

2023. 11. 2.(목) 석간용

이 보도자료는 2023년 11월 2일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.



## 보도자료

담당부서 : 주택정책실 전략주택공급과

전략주택공급과장	남정현	2133-6280	
모아주택사업팀장	박정진	2133-8226	
서울주택도시공사 전략주택사업처	전략주택사업처장	정병석	3410-8875
모아주택사업부장	조창희	3410-7345	
관련 누리집	www.i-sh.co.kr		

사진없음 ■ 사진있음 □ 매수 : 5매

### 서울시-SH공사, '자율주택정비사업'으로 반지하 주택 줄여나간다

- 반지하 포함 지역 '자율주택정비사업' 사업자 모집... '26년까지 100개소 목표
- 용적률·건축규제 완화 등 인센티브... SH공사, 신축분 매입해 '임대주택' 공급
- 시 "반지하주택 줄여나가고 주거환경 개선에 도움 기대... 다방면으로 사업지원"

- 서울시가 각종 재해에 취약한 반지하 주택을 정비에 들어간다. 시는 용적률, 건축규제 등 완화를 지원할 수 있는 '자율주택정비사업'을 통해 저층 주거지 밀집지역의 주거환경을 개선하고 반지하 주택도 줄여나간다는 계획이다.
- 서울시와 서울주택도시공사(이하 SH공사)는 반지하주택 정비를 위한 자율주택정비사업 사업자를 모집한다고 3일(금) 밝혔다. 시는 오는 '26년까지 상시 접수를 통해 대상지 총 100개소를 선정, 정비를 추진한다.

- ‘자율주택정비사업’은 2명 이상\*의 토지등소유자가 단독·다세대, 연립주택을 정비하는 사업으로 ▲단독 18호 ▲다세대·연립주택 36세대 ▲단독+다세대·연립주택 36채 미만의 기존 주택 ‘노후도 2/3 이상’ 요건을 충족해야 한다.

※ 공공임대주택을 50%이상 계획시 토지등소유자 1명이 사업 시행 가능

- 전체 연면적 또는 세대수의 20% 이상 공공임대주택 건립 시 법 적상한 용적률까지 인센티브 부여가 가능하며, 그 외에도 조정·대지 안의 공지·채광일조 기준 등 건축규제 완화를 추가로 적용하면 개별 필지별 신축에 비해 사업 여건이 유리해져 반지하주택 정비를 촉진할 수 있는 효과가 있다.

- 공모대상은 사업지 내 ‘반지하 주택(건축물대장 상 주택 용도)’이 반드시 포함되어야 하며, 자율주택정비사업 시행으로 연면적 또는 세대수의 20% 이상 국민주택 규모(85㎡이하)의 ‘임대주택’으로 계획해야 한다.

- ▲침수 이력이 있는 반지하 주택 ▲시가 2022년 특별재난구역으로 지정 요청한 7개 자치구 내 반지하 주택 ▲지반에 3분의 2 이상이 문힌 주택 ▲계획 필지 내 반지하 주택 다수 포함 등 조건을 만족할 경우 심의 시 가점이 반영될 예정이다.

※ 특별재난구역 : 구로구, 금천구, 동작구, 관악구, 영등포구, 서초구, 강남구(개포1동)

- SH공사는 공모를 통해 사업대상지를 선정, 노후 반지하 주택 철거 후 건립되는 임대주택을 매입하여 공공임대주택으로 공급하게 된다. 또한 사업자는 토지등소유자 분양분 외 일반 물량의 미분양 우려를 줄일 수 있게 돼 반지하 정비 및 주택 공급을 촉진하는 효과가 있을 것으로 보고 있다.

○ 올해 상반기 SH공사가 ‘반지하 주택 해소를 위한 자율주택정비사업 매입임대주택 매입공고’ 결과, 총 13개소 사업대상지가 선정 완료된 바 있다.

□ SH공사는 현장 조사 이후 심의 절차를 거쳐 자율주택정비사업 대상지 선정 여부를 결정할 계획이며, 접수 확인 및 심의 일정을 신청자에게 별도 안내할 예정이다. 특히, 이번 공고부터는 당초 비정기적으로 이뤄졌던 대상지 모집공고가 ‘상시’로 전환돼 앞으로 사업이 보다 지속적이고 효율적이고 추진될 것으로 기대된다.

※ 심의결과 통보까지는 일정 시간이 소요되며 접수 물량에 따라 변동이 있을 수 있음

□ 서울시는 앞서 올해 3월, 자율주택정비사업을 통해 반지하 주택을 줄여나가기 위해 ‘반지하 주택이 포함된 사업시행 구역’을 자율주택정비사업 대상지역으로 확대하는 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」를 일부 개정하여 시행한 바 있다.

○ 그동안 반지하, 빈집 등 노후·불량 건축물이 주거의 질을 떨어뜨리고 있음에도 불구하고 관련 법령과 조례에 따라 자율주택정비사업 대상지역이 제한되어 있었다.

□ 지난해 11월, 서울시가 내놓은 ‘촘촘한 주거안전망 종합대책’의 일환으로 추진되는 ‘반지하 주택 해소를 위한 자율주택정비사업’은 반지하주택을 점진적으로 줄여나가고 재해 취약가구의 주거환경 개선에 도움될 것으로 기대된다.

- 한병용 서울시 주택정책실장은 “자율주택정비사업’을 다방면으로 지원해 침수, 화재 등에 취약한 반지하 주택을 줄이고 양질의 공공임대주택과 안전하고 쾌적한 주거환경을 제공해 나가겠다”고 말했다.

## 붙임1

## SH공사 「자율주택정비사업」 사업자 모집공고(11.3) 주요내용

- 모집공고 : SH공사 홈페이지 게시 ※ 자세한 내용은 홈페이지 공고 참조
- 공모대상
  - 반지하세대(건축물 대장 상 주택 용도)가 포함된 노후주택을 자율주택정비사업 시행으로 연면적 또는 세대수 20% 이상을 국민주택규모(85㎡이하)의 임대주택으로 계획한 주택
  - 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따라 노후·불량건축물이 2/3 이상인 단독주택 18호 미만(다세대/빌라 36세대 미만)을 대상으로 토지등소유자 전원 합의에 따라 시행하는 자율주택정비사업

### □ 매입우대조건

- 침수이력이 있는 반지하주택을 포함하여 계획하는 경우
  - 수해 피해사실 확인서를 제출하는 경우 인정(구청 발급)
- 서울시에서 22.08.16. 특별재난구역으로 지정 요청한 자치구 내 반지하주택을 포함하여 계획하는 경우
  - 구로구, 금천구, 동작구, 관악구, 영등포구, 서초구, 강남구(개포1동)
- 지반에 2/3 이상이 묻힌 반지하주택이 포함되어 있는 경우
- 자율주택정비사업 계획 시 필지 내 반지하주택이 다수 포함되어 있는 경우

### □ 기타사항

- 연면적 또는 세대수의 20% 이상(세대수를 기준으로 하는 경우 평균 전용면적이 40㎡ 이상이어야 함)을 공공임대주택으로 제공할 경우, 법적 상한 용적률까지 인센티브 부여 가능
  - 임대주택의 주거전용면적이 60㎡ 이하인 경우 주택유형이 다세대/다가구 주택에 한하여 주차장 설치기준이 0.8대에서 0.6대로 완화
- ※ 공공주택특별법 시행령에 의한 임대주택이 30㎡ 미만일 경우 0.3대 적용은 불가