

◆ 서울특별시고시 제2024-130호

**대흥동 535-2번지 일대
소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시**

서울특별시 마포구 대흥동 535-2번지 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 3월 14일
서울특별시 장

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭: 대흥동 535-2번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	마포구 대흥동 535-2번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		19,602.5㎡	전체 : 68동 노후·불량 : 40동(58.8%)	-

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	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	대흥동 535-2번지 일대 소규모주택정비 관리지역	마포구 대흥동 535-2번지 일대	-	증)19,602.5	19,602.5	-

■ 관리지역의 결정 사유서

도면 표시	관리지역 명칭	결정 내용	결정 사유
-	대흥동 535-2번지 일대 소규모주택정비 관리지역	- 위치 : 마포구 대흥동 535-2번지 일대 - 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 19,602.5㎡	노후·불량 주택이 혼재되어 개발이 어려운 지역에서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소규모주택 정비사업의 계획적·효율적 추진을 위한 관리지역 지정

나. 토지이용계획(안)

구분			면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계			19,602.5	100.0	-
사업가능구역	공동주택 용지	소계	10,106.8	51.5	-
		모아주택 1구역 (가로주택정비사업 모아주택)	10,106.8	51.5	-
	정비기반시설	소계	1,756.0	9.0	-
		어린이공원	1,720.1	8.8	-
		도로	35.9	0.2	-
	사업가능구역 외	대지	7,015.1	35.8	-
		도로	724.6	3.7	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	조성 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3	1	6	구획	42	대흥동 589	대흥동 586	일반	92.11.26	-
신설	중로	2	가	15	국지	237	용강동 6-4	대흥동 802	일반	-	-
신설	소로	3	나	4	국지	25	대흥동 490-1	대흥동 500-1	일반	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

- 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경 사유
-	중로 2-가	현황도로 13~15m → 15m 확폭	•통행여건 개선을 위하여 불규칙한 도로 확폭
-	소로 3-나	현황도로 3~4m → 4m 확폭	•좁은 골목길 확폭 및 공원 접근성 개선 필요 및 맹지 발생 방지

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	시설명	위치	면적			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
폐지	어린이공원	대흥동 550 일대	1,486.0	감)1,486.0	-	서고 92-367	대흥 어린이공원
신설	어린이공원	대흥동 510 일대	-	증)1,720.1	1,720.1	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

- 공원 결정(변경) 사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
신설	어린이 공원	면적 증대 및 대흥동 510 일대로 위치 변경	•가장 넓은 독막로변으로 이동하여 인지성과 사용성을 향상하고 인접 경의선공원과의 연 계성을 고려하여 변경하고자 함

■ 공동이용시설 설치계획(안)

구분	설치기준	비고
모아주택 1구역	세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 설치	구역내

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

라. 교통계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	토정로31길, 큰우물로 교차로	●토정로31길, 큰우물로 교차로의 원활한 교통흐름과 보행안전을 위해 설정	가각부 25m
도로 확폭	토정로31길	●15m 도로 미확보 폭원(약 2m) 확보	커뮤니티 가로
	독막로40길	●맹지 방지 및 골목길 정비	
건축한계선	사업가능구역	●경계부 한계선 3m 설치하여 주변환경 개선	-
공공보행통로	독막로40길	●종전 내부통로(독막로40길)의 지속성 유지	3m 이상
	태영아파트 경계부	●태영아파트 이용 편의를 위한 연결로 확보	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

구역명	위치	면적(㎡)			사업계획					비고
		계	공동주택용지	정비기반시설	토지등 소유자	기준 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계		11,862.8	10,106.8	1,756.0	71	124	-	-	-	-
모아주택 1구역 (가로주택정비형 모아주택)	대흥동 535-2번지 일대	11,862.8	10,106.8	1,756.0	71	124	-	-	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

바. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

구분	내용			적용구역
사업가능구역	건폐율	2종일반	60% 이하	모아주택 1구역
	용적률		기준 200% 이하 (상한 250% 이하)	
	높이		용도지역 총수적용	
사업가능구역 외	건폐율	2종일반(7층)	60% 이하	-
		3종일반	50% 이하	-
	용적률	2종일반(7층)	200% 이하	-
		3종일반	조례에 따름	세양아파트, 현황 377.73%
	높이		용도지역 총수적용	-

- 1) 법 제48조 및 제43조의4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법정상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음
 2) 모아주택사업 시행시 건축물의 규모(높이, 밀도 등)는 향후 위원회 심의를 통해 조정 가능함

