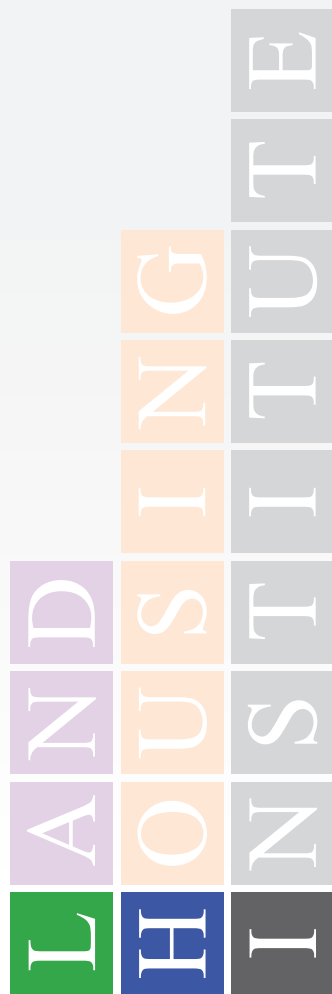


소규모주택정비사업 활성화를 위한 제도마련 연구

권혁삼 / 김옥연 / 조필규 / 오승훈 / 하동우 / 강신은



소규모주택정비사업 활성화를 위한 제도마련 연구

연구지원-2018-101

소규모주택정비사업 활성화를 위한 제도마련 연구

지은이 권혁삼 · 김옥연 · 조필규 · 오승훈 · 하동우 · 강신은

발행인 손경환

발행처 한국토지주택공사 토지주택연구원

주 소 (우)34047 대전광역시 유성구 엑스포로 539번길 99

대표전화 042) 866-8400

전자우편 lh@lh.or.kr

홈페이지 <http://lhi.lh.or.kr>

이 책의 내용을 쓰고자 할 때는 저작권자와 토지주택연구원의 허락을 받아야 합니다.

- 이 출판물은 우리 공사의 업무상 필요에 의하여 연구·검토한 기초자료로서 공사나 정부의 공식적인 견해와 관계가 없습니다.
- 우리 공사의 승인 없이 연구내용의 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.

연구지원-2018-101

소규모주택정비사업 활성화를 위한 제도마련 연구

참여 연구진

연구총괄

권혁삼 토지주택연구원 수석연구원

공동연구진

김옥연 토지주택연구원 수석연구원

조필규 토지주택연구원 수석연구원

오승훈 도시정비사업처 차장

하동우 도시정비사업처 과장

강신은 공간정보처 부장

비상근연구진

김성훈 동양미래대학교 건축과 조교수

심의위원

이종권 토지주택연구원 선임연구위원

박종영 토지주택연구원 선임연구위원

김주진 토지주택연구원 연구위원

이영은 토지주택연구원 연구위원

임정민 토지주택연구원 수석연구원

박현근 도시정비사업처 부장

정우신 도시정비사업처 부장

정종대 서울특별시 주택정책개발센터 센터장

서수정 건축도시공간연구소 선임연구위원

연구지원

박진경 토지주택연구원 연구원

김현희 한국법제연구원 연구위원

최종권 서울대학교 법학연구소 연구위원

이기석 한국일반행정사협회 이사

위탁기관

조성현 (주)스페이스워크 대표

박철영 (주)스페이스워크 사원

입법 관계전문가

자문위원

오상훈 도시정비사업처 차장
오승교 도시정비사업처 차장
오현철 도시정비사업처 차장
이정환 도시정비사업처 차장
황인호 도시정비사업처 차장
강병식 도시정비사업처 차장
백희권 도시정비사업처 과장
진연화 인천지역본부 차장
조준배 서울주택도시개발공사 처장
이원철 서울주택도시개발공사 부장
정택승 서울주택도시개발공사 과장
윤현호 서울주택도시개발공사 과장
김지은 SH도시연구원 수석연구원
서수정 건축도시공간연구소 선임연구위원
박성남 건축도시공간연구소 부연구위원
이기석 한국일반행정사협회 이사

최종권 서울대학교 법학연구소 연구위원
김현희 한국법제연구원 연구위원
김학주 한국감정원 단장
최홍석 한국감정원 차장
이호성 한국감정원 과장
박순신 이너시티 대표
박차환 도건건축사사무소 대표
배경한 해피투게더 이사
김현준 해피투게더 이사
김형준 삼현도시정비 대표
서용식 수목건축 대표
신민규 삼성물산 과장
이승기 하우빌드 대표
김태섭 주택산업연구원 선임연구위원
김지은 주택산업연구원 책임연구위원

주관기관

강태석 국토교통부 주택정비과 과장
조관우 국토교통부 주택정비과 사무관
김지유 국토교통부 주택정비과 사무관
전인재 국토교통부 주택정비과 사무관
한동균 국토교통부 주택정비과 사무관
유지만 국토교통부 도시재생사업기획단 사무관
이남일 국토교통부 도시재생사업기획단 주무관

유삼술 국토교통부 주택정비과 과장
유병순 국토교통부 주택정비과 주무관
안태유 국토교통부 주택정비과 주무관
황선호 국토교통부 주택정비과 주무관
하철호 국토교통부 주택정비과 주무관

협력기관

김지환 서울특별시 주거환경개선과 팀장
이동호 서울특별시 주거환경개선과 주무관
이현구 비엠도시건축사사무소 대표

연구 요약

● 연구배경 및 목적

본 연구는 저출산·고령화와 저금리 기조에 대응하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」의 제정·시행을 위한 소규모주택정비사업 관련 법률안을 마련하고 사업 활성화를 위하여 공공의 지원이 필요한 정책대상지를 제시하는데 목적이 있다.

● 국내외 소규모주택정비사업 추진사례

대규모 정비사업이 부동산 경기침체, 원주민 재정착 문제 등으로 지연·중단됨에 따라 2012년 8월 「도시 및 주거환경정비법」 개정을 통해 가로주택정비사업 등 소규모주택정비사업이 도입되었고, 그동안 사업 활성화를 위해 제도개선이 잇달아 시행되었으나 추진실적은 미흡한 실정이다. 소규모주택정비사업은 사업성이 낮고 전문지식이나 경제여력이 부족한 주민들 스스로 추진하기에는 많은 한계가 있어 공공의 다각적 지원과 선도적 역할이 요구된다.

일본의 경우 1980년대부터 도시 내 개발이 증대되고 노후 저층주거지에서 다양한 소규모 정비사업이 추진되었다. 본 연구에서는 도쿄, 오사카 등의 소규모주택정비사업 9개 사례에 대해 사업방식, 공공지원 등을 분석하고 국내 적용시사점을 도출하였다.

● 소규모주택 정비 특례법 및 표준조례 제정안

「도시 및 주거환경정비법」은 대규모 정비사업 위주로 주요내용이 구성되어 있고 가로주택정비사업 등 소규모주택 정비와 관련된 내용이 있으나 사업 활성화를 위한 지원 규정은 미흡한 수준이다. 따라서 소규모주택 정비에 관한 특례법을 새로이 제정하여 자율주택정비사업을 신설하고, 「도시 및 주거환경정비법」의 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업을 특례법으로 이관하여 사업절차를 간소화하는 한편, 건축규제 완화, 임대주택건설 용적률 완화 등의 특례규정과 정비지원기구 지정, 임대관리업무 지원, 기술 지원 및 정보제공 등 지원규정을 신설하였다.

[소규모주택정비사업의 유형별 기준종합]

구분	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업
정의	단독 및 다세대주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업	가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업	정비기본시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업
대상	단독 및 다세대주택	단독 및 공동주택	공동주택 (사업 시행상 필요한 경우 주택단지 외 건축물 포함)
규모 (시행령)	(단독) 10호 미만 (다세대) 20세대 미만 (단독 호수+다세대 세대수 합산) 20채 미만 *사·도조례로 해당 기준의 1.8배 이하의 범위에서 그 기준을 달리 정할 수 있음	(단독) 10호 이상 (다세대) 20세대 이상 (단독 호수+다세대 세대수 합산) 20채 이상, 합산 20채 미만이어도 단독만 10호이상이면 가능	노후불량건축물* 200세대 미만 * ① 20년~30년(조례)이 지난 공동주택 ② 기간과 무관하게 안전상 문제 있는 공동주택
		1만 제곱미터 미만	
시행 방법	사업시행계획인가 후에 주택을 개량 또는 건설 (건축협정 포함)	가로구역의 전부 또는 일부에서 사업시행계획인가에 따라 주택 등을 건설·공급	사업시행계획인가에 따라 소규모 공동주택을 재건축
사업 시행자	토지등소유자 (2명 이상 주민합의체 구성)	토지등소유자(2명 이상 주민합의체 구성) 또는 조합	
	(공동시행자) 시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산투자회사		
공공 시행자	-	(안전사고 우려 시 등) 시장·군수등, 토지주택공사등	
사업절차	시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산투자회사		
건축규제 완화 특례	대지의 조경기준, 건폐율의 산정기준(경사지에 위치한 가로구역에 한정), 대지안의 공지기준, 건축물의 높이 제한, 부대시설 및 복리시설의 설치기준, * 자율주택정비사업의 경우 근린재생활성화계획에 반영한 경우, 소규모재건축사업의 경우 취약주택정비사업에 해당하는 경우		
	공동이용시설·주민공동시설의 용적률 완화 부지 인근에 노상 및 노외주차장 확보시 주차장 설치기준 완화		
임대주택 건설특례	공공임대주택이나 공공지원민간임대주택을 전체 연면적의 20% 이상을 건설하는 경우 법정 용적률 상한까지 건축 가능		
공공 지원	국토교통부장관의 정비지원기구 지정 (한국토지주택공사, 국토연구원, 한국감정원, 한국국토정보공사 등) 시장·군수등의 정보제공 및 기술지원		

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

특히 특례법에서 가로주택정비사업과 소규모재건축사업의 경우 시간이 많이 소요되었던 사업시행계획인가와 관리처분계획인가 절차를 통합하여 사업 활성화를 도모하였다. 특례법 제정안은 총 6장 64조로서 빈집정비사업, 소규모주택정비사업, 사업 활성화를 위한 지원으로 구성되며, 주요내용은 다음과 같다.

[빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법의 구성체계]



※ 「도시 및 주거환경정비법」 전부개정과 연계 : 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업 이관, 사업절차 개정내용 반영 등

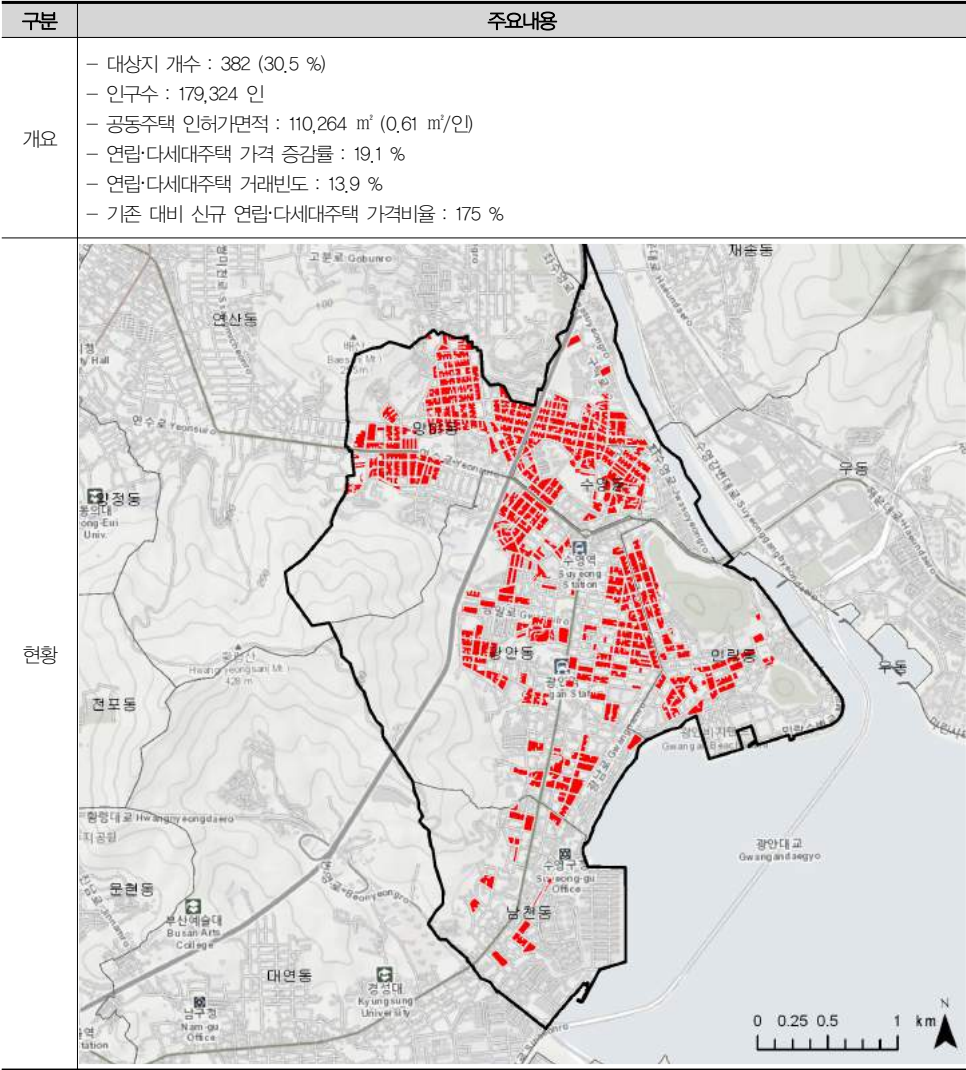
● 소규모주택정비사업 정책대상지 검토안

소규모주택정비사업 활성화를 위하여 공공지원이 필요한 정책대상지를 파악하기 위해 제주도를 제외한 전국의 제2종 일반주거지역을 대상으로 가로구역 요건을 충족하는 대상지를 분석하고, 이들 대상지 중에서 해당 기초자치단체 전체면적의 15% 이상을 차지하는 지역에 대하여 공공지원 정책대상지로 제시하였다. 분석 결과 서울특별시 10개, 부산광역시 8개, 대구광역시 2개 등 25개로 나타났다.

