

고 시

◆ 서울특별시고시 제2025-44호

면목5동 152-1번지 일대
소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 중랑구 면목5동 152-1번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 지정을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 1월 23일

서울특별시장

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 면목5동 152-1번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	중랑구 면목5동 152-1번지 일대	대상 지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		87,787.8㎡	전체: 393동 노후·불량: 311동(79.1%)	-

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

■ 관리지역 지정 조서

구분	명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	면목5동 152-1번지 일대 소규모주택정비 관리지역	중랑구 면목5동 152-1번지 일대	-	증)87,787.8	87,787.8	-

■ 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명칭	결정 내용	결정 사유
-	면목5동 152-1번지 일대 소규모주택정비 관리지역	- 위치: 중랑구 면목5동 152-1번지 일대 - 소규모주택정비 관리지역 지정 면적: 87,787.8㎡	노후·신축건축물이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 지역에 대해 계획적·효율적 소규모주택정비사업 추진과 정비기반시설 등의 확보를 통해 주거환경 개선 도모

나. 토지이용계획
※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계			87,787.8	100.0	-
사업 가능 구역	공동주택 용지	소계	68,840.0	78.4	-
		A-1 사업추진구역1(가로주택정비사업)	15,670.1	17.8	-
		A-2 사업추진구역2(가로주택정비사업)	19,082.3	21.7	-
		B-1 사업가능구역1(가로주택정비사업)	8,760.4	10.0	-
		B-2 사업가능구역2(가로주택정비사업)	11,785.7	13.4	-
		B-3 사업가능구역3(가로주택정비사업)	13,541.5	15.4	-
	정비 기반시설	소계	6,034.7	6.9	-
		도로	4,763.9	5.4	-
		공원	1,270.8	1.4	-
	공동 이용시설	경로당	168.6	0.2	-
자율정비구역	C-1	종교시설 등	4,704.5	5.4	-
	C-2	시장	2,600.9	3.0	-
	C-3	근린생활시설	363.3	0.4	-
가능구역 외		도로	5,075.8	5.8	-

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 자율정비구역은 자율주택정비사업 및 건축협정 등을 통해 개별 건축행위 가능

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일
	등급	류별	번호	폭원(m)						
기정	소로	3	-	6	국지	-	-	-	일반	-
변경	중로	3	1	14	집산	216	면목동 152-57	면목동 150-7	일반	-
변경	중로	3	2	6-14	집산	140	면목동 160-33	면목동 160-1	보행자 우선도로	-
기정	소로	3	-	6	국지	-	-	-	일반	-
변경	소로	1	1	10	국지	237	면목동 152-19	면목동 155-1	일반	-
기정	소로	3	-	6	국지	-	-	-	일반	-
변경	소로	1	2	10	국지	108	면목동 160-1	면목동 158-1	일반	-
기정	소로	3	-	6	국지	-	-	-	일반	-
변경	소로	1	3	10	국지	95	면목동 154-50	면목동 155-22	일반	-
기정	소로	3	-	6	국지	-	-	-	일반	-
변경	소로	2	1	8	국지	330	면목동 157-59	면목동 154-65	일반	-
기정	소로	3	-	6	국지	-	-	-	일반	-
변경	소로	3	1	6	국지	48	면목동 158-36	면목동 158-22	일반	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 사가정로31길 6m 도로 구간 14m 확폭 검토

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-	중로 3-1	• 노선분할	사업시행 후 세대수 증가에 따라 원활한 교통체계 유지를 위하여 진출입로 확보
	중로 3-2	• 폭원변경(B=6m → 14m)	
소로 3-	소로 1-1	• 폭원변경(B=6m → 10m)	
소로 3-	소로 1-2	• 폭원변경(B=6m → 10m)	
소로 3-	소로 1-3	• 폭원변경(B=6m → 10m)	

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-	소로 2-1	• 폭원변경(B=6m → 8m)	
소로 3-	소로 3-1	• 폭원변경(B=6m → 8m)	

