

서울특별시 용산구 공고 제2026-360호

서계동 116번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 수립(안) 주민공람 공고

서울특별시 용산구 서계동 116번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택 정비 관리계획의 수립)에 따라 주민 의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

2026년 2월 27일

서울특별시 용산구청장

- 가. 공람기간: 2026. 2. 27. ~ 2026. 3. 13.(14일 이상)
- 나. 공람장소: 용산구청 재정비사업과(☎ 02-2199-7475)
- 다. 공람사유: 서계동 116번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안) 공람
- 라. 공람내용: 서계동 116번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)
- 마. 기타사항: 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 임대주택의 공급 세대수, 기타 계획내용 등은 소규모주택정비 관리지역 지정 절차 이행과정에서 변경될 수 있습니다.
- 바. 관계도서: 생략(공람장소에 비치)
- 사. 의견제출: 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

서계동 116번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 수립(안)

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 서계동 116번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	용산구 서계동 116번지 일대	대상 지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		11,490.2㎡	전체: 65동 노후·불량: 55동(84.6%)	-

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 추진을 통한 공동개발을 유도하여 도로, 공공공지 등 정비기반시설과 주민들의 생활편의를 위한 주민센터를 계획(이전)하여 노후 저층주거지의 주거환경 개선

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

○ 관리지역 지정 조서

구분	명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	서계동 116번지 일대 소규모주택정비 관리지역	용산구 서계동 116번지 일대	-	증) 11,490.2	11,490.2	-

○ 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명칭	결정 내용	결정 사유
-	서계동 116번지 일대 소규모주택정비 관리지역	· 위치: 용산구 서계동 116번지 일대 · 소규모주택정비 관리지역 지정 면적: 11,490.2㎡	노후·신축건축물이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 지역에 대해 계획적·효율적 소규모주택정비사업 추진과 정비기반시설 등의 확보를 통해 주거환경 개선 도모

2. 토지이용계획(안)

가. 토지이용계획(안)

구분			면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계			11,490.2	100.0	-
사행구역	공동주택용지	소계	10,716.8	93.2	-
		공동주택	10,716.8	93.2	공동주택 및 부대복리시설 등
	정비기반시설	소계	773.4	6.8	-
		도로	478.2	4.2	-
		공공공지	295.2	2.6	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 상기 면적은 측량결과에 따라 변경될 수 있음

나. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로 계획(안)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	3	7	8	국지 도로	143	서계동 73-4	서계동 33-248	일반 도로	서고제2021-443호 (2021.08.12.)	청파로 77가길
변경	소로	2	7	10	국지 도로	143	서계동 73-4	서계동 33-248	일반 도로	서고제2021-443호 (2021.08.12.)	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

- 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-7	소로 2-7	- 도로 확폭 - 폭원(B) = 8m → 10m	원활한 진출입 및 주변개발계획과 연계를 위해 도로 확폭 및 선형 정비

2) 공공공지 계획(안)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
계	-	-	-	1개소	-	증)295.2	295.2	-	-
신설	㉠	공공공지	공공공지	서계동 96-25번지일원	-	증)92.5	92.5	-	-
신설	㉡	공공공지	공공공지	서계동 122번지일원	-	증)202.7	202.7	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

- 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 사번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유
㉠	공공공지	공공공지	• 신설 - 면적 : 92.5㎡	• 주변 개발지(서계동33번지일대 신축통합기획) 개발계획을 연계한 공공공지 신설
㉡	공공공지	공공공지	• 신설 - 면적 : 202.7㎡	• 향후 남측 개발 부지 개발 시 원활한 진입로 확보를 고려한 공공공지 신설

3) 입체적 도시계획시설(사회복지시설·공공청사) 계획(안)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	입체적 결정범위			최초 결정일	비고
					연면적(㎡)	건폐율/용적률	수직적 범위		
계	-	-	-	2개소	984.00	-	-	-	-
신설	㉠	사회복지시설	우리동네 키움센터	서계동 81번지 일원	543.27	(지하시설)	지하 2~4층 일부	-	-
신설	㉡	공공청사	보건지소	서계동 81번지 일원	440.73	(지하시설)	지하 2~4층 일부	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

