

담당부서 : 주택정책실 공동주택지원과

공동주택지원과장	남정현	02-2133-7130
재건축사업팀장	김 석	02-2133-7296
누리집	<a href="https://news.seoul.go.kr/city/build/archives/521863">https://news.seoul.go.kr/city/build/archives/521863</a>	

사진없음  사진있음  매수 : 5쪽

## '우리 단지 소규모재건축 사업성은?' 서울시가 무료로 분석해 준다

- '24년도 '소규모재건축 사업성 분석 서비스'... 7.3.(수)까지 관할 구청 통해 신청
- 개략적 건축계획안, 도시건축 규제 완화, 추정분담금 등 산출해 주민 의사결정 지원
- 시 “지난 3년간 총 37개소 분석 제공...소규모재건축사업 활성화 위해 적극 지원”

- 서울시가 직주(職住) 근접성 높은 지역에 양질의 주택을 빠르게 공급할 수 있는 ‘소규모재건축 사업’ 활성화를 지원하고 나섰다. 특히 올 초, 관련 특례법 개정으로 노후건축물 비율이 완화돼 그간 사업성이 나오지 않을까 망설였던 단지도 사업 손익을 점검해 볼 수 있게 됐다.
- 서울시는 7.3.(수)까지 ‘소규모재건축 사업성 분석 서비스’를 신청받는다고 밝혔다. 사업지가 위치한 구청을 통해 신청하면 분석 서비스를 제공할 대상지 15개소를 선정, 내년 1월까지 현황조사·주민면담 등을 거쳐 개략적인 건축계획과 추정 분담금 등을 산출해 제공한다.
- 정비기반시설이 양호한 지역에서 작은 규모로 공동주택을 재건축하는 ‘소규모재건축’ 사업은 사업 구역 면적이 1만㎡ 미만, 노후·불

량건축물 수가 구역 내 전체 건축물 수의 100분의 60 이상이면서  
기존 주택 세대수가 200세대 미만인 주택단지를 대상으로 한다.

- 올해 3월, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 개정으로 노후·불량건축물 비율 요건이 당초 ‘3분의 2 이상’→ ‘100분의 60 이상’으로 완화돼 노후도 요건이 맞지 않아 사업추진에 어려움을 겪어온 단지도 이번 서비스를 통해 본격적으로 사업성을 검토할 수 있게 됐다.
- 사업성 분석 대상지에 선정되면 임대주택 계획을 통한 법적 상한용적률 계획, 용도지역 상향 가능여부 등을 종합 검토해 최적의 건축계획(안)을 도출할 수 있게 된다. 뿐만 아니라 사업 전·후 자산가치를 평가, 소유자와 주민이 신속하게 의사결정 할 수 있도록 데이터를 산출하여 제공할 예정이다.
- 시는 오는 7월 중으로 사업성 분석 대상지를 선정하고 내년 1월까지  
▲현장조사 ▲주민의견 수렴 ▲건축계획(안) 작성 및 감정평가를 진행, 사업 손익을 예측하여 추정 분담금까지 산출하여 제공한다.
- 서울시는 '21년 15개소, '22년 12개소, '23년 10개소 주택단지의 '소규모재건축 사업성 분석'을 통해 주민의 신속한 의사결정을 지원한 바 있다.

- 사업성 분석을 원하는 ‘소규모재건축 사업’ 주택단지는 토지등소유자 10% 이상의 동의를 받아 신청 양식을 작성, 사업지가 위치한 자치구 담당 부서에 제출하면 된다.
  - 신청 양식은 서울시 누리집 ‘분야별 정보> 주택> 주택건축> 주택공급> 소규모재건축’에서 확인, 내려받을 수 있다.
  
- 한병용 서울시 주택정책실장은 “그동안 신·구축 건축물이 혼재해 있거나 사업지 규모·세대 수가 적어 재건축 사업을 주저했던 여러 단지가 ‘사업성 분석 서비스’를 받고 분석 결과를 마중물 삼아 사업을 본격 추진하고 있다”며 “앞으로 사업성 분석뿐 아니라 소규모재건축 사업 전반의 활성화를 위해 아낌 없이 지원해 나가겠다”고 말했다.

