



재개발, 재건축 어떻게 하지?

우리집

우리동네

정비사업가이드



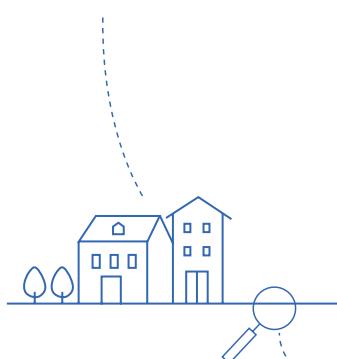


재개발, 재건축 어떻게 하지?

우리|집

우리|동네

정비사업가이드



목차

들어가는 말_우리집, 우리동네 어떻게 정비하나요?



정비사업이 무엇인가요? 10



Q1. 재개발사업이란?	13
Q2. 우리동네 재개발사업 할 수 있나요?	14
Q3. 재개발사업은 어떻게 추진하나요?	15
Q4. 신속통합기획이란?	16
Q5. 공공재개발 사업이란?	17
Q6. 공공재개발 추진 시 혜택은?	18
• 재개발 사업 시행방법별로 한눈에 확인해보세요	19



Q1. 재건축사업이란?	21
Q2. 우리동네 재건축사업 할 수 있나요?	22
Q3. 재건축사업은 어떻게 추진하나요?	23
Q4. 공公재건축 사업이란?	24
Q5. 공공재건축 추진 시 혜택은?	25
• 재건축 사업 시행방법별로 한눈에 확인해보세요	26



Q1. 도심공공주택복합사업이란?	29
Q2. 일반 정비사업과 차이점은?	30
Q3. 도심공공주택복합사업 추진시 혜택은?	31
Q4. 도심공공주택복합사업은 어떤 절차로 추진하나요?	32
•우리집우리동네 재개발재건축도심공공주택복합사업 한눈에 확인하세요	33

2. 우리동네 소규모정비방법

우리집, 우리동네 소규모정비방법은?	36
----------------------------	----



1. 옆집과 함께 신축하는 자율주택정비사업	42
2. 블록단위로 함께 신축하는 가로주택정비사업	44
3. 역세권, 준공업지역의 소규모 재개발사업	46
4. 안전진단이 필요없는 소규모 재건축사업	48
5. 소규모주택정비 관리지역	52

우리집, 우리동네 어떻게 정비하나요?

낡고 오래된 우리동네....재개발 어떻게 해야하지....?

재개발 방식이 다양해졌다는데.....

우리집·우리동네에 맞는 정비방식은 무엇인가요?



우리집, 우리동네에 딱 맞는 정비사업방식을
주민이 선택할 수 있습니다

쉬운 설명과 함께 알아볼까요?

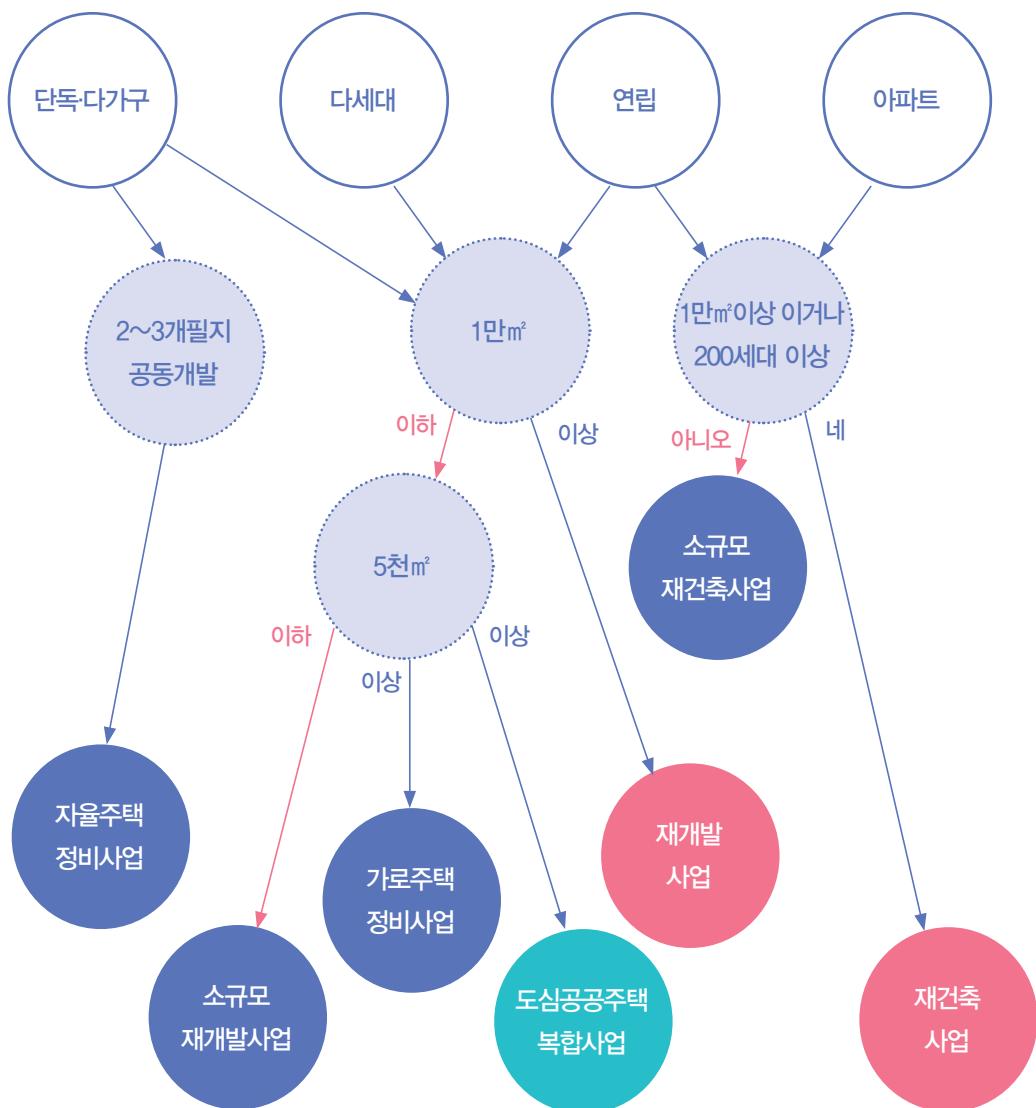
여건에 따라 주민이 다양한 정비방법을 선택할 수 있습니다



우리집, 우리동네 알맞은 정비방법은?



우리집, 우리동네 규모에 따라 사업방식을 달리 적용할 수 있어요.
알맞는 사업방식을 찾아보세요!



우리집, 우리동네 특성에 맞고 주민들이 함께 동의하는 상황에 맞춰 알맞은 정비사업 선택



용어의 이해

1. 기반시설: 도로, 공원, 광장, 주차장, 학교 등 도시기능 유지에 필요한 기초적인 시설을 말한다
2. 역세권: 철도역 승강장을 기준으로 500m 이내의 공간적 범위를 의미한다
3. 가로구역: 6미터 이상의 일반도로로 둘러싸인 일단의 지역을 말하며 공원, 광장 등이 면한 경우도 포함한다
4. 준공업지역: 단순히 공장과 주거가 혼재되어 있는 지역이 아닌 용도지역 상 준공업지역을 말한다



A large, semi-transparent blue house-shaped graphic is positioned in the upper left corner of the image. Inside the house shape, the text "1. 우리동네
정비방법" is written in white Korean characters. The house has a small window icon at the top center.

1. 우리동네 정비방법

우리집
우리동네
정비사업가이드



정비사업이 무엇인가요?



재개발사업, 재건축사업에 대해 어느 정도 알고 있나요?

재개발사업·재건축사업을 “정비사업”이라고 합니다



정비사업이란?

정비사업은 헌 집 · 낡은 주택 · 좁은 도로 등 살기 불편한 동네를 주민들과 함께 비용을 부담하고 새집을 짓는 사업입니다.

헌집넓은 동네

정비사업시행

새집입주

종전자산

함께 협력·비용투자

비용정산

다양해진 재개발 방법

사람들이 그동안 알고 있던 재개발 · 재건축방법이 다양해졌습니다.
“우리집 · 우리동네 특성에 맞는 방식의 사업”을 선택하는 것이 가능한데요,
주민들간의 합의만 있다면 주민들이 원하는 방식으로 사업을
추진할 수 있습니다.



우리동네 정비는 어떤 방법이 맞을까요?



“주민들이 선택할 수 있는 대표적인 정비사업방식인 재개발, 재건축 사업과
공공주택사업방식인 도심공공주택복합사업(3년한시)을 설명해드리겠습니다.”

정비사업 추진방식 변화

기존에는 주민이 조합을 만들어 사업을 시행하는 민간사업만 있었지만
2020년부터는 공공과 주민이 함께하거나, 공공이 대신 사업을
추진하는 방식이 생겨나서 지역여건에 따라 정비사업이 잘 추진될 수
있도록 공공이 도와주는 방법이 많아졌습니다.

	구분	대상지	동네 여건	추진주체
정비사업방식	재개발사업	<p>노후한 단독다세대 밀집</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 노후불량 다세대· 다가구 등이 밀집한 지역 • 도로기반시설불량 • 1만㎡ 이상 지역 	<ul style="list-style-type: none"> • 주민(민간) • 주민&공공 • 공공주도
	재건축사업	<p>노후한 공동주택</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 넓고 오래된 아파트, 연립주택 등 공동주택 • 도로기반시설 비교적 양호 • 1만㎡ 이상 지역 또는 200세대 이상 	<ul style="list-style-type: none"> • 주민(민간) • 주민&공공 • 공공주도
공공주택사업	도심 공공주택 복합사업 (3년 한시)	<p>역주변 노후지역 지하철역</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 역세권 반경 350m 지역 또는 • 노후불량밀집지역 또는 (5천㎡ 미만 규모) • 준공업지역 	<ul style="list-style-type: none"> • 공공주도



우리동네 재개발 누가, 어떻게,
어떤 절차로 할 수 있는지 알아볼까요?

