

2022. 10. 21.(금) 석간용

이 보도자료는 2022년 10월 21일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.



보도 자료

담당부서 : 주택정책실 전략주택공급과

전략주택공급과장

남정현

2133-6280

모아주택계획팀장

김지호

2133-8231

담당자

장도영

2133-8232

유성완

2133-8235

사진없음 사진있음 매수 : 13매

서울시, 모아타운 대상지 공모 26곳 선정.. '모아타운 사업 본격화'

- 10.20(목) 신청 접수 39곳 중 26곳 선정, 내년 사업 탄력받아 본격 추진 전망
- 주민 갈등 또는 투기 우려 예상, 시급성 등 고려하여 반포1동, 합정동 등 7개소 미선정
- 신청구역 2만^m 미만 4개소는 주민제안 방식으로 신속하게 사업 추진토록 대안 제시
- 강남구 대청마을 2개소 규제완화 시 미치는 영향 등 세부 검토 거쳐 추후 발표 예정
- 주거약자와의 동행을 위해 반지하 주택비율, 상습침수지역 여부 등 최우선 검토
- 선정된 곳뿐 아니라 미선정된 지역도 권리산정기준일 10.27.로 지정, 투기 차단
- 시 "모아타운 대상지로 선정된 총 64곳 빠른 사업 추진을 위해 지원 아끼지 않을 것"

지난 6월, 서울시가 노후 저층주거지의 새로운 정비방식인 모아타운 대상지 21곳을 선정한 데 이어 하반기 2차 선정 결과를 발표했다. 올해 두 차례의 공모를 완료, 내년부터는 모아타운 사업이 탄력을 받아 본격적으로 추진될 전망이다.

서울시는 10.20(목) '모아타운 대상지 선정위원회'를 열고 2022 하반기 모아타운 대상지 26개소를 선정했다고 밝혔다. 이에 따라 현재까지 서울 시내 모아타운으로 선정된 지역은 총 64개소가 됐다.

- '모아타운'은 신축과 구축 건물이 혼재되어 있어 대규모 재개발이 어려운 10만 m^2 이내 노후 저층주거지를 하나의 그룹으로 모아 체계적인 주거지 정비를 통해 양질의 주택, 지하 주차장 등 편의시설을 확충하는 지역 단위 정비방식이다. 주차난 등 저층주택 밀집 지역의 고질적 문제를 해소하고, 무분별한 개별사업으로 인한 나홀로 아파트를 막을 수 있어 저층 주거지 주민들로부터 큰 호응을 얻고 있다.
- 모아타운 대상지로 지정되면 지역 내 이웃한 다가구·다세대 주택 필지 소유자들이 개별 필지를 모아 블록 단위(1,500 m^2 이상)로 아파트를 공동 개발하는 '모아주택(소규모주택정비사업)'을 추진할 수 있다.

□ 서울시는 20일(목) 열린 '모아타운 대상지 선정위원회'에서 반지하 주택, 침수피해 여부, 대상지별 노후도 등 사업의 시급성을 비롯한 심사요건을 종합적으로 검토하여 신청 접수된 39곳 중 26곳을 최종 대상지를 선정했다.

- 시는 2022년 상반기 첫 모아타운 자치구 공모(21개소 선정) 이후 주민들의 높은 관심과 추가 공모 요청을 반영하기 위해 두 번째 공모를 진행했으며, 이번에도 19개 자치구가 참여하면서 상반기 포함 서울 시내 25개 모든 자치구에서 모아타운을 추진하고자 하는 의사가 있다는 사실을 확인했다.