※ 대상지 일대는 토지구획정리사업이 시행된 지역이며, 토지구획정리사업으로 조성된 도로는 도시계획도로로 인정

2) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	1	사랑 공원	어린이 공원	면목5동 153-6	1,009.9	감) 1,009.9	-	1967.01.21. (건설부공고제11호, 서울특별시 공고 제15호)	-
신설	1	-	어린이 공원	면목5동 152-57일대	-	증) 1,270.9	1,270.9	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	구분	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유
1	폐지	사랑 공원	어린이 공원	• 어린이공원 1개소 폐지	• 공원 접근성 향상을 위한 위치 이동
1	신설	-	어린이 공원	• 어린이공원 1개소 신설	• 주변 주거지역과 공유 가능한 오픈스페이스 조성 • 모아타운 내 주민 여가공간 확보

3) 공동이용시설 설치계획

■ 공동이용시설 설치 기준

○ 사업가능구역 B-2구역 내 기존 구립 경로당은 해당 위치로 이전하여 조성(168.6㎡)

구분	시설유형	사유
관장 시설	• 노유자시설(노인교실) 등 대상지 내 취약시설 설치 권장	• 모아주택사업을 통해 주변지역에 부족한 생활편의시설을 공동이용시설로 확보하여 개방

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

라. 교통처리계획

- 사가정로31길은 향후 장안제일시장 개발 시 겹재로18길과 연결성을 고려하여 차선 및 사용형태 변경

구분	적용지역	계획내용
차량진출입 불허구간	• 겹재로 • 겹재로18길 • 면목천로19길 • 겹재로28길 • 겹재로24길 • 동일로96길 • 사가정로31길 • 사가정로37길 • 사가정로39길 • 동일로92길	• 원활한 차량 통행 및 보행연속성을 고려한 간선도로 일부 구간 설정 • 보행 안전을 고려한 교차로 가각부 설정
보행자우선도로	• 사가정로31길	• 장안제일시장 서측 도로의 현황 유지에 따른 보행자 우선도로 지정 • 조행자가 차량보다 우선하여 통행할 수 있는 구조로 조성

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 사가정로31길은 향후 장안제일시장 개발시 겹재로18길과 연결성을 고려하여 차선 및 사용형태 변경

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획

구분		위치	면적(㎡)			사업계획		비고
도면 표시	사업구역		공동주택용지	정비기반시설	공동이용시설	시행자	추진단계	
합계			68,840.0	6,034.7	168.6	-	-	-
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	면목5동 152-1일대	15,670.1	3,124.2	-	조합	조합설립인가	('22.09.07)
A-2	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	면목5동 154-31일대	19,082.3	965.0	-	조합	조합설립인가	('23.05.02.)
B-1	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	면목5동 150-2일대	8,760.4	670.3	-	조합 (예정)	동의서 징구	
B-2	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	면목5동 158-1일대	11,785.7	818.3	168.6	조합 (예정)	동의서 징구	
B-3	사업가능구역3 (가로주택정비사업)	면목5동 156-1일대	13,541.7	456.9	-	조합 (예정)	동의서 징구	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

바. 모아주택 통합계획

○ 건축법 제77조의 4에 따른 건축협정 체결 시 건축법 제77조 13에 따른 특례적용 계획

구분	위치	면적(㎡)	특례사항	특례적용사유
사업추진구역1 (가로주택정비사업)	면목5동 152-1일대	18,794.3	• 통합적용 - 대지의 조정(42조) - 대지와 도로와의 관계(44조) - 지하층의 설치(53조) - 건폐율(55조) - 부설주차장의 설치(주차장법 제19조) • 완화적용 - 대지의 조정(42조) - 건폐율(55조) - 용적률(56조) - 건축물의 높이제한(60조) - 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(61조)	• 경관특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획 • 쾌적한 가로환경 및 주차난 해소를 위한 통합 설치
사업추진구역2 (가로주택정비사업)	면목5동 154-31일대	20,047.3		
사업가능구역1 (가로주택정비사업)	면목5동 150-2일대	9,430.7		
사업가능구역2 (가로주택정비사업)	면목5동 158-1일대	12,772.6		
사업가능구역3 (가로주택정비사업)	면목5동 156-1일대	13,998.4		

