

‘22년 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 대상지 추가 공모 공고

서울시에서는 ‘22.1.13. 발표한 「재개발이 어려운 저층주거지 새로운 정비방식, 모아주택」 활성화를 위하여 ‘22년 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 대상지를 아래와 같이 공모하오니 저층 주거지로서 재개발이 어렵고 노후·불량주택 및 기반시설의 정비가 필요한 자치구의 많은 참여 바랍니다.

2022년 7월 7일

서울특별시

1. 공모개요

- 공 모 명: ‘22년 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 대상지 추가 공모
- 공모기간: ‘22.7.7.(목) ~ ‘22.9.5.(월) (60일간)
 - 제출기간: ‘22.8.29.(월) ~ ‘22.9.5.(월), 18:00까지
- 공모대상: 재개발이 어렵고 노후주택 및 기반시설 정비가 필요한 저층 주거지
 - 규 모: 면적 10만㎡ 미만, 노후·불량건축물 1/2 이상인 지역
 - ※ 도시재생활성화지역, 주거환경개선구역 포함
 - 제외지역
 - ① 신속통합기획 재개발·공공 재개발·도심공공주택복합사업 등 타사업방식으로 공모 신청 중이거나 사업이 진행 중인 지역
 - ※ 모아타운 공모 신청 마감일 전까지 해당 사업방식 공모 결과 탈락 지역은 자치구 검토를 거쳐 금회 공모 신청 가능
 - ② 빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법 시행령 제38조의2 3호에 해당하는 지역
 - 도시 및 주거환경정비법에 따른 정비구역, 정비예정구역(주거환경개선사업 신청 가능)
 - 도시재정비 촉진을 위한 특별법에 따른 재정비촉진지구(준치지역 신청 가능)
 - 도시개발법에 따른 도시개발구역

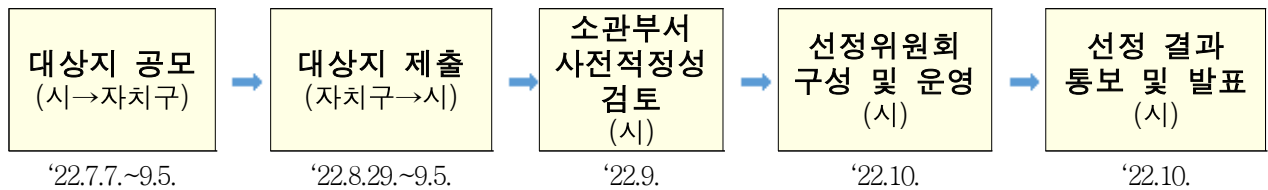
○ 선정개소 수: 20개소 내·외 선정

※ 자치구 공모대상지 제출 개소 제한 없음

※ 선정 지역은 '23년 예산 확보하여 모아타운 관리계획 수립비 지원(시·구 매칭 7:3 비율)

※ '22.6월 모아타운 대상지 선정 결과 발표 관련 미선정 지역은 미선정 사유 해소 및 자치구 추진 의사(주민 의견수렴)를 포함하여 대상지 공모에 제출할 수 있음

○ 공모일정



2. 공모신청 방법

○ 제출기한: '22.8.29.(월) ~ '22.9.5.(월), 18:00까지

○ 제출방법: 자치구 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 담당 부서에서 신청기한 내 공모신청서 공문 제출

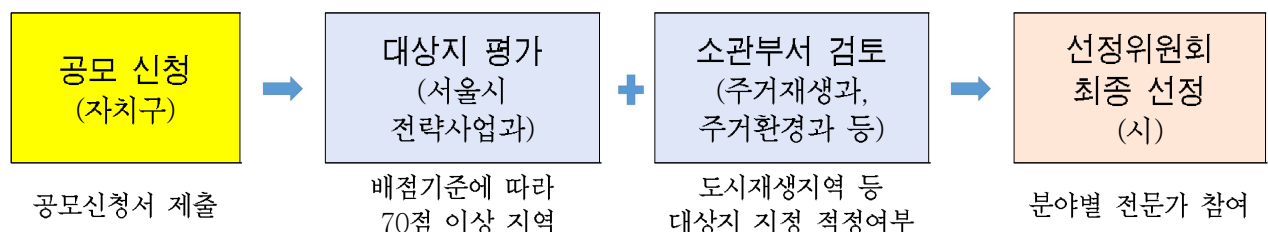
○ 제출서류

[구청 → 市 전략사업과]

