

2022. 12. 30.(금) 석간용

이 보도자료는 2022년 12월 30일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.



## 보도자료

담당부서 : 주택정책실 주거정비과

주거정비과장	임인구	2133-7190
주거정비정책팀장	이정식	2133-7205
담 당 자	윤지원	2133-7200
	유태윤	2133-7204

사진없음  사진있음  쪽수 : 13쪽

### 서울시, 신속통합 재개발 후보지 25곳 선정.. 반지하밀집지역 등 포함

- 12.29(목) '22년 선정위원회 결과, 자치구 추천 51곳 대상 최종 25곳 선정
- 내년 신속통합기획·정비계획 수립, '24년 구역지정... 약 3만4천 호 공급 전망
- 침수 위험 있는 반지하주택 밀집지역, 침수취약지역 우선 고려하여 10곳 선정
- 미선정 구역 포함 '투기방지대책' 추진, 권리산정기준일 '22.1.28.로 매매 시 주의
- 시 "작년·올해 선정된 후보지 총 46곳 원활한 사업추진을 위해 다각적 지원"

- 지난해 연말 서울시가 신속통합기획 적용 재개발 후보지 21개소를 발표한데 이어 올해도 2차 공모 후보지 선정결과를 내놓았다.
- 서울시는 29일(목) '2022년 신속통합기획 주택재개발 후보지 선정 위원회'를 열고 최종 선정된 후보지 25곳을 발표했다. 이에 따라 공모로 선정된 신속통합 재개발 후보지는 지난해 선정한 1차 후보지 21곳 포함, 총 46곳이 됐다.
- 올해 진행된 공모는 지난해 1차 때보다 신청구역수(1차 102곳→ 2차 75곳)는 다소 줄었지만 자치구로부터 추천된 심사대상 구역수는 1차와 비슷한 수준(1차 59곳, 2차 51곳)이었다.

- 시는 지역 노후여건, 신청건수 등과 함께 1·2차 공모에 보여준 주민 열의, 빠른 주거환경개선이 필요한 안전취약지역 등을 다각적으로 고려하여 자치구별로 1곳 이상 추가 선정된 곳도 있다고 설명했다.
- 지역 균형발전 등을 고려해 자치구별로 안배하되 지난 공모 때 선정되지 않은 사유가 해소되지 않았거나 주민 반대 등이 많은 구역은 제외했다. 반면 신청구역이 몰려 있어도 지역특성을 고려해 위원회가 주변 사업구역과 연계된 종합계획이 필요하다고 판단한 구역 등 일부 구역은 조건을 달아 선정했다.

