

◆ 서울특별시고시 제2025-737호

노량진동 221-24번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 동작구 노량진동 221-24번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획)에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 26일
서울특별시

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 노량진동 221-24번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리지역 요건	노후·불량건축물	비고
기준	동작구 노량진동 221-24번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 이하일 것	노후·불량건축물의 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		34,555.6㎡	전체 : 132동 노후·불량 : 108동(81.8%)	

다. 정비방향 : 소규모주택정사업 활성화를 위한 정비기반시설 확충과 주거환경 개선을 위한 도시·건축 통합 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 지정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	노량진동 221-24번지 일대 소규모주택정비 관리지역	동작구 노량진동 221-24번지 일대	-	증) 34,555.6	34,555.6	-

○ 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명칭	결정내용	결정사유
-	노량진동 221-24번지 일대 소규모주택정비 관리지역	· 위치 : 동작구 노량진동 221-24번지 일대 소규모주택정비 관리지역 지정 · 면적 : 34,555.6㎡	· 노후·불량 주택이 혼재되어 개발이 어려운 지역에서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소규모주택정비사업의 계획적·효율적 추진을 위한 관리지역 지정

나. 토지이용계획

구 분				면적(㎡)	구성비(%)	비 고
총 계				34,555.6	100.00	-
시행 구역	공동주택용지	A-1	사업가능구역 1 (가로주택정비형 모아주택)	27,600.4	79.87	-
	정비기반시설 등	소 계		5,936.4	17.18	-
		공공청사		1,612.1	4.67	-
		공공공지		988.9	2.86	-
		공 원		1,118.0	3.24	-
		도 로		2,217.4	6.41	-
시행구역 외 (존치구역)		소 계		1,018.8	2.95	-
		종교시설		834.8	2.42	-
		공공공지		184.0	0.53	-

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모					기 능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	32	15~19	집산도로		1,120	노량진동	상도동	일반 도로		-
변경	중로	2	32	15~19	집산도로		1,120 (422)	노량진동	상도동	일반 도로		일부구간 확폭
기정	소로	2	4	8	국지도로		275	노량진동 120-6	노량진동 225-294	일반 도로		-
변경	소로	2	4	8~12	국지도로		275 (30)	노량진동 120-6	노량진동 225-294	일반 도로		일부구간 확폭
신설	소로	3	A	6	국지도로		117	노량진동 221-134	노량진동 329	일반 도로	-	-
신설	소로	3	B	6	특수도로		107	노량진동 224-23	노량진동 221-134	보행자 전용도로		-

구분	규 모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
폐지	소로	3	7	4	국지도로	93	-	-	일반 도로		-

※ () 는 구역계에 포함되는 도로 연장임

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

－ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-32	중로 2-32	· 일부구간 도로 확폭 연장=406m, 폭원=15m→16m (존치구간 제외)	· 교통 통행 개선을 위한 만양로 일부구간 도로 확폭 및 차로 확장(2차로→3차로)
소로 2-4	소로 2-4	· 일부구간 도로 확폭 연장=30m, 폭원=8m→12m	· 장승배기로16길의 원활한 진·출입을 고려한 도로 확폭
-	소로 3-A	· 도로 신설	· 현행도로를 활용한 이면부 도로 도시계획시설 결정
-	소로 3-B	· 도로 신설	· 기존 도로 폐도에 따른 보행자전용도로 신설
소로 3-7	-	· 도로 폐지	· 모아타운 계획에 따라 기존에 결정된 도로 폐지

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도 면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	소공원	노량진동 221-3 일대	-	증) 1,118.0	1,118.0	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

－ 공원 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	소공원	· 소공원 신설	· 지역 주민을 위한 휴식공간 확보

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

■ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도 면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공공지	노량진동 329-12 일대	178	-	178	동작구고시 제2003-94호 (03.08.30)	
신설	②	공공공지	노량진동 224-8 일대	-	증) 988.9	988.9	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

－ 공공공지 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	공공공지	· 공공공지 신설 (면적 988.9㎡)	· 지역 내 부족시설 확보를 위한 유보지 확보로서 공공공지 신설

■ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도 면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공공청사	동작구 자원봉사센터 등	노량진동 122-5 일대	-	증) 1,612.1	1,612.1	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

