

◆ 서울특별시고시 제2025-322호

현저동 1-5번지 일대

소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 서대문구 현저동 1-5번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 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.

2025년 6월 19일

서울특별시

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 현저동 1-5번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	현저동 1-5번지 일대	대상 지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		15,142.4㎡	전체 : 14동 노후·불량 : 14동(100.0%)	무허가건축물 79동 제외

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업을 통한 공동개발을 유도하여 도로 등 정비기반시설과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후 주거지 주거환경 및 보행환경 개선

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

1) 관리지역의 결정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	현저동 1-5번지 일대 소규모주택정비 관리지역	서대문구 현저동 1-5번지 일대	-	증) 15,142.4	15,142.4	-

2) 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명칭	결정내용	결정 사유
-	현저동 1-5번지 일대 소규모주택정비 관리지역	· 위치 : 현저동 1-5번지 일대 · 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 15,142.4㎡	· 노후·불량 주택이 혼재되어 개발이 어려운 지역에 대해 계획적·효율적 소규모주택정비사업 추진과 정비기반시설 등의 확보를 통해 주거환경 개선 도모

나. 토지이용계획(안)

구 분				면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계				15,142.4	100.0	-
사업 시행 구역	공동주택 용지	A-1	사업추진구역 (가로주택정비형 모아주택)	14,051.1	92.8	-
	종교 용지	B-1	종교용지	703.0	4.6	-
	정비기반 시설	-	도로	388.3	2.6	-

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음
※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	2	1	8	국지 도로	100	현저동 1-144	현저동 산5-60	일반 도로	서대문구고시 제2005-144호 (2005.05.19.)	-
변경	소로	2	1	8.5 (3)	국지 도로	33 (34)	현저동 1-144	현저동 1-364	일반 도로	-	-
폐지	소로	2	2	8	국지 도로	280	현저동 산5-5	현저동 1-195	일반 도로	서대문구고시 제2005-144호 (2005.05.19.)	-
폐지	소로	3	1	6	국지 도로	107	현저동 산5-60	현저동 1-235	일반 도로	서대문구고시 제2005-144호 (2005.05.19.)	-

※ 소로2-1의 ()는 통일로변 완화차로 폭원 및 연장임
※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정사유
소로 2-1	소로 2-1	- 도로 폭원 및 연장 변경 - L=100m → 33m(감 67m) - B=8m → 8.5m(증 0.5m)	모아타운 및 현저교회 진출입을 위해 기존 결정된 도로 연장 축소 및 폭원 확장
소로 2-2	-	도로 폐지	모아타운 계획에 따라 기존에 결정된 도로를 폐지함
소로 3-1	-	도로 폐지	모아타운 계획에 따라 기존에 결정된 도로를 폐지함

2) 공공공지

○ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
폐지	공공공지	현저동 산5-60 일대	315	감) 315	-	서대문구고시 제2005-144호 (2005.05.19.)	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	결정사유
-	공공공지	- 공공공지 폐지 - 면적 : 315㎡(폐지)	모아타운 계획에 따라 기존에 결정된 공공공지를 폐지함

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3) 공동이용시설

○ 계획세대수별 주택법 의무시설과 생활권 부족시설을 고려하여 공동이용시설을 확보하도록 계획

구분	시설유형	사유	비고
권장시설	주민운동시설 등 「2030 서울플랜」 서북권역 총정생활권 부족시설 및 보행소외권 발생시설 확보	관리지역 내 추진되는 모아주택사업을 통해 주변 지역에 부족한 생활편의시설을 공동이용시설로 확보	-

※ 서울시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 100세대 이상 ~ 1,000세대 미만 수준(세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 설치)

※ 사업시행계획인가 시 결정

라. 교통처리계획(안)

