

◆ 서울특별시고시 제2024-225호

**망원동 456-6번지 일대
소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시**

서울특별시 마포구 망원동 456-6번지 일대 소규모주택정비 관리지역(모아타운) 지정을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 5월 2일
서울특별시 장

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭: 망원동 456-6번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	마포구 망원동 456-6번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	
현황		77,449.33㎡	전체 : 245동 노후·불량 : 176동(71.84%)	

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

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

■ 관리지역의 결정 조서

구분	관리지역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	망원동 456-6번지 일대 소규모주택정비 관리지역	마포구 망원동 456-6번지 일대	-	증)77,449.33	77,449.33	

■ 관리지역의 결정 사유서

도면표시	관리지역 명칭	결정 내용	결정 사유
-	망원동 456-6번지 일대 소규모주택정비관리지역	- 위치 : 마포구 망원동 456-6번지 일대 - 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 77,449.33㎡	노후·불량 주택이 혼재되어 개발이 어려운 지역에서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소규모주택 정비사업의 계획적·효율적 추진을 위한 관리지역 지정

나. 토지이용계획(안)

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합계			77,449.33	100.00	
시행구역	공동주택용지	소계	50,031.85	64.60	
		A-1 사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	5,394.90	6.97	
		A-2 사업추진구역2 (가로주택정비형 모아주택)	7,427.00	9.59	
		A-3 사업추진구역3 (가로주택정비형 모아주택)	8,515.60	11.00	
		A-4 사업추진구역4 (가로주택정비형 모아주택)	9,886.70	12.77	
		A-5 사업추진구역5 (가로주택정비형 모아주택)	5,171.40	6.68	
		A-6 사업추진구역6 (가로주택정비형 모아주택)	9,110.30	11.76	
		A-7 사업추진구역7 (가로주택정비형 모아주택)	3,738.15	4.83	
		A-8 사업추진구역8 (가로주택정비형 모아주택)	787.80	1.02	
	정비기반시설	- 도로	108.15	0.14	7구역
시행구역 외	B	주택용지 등	12,075.93	15.59	
	도로	도로	15,233.40	19.67	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

■ 도로 결정(변경) 조서

- 소규모주택정비 관리지역 지정을 위해 기결정 도로에 대한 사항만을 고시하고자 함
- 소규모주택정비 관리지역 내 기존 미지정 도로에 대한 도시계획시설 결정 및 도로의 설치계획(안)은 본 계획수립 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	조성 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	1	192	20	집산 도로	750 (68)	망원동 458	망원동 망원유수지	일반	서고 제250호 (1978.5.29)	희우정로
신설	중로	1	가	20	집산 도로	102	망원동 419-16	망원동 419-3	일반	-	망원로
신설	중로	1	나	20	집산 도로	149	망원동 453-7	망원동 453-44	일반	-	망원로
신설	소로	2	다	8	국지 도로	501	망원동 454-7	망원동 457-28	일반	-	
신설	소로	2	라	8	국지 도로	45	망원동 460-10	망원동 460-8	일반	-	
신설	소로	2	마	8	국지 도로	50	망원동 459-8	망원동 459-4	일반	-	
신설	소로	2	바	8	국지 도로	76	망원동 455-1	망원동 455-69	일반	-	
신설	소로	3	사	6	국지 도로	45	망원동 461-2	망원동 461-1	일반	-	
신설	소로	3	아	6	국지 도로	81	망원동 456-1	망원동 456-49	일반	-	
신설	소로	3	자	6	국지 도로	44	망원동 460-5	망원동 460-1	일반	-	

※ ()는 소규모주택정비 관리지역 내 폭원 및 연장임

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

－ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경 사유
-	중로 1-가	도로 신설	기존 미지정된 도로 신설
-	중로 1-나	도로 신설	기존 미지정된 도로 신설
-	소로 2-다	도로 신설	기존 미지정된 도로 신설
-	소로 2-라	도로 신설	기존 미지정된 도로 신설
-	소로 2-마	도로 신설	기존 미지정된 도로 신설, 연장 및 확폭

