2023. 6. 28.(수) 석간용
이 보도자료는 2023년 6월 28일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.

보도자료

담당부서 : 주택정책실 전략주택공급과

전략주택공급과장	남정현	2133-6280
모아주택계획팀장	김지호	2133-8231
담 당 자	장도영	2133-8232
	유성완	2133-8235

사진없음 □ 사진있음 ▣ 매수 : 9매

서울시, 모아타운 수시공모 '양천구 목4동·관악구 성현동' 2곳 선정

- 수시공모 전환 이후 6.27(화) 첫 심의… 사업 실현성, 반지하주택 등 종합 검토
- 선정방식 '수시공모' 전환하면서 공모신청~선정까지 3개월→1개월 획기적 단축
- 공모방식 전환 이후 19곳 공모 희망… 모아타운 대상지 연내 총 42곳 지정 목표
- 시 "저층주거지 개선 위해 모아타운·모아주택 정책 안정적으로 추진해 나갈 것"

□ 서울시가 올해 2월부터 모아타운 대상지 선정방식을 수시공모로 전환한 이후 첫 심의위원회를 진행한 결과 '양천구 목4동', '관악구 성현동' 총 2곳을 최종 선정했다고 밝혔다.

○ '모아타운 수시공모'는 주민들이 최소 3만㎡ 이상인 지역에 3개 사업예정지를 정하고 주민동의 30%를 받아 자치구에 요청하면 자치구가 공모요건을 검토, 주민설명회를 개최한 뒤에 서울시에 수시로 공모 신청하는 방식으로 이뤄진다.

공모신청 요청	대상지 검토 (노후도, 동의율 등)	주민설명회 개최	공모 신청	선정위원회 개최 및 평가	선정여부 결과 통보 (권리산정기준일 고시)
주민→자치구	자치구	자치구	자치구→서울시	서울시	서울시→자치구

〈공모신청 및 선정 절차〉

□ 시는 6.27(화) 열린 '모아타운 대상지 선정위원회'에서 ▲반지하주택 밀집 또는 상습침수로 인한 피해여부 ▲건축물 노후도 등 정비필요성 ▲모아주택(소규모주택정비사업) 실현 가능성 ▲주민 갈등이나 신축 등 투기우려 여부 ▲기타 지역 여건을 고려한 소규모주택정비사업 추진 합리성 등을 종합적으로 검토하여 대상지를 선정했다.

○ 시의회·외부 전문가로 구성된 선정위원회는 해당 지역이 모아타운 대상지로 적합한지에 대해 심도 있게 검토했으며, 특히 투기수요를 원천적으로 차단하기 위해 대상지 내 신축현황 및 부동산 거래동향 또한 면밀하게 파악했다.

□ 이번에 선정된 지역은 노후한 다세대·다가구가 밀집되어 있어 고질적인 주차난, 열악한 기반시설로 지역 주민들이 오랜 기간 불편을 겪었을 뿐만 아니라 반지하주택이 약 60% 이상 차지하는 등 주거환경개선이 필요한 지역이다.

자치구	대표번지	면적(㎡)
양천구	목4동 724-1번지 일원	52,785
관악구	성현동 1021번지 일원	81,623

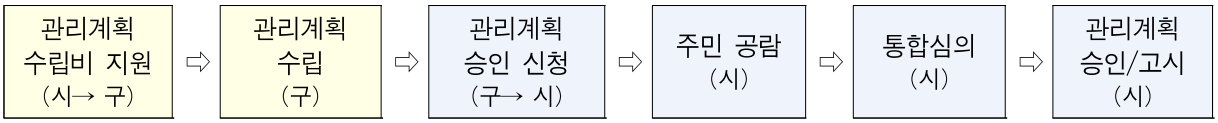
〈'23년 1차 모아타운 대상지 수시선정 결과(2개소)〉

○ '양천구 목4동 724-1 일대(52,758㎡)'는 전체 노후도가 약 67% 이상인 다세대·다가구가 밀집지역으로, 주차여건과 기반시설이 매우 열악하다. 특히 반지하주택이 약 61%를 차지하고 있어 전반적인 정비가 시급한 지역이다.

