

## ◆ 서울특별시고시 제2026-453호

### 면목3·8동 453-1번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 중랑구 면목3·8동 453-1번지 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 8월 6일  
서울특별시

## 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                 | 노후불량건축물                                        | 비고 |
|----|--------------------------|-------------------------|------------------------------------------------|----|
| 기준 | 중랑구 면목3·8동<br>453-1번지 일대 | 대상지역의 면적이<br>10만㎡ 이하일 것 | 노후·불량건축물 수가<br>해당 지역의 전체 건축물 수의<br>2분의 1 이상일 것 | -  |
| 현황 |                          | 80,494.1㎡               | 전체 : 469동<br>노후불량 : 403동(85.9%)                | -  |

다. 정비방향 : 소규모 주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획 및 보행 환경 개선

## 2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

1) 관리지역의 결정 조서

| 구분 | 관리지역명                             | 위치                       | 면적(㎡) |             |          | 비고 |
|----|-----------------------------------|--------------------------|-------|-------------|----------|----|
|    |                                   |                          | 기정    | 변경          | 변경후      |    |
| 신규 | 면목3·8동 453-1번지 일대 소규모주택정비<br>관리지역 | 중랑구 면목3·8동<br>453-1번지 일대 | -     | 증) 80,494.1 | 80,494.1 | -  |

## 2) 관리지역 결정 사유서

| 도면 표시 | 명칭                                | 결정내용                                                                 | 결정 사유                                                                                            |
|-------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -     | 면목3·8동 453-1번지 일대<br>소규모주택정비 관리지역 | · 위치 : 중랑구 면목3·8동 453-1번지 일대<br>· 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 80,494.1<br>㎡ | · 노후·불량 주택이 혼재되어 밀집한 지역으로 개발이 어려운<br>지역에서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소규모주택정비사업<br>의 계획적·효율적 추진을 위한 관리지역 지정 |

## 나. 토지이용계획(안)

## 1) 모아타운 토지이용계획

| 구 분            |             |         | 면적(㎡)    | 구성비(%) | 비 고 |
|----------------|-------------|---------|----------|--------|-----|
| 합 계            |             |         | 80,494.1 | 100.0  | -   |
| 사업<br>시행<br>구역 | 소계          |         | 76,033.0 | 94.5   | -   |
|                | 공동주택용지      | 소계      | 69,176.5 | 86.0   | -   |
|                |             | A1      | 8,645.1  | 10.8   | -   |
|                |             | A2      | 16,195.8 | 20.1   | -   |
|                |             | A3      | 16,905.3 | 21.0   | -   |
|                |             | A4      | 10,106.4 | 12.6   | -   |
|                |             | A5      | 17,323.9 | 21.5   | -   |
|                | 정비기반시설<br>등 | 소계      | 6,856.5  | 8.5    | -   |
|                |             | 도로      | 4,104.1  | 5.1    | -   |
|                |             | 공원      | 1,547.3  | 1.9    | -   |
|                |             | 공공공지    | 1,205.1  | 1.5    | -   |
| 시행<br>구역 외     | 소계          | 4,461.1 | 5.5      | -      |     |
|                | 도로          | 4,461.1 | 5.5      | -      |     |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

## 2) 사업시행구역별 토지이용계획

| 구분 | 합계       | 획지       | 기반시설    |         |         |         | 비 고 |
|----|----------|----------|---------|---------|---------|---------|-----|
|    |          |          | 소계      | 도로      | 공원      | 공공공지    |     |
| 합계 | 76,033.0 | 69,176.5 | 6,856.5 | 4,104.1 | 1,547.3 | 1,205.1 | -   |
| A1 | 9,137.9  | 8,645.1  | 492.8   | 492.8   | -       | -       | -   |
| A2 | 19,819.3 | 16,195.8 | 3,623.5 | 2,076.2 | 1,547.3 | -       | -   |
| A3 | 18,580.9 | 16,905.3 | 1,675.6 | 470.5   | -       | 1,205.1 | -   |

| 구분 | 합계       | 획지       | 기반시설  |       |    |      | 비 고 |
|----|----------|----------|-------|-------|----|------|-----|
|    |          |          | 소계    | 도로    | 공원 | 공공공지 |     |
| A4 | 10,467.0 | 10,106.4 | 360.6 | 360.6 | -  | -    | -   |
| A5 | 18,027.9 | 17,323.9 | 704.0 | 704.0 | -  | -    | -   |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

