

**면목3.8동 453-1번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 수립(안)
주민공람 공고**

서울특별시 중랑구 면목3.8동 453-1번지 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 12월 4일

중랑구청장

가. 공람기간 : 2025. 12. 4. ~ 2025. 12. 18.

나. 공람장소 및 의견서 제출 : 중랑구청 2층 주택개발추진단

※ 관리계획(안) 관련 문의 : 중랑구청 주택개발추진단(☎02-2094-6924)

다. 공람사유 : 면목3.8동 453-1번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)을 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2에 따라 주민공람

라. 공람내용 : 면목3.8동 453-1번지 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 : 공람기간 내 서면으로 공람장소에 제출하여 주시기 바랍니다.

면목3·8동 453-1번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획(안)

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 면목3·8동 453-1번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	중랑구 면목3·8동 453-1번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 이하일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	—
현황		68,303.53㎡	전체 : 426동 노후·불량 : 380동(89.2%)	—

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

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계			68,303.5	100.0	
시행 구역	소계		66,344.4	97.1	노후도 89.2%
	A1	소계	19,819.3	29.0	노후도 88.3%
		공동주택용지	15,626.0	22.9	(가로주택정비사업)
		도로	2,218.5	3.2	
		공원	1,974.8	2.9	
	A2	소계	18,580.9	27.2	노후도 83.7%
		공동주택용지	16,592.4	24.3	(가로주택정비사업)
		도로	488.7	0.7	
		공공공지	1,499.8	2.2	
	A3	소계	10,408.9	15.2	노후도 98.7%
		공동주택용지	9,324.5	13.7	(가로주택정비사업)
		도로	1,084.4	1.6	
	A4	소계	17,535.3	25.7	노후도 88.9%
		공동주택용지	16,521.0	24.2	(가로주택정비사업)
		도로	1,014.3	1.5	
시행 구역 외	정비기반 시설	도로	1,959.1	2.9	

나. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	합 계				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	비고
	등급	류별	번호	폭원						
기정	기타 도로시설								기타 도로	면목지구 토지구획 정리사업(1963)
변경	기타 도로시설								기타 도로 ^{주1}	면목지구 토지구획 정리사업(1963)
신설	중로	2	a	18	국지 도로	189	면목동 465-1대	면목동 468-44대	일반 도로	-
신설	중로	2	b	15	국지 도로	207	면목동 465-1대	면목동 433-22대	일반 도로	-
신설	중로	3	a	13	국지 도로	102	면목동 462-25대	면목동 463-1대	일반 도로	-

주1) 모아타운 정비구역 내 도로 폐도로 일부 구간 제척 및 확폭

- 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경사유
기타도로시설	기타도로시설	일부 구간 폐지	모아주택 사업시행구역 내 일부 구간 폐지
-	중로 2-a	도로신설	모아주택 사업시행에 따른 도로 신설
-	중로 2-b	도로신설	모아주택 사업시행에 따른 도로 신설
-	중로 3-a	도로신설	모아주택 사업시행에 따른 도로 신설

2) 공원 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	도면표시 시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정 일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	소공원	면목동 454- 36 일대	-	증) 1,974.8	1,974.8	-	-

- 변경 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	소공원	공원 신설 : 면적 1,974.8m ²	모아타운 사업시행에 따른 주거환경 개선을 위해 지역 내 부족시설인 공원 시설 확보

3) 공공공지 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	면목동 446-10 일대	-	증) 1,499.8	1,499.8	-	-

- 변경 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	공공공지 신설 - 면적 1,499.8m ²	모아타운사업시행에 따라 주거환경 개선을 위해 지역 내 오픈스페이스 확보 ※ 향후 공공수요에 따라 공공시설용지로 활용 가능

6) 공동이용시설 설치계획(안)

- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2, 「서울시 주택 조례」 제8조의4 기준 이상 설치
- 「2030 서울생활권계획」 면목지역생활권계획 분석 결과 주차장, 도서관, 보육시설 및 공공체육시설이 부족한 것으로 분석되었으며, 사업구역 내 생활서비스 소외 시설은 공원·녹지시설과 노인여가시설로 분석됨

가) 공동이용시설 권장시설

구분	시설유형	내용	비고
권장시설	◦ 경로당, 어린이집, 작은 도서관, 공동체육시설, 공동 작업장, 돌봄센터, 독서실, 서울형 키즈카페 등 ◦ 「2030 서울생활권계획」 면목지역생활권 부족시설 및 서비스 소외 발생시설 확보(노인여가시설 등)	관리지역 내 추진되는 모아주택사업을 통해 주변 지역에 부족한 생활편의시설을 공동이용시설로 확보	-

