주택정비사업 프로세스

11) 장윤배(2019) 참고

---

### 3. 선행연구

#### 가. 법·제도 및 공공지원

##### 1) 소규모주택정비사업 활성화를 위한 공공지원 방안 연구<sup>12)</sup>

###### 가) 지역쇠퇴와 도시재생사업 현황

- 국토교통부 쇠퇴도 기준에 따르면, 경기도내 총 238개 읍·면·동이 쇠퇴지역에 해당되며 수원시, 부천시, 의정부시 등 서울 외곽도시에 노후 저층주거지가 밀집함
- 경기 동북부, 남부지역의 농촌중심지는 35곳, 서남부권 공업지역은 노후공장 밀집지역, 경부축과 서울 15-20km 권역내 택지지구는 노후 공동주택단지의 환경개선이 필요
- 2019년 1분기 기준으로 경기도내 도시정비사업은 387개소에서 추진되고 있으며 주택재개발·재건축사업구역은 총 326개소 중 89개소는 준공됨
- 2017년 4월 이후 사업진척이 없는 진행부진구역이 56개소로 전체 사업추진구역의 32%에 해당하고, 2019년 4월 기준 재정비촉진지구는 경기도내 5개 시의 8개 지구에서 39개 구역으로 나타남
- 경기도내 도시정비사업 및 재정비촉진사업 해제구역은 총 212개이며, 재정비촉진사업(뉴타운사업)의 경우, 총 10개 시·군 129개 구역에서 사업이 해제되었음
- 2019년 기준 경기도내 도시재생 뉴딜사업 추진지역은 21개소이며 경기도내 10건의 자율주택정비사업과 67건의 가로주택정비사업 추진 중

###### 나) 공공지원 방안

##### ■ 도시재생사업 대안으로서 소규모주택정비사업 실행

- 경기도내 노후저층주택 밀집지역은 197개소로 추정되나 도시재생 뉴딜사업은 약 45개 지역에서 추진 예정으로 도시재생사업에서 제외된 노후저층주택 밀집지역에 대해서

---

12) 장운배 외, (2019), 소규모주택정비사업 활성화를 위한 공공지원 방안 연구, 경기연구원

주거문제를 해결할 수 있는, 확장성 있는 대책수립이 필요함

- 자율주택정비사업과 가로주택정비사업의 수요는 계속 증가하고 있으나 사업수행은 저조한 상황이며 주민합의체, 조합 설립을 위한 입주자대표회의, 관리사무소 등 추진주체가 없고 토지등소유자 2인 이상의 합의체 형성과 사업성 부족, 초기사업비용의 확보, 현물출자에 따른 양도세 문제 등 사업추진의 난관이 많음

### ■ 소규모 정비사업에 대한 경기도 차원의 공공 지원 확대 필요

- 가로주택정비사업은 경기도시공사가 컨설팅 등을 지원하고 있지만, 자율주택정비사업은 한국감정원이 전국을 대상으로 지원하는 실정임
- 경기도시공사는 소규모정비사업에 대한 정비지원기구로 지정되어 적극적인 역할이 가능함
- 서울의 경우 서울주택도시공사(SH)와 공동시행(대지면적 660㎡이상인 경우)하는 경우 SH에서 컨설팅을 제공하고 있음

### ■ 경기도형 주거재생 모델 개발과 자율주택정비사업에 대한 지원 신설

- 일반적인 자율주택정비사업 추진절차에서 사업성분석 등 상담과 주민합의체 구성에 대한 지원 신설이 필요하며 가로주택정비사업에 대한 사업성 검토 서비스 제공 확대가 필요함
- 경기도형 주거재생 모델(안)로 공사의 일반분양분에 대한 선매입과 민간에 의한 공공 지원 민간임대주택의 공급 방안 구체화가 필요함
- 경기도시공사의 컨설팅 비용에 대한 도비지원이 필요하며 컨설팅 비용은 가로주택정비사업 등 2억 원이 예상됨
- 도의회와 공감대 형성을 통한 도시재생특별회계 확대와 사업비용 지원방안 검토

### ■ 도시재생 및 소규모 도시정비 활성화를 위한 별도 법인 설립 검토

- 소규모 정비사업 추진, 소규모 정비사업형 임대주택 공급 및 관리, 광역도시재생 지원 센터의 기능과 도시재생사업 관리 기능을 포함한 별도 법인 신설 검토가 필요하며 이 경우 도시공사의 자회사 또는 독립 재단 등 별도법인화가 제시될 수 있음

## 2) 주민주도의 소규모주택정비 활성화를 위한 공공지원 모델 연구<sup>13)</sup>

### ■ 주민주도 소규모주택정비사업 시행여건

- 소규모주택정비사업을 공공이 지원할 수 있는 근거를 마련했다는 의의가 있지만, 각종 해결과제와 리스크를 주민들의 역량으로 감당하기 어려운 상황

[표 2-23] 소규모주택정비사업 사업추진 단계별 해결과제

구분	토지확보 사업성 검토	설계·인허가	건설	분양 사업완료
해결 과제	· 토지주 동의 · 공동시행자 선정 · 초기사업비 조달 · 기본설계 · 사업성 검토 · 자금조달계획 수립	· 기본 및 실시 설계 · 건축 인허가 · 시공사 선정	· 시공사 선정 · 이주대책	· 관리처분 · 일반 공급분 분양 · 사업 정산
집주인	· 전문성, 자금조달능력 부족 · 공사사업자 선정관련 정보 부족 · 기존 채무관계정리		· 임시 이주 대책 · 임대수입 중단	· 주택담보 대출
시행자	· 주민선택 · 인허가 지연 리스크 · 초기사업비 조달		· 공사비 조달 · 공사 지연	· 미분양 리스크 · 수익률 하락
금융권	· 대출회피		· 시행사, 시공사 신용 리스크 · 사업지연, 미분양에 따른 투자비용회수 리스크	
세입자		· 이주대책		

출처 : 김지은외(2016)

- 주민주도 소규모주택정비사업을 활성화하기 위한 해결과제를 검토한 결과, 소규모주택 정비법을 근거로 지원할 수 있는 부분과 보다 큰 틀에서의 제도개선이 필요한 부분이 있는 것으로 나타남

13) 김지은 외, (2016), 주민주도의 소규모주택정비 활성화를 위한 공공지원 모델 연구, sh연구원

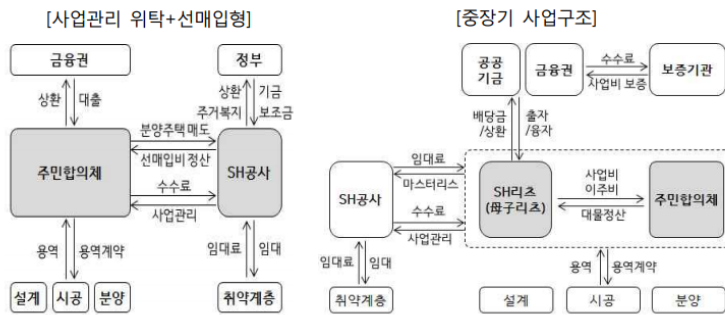
[표 2-24] 주민주도 소규모주택정비사업의 해결과제 및 지원 방안

해결과제		소규모주택정비사업의 지원 사항	제도개선 필요성	
① 주민 합의체운영	운영지원	정비지원기구 지원 가능	· 자금조달이 가능하도록 주민합의체에 법인격 부여	· 소규모주택 정비법 개정
	자금조달 불가	없음		
② 세금 부과 기준	양도세	없음	· 재개발, 재건축, 주택조합 사업과 달리 감면 또는 면제 규정이 없음	· 조세 관련법 개정
	취득세	없음		
③ 시행과정의 해결과제	사업타당성 검토비용	· 공공지원 근거 마련	-	· 공공지원모델 을 통해 소규모주택 정비법의 한계를 보완 - 자금조달, 리스크 관리, 공공성 확보 등을 지원할 수 있는 사업모델필요
	사업비 조달	없음	· 사업시행자 부담 원차임	
	공동시행자 선정	정비지원기구 지원 가능	· 지방공사는 정비 지원기구에서 제외	
	이주대책	· 시행자가 공공인 경우에 한해 임대주택 제공 가능 · 임시거주시설 건설에 드는 비용 지원 가능	· 주민 등 민간이 시행하는 경우 별도의 지원 없음	
	미분양리스크	없음	· 사업자 자체 해결 원칙	
④ 난개발 우려	생활환경 개선	· 공동이용시설 설치에 대한 용적을 인센티브 부여 · 주요 정비기본시설 건설비용 지원 가능	· 인센티브를 받기 어렵거나 과밀이 우려되는 경우 적용하기 어려움	· 소규모주택 정비법 개정 - 지방공사를 정비지원기구에 포함시키고, 임대주택 관리 업무 위탁도 허용
	부담가능한 주택의 보전	· 공공임대 또는 준공공임대주택 건설 시 용적률 인센티브 부여 · 단, 임대주택이 연면적의 20% 이상일 경우에 한함	-	
	장기적 관리·운영 지원	· 소규모주택정비사업 시행자가 공급하는 임대주택 관리 업무를 지원하거나 내에 위탁 가능 · NH는 주택임대관리 사업자에게 재위탁 가능	· 커뮤니티시설 등의 관리운영에 관한 사항은 없음 · 지방공사의 경우 임대주택 관리업무를 위탁받을 수 있는 규정이 없음	

출처 : 김지은 외(2016)

## ■ 공공지원형 소규모주택정비사업 모델

- SH지원형 소규모주택정비사업은 주민주도-공공지원형 모델로 4~10필지 단위의 공동 개발을 지원함으로써 저층주거지 재생사업의 실효성 제고를 도모함
- 주민합의체의 안정적인 자금조달을 지원하면서 공사의 매입비 부담을 줄이기 위한 방안으로 저층주거정비 전문 리츠 설립을 검토할 필요가 있음



[그림 2-6] 공공지원형 사업모델 구조

## ■ 제도개선 방안

- 주민합의체는 비법인 사단으로서의 실체는 부여받았지만 권리능력이 없어 금융권에서 차주로 인정하지 않는 한계가 있으므로 법개정이 필요함
- 소규모주택정비사업을 환지사업으로 간주하여 토지등소유자가 출자한 토지에 대해 양도세를 부과하지 않도록 소득세법 시행령 개정이 필요함
- 저층주거지의 생활인프라 확충에 기여하는 개방형 공동이용시설을 설치할 경우 시장·군수가 비용을 부담하도록 의무화할 필요가 있음
- 도로 개설로 인접 필지들이 단독 또는 공동개발을 할 수 있게 되었을 때, 향후 개발 시 사도매입 및 도로개설 관련 비용의 일부를 부담하도록 하는 가이드라인이 필요함
- 리스크가 가장 큰 초기사업비 용자, 사업 과정에서의 일시적 자금조달 공백 해소를 위한 소규모주택정비사업의 금융 인프라를 구축할 필요가 있음



### 3) 소규모주택정비사업의 문제점과 개선방안 : 대구광역시를 중심으로<sup>14)</sup>

#### ■ 소규모주택정비사업의 문제점

##### ○ 사업 주체의 추진역량 부족

- 사업대상지의 주민들은 주택정비사업의 이해부족, 경제적인 문제, 안정을 희망하며 변화에 대한 두려움 등으로 사업에 대한 추진의지 자체가 낮음

##### ○ 경제성 부족

- 사업시행면적이 적은 소규모주택정비사업은 대형건설사의 시공참여 부진, 상대적으로 높은 시공비용으로 규모의 경제실현이 어려움

##### ○ 주변환경과의 부조화

- 소규모주택정비사업은 신속한 주거정비의 활성화를 위하여 정비구역 지정절차를 생략하도록 되어있어 국토계획의 이용방침인 '선계획 후개발'에 어긋날 수 있음

##### ○ 사회적 선호도 미흡

- 동수와 세대수가 적은 만큼 관리비용의 부담이 크고, 주민편의시설 · 공용이용시설 등이 충분히 확보되지 않아 시민들의 선호도가 낮을 수 있음
- 대규모 아파트보다 인기가 없으므로 공실의 우려가 크고, 일반분양분의 매각이 어려울 수 있음

##### ○ 관련 법령의 미비

- 투기과열지구 소규모재건축사업의 조합설립인가 이후 양수자의 조합원의 자격, 신고해야 하는 주민합의서의 내용, 주택단지 외 미동의 소유자에 대한 매도청구 문제, 자율주택정비사업에서 관리처분계획, 가로주택정비사업과 소규모재개발사업에서 조합설립의 요건 등에 대한 법령 규정이 미미함

14) 김종수, (2022), 소규모주택정비사업의 문제점과 개선방안, 한국감정평가학회 「감정평가학 논집」 제21권 제1호, 33-61쪽

[표 2-25] 소규모주택정비사업과 정비사업의 주요 부담금 및 세금 비교

구분		광역교통시설 부담금	개발 부담금	재건축 부담금	취득세	양도세
소규모 주택 정비 사업	가로주택정비 소규모 재개발사업	규정없음, 부과대상	규정없음, 부과대상	-	비과세감면 규정없음	환지처분은 비과세인정
	소규모재건축사업	규정없음, 부과대상	규정없음, 부과대상	부과	비과세감면 규정없음	환지처분은 비과세인정
	자율주택정비사업	규정없음, 부과대상	규정없음, 부과대상	-	비과세감면 규정없음	환지처분은 비과세인정
정비 사업	주거환경개선사업	부과제외	부과제외	-	주택, 체비지 등 75% 감면	환지처분 비과세
	재개발사업	20세대 미만면제, 50%감면	부과제외	-	부동산, 주택 등 50% 감면	환지처분 비과세
	재건축사업	50%감면	부과제외	부과	-	환지처분 비과세

출처 : 김종수(2022)

### ■ 소규모주택정비사업의 개선방안

- 사업주체 전문성 강화 : 지자체 차원의 인력 보강, 표준정관과 표준운영규약의 보급
- 경제성 제고 : 수입측면에서 일반분양의 확대 노력, 비용측면에서는 공사비용의 적정성 검증시스템 도입 및 정비사업과 동등한 세금특례 필요
- 도시주거환경정비계획, 도시재생활성화계획 등 관련 계획과의 연계성 강화 필요
- 근린환경의 선호도 제고, 개별 주택단지만의 차별화 필요
- 관련 법령의 재정비 : 소규모주택재건축사업의 조합설립인가 후 양수한 자에 대한 조합원 지위 부여, 주민합의서에 설계자 및 감정평가법인 선정 및 변경방법 포함, 소규모재건축사업의 주택단지 외 지역 토지등소유자에 대한 매도청구, 자율주택정비사업의 이전고시 단계에서 관리처분계획 통지 제외에 대한 규정 추가, 가로주택정비사업과 소규모재개발사업의 조합설립을 위한 동의요건 완화 등
- 공공지원 확대 : 정비사업의 조기 정착을 위한 초기사업비용 지원 필요

## 나. 지자체 소규모주택정비사업 활성화

### 1) 경기도 가로주택정비사업 추진방안<sup>15)</sup>

#### ■ 필지별 건축이 주변지역에 미치는 영향

- 필지별 주택의 신축에 따른 문제점을 진단하기 위하여 차량진출입 등에 의한 보행환경의 장애여부와 방법상의 문제점은 없는지 주거환경측면에서 검토함
  - 특히, 단독개발로 인해 주변지역의 개발에 장애를 주고 있는지 검증을 수행하였고, 이를 위해서 필지단위로 건축 시 4가지 유형의 필지를 대상으로 개발용량을 도출하여 공동개발 시와 비교·검토함
- 건축 유형은 일정 규모 이상의 면적을 확보한 필지, 가로장방형 소규모 필지, 소규모 필지, 자루형 필지, 3열 필지의 중간에 위치한 자루형 필지로 구분됨

#### ■ 가로주택정비사업 추진 방안

- 공공임대주택 공급은 기존 공공 주도의 사업방식이 아니라 토지등소유자와 공공의 공동시행이 필요함
  - 이를 통해 사업시행자는 공급하는 공공임대주택 유형에 따라 정부의 재정지원과 주택도시기금의 출자·용자 등의 지원, 용적률 완화와 건축규제 특례 적용 등의 혜택이 필요함
- 가로주택정비사업 대부분이 연립주택단지에서 이루지고 있는 특성이 있으므로 도시재생이 이루어지는 지역에 커뮤니티의 거점 공간으로서 가로주택정비사업을 추진하기 위해서는 대상지역을 발굴하는 작업이 선행되어야 함
- 중앙정부 도시재생 뉴딜사업에서도 주택도시기금 용자 등의 지원이 이루어지므로 가로주택정비사업을 통해 쇠퇴지역의 도시재생을 활성화시키는 방안이 필요함
  - 가로주택정비사업을 도시재생 뉴딜사업의 공공기관 제안사업으로 추진하는 방안도 검토할 수 있음
- 청년창업문화공간, 커뮤니티공간 등이 복합된 “주거 및 창업문화 복합공간” 조성을 컨셉으로 새로운 가로주택정비사업 모델이 도시재생사업에 반영되어야 함

15) 장운배 외, (2017), 경기도 가로주택정비사업 추진방안, 경기연구원

○ 제도는 4가지 측면에서의 개선이 필요함

- 첫째, 가로주택정비사업은 조합설립 이후에도 건축행위가 자유로워 블록 내 일부 필지 단독개발이 이루어지면 사업추진이 무산될 우려가 크므로 조합결성 이후 행위제한이 필요함
- 둘째, 기존 세대수 증가에 따른 기반시설 기부채납 등의 규정이 없어 나홀로아파트나 도시형생활주택과 같은 문제가 발생할 우려가 있으므로 기반시설 공공지원을 할 수 있는 제도적 장치가 필요함
- 셋째, 사업기준에 여전히 미달하고 사업성이 낮으나 정비가 시급한 지역에 대한 긴급조치가 필요함
- 넷째, 가로주택정비사업을 추진할 준비위원회가 필요함. 가로주택정비사업은 사업 초기단계에서 추진주체가 없어 동역서 장구나 주민참여 교육대상이 불분명하다는 문제점을 준비위원회 구성을 통해 해결할 수 있음
- 다섯째, 가로주택정비사업을 통해 공용주차장을 활용할 수 있도록 주차장을 외부인에게 유료 개방할 수 있도록 경기도 조례와 공동주택관리준칙 등을 개정할 필요가 있음

## 2) 빈집 등 소규모주택정비 특례법과 연계한 당진시 대응 방향<sup>16)</sup>

### ■ 빈집 특례법에 대응

- 「빈집 등 소규모주택 정비 특례법」에 따라 당진시 빈집의 총량과 특례법에서 명시한 ‘소규모주택정비’ 기능을 가늠하기 위한 공간적 분포 특성을 분석함
- 분석결과, 당진시의 빈집 총량은 아직 심각한 상태는 아닌 것으로 판단되며, 분포 역시 밀집된 2개 정도의 지역이 있지만, 빈집이 집적도는 높지 않는 것으로 판단됨
  - 당진시 빈집의 증감에 대한 예측은 쉽지 않지만 주택보급률의 증가, 인구저성장, 보다 좋은 주택에 대한 주민 수요 등을 감안할 때 빈집 총량은 증가할 것으로 예상됨
  - 하지만 단순한 빈집의 총량이 아니라 빈집의 분포, 인접한 필지 및 도로와의 관계, 주거지 특성 등의 분석과 정책적 판단을 통해 도출된 2개 지역에 대해 특례법의 적용가능성 등을 최종 판단하여야 할 것임
  - 빈집의 공간적 분포를 바탕으로 도출된 2개 지역에 대해서는 실제 빈집 여부, 빈집과 주변 대지·도로 등과의 관계, 주민의식 등을 고려한 보다 전략적 판단이 필요하며, 이를 위해서는 공무원, 전문가들이 함께 고민하는 현장 워크숍 등이 요구됨

16) 임준홍 외, (2017), 빈집 등 소규모주택정비 특례법과 연계한 당진시 대응 방향, 충남연구원 이슈리포트

- 당진시는 도시성장 못지않게, 지역 주민들이 더 좋은 주택을 찾아 이전하는 경향이 높을 것으로 판단되고, 특별법에도 빈집 관련 조사와 계획수립, 모니터링을 요구하고 있으므로 보다 정밀한 빈집 실태 파악과 체계적 대응이 요구됨
  - 법률에 의한 빈집은 “거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택”을 의미하므로, 빈집의 실태조사와 모니터링을 통한 빈집의 총량과 분포를 파악하는 것이 중요함
- 따라서 당진시 빈집의 체계적 조사와 활용방안을 위해 빈집의 총량과 분포를 체계적으로 관리할 수 있는 ‘빈집정보시스템’을 통해 관리하는 것이 요구되며, 이는 단순 빈집 정비뿐만 아니라 귀농귀촌, 빈집 수요자에게 정보를 제공하고, 빈집 이용을 높일 수 있다는 점에서 중요하다고 판단됨
- 당진시가 빈집 정비 문제에 관심을 가져야 하는 이유는 특별법 시행에 능동적으로 대응해야 하는 이유도 있지만 무엇보다도 빈집 정비는 주민의 일상적 생활과 밀접한 관련이 있으며, 정비·개선 효과가 주민의 삶의 질과 직결되어 있기 때문임
  - 또한, 빈집방치는 경관과 안전의 문제를 포함한 주거환경 악화의 문제로 이어져, 도시민의 삶의 질을 악화시키고, 궁극적으로 도시경쟁력을 약화시키는 요인으로 작용하므로, 시기적절하게 대응하여야 하며, 특별법 시행을 앞둔 지금이 적기라고 판단됨

#### ■ 민간과 지역사회가 연계한 빈집 시범사업 추진

- 빈집 정비 및 활용을 위해서 빈집수리 등을 실시하고 있는 한국 Habitat와 빈집연구기관과 연계하여 빈집의 실태를 보다 명확히 파악하고, 시범적인 빈집 활용사업을 추진하는 것도 좋은 방법일 것으로 판단됨
- 한국해비타트는 빈집 리모델링은 물론 빈집 철거 대지를 활용하여 주택을 다시 건축하거나 주민공동시설 건축 등도 시행하고 있으므로 당진시와 협력하여 사업의 역할을 분담할 경우 효과적인 사업추진이 가능할 것으로 판단됨
  - 예를 들어 당진시가 빈집을 철거하고, 한국해비타트가 이곳에 주택이나 주민편의시설을 건축하고, 주민이 관리하는 등의 방법을 통해 사업을 효과적으로 추진할 수 있는 체계를 구축하여 시행하고, 이 과정이 주민공동체 강화에도 많은 도움을 줄 수 있을 것으로 판단됨

- 한국해비타트와 지역사회가 연대한 빈집 및 소규모 주택정비를 위해서는 실태조사가 필수적이며, 보다 체계적인 대응을 위한 계획수립과 사업의 지속성을 높이기 위한 ‘(가칭)당진시 빈집펀드’ 등에 대한 보다 체계적인 연구가 요구됨

### 3) 부천시 나홀로 아파트의 계획적 관리 방안<sup>17)</sup>

#### ■ 나홀로 아파트 현황

- 나홀로 아파트는 법적 용어가 아니기 때문에 이를 정의하는 명확한 기준이 없는 상황이며 부천시에 발생하고 있는 문제를 중심으로 정의될 필요가 있음
- 나홀로 아파트의 문제는 저층주거지의 문제와 결합하여 복합적으로 나타나고 있으며, 현시점에는 인프라 개선 없이 밀도가 높아지고, 향후 저층주거지의 전면적 개선을 어렵게 만드는 개발이라는 점에서 문제가 됨
- 실태분석을 통해 부천시 나홀로 아파트를 보행로가 갖추어지지 않은 10미터 이하 도로에 접하며 불법 주차, 보행 안전 문제, 채광 문제 등 저층 주거지역 문제가 지속해서 발생하는 100세대 미만 아파트로 규정할 수 있었음
- 나홀로 아파트는 경기 상황에 따라 수요와 공급이 크게 달라지는 주택 유형이므로 최소한의 주거를 위한 요소를 갖추도록 장기적으로 유도할 필요성이 있음

#### ■ 정책제언

- 나홀로 아파트가 아닌 다른 형태의 주택 신축의 매력을 높이기 위해 소규모주택정비법 상의 사업들을 적극적으로 추진하도록 관련 제도 정비가 필요함
- 부천은 신규 개발과 서울과 인접한 지리적 이점으로 인해 노후 저층주거지의 개발압력이 높은 상황이므로 나홀로 아파트의 건설기준을 강화하여 기반시설의 확보 유도가 필요함

17) 박동하 외, (2022), 부천시 나홀로 아파트의 계획적 관리 방안, 경기연구원

- 지구단위계획구역의 확대, 건축심의 대상 강화 등을 통해 단기적으로 나홀로 아파트의 계획적 관리를 유도할 필요가 있음
- 저층주거지역 내 보행 안전 확보를 위해 나홀로 아파트 건설 시 보행 환경개선이 이루어지도록 법·제도를 정비할 것을 제안함
- 부천시 입장에서 노후화된 저층주거지의 미래모습에 대한 청사진 설정이 필요함
- 근본적으로 나홀로 아파트 문제를 개선하고 나홀로 아파트를 계획적으로 관리하기 위해서는 용도지역체계의 재편 등 도시관리계획의 변화 준비가 필요함

#### 4) 대구 맞춤형 소규모정비사업 활성화 방안<sup>18)</sup>

##### ■ 현황과 문제점

- 대구 맞춤형 소규모 정비사업 활성화를 위한 지역현황 및 여건을 크게 3개 부문(인문·사회부문, 경제·산업부문, 물리·환경부문)별로 분석
- 3개의 사회적 문제 확인
  - 첫째, 인문·사회부문에서 지역 내 총인구 감소, 인구노령화 심화, 핵가족화 심화 등의 쇠퇴
  - 둘째, 경제·산업부문에서는 재정자립도 취약, 지역 내 건설경기 하락, 도시정비사업의 침체(지연) 등 뚜렷한 경기 침체
  - 셋째, 물리·환경부문에서는 지역 내 빈집(공가) 증가, 주택노후도 심화, 주택증가율 둔화 등의 정주환경 노후화, 기반시설 부족 심화

##### ■ 추진전략

- 첫째, 주민참여형 정비사업 활성화
  - 주민들의 자발적 참여와 지역 공동체적 개념을 토대로 서민들의 주거안정을 위한 정비사업 방식이 필요하고, 이를 위해서는 지역 내 커뮤니티 기반을 구축하여 지역주민의 자발적 참여유도를 통한 주민의 삶

.....  
18) 정성훈, (2016), 대구 맞춤형 소규모 정비사업 활성화 방안, 대구경북 연구원

의 질과 거주 환경 개선방안이 모색되어야 함

○ 둘째, 공공지원형 정비사업 활성화

- 노후화된 주택지역의 주거환경개선 및 정비사업을 지역경제 활성화를 위한 마중물사업으로 활용하는 창조경제형 정비방안이 필요함
- 이를 위해서는 공공지원을 통해 원주민들의 사업부담금 절감을 통해 재정착률을 제고하고, 재원확보 및 투자기법의 다원화 방안이 모색되어야 함

