

◆ 서울특별시고시 제2024-551호

**신림동 655-78번지 일대
소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시**

서울특별시 관악구 신림동 655-78번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 지정을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 11월 14일
서울특별시

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 신림동 655-78번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후불량건축물	비고
기준	관악구 신림동 655-78번지 일대	대상지역 전체면적 10만㎡ 미만	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것,	
현황		16,137.49㎡	전체 : 84동 노후불량 : 74동(88.1%)	

다. 정비방향 : 저층 노후주거지의 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획 및 보행환경 개선

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

○ 관리지역의 지정 조서

명칭	위치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
신림동 655-78번지 일대 소규모주택정비 관리지역	관악구 신림동 655-78번지 일대	-	16,137.49	16,137.49	-

나. 토지이용계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 토지이용계획(안)

구 분				면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계				16,137.49	100.0	-
시행구역	공동주택 용지	A1	사업추진구역 (가로주택정비사업)	14,003.49	86.8	-
정비기반시설 등		C1	도로	1,677.00	10.4	-
시행구역 외		B1	종교용지	457.0	2.8	준치

※ 시행구역 외 B1은 사업 외 구역으로 준치 지역임

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

○ 획지의 규모와 조성에 관한 관리계획(안)

구분	위치	가구번호	획지면적 (㎡)	준치구역 면적(㎡)	관리지역 면적(㎡)	비고
사업구역						
사업추진구역 (가로주택정비사업)	신림동 655-78번지 일대	-	14,003.49	457.00	16,137.49	-

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

■ 도로 계획(안)

○ 모아주택 2,3구역 사업지 북측도로(소로3-A) 및 남측도로 확폭(소로3-B) 및 기존 도로 일부 제척하여 기반시설 정비

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

－ 계획(안)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	A	6	국지 도로	88	신림동 700-46	신림동 655-105	일반 도로	-		
변경	소로	2	2	8	국지 도로	88	신림동 700-46	신림동 655-105	일반 도로	-		폭원 변경
기정	소로	3	C	6	국지 도로	84	신림동 656-7	신림동 654-33	일반 도로	-		
변경	중로	3	4	13	국지 도로	84	신림동 656-7	신림동 654-33	일반 도로	-		폭원 변경

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	총 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	B	6	국지 도로	220	신림동 655-105	신림동 654-33	일반 도로	-		
변경	소로	2	1	8	국지 도로	220	신림동 655-105	신림동 654-33	일반 도로	-		폭원 변경

※ 도로(중로3-4), 도로(소로2-2) 및 도로(소로2-1)는 교통 흐름을 원활히 하기 위하여 도로 폭원을 확폭하는 등 사업시행계획 수립 시 검토 필요

○ 도로계획(안) 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-A	소로 2-2	· 기존 도로 폭원 변경	· 주변 사업지 편입에 따른 도로계획(안) 변경 -도로 폭원 변경(6m→8m)
소로 3-C	중로 3-4	· 기존 도로 폭원 변경	· 주변 사업지 편입에 따른 도로계획(안) 변경 -도로 폭원 변경(6m→13m)
소로 3-B	소로 2-1	· 기존 도로 폭원 변경	· 주변 사업지 편입에 따른 도로계획(안) 변경 -도로 폭원 변경(6m→8m)

■ 공원 계획(안)

※ 사업추진구역 사업시행계획인가 시 결정

○ 가로주택정비사업으로 활용성이 저하되는 어린이공원 폐지

－ 계획(안)

구분	도면 표시	공원명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	공원	어린이 공원	신림동 655-104	225.0	감)225.0	-	-	-

○ 공원계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
공원 계획(안)	· 공원 삭제	· 신림동 655-78번지 일원 소규모주택정비 사업의 사업지 편입

라. 교통계획(안)

※사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

- 계획(안)

구 분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	난곡로 난곡로16길 난곡로20길	- 간선도로인 난곡로 변으로 차량진·출입 불허 - 가각부 진출입 제한을 위해 난곡로16길, 난곡로20길 일부 불허	
차량진출입 구간	불허구간 제외 전 지역	- 차량진출입 불허구간 외 대상지 내 접근 도로를 통해 차량 진출입로 설치	

