변화의 중심
기회의 경기

02

주택건축

01 소규모 개발제한구역 해제 규제개선

02 반지하주택 신규 건축허가 제한

03 소규모주택정비 활성화를 위한 규제개선

04 도시재생사업 경미한 변경 권한 이양 규제합리화

05 도시 빈집 정비 가속화를 위한 경기도형 가이드라인 마련

06 소규모 노후주택 집수리 통합 일원화 추진

07 공공주택 사전청약 후 본청약 지연 피해 방지 제도개선



소규모 개발제한구역 해제 규제개선

공익성이 높지만 면적제한으로 인해 해제가 불가했던
소규모 공공주택지구 등 해제 가능

추진부서 | 경기도 공간전략과 031-8008-6168

개선배경

- 개발제한구역(GB)은 난개발 방지, 기반시설 공급 용이성을 고려하여 20만㎡(이하 기준면적) 이상 해제가 원칙
- 공공주택사업은 서민 주거안정을 위한 대표적인 공익사업임에도 불구하고, GB 기준면적 규제로 소규모 공공주택지구* 지정이 불가하여 공공주택지구 활성화 정책에 애로 발생
  * 「공공주택 특별법」 제7조 및 영 제10조에 따른 10만㎡ 이하 지구
- 또한 장기간 미군 주둔으로 훼손된 반환공여구역은 각종 특례로 개발을 권장하고 있으나, 소규모 반환공여구역은 GB 기준면적 규제로 인해 유휴공간으로 방치되어 지역 내 발전을 저해하고 미관상 악영향
  – 대표사례: 의정부 캠프잭슨 반환공여구역(81,900㎡)

개선내용

개선 전	개선 후
공익성이 높은 공공주택지구, 반환공여구역 개발일지라도 20만㎡ 미만의 소규모 GB 해제사업은 일반지역(비GB지역)과 접하지 않은 이상 추진 불가	일반지역(비GB지역)과 접하지 않은 20만㎡ 미만의 소규모 GB해제사업일지라도 공익성이 높은 공공주택지구, 반환공여구역 개발은 예외적으로 GB해제 가능

- 개발제한구역 해제 면적이 20만㎡ 미만일 경우 일반지역과 접하지 않은 이상, 서민 주거안정을 위한 공공주택지구, 장기간 미군 주둔으로 훼손되어 지역발전을 저해하는 반환공여구역은 GB해제가 불가했으나, 도에서 건의한 제도개선이 반영됨에 따라 GB해제가 가능해짐

추진과정

- ('22.11.25.) GB해제 기준면적 관련 제도개선을 위한 국토교통부 방문 건의
- ('22.11.30.) 제도개선 건의(GB조정지침 개정) 공문 시행(道⇒국토교통부)
- ('23.01.18.) 국토교통부 방문, 제도 개선사항 설명 및 협의
- ('23.02.22.) GB해제 제도개선을 위한 시군 과장급 회의 개최
- ('23.03.10.) GB해제 제도개선을 위한 시군 및 도시공사 관계자 회의 개최
- ('23.03.30.) 국토교통부 방문, 제도 개선사항 설명 및 협의
- ('23.07.18.) 국토교통부 방문, 제도 개선사항 설명 및 협의
- ('23.11.08.) 국토교통부 방문, 제도 개선사항 설명 및 협의
- ('23.12.28.) 국토교통부 방문, 제도 개선사항 설명 및 협의
- ('24.03.11.) 제도개선 건의(GB조정지침 개정) 공문 시행(道⇒국토교통부)
- ('24.03.14.) 道 건의사항이 반영된 GB해제지침 개정 행정예고
- ('24.03.21.) 국토교통부 방문, 제도 개선사항 설명 및 협의
- ('24.04.17.) 「GB의 조정을 위한 도시 · 군관리계획 변경안 수립지침」개정 시행

개선효과

- 도내 GB에 소규모 공공주택지구 지정 장애요인이 제거되어 청년 · 신혼부부 등 서민 주거안정을 위한 공익사업 촉진 가능
- 경기 북부지역에 집중된 소규모 반환공여구역 개발이 가능해짐에 따라 도내 균형발전 실현에 기여 가능
- 공공주택사업 등 연간 신규 투자 1,566억원, 고용창출 681명 수준 기여



