

2024 LH참여형 소규모주택 정비사업 후보지 공모

가로주택

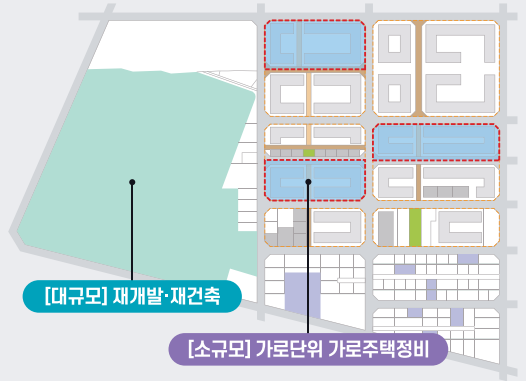
소규모
재건축

소규모
재개발

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



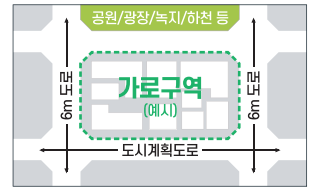
대상 지역

가로구역* 내 사업시행구역은 다음 세가지 요건을 모두 충족 시 시행가능

1. 사업면적 1만㎡ 미만 (공공요건 충족 시 2만㎡, 관리지역 내 공공참여 사업 추진 시 4만㎡ 까지 가능)
2. 노후·불량건축물 수가 사업시행구역 전체 건축물 수의 60% 이상 (관리지역 또는 재정비촉진지구는 50%) 1.10 대책 내용 반영
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 2만~4만㎡ 미만)
- 2 도시계획도로 또는 「건축법」에 따른 6m 이상 도로 등으로 둘러싸인 일단의 지역 (관리지역은 가로조건 완화)
※ 광장, 공원, 녹지, 하천, 공공공지, 공용주차장, 도로예정지, 철도, 학교도 도로로 간주
- 3 가로구역 내 통과 도시계획도로가 없을 것 (단, 관리지역은 해당 없음) 1.10 대책 내용 반영

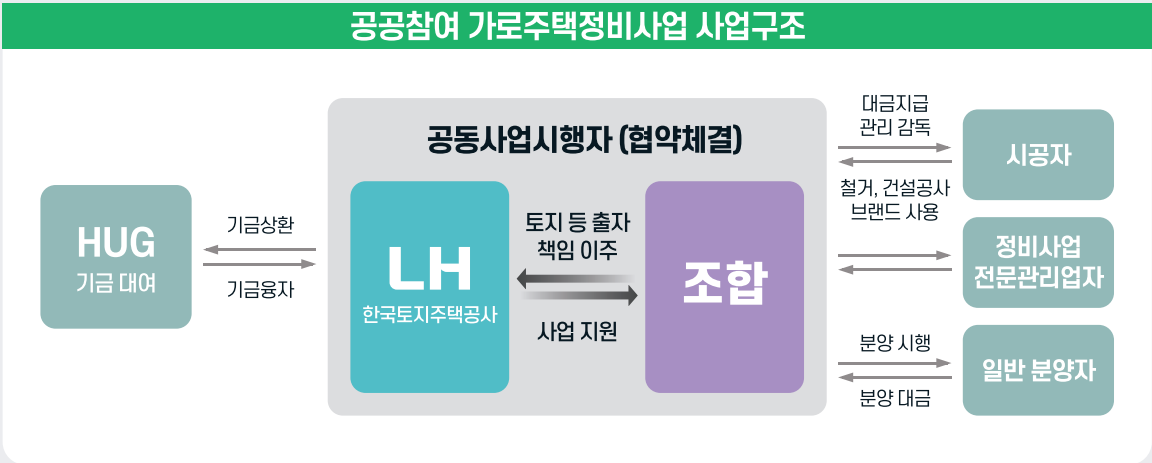


사업시행구역 범위

해당 가로구역의 전부 또는 일부에서 시행 가능



1-1 공공참여 가로주택정비사업 방식



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

공공참여 조건	사업주체	LH가 공동시행자 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~4만㎡ 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 4만㎡ 미만