이들 정책대상지는 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업 시행이 가능한 구역이 밀집해 있다는 점에서 사업 활성화를 위해 공공의 지원이 필요한 지역이다. 그러나 가로주택정비사업의 시행 여부는 토지등소유자 동의 여부, 사업타당성 확보, 해당지역 주택수요 등에 따라 결정되므로 본 연구에서 제시한 대상지가 실제 사업시행 대상지와

는 다르며, 개략적으로 공공지원이 요구되는 지역을 파악했다는데 의미가 있다.

[부산광역시 수영구의 정책대상지 현황(예시)]



자료: (주)스페이스워크

주제어 소규모주택정비, 제도마련, 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업



차 례

제1장 서론	1
1. 연구 배경 및 목적	3
1.1 연구 배경	3
1.2 연구 목적	4
2. 연구 범위 및 방법	5
2.1 연구 범위	5
2.2 연구 방법	6
3. 선행연구 분석	8
 제2장 국내외 소규모주택정비사업 추진현황	 11
1. 국내 소규모주택정비사업 추진현황	13
1.1 개발여건 변화	13
1.2 추진현황 및 한계	15
2. 일본 소규모주택정비사업 추진사례	22
2.1 분석개요	22
2.2 분석내용	24
3. 소결	59
 제3장 소규모주택 정비 특례법 및 표준조례 제정안	 63
1. 소규모주택 정비 특례법 제정안	65
1.1 추진개요	65
1.2 총칙	73

1.3 소규모주택정비사업	81
1.4 사업 활성화를 위한 지원	117
1.5 보칙	127
2. 소규모주택 정비 표준조례 제정안	131
2.1 추진개요	131
2.2 총칙	131
2.3 소규모주택정비사업	134
2.4 사업 활성화를 위한 지원	144
2.5 보칙	147
3. 소결	148

제4장 소규모주택정비사업 정책대상지 검토안 151

1. 검토개요	153
1.1 기본전제	153
1.2 분석방법 및 기준	154
2. 정책대상지 검토안	160
2.1 가로구역 충족대상지	160
2.2 정책대상지	167
3. 소결	193

제5장 결론 및 향후 과제 195

1. 결론	197
2. 향후 과제	199

참고문헌 201

부록	207
1. 소규모주택정비 특례법 발의안 및 제정안	209
2. 소규모주택정비사업 홍보 리플릿안	254

제 4 장

소규모주택정비사업

정책대상지 검토안

LANDING THE
HONEST
LIFE

제4장 소규모주택정비사업

정책대상지 검토안

1. 검토개요

1.1 기본전제

소규모주택정비사업은 소규모로 진행되는 만큼 사업성이 낮고 전문지식이나 경제여력이 부족한 주민들 스스로 사업을 추진하기에는 많은 한계가 있어 공공의 다각적 지원이 요구된다. 이러한 목적에서 공공의 지원이 필요한 소규모주택정비사업의 정책대상지를 파악하기 위하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 대상지를 분석하였다.⁴¹⁾

가로주택정비사업은 가로구역의 전부 또는 일부에서 종전의 가로를 유지하며 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업이다. 가로주택정비사업의 사업시행구역에서 자율주택정비사업이 가능하고 소규모재건축사업의 사업시행구역이 주택단지로 한정되어 있어 가로주택정비사업을 검토대상으로 선정하였다.

가로주택정비사업의 시행이 가능한 대상지 규모를 추정하기 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로구역의 요건을 충족하는 대상지를 도출하였다. 이들 대상지는 기존주택의 호수·세대수, 노후·불량건축물의 비율, 인접도로 현황 등 가로구역의 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능하다. 그러나 실제 가로주택정비사업의 시행 여부는 토지등소유자 동의 여부, 사업타당성 확보, 해당 지역 주택수요 등에 따라 결정되므로 실제 사업시행구역과는 분명한 차이가 있다.

41) 소규모주택정비사업 정책대상지 검토는 위탁용역을 통해 (주)스페이스웍스(대표자: 조성현)에서 2017년 4월부터 12월까지 수행하였으며, 이를 위해 연구진과 협의를 통해 자체적으로 데이터 구축 프로그램 “랜드 북(Land Book)”과 필지정보 탐색 프로그램 “스마트 서처(Smart Searcher)”를 개발하였음. 이들 랜드 북 및 스마트 서처 프로그램을 활용하여 1차적으로 서울특별시 등 수도권을 대상으로 분석하였고, 2차적으로 프로그램을 개선하여 제주도를 제외한 지방도시까지 분석하였음.

따라서 가로주택정비사업의 가로구역 요건을 충족하는 대상지를 분석하여 공공지원이 필요한 소규모주택정비사업의 정책대상지를 개략적으로 파악하였다는데 의미가 있다. 더욱이 본 연구에서 검토한 정책대상지는 개인정보의 성격이 크고 구체적인 현황이 외부에 공개될 경우 토지등소유자 동의 여부, 사업타당성 확보, 해당지역 주택수요 등에 관한 검토 없이 실제 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역으로 잘못 알려지거나 이에 따라 부동산 가격상승 등의 우려가 있어 구체적인 대상지 현황은 공개하지 않는다.

1.2 분석방법 및 기준

1) 분석방법

가로주택정비사업의 시행이 적정한 대상지는 도로 등 기반시설이 양호하고 정형화된 가로체계와 필지구조를 갖춘 노후 주거지역이다. 따라서 가로주택정비사업의 정책대상지는 노후·불량건축물이 밀집하고 토지구획정리사업 등에 의해 조성된 격자형 지역이나 현지개량방식 주거환경개선사업 정비구역에서 도로 등 기반시설은 정비되었으나 주민에 의한 주택정비가 진행되지 않은 지역 등이 해당된다.

가로주택정비사업의 대상지 분석을 통한 소규모주택정비사업의 정책대상지 검토는 다음과 같이 두 단계에 걸쳐 진행하였다. 첫 번째, 가로주택정비사업의 시행이 가능한 대상지를 분석하였다. 제주도를 제외한 전국(시·구)을 대상으로 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업의 가로구역 요건을 충족하는 대상지를 분석하였다. 가로주택정비사업의 정책대상지에 현지개량방식 주거환경개선사업 정비구역을 포함해야 하나 자료수집의 한계 등으로 정비구역 전체를 제외하였고 사업성 확보가 가능한 제2종 일반주거지역으로 한정하였다.

두 번째, 앞서 분석한 가로구역 요건을 충족하는 대상지 중에서 기초자치단체 전체 면적의 15% 이상인 지역을 도출하여 공공지원 정책대상지로 제시하였다. 이들 정책대상지는 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업 시행이 가능한 구역이 밀집해 있다는 점에서 사업 활성화를 위해 공공의 지원이 필요하다고 할 수 있다.

[표 4-1] 정책대상지 분석 방법

구분		주요내용	대상범위
1단계	가로구역 충족대상지	- 가로주택정비사업의 가로구역 요건을 충족하는 대상지 분석 - 제주도를 제외한 전국(사·구)	제주도 제외 정비구역 제외 및 제2종 일반주거지역 으로 한정
2단계	정책대상지 (기초자치단체)	- 해당 지역에서 가로구역 충족 대상지의 비율이 전체 면적의 15% 이상인 기초자치단체 도출 : 25개	

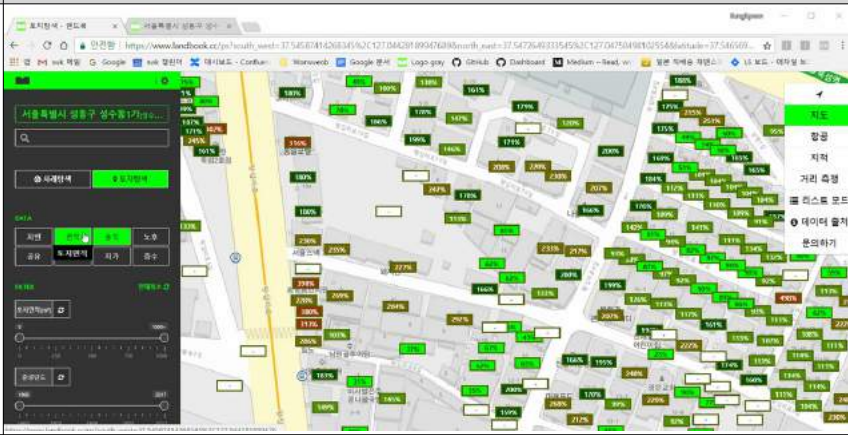
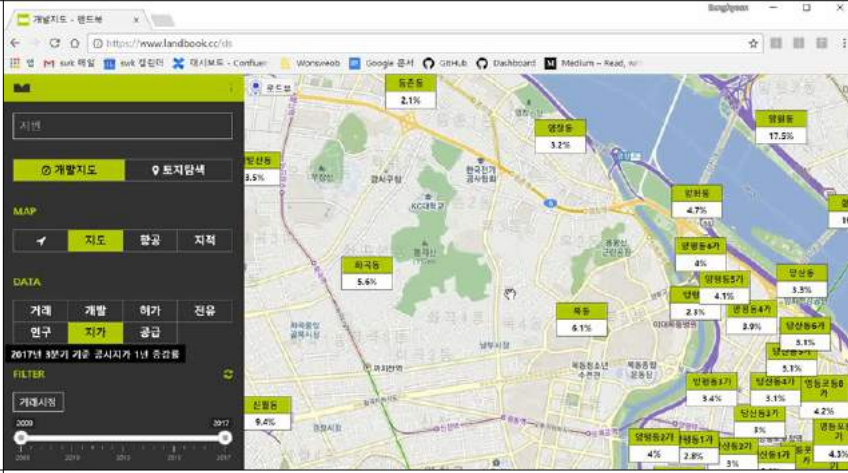
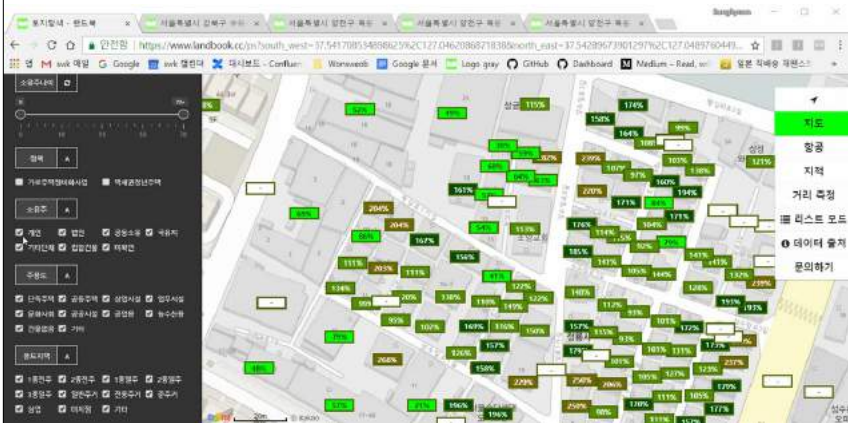
정책대상지 분석은 위탁용역을 통해 (주)스페이스워크에서 2017년 4월부터 12월까지 수행하였다. 먼저 연구진과 협의하여 가로주택정비사업의 가로구역 요건을 분석하는데 필요한 데이터를 구축하고, 이들 데이터를 활용하여 가로주택정비사업 정책대상지를 분석하는 방법으로 진행하였다. (주)스페이스워크는 정책대상지 분석을 효율적·체계적으로 수행하기 위하여 자체적으로 데이터 구축 프로그램인 "랜드 북(Land Book)" 및 필지정보 탐색 프로그램인 "스마트 서처(Smart Searcher)"를 개발하였으며, 주요내용은 다음과 같다.

[표 4-2] 정책대상지 분석 프로그램: 랜드 북

구분	주요내용
개요	- 웹 기반 서비스 - 필지 면적, 준공년도, 용적률, 공시지가 변동률, 소유자수, 소유주 연령대, 건축물 주용도, 용도지역·지구 등 필지정보
시작화면	

자료: (주)스페이스워크

[표 4-2] 정책대상지 분석 프로그램: 랜드 북(계속)

구분	주요내용
필지정보1	
필지정보2	
필지정보3	

자료: (주)스페이스워크

2) 분석기준

본 연구에서는 가로구역 요건을 분석하기 위해 필요한 노후·불량 건축물의 호수, 기존주택의 유형 및 호수·세대수, 인접한 도로의 폭 등에 관하여 데이터를 구축하였다. 또한 가로주택정비사업의 시행이 용이한 지역 등을 분석하기 위해 주택 매매 가격, 주택 거래빈도 등에 관한 데이터도 추가적으로 조사하였다.

[표 4-4] 정책대상지 분석 기준

기준	항목	주요내용	비고
가로구역 요건의 분석기준 및 항목	구역범위	<ul style="list-style-type: none"> - 도로로 둘러싸인 일단의 지역 · 행정안전부의 도로구간 데이터 기준, 도로로 둘러싸인 일단(一團)의 지역 · 국토교통부의 필지 데이터 기준, 지목 상 도로 또는 공공공지인 필지로 둘러싸인 일단의 지역 	특례법 시행규칙 제2조
	구역면적	- 해당 구역의 면적이 1만 제곱미터 미만	
	통과도로	- 해당 구역을 통과하는 도시계획도로(너비 4미터 미만 제외)가 설치되어 있지 아니할 것	
	노후·불량 건축물의 수	- 해당 구역 전체 건축물 수의 3분의 2 이상일 것	특례법 시행령 제3조제2호
	기존주택의 수	<ul style="list-style-type: none"> - 해당 구역의 기존주택의 호수 또는 세대수가 다음의 구분에 따른 기준 이상일 것 · 기존주택이 모두 단독주택인 경우: 10호 · 기존주택이 모두 공동주택인 경우: 20세대 · 기존주택이 단독주택과 공동주택으로 구성된 경우: 20채 다만, 기존주택 중 단독주택이 10호 이상인 경우에는 기존주택의 총합이 20채 미만인 경우에도 20채로 봄	
가로구역 요건 외의 고려사항	주택유형	- 단독주택: 단독주택, 다중주택(연면적 330㎡ 이하, 3층 이하), 다가구주택(연면적 660㎡ 이하, 3층 이하)	건축법 시행령 별표1
		- 공동주택 : 아파트(5층 이상), 연립주택(1개동 연면적 660㎡ 초과, 4층 이하), 다세대주택(1개동 연면적 660㎡ 이하, 4층 이하)	
	적정 대상지	<ul style="list-style-type: none"> - 인구 증가율 : 지역 전체 - 주택 인허가 면적 : 지역 전체의 인허가 면적 - 주택 매매가격 : 지역 전체의 단독주택, 연립주택, 아파트 - 주택 거래빈도 : 지역 전체의 단독주택, 연립주택, 아파트 	주택수요 고려

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

본 연구에서 활용한 데이터는 국토교통부(국가공간정보포털, 실거래가 공개시스템 등), 행정안전부(공공데이터포털) 등 공공기관의 데이터를 우선적으로 활용하였으며, 이를 정리하면 다음과 같다.