나) 공동이용시설 운영방안

- 모아주택(가로주택정비) 사업시행자는 소규모주택정비법 제30조에 따른 사업시행계획서 작성시 공동이용시설의 운영주체, 적용대상 시설물 및 프로그램, 운영방안, 공동이용 효과 등의 내용이 포함된 주민공동이용시설 운영계획서를 제출하고, 동법 제39조에 따른 준공 인가 및 공사완료 고시 후 공동이용시설 운영시 중량구와 주민공동이용시설 사용 협약서를 체결하여야 함

구분	권장시설	비 고
A1	경로당, 작은도서관, 어린이집, 다함께 돌봄공간, 주민공동시설, 어린이놀이터	주민공동이용시설은 공공보행통로 및 주가로변 커뮤니티배치구간 내 배치
A2		
A3		
A4		

다. 교통계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	적용지역	내용	비고
차량진출입구간	주가로변 (중로2-a, 2-b, 3-a)	• 차량진출입구는 주가로변 차량진출입구간 내 설치	※도면참고

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

라. 거점사업에 관한 계획 : 해당없음

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

도면 표시 번호	사업구역	위 치	사업추진현황					계획(안)	비고
			면적(㎡)	토지등 소유자	기준 호수	시행자	추진 단계	면적(㎡)	
A	모아주택 가능구역 (가로주택정비사업)	면목동 453-1일 원	59,135.6	770	-	-	-	62,404.9	
A1	모아주택 가능구역1 (가로주택정비사업)	면목동 433 일원	5,001.4	201	-	-	20. 7. 6. 조합설립동의서 검인 및 연번부여	5,001.4	
		면목동 453 일원	6,029.1		-	-	23. 1. 31. 조합설립동의서 검인 및 연번부여	6,029.1	
		면목동 454 일원	6,040.9		-	-	23. 1. 31. 조합설립동의서 검인 및 연번부여	6,040.9	
A2	모아주택 가능구역2 (가로주택정비사업)	면목동 436 일원	5,114.8	291	-	-	-	5,114.8	
		면목동 449 일원	6,067.5		-	-	21. 7. 23. 조합설립동의서 검인 및 연번부여	6,067.5	
		면목동 58 일원	5,989.0		-	-	-	5,989.0	
A3	모아주택 가능구역3 (가로주택정비사업)	면목동 462 일원	4,519.7	88	-	-	-	4,519.7	
		면목동 463 일원	4,619.7		-	-	22. 3. 7. 조합설립동의서 검인 및 연번부여	4,619.7	
A4	모아주택 가능구역4 (가로주택정비사업)	면목동 465 일원	4,047.5	190	-	-	23. 5. 24. 조합설립동의서 검인 및 연번부여	4,047.5	
		면목동 466 일원	4,416.6		-	-	-	4,416.6	
		면목동 467일원	4,022.6		-	-	-	4,022.6	
		면목동 468일대	3,266.8		-	-	-	3,266.8	

※ 동의율은 모아타운 공모신청 시(24. 2. 29.) 기준임

바. 모아타운 통합계획(안) : 해당없음

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구 분	적용지역	계 획 내 용	비 고
공동주택용지	건폐율	50% 이하	A1~A4
	높이	용도지역 및 관련 법 적용 층수	A1~A4
	용 적 률	A1 250% / 300% / 법적 상한용적률 2배 이하	332.36% 이하
		A2 250% / 300% / 법적 상한용적률 2배 이하	309.49% 이하
		A3 250% / 300% / 법적 상한용적률 2배 이하	299.53% 이하
		A4 250% / 300% / 법적 상한용적률 2배 이하	299.87% 이하

※ 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	적용지역	계 획 내 용	비 고
건축한계선	A1, A2, A3, A4	- 간선도로 및 주가로측변 : 6m 적용 - 이면도로변 : 3m 적용 - 전통시장 보호구간변 : 8m 적용	간선도로 및 주가로측변 : 용마산로변, 면목로44길, 면목로44다길
공공보행통로	A1, A2, A3, A4	- 공공보행통로 8m 적용 - 공공보행통로변 공동이용시설 우선 배치 - 공공보행통로 시종점 오픈스페이스 확보	-
가로활성화 배치구간	A1, A2, A3, A4	- 가로활성화시설 배치 - 가로활성화시설 권장용도 : 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설, 「건축법」에 따른 제1·2종 근린생활시설	주가로변
커뮤니티 배치구간	A1, A2, A4	- 커뮤니티 배치구간 10m 적용 : 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설	공공보행통로변
전통시장 보호구간	A3, A4	- 대지 내 공지 조성 : 사가정시장과 첫 주동은 이격 배치하여 단지 내 공지 조성 - 저층배치 : 사가정시장변 첫 주동 저층배치	사가정시장변
용마산로변	A2, A4	- 저층배치 : 용마산로변 첫 주동은 중저층 배치 - 연도형 배치 : 용마산로변 첫 주동은 용마산로 대응 연도형 배치	용마산로변
이면도로변	A1, A2, A3, A	- 저층배치 : 이면도로변 첫 주동은 저층 배치	이면도로변

