

## 1-6. 노후 저층 주거지역 개발 및 활성화 추진 [공약변경]

관리번호	1-6	임기분	임기내/임기후	사업주체	중구/서울시/국가	신규여부	신규/계속
사업기간	단기/중기/장기		지역범위	신당5동, 동화동	사업예산	675백만원	
작성자	주택과장 : 손봉애 ☎8241 저층주거지정비팀장 : 김경민 ☎5761 담당 : 윤동언 ☎5765						

관내 저층 노후 주거지역 중 모아타운(소규모 주택정비 관리지역)을 지정하여 기반시설 및 공동이용시설 확충, 건축규제 완화 적용 등을 통해 저층 주거지역 정비 활성화로 주민들의 삶의 질 향상 및 정주기반 조성

### □ 정책개요

#### ○ 신당5동 및 동화동 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 지정 추진

- 대상지 : 신당5동 및 동화동 일대(188,864m<sup>2</sup>)
  - ▶ 모아타운 2개 구역, 12개 모아주택(가로구역)
- 관리계획(안) 내용
  - ▶ 용도지역 상향, 기반시설 및 주민 공동이용시설 확충 계획
  - ▶ 건축밀도, 건축물 용도, 임대주택 공급, 특별건축구역 지정 계획
  - ▶ 가로구역 설정 계획 등

#### ○ 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 대상지 공모 및 관리계획 수립

- 모아타운 대상지 선정지역 소규모 주택정비 관리계획 수립

#### ○ 모아타운 활성화 지원사업 추진

- 배경 : 모아타운 사업에 대한 토지등소유자 이해 부족, 추진 주체 미구성 등 사업 추진 활력이 미미하여 적극적인 행정지원 필요
- 목적 : 모아타운 사업 활성화를 통한 주거환경 개선 촉진, 사업 추진시 투명성 확보, 토지등소유자간 갈등 예방 및 조정, 사업기간 단축
- 지원내용
  - ▶ 효율적 행정지원을 위한 토지등소유자 명부 작성
  - ▶ 모아타운 현장지원단 운영, 주민설명회 및 간담회 개최
  - ▶ 사업추진 주체 모집·구성 및 운영지원, 창립총회 준비 지원 등

## □ 추진경과

- 2023.07.03. : 모아타운 대상지 인근 공인중개사 대상 설명회
- 2023.07.07. ~ : 모아타운 현장상담소 설치 운영(28회)
- 2023.09.07. : 사업추진모임 참여신청자 대상 간담회
- 2023.11.22. : 신당5동 토지등소유자 대상 간담회
- 2023.11.27. : 동화동 토지등소유자 대상 간담회
- 주민 참여(소통) 실적

설명회·공청회 등	만족도 조사	민간전문가 자문	언론·방송보도	그 외 소통방안
4	-	-	-	28

- 주민간담회 개최(3회) : '23. 9. 7. ~ '23. 11. 27.
- 현장상담소 운영(28회) : '23. 7. 7. ~ '23. 12. 28.

## ○ 공약이행평가단 공약 변경 승인 (2023.12.21.)

- 모아타운 대상지 사업추진 촉진(찾아가는 설명회, 사업성 분석 지원 등)

## □ 향후계획

- 2024.01. ~ : 모아타운 현장상담소 운영 지속(매주 목요일)
- 2024.02. : 사업추진모임 참여신청자 대상 간담회 개최
- 2024.03. : 사업추진 가능 구역 선정
- 2024.01. ~ : 사업추진 주체 구성 지원 및 대상 수시 간담회, 설명회, 사업컨설팅 운영
- 2024.01.~12. : 사업추진 주체 미구성 가로구역 대상 구성지원 (연중시행)

## □ 홍보방안

### ○ 토지등소유자 대상 안내문 등 우편 발송

- 방법 : 등기부등본(토지, 건축물)열람 및 행정정보공동이용 시스템 활용

- 내용 : 주민등록상 거주지로 주민설명회 개최, 사업홍보, 설문조사 및 동의서 징구, 간담회 결과 안내, 주민모임 안내 등 우편물 직접 발송

○ 대상지 내 현장상담소 운영으로 지속적인 홍보 활동

- 현장상담소 운영시 사업설명, 상담 및 홍보활동 병행 추진

○ 주민센터(신당5동, 동화동) 게시판 및 직능단체 홍보 협조 요청

- 주민설명회, 간담회 등 공식적인 행사 개최시 현수막 게첨 등 홍보

○ 가로구역별 사업추진 모임 활성화를 위한 홍보 활동

연차별 추진목표(공약달성 확인지표)

○ 당초 (2022.7.~2023.12.)

단위사업(성과지표)	2022	2023	2024	2025	2026
1.대상지 발굴	-	1	-	-	-
2.대상지 선정 및 관리 계획 수립	1	1	1	-	-

○ 변경후 (2024.1.~2026.)

