신속통합기획 주택재개발사업 입안요청을 위한 후보지모집 안내문

서울시는 주택재개발사업을 통해 정비가 필요한 낙후된 노후 저층주거지의 신속한 주거환경개선 및 주택공급 확대를 위해 후보지 선정을 추진하고 있으며, 이와 관련하여 도시및주거환경정비법상 '입안요청제'가 시행됨에 따라, 후보지 신청 등 입안요청 협의를 위한 후보지 모집 내용을 다음과 같이 안내합니다.

2024년 6월 00일

서울특별시장

1. 사업개요

❍ 사 업 명 : 신속통합기획 주택재개발사업 후보지 모집

❍ 신청기간 : 연중 상시

❍ 신청대상 : 아래 2가지 요건을 모두 충족하는 구역

- 법령/조례상 **주택정비형 재개발 정비구역 지정요건에 맞고,**
- 토지등소유자 **30% 이상 동의로 구역지정을 희망하는 지역**

※ 단, 토지등소유자 50% 이상 동의를 받아 추진하는 **주거환경개선사업지역(관리형)**이 주택재개발 후보지 신청을 위해서는 토지등소유자 **50% 이상** 동의를 받아야 함

(제외대상)

· 아래 ①~④에 해당하는 구역은 신청대상에서 제외

① 공공재개발, 모아타운, 도심공공주택복합사업 등 타 사업 공모 등에 신청 등 진행 중이거나 후보지로 선정된 구역

※ 후보지로 선정된 구역은 향후 공공재개발, 모아타운, 도심공공주택복합사업 등 후보지로 선정될 수 없음

② 토지등소유자 25% 이상이 반대하는 구역 ③ 전용주거지역

④ 지분쪼개기, 부동산 이상거래 등 투기 발생구역

(제외 가능대상)

· 아래 ⑤~⑪에 해당하는 구역은 구청장 사전검토 또는 선정위원회 선정 과정에서 추진이 어렵다고 판단될 경우 추천제외 또는 선정제외할 수 있음

⑤ 찬반 갈등 우려구역 ⑥ 여러 사업이 혼재된 구역

⑦ 현금청산대상 세대수가 많은 구역 ⑧ 투기발생 우려·의심구역

⑨ 노후 건축물 소유 주민동의가 현저히 낮은구역

⑩ 지난 공모(공공재개발 공모 포함) 등에서 미선정 사유가 해소되지 않은 구역

⑪ 구청장이 재개발 추진이 적합하지 않다고 판단하는 구역

〈 아래 ①~④에 해당하는 구역은 수시 신청은 가능하나, 아래 "유의사항" 에 따름 〉

〈유의사항〉

① **도시재생지역등*** : 자치구에서 서울시로 추천하기 전, 市 재생소관부서와 **사전 협의** [도시재생뉴딜사업은 국토부 추가 협의 필요, 市 도시재생위원회 및 재생소관부서 자문 등] 후 결과에 따라 추천 여부가 결정되며, 선정과정에서 협의결과가 고려됨

※ 주민동의 50% 이상 등으로 관리형 주거환경개선사업의 후보지 또는 대상지인 지역이 **주택재개발사업 후보지로 선정될 경우 선정과 동시에 주거환경개선사업의 후보지 또는 대상지에서 제외(취소)됨**

* **도시재생지역등**
- 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 **도시재생활성화지역**
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 **주거환경개선사업(관리형)**
- 「서울시 골목길재생 활성화 및 지원에 관한 조례」에 따른 **골목길 재생사업**
- 「국가균형발전 특별법」에 따른 **도시재생뉴딜사업**

② **해제지역** : 자치구에서 서울시로 추천하기 전 해제사유 등에 대한 검토, 현재 주민동향(찬성/ 반대 동의율 등) 등을 고려, 실현가능성 등을 최종 판단 후 추천 여부가 결정되며, 선정과정에서 해당 내용이 고려됨

③ **서울시 정책상 도시관리 및 보전이 필요한 지역**

- 아래 표1에 해당하는 지역은 후보지 선정시 현행 토지이용계획, 주변여건에 맞는 범위 내에서 검토(지역 특성 유지 등)함을 원칙으로 하고, 법령 및 조례상 건축제한 규정을 따르며 주변여건 및 도시계획을 고려하여 계획을 수립함

<표1> 서울시 정책상 도시관리 및 보전이 필요한 지역

아래에 해당하는 지역	아래의 지역·지구와 인접한 지역
▪ 구릉지(표고40m 이상, 경사도10도 이상) ▪ 중점경관관리구역 중 역사도심, 한강변(표고40m이상),주요산(표고40m이상) ▪ 고도지구, 자연경관지구 내 ▪ 제1종일반주거지역 ▪ 한옥보전구역	▪ 제1종전용주거지역, 녹지지역, 개발제한구역, 도시자연공원구역 ▪ 고도지구, 자연경관지구

④ **문화재보호법에 따른 보호구역 또는 역사문화환경 보존지역**

- 국가지정문화재는 문화재청(단, 서울 한양도성은 市 문화재관리과 협의), 서울시 지정문화재는 市 문화재정책과 **사전협의** 필요. 선정과정에서 협의결과가 고려됨

※ 사전협의 요청시, 신청구역이 문화재(문화재구역 및 보호구역 포함) 및 역사문화환경 보존지역, 매장문화재 유존지역 등 저촉 여부 확인 후 저촉시 협의 요청 필요

※ 해당 내용은 문화재공간정보서비스(http:gis-heritage.go.kr/main.do) 및 토지e음(http://www.eum.go.kr/)에서 확인 가능

❍ 신청 자격 : 신청구역 내 토지등소유자(동의 30% 이상 필요)

- (동의서 번호부여 의무화) 추진주체는 동의서 징구 전에, 관할 자치구에서 동의서에 번호를 부여받아 해당 동의서를 사용하여 징구하여야 함

※ 동의서 및 반대동의서는 후보지 심의 이후, 재신청시 새롭게 징구하여야 하며, 추진주체는 관할 자치구에 **구역계 첨부하여 번호부여 요청**하여야 함

(수시발표 이전(미사용된) 기 징구한 동의서에도 번호 기재 요청)

【절차】 ▲구역계 첨부하여 동의서 **번호부여 요청**(추진주체→區) ➡ ▲**번호부여**(區→추진주체) **및 해당구역 공개**(區) ➡ ▲**동의서 징구**(추진주체→토지등소유자)

(區 주의사항) ① 區에서 번호부여 시 **재개발 소관부서 내부결재**를 통해 **추진주체별** 동의양식번호 **1개만 부여**
(ex.) 00동 00번지 일대 **제0호** (소관부서 내부결재에 따라 부서장 날인 또는 구청장 직인을 찍어 제공)

(동의서 번호부여 서식)

행정기관부여 동의양식번호	00동 00번지 일대 제 0 호
번호부여일자	2024. 00. 00
확인(인)	

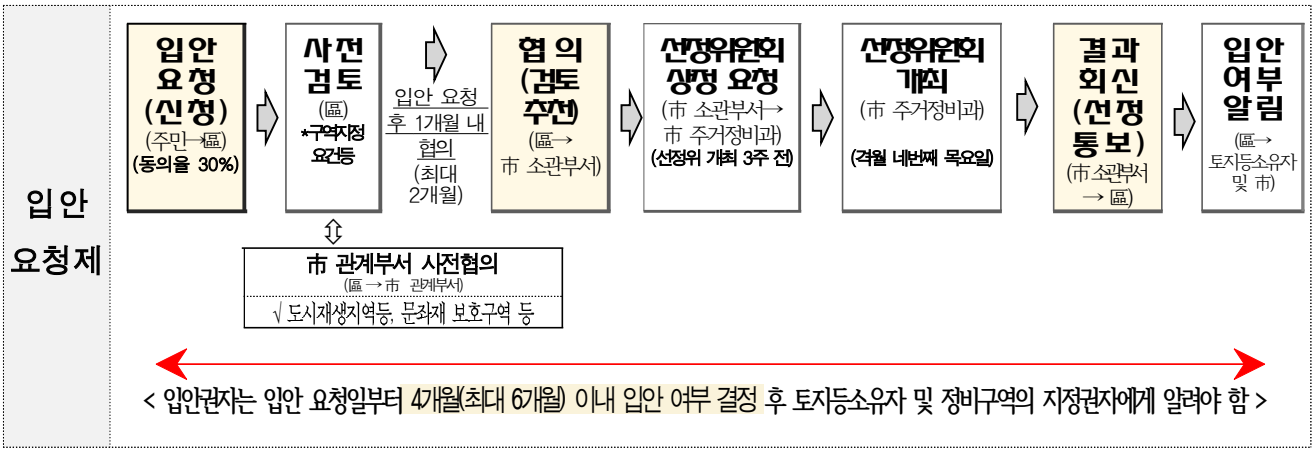
② 번호부여 즉시 **구 홈페이지** 및 **해당 동주민센터 게시판 등**에 해당구역 **구역계 등 공개** *(공개 서식) 붙임6

- (동의철회서, 반대동의서) 동의 철회서(붙임4)는 주민신청(주민→區)전까지, 반대동의서(붙임3)는 후보지 추천 전(區→市)까지 제출된 것에 한해 인정되며, 동의서 제출 후 동의 철회서를 제출하는 자가 주택재개발사업 후보지 신청에 반대할 경우 별도 반대 동의서(붙임3)도 함께 제출해야 함

❍ 선정계획(물량) : 약3만호 내외(추진상황, 여건변화 등에 따라 조정될 수 있음)

- (추천방법) 자치구별 정량적 평가점수 순(順)으로 추천하되, 구역현황·정비시급성 등 감안, 구청장이 최종 추천순위를 조정하여 추천 가능
- (추천기한) 수시 추천 (다만, 市 소관부서에서 선정위 개최 3주 전까지 상정된 구역에 한해 심사함을 참고하여 추천할 것)
- (심사대상) 선정위 개최 3주 전까지 상정 요청(市 소관부서 → 주거정비과)된 구역
- (선정위원회) **격월 네 번째 목요일 예정** (상황에 따라 개최 일정 변경·운영 가능)
  ▸ 매 선정위원회의 선정구역 수(물량)는 선정위원회에서 조정·결정