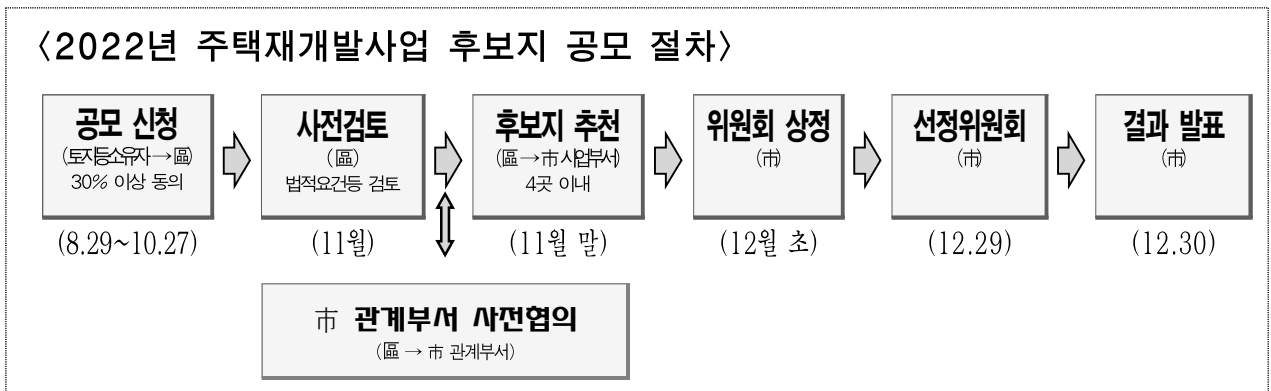
〈신속통합기획 주택재개발 2차 후보지 선정결과(25곳)〉

자치구	구역명(위치)	면적(㎡)	자치구	구역명(가칭)	면적(㎡)
종로구	창신9구역 (창신동 23-606 일대)	133,845	은평구	산새마을 (신사동 237 일대)	49,822
	창신10구역 (창신동 629 일대)	81,370		편백마을 (신사동 200 일대)	61,946
용산구	서계동통합구역 (서계동 33 일대)	112,599	서대문구	남가좌2동 337-8 일대	76,569
성동구	사근동 293 일대	28,465	양천구	목2동 232 일대	21,161
광진구	자양4동통합구역 (자양4동 57-90 일대)	139,130	구로구	고척동 253 일대	62,239
동대문구	용두제3구역 (용두동 39-361 일대)	24,957		가리봉중심1구역 (가리봉동 115 일대)	90,875
	간대메공원 (답십리동 471 일대)	102,735	금천구	독산시흥구역 (시흥동 871 일대)	79,341
중랑구	상봉13구역 (망우동 461 일대)	45,598	영등포구	대림1구역 (대림동 855-1 일대)	42,505
성북구	중암동 3-10 일대	25,351	동작구	사당4동 (사당동 288 일대)	26,177
	석관동 62-1 일대	62,086		상도15구역 (상도동 279 일대)	126,218
강북구	번동 441-3 일대	32,877	관악구	신림5구역 (신림동 412 일대)	160,392
	미아동 791-2882 일대	140,696	송파구	마천2구역 (마천동 183 일대)	79,069
도봉구	방학3구역 (방학1동 685 일대)	72,533	-	-	-

※ 구역명 및 면적은 자치구 추천내용을 기준으로 작성된 것으로 향후 정비계획 수립 과정 등에서 변경될 수 있음

<반지하·침수취약지역, 정비시급성 등 종합 검토해 선정… '24년 구역지정>

- 이번에 선정된 구역은 내년 초 자치구별로 '정비계획 수립 용역'에 착수하고 신속통합기획을 병행한다. 서울시의 적극적인 지원 속에 이들 지역은 '23년 중으로 신속통합기획 완료, '24년부터 순차적으로 구역지정이 진행된다. 올해 선정된 후보지 재개발 사업이 완료되면 서울 시내에 약 3만4천 호의 주택이 공급될 전망이다.
- 또한, 내년에는 '21년말 1차 공모에서 선정된 신속통합기획 재개발 후보지 21곳(약 2만 5천 호)도 구역지정이 순차적으로 이뤄질 예정이다.
- 이번 후보지 선정평가는 공고된 선정기준(안)에 따른 정량 평가점수와 자치구별 안배, 구역특성, 주민동향과 투기동향 등을 선정위원회가 종합적으로 검토했다. 특히 안전에 취약한 반지하주택 비율, 침수이력 등을 최우선 고려했다.
- 먼저 각 자치구는 지난 10월 구청으로 신청된 구역(75곳)에 대해 노후도·과소필지·접도율 등 법적 재개발 구역지정 요건 충족 여부, 정량 평가점수, 제외대상 여부 등 공고 시 안내된 평가요소를 사전 검토하여 적정하다고 판단되는 51곳을 시에 추천했다.



- 시는 추천받은 구역을 대상으로 관계 전문가, 시의원 등으로 구성된 '2022년 신속통합기획 주택재개발 후보지 선정위원회'에 상정, 자치구가 제출한 구역별 평가자료 등을 바탕으로 ▲정비시급성(정량 평가점수 등), ▲사업실현가능성(규제사항, 주민·투기동향 등), ▲반지하주택 비율 및 침수지역 여부 등을 종합적으로 검토해 최종 후보지를 선정했다.

