

보도시점 : 2024. 5. 22.(수) 15:00 이후(5. 23.(목) 조간) / 배포 : 2024. 5. 22.(수)

1기 신도시 선도지구, 올해 2.6만호+α (총 정비물량의 10~15% 내외) 선정

- 22일 국토부-경기도-1기 신도시-LH 단체장 간담회 개최, 선도지구 규모·기준 등 선도지구 선정계획 발표, 다음 달 25일 지자체별 공모 공고 실시
- 선도지구는 분당 8천호, 일산 6천호, 평촌·중동·산본 각 4천호 내외에서 선정하되 신도시별 1~2곳 추가 선정 가능, 내년 이후에도 일정물량 선정·추진
- 이주로 인한 전세시장 불안이 발생하지 않도록 지역 주택 수급 동향을 면밀히 모니터링하고 필요시 즉각 대응

□ 국토교통부(장관 박상우), 경기도(지사 김동연), 고양시(시장 이동환), 성남시(시장 신상진), 부천시(시장 조용익), 안양시(시장 최대호), 군포시(시장 하은호), 한국토지주택공사(사장 이한준)는 5월 22일(수) 정부서울청사에서 「국토부-경기도-1기 신도시-한국토지주택공사 단체장 간담회」를 개최하여 「1기 신도시 정비 선도지구 선정계획」을 논의하였다.

○ 이날 간담회에서 논의된 주요 내용은 다음과 같다.

1) 「1기 신도시 선도지구 선정계획」

- (선정규모) 1기 신도시 정비 선도지구는 [분당 8천호, 일산 6천호, 평촌 4천호, 중동 4천호, 산본 4천호] + α(신도시별 1~2개 구역)의 범위에서 선정한다.
- 선도지구는 1기 신도시 각 지자체가 지역별 주택 재고, 주택수급 전망 등을 고려하여 세대 수로 제시된 기준물량 내외에서 선정하는 것을 원칙으로 하되,

- 기준물량에 더해 1~2개 구역을 추가로 선정*할 수 있게 하여 선도지구를 선정·관리하는데 지자체의 자율성을 강화하였다.

* 구역별 주택호수가 상이하고 1개 구역만으로 기준물량을 초과할 수 있는 점을 고려하여 신도시별로 1~2곳 추가 선정 허용 → 다만 α 물량은 기준물량의 50% 이내

- 이에 따라 올해 선정되는 선도지구의 규모는 **전체 정비대상 주택물량의 10~15% 수준**이 될 것으로 예상된다.

- 올해 선도사업 선정 이후에도 **매년 일정 물량을 선정**하여 사업을 추진하고, 시장 여건에 따라 선정 물량 조정, 인허가 물량 관리, 이주시기 분산 등을 시행할 계획이다.

- (선정방식) 주거단지 정비형, 중심지구 정비형 등 사업 유형과 연립주택, 아파트, 주상복합 등 주택 유형에 관계 없이 단일 기준에 따라 고득점순으로 선정한다. 다만, 특정 유형에 쏠림이 발생되지 않도록 지자체가 유형별로 안배할 수 있게 하였다.

- 아울러 주택 정비가 포함되지 않은 기반시설 정비형, 이주대책 지원형 등은 선도지구와 별개로 지자체가 직접 특별정비구역을 지정할 계획이다.

- (선정기준) 선정기준은 국토교통부가 제시하는 「표준 평가기준」을 기본으로, 지자체가 지역 여건을 고려하여 **세부 평가기준과 배점을 조정**할 수 있도록 하였다.

- 다수의 평가항목을 두고 지자체 및 관련 전문가와 수차례 논의한 결과, 선정과정의 객관성 확보를 위해 평가기준을 최대한 간소화하였으며,

- 기본계획이 수립되기 전에 선도지구 공모가 이루어지는 점을 감안하여 개발계획 등 정성평가 없이 **정량평가 중심**으로 평가기준을 마련하였다.

- 다만, 지역 여건을 고려하여 지자체가 필요하다고 인정하는 경우 10쪽 이내의 개발 구상안을 접수 받아 정성평가도 가능하다.

