

2023. 2. 1.(수) 조간용

이 보도자료는 2023년 1월 31일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 주택정책실 전략주택공급과

전략주택공급과장	남정현	2133-6280
모아주택계획팀장	김지호	2133-8231
담당자	장도영	2133-8232

사진없음 사진있음 쪽수 : 6쪽

서울시, 제도 개선·현장지원 등 '모아주택 2.0 사업' 본격 추진

- 지난해 제도 안착위한 1단계 사업에 이어 실행력 강화위한 2단계 추진계획 마련
- 주민 갈등 해소, 실행력 높이기 위해 '공모기준' 개선... 전문가 '현장지원' 신설
- 신속 추진 위한 '주민제안' 요건 완화... 계획 수립 전이라도 '관리지역' 선 지정
- 창의적 경관위해 '일반지역' 층수 제한 폐지, 포럼·심포지엄 통한 발전방안 모색
- 시 "획기적 주거환경 개선을 통한 저층주거지 주민 삶의 질 향상위해 전폭 지원"

- 서울시가 지난해부터 노후 저층주거지 주거환경을 개선하기 위해 추진 중인 모아주택·모아타운 사업이 한층 발전된다. 시는 1년 간 정책을 추진하면서 개선이 필요했던 제도를 손질하고, 현장지원을 강화해 올해 모아주택 사업 속도를 획기적으로 높일 계획이다.
- 서울시는 모아주택·모아타운의 안정적인 제도 정착과 지속가능한 추진을 위한 2단계 사업 구상인 '모아주택·모아타운 2.0 추진계획'을 수립하고 본격적인 실행에 들어간다고 밝혔다.
 - 시는 작년 1월 '모아주택 3만호 공급' 발표 이후 모아타운 관리계획 가이드라인 마련, 통합심의 개선, 대상지 공모 등 제도를 닦는 1단계 사업에 이어 올해부터는 기준과 지원방안을 보강하여 실행력을 강화하는 '2단계 추진'에 들어간다는 계획이다.

<주민 갈등 해소, 실행력 향상위해 '공모기준' 등 제도 개선... 전문가 '현장지원' 신설>

- 먼저 모아주택·모아타운 추진에 대한 주민 갈등을 해소하고 실행력을 끌어올리기 위해 공모기준을 비롯한 제도를 개선하고, 현장지원을 강화한다.

- 앞으로는 모아타운 자치구 공모 신청 전, 지역 주민을 대상으로 하는 주민설명회를 필히 진행하도록 하고 사업 실행력을 높이기 위해 공모 신청 대상지 안에 조합 또는 사업시행 예정지가 '최소 3개소 이상' 포함되도록 한다. 시는 이때 사업시행 예정지별로 주민의 30% 이상 동의(조합이 설립되어 있는 경우 제외)를 받은 경우에만 공모에 신청할 수 있도록 할 예정이다.
 - 기존에 모아타운 대상지 공모는 전체 면적(10만 m^2 미만), 노후도(50% 이상) 등 법적 기준만 충족하면 신청할 수 있어 일부 대상지의 경우 주민 의견 수렴이 충분히 이뤄지지 않은 상태에서 신청돼 주민 갈등, 투기 우려 등 민원이 발생함에 따라 공모요건을 개선하기로 했다.
 - 또 시는 모아타운 대상지 내 사업 예정지가 3개소 이상 포함되면서 대상지 전체 면적합계 5만 m^2 이상, 사업 예정지 면적합계 3만 m^2 이상일 경우에 공모 신청할 수 있도록 개선해 사업 실현성을 높이고 주민 우려와 불안도 낮춘다는 계획이다.

- 아울러 기존에는 연 1~2회 기간을 정해 공모를 진행하여 대상지를 선정했지만 앞으로는 개선된 공모 기준을 충족하면 언제든지 모아타운 대상지로 '수시 신청' 할 수 있도록 개선한다. 이를 위해 시는 세부 공모계획을 수립하여 2월 중 공고할 예정이다.

- 모아타운 대상지의 사업 총괄 관리를 위한 전문인력(코디네이터)을 지원하여 사업추진 전반을 돕는 한편 지난해 대상지로 선정된 65개소 중 시범 사업지를 선정, 서울주택도시공사(이하 SH공사)가 사업을 관리하는 'SH 참여 공공관리 모아타운 시범사업'도 추진한다.
- 공모를 통해 대상지로 선정된 지역의 경우에는 모아타운·모아주택에 대한 주민 이해도가 높지 않은 점을 고려하여 서울시는 주민과 지속적으로 소통하고 사업설명, 조합설립 등을 지원하는 전문인력을 파견하여 원활한 사업을 돕는다는 계획이다.
- '공공관리 모아타운 시범사업'에서 SH공사는 '공공 코디네이터'로서 대상지 내 공공 참여 거점사업 발굴과 민간 모아주택 사업 조합설립 지원, 사업성 분석 등 행정·기술적 지원을 할 예정이다.

