

담당 부서: 주택실 전략주택공급과

전략주택공급과장

최원석

2133-6280

모아주택사업팀장

서영삼

2133-8239

사진 없음  사진 있음  쪽수: 10

모아주택관리팀장

정여란

2133-8226

## 서울시, 모아타운 3건 통합심의 통과… 총 3,490세대 공급

- 「제3차 소규모주택정비 통합심의 소위원회」 개최 … 3건 통합심의 통과, 총 3,490세대 공급
- ① 성북구 석관동 334-69번지 외 1개소 일대 모아타운, 의릉 한여종과 연계한 문화친화 주거단지 조성
- ② 용산구 원효로4가 71일대 모아타운, 체계적인 정비로 정비기반시설·공동이용시설 확충

- 서울시는 2.13.(목) 열린 제3차 소규모주택정비 통합심의 소위원회에서 ‘용산구 원효로4가 71일대 모아타운’ 외 2건에 대한 통합심의를 통과시켰다고 밝혔다.
- 이번 심의에 통과된 안건은 ▲성북구 석관동 334-69번지 외 1개소 일대 모아타운 ▲용산구 원효로4가 71일대 모아타운으로 향후 사업추진 시 모아주택 총 3,490세대(임대 660세대 포함)가 공급될 예정이다.

## 성북구 석관동 334-69번지 외 1개소 일대 모아타운... 2,886세대 공급

- 성북구 석관동 334-69번지 일대(면적 76,336.3 $m^2$ )와 성북구 석관동 261-22번지 일대(면적 52,019.3 $m^2$ )는 노후 건축물이 밀집되고 내부 도로 폭원협소 등 기반시설이 부족하여 주거환경이 열악하나 재개발이 어려웠던 노후 저층 주거지역으로, 이번 통합심의를 거쳐 모아타운 관리계획(안)이 결정됨에 따라 지역의 주거환경을 개선하고 신속하고 체계적인 사업 추진이 가능하게 되었다.
  
- 모아타운으로 지정된 '성북구 석관동 334-69번지 일대'는 모아주택 5개소 추진 시 총 1,703세대(임대 345세대 포함), '성북구 석관동 261-22번지 일대'는 모아주택 2개소 추진 시 총 1,183세대(임대 195세대 포함)로 2개소 모아타운 완료 시 기존 2,319세대의 저층 주거지에서 총 2,886세대(임대 540세대 포함)가 공급될 예정이다.
  - 성북구 석관동 334-69번지 일대 및 261-22번지 일대는 의릉에 연결하여 일부 역사문화환경보존지역에 해당되어 높이규제를 받아 오던 지역으로 주거환경이 열악하나 높이규제로 사업추진에 한계가 있었던 지역이다.
  
- 모아타운 관리계획은 가로별 특성으로 화랑로32길은 주가로(근린생활가로), 공공보행통로는 커뮤니티가로(공공보행통로와 연계 커뮤니티시설 배치), 동서간 연결도로는 통경을 확보하도록 계획하였다.
  - 화랑로32길은 인근 의릉, 한국예술종합학교 등 지역문화자원과 연계하여 연도형 가로활성화시설 배치하고 공공보행통로변 커뮤니티시설 배치하였다.

