

◆ 서울특별시고시 제2024-494호

면목동 86-3번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경
승인 및 지형도면 고시

‘서울특별시 고시 제2022-518호(2022.12.22.)’로 고시한 ‘중랑구 면목동 86-3번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 수립(안)’에 대하여 관리계획 변경을 위해서 ‘서울특별시 소규모주택정비 통합심의 위원회(2024.07.11.)’ 심의결과를 반영하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립) 승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 10월 17일

서울특별시

1. 관리지역의 규모 및 정비방향(변경)

가. 관리지역의 명칭 : 면목동 86-3번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후불량건축물	비고
기준	중랑구 면목동 86-3번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 이하일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	
현황		96,993.59㎡	전체 : 440동 노후불량 : 371동(84.32%)	

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

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경(안)	
신규	면목동 86-3번지 일대 소규모주택정비 관리지역	중랑구 면목동 86-3번지 일대	97,000.59	감) 7.00	96,993.59	

○ 관리지역의 지정 변경 사유서

구 분	변경내용	변경사유
관리지역 면적	· 면목동 모아타운 관리지역 면적 변경 : 97,000.59㎡ → 96,993.59㎡	· 관리지역 내 기존 건축물 저축 필지 (면목동 234-2번지) 제척으로 모아타운 관리지역 변경

가. 토지이용계획(변경)

구 분				면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
				기정	변경	변경(안)		
합 계				97,000.59	감)7.00	96,993.59	100.00	
시행 구역	공동 주택 용지	소 계		62,706.90	감)2,826.30	59,880.60	61.74	
		A1	사업추진구역 1 (가로주택정비사업)	13,889.50	감)190.50	13,699.00	14.12	면목역 1구역 (조합설립인가)
		A2	사업추진구역 2 (가로주택정비사업)	9,975.90	감)163.60	15,930.90	16.42	면목역 2구역 (조합설립인가) (2·3구역통합)
			사업추진구역 3 (가로주택정비사업)	6,118.60				
		A3	사업추진구역 4 (가로주택정비사업)	10,550.80	감)1,368.40	16,772.20	17.29	면목역 4구역 (조합설립인가) (4·5구역통합)
			사업추진구역 5 (가로주택정비사업)	7,589.80				
		A4	사업추진구역 6 (가로주택정비사업)	8,120.30	감)1,103.80	13,478.50	13.90	면목역 6구역 (조합설립인가) (6·7구역통합)
			사업추진구역 7 (가로주택정비사업)	6,462.00				
	정비 기반 시설	입체결정 도로		1,423.00	감)80.00	1,343.00	-	※ 함께 면적 미포함
		도로		12,837.39	증)679.50	13,516.89	13.94	
		공원(주차장)		1,005.00	-	1,005.00	1.04	중복결정
자율 정비 구역	대지	B1	주택용지 등	2,540.30	증)485.50	3,025.80	3.12	
		B2	주택용지 등	-	증)428.70	428.70	0.44	동원시장 주변 시행구역 제척
		C1	주택용지 등	2,369.80	-	2,369.80	2.44	
		C2	주택용지 등	-	증)1,313.10	1,313.10	1.35	동원시장 주변 시행구역 제척

구 분				면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
				기정	변경	변경(안)		
		D1	주택용지 등	5,441.10	-	5,441.10	5.61	
		D2	주택용지 등	8,259.00	-	8,259.00	8.51	
	도로			1,058.90	감)87.50	971.40	1.00	
	주차장(정비기반시설)			782.20	-	782.20	0.81	

- ※ 시행구역 외에서 자율 정비구역으로 변경
 ※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

○ 토지이용계획 결정(변경) 사유서

구 분	결정(변경)내용	결정(변경)사유
토지이용계획	· 사업추진 구역 및 기반시설 결정	- 사업추진구역 1·2·4·6의 사업시행계획 수립에 따른 획지 및 기반시설 결정
	· 시행구역 내 변경 - 사업추진구역 1 : 13,889.50㎡→13,699.00㎡ - 사업추진구역 2·3 → 사업추진구역 2 - 사업추진구역 2 : 16,094.50㎡→15,930.90㎡ - 사업추진구역 4·5 → 사업추진구역 4 - 사업추진구역 4 : 18,140.60㎡→16,772.20㎡ - 사업추진구역 6·7 → 사업추진구역 7 - 사업추진구역 6 : 14,582.30㎡→13,478.50㎡ - 정비기반시설(도로) : 12,837.39㎡→13,516.89㎡ - 입체결경도로 : 1,423.00㎡→1,343.00㎡	- 면목역 2·3구역 → 2구역 조합 통합 - 면목역 4·5구역 → 4구역 조합 통합 - 면목역 6·7구역 → 6구역 조합 통합 - 동원시장 주변 사업추진구역에서 제척 - 관리지역 내에 기존 건축물 저축(면목동 1275, 1276) 및 노거수(면목동1248-1) 존치로 인한 정비기반시설(도로) 면적 변경 - 정비기반시설(도로) 확폭에 따른 변경
	· 자율 정비구역 - B1(주택용지 등) : 2,540.30㎡→3,025.8㎡ - B2(주택용지 등) : 428.70㎡ - C2(주택용지 등) : 1,313.10㎡ - 도로 : 1,058.90㎡ → 971.40㎡	- B1: 면목동 87-21 외 10필지 합필 및 면목동 87-5 시행구역(A4) 제척 - B2 : 면목동 86-23 외 3필지(동원시장) 시행구역(A4) 제척 - C2 : 면목동 100-9 외 9필지(동원시장) 시행구역(A3) 제척

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(변경)

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	1	10	국지 도로	416	면목동 1269	면목동 87-1	일반도로	-	서울특별시 고시 제467호 (1978.9.11.)	
변경	소로	1	1	10~14	국지 도로	416	면목동 1269	면목동 87-1	일반도로	-		폭원 변경
기정	소로	2	2	8	국지 도로	110	면목동 1269	면목동 1276	일반도로	-		
기정	소로	2	3	8	국지 도로	195	면목동 240	면목동 99-91	일반도로	-		
기정	소로	2	4	8	국지 도로	265	면목동 99-49	면목동 86-55	일반도로	-	서울특별시 고시 제518호 (2022.12.22.)	
기정	소로	3	1	6	국지 도로	270	면목동 87-2	면목동 87-16	일반도로	-		
기정	소로	3	2	4~6	국지 도로	155	면목동 1274	면목동 97-3	일반도로	-		
변경	소로	3	2	6	국지 도로	155	면목동 1274	면목동 97-3	일반도로	-		폭원 변경
기정	소로	3	3	6	국지 도로	55	면목동 100-30	면목동 100-31	일반도로	-		
기정	소로	3	4	4~6	국지 도로	103	면목동 100-30	면목동 100-32	일반도로	-		
기정	소로	3	5	6	국지 도로	113	면목동 86-10	면목동 86-25	보행자 우선	-		
기정	소로	3	6	6	국지 도로	280	면목동 103-11	면목동 74-1	보행자 우선	-		기존 시장가로
기정	소로	3	7	6	국지 도로	60	면목동 74-17	면목동 74-35	보행자 우선	-		기존 시장가로

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경전 도로명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
소로 2-1	소로 1-1	· 도로 명칭 및 폭원 변경	- 노거수 존치 및 완화차선 확보에 따른 폭원 변경
소로 3-2	-	· 도로 폭원 변경	- 관리지역 내에 기존 건축물 저촉 및 교통 편의성 향상을 위 한 폭원 변경

2) 도로 입체결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	규모		비고
					당초	변경	
변경	소로 3-1	일반도로	면목동 87-2번지	길이	119m (전체 270m 중)	116m (전체 270m 중)	* 도시계획시설 - 도로(일반도로) : 750㎡ 입체결정 - 비도시계획시설 : 지하에 주택 부설주차장 설치
				폭	6m	6m	
				높이 (해발고도)	지표면 -1.2m ~ 지상부	지표면 -1.2m ~ 지상부	
변경	소로 3-5	보행자 우선도로	면목동 49-18 번지	길이	113m	99m (전체 113m 중)	* 도시계획시설 - 도로(보행자우선도로) : 593㎡ 입체결정 - 비도시계획시설 : 지하에 주택 부설주차장 설치
				폭	6m	6m	
				높이 (해발고도)	지표면 -1.2m ~ 지상부	지표면 -1.2m ~ 지상부	

※ 보행자 전용도로의 길이, 폭, 높이 면적은 구적 값으로 향후 측량 등으로 인해 변경될 수 있음.

