

공 고

◎ 서울특별시 양천구 공고 제2023-1939호

**신월동 102-33일대 모아타운 지정을 위한
소규모주택정비 관리계획 수립(안) 주민공람 공고**

서울특별시 양천구 신월동 102-33 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」제43조의 2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

2023년 11월 21일

서울특별시 양천구청장

가. 공람기간 : 2023. 11. 21. ~ 2023. 12. 05.(14일간)

나. 공람장소 : 양천구청 6층 재건축사업과(☎02-2620-3453)

다. 공람사유 : 신월동 102-33 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비
관리계획 수립(안) 주민공람

라. 공람내용 : 신월동 102-33 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비
관리계획 수립(안)

마. 기타사항 : 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수,
임대주택의 공급 세대수, 기타 계획내용 등은 소규모주택정비
관리지역 지정 절차 이행과정에서 변경될 수 있습니다.

바. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

사. 의견제출 : 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

※ 의견서 제출 : 양천구청 6층 재건축사업과(☎02-2620-3453)

신월동 102-33일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 신월동 102-33일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역의 위치 및 면적

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신규	신월동 102-33일대 소규모주택정비 관리지역	양천구 신월동 102-33일대	72,679.0	-

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 추진을 통한 공동개발을 유도하여 도로, 공원 등 정비기반시설과 주민들의 생활 편의를 위한 공동이용시설을 계획하여 노후저층주거지의 주거환경 및 보행환경 개선

2. 토지이용 기본 계획

가. 토지이용계획(안)

구 분	면적(㎡)						비 고
	계	획지	정비기반시설 등				
			소계	도로	공원	사회복지시설	
합계	67,290.4 (72,679.0)	60,030.6	7,259.8	2,659.8	3,000.0	1,600.0	－
사업가능 1구역 (가로주택정비형 모아주택)	11,478.6	11,281.0	197.6	197.6	－	－	－
사업가능 2구역 (가로주택정비형 모아주택)	13,237.5	12,772.2	465.3	465.3	－	－	－
사업가능 3구역 (가로주택정비형 모아주택)	22,456.9	19,501.6	2,955.3	1,355.3	－	1,600.0	－
사업가능 4구역 (가로주택정비형 모아주택)	20,117.4	16,475.8	3,641.6	641.6	3,000.0	－	－

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정되며, ()는 소규모주택정비관리지역 전체 면적임

구 분				면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계				72,679.0	100.0	-
사업 가능 구역	공동 주택 용지	소 계		60,030.6	82.6	-
		A1	사업가능 1구역(가로주택정비형 모아주택)	11,281.0	15.5	-
		A2	사업가능 2구역(가로주택정비형 모아주택)	12,772.2	17.6	-
		A3	사업가능 3구역(가로주택정비형 모아주택)	19,501.6	26.8	-
		A4	사업가능 4구역(가로주택정비형 모아주택)	16,475.8	22.7	-
	정비 기반 시설	소 계		7,259.8	10.0	-
		-	도로	2,659.8	3.7	-
		B1	공원	3,000.0	4.1	주차장 중복결정
		B2	사회복지시설	1,600.0	2.2	-
		소 계		5,388.6	7.4	-
사업가능 구역 외	도로			4,646.1	6.4	-
	종교시설용지			742.5	1.0	신월1동 성당

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

나. 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 태	최 결 정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)						
기정	-	-	-	18	-	-	-	-	-	곰달래로5길 (폭원변경없음)
변경	중로	2	1	18	867 (122)	신월동 97-1 (신월동 99-1)	신월동 125 (신월동 109-19)	일반도로	-	
기정	-	-	-	8	-	-	-	-	-	남부순환로57길 (폭원8m→10m)
변경	소로	1	1	10	171	신월동 138-3	신월동 144-10	일반도로	-	
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	월정로31길 (폭원6m→10m)
변경	소로	1	2	10	159	신월동 99-24	신월동 107-31	일반도로	-	
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	월정로33길 (폭원6m→8.5m)
변경	소로	2	1	8.5	215	신월동 98-36	신월동 103-12	일반도로	-	
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	곰달래로5길 (폭원6m→8.5m)
변경	소로	2	2	8.5	118	신월동 137-32	신월동 137-21	일반도로	-	
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	곰달래로11길 (폭원6m→8.5m)
변경	소로	2	3	8.5	224	신월동 107-16	신월동 103-17	일반도로	-	

