

소규모주택정비사업의 이해 (가로주택정비사업, 소규모재건축사업)



목 차

01 재개발, 재건축 및 소규모주택정비사업 비교표

02 소규모재건축사업이란?

03 가로주택정비사업이란?



1

재개발, 재건축사업 및 소규모주택정비사업 비교표



재개발, 재건축사업 및 소규모주택정비사업 비교표

재개발, 재건축사업

정비기본계획 수립(재건축은 안전진단 필요)

추진위원회 승인

정비계획 수립 및 정비구역 지정

조합설립인가

시공사 선정

사업시행인가

관리처분인가

이주 및 철거/ 착공 및 분양

준공 및 이전고시

청산 및 조합해산

소규모주택정비사업 (가로주택, 소규모재건축)

생략

조합설립인가

시공사 선정

관리처분계획 수립

사업시행인가

이주 및 철거/ 착공 및 분양

준공 및 이전고시

청산 및 조합해산

2 가로주택정비사업이란?



01. | 가로주택정비사업이란?

- ☑️ 종전의 가로구역을 유지하면서, 기반시설 추가부담없이 노후·저층 주거지를 소규모로 정비하는 사업
- 주택 대량공급의 한계, 대규모 재개발·재건축사업의 대안으로 도입

* 관련법령 「반집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」



BEFORE



AFTER

1 가로구역, 세대수, 노후도 등의 요건 충족시 사업 추진 가능

2 주민(토지등소유자) 80% 이상 동의 필요

3 사업절차 간소화 (기존 평균 8~9년 → 평균 3~4년)

4 임대주택 공급 시 용적을 완화 (법적 상한까지 가능)

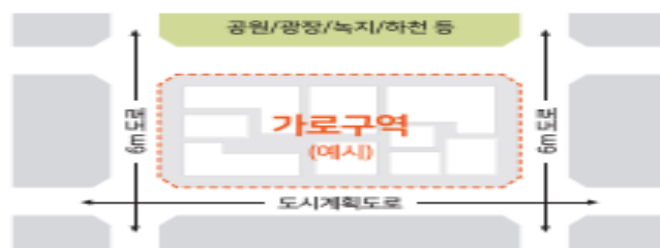
02. | 가로주택정비사업 대상 지역

- ☑️ 가로구역으로서 다음 세가지 요건을 모두 충족 시 시행 가능

1. 해당 사업시행구역 면적이 1만 m^2 미만 (공공성 요건 충족시 2만 m^2 까지 가능)
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 m^2 미만 (단, 지자체 조례에 따라 1만 3천 m^2 , 도시계획위원회 심의를 거친 경우 2만 m^2 까지 가능)
- 2 도시계획도로 또는 「건축법」에 따른 6m 이상 도로 등으로 둘러싸인 일단의 지역
※ 광장, 공원, 녹지, 하천, 공공공지, 공용주차장, 도로예정지 및 [2.4 대책 신설: 철도, 학교] 등도 도로로 간주
- 3 가로구역 내 통과 도시계획도로가 없을 것



가로주택정비사업 절차

주민합의체 구성

토지등소유자 20명미만
=> 20명 이상은 조합방식

또는

조합설립인가

- * 가로주택정비사업
- 전체 토지등소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상 토지소유자 동의

시공사 선정

주민합의체 : 주민합의서에서 정하는 바에 따라 건설업자 또는 등록사업자 선정

조합 : 조합총회에서 경쟁입찰 또는 수의계약으로 건설업자 또는 등록사업자 선정

(토지등소유자 또는 조합원 100명 이하인 사업은 정관에 의거하여 조합총회에서 선정할 수 있음)

총회 개최

※시행자가 조합인 경우

조합총회에서 조합원 과반수 찬성 의결

사업시행계획 인가

- * 사업시행계획서 제출된 날부터 60일 이내 인가 여부 결정, 통보
- * 사업시행계획서에 분양설계 등 관리처분계획을 포함하여 신청

관리처분계획 수립

- * 분양신청기간 종료 후 분양신청의 현황을 기초로 수립
- * 총회 개최일로부터 30일 전 조합원에게 통지

분양공고 및 분양신청

- * 건축심의 통지를 받은 날로 90일 이내 토지등소유자에게 통지, 일간신문공고
- * 분양신청기간 : 통지한 날로부터 30일 이상 60일 이내(20일 이내 연장 가능)

건축심의

- * 건축물의 주용도 높이 층수·용적률 등 조정
- * 건축위원회 심의

이주 및 철거

착공 및 일반분양

준공 및 입주

청산 및 해산

3 소규모재건축사업이란?





소규모 재건축사업

사업개요

- ▶ 사업방식 : 정비기반시설이 양호한 지역에 주민합의체 또는 조합을 설립하여 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업
- ▶ 시 행 자 : 주민합의체 또는 조합
(공공기관과 공동시행가능)

사업요건

- ▶ 사업시행구역 면적 1만 제곱미터 미만
- ▶ 노후·불량 건축물의 수가 사업시행구역 전체 건축물 수의 3분의 2 이상
- ▶ 사업시행구역 내 기존주택의 세대수가 200세대 미만

소규모재건축사업 절차

주민합의체 구성

토지등소유자 20명미만
=> 20명 이상은 조합방식

또는

조합설립인가

*소규모재건축사업
- 전체 구분소유자의 4분의3이상
및 토지면적의 4분의3
이상 동의
(주택단지의 공동주택의 각
동별 구분소유자 과반수 동의)

시공사 선정

주민합의체 : 주민합의서에서
정하는 바에 따라 건설업자
또는 등록사업자 선정

조합 : 조합총회에서 경쟁입찰 또는 수
의계약으로 건설업자 또는 등록사업
자 선정

(토지등소유자 또는 조합원
100명 이하인 사업은 정관에 의거하여 조
합총회에서 선정할 수 있음)

총회 개최

※시행자가 조합인 경우

조합총회에서 조합원
과반수 찬성 의결

사업시행계획 인가

* 사업시행계획서 제출된 날부터
60일 이내 인가 여부 결정, 통보
* 사업시행계획서에 분양설계 등
관리처분계획을 포함하여 신청

관리처분계획 수립

* 분양신청기간 종료 후
분양신청의 현황을 기초로
수립
* 총회 개최일로부터 30일 전
조합원에게 통지

분양공고 및 분양신청

* 건축심의 통지를 받은 날로 90
일 이내 토지등소유자에게 통지,
일간신문공고
* 분양신청기간 :
통지한 날로부터 30일
이상 60일 이내(20일 이내 연장
가능)

건축심의

* 건축물의 주용도 높이
층수·용적률 등 조정
* 건축위원회 심의

이주 및 철거

착공 및 일반분양

준공 및 입주

청산 및 해산

감사합니다



Real Estate

Strg