

◆ 서울특별시고시 제2023-606호

신월동 102-33일대

소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 양천구 신월동 102-33 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.

2023년 12월 28일

서울특별시

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 신월동 102-33일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	양천구 신월동 102-33일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 이하일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일것	-
현황		74,094.0㎡	전체 : 310동 노후불량 : 266동(85.8%)	

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활 편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후주거지의 계획적 공동개발 유도

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

■ 관리지역의 지정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	신월동 102-33일대 소규모주택정비 관리지역	양천구 신월동 102-33일대	-	증) 74,094.0	74,094.0	-

나. 토지이용계획(안)

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계			74,094.0	100.0	-
시행 구역	공동 주택 용지	소 계	59,878.1	80.8	-
		A1 사업가능 1구역(가로주택정비형 모아주택)	11,281.0	15.2	-
		A2 사업가능 2구역(가로주택정비형 모아주택)	12,831.7	17.3	-
		A3 사업가능 3구역(가로주택정비형 모아주택)	19,226.3	26.0	-
		A4 사업가능 4구역(가로주택정비형 모아주택)	16,539.1	22.3	-
	정비 기반 시설 등	소 계	8,725.7	11.8	-
		- 도로	4,125.7	5.6	-
		B1 공원	3,000.0	4.0	주차장 중복결정
		B2 사회복지시설	1,600.0	2.2	-
시행 구역 외	소 계		5,490.2	7.4	-
	도로		4,747.7	6.4	-
	종교시설용지		742.5	1.0	신월1동 성당

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				연 장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)						
기정	-	-	-	18	-	-	-	-	-	곰달래로5길 (폭원변경없음)
변경	중로	2	1	18	867 (122)	신월동 97-1 (신월동 99-1)	신월동 125 (신월동 109-19)	일반도로	-	
기정	-	-	-	8	-	-	-	-	-	남부순환로57길 (폭원8m→10m)
변경	소로	1	1	10	171	신월동 138-3	신월동 144-10	일반도로	-	
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	월정로31길 (폭원6m→10m)
변경	소로	1	2	10	159	신월동 99-24	신월동 107-31	일반도로	-	

구분	규 모				연 장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)						
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	월정로33길 (폭원6m→10m)
변경	소로	1	3	10	215	신월동 98-36	신월동 103-12	일반도로	-	
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	곰달래로5길 (폭원6m→8m)
변경	소로	2	1	8	118	신월동 137-32	신월동 137-21	일반도로	-	
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	곰달래로11길 (폭원6m→8m)
변경	소로	2	2	8	224	신월동 107-16	신월동 103-17	일반도로	-	

※ ()는 모야타운 관리지역 내 연장 및 시종점임

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

－ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경 사유
-	중로2-1	노선번호 부여	- 대법원 판례에 따라 도시계획시설로 인정되는 도로에 노선번호 부여
-	소로1-1	- 노선번호 부여 - 폭원변경(B=8m→10m)	- 대법원 판례에 따라 도시계획시설로 인정되는 도로에 노선번호 부여 - 가로주택정비사업에 따른 도로 폭원 확폭
-	소로1-2	- 노선번호 부여 - 폭원변경(B=6m→10m)	
-	소로1-3	- 노선번호 부여 - 폭원변경(B=6m→10m)	
-	소로2-1	- 노선번호 부여 - 폭원변경(B=6m→8m)	
-	소로2-2	- 노선번호 부여 - 폭원변경(B=6m→8m)	

■ 주차장 계획(안)

구분	도면 표시	시 설 명	위 치	면 적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
신설	①	공영주차장	신월동 109-19일대	3,000	-	중복결정 · 지상 : 공원 · 지하 : 주차장

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

- 중복결정(안)

구분	시 설 명	위 치	공간적 범위				비고
			구분	기정	변경	변경후	
신설	공영주차장	신월동 109-19일대	면적	-	증) 3,000㎡	3,000㎡	총 연면적 4,200㎡
			높이	-	지하1층~지하2층	지하1층~지하2층	

