

2025 LH참여형 소규모주택 정비사업 후보지 공모

가로주택정비

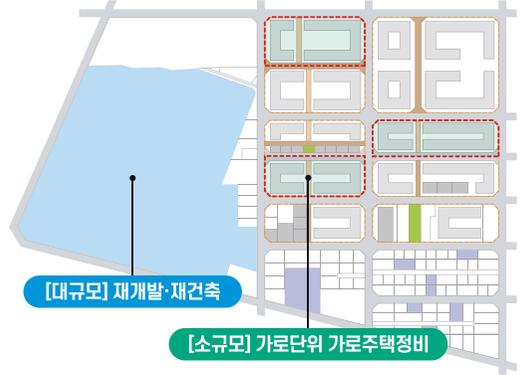
소규모재건축

소규모재개발

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



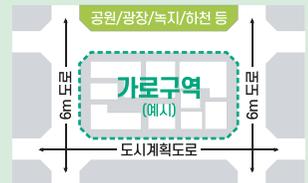
대상 지역

가로구역* 내 사업시행구역은 다음 세가지 요건을 모두 충족 시 시행가능

1. 사업면적 1만㎡ 미만
2. 노후·불량건축물 수가 사업시행구역 전체 건축물 수의 60% 이상 (관리지역 또는 재정비촉진지구는 50%)
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 및 관리지역 내 사업추진 시 최대 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, 관리지역 내 사업은 예외)
4. 공원 등 기반시설 설치계획을 제출한 경우에도 가능 (시행령 개정 예정) 9.7 대책 반영



사업시행구역 범위

해당 가로구역의 전부 또는 일부분에서 시행 가능

가로구역의 전부에서 시행	가로구역의 일부분에서 시행	가로구역 요건 완화

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 10%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 → 최대 4만㎡ 미만'으로 확대	용적률 완화
-------	--	--------

민간시행사업 (예시)

사업시행구역: 최대 1만㎡ 미만

A (1만㎡) B (1만㎡)

↑ 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		기금한도 및 금리	용적률 완화 (조례기준)	관리지역 내 시행 시 임대주택 건설비율 (소규모주택정비법 제43조의5)
사업주체	임대주택건설비율	일반지역	관리지역			
조합단독	X	1만㎡	2만㎡	50% / 2.2%	-	상향용적률의 최대 50%
	20%	1만㎡	2만㎡	70% / 2.2%	법적상한	상향용적률의 최대 50%
조합+공공	신설 예정 10~20%	2만㎡	4만㎡	60% / 1.9%	-	상향용적률의 최대 30% 9.7 대책 반영
	20%	2만㎡	4만㎡	70% / 1.9%	법적상한	상향용적률의 최대 30%

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

투명한 관리 LH의 사업비 집행관리(초기사업비, 이주비)에 따라 정비사업의 투명한 추진

업무지원 계약, 설계, 공사 등 중요 업무에 대한 행정·기술지원

재원조달

임대주택 건설비율에 따라 기금용자 한도 상이

유의 사항

- 1 기금용자 지원 한도는 최대 500억 (총사업비 최대 70%, 공공임대 20% 이상 건설 시)
- 2 기금채원 한계로 HUG 용자심사에 따라 기금실행이 지연되거나 거절될 수 있음
- 3 기금 용자 내용은 기금 예산 부족, HUG 용자제도 변경 및 해석 등에 따라 금리이율 및 한도 등이 달라질 수 있음
- 4 기금용자 관련 내용은 가로주택정비사업에만 해당됨
(소규모재건축, 소규모재개발 사업은 `25년 현재 기금용자 지원 제외)

