

◆ 서울특별시고시 제2024-201호

풍납동 483-10번지 일대
소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획)승인 및 지형도면 고시

서울특별시 송파구 풍납동 483-10번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 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 4월 18일
 서울특별시 장

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 풍납동 483-10번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	송파구 풍납동 483-10번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	
현황		46,870.6㎡ ²	전체 : 263동 노후불량 : 227동(86.3%)	

다. 정비방향 : 저층 노후주거지의 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설의 배치 및 보행환경 개선

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

○ 관리지역의 지정 조서

명칭	위치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
풍납동 483-10번지 일대 소규모주택정비 관리지역	풍납동 483-10번지 일원	-	증) 46,870.6	46,870.6	

○ 관리지역의 결정 사유서

도면표시 번호	관리지역명	결정 내용	결정 사유
-	풍납동 483-10번지 일대 소규모주택정비 관리지역	◦ 위치 : 풍납동 483-10번지 일원 ◦ 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 46,870.6㎡	◦ 노후·불량 건축물이 밀집한 지역으로 도로 폭 및 필 지 규모가 협소한 풍납동 일대 지역을 효율적으로 정 비하기 위한 관리지역 지정

나. 토지이용계획(안)

※ 사업시행구역내 개별 사업시행인가시 결정

구 분				면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계				46,870.6	100.0	-
시행 구역	공동 주택 용지	소계		38,519.2	82.2	-
		A-1	사업가능구역1 (가로주택정비형 모아주택)	18,961.4	40.5	-
		A-2	사업가능구역2 (가로주택정비형 모아주택)	19,557.8	41.7	-
정비기반시설		소계		8,027.0	17.1	-
		C-1, C-2	공원	4,510.0	9.6	-
		C-3	공공청사	290.0	0.6	-
		도로		3,227.0	6.9	-
시행구역 외		도로	324.4	0.7	-	

※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 시행령」 제3조1항2호에 따라 토지주택공사가등이 공동으로 시행할 경우 4만㎡ 미만으로 가로주택정비사업
가능(정비기반시설면적 제외)

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

■ 도로 계획(안)

※ 신설, 폐지 사업시행구역내 개별 사업시행인가시 결정

구분	합 계				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	중로	3	A	10~15	국지도로	448(13)	풍납동 152-2	풍납동 474-4	일반도로	-	-	-
변경	중로	3	A	10~15	국지도로	448(13)	풍납동 152-2	풍납동 474-4	일반도로	-	-	선형 변경
기정	소로	1	a	9~11	국지도로	421	풍납동 477	풍납동 156-12	일반도로	-	서고 제1975-196호	-
변경	중로	2	A	15	국지도로	421	풍납동 477	풍납동 156-12	일반도로	-	-	도로 확폭
폐지	소로	3	a	6	국지도로	109(105)	풍납동 487-5	풍납동 490-6	일반도로	-	서고 제1975-196호	폐도

※ () 구역 내 연장임

■ 도로 계획(안) 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-A	소로 3-A	도로 선형 변경	회전반경을 고려하여 도로 선형 변경
소로 1-a	중로 2-A	도로 확폭	모아주택 사업시행에 따른 도로 확폭
소로 3-a	-	도로 폐지	모아주택 사업시행에 따른 도로 폐지

■ 입체도로 계획(안)

※ 사업시행구역내 개별 사업시행인가시 결정

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	규모		비고
					당초	변경	
신설	중로 3-B	도로	풍납동 409-3 일원	길이	-	99.2m	*비도시계획시설 : 지하에 공동주택 부설주차장 설치
				폭	-	12m	
				높이	-	지표면 -1.2m~지상부	
				수평투영면적	-	1,245.0㎡	

※ 입체결정도로의 길이, 폭, 높이 면적은 구적 값으로 향후 측량 등으로 인해 변경될 수 있음

■ 입체도로 계획(안) 결정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정내용	결정사유
-	중로 3-B	도로 신설	구역내 지하부 공동주택 부설주차장 설치를 위한 입체 결정

■ 공원 계획(안)

※ 사업시행구역내 개별 사업시행인가시 결정

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	소공원	풍납동 475일원	-	증) 2,036.0	2,036.0	-	-
신설	②	공원	소공원	풍납동 476-2일원	-	증) 2,474.0	2,474.0	-	-