□ 서울시는 지난 8월 공모 공고 시 시민 삶의 질을 떨어뜨리고 안전을 위협하는 '주거환경 취약지역'과 같이 정비가 시급한 곳을 우선하여 선정하겠다고 밝히고, 실제로 평가에서 잦은 풍수해로 침수기록이 있거나 반지하주택 비율이 높은 지역에 각 항목별 최대 5점 씩 가점을 부여했다.

- 이에 따라 '반지하주택 비율'이 높은 구역 또는 '침수 가점'을 얻은 구역은 구별안배, 자치구 추천, 미선정사유 미해소, 낮은 실현가능성 등의 사유가 있는 곳을 제외하고는 대부분 후보지로 선정했다.

<선정구역 25곳 중>

- ▶ 반지하주택비율 높은 구역 : 사근동 293(69%), 번동441-3(71%), 미아동 791-2882(66%), 편백마을(70%), 고척동 253(71%), 독산시흥(83%), 사당4(72%), 상도15(66%), 신림5(77%)
- ▶ 침수 가점 구역: 대림1(침수특별재난지역)

- 시는 상습침수지역이나 열악한 반지하주택 개선은 긴 호흡의 정책인 만큼 공모 이후에도 기존에 시행 중인 주거약자를 위한 각종 지원제도와 함께 취약한 여건을 지속 고려하여 개선과 정비를 추진해 나갈 것이라고 강조했다.

<미선정 구역 포함 '3대 투기방지대책' 추진, 권리산정기준일 '22.1.28.로 매매 시 주의>

- 서울시는 신속통합기획을 적용한 재개발 추진이 활성화되면서 분양권을 늘리기 위한 지분 쪼개기, 신축빌라 난립으로 인한 분양사기 등이 문제로 대두되고 있는 만큼 후보지로 선정된 구역은 물론 미선정 구역에서도 촘촘한 '투기방지대책'을 가동한다.
  
- '재개발 투기방지'는 ①권리산정기준일 고시 ②토지거래허가구역 지정 ③건축허가 제한, 3가지 대책으로 추진된다.
  
- 첫째, 시는 분양권을 늘리려는 목적의 '지분 쪼개기'를 막기 위해 작년 1차 공모 발표 때 안내한 대로 '22.1.28.을 권리산정기준일로 고시하고, 권리산정기준일 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정한다. 시는 권리산정기준일 다음 날까지 소유권 확보가 되지 않은 주택은 입주권이 없고 '현금청산 대상'이 되니 다세대 신축물건 거래 시 각별한 주의가 필요하다고 강조했다.
  - 지분 쪼개기에는 ▲필지 분할(분양대상 기준이 되는 90㎡ 이상의 토지를 여러 개 만들기 위해 필지를 분할하는 행위) ▲단독 또는 다가구 주택을 다세대 주택으로 전환 ▲토지·건축물 분리 취득 ▲다세대·공동주택으로 신축 등이 있다.
  
- 둘째, 갭투자(시세 차익 투자) 등 투기 목적 거래를 막기 위해 선정된 후보지는 '토지거래허가구역'으로 지정된다.
  - '토지거래허가구역'으로 지정되면 일정규모 이상(주거지역 6㎡ 이상 등) 토지 등 거래 시 구청장의 허가를 받아야 한다. 실거주 목적 외 거래는 제한되며 일정기간 허가받은 목적으로만 이용해야 한다.

- 또한 토지거래허가구역 내에 있는 토지를 허가 없이 또는 부정한 방법으로 계약 허가받은 경우에는 부동산거래신고법 제26조에 따라 2년 이하 징역 또는 개별공시지가에 의한 당해 토지의 30%에 상당하는 금액 이하 벌금이 부과될 수 있으니 유의해야 한다.

□ 셋째, 비경제적인 신축행위 차단 및 분양사기 피해 예방 등 원활한 정비사업 추진을 위해 건축허가가 제한된다.

- 시는 특히 권리산정기준일 이후 건립되는 신축주택은 분양권이 주어지지 않음에도 해당 주택을 매수하면 마치 분양권이 주어지는 것처럼 홍보해 분양피해가 발생하고 있다며 주의를 요구했다.

