

고 시

◆ 서울특별시고시 제2025-643호

**사당동 202-29번지 일대
소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경 승인 및 지형도면 고시**

서울특별시 고시 제2023-412호(2023.9.21.)에 따라 모아타운(소규모주택정비 관리지역)으로 지정된 ‘동작구 사당동 202-29번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)’에 대하여 ‘25년 제14차 서울특별시 소규모주택정비 통합심의 소위원회(2025.9.22.)’ 심의결과를 반영한 관리계획 변경 내용을 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경 승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 11월 27일

서울특별시장

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 사당동 202-29번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리지역 요건	노후·불량건축물	비고
기준	동작구 사당동 202-29번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 이하일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		83,183.0㎡	전체 : 264동 노후·불량 : 205동(77.7%)	-

다. 정비방향 : 소규모주택정사업 활성화를 위한 정비기반시설 확충과 주거환경 개선을 위한 도시·건축통합 정비 가이드라인 구상을 통해 지역 내 필요한 생활SOC 확충·재정비 및 노후·저층주거지 삶의 질 향상 실현

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

○ 관리지역의 결정 조서

구분	명칭	위치	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
기정	사당동 202~29번지 일대 소규모주택정비 관리지역	동작구 사당동 202~29번지 일대	83,183.0	서울특별시고시 제2023-412호 (2023.9.21.)	선지정고시

나. 토지이용계획(안)

■ 기정

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비 고
총 계		83,183.0	100.00	-
시행구역	공동주택 용지	주택구역 소계	61,660.7	74.13
		모아주택 1구역	12,065.0	14.50
		모아주택 2구역	19,812.0	23.82
		모아주택 3구역	10,945.0	13.16
		모아주택 4구역	8,047.0	9.67
		모아주택 5구역 (206~1구역)	7,880.3	9.47
		모아주택 6구역 (인정아파트)	2,911.4	3.50
	정비기반 시설	도로 등	5,514.3	6.63
시행구역 외 (준치구역)		학교, 근생시설 등	16,008.0	19.24

■ 변경

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 변경 및 고시 예정

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비 고
총 계		83,183.0	100.00	-
시행구역	공동주택 용지	주택구역 소계	61,660.7	74.13
		모아주택 1구역	12,065.0	14.50
		모아주택 2~1구역	8,802.3	10.58

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고
		모아주택 2-2구역	5,726.0	6.89	시 심의이행 (25.9.22.)
		모아주택 2-3구역	5,283.7	6.36	-
		모아주택 3구역	10,945.0	13.16	-
		모아주택 4구역	8,047.0	9.67	-
		모아주택 5구역 (206-1 구역)	7,880.3	9.47	시 심의이행 (23.5.15.)
		모아주택 6구역 (인정아파트)	2,911.4	3.50	구 심의이행 (23.7.31.)
	정비기반시설	도로 등	5,514.3	6.63	-
시행구역 외 (존치구역)		학교, 근생시설 등	16,008.0	19.24	-

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가 시 결정

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획

※ 향후 관리계획 변경 수립을 통해 결정 · 고시할 예정

1) 도로 계획(안)

■ 기 정

구분	규 모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	2	9	8	국지도로	760	사당동 266	사당동 204	보행자 우선도로	서울시54 (73.4.25.)	-
기정	소로	3	-	6	국지도로	248	사당5동 189-7	사당5동 188-1	일반 도로	서울시282 (78.6.13.)	-
기정	소로	3	58	6	국지도로	144	사당동 213-2	사당동 215	일반 도로	서울시366 (73.4.28.)	-

■ 변경

구분	규 모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
신설	소로	1	A	10	국지도로	258	사당동 194-7	사당동 196-1	일반 도로	-	-
신설	소로	2	A	8~12	국지도로	115	사당동 188-12	사당동 185-21	일반 도로	-	-
기정	소로	2	9	8	국지도로	760	사당동 266	사당동 204	보행자 우선도로	서울시54 (73.4.25.)	-
기정	소로	3	-	6	국지도로	248	사당5동 189-7	사당5동 188-1	일반 도로	서울시282 (78.6.13.)	-
기정	소로	3	58	6	국지도로	144	사당동 213-2	사당동 215	일반 도로	서울시366 (73.4.28.)	-

■ 도로 계획(안) 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내 용	변 경 사 유
-	소로1-A	· 도로 신설	· 모아타운 계획에 따른 도시계획시설(도로) 신설
-	소로2-A	· 도로 신설	· 모아타운 계획에 따른 도시계획시설(도로) 신설

2) 학교 계획(안)

구분	시설명	시설 종류	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	학교	초등학교	사당동 199-1	12,275	서울시고시 제192호 (73.12.10)	신남성초

3) 철도 계획(안)

구분	시설명	시설의 종류	위치	폭원(m)	연장(km)	최초결정일	비고
기정	철도	도시철도 (지하철7호선)	도봉구 도봉동 16일대~ 구로구 운수동 산2-1 일대 (광명시 구간 제외)	10~30	43.76	서울시고시 제1999-333호 ('99.10.25.)	