❍ 추진절차 ※ 市 소관부서 : 주거정비과, 재정비촉진사업과, 주거환경개선과 등 사업소관부서



※ (법 제13조의2제2항) 입안권자는 입안 요청일부터 4개월 이내 입안 여부 결정하여 토지등소유자 및 지정권자에게 통보(최대 6개월)
※ (영 제11조의2제3항) 입안권자는 입안 여부 결정 전에 지정권자와 충분히 협의하여야 함

(자치구 유의사항) 신청구역이 도시재생지역등에 해당될 경우 반드시 市 재생소관부서(주거환경개선과, 균형발전정책과, 도시정비과 등)에 사전협의 일정 확인하여 추진할 것(도시재생위원회 일정 등)

2. 신청 방법

❍ 신청기간 : 연중 상시 ※ 제출한 서류는 반환되지 않음

❍ 접 수 처 : 각 자치구 정비사업부서 (직접 방문 제출만 허용)

※ 각 자치구 정비사업부서는 제출서류 접수시 제출자 인적사항(신분증사본, 연락처, 성명 등)을 통해 토지등소유자임을 확인하고 인적사항 보관 (대리인 제출시 대리인 위임장 첨부)

❍ 신청방법 : 아래 제출서류를 구비하여 각 자치구 정비소관부서로 제출

※ 동일(또는 일부 중복) 구역계에서 다수 추진주체 추천 불가(원칙). 다수 추진주체가 있는 경우 입안권자인 자치구에서 조율·정리 후 추천하여야 함

❍ 제출서류

【추진주체(신청인) → 구청】

1) 입안요청서(붙임1) 1부
2) 입안요청 구역계(붙임1-1) 1부
3) 전체 토지등소유자명부(붙임1-2) 1부
4) 전체 건축물 현황(붙임1-3) 1부
5) 입안요청동의서(붙임2) 1부
6) 개인정보수집이용동의서(붙임2-1) 1부
7) 대표자선임동의서(붙임2-2) 1부
8) 대리인 위임장 1부(대리인 제출시)
9) 1) ~ 8) 자료를 담은 USB 1개

【구청 → 市 소관부서】 1) 추천 공문, 2) 자치구 검토보고서(붙임5) 1부

3. 후보지 선정기준(안) ※ 아래 방식을 기본으로 선정위원회에서 선정기준 조정·운영할 수 있음

❍ 선정계획 물량을 고려하여 선정위원회에서 정하는 범위 내에서 구역별 정량적 평가점수를 중심으로 선정하되, 다음사항을 종합적으로 고려하여 선정위원회에서 최종 결정

- 자치구 여건(진행 중인 구역 수 등) 및 정책적 요건(입지특성, 구역특성, 정책특성 등)
- 반지하주택 등 취약한 주거지역, 추진의지가 높은 구역 등

〈 구역별 평가기준 〉

① **기본 검토사항** : 법적(법령/조례) 구역지정 요건 충족 여부, 구역계 적정성, 생활권계획과의 정합성, 제외대상 여부, 동의율 충족 여부

② **정량적 평가** : **기본점수**(100) + **가점**(20) + **감점**(-20) *사잇값은 직선보간

※ 정량적 평가 상세내용은 **(붙임5) 자치구 검토보고서의 정량적 평가표** 참고

<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>기본점수
(100)</td><td>노후 동수(50), 노후 연면적(10), 과소필지(10), 접도율(10), 호수밀도(10), 반지하(10)</td></tr>
<tr><td>가 점
(20)</td><td>① 찬성동의율 : 15점 이내
<table><tr><td>찬성동의율</td><td>50%</td><td>사잇값</td><td>75%</td></tr><tr><td>점 수</td><td>5점</td><td>직선보간 산출</td><td>15점</td></tr></table>② 침수지역 : 5점 (다음 지역이 30%이상 포함되고, 상습침수 또는 침수 우려지역이라고 구청장 판단 지역) ※ 30% 미만도 구청장 종합의견 제시 가능
▲자연재해위험개선지구, ▲침수이력(침수흔적도* 등 근거) 있는 주거지역
※ 침수흔적도(자연재해대책법 제2조제9호, 제21조) : 구청장이 풍수해로 인한 침수 기록을 표시한 도면</td></tr>
<tr><td>감 점
(-20)</td><td>① 반대동의율 : -15점 이내 (25% 이상 추천 제외, 20%이상 추천제외 검토)
<table><tr><td>반대동의율</td><td>5%</td><td>사잇값</td><td>25% 이상</td></tr><tr><td>점 수</td><td>-2점</td><td>직선보간 산출</td><td>-15점</td></tr></table>② 구역면적 : -5점 이내 (해제지역 동일 구역계로 신청시 등 감점 제외)
<table><tr><td>구역면적</td><td>5만㎡</td><td>사잇값</td><td>7만㎡ 이상</td></tr><tr><td>점 수</td><td>-1점</td><td>직선보간 산출</td><td>-5점</td></tr></table></td></tr>
</table>

③ **기타 구역 정보** : 구역의 정책적 요건 부합 여부, 구역 및 주변현황, 관계부서(기관) 협의결과, 관련계획 정합성 등

④ **자치구 종합의견** : ①, ②, ③ 고려, 추천 총괄표와 함께 구청장 종합의견 제시

〈 자치구 여건, 구역의 정책적 요건 〉

○ **자치구 여건**

- 향후 10년간 주택수급계획 및 현재 아파트 개발계획 수립 중인 구역 수 등
- 주택 가격상승률 조사자료 등
- 생활SOC 현황 분포 및 분석자료 등
- 현금청산대상 세대수 확인을 위한 인허가 현황 등 관련 자료
- 최근 지분쪼개기, 부동산 이상거래 등 투기동향 확인을 위한 관련 자료
- 동의자 소유 건축물의 노후도 확인 조사자료 등

○ **구역의 정책적 요건**

- **입지 특성** : (권장) 정비구역 연접지역으로서 기반시설 연계가 필요한 지역
- **구역 특성** : (권장) 안전(재난시설물, 반지하주택 밀집지역, 침수(우려)지역 등), 방범(빈집 밀집지역 등) 등 주거환경개선이 시급한 노후지역, 구역계 정형화 등
  (지양) 구역계 부정형, 돌출경관 초래지역 등
- **정책 특성** : (지양) 찬반갈등 우려구역, 여러 사업이 혼재된 지역,
  현금청산대상 세대수 많은 구역, 투기동향 발생(의심) 구역
  노후건축물 소유한 주민의 참여가 저조한 구역
  미선정사유 해소 안 된 구역, 재개발추진이 적합하지 않은 구역

4. 유의사항

❍ 제출된 서류는 반환하지 않습니다.

❍ 선정심사와 관련된 평가내용 등 관련 모든 자료는 공개하지 않습니다.

❍ 제출된 서류의 내용이 사실과 다른 경우 평가대상에서 제외될 수 있으며, 선정된 후라도 선정이 취소될 수 있습니다.

❍ 동의율은「도시 및 주거환경정비법 시행령」제33조제1항에 따른 토지등 소유자의 동의자 수 산정방법*에 따르며, 같은 항 제1호 가목, 나목, 라목에 해당하는 경우 대표소유자 선임동의서도 함께 제출하여야 합니다.

(다만, 공유자 등 모두가 각각 동의서를 제출한 경우에도 동의로 처리 가능)

*[영제33조제1항]1필지 또는 하나의 건물을 여럿이 공유하는 경우 해당 토지 또는 건축물의 토지소유자 3/4이상 동의를 받아 이를 대표하는 1인을 토지등 소유자로 산정

❍ 동의서 번호부여된 구역(구→추진주체)은 자치구에서 구 홈페이지 등을 통해 해당 구역계 등을 공개함을 알려드리니, 자치구별 공개장소 등 관련 내용에 대해서는 자치구 정비사업부서로 문의하여 주시기 바랍니다.

❍ 후보지로 선정되면 '정비지원계획(신속통합기획)'을 통해 정비계획 수립 절차가 진행됨을 알려드리며, 자치구는 정비계획 용역 발주 준비(예산확보 등) 등 사전준비를 철저히하여 선정 후 즉시 사업이 추진될 수 있도록 협조하여 주시기 바랍니다.

❍ '노후도'는 수시 신청한 달의 마지막 날을 기준(ex. 5월 10일 신청시 5월 31일 기준)으로 산정하며, '동의서'는 신청 시 제출한 동의서에 한해 인정됩니다. 또한, '동의철회서'는 주민신청(주민→區) 전까지, '반대 동의서' 는 후보지 추천 전(區→市)까지 제출된 것에 한해 인정됩니다.

❍ 후보지 신청(區→市)시 사용된 동의서 및 반대동의서는 재사용할 수 없으며, 재신청시 새롭게 징구하여야 합니다.

❍ 후보지로 선정된 후 2년 이내 정비계획 입안이 안 될 경우 후보지에서 제외되고, 신속통합기획 통보 후 1년이내 정비계획 결정신청이 안될 경우에도 후보지에서 제외됩니다.

(다만, 지정권자 또는 선정위에서 구역여건 등 종합적으로 고려, 각1년 1회 연장 가능)

❍ 정비계획(안) 수립 단계에서 주민 반대가 많아 구역지정 이후 현실적으로 사업 추진이 어렵다고 판단되는 구역은 기본계획에서 정하는 기준* 및 절차 등에 따라 입안 재검토 또는 입안 취소할 수 있습니다.