○ 도로 입체결정(변경) 사유서

구분	결정(변경)내용	결정(변경)사유
소로 3-1	· 입체결정 도로 길이 119m→ 116m 변경	- 소로1-1 확폭에 따른 입체결정 도로 길이 변경
소로 3-5	· 입체결정 도로 길이 113m→ 99m 변경	- 동원시장 접촉부 입체결정 도로 제척으로 길이 변경
소로 3-1	· 일반도로의 입체결정 : B=6m, L=116m, H=지표면-1.2m~지상부 · 공동주택 용지 중 750㎡를 지상의 일반도로로 입체결정	- 도시계획시설(도로) 입체결정으로 주거지의 주차난 해소 및 보행자 편의 증진을 위한 지하주차장 설치 및 도로 개선 - 사업추진구역 1·2·4·6의 사업시행계획 수립에 따른 정비기반시설 도로 입체결정
소로 3-5	· 보행자 우선도로의 입체결정 : B=6m, L=99m, H=지표면-1.2m~지상부 · 공동주택 용지 중 593㎡를 지상의 보행자 우선도로로 입체결정	

3) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
현황	①	섬들	어린이 공원	면목동 86-3번지	1,005.0	-	1,005.0	서울특별시 고시 제141호 (1995.05.20.)	도시계획시설 변경 및 중복결정 - 지상: 공원 - 지하: 주차장
기정	①	섬들	어린이 공원	면목동 86-1번지 일원					
변경	①	섬들	어린이 공원	면목동 86-5번지 일원					

○ 공원 결정(변경) 사유서

구분	결정(변경)내용	변경사유
공원 계획	· 공원 위치 면목동 86-1번지 일원 → 면목동 86-5번지 일원으로 변경	- 동원시장 연계 및 지역주민 이용성 향상을 위한 공원 위치 변경 - 사업추진구역 1·2·4·6의 사업시행계획 수립에 따른 정비기반시설 공원 결정

4) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	②	동원골목시장 공영주차장	면목동 74-33번지	782.2	-	782.2	중랑구 고시 제5호 (2002.02.19.)	기존시설 유지
폐지	③	면목 공영주차장	면목동 1262-1번지	273.0	감)273.0	-	중랑구 고시 제69호 (1997.12.12.)	폐지 및 모아주택 사업구역 내 편입
기정	③	주차장	면목동 86-1번지 일원	-	-	1,005.0	-	도시계획시설 신설 및 중복결정 -지상: 공원 -지하: 주차장
변경	③	주차장	면목동 86-5번지 일원	1,005.0	-	1,005.0	-	도시계획시설 신설 및 중복결정 -지상: 공원 -지하: 주차장

○ 주차장 계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
주차장 계획	· 주차장 위치 면목동 86-1번지 일원 → 면목동 86-5번지 일원으로 변경	- 동원시장 연계 및 지역주민 이용성 향상을 위한 주차장 위치 변경 - 사업추진구역 1·2·4·6의 사업시행계획 수립에 따른 정비기반시설 주차장 결정

5) 도시계획시설(공원, 주차장) 중복결정(변경) 조서

- 공원 중복결정 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	섬들	어린이 공원	면목동 86-1번지 일원	1,005.0	-	1,005.0	서울특별시 고시 제141호 (1995.05.20.)	주차장 중복결정 (1,005.00㎡)
변경	①	섬들	어린이 공원	면목동 86-5번지 일원					

- 주차장 중복결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	③	주차장	면목동 86-1번지 일원	-	증)1,005.0	1,005.0	-	공원 중복결정 (1,005.00㎡)
변경	③	주차장	면목동 86-5번지 일원	1,005.0	-	1,005.0		

○ 도시계획시설(공원, 주차장) 중복결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
도시계획시설 중복결정	· 공원·주차장 위치 면목동 86-1번지 일원 → 면목동 86-5번지 일원으로 변경	- 동원시장 연계 및 지역주민 이용성 향상을 위한 중복결정시설 위치 변경 - 사업추진구역 1·2·4·6의 사업시행계획 수립에 따른 정비기반시설 중복결정

6) 공동이용시설 설치 계획 (변경)

○ 모아타운 내 추진되는 모아주택사업을 통해 주변 지역에 부족한 생활 편의 시설 확충

구분	시설유형	사유	비고
권장시설	주차장, 생활체육시설, 도서관, 노인복지시설, 청소년아동복지시설 등	모아타운 내 부족한 시설을 고려하여 모아주택 사업시행구역 내 개방형 공동이용시설 조성	

■ 공동이용시설 설치 계획 (변경)

시설구분	도면표시	구역	위치	시설의 종류	면적(㎡)	비고
공동 이용 시설	A1	사업추진구역 1 (가로주택정비사업)	면목동 236-6번지 일대	계	736.32	
				문화센터	196.67	
				스터디 · 북카페	233.43	
				멀티미디어룸	95.68	
				어린이집	210.54	
	A2	사업추진구역 2 (가로주택정비사업)	면목동 1251-4번지 일대	계	967.10	
				취미 · 북카페	268.91	
				실내체육센터	162.05	
				키즈카페	143.11	
				멀티미디어룸	62.74	
				어린이집	330.29	
	A3	사업추진구역 4 (가로주택정비사업)	면목동 99-4번지 일대	계	688.18	
				공방 · 스터디카페	226.67	
				북카페	131.35	
				어린이집	330.16	
	A4	사업추진구역 6 (가로주택정비사업)	면목동 86-19번지 일대	계	769.19	
				취미 · 스터디카페	192.49	
				문화교실	200.85	
				커뮤니티센터	165.53	
				어린이집	210.32	

※ 공동이용시설 설치 계획 면적은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변경될 수 있음.

단, 사업 시행 과정에서 공동이용시설 설치 면적이 변경될 경우 공동이용시설 설치 계획(안) 면적 이상으로 하여야 함.

○ 공동이용시설 설치 계획(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
공동이용시설 설치 계획	· 사업추진구역 1(A1), 2(A2), 4(A3), 6(A4) 공동이용시설 설치 계획 수립	- 사업추진구역 사업시행계획 수립에 따른 공동이용시설 설치

라. 교통계획(변경)

○ 기정

구 분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	상봉로, 상봉로15길(주가로), 면목로84가길, 면목로78길, 검재로49길, 상봉로15나길, 상봉로15가길	- 간선도로인 상봉로 변으로 차량 진출입 불허 - 가각부 진출입 제한을 위해 상봉로15길, 면목로78길 등 일부 불허	
보행자 우선도로	상봉로15나길(소로3-5), 상봉로11길(소로3-6) 검재로(소로3-7)	- 사업추진구역 4 · 5 · 6 의 건축협정 및 입체결정을 통해 커뮤니티가로(상봉로15나길) 일부구간 보행자 우선도로 조성 - 기존 전통시장가로(상봉로11길, 검재로) 보행자 우선도로 지정	
공공보행통로	면목로76길	- 사업추진구역 4 · 5 내 기존 가로체계 유지를 위한 공공보행통로 계획	

○ 변경

구 분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	상봉로, 상봉로15길(주가로), 면목로84가길, 면목로78길, 검재로49길, 상봉로15나길, 상봉로15가길	- 간선도로인 상봉로 변으로 차량 진출입 불허 - 가각부 진출입 제한을 위해 상봉로15길, 면목로78길 등 일부 불허	
보행자 우선도로	상봉로15나길(소로3-5), 상봉로11길(소로3-6) 검재로(소로3-7)	- 사업추진구역 4 · 6의 건축협정 및 입체결정을 통해 커뮤니티가로(상봉로15나길) 일부구간 보행자 우선도로 조성 - 기존 전통시장가로(상봉로11길, 검재로) 보행자 우선도로 지정	
공공보행통로	사업추진구역 6	- 생활커뮤니티가로(면목로78길)와 연계한 사업시행구역 6 내 공공보행통로 계획	

○ 교통계획 결정(변경) 사유서

구분	결정(변경)내용	결정(변경)사유
교통계획	· 보행자 우선도로 : 사업추진구역 4 · 5 · 6 → 사업추진구역 4 · 6	- 면목역 4 · 5구역 → 4구역 조합 통합
	· 공공보행통로 위치 변경 : 면목로76길 → 사업추진구역 6	- 면목역 4 · 5구역 통합 및 생활커뮤니티가로 활성화 도모에 따른 변경
	· 차량 진출입로 설치 불허, 보행자 우선도로, 공공보행통로 지정	- 사업추진구역 1 · 2 · 4 · 6의 사업시행계획 수립에 따른 원활한 교통처리를 위한 교통계획 결정

마. 거점사업 이외의 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(변경)

○ 기정

도면 표시 번호		사업구역	위 치	사업추진현황						계획(안)	비 고
				면적 (㎡)	토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진단계	최초 결정일	면적 (㎡)	
합 계				53,820.17	819명	1,250호	-	-	-	62,706.90	
A1		사업추진구역 1 (가로주택정비사업)	면목동 236-6번지 일대	8,775.32	120명	175호	조합	조합설립 인가	2022.08.18	13,889.50	
A2	1	사업추진구역 2 (가로주택정비사업)	면목동 1251-4번지 일대	8,965.98	148명	272호	조합	조합설립 인가	2022.03.29	9,975.90	
	2	사업추진구역 3 (가로주택정비사업)	면목동 96-114번지 일대	6,439.60	137명	187호	조합 (예정)	조합설립 추진 중	-	6,118.60	
A3	1	사업추진구역 4 (가로주택정비사업)	면목동 99-41번지 일대	8,630.37	118명	214호	조합	조합설립 인가	2022.06.27	10,550.80	
	2	사업추진구역 5 (가로주택정비사업)	면목동 100-38번지 일대	7,040.95	115명	138호	조합	조합설립 인가	2022.07.05	7,589.80	
A4		사업추진구역 6 (가로주택정비사업)	면목동 86-19번지 일대	7,658.95	96명	164호	조합	조합설립 인가	2022.02.28	8,120.30	
A5		사업추진구역 7 (가로주택정비사업)	면목동 87-64번지 일대	6,309.00	85명	100호	조합 (예정)	동의서 징구	-	6,462.00	

※ 사업추진현황은 조합설립인가 및 연변부여 기준으로 작성함. 다만, 효율적·체계적 정비를 위하여 구역계를 일부 조정한 추진계획(안)을 제시함

○ 변경

도면 표시 번호	사업구역	위 치	사업추진현황						계획(안)	비 고
			면적 (㎡)	토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진단계	변경인가 결정일	면적 (㎡)	
합 계			62,503.78	892명	1,472호	-	-	-	59,880.60	
A1	사업추진구역 1 (가로주택정비사업)	면목동 236-6번지 일대	14,203.50	188명	310호	조합	조합설립 변경인가	2024.03.20	13,699.00	1구역 확대
A2	사업추진구역 2 (가로주택정비사업)	면목동 1251-4번지 일대	16,946.50	292명	481호	조합	조합설립 변경인가	2024.03.25	15,930.90	2·3구역 통합
A3	사업추진구역 4 (가로주택정비사업)	면목동 99-41번지 일대	17,130.42	226명	370호	조합	조합설립 변경인가	2024.03.22	16,772.20	4·5구역 통합
A4	사업추진구역 6 (가로주택정비사업)	면목동 86-60번지 일대	14,223.36	186명	311호	조합	조합설립 변경인가	2024.04.22	13,478.50	6·7구역 통합

