

# 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

서울특별시시장

## 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 우려의심구역
- 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                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 구릉지(표고40m 이상, 경사도10도 이상)</li> <li>▪ 중점경관관리구역 중 역사도심, 한강변(표고40m이상), 주요산(표고40m이상)</li> <li>▪ 고도지구, 자연경관지구 내</li> <li>▪ 제1종일반주거지역 ▪ 한옥보전구역</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 제1종전용주거지역, 녹지지역, 개발제한구역, 도시자연공원구역</li> <li>▪ 고도지구, 자연경관지구</li> </ul> |

#### 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 내부결재를 통해 추진주체별 동의양식번호 1개만 부여  
(ex.) 00동 00번지 일대 **제0호** (소관부서 내부결재에 따라 부서장 날인 또는 구청장 직인을 찍어 제공)

(동의서 번호부여 서식)

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| 행정기관부여<br>동의양식번호 | 00동 00번지 일대<br>제 0 호 |
| 번호부여일자           | 2024. 00. 00         |
| 확인(인)            |                      |

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

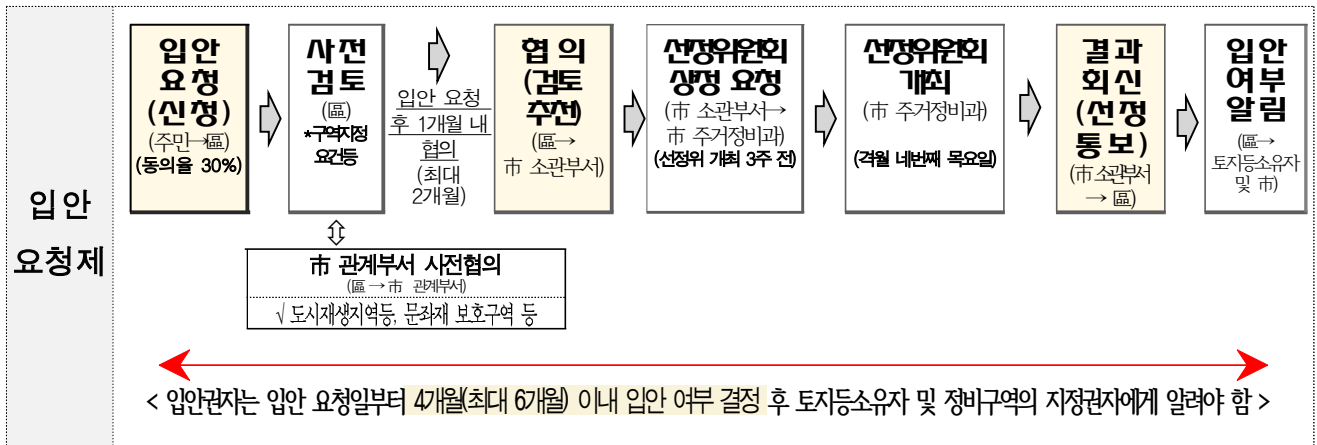
- (동의철회서, 반대동의서) 동의 철회서(붙임4)는 주민신청(주민→區)전까지, 반대동의서(붙임3)는 후보지 추천 전(區→市)까지 제출된 것에 한해 인정되며, 동의서 제출 후 동의 철회서를 제출하는 자가 주택재개발사업 후보지 신청에 반대할 경우 별도 반대 동의서(붙임3)도 함께 제출해야 함

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

- (추천방법) 자치구별 정량적 평가점수 순(順)으로 추천하되, 구역현황·정비 시급성 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 도시재생지역 등에 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

### ○ 접수처 : 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

| 구 분           | 내 용                                                                                                                                        |         |        |  |       |     |     |        |     |     |         |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|--|-------|-----|-----|--------|-----|-----|---------|
| 기본점수<br>(100) | 노후 동수(50), 노후 연면적(10), 과소필지(10), 접도율(10), 호수밀도(10), 반지하(10)                                                                                |         |        |  |       |     |     |        |     |     |         |
| 가 점<br>(20)   | 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>     |         |        |  | 찬성동의율 | 50% | 사잇값 | 75%    | 점 수 | 5점  | 직선보간 산출 |
| 찬성동의율         | 50%                                                                                                                                        | 사잇값     | 75%    |  |       |     |     |        |     |     |         |
| 점 수           | 5점                                                                                                                                         | 직선보간 산출 | 15점    |  |       |     |     |        |     |     |         |
| 가 점<br>(20)   | 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<br>※ 침수흔적도(자연재해대책법 제2조제9호, 제21조) : 구청장이 풍수해로 인한 침수 기록을 표시한 도면                                    |         |        |  |       |     |     |        |     |     |         |
| 감 점<br>(-20)  | 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> |         |        |  | 반대동의율 | 5%  | 사잇값 | 25% 이상 | 점 수 | -2점 | 직선보간 산출 |
| 반대동의율         | 5%                                                                                                                                         | 사잇값     | 25% 이상 |  |       |     |     |        |     |     |         |
| 점 수           | -2점                                                                                                                                        | 직선보간 산출 | -15점   |  |       |     |     |        |     |     |         |
| 감 점<br>(-20)  | 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>  |         |        |  | 구역면적  | 5만㎡ | 사잇값 | 7만㎡ 이상 | 점 수 | -1점 | 직선보간 산출 |
| 구역면적          | 5만㎡                                                                                                                                        | 사잇값     | 7만㎡ 이상 |  |       |     |     |        |     |     |         |
| 점 수           | -1점                                                                                                                                        | 직선보간 산출 | -5점    |  |       |     |     |        |     |     |         |

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 지분조개기, 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(우려지역 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, 니목, 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 1년 이내 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.