- 중복결정(안) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
①	공영 주차장	중복결정 (지하1층~지하2층)	공원 지하에 인근지역 주민과 재래시장 이용객을 위한 공영주차장을 조성하여 효율적 토지이용 도모 (2개층 / 연면적 4,200㎡)

■ 공원 계획(안)

구분	도면 표시번호	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	어린이공원	신월동 100-1	1,003.1	감) 1,003.1	-	서고1995-141 ('95.05.20)	신대 어린이공원
신설	①	어린이공원	신월동 109-19일대	-	증) 3,000	3,000	-	중복결정 · 지상 : 공원 · 지하 : 주차장

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

- 공원 계획(안) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	어린이 공원	기존 공원 폐지하고 어린이공원 신설	- 어린이공원 면적기준에 미달하는 기존 어린이공원을 폐지하고 남측으로 이전 및 확장된 규모로 어린이공원 신설하여 인접한 전통시장 및 인근 주민들에게 휴식공간 제공 - 지하에 주차장 시설을 중복결정하여 토지이용효율 증대 및 주차편의 제공

■ 사회복지시설 계획(안)

구분	도면 표시번호	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	사회복지시설	신월동 99-24일대	-	증) 1,600	1,600	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

－ 건축물의 범위

시설명	위치	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
사회 복지시설	신월동 99-24일대	60%	200%	공항시설법에 따른 장애물제한표면 기준 이하	2종일반주거지역 (7층이하)

－ 사회복지시설 계획(안) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회 복지시설	사회복지시설 신설	- 가로주택정비사업 시행에따라 부지 및 시설을 기부채납하고 이를 지역 에 필요한 사회복지시설로 조성

■ 공동이용시설 설치계획(안)

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

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

라. 교통처리 계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입불허구간	• 곰달래로5길, 곰달래로13길, 월정로29길	- 곰달래로5길 일부 및 곰달래로13길, 월정로29길변에서 차량진출입 불허	-
차량진출입구간	• 불허구간 제외 전구역	- 진출입불허구간 외 차량 진출입 허용	-
공공보행통로	• 곰달래로9길	- 사업가능 3,4구역 내 도로 폐도 부분을 공공보행통로로 지정하여 보행 편의성 확보	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

구분	면적(㎡)			사업계획					비고
	계	공동주택 용지	정비기반 시설	토지등 소유자	기존 호수	시행사	추진 단계	최초 결정일	
합 계	68,603.8	59,878.1	8,725.7	-	-	-	-	-	-
사업가능 1구역 (가로주택정비형 모아주택)	11,478.6	11,281.0	197.6	-	223	-	-	-	-
사업가능 2구역 (가로주택정비형 모아주택)	13,237.5	12,831.7	405.8	-	196	-	-	-	-
사업가능 3구역 (가로주택정비형 모아주택)	23,770.3	19,226.3	4,544.0	-	278	-	-	-	-
사업가능 4구역 (가로주택정비형 모아주택)	20,117.4	16,539.1	3,578.3	-	317	-	-	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

바. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)

구분	면적(㎡)	건축협정에 따른 특례(「건축법」 제77조의 13)		비고
		통합적용	완화적용	
사업가능 1구역 (가로주택정비형 모아주택)	11,478.6	대지의 조경(42조), 대지와 도로와의 관계(44조), 지하층의 설치(53조), 건폐율(55조), 부설주차장의 설치 (주차장법 제19조) 등	대지안의 조경(42조), 건폐율(55조), 용적률(58조), 건축물의 높이제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(61조)	-
사업가능 2구역 (가로주택정비형 모아주택)	13,237.5			
사업가능 3구역 (가로주택정비형 모아주택)	23,770.3			
사업가능 4구역 (가로주택정비형 모아주택)	20,117.4			

