

신속통합기획 주택재개발사업 입안요청(후보지 신청) 안내문

2024년 6월 21일

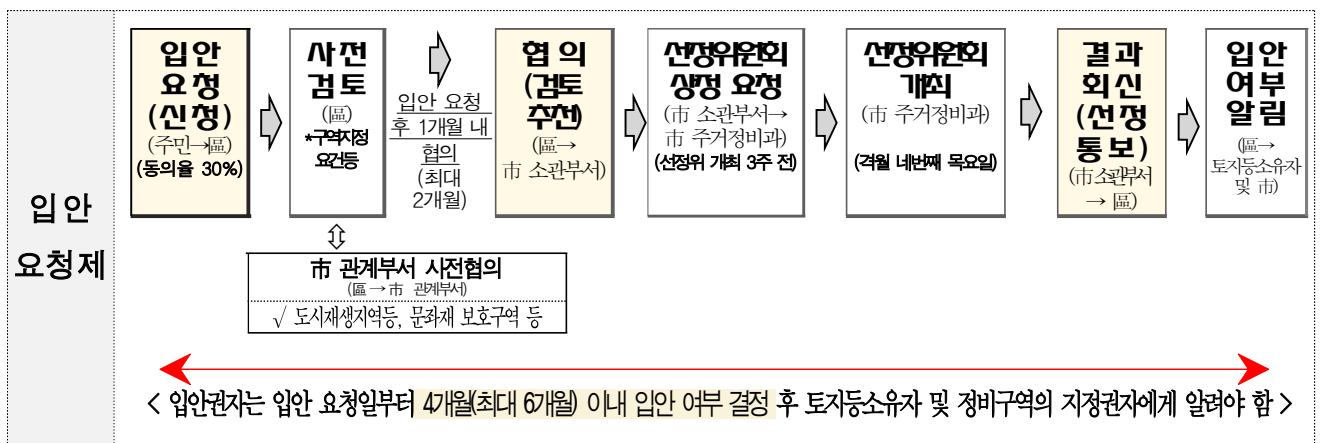
성동구청장

1 목 적

’ 24.6.5일자로 서울시의 민간재개발(신속통합기획 주택재개발사업) 후보지 신청 등 입안요청 협의를 위한 후보지 모집 내용이 안내됨에 따라 주민갈등이 심한 구역에서 갈등요인이 해소되지 않은 채 무분별한 동의서 발급에 따른 갈등심화와 지나친 개발 기대감으로 인한 투기수요 발생으로 원주민 피해가 최소화되도록 동의서 발급 요건등 세부기준을 마련하고, 더불어 예측가능한 행정을 펼치고, 이와 관련된 양식 등을 체계적으로 정리함으로써 주민편의를 제공하는데 그 목적이 있음

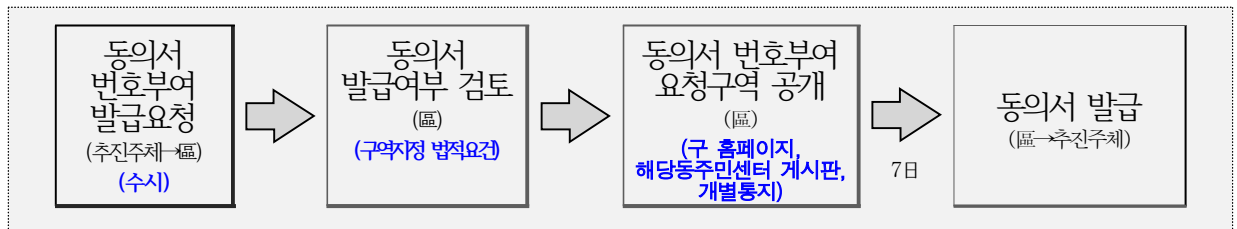
2 사업개요

- 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
- 신청자격: 신청구역 내 토지등소유자(동의 30% 이상 필요)
- 추진절차