○ 셋째, 민관협력형 정비사업 활성화

- 지역의 정체성을 유지하면서 기존 공간체계를 개편하는 정비방식으로 지역 내 자산 및 가치, 여건 등을 감안한 특화형 정비방안이 필요함
- 이를 위해서는 민간사업자와 지자체가 함께 참여하여 지역정체성 및 역사·문화·예술자산의 보전·계승 등 지속가능한 추진방안이 모색되어야 함

## 5) 대전시 소규모 주택정비 활성화 방안<sup>19)</sup>

### ■ 주택개량 공공지원에 따른 공공성 확보방안

- 첫째, 주택소유주에게 제공된 리모델링 공사비 지원에 따른 일정기간 동안 임차인(세입자)을 위한 전·월세 임대료 제한 및 할인
- 둘째, 주택소유주에 의해 조성·설치된 공유공간을 마을공동체(커뮤니티)를 위해 일정기간 동안 제공하는 것
  - 대상지 주변 마을공동 체 주민들이 공동으로 이용할 수 있는 공유공간을 일정기간 동안 제공함으로써 공공성을 확보하는 것을 의미함
  - 주택개량을 통한 공유공간의 조성 관련 공공지원에 대한 혜택은 해당 공동체의 지역주민들에게 돌아가는 것이 원칙이며 공유공간 이용에 관한 협약서의 실효성 확보가 가장 중요함

19) 염인섭, (2017), 대전시 소규모 주택정비 활성화 방안, 대전세종연구원



## ■ 소규모 주택개량 지원 및 공공성 확보 위한 제언

- 주택개량 시뮬레이션 분석에 의한 결과를 참고하여 공공지원에 의한 주택 리모델링 후 공공성 확보방안을 구체화하면 다음과 같음
  - 임대료 제한/할인을 위한 운영기간은 2~3년이 적합하며 연립형 다세대주택 10세대 이상은 운영기간을 3년까지 허용이 가능할 것으로 판단됨
  - 연립형 다세대주택의 리모델링은 세대 수가 많을수록 공사비 수준(상 급, 하급)에 상관없이 공공지원의 효과가 높을 것으로 예상됨
  - 사업 타당성 측면의 공공지원 효과는 공사수준보다는 세대규모에 영향을 더 많이 받는 것으로 분석됨
  - 단독주택 또는 연립형 다세대주택의 일부를 리모델링 공사를 실시하는 경우, 사업성 측면보다는 주택소유주의 의지와 추진역량이 중요한 변수로 작용될 것으로 판단됨

## ■ 대전시 소규모 주거정비사업 주택개량 부문 평가지표 설정

- 소규모 주거정비사업 주택개량부분 평가 목표는 ① 주거지의 관리지속성, ② 주택개량에 관한 추진시급성, ③ 주민을 위한 사업 추진의 용이성(실행가능성) 확보를 원칙으로 함
- 관리지속성(20점) : 주거지 정비수준과 리모델링 지원여건, 마을동네 애착심 정도를 고려하여 거주이사 여부를 평가 항목에 반영
- 추진시급성(35점) : 건립년도(준공년도)에 기초한 노후불량 수준, 대상지(주택) 주변 기반시설 설치수준, 건축물 부위별 성능개선 필요도 측정을 반영
  - 건축물의 준공년도가 오래될수록 가산점 부여, 기반시설의 양호도 및 주거환경의 열악성 평가
- 실행가능성(50점) : 공사비 산출의 적정성 수준 파악, 주택개량으로 인한 공공지원 효과 파악, 주택개량 추진 상 실무차원 문제 파악
  - 외부환경 개선사항 포함여부 및 주택의 건물성능 개선사항 포함시 가산점 부여
  - 주택개량으로 인한 사업효과 및 주민 수혜도 파악, 주택개량으로 인한 임대료 상승요소 확인

[표 2-26] 대전시 소규모주택정비 활성화를 위한 주택개량 부문 평가지표 설정(안)

분야	평가지표 (항목)	점수	배점기준	비고
① 관리 지속상 (20점)	지역의 낙후도	10	· 주거지 정비수준과 지원여건을 고려 - 정비구역해제지역 - 낙후지역/정비에정구역 해제지 - 기타지역	
	마을/동네 애착심 정도 (지속적 거주이사)	10	· 지속적 거주이사와 거주기간 파악 - 3년 미만(2) / 3~10년 미만 - 10~15년 미만 / 15~20년미만 - 20년 이상 · (감점) 신청자 및 직계가족의 거주이사가 분명하지 않은 경우	인터뷰
② 추진 시급성 (30점)	주택노후도	10	· 건립년도에 기초한 주택 노후·불량도 파악 - 20년 미만 - 20년 이상 25년 미만 - 25년 이상 30년 미만 - 30년 이상 35년 미만/ -35년 초과	
	기반시설의 양호도	5	· 대상지(주택) 주변 기반시설 설치수준 파악 - 양호도 수준 : 상, 중, 하	
	주택개량의 시급성 정도	15	· 건축물 부위별 성능개선 필요도 측정 - 요구도 수준 : 상, 중, 하 ※ 최근 주택개량 공사내역 파악 등	
소계		50		30점 이상
② 실행 가능성 (50점)	사업계획의 합리성	10	· 공사비 산출의 적정성 수준 파악 - 주택개량 목적과 부합된 추진여건 파악 - 외부환경 개선사항 포함여부 파악(가산점) - 주택의 건물성능 개선사항 포함(가산점)	현장 확인
	주택개량의 실효성	30	· 주택개량으로 인한 공공지원 효과 파악 - 실질적인 주택 리모델링 효과 파악 - 주택개량으로 인한 임대료 상승요소 확인	현장 확인
	추진의지와 실무차원 문제점	10	· 주택개량 추진 상 실무차원의 문제점 파악 - 주택소유주의 주택개량 추진역량 - 각종 규제강도 및 분쟁소지 유무 등 (소유주 및 임대인, 지역주민 등과 관계)	인터뷰
소계		50		30점 이상
합계		100		

출처 : 정성훈, (2016)

## 다. 시사점

### ■ 지방중소도시는 소규모주택정비 수요는 높으나 사업은 비활성화 되어 있음

- 노후 주택의 심화는 수도권, 지방을 가리지 않는 국가 전체의 문제임에도 불구하고 주택 정비를 위한 사업은 수도권에 집중되어 있는 상황임
- 이는 수도권보다는 지방도시가 상대적으로 건설사와 금융사의 수익을 기대하기 어려운 경제성에 원인을 찾을 수 있으며 이 같은 상황에도 불구하고 건설사 및 금융사를 참여시키기 위한 유인책을 마련하는데 국가 및 지자체가 개입이 필요하다 할 수 있음
- 「소규모주택정비법」 제정 이후 소규모주택정비 관리지역 지정을 위한 공모사업, 통합 지원기구 신설 등의 지원을 배후로 서울과 경기도의 소규모주택정비사업은 활성화 궤도에 오른 것으로 판단되며 지방중소도시로 확장시키기 위한 다음단계 국가 정책이 필요한 시점임

### ■ 정비지원기구로서 지방공기업의 제외

- 서울은 서울주택도시공사, 경기도는 경기주택도시공사가 사업을 추진할 기관으로 지정되어 많은 업무를 위탁받아 소규모주택정비사업을 직접 추진하고 있음
- 그러나 전라북도에도 전북개발공사 등 지방공기업이 설립되어 있음에도 불구하고 정비 지원기구로서의 역할을 할 수 없는 상황임
  - 이는 「소규모주택 정비법」에서는 「주택도시기금법」에 따라 설립된 주택도시보증공사만을 정비지원기구로 선정할 수 있도록 규정되어 있기 때문임
  - 현재 지방공기업은 도시재생 뉴딜사업의 지원기구로 지정되어 주거지 정비에 관한 노후를 축적해 나가고 있음에도 불구하고 소규모주택정비 관리 기구에서 원칙적으로 배제되었음
- 현실적으로 「주택도시기금법」에 따른 주택도시보증공사 설립이 어려운 지방중도시의 여건을 반영하였을 때 지방공기업과 소규모주택정비사업과의 접점마련을 위한 제도의 신설이 필요한 것으로 파악됨

---

## ■ 광역지자체 단위 소규모주택 정비활성화를 위한 기초연구

- 인천광역시와 부천시가 주택정비 사업을 활성화하기 위해 자체적으로 마련한 시스템은 전라북도 소규모주택정비사업 지원 체계를 구축하는데 참고할 만함
- 경기도는 소규모주택 정비 활성화에 대한 연구가 가장 활발하며 대전에서는 소규모주택정비 공공지원의 형평성을 마련하기 위해 직접 적용할 만한 주택개량부분 평가 지표가 연구됨

## ■ 소규모주택정비사업 추진 상의 어려움

- 소규모주택정비사업은 사업규모가 작기 때문에 다수의 일반분양주택 확보가 어려우므로 사업성을 높이는데 한계가 있고, 따라서 사업초기에 건설업체의 참여를 유인하기 어렵고 사업비용을 확보하는 데에도 어려움이 발생함
- 주민합의체 수준에서 소규모주택정비사업에 대한 정보를 확보하기가 용이하지 않고, 사업추진 가능성 타진 및 사업의 결과물에 대한 시뮬레이션 등 전반적인 사업 내용에 대한 컨설팅을 지원받는 데에 한계가 있음



## 제 3장

# 전라북도 소규모주택정비사업 실태 분석

1. 소규모주택정비사업 추진 현황
2. 사례조사
3. 소규모주택정비사업 추진 과제





# 제 3 장 전라북도 소규모주택정비사업 실태분석

## 1. 소규모주택정비사업 추진 현황

### 가. 대규모 정비사업 현황

#### 1) 재건축사업

- 재건축사업은 노후 공동주택의 주거환경을 개선하기 위해 대표적인 정비사업으로서 200세대 이상 또는 1만㎡ 이상의 대규모로 시행됨
- 도시화 시기에 전주를 중심으로 시가지가 개발되면서 추가적인 주택수요에 대응하기 위한 택지개발로 조성된 공동주택용지에 건설된 아파트들이 시간이 경과되고 노후화되면서 재건축의 대상이 됨
- 전북에는 9개 사업이 완료되었고, 13개 사업이 공동주택의 거주환경 개선을 위해 재건축사업이 진행 중임

[표 3-1] 재건축사업 현황(2021.2.28.기준)

연번	구역명	세대수 (기존→신축)	사 업 추 진							비고
			정비구역 지정일	추진위 승인일	조합설립 인가일	사업시행 인가일	관리처분 인가일	착공일	준공일	
1	전주 우아주공1	710→998	'10.9.14	'03.11.20	'03.12.18	'16.12.30	'18.4.5	'19.4.9		
2	전주 효자주공3	1,073→2,236	'11.10.6	'06.8.1	'13.5.6					
3	전주 삼천 쌍용	480→499	'09.12.30	'06.10.30	'12.11.21	'19.5.13	'19.11.12	'20.8.10		
4	전주 오성대우	265→443	'17.6.20	'19.9.2	'20.9.15					
5	전주 삼천주공3	500→594	'18.6.7	'18.11.30	'19.10.10					
6	전주 세경@	480	'19.12.10	'20.3.13						
7	군산 나운주공2	780→993	'09.6.5	'10.7.8	'12.10.19	'15.1.21	'15.11.13	'20.3.27		
8	군산 나운주공3	800→1,619	'08.11.14	'09.1.15	'11.12.27	'21.1.8				
9	군산 우진신남전	450→616	'10.7.9	'12.1.2	'16.8.10					
10	익산 신동 청솔@	285→307	'17.11.14	'18.5.3	'19.6.24					

연번	구역명	세대수 (기존→신축)	사 업 추 진							비고
			정비구역 지정일	추진위 승인일	조합설립 인가일	사업시행 인가일	관리처분 인가일	착공일	준공일	
11	익산 동산 세경1차	588→566	'18.5.30	'19.4.2	'19.12.5					
12	익산 영등주공1	285→772	'18.10.15	'19.2.28	'19.10.10					
13	익산 창인	150→735	'20.9.29							
14	익산 어양@	940→1,200	'06.8.18	'03.11.3	'08.1.21	'09.10.26	'12.11.30	'13.2.5	'15.7.	
15	전주 삼천주공2	500→702	'05.9.30	'05.11.1	'07.4.18	'08.9.11	'09.9.9	'10.8.10	'14.11.	
16	익산 신동@	500→732	'06.8.18	'06.9.12	'08.7.18	'09.6.15	'11.8.19	'12.4	'14.08	
17	익산 모현@	1,260→1,581	'05.9.23	'03.11.21	'06.7.31	'07.5.8	'09.7.22	'08.10	'12.12	
18	정읍 신성미소	230→271	'05.1.7	'05.1.15	'05.6.17	'05.8.16	'06.7.21	'06.9	'09.9	완료
19	군산 나운주공	332→437	'04.9.23	'04.10.29	'05.2.1	'05.8.1	'06.2.21	'06.7	'09.12	
20	정읍 연지@	440→821	'05.12.9	'05.12.20	'06.3.24	'06.9.26	'14.6.14	'15.3.11	'17.6.23	
21	전주 우진태하	288→326	'11.8.3	'07.1.8	'11.12.15	'13.11.15	'14.5.9	'15.3.9	'17.8.30	
22	전주 우아주공2	448→750	'10.9.14	'03.7.25	'11.7.27	'15.6.9	'16.4.12	'16.8.8	'18.12.27	
23	전주 삼천쌍용2	400								미 추 진
24	전주 개나리@	450								
25	전주 송천무지개	317								
26	전주 거성한성부광	178								
27	전주 세월거성	216								
28	전주 송천롯데	221								

자료 : 전라북도청 홈페이지(www.jeonbuk.go.kr)

## 2) 재개발사업

- 재개발사업은 기성시가지의 자연발생적인 주거지나 5,60년대 토지구획정리사업 등을 통해 조성된 주택들이 노후하고, 도로의 폭이 좁아 구급차 등 긴급자동차 접근이 어렵거나 공원 등의 기반시설이 부족하여 전반적으로 주거환경이 열악한 단독주택지에서 주택들을 철거하고 아파트 등 공동주택을 건설하는 대표적인 정비사업의 하나임
- 전북에서는 그동안 전주시에서만 재개발사업이 추진되었거나 추진 중이고, 최근 군산시에서도 재개발사업을 추진하려고 하고 있음
- 재개발사업이 재산증식의 수단으로 인식되면서 활발히 추진되다가 부동산경기의 침체 및 사업성 부재로 일부지역에서는 재개발정비구역이 지정해제됨



[표 3-2] 재개발사업 현황(2021.2.28.기준)

연번	구역명	면적(ha)	세대수	사업추진							비고
				추진위 승인일	정비구역 지정일	조합설립 인가일	사업시행 인가일	관리처분 인가일	착공 (분양)	준공	
1	물왕말	4.3	236	'06.7.25	'07.7.6	'07.8.29	'09.7.10	'13.10.2	'15.4.22	'18.3.12	추진중
2	태평1	6.2	364	'06.7.25	'07.7.6	'08.6.13	'17.1.26	'17.12.5	'19.11.6		
3	종광대2	3.1	294	'06.8.7	'09.2.24	'10.7.9	'19.11.1				
4	기자촌	14.1	884	'06.8.19	'09.3.11	'11.5.26	'19.10.16				
5	바구말1	7.3	620	'06.7.25	'09.5.4	'11.5.26	'12.12.4	'15.12.21	'18.4.19	'20.12.1	
6	동양@인근	3.7	362	'06.8.01	'09.5.6	'10.1.26	'19.11.28				
7	감나무골	11.8	535	'06.7.25	'10.4.30	'11.7.13	'15.5.18	'20.1.13			
8	효자	6.8	428	'07.11.15	'11.11.22	'15.9.2	'16.12.15	'17.12.5	'19.10.10		
9	하가	11.3	54	'06.7.25	'19.4.19	'20.6.3					
10	효동	4.7	228	'06.7.25							부진
11	병무청	7.4	504	'06.7.25							
12	성황당	3.3	126	'06.8.07							
13	전라중교일원	12.1	729	'08.4.21							
14	진북	5.1									해제 '16.12.30
15	낙원@인근	3.9									
16	인후	12.6									
17	동초교복측	21.8									
18	서원초교인근	6.5									
19	다가	5.8		'06.7.25	'10.1.6						해제 '16.3.28
20	덕진구청인근	28.0		'07.12.28	'11.7.28						
21	이동교인근	6.9									

자료 : 전라북도청(www.jeonbuk.go.kr)

- 재건축사업이나 재개발사업과 같이 대규모로 추진되는 정비사업은 정비기본계획을 수립하여 기본계획에서 결정된 정비예정구역에서만 사업 추진이 가능함
- 또한, 정비구역으로 지정되기 위해서는 주택노후도 및 접도비율 등 많은 조건을 충족시켜야 하고, 무엇보다 많은 주민들의 동의와 합의를 거쳐야 하는 어려움으로 인해 대규모 정비사업의 추진이 쉽지 않으며 장기간 소요됨

- 대규모 정비사업을 통해 정비가 가능한 주거지역은 전체의 8.8%(전주시)에 그치고 있어 나머지 주거지역은 노후화에 따른 주거지 낙후가 심화될 것임
  - 전주시의 도시·주거환경정비기본계획에서 주거지역에서의 정비사업이 가능한 정비예정구역의 면적은 325.2ha인데, 이는 전체 주거지역 면적(3,699.9ha)의 8.8%임
  - 정비예정구역으로 지정되지 못한 나머지 주거지역에서는 각 주택이 개별적으로 수선하는 것 외에는 보다 나은 주거환경을 확보하면서 사업성을 확보할 수 있는 정비수법이 부재하였음

[표 3-3] 전주시 정비사업별 면적(ha)

구분	주거지역1)	정비예정구역**			
		계	재개발사업	재건축사업	주거환경개선사업
면적(ha)	3,699.9	325.2	189.9	47.9	87.4
비율(%)	100	8.8	5.1	1.3	2.4

자료 : 1) 주거지역 면적 : 국가통계포털(kosis.kr), 용도지역 현황(2021)  
 2) 정비예정구역 면적 : 2020 전주시 도시·주거환경정비기본계획

- 재건축사업에서 제외되었던 200세대 미만의 소규모 공동주택(277개 단지) 중 82.3%(228개 단지)가 노후되어 주거환경의 정비가 요구됨

[표 3-4] 전주시 세대수별 공동주택 노후 단지수

경과연수	200세대 미만	200세대 이상	총합계
10년 이하	20	80	100
11~20년 이하	29	63	92
21~30년 이하	45	130	175
31~40년 이하	175	35	210
40년 초과	8		8
총합계	277	308	585

\* 자료 : 전라북도 주택건축과 내부자료(2021)

## 나. 소규모주택정비사업 현황

### 1) 자율주택정비사업

- 전국적으로 소규모주택정비사업이 최근에 증가추세에 있지만 그동안의 사업추진은 부진하였음
- 소규모주택정비사업이 도입된 이후 전국에서 1,136건의 자율주택정비사업이 추진되고 있지만 실제로 공사를 시작하여 준공까지 완료된 사업은 총 80건으로 전체 추진 중인 사업지역의 7.6%에 그치고 있음

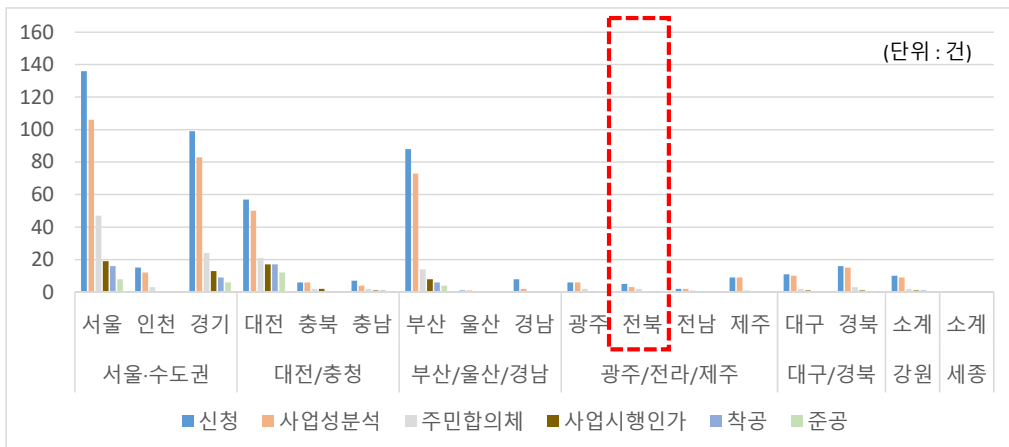
[표 3-5] 자율주택정비사업 지역별 추진 현황

(단위 : 건, 천호)

구분	신청	사업성분석	주민합의체	사업시행인가	착공	준공	주택 수
합계	476	391	126	63	50	30	21,311
서울·수도권	소계	250	201	74	32	25	9,841
	서울	136	106	47	19	16	3,739
	인천	15	12	3	-	-	1,123
	경기	99	83	24	13	9	4,979
대전/충청	소계	70	60	25	20	18	2,346
	대전	57	50	21	17	17	618
	충북	6	6	2	2	-	749
	충남	7	4	2	1	1	979
부산/울산/경남	소계	97	76	14	8	6	3,407
	부산	88	73	14	8	6	1,439
	울산	1	1	-	-	-	487
	경남	8	2	-	-	-	1,481
광주/전라/제주	소계	22	20	6	-	-	2,563
	광주	6	6	2	-	-	628
	전북	5	3	2	-	-	816
	전남	2	2	1	-	-	842
	제주	9	9	1	-	-	277
대구/경북	소계	27	25	5	2	-	2,294
	대구	11	10	2	1	-	1,001
	경북	16	15	3	1	-	1,293
강원	소계	10	9	2	1	1	715
세종	소계	-	-	-	-	-	145

자료 : 김중근. (2021). 자율주택정비사업 추진의 지역별 격차 분석, 한국지도학회지 21(1), 재인용

- 제도 도입 초기단계에는 사업 추진을 시작하여 착공 및 준공까지 완료한 사업구역이 적었지만 제도가 정착되면서 차차 사업추진 시기에 따라서 꾸준히 사업추진이 증가함
  - 사업시행인가단계인 사업은 63곳, 주민합의체 구성 단계는 126곳, 사업성분석 단계는 391곳, 그리고 사업추진을 신청한 곳은 476곳으로 점차 증가함
- 특히, 서울과 경기의 수도권을 중심으로 추진되었고, 일부 대도시에서 추진되고 있음
  - 자율주택정비사업 신청 건수 기준으로 2021년 사업추진을 보면 서울에서 28.6%, 경기에서 20.8%, 인천에서 3.2% 등 수도권에서 전체의 52.5%가 추진되고 있고, 부산에서 88건, 대전에서 57건이 나타나고 있는 실정임
- 수도권과 가까운 대전과 충북, 그리고 인구규모로 전국 2번째인 부산에서만 준공까지 완료된 사업이 있지만 나머지 지방에서는 완료된 사업은 전무한 상황일 정도로 사업추진이 많지 않음
  - 특히, 전북은 가장 빠른 곳이 주민합의체를 구성한 단계에 머무르고 있음



자료 : 김종근. (2021). 자율주택정비사업 추진의 지역별 격차 분석, 한국지도학회지 21(1), 재인용

[그림 3-1] 자율주택정비사업 지역별 추진 현황

## 2) 가로주택정비사업

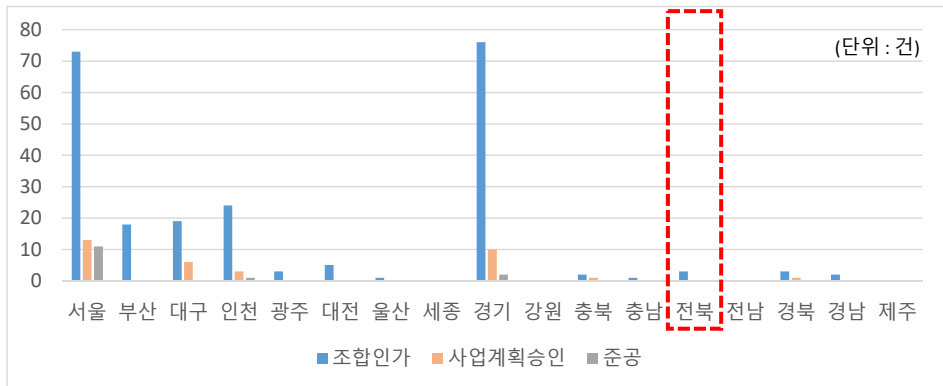
- 가로주택정비사업 역시 수도권을 중심으로 추진되고 있음
  - 가로주택정비사업의 전국대비 각 지역의 사업 건수 비율은 서울 31.7%, 경기 33.0%, 인천 10.4%로 수도권의 비율은 75.2%에 달함(2021, 조합인가 기준)
  - 준공까지 완료된 사업 역시 서울 11건, 경기 2건, 인천 1건으로 수도권에서만 유일하게 나타남
  - 대부분의 지방에서는 조합인가 단계에 머무르고 있는 실정임
- 전북에서는 가로주택정비사업이 총 3건이 추진되고 있고, 모두가 사업시작 단계인 조합인가를 취득한 상태에 있음

[표 3-6] 시도별 가로주택정비사업 현황(2021)

(단위 : 건)

구분	조합인가	사업계획승인	준공
서울	73	13	11
부산	18	-	-
대구	19	6	-
인천	24	3	1
광주	3	-	-
대전	5	-	-
울산	1	-	-
세종	-	-	-
경기	76	10	2
강원	-	-	-
충북	2	1	-
충남	1	-	-
전북	3	-	-
전남	-	-	-
경북	3	1	-
경남	2	-	-
제주	-	-	-

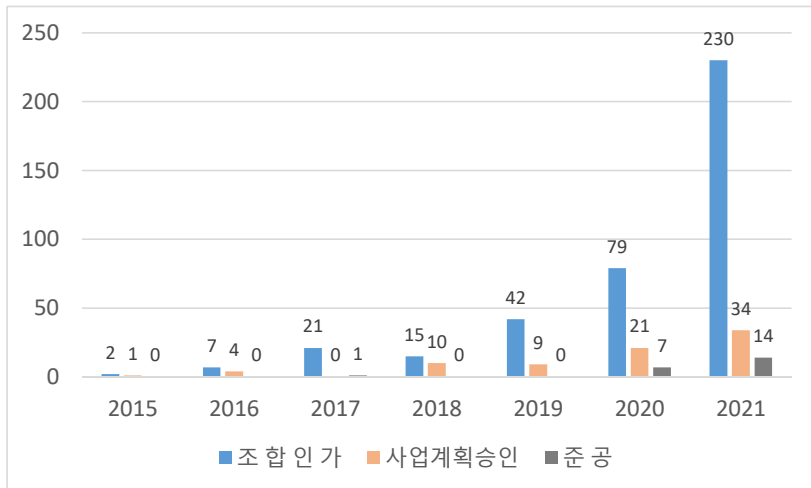
자료 : 통계국가통계포털(KOSIS) > 시도별 가로주택정비사업 현황



자료 : 통계국가통계포털(KOSIS) > 연도별 가로주택정비사업 현황

[그림 3-2] 시도별 가로주택정비사업 현황(2021)

