

서울특별시 관악구 공고 제2025-2371호**청룡동 1535번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경(안) 주민재공람 공고**

서울특별시 관악구 공고 제2025-1566호(2025.08.14.)로 공람 공고된 「청룡동 1535번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경(안)」에 대하여 소규모주택정비 통합심의 결과(수정가결)를 반영하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2에 따라 주민 의견을 청취하고자 다음과 같이 재공람 공고합니다.

2025년 12월 18일

서울특별시 관악구청장

가. 공람기간 : 2025. 12. 18. ~ 2026. 1. 1.(공고일 다음날로부터 14일간)

나. 공람장소 : 관악구청 주택과(☎ 02-879-6454) 및 청룡동 주민센터

다. 재공람사유 : 청룡동 1535번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경을 위한 소규모주택정비 관리계획 변경(안) 주민공람

라. 공람내용 : 청룡동 1535번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경(안)

마. 기타사항 : 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 임대주택의 공급세대수, 기타 계획내용 등은 소규모주택정비사업 추진절차 이행과정에서 변경될 수 있습니다.

바. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

사. 의견제출 : 붙임 의견서 양식을 작성하여 공람기간 내 관악구청 주택과에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 청룡동 1535번지 일대 소규모주택정비 관리지역(모아타운)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후불량건축물	비고
기준	관악구 청룡동 1535번지 일대	대상 지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		92,420.1㎡	전체: 450동 노후불량: 292동(64.9%)	-

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 추진을 통한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활 편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후주거지의 계획적 공동개발 유도

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

■ 관리지역 지정 변경 조서

구분	명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	청룡동 1535번지 일대 소규모주택정비 관리지역	관악구 청룡동 1535번지 일대	92,789.9㎡	감)369.8㎡	92,420.1㎡	-

■ 관리지역 결정 변경 사유서

도면 표시	명칭	결정 내용	결정 사유
-	청룡동 1535번지 일대 소규모주택정비 관리지역	- 위치: 관악구 청룡동 1535번지 일대 - 소규모주택정비 관리지역 지정 면적: 92,420.1㎡	법인소유의 잡종지인 1531-35번지, 국공유지의 학교용지 1531-38번지 제척

나. 토지이용계획 변경(안)

1) 기정(안)

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계			92,789.9	100.0	
사업추진구역	소 계		31,828.5	34.3	
	A1	사업추진구역 A1 (가로주택정비사업)	14,601.0	15.7	
	A2	사업추진구역 A2 (가로주택정비사업)	11,418.2	12.3	
	A3	사업추진구역 A3 (가로주택정비사업)	5,809.3	6.3	
사업가능구역	소 계		46,141.4	49.7	
	B1	사업가능구역 B1	831.5	0.9	
	B2	사업가능구역 B2	1,870.9	2	
	B3	사업가능구역 B3	1,296.9	1.4	
	B4	사업가능구역 B4	10,507.2	11.3	
	B5	사업가능구역 B5	12,355.4	13.3	
	B6	사업가능구역 B6	8,668.2	9.4	
	B7	사업가능구역 B7	10,611.3	11.4	
정비기반시설		도로	6,171.4	6.7	
		어린이공원	4,849.0	5.2	
사업추진구역 외 구역		종교시설	646.3	0.7	
		공동주택	3,153.3	3.4	

2) 변경(안)

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계			92,420.1	100.0	-
사업시행구역	공동주택 용지	소계	18,230.9	19.8	-
		사업추진구역 A1(가로주택정비사업)	6,913.2	7.5	정비기반시설 • 도로 : 648.3㎡
		사업가능구역 B1(소규모재개발사업)	4,757.4	5.2	정비기반시설 • 도로 : 631.9㎡
		사업가능구역 B2(가로주택정비사업)	4,164.3	4.5	정비기반시설 • 도로 : 599.5㎡
		사업가능구역 B3(가로주택정비사업)	2,396.0	2.6	-
	정비 기반시설	도로	1,879.7	2.0	-
가능 구역 외	기반 시설	도로	9,148.1	9.9	소로 1-가, 2-가 도로 포함
		어린이공원	4,849.0	5.2	-
	자율정비 구역	대지(주택 등)	58,312.4	63.1	-