2) 용도에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

도면표시 번호	구분		적용지역	계획내용
A	유형		A1, A2, A3, A4	공동주택 용지
	용도	허용		「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 「서울특별시빈집및소규모주택정비에관한조례」 제44조 공동이용시설 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설, 제4호의 제2종 근린생활시설(저층부1~2층에 한하여 허용)
		불허		허용용도 이외의 용도

3) 모아주택 특례 적용 사항

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

도면표시 기호	면적(m ²)	건축협정에 따른 특례(「건축법」 제77조의13)	
A1	15,626.0	통합적용	대지의 조경(42조), 지하층의 설치(53조), 대지와 도로와의 관계(44조), 건폐율(55조), 부설주차장의 설치(주차장법 제19조) 등
A2	16,592.4		
A3	9,896.3	통합적용	대지안의 조경(42조), 건폐율(55조), 용적률(58조), 건축물의 높이제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(61조)
A4	16,540.7		

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분		위치	전체 세대수	임대주택 세대수			임대주택 인수예정자	비고
도면 표시 번호	사업구역			용도지역 상향 (기부채납)	상한 용적률 (매입형)	비율 (%)		
A1	사업추진구역1	면목동 433 일원	553	59	110	30.6	미정	가로주택 정비사업
A2	사업추진구역2	면목동 436 일원	542	58	108	30.6		가로주택 정비사업
A3	사업추진구역3	면목동 462 일원	350	35	70	30.0		가로주택 정비사업
A4	사업추진구역4	면목동 465 일원	553	60	110	30.7		가로주택 정비사업

※ 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)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분		면적			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		68,305.5	—	68,305.5	100.0	—
주거 지역	제2종일반주거지역	16,028.8	감) 13,632.8	2,396.0	3.5	—
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	52,274.7	감) 45,011.3	7,263.4	10.6	—
	제3종일반주거지역	—	증) 58,644.1	58,644.1	85.9	—

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	구역명	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	특별건축구역	모아주택가능구역1~4	—	증)58,655.4	58,655.4	

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

○ 「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

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

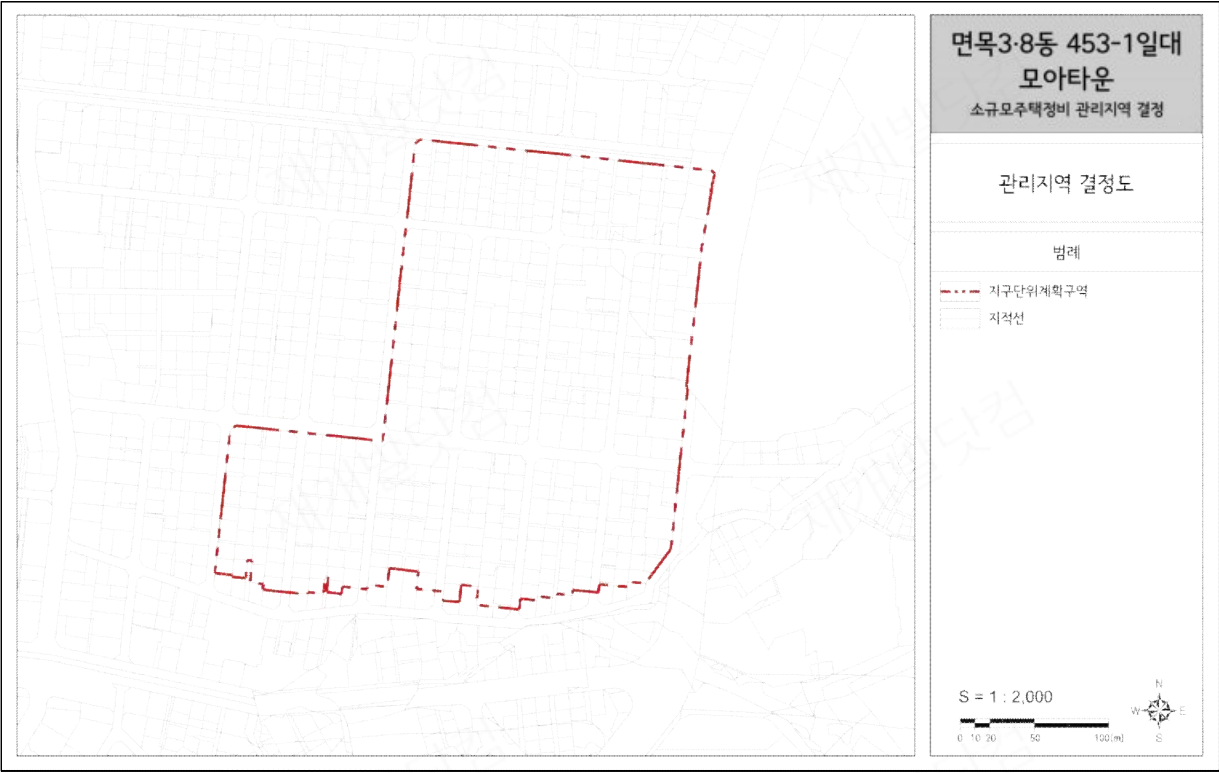
- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