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

구분	내용					적용구역
시행 구역	건폐율	60% 이하				B1, B2
		50% 이하				A1, A2, A3, A4
	용적률1)	기준(상향)	250% 이하2)	법적상한	300% 이하	A1, A2, A3, A4
		기준 200% 이하				B2
		기준 150% 이하				B1
	높이3)	공향시설법에 따른 장애물제한표면 기준 이하				전 구역
시행 구역 외	건폐율	60% 이하				제2종일반주거지역(7층)
	용적률	200% 이하				제2종일반주거지역(7층)
	높이3)	공향시설법에 따른 장애물제한표면 기준 이하				전 구역

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) 2023.12월 현재 대상지 일대 장애물제한표면 기준 적용 시 해발 57.86m 이하 적용

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

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

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

구 분		계획 내용	비고
사업가능 1구역 사업가능 2구역 사업가능 3구역 사업가능 4구역	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	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

■ 건축물의 배치·형태·건축선 등

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	관리지역 전체	• 건축한계선 3m	- 가로·보행환경 개선 및 보행 네트워크 형성을 위한 계획
저층부 가로활성화 배치구간	곰달래로5길, 월정로29길	• 곰달래로5길, 월정로29길변 연도형 가로활성화시설 배치	- 기존 근린생활가로 및 재래시장 기능 유지 위한 저층부 가로활 성화 유도 - 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도
공공보행통로	A3, A4	• 공공보행통로 6m 지정	- 도로 폐도 부분을 공공보행통로로 지정하여 보행 편의성 확보

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시	사업구역					
합 계			1,829	436	-	-
A1	사업가능 1구역 (가로주택정비형 모아주택)	신월동 144-20번지 일대	344	81	-	-
A2	사업가능 2구역 (가로주택정비형 모아주택)	신월동 137-14번지 일대	390	94	-	-
A3	사업가능 3구역 (가로주택정비형 모아주택)	신월동 102-33번지 일대	592	142	-	-

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시	사업구역					
A4	사업가능 4구역 (가로주택정비형 모아주택)	신월동 108-1번지 일대	503	118	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

※ 상기 세대수 및 임대주택수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

차. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경(안)	변경후		
합 계	74,094.0	-	74,094.0	100.0	-
제1종일반주거지역	1,003.1	증) 1,996.9	3,000.0	4.1	-
제2종일반주거지역	6,020.6	감) 6,020.6	-	-	-
제2종일반주거지역(7층이하)	67,070.3	감) 55,854.4	11,215.9	15.1	-
제3종일반주거지역	-	증) 59,878.1	59,878.1	80.8	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

구분		위치	특례사항	특례 적용 사유	비고
도면 표시	사업구역				
A1	사업가능 1구역 (가로주택정비형 모아주택)	신월동 144-20번지 일대	건축법 제69조	- 인접한 사업구역간 통합적, 효율적 건축 계획 도모 - 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획 유도	-
A2	사업가능 2구역 (가로주택정비형 모아주택)	신월동 137-14번지 일대			
A3	사업가능 3구역 (가로주택정비형 모아주택)	신월동 102-33번지 일대			
A4	사업가능 4구역 (가로주택정비형 모아주택)	신월동 108-1번지 일대			
B1	-	신월동 109-19번지 일대	-	-	-
B2	-	신월동 99-24번지 일대			

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

- 서울특별시 전략주택공급과(☎02-2133-8230) 및 양천구 재건축사업과(☎02-2620-3453)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.

