

◆ 서울특별시고시 제2026-4호

주택등 건축물의 분양받을 권리의 산정 기준일 연장 고시 (24년 상반기 선정 모아타운 대상지 중 관리계획 미수립지역)

모아타운(소규모주택정비 관리지역) 24년 상반기 선정 모아타운 대상지 중 관리계획 수립중인 지역에 대하여 『빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법』 제28조의2 제1항 및 제43조의4 제4항의 규정에 따라 ‘주택등 건축물의 분양받을 권리의 산정 기준일’ 을 정하고 같은 법 제28조의2 제2항의 규정에 따라 이를 고시합니다.

2026년 1월 2일
서울특별시 장

1. 대상지

가. 명 칭 : ' 24년 상반기 선정 모아타운 대상지 중 관리계획 미수립지역

나. 위치 및 면적

연번	자치구	위 치	면적(㎡)	권리산정기준일	비 고
1	동작구	상도동 279 일원	49,155	'24.2.22.	'24년 수시 2차
2	광진구	자양2동 681 일원	42,045.5	'24.2.22.	주민제안
3	중랑구	면목2동 139-52 일원	70,868.9	'24.2.22.	'24년 수시 2차
4	중랑구	중화2동 299-8 일원	75,254.28	'24.2.29.	'24년 수시 2차
5	중랑구	면목38동 453-1	68,303.53	' 24.2.29.	'24년 수시 4차

2. 권리산정기준일 : 사업구역별 개별 권리산정기준일 참조

○ 권리산정기준일의 다음날 아래 행위는 현금청산 대상임

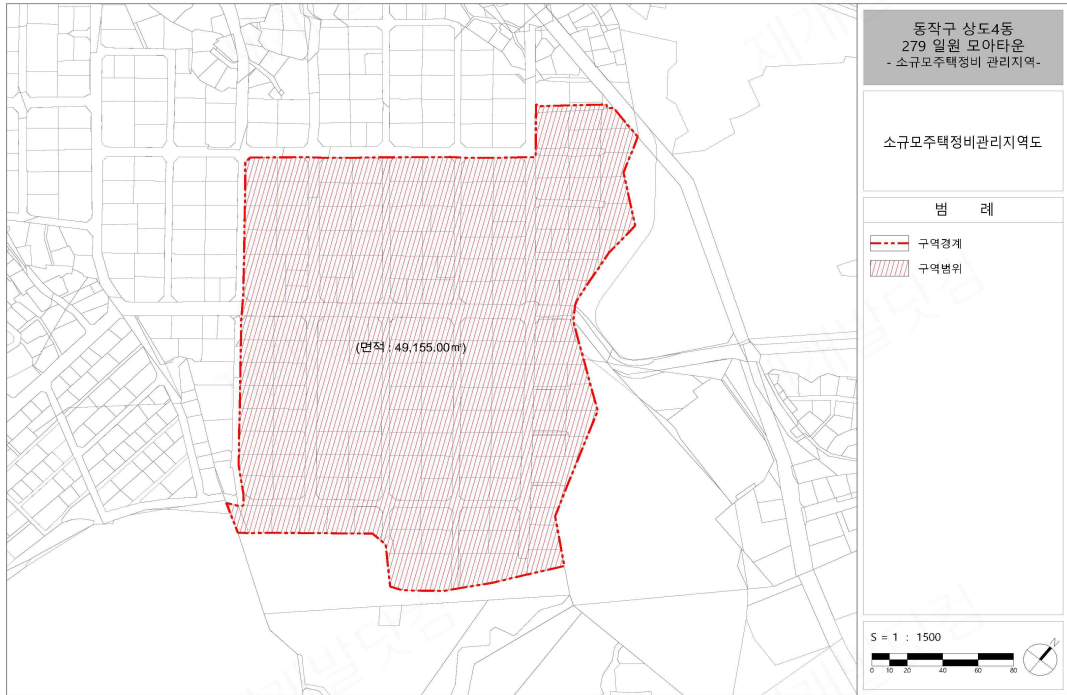
(단, 권리산정기준일까지 건축허가를 받아 착공신고를 득했을 경우 분양 대상으로 인정함)

