

○ 특별건축구역 지정에 관한 계획도(안)

**서울특별시 관악구 공고 제2025-2000호****은천동 938-5번지 일대(은천 2구역) 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안) 주민공람 공고**

서울특별시 관악구 은천동 938-5번지 일대(은천 2구역) 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

2025년 10월 30일
서울특별시 관악구청장

가. 공람기간 : 2025.10.30. ~ 2025.11.13.(14일간)

나. 공람장소 : 관악구청 본관 6층 주택과(☎02-879-6457), 은천동 주민센터(☎02-879-4231)

다. 공람사유 : 은천동 938-5번지 일대(은천 2구역) 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안) 주민공람

라. 공람내용 : 은천동 938-5번지 일대(은천 2구역) 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)

마. 기타사항 : 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 임대주택의 공급세대수, 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.

※ 의견서 제출 : 관악구청 본관 6층 주택과(☎02-879-6457)

**은천동 938-5번지 일대(은천 2구역)모아타운 지정을 위한
소규모주택정비 관리계획 수립(안)**

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 은천동 938-5번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역의 위치 및 면적

구분	관리지역 명칭	위치	면적(m ²)	비고
신규	은천동 938-5번지 일대 소규모주택정비 관리지역	관악구 은천동 938-5번지 일대	86,070m ²	-

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

2. 토지이용 기본 계획

가. 토지이용계획(안)

구분			면적(m ²)	구성비(%)	비고
합계			86,070	100.0	-
사업가능 구역	공동 주택 용지	소계	69,632	80.9	-
		2-1 사업가능 2-1구역(가로주택정비형 모아주택)	17,729	20.6	-
		2-2 사업가능 2-2구역(가로주택정비형 모아주택)	12,176	14.1	-
		2-3 사업가능 2-3구역(가로주택정비형 모아주택)	19,972	23.2	-
		2-4 사업가능 2-4구역(가로주택정비형 모아주택)	19,755	23.0	-
	정비 기반 시설	소계	14,905	17.3	-
		- 도로	9,022	10.5	-
		B-1 공원	1,979	2.3	-
		B-2 공원	3,575	4.2	-
		B-3 공공공지	329	0.4	-
	공공 시설	소계	792	0.9	-
		C-1 키즈센터&공영주차장	516	0.6	존치
		C-2 주민공동이용시설(은천마루)	276	0.3	존치
사업가능 구역 외	소계		741	0.9	-
	D-1	봉천동 635-7 일대	402	0.5	-
	D-2	봉천동 635-343 일대	302	0.4	-
	-	도로	37	0.0	-

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

나. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로계획(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구분	합계				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	-	20	-	960	봉천동 982-1	봉천동 982-5	-	-	서울시고시 제1980-365호 ('80.12.05)	은천로
변경	중로	1	-	20~23	보조간선도로	960 (213)	봉천동 982-1 (833-2)	봉천동 982-5 (940-11)	일반도로	-	서울시고시 제1980-365호 ('80.12.05)	은천로
기정	중로	3	-	12	-	-	봉천동 982-6	봉천동 635-7	-	-	서울시고시 제1974-27호 ('74.02.09)	-
변경	중로	1	1	15~20	국지도로	663	봉천동 982-6	봉천동 635-7	일반도로	-	서울시고시 제1974-27호 ('74.02.09)	-
신설	중로	3	1	14	국지도로	39	봉천동 635-19	봉천동 1718-13	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	-	6	-	-	봉천동 635-174	봉천동 635-161	-	-	서울시고시 제1974-27호 ('74.02.09)	-
변경	소로	1	3	10	국지도로	148	봉천동 635-174	봉천동 635-161	일반도로	-	서울시고시 제1974-27호 ('74.02.09)	-
기정	소로	3	-	6	-	-	봉천동 635-597	봉천동 833-2	-	-	서울시고시 제1974-27호 ('74.02.09)	-
변경	소로	1	4	10	국지도로	259	봉천동 635-597	봉천동 833-2	일반도로	-	서울시고시 제1974-27호 ('74.02.09)	-
기정	소로	3	-	6	-	-	봉천동 940-5	봉천동 937-13	-	-	서울시고시 제1980-365호 ('80.12.05)	-
변경	소로	1	5	10	국지도로	29	봉천동 940-5	봉천동 937-13	일반도로	-	서울시고시 제1980-365호 ('80.12.05)	-
신설	소로	2	2	8	국지도로	56	봉천동 634-110	봉천동 634-48	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	-	4	-	-	봉천동 635-7	봉천동 635-14	-	-	서울시고시 제1974-27호 ('74.02.09)	-
변경	소로	3	2	6	국지도로	110	봉천동 635-7	봉천동 635-14	일반도로	-	서울시고시 제1974-27호 ('74.02.09)	-
신설	소로	3	3	6	국지도로	30	봉천동 635-377	봉천동 938-18	일반도로	-	-	-
신설	소로	3	4	6	국지도로	46	봉천동 633-7	봉천동 622-6	일반도로	-	-	-