사업별 핵심내용

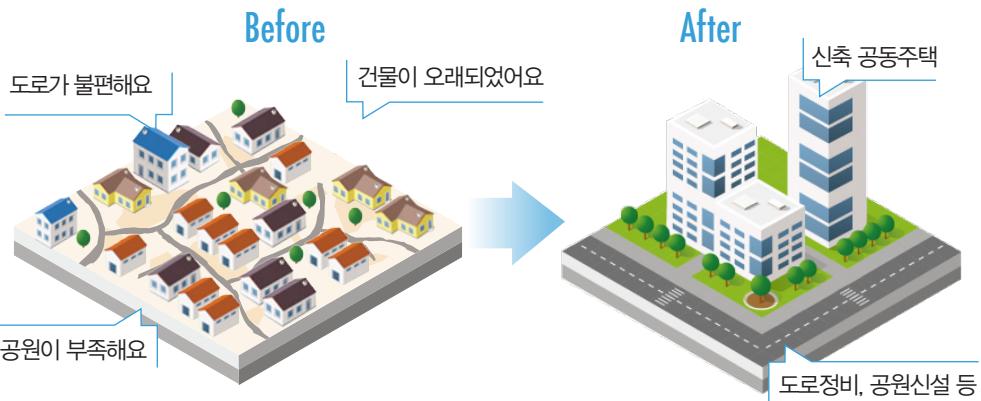
1. 재개발사업
2. 재건축사업
3. 도심공공주택복합사업

민간재개발

Q1

재개발사업이란?

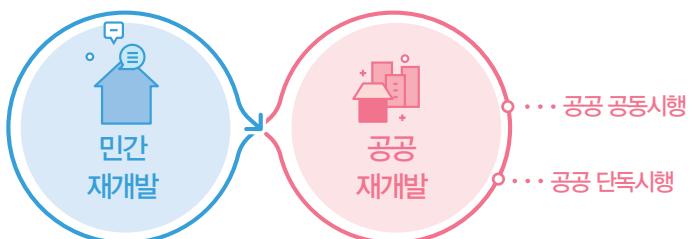
낡고 오래된 집이나 상가등의 건축물이 모여있는지역 중 도로, 공원 등 기반시설이 열악한 1만㎡ 이상의 지역에서 아파트를 건립하는 사업입니다.



도로가 좁아 불편하고 주차장·공원 등의 기반시설이 열악하며, 오래되어 낡은 건물들이 모여있는 지역을 새롭게 개발하는 것이 재개발사업입니다.

'재건축사업'이 노후한 공동주택을 허물고 다시 짓는 것이라면, '재개발사업'은 노후한 단독·다세대주택 등이 여러 채 모여있는 지역일대를 전체적으로 다시 정비하는 사업으로 이해할 수 있습니다.

차가 다니기 어려운 좁은 골목, 옹기종기 모여있는 낡고 오래된 집들, 휴식을 즐길만한 근처의 공원 하나 없는 우리 동네를 모두 허물고 넓고 반듯한 도로와 새로운 집, 공원 등을 만들어 살기 좋은 새로운 삶터로 만드는 사업입니다.



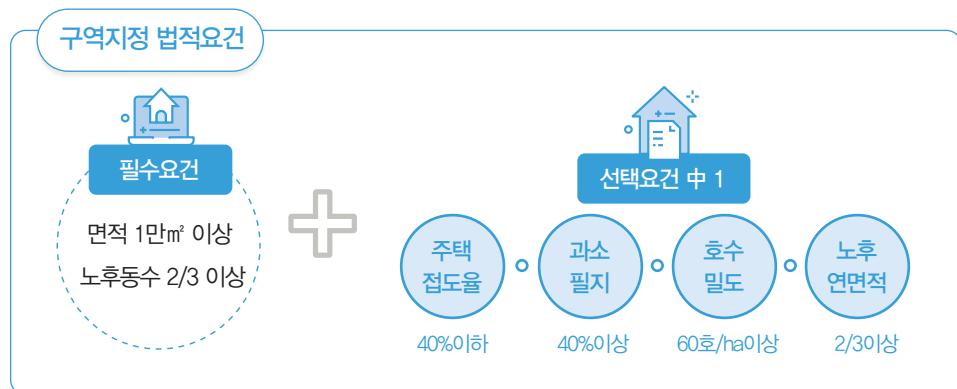
Q2

우리동네 재개발사업 할 수 있나요?

구역지정 요건에 해당하고 주민끼리 합의하면 사업을 추진할 수 있습니다.

재개발사업은 일반적으로 노후한 단독·다세대주택이 밀집된 지역에서 추진하는 사업입니다. 사업을 추진하기 위해서는 법에서 정하는 일정요건을 충족해야 하는데요. 이러한 재개발사업을 위한 요건은 필수요건과 선택요건으로 나누어져 있습니다.

필수요건은 사업면적이 1만㎡ 이상이고, 노후하다고 판단된 건축물이 전체 건축물수의 2/3이상 되어야 합니다. 선택요건은 ①도로에 건축물이 얼마나 접해있는지(주택접도율), ②개발이 불가능한 소규모 필지가 얼마나 있는지(과소필지), ③일정면적 내 건축물이 얼마나 많은지(호수밀도) ④노후하다고 판단된 건축물의 총 면적이 얼마나 되는지(노후연면적)를 판단하여 4가지 요건 중 1개 이상의 요건에 적합하면 재개발사업 추진이 가능합니다.



노후건축물 | 철근콘크리트인 건축물은 건축된지 20~30년 이상, 그 외 건축물은 건축된지 20년 이상 경과 건축물

주택접도율 | 폭 4m 이상 도로에 4m 이상 접한 건축물의 비율

과 소 필 지 | 토지면적 90㎡ 미만인 토지

호 수 밀 도 | 1만㎡ (100m×100m)안에 건축되어있는 건축물 동수

(공동주택 및 다가구주택은 세대수가 가장 많은 층의 세대수를 동수로 산정)

민간재개발

Q3

재개발사업은 어떻게 추진하나요?

주민이 30% 이상 찬성하면 사업을 제안할 수 있고,
주민이 2/3 이상 찬성하면 사업을 시작할 수 있습니다.

재개발사업은 크게 4단계를 거쳐 추진하게 됩니다.

추진단계는 ①계획수립 단계, ②사업시행 단계, ③관리처분 단계, ④사업완료 단계로 구분되며, 각 단계에서는 최소한의 주민동의율을 필요로 하고 있습니다.

첫번째, 계획수립 단계에서는 정비계획을 수립하고 정비구역을 지정합니다. 주민은 공공에 사업을 제안하고, 공공은 사업의 타당성을 검토하여 사업추진 여부를 판단한 후 정비구역을 지정합니다.

정비구역 지정 제안 | 토지등소유자 30% 이상 동의

정비구역 지정 | 토지등소유자 2/3 이상, 토지면적의 1/2 이상 동의

두번째, 사업시행 단계에서는 사업시행자인 조합을 설립하여 사업시행계획인가를 진행합니다. 주민이 조합을 설립한 후 사업시행 계획인가를 완료하면 시공자 선정이 가능합니다.(공공 참여방식은 공공재개발 참조)

추진위원회 구성 | 토지등소유자 과반수 동의

조합 설립 | 토지등소유자 3/4 이상, 토지면적의 1/2 이상 동의

세번째, 관리처분 단계에서는 관리처분계획을 수립하고 공사를 진행합니다.

관리처분계획인가를 통해 주민은 분양받을 권리를 가지게되고, 본인이 향후 부담하여야 할 분담금액을 확정받게 됩니다.

마지막으로 사업완료 단계에서는 공사 준공과 함께 사업이 완료됩니다.

사업이 완료되면 조합은 해산되고 모든 사업절차가 마무리됩니다.

추진절차&동의요건



재개발사업

재건축사업

도심공공주택 복합사업

Q4

신속통합기획이란?

서울시가 민간재개발 사업의 서포터가 되어 정비계획 수립단계에서부터 공공성과 사업성의 균형을 이룬사업 가이드라인을 제시하고, 신속한 사업추진을 지원하는 제도입니다.

신속통합기획은 서울시에서 민간의 정비사업 추진을 지원하는 제도입니다. 서울시·자치구·주민이 하나의 팀(One Team)이 되어 복잡한 사업추진 절차를 간소화하고, 사업절차 각 단계에서 인센티브를 부여하는 공공지원계획입니다. 신속통합기획으로 사업을 추진하면 정비계획수립 기간을 1/2로 대폭 단축이 가능해지고, 공공의 계획적 가이드라인 제시로 시행착오를 최소화하여 신속한 사업추진이 가능합니다.



「신속통합기획」을 통한 사업추진시에 3가지 인센티브가 주어집니다.

- ① 더 유연한 도시계획 기준을 적용하여 층수, 밀도 기준을 완화하고, ② 더 신속한 심의를 통해 사업기간을 절반으로 단축하며, ③ 더 창의적인 디자인을 적용해 우리동네의 가치를 향상시킵니다.



※ 참고: 신속통합기획은 사업을 지원하는 제도입니다.

신속통합기획은 새로운 사업방식이 아니라 기존의 재개발, 재건축 정비사업을 민간이 추진할 때 공공이 계획수립 가이드라인을 제시하여 더 신속하고 원활한 사업을 지원하는 제도입니다.

공공재개발

Q5

공공재개발 사업이란?

※ 서울권역 주택공급 확대방안(8.4)에 따라 국토교통부 주관 추진 중

공공이 직접 사업시행자로 참여하여 도시규제 완화 등
다양한 인센티브를 통해 공공성과 사업성을 동시에 확보할 수 있는 사업입니다.

공공재개발은 공공(LH, SH)이 사업시행자로서 직접 참여하고 용적률 상향, 분양가상한제 미적용, 신속한 인허가, 사업비 지원 등 인센티브를 통해 사업성을 확보합니다.

