

2023

소규모주택 정비사업 후보지 공모

가로주택정비사업

소규모재건축사업

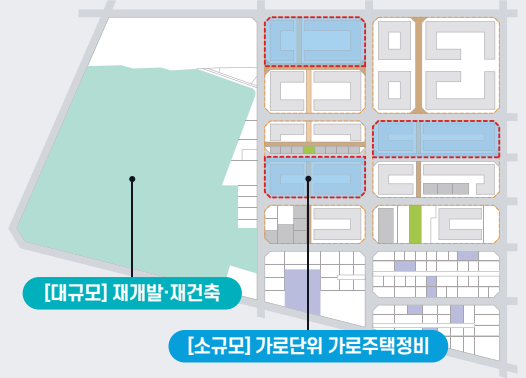
소규모재개발사업



1 가로주택정비사업이란?

종전의 가로구역을 유지하면서 기반시설 추가 부담 없이 노후 주거지를 소규모로 정비하는 사업

- 대규모 재개발·재건축사업의 대안으로 도입
- 2018년 2월 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 시행으로 사업절차 간소화, 공공지원 확대 기반 마련



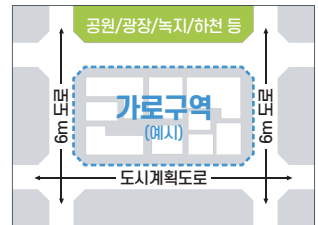
대상 지역

가로구역* 내 사업시행구역은 다음 세가지 요건을 모두 충족 시 시행가능

1. 사업면적 1만㎡ 미만 (공공성 요건 충족 또는 관리지역 내 사업추진 시 2만㎡ 미만까지 가능)
2. 노후·불량건축물 수가 사업시행구역 전체 건축물 수의 2/30이상 (관리지역 내에서는 완화 가능)
3. 기존주택 수가 단독주택 10호 또는 공동주택 20세대 (단독+공동 혼합 포함) 이상

*가로구역이란? 아래의 요건을 모두 충족해야만 OK!

1. 가로구역 면적이 1만㎡ 미만
(단, 지자체 조례에 따라 1만 3천㎡, 도시계획위원회 심의 또는 관리지역 내 사업추진 시 최대 2만㎡ 미만)
2. 도시계획도로 또는 「건축법」에 따른 6m 이상 도로 등으로 둘러싸인 일단의 지역
※ 광장, 공원, 녹지, 하천, 공공공지, 공용주차장, 도로예정지, 철도, 학교도 도로로 간주
3. 가로구역 내 통과 도시계획도로가 없을 것