- 1) 공모 신청서(신청서, 체크리스트, 사업계획서)
- 2) 선정위원회 평가를 위한 평가배점기준별 근거자료 등

3. 대상지 선정기준

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



① 대상지 평가

- 기본 평가 항목으로 모아주택 집단 추진 여부, 모아타운 대상지 취지 부합 여부, 정비 시급성을 정량적으로 평가하고, 지역주민 참여 의사를 가점으로 평가

구 분	평가항목	배점 (100)	평가 배점 기준
①모아주택 집단 추진 여부 (20점)	소규모주택정비사업 연계 가능성	20	진행 중 소규모주택정비사업 있을 경우 (개소당 5점, 최대 4개소) ※ 연번 동의서 부여 기준 (공모 마감일 전까지 자치구에서 교부 시 배점 인정)
②모아타운 대상지 취지 부합 여부 (60점)	주차난 심각 여부	20	대상지 내 거주자 우선 주차 및 노상주차장 현황 200대 이상(20), 200대 미만~100대 이상(18), 100대 미만(15) ※ 노상주차장은 불법주차를 포함한 것으로 정량적으로 판단하기 어려운 경우 대상지 내 부설주차장이 없는 세대수(호)만큼 불법주차 대수로 인정함
	공원·녹지 조성 여부	10	대상지 전체 면적 대비 공원·녹지 비율 5%미만(10), 5~10%미만(5)
	다세대 등 주택 밀집 여부	20	대상지 전체 주택 수 대비 다가구·다세대·다중주택·도시형생활주택 동수 비율 50%이상(20), 50%미만(10)
	과소필지 비율	10	대상지 전체 필지 수 대비 90㎡미만 과소필지 비율 20%미만(10), 20~30%미만(8), 30~40%미만(5)
③정비시급성 (20점)	대상지 노후도	10	80%이상(10), 80%미만~65%이상(8), 65%미만~50%이상(5)
	대상지 면적	10	10만㎡미만~7만㎡이상(10), 7만㎡미만~5만㎡이상(8), 5만㎡미만(5)
④가점 (최대 +10)		10	모아주택 집단 추진 여부 평가 배점 기준 초과 시 가점 부여 (진행 중 소규모주택정비사업이 있을 경우) 2개소 초과(10), 1개소 초과(5)

② 소관여부 적정여부 검토

- 사업대상지별 서울시 소관부서에서 적정 여부를 검토하여 선정위원회에서 대상지 선정 시 활용

대상지 적정여부 검토			비고
총 괄	도시재생활성화지역	주거환경개선구역	
전략사업과	주거재생과	주거환경과	

③ 선정위원회 개최

- 대상지 평가 결과 70점 이상 및 소관부서 검토 결과 선별된 대상지 중에서 전문가가 참여한 선정위원회 심의를 거쳐 “모아타운 대상지” 최종 선정

4. 유의사항

- 선정평가와 관련된 평가내용 등 관련 모든 자료는 공개하지 않습니다.
- 본 공모는 자치구(소규모주택정비 관리지역 담당 부서)에서 대상지를 검토하여 서울시로 공모신청서를 제출하는 것이며 주민들이 직접 자치구와 서울시로 공모신청서를 제출하는 사항이 아닙니다.
- 제출된 서류의 내용이 사실과 다른 경우 평가대상에서 제외될 수 있으며, 선정된 후라도 선정이 취소될 수 있습니다.
- 도시재생활성화지역, 주거환경개선구역은 서울시 소관부서(주거재생과, 주거환경과)와 사전 협의 후 공모 제출하시기 바랍니다.
- 노후도는 공모신청서 제출 마감일('22. 9. 5.)을 기준으로 함
- 공모신청서는 제출 마감일까지 자치구에서 공문 제출한 건으로 한정함
- 이번 공모로 대상지 선정되는 지역은 지분 쪼개기, 비경제적인 건축행위, 분양사기 등 투기수요 차단을 위해 선정 결과 발표일 다음 날 기준으로 고시가 가능한 날을 권리산정기준일로 고시하여 투기 방지대책을 동시 추진합니다.

권리산정기준일

▶ 목 적 : 지분포개기 등 투기 억제

○ 권리산정기준일의 다음날 아래 행위는 현금청산 대상임

(단, 권리산정기준일까지 건축허가를 받아 착공신고를 득했을 경우 분양대상으로 인정함)

1. 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우
2. 단독주택 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우
3. 하나의 대지 범위에 속하는 동일인 소유의 토지 및 주택 등 건축물을 토지 및 주택 등 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우
4. 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택을 건축하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우

○ 아울러, 권리산정기준일까지 착공신고를 득하였을 경우라도 개별 소규모주택 정비사업 조합설립인가 전까지 소유권을 확보하고 관련 법률과 서울시 조례 규정에 충족되어야 분양대상이 될 수 있음

※ 건축허가 제한, 토지거래허가구역 지정은 자치구 요청 시 또는 부동산 가격 모니터링 등을 통해 추후 지정될 수 있습니다.