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

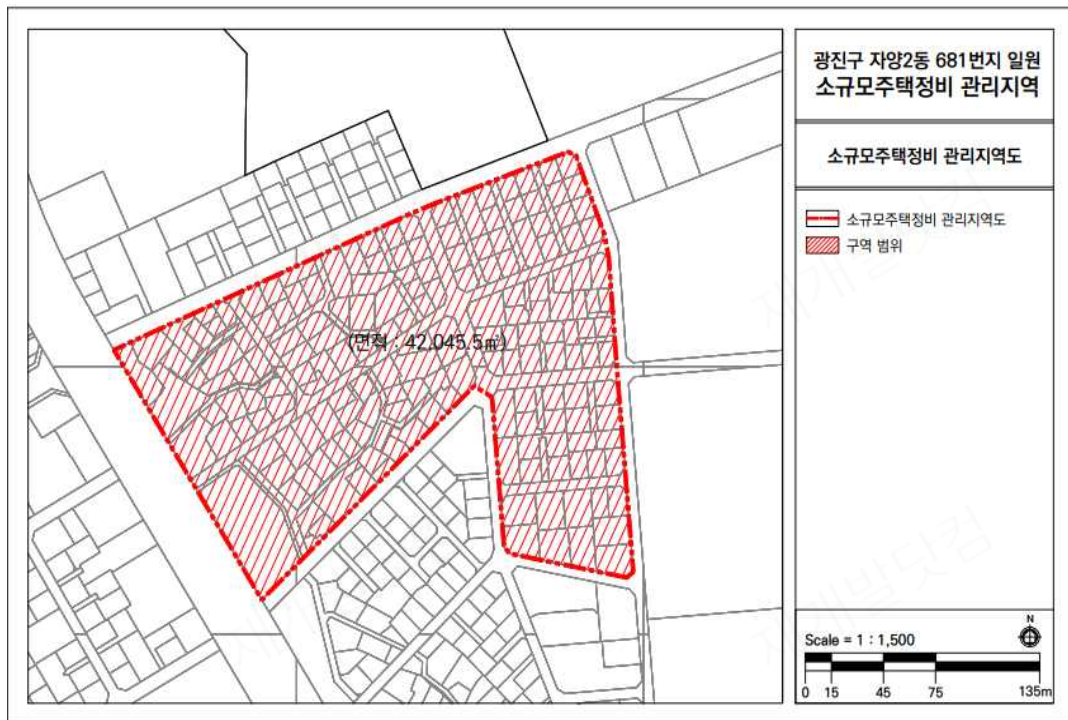
4. 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택을 건축하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우
- 아울러, 권리산정기준일까지 착공신고를 득하였을 경우라도 개별 소규모주택정비사업 조합설립인가 전까지 소유권을 확보하고 관련 법률과 서울시 조례 규정에 충족되어야 분양대상이 될 수 있음
3. 지정사유
- 기존 세대수가 증가될 경우 지역 주민들의 사업비 부담 증가에 대한 피해를 최소화하고 투기 목적으로 행해지는 비경제적인 건축행위, 분양사기 등 방지를 위하여 권리산정기준일의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정함
4. 건축물의 분양받을 권리의 산정기준
- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제28조의2 제1항 및 제43조의4 제4항 규정에 따름
- ※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2에 따라 관리계획이 수립되는 지역에 한하여 적용하되, 권리산정기준일로부터 4년 내(제2024-90호('24.2.22.), 제2024-96호('24.2.22.), 제2024- 113호(' 24.2.29.)에 따른 최초 고시일로부터 자동실효 기간에서 2년 연장)에 관리계획이 승인되지 않거나, 관리계획 수립지역에서 제외되는 필지에 대한 권리산정기준일은 자동 실효
5. 관계도면 : 붙임 참조
6. 안내사항
- 본 모아타운 대상지 권리산정기준일 고시와 관련한 문의 사항은 서울시 전략주택공급과(☎ 02-2133-8228)로 문의하시기 바라며,
- 지역 내 모아주택/모아타운 관련 사업추진 등에 대한 문의 사항은 해당 자치구 담당부서에 문의하시기 바랍니다.
- ※ 본 고시는 향후 추진될 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 내 모아주택(소규모주택정비사업) 사업추진 시 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 상 분양받을 권리를 산정하기 위한 기준일만 정하되, 소유권 이전 및 건축허가 등의 행위를 제한하는 것이 아님
- ※ 첨부된 관계도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음
- ※ 모아타운 관리계획 수립 및 지정고시 시, 일부 면적 변경이 있을 수 있음