※ ()는 은천2구역에 해당하는 사항임

2) 공원(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	국회단지 어린이공원	소공원	봉천동 635-37	1,200	감)1,200	-	서울시고시 제1974-27호 ('74.02.09)	-
폐지	-	은천 어린이공원	소공원	봉천동 635-309	433	감)433	-	서울시고시 제1974-27호 ('74.02.09)	-
신설	③	공원	어린이 공원	봉천동 635-6일대	-	증)1,979	1,979	-	-
신설	④	공원	어린이 공원	봉천동 635-582일대	-	증)3,575	3,575	-	-

3) 공공공지(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구분	도면 표시 번호	시설	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	②	공공공지	봉천동 633-9	-	증) 314	314	-	-

4) 사회복지시설(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구분	도면 표시 번호	시설	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	사회 복지시설	봉천동 635-308	525	감) 525	-	구고시 제2005-62호 (05.08.25)	은천 어린이집

5) 공동이용시설 설치계획(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구분	설치기준	비 고
사업가능 2-1구역 (가로주택정비형 모아주택)	세대당 2.5m ² X 1.25 이상 설치	구역내
사업가능 2-2구역 (가로주택정비형 모아주택)		구역내
사업가능 2-3구역 (가로주택정비형 모아주택)		구역내
사업가능 2-4구역 (가로주택정비형 모아주택)		구역내

다. 교통처리 계획(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입불허구간	국회단지길	- 원활한 교통흐름과 도로변 보행 안전을 위해 차량진출입 불허구간 설정	-
차량진출입구간	불허구간 제외 전구역	- 진출입불허구간 외 차량 진출입 허용	-
보차혼용통로	2-2,2-3구역 사이	- 대지내 보차혼용통로를 계획하여 사업시행시기에 따라 맹지발생 우려가 있는 구역의 진출입로 확보	-
기타사항	은천초·서울관광고 인근	- 학교와 인접한 도로 계획 수립시 「어린이보호구역 정비 표준모델」등 현행 법령 및 관련 지침을 준수하여 안전한 통학 로 조성을 위한 계획 을 수립할 것	-

라. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구분	면적(m ²)			사업계획					비고
	계	공동주택 용지	기반시설	토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계	85,329	69,632	15,697	1,307	-	-	-	-	-
사업가능 2-1구역 (가로주택정비형 모아주택)	22,382	17,729	4,653	281	-	-	-	-	-
사업가능 2-2구역 (가로주택정비형 모아주택)	13,410	12,176	1,234	247	-	-	-	-	-
사업가능 2-3구역 (가로주택정비형 모아주택)	24,718	19,972	4,746	478	-	-	-	-	-
사업가능 2-4구역 (가로주택정비형 모아주택)	24,819	19,755	5,064	301	-	-	-	-	-

※ 합계 면적인 85,329m²는 관리지역 총면적(86,070m²)에서 사업가능구역외 면적(741m²)을 제외한 면적임

마. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구분	면적(m²)	건축협정에 따른 특례(「건축법」제77조의 13)		비고
		통합적용	완화적용	
사업가능 2-1구역 (가로주택정비형 모아주택)	22,382	대지의 조경(제42조), 대지와 도로와의 관계(제44조), 지하층의 설치(제53조), 건폐율(제55조), 부설주차장의 설치 (주차장법 제19조) 등	대지안의 조경(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제58조), 건축물의 높이제한(제60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조)	-
사업가능 2-2구역 (가로주택정비형 모아주택)	13,410			
사업가능 2-3구역 (가로주택정비형 모아주택)	24,718			
사업가능 2-4구역 (가로주택정비형 모아주택)	24,819			

바. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구분	내용					적용구역
사업 가능 구역 내	건폐율	50% 이하				2-3, 2-4
		60% 이하				2-1, 2-2, B-1, B-2, B-3, C-1, C-2, D-1, D-2
	용적률 ¹⁾	기준	200% 이하	법적상한	250% 이하	2-1, 2-2
		기준	250% 이하	법적상한	300% 이하	2-3, 2-4
		150% 이하				B-1, D-1
		200% 이하				B-2, B-3, C-1, C-2, D-2
	높이	해당 용도지역 건축법 및 건축조례 허용높이에 따름				전 구역

