

◆ 서울특별시고시 제2026-288호

답십리동 489번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 ‘동대문구 답십리동 489번지 일대 소규모주택정비 관리지역(모아타운)’ 지정을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 5월 21일
서울특별시

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 답십리동 489번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	동대문구 답십리동 489번지 일대	대상 지역의 면적이 10만㎡ 미만	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	충족
현황		40,524.6㎡	전체 : 274동 노후·불량 : 252동(92.0%)	

다. 정비방향

－ 저층 노후주거지의 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활 편의를 위한 공동이용시설의 배치 및 보행환경 개선

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

○ 관리지역의 지정 조서

구분	위치	면적(㎡)			비고
		기 정	변 경	변경후	
답십리동 489번지 일대 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	동대문구 답십리동 489번지 일대	-	증) 40,524.6㎡	40,524.6㎡	-

○ 관리지역 결정 사유서

도면 표시 번호	구분	변경 내용	변경 사유
-	답십리동 489번지 일대 소규모주택정비 관리지역	· 위치 : 동대문구 답십리동 489번지 일대 · 면적 : 40,524.6㎡	· 신축 및 노후·불량 주택이 혼재되어 광역적 개발이 어려운 노후 저층주거지에서 소규모주택정비사업의 추진을 통해 정비기반시설 및 공동이용시설을 조성하고, 주거환경을 개선하기 위해 모아타운(소규모주택정비 관리지역)을 지정

나. 토지이용계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분			면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계			40,524.6	100.0%	
사업 가능 구역	공동주택 용지	소계	29,019.9	71.6%	
		A-1 사업가능1구역 (가로주택정비형 모아주택)	7,215.0	17.8%	
		A-2 사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)	10,624.0	26.2%	
		A-3 사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	11,180.9	27.6%	
	정비 기반시설	소계	3,929.5	9.7%	
		- 도로	2,558.2	6.4%	
		- 주차장	1,316.5	3.2%	
		- 공공공지	54.8	0.1%	
		-			
사업가능구역 외		소계	7,575.2	18.7%	
		B-1 자율정비구역	1,106.5	2.8%	
		B-2 자율정비구역	2,840.6	7.0%	
		B-3 자율정비구역	1,027.6	2.5%	
		B-4 자율정비구역	1,421.0	3.5%	
		도로 -	1,179.5	2.9%	

※ 상지면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)						
기정	소로	1	523	9~13	집산도로	720	답십리 (대3-10)	전농로 (대3-11)	일반도로	
변경	중로	3	523	9~14	집산도로	720	답십리 (대3-10)	전농로 (대3-11)	일반도로	
기정	소로	2	-	8	국지도로	112	답십리동 484-47	답십리동 484-50	일반도로	
변경	중로	3	A	8~14	국지도로	119	답십리동 484-47	답십리동 484-50	일반도로	
기정	소로	2	-	8	국지도로	66	답십리동 484-29	답십리동 484-1	일반도로	
변경	중로	3	B	8~12	국지도로	120	답십리동 484-29	답십리동 322-50	일반도로	
기정	소로	2	-	8	국지도로	115.4	답십리동 489-17	답십리동 489-114	일반도로	
변경	중로	3	C	12	국지도로	118.8	답십리동 489-17	답십리동 489-114	일반도로	
기정	소로	2	-	8	국지도로	115	답십리동 485-73	답십리동 485-39	일반도로	
변경	소로	2	A	8	국지도로	20	답십리동 485-73	답십리동 485-72	일반도로	
신설	소로	3	A	4	국지도로	34.2	답십리동 484-7	답십리동 484-44	일반도로	

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-523	소로 3-523	기존 도로 확폭	•모아타운 사업 시행 시 차량통행 여건 및 보행환경 개선을 위해 도로 확폭·신설 또는 연장 변경 등 계획 •도로 선형 경계, 도로번호·시종점 부여
-	중로 3-A	기존 도로 확폭 및 도로번호·시종점 부여	
-	중로 3-B	기존 도로 확폭 및 도로번호·시종점 부여	
-	중로 3-C	기존 도로 확폭 및 도로번호·시종점 부여	
-	소로 2-A	기존 도로 연장 변경 및 도로번호·시종점 부여	
-	소로 3-A	기존 도로기능 유지	

