

◆ 서울특별시고시 제2026-244호

신내1동 493-13번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 중랑구 신내1동 493-13번지 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」 제 8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 30일
서울특별시

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 신내1동 493-13번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	중랑구 신내동 493-13번지 일대	대상 지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	
현황		37,152.20㎡	전체 : 192동 노후불량 : 159동(82.8%)	

다. 정비방향 : 저층 노후주거지의 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획 및 보행 환경 개선

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

1) 관리지역의 결정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	신내1동 493-13번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)	중랑구 신내동 493-13번지 일대	-	증)37,152.2	37,152.20	-

2) 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명칭	결정내용	결정 사유
-	신내1동 493-13번지 일대 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	· 위치 : 중랑구 신내동 493-13번지 일대 · 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 37,152.20m ²	· 노후·불량 주택이 혼재되어 밀집한 지역으로 개발이 어려운 지역에서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소규모주택정비사업의 계획적·효율적 추진을 위한 관리지역 지정

나. 토지이용계획(안)

1) 모아타운 토지이용계획

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계			37,152.2	100.0	-
사업 시행 구역	공동 주택 용지	소 계	28,703.2	77.3	-
		A1 사업추진구역1(가로주택정비사업)	17,054.9	45.9	-
		A2 사업추진구역2(가로주택정비사업)	11,648.3	31.4	-
	정비 기반 시설	소 계	2,559.8	6.9	-
		도 로	2,359.8	6.5	-
		D1 덩가동 1번지	200.0	0.4	-
	획지 (공동주택 외)	소계	1,430.0	3.8	-
		C1 근린생활시설(택시회사)	1,430.0	3.8	-
사업 시행 구역 외	소계		4,459.2	12.0	-
	도로		4,145.4	11.2	-
	B1	자율정비구역	313.8	0.8	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2) 사업시행구역별 토지이용계획

구 분	합계	획지	기반시설			비 고
			소계	도로	당가동1번지	
합계	32,693.0	30,133.2	2,559.8	2,359.8	200.0	-
A1	18,541.3	17,054.9	1,486.4	1,486.4	-	
A2	12,721.7	11,648.3	1,073.4	873.4	200.0	-
C1	1,430.0	1,430.0	-	-	-	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로 계획

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사 용 형 태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3	A	6	국지 도로	140	신내동 509-6	신내동 502-2	일반	-	망우로 63길 확폭
변경	소로	1	1	11	국지 도로	140	신내동 509-6	신내동 502-2	일반	-	
기정	소로	3	B	4	국지 도로	202	신내동 494-105	신내동 491-1	일반	-	송림길 확폭
변경	소로	1	2	10	국지 도로	202	신내동 494-105	신내동 491-1	일반	-	
기정	소로	2	C	8	국지 도로	174	신내동 493-50	신내동 491-6	일반	-	망우로 65길 확폭
변경	소로	1	3	11	국지 도로	174	신내동 493-50	신내동 491-6	일반	-	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 도로(소로1-1), 도로(소로1-2) 및 도로(소로1-3)는 교통 흐름을 원활히 하기 위하여 도로 폭원을 확폭하는 등 사업시행계획 수립 시 검토 필요

1-2) 도로 계획 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정사유
소로 3-A	소로 1-1	· 기존 도로 폭원 변경	· 주변 사업지 편입에 따른 도로계획(안) 변경 -도로 폭원 변경(6m→11m)
소로 3-B	중로 1-2	· 기존 도로 폭원 변경	· 주변 사업지 편입에 따른 도로계획(안) 변경 -도로 폭원 변경(6m→10m)
소로 2-C	소로 2-1	· 기존 도로 폭원 변경	· 주변 사업지 편입에 따른 도로계획(안) 변경 -도로 폭원 변경(8m→11m)

