



## 서울시 모아타운 관리계획 승인 및 고시 지역의 주택가격 특성 분석 - 다세대·연립주택을 중심으로 -

### An Analysis of Housing Price Characteristics in Areas Approved and Announced for Management Planning in Seoul's Moa-Town - Focusing on Row and Multi-Housing -

이수정\* · 노승한\*\*

Su Jeong Lee · Seung Han Ro

#### Abstract

This study analyzed row and multi housing prices in Moa-Town (Small-Scale Housing Improvement Management Areas) in Seoul, where the Small-Scale Housing Improvement Management Plan has been approved and announced. The dependent variable was the transaction price per unit area, while the independent variables included the characteristics of the Small-Scale Housing Improvement Project Area, land and building attributes, locational characteristics, and transaction timing. 6,061 cases in transactions for row and multi housings on 25 Moa-Towns were used for this study. The analysis showed that the increase in the size of the management area and the proportion of old or defective buildings in areas with the approved Small-Scale Housing Improvement Management Plan had a negative impact on transaction prices. Conversely, the increase in the supply ratios of rental housings and roads in the plan had a positive effect on the prices. In addition, land areas, building ages, and outdoor parking lots had a negative affect on the prices, while elevators and higher floors had a positive relationship with the prices. Among location characteristics, increased distances to elementary schools, emergency medical facilities and subway stations were negatively related to the prices. The analysis pointed out that the price increase significantly accelerated from 2018, with the prices skyrocketing in 2021 and 2022. This study focused on the Moa-Towns in Seoul, where the Small-Scale Housing Improvement Management Plan has been approved and announced and differentiated itself from previous studies by empirically analyzing the determinants of row and multi housing prices. Finally, the generalized results from the sites where the management plan has been approved are expected to serve as foundational data for policy development.

**Keywords:** Moa-Town, Moa housing, Small-scale housing improvement management area, Small-scale housing improvement management plan, Small-scale housing improvement project

\* 건국대학교 부동산학과 박사과정(주저자) | Ph.D. Student, Department of Real Estate Studies, Konkuk University | First Author | [sj37@konkuk.ac.kr](mailto:sj37@konkuk.ac.kr) |

\*\* 건국대학교 부동산학과 교수(교신저자) | Professor, Department of Real Estate Studies, Konkuk University | Corresponding Author | [shro@konkuk.ac.kr](mailto:shro@konkuk.ac.kr) |

## 1. 서론

2012년 당시 정부는 주택재개발사업 등의 정비사업이 부동산 경기침체로 인한 사업성 저하와 주민의 갈등 등으로 지연 및 중단됨에 따라 전면 철거형 정비방식에서 벗어나 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 가로주택정비사업을 도입하고 재정비를 유도하였다. 서울시는 저층 주거지역의 정비에 대해 뉴타운사업<sup>1)</sup>이 추진되기도 하였으나, 다수의 정비사업이 경제성 부족으로 지연되거나 해제되면서 도시재생의 개념과 함께 소규모주택정비에 대한 요구도 증가하게 되었다(전주혜·김지엽, 2023).

이에 2017년 2월 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법(이하 소규모주택정비법)」을 제정하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 도시정비법)」에서 규정하고 있는 가로주택정비사업을 이관하고 자율주택정비사업, 소규모재건축사업을 도입하였다. 그리고 사업의 활성화를 위하여 절차를 간소화하고 건축규제 완화, 임대주택건설 등의 특례와 정비지원기구 지정 및 임대관리업무 지원 등을 규정하고 공공지원을 확대하였다.

이후 주택 공급을 확대하기 위한 2021년 '2·4대책'을 통해 소규모재개발사업을 신설하여 역세권·준공업지역으로 사업 시행지역을 확대하고, 소규모주택정비 관리지역 개념을 도입하였다(국토교통부, 2021). 소규모주택정비 관리지역은 신축과 노후주택이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 저층 주거지의 난개발을 방지하고 계획적으로 주

택 정비를 추진하기 위해서 소규모주택정비 관리계획을 수립하는 지역으로 10만㎡ 미만의 노후·불량건축물이 50% 이상인 지역에 지정할 수 있다.

서울시는 소규모주택정비 관리지역을 활용하여 서울형 소규모주택정비 관리지역인 '모아타운'과 서울형 소규모주택정비사업인 '모아주택' 개념을 마련하여 노후·저층 주거지를 점진적으로 정비하고자 하였다. 임혜연·이정란(2023)은 서울시의 신규주택 공급은 시급한 상황이지만 도시 내에는 신규택지를 조성할 부지가 충분하지 않으며 재개발·재건축사업은 다수 이해관계자 간의 갈등, 원주민 재정착 문제, 과도한 사업비 및 분담금 등으로 원활하게 진행되지 못하는 상황이라고 하였다. 따라서 서울시는 모아타운 관리계획 수립지침을 적용하여 사업간 건축협정을 통한 지하 통합주차장 설치, 용도지역 상향, 주민참여 확대를 위한 주민제안 방식 등을 마련하고, 2025년 1월 기준으로 25개 자치구에서 109개소의 모아타운 대상지를 선정하였다.

하지만 모아타운 도입 취지와 달리 대상지 내 도로 지분 거래 투기, 원주민과 외지인의 갈등, 사업철회 요구 등이 일부 지역에서 발생하고 있다. 조필규(2024)는 모아타운 대상지로 선정되어도 기존 토지소유자 사이에 찬성과 반대 의견이 상반되고 분담금에 대한 갈등 등으로 사업추진에 어려움을 겪는다고 하였다. 그리고 권익현 외(2023)는 모아타운 사업의 활성화를 위해서는 지역 특성에 따라 다양한 대상지의 선정기준이 필요하지만, 현재는 주택 노후도, 공원·주차장 현황 등 물

1) 뉴타운사업은 2003년 3월 15일에 제정된 「서울특별시 지역균형발전 지원에 관한 조례」에서 정의하고 있으며, 동일생활권의 도시기능을 종합적으로 증진시키기 위하여 시행하는 제반사업을 말한다.

리적 특성의 일부만을 활용하고 있다고 하였다.

이러한 상황에서 2022년 1월 모아타운 시범 사업지로 선정된 강북구 번동 모아타운이 지난 12월에 착공하였고 2028년에 준공 예정이다. 5개의 모아주택은 가로주택정비사업으로 시행하고 건축협정을 통해 지하주차장을 통합설치하여, 부대·복리시설을 공동으로 이용 및 관리하도록 하였다. 특히 모아주택 사업은 기존 재개발 사업과는 달리 세입자 손실보상 대책이 부재하였으나 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」를 개정하여 세입자 지원책을 마련하였고 세입자의 주거이전 비용 및 영업손실액 보상 등이 이루어졌다.

모아타운은 서울시 저층 주거지의 높은 밀도와 대비하여 미흡한 주거환경을 개선하고 기존의 재개발사업 등으로 정비가 불가한 지역을 대상으로 하여 신규주택 공급 방안으로 추진하고 있다. 모아타운의 가장 큰 특징은 대상지 주민들의 자발적 참여를 기반으로 추진한다는 점으로 주택가격은 토지소유자의 갈등 원인이 될 수 있고, 사업성을 판단하는 기초요소가 될 수 있다. 그리고 사업 완료 후 공급되는 주택가격이 주변의 공동주택 시세와 비슷하거나 높게 형성될 것이라는 기대로 사업 구역 내 주택거래는 큰 관심 중의 하나로 이와 관련된 연구가 필요한 실정이다.

이에 본 연구는 소규모주택정비 관리지역의 서울형 사업모델인 모아타운 대상지 중에서 모아타운 관리계획이 승인 및 고시된 25개소의 주택가격 결정에 대한 영향요인을 분석한다. 본 연구 결과는 주택공급의 한 방식으로써 활용되고 사업추

진이 본격화될 수 있는 시점에서 모아타운의 특성 분석에 의의가 있고, 정비사업 관련 연구를 심화하는 학술적 기여가 있을 것으로 기대된다.

