

**묵2동 243-7번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 수립(안)
주민공람 공고**

서울특별시 중랑구 묵2동 243-7번지 일대 소규모주택정비 관리계획에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 주민 의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

2025년 10월 16일

서울특별시 중랑구청장

가. 공람기간 : 2025. 10. 16. ~ 2025. 10. 30.

나. 공람장소 : 중랑구청 주택개발추진단(☎02-2094-6913)

※ 관리계획 관련 문의 : 서울특별시청 주택정책실 전략주택공급과(☎02-2133-8241)
및 중랑구청 주택개발추진단(☎02-2094-6913)

※ 의견서 제출 : 중랑구청 주택개발추진단(☎02-2094-6913)

다. 공람사유 : 묵2동 243-7번지 일대 소규모주택정비 관리계획(안)을 『빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법』 제43조의2에 따라 주민의견 청취를 위한 주민공람

라. 공람내용 : 묵2동 243-7번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 수립(안)

마. 기타사항 : 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 임대주택의 공급 세대수, 기타 계획내용 등은 소규모주택정비 관리지역 지정 절차 이행 과정에서 변경될 수 있습니다.

바. 관계도서 : 생략(공람 장소에 비치)

사. 의견제출 : 공람 기간 내 공람 장소에서 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다

목2동 243-7번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획)(안)

1. 관리지역의 규모와 정비방향

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

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구 분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비 고
기준	중랑구 목2동 243-7번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 이하일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		63,449.4㎡	전체 : 307동 노후·불량 : 212동(69.1%)	-

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활편의를 위한
공동이용시설 계획을 통해 저층 노후주거지의 계획적 공동개발 유도

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 토지이용계획(안)

구 분				면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계				63,449.4	100.0	-
시행 구역	공동주택 용지	소 계		50,577.8	79.7	-
		A-1	사업추진구역1	17,473.9	27.5	가로주택정비형 모아주택
		A-2	사업추진구역2	8,627.9	13.6	가로주택정비형 모아주택
		A-3	사업추진구역3	18,466.7	29.1	가로주택정비형 모아주택
		A-4	사업추진구역4	6,009.3	9.5	가로주택정비형 모아주택
	정비기반시설 등	소 계		3,549.6	5.6	-
		정비기반시설	도로	3,361.2	5.3	-
		공동이용시설	경로당/공동육아방	188.4	0.3	A-3 구역 내
	자율 정비구역	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	-
시행 구역 외	정비기반시설	도 로		3,342.2	5.3	-

※ 사업시행구역 내 개발 사업시행인가 시 결정

나. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로 계획(안)

구 분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등 급	류 별	번 호	폭원(m)								
기정	소로	1	-	10	국지 도로	-	-	-	일반 도로	-	-	-
변경	소로	1	A	10~13 (3)	국지 도로	125.9 (44.2)	목동 247-82	목동 246-148	일반 도로	-	-	동일로149길 일부구간 단지 진입로 확폭
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	15~18	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	12	국지 도로	65.0	목동 242-30	목동 242-32	일반 도로	-	-	봉화산로3길 확폭
변경	중로	3	B	12	국지 도로	157.1	목동 247-1	목동 247-148	일반 도로	-	-	봉화산로3길 확폭

※ 사업시행구역 내 개발 사업시행인가 시 결정

※ ()는 A-3구역 진입을 위한 완화차로 구간임

2) 공공청사, 체육시설 : 변경없음

구 분	도면표시	시설명	시설의종류	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
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(안)

가) 공동이용시설 권장설치

구 분	시설유형	설치기준	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 커뮤니티가로변으로 확보	-

※ 사업시행구역 내 개발 사업시행인가 시 결정

나) 공동이용시설 기준면적

구 분	세대수	기준면적	설치기준	비 고
A-1	622세대	1,943.8㎡ 이상	· 서울시 주택조례 제8조의4(주민공동시설) 100세대이상 ~ 1,000세대미만 기준으로 (세대당 2.5㎡) X 1.25 이상 설치	-
A-2	340세대	1,062.5㎡ 이상		
A-3	632세대	1,975.0㎡ 이상		
A-4	232세대	725.0㎡ 이상		

※ 사업시행구역 내 개발 사업시행인가 시 결정

다. 교통계획(안)

구 분	적용지역	계획내용	비 고
차량 진출입구간	동일로151길	· 이면부를 통해 차량 진출입구 설치	※도면참고
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 중랑천로56길 동일로149길	· 동일로151길(B=8m→15~18m) 확폭 · 봉화산로3길(B=8m→12m) 확폭 · 중랑천로56길(B=6m→8m) 확폭 · 동일로149길(B=10m→10~13m) 단지 진입로 완화차로 확폭	

※ 사업시행구역 내 개발 사업시행인가 시 결정

라. 거점사업에 관한 계획(해당없음)

마. 거점사업 이외의 소규모주택정비사업에 대한 추진계획

도면 표시	사업구역	위 치	사업계획						비 고 (검인면적)
			면 적(㎡)				시행자	추진단계	
			합 계	획 지	정비 기반시설	공동 이용시설			
합 계			54,127.4	50,577.8	3,361.2	188.4	-	-	-
A-1	사업추진구역1 (가로주택형 모아주택)	묵2동 243-7일대	18,415.8	17,473.9	941.9	-	조합 (예정)	조합설립 동의서 검인 및 연번부여	18,417.4㎡
A-2	사업추진구역2 (가로주택형 모아주택)	묵2동 242-16일대	9,627.9	8,627.9	1,000.0	-	조합 (예정)		9,774.0㎡
A-3	사업추진구역3 (가로주택형 모아주택)	묵2동 247-1일대	19,969.3	18,466.7	1,314.2	188.4	조합 (예정)		19,969.3㎡
A-4	사업추진구역4 (가로주택형 모아주택)	묵2동 246-1일대	6,114.4	6,009.3	105.1	-	조합 (예정)		5,793.4㎡

