

## 6. 노후 저층 주거지역 개발 및 활성화 추진

관리번호	1-6	사업구분	임기내/임기후	사업시기	단기/중기/장기	사업예산	686백만원
사업주체	중구/서울시/국가	신규여부	신규/계속	이행단계	완료/완료(지속)/추진중/일부추진		
작 성 자	주택과장 : 양정열 ☎8241	저층주거지정비팀장 : 김경민 ☎5761	담당 : 강태윤 ☎5765				

신당5동 및 동화동 일대 모아타운(서울형 소규모주택정비) 사업을 통해 저층주거지역 거주민들의 정주환경 개선 및 삶의 질 향상 추진

### □ 정책개요

#### ○ 신당5동 및 동화동 일대 모아타운(서울형 소규모주택정비) 사업 추진

- 대상지 : 중구 신당동 156-4 일원 외 1개소 ( $188,864\text{m}^2$ )
  - ▶ 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

### □ 추진실적

#### ○ 소규모주택정비 관리계획수립 용역 준공

- 대상지 일대 효율적·계획적 정비 위한 계획 수립

#### ○ 현장지원단 구성 운영

- 모아타운 현장상담소 운영(민간전문가 참여), 주민설명회 및 간담회 개최 등을 통한 주민역량 강화
  - ▶ '23. 5. ~ '24. 12. 총 74회 운영(토지등소유자 327명 상담)

#### ○ 모아타운 정밀사업성 분석 지원

- 일반 현황 및 정비사업 요건 조사, 사업성 분석을 통한 개별 추정 분담금 산정으로 모아타운 사업 추진에 대한 객관적 정보 제공
  - ▶ 2-1, 2-2, 3-1, 3-3 가로구역 정밀사업성 분석 완료

## ○ 주민 참여(소통) 실적

설명회·공청회 등	만족도 조사	민간전문가 자문	언론·방송보도	그 외 소통방안
6	1	74	-	6

- 주민설명회 개최(6회) : ' 23.5.24., ' 23.6.8., ' 23.7.3., ' 24.4.24., ' 24.10.26.,  
' 25.4.1.
- 주민간담회 개최(3회) : ' 23.9.7., ' 23.11.22., ' 23.11.27.
- 사업추진모임 개최(3회) : ' 24.6.13., ' 24.8.22., ' 24.12.26.
- 현장상담소 운영(74회) : ' 23.5. ~ ' 24.12. ※ 토지등소유자 327명 상담
- 모아타운 대상지 토지등소유자 대상 의견조사 : ' 24.11.20. ~ 12.15.

## □ 공약달성을 확인지표 및 실적

단위사업(확인지표)	구분	2022	2023	2024	2025	2026	이행률 (%)
1. 설명회 및 간담회 개최	목표	-	4	4	4	-	100
	실적	-	6	5	4	-	
2. 사업성 분석 지원	목표		3	3	2	-	100
	실적		3	3	2	-	

## □ 연차별 예산 확보 및 집행 실적

(단위 : 백만원)

구 분		계	2022	2023	2024	2025	2026
확보액	소계	686	600	60	26	-	
	국비	-	-	-	-	-	
	시비	610	550	60	-	-	
	구비	76	50	-	26	-	
	기타(민자)	-	-	-	-	-	
집행액	소계	631	539	64	28	-	
	국	-	-	-	-	-	
	시	570	539	17	14	-	
	구비	61	-	47	14	-	
	기타(민자)	-	-	-	-	-	

## 추진상 문제점 및 대책방안

### ○ 토지등소유자 사업추진 의지 미약

- 토지등소유자 대상 의견조사 결과 토지등소유자 1,233명 중 193명 응답
- 모아타운 사업 찬·반 의견

구 분	계	찬 성	반 대	기타(타정비방식)
응답자수	193명	126명	57명	10명
비 율	100%	65%	30%	5%

### ○ 부동산 거래(매매, 임대)에 영향 발생한다는 토지등소유자 불만 표출

### ○ 신당역 주변 상권 활성화로 상가 중심 반대 의견이 많아 조합설립 동의서 징구 어려움 예상

### ○ 모아타운 대상지 제외 후 사업추진 의사가 있는 가로구역에 대해 가로주택정비사업 또는 타 정비사업 추진 안내 및 컨설팅 등 지원

- 2025. 4. 3. : 모아타운 대상지 철회 관련 서울시 전문가 자문
- 2025. 4. 7. : 모아타운 대상지 해제 결정 (서울시 전문가 자문 결과)
- 2025. 5. 2. : 모아타운 대상지 해제 안내문 발송

## 향후계획

### ○ '25. 7. ~ : 모아타운 대상지 철회 관련 민원 응대

※ 대상지 해제 확인 민원 응대: 10건 ('25. 6. 10. 기준)

## 불 임

위치도, 조감도, 현황자료 등



모아타운 2구역(신당5동)



모아타운 3구역(동화동)

현황사진



현황사진

