
JPDC참여형 가로주택정비사업 후보지 공모 가이드라인

2023. 8. 31.



제주특별자치도개발공사
Jeju Special Self-Governing Province Development Co.

I 공모개요

1. 추진배경 및 목적

- [원도심정비] 대규모 정비사업 추진이 어려운 원도심지역의 환경개선 및 도시재생활과 확산을 위해 공공참여형 가로주택정비사업 후보지 발굴
- [공공참여확대] 도내 원도심 등 노후주거지 환경정비 및 주택공급 촉진을 위하여 주민과 공공의 공동사업 시행(공공성 요건 충족*)으로 안전하고 투명한 정비사업을 추진하고, 다양한 인센티브를 부여하여 양질의 주택 신속한 공급

* 공공성 요건

- ① 공공이 공동시행자로 참여
- ② 공공임대주택 건설
- ③ 1만㎡ 이상 사업시행 시 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획수립

2. 공모대상 및 요건

- [사업요건] 가로구역 요건*을 충족하면서 사업시행구역이 아래 각 호의 요건을 모두 충족한 지역
 - ① 사업면적: 1만㎡ 미만(공공참여시 2만㎡미만까지 가능)
 - ② 노후·불량 건축물 수: 구역 전체의 2/3 이상
 - ③ 기존주택수: 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 통과 도시계획도로가 없을 것

- [공모대상] 제주특별자치도 내 가로주택정비사업 추진 희망지구
 - (사업유형) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업
 - ※ 자율주택정비사업은 금회 공모대상에 해당하지 아니하나 신속사업성분석 서비스 제공
 - (신속분석) 가로주택정비사업 공모참여 주민동의율 [서식3] 30%이상인 지구
 - (정밀분석) 공모참여 및 공공참여(조합+JPDC) 주민동의율 50%이상인 지구
 - ※ 공모신청 이후 신속분석 종료시까지 정밀분석 대상선정을 위해 분석기준에 충족하는 동의율 확보 및 관련서류 추가제출 필요

3. 사업방식

- [공동시행] 후보지 발굴을 통해 공사가 공동시행자(조합+JPDC)로 참여
 - 향후 설립되는 조합총회에서 조합원 50%이상 동의 시 공동사업시행자로 지정
 - 제주특별자치도개발공사가 공동사업자로 참여하고, 공공임대주택 20%이상 공급
 - ※ 공동시행여부와 관계없이 사업추진 동의율 30%이상 확보 시 신속사업성분서는 진행

4. 공모 추진절차

홍보/상당	공고 및 접수	신속사업성분서	정밀사업성분서	공동사업 시행
찾아가는 설명회 요청시 희망지역별 간담회	공모 공고, 접수 및 신청서류 검토	구역요건, 기초자료조사 예상비례율산정 등 주민설명회, 협의	추정분담금 제시 등 주민설명회, 협의	주민동의 및 사업시행조건 상호협의 공동시행 약정체결
6월~7월	8월~9월	10월	11월~12월	12월 이후

II 공공참여 가로주택정비사업 지원내용

1. 사업단계별 체계적 지원으로 안정적 사업 추진

- [사전절차] 주민 자력에 의해 추진이 어려운 지역의 사업성분서, 조합 설립, 약정체결, 사업추진을 위한 컨설팅 등 사업초기절차 지원

JPDC비용부담(공모신청지구 대상)			조합원 비용부담(주택도시기금 활용)		
공모접수	신속사업성분서	정밀사업성분서	조합설립	공동시행약정	공동사업시행
제주도, JPDC		전문업체 활용	정비업체 활용		

- [시행절차] 설계, 시공 등 사업시행 단계별 도서검토, 시공현장 및 품질 점검 등 기술지원을 통해 속도감있는 사업추진
- [행정절차] 조합설립절차 및 건축심의, 사업시행계획인가 등 단계별 행정절차 지원을 통해 조합원 간 분쟁예방 및 투명한 사업관리

2. 사업시행 인센티브

- [사업면적] JPDC참여 및 공공임대주택을 공급하는 경우 도시계획위원회 심의 등을 통해 사업시행 면적 확대 인센티브 부여

구분	조합단독시행	공동시행(조합+JPDC)
사업면적	1만㎡미만	2만㎡미만

※ 소규모주택정비관리지역에서 시행하는 경우 조합단독시행 방식에서도 사업면적 인센티브 부여

- [사업비조달] 주택도시보증공사(HUG)를 통해 연 1.9%의 저금리로 총 사업비의 최대 70%까지 사업비 용자 기회 부여(용자승인 심사를 통해 용자여부결정)
 - 공사 미참여시(조합단독) 연 2.2% 금리, 50%까지 용자(공공임대 미공급 시)
 - ※ 상기 기금용자금리는 300억원(초기사업비, 이주비)까지만 적용되며, 초과 용자금액은 위탁용자 협약금리 적용되고, 향후 주택도시보증공사 기금운용상황 및 운용계획에 따라 변동될 수 있음
- [이주대책] 공사기간 임시거처 마련을 위해 본사업비 용자 시 이주비용 용자지원 또는 관련법령에 따른 조건 충족 시, 관련부서 협의, 공가주택 유무 확인 후 JPDC 공공임대주택 임시거처 활용 지원
 - ※ 주택도시보증공사(HUG) 기금운용상황 및 운용계획에 따라 변동될 수 있음

