

연고자	생년월일	성별	주 소	관계	공고내용
장O경	62.06.26.	여자	경기도 군포시	남매	무연고 사망자 공고 (시신인수 또는 시신처리 위임)
장O숙	71.01.24.	여자	서울시 관악구	남매	무연고 사망자 공고 (시신인수 또는 시신처리 위임)
장O숙	73.03.05.	여자	금천구 시흥동	남매	무연고 사망자 공고 (시신인수 또는 시신처리 위임)
장O숙	77.02.20.	여자	경기도 시흥시	남매	무연고 사망자 공고 (시신인수 또는 시신처리 위임)

6. 공시송달 내용

연고자께서는 故장웅혁님의 시신 인수의를 밝혀 주시기 바라며, 기한 내에 의사를 밝히지 아니한 경우 시신의 손상, 부패 등 보건위생상의 우려 해소를 위해 장사등에 관한 법률 제12조(무연고 시신 등의 처리) 규정에 의거하여 무연고 사망자 장례처리 절차에 의해 행정처리 진행됨을 알려드립니다.

7. 연락처: 서울특별시 관악구 생활복지과(☎02-879-5957)

서울특별시 관악구 공고 제2025-2210호**난곡동 697-20번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안) 주민재공람 공고**

서울특별시 관악구 공고 제2025-1518호(2025. 8. 7.)로 공람 공고된 「관악구 난곡동 697-20번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)」에 대하여 소규모주택정비 통합심의 결과 수정가결 되어, 공람한 사항에 변경 사항이 발생한 바, 통합심의 수정가결 안건의 처리기준에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 재공람 공고합니다.

2025년 11월 27일
서울특별시 관악구청장

가. 재공람기간 : 2025. 11. 27. ~ 2025. 12. 11.(14일간)

나. 재공람장소 : 관악구청 본관 6층 주택과(☎02-879-6454), 난곡동 주민센터(☎02-879-4621)

다. 재공람사유 : 서울시 소규모주택정비 통합심의 결과 반영

라. 재공람내용 : 난곡동 697-20번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)

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

바. 관계도서 : 생략(재공람장소에 비치)

사. 의견제출 : 재공람기간 내 관악구청에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

※ 의견서 제출 : 관악구청 본관 6층 주택과(☎02-879-6454)

난곡동 697-20번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 난곡동 697-20번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역의 위치 및 면적

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	관악구 난곡동 697-20번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		41,569.3㎡	전체 : 197동 노후·불량 : 161동(81.7%)	-

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 추진을 통한 공동개발을 유도하여 도로, 공원 등 정비기반 시설과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설을 계획하여 노후저층주거지의 주거환경 및 보행환경 개선

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	난곡동 697-20번지 일대 소규모주택정비 관리지역	관악구 난곡동 697-20번지 일대	-	증) 41,569.3	41,569.3	-

■ 관리지역 결정사유서

도면표시 번호	명칭	결정내용	결정사유
-	난곡동 697-20번지 일대 소규모주택정비 관리지역	• 위치 : 관악구 난곡동 697-20번지 일대 • 소규모주택정비 관리지역 지정 - 면적 : 41,569.3㎡	노후·불량 주택이 혼재되어 개발이 어려운 지역에서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소규모주택 정비사업의 계획적·효 율적 추진을 위한 관리지역 지정

나. 토지이용계획(안)

구분			면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계			41,569.3	100.0	
시행 구역	공동주택 용지	소계	37,040.7	89.1	
		A1 사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	10,497.3	25.3	
		A2 사업추진구역2 (가로주택정비형 모아주택)	26,543.4	63.9	
	정비기반 시설	소계	3,278.6	7.9	
		- 도로	1,741.4	4.2	
		- 입체결정도로	(1,389.4)	-	1구역:293.6㎡ 2구역:1,095.8㎡
		- 공원	316.0	0.8	
		- 녹지	1,221.2	2.9	
	공공시설	B1 공공시설용지	214.0	0.5	이전
	-	B2 종교용지(은현교회)	506.0	1.2	이전
	시행구역외	C1 종교용지(정혜사)	530.0	1.3	준치

※ 1) 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2) 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

3) '빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령' 제3조1항2호에 따라 토지주택공사 등이 공동 또는 단독으로 시행할 경우 4만㎡ 미만으로 가로주택정비사업 가능(정비기반시설 제외)

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로계획(안)

구분	합계				연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)						
기정	대로	3	218	20~49	3,010 (367)	신림동 산104-8	광1-49 (도립천변)	일반 도로	서고94 (’98.3.26)	난곡로
신설	중로	3	1	7~9	415 (215)	대로3-218 (난곡로)	신림동 685-175	일반 도로	-	(일부입체결정)
기정	소로	2	(1)	4~8	172 (80)	신림동 808-178	신림동 685-200	일반 도로	-	-
변경	소로	2	(1)	8	172 (80)	신림동 808-178	신림동 685-200	일반 도로	-	일부구간 확폭
폐지	소로	3	2	6	-	-	-	-	-	기타도로시설
폐지	소로	3	(3)	6	-	-	-	-	-	기타도로시설
기정	소로	3	(4)	6	- (90)	-	-	-	-	기타도로시설
변경	소로	3	(4)	7	122 (122)	대로3-218 (난곡로)	신림동 산108-2	일반 도로	-	확폭,선형변경 등 (일부입체결정)
신설	소로	3	5	6	28 (28)	대로3-218 (난곡로)	신림동 685-5	일반 도로	-	-

