

1 가로주택정비사업의 이해

1. 가로주택정비사업이란?

- 가로주택정비사업은 2012년 「도시및주거환경정비법」이 개정되면서 새롭게 도입된 정비사업으로 기존 저층주거지의 도시조직과 가로망 체계를 유지하면서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 소규모 사업을 말한다.

가로주택정비사업 법적근거

도시정비법 제2조(정의) 제2항 바목.

가로주택정비사업 : 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

등장배경

- 대규모 정비사업에 의한 지역 커뮤니티 붕괴, 사업의 지연에 따른 갈등 발생 등 다양한 문제에 대한 새로운 대안으로 소규모로 지역 정비를 위해 가로주택정비사업은 등장하게 되었다.

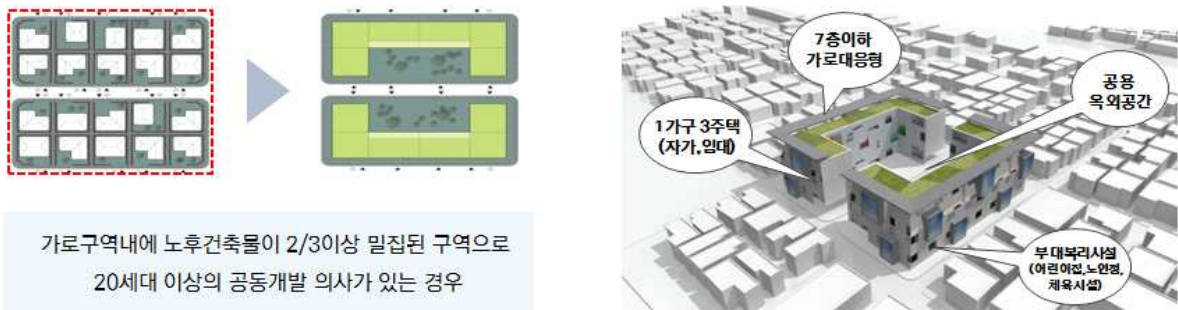


그림 3-18. 가로주택정비사업의 개념

(출처 : 뉴타운·재개발 정비사업 대안모델 개발 및 시범사업 계획, 2012)

주요내용

- 1만㎡ 미만의 대상지에서 노후건축물의 수가 2/3이상이거나 해당 구역내 20세대 이상인 경우에 한하여 사업을 시행할 수 있으며, 단독주택과 아파트의 장점을 결합한 공동주택으로 주택의 개선과 함께 공용 옥외공간, 주민 커뮤니티시설 등을 확보 할 수 있는 소규모 정비사업이다.

가로주택정비사업 대상지역

도시정비법 시행령 제1조의2(가로구역의 범위 등)

① 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제2호 각 목 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 구역"이란 도로(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 도시·군계획시설로 설치된 도로를 말한다. 이하 이 조에서 같다)로 둘러싸인 일단(一團)의 지역(해당 지역의 일부가 광장, 공원, 녹지, 하천, 공공공지 및 공용주차장 등에 접한 경우에는 해당 시설을 도로로 본다)으로서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 구역을 말한다.

1. 해당 지역의 면적이 1만제곱미터 미만일 것
2. 해당 지역을 통과하는 도로(너비 4미터 이하인 도로는 제외한다)가 설치되어 있지 아니할 것

② 가로주택정비사업은 가로구역이 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에 그 전부 또는 일부에 대하여 시행할 수 있다.

1. 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 3분의 2 이상일 것
2. 해당 구역에 있는 기존 단독주택의 호수와 공동주택의 세대 수를 합한 수가 20 이상일 것

건설기준

- 가로주택 정비사업은 주변 지역의 주택 층수를 고려하여 지역에 순응하는 개발을 지향하기 때문에 용도지역에 맞게 건축이 가능하다. 다만, 용도지역 중 제2종일반주거지역인 경우 15층이하의 범위에서 가로구역의 규모와 도로 너비 등을 고려하여 시도 조례로 정하도록 되어 있다. (도시정비법 시행령 제13조의3 제3항)
- 이에 서울특별시 도시계획조례 제28조에 의거 제2종일반주거지역에서 건축물의 층수는 다음과 같다.
 1. 도시계획위원회의 심의를 통해 7층이하 고시지역은 7층이하, 단, 아파트는 위원회의 심의를 통해 평균층수 7층이하 완화가능
 2. 제1호 이외지역에서 아파트는 위원회 심의를 거쳐 별도의 층수를 정할수 있음.

