

◆ 서울특별시고시 제2023-592호

화곡1동 359번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 강서구 화곡1동 359번지 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 : 화곡1동 359번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	강서구 화곡1동 359번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 이하일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	
현황		58,477.4㎡	전체 : 208동 노후·불량 : 135동(64.9%)	

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	
-	화곡1동 359번지 일대 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	강서구 화곡1동 359번지 일대	-	증 58,477.4	58,477.4	

나. 토지이용계획(안)

구분				면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계				58,477.4	100.0	
사업 가능 구역	공동주택 용지	소계		41,018.9	70.1	
		A3-1	사업가능구역3-1 (가로주택정비형 모아주택)	18,331.8	31.3	
		A3-2	사업가능구역3-2 (가로주택정비형 모아주택)	9,661.8	16.5	
		A3-3	사업가능구역3-3 (가로주택정비형 모아주택)	13,025.3	22.3	
정비 기반시설		소계		5,822.4	10.0	
		-	도로	1,322.4	2.2	
		B3-1	공원	1,500.0	2.6	
		B3-2	공원	1,500.0	2.6	
		B3-3	공원	1,500.0	2.6	
사업가능구역 외		소계		11,636.1	19.9	
		대지		9,432.0	16.1	
		도로		2,204.1	3.8	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

■ 도로 계획(안)

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	총 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	-	-	-	12	-	-	-	-	-	-	-	
변경	중로	3	6	12	국지	177	화곡동 616-9	화곡동 662-17	일반	-	-	
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-	-	
변경	중로	3	7	12 (4~6)	국지	234	화곡동 616-3	화곡동 355-48	일반	-	-	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정. ‘()’ 는 모아타운 내 사항임.

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 3-6	도로번호 · 시종점 부여	- 대상지 일대는 토지구획정리사업이 시행된 지역으로, 토지구획정리사업으로 조성된 도로는 도시계획도로로 인정 - 도로선형 경계, 도로번호 · 시종점 부여
-	중로 3-7	기존 도로 확폭 및 도로번호 · 시종점 부여	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

■ 공원 계획(안)

구분	도면표시	시설명	시설의 종류	위치	면적			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	공원	어린이공원	화곡동 355-12	1,615.0	감) 1,615.0	-	-	필마 어린이공원
신설	①	공원	어린이공원	화곡동 359-6	-	증) 1,500.0	1,500.0	-	
신설	②	공원	어린이공원	화곡동 355-9	-	증) 1,500.0	1,500.0	-	
신설	③	공원	어린이공원	화곡동 355-8	-	증) 1,500.0	1,500.0	-	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 공원 결정(변경) 사유서

구분	도면표시	시설명	변경내용	변경사유
폐지	-	공원	공원 폐지 (면적 : 1,615㎡→0㎡, 감 1,615㎡)	• 합리적인 토지이용 고려 및 노후 어린이공원 폐지
신설	①	공원	공원 신설 (면적 : 1,500㎡, 증 1,500㎡)	- 합리적인 토지이용을 고려한 기존 어린이공원의 위치 이동 및 면적 확대 - 지역 주민들이 이용할 수 있도록 공공성 및 기능 강화
신설	②	공원	공원 신설 (면적 : 1,500㎡, 증 1,500㎡)	
신설	③	공원	공원 신설 (면적 : 1,500㎡, 증 1,500㎡)	

■ 공동이용시설 계획(안)

도면표시번호	구분	설치기준	비고
A3-1	사업가능구역3-1 (가로주택정비형 모아주택)	세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 설치	구역 내
A3-2	사업가능구역3-2 (가로주택정비형 모아주택)		구역 내
A3-3	사업가능구역3-3 (가로주택정비형 모아주택)		구역 내

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정, 각 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의 · 위원회 심의 등을 통해 결정

라. 교통계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입불허구간	곰달래로	• 곰달래로변 공동주택용지에서 차량진출입 불허	
차량진출입구간	불허구간 제외 전구역	• 진출입불허구간 외 차량진출입 허용	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

○ 모아주택(가로주택정비)사업 3개 구역 추진 현황

도면표시 번호	사업구역	위치	면적(㎡)			사업계획					비고
			계	공동주택 용지	정비 기반시설	토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계			46,841.4	41,018.9	5,822.4	-	850	-	-	-	
A3-1	사업가능구역3-1 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 359-2 일대	19,831.8	18,331.8	1,500.0	-	360	-	-	-	
A3-2	사업가능구역3-2 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 359-94 일대	11,486.7	9,661.8	1,824.9	-	136	-	-	-	
A3-3	사업가능구역3-3 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 359-1 일대	15,522.8	13,025.3	2,497.5	-	354	-	-	-	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

