

◆ 서울특별시고시 제2023-591호

화곡1동 354번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 강서구 화곡1동 354번지 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 354번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	강서구 화곡1동 354번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 이하일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	
현황		85,462.6㎡	전체 : 296동 노후·불량 : 218동(73.6%)	

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 354번지 일대 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	강서구 화곡1동 354번지 일대	-	증 85,462.6	85,462.6	

나. 토지이용계획(안)

구분				면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계				85,462.6	100.0	
사업 가능 구역	공동주택 용지	소계		64,144.3	75.1	
		A2-1	사업가능구역2-1 (가로주택정비형 모아주택)	11,315.4	13.2	
		A2-2	사업가능구역2-2 (가로주택정비형 모아주택)	10,855.5	12.7	
		A2-3	사업가능구역2-3 (가로주택정비형 모아주택)	16,175.4	18.9	
		A2-4	사업가능구역2-4 (가로주택정비형 모아주택)	10,324.7	12.1	
		A2-5	사업가능구역2-5 (가로주택정비형 모아주택)	15,473.3	18.1	
정비 기반시설		소계		9,600.4	11.2	
		-	도로	2,381.9	2.8	
		-	보행자전용도로	1,286.5	1.5	
		B2	공원	1,560.0	1.8	
		C2-1	공영주차장	3,172.0	3.7	
		C2-2	공영주차장+공공청사	1,200.0	1.4	
사업가능구역 외		소계		11,717.9	13.7	
		대지		8,877.5	10.4	
		도로		2,840.4	3.3	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

■ 도로 계획(안)

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	-	-	-	8	-	-	-	-	-	-	-	
변경	중로	3	4	12	국지	288	화곡동 668-14	화곡동 668-6	일반	-	-	
기정	-	-	-	8	-	-	-	-	-	-	-	
변경	중로	3	5	12 (4)	국지	355	화곡동 668-7	화곡동 668-5	일반	-	-	
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-	-	
변경	소로	3	2	6	특수	112	화곡동 668-6	화곡동 668-12	보행자전용	-	-	
기정	-	-	-	4	-	-	-	-	-	-	-	
변경	소로	3	3	4	특수	141	화곡동 354-89	화곡동 354-140	보행자전용	-	-	

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

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 3-4	기존 도로 확폭 및 도로번호 · 시종점 부여	- 대상지 일대는 토지구획정리사업이 시행된 지역으로, 토지구획정리사업으로 조성된 도로는 도시계획도로로 인정 - 도로선형 경계, 도로번호 · 시종점 부여
-	중로 3-5	기존 도로 확폭 및 도로번호 · 시종점 부여	
-	소로 3-2	도로번호 · 시종점 부여 및 보행자전용도로 설정	
-	소로 3-3	도로번호 · 시종점 부여 및 보행자전용도로 설정	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

■ 공원 계획(안)

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면적			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	어린이 공원	화곡동 354-11 일대	-	증) 1,560.0	1,560.0	-	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 공원 결정(변경) 사유서

구분	도면 표시	시설명	변경내용	변경사유
신설	①	공원	공원 신설 (면적 : 1,560㎡, 증 1,560㎡)	- 합리적인 토지이용을 고려한 기존 비도시계획시설 어린이 공원의 위치 이동 및 면적 확대 - 지역 주민들이 이용할 수 있도록 공공성 및 기능 강화

■ 주차장 계획(안)

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면적			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	공영 주차장	화곡동 362-83 일대	-	증) 3,172.0	3,172.0	-	-
신설	②	주차장	공영 주차장	화곡동 354-133 일대	-	증) 1,200.0	1,200.0	-	중복결정 · 지하: 주차장 · 지상: 공공청사

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

■ 공공청사 계획(안)

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면적			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공청사	공공청사	화곡동 354-12 일대	-	증) 1,200.0	1,200.0	-	중복결정 · 지하: 주차장 · 지상: 공공청사

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 공공청사 건축물의 범위

건폐율	용적률	높이(층수)	비고
50% 이하	250% 이하	7층 이하	제3종일반주거지역

■ 공동이용시설 계획(안)