*[입안재검토] 토지등소유자의 20%이상 반대시

[입안 취소] 토지등소유자의 25%이상 반대 또는 토지면적 1/2이상 반대시

❍ 후보지로 선정된 구역은 지분쪼개기, 비경제적인 건축행위, 갭투자, 분양사기 등 방지를 위해 다음과 같은 투기방지대책을 추진합니다.

(권리산정기준일) 구청장 추천일 또는 투기동향에 따라 구청장이 별도 요청하는 날

- 신통기획 전부터 정비사업 예측이 가능했던 구역은 재정비촉진지구의 기존 권리산정기준일 유지(재정비촉진지구중 촉진구역, 존치정비구역 등)

동의서 번호부여 ➡ 동의서 징구 ➡ 후보지 신청(주만→區) ➡ 사전검토(區) ➡ 후보지 추천(區→市) ➡ 선정위 개최(선정)

←(구청장 투기동향 판단 시) 구청장 별도 요청일 →

↳(원칙) 구청장 후보지 추천일

(토지거래허가구역) 후보지 발표일 기준 추진

- 단, 투기동향 등 구청장 요청시 미선정, 보류구역도 지정가능

(건축허가제한구역) 후보지 발표일 기준 추진(미선정,보류 포함)

<투기방지대책>

구 분		권리산정기준일 지정 (지분쪼개기 방지)	토지거래허가구역 지정 (갭투자 등 방지)	건축허가 제한 (분양권없는 건축행위, 지분쪼개기 방지)
주택재개발사업 수시 모집 (입안요청)	선정구역	**추천일 or 별도 요청일**	**후보지 발표일 기준**	**후보지 발표일 기준**
	미선정구역	-	-	**후보지 발표일 기준**

❍ 기타 문의사항이 있으실 경우 아래 연락처로 문의하여 주시기 바랍니다.

《후보지 모집 안내문 및 서식 다운로드》 (검색어 : 신속통합기획 주택재개발사업 후보지 모집 안내문)

❍ 정비사업 정보몽땅(http://cleanup.seoul.go.kr) > 정보센터 > 자료실

❍ 서울시 홈페이지(http://www.seoul.go.kr) > 서울소식 >보도·해명자료 >보도자료

❍ 각 구청 홈페이지 자료실 등

《문의 및 상담》

○ 수시 모집 관련 문의

- 서울시 주거정비과(☎ 02-2133-7200, 7235, 7236)

- 해당 자치구 정비사업부서

○ 재정비촉진구역 내 후보지, 대상지의 주택재개발 후보지 신청에 관한 사항

- 서울시 재정비촉진사업과(☎ 02-2133-7218, 7217, 7220)

○ 주거환경개선사업 후보지, 대상지의 주택재개발 후보지 신청에 관한 사항

- 서울시 주거환경개선과(☎ 02-2133-7252, 7248, 7249)

○ 신청서, 동의서 등 추진주체(신청인) 제출서류 문의 : 해당 자치구 정비사업부서

붙임 1. 입안요청서(서식) 1부.

2. 동의서(서식) 1부.

3. 반대 동의서(서식) 1부.

4. 동의 철회서(서식) 1부.

5. 자치구 검토보고서(서식) 1부.

6. 동의서 번호부여 요청 구역 공개(서식) 1부. 끝.

[별지 제1호의2서식]

정비계획의 입안 요청서

<table>
<tr><td rowspan="2">신청인</td><td rowspan="2">대표자</td><td>성 명</td><td colspan="2"></td><td>생년월일</td><td></td></tr>
<tr><td>주 소</td><td colspan="5">(전화:)</td></tr>
<tr><td rowspan="5">신 청
내 역</td><td rowspan="3">신청지역</td><td>대표 위치</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>예정 사업명
(구역명)</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>구역면적</td><td colspan="5">(㎡)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">토지등소유자</td><td>총 소유자수</td><td colspan="5">명</td></tr>
<tr><td>동의자수</td><td colspan="2">명</td><td>동의율</td><td colspan="2">%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">기 본
사 항</td><td>상위계획</td><td colspan="3">○○구 ○○주거생활권계획과의 정합성</td><td rowspan="3">검 토
결 과</td><td>적합 또는 부적합 기재</td></tr>
<tr><td>구역면적 등</td><td colspan="3">정비구역 면적·세대수 등의 적법성
(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 [별표1] 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제6조 등)</td><td>적합 또는 부적합 기재</td></tr>
<tr><td>노 후 도</td><td colspan="3">노후도 비율의 적합성
(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제7조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제6조 등)</td><td>적합 또는 부적합 기재</td></tr>
<tr><td colspan="7">「도시 및 주거환경정비법」 제13조의2에 따라 정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안요청서를 제출합니다.

년 월 일

신청인 대표 (서명 또는 인)

※ 토지등소유자의 동의자 수 산정은 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제33조에 따름

○○ 구청장 귀하</td></tr>
<tr><td colspan="2">제출서류</td><td colspan="5">주민등록증, 여권 등 신분증명서의 사본 1부.</td></tr>
</table>

[별지 제1호의3서식]

정비계획의 입안요청 구역의 범위(구역계)

정비사업 예정 사업명(구역명)	

※ 지적도 등을 이용한 현황도면

[별지 제1호의4서식]

정비계획 입안 요청 구역의 토지등소유자 명부

정비사업 예정 사업명(구역명) :

연번	토지등소유자				권리내역								동의 여부	비고
	성 명	생년 월일	주 소	전화번호	소재지	토지			건축물			지상권		
						소유 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	공유 여부 (지분)	동 (호수)	허가 유무	공유 여부 (지분)			

※ 토지등소유자의 동의자 수 산정은「도시 및 주거환경정비법 시행령」제33조에 따름
(1필지의 토지 또는 하나의 건축물을 여럿이서 공유하는 경우에는 해당 토지 또는 건축물의 토지등소유자의 3/4 이상의 동의를 받아 이를 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정할 것)

[별지 제1호의5서식]

정비계획 입안 요청 구역의 건축물 현황

연번	위 치	용도	구조	세대수 (가구수 또는 호수)	층 수			사용승인일 (년월일)	노후 불량 여부	비고
					지하	지상	지하층 용도			
계										

[별지 제1호의6서식]

정비계획 입안 요청을 위한 동의서

행정기관부여 동의양식번호	00동 00번지 일대 제 00 호
번호부여일자	20 . . .
확인(인)	

1. 소유자 인적사항

성 명		생년월일	
주민등록상 현주소		전화번호	

※ 소유권 현황

권리 내역		소 재 지 (공유여부)	면 적(㎡)
	토 지	(계 필지)	(계)
		( )	
		( )	
	건축물	소 재 지 (허가유무)	동 수
		( )	
		( )	

* 하나의 토지 또는 건축물 소유자가 여러 명일 때 대표자 1명을 토지등소유자로 표기하고, 대표소유자 선임동의서 첨부

※ 주의사항

① 동의하는 자는 기재사항이 누락되었거나 사실과 다른 경우 추진주체(동의를 받는 자)에게 동의서를 재작성하도록 하거나 자필로 수정하고 날인하여야 함

② 동의하는 자는 하나의 추진주체(동의를 받는 자)에게만 동의서를 작성·제출하여야 함

2. 동의내용 : 정비계획의 입안 요청 구역의 범위(구역계)를 확인하였으며, 아래 사항에 대하여 동의함

위 치 (요청 구역)	00동 00번지 일대	구역면적	(㎡)

상기 구역에 대하여 정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안 요청에 동의합니다.

년 월 일

동의자 : *자필 서명* (지장날인)

※ 토지등소유자의 성명을 자필로 기재(서명)하고, 반드시 지장을 함께 날인하여야 함(인감, 기타 인장은 불인정)

○○ 구청장 귀하

제출서류	주민등록증, 여권 등 신분증명서의 사본 1부.

개인정보 수집 및 이용 동의서(예시)

「개인정보보호법」등 관련 법규에 의거 각 자치구, 서울특별시에서는 신속통합기획 주택재개발사업 수시 모집과 관련하여, 대상구역 토지등소유자의 개인정보 수집 및 이용에 대해 <개인정보 수집 및 이용 동의서>를 받고 있습니다. 주택재개발사업의 관련업무 추진을 위한 개인정보 수집 및 이용에 동의가 필요합니다.

개인정보 제공자가 동의한 내용 외의 다른 목적으로 활용하지 않으며, 제공된 개인정보의 이용을 거부하고자 할 때에는 개인정보 관리책임자(해당 자치구 구역 담당)를 통해 열람, 정정, 삭제를 요구할 수 있습니다.

1. **개인정보 수집 및 이용 기관명** : 신청구역 관할 자치구 및 서울시 관련부서

2. **수집하는 개인정보 항목** : 성명, 생년월일, 주소, 연락처

3. **개인정보 수집 및 이용 목적** : 주민 협의·안내 및 주택재개발사업 추진 관련
   * [문의전화] (해당 자치구 정비사업부서)
   (서울특별시 주거정비과, 재정비촉진사업과, 주거환경개선과등 市 소관부서)

4. **개인정보의 보유 및 이용기간** : 정비구역 지정까지 [단, 최대 후보지 선정 후 2년까지]

5. **동의를 거부할 권리 및 동의 거부에 따른 제약사항**
   - 위 사항에 대하여 동의를 거부할 권리가 있으며, 거부할 경우 후보지 신청 관련 검토 및 사업추진 등에 제약이 있을 수 있음을 알려드립니다.

본인은 개인정보 처리에 관하여 고지 받았으며,

☞ 위와 같이 개인정보를 수집·이용하는데 동의하십니까? (예)

성 명 : _____ (서명 또는 인)

대표소유자 선임동의서

■ 소유권 현황

권리 내역	토 지	소 재 지 (공유여부)	면 적(㎡)
		(계 필지)	(계)
		( )	
		( )	
		( )	
	건축물	소 재 지 (허가유무)	동 수
		( )	
		( )	
		( )	

상기 물건에 대한 아래 공동소유자(위임자)는「신속통합기획 주택재개발사업 후보지 신청」관련 신청구역의 범위(구역계)를 확인하였으며, _____을(를) 대표소유자로 선임하여 후보지 신청 동의서를 제출하는데 동의합니다.

