

공 고

● 서울특별시 양천구 공고 제2026-293호

신월1동 102-33일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경(안) 주민 공람 공고

‘서울특별시 고시 제2023-606호(2023.12.28.)’로 결정된 양천구 신월1동 102-33번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획)에 대하여 사업성 보정계수를 적용한 관리계획 변경(안)을 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 주민 의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

2026년 2월 12일

서울특별시 양천구청장

가. 공람기간 : 2026. 2. 12. ~ 2026. 2. 26.(14일간)

나. 공람장소 : 양천구청 6층 재건축사업과(☎02-2620-3453)

다. 공람사유 : 신월1동 102-33번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획)에 대하여 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조의4에 따른 사업성 보정계수를 적용한 ‘임대주택의 공급 및 인수계획 변경(안)’을 주민 공람하고자 함

라. 공람내용 : 신월1동 102-33번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경(안)

마. 기타사항 : 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 임대주택의 공급 세대수, 기타 계획내용 등은 소규모주택정비 관리계획 변경 절차 이행과정에서 변경될 수 있으며 첨부된 지형도면 등은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

바. 관계도서 : 생략(사업성 보정계수 외의 사항은 서울특별시 고시 제2023-606호와 동일)

사. 의견제출 : 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

※ 의견서 제출 : 양천구청 6층 재건축사업과(☎02-2620-3453)

신월동 102-33일대 소규모주택정비 관리계획 변경(안)

1. 관리지역의 규모 및 정비방향 (변경없음)

가. 관리지역의 명칭 : 신월동 102-33일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역 지정조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	신월동 102-33일대 소규모주택정비 관리지역	양천구 신월동 102-33일대	74,094.0	-	74,094.0	-

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활 편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후주거지의 계획적 공동개발 유도

2. 관리계획

가. 토지이용계획(안)(변경없음)

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계			74,094.0	100.0	-
시행 구역	공동 주택 용지	소 계	59,878.1	80.8	-
		A1 사업가능 1구역(가로주택정비형 모이주택)	11,281.0	15.2	-
		A2 사업가능 2구역(가로주택정비형 모이주택)	12,831.7	17.3	-
		A3 사업가능 3구역(가로주택정비형 모이주택)	19,226.3	26.0	-
		A4 사업가능 4구역(가로주택정비형 모이주택)	16,539.1	22.3	-
	정비 기반 시설 등	소 계	8,725.7	11.8	-
		- 도로	4,125.7	5.6	-
		B1 공원	3,000.0	4.0	주차장 중복결정
		B2 사회복지시설	1,600.0	2.2	-
시행 구역 외	소 계		5,490.2	7.4	-
	도로		4,747.7	6.4	-
	종교시설용지		742.5	1.0	신월1동 성당

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

나. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)(변경없음)

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				연 장 (m)	기 점	종 점	사 용 태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)						
기정	-	-	-	18	-	-	-	-	-	곰달래로5길 (폭원변경없음)
변경	중로	2	1	18	867 (122)	신월동 97-1 (신월동 99-1)	신월동 125 (신월동 109-19)	일반도로	-	
기정	-	-	-	8	-	-	-	-	-	남부순환로57길 (폭원8m→10m)
변경	소로	1	1	10	171	신월동 138-3	신월동 144-10	일반도로	-	
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	월정로31길 (폭원6m→10m)
변경	소로	1	2	10	159	신월동 99-24	신월동 107-31	일반도로	-	
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	월정로33길 (폭원6m→10m)
변경	소로	1	3	10	215	신월동 98-36	신월동 103-12	일반도로	-	
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	곰달래로5길 (폭원6m→8m)
변경	소로	2	1	8	118	신월동 137-32	신월동 137-21	일반도로	-	
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	곰달래로11길 (폭원6m→8m)
변경	소로	2	2	8	224	신월동 107-16	신월동 103-17	일반도로	-	

