

**◆ 서울특별시고시 제2026-233호**
**화곡1동 354번지 일대 소규모주택정비  
관리계획(모아타운 관리계획) 변경 승인 및 지형도면 고시**

‘서울특별시고시 제2023-591호(2023.12.28.)’로 결정된 강서구 화곡1동 354번지 일대 소규모주택정비 관리계획에 대하여 사업추진구역 통합 등 관리계획 변경을 위해 ‘25년 제11차 전문가 자문회의(2025.7.16.) 및 ’ 26년 제2차 서울특별시 소규모주택정비 통합심의 소위원회(2026.2.12.) 결과를 반영하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경 승인 및 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 30일  
서울특별시장

**1. 관리지역의 규모 및 정비방향(변경없음)**

가. 관리지역의 명칭 : 화곡1동 354번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

| 구분 | 위치                   | 관리계획 요건                 | 노후·불량건축물                                   | 비고 |
|----|----------------------|-------------------------|--------------------------------------------|----|
| 기준 | 강서구 화곡1동<br>354번지 일대 | 대상지역의 면적이<br>10만㎡ 이하일 것 | 노후불량건축물 수가 해당 지역의<br>전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것 |    |
| 현황 |                      | 85,462.6㎡               | 전체 : 296동<br>노후·불량 : 218동(73.6%)           |    |

다. 정비방향 : 저층 노후주거지의 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설의 배치 및 보행환경 개선

**2. 관리지역의 지정 및 관리계획(변경)**

가. 관리지역의 지정(변경없음)

○ 관리지역 지정 조서

| 구분 | 관리지역 명칭                              | 위치                   | 면적(㎡)    |    |     | 비고 |
|----|--------------------------------------|----------------------|----------|----|-----|----|
|    |                                      |                      | 기정       | 변경 | 변경후 |    |
| -  | 화곡1동 354번지 일대 모아타운<br>(소규모주택정비 관리지역) | 강서구 화곡1동<br>354번지 일대 | 85,462.6 | -  | -   | -  |

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)(변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 기정(안)

| 구분                          | 면적(㎡)    |            |         | 사업계획       |                 |     |          |           | 비고 |
|-----------------------------|----------|------------|---------|------------|-----------------|-----|----------|-----------|----|
|                             | 계        | 공동주택<br>용지 | 기반시설    | 토지등<br>소유자 | 기존세대, 가구,<br>호수 | 시행자 | 추진<br>단계 | 최초<br>결정일 |    |
| 합 계                         | 73,744.7 | 64,144.3   | 9,600.4 | -          | 1,681           | -   | -        | -         | -  |
| 사업가능구역2-1<br>(가로주택정비형 모아주택) | 13,055.4 | 11,315.4   | 1,740.0 | -          | 278             | -   | -        | -         | -  |
| 사업가능구역2-2<br>(가로주택정비형 모아주택) | 12,602.5 | 10,855.5   | 1,747.0 | -          | 286             | -   | -        | -         | -  |
| 사업가능구역2-3<br>(가로주택정비형 모아주택) | 19,458.3 | 16,175.4   | 3,282.9 | -          | 451             | -   | -        | -         | -  |
| 사업가능구역2-4<br>(가로주택정비형 모아주택) | 11,016.0 | 10,324.7   | 691.3   | -          | 319             | -   | -        | -         | -  |
| 사업가능구역2-5<br>(가로주택정비형 모아주택) | 17,612.5 | 15,473.3   | 2,139.2 | -          | 347             | -   | -        | -         | -  |

○ 변경(안)

| 구분                          | 면적(㎡)    |            |         | 사업계획       |                 |     |          |           | 비고 |
|-----------------------------|----------|------------|---------|------------|-----------------|-----|----------|-----------|----|
|                             | 계        | 공동주택<br>용지 | 기반시설    | 토지등<br>소유자 | 기존세대, 가구,<br>호수 | 시행자 | 추진<br>단계 | 최초<br>결정일 |    |
| 합 계                         | 59,659.0 | 50,567.3   | 9,091.7 | 1,419명     | 1,654           | -   | -        | -         | -  |
| 사업가능구역2-1<br>(가로주택정비형 모아주택) | 17,004.6 | 14,800.6   | 2,204.0 | 395명       | 465             | -   | -        | -         | -  |
| 사업가능구역2-2<br>(가로주택정비형 모아주택) | 19,346.9 | 16,105.4   | 3,241.5 | 429명       | 466             | -   | -        | -         | -  |
| 사업가능구역2-3<br>(가로주택정비형 모아주택) | 23,307.5 | 19,661.3   | 3,646.2 | 595명       | 723             | -   | -        | -         | -  |

※ 합계 면적인 59,659㎡는 관리지역 총면적(85,462.6㎡)에서 사업가능구역외 면적(25,803.6㎡)을 제외한 면적임

## ○ 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안) 변경 사유서

| 변경내용                                                                       | 변경사유                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>사업구역 개수 및 공동주택용지 등 면적 변경</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>원활한 사업추진 및 합리적인 계획 수립을 위해 구역을 통합하고 사업추진에 대한 주민의견을 수렴하여 반대필지 제척 및 찬성필지 포함으로 사업추진구역 범위 및 면적 변경</li> </ul> |