3. 투명한 자금관리

- 주택도시기금 용자금 및 분양수익 등 사업비 공공관리로 투명하고 안정적인 사업추진 및 조합원 분쟁 사전예방

공공참여사업은 공공이 행정적, 기술적으로 사업을 지원하는 방식으로
 약정조건에 따른 사업관리 수수료가 발생하고, 관련법률에서 정하는
 구역면적확대, 주택도시기금 인센티브 외 **사업비지원, 대납 등 기타 특혜는 없음**

Ⅲ 공모신청 방법

1. 신청요건

- [신청대상] 제주특별자치도 내 가로주택정비사업 공모참여 주민동의율 30%이상을 확보한 사업추진희망지구
- [사업규모] 가로구역 면적 1만㎡ 미만(공공성 요건 충족시 2만㎡미만까지 가능)
- [신청기간] '23.08.31.(목) ~ 09.22.(금) 17시까지 방문 또는 우편 접수
- 신청절차

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

○ 공모신청서류 및 제출방법

구분	신청서류 및 제출방법
제출서류	① [서식1] 공모신청서 원본 ② [서식2] 검토요청서 출력본 ③ [서식3] 가로주택정비사업 공모참여 및 공공참여사업 주민동의서 원본 ④ [서식4] 개인정보 이용·수집동의서 원본 ⑤ [서식5] 청렴실천 공동 서약서
제출방법	등기우편 또는 현장접수
제출처	제주특별자치도 제주시 첨단로 330, 제주특별자치도개발공사 개발사업본부 개발1팀
제출마감	접수 마감일 17시까지 원본 및 우편물 도착분에 한함
전화상담 문의	제주특별자치도 주택토지와 주택정책팀 (064-710-2696) 제주특별자치도개발공사 개발1팀 (064-780-3573)
유의사항	제출된 서류는 반환하지 않으며 공동시행지구 선정과 관련된 검토결과 등은 일체 공개되지 않음

IV 공모 단계별 선정방법

1. 선정기준 및 절차

- (적격성검토) 사업구역 현황, 노후도, 기존주택수 등 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 시행령 제3조에 따른 사업시행요건 적격성 검토
- (신속사업성분석) 적격성검토 결과 법적사업요건을 충족하는 지역에 대하여 개략 사업성분석 및 주민 추진의지, 원도심정비 기여도 등을 계량평가하고, 외부전문가가 참여하는 자문위원회를 통해 정밀사업성 분석 대상 선정
- (정밀사업성분석) 가로주택정비사업 사업구상용역 시행 등을 통해 사업 계획 수립 및 외부전문가가 참여하는 자문위원회를 통해 사업성을 실증 분석하여 주민설명회 및 공동시행 여부 협의
- (사업시행지원) 정관작성, 총회개최 등 조합설립을 위한 행정절차 지원 및 공동시행을 위한 약정조건 등 협의

〈사업성분석 제공정보〉

구분	분석기준		분석 지구수	분석 및 제공정보
	공모참여 동의율	공동시행 동의율		
신속 분석 대상	30% 이상	-	공모신청 지역전체	-구역 내 자산가치분석(주변시세 정보 활용) -개략사업비, 예상분양가 등을 반영한 예상 비례율 등 사업추진여부를 판단하기 위한 기초자료 제공
정밀 분석 대상	50% 이상	50% 이상	사업성, 동의율이 높은 5개 지구	-감정평가를 통한 세대별 자산가치 정보 -기획설계를 통한 세대별 면적, 예상분양가 -신축 주택 관련도면 작성 및 세부 사업비산정 -비례율, 세대별 추정 분담금 정보

V

세부 추진일정

구분	일정	시기	주요내용
공모 공고	공모 공고	'23.08.31.(목)	-공모공고 및 가이드라인 안내
	홍보·상담	'23.06.08.(목) ~ 09.22.(금)	-홍보물 제작 배포, 지역별 수시상담 (요청시 찾아가는 설명·간담회 개최지원)
접수 검토	신청서접수	'23.08.31.(목) ~ 09.22.(금)	-공모 대상지역 신청서 접수 (요건: 공모참여 동의율 30%이상) -요청 시 신청서 작성을 위한 간담회 지원
	접수서류 및 적격성 검토	'23.09.25.(월) ~ 09.27.(수)	-구역요건 및 소유자정보, 동의율 등 기본 정보 확인 -현장방문 및 기초 현황조사
	신속 사업성분석	'23.10.02.(월) ~ 10.31.(화)	-주변시세조사, 건축기획 등 기본계획 수립 -예상비례율 산정 및 신속분석결과 설명회 <u>※정밀분석 대상선정을 위해 신속분석일정 종료 전 분석기준을 충족하는 동의율 확보 및 관련서류 추가제출 필요</u>
	정밀 사업성분석	'23.11.01.(수) ~ 12.29.(금)	-사업성(예상비례율 90%, 공모참여 동의율 50% 이상), 공공성(공공참여 동의율 50%이상) 확보지역 정밀 분석 시행 -감정평가, 기획설계, 주택공급 면적·분양가 및 비례율, 세대별 분담금 산정 -정밀분석결과 설명회 및 협의
종합 평가	종합평가	'24.01. 이후	-분석결과 보완 및 주민협의 -분석지구 우선순위 결정 -사업시행조건 상호 협의