

◆ 서울특별시고시 제2026-195호
**중화동 329-38번지 일대
소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경 승인 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2024-552호(2024.11.14.)로 모아타운 관리계획 승인 및 지형도면 고시하고 서울특별시고시 제2025-490호(2025.9.4.)로 변경 승인(경미한 변경) 및 지형도면 고시한 ‘중화동 329-38번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)’에 대하여 ‘25년 제17차 서울특별시 소규모주택정비 통합심의 본위원회(2025.11.17.)’ 심의결과를 반영한 관리계획 변경 내용을 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경 승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 16일
서울특별시장

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 중화동 329-38번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	중랑구 중화동 329-38번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		99,971.60㎡	전체 : 522동 노후·불량 : 393동(75.3%)	-

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활 편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후주거지의 계획적 공동개발 유도

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정(변경없음)

○ 관리지역의 지정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	중화동 329-38번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)	중랑구 중화동 329-38번지 일대	99,971.60	-	99,971.60	변경없음

○ 관리지역 지정 사유서

도면 표시	명칭	결정내용	결정사유
-	중화동 329-38번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)	• 위치: 중랑구 중화동 329-38번지 일대 • 소규모주택정비 관리지역 지정 면적: 99,971.60㎡	노후·불량 주택이 혼재되어 개발이 어려운 지역에서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소규모주택 정비사업의 계획적·효율적 추진을 위한 관리지역 지정

나. 토지이용계획(변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구 분			면적(㎡)			구성비(%)	비고	
			기정	변경	변경 후			
합 계			99,971.60	-	99,971.60	100.00		
시행 구역	공동주택 용지	소계		84,505.15	증)743.55	85,248.70	85.27	중화동 316-37 외 8필지 2-5구역 내 포함 및 도로 신설
		2-1	사업추진구역1(가로주택정비사업)	16,649.60	-	16,649.60	16.65	
		2-2	사업추진구역2(가로주택정비사업)	16,876.70	-	16,876.70	16.88	
		2-3	사업추진구역3(가로주택정비사업)	19,793.90	-	19,793.90	19.80	
		2-4	사업추진구역4(가로주택정비사업)	7,869.30	-	7,869.30	7.87	
		2-5	사업추진구역5(가로주택정비사업)	15,831.45	증)743.55	16,575.00	16.58	
		2-6	사업추진구역6(가로주택정비사업)	7,484.20	-	7,484.20	7.49	
	정비 기반 시설	소계		9,044.00	증)604.00	9,648.00	9.65	
		도로		4,844.00	증)604.00	5,448.00	5.45	
		C-1	어린이공원	1,500.00	-	1,500.00	1.50	
		C-2	공공공지	1,700.00	-	1,700.00	1.70	
		C-3	공영주차장	1,000.00 (연면적 1,500.00)	-	1,000.00 (연면적 1,500.00)	1.00	
	시행구역 외			소계	6,422.45	감)1,347.55	5,074.90	5.08

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
	도로	5,074.90	-	5,074.90	5.08	외 8필지 시행구역 내 편입
	중화동 316-37 외 8필지	1,347.55	감)1,347.55	-	-	

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

○ 토지이용계획 결정(변경) 사유서

구분	결정(변경)내용	결정(변경)사유
토지 이용 계획	- 시행구역 내 변경 - 사업추진구역5: 15,831.45 → 16,575.00㎡ - 정비기반시설(도로): 4,844.00 → 5,448.00㎡	- 중랑역로15길변 중화동 316-37번지 외 8필지(대지7, 도로2)를 2-5구역계로 편입 2-5구역 남측 중로 3-2호 연장 및 동측 소로 3-3호 도로 신설에 따른 정비기반 시설(도로) 면적 변경
	- 시행구역 외 변경 - 중화동 316-37번지 외 8필지: 1,347.55 → 0㎡	중화동 316-37번지 외 8필지의 시행구역 내 포함에 따른 시행구역 외 지역 면적 변경

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획

1) 도로 결정(변경) 조서

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	1	50	25 (30)	보조 간선	3,250 (135)	중화동 330-81	중화동 329-1	일반	서울특별시 고시 제387호 (1978.8.3)	기점 및 종점 오기 정정
변경	중로	1	50	25 (30)	보조 간선	3,250 (135)	이문동 (중화동 330-81)	신내동3-42 (중화동 329-1)	일반		
기정	중로	3	1	12	집산	420	중화동 329-1	중화동 327-106	일반	서울특별시 고시 제552호 (24.11.14)	-
기정	중로	3	2	12	국지	231	중화동 328-34	중화동 317-40	일반		도로 연장 변경 (231-261m)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
변경	중로	3	2	12	국지	261	중화동 328-34	중화동 316-80	일반		
기정	소로	2	1	8~11	국지	167 (40)	중화동 330-73	중화동 329-72	일반		
기정	소로	2	2	8	국지	113	중화동 315-56	중화동 315-30	일반		
기정	소로	3	1	6	국지	178	중화동 312-107	중화동 312-94	일반		
기정	소로	3	2	6	국지	183	중화동 315-61	중화동 315-30	일반		
신설	소로	3	3	4~6	국지	89	중화동 316-80	중화동 316-46	일반	-	연장(L) 89m, 폭원(B) 4~6m

※ ()는 구역 내 도로 확폭 연장임

○ 도로 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
중로 1-50	기점: 중화동330-81 → 이문동(중화동330-81) 종점: 중화동329-1 → 신내동3-42(중화동329-1)	기점 및 종점 오기 정정
중로 3-2	2-5구역 남측 중로 3-2호 연장 변경 (L=231m → 261m)	중화동 316-37번지 외 8필지(대지7, 도로2)가 2-5구역 내로 편입됨에 따라, 현행도로 연결성 확보 및 기능 개선을 위한 도로 연장 및 신설
소로 3-3	2-5구역 동측 소로 3-3호 도로 신설(L=89m, B=4~6m)	

2) 공원 결정 조서(변경없음)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
-	1	세화 공원	어린이공원	중화동 328-62 일대	1,500	-	1,500	서울특별시 고시 제552호(24.11.14)	-

3) 공공공지 결정 조서(변경없음)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
-	1	공공 공지	공공 공지	중화동 328-55 일대	1,700	-	1,700	서울특별시 고시 제552호(24.11.14)	-

4) 주차장 결정 조서(변경없음)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
-	1	주차장	공영 주차장	중화동 313-8일대	1,000 (연면적 1,500)	-	1,000 (연면적 1,500)	서울특별시 고시 제552호(24.11.14)	-

5) 공동이용시설 설치 계획(변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 모아타운 내 추진되는 모아주택사업을 통해 주변 지역에 부족한 생활 편의 시설 확충

구분	시설유형	사유	비고
권장시설	주차장, 생활체육시설, 도서관, 노인복지시설, 청소년아동복지시설 등	모아타운 내 부족한 시설을 고려하여 모아주택 사업시행구역 내 개방형 공동이용시설 조성	-