## 바. 모아주택 통합계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

## ○ 기정(안)

| 구분   | 위치                                           | 면적        | 특례 사항                                                                         | 특례 적용 사유                                                              | 비고 |
|------|----------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----|
| A2-1 | 사업가능 2-1구역<br>(가로주택정비형 모아주택)<br>화곡동 362-59일대 | 11,315.4㎡ | -건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 완화<br>-건축법 제53조 지하층, 주차장법 제19조에 따른 부설주차장 통합설치 | -경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획<br>-구역별 세대수 고려 차량진출입구 통합 이용<br>-지하주차장 통합 조성 | -  |
| A2-2 | 사업가능 2-2구역<br>(가로주택정비형 모아주택)<br>화곡동 362-29일대 | 10,855.5㎡ |                                                                               |                                                                       |    |

## ○ 변경(안)

| 구분   | 위치                                           | 면적        | 특례 사항                                                                         | 특례 적용 사유                                                              | 비고 |
|------|----------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----|
| A2-1 | 사업가능 2-1구역<br>(가로주택정비형 모아주택)<br>화곡동 362-59일대 | 17,004.6㎡ | -건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 완화<br>-건축법 제53조 지하층, 주차장법 제19조에 따른 부설주차장 통합설치 | -경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획<br>-구역별 세대수 고려 차량진출입구 통합 이용<br>-지하주차장 통합 조성 | -  |
| A2-2 | 사업가능 2-2구역<br>(가로주택정비형 모아주택)<br>화곡동 366-87일대 | 19,346.9㎡ |                                                                               |                                                                       |    |

○ 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안) 변경 사유서

| 변경내용                       | 변경사유                                                      |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------|
| • 건축한계선 추가                 | • 가로공원로84길의 연속적인 폭원확보를 위해 건축한계선 4m추가 계획                   |
| • 공공보행통로 삭제                | • 사업시행구역 변경에 따라 불필요한 공공보행통로 삭제                            |
| • 가로활성화 및 커뮤니티 활성화 배치구간 설정 | • 가로공원로76길변 및 보행자전용도로변 가로활성화를 위한 시설 설치 및 주민공동이용시설 배치구간 계획 |

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)(변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 기정(안)

| 구분  |                             | 위치              | 전체세대  | 임대주택 | 임대주택<br>인수예정자 | 비고<br>(임대비율) |
|-----|-----------------------------|-----------------|-------|------|---------------|--------------|
| 합계  |                             |                 | 2,407 | 647  | -             | 26.8%        |
| 2-1 | 사업가능구역2-1<br>(가로주택정비형 모아주택) | 화곡동<br>362-59일대 | 420   | 114  | 한국토지<br>주택공사  | 27.1%        |
| 2-2 | 사업가능구역2-2<br>(가로주택정비형 모아주택) | 화곡동<br>362-29일대 | 407   | 110  |               | 27.0%        |
| 2-3 | 사업가능구역2-3<br>(가로주택정비형 모아주택) | 화곡동<br>266-38일대 | 631   | 178  |               | 28.2%        |
| 2-4 | 사업가능구역2-4<br>(가로주택정비형 모아주택) | 화곡동<br>354-79일대 | 433   | 113  |               | 26.1%        |
| 2-5 | 사업가능구역2-5<br>(가로주택정비형 모아주택) | 화곡동<br>354-2일대  | 516   | 132  |               | 25.6%        |

○ 변경(안)

| 구분  |                             | 위치              | 전체세대  | 임대주택 | 조합/<br>일반분양  | 비고<br>(임대비율) |
|-----|-----------------------------|-----------------|-------|------|--------------|--------------|
| 합계  |                             |                 | 1,929 | 387  | -            | 20.1%        |
| 2-1 | 사업가능구역2-1<br>(가로주택정비형 모아주택) | 화곡동<br>362-59일대 | 550   | 110  | 한국토지<br>주택공사 | 20.0%        |

| 구분  |                             | 위치               | 전체세대 | 임대주택 | 조합/<br>일반분양 | 비고<br>(임대비율) |
|-----|-----------------------------|------------------|------|------|-------------|--------------|
| 2-2 | 사업가능구역2-2<br>(가로주택정비형 모아주택) | 화곡동<br>366-87일대  | 598  | 120  |             | 20.1%        |
| 2-3 | 사업가능구역2-3<br>(가로주택정비형 모아주택) | 화곡동<br>354-128일대 | 781  | 157  |             | 20.1%        |

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

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

## ○ 임대주택의 공급 및 인수계획(안) 변경 사유서

| 변경내용        | 변경사유                                                           | 비고 |
|-------------|----------------------------------------------------------------|----|
| • 임대주택 건설비율 | • 서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례 개정(2026.1.5.)에 따른 모아주택 사업성 보정계수 적용 | -  |