■ 공원 계획(안) 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
①	공원	공원 신설 - 면적 2,036.0㎡	모아타운 계획에 따라 풍납토성 변 공원 확보
②	공원	공원 신설 - 면적 2,474.0㎡	모아타운 계획에 따라 풍납토성 변 공원 확보

■ 공공청사 계획(안)

※ 사업시행구역내 개별 사업시행인가시 결정

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공청사	풍납동 476	-	증) 290.0	290.0	-	-

※ 향후 사업시행시 공공청사(풍납1동주민센터)를 사업여건에 따라 재건축 하게 되는 경우 건축비 등은 사업시행자가 부담

－ 건축물의 범위

구분	도면표시 번호	시설명	위치	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
신설	①	공공청사	풍납동 476	60%이하	200%이하	용도지역 및 관련 법 적용 층수	-

■ 공공청사(안) 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
①	공공청사	공공청사 신설 - 면적 290.0㎡	기 조성된 풍납1동 주민센터 도시계획시설 결정

■ 공동이용시설 설치계획(안)

※ 사업시행구역내 개별 사업시행인가시 결정

구분	설치기준	비고
사업가능구역1 (가로주택정비형 모아주택)	세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 설치	구역내
사업가능구역2 (가로주택정비형 모아주택)		

라. 교통계획(안)

※ 사업시행구역내 개별 사업시행인가시 결정

구 분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	올림픽로	- 올림픽로변 차량진출입은 불허	
차량진출입 구간	불허구간 제외 전 지역	- 차량진출입구는 풍성로25길에 우선적으로 계획할 것을 권장	

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

※ 사업시행구역내 개별 사업시행인가시 결정

도면 표시 번호	사업구역	위 치	면적(㎡)	사업계획				비고
				토지등 소유자	기존호수	시행자	추진단계	
A-1	모아주택 기능구역1 (가로주택정비형 모아타운)	풍납동 480일원	18,961.4	195명	123호	-	-	
A-2	모아주택 기능구역2 (가로주택정비형 모아타운)	풍납동 479일원	19,557.8	176명	134호	-	-	

바. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역내 개별 사업시행인가시 결정

도면 표시 번호	면적	건축협정에 따른 특례		비고
		통합적용	완화적용	
A-1	18,961.4	대지의 조경(42조), 지하층의 설치(53조) 대지와 도로와의 관계(44조), 건폐율(55조), 부설주차장의 설치(주차장법 제19조) 등	대지안의 조경(42조), 건폐율(55조), 용적률(58조), 건축물의 높이제한(60조) 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(61조)	-
A-2	19,557.8			

※ 상기의 건축협정에 관한 특례사항 및 사유 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

※ 개별 사업시행인가시 결정

■ 밀도계획(안)

구 분	적용지역	계획내용	비고
공동주택 용지	건폐율	60% 이하	A-1, A-2
	용적률	기준 200% / 2배 이하	
	최고높이	용도지역 및 관련법 적용 층수	

※ 시행령 제40조 및 조례 제49조 (건축규제의 완화 등에 관한 특례)

- 정비기반시설 설치 및 공동이용시설 설치시 해당 지역에 적용되는 용적률의 200% 이하 범위에서 용적률 적용

※ 법 제48조 및 제43조의4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적상한용적률을 초과하여 용적률을 적용할 수 있음

※ 법 제49조제1항, 조례 제50조제1항에 따라 임대주택 비율에 따른 상한 용적률 적용

- 공공임대주택 비율 20% 이상시 용적률의 상한 = 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한

- 공공임대주택 비율 10%이상~20% 미만시 용적률의 상한 = $a + b + c + (\text{해당 공공임대주택 주택건설비율} \times 100\%) \times 2.5$ • a = 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%)• b = 정비기반시설을 설치하는 경우 제49조제2항제1호에 따라 증가된 용적률(%)• c = 관리지역에서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하지 않은 가로주택정비사업의 사업시행자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 준용하여 세입자 손실보상을 하는 경우 해당 금액에 상당하는 용적률(%) (최대 25퍼센트 이내)

■ 건폐율 결정 조서(안)

명칭	위치	용도지역	건폐율(%)	비고
거여동 555번지 일대 소규모주택정비 관리지역	풍납동 480 일대	제2종 일반주거지역	60%이하	

※ 「서울특별시 도시계획 조례」 제54조 준용

■ 용적률 결정 조서(안)