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)(변경)

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일
	등급	류별	번호	폭원(m)						
기정	소로	3	-	6	국지	-	-	-	일반	-
변경	소로	1	가	6~11	국지	216	1529-64	1534-1	일반	-
기정	소로	3	-	6	국지	-	-	-	일반	-
변경	소로	1	나	11	국지	43	1528-4	1528-1	일반	-
기정	소로	3	-	4	국지	-	-	-	일반	-
기정	소로	3	-	6	국지	-	-	-	일반	-
변경	소로	2	가	8	국지	218	1529-33	929-21	일반	-
기정	소로	3	-	4	국지	-	-	-	일반	-
변경	소로	3	가	6	국지	56	1535-34	1535-8	일반	-
기정	소로	3	-	4	국지	-	-	-	일반	-
변경	소로	3	나	4	국지	25	1569-13	1528-14	일반	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 소로 1-가는 자율정비구역 사업시행 시 도로 폭 11m로 확폭할 것

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 부칙 제15조에 따라 종전의 도시계획법에 의한 토지구획정리사업으로 설치된 도로는 국토계획법에 의한 도시계획시설로 본다.

2) 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-	소로 1-가	• 폭원변경(B=6m → 6~11m)	• 토지구획정리사업으로 조성된 도로 시설 도로번호 부여 • 사업 시행 후 세대수 증가에 따라 원활한 교통체계 유지를 위하여 진출입로 확보
소로 3-	소로 1-나	• 폭원변경(B=6m → 11m)	
소로 3-	소로 2-가	• 폭원변경(B=4, 6m → 8m)	
소로 3-	소로 3-가	• 폭원변경(B=4m → 6m)	
소로 3-	소로 3-나	• 도로 번호 시·종점 부여	

3) 공원 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	비안어린이 공원	어린이 공원	봉천동 1530-14	1,661.1	-	1,661.1	1972.06.07. (서고126호)	-
기정	2	충효어린이 공원	어린이 공원	봉천동 1526-1	3,187.9		3,187.9	1979.12.20. (서고425호)	-

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

4) 공동이용시설 설치계획(안)(신설)

■ 공동이용시설 설치 기준

- 주요 보행통로변 개방형 공동이용시설(권장시설) 조성
- 공동이용시설 계획 시 구역별 용도가 중복되지 않도록 협의

구분	시설유형	변경사유
권장 시설	노유자시설(경로당 등), 작은도서관, 독서실, 문화센터 등 대상지 내 취약시설 설치 권장	모아주택 사업을 통해 주변지역에 부족한 생활편의시설을 공동이용시설로 확보하여 개방

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 공동이용시설의 적정면적, 세부용도, 운영계획 등은 개별 사업추진 시 협의하여 결정

※ 개방형 공동이용시설 설치 시 법적 상한용적률 초과 가능, 용적률 산정 산식은 「모아타운 관리계획 립지침」에 따름

라. 교통처리계획(안)(신설)

구분	적용지역	계획내용
차량진출입 불허구간	- 쑥고개로 - 장군봉길 - 장군봉5길	- 장군봉7길 - 장군봉15길 - 청룡8길
		- 원활한 교통 흐름 및 보행연속성을 고려한 건선도로 일부 구간 설정 - 보행자의 안전과 편의를 보장하기 위해 사업시행구역 교차로 가각부 설정

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)(변경)

1) 기 정

도면표시	사업구역	위치	면적	사업계획		비고
				시행자	추진 단계	
A1	모아주택1구역 (가로주택정비사업)	봉천동 1535 일대	2,457	조합	조합설립	-
A1	모아주택1구역 (가로주택정비사업)	봉천동 1536 일대	5,424	조합(예정)	동의서 연번부여	-
A2	모아주택2구역 (가로주택정비사업)	봉천동 1533-1 일대	2,396	조합(예정)	동의서 연번부여	-
A3	모아주택3구역 (가로주택정비사업)	봉천동 1528 일대	3,049	조합(예정)	동의서 연번부여	-