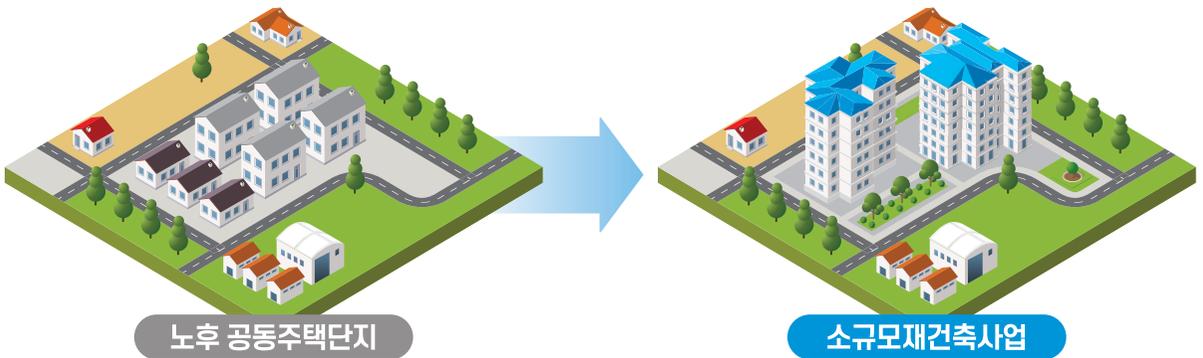
사업비	사업비 한도 이내		
	500억 이하		500억 초과
항목	초기사업비 5% 이내 (15억 한도) 및 이주비	본사업비	본사업비
용자기관	HUG(직접용자)	민간은행(위탁용자)	민간은행(위탁용자)
차주	LH	조합	
금리	1.9% (`25년 기준, 변동가능)	2.31% (^{25.08.기준}) → CD금리 + 1.8% - 2.0% (이차보전) - 이차보전 한도 : (500억 - 직접용자) 이내 - 최저 적용 금리 1.9%	4.31% (^{25.08.기준}) → CD금리 + 1.8% - 최저 적용 금리 1.9%

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

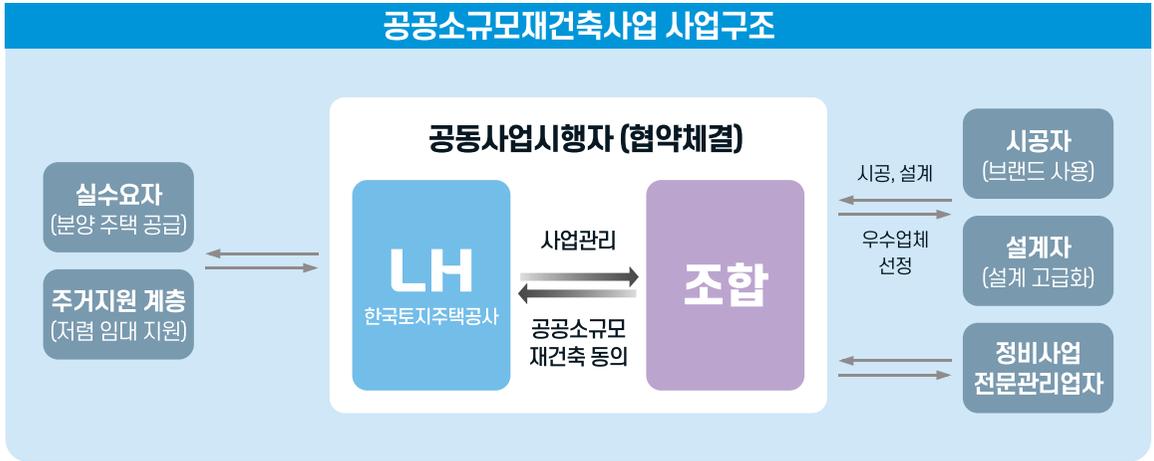
- ① 사업시행구역의 면적이 1만㎡ 미만일 것
- ② 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 60%* 이상일 것
*관리지역 또는 재정비촉진지구는 50%
- ③ 기존주택의 세대수가 200세대 미만일 것