－ 공공청사 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공청사	· 공공청사 신설 (면적 1,612.1㎡)	· 기존 공공시설(자원봉사센터 및 청소년독서실 등)을 대체하되, 이용의 편의성을 고려하여 만양로변으로 이전

■ 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도 면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	사회복지시설	노량진동 224-6 일대	159	감) 159	-	동작구고시 제2008-33호 (08.07.31)	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

－ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	· 사회복지시설 폐지	· 모아타운 계획에 따라 기존에 결정된 사회복지시설(경로당)을 폐지함

■ 공동이용시설 설치계획

- 공동이용시설의 범위 : 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조에 의거함
- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2, 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4 기준 이상 설치

구 분	세대수	기준면적	설치기준	비 고
사업가능구역 1 (가로주택정비형 모아주택)	834세대	2,606.3㎡ 이상	서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 100세대~1,000세대 기준으로 세대당 2.5㎡×1.25이상 설치	구역 내

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

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

○ 공동이용시설 권장시설

구 분	시설유형	사유	비 고
권장시설	어린이놀이터, 다함께돌봄센터, 주민운동시설, 경로당, 어린이집, 작은도서관 등	주변지역에 부족한 생활편의시설을 공동이용시설로 확보	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

라. 교통계획

구 분	적용지역	계획내용	비 고
차량출입불허구간	민양로변	· 원활한 교통흐름을 고려하여 민양로변 일부 차량진출입 불허	-
공공보행통로	민양로~민양로13길 (공동주택용지 내)	· 민양로와 민양로13길의 보행 연계 및 기존가로 기능을 유지하고자 공동주택 용지 내 공공보행통로(6m 이상) 계획	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획

도면 표시	사업구역	위치	면적(㎡)		사업계획		비고
			공동주택용지	정비기반시설 등	시행자	추진단계	
A-1	사업가능구역 1 (가로주택정비사업)	노량진동 221-24번지 일대	27,600.4	5,936.4	-	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

바. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획

구분		내용		비고
시행구역	A-1	건폐율	50%이하	공동주택용지 (제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역)
		용적률	기준 250%이하 / 상한 300%이하	
		높이	용도지역 층수 적용	
시행구역 외	준치 구역	건폐율	60%이하	종교시설용지, 공공공지 제2종일반주거지역(7층이하)
		용적률	200%이하	
		높이	용도지역 층수 적용	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가 시 결정

※ 공공청사 및 공공공지의 건축물 밀도에 관한 사항은 건축법 및 관련 법령에 따라 적용 가능함

※ 사업 시행시 건축물의 규모(높이, 밀도 등)는 향후 위원회 심의를 통해 조정가능함

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

사. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획
○ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	만양로변 및 인접대지 경계부	· 가로변 건축한계선 3m 적용 · 가로 환경 및 보행환경 개선을 위한 건축한계선 계획	-
가로활성화시설 배치 권장구간	만양로변	· 가로활성화시설 배치 · 가로활성화시설의 권장용도 - 「주택법」 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대·복리시설 - 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조에 의한 공동이용시설 - 「건축법 시행령」 별표1 제3호, 제4호의 근린생활시설 · 기존 근린생활가로 기능 유지 위한 저층부 가로활성화 유도 · 커뮤니티가로 활성화를 위한 근생, 공동이용시설 등 배치 권장	-
공공보행통로	만양로~만양로13길 (공동주택용지 내)	· 만양로와 만양로13길의 보행 연계	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가 시 결정

○ 건축물의 용도에 관한 계획

구분			계획내용	비고
시행 구역	A-1	유형	· 공동주택용지	-
		용도 허용	· 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 · 「주택법」 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대·복리시설 · 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 · 「건축법 시행령」 별표1 제3호, 제4호의 근린생활시설	

구 분				계획내용	비 고
			불 허	· 허용용도 이외의 용도	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가 시 결정

아. 임대주택의 공급 및 인수 계획

도면 표시 번호	사업구역	위치	구분	전체 세대수	임대주택		분양	임대주택 인수예정자	비고 (임대비율)
					공공	매입			
A-1	사업가능구역 1 (가로주택정비사업)	노량진동 221-24 일대	49type	145	27	69	49	한국토지 주택공사, 서울주택 도시공사	23.02% (소셜믹스 적용)
			59type	203	28	68	107		
			74type	88	-	-	88		
			84type	398	-	-	398		
			합계	834	55	137	642		

