

◆ 서울특별시고시 제2025-343호

화곡6동 957-1 일대 소규모주택정비 관리계획 (모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 강서구 화곡6동 957-1 일대 소규모주택정비 관리지역(모아타운) 지정을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 6월 26일
서울특별시장

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭: 화곡6동 957-1 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	강서구 화곡6동 957-1 일대	대상 지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		94,080.0㎡	전체: 324동 노후·불량: 265동(81.8%)	-

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

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

1) 관리지역 지정 조서

구분	명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	화곡6동 957-1 일대 소규모주택정비 관리지역	강서구 화곡6동 957-1 일대	-	증) 94,080.0	94,080.0	-

2) 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명칭	결정 내용	결정 사유
-	화곡6동 957-1 일대 소규모주택정비 관리지역	위치: 강서구 화곡6동 957-1 일대 소규모주택정비 관리지역 지정 면적: 94,080.0㎡	노후·신축건축물이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 지역에 대해 계획적·효율적 소규모주택정비사업 추진과 정비기반시설 등의 확보를 통해 주거환경 개선 도모

나. 토지이용계획(안)

구분				면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계				94,080.0	100.0	-
사업 가능 구역	공동주택 용지	소계		64,455.9	68.5	-
		A1	사업가능구역1(가로주택정비사업형 모아주택)	19,836.3	21.1	-
		A2	사업가능구역2(가로주택정비사업형 모아주택)	8,097.3	8.6	-
		A3	사업가능구역3(가로주택정비사업형 모아주택)	16,758.8	17.8	-
		A4	사업가능구역4(가로주택정비사업형 모아주택)	19,763.5	21.0	-
	정비 기반시설	소계		13,391.6	14.2	-
		도로		11,104.9	11.8	-
		B1	공원	1,030.2	1.1	-
		B2	주차장	1,256.5	1.3	-
사업 가능 구역 외	기반시설	도로		4,254.1	4.6	-
	자율 정비구역	C1	종교시설 등	3,232.5	3.4	-

구분				면적(㎡)	구성비(%)	비고
		C2	근린생활시설 등	5,145.7	5.5	-
	존치지역		학교	3,600.2	3.8	

※ 사업가능구역4 내 화곡동 969-1 및 969-2, 3, 10, 11(강서유치원)에 대해서는 조합설립동의서 검인 신청 전 토지등소유자의 동의 후 사업시행구역 편입할 것(미동의 시 제척 후 사업시행계획인가 신청 전 관리계획 변경 선행)

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로 계획(안)

구분	규 모				기능	연장	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	3	-	6	-	-	-	-	-	-	김포 토지구획정리사업
변경	중로	3	1	12	국지	281 (278)	화곡동 955-7	화곡동 957-1	일반	-	-
기정	소로	3	-	5 ~ 9	국지	222	화곡동 957-21	화곡동 954-13	일반	강서구 고시 제2007-23호	김포 토지구획정리사업
변경	중로	3	2	12	국지	215	화곡동 954-13	화곡동 957-21	일반	강서구 고시 제2007-23호	
기정	소로	3	-	6	-	-	-	-	-	-	김포 토지구획정리사업
변경	중로	3	3	12	국지	203	화곡동 960-22	화곡동 968-1	일반	-	-
기정	소로	3	-	6	-	-	-	-	-	-	김포 토지구획정리사업
변경	중로	3	4	12	국지	169	화곡동 962-3	화곡동 969-12	일반	-	-
기정	소로	2	-	8	-	-	-	-	-	-	김포 토지구획정리사업
변경	중로	3	5	12	국지	185	화곡동 962-11	화곡동 969-8	일반	-	-
기정	소로	3	-	6	-	-	-	-	-	-	김포 토지구획정리사업
변경	중로	3	6	12	국지	394	화곡동 962-11	화곡동 955-7	일반	-	-
신설	소로	3	1	4	국지	25	화곡동	화곡동	일반	-	-

구분	규 모				기능	연장	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
							957-11	957-18			
기정	소로	3	-	5	-	-	-	-	-	-	김포 토지구획정리사업
변경	소로	3	2	6	국지	141	화곡동 957-13	화곡동 1123-14	일반	-	입체결정

