

◆ 서울특별시고시 제2024-552호

중화동 329-38번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 중랑구 중화동 329-38번지 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.

2024년 11월 14일
서울특별시

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		99,931.35㎡	전체 : 516동 노후·불량 : 389동(75.4%)	-

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

○ 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	-	증) 99,931.35	99,931.35	-

○ 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명칭	결정내용	결정사유
-	중화동 329-38번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)	• 위치: 중랑구 중화동 329-38번지 일대 • 소규모주택정비 관리지역 지정 면적: 99,931.35㎡	노후·불량 주택이 혼재되어 개발이 어려운 지역에서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소규모주택 정비사업의 계획적·효율적 추진을 위한 관리지역 지정

나. 토지이용계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계			99,931.35	100.0	
시행 구역	공동주택 용지	소계	84,505.15	84.56	
		2-1 사업추진구역1(가로주택정비사업)	16,649.60	16.66	
		2-2 사업추진구역2(가로주택정비사업)	16,876.70	16.89	
		2-3 사업추진구역3(가로주택정비사업)	19,793.90	19.81	
		2-4 사업추진구역4(가로주택정비사업)	7,869.30	7.87	
		2-5 사업추진구역5(가로주택정비사업)	15,831.45	15.84	
		2-6 사업추진구역6(가로주택정비사업)	7,484.20	7.49	
	정비 기반 시설	소계	8,243.0	9.05	
		도로	4,844.0	4.85	
		C-1 어린이공원	1,500.0	1.50	
		C-2 공공공지	1,700.0	1.70	
		C-3 공영주차장	1,000.0 (연면적 1,500.0)	1.00	

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고
시행구역 외	소계		6,382.2	6.39	
	B-1	자율주택정비사업지	778	0.78	
	도로		5,604.20	5.61	

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

■ 도로 결정(변경) 조서

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 소규모주택정비관리지역 내 기존 미지정 도로에 대한 도시계획시설 결정 및 도로의 설치계획(안)은 본 계획수립 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	조성 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	1	50	20 (25)	보조 간선	3,250 (121)	이문동 (중화동 304-70)	신내동3-42 (중화동 303-1)	일반	서고387 (78.8.3)	-
변경	중로	1	50	25 (30)	보조 간선	3,250 (135)	중화동 330-81	중화동 329-1	일반	-	구역 내 5m 확폭
신설	중로	3	1	12	집산	420	중화동 329-1	중화동 327-106	일반	-	기존 미지정 된 도로 신설, 구역 내 4m 확폭
신설	중로	3	2	12	국지	231	중화동 328-34	중화동 317-40	일반	-	기존 미지정 된 도로 신설, 구역 내 6m 확폭
신설	소로	2	1	8~11	국지	167 (40)	중화동 330-73	중화동 329-72	일반	-	기존 미지정 된 도로 신설, 대상지 내 일부 구간 우회전차로 확보(3m 확폭)
신설	소로	2	2	8	국지	113	중화동 315-56	중화동 315-30	일반	-	기존 미지정 된 도로 신설
신설	소로	3	1	6	국지	178	중화동 312-107	중화동 312-94	일반	-	기존 미지정 된 도로 신설, 구역 내 2m 확폭
신설	소로	3	2	6	국지	183	중화동 315-61	중화동 315-30	일반	-	기존 미지정 된 도로 신설, 구역 내 2m 확폭

