

서울특별시 관악구 공고 제2025-1999호**은천동 635-540번지 일대(은천 1구역) 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안) 주민공람 공고**

서울특별시 관악구 은천동 635-540번지 일대(은천 1구역) 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

2025년 10월 30일
서울특별시 관악구청장

- 가. 공람기간 : 2025.10.30. ~ 2025.11.13.(14일간)
- 나. 공람장소 : 관악구청 본관 6층 주택과(☎02-879-6457), 은천동 주민센터(☎02-879-4231)
- 다. 공람사유 : 은천동 635-540번지 일대(은천 1구역) 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)에 대한 주민공람
- 라. 공람내용 : 은천동 635-540번지 일대(은천 1구역) 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)
- 마. 기타사항 : 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 임대주택의 공급 세대수, 기타 계획내용 등은 소규모주택정비 관리지역 지정 절차 이행과정에서 변경될 수 있습니다.
- 바. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)
- 사. 의견제출 : 공람기간 내 관악구청에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.
- ※ 의견서 제출 : 관악구청 본관 6층 주택과(☎02-879-6457)

**은천동 635-540번지 일대(은천 1구역)모아타운 지정을 위한
소규모주택정비 관리계획 수립(안)**

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

- 가. 관리지역의 명칭 : 은천동 635-540번지 일대 소규모주택정비 관리지역
- 나. 관리지역의 위치 및 면적

구분	관리지역 명칭	위치	면적(m ²)	비고
신규	은천동 635-540번지 일대 소규모주택정비 관리지역	관악구 은천동 635-540번지 일대	91,988m ²	-

- 다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 추진을 통한 공동개발을 유도하여 도로, 공원 등 정비기반 시설과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설을 계획하여 노후저층주거지의 주거환경 및 보행환경 개선

2. 토지이용 기본 계획

- 가. 토지이용계획(안)

구분				면적(m²)	구성비(%)	비고
합계				91,988	100.0	-
사업가능 구가구역	공동주택 용지	소계		74,520	81.0	-
		1-1	사업가능 1-1구역(가로주택정비형 모아주택)	16,904	18.4	-
		1-2	사업가능 1-2구역(가로주택정비형 모아주택)	18,892	20.5	-
		1-3	사업가능 1-3구역(가로주택정비형 모아주택)	13,394	14.6	-
		1-4	사업가능 1-4구역(가로주택정비형 모아주택)	11,167	12.1	-
		1-5	사업가능 1-5구역(가로주택정비형 모아주택)	14,163	15.4	-
		정기반 시설	소계		16,614	18.1
	-		도로	8,576	9.3	-
	B-1		공공공지	3,500	3.8	-
	B-2		공원	2,921	3.2	-
	B-3		공원	1,617	1.8	-
	공공 시설	소계		297	0.3	-
		C-1	사회복지시설(노인복지센터)	297	0.3	-
사업가능 구역 외		도로		557	0.6	-

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

나. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로계획(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구분	합계				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	-	12	-	-	봉천동 982-6	봉천동 635-7	-	-	서울시고시 제1974 -27호 (‘74.02.09)	-
변경	중로	1	1	15~20	국지 도로	663 (550)	봉천동 982-6 (636-121)	봉천동 635-7	일반 도로	-	서울시고시 제1974 -27호 (‘74.02.09)	-
기정	소로	3	-	6	-	-	봉천동 635-292	봉천동 635-497	-	-	서울시고시 제1974 -27호 (‘74.02.09)	-
변경	소로	1	1	10	국지 도로	419	봉천동 635-292	봉천동 645-41	일반 도로	-	서울시고시 제1974 -27호 (‘74.02.09)	-
기정	소로	3	-	6	-	-	봉천동 636-17	봉천동 645-171	-	-	-	-
변경	소로	1	2	10	국지 도로	229	봉천동 636-17	봉천동 645-171	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	-	6	-	-	봉천동 645-171	봉천동 645-133	-	-	서울시고시 제1980 -365호 (‘80.12.05)	-
변경	소로	3	1	6	국지 도로	147	봉천동 645-171	봉천동 645-1	일반 도로	-	서울시고시 제1980 -365호 (‘80.12.05)	-

※ ()는 은천1구역에 해당하는 사항임

2) 공원(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	상도 근린공원	근린공원	봉천동 산103-3번지 일원	432,518.8 (2,711)	감) 2,711	429,807.8 (-)	-	-
신설	①	공원	어린이 공원	봉천동 635-434일원	-	증) 2,921	2,921	-	-
신설	②	공원	어린이 공원	봉천동 645-67일원	-	증) 1,617	1,617	-	-