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경 사유
-	소로 2-바	도로 신설	기존 미지정된 도로 신설
-	소로 3-사	도로 신설	기존 미지정된 도로 신설
-	소로 3-아	도로 신설	기존 미지정된 도로 신설
-	소로 3-자	도로 신설	기존 미지정된 도로 신설

■ 공동이용시설 설치계획(안)

구분	설치기준	비고
사업추진구역1	세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 설치	구역내
사업추진구역2		
사업추진구역3		
사업추진구역4		
사업추진구역5		
사업추진구역6		
사업추진구역7		
사업추진구역8		

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

라. 교통처리계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입불허구간	망원로, 희우정로, 동교로1길, 동교로3길, 월드컵로25길	- 망원로, 희우정로변으로 차량 진출입 불허 - 가각부 진출입 제한을 위해 동교로1길, 동교로3길, 월드컵로25길 일부 불허	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

도면 표시	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	사 업 계 획					비 고
			계	토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
	합 계		50,031.85㎡	-	939	-	-	-	-

도면 표시	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	사 업 계 획					비 고
			계	토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	망원동 419 일대	5,394.90㎡	-	129	-	-	-	-
A-2	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	망원동 453-44 일대	7,427.00㎡	-	90	-	-	-	-
A-3	사업추진구역3 (가로주택정비사업)	망원동 454-3 일대	8,515.60㎡	-	185	지정 개발자	-	-	-
A-4	사업추진구역4 (가로주택정비사업)	망원동 455 일대	9,886.70㎡	-	174	-	-	-	-
A-5	사업추진구역5 (가로주택정비사업)	망원동 461 일대	5,171.40㎡	-	124	-	-	-	-
A-6	사업추진구역6 (가로주택정비사업)	망원동 456 일대	9,110.30㎡	-	150	지정 개발자	-	-	-
A-7	사업추진구역7 (가로주택정비사업)	망원동 459 일대	3,738.15㎡	-	64	지정 개발자	-	-	-
A-8	사업추진구역8 (가로주택정비사업)	망원동 460-1 일대	787.80㎡	-	23	조합	-	-	-

※ ()는 모아타운 전체 면적

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

바. 건축협정에 관한 계획(안)

구분		위치	면적(㎡)	통합적용	완화적용
합계		-	32,548.70	-	-
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	망원동 419 일대	5,394.90	대지의 조경(42조), 대지와 도로와의 관계(44조), 지하층의 설치(53조), 건폐율(55조), 부설주차장의 설치 (주차장법 제19조) 등	대지의 조경(42조), 건폐율(55조), 용적률(58조), 건축물의 높이제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(61조)
A-2	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	망원동 453-44 일대	7,427.00		
A-3	사업추진구역3 (가로주택정비사업)	망원동 455번지 일대	8,515.60		
A-4	사업추진구역4 (가로주택정비사업)	망원동 455번지 일대	9,886.70		
A-5	사업추진구역5 (가로주택정비사업)	망원동 461번지 일대	5,171.40		
A-6	사업추진구역6 (가로주택정비사업)	망원동 455번지 일대	9,110.30		

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

사. 건폐율 · 용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

구분	내용		적용구역
사업시행구역 내	건폐율	60% 이하	공동주택용지 A-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 (제2종 일반), A-8(제2종 일반(7층이하))
	용적률 ¹⁾	기준(상향) 200% 이하 ²⁾ 법적상한 250% 이하	
	높이	용도지역 층수 기준 적용	
사업시행구역 외	건폐율	60% 이하	B-1, 2, 3, 4, 5, 6 (제2종, 제2종(7층이하) 일반주거지역)
	용적률	기준 200% 이하 법적상한 250% 이하	
	높이	용도지역 층수 기준 적용	

