

◆ 서울특별시고시 제2023-593호

화곡1동 1087번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 강서구 화곡1동 1087번지 일대 모아주택사업(소규모주택정비사업) 시행을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 12월 28일
서울특별시

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 화곡1동 1087번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	강서구 화곡1동 1087번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 이하일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	
현황		60,616.1㎡	전체 : 186동 노후·불량 : 142동(76.3%)	

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

○ 관리지역 지정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
-	화곡1동 1087번지 일대 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	강서구 화곡1동 1087번지 일대	-	증 60,616.1	60,616.1	

나. 토지이용계획(안)

구분				면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계				60,616.1	100.0	
사업 가능 구역	공동주택 용지	소계		30,294.9	50.0	
		A1-1	사업가능구역1-1(가로주택정비형 모아주택)	9,428.0	15.6	
		A1-2	사업가능구역1-2(가로주택정비형 모아주택)	8,080.9	13.3	
		A1-3	사업가능구역1-3(가로주택정비형 모아주택)	12,786.0	21.1	
정비 기반시설	소계			3,648.2	6.0	
	-	도로		1,730.3	2.9	
	B1-1	소공원		1,310.0	2.2	
	B1-2	공공공지		228.7	0.4	
	C1	공공시설(서울형 키즈카페 등)		379.2	0.6	
사업가능구역 외	소계			26,673.0	44.0	
	대지			18,266.0	30.1	
	도로			8,407.0	13.9	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

■ 도로 계획(안)

구분	구 모				기능	연장(m)	기 점	총 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	-	-	-	8	-	-	-	-	-	-	-	
변경	중로	3	1	8~12 (4~12)	집산	324	화곡동 1071-41	화곡동 1070	일반	-	-	
기정	-	-	-	14	-	-	-	-	-	-	-	
변경	중로	3	2	14	국지	114	화곡동 1087	화곡동 1087-8	일반	-	-	
기정	-	-	-	12	-	-	-	-	-	-	-	
변경	중로	3	3	12	국지	226	화곡동 1089-63	화곡동 1089-72	일반	-	-	
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-	-	
변경	소로	2	1	8	국지	152	화곡동 1088	화곡동 1088-30	일반	-	-	
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-	-	
변경	소로	3	1	6	국지	28	화곡동 1089-61	화곡동 1089-63	일반	-	-	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정. '()' 는 모아타운 내 사항임.

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 3-1	기존 도로 확폭 및 도로번호·시종점 부여	- 대상지 일대는 토지구획정리사업이 시행된 지역으로, 토지구획정리사업으로 조성된 도로는 도시계획도로로 인정 - 도로선형 경계, 도로번호·시종점 부여
-	중로 3-2	도로번호·시종점 부여	
-	중로 3-3	도로번호·시종점 부여	
-	소로 2-1	기존 도로 확폭 및 도로번호·시종점 부여	
-	소로 3-1	도로번호·시종점 부여	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

■ 공원 계획(안)

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면적			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	공원	어린이 공원	화곡동 1088-16	946.0	감) 946.0	-	-	초롱 어린이공원
신설	①	공원	소공원	화곡동 1086-29 일대		증) 1,310.0	1,310.0	-	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 공원 결정(변경) 사유서

구분	도면 표시	시설명	변경내용	변경사유
신설	①	공원	위치 이동 및 면적 변경 (면적 : 946㎡→1,310㎡, 증 364㎡)	- 합리적인 토지이용을 고려한 공원 위치 이동 및 면적 확대 - 지역 주민들이 이용할 수 있도록 공공성 및 기능 강화

■ 공공공지 계획(안)

구분	도면 표시	시설명	위치	면적			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	화곡동 1086-28 일대	-	증) 228.7	228.7	-	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 공공공지 결정(변경) 사유서

구분	도면 표시	시설명	변경내용	변경사유
신설	①	공공공지	공공공지 신설 (면적 : 228.7㎡, 증 228.7㎡)	- 합리적인 토지이용을 고려한 공공공지 신설 - 지역 주민들이 이용할 수 있도록 공공성 및 기능 강화

■ 공공시설 부지 계획(안)

구분	건축물 용도	세부 용도	위치	면적	사업내용	비고
공공시설 용지	노유자 시설	서울형 키즈카페 등	사업가능구역1-1	379.2㎡	부지 및 건축물 조성 후 기부채납	

