

은천동 938-5번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 관악구 은천동 938-5번지 일대(은천 2구역) 모아타운(소규모주택 정비 관리지역) 지정을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의 2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리 계획) 승인 및 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 23일

서울특별시장

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 은천동 938-5번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역의 위치 및 면적

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량 건축물	비고
기준	관악구 은천동 938-5번지 일대	대상 지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당지역의 전체 건축물 수의 2분의 1이상일 것	총족
현황		86,070㎡	전체 : 367동 노후·불량 : 261동(71.1%)	

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

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

○ 관리지역의 지정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	은천동 938-5번지 일대 소규모주택정비 관리지역	관악구 은천동 938-5번지 일대	-	증)86,070㎡	86,070㎡	-

○ 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명칭	결정내용	결정사유
-	은천동 938-5번지 일대 소규모주택정비 관리지역	<ul style="list-style-type: none"> • 위치 : 관악구 은천동 938-5번지 일대 • 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 86,070㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 노후·불량 주택이 혼재되어 개발이 어려운 지역에서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소규모주택정비사업의 계획적·효율적 추진을 위한 관리지역 지정

나. 토지이용계획(안)

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고		
합계		86,070	100.0	-		
사업 가능 구역	공동 주택 용지	소계	68,684	79.8	-	
		2-1	사업가능 2-1구역(가로주택정비형 모아주택)	17,729	20.6	-
		2-2	사업가능 2-2구역(가로주택정비형 모아주택)	11,440	13.3	-
		2-3	사업가능 2-3구역(가로주택정비형 모아주택)	19,823	23.0	-
		2-4	사업가능 2-4구역(가로주택정비형 모아주택)	19,700	22.9	-
	정비 기반 시설	소계	15,845	18.4	-	
		-	도로	11,062	12.9	-
		B-1	공원	1,979	2.3	-
		B-2	공원	2,490	2.9	-
		B-3	공공공지	314	0.4	-
	공공 시설	소계	792	0.9	-	
		C-1	키즈센터&공영주차장	516	0.6	존치
		C-2	주민공동이용시설(은천마루)	276	0.3	존치
	사업가능 구역 외	소계	741	0.9	-	
D-1		봉천동 635-7 일대	402	0.5	-	
D-2		봉천동 635-343 일대	302	0.4	-	
-		도로	37	0.0	-	

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로계획(안)

구분	합계				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	-	20	-	960	봉천동 982-1	봉천동 982-5	-	-	서울시고시 제1980-365호 (’80.12.05)	은천로
변경	중로	1	-	20 ~23	보조 간선 도로	960 (213)	봉천동 982-1 (833-2)	봉천동 982-5 (940-11)	일반 도로	-	서울시고시 제1980-365호 (’80.12.05)	은천로
기정	중로	3	-	12	-	-	봉천동 982-6	봉천동 635-7	-	-	서울시고시 제1974-27호 (’74.02.09)	-
변경	중로	1	1	15~20	국지 도로	663	봉천동 982-6	봉천동 635-7	일반 도로	-	서울시고시 제1974-27호 (’74.02.09)	-
신설	중로	3	1	14	국지 도로	39	봉천동 635-19	봉천동 1718-13	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	-	6	-	-	봉천동 635-174	봉천동 635-161	-	-	서울시고시 제1974-27호 (’74.02.09)	-
변경	소로	1	3	10	국지 도로	148	봉천동 635-174	봉천동 635-161	일반 도로	-	서울시고시 제1974-27호 (’74.02.09)	-
기정	소로	3	-	6	-	-	봉천동 635-597	봉천동 833-2	-	-	서울시고시 제1974-27호 (’74.02.09)	-
변경	소로	1	4	11	국지 도로	259	봉천동 635-597	봉천동 833-2	일반 도로	-	서울시고시 제1974-27호 (’74.02.09)	-
기정	소로	3	-	6	-	-	봉천동 940-5	봉천동 937-13	-	-	서울시고시 제1980-365호 (’80.12.05)	-
변경	소로	1	5	10	국지 도로	29	봉천동 940-5	봉천동 937-13	일반 도로	-	서울시고시 제1980-365호 (’80.12.05)	-
신설	소로	2	2	8	국지 도로	56	봉천동 634-110	봉천동 634-48	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	-	4	-	-	봉천동 635-7	봉천동 635-14	-	-	서울시고시 제1974-27호 (’74.02.09)	-
변경	소로	3	2	6	국지 도로	110	봉천동 635-7	봉천동 635-14	일반 도로	-	서울시고시 제1974-27호 (’74.02.09)	-
신설	소로	3	3	6	국지 도로	30	봉천동 635-377	봉천동 938-18	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	4	6	국지 도로	297	봉천동 635-202	봉천동 633-7	일반 도로	-	-	-

