

◆ 서울특별시고시 제2024-150호

신월3동 173번지 일대

소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 양천구 신월3동 173번지 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.

2024년 3월 28일

서울특별시

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 신월3동 173번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	양천구 신월3동 173번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		80,030.5㎡	전체 : 586동 노후·불량 : 547동(93.3%)	

다. 정비방향 : 소규모 주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후주거지의 계획적 공동개발 유도

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

■ 관리지역의 지정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	양천구 신월3동 173번지 일대 소규모주택정비 관리지역	양천구 신월동 173번지 일대	80,030.5㎡	-	-	-

나. 토지이용계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		80,030.5	100.0	-
사업 가능 구역	소 계		52,899.5	66.1
	A1	사업가능구역 A1 (가로주택정비형 모아주택)	8,648.6	10.8
	A2	사업가능구역 A2 (가로주택정비형 모아주택)	17,211.9	21.5
	A3	사업가능구역 A3 (가로주택정비형 모아주택)	8,693.2	10.9
	A4	사업가능구역 A4 (가로주택정비형 모아주택)	18,345.8	22.9
정비 기반 시설	소 계		25,366.1	31.7
	-	도로	17,812.6	22.3
	D1	주차장	2,905.5	3.6
	C1,C2	공원	4,648.0	5.8
사업 가능 구역외	소 계		1,764.9	2.2
	B1	사업가능구역 외 구역 1	462.4	0.6
	B2	사업가능구역 외 구역 2	543.9	0.7
	B3	사업가능구역 외 구역 3	758.6	0.9

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

■ 도로 계획(안)(변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	규 모				연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)						
기정	중로	2	1	15	89	신월3동 160-1	신월3동 162-32	일반 도로	-	가로공원로64길
기정	중로	3	4	12	174	신월3동 163-1	신월3동 172-27	일반 도로	-	
변경	소로	1	1	10	92	신월동 165-19	신월동 162-1	일반 도로	-	
기정	소로	3	3	12	103	신월3동 172-13	신월3동 172-26	일반 도로	-	남부순환로54길
변경	소로	1	2	10	379	신월동 194-13	신월동 165-19	일반 도로	-	
기정	중로	3	2	12	757	신월3동 179-11	신월3동 173-17	일반 도로	-	일부 소로 2-4 (신설)로 변경
변경	소로	1	3	10	515	신월동 184-1	신월동 193-14	일반 도로	-	남부순환로40길
신설	소로	2	1	8	146	신월동 162-16	신월동 162-1	일반 도로	-	남부순환로46길
신설	소로	2	2	8	112	신월동 176-1	신월동 172-27	일반 도로	-	남부순환로54길
신설	소로	2	3	8	225	신월동 186-1	신월동 194-14	일반 도로	-	남부순환로40길
기정	중로	3	2	12	757	신월3동 179-11	신월3동 173-17	일반 도로	-	일부 소로 1-3 (신설)로 변경
변경	소로	2	4	8	194	신월동 184-1	신월동 181-13	일반 도로	-	남부순환로40가길
신설	중로	3	1	12	56	신월동 166-23	신월동 166-7	일반 도로	-	신설
신설	중로	3	2	12	119	신월동 176-14	신월동 176-1	일반 도로	-	남부순환로42길

※ 중로 3-1은 최초 사업시행구역 발생시 관리계획변경을 통해 도시계획시설 결정 실시

- 도로 계획(안) 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경 사유
중로2-1 중로3-4	소로1-1	- 노선번호 부여 - 폭원변경(B=15m, 12m→10m)	- 대법원 판례에 따라 도시계획시설로 인정되는 도로에 노선번호 부여 - 가로주택정비사업에 따른 도로 폭원 변경
소로3-3	소로1-2	- 노선번호 부여 - 폭원변경(B=12m→10m)	
중로3-2	소로1-3	- 노선번호 부여 - 폭원변경(B=12m→10m)	
-	소로2-1	노선번호 부여	- 대법원 판례에 따라 도시계획시설로 인정되는 도로에 노선번호 부여
-	소로2-1	노선번호 부여	
-	소로2-2	노선번호 부여	
중로3-2	소로2-4	- 일부소로 1-3(신설)로 변경 - 폭원변경(B=12m→8m)	- 대법원 판례에 따라 도시계획시설로 인정되는 도로에 노선번호 부여 - 가로주택정비사업에 따른 도로 폭원 변경
-	중로3-1	노선번호 부여	- 대법원 판례에 따라 도시계획시설로 인정되는 도로에 노선번호 부여
-	중로3-2	노선번호 부여	

