보도자료

담당부서 : 주택정책실 전략사업과			
	전략사업과장	남정현	2133-8226
	모아주택팀장	김지호	2133-8234
	담 당 자	장도영	2133-8235
		유성완	2133-8236
사진없음 □ 사진있음 ▣ 매수 : 12매		권희경	2133-8237

서울시, '오세훈표 모아타운' 추가 공모 시작…10월 중 20개 내외 선정

- 「모아타운 대상지 발굴 추가 공모」 7.7.~9.5.…20개 내외 10월 중 발표
- '타정비사업 공모' 탈락지역, 신청 마감일 전까지 자치구 검토 거쳐 공모 신청 가능
- 모아타운 대상지 '지분 쪼개기' 차단…권리산정기준일 선정 발표일 다음날 기준으로
- 6월 첫 공모 결과 21곳 선정…기존 시범사업 등 포함 총 38곳서 모아타운 추진 중

□ 서울시가 노후 저층주거지를 하나의 그룹으로 모아서 대단지 아파트처럼 개발하는 '오세훈표 모아타운' 추가 대상지 모집을 시작한다. 앞서 6월 첫 공모를 통해 21개소를 선정한 데 이은 것으로, 20개 내외의 대상지를 추가로 선정해 10월 중 발표할 계획이다.

□ 서울시는 「2022년 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 대상지 추가 공모」를 7월 7일(목)부터 9월 5일(월)까지 60일간 시행한다고 밝혔다.

○ '모아타운'은 대규모 재개발이 어려운 10만㎡ 이내 노후 저층주거지를 대단지 아파트처럼 양질의 주택을 공급하고 지하주차장 등 다양한 편의시설을 확충하는 지역 단위 정비방식이며, 모아타운 내 블록 단

위(1,500㎡ 이상)로 공동 개발하는 '모아주택'(소규모주택정비사업)을 추진할 수 있다.

□ **각 자치구가 공모기간 동안 주민 의견수렴을 거쳐 지역 내 재개발이 어렵고 노후주택 및 기반시설 정비가 필요한 '모아타운' 대상지를 발굴해서 서울시에 신청**(8월29일(월)~9월5일(월))**하면 선정위원회 심사를 거쳐 최종 대상지를 선정해 발표할 계획이다.**

< 2022년 「모아타운(소규모주택정비 관리지역) 대상지 추가 공모」 추진 일정>

대상지 공모 (시→자치구)	➡	대상지 제출 (자치구→시)	➡	소관부서 사전적정성 검토 (시)	➡	위원회 구성 및 운영 (시)	➡	선정 결과 통보 및 발표 (시→자치구)
'22.. 7. 7. ~ 9. 5.		'22. 8. 29. ~ 9. 5.		'22. 9.		'22. 10.		'22. 10.

※ 제출 서류 : 모아타운 공모 신청서

□ **'모아타운' 공모에 참여할 수 있는 대상지는 면적 10만㎡ 미만, 노후·불량건축물이 50% 이상인 일반주거지역이다. 다만, 대규모 재개발이 어려운 노후 저층주거지를 정비하는 모아타운 특성상 재개발 추진 또는 예정 지역 등은 제외된다.**

○ 재개발 등 대규모 정비사업이 추진되는 지역과 중복되어 발생되는 주민갈등을 최소화하기 위해 ▲신속통합기획 민간재개발 ▲공공재개발 ▲도심공공주택복합사업 등 타사업방식으로 공모 신청 중이거나 사업이 진행 중인 지역(모아타운 공모 신청 마감일 전까지 해당 사업방식 공모 결과 탈락지역은 자치구 검토를 거쳐 신청 가능) ▲정비구역·정비예정구역(단, 주거환경개선사업 신청 가능) ▲재정비촉진지구(단, 존치지역 신청가능) ▲도시개발구역은 공모 대상에서 제외된다.

