

망우본동 354-2번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경(안) 주민공람 공고

‘서울특별시고시 제2025-735호(2025.12.26.)’로 승인 및 고시된 서울특별시 중랑구 「망우본동 354-2번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획)」에 대하여 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 일부 개정에 따른 사업성 보정계수를 반영하여 임대주택 비율을 조정하고 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

2026년 2월 12일

중랑구청장

가. 공람기간 : 2026. 2. 12. ~ 2026. 2. 26.(14일간)

나. 공람장소 : 중랑구청 2층 주택개발추진단

※ 관리계획(안) 관련 문의 : 서울특별시청 건축기획관 전략주택공급과(☎02-2133-8241 및 중랑구청 주택개발추진단(☎02-2094-6904)

※ 의견서 제출 : 중랑구청 주택개발추진단(☎02-2094-6904)

다. 공람사유 : 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 개정(2026.1.5.) 및 모아주택 사업성 보정계수 세부기준 제도 시행에 따른 망우본동 354-2번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 변경(안)을 『빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법』제43조의2에 따라 주민공람

라. 공람내용 : 망우본동 354-2번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 변경(안)

마. 기타사항 : 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 임대주택의 공급 세대수, 기타 계획내용 등은 소규모주택정비 관리계획 변경 절차 이행 과정에서 변경될 수 있습니다.

바. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

사. 의견제출 : 공람기간 내 서면으로 공람장소에 제출하여 주시기 바랍니다.

망우본동 354-2번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 변경(안)

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 망우본동 354-2번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	중랑구 망우본동 354-2번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 이하일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	—
현황		66,389.0㎡	전체 : 365동 노후·불량 : 319동(87.4%)	—

다. 정비방향 : 소규모 주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후주거지의 계획적 공동개발 유도

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

: 변경없음(서울특별시고시 제2025-735호와 동일)

나. 토지이용계획(안)

: 변경없음(서울특별시고시 제2025-735호와 동일)

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

: 변경없음(서울특별시고시 제2025-735호와 동일)

라. 교통계획(안)

: 변경없음(서울특별시고시 제2025-735호와 동일)

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

: 변경없음(서울특별시고시 제2025-735호와 동일)

바. 모아타운 통합계획(안)

: 변경없음(서울특별시고시 제2025-735호와 동일)

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

: 변경없음(서울특별시고시 제2025-735호와 동일)

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

: 변경없음(서울특별시고시 제2025-735호와 동일)

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

○ 기준(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시번호	사업구역					
합 계			1,180	327	-	27.7%
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	망우동 354-2 일대	469	127	서울특별시 한국토지주택공사 서울주택도시공사	27.1%
A-2	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	망우동 357-1 일대	274	69		25.2%
A-3	사업추진구역3 (가로주택정비사업)	망우동 352-1 일대	437	131		30.0%

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

※ 개별 사업시행계획(안) 통합심의 시 세입자 보호대책 마련하여 제출(가로주택정비사업형에 한함)

○ 변경(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시번호	사업구역					
합 계			1,180	233	-	19.7%
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	망우동 354-2 일대	469	85	서울특별시 한국토지주택공사 서울주택도시공사	18.1%
A-2	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	망우동 357-1 일대	274	46		16.8%
A-3	사업추진구역3 (가로주택정비사업)	망우동 352-1 일대	437	102		23.3%

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

※ 개별 사업시행계획(안) 통합심의 시 세입자 보호대책 마련하여 제출(가로주택정비사업형에 한함)

임대주택의 공급 및 인수계획 변경 사유

- ☐ 서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례 개정(2026.1.5.)에 따른 모아주택 사업성 보정계수 적용
 - ☐ 사업성 보정계수 산출
 - 범위: 1.0 ~ 1.5 ※ 1.0 이하는 1.0, 1.5 이상은 1.5 적용
 - 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 적용산식
- ① 조례 제44조의4에 따른 임대주택 공급비율(용도지역 상향시)

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

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

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)

차. 용도지구·용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

: 변경없음(서울특별시고시 제2025-735호와 동일)

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

: 변경없음(서울특별시고시 제2025-735호와 동일)

3. 관리계획 및 관리지역 결정도

: 변경없음(서울특별시고시 제2025-735호와 동일)