
JPDC참여형 소규모주택정비사업 후보지 공모 가이드라인

2024. 6. 14.



제주특별자치도개발공사
Jeju Special Self-Governing Province Development Co.

I 공모 개요

□ 추진배경 및 목적

- **[노후주택정비]** 대규모 정비사업 추진이 어려운 노후주거지역의 주거환경 개선 및 선호도 높은 지역의 주택공급 확대를 위한 신규 후보지 발굴
- **[사업지원확대]** 다양한 노후주거지역 유형별 지원확대를 통해 소규모주택 정비사업 활성화 도모

□ 공모대상

- **[신청대상]** 제주특별자치도내 소규모주택정비사업 희망 지역
 - ※ 「도시 및 주거환경 정비법」 및 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」에 따른 주민 합의체 또는 조합이 설립되어 사업이 추진중인 지역은 공모신청 불가
- **[사업유형]** 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업

①(자율주택정비사업) 단독주택, 다세대주택 및 연립주택을 스스로 개량 또는 건설
②(가로주택정비사업) 가로구역에서 종전의 가로를 유지하며 소규모로 주거환경 개선
③(소규모재건축사업) 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축

- **[사업구역]** 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 시행령 제3조에 해당하는 구역
- **[공모신청요건]** 공모참여 및 공동시행방식(조합+JPDC)에 대한 주민동의율* 30% 이상인 지역

* 주민동의율: 사업유형별 공모신청구역 내 토지등소유자 수 대비 동의자 수

□ 공모추진절차

공모접수	1차 검토		2차 검토		시범지구선정
	적격성검토	결과안내	정밀사업성분석	주민설명회	
공모 공고, 접수 및 신청서류 검토	법적요건, 동의율, 개략사업성 등 검토	건축규모, 예상비례율 등	건축기획, 종전·종후자산추정 등 정밀사업성분석	예상비례율 및 추정분담금 등	조합설립지원 및 공동시행
6월~7월	7월~8월	8월	8월~12월	12월	'25년 ~

II 공모 신청방법

□ 공모참여 요건

- **[참여대상]** 제주특별자치도 내 소규모주택정비사업 공모참여 주민동의율 30%이상을 확보한 사업추진희망지구
- **[접수기간]** '24.06.17.(월) ~ 07.19.(금) 17시까지 방문 또는 우편 접수
※ 접수 마감일 17시까지 원본 및 우편물 도착분에 한함
- **[제출서류]** 공모신청서, 검토요청서, 공모참여 주민동의서, 개인정보 이용·수집 동의서, 청렴실천 공동 서약서(붙임 서식 참조)

구분	신청서류 및 제출방법
제출서류	① [서식1] 공모신청서 원본 ② [서식2] 검토요청서 출력본 ③ [서식3] 소규모주택정비사업 공모참여 주민동의서 원본 ④ [서식4] 개인정보 이용·수집동의서 원본 ⑤ [서식5] 청렴실천 공동 서약서
제출방법	등기우편 또는 현장접수
제출처	제주특별자치도 제주시 첨단로 330, 제주특별자치도개발공사 주택도시사업본부 도시균형발전팀
제출마감	접수 마감일 17시까지 원본 및 우편물 도착분에 한함
전화상담 문의	제주특별자치도 주택토지과 주택정책팀 (064-710-2696) 제주특별자치도개발공사 도시균형발전팀 (064-780-3573, 064-780-3577)
유의사항	제출된 서류는 반환하지 않으며 공동시행지구 선정과 관련된 검토결과 등은 일체 공개되지 않음

○ 공모참여 절차

신청요건 확인	주민동의	서류작성	공모접수
사업규모 및 사업요건 등	> 공모참여동의서 개인정보동의서 수집 등	> 공모신청서, 주민동의서 등	> 방문 또는 우편접수
주민	주민	주민	주민→JPDC

※ 요청 시, 공모신청서류 작성 등 공모신청절차 지원

Ⅲ 공모 단계별 선정방법

□ 선정기준 및 절차

- **[1단계-적격성검토]** 공모신청지역 전체를 대상으로 공모신청서 검증, 법적 사업추진요건 및 공모참여동의율 등 적격여부 검토
 - (검토내용) 공모신청지역 주변시세, 예상 건축규모 검토 등을 반영하여 예상비례율 산정
 - (결과활용) 정밀사업성분석 대상 선정자료로 활용

