

◆ 서울특별시고시 제2024-131호

중화1동 4-30번지 일대

소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2023-339호(2023.8.10.)로 승인 및 지형도면 고시된 중화1동 4-30번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획)에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 결정(변경) 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 3월 14일

서울특별시장

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 : 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)

○ 관리지역 지정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
-	중화1동 4-30번지 일대 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	중랑구 중화1동 4-30번지 일대	73,625.8	-	73,625.8	-

○ 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명칭	결정 내용	결정 사유
-	중화1동 4-30번지 일대 소규모주택정비 관리지역	· 위치 : 중랑구 중화1동 4-30번지 일대 · 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 73,625.8㎡	노후 불량 주택이 혼재되어 개발이 어려운 지역에서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소규모주택 정비사업의 계획적·효율적 추진을 위한 관리지역 지정

나. 토지이용계획(안)

○ (기정)

구 분				면적(㎡)	구성비(%)	비 고	
합 계				73,625.8	100.0		
시행 구역	공동주 택 용지	소계		50,260.8	68.2		
		A1	사업추진구역1(가로주택정비사업)	7,402.0	10.0		
		A2	사업추진구역2(가로주택정비사업)	3,269.0	4.4		
		A3	사업추진구역3(가로주택정비사업)	5,859.6	8.0		
		A4	사업추진구역4(가로주택정비사업)	8,215.0 (8,552.0)	11.2	(공공공지 포함 연번부여 기준)	
		A5	사업추진구역5(가로주택정비사업)	8,112.9	11.0		
		A6	사업추진구역6(가로주택정비사업)	17,402.3	23.6		
	정비 기반 시설	도로		10,734.8	14.6		
		공원		248.0	0.3		
		공공공지		337.0	0.5		
		공공청사		730.0	1.0		
시행구역 외		B1 ~ B4	주택용지 등		11,315.2	15.4	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ (변경)사업시행구역별 정비 시

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계			73,625.8	100.0	
시행 구역	공동주 택 용지	소계	57,794.1	78.4	
		A1 사업추진구역1(가로주택정비사업)	7,055.5	9.6	
		A2 사업추진구역2(가로주택정비사업)	6,561.0	8.9	
		A3 사업추진구역3(가로주택정비사업)	8,159.2	11.1	
		A4 사업추진구역4(가로주택정비사업)	7,639.3	10.3	
		A5 사업추진구역5(가로주택정비사업)	9,929.0	13.5	
		A6 사업추진구역6(가로주택정비사업)	16,668.2	22.6	
		B1 사업가능구역1(가로주택정비사업)	1,781.9	2.4	
	정비 기반 시설	도로	3,758.2	5.2	
		공원	646.9	0.9	
시행 구역 외	정비 기반 시설	소계	11,426.6	15.5	
		도로	10,696.6	14.5	
		공공청사	730.0	1.0	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ (변경)통합 정비 시

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계			73,625.8	100.0	
시행 구역	공동주 택 용지	소계	57,995.2	78.8	
		A1 · A2 · B1 사업추진구역1(가로주택정비사업)	15,384.0	20.9	
		A3 · A4 사업추진구역2(가로주택정비사업)	16,014.0	21.8	
		A5 사업추진구역3(가로주택정비사업)	9,929.0	13.5	
		A6 사업추진구역4(가로주택정비사업)	16,668.2	22.6	
	정비 기반 시설	도로	3,650.3	5.0	

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고
시행 구역 외	정비 기반 시설	공원	1,924.7	2.5	
		소계	10,055.6	13.7	
		도로	9,325.6	12.7	
		공공청사	730.0	1.0	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

■ 도로

○ (기정)