- 입체적 도시계획시설(사회복지시설·공공청사) 결정(변경) 사유서

시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유
사회복지 시설	우리동네 키움센터	• 신설 - 위치 : 지하2~4층 (청파로변 노출) - 연면적 : 543.27㎡	• 자치구(용산구) 수요조사를 통해 돌봄이 필요한 아이들의 참여가놀이공간을 제공을 위하여 건축물 지하2~4층 일부 입체적 결정
공공청사	보건지소	• 신설 - 위치 : 지하2~4층 (청파로변 노출) - 연면적 : 440.73㎡	• 자치구(용산구) 수요조사를 통해 지역주민의 보건의료로 위하여 건축물 지하2~4층 일부 입체적 결정

다. 교통계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	청파로변	간선도로인 청파로 변으로 차량 진출입 불허	

라. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

구분	면적(㎡)				사업계획					비고 (동의율)
	계	공동주택 용지	정비기반 시설	존치	토지등 소유자	기존 호수	시행사	추진 단계	최초 결정일	
합계	11,490.2	10,716.8	773.4	-	107	-	-	-	-	-
A-1	11,490.2	10,716.8	773.4	-	107	-	-	-	-	-

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

마. 건축협정에 관한 계획(안)

해당사항 없음

바. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

사업구역	내용		적용구역
서계동116번지 일대 소규모주택정비 관리지역 내	건폐율	60% 이하	공동주택용지 (A-1) (준주거지역)
	용적률1)	기준 400% 이하2) 법적상한 466% 이하	
	높이	35층 이하	

1) 법 제48조 및 제43조의4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적상한 용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음

2) '기준용적률 상향'은 법 제43조의4에 따라 용도지역 상향된 구역에 적용되는 용적률

사. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

1) 건축물 배치·형태·건축선 계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	청파로변, 청파로73길변, 청파로75길변	간선변(청파로변) 건축한계선 5m 적용 이면부(청파로77가길, 청파로73길변) 건축한계선 3m 적용 이면부(청파로75길변) 건축한계선 2m 적용 - 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도 부속형으로 조성	- 가로 환경 및 보행환경 개선
가로활성화 시설 배치구 간	청파로변	- 가로활성화시설 배치 - 가로활성화시설의 권장용도 · 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 · 「서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설	- 커뮤니티 가로활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

2) 건축물 용도 계획(안)

도면 표시 번호	위치 (가구번호)	구분	계획내용	비고
A	A-1	유형	- 공동주택용지	시행구 역
		허용 용도	- 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 - 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 - 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설	
		불허용 도	- 허용용도 외의 용도	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

아. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

구분		위치	전체세대	임대주택			조합/일반 분양	비고
도면 표시번호	사업구역			소계	기부채납	매입형		
합계		용산구 서계동 116번지 알대	449세대	109세대	61세대	48세대	340세대	
A-1	서계동116번지 알대 가로주택정비사업	용산구 서계동 116번지 알대	449세대	109세대	61세대	48세대	340세대	

※ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 제43조의5(관리지역에서의 임대주택의 공급 및 인수) 제2항에 따라 변경된 용도지역에서의 용적률에서 종전의 용도지역의 용적률을 뺀 용적률의 30%~50%이하 범위로 임대주택 건설 가능

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

자. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

구분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		가정	변경	변경 후		
합계		11,490.2	-	11,490.2	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	8,254.5	감) 7,843.4	411.1	3.6	-
	제3종일반주거지역	3,235.7	감) 2,873.4	362.3	3.2	-
	준주거지역	-	증) 10,716.8	10,716.8	93.3	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

차. 특별건축구역에 관한 계획(안)

1) 특별건축구역 지정 결정 조서

도면 표시 번호	사업구역	위치	면적(㎡)	특례 사항	특례 적용 사유	비 고
A-1	모아주택 1구역	서계동 116번지 일원	10,716.8	- 건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 - 건축법 제58조 대지안의 공치	경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획	

