

담당부서 : 주택정책실 전략사업과

전략사업과장	남정현	2133-8226
모아주택팀장	김지호	2133-8234
담 당 자	장도영	2133-8235
	유성완	2133-8236
	권희경	2133-8237

사진없음  사진있음  매수 : 11매

## 서울시 '오세훈표 모아타운' 첫 공모 21곳 최종 선정...7월 추가 공모

- 16일 '모아타운 대상지 선정위원회' 열고 자치구 신청 30곳 중 최종 21곳 선정·발표
- 도시재생활성화지역 6곳도 포함...열악한 주거지 실질적 개선 진정한 도시재생 기대
- 하반기 관리계획 수립 착수, 순차적 지정·권리조정기준일 6.23. 지정·고사해 투기세력 차단

- 노후 저층주거지의 새로운 정비방식인 오세훈표 '모아타운' 대상지 선정을 위한 첫 자치구 공모 결과, 21곳이 최종 선정됐다. 도시재생활성화지역 6곳도 포함됐다. 노후화·슬럼화됐지만 신축·구축이 혼재돼 있어 대규모 재개발이 어려웠던 노후 저층주거지의 열악한 주거환경이 개선될 것으로 기대된다.
- 서울시는 「모아타운 대상지 발굴 자치구 공모」 결과를 21일(화) 발표하고, 모아주택 활성화를 본격화한다고 밝혔다.
  - '모아타운'은 신축·구축 건물이 혼재돼 있어 대규모 재개발이 어려운 10만㎡ 이내 노후 저층주거지를 하나의 그룹으로 묶어 대단지 아파트 처럼 양질의 주택을 공급하고 지하주차장 등 다양한 편의시설을 확충하는 지역 단위 정비방식이다. 주차난 등 저층주거지의 고질적인 문제를 해소하고, 무분별한 개별사업으로 인한 나홀로 아파트를 방지할 수

있다는 장점이 있다.

- ‘모아타운’으로 지정되면 지역 내 이웃한 다가구·다세대주택 필지 소유자들이 개별 필지를 모아서 블록 단위(1,500㎡ 이상)로 아파트를 공동 개발하는 ‘모아주택’(소규모주택정비사업)을 추진할 수 있다.

- 이번 공모는 한 달 정도(2.10.~3.21.)의 짧은 공모기간에도 불구하고 14개 자치구 30곳이 참여할 정도로 높은 호응 속에 진행됐다. 시는 16일(목) ‘모아타운 대상지 선정위원회’를 열고 각 대상지별로 노후도 등 사업의 시급성 등을 종합적으로 검토해 최종 21곳을 대상지로 선정했다.

### 〈모아타운 대상지 선정 결과〉

자치구	대표번지	면적(㎡)	자치구	대표번지	면적(㎡)
종로구	구기동 100-48 일원	64,231	서대문구	천연동 89-16 일원	24,466
성동구	마장동 457 일원	75,382	마포구	성산동 160-4 일원	83,265
성동구	사근동 190-2 일원	66,284	마포구	망원동 456-6 일원	82,442
중랑구	면목3·8동 44-6 일원	76,525	양천구	신월동 173 일원	61,500
중랑구	면목본동 297-28 일원	55,385	양천구	신월동 102-33 일원	75,000
중랑구	중화동 4-30 일원	75,015	강서구	방화동 592 일원	72,000
중랑구	망우3동 427-5 일원	98,171	구로구	고척동 241 일원	25,000
강북구	번동 454-61 일원	53,351	구로구	구로동 728 일원	64,000
도봉구	쌍문동 524-87 일원	82,630	송파구	풍납동 483-10 일원	43,339
도봉구	쌍문동 494-22 일원	31,303	송파구	거여동 555 일원	12,813
노원구	상계2동 177-66 일원	96,000	* 도봉구 창동 501-13 일원은 유보		

- 특히, 도시재생활성화지역 6곳도 대상지에 포함됐다. 재개발 방식을 추진하려면 도시재생사업 전면 취소가 불가피한 곳들이지만, ‘모아타운’의 경우 도시재생 활성화계획 변경을 통해 재생사업과 연계 추진이 가능하다. 열악한 주거환경을 실질적으로 개선되어 진정한 의미의 도시재생이 이뤄질 것으로 기대된다.