- 또한, 동서간 연결도로 도로 확폭 및 건축한계선을 통한 통경 확보하여 쾌적한 공간계획을 하였다.
- 또한, 역사문화환경보존지역 해당구간은 저층, 중앙부 고층, 돌곶이로 변 중층 배치를 통한 스카이라인 형성토록 계획하였다.
- 더불어, 모아타운 관리계획은 ▲용도지역 상향(제2종(7층이하)→제2종일반주거지역, 제2종(7층이하)→제3종일반주거지역) ▲정비기반시설(도로, 주차장, 공원, 공공공지) 계획 ▲모아주택 사업추진계획 및 디자인 가이드라인 등을 구상하여 점진적 모아주택 사업 추진을 통한 노후 저층 주거지의 주거환경 개선과 주민들의 삶의 질 향상을 위한 계획을 담고 있다.
  - 동서간 통합 시 제2종(7층이하)→제3종일반주거지역으로 종상향이 가능하도록 계획하여 사업성 개선을 위한 계획을 구상하였다.
  - 기존 도시가로 구조와 연계하여 보행흐름을 유지하도록 대상지 중앙에 공공보행통로 지정하여 보행연속성 유지하고 주민커뮤니티시설과 연계하도록 계획하였다.
- '석관동 334-69번지 일대'와 '석관동 261-22번지 일대'는 높이 규제 등으로 사업이 어려운 지역 여건임을 고려하여, '23년 3월 SH참여 공공관리 시범사업 지역으로 선정하여 공공에서 사업을 지원하고 있으며, 건축디자인 강화 및 현장지원단 운영 지원 등 관리계획 수립에 참여하고, 향후 승인된 관리계획을 토대로 한 정밀 사업성 분석 및 조합설립 행정지원 등 원활하고 신속한 모아타운 사업 추진을 위해 공공에서 적극 지원할 예정이다.

- 이번 관리계획(안)이 승인됨에 따라 '석관동 334-69번지 일대'와 '석관동 261-22번지 일대' 모아주택 사업이 활성화되고 지역의 효율적·계획적 정비를 통한 쾌적한 주거환경 조성 및 지역 발전에 기여할 것으로 예상된다.

용산구 원효로4가 71번지 일대 모아주택 1개소 추진... 604세대 공급

- 용산구 원효로4가 71번지 일대(면적 26,192 $m^2$ )는 모아타운 관리계획(안)이 위원회 심의를 통과하여 향후 모아주택 1개소가 추진돼 총604세대(임대 120세대 포함)의 주택이 공급될 예정이다.
  - 대상지는 노후건축물 비율이 74%, 반지하 주택 비율이 24%에 이르는 저층 주거밀집지역으로, 도로 협소 및 주차공간 부족 등으로 주거환경이 열악한 지역으로 2022년 모아타운 대상지로 선정되어, 주민설명회, 市 전문가 사전자문, 주민공람 절차를 거쳐 심의에 상정되었다.
  - 이번 모아타운 지정으로 모아주택사업 추진 시 기존 390세대에서 214세대 늘어난 총 604세대의 주택 공급이 가능할 것으로 전망된다.
- 모아타운 관리계획 수립(안) 내용은 ▲사업가능구역의 용도지역 상향[제2종(7층 이하)→3종일반주거지역] ▲정비기반시설 확충(도로, 공공공지 등) ▲공공청사 및 개방형 공동이용시설 등 지역 필요시설 공급 ▲모아주택 사업추진계획 및 디자인 가이드라인 등이다.
  - 주도로인 효창원로 변 건축한계선을 설정하여 보행공간을 조성하고 기존 교통섬은 광장으로 조성하는 등 보행환경을 개선하고, 부도로인 원효로 19길은 모아주택 개발규모에 맞게 충분한 규모로 확폭(8미터→

12미터)하여 보행안전이 확보될 수 있도록 계획했다. 또한, 주도로변으로 기존 주민센터를 이전 배치하고 공공공지를 인접하여 조성하여 주민들의 주거환경 개선을 위한 계획도 마련하였다.

