

성남시 공고 제2021-1696호(2021.6.24.)

성남시 가로주택정비사업 가이드라인



목 차

1. 총칙

1-1 목적	1
1-2 적용 범위	1
1-3 용어 정의	1
1-4 기본 원칙	1
1-5 지구단위계획 수립	2
1-6 가로구역 일부 사업시행	2
1-7 국공유지 대체 협의	2
1-8 소규모주택정비 관리지역	2

2. 정비기반시설 등

2-1 원칙	3
2-2 도로	3
2-3 공동이용시설	4

3. 주변 지역과의 연계 및 디자인

3-1 원칙	4
3-2 배치 및 입면계획	4
3-3 디자인	6
3-4 구릉지형	6
3-5 연접개발형	7
3-6 재생연계형	7

4. 주민 커뮤니티 활성화

4-1 주민 커뮤니티 구성 및 자격	8
4-2 재생연계형 주민 커뮤니티 구성 및 활동	8
4-3 주민 커뮤니티 활동 거점 공간의 확보	9

5. 규제 완화

5-1 건축규제 완화 기준	9
5-2 용적률 완화	10

목 차

6. 지원 및 보조

6-1 정비기반시설 설치	10
6-2 도로 설치비용 지원	10
6-3 지원 및 보조	10
6-4 재원의 확보	10

7. 총괄계획가

	11
--	----

8. 추진절차 및 제출서류

	11
--	----

9. 절차별 QnA

9-1 가로주택정비사업	16
9-2 가로주택정비사업 대상지역 요건	16
9-3 가로주택정비사업 특징	16
9-4 가로주택정비사업 참여 및 시행	17
9-5 조합설립신청 및 인가 관련	17
9-6 가로주택정비사업 신속 타당성 검토	17
9-7 통합심의 관련	18
9-8 분양신청접수 관련	18
9-9 관리처분계획 수립 관련	18
9-10 사업시행계획서 작성 및 인가 관련	19
9-11 사업시행 관련	19
9-12 기타	19

[서식 가이드라인 체크리스트]	20
------------------	----

[표 기초생활인프라 범위 및 국가적 최저기준]	22
---------------------------	----

[별첨 성남시 총괄계획가의 가로주택정비사업 참여지침(안)]	23
----------------------------------	----

성남시 가로주택정비사업 가이드라인

1. 총칙

1-1 (목적)

본 가이드라인은 성남시 가로주택정비사업의 원활한 추진을 도모하고, 쾌적하고 안전한 주거환경을 위한 최소한의 기준을 제시하여 성남시 주거수준 향상에 이바지하는 것을 목적으로 한다.

1-2 (적용 범위)

본 가이드라인은 성남시 가로주택정비사업과 관련된 사항에 적용한다.

1-3 (용어 정의)

- ① “사업시행구역”이란 가로주택정비사업을 시행하는 구역을 말한다.
- ② “정비기반시설”이란 도로·상하수도·구거·공원·공용주차장·공동구, 녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설, 지역난방시설 등을 말한다.
- ③ “공동이용시설”이란 주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장, 공동으로 사용하는 구판장·세탁장·화장실 및 수도, 탁아소·어린이집·경로당 등을 말한다.
- ④ “재산관리관”이란 성남시 소관 공유재산을 관리·처분하게 할 수 있도록 위임을 받은 공무원을 말한다.
- ⑤ “공공보행통로”란 일반인에게 상시 개방되어 보행자만通行할 수 있도록 대지 안에 조성한 통로를 말한다.
- ⑥ “연접개발”이란 2개 이상 가로구역이 한 면 이상의 가로를 공유하는 개발 형태를 말한다.

1-4 (기본 원칙)

- ① 시장은 사업시행계획서상 가이드라인 반영 여부를 판단하여 ‘5. 규제 완화’ 및 ‘6. 지원 및 보조’ 여부를 판단한다.
- ② 사업시행자는 사업시행계획서를 작성하기 전 공동(도시계획·건축)위원회의 심의(이하 ‘심의’)를 받아야 하며, 이때, ‘가이드라인 체크리스트<서식>’를 작성하여 제출한다.

1-5 (지구단위계획 수립)

- ① 가로구역 중 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 곳은 지구단위계획을 수립할 수 있다.
 - 가. 가로구역 1만㎡ 이상인 경우
 - 나. 연접개발 등 난개발이 우려되어 시장이 필요하다고 인정하는 경우
 - 다. 종래의 정비기반시설 면적 이상으로 새로 정비기반시설을 설치하는 경우
- ② 시장은 지구단위계획을 수립한 사업시행구역에 대하여 용도지역 상향의 인센티브를 줄 수 있으며, 사업시행자는 이에 따라 증가된 용적률의 10%를 임대주택으로 건립함을 원칙으로 한다.
- ③ 지구단위계획에는 정비기반시설, 공동이용시설, 공개공지 등을 반영하여 지역 사회에 필요한 시설을 확보하도록 한다.
- ④ 지구단위계획을 수립할 경우 조합설립인가 신청 전 도시계획위원회의 자문을 받아야 한다.

1-6 (가로구역 일부 사업시행)

가로구역 일부에서 사업을 시행할 경우 미 시행구역을 고려한 사업계획을 수립하여 심의시 사업계획서에 가로구역 전체를 표현한 계획을 제출하여야 한다.

1-7 (국공유지 대체 협의)

- ① 종래의 정비기반시설은 신규 정비기반시설로 대체함을 원칙으로 한다.
- ② 사업시행자는 조합설립인가 신청전 시의 재산관리부서에 국공유지 토지 등에 대한 동의를 요청하고, 국공유지 재산관리관은 가로구역 내 운영 중인 시설의 폐지 또는 존치 여부를 결정하여 동의 여부를 사업시행자에게 제시한다.
사업시행자는 조합설립인가 신청 시 그 결과를 제출한다.
- ③ 재산관리관이 사업시행계획에 동의 또는 대체 시설 설치를 조건부로 동의하는 경우는 시장이 동의하는 것으로 판단하고(대체 시설 설치를 조건으로 동의한 경우 사업시행자는 이를 사업시행계획에 반영), 기존 시설 존치 또는 부동의하는 경우 부동의하는 것으로 판단한다.
- ④ 1개의 재산관리관이라도 부동의한다면 시장은 동의자 수에서 제외하고, 동의 면적은 부동의한 부분을 제외한다.

1-8 (소규모주택정비 관리지역)

- ① 시장은 노후·불량 단독주택 및 공동주택과 신축 건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 가로주택

정비사업을 계획적·효율적으로 추진하기 위해 관리계획을 수립하여, 이를 도지사에게 제안할 수 있다.

- ② 관리지역에는 공공의 거점 가로주택정비사업 및 기반시설 계획 등을 포함한 관리계획을 수립하여 체계적인 사업 추진이 가능하게 한다.

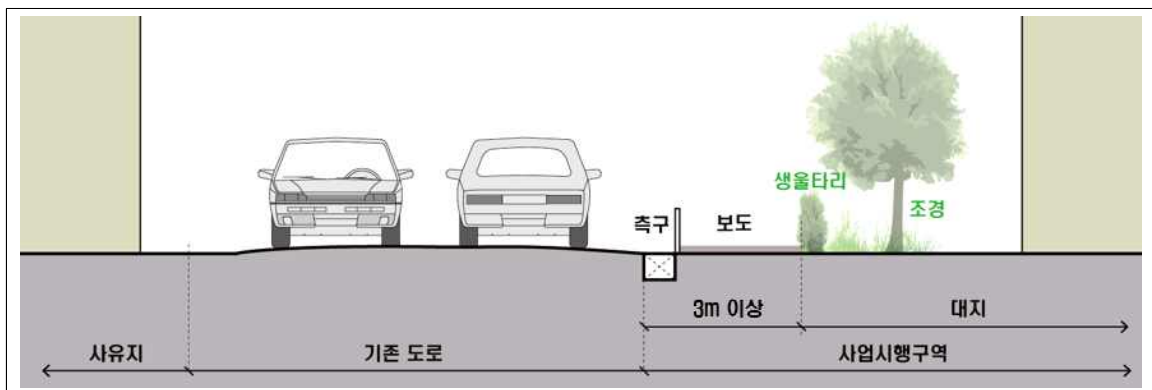
2. 정비기반시설 등

2-1 (원칙)

