2022. 03. 22.(화) 조간용
이 보도자료는 2022년 3월 21일 오후 14:20부터 보도할 수 있습니다.

다시뛰는 공정도시 서울

보도자료

담당부서 : 주택정책실 주거정비과

주거정비과장	임인구	2133-7190
주거정비정책팀장	이정식	2133-7205
공공지원실행팀장	정재현	2133-7201
담 당 자	유태윤	2133-7204
	박광렬	2133-7202

사진없음 □ 사진있음 ▣ 매수 : 8매

오세훈 시장, '재개발 규제완화' 창신·숭인 방문…21개 후보지 연내 신통기획안 수립

- 21일(월) '오세훈표 규제완화' 수혜지역 창신·숭인 후보지 방문 "신통기획 통해 적극 지원"
- '6대 재개발 규제완화책' 적용 21개 후보지 내년부터 정비구역 지정절차 진행
- 현재 33곳서 신통기획 재개발 추진…매년 공모 등으로 대상지 확대해 '25년까지 13만호

□ 창신·숭인지역 등 주택공급 확대를 위한 오세훈 시장의 '6대 재개발 규제완화책'이 처음으로 적용되는 민간 재개발 후보지 21곳이 '신속통합기획'을 통한 속도감 있는 재개발 추진 절차를 밟고 있다.

○ 작년 9월 실시한 민간 재개발 후보지 공모에는 총 102곳이 접수했으며, 자치구 추천과 선정위원회를 거쳐 최종 21곳이 선정됐다.

□ 현재 각 자치구에서 정비계획 수립을 준비 중으로, 연내 신속통합기획안을 수립하고 내년 상반기부터 정비구역 지정 절차를 순차적으로 시작한다. 21곳에서 재개발 사업이 완료되면 약 2만5천호가 새롭게 공급될 것으로 전망된다.

정비계획 수립착수 【區】	▶	개략계획(안) 마련 【區】	▶	신속통합기획안 수립 【市·區】	▶	정비구역 지정절차 진행 【區 입안 / 市 지정】
‘22.3.~4.		‘22.5.~7.		‘22.7.~12.		‘23.상반기~

□ **오세훈 시장은 21일(월) 14시20분 민간 재개발 후보지 중 하나이자 서울의 대표적인 노후 저층 주거지인 ‘창신·숭인지역’을 방문해 추진 상황을 점검했다. 오 시장은 이 자리에서 실질적이고 물리적인 주거 환경 개선이 이뤄질 수 있도록 ‘신속통합기획’을 통해 적극 지원하겠다고 밝혔다.**

○ ‘신속통합기획’은 민간 주도 개발에 공공이 서포터가 돼 정비계획 수립 초기단계부터 각종 계획과 절차를 지원하는 제도로, 통상 5년 이상 걸리는 구역지정 기간을 2년으로 대폭 단축할 수 있다. 오세훈 시장 취임 후 본격 도입됐다.

○ 시는 구역지정 이전절차 간소화를 위해 도시계획위원회에 전담 위원회(신속통합기획 특별분과(수권) 위원회)를 신설했다. 구역지정 이후에도 통합심의(건축·교통·환경 등)로 사업 기간을 단축할 수 있도록 국토부에 건의하여, 현재 국토부에서 연내 관계법령 개정을 목표로 적극 검토 중에 있다.

□ **창신·숭인지역은 2010년 재정비촉진사업이 추진됐지만 2013년 구역이 해제되는 부침을 겪었다. 이후 2014년 지역활성화 및 노후주거지 환경개선을 목적으로 도시재생 선도지역으로 지정됐다. 도시재생 마중물 사업은 2019년 모두 완료됐고, 현재는 일부 연계사업만 남겨둔 상태다.**

○ 창신·숭인 도시재생사업은 2019년 마중물사업(봉제역사관, 백남준

기념관 등 앵커시설, 안전안심 골목길 조성사업 등) 완료 후 현재는 연계사업* 일부를 제외한 대부분 사업이 완료된 상태이다.