■ 공동이용시설 설치 계획(변경)

시설구분	도면표시	구역	위치	시설의 종류	면적(㎡)	비고
공동 이용 시설	2-1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	중화동 329-38일대	어린이놀이터	752.40	구역 내
				경로당	581.36	
				어린이집	583.53	
				다함께돌봄센터	114.32	
				키즈스테이션	31.93	
				게스트하우스	152.25	
	2-2	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	중화동 329-28일대	어린이놀이터	754.56	
				주민운동시설	1,387.24	
				작은도서관	282.63	
				키즈스테이션	31.93	
				주민카페	101.36	
				사우나	652.67	
	2-3	사업추진구역3 (가로주택정비사업)	중화동 327-1일대	어린이놀이터	846.53	
				경로당	333.14	
				어린이집	353.04	
				주민운동시설	503.10	
				다함께돌봄센터	137.24	
				작은도서관	196.59	
				키즈스테이션	31.93	
				주민카페	101.36	
	2-4	사업추진구역4 (가로주택정비사업)	중화동 313-20일대	경로당	202.00	
				어린이놀이터	450.00	
				마을공방	220.00	
	2-5	사업추진구역5 (가로주택정비사업)	중화동 317-64일대	어린이놀이터	731.65	
				경로당	338.01	
				어린이집	343.32	
				주민운동시설	807.46	

시설구분	도면표시	구역	위치	시설의 종류	면적(㎡)	비고
				다함께돌봄센터	114.23	
				작은도서관	175.25	
				키즈스테이션	19.22	
				주민카페	123.76	
	2-6	사업추진구역6 (가로주택정비사업)	중화동 315-61일대	경로당	180.00	
				어린이놀이터	540.00	
				마을공판장	280.00	

○ 공동이용시설 설치 계획(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
공동이용시설 설치계획	사업추진구역 공동이용시설 설치계획 수립	사업추진구역 사업시행계획 수립에 따른 공동이용시설 설치

라. 교통계획(변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 기정

구분	계획내용	비고
차량 진출입 불허구간	봉화산로 및 중랑역로15길, 동일로123길(커뮤니티가로변) 일부 차량 진출입 불허	봉화산로, 중랑역로15길, 동일로123길 일부
차량 진출입 구간	- 봉화산로4길에서 2-1, 2-2, 2-3, 2-4, 2-5구역 차량 진출입 허용 - 중랑역로21길에서 2-6구역 차량 진출입 허용	봉화산로4길, 중랑역로21길
도로 확폭	사업추진으로 늘어나는 세대수 및 교통량을 고려한 도로 확폭	- 봉화산로(25→30m) - 봉화산로4길(7~8m→12m) - 중랑역로15길(6m→12m) - 봉화산로10길(4m→6m) - 중랑역로21길(4→6m)
건축한계선	건축한계선 3m 및 5m 적용하여 보행공간 확보 및 보행여건 개선	- 5m: 중랑천로, 동일로123길 - 3m: 그 외 도로변

○ 변경

구분	계획내용	비고
차량 진출입 불허구간	봉화산로 및 중랑천로, 동일로123길(커뮤니티가로변) 일부 차량 진출입 불허	도로명 오기정정
차량 진출입 구간	- 봉화산로4길에서 2-1, 2-2, 2-3, 2-4, 2-5구역 차량 진출입 허용 - 중랑역로21길에서 2-6구역 차량 진출입 허용	변경없음
도로 확폭	사업추진으로 늘어나는 세대수 및 교통량을 고려한 도로 확폭	변경없음
도로 연장 및 신설	중화동 316-37번지 외 8필지(대지7, 도로2)가 2-5구역 내로 편입됨에 따라 중랑역로15길(중로3-2호) 연장 및 소로 3-3호(4~6m) 신설	- 중로 3-2호 연장 (L=231m → 261m) - 소로 3-3호 신설 (L=89m, B=4~6m)

구분	계획내용	비고
보차혼용 통로	• 신설되는 소로 3-3호(4~6m)와 동일로123길(커뮤니티가로변) 과의 연결성을 확보하고 원활한 차량 통행을 보장하기 위해 대지 내 보차혼용통로(4m 이상) 조성	2-5구역 내 보차혼용 통로 조성(4m 이상)
건축한계선	• 건축한계선 3m 및 5m 적용하여 보행공간 확보 및 보행여건 개선	변경없음

○ 교통계획 결정(변경) 사유서

구분	결정(변경)내용	결정(변경)사유
교통 계획	• 차량 진출입 불허구간 - 중랑역로15길 → 중랑천로	• 도로명 오기 정정
	• 중로 3-2호 연장 및 소로 3-3호 신설 - 중로 3-2호 연장: L=231m → 261m - 소로 3-3호 신설(L=89m, B=4~6m)	• 중랑역로15길변 중화동 316~37번지 외 8필지(대지7, 도로2)를 2-5구역계로 편입 됨에 따라, 현행도로 연결성 확보 및 기능 개선을 위한 도로 연장 및 신설
	• 보차혼용통로 조성 - 2-5구역 내 보차혼용통로(B=4m이상) 조성	• 소로 3-3호(B=4~6m)와 커뮤니티가로변과의 연결성 확보 및 원활한 차량 통행을 위해 변경

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(변경) ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 기정

도면 표시 번호	사업구역	위 치	면적(㎡)			사업계획		비고
			계	공동주택 용지	정비기반 시설	시행자	추진단계	
합 계			93,549.15	84,505.15	9,044.00	-	-	
2-1	사업 추진구역1 (가로주택정비사업)	중화동 329-38일대	18,689.60	16,649.60	2,040.00	조합	조합설립 변경인가 (구역확대) 예정	-
2-2	사업 추진구역2 (가로주택정비사업)	중화동 329-28일대	18,280.70	16,876.70	1,404.00	조합	조합설립 변경인가 (구역확대) 예정	-
2-3	사업 추진구역3 (가로주택정비사업)	중화동 327-1일대	23,086.90	19,793.90	3,293.00	조합	조합설립 변경인가 (구역확대)를 위한 동의서 징구 중	-
2-4	사업 추진구역4 (가로주택정비사업)	중화동 313-20일대	8,269.30	7,869.30	400.00	조합	동의서 징구 중	-
2-5	사업 추진구역5 (가로주택정비사업)	중화동 317-64일대	17,337.45	15,831.45	1,506.00	조합	조합설립 변경인가 (구역확대) 예정	-
2-6	사업 추진구역6 (가로주택정비사업)	중화동 315-61일대	7,885.20	7,484.20	401.00	조합	동의서 징구 중	-