4) 공동이용시설 설치계획(안)

※ 향후 관리계획 변경 수립을 통해 결정·고시할 예정

- 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 내 공동이용시설의 설치계획(안)은 세부적인 계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

라. 교통처리계획(안)

※ 향후 관리계획 변경 수립을 통해 결정·고시할 예정

- 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 내 교통처리계획(안)은 세부적인 계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획

1) 거점사업에 관한 계획(안)

※ 향후 관리계획 변경 수립을 통해 결정·고시할 예정

- 해당없음

2) 거점사업 이외의 모아주택에 대한 추진계획(안)

※ 향후 관리계획 변경 수립을 통해 결정·고시할 예정

■ 기정

- 모아주택(소규모주택정비)사업 6개 구역 추진현황임

구역 번호	구역	대표 지번	면적 (㎡)	노후도 (%)	사업유형	비고
1	모아주택 (소규모주택정비사업) 1구역	사당동 183-6	12,065.0	73.2	소규모주택 정비사업	-
2	모아주택 (소규모주택정비사업) 2구역	사당동 192-4	19,812.0	74.6	소규모주택 정비사업	신남성연립 조합설립 (21.9.30.)
3	모아주택 (소규모주택정비사업) 3구역	사당동 202-2	10,945.0	82.8	소규모주택 정비사업	-
4	모아주택 (소규모주택정비사업) 4구역	사당동 206-2	8,047.0	74.3	소규모주택 정비사업	-
5	모아주택 (가로주택정비사업) 5구역	사당동 206-1	7,880.3	87.5	소규모주택 정비사업	시 심의이행 (23.5.15.)
6	모아주택 (소규모재건축사업) 6구역	사당동 196	2,911.4	100.0	소규모주택 정비사업	구 심의이행 (23.7.31.)

※ 개별 사업구역 면적은 연번부여 및 조합설립인가 현황 기준임

■ 변경

- 모아주택(소규모주택정비)사업 8개 구역 추진현황임
- 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 내 거점사업 이외의 모아주택(소규모주택정비)사업에 대한 추진계획은 세부적인 계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

구역 번호	구역	대표 지번	면적 (㎡)	노후도 (%)	사업유형	비고
1	모아주택 (소규모주택정비사업) 1구역	사당동 183-6	12,065.0	73.2	소규모주택 정비사업	-
2-1	모아주택 (소규모주택정비사업) 2-1구역	사당동 190-161	8,802.3	87.8	소규모주택 정비사업	-
2-2	모아주택 (소규모주택정비사업) 2-2구역	사당동 192-1	5,726.0	100.0	소규모주택 정비사업	시 심의이행 (25.9.22.)
2-3	모아주택 (소규모주택정비사업) 2-3구역	사당동 193-10	5,283.7	65.3	소규모주택 정비사업	-
3	모아주택 (소규모주택정비사업) 3구역	사당동 202-2	10,945.0	82.8	소규모주택 정비사업	-
4	모아주택 (소규모주택정비사업) 4구역	사당동 206-2	8,047.0	74.3	소규모주택 정비사업	-
5	모아주택 (가로주택정비사업) 5구역	사당동 206-1	7,880.3	87.5	소규모주택 정비사업	시 심의이행 (23.5.15.)
6	모아주택 (소규모재건축정비사업) 6구역	사당동 196	2,911.4	100.0	소규모주택 정비사업	구 심의이행 (23.7.31.)

