

**묵2동 243-7번지 일대
소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시**

서울특별시 중랑구 묵2동 243-7번지 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」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 5월 14일
서울특별시

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 묵2동 243-7번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	중랑구 묵2동 243-7번지 일대	대상 지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	충족
현황		63,449.4㎡	전체 : 307동 노후·불량건축물 : 212동(69.1%)	

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업을 통한 공동개발을 유도하여 도로 등 정비기반시설과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후 주거지 주거환경 및 보행환경 개선

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

1) 관리지역의 결정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신규	목2동 243-7번지 일대 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	중랑구 목2동 243-7번지 일대	-	증)63,449.4	63,449.4	-

2) 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명칭	결정내용	결정 사유
-	목2동 243-7번지 일대 소규모주택정비 관리지역	· 위치 : 목2동 243-7번지 일대 · 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 63,449.4㎡	· 노후·불량 주택이 혼재되어 개발이 어려운 지역에서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소규모주택 정비사업의 계획적·효율적 추진을 위한 관리지역 지정

나. 토지이용계획(안)

구 분				면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계				63,449.4	100.0	-
사업 시행 구역	공동 주택 용지	소 계		51,012.1	80.4	-
		A-1	사업추진구역1	17,744.9	28.0	가로주택정비형 모아주택
		A-2	사업추진구역2	6,009.3	9.5	가로주택정비형 모아주택
		A-3	사업추진구역3	18,509.7	29.1	가로주택정비형 모아주택
		A-4	사업추진구역4	8,748.2	13.8	가로주택정비형 모아주택
	정비기반 시설 등	소 계		3,115.3	4.9	-
		정비기반시설	도로	2,926.9	4.6	-
		공동이용시설	경로당/공동육아방	188.4	0.3	A-3 구역 내
사업 시행 구역 외	자율 정비 구역	소 계		5,979.8	9.4	-
		B-1	주택용지 등	4,663.2	7.3	-
		B-2	공공청사	986.4	1.6	-
		B-3	장미마을 가족도서관	146.1	0.2	-
		B-4	청년청	184.1	0.3	-
	정비기반 시설	도 로		3,342.2	5.3	-

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로 계획

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사 용 형 태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	-	6	국지 도로	-	-	-	일반 도로	-	-	-
변경	소로	3	A	8	국지 도로	128.6	목동 242-53	목동 242-30	일반 도로	-	-	중랑천로56길 확폭
기정	소로	2	-	8	국지 도로	-	-	-	일반 도로	-	-	-
변경	중로	2	A	13~16	집산 도로	274.3	목동 247-106	목동 246-1	일반 도로	-	-	동일로151길 확폭
기정	소로	2	-	8	국지 도로	-	-	-	일반 도로	-	-	-
변경	중로	3	A	13	국지 도로	65.0	목동 242-30	목동 242-32	일반 도로	-	-	봉화산로3길 확폭
변경	중로	3	B	13	국지 도로	157.1	목동 247-1	목동 247-148	일반 도로	-	-	봉화산로3길 확폭

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 대상지 내 도로는 망우토지구획정리 사업을 통해 조성된 도로임

1-1) 도로 계획 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정사유
소로 3-	중로 3-A	도로 확폭	• 통행여건 및 보행환경 개선을 위해 도로 확폭 (중랑천로56길 6m→8m)
소로 2-	중로 2-A	도로 확폭	• 통행여건 및 보행환경 개선을 위해 도로 확폭 (동일로151길 8m→13~16m)
소로 2-	중로 3-A	노선분할, 도로 확폭	• 통행여건 및 보행환경 개선을 위해 도로 확폭 (봉화산로3길 8m→13m)
	중로 3-B		

2) 주차장, 공공공지 결정조서

구분	도면 표시	시설명	시설의종류	위치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	-	공공청사	주민센터	중랑구 목동 243-1 외 3필지	986.4	중랑구 고시 제2019-102호 (‘19.11.7)	중복결정
기정	-	체육시설	체육관				

