

◆ 서울특별시고시 제2026-17호

난곡동 697-20번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 관악구 난곡동 697-20번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 지정을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 1월 8일
서울특별시 장

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 난곡동 697-20번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역의 위치 및 면적

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	관악구 신림동 697-20번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	총족
현황		41,569.3㎡	전체 : 197동 노후·불량 : 161동(81.7%)	

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 추진을 통한 공동개발을 유도하여 도로, 공원 등 정비기반 시설과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설을 계획하여 노후저층주거지의 주거환경 및 보행환경 개선

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

○ 관리지역의 지정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	난곡동 697-20번지 일대 소규모주택정비 관리지역	관악구 신림동 697-20번지 일대	-	증 41,569.3	41,569.3	-

○ 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명칭	결정내용	결정사유
-	난곡동 697-20번지 일대 소규모주택정비 관리지역	· 위치 : 관악구 난곡동 697-20번지 일대 · 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 41,569.3㎡	· 노후·불량 주택이 혼재되어 개발이 어려운 지역 에서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소규모주 택정비사업의 계획적·효율적 추진을 위한 관리 지역 지정

나. 토지이용계획(안)

구 분				면적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계				41,569.3	100.0	
시행구 역	공동주택용지	소계		37,040.7	89.1	
		A1	사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	10,497.3	25.3	
		A2	사업추진구역2 (가로주택정비형 모아주택)	26,543.4	63.9	
	정비기반시설	소계		3,278.6	7.9	
		-	도로	1,741.4	4.2	
		-	입체결정도로	(1,389.4)	-	1구역:293.6㎡ 2구역:1,095.8㎡
		-	공원	316.0	0.8	
		-	녹지	1,221.2	2.9	
	공공시설	B1	공공시설용지	214.0	0.5	이전
	-	B2	종교용지(은현교회)	506.0	1.2	이전
시행구역외		C1	종교용지(정혜사)	530.0	1.3	존치

※ 1) 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2) 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

3) '빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령' 제3조1항2호에 따라 토지주택공사 등이 공동 또는 단독으로 시행할 경우 4만㎡미만으로 가로주택정비사업 가능(정비기반시설 제외)

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로계획(안)

구분	합계				연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)						
기정	대로	3	218	20~49	3,010 (367)	신림동 산104-8	광1-49 (도림천변)	일반 도로	서고94 (' 98.3.26)	난곡로
신설	중로	3	1	7~9	215 (215)	대로3-218 (난곡로)	신림동 685-175	일반 도로	-	(일부입체결정)
기정	소로	2	(1)	4~8	172 (80)	신림동 808-178	신림동 685-200	일반 도로	-	-
변경	소로	2	(1)	8	172 (80)	신림동 808-178	신림동 685-200	일반 도로	-	일부구간 확폭
폐지	소로	3	2	6	-	-	-	-	-	기타도로시설
폐지	소로	3	(3)	6	-	-	-	-	-	기타도로시설
기정	소로	3	(4)	6	- (90)	-	-	-	-	기타도로시설
변경	소로	3	(4)	7	122 (122)	대로3-218 (난곡로)	신림동 산108-2	일반 도로	-	확폭,선형변경 등 (일부입체결정)
신설	소로	3	5	6	28 (28)	대로3-218 (난곡로)	신림동 685-5	일반 도로	-	-

※ 1) 연장의 ()는 구역내 해당

2) 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로3-1	도로번호 신설 (기존 현황도로 확폭 및 연장)	진출입을 위한 도로 확폭 난향공원 가는길 조성을 위한 도로 연장
소로2-(1)	소로2-(1)	일부구간 확폭	도로폭원 일체화(폭4m → 8m)
소로3-2	-	폐지	대상지 사업시행을 위한 내부도로 폐지
소로3-(3)	-	폐지	대상지 사업시행을 위한 내부도로 폐지

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-(4)	소로3-(4)	확폭 및 선형변경, 연장	대상지 진출입 및 관악산 근린공원(난곡지구) 가는 길 확보
-	소로3-5	신설	이전하는 종교용지의 진출입을 위한 도로 조성 및 묘역가는 길 조성

○ 입체결정계획(안)