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	조성형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	2	23	8	국지도로	258 (90)	상봉동 315-62	중화동 154-84	일반 도로	서울시고시 제1974-47호 (1974.04.20.)	-
기정	소로	2	23	8	국지도로	44	중화동 127-4	중화동 127-12	일반 도로	서울시고시 제1974-47호 (1974.04.20.)	-
기정	소로	3	30	6	국지도로	173	상봉동 254-1	중화동 122-6	일반 도로	서울시고시 제1974-47호 (1974.04.20.)	-
기정	소로	3	-	6	국지도로	115	중화동 154-81	상봉동 190-206	일반 도로	서울시고시 제1974-47호 (1974.04.20.)	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ (변경)사업시행구역별 정비 시

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	조성형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	3	(1)	12	국지도로	177	중화동 133-19	중화동 10-6	일반 도로	서울시고시 제2023-551호 (2023.12.14.)	-
기정	소로	1	(1)	10	국지도로	174	상봉동 306-11	중화동 133-19	일반 도로	서울시고시 제2023-551호 (2023.12.14.)	-
변경	중로	3	(1)	12	국지도로	351	상봉동 306-11	중화동 10-6	일반 도로	-	확폭
기정	소로	3	30	6	국지도로	173	상봉동 254-1	중화동 122-6	일반 도로	서울시고시 제1974-47호 (1974.04.20.)	-

구분	구 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	조성형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
변경	중로	3	(2)	12	국지도로	173	상봉동 254-1	중화동 122-6	일반도로	-	확폭
기정	소로	3	-	6	국지도로	115	중화동 154-81	상봉동 190-206	일반도로	서울시고시 제1974-47호 (1974.04.20.)	-
변경	소로	3	(1)	6	국지도로	113	중화동 154-81	상봉동 190-206	일반도로	-	축소
신설	중로	3	(3)	12	국지도로	193	상봉동 208-6	중화동 148-180	일반도로	-	신설
신설	소로	2	(1)	8	국지도로	153	상봉동 207-15	중화동 6-1	일반도로	-	신설
신설	소로	2	(2)	8	국지도로	206	상봉동 207-15	상봉동 200-46	일반도로	-	신설
신설	소로	2	(3)	8	국지도로	113	상봉동 306-11	상봉동 200-90	일반도로	-	신설
신설	소로	2	(4)	8	국지도로	98	상봉동 190-177	상봉동 200-46	일반도로	-	신설

※ ()는 도로 임시번호임

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ (변경)통합 정비 시

구분	구 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	조성형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	3	(1)	12	국지도로	177	중화동 133-19	중화동 10-6	일반도로	서울시고시 제2023-551호 (2023.12.14.)	-
기정	소로	1	(1)	10	국지도로	174	상봉동 306-11	중화동 133-19	일반도로	서울시고시 제2023-551호 (2023.12.14.)	-
변경	중로	3	(1)	12	국지도로	351	상봉동 306-11	중화동 10-6	일반도로	-	확폭
기정	소로	3	30	6	국지도로	173	상봉동 254-1	중화동 122-6	일반도로	서울시고시 제1974-47호 (1974.04.20.)	-
변경	중로	3	(2)	12	국지도로	173	상봉동 254-1	중화동 122-6	일반도로	-	확폭
신설	중로	3	(3)	12	국지도로	193	상봉동 208-6	중화동 148-180	일반도로	-	신설
신설	소로	2	(1)	8	국지도로	153	상봉동 207-15	중화동 6-1	일반도로	-	신설
신설	소로	2	(2)	8	국지도로	206	상봉동 207-15	상봉동 200-46	일반도로	-	신설

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	조성형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
신설	소로	2	(3)	8	국지 도로	113	상봉동 306-11	상봉동 200-90	일반 도로	-	신설
신설	소로	2	(4)	8	국지 도로	98	상봉동 190-177	상봉동 200-46	일반 도로	-	신설
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	115	중화동 154-81	상봉동 190-206	일반 도로	서울시고시 제1974-47호 (1974.04.20.)	폐지

※ ()는 도로 임시번호임

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

■ 공원

○ (기정)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	본동	어린이공원	중화동 131-20	248.0	-	248.0	1967.01.21.	-

