
『공공주도 3080+』 수도권 內 주택공급 확대를 위한
내참여형 가로주택정비사업 공모 신청 가이드라인
(2021년 1차 공모)

2021. 05.

1 공모개요

□ 추진배경

- **【공공참여】** 주민과의 공동사업 추진(공공성 요건 충족*)으로 사업절차 간소화 및 건축규제 완화 등 다양한 인센티브 부여를 통해 안전하고 투명한 사업추진 및 양질의 주택 신속 공급

* 공공성 요건 등 규제완화

- ① 공동시행자 참여(LH 등 공기업) ② 임대주택건설(공공임대 최소10% 공급)
- ③ 난개발방지(1만㎡ 이상 지구단위계획 수립 등 의무화)

⇒ ① 가로구역 확대 허용(1만㎡미만→2만㎡미만) ② 분양가상한제 적용 제외

- ③ 공공임대 20%이상 공급시 용적률 완화 등

- **【사업지역 확대】** 대도시권 주택공급 방안(2.4대책)에 따른 주택 공급시장 안정화 및 서민 주거복지 향상을 위해 LH참여형 가로주택정비사업을 수도권('21년 상반기*)으로 확대 공모 시행

* '21년 하반기(수도권, 5대광역시 포함) 추진 예정

□ 공모대상 및 방식

- (공모대상) 수도권(서울·인천·경기) 및 관리지역 선도사업 후보지 內 가로주택 추진 희망 지구

< 수도권 內 가로주택 추진현황 > (20.4/4분기 기준)

구분	계	조합설립인가	시행자지정	건축심의	사업시행인가	착공/준공
서울	72	32	1	18	7	14
인천	18	11		2	3	2
경기*	132	110	3	11	5	3

* 부천시(124), 고양시(2), 광명시(1), 시흥시(1), 안양시(1), 의정부시(1), 성남시(1), 용인시(1)

- (사업조건) ① 사업면적 1만㎡미만(공공성요건 충족시 2만㎡ 미만까지 가능)
- ② 노후불량건축물 수가 사업시행구역 전체 2/3이상
- ③ 기존 주택수가 단독주택 10호 또는 공공주택 20세대 (단독+공동 혼합 포함) 이상

- (사업방식) 공동시행자*(조합+LH)로 참여

* 조합 총회에서 조합원 50% 이상 동의 시 공동시행자로 지정

□ 공모 추진절차

공모/홍보	공모 접수	현황조사 /사업성분석	주민설명회 /협의	공동시행 사업지구확정
홍보물(리플렛 등) 제작 및 홍보	접수 및 제출된 신청서류 검토	1차검토결과 안내, 기초자료 조사, 설계, 사업성분석	분담금 제시 등 주민 설명회·협의	주민 동의 시 공동사업 추진
LH(5월)	LH(5월~7월)	LH(7월~)	LH↔주민(9월~)	LH↔주민(하반기)

2

신청방법

□ 신청요건

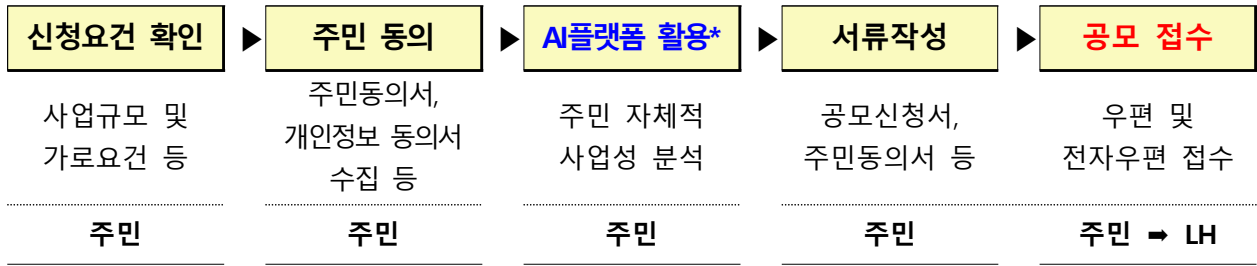
- (신청대상) 주민 동의율 50% 이상인 수도권 및 관리지역 선도사업 후보지* 內 가로주택정비사업 추진·협의 중 또는 희망하는 지구
 - * 위클리 주택공급 브리핑(04.29, 국토부)
- (사업규모) 사업 시행면적 1만㎡ 미만 지구(공공성요건 충족시 2만㎡미만까지 가능)
- (신청접수) 05.25(화) ~ 07.09(금) 17시까지 우편 또는 전자우편 접수
- (신청서류) ① 공모신청서, ② 사업계획서, ③ 주민동의서 등