<정밀사업성분석 대상 선정을 위한 적격성 평가기준(안)>

구분		평가기준	배점	근거자료
추진의지	공모 동의율	30% ~ 100%	40	공모신청서
	공공참여 동의율	30% ~ 100%	20	공모신청서
사업성	예상 비례율	90% ~ 150%	40	적격성분석

※ 적격성평가결과 동점 발생 시, 공모 동의율(1순위), 예상비례율(2순위) 순으로 선정

- **[2단계-정밀사업성분석]** 적격성분석결과 추진의지, 사업성 상위 3개소를 선정하여 정밀사업성분석 시행
 - (검토내용) 종전/종후자산가치 가격추정컨설팅, 개발구상용역을 통한 건축기획, 예상비례율 및 추정분담금 등 사업성 실증분석
 - (결과활용) 주민설명회 및 보안을 통해 정비사업 후보지 선정
- **[사업시행지원]** 정관 작성, 총회 개최 등 조합설립을 위한 행정절차 지원 및 공동시행을 위한 약정조건 등 협의

<사업성분석 제공정보>

구분	분석지구수	분석 및 제공정보
적격성 분석	공모신청 지역전체	<ul style="list-style-type: none"> - 법적 사업시행요건 충족 여부 검토 - 구역 내 자산가치분석(주변시세 정보 활용) - 개략사업비, 예상분양가 등을 반영한 예상 비례율 등 개략적 사업정보 확인 및 정밀분석 대상선정지표
정밀 사업성분석	적격성분석 결과 상위 3개소	<ul style="list-style-type: none"> - 자산가치 컨설팅을 통한 세대별 자산가치 정보 - 건축기획을 통한 세대별 면적, 예상분양가 - 신축 주택 관련도면 작성 및 예상 사업비산정 - 예상비례율, 세대별 추정 분담금 정보 등 사업추진 여부 판단을 위한 기초자료

IV 소규모주택정비사업 사업 요건

□ 자을주택정비사업

- 사업시행구역이 아래 각 목의 요건을 모두 충족한 지역
 - 1.(규 모) 제한없음
 - 2.(노후도) 노후·불량건축물의 수가 구역 전체 건축물수의 60% 이상
 - 3.(세대수) 단독주택 18호, 공동주택 36세대, 단독+공동 혼합 36채 미만

□ 가로주택정비사업

- 가로구역 요건*을 충족하면서 사업시행구역이 아래 각 목의 요건을 모두 충족한 지역
 - 1.(규 모) 1만㎡ 미만(공공참여시 2만㎡미만까지 가능)
 - 2.(노후도) 노후·불량건축물의 수가 구역 전체 건축물수의 60% 이상
 - 3.(세대수) 단독주택 10호 또는 공동주택 20세대(단독+공동 혼합 포함) 이상

* 가로구역 요건

- ① 가로구역 면적 1만㎡미만(도시계획위원회 심의를 거친 경우 2만㎡까지 가능)
- ② 도시계획도로 또는 건축법에 따른 6m이상 도로 등으로 둘러싸인 일단의 지역(광장, 공원, 녹지, 하천, 공공공지, 공용주차장, 도로예정지, 철도, 학교도 도로로 간주)
- ③ 가로구역 내 폭원 4m이상의 통과 도시계획도로가 없을 것

□ 소규모재건축사업

- 「도시 및 주거환경정비법」제2조제7호에 따른 주택단지로서 아래 각 목의 요건을 모두 충족한 지역
 - 1.(규 모) 1만㎡ 미만
 - 2.(노후도) 노후·불량건축물의 수가 구역 전체 건축물수의 60% 이상
 - 3.(세대수) 기존주택 세대수가 200세대 미만인 「도시 및 주거환경 정비법」 제2조제7호의 주택단지

※ 사업요건 근거법 : 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 시행령 제3조

V

세부 추진일정

구분	일정	시기	주요내용
공모 공고	공모 공고	'24.06.14.(금)	-공모공고 및 가이드라인 안내
	홍보·상담	'24.06.14.(금) ~ 07.19.(금)	-홍보물 제작 배포, 지역별 수시상담 (요청시 찾아가는 설명·간담회 개최지원)
접수 검토	신청서접수	'24.06.17.(월) ~ 07.19.(금)	-공모 대상지역 신청서 접수 (요건: 공모참여 동의율 30%이상) -요청 시 신청서 작성을 위한 간담회 지원
	적격성 검토	'24.07.22.(월) ~ 08.16.(금)	-구역요건 및 소유자정보, 동의율 등 기본 정보 확인 -현장방문 및 기초 현황조사 -주변거래시세, 건축기획 등 현황분석 -예상비례율 산정 -적격성분석 결과안내
	정밀 사업성분석	'24.08.19.(월) ~ 12.31.(화)	-사업성 및 추진의지 등 적격성분석 결과 우수지역(3개소) 대상 정밀사업성분석 시행 -종전·종후자산가치 추정, 건축기획, 주택 공급면적·분양가 및 예상 비례율, 세대별 추정분담금 등 산정 -정밀사업성분석결과 설명회 및 주민협의
사업 추진 지원	사업추진 지원	'25년 이후	-분석결과 보완 및 주민협의 -주민협의 완료 시 조합설립지원 추진 -공동시행약정 체결 등

