

서울특별시은평구공고 제2026-382호

**대조동 89번지 일대 모아타운
소규모주택정비 관리계획(변경) 수립(안) 주민공람 공고**

서울특별시 은평구 대조동 89번지 일대 모아타운 소규모주택정비 관리계획(변경)을 위한 소규모주택정비 관리계획(변경) 수립(안)에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

2026년 2월 19일
서울특별시 은평구청장

가. 공람기간 : 2026. 2. 19. ~ 2026. 3. 5.(14일간)

나. 공람장소 : 은평구청 4층 정비사업신속추진과 재건축팀(☎02-351-7474)

다. 공람사유 : 대조동 89번지 일대 소규모주택정비관리계획(변경) 수립(안) 주민의견 청취

라. 공람내용 : 대조동 89번지 일대 규모주택정비관리계획(변경) 수립(안)

마. 기타사항 : 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 기타 계획내용 등은 소규모주택정비 관리지역 지정 절차 이행과정에서 변경될 수 있습니다.

바. 관계도서: 생략(공람장소에 비치)

사. 의견제출: 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

대조동 89번지 일대 모아타운 소규모주택정비 관리계획(변경) 수립(안)

1. 관리지역의 규모 및 정비방향(변경없음)

가. 관리지역의 명칭: 대조동 89번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역의 위치 및 면적

구 분	위치	관리계획 요건	노후·불량 건축물	비 고
기준	대조동 89번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일것	노후·불량건축물 수가 해당지역의 전체 건축물 수의 2분의 1이상일 것	-
현황		42,685.6㎡	전체 : 178동 노후·불량 : 139동(78.1%)	

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

2. 대조동 89번지 일대 소규모주택정비 관리계획(변경) 결정(안)

가. 관리지역의 규모 및 지정(변경없음)

○ 관리지역 결정 조서

명칭	위치	면적(㎡)			비 고
		당초	증감	변경 후	
은평구 대조동 89번지 일대 소규모주택정비 관리지역	은평구 대조동 89번지 일대	42,685.6	-	42,685.6	-

○ 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명칭	결정 내용	결정 사유
-	은평구 대조동 89번지 일대 소 규모주택정비 관리지역	· 위치 : 은평구 대조동 89번지 일대 · 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 42,685.6㎡	노후·불량 주택이 혼재되어 개발이 어려운 지역에서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소규모주택 정비사업의 계획적·효율적 추진을 위한 관리지역 지정

나. 토지이용계획(안)(변경없음)

구 분			면적(m ²)	구성비(%)	비 고
총 계			42,685.6	100.0	-
시행 구역	공동주택 용지	소 계	35,544.4	83.3	-
		A1 사업추진구역1 (가로주택정비사업)	9,570.2	22.4	-
		A2 사업추진구역2 (가로주택정비사업)	12,242.3	28.7	-
		A3 사업추진구역3 (가로주택정비사업)	13,731.9	32.2	-
	정비기반 시설	소계	4,615.1	10.8	-
		도로	3,702.0	8.7	-
		공원	913.1	2.1	-
	대토부지	교회	256.9	0.6	-
시행 구역 외	소계		2,269.2	5.3	-
	정비기반 시설	도로	2,026.9	4.7	-
	사업시행 구역 외	노인복지시설	242.3	0.6	-

※ 도로확폭으로 인한 토지이용계획 변경

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)(변경없음)

○ 도로 계획(안)

구분	구 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
폐지	소로	2	-	8	국지도 로	78	대조동 89-92	대조동 89-4	일반 도로	서고3 (1969.01.1 8)	미집행 구간의 실효
폐지	소로	3	21	6	국지도 로	48	대조동 91-19	대조동 89-92	일반 도로	서고3 (1969.01.1 8)	미집행 구간의 실효
폐지	-	-	-	4	국지도 로	-	-	-	-	-	불광토지 구획정리 사업지구
기정	-	-	-	5	국지도 로	-	-	-	-	-	불광토지 구획정리 사업지구
변경	소로	2	(1)	8	국지도 로	130	대조동 91-104	대조동 190-28	일반 도로	-	-
신설	소로	1	(1)	6~10	국지도 로	168	대조동 206-12	대조동 208-15	일반 도로	-	-
신설	중로	3	(1)	12	국지도 로	417	대조동 206-2	대조동 89-270	일반 도로	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 공원 계획(안)