2) 특별건축구역의 건축물 적용배제 또는 완화

구분	특례사항	
	통합적용	완화적용
건축법	대지의 조경(42조), 대지와 도로와의 관례(44조), 자하층의 설치(53조), 건폐율(55조)	대지의 조경(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제56조), 건축물의 높이제한(제60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조)
기타	부설주차장의 설치(주차장법 제19조) 개인하수처리시설의 설치(하수도법 제34조)	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3. 관련도면

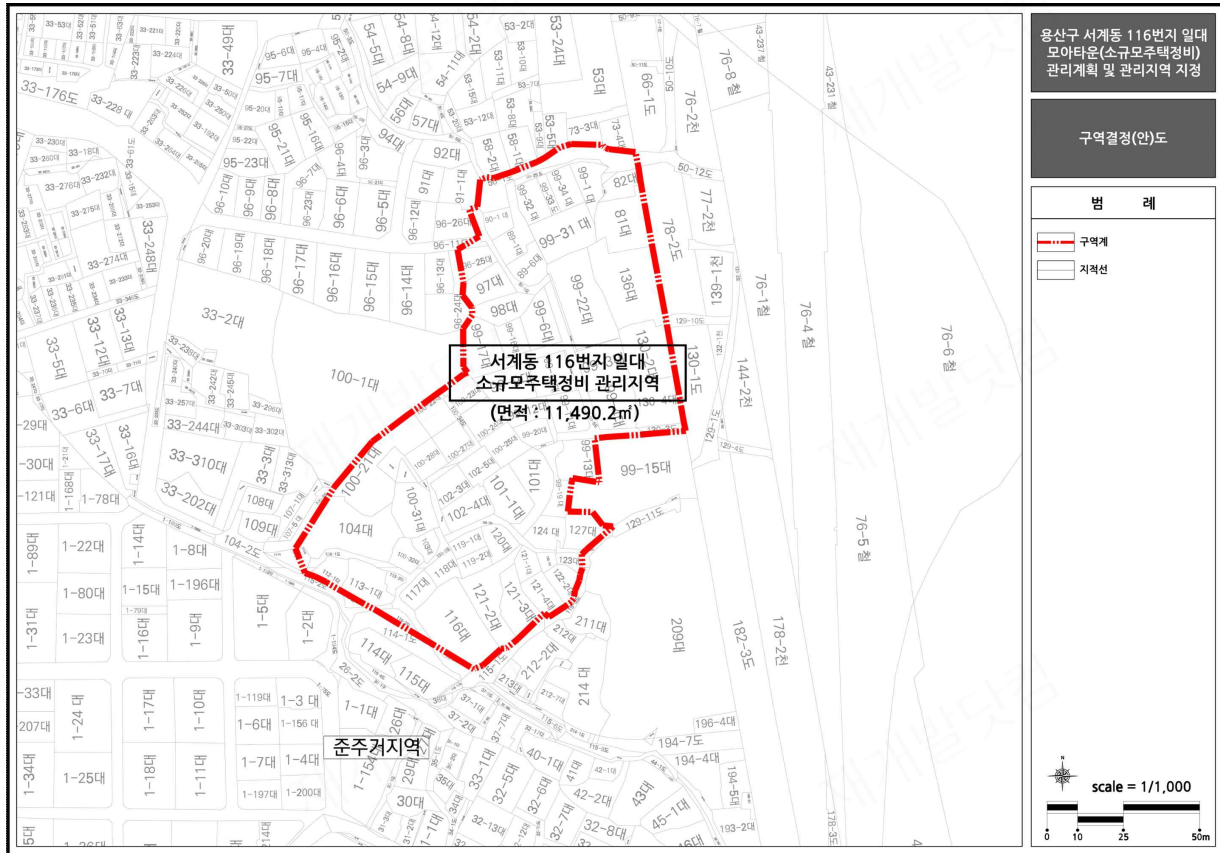
○ 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