※ 개별 사업구역 면적은 연번부여 및 조합설립인가 현황 기준임

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가 시 결정

바. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

※ 향후 관리계획 변경 수립을 통해 결정·고시할 예정

■ 기정

구분	내용			비고
시행구역 내	건폐율	60%이하		1구역~6구역
	용적률 (기준/상한)	2종일반	200%이하 / 250%이하	
		3종일반	250%이하 / 300%이하	
	높이	용도지역 층수 적용		

■ 변경

구분	내용			비고
시행구역 내	건폐율	2종일반	60% 이하	1구역~6구역
		3종일반	50% 이하	
	용적률	2종일반	200%이하 / 250%이하	
		3종일반	250%이하 / 300%이하	
	높이	용도지역 층수 적용		

3. 관련도면

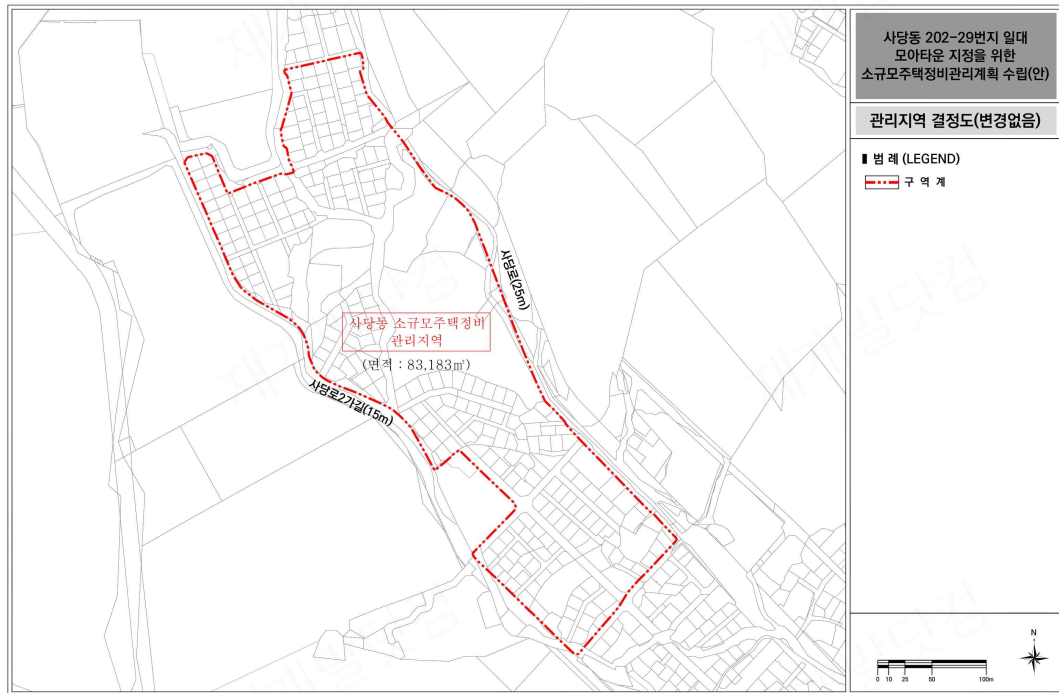
- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

- 서울특별시 주택실 전략주택공급과(☎02-2133-6281) 및 동작구청 도시정비2과(☎02-820-1996)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.

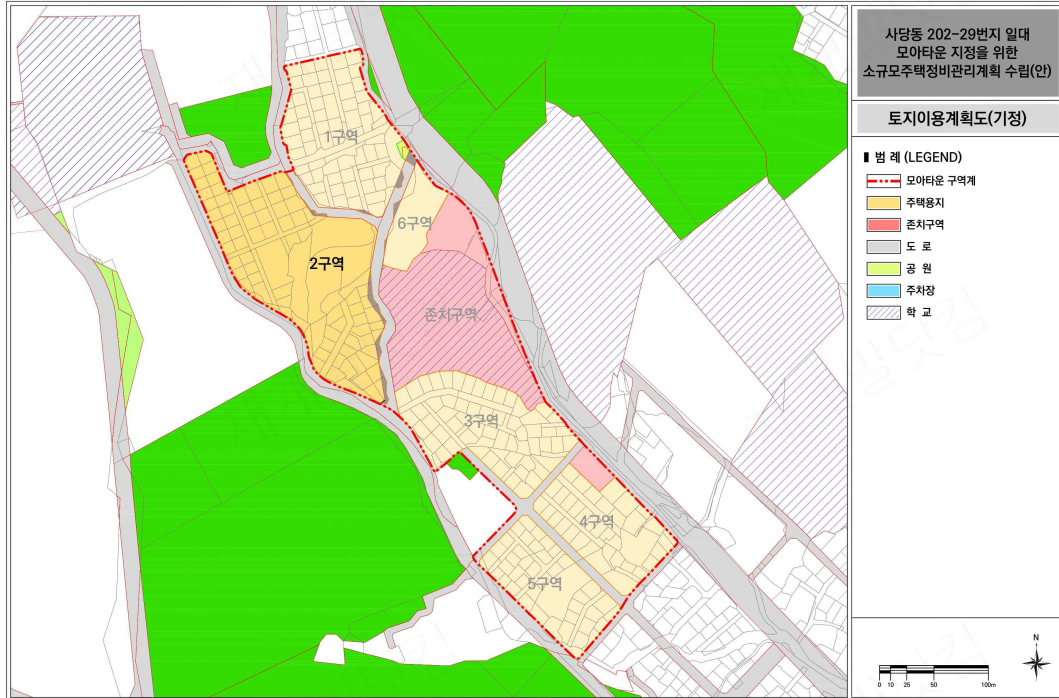
5. 관리계획 및 관리지역 결정도

○ 관리지역 결정도(안)