○ 노후 다세대·다가구가 밀집된 저층 주거지 '관악구 성현동 1021 일대(81,623㎡)'는 전체 노후도가 약 65%인 구릉지로, 목4동과 마찬가지로 주차난과 기반시설이 매우 부족한 실정이다.

□ 이번 공모로 선정된 2곳은 각 자치구가 관리계획을 수립한 뒤에 주민공람, 위원회 심의를 거쳐 모아타운의 법률적 효력을 가지는 '소규모주택정비 관리지역'으로 지정, 본격적인 사업에 들어가게 된다.

○ 서울시는 모아타운 지정을 위한 '관리계획 수립'에 필요한 비용(개소당 3억8천만 원 중 시비 70% 지원, 시·구비 매칭)을 '23년 하반기 자치구에 교부, 관리계획이 수립되면 내년 하반기 무렵부터 순차적으로 '모아타운 지정'이 이뤄질 것으로 예상된다.



〈모아타운(소규모주택정비 관리지역) 지정절차〉

□ 서울시는 지분 쪼개기 등 투기 수요를 원천 차단하기 위해 금번 선정된 2곳에 대해 '23. 7. 6(목) 관리산정기준일로 지정, 고시할 예정이다.

□ 모아타운 대상지 수시공모와 관련하여 보다 자세한 사항은 '서울시 홈페이지(고시·공고)'에서 확인할 수 있다.

<수시공모로 방식 전환 후 '신청부터 선정까지' 3개월→ 1개월로 대폭 단축>

□ 서울시는 모아타운 선정방식을 '수시공모'로 전환하면서 공모 신청부터 선정까지 기존 약 3개월에서 1개월 내외로 기간이 대폭 단축돼 모아타운 사업을 보다 빠르게 추진할 수 있게 됐다고 설명했다.

□ 기존에 공모방식은 연중 정해진 기간에 수십 여 곳이 한꺼번에 신청하면서 검토하는 기간만 최소 3개월 이상 소요되었으나 수시로 신

청, 선정위원회를 개최하면서 대상지 검토 및 선정까지 걸리는 기간을 획기적으로 단축할 수 있게 된 것이다.

○ 실제로 이번에 선정된 '양천구 목4동'은 지난 5.17(수), '관악구 성현동'은 6.13(화) 각각 공모에 신청, 두 곳 모두 신청에서부터 선정 결과 발표까지 1개월도 채 걸리지 않았다.

□ **이번에 선정된 2곳을 포함하여 6월 현재까지 주민 동의를 받아 공모 요청한 곳은 12개 자치구, 총 19곳으로 '모아타운'에 대한 주민 관심과 호응이 지속적으로 높아지고 있다.**

○ 주민이 요청한 지역은 자치구가 동의율·노후도 등 공모요건을 검토하여 적합하다고 판단되면 주민설명회를 거쳐 서울시에 공모 신청하게 되고, 시는 신청이 들어오는 순서대로 위원회를 개최하여 선정 여부를 빠르게 결정할 예정이다.

<모아타운 대상지 65곳 중 5곳 지정, 올해 37곳 추가 지정해 사업속도 향상>

□ **서울시는 모아타운 대상지를 처음 공모한 지난해 2월 이후 지금까지 선정된 65곳 중 관리계획이 수립된 5곳은 승인·고시하여 지정을 완료하고 모아주택 사업 시행을 위해 25개 사업장이 조합설립 및 준비 등을 활발히 진행 중이다.**