※ ()는 구역 내 도로 확폭 연장임

－ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경 사유
중로 1-50	중로 1-50	구역 내 5m 확폭	중화2재정비촉진구역 내 수립된 봉화산로 확폭 계획 변경(서고시 제 2009-223호)
-	중로 3-1	도시계획시설 (도로) 신설	사업 시행 후 세대수 증가에 따른 원활한 교통체계 유지를 위해 기존도로에서 구역 내 4m 확폭 및 도시계획시설(도로) 결정
-	중로 3-2	도시계획시설 (도로) 신설	기존 일방통행도로에서 일부 구간 양방통행 및 보행 통행 여건 개선을 위해 구역 내 6m 확폭 및 도시계획시설(도로) 결정
-	소로 2-1	도시계획시설 (도로) 신설	대상지~중랑천으로의 차량·보행 통행 여건 개선을 위하여 구역 내 일부 구간 우회전 차로 확보(3m 확폭) 및 도시계획시설(도로) 결정
-	소로 2-2	도시계획시설 (도로) 신설	대상지~중랑천으로의 차량·보행 통행 여건 개선을 위하여 도시계획시설(도로) 결정
-	소로 3-1	도시계획시설 (도로) 신설	원활한 차량통행 개선을 위해 기존도로(4m)에서 구역 내 2m 확폭 및 도시계획시설(도로) 결정
-	소로 3-2	도시계획시설 (도로) 신설	원활한 차량통행 개선을 위해 기존도로(4m)에서 구역 내 2m 확폭 및 도시계획시설(도로) 결정

■ 공원 결정(변경) 조서

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	40	세화 공원	어린이공원	중화동 328-14	1,147	감) 1,147	-	서고 1955-141 (95.5.20)	-
신설	1	세화 공원	어린이공원	중화동 328-62 일대	-	증) 1,500	1,500	-	-

－ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경 사유
40	세화 공원	어린이공원	기존 공원 폐지 후 어린이공원 신설	접근성 저하 및 노후화·관리미비에 따른 슬럼화로 기존 공원(세화어린이공원)을 폐지하고 대상지 중앙으로 (2-1구역, 2-2구역) 위치 이전 및 확장된 규모로 어린이공원 신설
1	세화 공원	어린이공원	어린이공원 신설	어린이공원 신설하여 인근 주민들의 접근성 및 이용성 확보

■ 공공공지 결정(변경) 조서

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

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

－ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경 사유
1	공공 공지	공공공지	공공공지 신설	주민 필요 편의시설 설치를 위해 향후 활용용도 결정

■ 주차장 결정(변경) 조서

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	주차장	공영 주차장	중화동 313-8일대	-	증) 1,000 (면면적 1,500)	1,000 (면면적 1,500)	-	공영 주차장

－ 주차장 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경 사유
1	주차장	공영 주차장	공영주차장 신설	대상지 내 거주자우선주차장 폐지로 인접 노후 저층주거지 주민을 위한 공영주차장 조성 필요

■ 공동이용시설 설치계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분	세대수	기준면적	설치기준	비고
2-1(사업추진구역1)	556 세대	1,737.50㎡ 이상	서울시 주택조례 제8조의 4(주민공동시설) 100세대 ~ 1,000세대 기준으로 세대당 2.5㎡ X 1.25 이상 설치	구역내
2-2(사업추진구역2)	556 세대	1,737.50㎡ 이상		
2-3(사업추진구역3)	655 세대	2,046.88㎡ 이상		
2-4(사업추진구역4)	247 세대	771.88㎡ 이상		
2-5(사업추진구역5)	525 세대	1,640.63㎡ 이상		
2-6(사업추진구역6)	259 세대	809.38㎡ 이상		

라. 교통처리계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	봉화산로 및 중랑역로15길, 동일로123길(커뮤니티가로변) 일부 차량진출입 불허	봉화산로, 중랑역로15길, 동일로123길 일부
차량진출입 구간	봉화산로4길에서 2-1·2-2·2-3·2-4·2-5구역 차량진출입 허용, 중랑역로21길에서 2-6구역 차량진출입 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

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

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	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	중화동 329-38일대	18,689.60	16,649.60	2,040.00	조합	조합설립 변경인가 (구역확대) 예정	-
2-2	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	중화동 329-28일대	18,280.70	16,876.70	1,404.00	조합	조합설립 변경인가 (구역확대) 예정	-
2-3	사업추진구역3 (가로주택정비사업)	중화동 327-1일대	23,086.90	19,793.90	3,293.00	조합	조합설립 변경인가 (구역확대)를 위한 동의서 징구 중	-
2-4	사업추진구역4 (가로주택정비사업)	중화동 313-20일대	8,269.30	7,869.30	400.00	조합	동의서 징구 중	-
2-5	사업추진구역5 (가로주택정비사업)	중화동 317-64일대	17,337.45	15,831.45	1,506.00	조합	조합설립 변경인가 (구역확대) 예정	-
2-6	사업추진구역6 (가로주택정비사업)	중화동 315-61일대	7,885.20	7,484.20	401.00	조합	동의서 징구 중	-