단위사업(성과지표)	2022	2023	2024	2025	2026
1. 설명회 및 간담회 개최			4	4	-
2. 사업성 분석 지원			3	2	-

연차별 투자계획

(단위:백만원)

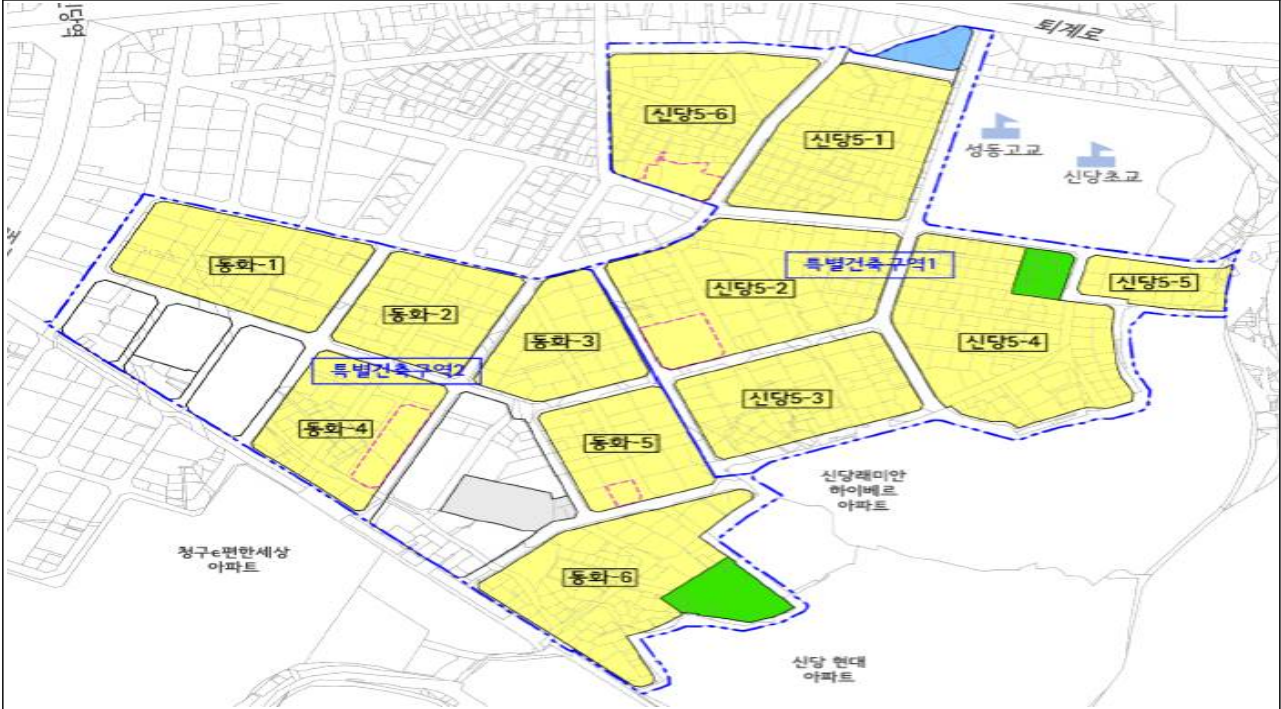
구 분	연 도 별 소 요 예 산					
	총 계	2022	2023	2024	2025	2026
계						
국 비						
시 비		539	74	36		
구 비				26		

## 서식2

## 붙임 서식

### 붙임

참고자료 (위치도, 조감도, 현황자료 등)



현황사진



현황사진



## 6. 노후 저층 주거지역 개발 및 활성화

[기존]

관리번호	1-6	임지구분	임기 내	사업주체	중구 (지자체)	신규여부	계속
사업기간	장기	지역범위	중구전체		사업예산	589백만원	
작성자	주택과장: 도순심 ☎8241 저층주거지정비팀장: 김경민 ☎5761 담당: 김호진 ☎5762						

관내 저층 노후 주거지역 중 모아타운(소규모주택정비) 지정 가능지역을 발굴 모아타운 대상지로 지정하여 기반시설 및 공동이용시설 확충, 건축규제 완화 적용 등을 통해 저층 주거지역 정비에 대한 주민 관심도 제고하고 활성화를 추진하여 주민들의 삶의 질 향상 및 정주기반 조성