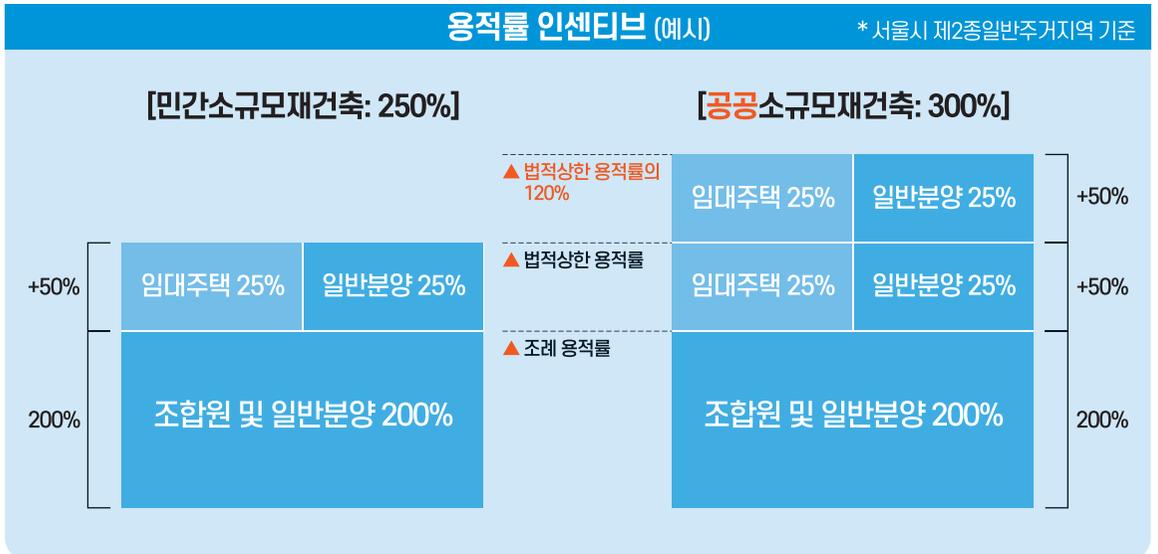
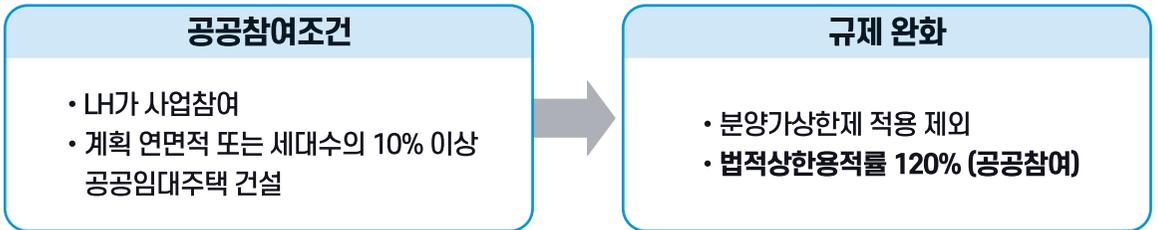
사업의 장점

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

2-1 공공소규모재건축사업 방식

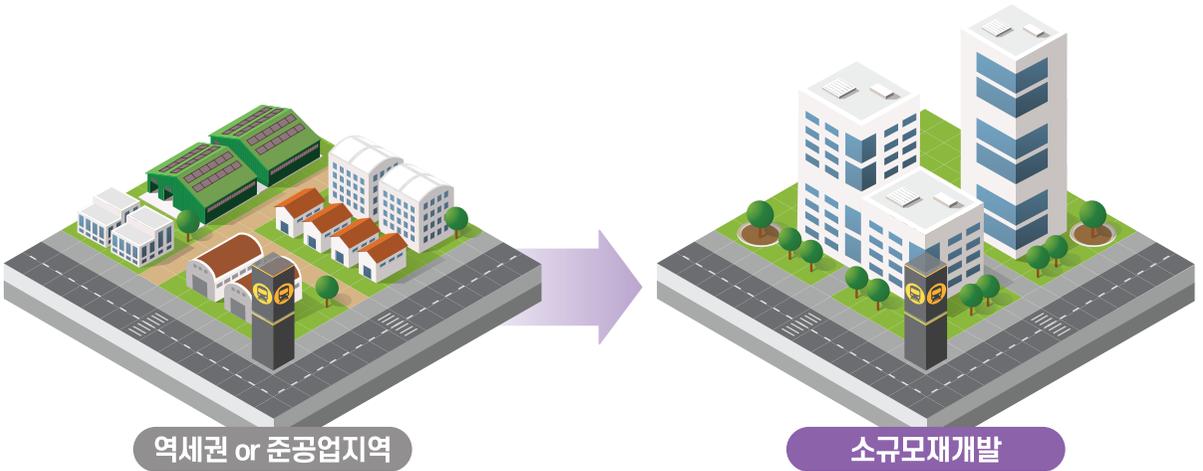


※ 공동사업자 방식 : 조합 주도로 사업을 진행하며, LH가 공동사업자로 참여하는 방식



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
 • 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 지자체 조례에 따라 용적률 적용
- ③ 용적률 상승분 최대 50%에 해당하는 주택·공동이용시설을 지자체 등에 기부채납 하고 지자체는 이를 공공주택 등으로 사용