바. 모아주택 통합계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 건축법 제77조의 4에 따른 건축협정 체결로 건축법 제77조 13에 따른 특례적용 계획

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 높이제한 완화 • 건축법 제53조 지하층, 주차장법 제19조에 따른 부설주차장 통합설치	• 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획 • 쾌적한 가로환경 및 주차난 해소 를 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	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

사. 건폐율 · 용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 모아타운 내 사업시행(예정)구역(모아주택 2-1~2-6구역)을 중심으로 밀도 계획 수립

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	

구분		내용		비고
시행 구역 외	B-1	높이	용도지역 층수 적용	자율주택정비사업지 (제2종일반주거(7층))
		건폐율	60% 이하	
		용적률	기준 250% 이하	
		높이	건축법 및 건축조례 허용높이	

※ 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

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

■ 건축물의 용도

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

적용지역	구분		계획내용	비고
2-1 ~ 2-6	유형		• 공동주택 용지	-
	용도	허용 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	
B-1	유형		• 공동주택 용지(기정)	-
	용도	허용 용도	• 「국토의계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획조례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물	-
		불허 용도	• 허용용도 이외의 용도	-

■ 건축물의 배치 · 형태 · 건축선 등에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

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)	-
건축한계선	가로변	- 가로 환경 및 보행 환경 개선을 위한 건축한계선 계획 - 커뮤니티가로(동일로 123길)를 따라 건축한계선 5m 적용하여,	-

구분	적용지역	계획내용	비고
		보도형 전면공지 조성을 통한 보행공간 확보 • 2-1, 2-2구역 종량천로변 도로 건축한계선 5m 적용 • 종량천로 및 동일로123길 제외한 각 도로변 건축한계선 3m 적용 • 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성	
가로활성화 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	-

자. 임대주택의 공급 계획 (안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

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

차. 용도지역·용도지구의 지정 및 변경 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		99,931.35	-	99,931.35	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	1,147.80	증) 352.20	1,500.0	1.5	-
	제2종일반주거지역(7층)	90,776.85	증) 87,758.35	3,018.50	3.0	-
	제2종일반주거지역	8,006.70	감) 7,006.70	1,000.00	1.0	-
	제3종일반주거지역	-	증) 94,412.85	94,412.85	94.5	-

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

- 「건축법」 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	2-1구역 ~ 2-6구역	-	증) 98,612.85	98,612.85	-

○ 특별건축구역의 건축물 적용배제 또는 완화

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

3. 관련도면

○ 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

○ 서울특별시 전략주택공급과(☎ 02-2133-8229) 및 중랑구 주거개선과(☎ 02-2094-2793)에 비치·열람하고 있습니다.