○ 교통계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
교통계획(안)	· 난곡로 및 난곡로16길, 난곡로20길 일부구간 차량진출입 불허구간 설정	- 간선도로인 난곡로 변으로 차량진·출입 불허 - 가각부 진출입 제한을 위해 난곡로16길, 난곡로20길 일부 불허

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

※사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

도면 표시	사업구역	위 치	면적(㎡)	시행자	추진단계	비 고
A1	신림동 655-78번지 일원 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	관악구 신림동 655-78번지 일대	16,137.49	조합	동의서 징구	-

바. 건축협정에 관한 계획(안)

○ 해당 없음

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	내용		비고
시행구역 내	건폐율	50% 이하	A1
	용적률	기준 250% 이하 법적 상한 300% 이하	A1
	높이	용도지역 층수 적용	A1

구분	내용		비고
시행구역 외	건폐율	60% 이하	B1, C1
	용적률	기준 200% 이하	B1, C1
	높이	용도지역 층수 적용	B1, C1

※ 법 제48조 및 제43조의4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적 상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	사업구역	계획 내용	비고
건축 한계선	난곡로 20길, 난곡로 24길, 난곡로 10길, 난곡로 16길 연결부, 난곡로 연결부	- 건축한계선 3m 적용 - 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도형으로 조성	-
가로 활성화 시설 배치구간	신림동 655-78번지 일원 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	- 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2 이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)를 설치하고, 해당 공간에는 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등을 연도형으로 조성 - 가로활성화시설의 권장용도 - 주택법제2조 13,14에 의한 부대복리시설 - 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 제44조에 의한 공동이용시설 - 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 제44조에 의한 공동이용시설 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 - 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치유도 - 상권이 밀집된 난곡로에 가로활성화시설 배치구간 지정	-

○ 건축물의 용도: 관계법령에 따름

자. 임대주택의 공급 및 인수계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

도면 표시	구분	위치	전체세대수	임대주택수	임대주택 인수예정자
	사업구역				
합계		-	472	94	-
A-1	신림동 655-78번지 일원 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	관악구 신림동 655-78번지 일원	472	94	한국토지 주택공사 · 서울주택 도시공사

※ 사업시행인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

차. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합계	16,137.49	-	16,137.49	100.00	-
제1종일반주거지역	225.0	-	0.00	0.0	-
제2종일반주거지역 (7층 이하)	15,912.49	감)13,778.49	2,134.00	13.2	-
제3종일반주거지역	-	증)14,003.49	14,003.49	86.8	-

※ 통합 정비란 소규모정비사업시 종합의 통합이나 건축협정을 통해 통합적 계획을 수립하여 사업을 시행하는 것을 말함

○ 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)	· 용도지역 면적 변경 - 제2종(7층이하): 15,912.49.0㎡ → 2,134.00㎡ - 제3종일반: 0.00㎡ → 14,003.49㎡	· 용도지역 상황 (제2종(7층이하) → 제3종일반)에 따른 용도지역 면적 변경

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분	도면표시	위치	면적(㎡)	비고
			신설	
-	특별건축구역	합계	16,137.49	-
		관악구 신림동 655-78번지 일원	16,137.49	-

※ 상기 특별건축구역의 특례 사항 및 사유 등은 사업 시행과정에서 변경될 수 있으며, 사업시행시기가 동일할 경우 적용 가능

○ 「건축법」 제73조에 따른 특별건축구역 특례 및 동법 제74조에 따른 통합적용계획에 대한 사항

구분	배제 및 완화	비고
건축법	대지안의 조정(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제56조) 대지안의 공지(제58조), 건축물의 높이제한(제60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조) 등	-
주택법 (주택건설기준 등에 관한 규정)	공동주택의 배치(제10조), 기준척도(제13조), 비상급수시설(제35조), 난방설비 등(제37조) 등	-
통합적용	「문화예술진흥법」 제9조에 따른 건축물에 대한 미술작품의 설치 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원의 설치	-

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 이에 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