※ ()는 모아타운 관리지역 내 연장 및 시중점임

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

- 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경 사유
-	중로2-1	• 노선번호 부여	- 대법원 관례에 따라 도시계획시설로 인정되는 도로에 노선번호 부여
-	소로1-1	• 노선번호 부여 • 폭원변경(B=8m→10m)	- 대법원 관례에 따라 도시계획시설로 인정되는 도로에 노선번호 부여 - 가로주택정비사업에 따른 도로 폭원 확폭
-	소로1-2	• 노선번호 부여 • 폭원변경(B=6m→10m)	
-	소로1-3	• 노선번호 부여 • 폭원변경(B=6m→10m)	
-	소로2-1	• 노선번호 부여 • 폭원변경(B=6m→8m)	
-	소로2-2	• 노선번호 부여 • 폭원변경(B=6m→8m)	

■ 주차장 계획(안)

구분	도면 표시	시 설 명	위 치	면 적 (㎡)	최초 결정일	비 고
신설	①	공영주차장	신월동 109-19일대	3,000	-	중복결정 · 지상 : 공원 · 지하 : 주차장

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

- 중복결정(안)

구분	시 설 명	위 치	공간적 범위				비고
			구분	기정	변경	변경후	
신설	공영주차장	신월동 109-19일대	면적	-	증) 3,000㎡	3,000㎡	총 연면적 4,200㎡
			높이	-	지하1층~지하2층	지하1층~지하2층	

- 중복결정(안) 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
①	공영 주차장	· 중복결정 (지하1층~지하2층)	- 공원 지하에 인근지역 주민과 재래시장 이용객을 위한 공영주차장을 조성하여 효율적 토지이용 도모 (2개층 / 연면적 4,200㎡)

■ 공원 계획(안)

구분	도면 표시번호	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	어린이공원	신월동 100-1	1,003.1	감) 1,003.1	-	서고1995-141 (‘95.05.20)	신대 어린이공원
신설	①	어린이공원	신월동 109-19일대	-	증) 3,000	3,000	-	중복결정 · 지상 : 공원 · 지하 : 주차장

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

- 공원 계획(안) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	어린이 공원	· 기존 공원 폐지하고 어린이공원 신설	- 어린이공원 면적기준에 미달하는 기존 어린이 공원을 폐지하고 남측으로 이전 및 확장된 규모 로 어린이공원 신설하여 인접한 전통시장 및 인 근 주민들에게 휴식공간 제공 - 지하에 주차장 시설을 중복결정하여 토지이용효 율 증대 및 주차편의 제공

■ 사회복지시설 계획(안)

구분	도면 표시번호	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	사회복지시설	신월동 99-24일대	-	증) 1,600	1,600	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

－ 건축물의 범위

시설명	위치	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
사회 복지시설	신월동 99-24일대	60%	200%	공항시설법에 따른 장애물제한표면 기준 이하	2종일반주거지역 (7층이하)

－ 사회복지시설 계획(안) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회 복지시설	• 사회복지시설 신설	－ 가로주택정비사업 시행에 따라 부지 및 시설을 기 부채납하고 이를 지역에 필요한 사회복지시설로 조성

■ 공동이용시설 설치계획(안)

구분	설치기준	비 고
사업가능 1구역 (가로주택정비형 모아주택)	세대당 2.5㎡ X 1.25 이상 설치	구역내
사업가능 2구역 (가로주택정비형 모아주택)		구역내
사업가능 3구역 (가로주택정비형 모아주택)		구역내
사업가능 4구역 (가로주택정비형 모아주택)		구역내

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

다. 교통처리 계획(안)(변경없음)

구분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입불허구간	• 곰달래로5길, 곰달래로13길, 월정로29길	- 곰달래로5길 일부 및 곰달래로13길, 월정로 29길변에서 차량진출입 불허	-
차량진출입구간	• 불허구간 제외 전구역	- 진출입불허구간 외 차량 진출입 허용	-
공공보행통로	• 곰달래로9길	- 사업가능 3,4구역 내 도로 폐도 부분을 공공보행통 로로 지정하여 보행 편의성 확보	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

라. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)(변경없음)

구분	면적(㎡)			사업계획					비고
	계	공동주택 용지	정비기반 시설	토지등 소유자	기존 호수	시행사	추진 단계	최초 결정일	
합 계	68,603.8	59,878.1	8,725.7	-	-	-	-	-	-
사업가능 1구역 (가로주택정비형 모아주택)	11,478.6	11,281.0	197.6	-	223	-	-	-	-
사업가능 2구역 (가로주택정비형 모아주택)	13,237.5	12,831.7	405.8	-	196	-	-	-	-
사업가능 3구역 (가로주택정비형 모아주택)	23,770.3	19,226.3	4,544.0	-	278	-	-	-	-
사업가능 4구역 (가로주택정비형 모아주택)	20,117.4	16,539.1	3,578.3	-	317	-	-	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

마. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)(변경없음)

구분	면적(㎡)	건축협정에 따른 특례(「건축법」제77조의 13)		비고
		통합적용	완화적용	
사업가능 1구역 (가로주택정비형 모아주택)	11,478.6	대지의 조경(42조), 대지와 도로와의 관계(44조), 지하층의 설치(53조), 건폐율(55조), 부설주차장의 설치 (주차장법 제19조) 등	대지안의 조경(42조), 건폐율(55조), 용적률(58조), 건축물의 높이제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(61조)	-
사업가능 2구역 (가로주택정비형 모아주택)	13,237.5			
사업가능 3구역 (가로주택정비형 모아주택)	23,770.3			
사업가능 4구역 (가로주택정비형 모아주택)	20,117.4			

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

바. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)(변경없음)

구분	내용					적용구역
시행 구역	건폐율	60% 이하				B1, B2
		50% 이하				A1, A2, A3, A4
	용적률 ¹⁾	기준(상향)	250% 이하 ²⁾	법적상한	300% 이하	A1, A2, A3, A4
		기준 200% 이하				B2
		기준 150% 이하				B1
	높이 ³⁾	공항시설법에 따른 장애물제한표면 기준 이하				전 구역
시행 구역 외	건폐율	60% 이하				제2종일반주거지역(7층)
	용적률	200% 이하				제2종일반주거지역(7층)
	높이 ³⁾	공항시설법에 따른 장애물제한표면 기준 이하				전 구역

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

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

3) 2023.12월 현재 대상지 일대 장애물제한표면 기준 적용 시 해발 57.86m 이하 적용

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

※ 모아주택사업 시행시 건축물의 규모(높이, 밀도 등)는 향후 위원회 심의를 통해 조정 가능함

사. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)(변경없음)

■ 건축물의 용도

구 분		계획 내용	비고
사업가능 1구역 사업가능 2구역 사업가능 3구역 사업가능 4구역	유 형	• 공동주택 용지	—
	허 용	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대·복리시설 • 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설	—
	불 허	• 허용용도 이외의 용도	—

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

■ 건축물의 배치·형태·건축선 등

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	관리지역 전체	• 건축한계선 3m	— 가로·보행환경 개선 및 보행 네트워크 형성을 위한 계획
저층부 가로활성화 배치구간	곰달래로5길, 월정로29길	• 곰달래로5길, 월정로29길변 연도형 가로활성화시설 배치	— 기존 근린생활가로 및 재래시장 기능 유지 위한 저층부 가로활성화 유도 — 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도
공공보행통로	A3, A4	• 공공보행통로 6m 지정	— 도로 폐도 부분을 공공보행통로로 지정하여 보행 편의성 확보

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

아. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

■ 기정(안)

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시	사업구역					
합 계			1,829	435	—	23.78%
A1	사업가능 1구역 (가로주택정비형 모아주택)	신월동 144-20번지 일대	344	81	서울특별시 한국토지주택공 사 서울주택도시공 사	23.54%
A2	사업가능 2구역 (가로주택정비형 모아주택)	신월동 137-14번지 일대	390	94		24.10%
A3	사업가능 3구역 (가로주택정비형 모아주택)	신월동 102-33번지 일대	592	142		23.98%
A4	사업가능 4구역 (가로주택정비형 모아주택)	신월동 108-1번지 일대	503	118		23.45%

