

모아타운(소규모주택정비 관리지역) 추진 현황

원도심활성화추진단

모아타운(소규모주택정비 관리지역) 추진 현황

□ 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 개념

- 신축·노후건축물이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 저층 주거지를 대상으로 관리계획 수립을 통해 소규모주택정비사업을 유도하고 도로 등 정비 기반시설을 확충함으로써 주거환경을 신속히 개선(10만㎡ 미만)
※ 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제43조의2

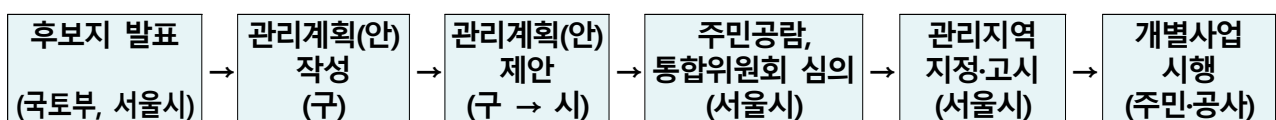
□ 추진경위

- '21.04. : 국토교통부 선도사업 후보지 선정 발표(1차)
 - 등촌2동 두보하이츠빌라(등촌초교 남측) 일대 1곳
- '21.11.08. : 서울시 모아타운 후보지 발표
 - 화곡1동 1087번지 일대 포함 4곳
- '21.11.18. : 국토교통부 선도사업 후보지 발표(2차)
 - 화곡6동 등서초교 일대 1곳
- '22.06.20. : 서울시 모아타운 후보지 발표('22년 상반기 공모)
 - 방화2동 592번지 일대 1곳
- '22.10.21. : 서울시 모아타운 후보지 발표('22년 하반기 공모)
 - 공항동 55번지 일대, 화곡6동 957번지 일대 2곳

□ 관리지역 지정에 따른 혜택

구 분		관리지역 외	관리지역 내
사업 요건 완화	가로구역 요건 완화	· 4면이 6m 이상 도로(또는 도시계획 도로)로 둘러싸인 구역	· 6m 도로로 둘러싸이지 않아도 심의를 통해 인정
	가로구역 면적 확대	· 1만㎡ 미만 (공공사행 등 예외적으로 2만㎡ 미만)	· 관리지역 내 민간이 시행하는 경우라도 2만㎡까지 가능
	노후도 기준	· 노후불량주택 67% 이상	· 57% 이상
	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)
건축 규제 완화	용도지역 상향	· 제1종, 제2종일반주거지역	· 제2종, 제3종일반주거지역으로 상향
	층수 완화	· 제2종(7층) 지역 10층 이하	· 심의 거쳐 층수 별도 지정 가능

□ 관리지역 지정 절차



모아타운(소규모주택정비 관리지역) 후보지 선정 현황



연번	위 치		용 도 지 역	면 적 (㎡)	선정일	권리산정 기준일	추진사항	비 고	
1	등촌2동 등촌초교 남측	515-44 일대	제1종, 제2종일반	7.2만	'21.04.29.	'22.06.23.	주민공람	국토부 선도사업	
		520-3 일대		4.4만					
2	화곡6동 등서초교 일대		제1종, 제2종일반	7.2만	'21.11.18.	'22.06.23.	사전자문(예정)		
3	화곡1동 1087번지 일대		제1종, 제2종, 제3종일반	6.4만	'21.11.08.	'22.01.20.	주민설명회(예정)	모아타운	
4	화곡1동 354번지 일대		제2종일반	9.3만					
5	화곡1동 359번지 일대		제2종일반	6.4만					
6	화곡1동 424번지 일대		제2종, 제3종일반	5.9만					
7	방화2동 592번지 일대		제2종, 제3종일반	7.2만	'22.06.20.	'22.06.23.	관리계획 수립		
8	화곡6동 957번지 일대		제1종, 제2종(7층)	9.6만	'22.10.21.	'22.10.27.	입찰공고 진행		
9	공항동 55번지 일대		제2종일반(7층)	9.6만					

□ 추진방향

- 신축·노후건축물이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 저층주거지에서 소규모 노후주택 정비를 통한 개발 사각지대 해소
- 지자체가 관리계획을 수립, 노후주거지의 체계적 민간 정비 유도

□ 사업개요

- 위 치: 등촌2동 등촌초교 남측(약 11.6만 m^2), 화곡6동 등서초교 일대(약 7.6만 m^2)
- 용역개요
 - 용역명: 자연경관지구 주변 정비방안 수립 용역
 - 용역기간: 2021. 5. 9. ~ 2023. 6. 30.
 - 계약상대: 한국씨엠개발, 동림피앤디, 예현건축
 - 용역비: 350백만원(전액 구비) ※ 자연경관지구 300백, 정비사업 공공지원 50백
- 주요내용: 모아타운(소규모주택관리지역) 관리계획 수립
 - 토지이용계획, 정비기반시설·공동이용시설 설치계획
 - 거점사업 계획, 임대주택 공급 및 인수 계획
 - 용도지역·지구의 지정 및 변경에 관한 계획 등

□ 추진경위

- '21.04.29.: 국토교통부 선도사업 후보지 선정(1차) ⇒ 등촌2동 등촌초교 남측
- '21.05.09.: 자연경관지구 주변 정비방안 수립 용역 착수
- '21.11.18.: 국토교통부 선도사업 후보지 선정(2차) ⇒ 화곡6동 등서초교 일대
- '22.06.23.: 권리산정기준일 고시
- '22.07.21.: 중간보고회 개최
- '22.07.25.: 등촌2동 관리계획(안) 주민설명회 개최
- '22.08.23.: 용역 설계변경 시행
 - 과업내용 변경: 모아타운 관리계획 수립 추가
 - 용역비 증액: 당초 3억원 → 변경 3.5억원, 증 0.5억원
- '23.02.06.: 화곡6동 관리계획(안) 주민설명회 개최
- '23.04.17.: 등촌2동 관리계획(안) 주민열람 공고 실시(~4.30., 14일간)

□ 향후계획

- '23.04. ~ 05.: 열람공고 및 서울시 통합심의
- '23.05. ~ 06.: 관리계획 결정 고시
- '23.07. ~ : 사업시행구역별 조합 설립 등 사업절차 진행(주민)

[illegible]

화곡6동 등서초교 일대