구분	적용지역	계획내용
차량진출입불허구간	통일로변	- 통일로변 교통흐름 및 보행안전을 위해 일부 차량진출입불허구간 설정
차량진출입구간	소로 2-1	- 소로2-1에 차량 진출입 입구 설치
보차혼용통로	현저동 1-190	- 대상지 내 통일로변 부체도로 보차혼용통로 폭6m 구성 (지역권 설정)
공공보행통로	현저동 1-357 현저동 1-393	- 안산도시자연공원구역의 기존 산책로와 연결되는 공공보행통로 폭 5m 조성(지역권 설정)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

구분	면적(㎡)	사업계획					비고
		토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계	14,051.1	68	93	-	-	-	-
사업추진구역 (가로주택정비형 모아주택)	14,051.1	68	93	-	-	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

바. 기타(건축협정)에 관한 계획(안) : 해당없음

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

구분		내용					비고
사업 시행 구역	A-1	건폐율	60% 이하				공동주택용지 (제1종, 제2종일반주거(7층) → 제2종일반주거지역)
		용적률	기준	200% 이하	법적상한	250% 이하	
		높이	용도지역 층수(높이) 적용				
	B-1	건폐율	60% 이하				종교용지 (제2종일반주거지역(7층))
		용적률	200% 이하				
		높이	용도지역 층수 적용				

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

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

※ 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」 제48조 2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설을 설치하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 해당 지역에 적용되는 용적률에 그 시설에 해당하는 용적률을 더한 범위에서 시·도조례로 정하는 용적률을 적용받을 수 있음

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

○ 건축물 용도 계획

구 분			계획 내용	비고
사업 시행 구역	A-1	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	
	B-1	유 형	• 종교용지	
		허 용	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획 조례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물	
		불 허	• 허용용도 이외의 용도	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 건축물의 배치·형태·건축선 계획

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	시행구역 전체	- 공동주택용지 3m - 종교용지 2m	- 가로·보행환경 개선 및 보행 네트워크 형성을 위한 계획 (공공보행통로 변 5m 확보)
공공 보행통로	안산도시자연공원구역 산책로 연결구간	- 공공보행통로 5m 지정	- 안산도시자연공원과 보행연결 가능하도록 공공보행통로로 지정 하여 보행 편의성 확보 - 지역권 설정으로 공공성 확보
보차 혼용통로	통일로변 부체도로	- 보차혼용통로 6m 지정	- 기존 통일로변 부체도로 중 대상지 내 구간을 보차혼용통로로 지정하여 기존 이용자 고려 - 지역권 설정으로 공공성 확보
통경축 확보구간	사업추진구역	- 1개소 지정	- 통일로 변에서 바라보는 것을 기준으로 주동 배치 시 확보

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

도면 표시	사업구역	위치	전체세대	임대주택	임대주택 (인수예정자)	비고
합 계		-	366	80		임대주택 21.9% (소셜믹스 적용)
A-1	사업추진구역 (가로주택정비형 모아주택)	현저동 1~5 일대	366	80	서울특별시/ 한국토지주택공사 /서울주택도시공사	

- ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정
- ※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정
- ※ 상기의 세대수, 임대주택 세대수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음
- ※ 사업추진구역별 통합심의 시 세입자 보호대책 마련하여 제출할 것(가로주택정비사업에 한함)

차. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경(안)	변경후		
합 계	15,142.4	-	15,142.4	100.0	-
제1종일반주거지역	6,106.8	감) 6,097.1	9.7	0.1	-
제2종일반주거지역(7층이하)	9,035.6	감) 7,954.0	1,081.6	7.1	-
제3종일반주거지역	-	증) 14,051.1	14,051.1	92.8	-

- ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정
- ※ 24.05.02 전문가 자문회의 의견에 따라 용도지역 환원을 전제로 관리계획을 수립

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

도면표시	면적(㎡)			계획내용	계획사유	비고
	기정	변경	변경후			
합 계	-	증) 14,439.4	14,439.4	- 건축법 제60조 건축물의 높이제한 - 건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한	경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획	
특별건축 구역	-	증) 14,439.4	14,439.4			

- ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	내용
건축법	건축물의 높이제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(61조)
주택법 (주택건설기준 등에 관한 규정)	공동주택의 배치(10조), 기준척도(13조), 비상급수시설(35조), 난방설비 등(37조), 근린생활시설 등(50조), 유치원(52조)

