

모아타운 사업 실효성 제고를 위한 통합개발 및 규제 완화 건의

모아타운 사업 실효성 제고를 위한 통합 개발 및 규제 완화 건의

제안자: 암사동 모아타운 통합 추진위원회 위원장 송 춘 호

1. 제안 배경 및 현행 제도의 한계

현행 모아타운은 소규모 필지를 모아 개발하는 취지는 좋으나, 실질적으로는 2만 m^2 미만의 소단위 구역별로 조합이 난립하여 다음과 같은 심각한 부작용이 발생하고 있습니다.

행정적 낭비: 개별 조합(1~4구역 등)간의 이해관계 충돌로 인한 의사결정 지연 및 사업성 저하.

난개발 우려: 소규모 단지별 개발로 인한 주차장·편의시설 파편화 및 도심 미관 저해.

건축 한계: 인접 구역 간 이격거리 및 일조권 규제로 인해 지상 공간 확보와 고층화가 사실상 불가하여 토지 효율성이 극도로 낮음.

2. 핵심 정책 제안

① 모아타운 통합 개발 면적 확대 (최대 10만 m^2 미만)

내용: 현행 소규모 구역 단위의 개발을 지양하고, 블록 전체를 하나의 통합 관리구역으로 설정하여 최대 10만 m^2 미만까지 대단지화 할 수 있도록 법적 근거를 마련해야 합니다.

효과: 통합 조합 설립을 통한 행정 절차 간소화 및 대규모 커뮤니티 시설(지하 주차장 통합 등) 확보 가능.

② 입체적 통합 설계를 위한 건축 규제 전폭 완화

내용: 통합 개발 시 구역간 경계선의 '이격거리 제한 폐지 및 일조권 사전 제한 등을 완화하여 동 간 간격을 넓히고 층수 규제를 유연화 해야 합니다.

효과: 지상부 녹지 공간 확충 및 고층화를 통해 쾌적한 명품 주거 단지 조성.

③ 저소득 원주민을 위한 용적률 인센티브 극대화

내용: 빌라 밀집 지역 등 과밀 지역에 대해서는 용적률 상한선을 대폭 상향하고 인센티브를 부여해야 합니다.

효과: 분담금 최소화를 통해 노후 빌라 거주 저소득층에게 실질적인 '주거사다리'를 제공하고 원주민 재정착률 제고.

3. 결론 및 건의

현재의 모아타운 방식은 '모으는' 형태만 갖췄을 뿐, 실제로는 개별 조각들로 나뉘어 있어 대단지 아파트의 장점을 전혀 누리지 못하고 있습니다.

위 제안과 같이 통합 개발의 틀을 10만㎡ 까지 대범하게 넓힌다면, 개발 기간 단축은 물론 서울의 주거 지도를 바꾸는 혁신적인 정책 모델이 될 것입니다.

서민들의 주거 안정과 지역 발전을 위해 위 정책을 적극적으로 검토하여 주시기 바랍니다.