○ (변경)사업시행구역별 정비 시

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	1	본동	어린이공원	중화동 131-20	248.0	감) 248.0	-	1967.01.21.	-
신설	1	-	소공원	상봉동 207-23	-	증) 309.9	309.9	-	-
신설	2	-	소공원	상봉동 305-3	-	증) 337.0	337.0	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ (변경)통합 정비 시

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	1	본동	어린이공원	중화동 131-20	248.0	감) 248.0	-	1967.01.21.	-
신설	1	-	소공원	상봉동 207-23	-	증) 1,075.3	1,075.3	-	-
신설	2	-	소공원	상봉동 305-3	-	증) 849.4	849.4	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

■ 공공공지

○ (기정)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	봉현 마을마당	공공 공지	상봉동 200-4	337.0	-	337.0	중랑구고시 제1998-45호 (1998.07.06.)	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	봉현 마을마당	공공 공지	상봉동 200-4	337.0	-	337.0	중랑구고시 제1998-45호 (1998.07.06.)	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

■ 공공청사

○ (기정)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	상봉1동 주민센터	상봉동 240-1	730.0	-	730.0	중랑구고시 제1994-40호 (1994.07.30.)	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	상봉1동 주민센터	상봉동 240-1	730.0	-	730.0	중랑구고시 제1994-40호 (1994.07.30.)	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

■ 공동이용시설 설치계획(안)

○ (변경)사업시행구역별 정비 시

구분	세대수	기준면적	비고
A1(사업추진구역1)	178세대	556.3㎡ 이상	구역내
A2(사업추진구역2)	166세대	518.8㎡ 이상	구역내
A3(사업추진구역3)	207세대	646.9㎡ 이상	구역내
A4(사업추진구역4)	196세대	612.5㎡ 이상	구역내
A5(사업추진구역5)	308세대	962.5㎡ 이상	구역내
A6(사업추진구역6)	512세대	1,600.0㎡ 이상	구역내
B1(사업가능구역1)	45세대	140.6㎡ 이상	구역내

※ 설치기준 : 세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 설치

※ 서울시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 100세대 이상 ~ 1,000세대 미만 수준

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ (변경)통합 정비 시

구분	세대수	기준면적	비고
A1 · A2 · B1(사업추진구역1)	474세대	1,481.3㎡ 이상	구역내
A3 · A4(사업추진구역2)	496세대	1,550.0㎡ 이상	구역내
A5(사업추진구역3)	308세대	962.5㎡ 이상	구역내
A6(사업추진구역4)	512세대	1,600.0㎡ 이상	구역내

※ 설치기준 : 세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 설치

※ 서울시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 100세대 이상 ~ 1,000세대 미만 수준

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

라. 교통계획(안)

○ (변경)사업시행구역별 정비 시

구분	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	간선도로인 상봉중앙로변의 원활한 교통흐름을 위해 차량 진출입불허구간 설정	상봉중앙로 변
차량진출입구간	진출입불허구간 외 출입구 설치 가능	불허구간 제외
도로 확폭	간선도로에서의 진출입 여건개선을 위한 도로 확폭	- 상봉중앙로5길(6→12m) - 상봉중앙로9길(6→12m) - 봉화산로30길(8→12m) - 상봉중앙로1나길(4→8m) - 동일로126(6→8m) - 상봉중앙로5나길(6→8m)
보도부속형 전면공지	보차분리도로 2m, 그 외 3m 건축한계선을 적용하여 보행환경 개선	- 2m : 상봉중앙로, 상봉중앙로9길, 봉화산로30길, 상봉중앙로5길 변 - 3m : 그 외 이면부지역
기타사항	간선도로인 상봉중앙로변의 원활한 진출입여건조성	상봉중앙로변 A5구역 북측 및 A6구역 북측의 완화차로(변속차로) 설치 검토
	상봉중앙로5길과 상봉중앙로5나길이 만나는 교차로의 속도 저감	교원식 교차로 설치 검토
	동일로120길과 상봉중앙로1길이 만나는 교차로의 보행환경 개선	A6구역의 남동측 보도채움 및 동서간 횡단보도 설치 검토

