

망우3동 474-29번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 수립(안) 주민공람 제공고

서울특별시 중랑구 망우3동 474-29번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)에 대하여 '25년 제13차 서울특별시 소규모주택정비 통합심의(2025.9.11.)' 심의결과를 반영하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 제공람 공고합니다.

2025년 10월 23일

중랑구청장

가. 공람기간 : 2025. 10. 23. ~ 2025. 11. 6.

나. 공람장소 : 중랑구청 주택개발추진단(☎ 02-2094-6912)

※ 관리계획 관련 문의 : 서울특별시청 주택정책실 전략주택공급과(☎ 02-2133-8241) 및
중랑구청 주택개발추진단(☎ 02-2094-6912)

※ 의견서 제출 : 중랑구청 주택개발추진단(☎ 02-2094-6912)

다. 공람사유 : 망우3동 474-29번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)을 『빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법』 제43조의2에 따라 주민공람

라. 공람내용 : 망우3동 474-29번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)

마. 기타사항 : 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 임대주택의 공급 세대수, 기타 계획내용 등은 소규모주택정비 관리계획 변경 절차 이행과정에서 변경될 수 있습니다.

바. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

사. 의견제출 : 공람기간내 공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

망우3동 474-29번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획(안)

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 망우3동 474-29번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	중랑구 망우3동 474-29번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 이하일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	—
현황		85,584.61㎡	전체 : 367동 노후·불량 : 279동(76.0%)	—

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

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 토지이용계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고	
시행 구역	공동 주택 용지	소계	68,267.70	79.8	—	
		A-1	사업추진구역1	19,048.57	22.3	가로주택정비형 모아주택
		A-2	사업추진구역2	17,216.66	20.1	가로주택정비형 모아주택
		A-3	사업추진구역3	15,958.98	18.6	가로주택정비형 모아주택
		A-4	사업추진구역4	16,043.49	18.8	가로주택정비형 모아주택
	정비 기반 시설 등	소계	17,316.91	20.2		
		—	도로	13,664.95	16.0	—
		B1	공원	1,584.02	1.8	—
		C1	주차장, 공공청사 (중복결정)	1,862.94	2.2	※기존 망우3동 주민센터 1,178.00㎡ 포함
		D1	사회복지시설	205.00	0.2	※망우동 479-123 (시립중랑 단기보호센터) 이전 설치
합계			85,584.61	100.0	—	

나. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	1	A	11	국지 도로	220.6	망우동 522-4	망우동 517-19	일반 도로	-	-	검재로61길
신설	소로	1	B	11	국지 도로	164.7	망우동 524-27	망우동 529-42	일반 도로	-	-	검재로61길
신설	소로	1	C	10 ~11	국지 도로	267.4	망우동 520-1	망우동 503-10	일반 도로	-	-	봉우재로58길 /용마산로99길
신설	소로	2	A	8	국지 도로	108.5	망우동 529-52	망우동 520-1	일반 도로	-	-	봉우재로64 길
신설	소로	2	B	8	국지 도로	102.0	망우동 523-5	망우동 524-27	일반 도로	-	-	상봉로12길
신설	소로	2	C	8	국지 도로	136.7	망우동 529-106	망우동 529-52	일반 도로	-	-	검재로61가 길
신설	중로	3	A	14	국지 도로	207.3	망우동 522-37	망우동 520-45	일반 도로	-	-	상봉로16길
신설	중로	3	B	14	국지 도로	51.3	망우동 503-10	망우동 517-1	일반 도로	-	-	봉우재로58 길

2) 공원 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	도면 표시	공원 명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	공원	어린이공원	망우동 474-11	593.0	감)593.0	0.0	1995-05-20	햇님공원
폐지	②	공원	어린이공원	망우동 520-6	984.5	감)984.5	0.0	1995-05-20	달동산공원
신설	①	공원	어린이공원	망우동 522-12 외	-	증)1,584.0	1,584.0		