2) 공동이용시설 설치계획

구분	세대수	설 치 기 준		비고
모아주택 A1 구역	515	주민공동시설	세대당 2.5㎡ X 1.25 이상 설치	경로당 (345.0㎡) 어린이놀이터 (840.0㎡) 어린이집 (345.0㎡) 주민운동시설 (370.0㎡) 작은도서관 (160.0㎡) 다함께돌봄센터 (70.0㎡)
		개방형공동이용시설	최소기준 : 500세대당 약 330㎡ (설치권장) 최대기준 : 500세대당 약 500㎡ (설치지양)	주민운동시설 (330.0㎡)
모아주택 A2 구역	356	주민공동시설	세대당 2.5㎡ X 1.25 이상 설치	경로당 (205.0㎡) 어린이놀이터 (540.0㎡) 어린이집 (205.0㎡) 작은도서관 (115.0㎡)
		개방형공동이용시설	최소기준 : 500세대당 약 330㎡ (설치권장) 최대기준 : 500세대당 약 500㎡ (설치지양)	도서관 (200.0㎡)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

라. 교통처리계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
차량 진·출입 불허구간	용마산로117길 망우로65길	- 사업지 남측 용마산로117길 변으로 차량 진·출입 불허 - 가각부 진·출입 제한을 위해 망우로65길 일부 불허	※도면 참고
차량 진·출입구간	불허구간 제외 전 지역	- 차량 진출입 불허구간 외 대상지 내 접근 도로를 통해 차량 진·출입로 설치	
도로확폭	송림길	- B=6m→10m 확폭	
	망우로63길	- B=6m→11m 확폭	
	망우로65길	- B=8m→11m 확폭	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

도면 표시	사업구역	위 치	면적(㎡)			사업계획		비고 (검인 면적)
			계	공동주택 용지	정비기반 시설 등	시행자	추진단계	
합 계			31,263.0	28,703.2	2,559.8	-	-	-
A1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	신내동 493-13번지 일원	18,541.3	17,054.9	1,486.4	조합 (예정)	조합설립 변경 추진중	16,489.3㎡
A2	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	신내동 494-6번지 일원	12,721.7	11,648.3	1,073.4	조합 (예정)	조합설립 변경 추진중	10,366.6㎡

바. 모아주택 통합계획

도면 표시	사업구역	위치	면적(㎡)	통합적용	원화 적용	비고
합계			28,703.2	- 대지의 조정(제42조), - 대지와 도로의 관계(제44조), - 지하층(제53조), - 건폐율(제55조), - 부설주차장의 설치 (주차장법 제19조)등	- 대지의 조정(제42조), - 건폐율(제55조), - 용적률(제58조), - 건축물의 높이 제한 (제60조), - 일조 등의 확보를 위한 건축물 의 높이제한 (제61조)	-
A1	신내동 493-13번지 일원 가로주택정비사업	신내동 493-13 번지 일원	17,054.9			-
A2	신내동 494-6번지 일원 가로주택정비사업	신내동 494-6번지 일원	11,648.3			-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

※ 상기의 건축협정에 관한 특례 사항 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

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

구분		내용					비고
사업 시행 구역	A1, A2	건폐율	50% 이하				공동주택용지 (제2종일반주거 (7층이하) → 제3종일반주거)
		용적률	기준	250% 이하	법적상한	300% 이하	
		높이	용도지역 층수(높이) 적용				
	C1, D1	건폐율	60% 이하				획지(택사회사), 청소년커뮤니티시설 (당가동1번지)
		용적률	기준 200% 이하				
		높이	용도지역 층수(높이) 적용				
시행 구역 외	B1	건폐율	60% 이하				자율정비구역 (근린생활시설)
		용적률	기준 200% 이하				
		높이	용도지역 층수(높이) 적용				

※ 업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 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 법적 상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음

