

신내1동 493-13번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 수립(안) 주민공람 공고

서울특별시 중랑구 신내1동 493-13번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

2025년 09월 04일

중랑구청장

가. 공람기간 : 2025. 09. 04. ~ 2025. 09. 18.(공고일 다음날로부터 14일간)

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 : 신내동 493-13번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)을 『빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법』 제43조의2에 따라 주민공람

라. 공람내용 : 신내동 493-13번지 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 지정 절차 이행 과정에서 변경될 수 있습니다.

바. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

사. 의견제출 : 공람기간내 공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

신내1동 493-13번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획(안)

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	대상지역의 면적이 10만㎡ 이하일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		37,152.20㎡	전체 : 192동 노후·불량 : 159동(82.8%)	-

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

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 토지이용계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구 분				면적(㎡)	구성비 (%)	비 고
				신설		
합계				37,152.2	100.0	－
시행 구역	공동 주택 용지	소계		28,495.3	79.1	－
		A1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	16,717.4	45.0	－
		A2	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	11,777.9	31.7	－
	정비 기반 시설 등	소계		6,809.0	18.3	－
		도로		6,378.9	17.2	－
		공공공지		430.1	1.2	－
	공공 시설 용지	소계		104.1	0.3	－
		D1	청소년커뮤니티시설 (딩가동 1번지)	104.1	0.3	－
	부지 이전	소계		1,430.0	3.8	－
C1		택시회사 차고지	1,430.0	3.8	－	
시행구역 외				313.8	0.8	－
				B1	자율정비구역	313.8

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

나. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로 계획(안)

- 보행 및 교통환경 개선을 위한 확폭 계획으로 토지이용계획 수립에 따른 체계적 노선관리를 위해 노선번호를 신규로 부여하였으며 본 계획 수립 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	A	6	국지 도로	140	신내동 502-2	신내동 509-6	일반 도로	-	-	망우로 63길 확폭
변경	소로	1	1	11	국지 도로	140	신내동 502-2	신내동 509-6	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	B	4	국지 도로	202	신내동 494-105	신내동 491-1	일반 도로	-	-	송림길 확폭
변경	소로	1	2	10	국지 도로	202	신내동 494-105	신내동 491-1	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	C	8	국지 도로	174	신내동 493-50	신내동 491-6	일반 도로	-	-	망우로 65길 확폭
변경	소로	1	3	11	국지 도로	174	신내동 493-50	신내동 491-6	일반 도로	-	-	

※ 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

2) 공공공지 계획(안)

- 향후 개발 수요 변화에 대처한 주민 필요 시설 확보

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	도면 표시	공원명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공 공지	공공 공지	신내동 494-5번지 일대	-	증) 430.1	430.1	-	-

3) 공동이용시설 설치계획(안)

- 관리지역 내 추진되는 모아주택사업의 계획세대수별 주택법 의무시설을 계획하고 주변 지역에 부족한 생활편의시설을 개방형공동이용시설로 설치 계획함

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	세대수	설치기준		비고
모아주택 A1 구역	507	주민공동시설	세대당 2.5㎡ X 1.25이상 설치	경로당 (205.0㎡) 어린이놀이터 (540.0㎡) 어린이집 (205.0㎡) 주민운동시설 (195.0㎡) 작은도서관 (115.0㎡) 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 1.25이상 설치	경로당 (205.0㎡) 어린이놀이터 (205.0㎡) 어린이집 (205.0㎡) 작은도서관 (115.0㎡)
		개방형공동이용시설	최소기준 : 500세대당 약 330㎡ (설치권장) 최대기준 : 500세대당 약 500㎡(설치지양)	작은도서관 (200.0㎡)

다. 교통계획(안)

- 모아주택 사업 시행에 따라 증가되는 교통량 등을 고려하여 대상지 내 송림길은 6m→10m로, 망우로63길은 6m→11m로 확폭하여 차로를 확보하고 양방향 통행 및 획지 보도 확보가 가능하도록 계획함
- 용마산로117길 및 망우로65길 차량출입 억제하고 망우로63길에 차량진출입구 설치로 교통장애 최소화

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	적용지역	계획내용	비고
차량진·출입 불허구간	용마산로117길 망우로65길	- 사업지 남측 용마산로117길 변으로 차량진·출입 불허 - 각각부 진·출입 제한을 위해 망우로 65길 일부 불허	※도면참고
차량진·출입구간	불허구간 제외 전 지역	- 차량진출입 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	

라. 거점사업에 관한 계획(안)