※ 1) 연장의 ()는 구역내 해당

2) 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로3-1	도로번호 신설 (기존 현황도로 확폭 및 연장)	진출입을 위한 도로 확폭 난향공원 가는길 조성을 위한 도로 연장
소로2-(1)	소로2-(1)	일부구간 확폭	도로폭원 일체화(폭4m → 8m)
소로3-2	-	폐지	대상지 사업시행을 위한 내부도로 폐지
소로3-(3)	-	폐지	대상지 사업시행을 위한 내부도로 폐지
소로3-(4)	소로3-(4)	확폭 및 선형변경, 연장	대상지 진출입 및 관악산 근린공원(난곡지구) 가는 길 확보
-	소로3-5	신설	이전하는 종교용지의 진출입을 위한 도로 조성 및 묘역가는 길 조성

■ 입체결정계획(안)

구분	도면표시	시설명	위치	구분	규모		비고
					당초	변경	
신설	중로3-1 (일부)	일반 도로	신림동 685-100 일대	길이	-	157m	◦ 도시계획시설 - 도로(일반도로) : 1,095.8㎡ 입체결정 - 비도시계획시설 : 지하에 공동주택 부설주차장 설치
				폭	-	7m	
				높이 (해발고도)	-	지표면-1.2m ~지상부	
신설	소로3-(4) (일부)	일반 도로	신림동 808-341 일대	길이	-	34m	◦ 도시계획시설 - 도로(일반도로) : 293.6㎡ 입체결정 - 비도시계획시설 : 지하에 공동주택 부설주차장 설치
				폭	-	7m	
				높이 (해발고도)	-	지표면-1.2m ~지상부	

※ 1) 입체결정도로의 길이, 폭, 높이 면적은 구적값으로 향후 측량 등으로 인해 변경될 수 있음

2) 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

2) 공원 계획(안)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	관악산 근린공원	근린공원	금천구 독산동 산8 일대	1,765,534.7	증) 316.0	1,765,850.7	1980.11.19	-

※ 1) 관악산 근린공원 중 난곡지구에 해당되며, 난곡지구의 면적(23,409㎡ → 23,725㎡)을 변경(316.0㎡ 증가)하고자 함

2) 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가시 결정

■ 공원 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	관악산 근린공원	면적 변경 (316.0㎡ 증가)	관악산 근린공원을 난곡로변으로 확장하여 접근성 및 인지성 증대 도모

3) 녹지계획(안)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	녹지	경관녹지	신림동 697-40 일대	-	증) 418.0	418.0	-	-
신설	②	녹지	경관녹지	신림동 687-1 일대	-	증) 803.2	803.2	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

■ 녹지 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	녹지	신설 (면적 418.0㎡)	사업추진구역1 내 보호수의 보존 및 관리를 위해 보호수를 포함하여 일대를 녹지로 결정
②	녹지	신설 (면적 803.2㎡)	사업추진구역2와 인접한 문화재(묘역) 및 도시자연공원구역의 녹지와 연계 도모

4) 공동이용시설 설치계획(안)

구분	계획세대수	설치 기준면적	설치 계획면적
사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	295세대	세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 = 295세대 × 2.5㎡ × 1.25 = 921.88㎡ 이상	1,060.00㎡
사업추진구역2 (가로주택정비형 모아주택)	760세대	세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 = 760세대 × 2.5㎡ × 1.25 = 2,375.00㎡ 이상	2,380.00㎡

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

라. 교통처리 계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
차량출입 불허구간	사업추진구역1의 난곡로변	- 사업추진구역1은 난곡로에서의 차량출입은 전면불허	-
입체 결정도로	중로3-1, 소로3-(4) 일부구간	- 토지이용의 효율화를 위해 지하부 주차장으로 활용	-
보차 혼용통로	사업추진구역2의 목골산 인접부	- 목골산 산책로 및 개인경작지 진출입을 위해 사업대지내 보차혼용통로 조성 - 보차혼용통로는 추후, 구분지상권 설정을 통해 다수의 통행권 보장할 것	-
공공보행통로	사업추진구역2	- 정정공강사상묘역 진입로 확보를 위해 공공보행통로(8m) 조성	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

마. 거점사업에 관한 계획(안)

○ 해당없음

바. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

도면 표시 번호	구분	면적(㎡)				사업계획				
		계	획지 (공동주택 용지)	정비기반 시설	그 외 (공공시설 및 종교용지)	토지등 소유자	기존 세대수	시행자	추진 단계	최초 결정일
	합 계	41,039.3	37,040.7	3,278.6	720.0	501	420	-	-	-
A1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	11,806.0	10,497.3	1,308.7	-	109	77	-	-	-
A2	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	29,233.3	26,543.4	1,969.9	720.0	392	343	-	-	-

※ 1) 합계 면적인 41,039.3㎡는 관리지역 총면적(41,569.3㎡)에서 사업추진구역외 면적(530.0㎡)을 제외함

2) 획지내 입체결정도로 면적 포함

3) 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가시 결정

사. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)

구분		위치	면적(㎡)	건축협정에 따른 특례사항 (건축법 제77조의 13)	
도면표시 번호	사업구역			통합적용	완화적용
합계		—	41,039.3	—	—
A1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	신림동 692-7번지 일대	11,806.0	- 건축법 제53조, 주차장법 제19조에 따른 부설주차장 설치	- 쾌적한 가로환경 조성을 위한 주차장 확대 설치
A2	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	신림동 687-2번지 일대	29,233.3	- 건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 완화	- 경관특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가시 결정

아. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

구분		내용					적용구역
시행구역 내	A1	건폐율	60% 이하				공동주택용지 A1 (제2종일반주거지역)
		용적률	기준	200%	법적상한	250%	
		높이	용도지역 층수 기준 적용				
	A2	건폐율	60% 이하				공동주택용지 A2 (제2종일반주거지역)
		용적률	기준	200%	법적상한	250%	
		높이	용도지역 층수 기준 적용				
	B1 B2	건폐율	60% 이하				종교시설, 공공시설용지 (제2종일반주거지역(7층이하))
		용적률	200% 이하				
		높이	용도지역 층수 기준 적용				
시행구역 외	C1	건폐율	60% 이하				준치지역(정혜사) (제1종일반주거지역)
		용적률	150% 이하				
		높이	용도지역 층수 기준 적용				

※ 1) 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가시 결정

2) 법 제48조 및 제43조의 4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시, 법적상한용적률을 초과하여 정할 수 있음

3) C1의 건축물의 밀도에 관한 사항은 건축법 및 관련 법령에 따라 적용가능함

자. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

○ 건축물의 용도

구분	계획내용				비고
시행구역 내	A1 A2	용도	유형	• 공동주택 용지	
			허용	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조의 부대·복리시설 • 「도시및주거환경정비법」 제2조 공동이용시설 • 「민집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제37조 공동이용시설	
			불허	• 허용용도 이외의 용도	
	B1	허용용도	유형	• 공공시설용지	
			허용용도	• 「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설	
	B2	허용용도	유형	• 종교용지	
			허용용도	• 건축법 시행령, 별표1 제6호의 종교시설 및 제4호의 근린생활시설 중 나목, 종교집회장	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가시 결정

○ 건축물의 배치·형태·건축선 등

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	A1, A2, B1, B2	- 난곡로변 시설선으로부터 3m - 중로3-1번 시설선으로부터 3~5m(편측) - 그 외 이면도로변 시설선 및 대지경계선 으로부터 2m	- 가로·보행환경 개선 및 보행 네트워크 형성을 위한 계획
	A2	- 관악산도시자연공원구역 구역선으로부터 6m	- 난향공원 연계를 위한 보차혼용도로 계획
가로활성화시설 배치구간	A1, A2	- 배치구간 : 난곡로변 - 가로활성화시설 권장용도 • 「주택법」 제2조에 따른 부대복리시설 • 「도장법」 제2조에 따른 공동이용시설 • 「소규모주택정비법」 제37조에 따른 공동이용시설 - 커뮤니티 가로활성화를 위한 개발형 공동이용시설 배치 유도	- 기존 근린생활가로 기능 유지 위한 저층부 가로활성화 유도 - 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도
공공보행통로	A2	- 폭일 : 8m - 기종점 : 소로3-5 ~ 정정공강사상묘역	- 정정공강사상묘역 진입로 확보

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가시 결정

차. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

구분	위치	기존토지등 소유자	전체 세대수	임대주택 세대수	임대주택 인수예정자	비고 (임대주택비율)
도면표시번호	사업구역					
합계	-	501	1,055	253	-	(24.0%)
A1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	신림동 692-7번지 일대	109	295	70	한국토지주택공사, 서울주택도시개발공사
A2	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	신림동 687-2번지 일대	392	760	183	(24.1%)

※ 1) 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

3) 개별 사업시행계획 인가를 위한 통합심의시 세입자 보호대책 마련하여 제출할 것(가로주택정비사업에 한함)

카. 용도지구·용도지역의 지정 변경에 관한 계획(안)

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경(안)	변경후		
합 계		41,569.3	-	41,569.3	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	26,507.6	감) 25,610.3	897.3	2.2	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)	15,061.7	감) 11,430.4	3,631.3	8.7	-
	제2종일반주거지역	-	증) 37,040.7	37,040.7	89.1	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가시 결정

다. 특별건축구역에 관한 계획(안)

도면표시	사업구역	위치	면적(㎡)	특례사항	특례 적용 사유	비고
A1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	신림동 692-7번지 일대	11,806.0	- 건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한	- 경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획	-
A2	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	신림동 687-2번지 일대	29,233.3	- 건축법 제58조 대지안의 공지 - 제74조 통합적용계획 (주차장법 제19조 부설주차장)	- 쾌적한 가로환경 조성을 위한 주차장 확대 설치	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가시 결정