〈2022 하반기 모아타운 대상지 선정 결과(26개소)〉

자치구	대표번지	*면적(m^2)	자치구	대표번지	*면적(m^2)
용산구	원효로4가 71 일원	24,962	마포구	합정동 369 일원	90,243
성동구	응봉동 265 일원	37,287	마포구	중동 78 일원	70,515
광진구	자양4동 12-10 일원	75,608	강서구	공항동 55-327 일원	96,903
중랑구	면목동 152-1 일원	88,040	강서구	화곡6동 957 일원	96,165
중랑구	면목동 63-1 일원	76,584	구로구	개봉동 270-38 일원	38,627
성북구	석관동 334-69 일원	74,114	금천구	시흥1동 864 일원	74,447
성북구	석관동 261-22 일원	48,178	금천구	시흥3동 950 일원	58,867
강북구	번동 411 일원	79,218	영등포구	도림동 247-48 일원	92,057

강북구	수유동 52-1 일원	73,549	영등포구	대림3동 786 일원	24,064
노원구	월계동 500 일원	85,165	동작구	노량진동 221-24 일원	31,783
노원구	월계동 534 일원	51,621	동작구	사당동 202-29 일원	84,311
은평구	불광동 170 일원	51,523	관악구	청룡동 1535 일원	92,871
은평구	대조동 89 일원	40,848	강동구	천호동 113-2 일원	55,521

*수치지형도에서 산출한 면적으로 모아타운 관리계획 수립 및 지정고시 시, 일부 면적 변경이 있을 수 있음

<반지하상습침수, 시급성 등 종합 검토... 내년 상반기 관리계획 수립, 하반기 모아타운 지정>

□ 이번 대상지로 선정된 26곳은 각 자치구가 관리계획을 수립한 뒤 서울시 주민공람, 통합심의 등의 절차를 거쳐 모아타운의 법적 효력을 가지는 '소규모주택정비 관리지역'으로 지정, 본격적인 사업에 들어 가게 된다.

○ 시가 모아타운 지정을 위한 관리계획 수립에 필요한 비용(개소당 2억 5천만원 중 70% 시비 지원, 시·구비 매칭)을 '23년 상반기 자치구에 교부, 관리계획이 수립되면 내년 하반기 순차적으로 '모아타운 지정'이 이뤄지게 된다.

□ 이번 대상지 선정평가는 공모 시 공고된 대상지 선정 기준(안)에 따른 평가점수와 관련 부서 협의, 주민 동향 파악, 현장확인 내용을 중심으로 심도 있게 검토하였으며 특히 안전에 취약한 반지하 건축물 비율, 상습침수지역 등 상황을 최우선 고려했다.

○ 각 자치구는 공모 신청에 앞서 지역 내 소규모주택정비사업 추진 여부, 노상주차·공원 부족 등 기반시설 열악 정도, 노후도 등 사업의 시급성을 검토하고 지역주민의 참여 의사를 확인하여 정량 평가점수* 70점 이상에 해당되는 곳을 추려 신청했으며

*기본점수 100점(모아주택 집단 추진여부, 모아타운 대상지 취지 부합여부, 정비시급성), 가점 최대 10점

○ 이후 서울시는 관계 전문가·시의원 등으로 구성된 '모아타운 대

상지 선정위원회'에 상정, 자치구가 제출한 지역별 평가자료 등을 바탕으로 ▲반 지하 건축물 비율 및 상습침수지역 여부 ▲모아주택(소규모주택정비사업) 집단추진 여부 ▲건축물 노후도·슬럼화 심화로 인한 시급성 ▲주민 동향 ▲시와 사전협의한 내용(도시재생 활성화지역 관련 등) 등을 종합적으로 검토하여 최종 선정했다.

- 특히 '신청 규모 2만㎡ 미만' 지역의 경우 개별 모아주택 사업으로 신속하게 사업이 추진될 수 있도록 '주민제안 방식'으로 추진하는 대안을 제시했으며, 이에 맞춰 세부 운영기준을 보완할 계획이다.

〈대안 제시〉

자치구	대표번지	면적(㎡)	대안
성동구	금호동1가 129 일원	17,743	- 사업시행계획 수립 시 모아타운 관리계획 내용을 포함하여 통합심의를 동시에 진행토록 대안 제시
성동구	옥수동 460 일원	15,383	
동대문구	답십리동 4-255 일원	18,560	
서초구	방배동 12-69 일원	10,770	

- 선정위원회 결과 발표에서 제외된 강남구 일원동 대청마을 내 2개소(일원동 619-641, 663-686 일원)는 반 지하 주택 비율이 높고 침수피해가 우려되는 지역이나 지구단위계획을 통해 저층주거지로 관리되고 있는 지역으로 관계 전문가 참여 소위원회를 구성, 모아타운을 통해 각종 규제 완화 시 미치는 영향 등에 대한 심도 있는 추가 검토를 거쳐 2주 이내 선정 여부를 발표할 예정이다.