※ 자율정비구역은 자율주택정비사업 및 건축협정 등을 통해 개별건축행위 가능

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

○ 건축물의 용도에 관한 계획

적용지역	도면표시 번호	구분	계획내용	비고
사업 시행 구역	A1, A2	유형	- 공동주택 용지	
		용도 허용	- 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 - 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 - 「서울시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설	
		불허	- 허용용도 이외의 용도	
	C1	유형	- 근린생활시설(택시회사)	
		용도 허용	- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획 조례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물	
		불허	- 허용용도 이외의 건축물	
사업 시행 구역 외	B1	유형	- 근린생활시설	
		용도 허용	- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획 조례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물	
		불허	- 허용용도 이외의 건축물	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 건축물의 배치·형태·건축선 및 기타사항에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용	비고
건축 한계선	용마산로117길 신내로4길 송림길 망우로63길 망우로65길	- A1, A2, C1 건축한계선 3m 적용 - B1, D1 건축한계선 1m 적용 - 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성	-
가로 활성화 시설 배치구간	용마산로117길 신내로4길	- 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/20이상 대지 안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)를 설치하고, 해 당 공간에는 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등을 연도형으로 조성 - 가로활성화시설의 권장용도 · 주택법 제2조 13, 14에 의한 부대복리시설 · 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 제44조에 의한 공동이용시설 · 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 - 집산도로인 용마산로117길 및 구역 내 기존 근린생활시설 밀집 지역인 신내로4길에 가로활성화시설 배치구간 지정	-
담장 미설치	사업추진구역1, 사업추진구역2	- 구역간 담장 미설치	
통경축 확보	용마산로117길 변	- 건축물 배치 계획 시 통경축 확보 - 용마산로 117길 변 경관 및 경전철 상부 공원화 사업(예정) 원료 시 통경을 고려하여 배치 유도	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

○ 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)
 - 매년 서울시가 산정하여 공개하며, “재개발사업”의 평균공시지가 적용
 - 해당 사업시행구역의 모든 용도지역의 대지(지목)를 기준으로 산정한 평균 공시지가(면적 가중평균)

A1 산식 : 6,302,982.001) / 3,184,647.942) = 1.98 (1.5이상은 1.5 적용)

A2 산식 : 6,302,982.001) / 3,267,343.862) = 1.93 (1.5이상은 1.5 적용)

- 사업성 보정계수 적용 방법

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

1) 조례 제44조의4에 따른 임대주택 공급비율 (용도지역 상향시)

$$\text{임대주택 공급비율} = \text{증가된 용적률} \times 100\text{분의 } 501)_{,2)} \div 1.5$$

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 15까지 완화 가능

2) 조례 제50조제1항에 따른 용적률 상한 (임대주택 건설 특례)

$$A1 : 300\% = 250\% + (\text{해당 공공임대 주택건설비율} \times 100(\%) \times 2.5 \times 1.5) + 10.8\%$$

$$A2 : 300\% = 250\% + (\text{해당 공공임대 주택건설비율} \times 100(\%) \times 2.5 \times 1.5) + 6.6\%$$

■ 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(안)

구분		위치	전체세대수	임대주택수	임대주택 인수예정자	임대주택 비율
도면 표시	사업구역					
합계			871	148	-	16.99%
A1	신내동 493-13번지 일원 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	신내동 493-13번지 일원	515	84	한국토지 주택공사 · 서울주택 도시공사	16.31%
A2	신내동 494-6번지 일원 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	신내동 494-6번지 일원	356	64	한국토지 주택공사 · 서울주택 도시공사	17.98%

※ 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)

차. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경(안)	변경후		
합계	37,152.20	-	37,152.20	100.00	-
제2종일반주거지역 (7층 이하)	37,152.20	감) 28,703.20	8,449.00	22.7	-
제3종일반주거지역	-	증) 28,703.20	28,703.20	77.3	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	특별건축구역	합계	-	증 28,703.20	28,703.20	-
		신내동 493-13번지 일원	-	증 17,054.90	17,054.90	-
		신내동 494-6번지 일원	-	증 11,648.30	11,648.30	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

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

구분	내용
건축법	대지 안의 조정(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제56조) 대지 안의 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(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

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

다. 경미한 변경에 관한 계획

○ 경미한 사항에 관한 결정조서

- 모아타운의 면적을 100분의 5 범위에서 증감하는 경우
- 사업시행기간을 계획된 기간의 3년 이내에서 연장하거나 단축하는 경우
- 관리계획을 법 제43조의3 제5호 및 제7호의 사항을 완화하지 않는 범위에서 변경하는 경우
- 정비기반시설·공동이용시설의 규모를 확대하거나 그 면적을 100분의 10 범위에서 축소하는 경우
- 계산 착오·오기·누락이나 이에 준하는 명백한 오류를 수정하는 경우
- 그 밖에 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 경우로서 조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

