

2022. 08. 29.(월) 석간용

이 보도자료는 2022년 8월 29일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 주택정책실 주거정비과

주거정비과장 임인구 2133-7190

주거정비정책팀장 이정식 2133-7205

사진없음 사진있음 매수 : 7매

담당자 유태윤 2133-7204

서울시, 신속통합기획 재개발 2차 공모 시작... 연내 2만5천호 내외 선정

- 8.29(월)~10.27(목) 두 달 간 공모... 11월 자치구 사전검토, 12월 말 최종 선정
- 상습 침수·반 지하 밀집지역 등 주거환경 취약한 곳 가점... 정비 시급 순으로 선정
- 공모 대상 제외기준 및 선정되기 위한 필수요건 명확하게 공지해 주민 혼선 최소화
- 시 "주택공급 확대·투기방지 통한 시장 안정, 삶의 질 개선위해 실효성 있는 정책 추진"

- 열악한 노후 주거지의 환경을 개선하고, 양질의 주택공급을 확대하기 위해 서울시가 작년 12월 첫 '신속통합기획 주택 재개발 공모지' 21개소를 선정한 가운데 이번 달부터 두 번째 공모가 시작된다.
- 서울시는 8.29(월)~10.27(목) 두 달 간 '신속통합기획 주택 재개발 2차 공모'를 진행한다고 밝혔다. 올해는 작년에 비해 공모기간을 충분히 주어 참여기회를 확대하는 한편 정량평가 항목에 '찬성동의율'을 추가하여 주민 의사에 따른 사업실현 가능성도 함께 평가할 계획이다.
- 시는 또 상습 침수나 침수우려지역, 반 지하주택 밀집지역, 찬성동의율 등의 가점을 신설하는 등 1차 공모의 보완점을 반영하여 공모기준을 합리적으로 업그레이드 했다.

<상습 침수, 반지하 밀집지역 등 주거환경 취약한 곳 가점... 정비 시급 순으로 선정>

- 가장 먼저 시민 삶의 질을 떨어뜨리는 주거환경 취약지역에 가점을 주어 정비가 시급한 곳을 우선하여 선정한다.

- 그동안 잦은 풍수해로 침수 기록이 남아있는 상습 침수 또는 침수우려지역과 반지하주택이 밀집해 있는 지역에 각 항목별로 최대 5점씩 가점을 부여한다.
 - 시는 공모에 신청한 구역 중 ▲자연재해위험개선지구, ▲침수취약지역, ▲침수이력(‘침수흔적도’ 등 참고)이 있는 주거지역이 30% 이상 포함되면서 구청장이 ‘상습 침수 또는 침수우려지역’이라고 판단하여 제출한 곳에는 가점 5점을 부여할 계획이다.
 - 또 전체 건축물 동수 대비 반지하주택이 차지하는 비율이 50% 이상부터 가점을 부여, 70% 이상일 경우 최대 5점을 부여하여 지역 정비를 통한 순차적인 주거상향을 돕는다는 계획이다.

- 상습침수지역 및 반지하주택 개선은 긴 호흡의 정책인 만큼, 서울시는 현재 시행 중인 주거약자를 위한 각종 지원제도와 함께 신속통합기획 재개발 공모에서 가점 부여 등을 병행하여 앞으로 반지하 주택 등 취약한 주거지역을 자연스럽게 개선해 나가겠다고 강조했다.

<신청 요건은 1차 공모와 동일하나 '공모대상 제외기준' 추가 공지해 혼선 최소화>

- 아울러 이번에는 첫 번째 공모에서 선정되지 않은 사유에 대한 의문을 해소하고, 선정과정에 주민 혼선을 최소화하기 위해 기존의 제외기준에 사업실현 가능성, 시가 정책적으로 지양하는 사항을 고려한 제외기준 등을 추가로 명시했다.

