

◆ 서울특별시고시 제2024-294호

면목본동 297-28번지 일대
소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제 2023-338호(2023.08.10.)로 승인 및 지형도면 고시된 면목본동 297-28번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획)에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 결정(변경) 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 6월 20일
서울특별시

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 면목본동 297-28번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	중랑구 면목본동 297-28번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		53,120.5㎡	전체 : 238동 노후·불량 : 172동(72.3%)	-

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활 편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후주거지의 계획적 공동개발 유도

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

○ 관리지역의 지정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	면목본동 297-28번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)	중랑구 면목본동 297-28번지 일대	55,385.0	-	55,385.0	선지정고시

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	면목본동 297-28번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)	중랑구 면목본동 297-28번지 일대	55,385.0	감) 2,264.5	53,120.5	필지선기준 구역계 변경

○ 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명칭	결정내용	결정사유
-	면목본동 297-28번지 일대 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	· 위치 : 면목본동 297-28번지 일대 · 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 53,120.5㎡	노후·불량 주택이 혼재되어 개발이 어려운 지역에서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소규모주택 정비사업의 계획적·효율적 추진을 위한 관리지역 지정

나. 토지이용계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 기정

구 분				면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계				55,385.0	100.0	
시행 구역	공동주택 용지	소계		38,728.8	70.1	
		A1	사업추진구역1(가로주택정비사업)	10,495.5	19.0	
		A2	사업추진구역2(가로주택정비사업)	3,758.2	6.8	
		A3	사업추진구역3(가로주택정비사업)	8,505.4 (9,343.7)	15.4	(주차장 포함 연변부여 기준)
		A4	사업추진구역4(가로주택정비사업)	6,799.8	12.3	
		A5	사업추진구역5(가로주택정비사업)	9,169.9	16.6	
	정비 기반 시설	도로		7,389.0	13.2	
		주차장		838.3	1.5	
시행구역 외		B1 ~ B2	주택용지 등	8,428.9	15.2	

○ 변경

구 분				면적(㎡)	구성비(%)	비 고	
합 계				53,120.5	100.0		
시행 구역	공동주택 용지	소계		43,052.6	81.0		
		A1	사업추진구역1(가로주택정비사업)	9,906.8	18.6		
		A2	사업추진구역2(가로주택정비사업)	9,402.6	17.7		
		A3	1	사업추진구역3(가로주택정비사업)	8,038.5	15.1	
			2	사업추진구역4(가로주택정비사업)	6,526.8	12.3	
		A4	사업추진구역5(가로주택정비사업)	9,177.9	17.3		
	정비 기반 시설	도로		6,663.4	12.5	※ 모아주택 구역내 포함	
		공원		843.5	1.6	※ 모아주택 구역내 포함	
시행구역 외		소계		2,561.0	4.8		
		대지	자율주택 정비사업	1,447.0	2.7	※ ' 23.3. 완료	
			도시형생활주택	1,114.0	2.1	※ 공사중	

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

■ 도로

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 기정

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	조성 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	2	1	8	국지도로	360 (139)	면목동 359	면목동 107-1	일반	서울시고시 제467호(' 78.9.12.)	
기정	소로	2	3	8	국지도로	210 (126)	면목동 324	면목동 1186	일반	서울시고시 제467호(' 78.9.12.)	

○ 변경

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	조성 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	2	1	8	국지도로	360 (236)	면목동 359-34	면목동 483-8	일반 도로	서울시고시 제467호 (' 78.9.12.)	-
변경	소로	2	1	8	국지도로	124	면목동 359-34	면목동 1324-3	일반 도로	-	노선분리
변경	소로	2	6	10	국지도로	236	면목동 1324-3	면목동 483-8	일반 도로	-	확폭
기정	소로	2	3	8	국지도로	210 (125)	면목동 108-72	면목동 483-14	일반 도로	서울시고시 제467호 (' 78.9.12.)	-
변경	소로	2	3	8	국지도로	75	면목동 1175-1	면목동 483-14	일반 도로	-	노선분리
변경	소로	2	4	8	국지도로	118	면목동 108-72	면목동 1145-3	일반 도로	-	선형 조정
기정	중로	3	A	12	국지도로	241	면목동 70-70	면목동 69-46	일반 도로	서울시고시 제2024-27호 (' 24.1.11.)	-
변경	중로	3	A	15	국지도로	241	면목동 70-70	면목동 69-46	일반 도로	-	신설
신설	중로	3	1	12	국지도로	22	면목동 69-46	면목동 483-10	일반 도로	-	신설
신설	중로	3	2	12	집산도로	219	면목동 483-10	면목동 483-15	일반 도로	-	신설
신설	소로	2	2	8	국지도로	46	면목동 483-15	면목동 483-20	일반 도로	-	신설
신설	소로	2	5	8	국지도로	94	면목동 483-14	면목동 483-14	일반 도로	-	신설
신설	소로	2	7	6	국지도로	38	면목동 1181	면목동 1324-3	일반 도로	-	신설

