

6. 납부방법 : 관악구청 교통지도과에서 고지서(가상계좌번호)를 발급 받아 가까운 금융기관 및 우체국 등에 납부
7. 기타 사항은 관악구청 교통지도과 (☎ 02-879-6973, FAX 02-879-7846)로 문의하여 주시기 바랍니다.

## 서울특별시 관악구 공고 제2025-1997호

### 성현동 1021일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안) 주민공람 공고

서울특별시 관악구 성현동 1021 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

2025년 10월 30일  
서울특별시 관악구청장

- 가. 공람기간 : 2025. 10. 30. ~ 2025. 11. 13.(14일간)
- 나. 공람장소 : 관악구청 본관 6층 주택과(☎02-879-6462) 및 성현동 주민센터(☎02-879-4261)
- 다. 공람사유 : 성현동 1021 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안) 주민공람
- 라. 공람내용 : 성현동 1021 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)
- 마. 기타사항 : 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 임대주택의 공급 세대수, 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 주택과에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

### 성현동 1021일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)

#### 1. 관리지역의 규모 및 정비방향

- 가. 관리지역의 명칭 : 성현동 1021일대 소규모주택정비 관리지역
- 나. 관리지역의 위치 및 면적

| 구분 | 관리지역 명칭                    | 위치                | 면적(m <sup>2</sup> ) | 비고 |
|----|----------------------------|-------------------|---------------------|----|
| 신규 | 성현동 1021일대<br>소규모주택정비 관리지역 | 관악구 봉천동<br>1021일대 | 70,948.1            | -  |

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

#### 2. 토지이용 기본 계획

- 가. 토지이용계획(안)

| 구 분            |                |     |                        | 면적(m <sup>2</sup> ) | 구성비(%) | 비 고 |
|----------------|----------------|-----|------------------------|---------------------|--------|-----|
| 합 계            |                |     |                        | 70,948.1            | 100.0  | -   |
| 사업<br>가능<br>구역 | 공동<br>주택<br>용지 | 소 계 |                        | 54,658.9            | 77.0   | -   |
|                |                | A1  | 사업가능 1구역(가로주택정비형 모아주택) | 16,979.4            | 23.9   | -   |
|                |                | A2  | 사업가능 2구역(가로주택정비형 모아주택) | 16,088.5            | 22.7   | -   |
|                |                | A3  | 사업가능 3구역(가로주택정비형 모아주택) | 11,746.0            | 16.5   | -   |
|                |                | A4  | 사업가능 4구역(가로주택정비형 모아주택) | 9,845.0             | 13.9   | -   |
|                | 정비<br>기반<br>시설 | 소 계 |                        | 16,289.2            | 23.0   | -   |
|                |                | -   | 도로                     | 13,626.1            | 19.2   | -   |
|                |                | B1  | 공원                     | 2,326.1             | 3.3    | -   |
|                |                | B2  | 사회복지시설                 | 337.0               | 0.5    | -   |

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

나. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로계획(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

| 구분 | 구 모 |    |    |           | 연 장<br>(m) | 기 점        | 종 점        | 사 용<br>태 | 최 초<br>결정일 | 비 고               |
|----|-----|----|----|-----------|------------|------------|------------|----------|------------|-------------------|
|    | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m) |            |            |            |          |            |                   |
| 기정 | -   | -  | -  | -         | -          | -          | -          | 일반도로     | -          | 은천로33길            |
| 변경 | 중로  | 1  | 1  | 12~20     | 427        | 봉천동 1712   | 봉천동 41-839 | 일반도로     | -          |                   |
| 기정 | -   | -  | -  | 18        | 1,372      | -          | -          | 일반도로     | -          | 관악로37길<br>일부구간 폐지 |
| 변경 | 중로  | 2  | 1  | 9~18      | 1,261      | 봉천동 41-498 | 봉천동 1703   | 일반도로     | -          |                   |
| 신설 | 중로  | 3  | 1  | 14        | 202        | 봉천동 41-116 | 봉천동 41-779 | 일반도로     | -          | 은천로35마길           |
| 신설 | 소로  | 1  | 1  | 11        | 158        | 봉천동 41-111 | 봉천동 41-317 | 일반도로     | -          | 은천로35길            |
| 신설 | 소로  | 1  | 2  | 10        | 253        | 봉천동 41-614 | 봉천동 41-177 | 일반도로     | -          | 은천로35나길           |
| 기정 | 소로  | 3  | 13 | 6         | 185        | 봉천동 41-47  | 봉천동 41-200 | 일반도로     | -          | 은천로39길            |
| 변경 | 소로  | 2  | 13 | 9         | 185        | 봉천동 41-47  | 봉천동 41-200 | 일반도로     | -          |                   |
| 폐지 | 소로  | -  | -  | 6         | -          | -          | -          | 일반도로     | -          | -                 |
| 폐지 | 소로  | 3  | -  | 6         | 105        | 봉천동 41-99  | 봉천동 38-107 | 일반도로     | -          | -                 |
| 폐지 | 소로  | 2  | -  | 8         | 22         | 봉천동 41-170 | 봉천동 41-172 | 일반도로     | -          | -                 |