다만, 공공성을 담보하기 위하여 증가되는 세대수의 일부를 공공임대주택으로 공급해야 합니다.

공공재개발은 공공과 주민이 공동으로 시행할 수 있고, 공공이 단독으로도 시행 가능합니다. 다만, 공공이 사업시행자로 참여하기 위해서는 주민의 동의가 반드시 필요합니다.

공공 공동시행 | 조합원(또는 토지등소유자) 과반수 동의

공공 단독시행 | 토지등소유자 2/3 이상, 토지면적의 1/2 이상 동의 (단독시행하는 경우

기존의 조합은 해산하고, 주민대표회의를 구성)

사업시행자

공동시행



※ 조합(또는 토지등소유자)의 권리는 그대로 승계가능

단독시행



※ 기존 조합은 해산하고, 주민대표회의를 구성

공공재개발 사업을 추진하기 위해서는 계획수립 단계 이전에 아래 절차를 거쳐야 합니다.

먼저 주민은 공공에 ①후보지를 신청하고, 공공은 타당성 여부를 검토하여 후보지를 선정합니다. 후보지로 선정되면 공공의 사업성 검증을 거쳐 ②주민설명회를 통해 주민에게 사업내용을 공개합니다. ③주민이 사업시행자 지정에 동의하면 ④공공과 양해각서를 체결하여 사업을 추진하게 됩니다.

추진절차

후보지 공모 및 선정

- 개략계획수립
- 사업성 검증

주민설명회

- 개략계획(안) 및 주민분담금 설명

동의서 확보

- 단독 및 공동시행 동의율 이상

양해각서 체결

- 조합(또는 주민)과 공공(LH, SH)

정비계획 수립

- 세부계획수립

정비구역 지정

- 서울시결정

재개발사업

재건축사업

도심공공주택 복합사업

공공재개발

Q6

공공재개발 추진 시 혜택은?

용도지역 및 용적률 상향 등 도시규제 완화뿐만 아니라
신속한 사업추진이 가능하고, 분양기상한제 미적용 등 사업성이 보장됩니다.

공공재개발은 공공성을 담보하는 대신 사업성 보전을 위해 다양한 인센티브를 제공합니다. 용도지역 및 용적률 상향 등 ①도시규제를 완화하고, 관리처분시 확정된 주민분담금을 보장하고 분양기상한제 대상에서 예외하는 등 ②사업성을 보장합니다. 또한 사업시행계획 인가 전 통합심의 등 ③신속한 인허가 추진이 가능하며, 사업비 융자 및 국비 지원 등 ④사업비를 지원합니다.

공공재개발 인센티브

도시규제 완화

- 용도지역 상향
- 용적률 상향
- 기부채납 완화

사업성 보장

- 관리처분시 확정된 주민분담금 보장
- 분양기상한제 미적용

신속한 인허가

- (신설) 도시계획
분과위원회
- (신설) 통합심의

사업비 지원

- 사업비 융자
- 이주비 융자
- 기반시설 국비 지원

위에서 살펴본 인센티브 외에도 사업관리 및 이주대책 측면에서도 다양한 지원을 합니다.

공공의 투명한 사업관리로 시공사 선정시 주민 갈등과 업체와의 비리를 사전에 차단하고, 이로 인한 사업지연, 비용증가 등을 방지합니다. 또한 공사기간동안 원주민들의 이주를 지원하여 원주민 재정착률을 향상시킬 수 있습니다.

공공재개발 기대효과

도시규제 완화, 분양가 보장 등 제도적 지원

- 조합원의 사업부담 완화로 사업 촉진
- 상가준주거 재개발의 미분양 비주거시설 매입으로 도심정비 활성화

공공의 사업관리

- 투명한 사업추진으로 주민 갈등 완화 및 사업지연 방지
- 전문성을 바탕으로 철저한 사업관리 및 지원강화

원주민 이주대책 강화

- 이주 단계에서의 주민갈등 완화
- 사업 종료 후 원주민의 재정착률 향상

※ 참고: 공공이 단독으로 사업을 추진하더라도 조합원의 권리는 그대로 보장됩니다.

사업을 공공이 단독으로 추진하는 경우에도 주요의사 결정시 주민대표회의를 통해 의견을 수렴하고, 원하는 시공사의 선정이 가능합니다.

재개발 사업 시행방법별로 한눈에 확인해보세요!

 공공재개발 (공공과 공동 또는 단독 시행방식은 주민이 선택)			
구분	민간재개발	공동시행	단독시행
구역 지정요건	1만m ² 이상 & 노후동수 2/30이상 + 4가지 중 1가지 이상 (주택접도율/과소필지/호수밀도/노후연면적)		
사업시행 주체	주민 (조합, 토지등소유자)	주민(조합, 토지등소유자) + 공공(LH, SH)	공공 (LH, SH)
주민동의 요건	(주민제안 시) 30%이상, (정비계획 수립 시) 토지등소유자 2/30이상 & 토지면적의 1/2 이상	(주민제안 시) 30%이상, (정비계획 수립 시) 토지등소유자 2/30이상 & 토지면적의 1/2 이상 (사업시행자자정 시) 조합원 과반수	(주민제안 시) 30%이상, (정비계획 수립 및 사업시행자 자정 시) 토지등소유자 2/30이 상 &토지면적의 1/2 이상
의사결정	조합총회	조합총회	주민대표회의
사업계획 심의	통합심의 (건축·교통·환경 등) ※ 추후 법 및 조례 개정 필요	통합심의 (건축·교통·환경 등)	
용적률 체계	재개발 의무임대 15% + 추가 공공기여	조합원 분양분을 제외한 연면적 또는 세대수의 50%를 공공기여	 일반분양 1/2 임대 조합원 일반분양 1/2 용적률 증가분 의무임대 포함

* 주민제안 동의율은 공모시 변경될 수 있음



우리동네 재건축 누가, 어떻게,
어떤 절차로 할 수 있는지 알아볼까요?

사업별 핵심내용

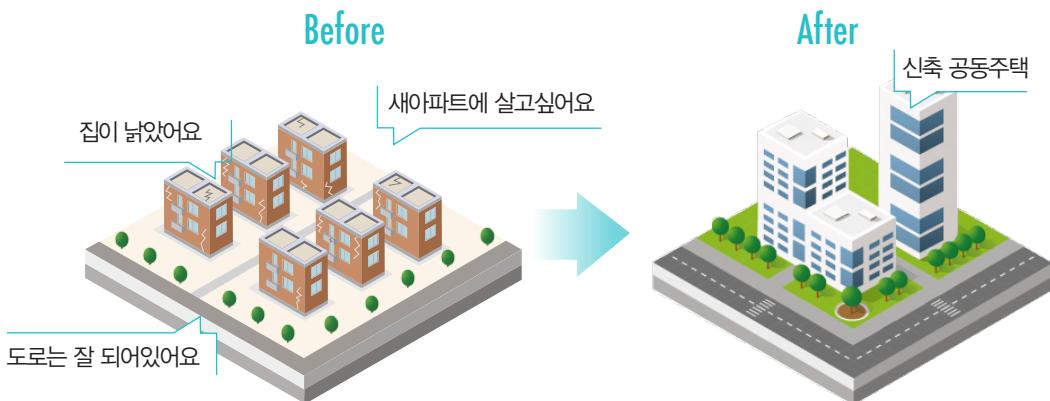
1. 재개발사업
2. 재건축사업
3. 도심공공주택복합사업

민간재건축

Q1

재건축사업이란?

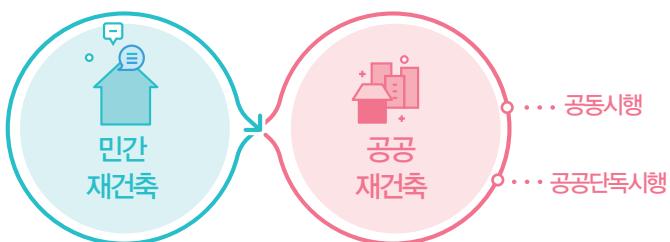
도로 등 주변 기반시설이 양호하나 건물이 낡고 오래된 공동주택(아파트, 연립)을 다시 지어 정비하는 사업입니다.



도로 및 공원 등 주변 기반시설은 양호하지만, 건물이 오래되어 낡고 불량한 공동주택을 다시 짓는 것이 재건축사업입니다.

'재개발사업'이 도로가 열악하며 노후한 단독·다세대주택이 밀집된 지역을 모두 허물고 지역 전체를 다시 개발하는 사업이라면, '재건축사업'은 도로 등 주변 인프라는 양호하지만 건물이 노후·불량한 아파트와 같은 공동주택을 허물고 새로 짓는 사업으로 이해할 수 있습니다.

수도관이 낡아서 녹물이 나오거나, 지은지 오래되어 안전이 걱정되는 아파트, 주차공간 부족으로 주차난에 시달리는 단지 등 노후하고 주거환경이 좋지 않은 공동주택을 허물고 새로 짓는 사업이 재건축정비사업입니다.



Q2

우리동네 재건축사업 할 수 있나요?

구역지정 요건에 해당하고 주민끼리 합의하면 사업을 추진할 수 있습니다.

재건축사업은 도로, 공원 등 기반시설이 양호한 노후 공동주택 중 면적이 1만㎡ 이상이거나 기존 세대수가 200세대 이상인 노후한 공동주택 단지를 새롭게 건축하는 사업입니다.

재건축사업을 추진하기 위해서는 건축물에 대한 안전진단을 추진하여 안전진단 결과 D등급 또는 E등급으로 판정되어야 사업을 추진할 수 있습니다.

노후건축물 | 공동주택중 건축물의 구조가 철근콘크리트인 경우 30년 이상 경과한 건축물을
노후건축물이라고 하고 철근콘크리트 구조가 아닌 경우 20년이상 경과한 경우
노후한 건축물로 산정함

재건축 지정요건



노후 공동주택 단지

부지면적
1만㎡ 이상

기존 세대수
200세대 이상

안전진단
결과
D 또는 E
등급판정

※ 재건축사업 추진을 위한 '안전진단'이란?