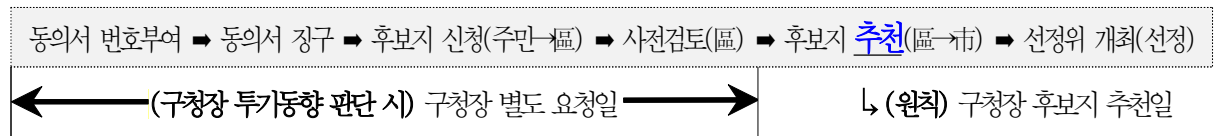
\*[입안재검토] 토지등소유자의 20%이상 반대시

[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)



(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<br>(지분쪼개기 방지) | 토지거래허가구역 지정<br>(갭투자 등 방지) | 건축허가 제한<br>(분양권없는 건축행위,<br>지분쪼개기 방지) |
|----------------------------|-------|--------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| 주택재개발사업<br>수시 모집<br>(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.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                           |                                                                                 |        |         |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|--------------|
| 신청인                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 대표자                       | 성 명                                                                             |        | 생년월일    |              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                           | 주 소                                                                             | (전화: ) |         |              |
| 신 청 내 역                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 신청지역                      | 대표 위치                                                                           |        |         |              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                           | 예정 사업명<br>(구역명)                                                                 |        |         |              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                           | 구역면적                                                                            | (㎡)    |         |              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 토지등소유자                    | 총 소유자수                                                                          | 명      |         |              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                           | 동의자수                                                                            | 명      | 동의율     | %            |
| 기 본 사 항                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 상위계획                      | ○○구 ○○주거생활권계획과의 적합성                                                             |        | 검 토 결 과 | 적합 또는 부적합 기재 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 구역면적 등                    | 정비구역 면적·세대수 등의 적법성<br>(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 [별표1] 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제6조 등) |        |         | 적합 또는 부적합 기재 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 노 후 도                     | 노후도 비율의 적합성<br>(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제7조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제6조 등)          |        |         | 적합 또는 부적합 기재 |
| <p>「도시 및 주거환경정비법」 제13조의2에 따라 정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안요청서를 제출합니다.</p> <p style="text-align: right;">년            월            일</p> <p style="text-align: center;">신청인 대표                                  (서명 또는 인)</p> <p>※ 토지등소유자의 동의자 수 산정은 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제33조에 따름</p> <p>○○ 구청장 귀하</p> |                           |                                                                                 |        |         |              |
| 제출서류                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 주민등록증, 여권 등 신분증명서의 사본 1부. |                                                                                 |        |         |              |

[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<br>여부 | 비고 |
|----|--------|----------|----|------|------|-----------------|-----------------|------------------|-----------|----------|------------------|-----|----------|----|
|    | 성명     | 생년<br>월일 | 주소 | 전화번호 | 소재지  | 토지              |                 |                  | 건축물       |          |                  | 지상권 |          |    |
|    |        |          |    |      |      | 소유<br>면적<br>(㎡) | 편입<br>면적<br>(㎡) | 공유<br>여부<br>(지분) | 동<br>(호수) | 허가<br>유무 | 공유<br>여부<br>(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

[illegible]

[별지 제1호의6서식]

정비계획 입안 요청을 위한 동의서

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| 행정기관부여<br>동의양식번호 | 00동 00번지 일대<br>제 00 호 |
| 번호부여일자           | 20 . . .              |
| 확인(인)            |                       |

1. 소유자 인적사항

|              |  |      |  |
|--------------|--|------|--|
| 성 명          |  | 생년월일 |  |
| 주민등록상<br>현주소 |  | 전화번호 |  |

※ 소유권 현황

|          |     |              |         |
|----------|-----|--------------|---------|
| 권리<br>내역 | 토 지 | 소 재 지 (공유여부) | 면 적 (㎡) |
|          |     | (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<br>(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<br>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<br>(자필서명) | 주민등록번호<br>(앞 6자리) | 전화번호 | 지장날인 |
|------------------|----|--------------|-------------------|------|------|
| 대표소유자<br>(선임수락자) | -  |              |                   |      |      |
| 위임자<br>(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

|              |  |      |       |
|--------------|--|------|-------|
| 성명           |  | 생년월일 | -     |
| 주민등록상<br>현주소 |  | 전화번호 | ( ) - |

### ※ 소유권 현황

|          |     |            |                     |
|----------|-----|------------|---------------------|
| 권리<br>내역 | 토지  | 소재지 (공유여부) | 면적(m <sup>2</sup> ) |
|          |     | (계필지)      | (계 )                |
|          |     | ( )        |                     |
|          |     | ( )        |                     |
|          | 건축물 | 소재지 (허가유무) | 동수                  |
|          |     | ( )        |                     |
|          |     | ( )        |                     |

\* 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 : 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, 삭제 등을 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<br>내역 | 토 지 | 소 재 지 (공유여부) | 면 적(m <sup>2</sup> ) |
|----------|-----|--------------|----------------------|
|          |     | (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<br>(자필서명) | 주민등록번호<br>(앞 6자리) | 전화번호 | 지장날인 |
|------------------|----|--------------|-------------------|------|------|
| 대표소유자<br>(선임수락자) | -  |              |                   |      |      |
| 위임자<br>(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

|              |  |      |       |
|--------------|--|------|-------|
| 성명           |  | 생년월일 | -     |
| 주민등록상<br>현주소 |  | 전화번호 | ( ) - |