※ 임대주택 합계 오기 정정(서울특별시고시 제2023-606호(2023.12.28.)고시시 임대주택 합계 436 → 435로 정정)

1) 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

2) 상기의 세대수, 임대주택수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음

3) 개별 사업시행계획(안) 통합심의 시 세입자 보호대책 마련하여 제출(가로주택정비사업형에 한함)

■ 변경(안)

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시	사업구역					
합 계			1,829	322	—	17.61%
A1	사업가능 1구역 (가로주택정비형 모아주택)	신월동 144-20번지 일대	344	61	서울특별시 한국토지주택공사 서울주택도시공사	17.73%
A2	사업가능 2구역 (가로주택정비형 모아주택)	신월동 137-14번지 일대	390	68		17.44%
A3	사업가능 3구역 (가로주택정비형 모아주택)	신월동 102-33번지 일대	592	105		17.74%
A4	사업가능 4구역 (가로주택정비형 모아주택)	신월동 108-1번지 일대	503	88		17.50%

1) 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

2) 상기의 세대수, 임대주택수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음

3) 개별 사업시행계획(안) 통합심의 시 세입자 보호대책 마련하여 제출(가로주택정비사업형에 한함)

— 임대주택 공급 및 인수계획 변경 사유서

변경내용	변경사유	비고
• 임대주택 건설비용	서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례 개정(2026.1.5.)에 따 른 모아주택 사업성 보정계수 적용	

■ 모아주택 사업성 보정계수(신설)

- 모아타운 관리계획(소규모주택정비 관리계획) 수립 시, 통합심의 직전연도 공시지가 기준으로 산정하며, 모아주택(소규모주택정비사업) 통합심의 신청 시, 직전연도 공시지가를 기준으로 보정계수를 확정함

- 산식 : 서울시 평균 공시지가¹⁾ / 사업시행구역 평균 공시지가²⁾

1) 매년 서울시가 산정하여 공개하며, “재개발사업”의 평균공시지가 적용

2) 해당 사업시행구역의 모든 용도지역의 대지(지목)를 기준으로 산정한 평균 공시지가(면적 가중평균)

- 사업성 보정계수 적용 방법

(「서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례」 개정 시 개정 조례에 따름)

1) 조례 제44조의4에 따른 임대주택 공급비율(용도지역 상향시)

$$\text{임대주택 공급비율} = \text{증가된 용적률} \times 100\text{분의 } 50^{1),2)} \div \text{사업성 보정계수}$$

1) 조례 제44조의4제2항에 따른 사업(공공참여)의 경우 100분의 30 적용

2) 관리지역에서 “토지보상법”을 준용하지 않은 가로주택정비사업의 사업시행자가 “토지보상법”에 준용하여 세입자 손실보상을 하는 경우 100분의 15까지 완화 가능

2) 조례 제50조제1항에 따른 용적률 상한(임대주택 건설 특례)

$$\text{용적률 상한} = a + (\text{해당 공공임대 주택건설비율} \times 100(\%) \times \alpha \times \beta) + b + c$$

■ α (적용계수) = 2.5 (단, 준주거지역의 경우 5)

■ β (보정계수) = 사업성 보정계수

■ a = “서울특별시” 도시계획 조례” 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%)

■ b = 정비기반시설을 설치하는 경우, 조례 제49조제2항제1호에 따라 증가된 용적률(%)

■ c = 관리지역에서 “토지보상법”을 준용하지 않은 가로주택정비사업의 사업시행자가 “토지보상법”에 준용하여 세입자 손실보상을 하는 경우 해당 금액에 상당하는 용적률(%) (최대 25 퍼센트 이내)

자. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경(안)	변경후		
합 계	74,094.0	—	74,094.0	100.0	—
제1종일반주거지역	1,003.1	증) 1,996.9	3,000.0	4.1	—
제2종일반주거지역	6,020.6	감) 6,020.6	—	—	—
제2종일반주거지역(7층이하)	67,070.3	감) 55,854.4	11,215.9	15.1	—
제3종일반주거지역	—	증) 59,878.1	59,878.1	80.8	—

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

차. 특별건축구역에 관한 계획(안)(변경없음)

구분		위치	특례사항	특례 적용 사유	비고
도면 표시	사업구역				
A1	사업 가능 1구역 (가로주택정비형 모아주택)	신월동 144-20번지 일대	건축법 제69조	- 인접한 사업구역간 통합적, 효율적 건축 계획 유도 - 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획 유도	—
A2	사업 가능 2구역 (가로주택정비형 모아주택)	신월동 137-14번지 일대			
A3	사업 가능 3구역 (가로주택정비형 모아주택)	신월동 102-33번지 일대			
A4	사업 가능 4구역 (가로주택정비형 모아주택)	신월동 108-1번지 일대			
B1	—	신월동 109-19번지 일대	—	—	—
B2	—	신월동 99-24번지 일대			

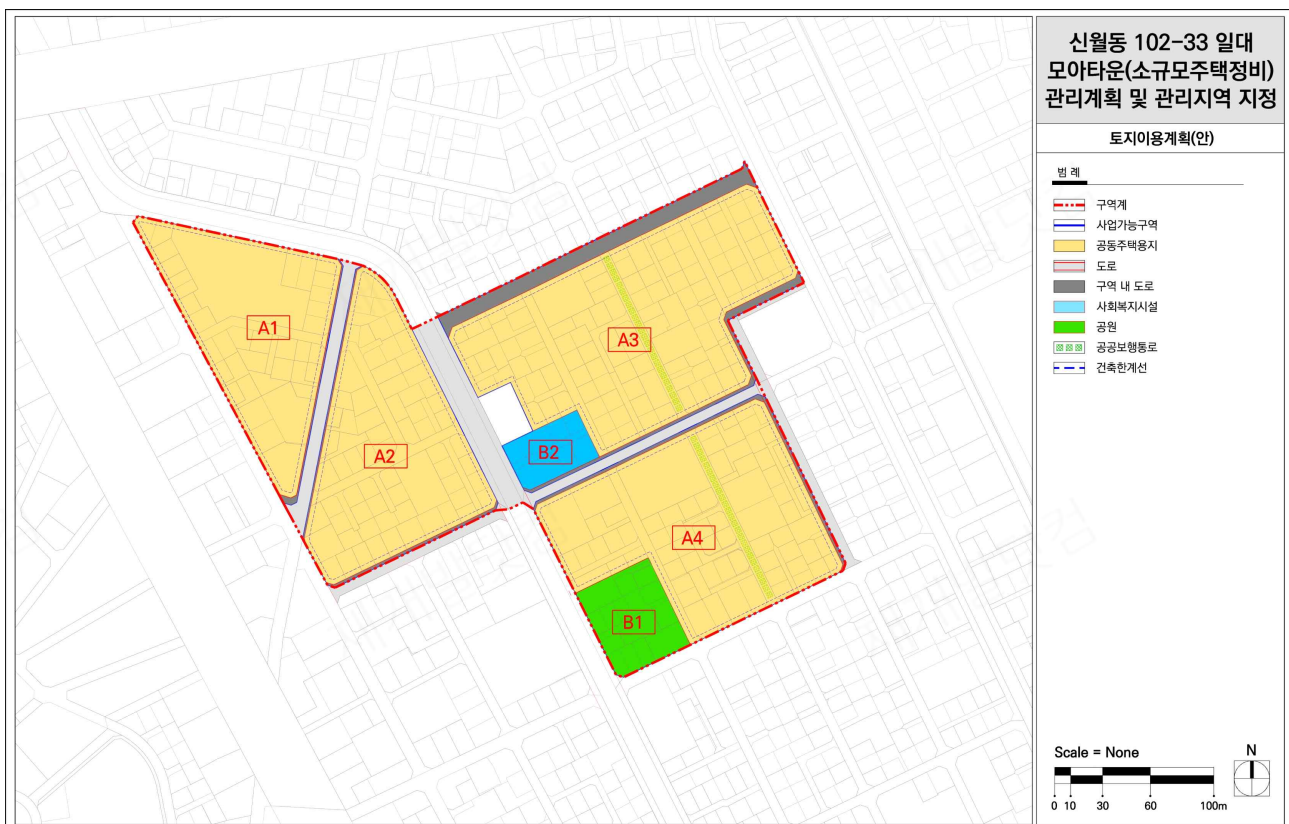
※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