2) 공원(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 시설의<br>종류 | 위 치           | 면적(m <sup>2</sup> ) |    |         | 최 초<br>결정일 | 비고         |
|----|------------|-----------|---------------|---------------------|----|---------|------------|------------|
|    |            |           |               | 기정                  | 변경 | 변경후     |            |            |
| 변경 | ①          | 소공원       | 봉천동<br>1703-4 | 2,326.1             | -  | 2,326.1 | -          | 공원<br>선형변경 |

3) 사회복지시설(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 시설의<br>종류 | 위 치        | 면적(m <sup>2</sup> ) |          |       | 비고             |
|----|------------|-----------|------------|---------------------|----------|-------|----------------|
|    |            |           |            | 기정                  | 변경       | 변경후   |                |
| 신설 | ①          | 사회복지시설    | 봉천동 41-317 | -                   | 증) 337.0 | 337.0 | 노유자시설<br>(경로당) |

※ 관악구 소유의 성현경로당 부지(봉천동41-34) 동일면적으로 대토

### 3-1) 건축물의 규모 결정(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 시설의<br>종류 | 규모 계획 |        |               | 비고                  |
|----|------------|-----------|-------|--------|---------------|---------------------|
|    |            |           | 건폐율   | 용적률    | 높이            |                     |
| 신설 | ①          | 사회복지시설    | 60%이하 | 200%이하 | 용도지역<br>층수 적용 | 제2종일반주거지역<br>(7층이하) |

### 4) 공동이용시설 설치계획(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

| 구분                         | 설치기준                  | 비고   |
|----------------------------|-----------------------|------|
| 사업가능 1구역<br>(가로주택정비형 모아주택) | 세대당 2.5㎡ X 1.25 이상 설치 | 구역 내 |
| 사업가능 2구역<br>(가로주택정비형 모아주택) |                       | 구역 내 |
| 사업가능 3구역<br>(가로주택정비형 모아주택) |                       | 구역 내 |
| 사업가능 4구역<br>(가로주택정비형 모아주택) |                       | 구역 내 |

### 다. 교통처리 계획(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

| 구분           | 적용지역                                           | 계획내용                                                                                                                   | 비고 |
|--------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 차량출입<br>불허구간 | 은천로33길, 은천로39길                                 | - 원활한 교통흐름과 도로변 보행 안전을 위해<br>차량진출입 불허구간 설정                                                                             | -  |
| 도로 확폭        | 은천로33길, 은천로35길,<br>은천로35마길, 은천로35나길,<br>은천로39길 | - 은천로33길: 12~20m → 20m(구역내)<br>- 은천로35길: 8m → 11m<br>- 은천로35마길: 6m → 14m<br>- 은천로35나길: 4~6m → 10m<br>- 은천로39길: 6m → 9m | -  |
| 건축한계선        | 사업가능 1,2,3,4구역 내                               | - 도로 경계로부터 3m의 건축한계선 지정<br>- 도시계획시설 도로 내 보도와 획지 내 보도형<br>전면공지와 연계하여 총 5m의 쾌적한<br>보도공간 조성                               | -  |
| 주차출입구        | 은천로35마길, 은천로35나길                               | - 도로 현황레벨 및 계획지반 고려하여<br>이면도로를 통한 주차출입구 설치                                                                             | -  |
| 공공보행통로       | 사업가능 1구역 내<br>폐도구간(은천로35길)                     | - 도로 폐도 구간중 공원과의 연계성을 고려하여<br>기존 동선의 유지가 필요한 곳에 폭 6m의<br>공공보행통로 설정                                                     | -  |

### 라. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

| 구분                         | 면적(㎡)    |            |            | 사업계획       |          |     |          |           | 비고 |
|----------------------------|----------|------------|------------|------------|----------|-----|----------|-----------|----|
|                            | 계        | 공동주택<br>용지 | 정비기반<br>시설 | 토지등<br>소유자 | 기준<br>호수 | 시행자 | 추진<br>단계 | 최초<br>결정일 |    |
| 합 계                        | 70,948.1 | 54,658.9   | 16,289.2   | -          | 1,385    | -   | -        | -         | -  |
| 사업가능 1구역<br>(가로주택정비형 모아주택) | 27,016.9 | 16,979.4   | 10,037.5   | -          | 444      | -   | -        | -         | -  |
| 사업가능 2구역<br>(가로주택정비형 모아주택) | 19,296.9 | 16,088.5   | 3,208.4    | -          | 388      | -   | -        | -         | -  |
| 사업가능 3구역<br>(가로주택정비형 모아주택) | 14,361.0 | 11,746.0   | 2,615.0    | -          | 302      | -   | -        | -         | -  |
| 사업가능 4구역<br>(가로주택정비형 모아주택) | 10,273.3 | 9,845.0    | 428.3      | -          | 251      | -   | -        | -         | -  |

마. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)

- 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

| 구분                         | 면적(m²)   | 건축협정에 따른 특례(「건축법」 제77조의 13)                                                                        |                                                                                                   | 비고 |
|----------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|                            |          | 통합적용                                                                                               | 완화적용                                                                                              |    |
| 사업가능 1구역<br>(가로주택정비형 모아주택) | 27,016.9 | 대지안의 조경(제42조),<br>대지와 도로와의 관계(제44조),<br>지하층의 설치(제53조),<br>건폐율(제55조),<br>부설주차장의 설치<br>(주차장법 제19조) 등 | 대지안의 조경(제42조),<br>건폐율(제55조),<br>용적률(제56조),<br>건축물의 높이제한(제60조),<br>일조 등의 확보를 위한<br>건축물의 높이제한(제61조) | -  |
| 사업가능 2구역<br>(가로주택정비형 모아주택) | 19,296.9 |                                                                                                    |                                                                                                   |    |
| 사업가능 3구역<br>(가로주택정비형 모아주택) | 14,361.0 |                                                                                                    |                                                                                                   |    |
| 사업가능 4구역<br>(가로주택정비형 모아주택) | 10,273.3 |                                                                                                    |                                                                                                   |    |

바. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

- 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

| 구분                  | 내용                |                             |         |      |         | 적용구역           |
|---------------------|-------------------|-----------------------------|---------|------|---------|----------------|
| 사업<br>가능<br>구역<br>내 | 건폐율               | 50% 이하                      |         |      |         | A1, A2, A3, A4 |
|                     |                   | 60% 이하                      |         |      |         | B1, B2         |
|                     | 용적률 <sup>1)</sup> | 기준                          | 250% 이하 | 법적상한 | 300% 이하 | A1, A2, A3, A4 |
|                     |                   | 200% 이하                     |         |      |         | B2             |
|                     |                   | 150% 이하                     |         |      |         | B1             |
|                     | 높이                | 해당 용도지역 건축법 및 건축조례 허용높이에 따름 |         |      |         | 전 구역           |

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

사. 건축물의 배치·형태·건축선 등에 관한 계획(안)

- 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

| 구분             | 적용지역                | 계획내용                                                                                                               | 비고 |
|----------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 건축한계선          | 관리지역 전체             | - 간선변, 이면부 및 대지경계선 건축한계선 3m 적용<br>- 가로 환경 및 보행환경 개선을 위한 건축한계선 계획                                                   | -  |
| 보도형<br>전면공지    | 관리지역 전체             | - 건축한계선(3m)을 통한 전면공지 확보(보도부속형)<br>- 접하는 보도와 단차를 없애고 통행이 가능한 구조로 설치<br>- 통행방해물 등의 설치 금지                             | -  |
| 공개공지<br>(권장)   | 주민공동시설<br>배치구간 일대   | - 주민공동시설 배치구간 보행환경 고려하여 공개공지<br>(대지 내 공지) 조성                                                                       | -  |
| 커뮤니티시설<br>배치구간 | 은천로35길 및<br>동공보행통로변 | - 단지를 가로지르는 주요 생활가로변 주민공동시설 및<br>가로활성화용도 배치 권장<br>- 개방형 공동이용시설 권장용도<br>서울시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 제44조에 의한<br>공동이용시설 | -  |

아. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

- 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정  
○ 임대주택 종류, 인수방법 등은 사업시행인가 전 인수예정자와 협의를 통해 결정

| 구분       |                            | 위치           | 기존세대  | 임대주택       |             | 비고 |
|----------|----------------------------|--------------|-------|------------|-------------|----|
| 도면<br>표시 | 사업구역                       |              |       | 용도지역<br>상향 | 법적상한<br>용적률 |    |
| 합 계      |                            |              | 1,385 | 141        | 113         | -  |
| A1       | 사업가능 1구역<br>(가로주택정비형 모아주택) | 봉천동 1021일대   | 444   | 28         | 62          |    |
| A2       | 사업가능 2구역<br>(가로주택정비형 모아주택) | 봉천동 41-47일대  | 388   | 48         | -           |    |
| A3       | 사업가능 3구역<br>(가로주택정비형 모아주택) | 봉천동 41-816일대 | 302   | 36         | -           |    |
| A4       | 사업가능 4구역<br>(가로주택정비형 모아주택) | 봉천동 41-695일대 | 251   | 29         | 51          |    |

자. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획

- 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

| 구 분             | 면 적(m <sup>2</sup> ) |             |          | 구성비(%) | 비고 |
|-----------------|----------------------|-------------|----------|--------|----|
|                 | 기 정                  | 변 경(안)      | 변경후      |        |    |
| 합 계             | 70,948.1             | -           | 70,948.1 | 100.0  | -  |
| 제1종일반주거지역       | 2,326.1              | -           | 2,326.1  | 3.3    | -  |
| 제2종일반주거지역(7층이하) | 60,764.6             | 감) 46,801.5 | 13,963.1 | 19.7   | -  |
| 제3종일반주거지역       | 7,857.4              | 증) 46,801.5 | 54,658.9 | 77.0   | -  |