※ 사업추진현황은 조합설립변경인가 기준으로 작성함. 다만, 효율적·체계적 정비를 위하여 구역계를 일부 조정한 추진계획(안)을 제시함

○ 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(변경) 사유서

구 분	결정(변경)내용	결정(변경)사유
소규모주택정비사업에 대한 추진계획	· 사업추진구역의 사업 추진단계 변경	- 사업추진구역 1의 구역 확대에 따른 조합설립변경인가 반영
		- 사업추진구역 2·3, 4·5, 6·7의 구역 통합에 따른 조합설립변경인가 반영

바. 모아주택 통합계획(변경)

- 「건축법」 제77조의 4에 따른 건축협정의 체결로 「건축법」 제77조의 13에 따른 특례 적용 계획
- 기정

구분		위치	면적(㎡)	특례 사항	특례 적용 사유	비고
도면 표시 번호	사업구역					
A1	사업추진구역 1 (가로주택정비사업)	면목동 236-6번지 일대	13,889.50	- 공통사항 건축법 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화 - 4구역~7구역 건축법 제53조 지하층, 주차장 법 제19조에 따른 부설주차장 통합설치	- 공통사항 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획 - 4구역~7구역 쾌적한 가로환경 및 주차난 해소를 위한 통합 설치	-
A2	1 사업추진구역 2 (가로주택정비사업)	면목동 1251-4번지 일대	9,975.90			
	2 사업추진구역 3 (가로주택정비사업)	면목동 96-114번지 일대	6,118.60			
A3	1 사업추진구역 4 (가로주택정비사업)	면목동 99-41번지 일대	10,550.80			
	2 사업추진구역 5 (가로주택정비사업)	면목동 100-38번지 일대	7,589.80			
A4	사업추진구역 6 (가로주택정비사업)	면목동 86-19번지 일대	8,120.30			
A5	사업추진구역 7 (가로주택정비사업)	면목동 87-64번지 일대	6,462.00			

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

※ 개별 사업시행구역 면적은 조합설립인가 및 연번부여 현황 면적과 상이하며, 효율적·체계적 정비를 위하여 구역계 조정(안)으로 제시함

○ 변경

구분		위치	면적(㎡)	특례 사항	특례 적용 사유	비고
도면 표시 번호	사업구역					
A1	사업추진구역 1 (가로주택정비사업)	면목동 236-6번지 일대	13,699.00	- 공통사항 건축법 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화 - 4구역, 6구역 건축법 제53조 지하층, 주차장 법 제19조에 따른 부설주차 장 통합설치	- 공통사항 경관 특화를 위한 창의 적인 배치 및 건축 물 계획 - 4구역, 6구역 쾌적한 가로환경 및 주 차난 해소를 위한 통합 설치	-
A2	사업추진구역 2 (가로주택정비사업)	면목동 1251-4번지 일대	15,930.90			
A3	사업추진구역 4 (가로주택정비사업)	면목동 99-41번지 일대	16,772.20			
A4	사업추진구역 6 (가로주택정비사업)	면목동 86-60번지 일대	13,478.50			

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

※ 개별 사업시행구역 면적은 조합설립인가 및 연번부여 현황 면적과 상이하며, 효율적·체계적 정비를 위하여 구역계 조정(안)으로 제시함

○ 모아주택 통합계획(변경) 사유서

구분	결정(변경)내용	결정(변경)사유
모아주택 통합계획	· 사업추진구역 1의 사업 추진단계 반영	- 사업추진구역 1의 구역 확대에 따른 조합설립변경인가 반영
	· 사업추진구역 2, 4, 6, 사업 추진단계 반영	- 사업추진구역 2·3, 4·5, 6·7의 구역 통합에 따른 조합설립변경인가 반영
	· 사업추진구역 1·2·4·6의 건축협정 체결	· 모아타운 통합 계획을 위한 사업시행계획 수립에 따른 변경

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도에 관한 계획(변경)

○ 기정

구분		내용		비고
사업추진구역별 정비(안)	시행구역 내	건폐율	60% 이하	A1 ~ A4
			50% 이하	A5
		용적률	기준 200% 이하 / 법적 상한 250% 이하	A1 ~ A4
			기준 250% 이하 / 법적 상한 300% 이하	A5
		높이	용도지역 층수 적용	A1 ~ A5
	시행구역 외	건폐율	60% 이하	C1
			50% 이하	B1, D1, D2
		용적률	기준 200% 이하	C1
			기준 250% 이하	B1, D1, D2
		높이	건축법 및 건축조례 허용높이	B1, C1, D1, D2
통합정비(안)	시행구역 내	건폐율	50% 이하	A1 ~ A5
		용적률	기준 250% 이하 / 법적 상한 300% 이하	A1 ~ A5

구분		내용		비고
	시행구역 외	높이	용도지역 층수 적용	A1 ~ A5
		건폐율	60% 이하	C1
			50% 이하	B1, D1, D2
		용적률	기준 200% 이하	C1
			기준 250% 이하	B1, D1, D2
		높이	건축법 및 건축조례 허용높이	B1, C1, D1, D2

- ※ A1~5, B1, C1, D1~2는 대공방어협조구역으로 관련법령에 따라 적용할 것
 ※ B1, C1, D1~2의 건축물의 밀도에 관한 사항은 건축법 및 관련 법령에 따라 적용할 것
 ※ 정비기반시설 및 공동이용시설 설치하는 경우 법적 상한용적률 초과 가능

○ 변경

구분		내용		비고
시행구역	건폐율	50% 이하		A1 ~ A4
	용적률	기준 250% 이하 법적 상한 300% 이하		A1 ~ A4
	높이	용도지역 층수 적용		A1 ~ A4
자율 정비구역	건폐율	60% 이하		B2, C1, C2
		50% 이하		B1, D1, D2
	용적률	기준 200% 이하		B2, C1, C2
		기준 250% 이하		B1, D1, D2
	높이	건축법 및 건축조례 허용높이		B1,B2,C1,C2,D1,D2

- ※ 시행구역 외를 자율 정비구역으로 명칭 변경
 ※ A1~4, B1~2, C1~2, D1~2는 대공방어협조구역으로 관련법령에 따라 적용할 것
 ※ B1~2, C1~2, D1~2의 건축물의 밀도에 관한 사항은 건축법 및 관련 법령에 따라 적용할 것
 ※ 정비기반시설 및 공동이용시설 설치하는 경우 법적 상한용적률 초과 가능

○ 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도에 관한 계획 결정(변경) 사유서

구 분	결정(변경)내용	결정(변경)사유
건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획	· 시행구역의 밀도계획 : 사업추진구역별정비(안), 통합정비(안) → 통합정비(안) 변경	- 사업추진구역 2·3, 4·5, 6·7의 구역 통합 및 건축협정을 통한 통합적 사업시행계획 수립에 따라 밀도에 관한 계획 결정
	· 시행구역 외 → 자율 정비구역 변경	- 시행구역 외 지역의 자율적 정비 유도
	· 자율 정비구역의 건폐율, 용적률, 높이 계획에 B2, C2 지역 포함	- 시장조치로 사업추진구역에서 자율 정비구역으로 변경된 B2, C2 지역 밀도 계획 수립

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(변경)

○ 기정

구 분	적용지역	계획 내용	비고
건축한계선	사업추진구역 (1~7구역)	- 건축한계선 3m 적용	- 가로 환경 및 보행 환경 개선
가로활성화시설 배치구간	사업추진구역 3 사업추진구역 4 사업추진구역 5 사업추진구역 6	- 가로활성화시설 배치 - 가로활성화시설의 권장용도 · 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 · 「서울특별시 빈집 및 소규모주택정비 한 조례」 제44조 공동이용시설	- 커뮤니티 가로활성화를 위한 개방형 공동이용 시설 배치 유도
담장 미설치	사업추진구역 (1~7구역)	- 도로변 및 구역간 담장 미설치	

○ 변경

구 분	적용지역	계획 내용	비고
건축한계선	사업추진구역 (1, 2, 4, 6구역)	- 건축한계선 3~5m 적용	- 가로 환경 및 보행 환경 개선
가로활성화시설 배치구간	사업추진구역 1 사업추진구역 2 사업추진구역 4 사업추진구역 6	- 가로활성화시설 배치 - 가로활성화시설의 권장용도 · 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 · 「서울특별시 빈집 및 소규모주택정비 한 조례」 제44조 공동이용시설	- 커뮤니티 가로활성화를 위한 개방형 공동이용 시설 배치 유도
담장 미설치	사업추진구역 (1, 2, 4, 6구역)	- 도로변 및 구역간 담장 미설치	

○ 건축물의 용도 : 관계법령에 따름

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

구 분	결정(변경)내용	결정(변경)사유
건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획	· 건축한계선 3m → 3 ~5m 변경	- 가로 특성을 고려하여 영역별 폭원 계획 수립
	· 사업추진구역 2, 3 → 사업추진구역 2 · 사업추진구역 4, 5 → 사업추진구역 4 · 사업추진구역 6, 7 → 사업추진구역 6	- 사업추진구역 2·3, 4·5, 6·7의 구역 통합에 따른 조합설립변경인가 반영
	· 사업추진구역 1·2·4·6의 건축한계선, 가로활성화시설 배치구간, 담장미설치 구간 설정	- 사업추진구역 1·2·4·6의 사업시행계획 수립에 따라 주변 가로활성화와 보행환경 개선을 위한 구간 결정

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(변경)

○ 기정

구분		위치	전체세대수	임대주택 세대수	임대주택 인수에정자	비고
도면 표시 번호	사업구역					
합 계		-	1,850	578	-	31.24%
A1	사업추진구역 1	면목동 236-6번지 일대	428	138	한국토지주택공사 서울주택도시공사	32.24%
A2	사업추진구역 2 · 3	면목동 1251-4번지 일대	488	157		32.17%
A3	사업추진구역 4 · 5	면목동 99-41번지 일대	521	171		32.82%
A4	사업추진구역 6	면목동 86-19번지 일대	236	76		32.20%
A5	사업추진구역 7	면목동 87-64번지 일대	177	36		20.34%