구분		위치	용적률(%)		비고
도면표시 번호	사업구역		기준	법적상한	
A-1	모아주택 가능구역1 (가로주택정비사업)	풍납동 480일원	200%	2배 이하	
A-2	모아주택 가능구역2 (가로주택정비사업)	풍납동 479일원	200%	2배 이하	

주) 1. 기준용적률 : 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 용적률

주) 2. 상한용적률 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 상한

주) 3. 상한용적률의 적용 :

① 용도지역 변경구역은 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제43조의 5에 따라 상향된 용도지역의 용적률에서 종전 용도지역의 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50 범위 내 조례로 정하는 비율에 해당하는 임대주택 건설공급

② 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제49조에 따른 임대주택 20%이상 건설·공급하여 법적상한용적률 적용

※ 법 제48조 및 제43조의4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적상한용적률을 초과하여 용적률을 적용할 수 있음

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

※ 개별 사업시행인가시 결정

■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)

구분	적용지역	계획 내용	비고
건축한계선	그 외 가로변	• 건축한계선 3m 적용	• 가로 환경 및 보행환경 개선을 위한 건축한계선 계획
	바람드리길, 풍성로변	• 건축한계선 5m 적용	
	올림픽로변	• (저층부)건축한계선 3m 적용 • (고층부)건축한계선 5m 적용	※ 고층부라 함은 부대복리시설이 위치한 저층부를 제외한 층을 말함
공공 보행통로	A-1, A-2	• 공공보행통로 6m 적용	• 장변의 토지이용계획을 고려하여 기존 보행체계 확보를 위하여 공공보행 통로계획
가로활성화 배치구간	바람드리길변, 올림픽로변 (A-1, A-2)	• 가로활성화시설 배치 • 가로활성화시설 권장용도 - 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대 · 복리시설 - 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설	• 커뮤니티 가로활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도
통경구간	A-1, A-2	• 통경축 15m 이상 확보	• 장변의 토지이용계획을 고려하여 올림픽로변에서 풍납토성으로의 경관축 형성
저층 배치구간	풍성로25길변 (A-1, A-2)	• 최고층수 7층 이하 계획	• 인접 주거지와의 높이차이를 고려 저층구간 배치
고층 배치구간	올림픽로변 (A-1, A-2)	• 최저층수 10층 이상 계획	• 올림픽로변의 정연한 가로경관 형성을 위한 중층이상 배치

■ 건축물의 용도

구분		적용지역	계획내용
A	유형	A-1, A-2	• 공동주택 용지
	용도		• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 • 「서울특별시 빈집 및 소규모 주택정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 • 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설, 제4호의 제2종 근린생활시설(저층 부1~2층에 한하여 허용)
	불허		• 허용용도 이외의 용도

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

※ 개별 사업시행인가시 결정

구분		위치	전체 세대수	임대주택 세대수		임대주택 인수예정자	비고
도면표시 번호	사업구역			세대수	비율 (%)		
A-1	모아주택 가능구역1	풍납동 480일원	441	45	10.2	한국토지주택공사 서울주택도시공사	-
A-2	모아주택 가능구역2	풍납동 479일원	489	49	10.0		-

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

※ 개별사업시행계획(안) 통합심의 시 세입자 보호대책 마련하여 제출(가로주택정비사업형에 한함)

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

차. 용도지역 및 용도지구의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

■ 용도지역 결정(변경) 조서

※ 개별 사업시행인가시 결정

구분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합계	46,870.6	-	46,870.6	100.0	-
제2종일반주거지역(7층이하)	5,129.9	감) 98.9	5,031.0	10.7	-
제2종일반주거지역	41,740.7	증) 98.9	41,839.6	89.3	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기정	변경			
-	송파구 풍납동 493-17	제2종일반주거지역 (7층)	제2종일반주거지역	98.9	200%	모아주택 사업시행에 따른 용도지역 상향

■ 용도지구 결정(변경) 조서

※ 개별 사업시행계획인가 시 사업시행구역 내 필지에 한해 적용 결정

구분	지구세분	위치	면적 (㎡)	연장(km)	폭원(m)	비고
기정	조망가로특화경관지구	천호사거리~ 강동구청역	69,677 (7,262)	2.2 (0.4)	양측18	올림픽로
변경	조망가로특화경관지구	천호사거리~ 강동구청역	62,400 (1,981)	1.8 (0.4)	양측 5~18 (5)	올림픽로

