

**서울특별시 관악구 공고 제2024-1581호****신림동 655-78번지 일원 모아타운 지정을 위한  
소규모주택정비 관리계획 수립(안) 주민공람 공고**

서울특별시 신림동 655-78번지 일원 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립

가. 공람기간: 2024. 8. 8. ~ 2024. 8. 23.(15일간)

나. 공람장소: 관악구청 6층 주택과(☎02-879-6454)  
및 난곡동주민센터(☎02-879-4621)

※ 의견서 제출 관악구청 주택과(☎02-879-6454)

다. 공람사유: 신림동 655-78번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안) 주민공람

라. 공람내용: 신림동 655-78번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)

(안)에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

2024년 8월 8일

서울특별시 관악구청장

마. 기타사항: 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 기타 계획내용 등은 소규모주택정비 관리지역 지정 절차 이행과정에서 변경될 수 있습니다.

바. 관계도서: 생략(공람장소에 비치)

사. 의견제출: 붙임 의견서 양식을 작성하여 공람기간 내 관악구청 주택과에서 면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

## 신림동 655-78번지 일원 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)

### 1. 관리지역의 규모 및 정비방향

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

나. 관리지역의 위치 및 면적

| 구분 | 관리지역 명칭                         | 위치                           | 면적(㎡)     | 비고 |
|----|---------------------------------|------------------------------|-----------|----|
| 신규 | 신림동 655-78번지 일원<br>소규모주택정비 관리지역 | 서울특별시 관악구 신림동<br>655-78번지 일원 | 16,137.49 | -  |

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

### 2. 토지이용 기본 계획

가. 토지이용계획(안)

| 구 분          |                |    |                                                 | 면적(㎡)     | 구성비<br>(%) | 비 고 |
|--------------|----------------|----|-------------------------------------------------|-----------|------------|-----|
|              |                |    |                                                 | 신설        |            |     |
| 합계           |                |    |                                                 | 16,137.49 | 100.0      | -   |
| 시행<br>구역     | 공동<br>주택<br>용지 | 소계 |                                                 | 13,861.49 | 85.9       | -   |
|              |                | A1 | 신림동<br>655-78번지<br>일원 모아타운<br>(소규모주택정비<br>관리지역) | 13,861.49 | 85.9       | -   |
|              |                |    |                                                 |           |            |     |
| 정비기반<br>시설 등 |                | -  | 도로                                              | 1,594.00  | 9.9        | -   |
|              |                | C1 | 공원                                              | 225.0     | 1.4        |     |
| 시행구역<br>외    |                | B1 | 종교용지                                            | 457.0     | 2.8        | 존치  |

※ 주택용지 등 1은 사업 외 구역으로 존치 구역임

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

## 나. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

## 1) 도로계획(안) (변경)

○ 모아주택 2,3구역 사업지 북측도로(소로2-A) 및 남측도로 확폭(소로2-B) 및 기존 도로 일부 제척하여 기반시설 정비

| 구분 | 규 모 |    |    |       | 기 능  | 연장(m) | 기 점         | 종 점         | 사용 형태 | 최초 결정일 | 비고 |
|----|-----|----|----|-------|------|-------|-------------|-------------|-------|--------|----|
|    | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원(m) |      |       |             |             |       |        |    |
| 기정 | 소로  | 3  | A  | 6     | 국지도로 | 88    | 신림동 700-46  | 신림동 655-105 | 일반 도로 | -      |    |
| 변경 | 소로  | 2  | 2  | 8     | 국지도로 | 88    | 신림동 700-46  | 신림동 655-105 | 일반 도로 | -      |    |
| 기정 | 소로  | 3  | C  | 6     | 국지도로 | 84    | 신림동 656-7   | 신림동 654-33  | 일반 도로 | -      |    |
| 변경 | 중로  | 3  | 4  | 12    | 국지도로 | 84    | 신림동 656-7   | 신림동 654-33  | 일반 도로 | -      |    |
| 기정 | 소로  | 3  | B  | 6     | 국지도로 | 220   | 신림동 655-105 | 신림동 654-33  | 일반 도로 | -      |    |
| 변경 | 소로  | 2  | 1  | 8     | 국지도로 | 220   | 신림동 655-105 | 신림동 654-33  | 일반 도로 | -      |    |

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

## ○ 도로 계획(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<br>-도로 폭원 변경(6m→8m)  |
| 소로 3-C  | 중로 3-4  | · 기존 도로 폭원 변경 | · 주변 사업지 편입에 따른 도로계획(안) 변경<br>-도로 폭원 변경(6m→12m) |
| 소로 3-B  | 소로 2-1  | · 기존 도로 폭원 변경 | · 주변 사업지 편입에 따른 도로계획(안) 변경<br>-도로 폭원 변경(6m→8m)  |