구 분	면 적	승인·고시일	사업시행구역	추진단계
강북구 번동	55,572㎡	'22. 5.26	모아주택 5개소	사업시행인가
중랑구 면목동	97,000㎡	'22.12.22	모아주택 7개소	구역통합을 위한 조합설립 변경
금천구 시흥3동	86,705㎡	'22.12.22	모아주택 4개소	조합설립
금천구 시흥5동	89,944㎡	'22.12.22	모아주택 8개소	조합설립
금천구 시흥4동	30,430㎡	'23. 5. 4	모아주택 1개소	조합설립

□ **'모아타운'으로 지정되면 ▲사업요건 완화 ▲노후도·경과년수 완화 ▲용도지역 상향 ▲특별건축구역 지정 등 다양한 완화 혜택을 받아 사업 여건이 크게 개선되는 효과가 있다.**

○ 시행면적이 최대 1만㎡ 미만인 가로주택정비사업 대비 '모아주택'은 2만㎡ 미만까지 완화돼 통상 재개발 사업 규모에 버금가는 규모로 사업을 추진할 수 있게 된다.

○ 사업시행구역 내 67% 이상 되어야 사업 시행 가능한 노후도 요건은 57% 이상만 돼도 가능해지며, 바닥면적 660㎡ 이하 철근콘크리트구조 공동주택을 노후 불량건축물로 보는 기준이 30년 이상에서 20년 이상이면 가능해지는 혜택을 받을 수 있다.

○ 또 가로주택정비사업에서 '1종 일반주거지역'은 4층 이하 연립·다세대 주택만 가능하나 '2종 일반주거지역'으로 용도지역 상향할 경우, 아파트 건립 및 용적율도 완화 받을 수 있어 공동개발이 가능해진다. '2종 일반주거지역'이 '3종'으로 용도지역을 상향, 용적률 완화를 통해 사업 여건이 개선될 수 있다.

○ 아울러 '특별건축구역'으로 지정되면 건폐율·일조 등 확보를 위한 건축물의 높이 제한 등 여러 건축규제를 완화 받을 수 있게 돼 계획의 다양성 확보 및 사업여건 개선, 창의적 디자인 도입도 가능해진다.

□ **서울시는 관리계획 수립 완료단계에 있는 지역은 신속하게 절차를 이행하는 한편 모아타운 선(先)지정 방식을 활용, 올해 중으로 총 37곳을 '모아타운'으로 지정하여 사업속도를 끌어 올릴 계획이다.**

○ 시는 관리계획 수립이 진행 중인 48곳 중 올해 계획수립 완료가 가능한 26곳은 주민설명회·전문가 자문·주민공람·위원회 심의

등 관련 절차를 조속히 이행하여 지정하고, 11곳은 '모아타운' 선(先)지정 방식으로 추진할 계획이다.

○ 모아타운 선(先)지정 방식은 관리계획 수립이 완료되지 않았으나 개략적인 계획으로 관련 절차를 이행한 뒤에 지정·고시하고 추후 계획을 보완하는 방식으로, 이를 통해 건축규제 및 사업요건 완화 등을 미리 적용받아 조합설립 등 사업속도를 훨씬 빠르게 진행하는 효과가 있다.

<작년 1월, 모아타운·모아주택 정책 발표 이후 가로주택정비사업 50% 이상 증가>

□ **지난해 1월, 모아주택·모아타운 정책 발표 이후 서울 시내 가로주택정비사업장 수는 50% 이상 대폭 증가했다. 가로주택정비사업을 위한 조합설립인가 건수는 '21년 42건에서 '22년 59건으로 약 41% 증가했으며, 조합설립인가를 위한 연번동의서 발급건수도 '21년 169건에서 '22년 254건으로 약 50% 이상 늘어났다.**

○ 모아타운 내에서 추진되고 있는 '모아주택'도 '23년 6월 현재 서울 시내 총 193개소, 약 3만 6천 세대로 모아타운 지정 및 대상지 선정으로 추진되는 사업장 수가 크게 늘었다.