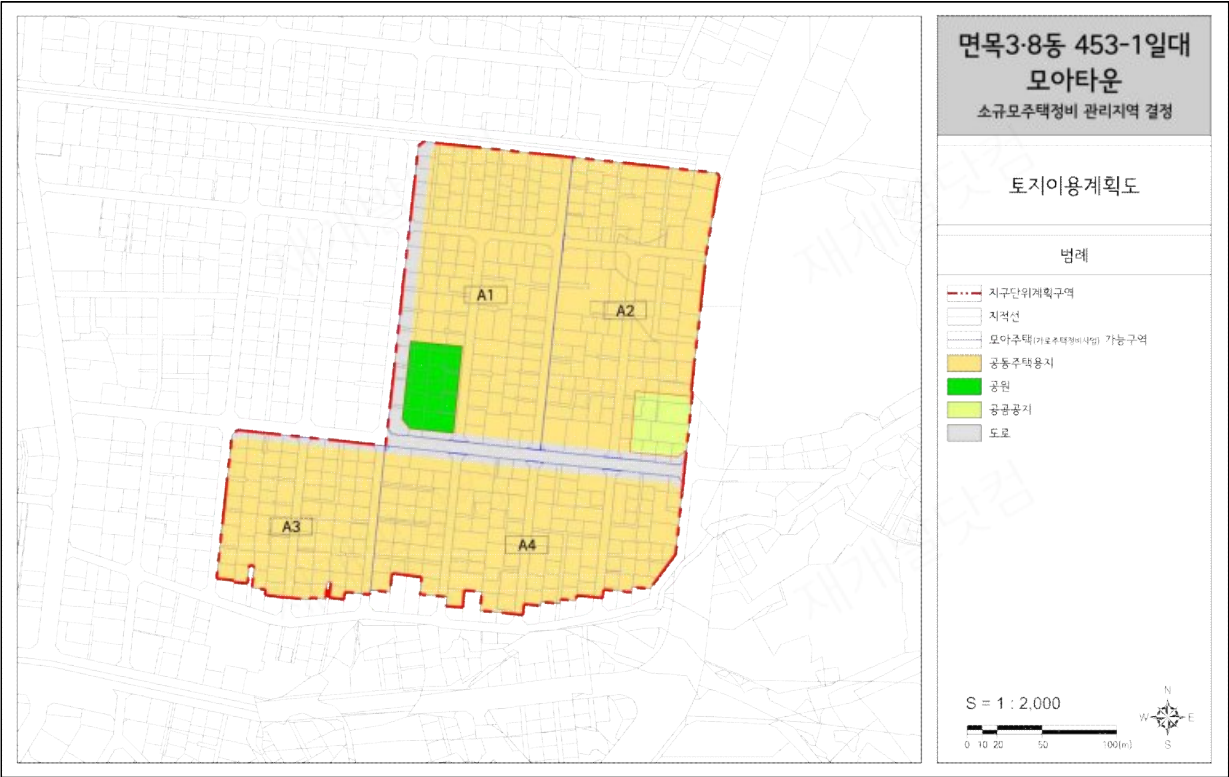
- 중랑구 주택개발추진단(☎ 02-2094-6924)에 비치열람하고 있습니다.
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

