

◆ 서울특별시고시 제2025-24호

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

서울특별시고시 제 2023-338호(2023.08.10.)로 승인 및 지형도면 고시된 면목3·8동 44-6번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획)에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 결정(변경) 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 1월 16일
서울특별시

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		61,253.6㎡	전체 : 235동 노후·불량 : 195동(83.0%)	-

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	
기정	면목3·8동 44-6번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)	중랑구 면목3·8동 44-6번지 일대	76,525.5	-	76,525.5	선지정고시
변경	면목3·8동 44-6번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)	중랑구 면목3·8동 44-6번지 일대	76,525.5	감) 15,271.9	61,253.6	필지선 기준 구역계 변경

○ 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명칭	결정내용	결정사유
-	면목3·8동 44-6번지 일대 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	· 위치 : 면목3·8동 44-6번지 일대 · 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 61,253.6㎡	노후·불량 주택이 혼재되어 개발이 어려운 지역에서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소규모주택 정비사업의 계획적·효율적 추진을 위한 관리지역 지정

나. 토지이용계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 기정

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고	
합 계			76,525.5	100.0		
시행 구역	공동 주택 용지	소계		36,770.5	48.1	
		A1	사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	6,452.4	8.5	
		A2	사업추진구역2 (가로주택정비형 모아주택)	8,537.4	11.2	
		A3	사업추진구역3 (가로주택정비형 모아주택)	5,914.5	7.7	
		A4	사업추진구역4 (가로주택정비형 모아주택)	7,895.7	10.3	
		A5	사업추진구역5 (가로주택정비형 모아주택)	7,970.5 (9,056.4)	10.4	(공공청사 포함 연변부여 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	

○ 변경

구 분				면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계				61,253.6	100.0	
시행구 역	공동주 택 용지	소계		14,844.6	24.2	
		A1	사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	14,151.0	23.1	-
		A2	면목부림연립 가로주택정비사업	693.6	1.1	-
	정비 기반 시설	도로		8,276.3	13.5	-
		공원		1,880.7	3.1	※ 공원 기존 면적 1,015.5㎡
	자율정 비구역	대지	B1	주택용지 등	11,008.0	18.0
B2			주택용지 등	4,562.7	7.4	※ 주차장 포함
B3			주택용지 등	7,895.7	12.9	-
B4			주택용지 등	9,056.4	14.8	※ 공공청사 포함
B5			주택용지 등	3,729.2	6.1	-

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

■ 도로

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 기정

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	조성 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							

(기 결정 도로 없음)

○ 변경

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	조성 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
신설	중로	2	1	15	집산도로	249	면목동 49-12	면목동 49-48	일반도로	-	신설
신설	소로	1	1	6	국지도로	50	면목동 49-4	면목동 20-28	일반도로	-	신설

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	조성 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
신설	소로	1	2	8	국지도로	88	면목동 49-10	면목동 42-59	일반도로	-	신설
신설	소로	2	1	8	국지도로	70	면목동 49-15	면목동 22-16	일반도로	-	신설
신설	소로	2	2	8	국지도로	306	면목동 49-10	면목동 20-24	일반도로	-	신설

■ 공원

○ 신설

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	소파 어린이공원	어린이공원	면목동 42-1	1,015.5	-	1,015.5	서울특별시 제1995-141호 (1995.5.20.)	-
변경	1	소파 어린이공원	어린이공원	면목동 42-1	1,015.5	증) 865.2	1,880.7	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

■ 주차장

○ 기정

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

■ 공공청사

○ 기정

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

■ 공동이용시설

○ 공동이용시설 설치 기준(안)

구분	시설유형	사유	비고
권장시설	경로당, 어린이집, 작은도서관, 놀이터, 공동체육시설, 공동작업장, 돌봄센터, 독서실 서울형 키즈카페 등 「2030 서울생활권계획」 면목지역 생활권 부족시설 확보 (공원, 도서관, 주차장, 청소년아동복지시설, 보육시설 부족)	관리지역 내 추진되는 모아주택사업을 통해 주변 지역에 부족한 생활편의시설을 공동이용시설로 확보	