년 월 일

소유물건	연번	성명 (자필서명)	주민등록번호 (앞 6자리)	전화번호	지장날인
대표소유자 (선임수락자)	-				
위임자 (동의자)	1				
	2				
	3				
	4				
	5				

※ 자필서명이란 성명을 본인이 직접 정자로 기재하는 것을 말하며, 자필서명과 지장날인 모두 해야 유효함

주택재개발사업 입안 요청(후보지 신청) 반대 동의서

1. 소유자 인적사항

성 명		생년월일	-
주민등록상 현주소		전화번호	( ) -

※ 소유권 현황

권리 내역		소 재 지 (공유여부)	면 적(㎡)
	토 지	(계 필지)	(계)
		( )	
		( )	
	건축물	소 재 지 (허가유무)	동 수
		( )	
		( )	

* 하나의 토지 또는 건축물 소유자가 여러 명일 때 대표자 1명을 토지등소유자로 표기하고, 대표소유자 선임동의서 첨부

2. 반대 동의내용 : 상기 본인은 위 소재지의 토지등소유자로서 위 소재지를 포함한 신속통합기획 주택재개발사업 신청에 반대합니다.

년 월 일

반대 동의자 : [지장날인]

※ 토지등소유자의 성명을 자필로 기재(서명)하고, 반드시 지장을 함께 날인하여야 함(인감, 기타 인장은 불인정)

관악구청장 귀하

첨부 1. 신분증명서 사본 1부(공동소유일 경우 소유자별 각 1부).
※「본인서명사실 확인 등에 관한 법률 시행령」 제4조제1항에 따른 신분증 : 주민등록증, 자동차운전면허증, 대한민국여권 등
2. 개인정보 수집 및 이용동의서 1부(공동소유일 경우 소유자별 각 1부).
3. 대표소유자 선임동의서 1부(공동소유일 경우). *공유자 모두 동의서 제출시 인정

개인정보 수집 및 이용 동의서(예시)

「개인정보보호법」등 관련 법규에 의거 각 자치구, 서울특별시에서는 신속통합기획 주택재개발사업 수시 모집과 관련하여, 대상구역 토지등소유자의 개인정보 수집 및 이용에 대해 <개인정보 수집 및 이용 동의서>를 받고 있습니다. 주택재개발사업의 관련업무 추진을 위한 개인정보 수집 및 이용에 동의가 필요합니다.

개인정보 제공자가 동의한 내용 외의 다른 목적으로 활용하지 않으며, 제공된 개인정보의 이용을 거부하고자 할 때에는 개인정보 관리책임자(해당 자치구 구역 담당)를 통해 열람, 정정, 삭제를 요구할 수 있습니다.

1. **개인정보 수집 및 이용 기관명** : 신청구역 관할 자치구 및 서울시 관련부서

2. **수집하는 개인정보 항목** : 성명, 생년월일, 주소, 연락처

3. **개인정보 수집 및 이용 목적** : 주민 협의·안내 및 주택재개발사업 추진 관련
   * [문의전화] (해당 자치구 정비사업부서)
   (서울특별시 주거정비과, 재정비촉진사업과, 주거환경개선과등 市 소관부서)

4. **개인정보의 보유 및 이용기간** : 정비구역 지정까지 [단, 최대 후보지 선정 후 2년까지]

5. **동의를 거부할 권리 및 동의 거부에 따른 제약사항**
   - 위 사항에 대하여 동의를 거부할 권리가 있으며, 거부할 경우 후보지 신청 관련 검토 및 사업추진 등에 제약이 있을 수 있음을 알려드립니다.

본인은 개인정보 처리에 관하여 고지 받았으며,

☞ 위와 같이 개인정보를 수집·이용하는데 동의하십니까? (예)

성 명 : _____ **(서명 또는 인)**

대표소유자 선임동의서

■ 소유권 현황

권리 내역	토 지	소 재 지 (공유여부)	면 적(㎡)
		(계 필지)	(계)
		( )	
		( )	
		( )	
	건축물	소 재 지 (허가유무)	동 수
		( )	
		( )	
		( )	

상기 물건에 대한 아래 공동소유자(위임자)는「신속통합기획 주택재개발사업 후보지 신청」관련 , _____을(를) 대표소유자로 선임하여 후보지 신청 반대 동의서를 제출하는데 동의합니다.

년 월 일

소유물건	연번	성명 (자필서명)	주민등록번호 (앞 6자리)	전화번호	지장날인
대표소유자 (선임수락자)	-				
위임자 (동의자)	1				
	2				
	3				
	4				
	5				

※ 자필서명이란 성명을 본인이 직접 정자로 기재하는 것을 말하며, 자필서명과 지장날인 모두 해야 유효함

주택재개발사업 입안요청(후보지 신청) 동의 철회서

1. 동의 철회자(소유자) 인적사항

성 명		생년월일	-
주민등록상 현주소		전화번호	( ) -

※ 소유권 현황

권리 내역		소 재 지 (공유여부)	면 적(㎡)
	토 지	(계 필지)	(계)
		( )	
		( )	
	건축물	소 재 지 (허가유무)	동 수
		( )	
		( )	

* 하나의 토지 또는 건축물 소유자가 여러 명일 때 대표자 1명을 토지등소유자로 표기하고, 대표소유자 선임동의서 첨부

2. 동의 철회 내용 : 상기 본인은 위 소재지의 토지등소유자로서 위 소재지를 포함한 신속통합기획 주택재개발사업 후보지 신청 동의를 철회합니다.

년 월 일

동의 철회자 : *자필 서명* **[지장날인]**

※ 토지등소유자의 성명을 자필로 기재(서명)하고, 반드시 지장을 함께 날인하여야 함(인감, 기타 인장은 불인정)

○○구청장 귀하

첨부 1. 신분증명서 사본 1부(공동소유일 경우 소유자별 각 1부).
※「본인서명사실 확인 등에 관한 법률 시행령」 제4조제1항에 따른 신분증 : 주민등록증, 자동차운전면허증, 대한민국여권 등
2. 개인정보 수집 및 이용동의서 1부(공동소유일 경우 소유자별 각 1부).
3. 대표소유자 선임동의서 1부(공동소유일 경우). *공유자 모두 동의서 제출시 인정

개인정보 수집 및 이용 동의서(예시)

「개인정보보호법」등 관련 법규에 의거 각 자치구, 서울특별시에서는 신속통합기획 주택재개발사업 수시 모집과 관련하여, 대상구역 토지등소유자의 개인정보 수집 및 이용에 대해 <개인정보 수집 및 이용 동의서>를 받고 있습니다. 주택재개발사업의 관련업무 추진을 위한 개인정보 수집 및 이용에 동의가 필요합니다.

개인정보 제공자가 동의한 내용 외의 다른 목적으로 활용하지 않으며, 제공된 개인정보의 이용을 거부하고자 할 때에는 개인정보 관리책임자(해당 자치구 구역 담당)를 통해 열람, 정정, 삭제를 요구할 수 있습니다.

1. **개인정보 수집 및 이용 기관명** : 신청구역 관할 자치구 및 서울시 관련부서

2. **수집하는 개인정보 항목** : 성명, 생년월일, 주소, 연락처

3. **개인정보 수집 및 이용 목적** : 주민 협의·안내 및 주택재개발사업 추진 관련
   * [문의전화] (해당 자치구 정비사업부서)
   (서울특별시 주거정비과, 재정비촉진사업과, 주거환경개선과등 市 소관부서)

4. **개인정보의 보유 및 이용기간** : 정비구역 지정까지 [단, 최대 후보지 선정 후 2년까지]

5. **동의를 거부할 권리 및 동의 거부에 따른 제약사항**
   - 위 사항에 대하여 동의를 거부할 권리가 있으며, 거부할 경우 후보지 신청 관련 검토 및 사업추진 등에 제약이 있을 수 있음을 알려드립니다.

본인은 개인정보 처리에 관하여 고지 받았으며,

☞ 위와 같이 개인정보를 수집·이용하는데 동의하십니까? (예)

성 명 : _____ **(서명 또는 인)**

대표소유자 선임동의서

■ 소유권 현황

권리 내역	토 지	소 재 지 (공유여부)	면 적(㎡)
		(계 필지)	(계)
		( )	
		( )	
		( )	
	건축물	소 재 지 (허가유무)	동 수
		( )	
		( )	
		( )	

상기 물건에 대한 아래 공동소유자(위임자)는「신속통합기획 주택재개발사업 후보지 신청」관련, _____을(를) 대표소유자로 선임하여 후보지 신청 동의 철회서를 제출하는데 동의합니다.

년 월 일

소유물건	연번	성명 (자필서명)	주민등록번호 (앞 6자리)	전화번호	지장날인
대표소유자 (선임수락자)	-				
위임자 (동의자)	1				
	2				
	3				
	4				
	5				

※ 자필서명이란 성명을 본인이 직접 정자로 기재하는 것을 말하며, 자필서명과 지장날인 모두 해야 유효함

붙임5 자치구 검토보고서(서식)

주택재개발사업 입안요청을 위한 검토보고서
- 00번지 일대 -

2024. 00.

