

공 고

◎ 서울특별시 양천구 공고 제2023-2044호

신월3동 173번지 일대 소규모주택정비 관리계획(안) 주민공람 공고

서울특별시 양천구 신월3동 173번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 (안)에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제 43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

2023년 12월 14일

서울특별시 양천구청장

가. 공람기간 : 2023. 12. 14. ~ 2023. 12. 28.(14일간)

나. 공람장소 : 양천구청 주택과 및 신월3동 주민센터

※ 의견서 제출 : 양천구청 주택과(☎ 02-2620-3522)

다. 공람사유 : 신월3동 173번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)을 『빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법』 제43조의2에 따라 주민공람

라. 공람내용 : 신월3동 173번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)

마. 기타사항 : 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 임대주택의 공급 세대수, 기타 계획내용 등은 소규모주택정비 관리지역 지정 절차 이행과정에서 변경될 수 있습니다.

바. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

사. 의견제출 : 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

신월3동 173번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획(안)

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 신월3동 173번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역의 위치 및 면적

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신규	신월3동 173번지 일대 소규모주택정비 관리지역	양천구 신월3동 173번지 일대	80,030.5	

다. 정비방향 : 소규모 주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활 편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후주거지의 계획적 공동 개발 유도

2. 토지이용 기본 계획

가. 토지이용계획(안)

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계			80,030.5	100.0	
사업 추진 구역	소계		52,899.5	66.1	
	A1	사업추진구역A1 (가로주택정비사업)	8,648.6	10.8	
	A2	사업추진구역A2 (가로주택정비사업)	17,211.9	21.5	
	A3	사업추진구역A3 (가로주택정비사업)	8,693.2	10.9	
	A4	사업추진구역A4 (가로주택정비사업)	18,345.8	22.9	
정비 기반시설	도로		17,812.6	22.3	
	주차장		2,905.5	3.6	
	공원		4,648.0	5.8	
사업추진 구역외 구역	우체국		758.6	0.9	
	구유지		462.4	0.6	
	종교시설		543.9	0.7	존치

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

나. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로 계획(안)

- 모아주택(소규모주택정비사업)의 효율적·계획적 추진을 위하여 새로운 기반시설을 조성하여 자발적 정비를 유도함
- 체계적 노선관리를 위해 노선번호를 신규로 부여함

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	중로	3	1	12	국지 도로	56	신월동 166-23	신월동 166-7	일반 도로	-	-	신설
신설	중로	3	2	12	국지 도로	119	신월동 176-14	신월동 176-1	일반 도로	-	-	확폭(4m→12m)
신설	소로	1	1	10	국지 도로	92	신월동 165-19	신월동 162-1	일반 도로	-	-	확폭(6m→10m)
신설	소로	1	2	10	국지 도로	379	신월동 194-13	신월동 165-19	일반 도로	-	-	확폭(6m→10m), 일부구간 신설
신설	소로	1	3	10	국지 도로	515	신월동 184-1	신월동 193-14	일반 도로	-	-	확폭(6m→10m)
신설	소로	2	1	8	국지 도로	146	신월동 162-16	신월동 162-1	일반 도로	-	-	확폭(6m→8m)
신설	소로	2	2	8	국지 도로	112	신월동 176-1	신월동 172-27	일반 도로	-	-	확폭(6m→8m)
신설	소로	2	3	8	국지 도로	225	신월동 186-1	신월동 194-14	일반 도로	-	-	확폭(4,6m→8m)
신설	소로	2	4	8	국지 도로	194	신월동 184-1	신월동 181-13	일반 도로	-	-	확폭(4,6m→8m)

2) 공원 계획(안)

- 대상지 내 모아주택(소규모정비사업)을 통해 증가되는 세대수 및 주변지역 주민들을 고려하여 모아주택 사업 내 기존 어린이공원 1개소 확장 및 어린이공원 1개소 추가 신설 조성

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	공원	어린이공원	신월동196	1,161.6	증)1,307.9	2,469.5	-	면적변경
신설	②	공원	어린이공원	신월동 194-1 외	-	증)2,178.5	2,178.5	-	지하 공영주차장 중복결정

3) 주차장 계획(안)

