

◆ 서울특별시고시 제2024-95호

성산동 160-4번지 일대

소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 마포구 성산동 160-4번지 일대 소규모주택정비 관리지역(모아타운) 지정을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 2월 22일

서울특별시장

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭: 성산동 160-4번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	마포구 성산동 160-4번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	
현황		84,876㎡	전체 : 328동 노후·불량 : 237동(72.26%)	

다. 정비방향: 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활 편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후주거지의 계획적 공동개발 유도

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

■ 관리지역의 결정 조서

구분	관리지역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	성산동 160-4번지 일대 소규모주택정비 관리지역	마포구 성산동 160-4번지 일대	-	증)84,876	84,876	

■ 관리지역의 결정 사유서

도면 표시	관리지역 명칭	결정 내용	결정 사유
-	성산동 160-4번지 일대 소규모주택정비 관리지역	- 위치 : 마포구 성산동 160-4번지 일대 - 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 84,876㎡	노후·불량 주택이 혼재되어 개발이 어려운 지역에서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소규모주택 정비사업의 계획적·효율적 추진을 위한 관리지역 지정

나. 토지이용계획(안)

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합계			84,876.00	100.00	
시행 구역	공동 주택 용지	소계	69,503.38	81.88	
		A-1 사업가능구역1 (가로주택정비형 모아주택)	16,664.06	19.63	
		A-2 사업가능구역2 (가로주택정비형 모아주택)	18,801.55	22.15	
		A-3 사업가능구역3 (가로주택정비형 모아주택)	14,143.31	16.66	
		A-4 사업가능구역4 (가로주택정비형 모아주택)	19,894.46	23.44	
	정비 기반 시설	소 계	12,625.74	14.88	
		B-1 어린이공원1	3,212.78	3.79	
		B-2 어린이공원2	3,200.00	3.77	중복결정
		C-1 복지시설	1,000.00	1.18	
		- 주차장	(1,500.00)	-	중복결정
		- 도로	5,212.96	6.14	
	시행구역 외	도로	2,746.88	3.24	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

(단위: ㎡)

구 분	합 계	획지	정비기반시설			
			소계	도로	공원	복지시설
합 계	82,129.12	69,503.38	12,625.74	5,212.96	6,412.78	1,000.00
사업가능구역1	18,781.00	16,664.06	2,116.94	2,116.94	-	-
사업가능구역2	23,242.41	18,801.55	4,440.86	1,228.08	3,212.78	-
사업가능구역3	16,531.15	14,143.31	2,387.84	1,387.84	-	1,000.00
사업가능구역4	23,574.56	19,894.46	3,680.10	480.10	3,200.00 (주차장 중복결정)	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

■ 도로 결정(변경) 조서

- 소규모주택정비 관리지역 지정을 위해 기결정 도로에 대한 사항만을 고시하고자 함

- 소규모주택정비 관리지역 내 기존 미지정 도로에 대한 도시계획시설 결정 및 도로의 설치 계획(안)은 본 계획수립 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	조성 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
신설	대로	3	가	25~28	-	1,354 (168)	성산동 산 50-10	성산동 94-5	일반		월드컵 북로
신설	대로	3	나	25~28	-	1,210 (261)	성산동 667	성산동 592-6	일반		모래내로
신설	중로	2	다	15~18	-	528 (69)	성산동 149-3	성산동 373-10	일반		월드컵로 36길
신설	소로	1	라	10	국지	380	성산동 200-57	성산동 200-361	일반		
신설	소로	1	마	10	국지	269	성산동 200-38	성산동 200-158	일반		
신설	소로	1	바	10	국지	196	성산동 160-4번지	성산동 200-127	일반		
신설	소로	2	사	8	국지	150	성산동 200-81	성산동 200-60	일반		
신설	소로	2	아	8	국지	130	성산동 200-258	성산동 200-217	일반		
신설	소로	3	자	4	특수	200	성산동 200-322	성산동 199-29	보행자 전용도로		