※ ()는 구역계에 포함되는 도로 연장임

■ 공원

○ 신설

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공원	어린이공원	면목동 1142	-	증) 843.5	843.5	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

■ 주차장

○ 기정

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	은행나무 공영주차장	면목동 107-5	838.3	-	838.3	중랑구고시 제2004-14호 (' 04.2.16.)	-

○ 변경

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
폐지	은행나무 공영주차장	면목동 107-5	838.3	감) 838.3	-	중랑구고시 제2004-14호 (' 04.2.16.)	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

■ 공동이용시설

구분	세대수	기준면적	비고
A1(사업추진구역1)	313 세대	1,078.1㎡ 이상	구역내
A2(사업추진구역2)	302 세대	1,043.8㎡ 이상	구역내
A3-1(사업추진구역3)	259 세대	909.4㎡ 이상	구역내
A3-2(사업추진구역4)	209 세대	753.1㎡ 이상	구역내
A4(사업추진구역5)	298 세대	1,031.3㎡ 이상	구역내

※ 설치기준 : 세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 설치

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

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

라. 교통계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 신설

구분	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	간선도로 및 교통혼잡이 예상되는 곳의 원활한 교통흐름을 위해 차량 진출입 불허구간 설정	검재로50길, 검재로54길, 검재로48길, 면목로72가길, 면목로64길
차량진출입 구간	진출입 불허구간 외 출입구 설치 가능	불허구간 제외
도로 확폭	인근 재개발구역 및 공간구조 고려하여 도로 폭원 확대	- 검재로44길(6→8m) - 검재로54길(12→15m) - 면목로66길(6→12m) - 면목로72길(8→10m) - 면목로72가길(6→8m)
건축한계선	건축한계선 2~3m로 적용하여 보행공간 확보 및 보행여건 개선	- 2m : 검재로54길, 검재로50길, 면목로66길, 면목로72길(A2) - 3m : 그 외 이면부지

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

○ 기정

도면 표시	사업구역	위 치	면적(㎡)	사업계획					비고
				토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계			39,567.1	653	-	-	-	-	
A1	면목본동 1구역 가로주택정비사업	면목본동 1149-1번지 일대	10,495.5	140	-	조합(예정)	동의서 징구	-	-
A2	면목본동 2구역 가로주택정비사업	면목본동 106-5번지 일대	3,758.2	49	-	조합	조합설립	-	-
A3	면목본동 3구역 가로주택정비사업	면목본동 107-33번지 일대	9,343.7	218	-	조합(예정)	동의서 징구	-	주차장 포함
A4	면목본동 4구역 가로주택정비사업	면목본동 317-1번지 일대	6,799.8	74	-	조합(예정)	동의서 징구	-	-
A5	면목본동 5구역 가로주택정비사업	면목본동 109-18번지 일대	9,169.9	172	-	조합	조합설립	-	-

○ 변경

도면 표시		사업구역	위 치	면적(㎡)	사업계획				비고	
					토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계		최초 결정일
합 계				45,903.1	764	-	-	-	-	
A1	면목본동 1구역 가로주택정비사업		면목본동 1149-1번지일대	10,495.5	141	-	조합(예정)	동의서 징구	-	-
A2	면목본동 2구역 가로주택정비사업		면목본동 106-5번지 일대	10,094.2	161	-	조합	구역확대	-	-
A3	1	면목본동 3구역 가로주택정비사업	면목본동 107-33번지일대	9,343.7	218	-	조합	조합설립인가	-	주차장 포함
	2	면목본동 4구역 가로주택정비사업	면목본동 317-1번지 일대	6,799.8	72	-	조합(예정)	동의서 징구	-	-
A4	면목본동 5구역 가로주택정비사업		면목본동 109-18번지 일대	9,169.9	172	-	조합	조합설립인가	-	-

※ 개별 사업구역 면적은 연번부여 및 조합설립인가 현황 기준임

바. 모아주택 통합계획(안)

○ 신설

도면 표시	사업구역	위 치	면적(㎡)	특례사항	특례 적용 사유	비고
합 계			43,052.6	•공통사항 건축법 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 완화 •건축법 제53조 지하층, 주차장법 제19조에 따른 부설주차장 통합설치	•공통사항 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획 •쾌적한 가로환경 및 주차난 해소를 위한 통합 설치	통합 시행권장
A1	면목본동 1구역 가로주택정비사업	면목본동 1149-1번지일대	9,906.8			
A2	면목본동 2구역 가로주택정비사업	면목본동 106-5번지 일대	9,402.6			
A3	1 면목본동 3구역 가로주택정비사업	면목본동 107-33번지일대	8,038.5			
	2 면목본동 4구역 가로주택정비사업	면목본동 317-1번지 일대	6,526.8			
A4	면목본동 5구역 가로주택정비사업	면목본동 109-18번지 일대	9,177.9			

※ 상기의 건축협정에 관한 특례사항 및 사유 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

※ 사업시행구역 내 사업시행인가 시 결정

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안) ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 기정

