

자료제공 : 2022. 01. 13.(목)

이 보도자료는 2022년 1월 13일 14:30부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 주택정책실 전략사업과

전략사업과장	김장수	2133-8226
모아주택팀장	김지호	2133-8234
담 당 자	유성완	2133-8235
	김희완	2133-8236
	권희경	2133-8237

사진없음 사진있음 쪽수 : 14쪽

재개발 어려운 저층주거지 新정비모델 '오세훈표 모아주택' '26년까지 3만호

- 개별 필지 모아 블록 단위 공동개발...10만^m² 지역 단위 묶은 '모아타운'도 도입
- 빠른 사업추진, 열악한 주거환경 개선, 다양한 편의시설 갖춘 대단지아파트 장점
- '모아타운' 지정시 층수 완화, 용도지역 상향, 최대 375억 원 기반시설 조성비 인센티브
- '26년까지 3만호 목표...강북 번동, 중랑 면목동 2개소 시범사업, 매년 공모·주민제안
- 투기세력 원천차단 위해 권리산정일 기준도 마련...공모결과 발표일로 고시

서울시가 신축·구축 건물이 혼재돼 있어 대규모 재개발이 어려운 노후 저층주거지에 새로운 정비모델인 '모아주택'을 도입한다. 열악한 주거환경을 개선하고 주택공급을 확대하기 위한 오세훈 시장의 핵심 주택공약의 하나다.

○ 서울시내 저층주거지 면적은 131^{km}²로 전체 주거지의 41.8%를 차지하지만 이중 약 87%가 노후도 등 재개발 요건을 충족하지 못해 마땅한 정비방안 없이 방치돼 있다. 이런 지역들은 좁은 골

목에 다세대·다가구 주택이 밀집돼 있어 주차난이 심각하고 불법 주정차로 차량 진출입이 어려워 화재 등에도 취약하다. 녹지와 휴게공간도 부족하다. 고층아파트 단지의 녹지율이 약 40%인 반면 저층주거지의 녹지율은 3.4%에 불과하다.

- ‘모아주택’은 이웃한 다가구·다세대주택 필지 소유자들이 개별 필지를 모아서 블록 단위로 양질의 주택을 공동 개발하는 정비모델이다. 대지면적 1,500 m^2 이상을 확보하는 경우 추진할 수 있다. 공공기여와 국·시비 지원 등을 활용해 지하주차장, 어린이집, 도서관 같은 기반시설도 확충할 수 있다. 절차적으로는 소규모주택정비사업¹⁾으로 추진해 재개발·재건축에 비해 속도를 높일 수 있다. 열악한 주거환경을 개선하면서도 도시조직을 유지할 수 있고, 원주민의 재정착률도 높다.
 - 재개발 등 대규모 정비사업이 정비계획부터 사업완료까지 약 8~10년이 걸리는 반면, 개별주택을 대상으로 한 소규모주택정비사업은 정비계획 수립, 추진위 승인, 관리처분계획인가 절차가 생략돼 2~4년이면 사업을 완료할 수 있다.

- 특히, 시는 블록 단위의 ‘모아주택’이 집단적으로 추진되는 10만 m^2 이내의 지역을 한 그룹으로 묶어 하나의 대단지 아파트처럼 체계적으로 관리하고, 다양한 편의시설을 확충하는 ‘모아타운’ 개념도 도입한다.
 - ‘모아타운’ 지정 근거는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 따른 ‘소규모주택정비 관리지역’²⁾ 방식을 활용해 노후도 50% 이

1) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 정비사업 유형으로 자율주택, 가로주택, 소규모재건축, 소규모 재개발을 포함한다.

2) 신축·노후주택이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 저층주거지로, 기반시설 계획과 소규모정비사업 계획을 함께 수

상, 면적 10만 m^2 이내 지역을 ‘모아타운’(소규모주택정비관리지역)으로 지정한다.