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ ()안은 소규모주택정비 관리지역 내 연장임

※ 명기된 기정 도로 외 김포 토지구획정리사업으로 조성된 계획도로는 폐지되는 것으로 봄

2) 도로 입체적 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	규모		비고
					당초	변경	
변경	소로 3-2	일반 도로	화곡동 1002-4, 1002-3	길이	-	50	도시계획시설 - 지상: 도로(일반도로) 322.0㎡ 입체결정 비도시계획시설 - 지하: 공동주택 부설주차장 설치
				폭	-	6	
				높이	-	지표면 -1.2m ~ 지상부	
				수평투영면적	-	322.0㎡	

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 공공의 이용에 불편이 발생하지 않도록 사업시행계획인가 전 공공성 확보방안 수립할 것

3) 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-	중로 3-1	기존 도로 확폭 및 도로 번호 시·종점 부여	대상지 일대는 토지구획정리사업이 시행된 지역이며, 토지구획정리사업으로 조성된 도로는 도시계획도로로 인정 대상지 일대 통행여건 및 보행환경 개선
소로 3-	중로 3-2		
소로 3-	중로 3-3		
소로 3-	중로 3-4		
소로 2-	중로 3-5		
소로 3-	중로 3-6		
-	소로 3-1	도로 신설 및 도로 번호 시·종점 부여	효율적인 토지이용 및 원활한 도로이용을 위해 이면도로 신설
소로 3-	소로 3-2	기존 도로 확폭 및 입체적결정 도로 번호 시·종점 부여	대상지 일대는 토지구획정리사업이 시행된 지역이며, 토지구획정리사업으로 조성된 도로는 도시계획도로로 인정 대상지 일대 통행여건 및 보행환경 개선

4) 도로 입체적 결정 사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
소로 3-2	도시계획시설(도로) 입체결정	원활한 도로 연결 및 지하에 공동주택 부설주차장 설치를 위하여 입체적 결정

5) 공원 계획(안)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	소공원	화곡동 952-7 일대	-	증) 1,030.2	1,030.2	-	-

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 「도시공원법」 상 공원 규모 및 조성계획 등은 사업시행계획인가 전 강서구 등 관련 기관(부서)과 협의할 것

6) 공원 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
①	공원	소공원 1개소 신설	교남학교 학생, 지역 주민을 위한 휴식공간 확보

7) 주차장 계획(안)

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	화곡동 957-21 일대	-	증) 1,256.5	1,256.5	-	-

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 「주차장법」 상 공영주차장 규모 및 주차전용건축물 설치 여부 등은 사업시행계획인가 전 강서구 등 관련 기관(부서)과 협의할 것

8) 주차장 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	주차장 1개소 신설	주변 저층주거지의 주차난 해소를 위해 노외주차장 설치

9) 공동이용시설 설치계획(안)

구분	시설유형	설치기준
권장 시설	주민운동시설, 경로당 등 - 「2030 서울플랜」 화곡2지역생활권 및 생활인프라시설 분석을 통한 부족한 시설	주변 지역에 부족한 생활편의시설을 커뮤니티가로변으로 확보

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

라. 교통계획(안)

구분	계획내용
차량진출입불허구간	보행자의 안전과 편의를 보장하기 위해 교차로 각각부 차량진출입불허구간 설정 교남학교 통학로 안전을 위하여 까치산로22길변 차량진출입불허구간 설정
공공보행통로	폐도 부분 공공보행통로로 지정하여 커뮤니티가로 접근 편의 확보 등서초교 통학로 연결성 확보

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

구분		위치	면적(㎡)			사업계획					비고
도면 표시번호	구역명		계	공동주택 용지	정비기반 시설	토지등 소유자	기존 세대, 가구, 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합계			77,847.5	64,455.9	13,391.6	-	1,505	-	-	-	-
A1	사업가능구역1 (가로주택정비사업형 모아주택)	화곡6동 956-37 일대	25,894.7	19,836.3	6,058.4	-	431	-	-	-	-
A2	사업가능구역2 (가로주택정비사업형 모아주택)	화곡6동 959-15 일대	9,523.8	8,097.3	1,426.5	-	170	-	-	-	-
A3	사업가능구역3 (가로주택정비사업형 모아주택)	화곡6동 960-4 일대	20,643.7	16,758.8	3,884.9	-	366	-	-	-	-
A4	사업가능구역4 (가로주택정비사업형 모아주택)	화곡6동 963-12 일대	21,785.3	19,763.5	2,021.8	-	538	-	-	-	-