3. 관련도면(변경없음)

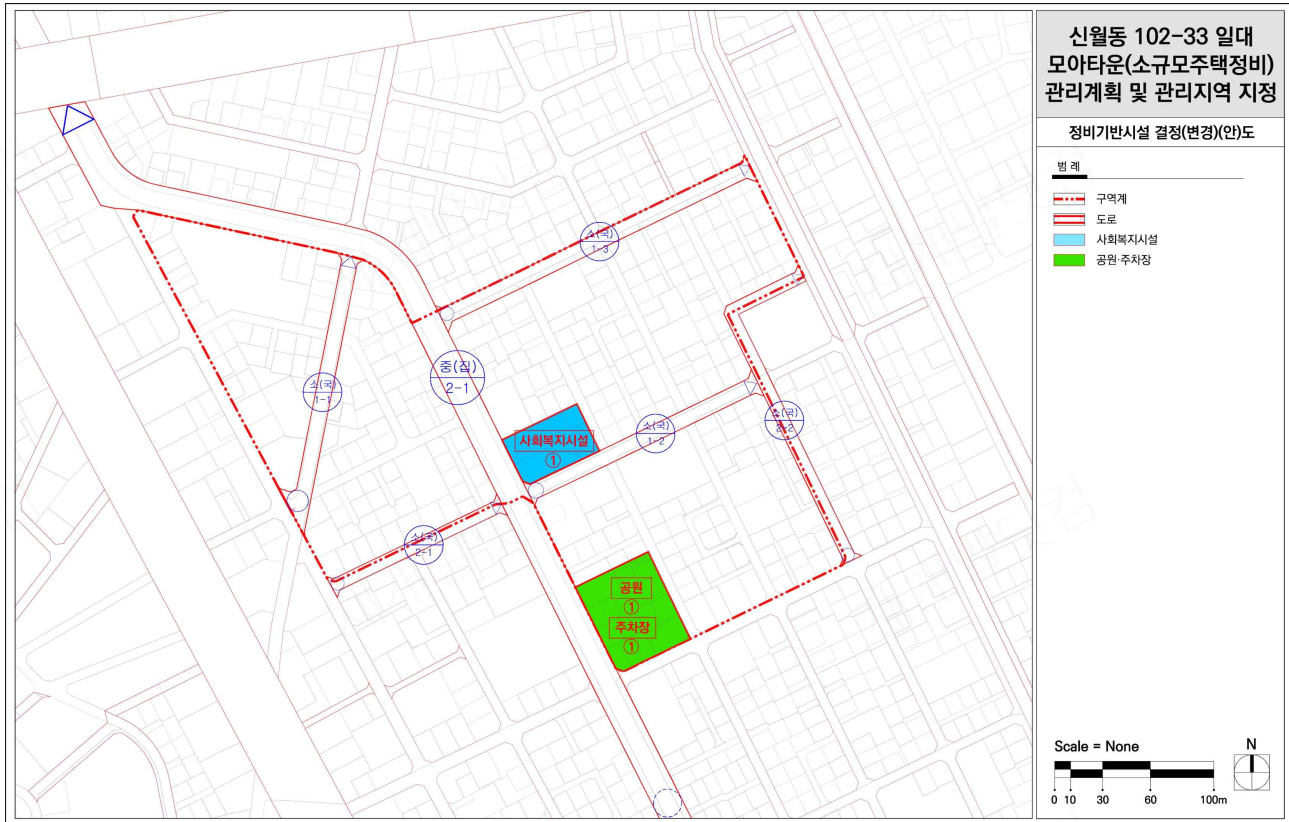
○ 관리지역 결정도 (변경없음)