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획

○ 모아타운 내 사업시행구역을 중심으로 밀도 계획 수립

구분		내용		비고
사업 시행 구역	사업가능구역1(B-1)	건폐율	50% 이하	공동주택용지 (제3종일반주거지역)
		용적률	기준 250% / 상한 300%	
		높이	대공방어협조구역에 따른 높이 제한	
			조망가로특화경관지구 8층이하	6층 이하 → 8층 이하
	사업추진구역1(A-1) 사업추진구역2(A-2) 사업가능구역2(B-2) 사업가능구역3(B-3)	건폐율	50% 이하	공동주택용지 (제2종일반주거(7층)→ 제3종일반주거)
		용적률	기준 250% / 상한 300%	
		높이	대공방어협조구역에 따른 높이 제한	
자율 정비 구역	C-1	건폐율	50% 이하	종교시설 등 (제3종일반주거)
		용적률	250%	
		높이	대공방어협조구역에 따른 높이 제한	
	C-2 C-3	건폐율	60% 이하	시장, 근린생활시설 등 (제2종일반주거(7층))
		용적률	200%	
		높이	대공방어협조구역에 따른 높이 제한	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 기준(상한)용적률은 법 제43조의4에 따라 용도지역 상향된 구역에 적용되는 용적률

※ 대상지는 대공방어협조구역에 따른 높이 제한 적용지역으로 향후 개별 사업시행계획인가 시 높이제한 협의에 따라 변경된 내용을 반영하여 계획 수립 가능하도록 함

※ 조망가로특화경관지구는 서울특별시 도시계획 조례 제37조의2에 따라 층수완화 가능

※ 모아주택사업 시행 시 건축물의 규모(높이, 밀도 등)는 향후 위원회 심의를 통해 조정 가능함

아. 건축물의 배치·형태·건축선 등에 관한 계획

■ 건축물 용도 계획(안)

구분			계획 내용
사업시행구역 A-1 A-2 B-1 B-2 B-3	유형		• 공동주택
	용도	허용	「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조제13호, 제14호에 의한 부대·복리시설 「서울시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 「건축법 시행령」 별표1 제3호, 제4호의 근린생활시설
		불허	• 허용용도 이외의 용도
자율정비구역 C-1 C-2 C-3	유형		• 주택 등
	용도	허용	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획 조례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물
		불허	• 허용용도 이외의 용도

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

■ 건축물 배치·형태·건축선 계획

구분	적용지역	내용	비고
건축한계선	가로변	- 사업시행구역, 자율정비구역 : 건축한계선 3m 적용 - 자율정비구역 B-2 이면부: 건축한계선 2m 적용 - 가로 환경 및 보행 환경 개선을 위한 건축한계선 계획	가로 및 보행환경개선을 위해 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성
저층부 가로활성화시설 배치구간	겸재로, 겸재로18길, 사가정로31길, 동일로92길	- 가로활성화시설배치 - 가로활성화시설의권장용도 - 주택법제2조 13,14에 의한 부대·복리시설 - 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 제44조에 의한 공동이용시설 - 기존 근린생활가로 기능 유지 위한 저층부가로활성화 유도 - 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
표시	사업구역					
합계			2,112	356	-	임대주택 16.9%
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	면목5동 152-1일대	488	67	한국토지 주택공사 서울주택 도시공사	임대주택 13.7%
A-2	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	면목5동 154-31일대	597	117		임대주택 19.6%
B-1	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	면목5동 150-2일대	260	36		임대주택 13.9%
B-2	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	면목5동 158-1일대	359	57		임대주택 15.9%
B-3	사업가능구역3 (가로주택정비사업)	면목5동 156-1일대	408	79		임대주택 19.4%

