

담당 부서: 주택실 전략주택공급과

전략주택공급과장	최원석	2133-6280
모아주택정책팀장	이재훈	2133-8231
모아주택사업팀장	서영삼	2133-8239
모아주택관리팀장	정여란	2133-8226

사진 없음 사진 있음 쪽수: 14

서울시, 모아타운·모아주택 4건 통합심의 통과… 총 4,035세대 공급

- 「제4차 소규모주택정비 통합심의 소위원회」 개최 … 4건 통합심의 통과, 총 4,035세대 공급

- ① 마포구 망원동 454-3, 459 일대 모아주택, 모아타운 지정 후 9개월 만에 사업 신속 추진
- ② 방학동 618일대 모아타운, 신속한 양질의 주택 공급과 기반시설 정비 및 확보
- ③ 도봉구 쌍문동 460 모아타운 심의 통과 … 지형에 순응하는 자연친화형 단지로 정비

서울시는 2.21.(금) 열린 제4차 소규모주택정비 통합심의 소위원회에서 ‘마포구 망원동 454-3번지 모아주택 사업시행계획(안)’ 외 3건에 대한 통합심의를 통과시켰다고 밝혔다.

이번 심의에 통과된 안건은 ▲마포구 망원동 454-3번지 일대 모아주택 ▲마포구 망원동 459번지 일대 모아주택 ▲도봉구 방학동 618일대 모아타운 ▲도봉구 쌍문동 460일대 모아타운으로 향후 사업추진 시 모아주택 총 4,035세대(임대 867세대 포함)가 공급될 예정이다.

마포구 망원동 454-3, 459번지 일대 모아주택 ... 2028년까지 320세대 공급

- 마포구 망원동 456-6번지 일대 모아타운 내 모아주택인 망원동 454-3번지, 459번지 일대 등 2개의 모아주택 사업시행계획(안)의 심의가 통과되면서 총 320세대(임대 58세대 포함) 주택이 공급된다.
 - 마포구 망원동 456-6번지 일대는 노후 건축물이 밀집되고 기반시설이 부족하여 주거환경이 열악하나 재개발이 어려웠던 곳으로 자치구 공모로 선정, 관리계획을 수립하여 '모아타운'으로 지정('24.5.2), 현재 모아주택 사업 총 7개소가 추진되는 곳이다.

- 이번 심의를 통해 마포구 망원동 454-3번지, 459번지 일대 모아주택은 모아타운 지정 후 약 9개월 만에 사업시행계획(안)이 통과되면서 모아주택·모아타운의 장점인 신속한 사업추진이 가능하게 되었다.

- '마포구 망원동 454-3번지 일대 모아주택(가로주택정비사업)'은 5개 동 지하 2층 지상 25층 규모로 ▲전체 세대수의 10% 이상 임대주택 건설, 공동이용시설 설치 등에 따른 용적율 완화 ▲용도지역 상향(제2종 일반(7층이하) → 제2종 일반)을 적용하여 공동주택 218세대(임대 42세대)를 공급할 예정이다.
 - 대상지는 노후건축물이 75%에 달하는 노후저층주거 지역으로, 협소한 도로 여건을 감안하여 대지 안의 공지를 활용한 2m 보도를 조성해 보차분리로 차량과 보행체계를 개선하였다.

- 특히 망원한강공원으로 접근 가능한 망원로 변에는 가로활성화시설을 배치하고, 희우정로변에 면한 부분에는 개방형 공동이용시설을 배치하여 한강을 찾는 시민들과 지역주민이 함께 이용할 수 있는 여가 공간을 계획하였다.

- '마포구 망원동 459번지 일대 모아주택(가로주택정비사업)'은 2개 동 지하 3층 지상 20층 규모로 ▲전체 세대수의 10% 이상 임대주택 건설, 정비기반시설 설치 등에 따른 용적을 완화 ▲용도지역 상향(제2종 일반(7층이하) → 제2종 일반)을 적용하여 공동주택 102세대(임대 16세대)를 공급할 예정이다.

- 대상지는 좁은 도로와 주차난으로 주거환경이 열악한 지역으로 차량과 보행자의 원활한 통행을 위해 도로 폭을 기존 4~6m에서 8m까지 확장하고, 가로 주변에 대하여 열린 어린이놀이터와 휴게공간 등 오픈스페이스를 조성하여 지역주민도 함께 이용할 수 있도록 계획하였다.