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

2) 변 경

구분		면적(㎡)			사업계획				
		계	공동주택용지	정기반시설	토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일
합계		20,110.6	18,230.9	1,879.7	247	387	-	-	-
A1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	7,561.5	6,913.2	648.3	124	129	조합	동의서 징구중	-
B1	사업가능구역1 (소규모재개발사업)	5,389.3	4,757.4	631.9	41	102	조합	동의서 징구중	-
B2	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	4,763.8	4,164.3	599.5	32	106	조합	동의서 징구중	-
B3	사업가능구역3 (가로주택정비사업)	2,396.0	2,396.0	-	50	50	조합	동의서 징구중	-

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

바. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)(신설)

○ 건축협정 가능 구역 : 사업시행구역 적용

구분		위치	면적(㎡)	건축협정에 따른 특례 (「건축법」 제77조의 13)	
도면표시 번호	사업구역			통합적용	완화적용
A1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	봉천동 1535 일대	7,561.5	- 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)
B1	사업가능구역1 (소규모재개발사업)	봉천동 1536 일대	5,389.3		
B2	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	봉천동 1533-1 일대	4,763.8		

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

사. 건축물 용도 계획(안)(신설)

구분			계획 내용	비고
사업 시행 구역	A1 B1 B2 B3	유형	공동주택 용지(도로 제외)	-
		용도	「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조제13호, 제14호에 의한 부대·복리시설 「서울시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 「건축법 시행령」 별표1 제3호, 제4호의 근린생활시설	
			허용용도	
		불허용도	허용용도 이외의 용도	
자율정비구역	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

아. 건 폐 율·용 적 륜 등 건축물의 밀도계획(안)(변경)

1) 기 정

구분	내용			비고
사업추진구역	건폐율	60% 이하		사업추진구역 A1구역 ~ A3구역
	용적률	2종일반(7층)	기준 250% / 상한 300%	
	높이	용도지역 층수 적용		
사업가능구역	건폐율	60% 이하		사업가능구역 B1구역 ~ B7구역
	용적률	1종일반	기준 150% 이하	
		2종일반(7층)	기준 200% 이하	
	높이	건축법 및 건축조례 허용 높이		
사업추진구역 외 구역	건폐율	60% 이하		
	용적률	2종일반(7층)	기준 200% 이하	
	높이	용도지역 층수 적용		

2) 변경

○ 모아타운 내 사업시행(예정)구역을 중심으로 밀도 계획 수립

구분		내용		비고
사업 시행 구역	사업추진구역 A1 사업가능구역 B1 사업가능구역 B2	건폐율	50% 이하	공동주택용지 제3종일반주거지역
		용적률	기준 250% / 상한 300%	
		높이	용도지역 층수(높이) 적용	
	사업가능구역 B3	건폐율	60% 이하	공동주택용지 제2종일반주거지역
		용적률	기준 200% / 상한 250%	
		높이	용도지역 층수(높이) 적용	
자율정비구역		건폐율	「서울특별시 도시계획 조례」에 따름	-
		용적률	「서울특별시 도시계획 조례」에 따름	
		높이	용도지역 층수(높이) 적용	

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 기준(상향)용적률은 법 제43조의4에 따라 용도지역 상향된 구역에 적용되는 용적률

※ 대상지는 대공방어협조구역에 따른 높이 제한 적용지역으로 향후 개별 사업시행계획인가 시 높이제한 협의에 따라 변경된 내용을 반영하여 계획(사업구역 설정, 용도지역, 높이 등) 수립 가능하도록 함

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

자. 건축물의 배치·형태·건축선 등에 관한 계획(안)(신설)