※ 상기의 특별건축구역의 특례사항(배제 및 완화) 등은 사업시행인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

3. 관련도면

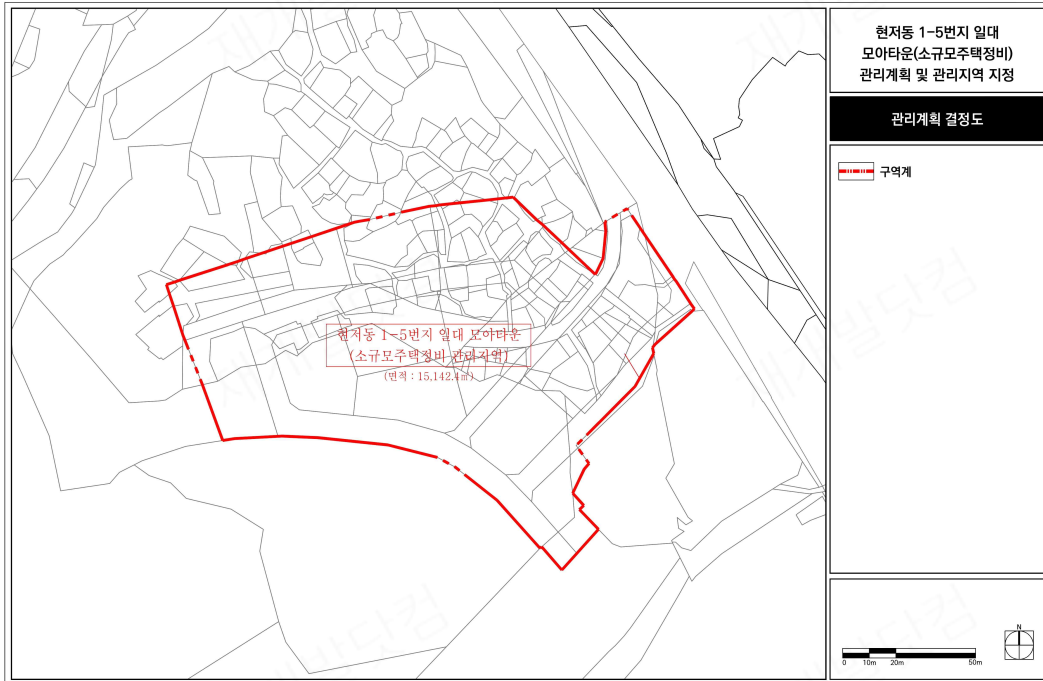
- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

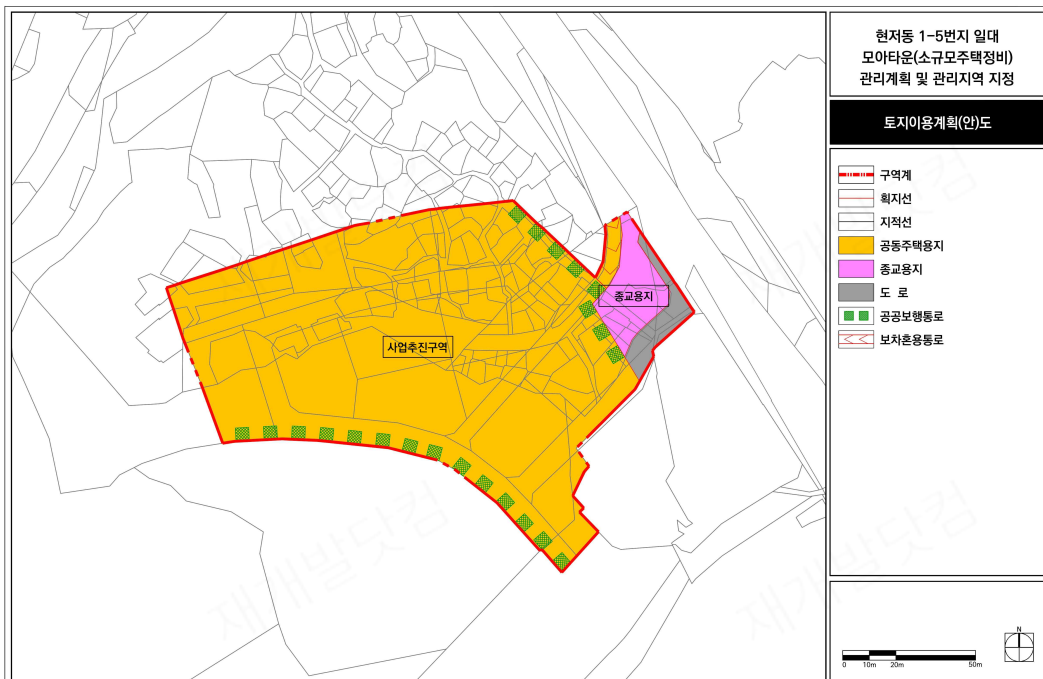
- 서울특별시 주택실 전략주택공급과(☎02-2133-8228) 및 서대문구청 도심개발과 (☎02-330-1920)에 비치·열람하고 있습니다.
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