## II. 이론적 배경 및 선행연구

### 1. 이론적 배경

#### 1) 소규모주택정비 관리지역과 모아타운

2017년 소규모주택정비법 제정으로 신속한 사업추진과 활성화를 위해 구역지정, 정비계획수립 및 추진위원회 승인 절차 등을 생략하였지만 사업추진 지역의 난개발과 계획적 정비에 한계가 있었다. 그리고 소규모주택정비법 제정 당시 가로주택정비사업은 면적이 1만㎡ 미만의 범위에서 추진할 수 있었기 때문에 규모의 경제 실현에 어려움이 있었다.

이러한 배경에서 소규모주택정비사업이 주로 추진되는 지역을 계획적으로 정비하고, 난개발을 방지하기 위한 제도의 마련이 요구되었다. 이에 정부는 2021년 소규모주택정비 관리지역을 도입하여 소규모주택정비사업의 블록별 정비계획과 정비기반시설 설치 등을 포함한 계획 체계를 마련하였다.<sup>2)</sup> 특히 신축과 노후주택이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 저층 주거지를 대상으로 하여 10만㎡ 이내의 규모에서 노후·불량건축물 비율이 2분의 1 이상이거나 상습적으로 침수 및 침수가 우려되어 재해 예방이 필요한 지역에 지정하도록 하였다. 소규모주택정비 관리지역으로 지정

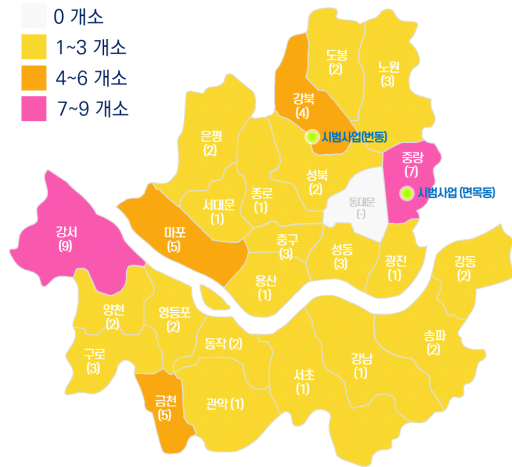
2) 2021.2.4. 공공주도 3080+ 대도시권 주택공급 획기적 확대방안 발표를 통해 도입되었다.

시에 는 지구단위계획의 구속력이 있는 소규모주택 정비 관리계획에 기반하여 용도지역 상향 등의 건축규제를 완화하여 적용할 수 있고, 가로주택 정비사업의 범위를 2만㎡까지 확대하였다.<sup>3)</sup> 또한 소규모주택정비 관리계획을 평가하여 도로, 주차장, 공원, 도서관 등 기반시설 조성에 필요한 비용을 국비와 시비로 최대 300억 원까지 지원한다.

이후 서울시는 2022년 1월 서울형 소규모주택 정비 관리지역인 ‘모아타운’ 개념을 도입하고, 서울시 여건에 맞게 모아타운 관리계획 수립지침을 마련하였다. 모아타운은 소규모주택정비 관리지역을 지정하는 법정계획을 통해 법·제도적 효력을 부여하는 동시에 정비기반시설·공동이용시설의 확보 및 가로중심의 디자인 차별성을 강조하는 서울시의 새로운 저층 주거지 정비모델로 제시된 주택정책이다. 모아타운은 재개발 등 기존의 정비방식과 달리 정비·재생·존치가 공존하면서 점진적으로 개선을 유도한다는 점에서 차별화되며, 주민제안 방식 등을 마련해서 추진하였다.

그리고 2023년 1월 모아주택·모아타운 추진 계획 2단계 발표에서 <그림 1>과 같이 공모를 통해 24개 자치구에서 총 65개소 대상지를 선정하였고, 2026년까지 모아타운 100개소 지정을 목표로 제시하였다.

그러나 모아타운 대상지에서 도로 지분 거래 투기 및 소형빌라를 중심으로 투기가 성행하자 주민 갈등을 초래하는 사례가 발생하였고, 서울시는 자치구 공모방식을 종료하는 등 원주민 보호를 위한



자료 : 서울특별시(2023) 모아주택·모아타운 추진계획 2단계.

<그림 1> 모아타운 대상지 현황

주민제안 동의 기준을 강화하였다.<sup>4)</sup> 조필규·김은유(2020)는 공공성 확대와 건축규제 완화를 통한 사업지원 강화도 필요하지만, 추진 주체인 주민의 입장을 고려하여 토지를 지분으로 나눌 때를 대비하는 등의 소규모주택정비법 개정이 필요하다고 제시한 바 있다.

## 2) 소규모주택정비사업과 모아주택

소규모주택정비법에서 정의하고 있는 소규모주택정비사업은 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업이 있으며 건축물용도, 세대수, 사업면적, 사업시행 지역에 따라 구분된다.<sup>5)</sup>

자율주택정비사업은 노후·불량건축물 수가

3) 2023.11.28. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 시행령 일부개정령으로 가로주택정비사업은 요건을 모두 갖춘 경우에는 4만㎡ 미만의 지역에서 할 수 있다고 정하고 있다.

4) 서울시는 2024년 7월 18일 모아주택·모아타운 갈등방지 세부 실행계획을 발표하였다.

5) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제3조.

60%(소규모주택정비 관리지역의 경우에는 50%) 이상인 지역에서 단독주택 10호 미만, 단독·다세대·연립주택 20채 미만의 규모에서 2명 이상의 토지등소유자가 시행하는 사업이다. 자율주택정비사업은 공공임대주택이 50% 이상 되도록 건설하는 경우에 토지등소유자 1명이 사업을 시행할 수 있고, 법에서 정한 지역 외에서 시행할 수 있도록 예외사항을 정하고 있다.

가로주택정비사업은 가로구역의 전부 또는 일부 지역에서 사업시행구역 면적이 1만㎡ 미만의 시행이 원칙이지만, 공공임대주택 공급 등의 공공성 요건을 충족하면 2만㎡까지 확대할 수 있고, 소규모주택정비 관리지역에서 요건을 갖추면 4만㎡ 규모에서 추진할 수 있다. 가로주택정비사업은 도시재생이 도시 정비의 새로운 패러다임으로 제기되면서 대규모 정비사업이 불가능한 지역의 열악한 주거환경을 신속하게 정비할 수 있는 주요 사업 수단으로 인식되고 있다(이승우·허윤경, 2018). 한편으로 주택 정비사업의 추진은 주민의 주거환경을 개선하고, 투자가 아닌 실질적인 거주를 위한 관점으로 변화가 요구되었다(Bates, 2022).

소규모재건축사업은 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업으로 면적이 1만㎡ 미만이고, 기존주택의 세대수가 200세대 미만인 주택단지에서 시행할 수 있다. 그리고 노후·불량건축물 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 100분의 60(소규모주택정비 관리지역 또는 재정비촉진지구의 경우에는 100분의 50)의 요건을 충족하여야 한다. 소규모재건축사업은 사업시행계획에 따라 주택, 부대

시설·복리시설 및 오피스텔을 건설하여 공급하는 방법으로 시행할 수 있다.

소규모재개발사업은 역세권 또는 준공업지역에 포함되어 있는 5천㎡ 미만의 구역에서 시행할 수 있으며, 기존주택 수의 제한을 두지 않고 있다. 2021년 '2·4대책'을 통해서 도입된 방식으로 주거·상업·산업 등 다양한 기능이 혼재되어 자율주택정비사업과 가로주택정비사업으로 시행이 불가능한 지역에서 시행할 수 있는 차이점이 있다.

모아주택은 모아타운 내에서 주택 소유자들이 개별 필지를 모아서 소규모로 공동개발을 통해 주택을 공급하는 서울시의 주택정책이다. 모아주택은 부족한 주차 공간 및 녹지를 확보하기 위하여 대지 규모를 1,500㎡ 이상으로 제시하고 주차장은 지하로 확보하고, 지상은 녹지 등을 설치하는 방식으로 사업추진을 권장하였다. 모아주택에 적용할 수 있는 법적 사업유형은 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업이 있다.

## 2. 선행연구

모아타운과 모아주택에 관한 선행연구는 사업 유형에 따라 구분하여 살펴볼 수 있다.