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ (변경)통합 정비 시

구분	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	간선도로인 상봉중앙로변의 원활한 교통흐름을 위해 차량 진출입불허구간 설정	상봉중앙로 변
차량진출입구간	진출입불허구간 외 출입구 설치 가능	불허구간 제외
도로 확폭	간선도로에서의 진출입 여건개선을 위한 도로 확폭	- 상봉중앙로5길(6→12m) - 상봉중앙로9길(6→12m) - 봉화산로30길(8→12m) - 상봉중앙로1나길(4→8m) - 동일로126(6→8m) - 상봉중앙로5나길(6→8m)
보도부속형 전면공지	보차분리도로 2m, 그 외 3m 건축한계선을 적용하여 보행환경 개선	- 2m : 상봉중앙로, 상봉중앙로9길, 봉화산로30길, 상봉중앙로5길 변 - 3m : 그 외 이면부지역

구분	계획내용	비고
기타사항	간선도로인 상봉중앙로변의 원활한 진출입여건조성	상봉중앙로변 A5구역 북측 및 A6구역 북측의 완화차로(변속차로) 설치 검토
	상봉중앙로5길과 상봉중앙로5나길이 만나는 교차로의 속도 저감	고원식 교차로 설치 검토
	동일로120길과 상봉중앙로1길이 만나는 교차로의 보행환경 개선	A6구역의 남동측 보도채움 및 등서간 횡단보도 설치 검토

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획 (안)

○ (기정)

도면 표시	사업구역	위 치	면적(㎡)	사업계획				비고
				토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진단계	
합 계			50,597.8	-	-	-	-	-
A1	대명·삼보연립 가로주택정비사업	중화1동 1-1번지 일대	7,402.0	-	-	조합	사업시행인가	-
A2	중화1동 2구역 가로주택정비사업	중화1동 4-30번지 일대	3,269.0	32	32	조합(예정)	동의서 징구	-
A3	중화1동 3구역 가로주택정비사업	중화1동 133-7번지 일대	5,859.6	59	60	조합(예정)	동의서 징구	-
A4	중화1동 4구역 가로주택정비사업	상봉1동 304-4번지 일대	8,552.0	110	112	조합	조합설립 추진 중	-
A5	중화1동 5구역 가로주택정비사업	상봉1동 215-6번지 일대	8,112.9	102	75	조합(예정)	동의서 징구	-
A6	중화1동 6구역 가로주택정비사업	상봉1동 190-88번지 일대	17,402.3	206	206	조합(예정)	동의서 징구	-

※ 개별 사업구역 면적은 연번부여 및 조합설립인가 현황 기준임

○ (변경)

도면 표시	사업구역	위 치	면적(㎡)	사업계획				비고
				토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진단계	
합 계			52,631.8	-	-	-	-	-
A1	대명·삼보연립 가로주택정비사업	중화1동 1-1번지 일대	7,402.0	-	-	조합	사업시행인가	-

도면 표시	사업구역	위 치	면적(㎡)	사업계획				비고
				토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진단계	
A2	중화1동 2구역 가로주택정비사업	중화1동 4-30번지 일대	3,269.0	32	32	조합(예정)	동의서 징구	-
A3	중화1동 3구역 가로주택정비사업	중화1동 133-7번지 일대	5,859.6	59	60	조합(예정)	동의서 징구	-
A4	중화1동 4구역 가로주택정비사업	상봉1동 304-4번지 일대	8,552.0	110	112	조합	조합설립 추진 중	-
A5	중화1동 5구역 가로주택정비사업	상봉1동 215-6번지 일대	8,112.9	102	75	조합(예정)	동의서 징구	-
A6	중화1동 6구역 가로주택정비사업	상봉1동 190-88번지 일대	17,402.3	206	206	조합(예정)	동의서 징구	-
B1	가로주택정비사업 가능구역 1구역	중화1동 123번지 일대	2,034.0	-	-	-	-	-