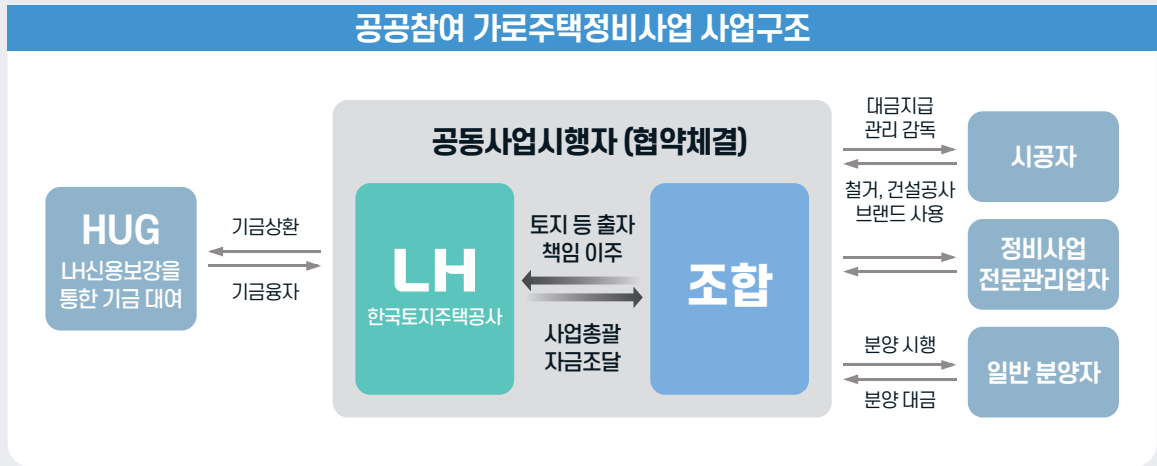


사업시행구역 범위

해당 가로구역의 전부 또는 일부에서 시행 가능



1-1 공공참여 가로주택정비사업 방식



※ 공동시행사 방식 : 조합 주도로 사업을 진행하며, LH가 공동시행자로 참여하는 방식

공공참여 조건	사업주체	LH가 공동시행사 등으로 사업 참여
	임대주택건설	계획 연면적 또는 계획 세대수의 20%이상을 공공임대주택으로 건설
	난개발 방지	지역여건에 부합하는 사업계획 수립을 위해 1만㎡ 이상 사업구역은 지구단위계획 수립 및 지방도시계획위원회 심의 의무화

규제 완화	사업시행구역 면적 ‘1만㎡ 미만 → 2만㎡ 미만’으로 확대	용적률 완화
--------------	--	---------------

민간시행사업 (예시)

사업시행구역 : 최대 1만㎡ 미만

사도개설 (6m이상)

- 사업시행구역 2개로 분할 (A, B 각 1만㎡ 미만이어야 함)
- 주민 부담으로 사도 개설 필요

VS

공공참여조건충족사업 (예시)

사업시행구역 : 최대 2만㎡ 미만

20,000㎡

- 1개의 사업구역으로 시행 가능 (최대 2만㎡ 미만까지 가능)
- 사도 개설 불필요

1-2 공공참여 가로주택정비사업 장점

사업지원 인센티브

* '23.04.18. 법 개정사항 반영

가로주택정비사업		사업시행면적확대 (최대 2만㎡ 미만)	용적률 완화 (조례기준)	관리지역 내 시행 시 임대주택 건설비율 (소규모주택정비법 제43조의5)
사업주체	임대주택건설비율			
조합단독	X	X <small>*관리지역은 가능</small>	X	상향용적률의 최대50%
	20%	X <small>*관리지역은 가능</small>	O	상향용적률의 최대50%
조합+공공	20%	O	O	상향용적률의 최대30%

초기지원 사업성 분석, 사업계획 수립, 조합설립 등 사업 초기단계에 LH의 지원을 통해 안정적인 사업 출발 지원

투명한 관리 LH의 사업비 집행관리에 따라 정비사업의 투명한 추진

업무지원 계약, 설계, 공사 등 중요 업무에 대한 행정·기술지원

주민 이주 대책 지원 ① 주택도시기금 지원(HUG)을 통해 저리의 이주비 지원
② LH 임대주택 알선 (세대주이며 무주택자 등 관련 법령에 따른 조건 충족시, 관련 부서 협의 및 공가주택 유무 확인 후 알선 진행 [조합원, 세입자])

재원조달 공공임대 20% 이상 건설시, 사업비 한도 70% (20% 미만시, 한도 50%)

사업비	사업비 한도 이내		
	초기사업비 (5%, 15억 한도 이내) 및 이주비*	300억 이하	300억 초과
항목		본사업비	본사업비
용자기관	HUG(직접용자)	민간은행(위탁용자)	민간은행(위탁용자)
금리	1.9%	3.55% ('23.06.기준) → CD금리 + 1.8% - 2.0% (이차보전) - 이차보전 한도 : (300억 - 직접용자) 이내 - 최저 적용 금리 1.9%	5.55% ('23.06. 기준) → CD금리 + 1.8% - 최저 적용 금리 1.9%