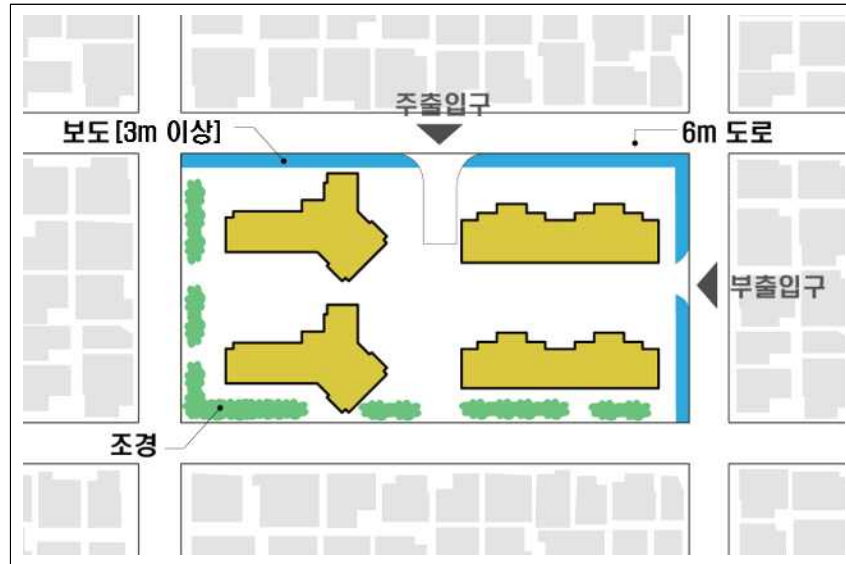
- ① 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조제1항에 따라 시장은 소규모 주택정비사업의 시행으로 정비기반시설 또는 공동이용시설의 확충이 필요하다고 인정할 경우 사업시행자에게 설치하도록 할 수 있고 이 경우 시는 설치비용을 부담할 수 있다.
- ② 종래의 정비기반시설을 2-2. 도로로 대체하고 남은 부분에 대하여는 정비기반시설 및 공동이용시설 설치를 적극적으로 검토한다.
- ③ 동의서 검인 신청시 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 계획서를 제출한다.

2-2 (도로)

- ① 도로의 설치계획은 인근 개발계획과 정합성을 유지해야 하며, 시장은 도로의 설치계획을 사업시행자에게 제공할 수 있다.
- ② 도로는 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」에 적합하게 설치하여야 하며, 사업시행구역에 접한 도로 중 보차도분리가 없는 경우 보행자동선을 고려하여 2면 이상의 가로에 보행자도로(이하 ‘보도’) 등을 설치하여야 한다.
- ③ 기존 도로상의 공공시설 등 변경이 필요한 경우 심의 신청전 시 담당부서와 협의한다.



<보도 설치 예시(단면도)>



<보도 설치 예시(배치도)>

2-3 (공동이용시설)

- ① 「국가도시재생기본방침」의 ‘기초생활인프라 범위 및 국가적 최저기준<표>’에 따른 시설별 도보거리 분석결과 최저기준에 미치지 못하는 시설이 있는 경우 시와 협의하여 그중 1개 이상을 설치할 수 있다.
- ② ①항에 따라 설치되는 시설에 대하여 사업시행자는 심의를 신청하기 전 시의 담당 부서와 미리 협의하고, 지역주민이 공동으로 이용하도록 할 경우 시에서 운영할 수 있다.

3. 주변 지역과의 연계 및 디자인

3-1 (원칙)

본 가이드라인에서 규정한 모델은 가로구역의 특성에 따라 중복하여 적용될 수 있다.

3-2 (배치 및 입면계획)

- ① 가로구역의 보행자 출입구는 일단(一團)을 둘러싸고 있는 4면의 도로 및 시설로부터 진입이 원활할 수 있도록 계획한다.
- ② 담장 설치는 되도록 지양하되, 부득이한 경우 생울타리 또는 수목 등 자연형 소재를 사용하여 내부 조경과 조화롭게 설치한다.

- ③ 담장을 설치할 경우, 이로 인하여 새로 설치한 보도는 공공에 개방할 수 있도록 하여야 한다.
- ④ 주변 여건 및 경관을 고려한 건축계획을 수립하고, 북측에 저층 주거지가 인접한 경우 일조권 침해를 최소화하도록 하여야 한다.
- ⑤ 주동은 기존의 통경축과 통풍축을 막지 않도록 배치하고, 필요한 경우 적당한 입면 분절을 통하여 이를 확보하도록 하여야 한다.
- ⑥ 건축물의 밀도는 주변과 이질감이 없도록 연속성 있게 계획하여야 한다.
- ⑦ 단지 내 열린공간(Open Space)를 계획하는 경우 지역민과 소통할 수 있는 쌈지 공원 등의 공유공간, 입주민 간 공유와 소통을 위한 텃밭, 휴게소, 마당 등을 배치하는 것을 권장한다.



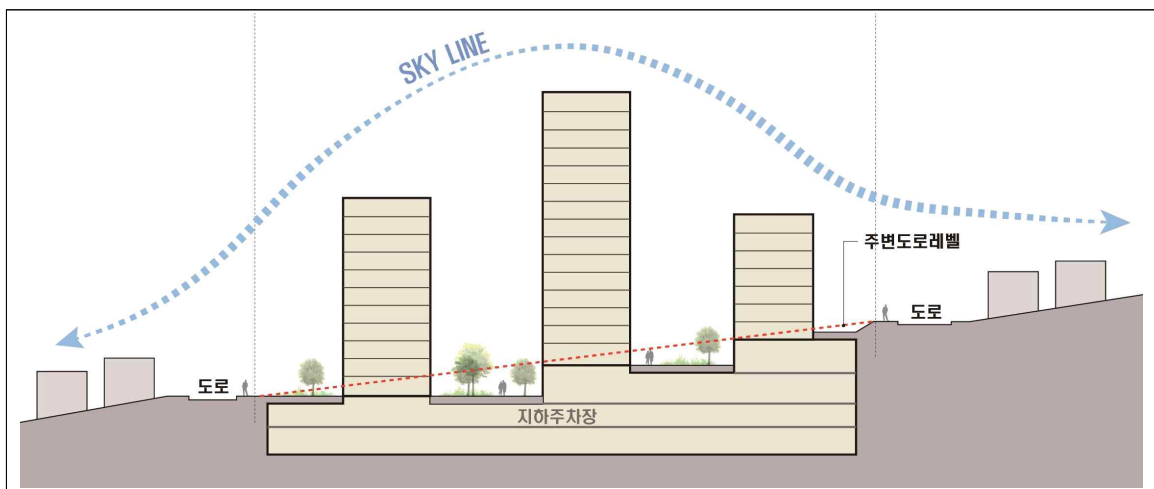
<Open Space-출처:LH가로주택정비사업 디자인 Identity구축을 위한 구상용역(ERUM)>

3-3 (디자인)

- ① 성남시의 지속적인 경관관리를 위해 성남시 경관계획 및 성남시 색채가이드 라인을 적용한다.
- ② 주동의 형태는 입지적 특성에 따라 계획하되, 돌출되는 탑상부의 과도한 디자인을 지양하는 등 주변 건축물과 조화로운 계획이 되도록 하여야 한다.
- ③ 외부마감재는 주변 건축물과 조화를 이루도록 하며, 여러 재료의 혼합사용은 지양한다.
- ④ 원색, 형광색 등 채도가 높은 색채 사용을 지양하고 과도한 그라데이션을 지양하여 주변 건축물과 조화롭게 계획한다.

3-4 (구릉지형)

- ① 대지의 높이는 도로 높이와 순응되도록 하고, 옹벽 설치를 지양하되, 불가피한 경우 데크주차장 또는 친환경 옹벽을 설치한다.
- ② 자연 지형을 따라 형성된 스카이라인과 조화를 이루도록 건축계획을 수립하여야 하며, 심의시 구릉지 사면으로의 조망을 중점으로 주변 지역을 고려한 사업 전·후 경관 시뮬레이션을 제출할 수 있다.