〈서울시 재개발 후보지 투기방지대책 추진현황〉

구 분		권리산정기준일	토지거래허가구역 지정	건축허가 제한
1차 공공재개발 공모 (’20 .9. 21. 공고)	선정구역	’20. 9. 21.	1차(기준): ’21. 1. 21. 2차(신규): ’21. 3. 30.	2차(신규): ’21. 6.17.
1차 신통재개발 공모 (’21 .9. 23. 공고)	선정구역	’21. 9. 23.	’21. 12. 28.	’22. 1. 14.
	미선정구역	’22. 1. 28.	’22. 1. 24.	’22. 1. 26.
2차 공공재개발 공모 (’21 .12. 30. 공고)	선정구역	’21. 12. 30.	’22. 8. 26.	’22. 9.15.
	미선정구역	’22. 1. 28.		
2차 신통재개발 공모 (’22 .8. 29. 공고)	선정구역	’22. 1. 28.	선정일 기준	선정일 기준
	미선정구역			

※ 권리산정기준일은 별도로 고시된 구역도 있으니 자세한 사항은 자치구별 재개발 부서 확인 필요

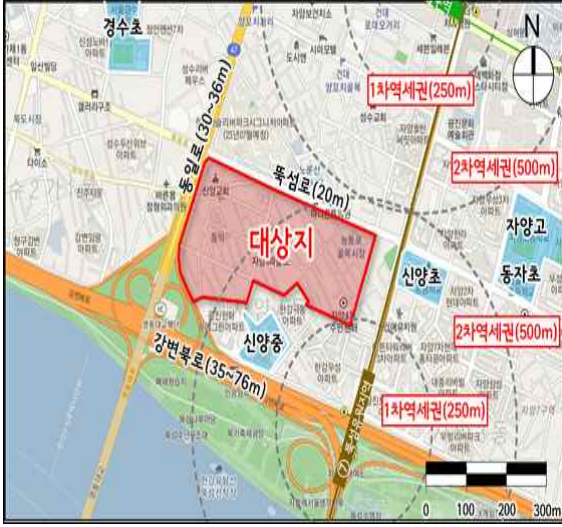
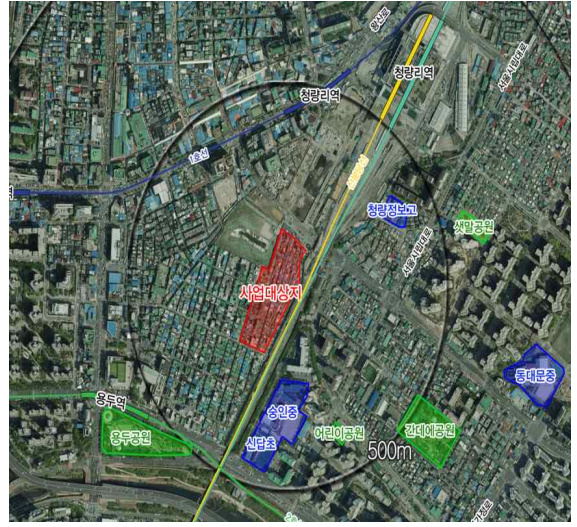
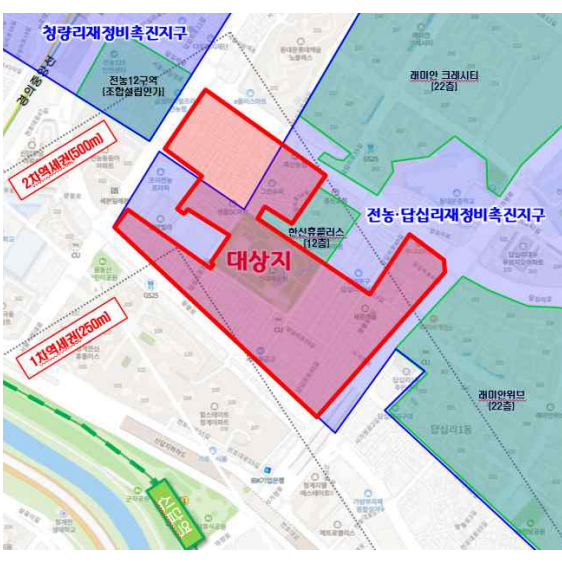