구분	내용		비고
시행구역 내	건폐율	60% 이하	A1 ~ A5
	용적률	기준 200% 이하 / 상한 250% 이하	
	높이	용도지역 층수 적용	
시행구역 외	건폐율	60% 이하	B1 ~ B2
		50% 이하	B1
	용적률	기준 200% 이하	B1 ~ B2

구분	내용		비고
		기준 250% 이하	B1
	높이	건축법 및 건축조례 허용높이	B1 ~ B2

○ 변경

구분	용도지역	건폐율	용적률
시행구역 내	건폐율	50% 이하	A1~A4
	용적률	기준 250% 이하 / 법적 상한 300% 이하	
	높이	용도지역 층수 적용	
시행구역 외	건폐율	60% 이하	공동주택용지 등
	용적률	기준 200% 이하	
	높이	건축법 및 건축조례 허용높이	

아. 건축물의 배치 · 형태 · 용도 · 건축선 등에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

■ 건축물의 용도

○ 변경

적용지역	구분		계획내용	비고
A1~A4	유형		• 공동주택 용지	-
	용도	허용 용도	「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대 · 복리시설 「서울시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동 이용시설	-
		불허 용도	• 허용용도 이외의 용도	

■ 건축물의 배치·형태·건축선 등에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 변경

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	A1~A4	• 건축한계선 2~3m 적용* • 가로 환경 및 보행 환경 개선 • 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성	
가로활성화시설 배치구간	A1~A4	• 가로활성화시설 배치 • 가로활성화시설의 권장용도 - 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 - 「서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 • 커뮤니티 가로활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도	

※ 서울시 모아타운 심의방향 준용(보차분리도로 2m, 그 외 3m 적용)

- 건축한계선(2m) : 겹재로50길(A2), 겹재로54길(A2,A3-1,A3-2,A4), 면목로72길(A2), 면목로66길(A1, A3-2, A4) 변

- 건축한계선(3m) : 겹재로44길(A2), 겹재로48길(A1, A2, A3-1, A3-2), 면목로72길(A1, A3-1), 면목로72가길(A1, A4), 면목로64길(A4) 변

자. 임대주택의 공급 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 변경

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
표시	사업구역					
합계		-	1,381	360	-	임대주택 26.1%
A1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	면목본동 1149-1번지 일대	313	82	한국토지 주택공사 서울주택 도시공사	임대주택 26.2%
A2	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	면목본동 106-5번지 일대	302	76		임대주택 25.2%
A3	1 사업추진구역3 (가로주택정비사업)	면목본동 107-33번지 일대	259	69		임대주택 26.6%
	2 사업추진구역4 (가로주택정비사업)	면목본동 317-1번지 일대	209	55		임대주택 26.3%
A4	사업추진구역5 (가로주택정비사업)	면목본동 109-18번지 일대	298	78		임대주택 26.2%

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상할 것

※ 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. 용도지역·용도지구의 지정 및 변경 계획(안) ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정
○ 신설

구분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		53,120.5	-	53,120.5	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	50,870.5	감) 47,466.0	3,404.5	6.4	존치구역 및 공원
	제3종일반주거지역	2,250.0	증) 47,466.0	49,716.0	93.6	-

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 신설

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
-	특별건축구역	A1~A4	-	증) 51,493.9	51,493.9	-

○ 특별건축구역의 건축물 적용배제 또는 완화

구분	배제 및 완화	비고
건축법	대지안의 조경(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제56조), 대지안의 공지(제58조), 건축물의 높이제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(61조) 등	-
주택법 (주택건설기준 등에 관한 규정)	공동주택의 배치(제10조), 기준척도(제13조), 비상급수시설(제35조), 난방설비 등(제37조) 등	-
통합적용	「문화예술진흥법」 제9조에 따른 건축물에 대한 미술작품의 설치 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원의 설치	-

3. 관련도면

○ 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

○ 서울특별시 전략주택공급과(☎ 02-2133-8229) 및 중랑구 주택개발추진단(☎ 02-2094-6923)에 비치·열람하고 있습니다.