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

사. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

■ 건축물의 용도

구분	계획 내용		비고
사업가능구역	유형	• 공동주택 용지	모아주택 1구역
	허용	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 • 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설	
	불허	• 허용용도 이외의 용도	
사업가능구역 외	유형	• 주택 및 점포 겸용 주택용지	현황
	허용	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획 조례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물	-
	불허	• 허용용도 이외의 용도	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

■ 건축물의 배치·형태·건축선 등에 관한 계획(안)

구분	적용지역	계획 내용	비고
건축한계선	모아주택 1구역	- 자연발생형 노후주거지 환경 개선을 위해 구역 경계부 한계선 3m 설정으로 주변환경 개선 - 가로 환경 및 보행환경 개선을 위한 건축한계선으로 조성되는 전면 공지는 보도부속 형으로 조성	가로환경 및 보행환경 개선
저층부 가로활성화시설 배치구간	모아주택 1구역	- 가로활성화가 필요한 토정로31길, 큰우물로변 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층)에 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등을 연도형으로 조성 권장 - 가로활성화 권장용도 『주택법』 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 『서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례』 제44조 공동이용시설 『건축법 시행령』 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 커뮤니티가로 활성화를 위한 공동이용시설 배치 유도	토정로31길, 큰우물로

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

아. 임대주택의 공급 및 인수계획(안)

사업구역	위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
합 계		270	54	-	-
모아주택 1구역 (가로주택정비형 모아주택)	대흥동 535-2번지 일대	270	54	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

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

자. 용도지역·용도지구의 지정 및 변경 계획(안)

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	19,602.5	-	19,602.5	100.0	-
제1종일반주거지역	1,486.0	증)234.1	1,720.1	8.8	-
제2종일반주거지역(7층이하)	13,967.8	감)10,316.1	3,651.7	18.6	-
제2종일반주거지역	-	증)10,106.8	10,106.8	51.6	-
제3종일반주거지역	4,148.7	감)24.8	4,123.9	21.0	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

차. 특별건축구역에 관한 계획(안)

도면표시	면적(㎡)			계획내용	계획사유	비고
	기정	변경	변경후			
특별건축구역	-	증)11,862.8	11,862.8	건축법 제69조에 따른 특별건축구역 지정	- 경관특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획 - 지역 환경과 조화롭고 창의적인 도시경관 창출	-

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

구분	내용
건축법	대지의 조정(제42조), 건축물의 건폐율(제55조), 건축물의 용적률(제56조), 대지 안의 공지(제58조), 건축물의 높이제한(제60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(제61조) 등
주택법 (주택건설기준 등에 관한 규정)	공동주택의 배치(제10조), 기준척도(제13조), 비상급수시설(제35조), 난방설비 등(제37조) 등

※ 상기의 특별건축구역의 특례사항 등은 사업시행계획인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

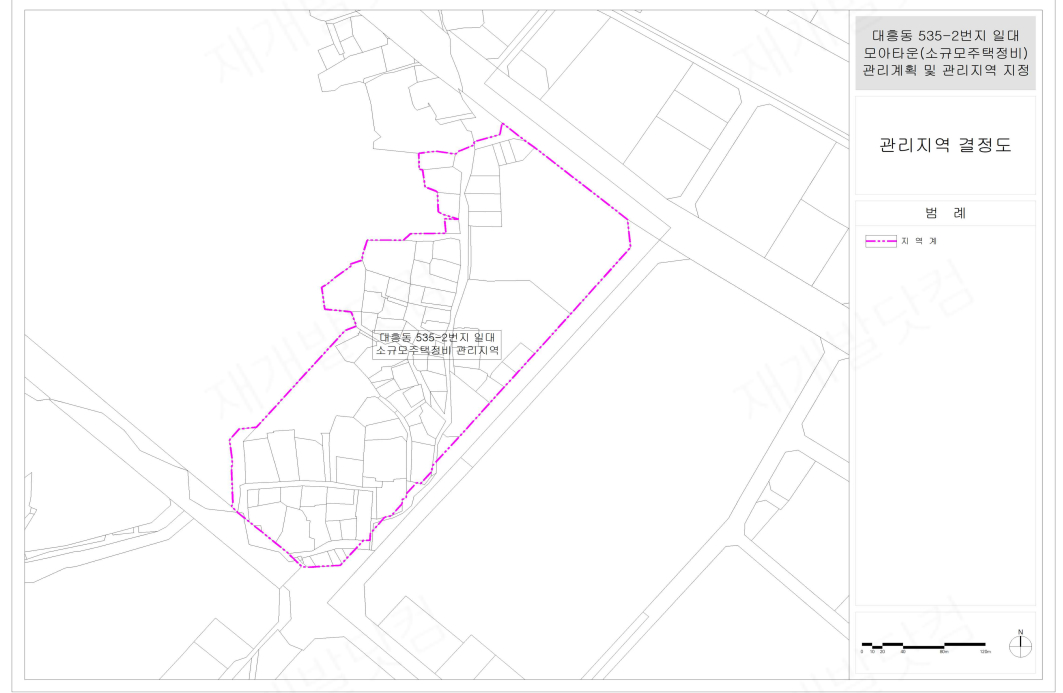
3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