3) 공동이용시설 설치계획

3-1) 공동이용시설 권장설치

구분	시설유형	사유	비 고
권장시설	경로당, 어린이집, 작은도서관, 놀이터, 공동체육시설, 돌봄센터, 독서실, 서울형 키즈카페 등	- 대상지 정비로 인해 폐지되는 시설의 재확보 우선 고려 - 주변 지역에 부족한 시설을 가로활성화를 위해 커뮤니티가로변으로 확보	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3-2) 공동이용시설 기준면적

구분	세대수	기준면적	설치기준	비 고
A-1	635세대	1,984.4㎡ 이상	서울시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 100세대 이상 ~ 1,000세대 미만 기준으로 세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 설치	-
A-2	232세대	725.0㎡ 이상		
A-3	638세대	1,993.8㎡ 이상		
A-4	346세대	1,081.3㎡ 이상		

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

라. 교통처리계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비 고
차량 진출입구간	동일로151길	이면부를 통해 차량 진출입구 설치	※ 도면 참고
차량진출입 불허구간	대상지 경계부, 도로 가각부 및 통학로 일부구간	도로 가각부, 봉화산로3길(신목초 인근) 일부 불허	
공공보행통로	A-1구역과 B-1구역 사이	사업시행시 막다른 도로 문제 해소, 보행 연결성 및 비상차량 동선을 위한 공공보행통로(4~6m) 계획	
도로확폭	동일로151길 봉화산로3길 중랑천로56길	- 동일로151길(B=8m→13~16m) 확폭 - 봉화산로3길(B=8m→13m) 확폭 - 중랑천로56길(B=6m→8m) 확폭	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

마. 거점사업에 관한 계획(해당없음)

바. 거점사업 이외의 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

도면 표시	사업구역	위 치	사업계획					비 고 (검인면적)	
			면적 (㎡)				시행자		추진 단계
			합계	획지	정비 기반시설	공동 이용시설			
합 계				54,127.4	51,012.1	2,926.9	188.4	－	－
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	목2동 243-7일대	18,415.8	17,744.9	670.9	－	조합 (예정)	조합설립 동의서 검인 및 연변부여	18,417.4㎡
A-2	사업추진구역2 (가로주택정비형 모아주택)	목2동 246-1일대	6,114.4	6,009.3	105.1	－	조합 (예정)		5,793.4㎡
A-3	사업추진구역3 (가로주택정비형 모아주택)	목2동 247-1일대	19,969.3	18,509.7	1,271.2	188.4	조합 (예정)		19,969.3㎡
A-4	사업추진구역4 (가로주택정비형 모아주택)	목2동 242-16일대	9,627.9	8,748.2	879.7	－	조합 (예정)		9,774.0㎡

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

사. 모아주택 통합계획(안)

구 분		위 치	면 적(㎡)	특례사항	특례적용사유	비 고
도면 표시	사업구역					
합 계			54,127.4	• 통합적용 － 대지의 조경(42조) － 대지와 도로와의 관계(44조) － 지하층의 설치(53조) － 건폐율(55조) － 부설주차장의 설치(주차장법 제19조) • 완화적용 － 대지의 조경(42조) － 건폐율(55조) － 용적률(56조) － 건축물의 높이제한(60조) － 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조)	• 경관특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획 • 쾌적한 가로환경 및 주차난 해소를 위한 통합 설치	－
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	목2동 243-7일대	18,415.8			A-1,2 권장
A-2	사업추진구역2 (가로주택정비형 모아주택)	목2동 246-1일대	6,114.4			
A-3	사업추진구역3 (가로주택정비형 모아주택)	목2동 247-1일대	19,969.3			A-3,4 권장
A-4	사업추진구역4 (가로주택정비형 모아주택)	목2동 242-16일대	9,627.9			