※ ()는 은천2구역에 해당하는 사항임

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로1-1	<ul style="list-style-type: none"> 노선번호 부여 폭원변경(12m→15~20m) 	<ul style="list-style-type: none"> 대법원 판례에 따라 도시계획 시설로 인정되는 도로에 노선번호 부여 가로주택정비사업에 따른 도로 폭원 확폭
-	중로3-1	<ul style="list-style-type: none"> 도로신설(14m) 	
-	소로1-3	<ul style="list-style-type: none"> 노선번호 부여 폭원변경(6m→10m) 	
-	소로1-4	<ul style="list-style-type: none"> 노선번호 부여 폭원변경(6m→11m) 	
-	소로1-5	<ul style="list-style-type: none"> 노선번호 부여 폭원변경(6m→10m) 	
-	소로2-2	<ul style="list-style-type: none"> 도로신설(8m) 	
-	소로3-2	<ul style="list-style-type: none"> 노선번호 부여 폭원변경(4m→6m) 	
-	소로3-3	<ul style="list-style-type: none"> 도로신설(6m) 	
-	소로3-4	<ul style="list-style-type: none"> 도로신설(6m) 	

2) 공원계획(안)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	국회단지 어린이공원	소공원	봉천동 635-37	1,200	감)1,200	-	서울시고시 제1974-27호 ('74.02.09)	-
폐지	-	은천 어린이공원	소공원	봉천동 635-309	443	감) 443	-	서울시고시 제1974-27호 ('74.02.09)	-
신설	③	공원	어린이 공원	봉천동 635-6일대	-	증)1,979	1,979	-	-
신설	④	공원	어린이 공원	봉천동 635-582일대	-	증)2,490	2,490	-	-

※ ()안의 면적은 관리지역 내 포함 면적임
 ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 공원 결정(변경)사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	국회단지 어린이공원	• 어린이공원 폐지	• 모아타운 내 기존 공원 시설 폐지하고 국사봉체육관 및 은천초변 확장된 규모의 어린이공원 신설하여 주민들에게 휴식공간 제공
-	은천 어린이공원	• 어린이공원 폐지	
①	어린이공원	• 어린이공원 신설	
②	어린이공원	• 어린이공원 신설	

3) 공공공지 계획(안)

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	②	공공공지	봉천동 633-9	-	증) 314	314	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 공공공지 결정(변경)사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	• 공공공지 신설	• 존치되는 키즈센터-공영주차장과 연계하여 공공공지를 계획하고 소규모 휴게공간으로 조성하여 활용

4) 사회복지시설(안)

구분	도면 표시번호	시설	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	사회복지시설	봉천동 635-308	525	감) 525	-	구고시 제2005-62호 (05.08.25)	은천 어린이집

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 사회복지시설 결정(변경)사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	• 사회복지시설 폐지	• 관련부서협의 의견에 따라 기존 시설 폐지 • 신설되는 공동주택 내 보육수요에 맞는 어린이집 확보 예정

5) 공동이용시설 설치계획(안)

구분	세대수	기준면적	비고
사업가능 2-1구역 (가로주택정비형 모아주택)	532세대	1,662.5㎡ 이상	세대당 2.5㎡ X 1.25 이상 설치
사업가능 2-2구역 (가로주택정비형 모아주택)	404세대	1,262.5㎡ 이상	
사업가능 2-3구역 (가로주택정비형 모아주택)	716세대	2,237.5㎡ 이상	
사업가능 2-4구역 (가로주택정비형 모아주택)	711세대	2,221.9㎡ 이상	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

라. 교통처리 계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입불허구간	국회단지길	- 원활한 교통흐름과 도로변 보행 안전을 위해 차량진출입 불허구간 설정	-
차량진출입구간	불허구간 제외 전구역	- 진출입불허구간 외 차량 진출입 허용	-
보차혼용통로	2-2,2-3구역 사이	- 대지내 보차혼용통로를 계획하여 사업시행시기에 따라 맹지발생 우려가 있는 구역의 진출입로 확보	-
기타사항	은천초·서울관광고 인근	- 학교와 인접한 도로 계획 수립시 「어린이보호구역 정비 표준모델」 등 현행 법령 및 관련 지침을 준수하여 안전한 통학로 조성을 위한 계획을 수립할 것	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

구분	면적(㎡)			사업계획					비고
	계	공동주택 용지	기반시설	토지등 소유자	기준 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계	85,329	68,684	16,645	1,307	1,724	-	-	-	-
사업가능 2-1구역 (가로주택정비형 모아주택)	22,382	17,729	4,653	281	434	-	-	-	-
사업가능 2-2구역 (가로주택정비형 모아주택)	13,410	11,432	1,978	247	321	-	-	-	-
사업가능 2-3구역 (가로주택정비형 모아주택)	24,718	19,823	4,895	478	573	-	-	-	-
사업가능 2-4구역 (가로주택정비형 모아주택)	24,819	19,700	5,119	301	396	-	-	-	-

※ 합계 면적인 85,329㎡는 관리지역 총면적(86,070㎡)에서 사업가능구역외 면적(741㎡)을 제외한 면적임

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

바. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)

구분	면적(m ²)	건축협정에 따른 특례(「건축법」 제77조의 13)		비고
		통합적용	완화적용	
사업가능 2-1구역 (가로주택정비형 모아주택)	22,382	대지의 조경(제42조), 대지와 도로와의 관계(제44조), 지하층의 설치(제53조), 건폐율(제55조), 부설주차장의 설치 (주차장법 제19조) 등	대지안의 조경(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제58조), 건축물의 높이제한(제60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조)	-
사업가능 2-2구역 (가로주택정비형 모아주택)	13,410			
사업가능 2-3구역 (가로주택정비형 모아주택)	24,718			
사업가능 2-4구역 (가로주택정비형 모아주택)	24,819			