첫째, 자율주택정비사업 관련하여 김종근(2021)은 2018년 이후 자율주택정비사업 추진현황 분석을 통해 용적률 완화 및 주차장 설치 규정 완화 적용에 대해 지역 간 차이가 있다고 밝혔다. 한편, 이수정·노승한(2023)은 준공된 자율주택정비사업 분석을 통해 주차장 설치완화와 LH매입약정이 공공임대주택 공급량에 긍정적인 영향을 미친

다고 분석하였다.

둘째, 가로주택정비사업 관련하여 임종욱·이춘원(2019)은 가로주택정비사업 활성화의 저해요인 중 하나는 1만㎡ 미만의 소규모 개발로 인한 수익성 저하 및 낮은 용적률 인센티브라고 밝혔다. 김기묘·박문수(2021)는 종전 저층 주거지의 가로체계를 유지하는 가로주택정비사업은 채광 및 환기, 녹지, 주차장, 기반시설의 부족 등으로 다세대·연립주택이 태생적으로 가지고 있는 문제들이 해결되지 못한다고 실증하였다. 한상훈(2021)은 시나리오별 수익성 분석을 통해 공공시설을 설치하여 추가로 용적률 인센티브를 확보하는 방안으로 사업성의 개선을 확인하였다.

셋째, 소규모재건축사업 관련하여 류창화·이춘원(2022)은 주민 선호도에 관한 설문에서 추진 주체 요인, 세금 및 제도 지원 요인, 주거환경 개선 요인, 법률지원 요인으로 분석하였다. 그리고 김종수(2022)는 소규모재건축사업의 재건축부담금이 도시정비법의 재건축사업과 같은 기준으로 부과되고 있으므로 주거환경이 상대적으로 열악하고 세대수가 적은 아파트인 점을 고려하여 감면 등의 특례 규정이 필요하다고 주장하였다.

넷째, 모아타운 관련하여 최종권(2022)은 소규모주택정비 관리계획이 수립되더라도 소규모주택정비사업이 추진 중인 구역, 사업추진의 움직임이 있는 구역, 사업이 전혀 이루어지지 않는 구역 등 다양한 구역이 혼재되어 사업추진 단계가 다른 구역에 대해 구속적 효력이 균일하고 균질적으로 미치지 어렵다고 우려하였다. 그리고 이태희(2022)는 모아타운 추진이 본격화되고 있는 상황에서 대규모 정비사업과 상호 보완재로서 기능

할 수 있도록 적절한 대상지에 대한 고민이 필요하다고 판단하였다.

### 3. 연구의 차별성

정비사업과 관련한 이론 및 주택가격 영향요인의 선행연구를 검토한 결과, 도시정비법의 재개발·재건축에 관련한 연구와 소규모주택정비법의 가로주택정비사업, 서울시 뉴타운사업으로 구분할 수 있었다.

도시정비법의 정비사업과 관련하여 김지나 외(2020)는 재건축사업 시행의 각 단계가 서울시 재건축 아파트 가격에 미치는 영향을 분석하여, 사업시행인가 이전 단계에서 일시적인 가격 하락을 확인하였고, 위험에 대한 참여자의 평가에 따라 시장 가격이 형성되는 것을 실증하였다.

정우성 외(2019)는 단독주택 재건축지역의 주택가격 분석결과를 통해, 장기간 소요되는 사업기간 및 높은 수준의 불확실성과 위험 요소들로 인해 상대적으로 적은 투자자금으로 입주권을 확보하고자 하는 유인이 강하게 작용하는 경향성을 확인하였다.

이재원·이상엽(2021)은 서울시 전 권역 재개발사업구역의 실거래가를 바탕으로 주택가격 결정요인을 분석하였고, 재정비촉진구역과 공공지원 대상 구역에 속하는 경우 거래가격이 높은 것을 실증하였다.

소규모주택정비법의 가로주택정비사업 관련 연구에서 이성원(2024)은 사업이 완료된 2곳을 선정하여 인근 다세대·연립주택의 매매가격에 미치는 영향에 대해 이중차이분석을 수행하였다.

준공 전후 시점과 거리별 영향을 고려했을 때 가격 상승효과의 크기는 지역별로 다르게 나타났지만 두 지역 모두 인근 다세대 및 연립주택의 매매 가격에 긍정적 영향을 미치는 것을 확인하였다.

김재민(2024)은 서울시 모아타운 시범사업지인 강북구 번동을 대상으로 모아타운 지정이 주변 주택가격에 미치는 영향을 이중차분법을 활용하여 분석하였고, 주변지역보다 상대적으로 주택가격이 높게 상승한 것을 실증하였다.

그리고 서울시 뉴타운사업에 대한 선행연구에서 우아영·지남석(2009)은 뉴타운 지구지정이 주변지역 아파트 가격에 미치는 영향을 분석하였고 구역지정 단계에서 분석을 수행한 결과, 주변 지역의 주택가격은 지정구역과 인접할수록 하락한다는 결과를 밝혀내었다.

구경민 외(2009)는 서울시의 2·3차 뉴타운 사업이 주변지역 아파트 가격에 미치는 영향분석에서 사업지구와 거리가 가까운 지역은 부정적인 영향을 받는다고 확인하였고, 뉴타운 사업이 긍정적 외부효과를 가져와 자산가치를 상승시킨다는 대중적인 인식은 일반화하기 어렵다고 해석하였다.

이에 본 연구에서는 선행연구를 바탕으로 정비사업의 한 방법인 모아타운 관리계획으로 승인 및 고시된 지역을 대상으로 분석한 차별성을 가진다. 모아타운은 신축과 구축이 혼재되어 있어 대규모 재개발이 어려운 노후·저층 주거지를 지역 단위로 정비하기 위해서 도입된 방식으로 사업의 시급성 등을 종합적으로 검토하여 대상지를 선정하였다. 이에 모아타운과 모아주택의 기반이 마련되었던 2012년부터 다세대·연립주택의 실거래가격 자료를 활용하여 모아타운 대상지의 가격

특성을 분석한다.

### III. 분석의 틀

#### 1. 연구모형 및 연구가설

본 연구에서는 모아타운 내 위치한 다세대·연립주택의 가격 특성을 헤도닉 가격모형(hedonic price model)을 통해 분석하였다. 헤도닉 가격모형은 Rosen(1974)에 의해 이론적으로 정의되었으며 시장에서는 직접 거래되지 않는 요인이 특정 재화의 가격에 영향을 미친다는 가정에 따라, 주택가격 추정에 있어 이론적 기반을 마련한 분석 방법이다. 헤도닉 가격모형은 재화의 가치는 해당 재화에 내포되어있는 특성에 의해 결정된다는 가정을 전제로 하여 해당 가격을 형성하는 개별 요인의 합으로 가격을 추정한다(이용만, 2008).

이에 따라, 본 연구에서는 모아타운 관리계획이 승인 및 고시된 대상지의 다세대·연립주택의 가격 특성을 분석하기 위한 가설을 설정한다.

[가설 1]: 모아타운의 사업구역 특성은 각 변수에 따라 주택가격에 영향력을 미친다.

[가설 2]: 주택가격에 영향을 미치는 토지 및 건축물 특성과 입지특성 변수는 선행논문들과 같은 방향성을 가진다.

본 연구에서는 종속변수인 단위면적당 거래가격에 대해 모아타운의 사업구역 특성, 토지 및 건축물 특성, 입지특성, 거래시기 특성을 독립변수

로 설정하고 이들 간의 관계가 선형이라는 가정하에 분석하였다. 본 모형의 수식은 (식 1)과 같은 함수로 표현할 수 있다.

$$Y_i = \alpha_0 + \beta_1 X_{1i} + \beta_2 X_{2i} + \dots + \beta_k X_{ki} + \epsilon_i \quad (\text{식 1})$$

$i$  : 관찰된 표본을 표시

$Y$  : 종속변수(단위면적당 거래가격)

$X_1, X_2$  : 독립변수(모아타운 사업구역, 토지 및 건축물, 입지, 거래시기)

$\beta_1, \beta_2$  : 회귀분석을 통해 추정된 독립변수  $X_i$ 의 계수

$\epsilon_i$  : 오차항

$Y_i$ 는 모아타운 내 다세대·연립주택의 단위면적당 거래가격이며,  $X_{1i}, X_{2i}$  등은 거래가격에 영향을 미치는 독립변수이다.  $\beta_1, \beta_2$ 는 회귀분석을 통해 추정된 독립변수  $X_i$ 의 계수이며,  $i$ 는 관찰된 표본이고,  $\epsilon$ 는 오차항이다.

