

2022. 06. 07.(화) 조간용

이 보도자료는 2022년 6월 6일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 주택정책실 전략사업과

전략사업과장	남정현	2133-8226
모아주택팀장	김지호	2133-8234
담당자	장도영	2133-8235
	유성완	2133-8236
	권희경	2133-8237

사진없음 사진있음 매수 : 6매

서울시 모아주택 창의적이고 입체적인 높이계획 가능토록 총수 완화

- ‘모아주택·모아타운 심의기준’ 개정·시행...신속한 사업 추진과 품질·공공성 담보
- 2종7층지역 내 모아주택 기준 충족시 공공기여 없이도 평균 13층(최고 15층)까지 완화
- 2종일반주거지역은 모아타운 지정시 총수제한 폐지...법개정 연계해 하반기 추진
- 주민참여 확대 위해 주민제안 요건 신설, 지하주차장 등 세부 시설기준도 마련

- 2종 7층이하지역에서 ‘모아주택’을 건립할 경우 공공기여 없이도 평균 13층(최고 15층)까지 건립이 가능해진다. 현재는 심의를 통해 7층에서 10층까지 높일 수 있다.
- 현재 15층 이하로 제한되어 있는 2종 일반주거지역에서의 가로주택 정비사업은 ‘모아타운’ 내에서 ‘모아주택’으로 건립할 경우 총수제한을 없애는 것을 추진한다. 최근 국토부가 입법예고(5.11.)한 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 시행령 개정안과 연계해 개정 법 시행(8.4.)이후 관련 조례 개정을 통해 하반기 중 총수 제한을 폐지할 계획이다.

- 또한, ‘모아주택’으로 정비를 희망하는 주민들이 직접 관리계획을 수립해 자치구에 제안할 수 있도록 주민제안 요건을 신설하고, 사업부지면적, 지하주차장, 가로활성화 등 구체적인 시설기준도 마련했다.
- 서울시는 이런 내용으로 ‘모아주택·모아타운 심의기준’을 개선하고, 즉시 시행한다고 밝혔다. 대규모 재개발이 어려운 노후 저층주거지에 대한 서울시의 새로운 정비방식인 ‘모아주택·모아타운’의 사업 속도는 높이고, 주택의 품질과 공공성을 담보한다는 목표다.
 - ‘모아타운’(소규모주택정비 관리지역)은 신축·구축 건물이 혼재돼 있어 대규모 재개발이 어려운 10만 m^2 이내 노후 저층주거지를 하나의 그룹으로 묶어 대단지 아파트처럼 양질의 주택을 공급하고 지하주차장 등 다양한 편의시설을 확충하는 지역 단위 정비방식이다.
 - ‘모아타운’으로 지정되면 지역 내 이웃한 다가구·다세대주택 필지 소유자들이 개별 필지를 모아서 블록 단위로 공동 개발하는 ‘모아주택’(소규모주택정비사업)을 추진할 수 있다.
- ‘모아주택·모아타운 심의기준’ 주요 개선 내용은 ①모아주택 기준 충족시 가로주택정비사업 총수 완화 ②품질향상 및 공공성 확보를 위한 세부 시설기준 마련 ③주민 참여 확대를 위한 관리계획수립 주민제안 요건 및 세부 절차 마련이다.

<2종7층 지역 모아주택 기준 충족시 가로주택정비사업 총수 완화(10층→최고 15층)>

- 첫째, 2종7층 지역에서 모아주택 기준을 충족하는 경우 공공기여 없이도 평균13층(최고총수 15층)까지 총수를 완화할 수 있도록 심의 기준을 개선했다.