구분	적용지역	내용	비고
건축한계선	A1, B1, B2, B3, 자율정비구역	• 건축한계선 3~5m 적용 - 쑥고개로(주가로) • 건축한계선 3m 적용 - 보행중심가로(장군봉길, 쑥고개로11길) • 건축한계선 2m 적용 - 보행중심가로(장군봉7길, 장군봉1길, 남부순환로206길) - 사업시행구역 이면부(장군봉5길, 장군봉7길, 장군봉15길, 청룡8길)	• 가로 및 보행환경개선을 위해 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성
가로활성화시설 배치구간	근린생활시설 배치구간	• 배치구간 - 쑥고개로 • 권장용도 - 주택법 제2조 13, 14에 의한 부대·복리시설 - 도시 및 주거환경정비법 제2조에 따른 공동이용시설 - 빈집 및 소규모주택정비법 시행령 제37조에 따른 공동이용시설 - 「건축법」 시행령 별표1 제3,4호의 근린생활시설	• 가로활성화를 위한 개방형 공동이용시설 및 근린생활시설 배치 유도
	공동이용시설 배치구간	• 배치구간 - 장군봉7길, 장군봉5길 • 권장용도 - 주택법 제2조 13, 14에 의한 부대·복리시설 - 도시 및 주거환경정비법 제2조에 따른 공동이용시설 - 빈집 및 소규모주택정비법 시행령 제37조에 따른 공동이용시설 • 권장시설 - 노유자시설(경로당 등), 작은도서관, 독서실, 문화센터 등 대상지 내 취약시설 • 관리지역 내 부족한 생활SOC시설을 고려하여, 모아주택 사업시행구역 내 개방형 공동이용시설 조성	

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

차. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)(신설)

구분		위치	계획세대수				비고 (임대비율)
도면표시 번호	사업구역		전체	임대주택			
				소계	기부채납	매입형	
합계			507	61	27	34	임대주택 12.0%
A1	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	봉천동 1535 일대	206	38	12	26	임대주택 18.5%
B1	사업가능구역1 (소규모재개발사업)	봉천동 1529 일대	131	7	7	0	임대주택 5.3%
B2	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	봉천동 1528 일대	102	8	8	0	임대주택 7.8%
B3	사업가능구역3 (가로주택정비사업)	봉천동 1533 일대	68	8	0	8	임대주택 11.8%

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정하며, 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상을 통해 결정

※ 개별 사업시행계획(안) 통합심의 시, 세입자 보호대책을 마련하여 제출(가로주택정비사업형에 한함)

※ 상기의 세대수, 임대주택 세대수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

카. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)(신설)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		92,420.1	-	92,420.1	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	8,888.0	감) 369.8	8,888.0	9.6	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	83,532.1	감) 18,058.3	65,473.8	70.8	-
	제2종일반주거지역	-	증) 2,396.0	2,396.0	2.6	-
	제3종일반주거지역	-	증) 15,662.3	15,662.3	17.0	-

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

다. 특별건축구역에 관한 계획(안)(신설)

- 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정으로 조화롭고 창의적인 건축물을건축함으로써 도시 경관, 주변 건축물과의 조화, 안전한 가로환경 등 공공성 확보에 기여할 수 있도록 함
- 「건축법」 제69조 및 관계 법령에 적합하고, 「특별건축구역 운영 가이드라인(국토교통부 훈령 제1445호)」와 「도시 및 주거환경 정비사업에 대한 특별건축구역 지정 및 운영지침(안)」_서울특별시」에 준하여 모아주택 사업시행구역에 대하여 특별건축구역으로 지정을 권장

구분	면적(㎡)	결정 내용	결정 사유	비고
특별건축구역	A1	• 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정	• 지역 경관과 조화롭고 창의적인 도시경관 창출	-
	B1			
	B2			
	B3			

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

파. 자율정비구역에 관한 계획(안)(신설)