- 다양한 인센티브를 통해 소규모정비사업의 한계로 지적됐던 사업여건을 개선하고, 지역 활성화도 유도할 수 있다.
- 시는 ‘모아타운’으로 지정되면 사업 추진이 가능한 대상지 대부분을 차지하는 2종(7층) 이하 지역에서 최고 층수를 10층→15층까지 완화하고, 필요시 용도지역도 상향한다. ‘모아타운’ 당 국·시비로 최대 375억 원까지 지원돼 지역에 필요한 도로, 주차장, 공원, 주민공동이용시설 등을 조성할 수 있다. 시는 품격 있는 건축 디자인을 위해 서울시 공공건축가가 기본설계도 지원한다.
- 오세훈 시장은 13일(목) ‘모아타운’ 시범사업지인 강북구 번동에서 이와 같은 내용의 「모아주택 추진계획」을 발표하고, 2026년까지 총 3만 호의 양질의 신축 주택을 공급하겠다고 밝혔다.
- 서울시는 소규모주택정비사업이 집단적으로 추진되고 있는 ▲강북구 번동(5만 m^2) ▲중랑구 면목동(9.7만 m^2) 2개소를 ‘모아타운’ 시범사업지로 선정했다. '25년까지 완료해 2,404호를 공급한다는 목표다.
- 시는 작년 9월부터 사업시행주체(조합)와 협의를 통해 시범사업을 추진하기로 뜻을 모으고, 전문가 자문 등을 거쳐 사업 추진을 위한

립하여 체계적으로 정비할 필요가 있는 지역이다. 구청장이 관리계획을 수립한 후 시 통합심의를 거쳐 지정된다.
'21. 2. 4. 정부에서 발표한 「공공주도 3080+」 대도시권 주택공급 확대 방안을 통해 도입되었다.

관리계획안을 마련 중이다.

- **강북구 변동** : 우이천이 인접하고 주변가로 여건이 양호하지만 주차공간이 부족하고 녹지는 거의 없어 주거환경이 열악한 곳이다. 재개발 요건이 충족되지 않아 현재 5개 블록으로 나뉘어 가로주택 정비사업이 추진되고 있다. 시는 2월 중 이 일대를 ‘모아타운’으로 지정해 ‘25년까지 1,262세대를 공급할 계획이다. 건물 배치와 층수 변화를 통해 5개 사업부지가 하나의 단지처럼 보일 수 있도록 하고, 지하를 통합해 주차장을 설치할 계획이다. 또한, 가로 활성화를 위해 기존 도로 양측에 도서관, 카페, 운동시설 등도 설치될 예정이다.

※ 사업효과

: 세대수: 357세대 → 1,262세대(3.5배 증가) ※ 임대주택 270세대 포함
: 주차장: 129대 → 1,344대(약10배 증가)
: 녹지율: 0 → 12%
: 재정착률: 50% ~ 75%

- **중랑구 면목동** : 노후 다가구·다세대주택 밀집 지역으로 면목역과 전통시장이 위치해 있지만 주차장 부족 등으로 생활여건이 열악한 곳이다. 현재 6개소에서 가로주택정비사업이 개별적으로 진행 중으로, 시는 면목역과 간선도로로 둘러싸인 약9.7만^m 지역을 ‘모아타운’으로 지정해서 ‘26년까지 약 1,142세대의 주택을 공급할 계획이다. 시가 직접 계획을 수립하고 중랑구가 사업시행주체와 함께 사업을 추진해 지하주차장 확보, 녹지비율 향상 등 전반적인 주거환경 개선이 기대된다.

□ 또한, 올해부터 매년 자치구 공모와 주민 제안을 통해 매년 20개소씩 5년 간 ‘모아타운’ 총 100개소를 지정할 계획이다.

- 자치구 공모는 중랑구 면목동 시범사업지 같이 준치되는 지역과

정비되는 지역이 혼재되어 있어 점진적 정비가 필요한 지역을 대상으로 매년 1회에 걸쳐 추진된다.

- 주민 제안은 강북구 번동 시범사업지 같이 집단적으로 동시에 정비가 진행되는 지역에서 사업을 추진하는 주민이 직접 계획을 수립해 자치구에 제출하면 지정절차를 추진한다. 기한은 없으며 수시로 진행할 계획이다.

□ 우선 올해는 이달 24일부터 3월2일까지 자치구를 통해 후보지를 접수받아, 시 선정위원회 평가를 거쳐 3월 중 선정할 계획이다.