- 기존 기타공원시설을 폐지하고 구립대조노인복지회관에 연접하도록 조성

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	문화공원	대조동 208-15	913.1	-	913.1	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 공동이용시설 설치계획(안)

- 관리지역 내 추진되는 모아주택사업을 통해 주변 지역에 부족한 생활편의 시설을 공동이용시설로 설치 계획함

구 분	설치기준	비 고
사업추진구역A1	세대당 2.5m ² × 1.25 이상 설치	구역내
사업추진구역A2		구역내
사업추진구역A3		구역내

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

라. 교통계획(안)(변경없음)

○ 교통처리 계획(안)

- 주변 도로의 접근성과 교통체계를 고려하여 적절위치 내 진출입구 개설을 통한 차량진출입간 서비스수준을 유지할 수 있도록 함
 - 체계 적합성을 고려하여 기존 도로망 및 일방통행 체계를 유지하고, 추후 늘어나는 세대수 및 개발밀도를 고려하여 역말로9길(도시계획시설도로 기준) (6m→12m) 및 그 외 도로 (6m→8m)를 확폭하여 교통을 원활하게 계획함
- ※ 개별 사업시행계획인가 시 「도시교통정비 촉진법」에 따라 교통영향평가 대상일 경우, 교통영향평가 필요

구 분	계획내용	비 고
차량진출입 불허구간	• 차량진출입구간 역말로9길 1,2,3구역 주차출입구를 제외한 구간에 차량 진출입불허구간 지정	
차량진출입 허용구간	• 대상지 내 역말로9길을 통해 1,2,3구역 차량 진출입구 설치	

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)(변경없음)

도면 표시	구역명	위치	면적(m ²)	사업계획					비고
				토지등 소유자	기존 호수	시행 자	추진 단계	최초 결정일	
합계			40,416.4 (42,685.6)	716	741	-	-	-	-
A1	사업추진구역A1	대조동208-5	11,330.8	212	256	조합 예정	동의서 징구중	-	-
A2	사업추진구역A2	대조동92-5	13,315.1	262	262	조합 설립	통합 심의 도서 작성중	-	-
A3	사업추진구역A3	대조동91-100	15,770.5	242	223	조합 설립	통합 심의 도서 작성중	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

바. 건축협정에 관한 계획(안)(변경없음)

도면 표시	구역명	위치	면적(m ²)	통합적용	완화적용
합계			35,544.4	-	-
A1	사업추진구역A1	대조동208-5	9,570.2	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)
A2	사업추진구역A2	대조동92-5	12,242.3		
A3	사업추진구역A3	대조동91-100	13,731.9		

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)(변경없음)

구 분		내 용		적용구역
시행구역 내	가로주택 정비사업	건폐율	50% 이하	공동주택용지 A1, A2, A3 (제3종일반)
		용적률	250% 이하 300% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용	
	교회 대토 부지	건폐율	60% 이하	종교용지 B1 (제2종일반(7층))
		용적률	200% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용	
시행구역 외	존치시설	건폐율	60% 이하	C1 (제2종일반(7층))
		용적률	200% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

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

1) 건축물의 용도

구분	내용			비고
A1~A3	유형		• 공동주택용지	—
	용도	허용	「건축법시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조13호, 14호에 의한 부대·복리시설 「서울특별시빈집및소규모주택정비에관한조례」 제44조 공동이용시설 「건축법시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설	—
		불허	• 허용용도 이외의 용도	—
B1	유형		• 종교시설	—
	용도	허용	• 「건축법시행령」 별표1 제6호의 종교시설	—
		불허	• 허용용도 이외의 용도	—

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

2) 건축물의 배치·형태·건축선 등에 관한 계획(안)

구분	계획내용	비고
건축한계선	- 건축한계선(3m) : 가로변 및 공동주택용지 - 가로환경 및 보행 환경 개선을 위한 건축한계선 계획 - 건축한계선(3m)으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성	—
저층부 가로활성화 시설 배치구간	- 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요가로로, 가로의1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층이상)를 설치 - 가로활성화 권장용도 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설	—
공동이용시설 배치구간	- 권장시설 - 주민체육시설, 도서관, 경로당, 어린이집, 놀이터 등 - 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도 - 관리지역 내 부족한 생활SOC시설을 고려하여, 모아주택사업시행 구역 내 개방형 공동이용시설 조성	—

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

자. 임대주택의 공급 및 인수(변경)계획(안)

○ 기정(안)

