

◆ 서울특별시고시 제2026-244호

**신내1동 493-13번지 일대
소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시**

서울특별시 중랑구 신내1동 493-13번지 일대 소규모주택정비 관리지역(모아타운) 지정을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제기본법」 제 8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 30일
서울특별시 장

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		대상 지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	
현황	중랑구 신내동 493-13번지 일대	37,152.20㎡	전체 : 192동 노후불량 : 159동(82.8%)	

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

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

1) 관리지역의 결정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	신내1동 493-13번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)	중랑구 신내동 493-13번지 일대	-	증)37,152.2	37,152.20	-

2) 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명칭	결정내용	결정 사유
-	신내1동 493-13번지 일대 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	· 위치 : 중랑구 신내동 493-13번지 일대 · 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 37,152.20m ²	· 노후·불량 주택이 혼재되어 밀집한 지역으로 개발이 어려운 지역에서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소규모주택정비사업의 계획적·효율적 추진을 위한 관리지역 지정

나. 토지이용계획(안)

1) 모아타운 토지이용계획

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비 고		
합 계		37,152.2	100.0	-		
사업 시행 구역	공동 주택 용지	소 계	28,703.2	77.3	-	
		A1	사업추진구역1(가로주택정비사업)	17,054.9	45.9	-
		A2	사업추진구역2(가로주택정비사업)	11,648.3	31.4	-
	정비 기반 시설	소 계	2,559.8	6.9	-	
		도 로	2,359.8	6.5	-	
		D1	딩가동 1번지	200.0	0.4	-
	획지 (공동주택 외)	소 계	1,430.0	3.8	-	
C1		근린생활시설(택시회사)	1,430.0	3.8	-	
사업 시행 구역 외	소 계	4,459.2	12.0	-		
	도로	4,145.4	11.2	-		
	B1	자율정비구역	313.8	0.8	-	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정
 ※ 상지면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2) 사업시행구역별 토지이용계획

구 분	합계	획지	기반시설			비 고
			소계	도로	당가동1번지	
합계	32,693.0	30,133.2	2,559.8	2,359.8	200.0	-
A1	18,541.3	17,054.9	1,486.4	1,486.4	-	-
A2	12,721.7	11,648.3	1,073.4	873.4	200.0	-
C1	1,430.0	1,430.0	-	-	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정
 ※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로 계획

구분	구 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사 용 태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3	A	6	국지 도로	140	신내동 509-6	신내동 502-2	일반	-	망우로 63길 확폭
변경	소로	1	1	11	국지 도로	140	신내동 509-6	신내동 502-2	일반	-	
기정	소로	3	B	4	국지 도로	202	신내동 494-105	신내동 491-1	일반	-	송림길 확폭
변경	소로	1	2	10	국지 도로	202	신내동 494-105	신내동 491-1	일반	-	
기정	소로	2	C	8	국지 도로	174	신내동 493-50	신내동 491-6	일반	-	망우로 65길 확폭
변경	소로	1	3	11	국지 도로	174	신내동 493-50	신내동 491-6	일반	-	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정
 ※ 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

1-2) 도로 계획 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정사유
소로 3-A	소로 1-1	· 기존 도로 폭원 변경	· 주변 사업지 편입에 따른 도로계획(안) 변경 -도로 폭원 변경(6m→11m)
소로 3-B	중로 1-2	· 기존 도로 폭원 변경	· 주변 사업지 편입에 따른 도로계획(안) 변경 -도로 폭원 변경(6m→10m)
소로 2-C	소로 2-1	· 기존 도로 폭원 변경	· 주변 사업지 편입에 따른 도로계획(안) 변경 -도로 폭원 변경(8m→11m)