○ 변경

도면 표시 번호	사업구역	위 치	면적(㎡)			사업계획		비고
			계	공동주택 용지	정비기반 시설	시행자	추진단계	
합 계			94,896.70	85,248.70	9,648.00	-	-	
2-1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	중화동 329-38일대	18,689.60	16,649.60	2,040.00	조합	조합설립 변경인가 (구역확대)	조합설립 변경완료
2-2	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	중화동 329-28일대	18,280.70	16,876.70	1,404.00	조합	조합설립 변경인가 (구역확대)	조합설립 변경완료
2-3	사업추진구역3 (가로주택정비사업)	중화동 327-1일대	23,086.90	19,793.90	3,293.00	조합	조합설립 변경인가 (구역확대)	조합설립 변경완료
2-4	사업추진구역4 (가로주택정비사업)	중화동 313-20일대	8,269.30	7,869.30	400.00	조합	조합설립	조합설립 완료
2-5	사업추진구역5 (가로주택정비사업)	중화동 317-64일대	18,685.00	16,575.00	2,110.00	조합	조합설립 변경인가 (구역확대)	2-5구역 면적 확대, 조합설립 변경완료
2-6	사업추진구역6 (가로주택정비사업)	중화동 315-61일대	7,885.20	7,484.20	401.00	조합	동의서 징구 중	변경없음

○ 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(변경) 사유서

구분	결정(변경)내용	결정(변경)사유
소규모주택정비 사업에 대한 추진계획	• 사업추진구역의 사업추진단계 반영	• 사업추진구역1,2,3,5 조합설립변경인가, 사업추진구역4 조합설립 완료
		• 2-5구역 확대에 따른 면적 변경

바. 모아주택 통합계획(변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 「건축법」 제77조의4에 따른 건축협정의 체결로 「건축법」 제77조의13에 따른 특례 적용 계획

○ 기정

도면 표시 번호	사업구역	위 치	면적(㎡)	특례사항	특례 적용 사유	비고
			공동주택용지			
합 계			84,505.15	-	-	
2-1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	중화동 329-38일대	16,649.60	• 건축법 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의	• 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및	

도면 표시 번호	사업구역	위 치	면적(㎡)	특례사항	특례 적용 사유	비고
			공동주택용지			
2-2	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	중화동 329-28일대	16,876.70	높이제한 완화 • 건축법 제53조 지하층, 주차장법 제19조에 따른 부설주차장 통합설치	건축물 계획 • 쾌적한 가로환경 및 주차난 해소를 위한 통합 설치	
2-3	사업추진구역3 (가로주택정비사업)	중화동 327-1일대	19,793.90	• 건축법 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 완화	• 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획	
2-4	사업추진구역4 (가로주택정비사업)	중화동 313-20일대	7,869.30			
2-5	사업추진구역5 (가로주택정비사업)	중화동 317-64일대	15,831.45			
2-6	사업추진구역6 (가로주택정비사업)	중화동 315-61일대	7,484.20			

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

○ 변경

도면 표시 번호	사업구역	위 치	면적(㎡)	특례사항	특례 적용 사유	비고
			공동주택용지			
합 계			85,248.70	-	-	
2-1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	중화동 329-38일대	16,649.60	● 건축법 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 완화 ● 건축법 제53조 지하층, 주차장법 제19조에 따른 부설주차장 통합설치	● 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획 ● 쾌적한 가로환경 및 주차난 해소를 위한 통합 설치	
2-2	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	중화동 329-28일대	16,876.70			
2-3	사업추진구역3 (가로주택정비사업)	중화동 327-1일대	19,793.90	● 건축법 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 완화	● 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획	
2-4	사업추진구역4 (가로주택정비사업)	중화동 313-20일대	7,869.30			
2-5	사업추진구역5 (가로주택정비사업)	중화동 317-64일대	16,575.00			
2-6	사업추진구역6 (가로주택정비사업)	중화동 315-61일대	7,484.20			

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

○ 모아주택 통합계획(변경) 사유서

구분	결정(변경)내용	결정(변경)사유
모아주택 통합계획	사업추진구역5 면적 변경 : 15,831.45→16,575.00㎡	2-5구역 내 중화동 316-37번지 외 8필지 (대지7, 도로2) 편입에 따른 면적 확대

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도에 관한 계획(변경) ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가
시 결정

○ 기정

구분	내용			비고
시행 구역 내	2-1, 2-2, 2-3, 2-4, 2-6	건폐율	50% 이하	공동주택용지 (제2종일반주거(7층), 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 종상향
		용적률	기준(상향) 250% 이하 / 상한 300% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용	
	2-5	건폐율	50% 이하	
		용적률	기준(상향) 250% 이하 / 상한 300% + α * 공동이용시설 설치(공공경로당)에 따른 용적률 완화 적용	
		높이	용도지역 층수 적용	

※ 모아주택사업 시행시 건축물의 규모(높이, 밀도 등)는 향후 위원회 심의를 통해 조정 가능함

※ 향후 관련 법령 변경 사항(밀도, 높이 등)이 있을 시 변경된 내용을 반영하여 계획 수립 가능토록 함

○ 변경

구분	내용			비고
시행 구역 내	2-1	건폐율	50% 이하	공동주택용지 (제2종일반주거(7층), 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 종상향
		용적률	기준(상향) 250% 이하 / 상한 300.99% 이하 * 정비기반시설 설치에 따른 용적률 완화 적용	
		높이	용도지역 층수 적용	
	2-2	건폐율	50% 이하	
		용적률	기준(상향) 250% 이하 / 상한 300.34% 이하 * 정비기반시설 설치에 따른 용적률 완화 적용	
		높이	용도지역 층수 적용	
	2-3	건폐율	50% 이하	
		용적률	기준(상향) 250% 이하 / 상한 300.20% 이하 * 정비기반시설 설치에 따른 용적률 완화 적용	
		높이	용도지역 층수 적용	

구분		내용		비고
	2-4, 2-6	건폐율	50% 이하	
		용적률	기준(상향) 250% 이하 / 상한 300.00% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용	
	2-5	건폐율	50% 이하	
		용적률	기준(상향) 250% 이하 / 상한 303.00% 이하 * 정비기반시설 및 공동이용시설(공공경로당) 설치에 따른 용적률 완화 적용	
		높이	용도지역 층수 적용	

※ 모아주택사업 시행시 건축물의 규모(높이, 밀도 등)는 향후 위원회 심의를 통해 조정 가능함

※ 향후 관련 법령 변경 사항(밀도, 높이 등)이 있을 시 변경된 내용을 반영하여 계획 수립 가능토록 함

○ 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도에 관한 계획 결정(변경) 사유서

구분	결정(변경)내용	결정(변경)사유
건축물의 밀도에 관한 사항	2-5구역 확대에 따른 면적 변경 : 공동주택용지 15,831.45→16,575.00㎡	2-5구역 내 중화동 316-37번지 외 8필지 편입에 따른 면적 확대
	2-1구역 상한 용적률 변경 : 상한 300.99% 이하 적용	정비기반시설 추가 설치에 따른 용적률 완화 적용
	2-2구역 상한 용적률 변경 : 상한 300.34% 이하 적용	정비기반시설 추가 설치에 따른 용적률 완화 적용
	2-3구역 상한 용적률 변경 : 상한 300.20% 이하 적용	정비기반시설 추가 설치에 따른 용적률 완화 적용
	2-5구역 상한 용적률 변경 : 상한 303.00% 이하 적용	정비기반시설 및 공동이용시설 추가 설치에 따른 용적률 완화 적용

