

◆ 서울특별시고시 제2025-135호

천연동 89-16 일대

소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 서대문구 천연동 89-16 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 지정
을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의
수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제기본법」 제
8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 3월 13일

서울특별시

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 천연동 89-16 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	천연동 89-16번지 일대	대상 지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		18,654.0㎡	전체 : 111동 노후·불량 : 92동(82.8%)	

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업을 통한 공동개발을 유도하여 도로 등 정비기반시설과 주민
들의 생활편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후 주거지 주거환경 및
보행환경 개선

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

1) 관리지역의 지정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	천연동 89-16번지 일대 소규모주택정비 관리지역	서대문구 천연동 89-16번지 일대	-	증) 18,654.0	18,654.0	-

2) 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명칭	결정내용	결정 사유
-	천연동 89-16번지 일대 소규모주택정비 관리지역	· 위치 : 천연동 89-16번지 일대 · 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 18,654.0㎡	· 노후·신축건축물이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 지역에 대해 계획적·효율적 소규모주택정비사업 추진과 정비기반시설 등의 확보를 통해 주거환경 개선 도모

나. 토지이용계획(안)

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고	
합 계			18,654.0	100.0	-	
시행 구역	공동 주택 용지	소 계		15,447.0	82.8	-
		A-1	사업가능구역(가로주택정비형 모아주택)	15,447.0	82.8	-
	정비 기반 시설	소 계		1,352.0	7.3	-
		-	도 로	1,352.0	7.3	-
		-	입체결정도로	(558.0)	-	합계면적 미포함
	시행구역 외	B-1	자율정비구역	1,855.0	9.9	

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로

○ 도로 결정 조서(안)

구분	규 모				연 장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)						
신설	소로	2	1	8	61	천연동 81-2	천연동 80-53	일반도로	-	입체결정
신설	소로	3	1	6	99	옥천동 126-126	옥천동 126-155	일반도로	-	
신설	소로	3	2	6	91	옥천동 126-155	옥천동 110-1	일반도로	-	
신설	소로	3	3	6	54	천연동 80-15	천연동 80-22	일반도로	-	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 도로 입체결정 조서(안)

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	구분	규모		비고
					당초	변경	
신설	소로 2-1	일반 도로	천연동 81-2	길이	-	61m	- 도시계획시설 : 도로(일반도로) 558㎡ 입체결정 - 비도시계획시설 : 지하에 공동주택 부설주차장 설치
				폭	-	8m	
				높이	-	지표면 -1.2m~지상부	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 도로 계획(안) 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정사유
-	소로 2-1	사업구역 지정에 따른 도로 확폭 및 입체결정	대상지 일대 통행여건 및 보행환경 개선을 위해 도로 확폭 및 입체결정
-	소로 3-1	도로 확폭 및 도로번호 · 시종점 부여	대상지 일대 통행여건 및 보행환경 개선
-	소로 3-2	도로 확폭 및 도로번호 · 시종점 부여	대상지 일대 통행여건 및 보행환경 개선
-	소로 3-3	도로 확폭 및 도로번호 · 시종점 부여	대상지 일대 통행여건 및 보행환경 개선

2) 공동이용시설

- 계획세대수별 주택법 의무시설과 생활권 부족시설을 고려하여 공동이용시설을 확보하도록 계획

구분	설치기준	비 고
사업가능구역 (가로주택정비형 모아주택)	세대당 2.5㎡ X 1.25 이상 설치	구역내

※ 설치기준 : 세대당 2.5㎡ X 1.25 이상 설치

※ 서울시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 100세대 이상 ~ 1,000세대 미만 수준

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

라. 교통처리계획(안)

구분	적용지역	계획내용
차량진출입불허구간	독립문로변	- 독립문로변 교통흐름 및 보행안전을 위해 차량진출입불허구간 설정
차량진출입구간	독립문로8길, 신설도로	- 독립문로8길변, 소로2-1에 차량 진출입 입구 설치
입체결정도로	소로 2-1	- 소로 2-1은 입체결정도로로 지정하여 원활한 통행흐름 유지
공공보행통로	서측경계부	- 독립문로8길과 안산도시자연공원 연계하는 공공보행통로 폭 6m 확보

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

구분	면적(㎡)	사업계획					비고
		토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계	15,447.0	198	352	-	-	-	-
사업가능구역 (가로주택정비형 모아주택)	15,447.0	198	352	-	-	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

바. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)

구분	면적(㎡)	통합적용	완화적용	비고
사업가능구역 (가로주택정비형 모아주택)	15,447.0	- 대지의 조경(제42조), - 대지와 도로의 관계(제44조), - 지하층(제53조), - 건폐율(제55조), - 부설주차장의 설치 (주차장법 제19조) 등	- 대지의 조경(제42조), - 건폐율(제55조), - 용적률(제58조), - 건축물의 높이 제한(제60조), - 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 (제61조)	-
자율정비구역	1,855.0			

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

사. 건폐율 · 용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

구분		내용					비고
사업 가능 구역	A-1	건폐율	50% 이하				공동주택용지 (제2종일반주거(7층) → 제3종일반주거지역)
		용적률	기준	250% 이하	법적상한	300% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용				
자 율 정 비 구 역	B-1	건폐율	60% 이하				자율정비구역 (제2종일반주거지역(7층))
		용적률	용도지역 및 관련 규정에 따름				
		높이	건축법 및 건축조례 허용높이				

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 모아주택사업 시행시 건축물의 규모(높이, 밀도 등)는 향후 위원회 심의를 통해 조정 가능함

※ 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」 제48조 2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설을 설치하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 해당 지역에 적용되는 용적률에 그 시설에 해당하는 용적률을 더한 범위에서 시·도조례로 정하는 용적률을 적용받을 수 있음

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

○ 건축물 용도 계획

구 분		계획 내용	비고
사업가능 구역	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	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 건축물의 배치·형태·건축선 계획

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	시행구역 전체	- 건축한계선 3m	- 가로·보행환경 개선 및 보행 네트워크 형성을 위한 계획
가로활성화 시설 배치구간	시행구역 전체	- 독립문로, 독립문로8길변 가로의 1/2 이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞춰 건축물 저층부에 가로활성화 시설 설치	- 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등을 연도형으로 조성
공동이용 시설	시행구역 전체	- 커뮤니티가로(소로 2-1, 소로 3-2)변 공동이용시설 배치	- 커뮤니티가로 활성화를 위한 주민공동이용시설 및 개방형 공동이용시설 배치 유도
공공보행 통로	서촉경계부	- 공공보행통로 6m 지정	- 안산도시자연공원과 보행연결 가능하도록 공공보행통로로 지정하여 보행 편의성 확보

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

도면 표시	사업구역	위치	전체세대	임대주택	임대주택 (인수예정자)	비고
합 계		-	506	125		임대주택 24.7%
A-1	사업가능구역 (가로주택정비형 모아주택)	천연동 89-16 일대	506	125	서울특별시/ 한국토지주택공사 /서울주택도시공사	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

※ 사업추진구역별 통합심의 시 세입자 보호대책 마련하여 제출할 것(가로주택정비사업에 한함)

차. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경(안)	변경후		
합 계	18,654.0	-	18,654.0	100.0	-
제2종일반주거지역(7층이하)	18,562.1	감) 16,707.1	1,855.0	9.9	-
제3종일반주거지역	91.9	증) 16,707.1	16,799.0	90.1	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

도면표시	면적(㎡)			계획내용	계획사유	비고
	기정	변경	변경후			
합 계	-	증) 15,447.0	15,447.0	- 건축법 제60조 건축물의 높이제한 - 건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한	- 경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획	
A-1	-	증) 15,447.0	15,447.0			

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	내용
건축법	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 특별사항(배제 및 완화) 등은 사업시행인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

