

◆ 서울특별시고시 제2023-605호

둔촌동 77-41번지 일대

모아타운 관리계획(소규모주택정비 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 강동구 둔촌동 77-41번지 일대 모아주택사업(소규모주택정비사업) 시행을 위하여 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」 제43조의2에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 12월 28일

서울특별시

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 둔촌동 77-41번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	둔촌동 77-41번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		65,326.84㎡	전체 : 283동 노후·불량 : 200동(70.67%)	-

다. 정비방향 : 모아주택사업(소규모주택정비사업) 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후주거지의 계획적 공동개발 유도

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

○ 관리지역의 지정조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
-	둔촌동 77-41번지 일대 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	둔촌동 77-41번지 일대	-	증) 65,326.84	65,326.84	-

나. 토지이용계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분				면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계				65,326.84	100.0	
사업가능구역	소계			39,002.22	59.70	
	A-1	모아주택 1구역 (가로주택정비사업)		19,999.86	30.62	
	A-2	모아주택 2구역 (가로주택정비사업)		19,002.36	29.09	
	사업추진가능구역	B-1	주택용지 등	16,189.57	24.78	
	정비기반시설 등	C-1	공원(주차장)	3,549.54	5.43	중복결정
		-	도로	6,585.50	10.08	

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

○ 도로 결정(변경) 조서(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	조성형태	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)						
기정	소로	3	가	6	-	-	-	-	-	양재대로 102가길
기정	소로	1	나	10	-	-	-	-	-	풍성로 65길
기정	소로	2	다	6~10	-	-	-	-	-	풍성로 63길
변경	소로	3	다	6	-	-	-	-	일반	풍성로 63길 -일부폐도
기정	소로	3	라	5	-	-	-	-	-	풍성로 65길
변경	소로	1	라	10	국지	-	-	-	일반	풍성로 65길
기정	중로	3	3	12	보조간선	303	둔촌동 66-2	둔촌동 454-6	일반	
변경	중로	2	3	12~15	보조간선	303	둔촌동 66-2	둔촌동 454-6	일반	-일부확폭
기정	소로	3	마	6	국지	110	둔촌동 485	둔촌동 488-2	일반	양재대로 98길
변경	소로	2	마	8	국지	110	둔촌동 485	둔촌동 488-2	일반	양재대로 98길
기정	소로	3	바	6	국지	280	둔촌동 487-3	둔촌동 469-5	일반	양재대로 98길
변경	소로	1	바	6~10	국지	280	둔촌동 487-3	둔촌동 469-5	일반	양재대로 98길
기정	소로	3	사	6	국지	114	둔촌동 489-8	둔촌동 489	일반	풍성로 61길

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	조성형태	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)						
변경	소로	1	사	10	국지	114	둔촌동 489-8	둔촌동 489	일반	풍성로 61길
신설	소로	2	아	8	국지	78	소로 2-자	소로 1-라	일반	양재대로 102가길 -입체결정
신설	소로	2	자	8	국지	240	둔촌동 452-2	둔촌동 442-14	일반	풍성로 65길

※천호토지구획정리사업지구 내 도로로서 임의적으로 도시계획시설 결정 조서 작성

○ 도시계획시설(도로) 변경 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	변경 사유
소로 2-다	소로 3-다	도로 축소	거주자우선주차 제거로 인한 도로 축소
소로 3-라	소로 1-라	도로 확폭	도로 확폭 및 도로 폭원에 맞게 조정
중로 3-3	중로 2-3	도로 확폭	완화차선 계획으로 인한 도로 폭원 확보
소로 3-마	소로 2-마	도로 확폭	도로 확폭 및 도로 폭원에 맞게 조정
소로 3-바	소로 1-바	도로 확폭	도로 확폭 및 도로 폭원에 맞게 조정
소로 3-사	소로 1-사	도로 확폭	도로 확폭 및 도로 폭원에 맞게 조정
-	소로 2-아	도로 신설	기존 미지정된 도로 신설
-	소로 2-자	도로 신설	기존 미지정된 도로 신설

