

◆ 서울특별시고시 제2023-337호

면목3·8동 44-6번지 일대
소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 면목3·8동 44-6번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 지정을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 8월 10일
 서울특별시장

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 면목3·8동 44-6번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	중랑구 면목3·8동 44-6번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	
현황		76,525.5㎡	전체 : 234동 노후·불량 : 199동(85.0%)	

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	
-	면목3·8동 44-6번지 일대 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	중랑구 면목3·8동 44-6번지 일대	-	증) 76,525.5	76,525.5	-

나. 토지이용계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

- 모아타운(소규모주택정비 관리지역)의 선 지정을 위해 연번부여 및 조합설립인가 현황 기준으로 작성하였으며, 세부적인 계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

구 분				면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계				76,525.5	100.0	
시행 구역	공동주 택 용지	소계		36,770.5	48.1	
		A1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	6,452.4	8.5	
		A2	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	8,537.4	11.2	
		A3	사업추진구역3 (가로주택정비사업)	5,914.5	7.7	
		A4	사업추진구역4 (가로주택정비사업)	7,895.7	10.3	
		A5	사업추진구역5 (가로주택정비사업)	7,970.5 (9,056.4)	10.4	(공공청사 포함 연번부여 기준)
	정비 기반 시설	도로		24,115.5	31.5	
		공원		1,015.5	1.3	
		주차장		713.4	0.9	
		공공청사		1,085.9	1.4	
시행구역 외		B1 ~ B3	주택용지, 종교시설 등	12,824.7	16.8	

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

■ 도로 결정(변경) 조서

- 모아타운(소규모주택정비 관리지역)의 선 지정을 위해 기결정 도로에 대한 사항만을 고시하고자 함
- 관리지역 내 기존 미지정 도로에 대한 도시계획시설 결정 및 도로의 설치계획(안)은 세부적인 계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

구분	구 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								

(기결정 도로 없음)

■ 공원 계획(안)

- 모아타운(소규모주택정비 관리지역)의 선 지정을 위해 기결정 공원에 대한 사항만을 고시하고자 함
- 관리지역 내 공원의 설치계획(안)은 세부적인 계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	소파	어린이 공원	면목동 42-1	1,015.5	-	1,015.5	서울특별시 제1995-141호 (1995.5.20.)	-

■ 주차장 계획(안)

- 모아타운(소규모주택정비 관리지역)의 선 지정을 위해 기결정 주차장에 대한 사항만을 고시하고자 함
- 관리지역 내 주차장의 설치계획(안)은 세부적인 계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	늘봄 공영주차장	면목동 22-12	713.4	-	713.4	종량구 제2004-110호 (2004.12.30.)	-

■ 공공청사 계획(안)

- 모아타운(소규모주택정비 관리지역)의 선 지정을 위해 기결정 공공청사에 대한 사항만을 고시하고자 함
- 관리지역 내 공공청사의 설치계획(안)은 세부적인 계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	용마문화 복지센터	면목동 50 - 17	1,085.9	-	1,085.9	종량구 제1997 - 63호 (1997.11.5.)	-

■ 공동이용시설 설치계획(안)

- 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 내 공동이용시설의 설치계획(안)은 세부적인 계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

라. 교통계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

- 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 내 교통계획(안)은 세부적인 계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

마. 거점사업 이외의 모아주택사업에 대한 추진계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

- 모아주택(가로주택정비)사업 5개 구역 추진 현황
- 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 내 거점사업 이외의 소규모주택정비사업에 대한 추진계획은 세부적인 계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

도면 표시	사업구역	위 치	면적(㎡)	사업계획			비 고
				토지등 소유자	시행자	추진단계	
합 계			37,856.4	370	-	-	-
A2	면목3.8동 2구역 가로주택정비사업	면목3.8동 42 - 8일대	8,537.4	73	조합(예정)	동의서 징구	-
A3	면목3.8동 3구역 가로주택정비사업	면목3.8동 43 - 2일대	5,914.5	74	조합(예정)	동의서 징구	-
A1	면목3.8동 4구역 가로주택정비사업	면목3.8동 23 - 2일대	6,452.4	74	조합(예정)	동의서 징구	-
A4	면목3.8동 6구역 가로주택정비사업	면목3.8동 20 - 2일대	7,895.7	64	조합(예정)	동의서 징구	-
A5	면목3.8동 7구역 가로주택정비사업	면목3.8동 50 - 16일대	9,056.4	85	조합(예정)	동의서 징구	공공청사 포함

※ 개별 사업구역 면적은 연변부여 및 조합설립인가 현황 기준임

바. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 건축물의 밀도계획은 현재 용도지역을 바탕으로 수립함

구분	내용		비고
시행구역 내	건폐율	60% 이하	A2 ~ A5
		50% 이하	A1
	용적률	기준 200% 이하 / 상한 250% 이하	A2 ~ A5
		기준 250% 이하 / 상한 300% 이하	A1
	높이	용도지역 층수 적용	A1 ~ A5
시행구역 외	건폐율	60% 이하	B2, B3
		50% 이하	B1
	용적률	기준 200% 이하	B2, B3
		기준 250% 이하	B1
	높이	건축법 및 건축조례 허용높이	B1 ~ B3

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



■ 토지이용계획(안)

※ 연번부여 및 조합설립인가 현황 기준으로 작성함



■ 정비기반시설(기정) _ 도로 / 공원 / 주차장 / 공공청사



■ 건축물의 규모에 관한 계획(안)

