

비서울권 신규 정비사업 컨설팅 방안

□ 컨설팅 개요

- 비서울권 신규 정비구역의 지정을 촉진하기 위해 지자체가 추천 (수요조사시 민간·공공정비 구분)한 곳을 중심으로 컨설팅 시행

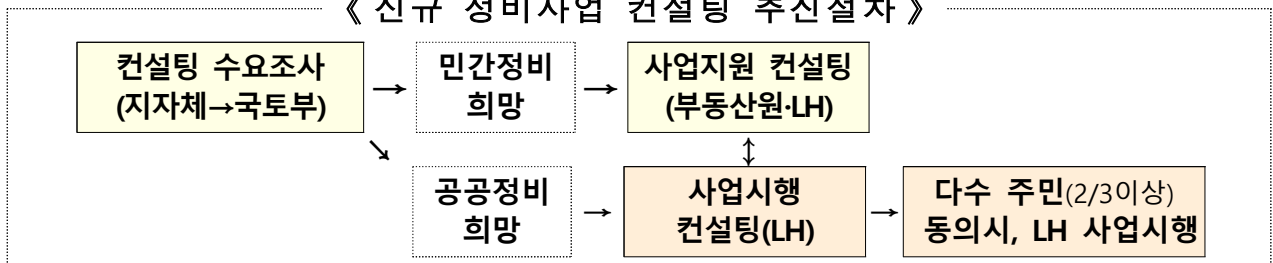
- **(민간정비 지원 컨설팅)** 부동산원·LH가 주민이 신규 구역지정 위해 준비해야하는 사항에 대해 컨설팅*