○ 입체결정 조서(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	규모		비고
					당초	변경	
신설	소로 2-아	일반도로	둔촌동 468 (양재대로 102가길)	길이	-	78m	- 도시계획시설 - 도로 : 약 620㎡ - 비도시계획시설 - 지하에 공동주택 부설주차장 설치
				폭	-	8m	
				높이 (해발고도)	-	지표면 -1.2m~지상부	

○ 입체결정 사유서

도로명	결정내용	결정사유
소로 2-아	- 도시계획시설 : 도로 B : 8m, L : 78m, H : -1.2m~지상부 - 비도시계획시설 : 지하에 공동주택 부설 주차장 설치	모아주택 1구역 (A-1)을 하나의 사업구역으로 설정하고 기존 차량통행을 유지하기 위해 입체결정 함

○ 공원 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	시설명	위치	면적			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	어린이공원	둔촌동 484-13번지 일대	-	증)3,549.54	3,549.54		주차장과 중복결정

○ 주차장 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	시설명	위치	면적			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	공영주차장	둔촌동 484-13번지 일대	-	증)3,549.54	3,549.54		공원과 중복결정

○ 공동이용시설 설치계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	시설유형	설치기준	비고
권장시설	경로당, 어린이집, 돌봄센터, 작은도서관, 놀이터, 독서실, 공동체육시설, 공동작업장 등	주변지역에 부족한 시설을 가로활성화를 위해 커뮤니티 가로변으로 확보	

라. 교통계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	진행도로 및 양재대로98길, 풍성로65길의 일부구간	- 커뮤니티가로 및 간선부의 가로 활성화 및 보행권의 안전을 위한 차량진출입불허구간 설정 - 가각부에 진출입을 막기 위한 일부구간 설정	
차량진출입구간	차량진출입불허구간 제외	차량진출입불허구간을 제외한 구간	
공공보행도로	풍성로63길 일부구간	폐도되는 일부 도로 구간의 공공보행도로 계획	

마. 모아주택(소규모주택정비)사업에 대한 추진계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

도면표시	사업구역	위치	사업계획						비고
			면적(㎡)	토지등소유자	기준호수	시행자	추진단계	최초결정일	
합 계			39,002.22	563	1,026	-	-	-	
A-1	모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	둔촌동 470-1번지 일대	19,999.86	318	612	-	-	-	
A-2	모아주택 2구역 (가로주택정비사업)	둔촌동 458-1번지 일대	19,002.36	245	414	-	-	-	

바. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

- 「건축법」 제77조의4에 따른 건축협정의 체결로 「건축법」 제77조의13에 따른 특례적용 계획

구분		위치	면적(㎡)	특례사항	특례적용사유	비고
도면표시번호	구역명					
A-1	모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	둔촌동 470-1번지 일대	19,999.86	- 공통사항 건축법 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화	- 공통사항 경관특화를 위한 창의적 배치 및 건축물 계획	-
A-2	모아주택 2구역 (가로주택정비사업)	둔촌동 458-1번지 일대	19,002.36			-

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

1) 건폐율에 관한 계획

사업구역	용도지역	건폐율	비고
모아주택 1~2구역 (가로주택정비사업)	제3종일반주거지역	50%	「서울특별시 도시계획조례」 제54조

2) 용적률에 관한 계획

구분		위치	용적률(%)		비고
도면표시번호	사업구역		기준	상한	
A-1	모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	둔촌동 470-1번지 일대	250	300	「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제43조의5에 따른 임대주택 건설 및 공급 (제2종 → 제3종일반주거지역으로 변경) 동법 제48조에 따른 정비기반시설 설치와 제49조에 따른 임대주택 건설·공급하여 상한용적률 적용
A-2	모아주택 2구역 (가로주택정비사업)	둔촌동 458-1번지 일대	250	300	

3) 높이에 관한 계획

구분		위치	용도지역	높이기준	비고
도면 표시 번호	사업구역				
A-1	모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	둔촌동 470-1번지 일대	제3종일반주거지역	용도지역 층수적용	
A-2	모아주택 2구역 (가로주택정비사업)	둔촌동 458-1번지 일대	제3종일반주거지역	용도지역 층수적용	