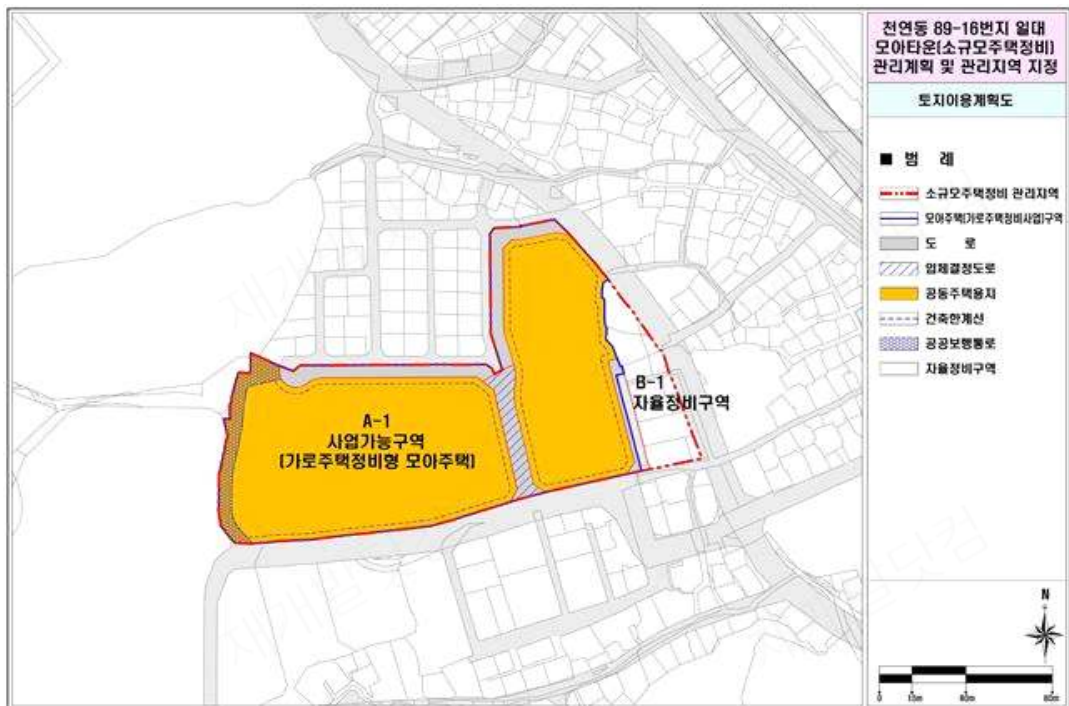
- 서울특별시 주택실 전략주택공급과(☎02-2133-8228) 및 서대문구청 도심개발과(☎02-330-8106)에 비치 · 열람하고 있습니다.
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

