

◆ 서울특별시고시 제2025-752호

창전동 46-1번지 일대 소규모주택정비 관리계획 (모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 마포구 창전동 46-1번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 지정
을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의
수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제 기본법」 제
8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 26일
서울특별시

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 창전동 46-1번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	창전동 46-1번지 일대	대상 지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	충족
현황		11,630.0㎡	전체 : 54동 노후·불량건축물 : 43동(79.6%)	

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 결정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	창전동 46-1번지 일대 소규모주택정비 관리지역	마포구 창전동 46-1번지 일대	-	증) 11,630.0	11,630.0	-

2) 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명칭	결정내용	결정 사유
-	창전동 46-1번지 일대 소규모주택정비 관리지역	· 위치 : 마포구 창전동 46-1번지 일대 · 면적 : 11,630.0㎡	· 노후·불량 건축물이 밀집한 지역으로 도로 폭 및 필지규모가 협소한 창전동 일대 지역을 효율적으로 정비하기 위한 관리지역 지정

나. 토지이용계획(안)

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합계			11,630.0	100.0	-
사업 시행 구역	공동주택용지	소 계	10,220.0	87.9	-
		사업추진구역 (가로주택정비사업형 모아주택)	10,220.0	87.9	-
	정비 기반 시설 등	소 계	1,410.0	12.1	-
		사회복지시설	510.0	4.4	기존 공공청사
		도 로	737.0	6.3	-
		공 원	163.0	1.4	창전어린이공원 변경

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로 계획

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사 용 형 태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	3	1	12	보조 간선	255	창전동 131-2	창전동 437-1	일반		
변경	중로	3	1	12	보조 간선	255	창전동 131-2	창전동 437-1	일반		선형 변경
신설	소로	2	A	9	국지 도로	193	창전동 86-2	창전동 44-9	일반		
신설	소로	2	B	9	국지 도로	65	창전동 104-1	창전동 87-2	일반		
기정	소로	3	-	6	국지 도로	381	창전동 389-20	창전동 86-2	일반		
변경	소로	3	A	6	국지 도로	191	창전동 389-20	창전동 12-31	일반		노선 축소
신설	소로	3	B	6	국지 도로	25	창전동 44-3	창전동 42-17	일반		

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

1-1) 도로 계획 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정사유
중로 3-1	중로 3-1	- 선형 변경 (B=12m, L=255m)	- 모아주택 사업시행 및 공공청사 폐지에 따른 노선 선형 변경
-	소로 2-A	- 노선 신설 (B=9m, L=193m)	- 모아주택 사업시행에 따른 노선 신설 및 폭원 확장
-	소로 2-B	- 노선 신설 (B=9m, L=65m)	- 모아주택 사업시행에 따른 노선 신설
소로3류	소로 3-A	-노선축소 (L=381m → 191m)	- 소로 2-A호선 신설에 따라 기존 소로3류 노선축소

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정사유
-	소로 3-B	- 노선 신설 (B=6m, L=25m)	- 모아주택 사업시행에 따른 노선 신설

2) 공원 계획

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
			기정	변경	변경후		
변경	공원	창전동 35-28번지 일원	1,185.0 (0)	증) 163.0	1,348.0 (163)	1940.08.20	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ ()는 모아타운 관리지역 내 면적임

2-1) 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
①	공원	- 어린이공원 1개소 변경	- 신설도로(소로3-B)에서 창전어린이공원까지 보행동선 조성이 가능하도록 창전어린이공원 확장하여 조성

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3) 공공청사 계획

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
			기정	변경	변경후		
폐지	공공청사	창전동 447번지 일원	508.6	감) 508.6	-	-	창전실뽕리 복지센터

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3-1) 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
-	공공청사 (창전 실뿌리 복지센터)	- 공공청사 폐지	- 모아주택 사업시행에 따라 현재 노인복지시설로 활용되고 있는 공공청사(창전실뿌리복지센터) 시설을 폐지하고, - 효율적인 토지이용 도모를 위하여 구역 내 주변 교통 여건 및 접 근성이 양호한 지역에 노인복지시설을 결정(신설)코자 함

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

4) 사회복지시설 계획

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
			기정	변경	변경후		
신설	사회복지시설	창전동 103번지 일원	-	증) 510.0	510.0	-	기존 공공청사 위치 재배치 신설

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

4-1) 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
①	사회복지시설	- 사회복지시설 신설	- 모아주택 사업시행에 따라 기존 공공청사 부지 및 시설을 이전 하여 이를 지역에 필요한 노인복지시설로 조성