□ ‘모아타운 대상지’ 선정 방식은 자치구에서 제출한 대상지에 대한 평가 점수 70점 이상인 지역 중 소관부서 검토 결과 적정인 지역을 대상으로 최종 도시계획·건축·교통 등 관련 분야별 전문가로 구성된 선정위원회 심사를 통해 선정한다.

공모 신청 (자치구)	➡	대상지 평가 (서울시 전략사업과)	✚	소관부서 검토 (주거재생과, 주거환경과 등)	➡	선정위원회 최종 선정 (시)
공모신청서 제출		배점기준에 따라 70점 이상 지역		도시재생지역 등 대상지 지정 적정여부		분야별 전문가 참여

□ 대상지 평가는 주차난 등 주거환경이 열악하고 사업실행이 가능한 지역에 중점을 두어 ▲지역 내 소규모주택정비사업 추진 여부 ▲노상주차 현황·공원 부족 등 기반시설 열악 여부 ▲노후도 등 사업의 시급성 등을 평가항목으로 정했다. 모아주택 집단 추진 여부 평가 배점 기준 초과 시 가점 부여로 구성해 합산 70점 이상이 되어야 최종 평가를 받을 수 있도록 했다.

○ **모아주택 집단 추진 여부(20점)**: 사업의 실행력을 고려하여 대상지 내 개별 가로주택정비 등 소규모주택정비사업이 진행되고 있는 지역 (사업 개소당 5점 부여)

○ **모아타운 대상지 취지 부합 여부(60점)**: 주차난, 공원·녹지 비율, 다세대 등 주택 밀집 여부 등 재개발이 어려우나 주거환경이 열악한 지역

○ **정비 시급성(20점)**: 적정 대상지 면적과 노후된 건축물의 비율이 높은 지역

○ **가점(10점)**: 모아주택 집단 추진 여부 평가 배점 기준 초과 시 가점 부여(1개소 초과 5점, 2개소 초과 10점)

□ 소관부서 적정 여부 검토는 대상지 평가 결과 70점 이상인 지역 중 도시재생활성화지역 또는 주거환경개선구역에 해당되거나 계획 예정인 지역 등 모아타운 지정 시 문제가 될 수 있는 지역을 사전에 걸러내기 위한 것이다.

□ 선정위원회는 평가의 공정성 및 실행력을 높이기 위해 분야별 전문가로 구성해 운영할 계획이다.

□ 모아타운 대상지로 선정되면 해당 자치구에서 관리계획을 수립하고 시에서 주민공람, 통합심의 등의 절차를 거쳐 모아타운으로 지정된다. 계획수립에 필요한 비용은 2023년 예산 확보 후 매칭비율에 따라 시비를 지원할 계획이다.(대상지별 2억원 내·외)

○ 관리계획은 계획적이고 체계적인 '모아주택' 추진과 지역 내 필요한 기반시설을 확보하는 계획으로 ▲토지이용계획 ▲용도지역 종 상향 ▲도로·주차장 등 기반시설 조성 계획 ▲건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획 ▲모아주택 통합계획 등이 포함된다.

<모아타운(소규모주택정비 관리지역) 지정 절차>

대상지 선정 (시)	⇨	관리계획 수립 (구)	⇨	관리계획 승인 신청 (구→시)	⇨	주민공람 (시)	⇨	통합심의 (시)	⇨	관리계획 승인/고시 (시)

○ 대상지별 관리계획 수립 시비지원 범위는 관련 조례에 따른 시·구 매칭비율에 따라 전체 지원 금액의 70% 범위 내에서 대상지 면적을 감안해 결정된다.

□ 서울시는 지분쪼개기 등 투기수요를 원천 차단하기 위해 이번 공모 선정

발표 후 최초 고시되는 날(10월 중)**로 권리산정기준일을 고시할 예정이다.**

○ 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.