* () 모이타은 내

※ 추후 사업시행구역 확정시 관련부서 협의를 통해 경관지구의 변경 또는 해제 범위를 재검토하고 관련 절차를 거쳐 결정 함

- 변경절차(안) : 사업시행계획 통합심의 신청(조함→구) ▶ 주민 의견청취(구) → 구의회 의견청취 → 구도시계획위원회 자문 → 입안 →
시의회의 의견청취 → 소규모주택 정비 통합심의 → 결정고시

■ 용도지구 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	지구명	변경내용	변경사유
-	조망가로 특화경관지구	조망가로특화 경관지구 폭원 일부 변경 (폭원 18m→5m)	올림픽로변 일부구간(상업지역)은 조망가로특화경관지구 제외 등 올림픽로변 계획적 높이 관리 및 가로경관관리 등 지속적이고 연속적인 조망축의 보호·유지관리 목적달성에 어려움이 있고, 모이타은 내 공동주택 단지 조성 등 토지이용 변경에 따라 금회 모이타은 관리계획으로 도시의 여건변화 등을 반영하기 위하여 경관지구 변경을 통해 올림픽로에서 풍납토성 문화재로의 조망 확보 및 올림픽로의 질서정연한 가로경관을 조성하여 관리하고자 함

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

※ 개별 사업시행인가시 결정

도면표시	면적(㎡)			계획내용	계획사유	비고
	기정	변경	변경후			
A-1	-	증) 18,961.4㎡	18,961.4㎡	「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정	모아주택 가능구역 1~2구역 (가로주택정비사업)의 통합적 계획 유도 지역 환경과 조화롭고 창의적인 도시경관 창출	
A-2	-	증) 19,557.8㎡	19,557.8㎡			

※ 상기의 특별건축구역에 관한 특례사항 및 사유 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 공동주택용지 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

－ 「건축법」 제 73조에 따른 특별건축구역 특례 및 제74조에 따른 계획에 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 관한 규정)	공동주택의 배치(제10조), 기준척도(제13조), 비상급수시설(제35조), 난방설비(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	

※ 상기의 특별건축구역에 관한 특례사항 및 사유 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 공동주택용지 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

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 제43조의3 제5호 및 제7호의 사항을 완화하지 않는 범위에서 변경하는 경우
- 정비기반시설 공동이용시설의 규모를 확대하거나 그 면적을 100분의 10 범위에서 축소하는 경우
- 계산착오 및 오기·누락이나 이에 준하는 명백한 오류를 수정하는 경우
- 그 밖에 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 경우로서 조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

3. 관련도면

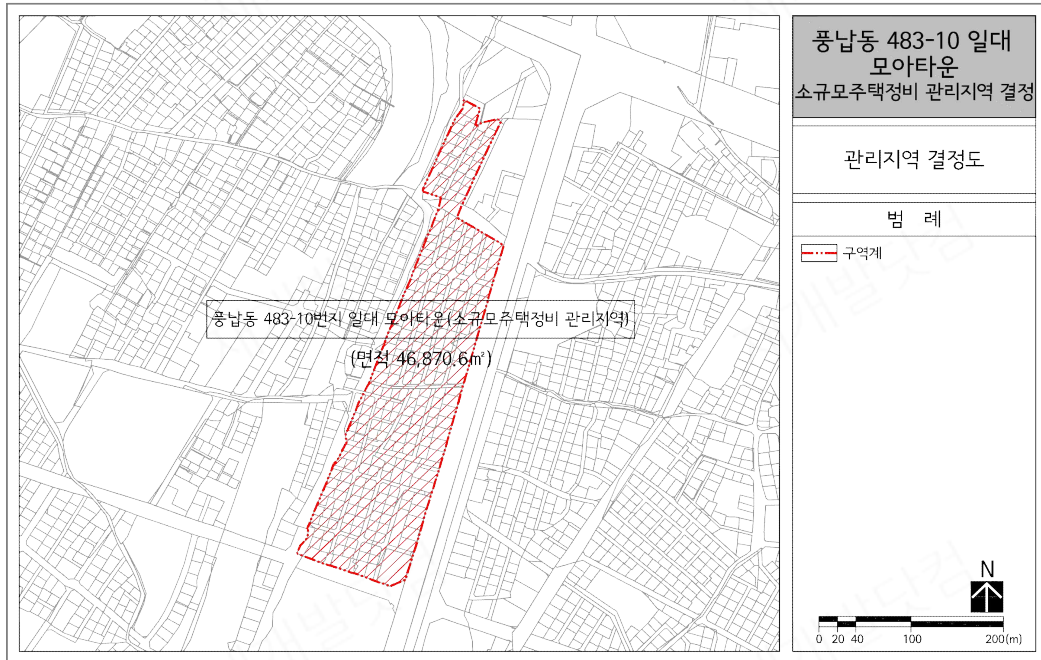
○ 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

