

양재2동 382 일대(대상지번 370,
373-376번지) 모아타운 관리계획 수립 범위 포함
요청에 관한 청원

검 토 보 고

청 원 번호	44
-----------	----

2026. 4. 23.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 경과

- 청 원 자 : 서울특별시 서초구 강남대로 김정선 외 197명
- 소개의원 : 최호정 의원(서울시의회 의장)
- 접수일자 : 2026. 4. 22.
- 회부일자 : 2026. 4. 23.

2. 청원요지

- 서초구는 2024년 2월 모아타운 대상지로 선정된 양재2동 382번지 일대에 대한 소규모주택정비 관리계획 수립 용역을 추진 중에 있음.
- 양재2동 382번지와 인접한 양재2동 370번지, 373~376번지 일대는 반지하 주택이 밀집하고 침수 등 위험이 있어 주거환경 개선이 시급한 지역임.
- 따라서, 주거 생활권의 일치성과 모아타운 사업의 효율성을 위해 청원지역을 양재2동 382번지 일대 관리계획 수립 대상에 포함해 줄 것을 청원

함.

2. 소개의원 청원소개 요지

- 서초구는 2024년 2월 모아타운 대상지로 선정된 양재2동 382번지 일대에 대한 소규모주택정비 관리계획 수립 용역을 추진 중에 있음.
- 양재2동 382번지와 인접한 양재2동 370번지, 373~376번지 일대는 반지하 주택이 밀집하고 침수 등 위험이 있어 주거환경 개선이 시급한 지역임.
- 따라서, 주거 생활권의 일치성과 모아타운 사업의 효율성을 위해 청원지역을 양재2동 382번지 일대 관리계획 수립 대상에 포함해 줄 것을 청원함.

3. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 청원은 최호정 의원(서울특별시의회 의장)의 소개로, 서초구 강남대로 김정선 외 197명으로부터 제출되어, 4월 23일 우리위원회로 회부되었음.

가. 청원지역 현황 및 청원 취지

- 청원지역인 서초구 양재2동 370번지 일대(이하 '청원지역')는 제2종일반 주거지역(7층이하), 양재택지 지구단위계획구역으로, 서초구에서 수립 중인 '양재2동 382번지 일대 소규모주택정비 관리계획1)' 대상지(이하 '양재2동 모아타운')와 인접하고 있음.

1) 2025.11.3. 계약체결 / 계약금액: 337,500천원(시(7)·구(3) 매칭예산으로, 시 보조금 315,000천원은 '24.10.28. 교부완료)

<청원지역 위치 및 現 모아타운 대상지>



- 청원인들은 청원지역이 반지하 주택을 다수 포함한 노후 저층 공동주택 밀집지역으로서, 주거환경 개선이 시급하므로, 인접한 모아타운 대상지로 포함해줄 것을 요청하고 있음.

나. 추진경위

- 양재2동 모아타운은 '23.4월 공모에 접수하여, '24.2월 대상지로 선정 되었는데(당초 총 7개 사업시행구역), '25.6월~'26.1월에 걸쳐 4개 구역 (A1, A3, B1, B2)에서 반대동의서를 제출하여(반대비율 1/3 이상) 모아타운 대상지에서 제척됨. 따라서, 서초구는 잔여 3개 구역(A2, B3, B4)을 대상으로 모아타운 관리계획 수립에 착수하였음.
- 청원지역(A1, A3 일부)의 경우도 최초 대상지에는 포함되었으나, 주민들의 반대로 '25.6월 구역에서 제척되었음.

<24년 2월 선정된 모아타운 구역계 및 청원지역 위치>



■ 주요 추진경위

- 2023.4월 : 모아타운 대상지 자치구 공모 접수
- 2024.2월 : 모아타운 대상지 선정
- 2025.6월 : 3개 구역 제척 (A1, B1, B2)
- 2025.7~9월 : 갈등코디네이터 중재회의(1~4차)
- 2025.11월 : 용역계약(국가정보자원관리원 화재로 지연)
- 2026.1월 : 1개 구역 제척(A3)
- 2026.3월 ~: 모아타운 전문가 현장상담소 운영