40,000㎡
(관리지역 / 공공 참여 시)

- 1개의 사업구역으로 시행 가능 (최대 4만㎡ 미만까지 가능)
- 통과도로 폐도 가능 (관리계획 반영 시)

1-2 공공참여 가로주택정비사업 장점

사업지원 인센티브

가로주택정비사업		사업시행면적확대		용적률 완화 (조례기준)	관리지역 내 시행 시 임대주택 건설비율 (소규모주택정비법 제43조의5)
사업주체	임대주택건설비율	일반지역	관리지역		
조합단독	X	1만㎡	2만㎡	-	상향용적률의 최대50%
	20%	1만㎡	2만㎡	법적상한	상향용적률의 최대50%
조합+공공	20%	2만㎡	4만㎡	법적상한	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 용자(HUG)를 통해 저리의 이주비 조달 지원 (HUG 기준에 따라 변동될 수 있음)
② LH 임대주택 알선 (세대주이며 무주택자 등 관련 법령에 따른 조건 충족 시, 관련 부서 협의 및 공가주택 유무 확인 후 알선 진행 [조합원, 세입자])

재원조달 공공임대 20% 이상 건설 시, 사업비 한도 70% (20% 미만 시, 한도 50%)

사업비	사업비 한도 이내		
	500억 이하 <small>1.10 대책 내용 반영</small>		500억 초과
항목	초기사업비 5% 이내 (15억 한도) 및 이주비*	본사업비	본사업비
용자기관	HUG(직접용자)	민간은행(위탁용자)	민간은행(위탁용자)
금리	1.9%	3.47% (‘24.03.기준) → CD금리 + 1.8% - 2.0% (이차보전) - 이차보전 한도 : (500억 - 직접용자) 이내 - 최저 적용 금리 1.9%	5.47% (‘24.03. 기준) → CD금리 + 1.8% - 최저 적용 금리 1.9%