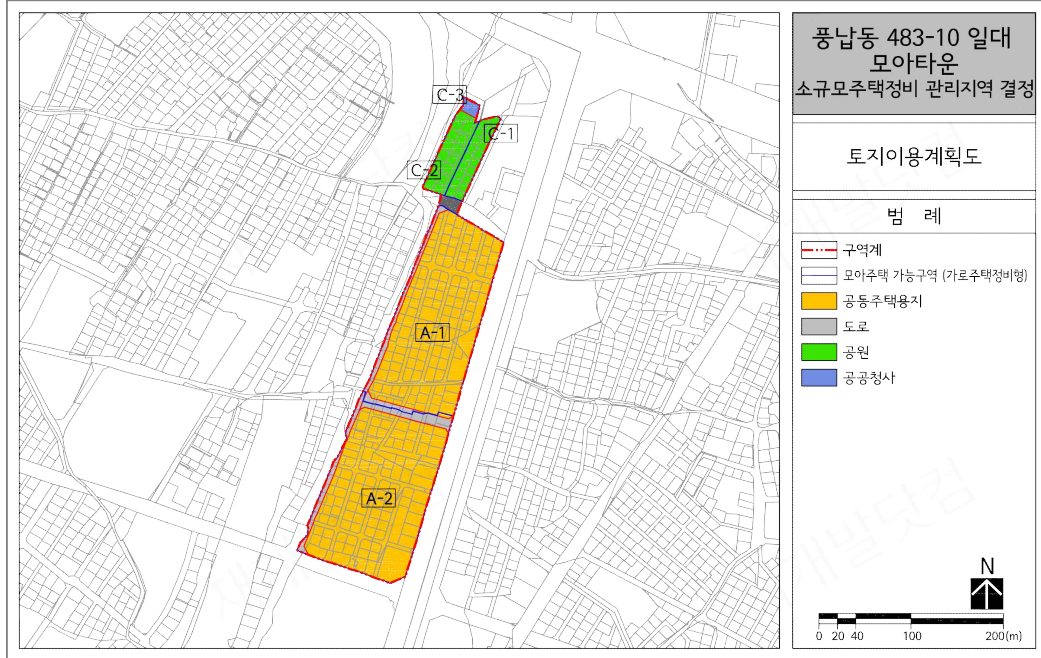
- 서울특별시 전략주택공급과(☎ 02-2133-8239) 및 송파구 주택사업과(☎ 02-2147-2889)에 비치·열람하고 있습니다.
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