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

사. 건축물의 배치·형태·건축선 등에 관한 계획(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	관리지역전체	- 공동주택용지 : 3m - 보차혼용통로구간 : 6m - 공공공지 : 3m	- 가로·보행환경 개선 및 보행 네트워크 형성을 위한 계획
가로활성화 시설 배치구간	국회단지길변	- 국회단지길변 가로의 1/2 이상 대지안의 증지 또는 건축한계선에 맞춰 건축물 저층부(1층이상)에 가로활성화 시설 설치	- 주가로인 국회단지길(20m)변으로 가로활성화 시설 배치 유도
공동이용시설	2-3, 2-4	- 인접 지역에 부족한 생활편의 시설을 공동이용시설로 확보	- 주변지역과 인접한 구역에 개방형 공동이용시설 배치 유도
주민공동시설	2-1, 2-2	- 단지 내 커뮤니티마당 활성화를 위 해 주민공동시설 배치권장	- 단지 조성시 발생하는 단지 활용 및 커뮤니티 마당과 연계하여 공동이용시설 배치 권장

아. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

○ 임대주택 종류, 인수방법 등은 사업시행인가 전 인수예정자와 협의를 통해 결정

구분		위치	기존 토지등 소유자	임대주택		비고
도면 표시	사업구역			용도지역 상황	법적상한 용적률	
합 계			1,307명	용도지역 상황 시 증가하는 용적률의 1/2 이상 임대주택 공급 의무	전체 연면적 또는 세대수의 10% ~ 20% 임대주택 공급시 비율에 따라 적용 (20%초과 공급시 법적상한용적률 적용)	-
2-1	사업가능구역2-1 (가로주택정비형 모아주택)	봉천동 635-108일대	281명			
2-2	사업가능구역2-2 (가로주택정비형 모아주택)	봉천동 635-235일대	247명			
2-3	사업가능구역2-3 (가로주택정비형 모아주택)	봉천동 635-356일대	478명			
2-4	사업가능구역2-4 (가로주택정비형 모아주택)	봉천동 940-19일대	301명			

자. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구 분	면 적(m ²)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경(안)	변경후		
합 계	86,070	-	86,070	100.0	-
제1종일반주거지역	37,437	감) 31,112	6,325	7.3	-
제2종일반주거지역(7층이하)	48,633	감) 38,465	10,168	11.7	-
제2종일반주거지역	-	증) 29,905	29,905	34.7	-
제3종일반주거지역	-	증) 39,672	39,672	46.3	-

차. 특별건축구역에 관한 계획(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구분		위치	특례사항	특례 적용 사유	비고
도면 표시	사업구역				
2-1	사업가능구역2-1 (가로주택정비형 모아주택)	봉천동 635-108일대	건축법	- 인접한 사업구역간 통합적, 효율적 건축 계획 도모 - 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획 유도	-
2-2	사업가능구역2-2 (가로주택정비형 모아주택)	봉천동 635-235일대			
2-3	사업가능구역2-3 (가로주택정비형 모아주택)	봉천동 635-356일대			
2-4	사업가능구역2-4 (가로주택정비형 모아주택)	봉천동 940-19일대			

카. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획(안) : 해당없음

3. 관련도면

○ 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

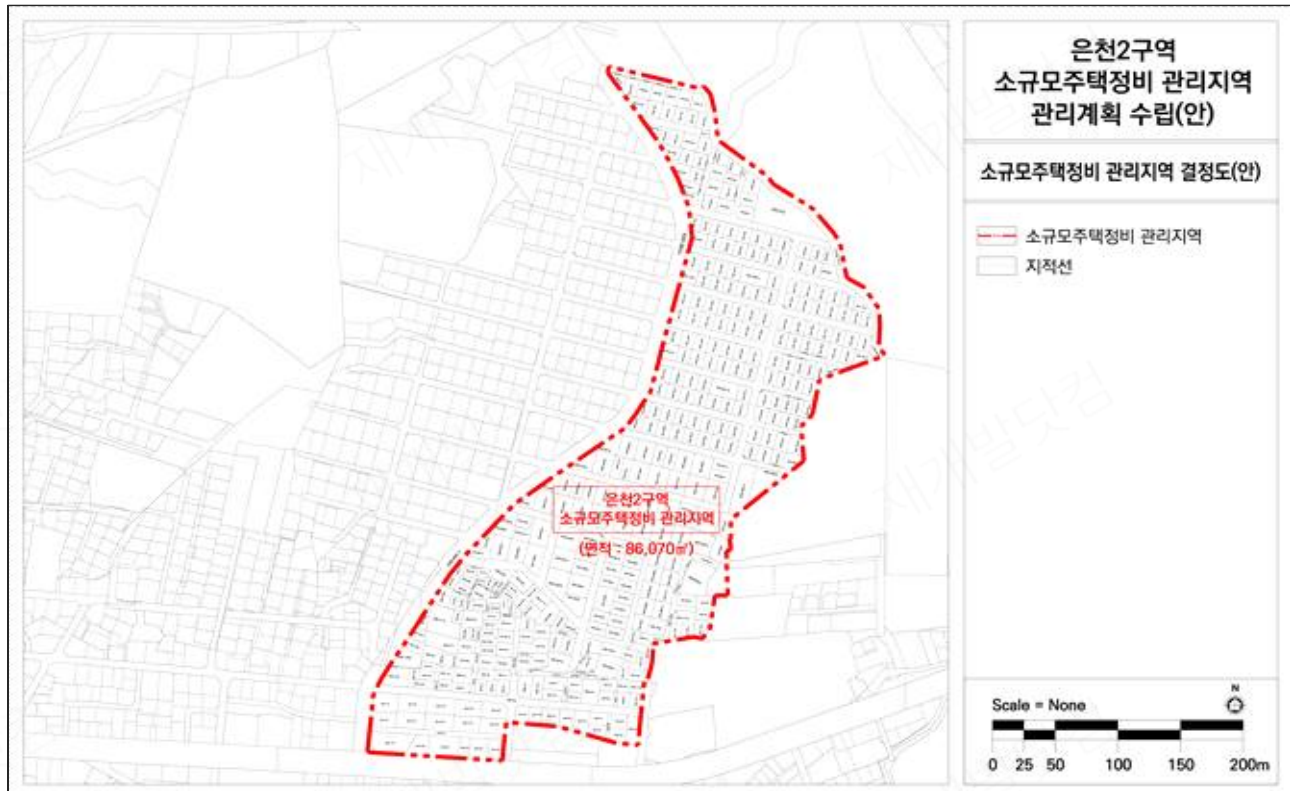
4. 관계도서

○ 관악구청 주택과(☎02-879-6457)에 비치·열람하고 있습니다.

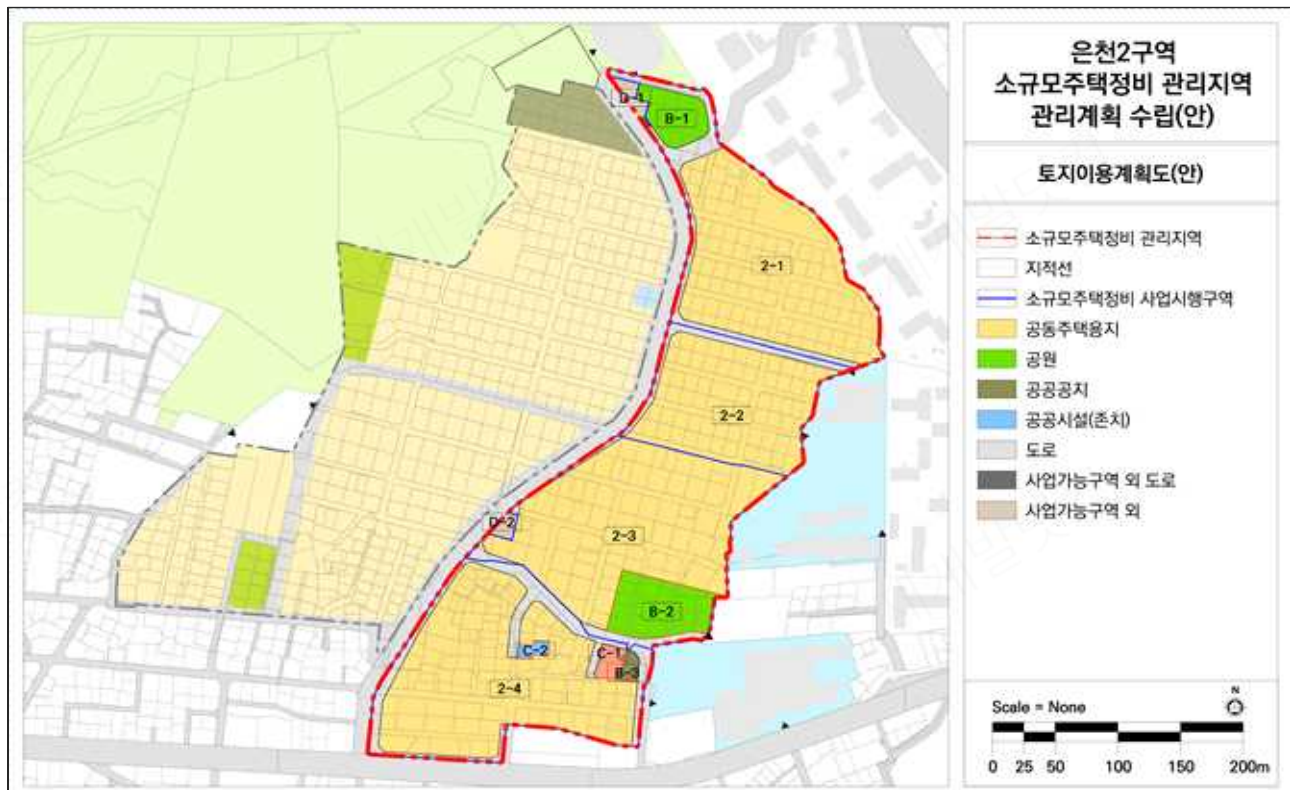
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