- 택지개발 완료지역인 해당 지역은 지구단위계획에서 층수·아파트가 제한된 곳으로 당초 사업 취지 및 타 완료 지역과의 형평성, 주변 지역 주택가격에 미치는 영향 등 면밀한 추가 검토 시간이 필요하다는 위원회의 판단에 따라 발표시기가 늦춰지게 됐다.

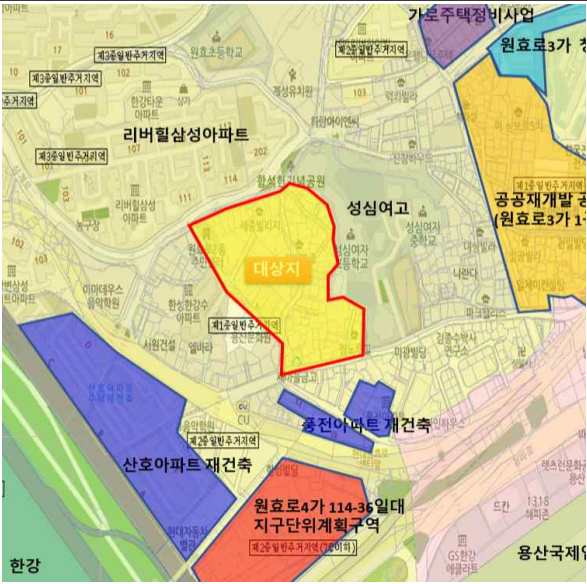



<주민갈등, 투기우려 등 지역은 선정 제외... 신청한 39곳 모두 10.27. 권리산정기준일 지정>

- 대상지 선정에서 제외된 7곳은 성북구(1개소), 은평구(1개소), 마포구(1개소), 서초구(2개소), 강남구(2개소)로 이들 지역은 주민 찬반 의견, 신축 등 투기 우려, 정비 시급성 부족 등 현시점에서는 선정에 전반적인 재검토가 필요하다는 선정위원회의 판단에 따른 것이다.
- 다만 서울시는 이번에 선정되지 않은 지역에 대해서는 향후 주민 갈등 및 투기 우려 해소, 주민 참여도가 높을 경우, 차회 공모에 재신청할 수 있도록 한다는 계획이다.
- 시는 정비사업에 대한 기대심리로 지분 쪼개기 등의 투기세력 유입을 차단하고자 강력한 투기방지대책도 마련했다. 대상지로 선정된 지역 뿐만 아니라 선정되지 않은 지역까지 모두 2022년 10월 27일을 '권리산정기준일'로 지정·고시한다.
- 권리산정기준일까지 착공신고를 얻지 못한 사업의 토지등소유자는 추후 해당 필지에서 모아주택(소규모주택정비사업)이 시행될 경우 '현금청산 대상자'가 된다.
- 아울러 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제24조에 따라 권리산정기준일까지 착공신고를 얻은 경우라도 개별 모아주택(소규모주택정비사업)의 조합설립인가 전까지 소유권을 확보해야 '분양대상'이 될 수 있다.
- 권리산정기준일로부터 2년 내 모아타운이 지정되지 않거나 모아타운 계획(소규모주택정비 관리계획) 수립지역에서 제외되는 필지는 권리산정기준일이 자동 실효된다.