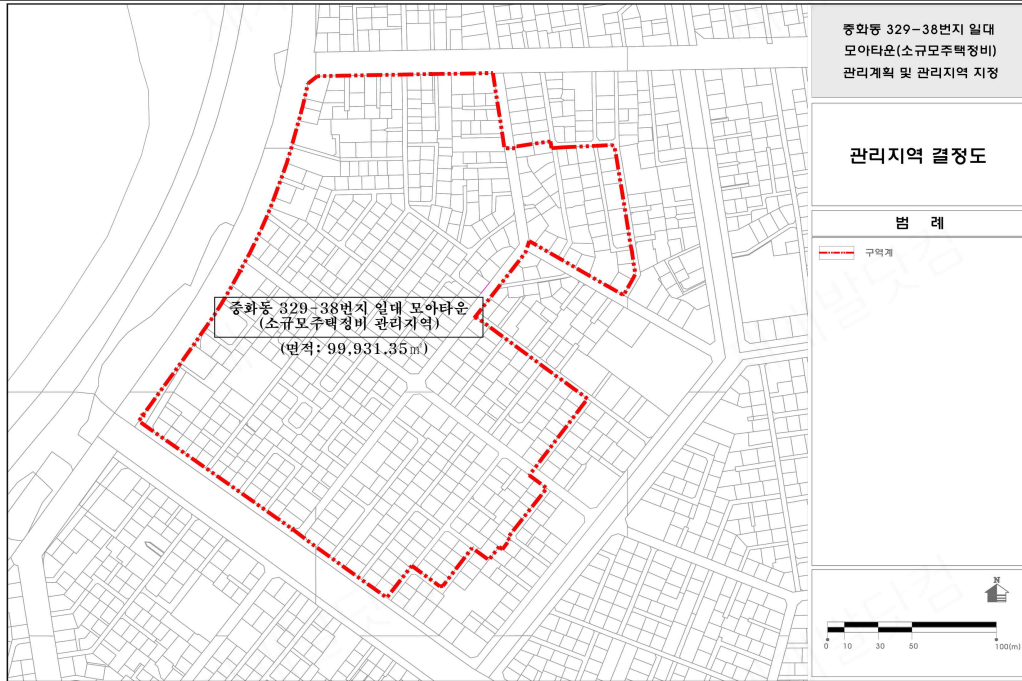
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

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

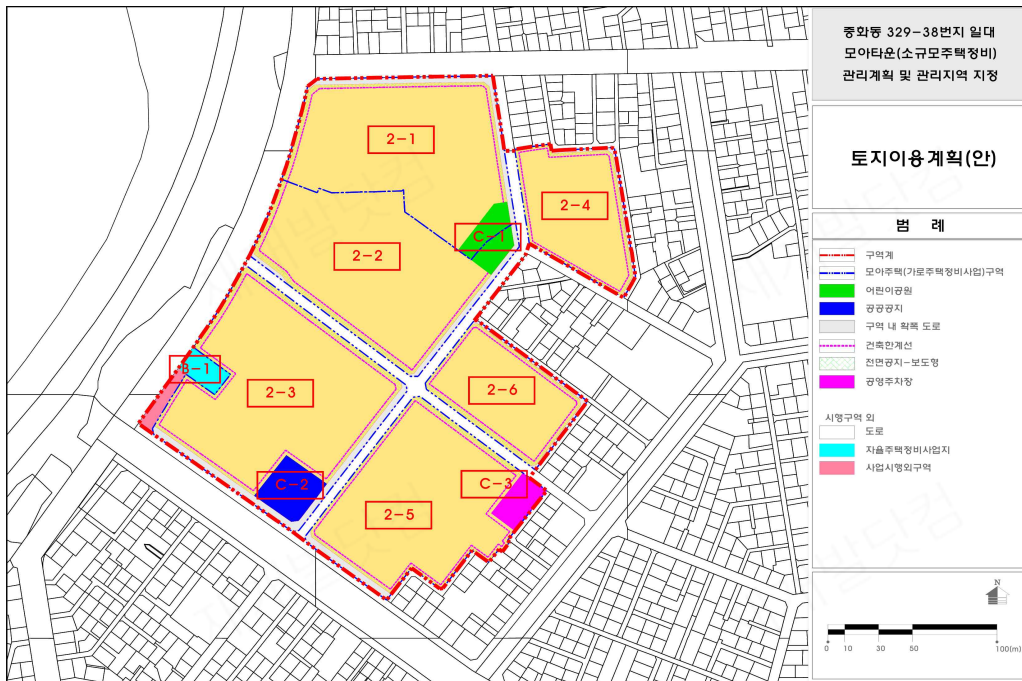
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