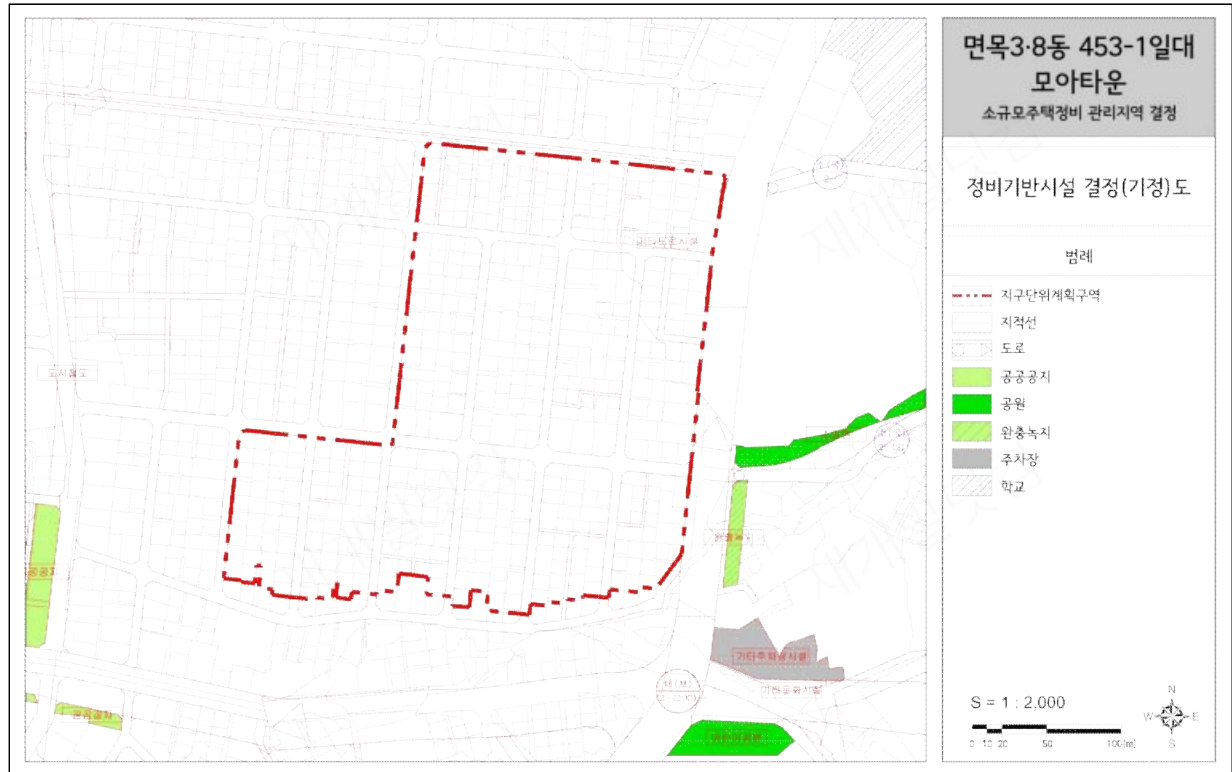
■ 관리지역 결정도(안)



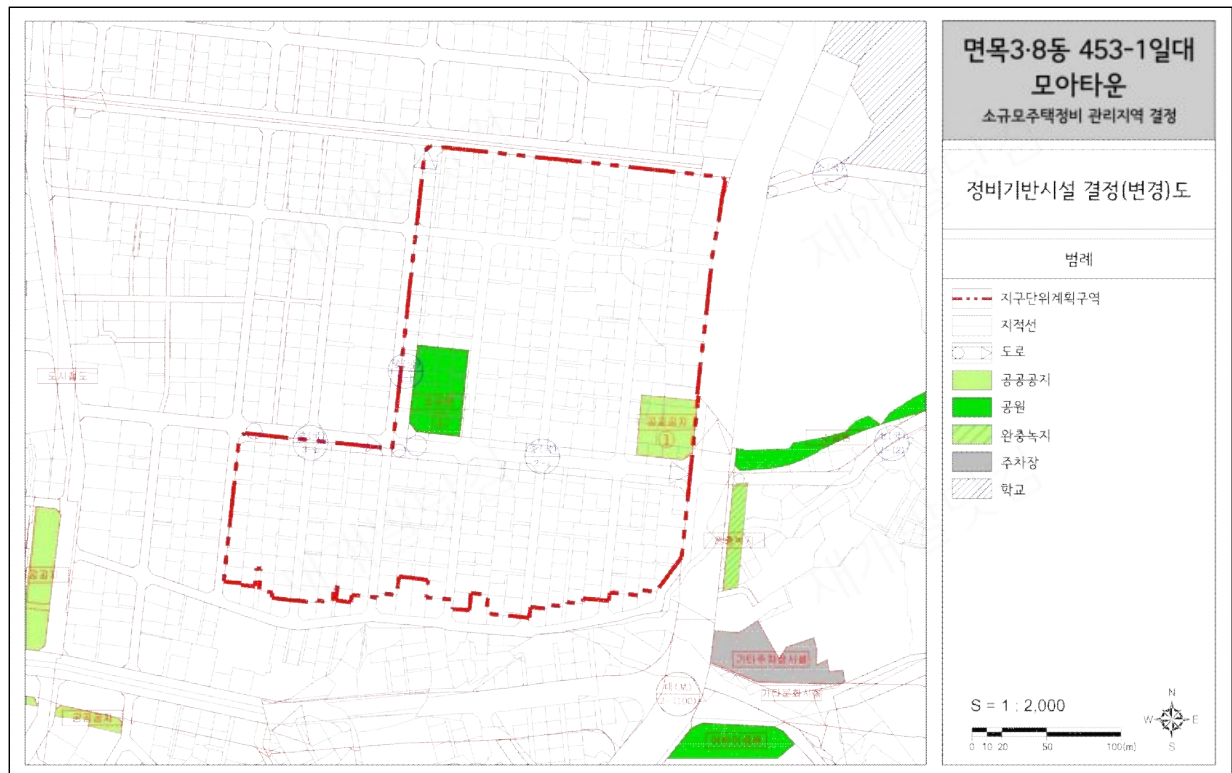
■ 토지이용계획(안)



