

공 고

서울특별시 중랑구 공고 제2026-745호

중화2동 299-8번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 수립(안) 주민(재)공람 공고

서울특별시 중랑구 중화2동 299-8번지 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 (재)공람 공고합니다.

2026년 05월 14일

중랑구청장

가. 공람기간 : 2026. 05. 14. ~ 2026. 05. 28.(공고일 다음날로부터 14일간)

나. 공람장소 : 중랑구청 주택개발추진단

※ 관리계획(안) 관련 문의 : 중랑구청 주택개발추진단(☎ 02-2094-6904)

※ 의견서 제출 : 중랑구청 주택개발추진단(☎ 02-2094-6904)

다. 공람사유 : 중화동 299-8번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)을 『빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법』 제43조의2에 따라 주민공람

라. 공람내용 : 중화동 299-8번지 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 : 공람기간내 공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

중화2동 299-8번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획(안)

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 중화2동 299-8번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	중랑구 중화동	면적 : 10만㎡ 이내	50% 이상	—
현황	299-8번지 일대	면적 : 75,441.6㎡	81.0%	—

다. 정비방향 :

- 지형여건, 주거환경 개선 및 우이천 수변공간 및 초안산 방향 통경축 설정
- 장애인 주차 등을 제외한 모든 부설주차장을 지하에 조성하여 불법 주·정차문제를 근절하고 법정 주차대수 이상의 주차계획을 통해 고질적인 저층주거지의 주차문제 해소
- 관리지역 내 가로의 기능 및 위계를 고려하여 도로 선형개선이나 확폭 등 기존 도로의 물리적 여건을 개선하여 소방도로를 확보하고 보행로와 차도를 구분
- 연접하여 추진되는 개별 가로주택정비사업을 관리지역으로 묶어 통합적으로 계획하여 한정적인 토지의 이용 효율을 극대화
- 가로대응형 주택을 기본 모델로 설정하여 커뮤니티가로를 조성하고 해당 가로변에 커뮤니티 시설 등 가로활성화 시설을 연도형으로 배치
- 중화2동 329-38번지 일대 모아타운과 연결되는 보행축 설정 및 생활가로 설정 계획

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 토지이용계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구 분				면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합계				75,441.6	100.0	—
시행 구역	공동 주택 용지	소계		48,259.8	64.0	—
		1구역	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	18,111.2	24.0	—
		2구역	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	19,657.6	26.1	—
		3구역	사업가능구역3 (가로주택정비사업)	10,491.0	13.9	—
	정비 기반 시설 등	소계		8,177.0	10.8	—
		계획도로		4,733.1	6.3	—
		공원		3,211.8	4.1	—
		별관대토		331.1	0.4	—
시행구역 외	소계		19,004.8	25.2	—	—
	존치구역		9,912.1	13.1	—	—
	4구역	가로주택정비사업구역	6,006.4	8.0	—	—
	현황도로		3,086.3	4.1	—	—

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

나. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로 계획(안)

- 토지이용계획 수립에 따른 체계적 노선관리를 위해 노선번호를 신규로 부여하였으며 본 계획 수립 시
관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	1	8	국지 도로	265	중화동 56-2	중화동 56-5	일반 도로	-	-	-
변경	소로	2	1	8~15	국지 도로	265	중화동 56-2	중화동 56-5	일반 도로	-	-	-
기정	소로	2	2	8	국지 도로	154	중화동 56-3	중화동 56-2	일반 도로	-	-	-
변경	중로	3	1	12	국지 도로	154	중화동 56-3	중화동 56-2	일반 도로	-	-	-
신설	소로	1	1	10~13	국지 도로	190	중화동 56-2	중화동 56-1	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	1	4~6	국지 도로	121	중화동 296-6	중화동 296-1	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	1	4	국지 도로	181	중화동 56-2	중화동 56-1	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	2	3	국지 도로	41	중화동 301-87	중화동 301-78	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	3	4	국지 도로	22	중화동 56-2	중화동 299-155	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	4	4	국지 도로	32	중화동 299-149	중화동 299-128	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	5	4	국지 도로	179	중화동 56-3	중화동 56-5	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	6	4	국지 도로	28	중화동 299-40	중화동 299-50	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	7	3	국지 도로	27	중화동 56-2	중화동 299-5	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	8	4	국지 도로	78	중화동 56-3	중화동 296-97	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	9	3	국지 도로	28	중화동 296-20	중화동 296-41	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	10	4	국지 도로	135	중화동 50-9	중화동 56-3	일반 도로	-	-	-

2) 공원 계획(안)