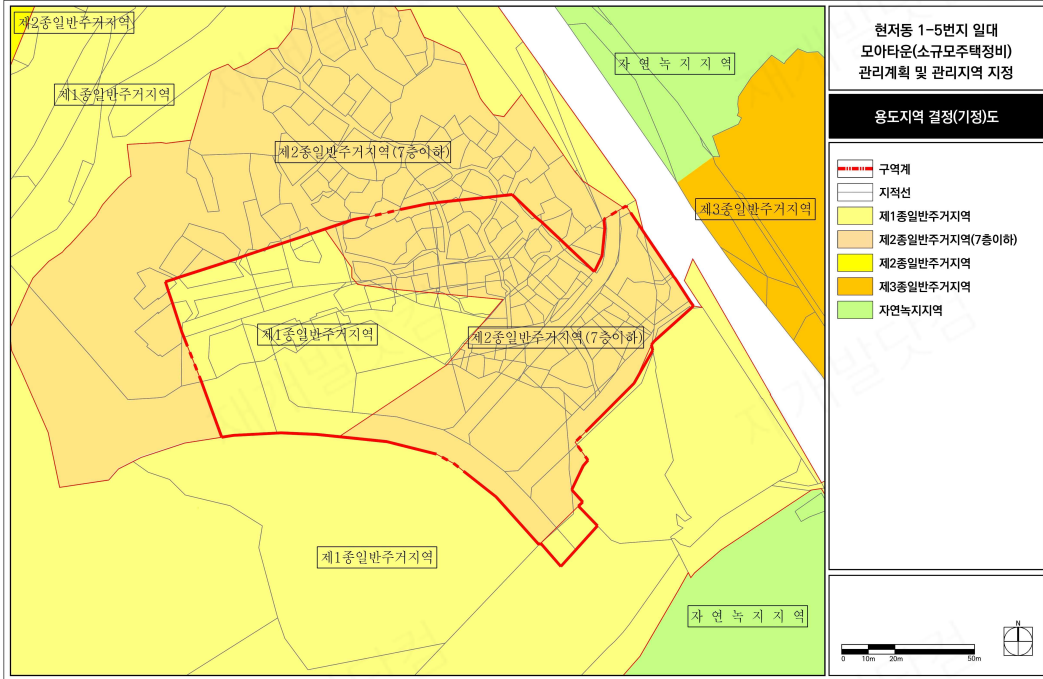
○ 관리지역 결정도



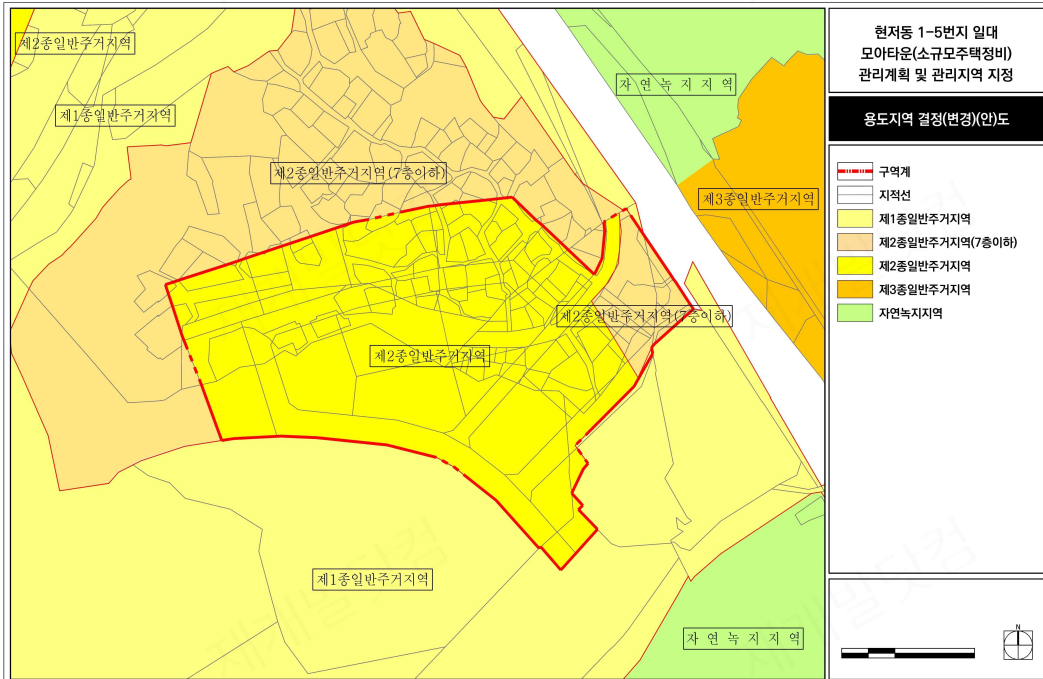
○ 토지이용계획도