○ 주차장 계획(안)

구분	도면 표시	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	주차장	답십리동 484-7 일대	1,863.0	감) 546.5	1,316.5	-	중복결정 (1,316.5㎡) - 지상 : 소공원 - 지하 : 주차장

○ 주차장 변경 사유서

도면표시	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	- 시설 면적 변경 (1,863.0㎡→1,316.5㎡, 감 546.5㎡) - 중복결정 (1,316.5㎡) (지상) 소공원 1,316.5㎡ (지하) 주차장 (지하 3개층, 연면적 3,159.6㎡)	- 사업 추진 시 기존 주차장의 거주자 수요 감소 예상 및 지상부 공원 확보를 위함 - 대상지 상부 소공원과 대상지 하부를 활용하여 주차장 시설을 조성 하고자 (지상) 소공원 ①과 중복결정

○ 공원 계획(안)

구분	도면 표시	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	소공원	답십리동 484-7 일대	-	증) 1,316.5	1,316.5	-	중복결정 - 지상 : 소공원 (1,316.5㎡) - 지하 : 주차장

○ 공원 변경 사유서

도면 표시	시설명	결정내용	결정사유
①	소공원	- 시설 신설 (1,316.5㎡) - 중복결정 (지상) 소공원 1,316.5㎡ (지하) 주차장 (지하 3개층, 연면적 3,159.6㎡)	- 인근 거주자들을 위한 소공원 계획 - 대상지 상부 소공원과 도로의 기능을 유지하면서 대상지 하부를 활용하여 주차장 시설을 조성 하고자 (지상) 소공원 ①과 (지하) 주차장을 중복결정

○ 공공공지 계획(안)

구분	도면 표시	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	답십리동 485-170일대	-	증) 54.8	54.8	-	

○ 공공공지 변경 사유서

도면표시	시설명	결정내용	결정사유
①	공공공지	시설 신설(54.8㎡)	천호대로 71길의 일괄적인 도로폭원 확보를 위해 인접한 사업구역변으로 공공공지 조성, 향후 개발 시 사전협의를 통해 대토방식으로 진입부 도로 확보 유도

[공동이용시설]

○ 공동이용시설

－ 계획세대수별 주택법 의무시설과 생활권 부족시설을 고려하여 공동이용시설을 확보하도록 계획

도면 표시번호	구분	기준면적	비고
A-1	사업가능1구역 (가로주택정비형 모아주택)	세대당 2.5㎡ ×1.25 이상 설치	구역 내
A-2	사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)		구역 내
A-3	사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)		구역 내

※ 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설) 100세대 이상~1,000세대 미만 기준

※ 각 사업가능구역 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의·위원회 심의 등을 통해 결정

라. 교통처리계획(안)

계획내용	적용지역	계획내용	비고
차량출입 불허구간	사가정로2길	•원활한 차량 통행을 위해 사가정로2길변에서 일부 차량진출입 불허	결정도 참고
공동주택 진출입구	천호대로69길, 천호대로71길, 천호대로75길	•공동주택 진출입을 위해 천호대로 69길 및 천호대로71길, 천호대로 75길에서 공동주택 진출입구 계획	
공공 보행통로	A-2, A-3 구역 내	•공공보행통로 8m 계획	
도로 확폭	사가정로2길, 천호대로69길, 천호대로71길, 천호대로75길	•사가정로2길(B=10m→12m→14m) 확폭 •천호대로69길(B=8m→12m) 확폭 •천호대로71길(B=8m→14m) 확폭 •천호대로75길(B=8m→12m) 확폭	
도로 신설	B-1 우측도로	•기존 도로 기능 유지 (4m)	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