바. (변경)모아주택 통합 계획(안)

도면 표시	사업구역	위 치	면적(㎡)	특례 사항	특례 적용 사유	비고
합 계			62,199.2			
A1	사업추진구역1	중화1동 1-1번지 일대	7,650.0	•공동사항 건축법 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 완화 •건축법 제53조 지하층, 주차장 법 제19조에 따른 부설주차장 통 합설치	•공동사항 경관 특화를 위한 창의 적인 배치 및 건축물 계 획 •쾌적한 가로환경 및 주 차난 해소를 위한 통합 설치	
A2	사업추진구역2	중화1동 4-30번지 일대	7,434.0			
A3	사업추진구역3	중화1동 133-7번지 일대	8,730.2			
A4	사업추진구역4	상봉1동 304-4번지 일대	8,546.0			
A5	사업추진구역5	상봉1동 215-6번지 일대	10,557.5			
A6	사업추진구역6	상봉1동 190-88번지일대	17,247.5			
B1	사업추진 가능구역1	중화1동 123번지 일대	2,034.0			

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

※ 사업시행구역 내 사업시행인가 시 결정

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

○ (기정)

구분	내용		비고
시행구역 내	건폐율	60% 이하	A1 ~ A6
	용적률	기준 200% 이하 / 상한 250% 이하	
	높이	용도지역 층수 적용	
시행구역 외	건폐율	60% 이하	B1 ~ B4
	용적률	기준 200% 이하	
	높이	건축법 및 건축조례 허용높이	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ (변경)사업시행구역별 정비 시

구분	내용		비고
시행구역 내	건폐율	60% 이하	A1~A4, B1
	용적률	기준 200% 이하 / 법적 상한 250% 이하	
	높이	용도지역 층수 적용	
	건폐율	50% 이하	A5~A6
	용적률	기준 250% 이하 / 법적 상한 300% 이하	
	높이	용도지역 층수 적용	
시행구역 외	건폐율	60% 이하	공공청사
	용적률	기준 200% 이하	
	높이	용도지역 층수 적용	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ (변경)통합 정비 시

구분	내용		비고
시행구역 내	건폐율	50% 이하	A1·A2·B1, A3·A4, A5, A6
	용적률	기준 250% 이하 / 법적 상한 300% 이하	
	높이	용도지역 층수 적용	
시행구역 외	건폐율	60% 이하	공공형사
	용적률	기준 200% 이하	
	높이	용도지역 층수 적용	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

사. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

■ 건축물의 용도

○ (변경)사업시행구역별 정비 시

적용지역	구분		계획내용	비고
A1~A6, B1	유형		• 공동주택 용지	-
	용도	허용용도	「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 「서울시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동 이용시설	-
		불허용도	• 허용용도 이외의 용도	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ (변경)통합 정비 시

적용지역	구분		계획내용	비고
A1·A2·B1, A3·A4, A5, A6	유형		• 공동주택 용지	-
	용도	허용용도	「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 「서울시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동 이용시설	-
		불허용도	• 허용용도 이외의 용도	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

■ 건축물의 배치·형태·건축선 등에 관한 계획(안)

○ (변경)사업시행구역별 정비 시

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	A1~A6, B1	• 건축한계선 2~3m 적용*	• 가로 환경 및 보행 환경 개선 • 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성
가로활성화시설 배치구간	A1~A6	• 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
공개공지	A6	• 공개공지(대지 내 공지) 지정	• 정형화된 가로경관과 쾌적한 보행환경을 고려하여 주민센터 연계 공개공지(대지 내 공지)지정