## 다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

## 1) 도로 계획

| 구분 | 합 계     |    |    |      | 기능       | 연장<br>(m) | 기점             | 종점             | 사용<br>형태    | 비고                      |
|----|---------|----|----|------|----------|-----------|----------------|----------------|-------------|-------------------------|
|    | 등급      | 류별 | 번호 | 폭원   |          |           |                |                |             |                         |
| 기정 | 기타 도로시설 |    |    |      |          |           |                |                | 기타<br>도로    | 면목지구 토지구획<br>정리사업(1963) |
| 변경 | 기타 도로시설 |    |    |      |          |           |                |                | 기타<br>도로    | 면목지구 토지구획<br>정리사업(1963) |
| 신설 | 중로      | 2  | a  | 15   | 국지<br>도로 | 198       | 면목동<br>465-1대  | 면목동<br>468-44대 | 일반<br>도로    | -                       |
| 신설 | 중로      | 2  | b  | 15   | 국지<br>도로 | 248       | 면목동<br>465-1대  | 면목동<br>405-14대 | 일반<br>도로    | -                       |
| 신설 | 중로      | 3  | a  | 11.5 | 국지<br>도로 | 102       | 면목동<br>462-25대 | 면목동<br>463-1대  | 일반<br>도로    | -                       |
| 신설 | 중로      | 3  | b  | 12   | 국지<br>도로 | 195       | 면목동 405-11대    | 면목동 61-2대      | 일반<br>도로    | -                       |
| 기정 | 소로      | 1  | 3  | 6~11 | 국지<br>도로 | 436       | 면목동 410-50대    | 면목동 62-5대      | 보행자<br>우선도로 | -                       |
| 변경 | 소로      | 1  | 3  | 6~11 | 국지<br>도로 | 436       | 면목동 410-50대    | 면목동 62-5대      | 보행자<br>우선도로 | 도로 선형 정형화               |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

## - 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            |
| -       | 중로 3-b  | 도로신설     | 모아주택 사업시행에 따른 도로 신설            |
| 소로 1-3  | 소로 1-3  | 도로 선형 변경 | 도로 정형화로 모아주택 사업시행구역 내 일부 구간 편입 |

## 2) 공원 계획

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명 | 시설의 종류    | 위치               | 면적(m <sup>2</sup> ) |            |         | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|------------|-----|-----------|------------------|---------------------|------------|---------|-----------|----|
|    |            |     |           |                  | 기정                  | 변경         | 변경후     |           |    |
| 신설 | ①          | 공원  | 어린이<br>공원 | 면목동<br>454-36 일대 | -                   | 증) 1,547.3 | 1,547.3 | -         | -  |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

## - 변경 사유서

| 도면표시번호 | 시설명   | 변경내용                  | 변경사유                  |
|--------|-------|-----------------------|-----------------------|
| ①      | 어린이공원 | · 공원 신설 : 면적 1,547.3㎡ | · 모아타운 사업시행에 따른 공원 신설 |

## 3) 공공공지 계획(안)

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명  | 위치               | 면적(m <sup>2</sup> ) |            |         | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|------------|------|------------------|---------------------|------------|---------|-----------|----|
|    |            |      |                  | 기정                  | 변경         | 변경후     |           |    |
| 신설 | ①          | 공공공지 | 면목동<br>446-10 일대 | -                   | 증) 1,205.1 | 1,205.1 | -         | -  |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

## - 변경 사유서

| 도면표시번호 | 시설명  | 변경내용                       | 변경사유                    |
|--------|------|----------------------------|-------------------------|
| ①      | 공공공지 | · 공공공지 신설<br>- 면적 1,205.1㎡ | · 모아타운 사업시행에 따른 공공공지 신설 |