도면 표시 번호	구역명	위 치	면적			시행자	추진 단계	비고 (기존세대)
			계	공동주택용지	정비기반시설			
합 계			32,949.4㎡	29,019.9㎡	3,929.5㎡	-	-	307세대
A-1	사업가능1구역 (가로주택정비형 모아주택)	답십리동 484-29일대	9,275.0㎡	7,215.0㎡	2,060.0㎡	-	-	91세대
A-2	사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)	답십리동 485-22일대	11,544.9㎡	10,624.0㎡	920.9㎡	-	-	116세대
A-3	사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	답십리동 489-92일대	12,129.5㎡	11,180.9㎡	948.6㎡	-	-	100세대

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

바. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)

도면 표시 번호	구역명	위치	획지 면적	통합 적용	완화 적용	비고
A-2	사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)	답십리동 485-22일대	10,624.0㎡	· 대지의 조경(제42조), 대지와 도로의 관계 (제44조), 지하층 (제53조), 건폐율 (제55조), 부설주차장의 설치 (주차장법 19조) 등	· 대지의 조경(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제58조), 건축물의 높이 제한(제60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한	
A-3	사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	답십리동 489-92일대	11,180.9㎡			

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

구분		내용		적용구역
사업 가능 구역 내	사업가능1구역 (A-1)	건폐율	50% 이하	A-1, A-2, A-3
	사업가능2구역 (A-2)	용적률1)	기준(상향) 250% 이하, 법적상한 300% 이하	A-1, A-2, A-3
	사업가능3구역 (A-3)	높이	용도지역 층수	전 구역
자율 정비 구역	B-1 B-2 B-3 B-4	건폐율	60% 이하	제2종일반주거지역
		용적률	200% 이하	제2종일반주거지역
		높이	용도지역 층수	전 구역

1) 법 제48조 및 제43조의4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

○ 건축물 용도 계획

구분		계획내용		비고
사업 가능 구역	A-1 A-2 A-3	유형	· 공동주택 용지	-
		허용	· 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 · 「주택법」 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대·복리시설 · 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설	-
		불허	· 허용용도 이외의 용도	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 건축물의 배치·형태·건축선 등에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용	목적	비고
건축 한계선	관리지역 전체	•건축한계선 최대 15m : 황물로 건자재 상가변 •건축한계선 3m : 사가정로2길, 천호대로69길, 천호대로71길, 천호대로73길, 천호대로75길	•가로·보행환경 개선 및 보행 네트워크 형성을 위한 계획	결 정 도 참 고
저층부가로 활성화시설 배치구간	사가정로 2길	•사가정로2길변 가로활성화시설 배치 유도	•기존 근린생활가로기능 유지 위한 저층부 가로활성화 유도	
전면 공지	건축한계선 계획지역	•건축한계선 설정에 따른 전면공지 조성 - 보도에 접한 부분 보도부속형 전면공지 조성	•보도 및 커뮤니티 공간으로 활용	
공공 보행통로	천호대로73길	•공공보행통로 8m 계획	•기존 도시가로 구조와 연계하여 보행흐름 유지	
통경축 확보구간	관리지역 내	•사업구역 사이 도로변 중심으로 통경축 확보 및 건축물 배치계획 시 경관·조망을 위한 배치 유도	•저층부 포디움 높이계획 등 개방감 및 경관 다양성 확보	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안) : 변경

○ 모아주택 사업성 보정계수(신설)

- 모아타운 관리계획(소규모주택정비 관리계획) 수립 시, 통합심의 직전연도 공시지가가 기준으로 산정하며, 모아주택(소규모주택정비사업) 통합심의 신청 시, 직전연도 공시지가를 기준으로 보정계수를 확정함

- 산식 : 서울시 평균 공시지가¹⁾ / 사업시행구역 평균 공시지가²⁾

- 1) 매년 서울시가 산정하여 공개하며, “재개발사업”의 평균공시지가 적용
- 2) 해당 사업시행구역의 모든 용도지역의 대지(지목)를 기준으로 산정한 평균 공시지가(면적 가중평균)

- 사업성 보정계수 적용 방법

(서울특별시 민집 및 소규모주택정비에 관한 조례 개정 시 개정 조례에 따름)