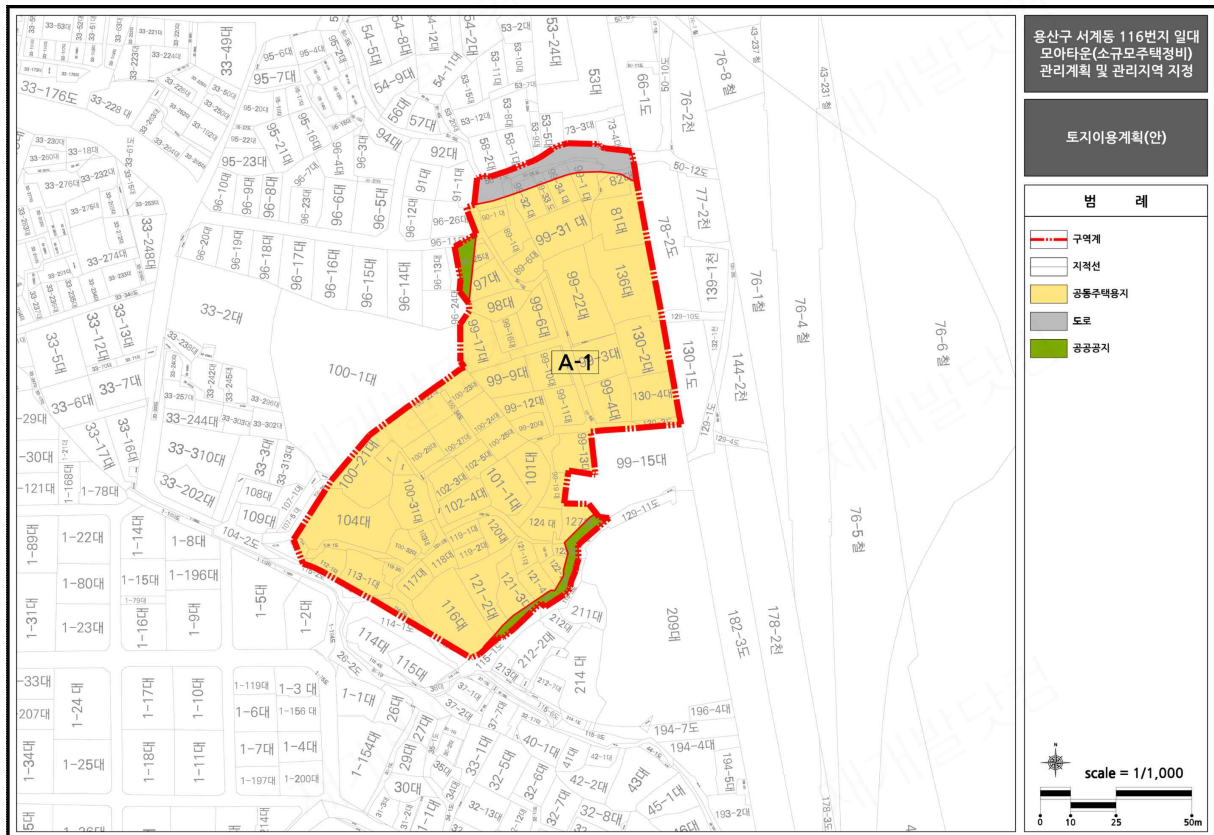
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