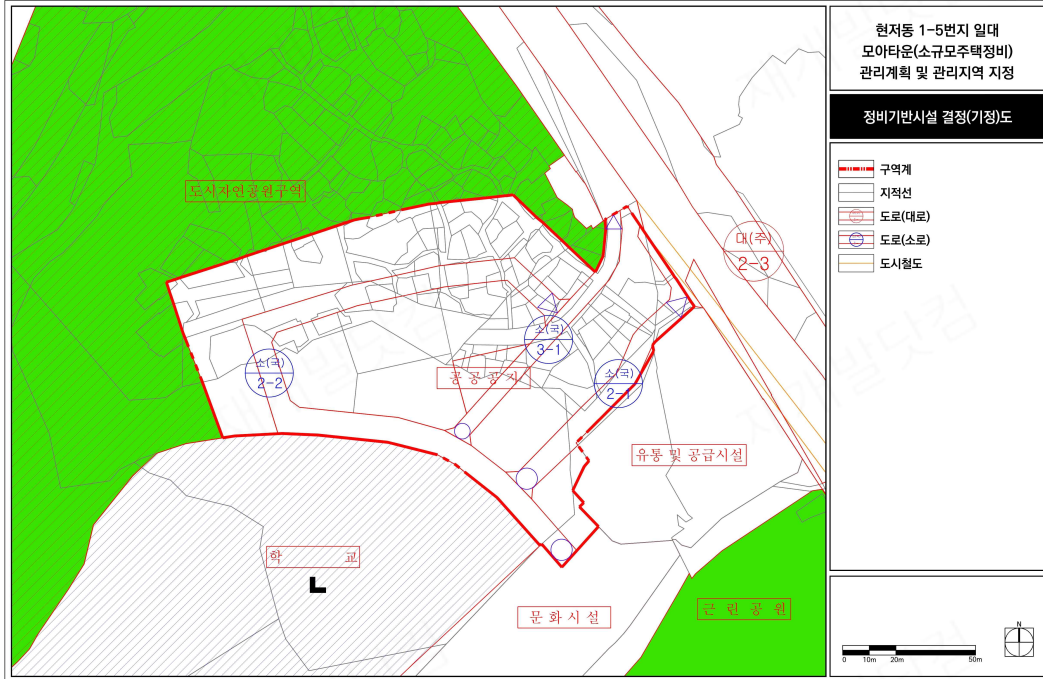
○ 용도지역·용도지구 결정(기정)도



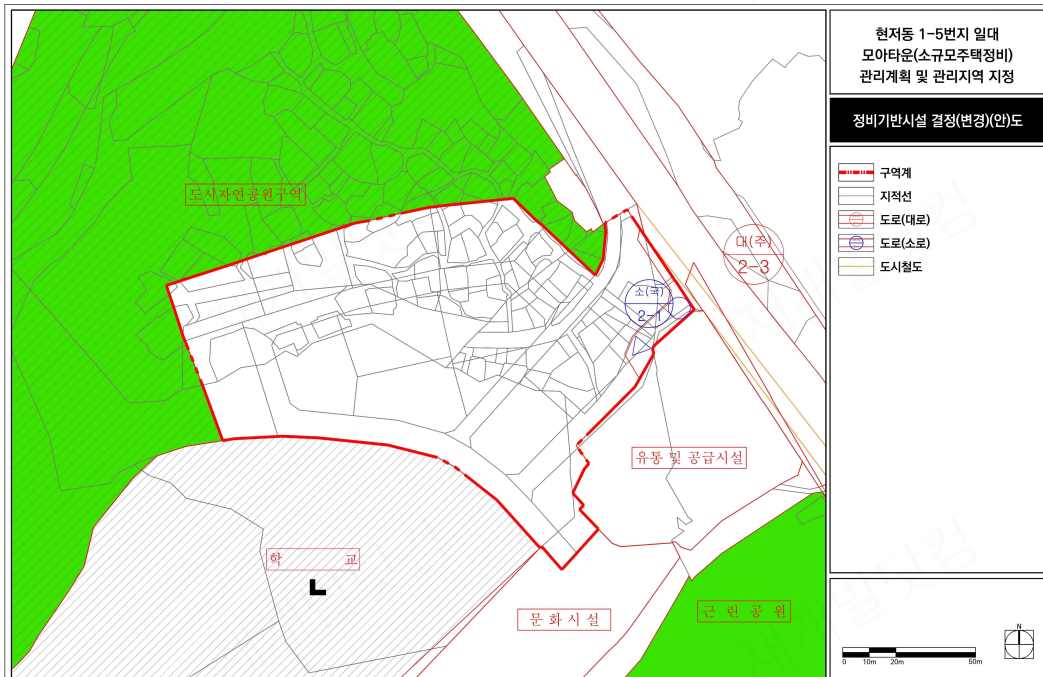
○ 용도지역·용도지구 결정(변경)도



