

# 2023

## 소규모주택 정비사업 후보지 공모

가로주택정비사업

소규모재건축사업

소규모재개발사업



국토교통부

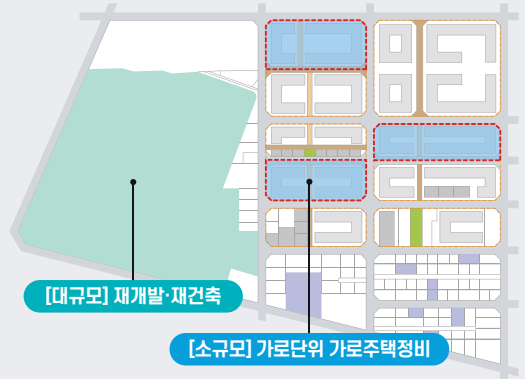


한국토지주택공사

# 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



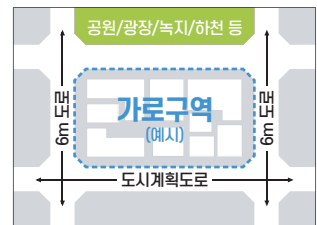
## 대상 지역

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 2/3이상 (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



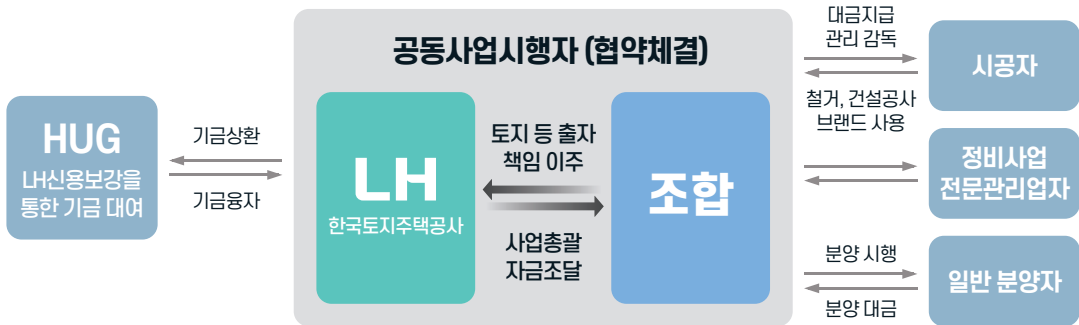
## 사업시행구역 범위

해당 가로구역의 전부 또는 일부에서 시행 가능



# 1-1 공공참여 가로주택정비사업 방식

## 공공참여 가로주택정비사업 사업구조



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

|            |        |                                                                  |
|------------|--------|------------------------------------------------------------------|
| 공공참여<br>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<br>'1만㎡ 미만 → 2만㎡ 미만'으로 확대 | 용적률 완화 |
|-------|-------------------------------------|--------|

| 민간시행사업 (예시)                                                                                                        | VS | 공공참여조건충족사업 (예시)                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 사업시행구역 : 최대 1만㎡ 미만                                                                                                 |    | 사업시행구역 : 최대 2만㎡ 미만                                                                                         |
| <p>사도개설 (6m이상)</p>                                                                                                 |    | <p>20,000㎡</p>                                                                                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업시행구역 2개로 분할 (A, B 각 1만㎡ 미만이어야 함)</li> <li>- 주민 부담으로 사도 개설 필요</li> </ul> |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1개의 사업구역으로 시행 가능 (최대 2만㎡ 미만까지 가능)</li> <li>- 사도 개설 불필요</li> </ul> |

# 1-2 공공참여 가로주택정비사업 장점

## 사업지원 인센티브

\* '23.04.18. 법 개정사항 반영

| 가로주택정비사업 |          | 사업시행면적확대<br>(최대 2만㎡ 미만) | 용적률 완화<br>(조례기준) | 관리지역 내 시행 시<br>임대주택 건설비율<br>(소규모주택정비법 제43조의5) |
|----------|----------|-------------------------|------------------|-----------------------------------------------|
| 사업주체     | 임대주택건설비율 |                         |                  |                                               |
| 조합단독     | X        | X<br>*관리지역은 가능          | X                | 상향용적률의 최대50%                                  |
|          | 20%      | X<br>*관리지역은 가능          | 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                          |                                                                                                     |                                                        |
|------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|      | 300억 이하                            |                                                                                                     | 300억 초과                                                |
| 항목   | 초기사업비<br>(5%, 15억 한도 이내)<br>및 이주비* | 본사업비                                                                                                | 본사업비                                                   |
| 용자기관 | HUG(직접용자)                          | 민간은행(위탁용자)                                                                                          | 민간은행(위탁용자)                                             |
| 금리   | 1.9%                               | 3.55% (‘23.06.기준)<br>→ CD금리 + 1.8% - 2.0% (이차보전)<br>- 이차보전 한도 : (300억 - 직접용자) 이내<br>- 최저 적용 금리 1.9% | 5.55% (‘23.06. 기준)<br>→ CD금리 + 1.8%<br>- 최저 적용 금리 1.9% |