3. 관련도면

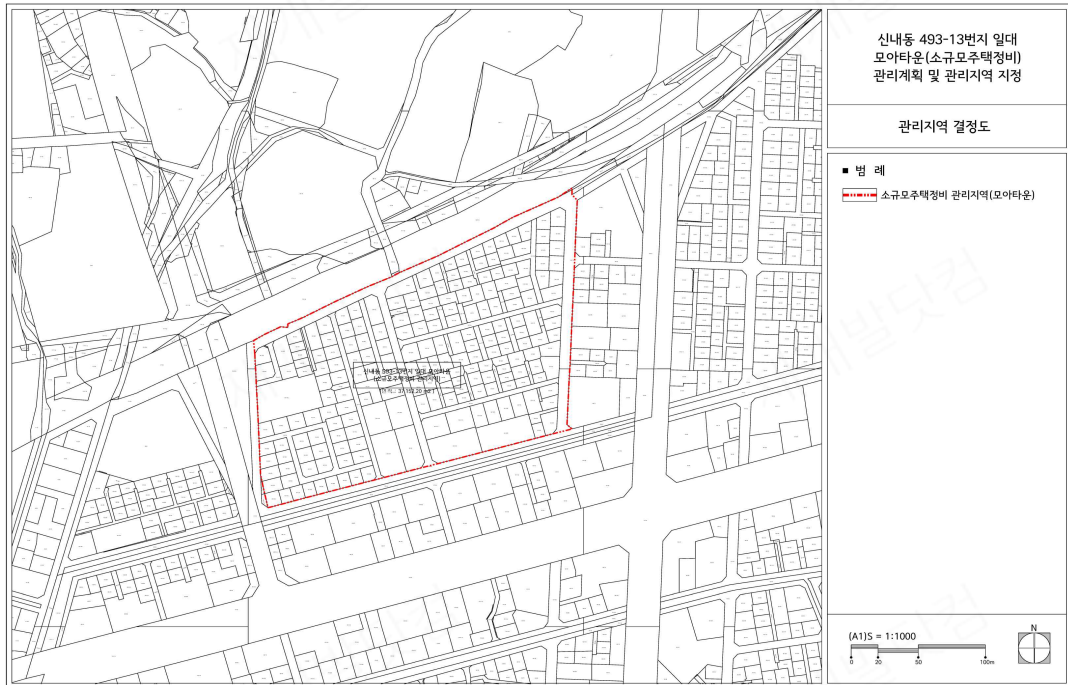
- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

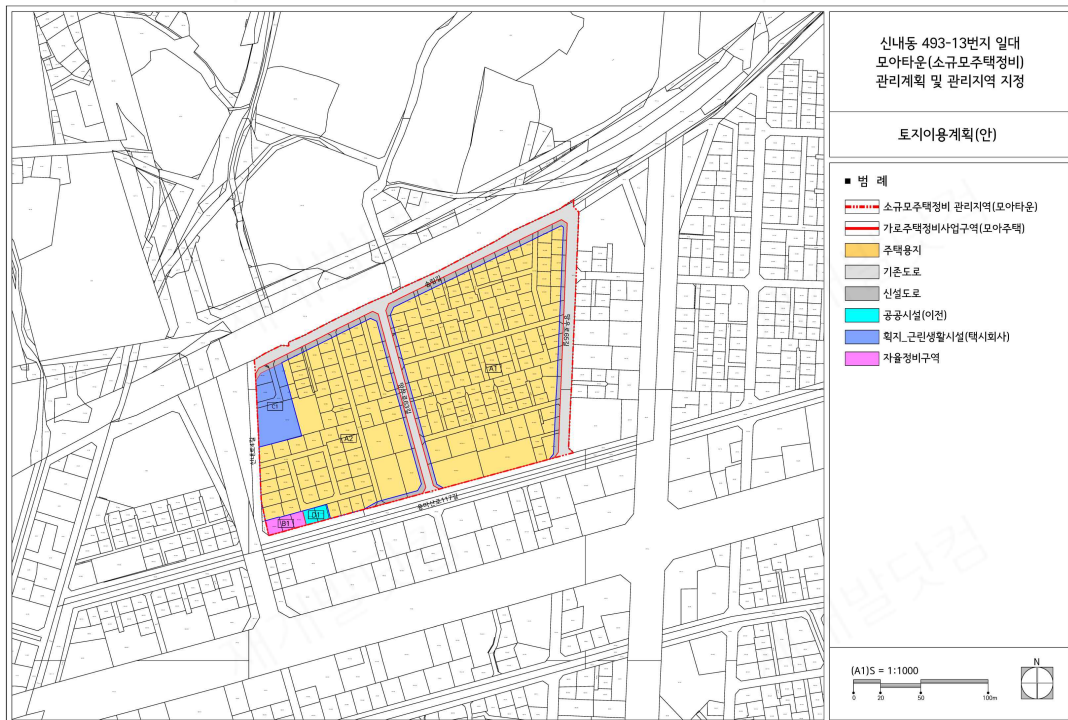
- 중랑구 주택개발추진단(☎ 02-2094-6913)에 비치·열람하고 있습니다.
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