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

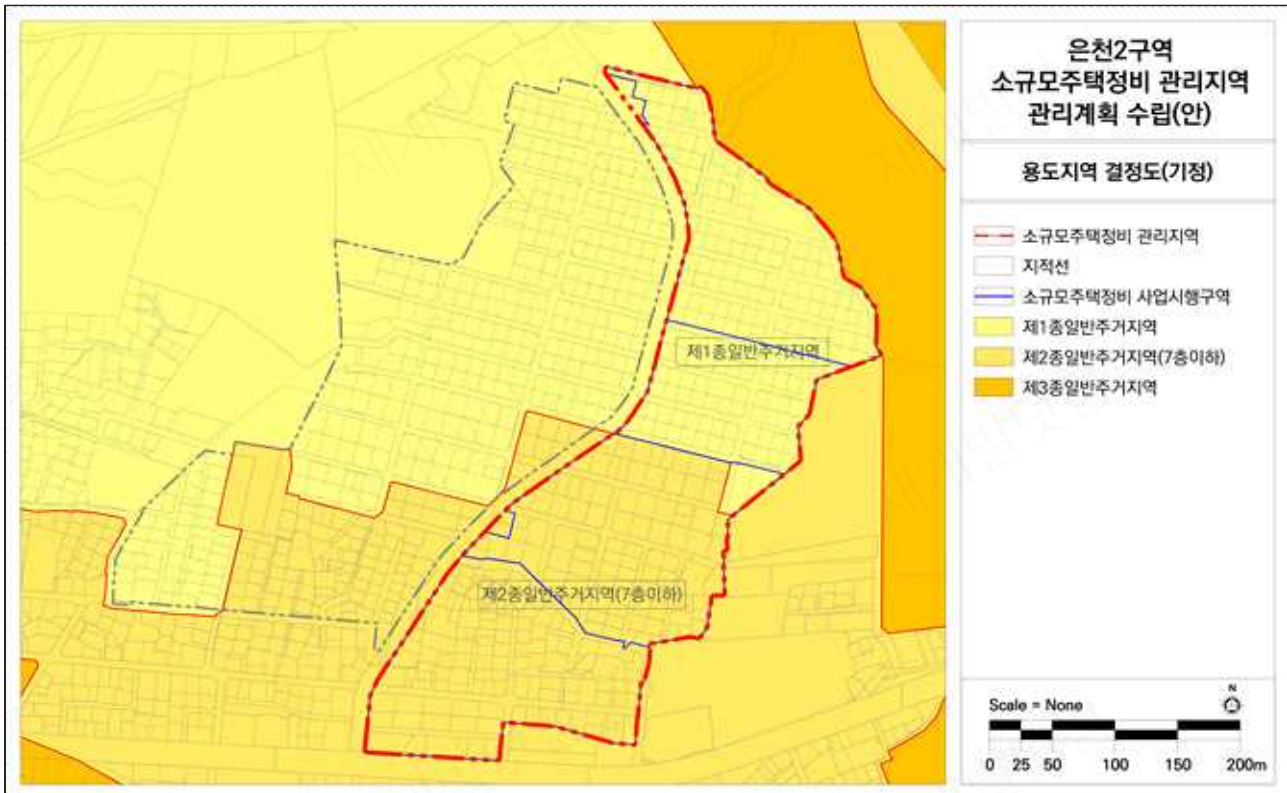
○ 소규모주택정비 관리지역 결정도(안)



