

◆ 서울특별시고시 제2025-224호

중동 78번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면
고시

서울특별시 마포구 중동 78번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 지정을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 4월 24일
서울특별시

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 중동 78번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	중동 78번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		18,612.0㎡	전체 : 67동 노후·불량 : 46동(68.7%)	

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활 편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후 주거지의 계획적 공동개발 유도

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

1) 관리지역의 지정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	중동 78번지 일대 소규모주택정비 관리지역	마포구 중동 78번지 일대	-	증)18,612.0	18,612.0	-

2) 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명칭	결정내용	결정 사유
-	중동 78번지 일대 소규모주택정비 관리지역	· 위치 : 마포구 중동 78번지 일대 · 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 18,612.0㎡	노후·불량 주택이 혼재되어 개발이 어려운 지역에서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소규모주택 정비사업의 계획적·효율적 추진을 위한 관리지역 지정

나. 토지이용계획(안)

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합계			18,612.0	100.00	
시행 구역	공동주택 용지	소계	15,537.6	83.5	
		A-1 사업가능구역1 (가로주택정비형 모아주택)	15,537.6	83.5	
	정비기반시설	- 도로	762.5	4.1	-
		B-1 공공공지	2,311.9	12.4	-

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로

○ 도로 결정 조서(안)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	조성 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3	-	8	국지 도로	649 (169)	월드컵북로 38길	성암로	일반	-	-
변경	소로	3	-	8	국지 도로	604	월드컵북로 38길	성암로	일반	-	성암로11길 도로폐도
기정	소로	3	-	6	국지 도로	270 (219)	성암로9길	성암로	일반	-	-
변경	소로	3	1	12	국지 도로	270 (219)	성암로9길	성암로	일반	-	도로확폭

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 도로 계획(안) 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정사유
소로 3-	소로 3-	기존도로 폐도	성암로11길 폐도
소로 3-	소로 3-1	도로확폭	성암로9길 보행자 안전을 위한 보차 분리 및 원활한 진입을 고려한 도로 확폭

2) 공공공지

○ 공공공지 결정 조서(안)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	B-1	공공공지	공공공지	마포구 중동 77-29일대	-	증)2,311.9	2,311.9	-	공공공지 신설

○ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
B-1	공공공지	•신설 - 면적 2,311.9㎡	• 사회구조 변화 및 시 정책방향 고려하여 사회적 약자시설의 미래수요에 대비한 유 보지 확보로서 공공공지로 설치하고자 함

3) 공동이용시설

○ 계획세대수별 주택법 의무시설과 생활권 부족시설을 고려하여 공동이용시설을 확보하도록
계획

구분	시설유형	사유	비고
권장시설	- 노인가복지시설, 다함께돌봄센터, 작은도서관, 주민휴게시설 등 「2030 서울플랜」 서북권역 성산지역 생활권 부족시설 및 보행소외권 발 생시설 확보	관리지역 내 추진되는 모아주택사업을 통해 주변 지역에 부족한 생활편의시설을 공동이용시설로 확보	-

※ 설치기준 : 세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 설치

※ 서울시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 100세대 이상 ~ 1,000세대 미만 수준

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

라. 교통계획(안)

구분	적용지역	계획내용
차량진출입 불허구간	성암로, 성암로9길(8m)	- 성암로, 성암로11길 변으로 차량 진출입 불허 - 가각부 진출입 제한을 위해 성암로9길 일부 불허
보행 안전구간	성암로9길(12m)	주민과 학생들의 안전한 보행환경 조성을 위한 성암로 9길 안전 시설물 설치
공공 보행통로	성암로11길	폐도되는 도로(성암로11길)를 대체하여 지역민의 편리한 보행환경 조성을 위해 공동 주택 용지 내 공공보행통로 폭 6m 확보

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

도면 표시	구 역 명	위 치	면 적	사 업 계 획					비 고
				토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계			15,537.6㎡ (18,612.0㎡)	347	421	-	연번부여	-	-
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	중동 78 일대	15,537.6㎡	347	421	-	연번부여	-	-

