

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 11월 12일

서울특별시

1. 사업개요

○ 사업명 : 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 지분포개기, 부동산 이상거래 등 투기 발생구역

(제외 가능대상)

· 아래 ⑤~⑩에 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, 시 재생소관부서와 사전 협의 [도시재생뉴딜사업은 국토부 추가 협의 필요, 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(취소됨)

* 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 지역지구와 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 시 문화재관리과 협의), 서울시 지정문화재는 시 문화재정책과 사전협의 필요. 선정과정에서 협의결과가 고려됨

※ 사전협의 요청시, 신청구역이 문화재(문화재구역 및 보호구역 포함) 및 역사문화환경 보존지역, 매장문화재 유존지역 등 저축 여부 확인 후 저축시 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 **재호** (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** 등에 해당구역 **구역계 등 공개** *(공개 서식) 붙임6

- [동의(철회)서, 반대동의(철회)서] **동의서 및 동의철회서, 반대동의서 및 반대동의철회서**는 주민신청전(주민→區)을 기준으로 하되, 후보지 추천전(區→市)까지 제출된 것에 대하여도 추가 인정되며, 동의서 제출 후 동의 철회서를 제출하는 자가 주택재개발사업 후보지 신청에 반대할 경우 별도 반대 동의서(붙임3)도 함께 제출해야 함

[반대동의서 신규(번호부여)서식]

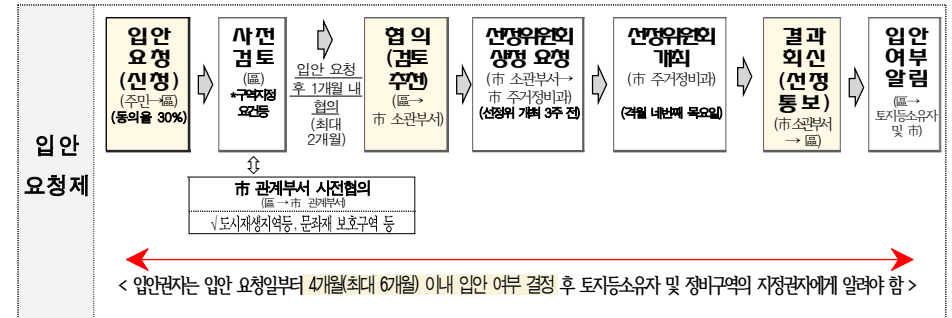
: '24.8.20 이후 찬성(추진)주체가 번호부여 받아 동의서를 걷는 구역부터 적용

○ 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, 재정비촉진과, 주거환경개선과 등 사업소관부서



※ (법 제13조의2제2항) 입안권자는 입안 요청일로부터 4개월 이내 입안 여부 결정하여 토지등소유자 및 자정권자에게 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 사전협의의 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, 동의를 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 (100)	노후 동수(50), 노후 연면적(10), 과소필지(10), 점도율(10), 호수밀도(10), 반지하(10)			
가 점 (20)	① 찬성동의율 : 15점 이내			
	찬성동의율	50%	사잇값	75%
	점 수	5점	직선보간 산출	15점
	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			
감 점 (-20)	① 반대동의율 : -15점 이내 (25% 이상 추천 제외, 20%이상 추천제외 검토)			
	반대동의율	5%	사잇값	25% 이상
	점 수	-2점	직선보간 산출	-15점
	② 구역면적 : -5점 이내 (해제지역 동일 구역계로 신청시 등 감점 제외)			
	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(재난)시설물, 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, 리목에 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', '동의철회서', '반대동의서', '반대동의철회서'는 주민신청시 제출한 동의서를 기준으로 하되, 후보지 추천 전(區→市)까지 제출된 것에 한해서도 추가로 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.

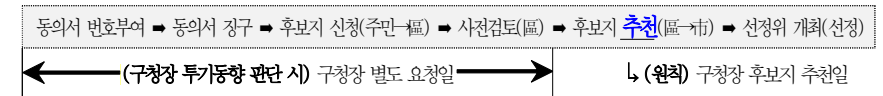
*[입안재검토] 토지등소유자의 20%이상 반대시

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

○ 후보지로 선정된 구역은 지분조개기, 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 (지분조개기 방지)	토지거래허가구역 지정 (갭투자 등 방지)	건축허가 제한 (분양개입는 건축행위, 지분조개기 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 정보동팡(<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 재정비촉진과☎ 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. 반대동의 철회서(서식) 1부.

6. 자치구 검토보고서(서식) 1부.