※ 모아주택(가로주택정비사업 방식) 추진 현황('22년 ~ '23년 6월 현재까지)

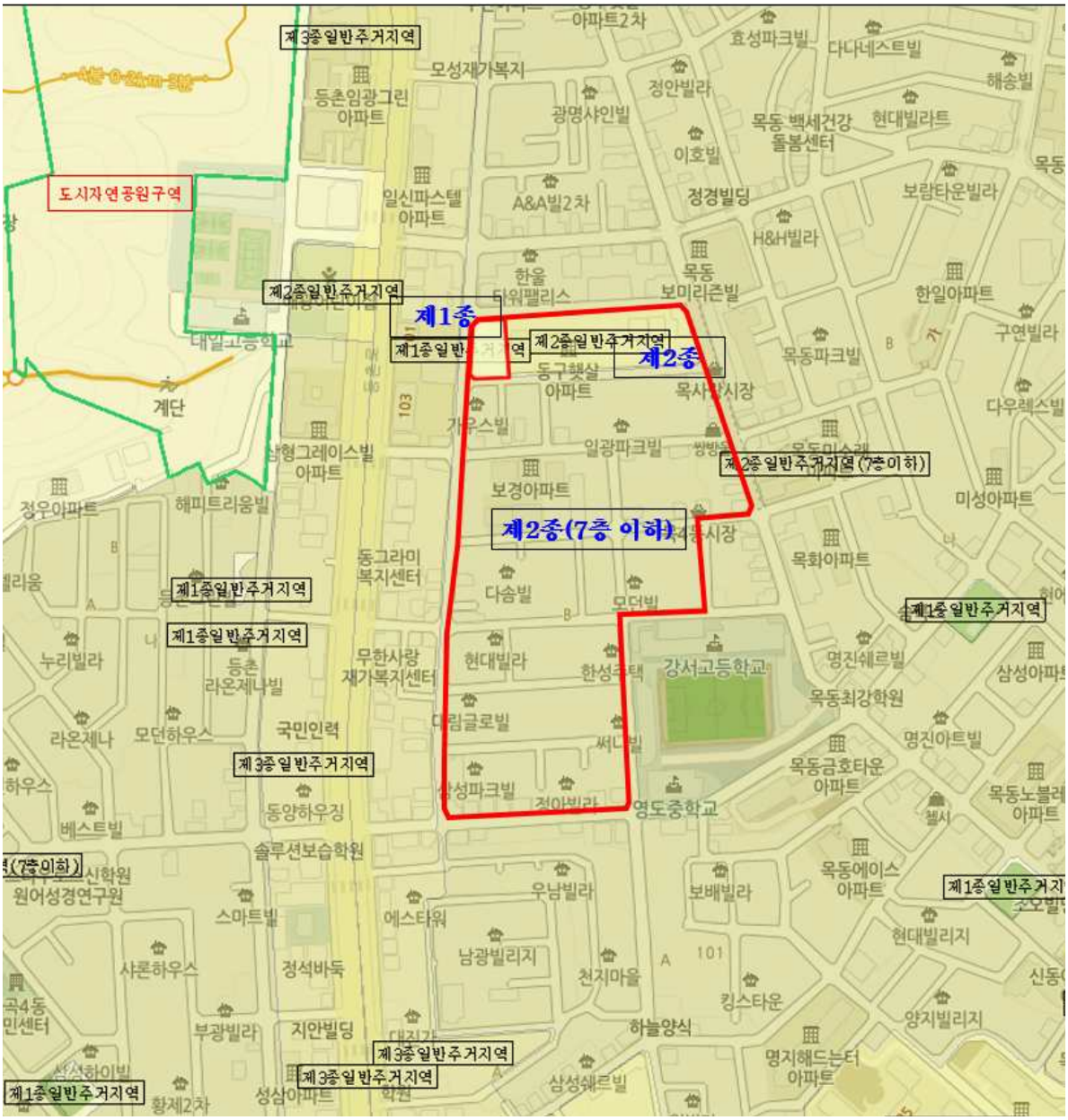
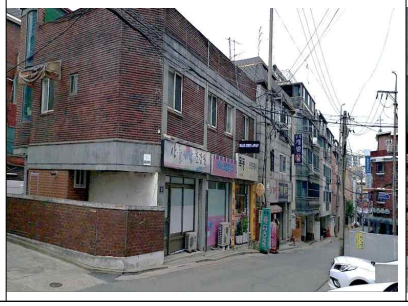
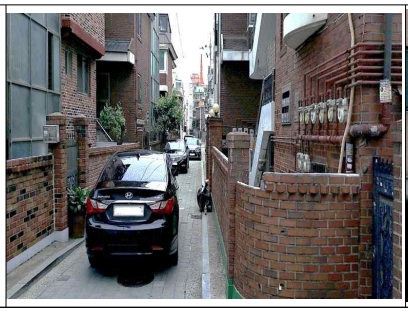
구 분	계	통합심의 완료	조합인가 등	연번동의 부여
사업지	193	10	32	151
공급세대수	35,755	2,023	6,127	27,605