본 연구의 변수와 정의는 <표 1>과 같다.

종속변수는 다세대·연립주택의 매매 실거래가를 사용하였고, 실거래가를 전용면적( $m^2$ )으로 나눈 단위면적당( $m^2$ ) 값을 사용하였다.

독립변수는 모아타운 사업구역 특성, 토지 및 건축물 특성, 입지특성, 거래시기로 분류하였다. 사업구역 특성에서 관리지역 면적은 서울시 소규모주택정비 관리지역인 모아타운 관리계획 승인·고시가 완료된 대상지의 사업면적을 사용하였다. 노후·불량건축물 비율은 모아타운 관리계획 요건으로 관리지역의 노후·불량건축물 수를 전체 건축물 수로 나눈 비율을 반영하였다. 그리고 임대주택 공급 비율(안)은 모아타운 관리계획의 수립내용으로 공급 예정인 임대주택 수를 공급 예정인 전체세대수로 나눈 비율을 의미한다. 한편, 도

로 비율(안)은 모아타운 관리계획에서 수립한 토지이용계획(안)의 내용을 바탕으로 공급 예정인 도로 면적을 관리지역 전체면적으로 나눈 비율을 의미한다.

토지 및 건축물 특성은 개별주택마다 대지권 면적, 경과연수 등의 세부 특성들이 거래가격에 영향을 미친다는 선행연구를 바탕으로 변수를 선정하여 투입하였다(오원석·전재식, 2024; 이재원·이상엽, 2021).

그리고 송선주·황정수(2015)는 다세대주택의 매매가격 형성요인 연구에서 건축물 특성으로 승강기가 설치된 주택은 전용면적당 가격이 높아졌다고 실증하였으며, 주택가격이 일정 가격 이상이면 승강기를 주택기능을 위한 기본적인 편의시설로 인식한다고 해석하였다. 다세대주택의 분양가격을 분석한 김남현·오세준(2017)은 주차장에 대하여 가구당 주차대수, 지하주차장 여부, 필로티 여부로 구분하여 분석하였다. 이에 본 연구는 주차문제와 관련된 옥내자주식 주차대수와 옥외자주식 주차대수를 구분하여 반영하고, 지하층 존재 여부와 승강기 설치 유무를 변수로 사용하였다.

입지특성으로 거래주택의 위치로부터 가장 가까운 초등학교 거리, 지하철역 거리, 응급의료기관 거리를 활용하였다. 모아타운 관리계획(소규모주택정비 관리계획)은 노후·불량건축물 비율이 2분의 1 이상인 지역뿐만 아니라, 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있는 지역에 지정할 수 있도록 규정하고 있다. 따라서, 응급의료기관 변수는 응급상황 발생 시 신속한 대응과 재난 대응 능력과 직결될 수 있으며, 거주환경을 평가하는 중요한 요소가 될 수 있어 영향력을 살펴보고자

〈표 1〉 변수의 정의

구분	변수명	단위	변수설명		
종속변수	거래가격	만 원/m <sup>2</sup>	거래가격/전용면적		
독립변수	모아 타운 사업 구역 특성	관리지역 면적	m <sup>2</sup>	서울특별시 소규모주택정비 관리지역의 관리계획승인 면적	
		노후·불량건축물 비율	%	관리지역 내 노후·불량 건축물/전체 건축물 현황	
		임대주택 공급비율(안)	%	임대주택의 공급 및 인수계획(안)의 임대주택 공급 세대수/전체세대수	
		도로비율(안)	%	소규모주택정비 관리계획의 토지이용계획(안) 도로면적/전체면적	
	토지 및 건축물 특성	대지권 면적	m <sup>2</sup>	거래주택의 대지권 면적	
		경과 연수	년	거래년도-건축년도+1	
		지하층 여부	Dummy	1=지하층 있음, 0=지하층 없음	
		승강기 설치	Dummy	1=승강기 설치, 0=승강기 미설치	
		해당층	층	거래주택의 층수	
		옥내자주식 주차대수	개수	옥내 자주식 주차장 대수	
		옥외자주식 주차대수	개수	옥외 자주식 주차장 대수	
	입지 특성	초등학교 거리	m	거래주택과 초등학교의 직선거리	
			m	거래주택과 응급의료기관 직선거리	
			m	거래주택과 지하철역 직선거리	
		생활권역	서남권	Dummy	서남권(강서구·금천구·양천구) 기준변수
			동남권	Dummy	1=동남권(강동구·송파구), 0=그 외
			동북권	Dummy	1=동북권(강북구·노원구·중랑구), 0=그 외
			서북권	Dummy	1=서북권(마포구), 0=그 외
	거래 시기	2012년	Dummy	기준변수	
		2013년	Dummy	1=2013년 거래, 0=그 외	
		2014년	Dummy	1=2014년 거래, 0=그 외	
		2015년	Dummy	1=2015년 거래, 0=그 외	
		2016년	Dummy	1=2016년 거래, 0=그 외	
		2017년	Dummy	1=2017년 거래, 0=그 외	
2018년		Dummy	1=2018년 거래, 0=그 외		
2019년		Dummy	1=2019년 거래, 0=그 외		
2020년		Dummy	1=2020년 거래, 0=그 외		
2021년		Dummy	1=2021년 거래, 0=그 외		
2022년		Dummy	1=2022년 거래, 0=그 외		
2023년		Dummy	1=2023년 거래, 0=그 외		
2024년		Dummy	1=2024년 거래, 0=그 외		

하였다.

생활권역은 서울의 5대 권역(도심권, 동남권, 동북권, 서남권, 서북권)으로 구분하였다. 서남권은 모아타운 관리계획 승인 및 고시 대상지 25개소 중에서 12개소가 해당하여 안정성과 대표성이 높아 다른 지역과의 비교·분석이 적합할 것으로 판단하여 기저변수로 선정하였다.

거래시기는 실거래 자료의 기간인 2012년 1월부터 2024년 12월까지 연도별로 더미 변수로 투입하여 시기를 통제하였다.

## 2. 분석자료

모아타운 추진현황은 서울시 홈페이지에서 공개하고 있으며, 2024년 7월을 기준으로 <표 2>와 같이 대상지 선정 10개소, 관리계획 수립 중 40개소, 관리계획 승인·고시 26개소, 관리계획 승인·고시(선지정) 13개소, 자치구 검토 중 1개소로 총 90개소이다. 모아타운에서 시행하는 모아주택은 개별 조합으로 추진하여 조합설립인가일이 다르고, 사업구역 범위의 확대로 권리산정기준일이 1개 이상인 대상지가 존재하여 본 연구에서는 2024년 7월까지 지형도면 고시가 완료된 모아타운을 분석대상으로 하였다.

26개소 대상지 중에서 모아주택 추진구역이 1개소이면서 면적 1만㎡ 이상 2만㎡ 이내의 규모 요건을 충족하지 못한 예외적인 대상지 1개소를 제외하여, 본 연구는 25개소 대상지를 분석한다. 그리고 모아타운 관리계획 승인·고시(선지정) 대상지는 가로구역 요건 완화 및 사업시행구역 면적 확대 등을 적용한 조합설립인가를 위해서 관리계

<표 2> 모아타운 추진현황

자치구	대상지 선정	관리계획 수립 중	관리계획 승인고시	관리계획 승인고시 (선지정)	자치구 검토 중
용산구		1			
종로구		1			
중구		2			
도심권 소계		4			
강남구		1			
강동구		1	1		
서초구	2		1		
송파구			2		
동남권 소계	2	2	4		
강북구	1		2	2	
광진구	1				1
노원구		2	1		
도봉구	1	2		2	
동대문구		1			
성동구		4			
성북구		1		2	
종량구	3	6	4	1	
동북권 소계	6	16	7	7	1
강서구		3	7		
관악구	1	3		1	
구로구		4			
금천구			3	2	
동작구	1	2		1	
양천구		1	2		
영등포구		1			
서남권 소계	2	14	12	4	
마포구		2	3		
서대문구		2			
은평구				2	
서북권 소계		4	3	2	
합계	10	40	26	13	1

자료 : 서울시 모아타운 추진현황을 토대로 재정리.