○○구

목 차

Ⅰ. 신청구역 개요 ····· 0

Ⅱ. 기초 현황분석 ····· 0

1. 일반현황

2. 토지 및 건축물 현황

Ⅲ. 구역별 평가 ····· 0

1. 기본 검토사항

2. 정량적 평가

3. 기타 구역 정보

4. 자치구 종합의견

Ⅳ. 자치구 평가(자료 제출 여부) ····· 0

Ⅰ. 신청구역 개요

구역명칭 (가칭)	OO 주택정비형 재개발구역		
위 치	서울시 OO구 OO동 OO-OO번지 일원		
면 적	OO,OOO㎡		
해제여부 (해제일시)	舊 00-00구역 (2015.6.30.)	**해제사유**	토지등소유자 30%이상 요청 (도정법 제O조 제O항)
용도지역 등	제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, OO지구 등 기재		
위치도	▲네이버 등 현황지도에 구역경계, ▲주요 도로명, ▲지하철노선(역)명, ▲주요 기반시설 명기, ▲신청구역 내 및 구역 인근에서 추진 중인 다른 사업의 구역계 표기(사업명, 사업규모, 진행사항 등 간략히 기재), ▲반경 1,2,3km 점선표시 등		

Ⅱ. 기초 현황분석

2-1 일반현황

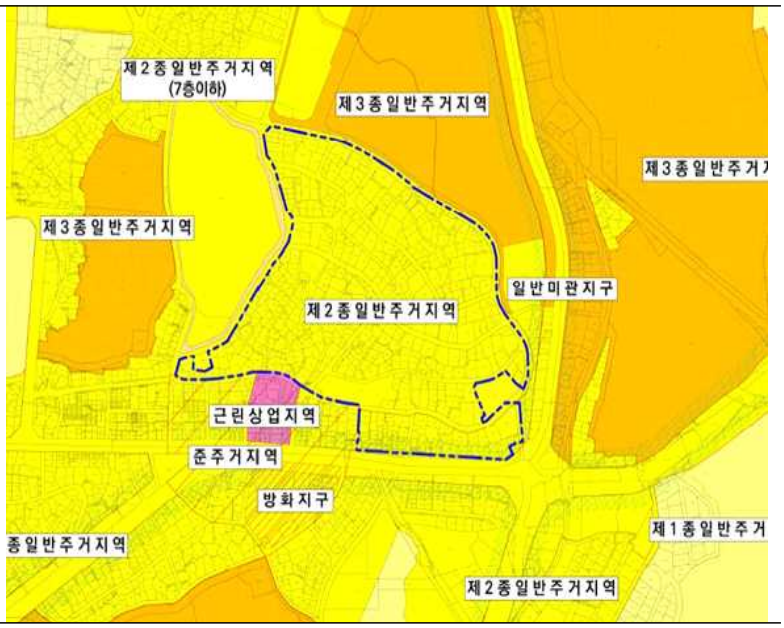
□ 도시관리계획 현황

■ 용도지역 현황

구분		면적(㎡)	비율(%)
일반주거지역	합계		
	제1종		
	제2종(7층)		
	제2종		
	제3종		

■ 용도지구 현황

구분		면적(㎡)	비율(%)
경관지구	합계		
	시가지경관		



□ 기반시설 현황

■ 도로 현황

- 대상지 내부도로 현황
  (폭원, 연장)
- 대상지 주변 인접도로 현황
  (폭원, 연장)

■ 공원 및 녹지 현황

- 대상지 내부 공원 현황
  (종류, 위치, 면적)
- 대상지 인접 공원 현황
  (종류, 위치, 면적)

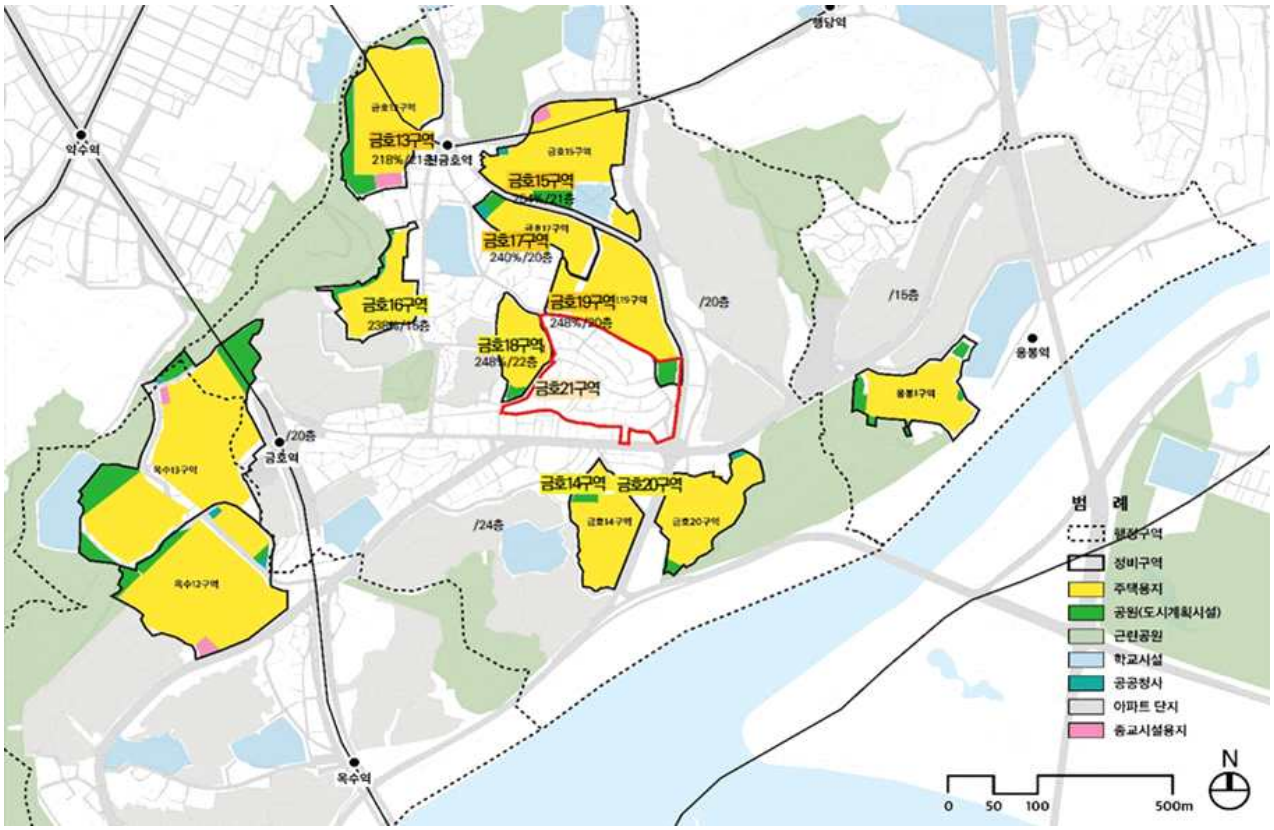
■ 기타 기반시설 현황

□ 대상지 내 현황사진

< 현황사진 >	
위성사진(신청구역 경계 빨간색 표시)	
노후건축물 및 (골목길 등) 사진 등	노후건축물 및 (골목길 등) 사진 등
노후건축물 및 (골목길 등) 사진 등	노후건축물 및 (골목길 등) 사진 등

□ 주변지역 개발현황

재개발구역 경계(구역명), 주요간선도로,
지하철노선(역이름), 주요 기반시설 등 명기



□ 기존 정비계획(안) : 해제지역에 한함

■ 추진내용		
추진단계		구역지정단계
주민동의율		00%
해제사유		토지등소유자 30% 이상 요청
■ 정비계획(안)		
구역면적		OO,OOOm²
용도지역		OO
기반시설 계획	도로	O개소, 면적OOm²
	공원	O개소, 면적OOm²
건축시설 계획	주용도	OOO
	건폐율	OO%
	용적률	OO%
기부채납 비율		OO%

정비계획(안) 도면

□ 기존 도시재생계획 : 도시재생지역등에 한함

■ 재생사업 추진내용

<table>
<tr><td>재생사업
유형</td><td>도시재생활성화지역(경제기반형, 중심시가지형)
주거환경개선사업(관리형)
골목길 재생사업</td><td rowspan="6">세부
재생사업
(단위: 억원)</td><td>사업명1</td><td>예산</td></tr>
<tr><td>재생지역등
면적</td><td>OOOOO㎡</td><td>사업명2</td><td>예산</td></tr>
<tr><td>사업기간</td><td>활성화계획/정비계획/골목길 실행계획 상
사업기간</td><td>사업명3</td><td>예산</td></tr>
<tr><td>도시재생뉴딜
사업</td><td>해당 여부
(국비 예산)</td><td>사업명4</td><td>예산</td></tr>
<tr><td>총 사업비
(단위: 억원)</td><td></td><td>사업명5</td><td>예산</td></tr>
</table>

활성화계획(안) 등 재생계획 전체 도면 삽입
(재생사업 표시)
(신청구역 구역계 표시)

■ 신청구역 내 추진내용 (마중물사업)

<table>
<tr><td>(가칭)
재개발구역명</td><td></td><td rowspan="6">신청구역 내 기 투입된 마중물사업
(H/W)
(단위: 억원)</td><td>사업명1</td><td>00억원</td></tr>
<tr><td rowspan="2">재개발구역
면적</td><td rowspan="2">OOOOO㎡</td><td>사업명2</td><td>00억원</td></tr>
<tr><td>사업명3</td><td>00억원</td></tr>
<tr><td rowspan="2">용도지역</td><td rowspan="2"></td><td>사업명4</td><td>00억원</td></tr>
<tr><td>사업명5</td><td>00억원</td></tr>
<tr><td>용도지구</td><td></td><td>소계</td><td>00억원</td></tr>
<tr><td>지구단위계획</td><td></td><td rowspan="4">신청구역 내 기 투입된 마중물사업
(S/W)
(단위: 억원)</td><td>사업명1</td><td>00억원</td></tr>
<tr><td rowspan="3">기타 특이사항</td><td rowspan="3"></td><td>사업명2</td><td>00억원</td></tr>
<tr><td>사업명3</td><td>00억원</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>00억원</td></tr>
<tr><td colspan="3">총계</td><td>00억원</td></tr>
</table>

(도면 삽임)
개발구역계 내
기 투입된 마중물사업(공공사업) 표시

□ 문화재 보호구역 또는 역사문화환경 보존지역 현황 (해당시)