7. 동의서 번호부여 요청 구역 공개(서식) 1부.

8. 사전타당성조사 관련 주민의견조사 동의서(서식) 1부. 끝.

[별지 제1호의2서식]

정비계획의 입안 요청서

신청인	대표자	성명		생년월일		
		주소	(전화:)			
신청내역	신청지역	대표위치				
		예정사업명 (구역명)				
		구역면적	(㎡)			
	토지등소유자	총소유자수	명			
		동의자수	명	동의율	%	
기본사항	상위계획	○○구 ○○주거생활권계획과의 정합성			검토결과	적합 또는 부적합 기재
	구역면적 등	정비구역 면적·세대수 등의 적법성 (「도시 및 주거환경정비법 시행령」 [별표1] 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제6조 등)				적합 또는 부적합 기재
	노후도	노후도 비율의 적합성 (「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제7조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제6조 등)				적합 또는 부적합 기재
「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						
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								동의여부	비고
	성명	생년월일	주소	전화번호	소재지	토지			건축물			지상권		
						소유면적 (㎡)	편입면적 (㎡)	공유여부 (지분)	동 (호수)	허가유무	공유여부 (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)

정비계획 입안 요청 구역의 건축물 현황

[illegible]

[별지 제1호의6서식]

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

정비계획 입안 요청을 위한 동의서

1. 소유자 인적사항

성명		생년월일	
주민등록상 현주소		전화번호	

※ 소유권 현황

권리 내역	토 지	소 재 지 (공유여부)	면 적(m²)
		(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 부러졌거나 사실과 다른 경우 추진주체(동의를 받는 자)에게 동의서를 재작성하도록 하거나
자필로 수정하고 날인하여야 함
- ② 동의하는 자는 하·의 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.

일	요일	시간
---	----	----

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, 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, 재정비촉진과, 주거환경개선과 등 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(m ²)
		(계 필지)	(계)
		()	
		()	
		()	
건 축 물		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

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	토 지	소 재 지 (공유여부)	면 적(㎡)
		(계 필지)	(계)
		()	
		()	
건축물	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 : 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」 제43제1항에 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, 재정비촉진과, 주거환경개선과 등 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(m ²)		
		(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	토 지	소 재 지 (공유여부)	면 적(m ²)
		(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」 제43조제1항에 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, 재정비촉진과, 주거환경개선과 등 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

주택재개발사업 입안요청(후보지 신청) 반대동의 철회서

1. 반대동의 철회자(소유자) 인적사항

성명		생년월일	-
주민등록상 현주소		전화번호	() -

※ 소유권 현황

권리 내역	토지	소재지 (공유여부)	면적(m ²)
		(계필지)	(계)
		()	
		()	
건축물	건축물	소재지 (허가유무)	동수
		()	
		()	

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

2. 반대동의 철회 내용 : 상기 본인은 위 소재지의 토지등소유자로서 위 소재지를
포함한 신축통합기획 주택재개발사업 후보지 신청 반대동의를 철회합니다.

년 월 일

반대동의 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 신축통합기획 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, 재정비촉진과, 주거환경개선과 등 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)

성명 : _____ (서명 또는 인)

대표소유자 선임동의서

■ 소유권 현황

관리 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 반대동의 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

주택재개발사업 입안요청을 위한 검토보고서

- 00번지 일대 -

2024. 00.

○○구

목 차

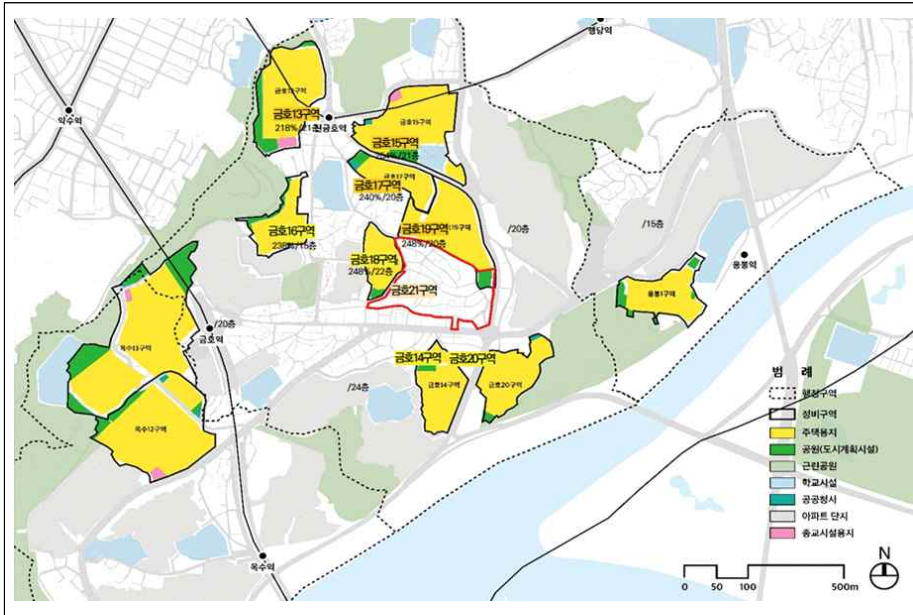
I. 신청구역 개요	0
II. 기초 현황분석	0
1. 일반현황	
2. 토지 및 건축물 현황	
III. 구역별 평가	0
1. 기본 검토사항	
2. 정량적 평가	
3. 기타 구역 정보	
4. 자치구 종합의견	
IV. 자치구 평가(자료 제출 여부)	0