차. 특별건축구역에 관한 계획(안)

- 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

| 구분    |                            | 위치           | 특례사항 | 특례 적용 사유                                                                    | 비고 |
|-------|----------------------------|--------------|------|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 도면 표시 | 사업구역                       |              |      |                                                                             |    |
| A1    | 사업가능 1구역<br>(가로주택정비형 모아주택) | 봉천동 1021일대   | 건축법  | -모아주택1~4구역(가로주택<br>정비사업)의 통합적 계획<br>유도<br><br>-지역 환경과 조화롭고 창의<br>적인 도시경관 창출 | -  |
| A2    | 사업가능 2구역<br>(가로주택정비형 모아주택) | 봉천동 41-47일대  |      |                                                                             |    |
| A3    | 사업가능 3구역<br>(가로주택정비형 모아주택) | 봉천동 41-816일대 |      |                                                                             |    |
| A4    | 사업가능 4구역<br>(가로주택정비형 모아주택) | 봉천동 41-695일대 |      |                                                                             |    |

카. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획(안) : 해당없음

3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

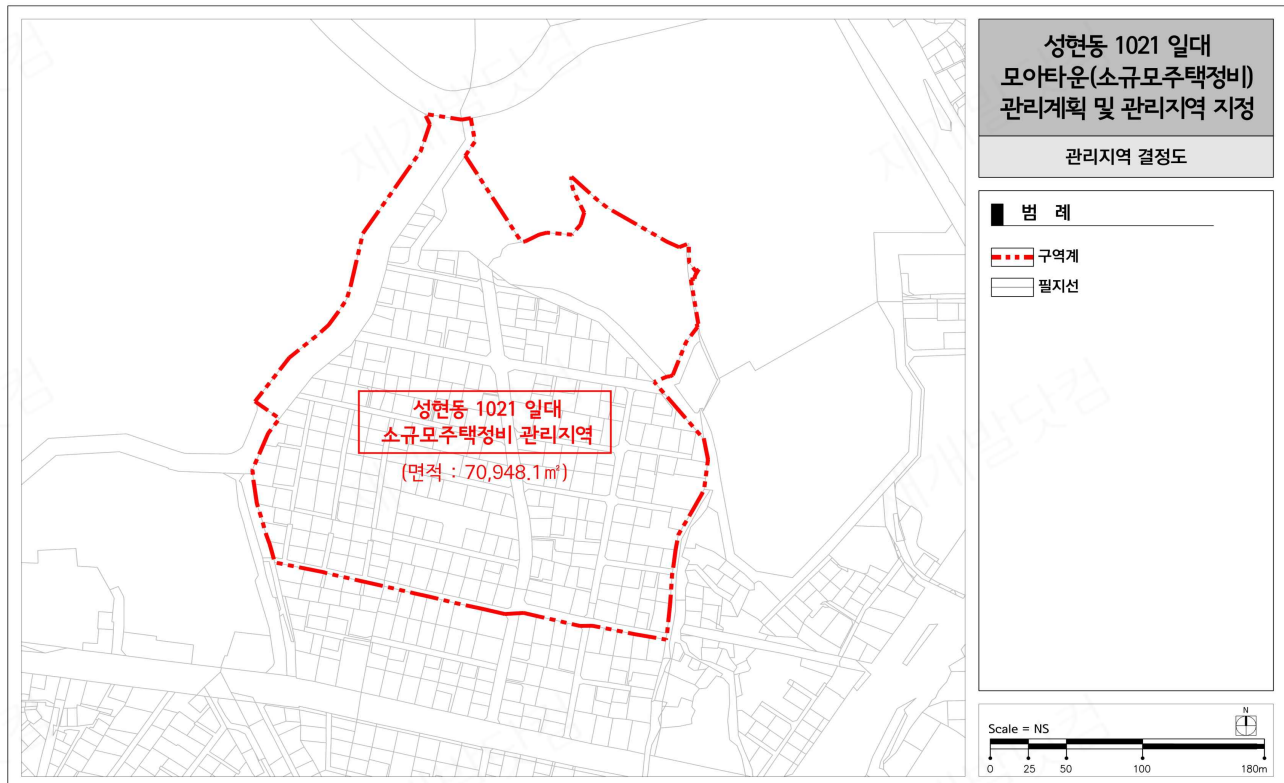
4. 관계도서

- 관악구청 주택과(☎02-879-6462)에 비치·열람하고 있습니다.