- 현재 제2종 7층 이하 일반주거지역에서 가로주택정비사업을 추진할 때 임대주택 건립계획을 포함하면 심의를 통해 7층에서 10층까지 완화할 수 있다. 공공기여시 최고 15층까지도 완화 가능한 규정은 있지만, 관련 기준이 부재해 사실상 유명무실했다.
- 시는 작년 12월 「도시계획조례」 개정을 통해 제2종(7층이하)일반주거지역에서 ‘아파트’ 건립시 공공기여 없이 평균 13층 이하로 층수 기준을 완화했지만, ‘가로주택정비사업’의 경우 자체 심의기준을 통해 10층까지만 완화토록 되어있어 형평성에 대한 문제제기가 지속적으로 있어왔다.
- 시는 이번 심의기준 개선으로 「도시계획조례」와의 정합성을 확보하고, 모아주택 사업 추진에도 탄력을 받을 것으로 기대하고 있다.

< 변경전 >

구분	기 준	임대주택 건설비율				비 고
			10% (공공)	~	20% (공공,공공지원)	
2종	200%, 7층 또는 평균 7층 (區 심의)	용적률	225%	직선보간	250%	지구단위계획 수립 및 공공기여시 평균층수 완화 (구릉지) 평균10층, 최고13층:공공기여 5% (평 지) 평균13층, 최고15층: 공공기여 10%
		층 수	최고 15층			
2종 (7층)		용적률	225%	직선보간	250%	
		층 수	최고 10층			

< 변경후 >

구분	기 준	임대주택 건설비율				비 고
			10% (공공)	~	20% (공공,공공지원)	
2종	200%, 7층 또는 평균 7층 (區 심의)	용적률	225%	직선보간	250%	삭제
		층 수	최고 15층			
2종 (7층)		용적률	225%	직선보간	250%	
		층 수	평균 13층(최고층수 15층 이하)			

- 또한, 시는 제2종일반주거지역의 경우 하반기 조례 개정을 통해 현재 최고 15층으로 되어있는 층수 제한을 폐지할 계획이다. 이렇게 되면 제2종일반주거지역에서 모아타운으로 지정되면 모아주택(가로주택정비사업) 건립시 가로대응형 배치와 창의적이고 입체적인 높이 계획 수립이 가능해진다.
- 이와 관련해 시는 최근 국토부가 ‘가로주택정비사업’의 활성화를 위해 층수 규제 폐지를 골자로 입법예고(’22.5.11)한 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 시행령 개정안이 시행 되는대로 조례 개정을 실시할 예정이다.

<양질의 주택공급 및 공공성 확보를 위해 지하주차장 등 세부 시설기준 마련>

- 둘째, ‘모아주택’의 품질을 높이고 공공성을 확보하기 위해 ▲지하주차장 설치 기준 ▲가로 대응형 배치 ▲대지 안의 공지 활용방안 ▲가로 활성화 유도 ▲기존 가로체계 유지 등 세부 시설기준도 마련했다. 모아타운뿐 아니라 일반지역에서 가로주택정비사업을 추진할 경우에도 반영토록 했다.
- 시가 지난 ‘22.1.13 발표한 모아주택은 “지하주차장 확보가 가능하도록 부지면적 1,500㎡ 이상의 블록단위 공동개발(소규모주택 정비 방식)”로 추진토록만 되어 있어 구체적인 시설기준은 모호했다.
- 사업부지면적: 지하주차장 건립이 가능한 부지면적 1,500㎡ 이상의 공동개발 유도
- 지하주차장: 의무적으로 설치해야 되는 지상주차를 제외한 모든 차량은 지하에 주차가 가능토록 하고, 지상부는 녹지공간 확보
- 가로대응형 배치: 전면가로에 대응하는 형태를 기본으로 주변여

건 및 경관을 고려해 중정형, 복합형(저층+고층) 등 창의적이고 입체적인 배치가 가능하도록 기준 제시

- **가로활성화**: 가로활성화가 필요한 주요가로 부분은 대지안의 공지 또는 관리계획 수립시 설정한 건축후퇴선에 맞춰 건축물의 저층부(1층 이상)를 설치하고, 해당 공간에는 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등을 연도형으로 조성
- **보행편의성 확보**: 보·차분리가 안된 협소한 도로부분에 접하는 대지안의 공지(2~3m)는 보행자의 안전과 편의성을 증진하기 위해 보도로 조성 및 활용
- **기존가로 유지 방안**: 모아타운내 기존 도로 폐도시 주변 도로와의 연결 등 도시구조적인 기능에 지장이 없도록 공공보행통로, 도로입체결중 등 계획 수립
- **과도한 옹벽 지양**: 경사가 있는 지역에서 사업을 추진시 과도한 옹벽 발생으로 도시미관을 저해하지 않도록 무리한 성토 및 옹벽 계획을 지양토록 함