*연계사업 : 노후하수관 정비 등 총 13개 사업 중 11개 사업 완료

□ 도시재생은 쇠퇴한 지역에 활력을 불어넣고 지역경제를 활성화시키는 성과도 있었지만, 창신·숭인 같은 노후 저층주거지의 경우 주택공급과 기반시설 등 물리적 환경개선이 미흡하다는 명확한 한계가 존재했다. 이로 인한 시민들의 불만도 누적된 상황이었다. 또한, 공공사업으로만 사업이 추진돼 민간참여가 저조했고 이로 인해 재생의 파급효과가 한정됐던 점도 문제로 지적됐다.

□ 이런 문제를 해소하기 위해 서울시는 오세훈 시장 취임 이후 그동안 '보존'에 치우쳐있던 도시재생을 개발과 정비를 포함하는 방향으로 대전환하는 「2세대 도시재생」을 본격화했다. 창신·숭인은 오세훈표 규제완화와 2세대 도시재생을 통해 주택공급을 확대하는 중요한 지표가 될 것으로 기대를 모으는 지역이다.

□ 또한, 시는 지난 10년 간 인위적으로 억제됐던 재개발사업의 활성화를 통해 슬럼화되고 있는 노후 저층주거지의 물리적인 개선은 물론, 주택공급 활성화를 도모하고 있다. 누구나 새 집과 쾌적한 주거환경에서 살고 싶은 욕구가 있지만, 가용부지가 적은 서울은 정비사업을 통한 주택공급 없이는 신규 주택공급에 한계가 있다는 판단에 따른 것이다.

□ **특히, 2015년 이후 구역지정이 0건일 정도로 꽉 막혔던 '재개발'의 경우 오세훈 시장 취임 이후 서울시 차원에서 가능한 모든 규제완화 책을 폈다.**

□ **취임 한 달 만인 작년 5월 신속통합기획 전면 도입, 주거정비지수제 폐지 등을 골자로 하는 '6대 재개발 규제완화책'을 발표하고, 9~10월엔 관련 제도개선을 마무리지었다. 이후 작년 말에는 민간재개발 후보지 공모를 통해 재생지역 4곳, 해제지역 3곳을 포함한 신규 후보지 21곳을 선정했다.**

○ '6대 재개발 규제완화책'은 ①주거정비지수제 폐지 통한 구역지정 기준 완화 ②신속통합기획 도입 통한 정비구역 지정기간 단축(5년→2년) ③주민동의율 민주적 절차 강화 및 확인단계 간소화 ④해제구역 중 노후지역 신규지정 ⑤2종7층 일반주거지역 규제 완화 통한 사업성 개선 ⑥매년 재개발 후보지 공모 통한 신규구역 발굴이다.

○ 시는 작년 9월 '정비 기본계획' 변경을 통해 주거정비지수제 폐지, 신속통합기획 도입, 주민동의율 개선을 완료했다. 10월엔 '지구단위계획 수립기준' 변경을 통해 2종7층 규제완화를 마무리했다.

□ **선정된 후보지 중에서는 오세훈표 규제완화의 수혜를 본 지역들이 다수 포함됐다. 창신·숭인지역과 같이 낙후된 주거 여건에도 그동안 각종 규제로 개발이 막혔던 지역들도 앞으로는 주거환경이 크게 개선될 것으로 기대된다.**

○ **(재생지역)** '창신·숭인지역'은 재생지역으로 재개발사업을 추진할 수 없었으나, 재개발사업 대상을 재생사업까지 확대하여 선정

○ **(재생지역, 주거정비지수제 폐지, 2종7층 규제완화)** ‘상도14구역’은 재생지역이면서 기존 주거정비지수제 필수요건이었던 노후도 연면적(60% 이상) 기준을 충족하지 못해 재개발이 불가했던 지역이었으나, 재개발사업 대상 확대, 주거정비지수제 폐지 등 규제완화 통해 공모에 참여할 수 있었고, 결국 후보지로 선정. 또한, 해당 지역은 전체가 2종7층지역으로 2종7층 규제완화 수혜지역

○ **(2종7층 규제완화)** ‘마천동 93-5 일대(마천5구역)’도 구역의 77%가 2종7층지역으로 상도동 244 일대(상도14구역)와 마찬가지로 2종7층 규제완화 수혜지역

