

◆ 서울특별시공고 제2023-594호

화곡6동 1130-7 일대 모아타운(소규모주택정비) 관리계획 수립(안) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 강서구 화곡6동 1130-7 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 : 화곡6동 1130-7 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	관리지역 명칭	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	화곡6동 1130-7 일대 소규모주택정비 관리지역	화곡6동 1130-7 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 이하일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	
현황			67,957.1㎡	전체 : 152동 노후불량 : 106동(69.7%)	

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	
신규	화곡6동 1130-7 일대 소규모주택정비 관리지역	화곡6동 1130-7 일대	-	증) 67,957.1	67,957.1	

나. 토지이용계획(안)

○ 토지이용계획(안)

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계			67,957.1	100.0	
시행 구역	공동주 택용지	소계	33,510.1	49.3	
		A-1 사업가능구역 (가로주택정비형 모아주택)	16,415.4	24.2	
		A-2 사업가능구역 (가로주택정비형 또는 소규모재건축형 모아주택)	5,879.7	8.7	
		A-3 사업가능구역 (가로주택정비형 모아주택)	8,484.0	12.5	건축협정방식2)
		A-4 사업가능구역 (소규모재건축형 모아주택)	2,731.0	4.0	
정비기반 시설 등	소계		6,019.8	8.9	
	도로		3,997.2	5.9	
	(입체적결정 도로)		(621.0)	-	도로면적포함
	B-1	공원	1,110.8	1.6	
	C-1	공공시설	346.2	0.5	노인복지센터
	C-2	어린이집	565.6	0.8	
시행구역 외	소계		28,427.2	41.8	
	도로		7,864.9	11.6	
	E1	사업시행구역 외	20,562.3	30.2	종교, 근린생활시설 등

- 1) A-1구역은 등촌로51길변 정비기반시설(도로, 공원 등)에 대한 기부채납시 용도지역의 추가 상향 가능 검토 (등촌로51길변 미포함 시 별도 사업시행도 가능)
 2) 건축협정방식을 통해 지하통합주차장 설치, 도로 선형 변경과 어린이집 부지 교환 및 확장 설치하여 기부채납하는 것으로 관리계획을 수립함. 단, 건축협정방식이 아닌 개별 사업시행시 관리계획(안) 변경을 통한 재검토가 필요함
 ※ A-2구역은 향후 주민 동의 시 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업 추진 가능하며, 사업방식에 따라 구역면적 등 변경 될 수 있음
 ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	합계				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	비고
	등급	류별	번호	폭원						
기정	중로	3	가	12	-	-	-	-	-	화곡로58길
변경	중로	3	가	12	국지	87	화곡동 1129-29	화곡동 1131-19	일반	
기정	중로	3	나	12 ~14	-	-	-	-	-	화곡로58길
변경	중로	3	나	12 ~17	국지	353	등촌동 365-115	화곡동 1129-4	일반	
기정	중로	3	다	12 ~14	-	-	-	-	-	까치산로
변경	중로	3	다	12 ~14	국지	375 (204)	화곡동 957-1	화곡동 1128-1	일반	
기정	소로	3	라	6	-	-	-	-	-	등촌로51길
변경	중로	3	라	12(6)	국지	109	등촌동 365-133	등촌동 365-137	일반	
신설	소로	1	마	10	국지	35	화곡동 1123-11	화곡동 1123-38	일반	
신설	소로	3	바	6	국지	154	화곡동 1126-11	화곡동 1125-1	일반	
신설	소로	3	사	6	국지	103	화곡동 1129-4	화곡동 1126-11	일반	입체결정 도로
신설	소로	1	아	10	국지	87	화곡동 1128-20	화곡동 1128-1	일반	

※ ()는 소규모주택정비 관리지역 내 폭원 및 연장임

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경 사유
중로3-가	중로3-가	• 노선번호 부여	• 누락된 노선번호 부여
중로3-나	중로3-나	• 노선번호 부여 • 선형변경 (B=12~14m→12~17m)	• 누락된 노선번호 부여 • 가로주택정비사업, 소규모재건축사업에 따른 도로 선형 변경

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경 사유
중로3-다	중로3-다	• 노선번호 부여	• 누락된 노선번호 부여
소로3-라	중로3-라	• 노선번호 부여 • 폭원변경(B=6m→12(6)m)	• 누락된 노선번호 부여 • 증가되는 세대수를 고려하여 등촌로51길 폭원 확보를 통한 도로여건 개선
소로1-마	소로1-마	• 신설	• 가로주택정비사업, 소규모재건축사업에 따른 도로 신설
소로3-바	소로3-바	• 신설	• 가로주택정비사업에 따른 도로 신설
소로3-사	소로3-사	• 신설(입체적결정)	• 가로주택정비사업에 따른 도로 신설
소로1-아	소로1-아	• 신설	• 가로주택정비사업에 따른 도로 신설