[표 4-5] 정책대상지 분석 기준별 데이터

구분	데이터	기준일	단위	제공기관
가로구역 범위	연속지형도	2017.09	필지	국가공간정보포털 (국토교통부)
노후·불량건축물	건축물대장	2017.08	필지	건축데이터 (국토교통부)
세대수·호수				
필지면적	공시지가 및 토지특성	2017.07	필지	국가공간정보포털 (국토교통부)
공시지가				
용도지역·지구	토지이용계획 정보	2017.10		
인구 증가율	주민등록인구현황	2016.12	행정동	국가통계포털 (통계청)
주택 인허가 면적	건축인허가	2017.08	법정동	건축데이터 (국토교통부)
주택 매매가격	주택 매매 데이터	2017.10	법정동	실거래가 공개시스템 (국토교통부)
주택 거래빈도				
총전 용적률	건축물대장	2017.08	필지	건축데이터 (국토교통부)
부동산 소유자수	토지소유정보	2017.10	필지	국가공간정보포털 (국토교통부)
공원 인접 여부	연속지형도	2017.09		
세입자수	건축소유자정보	2017.10	필지	공공데이터포털 (행정안전부)

2. 정책대상지 검토안

2.1 가로구역 충족대상지

1) 전체 현황

제주도를 제외한 전국(시·구)을 대상으로 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업의 가로구역 요건을 충족하는 대상지를 분석하였다. 대상범위는 정비구역 전체를 제외하였고, 사업성 확보가 가능한 제2종 일반주거지역으로 한정하였다. 분석 결과, 제주도를 제외한 전국에 걸쳐 가로구역의 요건을 충족하는 대상지는 45,488개 구역으로 나타났으며, 서울특별시 8,183개, 경기도 5,699개, 부산광역시 4,825개, 경상남도 4,688개 순으로 나타났다.

앞서 언급한 바와 같이 이들 구역은 가로구역의 요건을 충족하고 있어 해당 구역의 일부 또는 전부에서 가로주택정비사업의 시행이 가능하지만, 실제 사업의 시행 여부는 토지등소유자 동의 여부, 사업성 확보, 해당지역 주택수요 등에 따라 결정되므로 이에 대한 검토가 진행되지 않았기 때문에 실제 사업시행이 가능한 구역과는 분명한 차이가 있다.

[표 4-6] 전국의 가로구역 충족대상지 현황

구분	대상지	비율	구분	대상지	비율
서울특별시	8,183개	13.2%	경기도	5,699개	1.8%
부산광역시	4,825개	10.1%	강원도	2,007개	2.1%
대구광역시	3,468개	6.1%	충청북도	2,366개	2.6%
인천광역시	730개	1.4%	충청남도	946개	0.5%
광주광역시	1816개	7.0%	전라북도	2,629개	2.0%
대전광역시	1,399개	5.7%	전라남도	1,984개	1.8%
울산광역시	721개	1.8%	경상북도	3,899개	1.2%
세종특별자치시	128개	0.7%	경상남도	4,688개	2.5%
전 국(제주도 제외)	45,488개	2.6%			

자료: (주)스페이스워크

2) 지역별 현황

(1) 서울특별시

서울특별시를 대상으로 기초자치단체별로 가로구역의 요건을 충족하는 구역면적의 비율에 대해 분석한 결과, 성동구, 광진구, 중랑구, 성북구, 강북구, 도봉구, 양천구, 금천구, 관악구, 강동구 등이 높게 나타났다.

[표 4-7] 서울특별시의 가로구역 충족대상지 현황

구분	대상지	비율	구분	대상지	비율
종로구	220개	7.7%	마포구	353개	12.8%
중구	244개	13.5%	양천구	256개	15.7%
용산구	353개	14.2%	강서구	233개	7.8%
성동구	348개	18.7%	구로구	369개	14.9%
광진구	425개	20.9%	금천구	279개	24.2%
동대문구	381개	13.4%	영등포구	374개	13.0%
중랑구	611개	23.7%	동작구	287개	14.7%
성북구	614개	16.3%	관악구	428개	15.5%
강북구	585개	20.9%	서초구	108개	3.5%
도봉구	290개	17.6%	강남구	138개	3.9%
노원구	117개	6.1%	송파구	136개	5.9%
은평구	381개	12.1%	강동구	359개	17.2%
서대문구	294개	11.7%			
서울특별시	8,183개	3.2%			

자료: (주)스페이스워크

(2) 광역시 및 자치시

부산광역시, 대구광역시, 인천광역시, 광주광역시, 대전광역시, 울산광역시 및 세종특별자치시를 대상으로 기초자치단체별로 가로구역의 요건을 충족하는 구역면적의 비율에 대해 분석한 결과, 부산광역시의 중구, 서구, 부산진구, 동래구, 사하구, 연제구, 수영구, 사상구, 대구광역시의 서구, 남구, 광주광역시의 남구, 대전광역시의 중구 등이 높게 나타났다.

[표 4-8] 광역시 및 자치시의 가로구역 충족대상지 현황

구분	대상지	비율	구분	대상지	비율
중구	176개	17.2%	해운대구	259개	9.9%
서구	357개	16.0%	사하구	398개	17.9%
동구	330개	14.4%	금정구	242개	7.9%
영도구	335개	14.7%	강서구	121개	1.6%
부산진구	702개	19.8%	연제구	280개	20.4%
동래구	334개	17.8%	수영구	382개	30.5%
남구	328개	14.1%	사상구	300개	15.7%
북구	226개	12.8%	기장군	55개	0.5%
부산광역시	4,825개	10.1%			
중구	202개	10.4%	북구	353개	4.4%
동구	696개	6.9%	수성구	502개	7.1%
서구	611개	21.3%	달서구	488개	10.5%
남구	483개	25.7%	달성군	133개	0.6%
대구광역시	3,468개	6.1%			
중구	98개	2.3%	부평구	136개	4.7%
동구	28개	2.0%	계양구	24개	1.0%
남구	273개	8.4%	서구	52개	1.1%
연수구	24개	1.7%	강화군	37개	0.2%
남동구	33개	1.0%	옹진군	25개	0.4%
인천광역시	730개	1.4%			
동구	285개	11.3%	북구	126개	2.2%
서구	367개	11.4%	광산구	365개	3.4%
남구	673개	17.9%			
광주광역시	1,816개	7.0%			
동구	321개	5.5%	유성구	27개	0.4%
중구	642개	18.0%	대덕구	220개	7.0%
서구	189개	3.8%			
대전광역시	1,399개	5.7%			
중구	376개	10.6%	북구	31개	0.5%
남구	168개	4.4%	울주군	71개	0.3%
동구	75개	4.8%			
울산광역시	721개	1.8%			
세종특별자치시	128개	0.7%			

자료: (주)스페이스워크

(3) 경기도

경기도를 대상으로 기초자치단체별로 가로구역의 요건을 충족하는 구역면적의 비율에 대해 분석한 결과, 안양시 만안구, 부천시 등이 높게 나타났다.

[표 4-9] 경기도의 가로구역 충족대상지 현황

구분	대상지	비율	구분	대상지	비율
수원시 장안구	311개	14.1%	구리시	57개	3.3%
수원시 권선구	361개	10.8%	남양주시	65개	0.4%
수원시 팔달구	285개	13.6%	오산시	69개	2.7%
수원시 영통구	96개	7.7%	시흥시	85개	1.3%
성남시 수정구	354개	10.4%	군포시	175개	9.9%
성남시 중원구	134개	5.6%	의왕시	29개	1.2%
성남시 분당구	83개	3.4%	하남시	102개	2.7%
의정부시	372개	10.2%	용인시 처인구	69개	0.4%
안양시 만안구	273개	16.4%	용인시 기흥구	23개	0.7%
안양시 동안구	144개	12.6%	용인시 수지구	3개	0.2%
부천시	735개	17.2%	파주시	161개	0.7%
광명시	68개	3.1%	이천시	133개	0.7%
평택시	411개	1.8%	안성시	126개	0.5%
동두천시	147개	5.1%	김포시	32개	0.3%
안산시 상록구	72개	2.6%	화성시	79개	0.2%
안산시 단원구	88개	2.2%	광주시	53개	0.4%
고양시 덕양구	126개	1.8%	양주시	45개	0.4%
고양시 일산동구	102개	2.7%	포천시	93개	0.4%
고양시 일산서구	26개	1.4%	여주시	71개	0.3%
과천시	41개	3.1%			
경기도	5,699개	1.8%			

자료: (주)스페이스워크

(4) 강원도

강원도를 대상으로 기초자치단체별로 가로구역의 요건을 충족하는 구역면적의 비율에 대해 분석한 결과, 속초시, 동해시 등이 높게 나타났다.

[표 4-10] 강원도의 가로구역 충족대상지 현황

구분	대상지	비율	구분	대상지	비율
춘천시	422개	2.0%	태백시	108개	3.4%
원주시	418개	1.9%	속초시	180개	5.7%
강릉시	510개	2.3%	삼척시	203개	1.2%
동해시	166개	3.6%			
강원도	2,007개	2.1%			

자료: (주)스페이스워크

(5) 충청북도

충청북도를 대상으로 기초자치단체별로 가로구역의 요건을 충족하는 구역면적의 비율에 대해 분석한 결과, 청주시 흥덕구, 서원구 등이 높게 나타났다.

[표 4-11] 충청북도의 가로구역 충족대상지 현황

구분	대상지	비율	구분	대상지	비율
청주시 상당구	354개	2.4%	청주시 청원구	361개	3.1%
청주시 서원구	299개	4.1%	충주시	536개	2.0%
청주시 흥덕구	451개	4.6%	제천시	365개	1.8%
충청북도	2,366개	2.6%			

자료: (주)스페이스워크

(6) 충청남도

충청남도를 대상으로 기초자치단체별로 가로구역의 요건을 충족하는 구역면적의 비율에 대해 분석한 결과, 모든 지역에 걸쳐 전반적으로 낮게 나타났다.

[표 4-12] 충청남도의 가로구역 충족대상지 현황

구분	대상지	비율	구분	대상지	비율
천안시 동남구	211개	1.4%	서산시	77개	0.3%
천안시 서북구	89개	1.2%	논산시	203개	0.8%
공주시	134개	0.4%	계룡시	4개	0.2%
보령시	74개	0.4%	당진시	43개	0.1%
아산시	111개	0.5%			
충청남도	946개	0.5%			

자료: (주)스페이스워크

(7) 전라북도

전라북도를 대상으로 기초자치단체별로 가로구역의 요건을 충족하는 구역면적의 비율에 대해 분석한 결과, 전주시 완산구, 덕진구 등이 높게 나타났다.

[표 4-13] 전라북도의 가로구역 충족대상지 현황

구분	대상지	비율	구분	대상지	비율
전주시 완산구	428개	7.2%	정읍시	120개	0.6%
전주시 덕진구	550개	8.2%	남원시	311개	1.1%
군산시	492개	3.2%	김제시	165개	0.7%
익산시	563개	2.1%			
전라북도	2,629개	2.0%			

자료: (주)스페이스워크

(8) 전라남도

전라남도를 대상으로 기초자치단체별로 가로구역의 요건을 충족하는 구역면적의 비율에 대해 분석한 결과, 목포시는 높게 나타났으나 그 외의 지역은 낮은 것으로 나타났다.

[표 4-14] 전라남도의 가로구역 충족대상지 현황

구분	대상지	비율	구분	대상지	비율
목포시	682개	18.7%	나주시	261개	1.0%
여수시	509개	2.1%	광양시	195개	1.1%
순천시	337개	0.9%			
전라남도	1,984개	1.8%			

자료: (주)스페이스워크

(9) 경상북도

경상북도를 대상으로 기초자치단체별로 가로구역의 요건을 충족하는 구역면적의 비율에 대해 분석한 결과, 포항시 남구 등이 다소 높게 나타났으나, 그 외의 지역은

낮은 것으로 나타났다.

[표 4-15] 경상북도의 가로구역 충족대상지 현황

구분	대상지	비율	구분	대상지	비율
포항시 남구	548개	3.6%	영주시	369개	1.4%
포항시 북구	329개	1.4%	영천시	245개	0.7%
경주시	428개	1.0%	상주시	301개	0.8%
김천시	381개	1.0%	문경시	310개	1.4%
안동시	478개	1.0%	경산시	269개	1.5%
구미시	241개	1.0%			
경상북도	3,899개	1.2%			

자료: (주)스페이스워크

(10) 경상남도

경상남도를 대상으로 기초자치단체별로 가로구역의 요건을 충족하는 구역면적의 비율에 대해 분석한 결과, 창원시 마산회원구, 진해구 등이 높게 나타났으나, 그 외의 지역은 낮은 것으로 나타났다.

[표 4-16] 경상남도의 가로구역 충족대상지 현황

구분	대상지	비율	구분	대상지	비율
창원시 의창구	561개	5.4%	통영시	327개	2.1%
창원시 성산구	113개	5.9%	사천시	343개	1.7%
창원시 마산합포구	428개	3.9%	김해시	461개	2.3%
창원시 마산회원구	444개	10.6%	밀양시	342개	1.1%
창원시 진해구	406개	7.7%	거제시	272개	1.5%
진주시	826개	2.4%	양산시	165개	1.2%
경상남도	4,688개	2.5%			

자료: (주)스페이스워크

2.2 정책대상지

1) 전체 현황

앞서 분석한 결과를 토대로 기초자치단체별로 가로구역 요건을 충족하는 구역면적의 비율이 해당 지역의 15% 이상 되는 지역을 25개 도출하였고, 가로주택정비사업이 가능한 가로구역이 밀집해 있다는 점에서 공공지원 정책대상지로 제시하였다.