※ ()는 소규모주택정비 관리지역 내 폭원 및 연장임

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

－ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경 사유
-	대로3-가	도로 신설	기존 미지정된 도로 신설, 연장 및 확폭
-	대로3-나	도로 신설	기존 미지정된 도로 신설, 연장 및 확폭
-	중로2-다	도로 신설	기존 미지정된 도로 신설, 연장 및 확폭
-	소로1-라	도로 신설	기존 미지정된 도로 신설, 연장 및 확폭
-	소로1-마	도로 신설	기존 미지정된 도로 신설
-	소로1-바	도로 신설	기존 미지정된 도로 신설, 연장 및 확폭
-	소로2-사	도로 신설	기존 미지정된 도로 신설, 연장 및 확폭

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경 사유
-	소로2-아	도로 신설	기존 미지정된 도로 신설, 연장 및 확폭
-	소로3-자	도로 신설	보행환경 개선을 위해 보행자전용도로 설치

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	시설명	위치	면적			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
폐지	어린이공원	성산동 200-335	905.00	감) 905.00	-	건고144호 (70.3.26)	쌍둥이 어린이공원
신설	어린이공원	성산동 200-146	-	증) 3,212.78	3,212.78	-	
신설	어린이공원	성산동 200-316	-	증) 3,200.00	3,200.00	-	중복결정 - 지상:공원 - 지하:주차장

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

－ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	어린이 공원	기존 공원 폐지하고 어린이공원 신설	- 어린이공원 면적기준에 미달하는 기존 어린이공원을 폐지하고 복측으로 이전 및 확장된 규모로 어린이공원 신설하여 인근 주민들에게 휴식공간 제공
②	어린이 공원	어린이공원 신설	- 어린이공원 신설하여 인근 주민들에게 휴식공간 제공 - 지하에 주차장 시설을 중복결정하여 토지이용효율 증대 및 주차면적 제공

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	시설명	위치	면적			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
폐지	주차장	성산동 200-335	905.00	감) 905.00	-	마포구고시 제2021-64호	중복결정
폐지	주차장	성산동 199-4	1,011.00	감) 1,011.00	-	마포구고시 제2001-74호	성산2-1 공영주차장
신설	주차장	성산동 200-316	-	증) 1,500.00	1,500.00	-	중복결정 - 지상:공원 - 지하:주차장

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

- 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	어린이공원 지하에 주차장 신설	거주자 우선주차 수요에 대비한 어린이공원 하부에 주차장 신설

- 도시계획시설(공원, 주차장) 중복결정 조서

구분	시설명	위치	공간적 범위				비고
			구분	기정	변경	변경후	
신설	주차장	성산동 200-316	면적	-	증) 1,500㎡	1,500㎡	총 연면적 1,500㎡
			높이	-	지하1층	지하1층	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

- 도시계획시설 중복결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	어린이공원 지하에 주차장 신설	어린이공원 지하에 주차장 시설을 중복결정하여 토지이용효율 증대 및 인근 주민들에게 주차편의 제공

■ 복지시설 결정(변경) 조서

구분	시설명	위치	면적			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	복지시설	성산동 200-323	-	증) 1,000.00	1,000.00	-	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

- 건축물의 범위

시설명	위치	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
복지시설	성산동 200-323일대	60%	200%	용도지역 층수기준 적용	2종일반주거지역 (7층이하)

■ 공동이용시설 설치계획(안)

구분	설치기준	비고
사업가능구역1	세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 설치	구역내
사업가능구역2		구역내
사업가능구역3		구역내
사업가능구역4		구역내

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

라. 교통처리계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입불허구간	월드컵북로, 월드컵로36길, 모래내로, 새터산길	- 월드컵북로변, 월드컵로36길, 모래내로변으로 차량 진출입 불허 - 가각부 진출입 제한을 위해 새터산길 일부 불허	
보행자전용도로	월드컵북로27길	보행중심의 커뮤니티 가로활성화를 위해 모아주택 3구역 내 보행자전용도로 계획	
공공보행통로	새터산12길, 새터산14길	모아주택 2, 4구역 내 기존 가로체계 유지 및 녹지축 연계를 위한 공공보행통로 계획	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