- 향후 개발 수요 변화에 대처한 공원 확보

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	도면 표시	공원명	시설의 종류	위치	면적(m²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	39	공원	어린이공원	중화동 302-57번지 일대	824.8	증) 506.2	1,331.0	서고 1955-141 (95.5.20.)	-
신설	1	공원	어린이공원	중화동 299-82번지 일대	-	증) 1,781.8	1,781.8	-	-

3) 공동이용시설 설치계획(안)

○ 주민공동시설 설치에 관한 사항

- 공동주택거주자와 더불어 지역사회 주민들이 공동으로 사용하거나 주민들의 일상 생활 지원하기 위해 주민공동시설 설치
- 단지내에 설치하여 주민활용성 고려한 주민공동시설 배치
- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」에 따른 주민공동시설 이외 전체 공동주택 세대수에 따라 기준 면적 이상으로 설치 권장

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구역명	세대수	법정기준(㎡)	설치면적(㎡)	시설의 종류	비고
1구역	584	1,812.50	2,510.00	경로당, 어린이집, 작은도서관, 어린이놀이터, 주민운동시설,	-
2구역	630	1,968.75	2,290.00	경로당, 어린이집, 작은도서관, 어린이놀이터, 주민운동시설,	-
3구역	342	1,090.63	1,380.00	경로당, 어린이집, 작은도서관, 어린이놀이터, 주민운동시설,	-

다. 교통계획(안)

○ 모아주택(가로주택정비) 사업으로 늘어나는 세대수를 감안한 도로망체계 구상

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구 분	적용지역	계획내용	비고
차량진·출입 허용구간	동일로	- 사업구역 1 : 동일로129길, 동일로123길에서 차량 진출입 - 사업구역 2 : 동일로123나길, 동일로123길에서 차량 진출입 - 사업구역 3 : 동일로123길에서 차량 진출입	-

라. 거점사업에 관한 계획(안)

○ 해당없음

마. 거점사업 이외의 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

○ 모아타운 내 모아주택(가로주택정비)사업 3개 구역 추진

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

도면표시	사업구역	위 치	면적(㎡)	시행자	추진단계	비 고
합계			48,259.8	-	-	-
1구역	사업구역 1 (가로주택정비형 모아주택)	중랑구 중화2동 302-22번지 일대	18,111.2	조합(예정)	동의서 징구	-
2구역	사업구역 2 (가로주택정비형 모아주택)	중랑구 중화2동 300-5번지 일대	19,657.6	조합(예정)	동의서 징구	-
3구역	사업구역 3 (가로주택정비형 모아주택)	중랑구 중화2동 296-16번지 일대	10,491.0	조합(예정)	동의서 징구	-
4구역	가로주택정비사업구역	중랑구 중화2동 296-44번지 일대	(6,006.4)	조합	착공	-

바. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

- 소규모주택정비법 제49조 임대주택 건설에 따른 특례와 제48조 건축규제 완화 등에 따라 용도지역에 따른 용적률 기준으로 임대주택 20% 이상 확보 등으로 최대 법적 상한 용적률을 확보할 수 있으며, 정비기반시설 및 공동이용시설 설치에 따라 추가 용적률 확보 가능
- 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제49조에 따라 임대주택을 건설하는 경우 법적상한용적률까지 건축 가능하며, 관련 법령에 적합하도록 건폐율·용적률·높이 등에 관한 사항을 계획함

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	내용		비고
사업구역	건폐율	50% 이하	공동주택용지 (제2종일반주거 → 제3종일반주거)
	용적률	기준 250% 이하 / 상한 300% 이하	
	높이	용도지역, 용도지구 층수(높이 적용)	

※ 법 제48조 및 제43조의 4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적 상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음
 ※ 모아주택사업 시행시 건축물의 규모(높이, 밀도 등)는 향후 위원회 심의를 통해 조정 가능함

사. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

1) 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구 분	적용지역	계획 내용	비고
통경축 확보구간	사업구역	• 동일로121길 ~ 동일로129길(남북방향)	—
		• 동일로 ~ 중랑역로(동서방향)	
건축한계선	가로변, 통경축확보구간	• 대지경계로부터 건축한계선 3m 적용 • 통경축확보구간 건축한계선 적용 • 가로 및 보행환경 개선을 위한 건축한계선 내 전면공지 조성	—
전면공지	획지 내 (건축한계선과 대지경계선 사이)	• 건축한계선과 대지경계선 사이 전면공지 설정	—
보차혼용통로	존치구역 경계부 보도구간	• 2구역 내 존치구역 및 입주민들의 원활한 통행을 위해 보차혼용통로 (4m) 2개소 지정 (지역권 설정)	
가로활성화 시설 배치구간	사업구역	• 가로활성화 시설 배치 - 주민공동이용시설 배치 유도	—