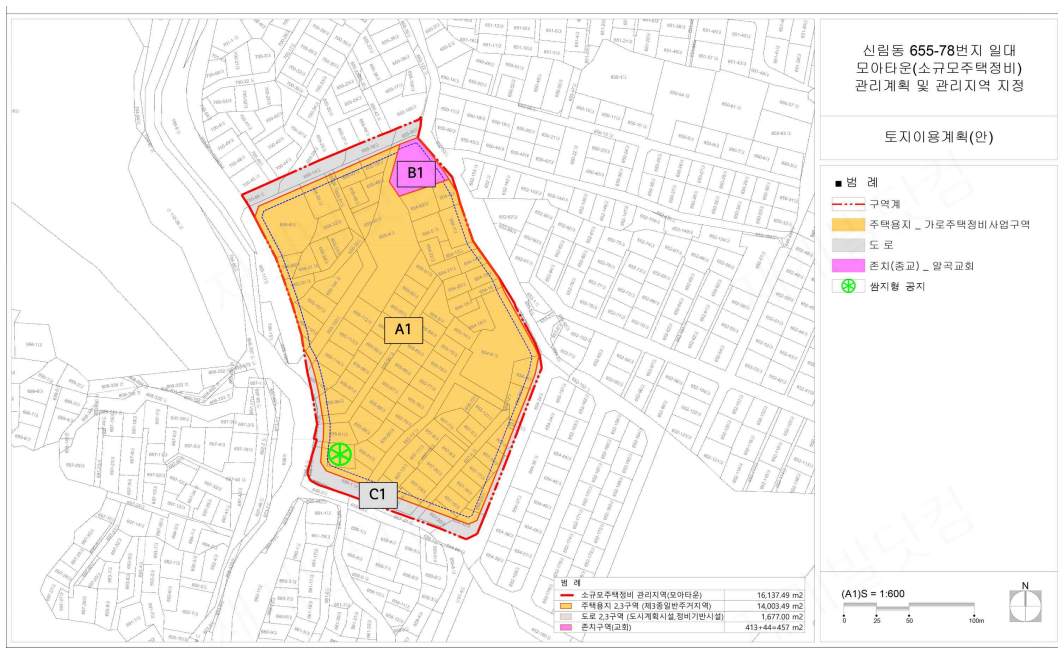
- 서울특별시 전략주택공급과(☎ 02-2133-8236) 및 관악구 주택과(☎ 02-879-6454)에 비치·열람하고 있습니다.
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