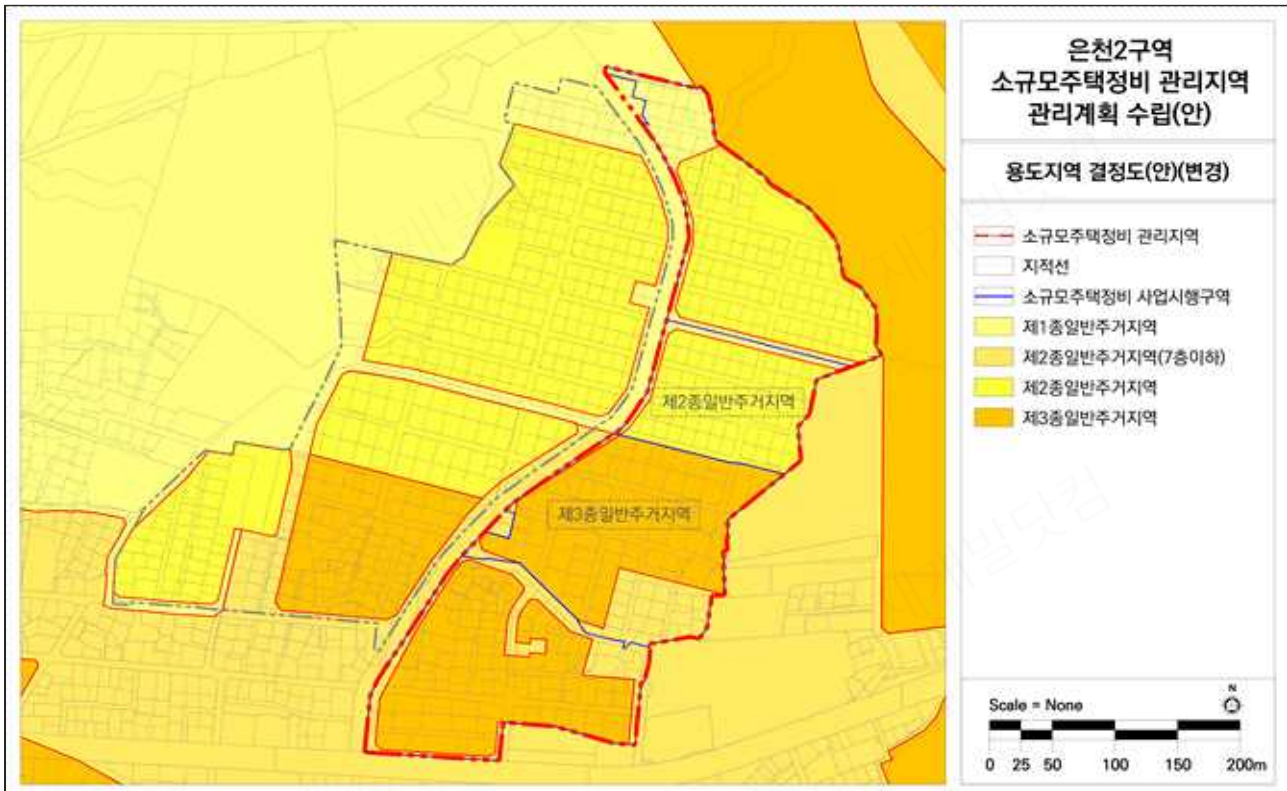
○ 토지이용계획도(안)



