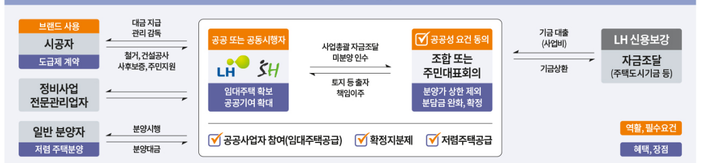
서울 도심 내

공공참여 가로주택정비사업 공모

공모개요

- 주민이 공공성 요건에 동의하여 공모신청 시, 평가와 협의를 통해 우선추진 대상지로 선정
- 해당구역의 사업진행단계에 따라 1단계, 2단계 공모로 구분하여 시행

사업구조 예시



공모일정

공모 관련 설명회 개최

- 찾아가는 설명회 : 주민 요청 시, 1:1 맞춤형 설명회 및 컨설팅 제공 (2월~4월 / 문의 055-922-4252~7)
- '국토부 / 서울시 / LH / SH' 합동설명회 : 공공참여 가로주택정비사업 및 2단계 공모 설명회 (5월 예정)

※ 공모와 별도로 LH/SH 상시상담 가능

1단계 공모

대상 : 조합설립 또는 주민협의 추진 지구

일정

찾아가는 설명회	공모공고 (1단계)	사전의향서 접수	공모신청서 접수	주민협의 / 평가
주민 ↔ LH / SH	국토부 / 서울시 / LH / SH	주민 → LH / SH	주민 → LH / SH	주민 ↔ LH / SH
주민 요청 시, 찾아가는 설명회 개최 및 컨설팅	국토부 / 서울시 주관, 공공 참여형 가로주택 공모	사업참여 의향서 제출 시 신청서 작성 등 지원	공공 참여형 공모 신청	공공성 요건, 주민 동의율, 사업가능성 등 평가
2월 ~ 4월	3월 6일 (예정)	3월 중	5월	8월

※ 1단계 공모 세부일정은 '20.3.6 이후 공고 예정이며 일부 변경될 수 있음

서울시 가로주택정비사업 추진현황	계	준공	착공	사업시행인가	건축심의	조합설립인가	비고 (주민의견 수립중)
	105	1	9	7	12	27	49

2단계 공모

대상 : 가로구역 요건을 만족하는 곳 중, 사업 추진을 희망하는 모든 곳 (사업시행구역 1만㎡ 미만 / 1~2만㎡ 미만)

일정

합동 설명회	공모공고 (2단계)	사전의향서 접수	공모신청서 접수	주민협의 / 평가
국토부 / 서울시 / LH / SH	국토부 / 서울시 / LH / SH	주민 → LH / SH	주민 → LH / SH	주민 ↔ LH / SH
5월	6월	6 ~ 7월	8월	11월

※ 2단계 공모 세부 일정은 추후 공고 예정이며 일부 변경될 수 있음.

■ 공모 참여 활성화 위한 사전검토 지원 (2단계 공모 대상지 한정)

지원대상 : 주민동의율 10% 이상의 사업계획 미수립 지구
지원혜택 : 사업기본계획 및 추정 사업성분석 등 주민컨설팅

일정 절차

사전검토 지원 신청	주민협의	개략 사업성분석 및 컨설팅
주민 → LH / SH	주민 ↔ LH / SH	LH / SH
2단계 공모에 관심있는 주민	사업시행조건 선행 협의	추정 비례율·분담금 산정
3월	4 ~ 5월	6 ~ 7월

※ 사전검토 방식 및 일정은 기관별 일부 차이가 있을 수 있음.

공모 문의 및 찾아가는 설명회 신청

LH 도시정비사업처 소규모정비사업단 055-922-4252~4257

SH 도시재생기획처 저층주거지원부 02-3410-7346~7351

※ 공모 관련 자세한 사항은 '20.3.6. 이후 국토교통부, 서울시, LH, SH 홈페이지를 통해 공지될 예정입니다.

본 자료에 수록된 내용은 향후 관련법 개정 등으로 변경될 수 있습니다. (발행 : '20.02)

내일을 위한 정부혁신 보다 나은 정부

주택시장 안정화 방안(2019. 12. 16.)에 따른

서울 도심 내 공공참여 가로주택정비사업

공모안내

국토교통부 서울특별시 LH 한국토지주택공사 SH 서울주택도시공사

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

가로주택정비사업 대상 지역

가로구역으로서 다음 세가지 요건을 모두 충족 시 시행 가능

1. 해당 사업시행구역 면적이 1만㎡ 미만
2. 노후·불량건축물 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 2/3 이상
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 심의를 거친 경우 2만㎡까지 가능 ※ 투기과열지구는 제외)
2. 도시계획도로 또는 「건축법」에 따른 6m 이상 도로 등으로 둘러싸인 일단의 지역
   ※ 광장, 공원, 녹지, 하천, 공공공지, 공용주차장, 도로예정지 등도 도로로 간주
3. 가로구역 내 통과 도시계획도로가 없을 것