I. 신청구역 개요

구역명칭 (가칭)	OO 주택정비형 재개발구역		
위 치	서울시 OO구 OO동 OO-OO번지 일원		
면 적	OO,OOOm ²		
해제여부 (해제일시)	舊 OO-OO구역 (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		

□ 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 계획	도로	0개소, 면적00㎡
	공원	0개소, 면적00㎡
건축시설 계획	주용도	000
	건폐율	00%
	용적률	00%
기부채납 비율		00%

정비계획(안) 도면

정비계획(안) 도면

□ 기존 도시재생계획 : 도시재생지역등에 한함

■ 재생사업 추진내용

재생사업 유형	도시재생활성화지역(경제기반형, 중심시가지형) 주거환경개선사업(관리형) 골목길 재생사업	세부 재생사업 (단위: 억원)	사업명1	예산
재생지역등 면적	00000㎡		사업명2	예산
사업기간	활성화계획/정비계획/골목길 실행계획 상 사업기간		사업명3	예산
도시재생뉴딜 사업	해당 여부 (국비 예산)		사업명4	예산
총 사업비 (단위: 억원)			사업명5	예산

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

■ 신청구역 내 추진내용 (마중물사업)

(가칭) 재개발구역명		신청구역 내 기 투입된 마중물사업 (H/W) (단위: 억원)	사업명1	00억원
재개발구역 면적	00000m ²		사업명2	00억원
용도지역			사업명3	00억원
용도지구			사업명4	00억원
			사업명5	00억원
			소계	00억원
지구단위계획		신청구역 내 기 투입된 마중물사업 (S/W) (단위: 억원)	사업명1	00억원
			사업명2	00억원
			사업명3	00억원
			소계	00억원
기타 특이사항		총계		00억원

(도면 삽입)
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

□ 토지 현황

■ 소유별 현황			■ 토지구모별 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, 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 정비법(령) / 도시 정비조례	필수 요건	법 제8조제1항 시행령 제7조제1항 [별표1]	제2호	-	노후도 (동수)	60%	노후불량건축물 수 /전체건축물수 *재축지구 50%	☒	☐	77.5%	
			제4호	조례 제6조 제1항제2호	구역면적	10,000㎡ 이상	-	☒	☐	24,500㎡	
	제2호 (나목)		-	노후도 (면면적)	60% 이상	노후불량건축물 연면적합계 /전체건축물 연면적 합계 *재축지구 50%	☐	☒	65%		
	제2호 (가목) 제4호		조례 제6조 제1항제2호 가목	과소필지	40% 이상	토지면적 90㎡ 미만인 토지 (조례 제2조제9호)	☒	☐	55%		
	제2호 (나목) 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 나목	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	000	000	000	충족
비 율	100%	00%	00%	

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	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(㎡)	총 호수	1ha당 호수	
내 용	000	000	000	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