### ※ 소유권 현황

|          |     |            |                     |
|----------|-----|------------|---------------------|
| 권리<br>내역 | 토지  | 소재지 (공유여부) | 면적(m <sup>2</sup> ) |
|          |     | (계필지)      | (계 )                |
|          |     | ( )        |                     |
|          |     | ( )        |                     |
|          | 건축물 | 소재지 (허가유무) | 동수                  |
|          |     | ( )        |                     |
|          |     | ( )        |                     |

\* 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<br>내역 | 토 지 | 소 재 지 (공유여부) | 면 적(m <sup>2</sup> ) |
|----------|-----|--------------|----------------------|
|          |     | (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<br>(자필서명) | 주민등록번호<br>(앞 6자리) | 전화번호 | 지장날인 |
|------------------|----|--------------|-------------------|------|------|
| 대표소유자<br>(선임수락자) | -  |              |                   |      |      |
| 위임자<br>(동의자)     | 1  |              |                   |      |      |
|                  | 2  |              |                   |      |      |
|                  | 3  |              |                   |      |      |
|                  | 4  |              |                   |      |      |
|                  | 5  |              |                   |      |      |

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

---

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

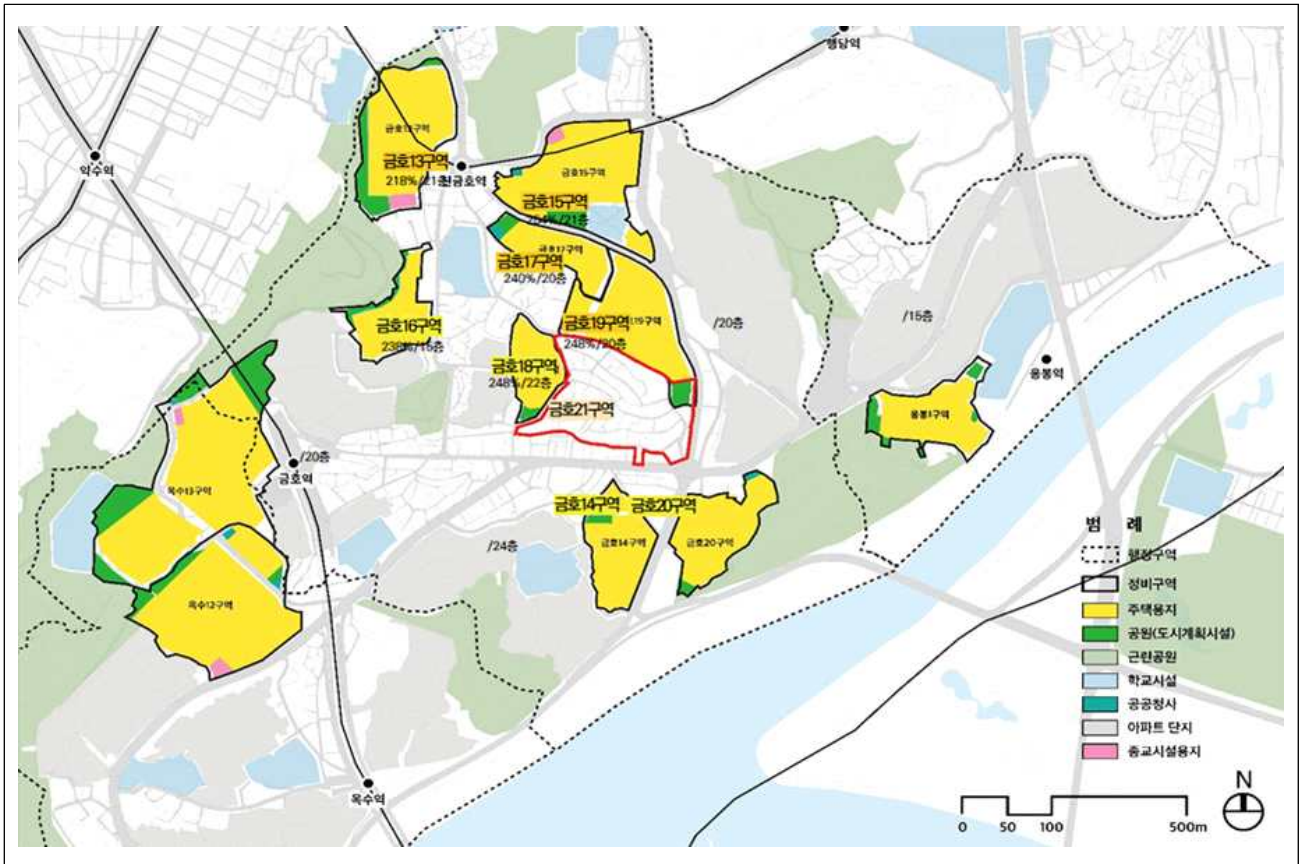


□ 대상지 내 현황사진

| < 현황사진 >                    |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|
| <p>위성사진(신청구역 경계 빨간색 표시)</p> |                             |
| <p>노후건축물 및 (골목길 등) 사진 등</p> | <p>노후건축물 및 (골목길 등) 사진 등</p> |
| <p>노후건축물 및 (골목길 등) 사진 등</p> | <p>노후건축물 및 (골목길 등) 사진 등</p> |