※ 구체적인 용도 및 규모는 향후 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 강서구 관련부서 협의 및 수요조사를 통해 결정

■ 공동이용시설 계획(안)

도면표시번호	구분	설치기준	비고
A1-1	사업가능구역1-1 (가로주택정비형 모아주택)	세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 설치	구역 내
A1-2	사업가능구역1-2 (가로주택정비형 모아주택)		구역 내
A1-3	사업가능구역1-3 (가로주택정비형 모아주택)		구역 내

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정, 각 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의·위원회 심의 등을 통해 결정

라. 교통계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입불허구간	화곡로, 가로공원로	• 화곡로변, 가로공원로변에서 차량진출입 불허	
차량진출입구간	불허구간 제외 전구역	• 진출입불허구간 외 차량진출입 허용	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

○ 모아주택(가로주택정비)사업 3개 구역 추진 현황

도면표시 번호	사업구역	위치	면적(㎡)			사업계획					비고
			계	공동주택 용지	정비 기반시설	토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계			33,943.1	30,294.9	3,648.2	-	562	-	-	-	
A1-1	사업가능구역1-1 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 1087-45 일대	10,408.0	9,428.0	980.0	-	159	-	-	-	
A1-2	사업가능구역1-2 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 1087-2 일대	8,518.5	8,080.9	437.6	-	174	-	-	-	
A1-3	사업가능구역1-3 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 1088 일대	15,016.6	12,786.0	2,230.6	-	229	-	-	-	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

바. 건폐율·용적률 등 건축물 밀도 계획(안)

구분	내용		비고
사업가능구역 내	건폐율	60% 이하	B1-1, B1-2, C1(공공시설)
		50% 이하	A1-1, A1-2, A1-3
	용적률 ¹⁾	기준(상향) ²⁾ 250% 이하 법적상한 300% 이하	A1-1, A1-3
		기준 250% 이하 법적상한 300% 이하	A1-2
		기준 200% 이하	C1(공공시설)
	높이 ³⁾	「공항시설법」에 따른 고도제한 높이 이하	전 구역
사업가능구역 외	건폐율	60% 이하	제2종일반주거지역(7층)
		50% 이하	제3종일반주거지역
	용적률	200% 이하	제2종일반주거지역(7층)
		250% 이하	제3종일반주거지역
	높이	「공항시설법」에 따른 고도제한 높이 이하	전 구역

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

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

3) 「공항시설법」에 따른 장애물 제한표면 구역(수평표면구역)에 적용되는 높이 이하

사. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	관리지역 전체	- 건축한계선 3m : 화곡로, 가로공원로, 화곡로14길, 화곡로20길 - 건축한계선 2m : 그 외 도로변	- 가로·보행환경 개선 및 보행 네트워크 형성을 위한 계획
저층부 가로활성화시설 배치구간	화곡로, 화곡로20길, 가로공원로	- 화곡로, 화곡로20길, 가로공원로 연도형 가로활성화 시설 배치	- 기존 근린생활가로 기능 유지 위한 저층부 가로활성화 유도 - 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

아. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

구분		위치	기존세대	전체세대	임대주택	조합/일반분양	비고
도면 표시	사업구역						
합 계			562	1,025 (증 463)	244	781	23.8%
A1-1	사업가능구역1-1 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 1087-45 일대	159	326 (증 167)	60	266	18.4%
A1-2	사업가능구역1-2 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 1087-2 일대	174	246 (증 72)	49	197	19.9%
A1-3	사업가능구역1-3 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 1088 일대	229	453 (증 224)	135	318	29.8%

※ 사업시행인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

자. 용도지역·용도지구의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

구 분		면 적			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		60,616.1㎡	-	60,616.1㎡	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	946.0㎡	증) 364.0㎡	1,310.0㎡	2.2	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	28,603.0㎡	감) 12,383.1㎡	16,219.9㎡	26.8	-
	제3종일반주거지역	31,067.1㎡	증) 12,019.1㎡	43,086.2㎡	71.0	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