바. 모아주택 통합계획(안)

구분		위치	면적	특례사항	특례적용사유	비고
A3-2	사업가능구역3-2 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 359-94 일대	9,661.8㎡	- 건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화 - 건축법 제53조 지하층, 주차장법 제19조에 따른 부설주차장 통합설치	- 경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획 - 구역별 세대수 고려 차량진출입구 통합 이용 - 지하주차장 통합 조성	
A3-3	사업가능구역3-3 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 359-1 일대	13,025.3㎡			

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

사. 건폐율 · 용적률 등 건축물 밀도 계획(안)

구분	내용		비고
사업가능구역 내	건폐율	60% 이하	B3-1, B3-2, B3-3
		50% 이하	A3-1, A3-2, A3-3
	용적률 ¹⁾	기준(상향) ²⁾ 250% 이하 법적상한 300% 이하	A3-1, A3-2, A3-3
	높이 ³⁾	「공향시설법」에 따른 고도제한 높이 이하	전 구역
사업가능구역 외	건폐율	60% 이하	제2종일반주거지역(7층), 제2종일반주거지역
	용적률	200% 이하	제2종일반주거지역(7층), 제2종일반주거지역
	높이	「공향시설법」에 따른 고도제한 높이 이하	전 구역

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

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) 「공향시설법」에 따른 장애물 제한표면 구역(수평표면구역 및 진입표면구역)에 적용되는 높이 이하

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

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	관리지역 전체	- 건축한계선 3m : 월정로, 곰달래로, 월정로28길, 강서고17길, 가로공원로76길, 곰달래로15길 - 건축한계선 2m : 가로공원로80길, 강서로17라길	- 가로 · 보행환경 개선 및 보행 네트워크 형성을 위한 계획

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

아. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

구분		위치	기존세대	전체세대	임대주택	조합/일반분양	비고
도면표시	사업구역						
합 계			850	1,433 (증 583)	452	981	31.5%
A3-1	사업가능구역3-1 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 359-2 일대	360	610 (증 250)	212	398	34.8%
A3-2	사업가능구역3-2 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 359-94 일대	136	335 (증 199)	112	223	33.4%
A3-3	사업가능구역3-3 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 359-1 일대	354	488 (증 134)	128	360	26.2%

※ 사업시행인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

자. 용도지역·용도지구의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

구 분		면 적			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		58,477.4㎡	-	58,477.4㎡	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	1,674.0㎡	증) 2,826.0㎡	4,500.0㎡	7.7	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	43,948.5㎡	감) 35,374.0㎡	8,574.5㎡	14.7	-
	제2종일반주거지역	12,854.9㎡	감) 8,471.0㎡	4,383.9㎡	7.5	-
	제3종일반주거지역	-	증) 41,019.0㎡	41,019.0㎡	70.1	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

3. 관련도면

○ 붙임 참조 (세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

○ 서울특별시 전략주택공급과(☎ 02-2133-8235) 및 강서구 원도심활성화추진단(☎ 02-2600-6845)에 비치·열람하고 있습니다.

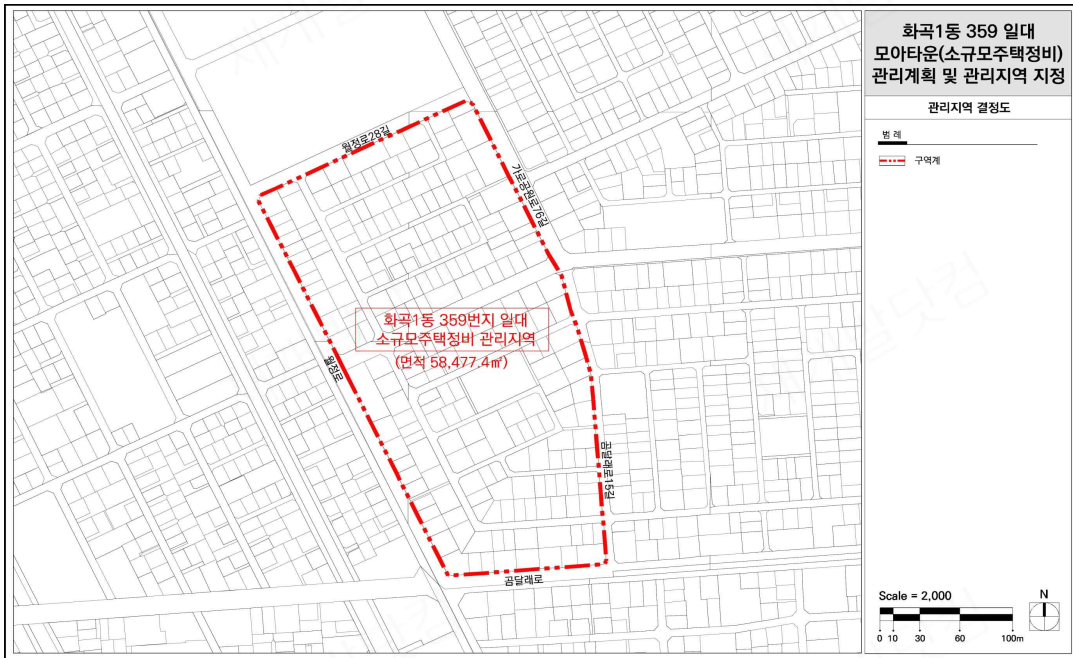
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