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

○ 변경

- 공공임대주택 총 459세대 공급 예정

구분		위치	전체세대수	임대주택 세대수	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시 번호	사업구역					
합 계		-	1,919	459	-	23.92%
A1	사업추진구역 1	면목동 236-6번지 일대	443	110	서울시, 서울주택도시공사	24.83%
A2	사업추진구역 2	면목동 1251-4번지 일대	520	128		24.62%
A3	사업추진구역 4	면목동 99-41번지 일대	533	133	서울시 한국토지주택공사 또는 서울주택도시공사	24.95%
A4	사업추진구역 6	면목동 86-60번지 일대	423	88		20.80%

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

○ 임대주택의 공급 및 인수 계획(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
임대주택의 공급 및 인수 계획(안)	· 사업추진구역 2, 3 → 사업추진구역 2 · 사업추진구역 4, 5 → 사업추진구역 4 · 사업추진구역 6, 7 → 사업추진구역 6	· 사업추진구역 2·3, 4·5, 6·7의 구역 통합에 따른 조합설립변경인가 반영
	· 임대주택 공급 및 인수 계획(안) 변경 - 사업추진구역 1 전체세대수 : 428 → 443세대 임대세대수 : 138 → 110세대 - 사업추진구역 2 전체세대수 : 488 → 520세대 임대세대수 : 157 → 128세대 - 사업추진구역 4 전체세대수 : 521 → 533세대 임대세대수 : 171 → 133세대 - 사업추진구역 6 전체세대수 : 413 → 423세대 임대세대수 : 112 → 88세대	· 사업추진구역의 사업시행계획(안)을 반영한 임대주택의 공급 및 인수 계획 수립

차. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(변경)

1) 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(변경)

○ 기정

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
사업추진 구역별 정비(안)	합계	97,000.59	-	97,000.59	100.00	
	제1종 일반주거지역	1,005.00	-	1,005.00	1.04	공원
	제2종 일반주거지역(7층 이하)	69,473.59	감) 64,284.00	5,225.59	5.39	
	제2종 일반주거지역	-	증) 64,248.00	64,248.00	66.23	
	제3종 일반주거지역	26,522.00	-	26,522.00	27.34	
통합 정비(안)	합계	97,000.59	-	97,000.59	100.00	
	제1종 일반주거지역	1,005.00	-	1,005.00	1.04	공원
	제2종 일반주거지역(7층 이하)	69,473.59	감) 63,621.59	5,852.00	6.03	
	제3종 일반주거지역	26,522.00	증) 63,621.59	90,143.59	92.93	

※ 용도지역 사항은 사업시행구역 간 통합 정비 시 또는 기반시설에 대한 공공기여 등을 고려하여 심의를 통해 결정

○ 변경

구 분		면 적(㎡)				구성비(%)	비고
		현 황	기 정	변 경	변경후		
합계		97,000.59	97,000.59	감) 7.00	96,993.59	100.00	
제1종 일반주거지역		1,005.00	1,005.00	-	1,005.00	1.03	공원
제2종 일반주거지역(7층 이하)		69,473.59	5,852.00	증) 9,634.29	15,486.29	15.97	
제3종 일반주거지역		26,522.00	90,143.59	감) 9,641.29	80,502.30	83.00	

※ 용도지역 사항은 사업시행구역 간 통합 정비 시 또는 기반시설에 대한 공공기여 등을 고려하여 심의를 통해 결정

○ 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획	· 면목동 모아타운 관리지역 면적 변경 : 97,000.59㎡ → 96,993.59㎡	· 관리지역 내 기존 건축물 저축 필지 (면목동 234-2번지) 제척
	· 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획 : 사업추진구역별정비(안), 통합정비(안) → 통합정비(안) 변경	· 사업추진구역 2·3, 4·5, 6·7의 구역 통합 및 건축협정을 통한 통합계획 수립에 따른 변경
	· 통합 정비(안) - 제2종(7층이하) : 5,852.00㎡ → 15,486.29㎡ - 제3종일반 : 90,143.59 → 80,502.30㎡	· 시장준치로 사업추진구역에서 자율 정비구역으로 변경된 B2, C2 지역의 용도지역 반영

2) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합계	96,993.59	-	96,993.59	100.00	
제1종 일반주거지역	1,005.00	-	1,005.00	1.03	공원
제2종 일반주거지역(7층 이하)	69,466.59	감) 53,980.30	15,486.29	15.97	
제3종 일반주거지역	26,522.00	증) 53,980.30	80,502.30	83.00	

○ 용도지역의 결정(변경) 사유서

구 분	결정내용	결정사유
용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획	· 사업추진구역 1(A1)·2(A2)·4(A3) 용도지역 변경 : 제2종(7층이하) → 제3종일반주거지역 · 사업추진구역 6(A4) 용도지역 변경 : 제2종(7층이하)·제3종 → 제3종일반주거지역	- 사업추진구역 2·3, 4·5, 6·7의 구역 통합 및 건축협정을 통한 통합계획 수립 - 사업추진구역 1·2·4·6의 사업시행계획 수립으로 주택공급 확대를 위한 용도지역 상향(제2종(7층이하) → 제3종일반)

카. 특별건축구역에 관한 계획(변경)

1) 특별건축구역에 관한 계획(변경)

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
-	특별건축구역	사업추진구역 1 ~ 6	66,738.0	감) 3,606.0	63,132.0	

※ 상기 특별건축구역의 특례 사항 및 사유 등은 사업 시행과정에서 변경될 수 있으며, 사업시행시기가 동일할 경우 적용 가능

○ 「건축법」 제73조에 따른 특별건축구역 특례 및 제74조에 따른 통합적용계획에 대한 사항

구분	배제 및 완화	비고
건축법	대지안의 조경(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제56조) 대지안의 공지(제58조), 건축물의 높이제한(제60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조) 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	

○ 특별건축구역에 관한 계획(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
특별건축구역에 관한 계획	· 특별건축구역에 지정(안) 면적 변경 : 66,738.0㎡ → 63,132㎡	· 사업추진구역 1(A1) · 2(A2) · 4(A4) · 6(A4), 정비기반시설(도로) 변경에 따른 특별건축구역 면적 변경

2) 특별건축구역 지정 조서

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
-	특별건축구역	사업추진구역 1 ~ 6	-	증) 63,132.0	63,132.0	

○ 「건축법」 제73조에 따른 특별건축구역 특례 및 제74조에 따른 통합적용계획

구분		위치	면적(㎡)	특례 사항	특례 적용 사유	비고
도면 표시 번호	사업구역					
A1	사업추진구역 1 (가로주택정비사업)	면목동 236-6번지 일대	63,132㎡	- 공동사향 건축법 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화 및 배제 - 4구역, 6구역 주차장법 제19조에 따른 부설주차장 통합설치	- 공동사향 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획 - 4구역, 6구역 쾌적한 가로환경 및 주차난 해소를 위한 통합 설치	-
A2	사업추진구역 2 (가로주택정비사업)	면목동 1251-4번지 일대				
A3	사업추진구역 4 (가로주택정비사업)	면목동 99-41번지 일대				
A4	사업추진구역 6 (가로주택정비사업)	면목동 86-60번지 일대				

○ 특별건축구역 지정 사유서

구 분	결정내용	결정사유
특별건축구역 지정	· 사업추진구역 1·2·4·6을 포함한 구역면적 63,132㎡를 특별건축구역으로 지정 및 결정	- 사업추진구역 1(A1) · 2(A2) · 4(A4) · 6(A4)의 통합적 정비 계획 및 창의적인 건축물 계획 수립을 위한 특별건축 구역 지정
특별건축구역 특례 및 통합적용계획	· 사업추진구역 1·2·4·6의 건축법 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화 및 배제	- 모아타운 내 경관 특화를 위한 창의적인 건축물의 배치 및 주동 계획 수립
	· 사업추진구역 4·6의 주차장법 제19조에 따른 부설주차장 통합 설치	- 사업추진구역 4(A3) · 6(A4)의 쾌적한 가로환경 및 주차난 해소를 위한 통합 설치

다. 자율 정비구역에 관한 계획(신설)

○ 자율 정비구역은 모아타운 내 시행구역 외 지역으로 주민이 자율적으로 단독개발, 공동개발(건축협정), 소규모주택정비사업 등을 추진할 수 있는 지역을 말함.

○ 사업 유형에 관한 사항

1) 건축협정에 따른 공동개발

구 분	내용	비고
건축협정	· 「건축법」 제77조의4에 따른 지역 또는 구역에서 토지 및 건축물의 소유권자가 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 협정을 체결할 수 있는 제도	
대상구역	· 면적 86-3일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 내 (「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의4 ①에 따른 지구단위계획구역)	

구 분	내용	비고
건축협정 체결 절차		-
건축협정 특례	· 「건축법」 제73조(관계 법령의 적용 특례) 및 「건축법 시행령」 제110조의7(건축협정에 따른 특례)의 규정을 따름	-

2) 소규모주택정비사업에 따른 개발

- 면적 86-3번지 일대 모아타운 내 자율 정비구역은 소규모주택정비사업 중 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재개발 사업이 가능함.

구 분	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재개발사업	비고
개념				-
	단독, 다세대, 연립주택을 스스로 개량 또는 건설	종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경 개선	역세권, 준공업지역에서 소규모 주거환경 또는 도시환경 개선	-

구 분	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재개발사업	비고
대상구역	- [단독] 10호 미만 - [다세대, 연립] 20세대 미만 - [단독호수/다세대/연립합산] 20채 미만	- [단독] 10호 이상 - [다세대, 연립] 20세대 이상 - [단독호수/다세대/연립합산] 20채 이상	- [단독] 제한없음 - [공동주택] 제한없음	-
노후도	노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 60% (소규모주택정비 관리지역의 경우 50%)			-
사업면적	제한없음	1만㎡ 미만 (※ 관리지역 2만㎡ 미만, 공공의 공동 또는 단독사업 시 4만㎡ 미만)	5천㎡ 미만	-
동의 요건	- 주민협의체: 100%동의 - 관리지역: 토지등소유자 상 및 토지면적 2/3이상	8/10이 토지등소유자의 8/10 이상 및 토지면적 2/3 이상 (주민협의체 토지 등소유자100%)	토지등소유자의 8/10 이상 및 토지면적 2/3 이상	-

※ 상기 기준은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 개정에 따라 변경될 수 있음.

파. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획 (변경없음)

○ 해당없음

하. 경미한 변경에 관한 계획 (변경없음)

○ 경미한 사항에 관한 결정조서

- 모아타운의 면적을 100분의 5 범위에서 증감하는 경우
- 사업시행기간을 계획된 기간의 3년 이내에서 연장하거나 단축하는 경우
- 관리계획을 법 제43조의3제5호 및 제7호의 사항을 완화하지 않는 범위에서 변경하는 경우
- 정비기반시설·공동이용시설의 규모를 확대하거나 그 면적을 100분의 10 범위에서 축소하는 경우
- 계산착오·오기·누락이나 이에 준하는 명백한 오류를 수정하는 경우
- 그 밖에 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 경우로서 조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

3. 관련도면

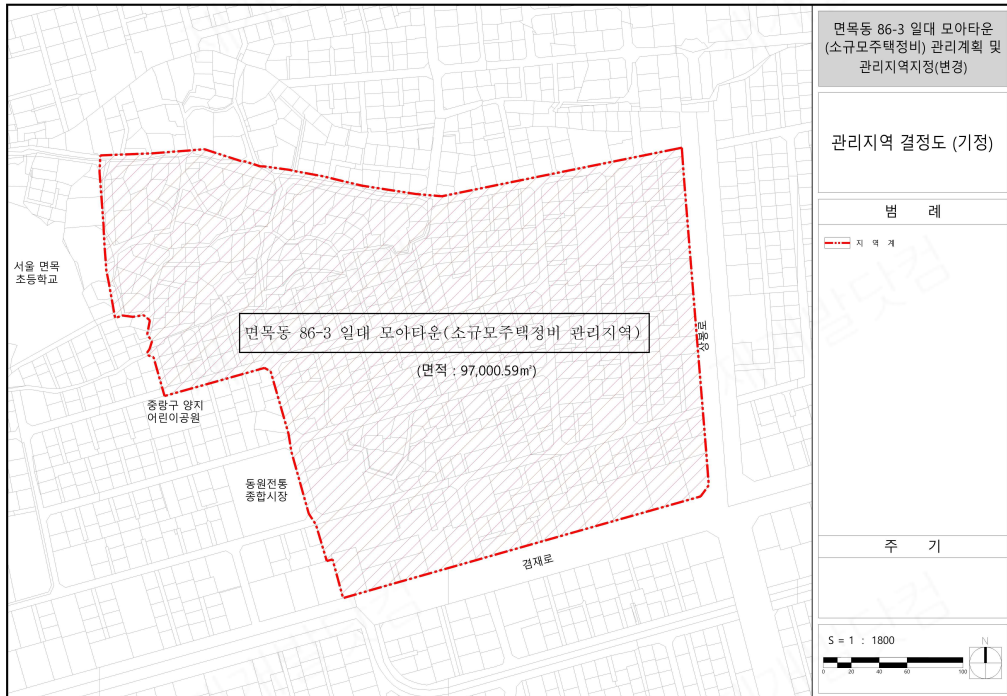
- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

- 서울특별시 전락주택공급과(☎ 02-2133-8235) 및 중랑구 주택개발추진단(☎ 02-2094-6922)에 비치·열람하고 있습니다.
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

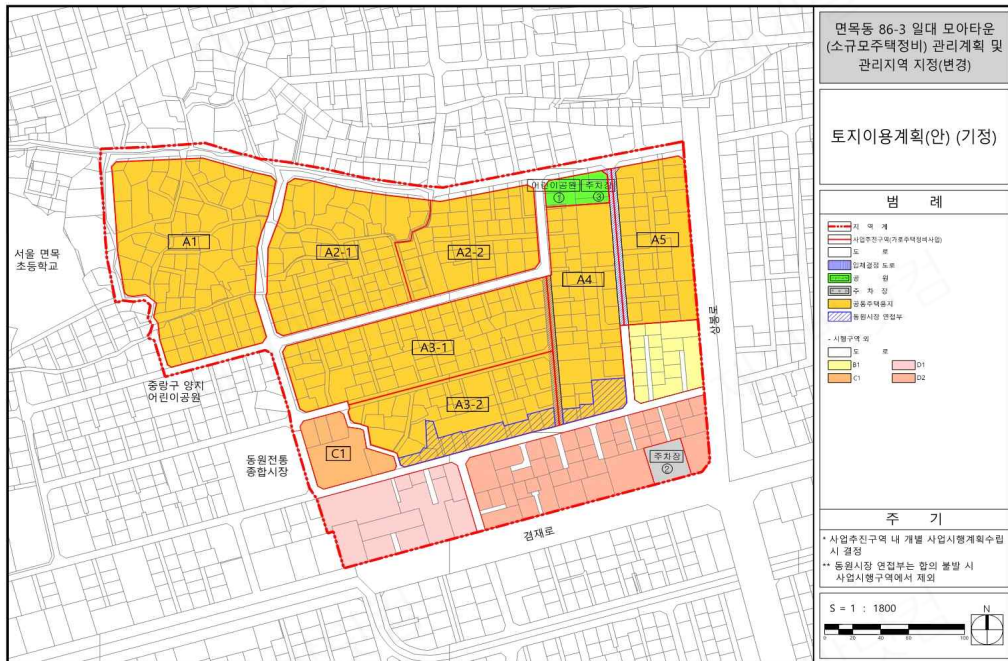
■ 관리지역 결정도 [기정]



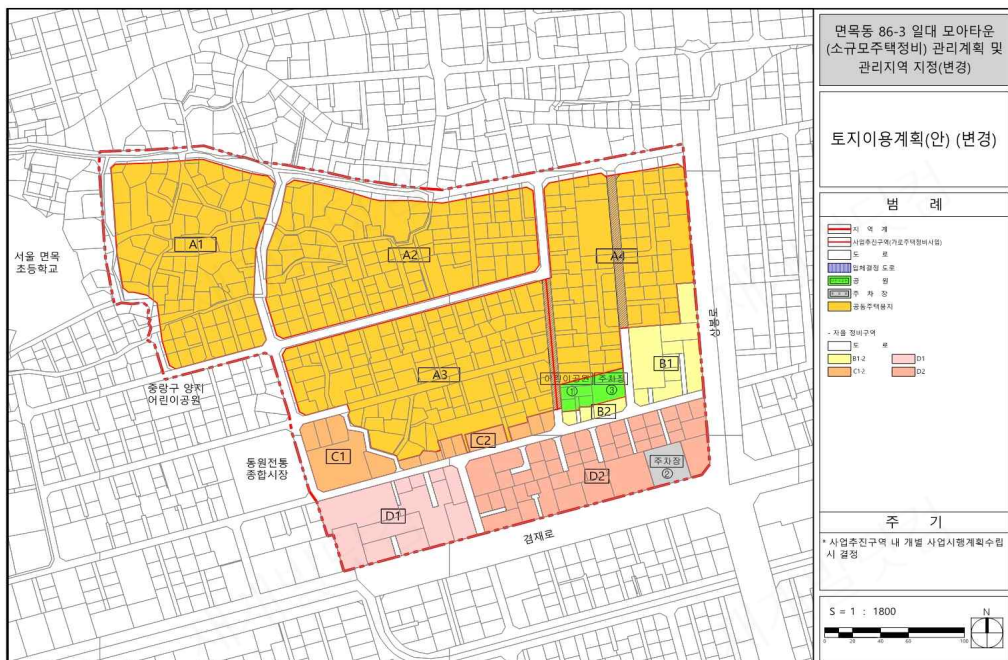
■ 관리지역 결정도 [변경(안)]



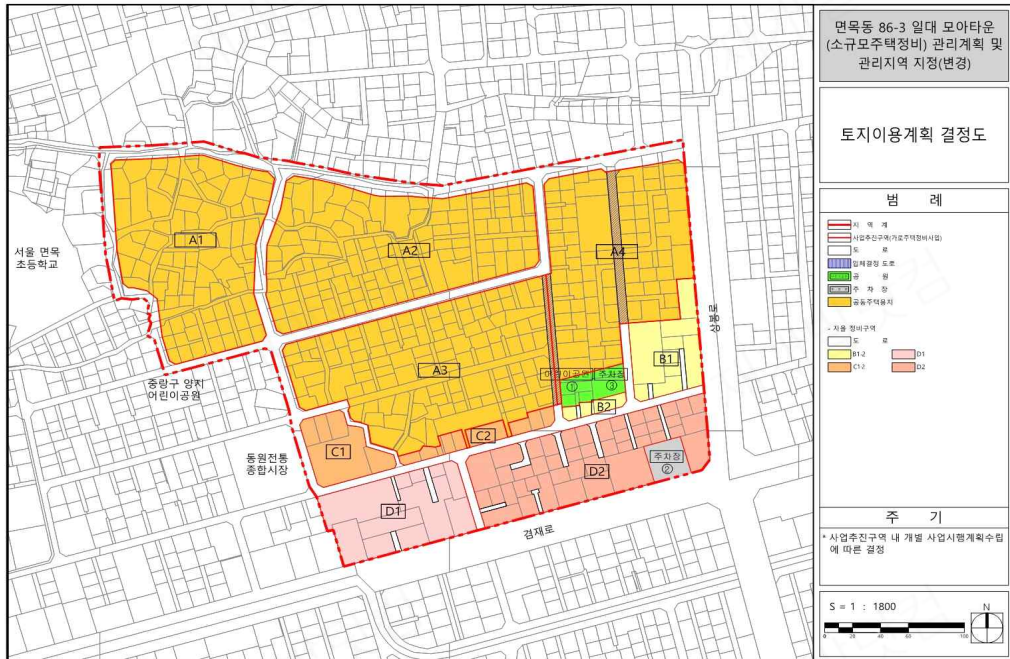
■ 토지이용계획(안) [기정]