도면표시번호	구분	설치기준	비고
A2-1	사업가능구역2-1 (가로주택정비형 모아주택)	세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 설치	구역 내
A2-2	사업가능구역2-2 (가로주택정비형 모아주택)		구역 내
A2-3	사업가능구역2-3 (가로주택정비형 모아주택)		구역 내
A2-4	사업가능구역2-4 (가로주택정비형 모아주택)		구역 내
A2-5	사업가능구역2-5 (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
차량진출입구간	전구역	• 전구역 차량진출입 허용	
보행자전용도로	가로공원로80길, 강서로17라길	• 기존 도로를 보행자전용도로로 지정하여 보행 안전성 및 편의성 확보	
공공보행통로	월정로30나길	• 도로 폐도 후 공공보행통로로 지정하여 보행 편의성 확보	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

○ 모아주택(가로주택정비)사업 5개 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			73,744.7	64,144.3	9,600.4	-	1,681	-	-	-	
A2-1	사업가능구역2-1 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 362-59 일대	13,055.4	11,315.4	1,740.0	-	278	-	-	-	
A2-2	사업가능구역2-2 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 362-29 일대	12,602.5	10,855.5	1,747.0	-	286	-	-	-	
A2-3	사업가능구역2-3 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 366-38 일대	19,458.3	16,175.4	3,282.9	-	451	-	-	-	
A2-4	사업가능구역2-4 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 354-79 일대	11,016.0	10,324.7	691.3	-	319	-	-	-	
A2-5	사업가능구역2-5 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 354-2 일대	17,612.5	15,473.3	2,139.2	-	347	-	-	-	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

바. 모아주택 통합계획(안)

구분	위치	면적	특례사항	특례적용사유	비고
A2-1	사업가능구역2-1 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 362-59 일대	11,315.4㎡	- 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
A2-2	사업가능구역2-2 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 362-29 일대	10,855.5㎡		

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

사. 건폐율·용적률 등 건축물 밀도 계획(안)

구분	내용		비고
사업가능구역 내	건폐율	60% 이하	B2, C2-1
		50% 이하	A2-1, A2-2, A2-3, A2-4, A2-5, C2-2
	용적률 ¹⁾	기준(상향) ²⁾ 250% 이하 법정상한 300% 이하	A2-1, A2-2, A2-3, A2-4, A2-5
		기준 250% 이하	C2-2(공공청사+공영주차장)
	높이 ³⁾	「공방시설법」에 따른 고도제한 높이 이하	전 구역
사업가능구역 외	건폐율	60% 이하	제2종일반주거지역(7층)
	용적률	200% 이하	제2종일반주거지역(7층)
	높이	「공방시설법」에 따른 고도제한 높이 이하	전 구역

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

1) 법 제48조 및 제43조의4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법정상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음

2) 「기준용적률 상향」은 법 제43조의4에 따라 용도지역 상향된 구역에 적용되는 용적률

3) 「공방시설법」에 따른 장애물 제한표면 구역(수평표면구역)에 적용되는 높이 이하

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	관리지역 전체	- 건축한계선 3m : 가로공원로76길, 가로공원로84길, 가로공원로76가길, 강서로17다길, 강서로17길 - 건축한계선 2m 가로공원로80길, 강서로17라길	- 가로·보행환경 개선 및 보행 네트 워크 형성을 위한 계획
공공보행통로	월정로30나길, A3-3	- 공공보행통로 6m 지정	- 도로 폐도 부분을 공공보행통로로 지정하여 보행 편의성 확보 - 보행자 전용도로와 연결하는 공동주택단지 내 공공보행통로 조성