*초기사업비 및 이주비 300억 초과분 미지원

※ 금리지원 내용은 HUG 용자제도 변경 및 해석, 금리 예산 부족 등에 따라 달라질 수 있음

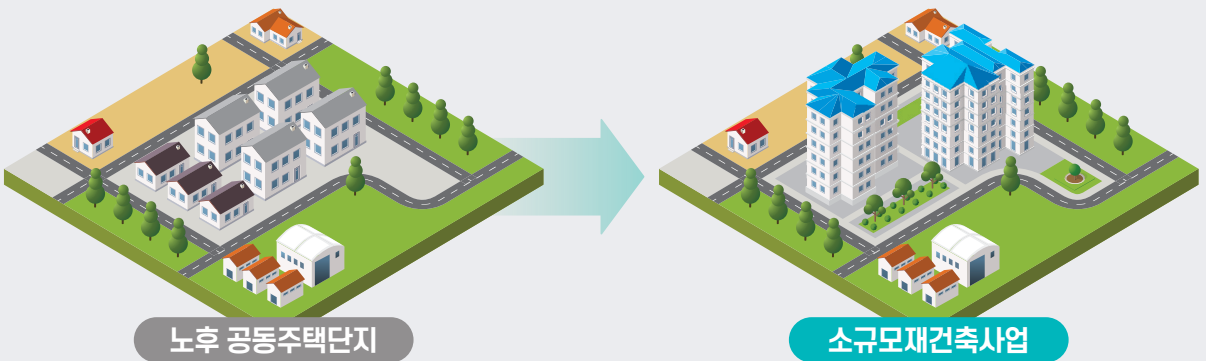
※ 금리 용자 가능 여부는 HUG 용자심사 등에 따라 거절될 수 있음

2 공공소규모재건축사업이란?

공공이 참여하는 소규모재건축사업에 대해서 용적률 상향 등 규제를 완화하여 도심 내 주택공급 활성화 도모

「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」개정 ('22.1. 시행)

공공소규모재건축사업 도입, 임대주택 공급 및 인수방법 규정, 건축규제(조경, 공지, 높이제한 등) 완화 등



사업대상 지역

「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제7호의 주택단지*로서 소규모재건축 사업요건을 모두 충족한 지역

*주택 및 부대시설·복리시설을 건설하거나 대지로 조성되는 일단의 토지 등



사업요건

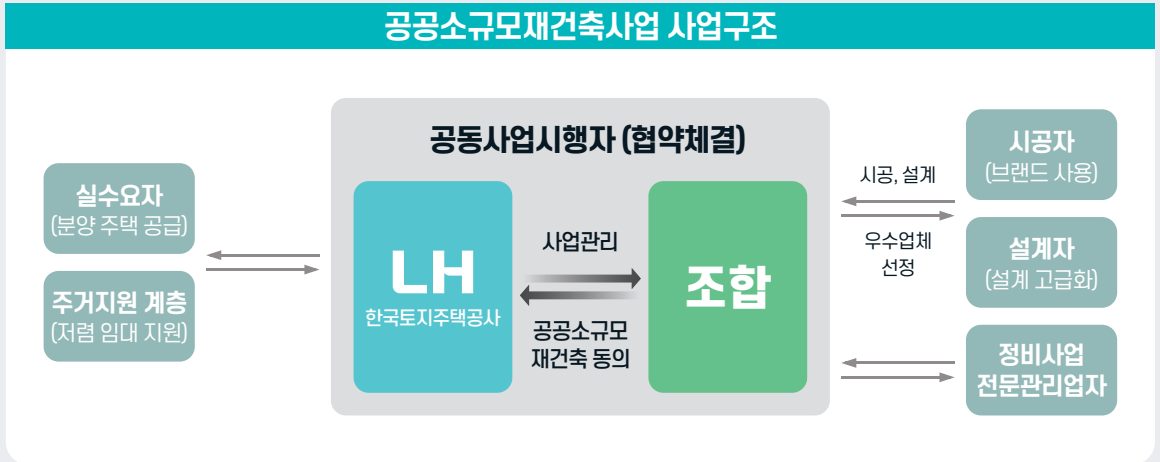
- ① 사업시행구역의 면적이 1만㎡ 미만일 것
- ② 노후·불량건축물*의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 3분의2 이상일 것
*노후·불량 기준은 지자체별 조례에 따름
- ③ 기존주택의 세대수가 200세대 미만일 것