※ 공동이용시설의 적정 면적, 세부 용도, 운영 계획 등은 사업시행계획 수립 시 협의 및 결정 예정

라. 교통계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 신설

구분	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	간선도로 변 원활한 교통흐름을 위해 차량 진출입 불허구간 설정	상봉로 변
차량진출입구간	진출입불허구간 외 출입구 설치 가능	불허구간 제외
도로 확폭	간선도로에서의 진출입 여건개선 및 접도여건을 고려한 도로 확폭	- 용마산로89길(6m→8m)
보도부속형 전면공지 (건축한계선)	보차분리도로 2m, 그 외 3m 적용하여 보행환경 개선	- 2m : 용마산로93길 - 3m : 상봉로, 용마산로89길, 겸재로64길

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

○ 기정

도면 표시	사업구역	위 치	면적(㎡)	사업계획					비고
				토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계			37,856.4	370	-	-	-	-	
A1	면목3·8동 4구역 가로주택정비사업	면목3·8동 23-2일대	6,452.4	74	-	조합(예정)	동의서 징구	-	

도면 표시	사업구역	위 치	면적(㎡)	사업계획					비고
				토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
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	-	
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

○ 변경

도면 표시	사업구역	위 치	면적(㎡)	사업계획					비고
				토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계			15,145.5	159	-	-	-	-	-
A1	면목3·8동 2구역 가로주택정비사업	면목3·8동 42-8일대	8,537.4	73	-	조합(예정)	동의서 징구	-	-
	면목3·8동 3구역 가로주택정비사업	면목3·8동 43-2일대	5,914.5	74	-	조합(예정)	동의서 징구	-	-
A2	면목부림연립 가로주택정비사업	면목3·8동 44-6일대	693.6	12	-	-	'22.09. 착공	-	-

※ 개별 사업구역 면적은 연번부여 및 조합설립인가 현황 기준임

바. 모아주택 통합계획(안)

○ 신설

도면 표시	사업구역	위 치	면적(㎡)	특례사항	특례 적용 사유	비고
합 계			14,844.6			
A1	사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	면목3·8동 42~8일대	14,151.0	공통사항 건축법 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 완화	공통사항 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획	-
A2	면목부림연립 가로주택정비사업	면목3·8동 44~6일대	693.6	건축법 제53조 지하층, 주차장법 제19조에 따른 부설주차장 통합설치	쾌적한 가로환경 및 주차난 해소를 위한 통합 설치	

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

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 기정

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

○ 변경

구분	용도지역	건폐율	용적률
사업시행구역	건폐율	50% 이하	A1
	용적률	기준 250% 이하 / 상한 300% 이하	
	높이	용도지역 층수 적용	
	건폐율	60% 이하	A2
	용적률	기준 200% 이하 / 상한 250% 이하	
	높이	용도지역 층수 적용	
자율정비구역	건폐율	50% 이하	B1
	용적률	기준 250% 이하	
	높이	-	
	건폐율	60% 이하	B2~B5
	용적률	기준 200% 이하	
	높이	-	

아. 건축물의 배치 · 형태 · 용도 · 건축선 등에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

■ 건축물의 용도

○ 변경

적용지역	구분		계획내용	비고
A1	유형		• 공동주택 용지	-
	용도	허용 용도	「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대 · 복리시설 「서울시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동 이용시설	-
		불허 용도	• 허용용도 이외의 용도	

■ 건축물의 배치·형태·건축선 등에 관한 계획(안)
※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 변경

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	A1	• 건축한계선 2~3m 적용* • 가로환경 및 보행환경 개선 • 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성	
가로활성화시설 배치구간	A1	• 가로활성화시설 배치 • 가로활성화시설의 권장용도 - 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 - 「서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 • 커뮤니티 가로활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도	
조망가로 특화경관지구	B1~B4	• 도로변 15m 내 건축물 높이 6층 이하 - 「서울특별시 도시계획 조례」 제44조의2에 의한 건축제한 - 건축심의회 또는 경관심의회를 통해 최대 8층 이하 완화 가능 • 간선가로의 경관관리 및 공간의 개방감 확보를 위한 높이계획 • 진입부 및 주요 교차로 구간의 진입경관을 고려하여 단조롭지 않은 스카이라인 계획	

※ 서울시 모아타운 심의방향 준용(보차분리도로 2m, 그 외 3m 적용)

- 건축한계선(2m) : 용마산로93길 변

- 건축한계선(3m) : 상봉로, 용마산로89길, 검재로64길 변 및 그 외

자. 임대주택의 공급 계획(안)
※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 변경

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
표시	사업구역					
합계		-	403	107	-	-
A1	사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	면목3·8동 42-8일대	403	107	한국토지 주택공사 · 서울주택 도시공사	임대주택 26.6%

