

◆ 서울특별시고시 제2025-740호
성현동 1021 일대
소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 관악구 성현동 1021 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.

2025년 12월 26일

서울특별시

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 성현동 1021 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역 지정요건 충족여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	관악구 봉천동 1021 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 이하일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일것	-
현황		72,266.9㎡	전체 : 256동 노후불량 : 172동(67.2%)	-

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

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신규	성현동 1021 일대 소규모주택정비 관리지역	관악구 봉천동 1021 일대	72,266.9	-

나. 토지이용계획(안)

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계			72,266.9	100.0	-
사업 가능 구역	공동 주택 용지	소 계	54,658.9	75.6	-
		A1 사업가능 1구역(가로주택정비형 모아주택)	16,979.4	23.5	-
		A2 사업가능 2구역(가로주택정비형 모아주택)	16,088.5	22.3	-
		A3 사업가능 3구역(가로주택정비형 모아주택)	11,746.0	16.3	-
		A4 사업가능 4구역(가로주택정비형 모아주택)	9,845.0	13.6	-
	정비 기반 시설 등	소 계	17,608.0	24.4	-
		- 도로	14,944.9	20.7	-
		B1 공원	2,326.1	3.2	-
		B2 사회복지시설	337.0	0.5	-

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로계획(안)

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

구분	규 모				연 장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)						
기정	-	-	-	-	-	-	-	일반도로	-	은천로33길
변경	중로	1	1	20	427	봉천동 1712	봉천동 41-839	일반도로	-	
기정	-	-	-	18	1,372	-	-	일반도로	-	관악로37길 일부구간 폐지
변경	중로	2	1	9~18	1,261	봉천동 41-498	봉천동 1703	일반도로	-	
신설	중로	3	1	14	202	봉천동 41-116	봉천동 41-779	일반도로	-	은천로35마길
신설	소로	1	1	11	158	봉천동 41-111	봉천동 41-317	일반도로	-	은천로35길
신설	소로	1	2	10~12	253	봉천동 41-614	봉천동 41-177	일반도로	-	은천로35나길
기정	소로	3	13	6	185	봉천동 41-47	봉천동 41-200	일반도로	-	은천로39길
변경	소로	2	13	9	185	봉천동 41-47	봉천동 41-200	일반도로	-	

구분	규 모				연 장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)						
폐지	소로	-	-	6	-	-	-	일반도로	-	-
폐지	소로	3	-	6	105	봉천동 41-99	봉천동 38-107	일반도로	-	-
폐지	소로	2	-	8	22	봉천동 41-170	봉천동 41-172	일반도로	-	-

－ 도로계획(안) 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경 사유
중로 -	중로 1-1	도로 변경	도로 확폭 및 도로번호·시종점 부여
중로 -	중로 2-1	도로 변경	도로 확폭 및 도로번호·시종점 부여
소로 3-13	소로 2-13	도로 변경	기존 도로 확폭 및 도로번호·시종점 부여
소로 -	-	도로 폐지	공원 확장에 따른 도시계획시설 도로 폐지
소로 3-	-	도로 폐지	사업구역 지정에 따른 도시계획시설 도로 폐지
소로 2-	-	도로 폐지	사업구역 지정에 따른 도시계획시설 도로 폐지
-	중로 3-1	도로 신설	원활한 차량통행을 위해 도시계획시설 도로 신설
-	소로 1-1	도로 신설	원활한 차량통행을 위해 도시계획시설 도로 신설
-	소로 1-2	도로 신설	원활한 차량통행을 위해 도시계획시설 도로 신설

2) 공원(안)

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

구분	도면 표시번호	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	소공원	봉천동 1703-4	2,326.1	-	2,326.1	-	공원 선형변경

－ 공원(안) 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경 사유
①	공원	선형 변경 (면적 : 2,326.1㎡)	- 공공성이 부족한 기존 공원을 정형화하여 접근성 및 효용성 있는 공원 조성

3) 사회복지시설(안)

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

구분	도면 표시번호	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	사회복지시설	봉천동 41-317 일대	-	증) 337.0	337.0	-	노유자 시설 (경로당)

※ 관악구 소유의 성현경로당 부지(봉천동41-34) 동일면적으로 대토

－ 건축물의 범위

시설명	위치	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
사회복지시설	봉천동 41-317 일대	60% 이하	200% 이하	용도지역 층수 적용	2종일반주거지역 (7층이하)

－ 사회복지시설(안) 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경 사유
①	사회복지시설	사회복지시설 신설	성현경로당의 기능 유지를 위해 사회복지시설 신설

