



동의서 작성 시 **신중하게 결정**하세요!

가로주택정비사업 안내



가로주택정비사업은 토지등소유자(조합)이 사업의 주체이며 사업계획의 수립 등 사업 전반에 대하여 스스로 결정하는 사업입니다.

검인동의서 작성 단계에서부터 시공사가 확정된 것처럼 홍보하는 등 불확실한 사업계획으로 허위·과장 광고하는 사례가 빈번하게 발생하고 있습니다.

* 가로주택정비사업 동의서 작성 전 아래 내용을 꼭! 확인하시기 바랍니다.

◆ 사업시행계획서에 제시된 **조합원 추정분담금**은 단순 추정치로 확정된 금액이 아니며 분양가, 종전자산가치 평가, 건축 규모 등의 변경, 사업 기간, 각종 계약체결에 따라 변동되어 **향후 분담금이 추가 발생**할 수 있습니다.

◆ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제21조제2항에 따라 조합이 정비사업전문관리업자를 선정하는 경우 조합 총회에서 경쟁입찰의 방법으로 선정하여야 하며 위 규정을 위반하여 정비사업전문관리업자를 선정한 조합임원은 같은 법 제60조제2의2호에 따라 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처할 수 있습니다.

◆ **정비사업전문관리업의 등록된 자**만 가로주택정비사업 업무 대행 등을 위탁받거나 자문할 수 있으나 적은 비용으로 사업을 추진하기 위해 무자격 업체 또는 개인과 계약함으로써 가로주택정비사업을 추진하여 문제가 발생하는 경우 **모든 피해는 주민(조합원)**이 받게 됩니다.

◆ 조합설립에 대한 동의는 최초로 동의한 날부터 30일까지만 철회할 수 있으나 건축물의 설계 개요, 공사비, 정비사업비의 분담기준 등이 변경되는 경우 해당 동의에 따른 인허가 등을 신청하기 전까지 철회할 수 있습니다.

◆ 주민들이 합리적인 의사결정과 사업추진 여부를 판단할 수 있도록 돕는 보조 자료로 **인천도시공사에서 사업타당성 검토를 무료 제공**하니 가로주택정비사업 추진 전 활용하시기 바랍니다.(토지등소유자 80% 동의 시 신청 가능)

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

주요 벌칙 규정

○ 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금

- 시공자, 정비사업전문관리업자 선정 시 경쟁입찰 및 관련 계약 방법을 위반하는 경우 등

○ 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금

- 총회의 의결을 거치지 아니하고 사업을 임의로 추진한 조합임원
- 소규모주택정비사업의 시행에 관한 서류 및 자료를 거짓으로 공개하거나, 열람·복사 요청에 허위사실이 포함된 자료를 제공한 자

○ 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금

- 회계감사를 받지 아니한 자
- 사업시행과 관련한 자료를 인터넷과 그밖의 방법을 병행하여 공개하지 않거나 열람·복사에 응하지 않은 자
- 속기록 등을 만들지 아니하거나 관련 자료를 청산 시까지 보관하지 아니한 조합임원

◆ 관련규정 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 「도시 및 주거환경정비법」



인천광역시 서구 서곶로 323(심곡동)

서구청 도시재생과 도시정비팀

TEL 032-560-4590, FAX 032-560-2749

□ 소규모주택정비사업의 종류

구분	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업	소규모재개발사업
대상	단독주택, 연립주택 및 다세대주택	단독주택 및 공동주택	단독주택, 공동주택(주택단지)	역세권, 준공업지역
내용	단독주택, 연립·다세대주택을 자율적으로 개량·정비	가로구역에서 종전의 가로를 유지하며 소규모로 주거환경 개선	정비기반시설이 양호한 지역에서 공동주택 재건축	역세권 또는 준공업지역에서 소규모로 주거환경 또는 도시환경을 개선하기 위한 사업
기존 규모	단독 : 10호 미만 연립·다세대 : 20세대 미만 단독+연립·다세대 : 20세대 미만 *인천의 경우, 기존 단독주택 18호 미만 연립·다세대주택 36세대 미만, 둘 다 있으면 36세 미만	단독 : 10호 이상 공동주택 : 20세대 이상 단독+공동주택 : 20세대 이상	200세대 미만	철도역(개통 예정인 역을 포함)의 승강장 경계로부터 반경 350미터 이내인 지역
	대지면적 제한 없음	대지면적 1만 제곱미터 미만	대지면적 1만 제곱미터 미만	대지면적 5천 제곱미터 미만
시행자	토지등소유자	토지등소유자(주민합의체 또는 조합)		