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시번 호	사업구역					
합 계			1,342	314	—	23.4%
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	대조동 208-5	361	83	서울특별시 한국토지주택공사 서울주택도시공사	23.0%
A-2	사업추진구역2 (가로주택정비형 모아주택)	대조동 92-5	464	114		24.6%
A-3	사업추진구역3 (가로주택정비형 모아주택)	대조동 91-100	517	117		22.6%

- 1) 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정
 2) 상기의 세대수, 임대주택수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음
 3) 개별 사업시행계획(안) 통합심의 시 세입자 보호대책 마련하여 제출(가로주택정비사업형에 한함)

○ 변경(안)

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시번 호	사업구역					
합 계			1,342	202	—	15.0%
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	대조동 208-5	361	54	서울특별시 한국토지주택공사 서울주택도시공사	15.0%
A-2	사업추진구역2 (가로주택정비형 모아주택)	대조동 92-5	464	69		14.9%
A-3	사업추진구역3 (가로주택정비형 모아주택)	대조동 91-100	517	79		15.2%

- 1) 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정
 2) 상기의 세대수, 임대주택수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음
 3) 개별 사업시행계획(안) 통합심의 시 세입자 보호대책 마련하여 제출(가로주택정비사업형에 한함)

■ 임대주택의 공급 및 인수계획 변경 사유서

변경내용	변경 사유	비고
임대주택 건설비용	서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례 개정(2026.1.5.)에 따른 모아주택 사업성 보정계수 적용	

○ 모아주택 사업성 보정계수(신설)

- 모아타운 관리계획(소규모주택정비 관리계획) 수립 시, 통합심의 직전연도 공시지가 기준으로 산정하며, 모아주택(소규모주택정비사업) 통합심의 신청 시, 직전연도 공시지가를 기준으로 보정계수를 확정함

■ 산식 : 서울시 평균 공시지가1) / 사업시행구역 평균 공시지가2)

- 1) 매년 서울시가 산정하여 공개하며, “재개발사업”의 평균공시지가 적용
- 2) 해당 사업시행구역의 모든 용도지역의 대지(지목)를 기준으로 산정한 평균 공시지가(면적 가중평균)

■ 사업성 보정계수 적용 방법

(「서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례」 개정 시 개정 조례에 따른

1) 조례 제44조의4에 따른 임대주택 공급비용(용도지역 상향시)

$$\text{임대주택 공급비용} = \text{증가된 용적률} \times 100\text{분의 } 50^{1),2)} \div \text{사업성 보정계수}$$

- 1) 조례 제44조의4제2항에 따른 사업(공공참여)의 경우 100분의 30 적용
- 2) 관리지역에서 “토지보상법”을 준용하지 않은 가로주택정비사업의 사업시행자가 “토지보상법”에 준용하여 세입자 손실보상을 하는 경우 100분의 15까지 완화 가능

2) 조례 제50조제1항에 따른 용적률 상한(임대주택 건설 특례)

$$\text{용적률 상한} = a + (\text{해당 공공임대 주택건설비용} \times 100(\%) \times \alpha \times \beta) + b + c$$

- α (적용계수) = 2.5(단, 준주거지역의 경우 5)
- β (보정계수) = 사업성 보정계수
- a = “서울특별시」 도시계획 조례” 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%)
- b = 정비기반시설을 설치하는 경우, 조례 제49조제2항제1호에 따라 증가된 용적률(%)
- c = 관리지역에서 “토지보상법”을 준용하지 않은 가로주택정비사업의 사업시행자가 “토지보상법”에 준용하여 세입자 손실보상을 하는 경우 해당 금액에 상당하는 용적률(%) (최대 25 퍼센트 이내)

차. 용도지역·용도지구의 지정 및 계획(안)(변경없음)

구분	면적(m ²)			구성비	비고
	기정	변경	변경후		
합계	42,685.6	-	42,685.6	100.0	-
제2종일반주거지역 (7층이하)	7,141.2	-	7,141.2	16.7	
제3종일반주거지역	35,544.4	-	35,544.4	83.3	-

카. 특별건축구역지역에 관한 계획(안)(변경없음)

도면 표시	면적			계획내용	계획사유	비고
	기정	변경	변경후			
특별 건축 구역	42,443.3	-	42,443.3	「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정	- 경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획 - 쾌적한 가로환경 조성을 위한 주차장 확대 설치	-