파. 공공이 시행하는 사업과의 연계계획(안) : 해당없음

3. 관련도면

○ 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

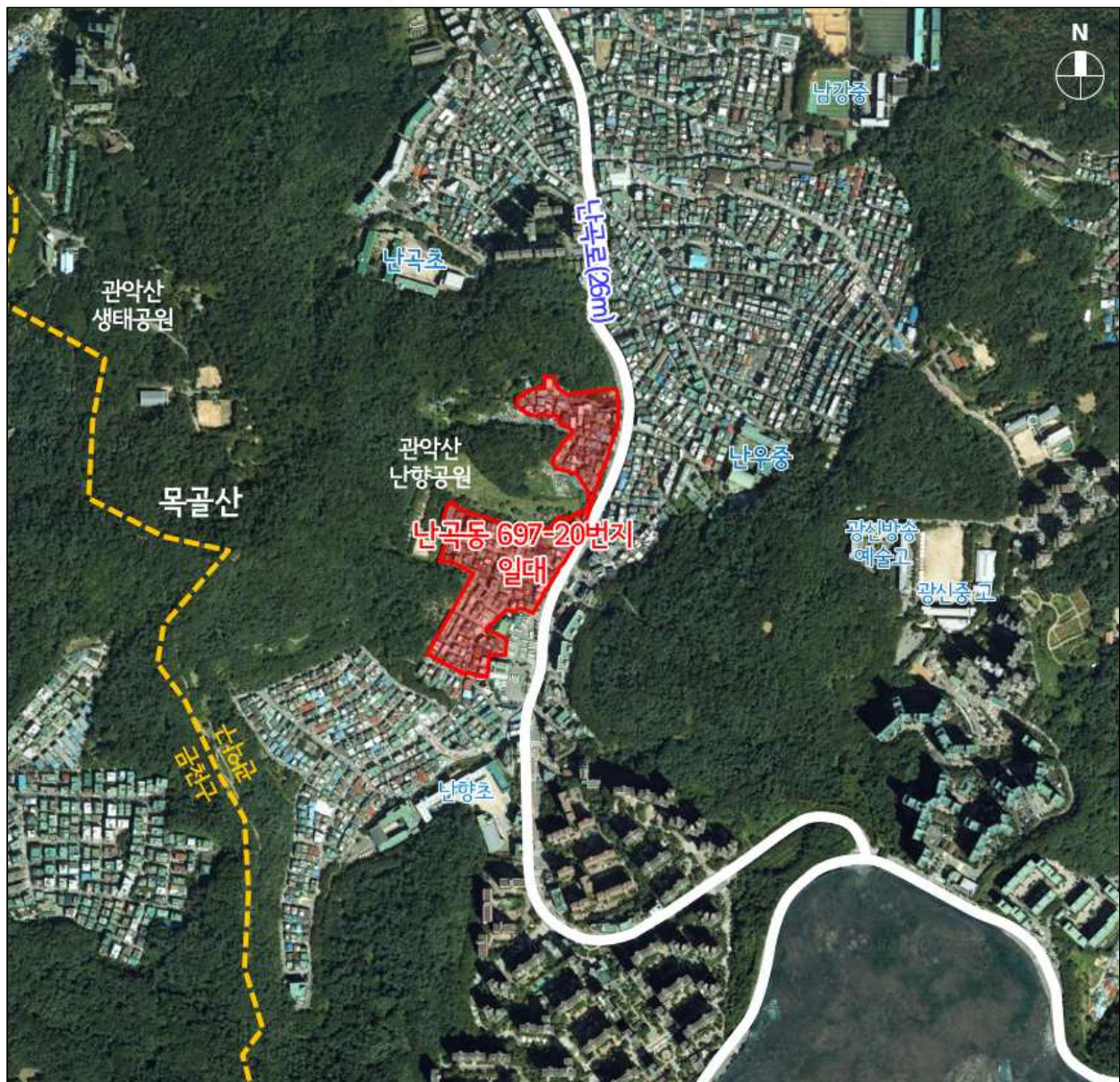
4. 관계도서

○ 관악구청 주택과(☎02-879-6454)에 비치·열람하고 있습니다.

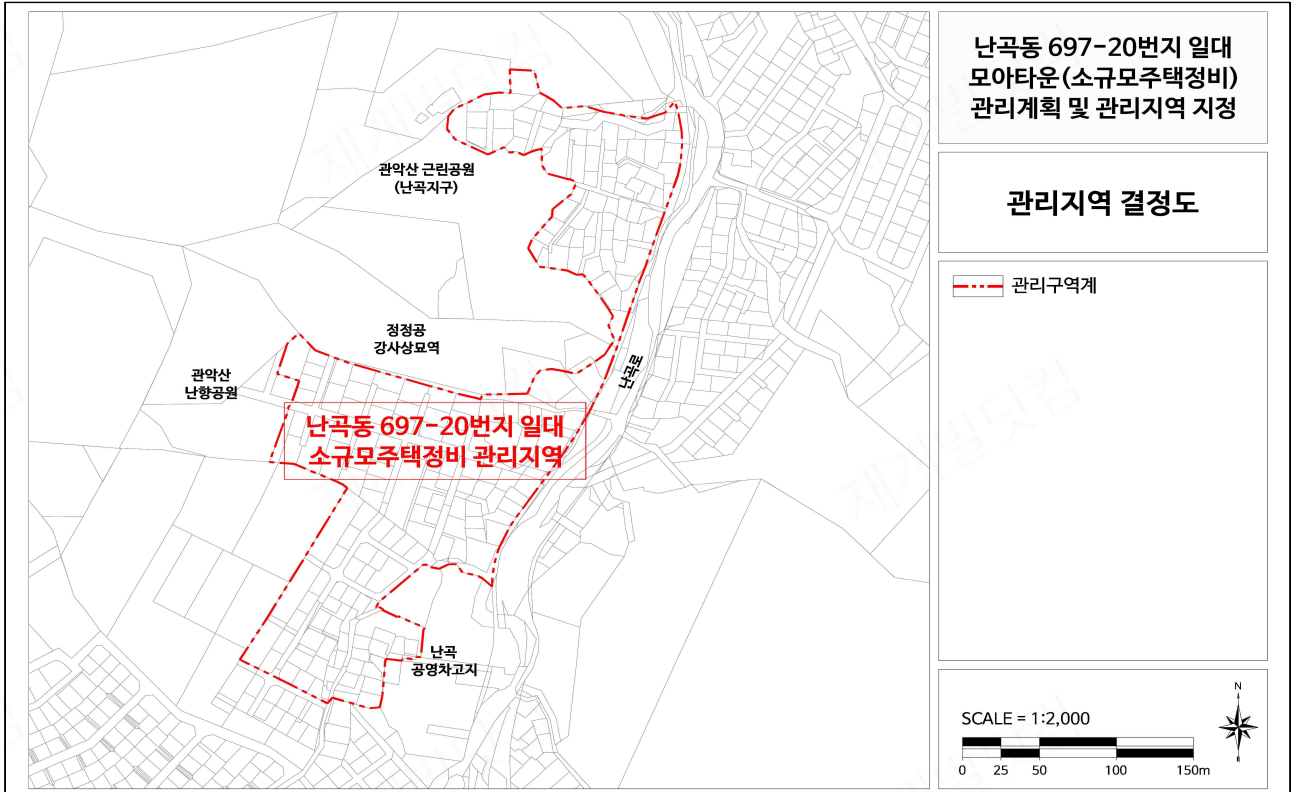
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