*초기사업비 및 이주비 500억 초과분 미지원

※ 기금 용자 내용은 HUG 용자제도 변경 및 해석, 기금 예산 부족 등에 따라 금리한도 등이 달라질 수 있음

※ 기금 용자 가능 여부는 HUG 용자심사 등에 따라 가절될 수 있음

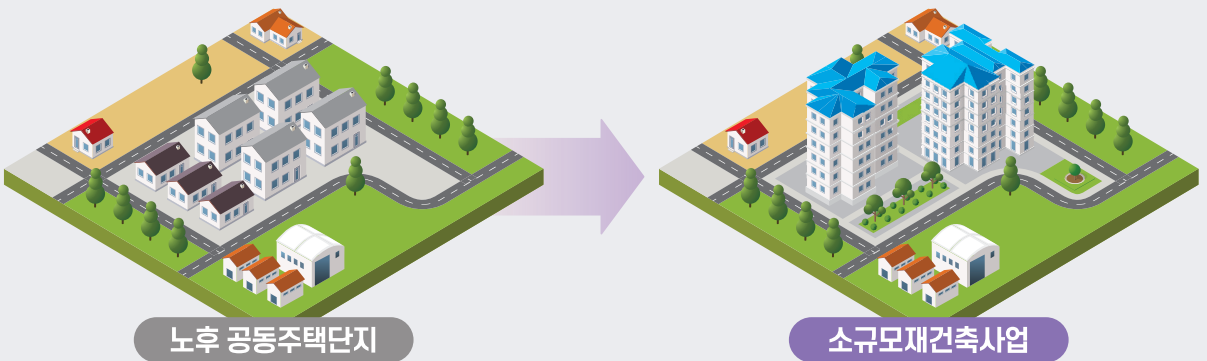
※ 총 사업비 한도는 임대주택 건설 연면적을 제외하여 산정

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

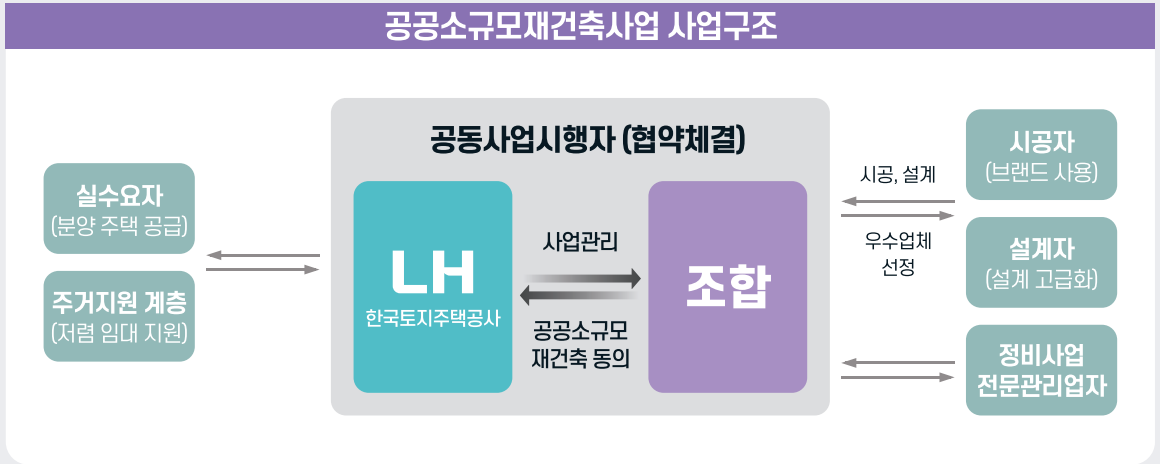
- ① 사업시행구역의 면적이 1만㎡ 미만일 것
- ② 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 60%* 이상일 것
*관리지역 또는 재정비촉진지구는 50%
- ③ 기존주택의 세대수가 200세대 미만일 것