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

차. 용도지역·용도지구의 지정 및 변경 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 신설

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		61,253.6	-	61,253.6	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	1,015.5	증) 865.2	1,880.7	3.1	공원
	제2종일반주거지역(7층)	10,781.7	감) 8,817.6	1,964.1	3.2	-
	제2종일반주거지역	36,530.2	감) 6,171.9	30,358.3	49.6	-
	제3종일반주거지역	12,926.2	증) 14,124.3	27,050.5	44.2	-

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 신설

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
-	특별건축구역	A1	-	증) 16,031.7	16,031.7	-

○ 특별건축구역의 건축물 적용배제 또는 완화

구분	배제 및 완화	비고
건축법	대지안의 조경(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제56조), 대지안의 공지(제58조), 건축물의 높이제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(61조) 등	-
주택법 (주택건설기준 등에 관한 규정)	공동주택의 배치(제10조), 기준척도(제13조), 비상급수시설(제35조), 난방설비 등(제37조) 등	-

3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

- 서울특별시 전락주택공급과(☎ 02-2133-8229) 및 중랑구 주택개발추진단(☎ 02-2094-6923)에 비치·열람하고 있습니다.

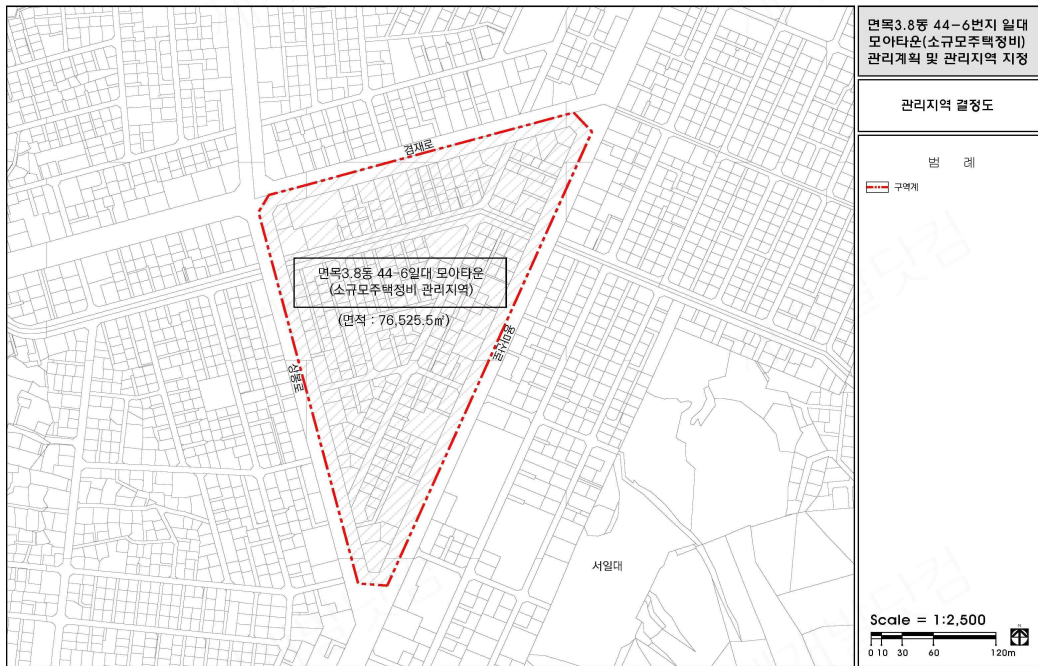
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