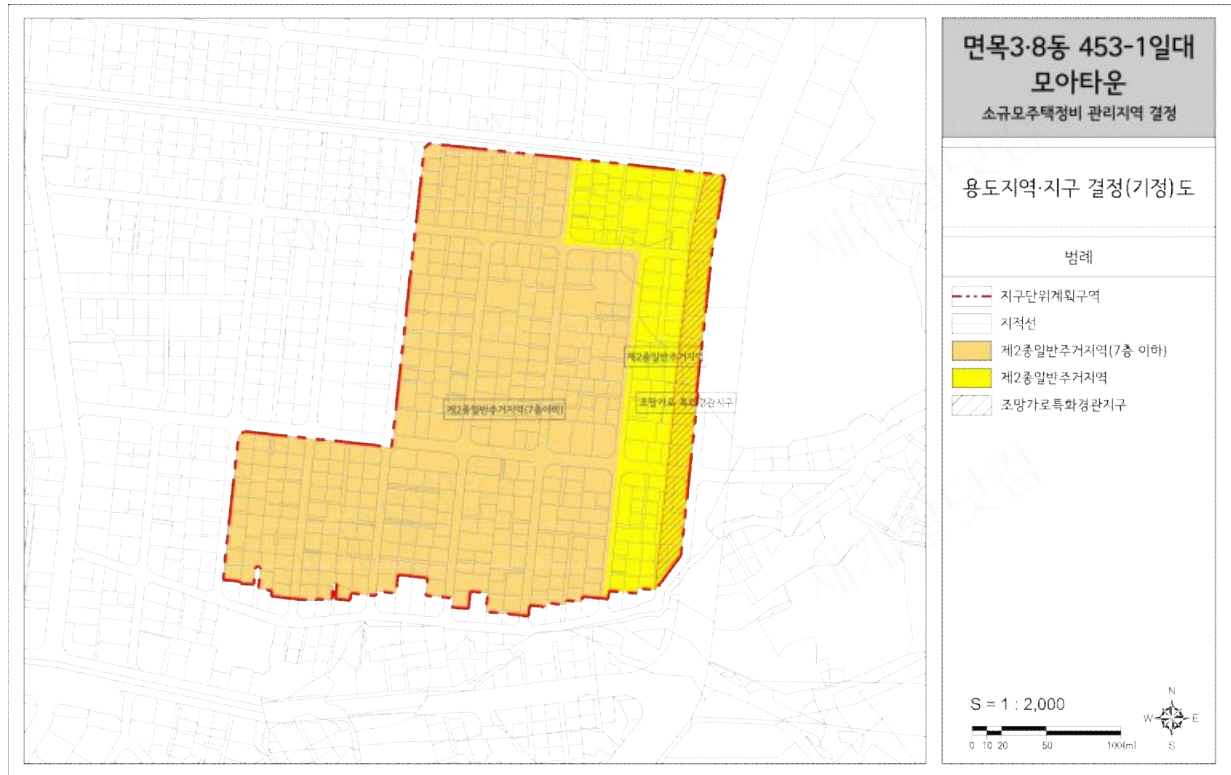
■ 정비기반시설 결정도(현황)