1) 건축협정에 따른 공동개발

- 자율정비구역은 모아타운 내 사업시행구역 외 지역으로 주민이 자율적으로 단독개발,

공동개발(건축협정), 소규모정비사업 등을 추진할 수 있는 지역을 말함

구분	내용
건축협정	• 「건축법」 제77조의4에 따른 지역 또는 구역에서 토지 및 건축물의 소유권자가 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 협정을 체결할 수 있는 제도
대상구역	• 청룡동 1535번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 내(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의4 ①에 따른 지구단위계획구역)
건축협정 특례	• 「건축법」 제73조(관계 법령의 적용 특례) 및 「건축법 시행령」 제110조의7(건축협정에 따른 특례)의 규정을 따름

※ 개별 사업시행계획인가 시 결정

2) 가로주택정비사업, 소규모재개발사업 추진 시 가이드라인(안)

○ 자율정비구역을 가로주택정비사업 및 소규모재개발사업으로 변경하여 추진 시정비기반시설 개선(안)

구분	도면번호	내용	비고
건축한계선	C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12	• 건축한계선 2m 적용 - 보행중심가로(장군봉7길, 장군봉1길, 남부순환로206길) - C12 쉼고개로 이면부	도면 참조
	C1, C2, C3, C4, C6, C8, C11, C12	• 건축한계선 3m 적용 - 주요통학로 및 보행중심가로(장군봉길, 쉼고개로11길) - C12 쉼고개로	
	C13	• 건축한계선 5m 적용 - C13 쉼고개로	
전면공지	전구역	• 가로 및 보행환경개선을 위해 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성	
정비기반시설 개선	C4, C5, C10, C11	• 장군봉7길 6m → 11m	
	C8	• 쉼고개로11길 6m → 8m • 쉼고개로 11길 양방향 차로 조성	
저층배치구간	C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10	• 장군봉 통경축 및 학교, 공원과 연계한 경관 형성을 위해 저층배치구간 지정 • 저층배치구간의 공동주택용지 내 주동은 7층 이하의 층수로 배치 권장	도면 참조
중층배치구간	C1, C2, C3, C7, C8, C11, C12, C13	• 주변계획과 조화를 위한 스카이라인 조성을 위한 중층배치구간 지정 • 중층배치구간의 공동주택용지 내 주동은 15층 이하의 층수로 배치 권장	도면 참조
가로활성화시설 배치구간	C7	• 배치구간 - 장군봉1길 • 기존 용도를 고려하여 주민공동이용시설 및 근린생활시설을 연도형으로 배치 권장	도면 참조