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행인가시 결정

2) 용도에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

도면표시 번호	구분		계획내용	비고
사업구역	유형		• 공동주택 용지	-
	용도	허용	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 • 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 및 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제5호에 따른 공동이용시설	
		불허	• 허용용도 이외의 용도	
사업구역 외	용도	허용	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물	-
		불허	• 허용용도 이외의 건축물	

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행인가시 결정

아. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

- 모아주택(가로주택정비사업) 1구역 ~ 3구역 내 공급 예정인 공동주택 총 세대수 1,559세대 중 205세대를 임대주택으로 공급(약 13.1%) 예정임
- 정비기반시설(토지) 기부채납 또는 매입형임대주택 최소 10%~ 20% 이하로 임대주택을 공급하여 법적 상한 용적률 300%를 적용함

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분		위 치	전체세대수	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시번 호	사업구역					
합 계			1,559(1,778)	205	—	—
1구역	사업구역 1 (가로주택정비형 모아주택)	중랑구 중화2동 302-22번지 일대	580	42	—	—
2구역	사업구역 2 (가로주택정비형 모아주택)	중랑구 중화2동 300-5번지 일대	630	105	—	—
3구역	사업구역 3 (가로주택정비형 모아주택)	중랑구 중화2동 296-16번지 일대	349	58	—	—
4구역	가로주택정비사업구역	중랑구 중화2동 296-44번지 일대	(219)	—	—	—

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

자. 용도지구·용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

- 해당 대상지는 대부분 2종일반주거지역이고, 일부 제1종일반주거지역 및 제3종일반주거지역으로 혼재되어있음
- 용도지역 상향은 사업시행구역간 통합정비 시 또는 기반시설에 대한 공공기여 등을 고려하여 심의를 통해 결정함

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
제1종일반주거지역	824.8	—	824.8	1.1	
제2종일반주거지역	64,697.3	감) 46,957.3	17,740.0	23.5	
제3종일반주거지역	9,919.5	증) 46,957.3	56,876.8	75.4	
합계	75,441.6	—	75,441.6	100.0	

차. 특별건축구역에 관한 계획(안)

- 모아주택 사업의 사업성 제고와 공공성 확보 방안으로 모아타운 내 건축법 제69조에 따라 특별건축구역 지정을 통해 조화롭고 창의적인 건축물을 건축함으로써 도시경관의 창출은 물론 주변 건축물과의 조화, 안전한 가로환경, 거주성 향상 등 공공성 확보에도 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(가로주택정비사업) 1구역, 2구역, 3구역에 대하여 특별건축구역으로 지정함

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
1구역	특별건축구역	사업구역 1	—	증) 18,111.2	18,111.2	—
2구역	특별건축구역	사업구역 2	—	증) 19,657.6	19,657.6	—
3구역	특별건축구역	사업구역 3	—	증) 10,491.0	10,491.0	—

○ 특별건축구역의 건축물 적용배제 또는 완화사항

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	배제 및 완화	비고
건축법	대지의 조정(42조), 건축물의 건폐율(55조), 건축물의 용적률(56조), 대지 안의 공지(58조), 건축물의 높이제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(61조)	—
주택법 (주택건설기준 등에 관한 규정)	공동주택의 배치(10조), 기준척도(13조), 비상급수시설(35조), 난방설비 등(37조), 근린생활시설 등(50조), 유치원(52조) 등	—

카. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획

○ 해당없음

3. 관련도면

○ 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

○ 중랑구 주택개발추진단(☎ 02-2094-6904)에 비치·열람하고 있습니다.