③ 세부기준

[동의서 번호부여 발급 요건 및 절차]



○ 동의서 번호부여 발급 요건

- 신청인대표 자격요건: 토지등소유자[공유자의 경우 가장 많은 지분을 소유한 경우로 한정]로서 아래 각 호의 어느 하나의 요건을 갖춘 자
 1. 해당구역에 위치한 건축물 또는 토지를 5년 이상 소유할 것
 2. 해당구역에서 거주하고 있는 자로서 동의서 번호부여 발급 요청일 직전 3년 동안 해당구역에서 1년 이상 거주할 것
- 신청서 양식: 붙임 양식(별첨 1) 참조
 - ※ 구역내 토지등소유자 5% 이상의 연명부 포함

○ 동의서 번호부여 발급여부 검토 (區)

- 구역지정 법적요건 검토결과(별첨 4 참조) 적정할 경우만 동의서 발급
 - ※ 부적정한 경우 사유를 명시하여 요청서 반려
- 동의서 번호부여 발급되어 징구중이거나 타 사업 공모 등에 신청 등 진행 중 또는 후보지로 선정된 구역과 신규로 번호부여 발급요청 접수된 구역이 일부라도 중복되는 경우에는 발급 불가
- 동의서 발급 대상인 경우 토지등소유자 명부 검증 및 현행화 (동의서 번호부여 발급 요청서 접수일 기준)

○ 동의서 번호부여 요청구역 공개

- 공개내용: 구역계, 추진주체(번호부여 신청인), 동의양식번호, 구역 특이 사항(기존 후보지 공모 미선정사유 및 미선정사유 미해소시 후보지 추천에서 제외된다는 내용 포함) 등
 - ※ 번호부여 발급일은 요청구역 공개일로부터 7일 후 적용
- 공개방법: 구 홈페이지, 해당구역 동주민센터 게시판, 해당구역 내 토지등소유자 개별 우편통지

○ 동의서 발급

- 요청구역 공개일로부터 7일 후 번호부여 동의서 발급

[동의서별 제출방법 및 제출기한]

구 분	제 출 방 법	제 출 기 한	비고
입안요청(후보자 신청) 동의서	추진주체 징구 후 일괄제출	입안요청 접수일 ※ 입안요청 동의서는 입안요청 시 제출한 동의서만 인정	
입안요청 동의 철회서	토지등소유자 개별 (직접, 우편) 제출		
입안요청 반대 동의서	※ 대리인 제출시에는 신분증명서 지참	입안요청 접수일로부터 30일(해당일이 공휴일인 경우 첫 근무일)	

※ 입안요청(주민→區)전이라도 반대 동의율이 공모 제외요건인 25% 이상인 경우에는 해당 시점에서 이미 발급된 입안요청 동의서는 무효로 함

[동의율의 산정기준]

○ 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제33조제1항에 따른 토지등소유자의 동의자 수 산정방법 따름

- 필지 또는 건축물, 지상권 등을 공유하고 있는 경우 대표소유자 선임동의서도 함께 제출하되, 공유자 모두가 각각 동의서를 제출한 경우에는 동의로 처리
- ※ 1필지 또는 하나의 건축물을 여럿이 공유하는 경우 해당 토지 또는 건축물의 토지등소유자의 3/4 이상 동의를 받아 이를 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정
- 동의율 산정을 위한 토지등소유자 명부는 입안요청(주민→區)까지는 ‘번호부여 발급 요청 접수일’ 을 기준으로, 입안요청 이후에는 ‘입안요청 접수일’ 을 기준으로 작성

[입안제안 동의서 징구 등의 철회]

○ 입안요청 전 동의서 징구의 철회

- 철회 요청일 기준으로 반대 동의율이 20% 미만인 경우에 한함
- ※ 반대 동의율이 20% 이상인 경우에는 입안요청 철회로 간주함
- 이미 발급된 입안요청 동의서는 무효로 하며 다시 입안요청 동의서를 발급받아 동의서를 징구하더라도 이미 접수된 반대 동의서는 토지등소유자가 별도의 철회를 하지 않는 한 유효한 것으로 인정함