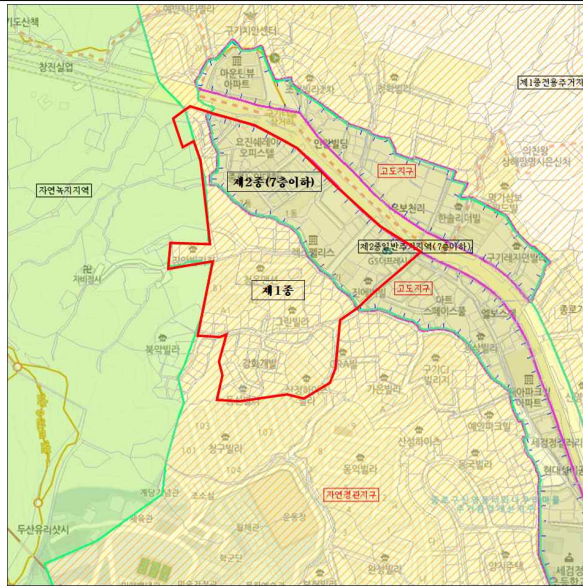
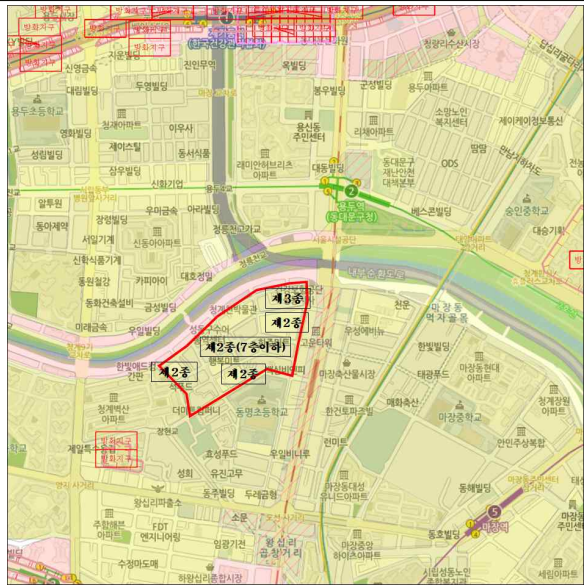


- 신청 지역 가운데 한양도성·풍납토성 등 역사문화환경 보존과 관리가 필요한 지역들은 최종 대상지에서 제외됐다.
  - 선정위원회 심사결과 유보된 도봉구 창동 501-13 일원은 공공재개발과 모아타운 공모에 중복신청된 지역으로 공공재개발 후보지 선정 결과에 따라 자치구에서 주민의견을 수렴하여 모아타운으로 요청 시 선정 가능하다.
- 대상지로 선정된 21곳은 해당 자치구에서 관리계획을 수립한 뒤 서울 시에서 주민공람, 통합심의 등 절차를 거쳐 모아타운의 법적 효력을 가지는 소규모주택정비 관리지역으로 지정된다. 시는 모아타운 지정을 위한 관리계획 수립에 필요한 비용(최대 2억 \*시·구비 매칭)을 지원한다. 올해 하반기 관리계획 수립에 착수해, 이르면 연말부터 '23년 상반기까지 순차적으로 '모아타운' 지정이 이뤄지게 된다.
- 시는 시행착오 없이 빠르게 계획을 수립할 수 있도록 이달 말 「모아타운 관리계획 수립 지침」을 각 자치구에 배포하는 등 모아타운 지정기간을 대폭 줄일 수 있도록 지원할 계획이다.
  - 「모아타운 관리계획 수립 지침」은 모아주택 사업시행계획도 함께 추진 가능하도록 '모아주택 통합계획,' '건축물의 배치·형태·용도·건축선에 관한 계획' 등에 대한 세부 가이드라인을 제시하고 있어 모아타운·모아주택 사업의 실현성을 높일 것으로 기대된다.
- 투기방지대책도 마련했다. 시는 지분쪼개기 등을 통한 투기세력 유입을 차단하기 위해 2022년 6월 23일을 권리산정기준일로 지정·고시한다.
- 권리산정기준일까지 착공신고를 득하지 못한 사업의 토지등소유자는 추후 해당 필지에서 모아주택(소규모주택정비사업)이 시행될 경우 현금청산대상자가 된다.
  - 단, 권리산정기준일까지 착공신고를 득하였을 경우라도 개별 모아주택(소규모주택정비사업)의 조합설립인가 전까지 소유권을 확보해야 분양대상이 될 수 있다. (「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제24조)