■ 주차장 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면 표시	시 설 명	위 치	면 적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
폐지	-	주차장	신월동166-23	1,120.6	'00.1.6	-
신설	C2	주차장	신월동194-1외	2,178.5	-	지상:공원/ 지하:주차장 중복결정
기정	D1	주차장	신월동170-6	2,905.5	'96.5.7	-

- 중복결정(안)

구분	시 설 명	위 치	공간적 범위				비고
			구분	기정	변경	변경후	
신설	주차장	신월동194-1	면적	-	증) 2,178.5㎡	2,178.5㎡	총 연면적 4,200㎡
			높이	-	지하1층~지하2층	지하1층~지하2층	

－ 중복결정(안) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
C2	공영주차장	중복결정 (지하1층~지하2층)	공원 지하에 인근지역 주민과 재래시장 이용객을 위한 공영주차장을 조성하여 효율적 토지이용 도모 (2개층 / 연면적 4,200㎡)

■ 공원 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면 표시번호	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	C1	어린이공원	신월동196	1,161.6	증)1,307.9	2,469.5	'95.5.20	면적변경
신설	C2	어린이공원	신월동194-1외	-	증)2,178.5	2,178.5	-	지하주차장 중복결정

－ 공원 계획(안) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
C1	어린이공원	어린이공원 확장 조성	주변 도로 선형 정비 및 기존 어린이공원을 확장하여 인접한 지역 주민들에게 휴식공간 제공
C2	어린이공원	어린이 공원 신설	- 모아타운 슈퍼블록 범위의 중심공원 조성으로 모아타운과 주변지역에 휴게공간 제공 - 지하주차장 중복결정을 통해 인접한 지역 주민 및 재래시장 방문자들에게 주차편의 제공

■ 공동이용시설 설치계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	설치기준	비 고
사업가능구역 A1 (가로주택정비형 모아주택)	세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 설치	구역내
사업가능구역 A2 (가로주택정비형 모아주택)		구역내
사업가능구역 A3 (가로주택정비형 모아주택)		구역내
사업가능구역 A4 (가로주택정비형 모아주택)		구역내

라. 교통처리 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입불허구간	- 남부순환로 42길, 46길(12m) - 남부순환로 40길, 40가길(8m)	- 남부순환로 42길(12m), 46길(8m)에서 A1~A2 차량진출입 불허 - 남부순환로 40길, 40가길(8m)에서 A3~A4 차량진출입 불허	-
차량진출입구간	남부순환로 54길, 가로공원로 58길 변	A1~A4 구역서, 남측에 면한 순환도로 (남부순환로 54길, 가로공원로 58길) 변으로 차량진출입구 구간 설정	-
공공보행통로	A4 구역 내	A4 구역 내 주변과의 보행 연결성 확보를 위한 공공보행통로 조성	-

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분		위치	면적(㎡)	시행자	추진 단계	비고
도면 표시	사업구역					
합 계			52,899.5	-	-	-
A1	사업가능구역 A1 (가로주택정비형 모아주택)	신월3동 163-1 일대	8,648.6	조합 (예정)	동의서 징구	
A2	사업가능구역 A2 (가로주택정비형 모아주택)	신월3동 173-1 일대	17,211.9	조합 (예정)	동의서 징구	
A3	사업가능구역 A3 (가로주택정비형 모아주택)	신월3동 183-1 일대	8,693.2	조합 (예정)	동의서 징구	
A4	사업가능구역 A4 (가로주택정비형 모아주택)	신월3동 186-1 일대	18,345.8	조합 (예정)	동의서 징구	

바. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	면적(㎡)	건축협정에 따른 특례(「건축법」 제77조의 13)		비고
		통합적용	완화적용	
사업가능구역 A1 (가로주택정비형 모아주택)	8,648.6	대지의 조경(42조), 대지와 도로와의 관계(44조), 지하층의 설치(53조), 건폐율(55조), 부설주차장의 설치 (주차장법 제19조) 등	대지안의 조경(42조), 건폐율(55조), 용적률(58조), 건축물의 높이제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(61조)	-
사업가능구역 A2 (가로주택정비형 모아주택)	17,211.9			
사업가능구역 A3 (가로주택정비형 모아주택)	8,693.2			
사업가능구역 A4 (가로주택정비형 모아주택)	18,345.8			

사. 건폐율 · 용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

구분	내용		적용구역
시행 구역	건폐율	60% 이하	A1~A4
	용적률	기준 200% 이하 / 상한 250% 이하	
	높이	「공향시설법」에 따른 고도제한 높이 적용	
시행 구역 외	건폐율	60% 이하	B1~B3, C1~C2, D1
		기준300%, 허용360% 이하	B1, B3 (준주거지역)
	용적률	기준 200% 이하	B2, C1~C2, D1 (제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층))
	높이	「공향시설법」에 따른 고도제한 높이 적용	B1~B3, C1~C2
	높이	40m 이하	D1

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 모이주택사업 시행 시 건축물의 규모(높이, 밀도 등)는 향후 위원회 심의를 통해 조정 가능함

※ 법 제48조 및 제43조의 4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치시에는 법적 상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음

※ 향후 고도지구, 관련 법령 변경 사항(밀도, 높이 등)이 있을 시 변경된 내용을 반영하여 계획 수립 가능토록 함

※ 신월생활권중심 제1종지구단위계획구역에 해당하는 부지는 해당 계획의 높이기준 적용

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

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구 분		계획 내용	비고
A1~A4	유형	• 공동주택 용지	-
	허용	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대 · 복리시설 • 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종근린생활시설	-
	불허	• 허용용도 이외의 용도	-

■ 건축물의 배치·형태·건축선 등

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	A1~A4	- 건축한계선 3m - 공공보행통로 방향 2m	- 가로·보행환경 개선 및 보행 네트워크 형성을 위한 계획
저층부 가로활성화 배치구간	A1~A4	남부순환로42길에 면하여 가로활성화시설 배치	- 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)를 설치하고, 해당공간에는 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등을 연도형으로 조성

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시	사업구역					
합 계			1,494	369	-	-
A1	사업가능구역 A1 (가로주택정비형 모아주택)	신월3동 163-1 일대	241	49	한국토지주택공사 서울주택도시공사	20.3%
A2	사업가능구역 A2 (가로주택정비형 모아주택)	신월3동 173-1 일대	481	98		20.4%
A3	사업가능구역 A3 (가로주택정비형 모아주택)	신월3동 183-1 일대	250	50		20.0%
A4	사업가능구역 A4 (가로주택정비형 모아주택)	신월3동 186-1 일대	522	172		33.0%

- 1) 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정
 2) 상기의 세대수, 임대주택수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음
 3) 개별 사업시행계획(안) 통합심의 시 세입자 보호대책 마련하여 제출(가로주택정비사업형에 한함)
 ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

차. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경(안)	변경후		
합 계	80,030.5	-	80,030.5	100.0	-
제1종일반주거지역	29,407.1	감) 29,407.1	-	0.0	-

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경(안)	변경후		
제2종일반주거지역	11,480.6	증) 63,765.2	75,245.8	94.0	-
제2종일반주거지역(7층이하)	37,263.6	감) 34,358.1	2,905.5	3.6	-
준주거지역	1,879.2	-	1,879.2	2.4	

