
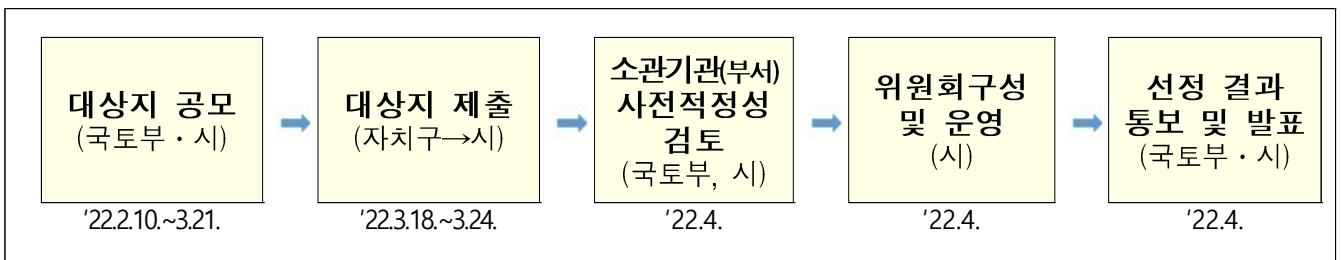
		보 도 자 료		
		배포일시 2022. 2. 9.(수) / 총 8매(본문4, 참고4)		
담당 부서	국토교통부 도심주택공급협력과	담당 자	• 과장 안세희, 사무관 박재웅, 주무관 유기성 • ☎ (044) 201-4945, 4946	
	서울특별시 전략사업과	담당 자	• 과장 남정현, 팀장 김지호, 주무관 장도영, 유성완, 권희경 • ☎ (02) 2133-8234, 8235, 8236, 8237	
보 도 일 시		2022년 2월 10일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 2. 9.(수) 11:00 이후 보도 가능		

국토부-서울시 소규모주택정비 관리지역(모아타운) 공모 추진

- 10일부터 합동 공모 · 4월 중 최종선정... 사업지당 최대 375억원 지원 -

- 국토교통부(장관 노형욱)와 서울특별시(시장 오세훈)는 지난해 「공공주도 3080+ 대도시권 주택공급 방안」을 통해 도입한 소규모주택정비 관리지역(서울시가 지난 1월 13일 발표한 “모아타운”)을 활성화하기 위해 서울지역 자치구 공모를 2월 10일(목)부터 3월 21일(월)까지 공동으로 진행한다. * (참고 1) 공고안
- 이번 공모는 서울지역 자치구를 대상으로 신청서를 제출 받아 내부 검토와 선정위원회 평가를 거쳐 25개소 내외의 대상지를 4월 중 최종 선정할 예정이다.

<2022년 ‘소규모주택정비 관리지역(모아타운)’ 공모 절차>



- 소규모주택정비 관리지역(모아타운)은 신축·노후주택이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 저층 주거지를 체계적이고 신속히 정비하기

위하여 **소규모주택정비 관리계획(모아타운 계획)**을 수립하고 소규모주택 정비사업과 기반시설 설치를 병행하는 지역으로, 정비사업 시 **건축규제 완화**, **기반시설 국비지원** 등의 특례를 받을 수 있다. * (참고 2, 3) 소규모주택정비 관리지역 개요 및 지정 특례

□ 이번 공모는 효율적인 후보지 관리를 위해 국토부와 서울시가 협력하여 국토부의 서울지역 '**소규모주택정비 관리지역 3차 후보지**' 공모와 '**서울시 모아타운**' 공모를 통합하여 추진하는 것으로,

* 지난해 국토부와 서울시는 각각 13곳, 12곳의 서울지역 소규모주택정비 관리지역 후보지를 선정한 바 있으며, 서울시는 검토 후 적정할 경우 올해부터 '**소규모주택 관리지역(모아타운)**'으로 지정하고 관리할 계획

* (참고 4) 국토교통부 및 서울시 소규모주택정비 관리지역(모아타운) 대상지 현황

○ 향후 선정된 대상지가 **소규모주택정비 관리지역(모아타운)**으로 지정되면 **기반시설 조성**에 필요한 비용을 국비와 시비로 최대 **375억원을 지원**받아 지역에 필요한 도로, 주차장, 공원 등을 조성할 수 있게 된다.