- 진입도로 개설로 인해 폐지되는 신우공영주차장(신월동166-23)에 대해 기존 새서울주차장(신월동170-6)을 확장하고 기존 주차량 수용
- 신설되는 공원 지하를 활용한 주차장 신설

구분	도면 표시	시설명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	주차장	신월동 166-23	1,120.6	감)1,120.6	-	2000.01.06	
신설	②	주차장	신월동 194-1 외	-	증)2,178.5	2,178.5	-	도시계획시설 신설 및 중복결정 -지상: 공원 -지하: 주차장
기정	③	주차장	신월동170-6	2,905.5		2,905.5	1996.05.07	

4) 공동이용시설 설치계획(안)

- 「2030 서울플랜」 신월1지역생활권 부족시설 및 보행 소외권 발생시설(노인여가복지시설, 공공체육시설)을 확보 할 수 있도록 가로주택정비사업구역별 공동이용시설 설치 시 경로당, 어린이집, 작은 도서관, 놀이터, 공동체육시설, 공동작업장, 돌봄센터, 독서실, 서울형 키즈카페 등을 분담하여 설치할 수 있도록 유도함
- 계획세대수별 주택법 의무시설과 생활권 부족시설을 고려하여 공동이용시설을 확보하도록 계획함

구 분		면적(m ²)	구성비(%)
A1	사업추진구역A1 (가로주택정비사업)	세대당 2.5㎡ X 1.25 이상 설치	구역내
A2	사업추진구역A2 (가로주택정비사업)		구역내
A3	사업추진구역A3 (가로주택정비사업)		구역내
A4	사업추진구역A4 (가로주택정비사업)		구역내

다. 교통처리 계획(안)

- 주변 도로의 접근성과 교통 체계 적합성을 고려하여 기존 도로망 및 양방향 체계를 유지하고,

추후 늘어나는 세대수 및 개발 밀도를 고려해 도로를 확폭하여 교통을 원활하게 계획함

- A1~A4와 마을중심공원과의 원활하고 안전한 보행 연결을 위한 차량진출입 불허구간 설정

구 분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	A1~A4 구역	- 남부순환로 42길(12m), 46길(8m)에서 A1~A2 차량진출입 불허 - 남부순환로 40길, 40가길(8m)에서 A3~A4 차량진출입 불허	
차량진출입 구간	전체구역	- A1~A4 구역 서,남측에 면한 순환도로(남부순환로54길, 가로공원로58길) 변으로 차량진출입구 구간설정	
공공보행 통로	A2, A4 구역	- A2, A4 구역 내 주변과의 보행 연결성 확보를 위한 공공보행통로 조성	

라. 거점사업에 관한 계획(안)

- 해당없음

마. 거점사업 이외의 소규모 주택정비사업에 대한 추진계획(안)

- 소규모주택정비사업 추진현황 : 관리지역 내 사업추진구역 4개 추진 중

도면 표시	사업구역	위 치	사업계획				비 고
			면적(㎡)	시행자	추진단계	최초 결정일	
합 계			52,899.5	-	-		-
A1	사업추진구역A1 (가로주택정비사업)	신월3동 163-1 일대	8,648.6	조합(예정)	동의서 징구 중		-
A2	사업추진구역A2 (가로주택정비사업)	신월3동 173-1 일대	17,211.9	조합(예정)	동의서 징구 중		-
A3	사업추진구역A3 (가로주택정비사업)	신월3동 183-1 일대	8,693.2	조합(예정)	동의서 징구 중		-
A4	사업추진구역A4 (가로주택정비사업)	신월3동 186-1 일대	18,345.8	조합(예정)	동의서 징구 중		-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

바. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)

○ 『건축법』 제77조의4에 따른 건축협정 체결로 『건축법』 제77조의13에 따른 특례적용 계획

구분		위치	면적(㎡)	특례 사항	특례 적용 사항	비고
도면 표시	사업구역					
합 계			52,899.5	공통사항 - 건축법 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화 - 건축법 제53조 지하층, 주차장법 제19조에 따른 부설주차장 통합설치	공통사항 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획	-
A1	사업추진구역A1 (가로주택정비사업)	신월3동 163-1 일대	8,648.6			
A2	사업추진구역A2 (가로주택정비사업)	신월3동 173-1 일대	17,211.9			
A3	사업추진구역A3 (가로주택정비사업)	신월3동 183-1 일대	8,693.2			
A4	사업추진구역A7 (가로주택정비사업)	신월3동 186-1 일대	18,345.8			

