

노후 저층 주거지 개선을 위한 뉴:빌리지 추진

김기훈

국토교통부 도시활력지원과 과장

노후 저층 주거지 개선의 필요성

연립·단독·다세대 등 건축물이 밀집한 노후 단독·빌라촌은 상대적으로 주거비용이 저렴한 도시 내 주거 공간으로서 서민·청년들의 주거 버팀목이 되고 있다. 그러나 최근 주택공급 추세를 보면 단독·연립·다세대 등 비아파트 공급 여건은 원활하지 않은 상황이다. 2023년 기준 비(非)아파트 인허가와 착공 물량은 각각 5.1만 호와 4.3만 호로 2022년의 절반 수준으로 급감하였다. 아파트 인허가(37.8만 호)와 착공(20만 호) 물량이 각각 12%와 33% 감소한 것에 비해 크게 줄어든 것이다. 특히 전세사기 영향으로 빌라 등 비아파트 시장이 더욱 위축되고 있는 상황이다.

도시는 생애주기별 또는 소득수준별 다양한 계층이 살 수 있는 터전이 되어야 한다. 2022년 기준 전국의 주택 1,916만 호 가운데 단독·연립·다세대는 667만 호로 35%에 달한다(아파트는 1,227만 호로 64%). 단독·빌라촌 저층 주거지는 상대적으로 주거비용이 저렴한 서민들의 보금자리 역할을 할 뿐만 아니라, 다양한 주거수요에 부응하는 공간으로 이를 되살리기 위한 정책적 지원이 시급한 상황이다.

노후 저층 주거지 개선 지원, 뉴:빌리지 발표

이러한 상황에 기인하여 지난 3월 19일 민생토론회를 통해 노후 저층 주거지 지원을 위한 뉴:빌리지를 발표하였다. 사업성 부족 등으로 전면 재개발이 어려운 노후 저층 주거지역에 아파트 수준의 편의시설과 주거환경을 갖춘 양질의 주택을 공급하기 위함이다.

뉴:빌리지는 노후 저층 주거지에 국비로 주차장 등 기반·편의시설 설치를 지원하고, 저리의 기금용자와 용적률 상향 등 인센티브를 통해 민간의 주

택정비를 지원하는 사업이다. 이를 통해 주거지역에도 아파트 수준의 생활환경을 갖출 수 있도록 하고, 비아파트 공급을 촉진하여 저층 주거지가 ‘계속해서 살고 싶은 곳’으로 전환될 수 있도록 지원한다.

신속한 사업 시행을 위해 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」과 「빈집 및 소규모 주택 정비에 관한 특별법」(이하 「소규모주택정비법」) 등 기존 법·제도를 활용하여 추진해 나간다. 개별 법령에 따른 도시재생활성화계획, 소규모주택정비 관리계획에 근거하여 공공은 기반시설(주차장 등)과 편의시설(운동시설 등) 설치비용을 지원하여 민간의 자율적인 주택정비를 촉진하고, 민간은 「소규모주택정비법」(자율주택정비사업 등)과 「건축법」(개별재건축) 등에 따라 정비를 추진하되, 주택정비 시 기금융자와 건축규제 완화 등 금융·제도적 지원을 병행한다.

이를 위해 그간 주거정비와 연계 없이 추진된 도시재생사업 예산을 주민 실생활과 연계된 저층 주거지 개선사업으로 전환하여 지속 지원하고, 각종 제도 개선을 추진해 나갈 것이다.

저층 주거지에 대한 기반·편의시설 설치 지원

사업지역에 대해서는 아파트 수준의 정주 여건을 갖출 수 있도록 국비로 기반·편의시설 설치에 5년간 최대 150억 원을 지원한다. 현행 법령상 아파트의 경우 주차장 확보 기준이 세대당 1대 수준이나, 소형 주택의 경우 세대당 0.6대 이하에 불과한 것과 같이 저층 주거지역에 부족한 인프라를 보완하기

위한 것이다. 투입되는 국비는 저층 주거지역 내 만성적 주차 문제 해소를 위한 마을주차장 설치, 소방도로 확보와 맹지 해소를 통해 주택정비를 유도하기 위한 도로개설 지원, 공원·돌봄·체육시설 등 지역주민의 실생활 문제 해소를 위한 시설 설치비용을 지원한다. 또한 설치되는 시설에 대해서는 주민 설문조사를 거치도록 하여 실제로 지역에 필요한 시설을 공급할 계획이다.

