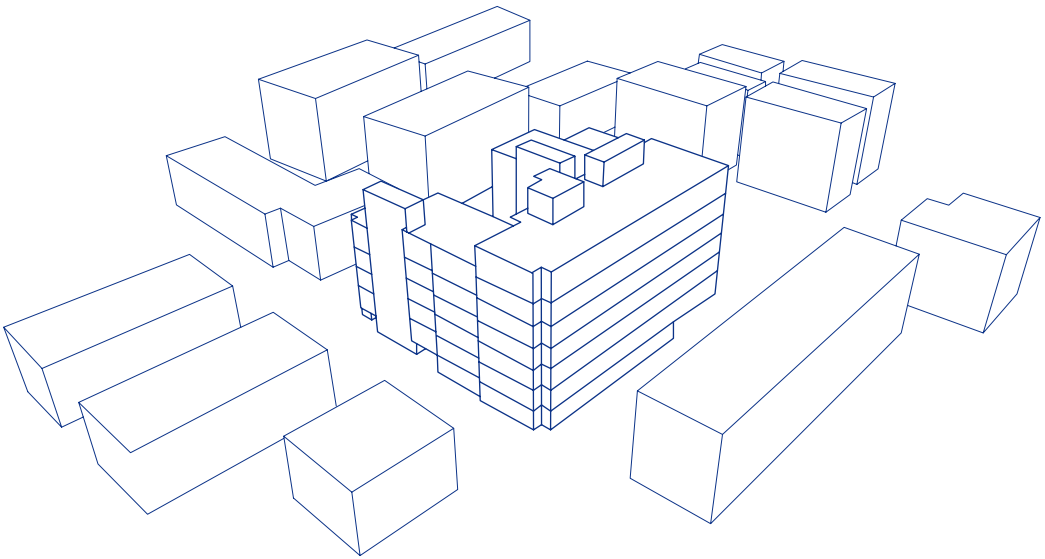
2020년도

인천광역시
가로주택정비사업
길라잡이



인천광역시 인천도시공사

가로주택정비사업 길라잡이 **목차**

Ⅰ. 가로주택정비사업이란?

1. 사업 소개 ---- 04
2. 사업 요건 ---- 09
3. 사업 혜택 ---- 14
4. 시행 절차 및 방법 ---- 19

Ⅱ. 가로주택정비사업 시작하기

1. 주요 개념 ---- 27
2. 사업성 검토 ---- 33
3. 주택 및 시설 분양 기준 ---- 39
4. 건축계획안 ---- 42
5. 정비지원기구 ---- 45
6. 정부 및 지자체 정책 ---- 47

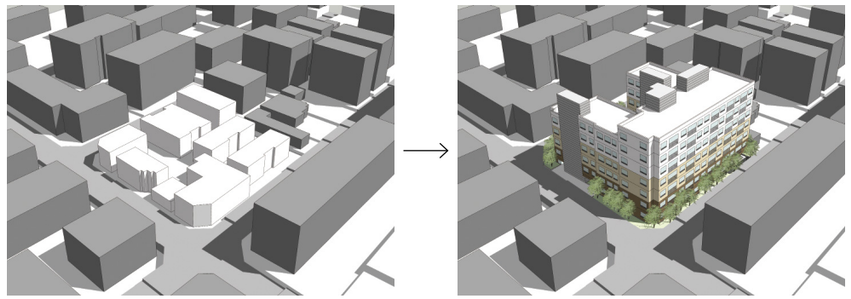
Ⅲ. 더 알아보기

1. 사업 시작 전 체크리스트 ---- 52
2. 자주 묻는 질문 ---- 53

Ⅰ.
가로주택 정비사업이란?

1. 사업 소개

소규모주택정비사업은 주민 스스로 20~30년 이상된 노후·불량 주택을 정비하는 사업으로,
기존 도시의 풍경을 해치지 않고 주민이 살던 동네에 다시 정착할 수 있도록 하기 위해 고안됐습니다.
자율주택정비사업과 가로주택정비사업, 소규모재건축사업의 3가지 종류가 있으며,
이중 가로주택정비사업은 건축법규 완화 등 혜택이 있어 주민들의 관심이 높습니다.



저층주택 (단독·다가구)　　가로주택

Ⅰ. 가로주택정비사업이란?

1. 사업 소개

소규모주택정비사업의 종류 (빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법)

1. 자율주택정비사업

재건축·재개발 해제지역, 도시재생 활성화지역 등에서 오래되거나 불량인 주택을 개량, 건설하는 사업.
2명 이상의 주민이 모이면 합의체를 구성해 직접 사업을 할 수 있으며,*
소규모(기존 단독주택 10호 미만, 연립주택·다세대주택 20세대 미만, 둘 다 있으면 20채 미만) 단위로 진행이 가능합니다.**

* 임대주택 건설 시, 1명 이상이 지역 무관하게 시행 가능
** 인천의 경우, 기존 단독주택 18호 미만, 연립주택·다세대주택 36세대 미만, 둘 다 있으면 36채 미만

2. 가로주택정비사업

도로로 둘러싸인 가로구역 내에서 노후된 주택을 새로 짓는 사업.
자율주택 보다는 단위가 크며(기존 단독주택 10호 이상, 공동주택 20세대 이상, 둘 다 있으면 20채 이상),
토지등소유자(토지, 건축물의 소유자 및 지상권자)의 80% 이상이 동의하면 조합을 설립해 시행할 수 있습니다.

3. 소규모재건축사업

주택단지(1만 제곱미터 미만, 기존 주택 200세대 미만)에 위치한 오래된 주택을 재건축하는 사업.
가로구역 요건과 무관하지만, 재건축 초과이익 환수 부담금 부과 대상이 됩니다.
대상지 내에 단독, 다세대주택만 있을 경우 30호 이상일 때 진행 가능합니다(나머지 세대 수 무관).

구분	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업
대상	단독주택 · 연립주택 · 다세대주택	단독주택 · 공동주택	단독주택·공동주택(주택단지)
내용	단독주택, 연립·다세대주택을 자율적으로 개량 · 정비	가로구역에서 종전의 가로를 유지하며 소규모로 주거환경 개선	정비기반시설이 양호한 지역에서 공동주택 재건축
기존규모	단독 : 10호 미만 연립·다세대 : 20세대 미만 단독+연립·다세대 : 20세대 미만 *인천의 경우, 기존 단독주택 18호 미만, 연립·다세대주택 36세대 미만, 둘다 있으면 36채 미만	단독 : 10호 이상 공동주택 : 20세대 이상 단독+공동주택 : 20세대 이상	200세대 미만 (단독, 다세대주택만 있을 경우 30세대 이상)
	대지면적 제한 없음	대지면적 1만 제곱미터 미만	대지면적 1만 제곱미터 미만
시행자	토지등소유자	토지등소유자 (주민합의체 또는 조합)	토지등소유자 (주민합의체 또는 조합)
공동시행자	시장 · 군수 등 / 주택공사 등 / 건설업자 / 신탁업자 / 부동산투자회사		
절차	조합설립인가(시행자) → 건축심의(필요시 도시계획 등과 통합심의) → 사업시행인가 → 착공 및 준공		

Ⅰ. 가로주택정비사업이란?
1. 사업 소개

가로주택정비사업의 장점

1
재건축·재개발보다 빠르다.

- 사업시행인가 후 준공까지 2~3년 (재건축·재개발은 평균 8년 이상)
- 별도의 정비구역 지정이나 추진위원회 승인, 관리처분계획인가 등이 필요하지 않음

2
건축 법규 완화 등 혜택이 있다.

- 지자체 심의를 거쳐 가로구역 높이 제한, 건폐율, 대지안의 공지 기준 등 완화 가능

3
HUG(주택도시보증공사) 저금리 대출, 대출보증 등 금융 지원이 있다.

- 1.5% 저금리로 초기사업비 / 본사업비 (공사비·이주비 포함) 대출 지원
- 자세한 사항은 18페이지 참조

4
주민 스스로, 또는 지자체, 공기업, 신탁회사 등과 함께 시행할 수 있다.

- 주민들이 의사가 합치되면 조합을 꾸려 자체적으로 사업을 시행할 수 있음
- 인천도시공사를 포함해 정비지원기구로 지정된 공공기관에서는 공동시행 뿐 아니라 개략 사업성 검토 등 각종 지원을 제공함

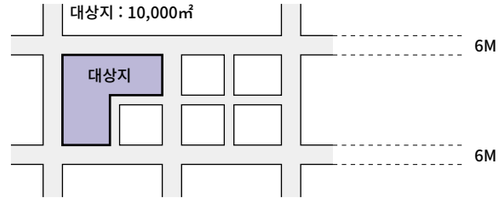
1. 사업 소개

	기존 정비사업	가로주택정비사업
사업준비	정비기본계획수립	
	정비기본계획수립 / 구역지정	
사업시행	조합설립추진위원회	
	조합설립인가	조합설립인가
	건축심의	건축심의
	사업시행인가	관리처분계획수립
관리처분	관리처분계획인가	사업시행인가
	착공신고	착공신고
사업완료	준공 및 입주	준공 및 입주
	청산 및 조합 해산	청산 및 조합 해산
	평균 8년	**평균 2~3년**

2. 사업 요건

사업대상지가 1만 제곱미터 미만인가요? (사업대상지 면적)

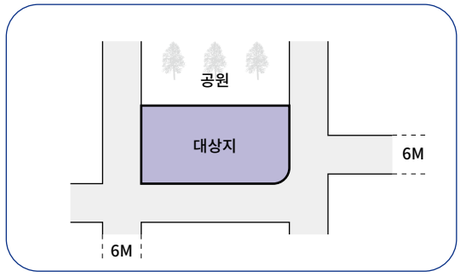
가로주택정비사업을 추진하려면 사업대상지의 면적이 1만 제곱미터 미만이어야 합니다. 사업대상지의 면적은 가로주택정비사업의 시행범위 내의 대지 면적을 모두 합한 것으로, 정확한 정보는 토지대장에서 확인할 수 있습니다.