< 공모신청 및 서류제출 방법 >

구분	신청서류	
	우편 접수(방문접수 불가)	전자우편(이메일) 접수
제출서류	- 공모신청서 원본 - 사업계획서 출력본 (사업개요, 사업성분석 자료 등) - 공모참여 주민동의서 원본 - 개인정보 이용·수집동의서	- 공모신청서 사본 - 사업계획서 작성파일 (한글, 엑셀 등) (사업개요, 사업성분석 자료 등) - 공모참여 주민동의서 사본 - 개인정보 이용·수집동의서
제출방법 및 제출처	경상남도 진주시 충의로 19, 한국토지주택공사 도시정비사업처 소규모정비사업단	- 전자메일 주소 : yeo3711@lh.or.kr
제출마감	접수마감일 17시까지 원본 및 전자메일 도착분에 한함(우편 발송물 포함)	
상담문의	[전화] 한국토지주택공사(LH), 055 - 922 - 4254 ~ 4255 (진주본사) (서울) 02-3416-3607,3731 (인천) 032-890-5320 (경기) 031-250-8428 [온라인] LH정비사업지원기구(jeongbi.lh.or.kr)→SNS간편로그인→상담접수	

※ 코로나-19 감염 예방을 위해 공모접수는 비대면 방식(우편, 전자우편) 시행

□ 신청절차



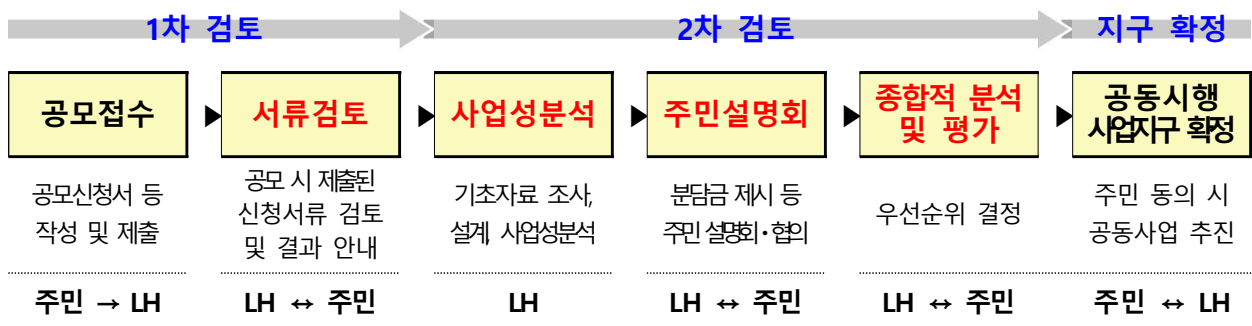
* AI플랫폼(garohousing.net) : 대국민용 웹기반 사업성분석시스템

3 선정방법

□ 선정기준

- (선정기준) 공공성요건 충족에 대한 주민동의율 등 주민 참여의지, 사업성 분석 결과 등 사업 착수 가능여부를 종합 검토하여 선정
 - (선정절차 및 심사방법)
 - (1차 검토) 서류 검토(사업계획서를 기반으로 가로주택 구역의 법정 요건 필수 심사(적격심사))후 사업계획서, 주민동의서 등 객관적 지표 계량화 평가하여 지구 선정
 - (2차 검토) 1차 검토결과 지구에 대하여 개략 사업성분석(기본구상*)을 바탕으로 종합적 분석·평가하여 우선순위 결정
- * 종전/종후 자산분석 등 사업성을 분석하여 비례율, 분담금 등 사업성 개선정도 평가