<모아타운 주민참여 확대를 위해 관리계획수립 주민제안 요건 및 세부 절차 마련>

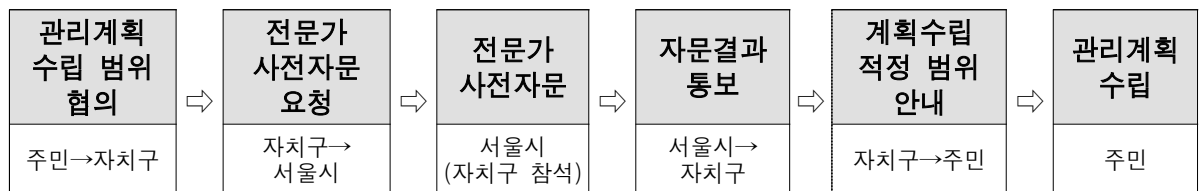
□ 셋째, 모아주택 사업 추진을 희망하는 주민들이 모아타운 관리계획(안)을 마련해 관할 자치구에 제안할 수 있도록 신청 요건과 세부 절차도 마련했다.

- 현재 모아타운 지정을 위해서는 자치구에서 모아타운 관리계획을 수립해 서울시에 승인 요청하도록 되어있다. 시는 사업 추진 의지가 있는 주민들이 직접 관리계획(안)을 마련해 자치구에 제출하고, 자치구가 적정 여부를 검토해 시에 승인을 요청하는 체계를

갯취 사업 활성화를 유도한다는 계획이다.

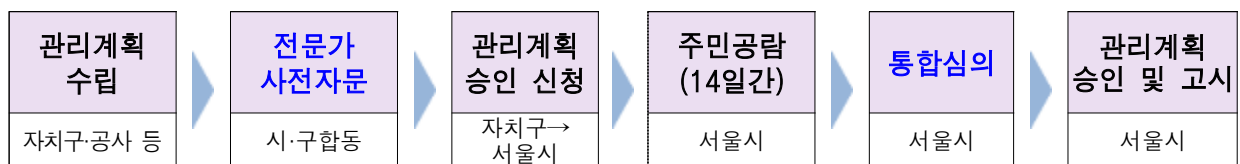
- 모아타운 관리계획(안)을 마련해 제출할 수 있는 제안요건은 모아주택 사업시행을 위해 설립된 2개 이상 조합, 조합이 설립되지 않은 경우엔 사업 시행 예정지(2개소 이상) 각각의 대상 토지면적 2/3 이상 동의를 얻은 토지등소유자다.
- 모아타운 관리계획 수립 이전에 적정범위에 대해 전문가 사전 검토를 통해 수립 범위를 확정해 관리계획을 수립하고, 계획(안)이 마련되면 제안요건을 갖춘 주민이 자치구에 관리계획안을 제출하면 된다.

〈 관리계획 수립 대상 범위 결정 절차 〉



※ 관리계획 수립 범위 협의시 공모에 준하는 자료 작성 및 제출

〈 관리계획 수립 및 승인·지정 절차 〉



- 김성보 서울시 주택정책실장은 "이번 제도 개선으로 모아타운, 모아주택 사업이 탄력을 받고, 주민들의 관심 또한 높아지는 계기가 될 것으로 기대된다"며 "앞으로 노후한 저층주거지 환경 개선과 주택공급을 늘릴 수 있도록 소규모주택정비사업에 대한 지원을 아끼지 않을 것"이라고 말했다.