### □ 정책개요

- **신당5동 및 동화동 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 지정 추진**
  - 대상지 : 신당5동 및 동화동 일대 약 237,669 $m^2$
  - 모아타운 3개 지구, 15개 모아주택(가로구역)
  - 관리계획 내용
    - 토지이용계획, 도로, 공원 등 기반시설 및 주민 공동이용시설 확충계획
    - 건축밀도, 건축물의 용도, 임대주택 공급, 특별건축구역 지정 계획
    - 용도지역 변경 및 사후 관리계획 등
- **모아타운(소규모주택정비) 관리지역 대상지 발굴**
  - 대상지 : 관내 2개 지역 192,000 $m^2$ (다산동, 동화 일대)
  - 종전의 가로를 유지하면서 2만 $m^2$  미만의 가로구역 설정을 통해 소규모로 주거환경 개선사업(모아주택 사업) 가능지역 금년 중 발굴
    - ▶ 2개 이상 모아주택(가로구역) 가능 및 노후·불량 건축물 50% 이상 지역
- **모아타운(소규모주택정비) 관리지역 공모 및 관리계획 수립**
  - 모아타운 가능지역에 대하여는 서울시 공모를 통해 모아타운 대상지로 선정
  - 모아타운 대상지 선정 지역 소규모주택관리계획 수립
    - ▶ 용역비 전액 시비

## □ 추진상 문제점 및 대책방안

- 모아주택사업 추진 구역이나, 추진 주체가 없는 상황으로 사업 활성화를 위한 실질적 후속대책 필요
  - ⇒ 관리지역 지정 이후 시범사업 대상 가로구역(1~2개)을 선정하여 추진 위원회 또는 주민협의체 구성 지원 등을 통해 현실적으로 정비사업을 추진할 수 있도록 지원활동 적극 추진(관리지역 지정 후 예산 별도 편성)
  - ⇒ 주기적인 찾아가는 주민설명회 개최 등을 통해 모아타운 사업에 대한 주민 역량을 강화하고 시범사업 대상지 사업추진과 함께 시너지 효과 도모
  - ⇒ 주민협의(합의)체, 행정, 유관기관(LH, SH, 한국부동산원)간 네트워크를 구축 사업성 분석, 사업비 융자 등 행정지원 제도 적극 홍보
  - ⇒ 가로구역별 모아주택 추진위원회 구성 지원, 사업추진을 위한 지속적인 행정지원과 인·허가 기간 단축을 통해 사업기간 단축
- 모아타운 관리지역 내 신당역 역세권 개발사업 가능지역으로 중첩된 지역을 모아타운 관리지역에서 제척하고자 하는 서울시의 의견 발생
  - ⇒ 주민의견 수렴결과 관리지역 대상지 제척없이 관리지역 지정을 희망하고 있으므로 서울시에 주민의견 제시
- 모아타운 대상지 공모 전 주민의견 수렴 필요
  - ⇒ 모아타운 가능지역에 대하여는 사전 주민설명회를 개최 주민들의 의견을 포함한 사업계획을 작성 모아타운 대상지 선정 공모 참여

## □ 추진계획

- '22. 12. : 소규모주택정비 관리계획 승인 요청(區→市)
- '23. 1.~3. : 소규모주택정비 관리계획 심의 및 관리지역 지정 고시(예상)
- '23. 3. : 1단계 모아타운 대상지 발굴용역 완료
- '23. 1.~12. : 서울시 모아타운 지정 대상지 선정 공모(區→市)

**홍보방안**

- 홍보대상 : 신당5동 및 동화동 일대 지역 주민
- 홍보내용
  - 모아타운사업 추진 시 건축규제 완화 내용 및 지역의 미래 발전상 홍보
- 홍보계획
  - 중구 홈페이지, 중구광장 및 각종 언론매체를 통한 홍보 추진
  - 주민 대상 모아타운 사업 관련 주민설명회 지속 개최(관계기관 합동)
  - 사업추진 주체(주민협의체, 조합, 추진위원회 등) 대상 사업비 용자 등 지원제도 설명 및 지원활동 지속 추진(관계기관 합동)

**기대효과**

- 서울시 가이드라인에 따른 모아타운 가능지역과 적합한 사업유형 (자율주택정비, 가로주택정비 등) 발굴 및 주민참여 유도
- 서울시의 모아타운 공모사업에 주민 제안을 통한 공모 참여 유도
- 도시재생사업과 연계한 모아타운 관리계획 수립

**공약달성 확인지표**

단위사업(확인지표)	2022	2023	2024	2025	2026
1. 대상지 발굴	-	1	-	-	-
2. 대상지 선정 및 관리계획 수립	1	1	1	-	-

**연차별 소요예산**

(단위:백만원)

구 분	연 도 별 소 요 예 산					
	총 계	2022	2023	2024	2025	2026
계	589	589	-	-	-	-
국 비	-	-	-	-	-	-
시 비	539	539	미정	미정	-	-
구 비	50	50	-	-	-	-
기타(민자)	-	-	-	-	-	-

※ 관리계획 수립 예산은 전액 시비 지원

# 붙임1 신당5동 및 동화동 일대 소규모주택정비 관리지역 추진

## □ 위치도



## □ 관리계획(안)





## 붙임2 모아타운 대상지 발굴

### 발굴 대상지