※ ()는 모아타운 면적임

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

바. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)

- 해당없음

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

구분	내용		적용구역
사업가능구역1	건폐율	50% 이하	공동주택용지 A-1 (제3종 일반)
	용적률1)	기준 250% 이하 법적상한 300% 이하	
	높이	용도지역 층수(높이) 적용	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 모아주택사업 시행시 건축물의 규모(높이, 밀도 등)는 향후 위원회 심의를 통해 조정 가능함

※ 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」 제48조 2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설을 설치하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 해당 지역에 적용되는 용적률에 그 시설에 해당하는 용적률을 더한 범위에서 시·도 조례로 정하는 용적률을 적용받을 수 있음

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

○ 건축물 용도 계획

구 분		계획 내용	비고
사업가능구역 1	유 형	• 공동주택 용지	
	허 용	• 「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」 별표3 제3호의 제1종 근린생활시설	
	불 허	• 허용용도 이외의 용도	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 건축물의 배치·형태·건축선 계획

구 분	적용지역	계획 내용	비고
건축한계선	대상지 내 도로와 접한 대지	• 건축한계선 3m : 성암로9길변 • 건축한계선 4m : 성암로변	• 가로·보행환경 개선 및 보행네트워크 형성을 위한 계획
보도부속형 전면공지	건축한계선	• 건축한계선을 통한 보도부속형 전면공지 확보 • 보행에 방해가 되는 일체의 장치물 설치를 금지하고 통행이 가능한 구조로 설치	
가로활성화시설 배치구간	성암로9길에 가로활성화 배치구간 지정배치 유도	• 지역 가로활성화 구간인 성암로9길에 가로활성화 배치구간 지정 • 가로활성화시설의 권장용도 지정 • 가로활성화 유도를 위해 저층부에 근린생활시설을 연도형으로 조성 • 입주자 전용시설은 배제할 것	• 가로활성화시설 권장용도 - 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 제44조에 의한 공동이용시설 - 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설
커뮤니티 시설 배치구간	성암로11길 및 성암로9길 일부에 커뮤니티 시설 배치구간 지정배치 유도	• 개방형 공동이용시설 배치구간 지정 • 가로활성화시설의 권장용도 지정	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분		위치	기존세대	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시번호	사업 구역						
합 계			421	531	108	-	20.3%
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	중동 78 일대	421	531	48	서울특별시	9.0%
					60	한국토지주택공사 /서울주택도시공사	11.3%

- 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)

차. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경(안)	변경후		
합 계	18,612.0	-	18,612.0	100.0	-
제2종일반주거지역	18,446.9	감)15,372.5	3,074.4	16.5	-
제3종일반주거지역	165.1	증)15,372.5	15,537.6	83.5	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

도면표시	면적(㎡)			계획내용	계획사유	비고
	기정	변경	변경후			
합 계	-	증) 15,537.60	15,537.60	•건축법 제69조에 따른 특별 건축구역 지정	•경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획 •쾌적한 가로환경 조성을 위한 주차장 확대 설치	
A-1	-	증) 15,537.60	15,537.60			

구분	내용
건축법	건축물의 높이제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(61조)
주택법 (주택건설기준 등에 관한 규정)	공동주택의 배치(10조), 기준척도(13조), 비상급수시설(35조), 난방설비 등(37조), 근린생활시설 등(50조), 유치원(52조)

※ 상기의 특별건축구역의 특례사항(배치 및 완화) 등은 사업시행인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

- 서울특별시 주택실 전략주택공급과(☎02-2133-8228) 및 마포구청 주택상생과 (☎02-3153-9323)에 비치·열람하고 있습니다.