[표 4-17] 전국의 정책대상지 현황

구분	기초자치단체	대상지	비율	인허가 면적(㎡)	주택 가격 증감률
서울특별시 (10개)	성동구	348개	18.7%	17,448	+21.0
	광진구	425개	20.9%	97,256	+8.3
	종로구	611개	23.7%	130,387	+3.9
	성북구	614개	16.3%	98,104	+7.4
	강북구	585개	20.9%	78,435	+1.9
	도봉구	290개	17.6%	65,204	+2.3
	양천구	256개	15.7%	71,024	+3.8
	금천구	279개	24.2%	98,093	+5.3
	관악구	428개	15.5%	66,567	+6.2
	강동구	359개	17.2%	198,231	+8.2
부산광역시 (8개)	중구	176개	17.2%	13,604	+0.3
	서구	357개	16.0%	56,930	12.3
	부산진구	702개	19.8%	183,252	+23.2
	동래구	334개	17.8%	88,266	+11.0
	사하구	398개	17.9%	84,631	+3.7
	연제구	280개	20.4%	60,537	+4.0
	수영구	382개	30.5%	110,264	+19.1
	사상구	300개	15.7%	36,300	+2.0
대구광역시(2개)	서구	611개	21.3%	322,651	-4.1
	남구	483개	25.7%	138,008	+1.3
광주광역시(1개)	남구	673개	17.9%	654	+6.9
대전광역시(1개)	중구	642개	18.0%	31,870	-2.3
경기도(2개)	안양시 만안구	273개	16.4%	171,169	+9.0
	부천시	735개	17.2%	276,536	+6.8
전라남도(1개)	목포시	682개	18.7%	32,046	-0.4

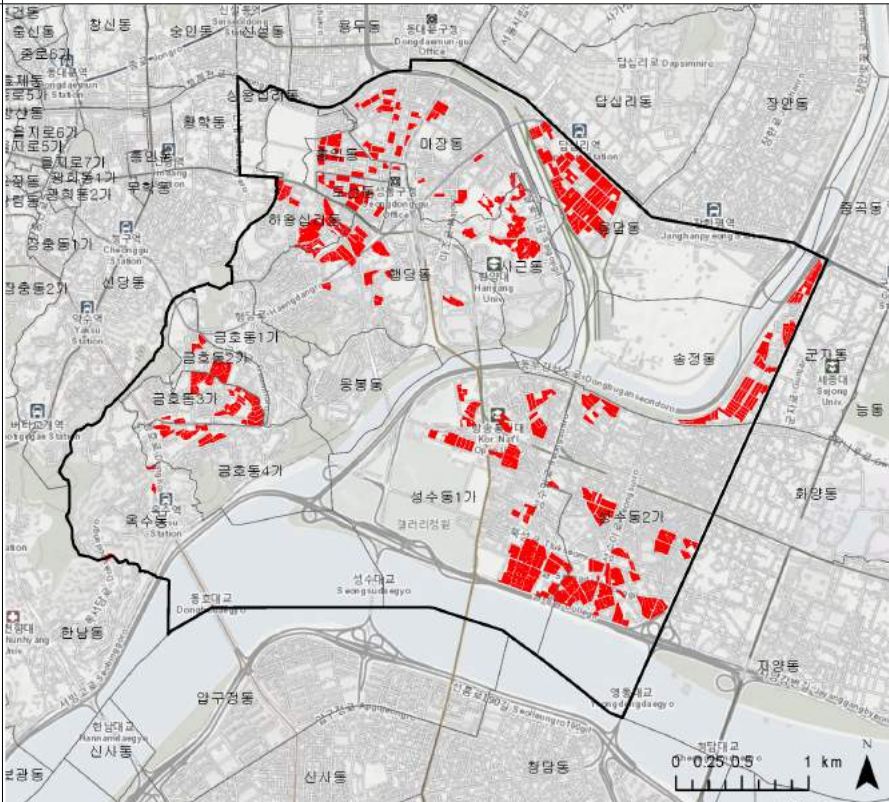
자료: (주)스페이스워크

2) 지역별 현황

(1) 서울특별시 성동구

서울특별시 성동구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-18] 서울특별시 성동구의 정책대상지 현황

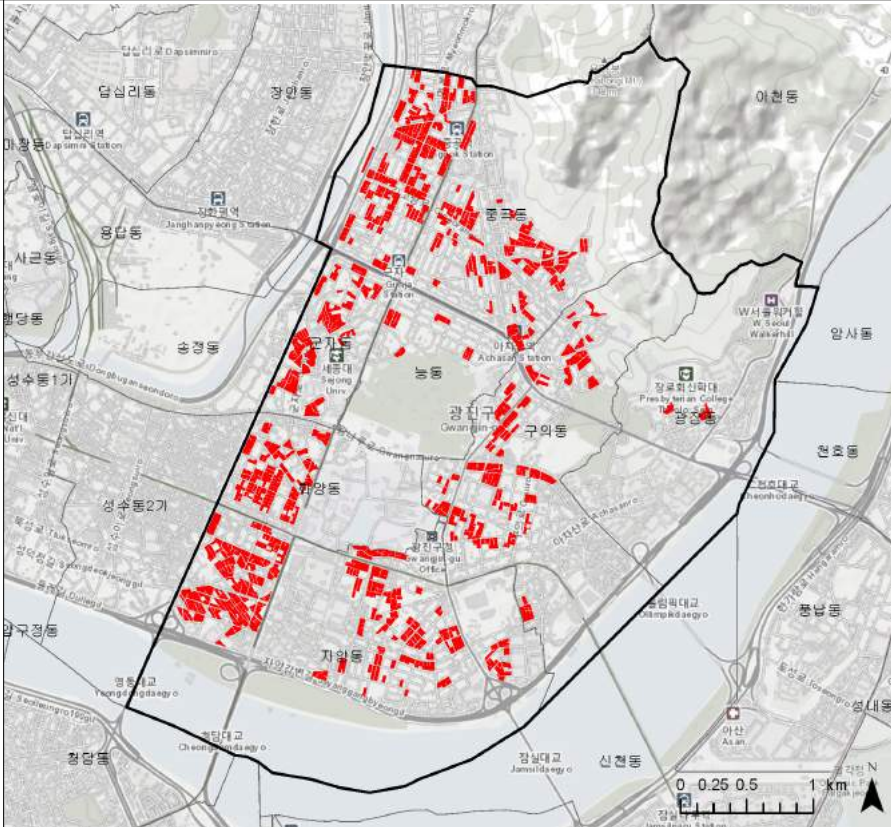
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 348 (18.7 %) - 인구수 : 299,259 인 - 공동주택 인허가면적 : 17,448 m² (0.06 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 21.0 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 6.1 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 90 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(2) 서울특별시 광진구

서울특별시 광진구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-19] 서울특별시 광진구의 정책대상지 현황

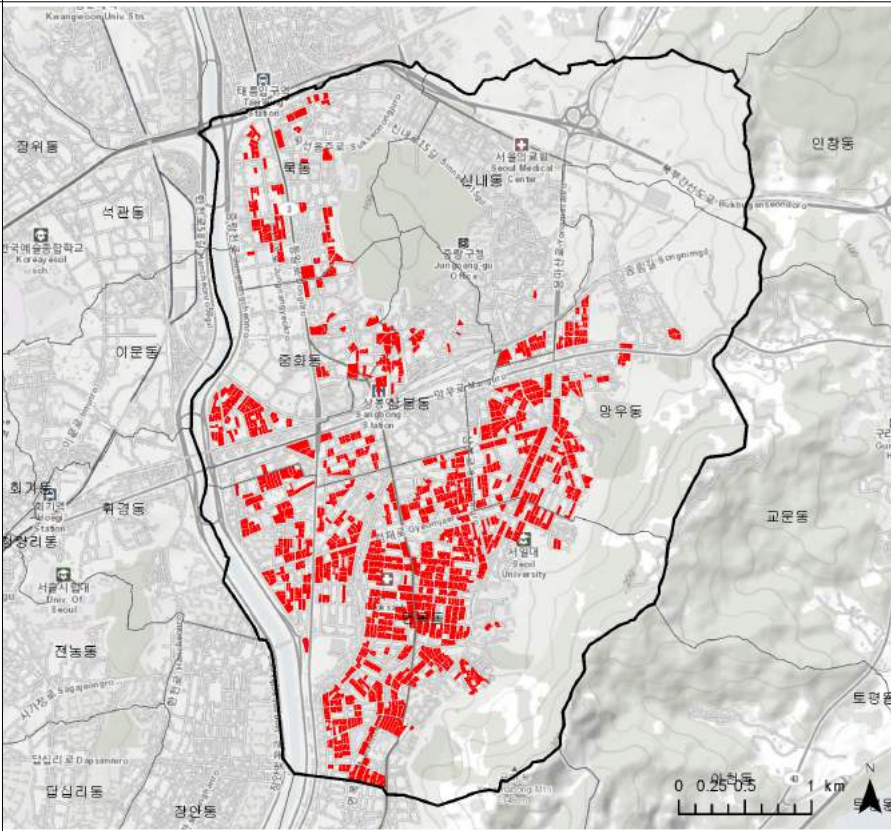
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 425 (20.9 %) - 인구수 : 357,215 인 - 공동주택 인허가면적 : 97,256 m² (0.27 m²/인) - 연람·다세대주택 가격 증감률 : 8.3 % - 연람·다세대주택 거래빈도 : 7.1 % - 기존 대비 신규 연람·다세대주택 가격비율 : 155 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(3) 서울특별시 중랑구

서울특별시 중랑구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-20] 서울특별시 중랑구의 정책대상지 현황

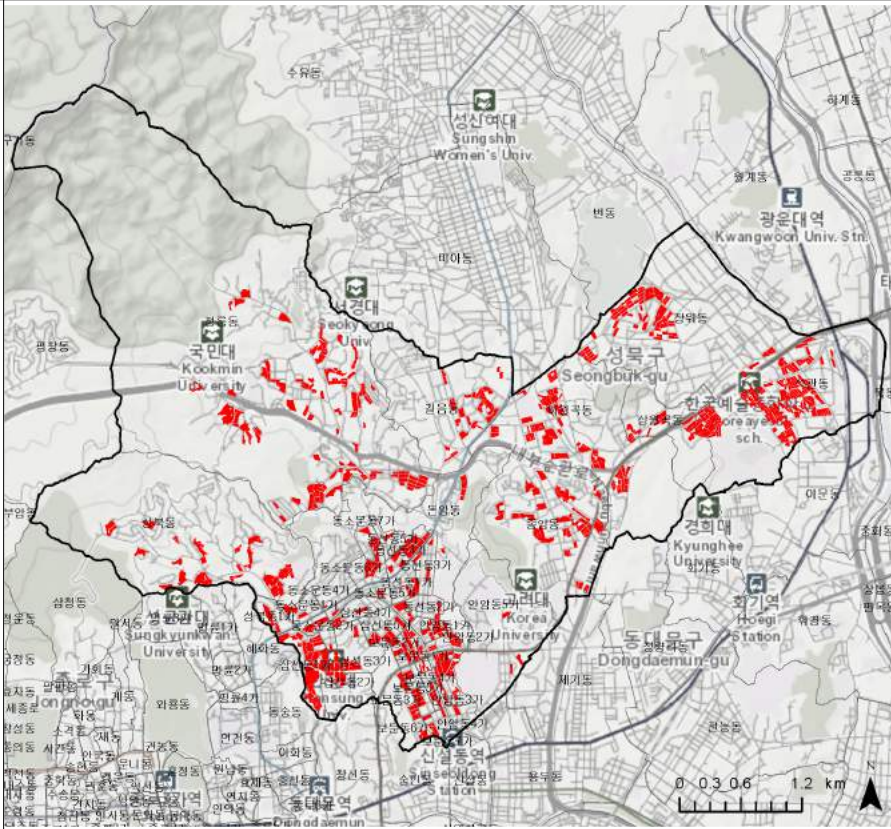
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 611 (23.7 %) - 인구수 : 411,005 인 - 공동주택 인허가면적 : 130,387 m² (0.32 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 3.9 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 6.6 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 157 %
공간	

자료: (주)스페이스워크

(4) 서울특별시 성북구

서울특별시 성북구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-21] 서울특별시 성북구의 정책대상지 현황

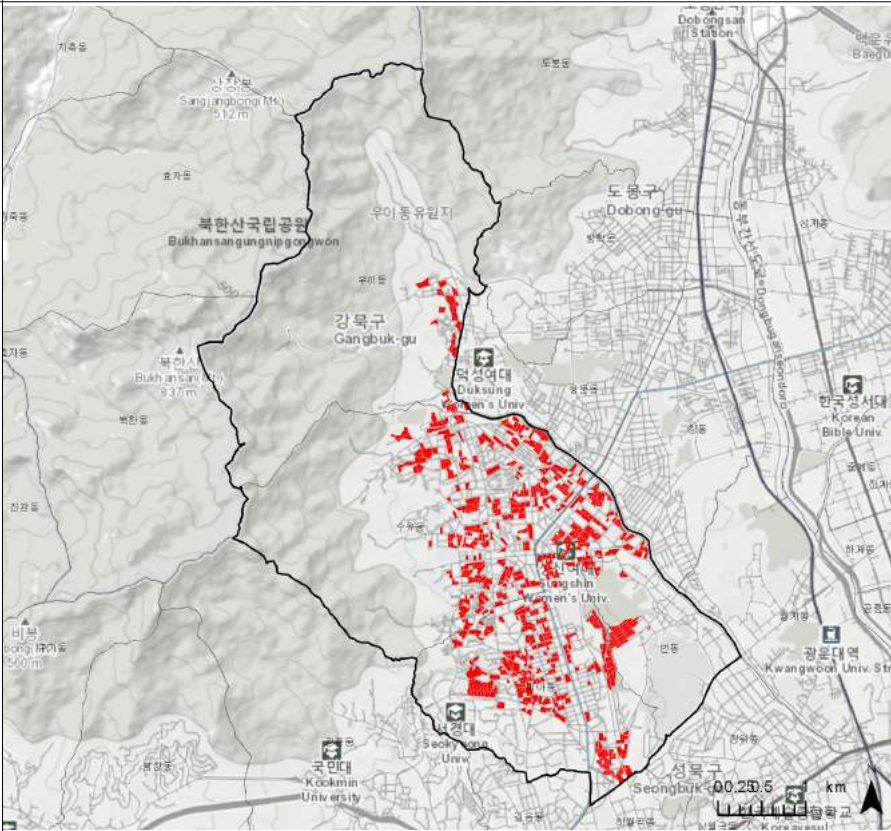
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 614 (16.3 %) - 인구수 : 450,355 인 - 공동주택 인허가면적 : 98,104 m² (0.22 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 7.4 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 6.8 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 141 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(5) 서울특별시 강북구