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

구분	내용				적용구역	
사업 가능 구역 내	건폐율	50% 이하				2-3, 2-4
		60% 이하				2-1, 2-2, B-1, B-2, B-3, C-1, C-2, D-1, D-2
	용적률 ¹⁾	기준	200% 이하	법적상한	250% 이하	2-1, 2-2
		기준	250% 이하	법적상한	300% 이하	2-3, 2-4
		150% 이하				B-1, D-1
		200% 이하				B-2, B-3, C-1, C-2, D-2
	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

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

1) 건축물의 배치·형태·건축선 등

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	관리지역전체	- 공동주택용지 : 3m - 보차혼용통로구간 : 6m - 공원(도로변), 공공공지(도로변) : 3m	- 가로·보행환경 개선 및 보행 네트워크 형성을 위한 계획
가로활성화 시설 배치구간	국회단지길변	- 국회단지길변 가로의 1/2 이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞춰 건축물 저층부(1층이상)에 가로활성화 시설 설치	- 주가로인 국회단지길(20m)변으로 가로활성화 시설 배치 유도
공동이용시설	2-3, 2-4	- 인접 지역에 부족한 생활편의 시설을 공동이용시설로 확보	- 주변지역과 인접한 구역에 개방형 공동이용시설 배치 유도
주민공동시설	2-1, 2-2	- 단지 내 커뮤니티마당 활성화를 위해 주민공동시설 배치권장	- 단지 조성시 발생하는 단차 활용 및 커뮤니티 마당과 연계하여 공동이용시설 배치 권장

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

2) 건축물의 용도

구분	내용		비고
2-1 2-2 2-3 2-4	유형	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택용지 	-
	용도	허용 <ul style="list-style-type: none"> • 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 • 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 • 「주택법」 제2조제14호에 따른 복리시설로서 대통령령으로 정하는 공동시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설, 제4호의 제2종근린생활시설 	
		불허 <ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

아. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

○ 모아주택 사업성 보정계수(신설)

■ 모아타운 관리계획(소규모주택정비 관리계획) 수립 시, 통합심의 직전연도 공시지가 기준으로 산정하며, 모아주택(소규모주택정비사업) 통합심의 신청 시, 직전연도 공시지가를 기준으로 보정계수를 확정함

■ 산식 : 서울시 평균 공시지가¹⁾ / 사업시행구역 평균 공시지가²⁾

1) 매년 서울시가 산정하여 공개하며, “재개발사업”의 평균공시지가 적용

2) 해당 사업시행구역의 모든 용도지역의 대지(지목)를 기준으로 산정한 평균 공시지가(면적 가중평균)

■ 사업성 보정계수 적용 방법

(「서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례」 개정 시 개정 조례에 따름)

1) 조례 제44조의4에 따른 임대주택 공급비율 (용도지역 상향시)

$$\text{임대주택 공급비율} = \text{증가된 용적률} \times 100\text{분의 } 50^{1),2)} \div \text{사업성 보정계수}$$

1) 조례 제44조의4제2항에 따른 사업(공공참여)의 경우 100분의 30 적용

2) 관리지역에서 “토지보상법”을 준용하지 않은 가로주택정비사업의 사업시행자가 “토지보상법”에 준용하여 세입자 손실보상을 하는 경우 100분의 15까지 완화 가능

2) 조례 제50조제1항에 따른 용적률 상한 (임대주택 건설 특례)

$$\text{용적률 상한} = a + (\text{해당 공공임대 주택건설비율} \times 100(\%) \times \alpha \times \beta) + b + c$$

■ α (적용계수) = 2.5(단, 준주거지역의 경우 5)

■ β (보정계수) = 사업성 보정계수

■ a = “서울특별시」 도시계획 조례” 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%)

■ b = 정비기반시설을 설치하는 경우, 조례 제49조제2항제1호에 따라 증가된 용적률(%)

■ c = 관리지역에서 “토지보상법”을 준용하지 않은 가로주택정비사업의 사업시행자가 “토지보상법”에 준용하여 세입자 손실보상을 하는 경우 해당 금액에 상당하는 용적률(%) (최대 25 퍼센트 이내)

■ 모아주택(소규모주택정비사업) 통합심의 신청 시, 세입자 보호대책 수립 및 임대주택 입주 대상자 현황을 파악하여 사업성보정계수 적용에 따른 세입자 주거안정대책이 수립되었다고 인정될 경우 보정계수 적용 가능

○ 임대주택 공급 및 인수계획(안)

구분		위치	기존 토지 등 소유자	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고 (임대비율)
합계			1,307	2,363	415	-	17.6%
2-1	사업가능 2-1구역 (가로주택정비형 모아주택)	봉천동 635-108일대	281	532	107	한국토지주택공사, 서울주택도시개발공사	20.1%
2-2	사업가능 2-2구역 (가로주택정비형 모아주택)	봉천동 635-235일대	247	404	81		20.0%
2-3	사업가능 2-3구역 (가로주택정비형 모아주택)	봉천동 635-356일대	478	716	115		16.1%
2-4	사업가능 2-4구역 (가로주택정비형 모아주택)	봉천동 940-19일대	301	711	112		15.8%

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

※ 상기의 세대수, 임대주택수 등은 '26년 4차 통합심의 소위원회('26.03.26.)에 따른 사업성 보정계수를 적용하였으며, 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음

