

◆ 서울특별시고시 제2026-233호

화곡1동 354번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경 승인 및 지형도면 고시

‘서울특별시고시 제2023-591호(2023.12.28.)’로 결정된 강서구 화곡1동 354번지 일대 소규모주택정비 관리계획에 대하여 사업추진구역 통합 등 관리계획 변경을 위해 ‘25년 제11차 전문가 자문회의(2025.7.16.) 및 ’ 26년 제2차 서울특별시 소규모주택정비 통합심의 소위원회(2026.2.12.) 결과를 반영하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경 승인 및 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 30일
서울특별시장

1. 관리지역의 규모 및 정비방향(변경없음)

가. 관리지역의 명칭 : 화곡1동 354번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	강서구 화곡1동 354번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 이하일 것	노후불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	
현황		85,462.6㎡	전체 : 296동 노후·불량 : 218동(73.6%)	

다. 정비방향 : 저층 노후주거지의 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설의 배치 및 보행환경 개선

2. 관리지역의 지정 및 관리계획(변경)

가. 관리지역의 지정(변경없음)

○ 관리지역 지정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
-	화곡1동 354번지 일대 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	강서구 화곡1동 354번지 일대	85,462.6	-	-	-

나. 토지이용계획(안)(변경)

○ 기정(안)

구분			면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계			85,462.6	100.0	-
사업 가능 구역	공동 주택 용지	소계	64,144.3	75.1	-
		A2-1 사업가능구역2-1 (가로주택정비형 모아주택)	11,315.4	13.2	-
		A2-2 사업가능구역2-2 (가로주택정비형 모아주택)	10,855.5	12.7	-
		A2-3 사업가능구역2-3 (가로주택정비형 모아주택)	16,175.4	18.9	-
		A2-4 사업가능구역2-4 (가로주택정비형 모아주택)	10,324.7	12.1	-
		A2-5 사업가능구역2-5 (가로주택정비형 모아주택)	15,473.3	18.1	-
정비 기반 시설		소계	9,600.4	11.2	-
		- 도로	2,381.9	2.8	-
		- 보행자전용도로	1,286.5	1.5	-
		B2 공원	1,560.0	1.8	-
		C2-1 공영주차장	3,172.0	3.7	-
		C2-2 공영주차장+공공청사	1,200.0	1.4	-
사업가능구역 외		소계	11,717.9	13.7	-
		대지	8,877.5	10.4	-
		도로	2,840.4	3.3	-

○ 변경(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분			면적(㎡)	구성비(%)	비고	
합계			85,462.6	100.0	-	
사업 가능 구역	공동 주택 용지	소계	50,567.3	59.2	-	
		A2-1	사업가능구역2-1 (가로주택정비형 모아주택)	14,800.6	17.3	-
		A2-2	사업가능구역2-2 (가로주택정비형 모아주택)	16,105.4	18.9	-
		A2-3	사업가능구역2-3 (가로주택정비형 모아주택)	19,661.3	23.0	-
정비 기반 시설	소계		9,091.7	10.6	-	
	-	도로	5,949.1	7.0	-	
	B-1	주차장 · 공공청사(중복결정)	1,407.4	1.6	-	
	C-1	공원 · 주차장(중복결정)	1,735.2	2.0	-	
사업가능구역 외(대지, 도로)			25,803.6	30.2	-	

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

○ 토지이용계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
토지이용 계획(안)	- A2-1구역 및 A2-2구역 통합 - 구역번호 A2-1로 변경 - 통합면적 22,170.9㎡ → 변경 14,800.6㎡	원활한 사업추진 및 합리적인 계획 수립을 위해 2개 구역을 통합하고 사업에 반대하는 사업구역에서 제척
	- A2-3구역 구역번호 변경 등 - 구역번호 A2-2로 변경 - 기정 16,175.4㎡ → 변경 16,105.4㎡	주민 의사를 반영하여 사업에 반대하는 필지는 제척하고 찬성하는 필지를 추가하는 것으로 구역계 변경
	- A2-4구역 및 A2-5구역 통합 - 구역번호 A2-3으로 변경 - 통합면적 25,798.0㎡ → 변경 19,661.3㎡	원활한 사업추진 및 합리적인 계획 수립을 위해 2개 구역을 통합하고 사업에 반대하는 사업구역에서 제척

구분	변경내용	변경사유
	- 정비기반시설 등 변경 - 도로, 공원, 주차장 및 공공청사 면적, 위치변경 - 기정 9,600.4㎡ → 변경 9,091.7㎡	정비기반시설 등 계획에 따라 시설별 면적 및 위치 일부 변경
	- 사업시행구역 외 자율정비구역 신설 및 변경 - 기정 11,717.9㎡ → 변경 25,803.6㎡	사업에 반대하는 필지는 사업구역에서 제척하여 자율정비구역으로 신설

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)(변경)

1) 도로 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분	합계				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)						
기정	중로	3	4	12	국지도로	288	화곡동 668-14	화곡동 668-6	일반도로	-
변경	중로	3	4	12	국지도로	290	화곡동 668-14	화곡동 668-6		-
기정	중로	3	5	12 (4)	국지도로	355	화곡동 668-7	화곡동 668-5	일반도로	-
변경	중로	3	5	8~12 (4)	국지도로	264	화곡동 668-7	화곡동 668-5		-
신설	소로	3	1	6	국지도로	34	화곡동 668-12	화곡동 668-10	일반도로	-
기정	소로	3	2	4	특수도로	112	화곡동 668-6	화곡동 668-12	보행자 전용도로	-
변경	소로	3	2	6	특수도로	87	화곡동 354-89	화곡동 354-89		-
기정	소로	3	3	6	특수도로	141	화곡동 354-89	화곡동 354-140	보행자 전용도로	-
변경	소로	3	3	6	특수도로	137	화곡동 668-6	화곡동 668-12		-