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분		위치	특례사항	특례 적용 사유	비고
도면 표시	사업구역				
A1	사업가능구역 A1 (가로주택정비형 모아주택)	신월3동 163-1 일대	공통사항 - 「건축법」 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화 - 「건축법」 제53조 지하층, 주차장법 제19조에 따른 부설주차장 통합설치	- 공통사항 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획	-
A2	사업가능구역 A2 (가로주택정비형 모아주택)	신월3동 173-1 일대			
A3	사업가능구역 A3 (가로주택정비형 모아주택)	신월3동 183-1 일대			
A4	사업가능구역 A4 (가로주택정비형 모아주택)	신월3동 186-1 일대			

3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

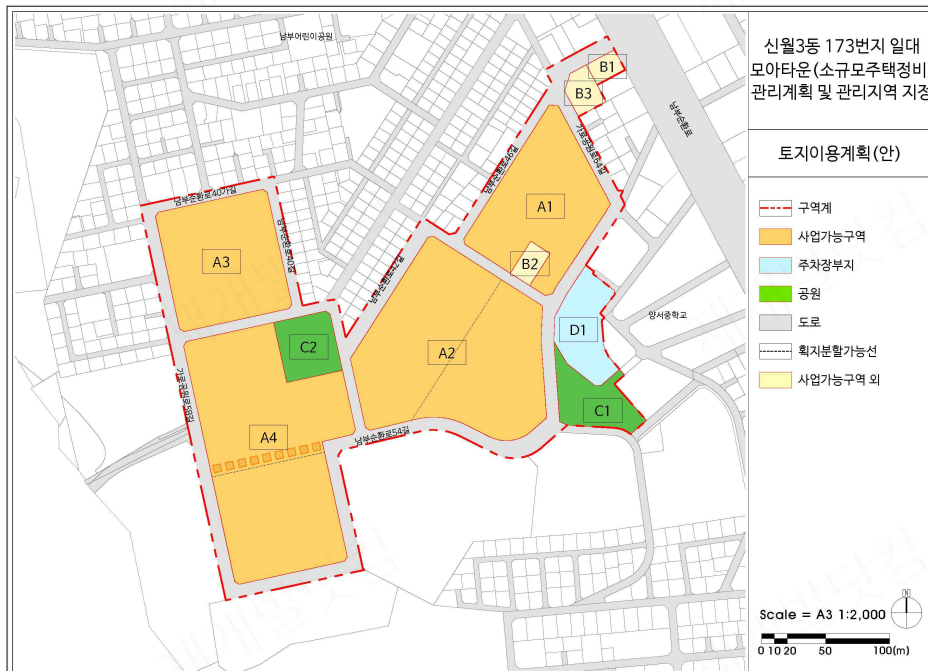
4. 관계도서

- 서울특별시 전략주택공급과(☎02-2133-8234) 및 양천구 주택과(☎02-2620-3522)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.

