

◆ 서울특별시고시 제2022-518호

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

서울특별시 중랑구 면목동 86-3번지 일대 모아주택사업(소규모주택정비사업) 시행을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 12월 22일
서울특별시

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 면목동 86-3 일대 모아타운(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		97,000.59㎡	전체 : 440동 노후불량 : 371동(84.32%)	

라. 정비방향 : 저층 노후주거지의 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설의 배치 및 보행환경 개선

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

○ 관리지역 지정 조서

구분	명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
-	면목동 86-3 일대 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	중랑구 면목동 86-3번지 일대	-	증) 97,000.59	97000.59	-

나. 토지이용계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구 분				면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계				97,000.59	100.00%	
시행구 역	공동 주택 용지	소 계		62,706.90	64.65%	
		A1	모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	13,889.50	14.32%	면목역 1구역 (조합설립인가)
		A2	1 모아주택 2구역 (가로주택정비사업)	9,975.90	10.28%	면목역 2구역 (조합설립인가)
			2 모아주택 3구역 (가로주택정비사업)	6,118.60	6.31%	면목역 3구역 (조합설립 추진 중)
		A3	1 모아주택 4구역 (가로주택정비사업)	10,550.80	10.88%	면목역 4구역 (조합설립인가)
			2 모아주택 5구역 (가로주택정비사업)	7,589.80	7.82%	면목역 5구역 (조합설립인가)
		A4	모아주택 6구역 (가로주택정비사업)	8,120.30	8.37%	면목역 6구역 (조합설립인가)
		A5	모아주택 7구역 (가로주택정비사업)	6,462.00	6.66%	가칭 면목역 11구역 (동위서 정구)
	정비기 반시설	입체결정 도로		1,423.00	-	※ 합계 면적 미포함
		도로		12,837.39	13.23%	
		공원(주차장)		1,005.00	1.04%	중복결정
시행구 역 외	대지	B1	주택용지 등	2,540.30	2.62%	
		C1	주택용지 등	2,369.80	2.44%	
		D1	주택용지 등	5,441.10	5.61%	
		D2	주택용지 등	8,259.00	8.51%	
	정비기 반시설	도로		1,058.90	1.09%	
		주차장		782.20	0.81%	

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

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

■ 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	8	국지 도로	236	면목동 1269	면목동 1250	일반도로	-	서울특별시 제1978 -467호	
변경	소로	2	1	10	국지 도로	416	면목동 1269	면목동 87-1	일반도로	-	-	확폭 및 연장
기정	소로	2	2	8	국지 도로	108	면목동 1269	면목동 1274	일반도로	-	서울특별시 제1978 -467호	
변경	소로	2	2	8	국지 도로	110	면목동 1269	면목동 1276	일반도로	-	-	연장
기정	소로	2	3	8	국지 도로	90	면목동 240	면목동 96-68	일반도로	-	서울특별시 제1978 -467호	
변경	소로	2	3	8	국지 도로	195	면목동 240	면목동 99-91	일반도로	-	-	연장
신설	소로	2	4	8	국지 도로	265	면목동 99-49	면목동 86-55	일반도로	-	-	신설
신설	소로	3	1	6	국지 도로	270	면목동 87-2	면목동 87-16	일반도로	-	-	신설
신설	소로	3	2	6	국지 도로	155	면목동 1274	면목동 97-3	일반도로	-	-	신설
신설	소로	3	3	6	국지 도로	55	면목동 100-30	면목동 100-31	일반도로	-	-	신설
신설	소로	3	4	4~6	국지 도로	103	면목동 100-30	면목동 100-32	일반도로	-	-	신설
신설	소로	3	5	6	국지 도로	113	면목동 86-10	면목동 86-25	보행자 우선	-	-	신설
신설	소로	3	6	6	국지 도로	280	면목동 103-11	면목동 74-1	보행자 우선	-	-	기존 시장가로
신설	소로	3	7	6	국지 도로	60	면목동 74-17	면목동 74-35	보행자 우선	-	-	기존 시장가로

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-1	소로 2-1	기존 도로 연장 및 확폭	간선도로변까지 연장 및 일부구간 확폭
소로 2-2	소로 2-2	기존 도로 연장	도로 연장
소로 2-3	소로 2-3	기존 도로 연장	도로 연장
-	소로 2-4	도로 신설	기존 미지정된 도로 신설, 연장 및 확폭
-	소로 3-1	도로 신설	기존 미지정된 도로 신설
-	소로 3-2	도로 신설	기존 미지정된 도로 신설
-	소로 3-3	도로 신설	기존 미지정된 도로 신설
-	소로 3-4	도로 신설	기존 미지정된 도로 신설
-	소로 3-5	보행자 우선도로 신설	기존 미지정된 도로 신설
-	소로 3-6	보행자 우선도로 신설	기존 미지정된 시장가로를 국지도로(보행자 우선도로) 신설
-	소로 3-7	보행자 우선도로 신설	