재건축정비사업 시행여부를 결정하기 위하여 현지조사 등을 통하여 안전진단 결과 E등급 또는 D등급(조건부 재건축)인 경우 재건축사업 대상이 될 수 있습니다.

안전진단의 점검항목은 ①구조안전성(50점), ②건축마감 및 설비 노후도(25점), ③주거환경(15점), ④비용(10점)의 항목으로 구성되어 있고, 점검항목별 점수로 판단하여 최종 등급을 판정합니다.

※ D등급(조건부 재건축)의 경우

한국건설기술연구원, 국토안전관리원의 적정성 검토를 거쳐 재건축 판정을 받아야 합니다.

민간재건축

Q3

재건축사업은 어떻게 추진하나요?

재건축 판정을 위한 안전전단을 통과한 후
주민이 60% 이상 찬성하면 사업을 시작할 수 있습니다.

재건축사업은 크게 4단계를 거쳐 추진하게 됩니다.

추진단계는 ①계획수립 단계, ②사업시행 단계, ③관리처분 단계, ④사업완료 단계로 구분되며, 각 단계에서는 최소한의 주민동의율을 필요로 하고 있습니다.

첫번째, 계획수립 단계에서는 재건축 안전진단을 통과한 후 정비계획을 수립하고 정비구역을 지정합니다. 안전진단은 주민의 10% 이상이 동의하면 추진할 수 있고, 안전진단 결과 D등급 또는 E등급으로 판정된 건축물에 한하여 정비구역을 지정할 수 있습니다.

안전진단 | 토지등소유자 10% 이상 동의

정비구역 지정 | 토지등소유자 60% 이상, 토지면적의 2분의 1 이상 동의

두번째, 사업시행 단계에서는 사업시행자인 조합을 설립하여 사업시행계획인가를 진행합니다. 재건축사업은 주민이 조합을 결성하여 사업을 추진하는 것이 일반적이나 공공이 참여하는 방식으로도 사업추진이 가능합니다.(공공재건축 참조) 주민이 조합을 설립한 후 사업시행 계획인가를 완료하면 시공자 선정이 가능합니다.

추진위원회 구성 | 토지등소유자 과반수 동의

조합 설립 | 공동주택 각 동별 소유자의 과반수 동의와 주택단지 전체 소유자의 4분의 3 이상,

토지면적의 4분의 3 이상 동의

사업시행계획인가 | 토지등소유자의 4분의 3 이상, 토지면적 2분의 1 이상 동의

세번째, 관리처분 단계에서는 관리처분계획을 수립하고 공사를 진행합니다.

관리처분계획인가를 통해 주민은 분양받을 권리를 가지게되고, 본인이 향후 부담하여야 할 분담금액을 확정받게 됩니다.

마지막으로 사업완료 단계에서는 공사 준공과 함께 사업이 완료됩니다.

사업이 완료되면 조합은 해산되고 모든 사업절차가 마무리됩니다.

* 재건축사업도 신속통합기획을 통해 추진할 수 있음(자세한 내용은 16p 참고)

추진절차&동의요건



Q4

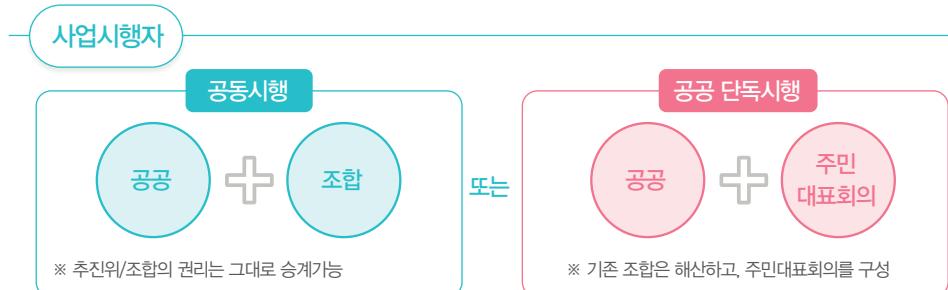
공공재건축 사업이란?

공공이 직접 사업시행자로 참여하여 도시규제 완화 등 다양한 인센티브를 통해 공공성과 사업성을 동시에 확보할 수 있는 사업입니다.

공공재건축은 기존의 민간재건축과 그 목적과 내용은 모두 동일하지만 공공이 사업시행자로서 직접 참여하고 용도지역 또는 용적률 상향 등 다양한 도시규제 완화를 통해 사업성을 확보합니다. 다만, 공공성을 담보하기 위하여 증가되는 세대수의 일부를 공공임대주택으로 공급해야 합니다. 공공재건축은 사업시행자에 따라 공공과 주민이 공동으로 시행할 수 있고, 주민이 동의하면 공공이 단독으로도 시행이 가능합니다. 다만, 공공이 사업시행자로 참여하기 위해서는 주민의 동의가 반드시 필요합니다.

공공 + 주민 공동시행 | 조합원 과반수 동의

공공 단독시행 | 토지등소유자 3분의 2, 토지면적의 2분의 1 이상 동의 (단독시행하는 경우 기존의 조합은 해산하고, 주민대표회의를 구성)



공공재건축 사업은 주민의 공공재건축 사업 이해와 조합의 신속한 의사결정을 위해 건축계획 및 사업성 분석 등을 무료로 지원하는 컨설팅 제도가 있습니다.

컨설팅을 통해 사업수익률과 추정분담금 등 사업성 분석을 지원하고, 단지배치 · 세대평형 등 건축계획(안)을 구상하여, 민간재건축과 공동재건축의 비교를 통해 주민의 선택을 지원합니다. 사전컨설팅과 심층컨설팅 과정을 거쳐 주민이 동의하면 사업시행자 지정을 통해 사업을 추진합니다.

공공재건축 사업지선정

사업지 선정 절차



공공재건축

Q5

공공재건축 추진 시 혜택은?

공공성 확보를 위해 임대주택 공급량을 늘리는 대신 용적률 상향 등 도시규제 완화 인센티브를 적용합니다.

공공재건축은 공공성을 담보하는 대신 사업성 보전을 위해 다양한 인센티브를 제공합니다. 용도지역 상향, 용적률 완화 등 ①도시규제를 완화하고, 준주거지역으로 용도지역을 상향하는 경우 ②주거비율을 완화합니다. 또한 ③층수는 최대 50층까지 허용하고 공원 설치 의무를 완화합니다. 마지막으로 사업계획 수립시 통합심의를 통해 ④신속한 인허가 추진을 지원합니다.

사업추진시 특례사항

도시규제 완화

- 용도지역 상향
- 법적상한용적률 적용

주거비율 상한 완화

- 주거비율 상한 완화

층수 및 공원완화

- 최대 50층까지 허용
- 공원설치 의무 완화

신속한 인허가

- 도시계획 수권소위 신설
- 사업계획 통합심의

위에서 살펴본 인센티브 외에도 사업관리 및 이주대책 측면에서 다양한 지원을 하고 있습니다.

공공의 투명한 사업관리로 시공사 선정과정에서 발생하는 주민간 갈등과 업체와의 유착비리를 사전에 차단하고, 그로 인한 사업지연 및 비용증가 등을 방지합니다. 또한 공사기간동안 원주민들의 이주를 지원하여 원주민 재정착률을 향상시킬 수 있습니다.

공공재건축 기대효과

사업은 빠르게

- 인허가 절차 지원으로 사업의 속도 가속화
- 용역업체 및 시공사 선정 지원

신뢰도는 높이고

- 투명한 사업관리로 주민 갈등 완화 및 사업지연 방지
- 사업자금 지원으로 주민 부담 완화

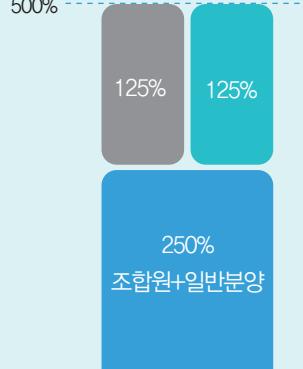
주민의견 적극 반영

- 주민이 원하는 민간 브랜드 사용
- 특화 설계 및 시공품질관리 등 주민의견을 최우선

※ 참고: 공공이 단독으로 사업을 추진하더라도 조합원의 권리는 그대로 보장됩니다.

사업을 공공이 단독으로 추진하는 경우에도 주요의사 결정시 주민대표회의를 통해 의견을 수렴하고, 원하는 시공사의 선정이 가능합니다.

재건축 사업 시행방법별로 한눈에 확인해보세요!

구분	민간재건축	공공재건축 (공동 또는 공공단독 시행방식은 주민이 선택)	
		공동시행	공공 단독시행
구역 지정요건	1만㎡ 이상 이거나 기존 세대수 200세대 이상 <small>※ 안전진단 결과 E등급 또는 D등급인 경우 정비사업 가능</small>		
사업시행 주체	주민(조합)	주민(추진위,조합 등) + 공공(지자체,LH 등)	공공단독 (지자체,LH 등)
주민동의 요건	주민제안 시 30%이상, 정비계획 수립 시 60%이상	주민제안 시 10%이상, 사업추진 시 과반수 동의	주민제안 시 10%이상, 사업추진 시 동의 3/4 & 토지면적의 1/2이상
의사결정	조합총회	조합총회	주민대표회의
사업계획 심의	통합심의 (건축·교통·환경 등) <small>※ 추후 법 및 조례 개정 필요</small>	통합심의 (건축·교통·환경 등)	
용적률 체계 (예시)	추가 용적률의 50% 공공임대 <small>〈 3종일반주거지역 〉</small> +50% 공공기여 1/2, 일반분양 1/2 	추가 용적률의 50% 공공임대(최대 40%까지 완화 가능) <small>〈 준주거지역(종상향) 〉</small> +250% 공공기여 1/2, 일반분양 1/2 	





재개발, 재건축과 어떤 점이 다르고
어떻게 하는 사업인지 자세히 알아볼까요?