가로주택정비사업 주택 건설기준

도시정비법 제4조의2(주택의 규모 및 건설비용)

③ 가로주택정비사업의 사업시행자는 가로구역에 있는 기존 단독주택의 호수(戶數)와 공동주택의 세대 수를 합한 수 이상의 주택을 공급하여야 한다. 이 경우 건설하는 건축물의 층수 등은 대통령령으로 정한다.

도시정비법 시행령 제13조의3(주택의 규모 및 건설비용)

③ 법 제4조의2제3항에 따라 가로주택정비사업으로 건설하는 건축물의 층수는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조와 같은 법 시행령 제71조에 따른다. 다만, 같은 법에 따른 용도지역 중 제2종일반주거지역인 경우 15층 이하의 범위에서 가로구역의 규모와 도로 너비 등을 고려하여 시·도 조례로 층수제한 및 산정방법을 정하여 적용할 수 있다.

2. 가로주택정비사업의 장점

신속한 의사결정과 주민의견 반영 용이

- 가로주택정비사업의 추진을 위해서는 토지등소유자의 80%이상 동의를 받아야 사업추진이 가능하나, 소규모 개발사업으로 이해관계자가 소수로 한정되어 사업추진 시에는 신속한 의사결정과 주민의견을 반영하기에 용이하다.

가로주택정비사업 추진 주민동의율

도시정비법 제16조(조합설립인가 등)

① 주택재개발사업 및 도시환경정비사업의 추진위원회(제13조제2항 단서 또는 같은 조 제6항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우에는 토지등소유자를 말한다)가 조합을 설립하려면 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상(가로주택정비사업의 경우에는 토지등소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상)의 토지소유자의 동의를 얻어 다음 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수의 인가를 받아야 하며, 인가받은 사항을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하고자 하는 때에는 조합원의 동의없이 시장·군수에게 신고하고 변경할 수 있다.

사업기간 단축 및 비용절감 가능

- 가로주택정비사업은 기존의 정비사업 절차에서 정비구역의 지정 및 추진위원회 구성 단계가 생략되고, 조합설립인가 단계부터 시작되기에 사업절차가 간소화 되어 사업기간의 단축과 그에 따른 대출이자 등의 사업비 절감을 기대할 수 있다.

정비사업 절차 간소화

도시정비법 제2조의2(적용의 제외)

가로주택정비사업에 대하여는 제3조(도시·주거환경정비기본계획의 수립)와 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)를 적용하지 아니한다.

도시정비법 제13조(조합의 설립 및 추진위원회의 구성)

② 제1항에 따라 조합을 설립하고자 하는 경우에는 제4조에 따른 정비구역지정 고시(정비구역이 아닌 구역에서의 주택재건축사업의 경우에는 제12조제5항에 따른 주택재건축사업의 시행결정을 말한다) 후 위원장을 포함한 5인 이상의 위원 및 제15조제2항에 따른 운영규정에 대한 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 국토교통부령으로 정하는 방법과 절차에 따라 시장·군수의 승인을 받아야 한다. 다만, 가로주택정비사업의 경우에는 추진위원회를 구성하지 아니한다.

1가구 3주택 가능

- 가로주택정비사업은 1가구당 최대 3주택까지 공급이 가능하도록 규정하고 있어, 거주이외에 임대목적으로 추가 주택의 공급이 가능하다.

3주택 취득 가능

도시정비법 제48조(관리처분계획의 인가 등) 제2항 제7호 라목

라. 가로주택정비사업의 경우에는 3주택 이하로 한정하되, 다가구주택을 소유한 자에 대하여는 제1항제4호에 따른 가격을 분양주택 중 최소분양단위 규모의 추산액으로 나눈 값(소수점 이하는 버린다)만큼 공급할 수 있다.