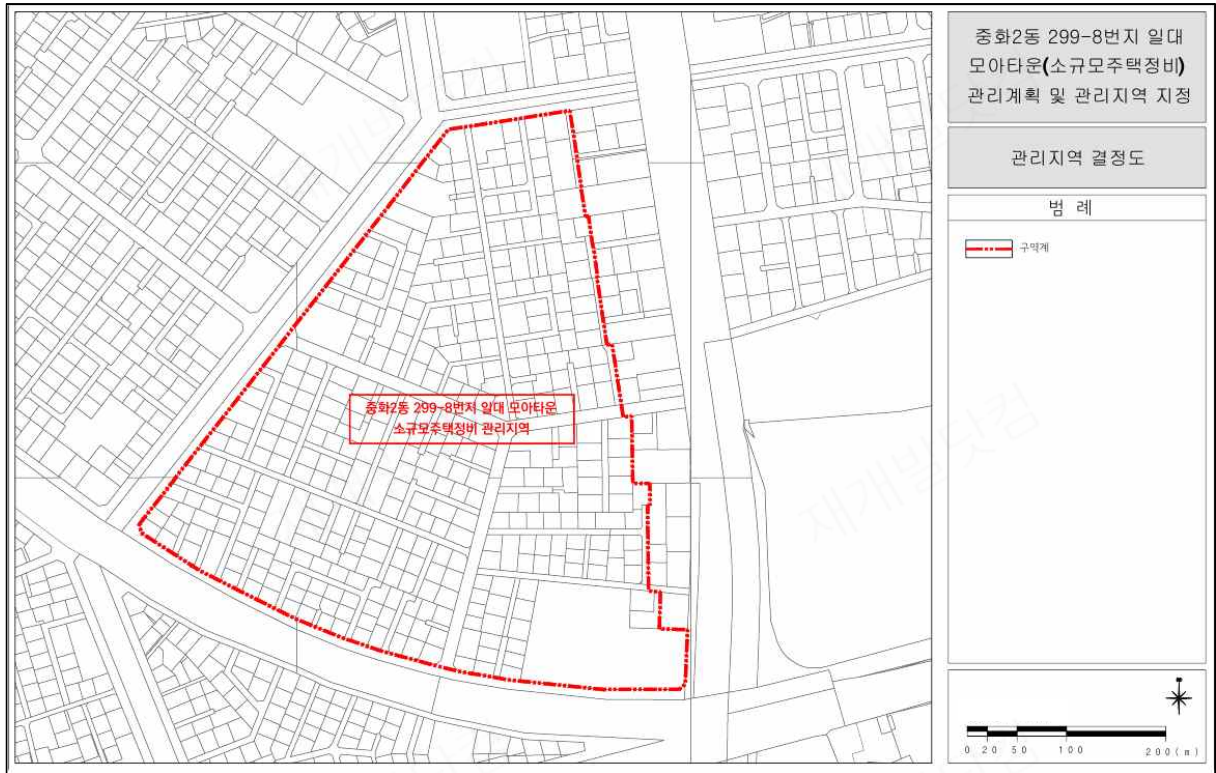
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다

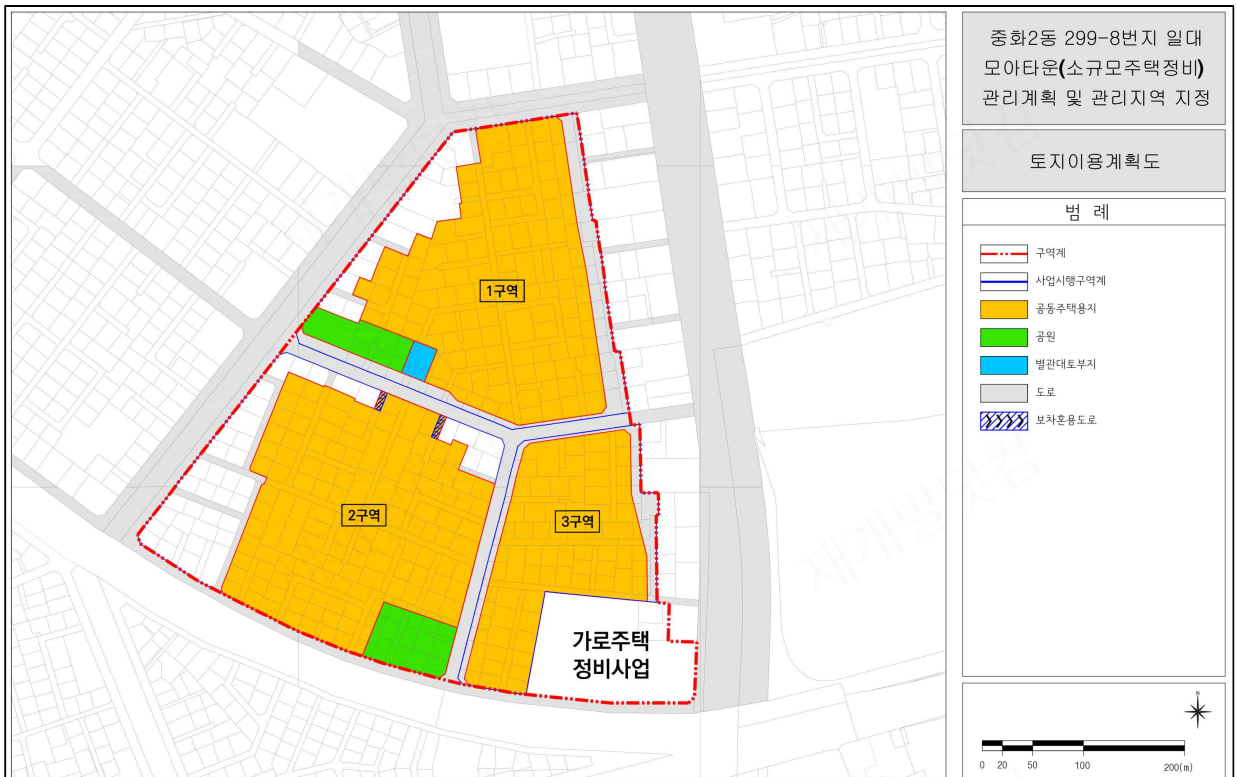
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