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

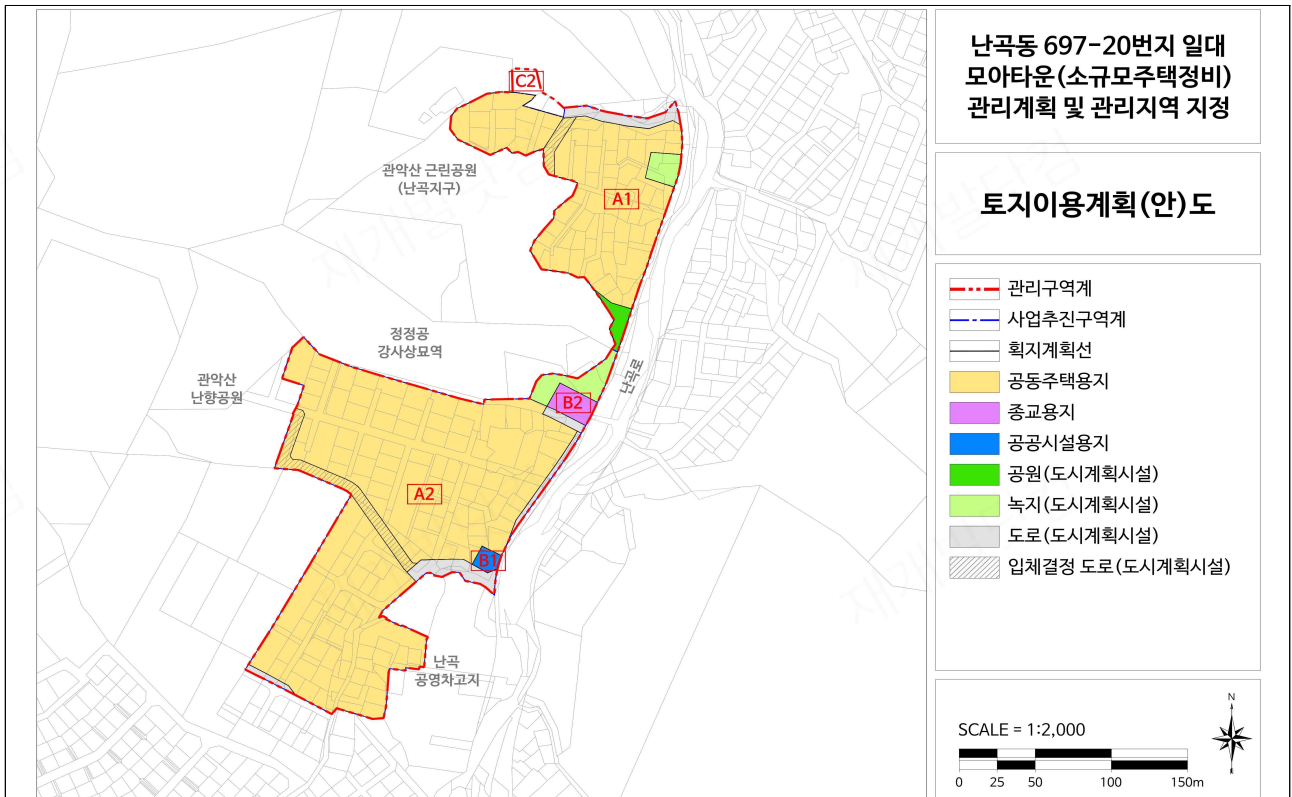
○ 위치도



