

서울특별시 공고 제2021-1594호

2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업 부문) 변경(안) 열람 공고

「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 수립된 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업 부문)」(서울특별시고시 제2015-376호)에 대하여 일부 내용을 변경하고자 같은 법 제6조 제1항에 따라 다음과 같이 열람을 실시하오니 의견이 있으신 분은 열람 기간 내에 붙임의 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2021. 6. 3.

서울특별시장

1. 열람명칭 : 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획
(주거환경정비사업 부문) 변경(안) 열람 공고
2. 열람기간 : 2021. 6. 3. ~ 2021. 6. 17.(15일간)
3. 열람장소 및 의견제출처 : 서울특별시청 주거정비과(주거정비정책팀)
4. 제출방법 : 방문 제출, 등기우편 제출, 이메일 제출
 - 주소 : 서울특별시 중구 서소문로 124, 시티스퀘어 13층
주거정비과 주거정비정책팀(유태운 주무관)
 - 이메일 주소 : ytyhjh99@seoul.go.kr

※ 이메일 제출시에는 스팸 보안 등의 사유로 확인이 안 되어 접수가 안 될 수 있으니, 이메일 송신 후 유선(☎2133-7206, 7207, 7193, 7204)으로 접수 여부 확인해 주시기 바랍니다
5. 열람내용 : 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획
(주거환경정비사업 부문) 변경(안) 내용

- 변경사유 : 사회·정책적 여건 변화에 따른 양질의 주택공급 확대를 위해, 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업 부문)」의 주택정비형 재개발사업 구역지정 요건을 완화하고 구역지정 절차를 간소화하기 위해 기본계획의 ‘본보고서’와 ‘정비사업 실무 매뉴얼’ 상의 일부 내용을 변경하고자 함

6. 변경내용

구 분	변경(신설)
<p>- 본보고서 - 제5장 주거지 관리계획</p>	<p style="text-align: center;">변경(신설)</p> <p style="text-align: center;">(본보고서 145쪽 1줄)</p> <p>『2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업 부문)』(서울특별시고시 제2015-376호)에 따른 주택정비형 재개발사업 구역지정 기준인 주거정비지수와 구역지정 절차를 다음과 같이 변경한다.</p> <p>변경된 내용에 따라 ‘본보고서’ 및 ‘정비사업 실무 매뉴얼’의 관련된 내용도 변경된 것으로 본다.</p> <p>변경된 내용에 따른 관련 내용의 변경 사항이 관계 법령·조례 등과 상충되거나 해석상 불분명한 경우, 변경 고시된 내용의 취지에 맞게 합리적으로 적용·운용한다.</p>
<p>- 본보고서 - 제5장 주거지 관리계획</p> <p style="text-align: center;">및</p> <p>- 정비사업 실무 매뉴얼 - 제3절 정비사업의 운영</p>	<p style="text-align: center;">- 다 음 -</p> <ul style="list-style-type: none"> • (주거정비지수) 정비구역을 지정하는 기준으로 활용하고 있는 주거정비지수 및 대상지 선정기준 중 노후도 연면적 60% 이상 기준은 폐지하되, 주거정비지수는 필요시 ‘정비구역 우선순위 평가지표’로 활용한다. 정비구역 우선순위 평가지표의 활용을 위한 구체적인 방법 및 절차는 시장이 별도 세부 지침으로 운영할 수 있다. • (신규 구역지정 절차) 주택정비형 재개발사업에서 신규 정비구역 지정에 대한 절차 간소화와 공공성이 확보된 정비계획 수립을 위해 공공기획* 제도를 도입하며, 기존의 사전타당성 조사에 준하는 내용과 약식 기초생활권 계획**을 포함하여 검토하고, 검토내용을 반영하여 정비계획(안)을 수립한다. 공공기획과 정비계획(안) 수립을 병행하여 추진할 수 있으며, 구역지정기간 단축을 위해 아래 사항을 준수하는 것을 원칙으로 한다. <ul style="list-style-type: none"> - 사전타당성조사와 사전타당성조사에서 실시하는 주민의견조사는 폐지한다. - 자치구의 기초생활권계획 수립절차는 생략하되, 공공기획시 검토하는 약식 기초생활권계획으로 대체한다. - 정비계획(안) 수립 후 실시하는 시·구 합동보고회는 폐지한다.