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

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

아. 건축물의 배치 · 형태 · 용도 · 건축선 등에 관한 계획(안)
■ 건축물의 용도

구 분	계획 내용		비고
사업추진구역 1, 3~8	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	
사업추진구역 2	유 형	• 공동주택 용지	
	허 용	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트, 제6호의 종교시설 • 「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

구 분	적용지역	계획 내용	비고
건축한계선	사업구역 1~7구역	• 건축한계선 3m 적용 • 동교로1길, 동교로3길, 희우정로 13길변 2m 적용	• 가로 · 보행환경 개선 및 보행 네트워크 형성을 위한 계획
벽면한계선	망원로, 희우정로15길	• 주거등 고층부 벽면한계선 - 11층 이하 : 5m - 11층 이상 : 8m	• 한강변 경관형성기준 적용
저층부 가로활성화시설 배치구간	망원로, 희우정로, 희우정로21길	• 망원로, 희우정로, 희우정로21길 연도형 가로활성화 시설 배치	• 기존 근린생활가로 기능 유지 위한 저층부 가로활성화 유도 • 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

자. 임대주택의 공급 및 인수계획(안)

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시번호	사업구역					
합 계			1,512	298	-	-
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	망원동 419 일대	179	36	-	-
A-2	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	망원동 453-44 일대	204	41	-	-
A-3	사업추진구역3 (가로주택정비사업)	망원동 454-3 일대	259	52	-	-
A-4	사업추진구역4 (가로주택정비사업)	망원동 455 일대	290	59	-	-
A-5	사업추진구역5 (가로주택정비사업)	망원동 461 일대	171	35	-	-
A-6	사업추진구역6 (가로주택정비사업)	망원동 456 일대	267	54	-	-
A-7	사업추진구역7 (가로주택정비사업)	망원동 459 일대	117	21	-	-
A-8	사업추진구역8 (가로주택정비사업)	망원동 460-1 일대	25	-	-	-

- 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)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

차. 용도지역·용도지구의 지정 및 변경 계획(안)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		77,449.33	-	77,449.33	100.00	
주거 지역	제2종(7층)일반주거지역	66,207.46	감)53,428.97	12,778.49	16.50	
	제2종일반주거지역	11,241.87	증)53,428.97	64,670.84	83.50	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

도면표시	면적(㎡)			계획내용	계획사유	비고
	기정	변경	변경후			
합 계	-	증) 49,244.05	49,244.05	건축법 제69조에 따른 특별건축구역 지정	- 경관특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획 - 지역 환경과 조화롭고 창의적인 도시경관 창출	
A-1	-	증) 5,394.90	5,394.90			
A-2	-	증) 7,427.00	7,427.00			
A-3	-	증) 8,515.60	8,515.60			
A-4	-	증) 9,886.70	9,886.70			
A-5	-	증) 5,171.40	5,171.40			
A-6	-	증) 9,110.30	9,110.30			
A-7	-	증) 3,738.15	3,738.15			

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정하며 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

구분	내용
건축법	대지의 조경(42조), 건축물의 견폐율(55조), 건축물의 용적률(56조), 대지 안의 공지(58조), 건축물의 높이제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(61조)
주택법 (주택건설기준 등에 관한 규정)	공동주택의 배치(10조), 기준척도(13조), 비상급수시설(35조), 난방설비 등(37조), 근린생활시설 등(50조), 유치원(52조)

※ 상기의 특별건축구역의 특례사항 등은 사업시행인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음.