3. 관련도면

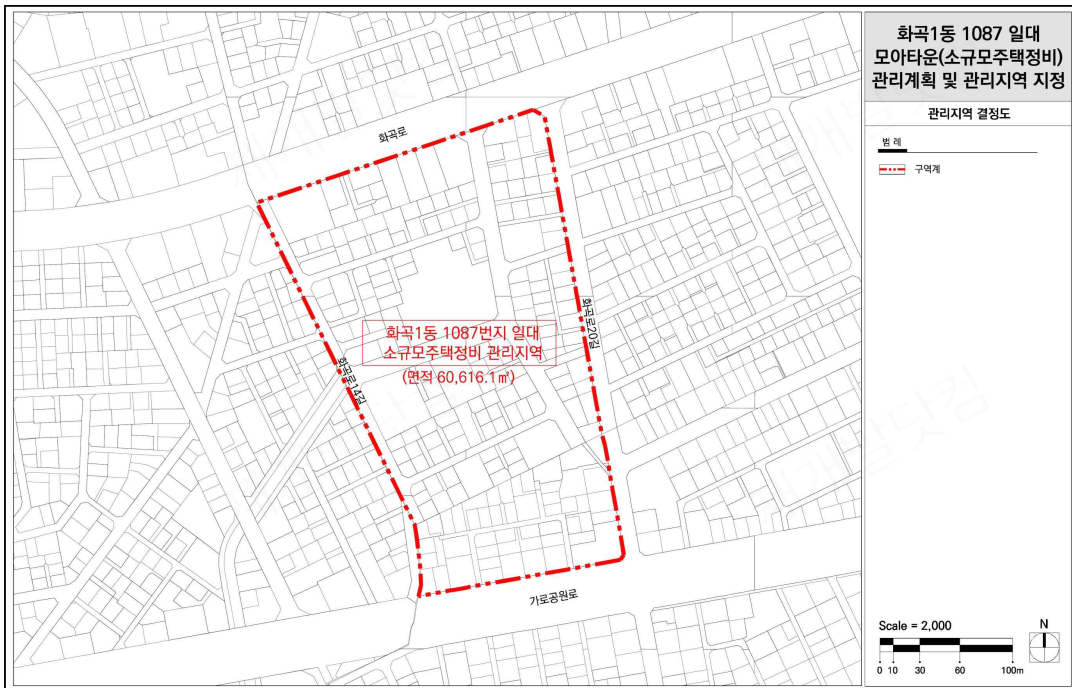
- 붙임 참조 (세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

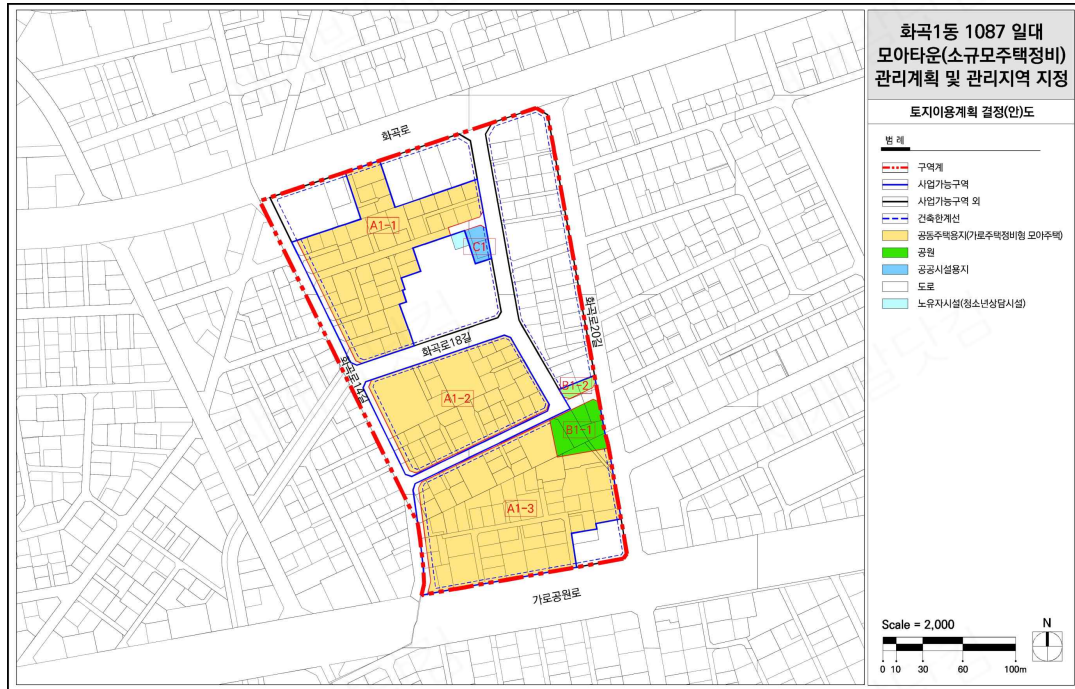
- 서울특별시 전락주택공급과(☎ 02-2133-8235) 및 강서구 원도심활성화추진단(☎ 02-2600-6845)에 비치·열람하고 있습니다.
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