※ ()안의 면적은 관리지역 내 포함 면적임

3) 공공공지(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	봉천동 635-385일원	-	증) 3,500	3,500	-	-

4) 사회복지시설(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구분	도면 표시 번호	시설	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	사회복지 시설	봉천동 635-68 외 1필지	281	-	-	구고시 제2009-28호 (09.05.28)	구립 국지 경로당
변경	①	사회복지 시설	봉천동 635-145 외 3필지	-	증) 16	297	구고시 제2009-28호 (09.05.28)	노인 복지 센터

※ 사업시행에 따라 대토 후 재조성

5) 공동이용시설 설치계획(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구분	설치기준	비 고
사업가능 1-1구역 (가로주택정비형 모아주택)	세대당 2.5㎡ X 1.25 이상 설치	구역내
사업가능 1-2구역 (가로주택정비형 모아주택)		구역내
사업가능 1-3구역 (가로주택정비형 모아주택)		구역내
사업가능 1-4구역 (가로주택정비형 모아주택)		구역내
사업가능 1-5구역 (가로주택정비형 모아주택)		구역내

다. 교통처리 계획(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입불허구간	국회단지길	- 원활한 교통흐름과 도로변 보행 안전을 위해 차량진출입 불허구간 설정	-
차량진출입구간	불허구간 제외 전구역	- 진출입불허구간 외 차량 진출입 허용	-
보차혼용통로	1-1,1-2구역 사이 1-3,1-5구역 사이	- 대지내 보차혼용통로를 계획하여 사업시행시기에 따라 맹지발생 우려가 있는 구역의 진출입로 확보	-
기타사항	은천초·서울관광고 인근	- 학교와 인접한 도로 계획 수립시 「어린이보호구역 정비 표준모델」 등 현행 법령 및 관련 지침을 준수하여 안전한 통학로 조성을 위한 계획을 수립할 것	-

라. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구분	면적(m ²)			사업계획					비고
	계	공동주택 용지	기반 시설	토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계	91,431	74,520	16,911	1,578	-	-	-	-	-
사업가능 1-1구역 (가로주택정비형 모이주택)	21,490	16,904	4,586	305	-	-	-	-	-
사업가능 1-2구역 (가로주택정비형 모이주택)	23,285	18,892	4,393	407	-	-	-	-	-
사업가능 1-3구역 (가로주택정비형 모이주택)	16,075	13,394	2,681	377	-	-	-	-	-
사업가능 1-4구역 (가로주택정비형 모이주택)	13,685	11,167	2,518	219	-	-	-	-	-
사업가능 1-5구역 (가로주택정비형 모이주택)	16,896	14,163	2,733	270	-	-	-	-	-

※ 합계 면적인 91,431m²는 관리지역 총면적(91,988m²)에서 사업가능구역외 면적(557m²)을 제외한 면적임

마. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구분	면적(m ²)	건축협정에 따른 특례(「건축법」 제77조의 13)		비고
		통합적용	완화적용	
사업가능 1-1구역 (가로주택정비형 모이주택)	21,490	대지의 조경(제42조), 대지와 도로와의 관계(제44조), 지하층의 설치(제53조), 건폐율(제55조), 부설주차장의 설치 (주차장법 제19조) 등	대지안의 조경(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제58조), 건축물의 높이제한(제60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조)	-
사업가능 1-2구역 (가로주택정비형 모이주택)	23,285			
사업가능 1-3구역 (가로주택정비형 모이주택)	16,075			
사업가능 1-4구역 (가로주택정비형 모이주택)	13,685			
사업가능 1-5구역 (가로주택정비형 모이주택)	16,896			

바. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구분	내용				적용구역
사업 가능 구역 내	건폐율	50% 이하			1-5
		60% 이하			1-1, 1-2, 1-3, 1-4, B-1, B-2, B-3, C-1
		기준	200% 이하	법적상한	250% 이하
	용적률 ¹⁾	기준	250% 이하	법적상한	300% 이하
		150% 이하			1-5
		200%이하			B-1,B-2,C-1
	높이	해당 용도지역 건축법 및 건축조례 허용높이에 따름			전 구역