□ **공모 내용에 대한 보다 자세한 사항은 "서울시 홈페이지(고시·공고란)" 통해 확인할 수 있다.**

* 서울시(http://www.seoul.go.kr) 〉 서울소식 〉 공고 〉 고시 · 공고

□ **한편, 서울시가 실시한 모아타운 자치구 첫 공모사업에서는 14개 자치구 30곳이 참여했으며, 지난 6월 이중 21개소가 최종 대상지로 선정됐다. 강북구 번동, 중랑구 면목동 등 시범사업지를 포함해 현재 총 38개소에서 모아타운이 본격 추진 중이다.**

○ 강북구 번동 모아타운 시범사업의 경우, 5월 관리지역으로 지정고시되어 10월 사업시행계획인가를 향한 발 빠른 행보를 보이고 있다.

○ 중랑구 면목동 모아타운 시범사업을 포함하여 작년에 발굴한 모아타운 대상지 16개소는 현재 관리계획 수립 중에 있으며, 올 하반기부터 순차적으로 '모아타운' 지정을 추진한다.

○ 이번 모아타운 대상지 첫 공모로 발굴한 21개소는 해당 자치구청에서

관리계획 수립을 위한 용역 발주를 준비 중이며, 조속한 관리계획 수립비 지원을 통해 원활한 모아타운 사업 추진을 도모한다.

□ 김성보 서울시 주택정책실장은 “주택시장 안정을 위한 신규주택 공급은 민선8기 서울시정의 중요한 정책 기조다. 모아타운은 신축과 구축이 섞여있어 재개발이 어려운 노후 저층주거지의 주거환경을 실질적으로 개선하는 동시에 신규주택 공급을 확대할 수 있는 중요한 공급수단이 될 것.”이라며 “모아타운 대상지의 지속적인 발굴을 통해 서울시 내 저층 주택지의 고질적 문제 해소함과 동시에 주거환경 개선과 주택 공급의 안정화를 도모하겠다”라고 말했다.

참 고	포스터

모아주택 모아타운

서울특별시

모아서 새롭게, 모아주택으로
모아서 더좋게, 모아타운으로

대규모 재개발이 어려운 노후 저층주거지의 새로운 정비모델인 '모아주택'을 블록 단위로 모아 단지화를 이루는 모아타운!
주차난, 편의시설, 생활 안전까지 한 곳에 모아 더 편안하고 활력있는 생활이 시작됩니다.

공모기간 2022. 7. 7~9. 5 제출기간: 8. 29.~9. 5.

사업명	2022년 모아타운 대상지 추가 공모
공모대상	면적 10만㎡ 미만, 노후·불량건축물 1/2 이상인 일반주거지역(도시재생활성화지역, 주거환경개선구역 포함)
선정규모	20개소 내·외 선정
신청방법	자치구에서 제출기간 내 공모신청서 제출
문의처	서울특별시 주택정책실 전략사업과(2133-8235~8237)

참 고	공고문

서울특별시 공고 제2022-1998호

'22년 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 대상지 추가 공모 공고

서울시에서는 '22.1.13. 발표한 「재개발이 어려운 저층주거지 새로운 정비방식, 모아주택」 활성화를 위하여 '22년 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 대상지를 아래와 같이 공모하오니 저층 주거지로서 재개발이 어렵고 노후·불량주택 및 기반시설의 정비가 필요한 자치구의 많은 참여 바랍니다.