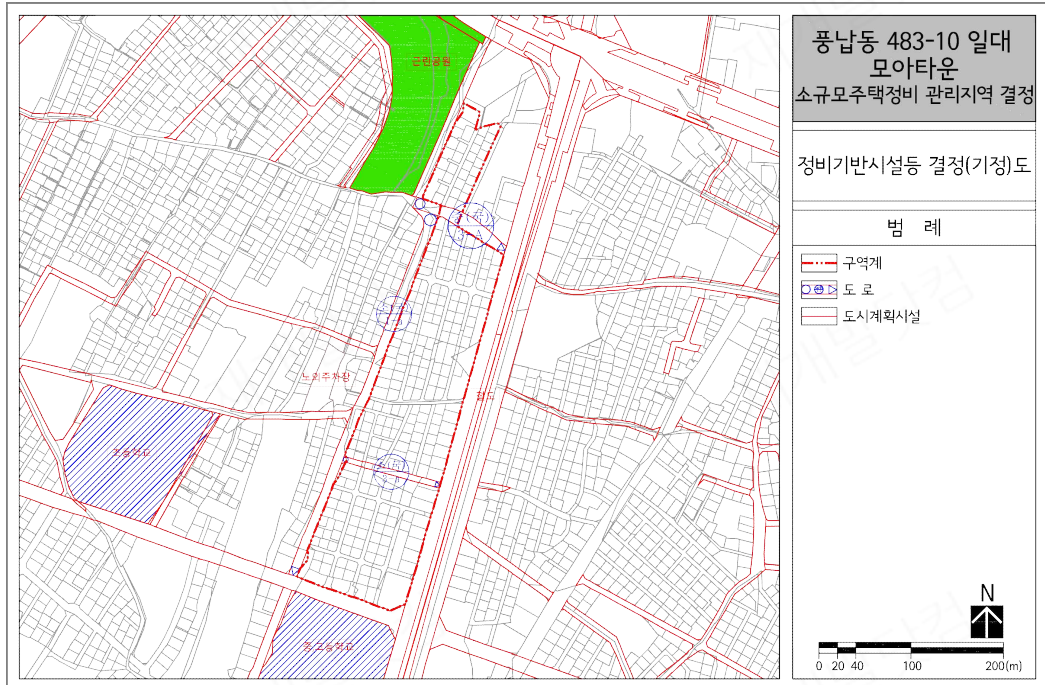
■ 관리지역 결정도



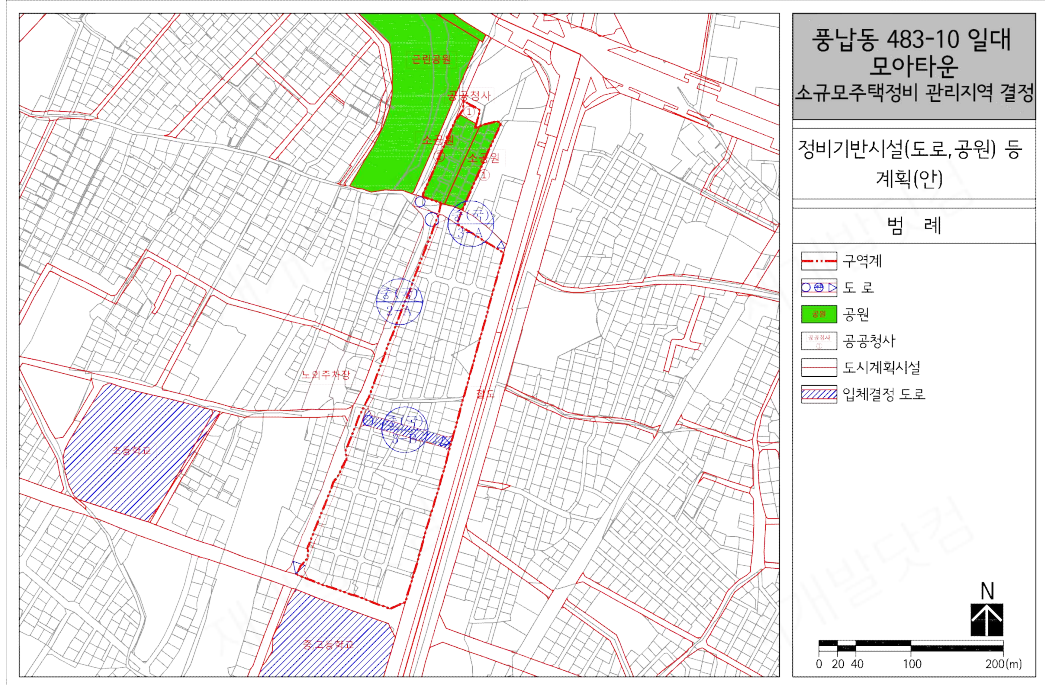
■ 토지이용계획도