○ 대상지로 선정된 후, 주민 반대가 심한 지역의 경우에는 자치구에서 충분한 주민 의견수렴 과정을 거쳐 제외 요청하면 서울시 선정위원회 자문을 통해 제외 검토될 수 있습니다.

붙임 공모신청서 서식 1부. 끝.

<붙임1>

모아타운(소규모주택정비 관리지역) 공모 신청서

신청인		
기관명		
담당부서		
부서장	(☎)	
담당자	(☎)	
신청내용		
사업 시행 구역	노후도	☐ 50% 이상(%) ※ 노후도 50%미만 신청 불가
	주택현황	☐ 아파트 ☐ 연립주택 ☐ 단독주택 ☐ 다가구·다세대
	상위계획	☐ 지구단위계획 구역 ☐ 정비계획 구역 ☐ 기타()
	도시재생	☐ 활성화계획 수립구역 ☐ 미수립 ☐ 기타()
국공유지 현황		
주변여건		
필요시설		
사업목표		
사업 내용	모아 주택 사업	• 위치 : • 사업내용 (☐ 가로주택, ☐ 자율주택, ☐ 소규모재건축, ☐ 그 외) ※ 시행 중인 사업 현황 전부 기재
	기반 시설	• 위치 : • 사업내용 (☐ 공영주차장, ☐ 도로확충, ☐ 생활SOC()) ※ 시행 중인 사업 현황 전부 기재

- 첨부 1. 모아주택(소규모주택정비 관리지역) 자가 체크리스트
첨부 2. 모아주택(소규모주택정비 관리지역) 사업계획서

위와 같이 모아주택(소규모주택정비 관리지역) 공모에 신청합니다.

2022년 월 일
신청인 ○○구청장 (직인)

서울특별시장 귀하

첨부1

모아타운[소규모주택정비 관리지역] 자가 체크리스트

신청자	기관·소속명	
	주소	(전화 :)
대상지	00000시 00구 00동 00번지 일원 (면적 : m ²)	

구 분	평가항목	배점 (100)	자가 평가	평가 배점 기준
①모아주택 집단 추진 여부 (20점)	소규모주택정비사업 연계 가능성	20		진행 중 소규모주택정비사업 있을 경우 (개소당 5점, 최대 4개소) ※ 연번 동의서 부여 기준 (공모 마감일 전까지 자치구에서 교부 시 배점 인정)
②모아타운 대상지 취지 부합 여부 (60점)	주차난 심각 여부	20		대상지 내 거주자 우선 주차 및 노상주차장 현황 200대 이상(20), 200대 미만~100대 이상(18), 100대 미만(15) ※ 노상주차장은 불법주차를 포함한 것으로 정량적으로 판단하기 어려운 경우 대상지 내 부설주차장이 없는 세대수(호)만큼 불법주차 대수로 인정함
	공원·녹지 조성 여부	10		대상지 전체 면적 대비 공원·녹지 비율 5%미만(10), 5~10%미만(5)
	다세대 등 주택 밀집 여부	20		대상지 전체 주택 수 대비 다가구·다세대·다중주택·도시형생활주택 동수 비율 50%이상(20), 50%미만(10)
	과소필지 비율	10		대상지 전체 필지 수 대비 90m ² 미만 과소필지 비율 20%미만(10), 20~30%미만(8), 30~40%미만(5)
③정비시급성 (20점)	대상지 노후도	10		80%이상(10), 80%미만~65%이상(8), 65%미만~50%이상(5)
	대상지 면적	10		10만m ² 미만~7만m ² 이상(10), 7만m ² 미만~5만m ² 이상(8) 5만m ² 미만(5)
④가점 (최대 +10)		10		모아주택 집단 추진 여부 평가 배점 기준 초과 시 가점 부여 (진행 중 소규모주택정비사업이 있을 경우) 2개소 초과(10), 1개소 초과(5)
총 점		100		

※ 자가 평가란에 모아타운 신청 대상지 검토 후 점수 기재

※ 자가 체크리스트는 자치구 신청 대상지 개소당 추가 작성

모아타운[소규모주택정비 관리지역] 사업계획서

2022. . .