1) 법 제48조 및 제43조의4에 따라 장비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음

사. 건축물의 배치·형태·건축선 등에 관한 계획(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	관리지역전체	- 공동주택용지 : 3m - 보차혼용도로구간 : 6m - 공공공지 : 3m	- 가로·보행환경 개선 및 보행 네트워크 형성을 위한 계획
가로활성화 시설 배치구간	국회단지길변	- 국회단지길변 가로의 1/2 이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞춰 건축물 저층 부(1층이상)에 가로활성화 시설 설치	- 주가로인 국회단지길(20m)변으로 가로활성화 시설 배치 유도
공동이용시설	1-4	- 인접 지역에 부족한 생활편의 시설을 공동이용시설로 확보	- 주변지역과 인접한 구역에 개방형 공동이용시설 배치 유도
주민공동시설	1-1, 1-2, 1-3, 1-5	- 단지 내 커뮤니티마당 활성화를 위해 주민공동시설 배치권장	- 단지 조성시 발생하는 단차 활용 및 커뮤니티 마당과 연계하여 공동이용시설 배치 권장

아. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

- 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정
- 임대주택 종류, 인수방법 등은 사업시행인가 전 인수예정자와 협의를 통해 결정

도면 표시	구분	위치	기존 토지등 소유자	임대주택		비고
	사업구역			용도지역 상향	법적상한 용적률	
	합 계		1,578명			
1-1	사업가능 1-1구역 (가로주택정비형 모아주택)	봉천동 635-68일대	305명	용도지역 상향 시 증가하는 용적률의 1/2 이상 임대주택 공급 의무	전체 연면적 또는 세대수의 10% ~ 20% 임대주택 공급시 비율에따라 적용 (20%초과 공급시 법적상한용적률 적용)	-
1-2	사업가능 1-2구역 (가로주택정비형 모아주택)	봉천동 635-463일대	407명			
1-3	사업가능 1-3구역 (가로주택정비형 모아주택)	봉천동 635-514일대	377명			
1-4	사업가능 1-4구역 (가로주택정비형 모아주택)	봉천동 645-87일대	219명			
1-5	사업가능 1-5구역 (가로주택정비형 모아주택)	봉천동 636-50일대	270명			

자. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

- 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경(안)	변경후		
합 계	91,988	-	91,988	100.0	-
제1종일반주거지역	71,116	감) 58,438	12,678	13.8	-
제2종일반주거지역(7층이하)	20,872	감) 16,082	4,790	5.2	-
제2종일반주거지역	-	증) 60,357	60,357	65.6	-
제3종일반주거지역	-	증) 14,163	14,163	15.4	-

차. 특별건축구역에 관한 계획(안)

- 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

도면 표시	구분	위치	특례사항	특례 적용 사유	비고
	사업구역				
1-1	사업가능 1-1구역 (가로주택정비형 모아주택)	봉천동 635-68일대	건축법	- 인접한 사업구역간 통합적, 효율적 건축 계획 도모 - 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획 유도	-
1-2	사업가능 1-2구역 (가로주택정비형 모아주택)	봉천동 635-463일대			
1-3	사업가능 1-3구역 (가로주택정비형 모아주택)	봉천동 635-514일대			
1-4	사업가능 1-4구역 (가로주택정비형 모아주택)	봉천동 645-87일대			
1-5	사업가능 1-5구역 (가로주택정비형 모아주택)	봉천동 636-50일대			

카. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획(안) : 해당없음

3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

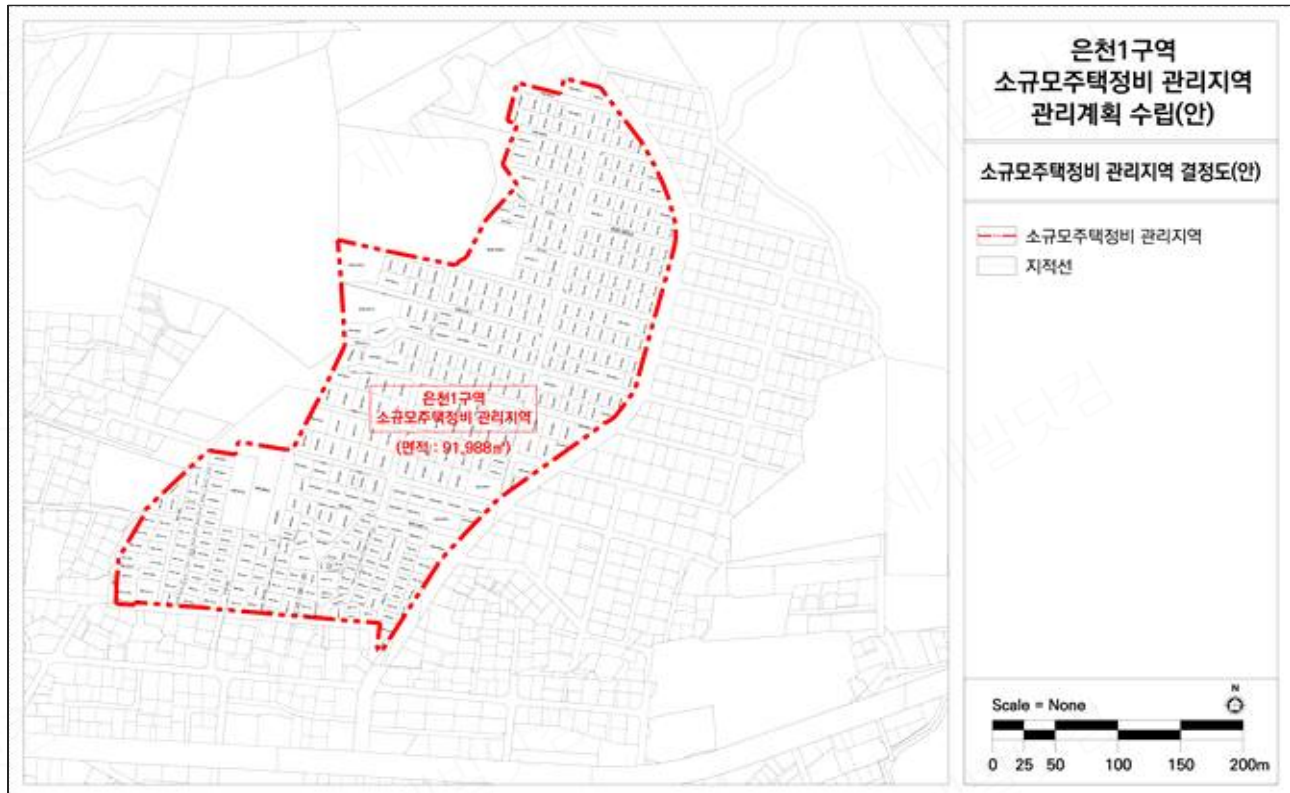
4. 관계도서

- 관악구청 주택과(☎02-879-6457)에 비치·열람하고 있습니다.

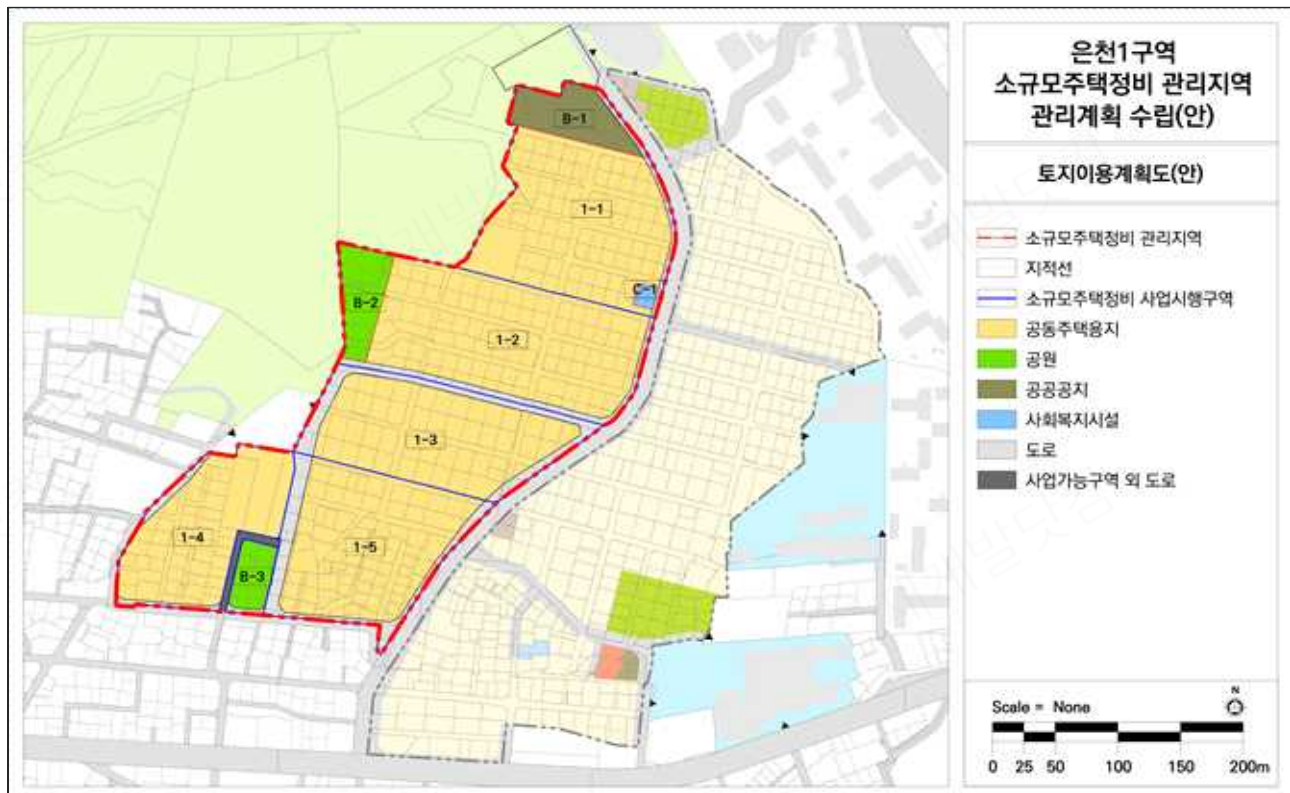
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