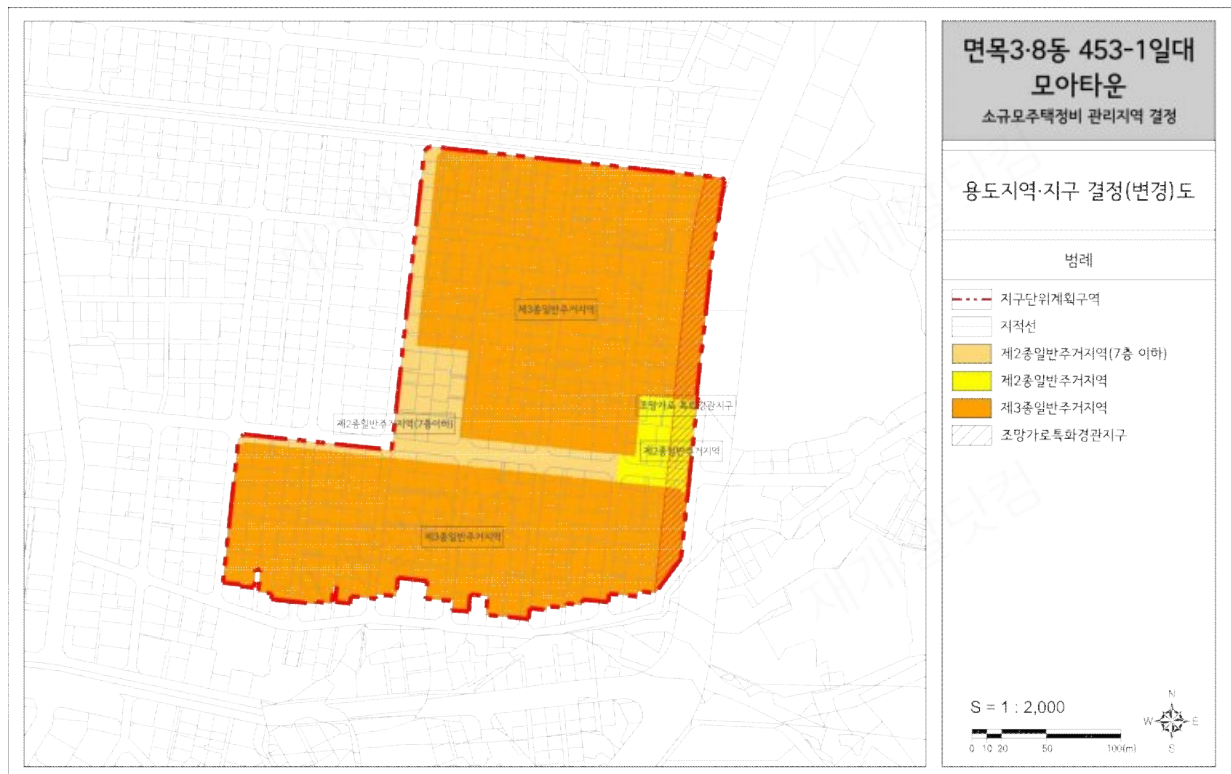
■ 정비기반시설 결정(변경)도(안)



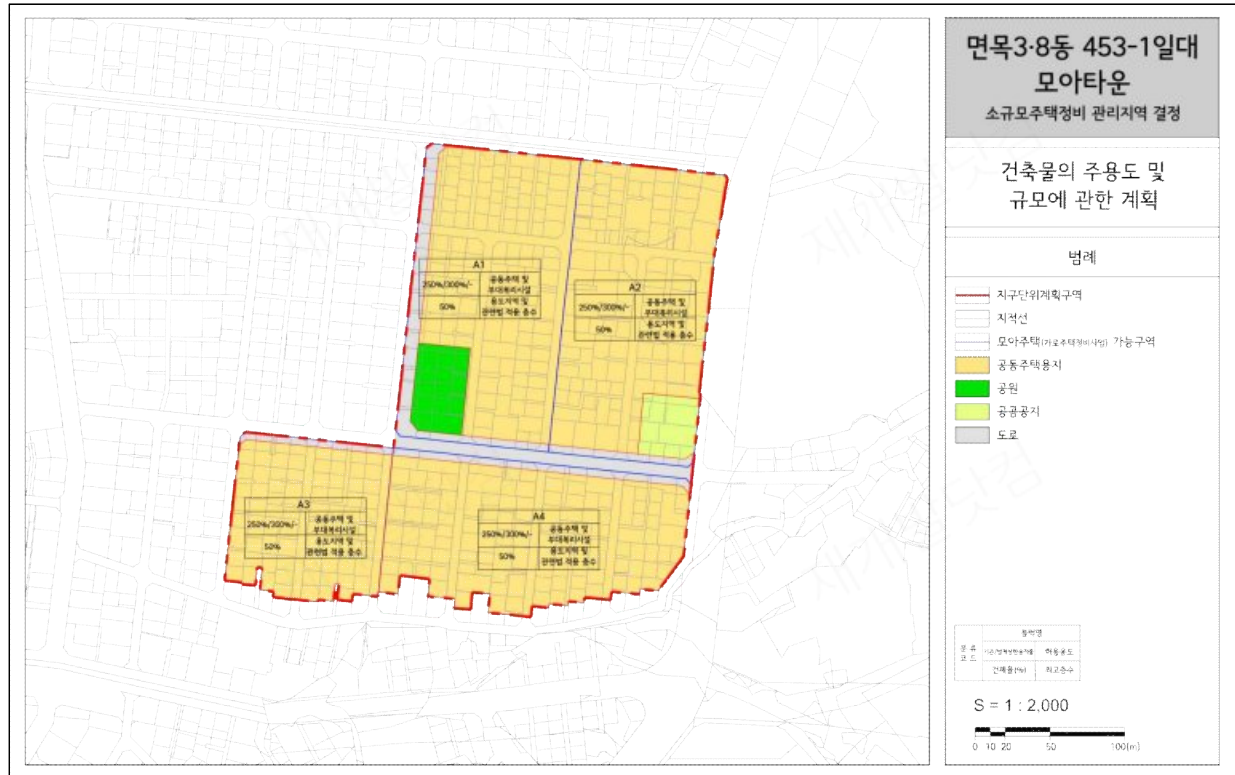
■ 용도지역·용도지구(현황)