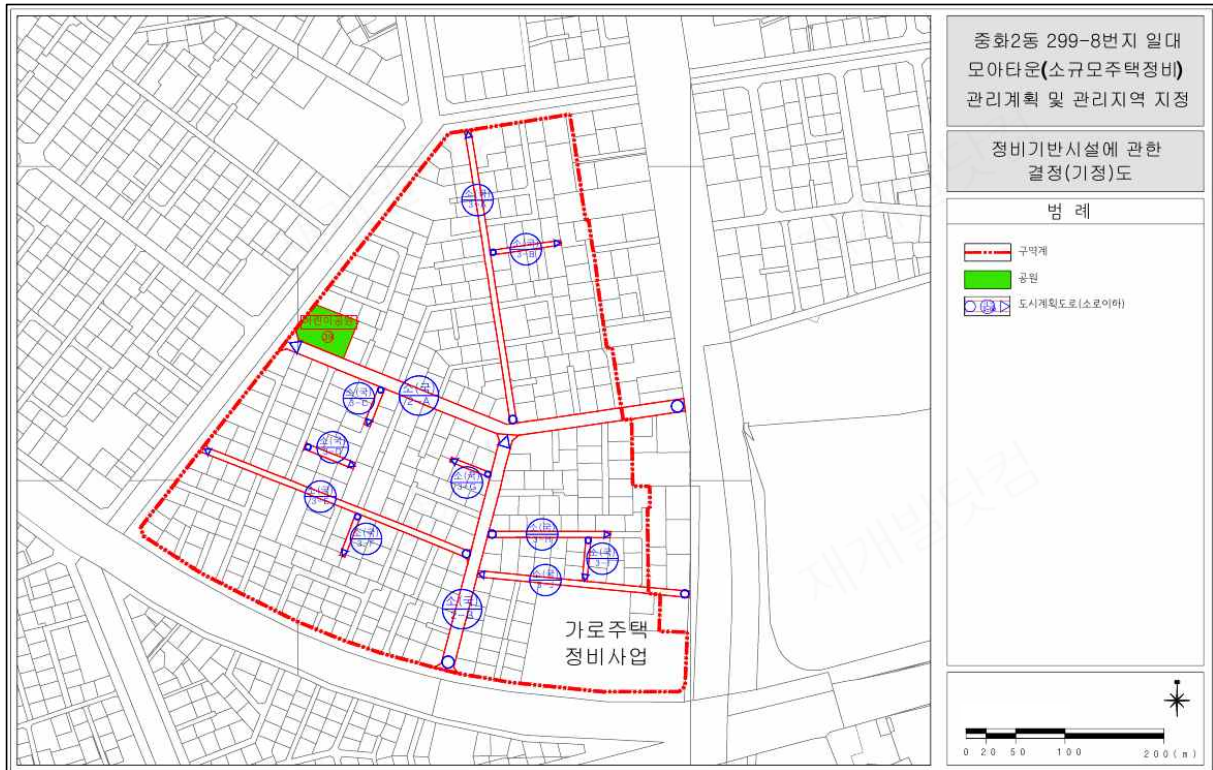
■ 관리지역 결정도(안)