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

5) 공동이용시설 설치계획

구분	시설유형	사유	비고
권장시설	- 노인여가복지시설, 공공체육시설 등 - 「2030 서울플랜」 서북권역 성산지역 생활권 부족시설 및 보행소외권 발생시설 확보	- 관리지역 내 추진되는 모아주택사업을 통해 주변 지역에 부 족한 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. 교통처리계획(안)

구분	적용지역	계획내용
차량진출입불허구간	서강로1길, 서강로3길, 독막로21길	- 원활한 교통흐름 및 보행안전을 위하여 서강로1길·서강로3길 일부, 독막로21길 차량진출입 불허 - 가각부 진출입 제한을 위하여 서강로1길, 독막로21길 차량진출입 불허
차량진출입구간	불허구간 제외 전지역	- 차량진출입 불허구간 외 대상지 내 접근도로를 통해 차량 진출입로 설치
공공보행통로	서강로1길, 서강로3길	- 보행 편의를 위해서 서강로1길~서강로3길이 연결되는 공공보행통로(폭 8m) 계획

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

구분	면적(㎡)	사업계획					비고
		토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계	11,630.0	172	222	-	-	-	
사업추진구역 (가로주택정비사업형 모아주택)	10,220.0	172	222	-	-	-	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 11,630.0㎡는 모아타운 전체 면적

바. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)

○ 해당없음

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

구분		내용					비고
사업 시행 구역	A1	건폐율	50% 이하				공동주택용지 (제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역)
		용적률	기준(상향)	250% 이하	상한	270% 이하	
		높이	용도지역 층수(높이) 적용				
	B1	건폐율	60% 이하				공공시설용지 (제2종일반주거지역(7층이하))
		용적률	기준 200% 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
- ※ 법 제48조 및 제43조의4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음
- ※ 기준용적률 상향은 법 제43조의4에 따라 용도지역 상향된 구역에 적용되는 용적률

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

○ 건축물의 용도에 관한 계획

적용지역	도면표시 번호	구분	계획내용	비고
사업 시행 구역	A1	유형	- 공동주택용지	
		용도	허용 - 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 - 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 - 「서울시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설	
		불허	- 허용용도 이외의 용도	
	B1	유형	- 공공시설용지 (사회복지시설)	
		용도	허용 - 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 노유자시설 중 노인복지시설	
		불허	- 허용용도 이외의 용도	

- ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 건축물의 배치·형태·건축선 및 기타사항에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	A1	• 건축한계선 3m	• 가로 환경 및 보행환경 개선을 위한 건축한계선 계획
	B1	• 건축한계선 3m : 서강로3길변 • 건축한계선 2m : 서강로1길변(동측)	
보도부속형 전면공지	A1, B1 (건축한계선 전부 또는 일부)	• 보도부속형 전면공지 1m : 서강로3길변, 서강로1길변(남측), 독막로21길변(동측) • 보도부속형 전면공지 2m : 독막로21길변(남측) • 보도부속형 전면공지 3m : 서강로1길변(동측)	• 보행에 방해가 되는 일체의 장치물 설치를 금지하고 통행이 가능한 구조로 설치

구분	적용지역	계획내용	비고
가로활성화 시설 배치구간	A1 (소로2-B 구간)	• 가로활성화 유도를 위해 서강로1길(동측) 에 가로활성화 배치구간 지정 • 가로활성화시설 권장용도 - 「주택법」 제2조제13호, 제14호에 의한 부대·복리시설	• 기존 근린생활가로 기능 유지 위한 저층부 가로활성화 유도
공공 보행도로	A1	• 공공보행도로 8m 지정	• 장변의 토지이용계획 및 기존 보행 가로망 체계 유지를 위하여 공공보행도로 계획

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

- 모아주택(가로주택정비사업) 내 공급 예정인 공동주택 총 세대수 292세대 중 임대주택 40세대(약 13.7%) 공급 가능

도면 표시	사업구역	위치	전체세대	임대주택	임대주택 (인수예정자)	비고
합 계		-	292	40		임대주택 13.7% (소설믹스 적용)
A1	사업추진구역 (가로주택정비사업형 모아주택)	창전동 46-1번지 일원	292	40	서울특별시	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

※ 사업추진구역별 통합심의 시 세입자 보호대책 마련하여 제출할 것(가로주택정비사업에 한함)

차. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경(안)	변경후		
합 계	11,630.0	-	11,630.0	100.0	-
제1종일반주거지역	3,046.0	감) 2,592.0	454.0	3.9	
제2종일반주거지역 (7층이하)	8,584.0	감) 7,628.0	956.0	8.2	
제3종일반주거지역	-	증) 10,220.0	10,220.0	87.9	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