- 소규모주택정비사업이 수도권 중심으로 추진되고 있지만 전국적으로 사업의 추진은 점차 증가하고 있음
  - 조합인가 단계의 사업은 2015년 2건에서 2021년 230건으로 크게 증가하였고, 사업계획승인 단계인 사업지도 1곳에서 34건으로 늘어났으며 준공까지 완료한 사업지는 2020년에 들어서야 7곳이 등장하였고 2021년에는 14곳으로 증가함



자료 : 통계국가통계포털(KOSIS) > 연도별 가로주택정비사업 현황

[그림 3-3] 가로주택정비사업 단계별 조합 현황(조합수, 전국)

## 다. 전라북도 소규모주택정비사업 현황

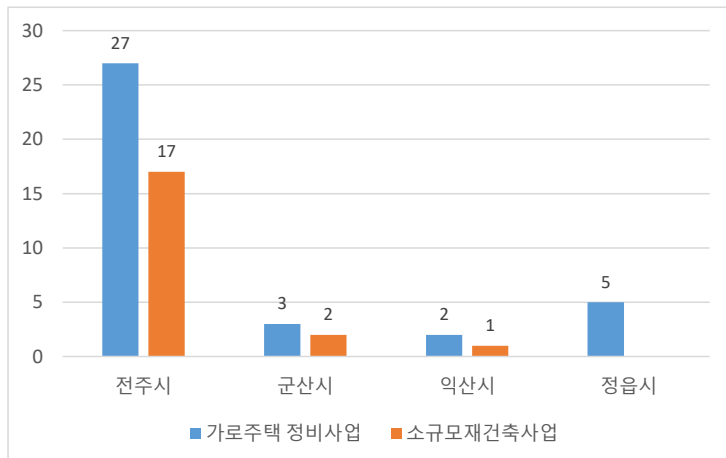
### 1) 소규모주택정비사업 추진 건수

- 2022년 12월 기준 전라북도에서도 추진하고 있는 소규모주택정비사업은 총 57건이며 가로주택정비사업 37건, 소규모재건축사업 20건으로 나뉜
- 사업을 추진하는 지역은 전주시, 군산시, 익산시, 정읍시 모두 시지역으로 나타났으며 전주시가 총 44건으로 대부분의 사업이 추진되고 있음

[표 3-7] 전라북도 소규모주택정비사업 추진 건수

구분	가로주택정비사업	소규모재건축사업	총합계
전주시	27	17	44
군산시	3	2	5
익산시	2	1	3
정읍시	5	-	5
총합계	37	20	57

자료 : 전라북도 및 각 시 내부자료(2022.12월 말)



자료 : 전라북도 및 각 시 내부자료(2022.12월 말)

[그림 3-4] 전라북도 소규모주택정비사업 추진현황

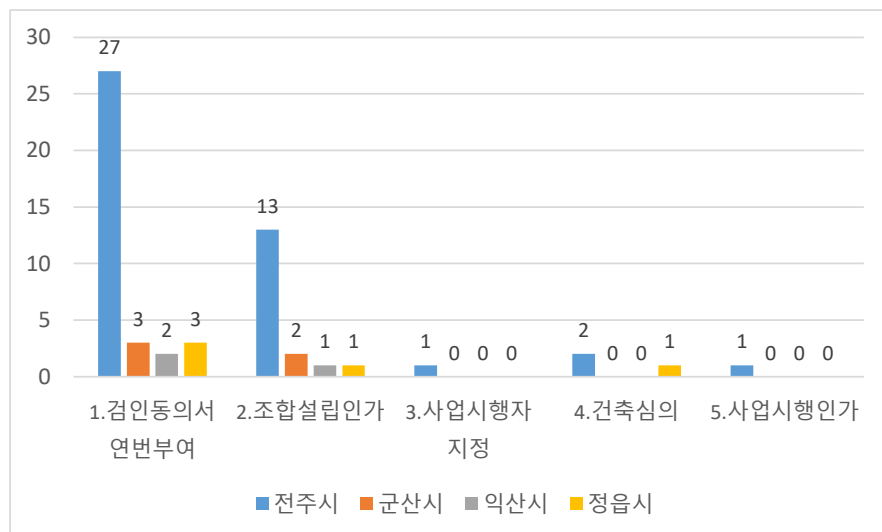
## 2) 소규모주택정비사업 추진단계

- 현재 진행되고 있는 소규모주택정비사업 57건 중 전주시에서 1건이 사업시행인가 단계로서 가장 빠르게 추진되고 있고, 대부분은 사업을 추진하기 위해 동의서를 받기 위한 검인동의서에 연번을 부여받은 초기 단계에 있음
- 소규모주택정비사업의 시행자로 승인받은 조합설립 단계에 17개 구역이고, 조합이 아닌 부동산신탁사가 사업시행자로 지정된 구역이 1곳임

[표 3-8] 전라북도 소규모주택정비사업 추진단계 현황

구분	검인동의서 연번 부여	조합설립인가	사업시행자 지정	건축심의	사업시행인가	착공	준공	총합계
전주시	27	13	1	2	1	-	-	44
군산시	3	2	-	-	-	-	-	5
익산시	2	1	-	-	-	-	-	3
정읍시	3	1	-	1	-	-	-	5
총합계	35	17	1	3	1	-	-	57

자료 : 전북도 및 각 시 내부자료(2022.12월 말)



자료 : 전북도 및 각 시 내부자료(2022.12월 말)

[그림 3-5] 전라북도 소규모주택정비사업 추진단계 현황



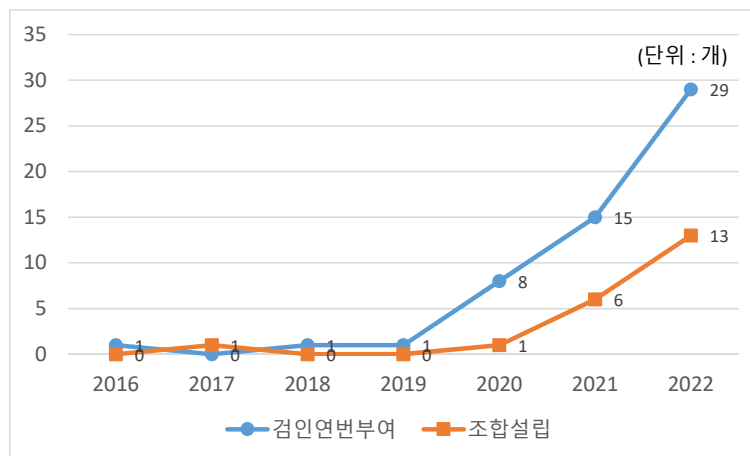
- 2019년부터 최근 3년간 소규모주택정비사업이 급속하게 증가하고 있는데, 사업추진을 위한 동의서 작성을 위한 검인연번부여 및 조합설립이 급격하게 증가함
  - 검인연번 부여 건수는 2020년 건에서 2021년 15건, 2022년 29건으로 증가하는데, 2021년에는 전년도에 비해 87.8%가 증가하였고, 2022년에는 83.3%가 증가함
  - 조합설립 건수는 2021년에는 전년도 1건에서 6건으로 증가하여 전년 대비 500% 증가하였고, 2022년도에도 116.7% 증가율을 나타내고 있음

[표 3-9] 소규모주택정비사업 증가 추이

(단위 : 건, %)

구분		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
검인연번 부여	구역수	1	0	1	1	8	15	29
	전년대비 증가율						87.5	93.3
조합설립	구역수	0	1	0	0	1	6	13
	전년대비 증가율						500	116.7

자료 : 전북도 및 각 시 내부자료(2022.12월 말)



[그림 3-6] 소규모주택정비사업 증가 추이

### 3) 소규모주택정비사업 추진 규모

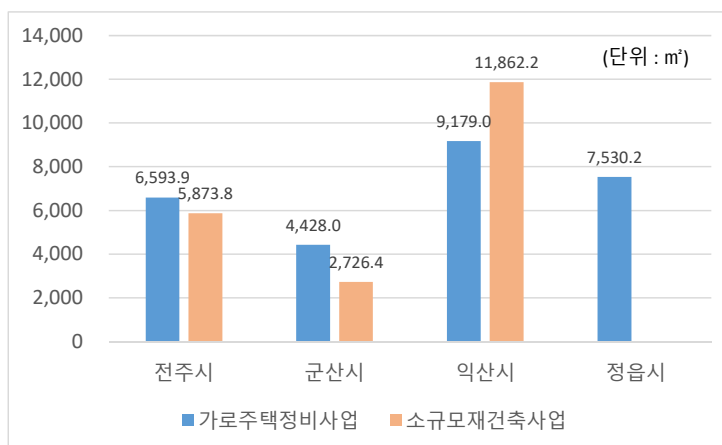
- 가로주택정비사업의 규모는 평균 6,813.5㎡이고 소규모재건축사업은 5,858.4㎡로 가로주택정비사업이 소규모재건축사업보다 더 큰 규모로 추진되고 있음
- 가로주택정비사업의 시군별로 보면 익산시 9,179.0㎡ > 정읍시 7,530.2㎡ > 전주시 6,593.9㎡ 순으로서 익산시의 사업규모가 가장 크고, 소규모재건축사업 역시 익산시 11,862.2㎡ > 전주시 5,873.8㎡ > 2,726.4㎡순을 보이고 있어 익산시의 개발 규모가 가장 큰 것으로 나타남

[표 3-10] 전라북도 소규모주택정비사업 추진 규모

단위 : ㎡, 세대, 명

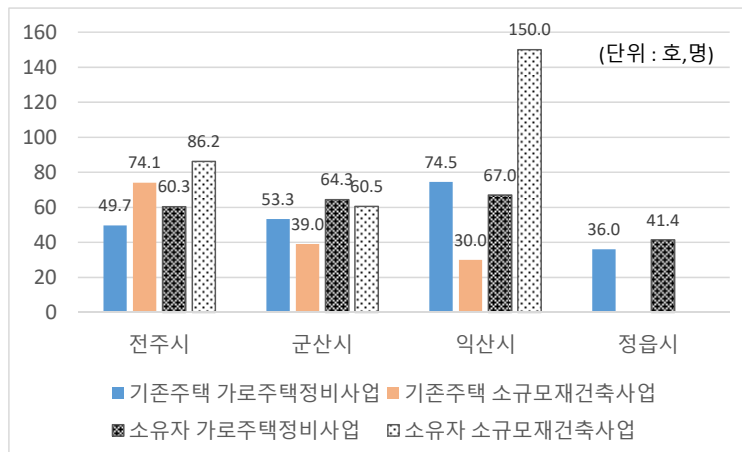
구분	면적	기존 주택 호수 평균	토지등소유자 수 평균	공급세대수 평균	증가세대수 평균
<b>가로주택정비사업</b>	<b>6,813.5</b>	<b>49.5</b>	<b>58.5</b>	<b>208.1</b>	<b>149.6</b>
전주시	6,593.9	49.7	60.3	172.8	112.5
군산시	4,428.0	53.3	64.3	393.7	329.3
익산시	9,179.0	74.5	67.0	186.5	119.5
정읍시	7,530.2	36.0	41.4	295.6	254.2
<b>소규모재건축사업</b>	<b>5,858.4</b>	<b>68.4</b>	<b>86.9</b>	<b>159.4</b>	<b>72.6</b>
전주시	5,873.8	74.1	86.2	140.7	54.5
군산시	2,726.4	39.0	60.5	267.0	206.5
익산시	11,862.2	30.0	150.0	262.0	112.0

자료 : 전북도 및 각 시 내부자료(2022.12월 말)



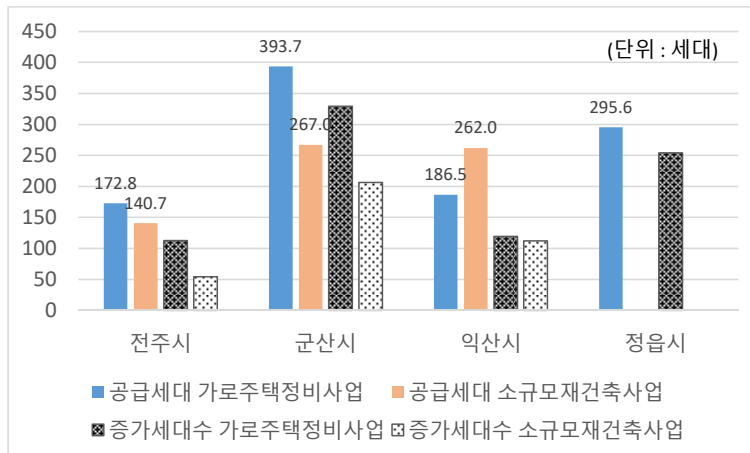
[그림 3-7] 소규모주택정비사업별 면적

- 가로주택정비사업이 추진되는 사업구역 내의 기존 주택호수는 평균 49.5호, 소규모재건축 사업은 평균 68.4호로 나타남
  - 가로주택정비사업이 추진되는 구역의 기존 주택수에서 익산시가 평균 74.5호로서 가장 많고, 군산시 53.3호, 전주시 49.7호, 정읍시 36.0로 나타났는데, 익산시의 가로주택정비사업구역의 면적이 가장 넓어서 구역 내 기존 주택의 수도 많을 수 있고, 군산시는 사업구역 면적이 전주시보다 작지만 기존 주택 수는 더 많아서 전주시에 비해 좀더 과밀한 기존 단독주택지에서 사업이 진행되고 있다고 볼 수 있음
  - 소규모재건축사업에서는 전주시의 기존 주택수가 가장 많은데, 익산시의 사업면적이 더 넓다는 점으로부터 전주시의 인구 집중이 기존 공동주택의 과밀에 영향을 준 것으로 판단됨
  - 반면, 익산시의 소규모재건축사업의 기존 주택수가 면적에 비해 작게 나타나고 있어서 전주시와 군산시에 비해 기존의 공동주택의 가구 밀집도가 낮음을 알 수 있음
- 소규모주택정비사업의 조합원 자격이 되는 토지등소유자의 평균 인원은 가로주택정비사업 58.5명, 소규모재건축사업 86.9명으로 나타남
  - 가로주택정비사업의 토지등소유자수는 정읍시가 36.0명이고 나머지 지역에서는 60명대의 비슷한 수준을 보이고 있음
  - 소규모재건축사업에서는 전주시 86.2명, 군산시가 60.5명인데 반해 익산시는 150.0명으로 타 지역에 비해 큰 차이로 많은 수를 보이고 있는데, 익산시에서 소규모재건축사업이 추진되는 단 1곳의 자료이므로 전반적인 경향으로 해석하기에는 무리가 있음



[그림 3-8] 소규모주택정비사업별 기존주택수 및 토지등소유자수

- 대체로 기존 주택수에 비해 토지등소유자수가 많은데 익산시의 가로주택정비사업은 토지등소유자수가 기존 주택수에 비해 작게 나타나고 있음
- 가로주택정비사업을 통한 공급세대수가 소규모주택정비사업에 비해 많고, 사업을 통해 사업구역에 증가하는 세대수 역시 가로주택정비사업에서 더 많음
  - 가로주택정비사업의 공급세대수는 평균 208.1명이며 이 중 군산시의 공급세대수 평균이 393.7세대로 나타나 가장 많은 세대수를 공급하는 것으로 나타났음
  - 소규모재건축사업의 공급세대수 평균은 159.4세대로 나타났으며 군산시와 익산시에 200세대 이상의 공동주택 정비사업이 추진되고 있음
  - 소규모주택정비사업으로 증가하는 세대수는 가로주택정비사업은 평균 149.6세대, 소규모재건축사업은 평균 72.6세대가 증가하는데, 군산시 가로주택정비사업으로 329.3세대로 가장 많은 세대수가 증가하는 반면 전주시 소규모재건축사업으로 54.5세대가 늘어나 가장 작은 증가를 보임



[그림 3-9] 소규모주택정비사업별 공급세대수 및 증가세대수



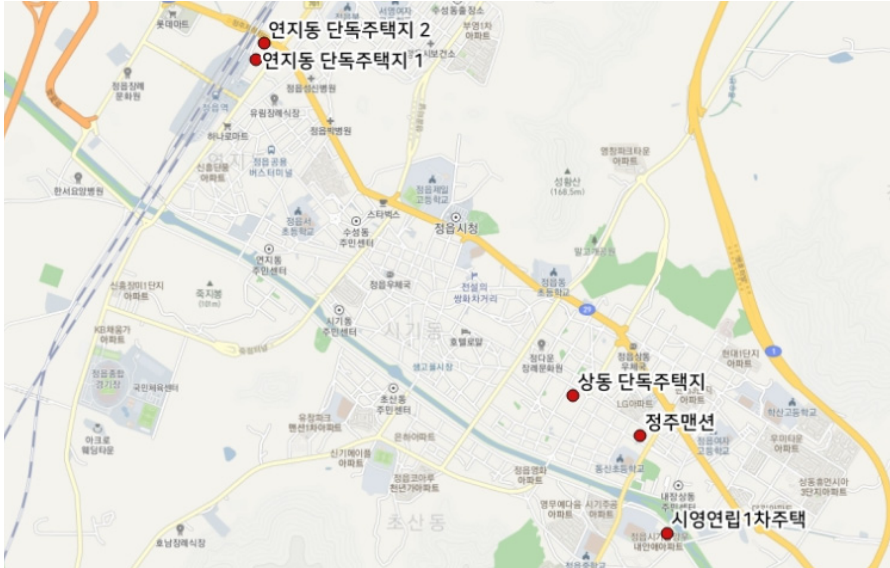


[그림 3-11] 군산시 가로주택정비사업 분포 현황



[그림 3-12] 익산시 가로주택정비사업 분포 현황

- 정읍시 가로주택정비사업은 상동과, 시기동, 연지동 세 지역에서 추진되고 있으며 정읍역과 인접한 연지동 그리고 상대적으로 외곽인 상동과 시기동에 위치하고 있음



[그림 3-13] 정읍시 가로주택정비사업 분포 현황

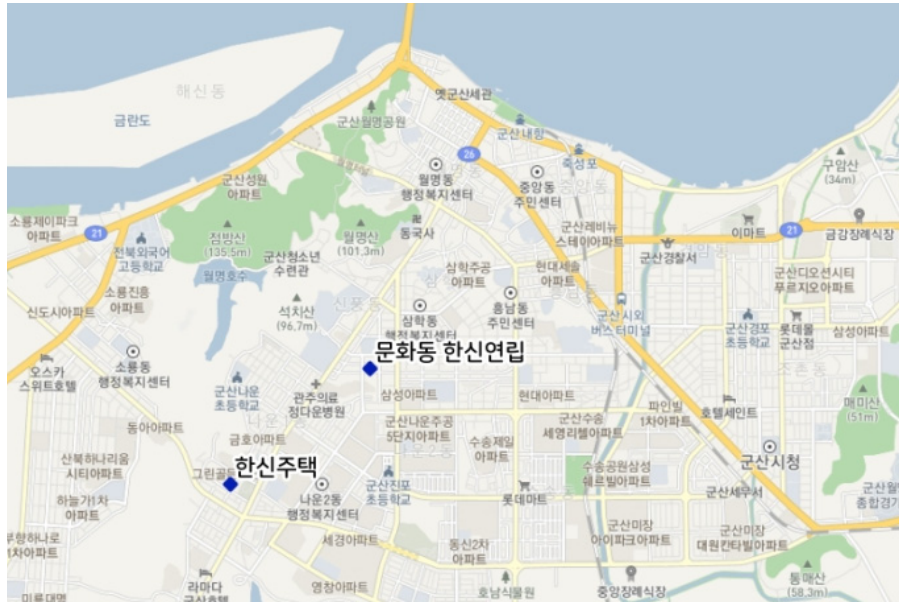
### ■ 소규모재건축사업

- 전주시 소규모재건축사업은 효자동, 중화산동, 금암동, 덕진동, 서신동, 인후동에 걸쳐 나타나고 있으며 대부분의 사업이 1980년대 택지개발사업이 추진된 효자동1가에 집중하여 나타나고 있음
- 군산시 소규모재건축사업은 나운동과 문화동의 두 지역에, 익산시는 동산동에서 추진되고 있으며 모두 90년대 초반 택지개발사업이 이루어진 노후 주거지에서 추진되고 있음





[그림 3-14] 전주시 소규모재건축 분포 현황



[그림 3-15] 군산시 소규모재건축 분포 현황



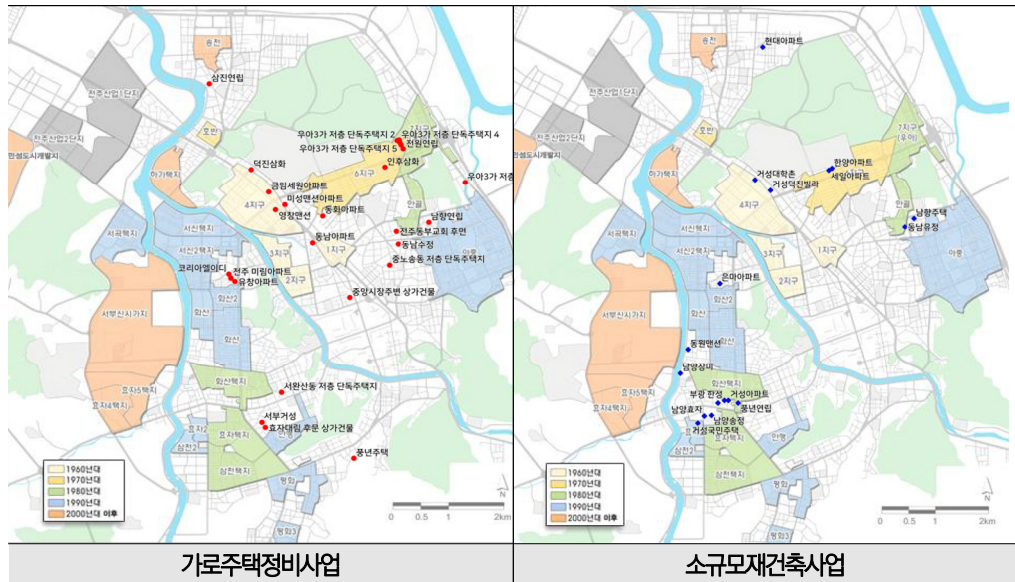


[그림 3-16] 익산시 소규모재건축 분포 현황

## 5) 전주시 소규모주택정비사업의 위치적 특성

### ■ 택지개발과 소규모주택정비사업

- 전주시 소규모주택정비사업 중 가로주택정비사업은 1960년대와 1970년대 택지개발사업이 이루어져 노후연수 50년 이상에 진입한 4지구와 6지구에 집중하고 있음
  - 가로주택정비사업은 택지개발사업 구역에 포함되어 있지 않더라도 택지개발사업에 영향을 받아 주거지가 조성된 팔달로 주변과 노송동 자연발생 주거구역에 밀집하고 있으며 1980년대 아파트 공급 택지개발사업에 영향을 받아 새롭게 조성된 삼천주변 주택지 분포하고 있음
- 소규모재건축사업은 1980년대 택지개발사업이 추진되어 노후 연수 40년이 경과한 화산효자 택지개발지구에 집중하고 있음
  - 거성, 부광, 한성 등 화산 주변 사례 모두가 상대적으로 비계획적으로 조성되어 도시 인프라 여건이 열악할 것으로 판단되는 택지개발지구 외부에 위치하고 있음

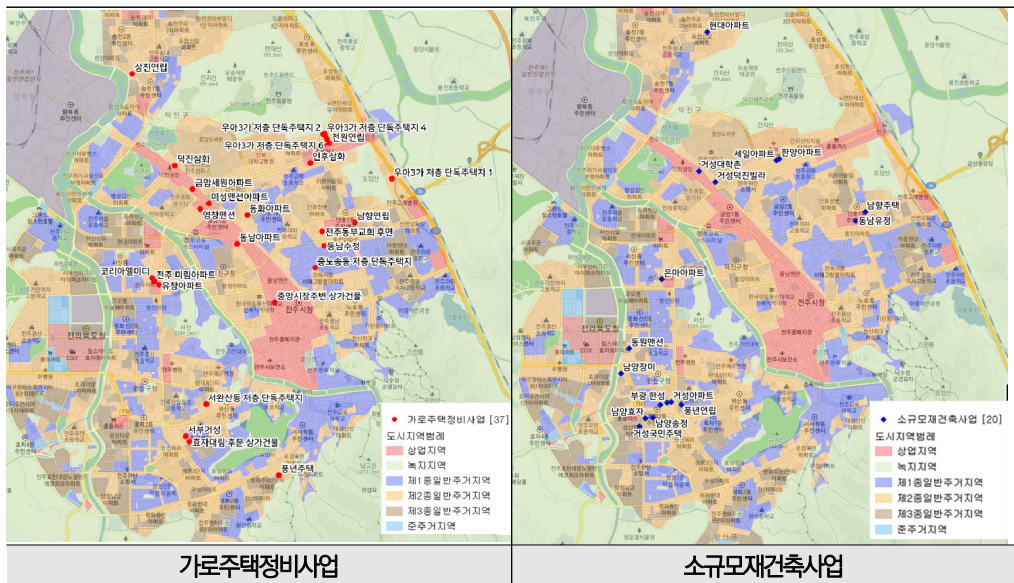


자료 : 전라북도 주택건축과 내부자료(2022.9월 말), 2020년 전주시 도시주거환경정비기본계획

[그림 3-17] 전주시 소규모주택정비사업과 택지개발사업

## ■ 용도지역과 소규모주택정비사업

- 전주시 가로주택정비사업은 상업지역과 제2종일반주거지역에 혼용되어 분포하고 있음
  - 전주시 북측 덕진구 지역의 가로주택정비사업은 전주시 대표 가로인 팔달로와 백제대로변 상업지구에 집중하여 위치하고 있으며 단독주택이 밀집한 노송동 제1종일반주거지역에 추가 위치하고 있음
  - 전주시 남측 완산구 지역의 가로주택정비사업은 삼천동과 서완산동의 제2종일반주거지역에 집중하여 위치하고 있음
- 전주시 소규모재건축사업은 2종일반주거지역 중 효자삼천 지역에 집중하고 있음
  - 중규모 이상 주택건물이 입지할 수 있는 제2종일반지역 내에서 전북대 부근 금암동, 삼천 주변, 삼천구역에 집중하고 있음