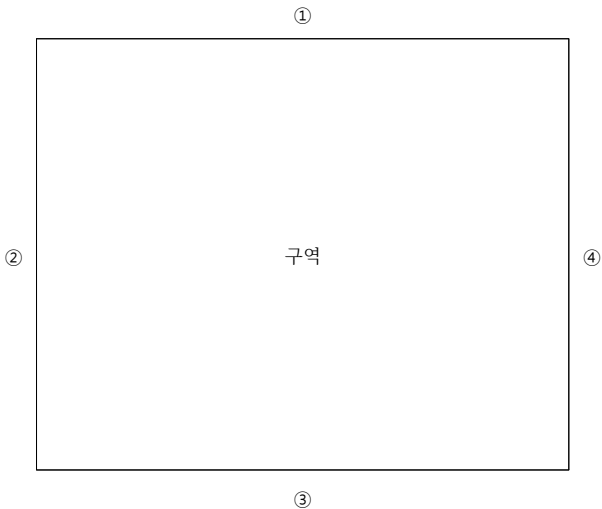
■ 반지하 건축물 현황

구 분	반지하 건축물		기준 충족 여부
	해당지역 전체 건축물의 수	지하층 또는 일부를 주거용도로 사용하는 건축물의 수	
내 용	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 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	○○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) 역사문화자원 경관자원 및 한옥밀집지역 특성을 고려한 주거환경관리 제1종일반주거지역, 최고고도지구 일대의 특성을 고려한 주거환경보전 및 환경개선	
생활기반시설	[검토내용]	
	[관리방향]	
생활가로	[검토내용]	
	[관리방향]	
특성관리	[검토내용]	
	[관리방향]	
구분	행정동별 관리방향	
주거환경관리	[관리방향]	
생활기반시설	[검토내용]	
	[관리방향]	
생활가로	[검토내용]	
	[관리방향]	
특성관리	[검토내용]	
	[관리방향]	

주거생활권계획 중한계획도(대단지 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	해당①②모두 해당 ① 전체 건물 노후연면적 비율 대비 동의자 건물 노후연면적 비율 1미만 (ex.0.9) ②동의자 수 대비 노후도 층층 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 [축진지구 60%]	60% [축진지구 50%] 사잇값 4/5 이상	30점 직선보간 점수 50점	
		② 노후 연면적 ^(10점) 60% 이상	60% 이하 [축진지구 50%] 사잇값 4/5 이상	5점 직선보간 점수 10점	
		③ 과소필지 ^(10점) 40% 이상	40% 이하 사잇값 50% 이상	5점 직선보간 점수 10점	
	선택	④ 점 도 율 ^(10점) 40% 이하	40% 이상 사잇값 20% 이하	5점 직선보간 점수 10점	
		⑤ 호수밀도 ^(10점) 60호/ha 이상	60호/ha 이하 사잇값 80호/ha 이상	5점 직선보간 점수 10점	
		⑥ 반지하주택 ^(10점) 50% 이상	50% 이하 사잇값 60% 이상	5점 직선보간 점수 10점	
		소 계			
	가점 (20)	⑦ 찬성동의율 ^(15점)	50% 사잇값 75% 이상	5점 직선보간 점수 15점	
		⑧ 침수지역 ^(5점)	자연재해위험개선지구, 침수이력 (침수흔적도 등 근거) 있는 주거지역이 30% 이상 포함되고, 상습침수 또는 침수 위험지역이라고 구청장 인정 경우	5점	
		소 계			
감점 (-20)	⑨ 반대동의율 ^(-15점)	토지 소유 자	5% 사잇값 25% 20% 이상 25% 미만 25% 이상***	-2 직선보간 점수 -15 보류 또는 미선택 미선택	
			5만㎡ 사잇값 7만㎡ 이상	-1점 직선보간 점수 -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 축산지구 해제지역으로 α구역과 사당로 도로 연계 등 기반시설 연계 가능	-
	구역 특성	(권장) 안전(재난시설물, 반지하주택 밀집지역, 침수위험지역 등), 방범(범죄 밀집지역 등) 등 주거환경개선이 시급한 노후지역	(해당) “22.8.8~8.9에 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	
	정책 특성	(지양) 요철이 심한 부정형 구역계, 돌출경관 초래지역 등	(보와 피아) → 시도로 인해 구역계가 요철이 있어 하부 후보지로 선정될 경우 구역계 정형화 선행검토 필요	-
		(지양) 신청구역이 몰려있는 지역	(해당) 변경·킬로 이내, 곳이 신청되어 속도조절 필요	-
		(지양) 여러 사업이 혼재된 지역	(해당) 가로주택정비사업 조합인가(7.20.2.9) 지역주택조합 모집시(21.1.2) 이 혼재된 구역	-
		(지양) 현금청산대상 세대수 많은 구역	(해당없음) 해당시 비율 기재	
		(지양) 찬반갈등이 많은 구역	(해당없음) 해당시 비율 기재	
		(지양) 지분포개기, 부동산이상거래 등 투기발생구역	(해당) 비정상 부동산거래 유착된 α구역 포개기 다수) 최근 1~2년 투기등화 실태조사 구역내 도로 등 필지분할 현황 구분 토지 종류, 분할 대세권 전환 등 지분포개기 부동산이상거래 현황 파악 추진주체가 산출발라 등 중산으로 추진	
		(지양) 노후 건축물 소유 주민동의가 현저히 낮은 구역	(해당) 100% 모두 해당 ① 전체 건물 노후연령차 비율 대비 동의자 건물 노후연령차 비율 : 미판 (ex. 0.9) ② 동의자 수 대비 노후도 중측 물건 소유 동의자 수 비율 0.14 미만 비율 기재 (ex. 0.25)	
	(지양) 미선정사유 해소 안 된 구역	(해당없음) 해당시 내용 기재		
	○ 구역 및 주변 현황	구분지 등 : 신청구역 면적이 0.14이 구분지로 재개발을 추진하게 되더라도 높이 계획에 어려움이 있어 이에 대한 대책 필요 주변 현황 : 신청구역 북쪽이 중앙부도구역으로 재개발을 추진하게 되면, 중앙부도구역을 고려한 건축계획 필요		-
○ 기존 사업추진 현황 및 주민갈등 여부	신청구역은 공공재개발, 민간재개발 추진주체가 상이하여 서로 반대편을 지속 제압 추가환경개선사업 추진구역으로 기존 사업 유지를 위해 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 · OG구역 매수세가 몰려 한달전 대비 호가 인상 · 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 : 저층주택지역이 이적한 구역으로 00 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 : ~~~ · 협의부서(기관) : ~~~ · 별도 의견 없음		
	√ 기타 관계부서			
○ 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 00-00구역	○필수 충족 ○선택 2가지 충족 (과산발라 노후 연방)	○적정	○적정	88.5점	특이사항 없음
2	하하동 00-00구역	○필수 충족 ○선택 1가지 충족 (노후 연방)	○적정	○적정	90.5	구릉지로 2중 25층 계획에 어려움 예상됨
3	호호동 00-00구역	○필수 충족 ○선택 2가지 충족 (노후 연방적 접근)	○적정	○적정	80.2	특이사항 없음
4	히히동 00-00구역	○필수 충족 ○선택 1가지 충족 (희망발)	○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	지분조개기·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 ※ <u>동의자 노후연면적 비율(동의자 노후연면적/동의자 연면적)</u> <u>전체 노후연면적 비율(노후연면적/전체연면적)</u> - 전체동의자수 대비 노후도를 충족하는 동의자수 비율이 0.3미만 ※ <u>노후도 충족 물건 소유 동의자 수</u> <u>동의자 수</u>	제출	제출