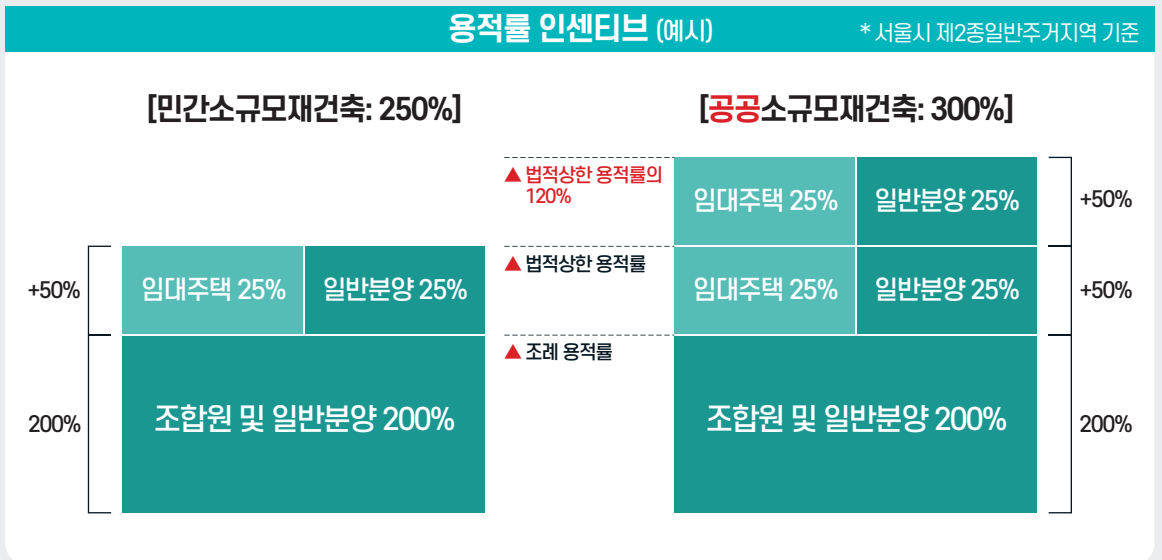
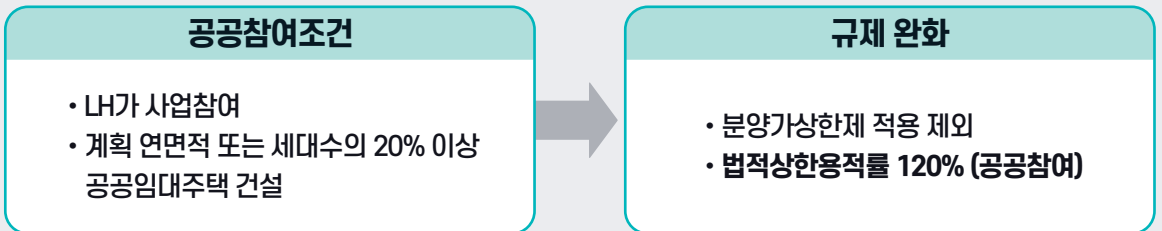
사업의 장점