4) 공동이용시설 설치계획(안) ※사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

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

구분	세대수	기준면적	비 고
사업가능 1구역 (가로주택정비형 모아주택)	612세대	1,912.5㎡ 이상	세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 설치
사업가능 2구역 (가로주택정비형 모아주택)	592세대	1,850.0㎡ 이상	
사업가능 3구역 (가로주택정비형 모아주택)	453세대	1,415.6㎡ 이상	

구분	세대수	기준면적	비 고
사업가능 4구역 (가로주택정비형 모아주택)	352세대	1,100.0㎡ 이상	

라. 교통처리 계획(안)

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

구분	계획내용	비고
차량출입불허구간	- 원활한 교통흐름과 도로변 보행 안전을 위해 차량출입 불허구간 설정	은천로33길, 은천로39길
도로 확폭	- 은천로33길 : 12~20m → 20m - 은천로35길 : 8m → 11m - 은천로35마길 : 6m → 14m - 은천로35나길 : 4~6m → 10~12m - 은천로39길 : 6m → 9m	
건축한계선	- 도로 경계로부터 3m의 건축한계선 지정 - 도시계획시설 도로 내 보도와 획지 내 보도형 전면공지와 연계하여 총 5m의 쾌적한 보도공간 조성	
주차출입구	- 도로 현황레벨 및 계획지반 고려하여 이면도로를 통한 주차출입구 설치	-
공공보행통로	- 도로 폐도 구간중공원과의 연계성을 고려하여 기존 동선의 유지가 필요한 곳에 폭 6m의 공공보행통로 설정	-

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

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

구분	면적(㎡)			사업계획					비고
	계	공동주택 용지	정비기반 시설	토지등 소유자	기준 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계	72,266.9	54,658.9	17,608.0	-	1,385	-	-	-	-
사업가능 1구역 (가로주택정비형 모아주택)	27,339.9	16,979.4	10,360.5	-	444	-	-	-	-
사업가능 2구역 (가로주택정비형 모아주택)	19,296.9	16,088.5	3,208.4	-	388	-	-	-	-
사업가능 3구역 (가로주택정비형 모아주택)	15,356.8	11,746.0	3,610.8	-	302	-	-	-	-
사업가능 4구역 (가로주택정비형 모아주택)	10,273.3	9,845.0	428.3	-	251	-	-	-	-

바. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)

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

구분	면적(㎡)	건축협정에 따른 특례(「건축법」 제77조의 13)		비고
		통합적용	완화적용	
사업가능 1구역 (가로주택정비형 모아주택)	27,339.9	대지의 조경(제42조), 대지와 도로와의 관계(제44조), 지하층의 설치(제53조), 건폐율(제55조), 부설주차장의 설치 (주차장법 제19조) 등	대지안의 조경(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제56조), 건축물의 높이제한(제60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조)	-
사업가능 2구역 (가로주택정비형 모아주택)	19,296.9			
사업가능 3구역 (가로주택정비형 모아주택)	15,356.8			
사업가능 4구역 (가로주택정비형 모아주택)	10,273.3			

사. 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				A1, A2, A3, A4
		60% 이하				B1, B2
	용적률1)	기준	250% 이하	법정상한	300% 이하	A1, A2, A3, A4
		200% 이하				B2
		150% 이하				B1
	높이	해당 용도지역, 건축법 및 건축조례 허용높이에 따름				전 구역

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

아. 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	관리지역 전체	- 간선변, 이면부 및 대지경계선 건축한계선 3m 적용 - 가로 환경 및 보행환경 개선을 위한 건축한계선 계획	-
가로활성화 시설 배치구간	관리지역 전체	- 건축한계선(3m)을 통한 전면공지 확보(보도부속형) - 접하는 보도와 단차를 없애고 통행이 가능한 구조로 설치 - 통행방해물 등의 설치 금지	-
커뮤니티시설 배치구간	주민공동시설 배치구간 일대	- 주민공동시설 배치구간 보행환경 고려하여 공개공지(대지 내 공지) 조성	-
공공보행도로	은천로35길 및 공공보행도로변	- 단지를 가로지르는 주요 생활가로변 주민공동시설 및 가로활성화용도 배치 권장 - 개방형 공동이용시설 권장용도서울시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 제44조에 의한 공동이용 시설	-