2) 공동이용시설 설치계획

구분	세대수	설치기준		비고
모아주택 A1 구역	515	주민공동시설	세대당 2.5㎡ X 1.25 이상 설치	경로당 (345.0㎡) 어린이놀이터 (840.0㎡) 어린이집 (345.0㎡) 주민운동시설 (370.0㎡) 작은도서관 (160.0㎡) 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 1.25 이상 설치	경로당 (205.0㎡) 어린이놀이터 (540.0㎡) 어린이집 (205.0㎡) 작은도서관 (115.0㎡)
		개방형공동이용시설	최소기준 : 500세대당 약 330㎡ (설치권장) 최대기준 : 500세대당 약 500㎡ (설치지양)	도서관 (200.0㎡)

* 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

라. 교통처리계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
차량 진·출입 불허구간	용마산로117길 망우로65길	- 사업지 남측 용마산로117길 변으로 차량 진·출입 불허 - 가각부 진·출입 제한을 위해 망우로65길 일부 불허	※도면 참고
차량 진·출입구간	불허구간 제외 전 지역	- 차량 진출입 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	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

도면 표시	사업구역	위 치	면적(㎡)			사업계획		비고 (검인 면적)
			계	공동주택 용지	정비기반 시설 등	시행사	추진단계	
합 계			31,263.0	28,703.2	2,559.8	-	-	-
A1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	신내동 493-13번지 일원	18,541.3	17,054.9	1,486.4	조합 (예정)	조합설립 변경 추진중	16,489.3㎡
A2	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	신내동 494-6번지 일원	12,721.7	11,648.3	1,073.4	조합 (예정)	조합설립 변경 추진중	10,366.6㎡

바. 모아주택 통합계획

도면 표시	사업구역	위치	면적(㎡)	통합적용	원화 적용	비고
합계			28,703.2	- 대지의 조정(제42조), - 대지와 도로의 관계(제44조), - 지하층(제53조), - 건폐율(제55조), - 부설주차장의 설치 (주차장법 제19조)등	- 대지의 조정(제42조), - 건폐율(제55조), - 용적률(제58조), - 건축물의 높이 제한 (제60조), - 일조 등의 확보를 위한 건축물 의 높이제한 (제61조)	-
A1	신내동 493-13번지 일원 가로주택정비사업	신내동 493-13 번지 일원	17,054.9			-
A2	신내동 494-6번지 일원 가로주택정비사업	신내동 494-6번지 일원	11,648.3			-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

※ 상기의 건축협정에 관한 특례 사항 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 밀도계획(안)

구분		내용				비고	
사업 시행 구역	A1, A2	건폐율	50% 이하			공동주택용지 (제2종일반주거 (7층이하) → 제3종일반주거)	
		용적률	기준	250% 이하	법적상한		300% 이하
		높이	용도지역 층수(높이) 적용				
	C1, D1	건폐율	60% 이하			획지(택시회사), 청소년커뮤니티시설 (당가동1번지)	
		용적률	기준 200% 이하				
		높이	용도지역 층수(높이) 적용				
시행 구역 외	B1	건폐율	60% 이하			자율정비구역 (근린생활시설)	
		용적률	기준 200% 이하				
		높이	용도지역 층수(높이) 적용				

- ※ 업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정
- ※ 모이주택사업 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)

○ 건축물의 용도에 관한 계획

적용지역	도면표시 번호	구분	계획내용	비고	
사업 시행 구역	A1, A2	유형	- 공동주택 용지		
		허용 도	허용		- 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 - 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 - 「서울시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설
			불허		- 허용용도 이외의 용도
	C1	유형	- 근린생활시설(택시회사)		
		허용 도	허용		- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획 조례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물
			불허		- 허용용도 이외의 건축물
사업 시행 구역 외	B1	유형	- 근린생활시설		
		허용 도	허용		- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획 조례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물
			불허		- 허용용도 이외의 건축물