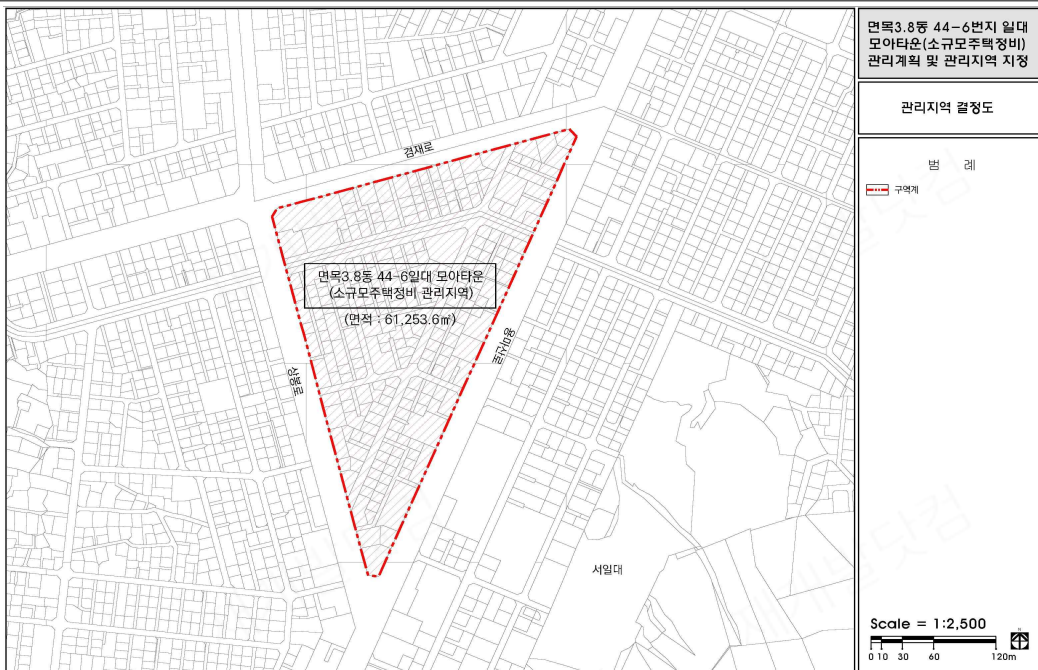
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

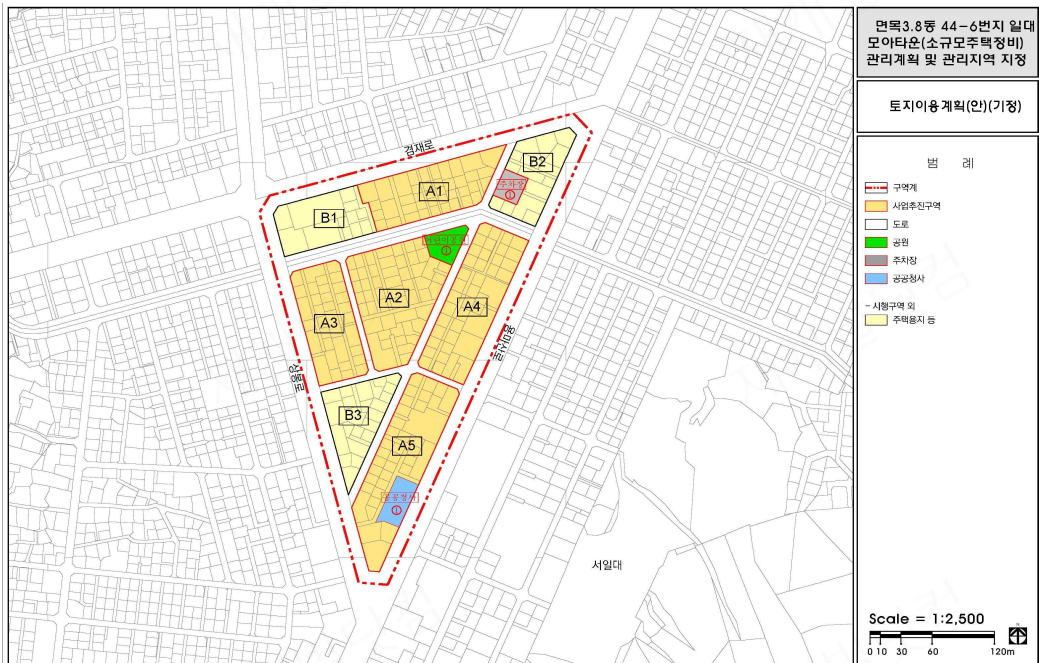
■ 관리지역 결정도(기정)