※ 자율정비구역에서 소규모주택정비사업 추진 시 관리계획 변경 필요

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3. 관련도면

○ 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

※ 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

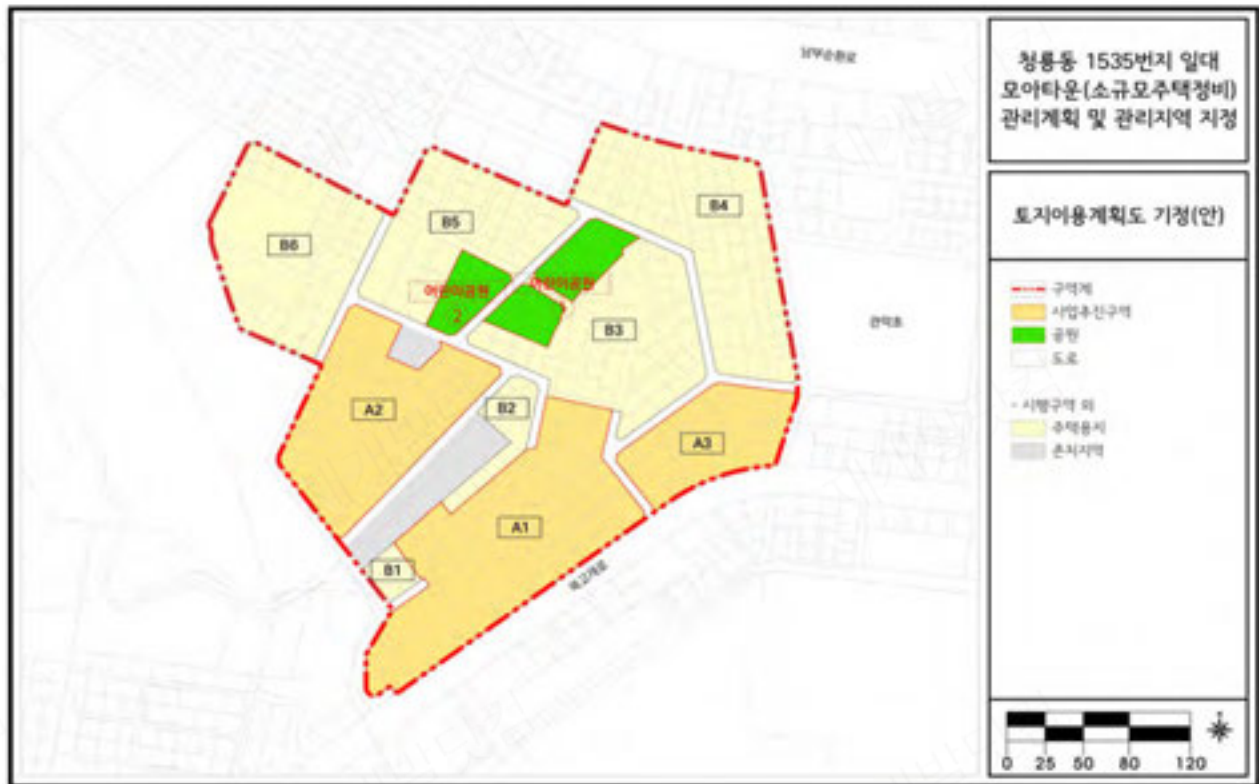
○ 관리지역 결정도_기정



○ 관리지역 결정도_변경(안)



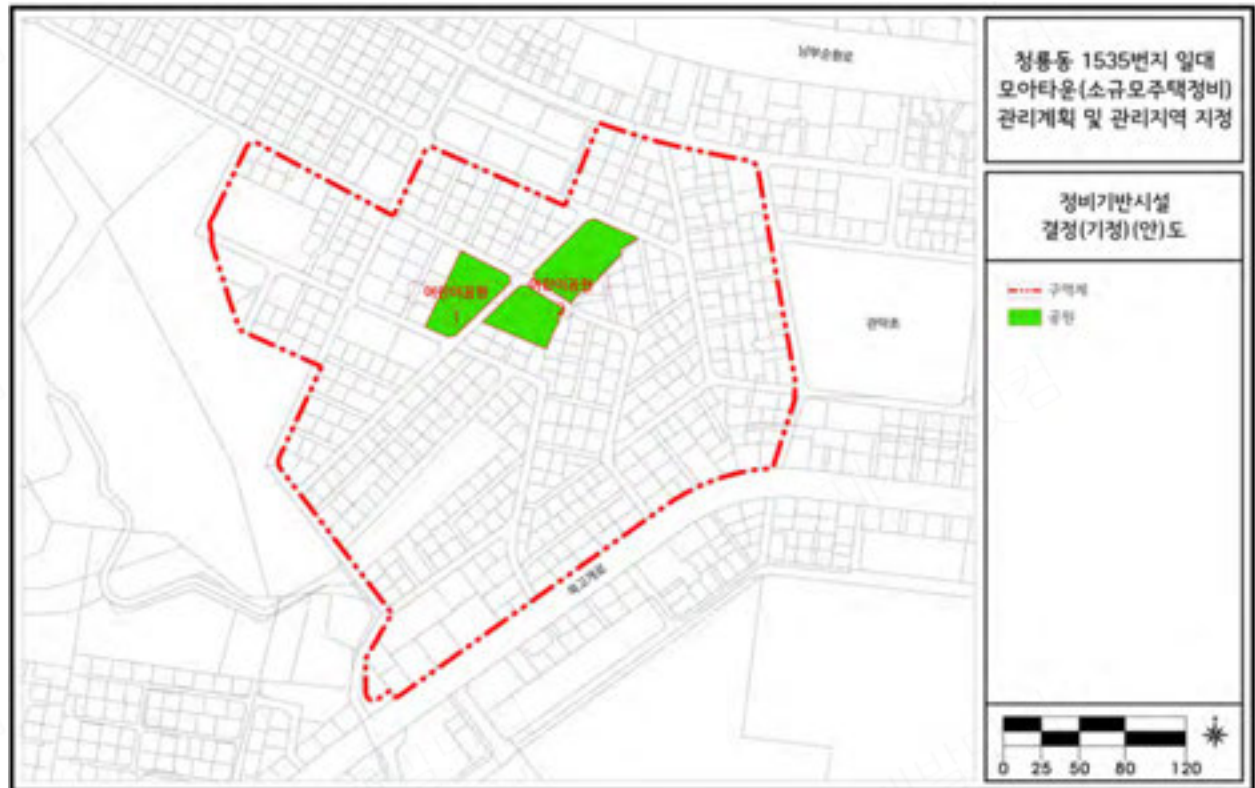
○ 토지이용계획 기정(안)