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

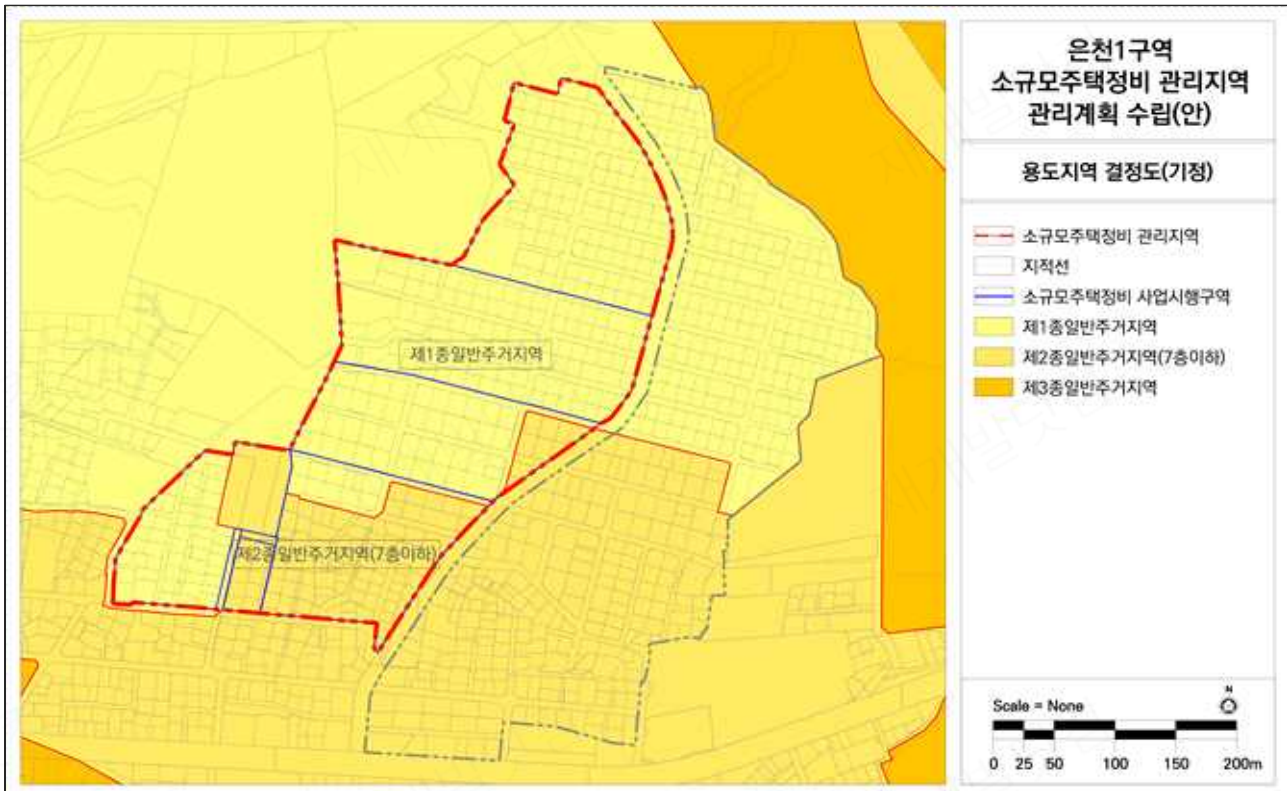
○ 소규모주택정비 관리지역 결정도(안)