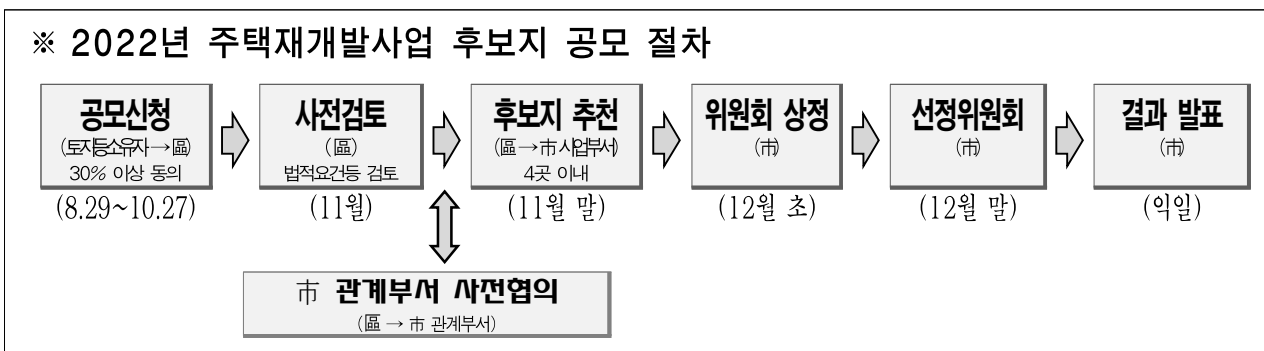
- 이에 따라 기존의 ▲공공재개발·모아타운·도심복합사업 등 타 사업 후보지 등, ▲반대 30% 이상, ▲전용주거지역은 제외대상으로 유지되고
 - ▲현금청산 대상 세대가 많거나 ▲여러 사업이 혼재한 지역, ▲지난 공모에서 선정되지 않은 사유가 해소되지 않은 지역은 구청장 사전검토나 선정위원회 과정에서 추진이 어렵다 판단되면 추천 또는 선정에 제외될 수 있다고 공지했다.
- 공모신청 요건은 1차 공모 때와 동일하게 유지된다. ▲법령·조례상 재개발 정비구역 지정요건에 맞으면서 ▲토지 등 소유자 30% 이상이 구역지정을 희망하는 지역, 이 두 가지 요건을 모두 충족해야 한다.
- 재개발 구역지정을 위한 법적요건은 필수항목(노후도 동수 2/3 이상, 구역면적 1만 m^2 이상)을 충족하고 선택항목(노후도 연면적 2/3 이상, 주택접도율 40% 이하, 과소필지 40% 이상, 호수밀도 60동/ha 이상) 중 1개 이상을 충족하면 되지만
 - '주거환경개선사업지역'의 경우에는 토지 등 소유자 30%가 아닌 50% 이상 동의를 받아야 신청할 수 있다.
- 또한 1차와 마찬가지로 도시재생지역 등과 서울시 정책 상 도시관리 및 보전이 필요한 지역 등도 대상에 포함될 수는 있으나 사전검토 단계에서 자치구가 서울시·국토부·문화재청 등 관계부서와 사전협의한 뒤에 협의 결과를 반영하여 후보지 추천여부를 결정하게 된다.
- 도시재생지역 등과 역사문화환경 보존지역 등이 사전협의 대상이며, 시는 해당 지역들은 사전협의 절차가 따르는 만큼 주민들의 신중한 참여를 당부했다.

■ 사전협의 대상

- ▶ 도시재생지역 등 : 「도시재생법」에 따른 도시재생활성화지역, 「도시정비법」에 따른 주거환경개선사업(관리형), 「서울시 골목길 조례」에 따른 골목길 재생사업, 「국가균형발전법」에 따른 도시재생뉴딜사업
- ▶ 문화재보호법에 따른 보호구역 또는 역사문화환경 보존지역 : 해당구역(지역) 저촉여부는 문화재공간정보서비스(gis-heritage.go.kr) 및 토지e음(www.eum.go.kr)에서 확인 가능

<10월까지 자치구 통해 신청... 11월 자치구 사전검토, 12월 市 선정위원회 거쳐 최종 선정>

- 공모에 참여하고자 하는 구역은 10.27(목)까지 해당 자치구에 신청서, 동의서 등 관련 서류를 제출하면 된다.



- 공모 신청하면 자치구는 오는 11월, 시가 마련한 '구역별 평가' 내용에 따라 정비구역 지정요건 충족여부, 구역계의 적정성, 정량적 평가, 관계부서 협의 내용 등을 꼼꼼히 검토 후 검토보고서를 작성, 공모요건에 적합한 구역 중 정량평가 점수 상위 4곳 이내로 추려 시로 추천한다.
- 평가에서 가장 핵심이 되는 '정량적 평가(표)'는 서울시가 정비우선 순위를 정하기 위해 법령·조례 상 구역지정 요건을 토대로 노후도 등 물리적 여건을 정량·객관화하여 수립한 지표로