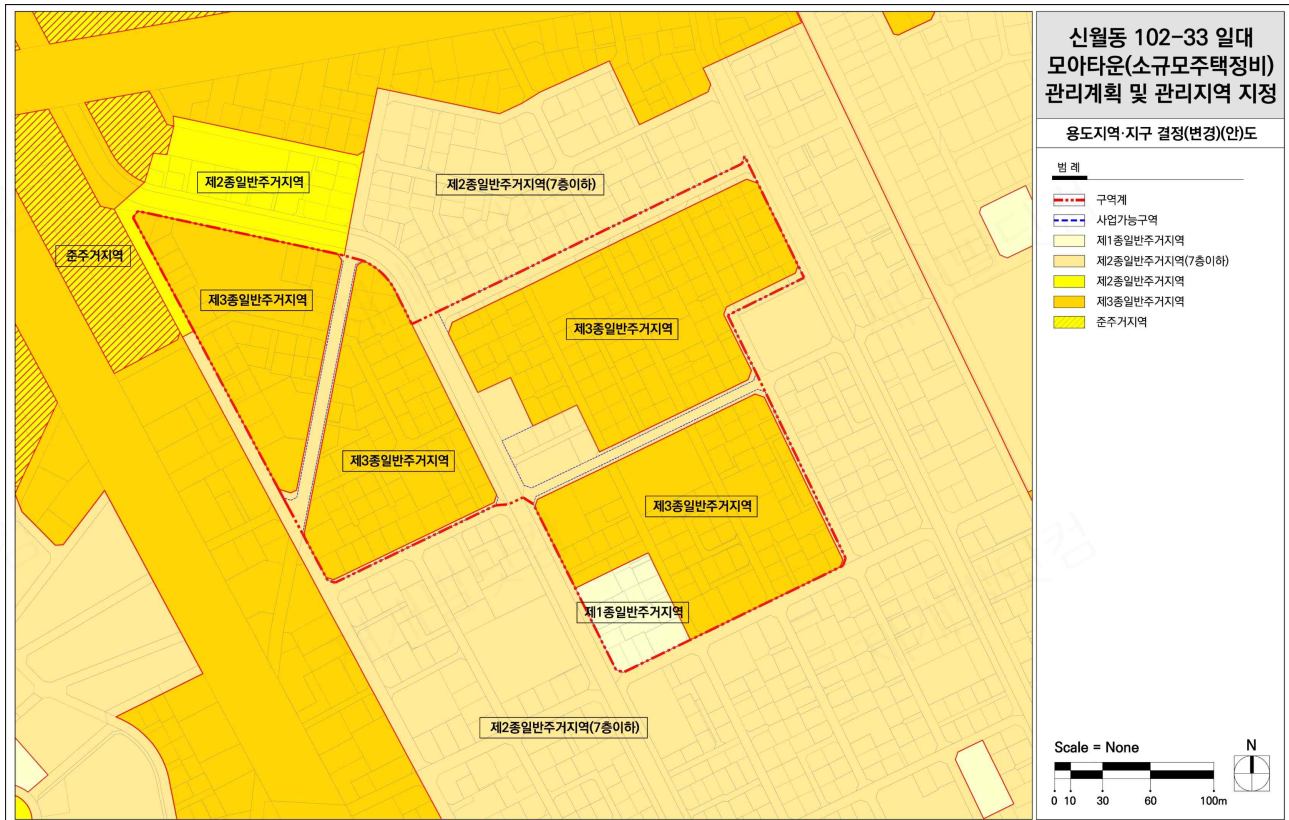
○ 토지이용계획(안) (변경없음)