□ 유창수 서울시 주택정책실장은 “신속통합기획 재개발 공모가 올해도 많은 지역에서 보내주신 관심과 호응 속에 마감됐다”며 “작년과 올해, 두 번의 공모를 거쳐 선정된 총 46곳의 후보지가 신속한 정비 계획 수립을 시작으로 원활하게 추진될 수 있도록 행정적 지원을 아끼지 않겠다”고 말했다.

**참 고**

**2022년 신속통합기획 주택재개발 후보지 선정구역 (25곳)**

구 분	창신9구역 (종로구 창신동 23-606 일대)	창신10구역 (종로구 창신동 629 일대)
위치도		
현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 구역면적 : 133,845 m<sup>2</sup></li> <li>- 용도지역 : 제1종, 제2종(7층)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 구역면적 : 81,370 m<sup>2</sup></li> <li>- 용도지역 : 제1종, 제2종(7층), 제3종</li> </ul>
구 분	서계동통합구역 (용산구 서계동 33 일대)	성동구 사근동 293 일대
위치도		
현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 구역면적 : 112,599 m<sup>2</sup></li> <li>- 용도지역 : 제1종, 2종, 2종(7층), 3종</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 구역면적 : 28,465 m<sup>2</sup></li> <li>- 용도지역 : 제2종(7층)</li> </ul>



구 분	<p style="text-align: center;"><b>자양4동 통합구역</b> (광진구 자양4동 57-90 일대)</p>	<p style="text-align: center;"><b>용두제3구역</b> (동대문구 용두동 39-361 일대)</p>
위치도		
현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 구역면적 : 139,130 m<sup>2</sup></li> <li>- 용도지역 : 제1종, 2종(7층), 2종, 3종</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 구역면적 : 24,957 m<sup>2</sup></li> <li>- 용도지역 : 제2종</li> </ul>
구 분	<p style="text-align: center;"><b>간데메공원</b> (동대문구 답십리동 471 일대)</p>	<p style="text-align: center;"><b>상봉13구역</b> (중랑구 망우동 461 일대)</p>
위치도		
현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 구역면적 : 102,735 m<sup>2</sup></li> <li>- 용도지역 : 제1종, 2종, 3종</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 구역면적 : 45,598 m<sup>2</sup></li> <li>- 용도지역 : 제3종</li> </ul>





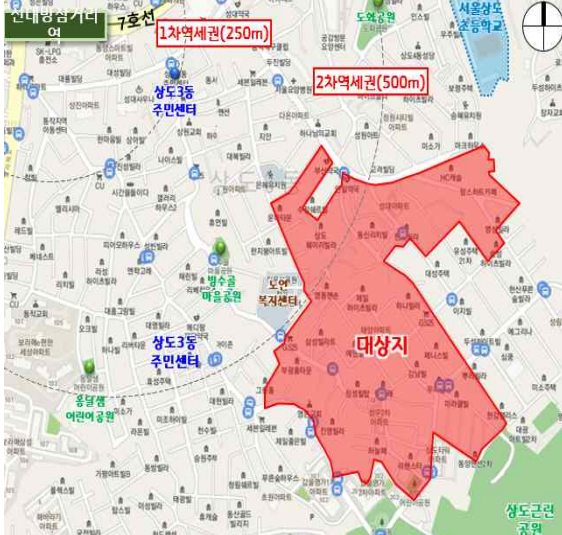
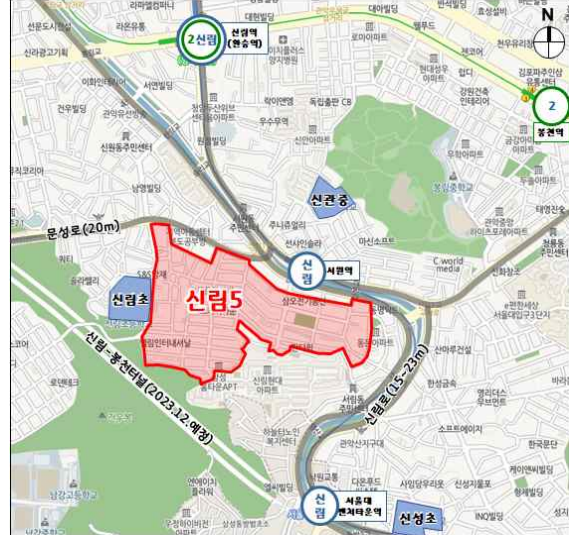
구 분	성북구 종암동 3-10 일대	성북구 석관동 62-1 일대
위치도		
현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 구역면적 : 25,351㎡</li> <li>- 용도지역 : 제2종(7층)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 구역면적 : 62,086㎡</li> <li>- 용도지역 : 제2종(7층),2종</li> </ul>
구 분	강북구 번동 441-3 일대	강북구 미아동 791-2882 일대
위치도		
현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 구역면적 : 32,877㎡</li> <li>- 용도지역 : 제1종,2종(7층),3종</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 구역면적 : 140,696㎡</li> <li>- 용도지역 : 제2종(7층)</li> </ul>