## □ 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       |     | 00,000㎡          |
| 용도지역       |     | 00               |
| 기반시설<br>계획 | 도로  | 0개소, 면적00㎡       |
|            | 공원  | 0개소, 면적00㎡       |
| 건축시설<br>계획 | 주용도 | 000              |
|            | 건폐율 | 00%              |
|            | 용적률 | 00%              |
| 기부채납 비율    |     | 00%              |

정비계획(안) 도면

□ 기존 도시재생계획 : 도시재생지역등에 한함

■ 재생사업 추진내용

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

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

■ 신청구역 내 추진내용 (마중물사업)

|                |        |                                               |      |      |
|----------------|--------|-----------------------------------------------|------|------|
| (가칭)<br>재개발구역명 |        | 신청구역 내<br>기 투입된<br>마중물사업<br>(H/W)<br>(단위: 억원) | 사업명1 | 00억원 |
| 재개발구역<br>면적    | OOOOO㎡ |                                               | 사업명2 | 00억원 |
|                |        |                                               | 사업명3 | 00억원 |
|                |        |                                               | 사업명4 | 00억원 |
| 용도지역           |        |                                               | 사업명5 | 00억원 |
| 용도지구           |        |                                               | 소계   | 00억원 |
| 지구단위계획         |        | 신청구역 내<br>기 투입된<br>마중물사업<br>(S/W)<br>(단위: 억원) | 사업명1 | 00억원 |
| 기타 특이사항        |        |                                               | 사업명2 | 00억원 |
|                |        |                                               | 사업명3 | 00억원 |
|                |        |                                               | 소계   | 00억원 |
|                |        | 총계                                            |      | 00억원 |

(도면 삽입)  
개발구역계 내  
기 투입된 마중물사업(공공사업) 표시

☐ 문화재 보호구역 또는 역사문화환경 보존지역 현황 [해당시]

---

■ 저축 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

## □ 토지 현황

| ■ 소유별 현황 |     |       | ■ 토지규모별 현황  |     |       |
|----------|-----|-------|-------------|-----|-------|
| 구 분      | 필지수 | 비율(%) | 구분          | 필지수 | 비율(%) |
| 사 유 지    |     |       | 90㎡ 이하      |     |       |
| 국공유지     | 국유지 |       | 90㎡~300㎡    |     |       |
|          | 시유지 |       | 300㎡~500㎡   |     |       |
|          | 구유지 |       | 500㎡~1,000㎡ |     |       |
|          | 소계  |       | 1,000㎡ 초과   |     |       |
| 합계       |     |       | 합계          |     |       |

## □ 건축물 현황

| ■ 연도별 현황(동수) |       |       | ■ 연도별 현황(연면적) |        |       |
|--------------|-------|-------|---------------|--------|-------|
| 구 분          | 동수(동) | 비율(%) | 구분            | 연면적(㎡) | 비율(%) |
| 20년 미만       |       |       | 20년 미만        |        |       |
| 20년이상~ 30년미만 |       |       | 20년이상~ 30년미만  |        |       |
| 30년이상~40년미만  |       |       | 30년이상~40년미만   |        |       |
| 40년 이상       |       |       | 40년 이상        |        |       |
| 합계           |       |       | 계             |        |       |
| ■ 층수별 현황     |       |       | ■ 용도별 현황      |        |       |
| 구분           | 동수(동) | 비율(%) | 구분            | 동수(동)  | 비율(%) |
| 1층           |       |       | 주거용 건축물       |        |       |
| 2층           |       |       | 복합용 건축물       |        |       |
| 3층           |       |       | 비주거용 건축물      |        |       |
| 4층 이상        |       |       | 공공시설 건축물      |        |       |
| 계            |       |       | 계             |        |       |

### Ⅲ. 구역별 평가

3-1

기본 검토사항 [구역지정 요건, 구역제, 생활권계획과의 정합성 등]

