



소규모주택정비 활성화를 위한 규제개선

경기도 소규모주택정비 촉진을 위해
공공의 소규모주택정비 지원 강화 방안 마련

추진부서 | 경기도 도시재생과 ☎ 031-8008-5562

개선배경



- 주민의 소규모주택정비사업 관리계획 제안 제도가 있으나 구체적 절차·방법이 없어 실효성이 없고, 시장·군수의 주민 의견수렴에 주민의견 숙의가 충분하지 않아 주민간 갈등 상존
- 소규모주택정비사업 공공단독 시행을 장려하는 정책이 없었음
 - 공공 시행은 공공성과 투명성 확보로 신속한 추진이 가능할 뿐 아니라 세입자 이주 보상비 지급 등 주민갈등 예방이 가능하나 장려·지원책은 없었음
- 경기도 소규모주택정비사업 통합심의위원회의 제한적 운용
 - 현재 도 통합심의회는 건축분야와 도시계획 분야 동시 심의에 국한되어 경관·교통·재해 등이 있을 경우 시·군의 사전 별도 심의를 거쳐야 함

개선내용



개선 전

소규모주택정비 관리계획 주민제안방식에 대한 구체적 방법 부재

소규모주택정비 관리계획에 대한 공공 참여* 지원방안 부재

* 공공참여시 사업면적 허용면적이 크고, 각종 행정절차 등을 공공이 추진하여 정비의 신속추진 효과

경기도 소규모주택정비사업 도시재생 위원회에 포함된 건축분야와 도시계획 분야에 국한하여 제한적 운용

개선 후

토지등소유자의 절반 이상 동의(토지면적 절반 이상)가 있을 경우 주민설명회(또는 공민공람) 등을 거쳐 관리계획을 제안

주민20%이상이 소규모주택정비 관리 계획 입안에 동의하거나 관리지역내에서 경기주택도시공사 등 공공이 단독으로 소규모주택정비사업을 통합 시행하면 동의서 징구, 계획 입안 등에 드는 비용을 지원

교통, 경관, 학교 등 6종 이상 심의를 한번에 심의하는 통합심의위원회를 신설하여 소규모주택정비 소요기간 단축

추진과정



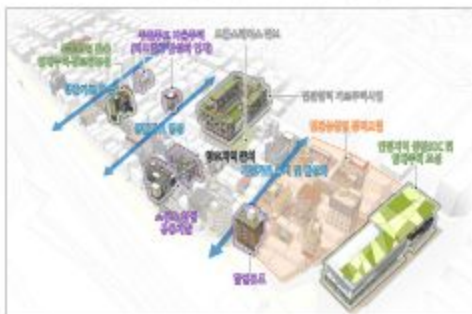
- ('23.06.23.) 소규모주택정비 관리지역의 공공참여 특례 국토부 건의(면적 확대)
- ('24.02.05.) 「경기도 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례」 개정 추진계획 수립(道)
- ('24.02.05.) 자치법규 초안심사 의뢰
- ('24.02.19.) 일부개정조례안 입법예고 및 의견조회
- ('24.03.22.) 경기도 조례규칙심의위원회
- ('24.04.26.) 제374회 경기도의회 임시회 본회의 의결
- ('24.04.26.) 「경기도 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례」 개정 시행
- ('24.04.30.) 언론홍보 추진

개선효과



- 주민과 지자체간 합의방식의 소규모주택정비 활성화
 - 소규모주택정비 관리계획을 주민 20% 동의로 의견제시 하면 지자체가 행정력과 비용을 지원하여 주민의 의사를 수렴하는 숙려절차를 거쳐 신속하고 투명한 관리 계획 입안 및 정비사업의 실행력 제고
- 공공 단독시행으로 통합시행 효과 극대화
 - 관리계획이 수립된 지역에서 주민들이 조합방식이 아닌 공공 단독시행을 통해 최대 4만㎡까지 통합시행하는 방식을 선택하는 것 지원하여 세입자 이주비 지원 등 주민갈등 예방 및 소규모주택정비사업 규모화 추진 가능
- 효율적 통합심의 추진으로 사업기간 단축 지원
 - 건축, 도시계획, 경관, 교통, 재해, 교육환경을 동시에 심의하게 됨으로써 각 분야별 심의를 효율적으로 하면서도 사업 추진 일정 단축(사업기간 단축)

소규모주택정비 관리계획 개념도



공공참여형 가로주택정비 사례(부천 역곡)