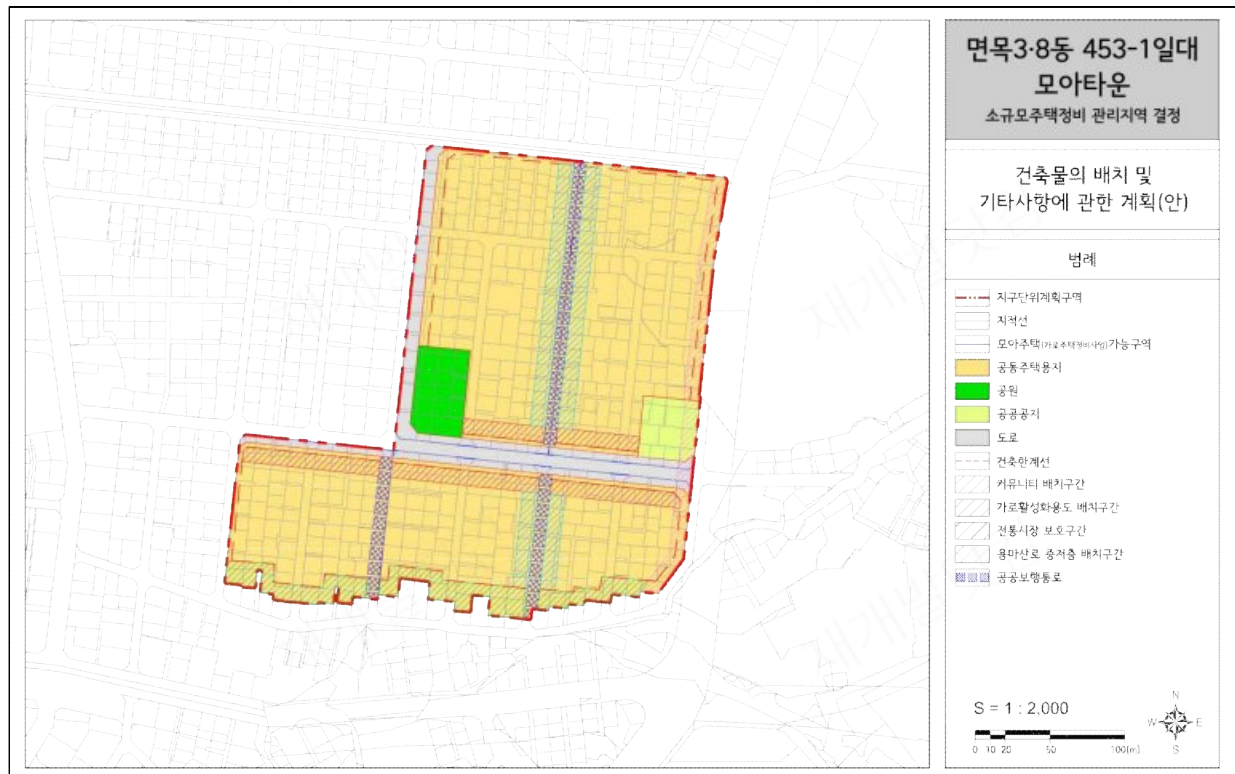
■ 용도지역·용도지구 변경에 관한 계획(안)



■ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



■ 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)