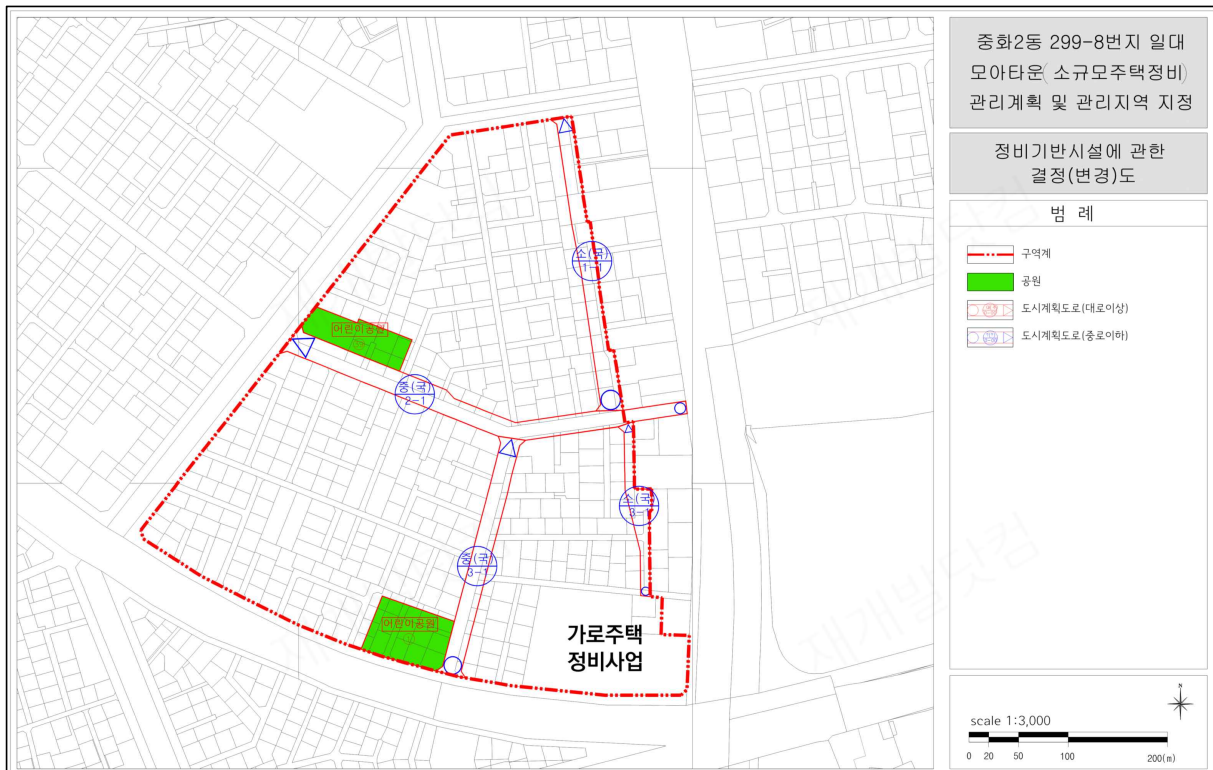
■ 토지이용계획(안)