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

※ 사업시행계획 통합심의 시 세입자 보호대책을 마련하여 제출할 것

자. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획

구분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		34,555.6	-	34,555.6	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	34,555.6	감)30,201.4	4,354.2	12.6	
	제2종일반주거지역	-	증) 2,601.0	2,601.0	7.5	
	제3종일반주거지역	-	증)27,600.4	27,600.4	79.9	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

차. 특별건축구역에 관한 계획

도면 표시	사업구역	면적(㎡)	계획내용	계획사유	비고
특별 건축 구역	사업가능구역 1 (가로주택정비사업)	33,536.8	· 「건축법」 제69조에 따른 특별 건축구역 지정	· 경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획 · 지역환경과 조화롭고 창의적인 도시경 관 창출	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 특별건축구역의 건축물 적용배제 또는 완화

구 분	배제 및 완화	비고
건축법	대지안의 조정(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제56조), 대지안의 공지(제58조), 건축물의 높이제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(61조)	-
주택법 (주택건설기준 등에 관한 규정)	공동주택의 배치(제10조), 기준척도(제13조), 비상급수시설(제35조), 난방설비 등(제37조) 등	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 상기의 특별건축구역의 특례사항(배제 및 완화) 등은 사업시행계획인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

- 서울특별시 주택실 전략주택공급과(☎02-2133-8234) 및 동작구청 도시정비2과(☎02-820-1996)에 비치·열람하고 있습니다.

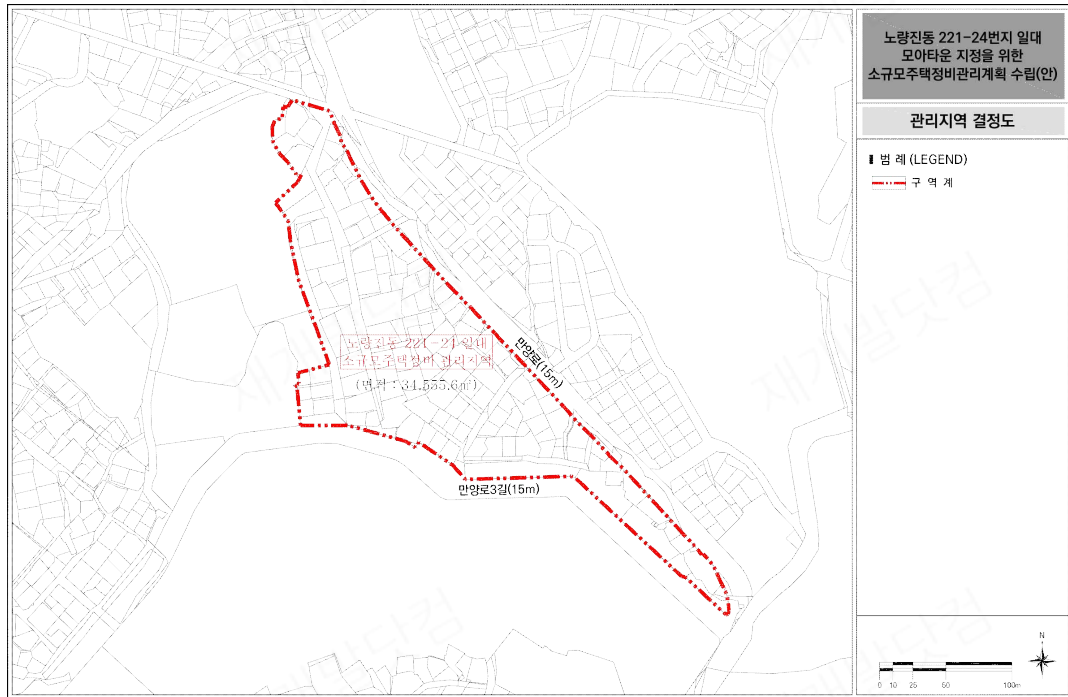
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