사업대상지가 가로구역 안에 있나요? (주변 도로 조건 / 가로구역 면적)

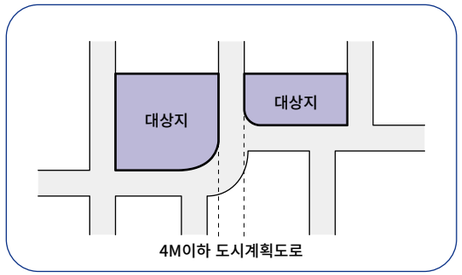
가로주택정비사업을 추진하려면 사업대상지가 가로구역 안에 있어야 합니다. 가로구역이란 도로나 공원 등으로 사방이 둘러싸여 있고 면적이 1만 제곱미터 미만인 구역을 말합니다(시·군·구에 설치하는 도시계획위원회의 심의를 거치면 2만 제곱미터 미만까지 가능). (빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령 제3조)

※ 사업대상지가 속해 있는 구역의 면적이 법적 요건을 넘거나 대상지의 네 면 중 한 면이라도 도로 조건을 만족 못하면, 6미터 도로를 신설 또는 증설해 가로구역을 만들면 사업을 진행할 수 있습니다.
※ 자세한 내용은 지자체에 정비사업 관련 부서에 문의하시면 정확히 확인할 수 있습니다.

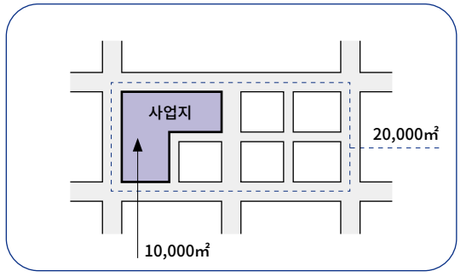


1. 아래의 요소로 둘러싸여 있을 것

- 도시계획도로
- 너비 6미터 이상의 일반도로
- 공원, 광장, 녹지, 하천, 공공공지, 공용주차장, 도로예정지



2. 사업대상지를 통과하는 너비 4미터 초과 도시계획도로가 없을 것



3. 면적이 아래와 같을 것

- 1만 제곱미터 미만
- 1만 3,000제곱미터 미만
  (시·도조례로 가로구역 면적을 정하는 경우)
- 2만 제곱미터 미만
  (지자체 도시계획위원회 심의를 거친 경우 최대 가능)

제3조(소규모주택정비사업 대상 지역)

② 제1항제2호 각 목 외의 부분에 따른 가로구역은 다음 각 호의 요건을 모두 충족해야 한다.

1. 해당 가로구역은 국토교통부령으로 정하는 도로 및 시설로 둘러싸인 일단의 지역일 것

2. 해당 가로구역의 면적은 **1만제곱미터** 미만일 것. 다만, 「주택법」 제63조제1항에 따른 투기과열지구로 지정되지 않은 지역인 경우에는 다음 각 목의 구분에 따른 면적 미만으로 할 수 있다.
   가. 지역여건 등을 고려하여 시 · 도조례로 기준 면적을 달리 정하는 경우 : **1만3천제곱미터**
   나. 사업시행자가 법 제30조에 따른 사업시행계획서를 작성하기 전에 사업시행에 따른 정비기반시설 및 공동이용시설의 적정성 여부에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항 및 제2항에 따라 특별자치시 · 특별자치도 · 시 · 군 · 구(자치구를 말한다)에 설치하는 도시계획위원회의 심의를 거친 경우 : **2만제곱미터**

3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시 · 군계획시설인 도로(같은 법 제32조제4항에 따라 신설 · 변경에 관한 지형도면의 고시가 된 도로를 포함한다)로서 폭이 4미터를 초과하는 도로가 해당 가로구역을 통과하지 않을 것

(빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령 제3조제2항)

2. 사업 요건

사업대상지 내 노후·불량건축물이 전체 3분의2 이상인가요? (노후·불량건축물)

노후·불량건축물이란, 건물을 지은지 **20~30년 이상**이 경과해 안전사고의 위험이 있는 건축물을 말합니다.
노후년도 기준은 지자체 조례에 따라, 건물의 주요 구조에 따라 다릅니다.

1. 향후 보수에 드는 비용이 신축 비용보다 클 것으로 예상되는 건물
2. 공장의 매연·소음 등으로 주민 피해 우려가 있는 지역
3. 노후년도 기준(인천광역시 기준)
   - 30년 이상 : 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조 건축물(단독주택 제외)
   - 20년 이상 : 위 구조를 제외한 건축물, 단독주택

구분	세부 구분	서울	경기	인천	부산
단독주택	-	20년	20년	**20년**	25년
공동주택	철근콘크리트	20~30년*	20~30년*	**30년**	26~30년*
	철골철근콘크리트, 철골구조, 강구조	20년	30년	**30년**	
	그 외	20년	20년	**20년**	
기타 건축물	철근콘크리트	30년	30년	**30년**	30년
	철골철근콘크리트, 철골구조, 강구조	30년	30년	**30년**	30년
	그 외	20년	20년	**20년**	25년

* 층수 및 준공년도에 따라 결정

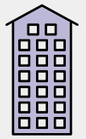
Ⅰ. 가로주택정비사업이란?

2. 사업 요건

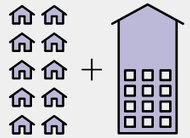
사업대상지 내 주택 수가 최소 기준을 충족하나요? (주택 수)

1
단독주택만 있다면?
→ 10호 이상

2
공동주택만 있다면?
→ 20세대 이상



3
단독주택과 공동주택이 함께 있다면?*
→ 전체 20채 이상



* 단독주택이 10호 이상일 경우
합계가 20채가 안돼도 진행 가능

※ 사업대상지가 가로구역 요건을 만족하지 않지만, 면적, 주택 수 등 요건을 만족한다면 소규모주택정비사업의 다른 종류인 '소규모재건축사업' 시행을 검토할 수 있습니다.

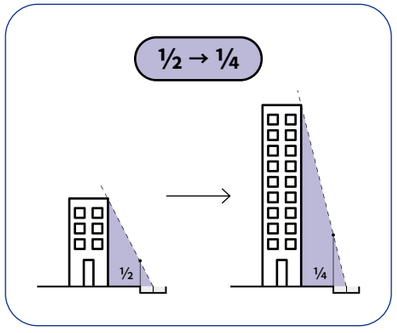
3. 사업 혜택

건축규제 완화를 받을 수 있습니다.

1. 지자체 건축심의를 통해 각종 건축 법규 완화 가능

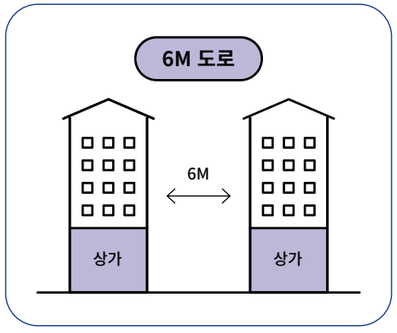
지방건축위원회 심의를 거치면,
- **대지 조경기준(½)**
- **건폐율 산정기준(½)**
- **대지안의 공지기준(½)**
- **건축물 높이 제한 (½, 채광의 경우 7층 이하 건축물로 한정)**
- **부대시설 및 복리시설의 설치기준**

등을 완화 받을 수 있습니다.
규제 완화 시, 세대 수를 늘릴 수 있어 사업성이 좋아질 여지가 있습니다.



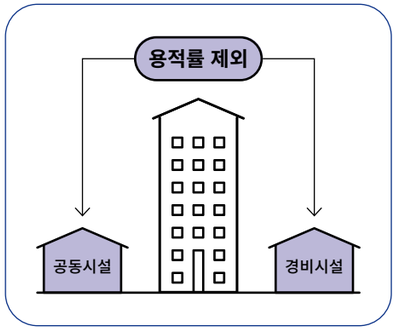
2. 6미터 도로에 접할 경우, 근린생활+주거시설로 계획 가능(기존 12미터)

주거 시설이 너비 6미터 이상의 일반도로 (주택단지 안의 도로는 제외)와 맞붙어 있을 경우, 주거시설과 주거 용도 외의 시설이 함께 있는 복합건축물로 건설할 수 있습니다.



3. 정비기반시설, 공동이용시설, 공동시설 등 건설 시, 용적률 인센티브

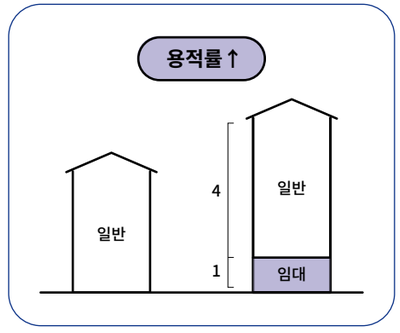
단지 내 공동시설 등을 설치할 경우, 해당 연면적을 용적률 산정에서 제외시켜주기 때문에 추가 면적을 확보할 수 있습니다.



4. 임대주택 건설 시 국계법상* 용적률 상한까지 건축 가능

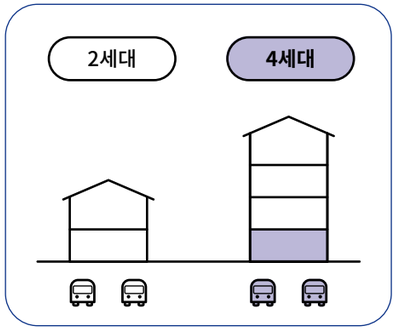
연면적의 20% 또는 **세대 수의 20%**를 임대주택으로 공급하면, 지자체 조례로 정한 법정 용적률 대신 상위법인 국계법상 상한을 적용 받아 추가 면적을 확보할 여지가 있습니다. 이때 임대주택은 지자체 또는 토지주택공사, 부동산투자회사 등에 공급해야 합니다.

*국토의 계획 및 이용에 관한 법률



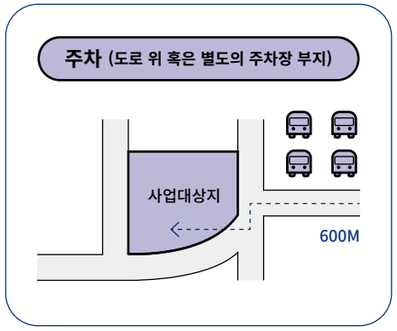
5. 임대주택 건설 시(다세대·다가구 한정) 주차장 설치기준 완화

아파트가 아닌 다세대·다가구로 임대주택을 건설할 경우, 세대 수 기준으로는 **세대당 0.6대(30㎡ 미만 0.5대)**를 설치하면 되기에 주차장을 덜 개발할 수 있습니다. (기존 인천광역시 기준 세대당 최소 1대를 설치해야 함)



6. 노상주차장 및 노외주차장을 사용할 수 있는 권리를 확보하는 경우 주차장 설치기준 완화

지자체 조례에 따라, 사업대상지 인근(도보거리 600미터 이내)에 있거나 통행 여건이 편리한 인접 동·리에 있는 노상 및 노외주차장이라면 부설주차장의 30% 미만을 대체할 수 있습니다.