건축규제 완화 및 금융지원

- 정비사업에서 건축규제를 완화받기 위해서는 공공기여(기부채납)에 따른 용적률 완화, 또는 특별건축구역의 적용 등에 따라 건축관계 법령의 규제 완화가 가능하나, 가로주택정비사업의 경우 공공기여 조건 없이도 건폐율, 높이, 부대시설 설치 기준 등의 완화 적용이 가능하다.

가로주택정비사업 건축규제 완화

도시정비법 제42조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)

④ 사업시행자는 가로주택정비사업의 구역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여는 대통령령으로 정하는 범위에서 「건축법」 제72조제2항에 따른 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다.

1. 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경기준
2. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율 산정기준(경사지에 위치한 가로구역으로 한정한다)
3. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지 기준
4. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한
5. 「주택법」 제21조제1항제2호 및 제3호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준
6. 제1호부터 제5호까지에서 규정한 사항 외에 가로주택정비사업의 원활한 시행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항

도시정비법 시행령 제45조의2(건축규제의 완화 등에 관한 특례)

제45조의2(건축규제의 완화 등에 관한 특례) 법 제42조제4항에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 다음 각 호를 말한다.

1. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율 산정 시 주차장 부분의 면적은 건축면적에서 제외할 수 있다.
 2. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지 기준은 2분의 1 범위에서 완화할 수 있다.
 3. 「건축법」 제60조에 따른 건축물의 높이 제한 기준은 2분의 1 범위에서 완화할 수 있다.
- 3의2. 「건축법」 제61조제2항제1호에 따른 건축물(7층 이하의 건축물에 한정한다)의 높이 제한 기준은 2분의 1의 범위에서 완화할 수 있다.
4. 「주택법」 제21조제1항제2호 및 제3호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준은 다음 각 목의 범위에서 완화할 수 있다.
 - 가. 삭제 <2013.6.17>
 - 나. 「주택법」 제22조제9호에 따른 어린이놀이터를 설치하는 경우에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제7항제2호다목을 적용하지 아니할 수 있다.
 - 다. 「주택법」 제22조제9호에 따른 복리시설을 설치하는 경우에는 「주택법」 제21조제1항제3호에 따른 복리시설별 설치기준에도 불구하고 설치대상 복리시설(어린이놀이터는 제외한다)의 면적의 합계 범위에서 필요한 복리시설을 설치할 수 있다.

- 가로주택정비사업 추진 시 사업시행자에게는 건축공사비 40퍼센트 이내 최고 30억이내 연 2%의 금리로 대출이 가능하다.

가로주택정비사업 금융지원

도시정비법 제63조(보조 및 융자)

② 시장·군수는 사업시행자가 주택공사등인 주거환경개선사업·주거환경관리사업 및 가로주택정비사업과 관련하여 제1항에 따른 정비기반시설, 임시수용시설 및 주거환경관리사업에 따른 공동이용시설을 건설하는 경우 건설에 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 주택공사등에게 보조하여야 한다.

서울시 도시정비조례 제39조(사업비의 융자 등)

- ④ 시장은 주거환경관리사업구역의 주택개량 및 신축비용, 가로주택정비사업의 건축공사비를 다음 각 호의 범위 안에서 융자할 수 있다.
1. 주거환경관리사업구역의 주택개량 및 신축 공사비 80퍼센트 이내
 2. 가로주택정비사업의 건축공사비 40퍼센트 이내

2 가로주택정비사업의 실행

1. 추진절차

- 가로주택정비사업의 추진절차는 도시정비법, 동법 시행령에서 정하는 정비사업 추진절차를 따르며, 이는 다음과 같다. (그림 3-19 참조)
- 가로주택정비사업의 경우 정비계획수립 및 구역지정, 추진위원회 구성없이 바로 정비사업이 실행될 수 있다.