3-1 공공참여 소규모재개발사업 방식



※ 공동시행사 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

4 NH참여형 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

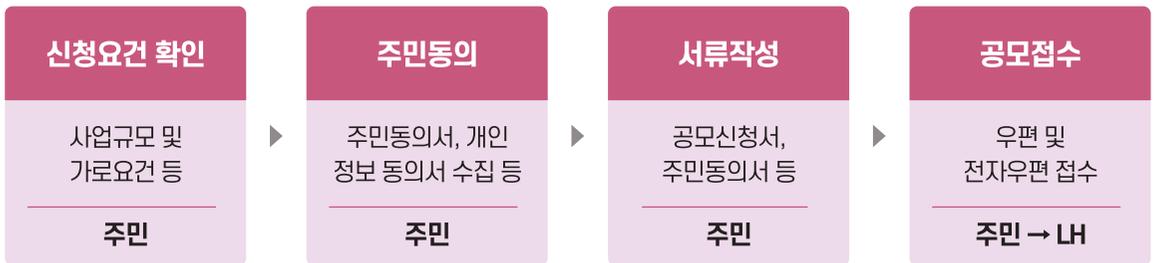
사업구역 | 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」영 제3조에 해당하는 구역

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

*2만㎡ 이상 사업지는 공모 가이드라인 참고

신청기간 | '25. 09. 30(화) ~ '25. 11. 28(금) 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)	<ul style="list-style-type: none"> 공모신청서 사업계획서 출력본 (사업개요, 사업성분석 자료 등) 공모참여 주민동의서 개인정보 이용·수집동의서 	<ul style="list-style-type: none"> 공모신청서 사업계획서 작성파일 (한글, 엑셀 등 (사업개요, 사업성분석 자료 등)) 공모참여 주민동의서 개인정보 이용·수집동의서
	제출서류양식은 www.LH.or.kr 또는 Tongtong.lh.or.kr 게시판 참고	
제출처	각 지역본부 담당부서 (하단 공모문의 참고)	전자메일 주소: sogongmo@lh.or.kr
제출 마감	접수마감일 17시 까지 우편 또는 전자메일 도착분에 한함	

공모문의

본부	연락처	주소
본사 (세종, 충북, 전북, 제주)	055-922-4587	경상남도 진주시 충의로 19 도시정비사업처
서울 지역 본부	가로주택 02-6006-0888	서울특별시 강남구 선릉로121길 12 소규모정비사업팀
	소규모재개발 02-6006-0889	
	소규모재건축 02-6006-0879	
인천지역본부	032-890-5335	인천광역시 남동구 논현로46번길 23 도시정비팀
경기남부지역본부	031-250-8210	경기도 성남시 분당구 성남대로 54번길 3 도시정비1팀
경기북부지역본부	02-6908-9030	경기도 의정부시 산단로 76번길 116 주택사업팀
부산울산지역본부	051-460-5466	부산광역시 동구 중앙대로 224 도시정비팀
대전충남지역본부	042-470-0955	대전광역시 서구 둔산중로 108 도시정비팀
광주전남지역본부	062-360-3319	광주광역시 서구 시청로 91 주택사업팀
대구경북지역본부	053-603-2914	대구광역시 달서구 상화로 272 도시정비팀
경남지역본부	055-210-8508	경상남도 창원시 성산구 중앙대로 215 주택사업팀
강원지역본부	033-258-4454	강원도 춘천시 공지로 337 주택사업팀

본 자료에 수록된 내용은 향후 관련법 개정 등으로 변경될 수 있습니다. (발행 : '25.9)



2025 LH참여형
소규모주택 정비사업
후보지 공모