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구 분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	대상지 내 도로와 접한 대지	건축한계선 3m적용	커뮤니티가로변 및 그 외 도로변 3m 적용
가로활성화 시설 배치구간	모아주택 1구역 모아주택 2구역	가로활성화시설 배치 가로활성화시설 권장용도	커뮤니티가로 활성화를 위한 공동이용시설, 거점시설, 근린생활시설 배치 유도
통경축 확보구간	공공보행통로 구간	2개소 지정 건축물 배치 계획시 확보	통경축 확보 및 안전한 등하곳길, 보행공간 확보
담장미설치	모아주택 사업시행구역	공공보행통로 및 구역간 담장 미설치	

자. 임대주택의 공급 및 인수계획

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 임대주택으로 260세대(약 22.32%) 공급 예정

구분		위치	전체세대	임대주택	조합/일반분양	비고
도면 표시 번호	사업구역					
합계		-	1,165	260	905	22.32%
A-1	모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	둔촌동 470-1번지 일대	604	94	510	15.56%
A-2	모아주택 2구역 (가로주택정비사업)	둔촌동 458-1번지 일대	561	166	395	29.59%

※ 상기의 세대수, 임대주택수 등은 사업시행인가, 준공인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음.

차. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획
※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		65,326.84	-	65,326.84	100.00	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	51,952.17	감)26,749.04	25,203.13	38.58	
	제2종일반주거지역	13,202.37	감)12,253.18	949.19	1.45	
	제3종일반주거지역	172.30	증)39,002.22	39,174.52	59.97	

카. 특별건축구역에 관한 계획
※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	특례사항	적용사유
A-1	모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	둔촌동 470-1번지 일대	19,999.86	모아타운 관리계획에서 지정한 사항	조화롭고 창의적인 건축물을 건축함으로써 도시경관 창출 및 공공성 확보 기여
A-2	모아주택 2구역 (가로주택정비사업)	둔촌동 458-1번지 일대	19,002.36		

○ 특례 지정 사항

구분	배제 및 완화	비고
건축법	대지안의 조경(제42조), 간폐율(제55조), 용적률(제56조), 대지안의 공지(제58조), 건축물의 높이제한(제60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조) 등	
주택법 (주택건설기준 등에 관한 규정)	공동주택의 배치(제10조), 기준척도(제13조), 비상급수시설(제35조), 난방설비 등(제37조) 등	
통합적용	「문화예술진흥법」 제9조에 따른 건축물에 대한 미술작품의 설치 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장 설치 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원의 설치	

3. 관련도면

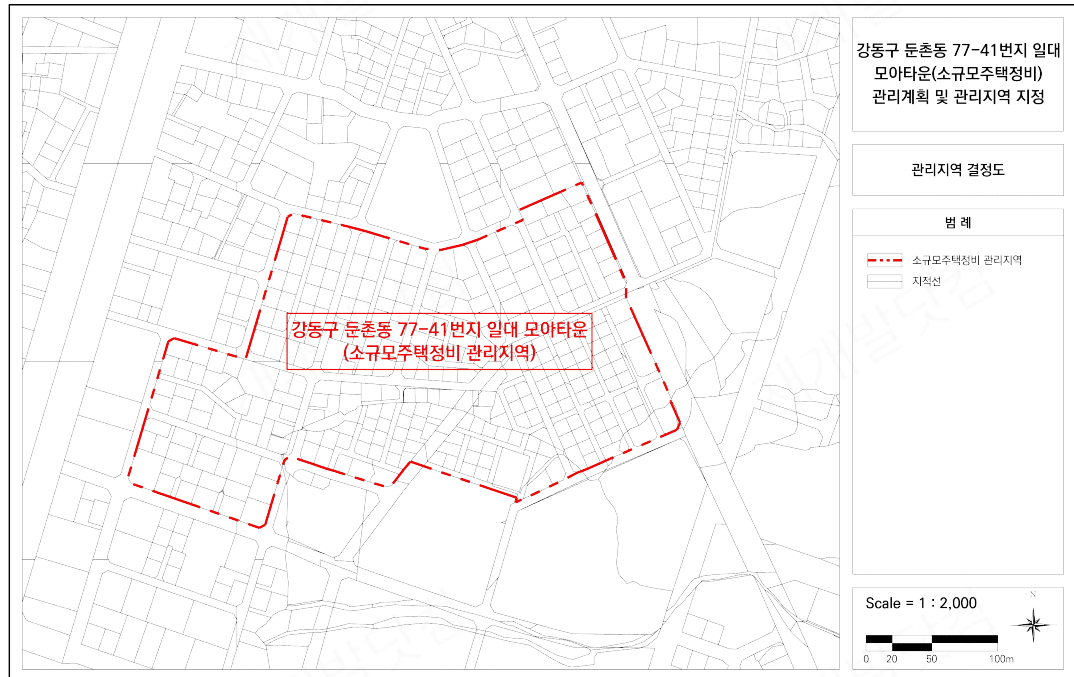
- 붙임 참조 (세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