※ ()안의 내용은 모아타운구역에 포함되는 사항임

2) 주차장(안)

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

- 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시	시 설 명	위 치	면 적 (㎡)	최 결 정일	비 고
신설	①	공영주차장	신월동 109-19일대	4,200	-	공원 하부 중복결정 (사업가능 2구역에서 조성)

- 중복결정 조서

구분	시 설 명	위 치	공간적 범위				비 고
			구분	기정	변경	변경후	
신설	공영주차장	신월동 109-19일대	면적	-	증) 4,200㎡	4,200㎡	-
			높이	-	지하1층~지하2층	지하1층~지하2층	

3) 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		
폐지	-	어린이공원	신월동 100-1	1,003.1	감) 1,003.1	-	서고1995-141 (‘95.05.20)	신대 어린이 공원
신설	①	어린이공원	신월동 109-19일대	-	증) 3,000	3,000	-	주차장 중복결정

4) 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	신월동 99-24일대	-	증) 1,600	1,600	-	-

5) 공동이용시설 설치계획(안)

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

구분	설치기준	비 고
사업가능 1구역 (가로주택정비형 모아주택)	세대당 2.5㎡ X 1.25 이상 설치	구역내
사업가능 2구역 (가로주택정비형 모아주택)		구역내
사업가능 3구역 (가로주택정비형 모아주택)		구역내
사업가능 4구역 (가로주택정비형 모아주택)		구역내

다. 교통처리 계획(안)

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

구분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입불허구간	곰달래로5길, 곰달래로13길, 월정로29길	- 곰달래로5길 및 곰달래로13길, 월정로29길변에서 차량진출입 불허	-
차량진출입구간	불허구간 제외 전구역	- 진출입불허구간 외 차량 진출입 허용	-
공공보행통로	곰달래로9길	- 도로 폐도 후 공공보행통로로 지정하 여 보행 편의성 확보	-

라. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

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

구분	면적(m ²)			사업계획					비고
	계	공동주택 용지	정비기반 시설	토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계	67,290.4	60,030.6	7,259.8	—	—	—	—	—	—
사업가능 1구역 (가로주택정비형 모아주택)	11,478.6	11,281.0	197.6	—	223	—	—	—	—
사업가능 2구역 (가로주택정비형 모아주택)	13,237.5	12,772.2	465.3	—	196	—	—	—	—
사업가능 3구역 (가로주택정비형 모아주택)	22,456.9	19,501.6	2,955.3	—	278	—	—	—	—
사업가능 4구역 (가로주택정비형 모아주택)	20,117.4	16,475.8	3,641.6	—	317	—	—	—	—

마. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)

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

구분	면적(m ²)	건축협정에 따른 특례(「건축법」 제77조의 13)		비고
		통합적용	완화적용	
사업가능 1구역 (가로주택정비형 모아주택)	11,478.6	대지의 조경(42조), 대지와 도로와의 관계(44조), 지하층의 설치(53조), 건폐율(55조), 부설주차장의 설치 (주차장법 제19조) 등	대지안의 조경(42조), 건폐율(55조), 용적률(56조), 건축물의 높이제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(61조)	—
사업가능 2구역 (가로주택정비형 모아주택)	13,237.5			
사업가능 3구역 (가로주택정비형 모아주택)	22,456.9			
사업가능 4구역 (가로주택정비형 모아주택)	20,117.4			

바. 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	60% 이하				B1, B2
		50% 이하				A1, A2, A3, A4
	용적률 ¹⁾	기준(상향)	250% 이하 ²⁾	법적상한	300% 이하	A1, A2, A3, A4
		기준 200% 이하				B1, B2
	높이 ³⁾	해발 57.86m 이하				전 구역
사업 가능 구역 외	건폐율	60% 이하				제2종일반주거지역(7층)
	용적률	200% 이하				제2종일반주거지역(7층)
	높이	해발 57.86m 이하				전 구역