< 표준 평가기준 (1기 선도시 적용) >

평가 항목	세부 평가기준	배점
① 주민동의 여부	• 주민동의율(특별정비구역 내 전체 토지등소유자 동의율) - 50% : 10점 / 95% 이상 : 60점 ※ 선도시별로 제시된 50, 95% 등 기준은 제출된 공모 신청 구역들의 동의율 최소·최대값 등으로 대체가능, 이하 다른 평가기준도 동일 ※ 사잇값 : 직선보간 산출	60점
② 정주환경 개선의 시급성	• 통합구역 내 세대당 주차대수 - 세대 당 0.3대 미만 : 10점 / 세대 당 1.2대 이상 : 2점 ※ 구역 내 총 주차대수를 총 세대수로 나눈 값(주택단지를 대상으로 산출)으로 사잇값은 직선보간 산출	10점
③ 도시기능 활성화 필요성 (정성평가 가능)	• 필요시 공모기관에서 평가항목을 구성하여 평가 가능	10점
④ 정비사업 추진의 파급효과	• 통합정비 참여 주택단지 수 - 1개 단지 : 5점 / 4개 단지 이상: 10점 ※ 사잇값 : 직선보간 산출	10점
	• 통합정비 참여 세대수 - 500세대 미만 : 2.5점 / 3,000세대 이상 : 10점 ※ 사잇값 : 직선보간 산출	10점
⑤ 사업의 실현가능성 [가점]	• 필요시 공모기관에서 평가항목을 구성하여 평가 가능	+5점

- 선도지구 공모에 신청할 주민들은 지자체별 공모 공고문에 포함될 ‘특별정비예정구역(안)’에 따른 구역을 대상으로, 구역 내 전체 토지등소유자의 50% 이상 동의와 단지별 토지등소유자의 50% 이상 동의를 받아 공모에 접수할 수 있다.

□ (추진 일정) 1기 선도시 각 지자체는 특별정비구역(안)과 선도지구 선정 기준, 동의서 양식 및 동의서 징구 방식 등 공모 지침을 **6월 25일에 확정·공고**함으로써 선도지구 공모를 시작한다.

- 이후 9월 선도지구 선정 제안서 접수, 10월 평가 및 국토부 협의를 거쳐 **11월에 지자체가 선도지구를 최종 선정**한다.

- 올해 선정하는 1기 신도시 선도지구는 선정 직후 특별정비계획 수립에 착수한다. 이후 '25년 특별정비구역 지정, '26년 시행계획 및 관리처분 계획 수립 등을 거쳐 '27년 착공, '30년 입주를 목표로 정비가 추진된다.

□ (지원·관리방안) 선도지구를 비롯한 노후계획도시 정비에 대해서는 ‘**협력형 미래도시 정비모델**’을 도입하여 계획 수립부터 완공까지 주민과 함께 사업을 추진할 계획이다.

- **협력형 미래도시 정비모델**이란 노후계획도시 정비사업에 특화된 주민 지원 프로그램이다. 선도지구 주민대표, 경기도·1기 신도시 지자체, LH 등 노후계획도시정비지원기구로 구성된 협의체가 사업의 모든 과정에서 주민을 지원하고, 갈등을 조정한다.

- 사업착수 단계에서는 미래도시지원센터를 통해 주민과 추진위원회를 대상으로 교육과 컨설팅을 제공하고, 계획 수립단계에서는 특별정비 계획·사업시행계획 사전 협의* 및 LX 플랫폼을 통한 정비계획 시뮬레이션을 제공하여 사업 속도를 단축한다.

* 가이드라인 제시(협의체) → 구상안 마련(주민) → 사전협의 → 본안 작성

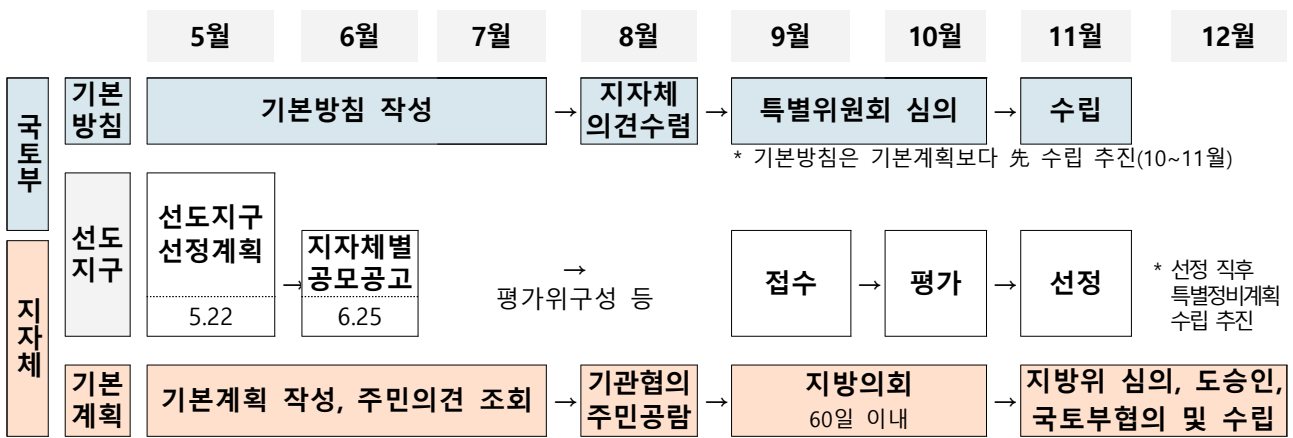
- 시행자 지정 단계에서는 주민이 원할 경우 공공지원을 받아 추진위원회 구성 없이 조합을 설립하거나 LH 등 공공이 사업을 대행한다. 착공 단계에서는 사업비용 조달을 지원(HUG)하여 비용 절감도 도모한다.
- 아울러 경기도는 '25년 중 정비사업 종합관리시스템을 구축하여 사업의 투명성을 강화할 예정이며, 사업단계별로 갈등이 발생할 경우 협의체를 통해 신속히 조정하여 사업 지연을 예방할 계획이다.