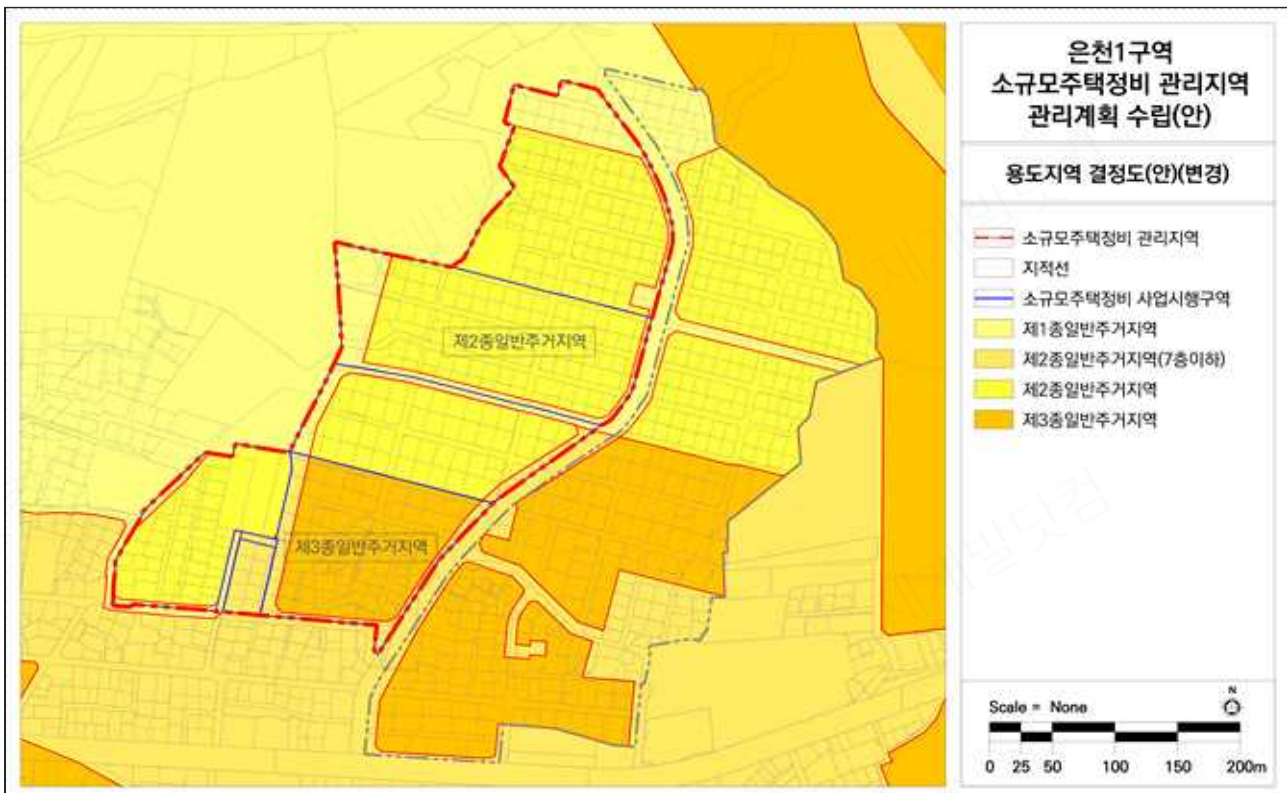
○ 토지이용계획도(안)