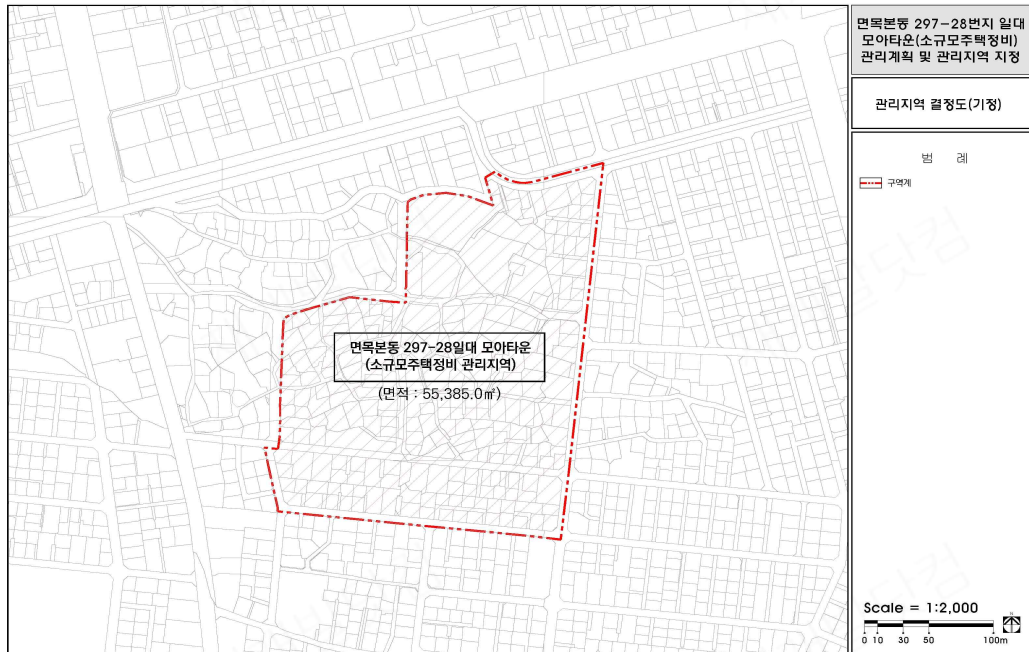
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

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

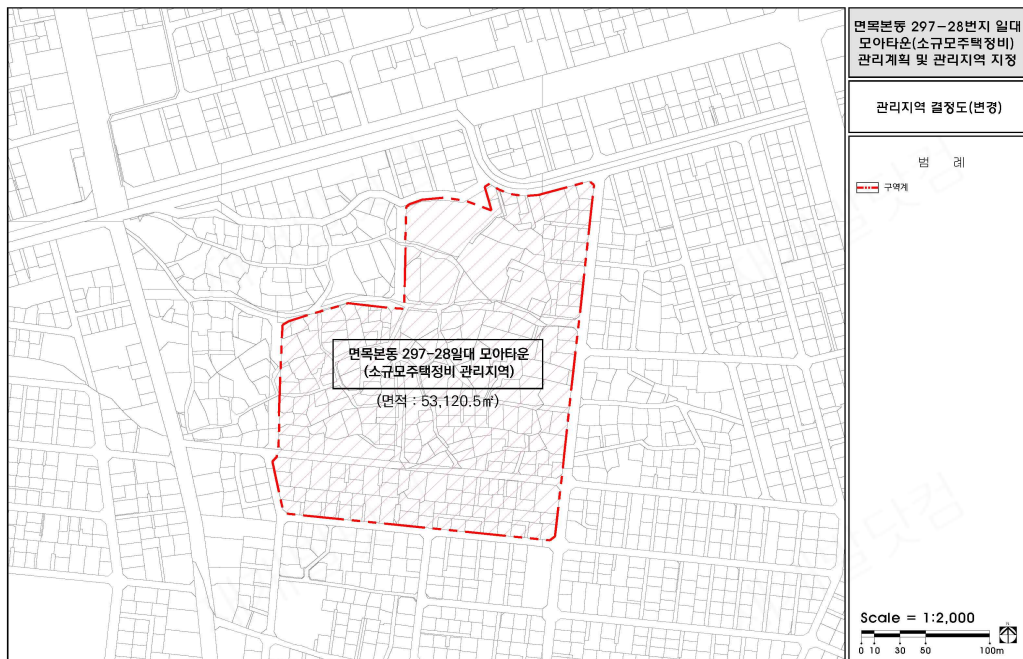
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

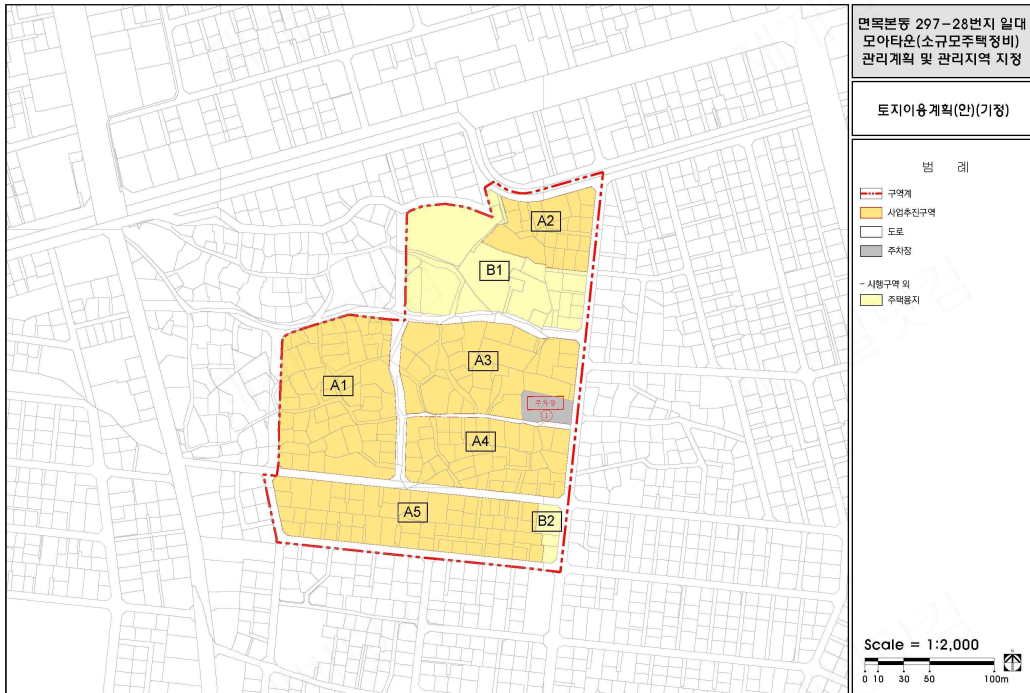
관리지역 결정도(기정)