다. 청원 내용 검토

- 청원인은 모아타운으로의 편입이 필요한 사유로, 청원지역이 침수위험이 있는 노후 반지하 주택을 다수 포함하고 있어, 열악한 주거환경 개선이 시급한 점을 주장하고 있음.
 - 「소규모주택정비 관리계획 수립 지침」(이하 ‘지침’)²⁾에는 관리계획 수립 시 소규모주택정비사업을 위한 구역 지정 요건에 ‘반지하 주택’인 경우를 명시하고 있고, 구역 인근지역에 대해 토지등소유자와의 협의를 통하여 사업의 시행을 유도할 필요가 있는 경우 등을 고려하도록 규정하고 있으므로, 청원인의 주장은 타당한 측면이 있으며, 청원지역 및 주변여건에 따라 인접 모아타운 대상지로의 편입 가능성을 검토할 수 있을 것으로 사료됨.
- 다만, 양재2동 모아타운의 경우 ‘24년 2월 자치구 공모³⁾ 이후 서울시가 수립한 ‘모아주택·모아타운 갈등방지 세부실행계획’⁴⁾에 따라 일정 비율⁵⁾

2) 2-2-2. 시장·군수등은 법 제43조의2제1항 및 영 제38조의2 각 호의 요건을 충족한 경우로서 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에 관리계획을 수립할 수 있다.

(1) 사업시행구역, 법 제17조의2에 따른 소규모재개발사업의 시행예정구역 또는 법 제56조제1항에 따라 동의서에 검인(檢印)을 부여받은 구역 등 소규모주택정비사업이 추진 중인 구역(이하 “사업추진구역”이라 한다)이 둘 이상 인접해 있어 계획적·효율적으로 사업을 추진할 필요가 있는 경우

(2) 소규모주택정비사업의 활성화를 위하여 정비기반시설·공동이용시설의 확충 또는 법 제43조의4제2항·제3항에 따른 관리지역에 대한 특례 등을 적용할 필요가 있는 경우

(3) 사업추진구역 인근에서 토지등소유자와의 협의를 통하여 소규모주택정비사업의 시행을 유도할 필요가 있는 경우

(4) 법 제43조의2제1항 단서에 따라 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 시행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 “토지주택공사 등”이라 한다)가 관리계획의 수립을 제안한 경우

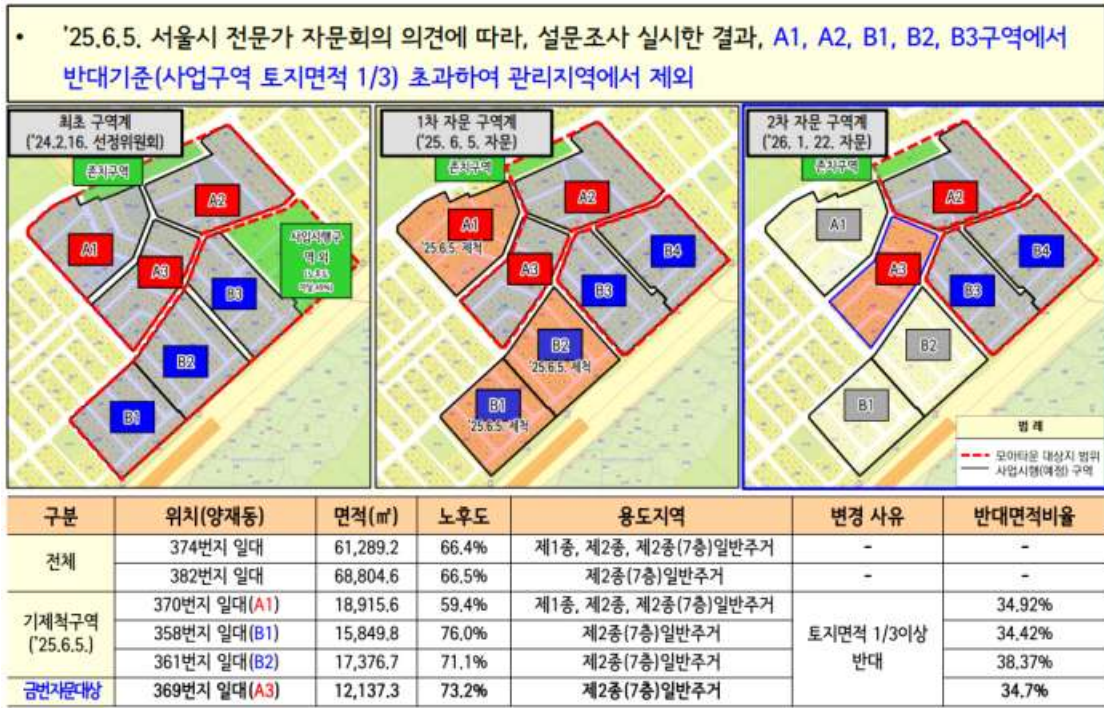
3) 서울시는 2024년 7월 19일부터 자치구 공모 방식의 낮은 동의율(30%)로 인해 주민갈등이 발생함에 따라, 해당 방식을 종료하고, 주민제안 방식(토지등소유자 60%, 토지면적 50%)으로 일원화 함 (“모아타운’ 투기근절하고 주민제안 방식으로 전환 추진”, 2024.7.19. 서울시 보도자료)