2022년 7월 7일

서울특별시장

1. 공모개요

○ **공 모 명: '22년 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 대상지 추가 공모**

○ **공모기간: '22.7.7.(목) ~ '22.9.5.(월)** (60일간)

- 제출기간: '22.8.29.(월) ~ '22.9.5.(월), 18:00까지

○ **공모대상: 재개발이 어렵고 노후주택 및 기반시설 정비가 필요한 저층 주거지**

- 규　　모: 면적 10만㎡ 미만, 노후·불량건축물 1/2 이상인 지역
  ※ 도시재생활성화지역, 주거환경개선구역 포함

- 제외지역

① 신속통합기획 재개발 · 공공 재개발 · 도심공공주택복합사업 등 타사업방식으로 공모 신청 중이거나 사업이 진행 중인 지역

※ 모아타운 공모 신청 마감일 전까지 해당 사업방식 공모 결과 탈락 지역은 자치구 검토를 거쳐 금회 공모 신청 가능

② 빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법 시행령 제38조의2 3호에 해당하는 지역

· 도시 및 주거환경정비법에 따른 정비구역, 정비예정구역(주거환경개선사업 신청 가능)

· 도시재정비 촉진을 위한 특별법에 따른 재정비촉진지구(존치지역 신청 가능)

· 도시개발법에 따른 도시개발구역

○ **선정개소 수: 20개소 내·외 선정**

※ 자치구 공모대상지 제출 개소 제한 없음

※ 선정 지역은 '23년 예산 확보하여 모아타운 관리계획 수립비 지원(시·구 매칭 7:3 비율)

※ '22.6월 모아타운 대상지 선정 결과 발표 관련 미선정 지역은 미선정 사유 해소 및 자치구 추진 의사(주민 의견수렴)를 포함하여 대상지 공모에 제출할 수 있음

○ **공모일정**

대상지 공모 (시→자치구)	→	대상지 제출 (자치구→시)	→	소관부서 사전적정성 검토 (시)	→	선정위원회 구성 및 운영 (시)	→	선정 결과 통보 및 발표 (시)
'22.7.7.~9.5.		'22.8.29.~9.5.		'22.9.		'22.10.		'22.10.

2. 공모신청 방법

○ **제출기한: '22.8.29.(월) ~ '22.9.5.(월), 18:00까지**

○ **제출방법: 자치구 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 담당 부서에서 신청기한 내 공모신청서 공문 제출**

○ **제출서류**

【구청 → 市 전략사업과】

1) 공모 신청서(신청서, 체크리스트, 사업계획서)

2) 선정위원회 평가를 위한 평가배점기준별 근거자료 등

3. 대상지 선정기준

○ **자치구에서 공모신청서 제출 후 대상지 평가 및 소관부서 검토를 거쳐 선별된 대상지에 대하여 선정위원회 심의에서 최종 선정**

공모 신청 (자치구)	→	대상지 평가 (서울시 전략사업과)	+	소관부서 검토 (주거재생과, 주거환경과 등)	→	선정위원회 최종 선정 (시)
공모신청서 제출		배점기준에 따라 70점 이상 지역		도시재생지역 등 대상지 지정 적정여부		분야별 전문가 참여

① 대상지 평가

- 기본 평가 항목으로 모아주택 집단 추진 여부, 모아타운 대상지 취지 부합 여부, 정비 시급성을 정량적으로 평가하고, 지역주민 참여 의사를 가점으로 평가

구 분	평가항목	배점 (100)	평가 배점 기준
①모아주택 집단 추진 여부 (20점)	소규모주택정비사업 연계 가능성	20	진행 중 소규모주택정비사업 있을 경우 (개소당 5점, 최대 4개소) ※ 연번 동의서 부여 기준 (공모 마감일 전까지 자치구에서 교부 시 배점 인정)
②모아타운 대상지 취지 부합 여부 (60점)	주차난 심각 여부	20	대상지 내 거주자 우선 주차 및 노상주차장 현황 200대 이상(20), 200대 미만~100대 이상(18), 100대 미만(15) ※ 노상주차장은 불법주차를 포함한 것으로 정량적으로 판단하기 어려운 경우 대상지 내 부설주차장이 없는 세대수(호)만큼 불법주차 대수로 인정함
	공원·녹지 조성 여부	10	대상지 전체 면적 대비 공원·녹지 비율 5%미만(10), 5~10%미만(5)
	다세대 등 주택 밀집 여부	20	대상지 전체 주택 수 대비 다가구·다세대·다중주택·도시형생활주택 동수 비율 50%이상(20), 50%미만(10)
	과소필지 비율	10	대상지 전체 필지 수 대비 90㎡미만 과소필지 비율 20%미만(10), 20~30%미만(8), 30~40%미만(5)
③정비시급성 (20점)	대상지 노후도	10	80%이상(10), 80%미만~65%이상(8), 65%미만~50%이상(5)
	대상지 면적	10	10만㎡미만~7만㎡이상(10), 7만㎡미만~5만㎡이상(8), 5만㎡미만(5)
④가점 (최대 +10)		10	모아주택 집단 추진 여부 평가 배점 기준 초과 시 가점 부여 (진행 중 소규모주택정비사업이 있을 경우) 2개소 초과(10), 1개소 초과(5)