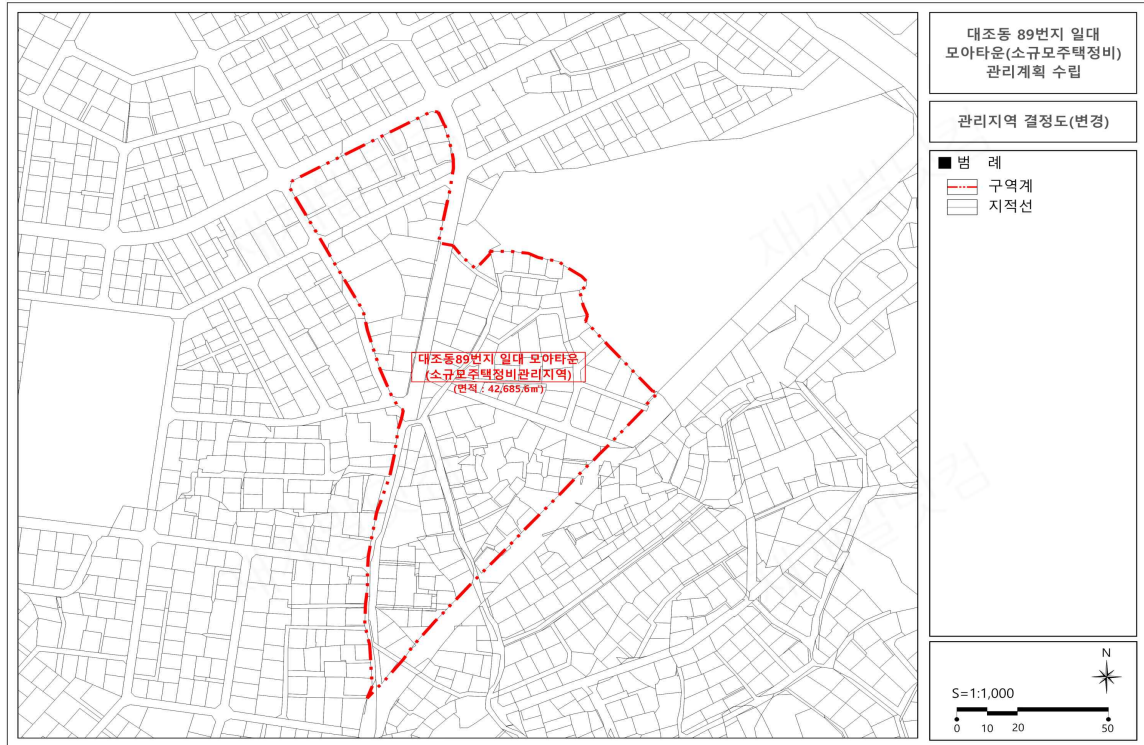
구분	내용
건축법	대지안의 조경(42조), 건폐율(55조), 용적률(56조), 건축물의 높이제한(60조) 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(61조)
주택법 (주택건설기준 등에 관한 규정)	공동주택의 배치(10조), 기준척도(13조), 비상급수시설(35조), 난방설비 등(37조) 등
통합적용	「문화예술진흥법」 제9조에 따른 건축물에 대한 미술작품의 설치 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원의 설치

타. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획(변경없음)