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

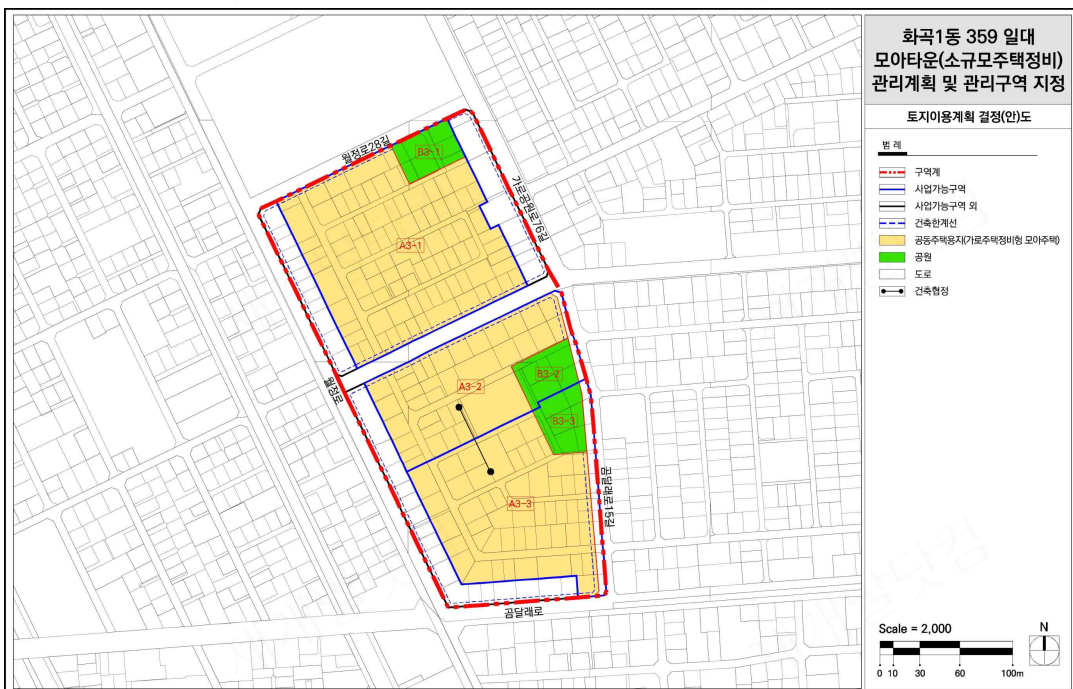
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