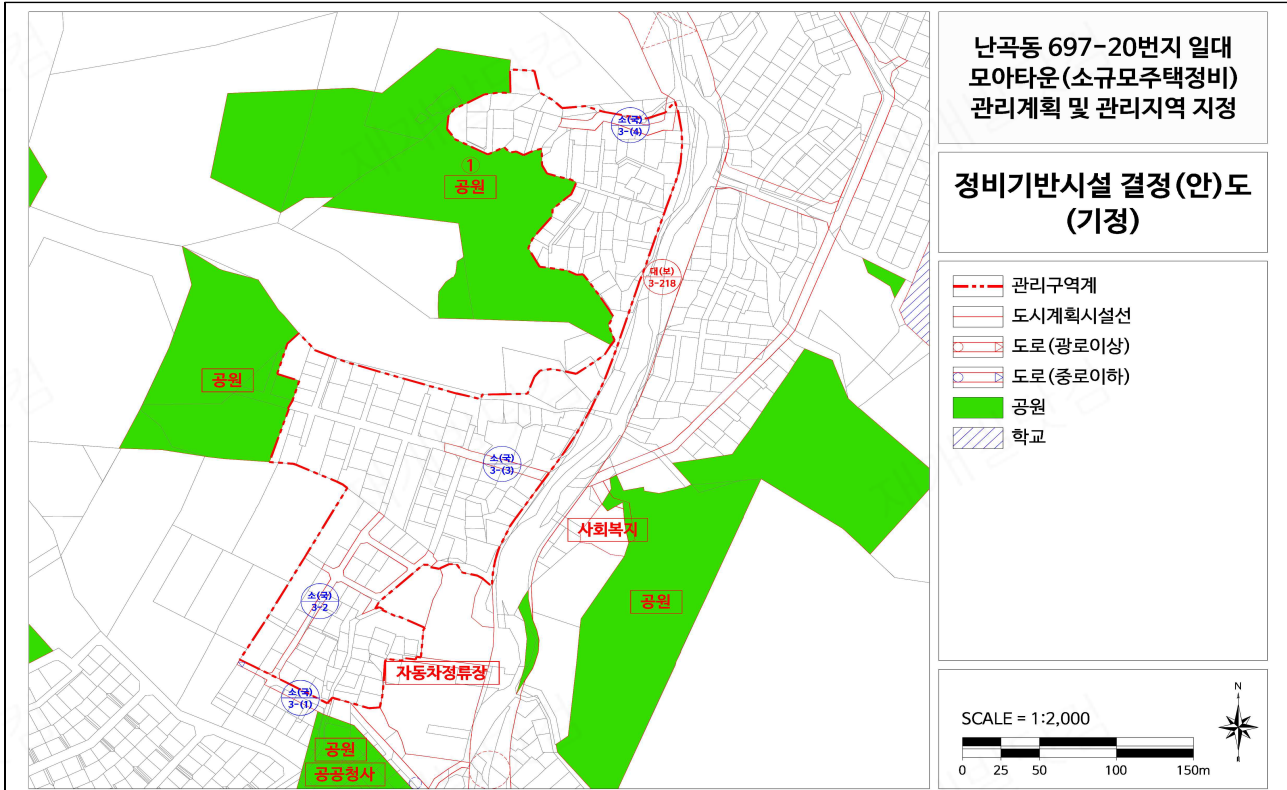
○ 소규모주택정비 관리지역 결정도(안)



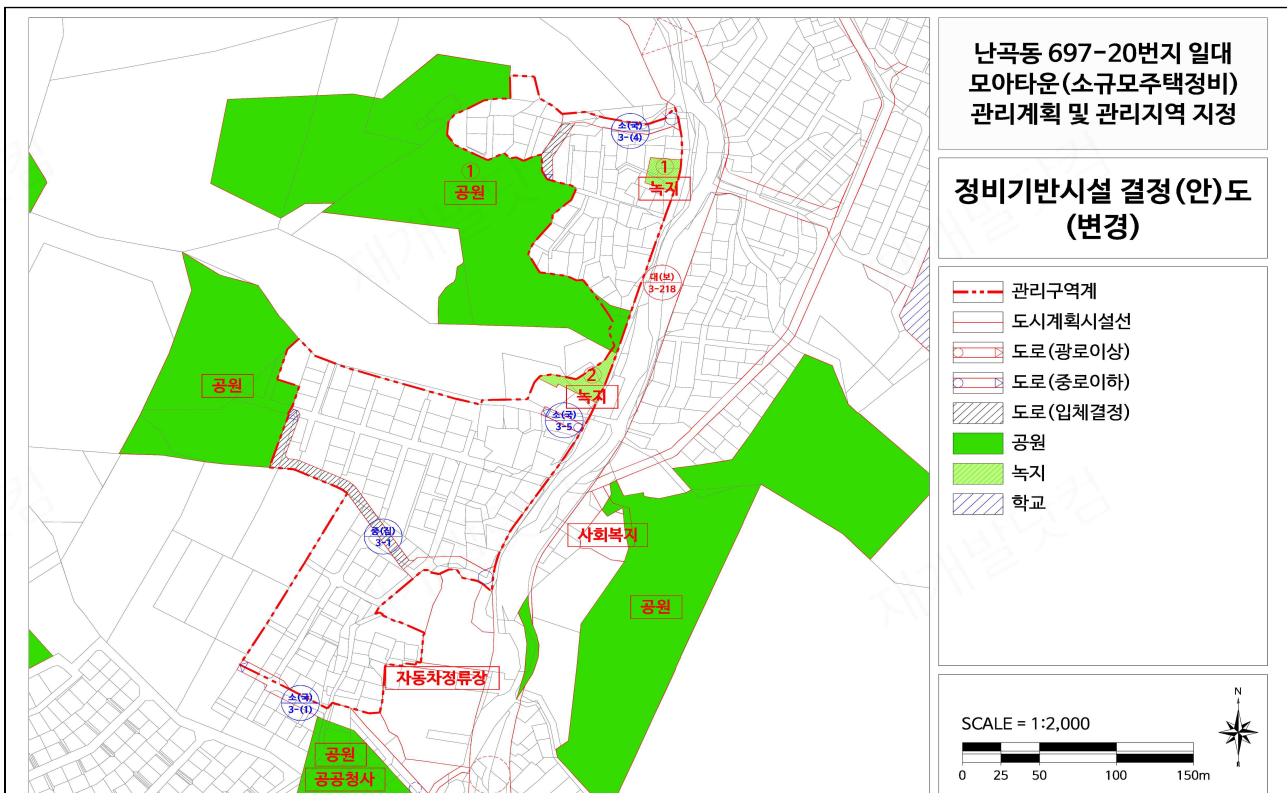
○ 토지이용계획도(안)