○○구

1

사업 추진 계획

구역명칭	○○구 ○○동			사업기간	2022년 ~ 2025년	
사업위치	○○시 ○○구 ○○동 ○○○-○○ 번지 일원					
사업개요	전체 사업면적		용도지역		건물노후도	상위계획
	89,000㎡		제1종, 제2종 일반주거지역 혼합		67% (00/00)	재개발 정비구역 해제 or 지구단위계획 구역
모아 주택 사업 계획	인센티브 부여방안		임대주택 건설(%)을 통한 용도지역 상향 or 임대주택 건설 및 공공기여를 통한 층수상향(7→13층) or 가로구역 요건 완화(사업면적 2만㎡ 완화 등)			
	구 분	사업방식	사업면적	용도지역	주민 동의율	추진경과
	①	공공참여형 가로주택사업	13,000㎡	2종 일반(7층)	51%	조합설립 준비 중
기반 시설 계획	구 분	기반시설 종류	규모	추정사업비	내용	
	②	도로폭 확장	0.8km	130억	1001-1도 6→12m 확폭	
	③	공영주차장 설치	340대	170억	가로주택 거점사업 하부에 공영주차장 추가설치	
민간 추진 사업 계획	인센티브 부여방안		임대주택 건설(%)을 통한 용도지역 상향 or 가로구역 요건완화 (사업면적 2만㎡ 완화 등)			
	<가능한 경우 작성>					
	구 분	사업방식	사업면적	용도지역	주민 동의율	추진경과
	④	가로주택 (00동 000-00번지일원)	5,000㎡	제2종 일반	85%	조합설립 준비중
	⑤	자율주택 (00동 000번지 일원)	1,200㎡	제2종 일반	100%	주민합의체 설립 준비중
사업 계획도						
<예시도>						

□ 위치도 및 주변여건

위치도
<네이버 등 현황지도에 반경 1, 2, 3km 점선 표시>
입지여건
정주 여건, 생활환경, 교육환경, 역세권 등
기반시설(생활SOC) 수요
도로 확장, 공영주차장, 체육시설, 도서관 등 주민들의 요구(민원)가 높아 우선하여 설치해야 하는 기반시설

□ 구역 개요

용도지역 현황도
<네이버 지도의 지적도 등을 이용하여 관리지역 내 용도지역 표현, 거점 사업지 및 민간 주도 단위사업 등도 표현>
현황진단
기반시설 열악, 정주 인구 감소, 빈집 및 안전 우려 건축물 증가현황 (전체 건축물 수 대비 빈집 및 안전 우려 건축물의 비율(%)) 해당 지역의 노후 현황 기술
모아타운(소규모주택정비 관리지역) 지정 필요성
주택 및 기반시설 정비의 시급성, 소규모정비사업 추진 필요성(대규모 사업추진 어려운 상황 등) 지자체 및 주민추진 의지(민원) 등
모아타운(소규모주택정비 관리지역) 지정 이후 운영관리 계획
관리계획 변경 관련 담당 부서 및 주민협의체 운영방안 마스터플랜 수립 및 총괄계획가 운영 여부

□ 사업계획서

조합 (추진위)	명칭		조합명칭 또는 추진위 명칭 기재		설립일	조합설립일 기재	
	대표자	성명			생년월일	조합은 법인번호	
		주소			전화번호		
공동시행 기관	SH (서울주택도시공사) 또는 LH (한국토지주택공사)						
지구 개요	사업명		사업명 기재 (또는 예정 사업명) (○○연립 가로주택정비사업)				
	사업면적		000.00㎡ (국공유지 면적 000㎡, 비율 00%)				
	위치		서울시 00구 00동 00번지 일원				
	용도지역		제2종 일반주거지역(7층)				
	건축제한	구분	용적률	건폐율	높이(층수)		
		국토계획법	00%	00%	00m(00층)		
		시·도 조례	00%	00%	00m(00층)		
	노후도		% (노후불량 건축물 동 수/전체 건물 수)				
	토지 등 소유자		00명				
추진단계		조합설립완료, 주민협의 등					
주민 동의	동의율	00명/00명 (00%)	임대주택 비율	☐ 세대수의 10% ☐ 세대수의 20% (해당하는 항목에 √, 복수선택 불가)			