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

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

3) 해발 57.86m : 김포공항 고도제한 해발 57.86m 이하 적용

※ 향후 사업구역별 사업시행계획인가 시 서울지방항공청에서 실시하는 비행안전성 검토를 통해 항공기 안전운항에 지장을 가져 오지 않는 범위에서 해발 높이 완화 여부 결정

사. 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	-건축한계선 3m	-가로·보행환경 개선 및 보행 네트워크 형성을 위한 계획
저층부 가로활성화 배치구간	곰달래로5길, 월정로29길	-곰달래로5길, 월정로29길변 연도형 가로활성화시설 배치	-기존 근린생활가로 및 재래시장 기능 유지 위한 저층부 가로활성화 유도 -커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도
공공보행통로	A3, A4	-공공보행통로 6m 지정	-도로 폐도 부분을 공공보행통로로 지정하여 보행 편의성 확보

아. 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	기존세대	임대주택		비고
도면 표시	사업구역			용도지역 상향	법적상한 용적률	
합 계			1,014	용도지역 상향 시 증가하는 용적률의 1/2 이상 임대주택 공급	전체 연면적 또는 세대수의 20% 이내 임대주택 공급	
A1	사업가능 1구역 (가로주택정비형 모아주택)	신월동 144-20번지 일대	223			
A2	사업가능 2구역 (가로주택정비형 모아주택)	신월동 137-14번지 일대	196			
A3	사업가능 3구역 (가로주택정비형 모아주택)	신월동 102-33번지 일대	278			
A4	사업가능 4구역 (가로주택정비형 모아주택)	신월동 108-1번지 일대	317			

자. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획

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

구 분	면 적(m ²)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경(안)	변경후		
합 계	72,679.0	—	72,679.0	100.0	—
제1종일반주거지역	1,003.1	감) 1,003.1	—	—	—
제2종일반주거지역	6,020.6	감) 6,020.6	—	—	—
제2종일반주거지역(7층이하)	65,655.3	감) 53,006.9	12,648.4	17.4	—
제3종일반주거지역	—	증) 60,030.6	60,030.6	82.6	—

차. 특별건축구역에 관한 계획(안)

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

구분		위치	특례사항	특례 적용 사유	비고
도면 표시	사업구역				
A1	사업가능 1구역 (가로주택정비형 모아주택)	신월동 144-20번지 일대	건축법	-인접한 사업구역 간 통합적, 효율적 건축 계획 도모 -경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획 유도	-
A2	사업가능 2구역 (가로주택정비형 모아주택)	신월동 137-14번지 일대			
A3	사업가능 3구역 (가로주택정비형 모아주택)	신월동 102-33번지 일대			
A4	사업가능 4구역 (가로주택정비형 모아주택)	신월동 108-1번지 일대			
B1	-	신월동 109-19번지 일대	-	-	-
B2	-	신월동 99-24번지 일대			

카. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획(안) : 해당없음

3. 관련도면

○ 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

○ 양천구청 재건축사업과(☎02-2620-3453)에 비치·열람하고 있습니다.