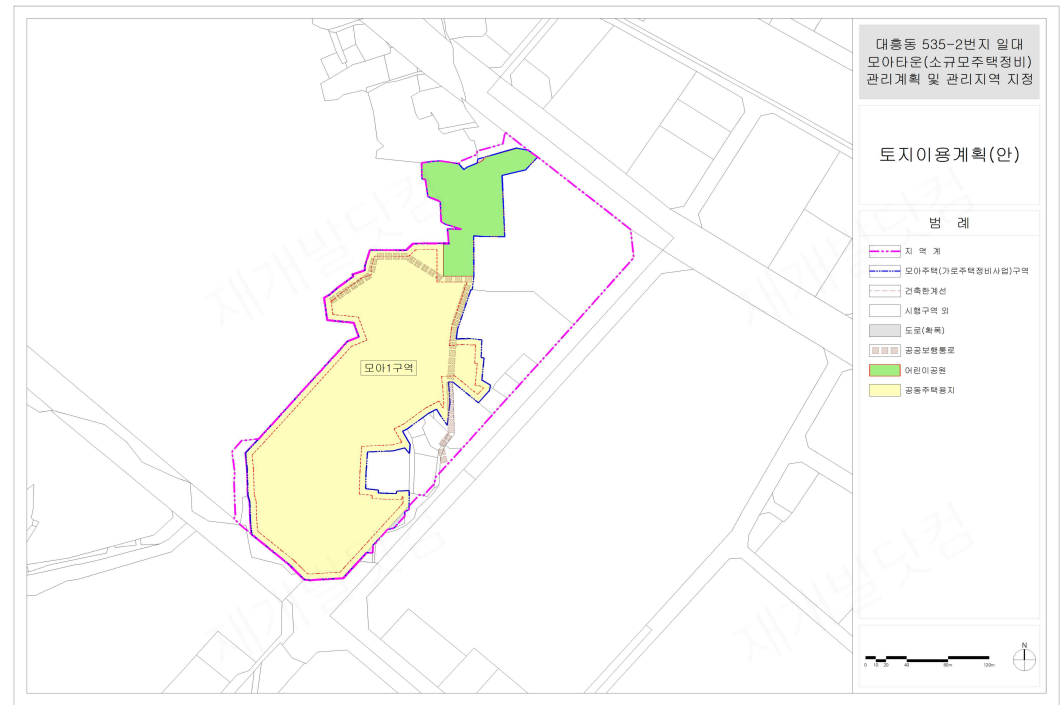
4. 관계도서

- 서울특별시 전략주택공급과(☎02-2133-8228) 및 마포구 주택상생과(☎02-3153-9322)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.