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 건축물의 배치·형태·건축선 및 기타사항에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용	비고
건축 한계선	용마산로117길 신내로4길 송림길 망우로63길 망우로65길	- A1, A2, C1 건축한계선 3m 적용 - B1, D1 건축한계선 1m 적용 - 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성	-
가로 활성화 시설 배치구간	용마산로117길 신내로4길	- 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2이상 대지 안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)를 설치하고, 해당 공간에는 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등을 연도형으로 조성 - 가로활성화시설의 권장용도 · 주택법 제2조 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 밀집 지역인 신내로4길에 가로활성화시설 배치구간 지정	-
담장 미설치	사업추진구역1, 사업추진구역2	- 구역간 담장 미설치	
통경축 확보	용마산로117길 변	- 건축물 배치 계획 시 통경축 확보 - 용마산로 117길 변 경관 및 경전철 상부 공원화 사업(예정) 원료 시 통경을 고려하여 배치 유도	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정
※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

○ 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)

A1 산식 : 6,302,982.001) / 3,184,647.942) = 1.98 (1.5이상은 1.5 적용)

A2 산식 : 6,302,982.001) / 3,267,343.862) = 1.93 (1.5이상은 1.5 적용)

• 사업성 보정계수 적용 방법

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

1) 조례 제44조의4에 따른 임대주택 공급비율 (용도지역 상향시)

$$\text{임대주택 공급비율} = \text{증가된 용적률} \times 100\text{분의 } 501)_{,2} \div 1.5$$

- 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)

$$A1 : 300\% = 250\% + (\text{해당 공공임대 주택건설비율} \times 100\%) \times 2.5 \times 1.5) + 10.8\%$$

$$A2 : 300\% = 250\% + (\text{해당 공공임대 주택건설비율} \times 100\%) \times 2.5 \times 1.5) + 6.6\%$$

- α (적용계수) = 2.5 (단, 준주거지역의 경우 5)
- β (보정계수) = 사업성 보정계수
- a = “서울특별시」도시계획 조례” 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%)
- b = 정기기반시설을 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)

- 모아주택(소규모주택정비사업) 통합심의 신청 시, 세입자 보호대책 수립 및 임대주택 입주 대상자 현황을 파악하여 사업성보정계수 적용에 따른 세입자 주거안정대책이 수립되었다고 인정될 경우 보정계수 적용 가능

○ 임대주택 공급 및 인수계획(안)

구분		위치	전체세대수	임대주택수	임대주택 인수예정자	임대주택 비율
도면 표시	사업구역					
합계			871	148	-	16.99%
A1	신내동 493-13번지 일원 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	신내동 493-13번지 일원	515	84	한국토지 주택공사 · 서울주택 도시공사	16.31%
A2	신내동 494-6번지 일원 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	신내동 494-6번지 일원	356	64	한국토지 주택공사 · 서울주택 도시공사	17.98%

- ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정
- ※ 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(가로주택정비사업에 한함)

차. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경(안)	변경후		
합계	37,152.20	-	37,152.20	100.00	-
제2종일반주거지역 (7층 이하)	37,152.20	감) 28,703.20	8,449.00	22.7	-
제3종일반주거지역	-	증) 28,703.20	28,703.20	77.3	-

- ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	특별건축구역	합계	-	증 28,703.20	28,703.20	-
		신내동 493-13번지 일원	-	증 17,054.90	17,054.90	-
		신내동 494-6번지 일원	-	증 11,648.30	11,648.30	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

※ 상기 특별건축구역의 특례 사항 및 사유 등은 사업 시행과정에서 변경될 수 있으며, 사업시행시기가 동일할 경우 적용 가능

구분	내용
건축법	대지 안의 조경(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제56조) 대지 안의 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(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

※ 사사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

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
- 계산 착오·오기·누락이나 이에 준하는 명백한 오류를 수정하는 경우
- 그 밖에 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 경우로서 조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