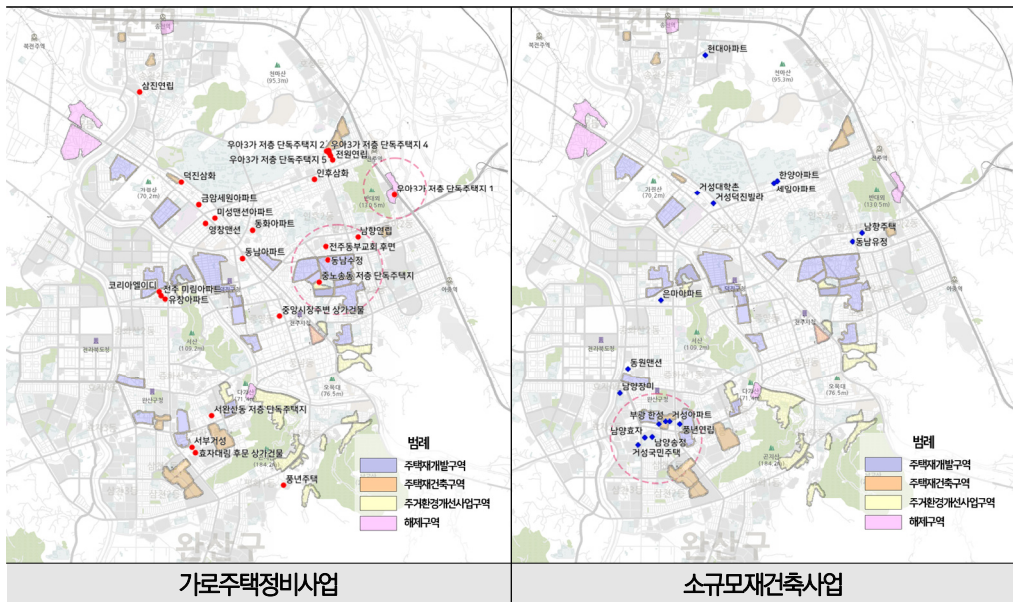


자료 : 전라북도 주택건축과 내부자료(2022.9월 말), 네이버 지적편집도

[그림 3-18] 전주시 소규모주택정비사업과 용도지역

## ■ 주거환경정비사업 구역과 소규모주택정비사업

- 전주시의 소규모주택정비사업은 주거환경정비사업 해제구역, 정비사업구역 사이 및 연접블록, 미집행 사업구역 3개에 입지한 특성이 있음
  - ‘우아3가 저층 단독주택지’ 사업이 추진되는 지역은 주거환경개선사업 정비예정구역으로 지정되었으나 2020년 해제된 지역임
  - 전주시 대표 노후 저층주거지 밀집지역인 노송동 주변은 3개의 가로주택정비사업이 추진되고 있고 이중 동남수정 사례지가 주택재개발구역 내 위치하고 있으며, 전주 미림아파트 및 유창아파트 사례, 서부거성 사례는 주택재개발구역과 도로 하나를 두고 연결해 있어 주거환경개선사업 주변에 밀집함
  - 소규모재건축사업이 추진되고 있는 부광, 한성, 거성아파트 사례는 주택재건축구역(31번) 내에 위치하고 있고, 3개 사례지가 위치하고 있는 주택재건축구역은 1.8ha 최고층수 25층으로 계획되었으나 단계별 추진 2단계로 지정되면서 개발이 진척되지 못한 구역임
  - 삼천변에 위치하고 있는 동원맨션, 남양잠미 사례도 이동교 주변 주택재개발구역(17번)과 매우 인접하여 재개발구역과 비슷한 여건을 짐작할 수 있음



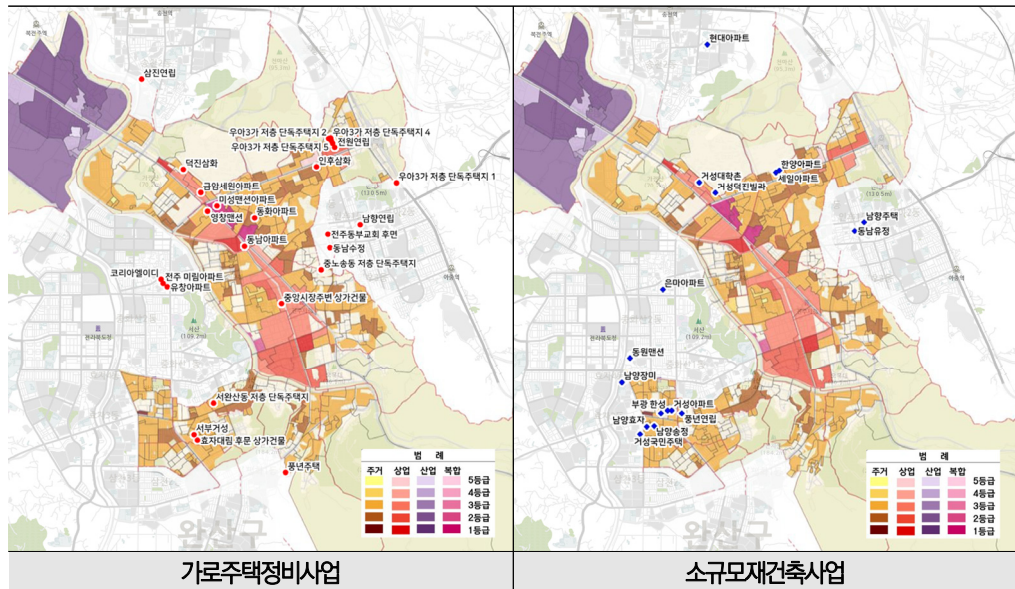
자료 : 전라북도 주택건축과 내부자료(2022.9월 말), 2020년 전주시 도시주거환경정비기본계획

[그림 3-19] 전주시 소규모주택정비사업과 주거환경정비개선사업



## ■ 쇠퇴정도와 소규모주택정비사업

- 인구, 산업, 건축물 노후도를 조합한 지역쇠퇴 등급과 소규모주택정비사업을 중첩하였을 때, 가로주택정비사업 대부분이 1등급 ~ 3등급 사이의 매우 노후한 지역에 위치하고 있음
  - 미성맨션아파트, 영창맨션, 동남아파트 등이 밀집한 구역이 복합유형 1등급으로 가장 쇠퇴등급이 높은 것으로 나타났으며 반면 송천동의 삼진연립과 코리아엘이디 등이 위치한 서신동 지역은 비교적 양호한 지표를 보여줌
- 소규모재건축사업이 추진되는 지역 대부분은 주거유형 쇠퇴지표 3등급에 집중하고 있으며 송천동의 현대아파트와 은마아파트, 이중리 일원의 남향주택과 동남유정은 비교적 양호한 쇠퇴지표를 나타냄

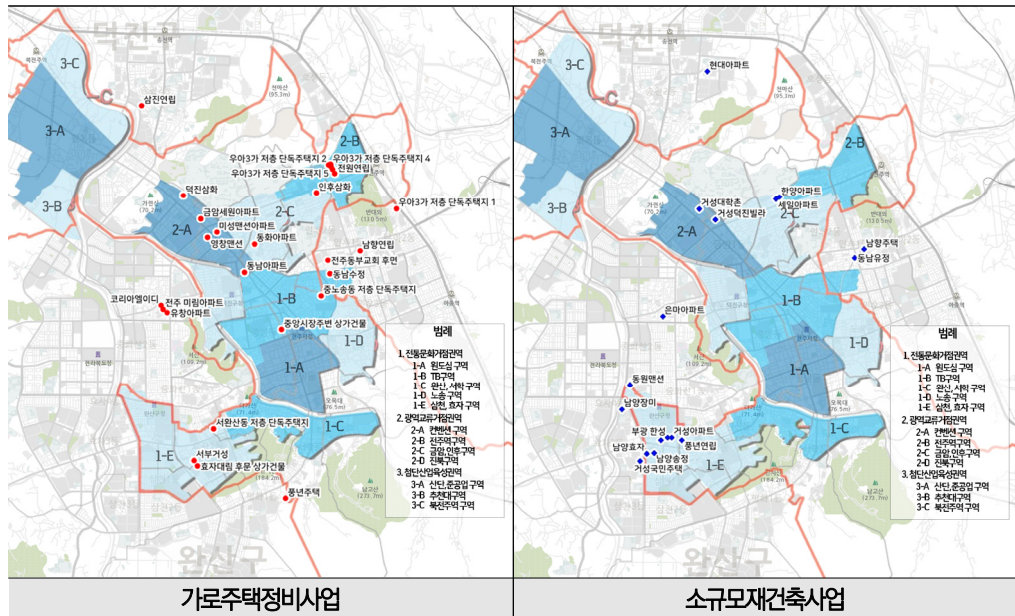


자료 : 전라북도 주택건축과 내부자료(2022.9월 말), 전주시 도시재생전략계획(2016)

[그림 3-20] 전주시 소규모주택정비사업과 쇠퇴정도

## 도시재생활성화구역과 소규모주택정비사업

- 소규모주택정비사업 중 팔달로 및 우아동, 중앙시장, 효자·삼천 지역이 도시재생활성화구역 내에 위치하는 것으로 나타남
- 팔달로 주변 저층 연립주택이 밀집하고 있는 덕진삼화, 영창맨션, 동남아파트는 종합경기장과 함께 '2-A 컨벤션' 하나의 재생권역으로 묶여 있음
- 특히 소규모재건축사업이 밀집하고 있는 삼천 주변은 도시재생활성화구역 '1-E 삼천 효자구역' 하나의 권역으로 동일한 쇠퇴상태를 나타냄



자료 : 전라북도 주택건축과 내부자료(2022.9월 말), 전주시 도시재생전략계획(2016)

[그림 3-21] 전주시 소규모주택정비사업과 도시재생활성화구역

## ■ 소결

- 가로주택정비사업 대상은 1960년대 초기에 개발되어 노화가 심각한 지역에서 규모가 작아 재정비 되지 못한 '나홀로 연립주택' 대부분을 포함한 블록으로 나타남
- 소규모재건축사업은 1980년대 택지개발이 이루어져 노후 년수 40년에 접어든 삼천효자에 집중되어 있으며 사례 모두가 상대적으로 인프라가 계획적으로 공급되지 못한 택지개발지구 외부 지역에 집중되어 있는 특징이 나타남
  - 소규모주택재건축 사업이 특정지역에 집중함에 따라 세대수 증가에 따른 기본 인프라를 면적으로 재검토할 필요성이 제기됨
- 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 모두 주거환경개선사업의 대안으로서 실행되는 사례가 발견됨
  - 주거환경개선사업구역 해제, 사업구역과 사업구역 사이, 사업 구역과 가로하나를 두고 연접해 있는 경우가 많으며 주거환경개선사업구역으로 지정되어 있음에도 불구하고 가로주택정비사업을 별도로 추진하고 있음
  - 소규모재건축사업 역시 기 재건축구역으로 지정된 지역에서 사업을 추진하고자 하는 사례가 발견되는데, 이 사례는 삼천동에 위치하고 있으며 구역 내 3개 아파트가 소규모재건축사업을 별도로 추진한 것이고 3개 아파트를 합쳐 1개 사업으로 개발해야 하는 면적에 대한 부담에서 벗어나고 거주환경을 독자적으로 빠르게 개선하기 위한 것으로 판단됨
- 소규모주택정비사업이 추진되고 있는 지역 대부분은 도시쇠퇴등급 1급 ~ 3급으로 인구, 산업, 건축물 노후 지표가 모두 쇠퇴한 지역으로 나타남

## 라. 소규모주택정비 관리지역

- 국토부가 '3080+ 대도시권 주택공급방안'을 통해 도입된 소규모주택정비 관리지역을 지정하기 위한 후보지로 전주시 고속터미널 남측 지역이 선정되어 주민의견을 수렴하고 관리계획을 수립한 후에 관리지역으로 지정·고시됨
- 전주시 진북동 고속터미널 남측지역은 87,064㎡의 면적으로서 1,2,3종 일반주거지역에 걸쳐있고 30년 이상 노후 건축물이 84%에 달함
- 터미널이 위치하는 등 전주의 중심지로서 역할을 하던 기성시가지로서 전주시 외곽의 신시가지 개발 등 인구와 도시의 주요 기능이 이전함에 따라 기반시설이 열악하고 노후 주택이 밀집하고 있으나 도시정비가 이루어지지 않았던 지역임
- 소규모주택정비 관리지역으로 지정하고 노후 주택을 대상으로 소규모주택정비사업을 추진하여 1.09천 호의 주택을 공급을 목표로 향후 수립될 소규모주택정비 관리계획을 바탕으로 기성시가지의 주거지 개선이 이루어질 계획임



[그림 3-22] 전주시 진북동 고속터미널 남측 관리지역 후보지



## 2. 사례 조사

### 가. 전주시 소규모주택사례

- 소규모주택 사례조사는 사업시행자가 지정되어 사업이 본격적으로 추진되고 있는 사례를 대상으로 삼았으며 조합장을 중심으로 인터뷰를 진행함
- 전주 서신동 'L' 아파트 구역사례는 조합설립인가가 2022년 9월 최근에 이루어진 사례로 사업 착수 시점에서의 어려움을 중점적으로 파악하고자 함

[표 3-11] 전주시 가로주택정비사업 사례조사 리스트

구분	구역명	추진단계	면적(㎡)	기존 세대수	공급 세대수	인터뷰 대상
소규모주택 정비사업	전주 효자동1가 S구역	건축심의 완료	9,089	67	176	조합장, 주택정비업체
	전주 서신동 Y구역	조합설립인가	6,529	200	미정* (450)	조합장
소규모 재건축	전주 효자동1가 N구역	건축심의 완료	9,355	126	213	조합장, 주택정비업체
	전주 송천동 H구역	사업시행인가	4,565	95	145	조합장, 총무, 이사장

\* 설계 이전 단계로 공급세대수가 정해지지 않았으나 현 272세대로 논의되고 있음

#### 1) 가로주택정비사업

##### 가) 전주 효자동 1가 S구역

##### ■ 아파트 개요

- 위치 : 완산구 효자동 1가 일원
- 용도지역 / 면적 : 제2종 일반주거지역 / 9,089㎡

- 규모 : 지하 3층, 지상 15층
- 기존 세대수 / 공급세대수 : 67세대 / 176세대
- 추진단계 : 건축심의 완료
- 특성
  - 시장에 위치하여 유동인구가 많으며 가로변 상업신축 건물을 포함하고 있음
  - 거주민은 대부분은 60세 이상인 노인의 비율이 높으며 임차비율은 낮음

## ■ 추진 과정 및 특이사항

- 조합장과 총무의 적극적인 추진력을 바탕으로 사업 추진속도가 빠른 편임
  - 조합장과 총무는 아파트에 거주하고 있는 주민으로서 조합원 및 세대원의 신뢰를 얻고 있으며 크고 작은 마찰 발생 시 적극적으로 중재하고 있음
  - 이로 인해 2021년 8월 조합설립 이후 건축심의까지 소요기간이 1년 반으로서 비교적 짧게 소요됨
- 조례 개정으로 층수가 15층에서 20층으로 완화되어 설계됨
  - '전라북도 소규모주택정비' 조례 제정으로 인해 층수 제한이 15층에서 20층으로 완화 되었으나 통합심의 과정에서 경관상의 이유로 층수를 낮춤
- 기부채납으로 인해 세대수가 줄어듦
  - 통합심의 과정에서 인도 신설에 따른 기부채납이 결정되면서 도로 이격거리와 사선제한으로 인한 세대수 조성이 불가피해짐
  - 사업구역 면적을 조절하지 않고 인도를 개설하기 위한 방안을 여러 차례 논의하였으나 반영되지 못했고, 이로 인해 최초 계획했던 187세대에서 176세대로 줄어듦
  - 이 과정에서 사업기간 연장과 설계비가 추가로 지출됨
- 추가적으로 건축심의에서 진입로 추가 개설을 권장 받아 교통문제를 처리하고 있음

## 나) 전주 서신동 Y구역

### ■ 아파트 개요

- 위치 : 완산구 서신동
- 용도지역 / 면적 : 일반상업지역 / 6,529 m<sup>2</sup>
- 규모 : 설계 미진행
- 기존 세대수 / 공급세대수 : 200세대 / 미정(450세대)
- 추진단계 : 조합설립인가
- 특성
  - 전주시 대표 광로 중 하나인 백제대로변에 위치하고 있으며 지대가 높음
  - 용적률이 500%로 세대수 증가수가 많을 것으로 예상됨
  - 대부분 영세한 노인이 거주하고 있으며 빈집 비율이 높음

### ■ 추진 과정 및 특이사항

- 조합설립 과정에 크고 작은 마찰이 있었음
  - 초기에 조합장 선출과 정비업체 선정의 과정에서 주민간의 이견이 발생함
  - 2개의 조합이 구성을 추진하였고 통합하는 과정에서 발생한 마찰로 인해 사업추진이 중단되었다가 6개월 이후 현 조합장이 새롭게 사업을 추진하고 있으나 현재까지 기존의 갈등이 잔재해 있음
- 초기 활동비 마련에 대한 부담이 있음
  - 사업을 본격적으로 추진하는데 필요한 사업성 분석과 업체 선정 등에 소요되는 비용을 조합원이 자체적으로 조달해야 하는 부담감이 있음. 특히 시공자가 선정되어 자금을 지원받기 전까지 초기 자원을 자체 충당해야 하는 어려움이 있음
- 사업성 분석 업체 선정 과정에 대한 지원이 필요함

- 
- 사업 규모에 적절한 세대수를 결정하고 개략적인 사업비를 산출할 수 있는 전문성이 부족하여 주민들에게 설명하기에 한계가 있으므로 이를 지원할 수 있는 지자체 컨설팅 기능이 필요함

## 2) 소규모재건축사업

### 가) 전주 효자동 1가 N구역

#### ■ 아파트 개요

- 위치 : 전주시 완산구 효자동 1가
- 용도지역 / 면적 : 준주거지역 / 9,355 m<sup>2</sup>
- 규모 : 지하 2층, 지상 14층 ~ 25층
- 기존 세대수 / 공급세대수 : 126세대 / 213세대
- 추진단계 : 건축심의 완료
- 특성
  - 전주시 효자 택지개발지구 경계에 입지하고 있으며 지대가 높음
  - 대부분 노인층이 거주하고 있으며 세입자 비율은 낮음
  - 준주거지역으로 용적률이 250%이며 층수제한은 없음

#### ■ 추진 과정 및 특이사항

- 최초 29층으로 설계 되었으나 통합심의 과정에서 층수가 낮아짐
  - 최초 29층으로 설계되었으나 사업구역의 지형적인 높은 단차로 인한 안전보강과 무장애 시공 등을 사유로 설계가 여러 차례 수정되면서 통합심의 단계에서 25층으로 조정됨
  - 법적으로 층수 제한이 없는 준주거지역이지만 경관상의 이유로 층수 제한이 이루어져 합의점 도출에 여러 시간이 소요됨

- 조합원의 부담을 줄이고 원활한 사업추진을 위해 일반분양 세대의 분양 단가의 상승이 불가피함
  - 예상보다 사업기간이 연장되면서 조합원들의 부담금액이 당초의 일반분양 세대의 분양가 보다 높아질 것으로 산정되어, 일반분양세대 분양가 상승이 불가피한데 이에 대하여 전주시와의 합의가 필요함
- 조합원 이주비용과 대출 등에 대한 직접적인 금융 지원이 필요함
  - 현재 건축심의 완료 후 사업시행인가를 앞두고 있으며 이사비용 지원과 저리 대출 등 조합원들의 질의가 발생하고 있는 상황이나 뚜렷한 지원제도가 없음

#### 나) 전주 송천동 H구역

##### ■ 아파트 개요

- 위치 : 전주시 덕진구 송천동 1가
- 용도지역 / 면적 : 제2종 주거지역 / 4,565 m<sup>2</sup>
- 규모 : 지하 2층 지상 12층
- 기존 세대수 / 공급세대수 : 95세대 / 145세대
- 추진단계 : 사업시행인가
- 특성
  - 초기 주거환경정비법에 따른 재건축사업을 추진했다가 소규모재건축 사업으로 전환한 사례로 최초 조합 설립은 2017년 8월에 이루어짐
  - 거주민은 70세 이상 노인 비율이 많은 영세 아파트이며 건지산에 다른 층수제한이 적용되는 지역임
  - 현재 주민 이주가 진행되고 있는 곳으로 전주시 소규모주택정비사업 사례 중 추진율이 가장 높음

## ■ 추진 과정 및 특이사항

- 초기 조합운영과 안전점검 비용 확보에 어려움을 겪음
  - 초기 조합 설립 후 운영비가 확보되지 않아서 아파트 안전점검이 필요한 상황에서 비용을 확보하지 못해 어려움을 겪음
- 사업부지 진입로를 기부채납 하는 과정에서 시간이 많이 소요됨
  - 통합심의 결과, 사업부지 내 진입로(도시계획도로)의 기부채납이 결정되었는데, 진입로 계획 노선의 일부에 사유지가 포함되어 있어 사유지 매입과 도시계획선을 수정하는 과정에 시간이 많이 소요됨
- 사업 시행자 선정에 많은 어려움을 겪음
  - 상권을 배후에 둔 주택가에 입지한 위치적 장점이 있으나 고도제한으로 인한 층수 제한과 작은 사업부지와 그에 따른 세대규모가 작아 사업성이 낮아서 시공자 선정에 어려움을 겪음
  - 최근 분양가를 상승하는 조건으로 건설사가 결정되었으나 당초 예상보다 사업기간이 2년이 지체되어 조합원들의 부담이 가중되었음
- 사업의 유형을 초기 가로주택정비사업으로 추진하려고 했으나 단독주택 소유주와 협의에 실패하면서 소규모재건축사업으로 추진하게 됨
  - 아파트 자체의 규모가 너무 작아 블록 전체를 정비하는 가로주택정비사업으로 추진하려고 했으나 단독주택 거주자들과 협의에 실패함
  - 매입자와 거주자 간의 적정한 거래가격이 협의될 수 있도록 감정평가 지원 등의 도움이 필요함
- 현금청산자와의 합의를 위해 법원 판결을 기다리고 있으며 차후 공사 진행 시점에서 민원발생이 염려됨
  - 현금청산자와 조합 간의 합의가 어려워 법원 판결을 기다리고 있으며 그때까지 착공이 미뤄진 상태임
  - 주변이 단독주택과 유치원이 입지하고 있어 민원 발생의 소지가 크고 보상을 위한 합의과정이 남아있음
- 소규모주택정비사업에 대한 행정의 인식 전환이 필요함
  - 사업시행과 변경처분 등 행정 처리로 인한 사업기간이 연장되는데, 영세한 지역에서의 소규모주택정비사업은 우선 처리하거나 행정처리 기간 자체를 줄이는 제도의 보완이 필요함

### 3) 종합 및 요청사항

- 사업에 대한 이해 부족 및 초기 조합구성의 어려움
  - 주민들이 소규모주택사업에 대한 이해가 낮아 조합을 구성하는데 많은 시간이 소요됨
  - 조합이 구성되었다 하더라도 시공사 선정 전까지 사업을 추진할 자금마련이 어려움
- 통합심의 위원회의 의견에 따른 층수 제한
  - 법적인 범위 내에서 설계되었지만 심의위원회에서 경관을 이유로 층수가 낮아지게 되면서 분양세대수 축소로 인해 사업성을 낮추는 결과를 가져오게 됨
- 합리적인 기부채납 제도의 사용
  - 원칙적으로 소규모주택정비사업에서 기부채납은 배제되어 있음에도 불구하고 심의에서 진입로와 인도의 설치 등에 대한 기부채납이 결정되었음
  - 이는 사업부지 축소와 사업기간 연장을 초래하였으나, 기부채납에 따른 체감되는 인센티브가 부여되지 않음
  - 또한 조합과의 충분한 협의를 진행한 후에 심의 결과를 수용하는 과정이 필요함
- 행정처리 기간의 장기간 소요
  - 건축심의 및 변경처분 등 행정처리 기간에 너무 많은 기간이 소요됨
- 시공사 선정의 어려움
  - 소규모 사업으로 인해 시공사 선정에 어려움이 있는 사업구역에는 낮은 사업성을 극복하고 공사가 추진 될 수 있도록 공공의 지원이 필요함

## 나. 타 지역 사례

### 1) 국내 최초 가로주택정비사업 준공사례 : 다성이즈빌<sup>20)</sup>

- 서울시 강동구 천호동의 다성이즈빌은 2006년부터 인근 지역과 연계하여 재건축사업을 추진하였으나 이해 조정의 어려움 등으로 가로주택정비사업으로 전환하여 추진됨
  - 조합설립은 서울시 중랑구 면목우성주택에 이어 두 번째로 인가 받았으나, 빠르게 사업이 진행되면서 첫 번째 준공 사례가 됨
- 기존 지상 3층의 연립주택(동도연립)을 용적률 199%, 건폐율 42.6%로 지하 1층, 지상 7층 규모의 아파트로 건설하였고, 기존 조합원 100%가 재정착함
  - 기존 66세대에서 사업 후 96세대가 공급되어, 33세대가 증가하였고 미분양 없이 분양완료되어 사업비를 상당부분 충당할 수 있었음
  - 준공 이후 주택가격 상승에 따른 일정 수준의 시세 차익도 발생한 것으로 알려짐
- 주민 인터뷰 과정에서 건축 규제와 자금조달 등 사업성 개선이 사업 진행에서 가장 중요한 요인으로 나타났으며 재정착률이 높은 사업구역의 특성상 이주비 지원과 짧은 공사 기간에 대한 선호가 뚜렷하게 나타남



[그림 3-23] 국내 최초 가로주택정비사업 준공 ‘다성이즈빌’

20) 이상우,(2018), 가로주택정비사업 활성화 방안, 건설산업연구원



## 2) 국내 1호 가로주택정비사업 : 서울 중랑구 면목우성<sup>21)</sup>

- ‘면목우성주택 가로주택정비사업’은 2015년 조합 설립 이후 1년 7개월 만에 관리처분 계획 인가를 받는 등 빠르게 추진됨
  - 중랑구 면목동 우성주택 외 4필지를 대상으로 삼고 있으며 토지등소유자 22명 전원이 조합 설립에 동의하고 분양을 신청해 ‘동의율 100%, 재정착률 100%’라는 좋은 선례가 될 수 있음
- 면적은 1,458㎡에 1개동 총 42세대로 구성됨
  - 주택규모는 전용면적 기준 48㎡형 6세대, 51㎡형 6세대, 54㎡형 18세대, 55㎡형 6세대, 57㎡형 6세대 등으로 이뤄져있으며 조합원 분양 22세대, 일반분양 20세대로 구성됨
- 서울시의 의욕적인 정책 지원이 수반됨
  - 2016년 4월부터 시행되고 있는 가로주택정비사업 용자 지원의 첫 수혜지로 건축공사비 최대 30억 원을 지원 받고 분양 3개월 이후에도 미분양된 전용면적 85㎡ 이하 주택을 모두 매입해주기로 결정됨
- 시공사가 3차례 변경되면서 조합원 부담금이 3배 급증하는 등의 문제가 있었으나 2022년 6년 만에 준공인가가 마무리됨