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

자. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

구분	면적(m ²)			구성비(%)	비고
	기정	변경(안)	변경후		
합계	86,070	-	86,070	100.0	-
제1종일반주거지역	37,437	감) 30,814	6,623	7.7	-
제2종일반주거지역(7층이하)	48,633	감) 37,878	10,755	12.5	-
제2종일반주거지역	-	증) 29,169	29,169	33.9	-
제3종일반주거지역	-	증) 39,523	39,523	45.9	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

차. 특별건축구역에 관한 계획(안)

구분		위치	특례사항	특례 적용 사유	비고
도면 표시	사업구역				
2-1	사업가능 2-1구역 (가로주택정비형 모아주택)	봉천동 635-108일대	건축법	- 인접한 사업구역간 통합적, 효율적 건축 계획 도모 - 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획 유도	-
2-2	사업가능 2-2구역 (가로주택정비형 모아주택)	봉천동 635-235일대			
2-3	사업가능 2-3구역 (가로주택정비형 모아주택)	봉천동 635-356일대			
2-4	사업가능 2-4구역 (가로주택정비형 모아주택)	봉천동 940-19일대			

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

카. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획(안) : 해당없음

3. 관련도면

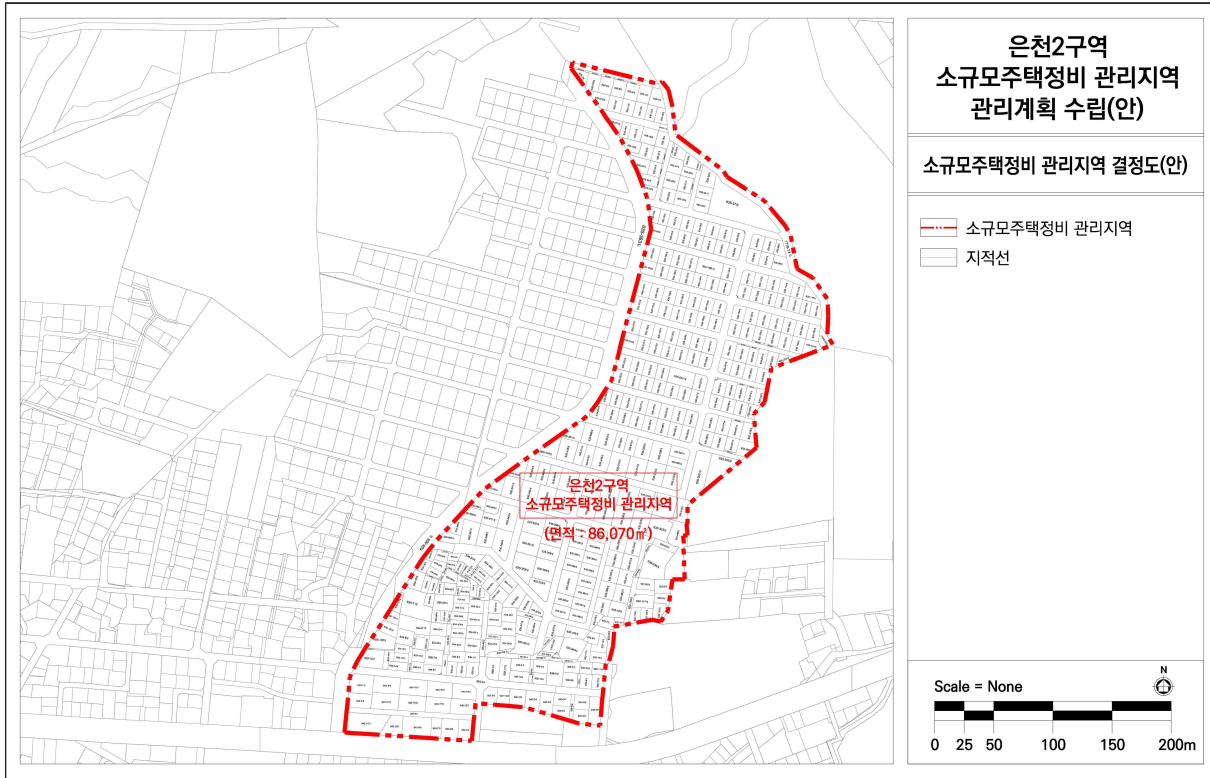
- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