- 특히 대상지가 한강변에 바로 면하고 있어 개방형 발코니 등 특화 설계로 한강변 경관 심의를 통해 주동 층수를 20층까지 계획하였다.

- 또한 이번 사업시행계획(안)에서는 모아타운 내 세입자 손실보상을 적용하여 이주갈등을 사전에 선제적으로 차단하였다. 구체적인 세입자 보상안은 세입자 현황파악, 보상안 협의 등을 거쳐 사업시행계획인가 시 최종 확정될 예정이다.

- 대상지는 강변북로와 내부순환로 이용이 편리하여 교통이 우수하고, 한강공원으로 바로 접근 가능한 입지적 특성이 있으며, 마포구민체육센터 및 망원유수지 체육공원과 연접하는 등 생활환경도 좋아, 모아타운 관리지역 지정 이후 동시에 2개의 모아주택 사업시행계획이 확정됨에 따라 주변 지역에 활력을 제공하고 쾌적한 주거지로 지역 여건이 개선될 것으로 예상된다.

도봉구 방학동 618번지 일대 모아주택 5개소 추진... 1,949세대 공급

- 방학동 도깨비시장과 인접한 도봉구 방학동 618번지 일대(면적 98,115.6 m^2)는 모아타운 관리계획(안)이 위원회 심의를 통과하면서 모아주택 5개소에서 기존 1,296세대 보다 653세대 늘어난 총 1,949세대(임대 371세대 포함)의 주택이 공급될 예정이다.
 - 대상지는 노후 건축물 비율이 78.6%, 반지하 주택 비율이 78.3%에 이르는 저층 주거밀집지역으로, 협소한 도로 및 주차공간 부족 등 주거환경개선을 위해 2023년 모아타운 대상지로 선정되어, 주민설명회, 市 전문가 사전자문, 주민공람 절차를 거쳐 심의에 상정되었다.
- 모아타운 관리계획 수립(안) 내용은 ▲사업추진구역의 용도지역 상향(제2종(7층이하)→제2종 일반주거지역) ▲정비기반시설(도로, 공원 및 주차장) 및 공동이용시설 확충 ▲모아주택 사업추진계획 및 디자인 가이드라인 등이다.
 - 모아주택 개발 규모에 따른 교통량과 인접 학교, 시장 등 주변 현황을 고려

하여 도당로13다길을 확폭(6m→12m)하고 대지 안의 공지를 활용한 보도를 조성하여 열악한 보행환경을 개선하였다.

- 또한, 방학중학교 변 건축한계선을 6m로 지정하고 보도부속형 전면공지로 조성하여 통학로 보행 안전을 확보하였다.
 - 안전하고 쾌적한 시장 환경을 제공하기 위해 시장과 연접하여 공원을 계획하였으며, 모아타운 내 폐지되는 주차장을 감안하여 시장 방문객과 지역주민이 이용할 수 있는 공영주차장을 공원 하부에 중복결정하였다.
 - 지역에 필요한 개방형 공동이용시설(체육시설, 보육시설, 노인복지시설, 도서관)을 설치하여 지역주민이 어울려 다양한 활동을 즐길 수 있는 커뮤니티 공간을 계획하였다.
- 도봉구 방학동 618 일대는 이번 모아타운 지정으로 주민들에게 쾌적한 주거환경을 제공하고 시장 상권 활성화에 기여할 것으로 예상된다.

도봉구 쌍문동 460 일대 모아주택 4개소 추진... 1,766세대 공급

- 도봉구 쌍문동 460 일대(면적 87,774 m^2) 모아타운 관리계획 수립(안) 이 위원회 심의를 통과하여 향후 모아주택 4개소 추진으로 총 1,766세대 (임대 438세대 포함)의 주택이 공급될 예정이다.
- 해당 지역은 노후도가 77.5%에 해당되어 노후·불량 건축물이 밀집되어 있는 지역으로, 좁은 도로 폭원 및 경사 지형 등 열악한 여건으로 그동안 정비가 이루어지지 못하였던 지역이다.