[그림 3-24] 국내 1호 가로주택정비사업 ‘면목우성’ 사례

21) 서울경제. 2016.10.03. (<https://www.sedaily.com/NewsView/1L2JUP7S3W>)

주거환경신문. 2022.01.21. (<http://www.rcnews.co.kr>)

네이버 블로그(<https://m.blog.naver.com/PostView.naver?isHttpsRedirect=true&blogId=allhouse4u&logNo=221263636747>)

### 3) 'LH' 참여 최초 가로주택정비사업 : 경기도 부천 원종지구<sup>22)</sup>

- 한국토지주택공사가 공동시행자로 참여하여 기존 66세대 노후 주택을 조합원분양 65세대, 일반분양 44세대, 임대주택 28세대로 총 137세대의 지상 13층 아파트로 정비
- 특히 저층 커뮤니티 공간계획 및 다채로운 입면계획 등을 통해 입주민을 위한 경로당, 공용회의실 등 내부시설과 다양한 외부행사를 진행할 수 있는 주민광장까지 조성해 외부와도 소통할 수 있는 공간을 마련함
- 임대주택을 세대수의 20%로 계획하여 용적률을 법적 상한까지 상향하는 특례를 적용받았으며 LH 참여로 사업기간을 크게 단축시킴
  - 조합설립 이후 준공까지 4년 7개월이 소요되어 평균 10년 이상이 소요되는 대규모 재개발 재건축 대비 사업기간을 절반으로 줄임
- 주택도시보증공사(HUG)를 통해 총사업비의 90%를 낮은 이율로 용자받아 자금조달이 매우 용이했으며, 미분양 리스크 해소를 위한 공공의 매입확약 등이 뒤따름



[그림 3-25] 'LH' 참여 최초 가로주택정비사업 '경기도 부천 원종지구' 사례

22) 경기신문, 2022.10.23. (<https://www.kgnews.co.kr/mobile/article.html?no=722630>)

#### 4) 'SH' 참여 최초 가로주택정비사업 : 관악효신연립<sup>23)</sup>

- 1982년 준공된 관악효신연립은 SH공사가 공동시행자로 사업에 참여하면서 2018년 2월 조합설립이 인가됨
- 2020년 2월 사업시행인가 후 동우개발이 시공을 완료하면서 조합설립 이후 4년 만인 지난 2022년 사업이 마무리 됨
- 이 사례는 SH공사가 참여하는 전국 제1호 가로주택정비사업으로 SH공사로부터 사업비 조달 및 기술 지원을 받아 진행됐고, 사업 추진을 위한 행정적 지원이 이루어짐
- 관악효신연립(청룡동 1535-10)은 기존 48세대의 연립주택에서 2개 동, 지상 7층, 82세대 규모의 아파트로 탈바꿈했고, 2022년 6월부터 입주를 시작함



[그림 3-26] 'SH' 참여 최초 가로주택정비사업 '관악효신연립' 사례

23) 로컬세계. 2022.05.31. (<http://m.localsegye.co.kr/news/view/1065571767957283>)

한국경제TV. 2020.07.20. ([https://m.wowtv.co.kr/NewsCenter/News/Read?articleId=A202007200237#\\_enliple](https://m.wowtv.co.kr/NewsCenter/News/Read?articleId=A202007200237#_enliple))

## 5) 근생 및 도로 공급이 이루어진 고양시 최초 사례 : 경원연립

- 행신동 가로주택정비사업은 면적은 5,928.9㎡, 지하 1층에서 지상 15층 규모에 총 136세대를 공급하는 것으로 계획됨
- 전용면적 기준으로 37㎡ 3세대, 59㎡ 90세대, 66㎡ 14세대, 84㎡ 29세대가 공급되었으며 2017년 2월 1일 조합설립인가 후 공사 완료까지 총 5년여 기간이 소요되었음
- 근린생활시설 458.51㎡이 포함되어 있으며 기반시설인 도로 609.8㎡가 사업 과정에서 공급됨



[그림 3-27] 근생 및 도로 공급이 이루어진 고양시 최초 사례

### 3. 소규모주택정비사업 추진 과제

#### 1) 사업에 대한 이해 부족

- 소규모주택정비사업은 대규모 정비사업인 재개발사업이나 재건축사업과 달리 사업준비 단계인 정비기본계획 수립 및 구역 지정과 사업추진 단계인 조합설립추진위원회가 구성되는 절차를 생략하여 사업기간을 단축함으로써 사업성을 제고하여 신속하고 효과적으로 사업을 종결할 수 있다는 장점이 있음
- 그러나, 이러한 사업절차의 간소화로 인해 사업계획을 수립하는 단계에서 주민들에게 사업의 특징과 사업으로 인해 발생하는 비용 등에 대한 설명이 생략되면서 사업초기에 주민들의 의견을 청취하고 주민들에게 사업에 대한 이해도를 높일 수 있는 기회가 사라지게 된다고 볼 수 있음
  - 소규모재개발사업을 제외하고 다른 소규모주택정비사업에 대해서는 소규모주택정비법에서 주민설명회나 공청회를 개최해야 한다는 강제규정이 없음
- “소규모주택정비사업 대상지의 경우 대부분 저층주거지대이고, 해당지역을 구성하는 저층건축물의 소유자는 고령층이 많으며 소득수준도 낮다. 이러한 사업대상지의 주민들은 주택정비사업에 관한 이해부족, 경제적인 문제, 안정을 희망하며 변화에 대한 두려움 등으로 사업에 대한 추진의지 자체가 낮”(김종수, 2022, p. 45)기 때문에 사업추진이 쉽지 않음
- 실제 전주시의 소규모주택정비사업구역에 대한 현장조사에서 일부 사업구역은 주민의 평균 연령이 70대로 조사되어, 행사 형태의 설명회뿐만 아니라 세부적인 사항에 대하여 일상적으로 빈번한 설명이 필요해 보임
- 일반적인 저층주거지 또는 다른 사업구역과는 달리 현장조사 대상구역은 주인세대가 70%와 90%로 높았는데, 사업추진에 따른 재산상의 문제로 직접적인 영향을 받는 조합원들이 많으므로 사업초기에 소규모주택정비사업에 대하여 전문가에 의한 교육, 사업설명회 개최, 정비업체 등 전문가의 조합사무실 상주 등을 통해 사업에 대한 이해도를 높일 필요가 있음

## 2) 소규모의 사업부지 규모로 개발용량 제한

- 소규모주택정비사업 유형 중 하나인 가로주택정비사업은 “종전의 가로구역을 유지하면서 기반시설 추가 부담없이 노후 주거지를 소규모로 정비하는 사업”<sup>24)</sup>임
- 도시계획도로 또는 6m 이상의 도로로 둘러싸인 가로구역에서 시행되는 사업이지만 사업구역 내부는 도로 폭이 좁아서 차량 통행이 쉽지 않은 경우가 많음
- 또한, 사업부지 규모가 1만 ㎡ 미만의 소규모로 추진되는 소규모 사업이고 대부분의 사업구역이 2종 일반주거지역에 입지하고 있기 때문에 충분한 개발용량을 확보하는 것도 용이하지 않음(전주시의 경우, 2종 일반주거지역은 용적률 230%로 제한됨)
  - 개발 높이의 경우는, 2022년 전라북도 소규모주택정비조례의 개정으로 현재는 가로주택정비사업의 층수제한이 삭제되었으나 기존에는 2종 일반주거지역에서는 15층 높이제한이 규정되어 있었음
- 이러한 이유로 소규모주택정비사업은 사업성 확보가 매우 어려운 실정인데, 건축심의 과정에서 사업구역 경계에 보도 확보와 출입로와 연결되는 진출입 차선 확보가 기부채납으로 제시되면서 조건부로 심의를 마무리한 사례가 있음
- 소규모주택정비사업이 대규모 정비사업인 재개발사업과 재건축사업이 아닌 상대적으로 소규모 사업이지만 평균적으로 가로주택정비사업으로 약 150세대, 소규모재건축사업으로 약 73세대가 증가하는 것으로 나타나 이에 따른 자동차 통행의 증가는 예견되므로 일견 기부채납을 통한 진출입로 확보는 타당해 보임
- 또한, 대부분의 소규모주택정비사업이 노후한 기성시가지에서 추진되고 있으므로 향후 추가적인 사업이 나타날 수 있다는 것을 감안할 때 지역 전체적인 교통체계 개선을 위해 도로확보는 필요할 것으로 보임
- 그러나, 소규모 사업의 특성상 사업성을 고려할 수밖에 없는 주민 입장에서는 기부채납으로 인한 개발용량의 축소로 분담금 증가에 부담을 느끼고 있는 것도 사실임
- 공익과 사익의 절절한 조화가 필요한 지점임

24) 소규모주택정비사업 지원기구인 한국부동산원 웹사이트에 소개된 사업 안내

### 3) 사업추진 준비단계 사업비 마련 어려움

- 소규모주택정비사업의 활성화를 위해 주택도시보증공사에서 사업비를 지원하고 있으나 지원 시기와 수요 시기의 불일치로 사업초기 사업비용 마련에 어려움을 겪고 있음
- 주택도시보증공사에서 지원하는 주택도시기금은 초기사업비와 본사업비를 연 1.5%의 저리로 융자되고 있으나, 본사업비는 사업시행인가 이후에 소요되는 비용을 지원하고 초기사업비의 경우에도 조합설립인가 이후에 소요되는 비용을 지원하고 있음
- 또한, 사업비용을 조달할 수 있는 자금력을 가진 시공사 선정의 시기도 조합설립 이후에 가능하기 때문에 조합설립 이전에 필요한 사업성 분석 및 조합설립에 필요한 공사비 등 소규모주택정비사업에 드는 비용 산정을 위한 건축설계 등의 비용을 토지등소유자가 마련해야 함
  - 조합설립 이전에도 사업추진을 위한 업무공간인 사무실 임차료, 사업추진을 위한 활동 비용, 사업추진 여부를 판단하기 위한 사업성 분석, 측량, 감정평가, 건축설계 등의 비용이 필요함
- 따라서, 조합이 설립되기 이전에는 사업을 주도적으로 이끄는 주민(현재 조합의 조합장 및 이사 등으로 활동하는 주민)이 개인적으로 사업비용을 충당하고 있음
  - 조합설립 전의 주민협의체는 금융권의 차주로서의 자격을 얻지 못하므로 주민들(주로 현재 조합의 임원)이 개인의 주택을 담보로 대출을 받아 사업비용으로 충당하는 사례도 조사됨
  - 또한, 정비업체로부터 사업 경비와 인력의 지원을 받기도 함
- 소규모재건축사업의 경우에는 안전진단이 우선되어야 하는데 안전진단 비용의 마련에도 어려움이 있음
  - 소규모주택정비사업의 주민 구성 특성 상 영세한 주민들이 높은 비율을 차지하고 있어서 사업 추진을 위한 준비 비용뿐만 아니라 기존의 공동주택의 안전진단을 통해 재건축 필요성을 제시해야 하는 소규모 재건축사업에서는 안전진단 비용을 마련하는 것도 용이하지 않음
  - 사례조사에서는 주변의 아파트 건설 공사에 따른 보상 차원에서 지원받은 보상금으로 안전진단을 수행할 수 있었음



#### 4) 시공사 선정 어려움

- 소규모주택정비사업은 소규모로 추진되므로 면적 기준은 1만 m<sup>2</sup>미만이고 공기업이 참여하는 등 공공성을 확보하면 2만 m<sup>2</sup>까지 확대는 가능하지만 기본적으로 소규모로 추진되는 사업임
  - 전북의 경우에도 가로주택정비사업은 평균 부지면적이 6,813.5m<sup>2</sup>이고 소규모재건축사업은 5,858.5m<sup>2</sup>로서 1만 m<sup>2</sup>의 60~70%정도의 소규모로 추진되고 있음
- 사업부지의 소규모성으로 인해 개발용량에 한계가 있고 공사비용도 상대적으로 높기 때문에 규모의 경제 효과를 나타내기도 어려운 실정임
- 사업규모가 작고 사업성 확보가 용이하지 않기 때문에 시공능력 상위의 대기업뿐만 아니라 중소기업의 시공사가 소규모주택정비사업에 참여하는 것이 쉽지 않음
  - 광역시인 대구시의 사례를 보더라도 소규모주택정비사업에 참여한 시공사의 대부분이 시공능력 41~60위의 시공사가 57.9%를 차지하고 100위 초과 시공능력의 시공사도 10.5%를 차지함

구분	1~20위	20~40위	41~60위	61~80위	81~100위	100위 초과	소계
사업자(개소)	3	1	11	2	0	2	19
비율(%)	15.8	5.3	57.9	10.5	0.0	10.5	100.0

출처 : 김종수, 2022, p. 47

- 소규모주택정비사업에 시공사로 참여하겠다는 중소기업의 시공사를 선정하는 것도 쉽지 않기 때문에 시공사 선정까지 상당한 시간이 소요되고, 시공사 선정이 늦어지는 만큼 사업기간이 증가하면서 결국 금융비용의 증가로 사업비가 늘어남에 따라 조합원들의 분담금도 증가하면서 사업성이 더욱 낮아지게 됨
- 지역 내 중소기업의 건설업체 중에서 상당한 기술력과 경험을 가진 시공사도 많기 때문에 한 번의 사업에 따른 단순히 경제적인 측면만의 고려보다는 지역 주민들에게 건설업체의 명성을 높이고 인지도를 넓히는 장기적인 측면에서 도내의 소규모주택정비사업에 적극적으로 참여를 유도하고, 이를 행정과 함께 도내의 소규모주택정비사업의 활성화를 위한 방안을 모색할 필요가 있음



## 5) 행정처리 기간의 장기간 소요

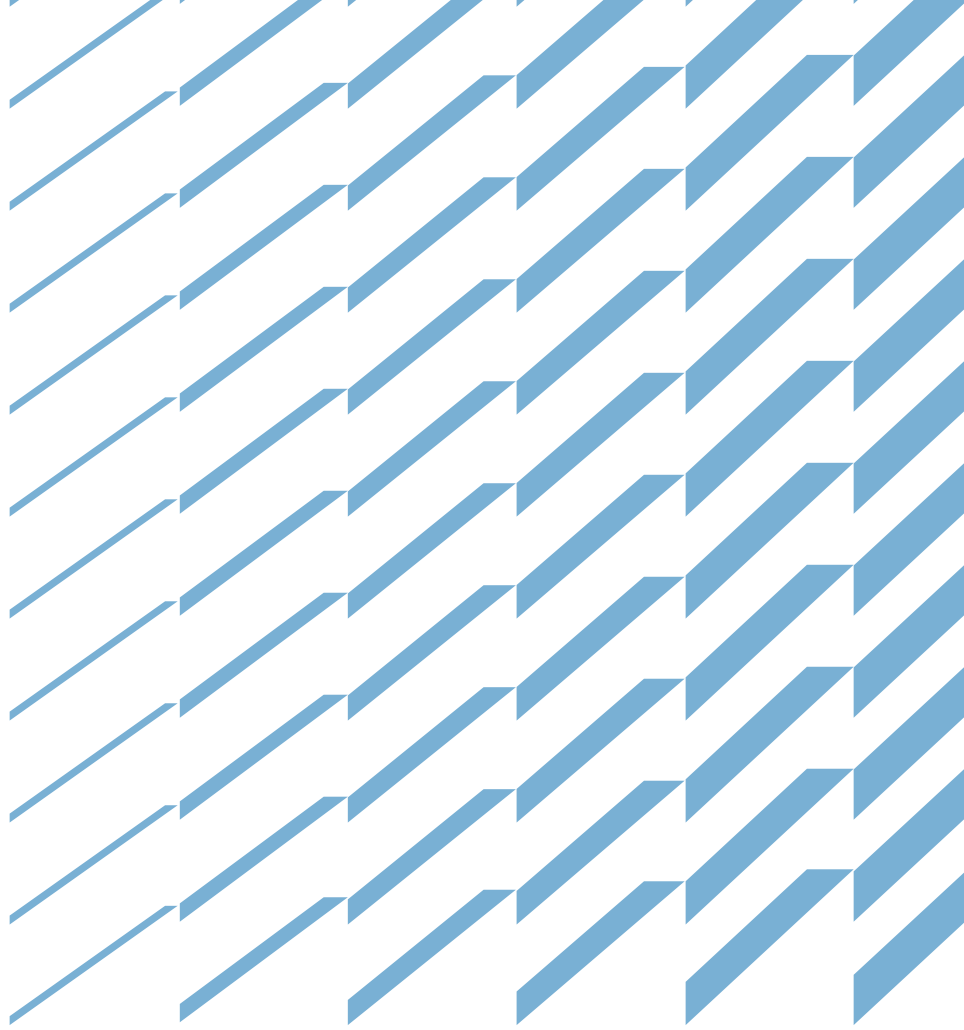
- 소규모주택정비사업을 추진하는 절차에는 사업시행자가 행정청에 행정단계를 요청하는 과정이 있는데, 소규모주택정비사업 추진을 위한 주민동의서를 받기 위한 동의서 검인 신청 후에 연번부여 동의서 발급, 조합설립신청에 따른 조합설립인가, 사업시행인가 신청 후에 사업시행인가 단계가 있음
- 각 단계에는 처리기간이 정해져 있는데, 동의서 검인 신청 후 연번부여 동의서 발급에는 20일, 조합설립신청 후 조합설립인가는 30일, 사업시행인가 신청 후 사업시행인가는 60일로 정해져 있음

사업시행자 신청	행정청 처리	처리기간
동의서 검인 신청	연번부여 동의서 발급	20일
조합설립 신청	조합설립인가	30일
사업시행인가 신청	사업시행인가	60일

- 소규모주택정비사업을 추진하는 거의 모든 조합 등 사업시행자는 사업비용을 금융권을 통해 조달하기 때문에 사업기간에 따른 이자비용의 증가는 불가피한 상황임
- 따라서, 사업시행자는 최대한 사업기간을 단축하기 위해 노력하고 사업 추진 중에 발생하는 주민 간, 주민과 조합 간, 조합과 시공사 간, 사업시행자와 주변 민원인 간의 갈등을 신속히 해결하려고 노력하게 됨
- 다양한 이해관계와 의견충돌로 발생하는 갈등을 해소하는 것은 매우 어려운 일이므로 갈등해소를 위한 장기간 소요는 불가피한 상황임
- 다만, 조합설립 인가와 사업시행계획 승인 등의 행정절차는 계획서 상의 문제가 없다면 신속히 처리될 수 있는 것으로서, 행정담당자의 다른 업무와의 조절, 행정처리 과정 상의 불가피한 시간 소요 등으로 인해 상당한 시간이 소요될 수밖에 없다고 하더라도 사업을 추진하는 조합의 입장에서는 행정처리에 장시간 소요되고, 불필요하게 규정 상의 행정처리 기간을 모두 소요한다는 인식이 발생할 수밖에 없음
- 사업시행자의 불만을 해소하기 위해서 행정처리 기간을 단축하는 노력이 필요해 보임

## 6) 사업추진 시 주변 주민 민원

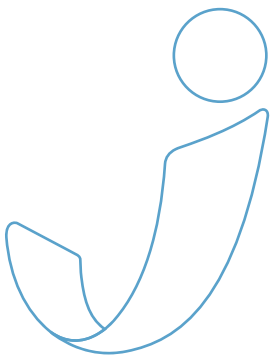
- 소규모주택정비사업을 추진하는 과정에서 주변의 주택 및 부지를 불가피하게 확보해야 하는 경우가 발생하는데, 이 경우에는 대부분 매입대상 주택 또는 부지의 소유자가 많은 금액을 요구하는 경우가 많음
  - 소규모재건축사업에서 진입로를 확보해야 하는 과정에서 진입로에 편입되는 부지를 확보해야 하는 경우가 발생하기도 함
- 또한, 기존 주택을 철거하고 새로운 주택을 건축하는 공사 과정에서 발생하는 먼지, 소음, 진동 등에 대한 민원이 제기되기도 하고, 사업대상지 주변에 어린이집이나 유치원이 있는 경우에는 아이들의 안전과 관련된 조치를 취해야 하는데, 이 과정에서 사업추진에 따른 보상을 요구하는 경우도 발생함
- 소규모주택정비사업이 추진되는 지역이 대부분 저층의 기성시가지이므로 사업으로 인근의 주택과는 다른 고층의 공동주택이 건설됨에 따라 주변 지역에 일조 및 조망 등의 영향을 줄 수 있고, 사업에 따른 세대수의 증가는 지역의 자동차 교통량 및 주차수요의 증가를 가져올 수 있음
- 이러한 문제들이 발생하는 경우에 이해관계 상충으로 주민간 갈등이 발생할 수 있는데, 대규모 정비사업의 경우에는 사업성이 높고 대형 시공사가 참여하기 때문에 쉽게 대응이 가능하지만 소규모주택정비사업은 앞서 살펴본 바와 같이 경제성 부족으로 주변지역에 보상하는 것이 쉽지 않는 것이 사실임
- 따라서, 주민의 거주환경과 지역이 주거환경 개선이라는 공공의 이익이라는 관점에서 공공 행정기관에서 마찰을 줄이고 갈등을 해소하는 역할을 수행해야 할 필요가 있음



## 제4장

# 전라북도 소규모주택정비사업 관리방안

1. 소규모주택정비사업 관리 방향
2. 소규모주택정비사업 관리 방안





# 제 4 장 전라북도 소규모주택정비사업 관리방안

## 1. 소규모주택정비사업 관리 방향

### 가. 소규모주택정비사업 추진 과제

- 소규모주택정비사업 추진 현황을 살펴본 결과, 소규모주택정비사업이 제도 도입 초기 단계로서의 한계를 가지면서 소규모 사업부지를 대상으로 높은 개발압력을 받는 쇠퇴 지역에서 추진되고 있는 특성을 나타냄
- 사업현장에서의 의견을 종합하면, 소규모주택정비사업은 주민들의 사업이해도 낮고, 사업부지 등 사업의 영세성 속에서 사업준비를 위한 자금 마련에도 어려운 실정임



[그림 4-1] 소규모주택정비사업 관리 방향 및 정책방안

---

## 나. 관리방안 및 정책방안

- 현황분석으로부터 도출된 과제에 대한 전라북도 소규모주택정비사업의 관리방향은 소규모주택정비사업 관리를 위한 기반구축, 금융지원, 사업지원, 관리지원으로 설정함
- 기반구축을 위해서는 사업추진 기반이나 정책지원 기반이 부족한 상태이므로 이를 극복하기 위하여 우선적으로 전라북도 소규모주택정비 지원센터를 설치하여 운영함으로써 전반적인 사업을 지원할 수 있는 컨트롤타워를 마련하는 것을 제안함
- 사업 참여자의 사업이해도 제고와 사업추진 방법 및 철자 등을 확인할 수 있는 매뉴얼을 작성하여 보급하는 정보전달 기반을 구축하고, 공공의 정책적·재정적·행정적 지원의 근거로서 추가적인 지원사항을 담은 전라북도 소규모주택정비 조례를 개정하여 제도적 기반을 구축함
- 소규모주택정비사업의 낮은 사업성을 극복하기 위하여 금융부분에서의 지원이 필요한데, 사업초기에 사업성을 분석하여 분담금 등에 대한 개략적인 확인이 가능하도록 하고 사업추진 주체이자 사업시행자인 조합이 설립되기 이전에 사업추진 준비 단계에서 필요한 비용을 지원하도록 함
- 금융지원의 재원은 도시·주거환경정비기금을 설치하고 이 기금으로 소규모주택정비사업에 필요한 사업비 지원에 활용하도록 함
- 사업의 원활한 추진을 위해 주민들의 사업이해도를 높이고 참여를 유도하기 위한 사업설명회 개최를 지원하고, 전라북도의 여건과 특성을 반영하여 전북형 사업모델과 금융모델을 발굴함
- 소규모주택정비 관리계획을 통한 관리지역을 지정하여 소규모주택정비사업의 활성화와 생활권 단위에서 소규모주택정비사업과 연계하여 관련 사업의 통합관리를 지원함

## 2. 소규모주택정비사업 관리 방안

### 가. 기반 구축

#### 1) 전라북도 소규모주택정비 지원센터 운영

##### 가) 배경 및 필요성

- 소규모주택정비사업은 도시정비법 개정(2012)으로 가로주택정비사업이 도입되면서 시작되었고, 소규모주택정비법이 제정(2018)되어 가로주택정비사업이 소규모주택정비법으로 이관되고 자율주택정비사업과 소규모재건축사업이 추가되면서 본격적으로 추진됨
- 재개발사업 및 재건축사업과 달리 비교적 최근에 도입된 소규모주택정비사업은 활성화를 위한 정책들이 추가되면서 수도권을 중심으로 전국적으로 추진되고 있지만 여전히 소규모주택정비사업에 대한 이해가 부족하고 사업추진에 어려움을 겪고 있음
- 때문에 소규모주택정비사업에 대한 지원기구로서 한국부동산원, 국토연구원, 토지주택연구원, 한국국토정보공사가 지정되어 사업추진을 위한 컨설팅 등 지원업무를 담당하고 있지만 전국적으로 시행되고 있는 많은 사업에 대응한 지원은 한계가 있음
- 따라서, 지역 단위에서 사업을 지원할 수 있는 도단위의 지원기구를 설치하여 사업지원을 수행할 필요가 있음

##### 나) 내용

#### ■ 전라북도 소규모주택정비 지원센터 운영

- 지역 여건을 반영하고 지역단위에서 즉시적인 지원이 가능하도록 전라북도만을 대상으로 하는 지역단위 지원센터를 운영하도록 함
- 전라북도 내에서 추진을 준비하거나 추진 중인 소규모주택정비사업에 대해 전반적인 지원기능을 수행하는 도단위의 지원센터 설치

- 소규모주택정비법 제53조에서 시 및 군 지역 단위에서 기술지원 및 정보제공을 할 수 있는 것으로 규정되어 있으나 전주시를 제외한 시지역 및 모든 군지역에서는 소규모주택정비사업에 대한 수요가 많지 않은 점을 감안하여 도단위 지원센터를 설치하여 운영하고 사업활성화에 따라 각 시군의 사업 추이에 따라 시군단위 지원센터를 설치하여 운영하도록 함
- 전라북도 소규모주택정비 지원센터를 별도로 설치하기 보다는 현재 설치되어 운영 중인 전라북도 도시재생지원센터를 활용하여 조직의 확대 및 개편을 통해 소규모주택정비사업 지원업무를 담당하는 방안을 고려해볼 수 있음
- 소규모주택정비법 제53조 제2항에서 도시재생지원센터, 주거복지센터, 주택관리지원센터, 주거지원센터를 활용할 수 있도록 함