## 차. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

| 구 분             | 면 적(㎡)   |             |          | 구성비(%) | 비고 |
|-----------------|----------|-------------|----------|--------|----|
|                 | 기 정      | 변 경(안)      | 변경후      |        |    |
| 합 계             | 85,462.6 | -           | 85,462.6 | 100.0  | -  |
| 제1종일반주거지역       | 1,560.0  | 감) 1,560.0  | -        | -      | -  |
| 제2종일반주거지역(7층이하) | 18,558.5 | 증) 17,072.6 | 35,631.1 | 41.7   | -  |
| 제3종일반주거지역       | 65,344.1 | 감) 15,512.6 | 49,831.5 | 58.3   | -  |

## ○ 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안) 변경 사유서

| 변경내용                            | 변경사유                              | 비고 |
|---------------------------------|-----------------------------------|----|
| • 제1종일반주거 1,560.0㎡ → 0㎡         | • 기정 공원계획 삭제                      | -  |
| • 제2종일반주거 18,558.5㎡ → 35,631.1㎡ | • 사업반대 필지 제척에 따른 존치지역(2종7층) 면적 증가 | -  |
| • 제3종일반주거 65,344.1㎡ → 49,831.5㎡ | • 사업반대 필지 제척에 따른 공동주택 용지 면적 감소    | -  |

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)(변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

| 구분    |                              | 위치            | 특례사항                  | 특례 적용 사유                                                                         | 비고 |
|-------|------------------------------|---------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 도면 표시 | 사업구역                         |               |                       |                                                                                  |    |
| 2-1   | 사업가능 2-1구역<br>(가로주택정비형 모아주택) | 화곡동 362-59일대  | 건축법<br>제73조 및<br>제74조 | - 인접한 사업구역간<br>통합적, 효율적 건축<br>계획 도모<br><br>- 경관 특화를 위한<br>창의적인 배치 및<br>건축물 계획 유도 | -  |
| 2-2   | 사업가능 2-2구역<br>(가로주택정비형 모아주택) | 화곡동 366-87일대  |                       |                                                                                  |    |
| 2-3   | 사업가능 2-3구역<br>(가로주택정비형 모아주택) | 화곡동 354-128일대 |                       |                                                                                  |    |

타. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획 : 해당없음

파. 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 이제 준하는 명백한 오류를 수정하는 경우
- 그 밖에 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 경우로서 조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

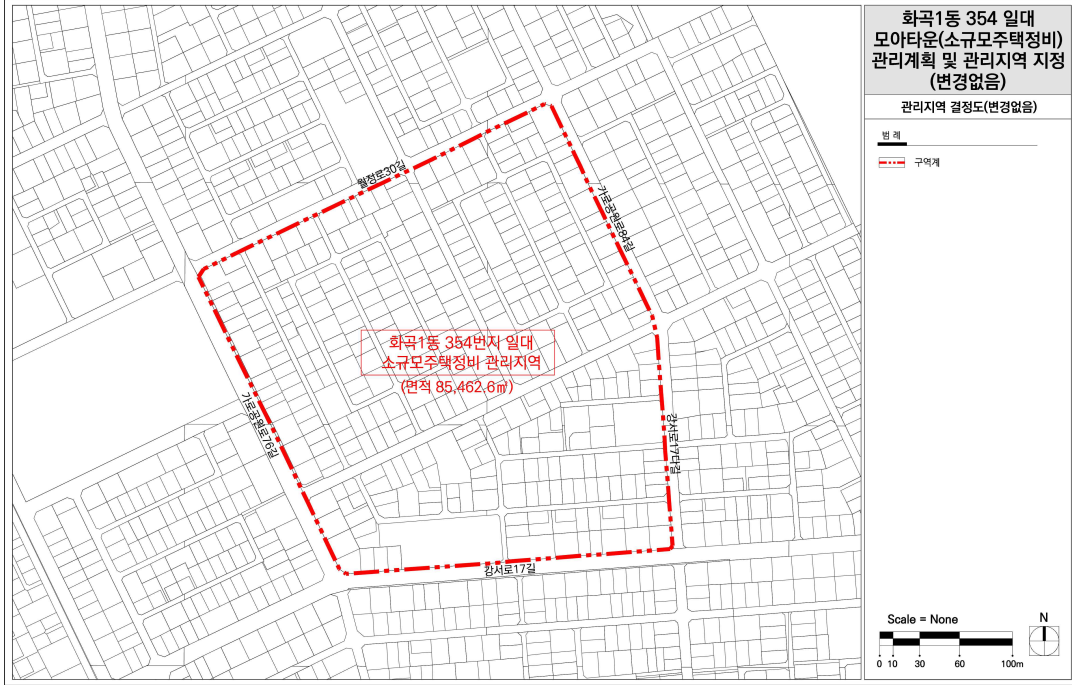
- 서울특별시 전략주택공급(☎02-2133-8237)과 및 강서구 도시전략과(☎02-2600-6047)에 비치·열람하고 있습니다.

※ 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.

○ 소규모주택정비 관리지역 결정도(변경없음)



○ 토지이용계획도(기정)(안)