도면 표시	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			사 업 계 획					비 고
			계	공동주택용지	정비기반시설	토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계			82,129.12 (84,876)	69,503.38	12,625.74	-	1,655	-	-	-	-
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	성산동 165-72 일대	18,781.00	16,664.06	2,116.94	-	333	조합 (예정)	-	-	-
A-2	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	성산동 200-81 일대	23,242.41	18,801.55	4,440.86	-	492	조합 (예정)	-	-	-
A-3	사업가능구역3 (가로주택정비사업)	성산동 200-323 일대	16,531.15	14,143.31	2,387.84	-	304	조합 (예정)	-	-	-
A-4	사업가능구역4 (가로주택정비사업)	성산동 200-258 일대	23,574.56	19,894.46	3,680.10	-	526	조합 (예정)	-	-	-

※ ()는 모아타운 전체 면적

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

바. 건폐율 · 용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

구분	내용		적용구역
사업시행구역 내	건폐율	50% 이하	공동주택용지 A-1, 2, 3, 4 (제3종 일반)
	용적률1)	기준(상향) 250% 이하2) 법적상한 300% 이하	
	높이	용도지역 층수 기준 적용	
공공시설	건폐율	60% 이하	복지시설 용지 C-1 (제2종 일반(7층이하))
	용적률	기준 200% 이하	
	높이	용도지역 층수 기준 적용	

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

2) '기준용적률 상향'은 법 제43조의4에 따라 용도지역 상향된 구역에 적용되는 용적률

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

사. 건축물의 배치 · 형태 · 용도 · 건축선 등에 관한 계획(안)
■ 건축물의 용도

구 분		계획 내용	비고
사업가능구역1 사업가능구역2	유 형	• 공동주택 용지	
	허 용	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대 · 복리시설 • 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설	
	불 허	• 허용용도 이외의 용도	
사업가능구역3	유 형	• 공동주택 용지	
	허 용	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트, 제11호의 노유자시설(노인복지시설, 아동 관련 시설) • 「주택법」 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대 · 복리시설 • 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설	
	불 허	• 허용용도 이외의 용도	
사업가능구역4	유 형	• 공동주택 용지	
	허 용	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트, 제20호의 자동차관련시설(주차장) • 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대 · 복리시설 • 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설	
	불 허	• 허용용도 이외의 용도	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

■ 건축물의 배치 · 형태 · 건축선 등

구 분	적용지역	계획 내용	비고
건축한계선	관리지역 전체	• 건축한계선 3m : 대상지 내부	• 가로 · 보행환경 개선 및 보행 네트워크 형성을 위한 계획
저층부 가로활성화시설 배치구간	새터산길, 월드컵북로27길	• 새터산길, 월드컵북로27길 연도형 가로활성화 시설 배치	• 기존 근린생활가로 기능 유지 위한 저층부 가로활성화 유도 • 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도
공공보행통로	사업가능구역2 사업가능구역4	• 공공보행통로 6m 지정	• 도로 폐도 부분을 공공보행통로로 지정하여 보행 편의성 확보
공개공지	사업가능구역 2,4	• 월드컵북로27길변으로 공개공지 4개소 지정	• 커뮤니티가로 활성화를 위한 열린 공개공지 조성

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

아. 임대주택의 공급 및 인수계획(안)

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시번호	사업구역					
합 계			2,336	727	-	-
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	성산동 165-72 일대	558	168	-	-
A-2	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	성산동 200-81 일대	614	196	-	-
A-3	사업가능구역3 (가로주택정비사업)	성산동 200-323 일대	460	149	-	-
A-4	사업가능구역4 (가로주택정비사업)	성산동 200-258 일대	704	214	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

※ 상기 세대수 및 임대주택수 등은 사업시행인가, 준공인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

자. 용도지역·용도지구의 지정 및 변경 계획(안)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		84,876.00	-	84,876.00	100.0	
주거 지역	제1종일반주거지역	17,813.56	감) 14,110.11	3,703.45	4.36	
	제2종(7층)일반주거지역	54,246.34	감) 52,838.31	1,408.03	1.66	
	제2종일반주거지역	12,816.10	감) 9,470.19	3,345.91	3.94	
	제3종일반주거지역	-	증) 76,418.61	76,418.61	90.04	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

차. 특별건축구역에 관한 계획(안)