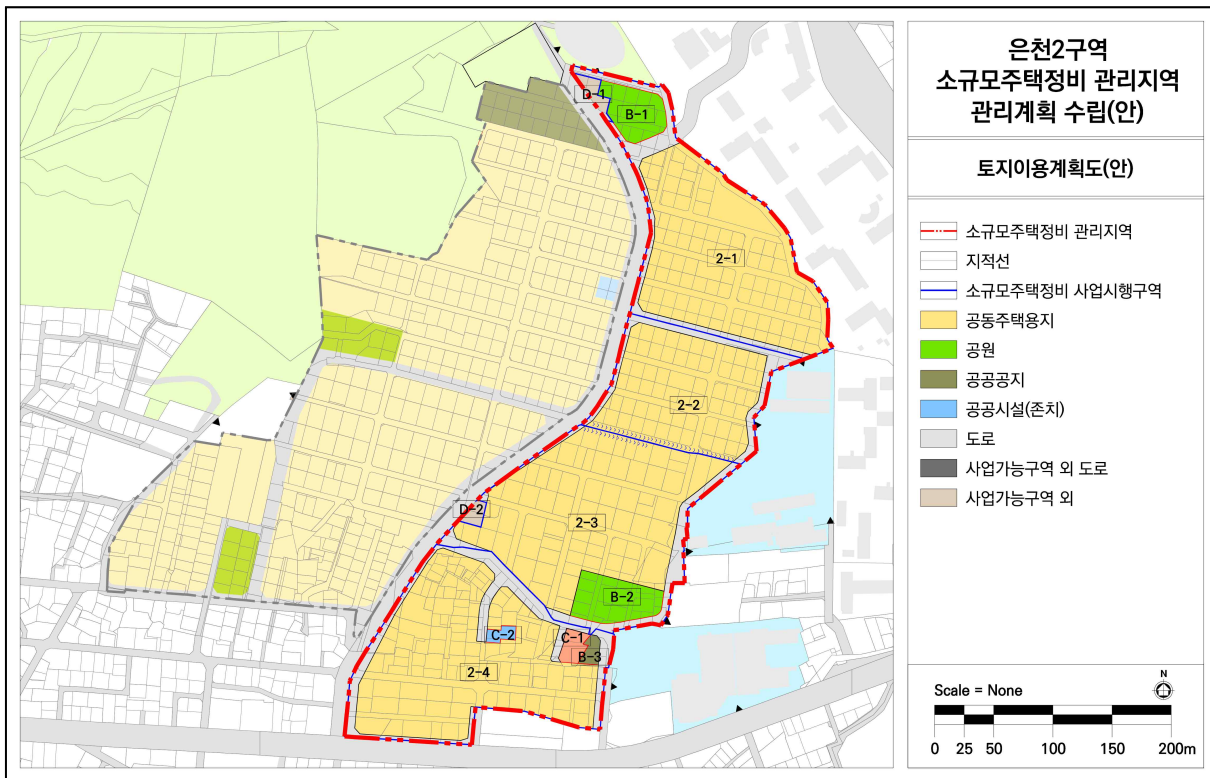
- 서울특별시 전략주택공급과(☎02-2133-6281) 및 관악구청 주택과(☎02-879-6457)에 비치·열람하고 있습니다.
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

3. 관리계획 및 관리지역 결정도

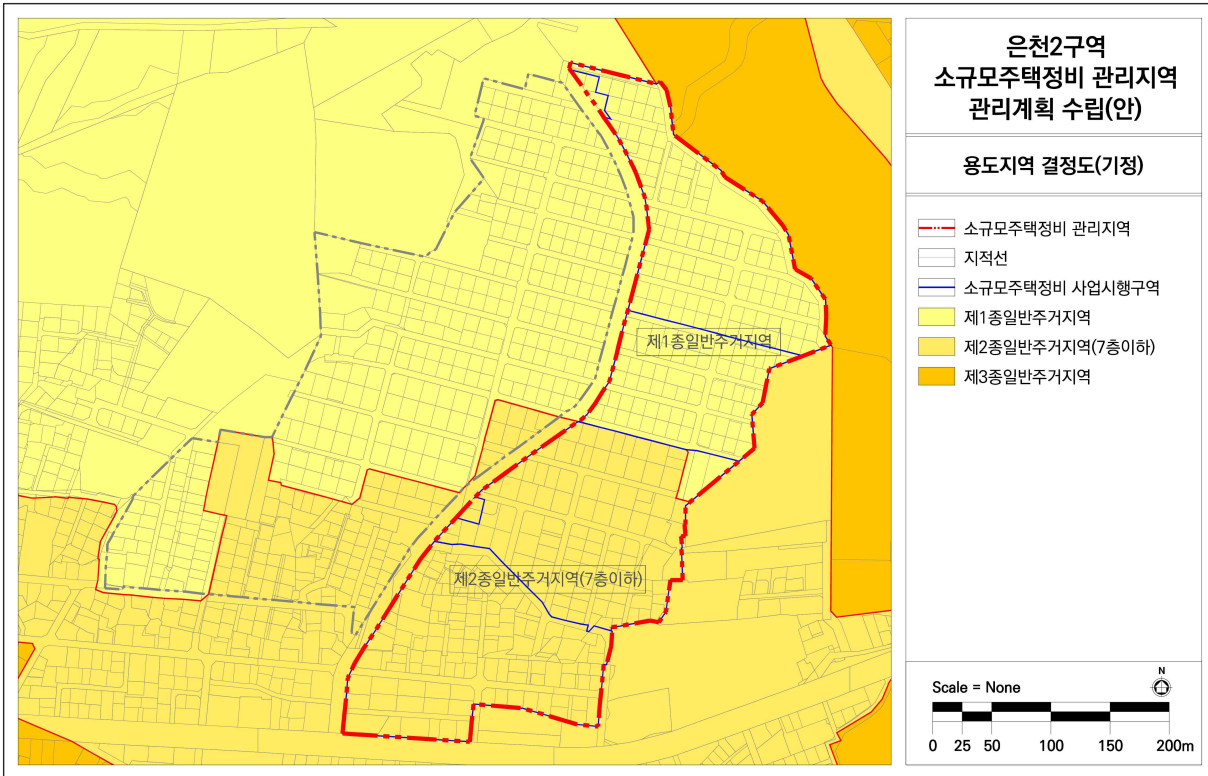
○ 소규모주택정비 관리지역 결정도(안)