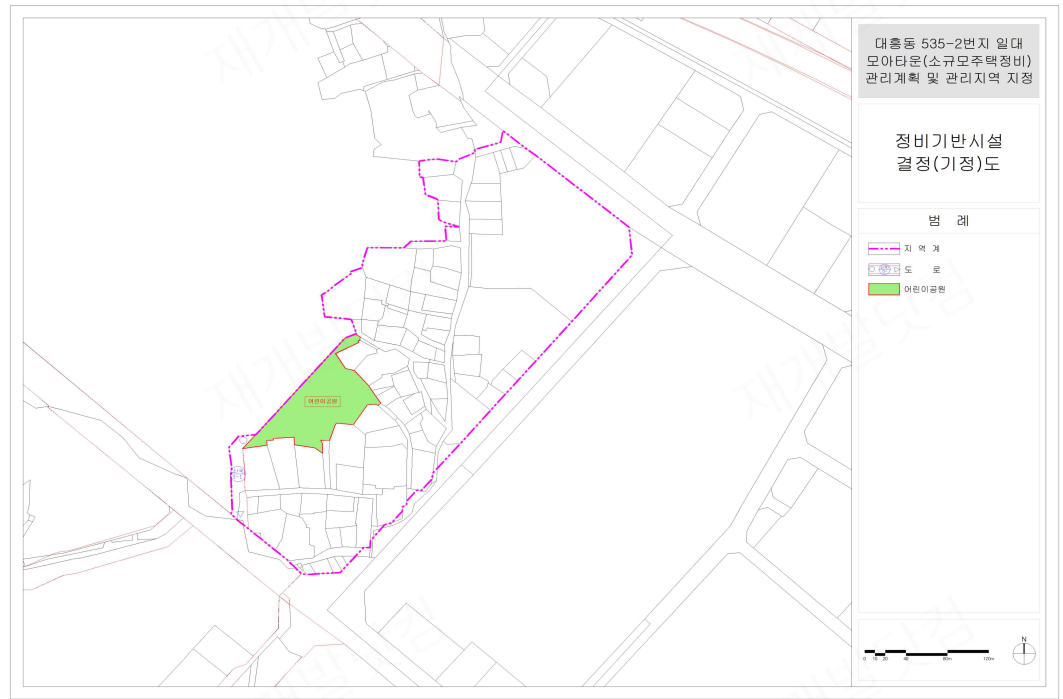
■ 관리지역 결정도



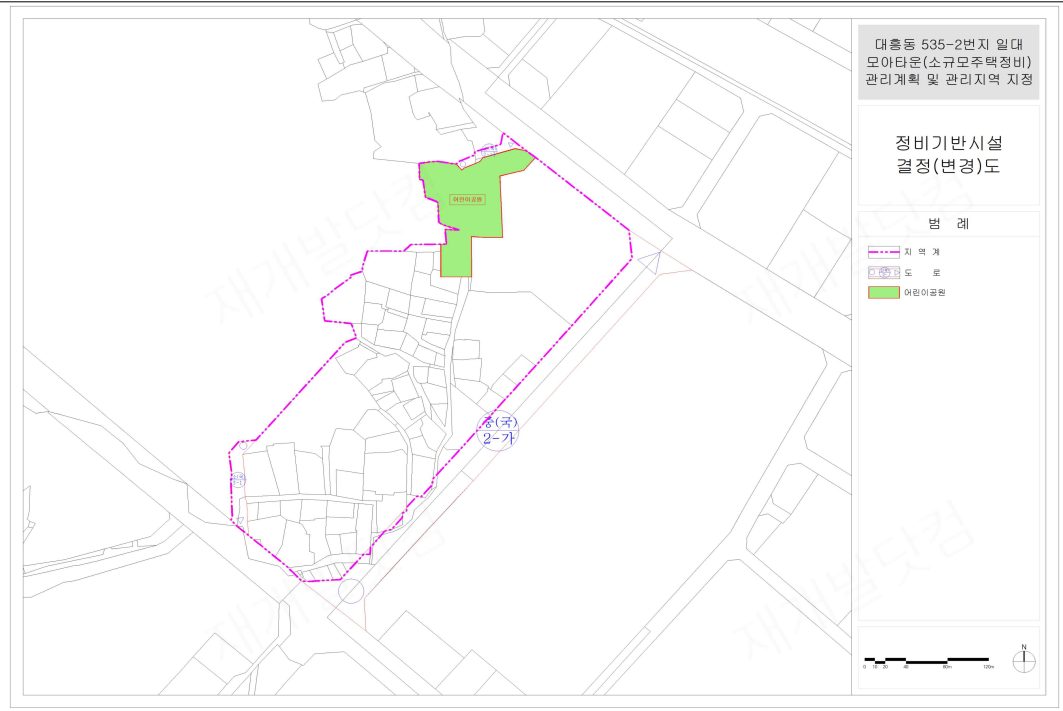
■ 토지이용계획도



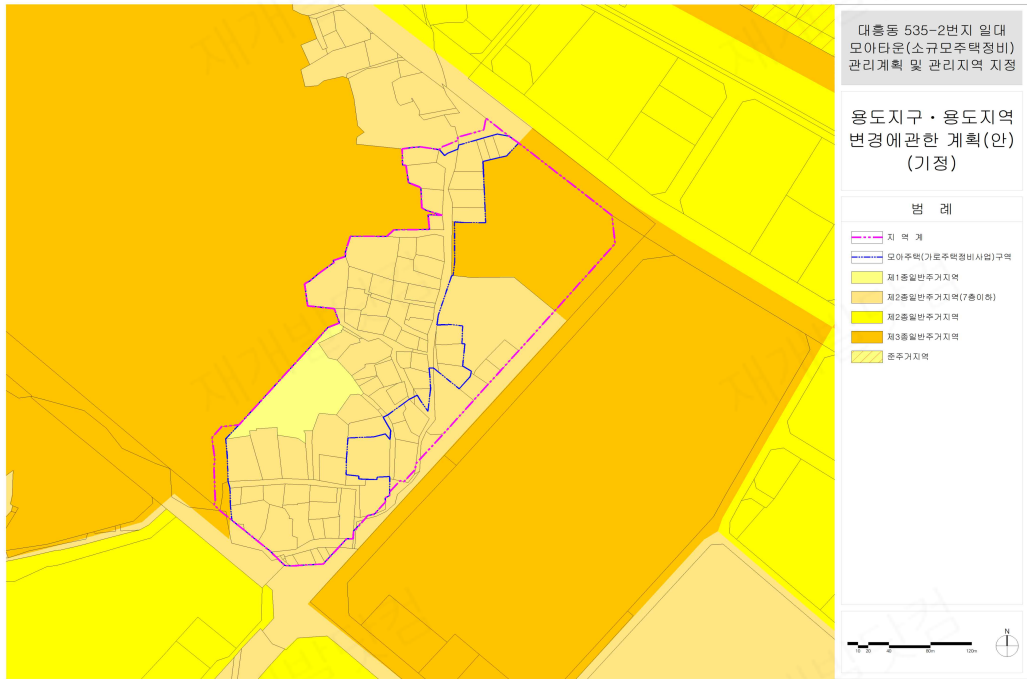
■ 정비기반시설 결정(기정)도