3. 관련도면

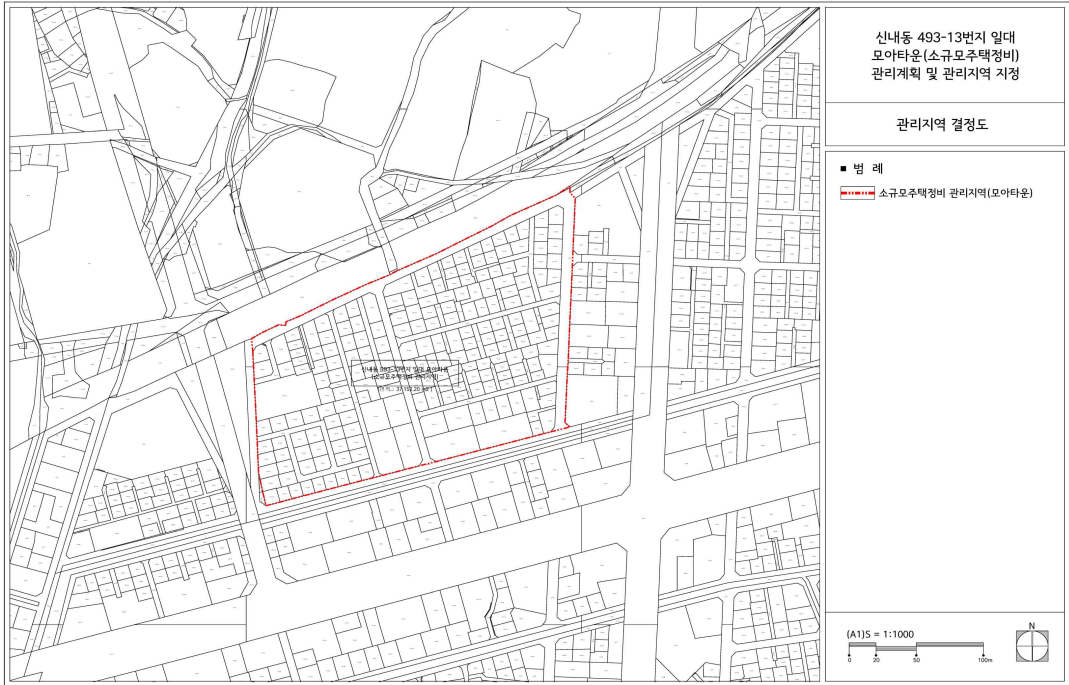
- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

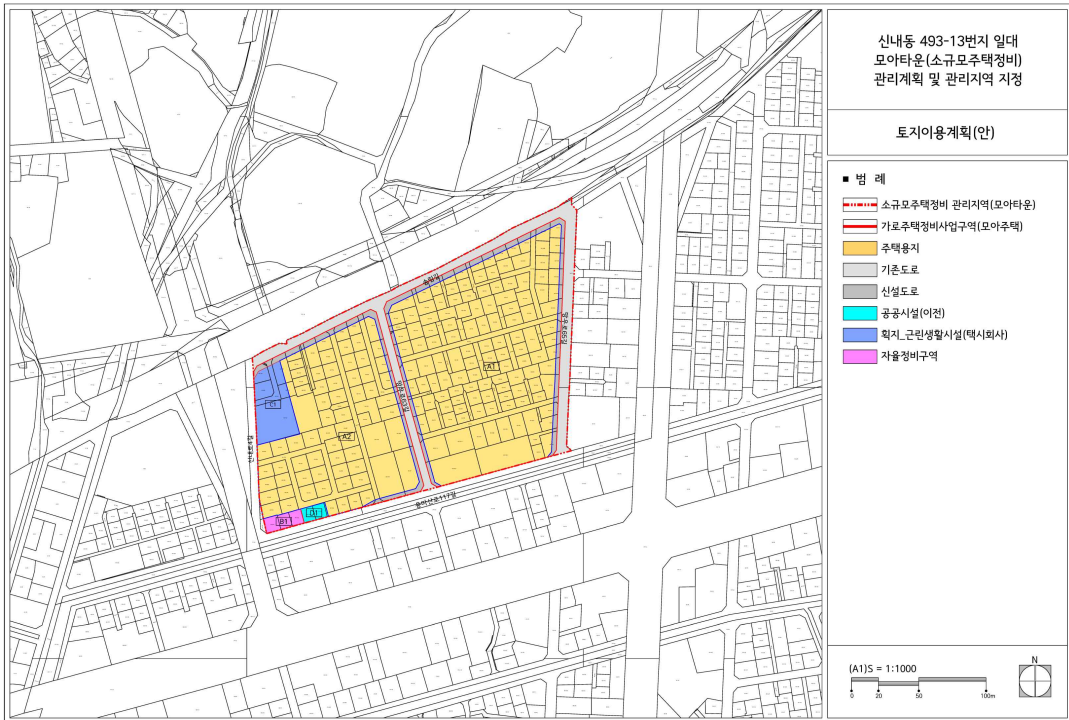
- 중랑구 주택개발추진단(☎ 02-2094-6913)에 비치·열람하고 있습니다.
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