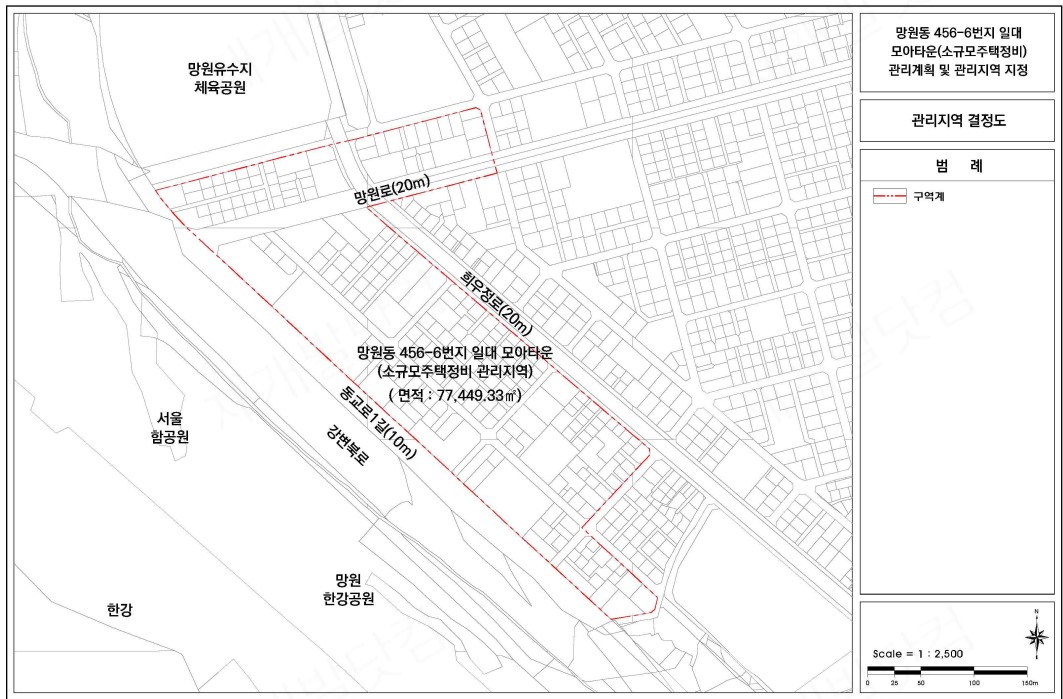
3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