※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 시행령 제3조제3항에 따라 새로 설치하는 정비기반시설이 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 귀속되는 경우에는 해당 시설의 면적을 사업시행구역 및 가로구역의 면적에 산입하지 않음

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

바. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)

1) 건축협정 가능 구역: 사업가능구역 적용

구분		위치	면적(㎡)	건축협정에 따른 특례 (「건축법」 제77조의 13)	
도면 표시번호	사업구역			통합적용	완화적용
A2	사업가능구역2 (가로주택정비사업형 모아주택)	화곡6동 959-15 일대	9,523.8	대지의 조경(제42조) 지하층의 설치(제53조) 대지와 도로의 관계(제44조) 건폐율(제55조)	대지의 조경(제42조) 건폐율(제55조) 용적률(제56조) 대지안의 공지(제58조)
A3	사업가능구역3 (가로주택정비사업형 모아주택)	화곡6동 960-4 일대	20,643.7	부설주차장의 설치 (주차장법 제19조)등	건축물의 높이제한(제60조) 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조)

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

2) 건축협정 가능 구역: 자율정비구역 적용

구분	건축협정에 따른 특례 (「건축법」 제77조의 13)	
	통합적용	완화적용
자율정비구역	대지의 조경(제42조) 지하층의 설치(제53조) 대지와 도로의 관계(제44조) 건폐율(제55조) 부설주차장의 설치(주차장법 제19조)등	대지의 조경(제42조) 건폐율(제55조) 용적률(제56조) 대지안의 공지(제58조) 건축물의 높이제한(제60조) 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조)

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

사. 건폐율 · 용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

구분	내용		비고
사업가능구역	건폐율	60% 이하	공동주택 (제1종일반주거→ 제2종일반주거)
	용적률	기준 200% / 상한 250%	
	높이	「건축법」 등 관련 법률에 따른 허용 높이 「공향시설법」에 따른 높이 제한	
	건폐율	50% 이하	공동주택 (제2종일반주거(7층)→ 제3종일반주거)
	용적률	기준 250% / 상한 300%	
	높이	「건축법」 등 관련 법률에 따른 허용 높이 「공향시설법」에 따른 높이 제한	
사업가능구역 외	건폐율	60% 이하	근린생활시설, 업무시설, 종교시설 등 (제2종일반주거(7층))
	용적률	200%	
	높이	「건축법」 등 관련 법률에 따른 허용 높이 「공향시설법」에 따른 높이 제한	

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 기준(상향)용적률은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 제43조의4에 따라 용도지역 상향된 구역에 적용되는 용적률이며, 같은 법 제43조의4 및 제48조에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적상향용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음

※ 대상지는 「공향시설법」에 따른 높이 제한 적용지역으로 향후 개별 사업시행계획인가 신청 전 높이 제한 완화 협의 또는 관련 법률의 개정 등에 따라 변경된 내용을 반영하여 건축계획(높이 등) 수립 가능

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

구분	적용지역	내용	비고
건축한계선	사업가능구역 1 ~ 4	가로환경 및 보행환경 개선을 위한 건축한계선 계획 사업가능구역1 ~ 4 : 3m	가로환경 및 보행환경 개선을 위한 건축한계선 계획
가로활성화시설 배치구간	사업가능구역 1 ~ 4	가로활성화시설 배치 가로활성화시설의 권장용도 - 「도시 및 주거환경정비법」 제2조에 따른 공동이용시설 배치구간: 종로 3-2, 종로 3-4 가로활성화시설 권장용도 - 「주택법」 제2조제13호, 제14호에 의한 부대·복리시설 - 「도시 및 주거환경정비법」 제2조에 따른 공동이용시설 커뮤니티 가로활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도	커뮤니티 가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도

구분	적용지역	내용	비고
공공 보행통로	사업가능구역 1 ~ 4	공공보행통로(6m)로 지정하여 커뮤니티가로 접근 편의 확보 및 등서초교 통학로 연결성 확보 - 건축 주동배치 시 사업가능구역1 ~ 4 구역간 연결시 선형 조정가능	보행편의 확보

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

2) 건축물 용도 계획 (안)