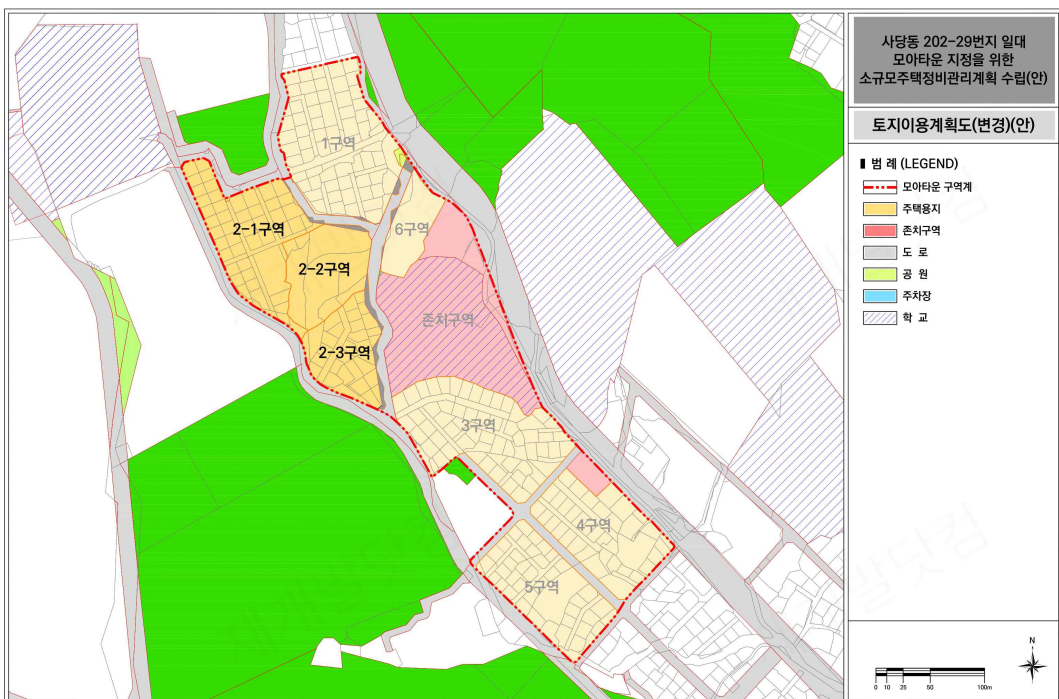


- 이하 여백 -

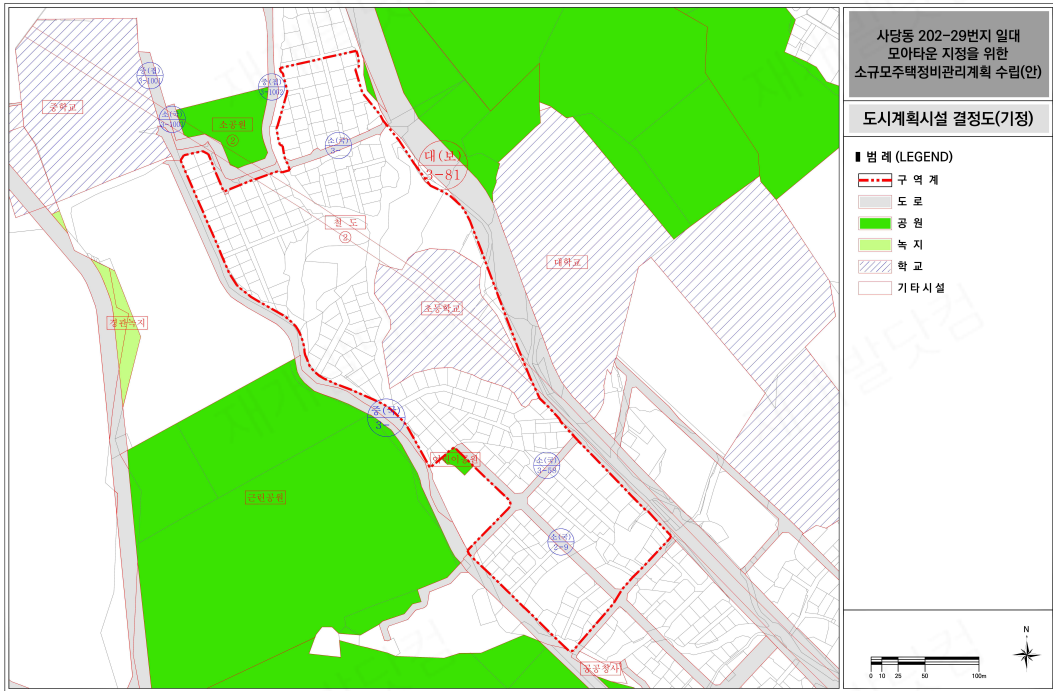
○ 토지이용계획(안) (기정)