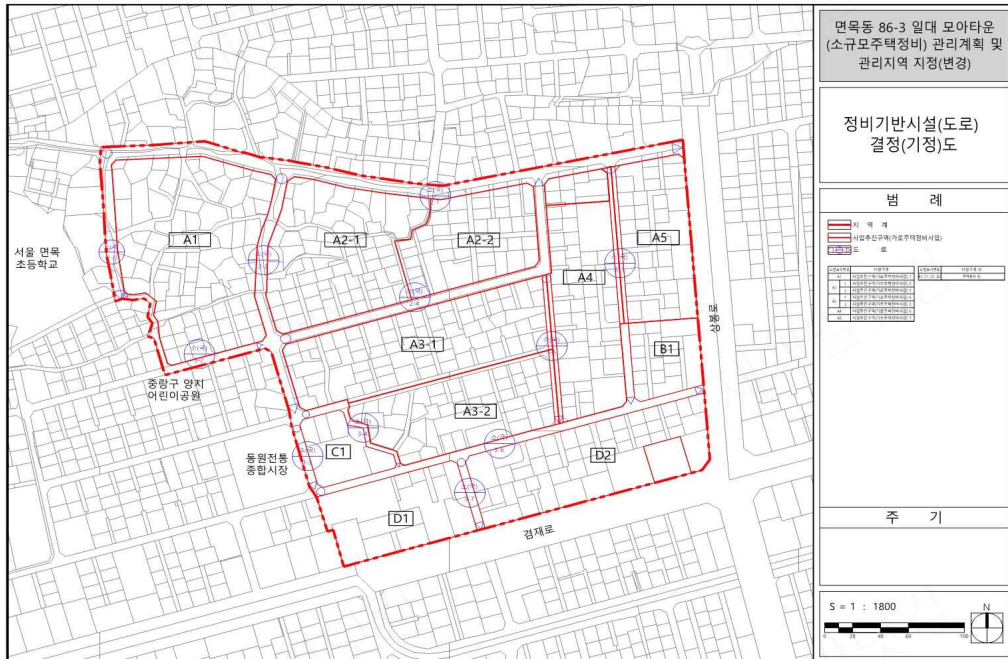
■ 토지이용계획(안) [변경]



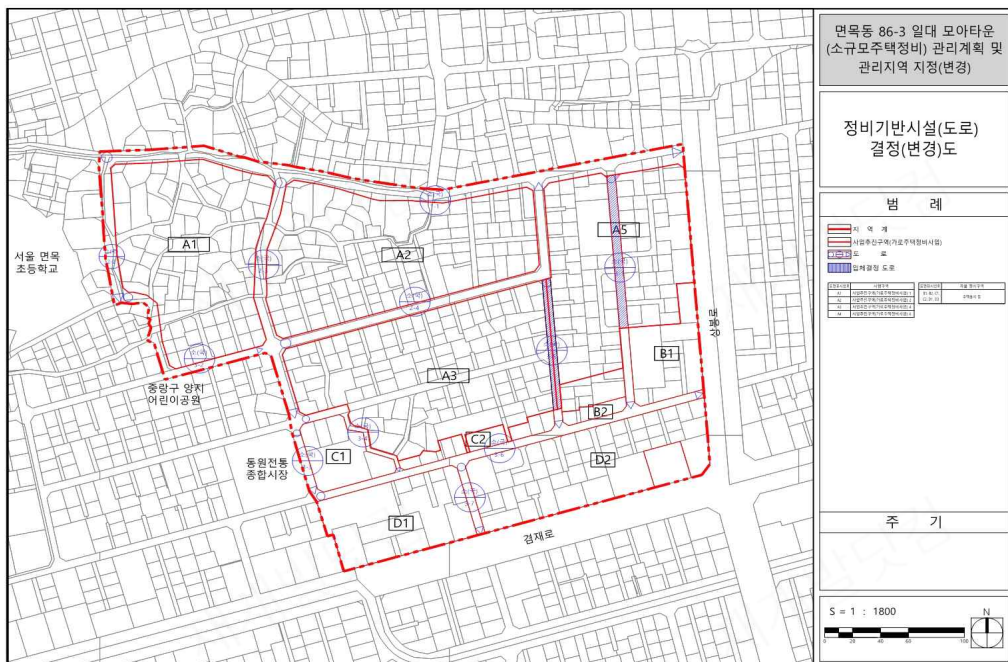
■ 토지이용계획 결정도



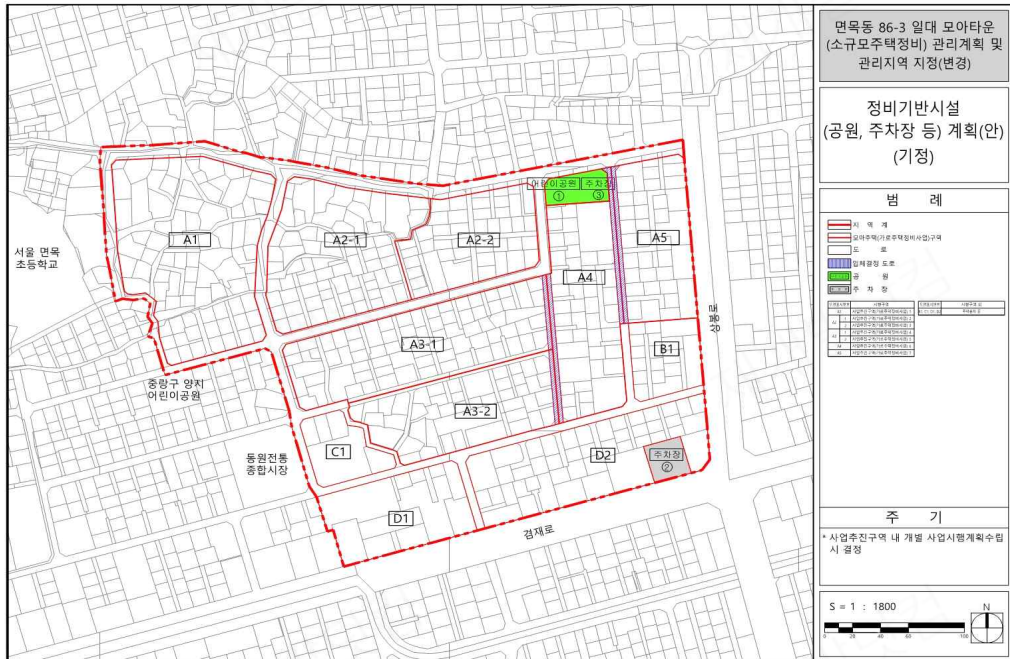
■ 정비기반시설(도로) 결정도 [기정]



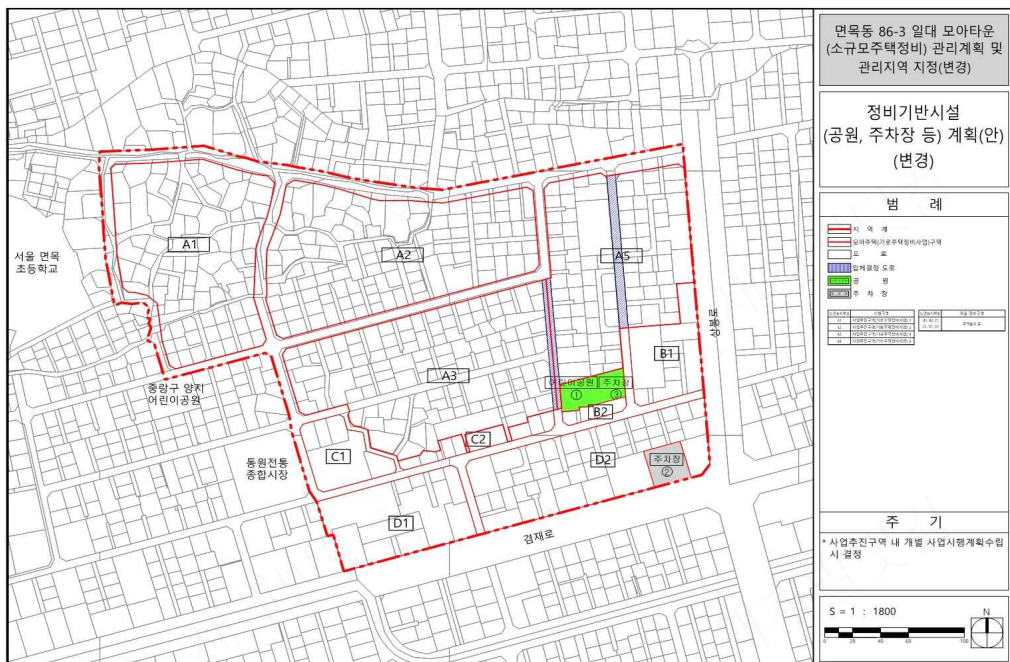
■ 정비기반시설(도로) 결정도 [변경]



