

◆ 서울특별시고시 제2026-258호

목2동 243-7번지 일대

소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 중랑구 목2동 243-7번지 일대 소규모주택정비 관리지역(모아타운) 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.

2026년 5월 14일
서울특별시

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 목2동 243-7번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	중랑구 목2동 243-7번지 일대	대상 지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	충족
현황		63,449.4㎡	전체 : 307동 노후·불량건축물 : 212동(69.1%)	

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업을 통한 공동개발을 유도하여 도로 등 정비기반시설과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후 주거지 주거환경 및 보행환경 개선

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

1) 관리지역의 결정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신규	목2동 243-7번지 일대 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	중랑구 목2동 243-7번지 일대	-	증)63,449.4	63,449.4	-

2) 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명칭	결정내용	결정 사유
-	목2동 243-7번지 일대 소규모주택정비 관리지역	· 위치 : 목2동 243-7번지 일대 · 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 63,449.4㎡	· 노후·불량 주택이 혼재되어 개발이 어려운 지역에서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소규모주택 정비사업의 계 획적·효율적 추진을 위한 관리지역 지정

나. 토지이용계획(안)

구 분				면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계				63,449.4	100.0	-
사업 시행 구역	공동 주택 용지	소 계		51,012.1	80.4	-
		A-1	사업추진구역1	17,744.9	28.0	가로주택정비형 모아주택
		A-2	사업추진구역2	6,009.3	9.5	가로주택정비형 모아주택
		A-3	사업추진구역3	18,509.7	29.1	가로주택정비형 모아주택
		A-4	사업추진구역4	8,748.2	13.8	가로주택정비형 모아주택
	정비기반 시설 등	소 계		3,115.3	4.9	-
		정비기반시설	도로	2,926.9	4.6	-
		공동이용시설	경로당/공동육아방	188.4	0.3	A-3 구역 내
사업 시행 구역 외	자율 정비 구역	소 계		5,979.8	9.4	-
		B-1	주택용지 등	4,663.2	7.3	-
		B-2	공공청사	986.4	1.6	-
		B-3	장미마을 가족도서관	146.1	0.2	-
		B-4	청년청	184.1	0.3	-
	정비기반 시설	도 로		3,342.2	5.3	-

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로 계획

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사 용 태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	-	6	국지 도로	-	-	-	일반 도로	-	-	-
변경	소로	3	A	8	국지 도로	128.6	목동 242-53	목동 242-30	일반 도로	-	-	중랑천로56길 확폭
기정	소로	2	-	8	국지 도로	-	-	-	일반 도로	-	-	-
변경	중로	2	A	13~16	집산 도로	274.3	목동 247-106	목동 246-1	일반 도로	-	-	동일로151길 확폭
기정	소로	2	-	8	국지 도로	-	-	-	일반 도로	-	-	-
변경	중로	3	A	13	국지 도로	65.0	목동 242-30	목동 242-32	일반 도로	-	-	봉화산로3길 확폭
변경	중로	3	B	13	국지 도로	157.1	목동 247-1	목동 247-148	일반 도로	-	-	봉화산로3길 확폭

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 대상지 내 도로는 망우토지구획정리 사업을 통해 조성된 도로임

1-1) 도로 계획 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정사유
소로 3-	중로 3-A	도로 확폭	• 통행여건 및 보행환경 개선을 위해 도로 확폭 (중랑천로56길 6m → 8m)
소로 2-	중로 2-A	도로 확폭	• 통행여건 및 보행환경 개선을 위해 도로 확폭 (동일로151길 8m → 13~16m)
소로 2-	중로 3-A	노선분할, 도로 확폭	• 통행여건 및 보행환경 개선을 위해 도로 확폭 (봉화산로3길 8m → 13m)
	중로 3-B		

2) 주차장, 공공공지 결정조서

구분	도면 표시	시설명	시설의종류	위치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	-	공공청사	주민센터	중랑구 목동 243-1 외 3필지	986.4	중랑구 고시 제2019-102호 ('19.11.7)	중복결정
기정	-	체육시설	체육관				

3) 공동이용시설 설치계획

3-1) 공동이용시설 권장설치

구분	시설유형	사유	비 고
권장시설	경로당, 어린이집, 작은도서관, 놀이터, 공동체육시설, 돌봄센터, 독서실, 서울형 키즈카페 등	- 대상지 정비로 인해 폐지되는 시설의 재확보 우선 고려 - 주변 지역에 부족한 시설을 가로활성화를 위해 커뮤니티가로 변으로 확보	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3-2) 공동이용시설 기준면적