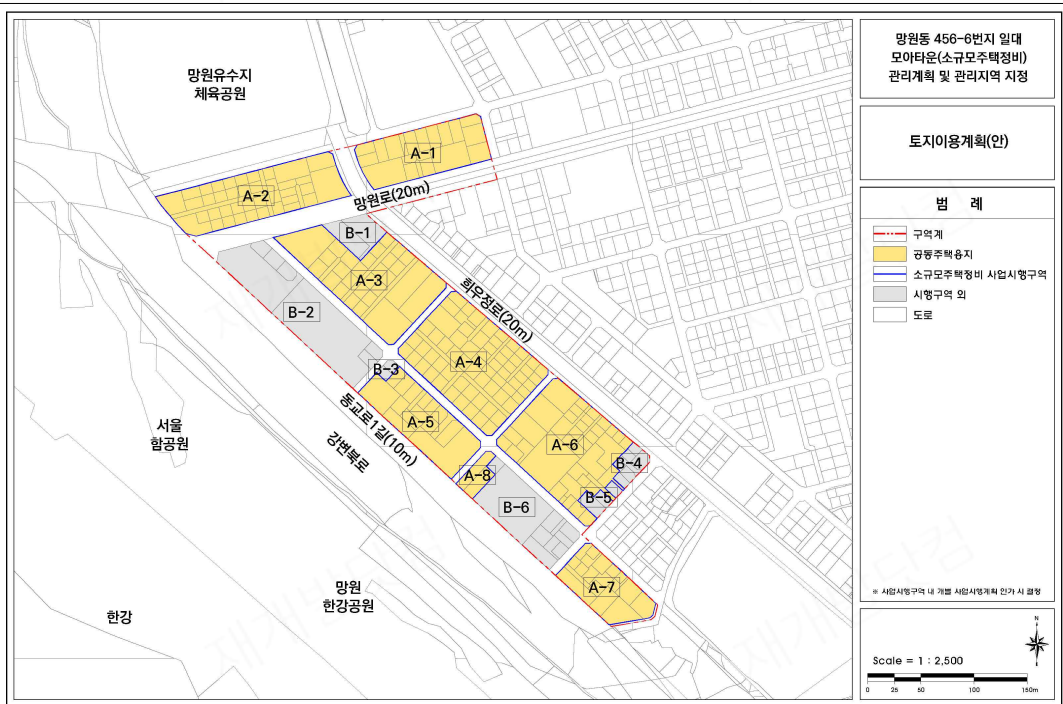
4. 관계도서

- 서울특별시 전략주택공급과(☎02-2133-8228) 및 마포구 상생주택과(☎02-3153-9323)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.