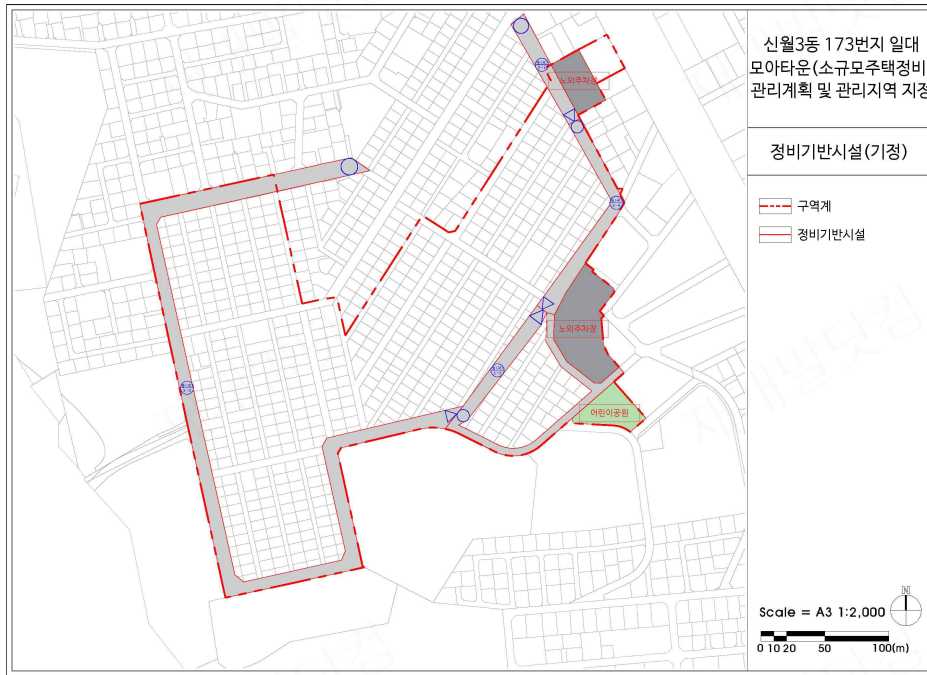
○ 관리지역 결정도



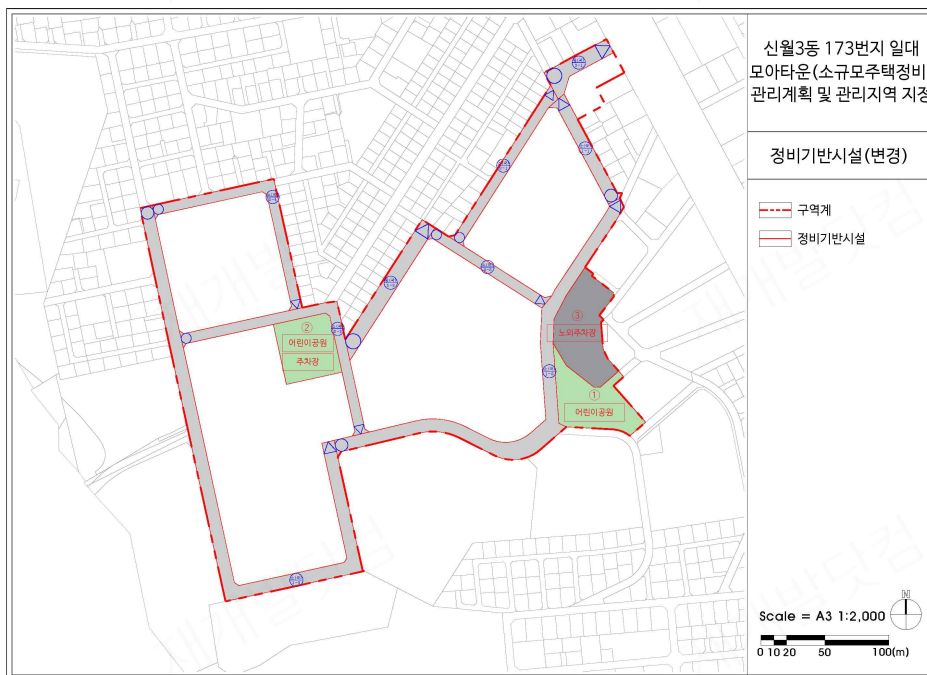
○ 토지이용계획(안)