구분	세대수	기준면적	설치기준	비 고
A-1	635세대	1,984.4㎡ 이상	서울시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 100세대 이상 ~ 1,000세대 미만 기준으로 세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 설치	-
A-2	232세대	725.0㎡ 이상		
A-3	638세대	1,993.8㎡ 이상		
A-4	346세대	1,081.3㎡ 이상		

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

라. 교통처리계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비 고
차량 진출입구간	동일로151길	• 이면부를 통해 차량 진출입구 설치	※ 도면 참고
차량진출입 불허구간	대상지 경계부, 도로 가각부 및 통학로 일부구간	• 도로 가각부, 봉화산로3길(신목초 인근) 일부 불허	
공공보행통로	A-1구역과 B-1구역 사이	• 사업시행시 막다른 도로 문제 해소, 보행 연결성 및 비상차량 동선을 위한 공공보행통로(4~6m) 계획	
도로확폭	동일로151길 봉화산로3길 중량천로56길	• 동일로151길(B=8m→13~16m) 확폭 • 봉화산로3길(B=8m→13m) 확폭 • 중량천로56길(B=6m→8m) 확폭	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

마. 거점사업에 관한 계획(해당없음)

바. 거점사업 이외의 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

도면 표시	사업구역	위치	사업계획					비 고 (검인면적)	
			면적(㎡)				시행자		추진 단계
			합계	획지	정비 기반시설	공동 이용시설			
합 계				54,127.4	51,012.1	2,926.9	188.4	-	-
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	목2동 243-7일대	18,415.8	17,744.9	670.9	-	조합 (예정)	조합설립 동의서 검인 및 연번부여	18,417.4㎡
A-2	사업추진구역2 (가로주택정비형 모아주택)	목2동 246-1일대	6,114.4	6,009.3	105.1	-	조합 (예정)		5,793.4㎡
A-3	사업추진구역3 (가로주택정비형 모아주택)	목2동 247-1일대	19,969.3	18,509.7	1,271.2	188.4	조합 (예정)		19,969.3㎡
A-4	사업추진구역4 (가로주택정비형 모아주택)	목2동 242-16일대	9,627.9	8,748.2	879.7	-	조합 (예정)		9,774.0㎡

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

사. 모아주택 통합계획(안)

구 분		위치	면적(㎡)	특례사항	특례적용사유	비 고
도면 표시	사업구역					
합 계			54,127.4	• 통합적용 - 대지의 조경(42조) - 대지와 도로와의 관계(44조) - 지하층의 설치(53조) - 건폐율(55조) - 부설주차장의 설치(주차장법 제19조) • 완화적용 - 대지의 조경(42조) - 건폐율(55조) - 용적률(56조) - 건축물의 높이제한(60조) - 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조)	• 경관특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획 • 쾌적한 가로환경 및 주차난 해소를 위한 통합 설치	-
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	목2동 243-7일대	18,415.8			A-1,2 권장
A-2	사업추진구역2 (가로주택정비형 모아주택)	목2동 246-1일대	6,114.4			A-3,4 권장
A-3	사업추진구역3 (가로주택정비형 모아주택)	목2동 247-1일대	19,969.3			
A-4	사업추진구역4 (가로주택정비형 모아주택)	목2동 242-16일대	9,627.9			

※ 사업시행구역 내 개발 사업시행인가 시 결정

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

※ A-1,2 구역 및 A-3,4구역 통합계획 권장사항은 향후 사업시행 시 상호 협의하여 결정된 경우에 한하여 적용

아. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

구분	도면 표시	내용					비고	
사업 시행 구역	A-1 ~ A-4	건폐율	50% 이하					공동주택용지 (제2종(7층), 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 종상향)
		용적률	기준	250% 이하	법적상한	300% 이하		
		높이	용도지역 층수(높이) 적용					
	A-3 구역 내	건폐율	50% 이하					경로당/공동육아방 (제2종일반(7층) → 제3종일반주거지역 종상향)
		용적률	기준 250% 이하					
		높이	용도지역 층수(높이) 적용					
시행 구역 외	B-1	건폐율	60% 이하					주택용지 등 (제2종일반/제2종일반(7층))