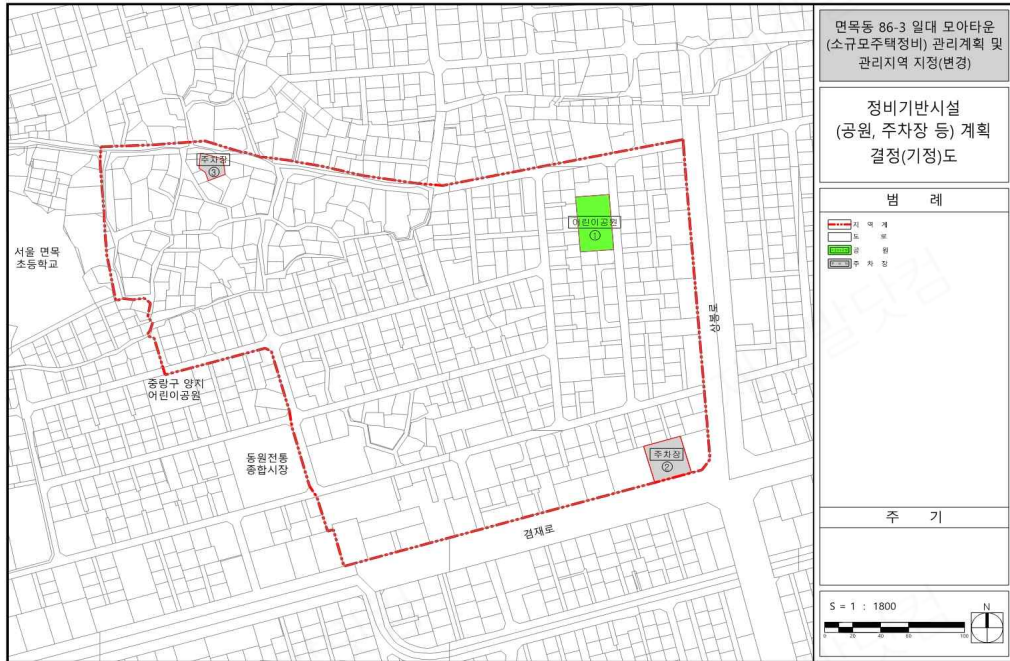
■ 정비기반시설(공원, 주차장 등) 계획(안) [기정]



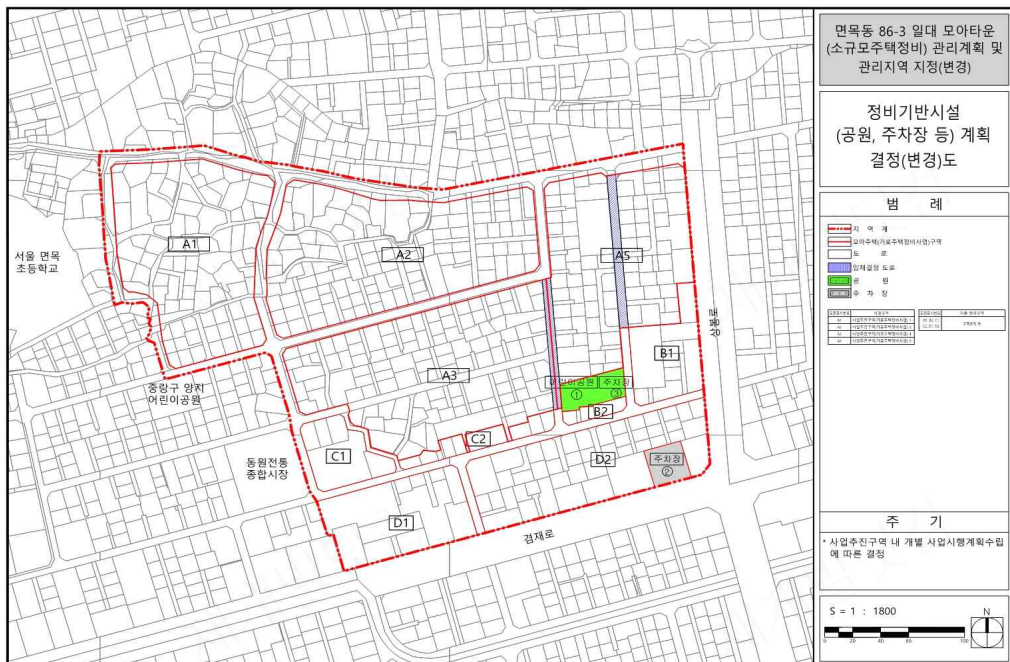
■ 정비기반시설(공원, 주차장 등) 계획(안) [변경]



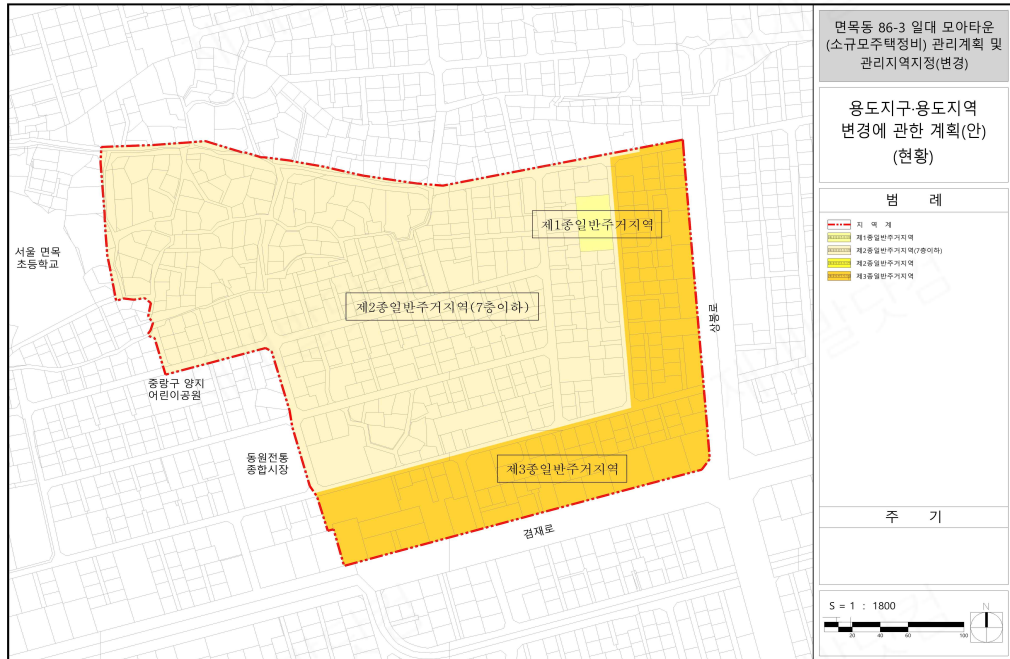
■ 정비기반시설(공원, 주차장 등) 결정도 [기정]



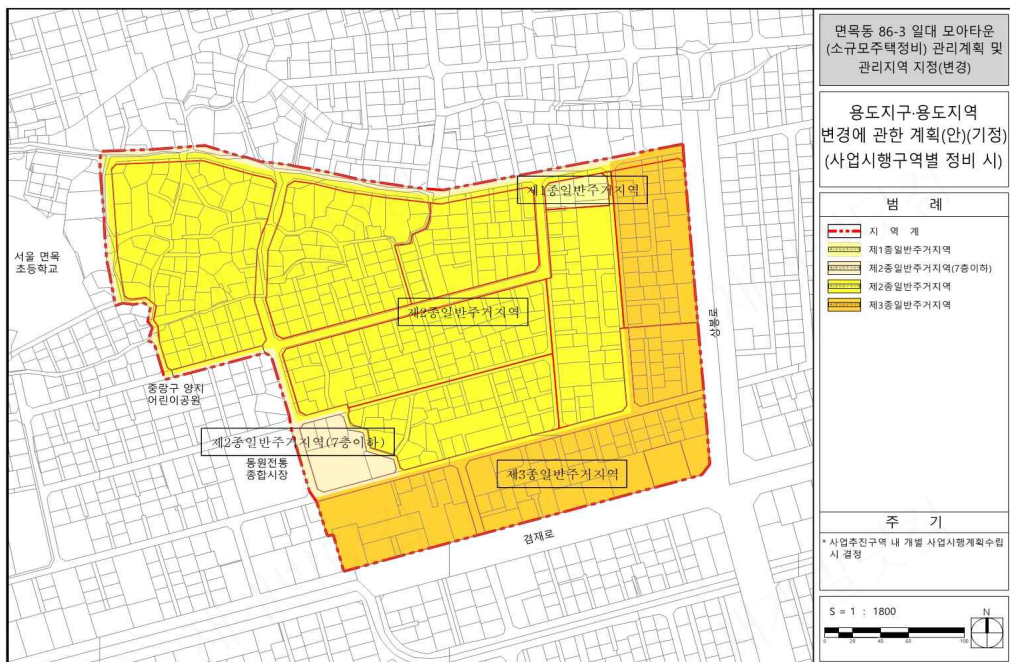
■ 정비기반시설(공원, 주차장 등) 결정도 [기정]