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

구분		위치	기존세대	전체세대	임대주택	조합/일반분양	비고
도면표시	사업구역						
합 계			1,681	2,410 (증 729)	647	1,763	26.8%
A2-1	사업가능구역2-1 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 362-59 일대	278	420 (증 142)	114	306	27.1%
A2-2	사업가능구역2-2 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 362-29 일대	286	407 (증 121)	110	297	27.0%
A2-3	사업가능구역2-3 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 366-38 일대	451	631 (증 180)	178	456	28.2%
A2-4	사업가능구역2-4 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 354-79 일대	319	433 (증 114)	113	320	26.1%
A2-5	사업가능구역2-5 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 354-2 일대	347	516 (증 169)	132	384	25.6%

※ 사업시행인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

차. 용도지역 · 용도지구의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

구 분		면 적			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		85,462.6㎡	-	85,462.6㎡	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	-	증) 1,560.0㎡	1,560.0㎡	1.8	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	85,462.6㎡	감) 66,904.1㎡	18,558.5㎡	21.7	-
	제3종일반주거지역	-	증) 65,344.1㎡	65,344.1㎡	76.5	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

3. 관련도면

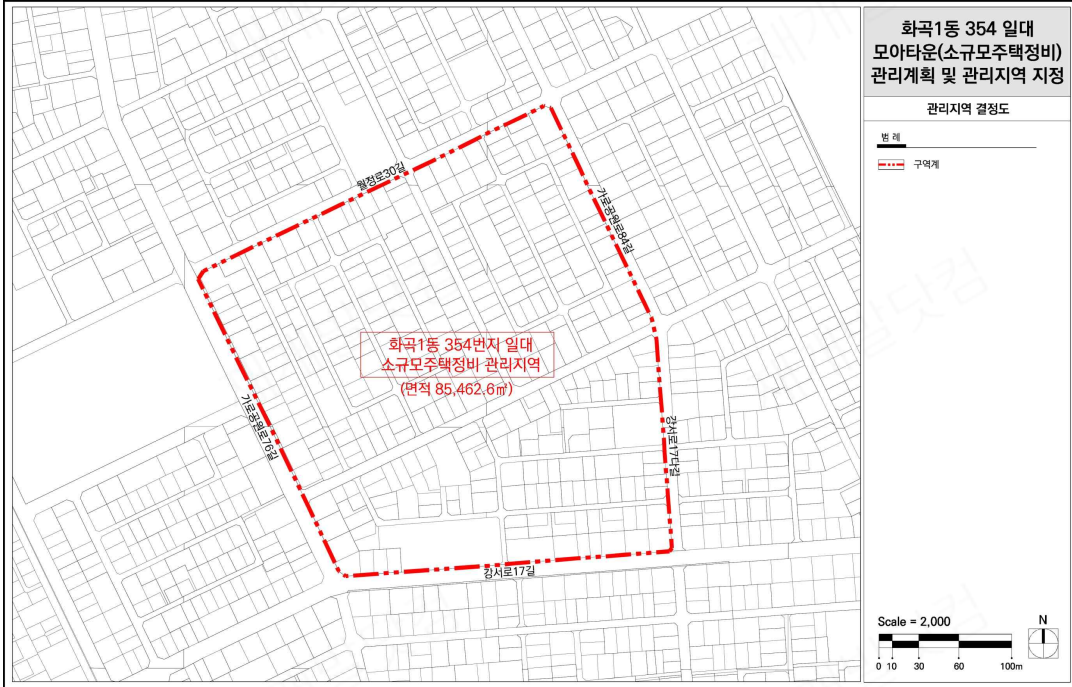
- 붙임 참조 (세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