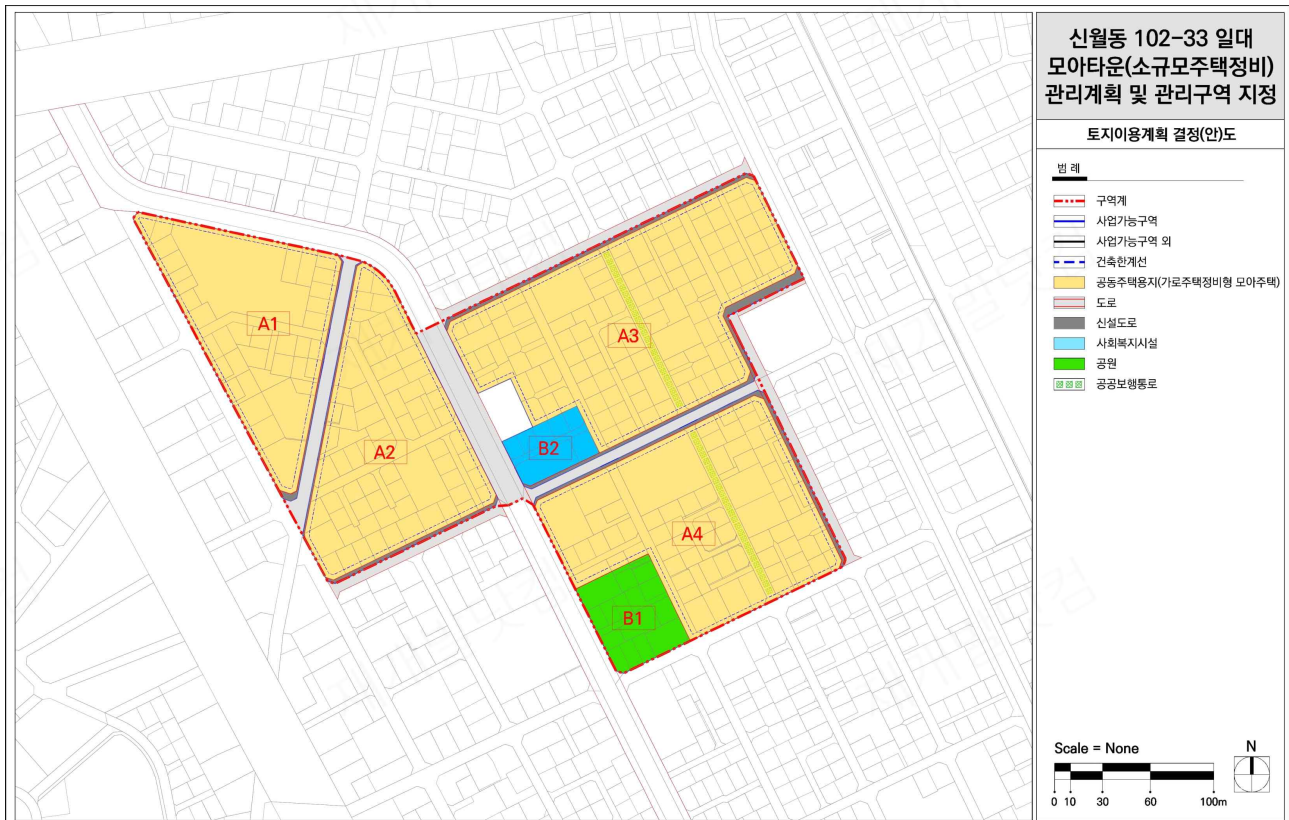
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