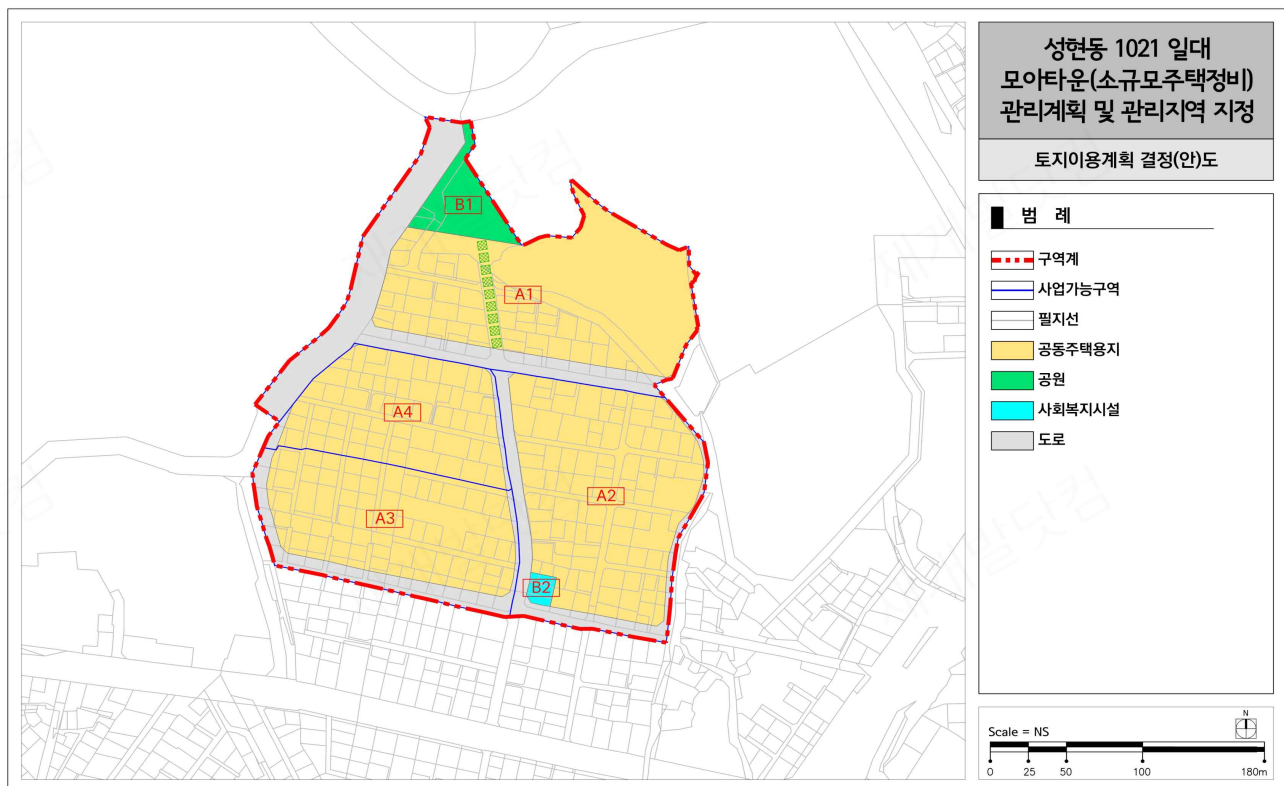
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

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

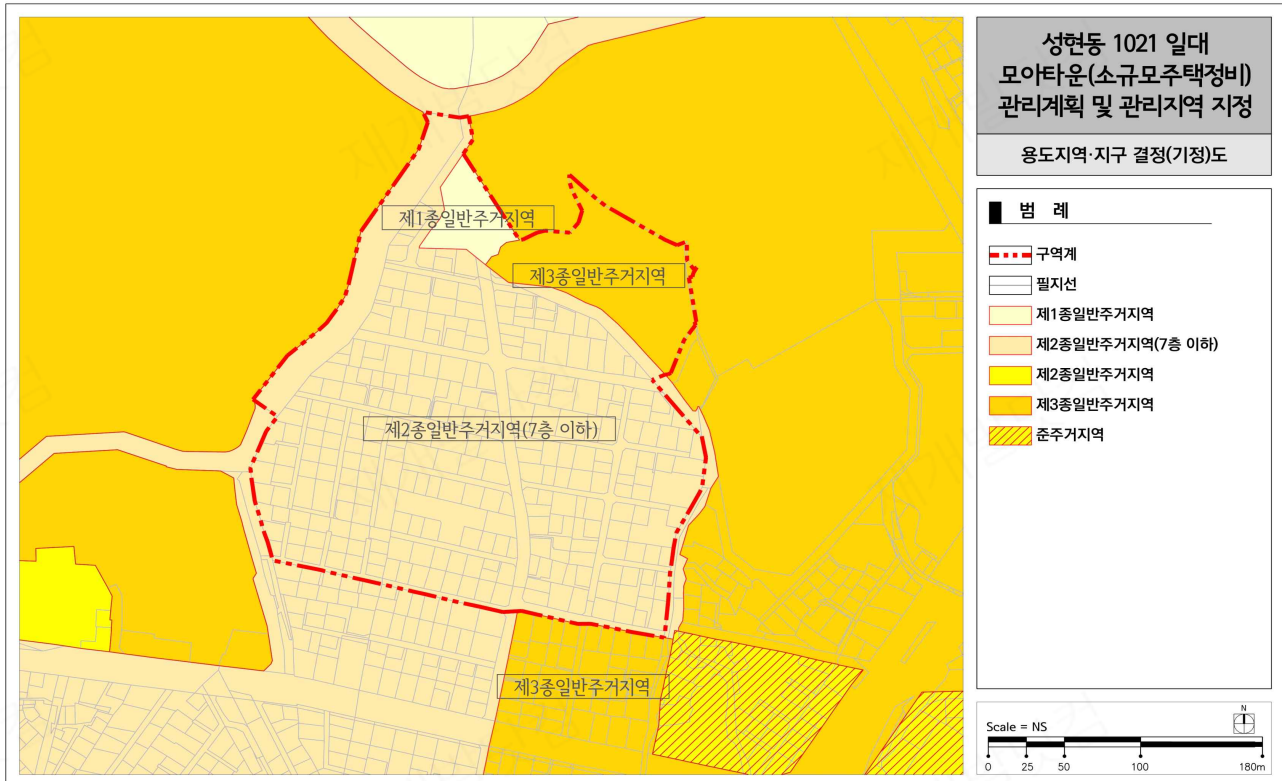
## ○ 관리지역 결정도(안)