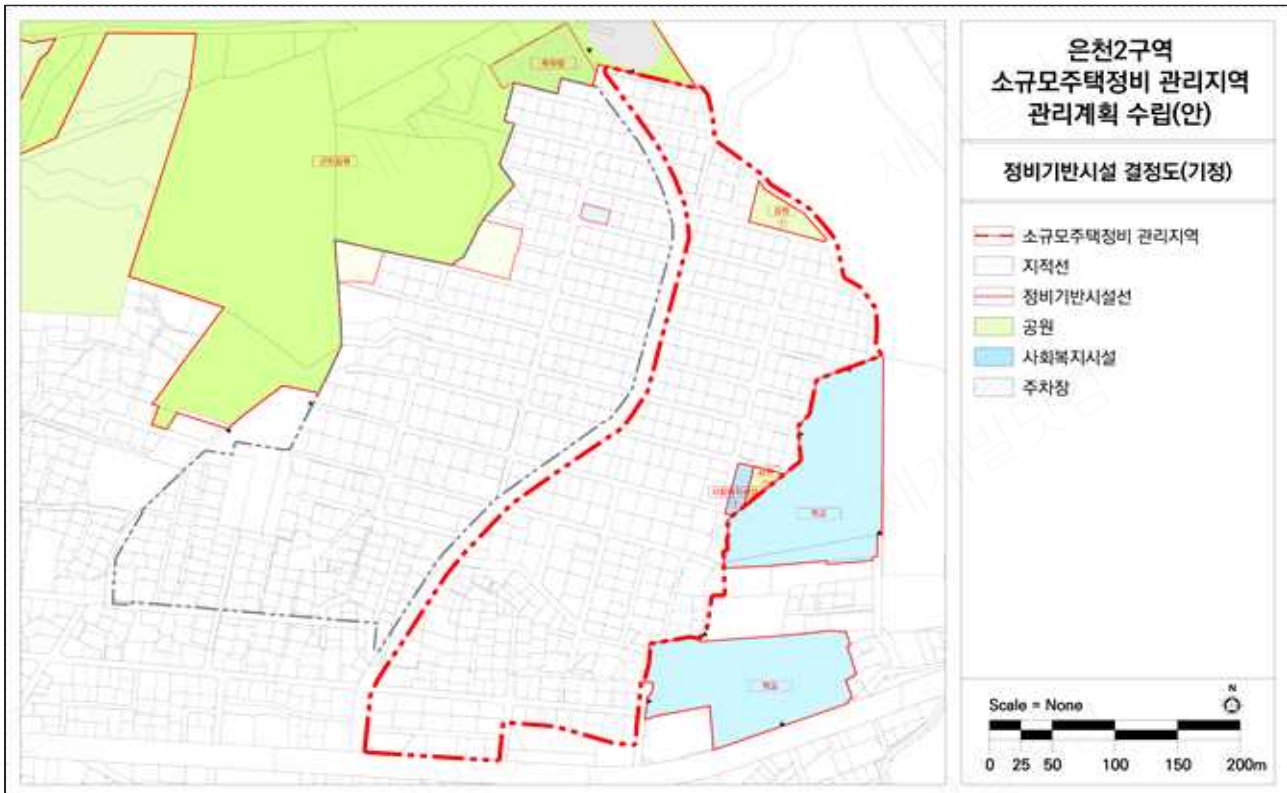
○ 용도지역 결정도(기정)



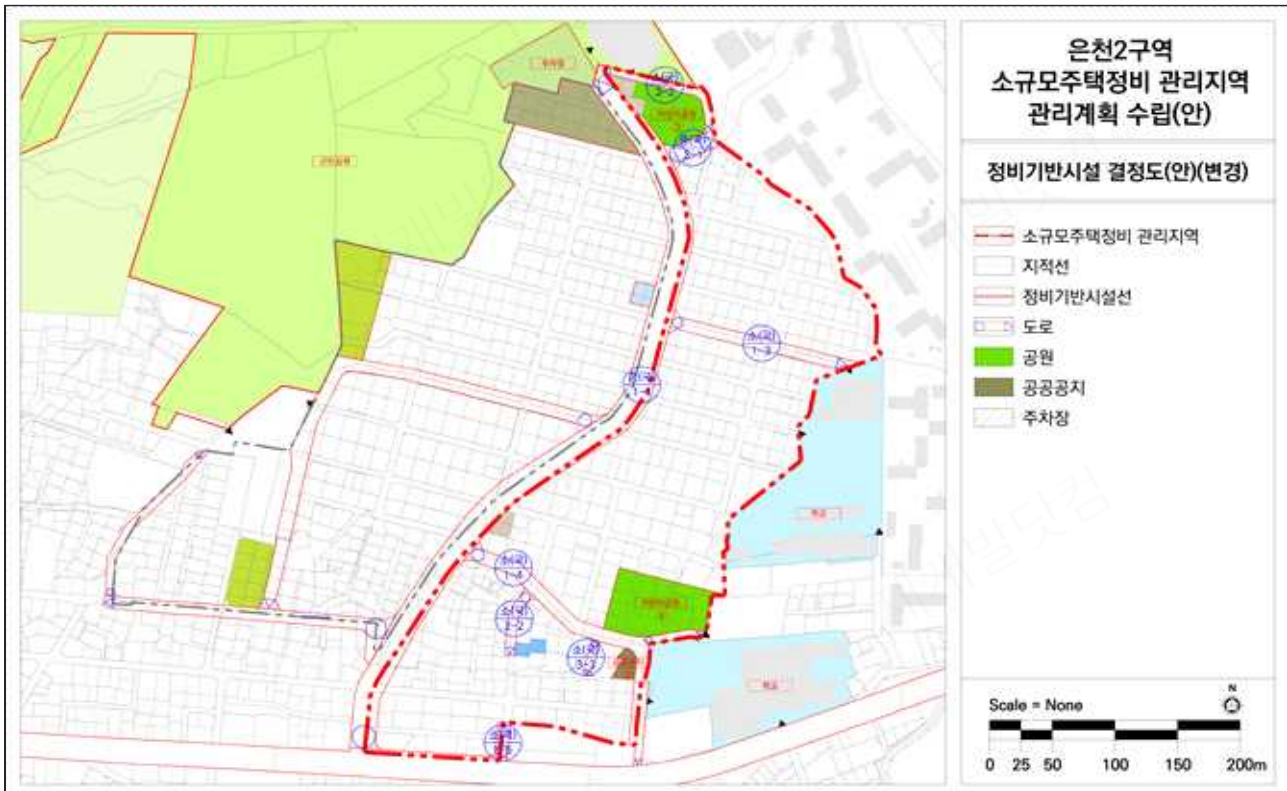
○ 용도지역 결정도(변경)(안)