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(변경) ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행
인가 시 결정

○ 건축물의 용도

적용지역	구분	계획내용	비고
2-1 ~ 2-6	유형	• 공동주택 용지	-
	용도	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 • 「서울시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설	-
	불허 용도	• 허용용도 이외의 용도	

○ 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등

구분	적용지역	계획내용	비고
건축물 배치	2-3, 2-5구역	• 철도 소음, 조명으로 인한 영향이 없도록 배치 및 철도 신호등으로 오인할 우려가 있는 조명 시설 배제(철도보호지구에 해당하는 2-3구역, 2-5구역)	-
건축 한계선	가로변	• 가로 환경 및 보행 환경 개선을 위한 건축한계선 계획 • 커뮤니티가로(동일로 123길)를 따라 건축한계선 5m 적용하여, 보도형 전면공지 조성을 통한 보행공간 확보 • 2-1, 2-2구역 중랑천로변 도로 건축한계선 5m 적용 • 중랑천로 및 동일로123길 제외한 각 도로변 건축한계선 3m 적용 • 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성	-
가로 활성화 시설 배치구간	동일로123길 (커뮤니티가로)	• 가로활성화시설 배치 • 가로활성화시설의 권장용도 - 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 - 「서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 • 커뮤니티 가로활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도	-
통경축 확보구간	동일로123길 (커뮤니티가로)	• 건축물 배치 계획 시 통경축 확보 • 커뮤니티가로축 고려하여 경관 및 조망을 위한 배치 유도	-

○ 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
건축물의 배치·형태· 용도·건축선 등에 관한 사항	2-5구역 확대에 따른 면적 변경 : 공동주택용지 15,831.45→16,575.00㎡	2-5구역 내 중화동 316-37번지 외 8필지 편입에 따른 면적 확대

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 기정

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
표시	사업구역					
합계		-	2,798	671	-	임대주택 24.0%
2-1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	중화동 329-38일대	556	118	한국토지 주택공사 서울주택 도시공사	임대주택 21.2%
2-2	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	중화동 329-28일대	556	129		임대주택 23.2%
2-3	사업추진구역3 (가로주택정비사업)	중화동 327-1일대	655	164		임대주택 25.0%
2-4	사업추진구역4 (가로주택정비사업)	중화동 313-20일대	247	74		임대주택 30.0%
2-5	사업추진구역5 (가로주택정비사업)	중화동 317-64일대	525	111		임대주택 21.1%
2-6	사업추진구역6 (가로주택정비사업)	중화동 315-61일대	259	75		임대주택 29.0%

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상할 것

※ 상기의 세대수, 임대주택 세대수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음

○ 변경

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
표시	사업구역					
합계		-	2,818	613	-	임대주택 21.8%
2-1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	중화동 329-38일대	561	107	한국토지 주택공사 서울주택 도시공사	임대주택 19.1%
2-2	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	중화동 329-28일대	560	111		임대주택 19.8%
2-3	사업추진구역3 (가로주택정비사업)	중화동 327-1일대	656	148		임대주택 22.6%
2-4	사업추진구역4 (가로주택정비사업)	중화동 313-20일대	247	74		임대주택 30.0%

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
표시	사업구역					
2-5	사업추진구역5 (가로주택정비사업)	중화동 317-64일대	535	98		임대주택 18.3%
2-6	사업추진구역6 (가로주택정비사업)	중화동 315-61일대	259	75		임대주택 29.0%

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상할 것

※ 상기의 세대수, 임대주택 세대수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음

○ 임대주택의 공급 및 인수계획 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
임대주택의 공급 및 인수 계획	- 임대주택 공급 및 인수 계획 변경 - 사업추진구역1 전체세대수: 556→561세대 임대세대수: 118→107세대 - 사업추진구역2 전체세대수: 556→560세대 임대세대수: 129→111세대 - 사업추진구역3 전체세대수: 655→656세대 임대세대수: 164→148세대 - 사업추진구역5 전체세대수: 525→535세대 임대세대수: 111→98세대	사업추진구역의 사업시행계획을 반영한 임대주택의 공급 및 인수 계획 수립

차. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(변경) ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

1) 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(변경)

구분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		99,971.60	-	99,971.60	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	1,500.00	-	1,500.00	1.5	-
	제2종일반주거지역(7층)	1,857.04	감)	1,700.00	1.7	-
	제2종일반주거지역	2,201.71	감)	1,000.00	1.0	-
	제3종일반주거지역	94,412.85	증)	95,771.60	95.8	-

○ 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(변경) 사유서

구분	면 적(㎡)	변경사유
용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획	• 제2종(7층이하): 1,857.04㎡ → 1,700.00㎡	• 중화동 316-37번지 외 8필지의 2-5구역 내 편입에 따른 제3종 일반주거지역 총상향
	• 제2종일반: 2,201.71㎡ → 1,000.00㎡	
	• 제3종일반: 94,412.85㎡ → 95,771.60㎡	

2) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		99,971.60	-	99,971.60	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	1,147.80	증) 352.2	1,500.00	1.5	-
	제2종일반주거지역(7층)	89,615.39	감) 87,915.39	1,700.00	1.7	-
	제2종일반주거지역	9,208.41	감) 8,208.41	1,000.00	1.0	-
	제3종일반주거지역	-	증) 95,771.60	95,771.60	95.8	-

○ 용도지역의 결정(변경) 사유서

구분	면 적(㎡)	변경사유
용도지역 결정조서 변경 사유서	• 제1종일반: 1,147.8㎡ → 1,500.00㎡	• 중화동 316-37번지 외 8필지의 2-5구역 내 편입에 따른 제3종 일반주거지역 종상향
	• 제2종(7층이하): 89,615.39㎡ → 1,700.00㎡	
	• 제2종일반: 9,208.41㎡ → 1,000.00㎡	
	• 제3종일반: 0.00㎡ → 95,771.60㎡	

카. 특별건축구역에 관한 계획(변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

- 제69조에 따른 특별건축구역 지정으로 조화롭고 창의적인 건축물을 건축함으로써 도시 경관, 주변 건축물과의 조화, 안전한 가로환경 등 공공성 확보에 기여할 수 있도록 함
- 「건축법」 제69조 및 관계 법령에 적합하고, 「특별건축구역 운영 가이드라인 (국토교통부 훈령 제1445호)」와 「도시 및 주거환경 정비사업에 대한 특별건축구역 지정 및 운영지침 (안)_서울특별시」에 준하여 모아주택 사업추진구역 2-1~6구역에 대하여 특별건축구역으로 지정을 권장