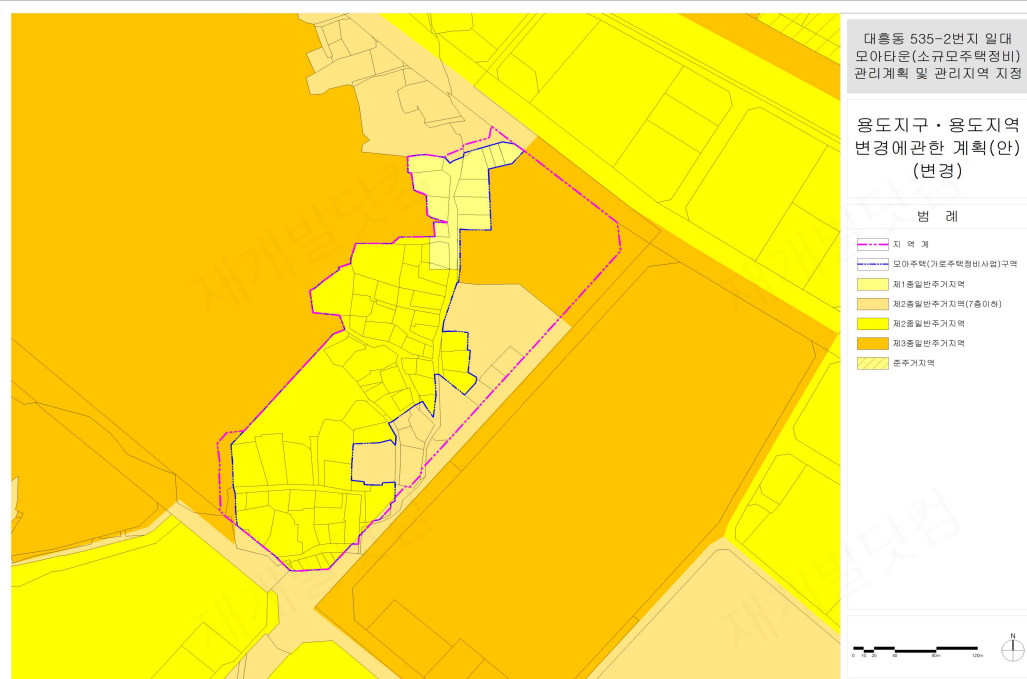
■ 정비기반시설 결정(변경)도



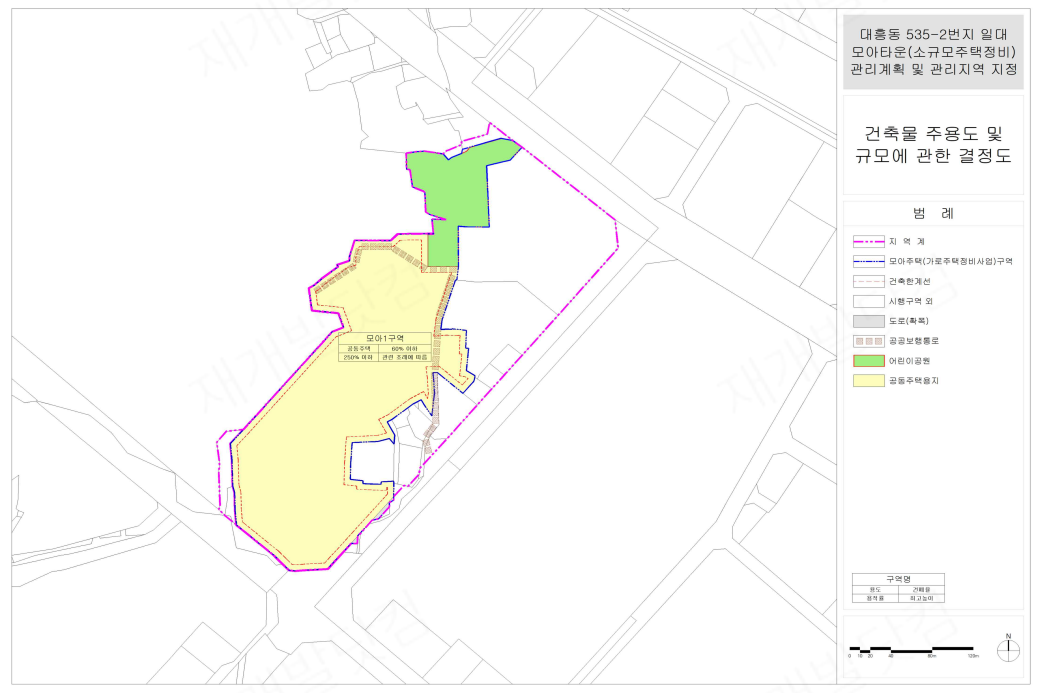
■ 용도지역 결정(기정)도



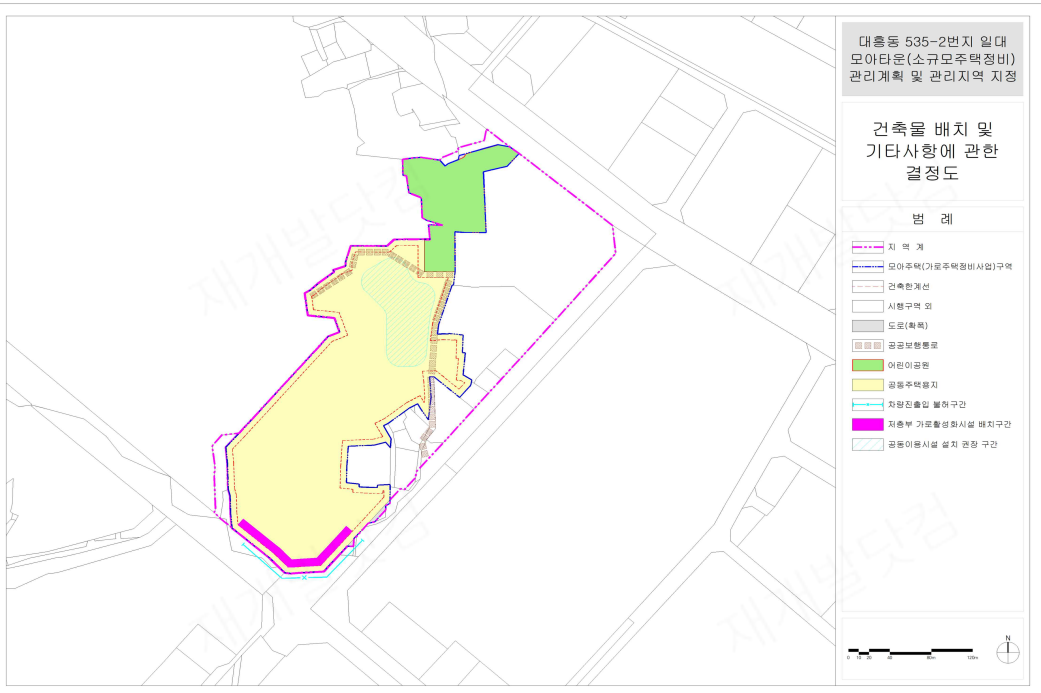
■ 용도지역 결정(변경)도



■ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 결정도



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 결정도



■ 특별건축구역 지정 결정도