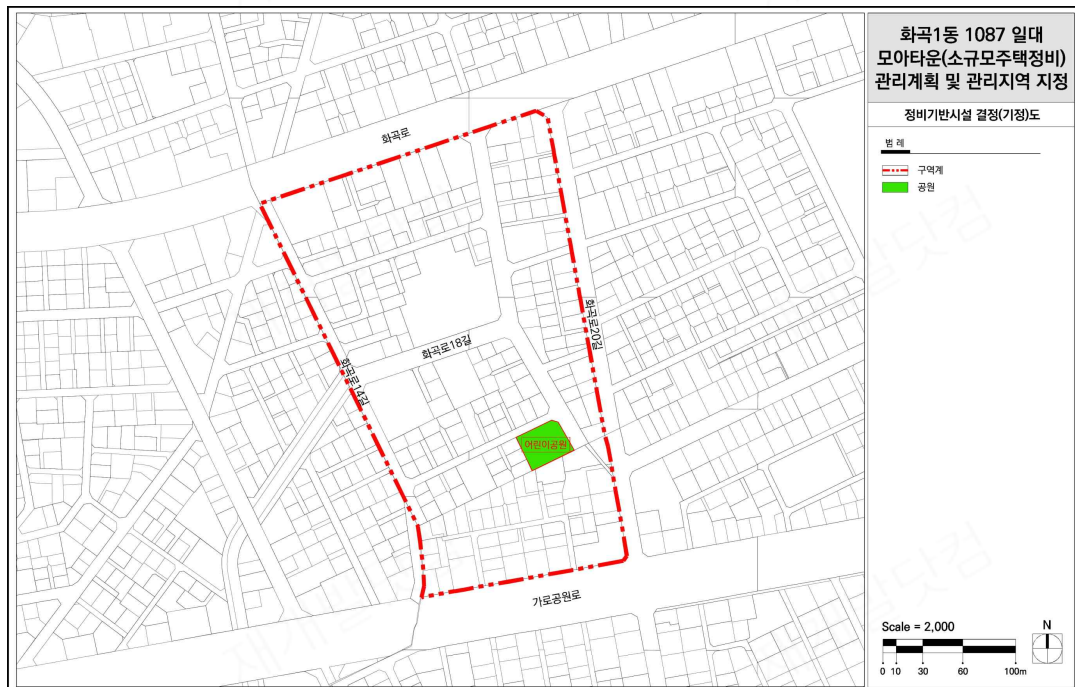
■ 관리지역 결정도



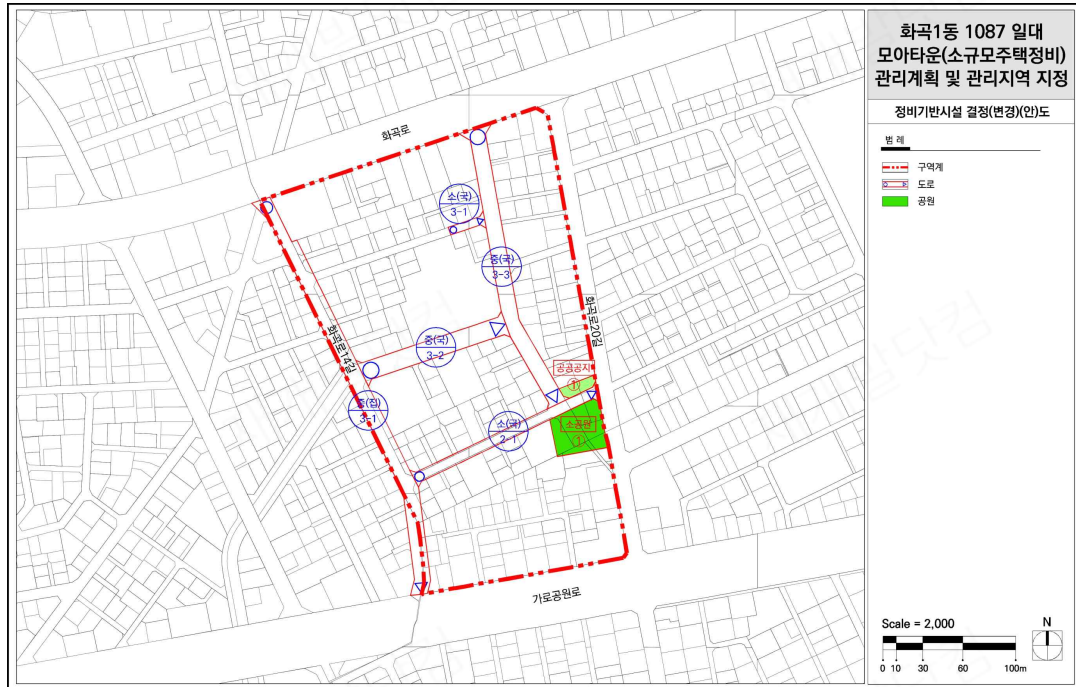
■ 토지이용계획 (안)