3) 주차장 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	②	주차장	노외주차장	망우동 529-2 외	1,178.00	증) 684.94	1,862.94	2016-12-22	공공청사 중복결정

4) 공공청사 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	②	공공청사	주민센터	망우동 529-2 외	-	증) 1,862.94	1,862.94	-	주차장 중복결정

- 신설 사유서

도면표시	공공청사명	변경내용	변경사유
②	망우3동 주민센터	공공청사 신설(1,862.94m ²)	기존 주민센터를 도시계획시설로 결정

- 건축물의 범위

건폐율(%)	용적률(%)	높이(층 또는 m)
45.19% (건축면적 : 841.77m ²)	150.34% (용적률 산정용 연면적 : 2,800.78m ² , 전체 연면적 : 3,021.83m ²)	지하 1층 ~ 지상 4층

※ 기존 건축물 유지

5) 사회복지시설 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	도면 표시	시설명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	③	사회복지시설	망우동 522-1 외	-	증) 205.00	205.00		시립중랑 단기보호센터

※ 기존 시립중랑단기보호센터 부지(시유지)를 이전(대토) 설치하는 것으로 기부채납에 포함되지 않음
(사업시행 시 대토 및 시설 설치(기존 시립중랑 단기보호센터 연면적 이상의 건축물 신설) 관련 협의 필요)

- 신설 사유서

도면표시	공공청사명	변경내용	변경사유
③	시립중랑 단기보호센터	사회복지시설 신설(205.0m ²)	기존 시립중랑 단기보호센터 이전 설치

- 건축물의 범위

연면적
291.28m ² 이상

※ 기존 시립중랑 단기보호센터 연면적 이상 설치하고, 초과 설치 면적 및 비용에 대해서는 사업 추진 시 협의

6) 공동이용시설 설치계획(안)

- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2, 「서울시 주택 조례」 제8조의4 기준 이상 설치
- 「2030 서울생활권계획」 면목지역생활권계획 분석결과 주차장, 도서관, 보육시설 및 공공체육시설이 부족한 것으로 분석되었으며, 주민의견을 고려한 시설공급 고려 대상은 공원과 주차장, 도서관으로 이에 아래 시설을 권장시설로 계획함

가) 공동이용시설 권장시설

구분	시설유형	설치기준	비고
권장시설	경로당, 어린이집, 작은 도서관, 놀이터, 공동체육시설, 돌봄센터, 독서실, 서울형 키즈카페 등	- 대상지 정비로 인해 폐지되는 시설의 재확보 우선 고려 - 주변 지역에 부족한 시설을 가로활성화를 위해 커뮤니티 가로변으로 확보	-

나) 구역별 권장시설

구분	시설유형	비고
A1	주민교육시설 (독서실, 다목적실 등)	구역 내
A2	노인복지시설 (경로당, 어르신 쉼터 등)	구역 내, 기존 햇님경로당(망우동 474-11) 연면적 이상의 경로당을 개방형 공동이용시설로 설치
A3	체육시설 (실내풋살장)	구역 내
A4	사회복지시설 (청소년상담복지센터)	구역 내

다. 교통계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	적용지역	비고	비고
차량진출입 불허구간	교차로 가각부, 봉우재로 58길, 용마산로 99길, 상봉로16길 일부 구간	• 주요 통학로인 상봉로 16길 및 봉우재로 58길, 용마산로 99길 차량진출입 불허(망우3동 주민센터 진입을 위한 일부 구간 허용) • 가각부 진출입 제한을 위해 교차로 가각부 15m일부 불허	※도면참고
차량진출입구간	검재로61길	• 차량진출입 불허구간 외 대상지 내 도로를 통해 차량 진출입구 설치 • 검재로 61길 설치 권장	