안전진단 및 구역지정, 관리처분계획인가 등 절차 간소화로 빠른 사업 추진 가능

2-1 공공소규모재건축사업 방식

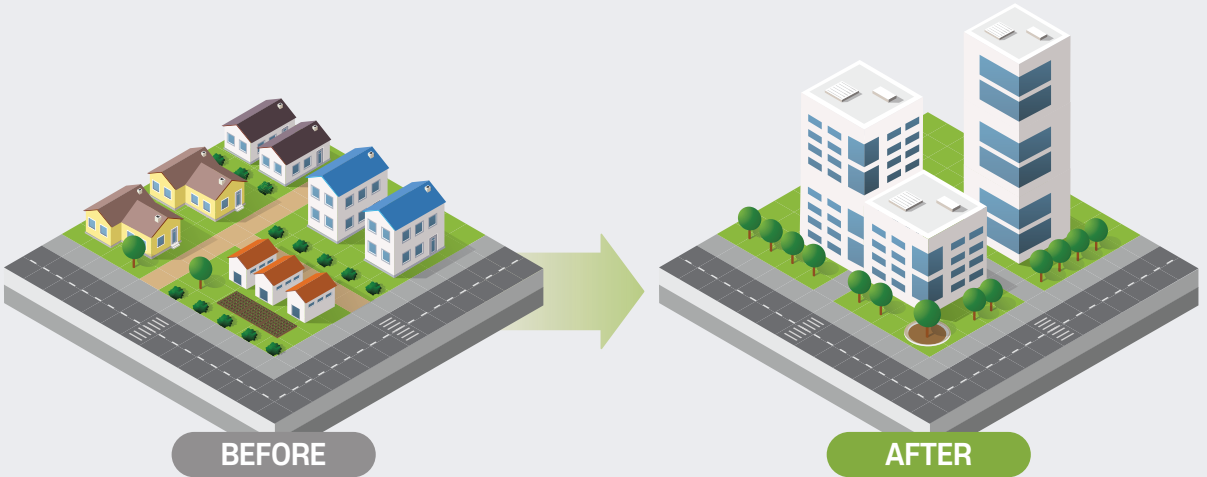


※ 공동시행자 방식: 조합 주도로 사업을 진행하며, NH가 공동시행자로 참여하는 방식



3 소규모 재개발사업이란?

신축, 노후 건물 및 주거, 상업 등 다양한 기능이 혼재된 지역을 소규모로 주민이 주도하여 개발하는 사업



대상지역	대상면적	주민 주도	공공 참여
 <ul style="list-style-type: none"> 역세권(반경 350m 이내) 및 준공업지역 5,000㎡ 미만 소규모 	 <ul style="list-style-type: none"> 노후도 조건 2/3 확보 기존 도로 인접 	 <ul style="list-style-type: none"> 조합 또는 주민합의체 방식 	 <ul style="list-style-type: none"> 공동(조합 1/2 동의) 방식

인센티브

도시·건축 규제완화



- ① 역세권은 용도지역을 2단계까지 상향 가능(최대 준주거지역)
- ② 준공업지역은 지자체 조례에 따라 용적률 적용
- ③ 용적률 상승분 50%에 해당하는 주택·상업시설을 지자체 등에 기부채납 하고 지자체는 이를 공공주택 및 공공상가로 사용