○ 입체결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	규모		비고
					당초	변경	
신설	소로 3-사	일반도로	화곡동 1129-4	길이	-	103m	*도시계획시설 - 도로(일반도로) : 621㎡
				폭	-	6m	
				높이 (해발 고도)	-	지표면 -1.2m~ 지상부	*비도시계획시설 - 지하에 공동주택 부설주차장 설치

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

■ 입체결정(변경) 사유서

도로명	변경내용	변경 사유
소로 3-사	• 도시계획시설(도로) 입체결정	• 도시계획시설(도로) 입체결정으로 기존의 통행흐름을 유지하며, 지하공간을 공유하여 지하주차장 신설

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	B-1	공원	소공원	등촌동 365-172일대	-	증)1,110.8	1,110.8		-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경 사유
B-1	공원	• 공원 신설(1,110.8㎡)	• 세대수 증가를 고려한 공원 신설

라. 공동이용시설 설치계획(안)

○ 공동이용시설 설치계획(안)

구분		세대수	기준면적	비고
A-1	사업가능1구역 (가로주택정비형 모아주택)	515세대	1,609.4㎡ 이상	세대당 2.5㎡ x 1.25 이상 설치
A-2	사업가능2구역 (가로주택정비형 또는 소규모재건축형 모아주택)	114세대	356.3㎡ 이상	
A-3	사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	178세대	556.3㎡ 이상	
A-4	사업가능4구역 (소규모재건축형 모아주택)	53세대	-	

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

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

마. 교통처리 계획(안)

○ 교통처리 계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	공항대로, 까치산로변	- 공항대로~까치산로변의 원활한 교통흐름과 등서초 주변 보행안전을 위해 차량진출입 불허구간 설정	
차량진출입구간	까치산로 27길, 까치산로 26길, 화곡로 58길	- 이면도로를 통해 차량 진출입구 설치 - A-3과 A-4구역 건축협정을 통한 통합개발 시 1개소 이상 설치 (단, 개별사업 시 각 사업구역 내 설치)	
입체결정도로	공항대로 48길	- 공항대로로 연계되는 기존 도로를 유지하기 위해 입체결정도로로 지정하여 원활한 통행흐름 유지	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

바. 거점사업에 관한 계획 : 해당없음

사. 거점사업 이외의 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

○ 모아주택 사업 추진현황 및 추진계획(안)

도면 표시	구역명	위치	면적(㎡)			사업계획					비고
			계	공동 주택 용지	정비 기반 시설	토지등 소유자	기존 호수	시 행 자	추진 단계	최초 결정일	
합 계			39,529.9	33,510.1	6,019.8	-	690	-	-	-	-
A-1	사업가능1구역 (가로주택정비형 모아주택)	화곡6동 1128-26일대	20,801.0	16,415.4	4,385.6	-	377	-	-	-	-
A-2	사업가능2구역 (가로주택정비형 또는 소규모재건축형 모아주택)	화곡6동 1134-7일대	6,024.0	5,879.7	144.3	-	106	-	-	-	-
A-3	사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	화곡6동 1130-7일대	8,484.0	8,484.0	-	-	165	-	-	-	-
A-4	사업가능4구역 (소규모재건축형 모아주택)	화곡6동 1130-9일대	4,220.9	2,731.0	1,489.9	-	42				

아. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)

○ 모아주택 3,4구역 건축협정 체결 및 특례 적용 계획(안)

구분		위치	면적(㎡)	특례사항	특례적용사유	비고
A-3	사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	화곡6동 1130-7일대	8,484.0	공통사항 - 건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완 화	공통사항 - 경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획	-
A-4	사업가능4구역 (소규모재건축형 모아주택)	화곡6동 1130-9일대	4,220.9	- 건축법 제53조 지하층, 주차장법 제19조에 따 른 부설주차장 통합설 치	- 쾌적한 가로환경 및 주 차난 해소를 위한 통합 설치	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

※ 건축협정방식을 통해 지하통합주차장을 설치하고, 3구역에서 구립어린이집 부지를 교환하고 확장 설치하여 기부채납하는 것으로 관리계획을 수립함. 단, 개별 사업 시행시 관리계획(안) 변경을 통해 재검토가 필요함

자. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

○ 건폐율에 관한 계획

사업구역	용도지역	건폐율(%)	비고
강서구 화곡6동 1130-7일대	제1종일반주거지역 (자연경관지구)	60% (50%)	「서울특별시 도시계획 조례 제54조 준용」
	제2종일반주거지역	60%	
	제3종일반주거지역	50%	

○ 용적률에 관한 계획

구분		위치	용적률(%)		비고
도면 표시 번호	사업구역		기준	상한	
A-1	사업가능1구역 (가로주택정비형 모아주택)	화곡6동 1128-26 일대	195.7 (가중 평균)	245.7 (가중 평균)	- 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제43조의5에 따른 임대주택 건설·공급 (제1종 → 제2종일반주거지역(7층)으로 변경) - 동법 제49조에 따른 임대주택 10~20% 건설·공급하여 상한용적률 적용

도면 표시 번호	구분	위치	용적률(%)		비고
	사업구역		기준	상한	
A-2	사업가능2구역 (가로주택정비형 또는 소규모재건축형 모아주택)	화곡6동 1134-7 일대	150	200	- 건축물의 용도변경(도시형생활주택→아파트)을 위한 종상향한 사항으로 기존용적률은 종전 용도지역의 용적률을 적용 - 기존용적률 이상으로 계획 할 경우 「빈집 및 소규모 주택정 비에 관한 특별법」 제43조의5에 따라 변경된 용도지역에서 의 용적률에서 종전의 용도지역 용적률 을 뺀 용적률의 50% 에 해당하는 면적에 임대주택을 건설 할 것. - 단, 동법 제48조제2항에 따른 완화사항은 제외
A-3	사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	화곡6동 1130-7 일대	150	200	
A-4	사업가능4구역 (소규모재건축형 모아주택)	화곡6동 1130-9 일대	150	200	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

※ 모아주택사업 시행시 건축물의 규모(높이, 밀도 등)는 향후 위원회 심의를 통해 조정 가능함

※ A-1구역은 등촌로51길변 정비기반시설(도로, 공원 등)에 대한 기부채납시 용도지역의 추가 상향 가능 검토 (등촌로51길변 미포함 시 별도 사업시행도 가능)

○ 높이에 관한 계획

도시표 시번호	구분	위치	계획 내용	비고
	사업구역			
A-1	사업가능1구역 (가로주택정비형 모아주택)	화곡6동 1128-26일대	용도지역·용도지구에 따른 높이 적용	
A-2	사업가능2구역 (가로주택정비형 또는 소규모재건축형 모아주택)	화곡6동 1134-7일대		
A-3	사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	화곡6동 1130-7일대		
A-4	사업가능4구역 (소규모재건축형 모아주택)	화곡6동 1130-9일대		

※ 향후 자연경관지구 관련 법령 변경(밀도, 높이 등) 및 해제될 경우 사업시행인가 시 변경된 내용을 반영하여

계획(사업구역설정, 용도지역, 높이 등) 수립 가능토록 함

※ 향후 공항시설법에 따른 높이제한 변경 될 경우 사업시행인가 시 변경된 내용을 반영하여 계획(사업구역설정, 용도지역, 높이 등) 수립 가능토록 함

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

차. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

○ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 결정 조서

구 분	적용지역	계획 내용	비고
건축한계선	가로변	- 건축한계선 2m 적용	- 가로 환경 및 보행환경 개선
저층부 가로활성화시설 배치구간	모아주택 1구역(A-1) 모아주택 2구역(A-2) 모아주택 3구역(A-3)	- 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)를 설치하고, 해당공간에는 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등을 연도형으로 조성 - 가로활성화시설의 권장용도 - 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 - 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설1) - 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 - 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도	- 기존 근린생활가로 기능을 유지 진입부 저층부 가로활성화 유도

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

카. 임대주택의 공급 및 인수 계획

○ 공공임대주택 총 113호 공급 예정

구분		위치	기존 세대	전체 세대	임대 주택	조합/일반 분양	비고
도면 표시	사업구역						
합 계			690	860 (증 170)	113	747	13.1%
A-1	사업가능1구역 (가로주택정비형 모아주택)	화곡6동 1128-26일대	377	515 (증 138)	113	402	21.9%
A-2	사업가능2구역 (가로주택정비형 또는 소규모재건축형 모아주택)	화곡6동 1134-7일대	106	114 (증 8)	-	114	가로주택 정비사업시
A-3	사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	화곡6동 1130-7일대	165	178 (증 13)	-	178	-
A-4	사업가능4구역 (소규모재건축형 모아주택)	화곡6동 1130-9일대	42	53 (증 11)	-	53	-