구분	도면 표시	내용		비고
		용적률	기준 200% 이하	
		높이	건축법 및 건축조례 허용높이	
	B-2	건폐율	60% 이하	공공청사 (제2종일반)
		용적률	기준 200% 이하	
		높이	건축법 및 건축조례 허용높이	
	B-3	건폐율	60% 이하	장미마을 가족도서관 (제2종일반(7층))
		용적률	기준 200% 이하	
		높이	건축법 및 건축조례 허용높이	
	B-4	건폐율	60% 이하	청년청 (제2종일반(7층))
		용적률	기준 200% 이하	
		높이	건축법 및 건축조례 허용높이	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

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

※ 법 제48조 및 제43조의 4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법정상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음

※ 자율정비구역은 자율주택정비사업 및 건축협정 등을 통해 개별건축행위 가능

자. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획

○ 건축물의 배치·형태·건축선 및 기타사항에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	사업추진구역 1~4	- 전 구역 건축한계선 3m 적용 - 가로환경 및 보행환경 개선을 위한 건축한계선 계획 - 건축한계선 내 전면공지는 일부 보도부속형 전면공지로 조성	※ 도면 참고
전면공지	사업추진구역 1~4	- 건축한계선을 통한 일부 보도부속형 전면공지 확보 - 보행에 방해가 되는 일체의 장치물 설치를 금지하고 통행이 가능한 구조로 설치	
가로활성화시설 배치구간	사업추진구역 1~4구역	- 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)를 설치하고, 해당 공간에는 근린생활시설 및 주민공동시설 등을 연도형으로 조성 - 가로활성화시설의 권장용도 - 주택법 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 - 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 제44조에 의한 공동이용시설 - 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치유도	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 건축물의 용도에 관한 계획

적용 지역	도면표시 번호	구분	계획내용	비고
사업 시행 구역	A-1 ~ A-4	유형	• 공동주택 용지	-
		허용	「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 「서울시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 「건축법 시행령」 별표1 제3호, 제4호의 근린생활시설	
		불허	• 허용용도 이외의 용도	
사업 시행 구역 외	B-1 ~ B-4	유형	• 주택 등	-
		허용	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획조례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물	

적용 지역	도면표시 번호	구분	계획내용	비 고
		불허	• 허용용도 이외의 용도	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

차. 임대주택의 공급 및 인수 계획

○ 모아주택 사업성 보정계수(신설)

■ 모아타운 관리계획(소규모주택정비 관리계획) 수립 시, 통합심의 직전연도 공시지가 기준으로 산정하며, 모아주택(소규모주택정비사업) 통합심의 신청 시, 직전연도 공시지가를 기준으로 보정계수를 확정함

■ 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 적용 방법

(「서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례」 개정 시 개정 조례에 따름)

1) 조례 제44조의4에 따른 임대주택 공급비율(용도지역 상향시)

$$\text{임대주택 공급비율} = \text{증가된 용적률} \times 100\text{분의 } 501), 2) \div \text{사업성 보정계수}$$

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

2) 관리지역에서 “토지보상법”을 준용하지 않은 가로주택정비사업의 사업시행자가 “토지보상법”에 준용하여 세입자 손실보상을 하는 경우 100분의 15 까지 완화 가능

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)

■ 모아주택(소규모주택정비사업) 통합심의 신청 시, 세입자 보호대책 수립 및 임대주택 입주 대상자 현황을 파악하여 사업성보정계수 적용에 따른 세입자 주거안정대책이 수립되었다고 인정될 경우 보정계수 적용 가능

○ 임대주택 공급 및 인수계획

구분		위치	전체 세대	임대 주택	임대 주택 인수예정자	비고
도면 표시번호	사업구역					
합 계			1,851	372	-	-
A-1	사업추진구역A-1 (가로주택정비형 모아주택)	목2동 243-7번지 일대	635	130	서울특별시 한국토지주택공사 서울주택도시공사	20.5%
A-2	사업추진구역A-2 (가로주택정비형 모아주택)	목2동 246-1번지 일대	232	46		19.8%
A-3	사업추진구역A-3 (가로주택정비형 모아주택)	목2동 247-1번지 일대	638	127		19.9%
A-4	사업추진구역A-4 (가로주택정비형 모아주택)	목2동 242-16번지 일대	346	69		19.9%

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

※ 사업추진구역별 통합심의 시 세입자 보호대책 마련하여 제출할 것(가로주택정비사업에 한함)

카. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	63,449.4	-	63,449.4	100.0	-
제2종일반주거지역(7층)	45,142.3	감)36,922.7	8,219.6	13.0	-
제2종일반주거지역	18,307.1	감)14,277.8	4,029.3	6.3	-
제3종일반주거지역	-	증)51,200.5	51,200.5	80.7	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