획을 개략적으로 수립하여 승인·고시하고, 변경 고시를 통해 결정한다는 차이점을 확인하였다. 따라서, 본 연구에서는 모아타운 관리계획의 일반적인 수립내용을 적용하기 위해서 선지정 대상지를 제외한 고시문을 활용하여 모아타운 관리계획의 요건인 면적과 노후·불량건축물 현황을 활용하였다.

실거래가 자료의 경우 공공데이터 포털에서 open API 형태로 제공하는 국토교통부 연립·다세대 매매 실거래 자료를 통해 취합하였으며, 2012년 1월부터 2024년 12월까지 매매된 실거래 자료를 사용하였다. 모아타운은 저층 주거지에서 개별적인 신축으로 인해 노후도 요건 미충족으로 재개발 구역 지정요건을 갖추지 못하였지만, 정비가 시급한 지역을 심사하여 대상지를 선정하였다. 이에 모아타운과 모아주택의 기반이 마련되었던 2012년부터 다세대·연립주택의 실거래가격 자료를 활용하여 모아타운 대상지의 가격 특성을 분석한다.

건축물 자료는 공공데이터 포털에서 건축HUB 건축물대장정보 서비스를 통해 총괄표제부와 표제부 정보를 활용하였다(행정안전부, 2024).

이후 거래주택과 인접한 초등학교, 응급의료기관, 지하철역까지의 거리를 측정하였다. 거래주택의 좌표는 브이월드 공간정보 오픈플랫폼을 통해 확인하였고, 초등학교 좌표는 한국지방교육행정연구재단에서 제공하는 위치정보를 사용하였다(국토교통부, 2024). 그리고 응급의료기관과 지하철역은 서울 열린데이터 광장에서 제공하는 정보를 활용하였다(서울특별시, 2024). 해당 정보를 사용하여 거리를 측정하기 위해 개별주택의

좌표값에서부터 개별시설의 좌표까지 거리를 하버사인 공식(haversine formula)을 통해 도출하였다.

## IV. 실증분석

### 1. 기초통계량

본 연구에서 사용한 변수는 크게 모아타운 관리계획에 근거한 사업구역 특성, 토지 및 건축물의 물리적 특성, 거리로 표현되는 입지특성, 시간 특성을 나타내는 거래시기 더미 변수로 구분된다.

〈표 3〉은 본 연구에서 활용한 변수의 기초통계량 값을 포함하고 있다. 종속변수인 전용면적 단위면적당 거래가격은 최소 68.50만 원, 최대 2,767.86만 원, 평균 587.93만 원으로 큰 편차를 나타냈다. 이는 분석 대상의 거래 기간이 2012년부터 2024년까지로 비교적 길고, 서울의 모든 권역을 대상으로 하여 다양한 입지가 존재하기 때문으로 유추할 수 있다.

모아타운 관리계획 수립이 결정된 대상지의 사업구역 특성을 살펴보면, 관리지역 면적은 최소 12,615.70㎡, 최대 98,664.00㎡, 평균 75,166.22㎡로 나타났다. 모아타운 내에서 추진하는 모아주택은 단일조합으로 하나의 구역에서 시행할 경우 면적을 1만㎡ 이상 2만㎡ 이내로 규정하고, 여러 구역으로 사업이 추진되면 10만㎡ 미만까지 가능하여서 대상지별로 규모 차이가 크게 나타날 수 있다.

노후·불량건축물 비율은 관리지역 내 노후·불

〈표 3〉 기초통계량

구분	N	최솟값	최댓값	평균	표준편차
거래가격	6,061	68.50	2,767.86	587.93	326.50
관리지역 면적	6,061	12,615.70	98,664.00	75,166.22	17,935.37
노후·불량건축물 비율	6,061	54.55	93.34	75.77	7.47
임대주택 공급비율(안)	6,061	10.11	40.56	25.70	5.37
도로비율(안)	6,061	3.88	22.26	12.02	3.71
대지권면적	6,061	4.29	106.00	27.38	10.34
경과연수	6,061	1.00	42.00	11.15	9.33
해당층	6,061	-1.00	7.00	3.11	1.50
옥내자주식 주차대수	6,061	0.00	24.00	4.83	4.70
옥외자주식 주차대수	6,061	0.00	34.00	4.86	5.74
초등학교 거리	6,061	69.56	663.02	311.28	104.68
응급의료기관 거리	6,061	50.92	2,983.79	1,026.85	633.46
지하철역 거리	6,061	135.06	1,708.82	744.93	319.18

량건축물 수를 전체 건축물 수로 나눈 값으로 관리지역 지정요건은 2분의 1 이상의 노후·불량 건축물 수를 충족해야 한다. 분석결과에서 최솟값은 54.55%, 최댓값은 93.34%로 나타났으며, 평균 75.77%, 표준편차 7.47%로 확인하였다.

임대주택 공급 비율(안)은 모아타운 관리계획의 수립내용으로 공급 예정인 임대주택 수를 공급 예정인 전체세대수로 나눈 비율로 최소 10.11%, 최대 40.56%로 나타났으며 평균은 25.70%, 표준편차는 5.37%로 분석되었다.

토지 및 건축물의 물리적 특성인 대지권 면적의 최솟값은 4.29㎡, 최댓값은 106.00㎡로 나타났으며, 평균 27.38㎡, 표준편차 10.34㎡로 분석되었다. 그리고 해당층의 최솟값은 -1층, 최댓값은 7층으로 나타나고 평균은 3.11층으로 분석되었다. 이러한 결과는 기존주택 유형인 다세대주

택 및 연립주택의 특성과 도시형 생활주택으로 공급된 단지형 다세대주택 및 단지형 연립주택의 특성이 반영된 결과로 해석할 수 있다.

〈표 4〉는 본 연구에서 구성한 각 터미 변수값을 활용하여 실시한 빈도분석 결과이다. 지하층 여부는 노후·불량건축물의 현황을 확인하는 변수로 작용할 수 있으며, 전체 6,061건의 거래 중에서 지하층이 없는 주택의 거래가 4,439건(73.2%)이고, 지하층이 있는 주택의 거래는 1,622건(26.8%)으로 분석되었다. 한편, 승강기 설치 여부도 구축과 상대적인 신축으로 비교할 수 있는 변수로서 승강기가 설치되지 않은 주택의 거래 건수는 3,647건으로 승강기가 설치된 주택의 거래 건수인 2,414건보다 많았다.

생활권역 분석결과를 보면, 서남권(강서구·금천구·양천구)의 거래는 58.0%로 분석되었는데,

〈표 4〉 빈도분석

구분		빈도	%
지하층 여부	없음	4,439	73.2
	있음	1,622	26.8
	합계	6,061	100.0
승강기 설치	미설치	3,647	60.2
	설치	2,414	39.8
	합계	6,061	100.0
생활권역	서남권	3,518	58.0
	동남권	431	7.1
	동북권	1,573	26.0
	서북권	539	8.9
	합계	6,061	100.0
거래시기	2012년	252	4.2
	2013년	372	6.1
	2014년	297	4.9
	2015년	434	7.2
	2016년	484	8.0
	2017년	421	6.9
	2018년	392	6.5
	2019년	486	8.0
	2020년	631	10.4
	2021년	837	13.8
	2022년	729	12.0
	2023년	361	6.0
	2024년	365	6.0
	합계	6,061	100.0

이는 모아타운 관리계획 승인·고시 대상지 25개소 중에서 서남권이 12개소로 실거래 사례도 이에 비례하여 높은 빈도를 보였다. 한편 동북권(강북구·노원구·중랑구)의 모아타운 관리계획 승인·고시 대상지는 7개소이고 26.0%의 거래 빈도를

확인할 수 있었다. 서북권(마포구)의 거래 건수는 8.9%였으며, 동남권(강동구·송파구)의 거래 건수는 7.1%의 빈도를 확인하였다.

거래의 기간으로 2012년 1월부터 2024년 12월까지 다세대·연립주택의 거래가 많았던 시점은 2020년 10.4%, 2021년 13.8%, 2022년 12.0%로 나타났으며 이 시점은 서울시 주택가격의 과열 현상이 나타난 시기와 일치하는 경향을 보여주었다.