자. 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

구분		위치	전용 면적	전체 세대수	임대주택 세대수			비고 (임대주택 비율)
도면 표시 번호	사업구역				기부 채납	매입형	소계	
합 계				2,009	141	113	254	12.6
A1	사업가능 1구역 (가로주택정비형 모아주택)	봉천동 1021일대	45.9㎡	228	10	23	33	14.5
			59.9㎡	229	14	30	44	19.2
			84.9㎡	85	4	9	13	15.3
			소계	612	28	62	90	14.7
A2	사업가능 2구역 (가로주택정비형 모아주택)	봉천동 41~47일대	45.9㎡	221	17	—	17	7.7
			59.9㎡	289	24	—	24	8.3
			84.9㎡	82	7	—	7	8.5
			소계	592	48	—	48	8.1
A3	사업가능 3구역 (가로주택정비형 모아주택)	봉천동 41~816일대	45.9㎡	170	13	—	13	7.6
			59.9㎡	221	18	—	18	8.1
			84.9㎡	62	5	—	5	8.1
			소계	453	36	—	36	7.9
A4	사업가능 4구역 (가로주택정비형 모아주택)	봉천동 41~695일대	45.9㎡	130	9	19	28	21.5
			59.9㎡	173	15	25	40	23.1
			84.9㎡	49	5	7	12	24.5
			소계	352	29	51	80	22.7

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

차. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획

- 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	72,266.9	-	72,266.9	100.0	-
제1종일반주거지역	2,326.1	-	2,326.1	3.2	-
제2종일반주거지역(7층이하)	62,083.4	감) 46,801.5	15,281.9	21.2	-
제3종일반주거지역	7,857.4	증) 46,801.5	54,658.9	75.6	-

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

구분		면적(㎡)	계획내용	계획사유	비고
도면 표시	사업구역				
합 계		72,266.9	건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정	경관특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획	-
특별 건축 구역	사업가능 1구역 (가로주택정비형 모아주택)	27,339.9			
	사업가능 2구역 (가로주택정비형 모아주택)	19,296.9			
	사업가능 3구역 (가로주택정비형 모아주택)	15,356.8			
	사업가능 4구역 (가로주택정비형 모아주택)	10,273.3			

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가 시 결정

○ 특별건축구역 건축물 적용배제 또는 완화

구분	배제 및 완화	비고
건축법	대지안의조경(42조), 건폐율(55조), 용적률(56조), 대지안의 공지(58조), 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	-

※ 특별건축구역에 따른 건축규제 완화 등의 특례 사항은 심의 및 협의를 통해 결정

타. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획(안) : 해당없음

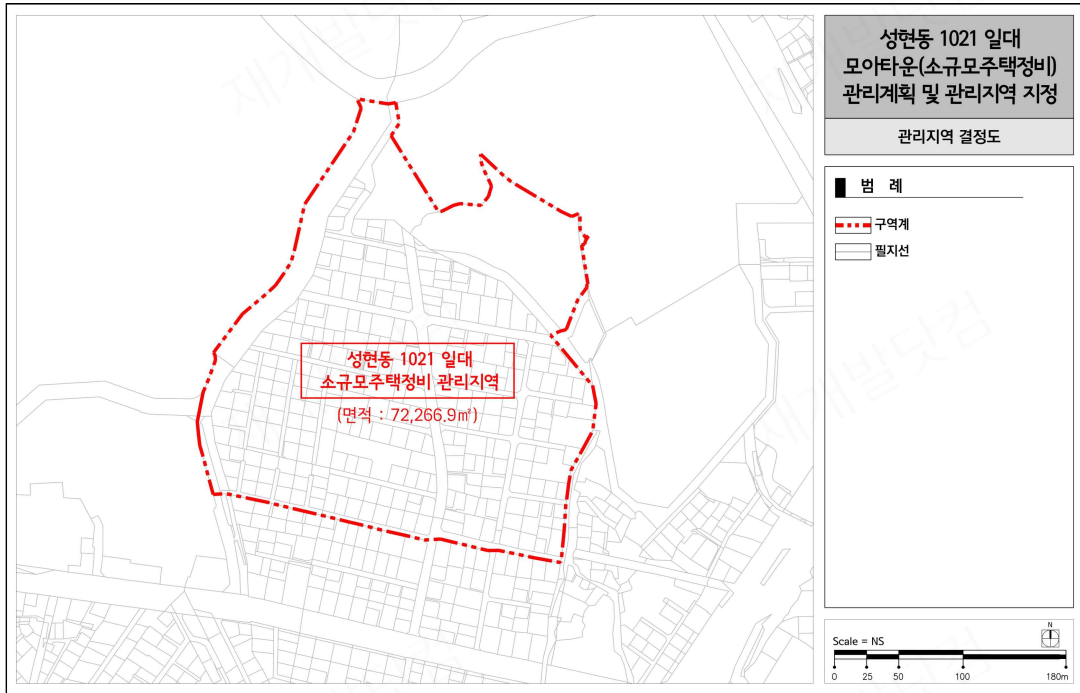
3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