□ 가로주택정비사업 대상지 조건(가로구역으로 다음 세가지 항목 모두 충족)

- 사업시행구역 면적이 1만㎡ 미만 (법적 요건 충족 시 2만㎡까지 확대)
- 노후·불량 건축물 수가 해당 사업시행구역 전체건축물 수의 2/3 이상
- 기존주택 수가 단독주택 10호 또는 공동주택 20세대(단독+공동주택 포함)이상

* 가로구역의 범위(단, 아래의 요건 모두 충족 시)

1. 가로구역 면적이 1만㎡ 미만 (도계위 심의를 거치면 최대 2만㎡까지 확대가능)
2. 도시계획도로 또는 「건축법」에 따른 6m이상 도로 등으로 둘러싸인 일단의 지역 (공원, 녹지, 하천, 공공용지, 공용주차장, 도로 예정지 등도 도로로 간주)
3. 가로구역 내 4m 초과 통과 도시계획도로가 없을 것.



□ 가로주택정비사업 대상지 조건(가로구역으로 다음 세가지 항목 모두 충족)



가로주택정비사업의 요건

- 도로로 둘러싸인 1만㎡ 미만의 지역
- 통과도로가 없는 지역(4M 미만 도로 제외)
- * 일부가 광장, 공원, 녹지, 하천, 공공공지 또는 공용주차장에 접한 경우 가능



정비사업 절차 간소화

- 구역지정 및 추진위 단계 생략
- 사업기간 단축으로 인한 사업비 절감

1 사업시행구역



□ 가로구역 전부 ■ 또는 일부

2 주민동의율

- 토지 등 소유자 80% 이상
- 사업대상지 토지면적 2/3 이상

3 주택 수

단독주택 10호 이상 또는 공동주택 20호 이상 또는 단독+공동 20채 이상

4 주택노후도

- 노후불량주택 2/3 이상
- 노후불량주택 : 안전사고의 위험 있는 건축물, 시 조례로 정함



□ 주택도시보증공사(HUG) 금융 지원 제도

분류	초기사업비	본사업비								
용자대상	조합, 공동시행자, 공공시행자 등 ※ 단독 10호, 공동주택 20호 이상									
이율	연 1.5% (변동금리) ※ 다만, 사업구역 내 빈집 10호 이상이거나 빈집의 대지면적이 전체 사업면적의 20% 이상을 포함하는 경우 또는 공공이 참여할 경우 연 1.2%									
용도	조합설립인가 이후 사업시행계획인가 이전까지의 사업비 (조합운영비, 용역비, 총회비용 등)	사업시행계획인가 이후 준공에 소요되는 사업비 (초기사업비 상환 자금, 공사비, 이주비, 금융비용 등)								
한도	총 사업비의 5% (15억원 한도)	<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">공적임대주택 공급 시 (건축연면적 또는 전체 세대수 20%이상 공급 시)</td> <td>공공시행자</td> <td>총 사업비의 90%</td> </tr> <tr> <td>공공 외 시행자</td> <td>총 사업비의 70%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">그 외</td> <td>총 사업비의 50%</td> </tr> </table> 본사업비 한도 : 공적임대주택 공급하는 경우, 그 외로 구성됨.	공적임대주택 공급 시 (건축연면적 또는 전체 세대수 20%이상 공급 시)	공공시행자	총 사업비의 90%	공공 외 시행자	총 사업비의 70%	그 외		총 사업비의 50%
공적임대주택 공급 시 (건축연면적 또는 전체 세대수 20%이상 공급 시)	공공시행자	총 사업비의 90%								
	공공 외 시행자	총 사업비의 70%								
그 외		총 사업비의 50%								
기간	조합설립인가 이후부터 해당 사업장 사업비 대출일까지 (최초 용자실행일로부터 5년 이내에서 연장 가능)	사업시행계획인가 이후부터 준공 후 6개월까지(이주비를 제외한 용자금액은 최초 용자실행일로부터 5년 이내에서 1년 단위로 연장 가능)								
상환방법	만기일시상환(중도상환수수료 없음)									