도면표 시	면적(㎡)			계획내용	계획사유	비고
	기정	변경	변경후			
특별건 축구역	-	증)10,220.0	10,220.0	「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정	지역환경과 조화롭고 창의적인 도시경관 창출	

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

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면 참조)

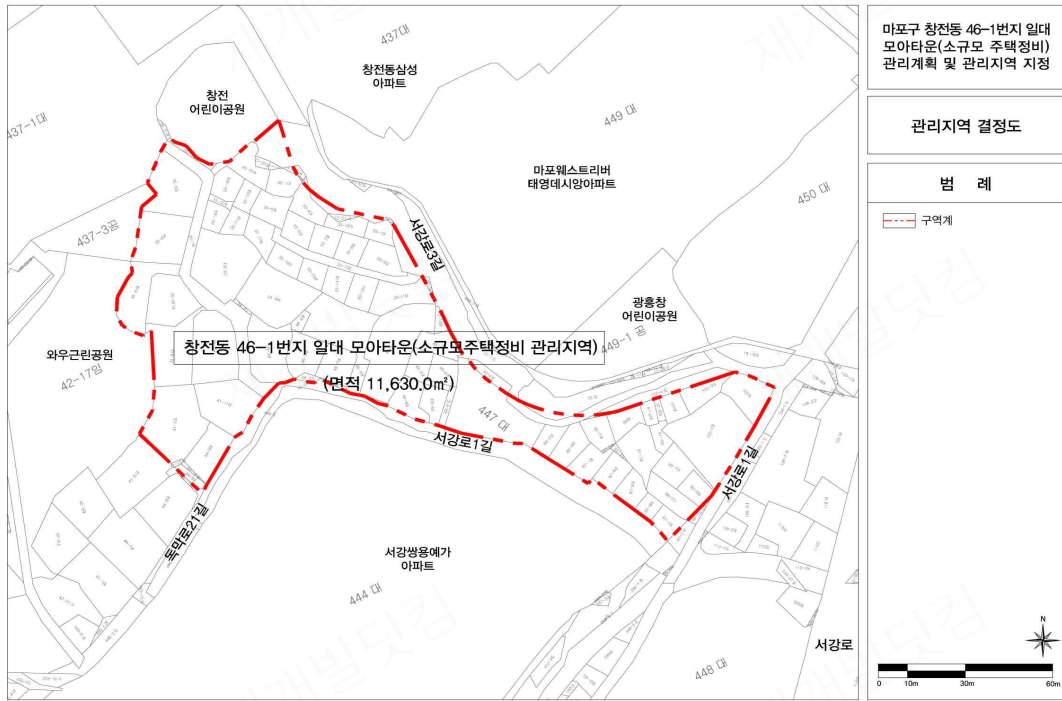
4. 관계도서

- 서울특별시 주택실 전략주택공급과(☎02-2133-8228) 및 마포구청 주택상생과(☎02-3153-9322)에 비치·열람하고 있습니다.

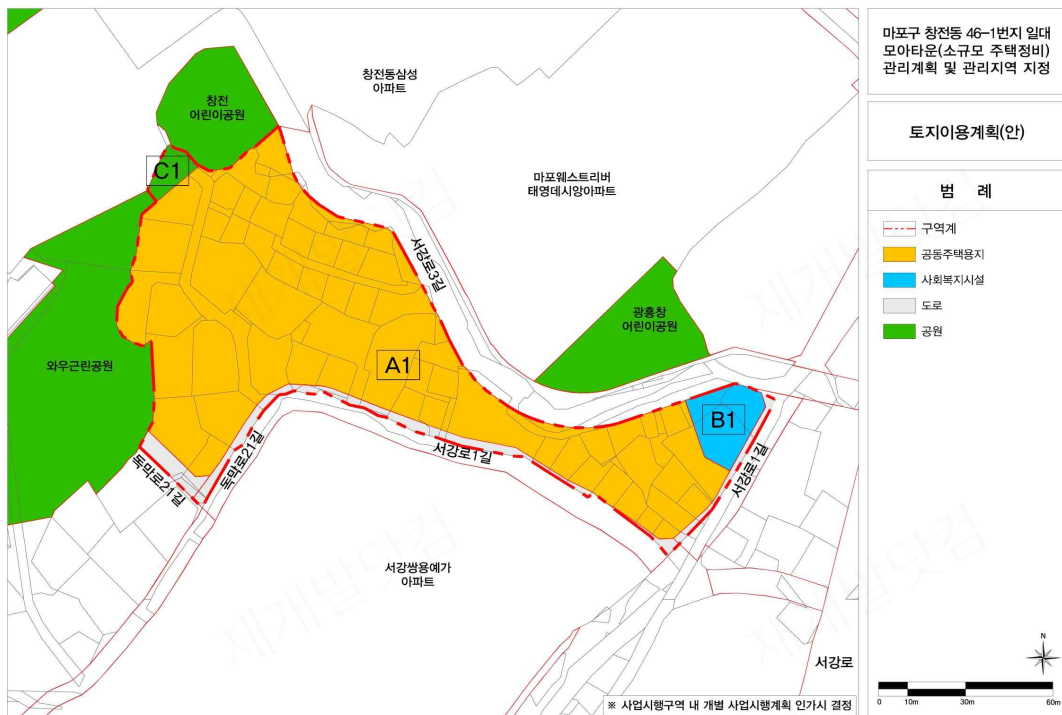
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고 하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