※ 사업시행인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

다. 용도지구·용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획

○ 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		67,957.1	-	67,957.1	100.0	
용도 지역	제1종일반주거지역	38,624.3	감) 24,539.5	14,084.8	20.7	
	제2종일반주거지역 (7층이하)	29,332.8	증) 31,116.8	42,009.4	61.8	
	제2종일반주거지역	-	증) 11,862.9	11,862.9	17.5	
용도 지구	자연경관지구	24,729.7	-	24,729.7	36.4	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
	기 정	변 경			
-	제1종일반 주거지역	-	14,084.8	기준: 150% 상한: 200%	• 적극적인 사업추진을 위하여 상위계획과의 정합성을 고려한 변경 - 자연연경관지구 포함 사업구역은 건축물의 용도변경(도시형생활주택→ 아파트)을 위한 용도지역 변경
-	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	53,872.3	기준: 200% 상한: 250%	
-	제2종일반 주거지역(7층)				

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

※ A-1구역은 등촌로51길변 정비기반시설(도로, 공원 등)에 대한 기부채납시 용도지역의 추가 상향 가능 검토 (등촌로51길변 미포함 시 별도 사업시행도 가능)

과. 특별건축구역에 관한 계획

○ 특별건축구역 결정 조서

구분		면적	결정 내용	결정 사유
특별건축구역	사업가능1구역 (가로주택정비형 모아주택)	20,801.0㎡	「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정	- 경관특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획 - 쾌적한 가로환경 조성을 위한 주차장 확대 설치
	사업가능2구역 (가로주택정비형 또는 소규모재건축형 모아주택)	6,024.0㎡		
	사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	8,484.0㎡		
	사업가능4구역 (소규모재건축형 모아주택)	4,220.9㎡		

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

■ 「건축법」 제 73조에 따른 특별건축구역 특례 및 74조에 따른 통합적용계획에 대한 사항

구분	배제 및 완화	비고
건축법	대지안의 조정(42조), 건폐율(55조), 용적률(56조), 대지안의 공지(58조), 건축물의 높이제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(61조)	
주택법 (주택건설기준 등에 관한 규정)	공동주택의 배치(10조), 기준척도(13조), 비상급수시설(35조), 난방설비 등(37조) 등	

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.

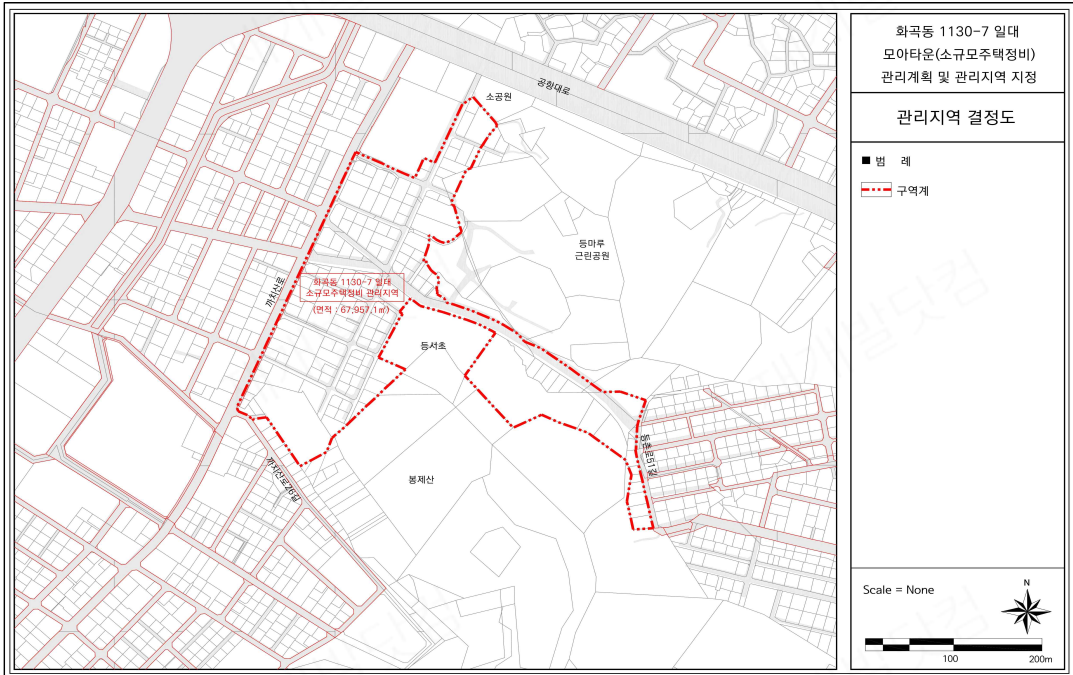
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