반지하주택 신규 건축허가 제한

반지하 공급 규제개혁으로 주거취약계층의 주거안전 및 삶의 질 향상 기여

추진부서 | 경기도 건축디자인과 ☎031-8008-4920

개선배경

- 반지하주택은 화재 및 집중호우시 신속한 대피가 어렵고 침수피해 위험이 높으며, 환기 및 채광 부족 · 습기 · 곰팡이 등으로 생활환경이 매우 열악함(최저주거기준에 미달하는 경우가 많음)

- 그러나, 반지하주택에 대한 저소득층의 주거수요도 있어 단기간에 멸실시키기 어려운 문제가 있음.
  - 2022년 말 기준 도내 반지하주택은 87,914호이며 전체세대수 기준 약 1.5%차지, 철거 · 멸실 등으로 감소추세이나, 최근 3년간 연평균 해소율은 1.6%불과하여 해소하는데 60년이상 소요예상됨

- 특히, 2022년 기록적 폭우로 인한 사망사고 발생 등 인명피해와 직결된 문제로 반지하 주택에 대한 제도개선 필요성 대두
  - 2010년 ~ 2022년 반지하주택 수해피해 현황은 도내 6,659동 8,861호

〈 폭우에 침수된 반지하 주택 〉





☞ 반지하주택은 생활환경이 열악하나 저소득층의 주거수요도 있어 단기간에 철거시키기가 어려움.

개선내용



- 건축법에 반지하 주택의 신규 건축허가 제한 규정 및 예외 규정 신설
  - 원칙적으로 지하층에는 거실을 설치할 수 없게 하되, 침수위험 또는 피난 등 안전과 관련된 사항을 고려하여 지자체 조례로 예외 규정을 정하도록 함

개선 전	개선 후
건축법 제53조(지하층) 건축물에 설치하는 지하층의 구조 및 설비는 국토교통부령으로 정하는 기준에 맞게 하여야 한다. 〈신 설〉	**건축법 제53조(지하층)** ① 건축물에 설치하는 지하층의 구조 및 설비는 국토교통부령으로 정하는 기준에 맞게 하여야 한다. ② 단독주택, 공동주택 등 대통령령으로 정하는 건축물의 지하층에는 거실을 설치할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 사항을 고려하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 침수위험 정도를 비롯한 지역적 특성 2. 피난 및 대피 가능성 3. 그 밖에 주거의 안전과 관련된 사항

추진과정



- ('21.3.30.) 제도개선 건의(신규 반지하 주택의 건축허가 제한) **(道⇒국토부)**
- ('21.5.30.) 제도개선 건의(신규 반지하 주택의 건축허가 제한) **(道⇒국토부)**
- ('22.8.17.) 제도개선 재건의(신규 반지하 주택의 건축허가 제한) **(道⇒국토부)**
- ('23.5.22.) 제도개선 재건의(신규 반지하 주택의 건축허가 제한) **(道⇒국토부)**
- ('23.6.08.) 제도개선면담(반지하 주택 건축허가 제한) **(道⇒김영주 국회의원)**
- ('23.6.29.) 제도개선 면담(반지하 주택 건축 제한) **(道⇒김영주 국회의원)**
- ('23.7.17.) 제도개선 면담(반지하 주택 건축 제한) **(道⇒양경숙 · 김교흥 국회의원)**
- ('23.7.18.) 제도개선 면담(반지하 주택 건축 제한) **(道⇒국민권익위원회)**
- ('23.12.26.) **건축법 개정 완료(법 제53조제2항 신설 / 반지하주택 신축 금지)**

개선효과



- (신축금지) 반지하 주택 신축을 원칙적*으로 금지하게 되어 침수 등 사고 위험이 높고, 생활환경이 매우 열악한 신규 반지하주택의 건축허가 제한을 함으로써 주거취약계층의 주거안전 및 삶의 질 향상 기대

  * 지자체 조례로 정하는 주거환경이나 안전에 영향이 없다고 인정되는 경우 제외

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 통합심의는 건축분야와 도시계획 분야 동시 심의에 국한되어 경관 · 교통 · 재해 등이 있을 경우 시 · 군의 사전 별도 심의를 거쳐야 함