## ■ 전라북도 소규모주택정비 지원센터 설치 운영

- 소규모주택정비사업에 대하여 상담, 초기 사업성 분석, 사업 절차 안내, 사업시행계획 및 관리처분계획 수립, 이주 상담, 임대주택 건설 및 공급 업무 등 맞춤형 컨설팅을 지원하는 원스톱(one-stop) 서비스 제공
- 지원센터 서비스 이용 후, 대한주택건설협회 전북지회로부터 사업구역의 여건을 고려한 합리적인 수준의 시공능력을 갖춘 시공사 안내 받을 수 있도록 함
- 사전에 전라북도 소규모주택정비사업 지원센터와 대한주택건설협회 전북지회 간 업무협약 체결
- 소규모주택정비 지원센터는 다수의 소규모주택정비사업이 일정구역 내에서 집단적으로 추진가능성이 있는 노후 기성시가지지를 중심으로 소규모주택정비 관리지역을 지정하는 경우, 관리지역을 통합적으로 관리하는 역할을 수행하도록 함

### 다) 기대 효과

- 지역 여건을 반영하여 사업에 대한 정보제공 및 컨설팅을 제공함으로써 현실적인 대안 제시



## 2) 사업 매뉴얼 작성 및 보급

### 가) 배경 및 필요성

- 사업대상지 내 토지등소유자인 일반인들로 구성된 조합은 소규모주택정비사업 추진주체이지만 소규모주택정비사업에 대한 내용과 절차 등에 대해 전문적인 지식이 부족함
- 사업추진 과정에서 정비업체를 통해 주민설명회를 실시하기도 하고, 조합사무실에서 주민들을 상대로 상담 및 설명 등이 이루어지지만 한 번에 쉽게 이해하기 어려움
- 조합원뿐만 아니라 사업을 이끌어가는 조합 역시 정비업체의 도움을 받아 사업을 진행하지만 사업의 직접적인 이해관계를 가진 조합이 사업에 대한 큰 틀을 이해하고 사업을 주도적으로 추진할 수 있는 지침서 성격의 자료가 필요함
- 따라서, 사업 참여자가 소규모주택정비사업에 대하여 전반적으로 이해하고 사업의 내용과 절차에 대한 이해의 폭을 넓힐 수 있는 자료의 제작 및 보급이 필요함

### 나) 내용

#### ■ 소규모주택정비사업 매뉴얼 작성

- 소규모주택정비사업에 대한 전반적인 이해를 위한 매뉴얼을 작성하여 조합원 교육 및 사업 홍보에 활용
- 소규모주택정비사업 종류인 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 자율주택정비사업으로 구분하여 사업별 특징에 맞게 내용 구성

#### ■ 매뉴얼 내용

- 사업 개요
  - 소규모주택정비사업의 종류(가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업, 자율주택정비사업)

---

- 사업 특징

- 각 사업별 대상, 내용, 규모, 시행자, 절차, 장단점
- 사업대상지, 노후·불량건축물 기준, 사업활성화 지원(건축규제 완화, 용적률 완화, 금융 지원 등)

- 사업추진 절차

- 전체 절차, 각 절차별 업무 수행자, 내용, 방법, 기준, 처리 기간

- 사업성 검토

- 검토기준(현재 주택 가치, 3.3㎡ 당 분양가, 공사비 추정, 건축계획안 작성 및 검토)

- 분담금 산정

- 종전 및 종후 자산 가치, 전후 자산가치 차이에 따른 분담금, 추가 분담금

- 건축계획

- 용도지역별 건축물 층수, 용적률, 건축물 형태, 주택 평형, 부대복리시설 배치 등

- 정비지원기구

- 소규모주택정비사업에 대한 상담, 교육, 사업계획 수립, 사업성 검토, 조합 설립 등에 대한 지원

- 정부 지원 등

- 공공성 확보에 따른 용적률 완화, 주택도시보증공사 기금 활용, 기반시설(생활SOC) 확보에 따른 사업비 지원 등

#### 다) 기대 효과

- 사업 참여자의 사업에 대한 이해의 폭 확대로 조합원의 사업 참여도를 제고하여 사업의 원활한 진행
- 사업추진의 절차와 내용을 이해하고 준비함으로써 사업추진 기간 단축

### 3) 소규모주택정비 조례 개정

#### 가) 배경 및 필요성

- 소규모주택정비사업은 그동안 대규모 정비사업 정책에서 소외되어 노후 거주지임에도 불구하고 방치되었던 저층 주거지의 주거환경 개선을 위한 소규모 단위 사업임
- 공공행정의 정책대상인 주민의 주거환경 개선을 위해 추진되는 사업이지만 사업 자체가 갖는 영세성으로 인해 사업 추진이 쉽지 않은 상황임
- 주민의 주거환경 개선을 위해 소규모주택정비사업이 원활하게 추진될 수 있도록 공공의 지원이 필요하고 공공지원의 근거를 마련하기 위해 관련 조례의 개정이 필요함

#### 나) 내용

- 전라북도 공공정책으로서 소규모주택정비사업의 원활한 추진을 위한 다음의 사항을 소규모주택정비사업조례에 규정하도록 함
- 전라북도 소규모주택정비사업 지원센터 설치 및 운영
  - 소규모주택정비법 제53조 제1항 및 전라북도 조례 제29조에 따라 소규모주택정비사업에 대한 기술지원과 정보제공을 위한 기구로서 전라북도 소규모주택정비사업 지원센터의 설치 및 운영을 규정함
- 소규모주택정비사업 보조금 지원 내용의 확대
  - 현재 전라북도 소규모주택정비 조례에는 기초조사비, 정비기반시설 및 임시거주시설의 사업비, 주민 이주비 용자에 따른 이자에 대해서만 지원할 수 있도록 되어 있는데, 조합설립 이전의 사전 준비단계에서 필요한 비용에 대한 지원, 관리계획 수립 등 사업에 필요하다고 인정되는 비용 등 지원 항목을 추가함
- 전라북도 도시 및 주거환경 정비조례에 소규모주택정비사업 지원 추가
  - 성남시 도시 및 주거환경 정비가금 운용·관리 조례 제3조 기금의 용도에 제12호로 '소규모주택정비법에 따른 주요 정비기반시설, 공동이용시설, 임시거주시설 건설에 드는 비용의 전부 또는 일부, 정비기반시설을 시군이 직접 설치하는 경우의 비용, 정비사업에 드는 비용 일부의 보조 또는 출자·용자'를 명시하고 있는 바와 같이 전라북도 도시 및 주거환경 정비조례에 소규모주택정비사업을 지원하기 위한 비

용으로 도시·주거환경정비기금을 사용할 수 있도록 조례를 개정하도록 함

- 사전적 조치로 전라북도 도시 및 주거환경 정비조례 제30조 제1항을 “도지사는 법 제126조제1항에 따라 전라북도 도시·주거환경정비기금을 설치한다.”로 변경하는 조례 개정을 추진함

[표 4-1] 주요 지역별 조례의 소규모주택정비사업 보조 및 지원 내용

구분	비용지원	지원대상	지원 내용
서울	보조	구청장 아닌 사업시행자	주민 이주비 용자에 따른 이자, 도시경관 향상 위한 설계 개선비용
		구청장	기초조사비, 정비기반시설 및 임시거주시설의 사업비, 관리 계획 수립 비용
대구	보조	지정 없음	정비기반시설·임시거주시설 및 공동이용시설의 사업비
광주	보조	관할 자치구	소규모주택정비사업의 시행
대전	보조	구청장 아닌 사업시행자	정비기반시설 및 공동이용시설, 임시거주시설, 기초 조사비, 시장 인정 비용
	보조 또는 용자	구청장 또는 토주주택공사	정비기반시설 또는 공동이용시설의 설치 비용, 소규모주택정비 관리계획 수립 비용
울산	보조	지정 없음	소규모주택정비사업으로 설치되는 정비기반시설 등 사업비, 시장 인정 사업
경기	보조	시장군수 아닌 사업시행자	주민 이주비 용자에 따른 이자
		시장군수	기초조사비, 정비기반시설 및 임시거주시설의 사업비
전북	보조	사업시행자	기초조사비, 정비기반시설 및 임시거주시설의 사업비, 주민 이주비 용자에 따른 이자
전남	보조	사업시행자	사업 비용 일부
		시장군수	기초조사비, 정비기반시설 및 임시거주시설의 사업비, 주민 합의체 및 조합의 운영 경비
경남	보조	사업시행자	기초조사비, 정비기반시설 및 임시거주시설의 사업비
제주	용자 또는 용자알선	사업시행자	기초조사비, 정비기반시설 및 임시거주시설의 사업비, 세입자 보상비, 주민 이주비, 주민합의체 및 조합의 운영자금, 설계비 등 용역비, 건축공사비

자료 : 자치법규정보시스템(<https://www.elis.go.kr>) 각 시도 빈집 및 소규모주택 정비 조례

#### 다) 기대효과

- 소규모주택정비사업을 지원하는 기구를 설치할 수 있는 근거와 보조금 지원의 확대  
로 원활한 사업의 추진
- 소규모주택정비사업에 대한 재정지원 근거 마련

## 나. 금융 지원

### 1) 사업성 분석 지원

#### 가) 배경 및 필요성

- 소규모주택정비사업은 기성시가지에서 주로 추진되고 있는데, 많은 중산층이 도시 외곽에 개발된 신시가지로 이주하였기 때문에 노후 주거지인 기성시가지에는 고령의 영세한 계층이 거주하는 비율이 높음
- 전북에서는 평균적으로 6,466㎡의 면적에서 68세대가 참여하여 191세대가 거주하는 주택단지로 조성되는 소규모주택정비사업은 많은 사업비용이 필요하지만 영세한 주민이 많은 기성시가지에서 추진되기는 쉽지 않음
- 이러한 기성시가지 주민들이 소규모주택정비사업에 소요되는 사업비용에 대해 부담가능성을 고려하여 사업의 추진여부를 판단할 수 있는 정보가 제공되어야 함
  - 본 사업비 자체도 부담인 상황에서 사업성 분석을 위한 비용까지 지출하기는 더욱 부담이 될 수 있음
- 소규모주택정비사업을 본격적으로 추진하기 전에 종전 및 종후 자산에 대한 평가와 이를 토대로 사업비 부담에 대한 지불능력을 고려하여 사업추진 여부를 판단할 수 있도록 판단기준으로서 사업성 분석이 사업 추진 전에 제공되어야 함

#### 나) 내용

#### ■ 소규모주택정비사업 사업성 분석 서비스 제공

- 사전 사업성 분석 서비스 제공
  - 전라북도 소규모주택정비 지원센터를 통해 사업 추진 전에 사업성 분석 서비스를 제공하도록 함
  - 구체적인 건축계획 및 건축설계가 이루어진 이후에 정확한 사업비용이 산정될 수 있으므로 사전 사업성 분석은 사업추진 여부를 판단하기 위한 정보를 제공하는 수준에서 종전자산, 종후자산 예정 금액, 사업비 등을 고려하여 개략적으로 계산하여 제공함

**'소규모재건축 사업성 분석' 서울시가 무료로 해드립니다**

- 서울시는 '소규모재건축사업 사업성 분석 지원서비스'를 무료로 제공함
- 임대주택 계획을 통한 법적 상한용적률 계획, 용도지역 변경 가능여부 등을 종합적으로 검토하여 최적의 건축계획(안)을 제시하며, 사업 전·후 자산가치를 평가, 소유자와 주민이 신속하게 의사결정할 수 있도록 추정 분담금까지 산출하여 제공

출처 : 서울시청 웹사이트(<https://news.seoul.go.kr>) > 분야별 정보 > 주택 > 새소식

**■ 소규모주택정비사업 사업성 정보시스템 구축 및 지원**

- 소규모주택정비사업을 추진하는 조합원들이 빠르고 간편하게 현재의 추정분담금을 확인할 수 있는 정보시스템 구축
- 소규모주택정비사업을 추진하고자 하는 일반 주민, 사업을 추진하고 있는 조합원, 사업추진 정보 및 현황을 자료를 구축하는 조합장으로 사용자를 구분하여 정보 구축 및 제공
  - 일반 주민들에게는 소규모주택정비사업에 대한 내용을 알려줌으로써 소규모주택정비사업을 추진하고자 하는 노후주택 거주자들의 이해를 도울 수 있는 전반적인 사업 정보 제공
  - 사업을 추진 중인 조합원들에게는 현재 자신의 사업구역의 사업추진 현황과 분담금 등의 정보 제공

[표 4-2] 정보시스템 이용자별 주요 정보

일반 주민	조합원	조합장
소규모주택정비사업 이해 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 정비사업별 소개</li> <li>- 정비사업 추진 절차</li> </ul> 소규모주택정비사업 전체 현황 도시·주거환경정비 기본계획 정비사업전문관리업체 정부정책 활성화지원	사업 개요 사업 추진 단계 총사업비 추정사업비 구역 개략분담금 개인별 분담금 정보공개 게시판	분담금 산정 기초 입력 데이터 조합원 관리 종전자산 등록 사업개료 총수입 및 총사업비 추진경과 관리 구역 개략분담금 개별분담금

자료 : 인천광역시 추정분담금 정보시스템 사용자 지침서 참고

- 인천광역시 추정분담금 정보시스템(<https://renewal.incheon.go.kr>)에는 도시·주거환경정비기본계획과 함께 재개발사업 및 재건축사업과 같은 대규모 정비사업을 포함하여 소규모주택정비사업의 사업추진현황 등의 정보를 공개하고 있음
- 추정분담금 정보시스템에서 제공하는 분담금은 참고용으로서 개략적으로 산정되어 제공하고 있음

The screenshot shows the '구역의 개략분담금' (Summary of Estimated Contribution by Area) page. A red circle with the number '1' highlights the '총괄' (Summary) table.

총괄	
정비사업구역명	3차
정비사업구역명	삼정4구역
종전자산 추정금액 금액액	380,847,569,400 원
총수입	370,230,560,000 원
총사업비	304,859,060,000 원

공급 면적(㎡)	종류자산 추정금액	종전자산가액 보유수준별 분담금 내지 회납액					
		100,000,000	200,000,000	300,000,000	500,000,000	700,000,000	1000,000,000

출처 : 인천광역시추정분담금 정보시스템 사용자지침서

[그림 4-2] 사업구역 전체 개략분담금 조회 화면

인천광역시 심정3구역 사업현황 | 추정분담금 | 정보공개 | 소통공간

### 추정사업비 및 개략적분담금

추정분담금 정보시스템소개  
중수입  
중시업비  
구역외개략분담금  
**나의개별분담금**

국인에게 알린 그대로  
**정보공개 안내**

120 공공합동연락처  
**미추홀콜센터**

## 나의 개별분담금

출처 > 추정사업비 및 개략적분담금 > 나의 개별분담금

이성형님의 종전자신현황

차수 선택 : 5차

부동산유형 (표지 건물)	소재지	분면	주번	이건	차수	분담금	보증금	잔액	종전자신
다세대	심정 동	435	14	B					
다세대	심정 동	435	14	B					
다세대	심정 동	435	14	B					
다세대	심정 동	435	14	B	101	26.0	37.17		67,350,000

종전자신 합산액 : 246,940,000원

종전자신내역 수정요청

출처 : 인천광역시 추정분담금 정보시스템 사용자 지침서

[그림 4-3] 개인별 개별분담금 조회 화면

## 추진 방안

- 추진 주체 : 전라북도 소규모주택정비 지원센터
- 추진 방안
  - '전라북도 소규모주택정비사업 정보시스템'을 구축하고 웹사이트를 통하여 사업이 진행되고 있는 각 시군으로부터 소규모주택정비사업에 대한 데이터를 확보하고 정보 입력
  - 각 사업을 추진하고 있는 조합의 조합장으로부터 사업구역에 대한 정보를 확보하여 입력
  - 각 사업구역의 조합장은 주민에게 사업 추진현황을 안내하는 정보소통 창구로 활용
  - 사업성 분석을 통한 분담금 등의 정보 제공



## 2) 사업 준비자금 지원

### 가) 배경 및 필요성

- 소규모주택정비사업은 대규모 정비사업인 재개발사업 및 재건축사업과는 달리 조합설립 이전에 사업추진위원회를 구성하는 절차가 생략되어 단계가 축소되면서 사업을 빠르게 진행할 수 있다는 장점이 있음
- 그러나, 사업절차 축소에 따라 사업추진위원회라는 공식적인 사업추진 주체가 존재하지 않아 사업 준비에 필요한 비용을 마련할 수 있는 수단이 존재하지 않음
- 소규모주택정비사업을 추진하기 위해 준비과정에서 우선적으로 사업구역 내의 주민으로부터 사업추진에 대한 동의를 받아야 하고, 주민을 설득하여 필요한 동의율을 확보하기 위해서는 사업성 분석을 토대로 사업추진의 가능성을 보여줘야 함
- 사전 사업성 분석과 주민들로부터 동의서를 징구하는 작업이 필요한데 이를 조직적으로 수행하기 위한 업무공간으로서 사무실 공간 확보와 사업추진 동의를 받는 업무를 수행할 인력 활용에 필요한 비용을 조달할 방안이 없어, 사업을 준비하는 일부 주민들이 개인적으로 비용을 부담하고 있는 실정임
- 소규모주택정비사업 추진 주체인 조합이 설립되기 전에 철저한 사업준비를 위한 활동에 필요한 자금 확보가 필요함

### 나) 내용

#### ■ 조합설립 이전의 사전 준비 활동 자금 지원

- 소규모주택정비사업의 추진주체인 조합이 설립되기 전에 이루어지는 업무를 추진하는데 소요되는 사무실 임차, 사업추진 조직 운영 등의 비용 지원
- 소규모주택정비사업 추진 업무를 위한 사무실 임차료 지원
  - 사업추진을 위한 행정업무와 주민 사업 설명 및 홍보 등을 위한 활동공간으로 사무실 사용

- 
- 사업추진 대상지 주민들의 용이한 접근을 위해 사업대상지 경계 내 또는 경계로부터 100m 이내의 사무실을 소규모주택정비사업 추진을 위한 업무공간으로 임치한 경우에 임차료 지원

- 사업추진 조직 운영비

- 사무실 집기류 및 사무용품, 유선 정보·통신비, 기타 소모품 등 사무실 운영에 필요한 비용
- 소규모주택정비사업에 대한 주민 홍보 및 설명 자료 제작 비용

- 동의서 징구 인건비

- 사업추진 동의서 작성을 위한 징구 활동 인건비

- 사업추진 대상구역의 특수성으로 발생하는 문제를 해결하는데 소요되는 비용

- 소규모재건축사업의 경우의 안전진단, 진입로 확보를 위한 인근 토지 소유권 확보 등

## ■ 추진 방안

- 추진 주체 : 전라북도 소규모주택정비사업 지원센터(전라북도 주택건축과)

- 추진 방안

- 준비자금 소요액의 50% 지원(도비 25%, 시군비 25%, 자비 50%)
- '전라북도 소규모주택정비 조례' 제24조에 '조합설립 이전의 사전 준비단계에서 필요한 비용 등'을 추가하여 사업 준비자금 지원 근거를 마련함

### 다) 기대효과

- 안정적으로 사업을 추진하기 위하여 준비단계에서 필요한 사업비용 조달
- 소요되는 비용에 대한 부담을 줄여 최적의 사업내용 계획 작성과 준비에 전담할 수 있는 기회 제공

### 3) 도시·주거환경정비기금 설치 및 보조

#### 가) 배경 및 필요성

- 소규모주택정비사업을 추진하는 지역의 주민들이 고령이고 영세하다는 특성상 사업 추진에 필요한 사업비를 충당하는데 어려움을 겪고 있음
- 소규모주택정비사업의 대상이 되는 노후 저층주거지는 그동안 재개발사업 및 재건축사업에서 소외되었고 노후주택의 집수리사업 지원에도 한계가 있어서 그동안 주택의 수선 및 주거환경 개선을 위한 정책적 지원이 부족했음
- 그러한 지역의 정비를 위해 마련된 소규모주택정비사업을 통해 주거환경을 개선하고자 하지만 지역의 영세성 때문에 주민의 경제적 부담이 증가하고 있어서 원활한 사업이 추진되지 못하고 있음
- 주민의 주거환경 개선이라는 공공정책을 위해 소규모주택정비사업이 원활히 추진될 수 있는 유리한 조건을 조성하기 위해 재정적 지원이 필요한데, 사업비를 보조할 수 있는 제도적 근거는 마련되어 있으나 보조금 재원이 마련되지 못한 상황임

#### 나) 내용

##### ■ 소규모주택정비사업의 사업비 지원을 위한 도시·주거환경정비기금 설치

- 우선적으로, 도시정비법 제126조에 의무조항으로 되어있지만 전라북도 도시정비조례에 설치되지 않은 도시·주거환경정비기금을 설치하도록 함

#### 도시 및 주거환경정비법 제126조(도시·주거환경정비기금의 설치 등)

① 제4조 및 제7조에 따라 기본계획을 수립하거나 승인하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사 또는 시장은 정비사업의 원활한 수행을 위하여 도시·주거환경정비기금(이하 “정비기금”이라 한다)을 설치하여야 한다. 다만, 기본계획을 수립하지 아니하는 시장 및 군수도 필요한 경우에는 정비기금을 설치할 수 있다.

출처 : 국가법령정보센터(<https://www.law.go.kr/>)

- 전라북도 도시정비조례를 개정하여 도시·주거환경정비기금의 용도에 소규모주택정비사업에 소요되는 비용(기초조사비, 정비기반시설 및 임시거주시설의 사업비, 주민 이주비용자에 따른 이자, 조합설립 이전 사전 준비활동 비용 등)을 추가하도록 함
- 성남시의 도시 및 주거환경 정비기금 운용·관리 조례에는 기금의 용도에 '소규모주택정비사업에 소요되는 주요 정비기반시설, 공동이용시설, 임시거주시설 건설의 비용'을 담고 있음

**전라북도 도시 및 주거환경 정비조례 제30조(도시·주거환경정비기금의 설치 등)**

② 정비기금은 다음 각 호에서 정하는 경우에 사용한다.

1. 법 제61조(현재 조례는 제36조로 되어 있어 조항 불일치)에 따른 임시수용시설 등의 설치를 위한 보조 및 용자(시장이 직접 시행하는 경우에 한정한다)
2. 법 제96조(현재 조례는 제60조제2항으로 되어 있어 조항 불일치)에 따른 정비기반시설 설치 부담금
3. 법 95조(현재 조례는 제63조 및 영 제60조로 되어 있어 조항 불일치)에 따른 보조 및 용자
4. 국고용자금에 대한 상환금
5. 그 밖에 정비사업에 필요한 경비

출처 : 국가법령정보센터(<https://www.law.go.kr/>)

- 전라북도 소규모주택정비 지원 조례에는 기초조사비, 정비기반시설 및 임시거주시설의 사업비, 주민 이주비용자에 따른 이자 비용에 대해서 보조할 수 있도록 명시되어 있는데, 추가적으로 '조합설립 이전의 사전 준비단계에서 필요한 비용 등'을 추가하고, 이에 대한 재원으로 도시·주거환경정비기금을 활용하도록 함

**■ 추진 방안**

- 추진 주체 : 주택건축과, 전라북도의회
- 추진 방안
  - 소규모주택정비사업의 보조 조항을 명시하기 위한 조례개정 필요성 및 근거자료 마련
  - 전라북도 조례개정 절차를 통해 전라북도 도시·주거환경정비기금을 설치하고, 기금의 사용용도에 소규모 주택정비사업 지원을 추가함

## 다. 사업 지원

### 1) 사업설명회 지원

#### 가) 배경 및 필요성

- 소규모주택정비사업의 가장 큰 특징이 정비기본계획 수립과 정비구역 지정을 생략하고 추진위원회 구성없이 바로 조합을 설립하는 절차의 간소화인데, 이로 인해 추진위원회 단계에서 주민들에게 사업에 대한 설명의 기회도 사라지게 됨
- 따라서, 주민들이 사업에 대한 충분히 알지 못하는 상태에서 조합이 추진하는 대로 따라가면서 사업추진 중간 과정에서 사업에 대한 이해부족으로 갈등이 발생하기도 함
  - 특히, 기존의 재개발사업처럼 사업 후에 건설될 아파트에 거주하게 된다는 희망으로 사업에 참여하였다가 막대한 분담금을 지불할 수 없어서 입주하지 못하고 분양권 매도 후 다른 지역으로 이주할 수밖에 없는 상황이 발생할 수도 있게 됨
- 조합을 설립하기 전인 동의서를 받는 단계부터 사전 주민설명회를 개최하여 사업 초기에 주민들이 분담금 비용, 사업 참여 여부, 이주, 사업 철차, 참여 시 고려사항 등 사업에 대해 이해할 수 있는 기회를 제공할 필요가 있음

#### 나) 사업 내용

##### ■ 사업설명회 개최 지원

- 조례 개정을 통해 주민설명회 개최를 정책지원의 조건으로 추가함
  - 주민을 대상으로 하는 사업설명회가 현재는 의무조항으로 되어 있지 않음
  - 소규모주택정비 지원센터를 통한 상담·컨설팅, 행정적 지원, 사업비용 보조금 지원 등 사업활성화를 위한 정책지원을 받기 위해서는 주민설명회를 통한 주민 교육 실시를 우선 조건으로 의무화하도록 함
- 소규모주택정비 지원센터를 통해 주민설명회 개최
  - 전북도 단위 소규모주택정비사업 지원센터가 정기적으로 주민설명회를 개최하여 교육지원을 실시함

- 동의서 검인연번을 부여하는 사업대상지가 2021년 15곳, 2022년 29곳으로서 평균적으로 매년 22곳이 조합설립을 위한 준비가 이루어지고 있고, 분기별로 보면 평균 5.5곳임
- 소규모주택정비사업 지원센터가 매 분기마다 조합설립을 준비 중인 약 6곳의 사업대상지 주민을 대상으로 설명회를 개최하도록 함
- 설명회의 내용은 주민들이 소규모주택정비사업에 대한 이해 증진을 위하여 가로주택정비사업과 소규모재건축사업에 대한 전반적인 내용과 가장 관심을 두는 분담금 산정 등에 관한 내용 등으로 교육을 실시함
  - 사업추진 절차, 분담금 산정기준, 동의서 철회 기준
  - 가로주택정비사업의 주요 내용과 특징, 사업추진절차와 각 단계별 내용, 조합설립동의서 안내, 철회 및 분담금 산정기준
- 지원센터 내에 상담창구를 개설하여 주민을 포함하여 관계자들을 대상으로 소규모주택정비사업 추진에 대한 전반적인 상담을 하도록 함