□ 주택재개발 구역지정 법적요건(법령/조례) 검토결과 : 적 정

| 법령<br>조례                                | 구분                                                    | 관련 조항                                 |                         | 조례                | 기준          |                                                                                 | 비고                                | 검 토 결 과 ( 예 시 ) |       |                          |      |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|-------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|-------|--------------------------|------|
|                                         |                                                       |                                       |                         |                   |             |                                                                                 |                                   | 적합              | 부적합   | 검토내용                     | 특이사항 |
| 도시<br>정비<br>법(령)<br>/<br>도시<br>정비<br>조례 | 필수<br>요건                                              | 법<br>제8조제1항<br>시행령<br>제7조제1항<br>[별표1] | 제2호                     | -                 | 노후도<br>(동수) | 60%                                                                             | 노후불량건축물 수<br>/전체건축물수<br>*재축지구 50% | ■               | □     | 77.5%                    |      |
|                                         |                                                       |                                       | 제4호                     | 조례 제6조<br>제1항 제2호 | 구역면적        | 10,000㎡<br>이상                                                                   | -                                 | ■               | □     | 24,500㎡                  |      |
|                                         | 제2호<br>(나목)                                           |                                       | -                       | 노후도<br>(연면적)      | 60%<br>이상   | 노후불량건축물<br>연면적합계<br>/전체건축물 연면적 합계<br>*재축지구 50%                                  | □                                 | ■               | 65%   |                          |      |
|                                         | 제2호<br>(가목)<br>제4호                                    |                                       | 조례 제6조<br>제1항 제2호<br>가목 | 과소필지              | 40% 이상      | 토지면적 90㎡<br>미만인 토지<br>(조례 제2조제9호)                                               | ■                                 | □               | 55%   |                          |      |
|                                         | 제2호<br>(사목)<br>제4호                                    |                                       | 조례 제6조<br>제1항 제2호<br>나목 | 주택<br>접도율         | 40% 이하      | (폭 6m이상 도로에 길이<br>4m 이상 접한 대지의<br>건축물의 총수) / (정비구역<br>내 건축물 총수)<br>(조례 제2조제10호) | ■                                 | □               | 30%   |                          |      |
|                                         | 제2호<br>(나목)<br>제4호                                    |                                       | 조례 제6조<br>제1항 제2호<br>다목 | 호수밀도              | 60/ha<br>이상 | 1헥타르당 건축되어 있는<br>건축물 동수<br>(조례 제2조제5호)                                          | □                                 | ■               | 59/ha |                          |      |
|                                         | 제2호<br>(아목)                                           |                                       | -                       | 반지하               | 50%<br>이상   | 지하층의 전부 또는<br>일부를 주거용도로<br>사용하는 건축물<br>수/해당지역 전체건축물수<br>-                       | ■                                 | □               | 60%   |                          |      |
|                                         | (법 적 기준) 최종 검토결과<br>(적합 요건 = 필수요건 충족 + 선택요건 1개 이상 충족) |                                       |                         |                   |             |                                                                                 |                                   | ■               | □     | 필수요건 충족<br>선택요건 2개<br>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 | 000    | 000      | 000    | 충족       |
| 비 율 | 100%   | 00%      | 00%    |          |

## ② 구역면적

■ 기 준 : 10,000m<sup>2</sup> 이상

※ 시 도시계획위원회 또는 재정비촉진지구에서 도시재정비위원회가 심의하여 인정하는 경우 5,000m<sup>2</sup> 이상

■ 면적현황

| 구 분 | 기준                      | 면적                   | 기준 충족 여부 |
|-----|-------------------------|----------------------|----------|
| 내 용 | 10,000m <sup>2</sup> 이상 | 00,000m <sup>2</sup> | 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 (m <sup>2</sup> ) |          |          | 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(90m<sup>2</sup> 미만) 40% 이상

■ 과소필지 현황

| 구 분 | 과소필지   |       | 기준 충족 여부 |
|-----|--------|-------|----------|
|     | 전체 필지수 | 과소필지수 |          |
| 내 용 | 000    | 000   | 충족       |
| 비 율 | 100.0% | 00%   |          |

### ⑤ 접도율

■ 기 준 : 40% 이하

■ 접도율 현황

| 구 분 | 접도율    |       |        | 기준 충족 여부 |
|-----|--------|-------|--------|----------|
|     | 총 계    | 접도 건물 | 미접도 건물 |          |
| 내 용 | 000    | 000   | 000    | 충족       |
| 비 율 | 100.0% | 00%   | 00%    |          |

## ⑥ 호수밀도

■ 기 준 : 60호/ha 이상

■ 호수밀도 현황

| 구 분 | 건축물 동수                |      |         | 기준 충족 여부 |
|-----|-----------------------|------|---------|----------|
|     | 구역면적(m <sup>2</sup> ) | 총 호수 | 1ha당 호수 |          |
| 내 용 | 000                   | 000  | 000     | 미충족      |

※ 1ha = 10,000m<sup>2</sup>

## ⑦ 반지하

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

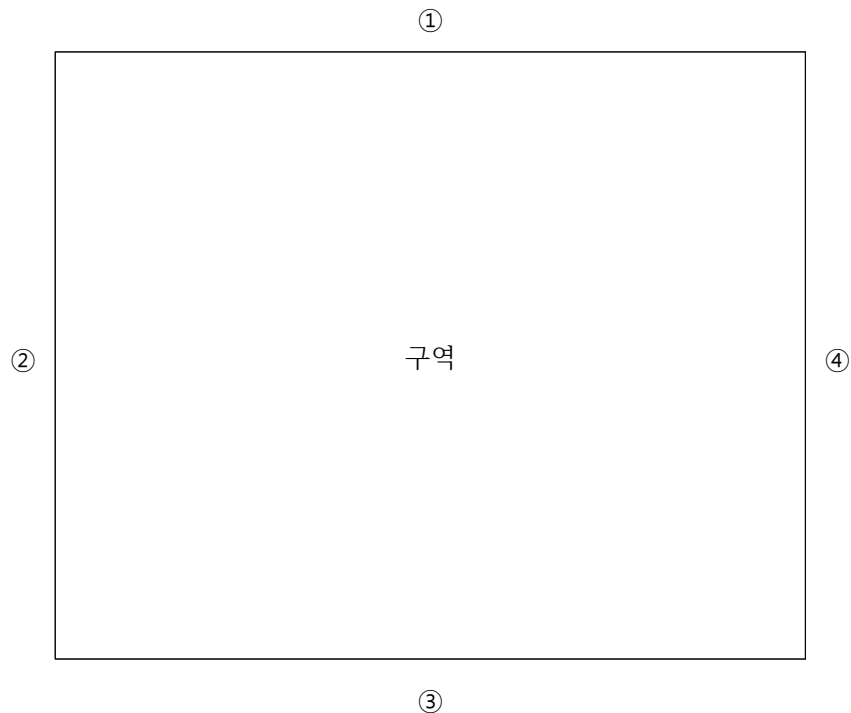
■ 반지하 건축물 현황

| 구 분 | 반지하 건축물           |                                    | 기준 충족 여부 |
|-----|-------------------|------------------------------------|----------|
|     | 해당지역<br>전체 건축물의 수 | 지하층 또는 일부를<br>주거용도로 사용하는<br>건축물의 수 |          |
| 내 용 | 000               | 000                                | 미충족      |
| 비 율 | 100%              | 00%                                |          |