개선내용

개선 전	개선 후
소규모주택정비 관리계획 주민제안방식에 대한 구체적 방법 부재	토지등소유자의 절반 이상 동의(토지면적 절반 이상)가 있을 경우 주민설명회(또는 공민공람) 등을 거쳐 관리계획을 제안
소규모주택정비 관리계획에 대한 공공참여* 지원방안 부재 * 공공참여시 사업면적 허용면적이 크고, 각종 행정절차 등을 공공이 추진하여 정비의 신속추진 효과	주민20%이상이 소규모주택정비 관리계획 입안에 동의하거나 관리지역내에서 경기주택도시공사 등 공공이 단독으로 소규모주택정비사업을 통합 시행하면 동의서 징구, 계획 입안 등에 드는 비용을 지원
경기도 소규모주택정비사업 도시재생위원회에 포함된 건축분야와 도시계획 분야에 국한하여 제한적 운용	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

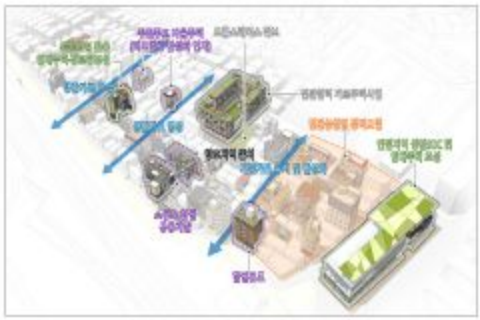
개선효과

- 주민과 지자체간 합의방식의 소규모주택정비 활성화
  - 소규모주택정비 관리계획을 주민 20% 동의로 의견제시 하면 지자체가 행정력과 비용을 지원하여 주민의 의사를 수렴하는 숙려절차를 거쳐 신속하고 투명한 관리계획 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)



도시재생사업 경미한 변경 권한 이양 규제합리화

도시재생사업의 경미한 사항 변경을 시·도지사가 결정할 수 있도록 권한 이양

추진부서 | 경기도 도시재생과 ☎031-8008-5574

개선배경

- 도시재생법에 따라 결정된 도시재생사업 변경을 위해서는 최초 결정과 동일한 절차(공청회, 지방의회 의견청취, 특위 · 지방위심의등)를 거쳐 국토부가 결정
  - 법 개정('19.8.27.)으로 경미한 변경은 행정절차가 생략되었으나, 국가지원 사항 변경에 대해서는 별도의 국토부 결정절차* 이행
    * 도시재생지원기구(HUG) 검토 및 국토부(도시재생과) 사전협의 등

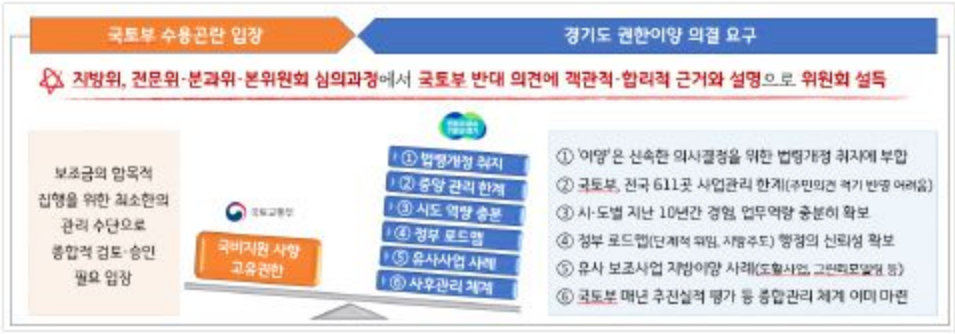
- 사업의 신속한 진행에 어려움이 있을 뿐만 아니라 경미한 변경 절차를 간소화한 입법취지에 부합하는 권한 이양 필요
  ※ 경미한 변경 승인, 약 1년 소요[수원(세류) 248일, 양주(덕정) 379일 등]

개선내용

개선 전	개선 후
도시재생사업의 경미한 변경에 대한 국가지원 사항 국토부 결정	도시재생사업의 경미한 변경에 대한 국가지원 사항 시 · 도 결정
경미한 변경 처리에 1년 이상 소요 ※ 수원(세류) 248일, 양주(덕정) 379일 소요	경미한 변경 처리에 최대 1개월 소요 ※ 경기도형 도시재생사업(경기 더드림 재생) 계획 변경 사례(2주~1개월 소요)