타. 특별건축구역에 관한 계획(안)

도면표시	사업구역	위치	면적(㎡)	특례사항	특례 적용 사유	비고
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	목2동 243-7일대	18,415.8	건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 건축법 제58조 대지안의 공지 제74조 통합적용계획(주차장법 제19조 부설주차장)	경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획 쾌적한 가로환경 조성을 위한 주차장 확대 설치	-
A-2	사업추진구역2 (가로주택정비형 모아주택)	목2동 246-1일대	6,114.4			-
A-3	사업추진구역3 (가로주택정비형 모아주택)	목2동 247-1일대	19,969.3			-
A-4	사업추진구역4 (가로주택정비형 모아주택)	목2동 242-16일대	9,627.9			-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 상기 특별건축구역의 특례사항 및 사유 등은 사업 시행과정에서 변경될 수 있으며, 사업시행 시기가 동일할 경우 적용 가능

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

구분	내용	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	-
통합적용	「문화예술진흥법」 제9조에 다른 건축물에 대한 미술작품의 설치 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원의 설치	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

- 서울특별시 주택실 전략주택공급과(☎02-2133-8241) 및 중랑구청 주택개발추진단 소규모 주택팀(☎02-2094-6912)에 비치·열람하고 있습니다.
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 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 참고 하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