구 분	방학3구역 (도봉구 방학1동 685 일대)	산새마을 (은평구 신사동 237 일대)
위치도		
현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 구역면적 : 72,533㎡</li> <li>- 용도지역 : 제2종(7층)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 구역면적 : 49,822㎡</li> <li>- 용도지역 : 제1종,2종(7층),3종</li> </ul>
구 분	편백마을 (은평구 신사동 200 일대)	서대문구 남가좌2동 337-8 일대
위치도		
현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 구역면적 : 61,946㎡</li> <li>- 용도지역 : 제1종,2종(7층)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 구역면적 : 76,569㎡</li> <li>- 용도지역 : 제2종(7층),2종</li> </ul>



구 분	양천구 목2동 232 일대	구로구 고척동 253 일대
위치도		
현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 구역면적 : 21,161 m<sup>2</sup></li> <li>- 용도지역 : 제2종(7층)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 구역면적 : 62,239 m<sup>2</sup></li> <li>- 용도지역 : 제1종,2종(7층)</li> </ul>
구 분	가리봉중심1구역 (구로구 가리봉동 115 일대)	독산시흥구역 (금천구 시흥동 871 일대)
위치도		
현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 구역면적 : 90,875 m<sup>2</sup></li> <li>- 용도지역 : 제2종(7층),2종</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 구역면적 : 79,341 m<sup>2</sup></li> <li>- 용도지역 : 제1종,2종,3종</li> </ul>



구 분	<p style="text-align: center;"><b>대림1구역</b> (영등포구 대림동 855-1일대)</p>	<p style="text-align: center;"><b>사당4동</b> (동작구 사당동 288 일대)</p>
위치도		
현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 구역면적 : 42,505㎡</li> <li>- 용도지역 : 제2종(7층),2종,3종</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 구역면적 : 26,177㎡</li> <li>- 용도지역 : 제1종,2종</li> </ul>
구 분	<p style="text-align: center;"><b>상도15구역</b> (동작구 상도동 279 일대)</p>	<p style="text-align: center;"><b>신림5구역</b> (관악구 신림동 412 일대)</p>
위치도		
현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 구역면적 : 126,218㎡</li> <li>- 용도지역 : 제1종,2종(7층)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 구역면적 : 160,392㎡</li> <li>- 용도지역 : 제1종,2종(7층),3종</li> </ul>

구 분	<p style="text-align: center;"><b>마천2구역</b> (송파구 마천동 183 일대)</p>
<p style="text-align: center;">위치도</p>	
<p style="text-align: center;">현 황</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 구역면적 : 79,069 m<sup>2</sup></li> <li>- 용도지역 : 제2종(7층), 2종, 준주거</li> </ul>