구분	합계				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)						
신설	소로	3	4	6	국지도로	154	화곡동 354-140	화곡동 354-13	일반도로	-
신설	소로	3	5	6	국지도로	181	화곡동 362-95	화곡동 362-94	일반도로	-
신설	소로	3	6	4	국지도로	182	화곡동 362-186	화곡동 362-94	일반도로	-
신설	소로	3	7	4	국지도로	19	화곡동 362-95	화곡동 362-95	일반도로	-
신설	소로	3	8	6	국지도로	228	화곡동 668-11	화곡동 668-5	일반도로	-
신설	소로	3	9	4	국지도로	34	화곡동 366-67	화곡동 366-107	일반도로	-

※ ()는 모아타운 내 사항임

○ 도로계획(안) 변경 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-4	중로 3-4	연장 및 선형 변경	자율정비구역변 도로 확폭 불가로 선형 일부 변경
중로 3-5	중로 3-5	폭원 및 연장 변경	자율정비구역변 도로 확폭 불가로 폭원 일부 변경
-	소로 3-1	도로 신설	기존 미지정된 현황도로 신설
소로 3-2	소로 3-2	폭원 및 연장 변경	폭원 4m→6m로 확폭
소로 3-3	소로 3-3	연장 변경	자율정비구역변 도로 확폭 불가로 선형 일부 변경
-	소로 3-4	도로 신설	기존 미지정된 현황도로 신설
-	소로 3-5	도로 신설	기존 미지정된 현황도로 신설

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-6	도로 신설	기존 미지정된 현황도로 신설
-	소로 3-7	도로 신설	기존 미지정된 현황도로 신설
-	소로 3-8	도로 신설	기존 미지정된 현황도로 신설
-	소로 3-9	도로 신설	기존 미지정된 현황도로 신설

○ 입체적결정(변경)(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분	도면표시	시설명	위치	구분	규모		비고
					당초	변경	
신설	소로 3-2	보행자 전용도로	화곡동 354-89 일대	길이	-	87m	*도시계획시설 도로(보행자전용도로) : 845.7㎡(소로3-2), 540.6㎡(소로3-3)
				폭	-	6m	
				높이(해발고도)	-	11.8~16.8m	
신설	소로 3-3	보행자 전용도로	화곡동 354-140 일대	길이	-	137m	*비도시계획시설 지하에 공동주택 부설주차장 설치
				폭	-	6m	
				높이(해발고도)	-	11.6~16.6m	

○ 입체적결정(안) 변경 사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
소로 3-2	도시계획시설(도로) 입체결정	도시계획시설(도로) 입체결정으로 기존의 통행흐름을 유지하며, 지하공간을 공유하여 지하주차장 신설
소로 3-3		

2) 공원 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	공원	어린이 공원	화곡동 354-11 일대	1,560.0	감) 1,560.0	-	-	-
신설	①	공원	어린이 공원	화곡동 354-14 일대	-	증) 1,735.2	1,735.2	-	중복결정

○ 공원계획(안) 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	어린이공원	폐지	기결정된 어린이공원 폐지
①	어린이공원	공원 신설	기존 까지 어린이공원 위치에 공공공지 수요조사 및 심의의견 반영하여 공원면적 확대 및 주차장 중복결정

3) 주차장 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	주차장	공영 주차장	화곡동 362-83일대	3,172.0	감) 3,172.0	-	-	-
폐지	-	주차장	공영 주차장	화곡동 354-133일대	1,200.0	감) 1,200.0	-	-	중복결정

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	공영 주차장	화곡동 366-85일대	-	증) 1,407.4	1,407.4	-	중복결정
신설	②	주차장	공영 주차장	화곡동 354-14일대	-	증) 1,735.2	1,735.2	-	중복결정

○ 주차장 계획(안) 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공영주차장	폐지	기결정된 공영주차장 폐지
-	공영주차장	폐지	기결정된 공영주차장(공공청사 중복결정) 폐지
①	공영주차장	주차장 신설	인접 저층주거지의 주차난 해소 및 화곡중앙시장 이용편의를 위한 공영주차장(공공청사 중복결정) 신설
②	공영주차장	주차장 신설	기존 까지 어린이공원 위치에 공공공지 수조조사 및 심의의견 반영하여 공원면적 확대 및 주차장 중복결정

4) 공공청사 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	공공청사	공공청사	화곡동 354-12일대	1,200.0	감) 1,200.0	-	-	중복 결정
신설	①	공공청사	공공청사	화곡동 366-85일대	-	증) 1,407.4	1,407.4	-	중복 결정

○ 공공청사 계획(안) 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공청사	폐지	기결정된 공공청사 폐지
①	공공청사	신설	화곡보건분소와 인접하여 화곡1동 일대 복합청사 건립을 위한 공공청사 시설을 주차장과 중복결정하여 신설

○ 공공청사 건축물의 범위

건폐율	용적률	높이(층수)	비고
50% 이하	250% 이하	용도지역 층수	제3종일반주거지역

5) 공동이용시설 설치계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

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

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의 2, 「서울시 주택 조례」 제8조의4 기준 이상 설치

라. 교통계획(안)(변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 기정(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입구간	전구역	전구역 차량진출입 허용	-
보행자전용도로	가로공원로80길, 강서로17라길	기존 도로를 보행자전용도로로 지정하여 보행 안전성 및 편의성 확보	-
공공보행통로	월정로30나길	도로 폐도 후 공공보행통로로 지정하여 보행 편의성 확보	-

○ 변경(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입구간	전구역	가로공원로76가길(12m), 가로공원로84길(12m), 강서로17다길(12m), 서로17길(12m)변으로 진출입로 계획하였으며 2-3구역은 세대수 약 800세대로 부출입로를 계획하여 원활한 진출입 가능하도록 함 2-3구역 부출입구는 최대한 북측으로 계획하여 강서로17길과 접하는 교차로의 영향 최소화	-
보행자전용도로	가로공원로80길, 강서로17라길	기존 도로를 보행자전용도로로 지정하여 보행 안전성 및 편의성 확보	-
기타사항	가로공원로76가길, 강서로17다길	이면부의 6m 이하 좁은 도로에 스텝표포장을 설치하여 보행 안전성 증가	-
	가로공원로76가길	차량진출입 필요한 존치구간은 턱을 낮춘 보도로 계획	-