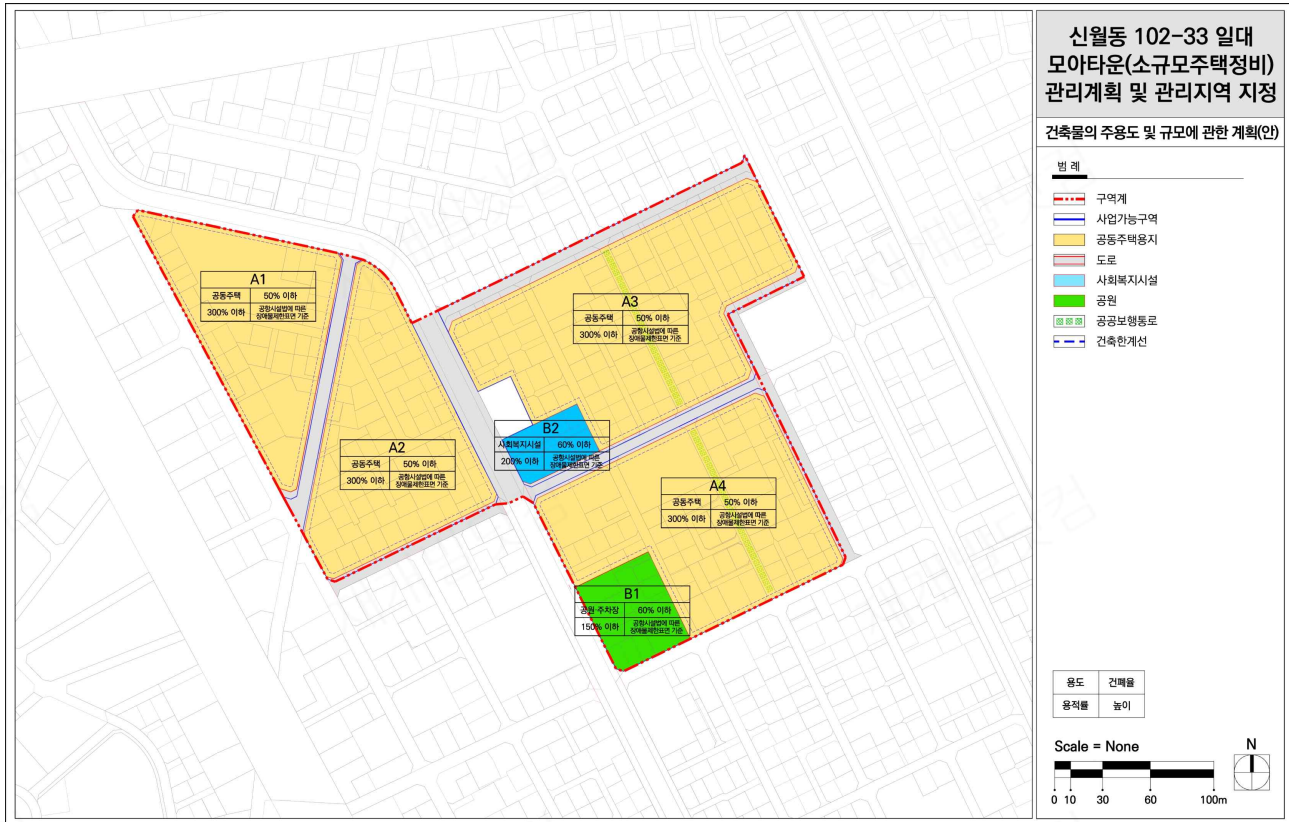
○ 정비기반시설 결정(변경)(안) (변경없음)



○ 용도지역 결정(변경)(안) (변경없음)



○ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안) (변경없음)



○ 건축물 배치 및 기타사항에 관한 계획(안) (변경없음)