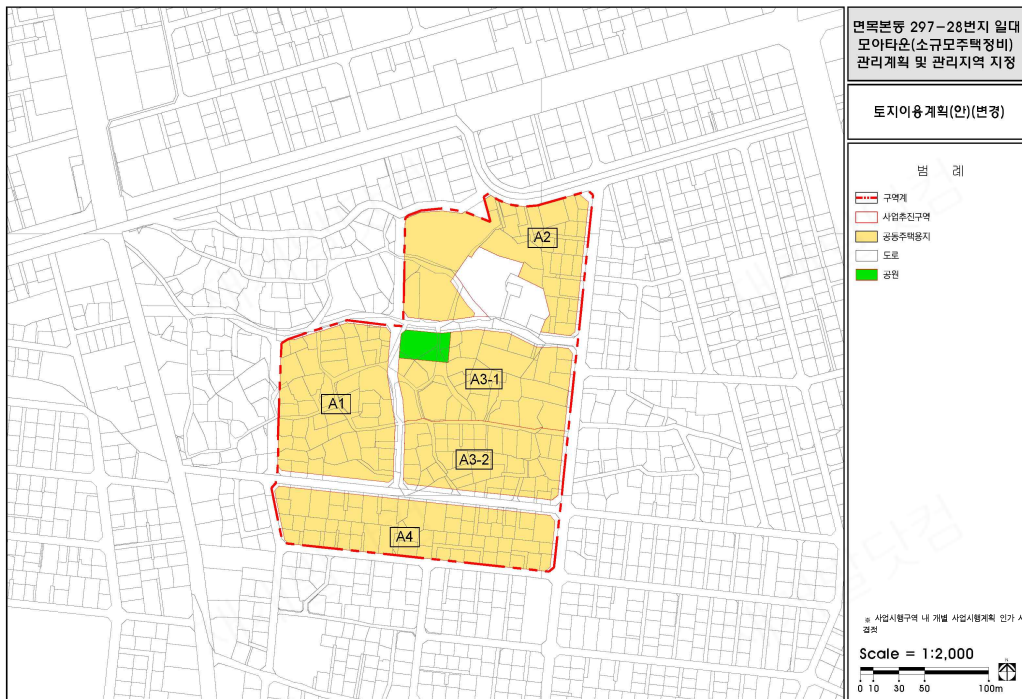
관리지역 결정도(변경)



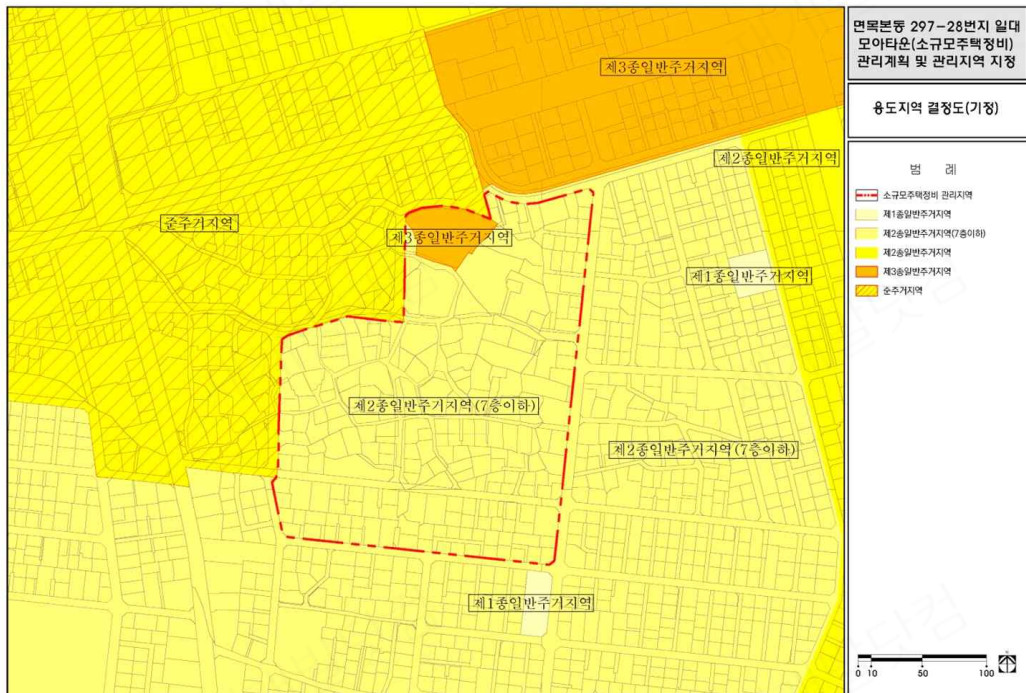
토지이용계획(안) (기정)