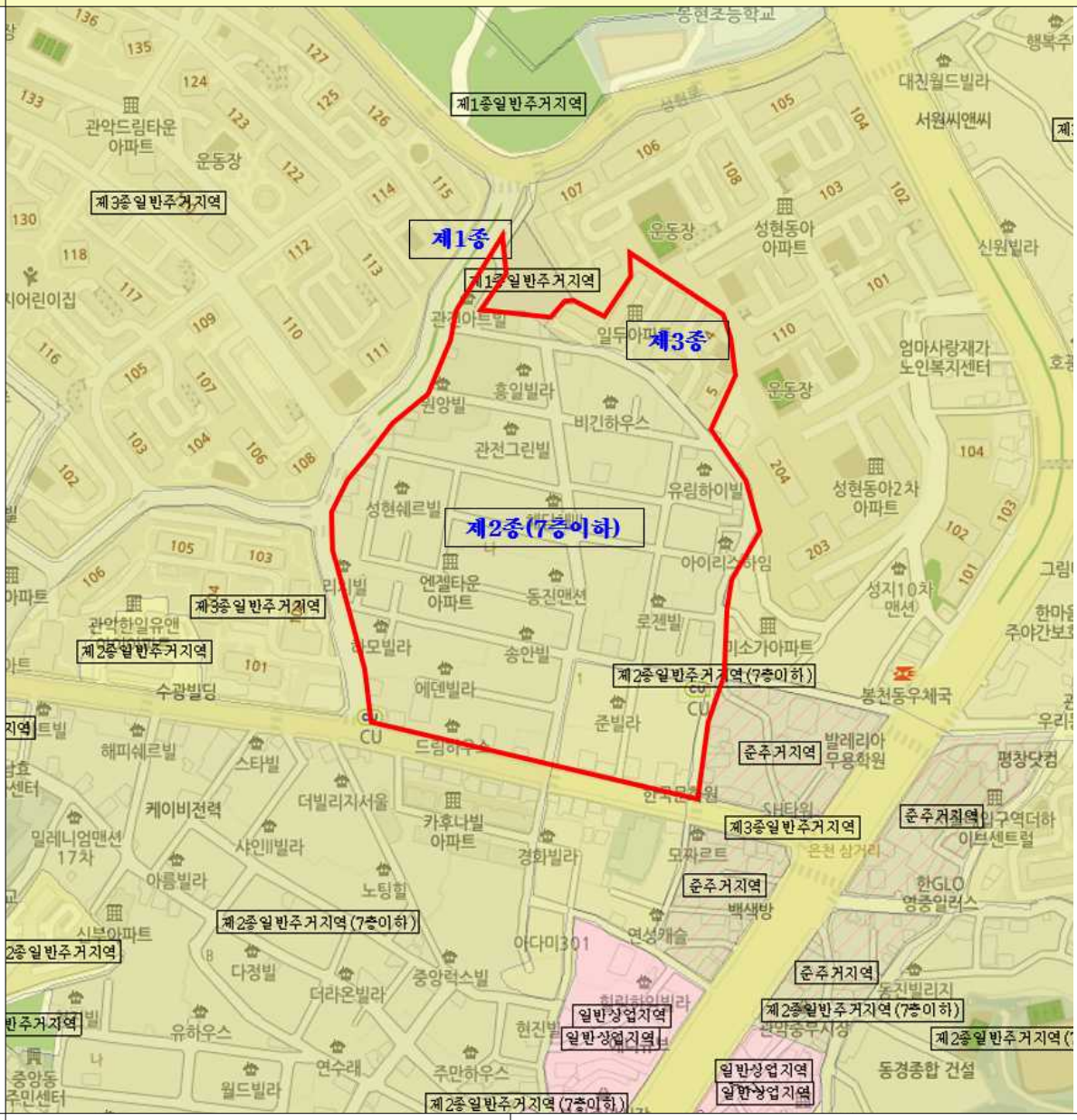
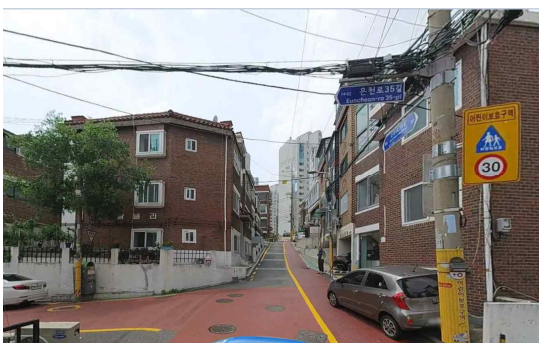
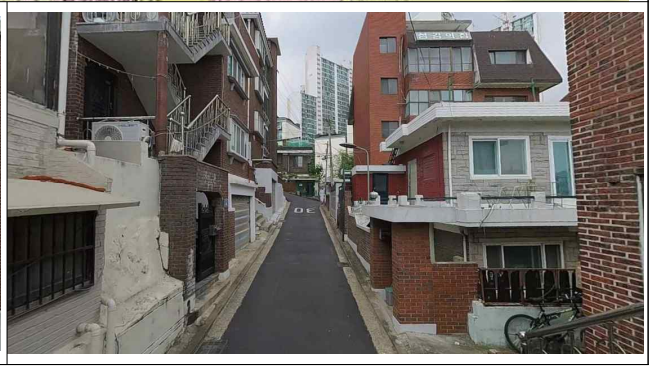
※ 모아타운 내에서 '22년 이후 통합심의, 조합설립 및 연번동의서를 부여받은 사업장(부지면적 1500㎡ 이상)