도면표시	면적(㎡)			계획내용	계획사유	비고
	기정	변경	변경후			
특별건축구역	-	증) 74,391.78	74,391.78	건축법 제69조에 따른 특별건축구역 지정	- 경관특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획 - 지역 환경과 조화롭고 창의적인 도시경관 창출	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정하며 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

구분	내용
건축법	대지의 조경(42조), 건축물의 건폐율(55조), 건축물의 용적률(56조), 대지 안의 공지(58조), 건축물의 높이제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(61조)
주택법 (주택건설기준 등에 관한 규정)	공동주택의 배치(10조), 기준적도(13조), 비상급수시설(35조), 난방설비 등(37조), 근린생활시설 등(50조), 유치원(52조)

※ 상기의 특별건축구역의 특례사항 등은 사업시행인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음.

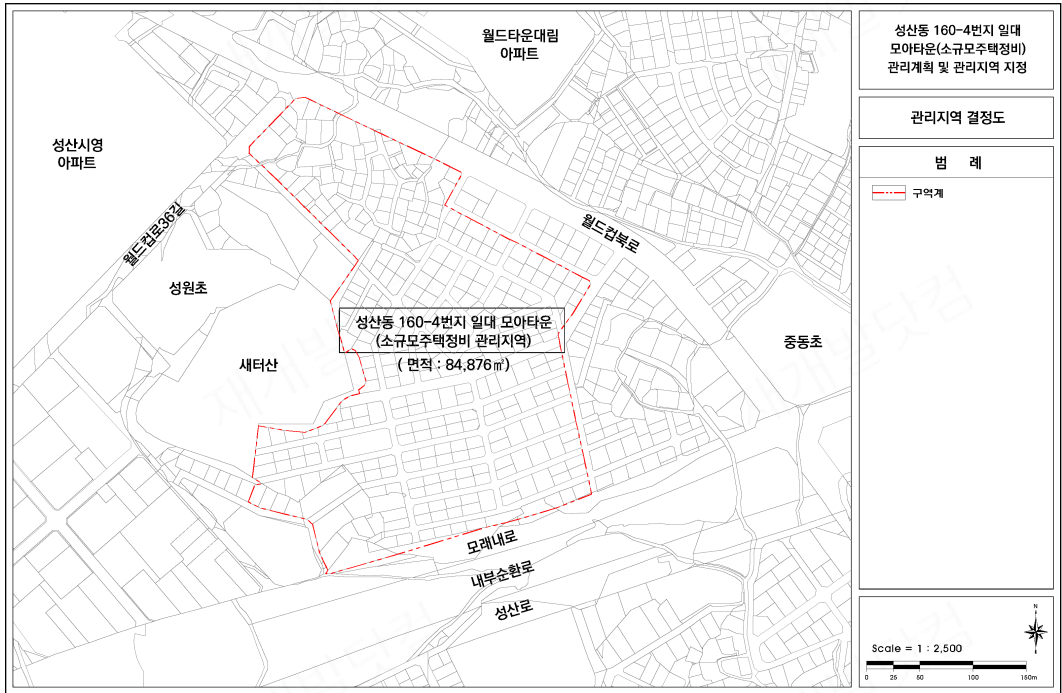
3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