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

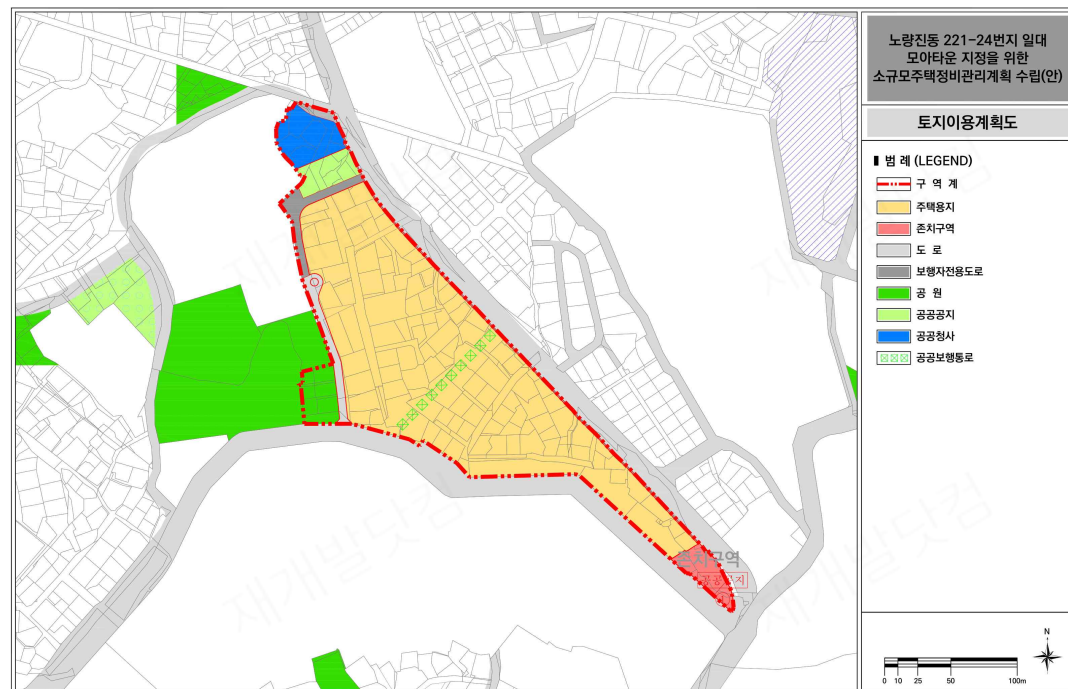
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