추진과정

- ('24.03.13.) 지방시대위원회 권한이양 전문위원회 1차 심의 ⇒ '계속심의' 의결
- ('24.04.12.) 지방시대위원회 권한이양 전문위원회 2차 재심의 ⇒ '계속심의' 의결
- ('24.05.24.) 지방시대위원회 권한이양 전문위원회 3차 재심의 ⇒ '지방이양' 의결
- ('24.07.22.) 지방시대위원회 지방분권 분과위원회 심의 ⇒ '지방이양' 의결
- ('24.07.29.) 지방시대위원회 본회의 심의 ⇒ '지방이양' 의결
- ('24.07.31.) 언론홍보 추진
- ('24.08.23.) 지방시대위원회 결정사항, 신속한 입법 추진을 위해 국회 건의

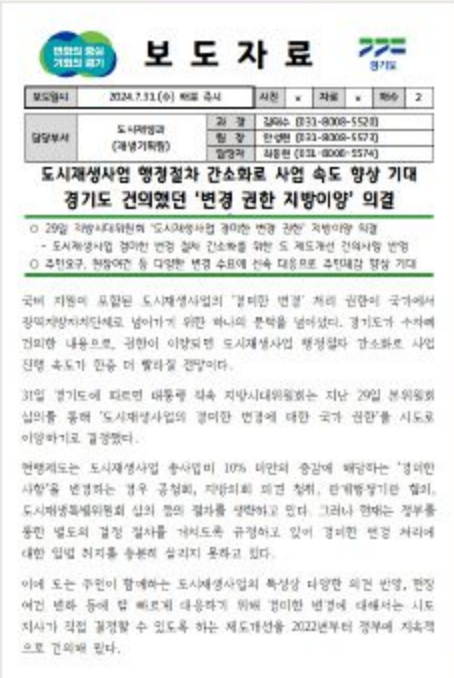


개선효과

- 도내 도시재생사업 전국 최다(전국 500여 곳 중 道 67곳) 선정지역으로 절차를 획기적으로 단축, 가시적인 성과 도출 및 주민체감 향상 기대
  – (현행) 최소 6개월 이상 ⇒ (개선) 최대 1개월 이내 대폭 단축

- 중앙정부 권한 지방이양의 대표적인 모범사례로 전국 확산을 통해 지방분권 및 지역 주도 발전 선도
  ※ 지방시대위원회 출범('23.7.10.) 이후, 중앙권한 지방이양 전국 최초 사례

보도자료



보 도 자 료

보도일시	2024.7.31(수) 배포 즉시	사진	x	자료	x	매수	2
담당부서	도시재생과 (재생기획팀)	과 장	김태수 (031-8008-5520)				
		팀 장	한영현 (031-8008-5572)				
		담당자	최동현 (031-8008-5574)				

도시재생사업 행정절차 간소화로 사업 속도 향상 기대
경기도 건의했던 '변경 권한 지방이양' 의결

○ 29일 지방시대위원회 '도시재생사업 경미한 변경 권한' 지방이양 의결
- 도시재생사업 경미한 변경 절차 간소화를 위한 도 제도개선 건의사항 반영
○ 주민요구, 현장여건 등 다양한 변경 수요에 신속 대응으로 주민체감 향상 기대

국비 지원이 포함된 도시재생사업의 '경미한 변경' 처리 권한이 국가에서 광역지방자치단체로 넘어가기 위한 하나의 문턱을 넘어섰다. 경기도가 수차례 건의한 내용으로, 권한이 이양되면 도시재생사업 행정절차 간소화로 사업 진행 속도가 한층 더 빨라질 전망이다.

31일 경기도에 따르면 대통령 직속 지방시대위원회는 지난 29일 본위원회 심의를 통해 '도시재생사업의 경미한 변경에 대한 국가 권한'을 시도로 이양하기로 결정했다.

현행제도는 도시재생사업 총사업비 10% 미만의 증감에 해당하는 '경미한 사항'을 변경하는 경우 공청회, 지방의회 의견 청취, 관계행정기관 협의, 도시재생특별위원회 심의 등의 절차를 생략하고 있다. 그러나 현재는 정부를 통한 별도의 결정 절차를 거치도록 규정하고 있어 경미한 변경 처리에 대한 입법 취지를 충분히 살리지 못하고 있다.