○ **(주거정비지수제 폐지)** 이외 ‘당산동6가 104 일대’도 기존 주거정비지수제에서는 노후도 연면적(60% 이상) 기준 미충족으로 재개발사업이 불가했던 곳이었으나, 주거정비지수제 폐지로 재개발 추진 가능

□ **현재 서울시내에는 민간 재개발 후보지 21곳을 포함해 총 33곳에서 ‘신속통합기획’을 통한 재개발이 추진 중이다. 이들 구역의 사업이 완료될 경우 공급 가능한 물량은 약 4만3천 호로 예상된다.**

□ **서울시는 ▲재개발 공모를 통한 후보지 발굴 ▲신속통합기획 적용 ▲불필요한 도시규제 개선 및 주민소통 강화 등 재개발 활성화를 위한 모든 역량을 집중해 2025년까지 13만호**(구역지정 기준)**를 공급한다는 계획이다.**

□ 한편, 서울시는 그동안 일률적·정량적으로 적용했던 35층 높이제한 삭제 등을 담은 「2040 서울도시기본계획」(안)을 이달 초 발표했다. 시가 추진할 각종 계획의 지침이 되는 최상위 공간계획이자 「국토계획법」에 따른 법정계획으로, 지역 여건을 고려한 합리적인 정비계획 수립이 가능해질 것으로 기대된다.

○ (35층 높이기준 폐지) 보다 유연하고 창의적인 건축이 가능한 스카이라인 가이드라인으로 전환. 동일한 밀도(연면적·용적률) 하에서 높고 낮은 건물들이 조화롭게 배치 가능하게 되고, 한강변에서 강 건너를 바라볼 때 지금같이 칼로 자른 듯한 천편일률적인 스카이라인이 아닌, 다채로운 스카이라인 창출 가능