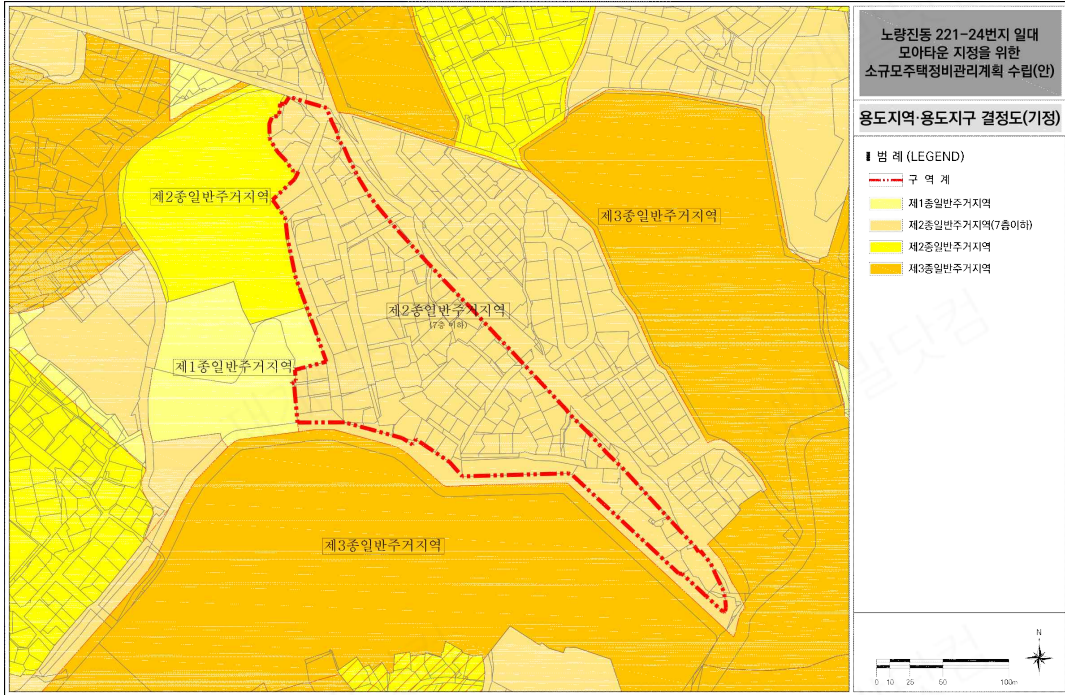
○ 관리지역 결정도



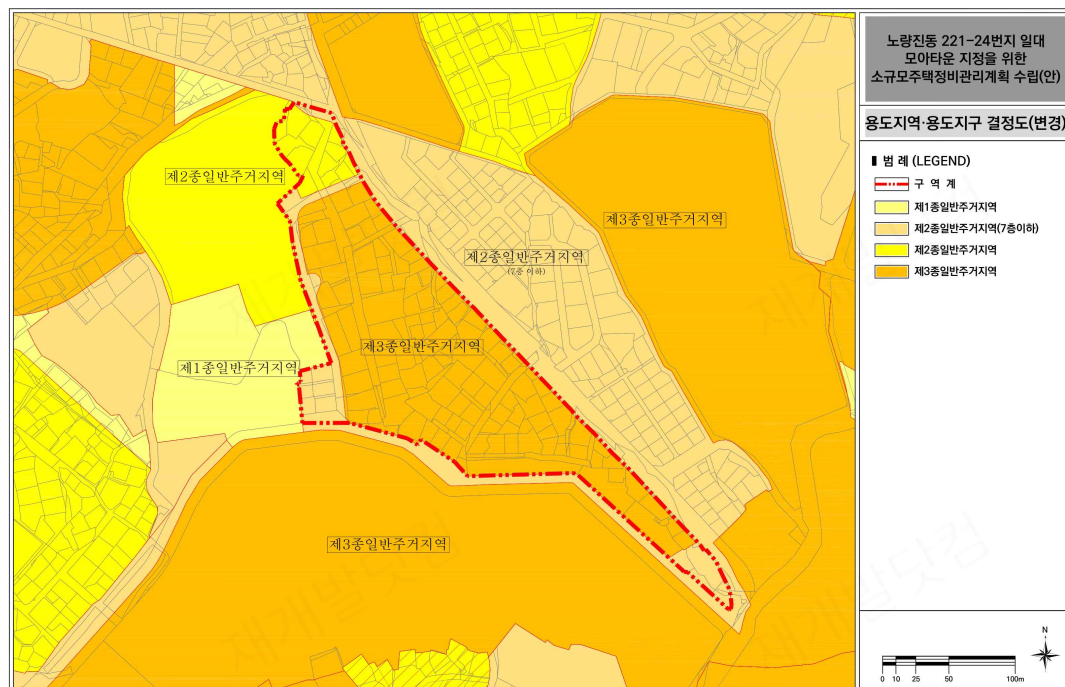
○ 토지이용계획도



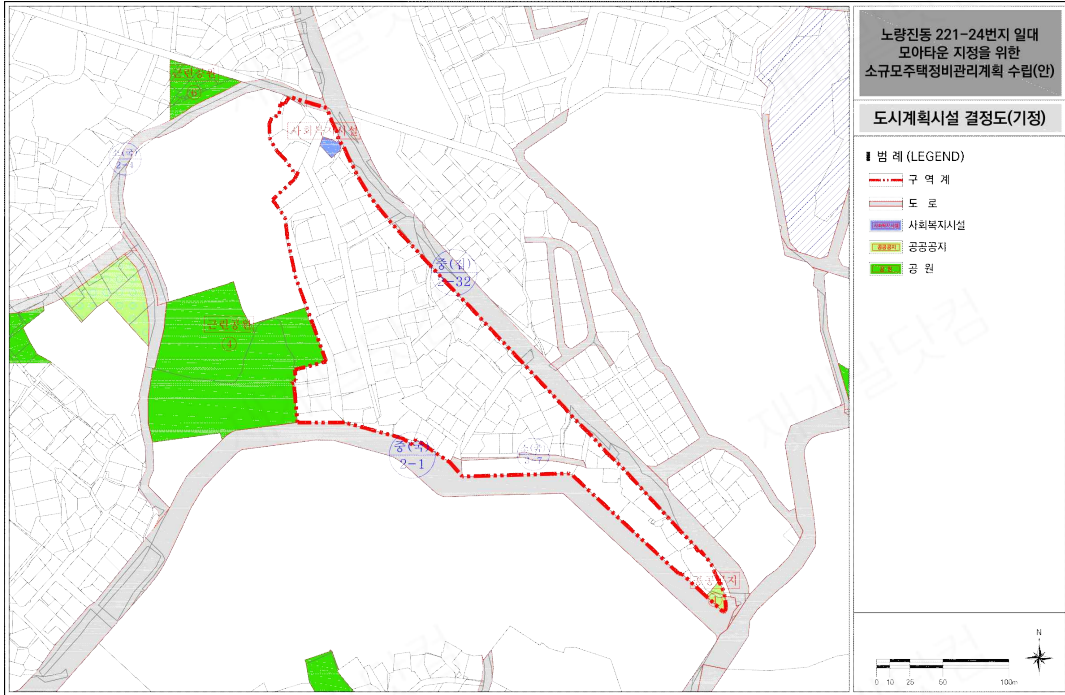
○ 용도지역·용도지구 결정도(기정)