## ■ 추진 방안

- 추진 주체 : 전라북도 소규모주택정비사업 지원센터(전라북도 주택건축과, 전라북도 도시재생지원센터)
- 추진 방안
  - 매 분기마다 정기적으로 검인동의서 연번을 부여받은 사업추진 구역을 대상으로 설명회 개최
  - 사업 보조금 지원을 조건으로 전라북도 지원센터가 실시하는 주민설명회 과정을 거칠 것을 규정하는 조례 개정(설명회 참석 주민 비율 설정 및 참석자 서명부 첨부 등)

## 다) 기대효과

- 조합설립으로 본격적인 가로주택정비사업이 추진되기 전 단계에서 주민설명회 개최로 사업에 대한 이해도 제고와 주민간 또는 주민과 조합 간의 갈등을 미연에 방지

## 2) 전복형 사업 모델 발굴

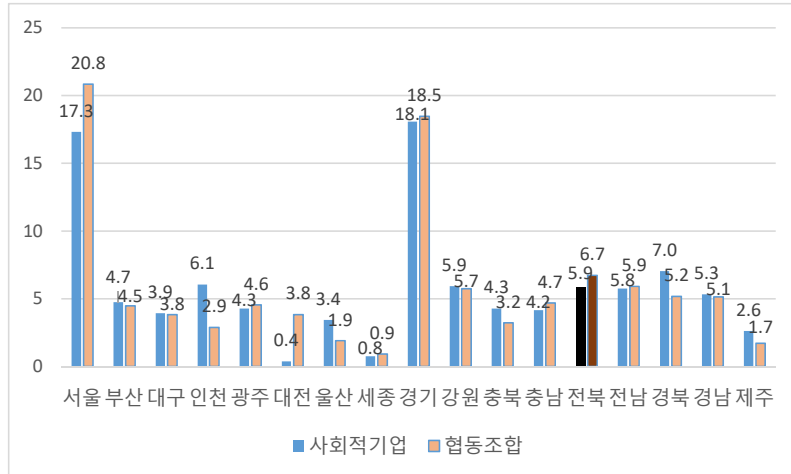
### 가) 배경 및 필요성

- 전라북도 소규모주택정비사업 추진현황을 보면, 사업을 추진하고 있는 사업구역은 전체 57곳이지만 사업주체인 조합설립 또는 사업시행자가 지정된 구역은 22곳에 지나지 않을 만큼 사업도입 및 추진이 초기단계임을 알 수 있음
- 초기단계임을 감안하더라도 가장 빠른 추진단계를 보이는 사업구역이 사업시행계획을 인가받은 곳으로서 1곳에 그치고 있음
- 사업에 참여하는 조합원 수가 다수인 대규모 정비사업은 대체로 이해관계의 상충으로 사업에 관여하는 조직 및 기관 간 갈등으로 사업의 속도가 늦춰지지만, 상대적으로 조합원 수가 작은 소규모주택정비사업은 사업부지가 평균 약 6,000㎡로 작고 조합원의 경제적 수준도 높지 않아 사업경제성 확보가 어려워 사업이 더디게 추진되고 있음
- 따라서, 전라북도의 특수성을 감안하여 소규모주택정비사업의 추진을 효과적으로 유도하기 위해 다양한 기관과 협조체계를 만들고 금융지원 시스템을 갖춘 전복형 소규모주택정비사업 모델 발굴이 필요함

### 나) 내용

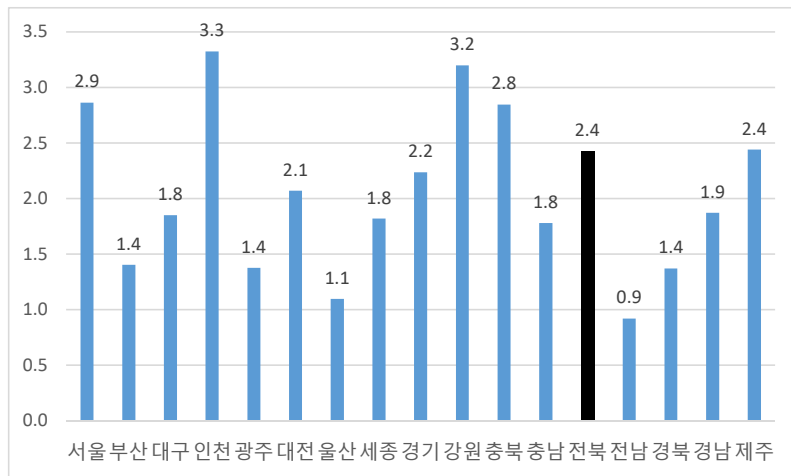
- 소규모주택정비사업을 함께 참여하여 시너지 효과를 가져올 수 있는 전라북도 보유 자원 활용
  - 전북개발공사는 도민의 복지향상과 지역사회발전을 위해 산업단지 조성이나 관광레저 개발뿐만 아니라 택지개발과 주택건설 등 도민의 주거복지 및 주거환경 개선을 위한 역할을 수행하고 있고, 많은 사업을 수행해 오면서 높은 사업역량을 가지고 있음
  - 전라북도는 사회적경제 분야에서 다른 지역에 비해 유리한 조건을 가지고 있는데, 전라북도의 사회적기업은 전국의 5.9%, 협동조합은 6.7%로서 다른 지방광역도에 비해 많은 편이고, 소규모주택정비사업과 직접적으로 관련있는 건설업 분야 조합의 비율도 2.4%로서 강원, 충북을 제외하고 가장 높음
  - 소규모주택정비사업과 유사하게 주거환경 개선을 목적으로 하고 주민공동이용시설을 통한 공동체를 육

성하여 쇠퇴지역을 활성화 시키고자 하는 도시재생사업에 있어서도 전북은 전국 사업의 9.4%의 사업물량으로 추진하고 있어 지방광역시도 중 경남을 제외하고 가장 활발히 시행되고 있어서 도시재생사업과 소규모주택정비사업을 연계한다면 더욱 주거환경 개선에 시너지 효과를 도출할 수 있음



자료 : 한국사회적기업진흥원(www.socialenterprise.or.kr). 2023.2.7. 접속

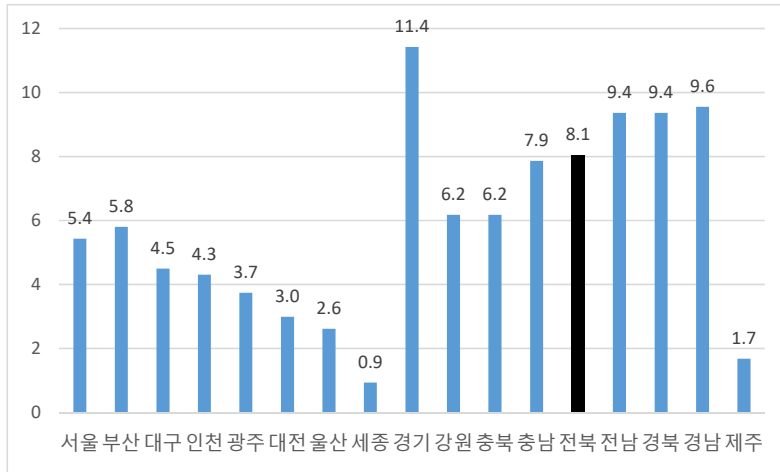
[그림 4-4] 지역별 사회적기업 및 협동조합 비율(%)



자료 : 한국사회적기업진흥원 협동조합(www.coop.go.kr/). 2023.2.7. 접속

[그림 4-5] 지역별 건설업종 협동조합 비율(%)



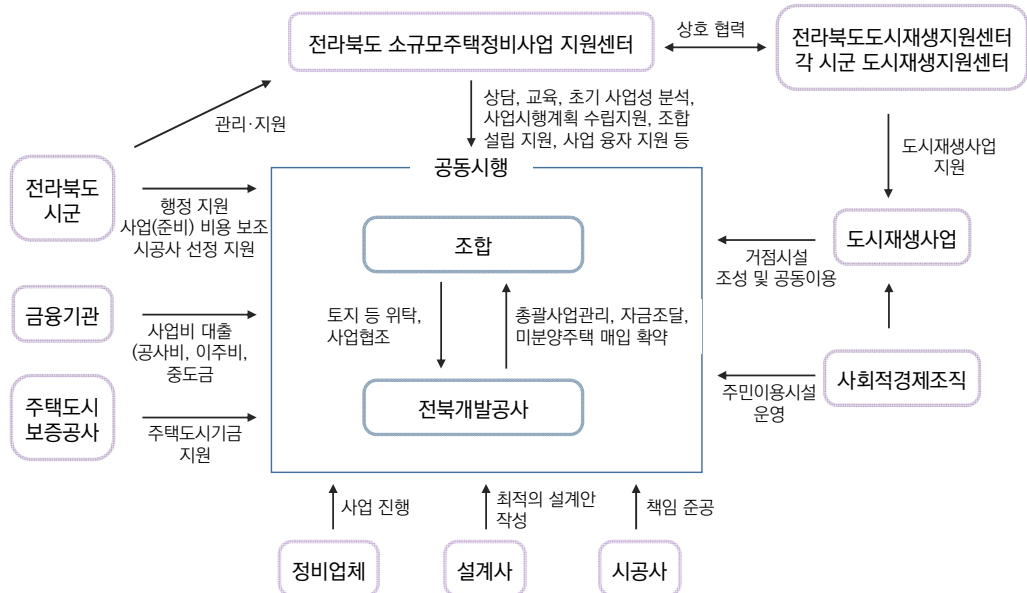


자료 : 도시재생종합정보체계(hwww.city.go.kr). 2023.2.7. 접속

[그림 4-6] 지역별 도시재생사업 추진 현황(%)

#### ○ 전북형 소규모주택정비사업 모델 개발

- 소규모주택정비사업 활성화를 위한 제도적인 지원 제도가 있지만 실질적인 성과를 도출하기 위해서는 전라북도의 여건으로 구성된 사업모델을 제시할 필요가 있음
- 전북개발공사가 사업의 공동 시행자로 참여하여 사업의 공공성을 제고하면서도 사업 총괄 진행, 자금 조달, 미분양 일반분양주택에 대한 매입 협약 등을 통해 사업의 신뢰성 확보와 사업성이 담보될 수 있도록 함
- 소규모주택정비사업으로 조성되는 단지 내 주민이용시설의 활용을 사회적경제조직에 위탁하여 운영함으로써 주민의 수요에 부응하고 효과적으로 운영하게 하거나 사업을 통해 확보된 임대주택을 청년창업주택 등으로 활용하도록 하여 지역의 활력 제고에 기여하도록 함
- 소규모주택정비사업은 노후하고 쇠퇴한 지역에서 추진되는 사업인 도시재생사업의 추진구역과 일치하므로 도시재생사업과 함께 추진함으로써 도시재생사업으로 조성되는 주민이용시설인 거점시설 및 임대주택과 연계하면 소규모주택정비사업의 사업성을 확보할 수 있으며 보육시설, 작은도서관, 청년임대주택 등 주민공동시설 공급 시 용적률을 완화할 수 있음



[그림 4-7] 전북형 소규모주택정비사업 모델 개념도

다) 기대 효과

- 전라북도 내 기관 및 조직을 사업에 참여시킴으로써 민관 협력체계 구축과 민간자원 활용
- 공동참여 및 지원을 통해 최적의 사업계획 수립, 사업자금 조달 등으로 사업성 제고

### 3) 사업지원 금융 모델 발굴

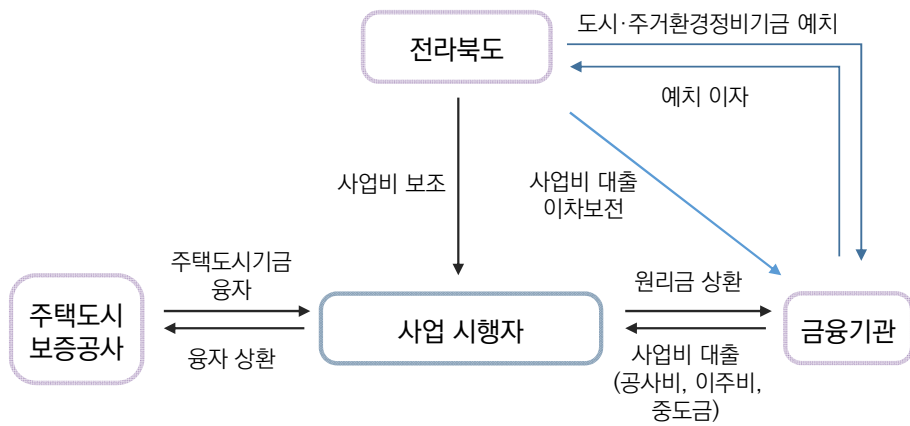
#### 가) 배경 및 필요성

- 소규모주택정비사업은 재개발사업 및 재건축사업과 비교하여 상대적으로 사업규모가 작고 조합원을 구성하는 토지등소유자의 소득수준이 높지 않으며, 기존 주택이 노후하고 불량하여 종전자산 평가액도 크지 않은 것이 특징임
- 또한, 최근의 경우처럼 높은 물가상승률로 인해 기존 주택의 철거와 신축 주택의 건설 공사에 필요한 건설자재비, 공사장비 임차료, 공사인력 인건비, 금융비용 등이 높아지면 사업추진이 더욱 어렵게 됨
- 따라서, 소규모주택정비사업 역시 사업규모가 작아서 조합원 분양주택 외의 일반분양 주택수 확보에 한계가 있고, 공사비용 및 금융비용 등 사업비용이 증가하면서 주민인 조합원의 부담금을 증가시키거나 많은 부담금이 지불하지 못하게 되어 분양권을 팔고 다른 지역으로 이주해야 하는, 기존의 대규모 정비사업에서 나타났던 사회적 문제가 재현될 수 있음
- 그리고, 행정절차에서 소요되는 시간, 공사 중에 수시로 발생하는 각종 문제, 그리고 사업에 참여자들의 이해관계 갈등으로 인해 빈번하게 발생하는 공사기간의 연장도 금융비용의 증가를 가져옴
- 주민들의 재정착과 원활한 사업추진을 위해서는 안정적인 사업비 조달이 필수이므로 전라북도 도민들의 주거환경 개선을 위해 소규모주택정비사업의 추진을 지원할 금융 모델 발굴이 필요한

#### 나) 내용

- 전북도와 금융기관 간 소규모주택정비사업에 필요한 사업비를 낮은 금리로 대출해 주는 협약을 체결하고 도내에서 추진되는 사업을 지원함
  - 전북도 내에 도시·주거환경정비기금을 설치하고, 협약을 체결하는 금융기관에 조성되는 기금을 예치함

- 기금을 예치 받은 금융기관은 높은 수신금융 성과를 바탕으로 소규모주택정비사업을 위한 사업비 대출의 이자를 시중금리보다 낮게 책정하는 협약을 바탕으로 사업을 지원하게 됨
- 전북도는 도시·주거환경정비기금을 활용하여 사업시행자에게 사업비 일부를 보조하고, 금융기관을 통해 대출한 사업비에 대한 이차보전을 제공함
- 전북개발공사의 공사참여 및 임대주택 건설을 통한 공공성 확보로 주택도시보증공사로부터 주택기금을 용자받아 사업비로 충당할 수 있게 함



[그림 4-8] 전북형 소규모주택정비사업 금융 모델 개념도

#### 다) 기대 효과

- 전북도는 도시·주거환경정비기금을 금융기관에 예치함으로써 이차수익을 확보하고 금융기관에 소규모주택정비사업 시행자에게 사업비를 저리로 용자할 수 있는 조건 마련
- 금융기관은 도시·주거환경정비기금을 예치함으로써 수신금융 분야 성과 확보
- 사업시행자는 전북도로부터 사업비 보조와 금융기관으로부터 저리의 사업비 대출

## 라. 관리 지원

### 1) 통합 관리(소규모주택정비 관리계획 수립) 지원

#### 가) 배경 및 필요성

- 대규모 정비사업에서 제외되었던 노후 주거지의 노후주택이 소규모 단위로 밀집하고 있는 지역에서는 다수의 소규모주택정비사업이 집단적으로 분포하여 추진되고 있음
- 다수의 소규모주택정비사업이 일정 공간범위 내에서 집단적으로 추진된다면 모든 소규모주택정비사업은 기존 대비 세대수 증가를 동반하므로 당해 공간범위뿐만 아니라 주변지역까지 거주인구 증가와 그에 수반된 자동차 보유대수도 증가로 교통량 증가를 발생시킴
  - 평균적으로 가로주택정비사업은 149.6세대, 소규모재건축사업은 72.6세대가 증가함
- 뿐만 아니라 주민이 필요로 하는 공동이용시설에 대한 수요도 함께 증가하게 되므로 개별 소규모주택정비사업 구역이 아닌 주변지역을 포함한 생활권 단위에서 대응이 필요함
- 또한, 기성시가지는 노후주택의 비율이 높지만 개별 주택의 개발행위로 인해 신축주택도 혼재하고 있어 광역적 개발이 곤란하므로 이들을 함께 고려하면서 주거환경 개선을 위한 통합적인 관리가 필요함

#### 나) 내용

##### ■ 소규모주택정비 관리계획 수립 지원

- 빈집과 노후 주택이 밀집한 주거지를 대상으로 소규모주택정비사업 등 정비사업을 통한 생활권 단위의 통합관리를 위한 소규모주택정비 관리계획 수립 효과 활용 필요
  - 소규모주택정비 관리계획은 노후 주택과 신축 주택이 혼재하여 광역적 개발이 곤란하거나 빈집밀집으로 안전상의 문제로 소규모주택정비사업을 신속히 추진할 필요가 있는 지역을 대상으로 수립하는 계획으로

서, 소규모주택정비 관리지역으로 지정하여 통합관리 할 수 있는 전제조건임

- 소규모주택정비 관리지역으로 지정되면 용도지역이 종상향(제1종 일반주거지역은 제2종 일반주거지역으로, 제2종 일반주거지역은 제3종 일반주거지역으로)된 것으로 간주하고, 소규모주택정비사업을 통해 건축물 또는 대지의 일부에 공동이용시설을 설치하는 경우에는 국토계획법에서 정하는 해당 지역의 용적률에 공동이용시설의 용적률을 추가한 범위에서 용적률을 정할 수 있음

○ 소규모주택정비 관리계획의 원활한 수립을 위한 지원

- 시장·군수가 수립하는 소규모주택정비 관리계획에 대하여 전라북도 승인 시 행정 지원
- 소규모주택정비 관리계획 수립 시, 소규모주택정비사업 지원센터를 통해 관리계획 수립 방안, 계획 내용에 대한 컨설팅을 통해 원활한 전라북도 승인 대응 지원

■ 소규모주택정비 관리지역에 대해서 통합적 사업 및 주거지 관리 추진

○ 소규모주택정비사업을 생활권 개념으로 접근하여 노후 주거지에서 다수 사업이 시행되면서 나타나는 주변지역과의 영향관계를 고려한 관리적 접근이 필요하게 됨

- 최근 15분 도시 등 생활권 개념을 도입하여 동일 생활권에서 필요한 기초 서비스를 제공하고 주민들은 가까운 곳에서 서비스를 이용할 수 있는 계획이 관심을 받고 있음
- 다수의 소규모주택정비사업이 인접하여 시행되면서 주변지역까지 사업의 영향이 미치게 되고, 생활권 단위에서 기반시설과 공동이용시설의 공급과 이용을 함께 계획한다면 보다 효율적인 관리가 가능함

○ 주거지 관리를 위한 생활권계획 수립 지원

- 동일 생활권에서 시행되는 소규모주택정비사업을 포함하여 도시재생사업 등 주거환경 개선을 목적으로 하는 사업들을 통합하여 생활권 단위의 교통 등 생활수요 관리와 공동이용시설이나 서비스의 중복 설치 및 제공에 대하여 통합적으로 관리하기 위한 수단으로써 생활권 계획 수립이 필요함
- 동일 생활권에서 공동이용시설의 설치 및 서비스 공급의 효율성을 제고하기 위하여 소규모주택정비 관리지역을 포함한 주변지역과 동일생활권 개념에서 공동이용시설 설치 및 이용방안 강구
- 소규모주택정비사업을 추진하면서 공동이용시설 관련 부처 및 부서와의 협업을 통해 공동이용시설의 설치 및 이용에 대한 공동 조성 방안 필요
- 시군에서 생활권 단위의 주거지 관리를 위한 생활권 계획 수립 시 계획수립비용 지원 방안 강구

- 관리지역 지정에 따른 특례의 공공성 확보를 위해 현재 전라북도 조례에 빠져있는 임대주택 공급에 대한 의무 조항 추가
  - 소규모주택정비 관리지역에서 소규모주택정비사업의 시행으로 용도지역이 변경된 경우, 임대주택 건설에 대하여 변경된 용도지역에서의 용적률에서 종전의 용도지역의 용적률을 뺀 용적률의 100분의 20 이하 (소규모주택정비법에서는 100분의 50 이하에서 조례로 위임한 사항으로서 비율의 완화 적용)에 해당하는 면적에 임대주택을 건설하여 도지사(전북개발공사)에 공급 의무 조항 추가

[표 4-3] 공동이용시설 설치 지원 사업

유형	사업구분 (관련부처)	사업명	주요내용 및 연계방안
공영주차장	부처사업 (국토부)	주차환경정비사업	주차난이 심각한 지역에 수급실태조사 등을 통해 공영주차장 설치 지원
	부처사업 (국토부)	공영주차장 조성지원	도시재생사업, 도회사업 등 기존 도시정비사업과 연계하여 구도심 주차장 조성지원
	지자체사업	주차장특별회계 사업	노상·노외 주차장 및 공영주차장 설치 지원 및 관리 운영비 지원
공동이용시설	부처사업 (문체부)	작은도서관 지원사업	지역의 특성과 주민수요를 반영한 커뮤니티 중심의 작은도서관 설치
	부처사업 (여성가족부)	공동육아나눔터 등 돌봄사업	이웃 간 자녀돌봄 품앗이 구성·확산 지원을 위해 공동육아 나눔터 설치
	부처사업 (국토부)	주민제안 공동체 활성화사업	인프라시설(부처협업)과 연계한 주민참여형 커뮤니티 센터 설립
신·재생에너지	부처사업 (국토부)	제로에너지건축 보급·확산 사업	제로에너지건축물 신축 시 발생하는 추가 사업비의 일부를 지원 및 인센티브 제공
	부처사업 (국토부)	그린리모델링 활성화 사업	민간 건축물에 대한 그린리모델링 시 사업비에 대한 이자를 보전해주는 사업
	부처사업 (산자부)	신재생에너지 지역지원사업	신재생에너지 시스템 설치 시 비용 일부를 지원하는 사업
	지자체사업 (서울, 경기 등)	태양광 미니발전소 설치지원	가정별로 설치할 수 있는 소규모 태양광발전 설비의 설치비용을 지원하는 사업

자료 : 장윤배 외, 2017, pp. 126~127, 재인용



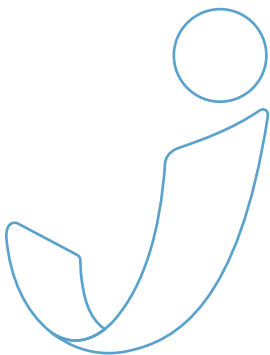




# 제 5 장

## 결론

1. 연구종합
2. 정책제언





---

# 제5장 결론

## 1. 연구 종합

### 1) 소규모주택정비사업 실태분석 및 관리 필요성

- 급격한 물리적 도시경관의 변화 및 사회적인 지역사회 공동체 해체와 같은 폐해를 가져온 대규모 정비사업의 문제를 극복하고, 주택유형이 다양하고 신축주택과 노후주택이 혼재하고 있어 지역단위의 주거환경 개선을 위한 적절한 정비방식이 없던 기성시가지를 정비하기 위하여 소규모주택정비사업이 도입됨
- 대규모 정비사업과는 상호보완적으로 다양한 주거지의 주거환경을 개선하는 하나의 방식으로서 소규모주택정비사업은 중요한 의미를 가짐
- 소규모주택정비사업은 제도가 도입된 후 사업추진이 부진하였다가 최근에 빠르게 급증하고 있지만 상당한 사업구역들이 여전히 사업초기단계에 머무르고 있음
- 특히, 소규모 지역단위에서 주거환경 개선을 위해 도입된 소규모주택정비사업이 전북을 포함한 지방광역도에서는 수도권에 비해 절대적으로 매우 적은 사업구역에서 추진되고 있는 상황에서 전라북도에서 추진되는 소규모주택정비사업에 대한 실태분석을 통해 과제를 도출하고 소규모주택정비사업이 활성화될 수 있는 방안을 모색하고자 함

### 2) 소규모주택정비사업 정책 동향

- 2017년 도시정비법 전부개정과 2018년 소규모주택정비법 제정을 통해 소규모주택정비사업이 도입되었고, 소규모주택정비사업의 원활한 추진을 위해 정비계획의 수립 및 추진위원회 구성의 과정을 생략 등 사업절차를 간소화 해 빠른 사업추진을 의도함
- 사업추진의 활성화를 위해 가로구역의 요건을 완화하고 공공참여 소규모주택정비사업

---

을 도입하였으며 소규모주택정비 관리지역을 제도화하여 관리지역에 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 지원함

- 또한, 한국부동산원을 소규모주택정비사업 통합지원센터로 지정하여 사업추진에 필요한 다양한 정보와 컨설팅을 지원하고, 금융적 지원을 위해 도시재생기금 등 사업비용 자지원을 시행함

### 3) 소규모주택정비사업 추진 현황과 과제

#### 가) 소규모주택정비사업 일반 현황

- 소규모주택정비사업은 서울과 경기도 및 광역시에서 주로 추진되고 있고, 전라북도를 포함한 지방광역도에서는 사업이 최근에야 추진되는 단계로서 사업구역의 개소 수가 적고 사업단계도 초기단계에 머물고 있음
- 전라북도에서는 가로주택정비사업 37개 구역, 소규모재건축사업 20개 구역으로 총 57개 구역에서 소규모주택정비사업이 추진되고 있는데, 44개 구역에서 사업이 추진 중인 전주시를 중심으로 하여 군산시 5개 구역, 익산시 3개 구역, 정읍시 5개 구역이 진행 중임
- 가장 빠른 진행단계에 있는 사업구역은 전주시에 사업시행인가를 받는 1개 구역이고, 건축심의를 거친 구역 3개 구역에 그치며, 조합설립 인가 및 사업자 지정 단계에 17개 구역이 진행 중이고, 대부분은 사업추진을 위한 첫 단계인 검인동의서 연번을 부여 받았고 35개 구역에 달함
- 추진 중인 소규모주택정비사업의 규모는 가로주택정비사업의 평균 사업구역 면적이 6,813.5㎡이고 소규모재건축사업은 5,858.4㎡로서 전반적으로 1만㎡에 훨씬 못 미치는 규모로 추진되고 있는데, 전반적으로 가로주택정비사업이 소규모주택정비사업보다 더 큰 규모로 추진되고 있고, 소규모주택정비사업에 대해 지역별로 보면 익산시의 사업규모가 가장 크고 전주시, 군산시의 순으로 큰 것으로 조사됨
- 기존 주택호수와 토지등소유자수는 사업구역 면적규모와는 달리 소규모재건축사업이