□ 선정절차



※ 지난 4월 국토교통부가 선정·발표한 소규모주택정비 관리지역 선도사업 후보지(20곳)* 내 주민이 공모 신청 시 우선적 사업 검토 예정

* 위클리 주택공급 브리핑(04.29, 국토부)

□ 평가기준(안)

구 분	대항목	세부항목	가중치(%)	비고
사업 조건 (필수) * 한 개 라도 (X)시 부적격	가로구역 요건	사업시행구역 면적이 1만㎡미만 (공공성요건 충족시 2만㎡미만 까지)	○,X	1차 검토 (서류) ↓
		「건축법」에 따른 6m 이상 도로 등으로 둘러싸인 지역(광장, 공원, 철도, 학교 등) (관리지역 內)6m 도로로 둘러싸이지 않은 경우에도 심의를 통해 인정	○,X	
		가로구역 내 통과 도시계획도로가 없을것	○,X	
	주택 노후도	법정 요건(2/3)이상의 주택 노후도 만족	○,X	
	기존 주택수	단독주택 10호 또는 공동주택 20세대 (단독+공동포함) 이상	○,X	
	신청대상 기준	공모참여 주민동의율 50% 이상	○,X	
주민참여의지 (20)	주민동의율	① 공공참여 사업에 대한 주민동의율	15	1차 검토 ↓
		② 조합설립(법정요건) 동의율	5	
사업실행 가능성 (30)	사업추진여건	① 조합설립, 주민동의완료 등 추진단계	10	
		② 3천㎡이상 지구 (주택공급 확대차원)	20	
공공성 강화 (20)	임대주택비율	임대주택 의무비율(10%) 이상 시	10	
	뉴딜사업 및 생활SOC연계	도시재생뉴딜 선정지구 內 위치 및 생활SOC 등 공공시설물 반영 시	10	
주거환경 개선기여 (10)	주택 노후도	안전우려등급(D,E) 이상 해당 시	10	
기초자료 적정성 (20)	제출서류 활용성	사업내용, 사업규모 등 계획의 구체성 및 제출 자료의 충실도	10	
	입지조건	대중교통, 교육시설, 근린생활시설 등 접근성	10	
사업계획 적정성	종합분석 결과	사업성 분석결과 및 현황/분석결과 (주민협의, 현장조사 등)	상·중·하	

※ 2차 검토 후 주민 대상으로 결과 안내 예정

구분	일정	시기	주요내용
공모 공고	공모 공고	'21.05.25(화)	<ul style="list-style-type: none"> 공모 공고 및 가이드라인 안내 (LH대표홈페이지 등 공지)
	홍보 시행/상담	'21.05 ~ 07	<ul style="list-style-type: none"> 홍보물 제작 배포, 비대면 상담 (리플렛 배포, SNS 등 활용, 유선상담)
접수 검토	공모 신청서 접수	'21.05.25(화) ~ 07.09(금)	<ul style="list-style-type: none"> 공모 대상지구 신청서 접수 (신청요건 : 주민동의율 50%이상)
	제출자료 검토	'21.07.12(월) ~ 07.23(금)	<ul style="list-style-type: none"> 공모신청서 등 계량자료 검토 (가로구역 요건 등 법적사항 검토)
	사업계획 수립	'21.07 ~ 08	<ul style="list-style-type: none"> 현장방문 및 기초 현황자료 조사 주민의견 수렴 및 사업계획 수립
지구 선정	사업성분석 및 주민협의	'21.09 ~ 10	<ul style="list-style-type: none"> 비례율, 추정 분담금 등 사업성 분석 지구 선정을 위한 주민 협의·설명회
	공모지구 선정	'21. 하반기	<ul style="list-style-type: none"> 주민협의 완료 시 주민동의 추진, 사업시행자 지정 등