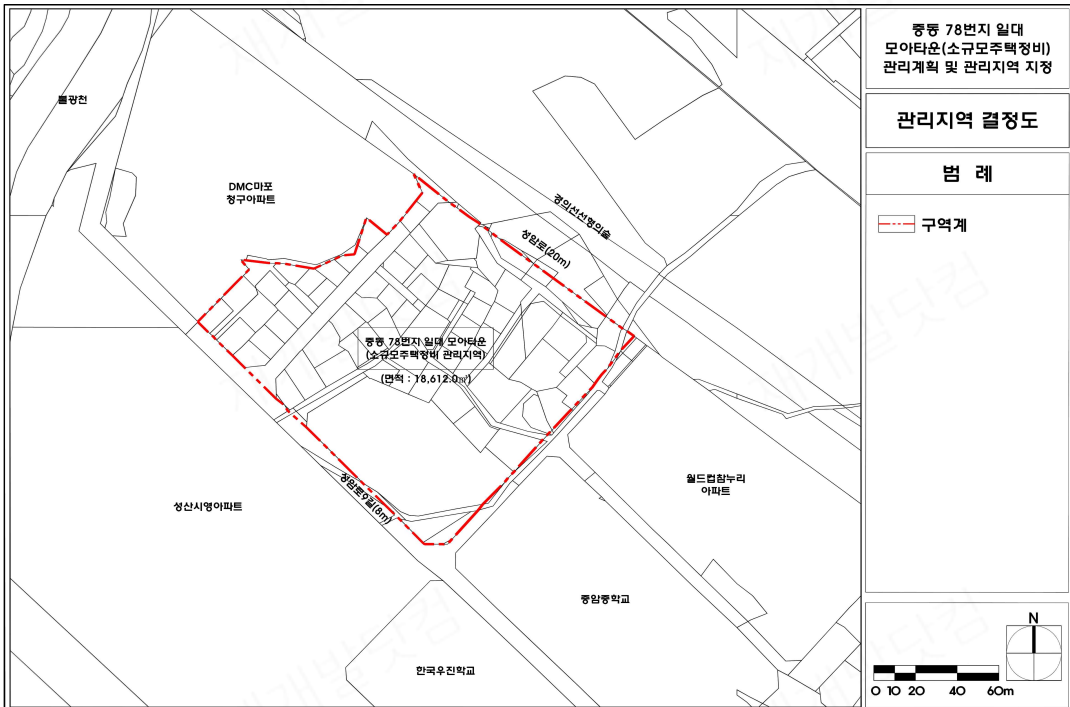
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

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

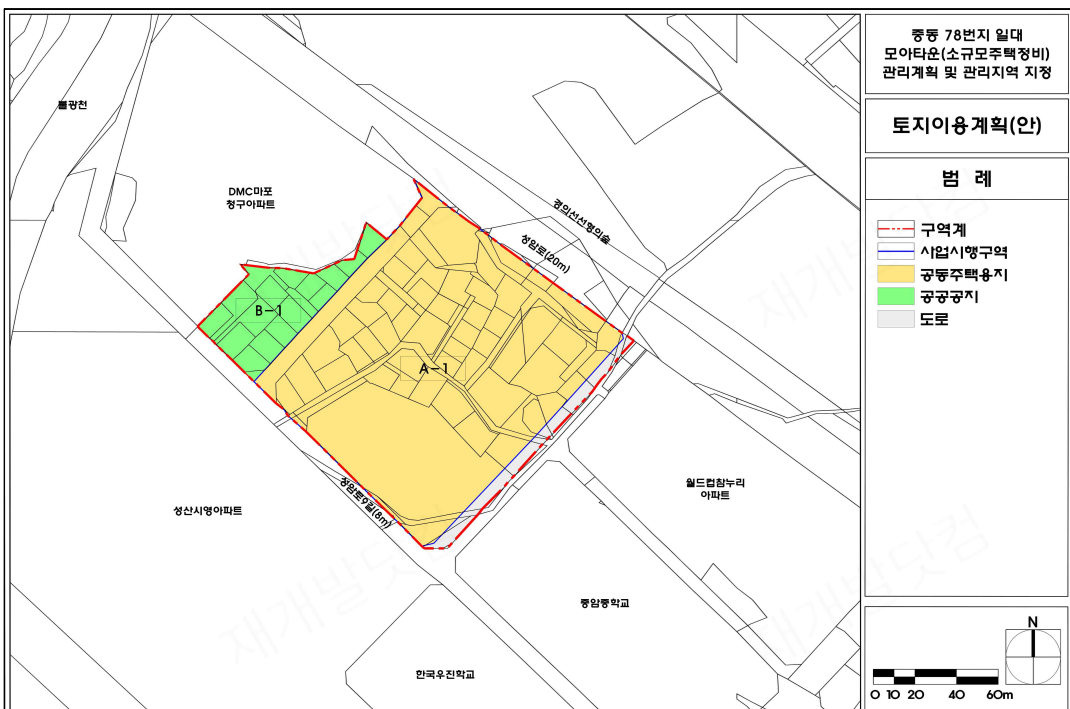
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