- 서울특별시 전략주택공급과(☎ 02-2133-8237) 및 강동구청 재건축재개발과 모아타운팀(☎ 02-3425-8862)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.

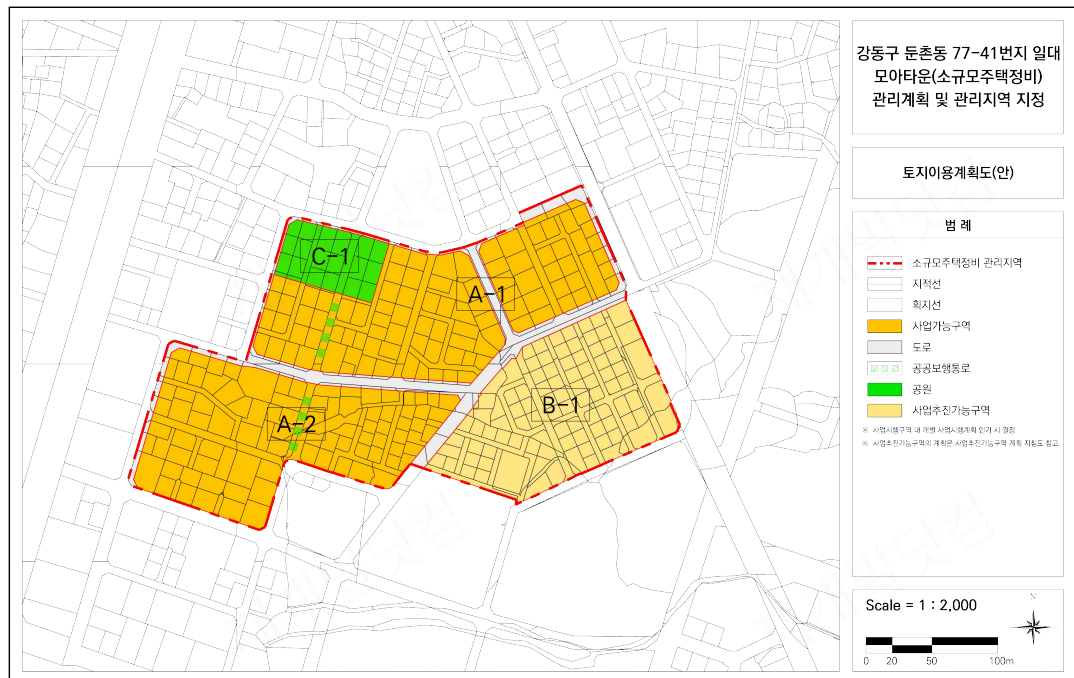
5. 관리계획 및 관리지역 결정도

■ 관리지역 결정도

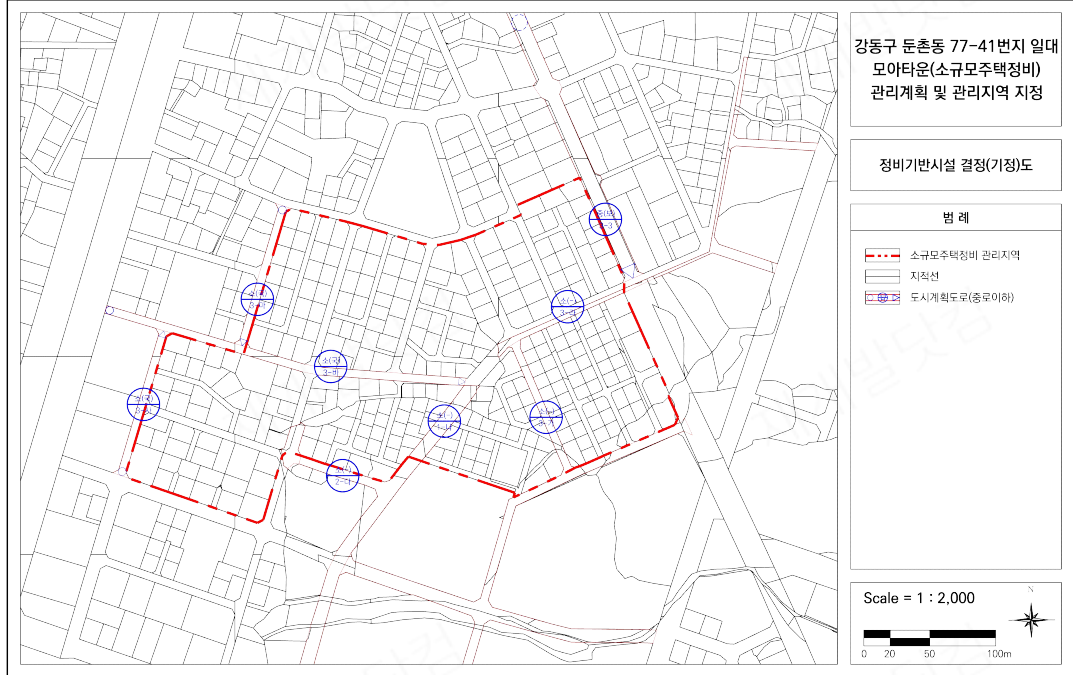