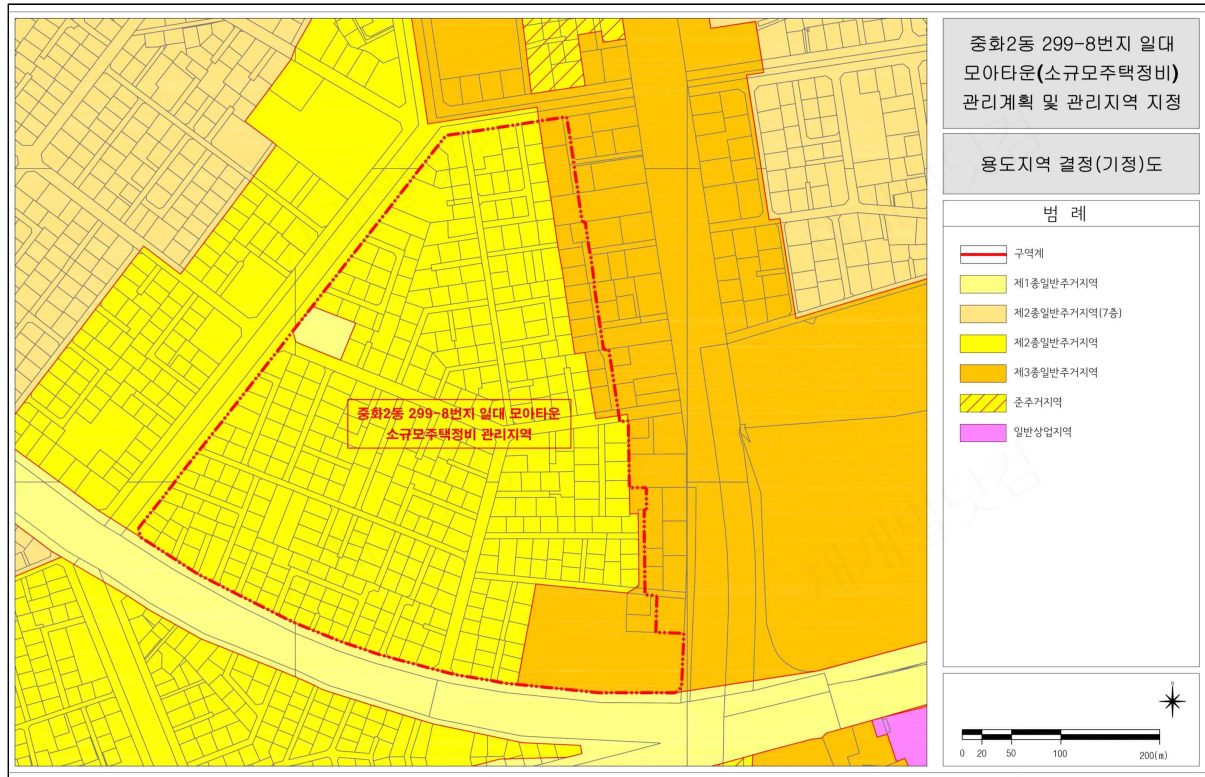
■ 정비기반시설 결정(기정)도



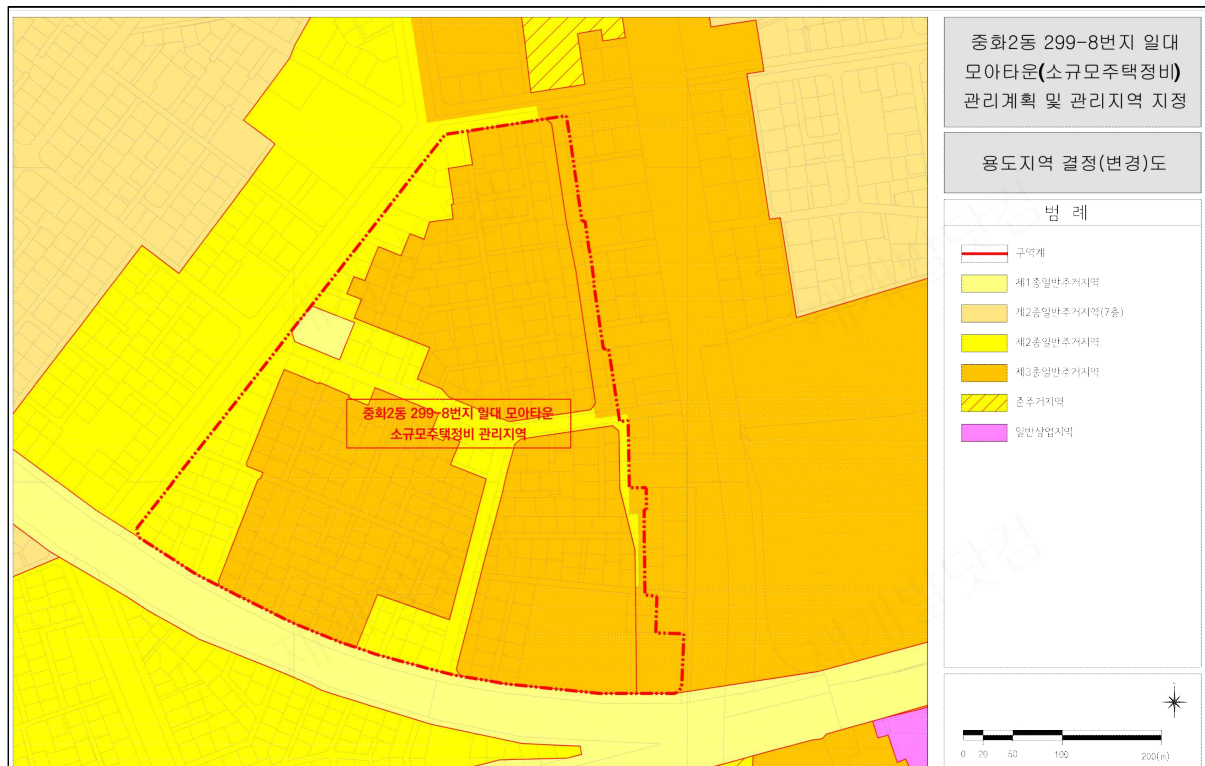
■ 정비기반시설 결정(변경)도



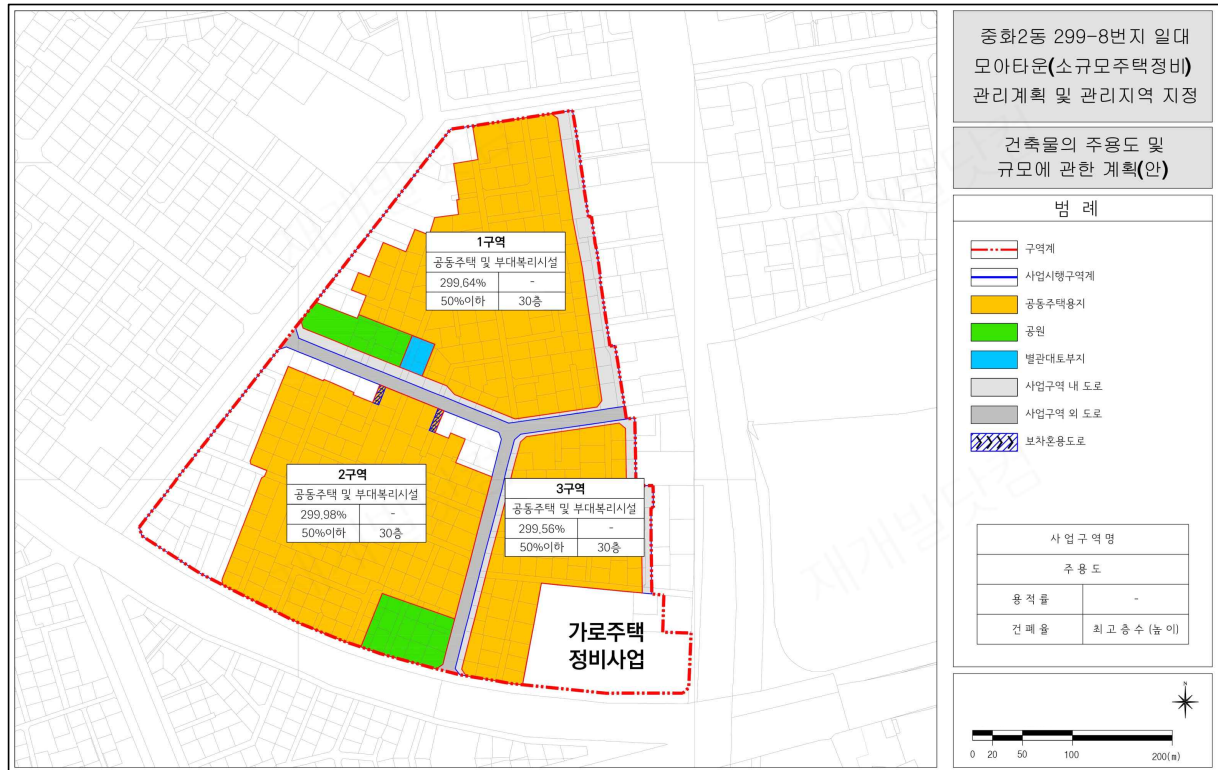
■ 용도지역 결정(기정)도



