

보도시점 : 2025. 9. 26.(금) 6:00 이후(9. 26.(금) 석간) / 배포 : 2025. 9. 25.(목)

<새정부 주택공급 확대방안(9·7) 후속조치> 1기 신도시 정비사업 후속사업 본격 추진

- 임기 내 6.3만호의 차질없는 공급을 위해 주민제안 방식 도입, 다각적 사업지원
- '26년 구역지정 물량 한도를 약 2.6만호에서 약 7만호로 확대

□ 국토교통부(장관 김윤덕)는 9월 7일 발표한 새정부 주택공급 확대방안의 차질 없는 이행을 위해 9월 25일 서울에서 경기도(도지사 김동연) 및 고양 특례시(시장 이동환), 성남시(시장 신상진), 부천시(시장 조용익), 안양시(시장 최대호), 군포시(시장 하은호) 등 1기 신도시와 협의체를 개최하였다.

- 이번 협의체에서는 지자체별 선도지구 사업 추진상황을 점검하고, 주민제안방식으로 진행될 후속사업 선정방법 등에 대해 논의하였다.

□ 구체적인 논의사항은 다음과 같다.

<선도지구 사업 추진현황>

□ 지난해 11월 선정한 1기 신도시 15개 구역은 정부·지자체의 지원하에 차질없이 추진되고 있다.

- 선도지구 총 15개 구역 중 7개 구역이 정비계획(안)을 지자체에 제출하여 특별정비구역 지정을 위한 사전검토를 받고 있으며, 나머지 8개 구역 중 5개 구역도 사업방식 확정 후 정비계획(안)을 마련 중이다.

* 나머지 3개 구역도 주민대표단 선정·사업방식 결정 등 절차를 원활히 이행 중

< 1기 신도시 선도지구 현황 >

* ● : 정비계획(안) 제출, ● : 절차 추진 중

지역	선정단지	선도지구	연립구역	합계
합계	-	35,897호	1,369호	37,266호
일산	백송(2.7천호), 후곡 (2.5천호), 강촌(3.6천호), 정발 (0.2천호, 연립)	8,912호	262호	9,174호
분당	샬레 (2.8천호), 양지 (4.3천호), 시범 (3.7천호), 목련 (1.1천호, 연립)	10,948호	1,107호	12,055호
중동	반달 (3.5천호), 은하 (2.4천호)	5,957호	-	5,957호
평촌	꿈마을금호 (1.7천호), 샘마을 (2.3천호), 꿈마을우성 (1.3천호)	5,460호	-	5,460호
산본	자이백합 (2.8천호), 한양백두 (1.9천호)	4,620호	-	4,620호

- 이러한 사업속도를 감안하면 연내 2~3곳 이상의 정비구역 지정이 가능할 것으로 보이며, 이는 과거 재개발·재건축이 정비구역 지정까지 통상 30개월이 소요*됐던 것과 비교할 때 18개월 이상 빠른 것으로 평가된다.

* 경기도 정비사업 117개 단지의 정비구역 지정 소요기간 : 평균 30개월

□ 국토교통부와 1기 신도시 5개 지자체는 선도지구와 관련된 제자리 재건축 문제, 교육환경 개선 재원 마련 등 발생가능한 분야별 이슈를 선제적으로 파악하고 해결 및 지원방안을 지속 모색하기로 하였다.

- 제자리 재건축 이슈에 대해서는 주민 요청시 한국부동산원의 상담 및 자문을 제공할 예정이며, 향후 관리처분 시 쟁점도 선제 파악하여 본격적으로 관리처분이 이뤄지기 전인 '26년까지 정부차원의 「통합 재건축 관리처분 가이드라인」을 마련할 계획이다.
- 학교 관련 이슈의 경우 학교 이전, 교육환경 개선을 위한 공공기여금 활용방안 등도 국토부-지자체-교육청 협의체를 정례화하여 지속 논의해 가기로 하였다.

<후속사업 추진방안>

□ 새롭게 도입될 주민제안 방식에 대하여도 논의하였다.

- 신속한 후속 사업의 추진을 위해 ① 이르면 연내부터 주민제안 정비 계획(안)에 대한 자문을 시작하고, ② 선도지구와 동일한 수준의 지원을 제공할 계획이다.

① (제안절차) 지자체가 정비구역 주민제안 접수를 공고하면 주민들은 먼저 주민대표단을 구성*하고 필요시 예비사업시행자를 선정하여 협약을 체결한다. 이후 주민과 예비사업시행자는 정비계획(안)을 마련한다.

* 주민대표단은 예정구역 내 토지등소유자 과반, 단지별 1/3 이상 동의를 받아 구성

- 다음으로 주민들은 지자체에 정비계획(안) 자문을 신청*한다. 지자체는 자문을 통해 정비계획(안)의 정합성을 높이고, 정비계획(안)이 입안 가능한 수준이 되었다고 판단되면 주민들에게 구역지정 제안 접수를 요청한다. 이후 주민들이 토지등소유자 과반 동의를 얻어 구역지정을 제안하면 지자체는 제안서를 검토하고 수용하게 된다.