붙임7

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 정구의 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 동의서도 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(유OO)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 제 0 호
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

[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, 재정비촉진과, 주거환경개선과 등 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)

붙임8

사전타당성조사 관련 주민의견조사 동의서(서식)

(000구 00번지 일대 사전타당성조사 관련)

주민의견 조사시 주민동의서

소유자 인적사항				
인 적 사 항	성 명		생년월일	
	주민등록상 주소		전화번호	
소 유 권 현 황	토 지	소 재 지 (공유여부)		면 적(m²)
		(계 필지)		
		()		
		()		
	건축물	소 재 지 (허가유무)		동 수
		()		
		()		
	지상권 (건축물 외 수목 또는 공작물의 소유목적)	설정 토지		지상권의 내용
「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 따른 정비계획 입안과 관련 사전타당성조사 결과에 대한 토지등소유자 의견을 다음과 같이 제출합니다.				
토 지 등 소 유 자 의 건 (해당 괄호 안에 "O" 표시)	정비사업 추진	동 의	반 대	
		()	()	
		※ 본인은 사전타당성조사에 따른 개략계획 및 추정분담금 등을 확인하였습니다.		
20〇〇년 월 일 토지등소유자(성 명) : <i>자필 서명</i> (지장 날인) ※ 토지등소유자의 성명을 자필로 기재(서명)하고, 반드시 지장을 함께 날인하여야 함(인감, 기타 인장은 불인정) 다만, 법인이나 장기간 국외체류 등 불가피한 경우에는 인감도장 날인(인감증명서 첨부)할 수 있음 〇〇 구청장 귀하				
제출서류	1. 신분증명서 사본 1부 (공동소유일 경우 소유자별 각 1부) ※「본인서명사실 확인 등에 관한 법률 시행령제4조제1항」에 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			