※ 개별 사업시행계획인가 시 「도시교통정비 촉진법」에 따라 교통영향평가 대상일 경우, 교통영향평가 필요

라. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분		위치	면적(㎡)	시행자	추진단계	비고 (검인 면적)
도면 표시	사업구역					
합 계			68,267.70	-	-	-
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	망우동 477-2 일대	19,048.57	미정	동의서 징구중	18,863.27㎡
A-2	사업추진구역2 (가로주택정비형 모아주택)	망우동 474-9 일대	17,216.66	미정	동의서 징구중	17,501.22㎡
A-3	사업추진구역3 (가로주택정비형 모아주택)	망우동 523-1 일대	15,958.98	미정	동의서 징구중	16,226.81㎡
A-4	사업추진구역4 (가로주택정비형 모아주택)	망우동 520-1 일대	16,043.49	미정	동의서 징구중	16,237.64㎡

마. 사업추진구역 통합계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분		위치	면적(㎡)	특례 사항	특례 적용 사항	비고
도면 표시	사업구역					
합 계			68,267.70	공통사항 건축법 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화	공통사항 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획	-
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	망우동 477-2 일대	19,048.57			
A-2	사업추진구역2 (가로주택정비형 모아주택)	망우동 474-9 일대	17,216.66			
A-3	사업추진구역3 (가로주택정비형 모아주택)	망우동 523-1 일대	15,958.98			
A-4	사업추진구역4 (가로주택정비형 모아주택)	망우동 520-1 일대	16,043.49			

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

바. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분		내용		비고
시행구역 내	A1 ~ A4	건폐율	50% 이하	제3종일반주거지역
		용적률	기준 250% 이하 법적 상한 300% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용	
정비 기반시설 등	B1	건폐율	60% 이하	제1종일반주거지역
		용적률	기준 150% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용	
	C1, D1	건폐율	60% 이하	제2종일반주거지역(7층이하)
		용적률	기준 200% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용	

※ 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

사. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

1) 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	적용지역	계획 내용	비고
건축한계선	사업추진구역 1~4	- 용마산로99길, 상봉로12길, 검재로61가길, 봉우재로64길 변 5m 적용 - 이외 도로변 및 인접대지경계 3m 적용	※ 도면참고
전면공지	사업추진구역 1~4	- 건축한계선을 통한 보도부속형 전면공지 확보 - 보행에 방해가 되는 일체의 장치물 설치를 금지하고 통행이 가능한 구조로 설치	
가로활성화 시설 배치구간	사업추진구역 1~4	- 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)를 설치하고, 해당 공간에는 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등을 연도형으로 조성 - 가로활성화시설의 권장용도 - 주택법제2조 13,14에 의한 부대·복리시설 - 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 제44조에 의한 공동이용시설 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 - 커뮤니티 가로활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치유도	

2) 용도에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

도면표시 번호	구분	계획내용	비고
A1 ~ A4	유형	공동주택 용지	시행구역
	용도	「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 13호, 13호에 의한 부대·복리시설 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조에 의한 공동이용시설	
	불허	허용용도 이외의 용도	

아. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분		위치	전체 세대수	임대주택 세대수	임대주택 인수예정자	비고 (임대주택비율)
도면 표시	사업구역					
합 계		—	2,280	510	—	22.4%
A1	사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	망우동 477-2 일대	650	148	—	22.8%
A2	사업추진구역2 (가로주택정비형 모아주택)	망우동 474-9 일대	587	131	—	22.3%
A3	사업추진구역3 (가로주택정비형 모아주택)	망우동 523-1 일대	525	115	—	21.9%
A4	사업추진구역4 (가로주택정비형 모아주택)	망우동 520-1 일대	518	116	—	22.4%

※ 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

자. 용도지구·용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분		면적(㎡)			구성비 (%)
		기정	변경	변경후	
합 계		85,584.61	—	85,584.61	100.0
주거지역	제1종일반주거지역	1,577.50	증) 6.52	1,584.02	1.9
	제2종일반주거지역 (7층이하)	56,187.15	감) 42,798.52	13,388.63	15.6
	제3종일반주거지역	27,819.96	증) 42,792.00	70,611.96	82.5

차. 특별건축구역에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	도면표시	사업구역	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
합 계		—	—	증) 85,584.61	85,584.61	—
신설	특별건축구역	사업추진구역1	—	증) 85,584.61	85,584.61	—
		사업추진구역2				
		사업추진구역3				
		사업추진구역4				

※ 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

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	내용
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 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원의 설치

카. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획

○ 해당없음

타. 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
- 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(☎ 02-2094-6912)에 비치·열람하고 있습니다.