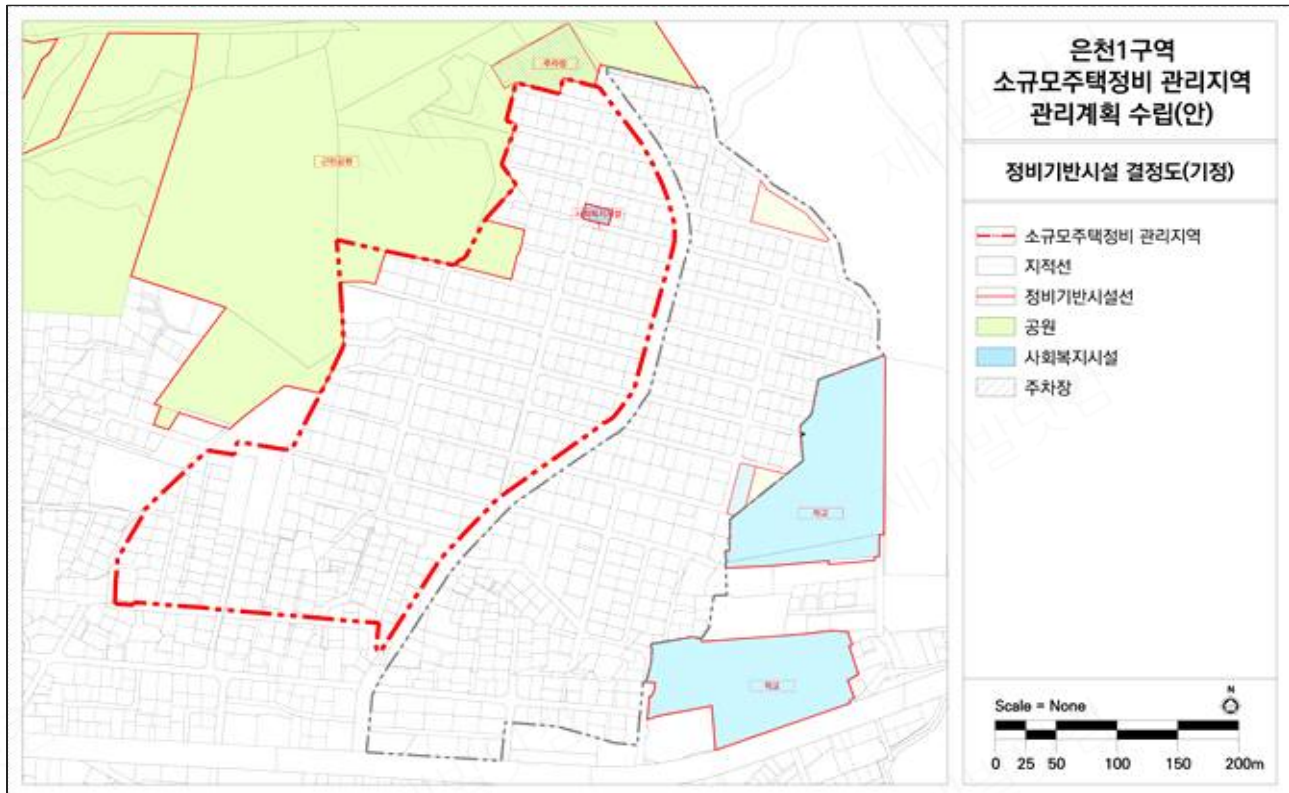
○ 용도지역 결정도(기정)



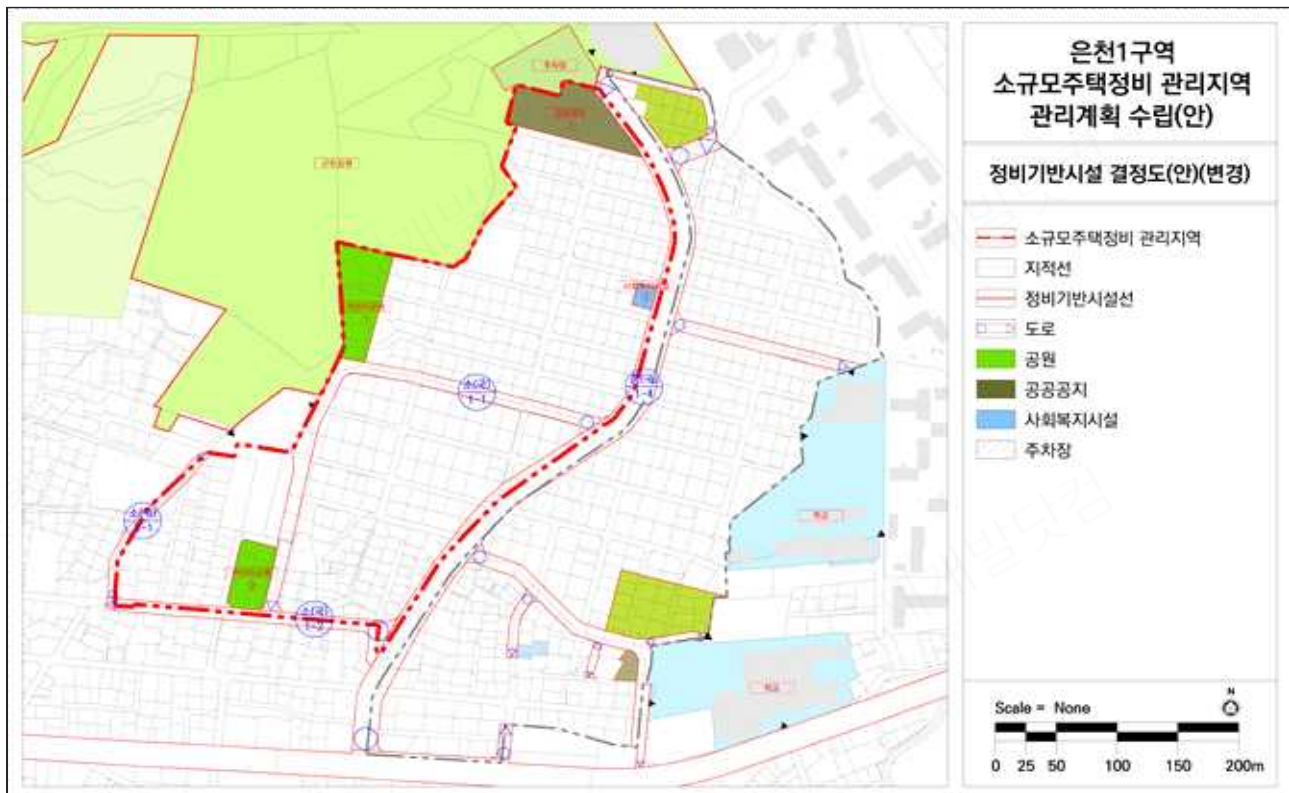
○ 용도지역 결정도(변경)(안)