그뿐만 아니라 정비구역 및 그에 연접한 부지 등을 활용해 주택정비 사업과 주차장, 체육·돌봄시설과 같은 공동이용시설 설치를 직접 연계하는 경우에는 추가적으로 최대 30억 원 범위 내에서 주택정비 규모에 따라 차등 지원한다. 기존 150억 원이 사업지역 전반을 대상으로 지원된다면, 추가 지원은 해당 주택정비 사업을 추진하는 주민들의 의사를 반영하여 직접 원하는 시설들이 설치되는 형태이다.

주택정비 활성화를 위한 기금융자 및 제도적 지원

민간의 주택공급 활성화를 위해서도 저리의 기금융자 지원과 용적률 완화 등 제도 개선을 함께 추진한다. 지난 8월 7일 뉴·빌리지 사업지역 내 용적률을 120%까지 상향 가능토록 하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」이 개정 시행되었으며, 자율주택정비사업에 대한 기금융자도 임대주택 공급 시에만 총사업비의 70%까지 지원 가능하였으나(이 외에는 총사업비의 50%까지 지원), 기반시설을 공급할 경우에도 70%까지 지원 가능토록 하반기 중 주택도시기금 운용계획을 변경할 예정이다. 또한

지원시설의 종류 및 설치 기준

주차장	도로	공원	생활·안전	편의·복지
가구당 1대 수준 설치	소방도로(4m [↑]) 확보 및 맹지 해소 중점	「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 생활권 공원 등	쓰레기처리장, CCTV, 보안등, 방재시설 등	5만m ² 당 1개소 수준 복합화 설치(돌봄·체육시설 등)



뉴빌리지 사업 구상안(예시)

출처: 국토교통부, (2024c)

「소규모주택정비법」 개정을 통해 자율주택 정비사업의 경우도 용적률을 법 상한의 1.2배까지 완화할 예정이다.

공공의 사업지원도 강화한다. 사업지역 내 비아파트 공급이 보다 활성화될 수 있도록 한국토지주택공사(LH)의 신축 매입임대 선정 평가 시 뉴빌리지 사업지역에 대해서는 가점을 부여한다. 매입임대의 경우 수요를 보장하여 비아파트의 부족한 사업성을 보완할 수 있으며, 비아파트 시장 안정을 위해 본격적으로 확대 추진 중인 매입임대 물량도 확보할 수 있는 수단이 될 것이다.

아울러 한국부동산원이 주택정비 관련 지원기

구로서 주민합의체 구성, 시공사 선정, 사업계획 수립 및 유관기관 단일창구 지원을 추진하는 등 사업지역 내 주민들의 주택정비를 밀착 지원한다. 주택도시보증공사(HUG)도 지원기구로서 지자체의 뉴빌리지 사업계획 수립을 위한 컨설팅을 제공하고, 주택도시기금을 통한 민간 건설자금 지원을 병행해 나간다.

사업계획 수립·시행 주체인 지자체도 사업지역에 대한 적절한 기반·편의시설 설치계획 수립과 주택정비를 지원하는 체계를 구성하고, 사업 공모 가이드라인에 따른 사업평가 기준을 유의하여 추진할 필요가 있다. 특히 자율주택정비·건축협정·특별건축구역 등 가능한 주택정비 수단을 활용하여 주민의 주택정비를 지원할 수 있도록 구상이 필요하다.

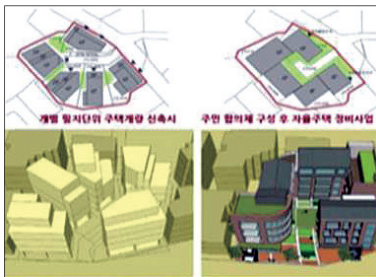
기존 사업과의 비교

기존 도시재생사업은 재건축·재개발의 정비사업을 수행할 때 발생하는 내몰림 현상 등 부작용의 대안으로 출발하였기 때문에 주택정비 사업에 대한 연계 지원이 부족하였다. 마을관리협동조합, 주민역량 강화 등 공동체 활성화를 주축으로 하면서 실질적인 주택정비와 연계가 부족하였으며, S/W사업의 특성상 사업 종료 후 지속성에도 한계가 있었다. 설

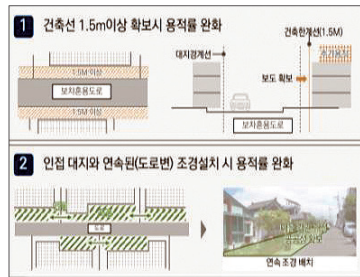
자율주택정비사업

특별건축구역

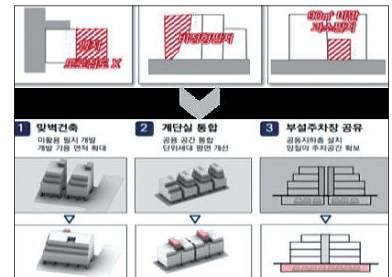
건축협정



·단독 10호, 다세대 20호 미만,
자율형·합필형·협정형 방식 활용



·건축선 지정을 통한 도로 필요시
·가로형 단독주택 단지 개발 등



·맹지, 비정형필지, 과소필지 등 단독 필지로
재건축 곤란 시

주요 주택정비 방안(예시)