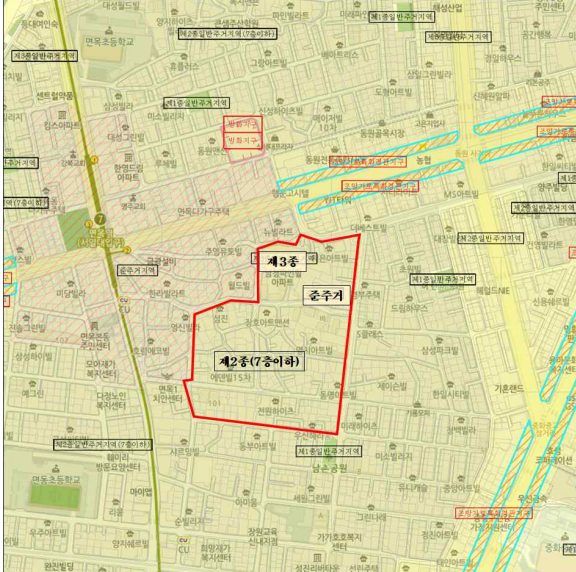


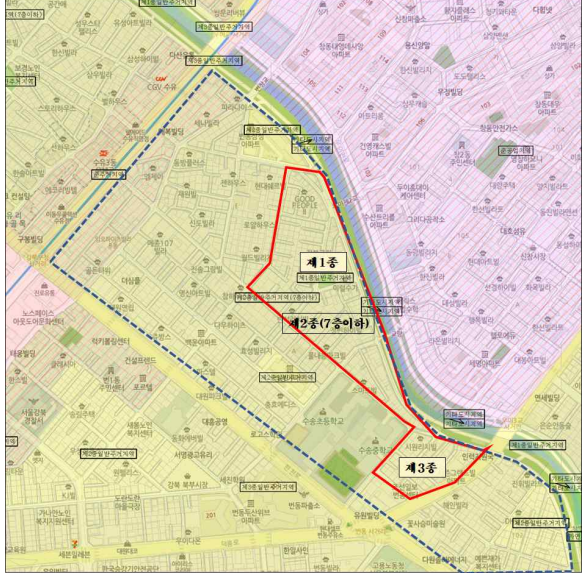
- 권리산정기준일로부터 2년 내에 모아타운이 지정되지 않거나, 모아타운 계획(소규모주택정비 관리계획) 수립지역에서 제외되는 필지에 대한 권리산정기준일은 자동 실효된다.
- 서울시는 이번 공모로 선정된 대상지를 그동안 막혔던 주택공급 문제를 해결해 나갈 마중물로 삼아 중장기적인 주택 수급 안정을 도모한다는 목표다. 원활한 모아타운 추진을 통해 2026년까지 총 3만호 이상의 양질의 신규 주택을 공급한다는 계획이다.
- 또한, 서울시는 ‘모아주택·모아타운’의 높은 관심과 호응에 힘입어 7월 중 「모아타운 대상지 발굴 자치구 공모」를 추가로 실시할 예정이다.
- 이와 함께, 사업 추진 의지가 있는 주민들이 직접 관리계획(안)을 마련해 자치구에 제출하고, 자치구가 적정 여부를 검토해 시에 승인을 요청하는 모아타운 주민제안도 추진한다.
  - 주민제안 요건은 모아주택 사업시행을 위해 설립된 2개 이상 조합, 조합이 설립되지 않은 경우엔 사업 시행 예정지(2개소 이상) 각각의 대상 토지면적 2/3이상 동의를 얻은 토지등소유자다.
  - 관리계획 수립 이전에 적정범위에 대해 전문가 사전 검토를 통해 수립 범위를 확정해 관리계획을 수립하고, 계획(안)이 마련되면 자치구에 관리계획안을 제출하면 된다.
- 이번 대상지 선정평가는 공모 시 공고된 대상지 선정기준(안)에 따라 법적 지역지정 요건을 정량화한 정량적 평가점수, 지역의 정책적 요건 등에 따른 지역별 평가를 중심으로 하되, 지역균형발전과 자치구 상황 등을 고려했다.
  - 각 자치구에서는 공모 신청에 앞서 지역 내 소규모주택정비사업 추진 여부, 노상주차 현황·공원 부족 등 기반시설 열악 여부, 노후도 등 사업의 시급성을 검토, 지역주민 참여 의사를 확인해 정량적 평가점수\* 70점 이상의 총 30곳을 서울시 공모에 신청했다.