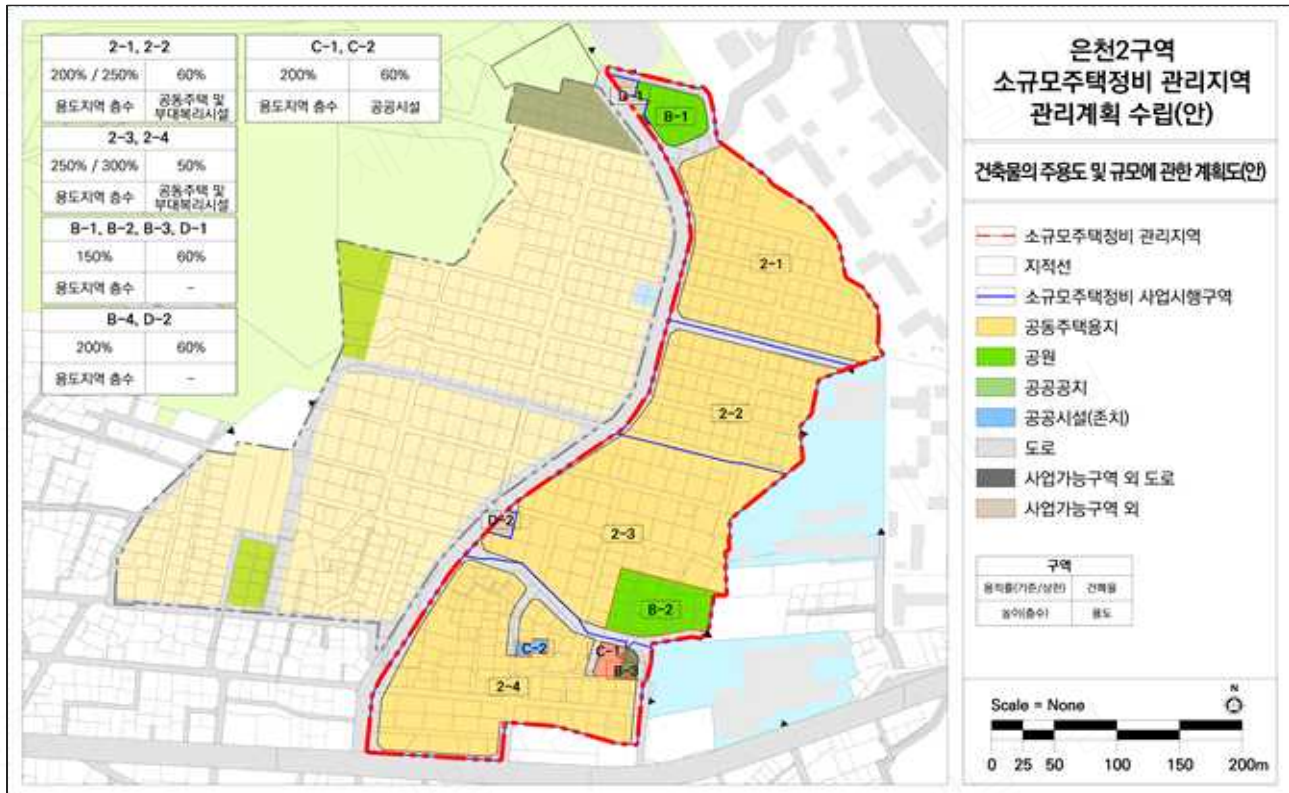
○ 정비기반시설 결정도(기정)



○ 정비기반시설 결정도(변경)(안)



○ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획도(안)



○ 건축물 배치 및 건축선 결정도(안)