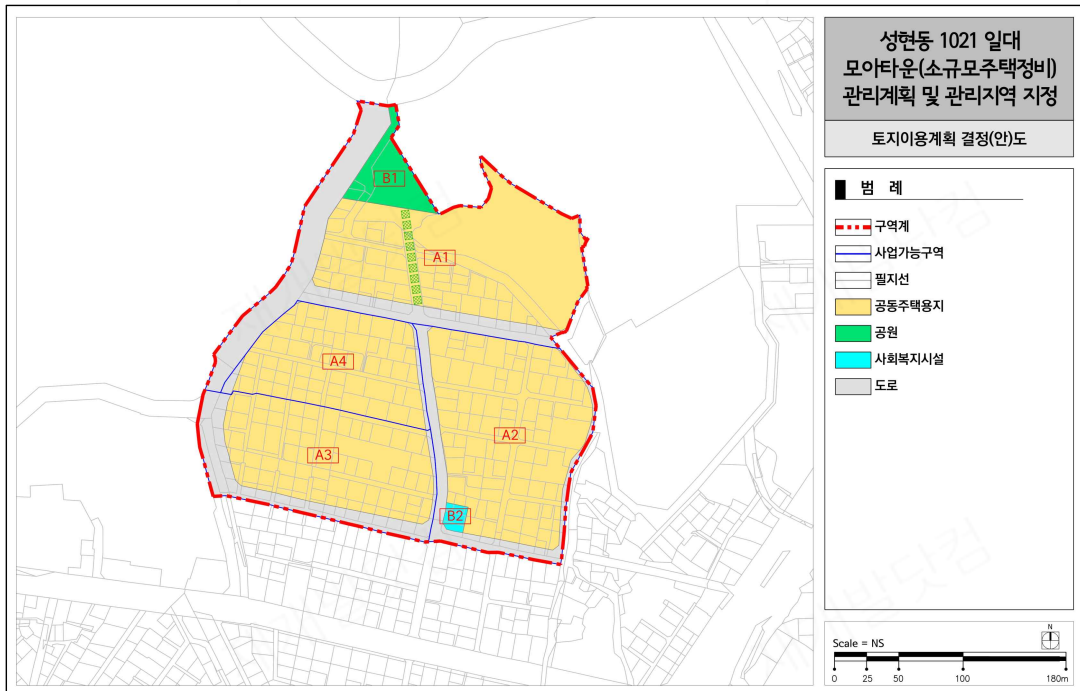
4. 관계도서

- 서울특별시 전략주택공급과(☎02-2133-6281) 및 관악구 주택과(☎02-879-6462)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.