■ 토지이용계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

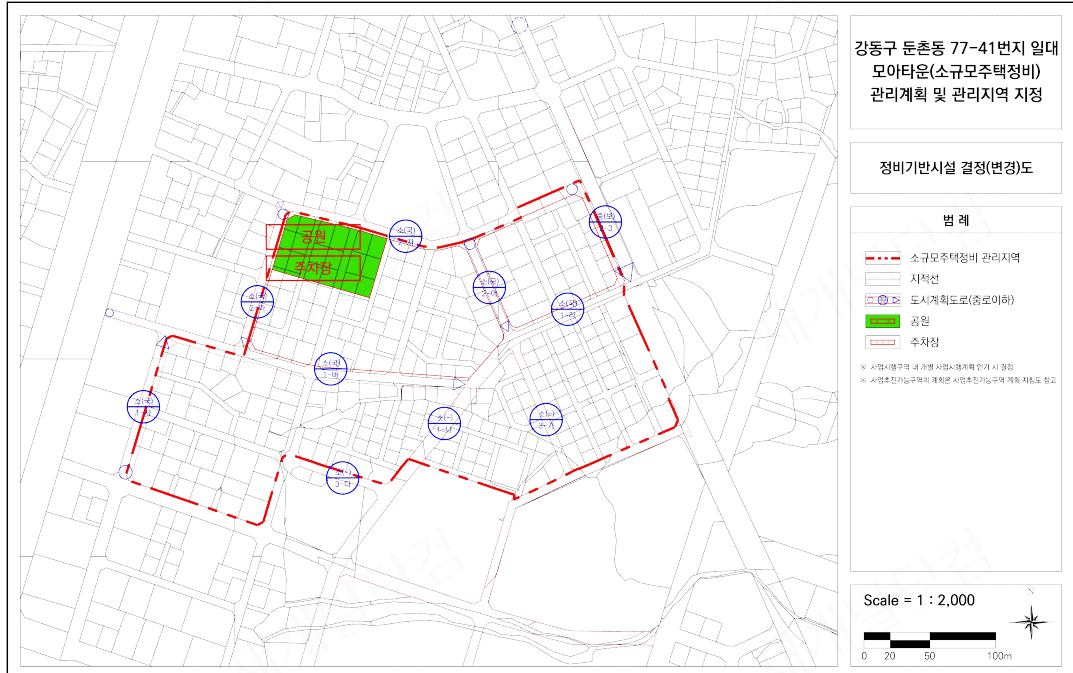


정비기반시설 결정(기정)도

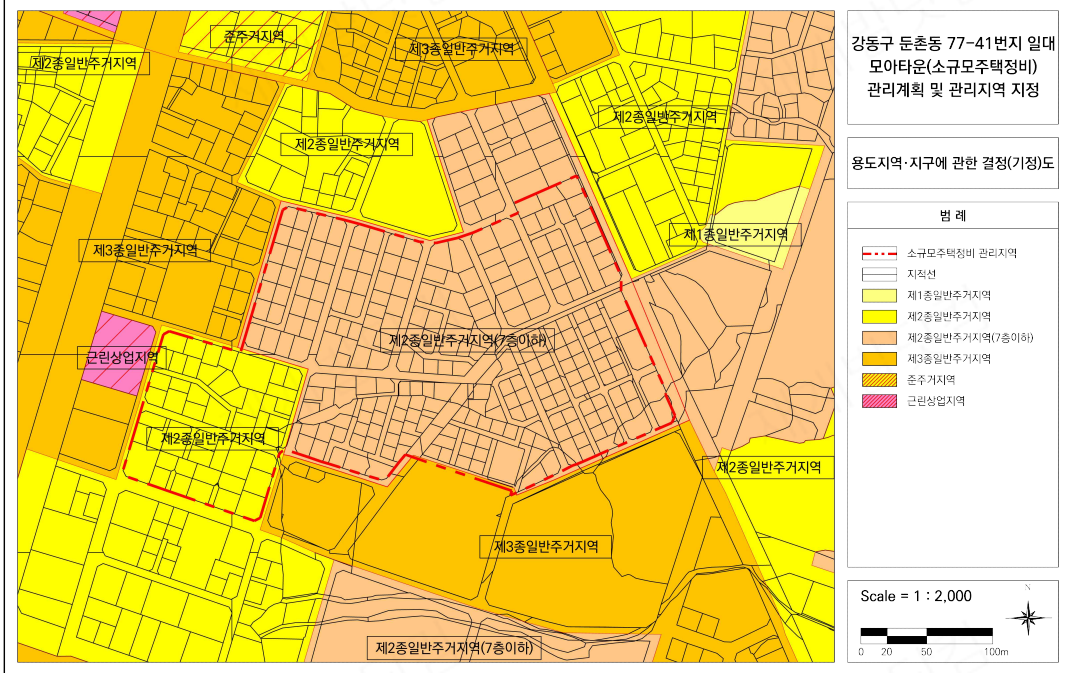


정비기반시설 결정(변경)도

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