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
-	특별건축구역	2-1 ~ 2-6구역	98,612.85	증) 1,358.75	99,971.60	2-5구역 내 중화동 316-37번지 외 8필지 편입

○ 특별건축구역의 건축물 적용배제 또는 완화

구분	배제 및 완화	비고
건축법	대지안의 조정(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제56조), 대지안의 공지(제58조), 건축물의 높이제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(61조) 등	-

구분	배제 및 완화	비고
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	-

○ 특별건축구역에 관한 계획(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
특별건축구역에 관한 계획	특별건축구역 지정 면적 변경 : 98,612.85㎡ → 99,971.60㎡	중화동 316-37번지 외 8필지의 2-5구역 내 편입에 따른 특별 건축구역 지정 면적 변경

타. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획

○ 해당없음

파. 경미한 변경에 관한 계획(변경없음)

○ 경미한 사항에 관한 결정조서

- 모아타운의 면적을 타운의 면적을 100분의 5 범위에서 증감하는 경우
- 사업시행기간을 계획된 기간의 3년 이내에서 연장하거나 단축하는 경우
- 관리계획을 법 제43조의3제5호 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 전략주택공급과(☎ 02-2133-8241) 및 중랑구 주택개발추진단(☎ 02-2094-6903)에 비치·열람하고 있습니다.

※ 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.

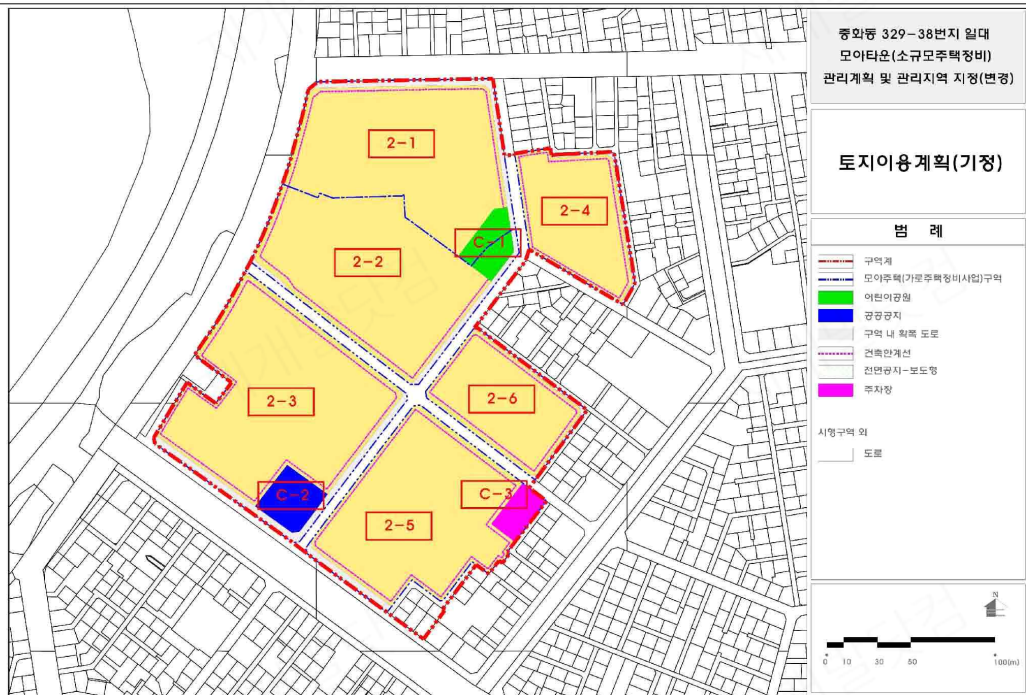
5. 관리계획 및 관리지역 결정도

■ 관리지역 결정도(변경없음)