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

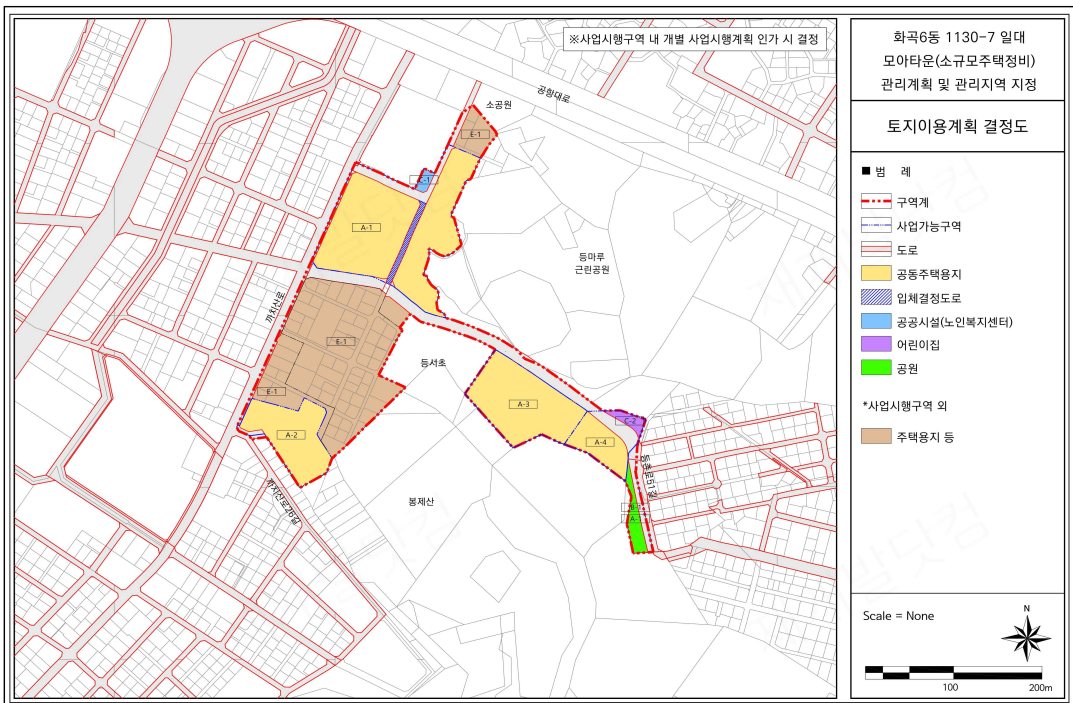
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

3. 종합계획(안)