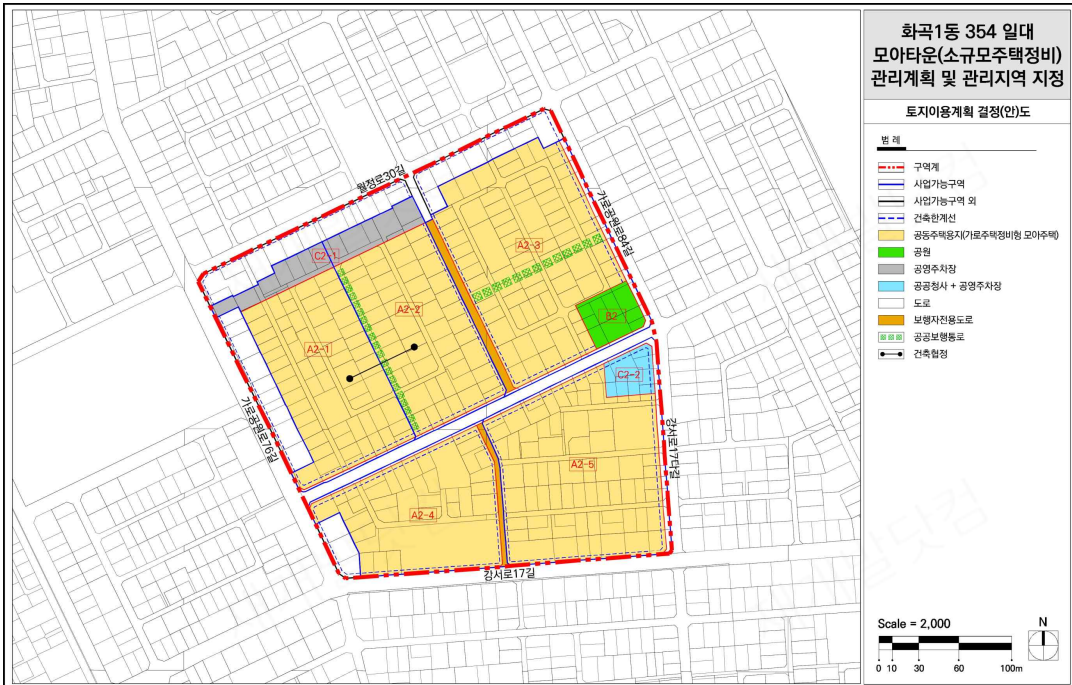
- 서울특별시 전락주택공급과(☎ 02-2133-8235) 및 강서구 원도심활성화추진단(☎ 02-2600-6845)에 비치 · 열람하고 있습니다.
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

■ 관리지역 결정도



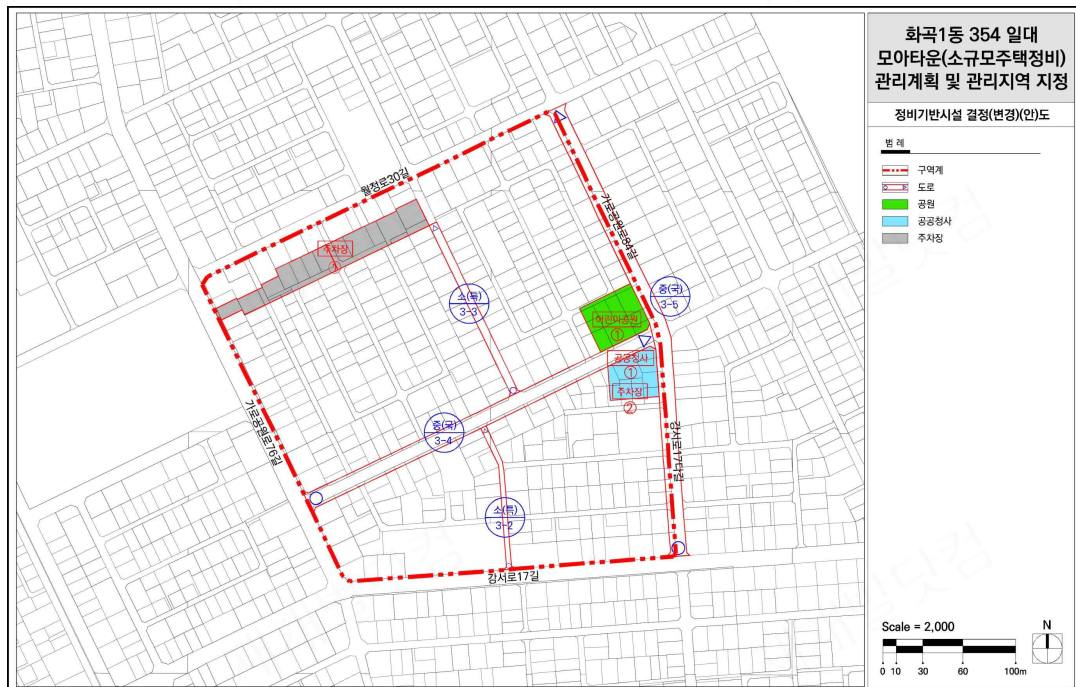
■ 토지이용계획(안)