구분		내용	비고
사업가능 구역	유형	공동주택 용지	
	용도	허용용도 「건축법」 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조제13호, 제14호에 의한 부대·복리시설 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제5호 공동이용시설 「건축법」 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설, 노유자시설	
	불허용도	허용용도 이외의 용도	
사업가능 구역 외	용도	허용용도 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획 조례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물	
	불허용도	허용용도 이외의 용도	

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시번호	사업구역					
합계		-	1,519	137	-	-
A1	사업가능구역1 (가로주택정비사업형 모아주택)	화곡6동 956-37 일대	510	32	-	-
A2	사업가능구역2 (가로주택정비사업형 모아주택)	화곡6동 959-15 일대	196	14	-	-
A3	사업가능구역3 (가로주택정비사업형 모아주택)	화곡6동 960-4 일대	376	58	-	-
A4	사업가능구역4 (가로주택정비사업형 모아주택)	화곡6동 963-12 일대	437	33	-	-

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

※ 개별 사업시행계획인가 신청 전 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제27조에 따른 통합심의 시 세입자 보호대책 마련하여 제출(가로주택정비사업형에 한함)

차. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		94,080.0	-	94,080.0	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	48,609.8	감) 33,771.6	14,838.2	15.8	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	45,470.2	감) 30,684.4	14,785.8	15.7	-
	제2종일반주거지역	-	증) 33,489.8	33,489.8	35.6	-
	제3종일반주거지역	-	증) 30,966.2	30,966.2	32.9	-

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 및 「건축법」 제54조 등 관련 법률 및 조례에 따라 건축계획 등을 수립할 것

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

1) 특별건축구역 결정 조서

구분	도면 표시	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	특별건축구역	사업가능구역1 (가로주택정비사업형 모아주택)	-	증) 25,894.7	25,894.7	
		사업가능구역2 (가로주택정비사업형 모아주택)	-	증) 9,523.8	9,523.8	
		사업가능구역3 (가로주택정비사업형 모아주택)	-	증) 20,643.7	20,643.7	
		사업가능구역4 (가로주택정비사업형 모아주택)	-	증) 21,785.3	21,785.3	

※ 상기 특별건축구역의 특례 사항 및 사유 등은 사업 시행 과정에서 변경될 수 있으며, 개별 사업시행자(조합 등) 등이 「건축법」에 따른 특별건축구역 지정 절차를 별도로 이행하여야 함

타. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획

○ 해당없음

3. 관련도면: 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

○ 서울특별시 전략주택공급과(☎02-2133-8240) 및 강서구 도시전략과(☎02-2600-6845)에 비치·열람하고 있습니다.

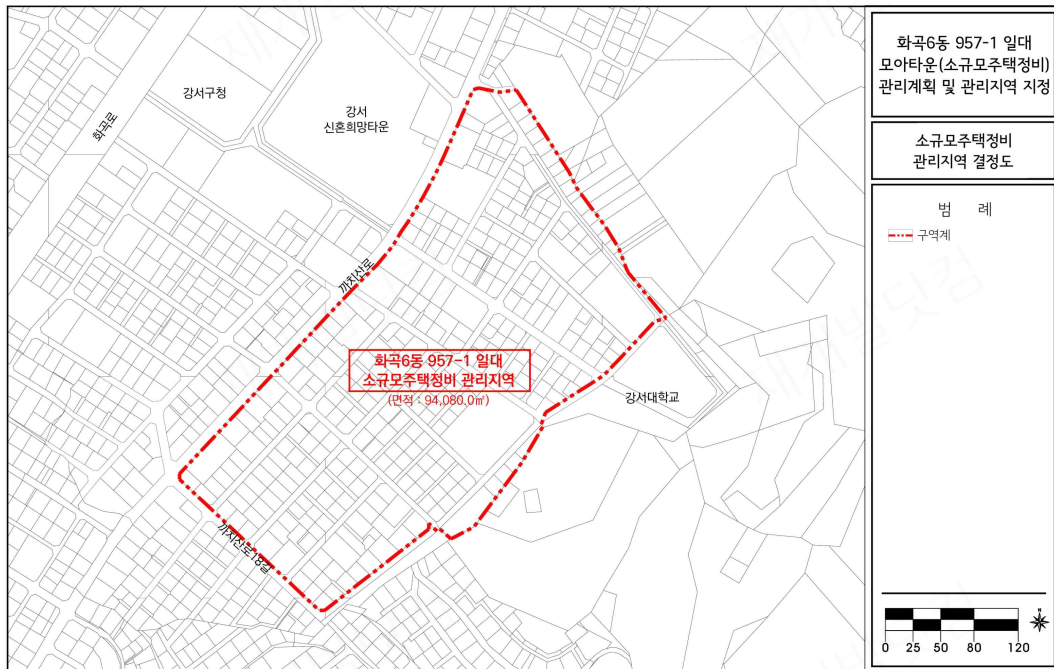
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