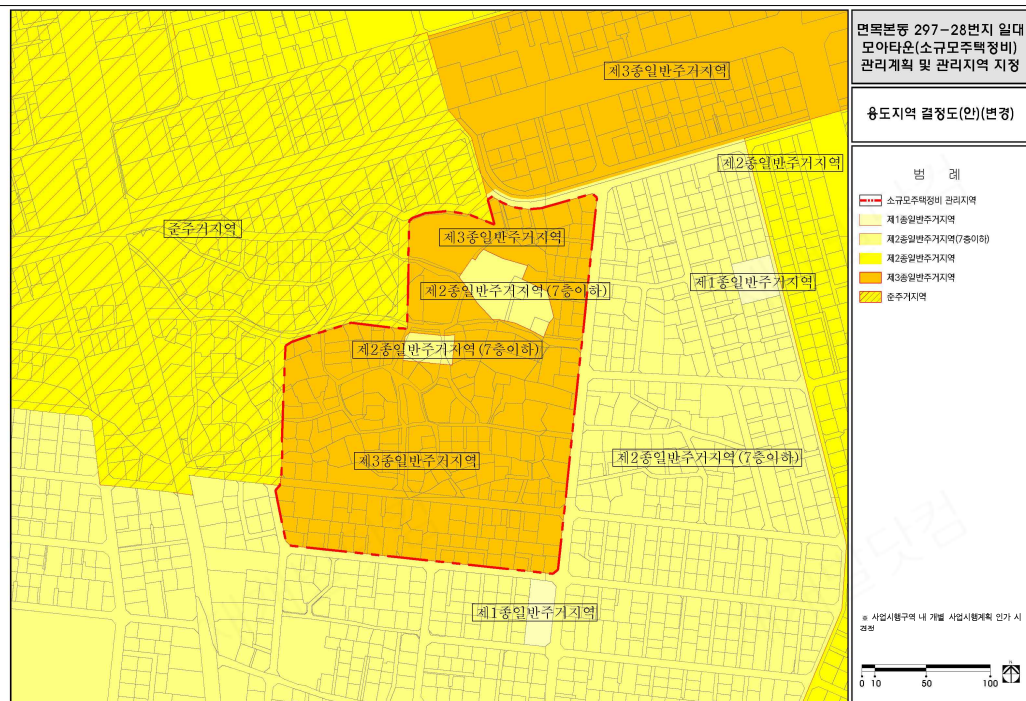
토지이용계획(안) (변경)



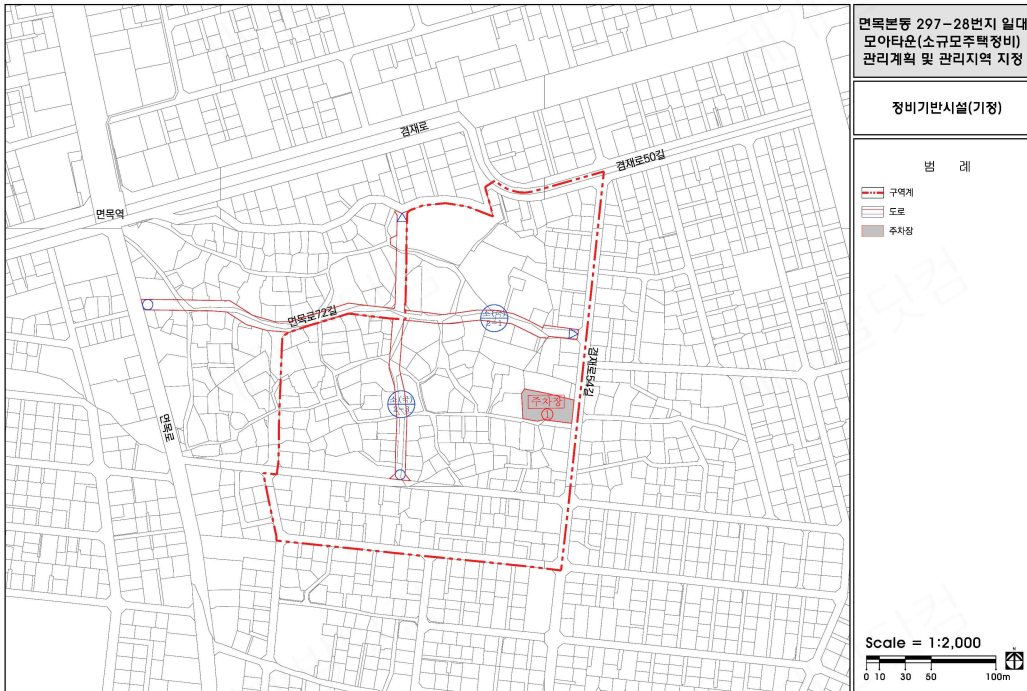
용도지역 결정(기정)