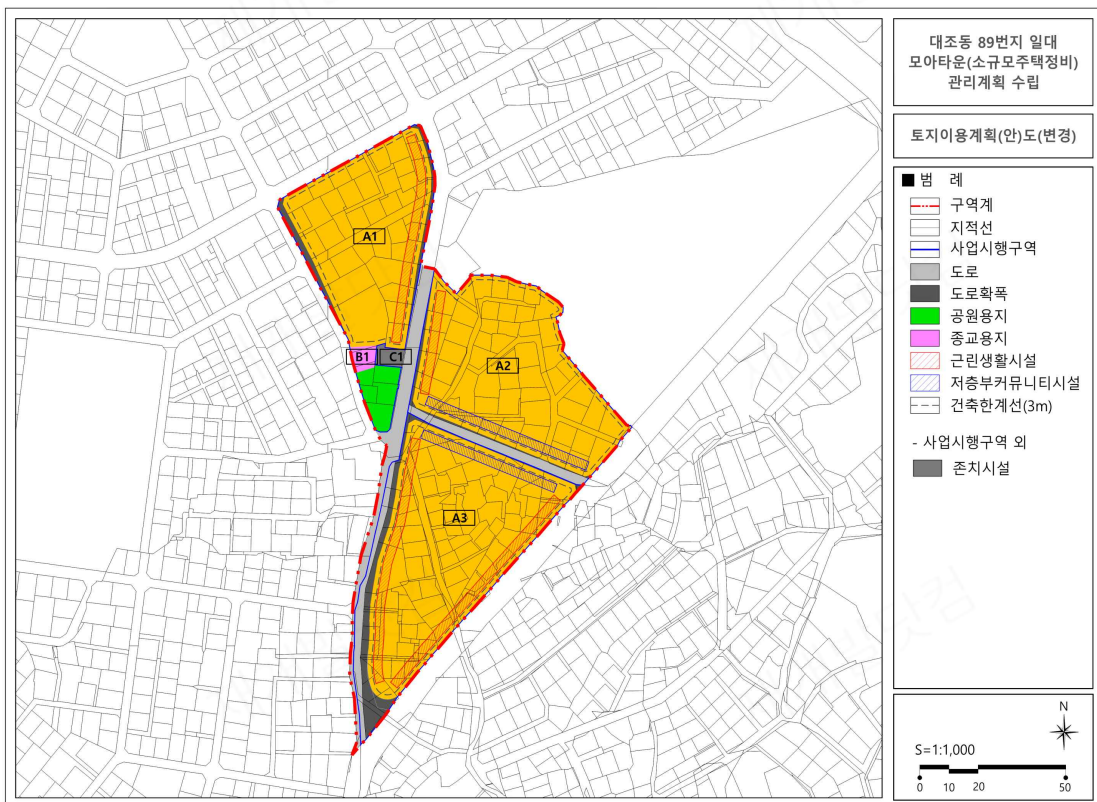
- 해당없음
- 위치도



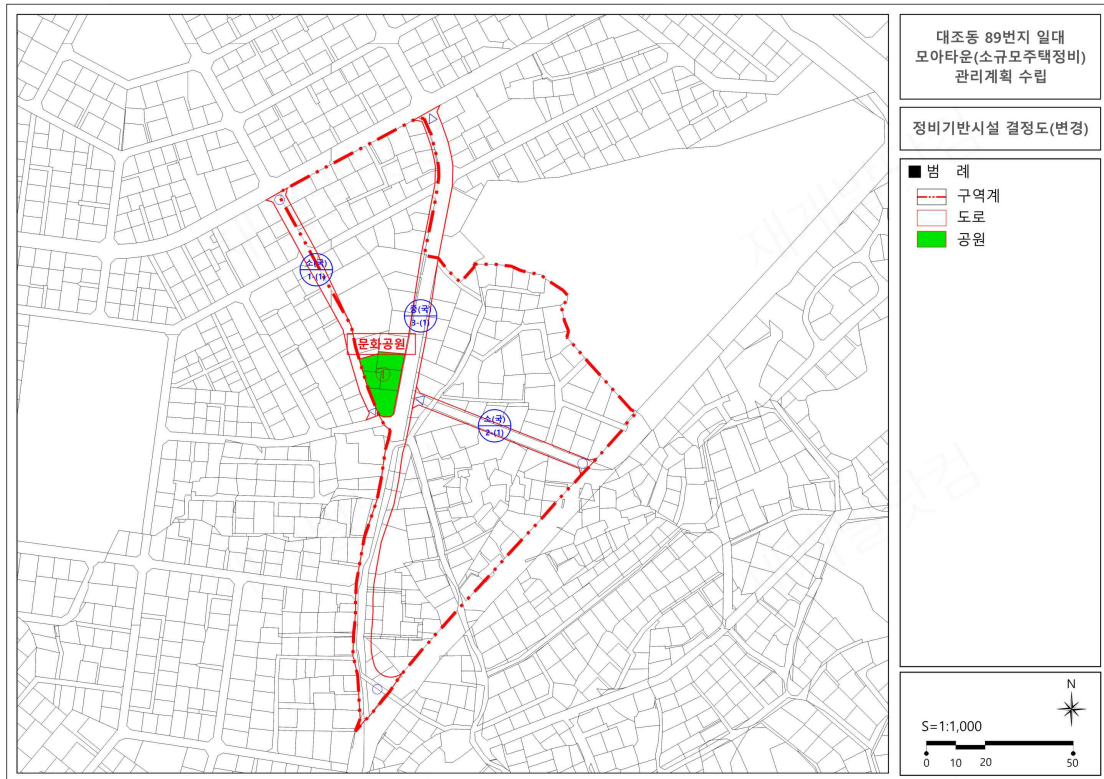