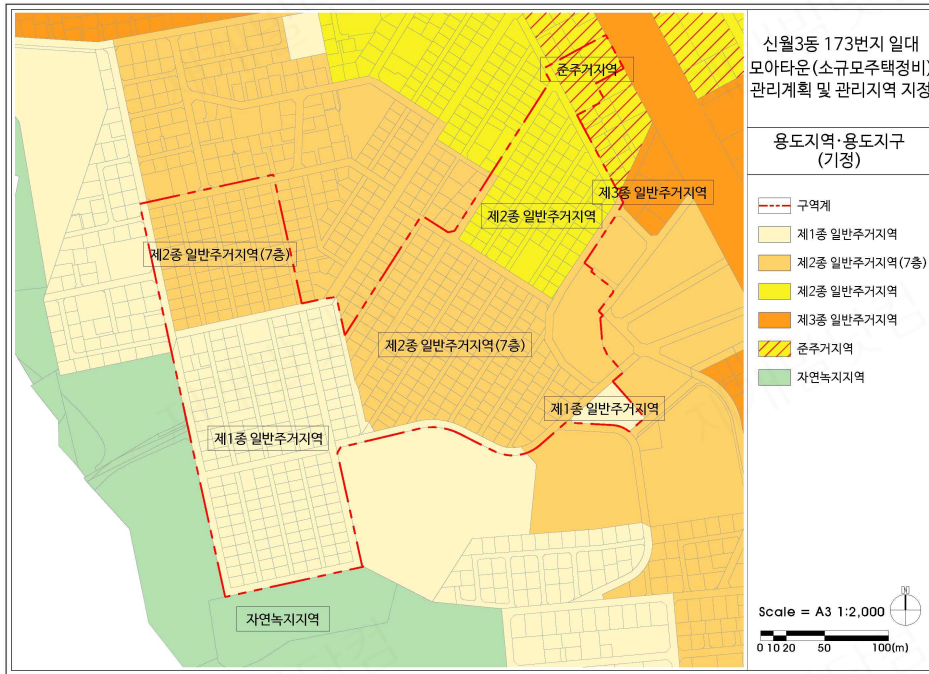
○ 정비기반시설 현황도



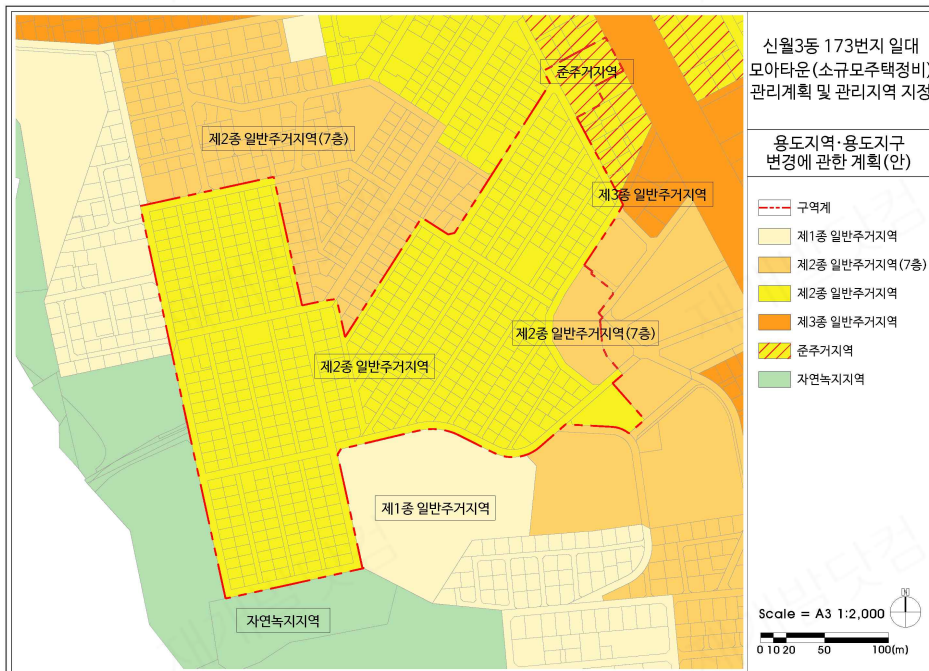
○ 정비기반시설 계획(안)(변경)