공동이용시설

1. 마을 관리실, 경비실, 보안·방범·소방시설 등 마을의 안전 및 공동이용관리를 위한 시설
2. 주민운동시설, 도서관 등 주민공동체 활동을 위한 복리시설
3. 쓰레기수거·처리시설, 벽화·화단 등 마을 환경 및 미관 개선을 위해 필요한 시설
4. 재가노인복지시설 및 장애인복지시설
5. 사회적기업의 사무소 등
6. 공동택배함, 공동텃밭, 자전거 보관대 등 주민이 공동으로 사용하는 시설

(인천광역시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례)

가로주택정비사업 최신 개정안

가로주택정비사업 활성화를 위해 최근 관련 법(빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법)이 여러 차례 개정됐습니다.

10월 24일부터 시행된 안에는 **전체 세대 수의 20%를 임대주택으로 공급**하거나 **사업지 내 정비기반시설을 설치**하면 용적률에서 인센티브를 받을 수 있게 하는 내용이 담겼습니다.
법으로 정한 용적률 상한이 높아질수록 건물에 세대를 더 많이 넣을 수 있게 됩니다.

11월 1일부터는 가로주택정비사업도 **사업대행자 신탁이 가능**하게 됐습니다.
장기간 사업 진행이 지연되거나 권리관계 분쟁 등으로 주민이 직접 정비사업을 추진하기 어렵다고 인정할 경우, **주민 과반수 동의로 타 기관이 대신 이어받아 시행**할 수 있게 한 것입니다.

정부 도시재생 사업인 가로주택정비사업, 앞으로도 안정적 추진을 위한 규제 완화와 관련 지원이 많아질 것으로 예상됩니다.

3. 사업 혜택

공사비, 이주비 등 금융 지원 제도가 있습니다.

1. 주택도시보증공사(HUG) 1.5% 저금리 융자 지원

- 초기사업비(총 사업비 5% 이내, 15억원 한도)
  본사업비(공사비·이주비 포함, 총 사업비 50% 이내)

- 연면적 20% 이상 임대주택 공급 시,
  총 사업비의 70%까지 융자가 가능합니다.

2. 주택도시보증공사 보증 지원

- 금융기관으로부터 정비사업의 필요자금 (이주비, 부담금, 사업비)을 조달할 때 보증 지원을 받을 수 있습니다.

- 조합원 이주비 대출 : 조합원별 종전 토지 및 건물 평가액의 70%
- 조합원 부담금 대출 : 조합원 부담금의 70%
- 조합사업비 대출 : 단위사업 총 사업비의 50%

HUG 주택도시보증공사

※ 세부 내용은 변경될 수 있으니, 주택도시보증공사에 직접 문의하세요.

4. 시행 절차 및 방법

시행 절차

가로주택정비사업은 정비구역 지정, 추진위원회 구성, 관리처분계획인가 등 기존 정비사업의 절차가 통폐합되고, 건축심의를 거쳐 시장·군수 등에게 사업시행인가를 받도록 간소화됐습니다.

1 주민합의체 구성
(토지등소유자가 **20명 미만**일 때)

- 토지등소유자 전원 합의를 거쳐 구성
- 대표자 선임 : 토지등소유자 전원 합의 → 주민합의서 작성 → 시장·군수 등에 신고

또는

조합설립인가
(토지등소유자가 **20명 이상**일 때)

- 토지등소유자 8/10이상 및 토지면적의 2/3이상 토지소유자 동의
  1. 공동주택 : 사업시행구역의 공동주택 각 동별 구분소유자 과반수 동의
     (각 동별 5인 이하인 경우 제외)
  2. 공동주택 외의 건축물 : 해당 건축물이 소재하는 전체 토지면적의 1/2이상 토지소유자 동의
- 조합설립변경시 : 조합원 2/3이상 찬성으로 의결한 후 인가 신청

▼

2 시공자 선정
(토지등소유자)

- 주민합의체
  : 주민합의서에서 정하는 바에 따라 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정
- 조합
  : 조합총회에서 경쟁입찰 또는 수의계약으로 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정

4. 시행 절차 및 방법

3 총회 개최
※ 시행자가 조합인 경우

- 총회개최일 30일 전에 관리처분관련 사항을 조합원에게 문서로 통지
- 심의신청 전 동의율
  1. 사업시행자가 조합인 경우 : 조합총회에서 조합원 과반수 찬성 의결
  2. 사업시행자가 지정개발자인 경우(총회 없음) : 토지등소유자의 과반수 동의 및 토지면적 1/2이상의 토지소유자 동의
  3. 사업시행자가 토지등소유자인 경우(총회 없음) : 주민합의서에서 정하는 토지등 소유자의 동의

▼

4 건축심의

- 건축물의 높이·층수·용적률 등 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 지방건축위원회의 심의를 거쳐야 할 사항
  1. 사업시행구역이 가로주택정비사업을 시행하는 가로구역일 경우 요건 충족하는지 여부
  2. 건축물의 주용도·건폐율·용적률 및 높이에 관한 계획(「건축법」 제77조의4에 따라 건축협정을 체결한 경우 건축협정의 내용 포함)
  3. 건축물의 건축선에 관한 계획
  4. 정비기반시설의 설치계획
  5. 공동이용시설의 설치계획
  6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획
  7. 그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항

▼

5 분양공고 및 분양신청

- 사업시행자는 심의결과를 통지받은 날부터 90일 이내 토지등소유자 통지 및 일간신문에 분양공고
- 분양신청기간 : 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내
- 분양미신청자 조치 : 사업시행계획인가 고시된 날부터 90일 이내에 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 대한 협의

※ 일반분양 : 분양신청후 잔여분이 있는 경우 정관 또는 사업시행계획에 따라 토지등소유자 외 분양

Ⅰ. 가로주택정비사업이란?

4. 시행 절차 및 방법

6 관리처분계획 수립 (사업시행자)

- 분양신청기간 종료 후 수립

▼

7 사업시행계획인가 (사업시행자→구청장)

- 사업시행계획서 제출된 날부터 60일 이내 인가 여부 결정, 통보
- 사업시행계획서에 분양설계 등 관리처분계획을 포함하여 사업시행인가 신청
- 사업시행계획인가시 해당 지방자치단체의 공보에 고시(경미변경 제외)

▼

8 이주 및 철거

▼

9 착공, 일반분양

▼

10 준공

- 준공검사 → 준공인가 및 지방자치단체 공보 고시 → 확정측량 및 토지분할 → 관리처분계획에서 정한 사항을 분양받을 자에게 통지 → 대지 또는 건축물의 소유권 이전 → 사업시행자는 소유권 이전 내용을 지방자치단체의 공보에 고시(이전고시)한 후 구청장에게 보고 → 고시가 있은 날의 다음 날에 소유권 취득함

시행 방법

1. 주민이 시행 (특례법 17조3항)

• 토지등소유자*의 80% 이상(토지면적의 3분의 2 이상) 소유자의 동의로 **조합**을 설립해 직접 시행
• 토지등소유자가 20명 미만일 경우, 전원 합의로 **주민합의체**를 꾸려 직접 시행

: 제3자의 관여 없이 주민 이해에 따라 사업을 추진할 수 있으나, 전문성 있는 인력이 없을 경우 시행 속도가 더딜 수 있음

*토지등소유자 : 사업대상지에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자, 해당 토지의 지상권자

2. 주민이 타 기관과 공동으로 시행

• 조합원 과반수가 동의할 경우
• 토지등소유자가 20명 미만일 경우
→ 시장·군수 등, 한국토지주택공사(LH) 등 지방공기업, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산투자회사와 공동으로 시행 가능

: 전문 기관의 지원으로 사업을 안정적으로 추진할 수 있으나, 관리비가 발생해 사업성이 낮아질 수 있음

Ⅰ. 가로주택정비사업이란?
4. 시행 절차 및 방법

3. 공공이 시행 (특례법 18조)

• 토지면적의 2분의1 이상의 토지소유자 & 토지등소유자의 3분의2 이상이 요청할 경우
• 사업대상지 안에 있는 국공유지 또는 공공기관 소유토지의 면적이 2분의1 이상으로서, 토지등소유자의 과반수가 동의할 경우
• 주민합의체 신고 또는 조합설립인가 이후 3년 이내 사업시행계획인가 신청이 없을 경우
→ 시장·군수 등이 사업을 시행하거나 한국토지주택공사(LH) 등 지방공기업을 사업시행자로 지정할 수 있음

: 동의 등 절차를 위해 별도의 주민대표기구를 구성해야 함
: 공공이 직접 추진해 사업이 신속하게 진행되고, 공공의 정책적 지원이 가능할 수 있음

4. 지정개발자(신탁업자)가 시행 (특례법 19조)

• 토지등소유자의 80% 이상, 토지면적의 3분의2 이상 소유자가 동의할 경우
→ 신탁업자를 사업시행자로 지정할 수 있음
(고시 이튿날 기존 주민합의체의 신고 또는 조합설립인가는 취소)

: 지정개발자로 지정된 기관의 신뢰도를 바탕으로 사업 추진이 용이할 수 있음

5. 주민이 시행하던 사업을 타 기관이 대신 시행 (도시및주거환경정비법 28조)

• 정비사업이 장기간 지연되거나, 조합 또는 토지등소유자가 더이상 추진하기 어렵다고 인정할 경우
• 조합 또는 토지등소유자(조합을 설립한 경우에는 조합원) 과반수가 동의해 요청하는 경우
→ 시장 · 군수 등이 직접 시행하거나 지정개발자에게 대신 시행하도록 할 수 있음

기타 사업 참여 주체

1. 설계자

- 설계자는 사업 초기 주민 의견을 수립하고 개략의 사업성을 검토하기 위한 기획 업무(건축 개요 수립)를 수행합니다. 이후 설계 도면을 작성하는 역할을 합니다.

- 조합 총회에서 건축사를 설계자로 선정 및 변경할 수 있으며, 별도의 법적 절차는 없습니다.

2. 시공자 (특례법 20조)

- 시공자는 건물 신축 시, 공사의 모든 것을 기획, 관리, 감독할 책임이 있는 회사로, 건축인허가, 분양 및 입주 등 모든 단계에 거쳐 업무를 진행하게 됩니다. 사업 진행 시 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정합니다.