○ 관리지역 결정도



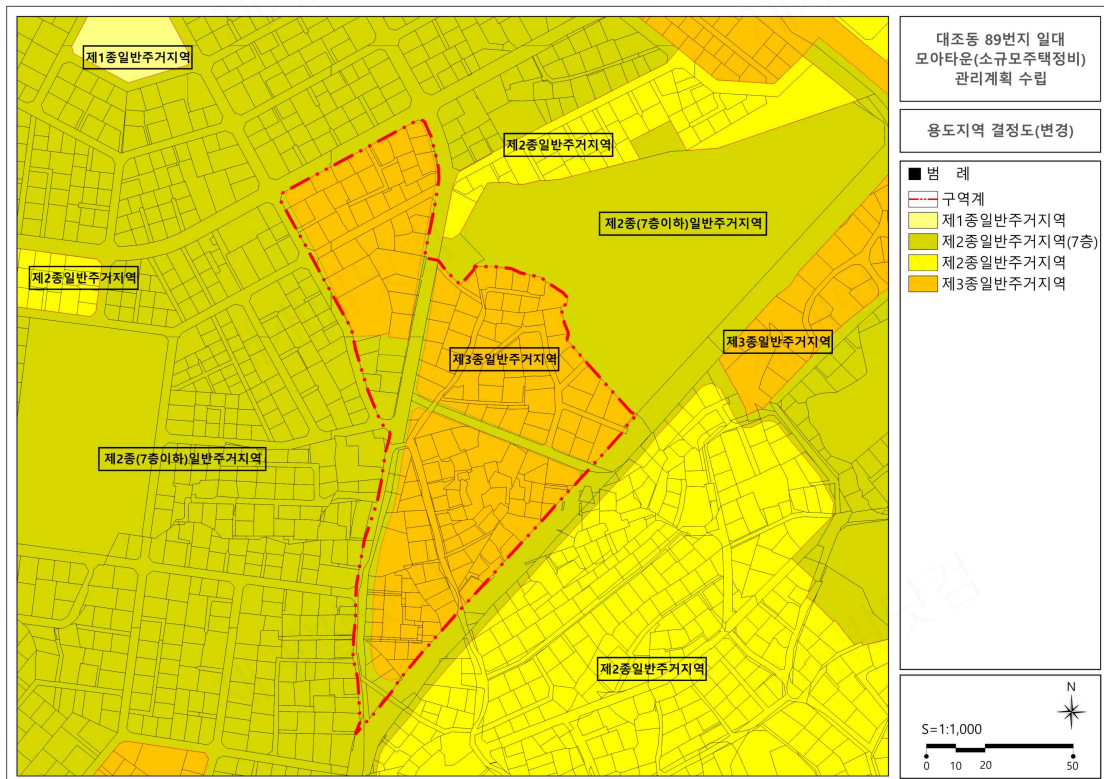
○ 토지이용계획(안)