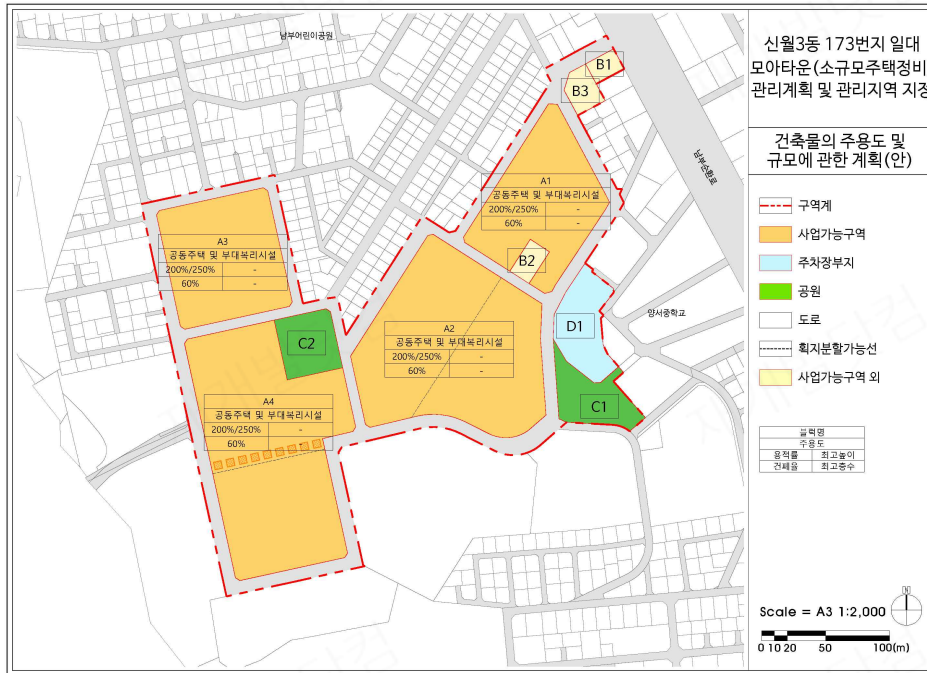
○ 용도지역 현황도



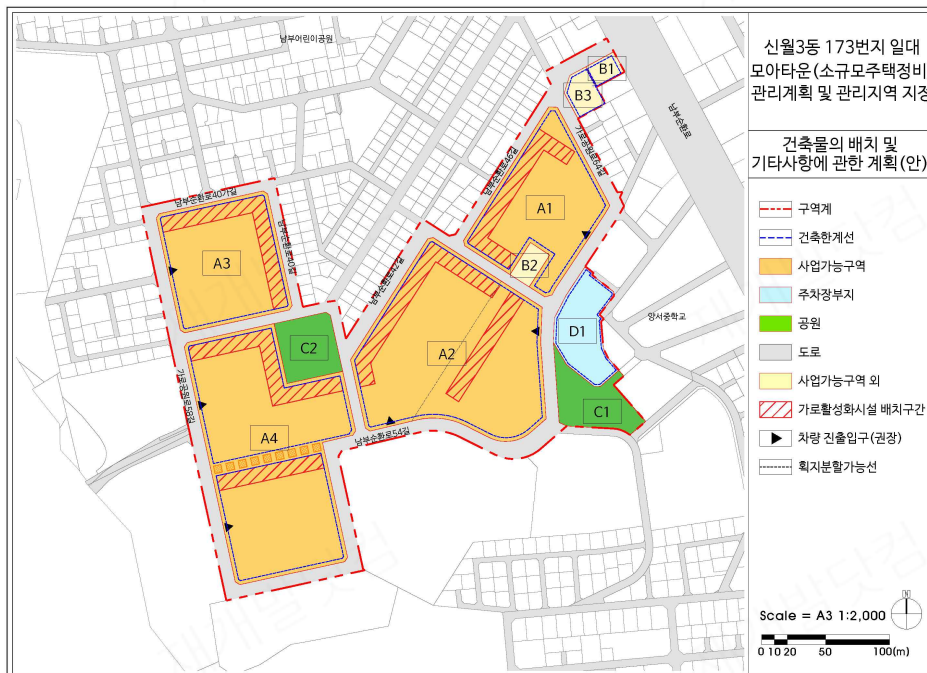
○ 용도지역 계획(안)



○ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



○ 건축물 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



○ 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)