※ 서울시 모아타운 심의방향 준용(보차분리도로 2m, 그 외 3m 적용)

- 건축한계선(2m) : 상봉중앙로, 상봉중앙로9길, 봉화산로30길, 상봉중앙로5길 변

- 건축한계선(3m) : 그 외 이면부지역

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ (변경)통합 정비 시

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	A1·A2·B1, A3·A4, A5, A6	• 건축한계선 2~3m 적용*	• 가로 환경 및 보행 환경 개선 • 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성
가로활성화시설 배치구간	A1·A2·B1, A3·A4, A5, A6	• 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
공개공지	A6	• 공개공지(대지 내 공지) 지정	• 정형화된 가로경관과 쾌적한 보행환경을 고려하여 주민센터 연계 공개공지(대지 내 공지)지정

※ 서울시 모아타운 심의방향 준용(보차분리도로 2m, 그 외 3m 적용)

- 건축한계선(2m) : 상봉중앙로, 상봉중앙로9길, 봉화산로30길, 상봉중앙로5길 변

- 건축한계선(3m) : 그 외 이면부지역

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

아. 임대주택의 공급 계획(안)

○ (변경)사업시행구역별 정비 시

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
표시	사업구역					
합계		-	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)	상봉1동 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

○ (변경)통합 정비 시

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
표시	사업구역					
합계		-	1,790	645	-	임대주택 36.03%
A1 · A2 · B 1	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	사업추진구역3 (가로주택정비사업)	상봉1동 215-6번지 일대	308	111	서울주택 도시공사	임대주택 36.03%
A6	사업추진구역4 (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

자. 용도지역·용도지구의 지정 및 변경 계획(안)

○ (변경)사업시행구역별 정비 시

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		73,625.8		73,625.8	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	248.0	감) 248.0	-	-	-
	제2종일반주거지역(7층)	73,377.8	감) 71,902.7	1,475.1	2.0	-
	제2종일반주거지역	-	증) 37,205.3	37,205.3	50.5	-
	제3종일반주거지역	-	증) 34,945.4	34,945.4	47.5	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ (변경)통합 정비 시

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		73,625.8		73,625.8	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	248.0	감) 248.0	-	-	-
	제2종일반주거지역(7층)	73,377.8	감) 70,550.0	2,827.8	3.8	-
	제2종일반주거지역	-	증) 575.3	575.3	0.8	-
	제3종일반주거지역	-	증) 70,222.7	70,222.7	95.4	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

차. 특별건축구역에 관한 계획(안)

○ (변경)사업시행구역별 정비 시

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
-	특별건축구역	A1~A6, B1	-	증) 66,272.7	66,272.7	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ (변경)통합 정비 시

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
-	특별건축구역	A1·A2·B1, A3·A4, A5, A6	-	증) 66,272.7	66,272.7	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 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	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