## 2) 공원

| 구분 | 도면 표시 | 공원명 | 시설의 종류 | 위치              | 면적(m <sup>2</sup> ) |         |       | 최초결정일 | 비고 |
|----|-------|-----|--------|-----------------|---------------------|---------|-------|-------|----|
|    |       |     |        |                 | 기정                  | 변경      | 변경후   |       |    |
| 폐지 | ①     | 공원  | 어린이 공원 | 신림동 655-104     | 225.0               | 감)225.0 | -     | -     | -  |
| 신설 | ①     | 공원  | 소공원    | 신림동 656-1 외 1필지 | -                   | 증)225.0 | 225.0 | -     | -  |

## ○ 공원 계획(안) 변경 사유서

| 구분       | 변경내용    | 변경사유                                    |
|----------|---------|-----------------------------------------|
| 공원 계획(안) | · 공원 이전 | · 신림동 655-78번지 일원<br>소규모주택정비 사업의 사업지 편입 |

## 다. 교통처리계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

## 1) 계획(안)

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

## ○ 교통계획(안) 변경 사유서

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

## 라. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)(신설) ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

| 도면<br>표시 | 사업구역                                            | 위 치                    | 면적(m <sup>2</sup> ) | 시행자 | 추진단계   | 비 고 |
|----------|-------------------------------------------------|------------------------|---------------------|-----|--------|-----|
| A-1      | 신림동<br>655-78번지<br>일원 모아타운<br>(소규모주택정비<br>관리지역) | 관악구 신림동<br>655-78번지 일원 | 16,137.49           | 조합  | 동의서 징구 | -   |

## 마. 모아주택 통합계획(안) (신설)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

| 도면<br>표시 | 사업구역                                            | 위치                     | 면적(m <sup>2</sup> ) | 특례 사항 | 특례 적용<br>사항 | 비고 |
|----------|-------------------------------------------------|------------------------|---------------------|-------|-------------|----|
| A-1      | 신림동<br>655-78번지<br>일원 모아타운<br>(소규모주택정비<br>관리지역) | 관악구 신림동<br>655-78번지 일원 | 16,137.49           | -     | -           | -  |

※ 상기의 건축협정에 관한 특례사항 및 사유 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

※ 개별 사업시행구역 면적은 조합설립인가 및 연번부여 현황 면적과 상이하며, 효율적·체계적 정비를 위하여 구역계 조정(안)으로 제시함

바. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안) (신설)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

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

사. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안) (신설)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

| 구분                      | 사업구역                                                       | 계획 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 비고 |
|-------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 건축<br>한계선               | 난곡로 20길,<br>난곡로 24길,<br>난곡로 10길,<br>난곡로 16길 연접부<br>난곡로 연접부 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축한계선 3m 적용</li> <li>- 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -  |
| 가로<br>활성화<br>시설<br>배치구간 | 신림동 655-78번지<br>일원 모아타운<br>(소규모주택정비<br>관리지역)               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- 가로활성화시설의 권장용도</li> <li>· 주택법제2조 13,14에 의한 부대복리시설</li> <li>· 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 제44조에 의한 공동이용시설</li> <li>· 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설</li> <li>- 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치유도</li> <li>- 상권이 밀집된 난곡로에 가로활성화시설 배치구간 지정</li> </ul> | -  |

○ 건축물의 용도: 관계법령에 따름

## 아. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안) (신설)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

| 도면<br>표시 | 구분                                        | 위치                     | 전체세대수 | 임대주택수 | 임대주택<br>인수예정<br>자                 | 비고    |
|----------|-------------------------------------------|------------------------|-------|-------|-----------------------------------|-------|
|          | 사업구역                                      |                        |       |       |                                   |       |
| 합계       |                                           | —                      | 466   | 86    | —                                 | —     |
| A-1      | 신림동 655-78번지<br>일원 모아타운<br>(소규모주택정비 관리지역) | 관악구 신림동<br>655-78번지 일원 | 466   | 86    | 한국토지<br>주택공사<br>·<br>서울주택<br>도시공사 | 28.3% |