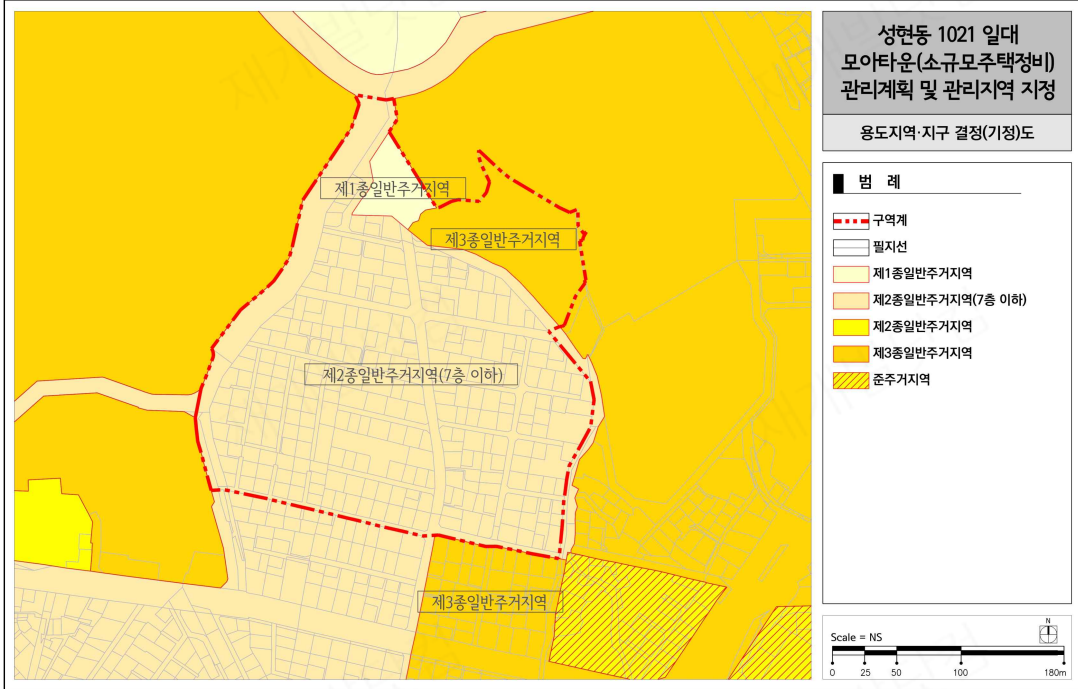
○ 관리지역 결정도



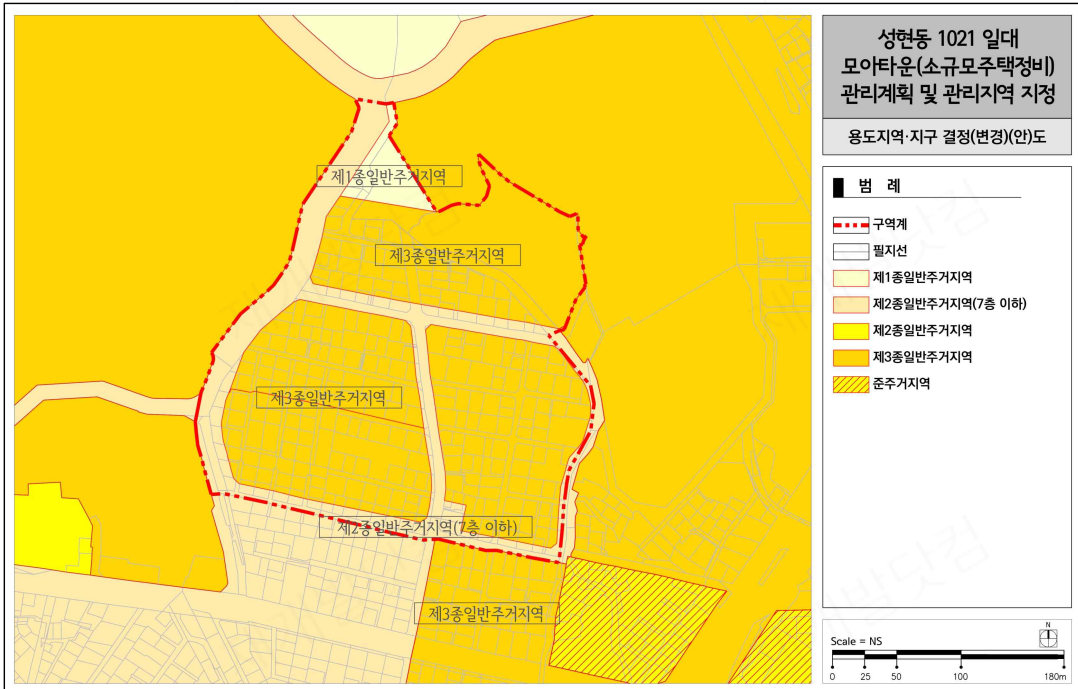
○ 토지이용계획 결정(안)도



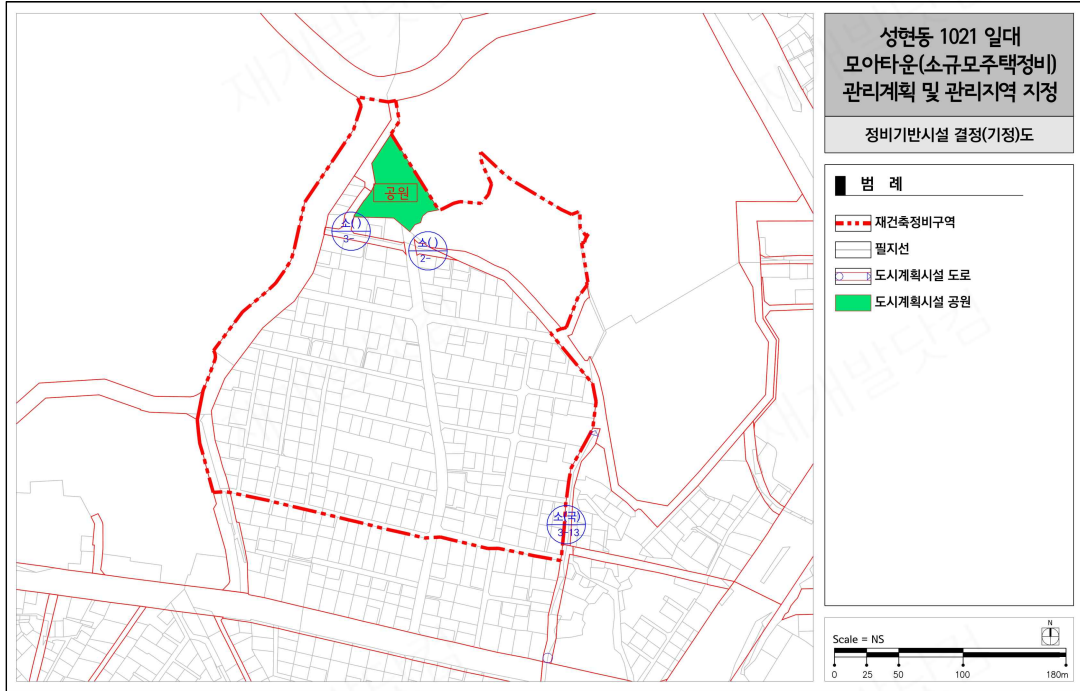