* 계획안 수리기준, 자문위 개최방법 등은 지자체가 여건을 고려하여 탄력적으로 운영 예정

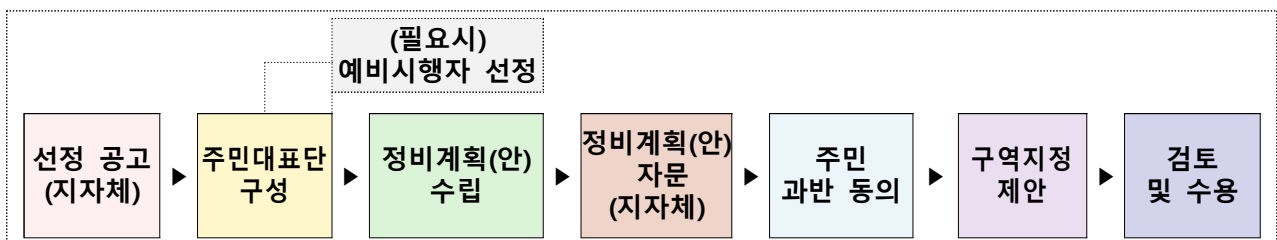
- 정부는 선도지구에만 적용되던 주민대표단·예비시행자 등 패스트트랙의 적용 대상을 노후계획도시정비법 개정을 통해 후속사업까지 확대하고 법적 안정성 확보를 위한 법률 근거를 만들 계획*이다.

* 현재 국토부 고시로 규정된 패스트트랙을 법률로 상향 규정하면서 범위 확대(9.7 대책)

- 다만 법 개정 전 신속한 주민제안 절차 추진을 위해 우선 지침 개정을 통해 후속사업도 주민대표단 구성과 예비사업시행자 협약 체결이 가능하도록 조치할 예정이다.

* (지침 개정 일정) 특별정비계획 수립 지침 개정 행정예고(9월 말) → 지침 개정(10월 초)

< 주민제안 방식 절차도 >



- ② (제안수용 및 구역지정 가능 물량) 9.7 주택공급 확대방안에서는 주민 기대감, 정비사업의 특성 등을 고려하여 기본계획상 연차별 예정물량을 초과한 구역지정 제안접수 및 수용을 허용하기로 하였다.

- 다만, 최종적인 구역지정 물량의 경우 이주여력을 감안하여 국토부-지자체 협의를 통해 상한을 결정하였으며, 이에 따른 '26년 구역지정 가능물량 상한은 고양 일산 24.8천호, 성남 분당 12천호, 부천 중동 22.2천호, 안양 평촌 7.2천호, 군포 산본 3.4천호이다.

* 지자체는 상한 내에서 '26년 구역지정 예정물량을 결정할 예정

** 다만, 연차별 구역지정 물량은 향후 이주여력을 감안하여 既산정된 만큼, '25년 구역 미지정 물량의 경우 '26년 구역지정 가능 물량 내에서만 소화 가능(자동이월 되지 않음)

- ③ (향후계획) 모든 지자체가 연내 주민제안 정비계획(안) 자문접수를 시작할 예정으로, 향후 지자체별 '26년 구역지정 목표물량, 자문방법, 선정기준, 절차, 세부일정 등은 주민설명회, 공고 등으로 공개할 계획이다.

- 기존 선도지구와 다르게 공모절차가 생략되어 최소 6개월 이상의 사업 기간 단축이 기대되며, 준비된 사업장의 경우 정비계획(안) 주민제안을 통해 이르면 내년 상반기 중 정비구역 지정이 가능할 것으로 전망된다.

<이주대책 점검>

- 질서있는 1기 신도시 정비사업 추진을 위해 이주대책 상황도 점검하였다.
 - 성남 분당을 제외한 나머지 4개 지자체는 이주수요 흡수여력이 충분한 상황으로 추가적인 이주수요 관리방안 수립의 필요성이 크지 않은 것으로 검토되었다.
 - 다만, 이주여력이 부족한 분당에 대해서는 관리처분 인가물량을 통제하여 이주대책을 보완할 계획이다.
 - 이를 위해 성남시 등 지자체별의 이주수요 흡수여력을 사전점검하여 관리처분인가가 가능한 물량을 산출할 예정이며, 사업시행자들의 예측가능성을 높이기 위해 11월 중 향후 5개년 관리처분 가능 물량 예측치를 공개*할 예정이다.
- * 1기 신도시 5개 지자체의 향후 5개년 관리처분 가능 물량을 공개할 예정
- 아울러, 9·7 주택공급대책에서 발표한 공실상가와 업무용지의 주거시설 용도전환 등을 통해 성남시 내 추가적인 이주지원방안 수립 가능 여부도 검토할 계획이다.
- 국토교통부는 앞으로도 1기 신도시 정비사업이 차질없이 추진될 수 있도록 지자체와의 긴밀한 협력을 더욱 강화하고, 임기내 6.3만호 착공을 위해 다각도의 정책적 지원방안도 추진한다.
 - 특히, 분기별 주민간담회를 통한 주민의견·건의·애로사항 청취 등 지속적인 소통, 국토부-경기도-5개 시 정례협의체 운영을 통해 노후계획도시에 대해 현장밀착형 사업관리와 체계적인 지원을 이어갈 계획이다.

담당 부서	도시정책관 신도시정비협력과	책임자	과 장	유지만 (044-201-4920)
		담당자	사무관	최정우 (044-201-4960)
			주무관	조승현 (044-201-4939)