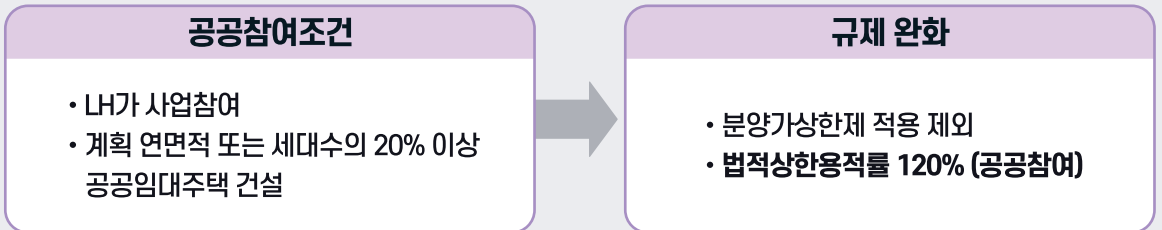
사업의 장점

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

2-1 공공소규모재건축사업 방식

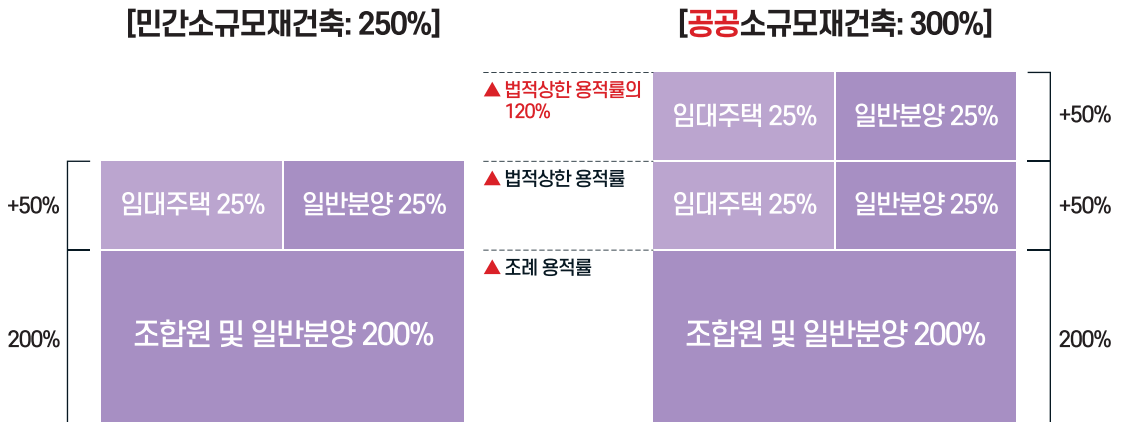


※ 공동시행자 방식 : 조합 주도로 사업을 진행하며, LH가 공동시행자로 참여하는 방식



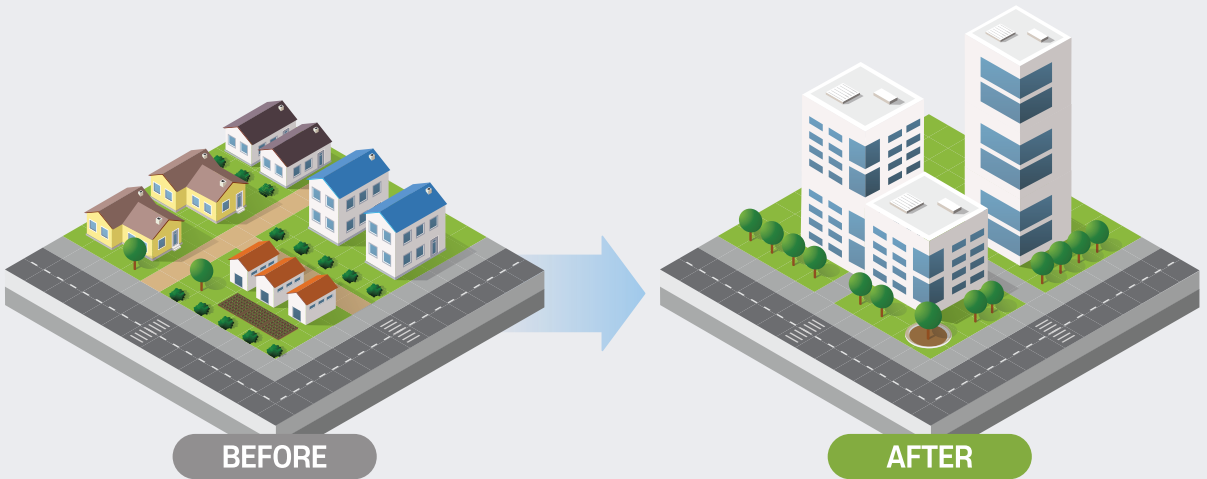
용적률 인센티브 (예시)

* 서울시 제2종일반주거지역 기준



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
 • 역세권(반경 350m 이내) 및 준공업지역 • 기존 도로 인접 • 노후도 조건 60%* 확보	 • 5,000㎡ 미만 소규모	 • 조합 또는 주민합의체 방식	 • 공동(조합 1/2 동의) 방식

*관리지역 또는 재정비촉진지구는 50%

인센티브

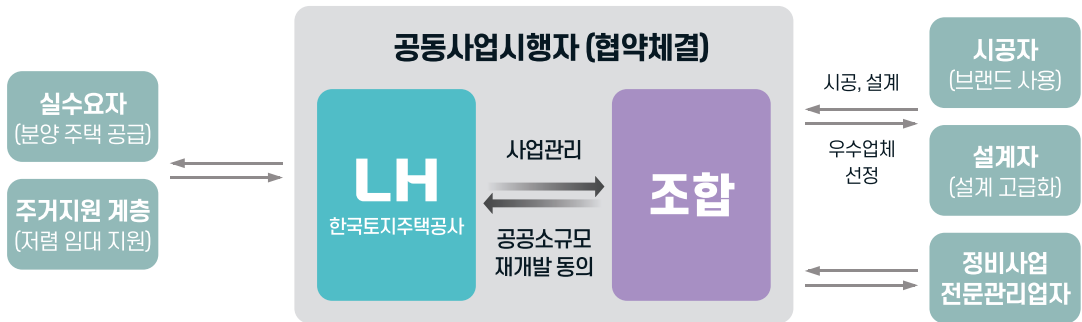
도시·건축 규제완화



- 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 등으로 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