사업별 핵심내용

1. 재개발사업

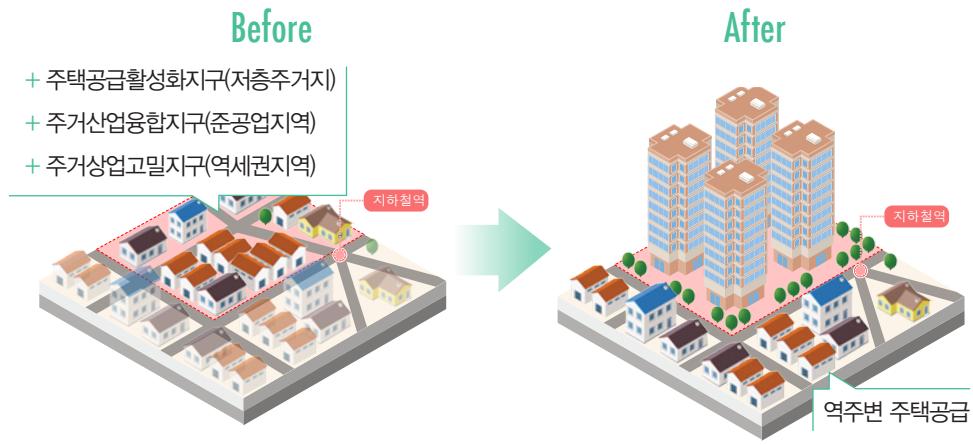
2. 재건축사업

3. 도심공공주택복합사업

Q1

도심공공주택복합사업이란?

도심공공주택복합사업이란 공공이 부지를 확보하여 주택 등을 공급하는 새로운 사업입니다.



도심공공주택복합사업은 노후화된 지역에서 공공이 직접 소유권을 넘겨받아 사업을 주도하는 새로운 형태의 사업방식입니다.

주민이 동의하면 소유권을 넘겨받아 공공이 주도하여 사업을 추진합니다.

도심공공주택복합사업은 역세권지역(철도역 반경 350m 이내), 준공업지역 및 노후저층주거지 밀집지역에서 추진이 가능하며, 공공이 사업을 주도하여 신속한 인허가를 통해 사업기간을 대폭 단축하여 주택 등을 공급하는 사업입니다.

도심공공주택복합사업 대상별 특징

구분	주거상업고밀지구	주거산업융합지구	주택공급활성화지구	
대상지요건	용도지역	제2·3종일반주거지역, 준주거지역, 일반·근린 상업지역	준공업지역	제2·3종 일반주거지역, 준주거지역(불가피한 경우에만 1종 포함)
	면적	5천㎡ 이상	5천㎡ 이상	1만㎡ 이상
	노후도	경과연수 20년 이상 건축물이 전체의 60% 이상	경과연수 20년 이상 건축물이 전체의 60% 이상	<ul style="list-style-type: none"> • 경과연수 20년 이상 건축물이 전체의 60% 이상 • 과소필지 30%이상 • 호수밀도 50호/ha, 접도율 50%이하 중 1개
	입지	역세권 반경 350m 이내	준공업지역	저층노후주거지 밀집지역
사업 특징	기본방향	주거 및 업무·상업시설 등 복합고밀개발	맞춤형 산업·주거 공간을 갖춘 4차산업 육성 전진기지로 조성	양질의 생활SOC를 갖춘 안전한 주거공간으로 조성

Q2

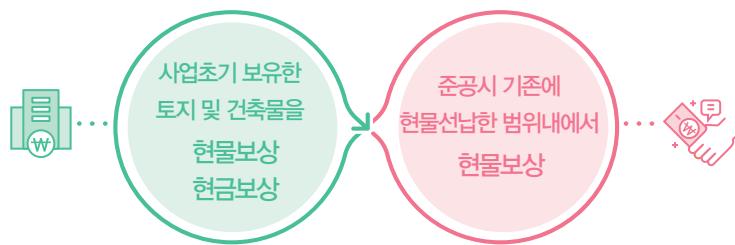
일반 정비사업과 차이점은?

공공이 사업을 주도하면서 기존 토지등소유자로부터 소유권을 넘겨받아 부지를 확보하여 추진하는 사업입니다.

일반적인 주택재개발, 주택재건축 정비사업은 주민이 조합을 결성하여 조합의 주도로 사업을 추진하고 주민동의시 공공과 공동시행이 가능한 반면, 도심공공주택복합사업은 주민이 동의하면 소유권을 넘겨받은 공공이 주도하여 사업을 추진합니다.

일반 정비사업은 「도시 및 주거환경정비법」을 적용 받는 사업이며, 도심공공주택복합사업은 공공의 주도로 사업을 추진하는 공익사업으로 「공공주택특별법」을 적용 받는 사업입니다.

정비사업 중에서 공공과民間이 공동시행하는 공공재개발·공공재건축 사업은 공공이 사업에 참여하되 부지의 소유권은 토지등소유자가 계속하여 유지하는데 비해 도심공공주택복합사업은 공공이 토지등소유자로부터 부지의 소유권을 넘겨받아 부지를 확보(현물보상 또는 현금보상)하고 토지등소유자 중 현물보상 대상자에게 우선분양권을 줍니다.



도심공공주택복합사업을 통한 주택공급은 토지소유자의 우선공급물량을 포함한 공공분양을 전체세대수의 70~80%로 공급하고, 공공임대주택 및 공공자가주택을 전체세대수의 20~30%로 공급합니다.

준공업사업의 경우 수요에 따라 적정규모의 산업시설을 공급하고 필요한 경우 수도권 신규택지 내 이주 지원

일반정비사업 vs 도심공공주택복합사업

구분	정비사업	도심공공주택복합사업
관련법	도시 및 주거환경정비법	공공주택특별법
사업의 유형	재개발, 재건축, 공공재개발, 공공재건축	주거상업고밀지구, 주거산업융합지구, 주택공급활성화지구
사업시행자	조합단독, 조합+공공 공동	공공단독
사업계획	정비계획, 사업시행계획인가, 관리처분계획인가	복합사업계획 승인

Q3

도심공공주택복합사업 추진시 혜택은?

여러가지 도시규제 완화를 통한 사업추진이 가능하고
토지등소유자의 추가 수익을 공공이 보장합니다.

도심공공주택복합사업을 추진하는 경우에는 도시규제 완화 등 다양한 지원책을 마련하고 있습니다.

도심공공주택복합사업은 공공이 직접 사업을 추진하고, 토지등소유자가 자체 추진하는 경우의 사업보다 추가 수익을 보장합니다.

사업대상에 따라 용도지역 상향, 용적률 완화 등 다양한 도시규제 완화를 통해 더 많은 주택의 공급이 가능하고, 그에 따라 사업성 보전이 가능합니다.

또한 주택시장 환경, 사업여건 변화 등으로 장래 발생할 수 있는 미분양·분담금 증가 등 다양한 리스크를 공공이 부담하여 주민 부담을 최소화할 수 있도록 합니다.

역세권사업 | 최대 준주거지역까지 용도지역 상향 및 법적상한용적률의 최대 140%까지 건축이 가능

준공업사업 | 법적상한용적률까지 건축이 가능

주총주거지사업 | 용도지역 1단계 종상향 또는 법적상한용적률의 최대 120%까지 건축이 가능

향후 공공의 부지확보를 위하여 토지등소유자가 현물선납(협의양도)하는 경우

양도소득세 납부연기(향후 매도 시 부과, 1주택자 12억까지 비과세) 등 다양한 혜택을 통해 주민부담을 경감합니다.

공공의 전문성을 바탕으로 구역지정부터 준공시까지 신속한 인허가 절차로 사업기간을 대폭 단축하여 신속한 사업추진이 가능합니다.

공공이 사업을 추진하더라도 시공자는 주민이 원하는 시공자 다수를 추천하여, 그 중 하나의 시공자 선정이 가능합니다.

도심공공주택복합사업 추진시 다양한 혜택

토지등소유자 추가수익 보장

주민 자체주신시 보다
추가 수익 보장

다양한 도시규제 완화

용적률 완화 및
공공임대 기부채납
미적용

신속한 사업추진

공공의 전문성과
통합심의를 통해
사업기간 대폭 단축

시공자 추천권 부여

토지등소유자 과반수
찬성으로 시공자
추천가능

Q4

도심공공주택복합사업은 어떤 절차로 추진하나요?

주민이 사업을 제안하면 공공이 사업의 적정성을 검토하여
복합지구로 지정하고 사업을 추진합니다.

도심공공주택복합사업은 토지등소유자가 공공기관에 사업을 제안하면 공공기관은 사업의 적정성을 검토하여 지정권자인 국토부 또는 시·도지사에 지구지정을 요청합니다.

지구지정을 요청받은 국토교통부 또는 지자체는 사업추진이 필요하다고 인정되면 대상지를 예정지구로 지정하고, 예정지구로 지정된 후부터 1년이 경과하기 전에 토지등소유자의 동의를 통해 지구지정을 확정합니다.

지구지정 | 예정지구 지정 후 1년 이내 토지등소유자 2/3 이상, 토지면적 1/2 이상 동의 필요
(동의 미확보시 예정지구 해제)

주민이 원하는 경우에는 공공이 소유권을 넘겨받아 사업을 추진하며, 규제완화 등 적합한 사업구조에 따라 추진합니다.

지구지정이 확정되면 주민은 민간시공자를 직접 선정하여 원하는 브랜드의 시공이 가능합니다.

민간시공자 선정 이후 우선공급을 희망하는 주민은 관련 기준에 따라 소유하고 있는 토지 및 건축물을 사업시행자에게 현물선납(협의양도)한 후 소유하고 있는 면적에 따라 주택 또는 주택 외의 건축물로 현물보상(우선분양권)을 받습니다.