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

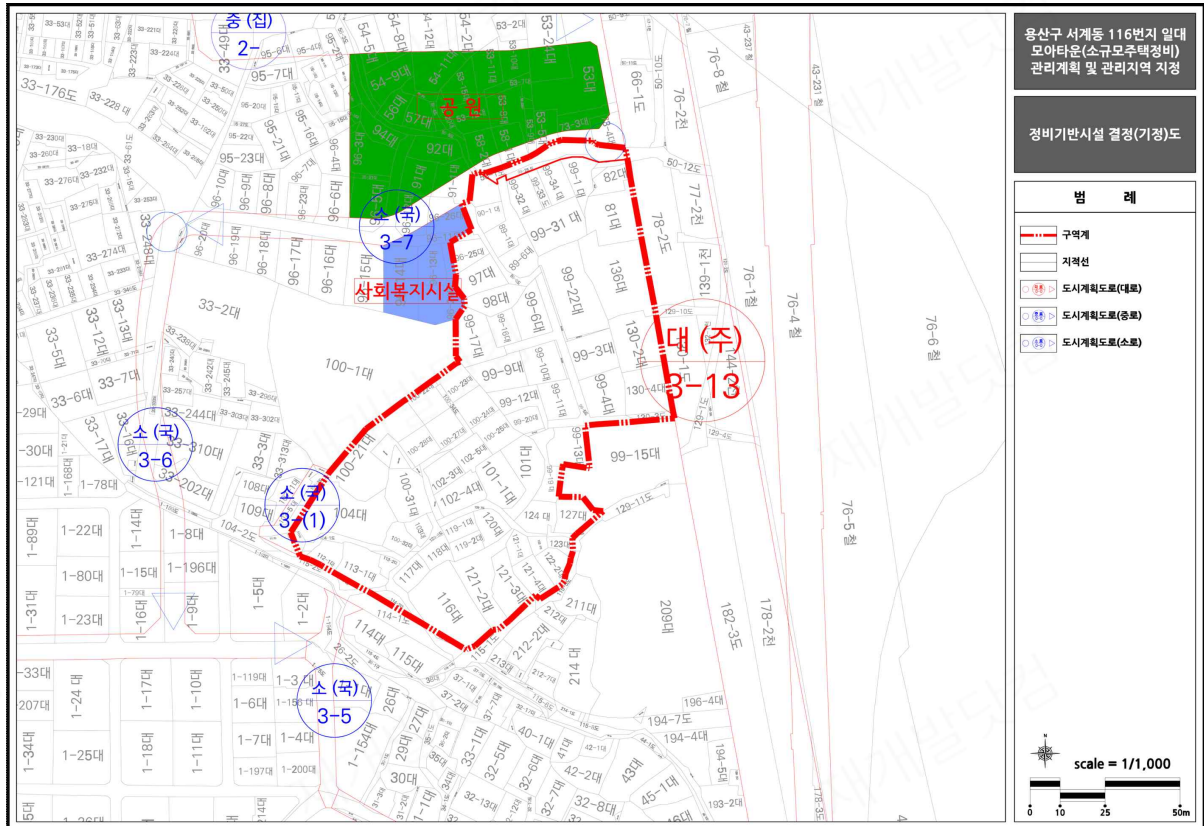
○ 관리지역 결정도



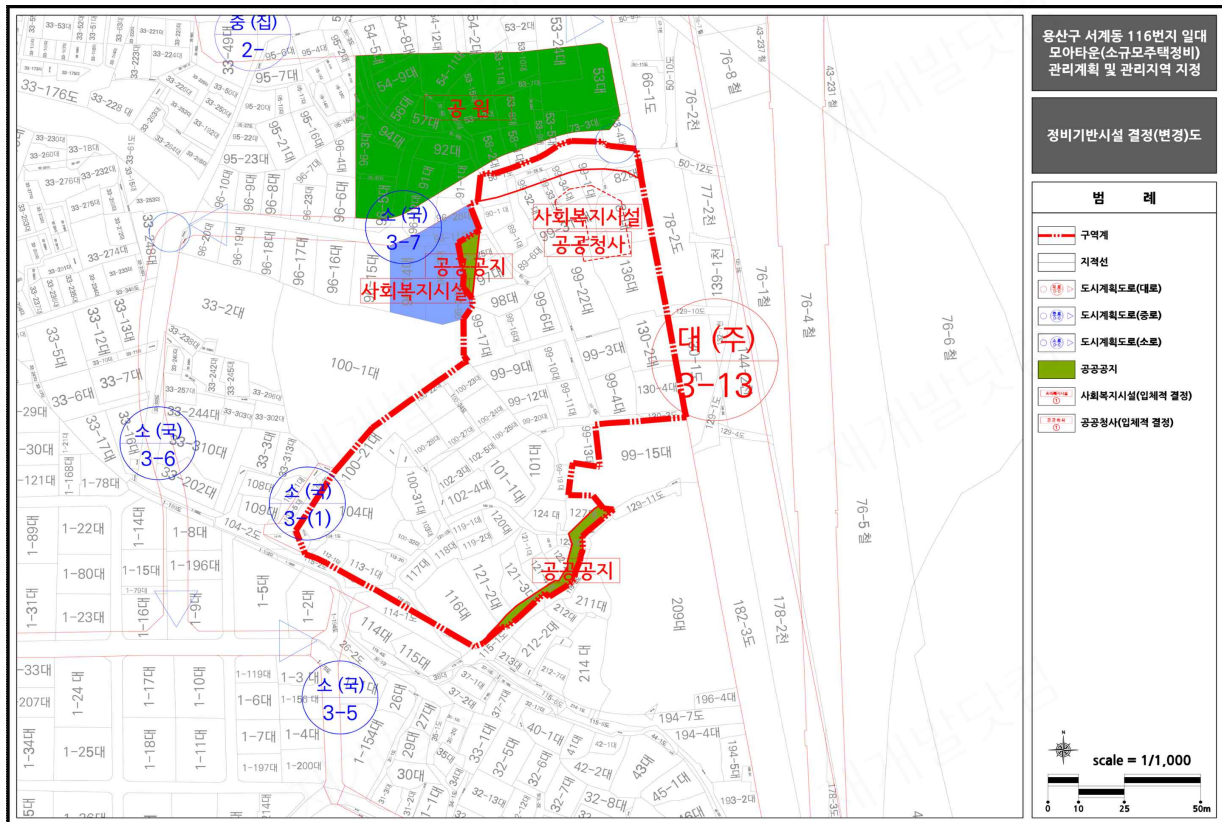
○ 토지이용계획(안)