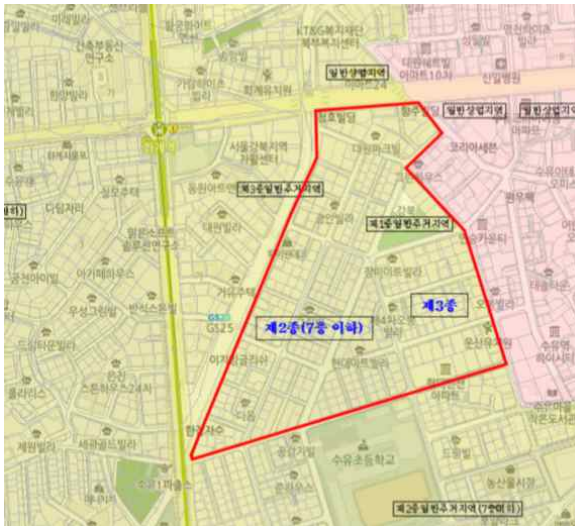


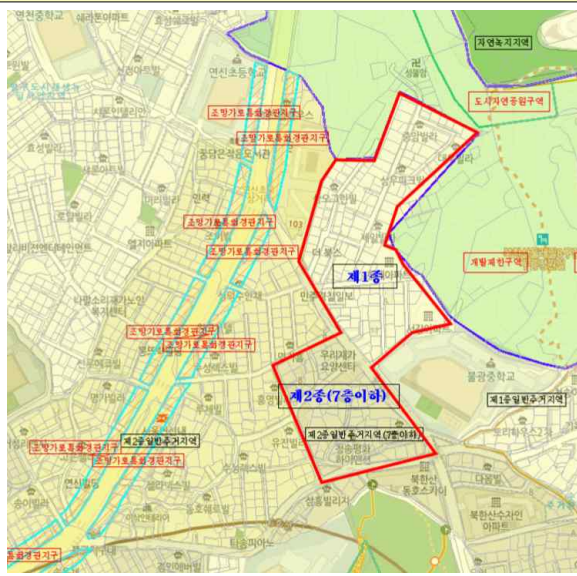
- 아울러 서울시는 앞으로 '모아타운 공모기준'을 보완하여 자치구에서 모아타운 신청 전 주민설명회 등을 통해 지역 의견을 충분히 수렴하는 한편 투기 우려가 있거나 주민 반대지역은 공모 신청 대상에서 제외토록 하는 방안을 마련할 계획이다.



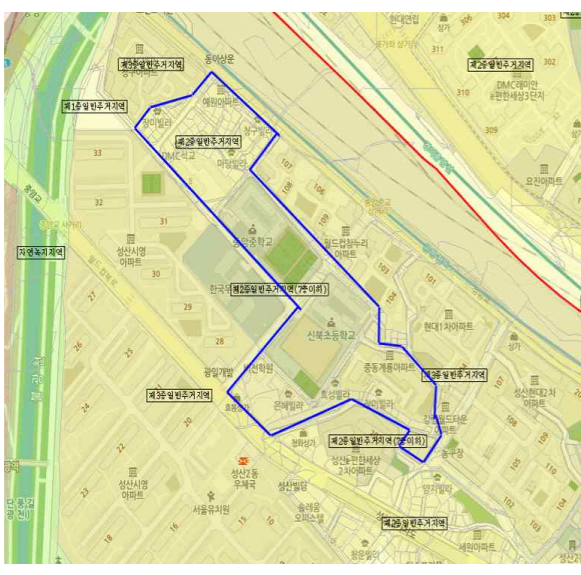

- 유창수 주택정책실장은 "모아타운은 다세대·다가구 주택 밀집지역의 고질적인 생활 불편, 주거환경을 개선할 수 있는 획기적인 대안"이라며 "모아타운으로 선정된 총 64곳이 빠르게 계획을 수립하고 원활하게 사업을 진행할 수 있도록 적극 지원, 서울시 내 저층 주거지의 열악한 주거 여건을 적극적으로 개선해 나가겠다"고 말했다.