1) 조례 제44조의4에 따른 임대주택 공급비율(용도지역 상향시)

$$\text{임대주택 공급비율} = \text{증가된 용적률} \times 100\text{분의 } 50^{1),2)} \div \text{사업성 보정계수}$$

- 1) 조례 제44조의4제2항에 따른 사업(공공참여)의 경우 100분의 30 적용
- 2) 관리지역에서 “토지보상법”을 준용하지 않은 가로주택정비사업의 사업시행자가 “토지보상법”에 준용하여 세입자 손실보상을 하는 경우 100분의 15까지 완화 가능

2) 조례 제50조제1항에 따른 용적률 상한(임대주택 건설 특례)

$$\text{용적률 상한} = a + (\text{해당 공공임대 주택건설비율} \times 100(\%) \times \alpha \times \beta) + b + c$$

- α (적용계수) -2.5(단, 준주거지역의 경우 5)

- β (보정계수) = 사업성 보정계수

- a = “서울특별시 도시계획 조례” 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%)

- b = 경보기반시설을 설치하는 경우, 조례 제49조제2항제1호에 따라 증가된 용적률(%)

- c = 관리지역에서 “토지보상법”을 준용하지 않은 가로주택정비사업의 사업시행자가 “토지보상법”에 준용하여 세입자 손실보상을 하는 경우 해당 금액에 상당하는 용적률(%) (최대 25 퍼센트 이내)

- 모아주택(소규모주택정비사업) 통합심의 신청 시, 세입자 보호대책 수립 및 임대주택 입주 대상자 현황을 파악하여 사업정보정계수 적용에 따른 세입자 주거안정대책이 수립되었다고 인정될 경우 보정계수 적용 가능

○ 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

구분		위치	기존세대	전체세대	임대주택	조합/ 일반분양	비고 (임대비율)
도면 표시번호	사업구역						
합 계			307	979	141	838	14.4%
A-1	사업가능1구역 (가로주택정비형 모아주택)	답십리동 484-29일대	91	227	13	214	5.7%
A-2	사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)	답십리동 485-22일대	116	365	69	296	18.9%
A-3	사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	답십리동 489-92일대	100	387	59	328	15.2%

- ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정
 ※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정
 ※ 상기의 세대수, 임대주택 세대수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음
 ※ 모아주택(소규모주택정비사업) 통합심의 신청 시, 세입자 보호대책 수립 및 임대주택 입주 대상자 현황을 파악하여 사업 정보정계수 적용에 따른 세입자 주거안정대책이 수립되었다고 인정될 경우 보정계수 적용 가능

차. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

○ 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		40,524.6	-	40,524.6	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역	40,524.6	감) 29,019.9	11,504.7	28.4	
	제3종일반주거지역	-	증) 29,019.9	29,019.9	71.6	

- ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

용도지역		면적	적용구역	변경사유
기 정	변 경			
제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	29,019.9㎡	A-1, A-2, A-3	· 용도지역 변경을 통한 사업 실현성 확보 및 주변 용도지역 체계를 고려하여 조정

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

○ 특별건축구역 계획(안)

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
-	특별건축구역	A-1	-	증) 9,275.0	9,275.0	
		A-2	-	증) 11,544.9	11,544.9	
		A-3	-	증) 12,129.5	12,129.5	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 특별건축구역 특례

구분	비고
건축법	대지안의 조경(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제56조), 대지안의 공지(제58조), 건축물의 높이제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조) 등
주택법 「주택건설기준 등에 관한 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

3. 관련도면

○ 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

○ 서울특별시 전략주택공급과(☎ 02-2133-8241) 및 동대문구청 주택과(☎ 02-2133-5652)에 비치·열람하고 있습니다.