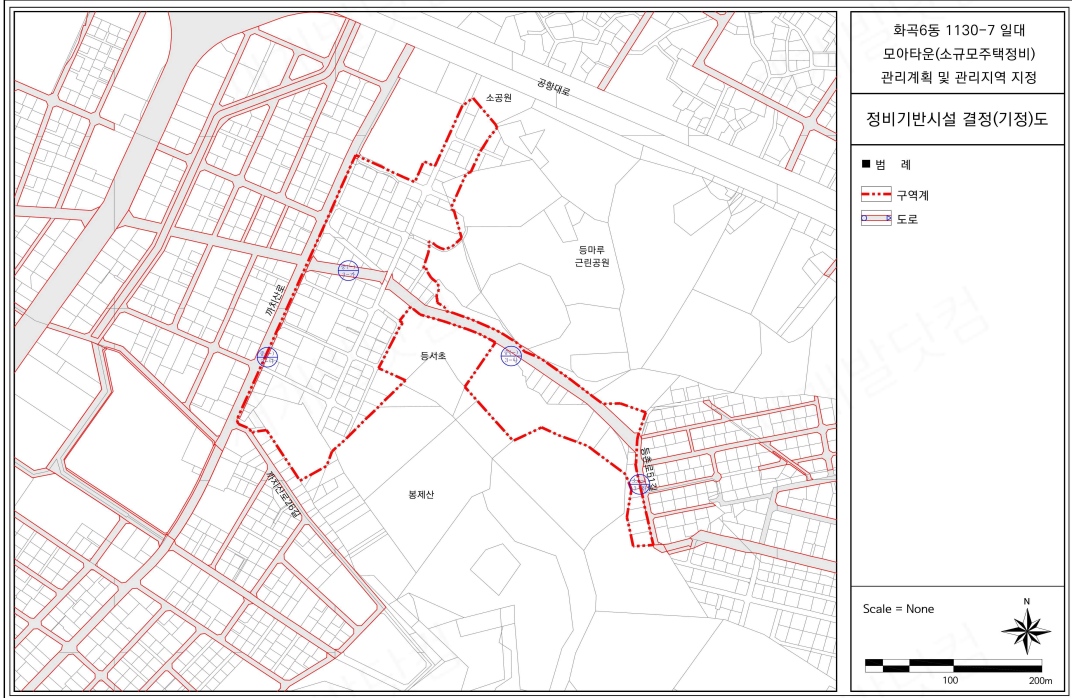
○ 관리지역 결정도



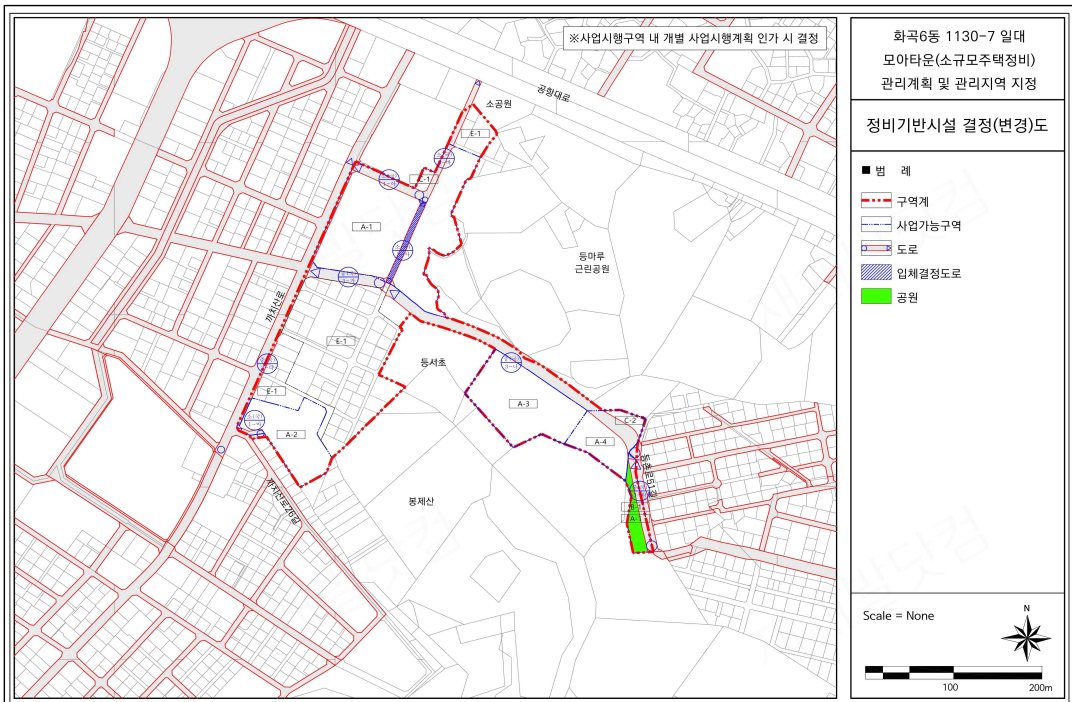
○ 토지이용계획(안)