3-1 공공참여 소규모재개발사업 방식



※ 공동시행자 방식: 조합 주도로 사업을 진행하며, NH가 공동시행자로 참여하는 방식

기대효과

소규모 혼합개발

주거지 중심 소규모 정비사업 탈피

신속한 사업추진

수용권 부여로 신속한 사업추진

참고 : 기존 소규모정비사업과의 차이점

기존 소규모정비사업

가로주택
도로로 둘러싸인 블록 내에서만 사업 가능

자율주택
연접한 5가구 내외로 추진 중

가로주택
매도청구 가능
자율주택
100% 동의 필요

사업시행 구역 →

부지확보 수단 →

소규모 재개발

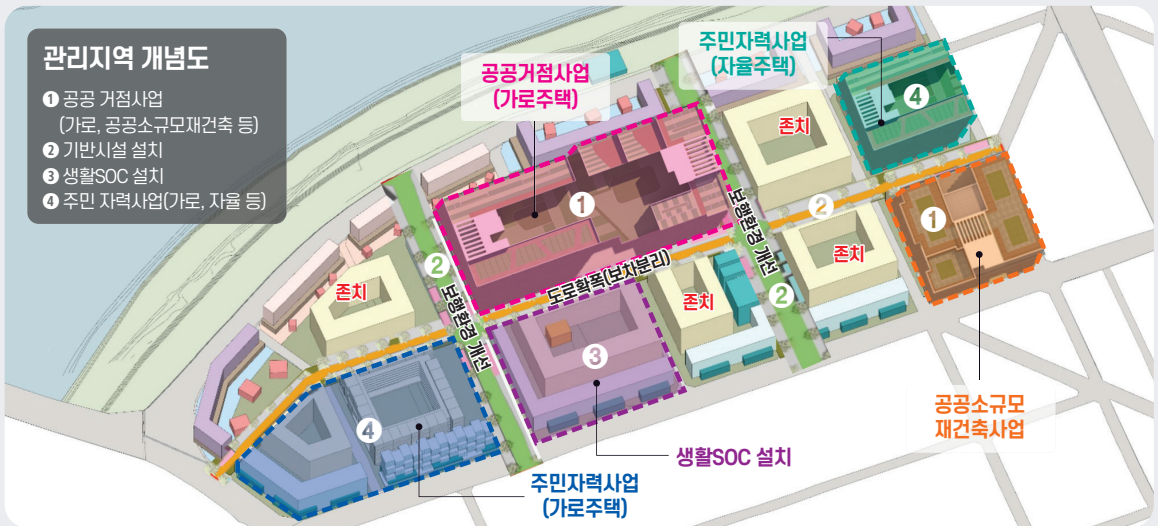
역세권·준공업지역에서
5천㎡ 미만으로 사업 가능

사업계획 승인시 수용권 부여

소규모주택정비 관리지역

노후·불량 주택과 신축 건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 저층주거지로서
 기반시설 설치 및 노후주택의 소규모 정비가 필요한 지역* (관련 법 제2조 및 제43조의 2)

- *다음 각 호의 요건을 모두 충족한 지역
- ① 해당 지역 면적이 10만㎡ 미만(각 시·도 조례에 따름)
 - ② 노후·불량건축물 비율 1/2 이상
 - ③ 정비(예정)구역·재정비촉진지구·도시개발구역 등 제외



인센티브

구분		개선
사업요건완화	가로구역 요건 완화	도로로 둘러 싸이지 않아도 가로구역 인정
	가로구역 면적확대	조건없이 2만㎡ 미만까지 가능
건축규제완화	용도지역 상향	1층·2층 일반주거지역에 대한 용도지역 상향 가능
	대지경계선 이격거리 완화	15층 이하 건축물까지 완화
	인동거리 완화	건축물 높이의 0.5배까지 가능
	공동이용시설 용적률 특례	해당 지역 용적률에 공동이용시설 용적률을 더한 범위에서 용적률 부여
통합개발		연접한 사업시행구역을 2만㎡ 미만까지 통합하여 사업시행가능
기반시설 설치비 지원		관리지역 내 도로·주차장 등 기반시설 설치비용을 국비로 최대 150억원 지원 (지방비와 매칭하여 최대 300억원 확보 가능, 서울시는 최대 375억원 확보 가능)

※ 관리계획 인센티브는 시·도에 따라 달라질 수 있음

4 내참여형 소규모주택정비사업 공모내용

공모내용

신청대상 | 전국 도시지역* 내 소규모정비사업을 희망하는 사업자

*국도의 계획 및 이용에 관한 법률 제36조 용도지역 구분에 따른 도시지역

공모유형 | 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업

- ① **가로주택정비사업**: 가로구역에서 **종전의 가로를 유지**하며 소규모로 주거환경을 개선
- ② **소규모재건축사업**: **정비기반시설이 양호한 지역**에서 소규모로 **공동주택**을 재건축
- ③ **소규모재개발사업**: **역세권**(또는 준공업지역)에서 소규모로 **주거·도시환경**을 개선