\*초기사업비 및 이주비 300억 초과분 미지원

※ 기금지원 내용은 HUG 용자제도 변경 및 해석, 자금 예산 부족 등에 따라 달라질 수 있음

※ 자금 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



노후 공동주택단지



소규모재건축사업



#### 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

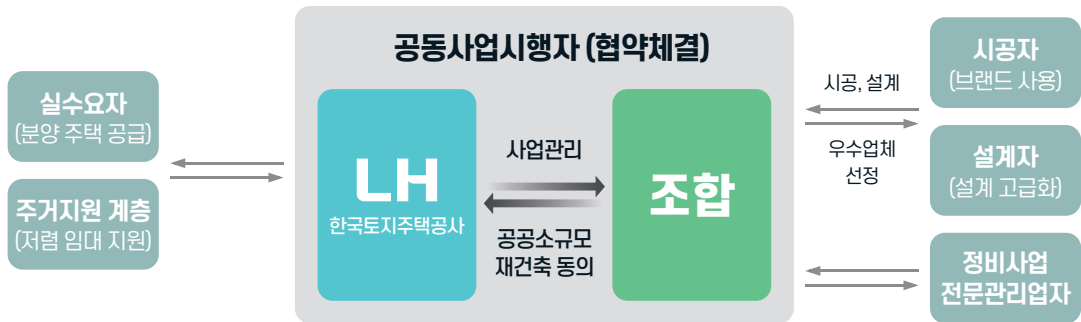


#### 사업의 장점

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

## 2-1 공공소규모재건축사업 방식

### 공공소규모재건축사업 사업구조



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

### 공공참여조건

- LH가 사업참여
- 계획 연면적 또는 세대수의 20% 이상 공공임대주택 건설

### 규제 완화

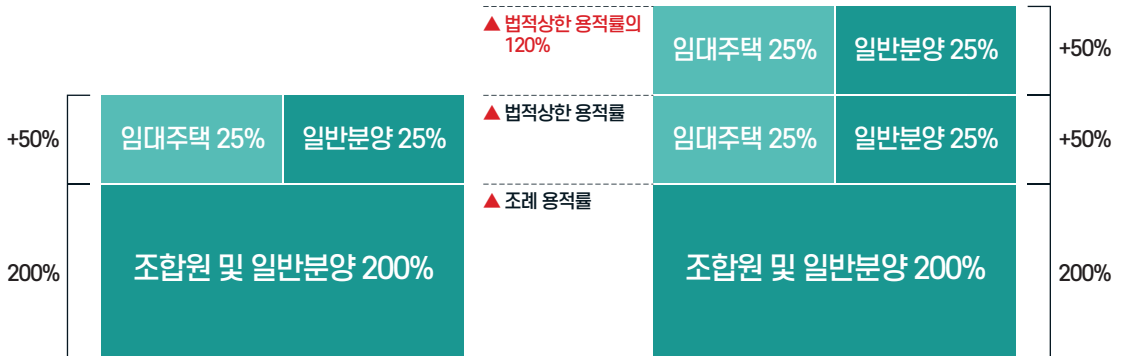
- 분양가상한제 적용 제외
- 법적상한용적률 120% (공공참여)