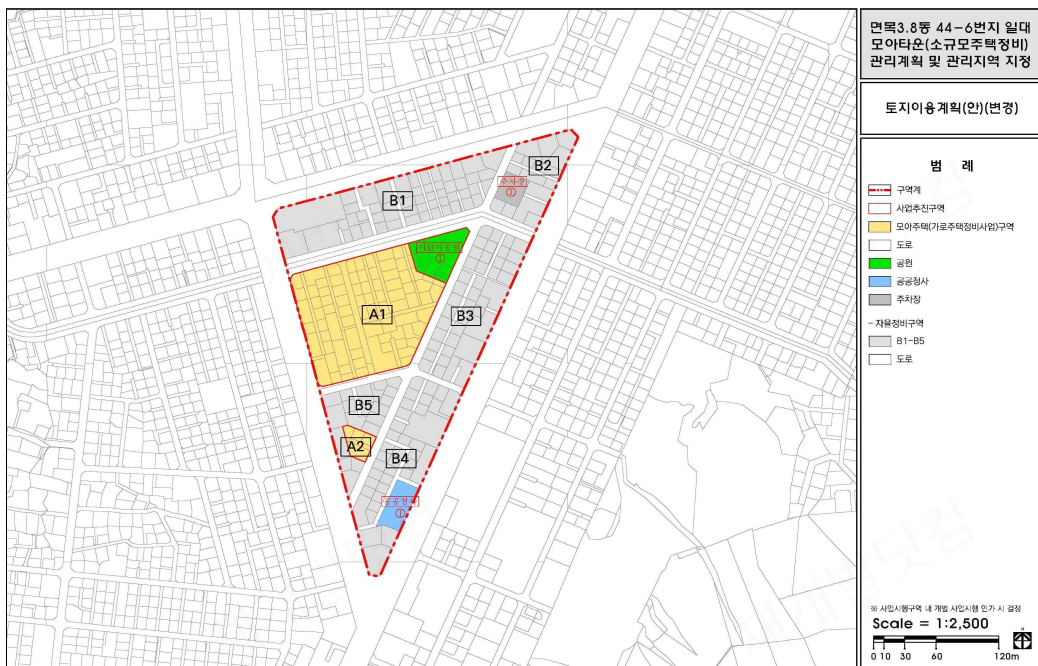
■ 관리지역 결정도(변경)



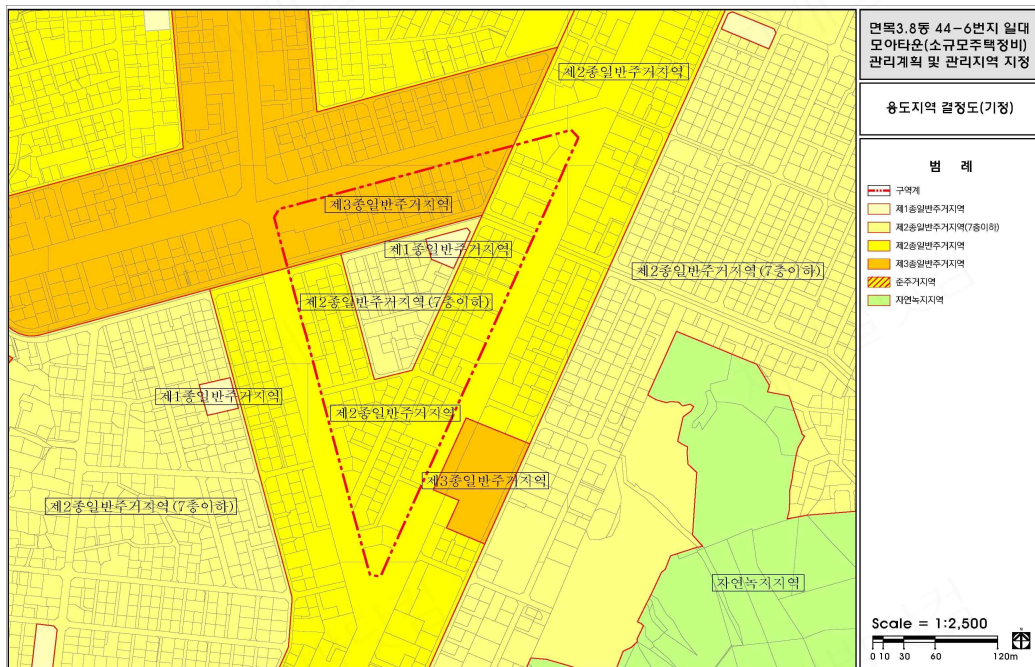
■ 토지이용계획(안) (기정)