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

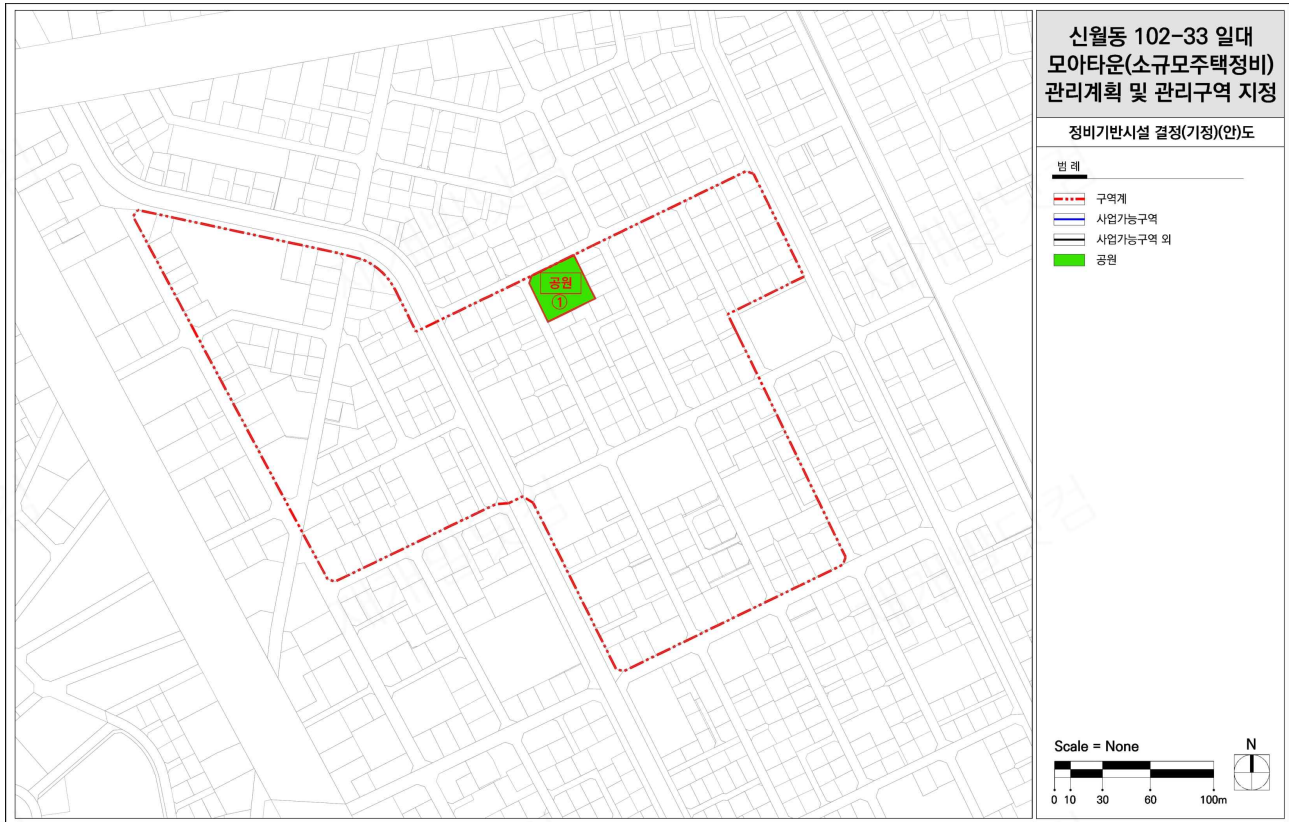