구 분	변경(신설)
	<p>* 공공기획 : 정비계획 수립 전에 정비계획의 공공성을 담보하기 위해 공공이 주도하여 정비계획 가이드라인 제시 (성남갑아파트 개선, 지역 특화디자인 및 지형순응형 단지계획 유도 등)</p> <p>※ ‘공공기획’은 구역 규모, 현황 등을 고려, 시장이 별도방침으로 공공기획 제외 또는 간소화 대상 등을 따로 정하여 운영할 수 있으며, 이 경우 공공기획을 통한 정비계획(안)을 수립한 것으로 본다.</p> <p>** 약식 기초생활권계획 : 주거생활권계획의 정합성 검토, 주변지역과 연계성을 고려한 생활기반시설, 커뮤니티, 생활가로 등에 관한 계획 수립 등</p> <ul style="list-style-type: none"> • (주민동의율) 사업 초기에 주민갈등을 최소화하고 사업의 실현가능성을 제고하기 위해 신규 주택정비형 재개발구역 지정을 위한 사전검토 요청시 주민동의율은 10% 이상에서 30% 이상으로 변경하며, 정비계획(안) 수립 단계의 주민동의 기준(토지등소유자의 2/3 이상 및 토지면적 1/2)은 유지한다. • (시행일) 고시일로부터 시행 • (경과조치) <ul style="list-style-type: none"> - 금회 변경된 주택정비형 재개발구역 지정절차 및 주민동의율 등 변동내용에 대한 적용은, 이미 구역지정 절차가 진행 중인 구역에 대해서는 종전 정비계획(안) 수립 단계(2단계) 이전인 사전타당성검토 단계(1단계)에 해당하는 구역부터 적용 한다. 다만, 해당 구역 주민이 원할 경우 종전의 구역지정 절차로 적용이 가능하며, 주민간 이견이 있을 경우 입안권자인 구청장은 이를 검토하여 의견 조율 후 적용 여부를 결정한다. - 사전타당성검토 단계(1단계)에 해당하는 구역에서 변경된 내용을 적용하여 추진하려는 경우, <ul style="list-style-type: none"> · 주민의견조사가 완료된 구역은 정비계획(안) 수립단계의 주민동의 기준(토지등소유자의 2/3 이상 및 토지면적 1/2)을 확보하면 되고 · 주민의견조사가 완료되지 않은 구역은 주민의견 조사(동의 50% 이상, 반대 25% 미만) 확인 절차 생략을 위해서 변경된 동의 내용에 따라 사전검토 요청시 동의율 30% 이상을 확보한 후 변경된 절차 등에 따라 진행한다.