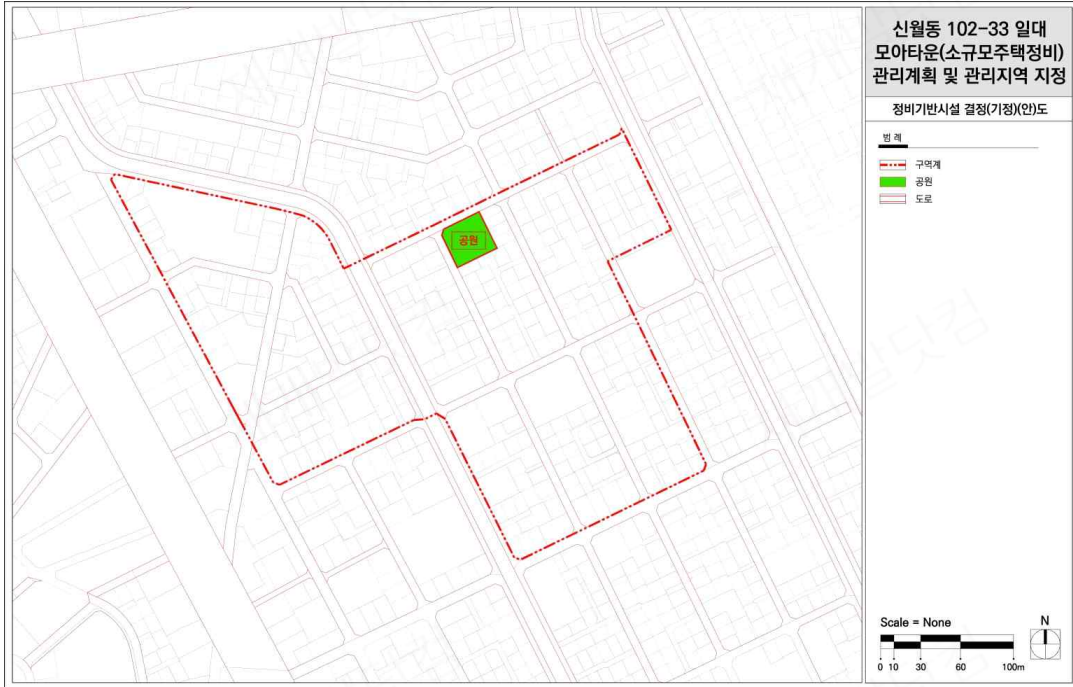
○ 관리지역 결정도



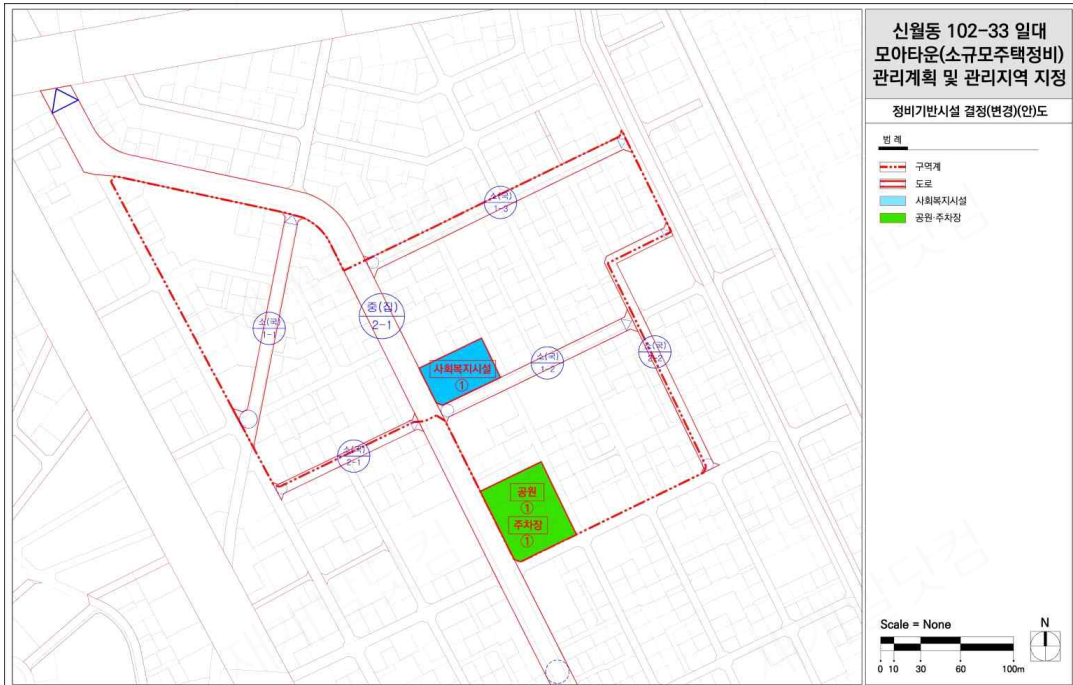
○ 토지이용계획(안)