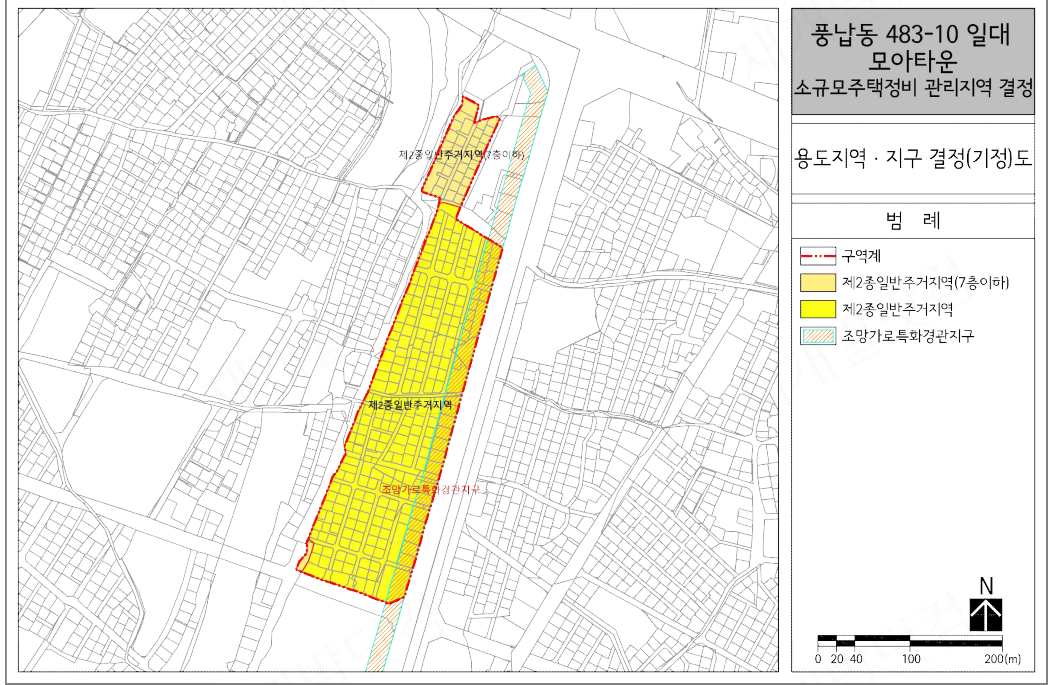
■ 정비기반시설 현황도



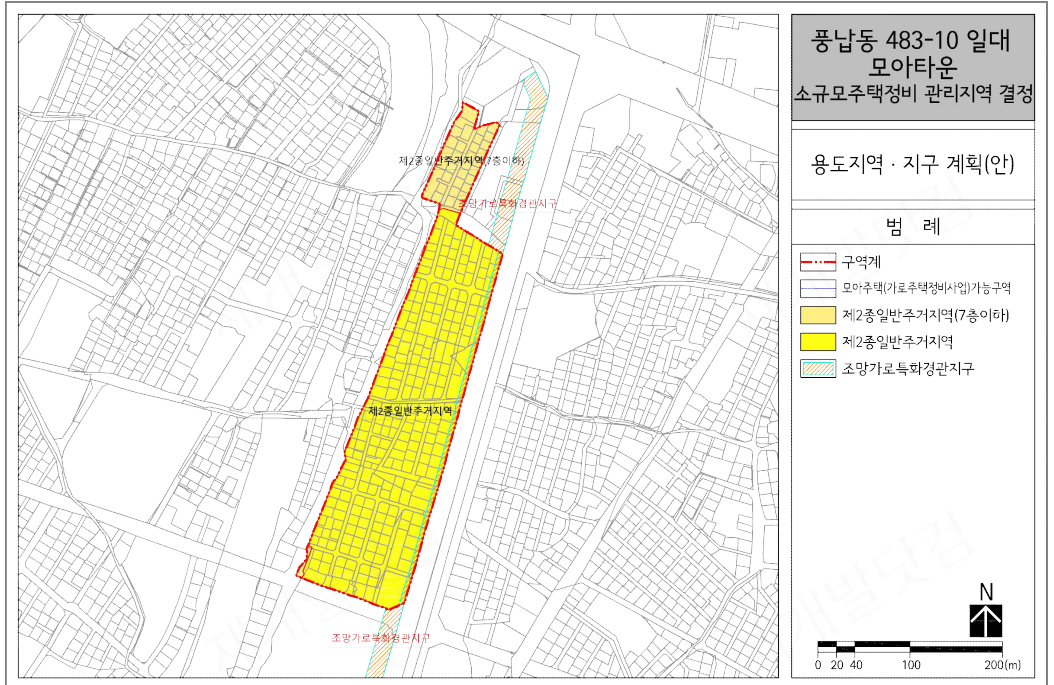
■ 정비기반시설 계획(안) (변경)