가로주택
매도청구 가능

사업시행
구역
→

부지확보
수단
→

소규모 재개발

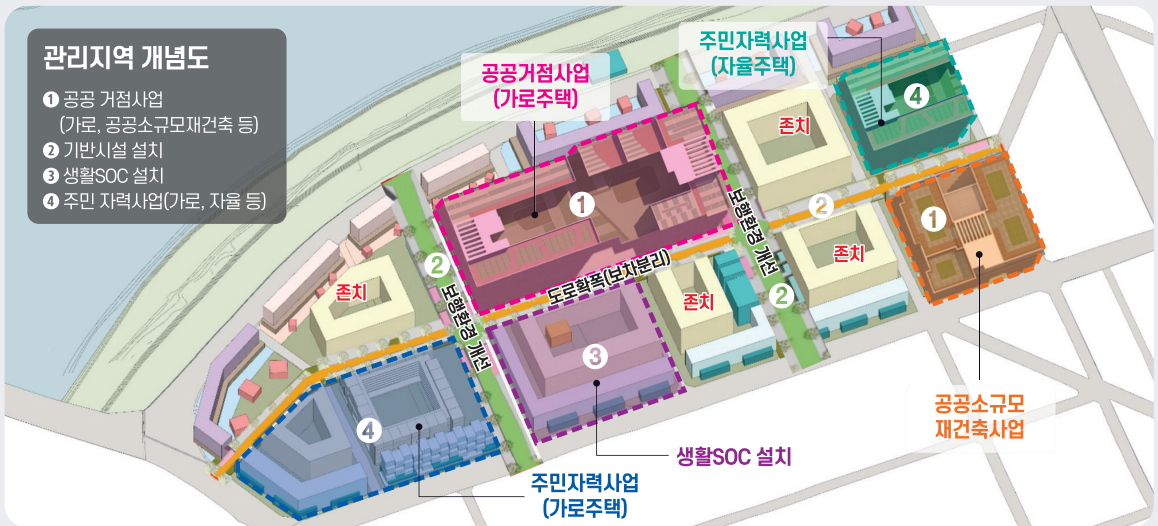
역세권·준공업지역에서
5천㎡ 미만으로 사업 가능

사업계획 승인 시 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	4만㎡ 미만까지 가능 (공공참여)
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 4만㎡ 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 LH참여형 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 **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

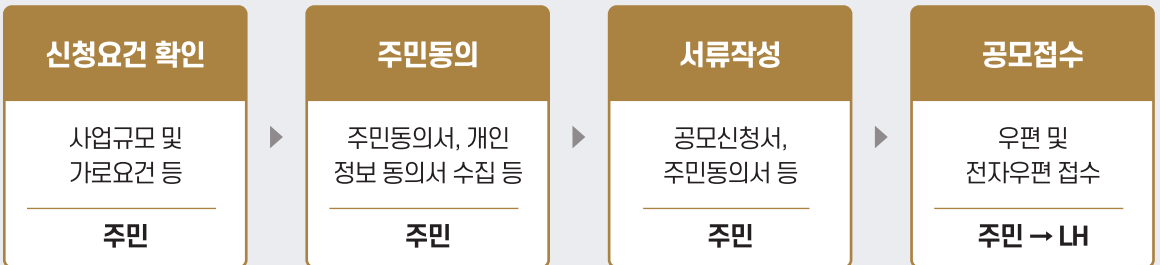
사업구역 | 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」영 제3조에 해당하는 구역