※사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

○ 건축물의 밀도계획은 현재 용도지역 현황을 바탕으로 수립함

구분	내용		비고
사업추진구역 내	건폐율	60% 이하	A1~A4
	용적률	기준 200% 이하 / 상한 250% 이하	
	높이	용도지역 총수 적용	
사업추진구역 외	건폐율	60% 이하	B1~B3, C1~C2, D1
	용적률	기준300%, 허용360% 이하	B1, B3 (준주거지역)
		기준 200% 이하	B2, C1~C2, D1 (제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층))
	높이	건축법 및 건축조례 허용높이	B1~B3, C1~C2
		지구단위계획 최고높이	D1

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

※ 모아주택사업 시행 시 건축물의 규모(높이, 밀도 등)는 향후 위원회 심의를 통해 조정 가능함

※ 향후 자연경관지구 관련 법령 변경 사항(밀도, 높이 등)이 있을 시 변경된 내용을 반영하여 계획 수립 가능토록 함

아. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)_개별 사업시행계획인가 시 결정

도면 표시	구분	위치	전체 세대수	임대주택 세대수
	사업구역			
합 계		-	1,124	368
A1	사업추진구역A1	신월3동 163-1 일대	241	49
A2	사업추진구역A2	신월3동 173-1 일대	481	98
A3	사업추진구역A3	신월3동 183-1 일대	250	50
A4	사업추진구역A4	신월3동 186-1 일대	520	171

※ 사업시행인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

※ 상기의 세대수, 임대주택수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음

자. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)_개별 사업시행계획인가 시 결정

- 소규모주택정비사업의 활성화를 위해 공동주택용지는 제2종일반주거지역으로 용도지역을 상향함
- 용도지역변경 결정고시는 사업시행계획수립을 위한 심의 후 적용토록 함

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합계	80,030.5	-	80,030.5	100.0	-
제1종일반주거지역	29,407.1	감) 29,407.1	-	0.0	-
제2종일반주거지역 (7층이하)	37,263.6	감) 34,358.1	2,905.5	3.6	-
제2종일반주거지역	11,480.6	증) 63,765.2	75,245.8	94.0	-
준주거	1,879.2	-	1,879.2	2.4	-

차. 특별건축구역에 관한 계획(안)_개별 사업시행계획인가 시 결정

- 「건축법」제69조에 따른 특별건축구역 지정으로 모아주택(가로주택정비)구역의 통합적 계획이 가능하도록 하고, 「건축법」제73조에 따라 특별건축구역에 건축하는 건축물에 대하여 적용 배제 또는 일부 완화가 가능하도록 계획

도면표시	면적(㎡)	계획내용	계획 사유	비고
특별건축구역	56,995.4㎡	- 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정	- 경관 특화를 위한 창의적인 건축물 배치 계획 - 쾌적한 가로환경 조성을 위한 주차장 확대 설치	-

※사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 「건축법」 제73조에 따른 특별건축구역 특례 및 제74조에 따른 통합적용계획에 대한 사항

구분	배제 및 완화	비고
건축법	대지안의 조경(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제56조) 대지안의 공지(제58조), 건축물의 높이제한(제60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조) 등	-
주택법 (주택건설기준 등에 관 한 규정)	공동주택의 배치(제10조), 기준척도(제13조), 비상급수시설(제35조), 난방설비 등(제37조) 등	-
통합적용	「문화예술진흥법」 제9조에 따른 건축물에 대한 미술작품의 설치 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원의 설치	-

카. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획

○ 해당없음

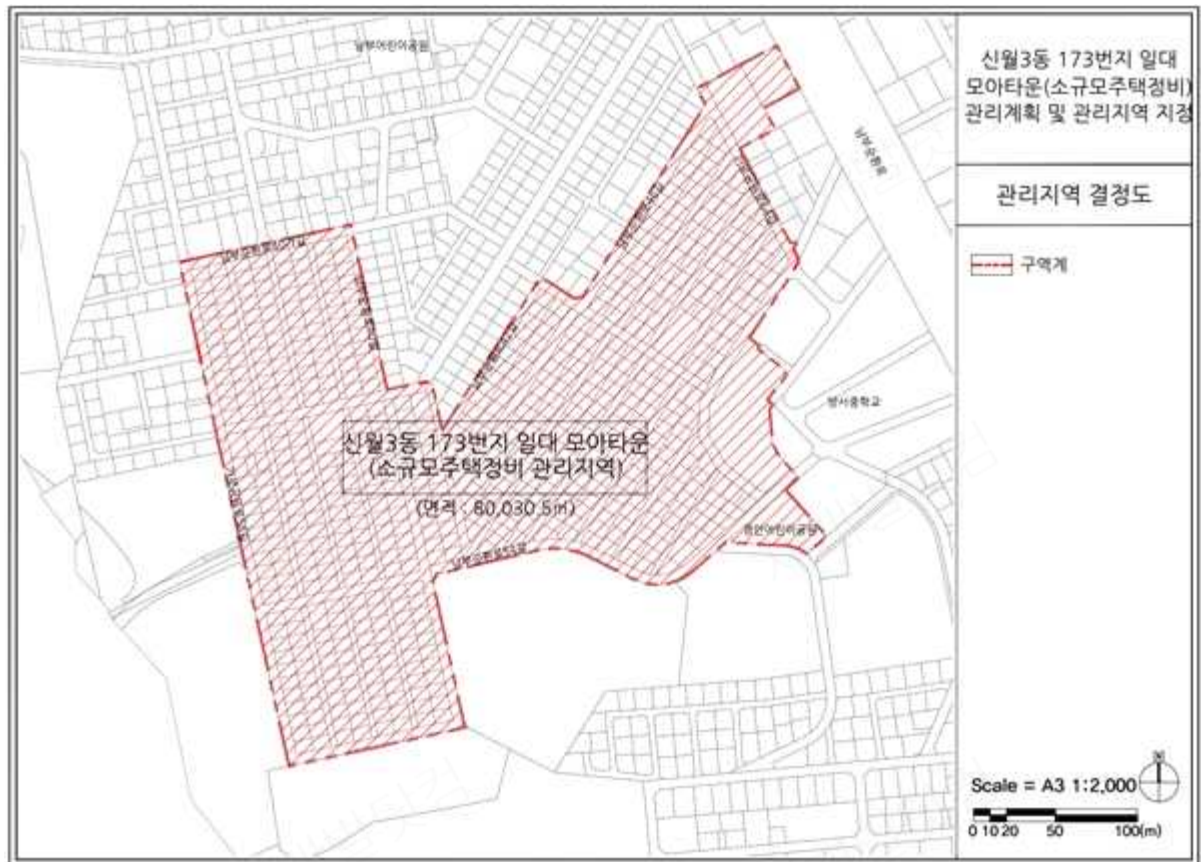
타. 경미한 변경에 관한 계획

○ 경미한 사항에 관한 결정조서

- 모아타운의 면적을 100분의 5 범위에서 증감하는 경우
- 사업시행기간을 계획된 기간의 3년 이내에서 연장하거나 단축하는 경우
- 관리계획을 법 제43조의3제5호 및 제7호의 사항을 완화하지 않는 범위에서 변경하는 경우
- 정비기반시설공동이용시설의 규모를 확대하거나 그 면적을 100분의 10 범위에서 축소하는 경우
- 계산착오·오기·누락이나 이에 준하는 명백한 오류를 수정하는 경우
- 그 밖에 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 경우로서 조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

3. 종합계획(안)