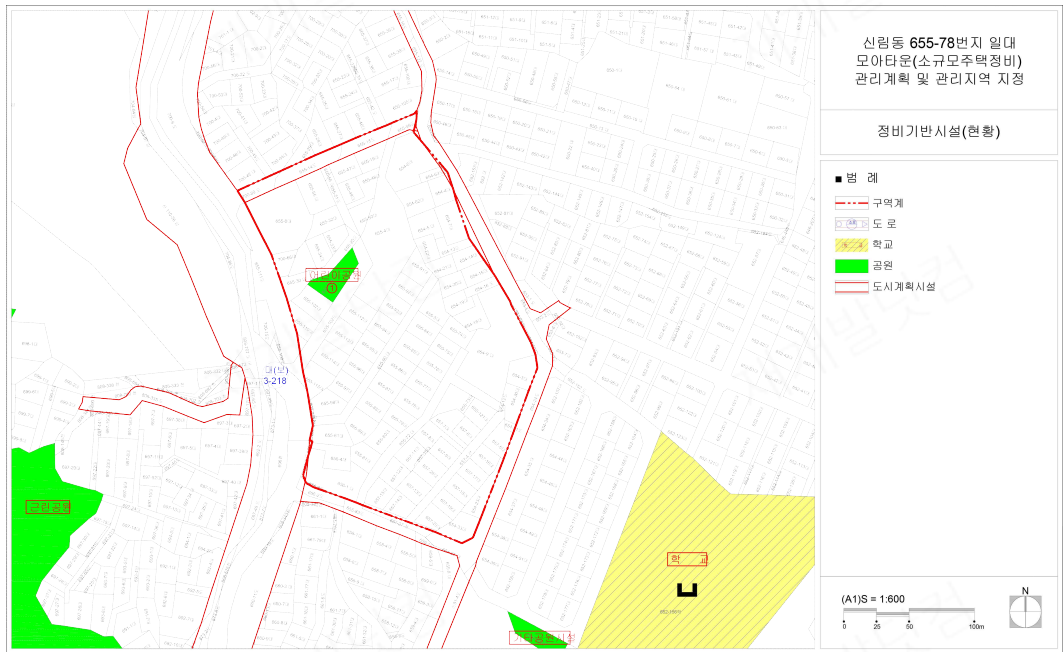
■ 관리지역 결정도



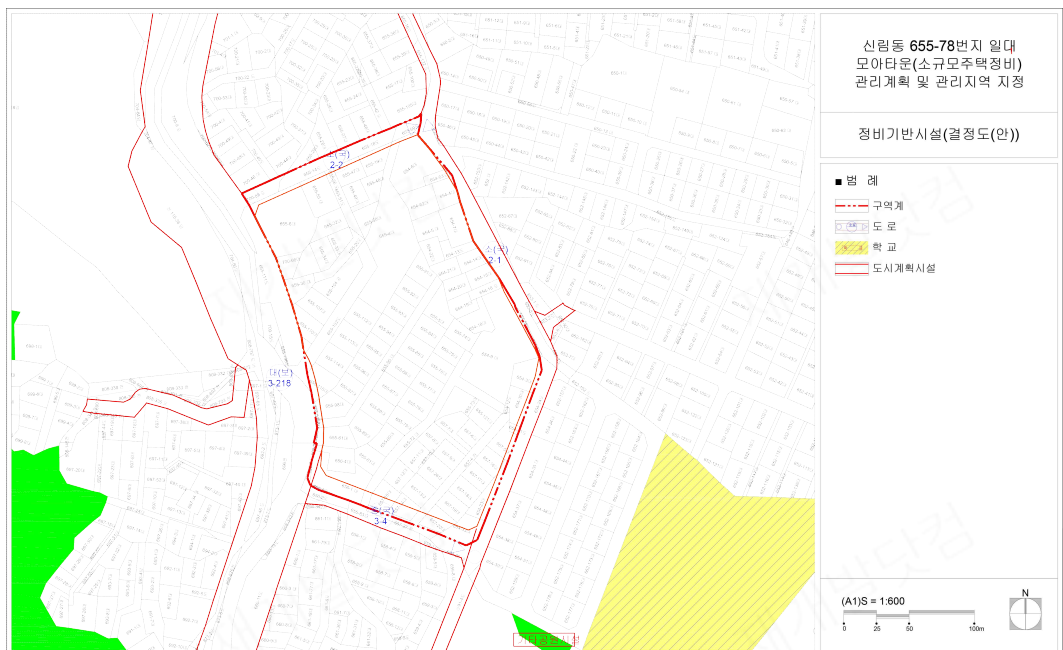
■ 토지이용계획(안)