※ 사업시행구역 내 개발 사업시행인가 시 결정

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

※ A-1,2 구역 및 A-3,4구역 통합계획 권장사항은 향후 사업시행 시 상호 협의하여 결정된 경우에 한하여 적용

아. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

구분	도면 표시	내용					비고
사업 시행 구역	A-1 ~ A-4	건폐율	50% 이하				공동주택용지 (제2종(7층),제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 종상향)
		용적률	기준	250% 이하	법적상한	300% 이하	
		높이	용도지역 층수(높이) 적용				
	A-3 구역 내	건폐율	50% 이하				경로당/공동육아방 (제2종일반(7층) → 제3종일반주거지역 종상향)
		용적률	기준 250% 이하				
		높이	용도지역 층수(높이) 적용				
시행 구역 외	B-1	건폐율	60% 이하				주택용지 등 (제2종일반/제2종일반(7층))
		용적률	기준 200% 이하				
		높이	건축법 및 건축조례 허용높이				
	B-2	건폐율	60% 이하				공공청사 (제2종일반)
		용적률	기준 200% 이하				
		높이	건축법 및 건축조례 허용높이				
	B-3	건폐율	60% 이하				장미마을 가족도서관 (제2종일반(7층))
		용적률	기준 200% 이하				
		높이	건축법 및 건축조례 허용높이				
	B-4	건폐율	60% 이하				청년청 (제2종일반(7층))
		용적률	기준 200% 이하				
		높이	건축법 및 건축조례 허용높이				

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 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 법적상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음

※ 자율정비구역은 자율주택정비사업 및 건축협정 등을 통해 개별건축행위 가능

자. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획

○ 건축물의 배치·형태·건축선 및 기타사항에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용	비 고
건축한계선	사업추진구역 1~4	- 전 구역 건축한계선 3m 적용 - 가로환경 및 보행환경 개선을 위한 건축한계선 계획 - 건축한계선 내 전면공지는 일부 보도부속형 전면공지로 조성	※ 도면 참고
전면공지	사업추진구역 1~4	- 건축한계선을 통한 일부 보도부속형 전면공지 확보 - 보행에 방해가 되는 일체의 장치물 설치를 금지하고 통행이 가능한 구조로 설치	
가로활성화 시설 배치구간	사업추진구역 1~4구역	- 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)를 설치하고, 해당 공간에는 근린생활시설 및 주민공동시설 등을 연도형으로 조성 - 가로활성화시설의 권장용도 - 주택법 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 - 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 제44조에 의한 공동이용시설 - 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치유도	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 건축물의 용도에 관한 계획

적용 지역	도면표시 번호	구분	계획내용	비 고
사업 시행 구역	A-1 ~ A-4	유형	• 공동주택 용지	-
		용 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 「건축법 시행령」 별표1 제3호, 제4호의 근린생활시설	
		불허	• 허용용도 이외의 용도	
사업 시행 구역 외	B-1 ~ B-4	유형	• 주택 등	-
		용 도	허용 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획조례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물	
		불허	• 허용용도 이외의 용도	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

차. 임대주택의 공급 및 인수 계획

○ 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 공급비율(용도지역 상향시)

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

- 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)

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

- 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)

- 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

구분		위 치	전 체 세 대	임대 주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시번호	사업구역					
합 계			1,851	372	－	－
A-1	사업추진구역A-1 (가로주택정비형 모아주택)	목2동 243-7번지 일대	635	130	서울특별시 한국토지주택공사 서울주택도시공사	20.5%
A-2	사업추진구역A-2 (가로주택정비형 모아주택)	목2동 246-1번지 일대	232	46		19.8%
A-3	사업추진구역A-3 (가로주택정비형 모아주택)	목2동 247-1번지 일대	638	127		19.9%
A-4	사업추진구역A-4 (가로주택정비형 모아주택)	목2동 242-16번지 일대	346	69		19.9%

※ 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)

카. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	63,449.4	—	63,449.4	100.0	—
제2종일반주거지역(7층)	45,142.3	감)36,922.7	8,219.6	13.0	—
제2종일반주거지역	18,307.1	감)14,277.8	4,029.3	6.3	—
제3종일반주거지역	—	증)51,200.5	51,200.5	80.7	—

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

타. 특별건축구역에 관한 계획(안)