■ **저촉 여부 :**

관련 현황 도면(거리 표시 등)

※ 문화재공간정보서비스(http:gis-heritage.go.kr/main.do) 및 토지e음(http://www.eum.go.kr/)에서 지도를 참고하여 문화재 보호구역과 역사문화환경 보존지역 등 표기

■ **관련법령에 따른 높이제한(근거규정) : 00m이하**

2-2 토지 및 건축물 현황

□ 토지 현황

■ 소유별 현황

구 분		필지수	비율(%)
사 유 지			
국공유지	국유지		
	시유지		
	구유지		
	소계		
합계			

■ 토지규모별 현황

구분	필지수	비율(%)
90㎡ 이하		
90㎡~300㎡		
300㎡~500㎡		
500㎡~1,000㎡		
1,000㎡ 초과		
합계		

□ 건축물 현황

■ 연도별 현황(동수)

구 분	동수(동)	비율(%)
20년 미만		
20년이상~ 30년미만		
30년이상~40년미만		
40년 이상		
합계		

■ 연도별 현황(연면적)

구분	연면적(㎡)	비율(%)
20년 미만		
20년이상~ 30년미만		
30년이상~40년미만		
40년 이상		
계		

■ 층수별 현황

구분	동수(동)	비율(%)
1층		
2층		
3층		
4층 이상		
계		

■ 용도별 현황

구분	동수(동)	비율(%)
주거용 건축물		
복합용 건축물		
비주거용 건축물		
공공시설 건축물		
계		

Ⅲ. 구역별 평가

3-1 기본 검토사항 [구역지정 요건, 구역계, 생활권계획과의 정합성 등]

□ 주택재개발 구역지정 법적요건(법령/조례) 검토결과 : 적 정

법령 조례	구분	관련 조항		조례	기준		비고	검토결과(예시) 적합	부적합	검토내용	특이사항
도시 정비 법(령) / 도시 정비 조례	필수 요건	법 제8조제1항 시행령 제7조제1항 [별표1]	제2호	-	노후도 (동수)	60%	노후불량건축물 수 /전체건축물수 *재촉지구 50%	■	□	77.5%	
			제4호	조례 제6조 제1항제2호	구역면적	10,000㎡ 이상	-	■	□	24,500㎡	
	선택 요건 (1개 이상 충족)		제2호 (나목)	-	노후도 (연면적)	60% 이상	노후불량건축물 연면적합계 /전체건축물 연면적 합계 *재촉지구 50%	□	■	65%	
			제2호 (가목) 제4호	조례 제6조 제1항제2호 가목	과소필지	40% 이상	토지면적 90㎡ 미만인 토지 (조례 제2조제9호)	■	□	55%	
			제2호 (사목) 제4호	조례 제6조 제1항제2호 나목	주택 접도율	40% 이하	(폭 6m이상 도로에 길이 4m 이상 접한 대지의 건축물의 총수) / (정비구역 내 건축물 총수) (조례 제2조제10호)	■	□	30%	
			제2호 (나목) 제4호	조례 제6조 제1항제2호 다목	호수밀도	60/ha 이상	1헥타르당 건축되어 있는 건축물 동수 (조례 제2조제5호)	□	■	59/ha	
			제2호 (아목)	-	반지하	50% 이상	지하층의 전부 또는 일부를 주거용도로 사용하는 건축물 수/해당지역 전체건축물수 -	■	□	60%	
(법적기준) 최종 검토결과 (적합 요건 = 필수요건 충족 + 선택요건 1개 이상 충족)								■	□	필수요건 충족 선택요건 2개 충족	

※ 노후동수 75%이상인 경우 : 시 조례(선택요건) 갖춘 것으로 봄(선택요건 미충족시에도 입안가능)

● (법적요건) 세부 평가결과

1) 필수항목

① 노후도(동수)

■ 기 준 : 노후·불량건축물 동수가 전체 건축물 동수의 60% 이상

■ 노후도 현황

구 분	건축물 동수			기준 충족 여부
	총계	노후·불량건축물	양호 건축물	
내 용	OOO	OOO	OOO	충족
비 율	100%	OO%	OO%	

② 구역면적

■ 기　준 : 10,000㎡ 이상

※ 시 도시계획위원회 또는 재정비촉진지구에서 도시재정비위원회가 심의하여 인정하는 경우 5,000㎡ 이상

■ 면적현황

구 분	기준	면적	기준 충족 여부
내 용	10,000㎡ 이상	00,000㎡	충족

2) 선택항목(1개 이상 충족)

③ 노후도(연면적)

■ 기　준 : 노후·불량건축물 연면적 합계가 전체 건축물 연면적 합계의 60% 이상

■ 노후도 현황

구 분	건축물 연면적 (㎡)			기준 충족 여부
	총 계	노후·불량건축물	양호 건축물	
내 용	143,395.5	91,662.6	51,732.9	미충족
비 율	100.0%	63.9%	36.1%	

④ 과소필지

■ 기　준 : 구역 전체 필지 중 과소필지율(90㎡ 미만) 40% 이상

■ 과소필지 현황

구 분	과소필지		기준 충족 여부
	전체 필지수	과소필지수	
내 용	OOO	OOO	충족
비 율	100.0%	OO%	

⑤ 접도율

■ 기　준 : 40% 이하

■ 접도율 현황

구 분	접도율			기준 충족 여부
	총 계	접도 건물	미접도 건물	
내 용	OOO	OOO	OOO	충족
비 율	100.0%	OO%	OO%	

⑥ 호수밀도

■ 기　준 : 60호/ha 이상

■ 호수밀도 현황

구 분	건축물 동수			기준 충족 여부
	구역면적(㎡)	총 호수	1ha당 호수	
내 용	OOO	OOO	OOO	미충족

※ 1ha = 10,000㎡

⑦ 반지하

■ 기　준 : 지하층의 전부 또는 일부를 주거용도로 사용하는 건축물의 수가 해당지역 전체 건축물의 수의 2분의 1(50%)이상인 지역

■ 반지하 건축물 현황

구 분	반지하 건축물		기준 충족 여부
	해당지역 전체 건축물의 수	지하층 또는 일부를 주거용도로 사용하는 건축물의 수	
내 용	OOO	OOO	미충족
비 율	100%	00%	

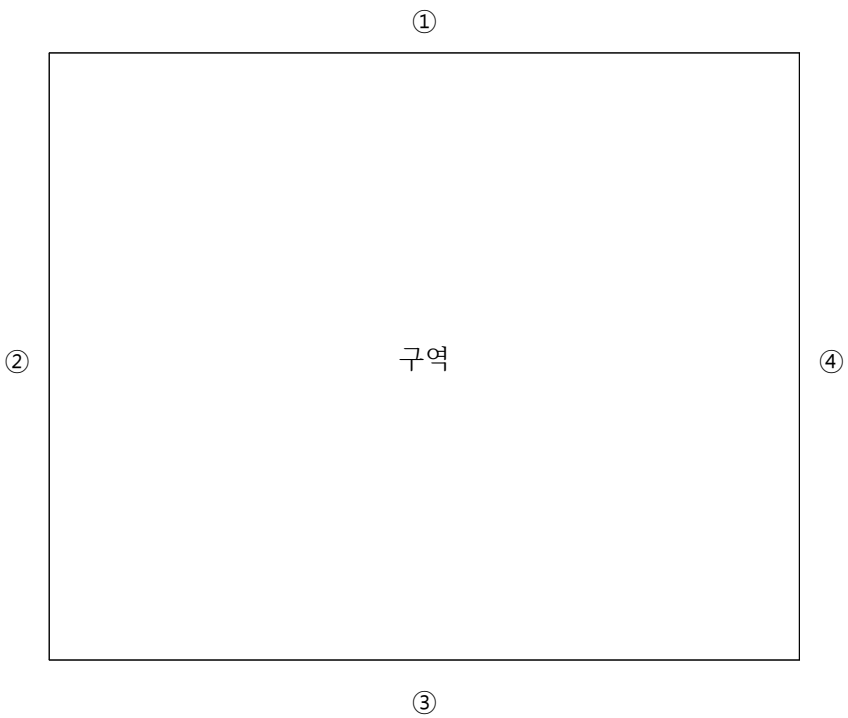
□ 구역경계 설정의 적정성 : 적 정

● **검토결과 : 주변 현황을 고려하여 적정한 구역경계를 설정하였음**

구분	구역계 설정기준	충족여부
규모	규모기준 : 1만㎡이상	○
주변 여건	기초블럭단위 경계설정 (도로를 경계로 설정 원칙)	○
	생활가로 등 주변가로와의 연속성 유지	○
	접도요건 등	○

구분	내 용
①	기존 기반시설 경계
②	인접하는 정비구역 경계
③	OO대로 경계
④	기존 아파트 경계

경계설정도



(위성사진을 베이스로 주변현황 표기)

□ 생활권계획과의 정합성 : 적 정

● **검토결과 : 주거생활권계획 상의 권역별, 행정동별 주거지 관리방향과 적합함**

위치	해당 권역	비고
○○구 ○○동	○○구 ○○○권역	

구분	권역별 관리방향
주거환경관리	[관리방향] ex) 역사문화자원 경관자원 및 한옥밀집지역 특성을 고려한 주거환경관리 제1종일반주거지역, 최고고도지구 일대의 특성을 고려한 주거환경보전 및 환경개선
	[검토내용]
생활기반시설	[관리방향]
	[검토내용]
생활가로	[관리방향]
	[검토내용]
특성관리	[관리방향]
	[검토내용]

구분	행정동별 관리방향
주거환경관리	[관리방향]
	[검토내용]
생활기반시설	[관리방향]
	[검토내용]
생활가로	[관리방향]
	[검토내용]
특성관리	[관리방향]
	[검토내용]

주거생활권계획 종합계획도(대상지 위치)