- 해당없음

마. 거점사업 이외의 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

○ 현재 모아주택(가로주택정비)사업 2개 구역 추진

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

도면 표시	사업구역	위 치	면적(㎡)	시행자	추진단계	비 고
합계			28,495.3	—	—	—
A1	신내동 493-13번지 일원 가로주택정비사업	신내동 493-13번지 일원	16,717.4	조합	조합설립 변경 추진 중	—
A2	신내동 494-6번지 일원 가로주택정비사업	신내동 494-6번지 일원	11,777.9	조합	조합설립 변경 추진 중	—

바. 모아주택 통합계획(안)

○ 「건축법」 제77조의4에 따른 건축협정의 체결로 「건축법」 제77조13에 따른 특례 적용 계획

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

도면 표시	사업구역	위 치	면적(㎡)	특례 사항	특례 적용 사항	비고
합계			28,495.3	- 공통사항: 건축법 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화	- 공통사항: 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획	—
A1	신내동 493-13번지 일원 가로주택정비사업	신내동 493-13번지 일원	16,717.4			—
A2	신내동 494-6번지 일원 가로주택정비사업	신내동 494-6번지 일원	11,777.9			—

※ 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

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

- 소규모주택정비 관리지역 내 정비기반시설 및 공공시설과 자율정비구역을 제외한 용도지역을 제2종일반주거지역(7층이하)에서 제3종일반주거지역으로 용도지역 변경하여 건축물의 밀도계획을 수립함.
- 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제49조에 따라 임대주택을 건설하는 경우 법적상한용적률까지 건축가능하며 관련 법령에 적합하도록 건폐율·용적률·높이 등에 관한 사항을 계획함

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	도면표시	내용		비고
시행구역 내	A1, A2	건폐율	50% 이하	공동주택용지 (제2종일반주거(7층이하) → 제3종일반주거)
		용적률	기준 250% 이하 법적 상한 300% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용	
	C1, D1	건폐율	60% 이하	택시회사 차고지, 청소년커뮤니티시설 (당가동1번지)
		용적률	기준 200% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용	
시행구역 외	B1	건폐율	60% 이하	근린생활시설
		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

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

1) 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	사업구역	계획 내용	비고
건축 한계선	용마산로117길 신내로4길 송림길 망우로63길 망우로65길	- 건축한계선 3m 적용 - 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성	-
가로 활성화 시설 배치구간	용마산로117길 신내로4길	- 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2 이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)를 설치하고, 해당 공간에는 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등을 연도형으로 조성 - 가로활성화시설의 권장용도 · 주택법제2조 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 밀집지역인 신내로4길에 가로활성화시설 배치구간 지정	-

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행인가시 결정

2) 용도에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

도면표시 번호	구분		계획내용	비고
A1, A2	유형		• 공동주택 용지	시행구역 내
	용도	허용	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 13호, 13호에 의한 부대·복리시설 • 「서울특별시 반집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조에 의한 공동이용시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설	
		불허	• 허용용도 이외의 용도	
C1	유형		• 택시회사 차고지	시행구역 외
	용도	허용	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획 조 례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물	
		불허	• 허용용도 이외의 건축물	
B1	유형		• 택시회사 차고지	시행구역 외
	용도	허용	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획 조 례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물	
		불허	• 허용용도 이외의 건축물	

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행인가시 결정

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

○ 공공임대주택 총 212호 공급 예정

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분		위 치	전체세대수	임대주택수	임대주택 인수예정자	임대주택 비율
도면 표시	사업구역					
합계			863	212	-	24.56%
A1	신내동 493-13번지 일원 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	신내동 493-13번지 일원	507	108	한국토지 주택공사 · 서울주택 도시공사	21.3%
A2	신내동 493-6번지 일원 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	신내동 493-6번지 일원	356	104	한국토지 주택공사 · 서울주택 도시공사	29.2%

※ 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

차. 용도지구·용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

- 소규모주택정비사업의 활성화를 위해 공동주택용지는 제3종일반주거지역으로 용도지역을 상향함
- 용도지역 변경 결정고시는 사업시행계획수립을 위한 심의 후 적용토록함

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구 분	면 적(m ²)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합계	37,152.20	-	37,152.20	100.00	
제2종일반주거지역(7층 이하)	37,152.20	감) 28,495.30	8,656.90	23.3	
제3종일반주거지역	-	증) 28,495.30	28,495.30	76.7	

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

- 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정으로 조화롭고 창의적인 건축물을 건축함으로써 도시경관, 주변 건축물과의 조화, 안전한 가로환경 등 공공성 확보에 기여할 수 있도록 함.