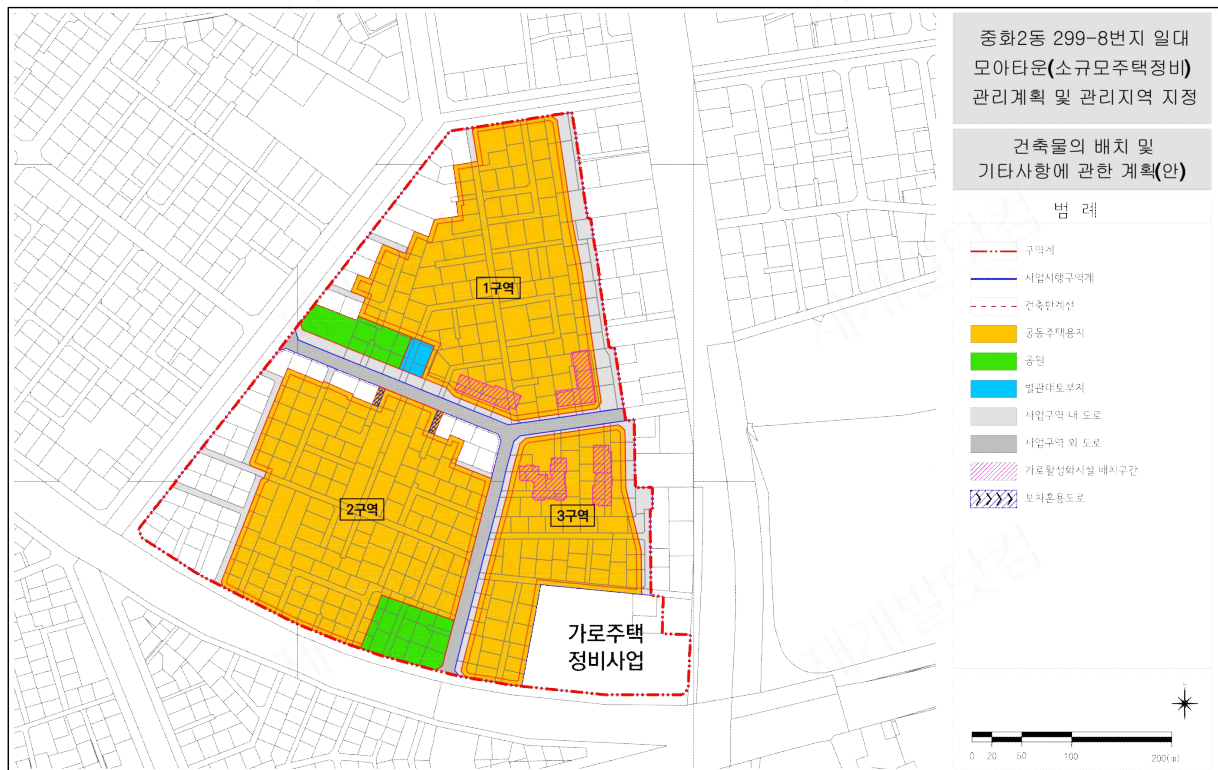
■ 용도지역 결정(변경)도



■ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



■ 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)