※ 사업시행인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

## 자. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안) (변경)

| 구 분                  | 면 적(㎡)    |             |           | 구성비(%) | 비고 |
|----------------------|-----------|-------------|-----------|--------|----|
|                      | 기 정       | 변 경         | 변경후       |        |    |
| 합계                   | 16,137.49 | —           | 16,137.49 | 100.00 | —  |
| 제1종일반주거지역            | 225.0     | —           | 225.0     | 1.4    | —  |
| 제2종일반주거지역<br>(7층 이하) | 15,912.49 | 감)13,861.49 | 2,051.00  | 12.7   | —  |
| 제3종일반주거지역            | —         | 증)13,861.49 | 13,861.49 | 85.9   | —  |

※ 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<br>지정 및 변경에<br>관한 계획(안) | ·용도지역 면적 변경<br>- 제1종일반:225㎡→225㎡<br>- 제2종(7층이하):15,912.49.0㎡→2,051.00㎡<br>- 제3종일반:0.00㎡→13,861.49㎡ | ·용도지역 상향<br>(제2종(7층이하) → 제3종일반)에<br>따른 용도지역 면적 변경 |

차. 특별건축구역에 관한 계획(안) (신설)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

| 구분 | 도면표시   | 위치                     | 면적(㎡)     | 비고 |
|----|--------|------------------------|-----------|----|
|    |        |                        | 신설        |    |
| -  | 특별건축구역 | 합계                     | 16,137.49 | -  |
|    |        | 관악구 신림동<br>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 제74조에 따른 통합적용계획에 대한 사항

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

카. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획

○ 해당없음

타. 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. 모아주택 관리계획

가. 토지이용계획

| 구 분      |                |                           | 면적(㎡) |             |           | 구성비(%) | 비 고                        |
|----------|----------------|---------------------------|-------|-------------|-----------|--------|----------------------------|
|          |                |                           | 기정    | 변경          | 변경(안)     |        |                            |
| 합계       |                |                           | －     | 증)16,137.49 | 16,137.49 | 100.0  | －                          |
| 시행<br>구역 | 공동<br>주택<br>용지 | 소계                        | －     | 증)13,861.49 | 13,861.49 | 85.9   | －                          |
|          |                | A1 관악구 신림동<br>655-78번지 일원 | －     | 증)13,861.49 | 13,861.49 | 85.9   | －                          |
| 정비기반시설 등 |                | － 도로                      | 566.0 | 증)1028.00   | 1,594.00  | 9.9    | 소로 2-2<br>중로 3-4<br>소로 2-1 |
|          |                | C1 공원                     | 225.0 | －           | 225.0     | 1.4    |                            |
| 시행구역 외   |                | B1 종교용지 등 2               | 457.0 | －           | 457.00    | 2.8    | 존치                         |

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 도로면적 : 566.0㎡(소로 2-2) + 1,028.25㎡(확폭면적) = 1,594.25㎡

○ 토지이용계획 결정 사유서

| 구분     | 결정내용                                                                       | 결정사유                                     |
|--------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 토지이용계획 | · 모아주택 시행구역 및 기반시설 결정<br>-모아주택2,3구역: 16,137.49㎡<br>-소로 2-2, 중로 3-4, 소로 2-1 | · 신림동 655-78번지 일원 모아타운<br>(소규모주택정비 관리지역) |



## 나. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획

## 1) 도로 결정 조서

| 구분 | 구 모 |    |    |           | 기능       | 연장<br>(m) | 기 점            | 종 점            | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일 | 비고       |
|----|-----|----|----|-----------|----------|-----------|----------------|----------------|----------|-----------|-----------|----------|
|    | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m) |          |           |                |                |          |           |           |          |
| 기정 | 소로  | 3  | A  | 6         | 국지<br>도로 | 88        | 신림동<br>700-46  | 신림동<br>655-105 | 일반도로     | -         | -         | -        |
| 변경 | 소로  | 2  | 2  | 8         | 국지<br>도로 | 88        | 신림동<br>700-46  | 신림동<br>655-105 | 일반도로     | -         | -         | 폭원<br>변경 |
| 기정 | 소로  | 3  | C  | 6         | 국지<br>도로 | 84        | 신림동<br>656-7   | 신림동<br>654-33  | 일반도로     | -         | -         | -        |
| 변경 | 소로  | 1  | 4  | 8         | 국지<br>도로 | 84        | 신림동<br>656-7   | 신림동<br>654-33  | 일반도로     | -         | -         | 폭원<br>변경 |
| 기정 | 소로  | 3  | B  | 6         | 국지<br>도로 | 220       | 신림동<br>655-105 | 신림동<br>654-33  | 일반도로     | -         | -         | -        |
| 변경 | 소로  | 2  | 1  | 8         | 국지<br>도로 | 220       | 신림동<br>655-105 | 신림동<br>654-33  | 일반도로     | -         | -         | 폭원<br>변경 |