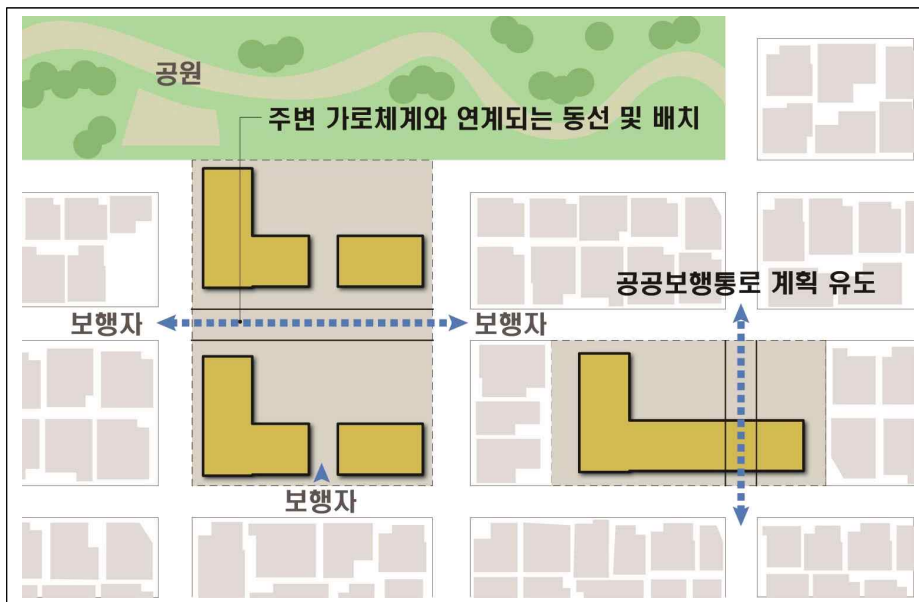


<구릉지 스카이라인 예시>

- ③ 경사형 가로변 저층부는 단차로 인하여 건축법상으로 지하층으로 인정되는 경우, 공동이용시설을 확보하는 등 적절하게 활용할 방안을 마련하여야 한다. 이때, 「국가도시재생기본방침」의 ‘기초생활인프라범위 및 국가적 최저기준 <표>’을 따른다.
- ④ 경사로 인한 고저차가 극심하거나, 보행로가 완전히 단절되어 보행 네트워크가 끊어질 우려가 있는 경우 엘리베이터, 에스컬레이터 등 적절한 보행 네트워크를 설치하여 전체적인 지역주민의 접근성을 최대한 개선해야 한다.

3-5 (연접개발형)

- ① 주변 보행 동선의 단절 우려가 있는 경우 기존 도시적 맥락을 유지할 수 있도록 기존 가로망과 연계되는 공공보행통로 등을 설치한다.
- ② 도서관, 돌봄센터, 경로당, 주민운동시설 등과 같이 지역주민이 함께 이용할 수 있는 생활편의시설을 ‘지역개방형 커뮤니티 시설’로 공급하여 지역사회와 공유할 수 있도록 한다.
- ③ 해당 지역사회에 필요한 문화·복지시설, 육아 시설 등 공공편의시설이 중복되지 않도록 계획하여야 한다.
- ④ 단힌 단지는 공공영역에서의 개인 간 소통을 저해하므로 가능한 생활가로를 공유하고, 공동의 커뮤니티를 창출할 수 있도록 열린 단지로 조성하여야 한다.
- ⑤ 연접하여 개발되는 가로구역의 녹지는 연속적으로 조성하여 지역주민의 보행 및 휴식의 연속성을 확보하는 그린 네트워크를 구성하고 주변 공원 등과 연계한 도시공간의 전체적인 통경축을 주변의 식생 환경을 고려하여 자연 친화적으로 조성한다.



<공공보행통로 설치 예시>

3-6 (재생연계형)

- ① 도시재생사업, 맞춤형 정비사업, 주거환경관리사업 등 다양한 재생 및 정비사업과 연계하여 추진함으로써, 국비 등 다양한 지원을 받을 수 있을 뿐 아니라 향후 다른 재생사업이 자생하는 기점으로 작용할 수 있도록 한다.
- ② 도시재생사업의 공공거점 역할을 수행하는 플랫폼을 통합·설치하고, 해당 플랫폼을 중심으로 기반시설이 설치되고, 공동이용시설, 주민편의시설 등이 배치

되면서 공공지원을 통한 주민 자력 개발이 가능하게 한다.

- ③ 생활권 내 지역주민에게 필요한 커뮤니티 시설을 설치한다. 이 경우 공공이 설치비용을 부담하거나 지원할 수 있으며 공공이 전액 부담하는 경우 이를 소유할 수 있다.

4. 주민 커뮤니티 활성화

4-1 (주민 커뮤니티 구성 및 자격)

- ① 주민 커뮤니티 활동 대상은 가로구역 내 토지등소유자 및 거주자(세입자 포함), 생활권(직장, 학교 등)을 영유하고 있는 주민 모두 가능하다.
- ② 가로구역별 주민은 공통의 관심사를 중심으로 정보 공유 및 커뮤니티 활동을 목적으로 소단위 주민 커뮤니티를 구성하고 활동할 수 있다.
- ③ 연접한 가로구역의 소단위 주민 커뮤니티는 서로 연계하여 운영할 수 있으며, 가로구역별 커뮤니티 활동 업무 분담은 해당 주민 커뮤니티의 협의하에 구성할 수 있다.

4-2 (재생연계형 주민 커뮤니티 구성 및 활동)

- ① 가로구역이 기존 도시재생활성화지역 내 포함될 경우 가로구역 내 주민들은 도시재생사업 주민협의체의 회원으로 활동할 수 있다.
- ② 기존 도시재생활성화지역 내 가로구역의 소단위 주민 커뮤니티를 기존 도시재생사업지역 주민협의체와의 협의하에 주민협의체 소규모 분과별 모임으로 운영할 수 있다.
- ③ 기존 도시재생활성화지역 내 사업시행구역의 소단위 주민 커뮤니티 활동은 도시재생사업 주민협의체와의 협의하에 도시재생사업의 자원 및 자산의 활용, 공공서비스 운영 참여 등의 연계가 가능하다.

주민 커뮤니티 구분	특징
소단위 주민 커뮤니티	사업시행구역 별 소규모 주민 커뮤니티 조성 및 활성화
재생연계형 커뮤니티	기존 도시재생활성화지역 내 주민협의체와 연계하여 전반적인 마을 커뮤니티 조성 및 활성화

<주민 커뮤니티 구분 예시>

4-3 (주민 커뮤니티 활동 거점 공간의 확보)

- ① 주민 커뮤니티 활동을 위한 거점 공간은 공동이용시설이 될 수 있으며, 시설별 도보거리 분석 결과 가로구역 내 또는 인접한 거리의 장소가 될 수 있도록 한다.
- ② ①에 따라 거점 공간 확보가 되지 않을 때는 동 행정복지센터로부터 활동공간을 지원받을 수 있으며, 주민 커뮤니티는 활동 계획서를 제출하여 시 담당 부서와 협의하여야 한다.
- ③ 기존 도시재생활성화지역 내 가로구역 주민들은 도시재생사업을 통하여 조성된 공동이용시설을 커뮤니티 활동 공간으로 활용할 수 있도록 지원받을 수 있다.

5. 규제 완화

5-1 (건축규제 완화 기준)

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제48조 제1항에 따라 심의를 거쳐 완화 받을 수 있는 기준은 아래와 같으며, 상세 내용은 가이드라인 반영 여부에 따라 결정한다.

구 분	완화 범위	
「건축법」 제42조에 따른 대지의 조정기준	1/2 범위	
「건축법」 제55조에 따른 건폐율의 산정기준	건축면적에서 주차장 면적을 제외	
「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지기준	1/2 범위	
「건축법」 제60조에 따른 건축물의 높이 제한 기준	1/2 범위	
「건축법」 제61조제2항제1호에 따른 건축물(7층 이하의 건축물로 한정한다)의 높이 제한 기준	1/2 범위	
「주택법」 제35조제1항제3호 및 제4호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준	어린이 놀이터	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제7항제2호다목의 적용배제
	복리시설	설치대상 복리시설(어린이놀이터는 제외한다)의 면적의 합계 범위에서 필요한 복리시설 설치

<빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령 제40조 제1항>

5-2 (용적률 완화)

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제48조 제2항에 따라 정비기반시설, 공동이용시설을 설치하는 경우 용적률 완화를 받을 수 있으며, 그 범위는 조례에 따른다.