○ 관리지역 결정도



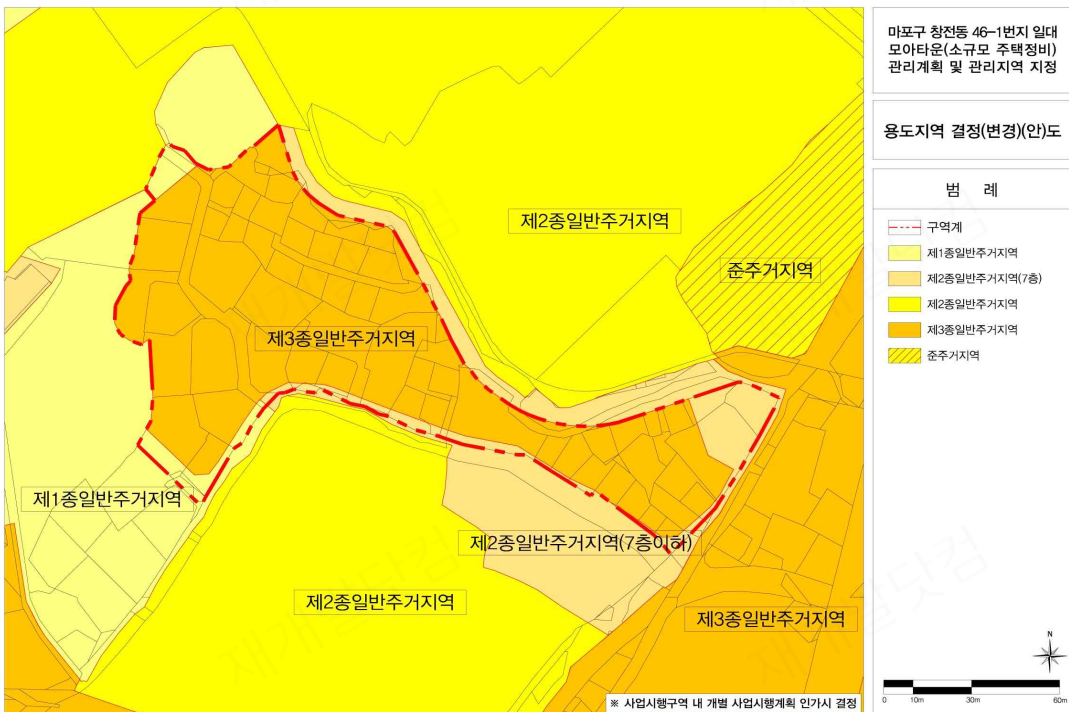
○ 토지이용계획(안)