## ○ 도로 결정 사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 결정내용          | 결정사유                                                |
|---------|---------|---------------|-----------------------------------------------------|
| 소로 3-A  | 소로 2-2  | · 기존 도로 폭원 변경 | · A-1 사업 후 교통량 증가 및 모아타운의 진출입도로 확보를 고려한 확폭          |
| 소로 3-C  | 소로 1-4  | · 기존 도로 폭원 변경 | · A-1 사업 후 교통량 증가 및 모아타운의 진출입도로 확보와 학구도의 안전을 고려한 확폭 |
| 소로 3-B  | 소로 2-1  | · 기존 도로 폭원 변경 | · A-1 사업 후 교통량 증가 및 모아타운의 진출입도로 확보를 고려한 확폭          |

## 다. 교통계획

| 구 분           | 적용지역                    | 계획내용                                                                  | 비고 |
|---------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----|
| 차량진출입<br>불허구간 | 난곡로<br>난곡로16길<br>난곡로20길 | - 간선도로인 난곡로 변으로 차량진·출입 불허<br>- 가각부 진출입 제한을 위해 난곡로16길, 난곡로20길<br>일부 불허 | -  |

## ○ 교통계획 결정 사유서

| 구분   | 결정내용                                         | 결정사유                                                                     |
|------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 교통계획 | · 난곡로 및 난곡로16길, 난곡로20길<br>일부구간 차량진출입 불허구간 설정 | - 간선도로인 난곡로 변으로<br>차량진·출입 불허<br>- 가각부 진출입 제한을 위해<br>난곡로16길, 난곡로20길 일부 불허 |

## 라. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

| 도면<br>표시 | 사업구역                                         | 위 치                    | 면적(m <sup>2</sup> ) | 시행자 | 추진단계                                              | 비 고 |
|----------|----------------------------------------------|------------------------|---------------------|-----|---------------------------------------------------|-----|
| 합 계      |                                              |                        | 16,137.49           | -   | -                                                 | -   |
| A-1      | 신림동 655-78번지<br>일원 모아타운<br>(소규모주택정비<br>관리지역) | 관악구 신림동<br>655-78번지 일원 | 16,137.49           | 조합  | 신림동 655-78번지<br>일원 모아타운<br>조합설립 완료<br>(‘23.02.22) | -   |

## ○ 소규모주택정비사업에 대한 추진계획 결정 사유서

| 구분                    | 결정내용                                                | 결정사유                                                                    |
|-----------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 소규모주택정비사업에<br>대한 추진계획 | · 신림동 655-78번지 일원<br>모아타운 (소규모주택정비<br>관리지역)추진 계획 신설 | · 신림동 655-78번지 일원 모아타운<br>(소규모주택정비 관리지역)사업시행계획에<br>따른 가로주택정비사업의 조합 공동시행 |

마. 모아주택 통합계획 : 해당없음

바. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도에 관한 계획

| 구분     | 내용  |                             | 비고                 |
|--------|-----|-----------------------------|--------------------|
| 시행구역 내 | 건폐율 | 50% 이하                      | A-1<br>(제3종일반주거지역) |
|        | 용적률 | 기준 250% 이하<br>법적 상한 300% 이하 |                    |
|        | 높이  | 용도지역 층수 적용                  |                    |

※ 법 제48조 및 제43조의 4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적 상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음

※ 구릉지에 인접한 건축물의 높이는 추후 사업시행계획인가 시 인접한 구릉지를 고려한 3차원 경관 시뮬레이션 등을 기반으로 심의를 통해 결정함

사. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획

| 구분              | 사업구역                                             | 계획 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 비고 |
|-----------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 건축한계선           | 신림동<br>655-78번지<br>일원 모아타운<br>(소규모주택<br>정비 관리지역) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축한계선 3m 적용</li> <li>- 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | -  |
| 가로활성화<br>시설배치구간 | 신림동<br>655-78번지<br>일원 모아타운<br>(소규모주택<br>정비 관리지역) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- 가로활성화시설의 권장용도               <ul style="list-style-type: none"> <li>· 주택법제2조 13,14에 의한 부대복리시설</li> <li>· 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 제44조에 의한 공동이용시설</li> <li>· 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설</li> </ul> </li> <li>- 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치유도</li> <li>- 상권이 밀집된 난곡로에 가로활성화시설 배치구간 지정</li> </ul> | -  |