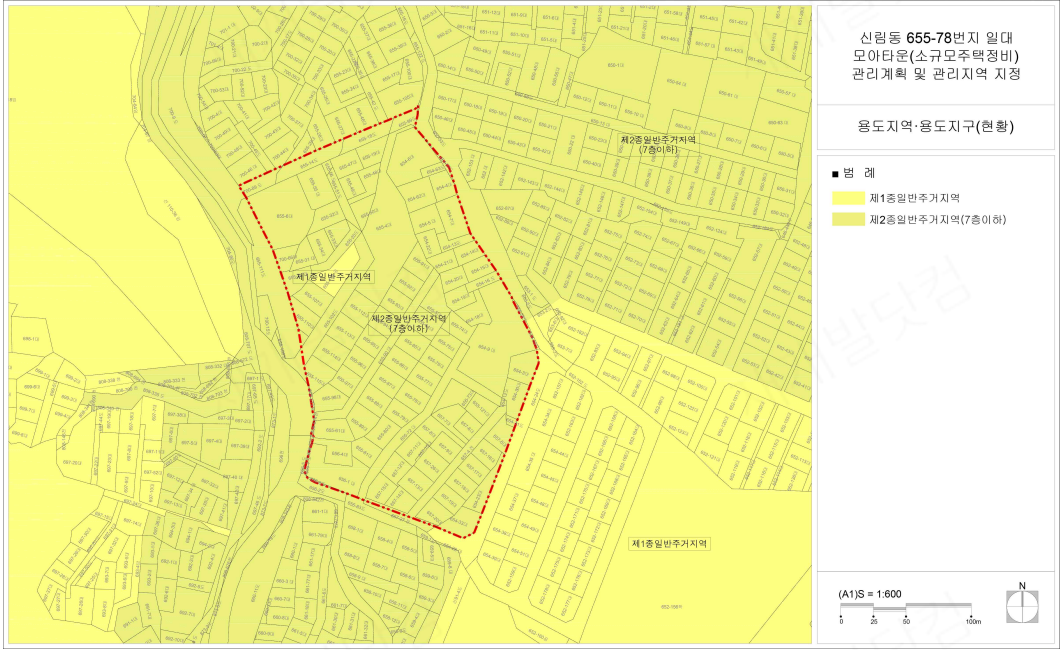
■ 정비기반시설 결정(기정)도



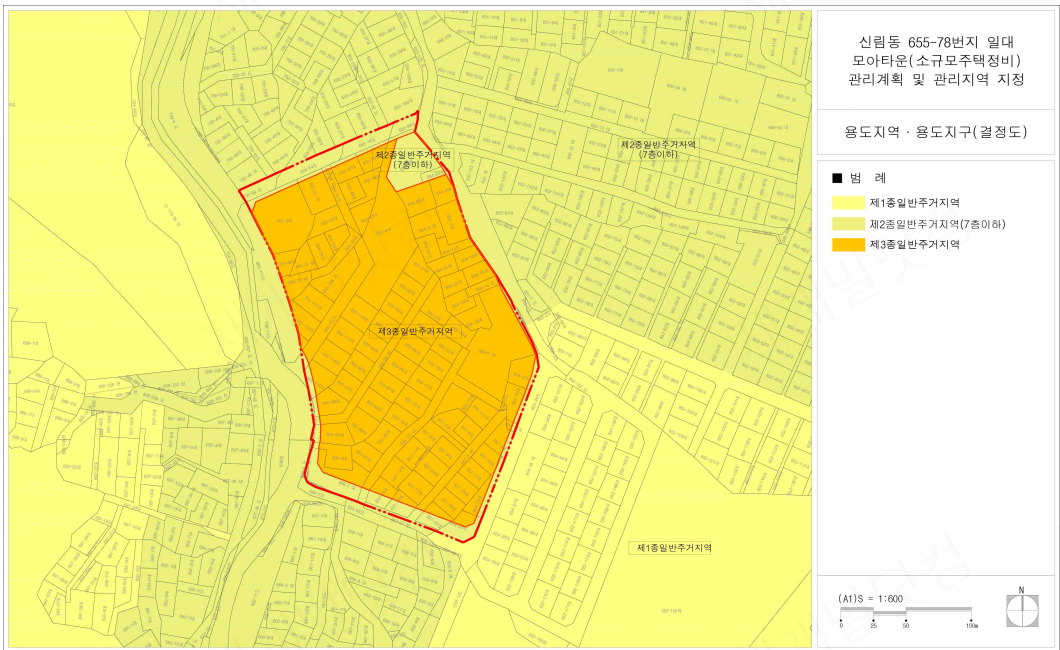
■ 정비기반시설 결정(변경)도



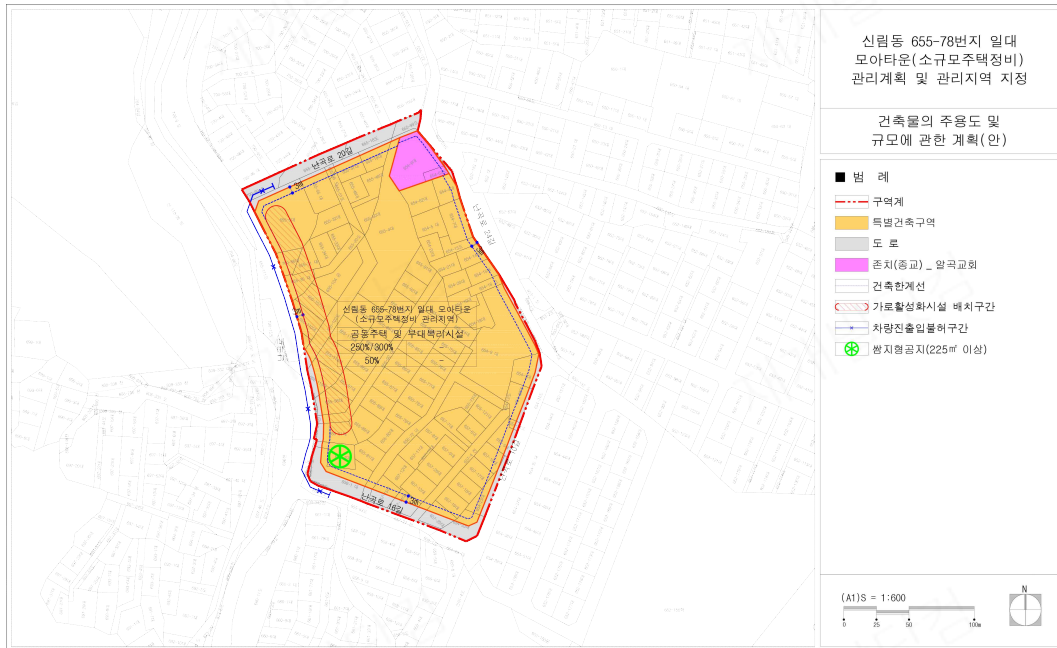