□ 구역경계 설정의 적정성 : 적 정

● 검토결과 : 주변 현황을 고려하여 적절한 구역경계를 설정하였음

| 구분       | 구역계 설정기준                       | 충족여부 |
|----------|--------------------------------|------|
| 규모       | 규모기준 : 1만㎡이상                   | ○    |
| 주변<br>여건 | 기초블럭단위 경계설정<br>(도로를 경계로 설정 원칙) | ○    |
|          | 생활가로 등 주변가로의 연속성 유지            | ○    |
|          | 접도요건 등                         | ○    |
| 구분       | 내 용                            |      |
| ①        | 기존 기반시설 경계                     |      |
| ②        | 인접하는 정비구역 경계                   |      |
| ③        | 〇〇대로 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)<br>역사문화자원 경관자원 및 한옥밀집지역 특성을 고려한 주거환경관리<br>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 조한계획도(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 우려의심구역                              | 해당없음                                                                                                             |
| 노후 건축물 소유 주민동의가 현저히 낮은 구역                | 해당①②모두 해당<br>① 전체 건물 노후연면적 비율 대비 동의자 건물 노후연면적 비율 1미만 (ex.09)<br>② 동의자 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<br>점수<br>(100) | 필수                                                                                                    | ① 노후 동수 <sup>(50점)</sup><br>60% 이상<br>[촉진지구 50%] | 60%<br>[촉진지구 50%]                                                                             |  | 30점       |     |      |
|                   |                                                                                                       |                                                  | 사잇값                                                                                           |  | 직선보간 점수   |     |      |
|                   |                                                                                                       |                                                  | 4/5 이상                                                                                        |  | 50점       |     |      |
|                   | 선택                                                                                                    | ② 노후 연면적 <sup>(10점)</sup><br>60% 이상              | 60% 이하<br>[촉진지구 50%]                                                                          |  | 5점        |     |      |
|                   |                                                                                                       |                                                  | 사잇값                                                                                           |  | 직선보간 점수   |     |      |
|                   |                                                                                                       |                                                  | 4/5 이상                                                                                        |  | 10점       |     |      |
|                   |                                                                                                       | ③ 과소필지 <sup>(10점)</sup><br>40% 이상                | 40% 이하                                                                                        |  | 5점        |     |      |
|                   |                                                                                                       |                                                  | 사잇값                                                                                           |  | 직선보간 점수   |     |      |
|                   |                                                                                                       |                                                  | 50% 이상                                                                                        |  | 10점       |     |      |
|                   |                                                                                                       | ④ 점 도 율 <sup>(10점)</sup><br>40% 이하               | 40% 이상                                                                                        |  | 5점        |     |      |
|                   |                                                                                                       |                                                  | 사잇값                                                                                           |  | 직선보간 점수   |     |      |
|                   |                                                                                                       |                                                  | 20% 이하                                                                                        |  | 10점       |     |      |
|                   |                                                                                                       | ⑤ 호수밀도 <sup>(10점)</sup><br>60호/ha 이상             | 60호/ha 이하                                                                                     |  | 5점        |     |      |
|                   |                                                                                                       |                                                  | 사잇값                                                                                           |  | 직선보간 점수   |     |      |
|                   |                                                                                                       |                                                  | 80호/ha 이상                                                                                     |  | 10점       |     |      |
|                   |                                                                                                       | ⑥ 반지하주택 <sup>(10점)</sup><br>50% 이상               | 50% 이하                                                                                        |  | 5점        |     |      |
|                   |                                                                                                       |                                                  | 사잇값                                                                                           |  | 직선보간 점수   |     |      |
|                   |                                                                                                       |                                                  | 60% 이상                                                                                        |  | 10점       |     |      |
| 소 계               |                                                                                                       |                                                  |                                                                                               |  |           |     |      |
| 가점<br>(20)        | ⑦ 찬성동의율 <sup>(15점)</sup>                                                                              | 투<br>지<br>트<br>스<br>의<br>자<br>수                  | 50%                                                                                           |  | 5점        |     |      |
|                   |                                                                                                       |                                                  | 사잇값                                                                                           |  | 직선보간 점수   |     |      |
|                   |                                                                                                       |                                                  | 75% 이상                                                                                        |  | 15점       |     |      |
|                   | ⑧ 침수지역 <sup>(5점)</sup>                                                                                |                                                  | 자연재해위험개선지구, 침수이력<br>(침수흔적도* 등 근거) 있는<br>주거지역이 30% 이상<br>포함되고, 상습침수 또는 침수<br>우려지역이라고 구청장 인정 경우 |  | 5점        |     |      |
| 소 계               |                                                                                                       |                                                  |                                                                                               |  |           |     |      |
| 감점<br>(-20)       | ⑨ 반대동의율 <sup>(-15점)</sup>                                                                             | 투<br>지<br>트<br>스<br>의<br>자                       | 5%                                                                                            |  | -2        |     |      |
|                   |                                                                                                       |                                                  | 사잇값                                                                                           |  | 직선보간 점수   |     |      |
|                   |                                                                                                       |                                                  | 25%                                                                                           |  | -15       |     |      |
|                   |                                                                                                       |                                                  | 20%* 이상 25% 미만                                                                                |  | 보류 또는 미선정 |     |      |
|                   |                                                                                                       |                                                  | 25% 0상***                                                                                     |  | 미선정       |     |      |