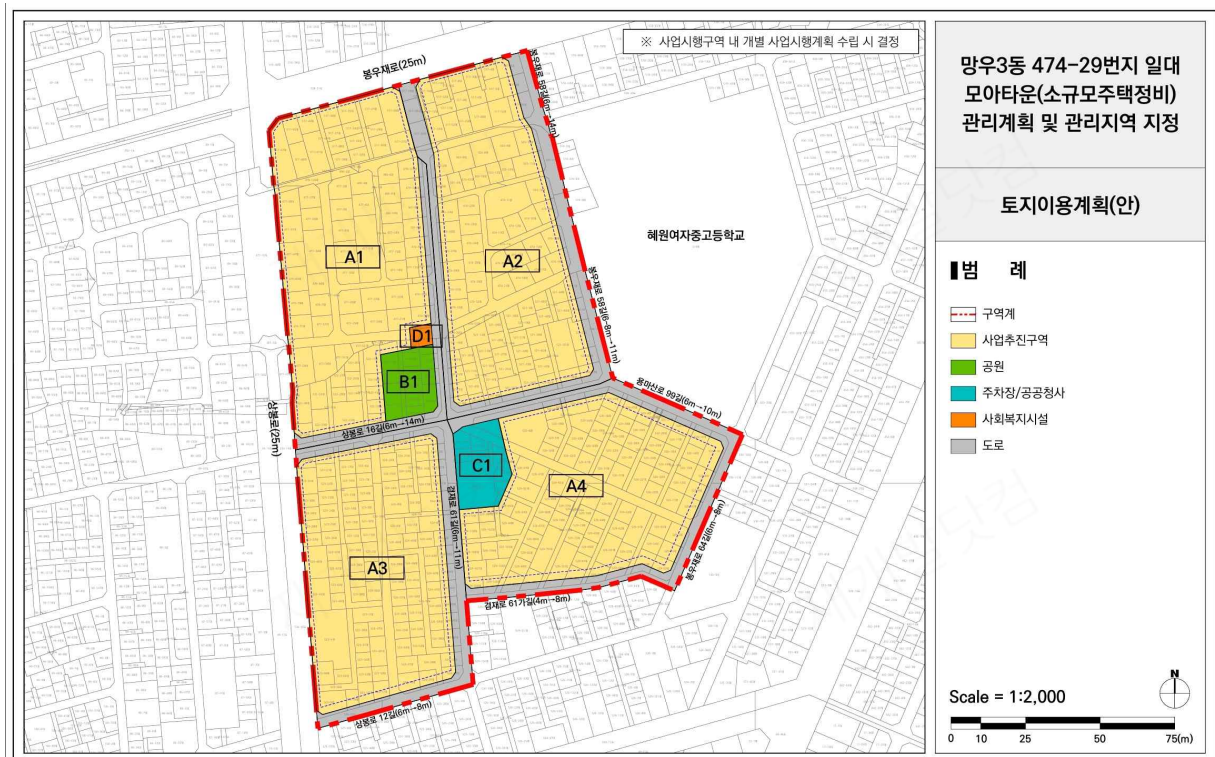
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