## 4) 공동이용시설 설치계획

| 구분 | 세대수 | 설치기준   |                    | 비고                                             |
|----|-----|--------|--------------------|------------------------------------------------|
| A1 | 300 | 주민공동시설 | 세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 | 경로당, 어린이집,<br>주민공동시설, 어린이놀이터                   |
| A2 | 553 | 주민공동시설 | 세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 | 경로당, 작은도서관<br>어린이집, 다함께 돌봄공간<br>주민공동시설, 어린이놀이터 |

| 구분 | 세대수 | 설치기준   |                    | 비고                                               |
|----|-----|--------|--------------------|--------------------------------------------------|
| A3 | 540 | 주민공동시설 | 세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 | 경로당, 작은도서관,<br>어린이집, 다함께 돌봄공간,<br>주민공동시설, 어린이놀이터 |
| A4 | 357 | 주민공동시설 | 세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 | 경로당, 작은도서관<br>어린이집, 주민공동시설,<br>어린이놀이터            |
| A5 | 584 | 주민공동시설 | 세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 | 경로당, 작은도서관<br>어린이집, 다함께 돌봄공간,<br>주민공동시설, 어린이놀이터  |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

**라. 교통처리계획(안)**

| 구분       | 적용지역                              | 계획내용                  | 비고                                                    |
|----------|-----------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------|
| 차량 진출입구간 | 중로 2-a, 중로 2-b,<br>중로 3-a, 중로 3-b | 차량 진출입구 설치            | -                                                     |
| 공공보행통로   | A4 ⇄ A5 구역 경계부                    | 공공보행통로(폭원 8m) 설치      | -                                                     |
| 도로확폭     | 중로 2-a                            | B = 8m ⇒ 15m          | 가각부 회전반경 R=6.0m<br>이상 확보<br><br>보행등선 단절지점에<br>횡단보도 설치 |
|          | 중로 2-b                            | B = 6m ⇒ 15m          |                                                       |
|          | 중로 3-a                            | B = 8m ⇒ 11.5m        |                                                       |
|          | 소로 1-3                            | B = 11m ⇒ 11m(도로 정형화) |                                                       |
| 교차로 조성   | 중로 3-b                            | 용마산로와 직접 진출입 교차로 조성   | -                                                     |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

**마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)**

| 도면<br>표시 | 사업구역                  | 위 치              | 사업추진현황   |          |          | 사업계획       |      | 비고 |
|----------|-----------------------|------------------|----------|----------|----------|------------|------|----|
|          |                       |                  | 계        | 공동주택용지   | 정비기반시설 등 | 시행자        | 추진단계 |    |
| 합계       |                       |                  | 76,033.0 | 69,176.5 | 6,856.5  | -          | -    | -  |
| A1       | 사업추진구역1<br>(가로주택정비사업) | 면목동 61-2 일원      | 9,137.9  | 8,645.1  | 492.8    | 조합<br>(예정) | -    | -  |
| A2       | 사업추진구역2<br>(가로주택정비사업) | 면목동 453-1<br>일원  | 19,819.3 | 16,195.8 | 3,623.5  | 조합<br>(예정) | -    | -  |
| A3       | 사업추진구역3<br>(가로주택정비사업) | 면목동 60-1 일원      | 18,580.9 | 16,905.3 | 1,675.6  | 조합<br>(예정) | -    | -  |
| A4       | 사업추진구역4<br>(가로주택정비사업) | 면목동 463-1<br>일원  | 10,467.0 | 10,106.4 | 360.6    | 조합<br>(예정) | -    | -  |
| A5       | 사업추진구역5<br>(가로주택정비사업) | 면목동 468-44<br>일원 | 18,027.9 | 17,323.9 | 704.0    | 조합<br>(예정) | -    | -  |

**바. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)**

| 도면표시 | 면적       | 건축협정에 따른 특례(「건축법」 제77조의 13) |                                                                                                  | 비고 |
|------|----------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A1   | 9,137.9  | -                           |                                                                                                  | -  |
| A2   | 19,819.3 | 통합적<br>응                    | - 대지안의 조정(42조)<br>- 지하층의 설치(53조)<br>- 대지와 도로와의 관계(44조)<br>- 건폐율(55조)<br>- 부설주차장의 설치(주차장법 제19조) 등 |    |
| A3   | 18,580.9 |                             |                                                                                                  |    |
| A4   | 10,467.0 | 통합적<br>응                    |                                                                                                  |    |
| A5   | 18,027.9 |                             |                                                                                                  |    |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

※ 상기의 건축협정에 관한 특례 사항 및 사유 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

**사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)**

| 구 분        |       | 적용지역 |      | 계획내용              | 비고                                      |
|------------|-------|------|------|-------------------|-----------------------------------------|
| 사업시행구<br>역 | A1~A5 | 건폐율  |      | 50% 이하            | A1~A5                                   |
|            |       | 높이   |      | 용도지역 및 관련 법 적용 층수 | A1~A5                                   |
|            |       | 용적률  | 기준   | 250%              | 제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층 이하) ⇒ 제3종일반주거지역 |
|            |       |      | 법적상한 | 300%              |                                         |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