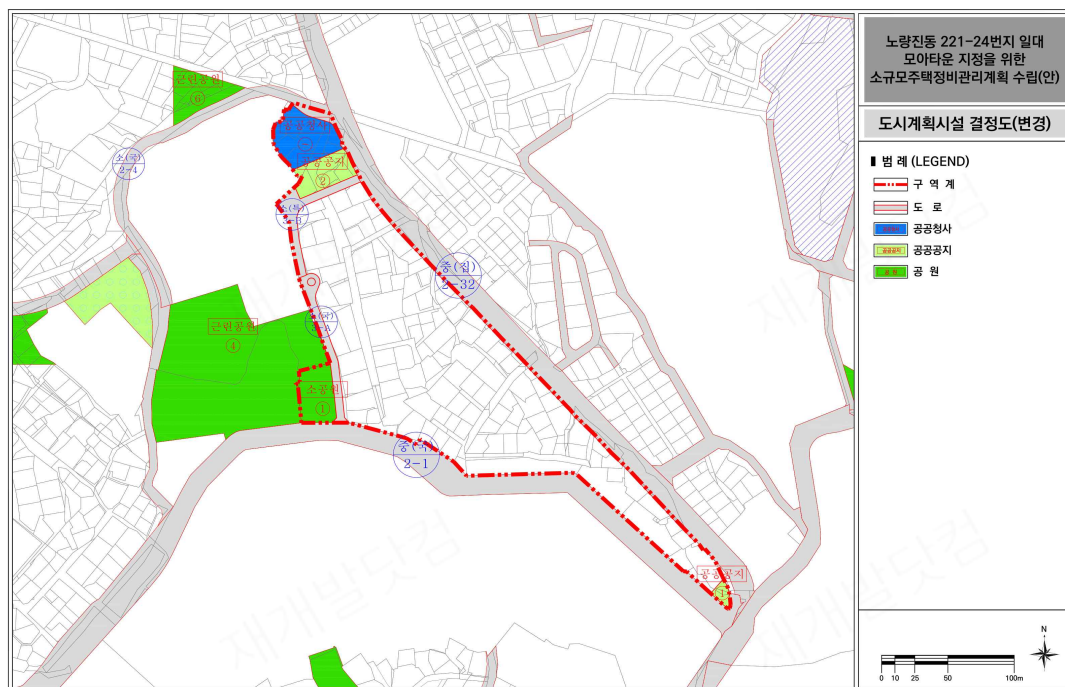
○ 용도지역·용도지구 결정도(변경)