### 용적률 인센티브 (예시)

\* 서울시 제2종일반주거지역 기준

#### [민간소규모재건축: 250%]

#### [공공소규모재건축: 300%]



### 3 소규모 재개발사업이란?

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



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

#### 인센티브

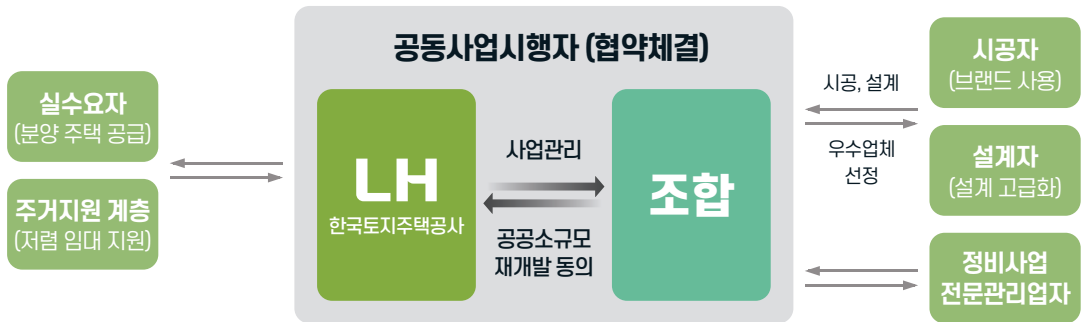
##### 도시·건축 규제완화



- 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

#### 공공소규모재개발사업 사업구조



※ 공동시행자 방식: 조합 주도로 사업을 진행하며, LH가 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       | 1종·2종 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<br>(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

\*국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제36조 용도지역 구분에 따른 도시지역

**공모유형** | 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업

- ① **가로주택정비사업**: 가로구역에서 **중전의 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

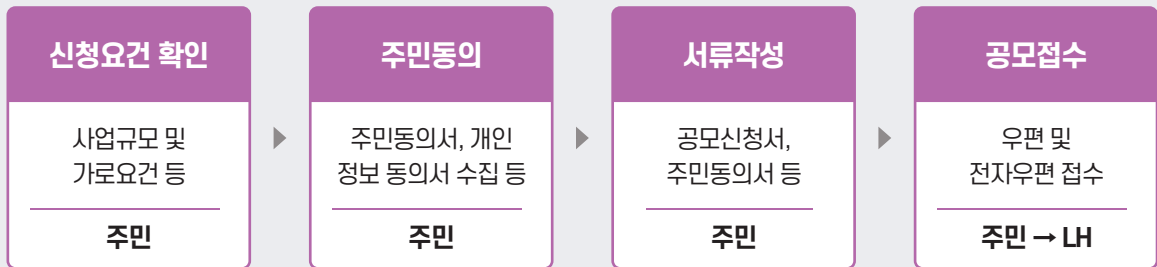
| 공모 접수             | 1차 검토                  |                 | 2차 검토                 |                      | 지구 확정             |
|-------------------|------------------------|-----------------|-----------------------|----------------------|-------------------|
| <b>신청서 접수</b>     | <b>적정성검토</b>  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



## 신청서류

| 구분    | 공모신청 및 서류 제출 방법                                                                                                         |                                                                                                                             |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | 우편 접수(방문접수 불가)                                                                                                          | 전자우편(이메일) 접수                                                                                                                |
| 제출 서류 | <div>공모신청서 원본</div> <div>사업계획서 출력본<br/>(사업개요, 사업성분석 자료 등)</div> <div>공모참여 주민동의서 원본</div> <div>개인정보 이용·수집동의서</div>       | <div>공모신청서 사본</div> <div>사업계획서 작성파일<br/>한글, 엑셀 등 (사업개요, 사업성분석 자료 등)</div> <div>공모참여 주민동의서 사본</div> <div>개인정보 이용·수집동의서</div> |
|       | 제출서류양식은 <a href="http://www.LH.or.kr">www.LH.or.kr</a> 또는 <a href="http://jeongbi.LH.or.kr">jeongbi.LH.or.kr</a> 게시판 참조 |                                                                                                                             |
| 제출처   | (우편번호 52852) 경상남도 진주시 충의로 19,<br>한국토지주택공사 공공도시정비처<br>소규모정비계획부                                                           | 전자메일 주소<br><a href="mailto:dadada@lh.or.kr">dadada@lh.or.kr</a>                                                             |
| 제출 마감 | 접수마감일 17시 까지 원본 및 전자메일 도착분에 한함 (우편 발송물 포함)                                                                              |                                                                                                                             |

## 신청절차



## 공모 문의

| 지역본부                         |        | 연락처                          |
|------------------------------|--------|------------------------------|
| 진주본사<br>(세종, 경남, 충북, 전북, 제주) |        | 055-922-4536<br>055-922-4540 |
| 서울지역<br>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<br>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