사업구역 | 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」영 제3조에 해당하는 구역

공모자격 | 각 사업요건을 만족하고 공모신청에 대한 주민동의율이 50% 이상인 지구

신청기간 | '23. 06. 30(금) ~ '23. 08. 30(수) 17시 까지

공모추진일정

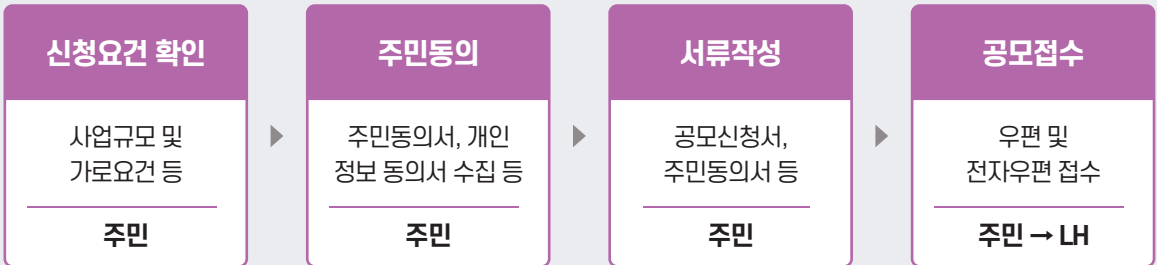
공모 접수	1차 검토		2차 검토		지구 확정
신청서 접수	적정성검토	결과안내	사업성분석	주민설명회	후보지 확정
첨부서류 등 제출목록 확인	사업요건, 동의율, 사업성 등 검토	1차 선정 및 주민안내	설계, 사업성분석 (개발구상용역)	분담금 제시 등 주민설명회·협의	평가위원회를 통한 최종선정
'23.6~8월(60일)	8~10월(60일)	10월	10~12월(60일)	'24.상(90일)	'24.상



신청서류

구분	공모신청 및 서류 제출 방법	
	우편 접수(방문접수 불가)	전자우편(이메일) 접수
제출 서류	<ul style="list-style-type: none"> 공모신청서 원본 사업계획서 출력본 (사업개요, 사업성분석 자료 등) 공모참여 주민동의서 원본 개인정보 이용·수집동의서 	<ul style="list-style-type: none"> 공모신청서 사본 사업계획서 작성파일 (한글, 엑셀 등 (사업개요, 사업성분석 자료 등)) 공모참여 주민동의서 사본 개인정보 이용·수집동의서
	제출서류양식은 www.LH.or.kr 또는 jeongbi.LH.or.kr 게시판 참조	
제출처	(우편번호 52852) 경상남도 진주시 충의로 19, 한국토지주택공사 공공도시정비처 소규모정비계획부	전자메일 주소 dadada@lh.or.kr
제출 마감	접수마감일 17시 까지 원본 및 전자메일 도착분에 한함 (우편 발송물 포함)	

신청절차



공모 문의

지역본부	연락처
진주본사 (세종, 경남, 충북, 전북, 제주)	055-922-4536 055-922-4540
서울지역 본부	가로주택 02-6006-0887~8
	소규모재건축 02-6006-0883
	소규모재개발 02-6006-0894
인천지역본부	032-890-5309

지역본부	연락처
경기남부지역본부	031-250-8210
경기북부지역본부	02-6908-9054
부산울산지역본부	051-460-5949
대전충남지역본부	042-470-0972
광주전남지역본부	062-360-3339
대구경북지역본부	053-603-2914
강원지사	033-258-4471 033-258-4473

본 자료에 수록된 내용은 향후 관련법 개정 등으로 변경될 수 있습니다. (발행 : '23.6)

2023

소규모주택 정비사업 후보지 공모

가로주택정비사업

소규모재건축사업

소규모재개발사업