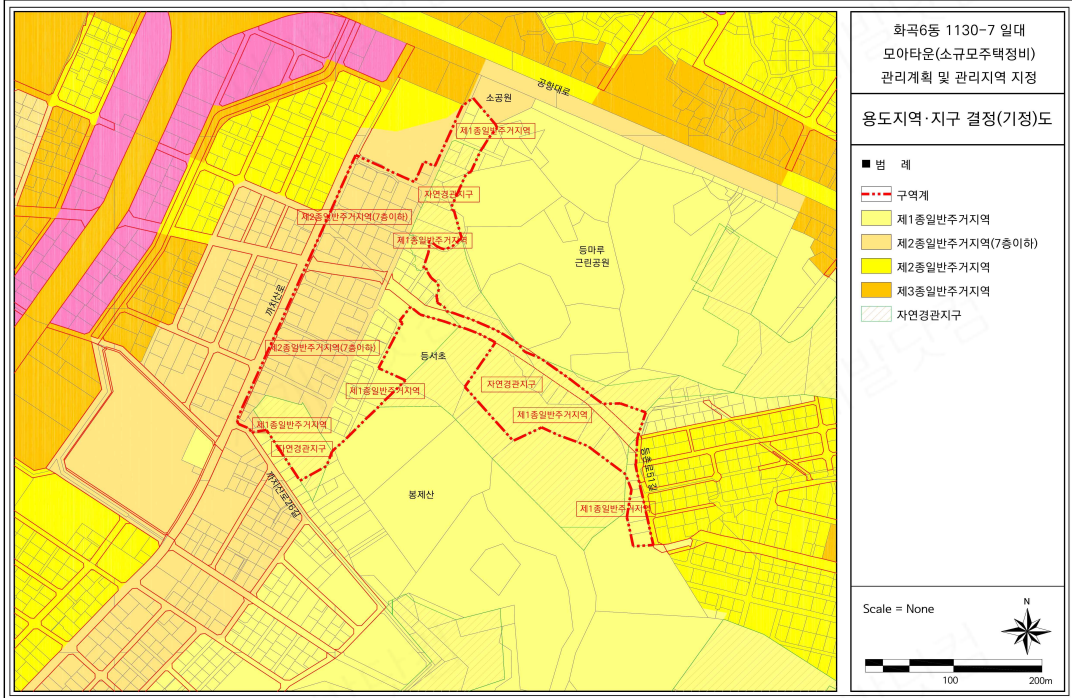
○ 정비기반시설(도로) 결정(기정)도



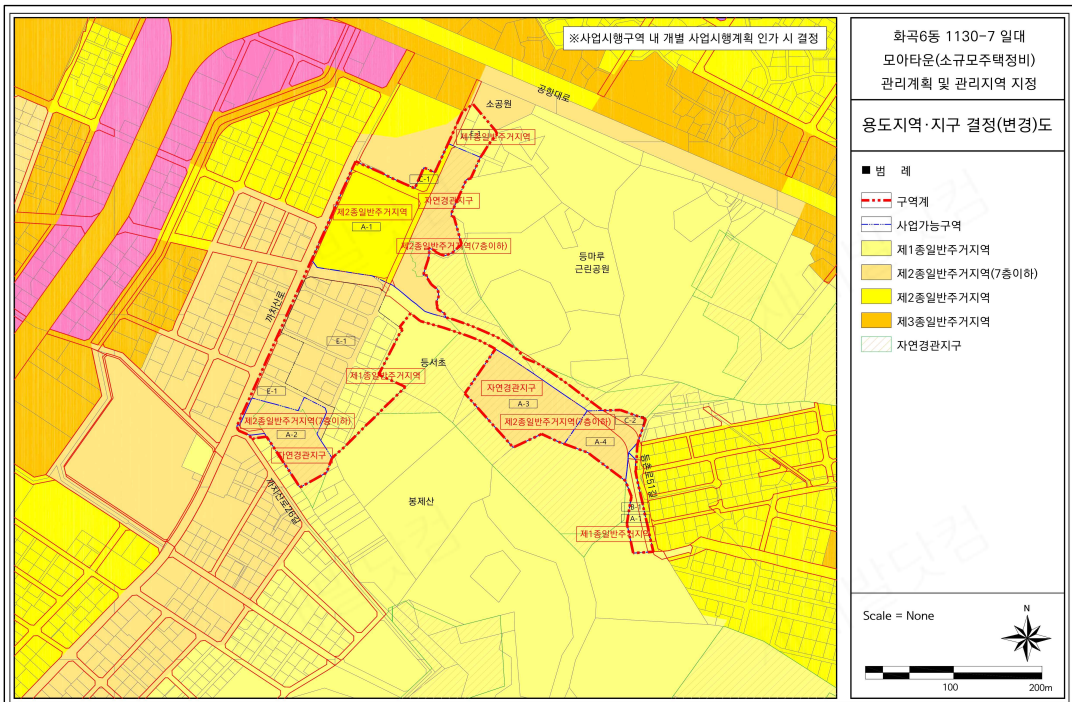
○ 정비기반시설(도로) 결정(변경)도



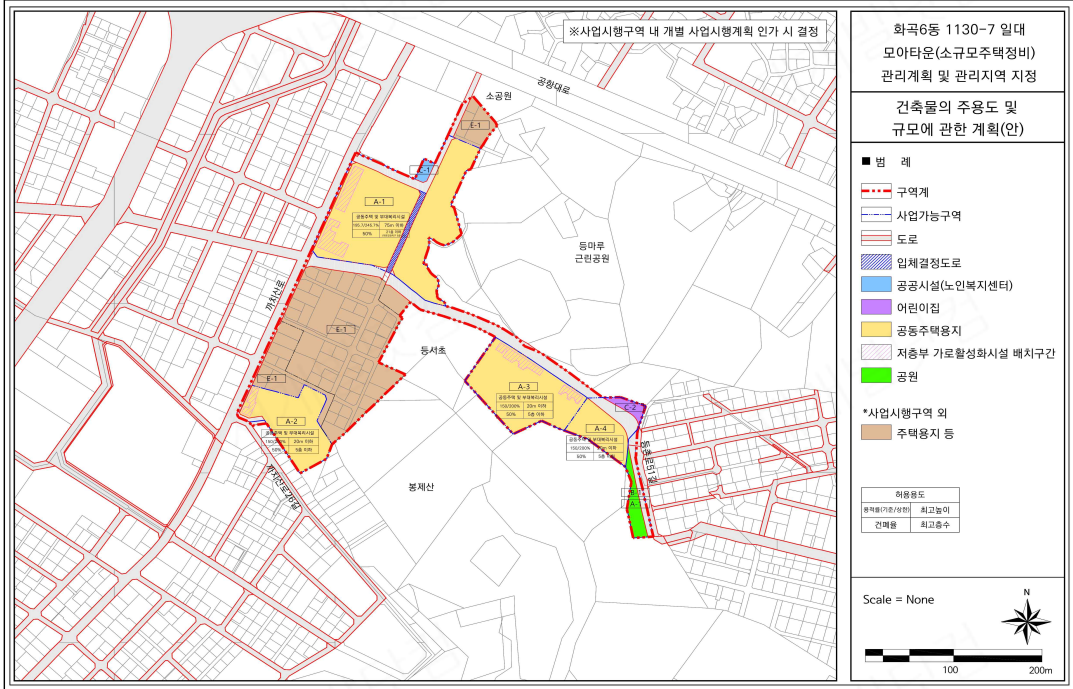
○ 용도지역 결정(기정)도



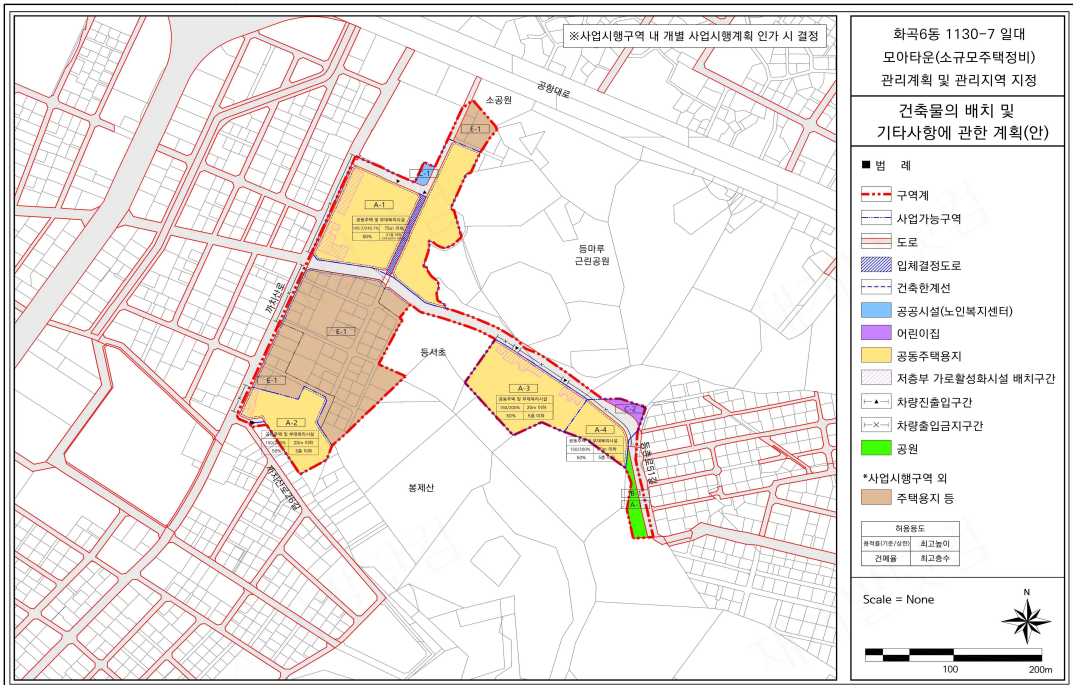
○ 용도지역 결정(변경)도



○ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



○ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



※ A-3과 A-4구역 건축협정방식이 아닌 개별사업 시 각 사업구역 내 차량진출입구 설치, 건축물의 배치 등 관리계획(안) 변경을 통한 재검토 필요함