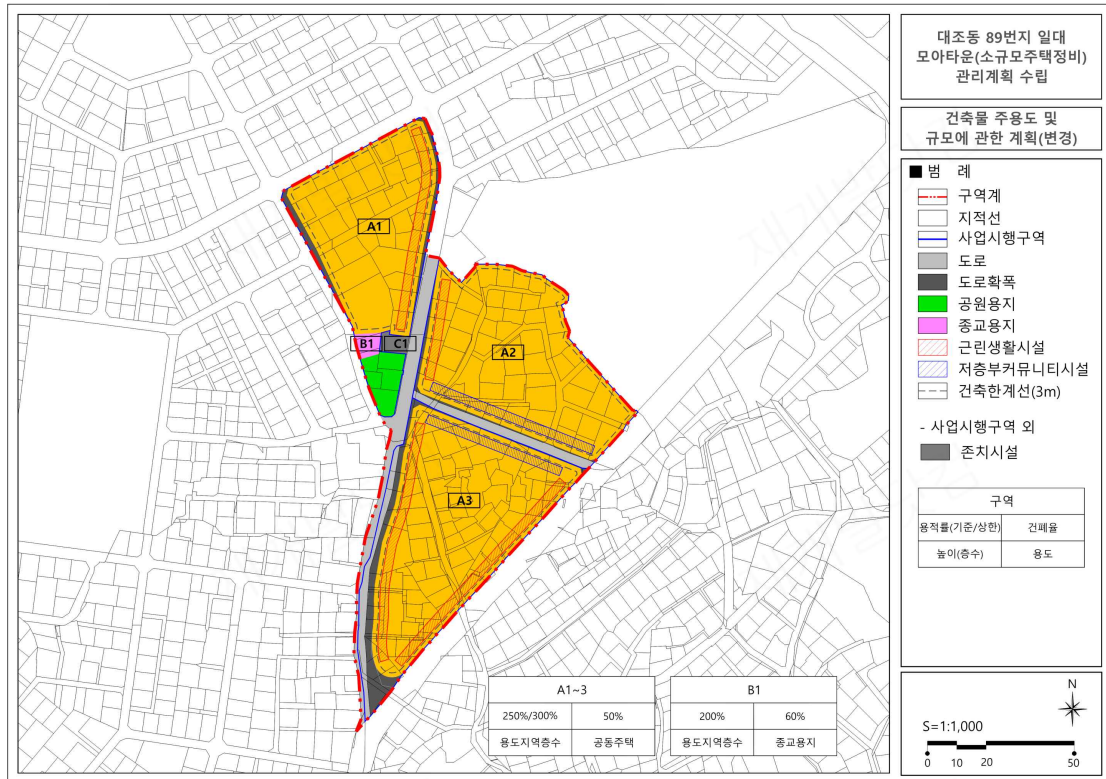
○ 정비기반시설 결정도(안)



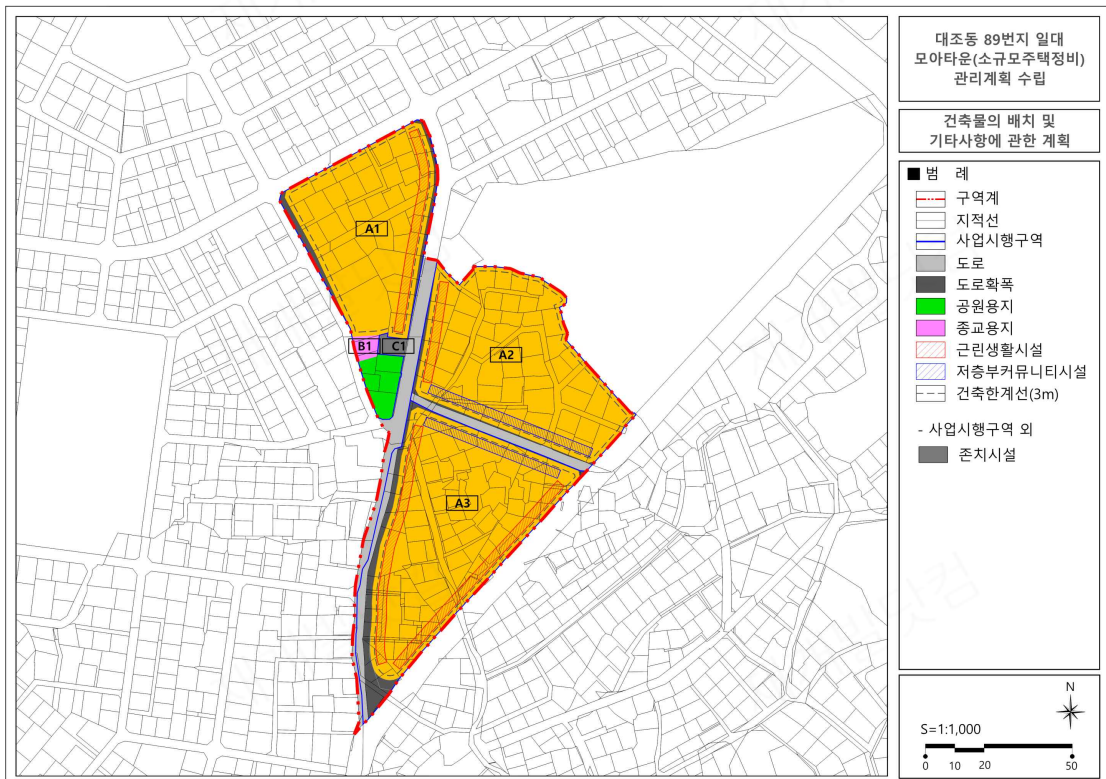
○ 용도지역 결정도(안)



○ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



○ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



○ 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)