## 2. 분석결과

본 연구의 분석결과는 〈표 5〉와 같다. 분석에 활용한 표본은 총 6,061개이며 모아타운 사업구역 특성 변수의 투입 여부에 따라 모형 1과 모형 2로 나누어 분석하였다. 모형 1의 adj-R<sup>2</sup>은 0.712, 모형 2의 adj-R<sup>2</sup>은 0.716이었으며, 모형의 유의확률을 추정하는 F값은 모형 1은 599.116, 모형 2는 526.700으로 모두 1% 수준에서 유의하여 적합한 모형으로 분석되었다. 변수의 유의성에서 모형 1은 지하층 여부와 옥내자주식 주차대수, 초등학교 거리와 동북권, 2013년부터 2015년의 거래시기 변수를 제외한 모든 변수에서 통계적으로 유의한 것으로 분석되었다. 모아타운 사업구역 특성 변수가 투입된 모형 2에서는 초등학교 거리와 동북권 변수는 통계적 유의성이 확인되었으나 지하층 여부와 옥내자주식 주차대수, 2013년부터 2015년의 거래시기 변수는 유의미한 관계가 나타나지 않았다.

모아타운 관리계획이 결정된 사업구역 특성에서 관리지역 면적은 1% 유의수준에서 실거래가

〈표 5〉 분석결과

구분	변수명	모형 1			모형 2			
		B	t-value	VIF	B	t-value	VIF	
	(상수)	505.071***	26.693	-	632.825***	17.933	-	
모아 타운 사업 구역 구성	관리지역 면적	-	-	-	-0.001***	-3.770	1.560	
	노후·불량건축물 비율	-	-	-	-2.559***	-5.223	2.680	
	임대주택 공급비율(안)	-	-	-	3.184***	6.750	1.283	
	도로비율(안)	-	-	-	1.361*	1.840	1.507	
토지 및 건축물 특성	대지권 면적	-1.112***	-3.997	1.630	-1.398***	-5.021	1.657	
	경과 연수	-9.199***	-23.029	2.738	-8.838***	-22.044	2.796	
	지하층 여부	-4.162	-0.677	1.461	-3.767	-0.613	1.480	
	승강기 설치	200.806***	30.980	1.985	199.234***	30.790	2.006	
	해당층	4.244**	2.496	1.289	5.172***	3.054	1.296	
	옥내자주식 주차대수	-0.061	-0.111	1.299	-0.148	-0.268	1.349	
	옥외자주식 주차대수	-2.137***	-4.662	1.364	-2.161***	-4.688	1.398	
입지 특성	초등학교 거리	-0.035	-1.539	1.142	-0.062***	-2.630	1.205	
	응급의료기관 거리	-0.023***	-4.024	2.606	-0.026***	-3.906	3.585	
	지하철역 거리	-0.077***	-9.537	1.301	-0.038***	-3.584	2.242	
	생활 권역	서남권	(기준변수)					
		동남권	204.404***	20.501	1.295	211.007***	21.033	1.329
동북권		5.813	0.970	1.361	22.410***	3.114	1.989	
서북권		238.915***	18.615	2.631	237.186***	17.539	2.962	
거래 시기	2012년	(기준변수)						
	2013년	-5.362	-0.374	2.336	-5.037	-0.353	2.338	
	2014년	9.878	0.654	2.099	5.170	0.344	2.105	
	2015년	20.014	1.426	2.582	12.570	0.898	2.605	
	2016년	68.585***	4.979	2.749	60.745***	4.422	2.772	
	2017년	60.631***	4.292	2.543	52.129***	3.693	2.574	
	2018년	139.129***	9.584	2.513	130.614***	9.004	2.544	
	2019년	122.611***	8.860	2.785	109.816***	7.921	2.834	
	2020년	158.389***	11.739	3.348	152.173***	11.278	3.394	
	2021년	286.822***	21.762	4.076	276.459***	20.957	4.140	
	2022년	382.126***	28.376	3.783	371.150***	27.497	3.854	
	2023년	404.042***	26.815	2.507	388.739***	25.735	2.555	
2024년	546.631***	35.611	2.629	536.561***	35.002	2.658		
모형 요약	N	6,061			6,061			
	adj-R <sup>2</sup>	0.712			0.716			
	F-value	599.116			526.700			

주 : \* p<0.10, \*\* p<0.05, \*\*\* p<0.01.

격에 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타나 관리 지역 면적이 클수록 거래가격이 낮아지는 것으로 해석된다. 관리지역 면적의 증가는 조합원 수의 증가 및 이해당사자가 많아지고, 매도청구소송과 손실보상 등에 관한 비용으로 사업성에 영향을 미칠 수 있는 요소로 유추할 수 있다.

노후·불량건축물 비율은 1% 유의수준에서 거래가격에 음(-)의 관계가 나타나 전체적인 주거환경이 열악할수록 주택의 가격이 낮아진다고 유추할 수 있다. 특히 모아타운은 노후·불량건축물이 50% 이상인 지역 등에 지정됨에 따라, 노후화된 지역 내에서도 노후도의 차이가 가격에 영향을 미친다는 것을 확인하였다.

임대주택 공급 비율(안)은 높을수록 거래가격이 상승하는 유의미한 양(+)의 관계를 보였다. 이러한 결과는 소규모주택정비 관리지역 도입 당시 특례사항으로 승인 및 고시된 관리계획에 '용도지구·용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획'이 포함된 경우에 제1종일반주거지역에서 제2종일반주거지역으로 변경되고, 제2종일반주거지역은 제3종일반주거지역으로 결정되는 영향으로 유추할 수 있다. 용도지역이 변경된 경우에는 변경된 용도지역에서의 용적률에서 종전의 용도지역에서의 용적률을 뺀 용적률의 50% 이하로서 시·도 조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 임대주택 건설 의무가 발생한다. 김석준 외(2019)는 전체 연면적 대비 임대주택 연면적을 20% 이상 계획하는 경우에 건축물 높이 제한 완화와 국공유지 무상 임대 등을 통해 사업성을 개선할 수 있다고 분석하였다. 따라서, 용도지역 변경에 따른 용적률 인센티브는 전체세대수에 비례한 임대주택 수의

증가로 나타나며, 이는 사업성에 긍정적인 영향을 미칠 수 있다고 유추할 수 있다.

도로 비율(안)은 거래가격에 유의미한 양(+)의 영향으로 나타나 모아타운에서 도로 면적이 증가할수록 주택가격이 상승하는 것으로 해석할 수 있다. 도로는 정비기반시설의 하나로 전체면적에 대비한 도로 면적의 증가는 쾌적한 공간계획을 구상할 수 있는 긍정적 요소로 작용할 수 있고, 도로망의 발달이 주거 편의성을 높여 주택 가치를 높인다고 유추할 수 있다.

토지 및 건축물 특성에서 대지권 면적은 거래가격에 1% 유의수준에서 음(-)의 영향으로 나타났다. 이는 주택의 규모가 커질수록 단위면적당 거래가격이 감소한다고 해석할 수 있으며 선행연구와 일치하는 결과이다(이재원·이상엽, 2021). 경과연수는 건물의 경과연수가 증가할수록 사용 가치가 하락하고, 주택을 보유하는 동안에도 유지·보수의 관리비용이 증가할 가능성이 크기 때문에 실거래가격에 유의한 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다(정우성 외, 2019). 지하층 여부는 거래가격에 통계적 유의성이 확인되지 않았다. 승강기가 설치된 주택은 거래가격에 양(+)의 영향을 미치며 승강기가 미설치된 주택보다 단위면적당 199.234만 원 높은 것으로 나타났다(송선주·황정수, 2015). 해당층의 경우 거래 대상 주택의 층이 높을수록 거래가격에 유의미한 양(+)의 영향이 나타났다. 옥내자주식 주차대수는 실거래가격과 통계적으로 유의미한 관계를 보이지 않았다. 옥외자주식 주차대수는 실거래가격과 유의미한 (-)음 관계가 나타났는데, 옥외 주차장은 편의성 측면에서 불리하고 낮은 선호도에 따른

결과로 해석할 수 있다.