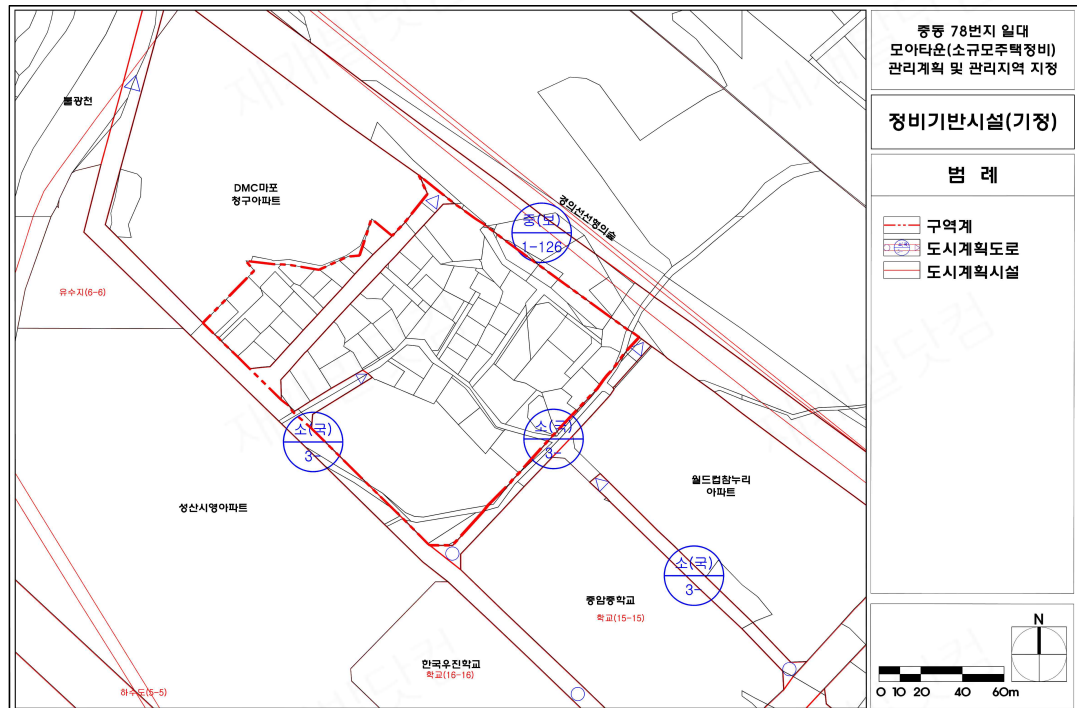
○ 관리지역 결정도



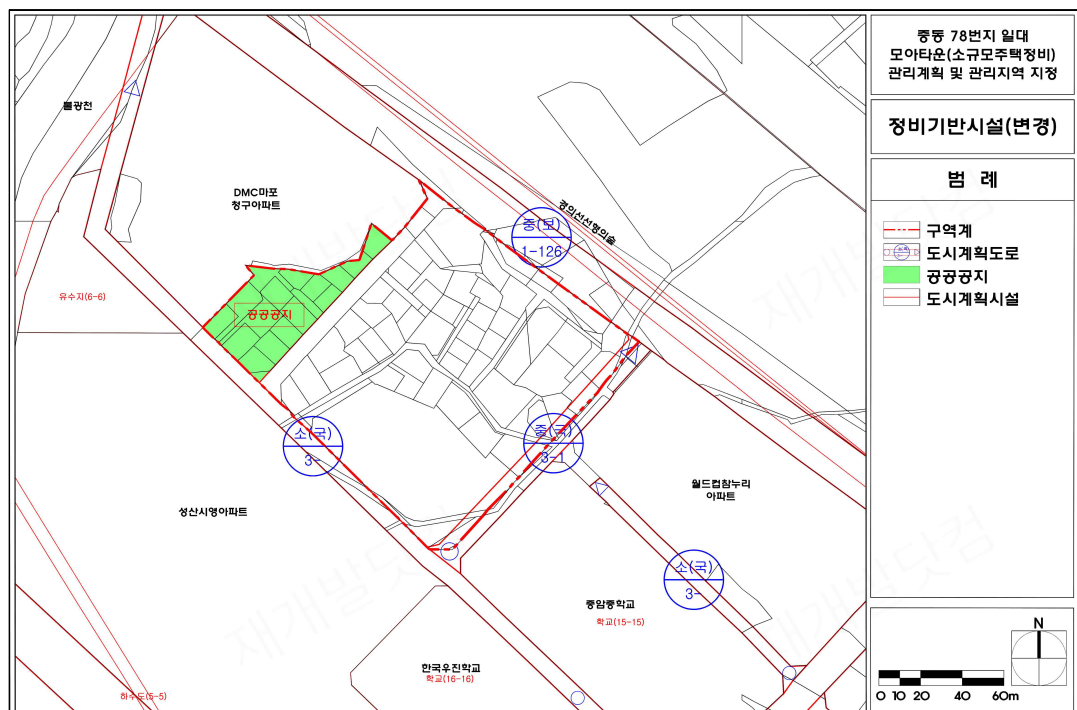
○ 토지이용계획도