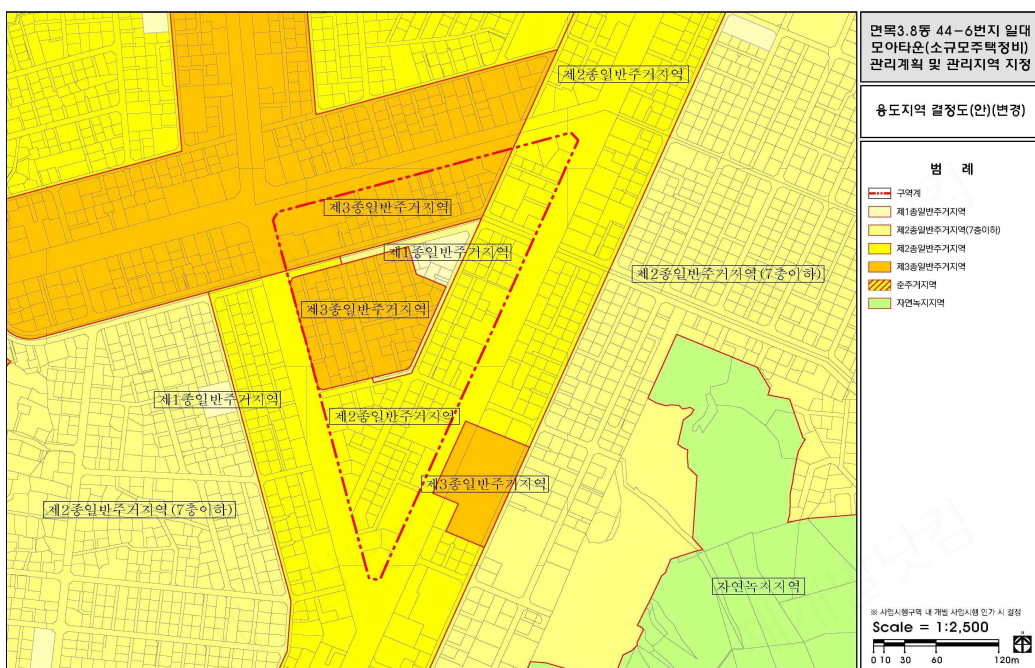
■ 토지이용계획(안) (변경)



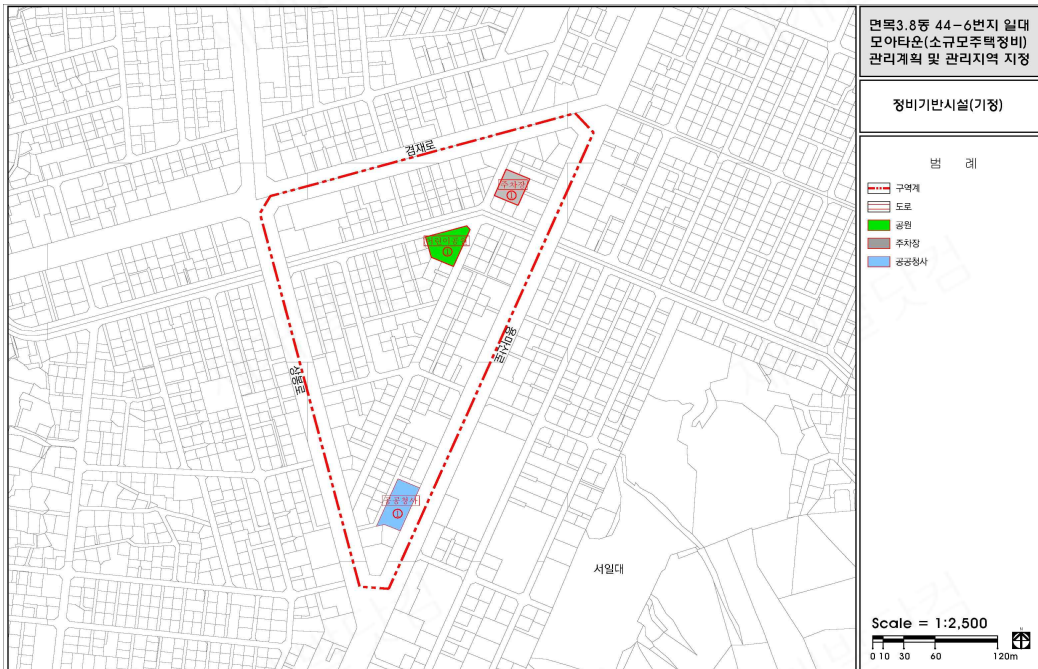
■ 용도지역 결정(기정)



