

소규모 재개발·재건축 사업 ‘가로주택 정비사업’

(2016.07.28. 시행 기준)

□ ‘가로주택정비사업’이란

- 기존 저층주거지의 도시 조직 및 가로망은 유지하면서 노후·불량 주거지에 공동주택 등을 신축하여 주거환경을 개선할 수 있는 소규모 주택정비사업.

구분	가로주택정비사업	비고
대상지역	○ 도시계획도로로 둘러싸인 10,000㎡ 미만의 가로구역 중, 전부 또는 일부의 노후·불량건축물 수가 전체 건축물 수의 3분의 2 이상이고 ○ 기존, 단독주택 10호 이상, 또는 공동주택 20세대 이상이거나 단독주택 호수 및 공동주택 세대수를 합한수가 20 이상 ※ 노후·불량건축물 : 준공된 후 20년 이상 30년 이하의 범위에서 조례로 정하는 기간이 지난 건축물 등 시행령 제2조 규정	
사업특징	○ 조합이 가로구역에서 관리처분계획에 따라 주택 등을 건설하여 공급 (주택규모 및 규모별 비율 미준수) ○ 조합설립 요건 : 사업구역내 토지등소유자의 8/10 이상 및 토지면적의 2/3 이상의 토지소유자의 동의 필요 ○ 건축물의 층수는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따르되, 제2종 일반주거지역은 15층 이하 범위에서 가능(조례)	
장점	○ 정비(기본)계획 수립 및 정비구역 지정 생략, 추진위원회를 구성하지 않고 곧 바로 조합설립 절차 및 인가 후 사업시행으로 사업기간 단축 - 조합설립인가부터 입주 시 까지 약 3~4년 소요 (대규모 정비사업은 10년 이상) ○ 사업기간 단축, 제 경비 절감 등으로 원주민의 재정착률 향상 ○ 1세대 당 3주택 가능 ○ 건축규제 완화 특례 (건축위원회 심의를 거쳐 완화 적용) - 건폐율 산정 시 주차장 부분 면적 제외 - 대지 안의 공지 및 건축물의 높이제한 기준 2분의 1 범위에서 완화 (건축위원회 심의) - 주택법에 따른 부대·복리시설 설치기준 완화	정비구역 지정 및 추진위 구성 약 3년 ※ 단점 소규모여서 대형건설사의 참여도가 낮음

□ 가로구역의 범위

- 도시계획도로 등으로 둘러싸인
 - 면적이 10,000㎡ 미만이고
 - 통과 도시계획도로(폭 4m 이하 제외)가 없는 일단의 지역

□ 사업 추진절차