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	도면표시	위치	면적(m ²)	비고
			신설	
-	특별건축구역	합계	28,495.30	-
		A1(신내동 493-13번지 일원)	16,717.40	-
		A2(신내동 493-6번지 일원)	11,777.9	-

※ 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	배제 및 완화	비고
건축법	대지안의 조정(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	-

타. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획

○ 해당없음

파. 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(☎ 02-2094-6913)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

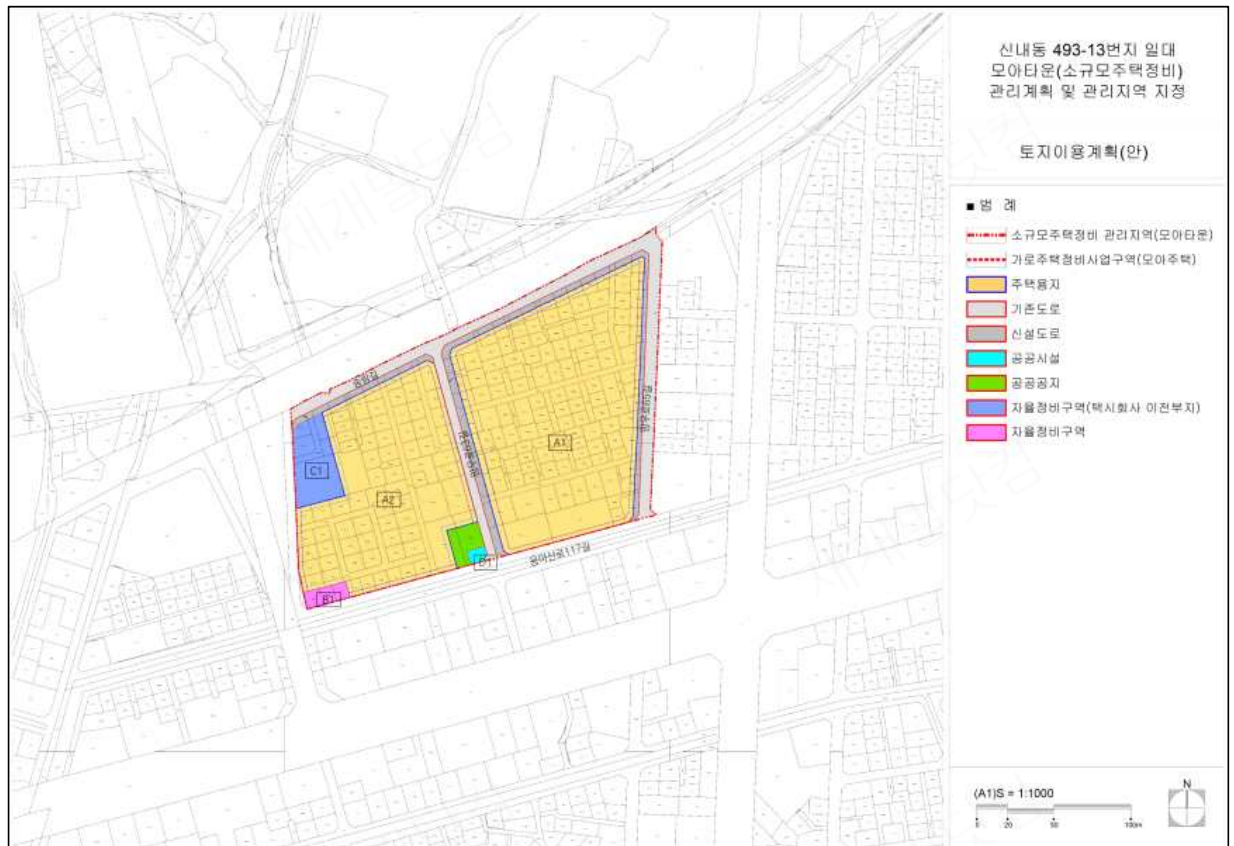
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

■ 관리지역 결정도(안)



■ 토지이용계획(안)