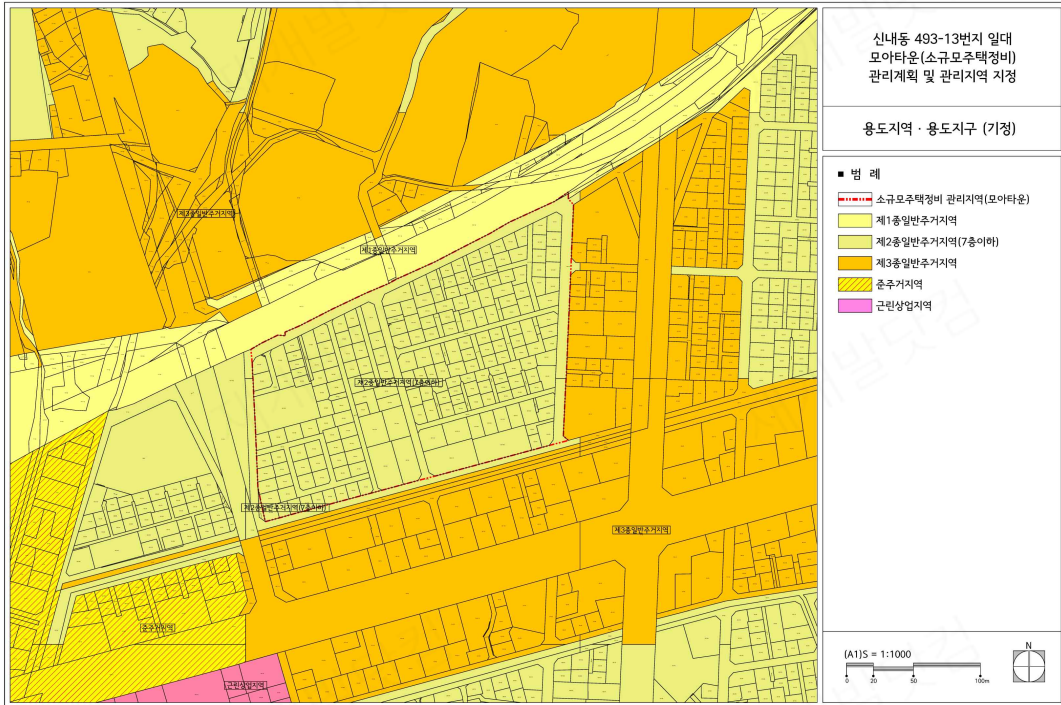
○ 관리지역 결정도



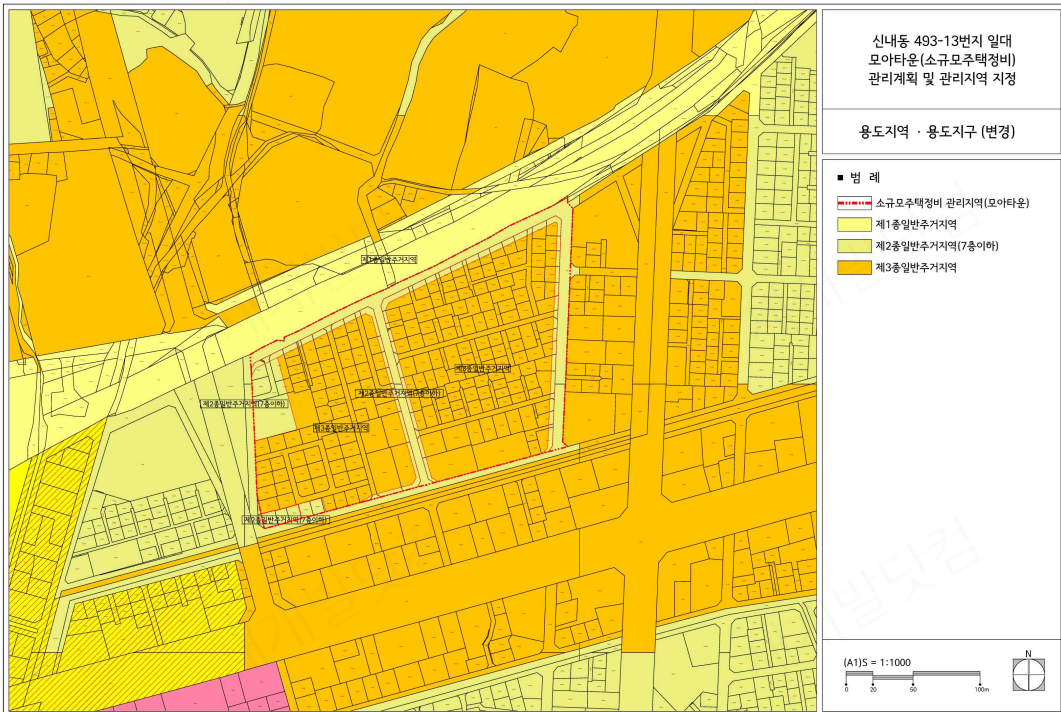
○ 토지이용계획(안)