현물보상의 요건 및 기준 | 공공주택특별법 시행령 별표 4의3, 별표 4의4 참조



우리집·우리동네 재개발·재건축·도심공공주택복합사업 한눈에 확인하세요



구분	사업방식	사업여건	주민동의요건	사업주체		
				주민(민간)	공공 공동	공공단독
재개발사업	민간재개발	<ul style="list-style-type: none"> 필수항목 노후동수2/3 이상 및 구역면적 1만㎡ 이상 선택항목 주택접도율 40% 이하, 과소필지 40% 이상, 호수밀도 60호/ha 이상, 노후연면적 2/3 이상 中 택 1 	(정비계획수립시) 토지등소유자 2/3이상 및 토지면적 1/2이상	O		
	공공재개발				O	O
재건축사업	일반재건축	구역면적 1만㎡ 이상 이거나 기존 세대수 200세대 이상	(정비계획수립시) 토지등소유자 60%이상 및 토지면적 1/2이상	O		
	공공재건축				O	O
도심공공주택 복합사업	주거상업 고밀지구	<ul style="list-style-type: none"> 5천㎡ 이상 역세권 (역승강장 경계 반경 350m 이내) 노후도: 20년 경과 건축물 60%이상 용도지역: 2·3종·준주거, 일반근린상업지역 	(지구지정시) 토지등소유자 2/3이상 및 토지면적 1/2이상			O
	주거산업 융합지구	<ul style="list-style-type: none"> 5천㎡ 이상 준공업지역 노후도: 20년 경과 건축물 60%이상 				O
	주택공급 활성화지구	<ul style="list-style-type: none"> 1만㎡ 이상 노후저층주거지 노후도: 20년 경과 건축물 60%이상 (과소토지30%, 호수밀도 50호/ha, 주택접도율 50% 中 택1) 용도지역: 2·3종·준주거 (구역계 정형화 및 인근지역과 도시계획적 연속성 유지 등을 위해 불가피한 경우 1종 포함가능) 				O

재개발사업

재건축사업

도심공공주택
복합사업



A large blue house-shaped graphic is positioned at the top center of the image. Inside the house, the text "2. 우리동네
소규모정비방법" is written in white Korean characters.

2. 우리동네 소규모정비방법

우리집
우리동네
정비사업가이드



우리집, 우리동네 소규모정비방법은?



옆집과 함께 집을 새로 짓고 싶은데 재개발·재건축 외에는 다른 방법이 없나요?

재건축



또는

재개발



또는

다른 방법은

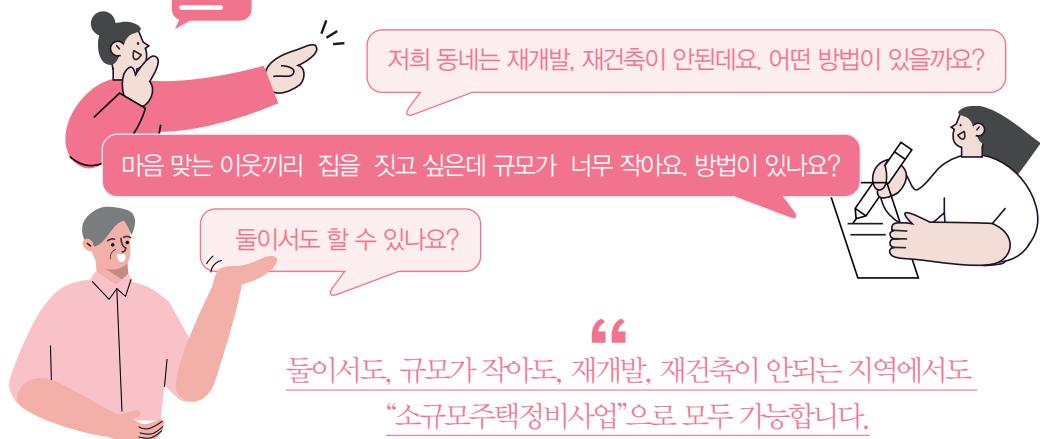


대규모 재개발, 재건축 말고도 동네에서 마음 맞는
사람들과 함께 작은 규모로 신속하게 추진할 수 있는
소규모주택정비사업이 있습니다.

소규모주택정비사업이 무엇인가요?



대규모 재개발·재건축이 어려운 저층주거지역의 열악한 주거환경을 개선할 수 있는 사업입니다.



소규모 주택정비 사업의 특징

일반 재개발·재건축 이외에도 소규모로 정비할 수 있는 방안이 있습니다. “우리집·우리동네 특성에 맞는 방식의 사업”을 선택하는 것이 가능한데요, 절차가 간단하고 빠르게 진행할 수 있는 장점이 있습니다.

소규모주택정비사업 절차 간소화

- 정비계획 수립없이 바로 조합 또는 주민합의체 구성을 통해 사업시행인가 후 추진 가능
- 대규모 재개발, 재건축 평균 8~10년 소요 → 소규모주택정비사업 평균 3~4년으로 사업기간 단축



우리동네는 어떤 소규모 정비방법이 맞을까요?



동네 특성에 맞게 선택할 수 있는 자율주택정비사업,
가로주택정비사업, 소규모 재건축사업, 소규모 재개발사업을 설명해드리겠습니다.

아파트 중심의 대규모 개발 위주로 노후 저층주택에 대한 정비방안의 필요성이 대두되었습니다. 이에 따라 저층주거지 주거환경 개선의 다각적 지원을 위해 2018년 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 시행을 시작으로 노후된 단독, 다가구, 다세대주택 등을 소규모주택정비사업으로 정비할 수 있습니다.

구분	대상지	동네 여건	사업시행면적
자율주택 정비사업	단독, 다세대, 연립주택 	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택: 18호 미만 • 연립·다세대: 36세대 미만 • 혼합: 36채 미만 	기준없음
가로주택 정비사업	단독, 다세대, 연립주택 	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택: 10호 이상 • 연립·다세대: 20세대 이상 • 혼합: 20채 이상 	<ul style="list-style-type: none"> • 1만m² 미만 • 공공시행시: 2만m² 미만 <ul style="list-style-type: none"> - 공공임대주택 10% 이상 - 지구단위계획 수립 필요
소규모 재개발사업	역세권 또는 준공업지역 	기준없음	5천m ² 미만
소규모 재건축사업	노후된 아파트, 연립주택 등 	기존주택 세대수 200세대 미만	1만m ² 미만





소규모 주택정비방법

재개발, 재건축과 어떤 점이 다르고
어떻게 하는 사업인지 자세히 알아볼까요?

사업별 핵심내용

1. 옆집과 함께 신축하는 **자율주택정비사업**
2. 블록단위로 함께 신축하는 **가로주택정비사업**
3. 역세권, 준공업지역의 **소규모 재개발사업**
4. 안전진단이 필요없는 **소규모 재건축사업**
5. **소규모주택정비 관리지역**

1. 옆집과 함께 신축하는 자율주택정비사업

자율주택정비사업이란?

단독, 다세대, 연립주택을 주민이 연접한 주택과 함께 개량 또는 건설할 수 있고, 2명 이상의 토지소유자가 주민합의체를 구성하여 함께 정비하는 사업입니다.



어디서 할 수 있나요?

사업면적에는 제한이 없으나, 다음 2가지 요건을 모두 충족해야 합니다.

1. 사업면적: 제한없음
2. 기준 주택 수:
 - 단독주택 – 18호 미만
 - 다세대 · 연립주택 – 36세대 미만
 - 혼합(단독+다세대) – 36채 미만
3. 노후 · 불량 건축물 수: 전체건축물의 2/3 이상

우리집 사업할 수 있을까요?

체크리스트	체크란
1. 세대수 요건(단독 18호미만, 공동주택 36세대 미만, 혼합 36채 미만)	<input type="checkbox"/>
2. 노후·불량건축물 요건(전체 건축물 중 3분의 2이상)	<input type="checkbox"/>
3. 주민 100% 동의	<input type="checkbox"/>

누가 할 수 있나요?

주민합의체 단독 또는 공공과 공동으로 시행할 수 있습니다. 단독으로 시행하는 경우 주민들의 동의를 얻어 주민합의체를 구성하여 사업을 할 수 있으며, 단독으로 하기 어려운 경우 공공과 함께 공동시행도 가능합니다.



어떤 혜택이 있나요?

도시재생활성화 지역 또는 소규모주택정비 관리지역에서 자율주택정비사업을 시행할 경우 다음과 같이 용적률, 건축규제를 완화 받을 수 있습니다.

- ① 임대주택 건설시 최대 법적상한용적률까지 완화
 - 공공임대주택은 전체 연면적 또는 세대수의 10% 이상 건설시 완화
 - 공공지원민간임대주택은 전체 연면적 또는 세대수의 20% 이상 건설시 완화
 - ② 대지의 조경기준, 대지 안의 공지기준을 $\frac{1}{2}$ 범위 내에서 완화
 - ③ 건축물 층수를 7층 이하로 할 경우에는 채광 확보를 위한 건축물의 높이기준을 $\frac{1}{2}$ 범위 내에서 완화
 - ④ 건폐율 산정 시 주차장 면적을 건축면적에서 제외



법적상한용적률까지 완화

전체 연면적 또는 세대수의
10%~20% 이상 공공임대주택 또는
공공지원민간임대주택 건설시

조경, 건폐율, 공지, 높이,

부대시설 등 건축위원회
심의사항 완화

2. 블록단위로 함께 신축하는 가로주택정비사업

가로주택정비사업이란?

노후한 주택지에서 종전의 도로를 유지하며 가로구역단위로 주민들이 조합을 설립하여 정비하는 사업입니다.



어디서 할 수 있나요?

다음 4가지 요건을 모두 충족해야합니다.

1. 가로구역 요건: ① 가로구역 면적이 1만 3천㎡ 미만 (서울시 조례 기준)
 ② 도시계획도로 또는 「건축법」에 따른 6m 이상 도로 등으로 둘러싸인
 일단의 지역
 ③ 가로구역 내 통과 도시계획도로가 없을 것
2. 사업면적: 1만㎡ 미만
3. 기존 주택 수:
 - 단독주택 – 10호 이상
 - 다세대 · 연립주택 – 20세대 이상
 - 혼합(단독+다세대) – 20채 이상
4. 노후 · 불량 건축물 수: 전체건축물의 2/3 이상

우리집 사업할 수 있을까요?