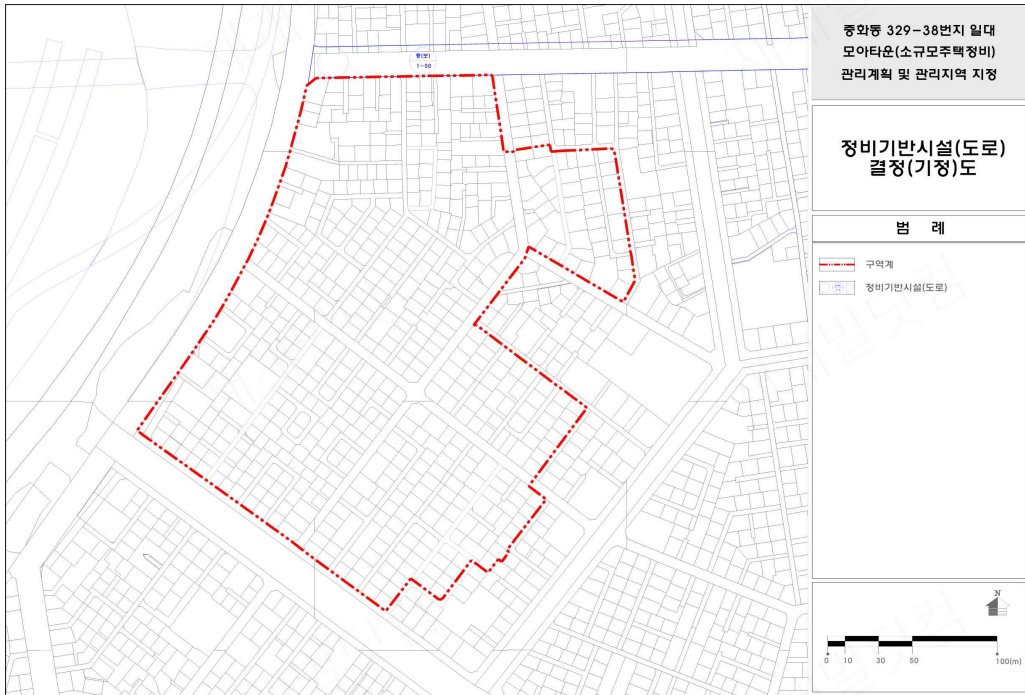
■ 관리지역 결정도(안)



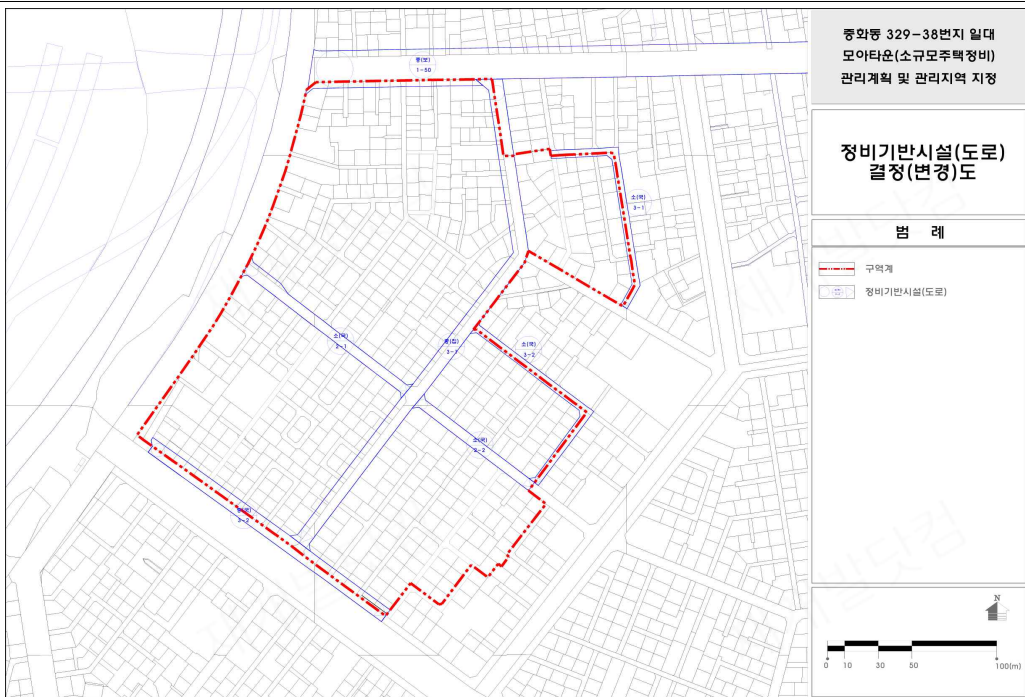
■ 토지이용계획(안)