4) 2024.7.18. 행정2부시장 방침 제191호

5) 토지등소유자 25% 또는 토지면적 1/3

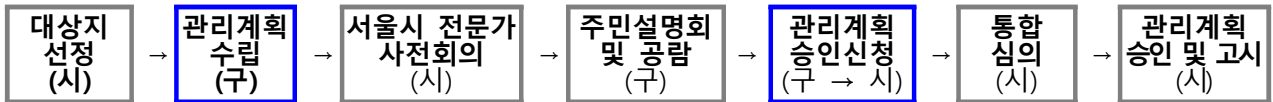
이상의 반대가 있는 구역들이 단계적으로 제척되었는데, 구역 내외의 토지등소유자와의 협의시 청원지역도 동일한 사유로 제척된 점을 고려할 필요가 있음.

<양재2동 모아타운 공모 선정지 구역계 변경 경위 (374번지 및 382번지 일대)>
(출처: 서울시 내부자료)



○ 한편, 모아타운 관리계획 수립 및 승인신청을 위해서는 市 전문가 자문회의, 주민설명회 및 주민공람 등 절차를 거쳐야 하는데, 청원지역이 해제되던 당시에 전문가 자문⁶⁾을 거쳐 제척된 것으로 확인됨.

<모아타운 관리계획 수립 및 승인절차>



○ 따라서, 청원지역을 現 모아타운 대상지에 다시 포함하려고 하는 경우, 市 전문가 자문회의 등 현재까지 완료된 행정절차를 재이행해야 하기 때문에 사업기간 추가소요 문제가 발생할 수 있으며, 제척과 편입을 반복함

6) '25년 6월(A1 구역), '26년 1월(A3 구역)

에 따른 서울시 및 자치구 차원에서는 행정의 신뢰성이 저하될 우려도 있음.

다. 집행기관 의견

- 이 청원과 관련하여, 소관 집행기관인 서울시 주택실(전략주택공급과)는 청원지역에 대한 모아타운 대상지 편입 여부는 계획수립권자인 서초구의 검토가 필요한 사항이나, 청원지역이 그간 사업추진에 반대하는 비율이 높아 제척된 지역이며, 최근까지 찬반이 첨예한 상황이기 때문에 모아타운 대상지 재편입 검토 시 사전에 주민의견이 최대한 반영될 필요가 있다는 입장임⁷⁾.

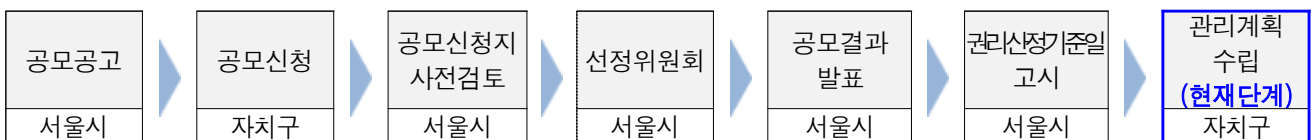
라. 종합의견

- 청원지역이 최초 모아타운 대상지로 선정되었던 경위와 반지하를 포함한 노후 건축물이 밀집한 지역임을 고려할 때, 신속하고 효율적인 주거환경 개선을 위하여 現 모아타운 대상지로의 편입을 요청하는 본 청원의 취지에 공감함.
- 또한, 지침에 따라 정비기반시설등 확충 및 토지등소유자 협의에 따른 사업시행 여건을 종합적으로 검토한다면 대상지 편입 가능성을 검토할 수 있을 것으로 판단됨.

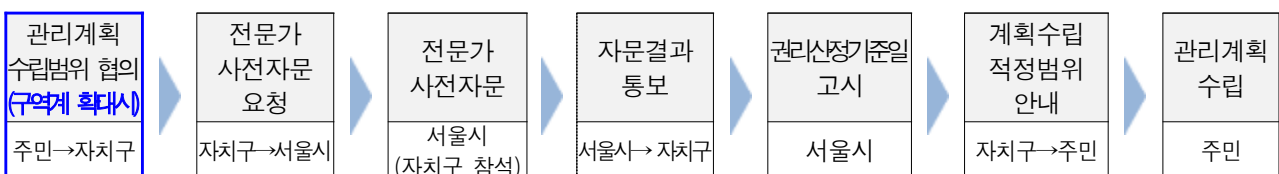
7) 참고로, 집행기관 자료에 따르면, 現 양재2동 모아타운 내 일부 주민들은 ‘자치구 공모 방식으로 선정되어 市·區로부터 각각 예산을 지원받고 서초구가 관리계획 수립용역을 이미 발주하였는데, 청원지역은 주민제안 방식으로 진행되어야 하기 때문에 사업성격이 다르므로 대상지에 포함을 반대한다’는 입장인 것으로 확인됨.