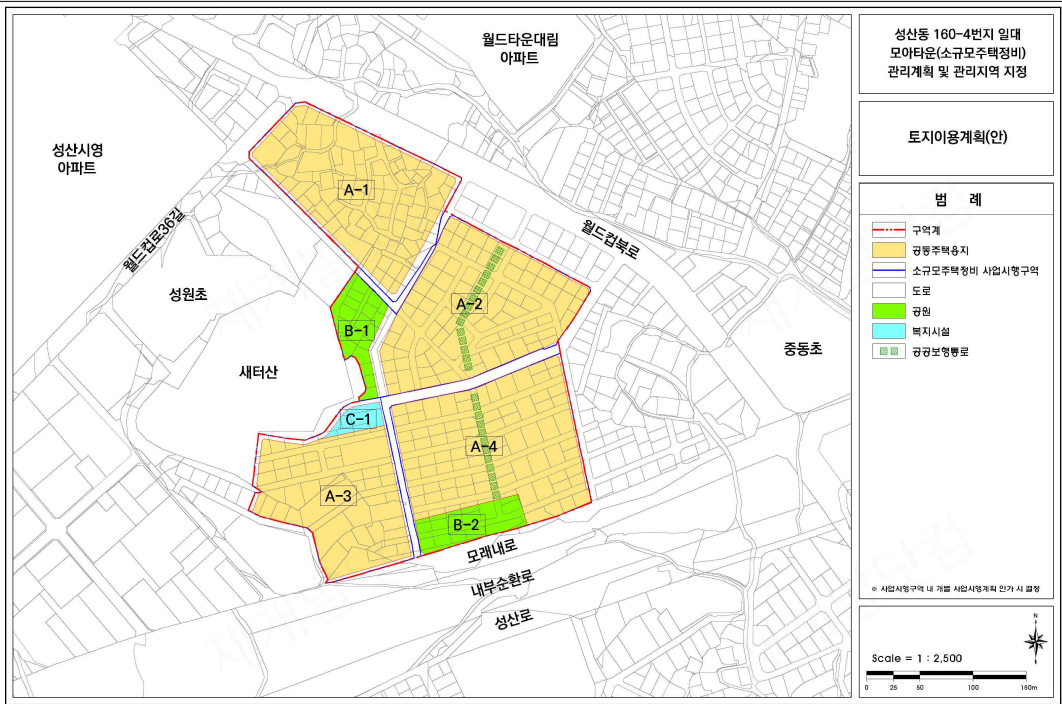
4. 관계도서

- 서울특별시 전략주택공급과(☎02-2133-8228) 및 마포구 상생주택과(☎02-3153-9323)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.