② 소관여부 적정여부 검토

- 사업대상지별 서울시 소관부서에서 적정 여부를 검토하여 선정위원회에서 대상지 선정 시 활용

대상지 적정여부 검토			비고
총 괄	도시재생활성화지역	주거환경개선구역	
전략사업과	주거재생과	주거환경과	

③ 선정위원회 개최

- 대상지 평가 결과 70점 이상 및 소관부서 검토 결과 선별된 대상지 중에서 전문가가 참여한 선정위원회 심의를 거쳐 “모아타운 대상지” 최종 선정

4. 유의사항

○ 선정평가와 관련된 평가내용 등 관련 모든 자료는 공개하지 않습니다.

○ 본 공모는 자치구(소규모주택정비 관리지역 담당 부서)에서 대상지를 검토하여 서울시로 공모신청서를 제출하는 것이며 주민들이 직접 자치구와 서울시로 공모신청서를 제출하는 사항이 아닙니다.

○ 제출된 서류의 내용이 사실과 다른 경우 평가대상에서 제외될 수 있으며, 선정된 후라도 선정이 취소될 수 있습니다.

○ 도시재생활성화지역, 주거환경개선구역은 서울시 소관부서(주거재생과, 주거환경과)와 사전 협의 후 공모 제출하시기 바랍니다.

○ 노후도는 공모신청서 제출 마감일(‘22. 9. 5.)을 기준으로 함

○ 공모신청서는 제출 마감일까지 자치구에서 공문 제출한 건으로 한정함

○ 이번 공모로 대상지 선정되는 지역은 지분 쪼개기, 비경제적인 건축행위, 분양사기 등 투기수요 차단을 위해 선정 결과 발표일 다음 날 기준으로 고시가 가능한 날을 권리산정기준일로 고시하여 투기 방지대책을 동시 추진합니다.

권리산정기준일

▸ 목 적 : **지분쪼개기 등 투기 억제**

○ 권리산정기준일의 다음날 아래 행위는 현금청산 대상임
(단, 권리산정기준일까지 건축허가를 받아 착공신고를 득했을 경우 분양대상으로 인정함)

1. 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우
2. 단독주택 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우
3. 하나의 대지 범위에 속하는 동일인 소유의 토지 및 주택 등 건축물을 토지 및 주택 등 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우
4. 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택을 건축하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우

○ 아울러, 권리산정기준일까지 착공신고를 득하였을 경우라도 개별 소규모주택정비사업 조합설립인가 전까지 소유권을 확보하고 관련 법률과 서울시 조례 규정에 충족되어야 분양대상이 될 수 있음

※ 건축허가 제한, 토지거래허가구역 지정은 자치구 요청 시 또는 부동산 가격 모니터링 등을 통해 추후 지정될 수 있습니다.

○ **대상지로 선정된 후, 주민 반대가 심한 지역의 경우에는 자치구에서 충분한 주민 의견수렴 과정을 거쳐 제외 요청하면 서울시 선정위원회 자문을 통해 제외 검토될 수 있습니다.**