이에 도는 주민이 함께하는 도시재생사업의 특성상 다양한 의견 반영, 현장 여건 변화 등에 탑 빠르게 대응하기 위해 경미한 변경에 대해서는 시도지사가 직접 결정할 수 있도록 하는 제도개선을 2022년부터 정부에 지속적으로 건의해 왔다.

관련기사(발췌)



방부일보

'도시재생사업 경미한 변경 권한' 시·도 이양

도, 2022년부터 정부에 지속 건의 사업 속도 향상 등 행정 자원 절충

경기도가 도시재생사업의 '경미한 변경' 처리 권한을 가질 수 있는 여건이 마련됐다.

대통령 직속 지방시대위원회가 본위원회 심의를 통해 해당 권한을 광역지방자치단체로 이양하기로 결정했다.

31일 경기도에 따르면 대통령 직속 지방시대위원회는 지난 29일 본위원회 심의를 통해 '도시재생사업의 경미한 변경에 대한 국가 권한'을 시·도로 이양하기로 결정했다.

현행제도는 도시재생사업 총사업비 10% 미만의 증감에 해당하는 '경미한 사항'을 변경하는 경우 공청회, 지방의회 의견 청취, 관계행정기관 협의, 도시재생특별위원회 심의 등의 절차를 생략하고 있다.

이에 도는 주민이 함께하는 도시재생사업의 특성상 다양한 의견 반영, 현장 여건 변화 등에 탑 빠르게 대응하기 위해 경미한 변경에 대해서는 시도지사가 직접 결정할 수 있도록 하는 제도개선을 2022년부터 정부에 지속적으로 건의해 왔다.

경기일보

道 건의 '도시재생 행정절차 간소화' 결실… 지자체 이양

경기도는 31일 대통령 직속 지방시대위원회에서 도시재생사업의 '경미한 사항 변경' 처리 권한이 광역지방자치단체로 이양되는 것으로 결정됐다고 밝혔다.

도는 지난 2022년부터 이 같은 내용을 여러 차례 건의했다. 현행 제도는 도시재생사업 총사업비 10% 미만의 증감에 해당하는 사업 내용을 변경할 때 시·도지사가 아닌 국토교통부가 최종 승인하는 것으로 규정됐다. 행정 절차 간소화를 위한 도의 개선 건의 결과, 지방시대위원회가 지난 29일 이같이 의결했다. 남은 절차는 대통령 보고, 각 부처 의견 조회, 국회 의결 등이다.

권한이 광역단체로 최종 넘어갈 경우 도시재생사업에 속도가 붙을 것으로 전망된다. 전국적으로 도시재생사업은 약 500곳에서 추진되는 가운데 도는 권한 이양 확정 시 도시재생사업을 속도감 있게 추진하는 한편, 행정 지원에도 집중할 계획이다.

이계삼 도 도시주택실장은 "이번 지방이양 결정은 도시재생사업의 성공 가능성을 높이기 위한 규제 합리화"라며 "앞으로도 현장의 목소리를 귀담아들으면서 주민이 체감할 수 있도록 노력하겠다"고 말했다.

이종민기자

도시 빈집 정비 가속화를 위한 경기도형 가이드라인 마련

道 빈집정비 지원사업의 보완·개선 사항을 발굴 및 개정하여
도시 빈집의 활용 및 정비 효과적 추진

추진부서 | 경기도 도시재생과 ☎031-8008-5562

개선배경

- 도심 속 빈집이 장기간 방치됨에 따라 안전사고와 범죄발생의 우려가 있고 이웃주민의 위생을 위협
- 도는 2021년부터 빈집정비 지원사업을 실시하여 292호의 정비 지원 예산을 교부하였으나 빈집정비 소유자의 정비 신청 저조로 사업 실적 부진
- 빈집정비계획에 따른 빈집정비사업 추진으로 빈집 소유자 의사에만 의존하지 않는 빈집정비사업 방식 추진을 추가하고, 매입, 수용 방식 등 다양한 정비사업 방식을 보강하고 홍보를 강화한 빈집정비 가이드라인을 개정함.