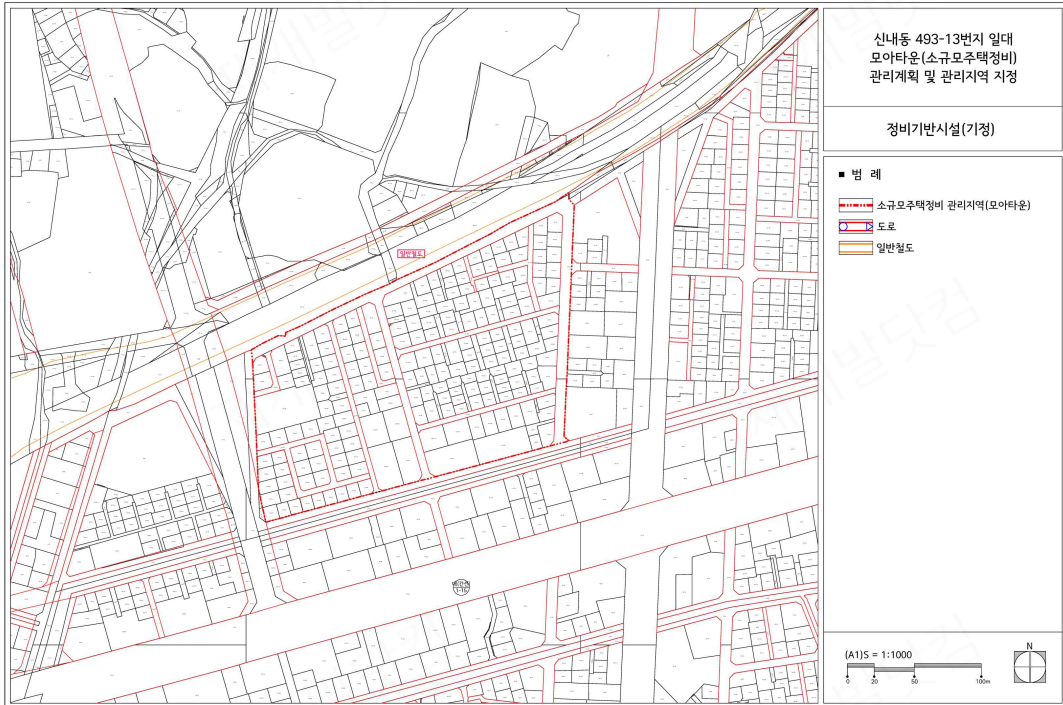
○ 용도지역 결정(기정)도



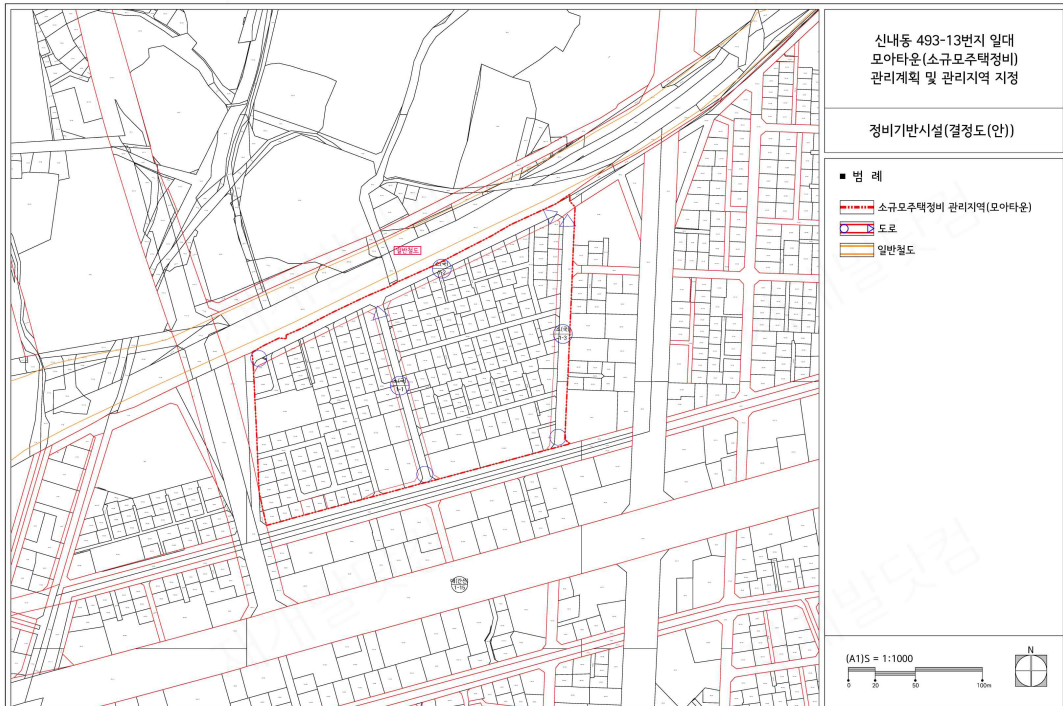