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상

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

차. 용도지역·용도지구의 지정 및 변경 계획

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		87,787.8	-	87,787.8	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	1,009.9	증) 260.9	1,270.8	1.4	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	71,863.3	감) 59,521.8	12,341.5	14.0	-
	제3종일반주거지역	14,914.6	증) 59,260.9	74,175.5	84.5	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

카. 특별건축구역에 관한 계획

- 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정으로 조화롭고 창의적인 건축물을 건축함으로써 도시 경관, 주변 건축물과의 조화, 안전한 가로환경 등 공공성 확보에 기여할 수 있도록 함
- 「건축법」 제69조 및 관계 법령에 적합하고, 「특별건축구역 운영 가이드라인(국토교통부 훈령 제1445호)」와 「도시 및 주거환경 정비사업에 대한 특별건축구역 지정 및 운영지침(안)_서울특별시」에 준하여 모아주택 사업시행구역에 대하여 특별건축구역으로 지정을 권장

구분		면적(㎡)			비고
도면 표시	사업구역	기정	변경	변경후	
특별건축구역	A-1 사업추진구역1 (가로주택정비사업)	-	증) 18,974.3	18,974.3	-
	A-2 사업추진구역2 (가로주택정비사업)	-	증) 20,047.3	20,047.3	
	B-1 사업가능구역1 (가로주택정비사업)	-	증) 9,430.7	9,430.7	
	B-2 사업가능구역4 (가로주택정비사업)	-	증) 12,772.6	12,772.6	
	B-3 사업가능구역5 (가로주택정비사업)	-	증) 13,998.4	13,998.4	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 특별건축구역의 건축물 적용배제 또는 완화

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)	-
주택법 (주택건설기준 등에 관한 규정)	공동주택의 배치(제10조), 기준척도(제13조), 비상급수시설(제35조), 난방설비 등(제37조) 등	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

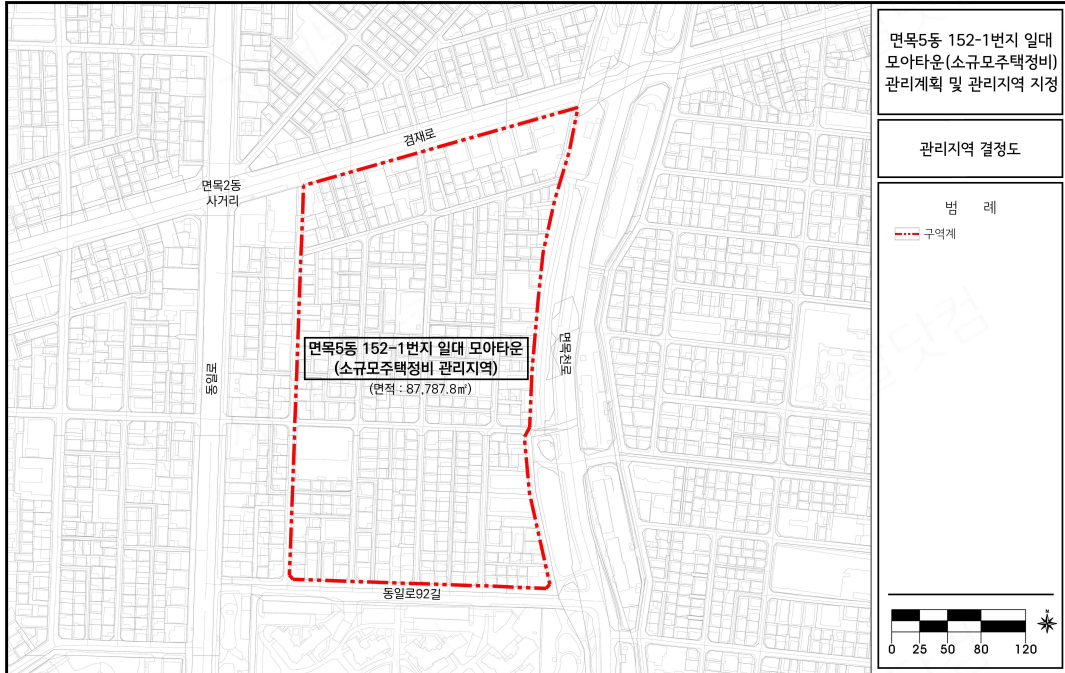
3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