구분	도면표시	시설명	위치	구분	규모		비고
					당초	변경	
신설	중로3-1 (일부)	일반 도로	신림동 685-100 일대	길이	-	157m	◦ 도시계획시설 - 도로(일반도로) : 1,095.8㎡ 입체결정 - 비도시계획시설 : 지하에 공동주택 부설주차장 설치
				폭	-	7m	
				높이 (해발고도)	-	지표면-1.2m ~지상부	
신설	소로3-(4) (일부)	일반 도로	신림동 808-341 일대	길이	-	34m	◦ 도시계획시설 - 도로(일반도로) : 293.6㎡ 입체결정 - 비도시계획시설 : 지하에 공동주택 부설주차장 설치
				폭	-	7m	
				높이 (해발고도)	-	지표면-1.2m ~지상부	

- ※ 1) 입체결정도로의 길이, 폭, 높이 면적은 구적값으로 향후 측량 등으로 인해 변경될 수 있음
 2) 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

2) 공원계획(안)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	관악산 근린공원	근린공원	금천구 독산동 산8 일대	1,765,534.7	증) 316.0	1,765,850.7	1980.11.19	-

- ※ 1) 관악산 근린공원 중 난곡지구에 해당되며, 난곡지구의 면적(23,409㎡ → 23,725㎡)을 변경(316.0㎡ 증가)하고자 함
 2) 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가시 결정

○ 공원 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	관악산 근린공원	면적 변경 (316.0㎡ 증가)	관악산 근린공원을 난곡로변으로 확장하여 접근성 및 인지성 증대 도모

3) 녹지계획(안)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	녹지	경관녹지	신림동 697-40 일대	-	증) 418.0	418.0	-	-
신설	②	녹지	경관녹지	신림동 687-1 일대	-	증) 803.2	803.2	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 녹지 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	녹지	신설 (면적 418.0㎡)	사업추진구역1 내 보호수의 보존 및 관리를 위해 보호수를 포함하여 일대를 녹지로 결정
②	녹지	신설 (면적 803.2㎡)	사업추진구역2와 인접한 문화재(묘역) 및 도시자연공원구역의 녹지와 연계 도모

4) 공동이용시설 설치계획(안)

구분	계획세대수	설치 기준면적	설치 계획면적
사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	295세대	세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 = 295세대 × 2.5㎡ × 1.25 = 921.88㎡ 이상	1,060.00㎡
사업추진구역2 (가로주택정비형 모아주택)	760세대	세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 = 760세대 × 2.5㎡ × 1.25 = 2,375.00㎡ 이상	2,380.00㎡

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

라. 교통처리 계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
차량출입 불허구간	사업추진구역1의 난곡로변	- 사업추진구역1은 난곡로에서의 차량출입은 전면불허	-
입체 결정도로	중로3-1, 소로3-(4) 일부구간	- 토지이용의 효율화를 위해 지하부 주차장으로 활용	-
보차 혼용도로	사업추진구역2의 목골산 인접부	- 목골산 산책로 및 개인경작지 진출입을 위해 사업대지내 보차혼용도로 조성 - 보차혼용도로는 추후, 구분지상권 설정을 통해 다수의 통행권 보장할 것	-
공공보행도로	사업추진구역2	- 정정공강사상요역 진입로 확보를 위해 공공보행도로(8m) 조성	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

마. 거점사업에 관한 계획(안)

○ 해당없음

바. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

도면 표시 번호	구분	면적(㎡)				사업계획				
		계	획지 (공동주택 용지)	정비기반 시설	그 외 (공공시설 및 종교용지)	토지등 소유자	기존 세대수	시행자	추진 단계	최초 결정일
	합 계	41,039.3	37,040.7	3,278.6	720.0	501	420	-	-	-
A1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	11,806.0	10,497.3	1,308.7	-	109	77	-	-	-
A2	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	29,233.3	26,543.4	1,969.9	720.0	392	343	-	-	-

※ 1) 합계 면적인 41,039.3㎡는 관리지역 총면적(41,569.3㎡)에서 사업추진구역 외 면적(530.0㎡)을 제외함

2) 획지내 입체결정도로 면적 포함

3) 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가시 결정

사. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)

구분		위치	면적(㎡)	건축협정에 따른 특례사항 (건축법 제77조의 13)	
도면표시 번호	사업구역			통합적용	완화적용
합계		-	41,039.3	-	-
A1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	신림동 692-7번지 일대	11,806.0	-건축법 제53조, 주차장법 제19조에 따른 부설주차장 설치	-쾌적한 가로환경 조성을 위한 주차장 확대 설치
A2	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	신림동 687-2번지 일대	29,233.3	-건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 완화	-경관특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가시 결정

아. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

구분		내용					적용구역
시행구역 내	A1	건폐율	60% 이하				공동주택용지 A1 (제2종일반주거지역)
		용적률	기준	200%	법적상한	250%	
		높이	용도지역 층수 기준 적용				
	A2	건폐율	60% 이하				공동주택용지 A2 (제2종일반주거지역)
		용적률	기준	200%	법적상한	250%	
		높이	용도지역 층수 기준 적용				
	B1 B2	건폐율	60% 이하				종교시설, 공공시설용지 (제2종일반주거지역(7층이하))
		용적률	200% 이하				
		높이	용도지역 층수 기준 적용				
시행구역 외	C1	건폐율	60% 이하				준치지역(정혜사) (제1종일반주거지역)
		용적률	150% 이하				
		높이	용도지역 층수 기준 적용				

※ 1) 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가시 결정

2) 법 제48조 및 제43조의 4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시, 법적상한용적률을 초과하여 정할 수 있음

3) C1의 건축물의 밀도에 관한 사항은 건축법 및 관련 법령에 따라 적용가능함

자. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

○ 건축물의 용도

구분	계획내용			비고
시행구역 내	A1 A2	유형	• 공동주택 용지	
		용도	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조의 부대·복리시설 • 「도시및주거환경정비법」 제2조 공동이용시설 • 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제37조 공동이용시설	
			• 허용용도 이외의 용도	
	B1	유형	• 공공시설용지	
		허용용도	• 「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설	
	B2	유형	• 종교용지	
		허용용도	• 건축법 시행령」 별표1 제6호의 종교시설 및 제4호의 근린생활시설 중 나목. 종교집회장	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가시 결정

○ 건축물의 배치·형태·건축선 등

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	A1, A2, B1, B2	- 난곡로변 시설선으로부터 3m - 중로3-1번 시설선으로부터 5m(편측) - 그 외 이면도로변 시설선 및 대지경계선 으로부터 2m	- 가로·보행환경 개선 및 보행 네트워크 형성을 위한 계획
	A2	- 관악산도시자연공원구역 구역선으로부터 6m	- 난향공원 연계를 위한 보차혼용도로 계획
가로활성화시설 배치구간	A1, A2	- 배치구간 : 난곡로변 - 가로활성화시설 권장용도 • 「주택법」 제2조에 따른 부대복리시설 • 「도정법」 제2조에 따른 공동이용시설 • 「소규모주택정비법」 제37조에 따른 공동이용시설 - 커뮤니티 가로활성화를 위한 개발형 공동이용시설 배치 유도	- 기존 근린생활가로 기능 유지 위한 저층부 가로활성화 유도 - 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도

구분	적용지역	계획내용	비고
공공보행통로	A2	- 폭원 : 8m - 기준점 : 소로3-5 ~ 정정공강사상묘역	- 정정공강사상묘역 진입로 확보

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가시 결정

차. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

구분		위치	기존 토지등 소유자	전체 세대수	임대주택 세대수	임대주택 인수예정자	비고 (임대주택 비율)
도면표시번호	사업구역						
합계		-	501	1,055	253	-	(24.0%)
A1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	신림동 692-7번지 일대	109	295	70	한국토지 주택공사, 서울주택 도시개발공사	(23.7%)
A2	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	신림동 687-2번지 일대	392	760	183		(24.1%)

- ※ 1) 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정
 2) 상기의 세대수, 임대주택수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음
 3) 개별 사업시행계획 인가를 위한 통합심의시 세입자 보호대책 마련하여 제출할 것(가로주택정비사업에 한함)

카. 용도지구·용도지역의 지정 변경에 관한 계획(안)

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경(안)	변경후		
합 계		41,569.3	-	41,569.3	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	26,507.6	감) 25,610.3	897.3	2.2	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)	15,061.7	감) 11,430.4	3,631.3	8.7	-
	제2종일반주거지역	-	증) 37,040.7	37,040.7	89.1	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가시 결정

다. 특별건축구역에 관한 계획(안)