○ 용도지역 결정(변경)도



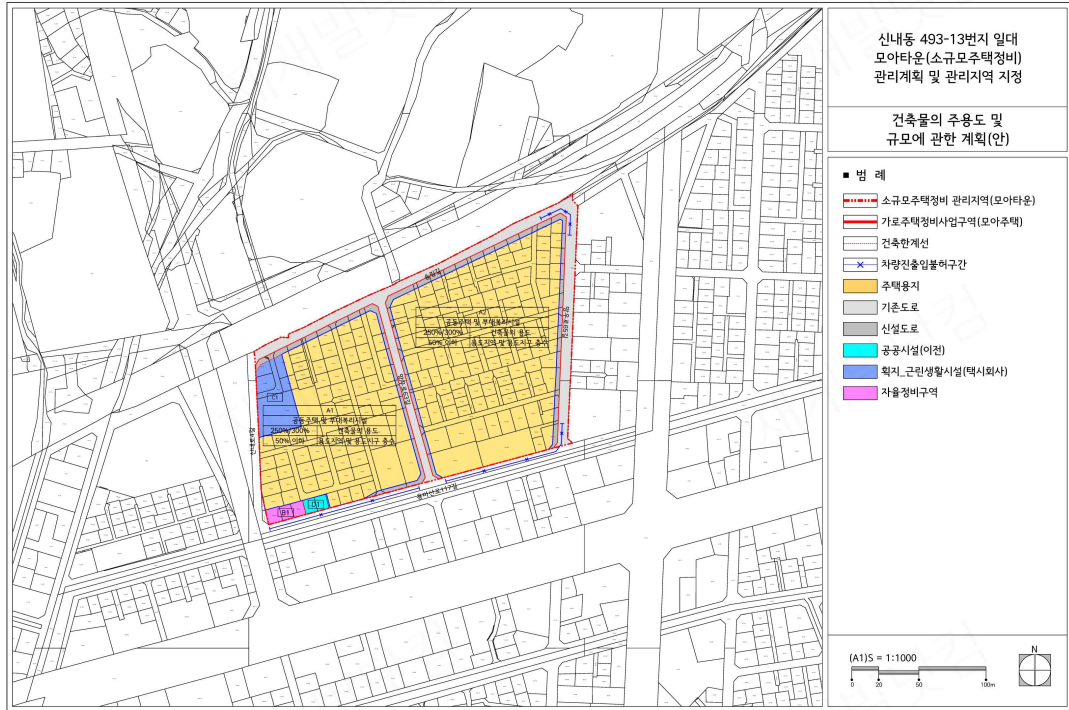
○ 정비기반시설 결정(기정)도



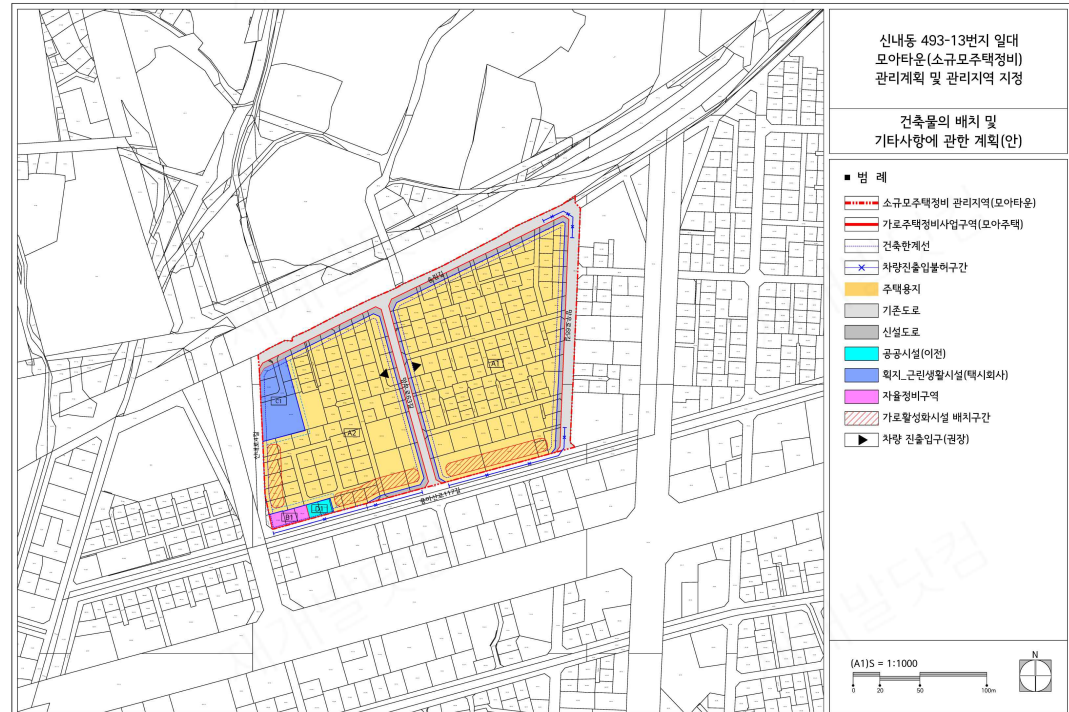
○ 정비기반시설 결정(변경)도



○ 건축물 주용도 및 규모에 관한 결정도



○ 건축물 배치 및 기타사항에 관한 결정도



○ 특별건축구역 지정 결정도