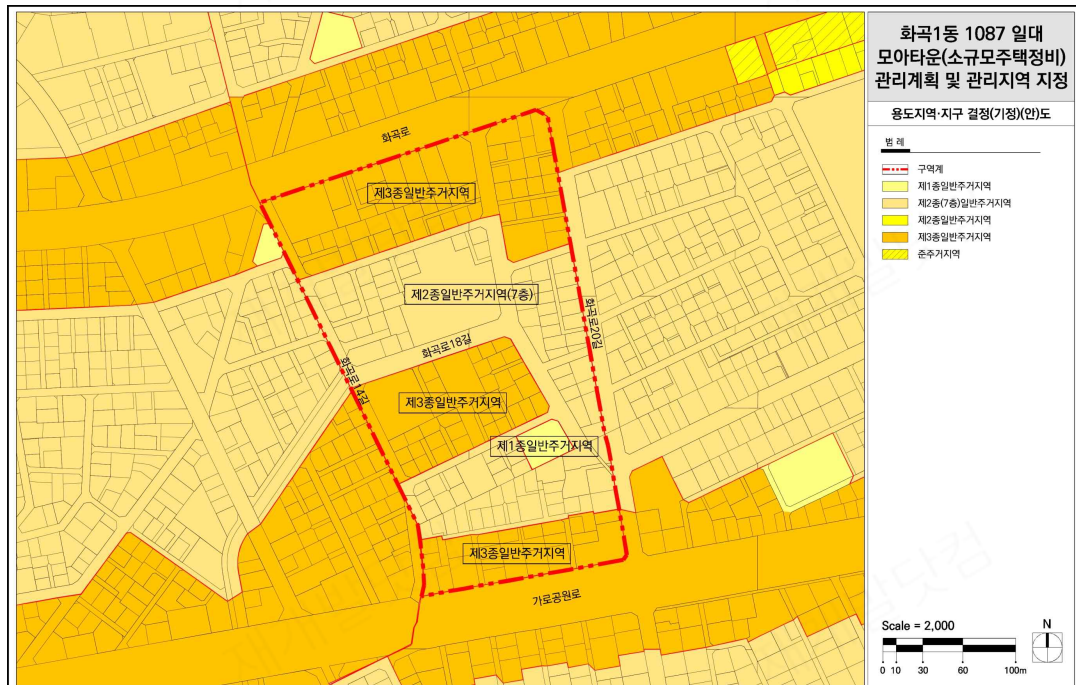
■ 정비기반시설 결정(기정)도



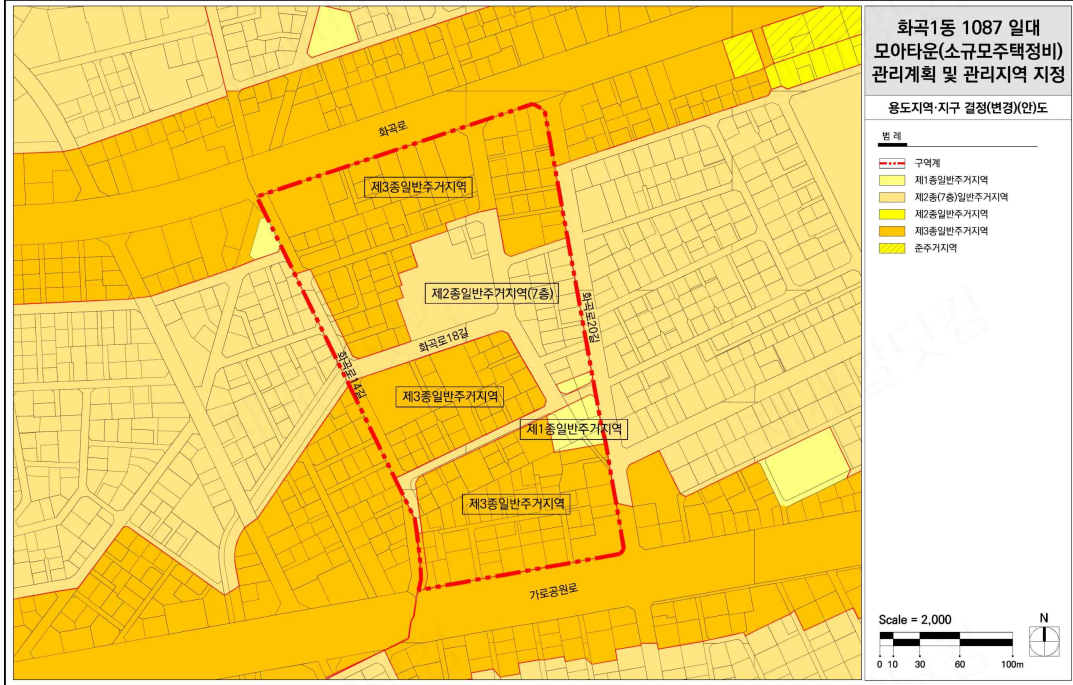
■ 정비기반시설 결정(변경)(안)도



