

중화1동 4-30번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경(안) 주민공람 공고

‘서울특별시고시 제2024-131호(2024.3.14.)’로 승인 및 고시된 서울특별시 중랑구 「중화1동 4-30번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획)」에 대하여 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 일부 개정에 따른 사업성 보정계수를 반영하여 임대주택 비율을 조정하고 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

2026년 2월 12일

중랑구청장

가. 공람기간 : 2026. 2. 12. ~ 2026. 2. 26.(14일간)

나. 공람장소 : 중랑구청 2층 주택개발추진단

※ 관리계획(안) 관련 문의 : 서울특별시청 건축기획관 전략주택공급과(☎02-2133-8241 및 중랑구청 주택개발추진단(☎02-2094-6902)

※ 의견서 제출 : 중랑구청 주택개발추진단(☎02-2094-6902)

다. 공람사유 : 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 개정(2026.1.5.) 및 모아주택 사업성 보정계수 세부기준 제도 시행에 따른 중화1동 4-30번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 변경(안)을 『빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법』제43조의2에 따라 주민공람

라. 공람내용 : 중화1동 4-30번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 변경(안)

마. 기타사항 : 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 임대주택의 공급 세대수, 기타 계획내용 등은 소규모주택정비 관리계획 변경 절차 이행 과정에서 변경될 수 있습니다.

바. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

사. 의견제출 : 공람기간 내 서면으로 공람장소에 제출하여 주시기 바랍니다.

중화1동 4-30번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 변경(안)

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 중화1동 4-30번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	중랑구 중화1동 4-30번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	—
현황		73,625.8㎡	전체 : 283동 노후 · 불량 : 204동(72.1%)	—

다. 정비방향 : 소규모 주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후주거지의 계획적 공동개발 유도

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

: 변경없음(서울특별시고시 제2024-131호와 동일)

나. 토지이용계획(안)

: 변경없음(서울특별시고시 제2024-131호와 동일)

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

: 변경없음(서울특별시고시 제2024-131호와 동일)

라. 교통계획(안)

: 변경없음(서울특별시고시 제2024-131호와 동일)

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

: 변경없음(서울특별시고시 제2024-131호와 동일)

바. 모아타운 통합계획(안)

: 변경없음(서울특별시고시 제2024-131호와 동일)

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

: 변경없음(서울특별시고시 제2024-131호와 동일)

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

: 변경없음(서울특별시고시 제2024-131호와 동일)

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

○ (기정)사업시행구역별 정비 시

구분		위치	전체 세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
표시	사업구역					
합 계		-	1,612	500	-	임대주택 31.02%
A1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	중화1동 1-1번지 일대	178	46	한국토지 주택공사 서울주택 도시공사	임대주택 25.84%
A2	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	중화1동 4-30번지 일대	166	43		임대주택 25.90%
A3	사업추진구역3 (가로주택정비사업)	중화1동 133-7번지 일대	207	52		임대주택 25.12%
A4	사업추진구역4 (가로주택정비사업)	중화1동 304-4번지 일대	196	51		임대주택 26.02%
A5	사업추진구역5 (가로주택정비사업)	상봉1동 215-6번지 일대	308	111		임대주택 36.03%
A6	사업추진구역6 (가로주택정비사업)	상봉1동 190-88번지 일대	512	185		임대주택 36.13%
B1	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	중화1동 123번지 일대	45	12		임대주택 26.67%

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

○ (기정)통합 정비 시

구분		위치	전체 세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
표시	사업구역					
합 계		-	1,790	645	-	임대주택 36.03%
A1·A2·B1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	중화1동 1-1번지 일대	474	170	한국토지 주택공사	임대주택 35.86%
A3·A4	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	중화1동 133-7번지 일대	496	179		임대주택 36.08%
A5	사업추진구역5 (가로주택정비사업)	상봉1동 215-6번지 일대	308	111	서울주택 도시공사	임대주택 36.03%
A6	사업추진구역6 (가로주택정비사업)	상봉1동 190-88번지 일대	512	185		임대주택 36.13%

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

○ (변경)사업시행구역별 정비 시

구분		위치	전체 세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
표시	사업구역					
합 계		-	1,612	332	-	임대주택 25.94%
A1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	중화1동 1-1번지 일대	178	30	한국토지 주택공사 서울주택 도시공사	임대주택 16.85%
A2	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	중화1동 4-30번지 일대	166	29		임대주택 17.47%
A3	사업추진구역3 (가로주택정비사업)	중화1동 133-7번지 일대	207	35		임대주택 16.91%
A4	사업추진구역4 (가로주택정비사업)	중화1동 304-4번지 일대	196	34		임대주택 17.35%
A5	사업추진구역5 (가로주택정비사업)	상봉1동 215-6번지 일대	308	74		임대주택 24.03%
A6	사업추진구역6 (가로주택정비사업)	상봉1동 190-88번지 일대	512	122		임대주택 23.83%
B1	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	중화1동 123번지 일대	45	8		임대주택 17.78%

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

○ (변경)통합 정비 시

구분		위치	전체 세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
표시	사업구역					
합 계		-	1,790	428	-	임대주택 23.91%
A1·A2·B1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	중화1동 1-1번지 일대	474	114	한국토지 주택공사 서울주택 도시공사	임대주택 24.05%
A3·A4	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	중화1동 133-7번지 일대	496	118		임대주택 23.79%
A5	사업추진구역5 (가로주택정비사업)	상봉1동 215-6번지 일대	308	74		임대주택 24.03%
A6	사업추진구역6 (가로주택정비사업)	상봉1동 190-88번지 일대	512	122		임대주택 23.83%

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

임대주택의 공급 및 인수계획 변경 사유

- ☐ 서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례 개정(2026.1.5.)에 따른 모아주택 사업성 보정계수 적용
 - ☐ 사업성 보정계수 산출
 - 범위: 1.0 ~ 1.5 ※ 1.0 이하는 1.0, 1.5 이상은 1.5 적용
 - 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 적용산식
- ① 조례 제44조의4에 따른 임대주택 공급비율(용도지역 상향시)

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

1) 조례 제44조의4제2항에 따른 사업(공공참여)의 경우 100분의 30 적용

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)

차. 용도지구·용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

: 변경없음(서울특별시고시 제2024-131호와 동일)

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

: 변경없음(서울특별시고시 제2024-131호와 동일)

3. 관리계획 및 관리지역 결정도

: 변경없음(서울특별시고시 제2024-131호와 동일)