도면 표시	사업구역	위치	면적(㎡)	특례사항	특례 적용 사유	비 고
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	묵2동 243-7일대	18,415.8	- 건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 - 건축법 제58조 대지안의 공지 - 제74조 통합적용계획(주차장 법 제19조 부설주차장)	- 경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획 - 쾌적한 가로환경 조성을 위한 주차장 확대 설치	—
A-2	사업추진구역2 (가로주택정비형 모아주택)	묵2동 246-1일대	6,114.4			—
A-3	사업추진구역3 (가로주택정비형 모아주택)	묵2동 247-1일대	19,969.3			—
A-4	사업추진구역4 (가로주택정비형 모아주택)	묵2동 242-16일대	9,627.9			—

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 상기 특별건축구역의 특례사항 및 사유 등은 사업 시행과정에서 변경될 수 있으며, 사업시행 시기가 동일할 경우 적용 가능

○ 「건축법」 제73조에 따른 특별건축구역 특례 및 제74조에 따른 통합적용계획에 대한 사항

구분	내용	비 고
건축법	대지안의 조경(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제56조) 대지안의 공지(제58조), 건축물의 높이제한(제60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조)	—
주택법 (주택건설기준 등에 관한 규정)	공동주택의 배치(제10조), 기준척도(제13조), 비상급수시설(제35조), 난방설비 등(제37조) 등	—
통합적용	「문화예술진흥법」 제9조에 다른 건축물에 대한 미술작품의 설치 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원의 설치	—

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

- 서울특별시 주택실 전략주택공급과(☎02-2133-8241) 및 중랑구청 주택개발추진단 소규모주택팀(☎02-2094-6912)에 비치·열람하고 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