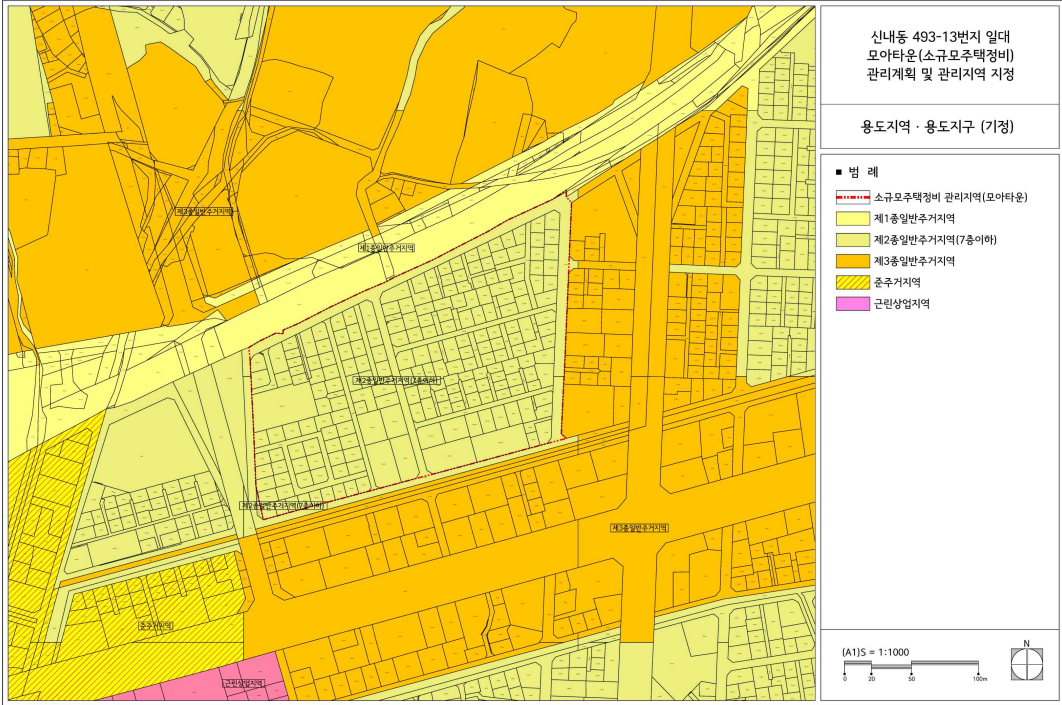
○ 관리지역 결정도



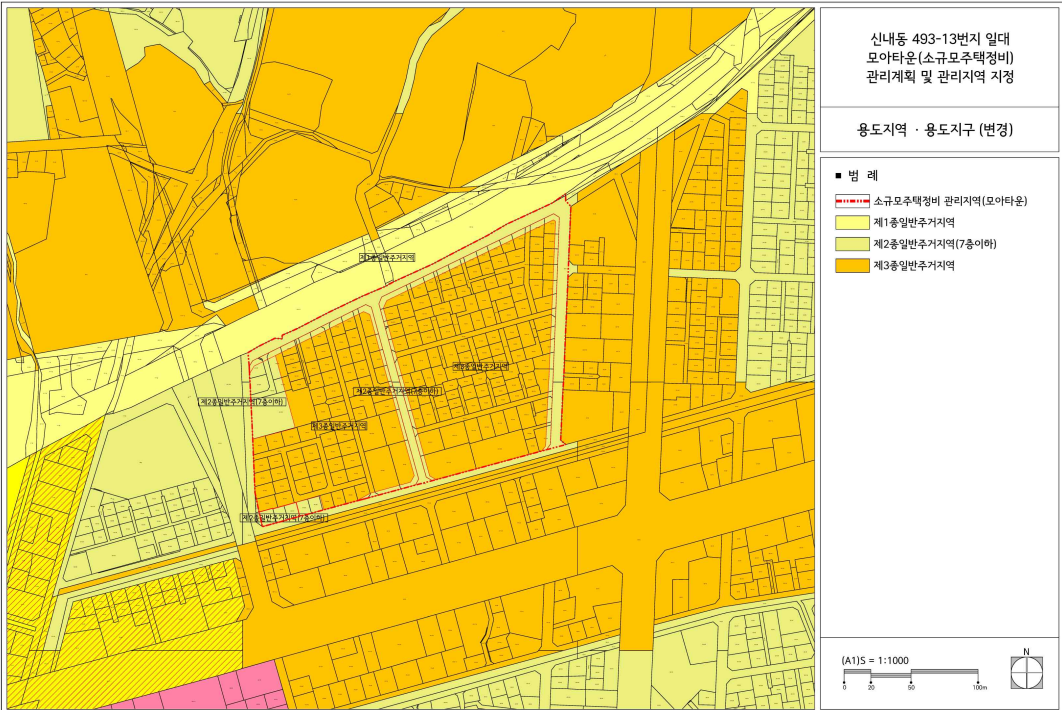
○ 토지이용계획(안)