○ 입안요청의 철회

- 이미 발급된 입안요청 동의서는 무효로 하며 다시 입안요청 동의서를 발급받아 동의서를 징구하더라도 이미 접수된 반대 동의서는 토지등소유자가 별도의 철회를 하지 않는 한 유효한 것으로 인정함

[후보지 추천제외에 관한 사항]

○ 토지등소유자 25% 이상이 반대하는 경우

○ 토지등소유자 20% 이상이 반대하는 경우에는, 정량적 평가에서 반대 동의율에 따른 감점점수가 찬성동의율에 따른 가점점수보다 큰 경우

- 찬성동의율 가점: 15점 이내

찬성동의율	50%	사잇값	75%
점 수	5점	직선보간 산출	15점

- 반대동의율 감점: -15점 이내

반대동의율	5%	사잇값	25%
점 수	-2점	직선보간 산출	-15점

- 동의율 조건표

반대동의율	20%	21%	22%	23%	24%
찬성동의율	66.87%	68.49%	70.12%	71.74%	73.37%

○ 지분쪼개기, 부동산 이상거래 등 투기 발생구역

※ 투기동향 발생구역 추천시 해당구역 향후 2년간 재추천 금지 원칙

- 토지 등 면적이나 소유권 공유형태의 지분쪼개기 분석
- 구역 내 도로(사도) 등 필지분할 현황 파악
- 부동산 이상거래 현황 등 파악
- 찬성동의자들의 사업요건(노후도) 및 거래현황 파악

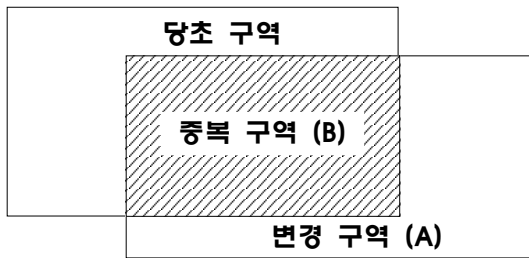
○ 투기우려의심구역 및 노후건축물 소유주민 동의가 현저히 낮은구역

- 동의자의 노후도(연면적) 비율이 전체 노후도(연면적) 비율 대비 1미만인면서, 노후도를 충족하는 동의자의 수가 전체동의자 수의 30% 미만인 경우

[동의서 발급 유예기간 설정]

- 입안요청 철회, 후보지 추천제외, 후보지 추천결과 미선정된 구역에 대하여는 해당 결정이 이루어진 날을 기준으로 향후 1년간 입안제안 동의서 번호부여 발급 제한

※ 단, 당초 구역계를 일부 변경하여 신청하고자 하는 경우로 그 중복되는 면적이 변경하여 신청하고자 하는 구역 전체면적의 90% 미만인 경우에는 발급 유예기간 미적용



$$\text{중복률} = \frac{\text{중복 구역 면적(B)}}{\text{변경 구역 면적(A)}} \times 100$$

- ☞ 90% 이상인 경우 1년간 유예기간 적용
- ☞ 90% 미만인 경우 유예기간 미적용

4 기 타

여기서, 언급되지 않은 사항은 서울특별시 ‘신속통합기획 주택재개발사업 입안요청을 위한 후보지모집 안내문(’ 24.6.5.) 을 확인 바라며, 본 안내문의 내용은 관련 법령이나 기준이 변경될 경우에는 별도 안내없이 변경 적용될 수 있습니다.

5 붙임자료

1. 동의서 번호부여 발급 요청서
2. 정비계획 입안요청 동의서, 입안요청 반대 동의서, 입안요청 철회 동의서

6 문 의 처

성동구청 주거정비과 재개발지원팀(☎.02-2286-6563~6565, 6571)