

소규모 주택정비 사업이란?

도시 내 노후된 소규모 주택의 주거환경을 개선하여 주거생활의 질을 향상시키기 위한 사업

■ 소규모 주택정비사업의 종류

자율주택 정비사업	단독주택 및 다세대·연립주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업
가로주택 정비사업	가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업
소규모 재건축사업	정비 기반 시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업

■ 소규모 주택정비사업의 비교

구분	소규모 주택정비사업		
	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업
대상	단독·연립·다세대주택	단독·공동주택	공동주택
시행자	주민합의체	주민합의체(20인미만) 조합(20인이상)	주민합의체(20인미만) 조합(20인이상)
사업요건	도시재생활성화지역 지구단위계획구역 등	만제곱미터 미만의 가로구역	만제곱미터 미만의 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제7호의 주택단지
	사업시행구역 전체 건축물수의 3분의2 이상	사업시행구역 전체 건축물수의 3분의2이상	사업시행구역 전체 건축물수의 3분의2이상
	기준 세대수	10호(20세대)미만	20호(20세대)이상

■ 소규모 주택정비사업 활성화를 위한 특례

구분	내용	비고
보조 및 용자	지방자치단체는 비용의 일부를 출자 및 용자 가능	제44조
사용료 등의 감면	사업시행구역 내 공동이용시설에 대한 사용료 또는 대부료 감면 가능	제45조
건축규제 완화특례	공동이용시설 설치시 해당 시설물의 용적률 완화 노상 및 노외 주차장 확보시 주차장 설치기준 완화 등	제48조
임대주택 건설특례	정비사업으로 공동임대주택 등을 전체 연면적의 20%이상 건설하는 경우 법적 상한 용적률까지 건축가능	제49조

※ 소규모 재건축 사업의 경우 「빈집 및 소규모 주택 정비에 관한 특례법」 제48조에 따른 건축규제 완화 규정은 동법 제18조제1항제호의 취약 주택 정비사업만 해당됨

자율주택 정비사업

노후 단독·다세대 밀집지역에서 10필지 내외를 통합 개발하여 다양한 저층주거(다세대, 연립, 저층아파트)를 조성하는 주민 주도형 주택 정비사업

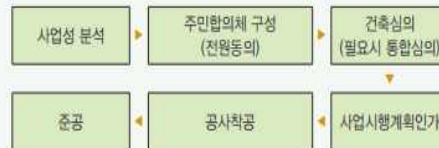
■ 사업대상지역

- 주도시력핵중심지역 개발사업의 시행구역
- 지구단위계획구역
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비예정구역·정비구역 해제 지역
- 주거환경개선사업의 정비구역
- 도시재생활성화 지역

■ 사업요건

- 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 3분의 2이상일 것
 - 해당 사업시행구역 내 기존 주택의 호수 또는 세대수가 다음 기준 미만일 것
 - ※ 건축위원회 심의를 거칠 경우 80% 추가 가능
- 1) 단독주택인 경우 : 10호(18호)
 - 2) 다세대주택, 연립주택인 경우 : 20세대(36세대)
 - 3) 단독주택과 다세대주택 및 연립주택이 혼재한 경우 : 20채(단독+다세대 세대수 합) (36채)

■ 추진절차



■ 사업의 장점

- 건축인·허가만으로 사업착수 가능(구역지정, 조합인가 등 불필요)
- 짧은 사업기간
- 다양한 주거형태 구성과 통합개발에 따른 지상층 여유공간 확보 가능(주차장, 주민공동시설 설치 등)

가로주택 정비사업

가로로 둘러싸인 지역을 대상으로 기존 기반시설과 가로망을 유지하면서 소규모로 노후주택을 정비하기 위해 도입된 블록단위 소규모 정비사업

■ 사업대상지역

- 1만㎡미만의 가로구역(도시계획 도로로 둘러싸인 구역), 해당 지역을 통과하는 도로(4m이하인 도로는 제외)가 설치되어 있지 아니한 구역
- ※ 도시계획도로로 둘러싸인 구역 : 일부가 광장, 공원, 녹지, 하천, 공공공지, 공공주차장, 너비 6m이상 건축법상 도로일 경우 도시계획 도로로 인정

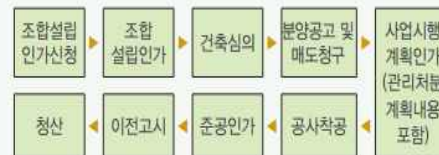


(가로주택정비사업 예시)

■ 사업요건

- 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 3분의 2이상일 것
- 해당 사업시행구역 내 기존 주택의 호수 또는 세대수가 다음 기준 이상일 것
 - 1) 단독주택인 경우 : 10호
 - 2) 다세대주택, 공동주택인 경우 : 20세대
 - 3) 단독주택과 다세대주택, 공동주택이 혼재한 경우 : 20채 (단독+다세대 세대수 합)

■ 진행절차



소규모 재건축 사업

정비기반시설이 양호한 지역에서 노후된 공동주택 단지를 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 정비사업

■ 사업대상지역

- 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제7호의 주택단지로서 소규모 재건축 요건을 충족한 지역

주택단지의 정의

- 「주택법」에 따른 사업계획승인을 받아 주택 및 부대시설·복리시설을 건설한 일단의 토지
- 「건축법」에 따라 건축허가를 받아 아파트 또는 연립주택을 건설한 일단의 토지 등

■ 사업요건

- 사업시행구역의 면적이 1만제곱미터 미만일 것
- 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 3분의 2이상일 것
- 기존주택의 세대수가 200세대 미만일 것

■ 추진절차



■ 사업의 장점

「도시 및 주거환경정비법」상 재건축과 달리 안전진단 및 구역지정, 관리처분계획인가 등 추진절차가 간소화 되어 빠른 사업 추진가능