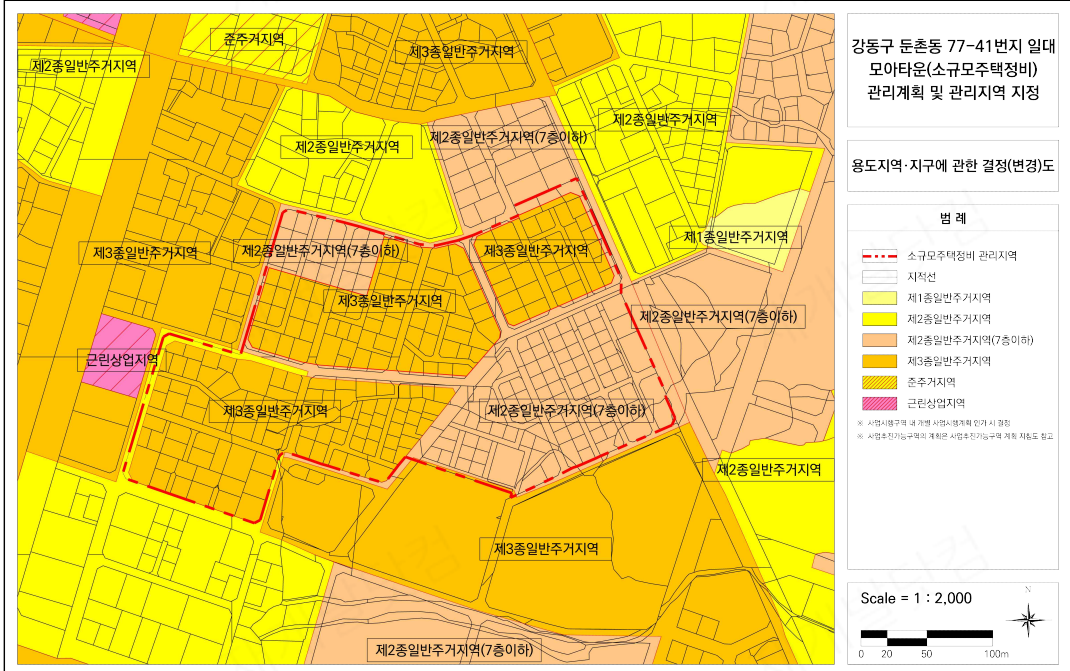


■ 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도

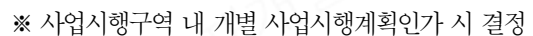


■ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