서울특별시 강북구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-22] 서울특별시 강북구의 정책대상지 현황

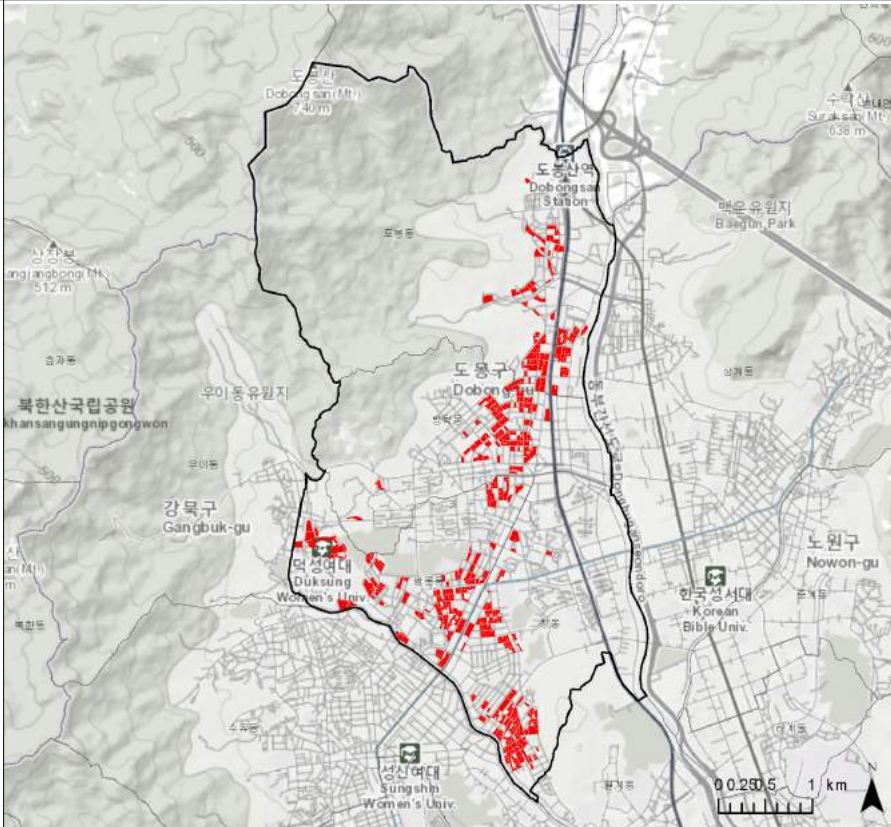
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 585 (20.9 %) - 인구수 : 327,195 인 - 공동주택 인허가면적 : 78,435 m² (0.24 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 1.9 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 6.1 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 168 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(6) 서울특별시 도봉구

서울특별시 도봉구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-23] 서울특별시 도봉구의 정책대상지 현황

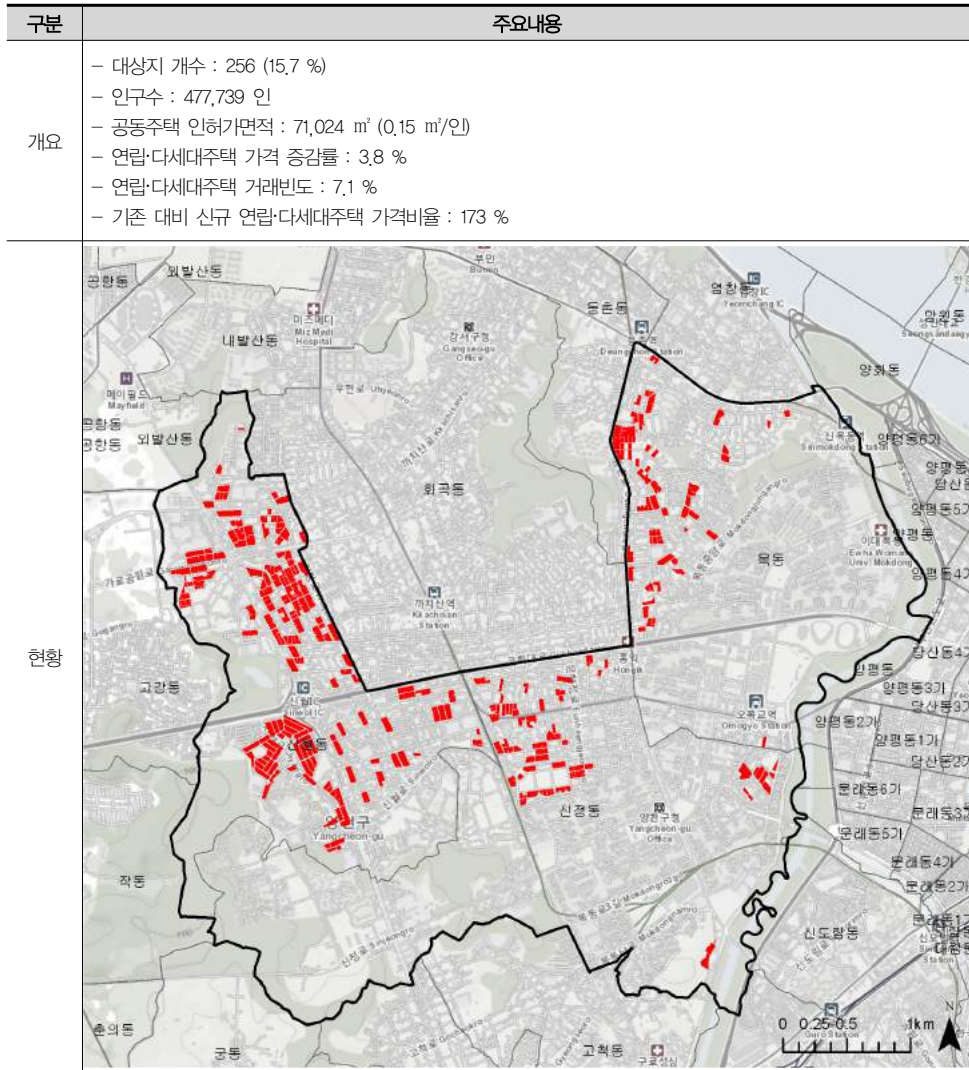
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 290 (17.6 %) - 인구수 : 348,220 인 - 공동주택 인허가면적 : 65,204 m² (0.19 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 2.3 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 5.9 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 172 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(7) 서울특별시 양천구

서울특별시 양천구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

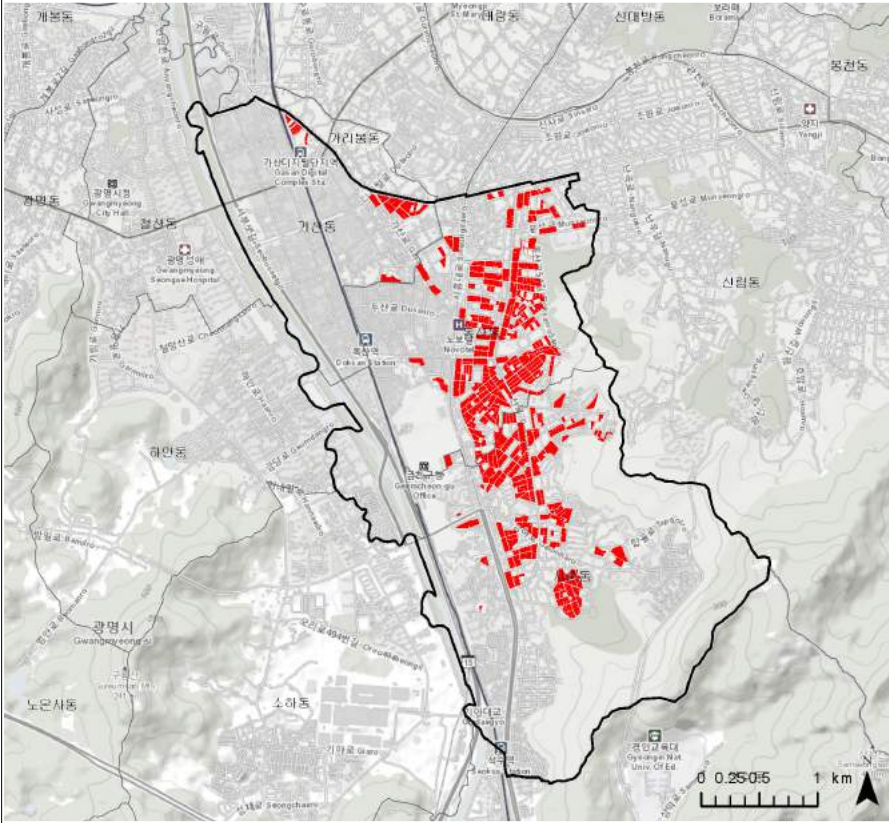
[표 4-24] 서울특별시 양천구의 정책대상지 현황



(8) 서울특별시 금천구

서울특별시 금천구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-25] 서울특별시 금천구의 정책대상지 현황

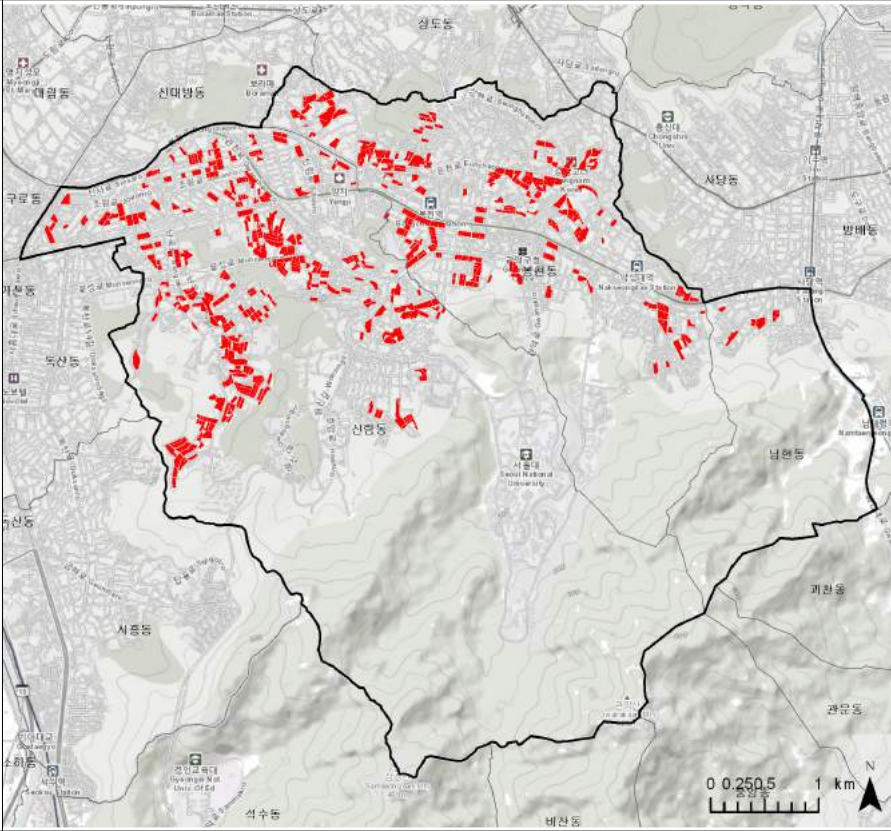
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 279 (24.2 %) - 인구수 : 235,386 인 - 공동주택 인허가면적 : 98,093 m² (0.42 m²/인) - 연람·다세대주택 가격 증감률 : 5.3 % - 연람·다세대주택 거래빈도 : 7.0 % - 기존 대비 신규 연람·다세대주택 가격비율 : 148 %w
현황	

자료: (주)스페이스워크

(9) 서울특별시 관악구

서울특별시 관악구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-26] 서울특별시 관악구의 정책대상지 현황

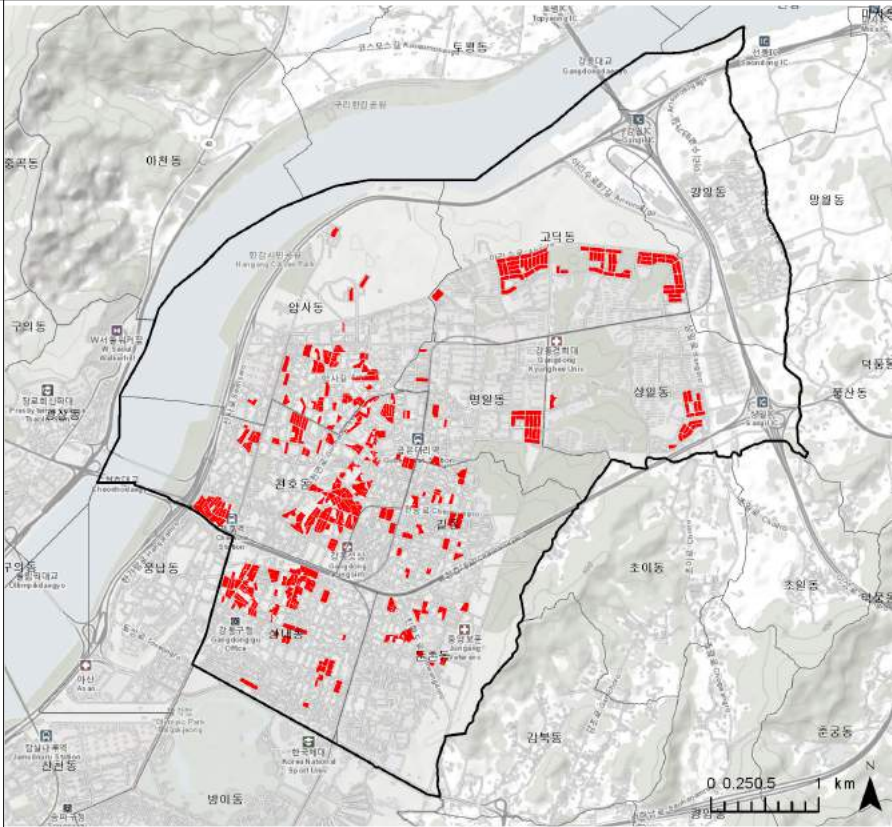
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 428 (15.5 %) - 인구수 : 506,851 인 - 공동주택 인허가면적 : 66,567 m² (0.13 m²/인) - 연람·다세대주택 가격 증감률 : 6.2 % - 연람·다세대주택 거래빈도 : 6.8 % - 기존 대비 신규 연람·다세대주택 가격비율 : 198 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(10) 서울특별시 강동구