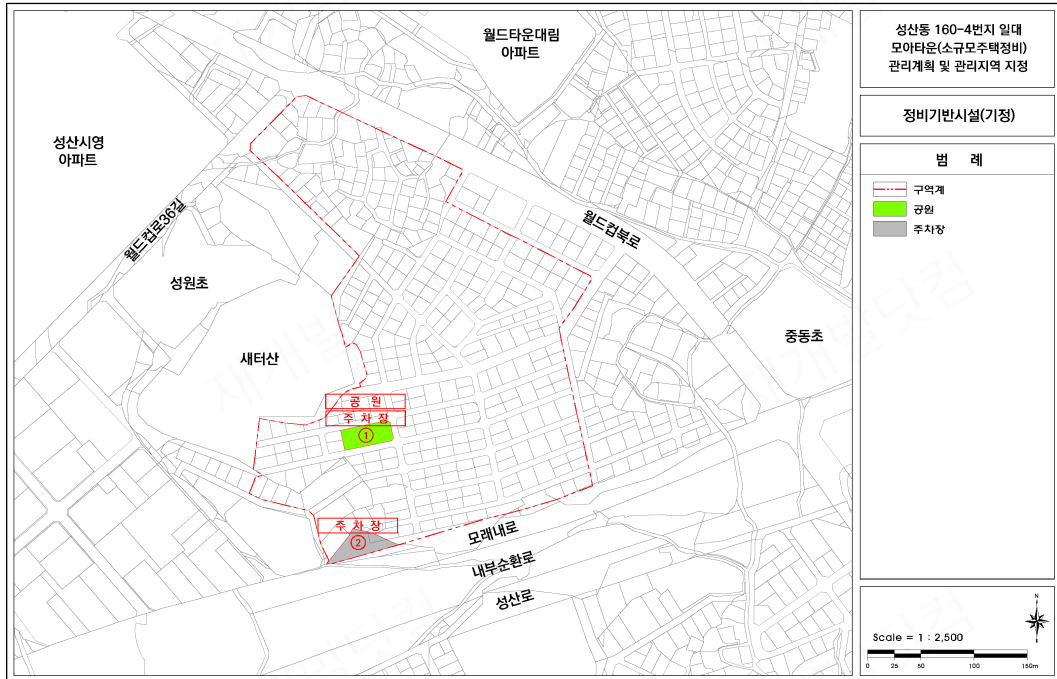
■ 관리지역 결정도



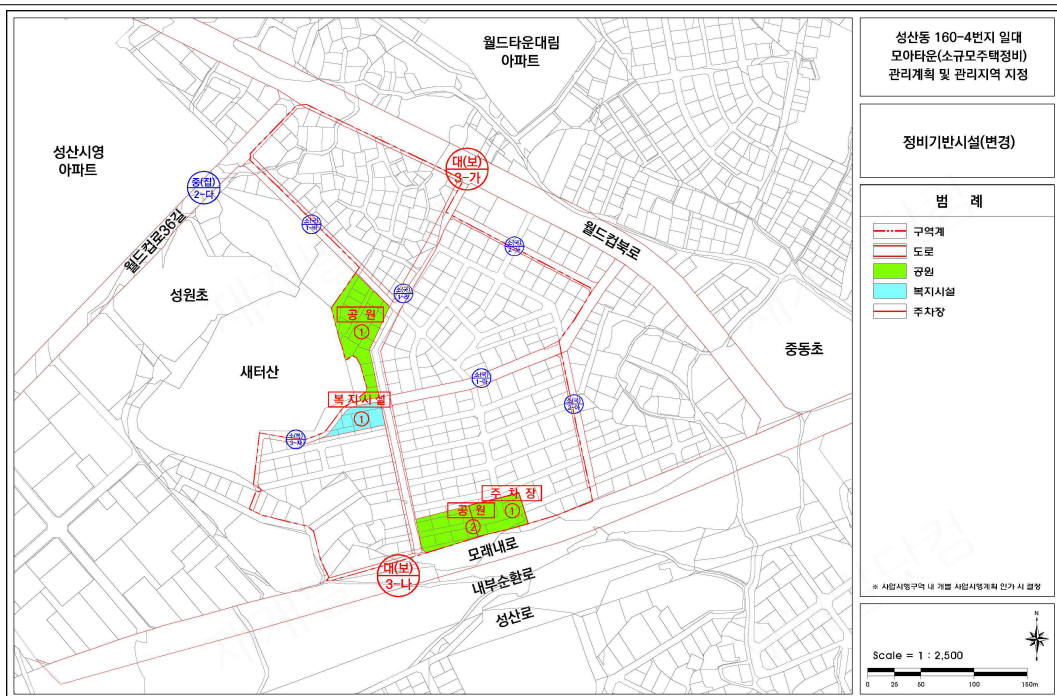
■ 토지이용계획도



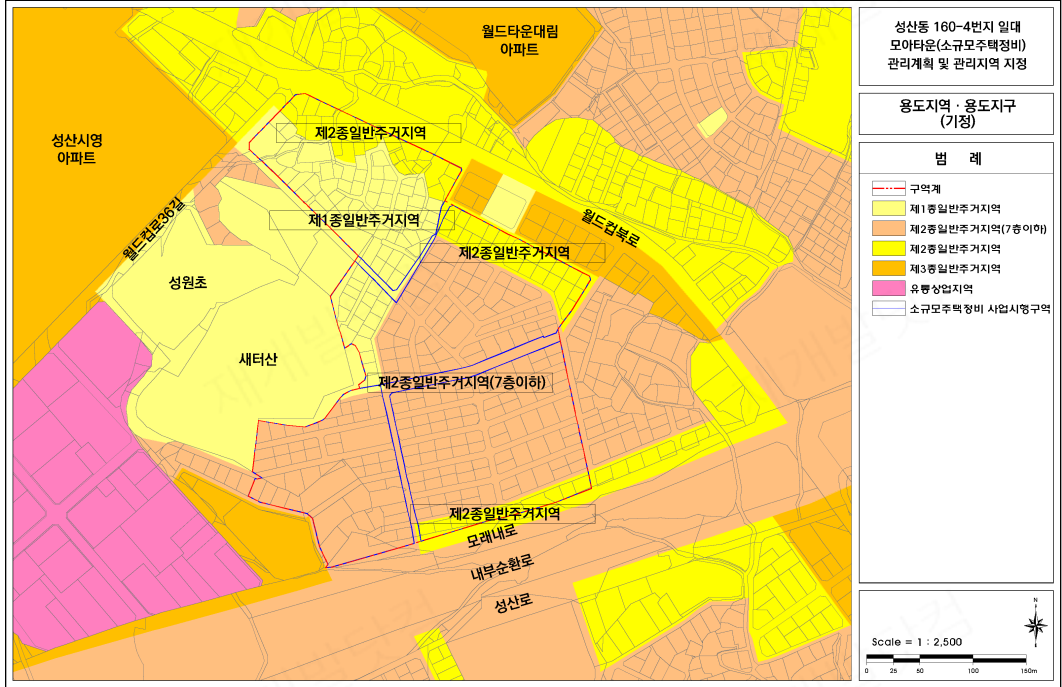
■ 정비기반시설 결정(기정)도