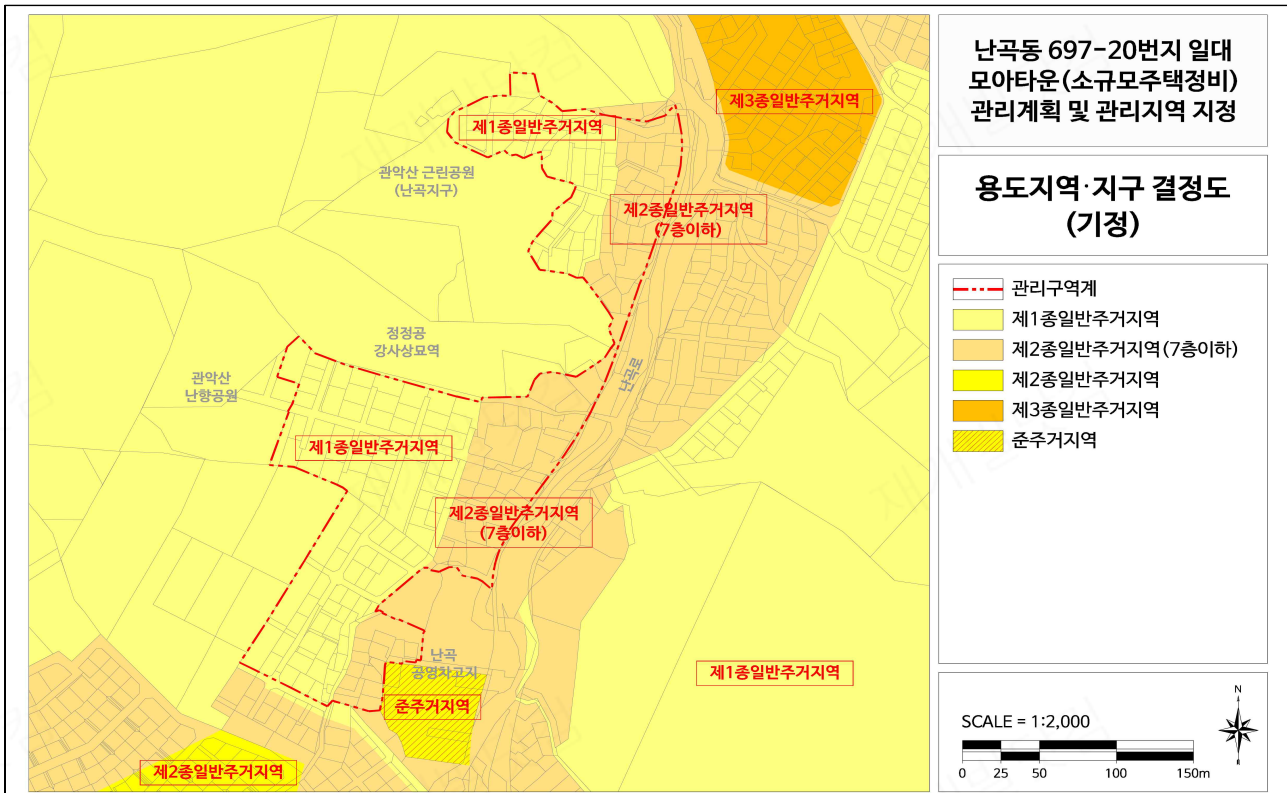
○ 정비기반시설 결정도(기정)