- 모아타운 관리계획 수립(안) 내용은 ▲사업가능구역의 용도지역 상향(제1종, 제2종(7층이하) 일반주거지역 → 제2종 일반주거지역) ▲정비 기반시설 정비 및 확충(도로, 공원) ▲모아주택 사업추진계획 및 디자인 가이드라인 ▲공동이용시설 계획 등을 포함하여 노후 저층 주거지의 주거환경 개선과 주민들의 삶의 질 향상을 위한 계획을 담고 있다.
- 대상지 내 제1종 및 제2종(7층이하) 일반주거지역은 효율적 토지 이용계획 수립을 위한 적정 단위의 통합 개발 시행 및 경관을 보호하는 범위에서 모아주택 사업시행계획(안) 마련 시 제2종 일반주거지역으로 용도지역을 상향하여 건축이 가능하도록 가이드라인을 제시하였다.
- 또한, 대상지는 좁은 도로와 주차난으로 주거환경이 열악하여 정비가 필요한 지역으로 차량과 보행자의 원활한 통행을 위해 도로 폭을 기존 4~9m에서 10~12m까지 확장하고 보차분리로 차량과 보행 체계를 개선하였다. 아울러 대상지 내 공원을 신설(3,791.3㎡)하고 기존 어린이공원을 이전 및 확대(1,632.3㎡) 설치 계획하여 지역에 부족한 휴식 및 여가공간을 제공한다.
- 우이천로에서의 연계 등을 고려하여, 우이천로 38길은 커뮤니티 가로로 조성하여 공동이용시설 등 개방형 커뮤니티 시설을 집중 배치하여 지역주민도 함께 이용할 수 있도록 계획하였다.
- 특히, 대상지는 고저차가 55m에 해당하는 경사지형으로 지형에 순응하는 단계적 대지조성 계획을 수립하고, 쌍문근린공원 등 주변과 어우러지는 경관을 형성하도록 조화로운 높이 계획을 수립하였다.

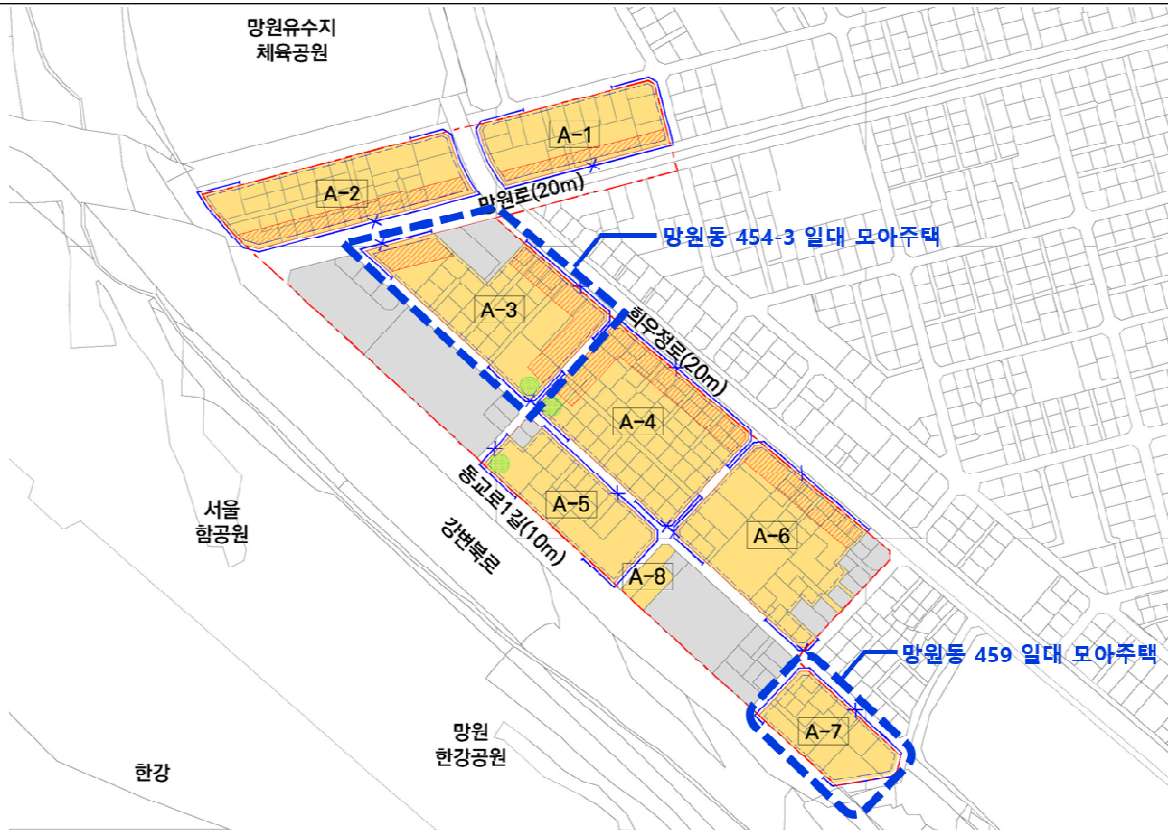
- 도봉구 쌍문동 460 일대는 1킬로미터 이내 쌍문역(4호선) 및 솔밭 공원역(우이신설선)이 위치하여 교통이 편리하고, 또한 초·중·고교가 인접해 있어 교육환경이 우수한 지역이나 신축 및 구축 건물이 혼재되어 광역적 개발이 어려운 지역으로 이번 모아타운 지정을 통해 모아주택 사업의 체계적인 정비 및 정비기반시설·공동이용시설의 확충 등으로 주민들에게 쾌적한 주거환경을 조성 및 지역 발전에 기여할 것으로 예상된다.

