

소규모주택정비사업

개념

면집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법,에 따른 노후·불량 건축물의 밀집 등 소규모주택정비사업의 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역에서 시행하는 정비사업

사업유형

1. 자율주택정비사업

- 노후된 주택(단독주택·다세대주택·연립주택)을 소유자 2명 이상이 스스로 주택을 개량 또는 건설하는 사업

2. 가로주택정비사업

- 노후한 주택지에서 종전의 가로와 정비기반시설을 유지하면서 소규모로 주거환경을 정비하는 사업

3. 소규모재건축사업

- 정비기반시설이 양호한 지역에서 노후된 공동주택 단지를 소규모로 재건축하기 위한 정비사업

4. 소규모재개발사업

- 역세권 또는 준공업지역에서 소규모로 주거환경 또는 도시환경을 개선하기 위한 사업

사업유형별 비교

구분	자율주택 정비사업	가로주택 정비사업	소규모 재건축사업	소규모 재개발사업
기존 주택의 수	·[단독]18호미만 ·[다세대·연립] 36세대미만 ·[단독·다세대·연립 합산] 36채 미만	·[단독]10호이상 ·[공동주택] 20세대 이상 ·[단독·공동 합산] 20채 이상	·[공동주택] 200세대 미만 ※ 200세대 이상인 경우 재건축사업	-
사업 시행 면적	기준없음	·1만㎡ 미만 ·소규모주택정비 관리계획 또는 LH공동사업 시 2만㎡ 미만	·1만㎡ 미만	·역세권 또는 준공업지역 5천㎡ 미만
노후 불량 건축물 수	사업시행구역 전체 건축물 수의 2/3 이상 (단, 소규모재개발사업은 시도 조례로 25% 범위 내에서 증감 가능)			
시행 방식	주민합의체 (토지등소유자)	조합 또는 주민합의체 (주민합의체 : 토지등소유자 20인 미만)		
동의 요건	·토지등소유자 100% ·[관리지역 내] 토지등소유자 80% 및 토지 면적의 2/3이상	·토지등소유자 80% 및 토지 면적의 2/3이상 ·주민합의체: 토지등소유자 100%	·조합 : 각 동별 구분소유자 과반 수와 전체 구분 소유자 3/4 및 토지면적의 3/4 이상 ·주민합의체 : 토지등소유자 100%	·조합 : 토지등소유자 80% 및 토지면적의 2/3 이상 ·주민합의체 : 조합과 동일

정비사업과 소규모주택정비사업 절차 비교

재개발/재건축사업	사업준비	소규모주택정비사업
정비기본계획	사업준비	절차생략 (소규모재개발사업은 시행예정구역지정)
정비구역/정비계획		조합설립동의서 연번부여 (검인한 서면동의서 사용)
조합설립추진위원회		조합설립동의서 연번부여 (검인한 서면동의서 사용)
조합설립인가	사업시행	조합설립인가 (주민합의체구성신고)
통합심의(건축심의)		통합심의(건축심의)
사업시행계획인가		분양공고(분양신청)
분양공고(분양신청)	관리처분	사업시행계획인가 (관리처분계획 포함)
관리처분계획인가		절차통합
착공신고		착공신고
준공 및 입주	사업완료	준공 및 입주
청산 및 해산		청산 및 해산

모아타운(서울시 소규모주택정비 관리지역)

저층주거지 난개발 방지 및 계획적 소규모주택 정비사업 추진을 위해 불복발 정비계획과 기반시설 계획 등을 포함한 계획을 승인·고시하는 지역

- 대상지역 : 신축노후주택이 혼재되어 재개발 등이 곤란한 지역
- 세부요건 : 10만㎡미만, 노후·불량건축물수 50%이상



모아타운 지정 혜택

구분	모아타운 지정 혜택
가로주택	·4면이 6m 이상 도로가 아니어도 사업 가능 ·가로구역 2만㎡ 미만까지 확대
자율주택	·토지등소유자 8/10 및 토지면적 2/3이상 동의율 완화 ·대상지역 제한 없음
건축특례	·용도지역 상향 ·대지경계선 이격거리 7층~15층 1/2 범위 완화 ·지하주차장 통합 개발
사업지원	·서울시 공공건축가 설계 지원(시비 5천만원) ·기반시설 조성비 지원(국·시비 최대 375억원)

#성동에 살아요

쉽고 편리하게 배울 수 있는
재개발·재건축·소규모주택정비사업

내 손안의 정비사업

e-정비사업 아카데미



성동구 정비사업가이드	서울시 평생학습포털	신속통합기획	2025 서울시 공동주택 리모델링 기본계획
소규모 주택정비사업	모아타운	정비사업 정보몽땅	한국부동산원 (자료실)