※ 법 제48조 및 제43조의4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음

**아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)**
**1) 건축물의 용도에 관한 계획(안)**

| 적용지역   | 도면표시 번호 | 구분 |    | 계획내용                                                                                                                                                                                  | 비고 |
|--------|---------|----|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 사업시행구역 | A1~A5   | 유형 |    | - 공동주택 용지                                                                                                                                                                             | -  |
|        |         | 용도 | 허용 | - 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트<br>- 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설, 제4호의 제2종 근린생활시설(저층 부1~2층에 한하여 허용)<br>- 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설<br>- 「서울시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 |    |
|        |         |    | 불허 | - 허용용도 이외의 용도                                                                                                                                                                         |    |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

**2) 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)**

| 구분              | 적용지역                        | 계획 내용                                                                                                                                                                                                                                    | 비고                 |
|-----------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 건축한계선           | 용마산로<br>면목로44다길             | - 건축한계선 6m 적용                                                                                                                                                                                                                            | A1, A2, A3, A5     |
|                 | 면목로56길<br>면목로48길<br>용마산로77길 | - 건축한계선 3m 적용                                                                                                                                                                                                                            | A1, A2, A3, A4, A5 |
|                 | 커뮤니티시설배치구<br>간              | - 건축한계선 4m 적용                                                                                                                                                                                                                            | A1, A2             |
|                 | 전통시장 보호구간                   | - 건축한계선 10m ~ 23m 적용                                                                                                                                                                                                                     | A4, A5             |
| 공공보행통로          | 면목로44다길~사가<br>정시장 연결 구간     | - 폭원 8m 적용                                                                                                                                                                                                                               | A4                 |
| 가로활성화시설<br>배치구간 | 면목로48길                      | - 가로활성화시설 배치 : 대지 안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)을 설치 하고 해당 공간에는 가로활성화시설 권장용도를 연도형으로 조성<br>- 가로활성화시설 권장용도 : 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설, 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설, 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설, 제4호의 제2종 근린생활시설 | A2, A3, A4, A5     |

| 구분           | 적용지역      | 계획 내용                                                                                                   | 비고     |
|--------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 커뮤니티시설 배치구간  | 단지 내 보행공간 | - 커뮤니티시설 배치 : 대지 안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 공동이용시설 및 부대복리시설을 연<br>도형으로 조성<br>- 건축한계선으로 발생하는 공지는 단지 내 보행공간으로 조성 | A2, A3 |
| 전통시장<br>보호구간 | 사가정시정변    | - 사가정시장 점포와 접하는 첫 주동은 중저층(15층 이하) 배치<br>- 건축한계선으로 발생하는 공지는 단지 내 조정·녹지 공간 등으로 조성                         | A4, A5 |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

#### 자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

##### ○ 모아타운 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 공시지가2)
  - 1) 매년 서울시가 산정하여 공개하며, “재개발사업”의 평균공시지가 적용
  - 2) 해당 사업시행구역의 모든 용도지역의 대지(지목)을 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)

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

- 1) 조례 제44조의4 제2항에 따른 사업(공공참여)의 경우 100분의 30 적용
- 2) 관리지역에서 “토지보상법”을 준용하지 않는 가로주택정비사업의 사업시행자가 “토지보상법”에 준용하여 세입자 손실보상을 하는 경우 100분의 15까지 완화 가능

##### 2) 조례 제50조 제1항에 따른 용적률 상한(임대주택 건설 특례)

$$a + (\text{공공임대주택 건설비율} \times 100(\%) \times 2.5 \times \text{사업성 보정계수}) + b + c$$