도면 표시	사업구역	위치	면적(㎡)	특례사항	특례 적용 사유	비고
A1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	신림동 692-7번지 일대	11,806.0	- 건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 - 건축법 제58조 대지안의 공지 - 제74조 통합적응계획 (주차장법 제19조 부설주차장)	- 경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획 - 쾌적한 가로환경 조성을 위한 주차장 확대 설치	-
A2	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	신림동 687-2번지 일대	29,233.3			

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가시 결정

파. 공공이 시행하는 사업과의 연계계획(안) : 해당없음

3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

- 서울특별시 전락주택공급과(☎02-2133-8234) 및 관악구청 주택과(☎02-879-6454)에 비치·열람하고 있습니다.

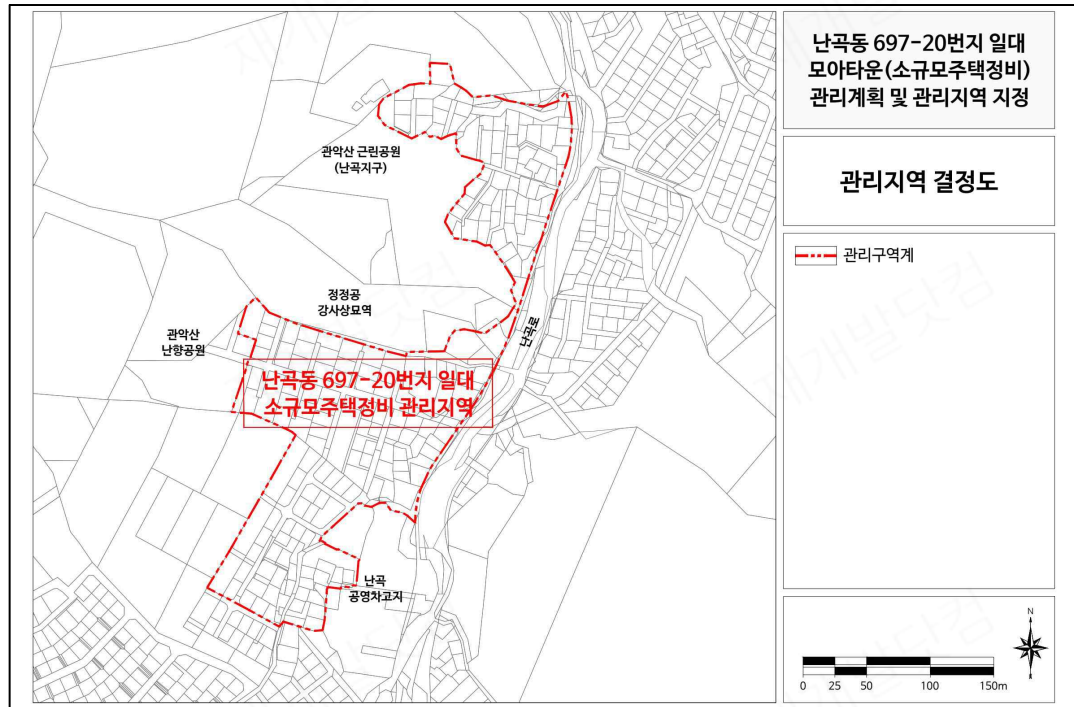
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