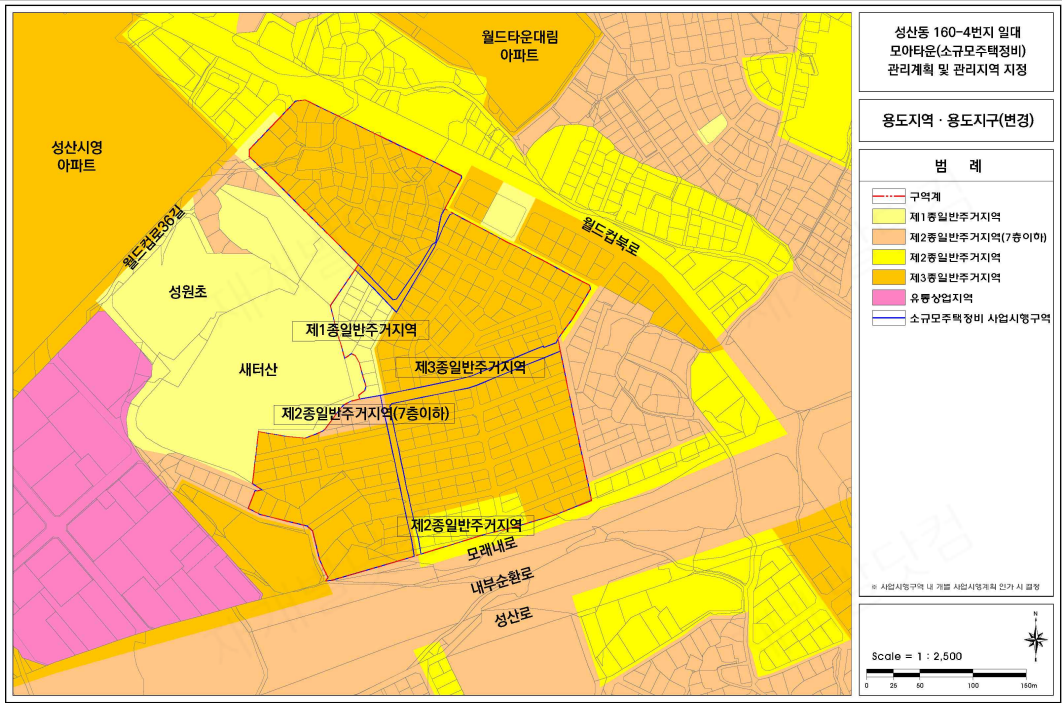
■ 정비기반시설 결정(변경)도



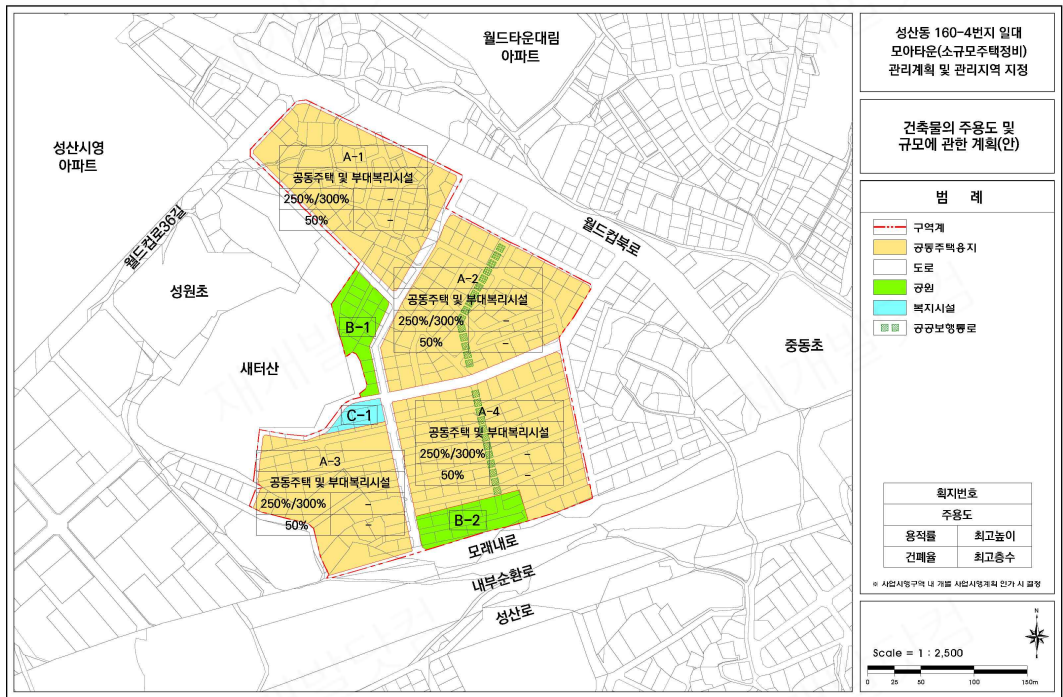
■ 용도지역 결정(기정)도



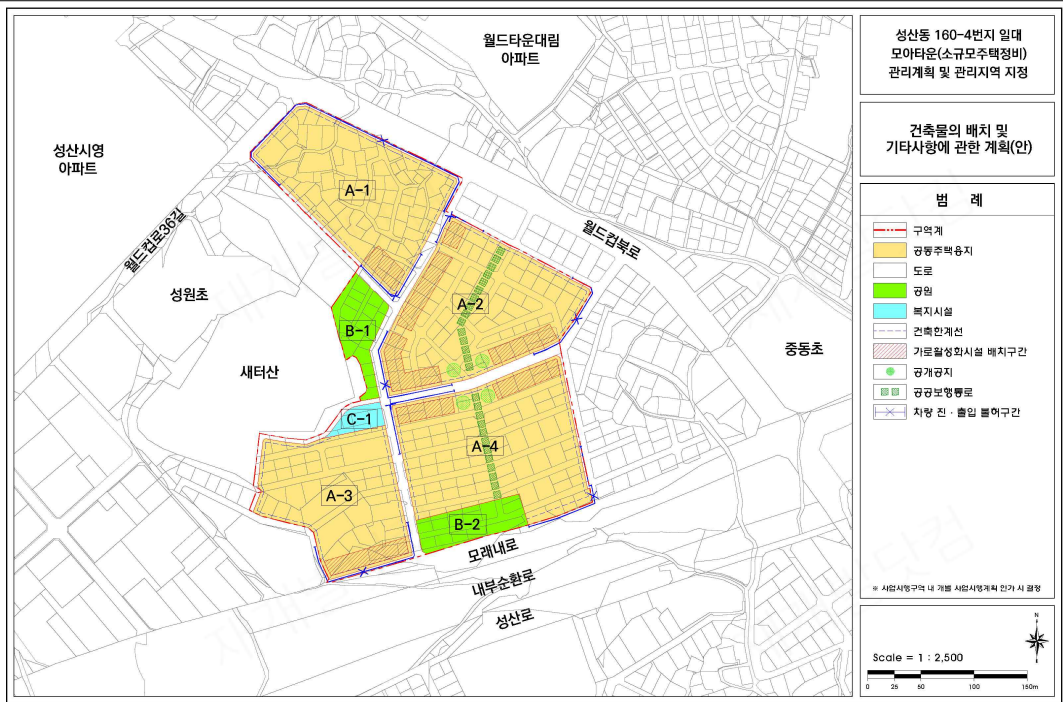
■ 용도지역 결정(변경)도



■ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 결정도



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 결정도



■ 특별건축구역 지정 결정도