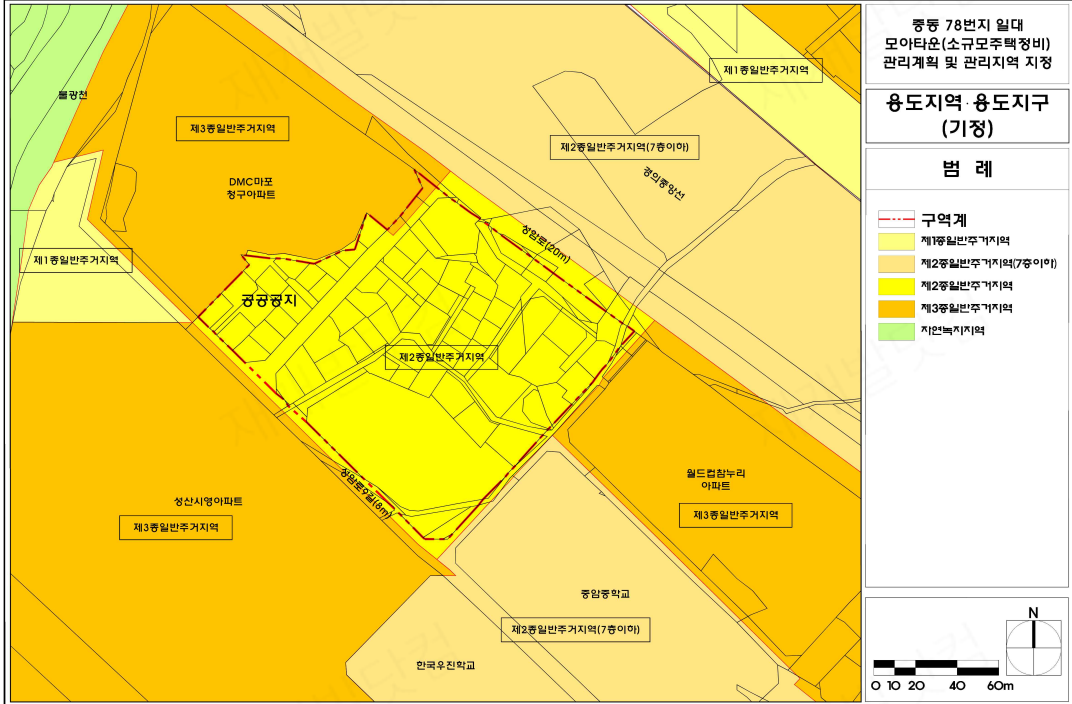
○ 정비기반시설 결정(기정)도



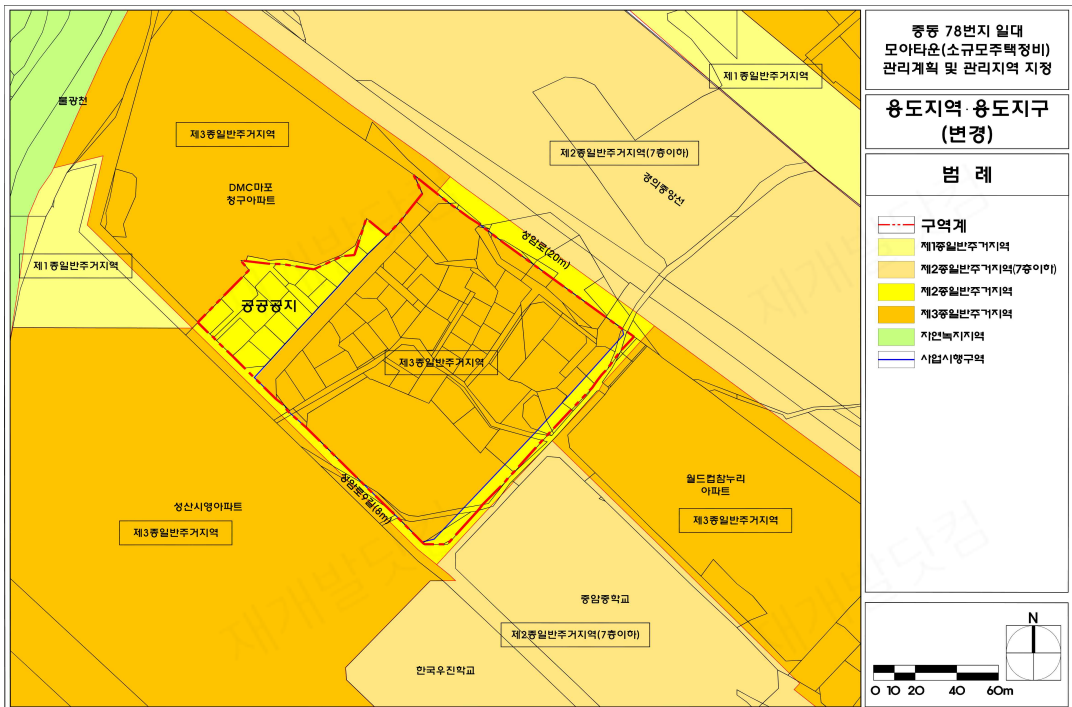
○ 정비기반시설 결정(변경)도



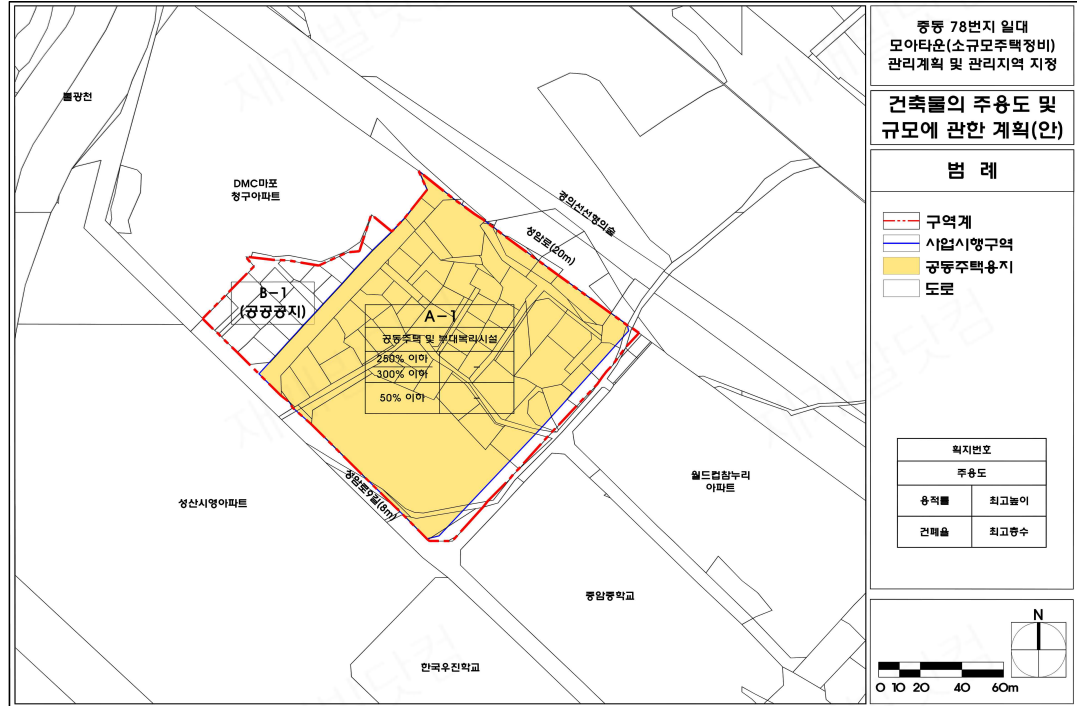