■ 용도지역·지구 현황도

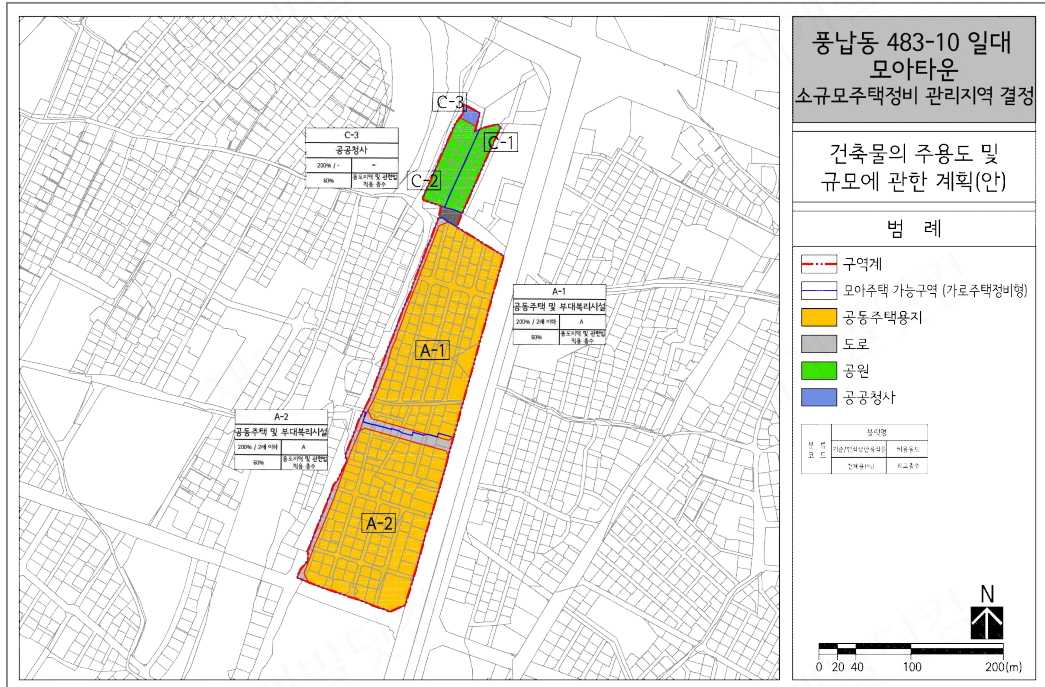


■ 용도지역·지구 계획(안)

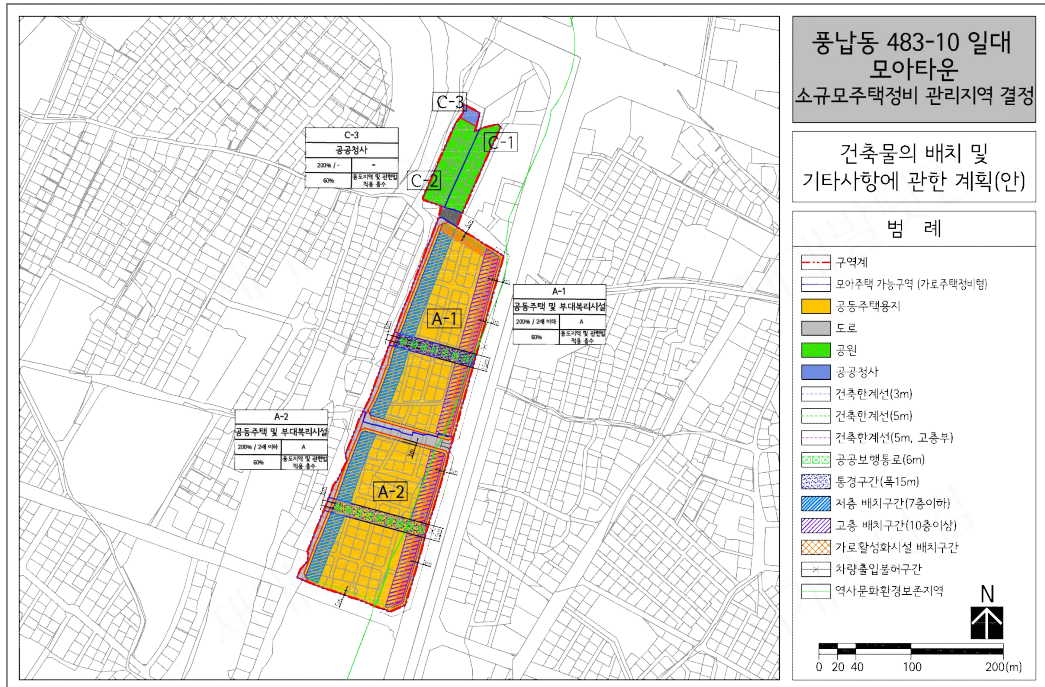


※ 추후 사업시행구역 확정시 관련부서 협의를 통해 경관지구의 변경 또는 해제 범위를 재검토하고 관련 절차를 거쳐 결정 함

■ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



■ 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)