입지특성에 대한 분석결과를 살펴보면 초등학교 거리, 응급의료기관 거리, 지하철역 거리는 모두 1% 유의수준에서 음(-)의 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 생활권역 단위면적당 거래가격은 서남권(강서구·금천구·양천구)을 기준으로 분석하였으며, 동북권(강북구·노원구·중랑구)은 모아타운 사업구역 특성을 제외한 모형 1에서는 통계적으로 유의미하지 않지만, 모형 2에서는 1% 유의수준에서 거래가격이 22.410만 원/m<sup>2</sup> 증가하는 것을 확인하였다. 서북권(마포구)은 단위면적당 거래가격이 가장 높은 것으로 분석되었는데, 다른 권역들이 여러 지역을 포함한 것에 비해 서북권은 마포구만 포함되어 상대적으로 높은 계수값이 나타난 것을 시사하며, 결과에 절대적인 영향을 미친다는 점을 고려해야 한다.

거래시기의 경우 2012년을 기준으로 분석하였으며, 계수 값을 비교하면 2013년의 감소 이후부터 2024년까지 상승한 것으로 나타났다. 2019년 당시 서울아파트 가격은 풍부한 시중 유동성이 주택시장으로 유입되면서 국지적 과열 현상이 나타났으며, 대체재로써 다세대·연립주택 가격도 추세와 같은 흐름으로 상승하는 것을 확인할 수 있다. 한편, 한국부동산원에서 제공하는 연립/다세대 매매지수를 살펴보면 2023년 1월 132.9에서 2024년 1월 135.3으로 상승하고 2024년 8월 141.6으로 상승한 것으로 나타나, 이는 모아타운 대상지의 가격 상승이 아닌 서울 전역의 주택가격 흐름의 영향으로 유추할 수 있다.

## V. 결론 및 시사점

### 1. 결론

본 연구는 서울시 모아타운 내 다세대·연립주택의 매매가격에 미치는 영향을 실증적으로 분석한 최초의 실증분석이다. 주택가격에 영향을 미치는 다양한 요인에 관한 연구가 많이 이루어졌음에도 불구하고 모아타운 대상지 내 주택가격을 실증적으로 분석한 연구는 여전히 부족한 상황이다. 따라서, 본 연구의 결과는 모아타운 내 주택가격 특성을 파악하는데 유용한 자료를 제공하며, 현재 서울시 정비사업에서 모아타운이 차지하는 중요성을 고려할 때, 본 연구는 시의성이 있음을 나타낸다.

이에 본 연구는 소규모주택정비 관리지역에 초점을 맞추고 소규모주택정비 관리계획이 수립된 서울시 모아타운 내 다세대·연립주택의 거래가격 특성을 분석하고 심층적으로 해석하고자 하였다. 본 연구의 주요 분석 결과는 다음과 같다.

첫째, 사업구역 특성에 대한 분석결과는 모아타운 관리계획 승인 및 고시가 완료된 대상지의 특성으로 다세대·연립주택가격에 영향력을 미친다는 가설을 뒷받침한다. 모아타운 관리계획이 승인 및 고시된 관리지역을 분석한 결과, 면적이 증가하거나 노후·불량건축물 비율이 증가하면 거래가격은 낮아지는 것으로 나타났고, 이는 주거환경의 낙후 정도와 건축물의 노후화 수준이 반영되었음을 의미한다. 그리고 모아타운 관리계획의 수립내용인 임대주택 공급 비율(안)과 도로 비율(안)은 그 비율이 증가할수록 사업성 확보와 공

간계획에 긍정적인 영향으로 주택가격이 높아지는 것으로 추정된다.

둘째, 모아타운 내 다세대·연립주택의 가격 특성에 영향을 미치는 토지 및 건축물 특성과 입지 특성은 선행논문과 동일한 방향성을 보였으며, 이를 통해 본 연구의 가설을 검증하였다. 토지 및 건축물의 물리적 특성인 대지권 면적과 경과연수는 거래가격에 음(-)의 영향을 미치고, 승강기 설치와 높은 층은 거래가격에 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 그리고 본 연구에서는 옥내 주차식 주차대수와 옥외주차식 주차대수를 구분하여 분석하였는데, 옥외주차식 주차대수가 증가할수록 거래가격에 부정적인 영향을 미치는 것으로 나타났고, 이는 저층 주거지의 심각한 주차 문제가 반영된 결과라고 해석할 수 있다. 입지특성은 초등학교 거리, 응급의료기관 거리, 지하철역 거리에서 모두 거리가 멀어질수록 주택가격이 낮아지는 것으로 분석되었다. 생활권역 분석에서 단위면적당 거래가격은 서남권이 가장 낮았고, 서북권이 가장 높은 것으로 확인하였다. 거래시기의 경우 2021년과 2022년에 거래가격의 상승폭이 급등하였고, 이 시기는 모아타운 정책이 도입된 시기와 일치하는 경향을 보여주었다.

## 2. 시사점과 향후의 연구과제

서울시는 2022년 1월 모아타운을 도입하였고 2025년 1월 현재 모아타운 대상지는 109개소이다. 그러나 모아타운 대상지 선정에 따른 개발이익의 기대감으로 소형빌라와 도로 지분을 거래하는 투기세력이 유입되었고, 주민동의 요건이 없는 자

치구 공모방식은 주민 간 갈등을 초래하였다. 주민 간 갈등은 모아타운 대상지로 선정된 후 사업 취소가 검토되거나 관리계획 수립 중에 면적이 축소되어 단일조합 추진요건인 1만㎡ 이상의 면적을 충족하지 못하는 사업지가 발생하는 원인이 되었다.

서울시는 갈등 방지를 위해서 지난 7월에 자치구 공모방식을 종료하고 주민 제안 기준 강화 및 권리산정기준일 지정을 강화하였다. 그리고 모아타운 관리계획 수립 중에 사업 예정 구역별 토지 등소유자 25% 또는 토지면적 1/3 이상이 반대하거나 찬반 의견이 첨예하여 자치구에 철회를 요청하면 관리계획 수립을 중단하거나 구역계를 조정하는 철회 기준을 마련하였다. 한편 모아타운 관리계획이 승인·고시된 대상지는 고시 후 3년 이내 주민합의체 구성, 조합설립인가 신청이 없는 등 관리계획 수립의 목적을 달성할 수 없는 경우에는 관리계획 변경을 통해 구역을 조정하거나 소규모주택정비법을 적용하여 해제한다는 서울시 기준을 제시하였다.

이러한 배경에서 본 연구는 모아타운 대상지의 추진현황을 파악하고, 모아타운 관리계획 승인 및 고시가 완료된 대상지의 일반화된 결과를 도출하여, 다세대·연립주택의 가격 특성을 분석한 점에 의의가 있다. 모아타운 지정을 통한 재정지원과 건축규제의 완화는 사업시행자의 사업성을 증대시키고 동시에 임대주택을 확보한다는 공익성 측면에서 긍정적으로 판단할 수 있으며, 서울시 주택 공급의 한 방안으로써 활용될 여지가 존재한다.

따라서, 자치구 방식으로 대부분 선정되고 추진 중인 모아타운 여건을 면밀히 파악하고, 여러 개의 모아주택 추진에 따른 사업속도의 차이를 고

려하여 유연한 대처가 이루어지도록 유도해 나아가야 한다. 이를 위해 정책의 지속성을 고려한 연구와 교육이 이루어지고, 제도 정착을 위한 실무자 업무능력 향상과 주민과 소통을 위한 체계가 강화되어야 한다. 특히 모아타운 관리계획이 승인·고시되었지만, 사업 시행의 주체가 부재한 모아주택 예정 구역은 현재 운영 중인 사업관리 전문인력 현장지원 범위를 확대하여 체계적인 정보 제공을 통해 사업에 대한 신뢰를 구축하고, 주민의 정보 비대칭성을 해소하기 위한 소통의 기회를 확대하여야 한다.

본 연구의 경우 모아타운에 대한 한정적인 선행연구로 주택가격 특성과 관련된 일반화된 변수들을 이용하여 거래가격에 대한 영향요인을 분석한 한계점이 있다. 이런 점에서 후속 연구에서는 모아타운 내 소규모주택정비사업과 기존 소규모주택정비사업을 비교하여 모아타운의 사업 특성을 분석함으로써 더 종합적으로 분석한 연구가 될 수 있기를 기대해본다. 그리고 나아가 모아타운 대상지 지정 전·후로 주변 지역 주택가격에 미치는 연구로 진행될 필요가 있다.