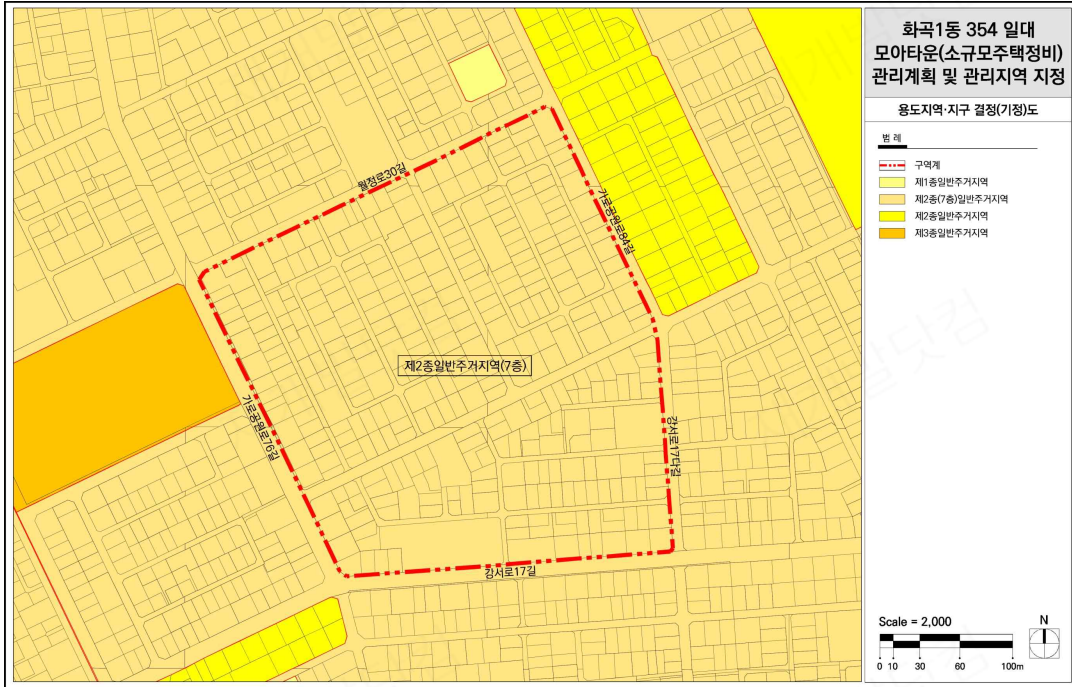
정비기반시설 결정(기정)도



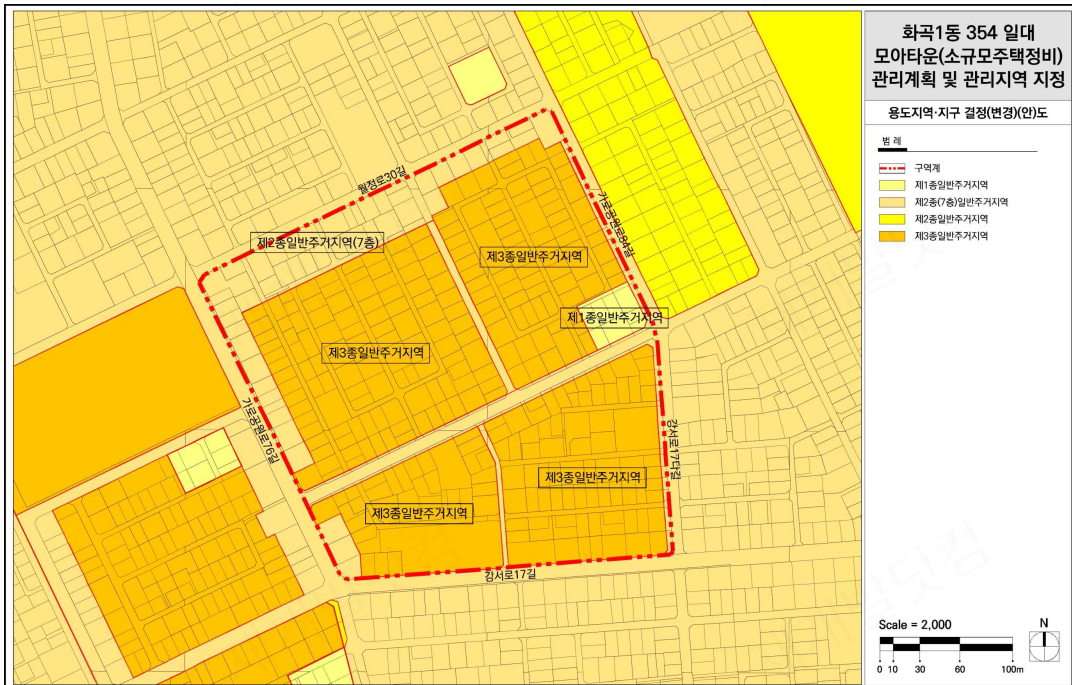
정비기반시설 결정(변경)도