※ 공모신청서 접수 이후 일정은 여건에 따라 일부 변경될 수 있음

VI 공공참여 지원혜택

□ JPDC참여형 소규모주택정비사업 장점

- **[사업초기지원]** 주민 자력에 의해 추진이 어려운 지역의 사업성분석, 조합 설립, 약정체결, 사업추진을 위한 컨설팅 등 사업초기절차 지원

JPDC비용부담			조합원 비용부담		
공모접수	적격성분석	정밀사업성분석	조합설립	공동시행약정	공동사업시행
제주도, JPDC		전문업체 활용	정비업체 활용		

- **[행정지원]** 조합설립절차 및 건축심의, 사업시행계획인가 등 단계별 행정절차 지원을 통해 조합원 간 분쟁예방 및 투명한 사업관리
- **[사업시행지원]** 설계, 시공 등 사업시행 단계별 도서검토, 시공현장 및 품질점검 등 기술지원을 통해 속도감있는 사업추진 지원
- **[공공자금관리]** 주택도시기금융자금 및 분양수익 등 사업비 공공관리를 통해 조합원간 분쟁 최소화 등 투명한 사업추진 지원
- **[이주대책]** 주택도시기금을 활용하여 이주비 용자 또는 공사가 보유한 공공임대주택을 활용하여 공사기간 임시거처 활용 지원
 - ※ 이주비 용자는 자율주택정비사업, 가로주택정비사업에 한정(소규모재건축 미지원)하고, 임시거처 활용지원은 공공임대주택 입주자격 및 공실 상황에 따라 변동될 수 있음

□ JPDC참여형 소규모주택정비사업 인센티브

- **주택도시기금 용자 확대 및 금리 인하** (※소규모재건축사업 미지원)
 - (주택도시기금) 도시재생활성화를 위한 기금융자상품 운용으로 마중물 역할을 수행하여 국민의 삶의 질 향상에 기여 (근거법령: 주택도시기금법 제9조)
 - (용자한도 및 금리)

사업주체	공공임대주택 건설비율	주택도시기금 용자	
		용자 한도	금리
조합단독	-	총 사업비의 최대 50%	연 2.2%
	20%	총 사업비의 최대 70%	연 2.2%
조합+공공	20%	총 사업비의 최대 70%	연 1.9%

- (세부조건)

- ① 공동시행 및 공공임대주택 20%이상 건설 시, 사업비 한도 70%(공공임대주택 20%미만 시 한도 50%)까지 지원
- ② 상기 용자는 500억원(초기사업비, 이주비)까지만 적용되며, 건설비 및 초과용자금액은 위탁용자 협약금리 적용
- ③ 상기 기금용자내용은 주택도시보증공사 용자제도 변경 및 기금예산 부족 등에 따라 금리한도 등이 변경될 수 있으며, 기금용자 가능여부는 주택도시보증공사 용자심사 등에 따라 거절될 수 있음

○ 가로주택정비사업 시행면적 확대

사업주체	공공임대주택 건설비율	시행면적
조합단독	-	1만㎡ 미만
조합+JPDC	20%	2만㎡ 미만

공공참여사업은 공공이 행정적, 기술적으로 사업을 지원하는 방식으로
약정조건에 따른 소정의 사업관리 수수료가 발생하고, 관련법률 및
주택도시기금제도에서 정하는 인센티브 외 **사업비지원, 대납 등 기타 특혜는 없음**

VII 공모관련 유의사항

- 공모접수 및 적격성분석 착수 이후 공모신청내용 변경 불가하므로 주민 간 충분한 사전 논의 후 공모신청 필요
- 토지등소유자의 재산권 및 개인정보 보호와 후보지 선정 투명성 확보를 위해 토지등소유자 당사자가 아닌 자와 공모신청구역 관련 상담 불가
- ※ 공모신청구역 관련사항이 아닌 소규모주택정비사업 전반에 관한 주민상담은 상시가능