○ 교통계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
공공보행통로	공공보행통로 계획 삭제	사업추진구역 변경 등으로 불필요한 공공보행통로 계획 삭제
기타사항	교통계획 추가	안전한 보행환경 및 존치되는 저층주거지의 원활한 차량진출입을 위한 계획 내용 추가

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 기정(안)

구분	면적(㎡)			사업계획					비고
	계	공동주택 용지	기반시설	토지등 소유자	기존세대, 가구, 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계	73,744.7	64,144.3	9,600.4	-	1,681	-	-	-	-
사업가능구역2-1 (가로주택정비형 모아주택)	13,055.4	11,315.4	1,740.0	-	278	-	-	-	-
사업가능구역2-2 (가로주택정비형 모아주택)	12,602.5	10,855.5	1,747.0	-	286	-	-	-	-
사업가능구역2-3 (가로주택정비형 모아주택)	19,458.3	16,175.4	3,282.9	-	451	-	-	-	-
사업가능구역2-4 (가로주택정비형 모아주택)	11,016.0	10,324.7	691.3	-	319	-	-	-	-
사업가능구역2-5 (가로주택정비형 모아주택)	17,612.5	15,473.3	2,139.2	-	347	-	-	-	-

○ 변경(안)

구분	면적(㎡)			사업계획					비고
	계	공동주택 용지	기반시설	토지등 소유자	기존세대, 가구, 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계	59,659.0	50,567.3	9,091.7	1,419명	1,654	-	-	-	-
사업가능구역2-1 (가로주택정비형 모아주택)	17,004.6	14,800.6	2,204.0	395명	465	-	-	-	-
사업가능구역2-2 (가로주택정비형 모아주택)	19,346.9	16,105.4	3,241.5	429명	466	-	-	-	-
사업가능구역2-3 (가로주택정비형 모아주택)	23,307.5	19,661.3	3,646.2	595명	723	-	-	-	-

※ 합계 면적인 59,659㎡는 관리지역 총면적(85,462.6㎡)에서 사업가능구역외 면적(25,803.6㎡)을 제외한 면적임

○ 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안) 변경 사유서

변경내용	변경사유
사업구역 개수 및 공동주택용지 등 면적 변경	원활한 사업추진 및 합리적인 계획 수립을 위해 구역을 통합하고 사업추진에 대한 주민의견을 수렴하여 반대필지 제척 및 찬성필지 포함으로 사업추진구역 범위 및 면적 변경

바. 모아주택 통합계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 기정(안)

구분	위치	면적	특례 사항	특례 적용 사유	비고
A2-1	사업가능 2-1구역 (가로주택정비형 모아주택) 화곡동 362-59일대	11,315.4㎡	-건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 완화 -건축법 제53조 지하층, 주차장법 제19조에 따른 부설주차장 통합설치	-경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획 -구역별 세대수 고려 차량진출입구 통합 이용 -지하주차장 통합 조성	-
A2-2	사업가능 2-2구역 (가로주택정비형 모아주택) 화곡동 362-29일대	10,855.5㎡			

○ 변경(안)

구분	위치	면적	특례 사항	특례 적용 사유	비고
A2-1	사업가능 2-1구역 (가로주택정비형 모아주택) 화곡동 362-59일대	17,004.6㎡	-건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 완화 -건축법 제53조 지하층, 주차장법 제19조에 따른 부설주차장 통합설치	-경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획 -구역별 세대수 고려 차량진출입구 통합 이용 -지하주차장 통합 조성	-
A2-2	사업가능 2-2구역 (가로주택정비형 모아주택) 화곡동 366-87일대	19,346.9㎡			

○ 모아주택 통합계획(안) 변경 사유서

변경내용	변경사유
사업추진구역 및 면적 변경	- 사업추진구역 변경 - 기정계획의 A2-1과 A2-2구역 통합하여 A2-1구역으로 변경 - 기정계획의 A2-2구역 A2-3구역으로 변경 - 사업추진구역 변경에 따른 면적변경

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)(변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 기정(안)

구분	내용		적용구역
사업 가능 구역 내	건폐율	60% 이하	B2, C2-1
		50% 이하	A2-1, A2-2, A2-3, A2-4, A2-5, C2-2
	용적률 ¹⁾	기준(상향 ²⁾) 250% 이하 법적상한 300% 이하	A2-1, A2-2, A2-3, A2-4, A2-5
		기준 250% 이하	C2-2(공공청사+공영주차장)
	높이 ³⁾	「공향시설법」에 따른 고도제한 높이 이하	전 구역
사업 가능 구역 외	건폐율	60% 이하	제2종일반주거지역 (7층이하)
	용적률	200% 이하	
	높이	「공향시설법」에 따른 고도제한 높이 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) 「공향시설법」에 따른 장애물 제한표면 구역(수평표면구역)에 적용되는 높이 이하

○ 변경 (안)

구분	내용					적용구역
사업 가능 구역 내	건폐율	50% 이하				A2-1, A2-2, A2-3, B-1
		60% 이하				B-2
	용적률1)	기준	250% 이하	법적상한	300% 이하	A2-1, A2-2, A2-3
		200% 이하				B-2
		250% 이하				B-1
	높이	「공향시설법」에 따른 고도제한 높이 이하				전 구역
사업 가능 구역 외	건폐율	60% 이하				제2종일반주거지역 (7층이하)
	용적률	200% 이하				
	높이	「공향시설법」에 따른 고도제한 높이 이하				전 구역