- 주민이 시행
  - 조합설립인가를 받은 후 조합 총회에서 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우)을 통해 선정
  - 토지등소유자 또는 조합원이 100인 이하인 경우, 조합 총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 선정할 수 있음

- 공공 또는 지정개발자가 시행
  - 주민대표회의 또는 토지등소유자 전체회의가 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우)의 방법으로 시공자를 추천할 수 있으며, 이때는 추천받은 자를 선정해야 함
  - 토지등소유자 또는 조합원이 100인 이하인 경우, 주민대표회의 또는 토지등소유자 전체회의에서 별도로 정해 선정할 수 있음

Ⅰ. 가로주택정비사업이란?
4. 시행 절차 및 방법

3. 정비사업전문관리업자 (특례법 21조)

- 정비사업전문관리업자는 아래의 업무를 위탁받아 진행하거나 자문하는 전문인력 또는 회사를 말합니다.
  - 조합설립 및 정비사업 동의에 관한 업무
  - 조합설립인가의 신청에 관한 업무
  - 사업성 검토 및 정비사업 시행계획서 작성
  - 설계자 및 시공자 선정에 관한 업무 지원
  - 사업시행계획인가(관리처분계획 수립 포함)의 신청에 관한 업무

- 정비사업전문관리업자는 주민합의체가 주민합의서로 정하는 바에 따라 선정하며, 조합은 조합 총회에서 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우)의 방법으로 선정합니다.

Ⅱ.
가로주택정비사업 시작하기

1. 주요 개념

사업대상지에서 가로주택정비사업이 가능함을 확인했다면,
주민 전체를 대상으로 사업추진 의사를 모으고 사업성 분석과 건축계획안 검토를 진행하게 됩니다.
아래는 사업을 이해하기 위해 알아야할 기본 용어입니다.

조합

1. 조합원

조합원은 **가로주택정비사업에 동의한 자**로, **사업대상지 내 토지, 건물 등을 소유하거나 지상권(타인이 소유한 토지를 사용할 권리)을 가진 사람**이 조합원이 될 수 있습니다.

다음 중 하나에 해당하는 때는 대표하는 1명이 조합원이 됩니다.
- 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권을 여러 명이 함께 가지고 있을 때
- 여러 명의 토지등소유자가 1세대에 속할 때
- 조합설립 이후 1명의 소유권이나 지상권을 양수해 여러 명이 가지고 있을 때

조합원은 사업에 참여하지 않는 소유자에게 시가에 토지, 건물 소유권을 매도할 것을 요청할 권리(매도청구권)를 가집니다. 이때 사업비로 토지나 건물을 매매하기 때문에 사업성이 떨어질 우려가 있어, 가급적 전체 동의 하에 진행하는 것이 좋습니다.

2. 조합원 분양가 / 일반분양가

조합원 분양가는 **조합원이 분양 받는 주택의 가격**으로, 사업에 들어간 원가(사업비용)에 따라 책정됩니다.
신속 사업성 검토에서는 보통 일반분양가의 90%로 가정합니다. 조합원 분양가는 사업이 진행되면서 초기 예상값 보다 올라가거나 내려갈 수 있습니다.
일반분양가는 조합원이 아닌 일반인에게 새로 짓는 주택을 분양하는 가격으로, 사업대상지 인근에서 최근 거래된 주택의 3.3㎡당 가격을 참고해 책정합니다.

3. 종전자산(현재 주택 가치) 평가

종전자산은 **조합원이 가진 현재 주택 가치**로, 사업에 참여하지 않는 주민의 주택 가치는 종전자산 총합 계산에서 제외됩니다. 종전자산은 사업에 투입돼 사업성에 영향을 미치며, 개별 조합원이 지불할 분담금을 결정하는 주요 요소입니다. 단, 사업에서 조합원의 권리는 종전자산만큼이 아닌, 종전자산에 비례율을 곱한 권리가액만큼 인정됨을 유의해야 합니다.
종전자산은 부동산 감정평가 또는 데이터 기반 추정을 통해 분석합니다.

Ⅱ. 가로주택정비사업 시작하기
1. 주요 개념

사업성

1. 총 사업비 (사업 지출)

총 사업비는 **공사비, 설계비 등 사업을 위해 지출해야 하는 비용 일체**를 말합니다.

사업비는 크게 아래와 같이 분류할 수 있습니다.

- 시설 공사비(건축비, 대지조성공사비 등)
- 보상비(청산대상자 청산금, 손실보상비 등)
- 관리비(조합운영비, 신탁등기비용 등)
- 설계비(건축설계비 등)
- 감리비
- 수수료 등 기타사업비 (정비사업전문관리용역비, 감정평가수수료 등)
- 각종 부담금(광역교통시설부담금, 상수도공사비 등)
- 제세공과금(재산세 등 기타제세금)
- 금융비용(초기 사업비 대출이자, 본공사비 차입금 이자 등)

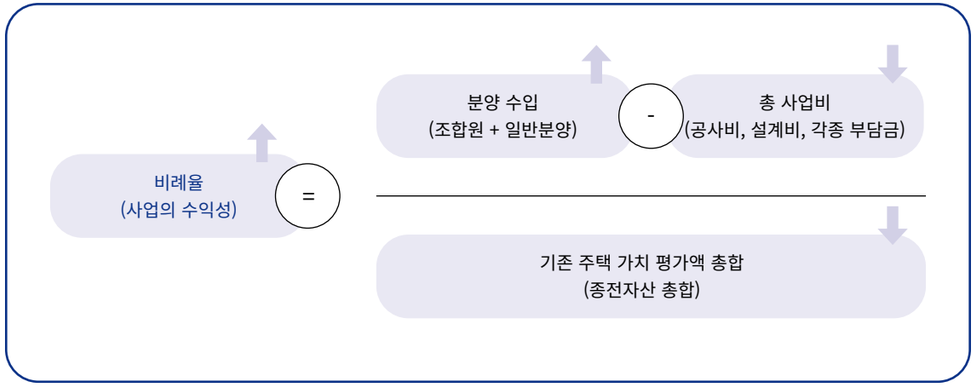
* 공사비

공사비는 주택과 부대시설 건축, 토지 조성 등 **공사에 들어가는 비용**으로, **총 사업비의 60~70%를 차지**해 사업성에 큰 영향을 줍니다. 공사비는 일반적으로 3.3㎡ 당 공사비 단가에 공사 면적을 곱해 계산하며, 단가는 자재 등 공사 조건에 따라 천차만별로 달라집니다.
개략 사업성 검토 단계에서는 보통 **3.3㎡ 당 450~470만원(지상층 기준)**을 기준으로 사업성을 분석합니다.

2. 비례율

비례율은 **가로주택정비사업의 수익성**으로, 가로주택정비사업으로 짓는 주택의 분양 수입에서 공사비, 설계비 등 사업비용을 제한 뒤, 이를 조합원이 소유한 현재 주택 가치 총합으로 나눈 값입니다.

비례율이 높을수록 조합원의 권리도 커집니다.
비례율이 100%라면 조합원은 추가 금액 없이 새로운 주택을 분양 받게 됩니다. 비례율은 분양가가 높을수록, 공사비가 적을수록, 현재 주택의 가치가 낮을수록 높아집니다.

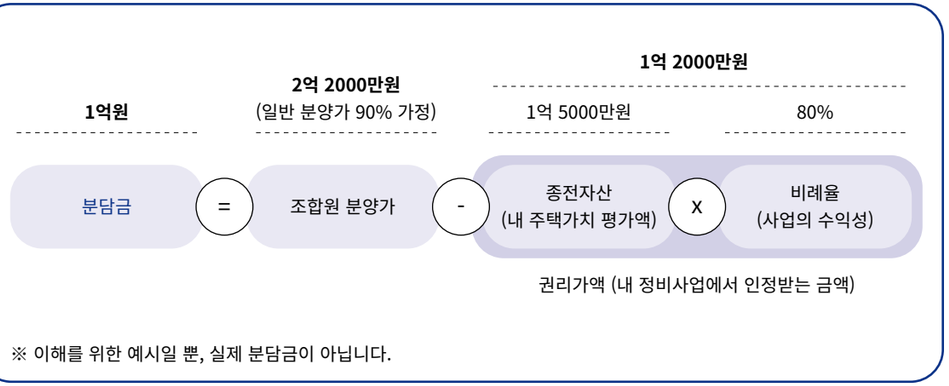


Ⅱ. 가로주택정비사업 시작하기
1. 주요 개념

3. 분담금

분담금은 **조합원이 주택을 분양받을 때 지불하는 금액**으로, 조합원이 사업에서 인정받는 권리가액에 따라 액수가 달라집니다.

아래 사례의 경우, 조합원은 1억원을 내고 일반분양가 2억 4,400만원의 신축 주택을 받을 수 있습니다.
현재 주택은 1억 5,000만원이 아닌, 1억 2,000만원의 가치만큼 인정됩니다.
작은 평형을 분양받을수록 분양가가 낮아져서 분담금이 줄어듭니다. 분양가보다 권리가액이 크다면 그 차액을 돌려 받을 수도 있습니다.



※ 이해를 위한 예시일 뿐, 실제 분담금이 아닙니다.

1. 주요 개념

감정평가와 권리가액

1. 감정평가

감정평가는 **감정평가사가 일련의 평가방법을 활용해 동산 및 부동산의 가치를 매기는 것**을 말합니다.
감정평가 방법은 크게 원가법(투입된 비용과 기간경과 등에 따른 감가요소를 반영), 거래사례비교법
(유사한 부동산의 거래가격과 비교), 수익환원법(부동산이 산출할 것으로 기대되는 수익을 환원) 등이 있습니다.

가로주택정비사업을 포함한 정비사업에서는 종전자산(현재 자산 가치)과 종후자산(신규 주택, 상가 등의 가치)을 추정하기 위해 감정평가가 필수적이며, 법적으로 2군데 이상 감정평가를 의뢰해 그 산술평균을 사업의 기준으로 삼게 됩니다. 개략 사업성 검토 단계에서는 간이 감정평가 또는 빅데이터 분석을 활용해 개략의 결과를 보기도 합니다.

2. 권리가액

권리가액은 **조합원이 정비사업에 주택을 제공함으로써 주장할 수 있는 권리를 액수**로 표시한 것이며,
종전자산에 비례율을 곱해서 구합니다. 권리가액은 처음부터 고정된 값은 아니며 사업 비례율에 따라 움직일 수 있습니다.

조합원이 주택을 분양받으려면 조합원 분양가에서 권리가액을 뺀 만큼을 분담금으로 지불해야 합니다.
때문에 사업 참여 시 자신의 권리가액이 얼마인지 유의해서 보셔야 합니다.

2. 사업성 검토

사업 초기의 신속 사업성 검토는 정비업체나 인천도시공사 등 공공기관을 통해 진행할 수 있습니다.
인천도시공사가 제공하는 사업성 검토는 아래 기준에 따라 진행됩니다.

검토 기준

1. 현재 주택 가치

현재 주택 가치는 최근 거래 사례를 통해 추정합니다.