붙임1 창신·숭인지역 구역개요 및 위치도

□ 구역 개요

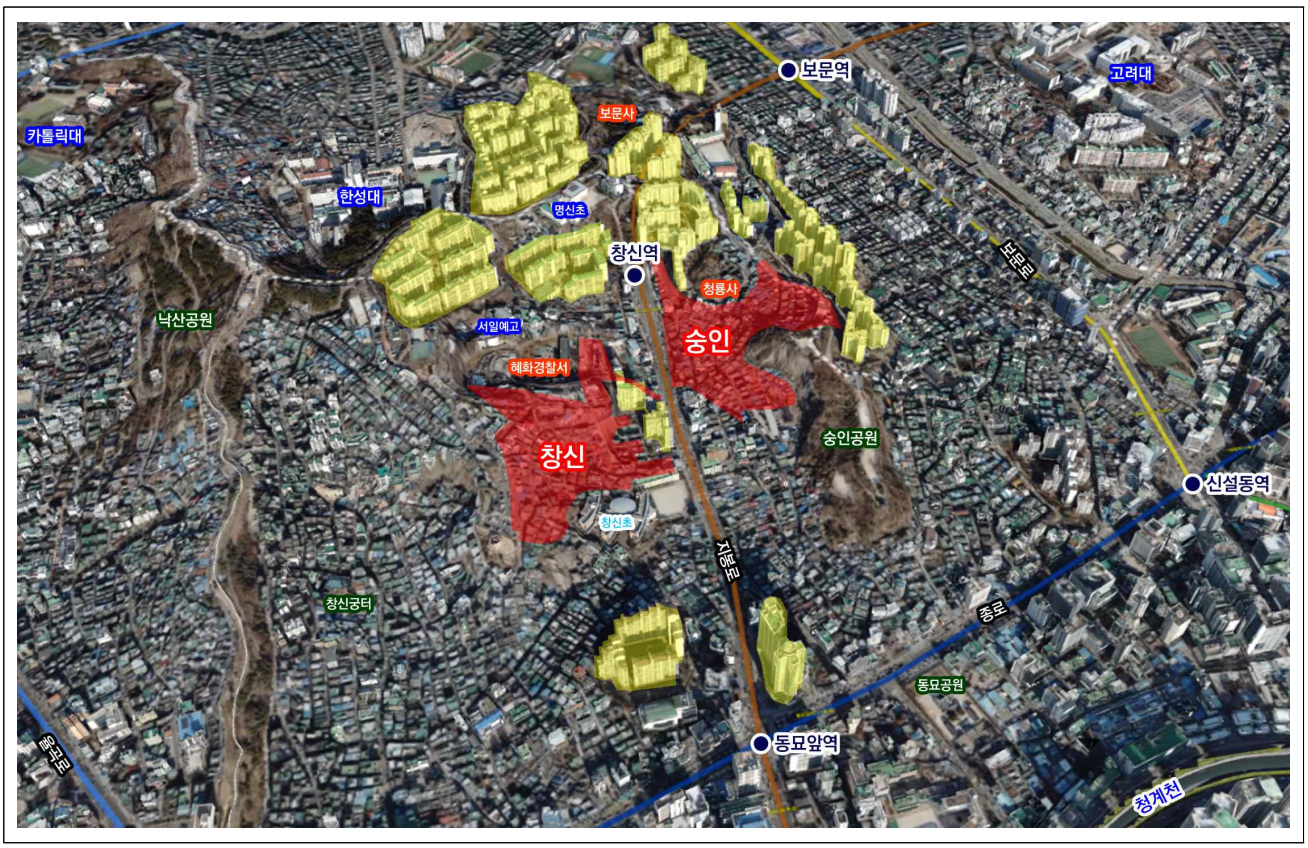
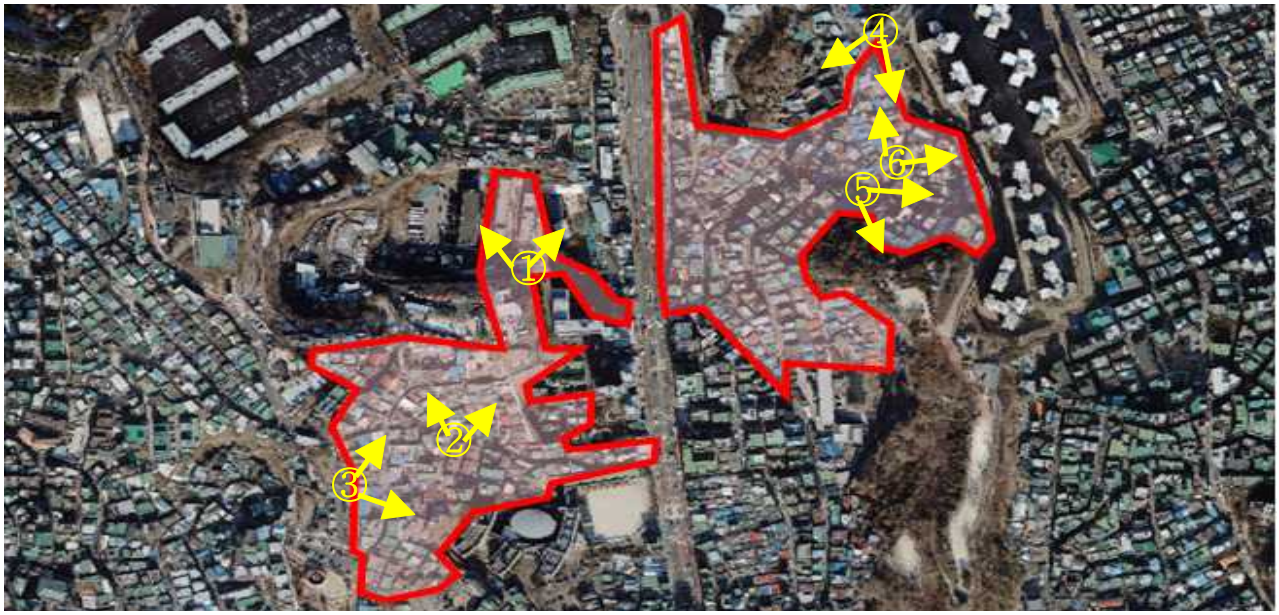
○ 구역명 : 창신·숭인 주택재개발정비구역

○ 위 치 : 종로구 창신동 23, 숭인동 56번지 일대

○ 면 적 : 84,353.7㎡

○ 용도지역 : 1종·2종7층·2종 일반주거지역

□ 위 치 도



붙임2 창신·숭인지역 구역내 현황