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

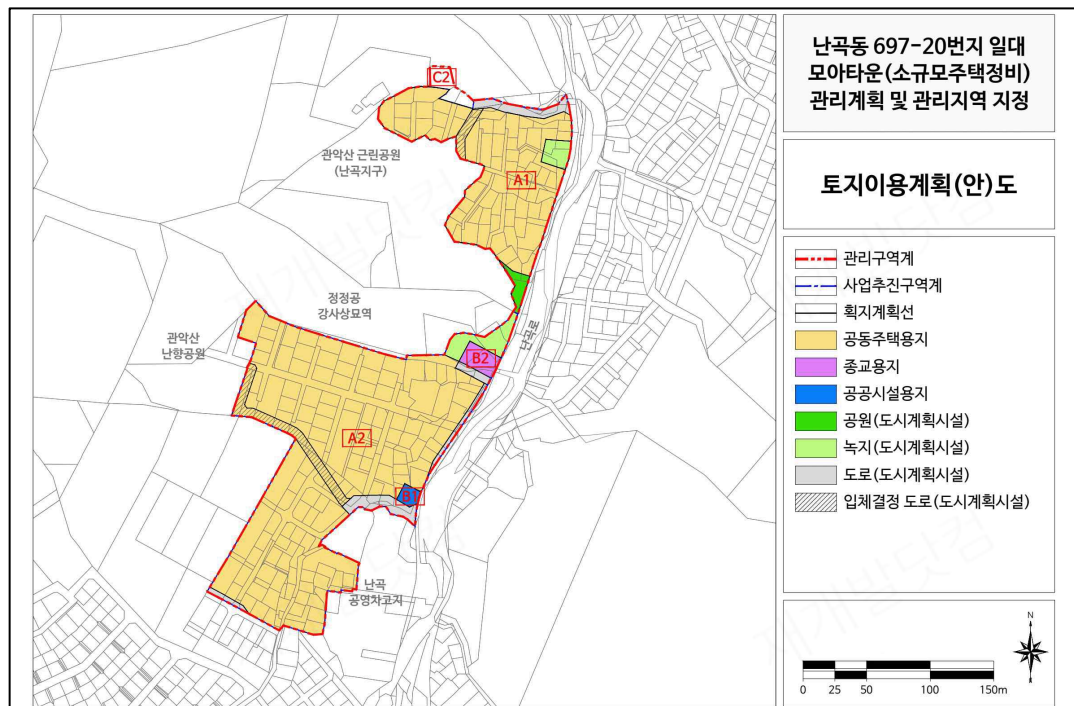
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