※ [참고] 생활권계획 도면집(파일) : 서울시 홈페이지 > 기본계획 검색 > 바로가기 "2025 서울특별시 도시주거환경정비 기본계획" 선택 > 권역별 도면집 확인 가능

□ 제외대상 여부 : 해당없음

제외대상	해당여부
공공재개발, 모아타운, 도심공공주택복합사업 등 타 사업 후보지 등 여부	해당없음
토지등소유자 25% 이상 반대 여부	해당없음(반대민원 제기 0%)
전용주거지역	해당없음
지분쪼개기, 부동산 이상거래 등 투기 발생 여부	해당없음

□ 추천제외 또는 선정 제외 가능대상 여부 : 해당없음

제외가능 대상	해당여부
찬반갈등 우려 구역	해당없음(반대민원 제기 0%)
여러 사업이 혼재된 구역	해당없음
현금청산대상 세대수가 많은 구역	적정하다 사료됨 [현금청산대상 세대수(ex. 3.2%)]
투기발생 우려·의심구역	해당없음
노후 건축물 소유 주민동의가 현저히 낮은 구역	해당(①②모두 해당) ① 전체 건물 노후연면적 비율 대비 동의자 건물 노후연면적 비율 1미만 (ex.0.9) ②동의자 수 대비 노후도 충족 물건 소유 동의자 수 비율 0.3미만 (ex. 0.25)
지난 공모(공공재개발 공모 포함) 등의 미선정 사유가 해소되지 않은 구역	미선정사유 해소 (사유:)
구청장이 재개발 추진이 적합하지 않다고 판단하는 구역	해당없음

□ 동의율(30% 이상) 충족 여부 : 충족

제출 동의율	검토 동의율	검토결과(30% 이상)
35%	31%	충족

3-2 정량적 평가

□ 정량적 평가표 ※ 감점/가점 적용시 해당 증빙자료 제출 (미제출 또는 자료미비 시, 감점/가점 불인정)

평가항목			평가기준		배점	평가값	평가점수
기본 점수 (100)	필수	① **노후 동수**(50점) 60% 이상) [촉진지구 50%])	60% [촉진지구 50%]		30점		
			사잇값		직선보간 점수		
			4/5 이상		**50점**		
	선택	② **노후 연면적**(10점) 60% 이상)	60% 이하 [촉진지구 50%]		5점		
			사잇값		직선보간 점수		
			4/5 이상		**10점**		
		③ **과소필지**(10점) (40% 이상)	**40% 이하**		5점		
			사잇값		직선보간 점수		
			50% 이상		**10점**		
		④ **접 도 율**(10점) (40% 이하)	**40% 이상**		5점		
			사잇값		직선보간 점수		
			20% 이하		**10점**		
		⑤ **호수밀도**(10점) (60호/ha 이상)	60호/ha 이하		5점		
			사잇값		직선보간 점수		
			80호/ha 이상		**10점**		
		⑥**반지하주택** (50% 이상) (10점)	**50% 이하**		**5점**		
			사잇값		직선보간 점수		
			60% 이상		**10점**		
	소 계						
가점 (20)	⑦ **찬성동의율**(15점)		투지드수으자수	**50%**	**5점**		
				사잇값	직선보간 점수		
				75% 이상	**15점**		
	⑧ **침수지역**(5점)		자연재해위험개선지구, 침수이력(침수흔적도* 등 근거) 있는 주거지역이 30% 이상 포함되고, 상습침수 또는 침수우려지역이라고 구청장 인정 경우		5점		
	소 계						
감점 (-20)	⑨ **반대동의율***(-15점)		투지드수유자	5%	-2		
				사잇값	직선보간 점수		
				25%	-15		
				20%** 이상 25% 미만	**보류** 또는 **미선정**		
				25% 이상***	**미선정**		
	⑩ **구역면적**(-5점) – 해제지역이 동일 구역계로 신청될 경우 감점 적용 제외 – 해제지역 구역계 정형화 등 사유로 증감 경우 감점 적용 제외		5만㎡		-1점		
			사잇값		직선보간 점수		
			7만㎡ 이상		-5점		
	소 계						
합 계							

[비고] 평가항목 및 평가기준 설명

※ **항목①~⑤** : '도시정비법 시행령' 및 '서울시 도시 및 주거환경정비 조례'의 재개발구역 지정요건에 따라 평가항목을 선정함

⑥ '도시정비법 시행령' 개정에 따라, 최근 반지하주택 인명피해 등에 대응, 정비사업을 통해「재해 취약 안전 사각지대」인 반지하주택 순차적 해소

* 반지하주택 비율 산정 : 지하층의 전부 또는 일부를 주거용도로 사용하는 건축물의 수가 해당지역 전체 건축물의 수의 2분의 1(50%)이상인 지역

※ **항목⑦** : 사업실현가능성, 신속한 사업추진 등 고려, 찬성동의율 가점 부여

* 50% : 추진위원회 구성 및 조합직접설립을 위한 동의율 고려

* 75% : 조합설립인가 동의율 고려

※ **항목⑧** : 최근 기록적 폭우 등 기상이변에 따른 침수취약지역 주거환경개선 필요성 증대로, 다음 지역이 30% 이상 포함되고, 상습침수 또는 침수 우려지역이라고 구청장이 판단하는 지역 가점 부여 (30% 미만이어도 구청장 종합의견란에 정비 필요성 등 의견제시 가능)

▲자연재해위험개선지구, ▲침수이력(침수흔적도 등 근거) 있는 주거지역

※ 침수흔적도(자연재해대책법 제2조제9호, 제21조) : 구청장이 풍수해로 인한 침수 기록을 표시한 도면

※ **항목⑨** *반대동의율은 자치구 추천 당시 자치구에서 확인 또는 판단한 반대 토지등소유자 비율로 함

**20% : 정비계획 입안 재검토 기준 고려

***25% 이상 : 정비계획 입안 취소 기준 고려

※ **항목⑩** : 적정 구역면적 신청을 권장

㉠ 해제지역이 해제당시 동일 구역계로 신청될 경우 면적 감점 적용 제외

㉡ 해제지역이 구역계 정형화 및 인근지역과 도시계획적 연속성 유지를 위해 불가피하게 면적이 증감된 경우도 면적 감점 적용 제외

※ 직선보간 시 평가점수는 소수점 둘째자리에서 반올림한 값으로 함

3-3 기타 구역 정보

서울시 정책, 관련계획, 관련공부 등 대상지 및 주변 현황을 검토하여 재개발 추진의 적정성 판단

검토대상			검토내용(예시)	특이사항
○ 市 정책적 요건	입지 특성	(권장) 정비구역 연접지역으로서 기반시설 연계가 필요한 지역	(해당) 과거 촉진지구 해제지역으로 OO구역과 사당로로 연계 등 기반시설 연계 가능	-
	구역 특성	(권장) 안전(재난시설물, 반지하주택 밀집지역, 침수(우려)지역 등), 방범(빈집 밀집지역 등) 등 주거환경개선이 시급한 노후지역	(해당) "22.8.8~8.9.에 내린 집중호우로 해당 구역 건물 60% 반지하주택 침수 정비사업을 통해 반지하주택 해소가 시급한 지역	(증빙자료) 침수흔적도 별도 제출
		(권장) 구역계 정형화 등	(적정) 일부 요철 있으나 대체적으로 정형화	
		(지양) 요철이 심한 부정형 구역계, 돌출경관 초래지역 등	(보완 필요) ~~ 사유로 일부 구역계가 요철이 있어 향후 후보지로 선정될 경우 구역계 정형화 선행검토 필요	-
	정책 특성	(지양) 신청구역이 몰려있는 지역	(해당) 반경 1킬로 이내 3곳이 신청되어 속도조절 필요	-
		(지양) 여러 사업이 혼재된 지역	(해당) 기로주택정비사업(조합인가 / '20.2.9). 지역주택조합 모집신고('21.1.2.) 이 혼재된 구역	-
		(지양) 현금청산대상 세대수 많은 구역	(해당없음) 해당시 비율 기재	
		(지양) 찬반갈등이 많은 구역	해당없음) 해당시 비율 기재	
		(지양) 지분쪼개기, 부동산이상거래 등 투기발생구역	(해당) 비정상 부동산거래 움직임 OO건 (쪼개기 다수) (최근 1~2년 투기동향 실태조사) 구역내 도로 등 필지분할 현황 건물 토지 공유 분할 다세대 전환 등 지분쪼개기 부동산 이상거래 현황 파악 추진주체가 신축빌라 등 중심으로 추진	
		(지양) 노후 건축물 소유 주민동의가 현저히 낮은 구역	(해당) ❶❷ 모두 해당 ❶전체 건물 노후연면적 비율 대비 동의자 건물 노후연면적 비율 미만 (ex.0.9) ❷동의자 수 대비 노후도 충족 물건 소유 동의자 수 비율 0.OO미만 비율 기재) (ex 0.25)	
		(지양) 미선정사유 해소 안 된 구역	(해당없음) 해당시 내용 기재	
○ 구역 및 주변 현황			구릉지 등 : 신천구역 면적의 과반이 구릉지로 재개발을 추진하게 되더라도 높이 계획에 어려움이 있어 이에 대한 대책 필요 주변 현황 : 신천구역 북측이 준일반주거지역으로 재개발을 추진하게 되면 준일반주거지역을 고려한 건축계획 필요	-
○ 기존 사업추진 현황 및 주민갈등 여부			신천구역은 공공재개발 민간재개발 추진주체가 상이하여 서로 반대문원을 지속 제기함 주거환경개선사업 추진구역으로 기존 사업 유지를 원해 재개발을 반대하는 민원 다수(15%)	
○ 부동산 가격 동향 : 최근 3년간 대비 최근 6개월간 부동산 가격 추이(변화율) 등 전반적인 가격 동향 등 (행정동+자치구 단위)			· 최근 3년간 주택가격 상승률 18%로 연평균 6% 상승, 최근 6개월간 7.5% 상승률을 보이고 있음 · OO구역 매수세가 몰려 한달전 대비 호가 3천만원 상승 · 기타 분석 자료 제출	-
○ 관계부서 등 협의 결과	√ 市 재생소관부서 (도시재생지역등) ※ 도시재생뉴딜사업 → 국토부 협의		· 협의부서(기관) : ~~ · 협의결과 : 구역계 조정 필요(~~) · 자치구 검토의견 : 구역계 일부 조정함	
	√ 市 도시계획과, 도시공간전략과 신속통합기획과 (정책상 도시관리 및 보전 필요 지역)		· 협의결과 : 저층주거지역과 이격한 구역으로 OO 기준에 맞게 높이 계획 등 반영 필요 · 자치구 검토의견 : 향후 후보지로 선정될 경우 의견을 반영하여 정비계획 수립 예정	
	√ 市 문화재관리과, 문화재정책과, 문화재청(국가지정문화재) (보존계획에 따라 관리·보존 필요 지역) ※ 문화재 보호구역 및 역사문화환경 보존지역 등		· 협의부서(기관) : ~~ · 협의결과 : ~~ · 자치구 검토의견 : ~~	
	√ 區 지구단위계획 담당부서 (지구단위계획구역)		· 협의부서(기관) : ~~ · 협의결과 : ~~	
	√ 기타 관계부서		· 협의부서(기관) : ~~ · 별도의견 없음	
○ 기 타				