■ 도로 입체결정(안)

※ 도로의 입체적 결정은 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	규모		비고
					당초	변경	
신설	소로 3-1	일반도로	면목동 87-2번지	길이	-	119m (전체 270m 중)	* 도시계획시설 - 도로(일반도로) : 740㎡ 입체결정 - 비도시계획시설 : 지하에 공동주택 부설주차장 설치
				폭	-	6m	
				높이 (해발고도)	-	지표면 -1.2m ~지상부	
신설	소로 3-5	보행자 우선도로	면목동 49-18 번지	길이	-	113m	* 도시계획시설 - 도로(보행자우선도로) : 683㎡ 입체결정 - 비도시계획시설 : 지하에 공동주택 부설주차장 설치
				폭	-	6m	
				높이 (해발고도)	-	지표면 -1.2m ~지상부	

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

■ 공원 계획(안)

※ A4구역 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	섬들	어린이 공원	면목동 86-3번지	1,005.0	-	1,005.0	서울 특별시 제1995 -141호	도시계획시설 변경 및 중복결정 - 지상: 공원 - 지하: 주차장
변경	1	섬들	어린이 공원	면목동 86-1번지 일원					

■ 주차장 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	2	동원골목시장 공영주차장	면목동 74-33번지	782.2	-	782.2	중랑구 제2002-5 호	기존시설 유지
폐지	3	면목 공영주차장	면목동 1262-1번지	273.0	감)273.0	-	중랑구 제1997-6 9호	폐지 및 모아주택 사업구역 내 편입
신설	3	주차장	면목동 86-1번지 일원	-	증)1,005.0	1,005.0	-	도시계획시설 신설 및 중복결정 - 지상: 공원 - 지하: 주차장

■ 도시계획시설(공원, 주차장) 중복결정(안)

※ A4구역 사업시행계획인가 시 결정

○ 공원 중복결정(안)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	어린이공원	섬들어린이 공원	면목동 86-1 외	-	증)1,005.0	1,005.0	-	주차장 중복결정 (1,005.0㎡)

○ 주차장 중복결정(안)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	공영주차장	면목동 86-1 외	-	증)1,005.0	1,005.0	-	공원 중복결정 (1,005.0㎡)

■ 공동이용시설 설치계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 모아타운 내 추진되는 모아주택사업을 통해 주변 지역에 부족한 생활편의 시설 확충

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

라. 교통계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	상봉로, 상봉로15길(추가로), 면목로847길, 면목로78길, 검재로49길, 상봉로15나길, 상봉로15가길	- 간선도로인 상봉로 변으로 차량 진출입 불허 - 가각부 진출입 제한을 위해 상봉로15길, 면목로78길 등일부 불허	
보행자 우선도로	상봉로15나길(소로3-5), 상봉로11길(소로3-6) (소로3-7)	- 모아주택 4, 5, 6구역간 건축협정 및 입체결정을 통해 커뮤니티가로(상봉로15나길) 일부구간 보행자 우선도로 조성 - 기존 전통시장가로(상봉로11길) 보행자 우선도로 지정	
공공보행통로	면목로76길	- 모아주택 4, 5구역 내 기존 가로체계 유지를 위한 공공보행통로 계획	

마. 거점사업에 관한 계획(안)

○ 해당 없음

바. 거점사업 이외의 모아주택사업에 대한 추진계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 모아주택(가로주택정비)사업 추진현황 및 추진계획(안)

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		모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	면목동 236-6번지 일대	8,775.32	120명	175호	조합	조합설립 인가	2022.08.18	13,889.50	
A2	1	모아주택 2구역 (가로주택정비사업)	면목동 1251-4번지 일대	8,965.98	148명	272호	조합	조합설립 인가	2022.03.29	9,975.90	
	2	모아주택 3구역 (가로주택정비사업)	면목동 96-114번지 일대	6,439.60	137명	187호	조합 (예정)	조합설립 추진 중	-	6,118.60	
A3	1	모아주택 4구역 (가로주택정비사업)	면목동 99-41번지 일대	8,630.37	118명	214호	조합	조합설립 인가	2022.06.27	10,550.80	
	2	모아주택 5구역 (가로주택정비사업)	면목동 100-38번지 일대	7,040.95	115명	138호	조합	조합설립 인가	2022.07.05	7,589.80	
A4		모아주택 6구역 (가로주택정비사업)	면목동 86-19번지 일대	7,658.95	96명	164호	조합	조합설립 인가	2022.02.28	8,120.30	
A5		모아주택 7구역 (가로주택정비사업)	면목동 87-64번지 일대	6,309.00	85명	100호	조합 (예정)	동의서 징구	-	6,462.00	