## ORCID

이수정 <https://orcid.org/0009-0004-7429-5312>

노승한 <https://orcid.org/0000-0002-0623-6589>

## 참고문헌

1. 구경민, 정다운, 김흥순. (2009). 서울시 뉴타운 개발이

- 주변지역 주택가격에 미치는 영향 분석: 2·3차 뉴타운 개발 사업을 중심으로. *국토계획*, 44(4), 79-93.
2. 국토교통부. (2021). *공공주도 3080+ 대도시권 주택 공급 획기적 확대방안*. 국토교통부.
3. 국토교통부. (2024). *브이월드*. [https://www.vworld.kr/v4po\\_main.do](https://www.vworld.kr/v4po_main.do)
4. 권익현, 정도훈, 유석연. (2023). 소규모주택정비 관리 지역의 유형별 특성: 서울시 모아타운 1차 선정지역을 중심으로. *한국도시계획학회지*, 24(6), 93-110.
5. 김기묘, 박문수. (2021). 서울시 가로주택정비사업에 관한 사례연구. *부동산산업연구*, 4(2), 65-85.
6. 김남현, 오세준. (2017). 서울시 다세대 주택의 분양 가격 결정요인 분석. *부동산·도시연구*, 10(1), 171-187.
7. 김석준, 이상호, 허영기. (2019). AHP분석을 통한 가로주택정비사업의 개선방안. *한국건설관리학회 논문집*, 20(2), 79-85.
8. 김재민. (2024). *모아타운 지정이 주변지역 주택 가격에 미치는 영향: 서울시 번동을 대상으로* 석사학위논문. 한양대학교.
9. 김종근. (2021). 자율주택정비사업 추진의 지역별 격차 분석. *한국지도학회지*, 21(1), 89-102.
10. 김종수. (2022). 소규모주택정비사업의 문제점과 개선방안: 대구광역시를 중심으로. *감정평가학논집*, 27(1), 33-61.
11. 김지나, 한광호, 조원진, 노승한. (2020). 재건축사업 진행단계가 서울시 재건축 아파트 가격에 미치는 영향 분석. *부동산·도시연구*, 13(1), 85-104.
12. 류창화, 이춘원. (2022). 소규모주택재건축사업의 주민 선호도 요인 분석: 의정부시를 중심으로. *부동산경영*, 26, 285-307.
13. 서울특별시. (2023). *저층주거지 경관개선 및 양질의 주택공급 확대 모아주택·모아타운 추진 계획 2단계*. 서울특별시.
14. 서울특별시. (2024). *서울 열린데이터 광장*. <https://d>

- ata.seoul.go.kr/
15. 송선주, 황정수. (2015). 다세대주택의 매매가격 형성요인에 관한 연구. *부동산·도시연구*, 8(1), 27-46.
  16. 오원석, 전재식. (2024). 가로주택정비사업이 인근 연립·다세대 가격에 미치는 영향: 서울시 관악구와 부천시 오정구 비교 중심으로. *주거환경*, 22(4), 39-54.
  17. 우아영, 지남석. (2009). 뉴타운 지구지정이 주변 지역 아파트 가격에 미치는 영향: 서울시 뉴타운 사업지구를 중심으로. *대한건축학회논문집*, 25(8), 233-242.
  18. 이성원. (2024). *소규모주택정비사업이 주변 연립 및 다세대주택 거래가격에 미치는 영향에 대한 연구: 준공 완료된 가로주택정비사업 중심으로*. 석사학위논문. 건국대학교.
  19. 이수정, 노승한. (2023). 자율주택정비사업의 특성이 공공임대주택 공급량에 미치는 영향분석. *부동산학연구*, 29(4), 41-62.
  20. 이승우, 허윤경. (2018). *가로주택정비사업 활성화 방안*. 한국건설산업연구원.
  21. 이용만. (2008). 헤도닉 가격 모형에 대한 소고. *부동산학연구*, 14(1), 81-87.
  22. 이재원, 이상엽. (2021). 재개발사업 구역 내 주택 가격 결정요인별 영향 분석. *부동산학연구*, 27(1), 37-49.
  23. 이태희. (2022). *소규모주택정비 관리지역, '적재 적소'에 관한 고민 필요*. 한국건설산업연구원.
  24. 임종욱, 이춘원. (2019). 가로주택정비사업 저해요인에 관한 연구: 서울특별시 중심으로. *대한부동산학회지*, 37(3), 259-274.
  25. 임혜연, 이정란. (2023). 빅데이터를 활용한 가로 주택정비사업 신규주택 공급량 및 노후주택 대체 효과 분석: 서울시를 대상으로. *부동산학연구*, 29(4), 7-26.
  26. 전주혜, 김지엽. (2023). 서울시 소규모 주택정비 사업의 개발특성에 관한 연구. *대한건축학회논문집*, 39(1), 181-192.
  27. 정우성, 송선주, 신종칠. (2019). 단독주택 재건축 지역의 주택가격 영향요인에 관한 연구. *주거환경*, 17(1), 103-119.
  28. 조필규. (2024). 모아타운 정비사업 활성화를 위한 제도개선 방안 연구. *토지공법연구*, 105, 69-90.
  29. 조필규, 김은유. (2020). 소규모 주택정비사업 활성화를 위한 제도개선 방안. *토지공법연구*, 90, 23-46.
  30. 최종권. (2022). 소규모정비법상 관리지역에 관한 법적 쟁점. *중앙법학*, 24(4), 291-320.
  31. 한상훈. (2021). 소규모주택정비사업 활성화 과제에 관한 연구: 가로주택정비사업을 대상으로. *대한부동산학회지*, 39(3), 95-113.
  32. 행정안전부. (2024). *공공데이터포털*. <https://www.data.go.kr/>
  33. Bates, L. K. (2022). Housing for people, not for profit: Models of community-led housing. *Planning Theory & Practice*, 23(2), 267-302.
  34. Rosen, S. (1974). Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in pure competition. *Journal of Political Economy*, 82(1), 34-55.

논문 접수 일: 2025년 2월 16일

심사(수정)일: 2025년 3월 25일

게재 확정 일: 2025년 4월 11일

## 국문초록

본 연구는 서울시 주택공급의 한 방식으로 추진 중인 모아타운(소규모주택정비 관리지역)에서 모아타운 관리계획이 승인 및 고시된 대상지의 다세대·연립주택 거래가격 특성을 분석하였다. 종속변수는 단위면적당 거래가격이며, 독립변수는 모아타운 사업구역 특성과 토지 및 건축물 특성, 입지특성, 거래시기를 포함하였다. 분석에 활용된 자료는 25개소 모아타운 내 매매 거래 사례 6,061건이다. 연구결과, 모아타운 관리지역 면적과 노후·불량건축물 비율의 증가는 거래가격에 부정적 영향을 미치고, 모아타운 관리계획 수립내용인 임대주택 공급 비율(안) 및 도로 비율(안)의 증가는 긍정적 영향을 미쳤다. 토지 및 건축물 특성에서 대지권 면적과 경과연수, 옥외주차장은 거래가격에 음(-)의 영향을 미치고, 승강기 설치와 높은 층은 양(+)의 영향을 확인하였다. 입지특성의 초등학교 거리, 응급의료기관 거리, 지하철역 거리는 모두 음(-)의 관계로 분석되었다. 거래시기는 2018년부터 상승폭이 크게 확대되어 2021년과 2022년에 거래가격이 급등하는 것으로 나타났다. 본 연구는 소규모주택정비 관리계획이 승인 및 고시된 서울시 모아타운에 초점을 맞추고, 가격 특성을 실증 분석하였다는 점에서 기존 연구와 차별화된다. 한편, 서울시 모아타운 관리계획이 결정된 대상지의 일반화된 결과를 도출한 연구결과는 정책의 지속성을 위한 기초자료로 활용되길 기대한다.

주제어 : 모아타운, 모아주택, 소규모주택정비 관리지역, 소규모주택정비 관리계획, 소규모주택정비사업