

2022. 10. 28.(금) 석간용

이 보도자료는 2022년 10월 28일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.



## 보도자료

담당부서 : 주택정책실 공동주택지원과

공동주택지원과장	김장수	02-2133-7130
----------	-----	--------------

재건축사업팀장	김 석	02-2133-7296
---------	-----	--------------

사진없음  사진있음  매수 : 3쪽

담당자	조영진	02-2133-7287
-----	-----	--------------

### '소규모재건축 사업성 분석' 서울시가 무료로 해드립니다

- 11.1(화)부터 신청... 1만 $m^2$ · 기존 주택 200세대 미만 등 해당하는 주택단지
- 작년 15개소 분석 지원... 조합설립 전 또는 사업추진 더딘 단지도 지원 가능
- 시 "저층주거지 주거환경 개선위해 소규모주택 정비 제도개선, 주민 적극지원"

- 저층주택이 밀집한 지역 중 1만 $m^2$  미만, 200세대 미만인 소규모 주택단지의 재건축 사업성을 서울시가 무료로 분석해 준다.
- 서울시는 서울 시내 빠른 주택공급을 유도하고 소규모재건축을 활성화하기 위해 '소규모재건축 사업성 분석 지원서비스'를 제공한다고 밝혔다. 사업성 분석을 원하는 주택단지는 11.1(화)~11.30(수) 관할구청을 통해 신청하면 된다.
- '소규모재건축' 사업은 정비기반시설이 양호한 지역에서 작은 규모로 공동주택을 재건축하는 사업으로 가로주택정비사업, 자율주택정비사업과 함께 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업 유형 중 하나다.

- 사업구역의 면적이 1만 $m^2$  미만, 노후·불량건축물 수가 해당 구역 내 전체 건축물 수의 3분의 2 이상이면서 기존 주택의 세대수가 200세대 미만인 주택단지가 소규모재건축 대상이다.
- 서울시는 그간 층수 제한 등 제약으로 인한 소규모재건축 사업성 부족 어려움을 해결하고자 지난해 2종(7층)에서 2종 일반주거지역 상향 시 의무공공기여를 폐지하고, 도시계획조례 개정을 통해 2종(7층)에서 아파트를 건축 시 심의를 통해 평균층수 13층 이하로 완화하는 등 다양한 제도적 지원을 해오고 있다.
- 시는 지난해 대비 사업성 분석 대상지 요건을 확대하여 소규모재건축 조합을 설립하기 전인 주택단지뿐만 아니라 조합이 설립되었으나 추진이 더딘 단지도 지원할 수 있도록 했다. 특히 올해부터는 더 많은 대상지가 참여할 수 있도록 단지의 합이 1만 $m^2$  미만, 200세대 미만 복합 단지도 허용한다.
- 서울시는 지난해 서울 시내 총 15개 주택단지에 대한 소규모재건축 사업성 분석을 지원하여 주민들의 신속한 의사결정을 도운 바 있다.
- 대상지로 선정되면 임대주택 계획을 통한 법적 상한용적률 계획, 용도지역 변경 가능여부 등을 종합적으로 검토하여 최적의 건축계획(안)을 제시하며, 사업 전·후 자산가치를 평가, 소유자와 주민이 신속하게 의사결정할 수 있도록 추정 분담금까지 산출하여 제공한다.
- 11.1(화)부터 1달 동안 토지등소유자의 10%의 동의를 받아 신청양식을 작성해 사업지가 위치한 구청 소규모재건축 담당부서에 접수

하면 된다. 시는 오는 12월 사업성 분석 대상지를 선정하고 내년 3월까지 현장조사, 주민의견 수렴, 건축계획(안) 작성 및 감정평가를 진행, 사업 손익을 예측하여 추정 분담금을 산출할 예정이다.

○ 소규모재건축 사업성 분석 신청양식은 SH공사 누리집 또는 구청 누리집에서 내려받아 작성하면 된다.

□ 유창수 서울시 주택정책실장은 “소규모재건축 사업성 분석 지원을 통해 서울 시내 소규모재건축이 본격적으로 활성화 될 것으로 기대한다”며 “앞으로 저층주거지 주거환경 개선을 위해 소규모주택 정비 관련 제도개선과 주민 지원을 아끼지 않을 것”이라고 말했다.

<첨부 1>

# 소규모재건축 사업성분석 지원사업

□ 사업내용

- ① (건축계획) 임대주택 계획을 통한 법적 상한 용적률 계획 및 중상향 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

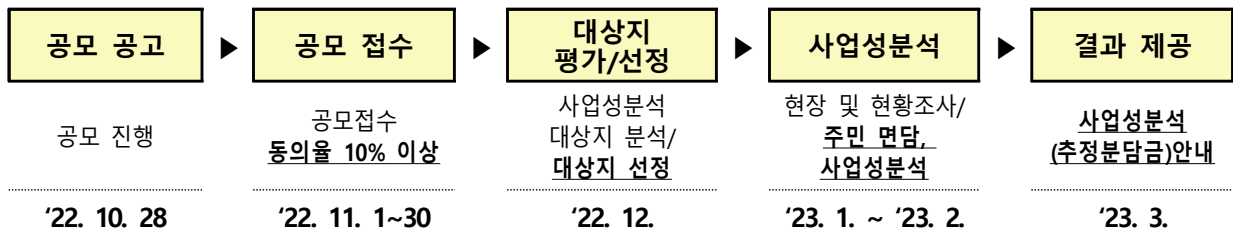
- 1) 해당 사업시행구역의 면적이 1만제곱미터 미만일 것
  - 복수 단지의 경우 부지 면적의 합이 1만제곱미터 미만일 것
- 2) 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 3분의 2이상일 것
- 3) 기존주택의 수가 200세대 미만일 것

◆ 주택단지란?

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

\* 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제7호 주택단지에 해당하는 지역

□ 공모일정



## □ 대상지 선정기준

- (선정기준) 공공성요건 충족에 대한 주민동의율 등 주민참여의지, 사업 실행 가  
능여부를 종합 검토하여 선정
- (신청서류 검토) 사업요건, 노후도 등 객관적 지표 계량화 평가
- (결과 활용) 항목별 검토 결과에 따라 우선순위 결정

### ① 조합설립 이전 공모대상

구분 (가중치 %)	평가항목	세부항목
주민 참여의지 (60)	주민동의율	① 신청자격 이상의 주민동의율 ▶ 30% 이상: 60 / 30~20%: 40 / 20~10%: 20
주거환경 개선기여 (40)	주택노후도	① 법정요건(2/3) 이상의 주택 노후도(30) ▶ 40년 이상: 30 / 40~35년: 20 / 35~30년: 10 ※ 건축물별로 노후도가 다를 경우, 연면적대비 노후평균 산정 ② 안전우려등급(D,E) 판정 시 가점(10)

### ② 조합설립 이후 공모대상(설계자 미선정 사업지)

구분 (가중치 %)	평가항목	세부항목
주민 참여의지 (60)	주민동의율	① 신청자격 이상의 주민동의율 ▶ 30% 이상: 60 / 30~20%: 40 / 20~10%: 20
주거환경 개선기여 (40)	사업지연율	① 조합설립 이후 경과년수(30) ▶ 5년 이상: 30 / 4~5년: 20 / 3~4년: 10 ② 설계자 미선정 시 가점(10)

※ 사업추진 지침에 따라 대상지 선정기준은 변경 가능