서울특별시 강동구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-27] 서울특별시 강동구의 정책대상지 현황

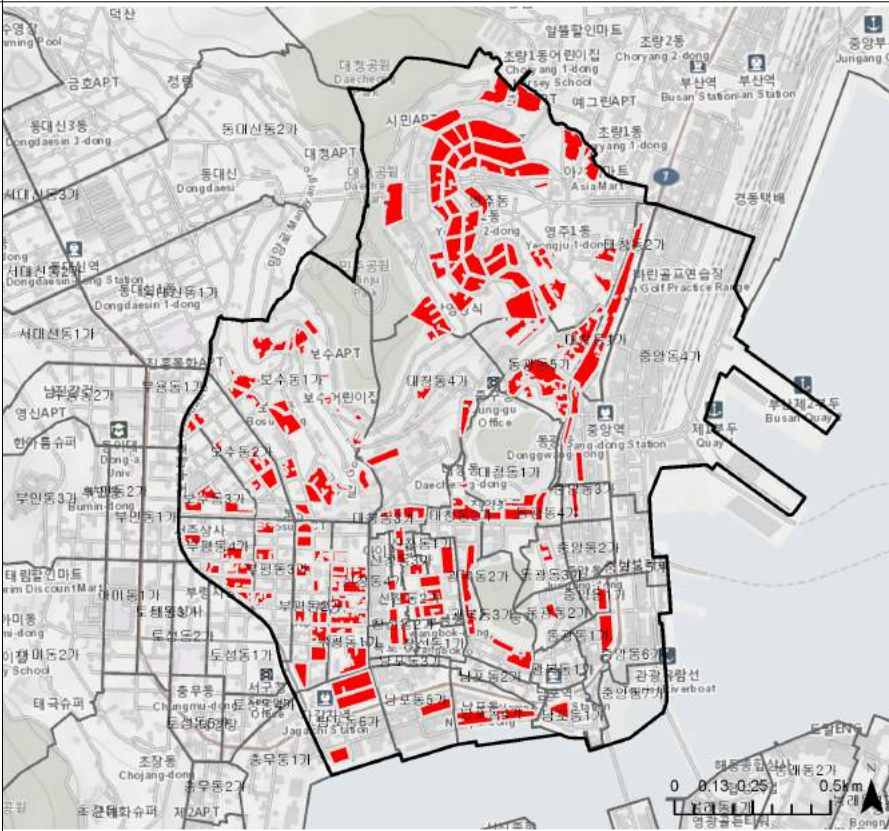
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 359 (17.2 %) - 인구수 : 444,168 인 - 공동주택 인허가면적 : 198,231 m² (0.45 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 8.2 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 8.3 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 155 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(11) 부산광역시 중구

부산광역시 중구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-28] 부산광역시 중구의 정책대상지 현황

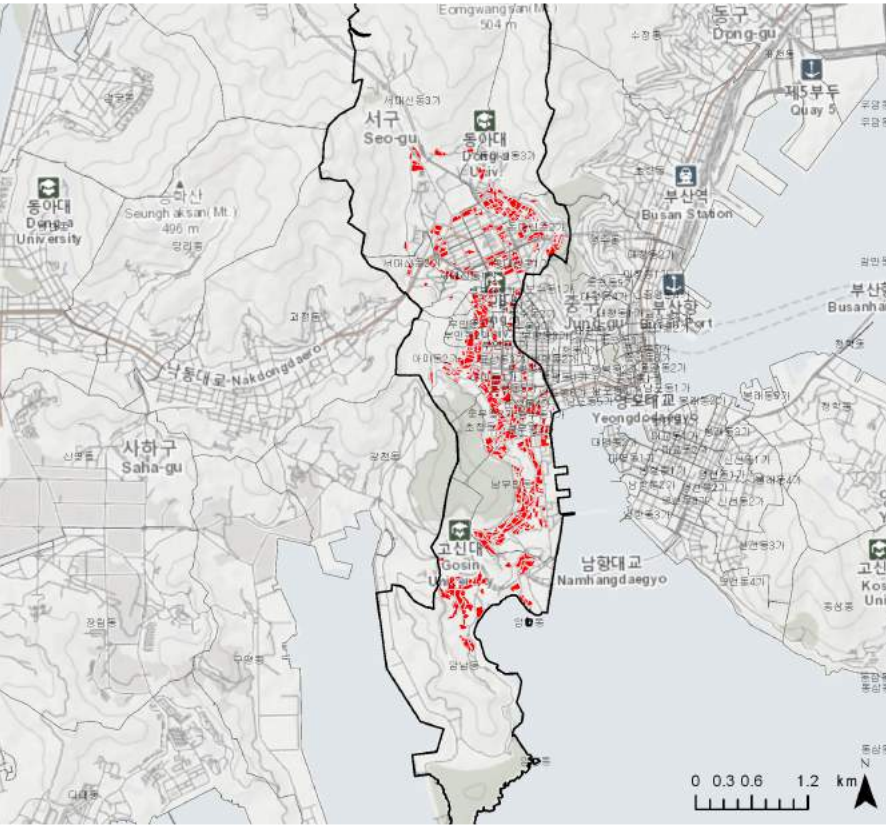
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 176 (17.2 %) - 인구수 : 45,208 인 - 공동주택 인허가면적 : 13,604 m² (0.30 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 0.3 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 6.5 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 199 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(12) 부산광역시 서구

부산광역시 서구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-29] 부산광역시 서구의 정책대상지 현황

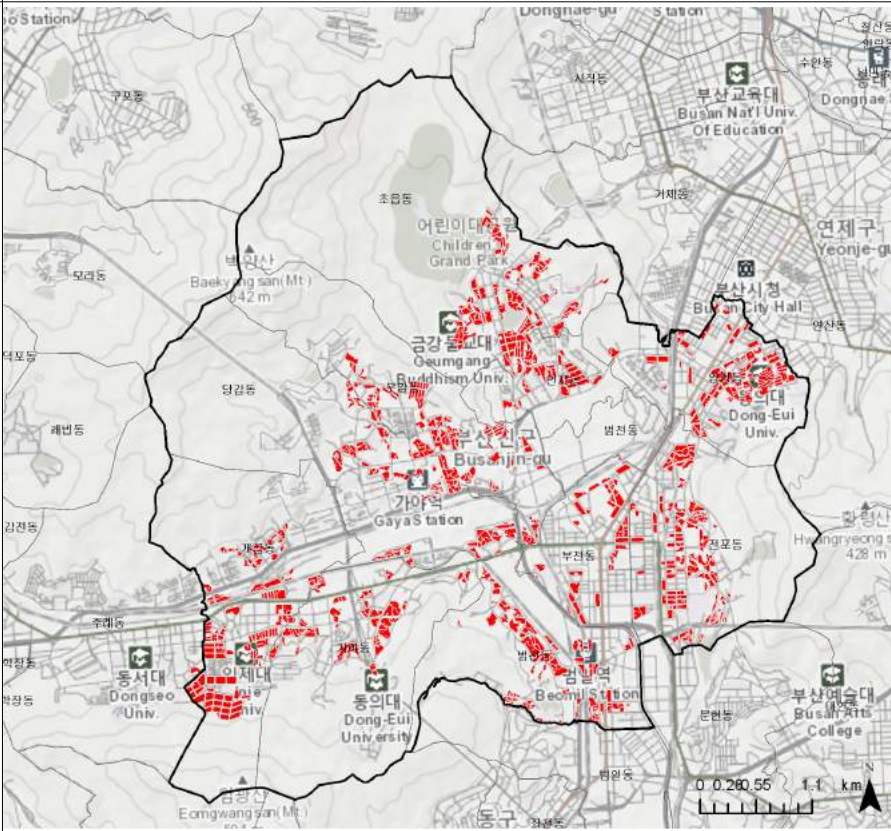
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 357 (16.0 %) - 인구수 : 112,973 인 - 공동주택 인허가면적 : 56,930 m² (0.50 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 12.3 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 10.6 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 212 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(13) 부산광역시 부산진구

부산광역시 부산진구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-30] 부산광역시 부산진구의 정책대상지 현황

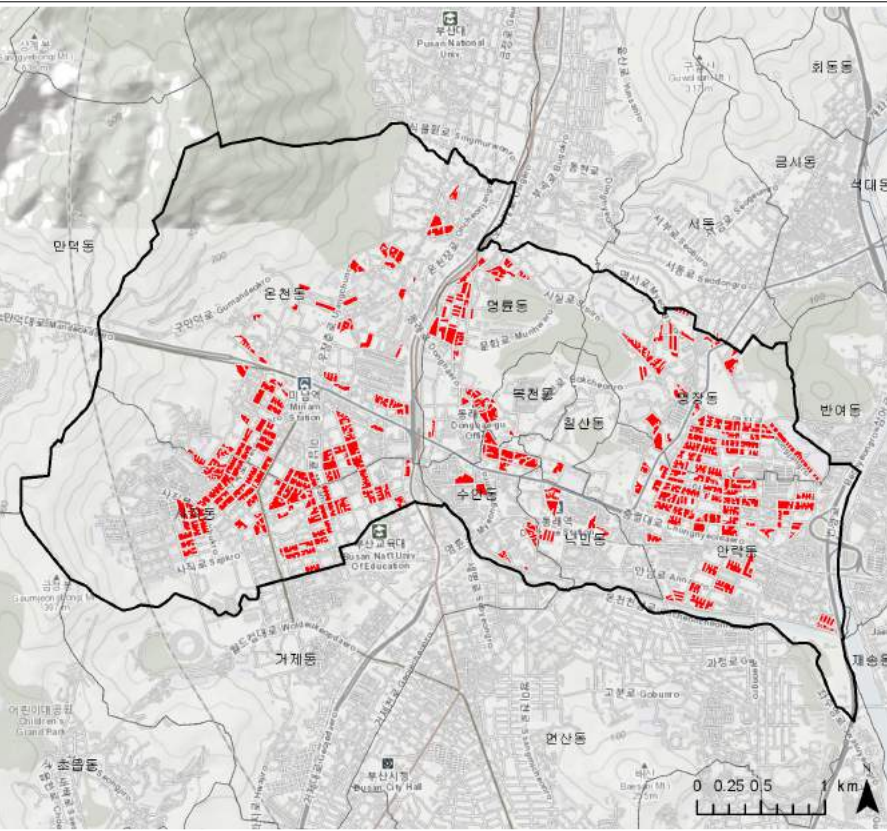
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 702 (19.8 %) - 인구수 : 376,526 인 - 공동주택 인허가면적 : 183,252 m² (0.49 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 23.2 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 18.2 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 161 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(14) 부산광역시 동래구

부산광역시 동래구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-31] 부산광역시 동래구의 정책대상지 현황

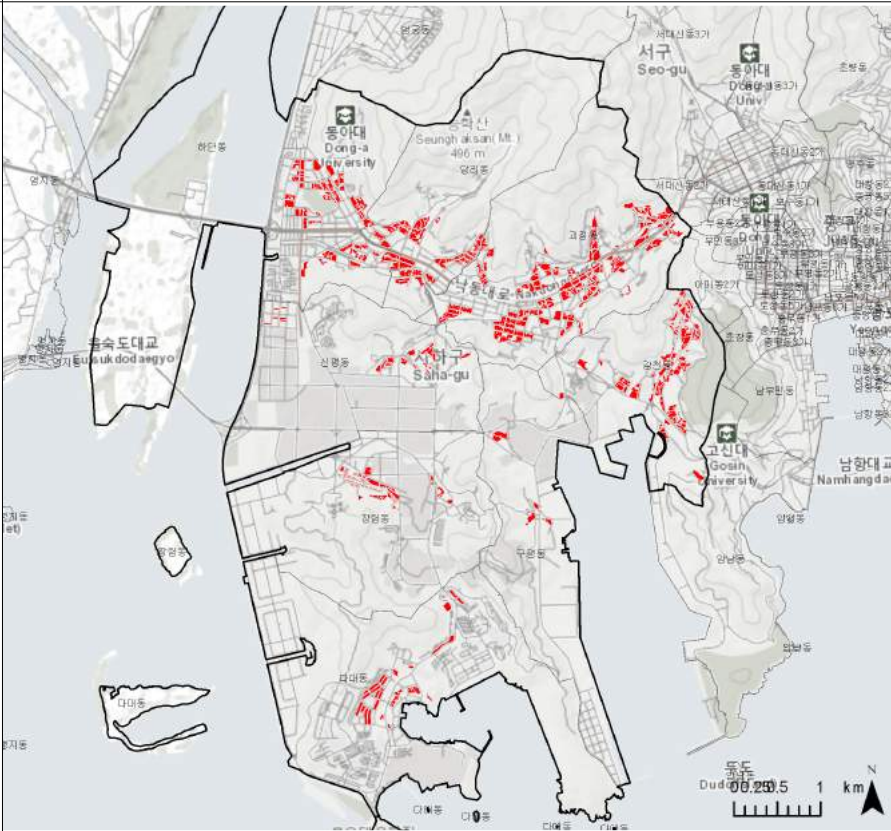
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 334 (17.8 %) - 인구수 : 272,745 인 - 공동주택 인허가면적 : 88,266 m² (0.32 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 11.0 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 12.7 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 141 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(15) 부산광역시 사하구

부산광역시 사하구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-32] 부산광역시 사하구의 정책대상지 현황