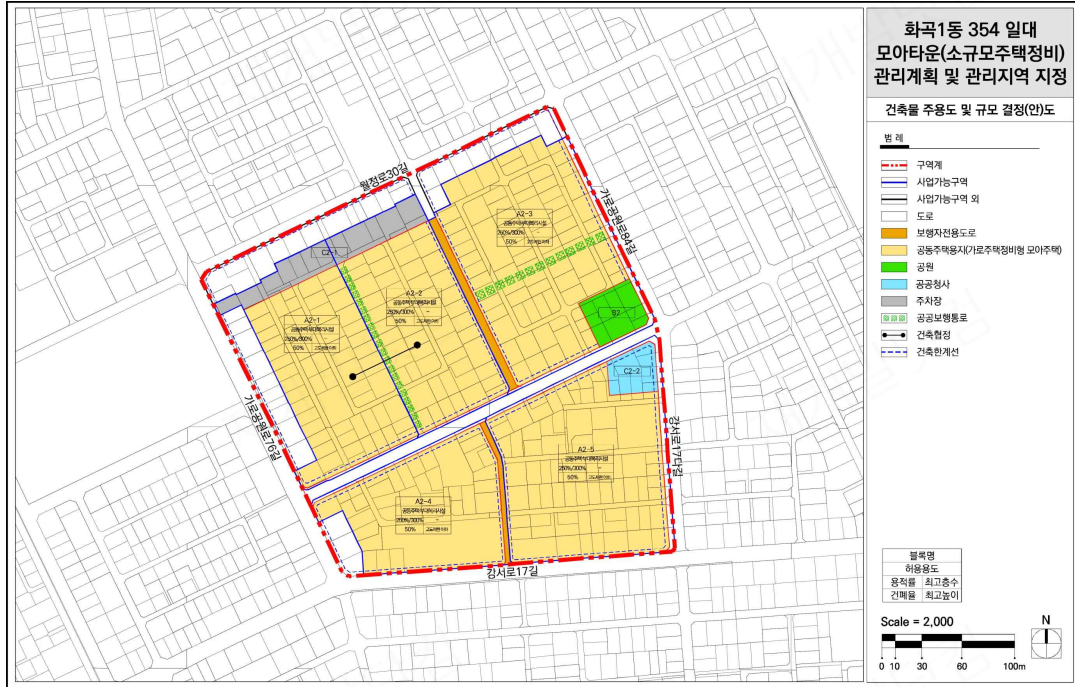
■ 용도지역 결정(기정)도



■ 용도지역 결정(변경)도



■ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)