○ 건축물의 용도: 관계법령에 따름

○ 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 결정 사유서

| 구분                                     | 결정내용                                                               | 결정사유                                                                                     |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 건축물의<br>배치·형태·용도·<br>건축선 등에 관한<br>결정조서 | · 신림동 655-78번지 일원 모아타운<br>(소규모주택정비 관리지역)건축한계선<br>및 가로활성화시설 배치구간 설정 | · 신림동 655-78번지 일원 모아타운<br>(소규모주택정비 관리지역)주변<br>가로활성화와 보행환경 개선을 위한<br>건축한계선, 가로활성화 배치구간 결정 |

## 아. 임대주택의 공급 및 인수 계획

| 도면<br>표시 | 구분                                           | 위치                        | 전체세대수 | 임대주택수 | 임대주택<br>인수예정자                     | 비고    |
|----------|----------------------------------------------|---------------------------|-------|-------|-----------------------------------|-------|
|          | 사업구역                                         |                           |       |       |                                   |       |
| A-1      | 신림동 655-78번지<br>일원 모아타운<br>(소규모주택정비<br>관리지역) | 관악구 신림동<br>655-78번지<br>일원 | 466   | 86    | 한국토지<br>주택공사<br>·<br>서울주택<br>도시공사 | 28.3% |

※ 사업시행인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

## ○ 임대주택의 공급 및 인수 계획 결정 사유서

| 구분                  | 결정내용                                                                                                 | 결정사유                                                                               |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 임대주택의 공급<br>및 인수 계획 | · 신림동 655-78번지 일원 모아타운<br>(소규모주택정비 관리지역)임대주택 공급<br>및 인수계획 결정<br>-전체세대수: 466세대<br>-임대세대수: 86세대(18.5%) | · 신림동 655-78번지 일원 모아타운<br>(소규모주택정비 관리지역)의 용도지역<br>상향 및 임대주택의 공급을 통한<br>법적상한 용적률 확보 |

## 자. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획

## 1) 용도지역 결정조서

| 구 분              | 면 적(m <sup>2</sup> ) |             |           | 구성비(%) | 비고 |
|------------------|----------------------|-------------|-----------|--------|----|
|                  | 기 정                  | 변 경         | 변경후       |        |    |
| 합계               | 16,137.49            | —           | 16,137.49 | 100.00 | —  |
| 제1종일반주거지역        | 225.00               | —           | 225.00    | 1.4    | —  |
| 제2종일반주거지역(7층 이하) | 15,912.49            | 감)13,861.49 | 2,051.00  | 12.7   | —  |
| 제3종일반주거지역        | —                    | 증)13,861.49 | 13,861.49 | 85.9   | —  |

## ○ 용도지역 결정 사유서

| 구분                        | 결정내용                                                                   | 결정사유                                                                                   |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 용도지역의 지정<br>및 변경에<br>관한계획 | · 신림동 655-78번지 일원 모아타운<br>(소규모주택정비 관리지역)용도지역 변경<br>제2종(7층이하)→제3종일반주거지역 | · 신림동 655-78번지 일원 모아타운<br>(소규모주택정비 관리지역) 주택공급<br>확대를 위한 용도지역 상향<br>(제2종(7층이하) → 제3종일반) |

### 차. 특별건축구역에 관한 계획

| 구분 | 도면표시   | 위치              | 면적(㎡) |             |           | 비고 |
|----|--------|-----------------|-------|-------------|-----------|----|
|    |        |                 | 기 정   | 변 경         | 변경후       |    |
| -  | 특별건축구역 | 신림동 655-78번지 일원 | -     | 증)16,137.49 | 16,137.49 | -  |

※ 상기 특별건축구역의 특례 사항 및 사유 등은 사업 시행과정에서 변경될 수 있음

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

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

- 특별건축구역에 관한 결정 사유서

| 구분                | 결정내용                                                 | 결정사유                                                                 |
|-------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 특별건축구역<br>에 관한 계획 | · 신림동 655-78번지 일원 모아타운<br>(소규모주택정비 관리지역)특별건축구역<br>계획 | · 신림동 655-78번지 일원 모아타운<br>(소규모주택정비 관리지역)의 창의적인<br>건축계획을 위한 특별건축구역 계획 |