○ 용도지역 결정(기정)도



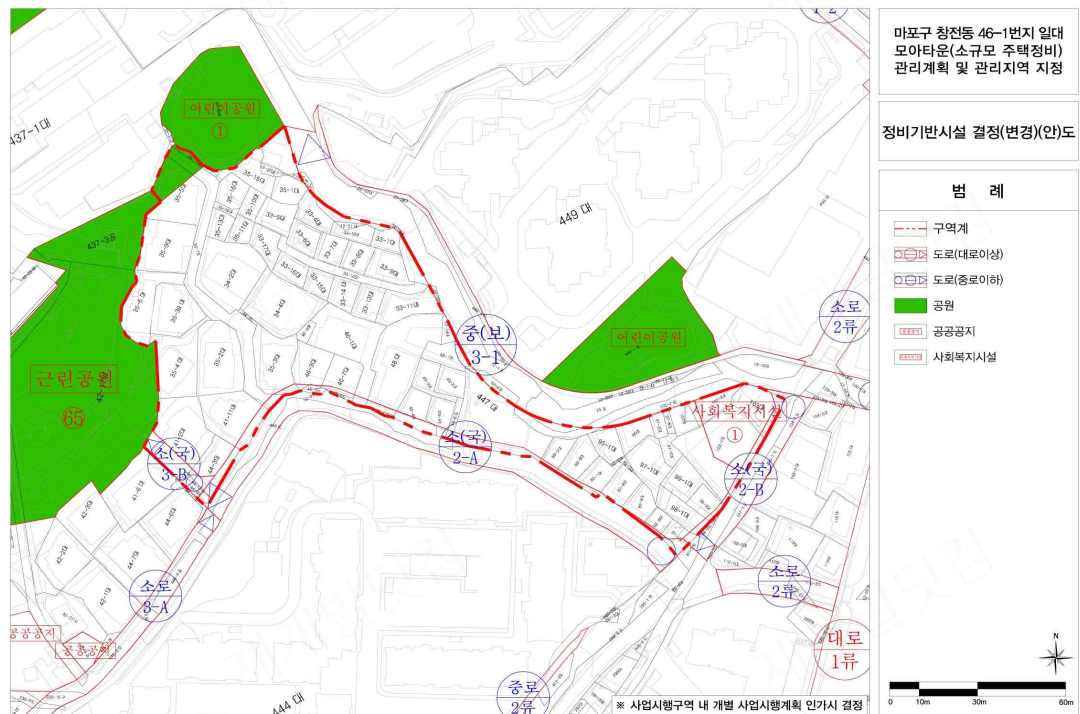
○ 용도지역 결정(변경)도



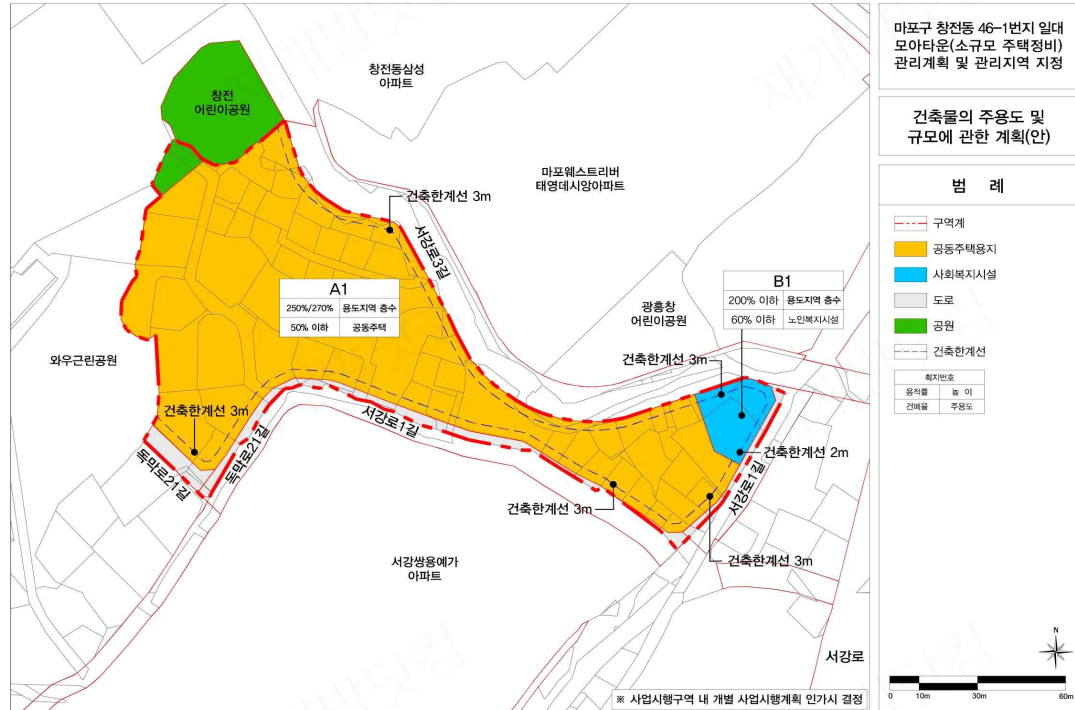
○ 정비기반시설 결정(기정)도



○ 정비기반시설 결정(변경)도



○ 건축물 주용도 및 규모에 관한 결정도



○ 건축물 배치 및 기타사항에 관한 결정도



○ 특별건축구역 지정 결정도

