

## 노후주거지 가로주택정비사업의 해법을 찾다.

(전국최초)규제에 따른 인센티브 부여방식 가이드라인 수립

 추진부서 성남시 문화도시사업단 지속가능도시과 ☎ 031-729-4513



### 개선배경

- 2017년 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 제정되어 가로주택정비사업이 원도심 노후 주거지를 중심으로 급증하기 시작되었으나, 성남시 노후주택 밀집지역 대부분이 보도와 차도의 구분이 없는 6미터 이하 도로로 차량 교행조차 어려운 상황임.
- 연접에 대한 제한이 없어 수십개의 가로구역을 하나의 단지처럼 개발하는 지역이 발생하고, 법령상 모호한 규정으로 잔여지가 생겨 조합원 자격을 인정받지 못하는 주민 발생함.
- 법령 및 조례상 지원에 대한 항목만 있고 재원에 대한 규정이 없어 실제 지원이 불가능한 상황임.





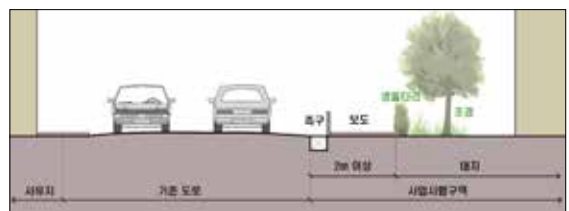
## 개선내용

|   |   |
|---|---|
| <b>개선전</b><br>→ 1만㎡이상 가로구역은 잔여지가 발생하고 연접개발 제한이 없음 | <b>개선후</b><br>→ 지구단위계획 수립으로 잔여지 발생을 막고 계획적 개발 유도  |
| <b>개선전</b><br>→ 기존 비좁은 골목길에 아파트만 신축되어 기반시설 부족     | <b>개선후</b><br>→ 폭3미터 이상 보도를 2면 이상 확보하여 안전하고 쾌적한 주거환경 조성                                   |
| <b>개선전</b><br>→ 인센티브 없음                           | <b>개선후</b><br>→ 보도 설치에 비례하여 용적을 완화 인센티브 제공으로 사업성 향상 (조례개정)                                |
| <b>개선전</b><br>→ 지원을 위한 자원 규정이 없음                  | <b>개선후</b><br>→ 도시 및 주거환경정비기금으로 보도 설치비 100%, 법정 주차대수 초과 주차 1대당 200만원 보조로 사업추진 부담 완화(조례개정) |
| <b>개선전</b><br>→ 전담조직 없음                           | <b>개선후</b><br>→ 가로주택정비사업 전담팀 신설   |

## 도로 확보 방안



보도 배치도



도로 단면도

## 추진과정

- '20.02월~'20.10월 주민설문조사, 주민설명회 및 간담회 6회
- '20.11월~'21.04월 타시군 사례 조사
- '21.01월~'21.06월 관련부서 협의
- '19.10월~'21.05월 가로주택정비TF단(8회) 및 전문가 자문단(3회) 회의
- '21.06월 가로주택정비사업 가이드라인 수립 공고
- '21.09월 성남시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 개정
- '21.10월 성남시 도시 및 주거환경정비금 조례 개정
- '21.10월 2021 대한민국 도시대상 난개발방지 특별상 수상



## 개선효과

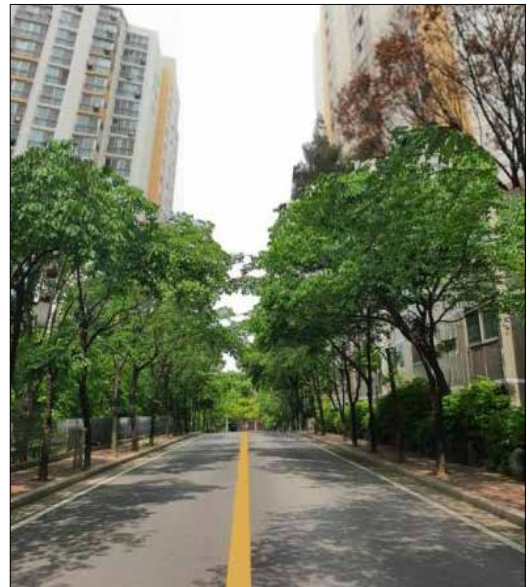
- 지구단위계획 수립으로 도시의 계획적 관리가 가능하고 가로구역 내 모든 토지 소유자의 조합원 지위 부여 가능
- 보도 확보로 안전하고 쾌적한 주거환경 조성 가능
- 용적률 인센티브 부여로 사업시행자는 기반시설 설치비와 법정 주차대수 초과 주차설치비 지원 및 용적률 완화로 주민분담금 감소
- 전담팀 운영으로 급증하는 수요에 원활히 대응



현황



현행법 적용시



가이드라인 적용시