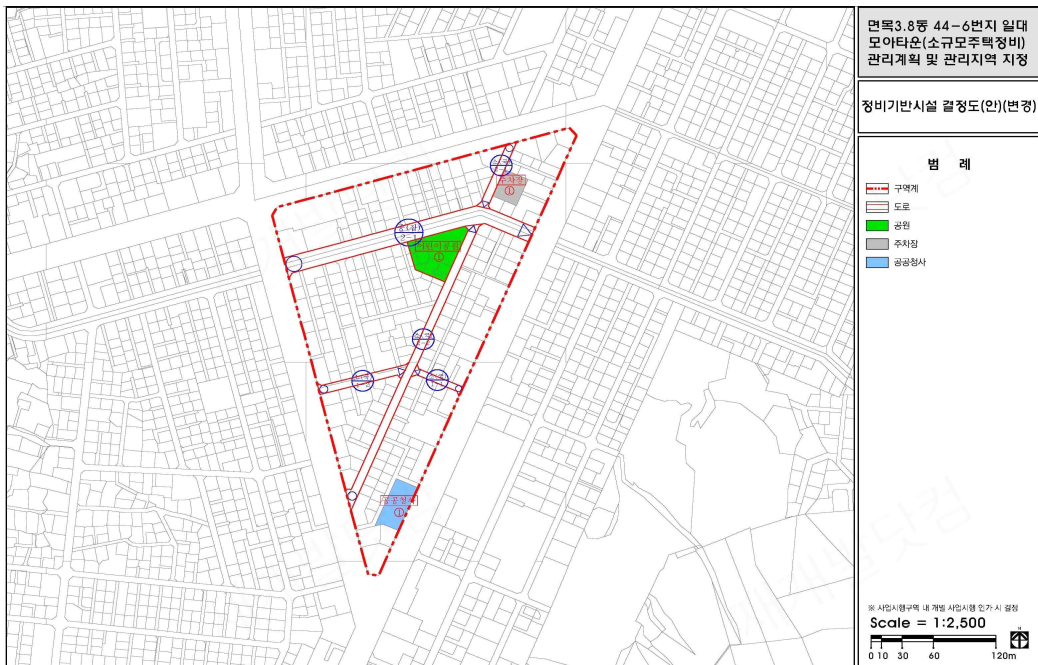
■ 용도지역 결정(안) (변경)



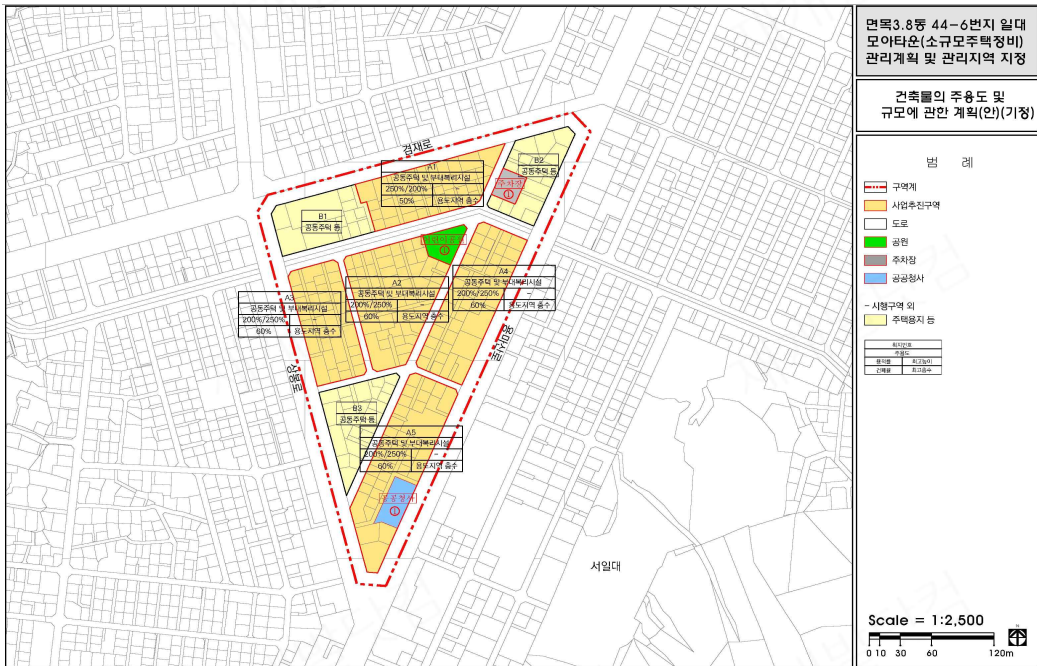
정비기반시설 결정(기정)