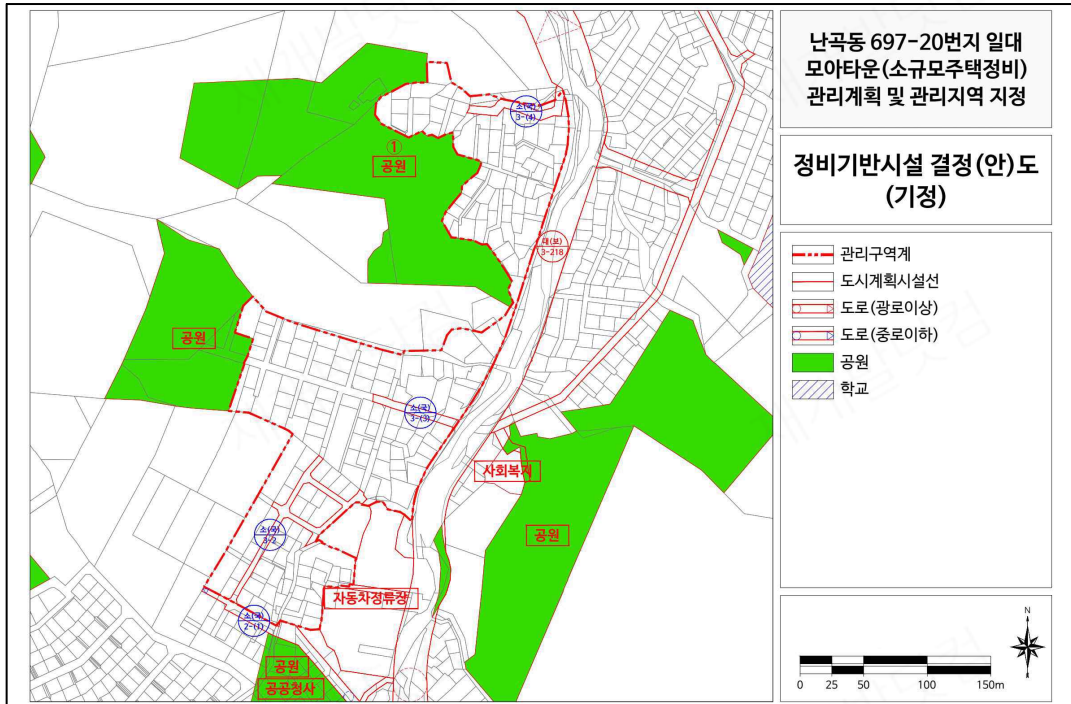
○ 관리지역 결정도



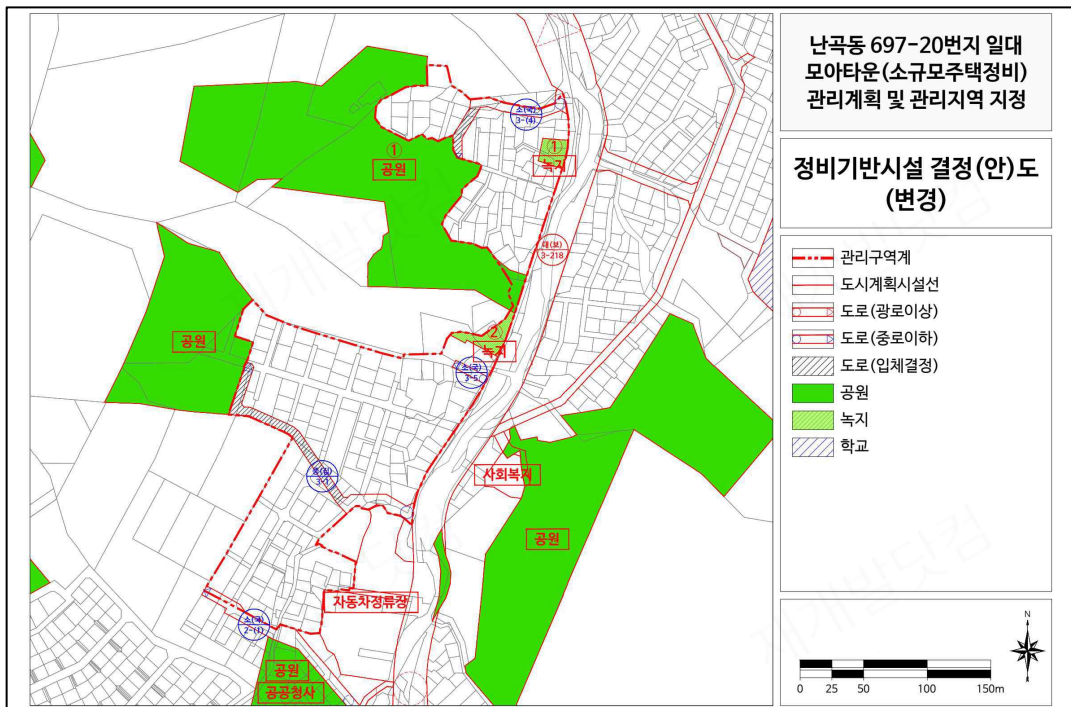
○ 토지이용계획도



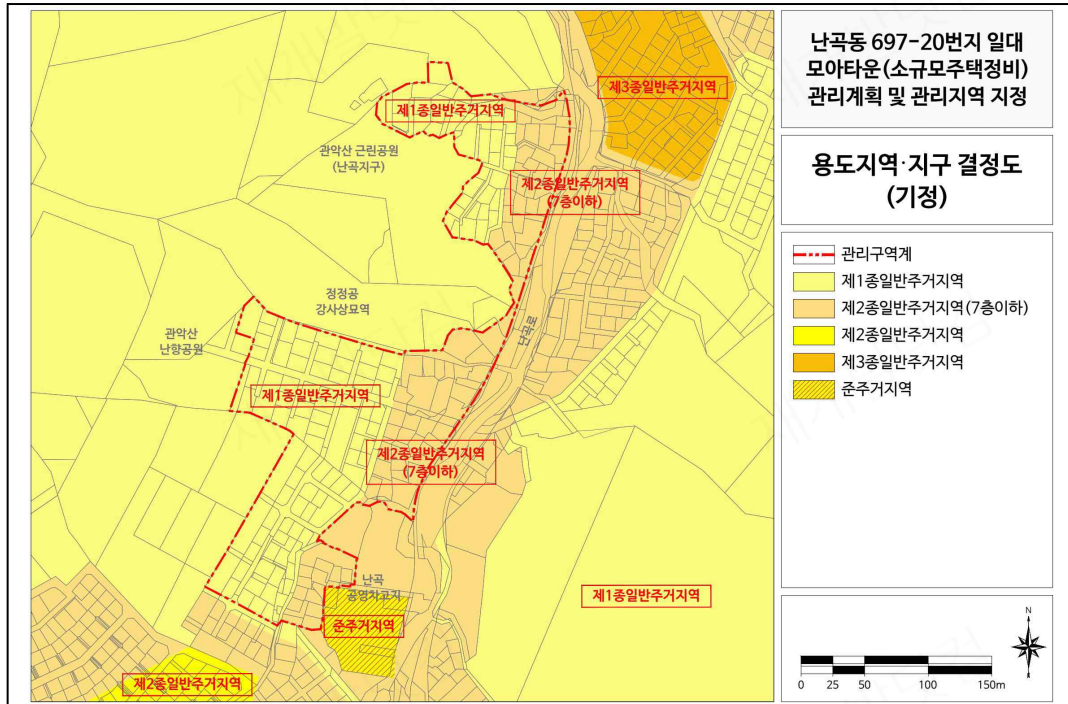
○ 정비기반시설 결정도(기정)



