

2024. 6. 5.(수) 석간용

이 보도자료는 2024년 6월 5일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 주택정책실 주거정비과

주거정비과장	고현정	2133-7190
주거정비지원팀장	이재훈	2133-7198

사진없음 사진있음 쪽수: 5쪽

'주민 의견 최우선' 서울시, 신속통합기획 재개발 후보지 선정기준 개선

- 입안요청제 시행에 따라 주민 의지 높은 곳 '우선 선정', 반대·갈등 심한 곳 '제외'
- 법상 정비구역 지정요건·토지등소유자 30% 이상 희망 충족해야 입안요청 가능
- 찬성동의율 '가점'·반대동의율 '감점' 강화... 실태조사 후 투기의심 시 후보지 배제
- 시 "연내 후보지 1.5만호 추가 선정 예정... 주민 열망하는 지역, 빠른 추진 지원"

신속통합기획 재개발 후보지 선정 시, 주민 찬성동의율이 50%를 넘는 구역의 '가점'과 반대동의율이 5%~25%인 구역의 '감점'이 강화된다. 재개발 사업은 주민 의지에 따라 사업 성패가 결정되는 만큼 앞으로 서울시는 '찬성동의율 높은 구역'을 후보지로 정하겠다는 방침이다.

서울시는 '입안요청제'가 본격 시행됨에 따라 「신속통합기획 재개발 후보지 선정기준」을 개선, 주민의 추진 의지가 높은 곳을 최우선으로 선정하고 지분쪼개기 등 투기가 발생한 구역은 후보지 선정에서 원천 배제하겠다고 밝혔다.

○ 그간 시가 추진해 온 신속통합기획 재개발 후보지 수시모집 제도가

법제화된 ‘입안요청제’는 관련 법령·조례가 개정되면서 후보지 선정과 관련된 절차 및 서식 등이 온전히 법적 근거를 갖추게 됐다.

<법상 정비구역 지정요건, 토지등소유자 30% 이상 희망 충족해야 ‘입안요청 가능’>

□ 먼저 앞으로는 ▲법령·조례상 재개발 정비구역 지정요건에 충족하고 ▲토지등소유자 30% 이상이 구역지정을 희망하는 지역, 이 두 가지 요건을 모두 충족해야만 입안요청할 수 있게 된다.

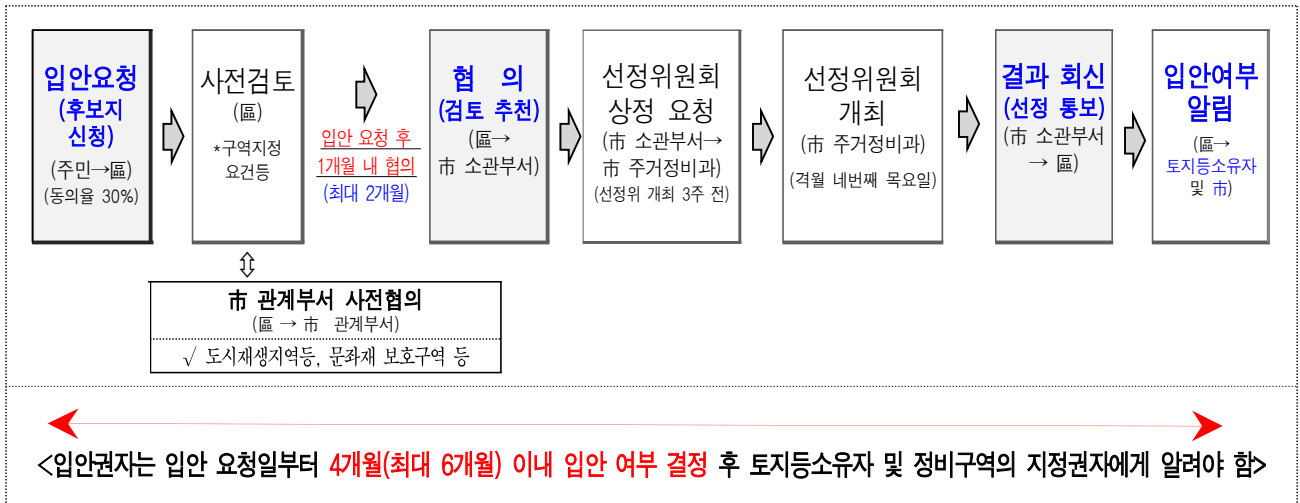
○ 재개발 구역지정을 위한 법적요건은 필수항목(노후도 동수 60% 이상·구역면적 1만㎡ 이상)과 선택항목(노후도 연면적 60% 이상·주택접도율 40% 이하·과소필지 40% 이상·호수밀도 60동/ha 이상·반지하주택 50% 이상) 중 1개 이상을 충족해야 한다. 노후도 동수 75% 이상일 땐 선택항목이 충족되지 않아도 가능하다.