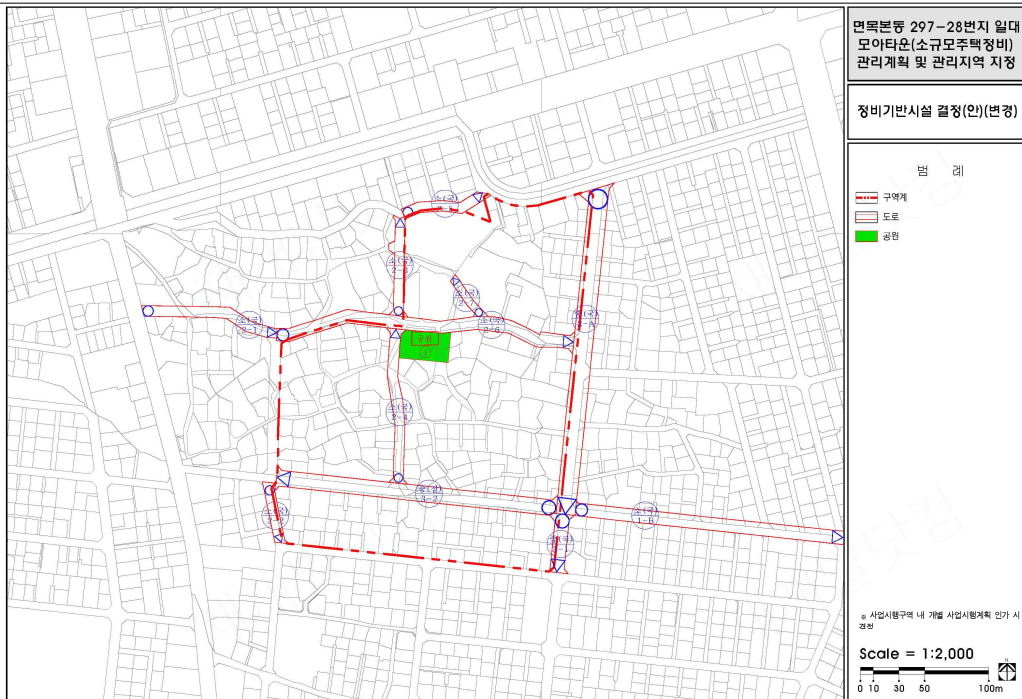
용도지역 결정(안) (변경)



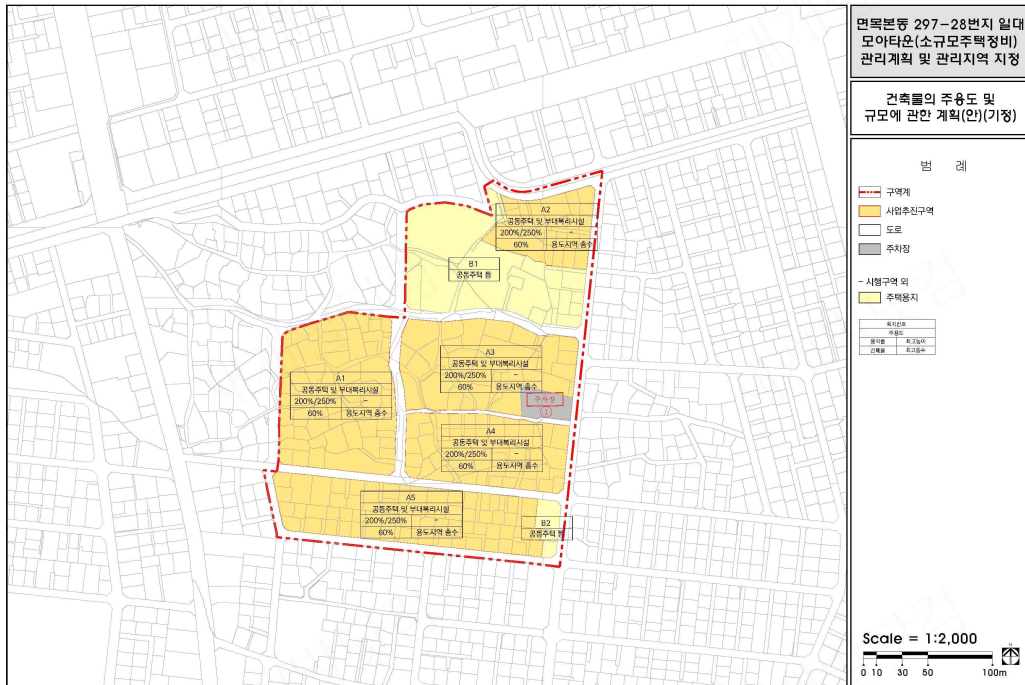
정비기반시설 결정(기정)