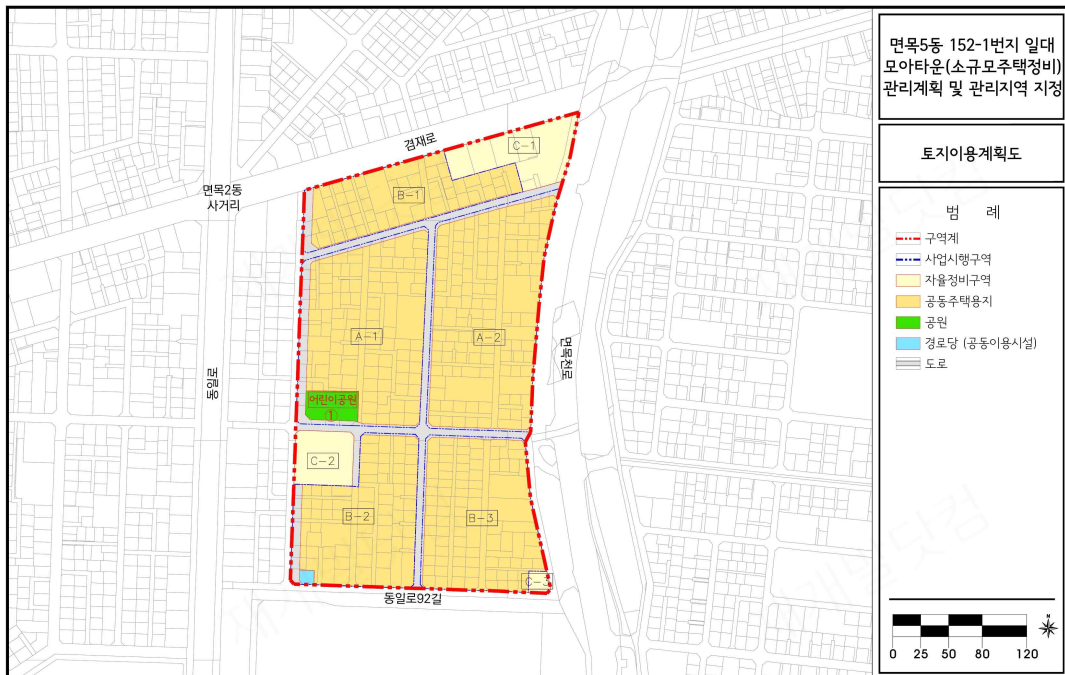
4. 관계도서

- 서울특별시 주택실 전략주택공급과(☎02-2133-8229) 및 중랑구청 주택개발추진단(☎02-2094-6912)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.