사업시행 범위

해당 가로구역의 '전부' 또는 '일부'에서 시행 가능

주택시장 안정화 방안('19. 12. 16.)에 따른

가로주택정비사업 활성화 방안 주요 내용

추진배경

주택시장 안정화 방안('19. 12. 16.) 중 서울 도심 내 실수요자 중심의 공급 확대를 위해 가로주택정비사업 활성화 방안 수립

핵심내용 **일정한 공공성 요건을 갖출 경우, 사업면적 확대 및 분양가 상한제 제외 등 지원 강화!**

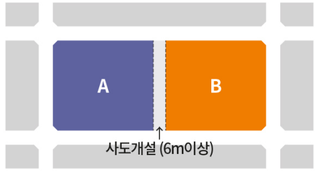
공공성 요건

- **사업주체** LH, SH 등 공기업이 공동시행자 등으로 사업 참여
- **확정지분제** 조합원은 적정 추가분담금을 보장받으며 공공이 사업손익 부담 → 공공이 일반분양 가격의 결정권 확보
- **저렴주택공급** 공공이 시세보다 저렴한 분양주택과 공공임대주택(최소 10%) 공급
- **난개발 방지** 지역여건에 부합하는 사업계획 수립을 위해 1만㎡ 이상 사업구역은 지구단위계획 수립 및 지방도시계획위원회 심의 의무화

공공성 요건 충족 시 규제 완화

1. **투기과열지구도 가로구역 확대 허용 및 사업시행구역 면적 '1만㎡ 미만 → 2만㎡ 미만'으로 확대**
   → 특례법 시행령 개정 추진 중 (2020. 1월 입법예고)
2. **공공성 요건 충족시 분양가상한제 적용 제외** → 주택법 개정 추진 중 (2019. 12월 입법발의)

민간시행사업 (예시) • 사업시행구역 : 최대 1만㎡ • 분양가상한제 : 적용



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

VS

공공성 요건충족 사업 (예시) • 사업시행구역 : 최대 2만㎡ • 분양가상한제 : 제외

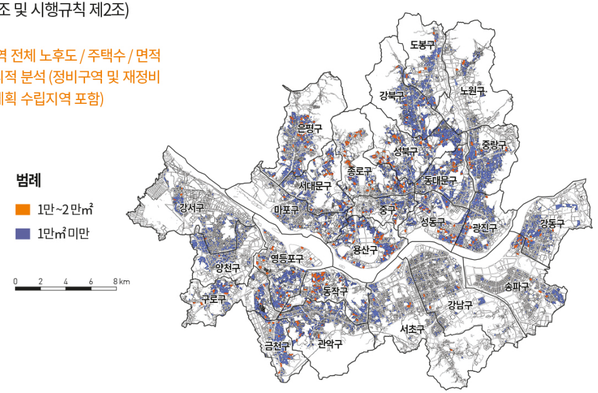
- 1개의 사업구역으로 시행 가능 (최대 2만㎡ 까지 가능)
- 사도 개설 불필요

Plus+ **공공임대 20% 이상 공급 시** (제2종 일반주거지역인 경우) | 용 적 률 : 200% 이하 → 250% 이하 | **최고층수** : 7층 → 15층

서울시 가로구역 현황 분석

서울 도심 내에서 6m 도로 등으로 둘러싸인 가로구역의 요건을 충족하는 구역은 약 9천여 곳으로 추정
(특례법 시행령 제3조 및 시행규칙 제2조)

※ 분석조건 : 가로구역 전체 노후도 / 주택수 / 면적 기준으로 단순 물리적 분석 (정비구역 및 재정비 촉진지구 등 상위계획 수립지역 포함)



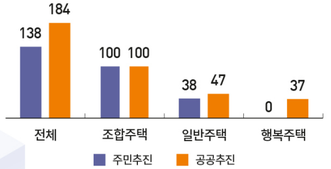
Plus+ 공공추진시 사업분석 예시

사업성 분석조건

- **용도지역** : 제2종 일반주거지역 (대지면적 : 7,000㎡ / 토지소유자 : 100명)
- **주택계획** : 59, 74, 84 타입으로 1 : 1 : 1 비율로 추정, 임대주택은 세대수 기준 20% 반영 (44타입, 행복)
- **종전자산** : 실거래가 기준 적용 (해당 구별 제2종 일반주거지역내 '19년 저층주거건축물 실거래가 평균)
- **아파트 시세** : 한국감정원 통계자료 (해당 구별 아파트 평균매매가 적용)
- **사업비** : 공사단가는 460만원 / 3.3㎡ (연면적기준)
- **분담금 분석** : 토지등건축물 가격이 5억원인 주민이 74타입을 분양 받는 경우

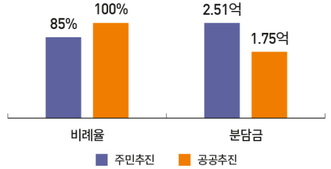
• 토지의 효율적 사용으로 세대수 상향
• 분양가 상한제 제외에 따른 개발이익 향상으로 주민 분담금 저감

주택 계획 분석 (용적률 200% → 250%)



서울시 평균자료 (분양가상한제 적용지역에 한함)

→ 사업비례율 : 주민 추진 시 보다 약 15% 향상
→ 분양가 상한제 가격은 추정 시세의 90% 수준
→ 주민분담금은 평균 15% 저감 (최대 30%)



※ 상기 결과값은 추정자료로, 감정평가결과·물가변동·분양가격 등 사업조건에 따라 변동 가능

• **비례율(%)** = (총수입 − 총사업비) ÷ 종전자산총액 • **개별권리가액** = 종전자산액 × 비례율 • **분담금** = 분양가격 − 개별권리가액