- 다만, 청원지역은 당초 높은 반대동의 비율로 인하여 서울시가 모아타운 내 주민갈등 및 투기를 방지하기 위해 수립한 기준과 절차에 따라 제척된 전례가 상존하므로, 행정의 신뢰성을 고려하여 대상지 포함여부를 신중하게 검토할 필요가 있을 것임.
- 또한, 구역계를 확대·변경하는 경우 市 전문가 자문회의 및 주민의견 청취 등 절차를 추가적으로 거쳐야 하며, 現 모아타운 대상지 내에서도 구역계 확대에 대한 반대의견이 제시되고 있어 사전에 충분한 주민의견 수렴이 필요할 것으로 판단됨.
- 現 모아타운 대상지는 이미 폐지된 자치구 공모방식으로 선정되어 현재 관리계획 수립 중에 있으나, 구역계 변경시 주민제안 방식에 따른 전문가 사전자문 절차를 이행해야 하며, 권리산정기준일⁸⁾의 변경 여부 등이 적용되는 과정에서 주민 갈등이 심화될 우려도 있을 것으로 보임.

<모아타운 절차 (자치구 공모 방식 - 폐지)>



<모아타운 절차 (주민제안 방식)>



8) 2023년 8월 31일 청원지역과 현재 모아타운 대상지 모두 2023년 8월 31일로 권리산정기준일이 지정되었고(2023.8.31. 서울특별시고시 제2023-380호), 이후 청원지역 일부를 권리산정기준일 설정 대상지에서 제외하면서 기준일을 연장 고시하였음(2025.8.28. 서울특별시고시 제2025-476호)(붙임 1. 참고).

- 따라서, 서울시는 자치구로 하여금 그간의 추진경위와 현재의 주민동의 현황을 종합적으로 고려하여 구역계 변경 가능성을 검토하도록 요청하되, 필요한 경우에는 자치구가 주민의견을 원만하게 수렴할 수 있도록 갈등코디네이터 추가 파견 등 적극적인 지원방안을 모색할 필요가 있겠음.

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입법조사관	조윤길	02-2180-8208

붙임1 권리산정기준일 고시 자료

■ 최초 고시(서울특별시고시 제2023-380호, 2023.8.31.)

◆ 서울특별시고시 제2023-380호

주택 등 건축물의 분양받을 권리의 산정 기준일 고시

'23년 제2차 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 공모 신청지에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제28조의2 제1항 및 제43조의4 제4항 규정에 따라 '주택등 건축물의 분양받을 권리의 산정 기준일' 을 정하고 같은 법 제28조의2 제2항의 규정에 따라 이를 고시합니다.

2023년 8월 31일

서울특별시장

1. 권리산정기준일 설정 지역

가. 대상지: 모아타운 대상지 공모 선정 지역(총 3개소)

나. 위치 및 면적

연번	자치구	위치	면적(㎡)	권리산정기준일	비고
1	성동구	송정동 97-3 일원	31,165	'23. 8. 31.	
2	중랑구	망우본동 354-2 일원	66,389	'23. 8. 31.	
3	중랑구	중화2동 329-38 일원	99,931	'23. 8. 31.	
4	서초구	서초구 양재동 374 일원	65,070	'23. 8. 31.	
5	서초구	서초구 양재동 382 일원	74,515	'23. 8. 31.	

2. 권리산정기준일: 2023. 8. 31.

○ 권리산정기준일의 다음날 아래 행위는 현금청산 대상임

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

1. 필지의 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. 지정 사유

- 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 모아타운 관리계획이 수립되는 지역에 한정하여 적용하되, 권리산정기준일로부터 2년 내 관리계획 수립 절차가 진행되지 않거나, 모아타운 관리계획 수립지역에서 제외되는 필지에 대한 권리산정기준일은 자동 실효

5. 관계도면 : 붙임 참조

6. 안내사항

- 본 모아타운 대상지 권리산정기준일 고시와 관련한 문의 사항은 서울시 전락주택공급과(☎ 02-2133-8232-7)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 기준일을 정하는 것이며 소유권 매매, 건축허가 행위 등을 제한하는 사항이 아님
- ※ 첨부된 관계도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음
- ※ 모아타운 관리계획 수립 및 지정고시 시, 일부 면적 변경이 있을 수 있음

■ 연장 고시(서울특별시고시 제2025-476호, 2025.8.28.)

