

면목본동 297-28번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경(안) 주민공람 공고

‘서울특별시고시 제2024-294호(2024.06.20.)’로 승인 및 고시된 서울특별시 중랑구 「면목본동 297-28번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 결정(변경)」에 대하여 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 일부 개정에 따른 사업성 보정계수를 반영하여 임대주택 비율을 조정하고 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2 (소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

2026년 2월 12일

중랑구청장

가. 공람기간 : 2026. 2. 12. ~ 2026. 2. 26.(14일간)

나. 공람장소 : 중랑구청 2층 주택개발추진단

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

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

다. 공람사유 : 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 개정(2026.1.5.) 및 모아주택 사업성 보정계수 세부기준 제도 시행에 따른 면목본동 297-28번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 변경(안)을 『빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법』제43조의2에 따라 주민공람

라. 공람내용 : 면목본동 297-28번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 변경(안)

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

바. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

사. 의견제출 : 공람기간 내 서면으로 공람장소에 제출하여 주시기 바랍니다.

면목본동 297-28번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 변경(안)

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 면목본동 297-28번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	중랑구 면목본동 297-28번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 이하일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	—
현황		53,120.5㎡	전체 : 238동 노후·불량 : 172동(72.3%)	—

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. 관리지역의 지정

: 변경없음(서울특별시고시 제2024-294호와 동일)

나. 토지이용계획(안)

: 변경없음(서울특별시고시 제2024-294호와 동일)

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

: 변경없음(서울특별시고시 제2024-294호와 동일)

라. 교통계획(안)

: 변경없음(서울특별시고시 제2024-294호와 동일)

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

: 변경없음(서울특별시고시 제2024-294호와 동일)

바. 모아타운 통합계획(안)

: 변경없음(서울특별시고시 제2024-294호와 동일)

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

: 변경없음(서울특별시고시 제2024-294호와 동일)

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

: 변경없음(서울특별시고시 제2024-294호와 동일)

자. 임대주택의 공급 및 인수계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 기정(안)

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시번호	사업구역					
합 계			1,381	360	-	26.1%
A1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	면목본동 1149-1번지 일대	313	82	한국토지주택공사 서울주택도시공사	26.2%
A2	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	면목본동 106-5번지 일대	302	76		25.2%
A3	1 사업추진구역3 (가로주택정비사업)	면목본동 107-33번지 일대	259	69		26.6%
	2 사업추진구역4 (가로주택정비사업)	면목본동 317-1번지 일대	209	55		26.3%
A4	사업추진구역5 (가로주택정비사업)	면목본동 109-18번지 일대	298	78		26.2%

- 1) 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정
- 2) 상기의 세대수, 임대주택수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음
- 3) 개별 사업시행계획(안) 통합심의 시 세입자 보호대책 마련하여 제출(가로주택정비사업형에 한함)

○ 변경(안)

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시번호	사업구역					
합 계			1,381	241	-	17.45%
A1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	면목본동 1149-1번지 일대	313	55	한국토지주택공사 서울주택도시공사	17.57%
A2	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	면목본동 106-5번지 일대	302	51		16.89%
A3	1 사업추진구역3 (가로주택정비사업)	면목본동 107-33번지 일대	259	46		17.76%
	2 사업추진구역4 (가로주택정비사업)	면목본동 317-1번지 일대	209	37		17.70%
A4	사업추진구역5 (가로주택정비사업)	면목본동 109-18번지 일대	298	52		17.45%

- 1) 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정
- 2) 상기의 세대수, 임대주택수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음
- 3) 개별 사업시행계획(안) 통합심의 시 세입자 보호대책 마련하여 제출(가로주택정비사업형에 한함)

■ 임대주택의 공급 및 인수계획 변경 사유서

변경내용	변경 사유	비고
임대주택 건설비용	서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례 개정(2026.1.5.)에 따른 모아주택 사업성 보정계수 적용	보정계수 1.5적용

○ 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⁾

1) 매년 서울시가 산정하여 공개하며, “재개발사업”의 평균공시지가 적용

2) 해당 사업시행구역의 모든 용도지역의 대지(지목)를 기준으로 산정한 평균 공시지가(면적 가중평균)

- 사업성 보정계수 적용 방법

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

1) 조례 제44조의4에 따른 임대주택 공급비용 (용도지역 상향시)

$$\text{임대주택 공급비용} = \text{증가된 용적률} \times 100\text{분의 } 50^{1),2)} \div \text{사업성 보정계수}$$

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)

$$\text{용적률 상한} = a + (\text{해당 공공임대 주택건설비용} \times 100(\%) \times \alpha \times \beta) + b + c$$

■ 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)

차. 용도지구·용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

: 변경없음(서울특별시고시 제2024-294호와 동일)

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

: 변경없음(서울특별시고시 제2024-294호와 동일)

3. 관리계획 및 관리지역 결정도

: 변경없음(서울특별시고시 제2024-294호와 동일)