그림 3-19. 가로주택정비사업 추진절차

2. 단계별 준비사항

사업추진 준비

구역지정 요건 확인

- 가로주택정비사업은 1만㎡ 미만의 가로구역으로 범위를 한정하고 있기에 우선적으로 사업 추진 준비 단계에서는 구역지정 요건을 확인하여야 한다.
 - 면적 1만㎡ 미만
 - 통과도로(너비 4미터 이하 도로는 제외)가 설치되지 않은 지역



그림 3-20. 가로주택정비사업 가능구역 예시

노후도와 세대수 기준충족

- 구역지정 요건이 충족되면 이후에는 노후도와 세대수의 기준이 충족되어야 한다.
 - 구역 내 노후·불량건축물의 수가 전체건축물의 2/3이상
 - 구역 내 단독주택 및 공동주택의 총 세대수 20세대 이상

노후·불량건축물의 기준

도시정비법 시행령 제2조(노후·불량건축물의 범위)

③ 법 제2조제3호라목에 따라 시·도 조례로 정할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 준공된 후 20년 이상 30년 이하의 범위에서 조례로 정하는 기간이 지난 건축물
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제19조제1항제8호의 규정에 의한 도시·군 기본계획의 경관에 관한 사항에 저촉되는 건축물
3. 삭제 <2013.9.17.>

주민동의율 80% 이상 충족

- 노후도와 세대수, 구역지정 요건을 충족한 경우 토지·주택소유자의 80% 이상 동의를 얻어야 조합을 설립하고 사업 추진이 가능하다.

주민대표회의 구성

- 가로주택정비사업은 정비계획의 수립, 정비구역의 지정, 추진위원회 구성없이 실행되는 정비사업이다.
- 그러나, 추진위원회 없이 주민동의서 징구, 정관작성, 사업계획서 작성 등의 업무는 사실상 불가능하다.
- 이에 주민대표회 등 사업 추진을 위한 최소한의 조직의 구성이나 주민리더는 필요하며, 주민대표회에서는 우선적으로 사업 추진을 위해 주민동의서를 징구하고, 조합 설립인가를 받기 위한 준비업무를 추진한다.
- 주민대표회 등 가로주택정비사업의 실행을 위한 세부적인 사항은 서울시 주거환경개선과 저층주거지관리팀이나 해당 구청 관련부처 주택과에 문의하여 자세한 사항을 상담 받을 수 있다.

건축계획(안) 수립

- 조합설립 이전에 건축계획(안)과 사업성 분석이 필요하며 토지등소유자 10% 이상이 사업성 분석을 자치구나 SH공사에 요청하면 자치구나 SH공사를 통해 맞춤형 사업성 분석서비스 제공이 가능하다.



그림 3-21. 가로주택정비사업의 건축계획(안) 예시

- 주민이 직접 건축계획(안)의 용역을 발주할 경우 서울시 공공건축가에게 의뢰하거나 건축사설계사무소에 의뢰하여 작성이 가능하다.
- 건축계획(안) 작성에는 건축개요 및 배치도, 조감도 등의 자료 작성이 필요하며, 가로주택정비사업의 추진 여부를 주민이 판단할 수 있도록 사업성 분석결과도 제시되어야 한다.
- 사업성 분석 역시 전문가의 평가에 의해 진행되는데 전문기관에 의뢰하거나 서울시 사업비 및 분담금 추정프로그램을 이용할 수 있다. 사업성 분석은 종전·종후자산 평가를 통해 수입과 지출의 차액이 종전자산가치보다 크면 사업성이 좋다고 할 수 있다.

<참고> 서울시 사업비 및 분담금 추정프로그램이란?

서울시 사업비 및 분담금 추정프로그램(<http://cleanup.seoul.go.kr/sures>)이란 서울시가 정비사업의 투명성을 보장하기 위해 도입·운영하고 있는 제도로 이를 활용하여 사업비 및 개별분담금을 산출할 수 있다.