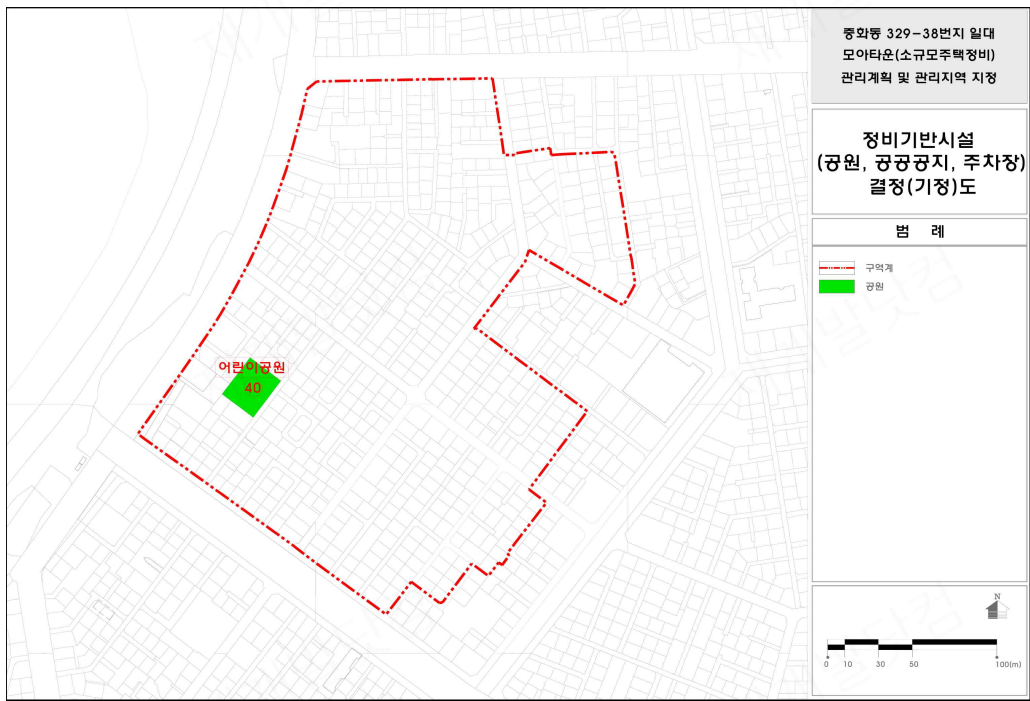
정비기반시설(도로) 결정(기정)도



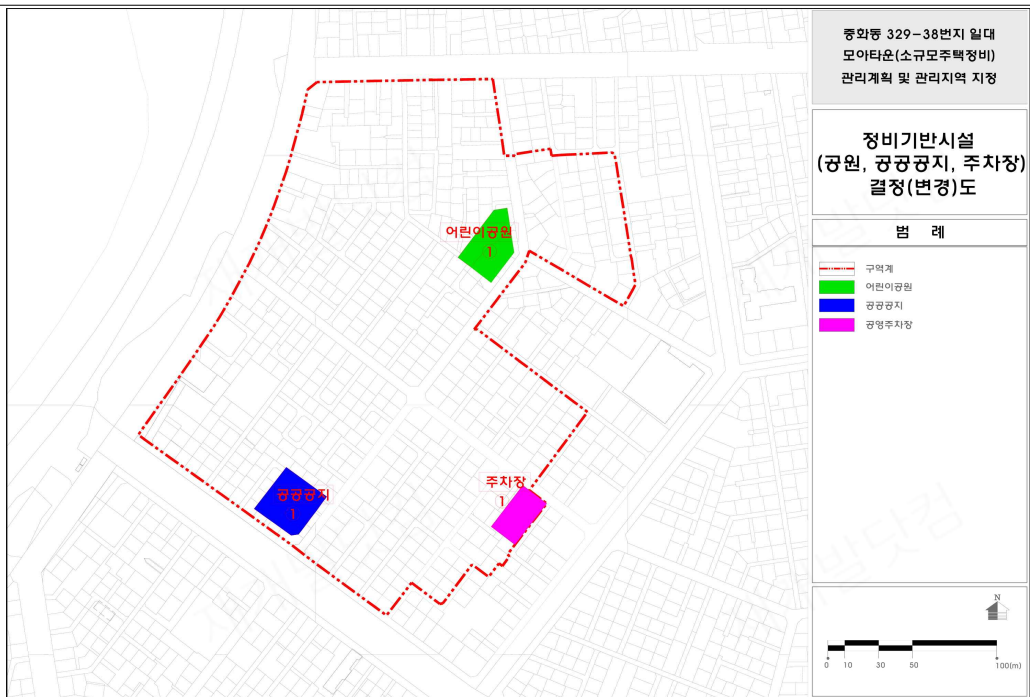
정비기반시설(도로) 결정(변경)도



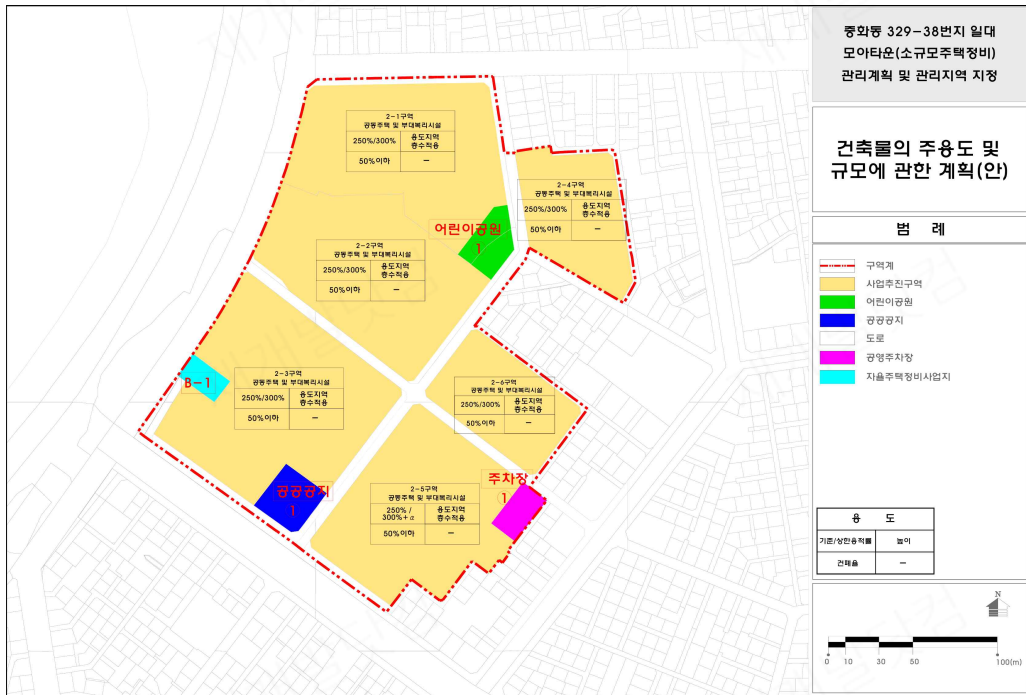