|                   | ⑩ 구역면적 <sup>(-5점)</sup><br>- 해제지역이 동일 구역계로 산정될<br>경우 각점 적용 제외<br>- 해제지역 구역계 착현화 등<br>사유결함 경우 각점 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 주거용으로 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<br>요건                                                                    | 입지<br>특성                                                                                     | (해당) 과거 축전지구 해제지역으로 α구역과 사당로<br>도로 연계 등 기반시설 연계 가능                                                                                                 | -                                                                                                                                                 |                          |
|                                                                                  | 구역<br>특성                                                                                     | (권장) 안전(재난시설물, 반지하주택 밀집지역,<br>침수(우려)지역 등), 방범(빈집 밀집지역 등) 등<br>주거환경개선이 시급한 노후지역                                                                     | (해당) "22.8.8~8.9에 내린 집중호우로 해당 구역 건물<br>60% 반지하주택 침수<br>정비사업을 통해 반지하주택 해소가 시급한 지역                                                                  | (증빙자료)<br>침수흔적도<br>별도 제출 |
|                                                                                  |                                                                                              | (권장) 구역계 정형화 등                                                                                                                                     | (적정) 일부 요철 있으나 대체적으로 정형화                                                                                                                          |                          |
|                                                                                  | 정책<br>특성                                                                                     | (지양) 요철이 심한 부정형 구역계,<br>돌출경관 초래지역 등                                                                                                                | (노와 피어) ~사우로 일부 구역계가 요철이 있어 하후<br>후보지로 선정될 경우 구역계 정형화 실행검토 필요                                                                                     | -                        |
|                                                                                  |                                                                                              | (지양) 신청구역이 몰려있는 지역                                                                                                                                 | (해당) 변경 :킬로 이내 :곳이 신청되어 속도조절 필요                                                                                                                   | -                        |
|                                                                                  |                                                                                              | (지양) 여러 사업이 혼재된 지역                                                                                                                                 | (해당) 7문주택정비사업조합인가 / '20.2.9.<br>지역주택조합모집신고/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<br>투기발생구역                                                                                                                    | (해당) 비정상 부동산거래 움직임 α.거. 쪼개기 다수)<br>최근 1~2년 투기동향 실태조사)<br>구역내 도로 등 필지부합 현황<br>건물 토지 공유 분할 대세대 전환 등 지분쪼개기<br>부동산 이상거래 현황 파악<br>추진주체가 신속빌라 등 중심으로 추진 |                          |
|                                                                                  |                                                                                              | (지양) 노후 건축물 소유 주민동의가<br>현저히 낮은 구역                                                                                                                  | (해당) 1)모두 해당<br>2)전체 건물 노후연면적 비율 대비 동의자 건물<br>노후연면적 비율 :미만 (ex.0.9)<br>3)동의자 수 대비 노후도 중증 물건 소유 동의자 수 비율<br>0.1미만 :비율 기재) (ex 0.25)                |                          |
|                                                                                  | (지양) 미선정사유 해소 안 된 구역                                                                         | (해당없음) 해당시 내용 기재                                                                                                                                   |                                                                                                                                                   |                          |
| ○ 구역 및 주변 현황                                                                     |                                                                                              | 구획지 등 : 신청구역 면적의 10%이 구획지로 재개발을<br>추진하게 되더라도 높이 계획에 어려움이 있어 이에 대한<br>대책 필요<br>주변 현황 : 신청구역 북측이 ;종일반주거지역으로<br>재개발을 추진하게 되면 ;종일반주거지역을 고려한<br>건축계획 필요 | -                                                                                                                                                 |                          |
| ○ 기존 사업추진 현황 및 주민갈등 여부                                                           |                                                                                              | 신청구역은 공공재개발, 민간재개발 추진주체가 상이하여<br>서로 반대편을 지속 제지함<br>추가확대개사역 추진구역으로 기존 사업 유지를 위해<br>재개발을 반대하는 민원 다수(15%)                                             |                                                                                                                                                   |                          |
| ○ 부동산 가격 동향 : 최근 3년간 대비 최근 6개월간<br>부동산 가격 추이(변화율) 등 전반적인 가격 동향 등<br>(행정동+자치구 단위) |                                                                                              | · 최근 3년간 주택가격 상승률 18%로 연평균 6%<br>상승, 최근 6개월간 7.5% 상승률을 보이고 있음<br>· OC구역 매수세가 몰려 한달전 대비 호가<br>5천만원 상승<br>· 기타 분석 자료 제출                              | -                                                                                                                                                 |                          |
| ○ 관계부서 등<br>협의 결과                                                                | √ 市 재생소관부서 (도시재생지역등)<br>※ 도시재생뉴딜사업 → 국토부 협의                                                  | · 협의부서(기관) : ~~~<br>· 협의결과 : 구역계 조정 필요(~~~)<br>· 자치구 검토의견 : 구역계 일부 조정함                                                                             |                                                                                                                                                   |                          |
|                                                                                  | √ 市 도시계획과, 도시공간전략과<br>신속통합기획과<br>(정책상 도시관리 및 보전 필요 지역)                                       | · 협의결과 : 저층주거지역과 이적하 구역으로 oo<br>기준에 맞게 높이 계획 등 반영 필요<br>· 자치구 검토의견 : 하후 후보지로 선정된<br>경우 의견을 반영하여 정비계획 수립 예정                                         |                                                                                                                                                   |                          |
|                                                                                  | √ 市 문화재관리과, 문화재정책과,<br>문화재청(국가지정문화재)<br>(보존계획에 따라 관리·보존 필요 지역)<br>※ 문화재 보호구역 및 역사문화환경 보존지역 등 | · 협의부서(기관) : ~~~<br>· 협의결과 : ~~~<br>· 자치구 검토의견 : ~~~                                                                                               |                                                                                                                                                   |                          |
|                                                                                  | √ 區 지구단위계획 담당부서<br>(지구단위계획구역)                                                                | · 협의부서(기관) : ~~~<br>· 협의결과 : ~~~                                                                                                                   |                                                                                                                                                   |                          |
|                                                                                  | √ 기타 관계부서                                                                                    | · 협의부서(기관) : ~~~<br>· 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     | 구역명            | ① 기본 검토사항                             |                                                                             |       | ② 정량적<br>평가점수 | ③ 기타 구역<br>정보                    |
|--------|----------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------|---------------|----------------------------------|
|        |                | 구역지정                                  | 구역계                                                                         | 생활권계획 |               |                                  |
| 1      | 하하동<br>00-00구역 | ○필수 충족<br>○선택 2가지 충족<br>(과소필지 노후 연면적) | ○적정                                                                         | ○적정   | 88.5점         | 특이사항 없음                          |
| 2      | 허허동<br>00-00구역 | ○필수 충족<br>○선택 1가지 충족<br>(노후 연면적)      | ○적정                                                                         | ○적정   | 90.5          | 구릉지로 2종 25층<br>계획에 어려움<br>예상됨    |
| 3      | 호호동<br>00-00구역 | ○필수 충족<br>○선택 2가지 충족<br>(노후 연면적 접도율)  | ○적정                                                                         | ○적정   | 80.2          | 특이사항 없음                          |
| 4      | 히히동<br>00-00구역 | ○필수 충족<br>○선택 1가지 충족<br>(호수밀도)        | ○적정<br>(신청구역계 대비<br>일부 면적 제외 -<br>사유 :<br>도시재생지역으로<br>협의결과에 따라<br>00 부분 제외) | ○적정   | 73.5          | 도시재생지역으로<br>협의결과 구역계 조정<br>의견 반영 |
| (기타사항) |                |                                       |                                                                             |       |               |                                  |