○ 관리지역 결정도



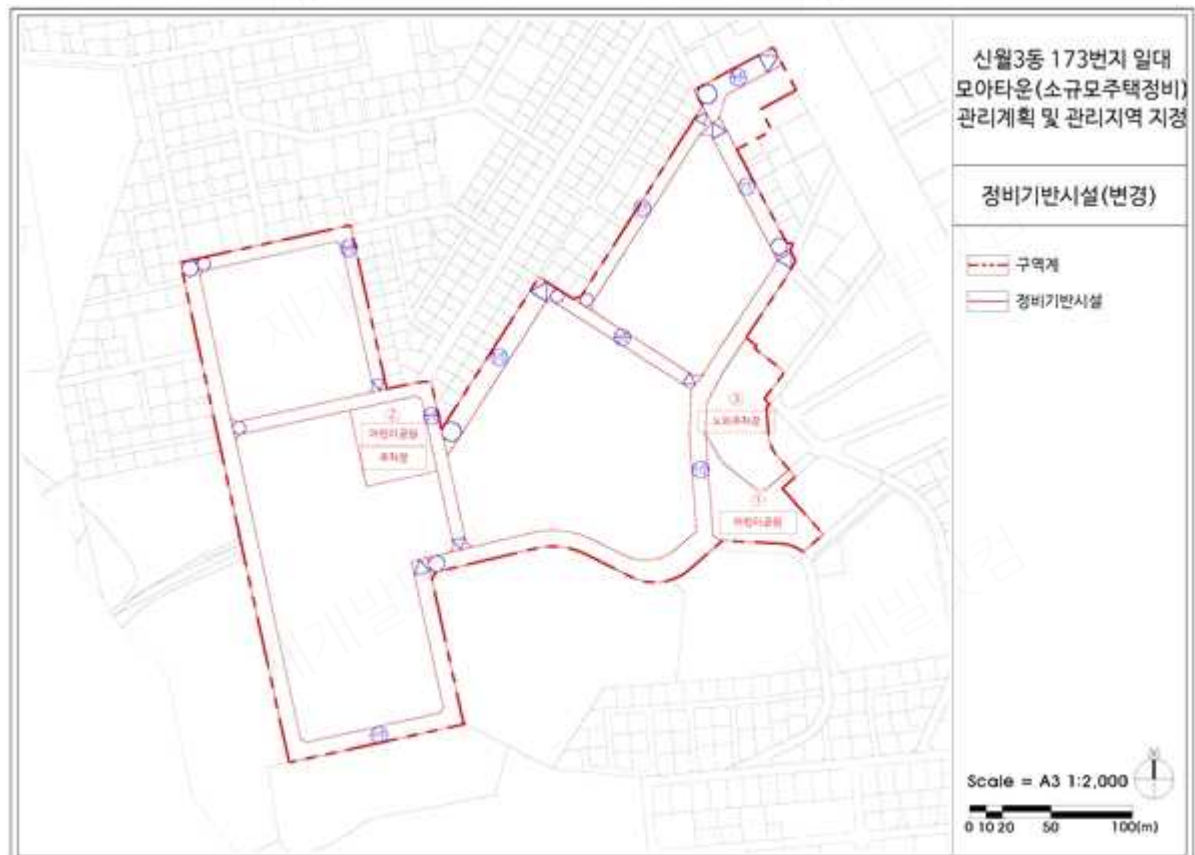
○ 토지이용계획(안)



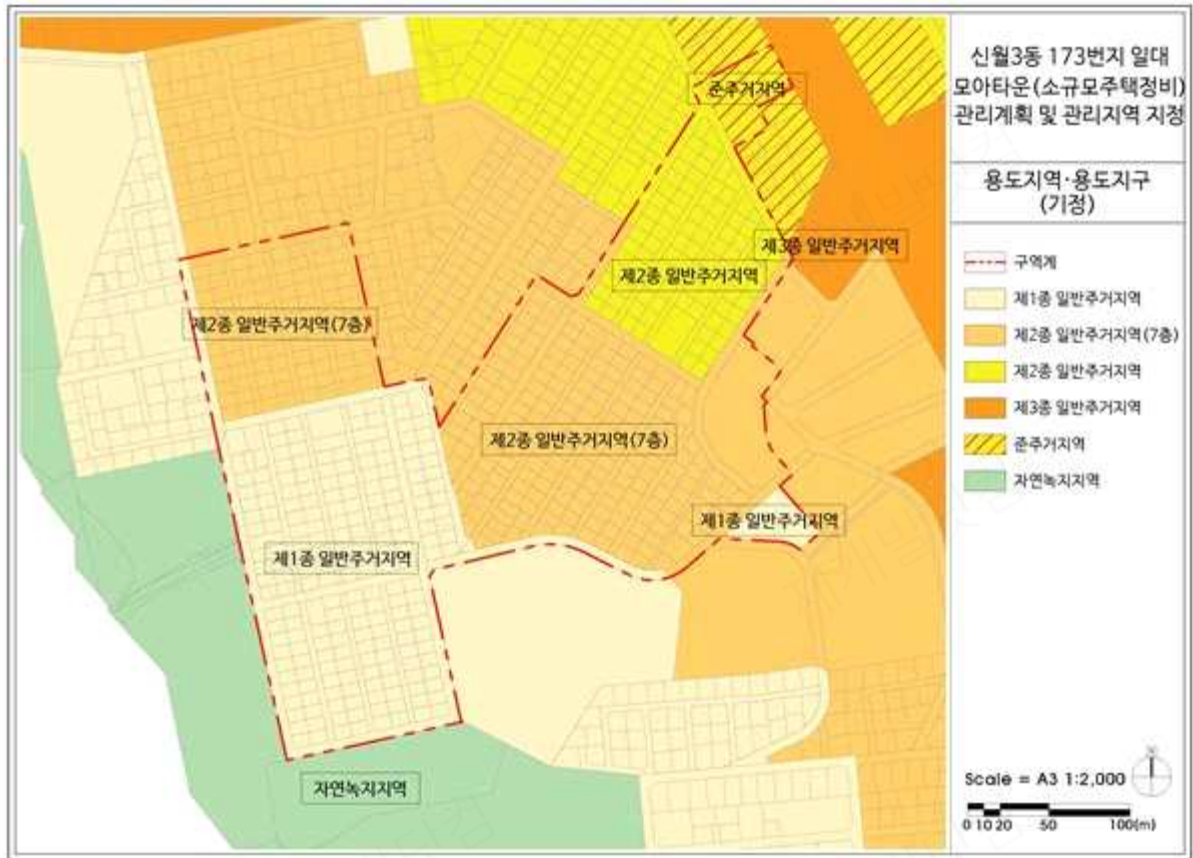
○ 정비기반시설(기정)