◆ 서울특별시고시 제2025-476호

주택등 건축물의 분양받을 권리의 산정 기준일 연장 고시

모아타운(소규모주택정비 관리지역) 대상지에 대하여 『빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법』 제28조의2 제1항 및 제43조의4 제4항의 규정에 따라 '주택등 건축물의 분양받을 권리의 산정 기준일' 을 정하고 같은 법 제28조의2 제2항의 규정에 따라 이를 고시합니다.

2025년 8월 28일
서울특별시

1. 대상지

- 가. 명 칭: 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 대상지
- 나. 위치 및 면적

연번	자치구	위치	면적(㎡)		권리산정기준일	비고
1	서초구	양재동 374번지 일원	기정	65,070	'23.08.31.	
			변경	45,953.2		
2	서초구	양재동 382번지 일원	기정	74,515	23.08.31.	
			변경	36,683.1		

2. 권리산정기준일: 2023. 8. 31.

- 권리산정기준일의 다음날 아래 행위는 현금청산 대상임
(단, 권리산정기준일까지 건축허가등 받아 착공신고등 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 착공신고등 득하였을 경우라도 개별 소규모주택정비사업 조합설립인가 전까지 소유권을 확보하고 관련 법률과 서울시 조례 규정에 충족되어야 분양대상이 될 수 있음

3. 지정 사유

- 기존 세대수가 증가될 경우 지역 주민들의 사업비 부담 증가에 대한 피해 최소화 및 무기 역제들 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 모아타운 관리계획이 수립되는 지역에 한정하여 적용하되, 권리산정기준일로부터 4년 내(서울특별시 고시 제2023-380호(23.08.31.)에 따른 자동실효 기간에서 2년 연장) 관리계획이 승인되지 않거나, 모아타운 관리계획 수립지역에서 제외되는 필지에 대한 권리산정기준일은 자동 실효

5. 관계도면 : 붙임 참조

6. 안내사항

- 본 모아타운 대상지 권리산정기준일 고시와 관련한 문의 사항은 서울시 전략주택공급과(☎ 02-2133-8236)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

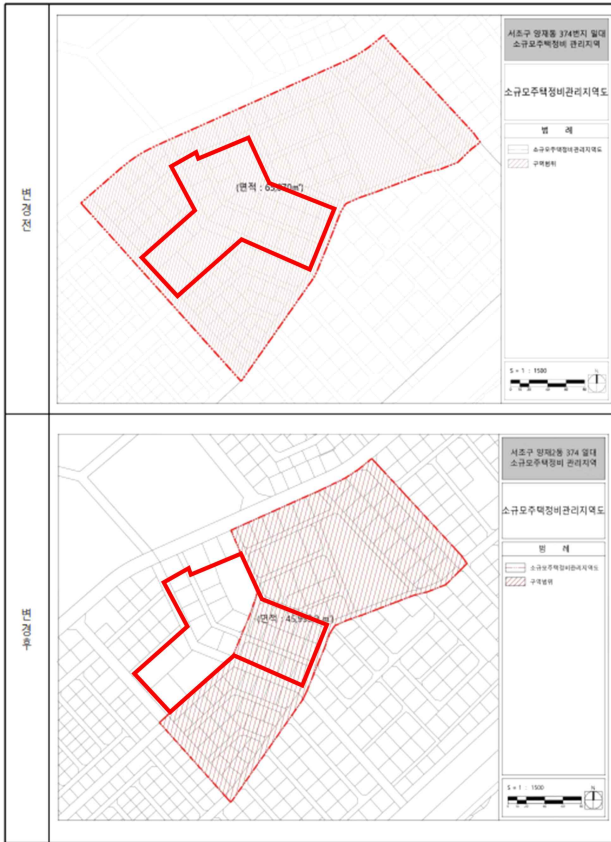
※ 첨부된 관계도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

※ 모아타운 관리계획 수립 및 지정고시 시, 일부 면적 변경이 있을 수 있음

■ 관계도면(기정-변경)

■ 관계도면

1. 서초구 양재동 374번지 일원 모야타운 대상지



2. 서초구 양재동 382번지 일원 모야타운 대상지