※ 공모신청서 접수 이후의 일정은 여건에 따라 일부 변경될 수 있음

- ① (사업지원 인센티브) 공공이 참여하는 경우 사업면적 확대 등 인센티브를 부여하여 사업성 제고

구분		사업면적 확 대 (1만→2만㎡)	용적률 완 화 (조례기준)	분 양 가 상 한 제 적용제외
사업주체	임대주택 건설			
민간시행	X	x	x	x
	공적임대 20%	x	o	x
공동시행 (조합+공공)	공공임대 10%	o	o	o
	공공임대 20%	o	o	o

* 제2종일반주거지역내 7층 이하 지구인 경우 심의를 통해 층수제한 완화
(서울시 기준, 7층→10층이내)

* 분양가 상한제 적용 제외는 주택법 개정 시행일('21.02.19) 이후 부터 가능

* 공적임대 = 공공임대주택 + 공공지원민간임대주택

- ② (안정적인 사업추진) 안정적 사업비* 조달, 도급순위 100위이내 (51개) 시공사 관리**(시공사브랜드 사용가능) 및 책임준공

* (조합단독) 총 사업비의 50%까지 용자(연 1.5% 이율) → (공공참여 및 공공 임대 20% 이상 공급 시) 총사업비의 최대 90%(연 1.2% 이율)까지 용자

** LH참여형 가로주택 시공사 POOL 총 177개 업체 관리(21.03월 등록기준)

- ③ (주민 이주비 지원) 종전자산의 70%(연 1.2% 이율)까지 용자 또는 권역별 평균전세가격의 70%(3억원 한도, 연 1.2% 이율)까지 지원하여 종전자산 평가액이 과소한 토지등소유자에게도 현실적인 이주비 지원

- ④ (이주대책) 등지내몰림 예방을 위해 LH임대주택 공급*, 전세주택 등 보증금 지원 등 LH만의 이주대책 지원으로 불안감 해소

* 세대주이며 무주택자 등 관련법령에 따른 조건 충족시 공급 가능(조합원, 세입자)

- ⑤ (매입확약) 사업 리스크 해소를 위해 미분양주택에 대하여 LH와 매입 확약(일반분양의 30%)

* 사업 추진시 약정체결을 통해 매입확약(공공임대주택으로 활용)

<서식1> 공모신청서

공 모 신 청 서

신청인	명칭		조합명칭 또는 추진위 명칭 기재		설 립 일		조합설립일		
	대표자	성명	홍 길 동			생년월일	조합은 법인번호		
		주소				전화번호			
지구 개요	사 업 명		사업명 기재 (또는 예정 사업명)						
	사업면적		000.00㎡ (국공유지 면적 000㎡, 비율 00%)						
	위 치		서울시 00구 00동 00번지 일원						
	상위계획		정비구역 해제여부 및 용도지역 표기						
	건축제한		구분	용적률		건폐율		높이(층수)	
			국계법	00%		00%		00m(00층)	
			조 례	00%		00%		00m(00층)	
	주거환경		구 분	단독주택	공동주택	기타	계	비고	
			기존주택(호)				(A)		
			전체 건축물(동)				(B)		
노후/불량 건축물(동)						(C)	노후도 (C/B×100)%		
토지 등 소유자			00명		추진단계		조합설립완료, 주민협의 등		
주민 동의	공모참여	00명 (00%)		임대주택 비율	<input type="checkbox"/> 세대수의 10% <input type="checkbox"/> 세대수의 20% (희망하는 항목에 √, 복수선택 불가)				
희망 평형	• 60㎡이하(%) • 60㎡~74㎡(%) • 75㎡~85㎡(%) • 85㎡초과(%) (전용면적 기준, 합계 100% 이내로 비율 작성, 여건에 따라 희망평형 미반영될 수 있음)								
첨부 서류	조합설립자료(인가서, 동의서 등), 조합설립 총회 책자, 사업계획(건축계획 포함) 자료 등								

위와 같이 LH참여형 가로주택정비사업 공모참여를 신청합니다.