○ 용도지역 결정(기정)도



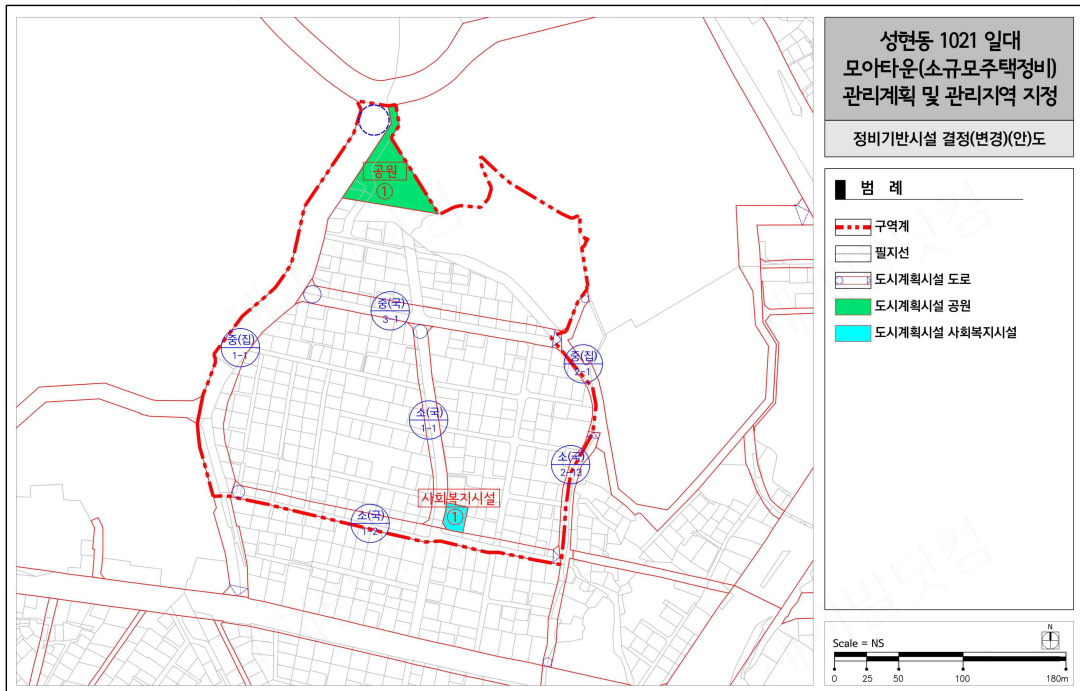
○ 용도지역 결정(변경)(안)도



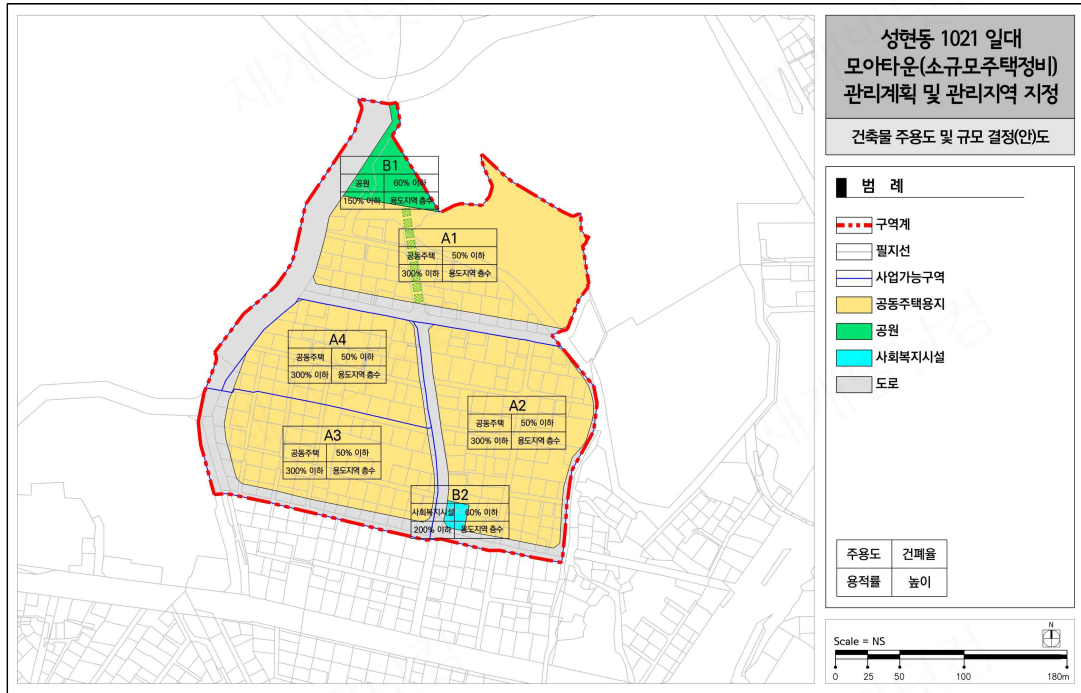
