

2026. 7. 4.(토) 조간용

이 보도자료는 2026년 7월 3일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도 자료

담당 부서: 주택실 건축기획관 공동주택과

공동주택과장

이정식

02-2133-7130

사진 없음 ☒ 사진 있음 ☐ 쪽수: 4쪽

재건축사업팀장

엄태용

02-2133-7296

서울시 소규모 재건축 사업성분석 지원사업 실시

- 1만㎡·200세대 미만, 노후·불량건축물 60% 이상 등의 주택단지
- 토지등소유자 10% 이상 동의를 얻어, 7월 31일 17시까지 관할구청으로 신청
- 선정된 15개 단지에 무료로 주민설명회를 개최하고 사업성분석 제공
- 사업성분석으로는 개략적인 건축계획부터 예상공사비·추정분담금 등을 제공

- ☐ 서울시가 노후 소규모 주택단지의 주거환경 개선을 돕기 위해 ‘소규모 재건축 사업성분석 지원사업’을 본격 추진한다.
- ☐ 이번 사업은 사업성 부족과 전문성 부족 등으로 재건축 추진에 어려움을 겪는 소규모 주택단지를 대상으로, 개략적인 건축계획(용적률, 높이 등)과 사업성 분석(예상 공사비, 추정 분담금 등)을 무료로 지원해 주민들의 합리적인 의사결정과 원활한 사업 추진을 돕기 위해 마련됐다.
- ☐ 지원대상은 ▲부지면적 1만㎡미만, ▲200세대 미만, ▲노후·불량건축물 60% 이상인 주택단지로, 토지등소유자 10% 이상 동의를 얻어, 7월 31일 17시까지 관할 구청으로 신청하면 된다.

□ 서울시는 신청 단지에 대한 검토를 거쳐 오는 8월 중으로 사업성분석 대상지 15개소를 선정하고, 연말까지 현장조사 및 주민의견 수렴을 통해 개략적인 건축계획(안)으로 1차 주민설명회를 개최할 예정이다.

□ 사업성분석 결과는 2027년 2월 중으로 ▲개략적인 건축계획(용적률·건축규모·높이 등) ▲예상 공사비 ▲추정분담금 ▲사업성 분석 내용 등을 포함하여 무료로 제공한다.

□ 자세한 내용과 신청 방법 서울시 누리집 ‘분야별정보 > 주택 > 주택 건축 > 주택공급 > 소규모재건축’에서 확인 가능하며, 해당 구청 홈페이지를 통해서도 확인할 수 있다.

※ 사이트주소: <https://news.seoul.go.kr/citybuild/archives/521863>

<첨부1>

소규모재건축 사업성분석 지원사업

□ 사업내용

- ① (건축계획) 임대주택 계획을 통한 법적 상한 용적률 계획 및 종상향 등을 고려한 최적의 건축계획(안) 제시
- ② (사업성분석) 감정평가사가 종전·종후자산가치 평가 자문, 사업비 산출에 따른 수익률 예측으로 추정 분담금 산출

□ 신청요건

- (신청대상) 소규모재건축 사업성분석에 토지등소유자 동의율 10%* 이상인 소규모 재건축 사업요건을 만족하는 주택단지

소규모재건축 사업요건

◆ 주택단지로서 다음 각 목의 요건을 모두 충족한 지역

- 1) 해당 사업시행구역의 면적이 **1만제곱미터 미만**일 것
 - 복수 단지의 경우 부지 면적의 합이 1만제곱미터 미만일 것
- 2) 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 **60% 이상**일 것
- 3) 기존주택의 수가 **200세대 미만**일 것

◆ 주택단지란?

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

* 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제7호 주택단지에 해당하는 지역

□ 접수일정

신청서접수	서면검토	대상지선정	사업성분석	결과제공
신청서 등 작성 및 제출	신청서류 검토 (입지요건 동의율) 확인 후 제출	대상지 선정	기초자료 조사, 주민면담, 사업성분석	분담금 제시 등 주민 설명회·협의
주민 → 구	구 → 시	선정위원회	용역사	용역사, 주민
26.7.1~7.31(17시)	26.7.1~8.5(17시)	26.8월중	26.8~27.2	27.2

□ 대상지 선정기준

- (선정기준) 주민동의율 등 주민참여의지, 사업 실행 가능여부, 자치구 종합의견 등을
종합 검토하여 선정
- (신청서류 검토) 사업요건, 노후도 등 객관적 지표 계량화 평가
- (선정위원회 심사) 신청서 및 자치구 종합의견 등을 고려하여 심사, 대상지 선정
여부 최종 결정
- 항목별 평가표

구분 (가점)	평가항목	세부항목
주민 참여의지 (50)	주민동의율	○ 신청자격 이상의 주민동의율(50) ▶ 50% 이상: 50 / 50~30%: 30 / 30~10%: 20
주거환경 개선기여 (30)	주택노후도	○ 법정요건(60%) 이상의 주택 노후도(30) ▶ 40년 이상: 30 / 40~35년: 20 / 35~30년: 10 ※ 건축물별로 노후도가 다를 경우, 연면적 대비 노후평균 산정
건축물 안전 (20)	안전등급	○ 안전우려등급(D, E) 판정(20) · E등급: 20, D등급: 10

※ 선정위원회 심사과정에서 대상지 선정기준은 변경 가능