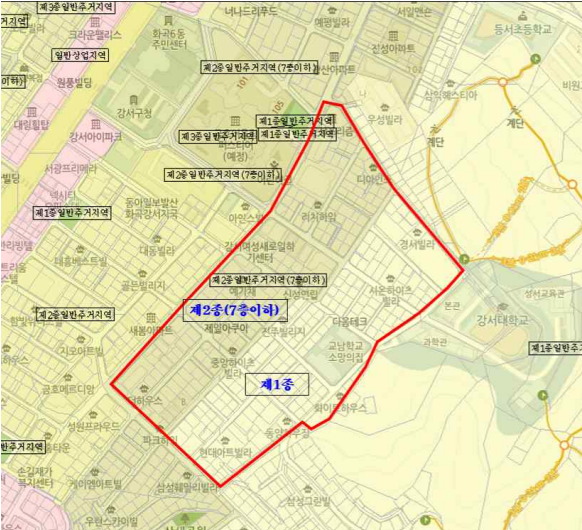


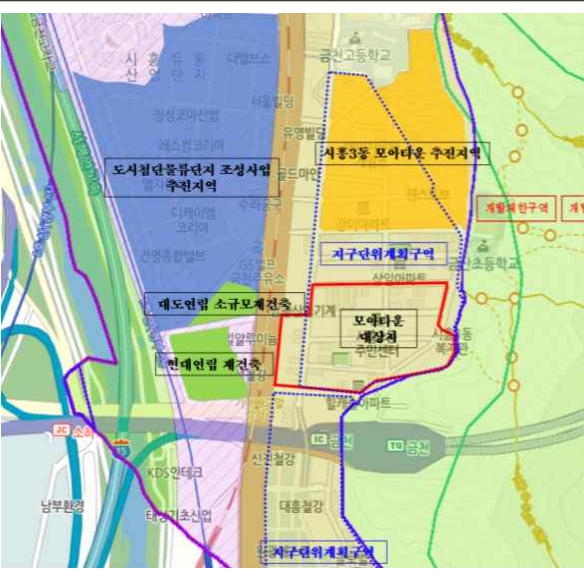
참고 '22년 하반기 모아타운 대상지 선정지역 (26개소)

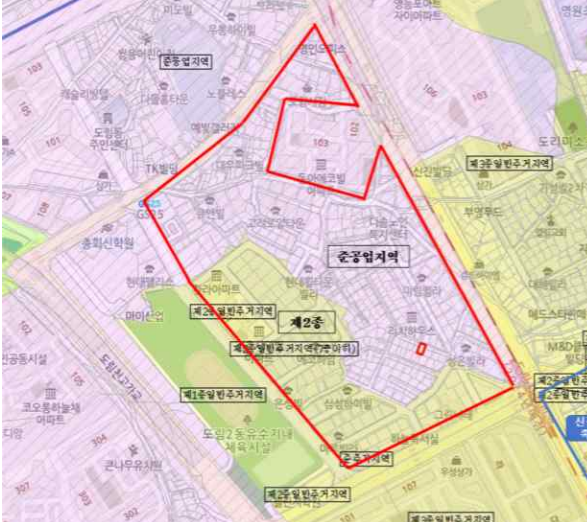

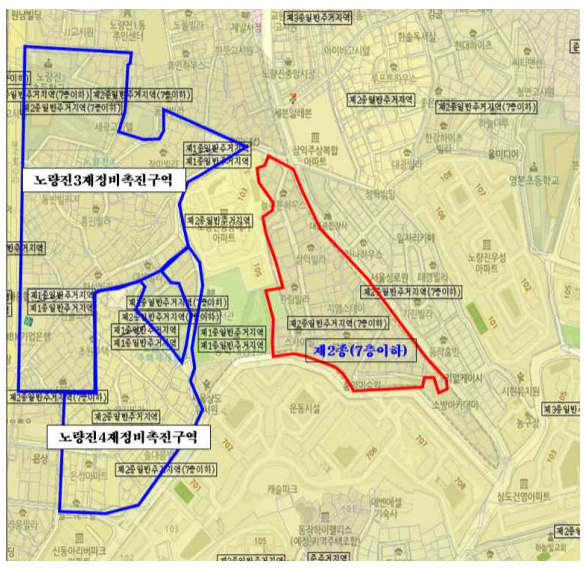

구분	1. 용산구 원효로4가 71 일원	2. 성동구 응봉동 265 일원
위치도		
현황	-면적: 24,962㎡ -용도지역: 제2종(7층이하)	-면적: 37,287㎡ -용도지역: 제1종
구분	3. 광진구 자양4동 12-10 일원	4. 중랑구 면목동 152-1 일원
위치도		
현황	-면적: 75,608㎡ -용도지역: 제2종(7층이하), 2종, 3종	-면적: 88,040㎡ -용도지역: 제2종(7층이하), 제3종