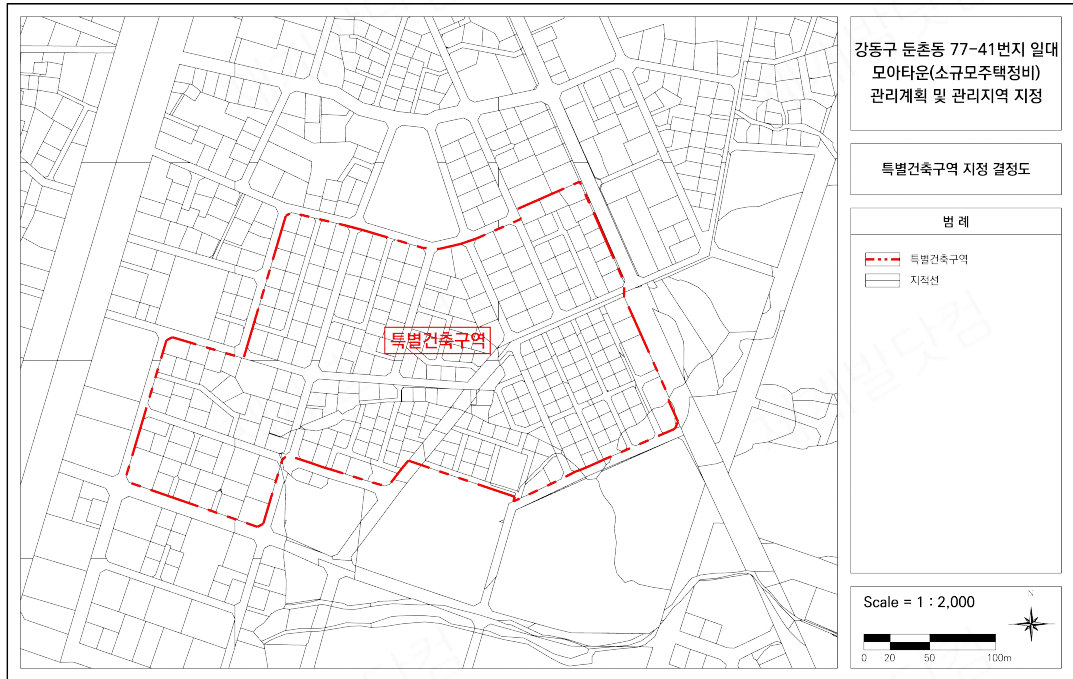


※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정



■ 특별건축구역 지정 결정도

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정



■ 건축협정 구상(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