○ 토지이용계획 변경(안)



○ 정비기반시설 결정(기정)(안)



○ 정비기반시설 결정(변경)(안)



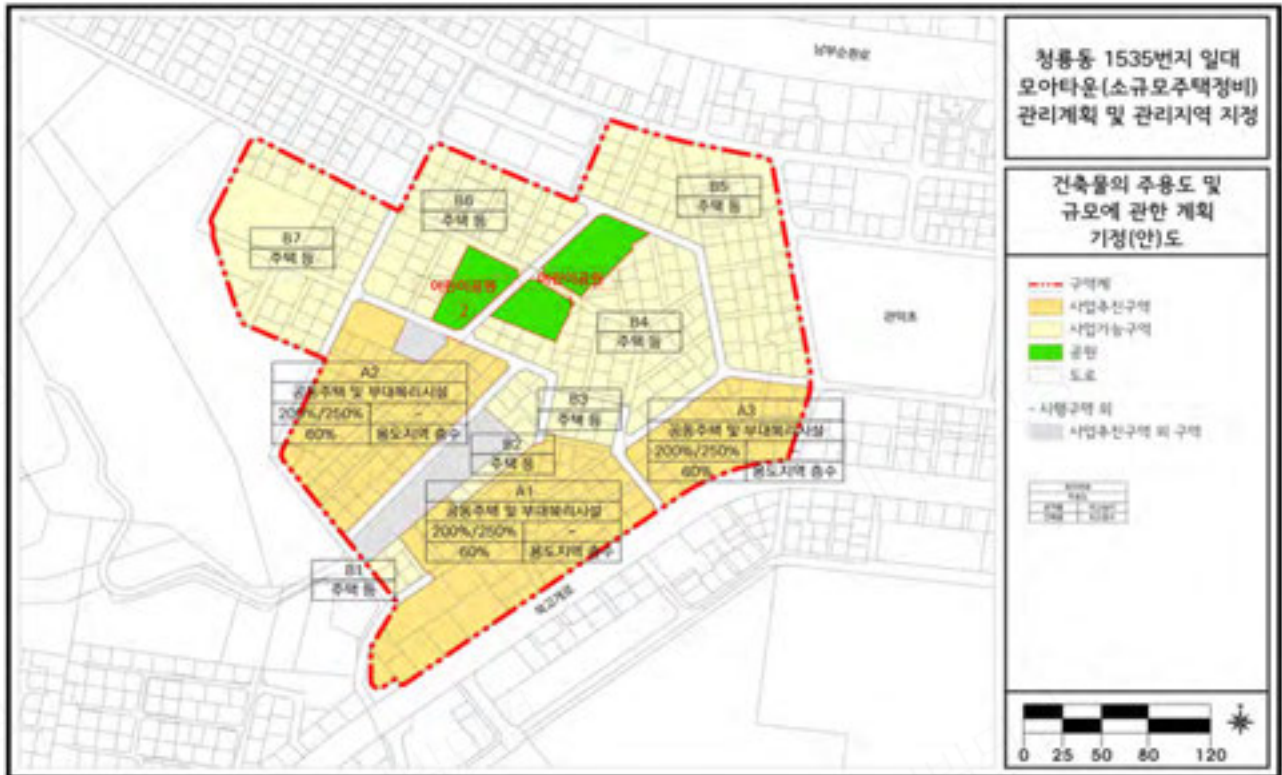
○ 용도지역 결정(기정)(안)