- 공동주택은 사업대상지 안에서 최근 2년 내 거래된 사례 또는 인근의 유사 사례를 기반으로 자산가치를 구합니다. 단독·다가구 또는 건물 없는 토지는 용도지역과 지목이 같은 최근 3년 내 거래 사례를 참조합니다.

- 상가는 신속한 계산을 위해 주택과 동일한 면적당 거래가격을 적용해 추정합니다. 이는 분석을 위한 가정으로, 실제 자산가치와는 차이가 있을 수 있습니다.

2. 3.3㎡ 당 분양가

3.3㎡당 분양가는 사업대상지 인근의 신축건물 실거래사례를 추정합니다.

- 아파트와 오피스텔, 연립다세대의 세 가지 유형을 분석하며, 최근 2년 이내 분양된 신축 건축물 (최근 5년 이내 사용승인) 사례를 참조합니다.
- 사례가 충분하지 않을 때는 구축 사례(1970년 이후 사용승인)도 추가로 참조합니다.

3. 공사비 추정

공사비는 사업비 중 비중이 가장 큰 항목으로, 주민과 공동으로 사업을 시행하는 공공기관들의 분석 기준(3.3㎡당 평균 450만~470만원)을 참조해 전체 비용을 추정합니다.

- 사업추진 과정에서 변동사항 발생 시 공사비는 변경될 수 있습니다.

4. 최적 건축계획안 도출

건축 법규 분석과 주택 규모 검토 등 기획설계를 통해 사업대상지에 맞는 최적의 건축계획안을 찾습니다.

5. 검토 절차

주민이 인천도시공사 정비지원기구 담당자에 접수합니다. (Tel. 032-260-5000)

- 개략 사업성 검토와 그 결과를 바탕으로 주민 설명회 개최를 지원받을 수 있습니다.

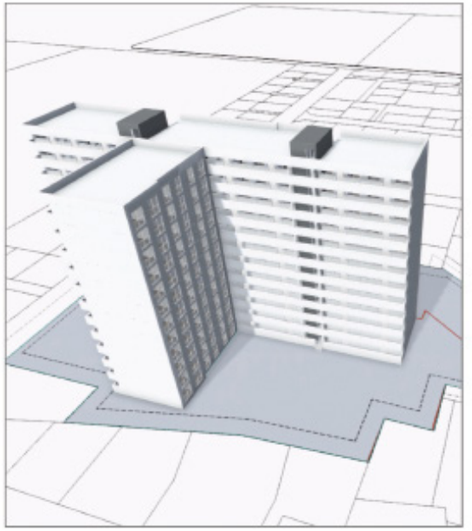
Ⅱ. 가로주택정비사업 시작하기
2. 사업성 검토

사업성 검토 예시

3-2. 건축설계 결과

Landbook 가로주택

투시도



설계개요

대지면적		4310.10 m²	(1303.8 평)
건축규모		지하 1층 / 지상 12 층	
연면적	지상층	10,265.00 m²	(3105.2 평)
	지하층	2448.30 m²	(740.6 평)
	합계	12,713.30 m²	(3845.8 평)
건축면적		930.90 m²	(280.1 평)
용적률		238.16 %	
건폐율		21.48 %	

주거개요

타입명	전용면적	공급면적	총세대수	조합	일반분양
50타입 (21평형)	50 m²	68.90 m²	96 세대	52 세대	44 세대
59타입 (24평형)	59 m²	77.9 m²	48 세대	48 세대	0 세대
합계			144 세대	100 세대	44 세대

해당 설계의 저작권 및 지식재산권은 스페이스워크㈜에 있으며, 무단 전재, 복사, 도용 및 배포 등을 금합니다.

3-3. 사업성 분석 : 사업수지 분석

Landbook 가로주택

매출산정

타입명	층세대수	조합분양	일반분양	조합분양가격	일반분양가격	매출액
50타입(21평형)	**96세대**	52세대	44세대	1억 8,514만원	2억 571만원	186억 7,810 만원
59타입(24평형)	**48세대**	48세대	0세대	2억 1208만원	2억 3,565만원	101억 7,343 만원
합계						**288억 5,154 억원**

비용산정

구분	항목구성	금액	매출액
시설공사비	건축공사비, 토지관련공사비 등	173억 1,865 만원	76.26 %
보상비	국공유지매입비, 청산금 등	8,946 만원	0.39 %
관리비	조합운영비, 기타경비 등	9,751 만원	0.43 %
설계비	건축설계비, 지질조사비 등	5억 7,497 만원	2.53 %
감리비	건축, 설계, 기타 감리비 등	5억 50 만원	2.20 %
부대경비	수수료 등 기타사업비, 각종 부담금	25억 4,688 만원	11.21 %
예비비	예비 비용	5억 5,824 만원	2.46 %
사업시행수수료	공동사업시행수수료	10억 5,313 만원	4.51 %
합계			**100.00 %**

매출액	279억 8,600 만원
매출원가	226억 9,834 만원
개발이익	52억 8,765 만원
종전평가	78억 3,666 만원
비례율	67.47 %

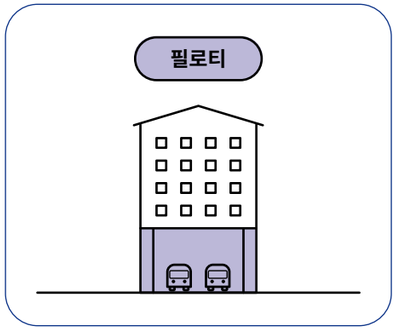
해당 상품의 저작권 및 지식재산권은 스페이스워크㈜에 있으며, 무단 전재, 복사, 도용 및 배포 등을 금합니다.

II. 가로주택정비사업 시작하기
2. 사업성 검토

사업성 확보를 위한 팁

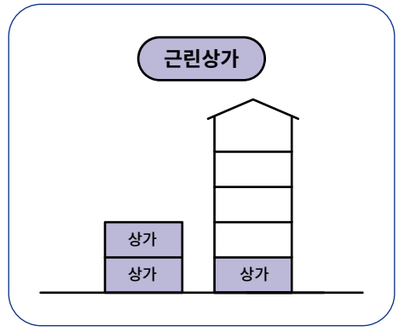
1. 1층에 필로티 주차장을 넣는다.

1층에 필로티 주차장을 배치하면, 지하주차장 면적을 줄일 수 있어 지하 공사비가 줄어듭니다. 공사비가 사업비의 상당 부분을 차지하기에, 필로티로 사업성이 일부 호전될 여지가 있습니다. 또한 건물의 전체 층수를 필로티가 없을 때보다 한 층 더 올릴 수 있습니다.



2. 1층에 근린상가를 넣는다.

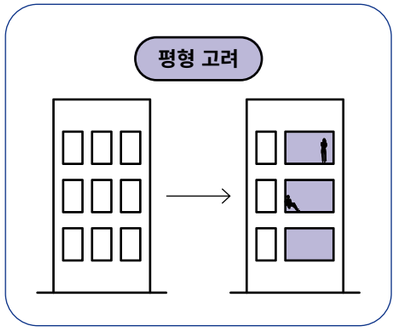
조합에 상가 조합원이 있거나, 사업대상지 주변에 상권이 형성돼 있다면, 주거동 1층을 상가로 배치하거나 별도의 상가동을 만들 수 있습니다. **상가는 주거시설에 비해 분양가가 높은 경향이 있어 수익 확보에 도움이 됩니다.** 하지만 지역마다 상가 가격 추이가 다르며, 상가 분양이 원활하지 않을 수 있으니 유의해야 합니다.



2. 사업성 검토

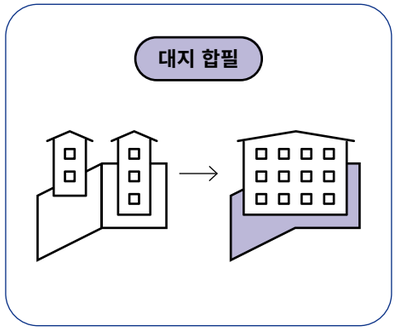
3. 평형이 크고, 상품성이 좋은 일반분양 세대를 배치한다.

가로주택정비사업은 조합원의 기존 평형을 고려해 50, 59타입을 위주로 검토합니다.
그런데 **74타입 이상 세대를 늘리고, 상품성이 좋은 3베이 평면을 배치할수록 일반분양가가 높아지기 때문에 사업의 수익성이 올라갈 수 있습니다.**



4. 사업성이 안 나올 경우, 옆 부지와 함께 사업을 고려한다.

대지 형상이 이상하거나, 사업성이 나오기에 너무 좁다면 인접한 다른 동 또는 단지와 함께 사업 추진을 고려해 보세요.
이때 가로구역 요건을 만족하기 어렵다면 소규모 재건축사업 시행도 검토할 수 있습니다.
다만 소규모재건축사업은 HUG 융자 지원이 불가하고, 재건축 초과이익 환수제 대상일 경우 사업성이 저하될 수 있어 신중한 검토가 필요합니다.



3. 주택 및 시설 분양 기준

가로주택정비사업의 주택 공급 기준은 아래와 같으며, 세부 기준은 각 지자체 조례로 정합니다.

(빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법 제33조제3항)

1. 1주택

- 1세대 또는 1명이 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우
- 같은 세대에 속하지 않는 2명 이상이 1주택 또는 토지를 공유한 경우

2. 2주택 이상 공급(위의 요건에도 불구하고 적용 가능)

- 기존 토지 또는 건물 가격이나 기존 주택의 주거전용면적의 범위에서 2주택을 공급할 수 있으며, 이 중 1주택은 주거전용면적이 60제곱미터 이하여야 함
  (60제곱미터 이하로 받은 1주택은 이전고시 이후 3년간 전매나 전매알선 불가)
- 다가구주택 소유자는 기존 토지 또는 건축물의 가격을 분양주택 중 최소분양단위 규모의 추정 가격으로 나눈 값만큼 공급 가능(가로주택정비사업의 경우는 최대 3주택)

3. 2명 이상이 1토지를 공유한 경우, 각 지자체 조례에 관련 조항이 있으면 조례를 따름

Ⅱ. 가로주택정비사업 시작하기
3. 주택 및 시설 분양 기준

인천광역시 조례

주택 분양

아래 중 하나에 해당하는 토지등소유자가 분양 대상자가 됩니다.

- 기존 주택을 소유한 자(주거용 무허가건축물 포함)
- 소유한 기존 토지의 면적(해당 필지를 기준으로 한다)이 30제곱미터 이상인 자
- 소유하는 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자
  (동일 세대인 경우 권리가액은 세대원 전원의 가액을 합산하여 산정)

아래의 경우는 여러 명의 신청자를 1명으로 봅니다.