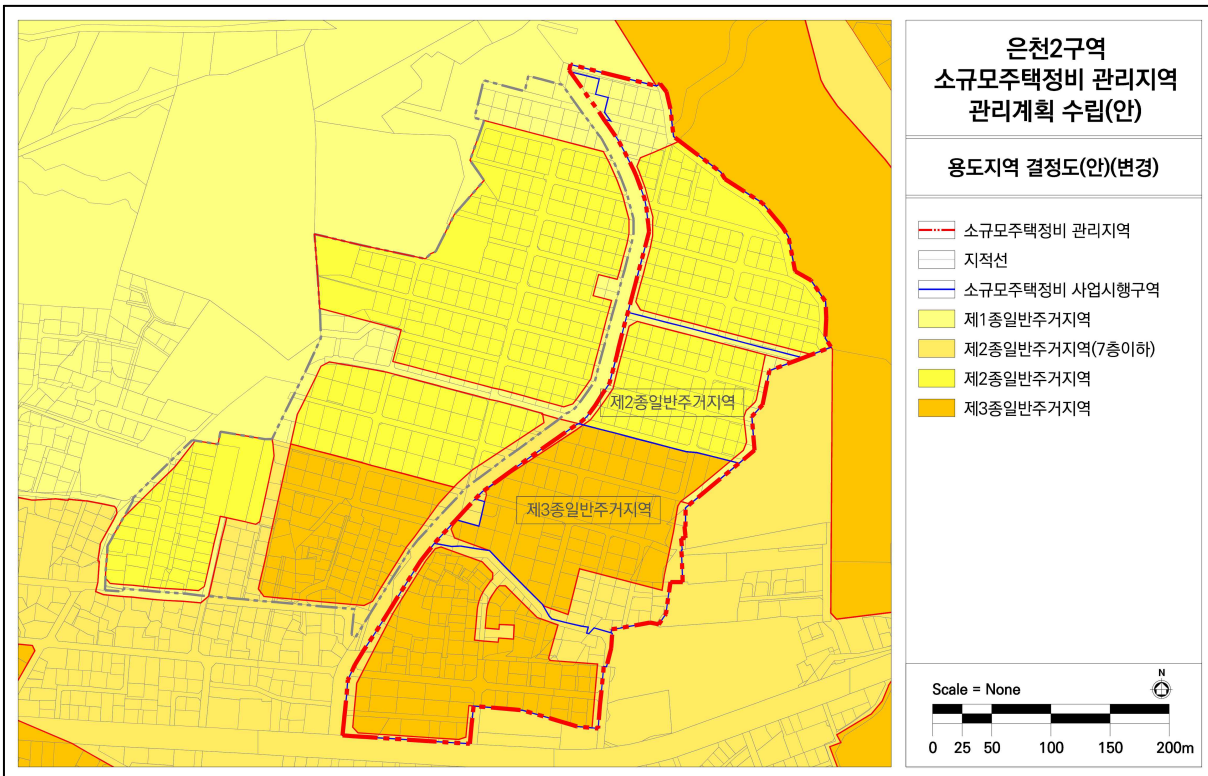
○ 토지이용계획도(안)



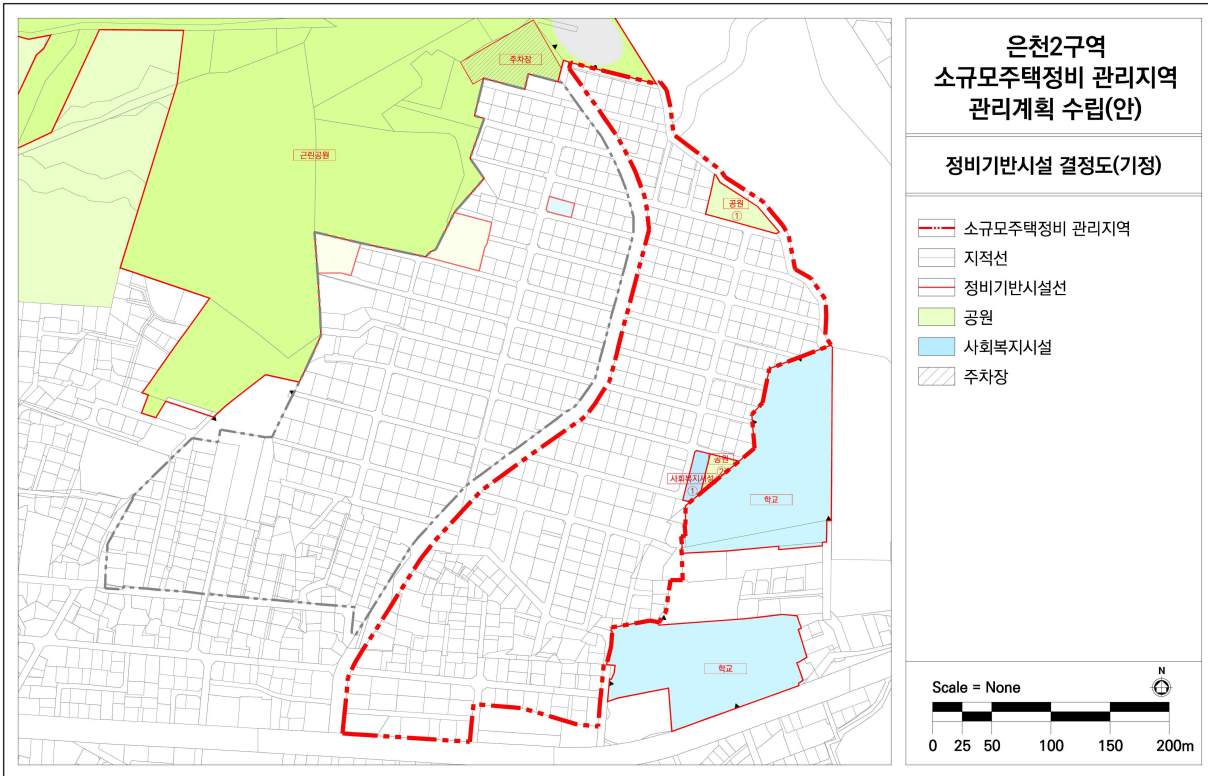
○ 용도지역 결정도(기정)