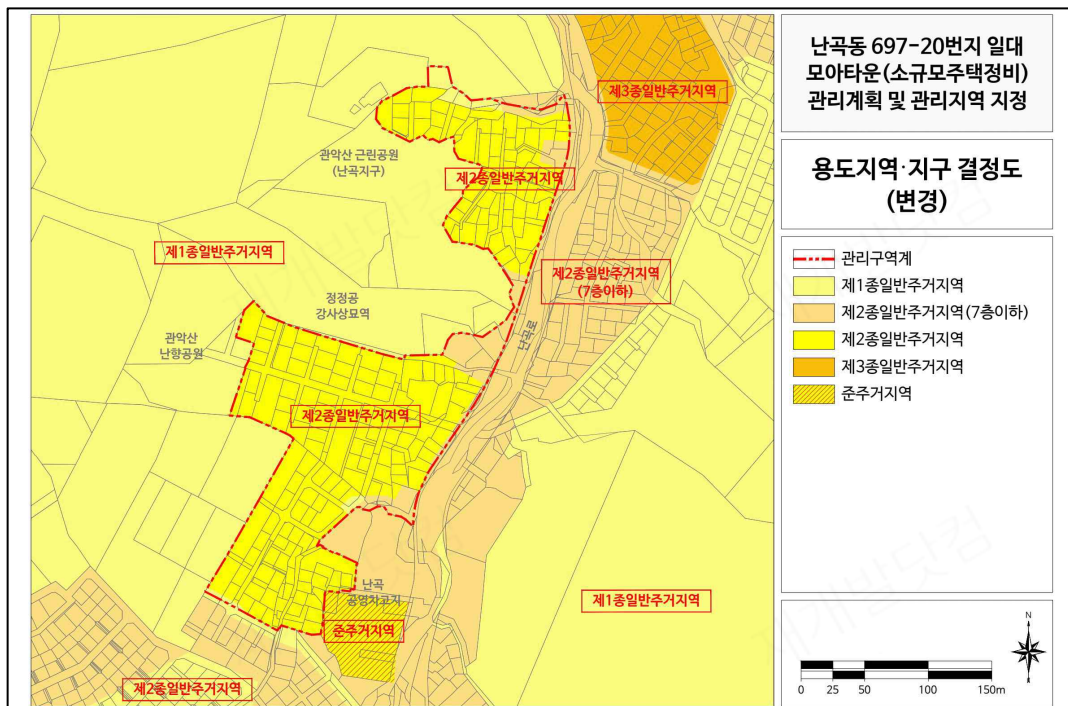
○ 정비기반시설 결정도(변경)