- 여러 명의 신청자가 한 세대일 경우
- 1주택 또는 1필지의 토지를 여러 명이 소유하는 경우
  (3년 이상 공유, 토지 지분 합이 90제곱미터 이상인 경우 등은 예외)
- 권리산정 이후 나대지에 건축물을 짓거나 다세대, 공공주택 등을 건축해 토지등소유자가 증가한 경우 등

이외의 주택 공급 기준은 다음과 같습니다.

- 권리가액에 해당하는 주택을 분양
- 국민주택규모 주택(85㎡)은 권리가액이 많은 순으로 분양 등

상가 등 부대시설·복리시설

상가 등 부대시설은 소유한 건축물이 상가 등 부대시설과 용도가 같거나 유사한 조합원을 우선으로 아래와 같은 기준으로 공급합니다. (관리처분계획기준일 기준)

1. 제1순위 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설이며 사업자등록(인가, 허가 또는 신고 등을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)을 필한 건축물의 소유자로서 권리가액(공동주택을 분양받은 경우에는 그 분양가격을 제외한 가액을 말한다. 이하 이 항에서 같다)이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자

2. 제2순위 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설인 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자

3. 제3순위 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설이며 사업자등록을 필한 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액에 미달되나 공동주택을 분양받지 아니한 자

4. 제4순위 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설인 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액에 미달되나 공동주택을 분양받지 아니한 자

5. 제5순위 공동주택을 분양받지 아니한 자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자

6. 제6순위 공동주택을 분양받은 자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자

7. 제7순위 그 밖에 분양을 희망하는 토지등소유자

(인천광역시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례 제19,20조)

4. 건축 계획안

용도지역별 지을 수 있는 건축물 용도와 층수

국가에서는 국토의 효율적 이용을 위해 각 토지의 용도지역을 지정함으로써 토지의 이용 및 건축물의 용도, 용적률, 건축법규 등을 적용합니다. 토지의 용도지역에 따라 지을 수 있는 주택의 종류와 층수, 연면적 등이 달라집니다.

구분	연면적기준	주거층수	비고
단독주택	-	-	주거지역, 다른용도 복합 시 상업지역 가능
단독-다중주택	330㎡ 이하	3층 이하	주거지역, 다른용도 복합 시 상업지역 가능
단독-다가구주택	660㎡ 이하	3층 이하	주거지역(인천은 1종전용 제외), 다른용도 복합 시 상업지역 가능
공동주택-다세대	660㎡ 이하	4층 이하	주거지역, 다른용도 복합 시 상업지역 가능
공동주택-연립주택	660㎡ 초과	4층 이하	주거지역, 다른용도 복합 시 상업지역 가능
공동주택-아파트	-	5층 이상*	주거지역(1종제외), 다른용도 복합 시 상업지역 가능
1,2종 근린생활시설	50~1,000㎡ 미만	-	-
업무시설-오피스텔	전체 연면적의 60~80% 이하	-	상업지역, 20미터 이상 도로 접할 시 3종일반주거지역 가능
다중생활시설-고시원	500㎡ 이하	-	3종 이상, 12미터 이상 도로 접할 시 2종일반주거지역 가능

* 2종일반주거지역일 때는 지자체 별로 15층 이내로 층수 제한을 둘 수 있음
* 인천은 층수 제한 없음

4. 건축 계획안

용도지역에 따른 용적률

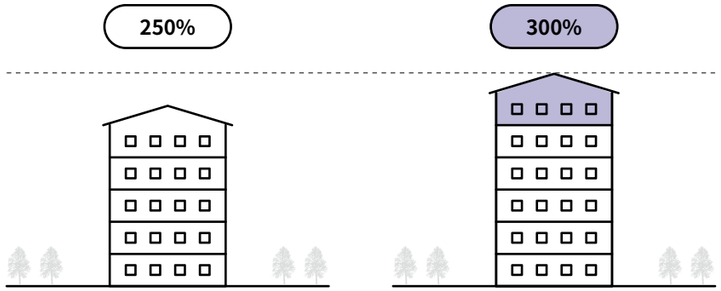
가로주택정비사업에서 건물 연면적의 20% 또는 세대 수의 20%를 임대주택으로 지으면, 지자체 조례로 정한 용적률 대신 상위법인 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 상의 용적률 상한을 적용받습니다. 용도지역에 따른 법정 용적률 상한은 다음과 같습니다.

용도지역	국토의 계획 및 이용에 관한 법률(상위법) 기준	인천광역시 조례 기준
제1종 전용주거지역	100 %	80 %
제2종 전용주거지역	150 %	120 %
제1종 일반주거지역	200 %	200 %
제2종 일반주거지역	250 %	250 %
제3종 일반주거지역	300 %	300 %
준주거지역	500 %	500 %
중심상업지역	1,500 %	1,300 %
일반상업지역	1,300 %	1,000 %
근린상업지역	900 %	700 %
준공업지역	400 %	400 %

4. 건축 계획안

용도지역 차이에 따른 사업성 변화 (사례)

제2종일반주거지역 vs 제3종일반주거지역 비교



용적률 법정 상한이 큰 용도지역일수록 가로주택정비사업을 통해 신축 건물의 용적률을 더 크게 높일 수 있습니다. 용적률이 크게 상승할수록, 일반분양 세대를 늘릴 수 있기 때문에 분양 수익이 늘어나 비례율이 높아질 가능성이 큽니다.

기존 건물의 용적률이 150%로 지어져 있었을 경우, 제2종일반주거지역은 최대 250%까지 건물의 용적률을 확보할 수 있어 최대 100%의 용적률을 더 올릴 수 있습니다(대지 조건에 따라 최대로 확보할 수 있는 용적률은 달라짐). 반면, 제3종일반주거지역에서는 최대 300%까지 건물의 용적률을 올릴 수 있기에 최대 150%의 용적률을 추가 확보할 수 있습니다.

5. 정비지원기구

정비지원기구는 정부가 가로주택정비사업의 투명하고 원활한 진행을 위해 전문성 있는 공공기관을 지정한 것으로, 주요 업무는 주민 상담 및 정책·제도 지원, 교육·운영 지원이며, 이외에 사업시행계획 수립 지원과 소규모주택정비사업의 개략 사업성 검토, 주민합의체 구성 및 조합 설립 지원 등을 수행합니다.

정비지원기구 지정 현황

1. 전국 : 한국토지주택공사(LH), 한국국토정보공사(LX), 한국감정원
2. 서울 : 서울주택도시공사(SH)
3. 경기 : 경기도시공사
4. 인천 : 인천도시공사

도시재생 지원하는 인천광역시

인천도시공사는 정비지원기구로서 소규모주택정비사업의 활성화를 위해 사업시행 이전단계의 업무인 주민 상담, 개략 사업성 검토, 주민설명회 개최 등의 업무에 한해 주민 부담 없이 진행합니다.

1. 개략 사업성 검토 지원

공사는 주민의 원활한 사업 진행을 위해 개략 사업성 검토를 지원합니다. 검토를 신청하시면, 사업비례율과 건축계획안, 주민 분담금 등 검토 결과를 받아보실 수 있습니다. 단, 사업구역 내 토지 등 소유자 50% 동의서 첨부가 필요합니다.(양식은 인천도시공사 홈페이지 참조) 신청을 원하는 주민은 공사 담당 부서를 통해 접수하면 됩니다. 검토는 접수 순서에 따라 순차대로 진행하며, 신청 현황에 따라 1~2개월 가량 소요될 수 있습니다.

5. 정비지원기구

2. 주민설명회 개최 지원

공사는 가로주택정비사업에 대한 주민의 이해를 돕기 위해 주민설명회를 지원합니다.
(조합설립을 위한 주민총회 등 법적 절차를 진행하기 위한 주민설명회는 지원하지 않습니다.)
설명회에서는 가로주택정비사업의 절차 안내와 사업대상지에 대한 개략 사업성 검토 결과를 안내합니다.

3. 주민과 가로주택정비사업을 공동시행

조합원 과반수가 동의하면 가로주택정비사업을 공동으로 시행할 수 있습니다.
(토지등소유자가 20명 미만인 경우에는 과반수 동의 불필요.) 공동시행 시 인허가 수립 및 설계, 시공 유지관리 지원 등의 업무도 지원 됩니다. 다만, 공동사업 시행에는 관리비용이 발생하며, 비용 증가로 사업성에 영향을 끼칠 우려가 있어 신중한 고려가 필요합니다.

(문의 : 인천도시공사 정비지원기구 / Tel.032-260-5000)

6. 정부 및 지자체 정책

정부는 가로주택정비사업의 활성화를 위해 가로구역 면적 요건 확장, 금융 지원 등 각종 제도 개선을 꾀하겠다고 발표했습니다. 국토교통부 가로주택정비사업 활성화 방안(2019.06)

1. 가로구역 면적 제한, 최대 2만㎡ 미만까지 두 배로 확대

정부는 기존 1만㎡ 미만까지 인정하던 가로구역의 면적 제한을 지자체 조례에 따라 1만 3,000㎡ 미만까지 허용하겠다고 했습니다. 또한 지자체 건축계획위원회 심의를 거치면 2만 ㎡ 미만까지 가로구역으로 인정받을 수 있게 됐습니다. 위의 내용은 2019년 10월 24일부터 시행된 시행령 개정안에도 반영됐습니다. 덕분에 보다 많은 지역에서 가로주택정비사업 진행이 가능해졌습니다.

2. 주택도시기금 융자 폭 넓힌다

이주비 융자 혜택도 커집니다. 공기업이 공동시행으로 참여하는 사업장은 종전자산의 70% 또는 권역별 평균 전세가격의 70%만큼 주택도시기금의 이주비 융자를 받을 수 있다고 합니다. 또한 구청에 사업시행인가를 신청하고 결과를 받아야 (한두 달 소요) 융자 신청이 가능했던 것도, 앞으로 사업시행인가 신청일부터 융자를 받을 수 있게 기준이 바뀝니다.

3. 생활 SOC 공급하는 가로주택정비사업, 정부가 지원한다

가로주택정비사업 사업대상지에 공용주차장 등 생활에 필요한 필수 기반시설(생활SOC)을 만드는 경우에 대해서도 재정적 지원이 가능해질 예정입니다. 정부는 도시재생 활성화 지역이나 활성화 계획에 포함되지 않은 사업도 도시재생 사업으로 인정하는 제도(도시재생 인정사업 제도)를 마련해 가로주택정비사업을 지원하겠다고 발표했습니다.