개선내용

개선 전	개선 후
	■(신설) 모든 市 빈집정비계획 수립 및 연차별 정비대상 빈집 특정 권고 ■(신설) 市 연간 홍보계획 수립 및 매월 홍보실적 제출 ■(신설) 공공활용 가이드
■(적용범위) 경기도 빈집정비 지원사업에 한하여 적용	■(적용범위)「소규모주택정비법」에 따른 도내 빈집의 관리 및 정비 등 업무 전반
■(빈집정비 지원사업) 민간자본보조 방식의 정비비용 지원, 지자체별 안내문 발송 자율선택, 연초 예산 일괄 교부	■(빈집정비 지원사업) 지자체 직접 정비 실시(신청 병행), 행안부 사업 연계, 연 2회 정비안내문 발송, 집행률에 따라 예산 탄력적 교부 등

추진과정

- ('23.03.15. ~ 03.22.) 빈집정비 지원사업 실적 사유 조사(업무담당자 대상)
- ('23.04.04. ~ 04.06.) 빈집정비 개선(안)에 대한 의견조회
- ('23.04.25. ~ 05.02.) 빈집정비 지원사업 현장 점검
- ('23.05.19.) 빈집정비 업무담당자 회의 개최
- ('23.07.04.) 빈집활용 자문위원회 회의 개최
- ('23.10.11.) '24.~'26. 경기도 빈집정비사업 추진계획 수립
- ('24.02.01.) 2024 경기도 빈집정비 가이드라인 배포
- ('24.02.04.) 언론홍보 추진

개선효과

- 빈집 소유자의 정비 신청 활성화
  - 경기도 빈집정비 지원사업의 시 직접사업 도입으로 빈집 소유자의 사업신정 철자 간소화됨에 따라 소유자의 서류작성과 철거공사 추진 부담 경감 등 정비 신청 활성화 기대

- 지역의 애물단지였던 빈집을 공공을 위한 시설로 탈바꿈
  - 빈집정비 후 공공활용 가이드라인 신설을 통해 도심 속에 방치된 빈집의 공공활용을 다각도로 장려하고, 지속적으로 관리될 수 있도록 추진

빈 집



철거 후 공공활용(마을텃밭)



소규모 노후주택 집수리 통합·일원화 추진

단독주택 + 소규모 공동주택 통합, 대상지역·범위 확대로
주거환경 개선과 주거복지 증진

추진부서 | 경기도 도시재생과 ☎031-8008-5565

개선배경

- 2022년 시범사업으로 추진한 단독주택 집수리 지원사업에 대하여 도의회 및 도민으로부터 지속적으로 사업 확대 요구가 있었음
- 舊 「경기도 단독주거지역 집수리 지원 조례」에는 단독주거지역, 단독주택으로만 집수리 지원 대상이 국한되어 있어, 실질적으로 주거환경이 열악한 다세대·연립 등 소규모 공동주택은 제외되어 왔음
- 이에, 도에서는 조례 개정을 통해 단독주거지역을 제외하여 도내 전지역으로 확대하였고, 단독주택을 소규모 노후주택으로 규정하면서 건축허가를 받는 30세대 미만의 아파트, 다세대, 연립주택을 포함하여 그 대상을 확대하였음
  ※「道 단독주거지역 집수리 지원 조례」(개정) + 「道 소규모 공동주택 관리 지원 조례」(폐지)
  ⇒「道 소규모 노후주택 집수리 지원 조례」 통합(개정 '24.05.16./시행 '25.01.01.)

개선내용

개선 전	개선 후
■ (대상지역) 쇠퇴지역, 재정비촉진지구에서 해제된 지구 또는 지역	■ (대상지역) 도내 전 지역
■ (지원대상) 단독주택	■ (지원대상) 단독주택 + 소규모 공동주택 (30세대 미만 건축허가)

추진과정

- ('23.08.02.) 단독주택 집수리 개정 정담회(김근용 도의원)
  - (현행) 단독주택을 대상으로 지원중
  - (개선) 30세대 미만 저층 소규모 공동주택(연립주택, 다세대 등) 전유부까지 지원
- ('23.08.21.~08.23.) 노후주택 관리지원사업 개선방안 보고(유영일 · 김근용 도의원)
  - 조례 전부개정 : 단독주택 집수리 → 소규모 노후주택(단독주택+공동주택) 집수리
- ('24.03.07.) 조례 개정 입법예고(이선구 도의원 대표발의)
- ('24.04.29.) 언론홍보 추진
- ('24.05.16.) 조례 공포(시행 '25.01.01.)
- ('24.08.02.) 소규모 노후주택 집수리 지원사업 추진계획 보고
  - (현행) 단독주택(도시재생과), 소규모 공동주택(공동주택과) → (변경) 도시재생과 통합
  - (현행) 단독주택(기금사업), 소규모 공동주택(일반회계) → (변경) 기금사업 일원화