체크리스트	체크란
1. 가로구역 면적 요건(1만3천제곱미터 미만)	<input type="checkbox"/>
2. 사업대상지가 가로구역에 속하는지 여부	<input type="checkbox"/>
3. 사업대상지 면적 요건(1만 제곱미터 미만)	<input type="checkbox"/>
4. 노후 불량건축물 요건(전체 건축물 중 3분의 2 이상)	<input type="checkbox"/>
5. 세대 수 요건(기준 단독주택 10호 이상, 공동주택 20세대 이상, 둘 다 있으면 20채 이상)	<input type="checkbox"/>
6. 주민(토지등소유자) 수의 80%~80%이상 동의	<input type="checkbox"/>
7. 주민(토지등소유자) 수의 80%~80%이상이 소유한 토지면적이 전체의 3분의 2 이상	<input type="checkbox"/>

누가 할 수 있나요?

조합 단독 또는 공공 등과 공동으로 시행할 수 있습니다. 단독으로 시행하는 경우 주민들의 동의를 얻어 조합을 구성하여 사업을 할 수 있으며, 단독으로 하기 어려운 경우 공공과 함께 공동시행도 가능합니다.



어떤 혜택이 있나요?

다음과 같이 용적률, 건축규제를 완화 받을 수 있습니다.

- ① 임대주택 건설시 최대 법적상한용적률까지 완화
 - 공공임대주택은 전체 연면적 또는 세대수의 10% 이상 건설시 완화
 - 공공지원민간임대주택은 전체 연면적 또는 세대수의 20% 이상 건설시 완화
- ② 대지의 조경기준, 대지 안의 공지기준을 $\frac{1}{2}$ 범위 내에서 완화
- ③ 건축물 층수를 7층 이하로 할 경우에는 채광 확보를 위한 건축물의 높이기준을 $\frac{1}{2}$ 범위 내에서 완화
- ④ 건폐율 산정 시 주차장 면적을 건축면적에서 제외



법적상한용적률까지 완화
전체 연면적 또는 세대수의
10%~20% 이상 공공임대주택 또는
공공지원민간임대주택 건설시

조경, 건폐율, 공지, 높이,
부대시설 등 건축위원회
심의사항 완화

3. 역세권, 준공업지역의 소규모 재개발사업

소규모재개발사업이란?

역세권 또는 준공업지역에서 5천m² 미만의 소규모로 재개발하기 위한 사업입니다.

역세권 승강장 경계로부터 반경 350m 이내

주민합의체 또는 조합설립하여 사업추진



어디서 할 수 있나요?

다음 3가지 요건을 모두 충족해야 합니다.

1. 구역 요건: 역세권 또는 준공업지역

※역세권: 승강장 경계 반경 350m 이내

2. 사업면적: 5천m² 이하

3. 노후 · 불량 건축물 수: 전체건축물의 2/3 이상

우리집 사업할 수 있을까요?

체크리스트	체크란
1. 구역 요건(역세권 또는 준공업지역)	<input type="checkbox"/>
2. 면적 요건(5천m ² 이하)	<input type="checkbox"/>
3. 노후·불량건축물 요건(전체 건축물 중 3분의 2 이상)	<input type="checkbox"/>
4. 주민 80%이상 동의	<input type="checkbox"/>
5. 주민 80%이상이 소유한 토지면적이 전체의 3분의 2 이상	<input type="checkbox"/>

누가 할 수 있나요?

조합 단독 또는 공공 등과 공동으로 시행할 수 있습니다. 단독으로 시행하는 경우 주민들의 동의를 얻어 조합을 구성하여 사업을 할 수 있으며, 단독으로 하기 어려운 경우 공공과 함께 공동시행도 가능합니다.



어떤 혜택이 있나요?

다음과 같이 용적률, 건축규제를 완화 받을 수 있습니다.

- ① 전체 연면적 또는 세대수의 20%이상을 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택으로 건설할 경우 법적상한 용적률까지 완화
- ② 대지의 조경기준, 대지 안의 공지기준을 $\frac{1}{2}$ 범위 내에서 완화
- ③ 건축물 층수를 7층 이하로 할 경우에는 채광 확보를 위한 건축물의 높이기준을 $\frac{1}{2}$ 범위 내에서 완화
- ④ 건폐율 산정 시 주차장 면적을 건축면적에서 제외



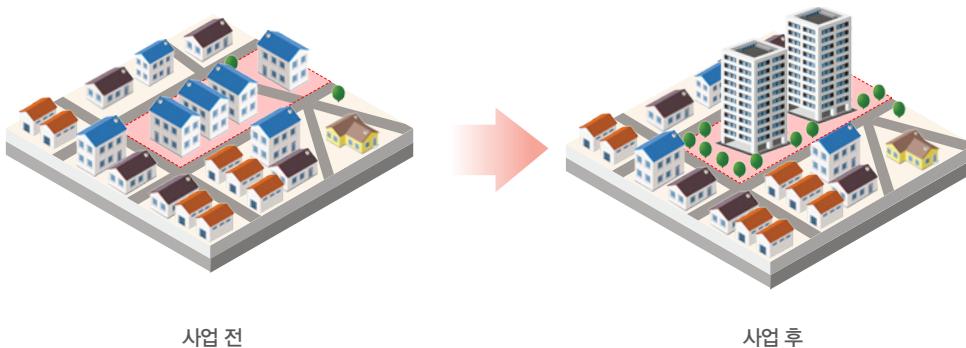
4. 안전진단이 필요없는 소규모 재건축사업

소규모재건축사업이란?

노후된 연립주택 등 공동주택을 철거하고 아파트로 건축하기 위한 사업입니다.

기존 주택 세대수 200세대 미만, 1만 m^2 미만 단지

주민합의체 또는 조합 설립을 통해 사업 추진



어디서 할 수 있나요?

다음 4가지 요건을 모두 충족해야합니다.

1. 구역 요건: 주택단지일 것

※ 주택단지: 사업계획승인(주택법)을 받아 건설한 주택단지, 도시계획도로로 분리되어 따로 관리되고 있는 토지, 둘 이상이 공동으로 관리되고 있는 경우 그 전체 토지, 건축허가(건축)를 받아 건설한 아파트 또는 연립주택

2. 사업면적: 1만 m^2 미만

3. 기존 세대수: 200세대 미만

4. 노후·불량 건축물 수: 전체건축물의 2/3 이상

우리집 사업할 수 있을까요?

체크리스트	체크란
1. 주택단지일 것	<input type="checkbox"/>
2. 면적 요건 (1만 m^2 미만)	<input type="checkbox"/>
3. 기존 세대수(200세대 미만)	<input type="checkbox"/>
4. 노후·불량건축물 요건 (전체 건축물 중 3분의 2 이상)	<input type="checkbox"/>
5. 토지등소유자 4분의 3이상 동의	<input type="checkbox"/>
6. 토지면적 4분의 3이상 동의	<input type="checkbox"/>

누가 할 수 있나요?

조합 단독 또는 공공 등과 공동으로 시행할 수 있습니다. 단독으로 시행하는 경우 주민들의 동의를 얻어 조합을 구성하여 사업을 할 수 있으며, 단독으로 하기 어려운 경우 공공과 함께 공동시행도 가능합니다.



어떤 혜택이 있나요?

용적률, 건축규제를 완화 받을 수 있습니다.

- ① 용적률은 완화용적률의 50%를 임대주택으로 건설할 경우 법적상한용적률까지 완화(도시및주거환경정비법 제54조 준용).
- ② 건축규제 완화 사항은 대지내 조경(1/2 범위 내), 건폐율(건축면적에서 주차장 면적 제외), 대지내 공지(1/2 범위 내), 높이기준(1/2 범위, 7층이하 건축물에 한함), 부대 및 복리시설(어린이놀이터, 부대시설 기준 완화) 항목에 한하여 규제 완화



공공 소규모재건축사업

공공 소규모재건축사업이란?

기존의 민간 소규모재건축사업과 그 목적과 내용은 모두 동일하지만, 공공이 사업시행자로서 직접 참여하고 다양한 도시규제 완화를 통해 사업성을 확보하는 사업입니다.

다만, 공공성을 담보하기 위하여 증가되는 용적률의 일부를 공공임대주택으로 공급해야 합니다.

기준 주택 세대수 200세대 미만, 1만㎡미만 단지

공공과 공동시행 또는 공공 단독시행



누가 할 수 있나요?

공공소규모건축은 사업시행자에 따라 공공과 주민이 공동으로 시행할 수 있고, 주민이 동의하면 공공이 단독으로 시행이 가능합니다. 다만, 공공이 사업시행자로 참여하기 위해서는 주민의 동의가 반드시 필요합니다.

공공+주민 공동시행 | 조합원 과반수 동의

공공 단독시행 | 토지등소유자 2/3 이상, 토지면적의 1/2 이상 동의

(단독시행하는 경우 기존의 조합은 해산하고, 주민대표회의를 구성하여 의사결정에 참여)

사업시행자

공동시행

공공



조합

또는

공공 단독시행

공공



주민
대표회의

※ 추진위/조합의 권리는 그대로 승계가능

※ 기존 조합은 해산하고, 주민대표회의를 구성

어떤 혜택이 있나요?

공공성 확보를 위해 공공임대주택 공급량을 늘리는 대신 용적률 상향 등 도시규제 완화 인센티브를 적용합니다.

먼저 용도지역 상향 및 법적상한용적률의 120%까지 용적률을 완화하는 등

①도시규제를 완화하고 조경·대지안의 공지·높이제한 등 ②건축규제를 완화합니다.

인근 지역을 편입할 필요가 있는 경우 ③사업 시행면적을 20%까지 확대 할 수 있으며, 분양가 상한제 대상에서 제외합니다.