Ⅱ. 가로주택정비사업 시작하기
6. 정부 및 지자체 정책

가로주택정비사업 1호 동도연립 사례 알아보기

**현재 전국에 가로주택정비사업으로 완공된 사례는 서울 강동구 천호동의 동도연립 한 곳입니다.
동도연립은 2015년 9월 조합설립 인가를 받은 뒤 2016년 6월 사업시행 인가를 거쳐,
2017년 12월 입주를 완료했습니다. 불과 2년여 만에 전국 최초로 완공에 다다른 비결은 무엇일까요?**

사업 전	사업 후
3층	7층
주거 66세대	주거 96세대
시세 약 2억 3,000만 ~ 2억 9,000만원	시세 약 5억원 (2018년 7월 기준)

1. 입지

동도연립은 신축 아파트의 상품성(분양가)을 높일 만한 입지 요건을 갖췄습니다. 우선, 지하철 8호선 암사역이 도보 5분, 지하철 5, 8호선 천호역이 도보 15분으로, 소위 '더블 역세권'에 속했고, 천호대교와 올림픽대로 등이 인근에 있어, 강남권 등 서울 도심 접근성도 좋은 편입니다.

교육 환경도 우수합니다. 단지 바로 앞 서울신암초를 비롯해 강동초, 천일초, 선사초 등 인근 초등학교가 무려 4곳이나 됩니다. 천일중, 선사고 등 중고교를 비롯해 제2의 대치동이라 불리는 명일동 학원가도 인근에 있습니다.

2. 조합원의 의사 합치

동도연립 가로주택정비사업은 총 66세대가 진행하는 사업으로, 전체 주민들의 의사를 모으기가 수월했습니다. 여기에 정비구역 지정과 추진위원회 승인, 관리처분계획 인가 등 여러 절차를 생략할 수 있는 가로주택의 이점으로 더욱이 사업에 속도를 낼 수 있었습니다.

재개발·재건축의 경우, 정비구역 지정부터 이해관계가 모두 다른 주민들의 의사를 조율하느라 길게는 10년 이상 평행선을 달리다 흐지부지되곤 합니다. 동도연립은 중간에 시공사가 한차례 변경되는 변수에도 불구, 2년여 만에 준공까지 완수할 수 있었습니다.

3. 기존 세대 50% 일반분양 확보로 분담금 ↓

동도연립 주민들은 정비사업을 통해 기존 세대의 절반가량(30세대) 되는 추가 물량을 확보, 이를 일반분양함으로써 사업성을 확충했습니다.

일반분양 수익이 커질수록 조합원의 분담금은 낮아지기 때문에, 기존 주민은 평균 6,500만원이라는 비교적 낮은 금액으로 신축 아파트를 분양받을 수 있었습니다. 한 일반분양 입주자 인터뷰에 따르면, "근방 다른 아파트에 살려면 7, 8억원은 있어야 하지만, 보다 저렴한 가격에 주차시설이 완비된 신축 단지는 다성이즈빌이 유일했다"라며 만족하는 반응이었습니다. 게다가 새로 탄생한 다성이즈빌은 분양을 시작한 지 20여 일 만에 완판이 됐다고 합니다. 후분양제로 일반분양이 다소 늦게 이뤄졌지만, 분양 리스크를 덜어낸 셈입니다.

(참조 : 인터뷰 기사)

6. 정부 및 지자체 정책

인천광역시 가로주택정비사업 정책

인천광역시에서는 **현재 총 9개 구역**에서 가로주택정비사업이 추진되고 있습니다(미추홀구 5곳, 남동구 3곳, 서구 1곳). 인천광역시는 2030 인천 도시·주거환경정비기본계획에 의한 정비사업보다도 가로주택정비사업이 훨씬 더 활발하게 진행될 것으로 전망하고 있습니다.

한편, 가로주택정비사업은 다세대나 연립주택, 저층 공동주택을 아파트로 신축하는 경우가 대다수이기 때문에, 주거시설만 단독으로 개선할 경우 나홀로아파트(지역의 주거환경과 맞지 않게 고층의 신축 아파트가 들어선 것을 뜻함)가 주변 경관을 해칠 우려가 있습니다.

이에 인천광역시는 **원도심 저층주거지 관리사업**을 통해 정비기반시설과 공동이용시설을 확충하고, 마을공동체를 활성화하는 등 주거환경의 활성화를 꾀하고 있습니다.

시는 지난 2013년부터 2018년까지 총 8개 구, 21개 구역에서 사업을 진행해왔으며, 2020년까지 노후 불량주택이 많은 원도심을 효과적으로 재생할 계획입니다.

III.

더 알아보기

1. 사업 시작 전 체크리스트

1. 주민 의사 파악

우리 집에서 가로주택정비사업이 가능함을 확인했다면, 주민들이 정비사업 추진 의사가 있는지 파악해 보세요.
처음부터 무조건 80% 이상이 동의해야 하는 것은 아니지만, 조합 설립 시에는 그만큼의 동의가 필요합니다.
→ 토지등소유자 동의 비율(주민 80% 이상, 토지면적의 3분의2 이상)

2. 정비지원기구 상담

대략적으로 주민들의 의사가 모였다면, 정비지원기구에 문의해 상담을 받아보세요. 인천광역시 내 사업대상지의 경우 인천도시공사를 통해 개략사업성 검토를 지원받을 수 있습니다.
→ 인천도시공사 정비지원기구 (032-260-5000)

3. 사업 추진

개략 사업성 검토와 주민설명회를 통해 어느 정도 사업성을 확인했다면, 이후 조합설립 등 관련 절차를 진행하면 됩니다.

4. 가로주택정비사업 가능 여부 확인

체크리스트	체크란
대상지가 가로구역에 속하는지 여부	☐
대상지 면적 요건(1만 제곱미터 미만)	☐
노후·불량건축물 요건(전체 건축물 중 3분의 2 이상)	☐
세대 수 요건(기존 단독주택 10호 이상, 공동주택 20세대 이상, 둘 다 있으면 20채 이상)	☐
주민 80%이상 동의	☐
주민 80%이상이 소유한 토지면적이 전체의 3분의 2 이상	☐

2. 자주 묻는 질문

사업 정의

Q. 가로주택정비사업과 기존 정비사업의 차이점은 무엇인가요?

가로주택정비사업은 기존의 도로, 정비기반시설 등을 크게 바꾸지 않고 주택을 새로 짓는 특성 때문에 도시재생사업으로 분류됩니다. 따라서 주택도시보증공사(HUG)로부터 저금리 융자, 보증 지원 혜택이 있고,
국가 차원에서 정비지원기구를 지정해 주민 사업을 지원하고 있습니다. 같은 이유로 건축 규제도 완화받을 수 있으며, 재건축 초과이익 환수 부담금 등의 부담이 없기 때문에 많은 관심을 받고 있습니다.

Q. 가로주택정비사업 사업추진 시 예상되는 사업기간은 어떻게 되나요?

가로주택정비사업은 정비계획 수립과 정비구역 지정, 조합 설립 추진위원회 구성, 관리처분계획인가 등 재개발·재건축에서 필요한 절차들이 생략돼 신속하게 사업을 진행할 수 있습니다.
재개발의 경우 평균 8년이 걸리는데 비해 가로주택정비사업은 평균 2~3년 안에 준공이 가능하다고 합니다.
전국 1호 사례인 서울 천호동 동도연립의 경우, 2015년 9월에 조합설립 인가를 받고 약 2년 뒤인 2017년 11월 준공에 성공했습니다.

Q. 가로주택정비사업은 수용 방식인가요? 관리처분 방식인가요?

가로주택정비사업은 관리처분 방식을 취합니다. 관리처분은 일반적인 재개발·재건축에서 적용하는 방식으로, 토지등소유자끼리 건축물과 대지지분에 대해 합의하고 인허가를 받는 단계입니다. 수용 방식은 토지소유자에게 보상금을 주고 토지 소유권을 넘겨 받아 사업을 진행하는 것으로, 주로 공익사업을 진행할 때 쓰입니다.
다만 재개발·재건축과 다른 점은, 가로주택정비사업의 경우 절차상 관리처분계획인가가 사업시행인가에 포함돼 있습니다.

사업 요건

Q. 사업지가 속한 구역이 가로구역 법적 요건보다 클 경우는 어떻게 하나요?

가로주택정비사업은 사업지가 속한 구역이 가로구역 법적 요건을 만족할 때만 진행이 가능합니다. 가로구역의 면적은 1만 제곱미터 미만으로 정해져 있으며, 면적을 초과할 경우 6미터 도로를 새로 만들어 가로구역을 나누어 사업을 진행할 수 있습니다. 정부는 사업활성화를 위해 지자체가 조례를 만들면 1만 3,000 제곱미터 미만까지 사업 시행이 가능하도록 법을 개정했으며, 시·군·구에 설치하는 도시계획위원회의 심의를 거칠 경우 2만 제곱미터 미만의 가로구역 내에서도 사업이 가능해졌습니다.
또한 가로주택정비사업 대신에 가로구역 요건의 적용을 받지 않는 소규모재건축사업을 진행하는 방법도 있습니다. 소규모재건축사업은 재건축 초과이익환수 부담금이 부과돼 사업 비용이 증가할 수 있기에 사전 사업성 검토가 필요합니다. 소규모재건축사업의 자세한 법적 요건은 9페이지를 참조하시길 바랍니다.

Q. 사업지가 속한 구역이 2면은 도로에, 2면은 인접대지경계선에 접할 경우, 사업 추진이 가능한가요?

가로구역 법적 요건을 만족하지 않아 사업 추진이 불가능합니다. 가로구역의 법적 요건은 6미터 도로 또는 도시계획도로, 공원이나 광장 등 법으로 정한 지역 등으로 4개 면이 둘러싸인 지역입니다. 인접 대지가 광장이나 공원, 녹지, 하천, 공공공지, 공용주차장 또는 도로예정지일 경우라면 사업이 가능하지만, 일반 대지라면 사업지와 인접 대지 사이에 6미터 도로를 새로 내줘야 합니다. 이 경우 사업지의 부지 면적을 도로로 내주는 것이므로, 사업성을 잘 비교해보셔야 합니다.

III. 더 알아보기
2. 자주 묻는 질문

사업 시행자

Q. 공동사업시행에서 조합과 공공시행자의 역할은 무엇인가요?

가로주택정비사업은 주민 사업이지만, 조합이 동의할 경우 시장·군수, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산투자회사 등 공공시행자와 공동으로 시행할 수 있습니다. 이 경우 조합은 토지·주택을 제공하고 사업에 대한 의사결정을 하며, 공동시행자는 사업성 검토와 주민설명회 개최, 사업시행계획 수립 등 진행 전반을 지원하게 됩니다.

(빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제18조)

Q. 공동사업시행의 장단점은 무엇인가요?

기관과 사업을 공동 시행할 경우, 기관의 전문성을 바탕으로 더욱 빠르고 안정적으로 사업을 추진할 수 있습니다. 기관이 주민들 사이에서 중재 역할을 하고, 사업성 검토 등 초반에 비용 지출이 필요한 사항도 지원합니다. 공공 신용보강으로 재원조달이 용이하다는 이점도 있습니다. 다만, 공동사업 시행 시 이에 대한 관리비용이 발생하기에 사업성이 하락할 수 있어 신중한 고려가 필요합니다.

Q. HUG 융자외에도 부족한 사업비용이 발생할 경우 공사가 부담하나요?

아닙니다. 사업비는 조합이 HUG로부터 조달하는 차입금을 우선 투입하고 건축물 및 부대·복리시설의 분양수입금을 투입하게 됩니다. 사업비용이 부족할 경우 조합이 타 금융기관으로부터 차입해야 합니다.

Q. 미분양분이 발생하면 공사가 매입하나요? 매입하지 않는다면 그 이유는 무엇인가요?

지방공기업법에 의거, 공사는 매입확약을 할 수 없습니다.

사업 조합

Q. 조합설립을 하는 방법, 필요서류 등에는 무엇이 있나요?

조합 설립을 하려면 토지등소유자의 80% 이상(토지면적 3분의2 이상) 토지소유자의 동의를 받아 시장·군수 등의 인가를 받아야 합니다. 주민 동의는 서면동의서에 소유자가 성명을 적고 지장을 날인해야 하며, 신분증명서 사본을 첨부해야 합니다. 조합설립인가 신청 시에는 • 건축물 설계 개요 • 공사비 등 정비사업비 • 정비사업비 분담기준 • 사업 완료 후 소유권 귀속 관련 사항 • 조합 정관 등 서류를 첨부해야 합니다.

(빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제23조)

Q. 가로주택정비사업에서 주민동의율 기준은 몇 %이며, 동의하지 않으면 어떻게 되나요?

가로주택정비사업은 토지등소유자의 80% 이상(토지면적 3분의2 이상의 토지소유자) 동의를 받아야 하며, 토지등소유자가 20명 미만일 경우는 전체 합의가 필요합니다. 사업 추진에 동의한 주민은 동의하지 않는 주민에게 주택 또는 상가를 시가에 매매할 것을 요청할 권리(매도청구권)를 가지게 됩니다.

Q. 토지소유자와 건물소유자가 다른 경우, 조합원 권리는 어떻게 되나요? 동의서는 누구에게 받아야 되나요?

가로주택정비사업에서는 토지소유자와 건물소유자 모두 조합원 대상이 됩니다. 동일한 필지에서 토지소유자와 건물소유자가 다를 경우, 각각 조합원 권리를 인정받을 수 있기 때문에 동의서 역시 구별해 받아야 합니다.

(빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제24조)

Q. 조합 설립 추진과정에서 인천도시공사의 도움을 받을 수 있나요? 있다면 어떤 내용인가요?

공사는 조합설립을 위한 절차 및 관계서류 작성방법 등을 안내해드립니다. 다만, 관계서류 작성 및 접수 등의 업무는 자체적으로 진행하셔야 합니다.

III. 더 알아보기
2. 자주 묻는 질문

Q. 가로주택정비사업이 원활하게 추진되기 위해 토지등소유자(조합원)들이 해야 할 사항은 무엇인가요?

조합원 모두가 분담금은 낮기를, 주택 평수는 크기를 희망하기 때문에, 건축계획안을 잡는데도 오랜 시간이 걸리곤 합니다. 가로주택정비사업이 진행되려면 조합원들이 희망 요건과 분담 가능한 수준 등을 명확히 하고 조기에 사업 방향을 잡는 것이 중요합니다. 이후 조합을 조기 설립하고 사업시행인가 등 여러 인허가 기간을 단축함으로써 의사결정에 속도를 낸다면 원활한 사업 추진이 가능할 것입니다. 조합원끼리 사업 진행이나 의견 조율이 어렵다면, 사업 전반을 함께 돕는 공공기관과의 공동시행을 고려해보시는 것도 해법이 될 수 있습니다.

사업 추진

Q. 사업구역 내 국공유지가 있을 경우 어떻게 처리되나요?

사업구역 내 국공유지가 있을 경우, 정비사업 추진을 위해 매입 또는 임대해 사용하게 됩니다. 사업시행자는 사업시행계획에 국공유지가 포함될 경우, 미리 해당 관리청과 협의를 진행해야 합니다. 사업구역 내 국공유지 면적 또는 국공유지와 공공 소유 토지를 합한 면적이 전체 면적의 2분의 1 이상일 경우, 토지등소유자 과반수가 동의를 통해 시장·군수 등 또는 토지주택공사등을 공공시행자로 지정할 수 있습니다.

(도시 및 주거환경정비법 제 98조(준용))

Q. 임대주택은 꼭 지어야 하나요?

가로주택정비사업에서 임대주택 건설이 필수는 아니지만, 건축 규제 완화를 위해 건설하는 경우가 많습니다.
가로주택정비사업은 세대 수의 20% 또는 연면적의 20% 이상을 임대주택으로 건설할 경우 용적률을 법적 상한까지 확보할 수 있게 해주기 때문입니다.
다만 이렇게 지은 임대주택은 건설하는데 들어간 비용 수준의 가격으로 공공에 분양해야 하기 때문에, 일반분양분을 분양할 때와 수익을 제대로 비교해봐야 합니다.

Q. 가로구역정비사업으로 업무시설(오피스텔 등)도 건축 가능한가요?

네 가능합니다. 인천광역시의 경우, 제3종일반주거지역에서 오피스텔을 지을 수 있으며, 맞닿아 있는 도로 폭에 따라서 2,000㎡ 또는 3,000㎡ 미만으로 지을 수 있습니다. 다만 오피스텔의 경우, 연면적의 50%를 주거시설(준주택)로 인정받으며 이에 따라 법정 용적률 상한이 달라집니다. 예를 들어, 준주거지역에서 재건축을 계획할 때 오피스텔 비율이 90%, 근린생활시설 비율이 10% 라면, 주거시설 비율은 전체 연면적 대비 45%가 돼 420%까지 용적률을 확보할 수 있습니다.

주거복합건축물 및 준주택의 용적률(인천광역시 조례 기준)

공동주택 및 준주택 연면적 비율(%)	주거복합건축물 및 준주택의 용적률(%이하)			
	준주거지역	중심상업지역	일반상업지역	근린상업지역
10 미만	500	1,300	1,000	700
10 이상 ~ 20 미만	480	1,250	950	650
20 이상 ~ 30 미만	460	1,200	900	600
30 이상 ~ 40 미만	440	1,150	850	550
40 이상 ~ 50 미만	420	1,100	800	500
50 이상 ~ 60 미만	400	1,000	750	450
60 이상 ~ 70 미만	380	950	700	400
70 이상 ~ 80 미만	330	600	510	350
80 이상 ~ 90 미만	300	500	440	320

III. 더 알아보기
2. 자주 묻는 질문

Q. 조합원, 세입자 및 상가 영업자에 대한 보상은 어떻게 되나요?

사업시행자(조합)는 사업시행인가 이후 조합원 자격을 취득하지 않은 토지와 건물 또는 그 밖의 권리를 취득한 자와 손실보상에 대한 협의를 하게 됩니다. 가로주택정비사업에서 손실보상이 의무사항은 아니지만, 사업의 원활한 추진을 위해 보통 주택 및 상가 임차인에 대해 주거이전비, 영업손실 보상비 등을 책정하게 됩니다. 자세한 비용은 사업시행자와의 협의에 따라 결정됩니다.

Q. 가로주택정비사업 추진 시 조합원 분담금이 증액될 수 있나요?

네, 증액되거나 감액될 수 있습니다. 분담금이 증액되는 경우는 초기 예상보다 공사비가 오르거나, 주택의 분양가가 하락하는 경우입니다. 세대별로는 저층과 기준층, 고층 등 분양가가 조금씩 달라지면서 분양받는 주택에 따라 분담금 차이가 발생할 수도 있습니다.
이와 별개로 사업이 진행되면서 조합원의 추가 부담금이 발생할 수도 있습니다. 사업 지연으로 공사 기간이 늘어나면 사업 비용이 증가할 것이고, 부동산 경기 침체로 일반분양이 잘 되지 않는다면 사업 수입이 감소해 조합원이 부족한 만큼을 충당하게 됩니다.

Q. 정부나 지자체의 재정지원방안이 있나요?

가로주택정비사업은 정부 도시재생 사업으로 분류돼 주택도시보증공사(HUG)를 통해 여러 융자, 보증 지원 혜택을 제공하고 있습니다. 이주비, 공사비 등 중요 항목도 저금리에 대출이 가능하며, 조합원 부담금과 사업비 대출보증 제도도 있습니다. 자세한 내용은 18페이지를 참고하세요.
지자체 차원에서는 각 지자체마다 임대주택 매입, 융자 지원 등 재정 지원 제도를 만들어 사업을 돕고 있습니다. 관련해 각 지자체 정비사업 관련 팀에 문의하면 정확히 확인하실 수 있습니다.
최근에 정부는 가로주택정비사업 활성화를 위해 공공기관과 공동시행하는 사업에 이주비 융자를 권역 평균 전세가의 70% 수준까지 제공하는 등의 법 개정도 추진하고 있습니다. 이처럼 공공의 재정지원은 앞으로도 늘어날 전망입니다.

2. 자주 묻는 질문

기타

Q. 앞으로 인천에서 가로주택정비사업이 활발하게 추진될까요?

정부가 가로주택정비사업 활성화에 나서면서, 서울을 포함한 수도권, 대구 등에서 가로주택정비사업이 추진되고 있습니다. 서울시에서는 약 65건의 가로주택정비사업이 추진되고 있으며, 인천광역시에서는 총 9개소의 사업이 추진되고 있습니다(2019년 11월 기준). 정부가 법적 요건 완화를 추진하고 있으며, 공적 지원을 하고 있기에 사업 수는 계속 늘어날 전망입니다.

Q. 가로주택정비사업에 대한 궁금한 사항을 알아보려면 어디로 어떻게 연락 해야 하나요?

인천도시공사(032-260-5000)로 연락주시고 정비지원기구 담당자 연결을 요청하시면 됩니다.