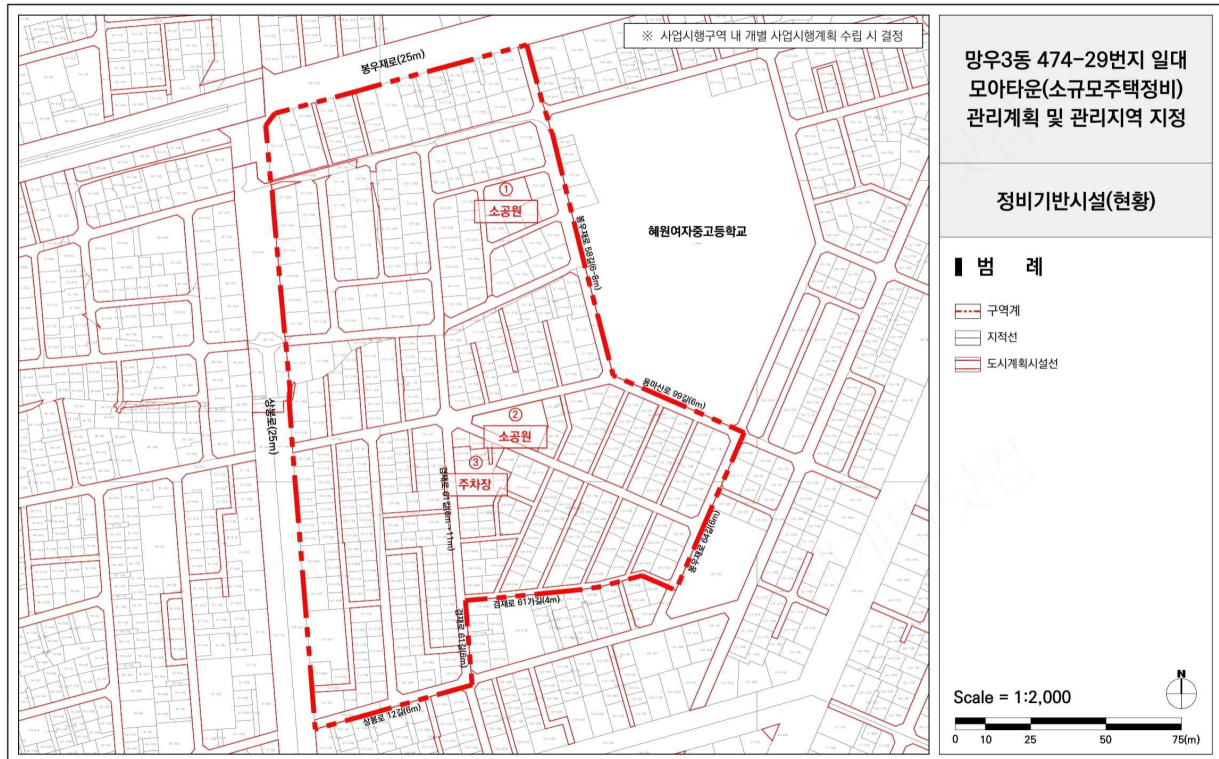
■ 관리지역 결정도(안)