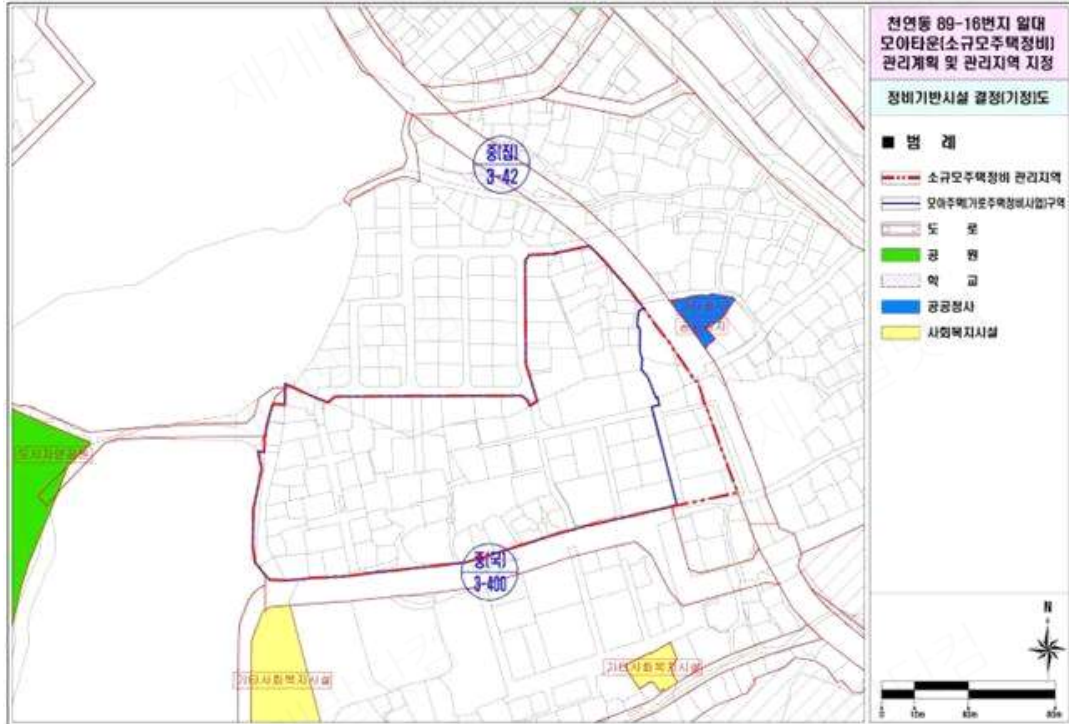
○ 관리지역 결정도



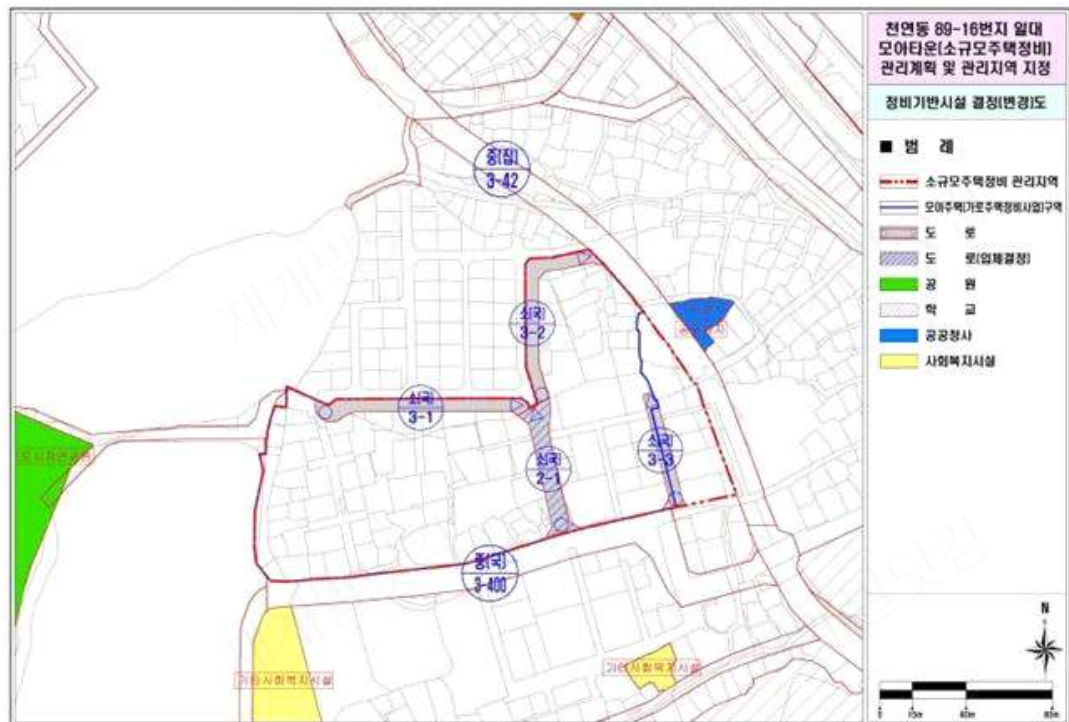
○ 토지이용계획도



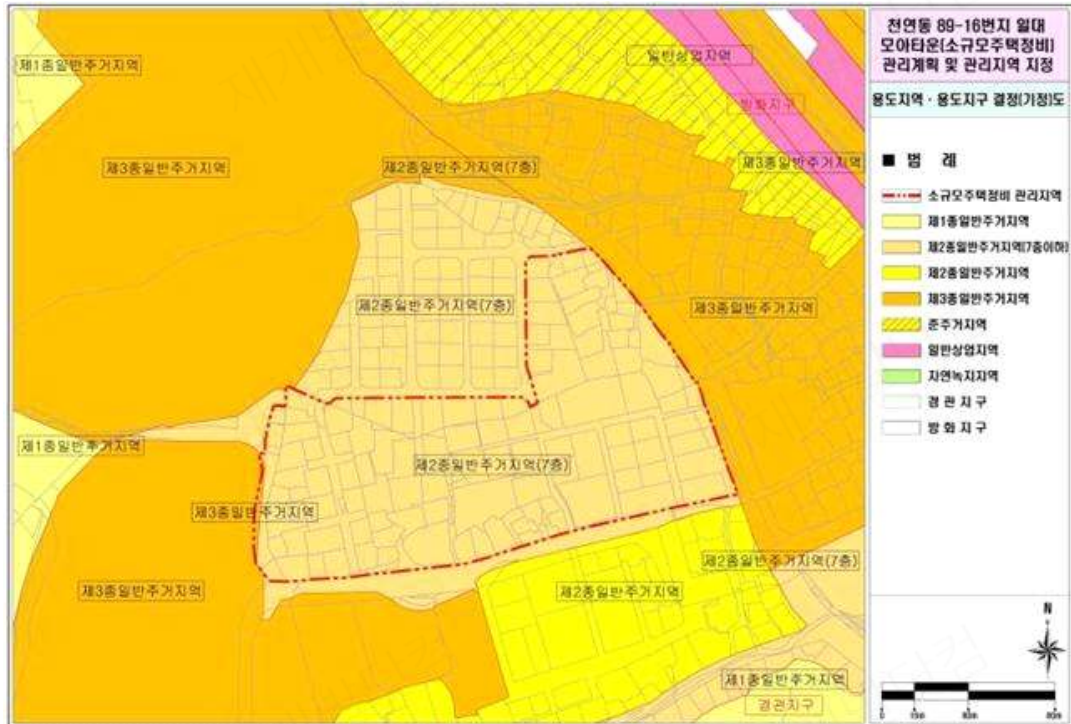
○ 정비기반시설 결정(기정)도