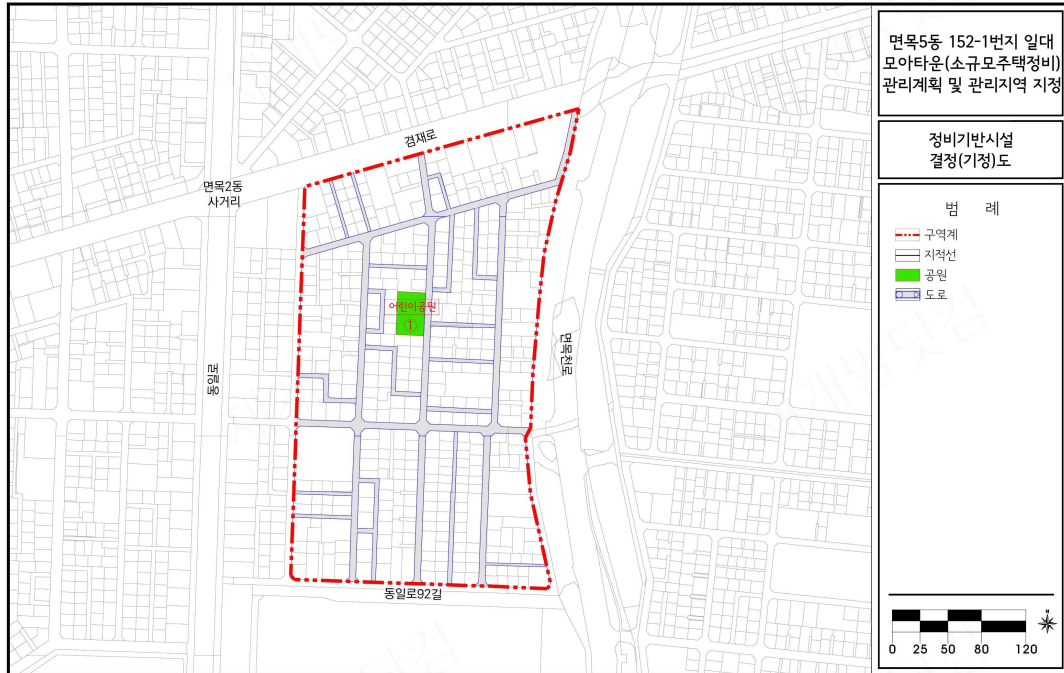
○ 관리지역 결정도



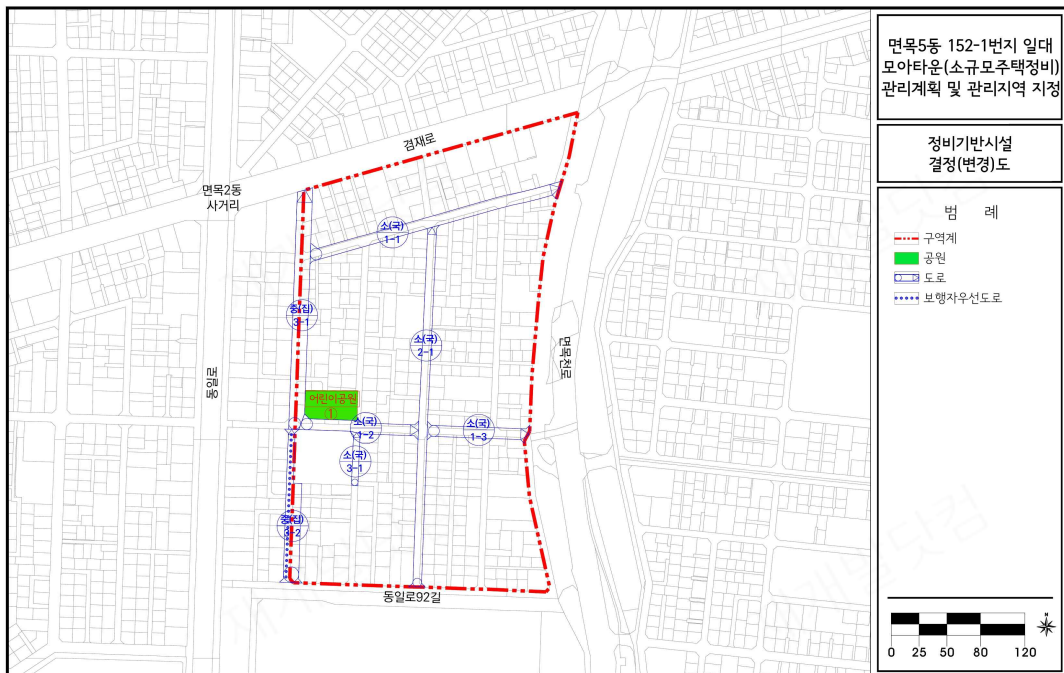
○ 토지이용계획도



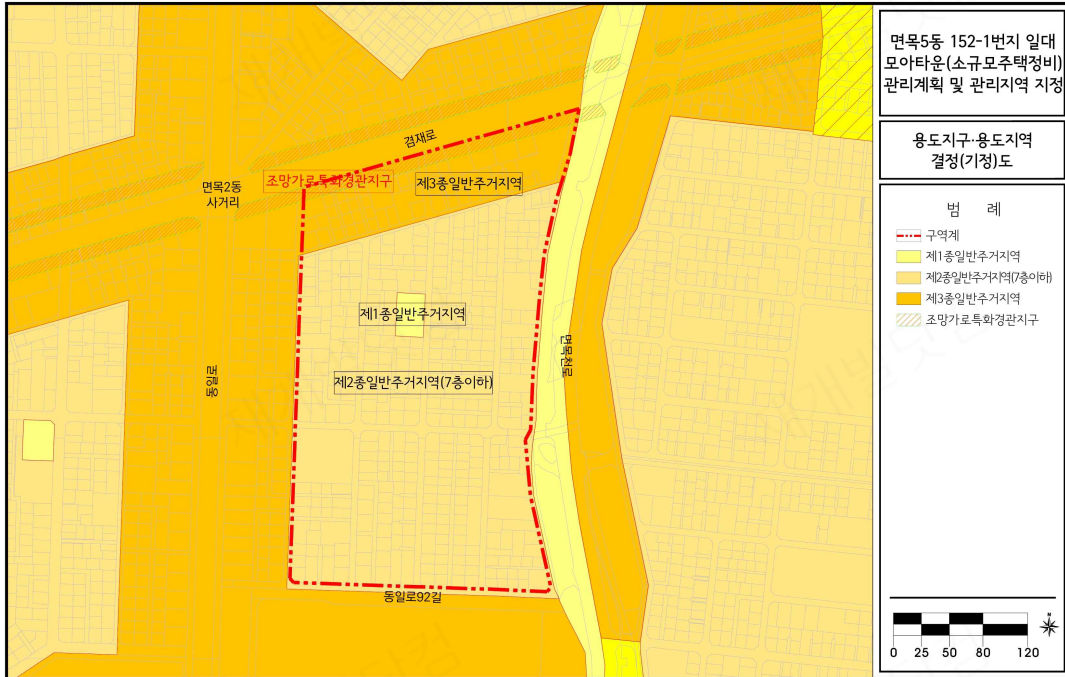