* 사업구역 내 노후도·도시규제 등 현황 분석, 지역별 사업특성에 맞는 사업종류·추진방식 등 상담, 사업설명회 개최·추정분담금 검증 등 지원

- **(공공정비 시행 컨설팅)** 사업성 부족·주민간 갈등 등으로 공공정비를 희망하는 곳은 LH가 사업시행을 전제로 컨설팅*

* 정비구역 지정 가능여부 검토, 개략 사업계획(안)·비례율 추정 등 사업성 분석

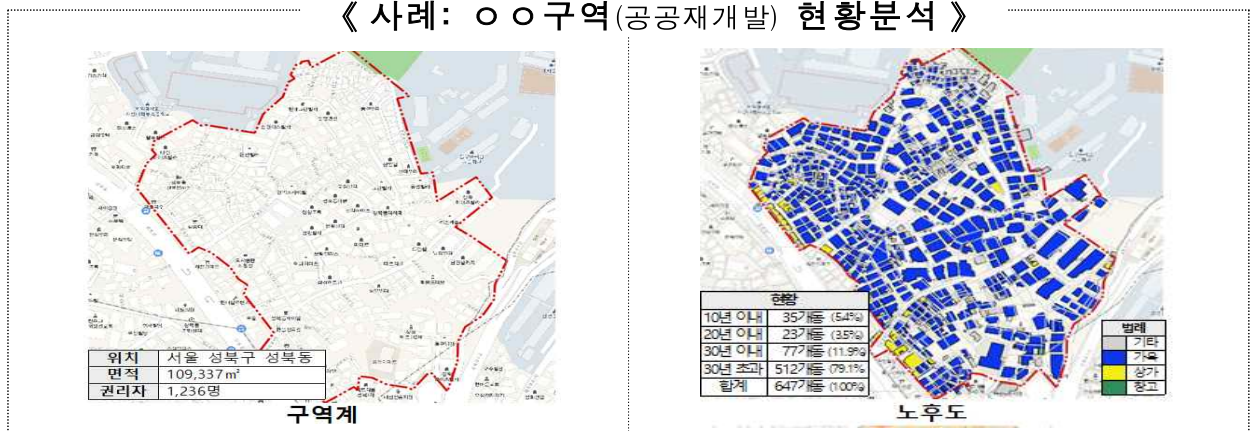
《 신규 정비사업 컨설팅 추진절차 》

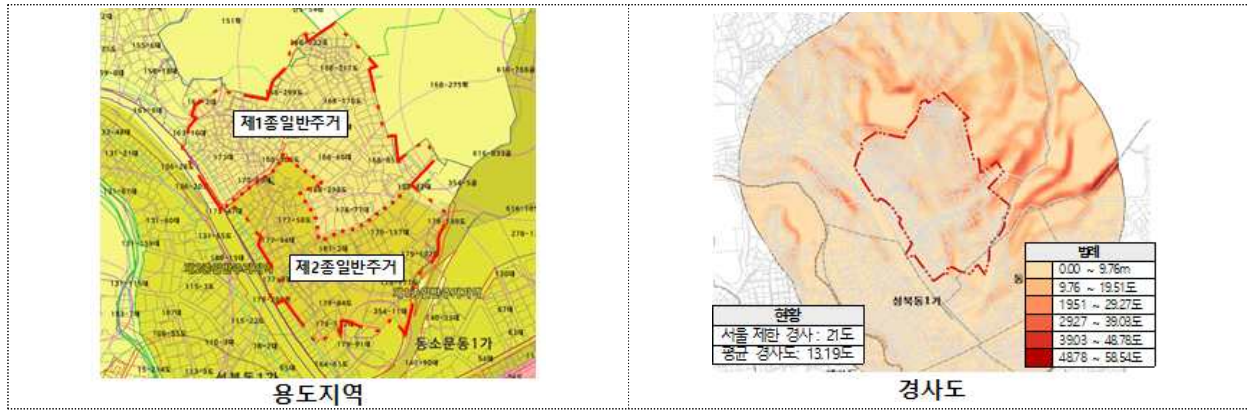


□ 민간정비 지원 컨설팅 주요내용

- **(현황분석 지원)** 주민들이 쉽게 정비구역 추진 가능여부를 파악할 수 있도록 구역 내 노후도·도시규제 현황 등 분석 지원

《 사례: ○○구역(공공재개발) 현황분석 》





- **(사업방식 컨설팅)** 현황분석을 바탕으로 주민들이 해당 지역에 적합한 사업종류 및 방식*을 선택할 수 있도록 컨설팅

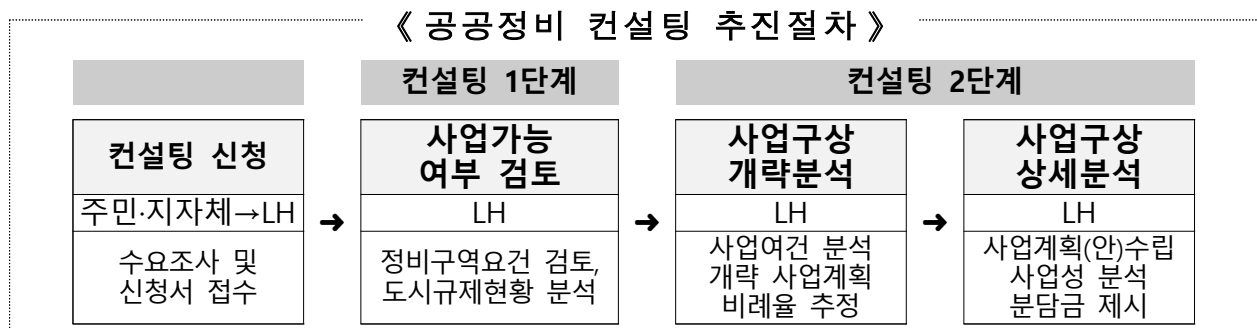
* **【종류】** 정비사업, 소규모정비, 도심복합사업 등(노후도·면적 등에 따라 적용가능사업 상이)
【방식】 민간정비 vs 공공정비 / 조합방식 vs 신탁사 등 지정개발자 방식

- 사업종류 · 방식에 맞춰 정비업체 · 신탁사 등 업계 pool도 제공

- **(법률 상담)** 지자체별로 상이하게 적용(조례 등)되는 분양권 기준일 (권리산정일), 현금청산 기준 등 상담
- **(설명회 개최)** 정비구역 지정 추진시 필요한 동의 확보를 지원하기 위해 정비사업 제도 등에 대한 주민 설명회 개최
- **(추정분담금 검증)** 정비계획에 의무적으로 포함해야 하는 토지주별 분담금 추산액 · 산출근거('22. 12. 시행예정)에 대한 검증 지원

※ 민간정비 지원 컨설팅 중 공공정비를 희망하는 경우 공공정비 시행 컨설팅으로 전환

□ 공공정비 시행 컨설팅 주요내용



① 컨설팅 1단계 📌 사업가능여부 검토

- **(구역지정요건)** LH 후보지 시스템*으로 구역 경계 지정 후 노후도, 호수밀도, 경사도, 접도율 등 정비구역 지정 요건 검토

* 구역 지정에 필요한 기초자료 및 공시지가, 건축물 현황 등 사업성 분석 자료 확보

② 컨설팅 2-1단계 📌 사업구상 개략분석(주민동의 10% 필요)

- **(개략 사업계획 작성)** 해당 부지 형상, 면적, 높이, 용적률 등 개략 사업계획 수립 후 사업성이 확보되는 도시계획 인센티브* 발굴
- **(비례율 추정)** 개략 사업계획에 따른 비례율 추정 후 주민 부담가능여부 판단 후 인센티브 추가 발굴 등 검토(지자체 협의 병행)

③ 컨설팅 2-2단계 📌 사업구상 상세분석

- **(사업계획안 수립)** 사업구상 용역(정비계획+건축계획)을 통한 사업계획(안) 수립

* 지자체 협의를 통한 도시계획 인센티브가 반영된 사업계획(안) 수립

- **(분담금 추정)** 공사비, 분양회수 추정으로 사업성 분석 및 분담금 산출
- **(사업방식 제시)** LH가 수행할 수 있는 최적의 사업방식* 제시

* 주민부담금(주민여건), 단지의 쾌적성 등 종합 고려하여 주민이 원하는 사업방식 제시

** 사업방식 : 공공재개발, 공공재건축, 주거환경개선사업 등 LH가 수행하는 모든 정비사업

- **(사업 추진)** 공공정비 구역 지정 등을 위한 동의서 확보 개시

※ 정비사업 컨설팅 관련 문의처

- (민간정비 지원 컨설팅) 한국부동산원 도시정비처 (본사) 053-663-8752, 8496
- (공공정비 시행 컨설팅) 한국토지주택공사 정비지원기구 (본사) 055-922-4526, (경기오리사옥) 031-738-4243