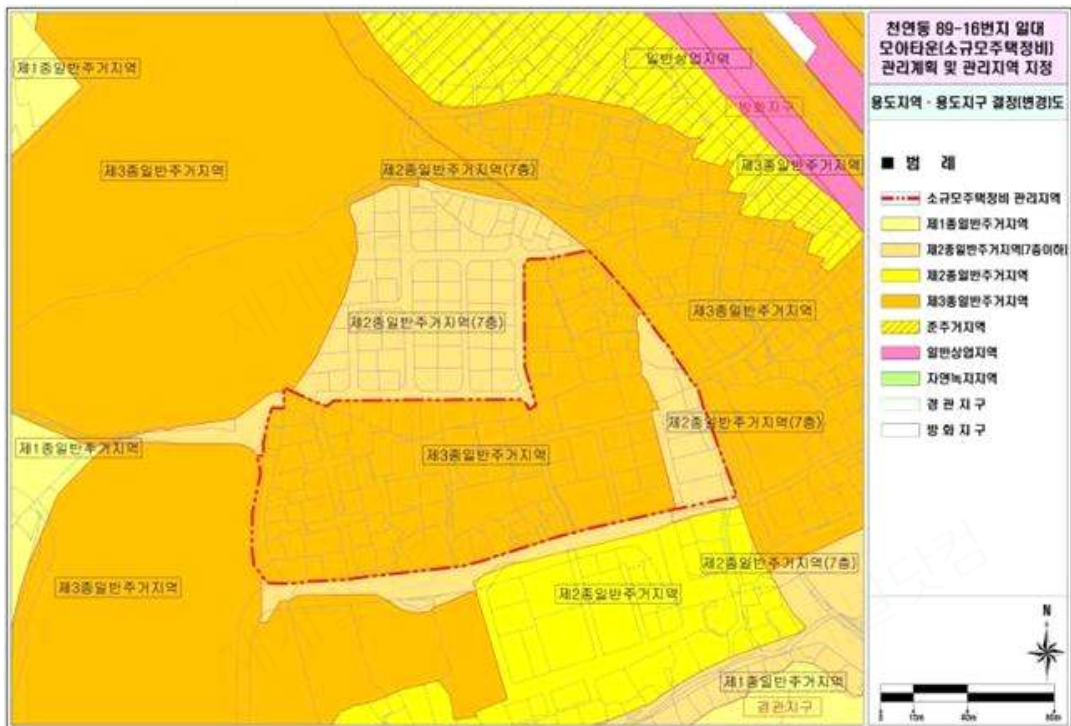
○ 정비기반시설 결정(변경)도



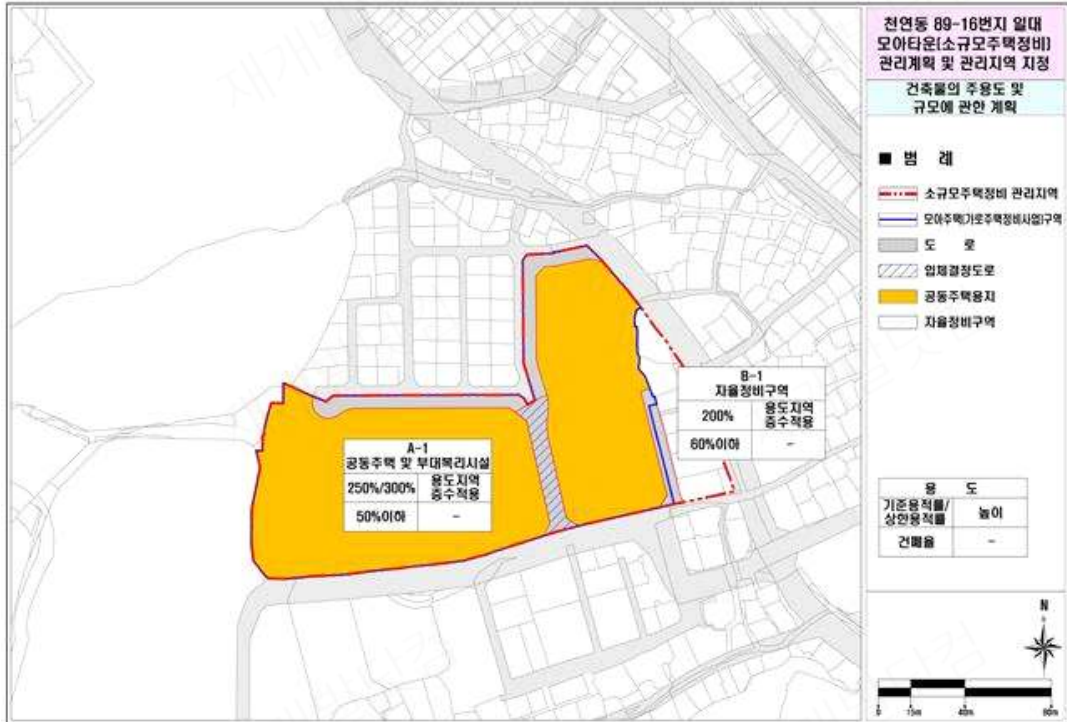
○ 용도지역·용도지구 결정(기정)도



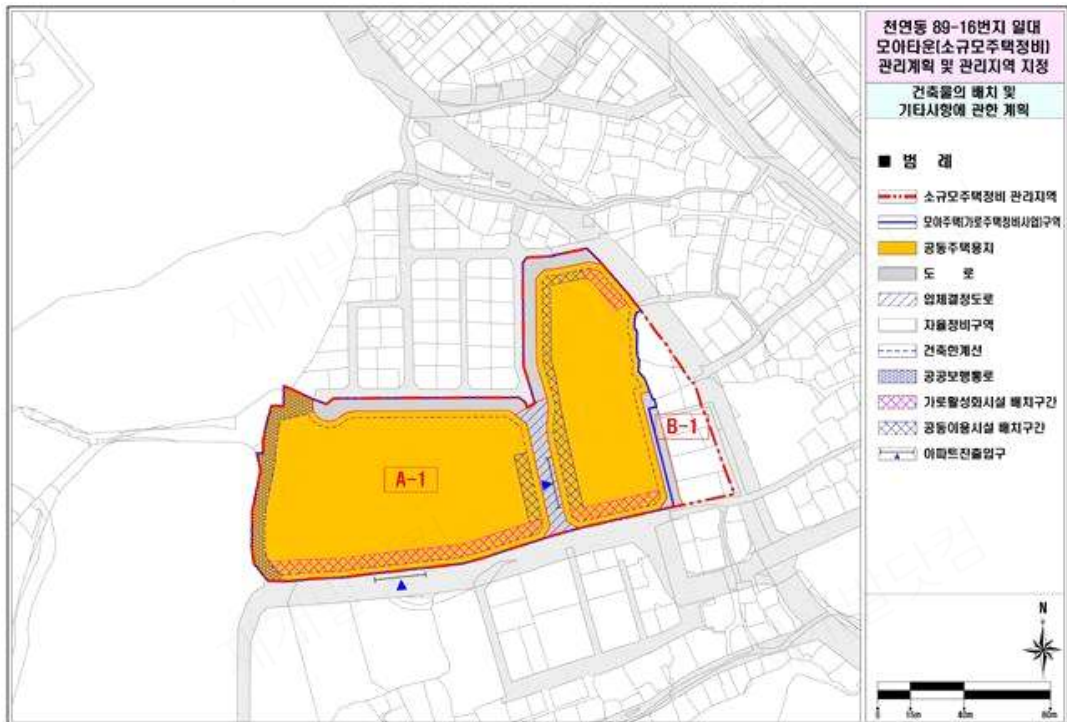
○ 용도지역·용도지구 결정(변경)도



○ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 결정도



○ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 결정도



○ 특별건축구역 지정에 관한 결정도