6. 지원 및 보조

6-1 (정비기반시설 설치)

- ① 공공이 새로 설치한 정비기반시설은 시에 무상으로 귀속되고, 사업의 시행으로 용도가 폐지되는 종래의 정비기반시설은 사업시행자에게 무상으로 양도된다.
- ② 공공이 아닌 사업시행자는 용도가 폐지되는 종래의 정비기반시설의 가액과 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용 사이에 차이가 있는 때에는 그 차액에 상당하는 금액에 대하여 시와 정산하여야 한다.

6-2 (도로 설치비용 지원)

시장은 2-2.에 따라 사업시행자가 도로를 설치할 경우 그 건설에 드는 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

6-3 (지원 및 보조)

- ① 사업비의 보조에 대하여는 「성남시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 및 「성남시 도시 및 주거환경 정비기금 운용·관리 조례」를 따른다.
- ② 「주차장법」 제19조에 따른 설치기준 이상으로 부설주차장을 설치하는 경우 조례에 따라 비용을 보조할 수 있다.
- ③ 시장은 개략사업성 검토 등 기초조사 지원을 위해 공기업과 업무협약을 체결할 수 있으며, 지원을 신청할 경우 동일 가로구역 내 중복신청 방지 등을 위해 일정 비율 이상의 동의서를 제출하도록 한다.
- ④ 사업비 보조는 준공인가 이후 정산을 원칙으로 한다.

6-4 (재원의 확보)

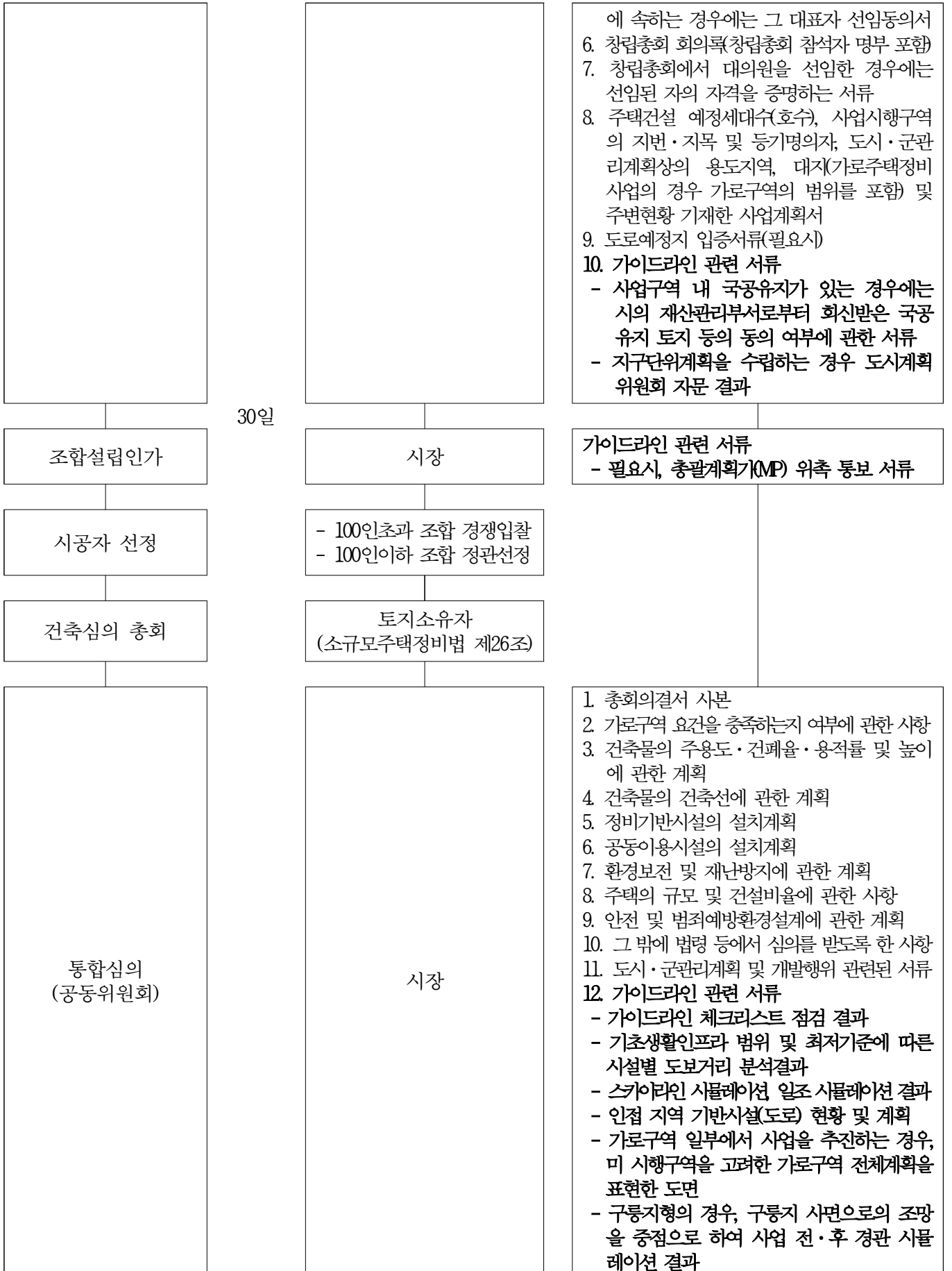
「성남시 도시 및 주거환경 정비기금 운용·관리 조례」 제2조제1항제2호, 제4호, 제8호 내지 제11호에 따른 비용은 전액 동 규정에 따른 재원의 수입으로 확보함을 원칙으로 한다.