※ 사업시행구역 내 개발 사업시행인가 시 결정

바. 사업추진구역 통합계획(안)

구 분		위치	면적(㎡)	특례사항	특례적용사유	비고
도면표시	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 (가로주택형 모아주택)	묵2동 243-7일대	18,415.8			-
A-2	사업추진구역2 (가로주택형 모아주택)	묵2동 242-16일대	9,627.9			-
A-3	사업추진구역3 (가로주택형 모아주택)	묵2동 247-1일대	19,969.3			-
A-4	사업추진구역4 (가로주택형 모아주택)	묵2동 246-1일대	6,114.4			-

※ 사업시행구역 내 개발 사업시행인가 시 결정

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

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

구 분	도면표시	내 용		비 고
시행구역 내	A-1 ~ A-4	건폐율	50% 이하	공동주택용지 (제2종(7층), 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 종상향)
		용적률	기준 250% 이하 상한 300% 이하	
		높 이	용도지역 층수 적용	
	A-3 구역 내	건폐율	50% 이하	경로당/공동육아방 (제2종일반(7층) → 제3종일반주거지역 종상향)
		용적률	기준 250% 이하 상한 300% 이하	
		높 이	용도지역 층수 적용	
시행구역 외	B-1	건폐율	60% 이하	주택용지 등 (제2종일반/제2종일반(7층))
		용적률	기준 200% 이하	
		높 이	건축법 및 건축조례 허용높이	
	B-2	건폐율	60% 이하	공공청사 (제2종일반)
		용적률	기준 200% 이하	
		높 이	건축법 및 건축조례 허용높이	
	B-3	건폐율	60% 이하	장미마을 가족도서관 (제2종일반(7층))
		용적률	기준 200% 이하	
		높 이	건축법 및 건축조례 허용높이	
	B-4	건폐율	60% 이하	청년청 (제2종일반(7층))
		용적률	기준 200% 이하	
		높 이	건축법 및 건축조례 허용높이	

※ 사업시행구역 내 개발 사업시행인가 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

아. 건축물의 배치·형태·건축선 등에 관한 계획(안)

1) 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)

구 분	적용지역	계획내용	비 고
건축한계선	사업추진구역 1~4	· 전 구역 건축한계선 3m 적용 · 가로환경 및 보행환경 개선을 위한 건축한계선 계획 - 건축한계선 내 전면공지는 일부 보도부속형 전면공지로 조성	※ 도면참고
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 개발 사업시행인가 시 결정

2) 용도에 관한 계획(안)

도면표시	구분		계획내용	비 고
A-1 ~ A-4	유형		· 공동주택	시행구역
	용도	허용	· 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 · 「주택법」 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대·복리시설 · 「서울시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 · 「건축법 시행령」 별표1 제3호, 제4호의 근린생활시설	
		불허	· 허용용도 이외의 용도	
B-1 ~ B-4	유형		· 주택 등	시행구역 외
	용도	허용	· 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획조례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물	
		불허	· 허용용도 이외의 용도	

※ 사업시행구역 내 개발 사업시행인가 시 결정

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

구 분		위 치	전체 세대수	임대주택 세대수	임대주택 인수예정자	비 고 (임대주택비율)
도면표시	사업구역					
합 계			1,826	526	-	-
A-1	사업추진구역A-1 (가로주택정비사업)	묵2동 243-7번지 일대	622	177	한국토지주택공사 서울주택도시공사	28.5%
A-2	사업추진구역A-2 (가로주택정비사업)	묵2동 247-16번지 일대	340	95		27.9%
A-3	사업추진구역A-3 (가로주택정비사업)	묵2동 247-1번지 일대	632	185		29.3%
A-4	사업추진구역A-4 (가로주택정비사업)	묵2동 246-1번지 일대	232	69		29.7%

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

※ 사업추진구역별 통합심의시 세입자 보호대책 마련하여 제출할 것

차. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

구 분	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	63,449.4	-	63,449.4	100.0	-
제2종일반주거지역(7층)	45,142.3	감)36,799.2	8,343.1	13.1	
제2종일반주거지역	18,307.1	감)13,967.0	4,340.1	6.8	
제3종일반주거지역	-	증)50,766.2	50,766.2	80.1	

※ 사업시행구역 내 개발 사업시행인가 시 결정

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

구 분	도면표시	사업구역	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
합 계		-	-	증) 57,122.4	57,122.4	-
신설	특별건축구역	사업추진구역1	-	증) 57,122.4	57,122.4	-
		사업추진구역2				
		사업추진구역3				
		사업추진구역4				

※ 사업시행구역 내 개발 사업시행계획수립 시 결정

※ 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

구 분	내 용	비 고
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 개발 사업시행인가 시 결정

타. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획(해당없음)

파. 경미한 변경에 관한 계획

○ 경미한 사항에 관한 결정조서

- 관리지역 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
- 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

- 중랑구 주택개발추진단 소규모주택팀(☎ 02-2094-6913)에 비치·열람하고 있습니다.
- ※ 기타 자세한 내용은 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(<https://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

○ 관리지역 결정(안)도



○ 토지이용계획(안)도



○ 정비기반시설 결정(기정)도



○ 정비기반시설 결정(변경)도



○ 용도지역·지구 결정(기정)도



○ 용도지역·지구 결정(변경)도



○ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 결정(안)도



○ 건축물 배치 및 기타사항에 관한 결정(안)도



○ 특별건축구역에 관한 결정(안)도