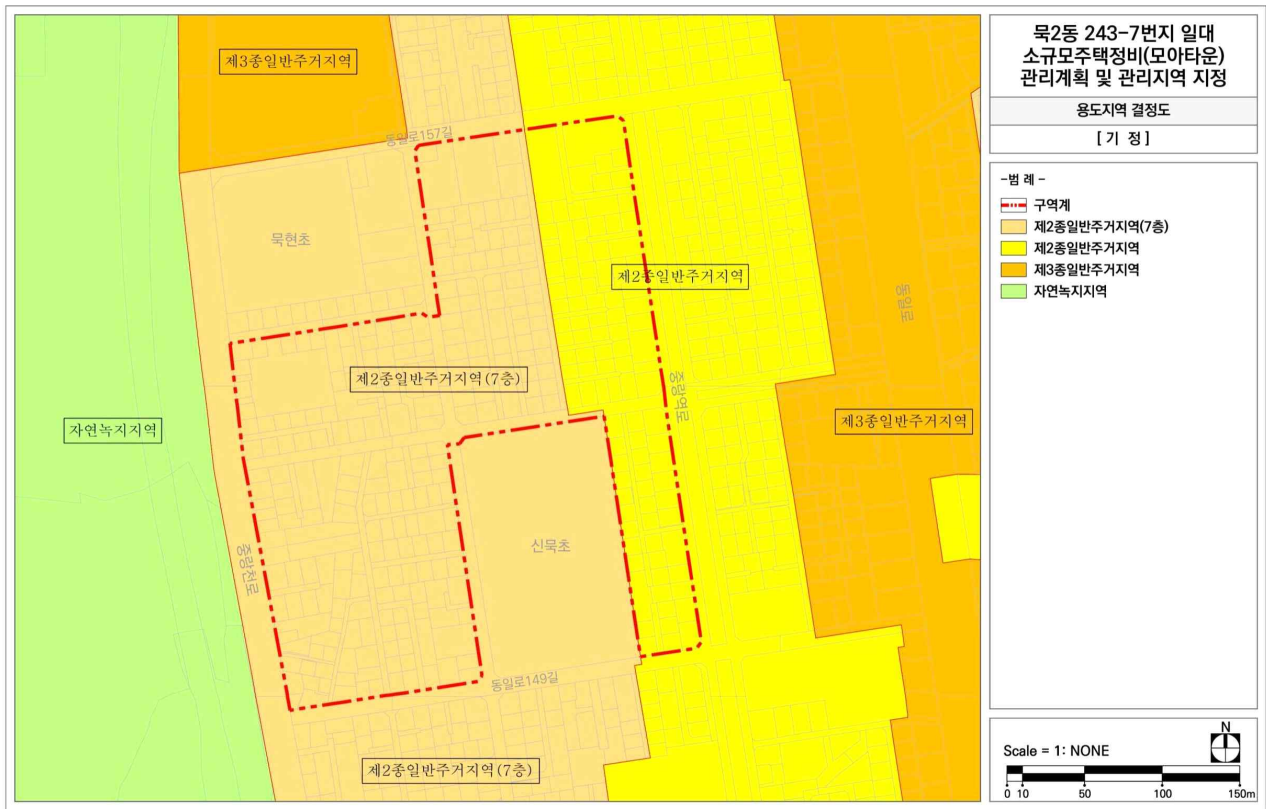
○ 관리지역 결정도



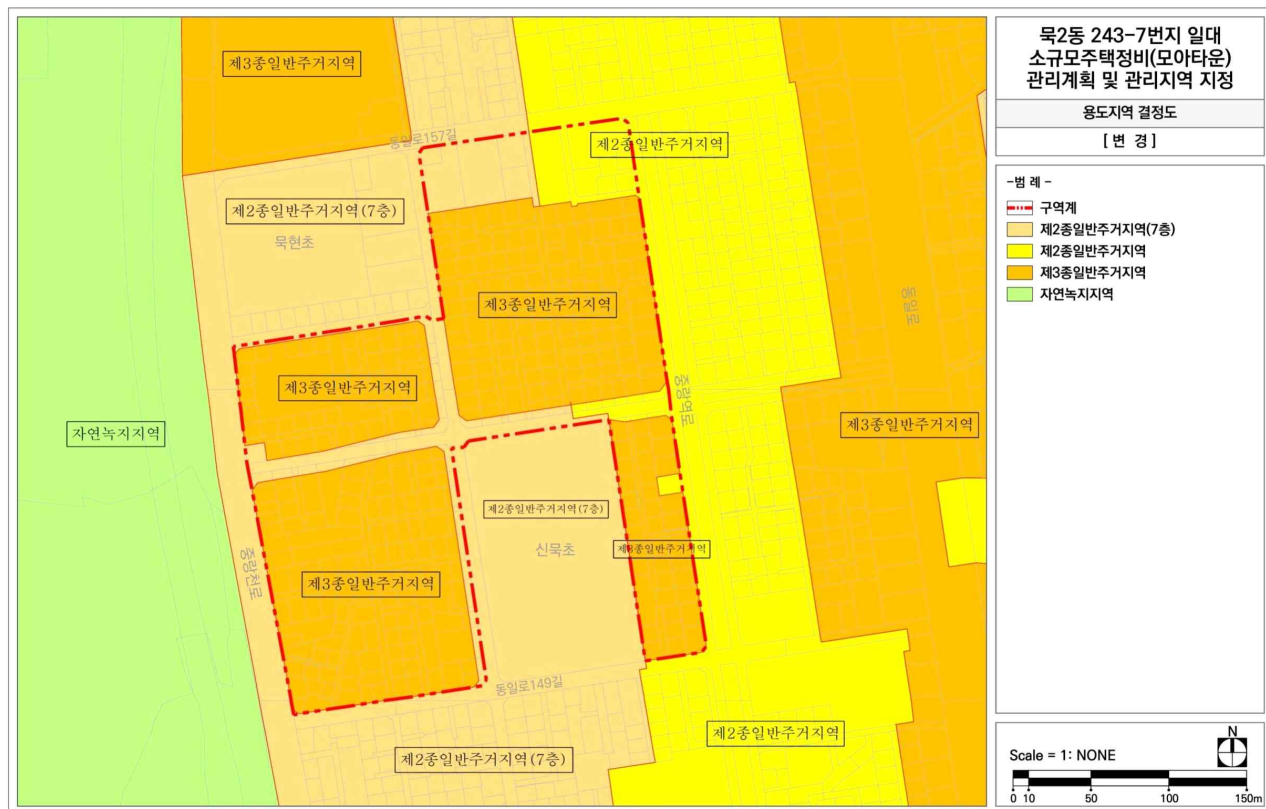
○ 토지이용계획도



○ 용도지역 결정도(기정)