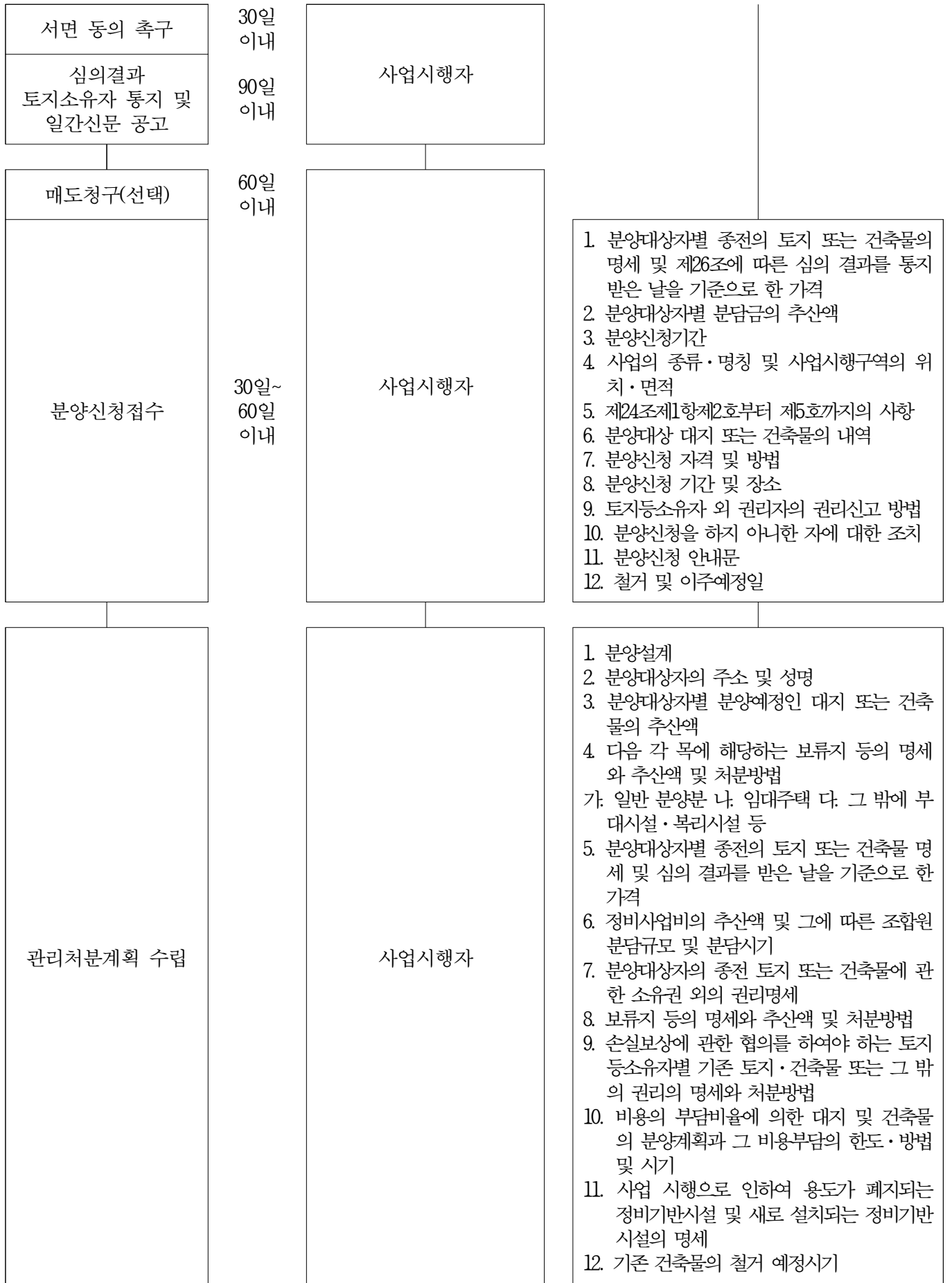
7. 총괄계획가

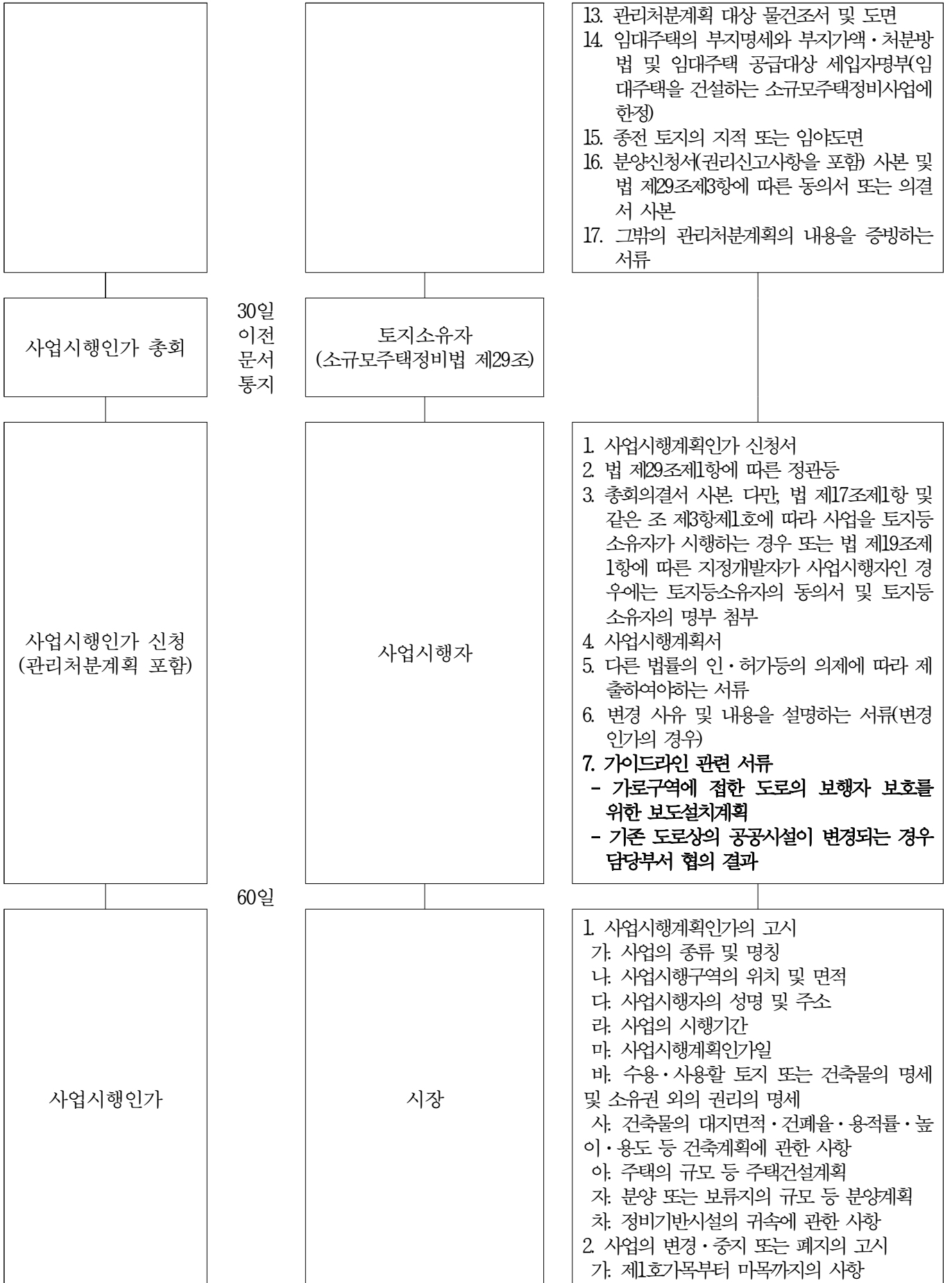
- ① 가로주택정비사업의 사업성 및 공공성 강화를 위하여 총괄계획가를 운영할 수 있다.
- ② 총괄계획가를 운영할 경우 별도의 지침을 마련한다.