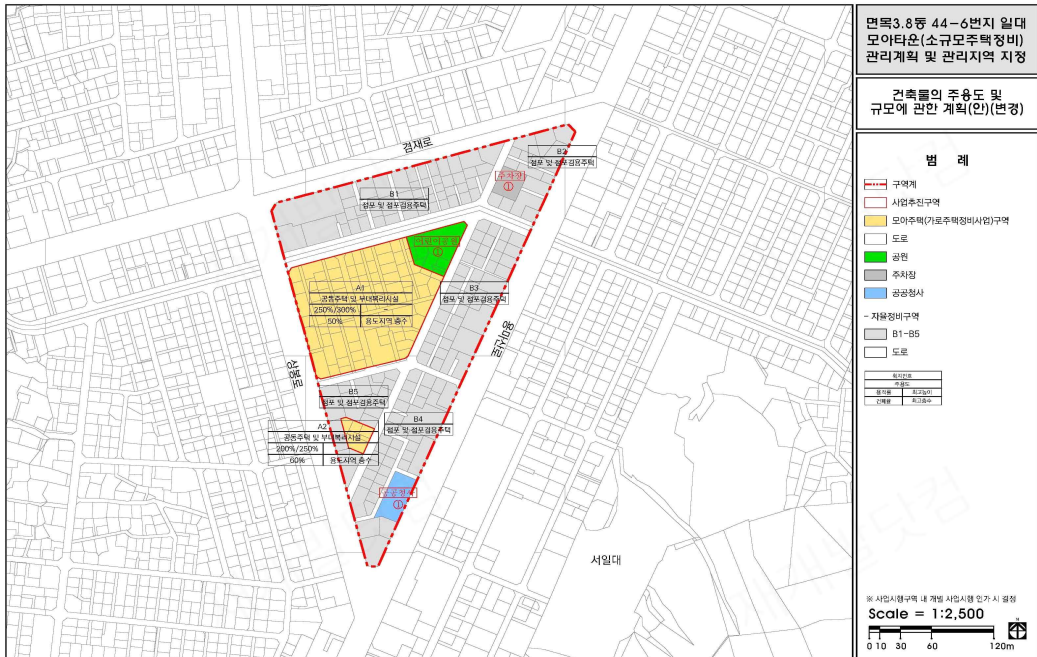
정비기반시설 결정(안) (변경)



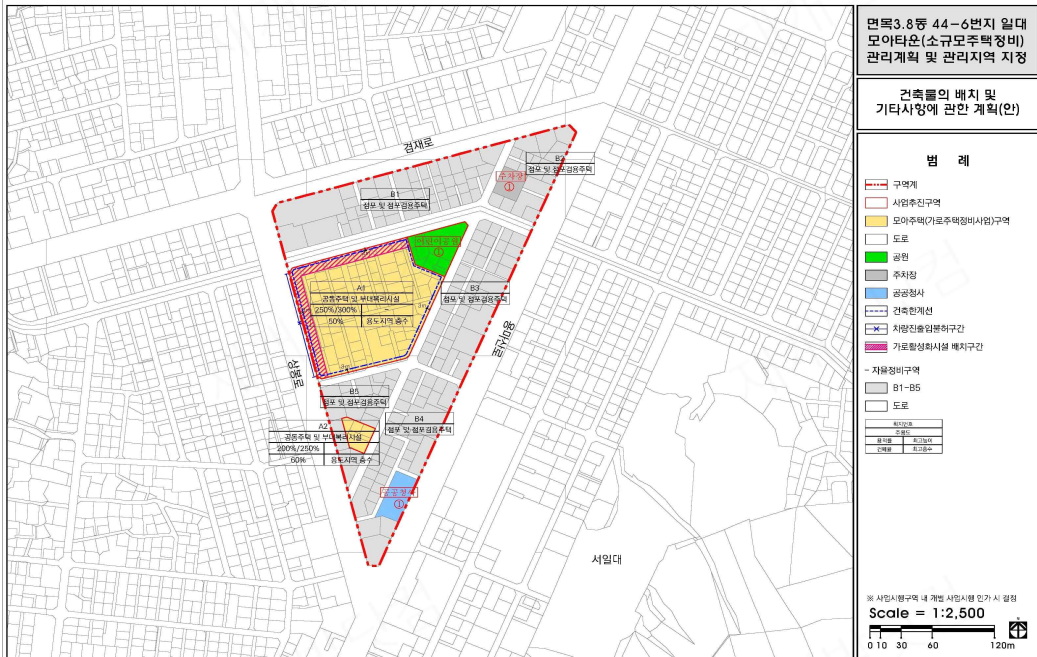
■ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(안) (기정)



■ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(안) (변경)



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



■ 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)