년 월 일

○○○ 조합장 또는 추진대표 홍 길 동

직인

한국토지주택공사 사장 귀하

<서식2> 사업계획서

내참여형 가로주택정비사업 계획서

- 서울 ○○○ 가로주택 -

2021. 00. 00.

○○○ 가로주택정비사업 조합

□ 토지등소유자 현황 및 동의내역 (사업구역 기준, 자유형식 작성가능)

1. 총괄현황 (기입가능 사항만 기재)

구분	토지	단독주택	집합건물 (공동주택)	기타	계
개인	00인	00인	00인	00인	00인
국공유지	00인	00인	00인	00인	00인
기타	00인	00인	00인	00인	00인
소계	00인	00인	00인	00인	00인
동의자	00인	00인	00인	00인	00인(00%)

2. 세부현황 (기입가능 사항만 기재)

순번	토지등 소유자	소재지 (물건 상세주소)	유형	연락처	동의 여부
1	홍길동	서울 00구 00동 00번지, 00동 00호	단독	000-0000-0000	동의
2	성춘향	서울 00구 00동 00번지, 00동 00호	집합	"	미동의
3	이몽룡	서울 00구 00동 00번지, 00동 00호	상가	"	동의
4	영심이	서울 00구 00동 00번지, 00동 00호	토지	"	동의
		⋮			

* 토지 또는 건축물의 소유자가 여러명일 때 대표자 1명을 토지 등 소유자로 표기

□ 사업추진 경위 (지구별 여건에 맞춰 자유형식 기재 가능)

일자	내용
0000.00	주민설명회
0000.00	주민동의
0000.00	조합설립 총회
0000.00	조합설립
0000.00	정비업체 선정
0000.00	설계자 선정

□ **건설개요** (자체 사업검토 자료가 있는 경우, 자유형식 작성가능)

항목		내용				비고	
건폐율		00%(법정 00%), 건축면적 00m ²					
용적률		00%(법정 00%), 용적률산정용 연면적 00m ²					
전체연면적		0000m ²				부대시설 포함	
아 파 트	주동개요		00m ² (00개동 / 0층~00층)				
	단 위 세 대	구분	00m ²	00m ²	00m ²	계	전용면적 기준
		전체(호)					
		조합원(호)					
		일반분양(호)					
부대 시설	지하주차장		00m ² (지하00층)				
	복지시설		총00m ² (00시설 00m ² , 00시설 00m ²)				
	근린상가		총00m ² (00호)			조합원 00m ² (00호)	
	기타						

□ **사업비 현황** (자료가 있는 경우 작성, 자유형식 기재 가능)

1. 추정 사업비 (기입가능 사항만 기재)

(금액단위 : 만원)

항목	추정 사업비		집행금액	비고
	금액	단가(3.3m ² 기준)		
공사비(철거포함)				
기 타 사 업 비	설계감리비			
	각종부담금			
	제세공과금			
	⋮			
합 계				

* 단가/3.3m² 면적기준 : 종후자산 전체 연면적(지하주차장 등 포함)

2. 사업성 분석 (기입가능 사항만 기재)

(금액단위 : 만원)

항목	금액	단가(3.3m ² 기준)	비고
종전자산			
총 지 출			
총수입	일반분양		
	조합원분양		
	기타(상가 등)		
	합 계		
비례율	00%	추정분담금	

□ **사업지구 현황** (예시 양식으로 자유기재 가능)