<신속 추진 위한 '주민제안' 요건 완화·· 관리계획 수립 전이라도 '관리지역' 선 지정>

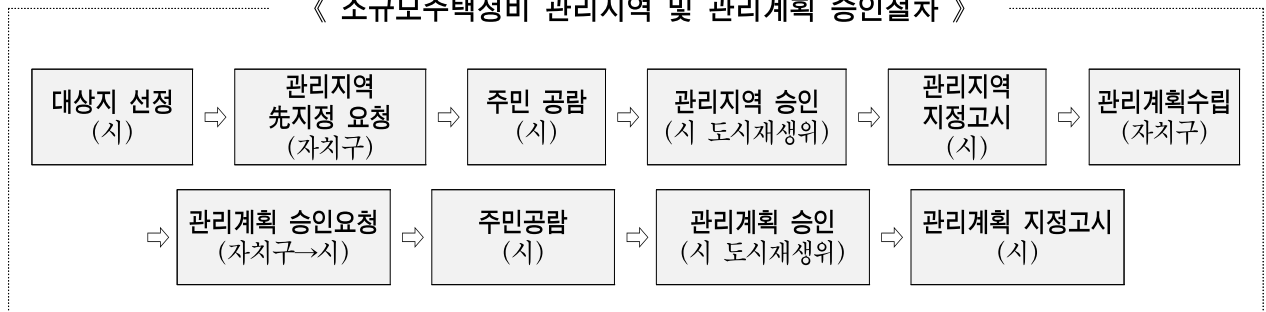
- 다음으로 사업 활성화를 위해 '주민제안' 요건을 완화하고, 완화된 모아타운 기준을 적용받아 사업이 속도감 있게 진행될 수 있도록 관리계획 수립 전이라도 관리지역을 우선 지정한다.
- 현재는 모아주택 사업을 위한 소규모주택정비사업 조합이 2개소 이상 설립되어 있거나 사업시행 예정지가 2개소 이상이어야 가능한 '주민제안'을 앞으로는 조합 1개소 이상 설립 또는 사업 시행 예정지 1개소 이상이면 제안 가능하도록 개선한다.
- 다만 각 사업 예정지별 토지소유자 2/3 이상 동의를 얻어야 하는 요건은 동일하게 유지되며 사업시행 예정지가 1개소인 경우 사업 규모는 1만 m^2 이상~2만 m^2 미만이어야 한다.

□ 모아주택 추진 시 사업면적, 노후도 등 완화된 기준을 적용하여 사업을 빠르게 진행할 수 있도록 관리계획 수립 전이라도 모아타운 대상지를 '관리지역'으로 우선 지정고시 한다.

○ 이를 통해 사업면적 확대(1만 m^2 미만→ 2만 m^2 미만), 노후도(67% 이상→ 57% 이상) 등 '관리지역'으로 지정돼야만 받을 수 있었던 완화기준이 우선 적용돼 조합설립 등 사업의 속도를 높일 수 있게 되는 것이다.

○ 시는 자치구가 사업 시행(예정) 대상지 중 완화기준이 조속히 적용돼야 할 곳에 대해 '소규모주택정비 관리지역 선(先)지정' 요청하면 위원회를 열어 관리지역으로 우선 지정, 이후 구가 관리계획을 수립하고 승인을 요청하면 심의를 거쳐 지정고시 할 계획이다.

《 소규모주택정비 관리지역 및 관리계획 승인절차 》



□ 그동안 별도 지침이 없어 재개발·재건축 정비사업의 표준정관을 준용했던 모아타운 조합 운영이 사업 규모와 내용에 맞게 합리적으로 이뤄질 수 있도록 '소규모주택정비사업 조합운영비 절감을 위한 가이드라인'도 마련한다.

○ 시는 인접 조합 간 공동사무실 운영방안, 사업장 규모에 따른 적정 업무추진비 등 모아타운 사업에 알맞은 가이드라인을 마련하여 자치구와 사업을 희망하는 토지 등 소유자에게 안내할 예정이다.

<창의적 경관위해 '일반지역' 층수제한 완화 추진, 외부협력 통해 정책 발전방안 모색>

- 다채로운 저층주거지 경관을 위해 일률적인 층수 제한을 없애는 한편 연구기관, 학계 등과의 협업을 통해 모아주택 제도를 지속 발전시켜 나간다.

- 현재 제2종일반주거지역에서 이뤄지는 '가로주택정비사업'의 경우, 모아타운으로 지정된 '소규모주택정비 관리지역'은 층수 제한이 없는 반면 '일반지역'은 최고 15층 이하로 제한이 있으나 앞으로는 '일반지역'도 모아주택 기준을 충족하면 통합심의를 통해 층수 제한을 두지 않을 계획이다.
 - 시는 '모아주택 사업시행계획 수립기준'을 충족하면 모아타운이 아닌 '일반지역'에서도 층수 제한을 받지 않도록 관련 조례 및 통합심의 기준 개정을 추진할 예정이다.
 - 이를 통해 개별 모아주택 사업이 창의적이고 입체적인 디자인으로 개발, 각각의 개성 있는 모아주택이 점진적으로 확대되면 저층주거지 전반의 경관이 향상될 것으로 기대된다.

- 서울시는 모아주택·모아타운 정책의 발전과 제도 안착을 위해 올해 분야별 전문가가 참여하는 심포지엄을 개최할 예정이며, 현재 공모를 진행 중인 '모아타운 대학협력 수업연계 프로젝트'를 통해서도 참신한 아이디어를 발굴하고 시민과 소통하는 창구로 활용할 계획이다.
 - 이에 앞서 시는 모아주택 정책 발전과 노후 저층주거지 정비활성화 등에 대한 분야별 의견 수렴과 정책 토론을 위해 상반기 중으

로 연구 및 학계, 기업체, 관계 공무원 등으로 꾸려진 전문가 포럼을 구성할 계획이다.

- 유창수 서울시 주택정책실장은 “지난해 모아주택·모아타운 공모에 서울 시내 25개 전 자치구가 참여하고, 시민들이 뽑은 ‘서울시 10대 정책’ 1위에 선정되는 등 큰 관심과 호응을 얻었다”며 “많은 시민께서 기대해 주시는 만큼 정책이 안정적으로 정착하여 저층주거지 환경을 개선하고 양질의 주택을 공급하는 성공적인 모델로 자리매김할 수 있도록 지원을 아끼지 않겠다”고 말했다.