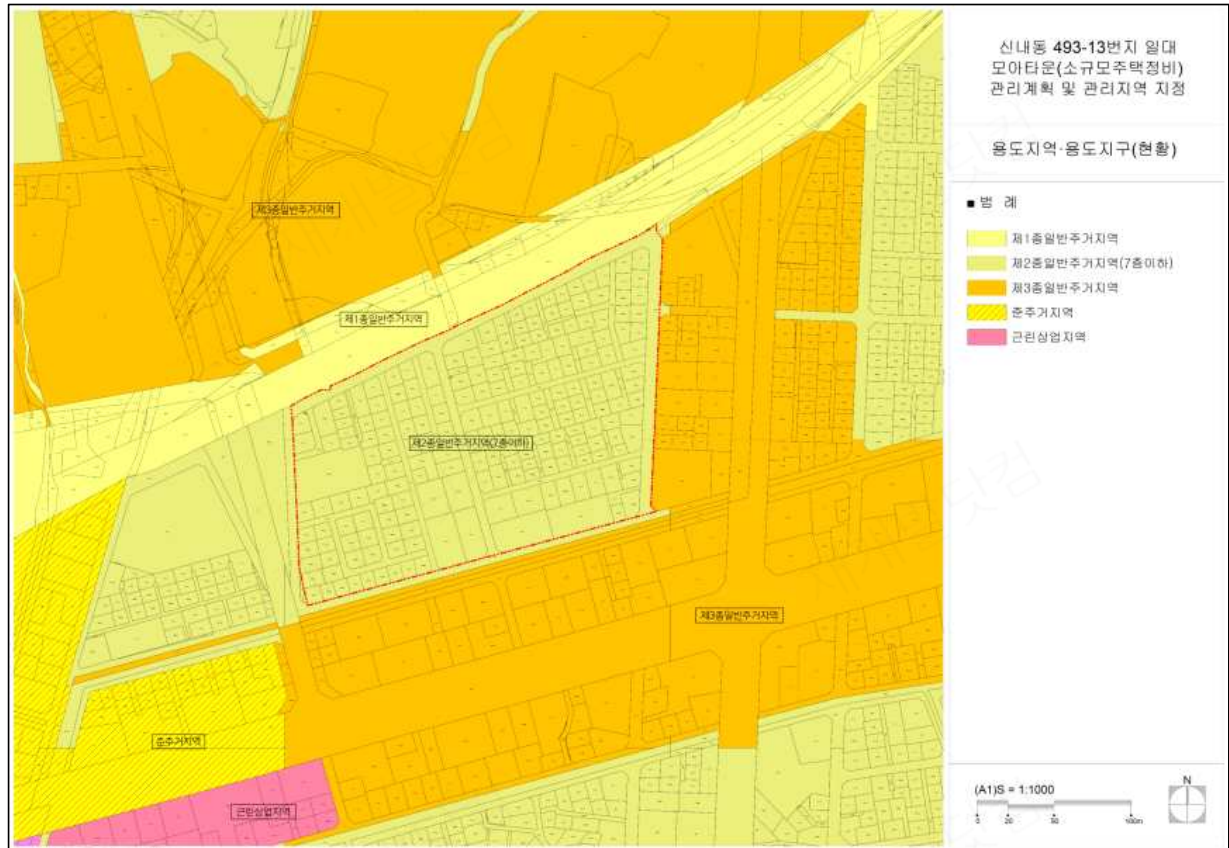
■ 정비기반시설(현황)