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

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)(변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 기정(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
건축 한계선	관리지역 전체	- 건축한계선 3m : 가로공원로76길, 가로공원로84길, 가로공원로76가길, 강서로17다길, 강서로17길 - 건축한계선 2m : 가로공원로80길, 강서로17라길	- 가로·보행환경 개선 및 보행 네트워크 형성을 위한 계획
공공 보행통로	월정로30나길, A3-3	- 공공보행통로 6m 지정	- 도로 폐도 부분을 공공보행통로로 지정하여 보행 편의성 확보 - 보행자 전용도로와 연결하는 공동주택단지 내 공공보행통로 조성

○ 변경(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	공동주택용지	- 건축한계선 3m	- 가로·보행환경 개선 및 보행 네트워크 형성을 위한 계획
	정비기반시설	- 건축한계선 2m	
	가로공원로84길변	- 건축한계선 4m	
가로활성화 시설 배치구간	가로공원로 76가길변	- 가로의 1/2 이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞춰 건축물 저층부(1층이상)에 가로활성화 시설 설치	- 가로공원로76가길변 기존 활성화된 상가들을 존치하고 중심 가로변 연도형 상가 배치로 근생가로의 상권 확장
주민공동시설	공동주택용지	- 단지 내 커뮤니티가로 활성화를 위해 주민공동시설 배치구간 설정	- 단지 내부 가로변으로 주민공동시설 배치 유도

○ 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안) 변경 사유서

변경내용	변경사유
• 건축한계선 추가	• 가로공원로84길의 연속적인 폭원확보를 위해 건축한계선 4m추가 계획
• 공공보행통로 삭제	• 사업시행구역 변경에 따라 불필요한 공공보행통로 삭제
• 가로활성화 및 커뮤니티 활성화 배치구간 설정	• 가로공원로76길변 및 보행자전용도로변 가로활성화를 위한 시설 설치 및 주민공동이용시설 배치구간 계획

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)(변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 기정(안)

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고 (임대비율)
합계			2,407	647	-	26.8%
2-1	사업가능구역2-1 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 362-59일대	420	114	한국토지 주택공사	27.1%
2-2	사업가능구역2-2 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 362-29일대	407	110		27.0%
2-3	사업가능구역2-3 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 266-38일대	631	178		28.2%
2-4	사업가능구역2-4 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 354-79일대	433	113		26.1%
2-5	사업가능구역2-5 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 354-2일대	516	132		25.6%

○ 변경(안)

구분		위치	전체세대	임대주택	조합/ 일반분양	비고 (임대비율)
합계			1,929	387	-	20.1%
2-1	사업가능구역2-1 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 362-59일대	550	110	한국토지 주택공사	20.0%

구분	위치	전체세대	임대주택	조합/ 일반분양	비고 (임대비율)
2-2	사업가능구역2-2 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 366-87일대	598	120	20.1%
2-3	사업가능구역2-3 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 354-128일대	781	157	20.1%

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

○ 임대주택의 공급 및 인수계획(안) 변경 사유서

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

차. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경(안)	변경후		
합 계	85,462.6	-	85,462.6	100.0	-
제1종일반주거지역	1,560.0	감) 1,560.0	-	-	-
제2종일반주거지역(7층이하)	18,558.5	증) 17,072.6	35,631.1	41.7	-
제3종일반주거지역	65,344.1	감) 15,512.6	49,831.5	58.3	-

○ 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안) 변경 사유서

변경내용	변경사유	비고
• 제1종일반주거 1,560.0㎡ → 0㎡	• 기정 공원계획 삭제	-
• 제2종일반주거 18,558.5㎡ → 35,631.1㎡	• 사업반대 필지 제척에 따른 존치지역(2종7층) 면적 증가	-
• 제3종일반주거 65,344.1㎡ → 49,831.5㎡	• 사업반대 필지 제척에 따른 공동주택 용지 면적 감소	-

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)(변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분		위치	특례사항	특례 적용 사유	비고
도면 표시	사업구역				
2-1	사업가능 2-1구역 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 362-59일대	건축법 제73조 및 제74조	- 인접한 사업구역간 통합적, 효율적 건축 계획 도모 - 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획 유도	-
2-2	사업가능 2-2구역 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 366-87일대			
2-3	사업가능 2-3구역 (가로주택정비형 모아주택)	화곡동 354-128일대			

타. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획 : 해당없음

파. 경미한 변경에 관한 계획

○ 경미한 사항에 관한 결정조서

- 모아타운의 면적을 100분의 5 범위에서 증감하는 경우
- 사업시행기간을 계획된 기간의 3년 이내에서 연장하거나 단축하는 경우
- 관리계획을 법 제43조의3 제5호 및 제7호의 사항을 완화하지 않는 범위에서 변경하는 경우
- 정비기반시설·공동이용시설의 규모를 확대하거나 그 면적을 100분의 10 범위에서 축소하는 경우
- 계산착오·오기·누락이나 이제 준하는 명백한 오류를 수정하는 경우
- 그 밖에 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 경우로서 조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

- 서울특별시 전략주택공급(☎02-2133-8237)과 및 강서구 도시전략과(☎02-2600-6047)에 비치·열람하고 있습니다.