○ 관리지역 결정도



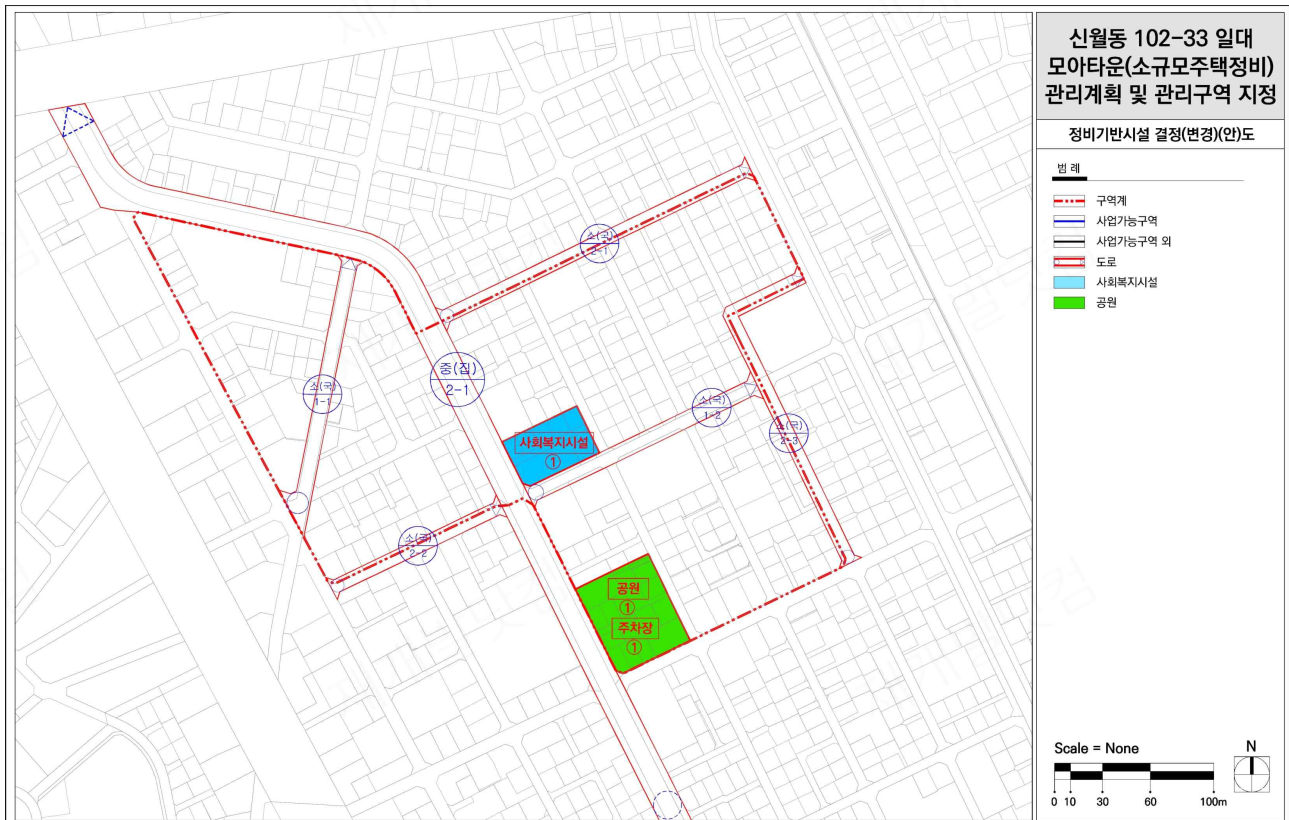
○ 토지이용계획(안)