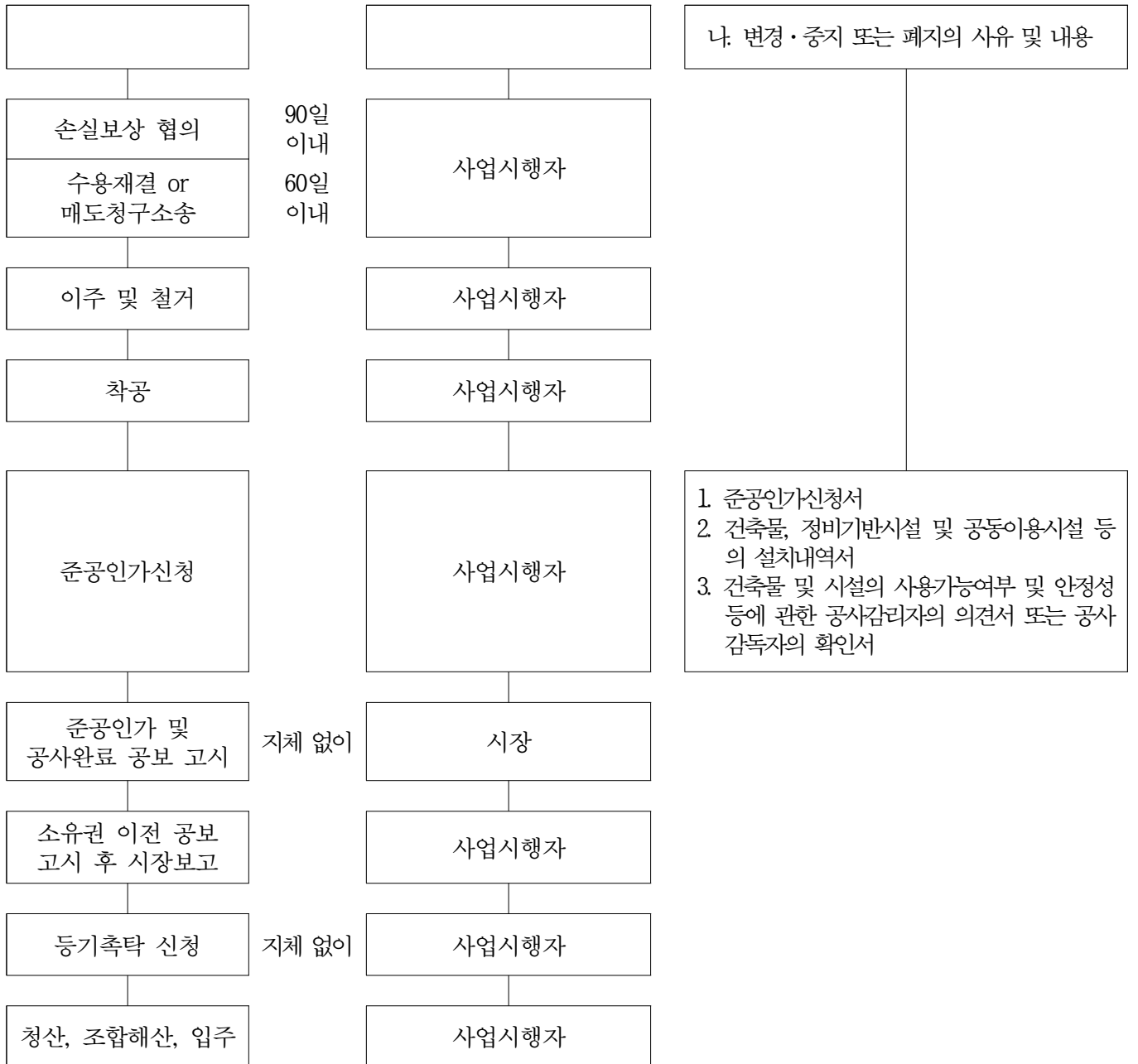
8. 추진 절차 및 제출서류

추진 절차	처리 기간	근거 법령 및 내용	제출서류
동의서 검인 신청	20일	토지소유자 (도정법제36조)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 조합설립동의서 2. 토지등소유자 신분증명서 사본 1부 3. 조합정관(안) 4. 정비사업 시행계획서 5. 가이드라인 관련 서류 - 정비기반시설 설치계획서
연번부여 동의서 발급		시장 (도정법제36조)	
조합창립총회		토지등소유자	
사전결정신청(선택)		토지등소유자	<ol style="list-style-type: none"> 1. 간략설계도서(배치도·평면도·입면도·주 단면도)사전결정신청과 동시에 건축위원회의 심의를 신청하는 경우 2. 교통영향도를 평가하기 위하여 도시교통정비촉진법 시행령 제13조의2 제3항 및 제13조의3 제1항 [별표1]에 따른 교통영향평가 대상 미만 사업은 도시·군관리계획수립지침(1-6-2-2) 준용하여 교통성검토서 제출 3. 사전환경성검토를 위하여 같은 법에서 제출하도록 한 서류(사전결정이 신청된 건축물의 대지면적 등이 「환경정책기본법」에 따른 사전환경성검토 협의대상인 경우) 4. 건축법 제10조제6항 각 호의 허가를 받거나 신고 또는 협의를 하기 위하여 해당법령에서 제출하도록 한 서류 5. 건축계획서(에너지절약계획서, 노인 및 장애인을 위한 편의시설 설치계획서 제외) 및 배치도(조경계획 제외)
조합설립신청		토지소유자 (소규모주택정비법 제23조) 토지소유자 80%이상 토지면적의 2/3이상	<ol style="list-style-type: none"> 1. 조합설립인가 신청서 2. 조합 정관 3. 조합원 명부(조합원자격을 증명하는 서류 포함) 4. 토지등소유자의 조합설립 동의서 및 동의 사항을 증명하는 서류 5. 토지·건축물 또는 지상권이 수인의 공유









9. 절차별 QnA

9-1 (가로주택정비사업)

Q. 가로주택정비사업이란 무엇인가?

A. 가로주택정비사업은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 ‘빈집법’)에 따른 소규모주택정비사업의 하나로, 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업임.

9-2 (가로주택정비사업 대상지역 요건)

Q. 가로주택정비사업 대상지역 요건은 무엇인가?

A. 가로주택정비사업 대상지역의 1차 요건은 가로구역 요건이며, 2차 요건으로는 시행면적, 노후·불량 건축물 수, 주택의 호수 또는 세대수 등의 요건이 있음. 구체적인 대상지역의 요건은 대상지의 현황과 공공참여 여부 등에 따라 달라질 수 있으므로 전문가 등의 도움을 통하여 규정에 따라 확인하여야 함.

Q. 가로주택정비사업의 시행범위는 어떻게 되는가?

A. 도시계획도로 또는 「건축법」에 따른 6m 이상 도로 등으로 둘러싸인 일단의 지역(공원, 녹지, 하천, 공공공지, 공용주차장, 도로 예정지 등도 도로로 간주), 즉 가로구역의 전부 또는 일부에서 시행할 수 있으며 가로구역 내 통과 도시계획도로가 없어야 함.

9-3 (가로주택정비사업 특징)

Q. 가로주택정비사업은 어떠한 특징을 갖고 있는가?

A. 대상지의 특성에 따라 매우 다양한 양상으로 진행될 수 있으나, 대체로 정비 예정구역, 정비구역 같은 별도의 구역 지정이 필요 없고, 불필요한 절차가 생략되어 신속한 사업추진이 가능하며, 조합원 수가 평균 100인 내외로 의사결정에 의견 반영이 비교적 쉬운 것으로 알려져 있음.

Q. 가로주택정비사업은 구체적으로 재개발·재건축사업과 어떠한 점이 다른가?

A. 가로주택정비사업은 정비예정구역 및 정비구역지정 절차가 없어 추진위원회 단계가 생략됨. 또한 행위제한 규정이 없으며, 관리처분계획이 사업시행계획인가에 포함되어 있고, 투기과열지구라도 빈집법 제24조 2항에 따라 조합원 지위 양도 금지가 되지 않는 등의 차이점이 있음.

9-4 (가로주택정비사업 참여 및 시행)

Q. 가로주택정비사업에 참여하는 경우 주의사항은?

A. 가로주택정비사업과 추진 절차에 대한 전반적인 이해가 필요하며, 조합창립총회에서는 추산액, 비례율, 공사비(신축비), 토지비, 조사용역비, 판매비, 사업비, 제세공과금, 금융비용 및 시장 상황 등을 엄밀하게 따져보아야 함.

Q. 가로주택정비사업의 시행자는 누구인가?

A. 가로주택정비사업은 토지등소유자(토지등소유자가 20명 미만인 경우) 또는 조합이 시행하거나, 해당 토지등소유자가 시장·군수 등, 토지주택공사 등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산투자회사 등과 공동으로 시행할 수 있음. 또한 시장·군수 등은 빈집법에 따라 해당 사업을 직접 시행하거나 토지주택공사 등을 사업시행자로 지정하여 해당 사업을 시행하게 할 수 있음.

9-5 (조합설립신청 및 인가 관련)

Q. 가로주택정비사업의 조합원 자격은 누가 갖는가?

A. 가로주택정비사업의 조합원은 사업시행구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자, 해당 토지의 지상권자임. 다만 동일한 필지에서 토지소유자와 건물소유자가 다를 경우, 각각 조합원 권리를 인정받을 수 있기 때문에 동의서 역시 구별해서 받아야 하며, 지상권자의 경우 한 사람이 하나의 토지, 하나의 건축물 위에 존속하는 지상권자인 경우만 해당함.

Q. 가로구역 내 국·공유지는 토지등소유자로 보아 조합원에 포함될 수 있는가?

A. 「도시 및 주거환경 정비법」(이하 ‘도정법’)제19조 제1항에 따라 정비사업의 조합원은 토지등소유자로 하도록 하고, 동법 시행령 제28조제1항제5호에 따라 국유지·공유지에 대해서는 그 재산관리청을 토지등소유자로 산정하도록 하고 있으므로, 국유지·공유지의 재산관리청은 조합원에 포함됨. 따라서 사업의 시행 이전 미리 해당 관리청과 협의를 하여야 함.

9-6 (가로주택정비사업 신속 타당성 검토)

Q. 가로주택정비사업 추진을 위한 대략적인 사업 타당성 검토 서비스는 있는가?

A. 한국토지주택공사(LH) 및 경기주택도시공사(GH)에서는 해당 공사가 가로주택 정비사업에 참여하기 위하여 AI(인공지능) 기반의 신속 타당성 검토 서비스를 제공하고 있음.

한국토지주택공사의 경우에는 LH정비사업지원기구(<http://jeongbi.lh.or.kr>), 경기주택도시공사의 경우에는 GH가로주택정비사업(<http://www.gh.or.kr/business/urban/urban05.do>)에서 관련 서비스를 확인할 수 있음.