구 분	변경(신설)			
	(본보고서 186쪽)			
	[기정]			
	표 5-15. 주거정비지수 적용기준			
	구분	정비구역 지정기준	지정요건	
대상지 선정 기준	주민동의	토지등소유자의 2/3 이상 및 토지면적의 1/2이상	필수 충족	
	구역면적	면적 10,000㎡ 이상		
	노후도	동수의 2/3이상, 연면적 60%이상		
주거정비지수	주민동의	토지등소유자의 2/3~4/5 토지면적의 1/2~4/5	기준점 이상 충족 필요	
	노후도	동수 2/3~4/5 연면적 60%~4/5		
	도로연장률	6m이상 도로연장률 25%~75%		
	세대밀도	세대밀도 150~250		
심의제출자료	거주자 및 세입자 현황	거주자 분포	거주 현황, 가구구성, 거주기간	심의 시 참고자료 활용
		거주형태	건축물 동수, 유형별, 규모별 거주현황	
		주민 생활수준	최소주거면적 미달가구 현황, 토지등소유자 분양희망, 세입자 임대주택 희망 현황	
	거주자 의향 조사 기준	토지등소유자의 동의 현황, 주민의견, 거주자 만족도, 거주자 재정착 대책		
		전체 거주자(2년이상 거주자) 중 응답자 조사비율 60% 이상 권장		
	지역 특성	장소적 특성	유·무형 문화재 및 보호수 등, 기타 특수사항	
		주변입지 특성	주변환경, 관리계획상 토지이용계획, 도시계획시설 및 정비기본시설, 교통상황, 교육시설 현황 등 기존생활권 내용 첨부	
		일반특성	토지, 건축물, 호수밀도, 도로연장, 신규건물, 기존수목	
신축건물비율	10년 이하 건축물			
자가평가자료	심의제출자료에 대한 자가의견서			
	[변경]			
	표 5-15. 대상지 선정기준 등			
	구분	정비구역 지정기준	지정요건	
대상지 선정 기준	주민동의	토지등소유자의 2/3 이상 및 토지면적의 1/2이상	필수 충족	
	구역면적	면적 10,000㎡ 이상		
	노후도	동수의 2/3이상		
정비구역 우선순위 평가 지표	주민동의	토지등소유자의 2/3~4/5 토지면적의 1/2~4/5	(필요시) 심의 시 참고자료 활용	
	노후도	동수 2/3~4/5 연면적 2/3~4/5		
	도로연장률	6m이상 도로연장률 25%~75%		
	세대밀도	세대밀도 150~250		
참고 자료	거주자 및 세입자 현황	거주자 분포	거주 현황, 가구구성, 거주기간	(필요시) 심의 시 참고자료 활용
		거주형태	건축물 동수, 유형별, 규모별 거주현황	
		주민 생활수준	최소주거면적 미달가구 현황, 토지등소유자 분양희망, 세입자 임대주택 희망 현황	
	거주자 의향 조사 기준	토지등소유자의 동의 현황, 주민의견, 거주자 만족도, 거주자 재정착 대책		
		전체 거주자(2년이상 거주자) 중 응답자 조사비율 60% 이상 권장		
	지역 특성	장소적 특성	유·무형 문화재 및 보호수 등, 기타 특수사항	
		주변입지 특성	주변환경, 관리계획상 토지이용계획, 도시계획시설 및 정비기본시설, 교통상황, 교육시설 현황 등 기존생활권 내용 첨부	
		일반특성	토지, 건축물, 호수밀도, 도로연장, 신규건물, 기존수목	
신축건물비율	10년 이하 건축물			
자가평가자료	심의제출자료에 대한 자가의견서			

구 분	변경(신설)
	<p style="text-align: center;">변경(신설)</p> <p style="text-align: center;">(정비사업 실무 매뉴얼 103쪽)</p> <p>[기정]</p> <div style="border: 1px dashed gray; padding: 10px;"> <p style="text-align: center;">1단계 : 사전타당성 검토 (현재 운영중인 실태조사 절차와 거의 동일)</p> </div> <div style="border: 1px dashed gray; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;">2단계 : 정비계획(안) 수립</p> </div> <p style="text-align: center;">3단계 : 정비구역 지정 (인허가)</p> <p>[변경]</p> <div style="border: 1px dashed gray; padding: 10px;"> <p style="text-align: center;">1단계 : 사전검토</p> </div> <div style="border: 1px dashed gray; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;">2단계 : 정비계획(안) 수립</p> </div> <div style="border: 1px dashed gray; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;">3단계 : 정비구역 지정(인허가)</p> </div> <p>※ ‘공공기획’은 구역 규모, 현황 등을 고려, 시장이 별도방침으로 공공기획 제외 또는 간소화 대상 등을 따로 정하여 운영할 수 있으며, 이 경우 공공기획을 통한 정비계획(안)을 수립한 것으로 본다.</p>