○ 용도지역 결정도(변경)



○ 정비기반시설 결정도(기정)



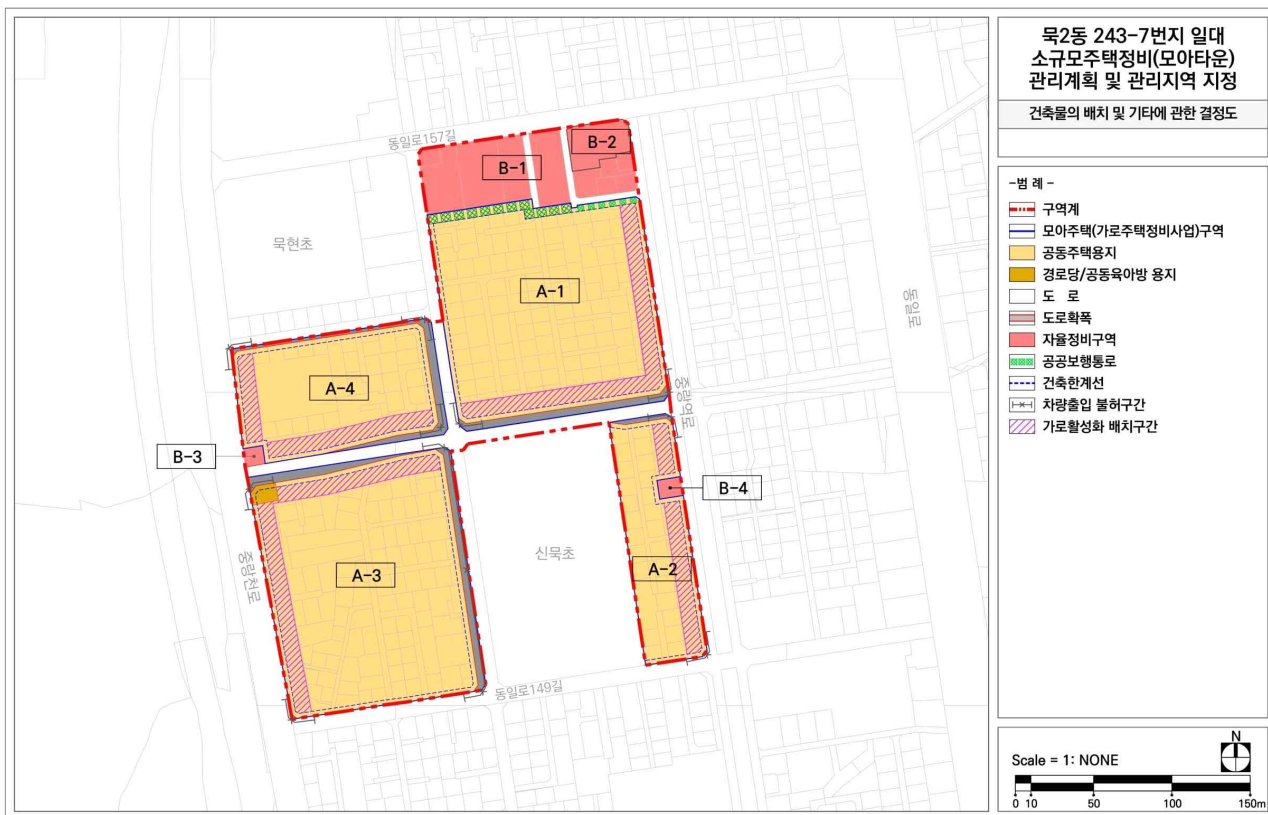
○ 정비기반시설 결정도(변경)



○ 건축물 주용도 및 규모에 관한 결정도



○ 건축물 배치 및 기타에 관한 결정도



○ 특별건축구역 지정 결정도