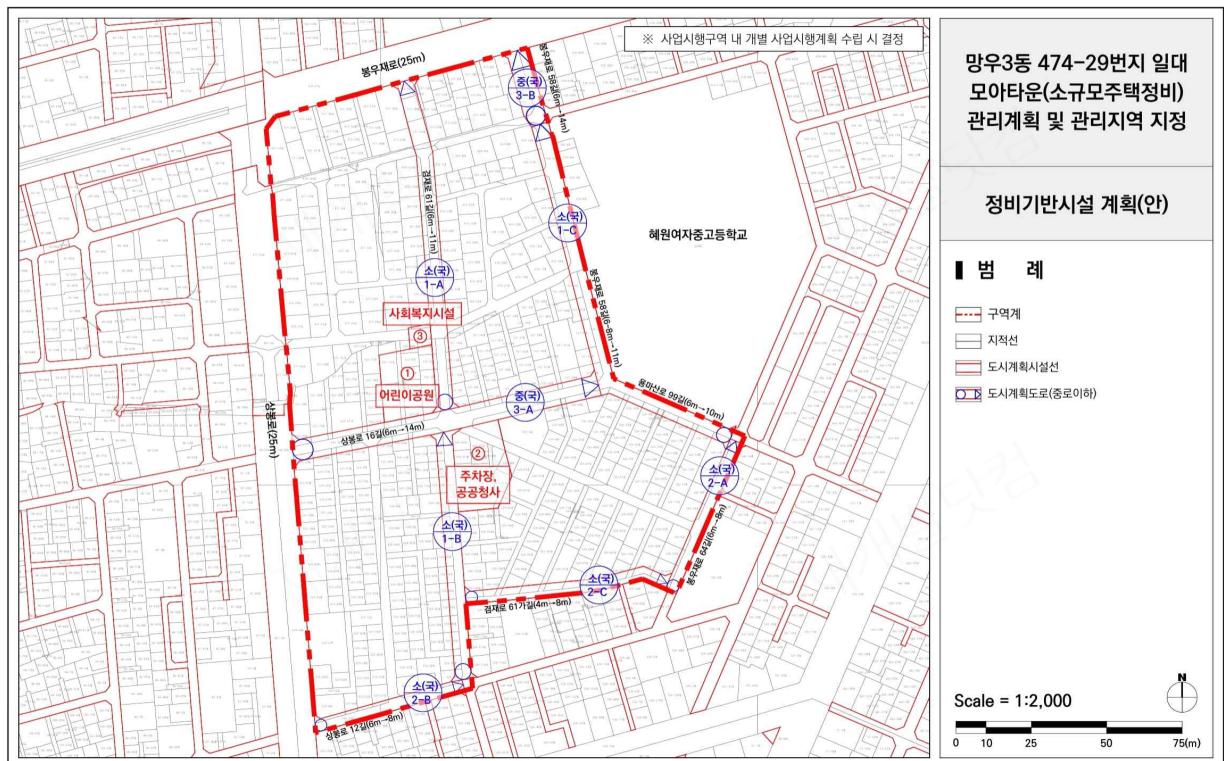
■ 토지이용계획(안)



■ 정비기반시설(현황)



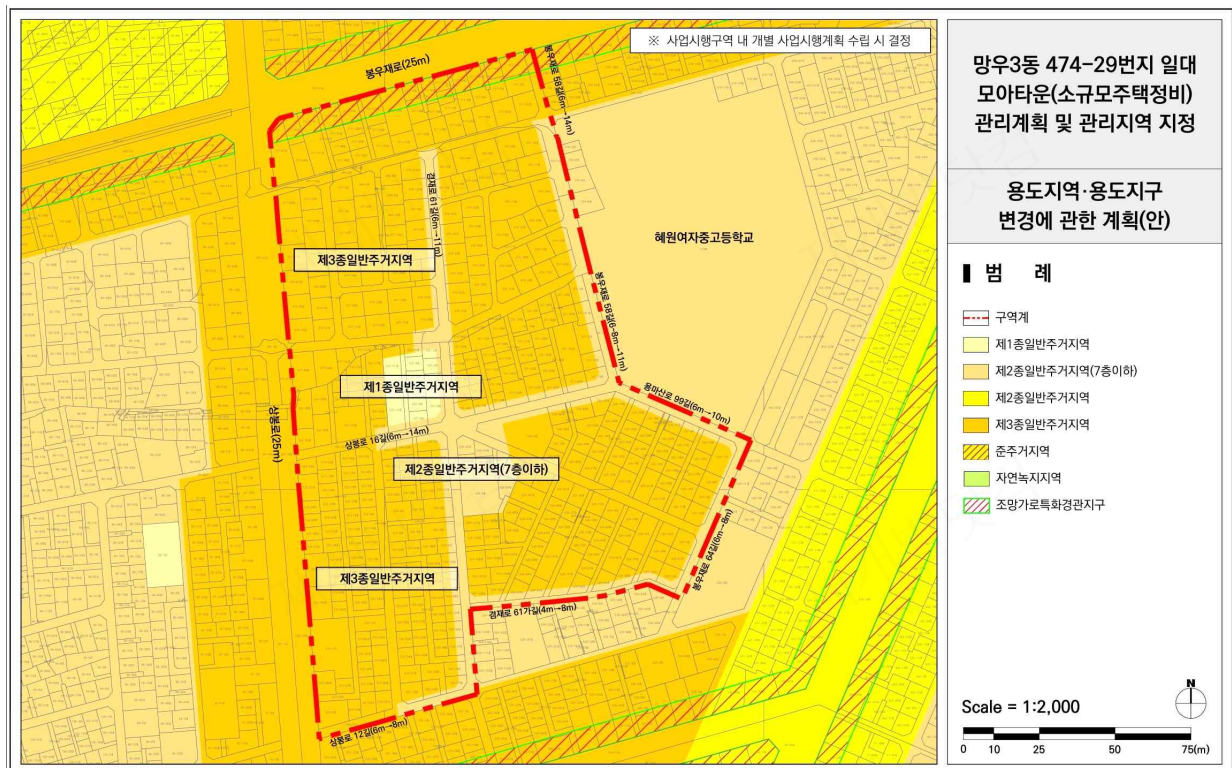
■ 정비기반시설 계획(안)