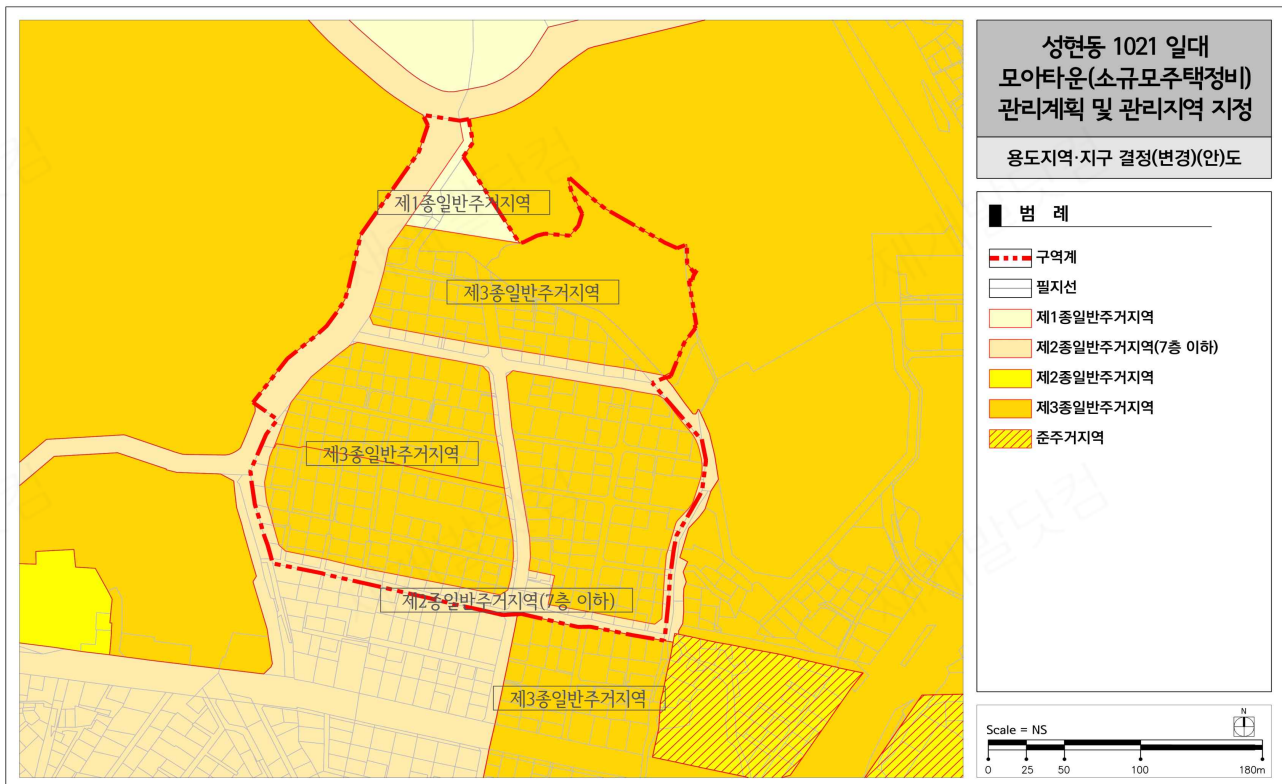
## ○ 토지이용계획(안)