- ※ a = “서울특별시 도시계획 조례” 제55조에 따른 해당 용도지역 조례 용적률(%)
- ※ b = 정비기반시설을 설치하는 경우 조례 제49조 제2항 제1호에 따라 증가된 용적률(%)
- ※ c = 관리지역에서 “토지보상법”을 준용하지 않는 가로주택정비사업의 사업시행자가 “토지보상법”에 준용하여 세입자 손실보상을 하는 해당 금액에 상당하는 용적률(%) (최대 25% 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   |                           | 전체세대수 | 임대주택수 | 임대주택 인수예정자                | 임대주택 비율 | 비고 |
|------|---------------------------|-------|-------|---------------------------|---------|----|
| 도면표시 | 사업구역                      |       |       |                           |         |    |
| 합계   |                           | 2,334 | 433   | -                         | 18.6%   |    |
| A1   | 사업추진구역1<br>(가로주택정비형 모아주택) | 300   | 20    | 한국토지주택공사<br>·<br>서울주택도시공사 | 0.9%    |    |
| A2   | 사업추진구역2<br>(가로주택정비형 모아주택) | 553   | 112   |                           | 4.8%    |    |
| A3   | 사업추진구역3<br>(가로주택정비형 모아주택) | 540   | 112   |                           | 4.8%    |    |
| A4   | 사업추진구역4<br>(가로주택정비형 모아주택) | 357   | 71    |                           | 3.0%    |    |
| A5   | 사업추진구역5<br>(가로주택정비형 모아주택) | 584   | 118   |                           | 5.1%    |    |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 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

## 차. 용도지구·용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

| 구분       |                      | 면적       |             |          | 구성비(%) | 비고 |
|----------|----------------------|----------|-------------|----------|--------|----|
|          |                      | 기정       | 변경          | 변경후      |        |    |
| 합계       |                      | 80,494.1 | -           | 80,494.1 | 100.0  | -  |
| 주거지<br>역 | 제2종일반주거지역<br>(7층 이하) | 58,515.0 | 감) 50,563.5 | 7,951.5  | 9.9    | -  |
|          | 제2종일반주거지역            | 21,979.1 | 감) 18,613.0 | 3,366.1  | 4.2    | -  |
|          | 제3종일반주거지역            | -        | 증) 69,176.5 | 69,176.5 | 85.9   | -  |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

### 카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

| 구분   |                           | 결정 내용                    | 결정사유                                                             | 비고 |
|------|---------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------|----|
| 도면표시 | 사업구역                      |                          |                                                                  |    |
| A1   | 사업추진구역1<br>(가로주택정비형 모아주택) | 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정 | · 사업추진구역1~5구역(가로주택정비사업)의 통합적 계획 유도<br>· 지역 환경과 조화롭고 창의적인 도시경관 창출 | -  |
| A2   | 사업추진구역2<br>(가로주택정비형 모아주택) |                          |                                                                  |    |
| A3   | 사업추진구역3<br>(가로주택정비형 모아주택) |                          |                                                                  |    |
| A4   | 사업추진구역4<br>(가로주택정비형 모아주택) |                          |                                                                  |    |
| A5   | 사업추진구역5<br>(가로주택정비형 모아주택) |                          |                                                                  |    |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

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

### ○ 「건축법」에 따른 특별건축구역 특례 및 통합적용계획

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

※ 사업시행구역 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
- 계산착오 · 오기 · 누락이나 이에 준하는 명백한 오류를 수정하는 경우

- 그 밖에 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 경우로서 조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

### 3. 관련도면

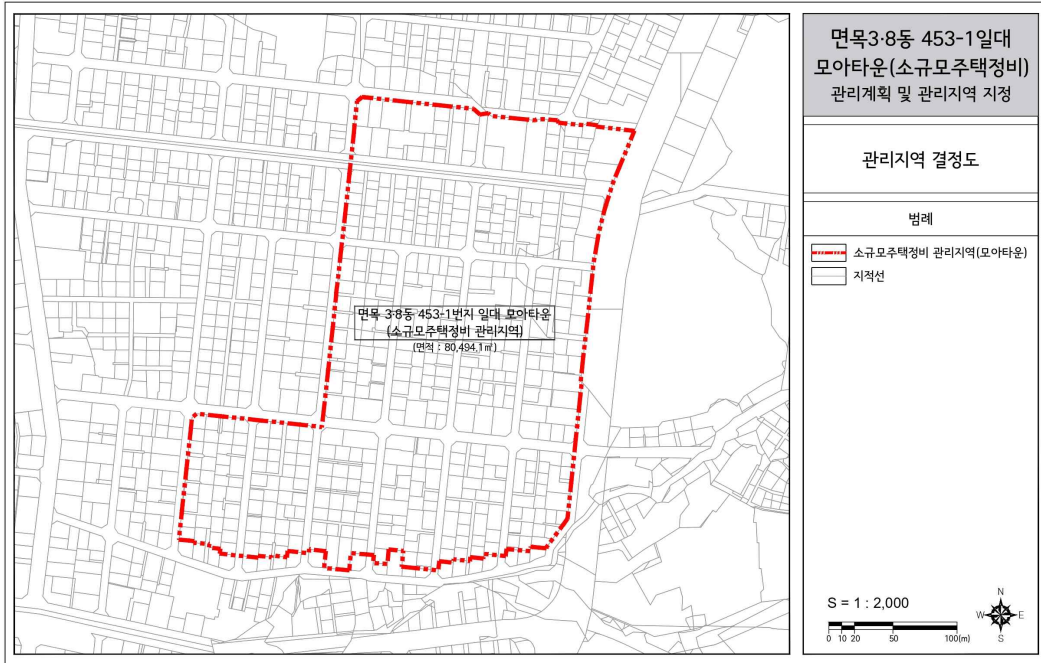
- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