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

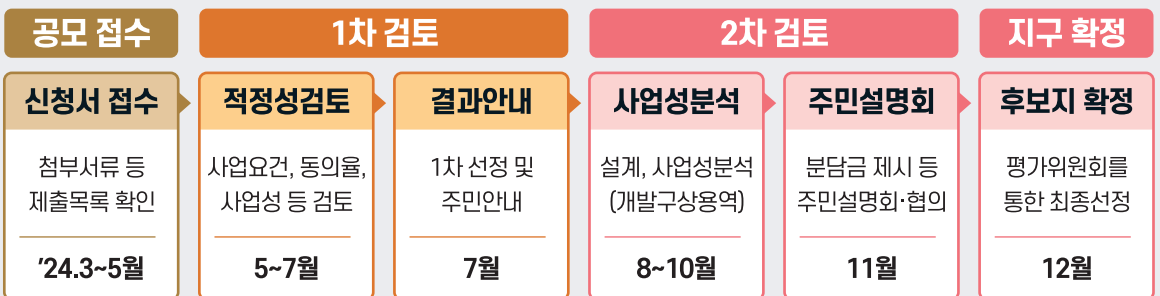
*2만㎡ 이상 사업지는 공모 가이드라인 참고

신청기간 | '24. 03. 21(목) ~ '24. 05. 20(월) 17시 까지 (도착분에 한함)

신청절차



공모추진일정



신청서류

구분	공모신청 및 서류 제출 방법	
	우편 접수(방문접수 불가)	전자우편(이메일) 접수
제출 서류 (사본 제출 가능)	<p>공모신청서</p> <p>사업계획서 출력본 (사업개요, 사업성분석 자료 등)</p> <p>공모참여 주민동의서</p> <p>개인정보 이용·수집동의서</p>	<p>공모신청서</p> <p>사업계획서 작성파일 (한글, 엑셀 등 (사업개요, 사업성분석 자료 등))</p> <p>공모참여 주민동의서</p> <p>개인정보 이용·수집동의서</p>
	제출서류양식은 www.LH.or.kr 또는 jeongbi.LH.or.kr 게시판 참고	
제출처	각 지역본부 담당부서 (하단 공모문의 참고)	전자메일 주소: urgongmo2024@lh.or.kr
제출 마감	접수마감일 17시 까지 우편 또는 전자메일 도착분에 한함	

공모문의

본부	연락처	주소	
본사 (세종, 충북, 전북, 제주)	055-922-4540 055-922-4544	경상남도 진주시 충의로 19 도시정비처 도시정비사업팀	
서울 지역 본부	가로주택 소규모재개발	02-6006-0880~1	서울시 강남구 선릉로 121길 12 소규모정비사업팀
	소규모재건축	02-6006-0879	서울시 강남구 선릉로 121길 12 도심정비사업팀
	인천지역본부	032-890-5309	인천시 남동구 논현로 46번길 23 도시정비팀
경기남부지역본부	031-250-8210	경기도 성남시 분당구 성남대로54번길 3 도시정비1팀	
경기북부지역본부	02-6908-9061	서울시 용산구 한강대로 372 주택사업팀 (KDB생명타워)	
부산울산지역본부	051-460-5466	부산시 동구 중앙대로 224 도시정비팀	
대전충남지역본부	042-470-0955	대전시 서구 둔산중로 108 도시정비팀	
광주전남지역본부	062-360-3366	광주시 서구 시청로 91 주택사업팀	
대구경북지역본부	053-603-2914	대구시 달서구 상화로 272 도시정비팀	
경남지역본부	055-210-8508	경상남도 창원시 성산구 중앙대로 215 주택사업팀	
강원지역본부	033-258-4456	강원도 춘천시 공지로 337 주택사업팀	

본 자료에 수록된 내용은 향후 관련법 개정 등으로 변경될 수 있습니다. (발행 : '24.3)

2024 LH참여형 소규모주택 정비사업 후보지 공모



소규모
재개발

소규모
재건축

가로주택