□ **시는 모아타운 지정 시 ▲가로구역 요건 적용 배제 ▲사업시행구역 면적 확대(1만㎡ 미만 → 2만㎡ 미만) ▲층수 완화(층수 제한 폐지) 등 가로주택정비사업 중 '모아주택'이 사업 추진으로 얻을 수 있는 혜택이 가장 큰 방식으로 손꼽히기 때문인 것으로 보고 있다.**

□ 한병용 서울시 주택정책실장은 "열악한 저층 주거지는 고질적인 주차난, 부족한 기반시설 뿐만 아니라 침수·화재 취약 등 각종 재난에도 매우 취약한 실정"이라며 "시민 호응과 기대가 높은 모아주택·모아타운 정책을 안정적으로 추진하여 열악한 저층 주거지가 조속히 정비될 수 있도록 최선을 다하겠다"고 말했다.

참 고 모아타운 대상지 선정지역 현황

개요	위치: 양천구 목4동 724-1번지 일원(면적: 52,785㎡)
위치도	
현 황	 

개 요	위치: 성현동 1021번지 일원(면적: 81,623㎡)
위치도	
현 황	 

※ 본 위치도는 모아타운 대상지 범위 표시 등 이해를 돕기 위한 자료이며 측량·부동산 매매·소송 등의 자료로 사용할 수 없음