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

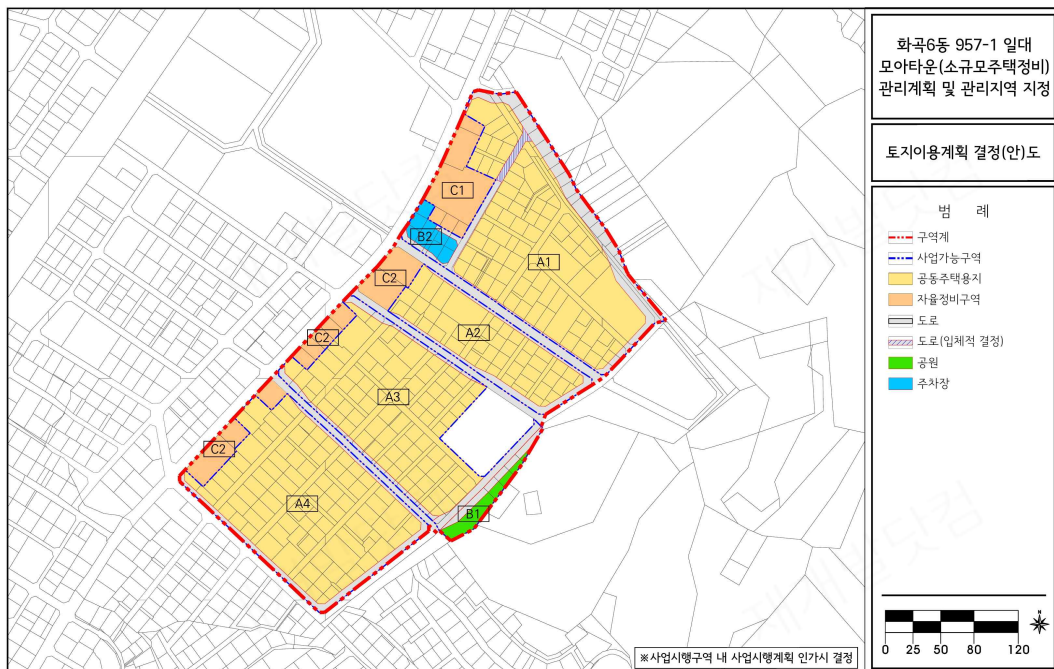
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