정비기반시설(공원, 공공공지, 주차장) 결정(기정)도



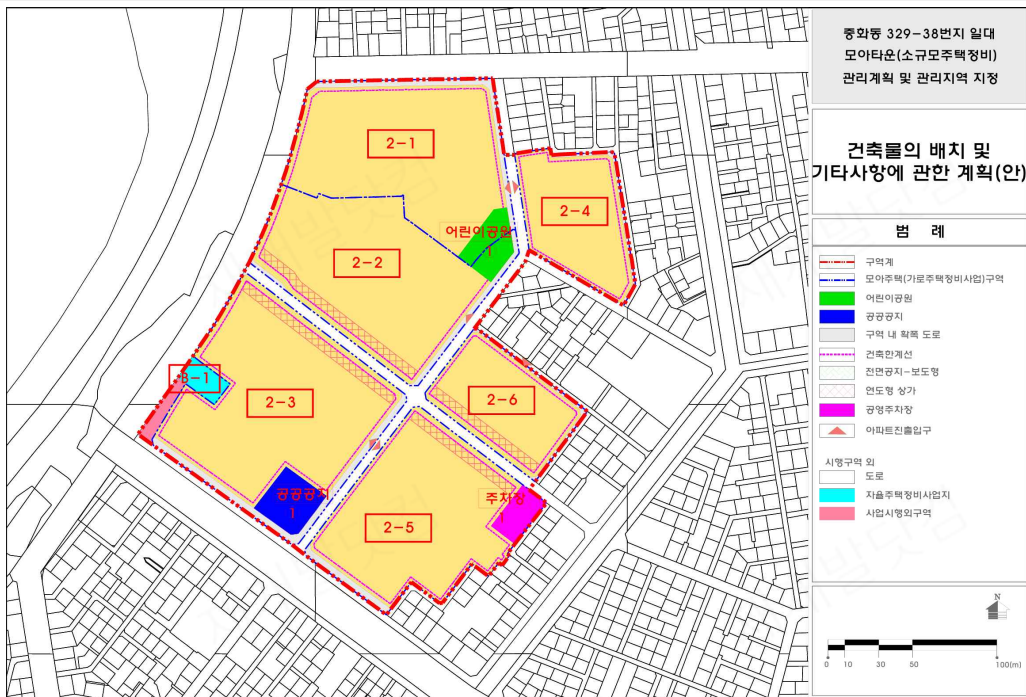
정비기반시설(공원, 공공공지, 주차장) 결정(변경)도



■ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