\* 기본점수 100점(모아주택 집단 추진 여부, 모아타운 대상지 취지 부합 여부, 정비사업성), 가점 최대 10점

- 서울시는 이를 검토 후 관계 전문가, 시의원 등으로 구성된 ‘모아타운 대상지 선정위원회’에 상정했다.
  - 선정위원회는 자치구에서 제출한 지역별 평가자료 등 검토 자료를 바탕으로 ▲모아주택(소규모주택정비사업) 집단 추진 여부 등 ▲건축물 노후도가 높고 슬럼화가 집중되어 개발이 시급한 곳 ▲모아주택·모아타운 추진에 대한 주민 호응 ▲서울시 사전협의 내용(도시재생활성화지역 관련 등) 등을 종합적으로 심사해 대상지를 최종 선정했다.
- 대상지 선정에서 제외된 8곳은 종로구(1개소), 중구(1개소), 성동구(1개소), 마포구(1개소), 양천구(1개소), 동작구(1개소), 송파구(2개소)다. 모아타운 계획과의 정합성 검토 등에 따라 향후 전반적인 재검토가 필요해 현 시점에서는 사업 추진이 부적합하다는 선정위원회의 판단에 따른 것이다. 다만, 이번에 선정되지 않은 지역도 타사업 중복 등의 문제가 해결될 경우 다음 공모에 재신청할 수 있다.
- 김성보 서울시 주택정책실장은 “선정된 대상지에서 모아주택 사업이 신속하게 추진될 수 있도록 모든 지원을 아끼지 않겠다”라며 “노후 저층주거지가 새로운 정비수법 도입으로 서울시민의 주거 안정에 기여함은 물론 서울시 지역균형발전에 기여할 수 있도록 최선을 다해 추진하겠다.”고 말했다.

# 참고 모아타운 대상지 선정지역 (21곳)

구분	종로구 구기동 100-48 일원	성동구 마장동 457 일원
위치도		
현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 면적 : 64,231㎡</li> <li>* 용도지역 : 제1종, 제2종(7층이하)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 면적 : 75,382㎡</li> <li>* 용도지역 : 제2종, 제2종(7층이하), 제3종</li> </ul>
구분	성동구 사근동 190-2 일원	중랑구 면목 38동 44-6 일원
위치도		
현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 면적 : 66,284㎡</li> <li>* 용도지역 : 제2종(7층이하)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 면적 : 76,525㎡</li> <li>* 용도지역 : 제1종, 제2종(7층이하), 제2종, 제3종</li> </ul>

구 분	중랑구 면목본동 297-28 일원	중랑구 중화동 4-30 일원
위치도		
현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 면 적 : 55,385㎡</li> <li>* 용도지역 : 제2종(7층이하), 제3종, 준주거</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 면 적 : 75,015㎡</li> <li>* 용도지역 : 제1종, 제2종(7층이하)</li> </ul>
구 분	중랑구 망우3동 427-5 일원	강북구 번동 454-61 일원
위치도		
현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 면 적 : 98,171㎡</li> <li>* 용도지역 : 제1종, 제2종(7층이하)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 면 적 : 53,351㎡</li> <li>* 용도지역 : 제1종, 제2종(7층이하), 제3종</li> </ul>

구 분	도봉구 쌍문동 524-87 일원	도봉구 쌍문동 494-22 일원
위치도		
현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 면 적 : 82,630㎡</li> <li>* 용도지역 : 제1종, 제2종(7층이하)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 면 적 : 31,303㎡</li> <li>* 용도지역 : 제2종(7층이하)</li> </ul>
구 분	노원구 상계2동 177-66 일원	서대문구 천연동 89-16 일원
위치도		
현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 면 적 : 96,000㎡</li> <li>* 용도지역 : 제2종, 제2종(7층이하)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 면 적 : 24,466㎡</li> <li>* 용도지역 : 제2종(7층이하)</li> </ul>

구 분	마포구 성산동 160-4 일원	마포구 망원동 456-6 일원
위치도		
현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 면 적 : 83,265㎡</li> <li>* 용도지역 : 제1종, 제2종(7층이하), 제2종</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 면 적 : 82,442㎡</li> <li>* 용도지역 : 제2종(7층이하), 제2종</li> </ul>
구 분	양천구 신월동 173 일원	양천구 신월동 102-33 일원
위치도		
현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 면 적 : 61,500㎡</li> <li>* 용도지역 : 제2종</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 면 적 : 75,000㎡</li> <li>* 용도지역 : 제2종, 제2종(7층이하)</li> </ul>

구 분	강서구 방화동 592 일원	구로구 고척동 241 일원
위치도		
현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 면 적 : 72,000㎡</li> <li>* 용도지역 : 제2종, 제2종(7층이하)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 면 적 : 25,000㎡</li> <li>* 용도지역 : 제1종, 제2종(7층이하)</li> </ul>
구 분	구로구 구로동 728 일원	송파구 풍납동 483-10 일원
위치도		
현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 면 적 : 64,000㎡</li> <li>* 용도지역 : 제2종(7층이하), 제2종</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 면 적 : 43,339㎡</li> <li>* 용도지역 : 제2종(7층이하), 제2종</li> </ul>

구 분	송파구 거여동 555 일원
위치도	
현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 면 적 : 12,813㎡</li> <li>* 용도지역 : 제1종, 제2종(7층이하), 제2종</li> </ul>