### 4. 관계도서

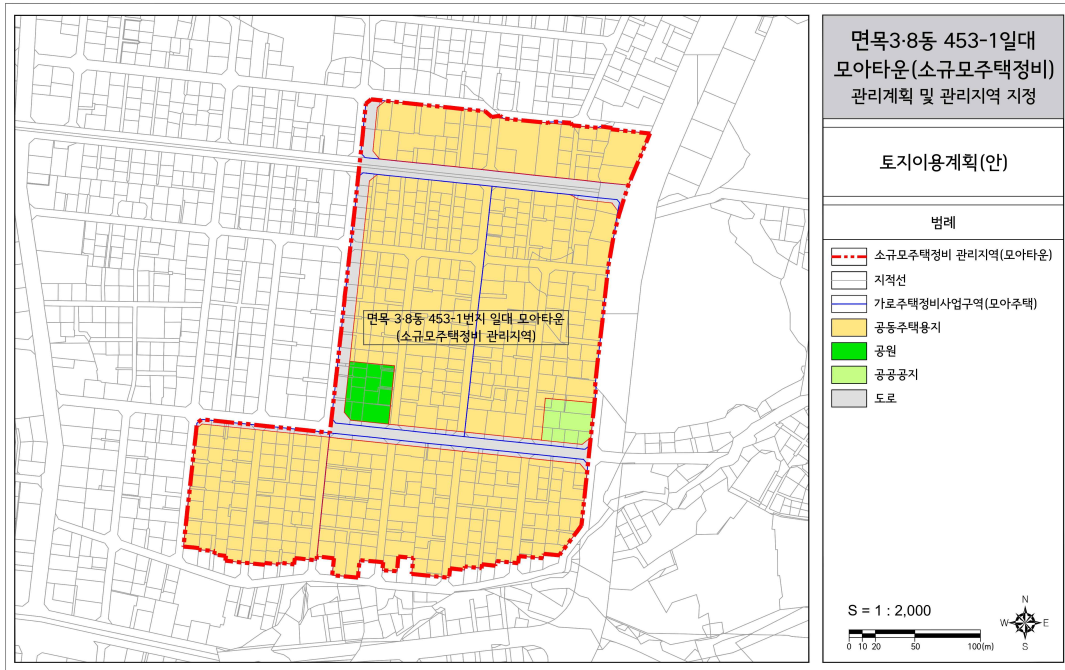
- 서울특별시 주택실 모아주택과(☎ 02-2133-8228) 중랑구 주택개발추진단(☎ 02-2094-6923)에 비치·열람하고 있습니다.
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