### 4. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

### 5. 관계도서

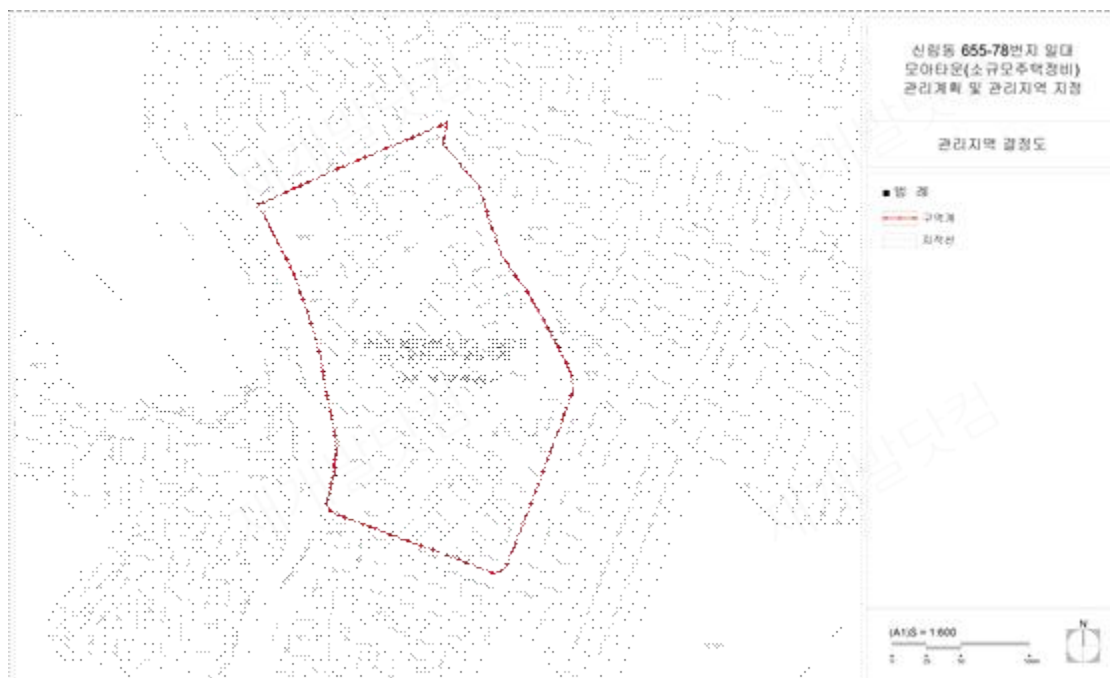
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조  
 ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

## [참조]

## ○ 위치도(신설)



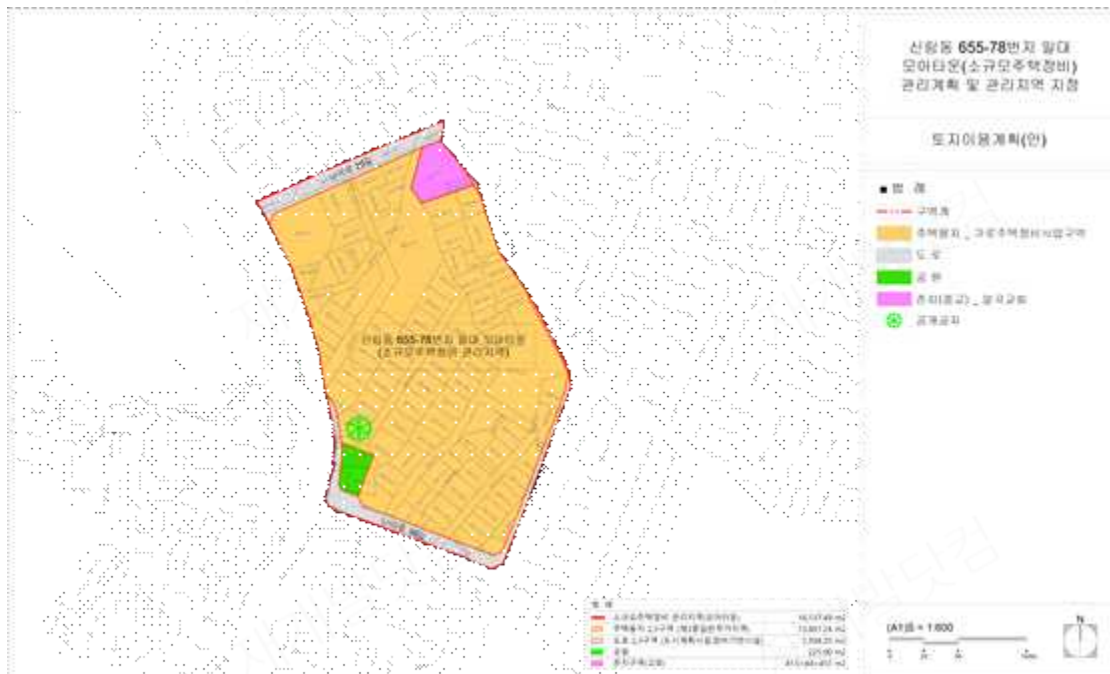
## ○ 관리지역 결정도(신설)