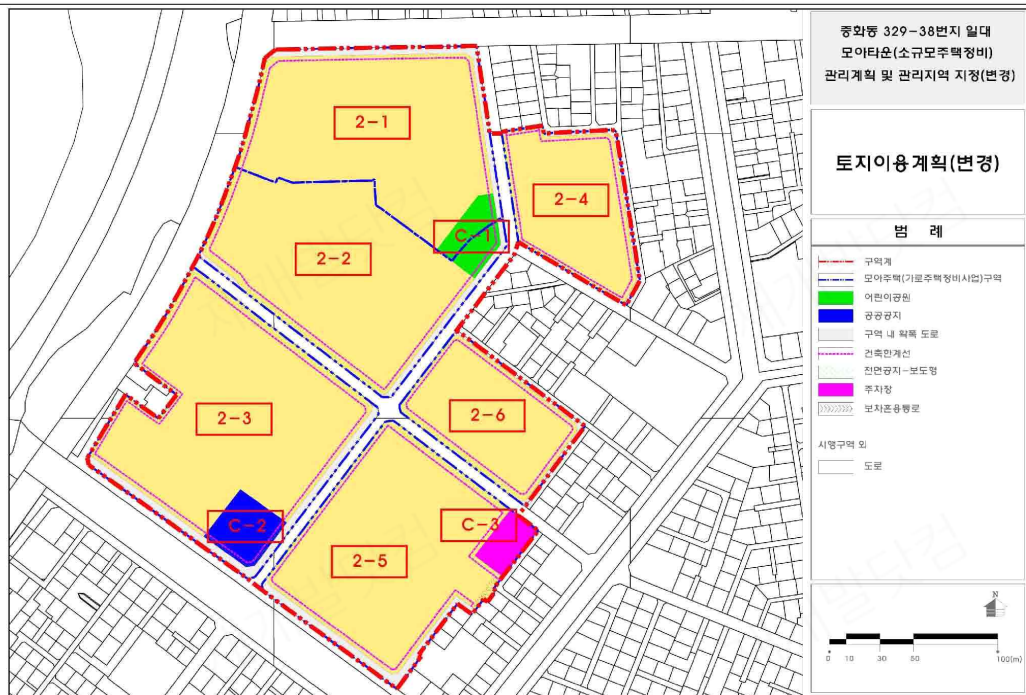


- 이 하 여 백 -

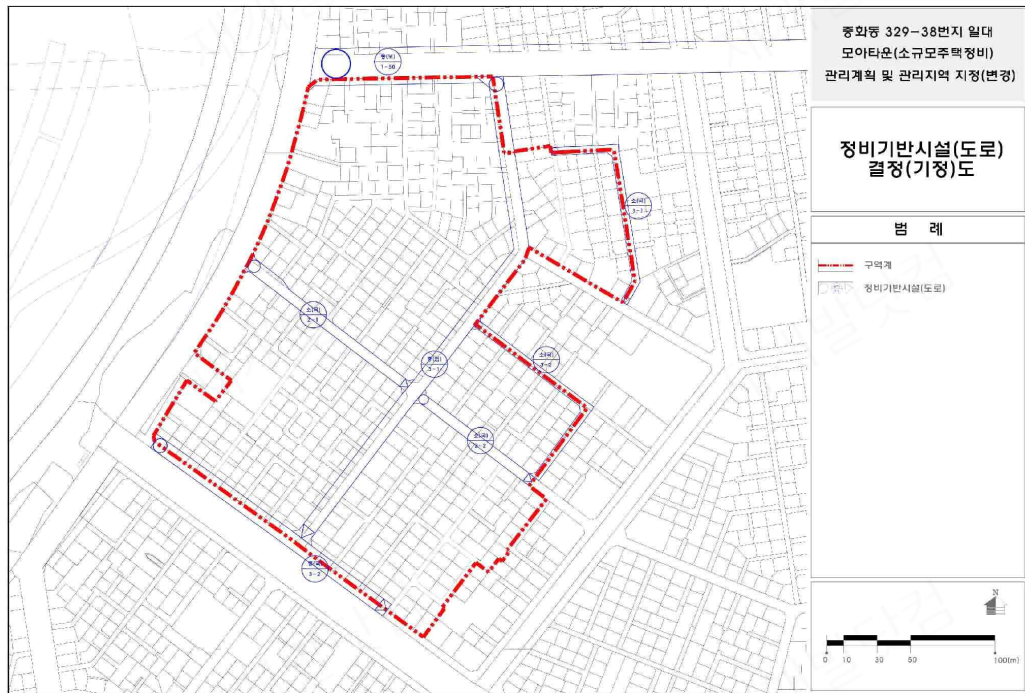
■ 토지이용계획(기정)



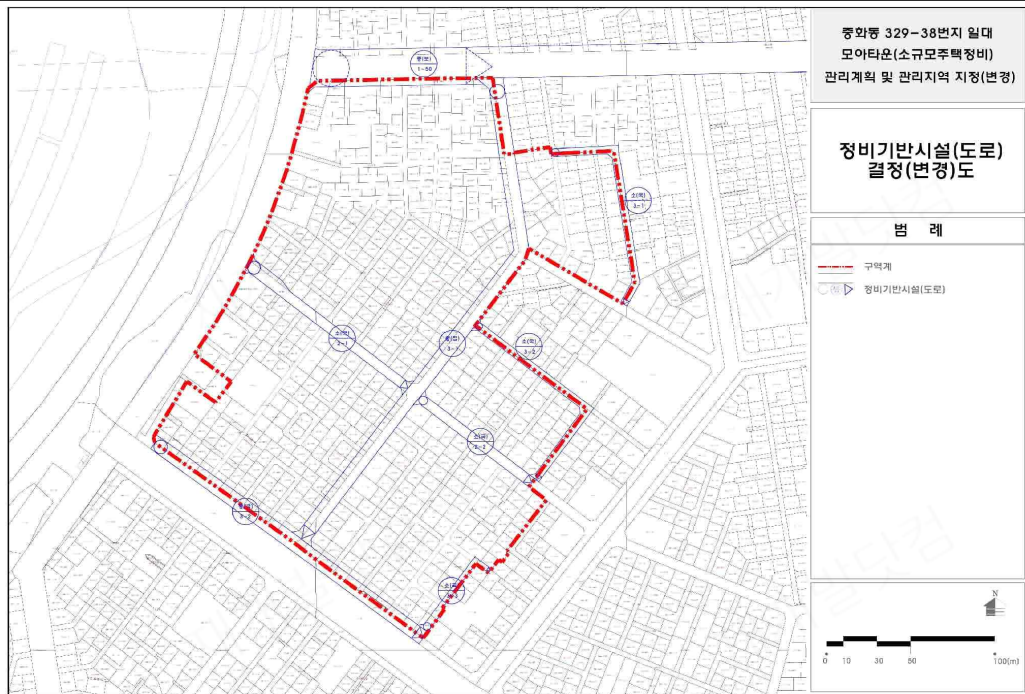
■ 토지이용계획(변경)