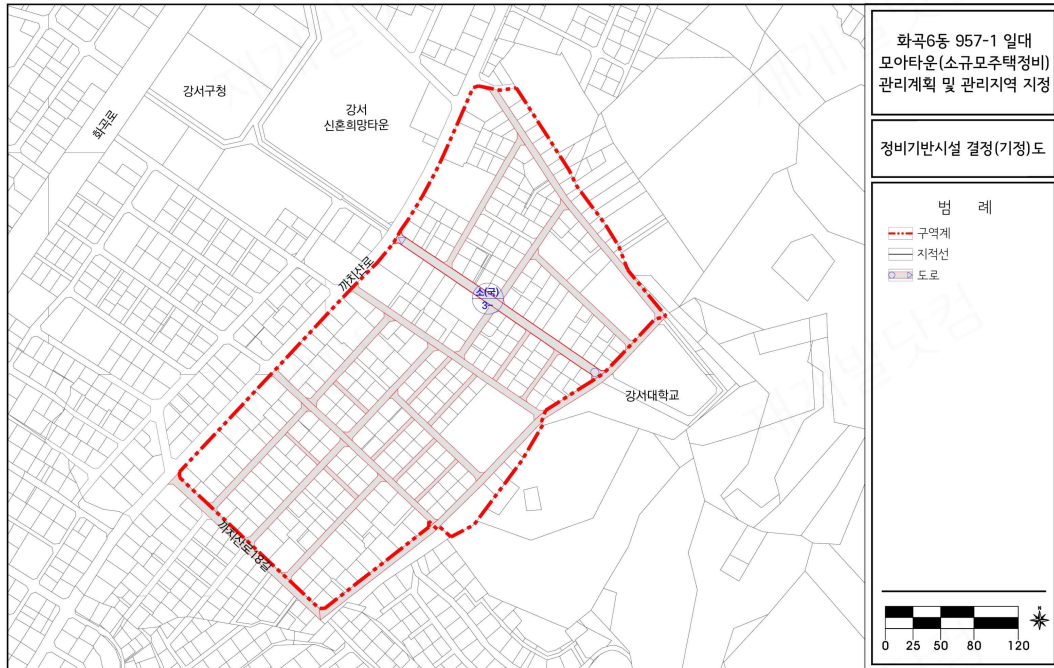
○ 관리지역 결정도



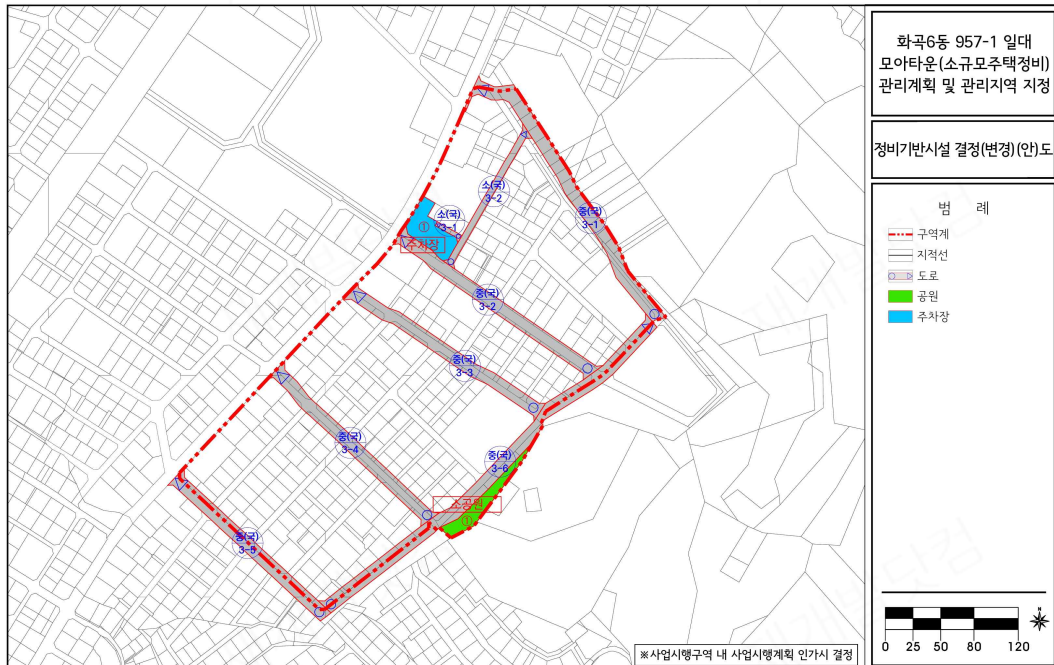
○ 토지이용계획(안)