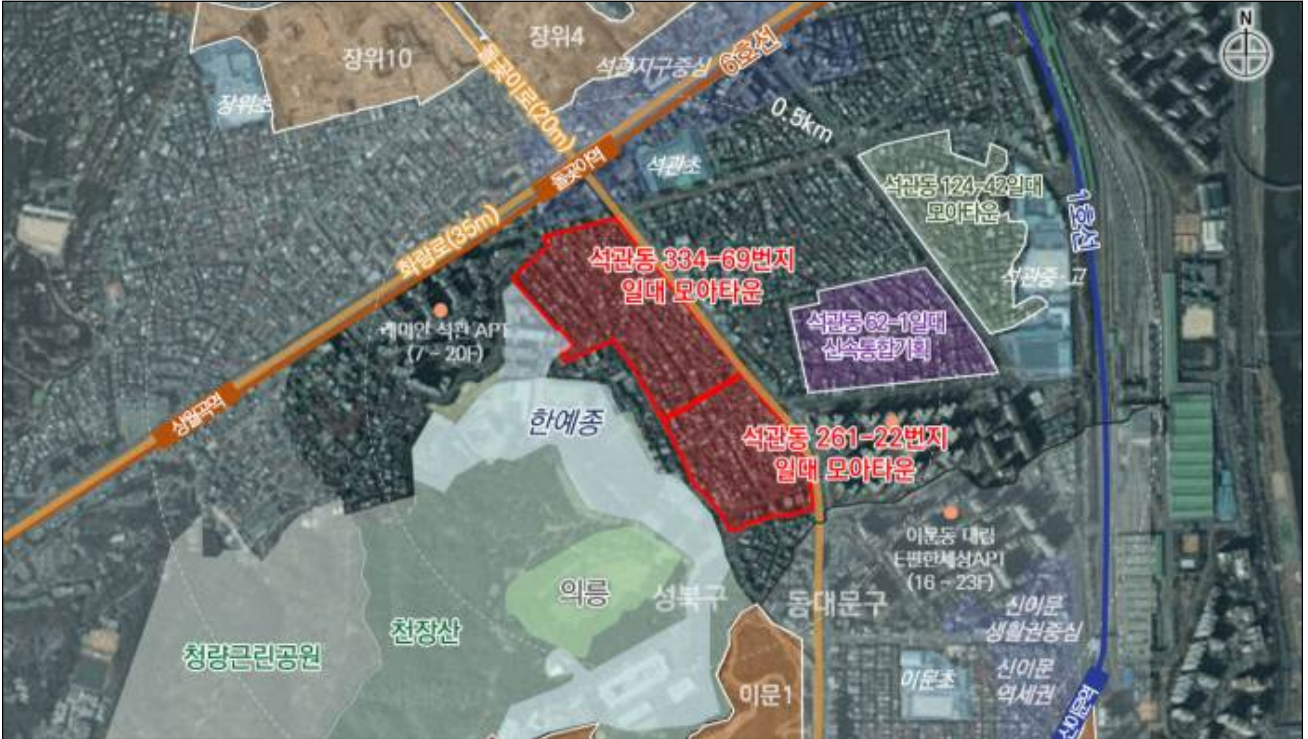
□ 특히, 대상지는 인접한 국가유산으로 인하여 높이 규제를 적용받아 왔던 지역으로서, 대상지 내부 도로 폐도 후 한 개의 사업구역으로 통합 개발하여 높이 규제 적용을 최소화하였고, 폐도되는 도로를 대신하여 주택단지 내에 폭 8미터의 공공보행통로를 조성하여 용산 문화원과 신설되는 주민센터 및 개방형 공동이용시설을 편리하게 이용할 수 있는 보행환경을 조성하였다.

○ 용산구 원효로4가 71번지 일대는 강변북로와 원효대교 이용이 편리하여 교통이 우수하고 반경 300미터 이내 한강이 인접하여 생활 환경도 양호하나, 신축 및 구축 건물이 혼재되어 광역적 개발이 어려운 지역으로 이번 모아타운 지정을 통해 모아주택 사업의 체계적인 정비 및 정비기반시설·공동이용시설의 확충 등으로 주민들에게 쾌적한 주거환경 조성 및 지역 발전에 기여할 것으로 예상된다.

참고자료 1

위치도 및 기본구상

(성북구 석관동 334-69번지 외 1개소 일대 모아타운)



위 치 도



기본구상도

# 배치도

(성북구 석관동 334-69번지 외 1개소 일대 모아타운)



배치도(안)

정비 전·후 조감도  
(성북구 석관동 334-69번지 외 1개소 일대 모아타운)



정비전



정비후(예시도)

참고자료 4

위치도 및 기본구상 (용산구 원효로4가 기 모아타운)



위 치 도

참고자료 5

정비 전·후 조감도 (용산구 원효로4가 기 모아타운)



정비전



정비후(예시도)