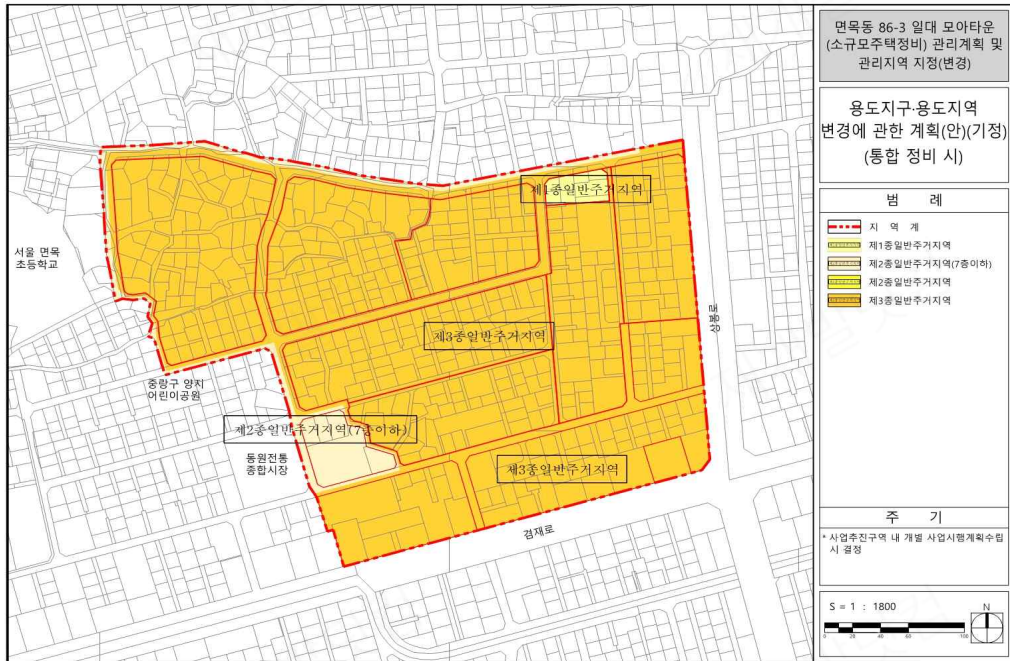
■ 용도지역 현황도



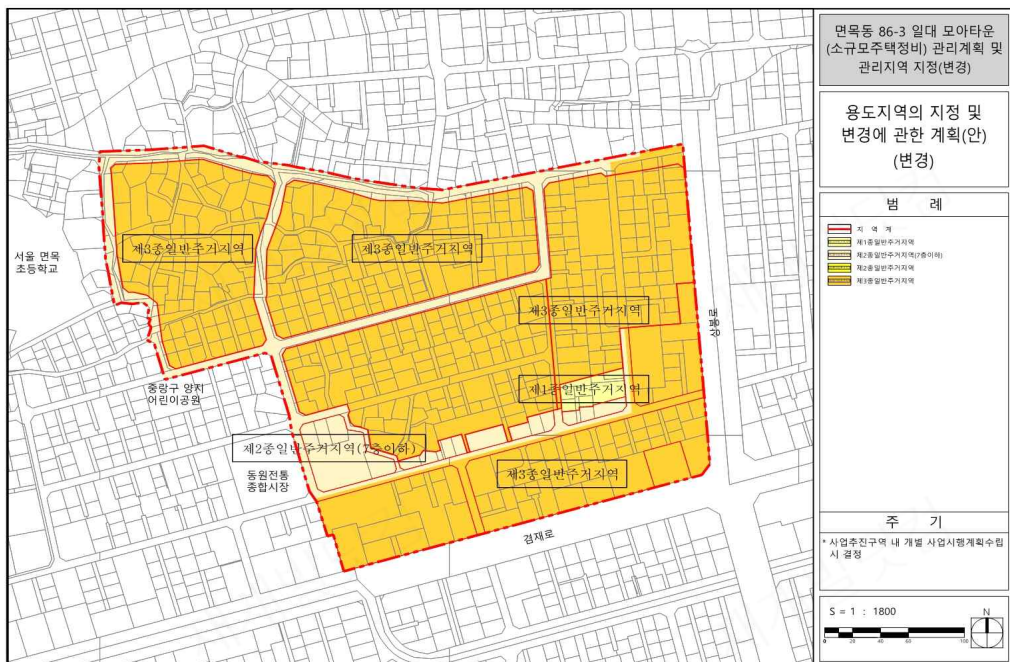
■ 용도지역 계획 [기정] _ 사업추진구역별 정비 시



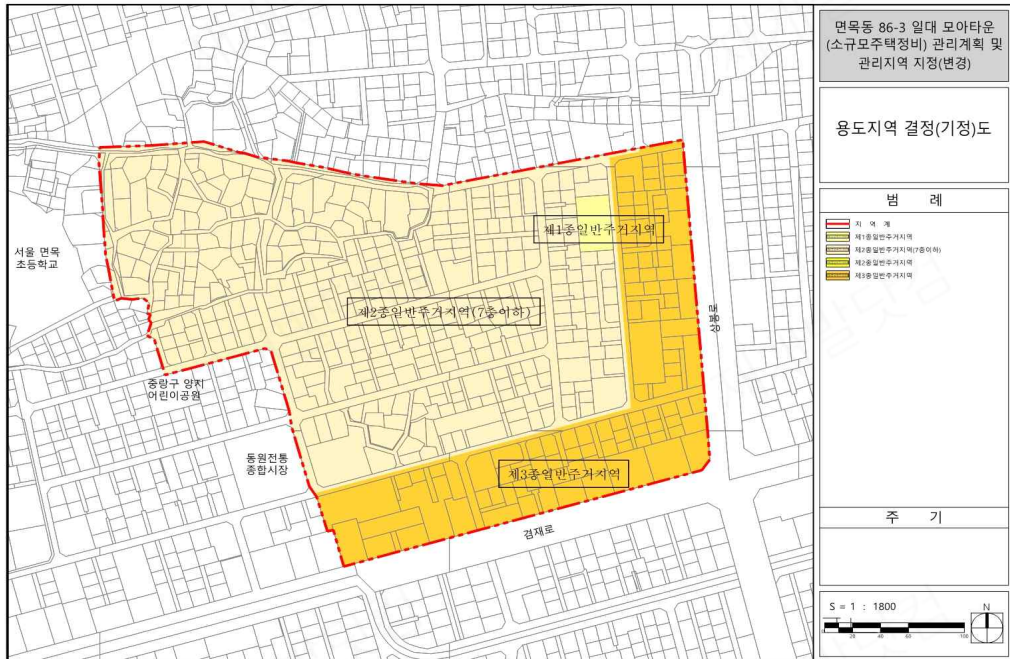
■ 용도지역 계획 [기정] _ 통합 정비 시



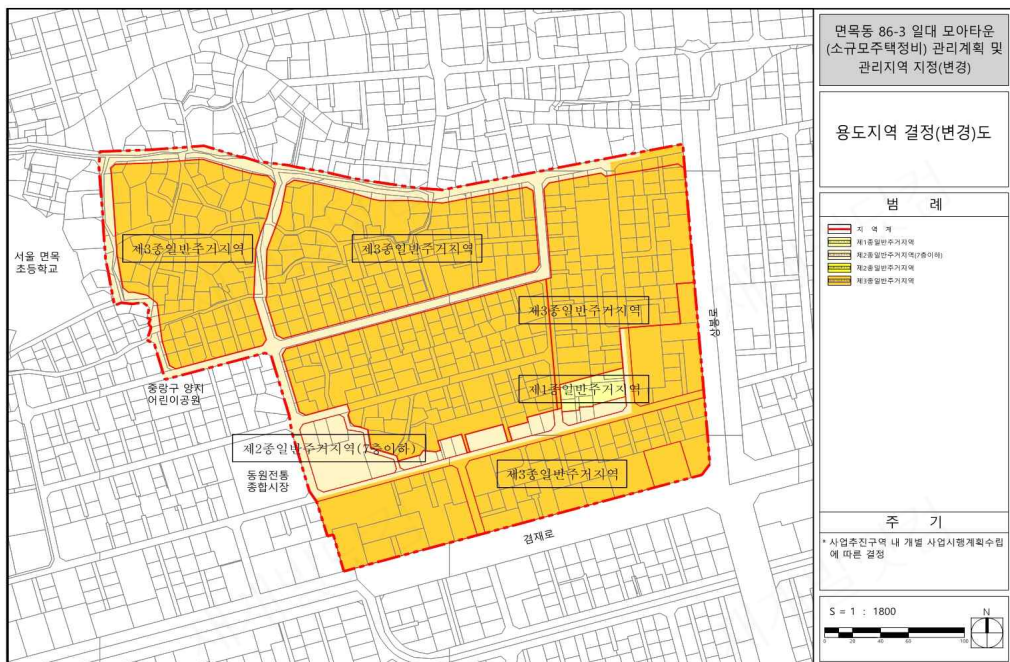
■ 용도지역 계획 [변경]



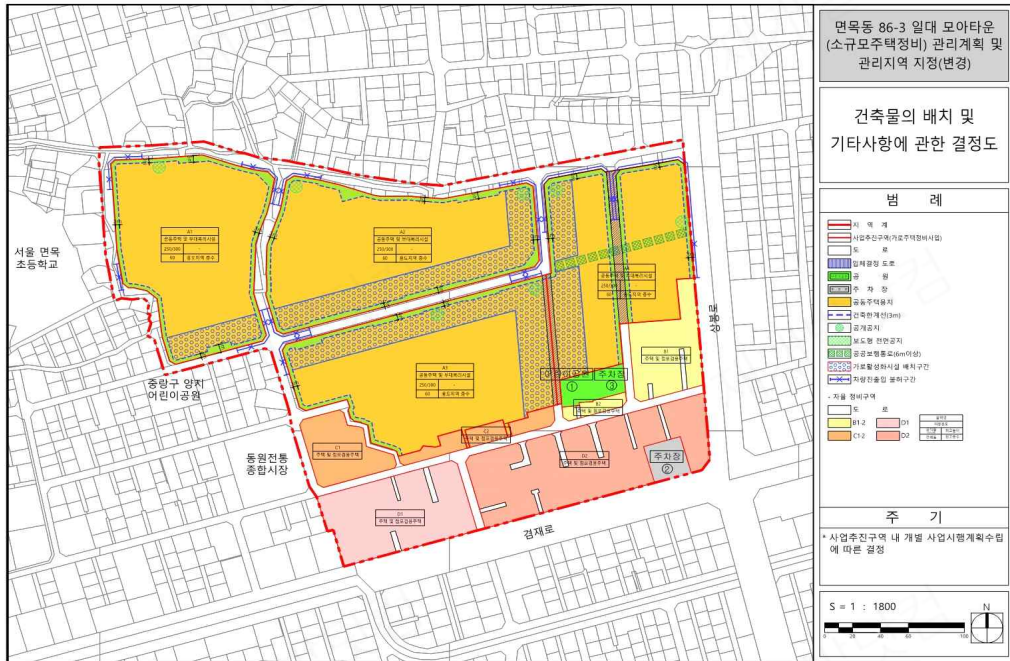
■ 용도지역 결정도 [기정]



■ 용도지역 결정도 [변경]



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 결정도



■ 특별건축구역 지정 결정도