조합설립인가

사업시행 주체의 선정

- 가로주택정비사업은 일반적으로 토지등소유자 중 사업에 동의한 소유자가 조합으로 구성될 수 있으나, 조합원 과반수의 동의로 시장이나 SH공사 등 공공이 공동사업시행자로 참여가 가능하다.
- 또한, 공공이 사업구역 내 토지를 매입하여 조합원 자격으로도 참여가 가능하다.

가로주택정비사업 시행자

도시정비법 제8조(주택재개발사업 등의 시행자)

⑦ 가로주택정비사업은 조합이 시행하거나 조합이 조합원 과반수의 동의를 받아 시장·군수, 주택공사등 또는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 시행할 수 있다.

도시정비법 시행령 제14조(공동시행자 및 지정개발자의 요건)

③ 법 제8조제7항에서 "대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자"란 다음 각 호의 자를 말한다.

1. 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자
2. 「주택법」 제12조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자
3. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자

주민동의서 징구 및 정관 작성

- 조합설립인가를 신청하기 위해서는 주민동의서 징구와 조합 창립총회가 선행되어야 하며, 선행된 건축계획(안)을 가지고 토지등소유자로부터 동의서를 받아야 한다.(도시정비법 시행규칙 별지 제4호의3 서식)
- 조합설립을 위해서는 토지등소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 동의를 얻어야 되며, 주민동의서를 징구할 때에는 건축물 설계 개요, 사업비용, 비용 분담기준, 사업 완료 후 소유권의 귀속에 관한사항, 조합정관이 포함되어야 한다.

동의서 내용

도시정비법 시행령 제26조(조합설립인가신청의 방법 등)

② 동의서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 건설되는 건축물의 설계의 개요
2. 공사비 등 정비사업에 드는 비용(이하 "정비사업비"라 한다)
3. 제2호에 따른 비용의 분담기준
4. 사업 완료 후 소유권의 귀속에 관한 사항
5. 조합정관

창립총회

- 조합설립인가의 신청 전에 조합설립을 위한 창립총회를 개최해야 하며, 이를 위해 주민대표는 창립총회 14일 전까지 회의목적·안건·일시·장소·참석자격 및 구비사항 등을 인터넷 홈페이지를 통해 공개하고, 토지등소유자에게 등기우편으로 발송·통지해야 된다.
- 창립총회에서는 조합정관을 확정하고, 조합임원 선임 등 필요한 사항에 대해 결의하며, 의사결정은 토지등소유자의 과반수 출석과 출석한 토지등소유자 과반수 찬성으로 결의한다.

조합설립인가 신청

- 조합설립인가를 위해서는 조합은 도시정비법 시행규칙 별지 제4호 서식의 가로주택정비사업 조합설립(변경)인가신청서에 필요서류를 첨부하여 구청장에 제출해야 된다.

사업의 시행

- 조합설립인가 이후에는 일반적인 정비사업 실행방법과 동일하며 각각의 단계별 주요 내용을 살펴보면 다음과 같다. (표 3-8 참조)

표 3-8. 사업시행 단계별 주요내용

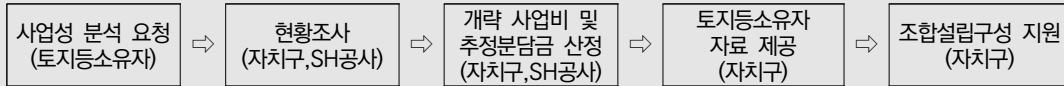
구 분	주 체	주요내용
시공사 선정 (법 제11조)	조합	- 조합설립인가 이후 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정 - 시공사 선정은 경쟁입찰 방식으로 선정 - 시공자는 시공보증서를 조합에 제출
사업시행인가 (법 제28조)	자치구	- 토지이용계획, 정비기반시설 설치계획 - 주민이주대책 - 건축물의 용적률 등에 관한 건축계획 - 그 외 설계도서, 자금계획 등
분양공고 및 신청 (법 제46조·제47조)	조합	- 사업시행인가고시일로부터 60일 이내 토지등소유자에게 통지하고 일간신문에 공고 - 분양신청기간 : 30일이상 60일 이내 - 분양미신청자는 관리처분계획인가후 90일 이내 현금정산
관리처분계획의 인가 (법 제48조·제49조)	자치구	- 사업시행인가 고시 후 60일 이내에 개략적 부담금내역 및 분양신청기간 등을 토지 및 공고 - 분양신청기간 종료 후 분양신청 현황을 토대로 관리처분계획을 수립·인가
이주	조합	- 관리처분계획에 의거 이주
건축물 철거 (법 제48조의2, 건축법 제36조)	조합	- 관리처분계획의 인가 후 철거 가능 - 건축물 철거예정일 7일전 신고
일반분양 (법 제50조5항, 주택법 제38조)	조합	- 주택공급에관한규칙 등에 따라 일반분양