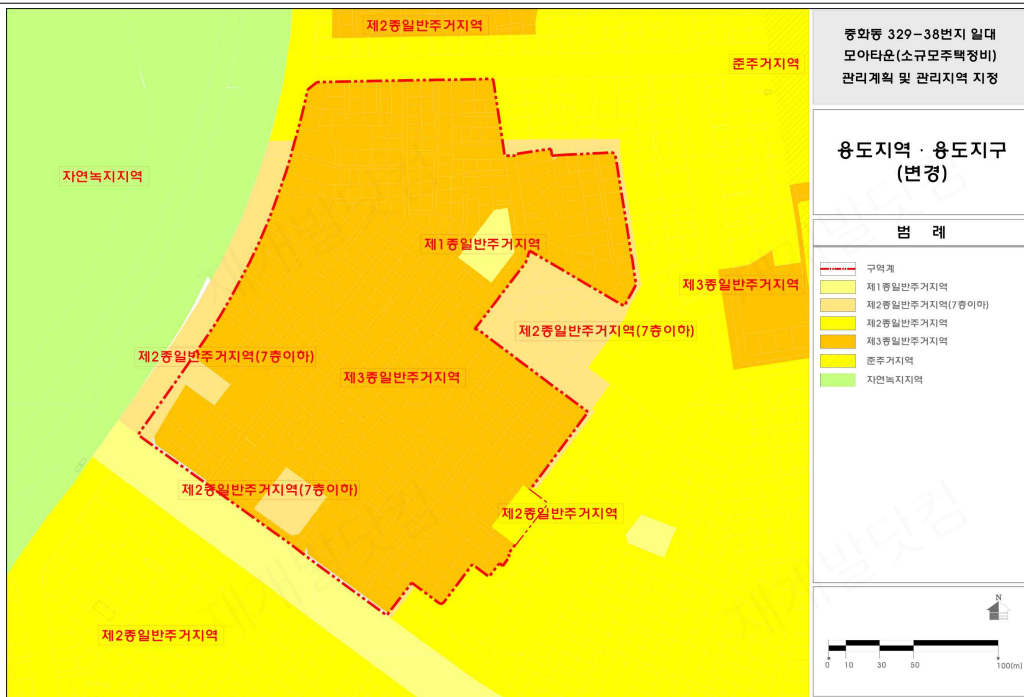
■ 건축물 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



■ 용도지역 결정(기정)도



■ 용도지역 결정(변경)도



■ 특별건축구역에 관한 계획(안)