출처: 국토교통부, (2024c)

치되는 인프라도 공동체 사업과 연계됨에 따라 공동작업장, 사랑방, 화분 가꾸기 등 주거 실생활 개선과 무관한 사업이 진행된 측면도 있다. 아울러 주민 협의체와 상인연합회 등의 구성을 의무화하면서 사업추진 과정에서 각종 협의체 의견을 반영함에 따라 지역 전체 주민의 편의가 아닌 특정 주민만 이용 가능한 시설도 일부 공급되었다고 볼 수 있다.

뉴:빌리지 사업의 경우 주차장, 도로, 공원, 안전·체육시설 등 주거환경 개선을 위해 실제 필요한 지원시설을 명확히 하여 아파트 수준의 생활환경을 갖출 수 있도록 지원한다. 설치되는 시설의 종류와 우선순위도 일부 주민이 이용하는 것이 아니라 주민 전체에 혜택이 돌아갈 수 있도록 설문조사 등을 통해 결정토록 한다. 주택정비를 위해서 주택건설에 대한 인센티브도 적극 확대한다. 앞서 설명한 대로 기금유자 확대, 용적률 완화, 매입임대 연계, 공공기관 지원 등을 통해 민간의 주택정비를 촉진하고, 사업의 선정 방향 또한 저층 주거지에 대한 주거환경 개선과 주택정비 활성화로 명확히 하여 실질적인 주거지 개선에 초점을 맞추었다고 볼 수 있다.

계속해서 살고 싶은 저층 주거지로의 전환과 비아파트 시장 회복 지원

뉴:빌리지 사업은 공고·설명회와 지자체 사업계획 컨설팅을 실시하고, 10월 초 지자체 사업계획을 접수하여 평가를 거쳐 연내 30곳 내외를 선정할 예정이다. 공모를 통해 선정되는 사업지역에는 2025년부터 국비를 최대 150억 원까지 지원한다.

올해 첫 사업 선정을 거쳐 내년에도 뉴:빌리지 지원 대상을 지속 확대해 나갈 것이며, 지원기구와 함께 많은 지자체가 사업계획에 참여하여 저층 주거지 개선에 도움이 될 수 있도록 추진해 나갈 것이다.

그동안 재건축 안전진단 면제 등 재건축·재개발 등에 대한 규제완화 정책은 계속 추진되고 있으나, 전면 재개발이 불가능한 저층 주거지역은 여전히 ‘정비 사각지대’로 남아 있었다. 뉴:빌리지 정책은 정비에서 소외된 저층 주거지역 문제에 대한 해결책을 제시하고자 한 노력으로서, 이제 그 첫발을 내디뎠다고 볼 수 있다. 사업추진 과정에서 필요한 개선사항은 지속적으로 발굴하며 조치해 나갈 것이다.

또한 사업의 성공적 추진을 위해 지자체의 내실 있는 사업계획 수립과 공모 참여·시행, 정부·공공기관의 적극적인 사업 지원이 조화될 필요가 있는 만큼 지자체·공공·전문가 등 다양한 이해관계자와 소통을 확대하며 사업을 추진해 나갈 것이다.

고금리·고물가 등으로 서민층의 주거비 부담이 높아지고 있는 지금, 뉴:빌리지 사업을 통해 양질의 주택을 공급하고 서민층의 보금자리를 복원하며, 저층 주거지역이 ‘계속해서 살고 싶은 곳’으로 거듭날 수 있길 기대해 본다.

참고문헌

- 1 국토교통부. (2024a). 노후 빌라촌 재정비, 아파트 수준의 공간 혁신 「뉴:빌리지」 본격 착수. 8월 29일 보도자료.
- 2 국토교통부. (2024a). 주택통계 발표 자료.
- 3 국토교통부. (2024c). '24년 뉴:빌리지 사업 공모 가이드라인.

뉴:빌리지 선정 절차 및 일정

공고 및 사전 컨설팅		신청 접수	사업 평가		최종 선정
공고·설명회 (국토부)	사업컨설팅 (HUG)	서류 접수 (국토부)	사전적격성 (HUG·부동산원)	본 평가 (국토부, HUG)	사업 선정 (심의 등)
8~9월	8~9월	10월 1~8일	10월	10~11월	연내