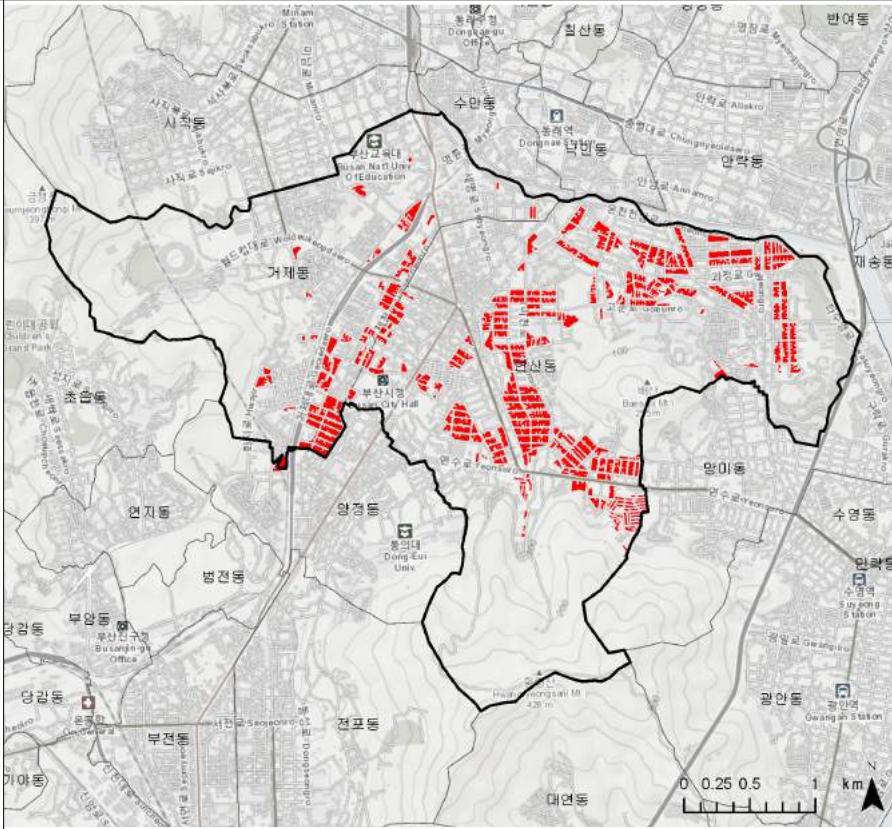
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 398 (17.9 %) - 인구수 : 334,603 인 - 공동주택 인허가면적 : 84,631 m² (0.25 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 3.7 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 8.1 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 172 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(16) 부산광역시 연제구

부산광역시 연제구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-33] 부산광역시 연제구의 정책대상지 현황

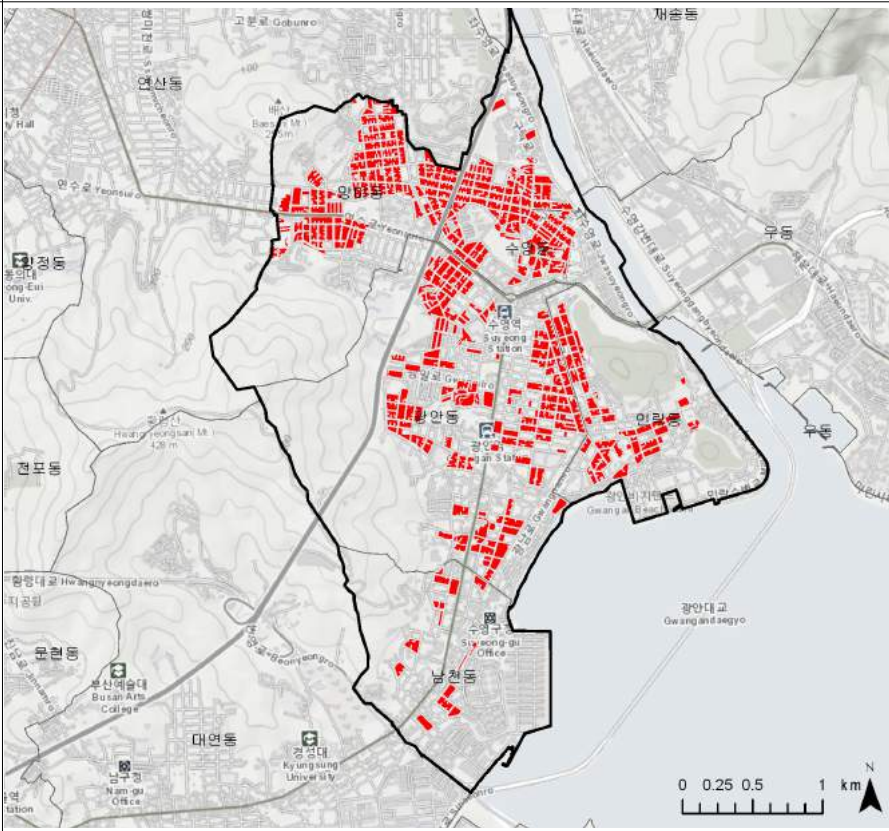
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 280 (20.4 %) - 인구수 : 207,268 인 - 공동주택 인허가면적 : 60,537 m² (0.29 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 4.0 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 13.9 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 162 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(17) 부산광역시 수영구

부산광역시 수영구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-34] 부산광역시 수영구의 정책대상지 현황

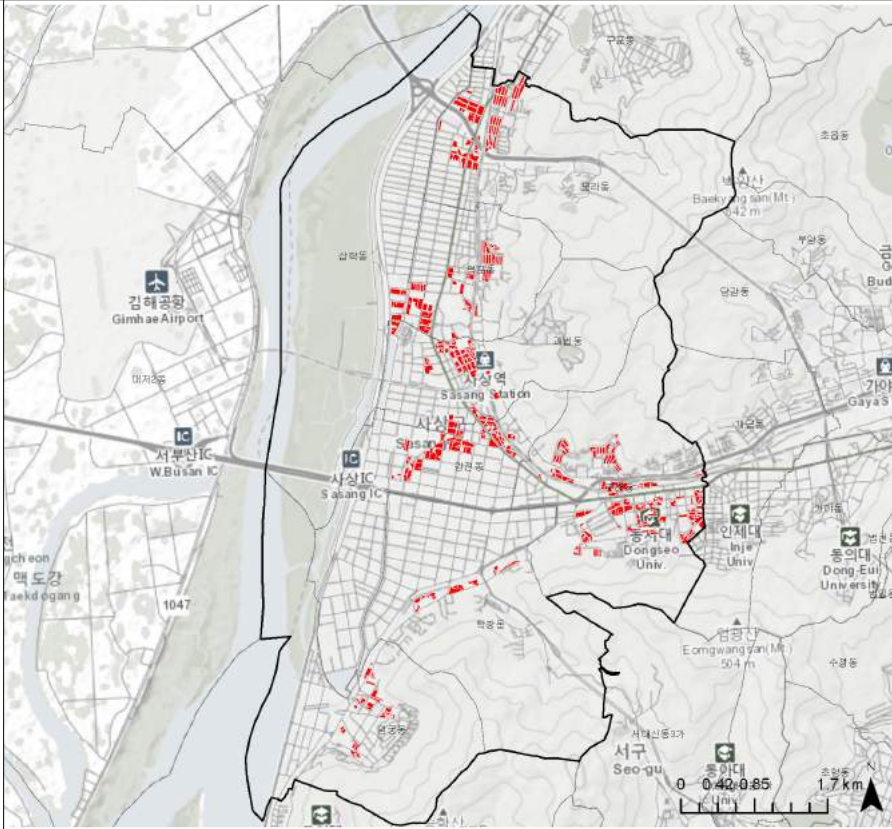
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 382 (30.5 %) - 인구수 : 179,324 인 - 공동주택 인허가면적 : 110,264 m² (0.61 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 19.1 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 13.9 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 175 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(18) 부산광역시 사상구

부산광역시 사상구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-35] 부산광역시 사상구의 정책대상지 현황

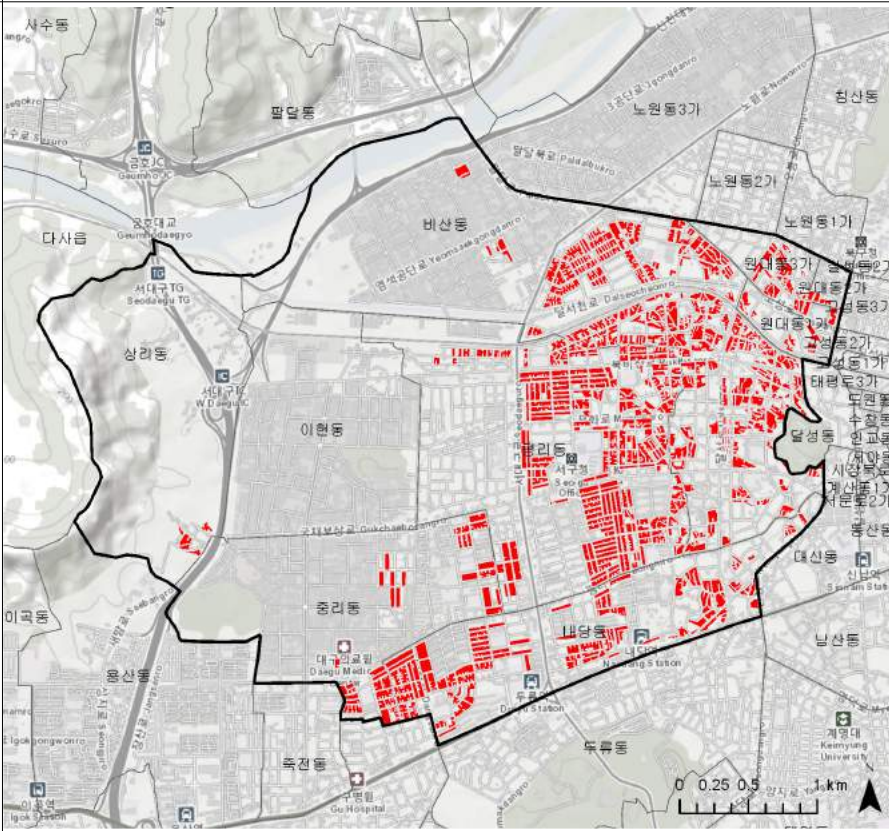
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 300 (15.7 %) - 인구수 : 232,800 인 - 공동주택 인허가면적 : 36,300 m² (0.16 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 2.0 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 11.0 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 225 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(19) 대구광역시 서구

대구광역시 서구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-36] 대구광역시 서구의 정책대상지 현황

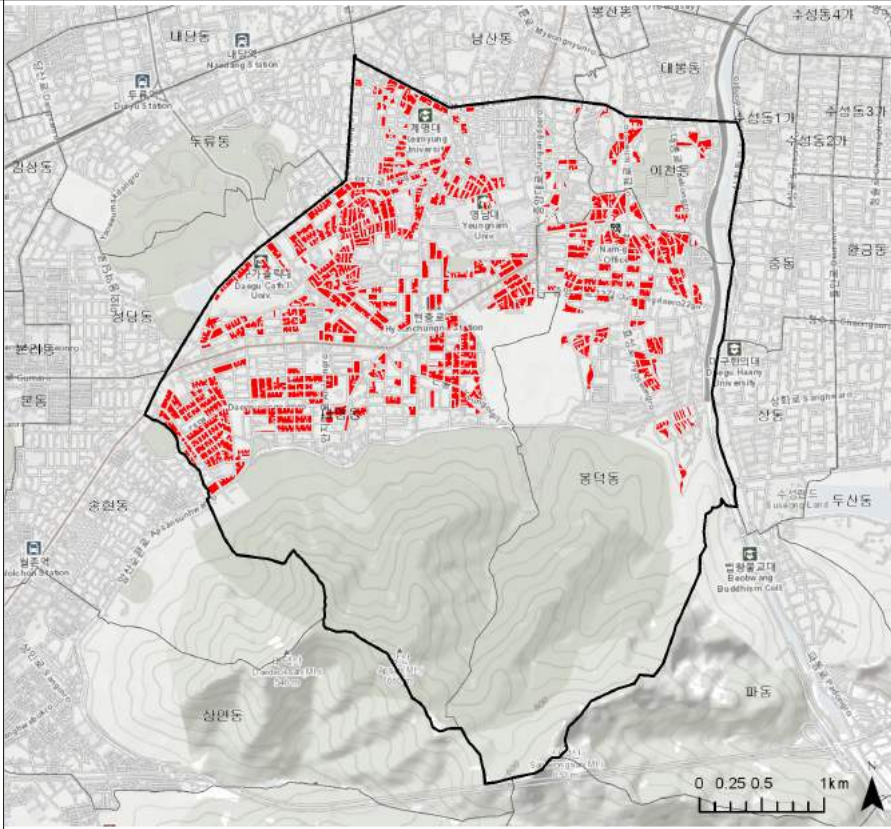
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 611 (21.3 %) - 인구수 : 199,507 인 - 공동주택 인허가면적 : 322,651 m² (1.62 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : -4.1 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 6.6 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 172 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(20) 대구광역시 남구

대구광역시 남구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-37] 대구광역시 남구의 정책대상지 현황