개선효과

- 단독주택 집수리 지원 대상지역 확대 및 지원대상에 사각지대였던 건축허가 대상 공동주택(30세대 미만 아파트 · 다세대 · 연립주택)을 포함하여 노후 주택의 열악한 주거환경 개선과 거주민의 주거복지 증진 기대

- 「주택임대차보호법」에도 불구하고, 협약체결 시점으로부터 4년을 초과하지 않는 범위에서 임차인이 계약갱신 요구권을 행사할 수 있도록 임대기간 상생 협약서 작성을 의무화하여 세입자의 거주권 보장 강화

단독주택 집수리 지원(前)



단독주택 집수리 지원(後)



공공주택 사전청약 후 본청약 지연 피해 방지 제도개선

道는 사전청약 당첨자의 본청약 지연에 따른 피해방지를 위해 제도개선을 건의('24.4.18.)했으며, 이에 국토교통부는 사전청약 신규시행 중단결정('24.5.14.)

추진부서 | 경기도 신도시기획과 ☎031-8008-2378

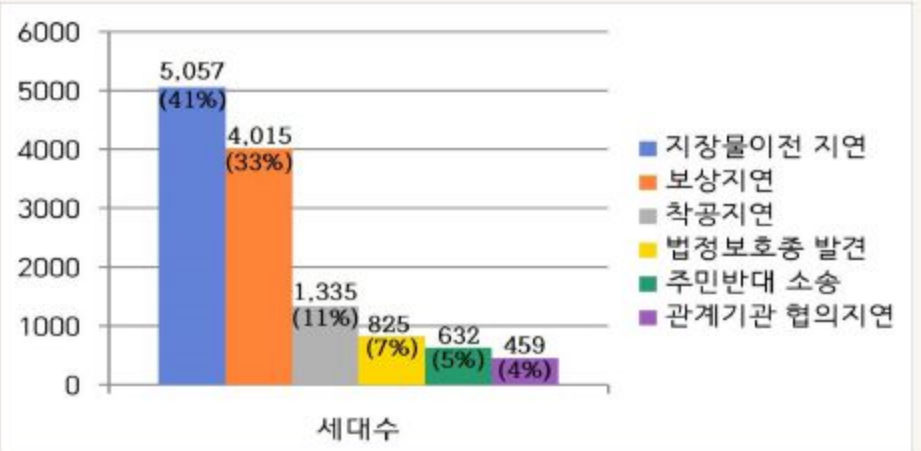
개선배경

● **(현 황)** 주택공급 조기화 및 청약대기 수요를 사전에 흡수코자 본청약 이전에 입주 예약자를 선정하는 사전청약 제도를 국토교통부에서 시행(2021년~)

〈 [참고] 道 내 사전청약 현황 〉

■ 26개 지구 75B/L 38,453세대 사전청약 완료
※ '21.7~ 현재, 민간은 없음
※ 인천의 경우 인천가정2, 인천검단 3개 블록에서 민간 사전청약후 사업포기 사례 발생

■ 15개 지구 22B/L 12,323세대 본청약 일정 지연 (전체 32%)



지연사유	지구수	B/L수	세대수(비율)	비고
계	15	22	12,323	
지장물 이전 지연	5	10	5,057(41%)	사전 인지 가능
보상 지연	4	5	4,015(33%)	
착공 지연	3	3	1,335(11%)	
법정보호종 발견	1	1	825(7%)	
주민반대 소송	1	1	632(5%)	
관계기관 협의지연	1	2	459(4%)	

● **(문제점) 사전청약 시점**은 「공공주택 입주예약자 업무처리지침」 제2조(정의)에서 이른 경우 '공공주택**지구계획 승인을 받은 경우**'로 정하고 있음.

