

2022. 11. 18.(금) 석간용

이 보도자료는 2022년 11월 18일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 주택정책실 전략주택공급과

전략주택공급과장	남정현	2133-6280
모아주택계획팀장	김지호	2133-8231
담 당 자	이지현 (영등포구)	2133-8236
	이정은 (금천구)	2133-8233
	권희경 (시범사업)	2133-8234
모아주택사업팀장	박정진	2133-8226
담 당 자	고은영 (마포구)	2133-8228

사진없음 사진있음 매수 : 10매

서울시, 모아타운 3개소 지정... '27년까지 6천 세대 공급

- 4월 모아타운 1호 '번동'에 이어 11.17(목) 면목동, 시흥3·5동 통합심의 통과
- 이번 모아타운 3개소, 용도지역 상향 및 기반시설 조성 등 관리계획(안) 승인
- 주택품질·공공성 확보위해 '모아타운 심의기준' 적용한 일반지역 모아주택 2곳도 통과
- 시 "신속한 주택공급 위해 효과적인 모아타운 사업관리·지원방안 마련해 나갈 것"

서울시가 올해 4월, 노후 저층 주거지를 정비하는 '모아타운 1호 시범 사업지'로 강북구 번동을 승인한 데 이어 3개소 관리계획(안)을 추가로 승인했다. 또 모아타운으로 지정되지 않은 지역이라도 '모아주택 심의기준'을 적용받는 가로주택정비사업 사례도 나왔다.

서울시는 11.17(목) 소규모주택 수권분과위원회에서 '중랑구 면목동 시범 사업지'와 '금천구 시흥 3·5동 일대', 총 3개소의 관리계획(안)이 통합심의를 통과했다고 밝혔다. 마포·영등포구 1곳씩 모아주택 심의기준을 적용한 일반지역 가로주택정비사업 2곳도 함께 통과했다.

- '모아타운'은 10만 m^2 미만 대규모 재개발이 어려운 노후 저층주거지를 하나의 그룹으로 모아 관리계획을 수립, 정비사업을 추진하는 소규모주택정비 관리지역으로 주차난 등 저층주택 밀집지의 고질적 문제를 해소하고 무분별한 개별사업으로 인한 나홀로아파트를 막을 수 있어 저층 주거지 주민으로부터 관심을 받고 있다.
 - 모아타운 대상지로 지정되면 다가구·다세대 주택 필지 소유자들이 개별 필지를 모아 블록 단위(1,500 m^2 이상)로 아파트를 공동 개발하는 '모아주택(소규모주택정비사업)'을 추진할 수 있다.
- 이번 모아타운으로 지정된 3개소에서 '27년까지 6천 여 세대, 지난 4월 발표한 강북구 번동(1,240세대)을 포함하면 올해 지정된 사업지만으로 총 7천 세대 이상 공급할 수 있게 돼 '모아주택 3만 호'를 공급한다는 서울시의 목표에 한 걸음 가까이 다가갈 수 있게 됐다.
- 모아타운으로 지정됨에 따라 체계적 정비를 앞두고 있는 중랑구 면목동 86-3번지 일대는 '26년 준공으로 약 1,850세대, 금천구 시흥3·5동은 '27년 준공을 목표로 약 4,177세대가 공급될 전망이다.
 - 모아타운은 아니지만 '모아주택 심의기준'을 적용받는 일반지역 마포구 망원동 439-5번지 일대, 영등포구 양평동6가 84번지 가로주택형 모아주택 사업은 '25년 214세대 공급을 목표로 빠르게 추진된다.

<이번 지정된 모아타운 3개소, 관리계획에 용도지역 상향 및 기반시설 조성계획 등 담겨>

- 먼저 심의를 통과한 3개소는 '모아주택·모아타운' 제도 도입 이후 본격 추진된 모아타운 지정 사례로 9~10월 중 전문가 자문, 주민 공람을 거쳐 실효성 있는 관리계획안을 마련했다.

- 시는 올해 1월 중랑구 면목동 86-3번지 일대를 시범 사업지로 선정하고 관리계획 수립을 선제적으로 지원, 현재 7개소(5개소 조합설립인가, 2개소 조합설립 추진 중)에서 가로주택형 모아주택 사업을 진행 중이며,
 - 금천구 시흥3·5동은 '소규모주택정비 관리지역' 제도 신설에 따라 작년 4월 국토교통부 선도사업 후보지에 선정돼 시흥3동 4개소, 시흥5동 8개소에서 모아주택사업 추진을 준비하고 있다.
- 이들 모아타운 관리계획(안)에는 ▲보행 중심 주거커뮤니티 조성 ▲원활한 교통흐름을 위한 주요 도로폭 확장 ▲통합정비 유도를 위한 용도지역 상향 ▲커뮤니티가로 및 가로활성화 ▲도시계획시설(공원, 주차장 등) 중복·복합화로 지역 내 필요시설 및 거점시설 조성 ▲교통처리 ▲모아주택 사업추진계획 등의 정비 가이드라인이 담겼다.
- 이번 지정된 3개소는 용도지역 상향이 가능해져 보다 유연한 정비 사업을 추진할 수 있게 됐다. 용도지역 상향은 사업구역별 사업시행계획(안)이 마련되면 사업시행구역 간 통합정비 또는 기반시설에 대한 공공기여 등을 고려하여 향후 통합심의를 통해 결정될 예정이다.
- 한편 모아주택·모아타운이 주민 주도로 진행되는 과정에서 사업 추진상 어려움, 지하 통합시기 조율 등 중재 사안이 발생할 경우 조언해 줄 전문가가 필요하다 보고 각 자치구에서는 '모아타운 지원단'을 꾸려 운영할 계획이다.
- 중랑구는 모아타운에 정비사업 전문가 2인 이상으로 구성된 지원단을 파견하고, 금천구는 기존 정비사업 컨설팅을 활용하여 개별 모아주택 사업의 원활한 추진을 도울 예정이다.