2) 이주대책 수립

- 간담회에서는 선도지구 등 정비사업 본격 착공 시 우려되는 전세시장 불안을 차단하고, 원활한 이주를 지원하기 위한 이주대책도 논의되었다.
 - 먼저 특별법의 입법 목적 중 하나인 단계적·순차적 계획에 따라 신도시 전체를 질서 있게 정비해 나간다는 방침이다.
 - 1기 신도시는 주택 약 30만호가 단기간에 입주하여 향후 정비시기가 일시에 도래*함으로써 시장 혼란이 우려되기 때문에, 이를 방지하기 위해 체계적 계획을 수립하여 정비시기를 분산해나갈 계획이다.
- * 30년 이상 노후주택 : '24(19.7만호/67%) → '25(25.4만호/87%) → '26(27.5만호/94%)
- 또한 전세시장에서 이주 수요가 흡수될 수 있도록 신도시 주변의 개발 사업을 차질 없이 관리해 나가고, 전세시장 동향과 주택 수급 동향을 모니터링하여 필요시 신규 공급도 확대한다.
- * 최근 3년간 1기 신도시 및 연접 지역 인허가 물량 27.4만호, 착공물량 24.3만호
- 3기 신도시를 비롯한 신규 택지사업을 차질 없이 추진하는 한편, 권역별 주택 수급 상황에 따라 소규모 신규 개발사업을 통해 이주수요를 분산하고, 정비 후 신규로 공급되는 주택(분양주택, 공공기여 주택)도 이주 수요 분산에 적극 활용할 계획이다.
- 아울러 전세시장 불안이 나타나는 경우에는 연도별 정비 선정물량 조정, 인허가 물량 관리, 이주시기 분산 등 권역별 전세시장 안정화 방안도 시행하기로 하였다.
- 지자체는 신도시별 기본계획에 이와 같은 이주대책을 포함할 예정이며, 정부는 지자체가 수립하는 이주대책을 적극 지원하기로 하였다.
 - 아울러 이 과정에서 주민의견을 충분히 반영해(설문조사 등) 주민 수요에 맞는 이주대책을 수립할 계획이다.

3) 향후 추진계획

- 국토교통부 등 간담회 참석자는 연내 수립 완료하기로 한 기본방침과 기본계획에 대해 다음과 같이 추진 일정을 논의하였다.
- 기본방침은 8월 중 기본방침(안)을 수립하여 전국 지자체 의견수렴 후 9월 노후계획도시정비특별위원회 심의를 거쳐, 10~11월 중 수립을 완료한다.
- 1기 신도시별 기본계획 역시 8월에 기본계획(안)을 수립하여 주민공람을 실시하고, 지방의회 등 절차를 거쳐 12월에 수립을 완료할 계획이다. 오늘 논의된 선도지구 선정계획 및 연도별 정비사업 기준물량 등은 향후 기본계획에 반영·포함하여 수립된다.



* 지자체가 수립하는 기본계획의 경우, 지방의회 일정에 따라 세부 일정이 변경될 수 있음

- 박상우 국토교통부 장관은 “지자체 등 관계기관과 오랜 협의를 거쳐 오늘 선도지구에 대한 구체적인 선정 계획을 마련하였다.”며,
- “선정 이후 특별정비계획 수립 등 향후 과정에서 선도지구가 신속하게 정비가 추진되어 성공적인 모범사례가 될 수 있도록 필요한 지원방안을 다각적으로 지속 강구할 것”이라고 밝혔다.