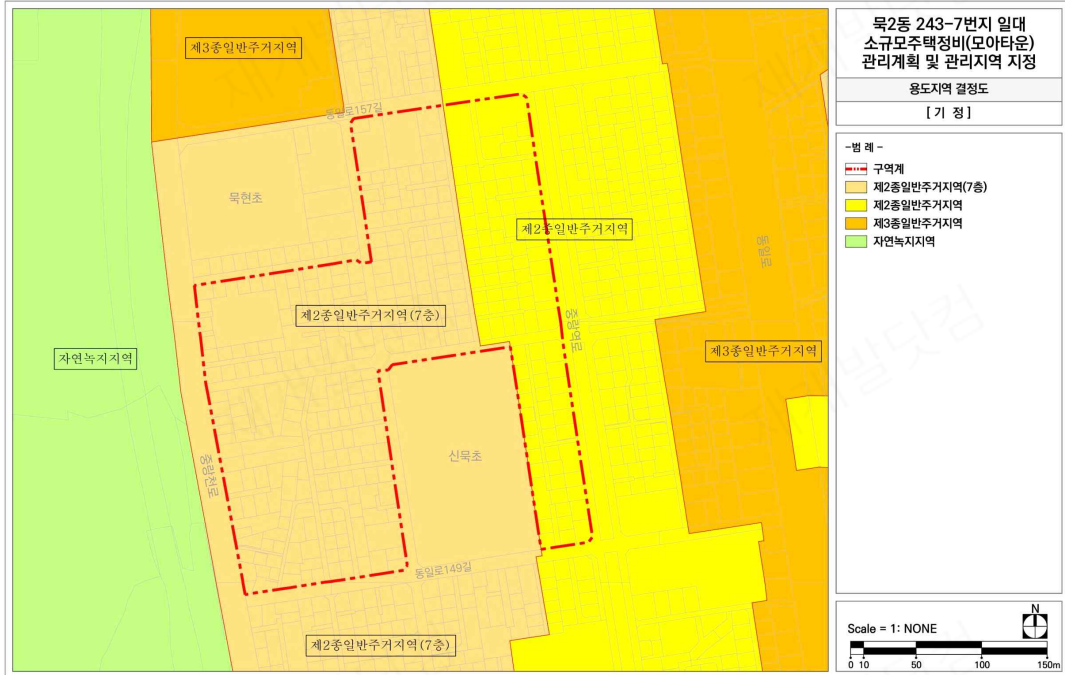
○ 관리지역 결정도



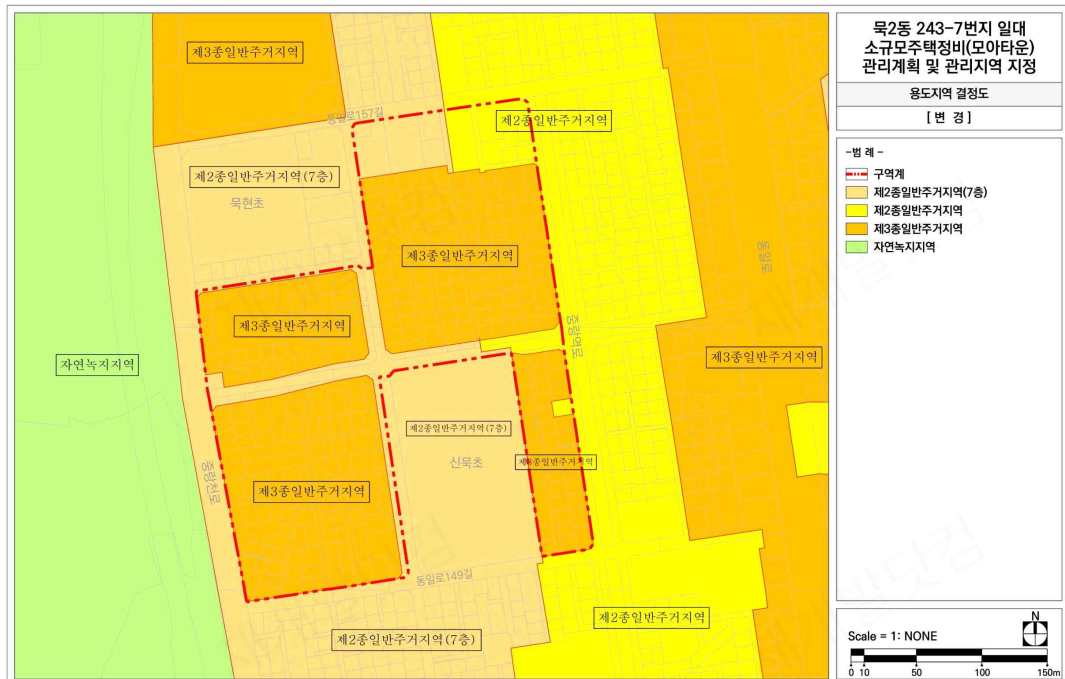
○ 토지이용계획도



○ 용도지역 결정도(기정)



○ 용도지역 결정도(변경)



○ 정비기반시설 결정도(기정)



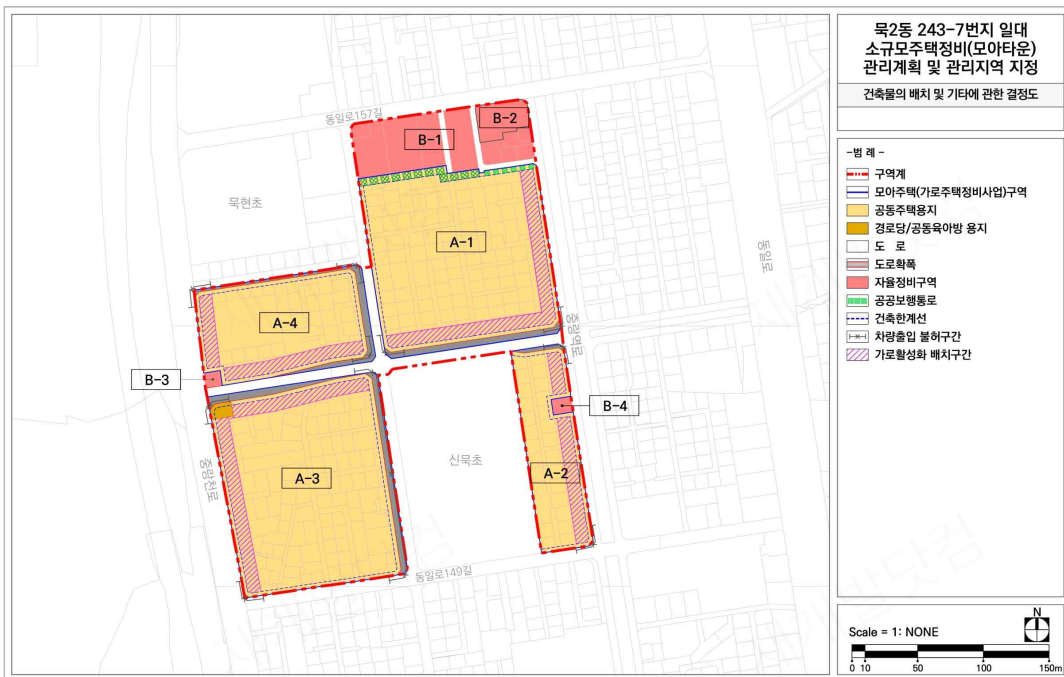
○ 정비기반시설 결정도(변경)



○ 건축물 주용도 및 규모에 관한 결정도



○ 건축물 배치 및 기타에 관한 결정도



○ 특별건축구역 지정 결정도