- 이들은 모아타운 내 소통창구를 마련하고 사업시행구역 내·외부에서 발생하는 갈등 조정, 사업설명, 사업시기 조정 등을 다방면으로 지원해 신속하고 원만한 사업추진을 돕는 역할을 하게 된다.

<주택 품질·공공성 확보위해 '모아타운 심의기준' 적용한 일반지역 모아주택 2개소도 통과>

- 아울러 가로주택정비사업을 추진하는 곳에서 주택 품질과 공공성이 확보될 수 있도록 '모아주택·모아타운 심의기준'을 적용할 수 있는 일반지역 2개소(마포구·영등포구)도 이번 통합심의를 통과했다.
 - '모아타운 심의기준'에는 ▲지하주차장 설치기준 ▲가로 대응형 배치 ▲대지 내 공지 활용방안 ▲가로 활성화 유도 ▲기존 가로체계 유지 등 세부 시설조성 및 설치에 대한 기준이 명시되어 있다.
- 이에 따라 '마포구 망원동 439-5번지 일대'와 '영등포구 양평동6가 84번지' 가로주택정비사업 사업시행계획(안)이 조건부 가결되면서 기존의 노후한 공동주택이 중층 아파트로 재탄생하게 됐다.
 - 마포구 망원동 439-5번지 일대에는 기존 108→ 133세대(임대 22세대 포함) 아파트와 어린이 도서관·독서실 등 공동이용시설이, 영등포구 양평동6가 84번지에는 54→ 81세대(임대 17세대 포함) 아파트가 용적률을 완화 받아 들어서게 된다.
 - '가로주택정비사업'은 관계 법령에 따라 공공임대주택 10% 이상 건설, 정비기반시설 또는 공동이용시설을 조성하는 경우 용적률을 상한까지 완화 받을 수 있다.
- 마포구 망원동 439-5번지 일대의 경우, 모아주택 기준이 충족됨에 따라 2종 7층 지역에서 최고 15층(평균 11.46층)까지 층수 완화 또한 적용받게 된다.

- 종전에는 2종 7층 이하 일반주거지역에서 모아주택(가로주택정비사업)을 추진할 경우, 공공기여로 '임대주택 건립계획'을 포함하면 심의를 거쳐 7층→ 최대 10층까지 완화 받을 수 있었으나
- 6월 시행된 '모아주택·모아타운 심의기준'에 따라 2종 7층 이하 일반주거지역 내 '아파트 건립 시' 7개 항목을 준수하는 경우에는 공공기여 없이 평균 13층(최고 15층)까지 완화할 수 있게 됐다.

<모아주택 사업시행계획 수립기준(7개 항목)>

▲사업부지면적 1,500㎡ 이상 ▲지하주차장 확보 ▲가로대응형 배치 ▲저층부 가로활성화 용도(근린생활시설, 공동이용시설 등) 도입 ▲대지 안의 공지 활용 보행 편의성 확보 ▲과도한 옹벽 지양 ▲기존 가로 유지

- 유창수 서울시 주택정책실장은 "이번 심의 결과를 포함해 올해 모아타운 총 4개소가 지정돼 내년부터는 '모아주택 사업'이 더 본격적으로 추진될 것으로 기대된다"며 "앞으로 모아주택 활성화를 위해 전문인력 투입, 효율적인 조합 운영 등 효과적인 사업관리와 지원방안을 마련하여 저층주거지의 주거환경을 획기적으로 개선하고 양질의 주택을 빠르게 공급하겠다"고 말했다.

〈첨부 1〉

□ 중랑구 면목동 86-3번지 일대 모아타운



□ 금천구 시흥3동 일대 모아타운



□ 금천구 시흥5동 일대 모아타운



시흥5동 관리계획(안)



- 범례
- 가로주택정비사업
 - 가로활성화시설
 - 공공보행통로
 - 입체결정도로
 - 커뮤니티시설
 - 근린생활가로
 - 생활가로
 - 통합 정비
 - 건축한계선
 - 도로 폐지 구간

주차장 및 생활SOC복합화
저층 주거지내 부족한 주차장 확보 및 주민을 위한 생활SOC시설 공급

- 소규모주택정비 관리계획기본방향**
- 01 도로 폐지 및 통합 정비
 - 02 가로구역요건 완화
 - 03 도로 확폭
 - 04 가로활성화시설배치
 - 05 건축한계선(3m)확보
 - 06 생활SOC시설 조성
 - 07 도로 입체결정 및 확폭
 - 08 공공보행통로

<첨부2>

□ 마포구 망원동 439-5 일대 가로주택정비사업(모아주택)

건축개요		위치도
사업시행 면적(m ²)	3,090.2	
주용도	공동주택 (아파트)	
건폐율(%)	35.56	
연면적(m ²)	14,815.33	
용적률(%)	248.80	
최고층수	15층	
공급세대	133(임대 22)	
주차대수	133	



□ 영등포구 양평동6가 84 가로주택정비사업(모아주택)

건축개요		위치도
사업시행 면적(㎡)	3,139.20	
주용도	공동주택(아파트)	
건폐율(%)	38.12	
연면적(㎡)	12,057.09	
용적률(%)	249.92	
최고층수	15층	
공급세대	81(임대 17)	
주차대수	83	