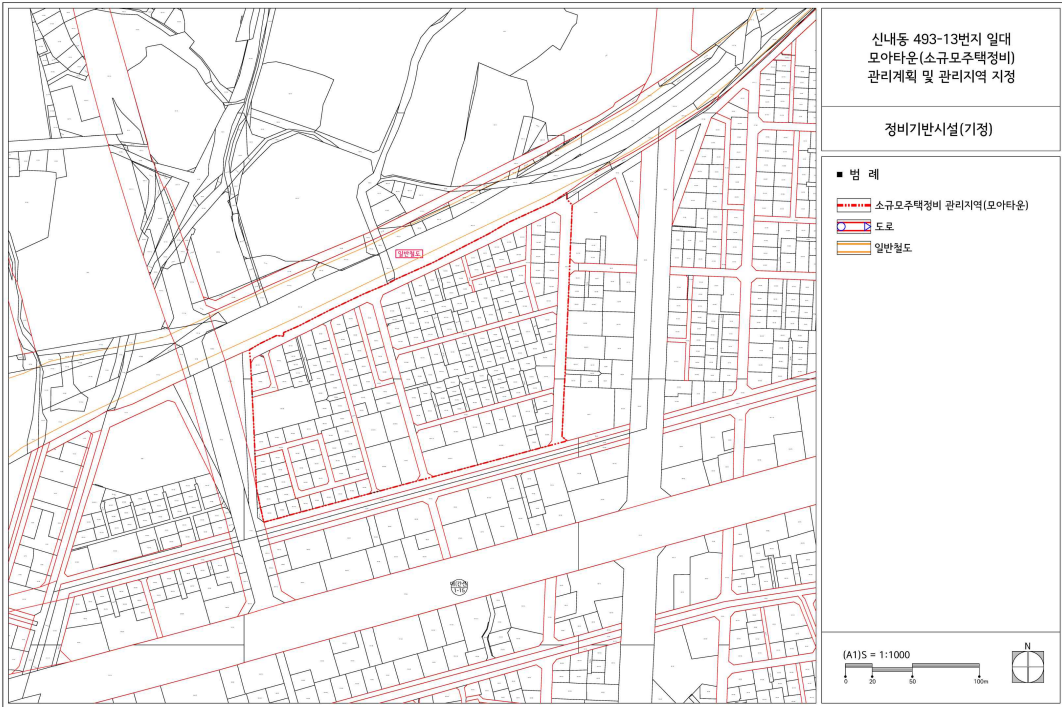
○ 용도지역 결정(기정)도



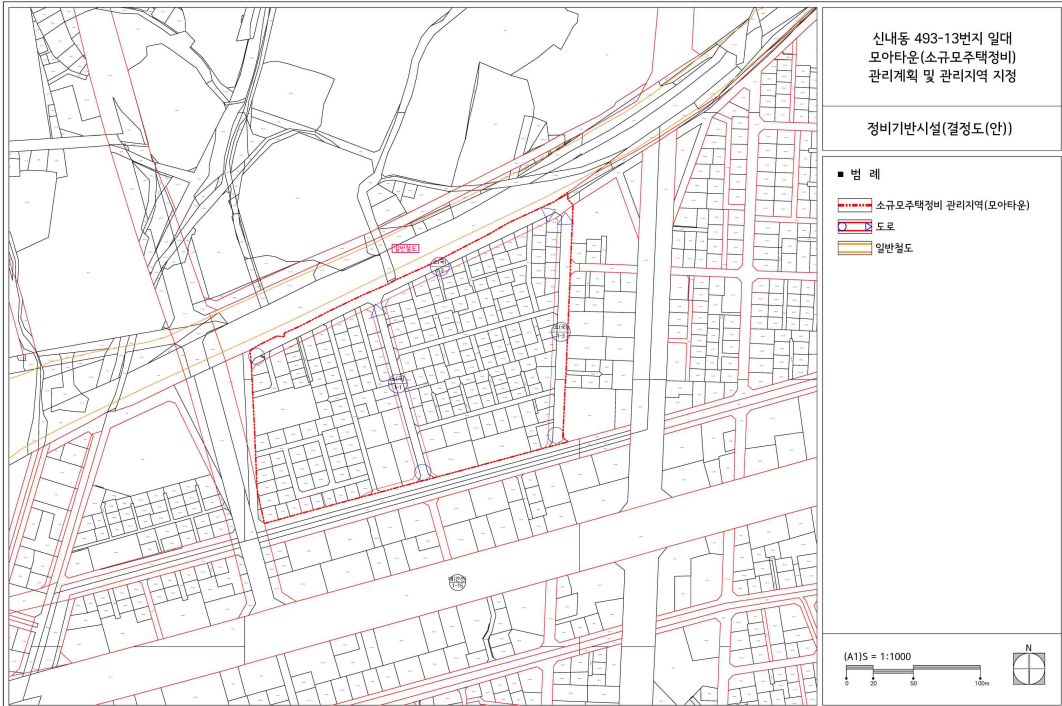