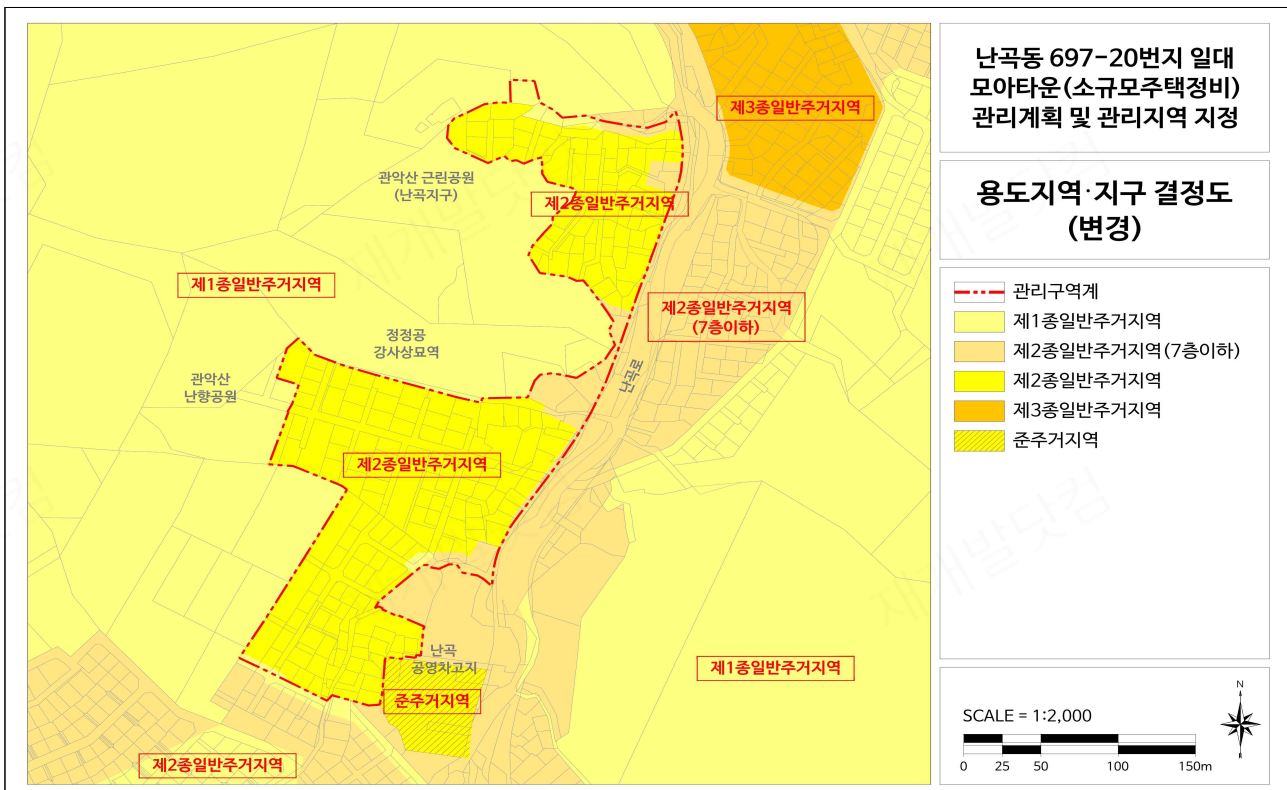
○ 정비기반시설 결정도(변경)(안)



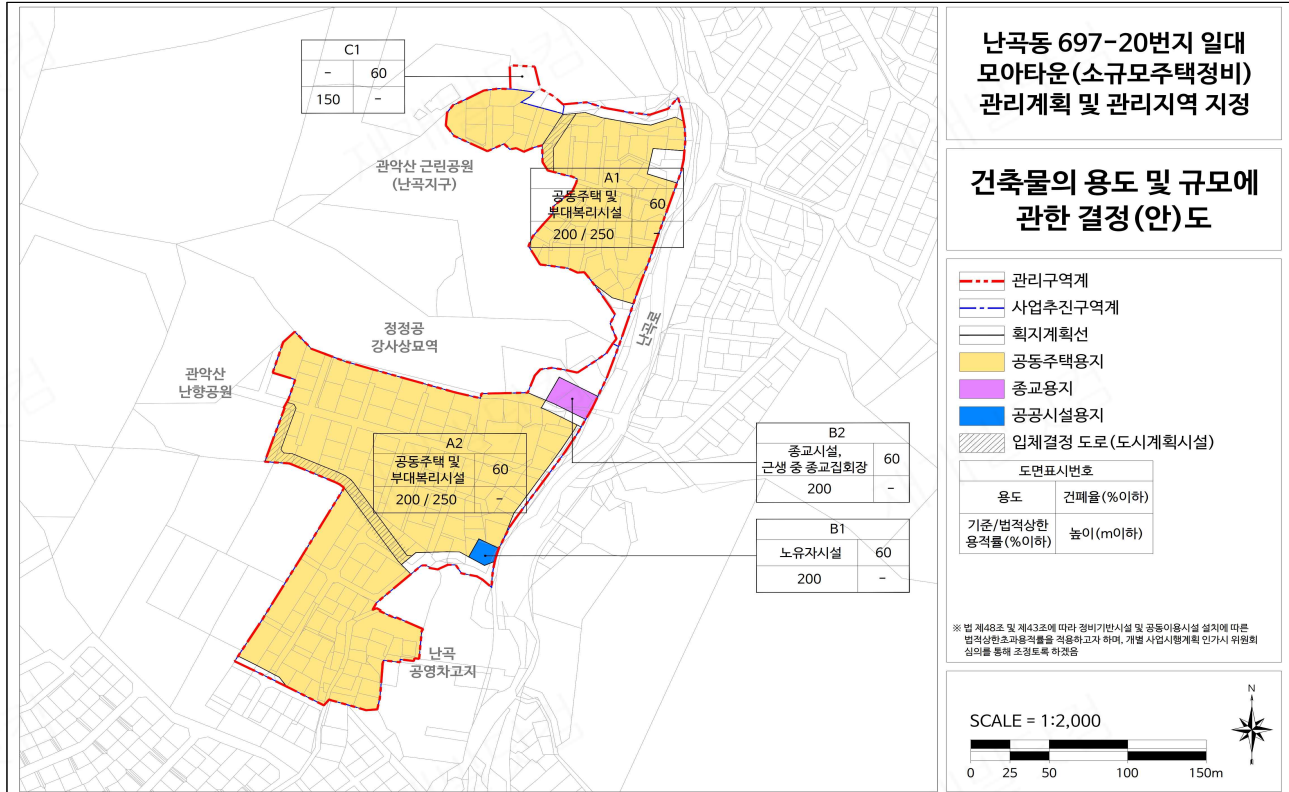
○ 용도지역 결정도(기정)



○ 용도지역 결정도(변경)(안)



○ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획도(안)



○ 건축물 배치 및 기타사항에 관한 계획도(안)