구 분	5. 중랑구 면목동 63-1 일원	6. 성북구 석관동 334-69 일원
위 치 도		
현 황	<p>-면 적: 76,584㎡</p> <p>-용도지역: 제2종(7층이하)</p>	<p>-면 적: 74,114㎡</p> <p>-용도지역: 제2종(7층이하)</p>
구 분	7. 성북구 석관동 261-22 일원	8. 강북구 번동 411 일원
위 치 도		
현 황	<p>-면 적: 48,178㎡</p> <p>-용도지역: 제2종(7층이하)</p>	<p>-면 적: 79,218㎡</p> <p>-용도지역: 제2종, 제3종</p>

구 분	9. 강북구 수유동 52-1 일원	10. 노원구 월계동 500 일원
<p style="text-align: center;">위 치 도</p>		
<p style="text-align: center;">현 황</p>	<p>-면 적: 73,549^{m²} -용도지역: 제1종, 제2종(7층이하), 제3종</p>	<p>-면 적: 85,165^{m²} -용도지역: 제1종(전용,일반), 제2종, 제2종(7층이하), 제3종</p>
구 분	11. 노원구 월계동 534 일원	12. 은평구 불광동 170 일원
<p style="text-align: center;">위 치 도</p>		
<p style="text-align: center;">현 황</p>	<p>-면 적: 51,621^{m²} -용도지역: 제1종, 제2종(7층이하)</p>	<p>-면 적: 51,523^{m²} -용도지역: 제2종(7층이하), 제2종, 제3종</p>

구 분	13. 은평구 대조동 89 일원	14. 마포구 합정동 369 일원
<p style="text-align: center;">위 치 도</p>		
<p style="text-align: center;">현 황</p>	<p>-면 적: 40,848㎡ -용도지역: 제2종(7층이하)</p>	<p>-면 적: 90,243㎡ -용도지역: 제1종, 제2종(7층이하)</p>
구 분	15. 마포구 중동 78 일원	16. 강서구 공항동 55-327 일원
<p style="text-align: center;">위 치 도</p>		
<p style="text-align: center;">현 황</p>	<p>-면 적: 70,515㎡ -용도지역: 제2종, 제3종</p>	<p>-면 적: 96,903㎡ -용도지역: 제2종(7층이하)</p>

구 분	17. 강서구 화곡6동 957 일원	18. 구로구 개봉동 270-38 일원
<p style="text-align: center;">위 치 도</p>		
<p style="text-align: center;">현 황</p>	<p>-면 적: 96,165㎡ -용도지역: 제1종, 제2종(7층이하), 제2종, 제3종</p>	<p>-면 적: 38,627㎡ -용도지역: 제2종(7층이하), 제3종, 준주거</p>
구 분	19. 금천구 시흥1동 864 일원	20. 금천구 시흥3동 950 일원
<p style="text-align: center;">위 치 도</p>		
<p style="text-align: center;">현 황</p>	<p>-면 적: 74,447㎡ -용도지역: 제2종(7층이하), 제2종</p>	<p>-면 적: 58,867㎡ -용도지역: 제2종(7층이하)</p>

구 분	21. 영등포구 도림동 247-48 일원	22. 영등포구 대림3동 786 일원
위 치 도		
현 황	<p>-면 적: 92,057^m₂</p> <p>-용도지역: 제2종(7층이하), 제3종, 준주거, 준공업</p>	<p>-면 적: 24,064^m₂</p> <p>-용도지역: 제2종(7층이하), 제2종</p>
구 분	23. 동작구 노량진동 221-24 일원	24. 동작구 사당동 202-29 일원
위 치 도		
현 황	<p>-면 적: 31,783^m₂</p> <p>-용도지역: 제2종(7층이하), 제2종, 제3종</p>	<p>-면 적: 84,311^m₂</p> <p>-용도지역: 제2종(7층이하)</p>

구 분	25. 관악구 청룡동 1535 일원	26. 강동구 천호동 113-2 일원
<p style="text-align: center;">위 치 도</p>		
<p style="text-align: center;">현 황</p>	<p>-면 적: 92,871^m₂ -용도지역: 제1종, 제2종(7층이하)</p>	<p>-면 적: 55,521^m₂ -용도지역: 제1종, 제2종(7층이하), 제2종, 제3종</p>