○ 정비기반시설 결정(기정)도



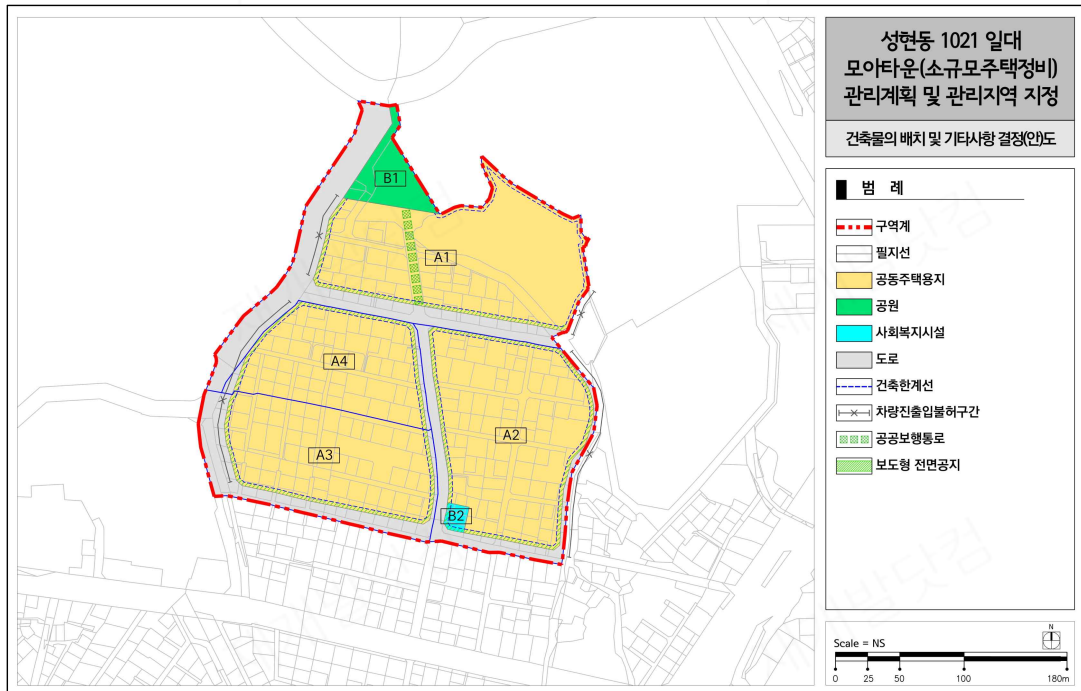
○ 정비기반시설 결정(변경)(안)도



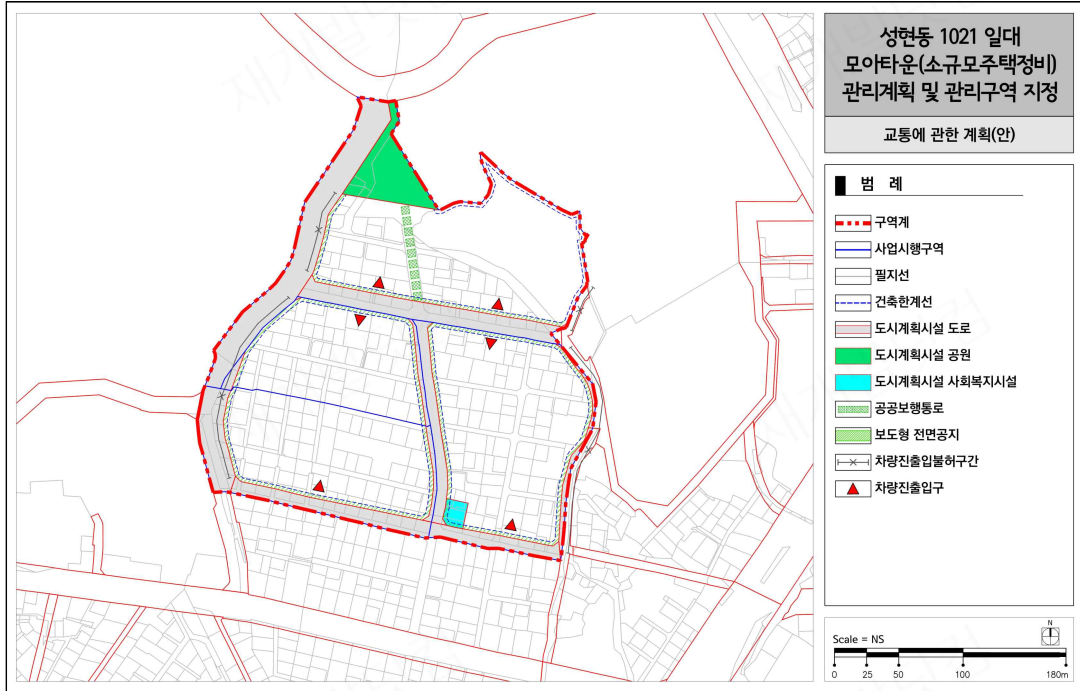
○ 건축물의 주용도 및 규모에 결정(안)도