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

사. 모아주택 통합계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 모아주택(가로주택정비)사업 1~7구역 건축협정 체결 및 특례 적용 계획(안)

구분		위치	면적(㎡)	특례 사항	특례 적용 사유	비고
도면 표시 번호	사업구역					
A1	모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	면목동 236-6번지 일대	13,889.50	- 공통사항 건축법 제61조 일조 등의 확 보를 위한 건축물의 높이 제 한 완화	- 공통사항 경관 특화를 위한 창 의적인 배치 및 건축 물 계획	-
A2	1 모아주택 2구역 (가로주택정비사업)	면목동 1251-4번지 일대	9,975.90			
				- 4구역~7구역 건축법 제53조 지하층, 주차	- 4구역~7구역 쾌적한 가로환경 및	

구분		사업구역	위치	면적(㎡)	특례 사항	특례 적용 사유	비고
도면 표시 번호							
	2	모아주택 3구역 (가로주택정비사업)	면목동 96-114번지 일대	6,118.60	장법 제19조에 따른 부설주차장 통합설치	주차난 해소를 위한 통합 설치	
A3	1	모아주택 4구역 (가로주택정비사업)	면목동 99-41번지 일대	10,550.80			
	2	모아주택 5구역 (가로주택정비사업)	면목동 100-38번지 일대	7,589.80			
A4		모아주택 6구역 (가로주택정비사업)	면목동 86-19번지 일대	8,120.30			
A5		모아주택 7구역 (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

아. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

- 건축물의 밀도계획은 사업시행구역별 정비(안)와 통합 정비(안)으로 구분하여 계획함
- 통합 정비란 사업시행구역(조합)의 통합 또는 사업시행구역 간 건축협정을 통해 통합 계획을 수립하는 것을 말함

■ 사업시행구역별 정비(안)

구분	내용		비고
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

※ 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

■ 통합 정비(안)

구분	내용		비고
시행구역 내	건폐율	50% 이하	A1 ~ A5
	용적률	기준 250% 이하 법적 상한 300% 이하	A1 ~ 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

※ 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

자. 건축물의 배치·형태·용도 · 건축선 등에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

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

○ 건축물의 용도: 관계법령에 따름

차. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 공공임대주택 총 578호 공급 예정

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

카. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

- 모아타운 내 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획은 사업시행구역별 정비(안)과 통합 정비(안)으로 구분하여 계획함
- 용도지역 상향은 사업시행구역 간 통합 정비 시 또는 기반시설에 대한 공공기여 등을 고려하여 심의를 통해 결정함

○ 사업시행구역별 정비(안)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합계	97,000.59	-	97,000.59	100	
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)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합계	97,000.59	-	97,000.59	100	
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

타. 특별건축구역에 관한 계획(안)

※ 특별건축구역은 관리계획 고시 후 사업시행계획인가시점에 지정

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
-	특별건축구역	모아주택 1~7구역	-	증) 66,738	66,738	

※ 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 「주거장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원의 설치	

파. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획

○ 해당없음

하. 경미한 변경에 관한 계획

○ 경미한 사항에 관한 결정조서

- 모아타운의 면적을 100분의 5 범위에서 증감하는 경우
- 사업시행기간을 계획된 기간의 3년 이내에서 연장하거나 단축하는 경우
- 모아타운 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 전략주택공급과(☎ 02 - 2133 - 8234) 및 중랑구 주택개발과(☎ 02 - 2094 - 6903)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



■ 토지이용계획(안)



■ 정비기반시설(도로) 결정(기정)도



■ 정비기반시설(도로) 결정(변경)도



■ 정비기반시설(공원, 주차장 등) (기정)



■ 정비기반시설(공원, 주차장 등) 계획(안)



■ 용도지역 결정(기정)도



■ 용도지역 변경에 관한 계획(안)_사업시행구역별 정비 시



■ 용도지역 변경에 관한 계획(안)_통합 정비 시



■ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안)_사업시행구역별 정비 시



■ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안)_통합 정비 시



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)_사업시행구역별 정비 시



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)_통합 정비 시



■ 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)