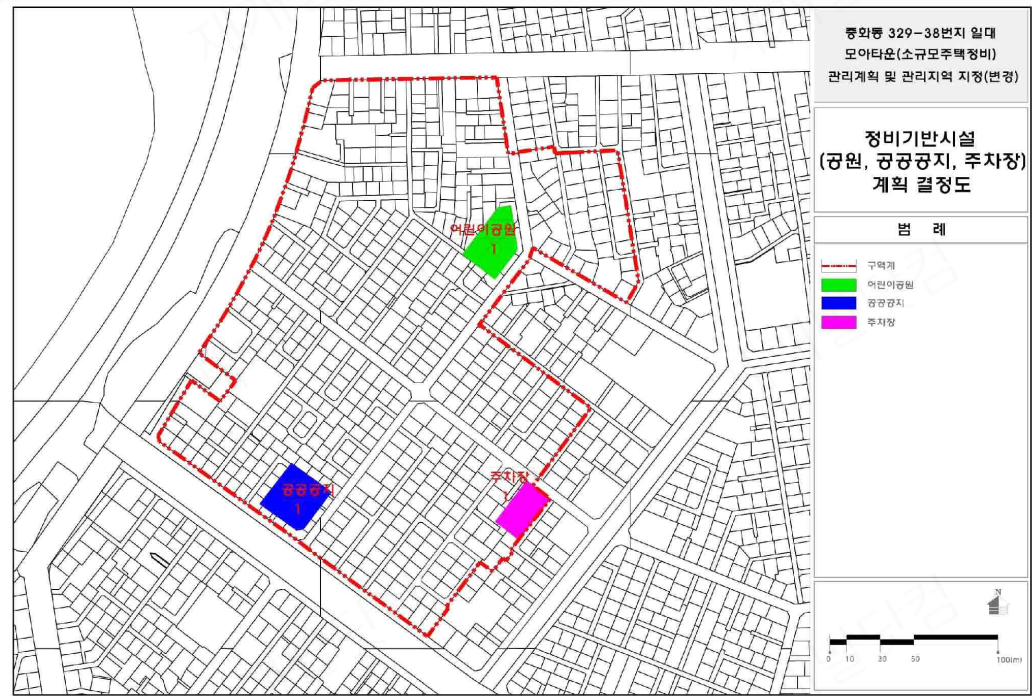
■ 정비기반시설(도로) 결정(기정)도



■ 정비기반시설(도로) 결정(변경)도

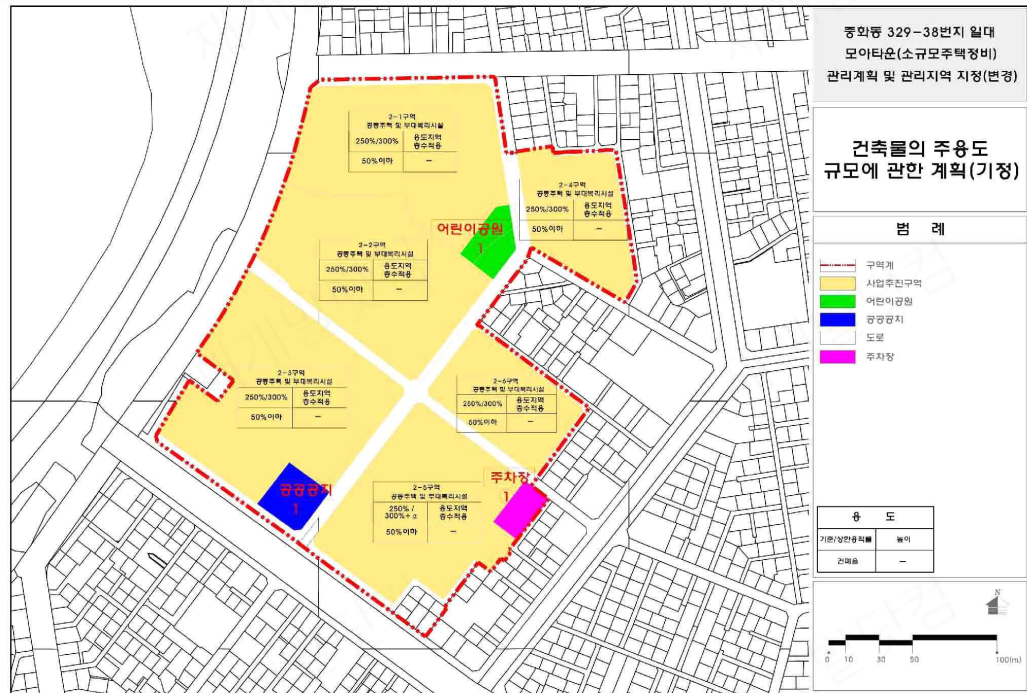


■ 정비기반시설(공원, 공공공지, 주차장) 결정도(변경없음)

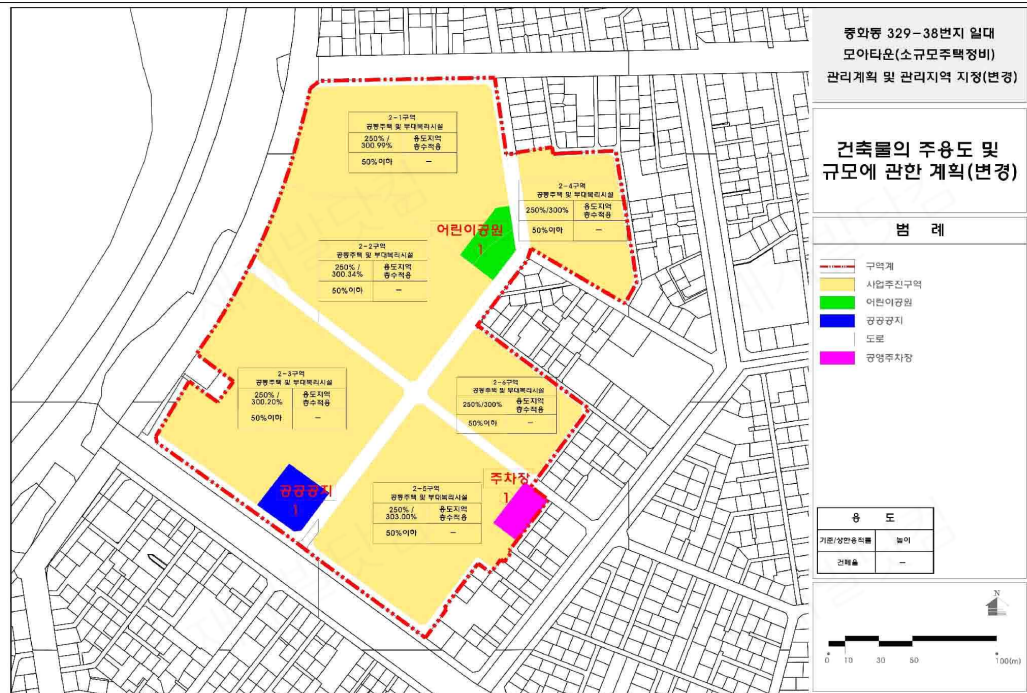


- 이 하 여 백 -

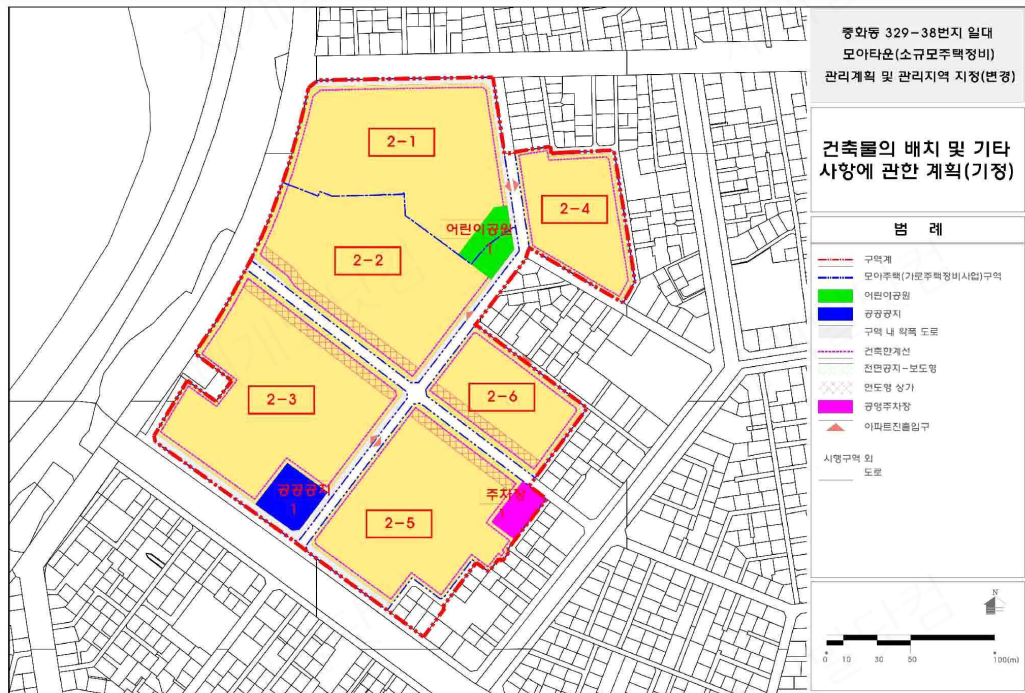
■ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(기정)