## ○ 종합계획(신설)

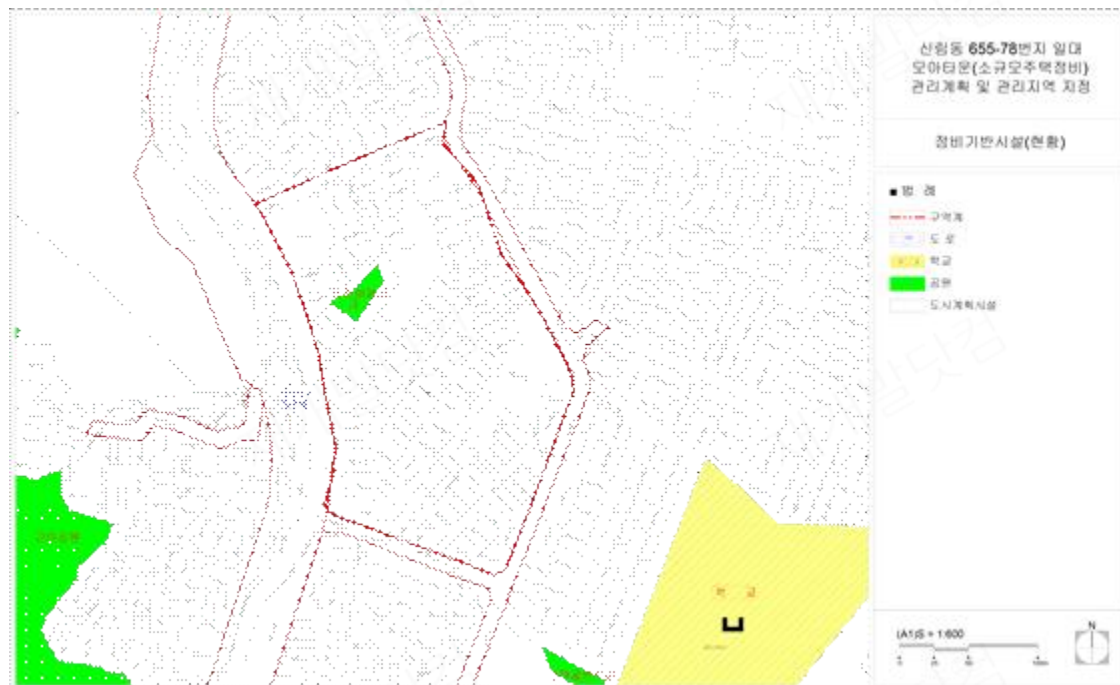


## ○ 토지이용계획(신설)

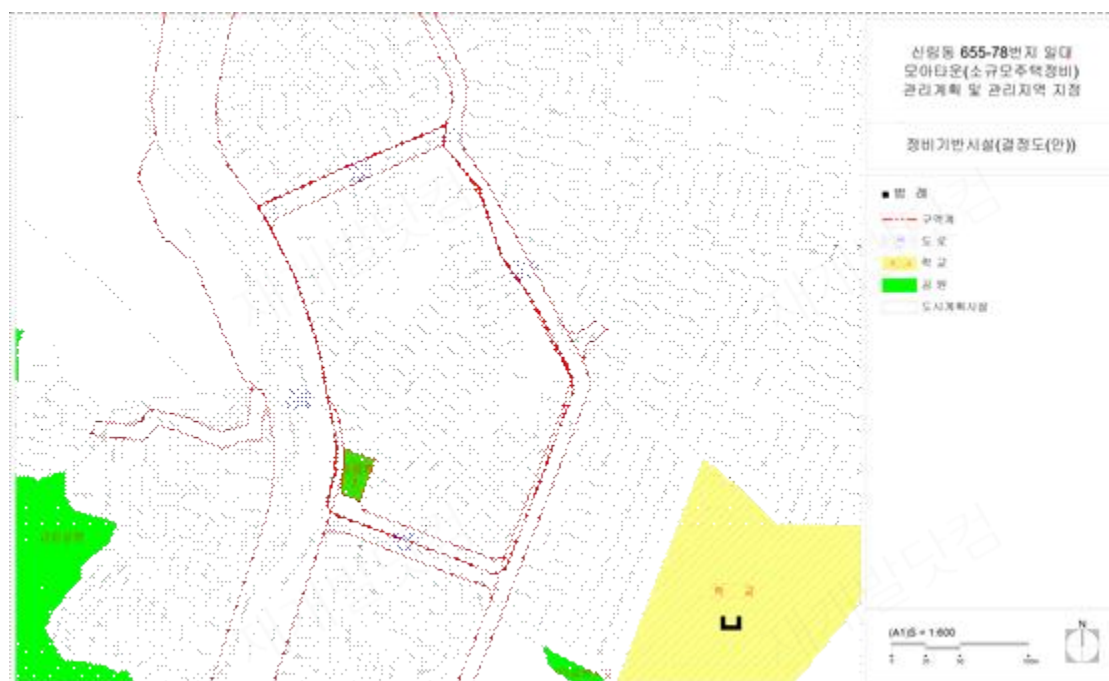




## ○ 정비기반시설 기준 현황도

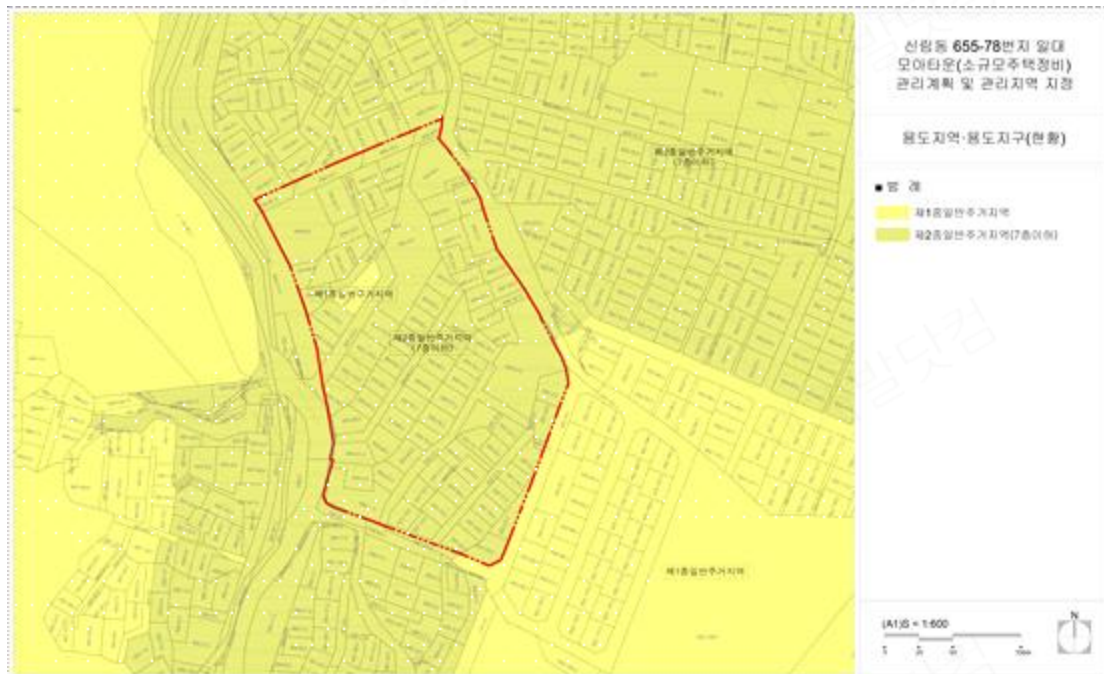


## ○ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안)





## ○ 용도지역 현황도



## ○ 용도지역 결정도(안)





공 랑 의 견 서

(No. )

|                  |                                                            |          |  |
|------------------|------------------------------------------------------------|----------|--|
| 구 분              | 관악구 신림동 655-78번지 일원 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안) 주민공람 공고 |          |  |
| 사 업 위 치          | 관악구 신림동 655-78번지 일원                                        |          |  |
| 공 랑 기 간          | 공고일 다음날부터 14일간                                             |          |  |
| 의견제출자<br>인 적 사 항 | 성 명                                                        |          |  |
|                  | 주 소                                                        |          |  |
|                  | 소 유 권<br>현 황                                               |          |  |
|                  | 전화번호                                                       | (핸드폰 : ) |  |
| 제출의견             |                                                            |          |  |
|                  |                                                            |          |  |
|                  |                                                            |          |  |
|                  |                                                            |          |  |
|                  |                                                            |          |  |
|                  |                                                            |          |  |
|                  |                                                            |          |  |
|                  |                                                            |          |  |
|                  |                                                            |          |  |
|                  |                                                            |          |  |

상기와 같이 의견을 제출합니다.

2024. . .

의견제출자 : (서명)

관 악 구 청 장 귀하