담당 부서	국토교통부 도시정비기획준비단	책임자	단 장	최병길	(044-201-4920)
		담당자	사무관	김수현	(044-201-4921)
			사무관	조익희	(044-201-4924)
			사무관	임채현	(044-201-4926)
			사무관	노경우	(044-201-4928)
	경기도 노후신도시정비과	책임자	과 장	차경환	(031-8008-3931)
		담당자	팀 장	임규원	(031-8008-5521)
	고양시 신도시정비과	책임자	과 장	조용주	(031-8075-3190)
		담당자	팀 장	이소동	(031-8075-3201)
	성남시 도시개발행정과	책임자	과 장	정상철	(031-729-3340)
		담당자	팀 장	이기남	(031-729-4511)
	부천시 주택정비과	책임자	과 장	김은미	(032-625-3740)
		담당자	팀 장	최규성	(032-625-3735)
	안양시 도시정비과	책임자	과 장	김현옥	(031-8045-2420)
		담당자	팀 장	전경훈	(031-8045-2338)
	군포시 주택정책과	책임자	과 장	서승식	(031-390-0237)
		담당자	팀 장	현나연	(031-390-0955)
	한국토지주택공사 도시정비처	책임자	처 장	권상균	(055-922-4500)
		담당자	부 장	정재한	(055-922-4501)

참 고

표준 평가기준 (범용, 전국 노후계획도시 적용 가능)

평가 항목	세부 평가기준	배점
① 주민동의 여부	• 주민동의율(특별정비구역 내 전체 토지등소유자 동의율) - 50% : 최저점 / 95% 이상 : 최고점 ※ 신도시별로 제시된 50, 95% 등 기준은 제출된 공모 신청 구역들의 동의율 최소·최대값 등으로 대체가능, 이하 다른 평가기준도 동일 ※ 사잇값 : 직선보간 산출	60점
② 정주환경 개선의 시급성	• 반대동의율 - 1개 단지에서 토지등소유자의 20% 이상 : -10점 - 2개 단지 이상에서 토지등소유자의 20% 이상 : -20점	
	• 통합구역 내 세대당 주차대수 - 세대 당 0.3대 미만 : 최고점 / 세대 당 1.2대 이상 : 최저점 ※ 구역 내 총 주차대수를 총 세대수로 나눈 값(주택단지를 대상으로 산출)으로 사잇값은 직선보간 산출	
	• 소방활동 불편성 - 출입구가 6m 미만이며 소방차전용구역이 없는 경우 : 최고점 - 출입구가 6m 미만이며 소방차전용구역이 있는 경우 : - 출입구가 6m 이상이며 소방차전용구역이 없는 경우 : - 출입구가 6m 이상이며, 소방차전용구역이 있는 경우 : 최저점	10점
	• 구역 내 주택단지 평균 건령 - 공모신청한 구역의 평균 건령 최대값 : 최고점 - 공모신청한 구역의 평균 건령 최소값 : 최저점	
	• 구역 내 세대 당 복리시설* 면적 - 공모신청한 구역 중 세대 당 복리시설 면적 최소값 : 최고점 - 공모신청한 구역 중 세대 당 복리시설 면적 최대값 : 최저점 ※ 구역 내 주택법 제2조 제14호에 따른 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당 면적을 총 세대 수로 나눈 값 ※ 사잇값 : 직선보간 산출	
③ 도시기능 활성화 필요성	• 기반시설 및 자족기능 확보 여부 (도시기능 향상을 위해 아래의 요건을 하나 이상 만족하는 경우 점수 부여) - 기반시설(공원·녹지, 학교, 주차장 등) 추가 확보 시 - 광역교통시설(복합환승센터 등) 확보 시 - 「택지개발촉진법 시행령」(제2조 제3호)에 따른 지역의 자족기능 확보를 위하여 필요한 시설 확보 시	10점
	• 이주대책 지원 여부 - 이주자 전용주택 공급 시 추가 점수 부여	
④ 정비사업 추진의 파급효과	• 통합정비 참여 주택단지 수 - 1개 단지 : 최저점 / 4개 단지 이상: 최고점 ※ 사잇값 : 직선보간 산출	10점
	• 통합정비 참여 세대수 - 500세대 미만 : 최저점 / 3,000세대 이상 : 최고점 ※ 사잇값 : 직선보간 산출	10점
⑤ 사업의 실현가능성 [가점]	• 공공시행방식 여부, 공동주택-상가 간 협약 체결 여부 등	+5점