※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

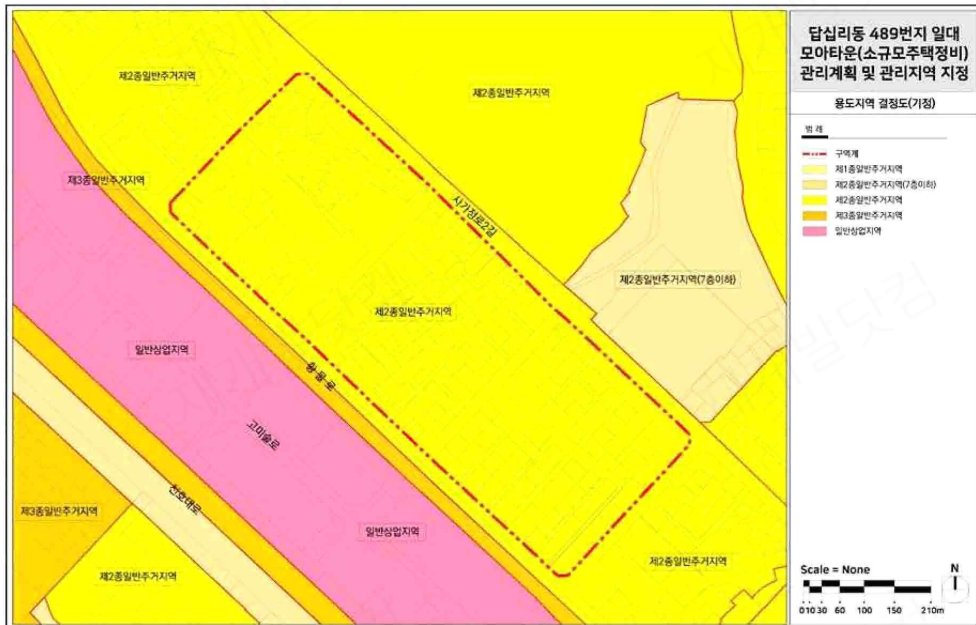
○ 관리지역 결정도



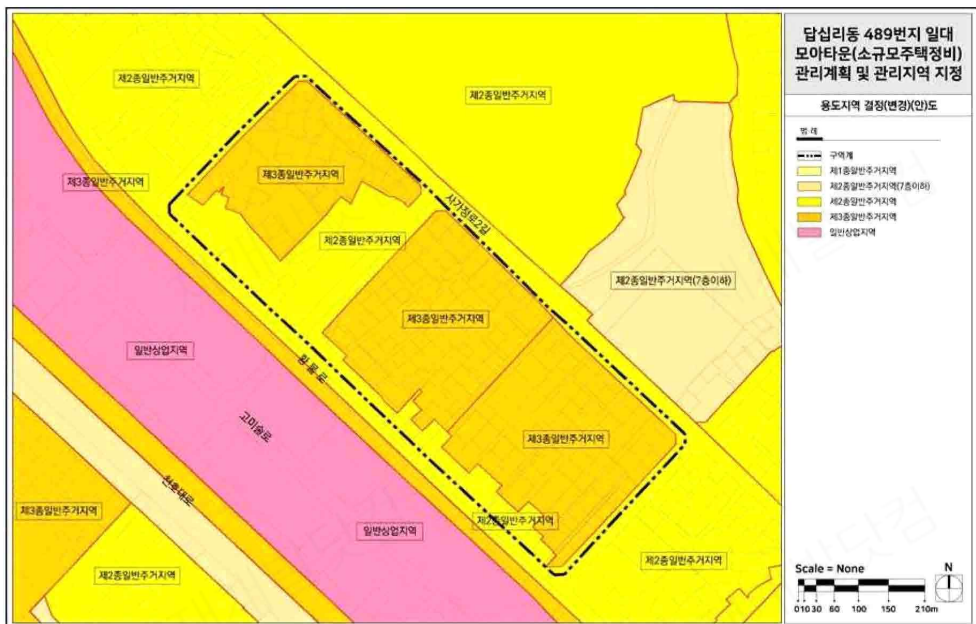
○ 토지이용계획(안)도



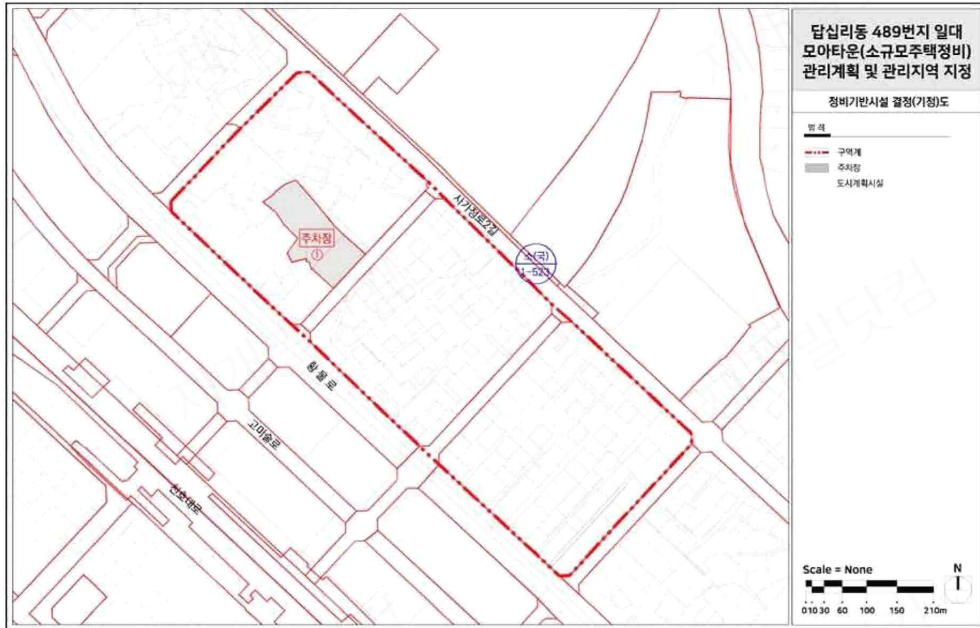
○ 용도지역·지구 결정(기정)도



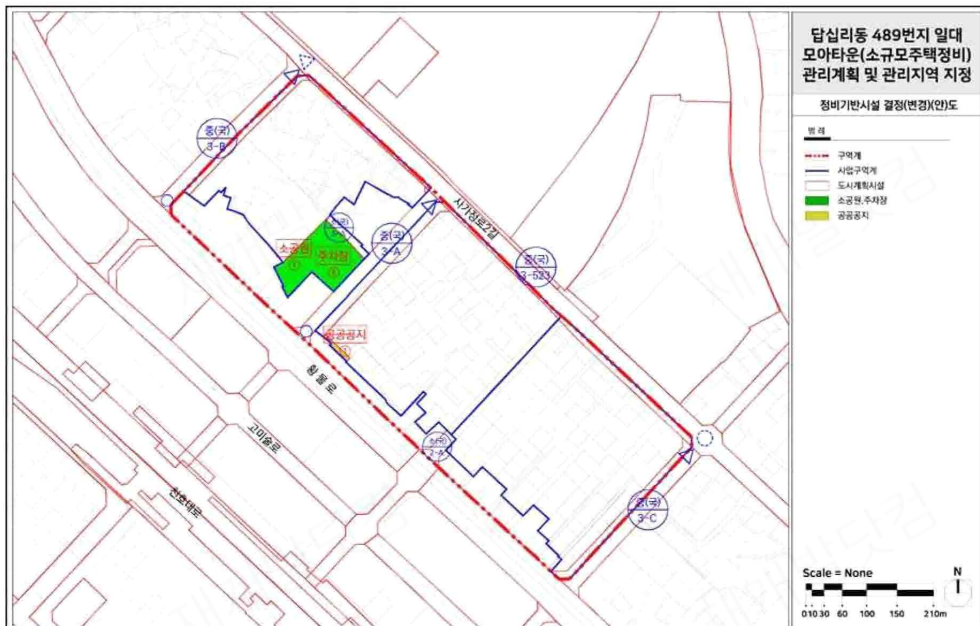
○ 용도지역·지구 결정(변경)(안)도



○ 정비기반시설 결정(기정)도



○ 정비기반시설 결정(변경)(안)도



○ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(안)도



○ 건축물 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)도



○ 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)도