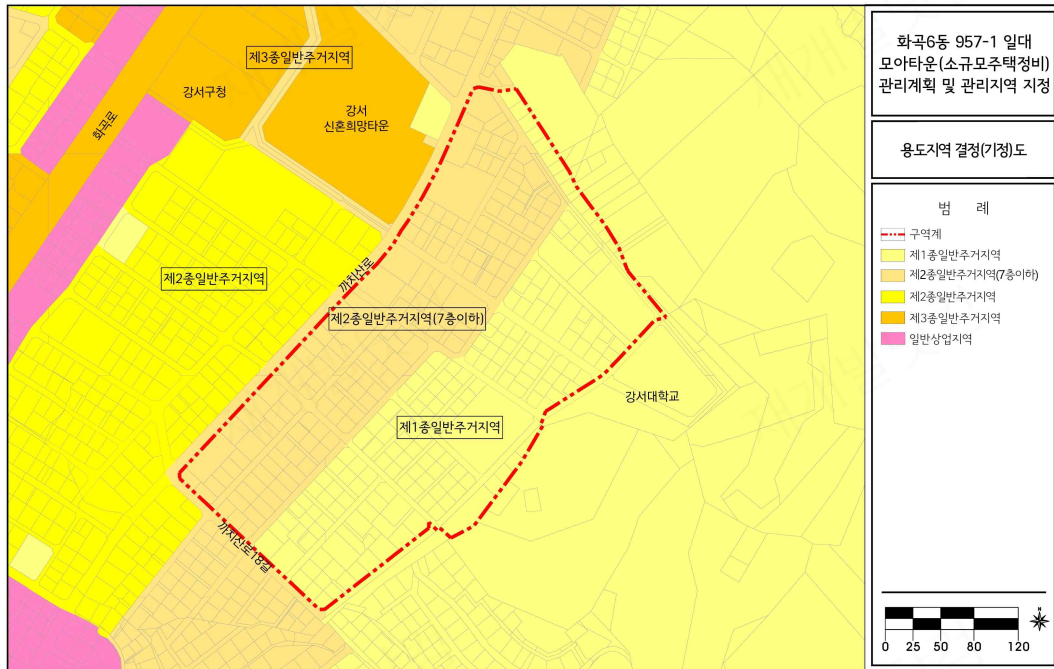
○ 정비기반시설 계획(안)_기정



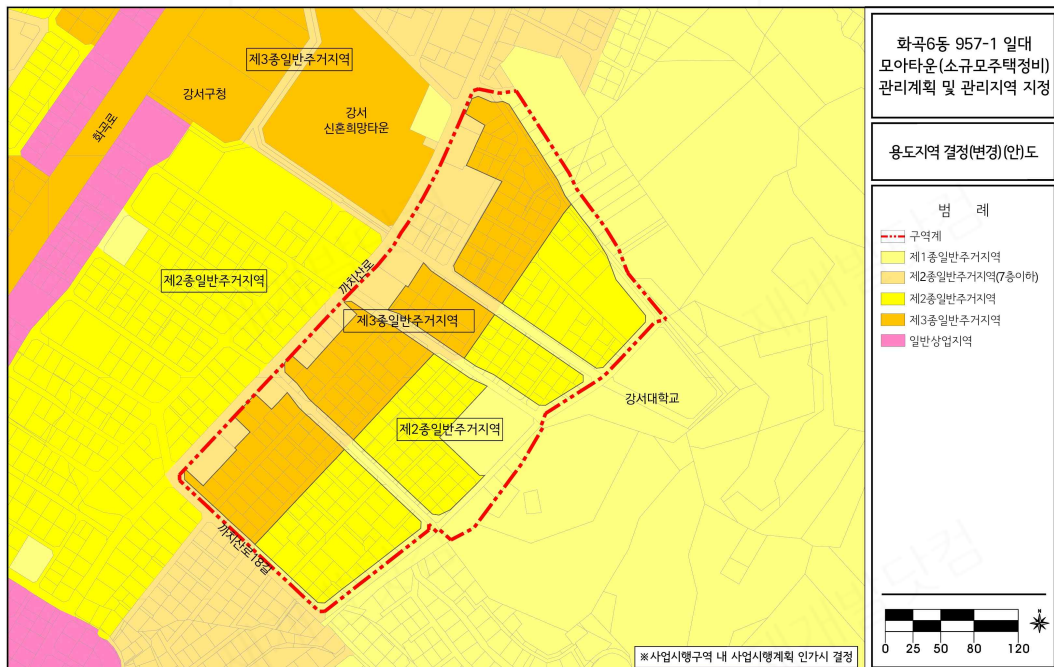
○ 정비기반시설 계획(안)_변경



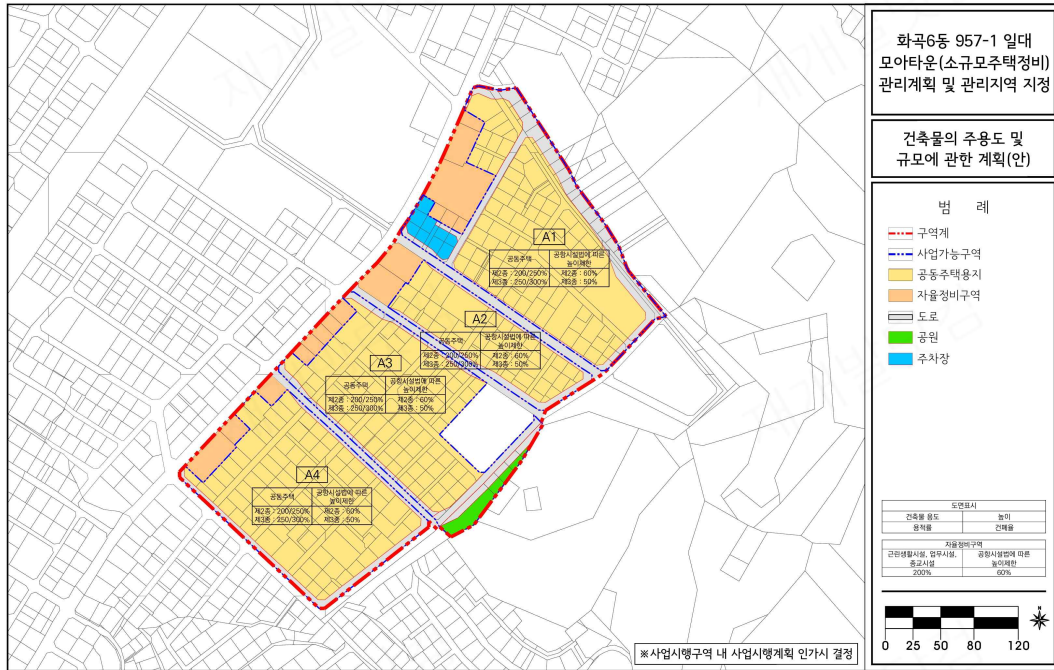
○ 용도지역 계획(안)_기정



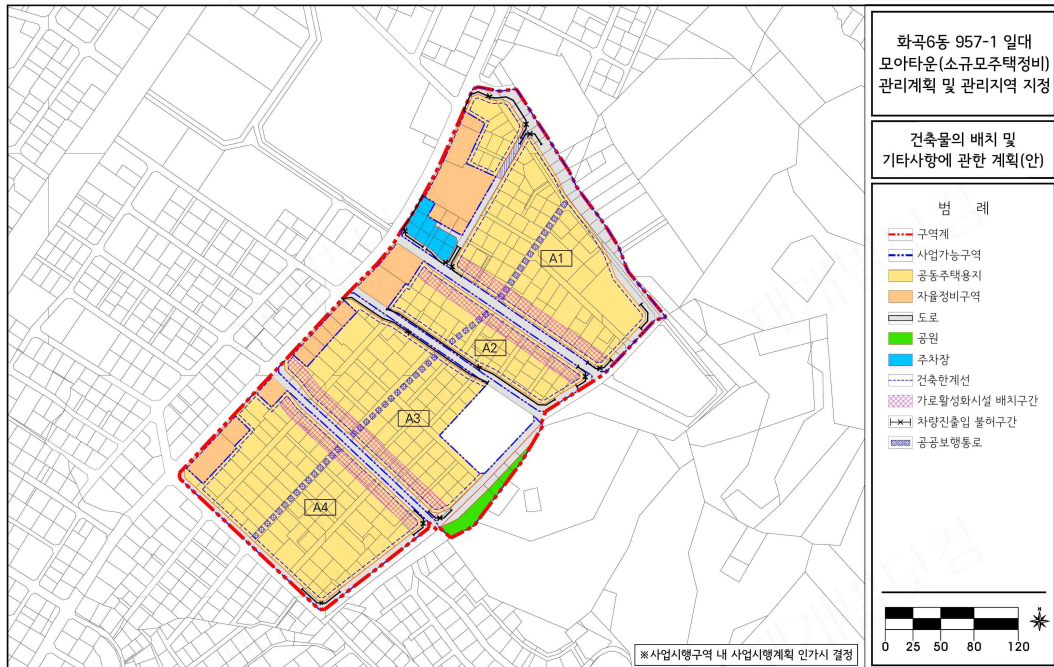
○ 용도지역 계획(안)_변경



○ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



○ 건축물 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



○ 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)