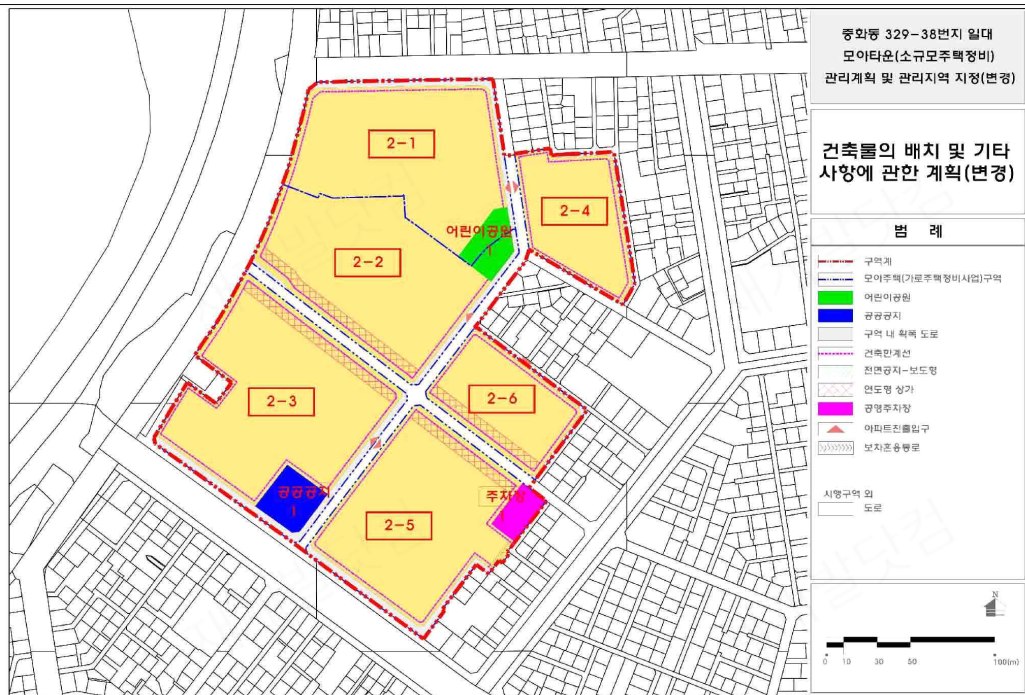
■ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(변경)



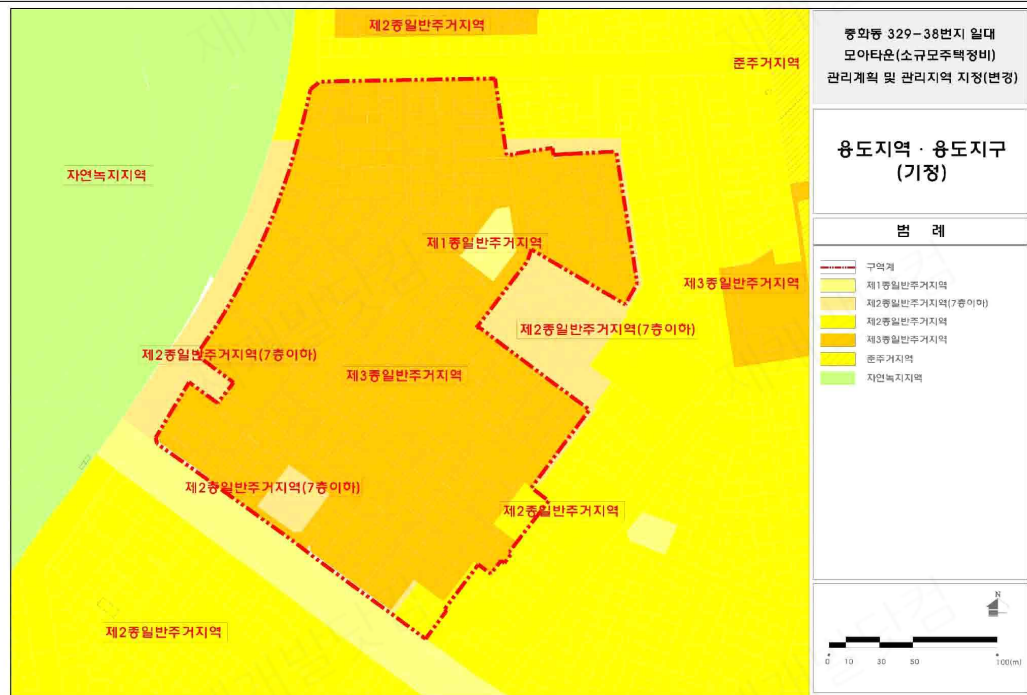
■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(기정)



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(변경)



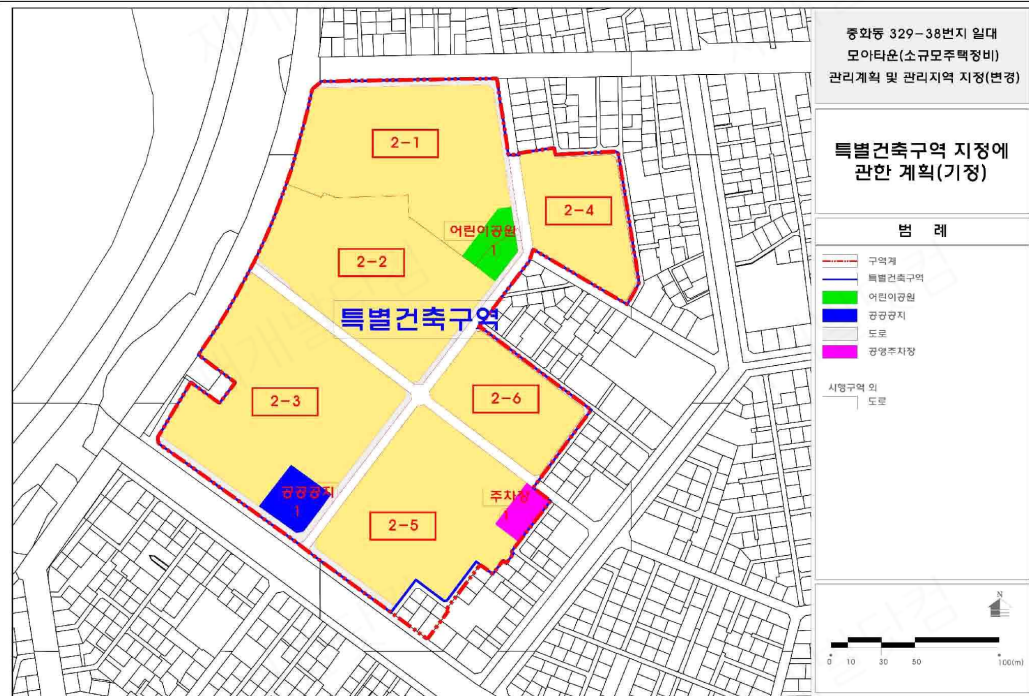
■ 용도지역 결정(기정)도



■ 용도지역 결정(변경)도



■ 특별건축구역에 관한 계획(기정)



■ 특별건축구역에 관한 계획(변경)

