

2024. 3. 22.(금) 조간용

이 보도자료는 2024년 3월 21일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 주택정책실 전략주택공급과

전략주택공급과장

최원석

2133-6280

사진없음

사진있음

매수 : 4매

모아주택계획팀장

김지호

2133-8231

'모아타운 투기 칼차단 나선다' 서울시, 모아타운 갈등방지 대책 마련

- 모아타운 투기세력 유입으로 인한 주민갈등 막기 위한 대책... 3.21.(목) 즉각 실행
- 토지등소유자 25%·토지면적 1/3 이상 반대, 투기세력 유입 의심 시 공모에서 제외
- 권리산정기준일 앞당기고 주민 등 요청시 건축허가 착공 제한해 투기세력 유입 차단
- 시 “주거환경 개선이라는 모아타운 취지 맞게 투기에 강력 대응, 원활한 사업 지원”

- 앞으로는 모아타운 추진 시 토지등소유자 25% 이상 반대하거나 이전 공모에 지원했다가 선정되지 않았던 사유가 말끔히 해소되지 않으면 모아타운 공모에 지원할 수 없게 된다. 또 투기가 의심되는 경우엔 구청장이나 주민 요청에 의해 건축허가도 제한된다.
- 서울시는 모아주택·모아타운 투기 세력 유입을 강력하게 차단하고 사업을 희망하는 지역주민의 실행력을 적극적으로 지원하기 위해 <모아주택·모아타운 갈등 방지대책>을 마련했다고 밝혔다. 대책은 3.21.(목)부터 즉시 적용된다.
- ‘모아타운’으로 지정되면 각종 규제 완화, 인센티브 등 다양한 혜택을 받아 소규모주택정비사업 방식으로 ‘모아주택’을 추진하고 공공

지원을 통해 지역 내 부족한 공영주차장, 공원 등 기반시설을 조성하게 된다.

- 이번 대책은 지난 3.7. 발표한 ‘강남3구 연합 모아타운 반대 집회 관련 입장문’에 대한 후속 조치로 최근 ‘모아주택·모아타운’에 대한 관심이 급증하고 사업추진이 본격화되면서 지분쪼개기·갭투자 등 투기 우려, 사업추진을 둘러싼 주민 갈등과 오해를 없애고 건전한 사업추진을 지원하기 위해 이번 대책을 마련했다.

- 〈모아주택·모아타운 갈등 방지대책〉에는 ▲자치구 공모 제외요건 마련 ▲권리산정기준일 지정일 변경 ▲지분쪼개기 방지를 위한 건축허가 및 착공 제한 ▲투기수요 차단을 위한 주택공급 질서 교란 신고제 도입 및 현장점검반 운영 등의 내용이 포함됐다.

- 먼저 구청장 판단 하에 자치구 공모에서 제외할 수 있는 구체적 기준을 마련했다. ▲토지등소유자 25% 이상 또는 토지면적의 1/3 이상 반대하는 경우 ▲부동산 이상거래 등 투기세력 유입이 의심되는 경우 ▲이전 공모에 제외된 사업지 중 미선정 사유가 해소되지 않았다 판단될 경우에 제외할 수 있다.

- 모아타운 추진을 원하는 지역은 주민이 ‘시행예정구역별 동의요건’에 맞춰 요청하면 자치구 주민설명회를 거쳐 시로 공모 신청하게 되어 있으나 그동안 주민 반대, 투기 우려를 판단하기 쉽지 않다는 자치구 의견이 있어 명확한 검토 기준을 마련했다.

- 둘째로, 조합원이 주택 등 건축물을 분양받을 수 있는 권리를 정하는 기준 날짜인 권리산정기준일을 당초 ‘모아타운 대상지 선정결과 발표 후 고시 가능한 날’에서 앞으로는 ‘모아타운 공모 (시·구)접수일’로 앞당겨 지분쪼개기 등 투기 세력 유입을 조기 차단한다.
 - 이에 따라 ▲필지 분할(분양대상 기준이 되는 90㎡ 이상 토지를 여러 개 만들기 위해 필지를 쪼개는 행위) ▲단독·다가구 주택을 다세대 주택 전환 ▲토지·건축물 분리 취득 ▲다세대·공동주택 신축 등은 ‘권리산정기준일 고시 이전’에 건축허가 받아 착공신고를 득해야 분양권을 받을 권리가 생긴다.

- 셋째, 모아타운 대상지 선정 전·후 분양권을 노리고 지분을 쪼개는 ‘꼼수’ 건축행위를 막기 위해 투기 징후가 보이거나 의심되는 지역에서 구청장 또는 주민(50% 이상 동의 시)이 요청할 경우, 시가 건축위원회 심의 등을 통해 건축허가 또는 착공을 제한할 방침이다.
 - 건축허가 및 착공이 제한되면 단독주택이 다세대로 신축돼 분양권 또는 현금청산자가 늘어나거나 사업추진의 중요한 기준이 되는 노후도가 떨어져 사업이 지연되는 문제를 해결할 수 있다. 다만, 모아타운 내 사업이 더딘 지역에는 과도한 규제가 될 수 있으므로 이는 필요한 지역에 대해 제한적으로 운영할 예정이다.

- 넷째, 등록되지 않은 정비업체·부동산 중개업소가 난립하지 못하도록 ‘위법활동 신고제’를 도입, 신고를 상시 접수한다. 또 시 공무원으로 구성된 현장점검반을 꾸려 모아타운 주요 갈등 지역을 직접 점검, 투기 등 위반행위를 적발하여 고발 등 강력하게 대응할 방침이다.
 - 시는 현장점검반을 파견해 모아타운 대상지 또는 선정 움직임이 있

는 지역 내 업체 활동을 점검, 추적하여 투기를 조장 하거나 알선 하는 등 불법행위를 감시한다.

- 특히 지난해 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」 개정으로 미등록 업체가 정비사업을 위탁받거나 관련 업무를 수행하는 경우 처벌이 가능해졌다. 시는 또 등록된 정비업체, 부동산 중개업소도 위법행위가 발견되면 예외 없이 강력하게 대응할 계획이다.

□ 한편 서울시는 ‘재개발’은 정비구역 지정과 동시에 사업시행구역으로 확정되지만 ‘모아타운’은 관리계획 수립 후 사업가능구역별 조합설립 인가 되어야만 사업시행구역으로 확정되므로 ‘모아타운’만을 빌미로 투자를 권유하는 것은 사기거나 손실 우려가 크다며 각별히 유의해 줄 것을 당부했다.

□ 이번 갈등방지 대책은 안내일인 3.21.(목)부터 즉시 적용된다. 다만 ‘권리산정기준일’은 기 고시된 대상지를 제외하고 향후 모아타운 대상지 선정위원회 신규 심의 안건부터 새로운 기준을 적용할 예정이다.

구 분	권리산정기준일
신규 공모 사업지	시 접수일 또는 구 접수일(자치구청장이 요청하는 경우)
기 공모 사업지	대상지 선정 결과 발표 이후 고시가 가능한 날

□ 한병용 서울시 주택정책실장은 “지난달, 모아주택 1호가 착공에 들어가는 등 모아주택·모아타운 사업이 본격화되면서 큰 관심을 받는 동시에 일부 지역에서는 투기 의심 사례로 갈등도 벌어지고 있다”며 “주거환경 개선이라는 모아타운 본연의 취지를 달성하기 위해 투기에 단호하게 대응하고, 주민 갈등도 적극 해소해 나가겠다”고 말했다.