1 가로주택정비사업이란?

○ 가로주택정비사업의 정의

- 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업 (*빈집및소규모주택정비에관한특례법 제2조제1항제3호)

○ 가로주택정비사업 대상 지역

- **가로구역의 면적** 1만3천㎡ 미만(공공성 요건 충족 시 2만㎡ 미만) / 사업시행구역 면적 : 1만㎡ 미만
- **노후도** 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물 수의 60% 이상
- **사업규모** 단독주택 10호 이상 또는 공동주택 20세대 이상

○ 사업 시행 범위

가로구역이란? 아래의 요건을 모두 충족해야만 OK!

❶ 가로구역 면적이 1만3천㎡ 미만 (도시계획위원회 심의를 거친 경우 2만㎡ 미만)

❷ 도시계획도로 또는 「건축법」에 따른 6m 이상 도로 등으로 둘러싸인 일단의 지역
※ 광장, 공원, 녹지, 하천, 공공공지, 공용주차장, 도로예정지, 철도, 학교도 도로로 간주

❸ 가로구역 내 통과 도시계획도로가 없을 것

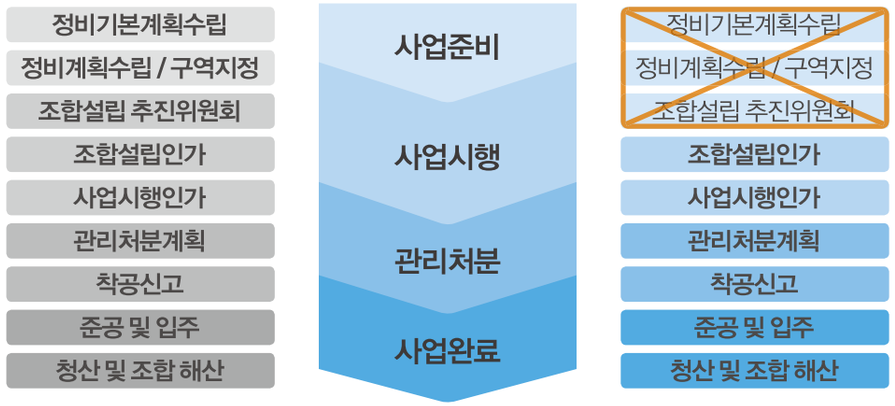
가로구역의 전부에서 시행

가로구역의 일부에서 시행

2 가로주택정비사업의 특징

○ 사업절차 간소화로 사업기간 단축 및 비용절감

- 정비계획수립 및 구역지정 절차 없이 주민 스스로 조합을 구성하여 직접시행하거나 경기주택도시공사와 공동시행 가능
  ⋯› GH와 공동시행시 조합원의 과반수 동의 받아 시행



평균 **8년 6개월**
기존 정비사업

평균 **4~5년**
가로주택 정비사업

3 가로주택정비사업 효과

○ 주민주도의 자생적인 주거지 정비

- 정비구역지정 절차 없이 사업을 원하는 주민만 참여하여 갈등 최소화
- 소단위 영세필지 공동개발로 토지의 효율적 활용 및 가로 활성화 유도

○ 건축규제 완화특례에 따라 사업규모 증가

- 대지안의 공지 1/2 완화
- 건축물 높이 제한 1/2 완화(7층↓, 소규모주택 관리지역 15층↓ 건축물)
  ※ 제2종 일반주거지역 가로주택정비사업 대상 건축물 15층 이하 ⋯› 삭제
- 부대/복리시설 설치기준 완화
- 기타 주택법 및 건축법 규제 완화

○ 자산가치에 따라 최대 3주택까지 공급 가능

- 종전 자산가치에 따라 1인당 3주택까지 분양함으로 새집과 임대수익 확보 가능

본 자료에 수록된 내용은 향후 관련법 개정 등으로 변경될 수 있습니다.('24.10.)

4 GH 참여형 가로주택 사업구조

GH 참여형 가로주택 사업이란?

- 경기주택도시공사가 조합(주민)과 협약을 체결하여 공동사업시행자로 참여
  조합 총회에서 과반 동의 시 공동사업시행자로 지정

GH 참여형 가로주택정비사업의 장점

1 안정적 사업비 조달

- 총 사업비의 70%(2.2%, 변동금리) *공공참여 시 향후 1.9%로 인하 예정

임대 주택	지원 비율	비고
공급	70%	임대주택 20% 공급 시
미공급	50%	

2 임대주택 공급으로 사업성 개선

- 공공임대주택을 전체 면적 또는 세대수의 20% 이상 공급시 법적상한 용적률까지 완화

3 견실한 시공업체 선정

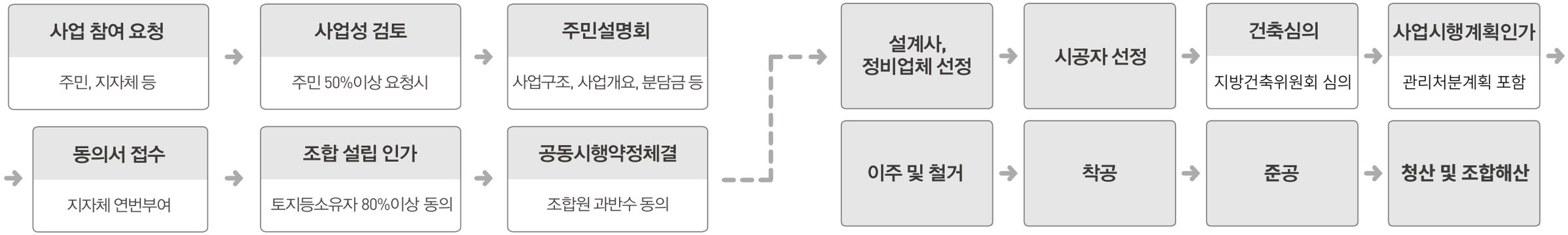
- GH 참여형 가로주택정비사업 시공자 POOL을 활용한 견실한 시공업체 선정
  (시공사 브랜드 사용 가능)

4 공공성요건 충족 시 규제완화

- GH와 공동시행 시 ⋯› 사업시행면적 확대(~2만㎡) 및 분양가상한제 제외 등 규제 완화

5 행정업무 지원

- 주민설명회 개최, 조합설립 지원

GH 참여형 가로주택정비사업 추진절차(공동시행시)

※ 추진절차는 관련 법령, 사업현황에 따라 달라질 수 있음