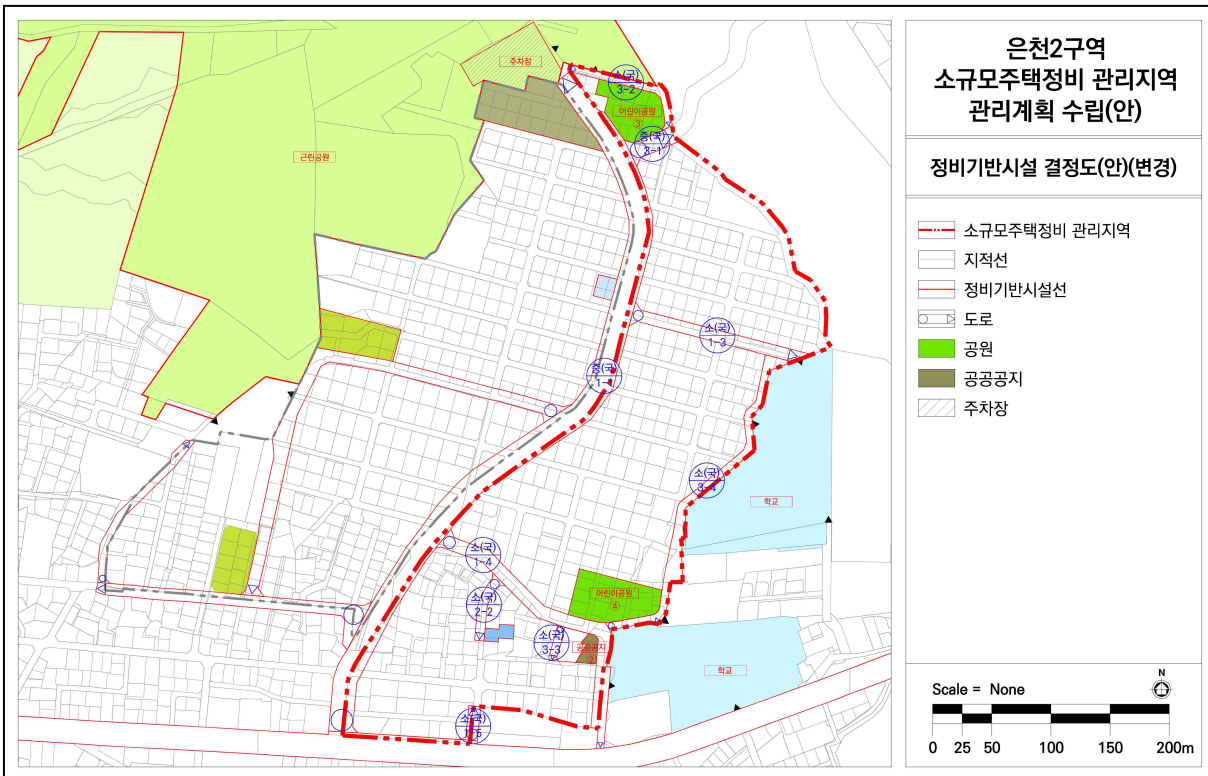
○ 용도지역 결정도(변경)(안)