정비사업

개념

「도시 및 주거환경정비법」에서 정한 절차에 따라 도시 기능을 회복하기 위하여 정비 구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 사업

사업유형

1. 재개발사업

- 정비기반시설이 열악하고 노후 불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업

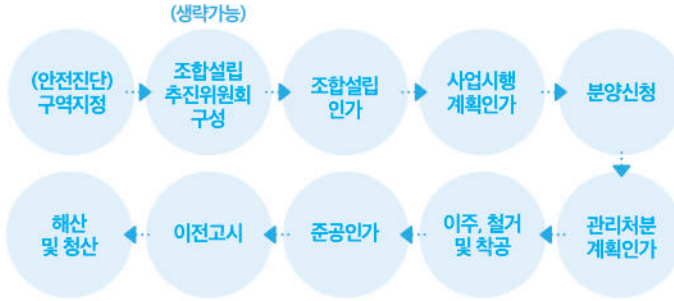
2. 재건축사업

- 정비기반시설은 양호하나 노후 불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업

사업유형별 비교

구분	재개발사업	재건축사업
지역여건	노후불량 다세대·다가구 등이 밀집한 지역	낡고 오래된 아파트, 연립주택 등 공동주택
사업면적	1만㎡ 이상	1만㎡ 이상
사업요건	· 노후·불량건축물수가 전체 건축물수의 2/3이상(필수) · ①~④ 중 1(선택) ①주택접도율 40% 이하 ②과소필지 40% 이상 ③호수밀도 60호/ha 이상 ④노후연면적 2/3 이상	· 200세대 이상
안전진단	-	실시
정비계획 수립 시 동의요건	토지등소유자 2/3이상 및 토지면적의 1/2 이상	토지등소유자 60%이상 및 토지면적의 1/2 이상
조합원 자격	토지 또는 건축물 소유자	건축물 및 부속토지 소유자
조합설립 동의요건	토지등소유자 3/4이상 및 토지면적 1/2이상 동의	동별 구분소유자 과반수 이상과 전체 구분소유자 3/4이상 및 토지면적 3/4이상 동의

정비사업 절차



신속통합기획

공모를 통해 선정된 주택재개발 후보지를 대상으로 사업 초기단계부터 서울시와 자치구·주민·전문가 등이 함께 참여해 지역의 특성과 사업성·공공성 등을 모두 고려, 도시계획심의회에 적합한 신속통합기획 가이드라인과 정비계획을 수립하는 제도

· 후보지 공모 참여대상 : 주택재개발사업 구역 법적 지정요건을 충족하고 토지등소유자의 30% 이상 동의

※ 토지등소유자 30% 이상 반대하면 참여 불가



공동주택 리모델링

개념

「주택법」에 따른 사용검사일(사용승인일)로부터 15년이상 경과된 공동주택의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 일부 증축하는 행위

증축항목 및 범위 (주택법 제2조 및 66조)

세대수	기존 세대수 15% 이내
층수(수직증축)	· 기존 15층이상: 최대 3개층 · 기존 14층이하: 최대 2개층
증축범위 (주거전용면적 기준)	· 85㎡ 초과 : 30% 이내 · 85㎡ 미만 : 40% 이내

조합설립 동의 요건

리모델링 범위	동의요건
주택단지 전체	전체 구분소유자와 의결권의 각 2/3이상 및 동별 구분소유자와 의결권의 과반수
동별	해당 동 구분소유자와 의결권의 2/3이상

리모델링 수직증축 VS 수평증축

수직증축	구분	수평증축
기존 건축물 위 최대 2~3개 층을 올리는 방식	사업방식	기존 건축물 옆으로 면적을 늘리는 방식
수익성 우수	장점	안정성 검증 간소
안정성 검증 절차 복잡	단점	소형면적 감소

수직증축 적용시 (구조도면 필요)	사업준비	수평증축 적용시 (수직증축 미적용)
조합설립인가	사업준비	조합설립인가
1차 안전진단		1차 안전진단
1차 안전성검토		제외 (사업간소화)
건축위원회 심의 (50세대이상-도시계획위원회)	사업진행	건축위원회 심의 (50세대이상-도시계획위원회)
권리변동계획 수립 /2차 안전성검토		권리변동계획 수립
사업계획승인 (리모델링 허가)	사업확정	사업계획승인 (리모델링 허가)
이주		이주
2차 안전진단	사업완료	제외 (사업간소화)
착공신고		착공신고
사용검사		사용검사

재건축사업 VS 리모델링

재건축사업	구분	리모델링
도시 및 주거환경정비법	관련법률	주택법, 건축법
준공 후 30년 이후	경과연수	준공 후 15년 이후
최소 D등급 이하	안전진단	C등급 이상
전면 철거 후 신축	정비방식	대수선 또는 부분 철거 후 증축