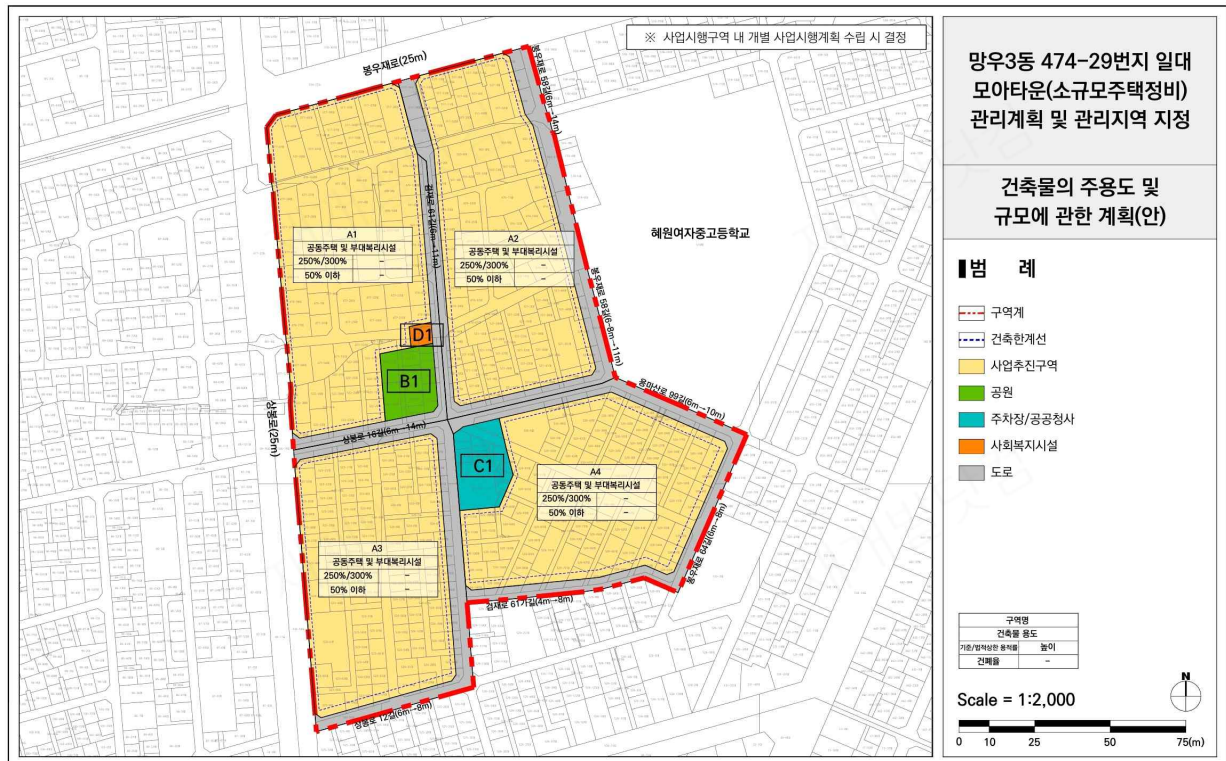
■ 용도지역·용도지구(현황)