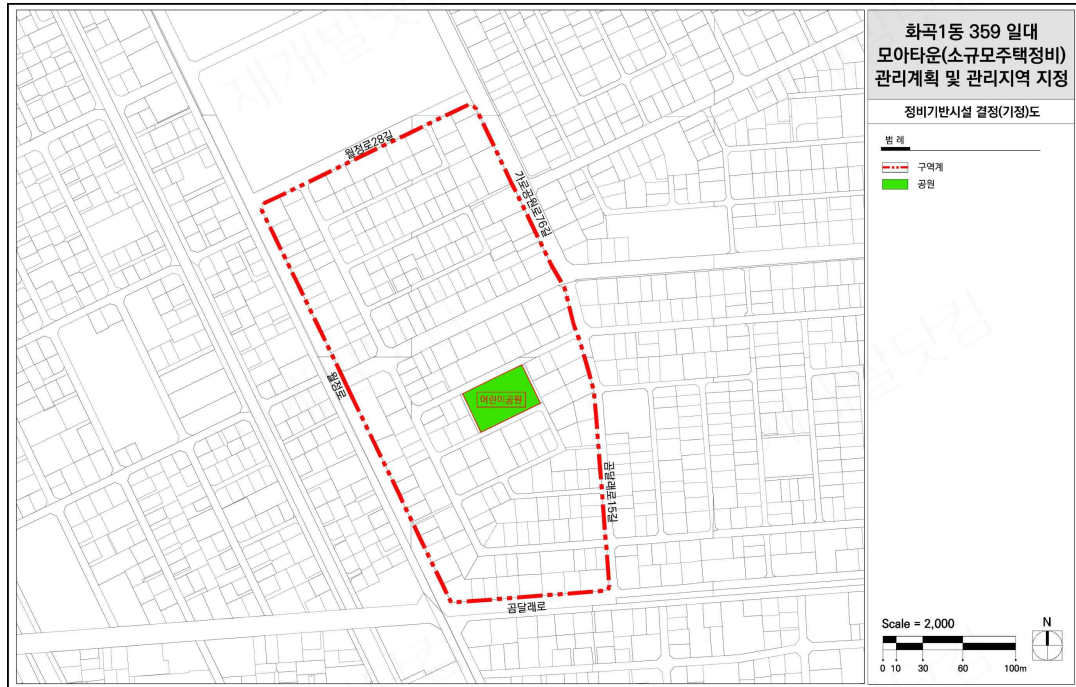
■ 관리지역 결정도



■ 토지이용계획(안)