- 선정된 자치구에는 계획수립비를 보조해 신속하게 관리계획을 수립할 수 있도록 하고, 시 통합심의를 거쳐 연내 ‘모아타운’(소규모 주택정비 관리지역)으로 지정할 예정이다.
- 이와 별도로 '21년 국토부가 공모를 통해 지정한 13개 소규모주택정비 관리지역 후보지에 대해 주민의견 등을 수렴하고, 계획의 타당성 등을 검토하여 금천구, 중랑구 등 일부 후보지는 이르면 2월에, 그 외 후보지도 '22년 상반기 중으로 관리지역 지정절차를 완료할 예정이다.

<층수 완화, 용도지역 상향으로 사업성↑, 기반시설 조성비 최대 375억 공공지원>

□ ‘모아타운’으로 지정되면 받을 수 있는 인센티브는 크게 ▲공공시설·기반시설 조성비 개소당 최대 375억 원 국·시비 지원 ▲2종(7층) 이하 지역 층수 최고 15층 완화 ▲용도지역 상향 ▲주차장 통합설치 지원 ▲공공건축가 설계 지원 등이다.

- 공공시설·기반시설 조성비 공공지원 : 공영주차장, 공원 조성 등을 위한 비용을 국비와 지방비 매칭으로 최대 375억 원까지

지원한다. 향후 자치구 공모를 통해 대상지를 선정하고, 지역별 지원규모에 대해서는 국토부·자치구와 협의를 거쳐 결정된다.

- 2종(7층) 이하 지역 층수 완화 : ‘모아타운’ 추진이 가능한 대상지 대부분을 차지하는 2종(7층) 이하 지역의 사업여건 개선을 위해 층수를 최고 10층→15층까지 상향한다. 다만, 가로활성화를 위해 지하주차장을 설치하고 저층부에 도서관·어린이집 등을 설치하거나 임대계획을 포함시에 층수 완화를 받을 수 있다.
- 용도지역 상향 : 인접지역과의 용도지역 차이로 정비 효과가 미흡하거나 경관의 저해가 예상되는 경우 등 지역 여건을 감안해 일반주거지역의 용도지역을 1단계 상향(1종→2종, 2종→3종)해 합리적인 정비를 유도한다.
- 지하주차장 통합설치 지원 : 2개 이상의 개별 사업지가 하나의 아파트 단지처럼 통합된 지하주차장을 조성할 수 있도록 도시계획적으로 지원한다. 그간 도로로 분리된 지역에서 소규모주택정비사업을 추진하는 경우 도로기능 유지 때문에 도로 밑 지하공간을 활용하는 데 어려움이 있던 점을 개선한 것으로, 도로기능을 유지하면서 지하를 공동으로 사용할 수 있도록 허용할 계획이다. 이렇게 되면 사업여건이 개선되고 주차장 면적도 약 10% 이상 추가로 확보가 가능할 것으로 기대된다.
- 공공건축가 지원 : 지역내총생산(GRDP) 4만 불 도시 서울의 수준에 걸맞는 건축품질로 지어질 수 있도록 공공건축가를 통한 기본설계를 지원한다. 올해 10개 시범사업지를 발굴해, 개소당 5천만 원(총 5억 원)을 지원하고 추가로 확대할 계획이다.

□ 시는 지분쪼개기 등 투기세력 유입을 원천 차단하기 위해 서울시가

'21년 공모를 통해 지정한 소규모주택정비관리지역 후보지에 대하여 '22.1.20.을 권리산정일로 고시할 예정이다. 공모를 통해 새롭게 선정되는 지역들에 대해서는 공모 결과 발표일을 권리산정일로 고시할 예정이다.

- 오세훈 시장은 “저층주거지의 약 87%가 노후도 등 재개발 요건을 충족하지 못해 마땅한 정비방안 없이 방치돼 있는 실정이다. 도시재생을 추진해왔지만, 노후 주택들은 손대지 않아 오히려 저층주거지의 삶의 질이 떨어뜨리고 있다”며 “1석 5조의 ‘모아타운’ 사업을 통해 대규모 재개발이 어려운 서울시내의 저층주거지들을 대단지 아파트가 부럽지 않은 살고 싶은 동네로 탈바꿈시켜 가겠다. 주민 삶의 질을 획기적으로 높이고 지역경제에도 활력을 불어넣겠다”고 말했다.