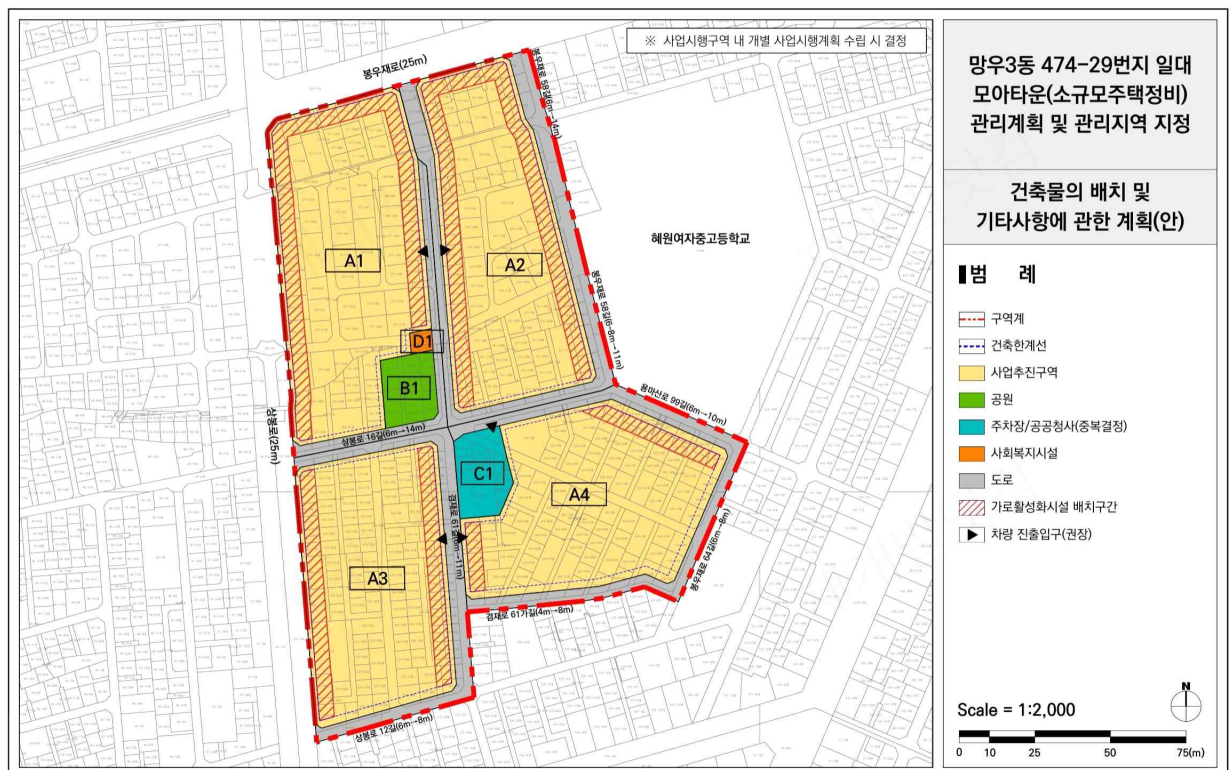
■ 용도지역·용도지구 변경에 관한 계획(안)



■ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



■ 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)