○ 용도지역 결정(변경)도



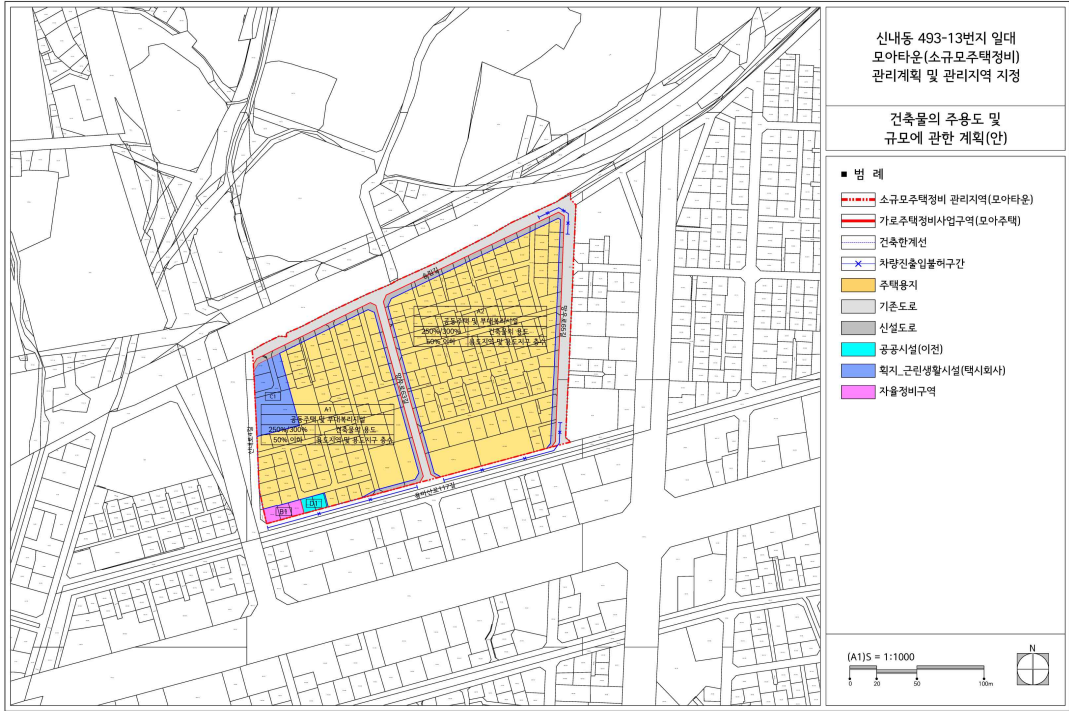
○ 정비기반시설 결정(기정)도



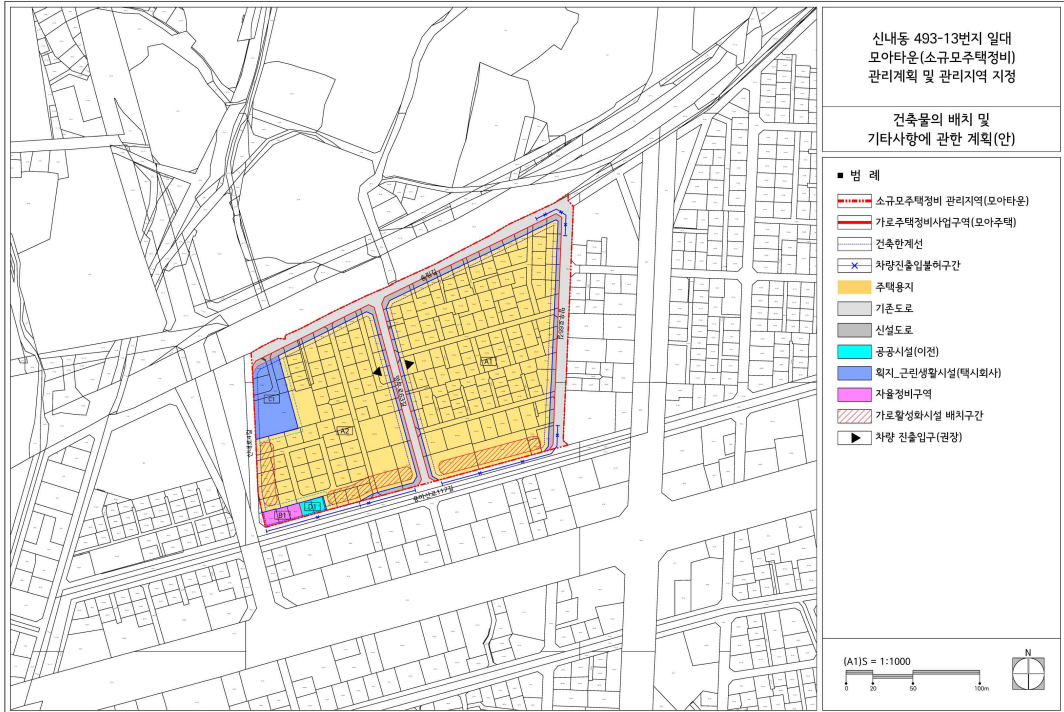
○ 정비기반시설 결정(변경)도



○ 건축물 주용도 및 규모에 관한 결정도



○ 건축물 배치 및 기타사항에 관한 결정도



○ 특별건축구역 지정 결정도