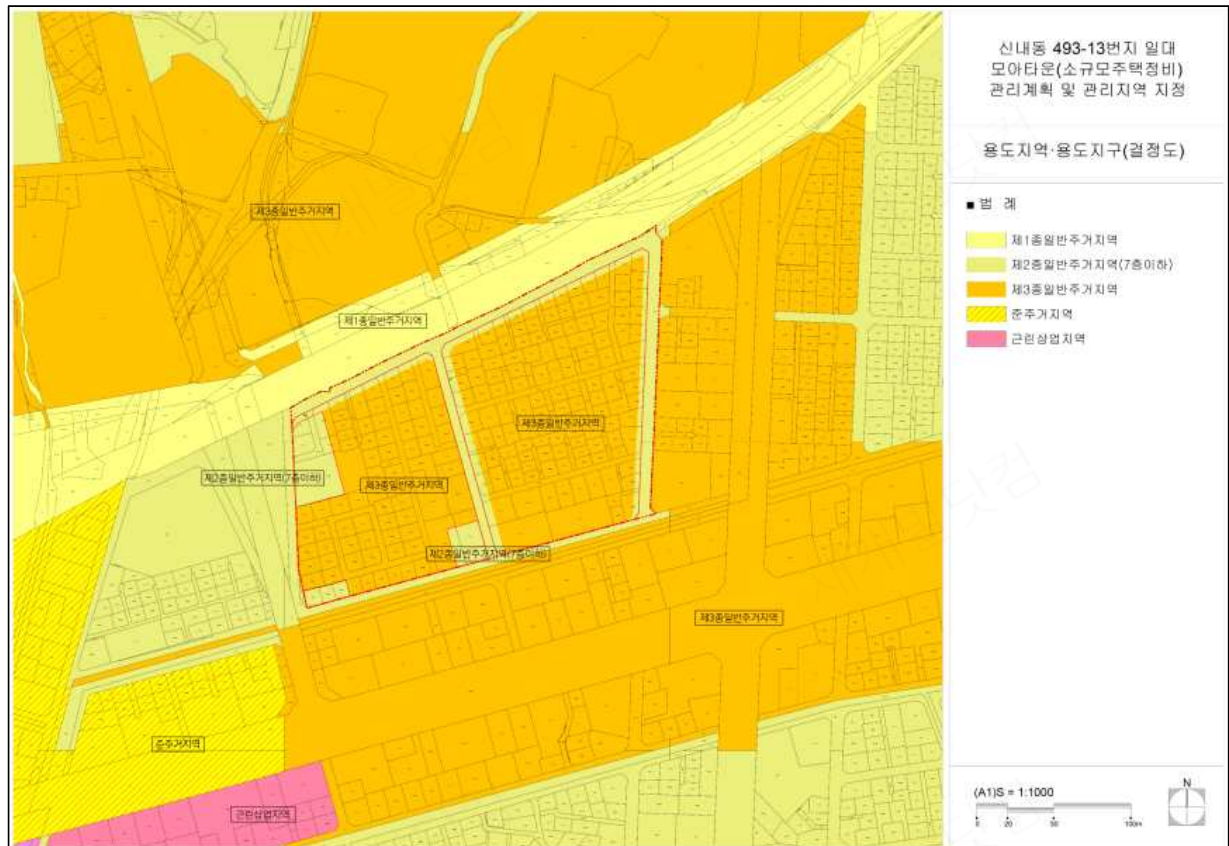
■ 정비기반시설 계획(안)



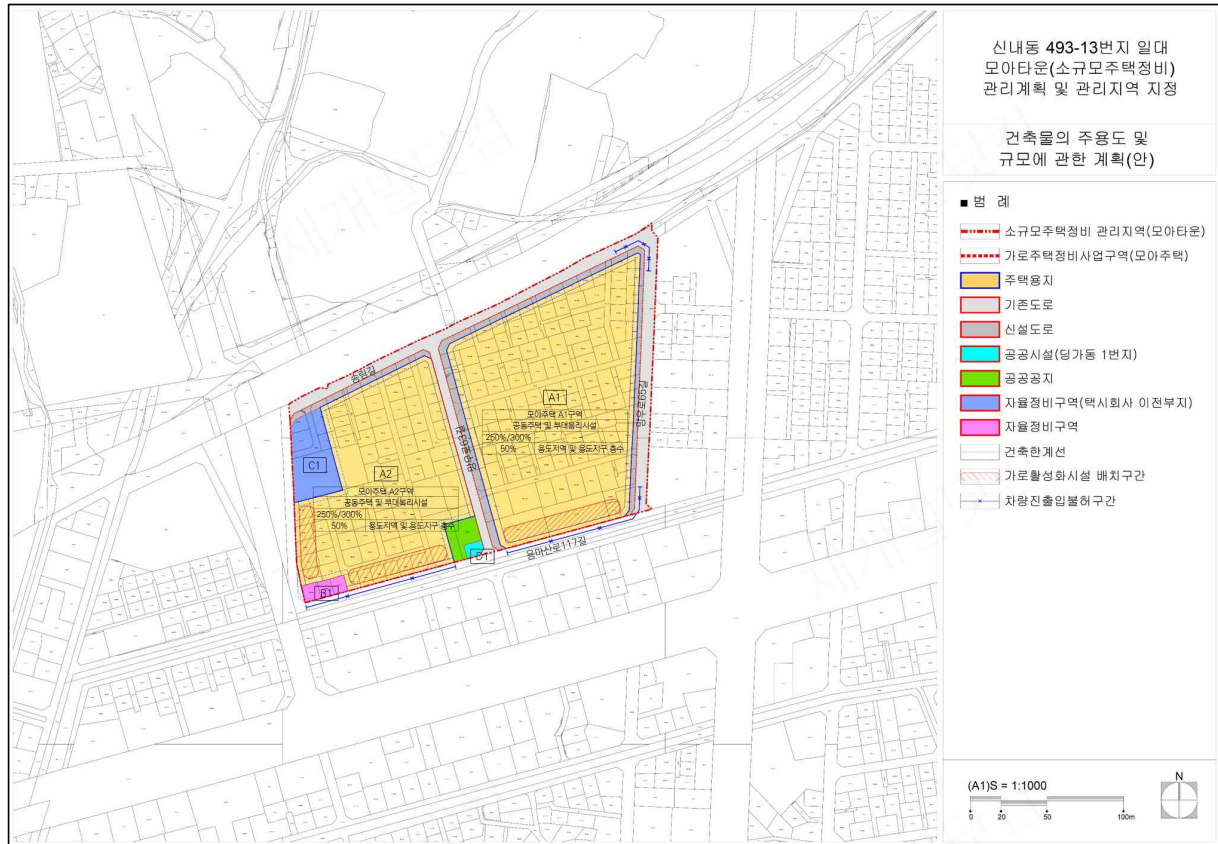
■ 용도지역·용도지구(현황)