## IV. 자치구 여건 등

### □ 자료 제출 여부 [자치구 제출자료]

| 구분 | 자료 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 제출여부<br>(제출/미제출) | 증빙자료 |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------|
| ①  | 주택수급계획 수립 자료                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 제출               | 별첨   |
| ②  | 주택 가격상승률(지난 3년대비 최근 6개월) 조사 자료<br>(미선정,보류 시 토지거래허가구역 지정 필요등)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 제출               | 별첨   |
| ③  | 토지등소유자 명부 및 (반대)동의율 확인 자료<br>(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<br>등 규제지역 건축물 높이제한 및 관련규정 검토자료                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 제출               | 별첨   |
| ⑧  | 현금청산대상 세대수 확인을 위한 인허가 현황 등<br>관련 자료                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 제출               | 별첨   |
| ⑨  | 지분조개기·부동산이상거래 및 투기 발생 우려·의심<br>현황 자료                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 제출               | 제출   |
| ⑩  | <p>노후 건물 소유 주민참여 현황 파악 자료</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전체 건축물 노후도(연면적)비율 대비<br/>동의자 건축물 노후도(연면적)비율 1미만</li> </ul> <p>※ <math>\frac{\text{동의자 노후연면적}}{\text{전체 노후연면적}}</math> 비율(<math>\frac{\text{동의자 노후연면적}}{\text{전체 노후연면적}}</math> / <math>\frac{\text{동의자 연면적}}{\text{전체 연면적}}</math>)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전체동의자수 대비 노후도를 충족하는 동의자수<br/>비율이 0.3미만</li> </ul> <p>※ <math>\frac{\text{노후도 충족 물건 소유 동의자 수}}{\text{동의자 수}}</math></p> | 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 점도요건 및 구역계 적정성 등 확인 후 번호부여 필요

- 000구 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)전까지 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(유00)하고 연락처는 사무실 번호만 공개

○ 성 명 : 000

○ 연락처 : 010-0000-0000 (사무실 : 02-000-0000)

## 3. 동의양식 번호 및 부여일자

○ 우리 구에서는 동의양식번호를 추진주체별 1개만 부여합니다. 동의양식 번호가 다른 경우에는 다른 추진주체임을 참고하셔서 동의여부를 신중히 판단하시기 바랍니다.

|               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| 행정기관부여 동의양식번호 | 00동 00번지 일대<br><b>제 0 호</b> |
| 번호부여일자        | 2023. 00. 00                |
| 확인(인)         |                             |

## 4. 공개 장소

○ 00구 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

## 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)