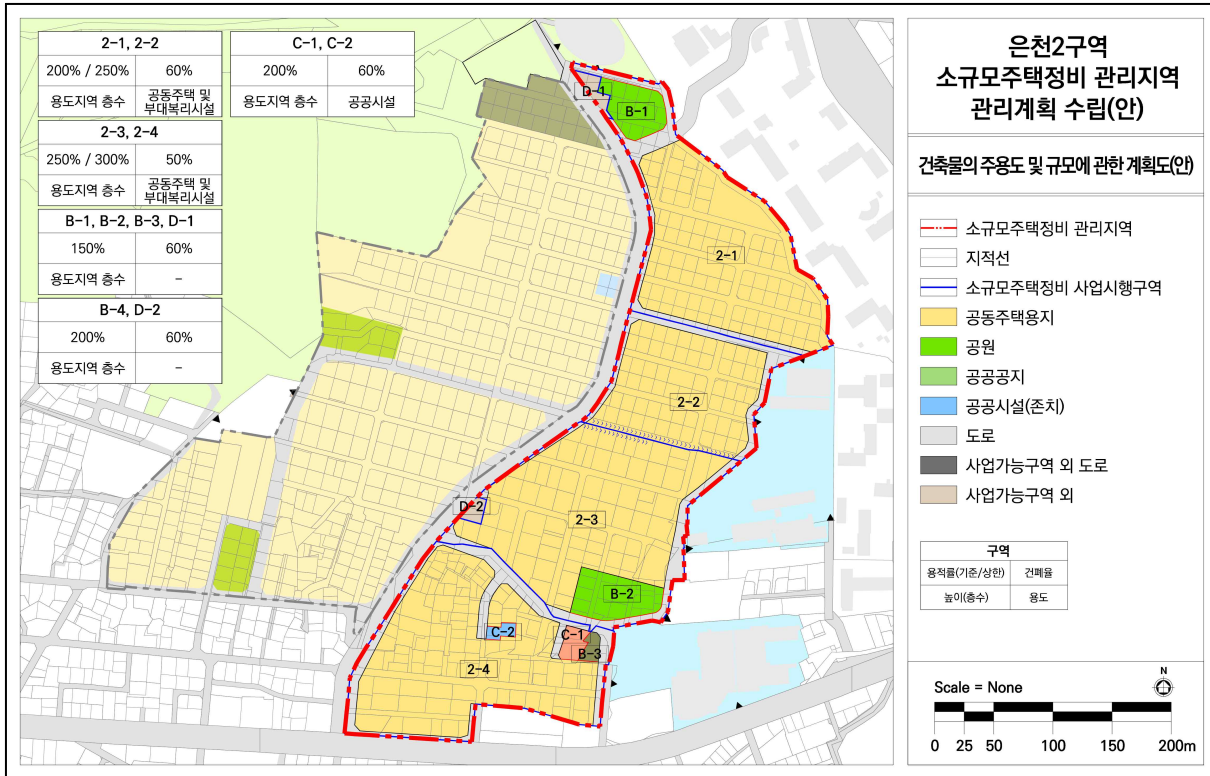
○ 정비기본시설 결정도(기정)



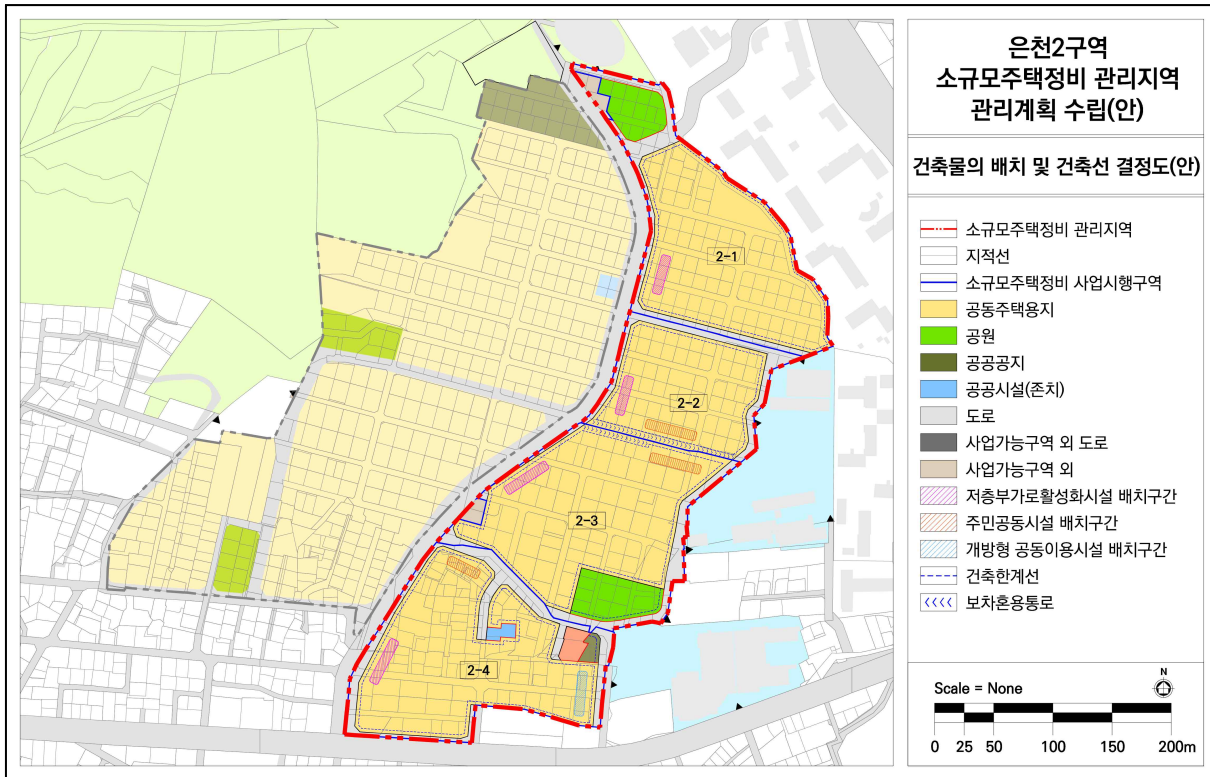
○ 정비기본시설 결정도(변경)(안)



○ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획도(안)



○ 건축물 배치 및 건축선 결정도(안)



○ 특별건축구역 지정에 관한 계획도(안)