□ 사업계획서

조합 (추진위)	명칭		조합명칭 또는 추진위 명칭 기재		설립일	조합설립일				
	대표자	성명			생년월일	조합은 법인번호				
		주소			전화번호					
지구 개요	사업명		사업명 기재 (또는 예정 사업명)							
	사업면적		000.00㎡ (국공유지 면적 000㎡, 비율 00%)							
	위치		서울시 00구 00동 00번지 일원							
	용도지역		제2종 일반주거지역(7층)							
	건축제한	구분	용적률	건폐율	높이(층수)					
		국토계획법	00%	00%	00m(00층)					
		시·도 조례	00%	00%	00m(00층)					
	노후도		% (노후불량건축물 동 수/전체 건물 수)							
	토지 등 소유자		00명							
	추진단계		조합설립완료, 주민협의 등							
주민 동의	동의율		00명/00명 (00%)							

□ **사업지구 현황**

입지여건
- 교통, 교육, 환경 등의 입지 장/단점 기재(주요시설 직선거리 0.0km표기) - 반경 100m 이내 위험시설(주유소, 가스충전소 등) 기재 - 지구별 여건에 따라 자유기재 가능
위 치 도
- 지적도 사용(네이버, 다음 등 인터넷상 지도 사용 가능) - 사업 위치를 쉽게 이해할 수 있도록 동 단위 대상 지역의 위치(경계)를 지도에 표시 - 반경 1.5km 이내 기존 지하철역, 정류장, 터미널, 학교 등 주요시설(직선거리 0.0km 표기)을 표시 - 지구별 여건에 따라 자유기재 가능
가로구역 또는 사업시행구역 필수작성 사항
- 가로구역이 명확히 드러날 수 있는 지도 사용(네이버, 다음 등의 지도 사용 가능) - 가로구역(파란색)과 사업시행구역(빨간색) 경계 명확히 표기 - 가로구역 인접도로 및 폭 표기(사업시행구역 내 도시계획도로 존재 검토) - 지구별 여건에 따라 자유기재 가능

□ **사업지구 현황**

입지여건
- 교통, 교육, 환경 등의 입지 장/단점 기재(주요시설 직선거리 0.0km 표기) - 반경 100m 이내 위험시설(주유소, 가스충전소 등) 기재 - 지구별 여건에 따라 자유 기재 가능
위 치 도
- 지적도 사용(네이버, 다음 등 인터넷상 지도 사용 가능) - 사업 위치를 쉽게 이해할 수 있도록 동 단위 대상 지역의 위치(경계)를 지도에 표시 - 반경 1.5km 이내 기준 지하철역, 정류장, 터미널, 학교 등 주요시설(직선거리 0.0km 표기)을 표시 - 지구별 여건에 따라 자유기재 가능
가로구역 또는 사업시행구역 필수작성 사항
- 가로구역이 명확히 드러날 수 있는 지도 사용(네이버, 다음 등의 지도 사용 가능) - 가로구역(파란색)과 사업시행구역(빨간색) 경계 명확히 표기 - 가로구역 인접도로 및 폭 표기(사업시행구역 내 도시계획도로 존재 검토) - 지구별 여건에 따라 자유기재 가능

※ A4 1장 이내 작성, 공공기관에서 분석한 거점사업 계획서 별도로 제출 가능

5

정비기반시설 등 계획

<기존 추진 중 사업계획이 있을 시 하단 양식 외 별도양식으로 작성 제출 가능>

① 00시설 계획

구 분		주요내용			
사업 내용	주요내용	도로 확폭 및 진입도로 신설			
	필요성	300호 이상의 소규모주택정비사업 시행을 위해 진입도로 개설 및 도로확폭을 통한 보차분리 필요			
사업 개요	위 치	○○동 000-00 일원			
	규 모	기존 B=6m→10m L=230m 도로확장, L=90m 진입도로(B=8m) 신설			
	사업기간	2023년~2026년			
	사업비	구 분	계	국비	지방비
		토지매입			
		공사비			
		합 계			
	부지확보 현황 및 계획	연번	지번	면적	소유관계
		1	1005	00.00㎡	개인
		2	1004	00.00㎡	개인
	국공유지 현황	연번	지번	면적	소유관계
		1	1001-10	00.00㎡	시유지

② 00시설 계획

구 분		주요내용			
사업 내용	주요내용	공영주차장 확충 및 도서관 증축			
	필요성	연립주택 주차난으로 인한 주차대수 증설 및 도서관			
사업 개요	위 치	○○동 000-00 일원			
	규 모	기존 2층→지하2층+지상3층			
	사업기간	2023년~2026년			
	사업비	구 분	계	국비	지방비
		토지매입			
		공사비			
		합 계			
	부지확보 현황 및 계획	연번	지번	면적	소유관계
		1	942-6	00.00㎡	시유지
		2			
	국공유지 현황	연번	지번	면적	소유관계
		1	942-6	00.00㎡	시유지