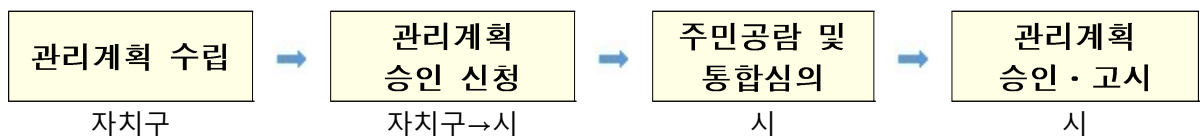
□ 이번 공모에 참여할 수 있는 대상지는 **10만㎡미만의 노후·불량 건축물이 50% 이상인 지역**이며, 대규모 재개발이 어려운 노후 저층주거지를 정비하는 소규모주택정비 관리지역(모아타운) 특성상 재개발 추진 또는 예정 지역 등은 제외된다.

◆ **공모 신청요건 : 면적 10만㎡ 미만, 노후·불량건축물 1/2 이상인 저층주거지 (도시재생활성화지역, 주거환경개선구역 포함)**

※ **제외지역**

- ① 공공재개발, 도심공공주택복합사업, 신속통합기획 재개발 등 타사업이 진행중 이거나 해당 사업 공모 신청 중인 지역(공모 탈락지도 제외)
- ② 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역, 정비예정구역
- ③ 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진지구(준치지역 신청 가능)
- ④ 「도시개발법」에 따른 도시개발구역

- 국토부와 서울시는 자치구가 제출한 대상지에 대해 지역여건, 후보지 지정 적정성을 평가한 후 4월 중 도시계획·건축·교통 등 관련 분야 전문가로 구성된 선정위원회 심의를 통해 최종 선정할 예정으로,
 - 소규모주택정비사업(모아주택)들의 연계추진 가능성, 정비 시급성, 주거환경 개선 효과, 주민 추진의지 등을 집중 평가할 계획이다.
- 이번에 대상지로 선정될 경우 국토부는 소규모주택정비 관리계획 수립 컨설팅과 주민설명회 등을 지원하고, 서울시는 관리계획 수립비용(대상지별 2억원 내외)을 지원한다.
 - 후보지로 선정된 지역은 향후 자치구 주관으로 관리계획이 수립되고 주민공람 및 서울시 통합심의 위원회의 심의를 거쳐 관리지역(모아타운)으로 지정된다.



- 한편, 국토부와 서울시는 지분쪼개기 등 투기수요를 원천 차단하기 위해 이번 공모 선정 발표 후 최초 고시되는 날(4월중)을 권리산정기준일로 고시할 예정이다. 단, 대상지에서 새로 건축하려는 경우 권리산정기준일까지 착공신고를 득하여야 추후 해당 필지에서 소규모주택정비사업(모아주택)이 시행될 경우 분양받을 권리가 인정된다.
 - 권리산정기준일로부터 2년 내에 관리지역이 지정되지 않거나, 관리계획 수립지역에서 제외되는 필지에 대한 권리산정기준일은 자동 실효된다.
- 자세한 사항은 “국토교통부 누리집(공지사항)과 서울시 누리집(고시·공고란)”을 통해 2월 10일부터 확인할 수 있다.

* 국토교통부 누리집(<http://www.molit.go.kr>) > 뉴스·소식 > 공지사항
 * 서울시 누리집(<http://www.seoul.go.kr>) > 서울소식 > 공고 > 고시·공고

- 국토교통부 남영우 공공주택추진단장은 “정부와 지자체가 힘을 모아 소규모주택정비 관리지역 선도사업지를 지정하고 체계적으로 관리해 나감으로써 제도의 성공모델이 보다 빨리 창출될 것으로 기대한다”면서,
 - “도심 내 주택공급과 주거지 개선이 획기적으로 이루어질 수 있도록 지속적으로 지원해 나가겠다”라고 밝혔다.

- 서울시 김성보 주택정책실장은 “모아타운은 재개발이 어려운 다세대 밀집 저층주거지역의 심각한 주차난과 부족한 기반시설 문제를 해결하고, 양질의 주택 공급을 확대해 주거환경을 획기적으로 개선하는 새로운 정비모델”이라며,
 - “국토부와의 협력을 통해 서울 저층 주거지 전역에 안정적으로 정착해 나아갈 것으로 기대한다”라고 말했다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 도심 주택공급협력과 박재웅 사무관(☎044-201-4945)에게 연락주시기 바랍니다.