■ 관계도면

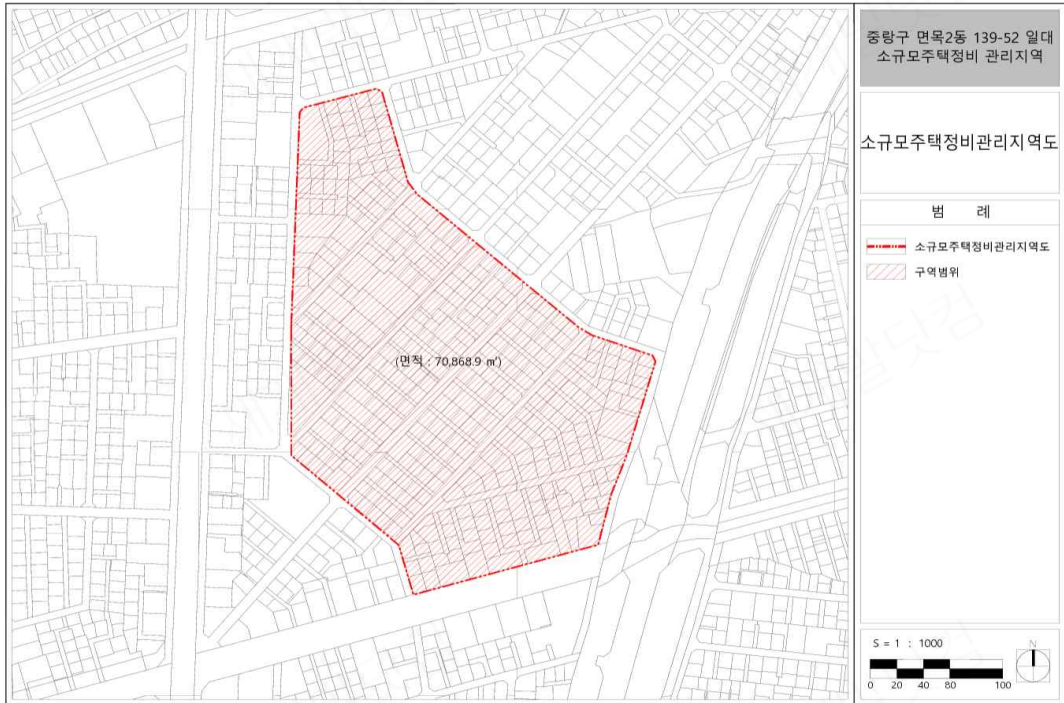
1. 동작구 상도동 279



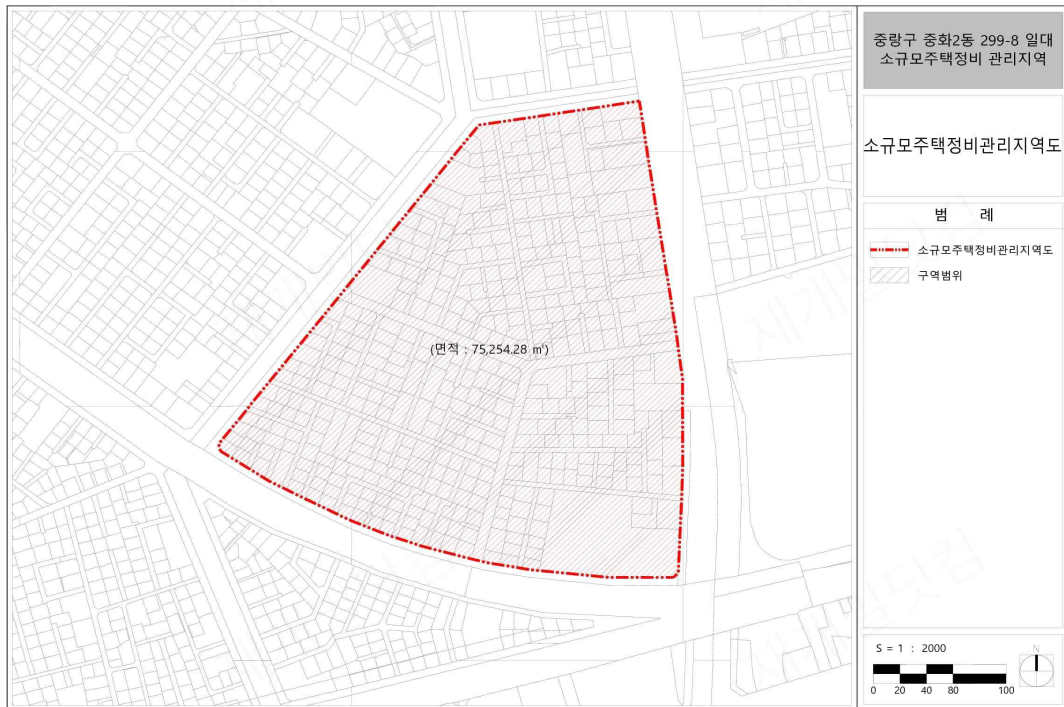
2. 광진구 자양2동 681



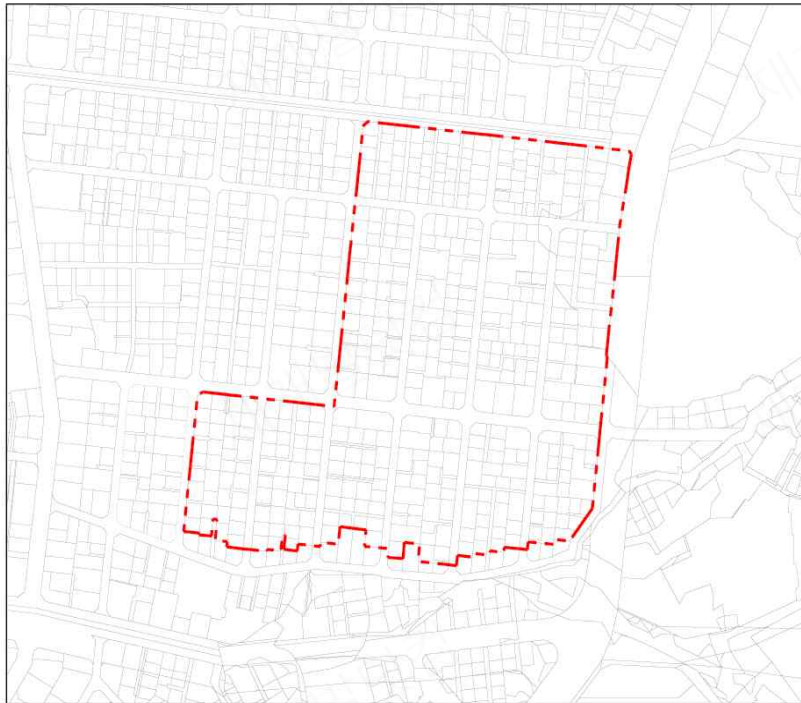
3. 중랑구 면목2동 139-52



4. 중랑구 중화2동 299-8



5. 중랑구 면목3·8동 453-1



면목3·8동 453-1일대 모아타운 소규모주택정비 관리지역 결정	
관리지역 결정도	
범례	
	지구단위계획구역
	지적선
S = 1 : 2,000	