9-7 (통합심의 관련)

- Q. 가로주택정비사업에서 통합심의란 무엇인가?
- A. 성남시에서는 공동(도시계획·건축)위원회를 통하여 건축심의와 도시계획 관련 사항의 통합심의를 시행하고 있음. 가로주택정비사업과 관련하여 시장은 사업시행계획서상 가이드라인 적용 대상 여부를 판단하여 규제 완화 및 지원 및 보조의 여부를 판단하게 되며, 가로주택정비사업의 시행자는 사업시행계획서를 작성하기 전 반드시 공동위원회 심의를 받아야 함. 또한 관련하여 제출해야 하는 서류가 있으므로 이를 잘 살펴야 함.

9-8 (분양신청접수 관련)

- Q. 조합원의 분양신청은 어떤 절차로 이루어지는가?
- A. 조합은 심의 결과를 통지받은 날로부터 90일 이내에 각종 사항을 일간신문에 공고하고, 조합원의 분양신청기간은 이를 통지한 날로부터 30일 이상 60일 이내로 정함. 이 단계에서는 각 조합원별로 종전자산 평가액과 부담해야 할 분담금액의 추산액이 통지됨.
- Q. 조합원의 입주권은 어디까지 주어지는가?
- A. 1가구당 3주택 이하로 한정하되, 다가구주택을 소유한 자에 대하여는 종전자산 평가액을 분양주택 중 최소분양 단위 규모의 추산액으로 나눈 값만큼 공급할 수 있음.

9-9 (관리처분계획 수립 관련)

- Q. 가로주택정비사업은 수용방식인가 관리처분방식인가?
- A. 가로주택정비사업은 관리처분방식을 취하고 있으며, 토지등소유자이기만 하면 가로주택정비사업 동의 여부와 관계없이 조합원 자격이 부여됨. 하지만 소규모 주택정비 관리지역으로 지정되어 일정 요건을 만족하는 경우, 공공시행 시 토지수용이 가능하게 되어 있으므로 각 구역마다 확인이 필요함.
- Q. 조합원의 종전자산은 어떻게 평가되는가?
- A. 시장이 선정한 1인 이상 감정평가법인 등과 조합 측이 선정한 1인 이상 감정평가법인 등의 평가 금액의 산술평균으로 산정함.

9-10 (사업시행계획서 작성 및 인가 관련)

Q. 가로주택정비사업의 주택 규모 및 건설 비율은 어떻게 되는가?

A. 가로주택정비사업의 사업시행자는 사업시행구역에 있는 기존 단독주택의 호수와 공동주택의 세대 수를 합한 수 이상의 주택을 공급하여야 하며, 건설하는 건축물의 층수 등은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘국계법’) 제76조 및 동법 시행령 제71조에 따름.

Q. 성남시에서 가로주택정비사업 용적률제한과 층수제한은 어떻게 적용되는가?

A. 국계법에 따른 용도지역 중 제2종일반주거지역인 경우, 15층 이하의 범위에서 가로구역의 규모와 도로 너비 등을 고려하여 시·도 조례로 층수 제한을 따로 정하여 적용할 수 있는데, 성남시는 현재 공공성 요건과 관계없이 용적률은 법적 상한까지와 15층까지 건축이 가능함. (한편 용적률의 경우, 본 가이드라인의 반영 여부에 따라 용적률이 다르게 적용될 수 있으므로 이를 고려하여야 함.)

9-11 (사업시행 관련)

Q. 가로주택정비사업에 반대하면 어떻게 되는가?

A. 가로주택정비사업은 토지등소유자의 80% 이상(토지면적 3분의2 이상의 토지 소유자) 동의를 받아야 하며, 토지등소유자가 20명 미만일 경우는 전체 합의가 필요함. 다만, 사업 추진에 동의한 주민은 동의하지 않는 주민에게 건축심의 결과를 통지받은 날을 기준으로 조합설립 등 동의 의사를 묻고, 이를 거절하는 경우 매도청구권을 가지게 됨.

Q. 가로주택정비사업이 시행되는 경우, 지상권, 임차권 등은 어떻게 되는가?

A. 가로주택정비사업의 시행으로 지상권·전세권 또는 임차권의 설정 목적을 달성할 수 없을 때는 그 권리자가 계약을 해지할 수 있음. 그리고 계약상 금전의 반환 청구권을 사업시행자에게 행사할 수 있으며, 이에 따라 금전을 지급한 사업시행자는 그 토지등소유자에게 구상할 수 있음. 이 구상이 이루어지지 않으면 사업시행자는 해당 토지등소유자에게 귀속될 대지 또는 건축물을 압류할 수 있음.

9-12 (기타)

Q. 가로주택정비사업과 도정법은 어떤 관계를 갖는가?

A. 가로주택정비사업은 빈집법을 따르며, 같은 법에서 정의하지 않은 용어 및 규정은 도정법을 준용하게 되어 있음.

<서식>

가이드라인 체크리스트

□ 가로구역 개요

가로구역면적		사업시행면적	
관리지역 여부		잔여지 면적	

□ 가이드라인 반영내용

구분		내용	해당 여부	반영 여부
존치 건축물	존치 건축물	가로구역 일부에서 사업을 추진할 경우 존치 건축물을 고려한 사업계획 수립		
	원칙	종래의 정비기반시설을 2.2의 도로로 대체하고 남은 부분에 대하여는 정비기반시설 및 공동이용시설 설치		
정비기반시설 등	도로	사업시행구역에 접한 도로 중 보차도분리가 없는 경우 보행자동선을 고려하여 2면 이상의 가로에 보도 설치		
	공동이용시설	<표1>에 따른 시설별 도보거리 분석결과 최저기준에 미치지 못하는 시설이 있는 경우 1개 이상 설치		
배치 및 입면 계획	보행자 출입구	일단을 둘러싸고 있는 4면의 도로 및 시설로부터 진입이 원활할 수 있도록 계획		
	담장	가급적 지양하되, 부득이한 경우 생울타리 또는 수목 등 자연형 소재를 사용하여 내부 조경과 조화롭게 설치		
	담장 옆 보도	담장을 설치할 경우, 이로 인하여 새로 설치한 보도는 공공에 개방		
	건축계획	주변 여건 및 경관을 고려하여 건축계획을 수립하고, 북측에 저층 주거지가 인접한 경우 일조권 침해 최소화		
	주동배치	기존의 통경축과 통풍축을 막지 않도록 배치하고, 필요한 경우 적당한 입면 분절을 통하여 이를 확보		
	밀도	주변과 이질감이 없도록 연속성 있게 계획		
	열린공간	지역민과 소통할 수 있는 쌈지 공원 등의 공유공간, 입주민 간 공유와 소통을 위한 텃밭, 휴게소, 마당 등을 배치		