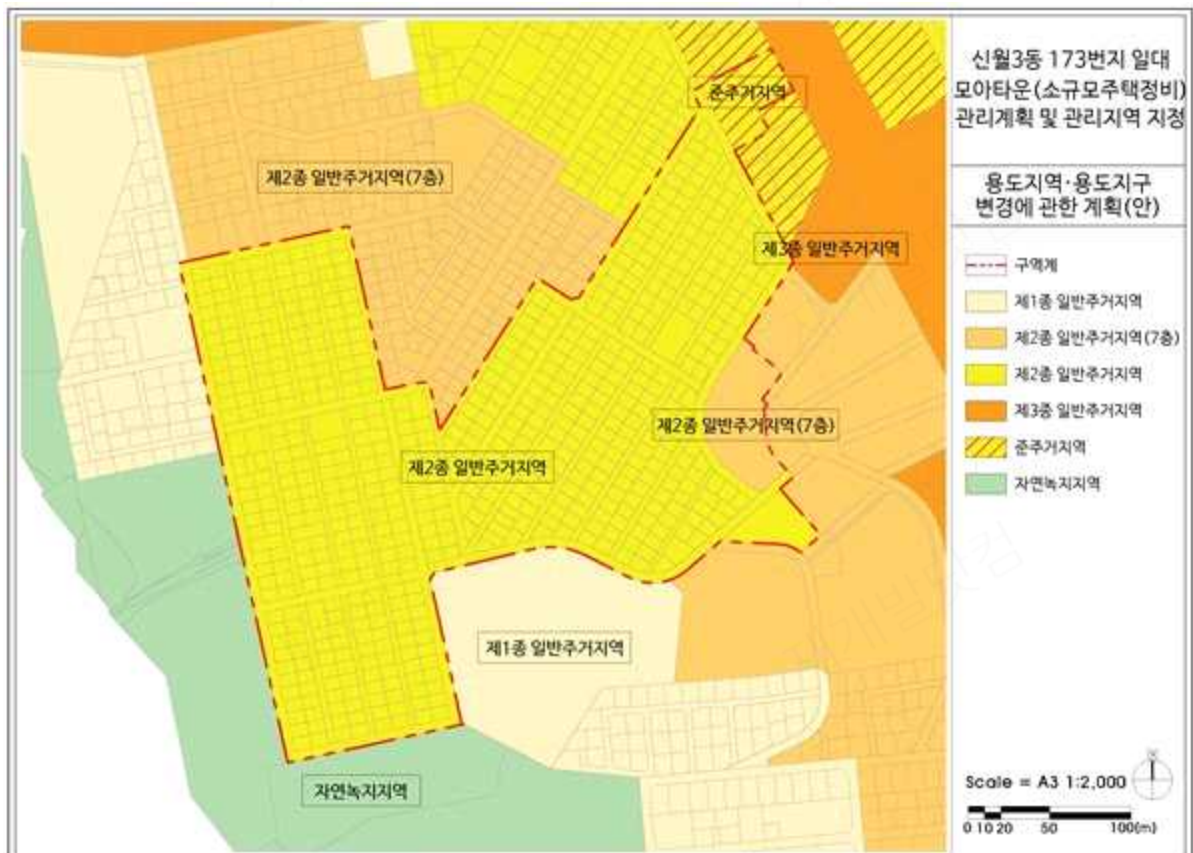
○ 정비기반시설 계획(안)