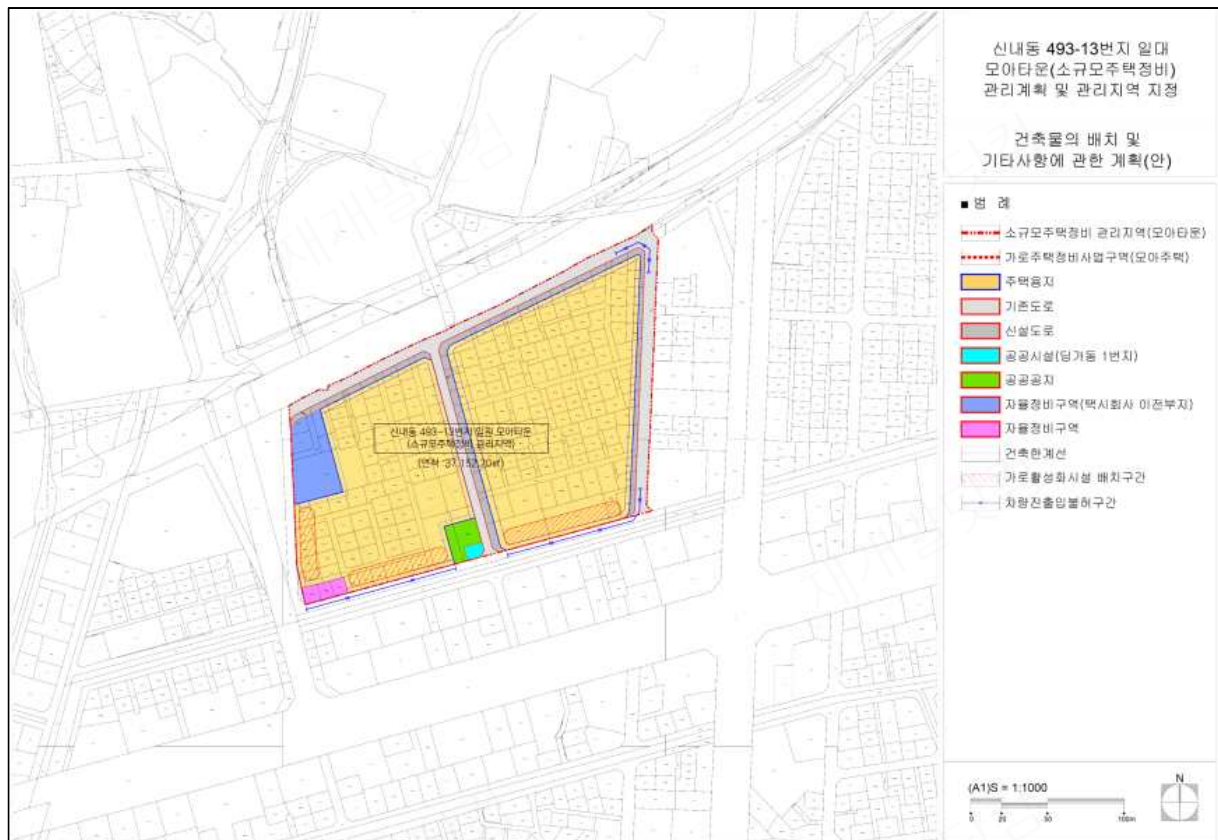
■ 용도지역·용도지구 변경에 관한 계획(안)



■ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



■ 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)