## ○ 용도지역·지구 결정도 : 기정

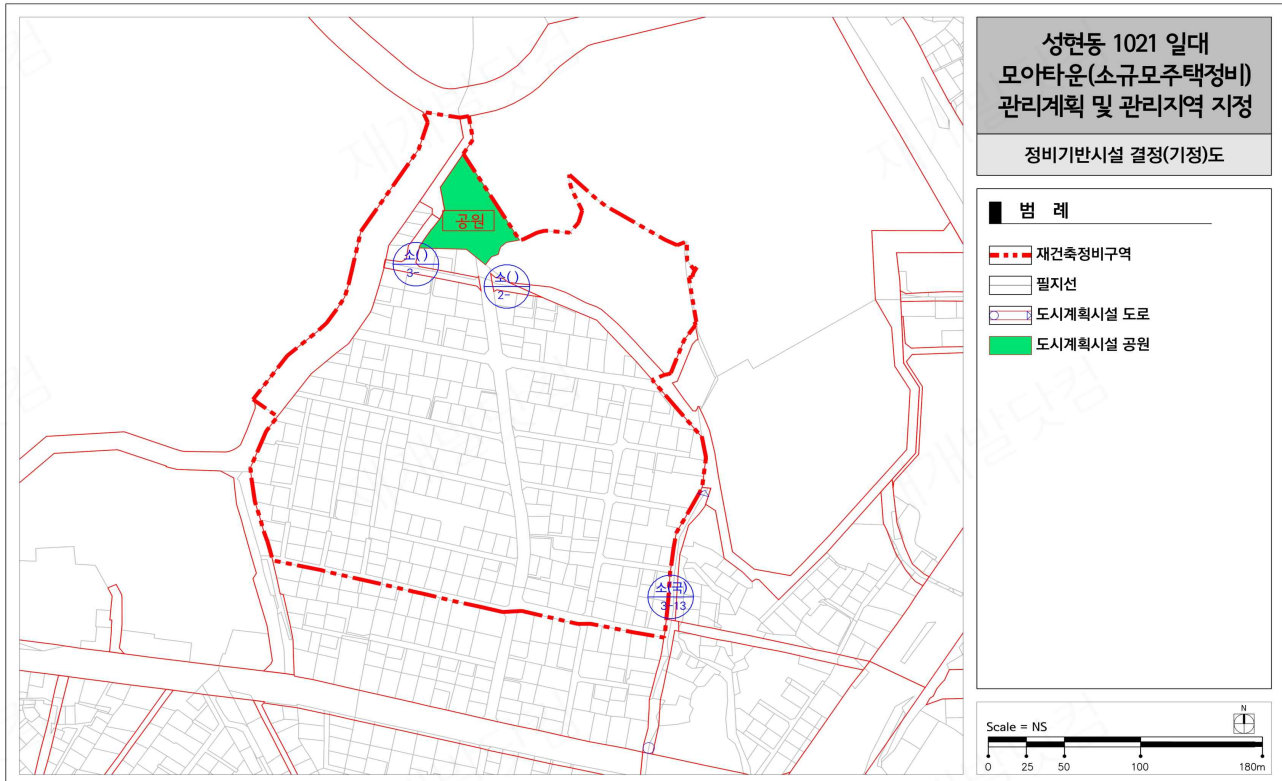


## ○ 용도지역·지구 결정도 : 변경(안)

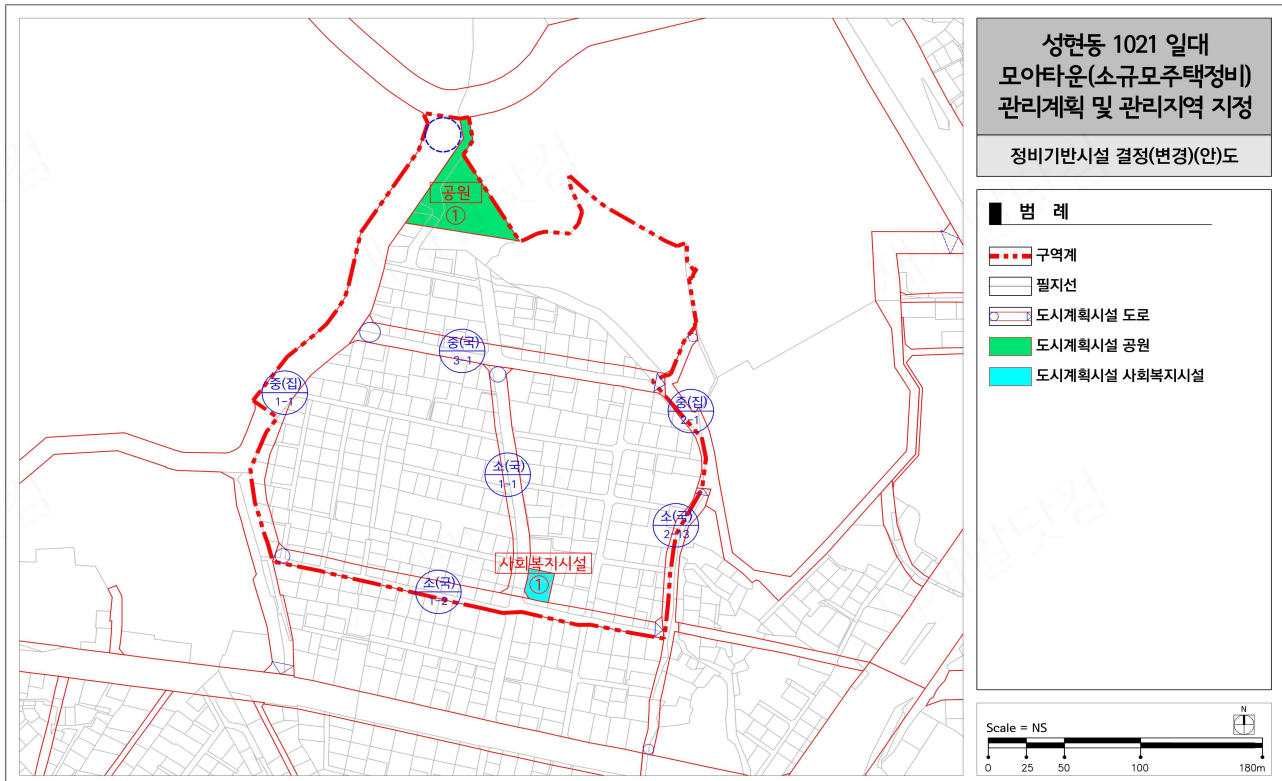




## ○ 정비기반시설 : 기정

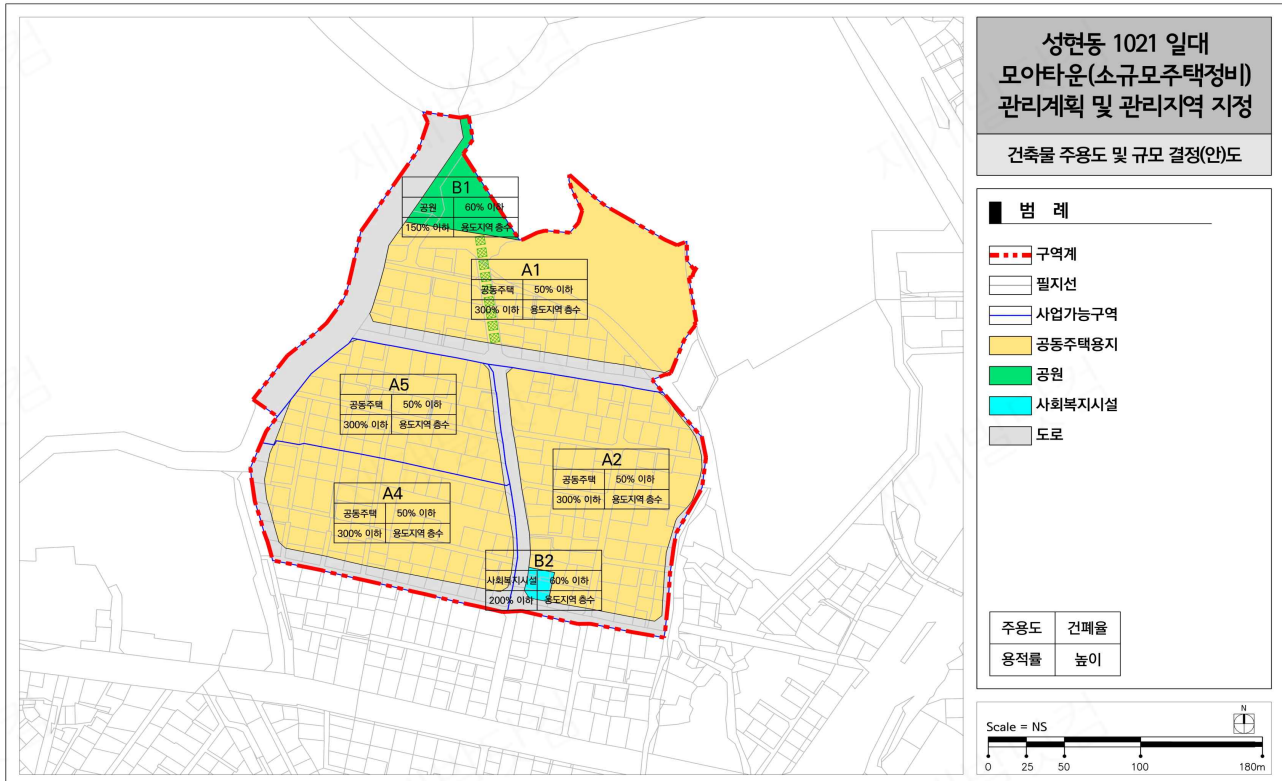


## ○ 정비기반시설 : 변경(안)





## ○ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



## ○ 건축물 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)