※ 市 재생소관부서 : 도시재생활성화지역 및 주거환경개선사업(주거환경개선과, 도시정비과, 균형발전정책과 등), 골목길재생사업(균형발전정책과) *협의시 부서 확인 후 협의 진행

3-4 자치구 종합의견

□ 종합의견 *(신청구역의 재개발 추진 필요성 등 구체적 기술)*

○
-

□ 추천 총괄표 *(정량적 평가점수 상위 4곳 이내 추천)*

순위	구 역 명	① 기본 검토사항			② 정량적 평가점수	③ 기타 구역 정보
		구역지정	구역계	생활권계획		
1	하하동 OO-OO구역	○필수 충족 ○선택 2가지 충족 (과소필지, 노후 연면적)	○적정	○적정	88.5점	특이사항 없음
2	허허동 OO-OO구역	○필수 충족 ○선택 1가지 충족 (노후 연면적)	○적정	○적정	90.5	구릉지로 2종 25층 계획에 어려움 예상됨
3	호호동 OO-OO구역	○필수 충족 ○선택 2가지 충족 (노후 연면적, 접도율)	○적정	○적정	80.2	특이사항 없음
4	히히동 OO-OO구역	○필수 충족 ○선택 1가지 충족 (호수밀도)	○적정 (신청구역계 대비 일부 면적 제외 - 사유 : 도시재생지역으로 협의결과에 따라 OO 부분 제외)	○적정	73.5	도시재생지역으로 협의결과 구역계 조정 의견 반영

(기타사항)

Ⅳ. 자치구 여건 등

□ 자료 제출 여부 [자치구 제출자료]

구분	자료 내용	제출여부 (제출/미제출)	증빙자료
①	주택수급계획 수립 자료	*제출*	*별첨*
②	주택 가격상승률(지난 3년대비 최근 6개월) 조사 자료 (미선정,보류 시 토지거래허가구역 지정 필요등)	*제출*	*별첨*
③	토지등소유자 명부 및 (반대)동의율 확인 자료 (관련 엑셀 자료 등)	*제출*	*별첨*
④	아파트 개발계획 수립 중인 구역 수(대상) 확인 자료	*제출*	*별첨*
⑤	사업혼재구역 검토내역 (검토의견, 방침 등)	*제출*	*별첨*
⑥	생활SOC 현황 분포 및 분석자료 등 자료	*제출*	*별첨*
⑦	역사문화환경보전지역, 문화재보호구역, 북측학교부지 등 규제지역 건축물 높이제한 및 관련규정 검토자료	*제출*	*별첨*
⑧	현금청산대상 세대수 확인을 위한 인허가 현황 등 관련 자료	*제출*	*별첨*
⑨	지분쪼개기·부동산이상거래 및 투기 발생 우려·의심 현황 자료	*제출*	*제출*
⑩	노후 건물 소유 주민참여 현황 파악 자료 - 전체 건축물 노후도(연면적)비율 대비 동의자 건축물 노후도(연면적)비율 1미만 ※ **동의자 노후연면적** 비율(동의자 노후연면적/동의자 연면적) / **전체 노후연면적** 비율(노후연면적/전체연면적) - 전체동의자수 대비 노후도를 충족하는 동의자수 비율이 0.3미만 ※ **노후**도 충족 물건 소유 **동의자 수** / **동의자 수**	*제출*	*제출*

붙임6 주택재개발사업 추진을 위한 동의서 번호부여 요청 구역 공개 *(샘플)*

※ 아래 서식은 각 자치구에서 자치구별·구역별 현황에 맞게 수정·보완하여 활용 가능. 다만, 수정·보완하여 사용시 동의서 징구의 투명성 제고 및 주민 알권리 강화 등 공개 목적에 부합해야 함

※ 주민신청 번호부여 전 자치구에서는 접도요건 및 구역계 적정성 등 확인 후 번호부여 필요

- 관악구 00동 00번지 일대 -

주택재개발사업 추진을 위한 동의서 번호부여 요청 구역 공개

우리 구 00동 00-00 일대 주택재개발사업을 추진하려는 (가칭)추진주체에서 동의서 번호부여 요청이 있어 동의양식번호 부여 후 다음과 같이 **구역계 등을 공개**하며, 추진여부에 대한 의견 제출을 위한 **관련 서식**[(붙임2~4) 찬성동의서, 반대 동의서, 철회 동의서]도 함께 안내해 드리니 참고하시기 바랍니다.

제출한 동의서 철회의사가 있는 토지등소유자께서는 **주민신청(주민→區)전**까지 제출, 반대의사가 있는 토지등소유자께서는 **후보지 추천(區 →市)전까지** 제출된 반대 및 철회 동의서에 한해 인정됨을 알려드리니 이점 유의하셔서 의견을 제시해 주시기 바랍니다.

1. 구 역 계 : 00동 00-00 일대

※ 아래 구역계는 신청인이 제출한 구역계로 후보지 추천시 일부 변경·조정될 수 있음

구역계 첨부

2. 추진주체(번호부여 신청인)

※ (주의사항) 개인정보수집 및 이용동의서(별첨)에 성명 및 연락처 공개에 동의한 경우에 한해 공개하며, 미동의시 성명은 '성'만 공개(유OO)하고 연락처는 사무실 번호만 공개

❍ 성　명 : OOO

❍ 연락처 : 010-OOOO-OOOO (사무실 : 02-OOO-OOOO)

3. 동의양식 번호 및 부여일자

❍ 우리 구에서는 동의양식번호를 추진주체별 1개만 부여합니다. 동의양식번호가 다른 경우에는 다른 추진주체임을 참고하셔서 동의여부를 신중히 판단하시기 바랍니다.

행정기관부여 동의양식번호	OO동 OO번지 일대 제 O 호
번호부여일자	2023. OO. OO
확인(인)	

4. 공개 장소

❍ OO구 홈페이지 > 공고 or 게시판 or 재개발부서 자료실 등

❍ 번호부여 신청구역의 동주민센터 게시판 등

5. 기타 안내사항 ※ 자치구별, 구역별 현황에 맞게 추가 안내사항 기재

❍ 주택재개발 후보지로 선정되면, 분양 받을 권리의 산정기준일이 추천일(區→市) 또는 별도 區요청일이 되고, 토지거래허가구역으로 지정됨

❍ 후보지로 선정,미선정 및 보류된 구역은 건축허가등 제한구역으로 지정됨

[별첨] 개인정보 수집 및 이용 동의서(서식) (번호부여 신청인용)

개인정보 수집 및 이용 동의서

「개인정보보호법」등 관련 법규에 의거 각 자치구, 서울특별시에서는 신속통합기획 주택재개발사업 후보지 신청을 위한 동의서 번호부여 및 사업추진과 관련하여, 추진주체(신청인)의 개인정보 수집 및 이용에 대해 <개인정보 수집 및 이용 동의서>를 받고 있습니다. 주택재개발사업의 관련업무 추진을 위한 개인정보 수집 및 이용에 동의가 필요합니다.

개인정보 제공자가 동의한 내용 외의 다른 목적으로 활용하지 않으며, 제공된 개인정보의 이용을 거부하고자 할 때에는 개인정보 관리책임자(해당 자치구 구역 담당)를 통해 열람, 정정, 삭제를 요구할 수 있습니다.

1. **개인정보 수집 및 이용 기관명** : 신청구역 관할 자치구 및 서울시 관련부서

2. **수집하는 개인정보 항목 : 동의서 번호부여 신청인의 성명, 생년월일, 주소, 연락처**

3. **개인정보 수집 및 이용 목적** : 번호부여 신청 구역계 등 공개시 **추진주체(신청인)의 성명, 연락처 공개** 및 기타 주택재개발사업 업무 추진 관련
   * [문의전화] (해당 자치구 정비사업부서)
   (서울특별시 주거정비과, 재정비촉진사업과, 주거환경개선과등 市 소관부서)

4. **개인정보의 보유 및 이용기간** : 정비구역 지정까지 [단, 최대 후보지 선정 후 2년까지]
   * 후보지 미선정될 경우 발표 후 6개월까지

5. **동의를 거부할 권리 및 동의 거부에 따른 제약사항**
   - 위 사항에 대하여 동의를 거부할 권리가 있으며, 거부할 경우 변동사항에 대한 안내, 후보지 신청 관련 검토 및 사업추진 등에 제약이 있을 수 있음을 알려드립니다.

본인은 개인정보 처리에 관하여 고지 받았으며,

☞ 위와 같이 개인정보를 수집·이용하는데 동의하십니까? (예)

성 명 : _____ (서명 또는 인)