■ 용도지역 결정(기정)도



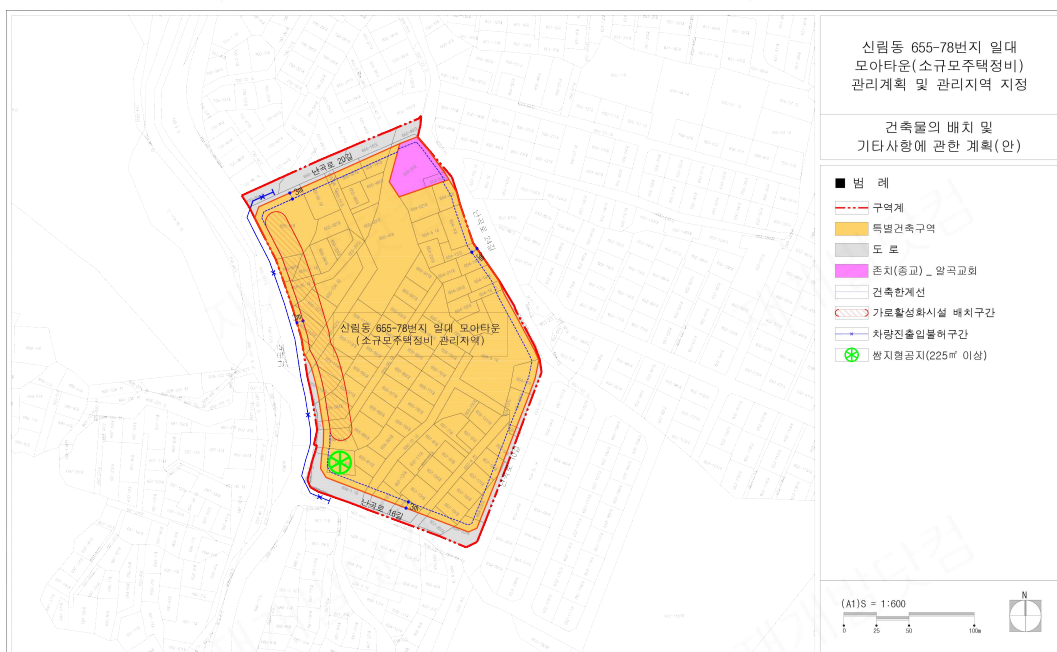
■ 용도지역 변경 계획(안)



■ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



■ 특별건축구역 계획(안)