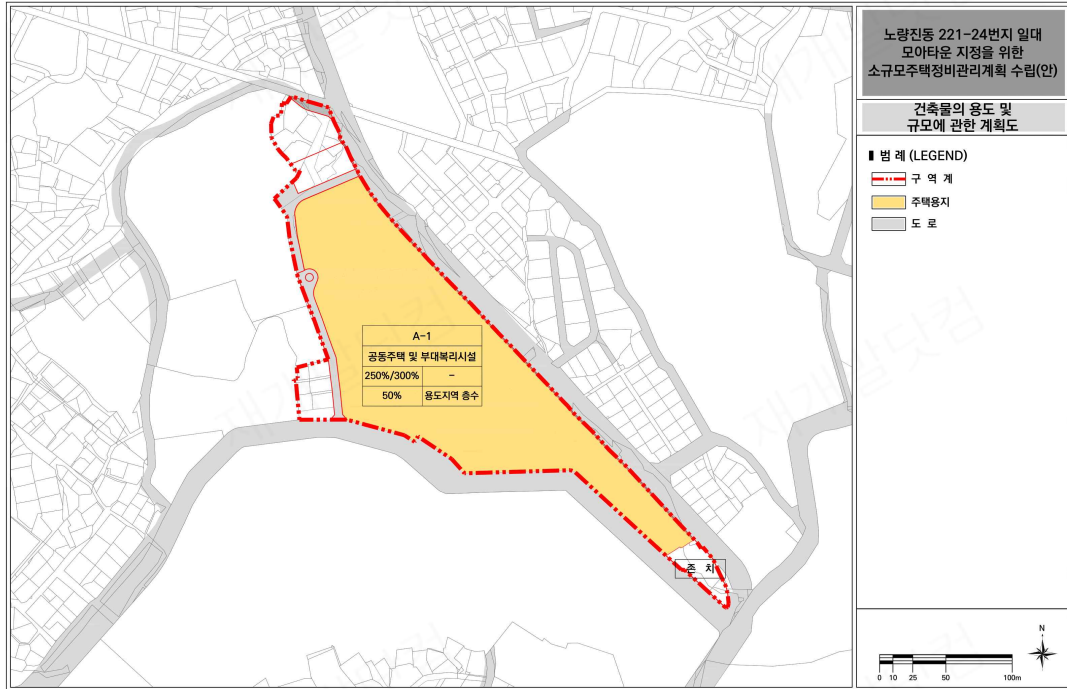
○ 도시계획시설 결정도(기정)



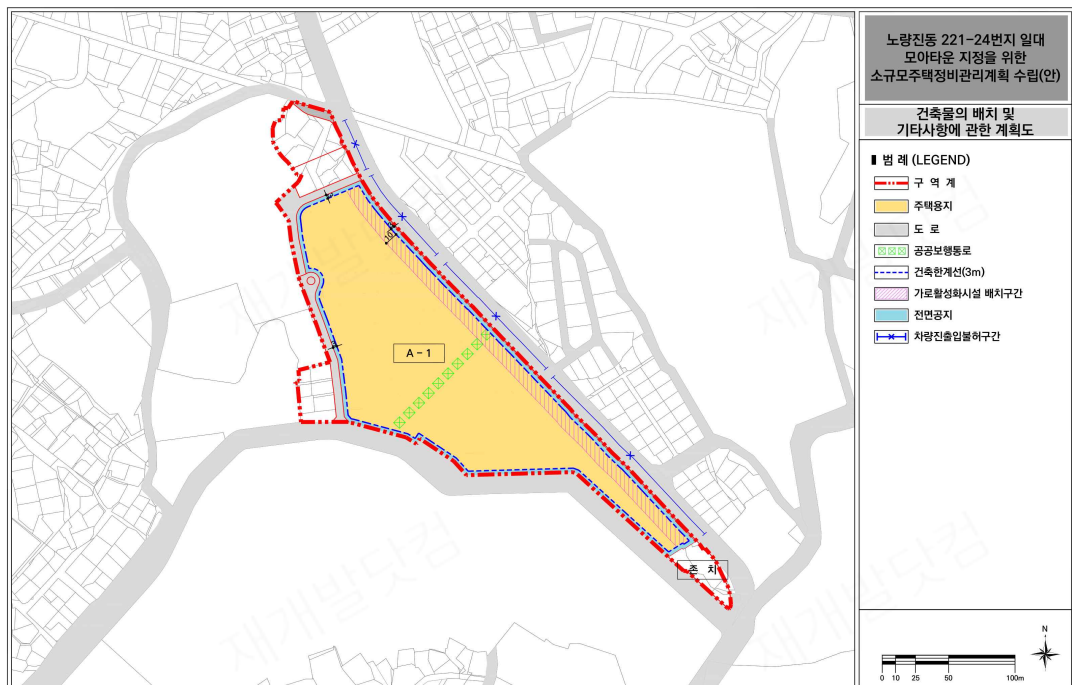
○ 도시계획시설 결정도(변경)



○ 건축물의 용도 및 규모에 관한 계획도



○ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획도



○ 특별건축구역 지정에 관한 계획도