## 5. 관리계획 및 관리지역 결정도

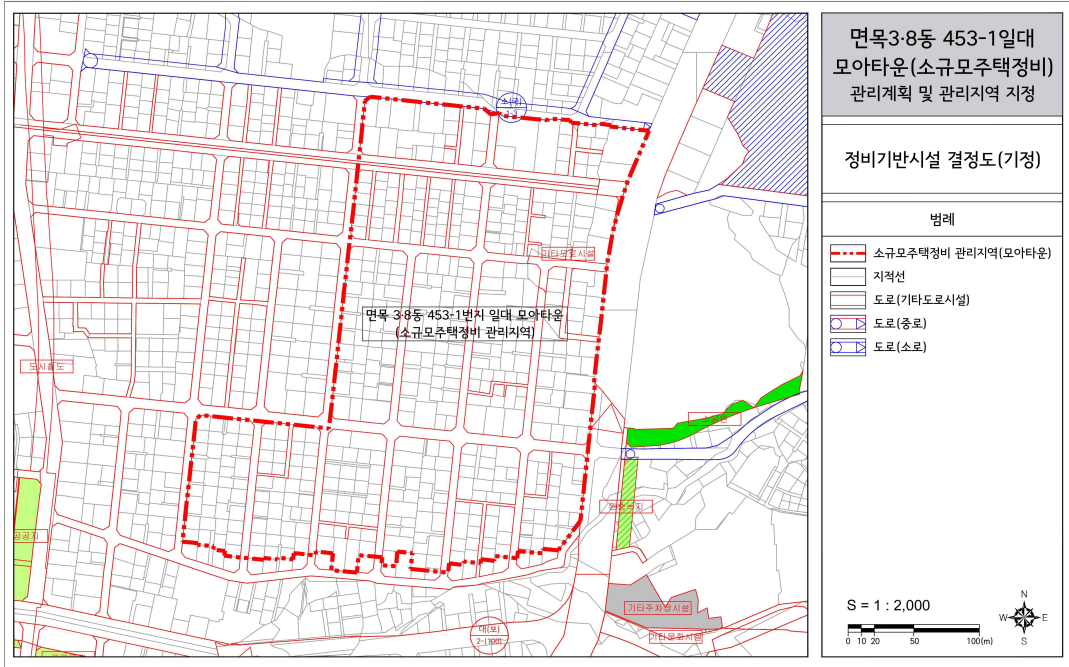
### ■ 관리지역 결정도



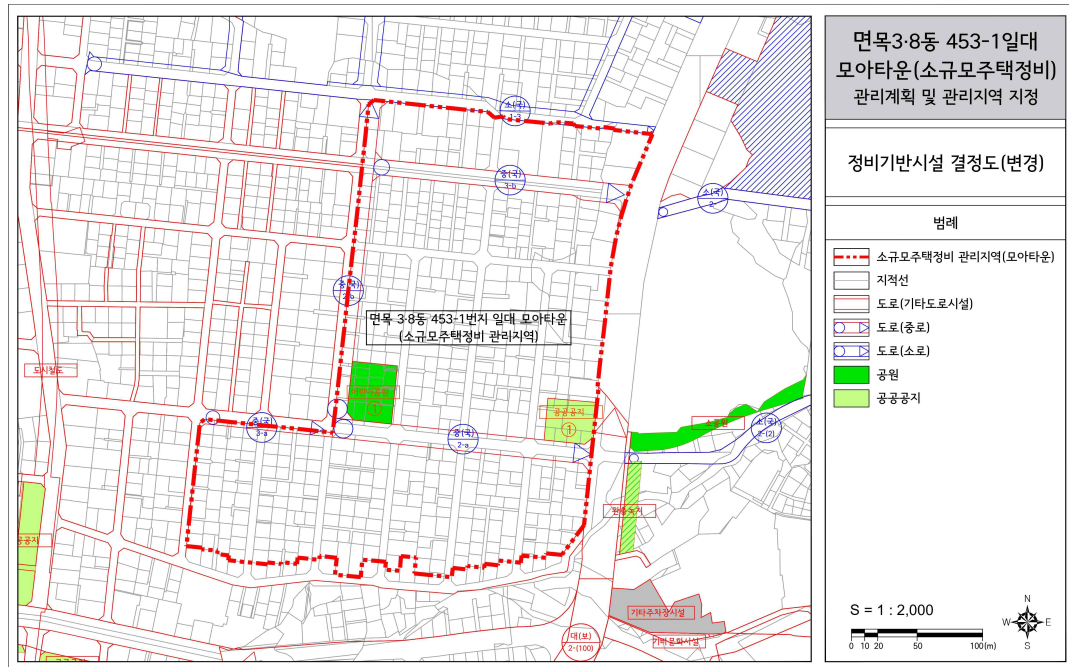
### ■ 토지이용계획(안)



■ 정비기반시설 결정도(기정)