---

가로주택정비사업보다 더 많은데 정비사업의 대상주택이 단독주택과 공동주택의 차이에 따른 거주 가구수에 기인한 것으로 판단됨

- 기존 주택수 대비 사업면적이 큰 가로주택정비사업에서 공급세대수와 증가세대수가 소규모재건축사업에 비해 크게 나타남

#### 나) 소규모주택정비사업구역 분포 특성

- 가로주택정비사업은 전주시를 중심으로 보면, 1960년대와 1970년대의 토지구획정리사업으로 조성된 기성 시가지에서 주로 나타나고, 소규모재건축사업은 1980년대와 1990년대 택지개발사업으로 조성된 아파트단지 주변의 단독주택지에서 주로 나타나고 있음
- 용도지역과의 관계에서 보면, 가로주택정비사업은 전주시의 경우, 기성시가지인 덕진동과 금암동에서 주로 분포하고, 특히 중심가로인 기린대로를 따라 지정된 상업지역의 이면 주거지에서 많이 분포하고 있는데 이는 기성시가지라는 노후된 지역적 특성과 개발용량이 큰 상업지역에 저층으로 형성된 주거지가 받는 개발압력 및 개발가능성에 따른 시장경제적 특성이 반영된 것으로 판단됨
- 소규모재건축사업 역시 2종 일반주거지역에서 많이 분포하고 있는데, 주변의 택지개발로 조성된 고층 대규모 아파트와 비교되는 저밀개발된 주거지의 노후 주거환경을 개선하고자 하는 특성이 결과로 보임
- 소규모주택정비사업은 대체적으로 쇠퇴한 지역에서 나타나고 있는데, 주거환경정비사업구역에서 해제되었거나 주거환경정비사업 인근 연접 블록, 미집행 사업구역 등 쇠퇴에 따른 지역활력 제고가 필요한 도시재생활성화구역 내에 대부분 입지하고 있는 특성을 보임

#### 다) 소규모주택정비사업 추진 과제

- 전라북도의 소규모주택정비사업구역은 조합원이 연령이 높고 영세한 주민이 많다는 일반적인 특징 외에, 사업구역 내 세입자가 많은 타 지역과 달리 주인세대의 비율이 높기 때문에 사업에 대한 관심이 높지만 소규모주택정비사업에 대한 이해도가 낮을 수 있으므로 주민설명회를 개최하거나 조합사무실에서 정비업체를 통해 설명하는 등 교육 및 홍보가 필요함
- 소규모주택정비사업은 기본적으로 부지면적 1만  $m^2$  미만의 규모로 추진되는 사업이므로 용적률 등 개발용량에 한계가 있음에도, 건축계획 및 사업계획 수립 과정에서 진입도로나 보행로의 기부채납에 따라 사업부지가 축소되면서 사업성이 더욱 낮아지게 되기도 함
- 소규모주택정비사업은 사업절차 간소화를 통해 추진위원회 구성이 생략되어서 조합설립 이전에는 공식적인 사업추진 주체가 부재함에 따라 사업을 준비하는 과정에서 필요한 사업비를 마련하는데 어려움을 겪음
- 소규모주택정비사업의 영세성으로 인해 사업성이 충분하지 않으므로 중소규모 시공사마저 선정하는 것이 쉽지 않아서 시공사 선정까지 시간이 많이 소요되고 있음
- 사업을 추진하는 과정에서 행정기관에서는 관련 행정처리가 신속하게 처리될 것과 사업시행에 따른 주변 주민들의 민원에 대응한 원만한 해결을 위한 행정조치가 요청되고 있음

#### 4) 소규모주택정비사업 지원 및 관리 방안

- 소규모주택정비사업은 아직은 사업도입의 초기단계로서 쇠퇴지역이지만 높은 개발압력을 받는 소규모 사업부지에서 추진되고 있다는 점과, 사업에 참여하는 주민들이 사업에 대한 이해도가 낮고 사업추진을 위한 준비 활동에 필요한 자금마련이 어려우며 사업자체가 영세하고 행정처리에도 장기간이 소요되고 있다는 점이 지적되고 있음

- 이에 따라 소규모주택정비사업의 원활한 추진과 관리를 위한 기반구축, 금융지원, 사업지원, 관리지원의 측면에서 정책방안을 제시함
- 소규모주택정비사업이 효과적으로 추진될 수 있는 기반구축을 위해 우선적으로 소규모 주택정비사업 지원센터를 설치하고 운영함으로써 전북도의 상황을 잘 이해하는 전문가로 구성하여 사업 전반에 대한 상담, 교육, 컨설팅을 지원하도록 하고, 추가적으로 사업추진에 대한 구체적인 방법과 내용을 담은 매뉴얼을 작성하여 보급함으로써 사업추진의 참고자료로 활용하도록 함
- 또한, 소규모주택정비사업의 영세성을 극복하고 원활한 사업이 추진될 수 있도록 행정적·재정적으로 지원하기 위해서 지원근거로서 관련 지원사항을 규정하는 조항을 추가하여 명시하도록 관련 조례를 개정하도록 함
- 사업의 영세성을 극복하고 사업성을 확보하기 위해서 금융지원이 필요한데, 사업 준비단계에서 주민들에게 사업추진 여부를 판단할 수 있는 사업성 분석을 지원하고, 조합을 설립하여 본격적으로 사업을 추진하기 전인 준비단계에서 소요되는 준비자금을 지원하며, 금융지원을 위한 재원으로 도시·주거환경기금을 설치하여 기금을 활용하여 사업비 보조를 지원하도록 함
- 실질적인 사업 추진을 지원하기 위해서 소규모주택정비사업에 대한 전문성과 이해도 낮은 주민들에게 사업초기에 설명회를 개최함으로써 사업의 장단점 및 특성을 이해하게 하여 갈등을 최소화하고, 전북도의 사업여건을 충분히 활용한 전북형 소규모주택정비사업 모델과 금융 모델을 발굴하여 다양한 지원과 협력을 통한 사업진행을 유도함
- 기성시가지 내에서 다수의 사업이 동시다발적 또는 순차적으로 이루어지는 소규모주택정비사업이 생활권 단위에서 고려될 수 있도록 통합관리를 지원함

---

## 2. 정책 제언

### 1) 주민의 주거환경개선이라는 공공성 측면에서 접근

- 대규모 공동주택은 불량하고 노후하다고 판단되면 재건축사업을 통해 새로운 공동주택으로 신축되었고, 개별 단독주택은 주거복지 또는 도시재생 차원에서 집수리사업을 진행하거나 노후 단독주택을 집단적으로 재개발하여 주거환경을 개선해 왔으나, 기성시가지의 소규모 노후단독주택이나 노후공동주택은 주거환경개선정책에서 상대적으로 소외되어 왔었음
- 재건축사업의 기준에 미달하는 소규모 공동주택은 전체 공동주택의 40.3%에 달할 정도로 많은 부분을 차지함에도 불구하고 이곳에 거주하는 주민들은 불편을 겪어 왔음
- 지자체는 의무적 도시관리 주체로서 주민들의 주거환경을 개선하여야 하고, 정책적·제도적·재정적으로 지원이 이루어져야 하는데, 이것이 소규모주택정비사업이 민간사업임에도 불구하고 정책적으로 지원이 필요한 이유임
- 소규모주택정비사업은 사업부지 등 사업규모가 작기 때문에 경제적 사업성을 확보하는 것이 매우 어려운 실정이므로 소규모주택정비 지원센터를 설치하여 사업 전반에 대한 지원의 컨트롤타워로서 공적인 역할을 수행하도록 하여야 함
- 지원센터를 중심으로 사업 매뉴얼을 작성하여 누구라도 쉽게 사업을 이해할 수 있는 자료로서 제공하고 사업설명회를 개최하여 사업을 추진하는 주민들에게 보다 상세한 사업계획을 이해시킬 기회를 마련해야 함
- 사업대상지의 영세성을 극복하기 위하여 도시·주거환경정비기금을 설치하여 이를 활용하여 사업성 분석, 사업 준비자금 보조 등 사업비에 소요되는 비용을 지원함
- 무엇보다 전북도의 자원과 여건을 고려한 전북형 사업모델과 금융모델을 발굴하여 보다 효율적으로 소규모주택정비사업이 성과를 도출할 수 있도록 지원체계를 갖추는 것이 공적영역에서 주민의 주거환경개선을 위한 방안이 될 것임



## 2) 개별 사업단위가 아닌 생활권 단위로 관리

- 대규모 정비사업인 재개발사업이나 재건축사업에서도 표출된 문제점으로서 사업부지 규모를 최소한의 법적 기준에 맞춰 다수의 개별 사업구역으로 분할하는 것은 전체 생활권 단위에서 각종 기초생활시설의 부족을 초래하였다는 점이 지적되었음
- 더욱이 사업규모가 작은 소규모주택정비사업을 개별 사업단위로 사업이 추진되는 것을 방지했을 때에는 대규모 정비사업에서 나타난 문제점을 고스란히 답습할 여지가 매우 농후함
- 또한, 소규모주택정비사업을 시행하면서 필요한 주민공동시설을 사업구역마다 설치하게 되면 시설 조성에 부지가 할애되면서 결국 전체 사업부지 축소에 따른 사업성 저하라는 문제를 초래하게 될 것임
- 소규모주택정비사업은 노후하고 쇠퇴한 주거지에서 추진되므로 같은 조건에서 이루어지는 도시재생사업과 연계하여 시설의 공유 및 분배, 기능의 협력을 함께 한다면 소규모주택정비사업의 사업성을 제고할 수 있으며 도시재생사업과 연계하여 주민이 필요한 시설을 설치할 경우에는 생활권 단위에서 주민들에게 효율적인 서비스를 제공할 수 있는 통합적 개선을 이룰 수 있음
- 노후 주택과 신축이 혼합하여 광역적 소규모주택정비가 어렵고 소규모주택정비사업구역이 다수가 분포하여 종합적인 관리가 필요한 경우에는 소규모주택정비 관리지역을 지정하는 방법을 통하여 지역단위 주거지 관리가 가능하고 용도지역 상향에 따른 용적률 완화를 통해 사업성 확보와 함께 보다 많은 주민들에게 주거환경 개선의 결과를 공유할 수 있게 될 것임

## 참 고 문 헌

### REFERENCE

- 권준 & 이태영. (2021). 주민만족도 조사를 통한 가로주택정비사업의 개선방안 연구. 한국공간디자인학회논문집, 16(7), 201-211.
- 권혁삼, 김옥연, 박서경, 오지은, 이동석 & 하동우. (2022). 공공참여 가로주택정비사업 활성화. LH토지주택연구원.
- 권혁삼, 배연희, 오정민, 권상균, 오지은, 박현재, & 김성훈. (2022). 소규모주택정비사업 활성화를 위한 제도개선 연구. 국토교통부.
- 김석준, 이상호 & 허영기. (2019). AHP분석을 통한 가로주택정비사업 개선방안. 한국건설관리학회 논문집, 20(2), 79-85
- 김은희 & 이여경. (2017). 소규모 공동주택 리모델링 활성화 방안. 건축도시공간연구소 아우리브리프.
- 김종근. (2021). 자율주택정비사업 추진 지역별 격차. 한국지도학회지, 21(1), 89-102.
- 김중수. (2022). 소규모주택정비사업의 문제점과 개선방안: 대구광역시를 중심으로. 감정평가학논집, 21(1), 33-61.
- 김지은, 황종아 & 정재원. (2016). 주민주도의 소규모주택정비 활성화를 위한 공공지원 모델 연구. sh연구원.
- 박동하, 장윤배 & 정지이. (2022). 부천시 나홀로 아파트의 계획적 관리 방안. 경기연구원.
- 서수정 & 임강륜. (2012). 가로주택 정비사업 적용을 위한 제도방안. 건축공간연구원.
- 염인섭. (2017). 대전시 소규모 주택정비 활성화 방안-주택개량 부문. 대전세종연구원.
- 이승우 & 허윤경. (2018). 가로주택정비사업 활성화 방안. 한국건설산업연구원
- 임병호. (2015). 대전시 노후주택 정비를 위한 소규모 주거정비사업에 관한 연구. 대전발전연구원.
- 임종욱. (2020). 가로주택정비사업 활성화에 관한 연구-수도권을 중심으로-. 광운대 박사학위논문.
- 임준홍 & 제수진. (2017). 빈집 등 소규모주택정비 특례법과 연계한 당진시 대응 방향. 충남연구원 이슈리포트.
- 임희지 & 양은정. (2021). 다세대·다가구주택지 과밀개선 위한 연계형 가로주택정비사업 제도화

방안. 서울연구원.

장윤배, 봉인식, 강성익 & 최혜진. (2017). 경기도 가로주택정비사업 추진방안. 경기연구원.

장윤배 & 조하영. (2019). 소규모주택정비사업 활성화를 위한 공공지원 방안 연구. 경기연구원

정성훈. (2016). 대구 맞춤형 소규모 정비사업 활성화 방안. 대구경북연구원.

주관수. (2013). 주민의견조사를 통한 가로주택정비사업 활성화 방안 연구. LH토지주택연구원.

한상훈. (2021). 소규모주택정비사업 활성화 과제에 관한 연구 : 가로주택정비사업을 대상으로. \_  
대한부동산학회지, 39(3), 95-113.

## SUMMARY

---

# Analysis of the Current Status and Management Strategies for Small-scale Housing Development Projects in Jeollabuk-do

Pyongrok Oh · Jina Bae

### 1. Study Objectives and Methods

- Residential environments could be improved through redevelopment or reconstruction projects in deteriorated residential areas that meet conditions for a large-scale renewal project. However, areas where these conditions are not met have been excluded from residential environment improvement policies due to the absence of appropriate renewal techniques and real estate market effects.
- Small-scale housing development projects have been introduced to complement large-scale ones and improve the living environment in deteriorated residential areas. Therefore, the number of such projects is increasing in Jeollabuk-do, and there is a need to establish policies and management strategies based on the current state analysis.
- Procedures are expedited by skipping certain project steps, like preliminary development planning, and architectural standards are relaxed in order to systematically assist small-scale housing construction projects.
- However, due to the characteristics of outdated downtown areas and small-scale housing development projects, which typically involve economically vulnerable residents and have small project scales, it is challenging to achieve

profitability, resulting in a slow progression of the projects.

- Therefore, this study aims to propose political measures for the smooth implementation and management of small-scale housing development projects by understanding the current status of the projects in Jeollabuk-do and the problems that arise during their implementation.
- This study encompasses characteristics of the current status of small-scale housing development projects based on a literature review, statistical data analysis, and a spatial analysis of the geographic distribution of project areas, focusing on housing improvement projects in a city block and small-scale reconstruction projects.
- This study proposes political measures for supporting and managing small-scale housing development projects in Jeollabuk-do based on the identification of difficulties encountered on the project sites through an interview with the head of development sites and the investigation of project implementation case studies in other regions.

## **2. Conclusion and Policy Suggestion**

- As for the small-scale housing development projects in Jeollabuk-do, the average site area is 6,814m<sup>2</sup> for housing improvement projects in a city block and 5,858m<sup>2</sup> for small-scale reconstruction projects, indicating their small scale. On average, 149.6 households are involved in housing improvement projects in a city block and 72.6 in small-scale reconstruction projects.
- Regarding the spatial characteristics of small-scale housing development projects, they are mainly concentrated on outdated downtown areas developed through land partitioning and consolidation projects in the 1960s and 1970s and apartment complexes formed through land

development projects in the 1980s and 1990s.

- In particular, housing improvement projects in a city block are mainly concentrated on residential areas located on the outskirts of commercial areas in an outdated downtown. This is due to the regional characteristics of outdated downtown areas and market-economic characteristics based on development pressures and possibilities for low-rise residential areas formed in commercial areas with large development capacities.
- As most participants in small-scale housing development are elderly and economically vulnerable, their understanding of the projects is relatively low. Moreover, the low profitability caused by the reduction in project area resulting from voluntary debt contributions on small-scale project sites makes it challenging to select a construction company, and obtaining funds to prepare for projects before establishing a cooperative is difficult.
- For the efficient implementation and administration of small-scale housing development projects in Jeollabuk-do, the establishment of project implementation infrastructure, financial support, project assistance, and management support have been identified as challenges.
- To establish a project support infrastructure, a support center for the Jeollabuk-do small-scale housing projects can be installed and serve as an overall project support control tower. Also, a project manual is created and distributed to increase understanding of the projects, and relevant ordinance amendments are proposed for various policy supports.
- Project viability analysis and preparation funds are supported, and urban and residential environment improvement funds are established as a financial source that can be utilized as a subsidy for small-scale housing development projects.

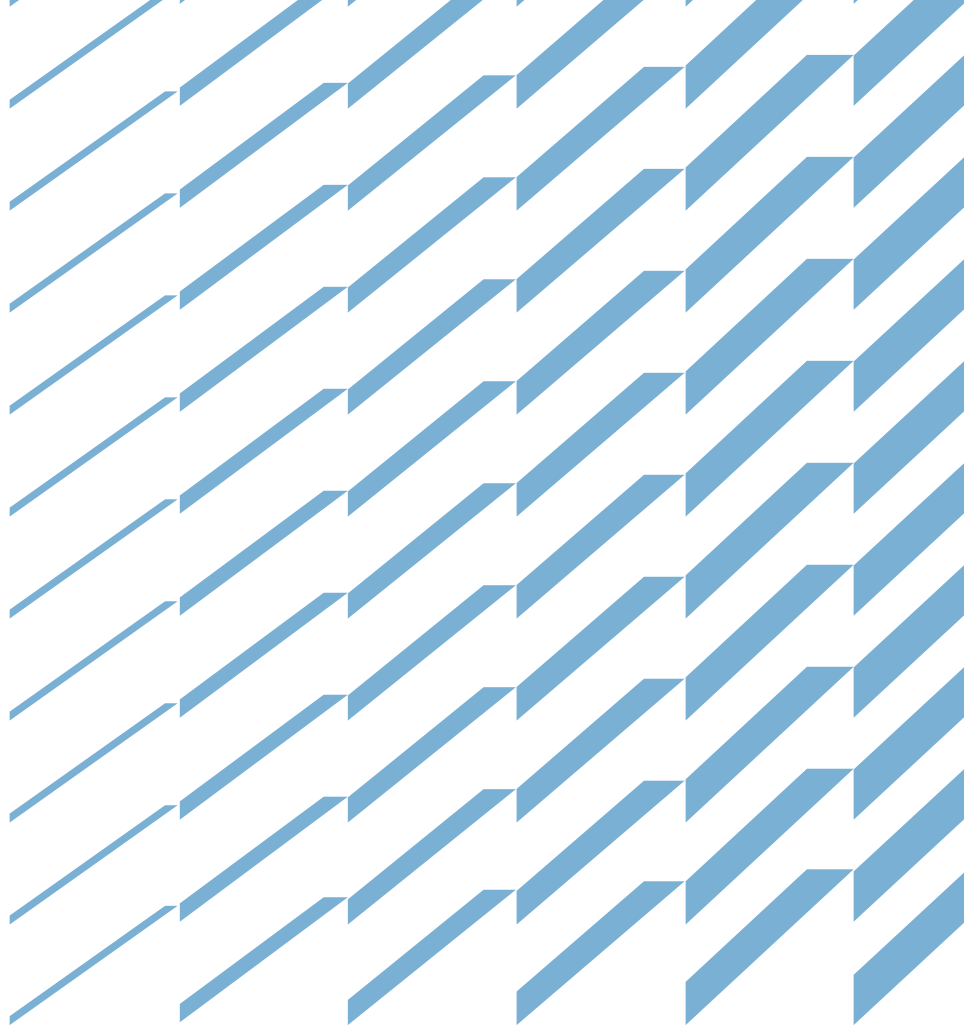
- The proposal includes supporting projects by organizing project briefing sessions and exploring project and financial models specific to Jeollabuk-do, as well as providing management planning support for comprehensive small-scale housing development at the level of living areas.

**Key Words**

Small-scale housing development projects, Housing improvement project in a city block, Small-scale reconstruction projects

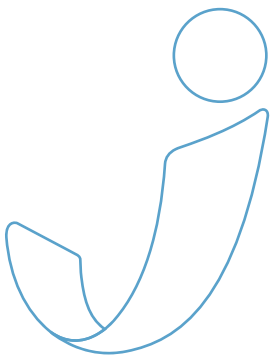






## 부록

전라북도 소규모주택정비사업 리스트





# 부 록

## APPENDIX

[부록] 전라북도 소규모주택정비사업 리스트

구분	시군	구역명	주소	추진단계	조합 승인일
가로 주택 정비 사업	전주시	유창아파트	완산구 서신동 995-1번지	2.조합설립인가	22.09.20
		풍년주택	완산구 평화동1가 427번지	2.조합설립인가	22.03.14
		동화아파트	덕진구 금암동 525-7번지	1.검인동의서	
		남향연립	덕진구 인후동1가 463번지	1.검인동의서	
		삼진연립	덕진구 송천동1가 424-3번지	1.검인동의서	
		서부거성	완산구 효자동1가 205-13번지	4.건축심의	21.08.11
		덕진삼화	덕진구 덕진동1가 1314-155번지	1.검인동의서	
		동남수정	덕진구 인후동1가 186-25번지	1.검인동의서	
		인후삼화	덕진구 인후동2가 1556-2번지	1.검인동의서	
		전원연립	덕진구 우아동3가 731-1번지	2.조합설립인가	22.07.11
		동남아파트	덕진구 금암동 453-15번지	3.사업시행자 지정	
		금암세원아파트	덕진구 금암동 708-3번지	2.조합설립인가	21.12.16
		미성맨션아파트	덕진구 금암동 710-9번지	1.검인동의서	
		영창맨션	덕진구 금암동 715-6번지	1.검인동의서	
		우아3가 저층 단독주택지 1	덕진구 우아동3가 403-2번지	1.검인동의서	
		우아3가 저층 단독주택지 2	덕진구 우아동3가 726-1번지	2.조합설립인가	22.10.04
		우아3가 저층 단독주택지 3	덕진구 우아동3가 727-1번지	1.검인동의서	
		우아3가 저층 단독주택지 4	덕진구 우아동3가 727-2번지	1.검인동의서	
		우아3가 저층 단독주택지 5	덕진구 우아동3가 728-1번지	2.조합설립인가	22.10.04
		우아3가 저층 단독주택지 6	덕진구 우아동3가 730-1번지	2.조합설립인가	22.09.05
		전주동부교회 후면	덕진구 인후동1가 601-18번지	1.검인동의서	
		코리아엘리디	완산구 서신동 295-45번지	2.조합설립인가	22.02.24
		전주 미림아파트	완산구 서신동 295-76번지	2.조합설립인가	22.03.29
		서완산동 저층 단독주택지	완산구 서완산동2가 341-24번지	1.검인동의서	
		중노송동 저층 단독주택지	완산구 중노송동 427-14	1.검인동의서	
		중앙시장주변 상가건물	완산구 태평동 41-4번지	2.조합설립인가	22.06.24
효자대림 후문 상가건물	완산구 효자동1가 216-63번지	1.검인동의서			

구분	시군	구역명	주소	추진단계	조합 승인일
소규모 재건축 사업	군산시	현 윤림목욕탕	군산시 경암동 570-33	1.검인동의서	
		충성장로교회 후면	군산시 경암동 627-40	1.검인동의서	
		동원주택	군산시 나운동 803-1	2.조합설립인가	22.10.31
	익산시	남중동 장미그린	익산시 남중동 254-7	2.조합설립인가	21.05.24
		해정아파트	익산시 마동 153-82번지	1.검인동의서	
	정읍시	정주맨션	정읍시 상동 312-4	2.조합설립인가	22.05.04
		상동 단독주택지	정읍시 상동 661-6	1.검인동의서	
		시영연립1차주택	정읍시 시기동 1-1	4.건축심의	21.05.03
		연지동 단독주택지 1	정읍시 연지동 343-71	1.검인동의서	
		연지동 단독주택지 2	정읍시 연지동 348-12	1.검인동의서	
	전주시	남양송정	완산구 효자동1가 280-2번지	4.건축심의	20.08.10
		현대아파트	덕진구 송천동1가 107-17번지	5.사업시행인가	17.08.07
		동원맨션	완산구 중화산동2가 485-30번지	2.조합설립인가	21.11.01
		거성국민주택	완산구 효자동1가 446-1번지	2.조합설립인가	22.08.12
		남향주택	덕진구 인후동1가 493-4번지	1.검인동의서	
거성덕진빌라		덕진구 금암동 665-15번지	1.검인동의서		
세일아파트		덕진구 금암동 1594-1번지	1.검인동의서		
한양아파트		덕진구 금암동 1594-2번지	1.검인동의서		
남양장미		완산구 효자동2가 1117-69번지	1.검인동의서		
남양효자		완산구 효자동1가 282-20번지	1.검인동의서		
거성아파트		완산구 효자동1가 311-1번지	1.검인동의서		
부광 한성		완산구 효자동1가 303번지	1.검인동의서		
풍년연립		완산구 효자동1가 165-1번지	2.조합설립인가	22.07.11	
대우청솔		완산구 효자동1가 296-154번지	1.검인동의서		
거성대학촌		덕진구 덕진동 1가 1263-1번지	1.검인동의서		
은마아파트		완산구 서신동 295-3번지	1.검인동의서		
동남유정		덕진구 인후동1가 470-9	1.검인동의서		
군산시	한신주택	군산시 나운동799-3	2.조합설립인가	21.10.27	
	문화동 한신연립	군산시 문화동914-18일원	1.검인동의서		
익산시	동산동 OCI사원아파트	익산시 동산동 1053번지	1.검인동의서		

자료 : 전라북도 주택건축과 내부자료(2022.9월 말)

정책연구 2023-05

## 전라북도 소규모주택정비사업 실태분석 및 관리 방안

발행인 | 권혁남

발행일 | 2023년 2월 28일

발행처 | 전북연구원

55068 전북 전주시 완산구 콩쥐팥쥐로 1696

전화: (063)280-7100 팩스: (063)286-9206

ISBN 978-89-6612-467-1 95530 (PDF)

본 출판물의 판권은 전북연구원에 속합니다.

 **전북연구원**

55068 전라북도 전주시 완산구 콩쥐팍쥐로 1696

Tel 063. 280. 7100

Fax 063. 286. 9206

[www.jthink.kr](http://www.jthink.kr)