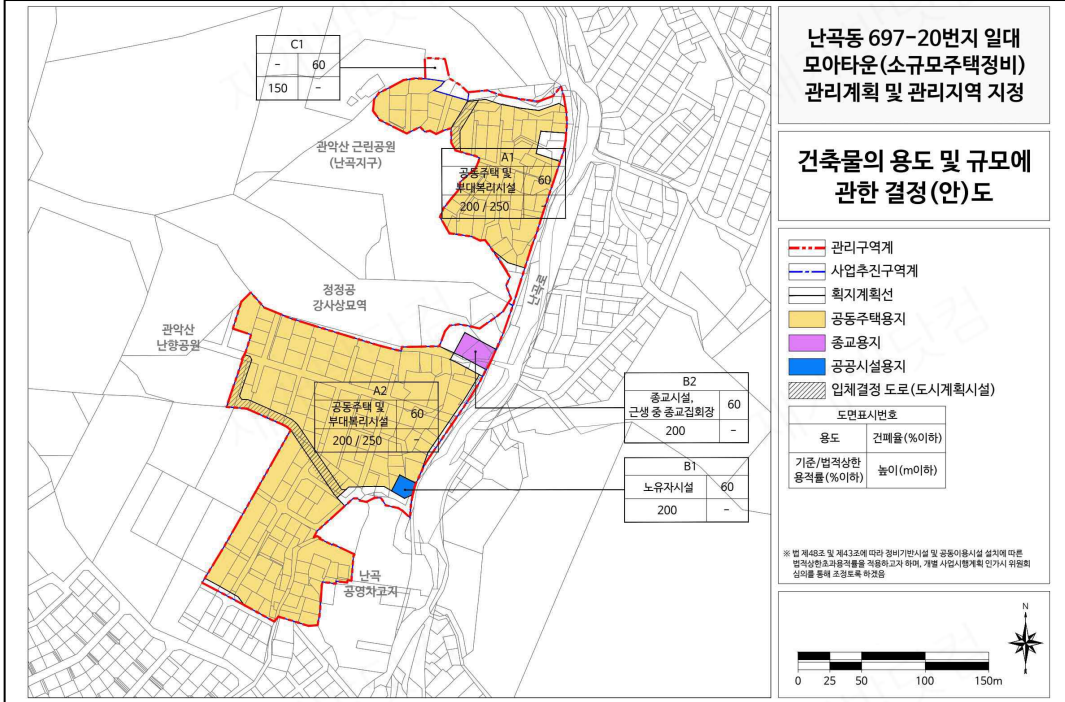
○ 용도지역 결정도(기정)



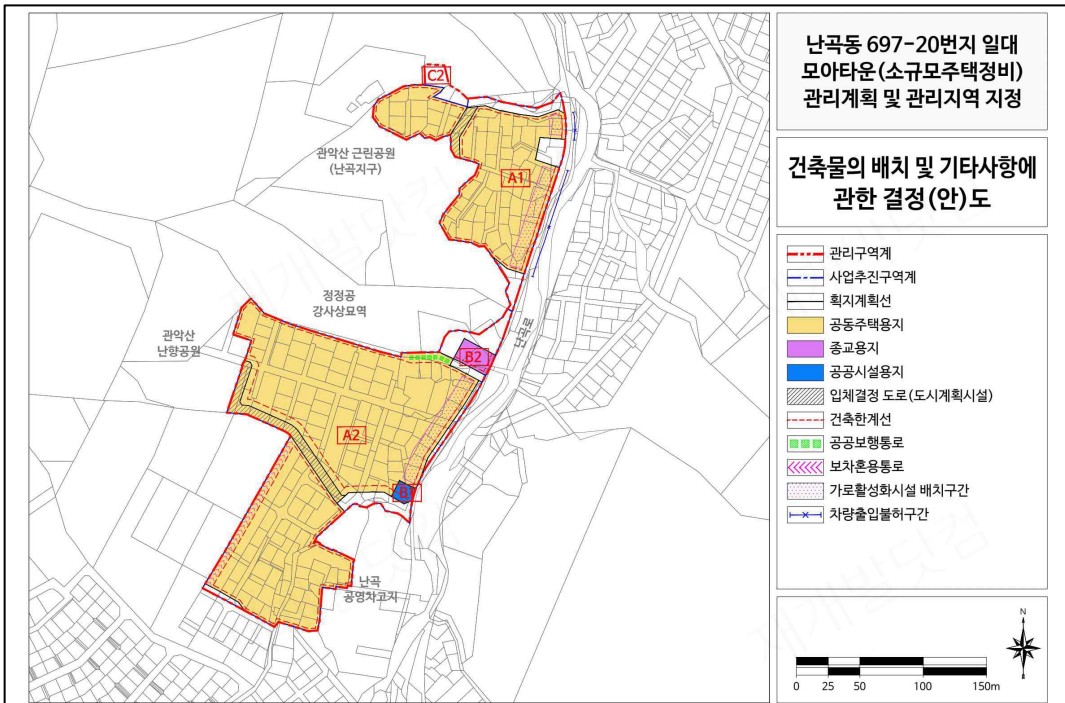
○ 용도지역 결정도(변경)



○ 건축물 주용도 및 규모에 관한 결정도



○ 건축물 배치 및 기타사항에 관한 결정도



○ 특별건축구역 결정도