도시규제 완화	건축규제 완화	사업 시행면적 완화
용도지역 상향 법적상한용적률의 120% 완화	조경, 대지안의 공지, 높이제한 등 건축설계 관련규제 완화	인근을 편입할 필요가 있는 경우 사업시행면적 20%까지 확대

공공의 투명한 사업관리로 시공사 선정과정에서 발생하는 주민간 갈등과 업체와의 유착비리를 사전에 차단하고, 그로 인한 사업지연 및 비용증가 등을 방지합니다.

시행방법에 따른 소규모재건축 사업을 한눈에 비교해보세요!

구분	민간소규모재건축	공공소규모재건축	
		공동시행	공공 단독시행
구역 지정요건	1만㎡ 미만 + 기존 세대수 200세대 미만 + 노후불량건축물 2/3이상		
사업시행 주체	주민(조합)	주민 + 공공	공공단독
주민동의 요건	조합 • 각 동별 소유자 1/2 이상 • 토지등소유자 3/4 이상 • 토지면적 3/4 이상 주민합의체 100%동의	조합원 과반수 동의	토지등 소유자 2/3 이상토지면적 1/2 이상
의사결정	조합총회	조합총회	주민대표회의 협의
사업계획 심의	통합심의		

5. 소규모주택정비 관리지역

소규모주택정비 관리지역 새롭게 시작해요

- 사업취지: 소규모주택정비 활성화를 통한 신속한 주택공급 및 체계적, 계획적 정비를 통해 주거환경의 질을 향상시키기 위해 도입된 제도입니다. ('21. 9. 21 시행)
- 핵심내용: 소규모주택정비 관리지역 지정을 통해 노후도 완화 및 용적률 인센티브, 기반시설 조성지원 등으로 소규모주택정비사업의 활성화를 유도합니다.

자세히 알아보아요

- '소규모주택정비 관리지역' 이란 무엇인가요?
 - 대규모 개발이 어려운 노후·신축주택이 혼재된 저층주거지에서 소규모주택정비사업의 계획적 추진을 통해 기반시설(주차장, 공원 등)을 확충하고, 주거환경의 질을 향상하기 위해 구청장이 관리계획을 수립·제안하고 시장이 관리계획을 승인·고시하는 지역입니다.
 - ※ 소규모주택정비사업: 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업
- 관리계획 수립은 어떻게 되나요?
 - 면적 10만m² 미만이고, 노후·불량건축물의 비율이 50% 이상인 지역을 대상으로 구청장이 직접 관리계획을 수립하거나, 공공기관(LH, SH) 등이 관리계획을 수립하여 구청장에 제안할 수 있습니다.

소규모주택정비 관리지역

범례

- 소규모주택정비관리지역
- 자율주택정비사업
- 가로주택 정비사업
- 소규모재건축 사업
- 소규모재개발 사업
- 기반시설(도로)확폭

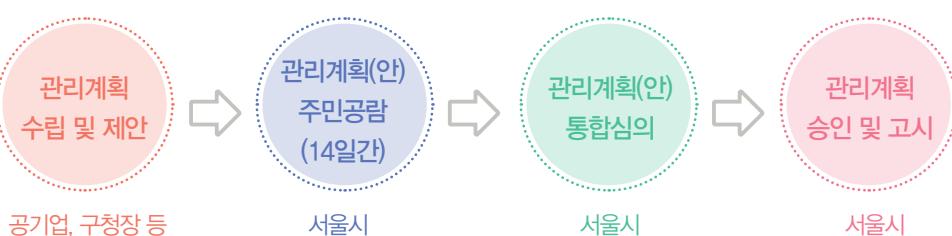


어떤 혜택이 있나요?

- ① 가로주택정비사업의 가로요건(4면이 6m이상 도로로 둘러싸인 구역)에 맞지 않아도 사업이 가능합니다.
- ② 가로주택정비사업을 민간이 시행할 경우 시행면적이 1만㎡ → 2만㎡까지 가능합니다.
- ③ 노후·불량건축물의 비율이 67% 이상 → 57% 이상으로 완화됩니다.
- ④ 2종 일반주거지역에 대한 용도지역 상향이 가능합니다.
- ⑤ 지역에 필요한 주차장, 공원 등 기반시설 조성 시 공공지원이 가능합니다.
- ⑥ 자율주택정비사업인 경우 100% 주민합의를 거쳐야 사업추진이 가능하나 관리지역 내에서는 토지등소유자의 80% 이상 및 면적기준 2/3이상 합의 시 사업 추진이 가능합니다.



어떤 절차로 진행되나요?



소규모주택정비사업 비교

구분	사업요건	주민동의	사업주체		
			주민 (민간)	주민& 공공	공공 단독
자율주택 정비사업	<ul style="list-style-type: none"> 단독주택: 18호 미만 다세대연립: 36세대 미만 혼합: 36채 미만 	<ul style="list-style-type: none"> 100% 동의 필요 소규모주택정비 관리지역: 토지등소유자 80% 이상, 토지면적 2/3 이상 	O	O	
가로주택 정비사업	<ul style="list-style-type: none"> 단독주택: 10호 이상 다세대연립: 20세대 이상 혼합(단독+다세대): 20채 이상 	<ul style="list-style-type: none"> (조합) 토지등소유자 80% 이상, 토지면적 2/3이상 (주민합의체) 100% 동의 	O	O	
소규모 재개발	<ul style="list-style-type: none"> 역세권 및 준공업지역 (승강장경계 250m) ※ 3년 한시('24년까지) 350m 면적: 5,000㎡ 미만 	<ul style="list-style-type: none"> (조합·주민합의체) 토지등소유자 80% 이상, 토지면적 2/3이상 	O	O	
소규모 재건축 사업	<ul style="list-style-type: none"> 1만㎡미만의 주택단지 200세대 미만 노후불량건축물 2/3이상 	<ul style="list-style-type: none"> (조합) 각 동별 소유자 1/2이상, 토지등소유자 3/4 이상, 토지면적 3/4이상 (주민합의체) 100% 동의 	O		
		<ul style="list-style-type: none"> (공공단독) 토지등소유자 2/3 및 토지면적 1/2이상 (주민+공공) 조합원 과반수 이상 		O	O



서초구 서초동 남양연립 가로주택정비사업 (전)



서초구 서초동 남양연립 가로주택정비사업 (후)

우리집, 우리동네 정비방법 종합비교



우리집, 우리동네 특성과 주민들의 동의되는 상황에 맞춰 알맞은 정비사업 선택

구분	사업요건	면적	동의요건
재개발	민간재개발 • 주택밀도율 40%이하 • 과소필지 40%이상 • 호수밀도 60호/ha 이상 • 노후연면적 2/3 이상	중 1 (선택) 1만㎡ 이상	(정비계획수립시) 토지등소유자 2/3이상 & 토지면적의 1/2이상
	공공재개발		
재건축	민간재건축 200세대 이상	1만㎡ 이상	토지등소유자 60% & 토지면적 1/2 이상
	공공재건축		• 공공단독: 토지등소유자 2/3 및 토지면적 1/2이상 • 공공공동: 조합원 과반수 이상
도심공공주택 복합사업	역세권 준공업	5천㎡ 이상 5천㎡ 이상	토지등소유자 2/3이상, 토지면적 1/2이상
	저층주거지	1만㎡ 이상	
소규모주택 정비사업	자율주택 정비사업 • 단독주택: 18호 미만 • 다세대연립: 36세대 미만 • 혼합: 36채 미만	-	100% 동의 필요
	가로주택 정비사업 • 단독주택: 10호 이상 • 다세대연립: 20세대 이상 • 혼합(단독+다세대): 20채 이상		
	소규모 재개발 • 역세권 및 준공업지역 • 면적: 5,000㎡ 미만	5천㎡미만	• (조합) 토지등소유자 80% 이상, 토지면적 2/3이상 • (주민합의체) 100% 동의
	소규모재건축 200세대 미만	1만㎡미만의 주택단지	• (조합) 토지등소유자 3/4 이상, 토지면적 3/4이상 • (주민합의체) 100% 동의

각종 정비방법 어디에 물어보나요?



정비사업 정보몽땅 <http://cleanup.seoul.go.kr>(서울시 정비사업 대표포털)

구분	담당부서	연락처	위치
재개발 사업	주거정비과	02-2133-7204~7207	서소문2청사
재건축 사업	공동주택지원과	02-2133-7137, 7138, 7147, 7145	서소문2청사
도심공공주택복합사업	공공주택과	02-2133-7069, 7077	서소문2청사
소규모주택정비 관리지역	전략사업과	02-2133-8235~8237	서소문2청사
가로주택정비사업	전략사업과	02-2133-8235~8237	서소문2청사
자율주택정비사업	주거환경과	02-2133-7247~7249	서울시청
소규모 재건축사업	공동주택지원과	02-2133-7146	서소문2청사
소규모 재개발사업	도시활성화과	02-2133-4633	서울시청

오시는길

서울특별시 중구 세종대로 110 (본관)

서울특별시 중구 서소문로 124 씨티스퀘어 빌딩 (서소문2청사)





우리집 우리동네 정비사업가이드

발행인	서울특별시장	오세훈
편집인	행정2부시장	류 훈
	주택정책실장	김성보
	주택공급기획관	이진형
	전략사업과장	김장수, 모아주택팀장 김지호, 담당 권희경
	공공주택과장	명노준, 도심공공주택복합팀장 김수영, 담당 서상민
	공동주택지원과장	홍선기, 재건축팀장 김용배, 담당 박성운
	주거정비과장	임인구, 주거정비정책팀장 이정식, 담당 윤선희
	뉴미디어담당관	미디어운영팀장 신명희 주택정책과 담당 유충희
참여전문가	김용호(제일엔지니어링 부회장), 윤혁경(ANU디자인그룹 대표), 차홍권(법무법인 을지 변호사), 이은숙((주)리얼플랜컨설팅 대표)	
발행일	2021. 12. 31.	
기획 · 기술자문	(주)도시류	
디자인 · 편집	AandF communication	



신중하게! 신속하게!

서울시 스피드 주택공급



비매품/무료



 서울특별시