참고자료 1

위 치 도 (마포구 망원동 454-3, 459번지 일대 모아주택)



위 치 도(망원동 456-6일대 모아타운 내 위치)



위 치 도(망원동 456-6일대 모아타운 내 위치)

□ 사업개요

- 위치 : 마포구 망원동 454-3번지 일대(대지면적: 8,515.6㎡)
- 건축규모 : 지하 2층/ 지상 25층, 연면적 34,337.72㎡
건폐율 31.07%, 용적률 257.44%
- 용도 : 공동주택(218세대), 주민공동시설 및 근린생활시설



조감도(예시도)

참고자료 3

마포구 망원동 459번지 일대 모아주택

□ 사업개요

- 위 치 : 마포구 망원동 459번지 일대(대지면적: 3,720.52㎡)
- 건축규모 : 지하 3층/ 지상 20층, 연면적 17,507.58㎡
건폐율 34.51%, 용적률 249.84%
- 용 도 : 공동주택(102세대), 주민공동시설 및 부대복리시설

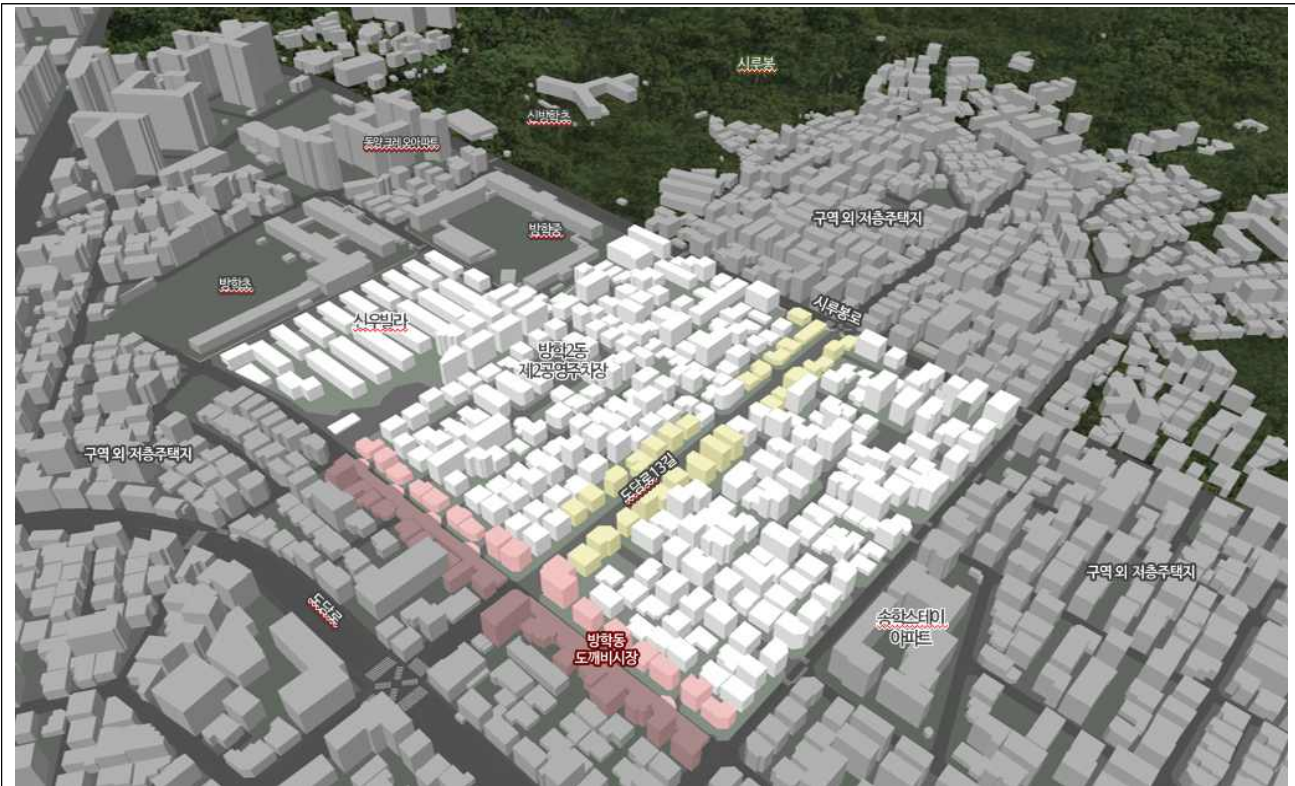


조감도(예시도)



위 치 도

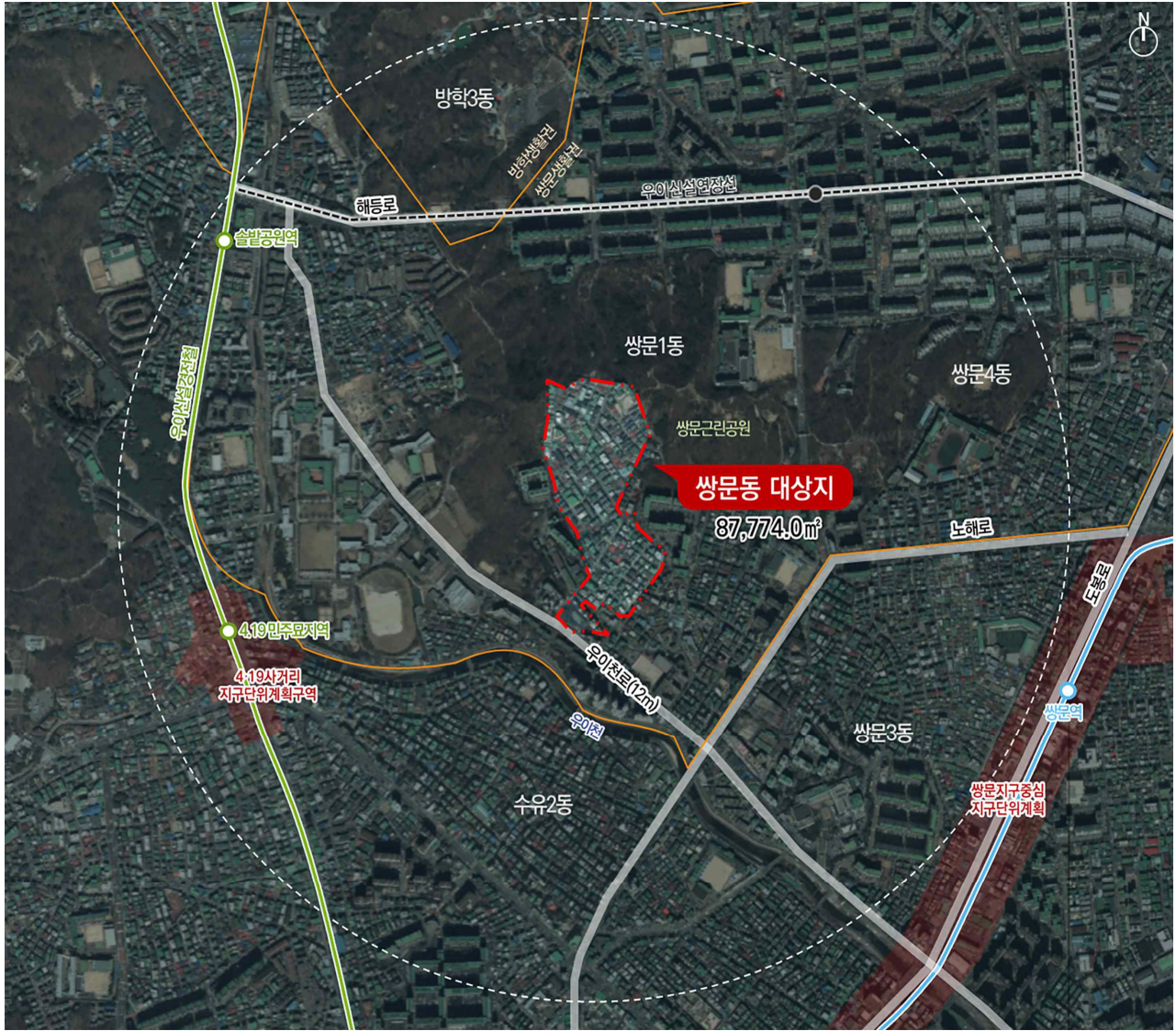
참고자료 5 정비전·후 조감도 (도봉구 방학동 618번지 모아타운)