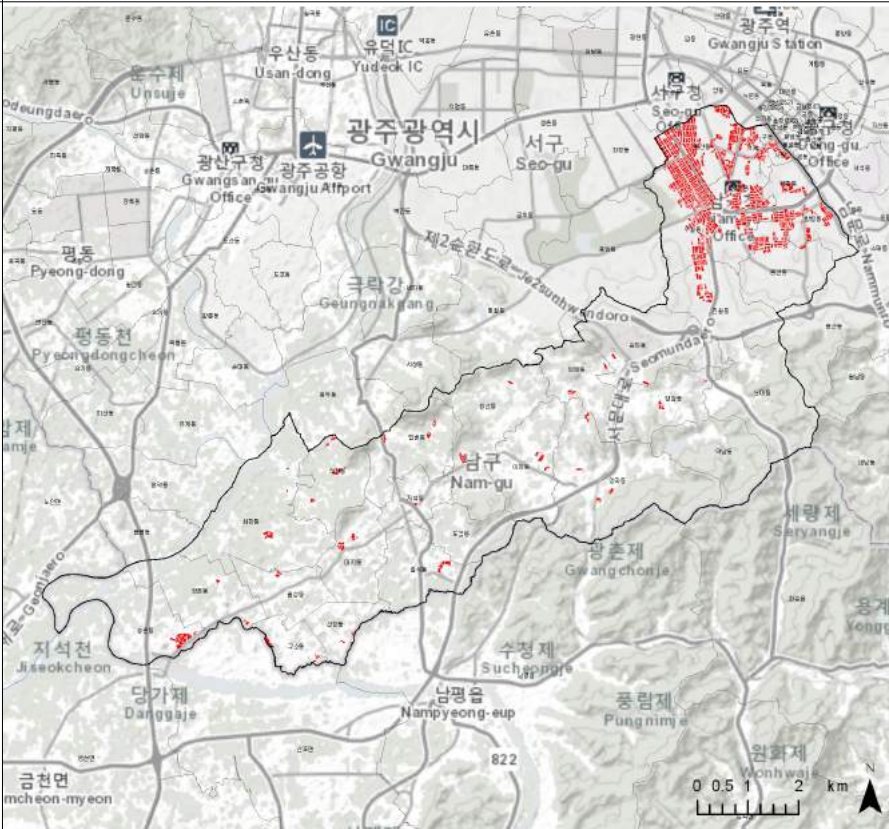
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 483 (25.7 %) - 인구수 : 156,433 인 - 공동주택 인허가면적 : 138,008 m² (0.88 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 1.3 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 6.8 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 170 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(21) 광주광역시 남구

광주광역시 남구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-38] 광주광역시 남구의 정책대상지 현황

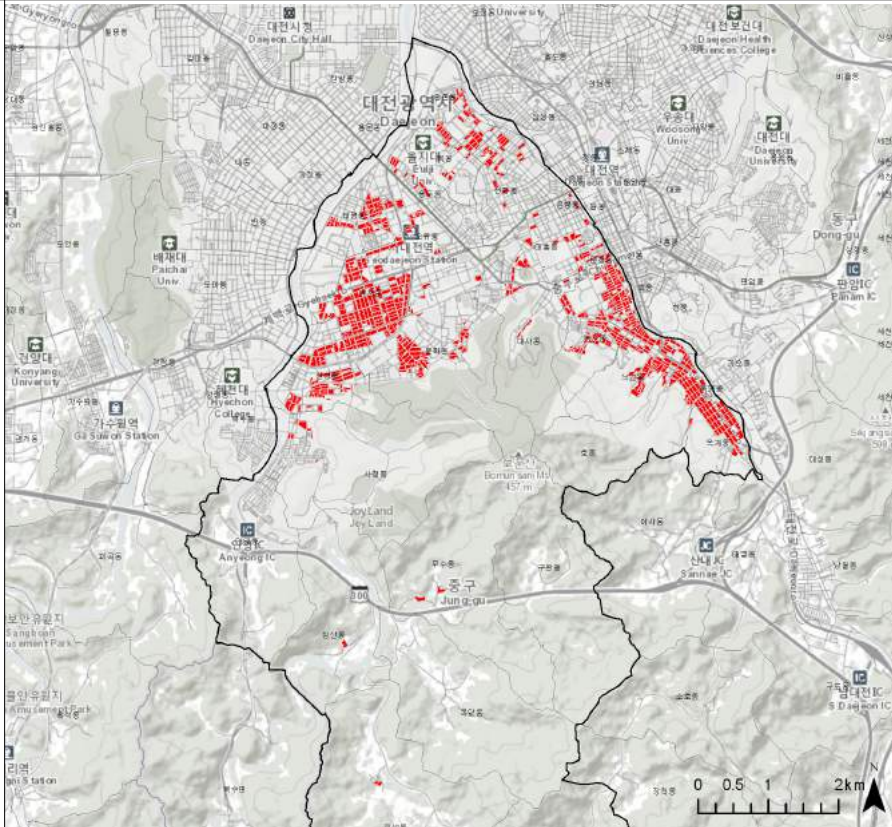
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 673 (17.9 %) - 인구수 : 219,729 인 - 공동주택 인허가면적 : 654 m² (0.00 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 6.9 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 5.3 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 162 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(22) 대전광역시 중구

대전광역시 중구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-39] 대전광역시 중구의 정책대상지 현황

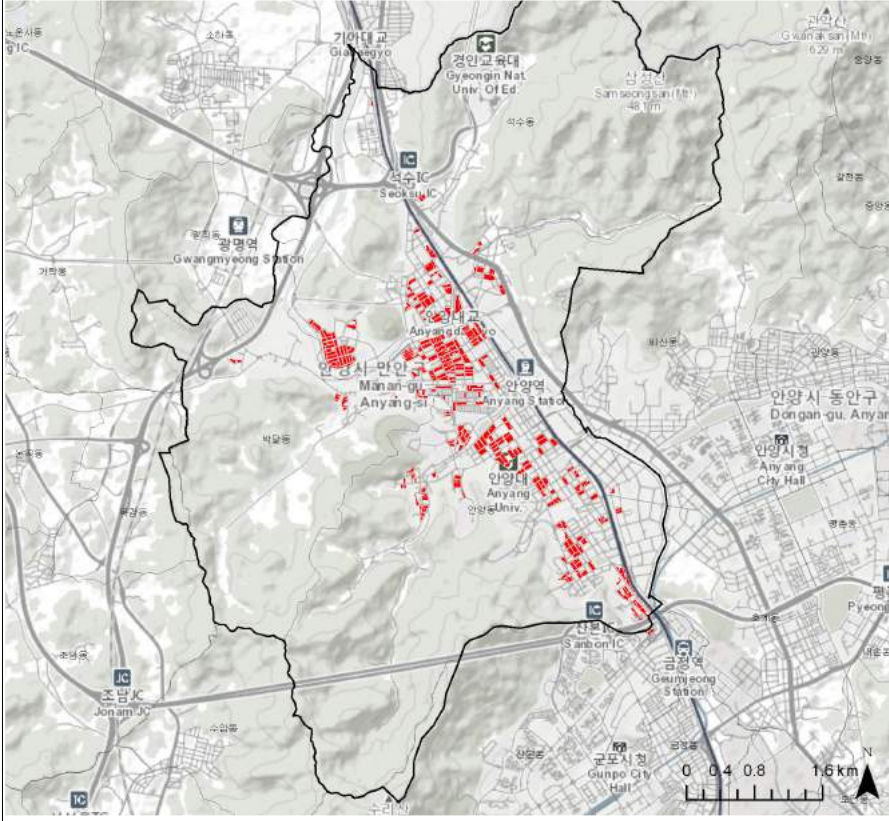
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 642 (18.0 %) - 인구수 : 252,490 인 - 공동주택 인허가면적 : 31,870 m² (0.13 m²/인) - 연람·다세대주택 가격 증감률 : -2.3 % - 연람·다세대주택 거래빈도 : 5.5 % - 기존 대비 신규 연람·다세대주택 가격비율 : 224 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(23) 경기도 안양시 만안구

경기도 안양시 만안구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-40] 경기도 안양시 만안구의 정책대상지 현황

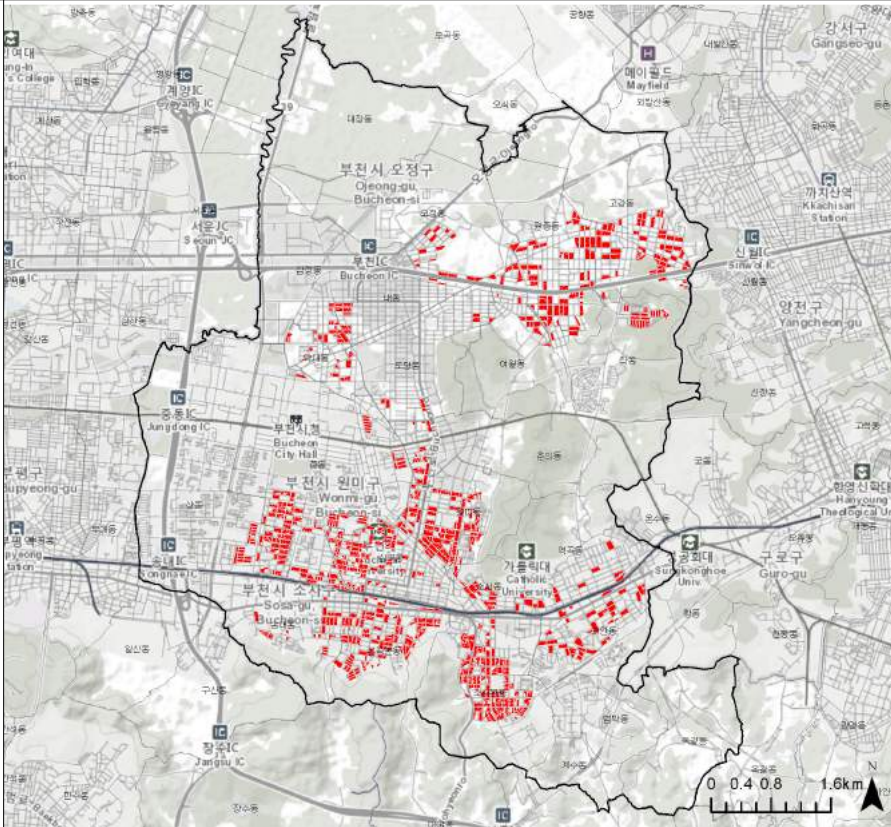
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 273 (16.4 %) - 인구수 : 252,353 인 - 공동주택 인허가면적 : 171,169 m² (0.68 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 9.0 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 8.6 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 140 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(24) 경기도 부천시

경기도 부천시에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-41] 경기도 부천시의 정책대상지 현황

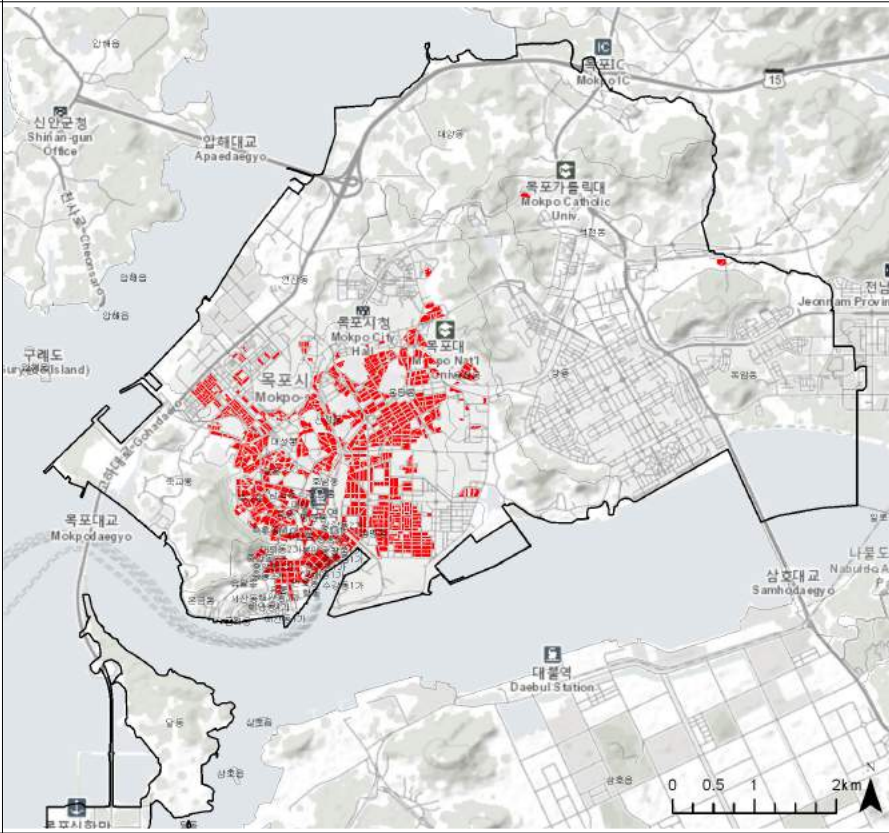
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 735 (17.2 %) - 인구수 : 851,380 인 - 공동주택 인허가면적 : 276,536 m² (0.32 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 6.8 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 9.5 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 146 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(25) 전라남도 목포시

전라남도 목포시에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-42] 전라남도 목포시의 정책대상지 현황

구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 682 (18.7 %) - 인구수 : 237,739 인 - 공동주택 인허가면적 : 32,046 m² (0.13 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : -0.4 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 5.6 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 254 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

3. 소결

본 장에서는 공공의 지원이 필요한 소규모주택정비사업의 정책대상지를 추정하기 위하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 대상지를 분석하였다. 제주도를 제외한 전국을 대상으로 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로구역의 요건을 충족하는 대상지를 분석하였으며, 대상범위는 정비구역을 제외하고 제2종 일반주거지역으로 한정하였다. 이러한 분석결과를 토대로 해당 지역에서 가로구역 요건을 충족하는 대상지가 전체 면적의 15% 이상인 기초자치단체를 도출하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 가로구역이 밀집해 있다는 점에서 사업 활성화를 위한 공공지원이 필요한 정책대상지로 제시하였다.

분석결과 정책대상지는 총 25개 지역이 도출되었으며, 서울특별시의 10개 자치구(성동구, 광진구, 중랑구, 성북구, 강북구, 도봉구, 양천구, 금천구, 관악구, 강동구), 부산광역시의 8개 자치구(중구, 서구, 부산진구, 동래구, 사하구, 연제구, 수영구, 사상구), 대구광역시의 2개 자치구(서구, 남구), 광주광역시의 남구, 대전광역시의 중구, 경기도의 안양시 만안구, 부천시, 전라남도 목포시이다.

이들 정책대상지는 가로주택정비사업의 시행이 가능한 대상지 규모를 추정하기 위하여 가로구역의 요건을 충족하는 대상지를 도출하였다. 이들 대상지는 기존주택의 호수·세대수, 노후·불량건축물의 비율, 인접도로 현황 등 가로구역의 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능하다. 그러나 실제 가로주택정비사업의 시행여부는 토지등소유자 동의 여부, 사업타당성 확보, 해당지역 주택수요 등에 따라 결정되므로 실제 사업시행구역과는 분명한 차이가 있다. 따라서 가로주택정비사업의 가로구역 요건을 충족하는 대상지를 분석하여 공공지원이 필요한 소규모주택정비사업의 정책대상지를 개략적으로 파악하였다는데 의미가 있다.