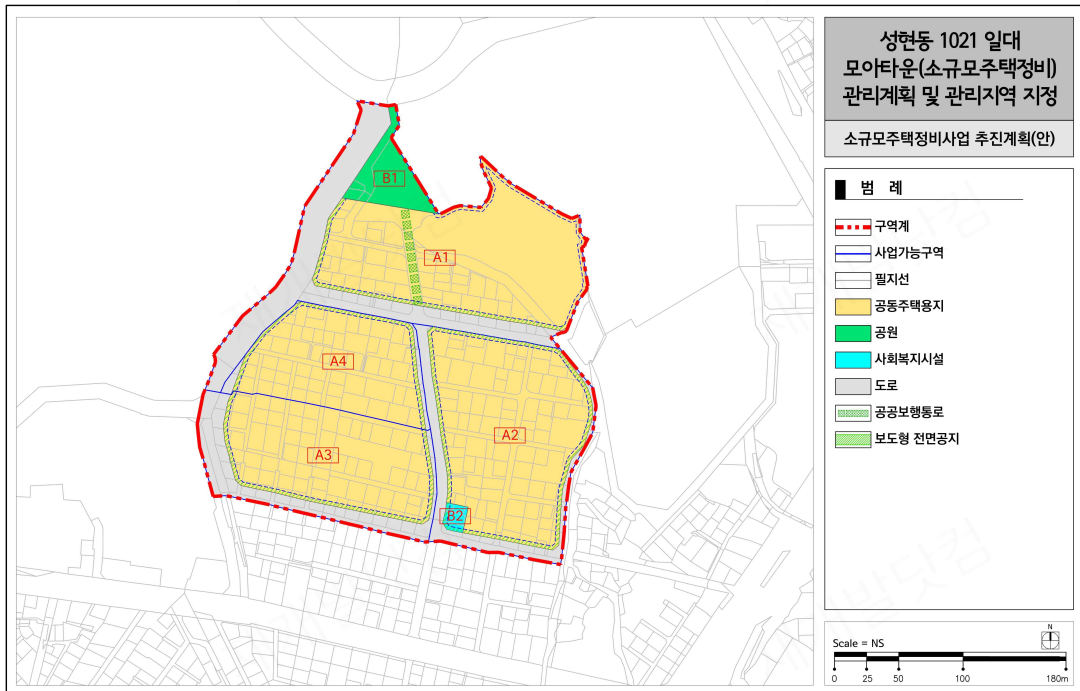
○ 건축물의 배치 및 기타사항 결정(안)도



○ 교통에 관한 계획(안)



○ 소규모주택정비사업 추진계획(안)



○ 특별건축구역에 관한 계획(안)