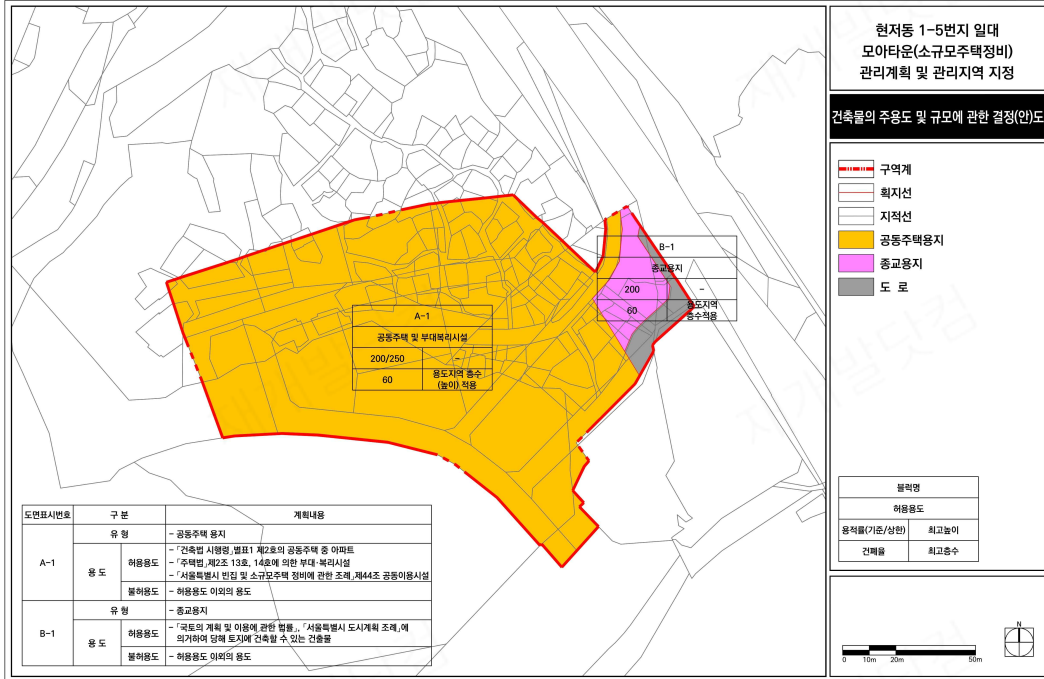
○ 정비기반시설 결정(기정)도



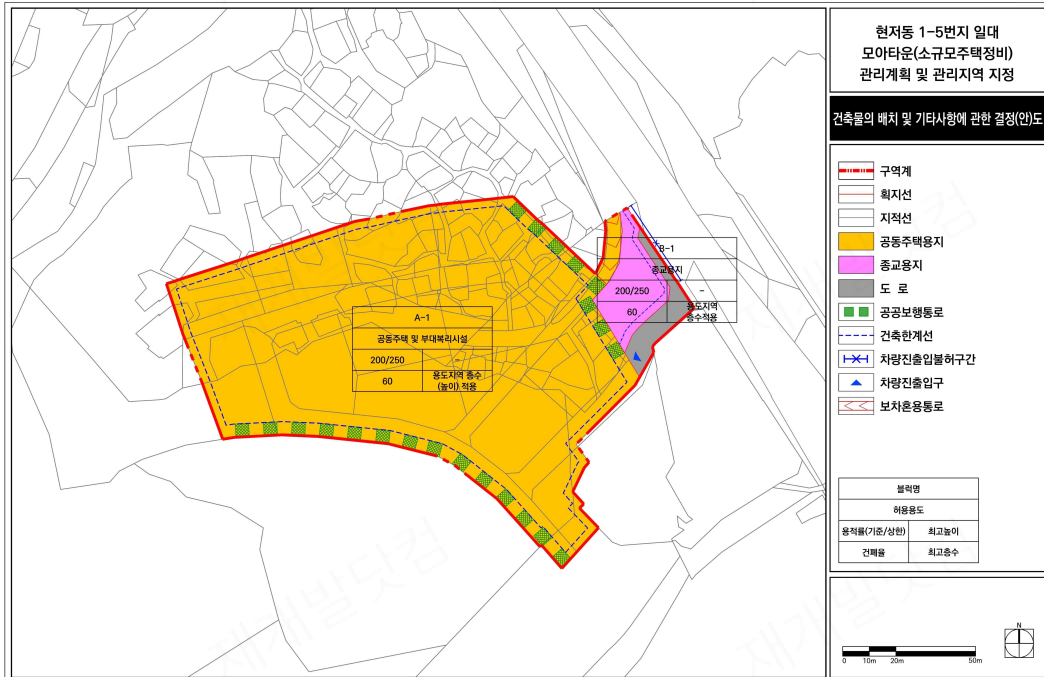
○ 정비기반시설 결정(변경)도



○ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 결정도



○ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 결정도



○ 특별건축구역 지정에 관한 결정도