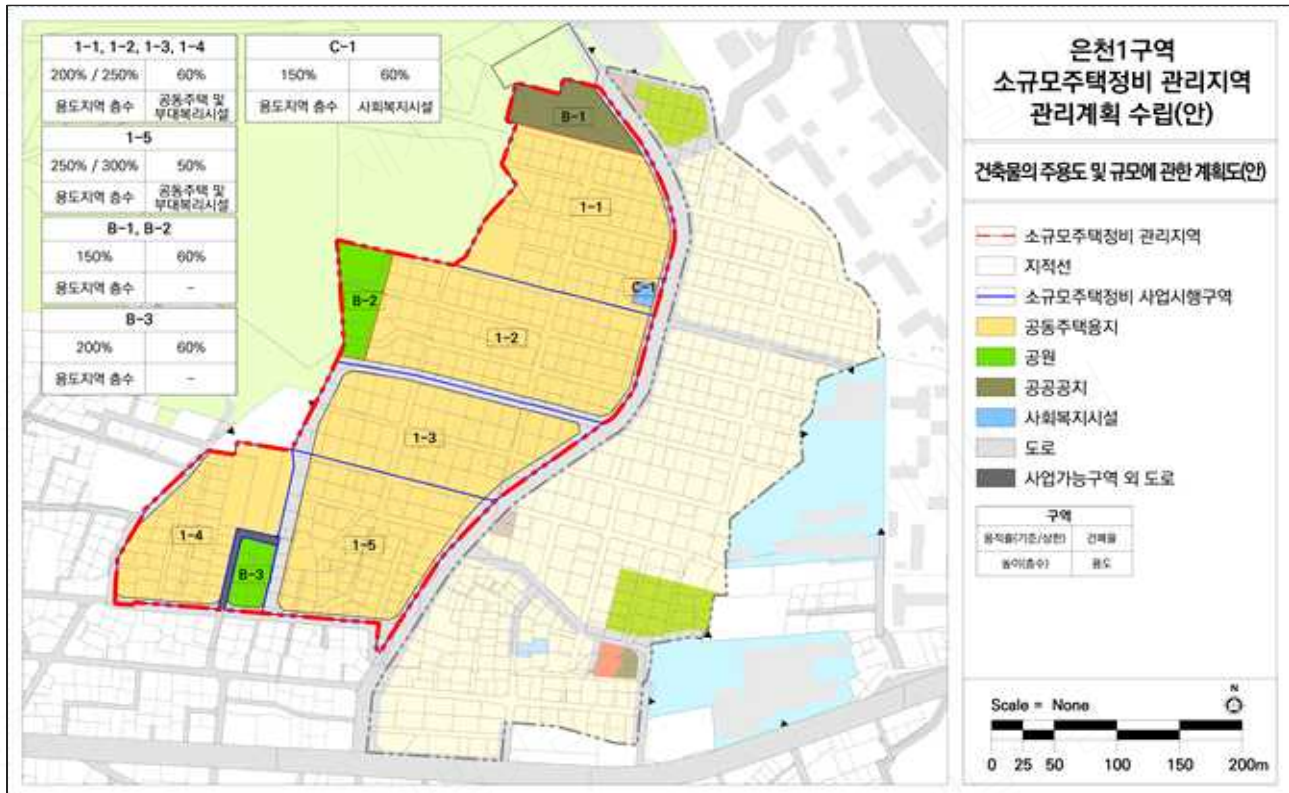
○ 정비기반시설 결정도(기정)



○ 정비기반시설 결정도(변경)(안)



○ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획도(안)



○ 건축물 배치 및 건축선 결정도(안)