구분		내용	해당 여부	반영 여부
디자인	주동형태	입지적 특성에 따라 계획하되, 돌출되는 탑상부의 과도한 디자인을 지양하는 등 주변 건축물과 조화로운 계획		
	외부 마감재	주변 건축물과 조화를 이루도록 하며, 여러 재료의 혼합사용 지양		
	색채	원색, 형광색 등 채도가 높은 색채 사용을 지양하고 과도한 그라데이션을 지양하여 주변 건축물과 조화롭게 계획		
구릉지형	대지높이 및 옹벽	대지 높이는 도로 높이와 순응되도록 함. 옹벽 설치는 지양하되, 불가피한 경우 테크주차장 또는 친환경 옹벽 설치		
	스카이라인	자연 지형을 따라 형성된 스카이라인과 조화를 이루도록 건축계획 수립		
	경사형 가로변	경사형 가로변 저층부는 단차로 인하여 건축법상으로 지하층으로 인정되는 경우, <표1>에 따른 활용방안을 마련		
	경사 접근성	고저차가 극심하거나, 보행로가 완전히 단절되어 보행 네트워크가 끊어질 우려가 있는 경우 접근성 개선대책 마련		
연접 개발형	공공보행 통로	주변 보행 동선의 단절 우려가 있는 경우 기존 도시적 맥락을 유지할 수 있도록 기존 가로망과 연계하여 설치		
	생활편의 시설	지역주민이 함께 이용할 수 있는 생활편의시설을 ‘지역 개방형 커뮤니티 시설’로 공급		
	공공편의 시설	해당 지역사회에 필요한 문화·복지시설, 육아 시설 등 공공편의시설이 중복되지 않도록 계획		
	열린단지	가능한 생활가로를 공유하고, 공동의 커뮤니티를 창출할 수 있도록 열린 단지로 조성		
	녹지의 연속성	가로구역의 녹지는 연속적으로 조성하여 지역주민의 보행 및 휴식의 연속성을 확보하는 그린 네트워크를 구성		
재생 연계형	타 사업 연계추진	다양한 재생 및 정비사업과 연계하여 추진		
	공공거점 플랫폼	도시재생사업의 공공거점 역할을 수행하는 플랫폼을 통합·설치		
	커뮤니티 시설	생활권 내 지역주민에게 필요한 커뮤니티 시설을 설치		

<표>

기초생활인프라 범위 및 국가적 최저기준

단위	분류	시설	세부시설	최저기준
마을 (도보)	교육	유치원	국공립·민간	5~10분
		초등학교	-	10~15분
	학습	도서관	공공·사립·작은도서관	10~15분
	돌봄	어린이집	국공립·민간, 놀이터	5분
		마을 노인복지	경로당 노인교실	5~10분
	의료	기초의료시설	의원, 약국	지역 보건의료 수요를 고려하여 서비스 전달추진
			건강생활지원센터	10분
	체육	생활체육시설	수영장 간이운동장 체육도장 등	10분
	휴식	근린공원	도시공원	10~15분
	생활편의	주거편의시설	무인택배함, 폐기물수거시설 등	5분
		소매점	-	10분
	교통	마을 주차장	시군구 운영 노상·노외· 사설 주차장	주거지역 내 주차장 확보율 70% 이상

성남시 총괄계획가의 가로주택정비사업 참여 지침(안)

제1조(목적) 이 지침은 성남시 총괄계획가의 가로주택정비사업 참여 및 지원에 필요한 사항을 정함으로써 총괄계획가 제도의 원활한 운영을 도모하고 행정의 전문성 향상에 기여함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 지침에서 “성남시 총괄계획가(이하 “총괄계획가“라 한다)“란 공무원이 아닌 자에게 성남시 가로주택정비사업 참여 및 지원 등의 자문을 수행하도록 하기 위해 성남시장(이하 “시장“이라 한다)이 위촉하는 자를 말한다.

제3조(기본원칙) ① 시장은 성남시 가로주택정비사업의 사업성 및 공공성 강화를 위하여 총괄계획가의 가로주택정비사업 참여 및 지원 기반을 구축하고 이를 실현할 수 있도록 적극적으로 활성화하여야 한다.

② 총괄계획가는 가로주택정비사업과 관련한 법령·자치법규에서 규정된 권한 범위 내에서 전문성을 발휘하여야 한다.

제4조(적용 범위) ① 이 지침은 성남시 가로주택정비사업의 원활한 운영을 도모하고 행정의 전문성 향상에 기여하기 위하여 시장이 위촉하는 총괄계획가를 대상으로 적용한다.

② 이 지침에서 정하지 않은 사항에 관하여 특정 가로주택정비사업의 고유한 업무 여건에 따라 특별한 관리가 필요하다고 시장이 인정하는 경우에는 별도의 지침을 마련하여 총괄계획가 제도를 운용할 수 있다.

제5조(다른 조례와의 관계) 성남시 가로주택정비사업에 관하여 다른 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 지침에서 정하는 바에 따른다.

제6조(총괄계획가 제도의 운영요건) ① 시장이 본 지침을 운영하기 위해서는 다음 각호 가운데 어느 하나에 해당하여야 한다.

1. 가로주택정비사업에 관한 전문적인 지식이나 경험을 갖춘 총괄계획가가 필요하다고 판단되는 경우
2. 가로주택정비사업의 원활한 추진을 위하여 주민 등 이해관계의 조정 등을 위해 총괄계획가가 필요하다고 판단되는 경우

② 총괄계획가를 위촉할 경우에는 다음 각 호의 사항을 위촉계획에 명시하여야 한다.

1. 총괄계획가의 역할과 업무 범위
2. 총괄계획가의 자격 기준과 위촉 기간
3. 총괄계획가의 선정 방법

- 4. 총괄계획가의 권한과 책임
- 5. 총괄계획가의 결격 및 해촉 사유
- 6. 총괄계획가에 대한 운영 및 지원에 관하여 필요한 사항

제7조(총괄계획가의 자격 기준) ① 총괄계획가는 가로주택정비사업에 관하여 높은 전문성과 풍부한 경험이 있어야 하며, 업무처리 과정에서 일반 공무원 수준의 높은 투명성과 윤리의식을 갖추어야 한다.

② 시장은 가로주택정비사업의 특수성과 역할 등을 고려하여 총괄계획가의 자격기준을 별도로 정한다.

제8조(총괄계획가의 위촉) 시장은 총괄계획가를 위촉하기 위해서는 신문, 방송, 인터넷 홈페이지 또는 그 밖에 효과적인 방법으로 공고하여야 한다.

제9조(총괄계획가의 위촉기간) 총괄계획가의 위촉기간은 3년으로 하되 1년 단위로 2회에 한하여 연임할 수 있으며, 특별한 경우에는 사업기간을 고려하여 위촉기간을 달리 정할 수 있다.

제10조(총괄계획가의 자문료 기준) 총괄계획가의 자문료는 예산의 범위 내에서 성남시 각종 위원회 실비변상 조례에 근거하여 자문 건별로 지급하고, 자문에 따른 결과 보고서를 제출하여야 한다.

제11조(총괄계획가의 권한과 책임) ① 총괄계획가는 성남시 가로주택정비사업 및 업무를 성남시 도시정비 방향에 부합되고 일관성 있게 수행할 수 있도록 관련 사항을 검토하고 의견을 제시할 수 있다.

② 총괄계획가는 담당공무원과 원활한 업무협력체계를 유지하여야 한다.

③ 총괄계획가는 가로구역 주민들의 다양한 의견을 수렴하고, 사업준비 및 추진과정에서 제시된 주민들의 의견이 사업에 적극 반영될 수 있도록 노력하여야 한다.

④ 총괄계획가는 특정 가로주택정비사업이나 관련 사업 및 업무와 이해관계가 있을 경우에는 스스로 해당 사업 또는 관련 사업의 참여를 제한하고, 해당 사실을 시에 통보하여야 한다.

⑤ 총괄계획가는 직무상 알게 된 비밀을 공표하거나 누설해서는 아니 된다.

⑥ 총괄계획가는 직무와 관련하여 금품 및 향응 수수 또는 부당한 알선 및 청탁을 해서는 안 된다.

제12조(행정적·재정적 지원) ① 시장은 총괄계획가의 원활한 업무수행을 위하여 해당 가로주택정비사업 및 해당 사업과 관련된 자료를 제공할 수 있다. 다만, 보안 등의

이유로 공개가 어려운 부분은 그러하지 아니하다.

② 시장은 총괄계획가 제도의 원활한 운영을 위하여 적정한 예산을 확보하도록 노력하여야 한다.

제13조(총괄계획가 위촉의 해지) 시장은 위촉된 총괄계획가가 다음 각호 가운데 어느 하나에 해당하는 사유가 있을 때에는 해촉할 수 있다.

1. 직무와 관련된 이권 개입을 한 경우
2. 품위손상이나 그 밖의 사유로 인하여 직무수행에 적합하지 아니하다고 인정되는 경우
3. 역할과 책임을 태만히 하거나 그 수행 능력이 부족하다고 인정되는 경우
4. 신체·정신상 이상으로 위촉 기간 내에 직무수행이 곤란하다고 인정되는 경우
5. 「지방공무원법」 제31조의 결격사유에 해당하거나 형사사건으로 기소된 경우