□ **공모개요**

- 공모기간 : '22. 2. 10.(목) ~ '22. 3. 21.(월) (40일간)
- 공모대상 : 재개발이 어렵고 노후주택 및 기반시설 정비가 필요한 저층 주거지

- 면적 10만㎡ 미만, 노후·불량건축물 1/2 이상인 저층주거지 (도시재생활성화지역, 주거환경개선구역 포함)

※ 제외지역

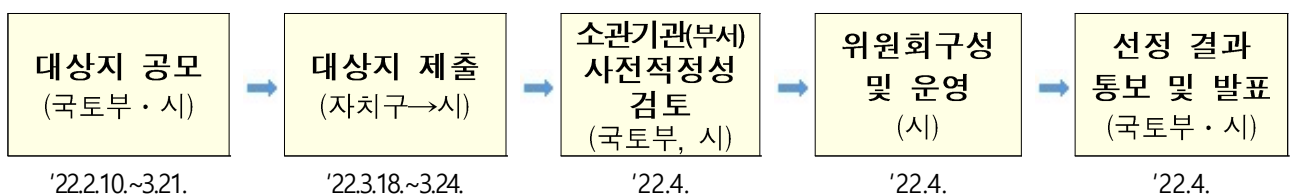
- ① 공공재개발, 도심공공주택복합사업, 신속통합기획 재개발 등 타사업이 진행 중이거나 해당 사업 공모 신청 중인 지역(공모 탈락지도 제외)
- ② 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역, 정비예정구역
- ③ 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진지구(존치지역 신청 가능)
- ④ 「도시개발법」에 따른 도시개발구역

□ **신청방법**

- 제출기한 : '22.3.18.(금) ~ '22.3.24.(목), 18:00까지
- 제출방법 : 자치구 소규모주택정비 관리지역 담당 부서에서 신청기한 내 공모신청서 공문 제출
- 제출서류 (구청→ 서울시 전략사업과)
 - 공모 신청서(신청서, 체크리스트, 사업계획서)
 - 선정위원회 평가를 위한 평가배점기준별 근거자료 등

□ **대상지 선정기준**

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



참고2

소규모주택정비 관리지역 개요

- (추진배경) 노후 저층주거지에 대한 소규모주택정비 수요가 높으나, 열악한 기반시설, 각종 도시건축 규제로 사업 시행에 한계 존재
- ☞ 노후주택과 기반시설 정비가 필요한 일정 범위의 '관리지역'을 지정, 블록별 정비계획 등 '관리계획'을 수립하여 체계적인 주거지 정비 추진
 - * 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 개정 시행(9.21)
- (대상지역) 신축·노후주택이 혼재(노후건축물 1/2↑)되어 광역적 개발이 곤란한 저층주거지로 노후주택만 소규모로 정비 필요*한 지역(10만㎡↓)
 - * 기반시설 열악, 정주민구 감소, 안전등급 D·E 건축물, 빈집 증가 등
- (지정절차) 관리계획 제안(시장·군수등) → 계획 승인(시·도지사) → 공공주도 주택정비 및 기반시설 설치 → 민간의 소규모정비 활성화
 - (계획제안) 시장·군수 등은 관리지역 내 주택정비 계획, 기반시설 설치계획 및 블록별 정비계획 등을 수립하여 시·도에 제안
 - (계획승인) 시·도지사는 주민공람, 도시재생·계획위원회 심의를 거쳐 사업 추진 가능성, 기반시설 적정성 등 심사 후 관리계획 승인
- (지정특례)^{참고} 관리지역 내 가로주택*·자율주택** 정비사업 요건 완화, 용적률 상향 등 건축특례, 도로·주차장 등 기반시설 지원(최대 150억)



《소규모주택정비 관리지역 개념도(예시)》

- * (가로주택정비) 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역(6m도로로 둘러싸인 구역)에서 종전의 가로와 정비기반시설을 유지하면서 소규모로 주거환경을 정비하는 사업
- ** (자율주택정비) 단독(10세대 미만) 또는 다세대주택·연립주택(20세대 미만)의 집주인이 주민합의체를 구성하여 스스로 개량 또는 건설하는 사업