<참고> 가로주택정비사업 활성화 공공지원대책 (가로주택정비사업 활성화 방안 검토보고_주거환경과-5933('14.7.7))

① 공공관리제도 적극 활용

▶ 맞춤형 사업성 분석 서비스 제공

- 추진시기 : 2014. 7월 ~
- 추진내용
 - 토지등소유자 10% 이상이 요청할 경우 사업성 분석 서비스 제공
 - 조사비용의 전부를 시장이 구청장이나 SH공사에 지원
 - 추진절차



- 지원범위 : 1구역당 최대 2,000만원 지원(실비정산)

② 미분양주택 매입 및 공공주택으로 활용

- 추진시기 : 2014. 7월~
- 현 황
 - 아파트는 기존주택 매입대상에서 제외되었음
 - 『2014년 다가구 등 기존주택 매입 추진계획』(주택정책과-1261, '14.1.24)

매입대상 : 다가구·다세대, 전용 85㎡ 이하 공동주택(아파트제외)

- 추진내용
 - 사업추진 가능성 제고를 위하여 미분양주택을 공공주택으로 매입

※『공공주택 건설 등에 관한 특별법』 제43조(시행자의 기존주택 매입)
시행자는 ... 사용검사(사용승인)을 받은 주택으로서 대통령령으로 정하는 규모 및 기준의 주택(이하 '기존주택')을 매입하여 공공주택으로 공급할 수 있다. [기존주택 : 단독, 다중주택 및 다가구주택, 공동주택(국민주택규모 이하)]

- 기존주택 매입대상에 가로주택정비사업으로 건립된 주택 포함 추진

현행) 다가구·다세대, 전용 85㎡ 이하 공동주택(아파트제외)
변경) 다가구·다세대, 전용 85㎡ 이하 공동주택(아파트제외), 가로주택정비사업으로 건립된 전용 85㎡이하 주택

③ 가로주택정비사업 건축공사비 용자 지원

- 추진시기 : 2014. 7월부터
- 추진방법
 - 가로주택정비사업 건축공사비 용자지원
- 지원내용 (변경내용은 은행과 협의과정에서 일부 조정될 수 있음)

구 분	내 용
대 상	- 가로주택정비사업 시행자(조합)
용 도	- 사업비
한 도	- 건축공사비의 40% 이내, 최고 30억원이내 (이자2%)
시 기	- 관리처분인가 받은 사업시행자
상환방법	- 보증서 발급일로부터 대출원금 상환기일까지. 단, 준공시 전액상환
채권확보	- 은행 사전적격심사 통과자

④ 시공사 선정방법 변경

- 추진시기 : 2014. 7월
- 추진내용
 - 단순 시공사 참여시 사업시행인가후 선정(공공관리로 시공사 선정)
 - 공동사업시행자로 참여시 조합정관에 따라 선정
- 추진사유
 - 사업비 조달, 추진 가능성 확보, 기간 단축, 비용절감 및 분양 책임성 강화 등
- 조치계획
 - 조례개정시까지 우선 적용 및 조례 개정 예정('16.3월)
- 추진내용
 - 가로주택정비사업 공동사업시행자로 SH공사 참여 ※조합원 과반수의 동의를 얻어 공동으로 사업시행
 - 가로주택정비사업의 성공모델 개발 및 확산, 제도개선 연구 등