○ 용도지역·용도지구 결정(기정)도



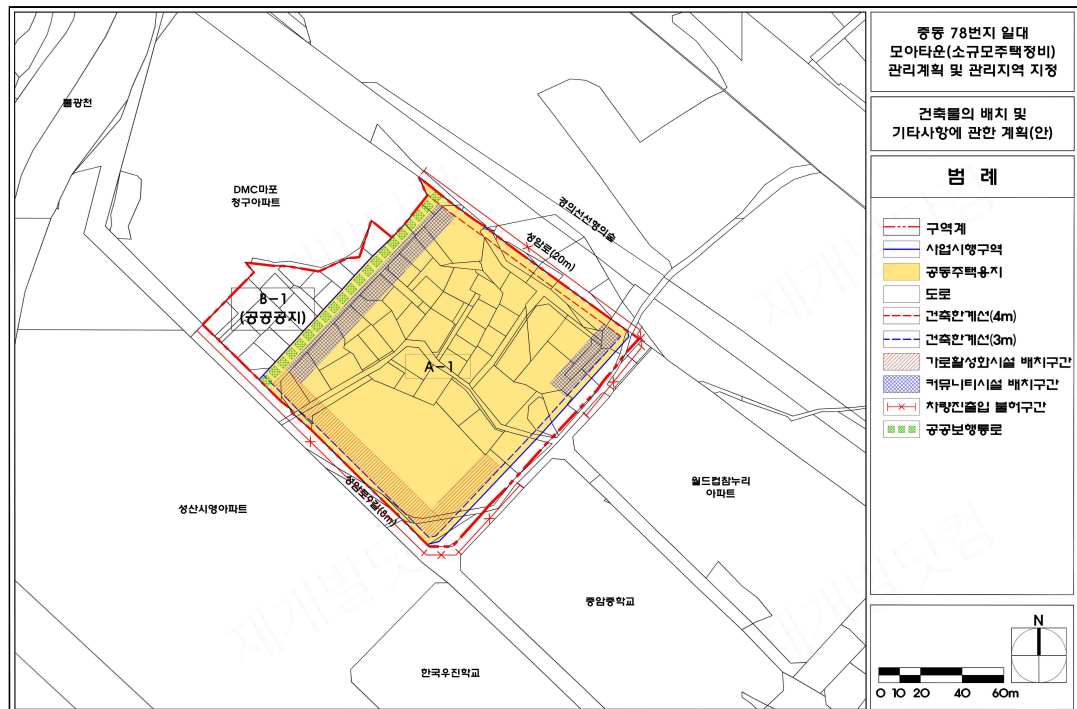
○ 용도지역·용도지구 결정(변경)도



○ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 결정도



○ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 결정도



○ 특별건축구역 지정에 관한 결정도