지역현황 (정비 전)



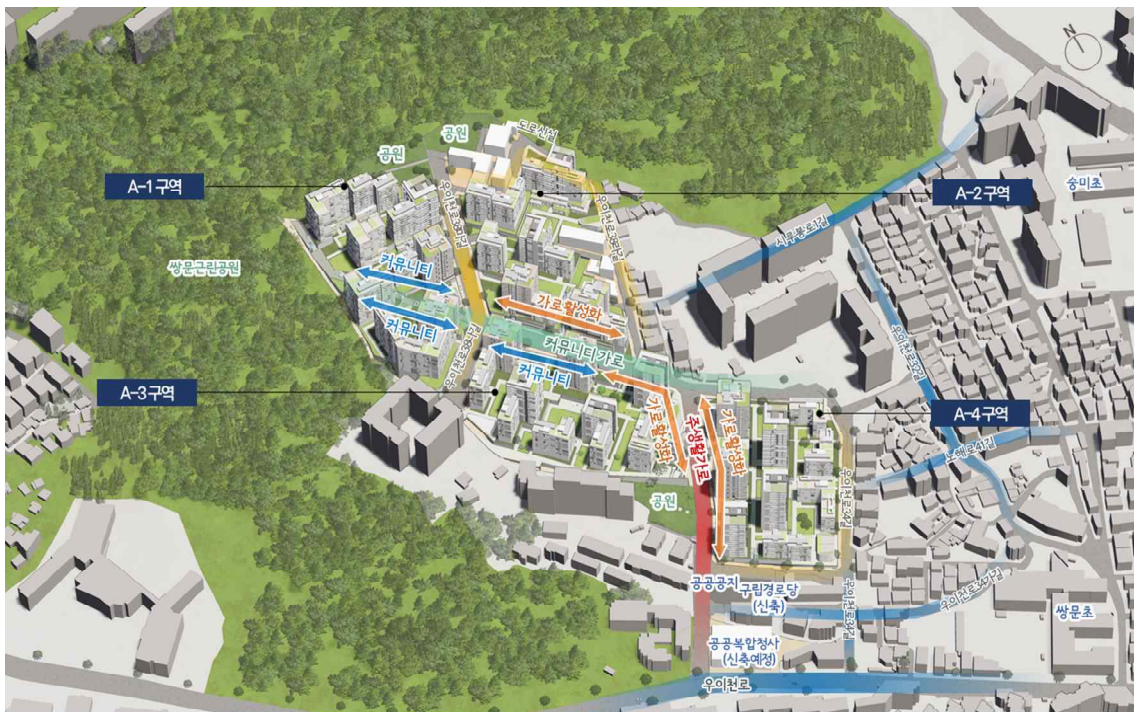
조감도 (정비 후 예시도)



위 치 도



지역현황 (정비 전)



조 감 도 (정비 후 예시도)