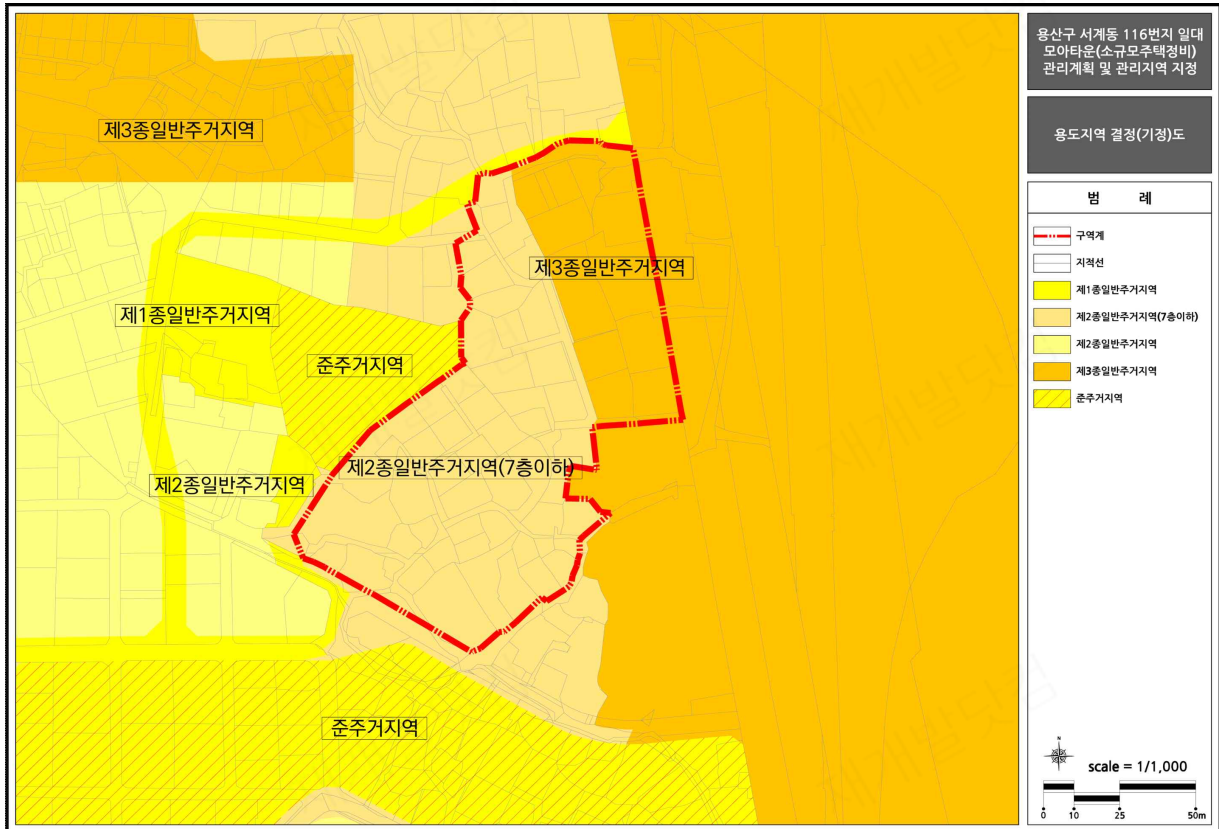
○ 정비기반시설 계획(안)_기정



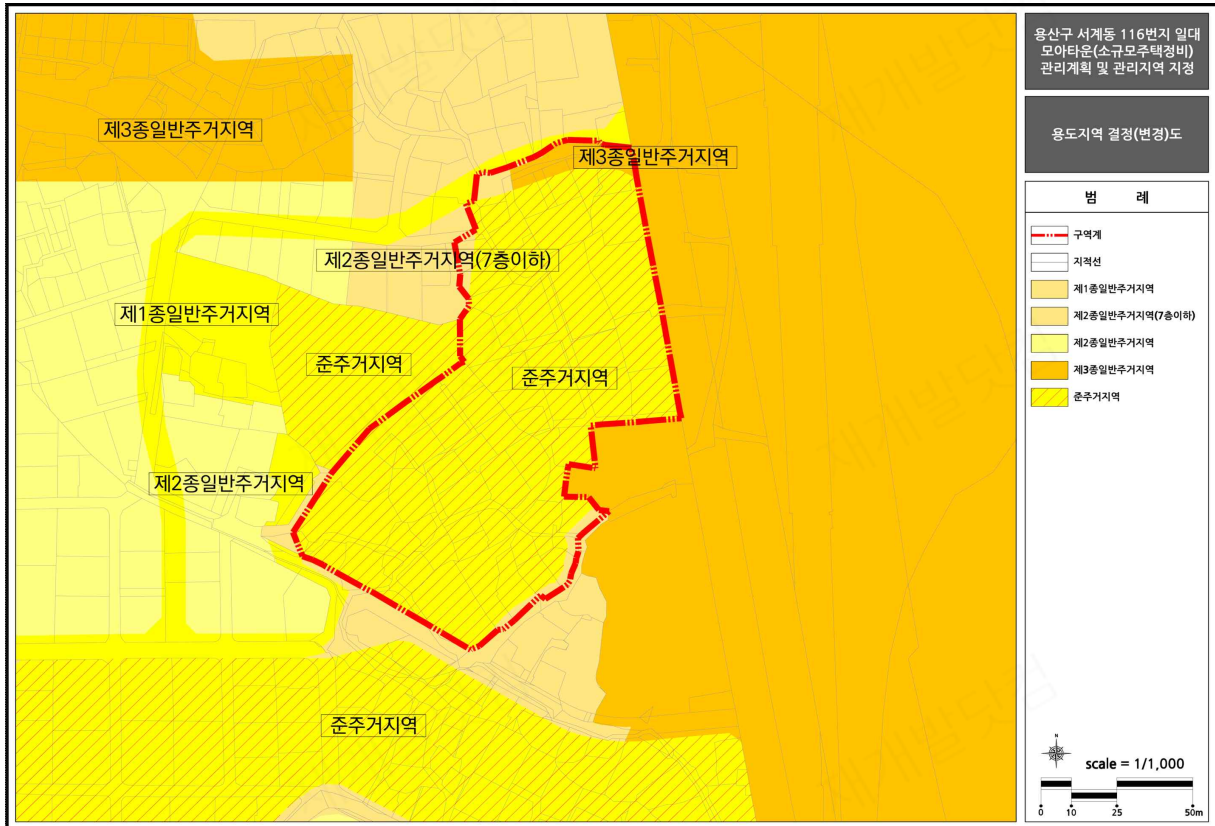
○ 정비기반시설 계획(안)_변경



○ 용도지역 계획(안)_기정



○ 용도지역 계획(안)_변경



○ 건축물 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)