〈첨부1〉

# 소규모재건축 사업성분석 지원사업

## □ 사업내용

- ① (건축계획) 임대주택 계획을 통한 법적 상한 용적률 계획 및 종상향 등을 고려한 최적의 건축계획(안) 제시
- ② (사업성분석) 감정평가사가 종전·종후자산가치 평가, 사업비 산출에 따른 수익률 예측으로 추정 분담금 산출

## □ 신청요건

- (신청대상) 소규모재건축 사업성분석에 토지등소유자 동의율 10%\* 이상인 소규모 재건축 사업요건을 만족하는 주택단지

### 소규모재건축 사업요건

#### ◆ 주택단지로서 다음 각 목의 요건을 모두 충족한 지역

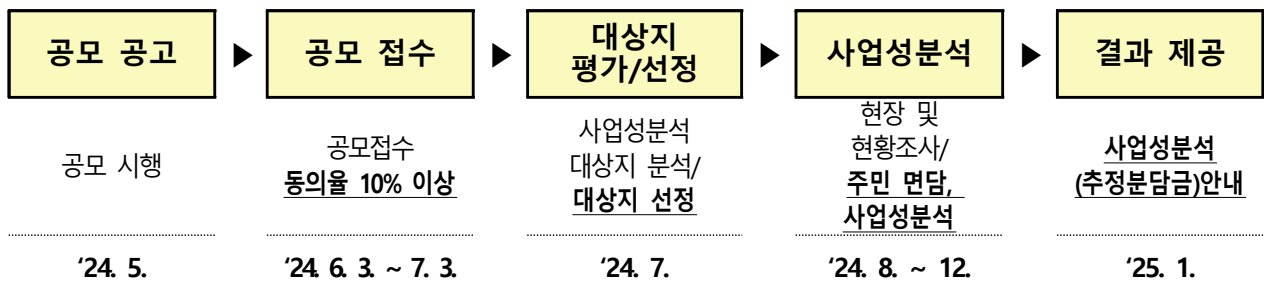
- 1) 해당 사업시행구역의 면적이 1만제곱미터 미만일 것
- 2) 노후불량건축물의 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 100분의 60 이상일 것
- 3) 기존주택의 수가 200세대 미만일 것

#### ◆ 주택단지란?

- 1) 사업계획승인을 받아 주택 및 부대시설·복리시설을 건설한 일단의 토지
- 2) 건축허가를 받아 아파트 또는 연립주택을 건설한 일단의 토지 등\*

\* 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제7호 주택단지에 해당하는 지역

## □ 공모일정



## □ 대상지 선정기준

- (선정기준) 공공성 충족요건에 대한 주민동의율 등 주민 참여의지, 사업 실행 가능 여부, 자치구 종합의견 등을 종합 검토하여 선정
- (신청서류 검토) 사업요건, 노후도 등 객관적 지표 계량화 평가
- (선정위원회 심사) 공모신청서 및 자치구 종합의견 등을 고려하여 심사, 대상지 선정 여부 최종 결정
- (결과활용) 항목별 검토 결과에 따라 우선순위 결정

### ① 조합설립 이전 공모대상

구 분 (가중치 %)	평가항목	세부항목
주민 참여의지 (60)	주민동의율	① 신청자격 이상의 주민동의율(60) ▶ 50% 이상: 60 / 50~30%: 40 / 30~10%: 20
주거환경 개선기여 (40)	주택노후도	① 법정요건(60%) 이상의 주택 노후도(40) ▶ 40년 이상: 30 / 40~35년: 20 / 35~30년: 10 ※ 건축물별로 노후도가 다를 경우, 연면적 대비 노후평균 산정
가 점 (20)	-	① 인접단지 통합개발(10) ② 안전우려등급(D, E) 판정 시 가점(10)

### ② 조합설립 이후 공모대상(설계자 미선정 사업지)

구 분 (가중치 %)	평가항목	세부항목
주민 참여의지 (60)	주민동의율	① 신청자격 이상의 주민동의율(60) ▶ 50% 이상: 60 / 50~30%: 40 / 30~10%: 20
조합설립 이후 경과년수 (40)	사업지연율	① 조합설립 이후 경과년수(40) ▶ 조합설립 후 건축심의 미신청 구역 4년 초과: 40 / 2~4년: 30 / 2년 미만: 20
가 점 (20)	-	① 인접단지 통합개발(10) ② 안전우려등급(D, E) 판정 시 가점(10)

※ 선정위원회 심사과정에서 대상지 선정기준은 변경 가능