□ 입안요청 절차는 기존 후보지 선정과 유사하나 ▲신청구역의 사업 실현가능성 ▲정비 시급성 등 재개발 적정성과 관련하여 자치구의 사전 검토 기능이 강화되며, 안건 심도 있는 검토를 위해 선정위원회는 격월로 열릴 예정이다.

○ 자치구는 최초 주민이 동의서 번호부여 신청 시 접도요건 등 적정 구역계를 사전컨설팅한 후에 번호 부여해야 하며, 지역주택조합 주택건설사업 등 타 사업방식이 혼재된 곳은 적합한 사업방식 하나만 추진토록 해 주민 간 갈등을 줄이고 사업실현성도 높일 계획이다.

○ 자치구는 주민 입안요청(후보자 신청) 이후 사전검토를 마치고 1개월(최대 2개월) 안에 서울시로 추천해야 하며, 주민에게 선정위

원회 결과를 반영한 최종 입안여부는 입안요청일로부터 4개월(최대 6개월) 이내에 알려야 한다.



〈재개발 입안요청 절차〉

〈찬성동의율 ‘가점’·반대동의율 ‘감점’ 강화·· 실태조사 후 투기의심 시 후보지 배제〉

□ 시는 신속통합기획 재개발 후보지 선정과정에서 ‘정량적 평가’ 시 찬성동의율 50~75%인 구역의 가점을 당초 최대 10점→ 15점으로 높이고 반대동의율 5~25%인 구역의 감점을 당초 최대 5점→ 15점으로 강화하여 주민 의사를 적극 반영키로 했다.

○ 특히 올해 2월 신설된 「도시·주거환경정비기본계획」의 ‘입안 재검토 및 취소’ 기준과 연동하여 후보지 선정 단계에서도 제외기준을 25% 이상으로, 제외검토 기준은 20~25%로 강화한다.

□ 지분쪼개기, 갭투자 등 투기세력 유입을 원천적으로 차단하기 위해 재개발 후보지를 선정할 때에도 실태조사 진행, 투기가 발생했거나 의심되는 구역은 후보지 선정에서 완전히 배제하는 등 강력한 투기 방지대책도 병행한다.

- 시는 권리산정기준일, 건축허가제한, 토지거래허가구역 지정 등 방법으로 투기방지대책을 시행해 오고 있으나, 재개발 구역에서 골목길 지분쪼개기 등 투기 또는 의심 사례가 발생하지 않도록 추가적인 대책을 마련했다.
- 자치구는 주민 입안요청을 받은 즉시 구역 내 도로 지분쪼개기, 부동산 이상거래 현황 등 실태조사를 진행하고 투기사례가 확인되면 후보지 추천에서 제외해야 하며, 해당 구역이 후보지로 추천된다 하더라도 심의를 거쳐 향후 2년간 재추천이 금지된다.
- 시는 입안요청이 예상되는 지역의 부동산거래 시, 사기·기망 등으로 인한 피해가 발생할 수 있다며 각별한 유의를 당부하는 한편 투기 등 위법행위가 적발된 기획부동산 등은 관계 법률에 따라 고발, 수사의뢰 등 엄중 조치할 계획이다.
- 바뀐 재개발 후보지 신청 및 관련 서식(신청서·동의서 등) 등에 대한 자세한 내용은 정비사업 정보몽땅(자료실) 또는 서울시 누리집에 게재된 안내문을 통해 확인할 수 있다.
- '21년부터 '신속통합기획 재개발 후보지'를 선정해 온 서울시는 현재 시내 총 81곳(선정 63곳, 기존 18곳)을 추진 중이며, 안정적인 주택 공급과 쾌적한 주거환경 제공을 위해 연내 약 1.5만 호(10~15개 구역)를 추가로 선정할 계획이다.

- 한병용 서울시 주택정책실장은 “최근 고금리와 시장 여건 침체에도 불구하고 주민 의지가 높은 재개발 지역은 ‘신속통합기획’을 통해 사업이 원활하게 진행되고 있다”며 “이번 후보지 선정기준 개선으로 어떤 요건보다도 ‘주민 의견’을 최우선으로 수렴하여 재개발 사업이 필요한 곳에서 빠르게 추진될 수 있도록 행정적 지원을 아끼지 않겠다”고 말했다.