○ 정비기반시설 결정(기정)도



○ 정비기반시설 결정(변경)도



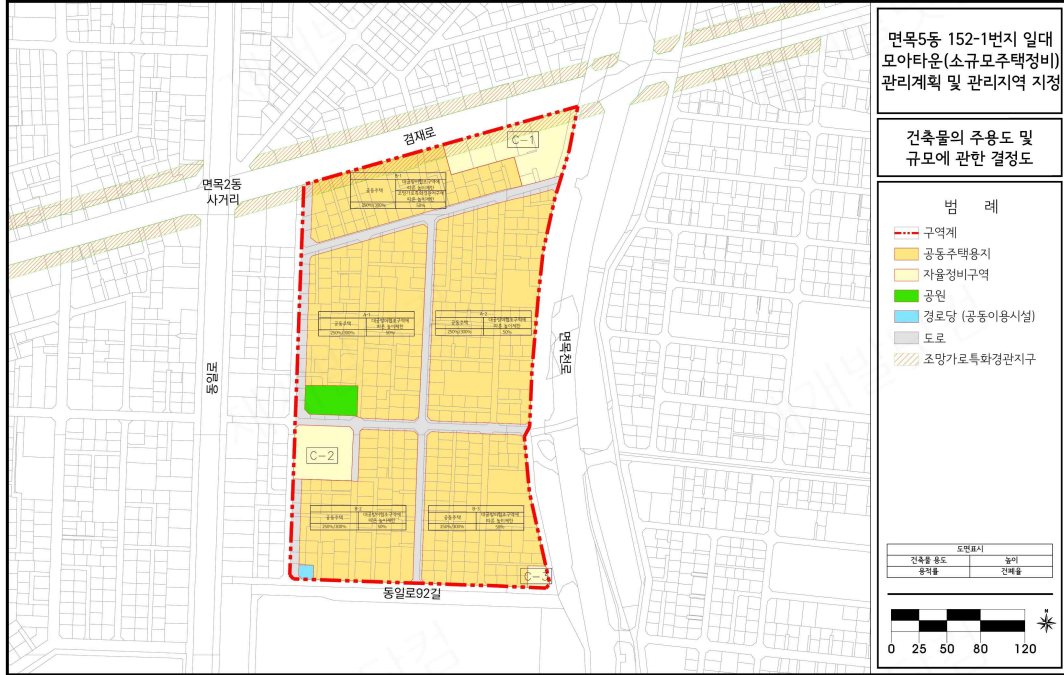
○ 용도지역·용도지구 결정(기정)도



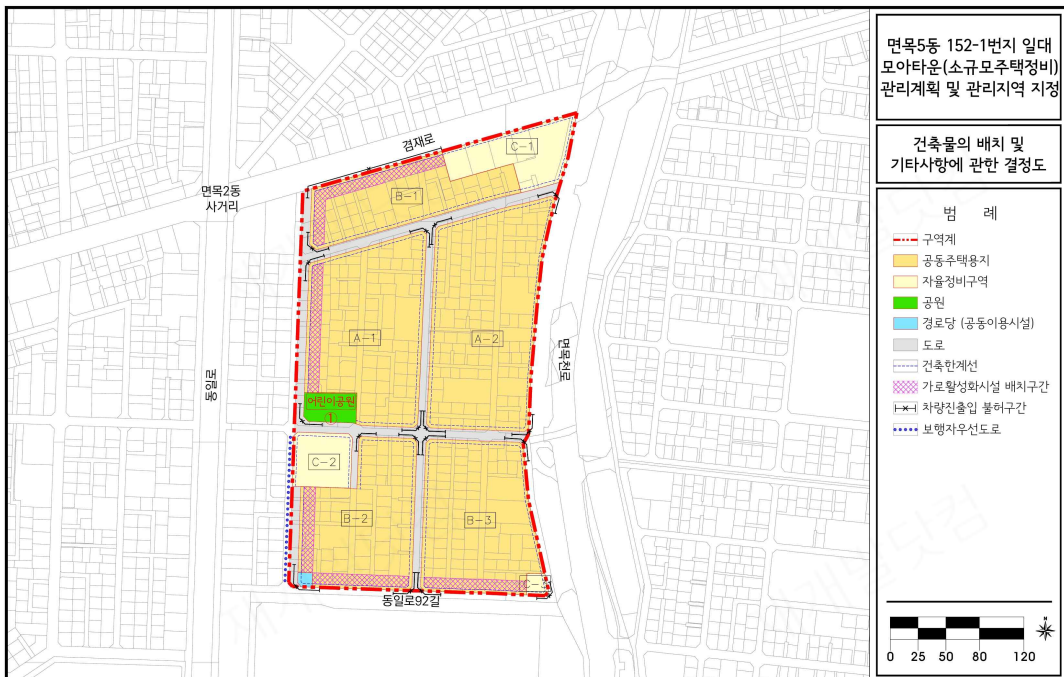
○ 용도지역·용도지구 결정(변경)도



○ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 결정도



○ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 결정도



○ 특별건축구역 지정에 관한 결정도