※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

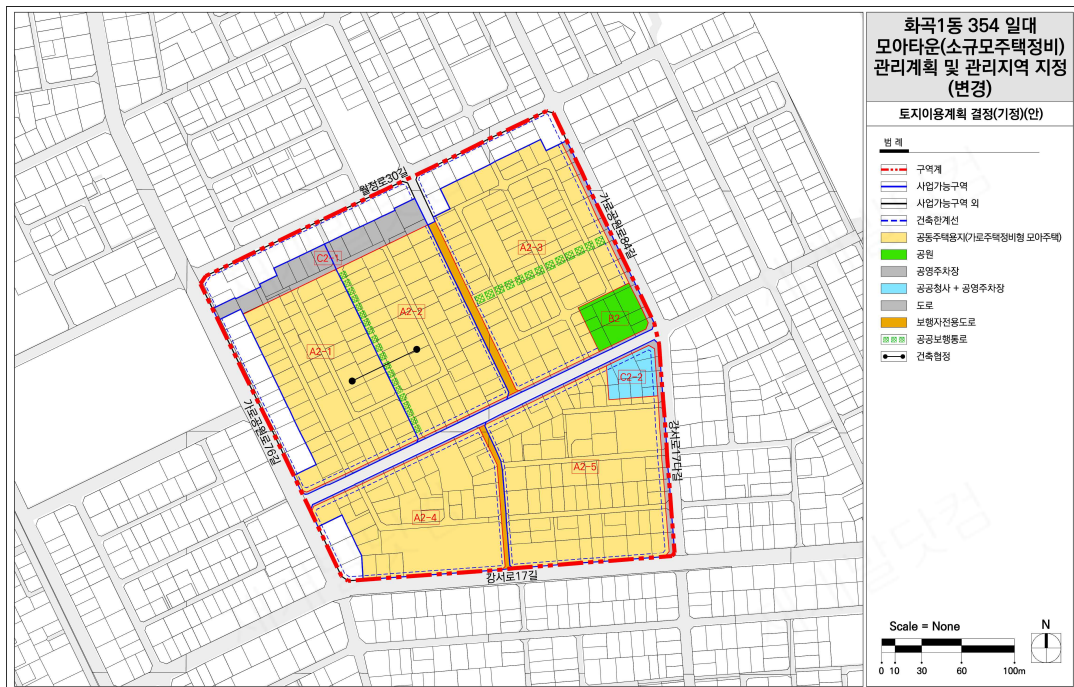
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

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

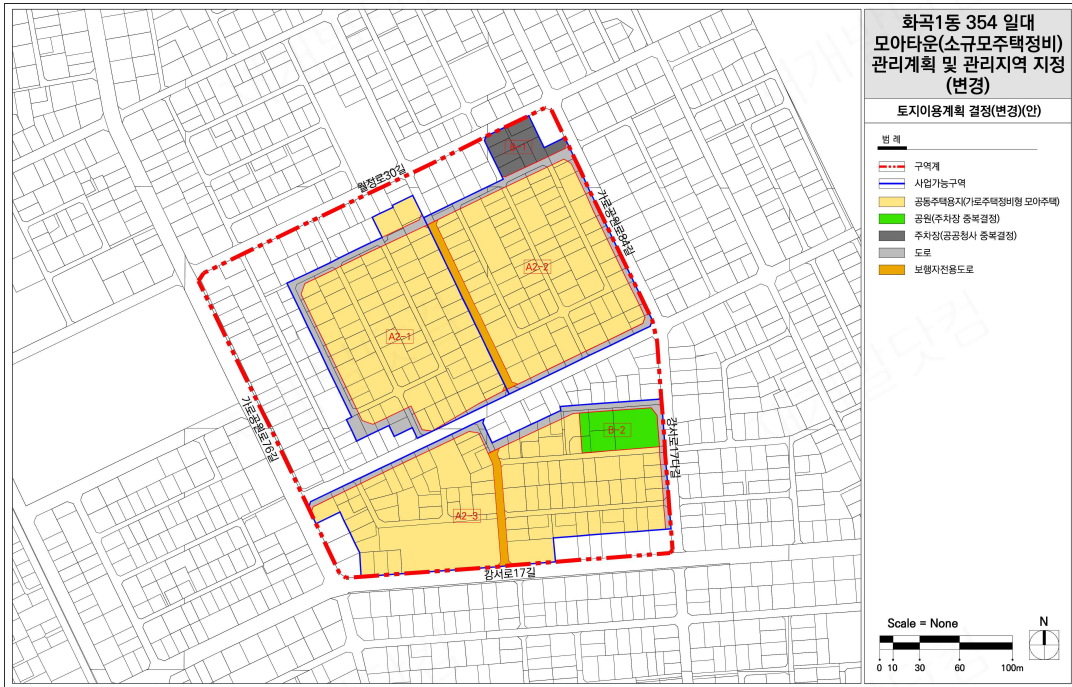
○ 소규모주택정비 관리지역 결정도(변경없음)



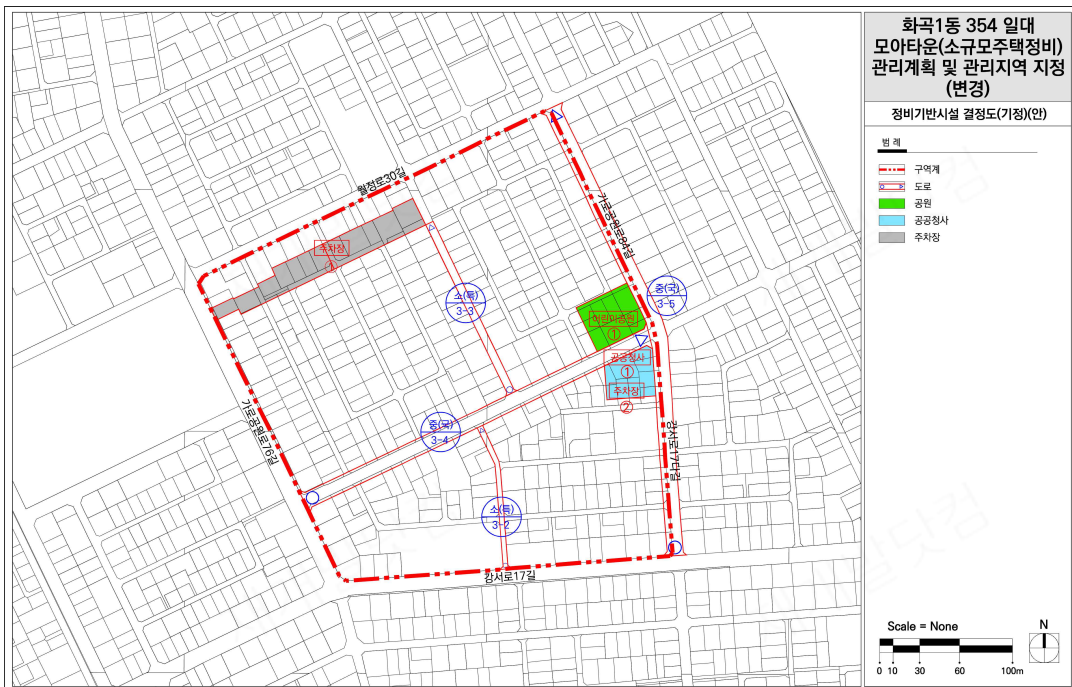
○ 토지이용계획도(기정) (안)