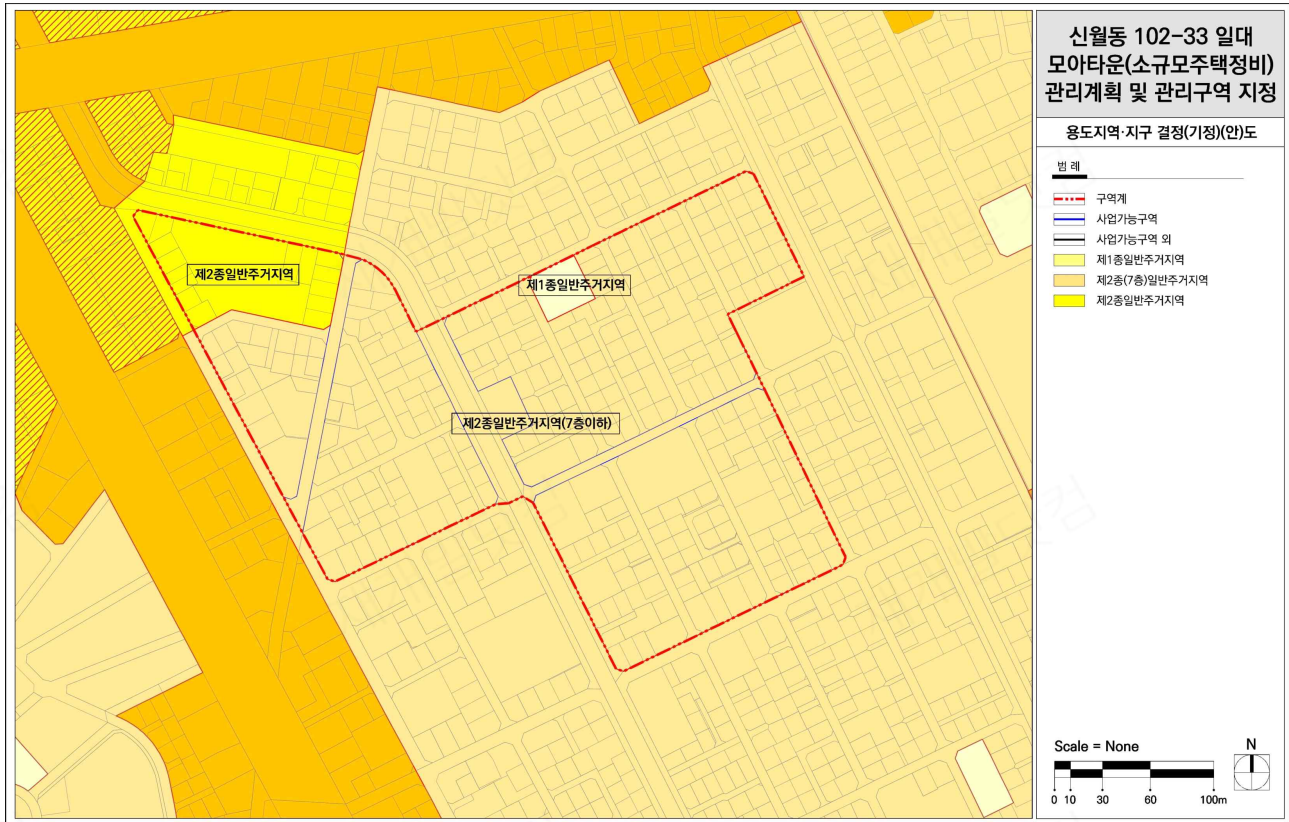
○ 정비기반시설계획(안)_기정



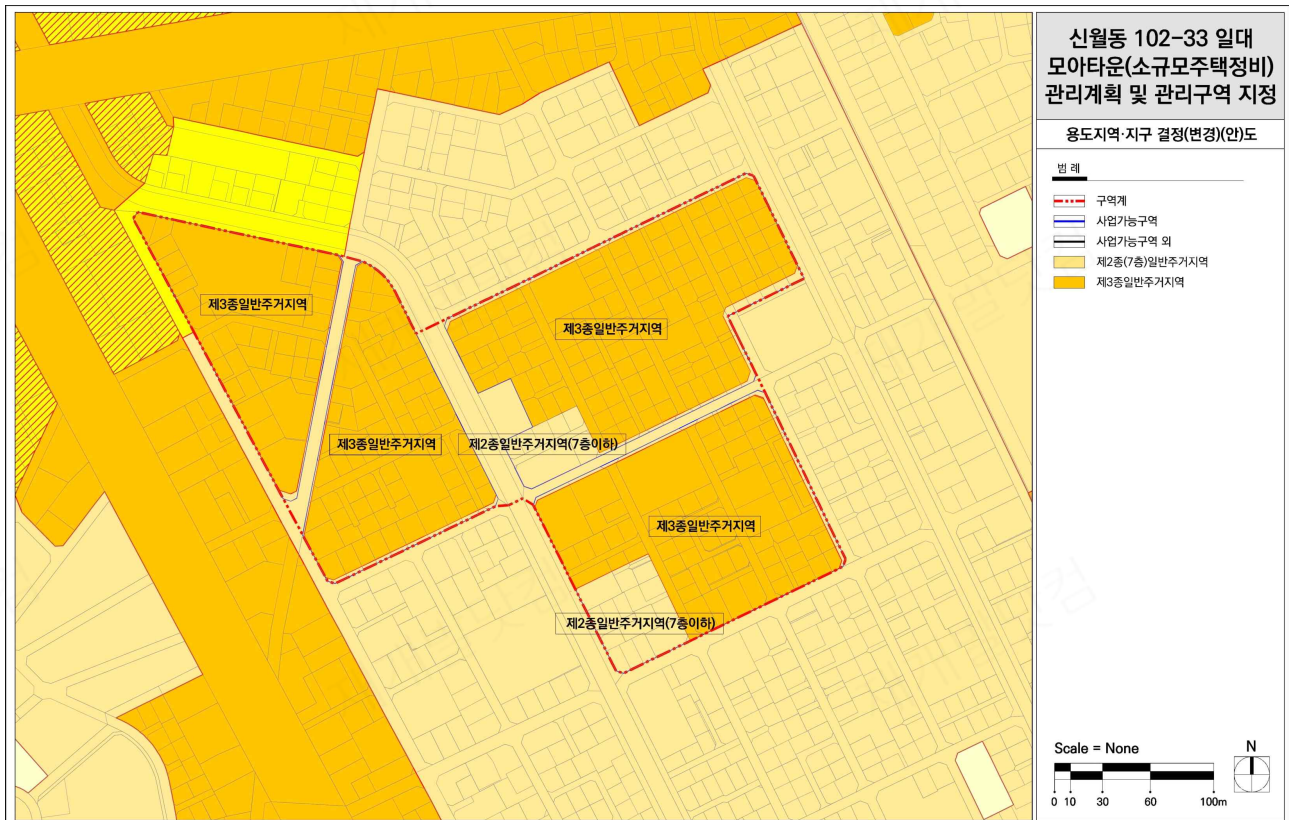
○ 정비기반시설계획(안)_변경



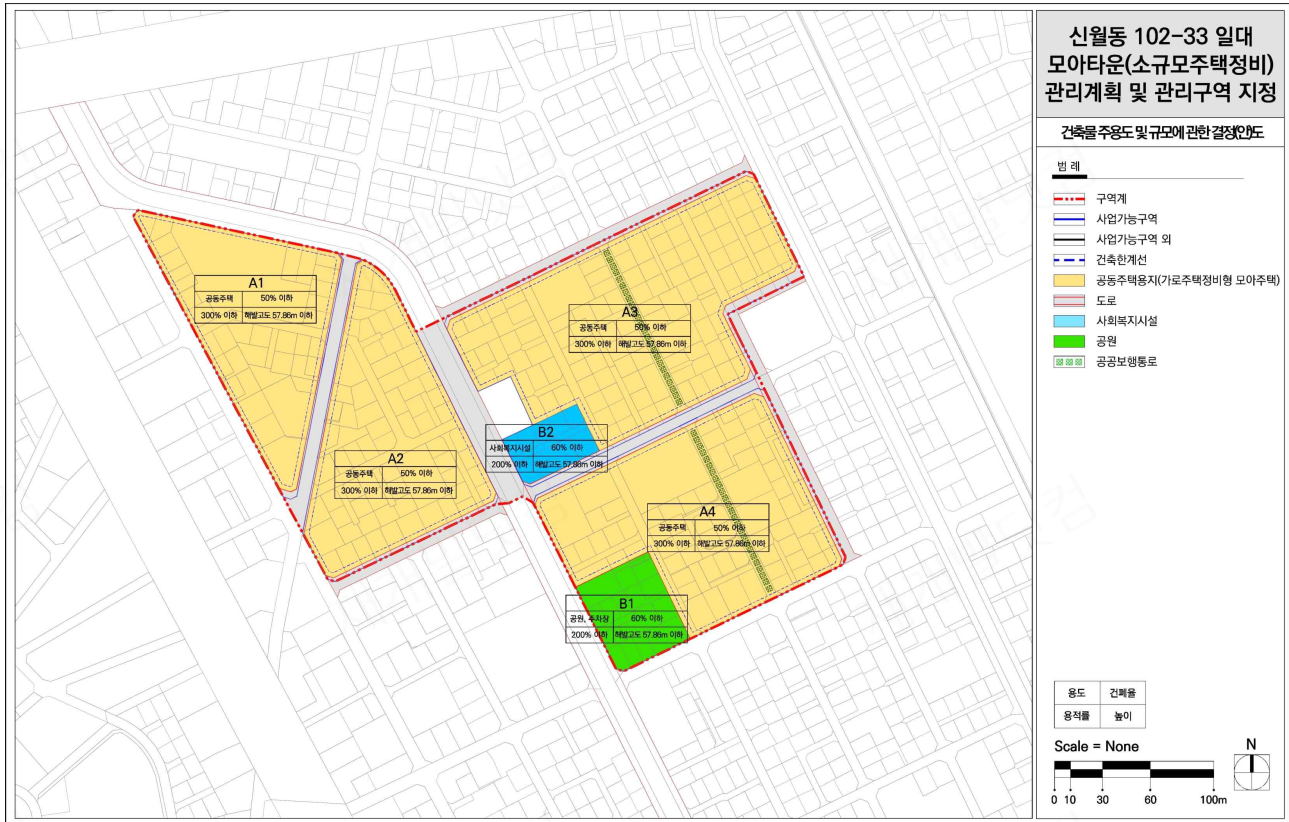
○ 용도지역계획(안)_기정



○ 용도지역계획(안)_변경



○ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



○ 건축물 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)