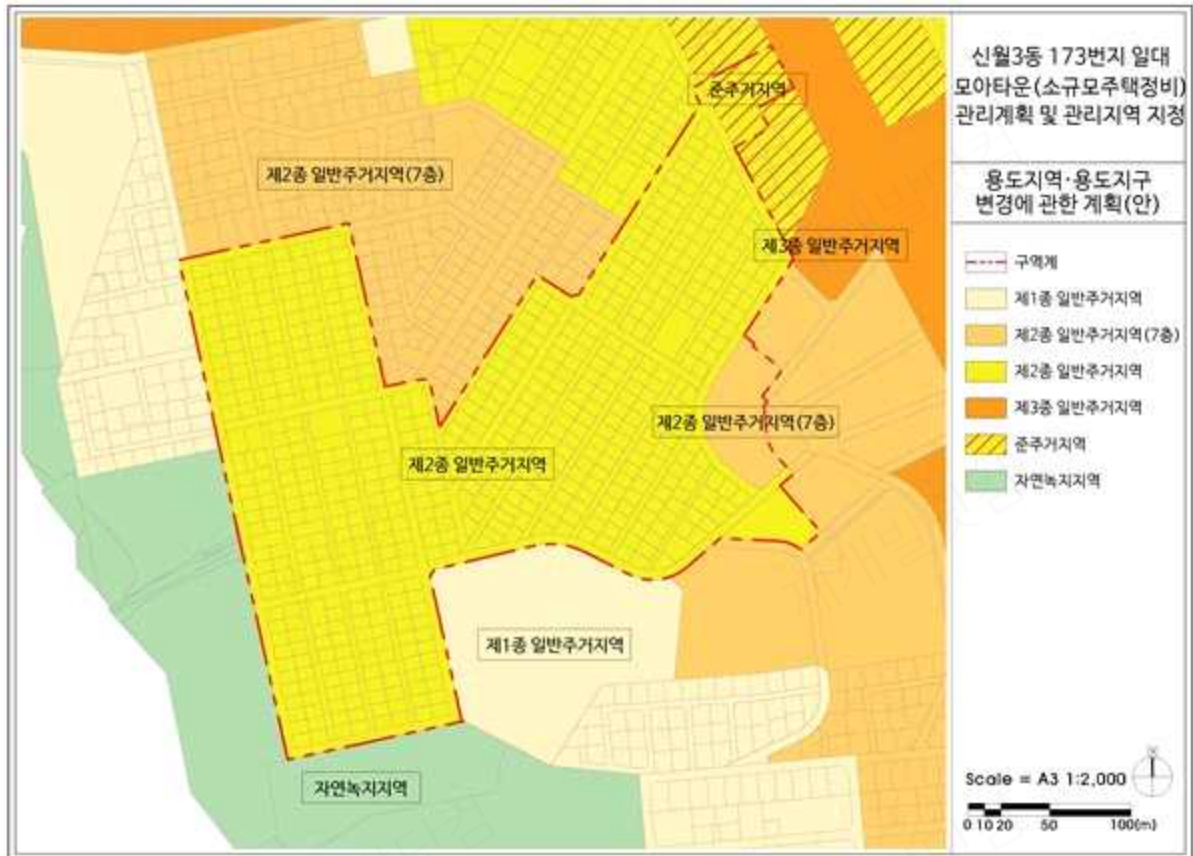
○ 용도지역(현황)



○ 용도지역 결정도(안)_개별 사업시행계획인가 시 결정



○ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



○ 건축물 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



○ 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)