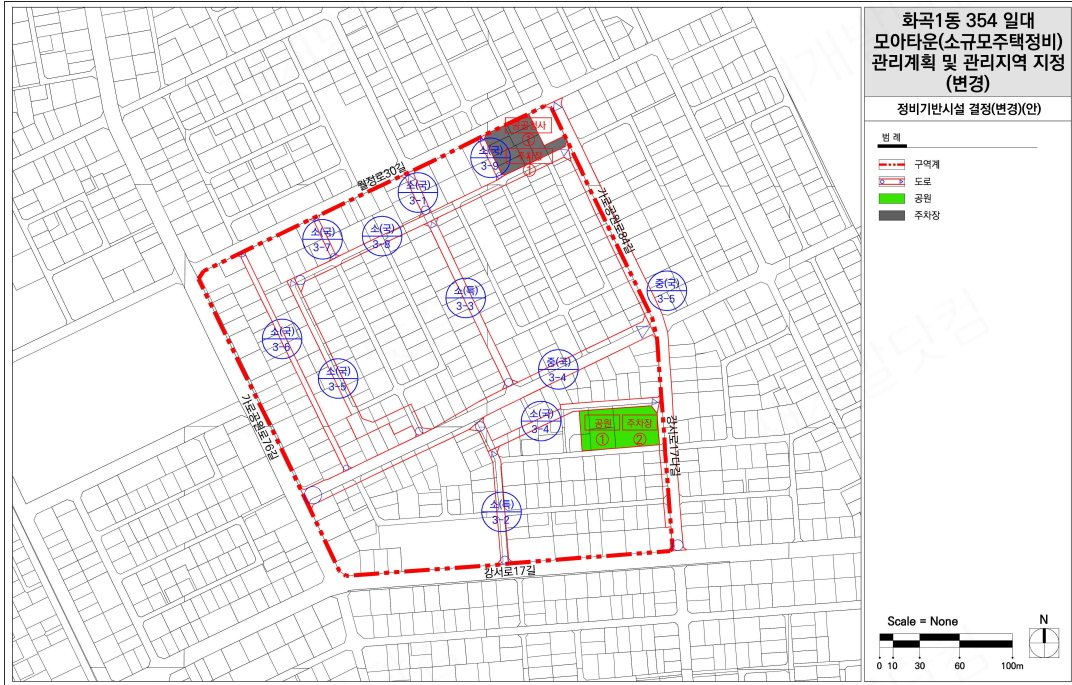
○ 토지이용계획도(변경) (안)



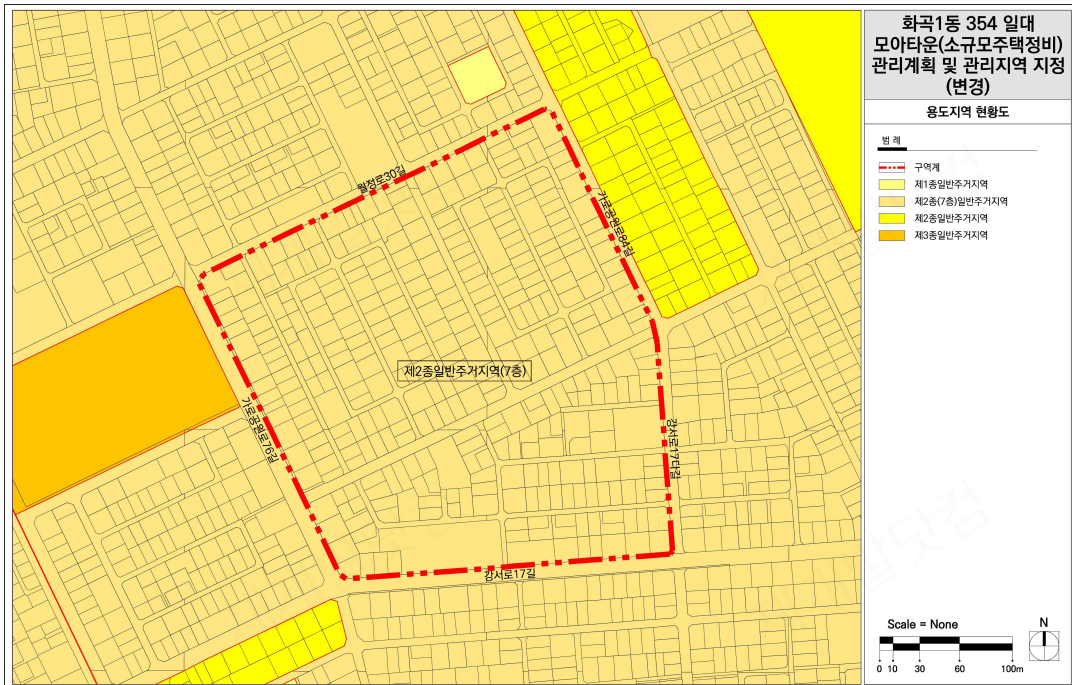
○ 정비기반시설 결정도(기정) (안)