< 입지여건 >
<ul style="list-style-type: none"> - 교통, 교육, 환경 등의 입지 장/단점 기재(주요시설 직선거리 0.0km표기) - 반경 100m 이내 위험시설(주유소, 가스충전소 등) 기재 - 지구별 여건에 따라 자유기재 가능
< 위치도 >
<ul style="list-style-type: none"> - 지적도 사용(네이버, 다음 등 인터넷상 지도 사용 가능) - 사업위치를 쉽게 이해할 수 있도록 동단위 대상지역의 위치(경계)를 지도에 표시 - 반경 1.5km이내 기준 지하철역, 정류장, 터미널, 학교 등 주요시설(직선거리 0.0km표기)물 표시 - 지구별 여건에 따라 자유기재 가능
< 가로구역 및 사업시행구역 > 필수작성 사항
<ul style="list-style-type: none"> - 가로구역이 명확히 드러날 수 있는 지도 사용(네이버, 다음 등의 지도 사용 가능) - 가로구역(파란색)과 사업시행구역(빨간색) 경계 명확히 표기 - 가로구역 인접도로 및 폭 표기(사업시행구역 내 도시계획도로 존재 검토) - 지구별 여건에 따라 자유기재 가능

* A4 1장 이내 작성

< 현황사진 >

위성사진(사업시행구역 경계 빨간색 표시)

노후건축물 및 (골목길 등) 사진 등

노후건축물 및 (골목길 등) 사진 등

노후건축물 및 (골목길 등) 사진 등

노후건축물 및 (골목길 등) 사진 등

* A4 1장 이내 작성

<서식3> 공모참여 주민 동의서

내참여형 가로주택정비사업 공모참여 동의서

I. 동의자 현황

인 적 사 항	성 명		생년월일	
	실거주 주소		전화번호	
소유권 현 황	유형	소 재 지		

* 토지 또는 건축물의 소유자가 여러명일 때 대표자 1명을 토지 등 소유자로 표기

* 유형 : 토지, 단독주택, 집합건물(공동주택), 기타(해당용도) 등으로 기재

II. 동의 내용

1. 내참여 사업 (기존 집행사업비 청산 등 포함, 필요시 주민대표회의 설립·운영)
2. 전체 세대수의 10% 이상 공공임대주택 건설

위와 같이 본인은 () 가로주택정비사업 시행구역의 토지등소유자로서 위의 내용을 숙지하고 동의합니다.

※ 첨부 : 개인정보 수집 및 이용 동의서 1부.

2021 년 월 일

위 동의자 : (자필로 이름을 써넣음) 서명 날인

○○○ 가로주택정비사업 조합장 또는 추진 대표자 귀중

개인정보 수집 및 이용 동의서 (필수)

「개인정보보호법」 등 관련 법규에 의거 한국토지주택공사(LH)는 가로주택정비사업과 관련하여, 대상구역 토지등소유자의 개인정보 수집 및 이용에 대해 <개인정보 수집 및 이용 동의서>를 받고 있습니다. 가로주택정비사업의 관련업무 추진을 위한 개인정보 수집 및 이용에 동의가 필요합니다.

개인정보 제공자가 동의한 내용 외의 다른 목적으로 활용하지 않으며, 제공된 개인정보의 이용을 거부하고자 할 때에는 개인정보 관리책임자를 통해 열람, 정정, 삭제를 요구할 수 있습니다.

1. 개인정보 수집 및 이용 기관명 : 한국토지주택공사(LH)
2. 수집하는 개인정보 항목 : 성명, 주소, 연락처
3. 개인정보 수집 및 이용 목적 : 주민 협의 및 가로주택정비사업 시행
*(문의전화) 055-922-4254 ~ 4255 (LH 도시정비사업처 소규모정비사업단)
4. 개인정보의 보유 및 이용기간 : 사업완료 후 6개월까지
5. 동의를 거부할 권리 및 동의 거부에 따른 제약사항
 - 위 사항에 대하여 동의를 거부할 권리가 있으며, 사업추진에 제약이 있을 수 있음을 알려드립니다.

본인은 개인정보 처리에 관하여 고지 받았으며,

위와 같이 개인정보를 수집·이용하는데 동의하십니까? (예)

성 명 : _____ (인)