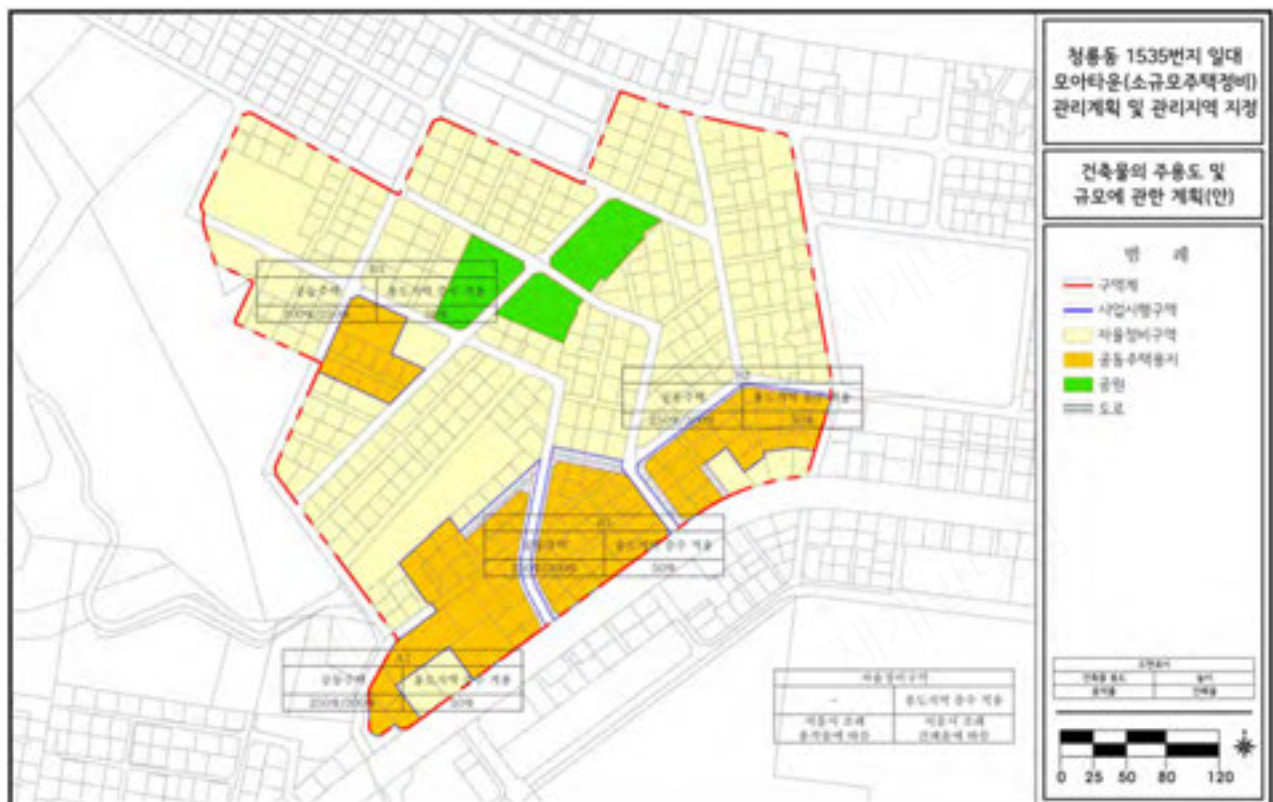
○ 용도지역 결정(변경)(안)



○ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(기정)(안)



○ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(변경)(안)



○ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



○ 특별건축구역에 관한 계획(안)