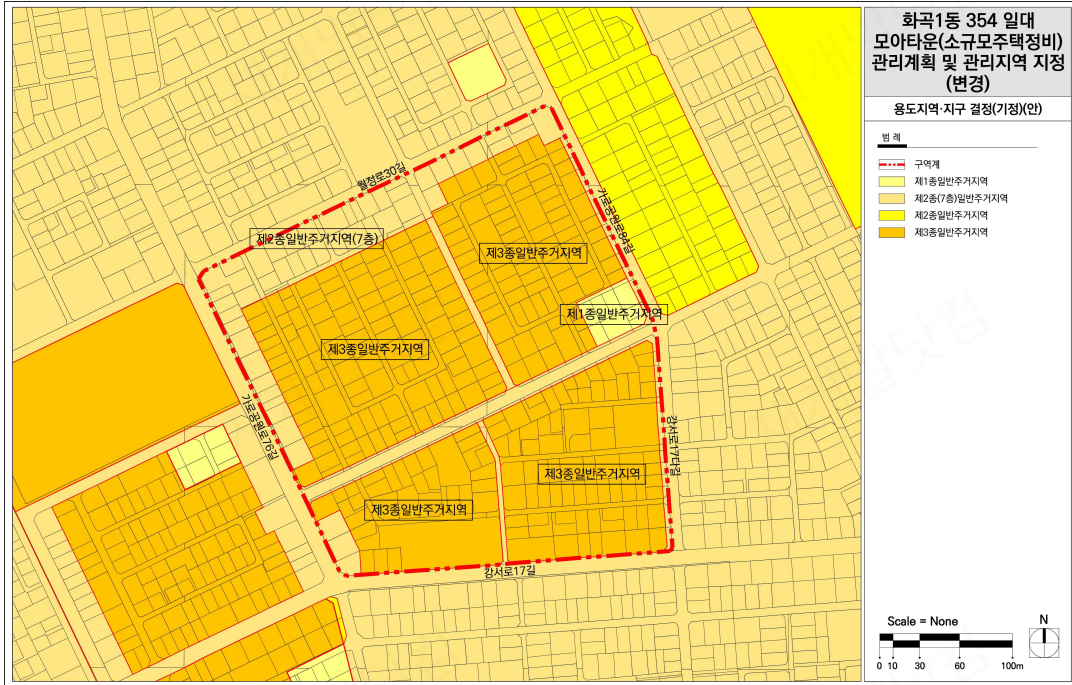
○ 정비기반시설 결정도(변경)(안)



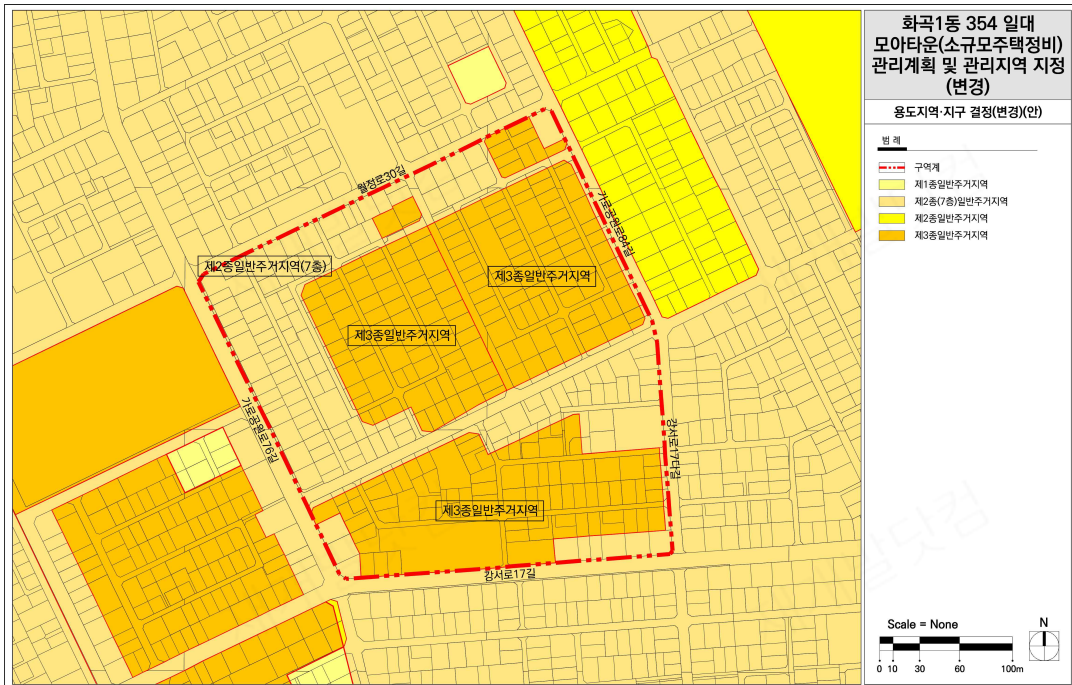
○ 용도지역 현황도



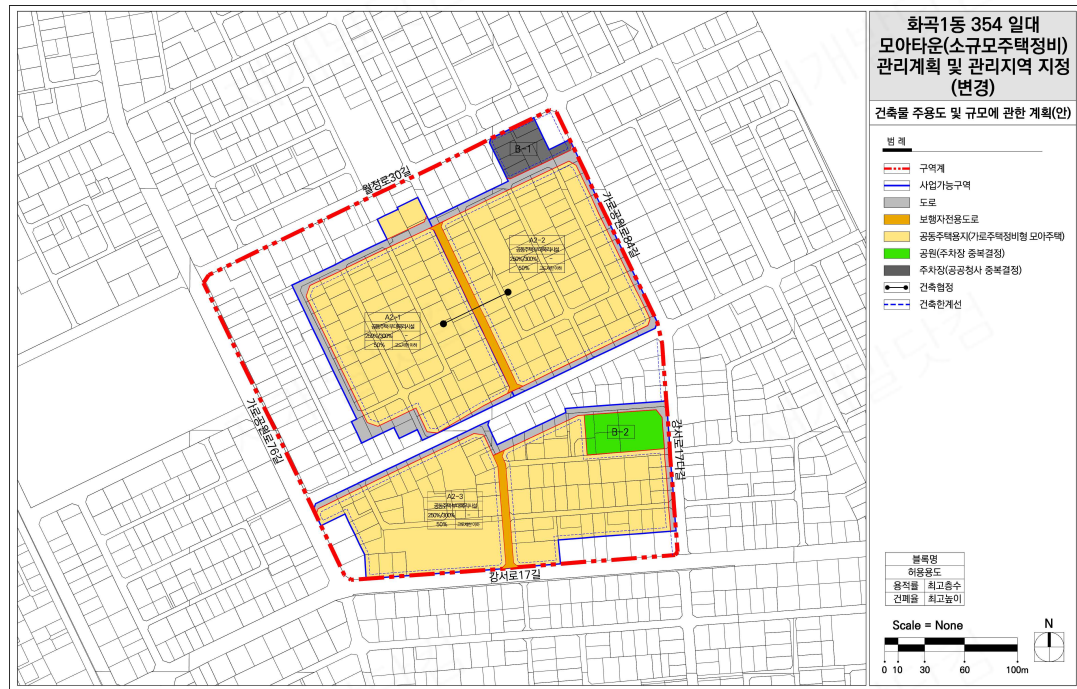
○ 용도지역 결정도(기정) (안)