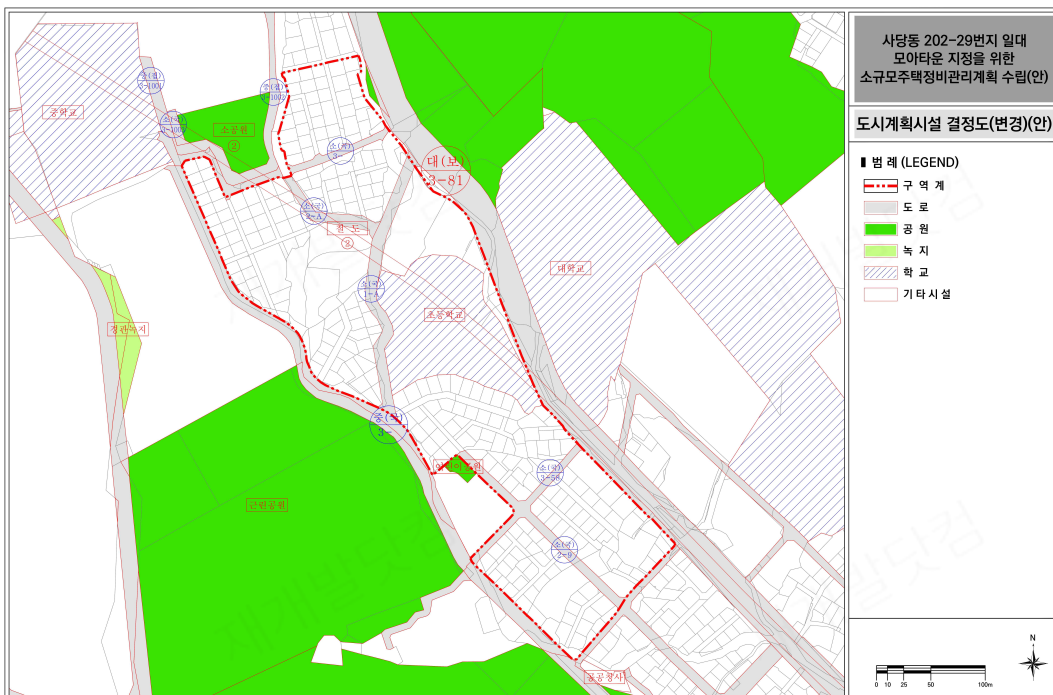
○ 토지이용계획(안) (변경)



○ 도시계획시설 결정(안) (기정)



○ 도시계획시설 결정(안) (변경)



사당동 202~29번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비관리계획 수립(안)

건축물의 용도 및 규모에 관한 계획(기정)

■ 범 례 (LEGEND)

- 모아타운 구역계
- 모아주택 구역

구역명	주용도
용적률	최고높이
건폐율	최고층수

모아주택 1구역
 공동주택 및 부대복리시설
 250%/100%
 60% 용도지역 준수

모아주택 2구역
 공동주택 및 부대복리시설
 200%/250%
 60% 용도지역 준수

모아주택 3구역
 공동주택 및 부대복리시설
 250%/100%
 60% 용도지역 준수

모아주택 4구역
 공동주택 및 부대복리시설
 250%/100%
 60% 용도지역 준수

모아주택 5구역
 공동주택 및 부대복리시설
 200%/250%
 60% 용도지역 준수

모아주택 6구역
 공동주택 및 부대복리시설
 250%/100%
 60% 용도지역 준수

모아주택 7구역
 공동주택 및 부대복리시설
 250%/100%
 60% 용도지역 준수

조동(학교)

0 10 25 50 100m

[illegible]