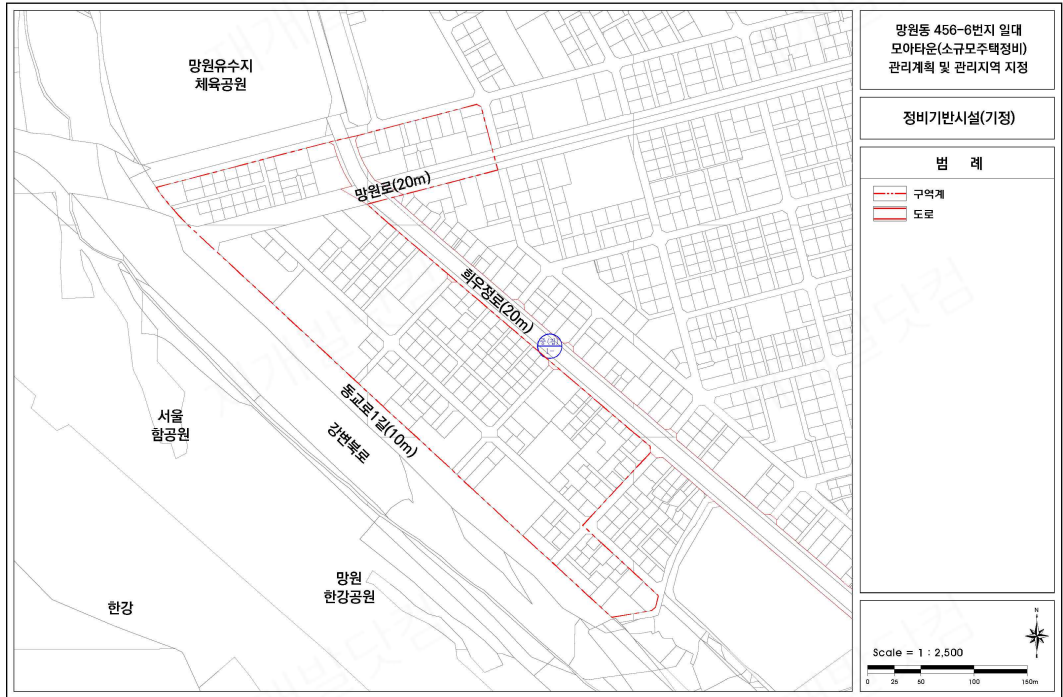
■ 관리지역 결정도



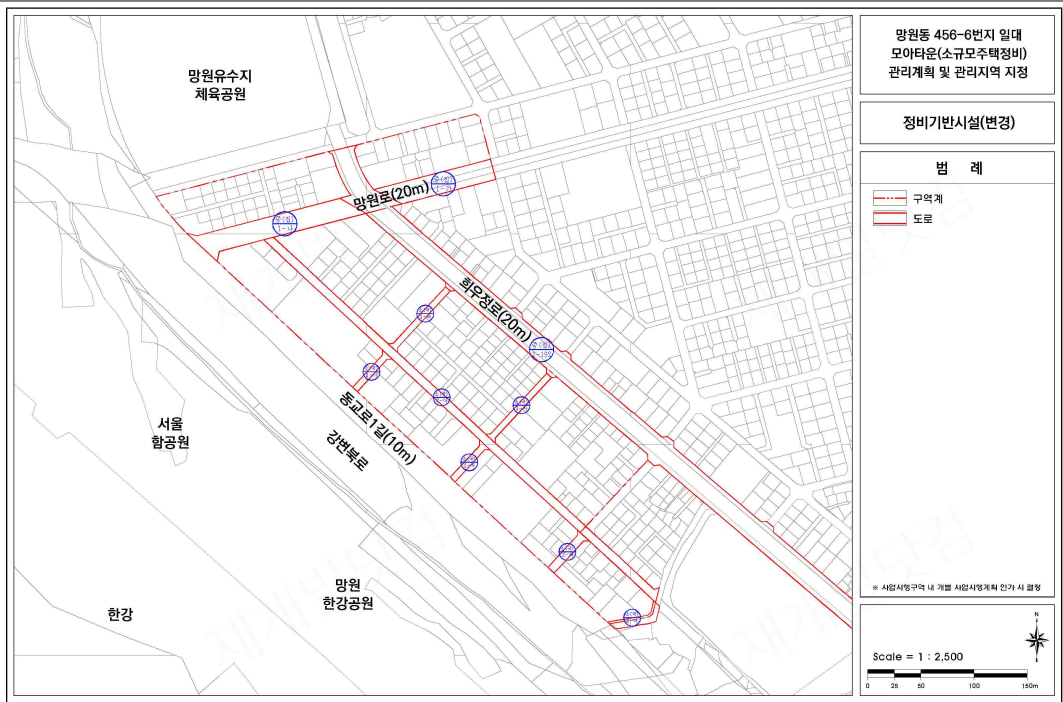
■ 토지이용계획도



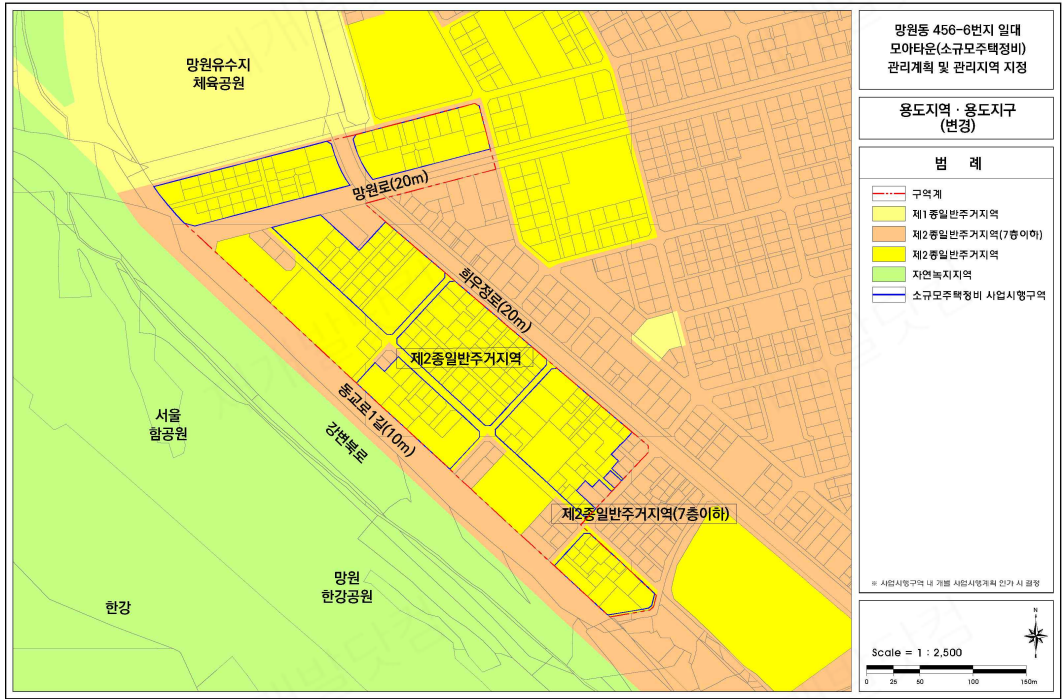
정비기반시설 결정(기정)도