- 2차 공모에도 지난 공모에 적용된 평가항목이 대부분 유지되나 침수지역, 반지하주택, 찬성동의율 등 가점 항목을 추가하여 지역 및 사회 여건이 충분히 반영될 수 있도록 개선했다.
- 시는 도시계획·건축·법률 등 다양한 분야 외부 전문가를 포함한 '선정위원회'를 구성, 구가 제출한 자료를 바탕으로 정량적 평가점수와 자치구 여건, 구역의 정책적 요건, 지역 안배, 주택가격 및 투기동향 등을 종합적으로 고려해 12월 말 최종 후보지를 선정한다.
- 지난 8.25(목) 후보지를 선정한 공공재개발 2차 공모에서 선정되지 않은 구역도 '신속통합기획 주택재개발' 2차 공모에 참여할 수 있으며, 공모가 시작되기 전에 미리 받아둔 동의서는 주민의 공모 참여 의사를 명확하게 하기 위해 1차 후보지 선정일('21.12.27.) 이후 징구한 동의서부터 인정한다.
- 시는 이번 공모부터는 참여의사 뿐만 아니라 주민들이 다양한 의견을 개진하기 용이하도록 반대동의서, 동의철회서 등의 서식을 추가했다.
- 한편 서울시는 지분쪼개기, 갭투자 등 투기세력을 원천 차단하기 위해 1차 후보지 발표 당시 안내한 대로 2차 공모 포함, 내년 신속통합기획·공공 재개발 공모까지 권리산정기준일을 '22.1.28.로 일괄 적용하여 선정되지 않은 구역도 선정구역에 준하는 투기방지대책을 추진한다.
- 시는 재개발 활성화를 통해 주택공급을 확대하기 위해서는 무엇보다

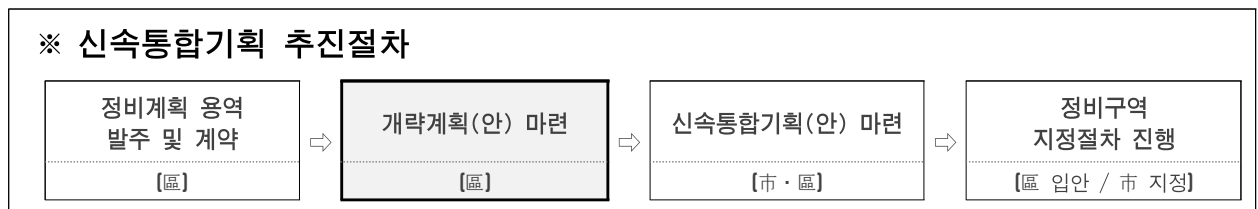
다 '부동산 시장 안정화'가 전제되어야 하기 때문에 미선정 구역에도 권리산정기준일 지정, 토지거래허가구역 지정, 건축허가 제한 등 투기방지대책을 적용한다고 설명했다.

○ 다만 2024년 이후부터는 후보지 구역지정 등 추진경과, 부동산 시장 동향, 노후 주거지 현황 등을 종합적으로 검토하여 공모 및 투기방지대책 방향에 대해 재검토하여 운영할 예정이다.

□ 공모에 대한 자세한 사항은 '서울시 홈페이지(고시·공고)' 또는 '정비사업 정보몽땅(자료실)'에 게재된 공고문을 통해 확인할 수 있다.

□ '신속통합기획 주택 재개발 공모'는 시내 재개발 사업 활성화를 위해 지난해 처음 도입된 제도로, 1차 공모에 24개 자치구 총 102곳이 참여하여 '21년 12월, 21곳의 최종 후보지가 선정됐으며 시는 당초 계획한 대로 2년 내 정비구역 지정을 위해 현재 자치구 신속통합기획안 마련을 위한 개략계획(안) 수립 등을 정상 추진 중이다.

○ 이 중 2곳은 9월부터 신속통합기획에 본격 착수하며, 10곳은 8월 말~9월 초 주민간담회 개최 이후 신속통합기획에 바로 들어갈 예정이다. 나머지 9곳은 9월 중 주민간담회를 거쳐 10월 내 신속통합기획 착수를 목표로 하고 있다.



- 유창수 서울시 주택정책실장은 “이번 신속통합기획 재개발 2차 공모 평가기준을 현실에 맞게끔 합리적으로 조정, 주거환경 개선이 시급한 지역부터 선정돼 빠르게 정비될 수 있도록 하겠다”며 “주택공급 확대 및 투기방지를 통한 시장 안정화, 시민 삶의 질 개선을 위해 실효성 있는 주택정책을 꾸준히 추진해 나갈 것”이라고 말했다.