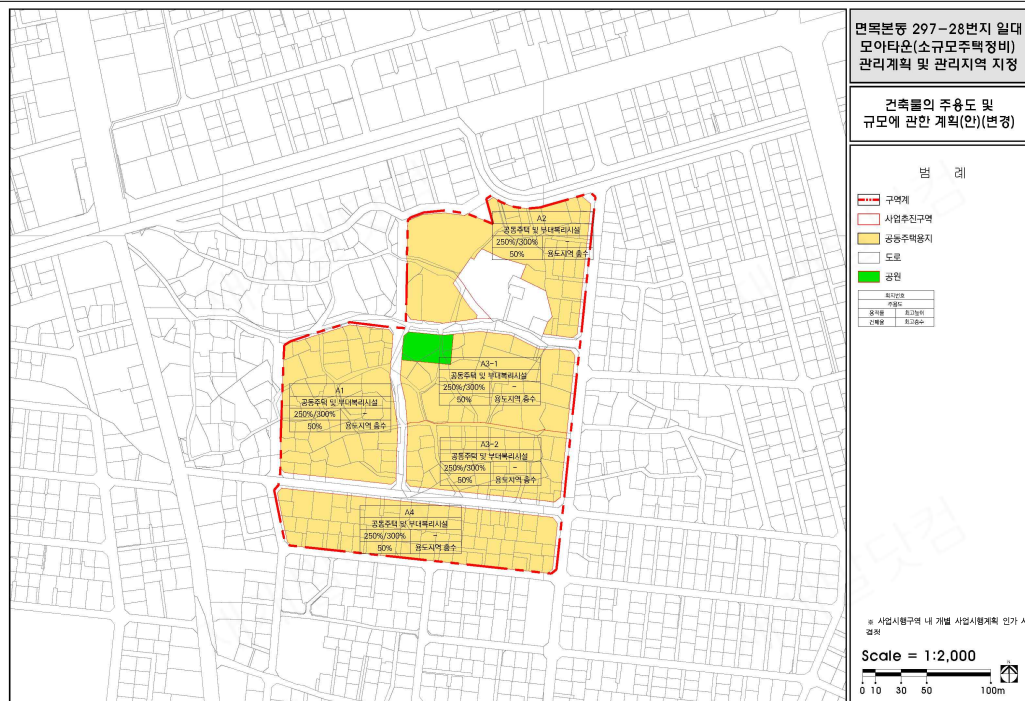
정비기반시설 결정(안) (변경)



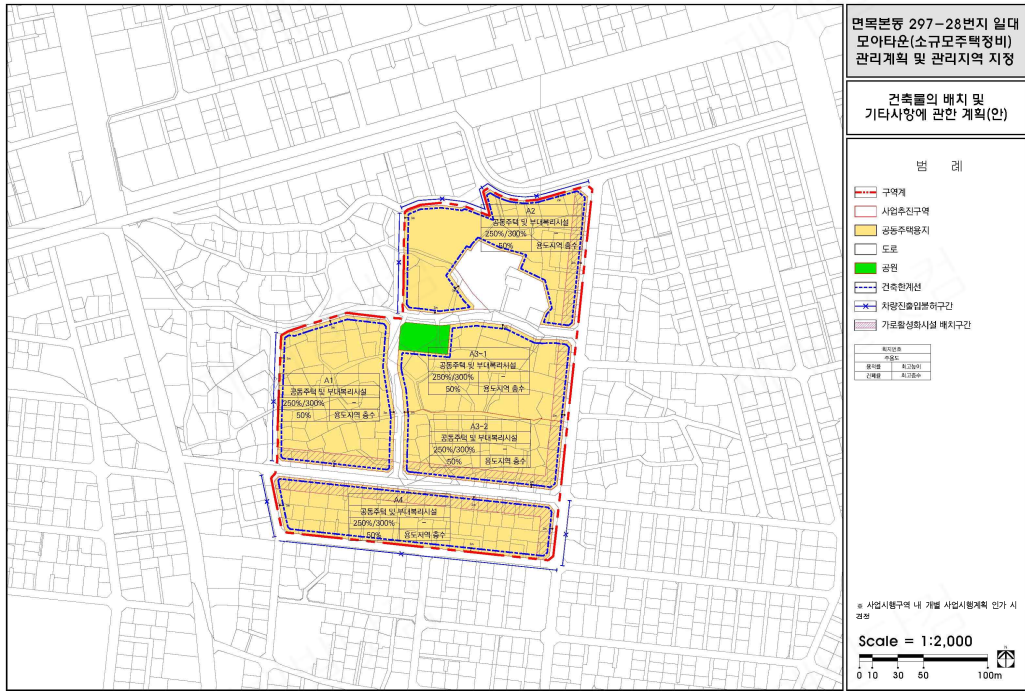
건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(안) (기정)



건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(안) (변경)



건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



특별건축구역 지정에 관한 계획(안)