지구계획 승인 시점에서는 공공주택지구 조성사업 절차상 본청약 시점(주택건설사업 착공)까지 **절차 및 공정상 지연 변수*** 공존

* 보상 지연(소송 등), 지장물 이전(송전탑 이전 등), 문화재 유무(유물 발견), 착공지연(주민 반대 등), 협의 지연(관계기관), 환경영향평가 미흡(법정보호종 발견 등) 등

– **사업시행자 지침상 제약없는 청약 연기**에 반하여 본청약을 고려하여 주거 및 자금 마련중인 **입주예약자 일방적 피해 감수**

● **제도개선 건의 전 관계기관 동향**

– (국토부) 사천청약지연 사업 수요파악 중인 것으로 확인되나 입장없음

– (L H) 사전청약이 부동산시장에 미친 영향과 과제 연구*실시('23년)

* 사업지연 요소가 낮은 지역에 한정 시행, 지연보상방안 마련, 지연사유 공개 등

– (국 회) 「공공주택 특별법」 일부개정* 발의('24.1.29 임기만료로 폐기)

* 주택사업계획 승인 이후 사전청약 시행, 본청약시 분양가 인상률 제한

개선내용

구 분	개선 전	개선 후
제도운영	■ 사전청약 신규 시행 계속 진행 ■ 본청약 일정 지연으로 입주예약자 피해 지속	■ 사전청약 신규 시행 중단 ■ 입주예약자 피해를 방지하고 제도적 한계 개선
지연정보 제공	■ 본청약 지연 시 입주예약자에게 지연 여부와 사유 안내 미흡 ※ 본청약 1~2개월 전에 지연 여부 통보	■ 본청약 지연 시 예상 지연 기간과 사유를 조기에 투명하게 안내 ■ 개별적으로 입주예약자에게 정보 제공
지연대책	■ 본청약 지연에 따른 계약조건 조정 및 주거 지원책 미흡	■ 본청약 지연 시 계약금 비율 완화 (10%→5%), 중도금 납부 횟수 축소 (2회→1회), 임시 전세임대 지원 확대
사업관리	■ 사업 단지별 추진 현황 및 장애 요소 점검 · 관리 체계 부재	■ 국토부–LH 협의체 구성으로 사업 장애요인 조기 해소 ■ 사업기간 단축방안 마련 및 정기점검
정책방향	■ 사전청약 운영의 구조적 문제 발생 (문화재 발굴, 기반시설 지연 등) ■ 입주예약자의 주거계획 차질 지속	■ 신규 사전청약 시행 없이 본청약 중심으로 전환 ■ 입주예약자 불편 최소화와 제도 신뢰성 회복을 목표로 개선

추진과정

- ('24.4.18.) 공공주택지구 사전청약 제도개선* 건의 공문발송(道→국토부)
  * 「공공주택 입주예약자 업무처리지침」 일부 개정
  - 제3조의2(사전 입주자모집 단지 선정) 신설: 사업 대상지 선정 시 국토교통부와 지자체 심의위원회에서 지연 요소 검토
  - 제5조 제4항(공공주택 입주예약자의 관리 등) 신설: 본청약 일정 변경 시 입주예약자에 사전 통보 의무화

- ('24.4.19.) '국토부(공공택지기획과)–道(신도시기획과)' 회의
  ※ 국토부 입장 : LH청약 홈페이지에서 입주예약자가 본청약 · 입주시기 등 현황 확인 가능토록 정보공개 준비중 / 사전청약 컨트롤타워 마련 등을 위한 LH 내부 가이드라인 재정비 예정

- ('24.5.14.) '공공 사전청약 신규 시행 중단' 발표(국토부)

개선효과

- 입주예약자 피해 예방
  - 사전청약 단지 선정 및 사업진행 과정에서 발생할 수 있는 지연요소 사전 차단
  - 본청약 일정 지연 시 신속한 정보 제공으로 주거 계획의 예측 가능성 제고

- 주택 공급 안정성 제고
  - 사전청약 제도의 운영 투명성을 강화하여 정책 신뢰도 향상
  - 경기도 내 주택 공급 사업의 효율성 및 주민 만족도 상승

☞ 道는 기존 사전청약 제도 운영개선 건의 공문 시행과 더불어 국토부 실무회의 시 제도폐지 방안 또한 논의하였으며, 국토부는 공공 사전청약 신규 시행 중단('24.5.)으로 향후 입주예약자의 추가 피해 발생을 차단 조치함