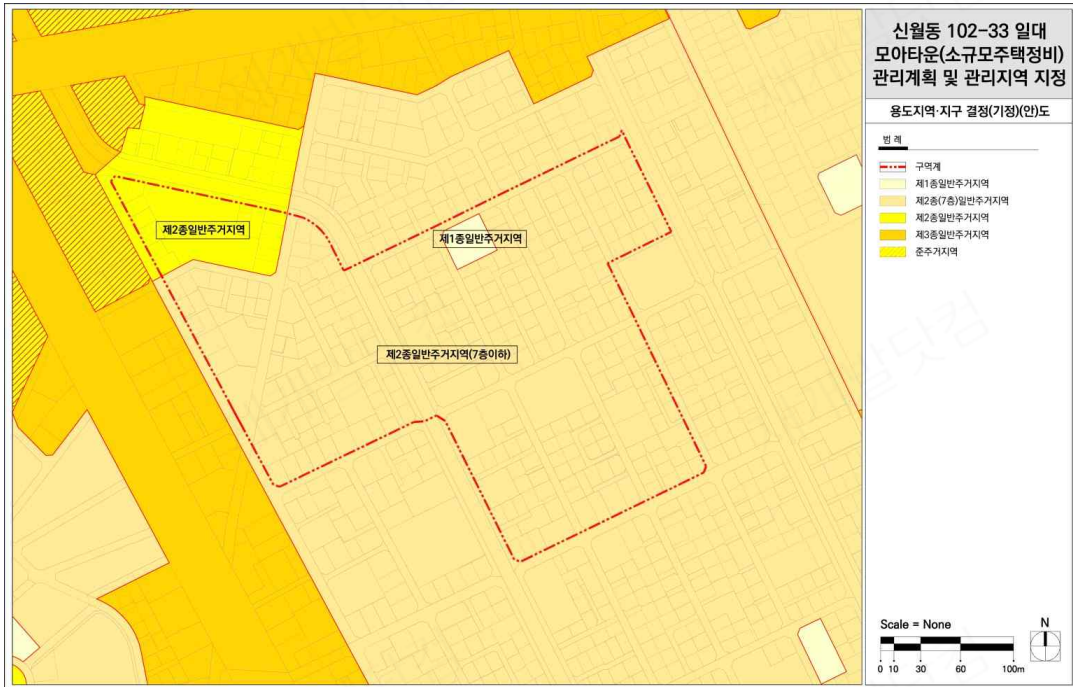
○ 정비기반시설 결정(기정)(안)도



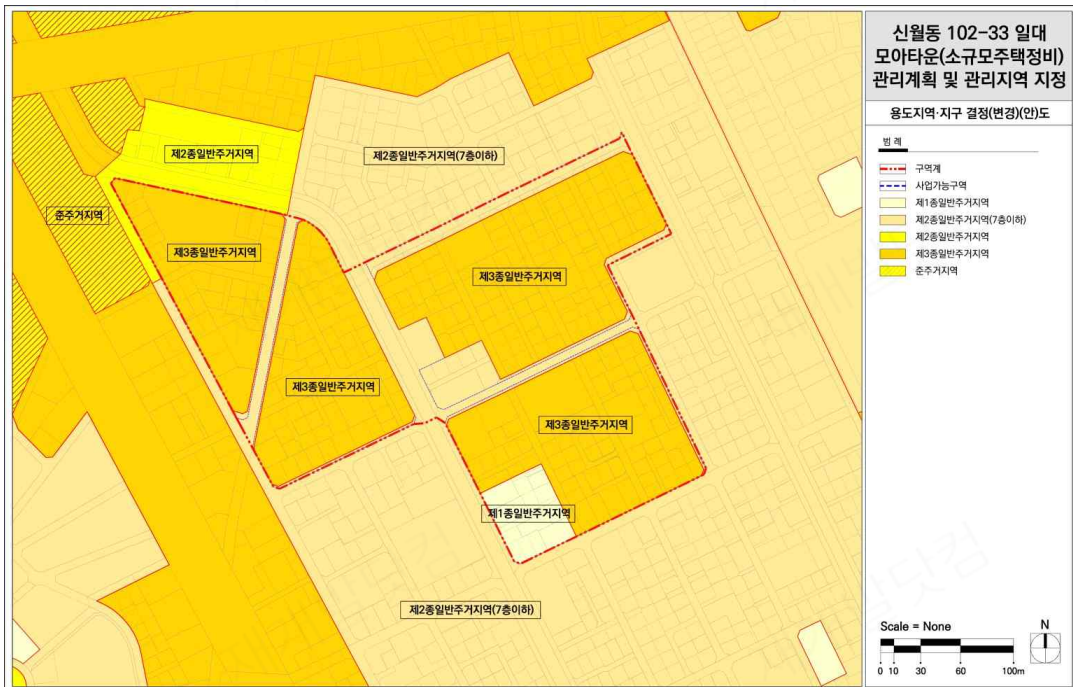
○ 정비기반시설 결정(변경)(안)도



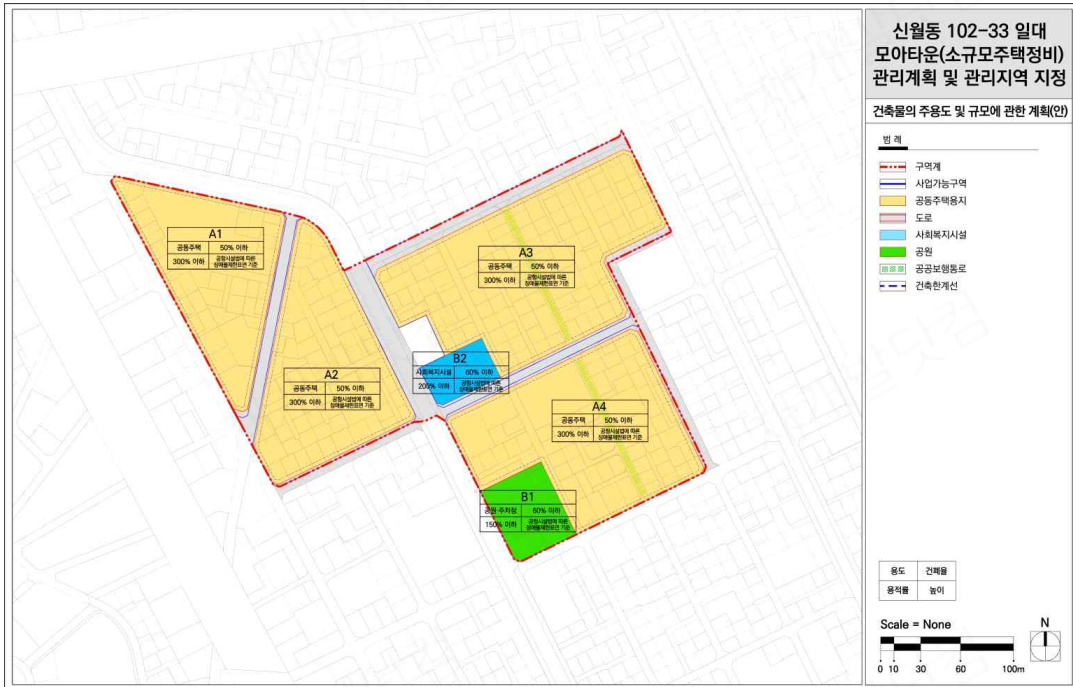
○ 용도지역 결정(기정)(안)도



○ 용도지역 결정(변경)(안)도



○ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



○ 건축물 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)