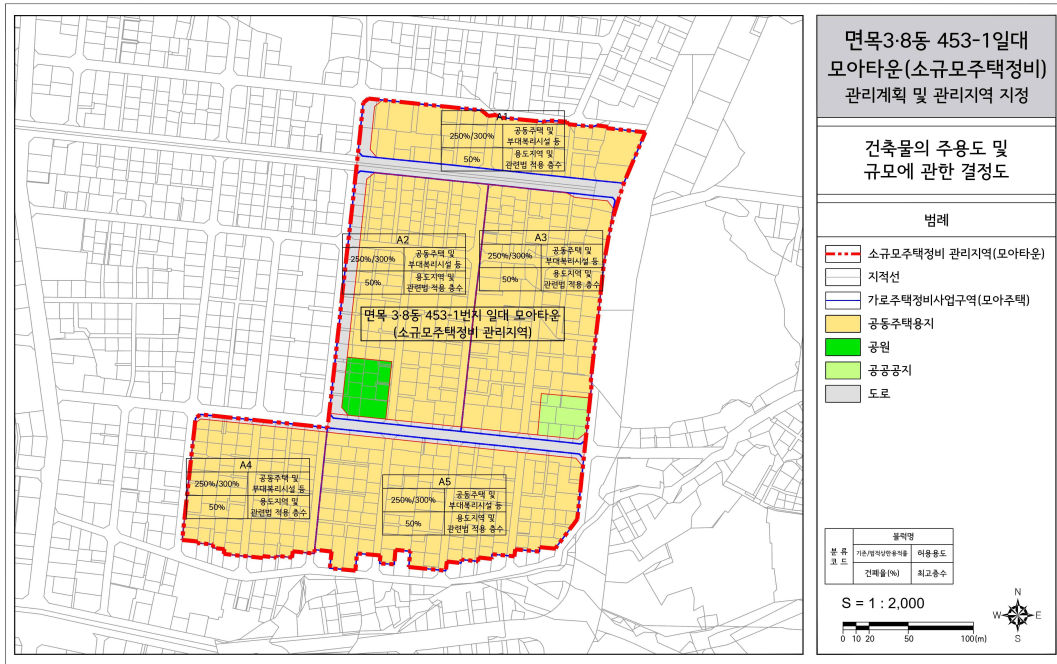


■ 정비기반시설 결정도(변경)

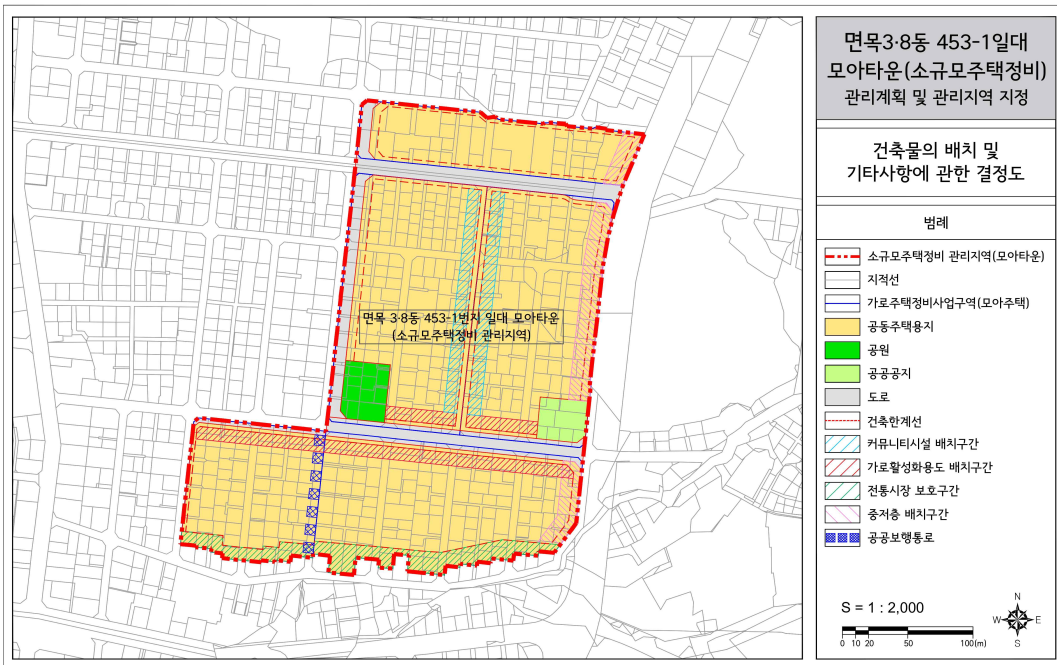




### ■ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 결정도(안)



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 결정도(안)



■ 특별건축구역 결정도(안)