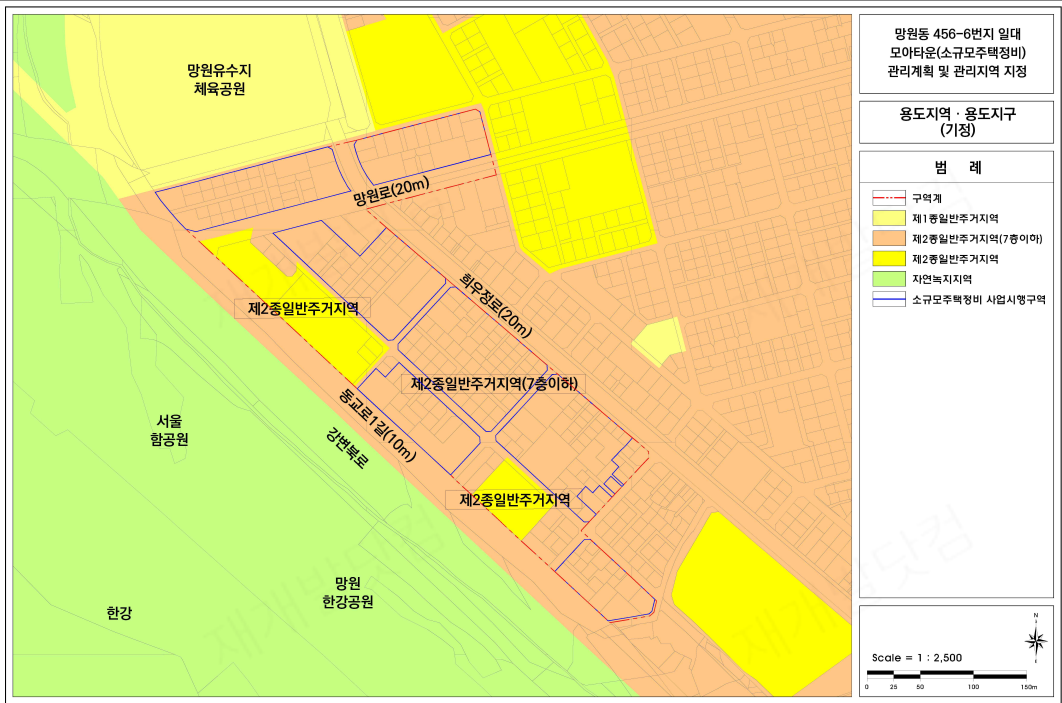
정비기반시설 결정(변경)도



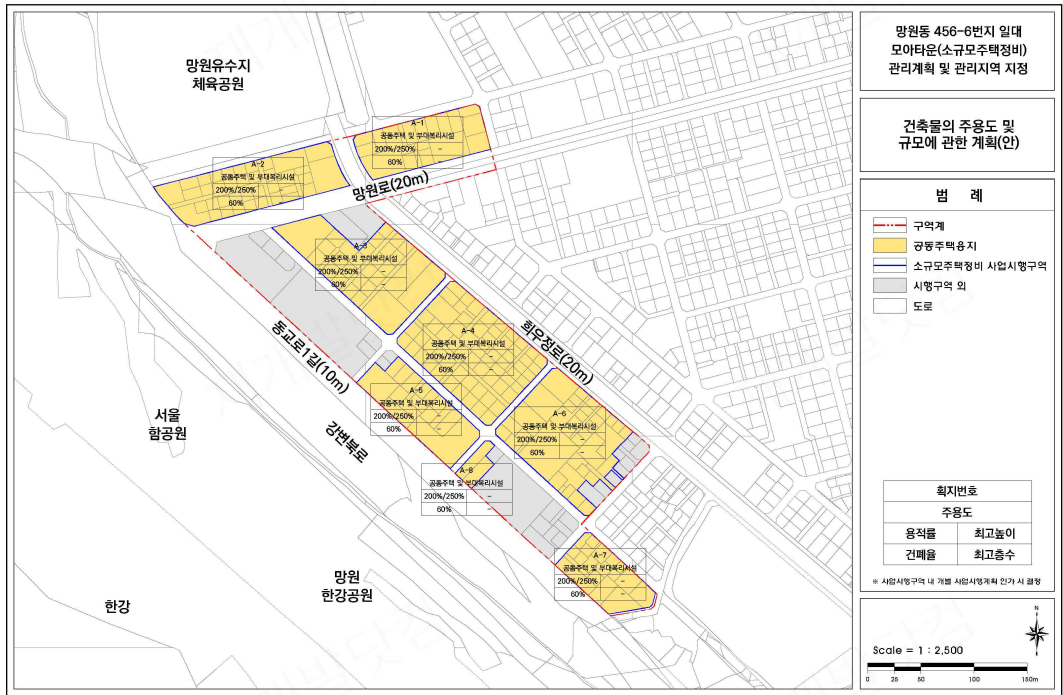
■ 용도지역 결정(기정)도



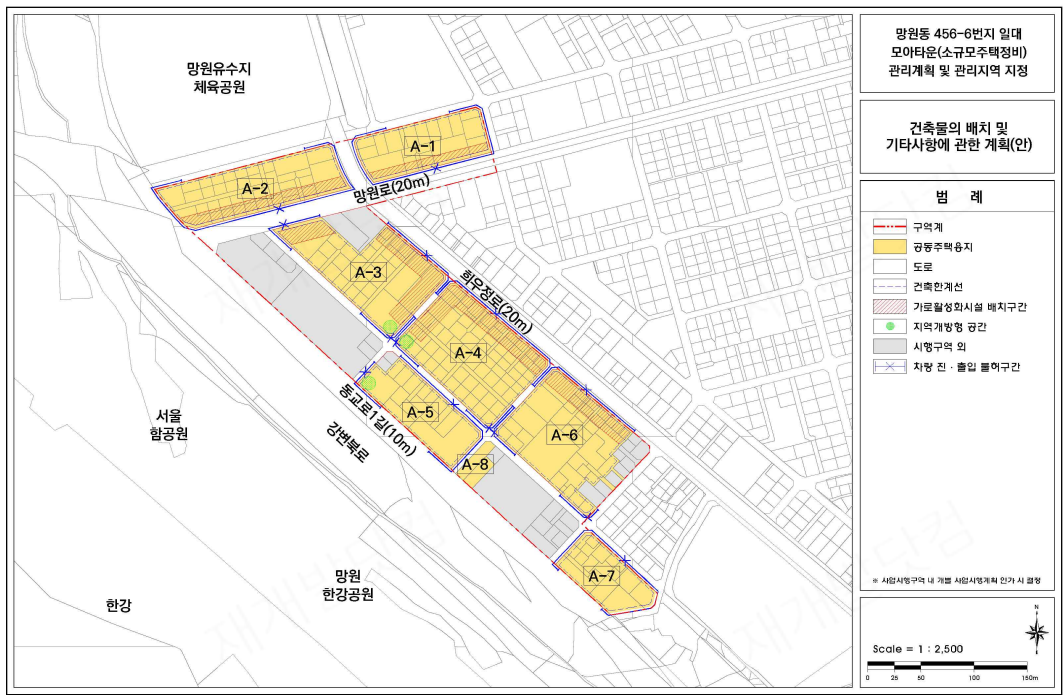
■ 용도지역 결정(변경)도



■ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 결정도



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 결정도



■ 특별건축구역 지정 결정도