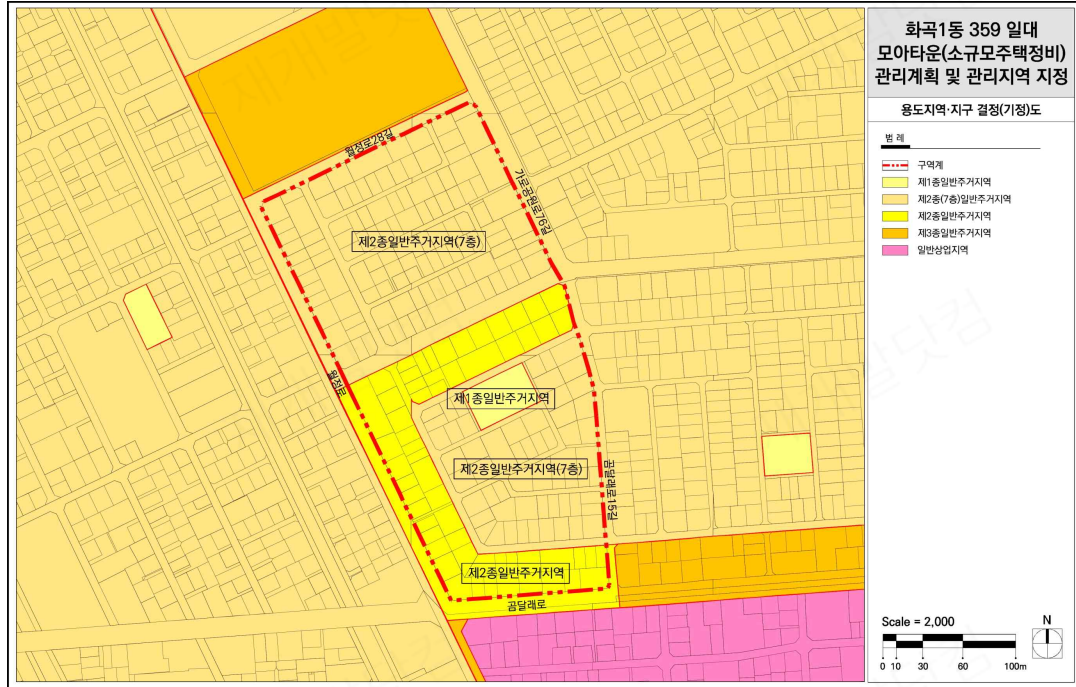
정비기반시설 결정(기정)도



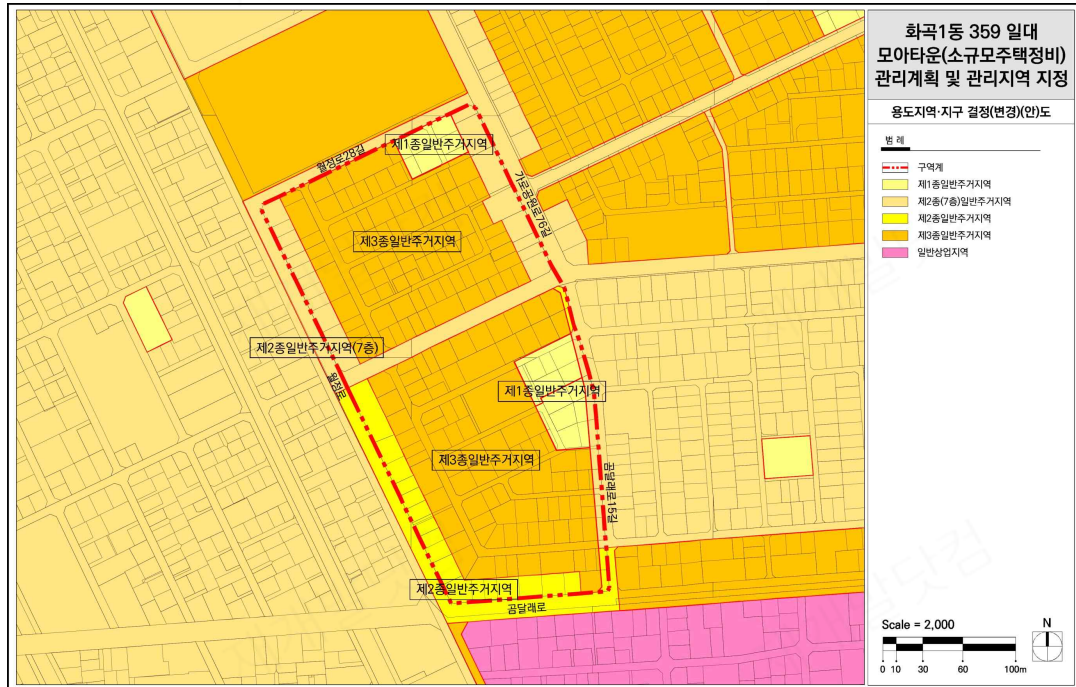
정비기반시설 결정(변경)도



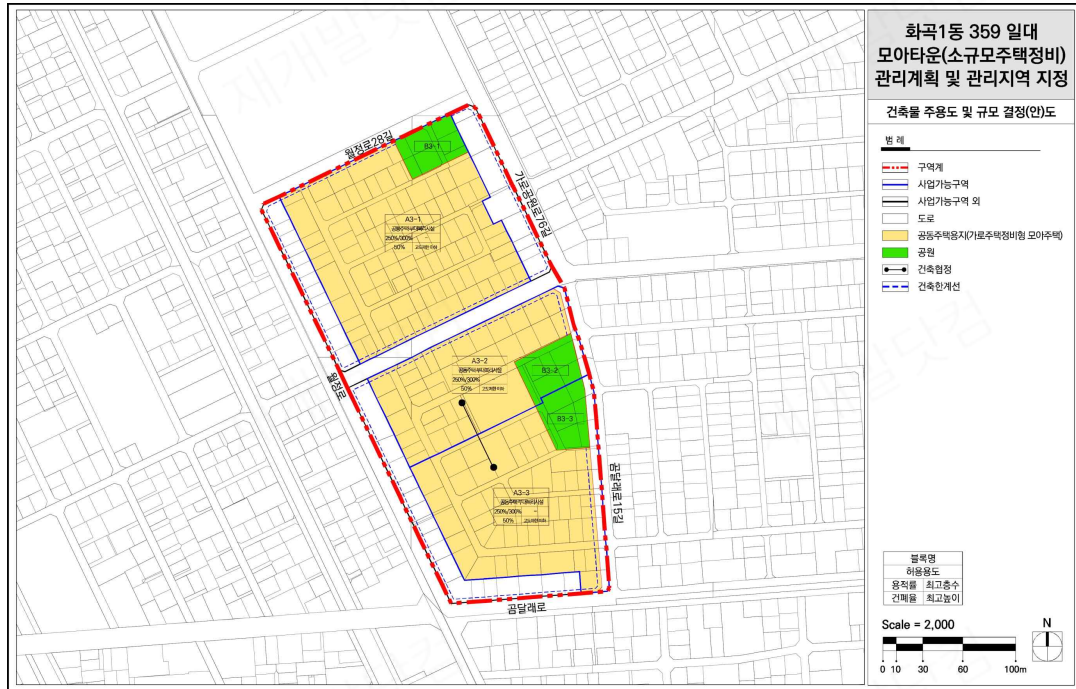
■ 용도지역 결정(기정)도



■ 용도지역 결정(변경)도



■ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)