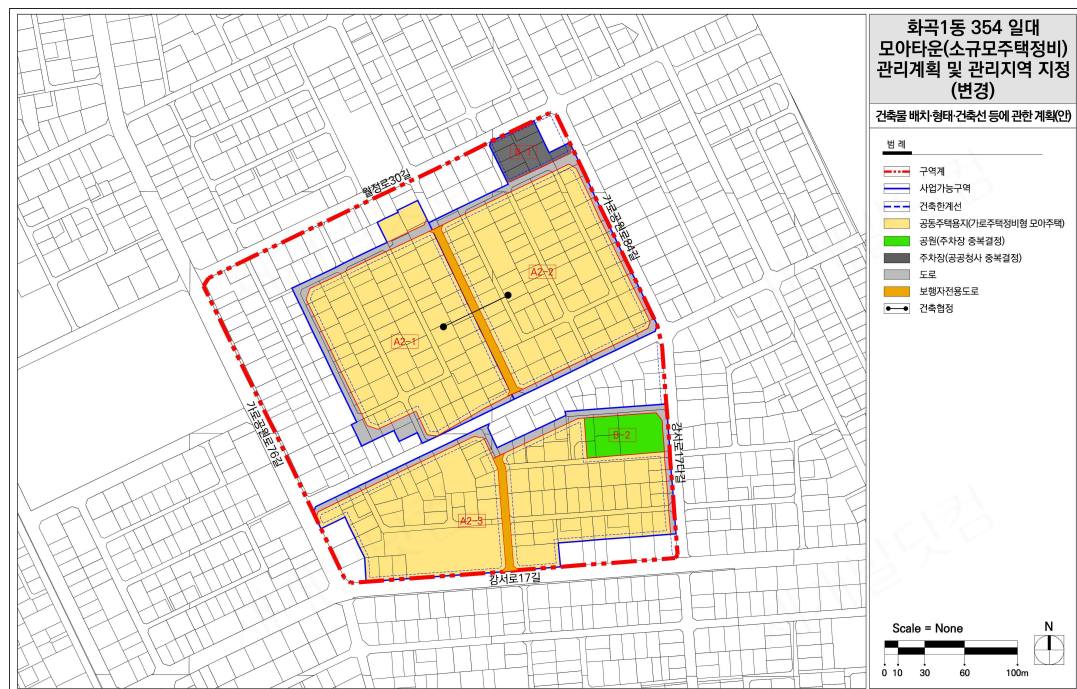
○ 용도지역 결정도(변경) (안)



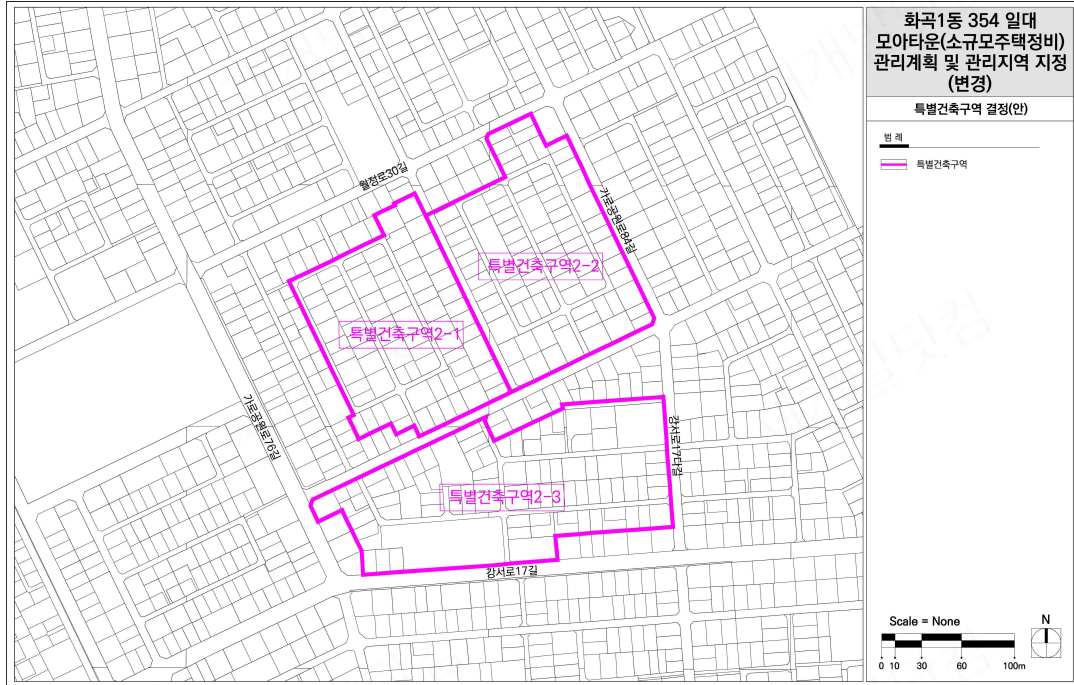
○ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획도(안)



○ 건축물 배치·형태·건축선 등에 관한 계획(안)



○ 특별건축구역 결정(안)



- 이 하 여 백 -