

2026. 7. 10.(금) 조간용

이 보도자료는 2026년 7월 9일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당 부서: 주택실 전략주택공급과

전략주택공급과장

양준모

02-2133-6280

모아주택사업팀장

박교관

02-2133-8239

사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒ 쪽수: 5쪽

관련 누리집

<https://news.seoul.go.kr/citybuild>
상단 <주택건축> → <모아주택·모아타운>

서울시 '모아주택' 심의기준 손질... 준주거 상향·규제 완화로 공급확대

- 역세권·간선도로변 준주거지역 상향... 일반분양 확대, 용적률 최대 500%
- 제2종지역(7층 이하) '평균 13층' 기준 폐지... 중·고층 아파트 건설 가능
- 주민공동시설 개방 의무 삭제... 지상 설치 시 용적률 완화로 사업성 개선

☐ 서울시가 재개발이 어려운 노후 저층주거지의 주택공급을 확대하기 위해 추진 중인 '모아주택·모아타운' 사업성과 추진 속도를 한층 높인다. 역세권과 간선도로변 모아타운은 준주거지역으로 상향해 용적률을 최대 500%까지 적용하고, 제2종 일반주거지역(7층 이하)의 층수 규제를 사실상 폐지하는 등 규제를 완화해 도심 내 주택공급에 더욱 속도를 낸다.

☐ 서울은 신규 택지 확보가 사실상 어려워 재개발·재건축을 통한 도심 내 주택공급 확대가 가장 현실적인 해법으로 꼽힌다. 그러나 대규모

재개발이 어려운 노후 저층주거지는 사업성이 낮고 주민 합의도 쉽지 않아 장기간 정비 사각지대로 남아 있는 곳이 적지 않았다.

- 서울시가 추진 중인 ‘모아주택·모아타운’은 이러한 재개발 사각지대를 해소하기 위한 서울형 소규모 정비사업이다. 개별 필지로는 개발이 어려웠던 지역을 하나의 생활권으로 묶어 체계적으로 정비하고, 주민이 함께 개발할 수 있도록 지원해 양질의 주택을 공급하는 동시에 도로·공원·주차장 등 생활기반시설도 함께 확충하는 것이 핵심이다.
- 특히 전면 철거 방식의 대규모 재개발과 달리 기존 지역공동체를 최대한 유지하면서 사업 기간을 단축하고 주민 부담을 줄일 수 있어 노후 저층주거지 정비의 현실적인 대안으로 평가받고 있다.
- 서울시는 2022년 모아주택·모아타운 시행 이후 후보지 선정과 관리계획 수립, 총 223건의 통합심의를 통해 축적된 행정 경험과 현장의 의견을 바탕으로 제도를 지속적으로 개선해 왔다.
- 이번 개선안은 사업 추진의 걸림돌이던 규제를 정비하고 사업 여건을 개선하는 데 초점을 맞췄다. 주요 내용은 ▲역세권·간선도로변 준주거 지역 상향 세부 기준 마련 ▲제2종 일반주거지역(7층 이하) 층수 규제 개선 ▲주민공동시설 용적률 인센티브 확대 ▲통합심의 표준처리절차 마련 등이다.

<역세권·간선도로변 준주거지역 상향… 일반분양 확대, 용적률 최대 500%>

- 먼저 역세권과 간선도로변에 위치한 모아타운은 준주거지역으로 상향해 용적률을 높이고 일반분양 물량을 확대한다. 준주거지역으로 상향되면 상한용적률은 최대 400%까지 적용되며, 매입임대주택을 함께 공급하는 경우 법적상한용적률인 최대 500%까지 적용받을 수 있다.
- 적용대상은 모아타운 내 제3종일반주거지역 가운데 모아주택 사업구역 면적의 절반 이상이 역 승강장으로부터 350m 이내에 있거나, 폭 20m 이상 간선도로변에서 50m 이내 위치한 경우다.
- 역세권은 지하철·국철 승강장 중심 350m 이내, 간선도로변은 도로 폭 20m 이상, 구역 둘레의 8분의 1 이상이 도로에 접해야 하며, 밀도 증가에 따라 추가적으로 필요한 기반시설 용량등을 종합적으로 고려하여 위원회 심의를 통해 결정된다.

<제2종지역(7층이하) ‘평균 13층’ 기준 폐지… 중·고층 아파트 건설 가능>

- 모아주택 활성화를 가로막던 대표적 규제인 층수 제한도 없앤다. 시는 제2종일반주거지역(7층 이하)에서 추진하던 가로주택정비사업의 ‘평균 13층 이하’ 규정을 삭제한다.
- 이에 따라 제2종(7층 이하) 지역이 다른 2종 이상 지역과 맞닿아 있고 블록 단위로 모아주택으로 추진하는 경우에는 주변 여건과 경관을 고려한 중·고층 아파트 공급이 가능해진다.

<주민공동시설 용적률 인센티브 확대… 지상 설치 허용으로 사업성 개선>

- 주민공동시설 설치에 따른 용적률 인센티브도 확대된다. 그동안 운동 시설, 도서관 등 주민공동시설을 지역사회에 개방해야만 용적률 완화 혜택을 받을 수 있었지만, 앞으로는 개방 여부와 관계없이 동일한 혜택을 적용받는다.
- 그동안 소규모 정비사업의 경우 협소한 부지 여건 때문에 용적률에 진입되지 않는 지하층에 주차장과 주민공동시설을 함께 설치하여 주차 공간이 부족해지고 지하 공사 규모가 커지는 문제가 있었다.
- 앞으로는 주민공동시설을 지상층에 설치해도 해당 시설의 용적률만큼 법 적상한용적률 범위 내에서 완화를 받을 수 있게 된다. 이에 따라 지하층은 주차장 중심으로 효율적으로 활용하고 지하 공사비를 줄여 사업성을 높이는 것은 물론, 분양가 안정에도 도움이 될 것으로 기대하고 있다.
- 이와 함께 올해 2월부터 소규모주택정비사업 통합심의 대상에 경관·교통·재해·교육 분야가 추가됨에 따라, 신속한 심의를 위한 ‘표준처리절차’도 마련했다. 자치구가 심의 신청 전 통합심의대상 여부를 사전에 판단할 수 있도록 체크리스트를 도입하고 협의 절차를 표준화해 사전 검토 기간을 단축할 계획이다.
- 서울시는 이번 제도 개선으로 모아주택·모아타운의 사업성과 사업 추진 속도를 함께 높이고, 사업성이 부족했던 노후 저층주거지 정비를 활성화해 도심 내 주택공급을 더욱 확대할 수 있을 것으로 기대하고 있다.

□ 아울러 현장에서 제기되는 규제와 제도를 지속적으로 개선해 모아주택·모아타운을 서울의 대표적인 도심 주택공급 모델로 발전시켜 나갈 계획이다.

□ 최진석 서울시 주택실장은 “이번 개선은 법령 개정사항을 신속히 반영하고 현장에서 제기된 규제를 적극 개선하는 데 중점을 뒀다”며 “모아주택·모아타운이 노후 저층주거지의 주거 안정을 이끄는 대표적인 주택공급 모델로 자리 잡을 수 있도록 제도 개선을 지속해 나가겠다”고 말했다.