참고3

소규모주택정비 관리지역 지정특례

구분		현행	개선
사업 요건 완화	가로구역 요건 완화	· 4면이 6m 이상 도로(또는 도시계획도로)로 둘러싸인 구역	· 6m 도로로 둘러싸이지 않아도 심의를 통해 인정
	가로구역 면적 확대	· 1만㎡ 미만 (공공시행 등 예외적으로 2만㎡ 미만)	· 관리지역 내 민간이 시행하는 경우라도 2만㎡까지 가능
	가로주택 수용권 도입	· 매도청구권 (토지등소유자 80% 이상 동의 및 토지면적 기준 2/3 이상 동의)	· 공공 단독 시행시 수용 가능 (토지등소유자 2/3 이상 및 토지면적 1/2 이상 동의) * 민관 합동·민간 단독 시행시에는 매도청구권(현행과 동일)
	자율주택 전원합의 요건 완화	· 주민 전원합의 시 추진가능	· 토지등소유자의 80% 이상 및 면적기준 2/3 이상 합의 시 매도청구권 부여
	자율주택 대상지역 확대	· 대상지역이 노후·불량건축물 2/3 이상인 지구단위계획구역, 정비예정·해제지역, 도시재생 활성화지역 등으로 한정	· 관리지역 내에서는 대상지역 제한 없음
건축 규제 완화	용도지역 상향	-	· 1종, 2종 일반주거지역에 대한 용도지역 상향
	대지경계선 이격거리 완화	· 7층이하 건축물 1/2 범위에서 완화	· 7층초과 15층이하 건축물도 완화 적용
	인동간격 완화	· 건축물 높이의 0.5~1배 수준 (지자체별 상이)	· 건축물 높이의 0.5배까지 완화
	공동이용시설 용적률 특례	-	· 용적을 산정 시 공동이용시설은 바닥면적 산정 제외
통합 개발* 특례	용적률 특례	-	· 통합구역 전체 세대수 20%의 임대주택을 한 가로구역에 건설시 다른 가로구역에도 용적률 특례 부여
	주민대표기구 통합	-	· 전체 사업구역의 주민대표기구 통합 설치 가능

* (통합개발) 연접한 가로구역에 대해 공공시행자가 복수의 가로구역을 한번에 개발하는 방식(교차분양, 통합 주민대표 선임 등 가능)

참고4

소규모주택정비 관리지역(모아타운) 대상지 현황

□ 소규모주택정비 관리계획 수립 대상지 현황 (25개소, 1,629,418㎡)

연번	구 분	자치구	위치	면적(㎡)
1	국토부 선도사업 후보지 1차 (10)	중랑구	면목본동 면목역 동측	31,558
2		중랑구	면목3·8동 서일대 서측	61,300
3		중랑구	중화1동 중흥초교 동측	92,000
4		양천구	목4동 정목초교 인근	69,104
5		금천구	시흥3동 시흥유통산업단지 동측	79,706
6		금천구	시흥4동 주민센터 인근	97,000
7		금천구	시흥5동 국립전통예술고 북측	95,959
8		종로구	구기동 상명대 북측	51,150
9		성동구	마장동 청계천박물관 남측	65,800
10		강서구	등촌동 등촌초교 남측	89,869
11	국토부 선도사업 후보지 2차 (3)	마포구	대흥동 염리초등학교 북측	22,074
12		강서구	화곡동 등서초등학교 주변	72,000
13		송파구	풍납동 토성초등학교 북측	19,509
14	서울시 관리지역 대상지 (10)	강서구	화곡동 1087	64,000
15		강서구	화곡동 354	93,000
16		강서구	화곡동 359	64,000
17		강서구	화곡동 424	59,000
18		서초구	방배동 977,978	16,916
19		중구	신당동 50-21	99,950
20		중구	신당동 122-3	82,000
21		중구	신당동 156-4	70,000
22		강동구	둔촌동 77-41	15,823
23		금천구	시흥4동 796	70,000
24	서울시 시범사업 대상지(2)	중랑구	면목동 86-3	97,000
25		강북구	번동 429-97	50,700
소 계				1,629,418

※ 대상지선정일 ① 국토부 선도사업 후보지 1차('21.4.29.), 2차('21.11.19.)

② 서울시 관리지역 대상지('21.11.5.)