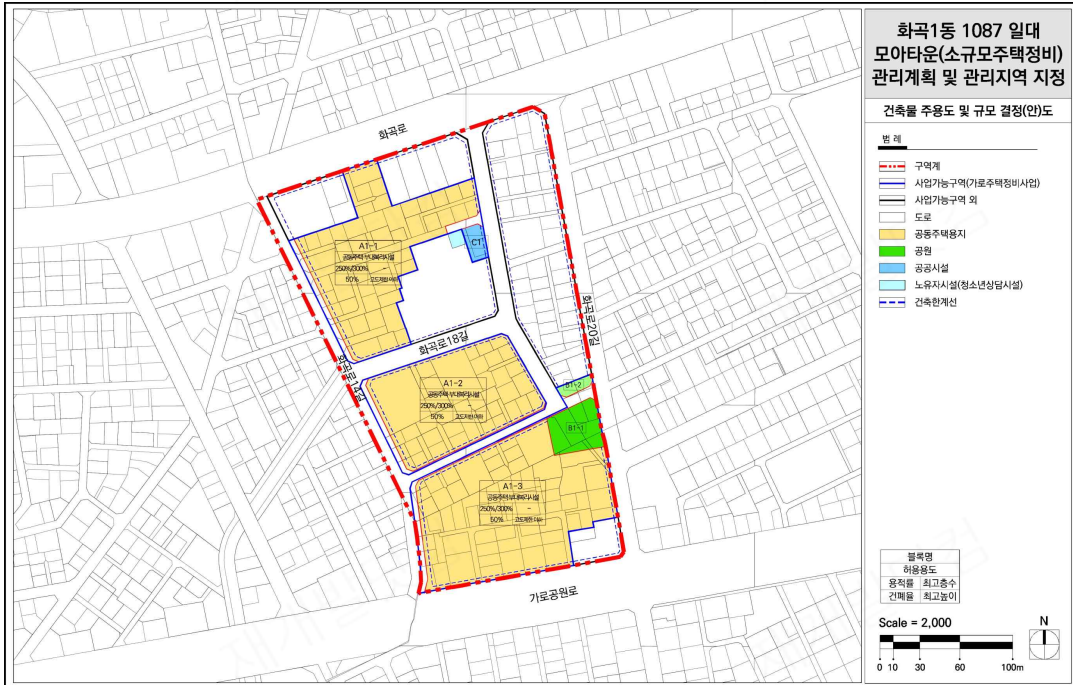
■ 용도지역 결정(기정)도



■ 용도지역 결정(변경)(안)도



■ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)