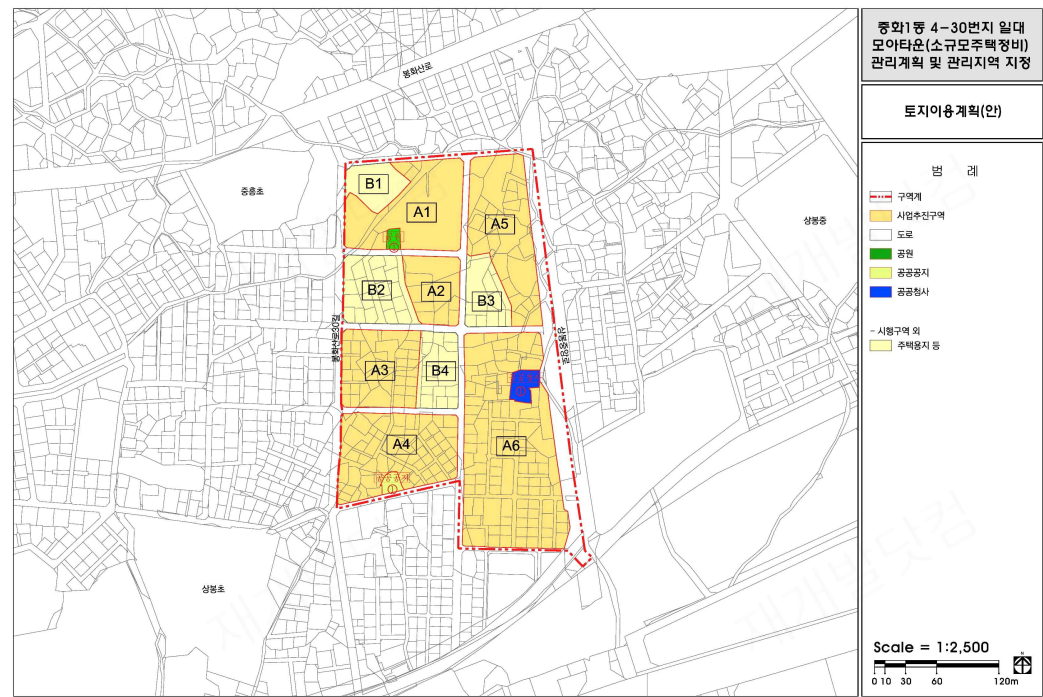
- 서울특별시 전락주택공급과(☎ 02-2133-8229) 및 중랑구 주택개발추진단(☎ 02-2094-6902)에 비치·열람하고 있습니다.
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

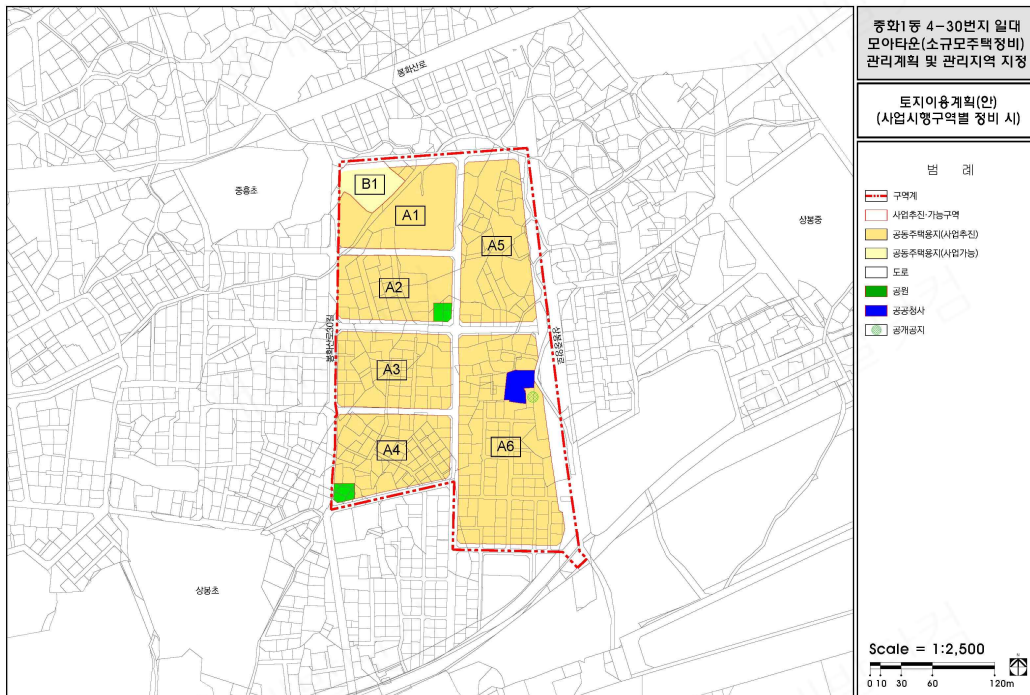
■ 관리지역 결정도



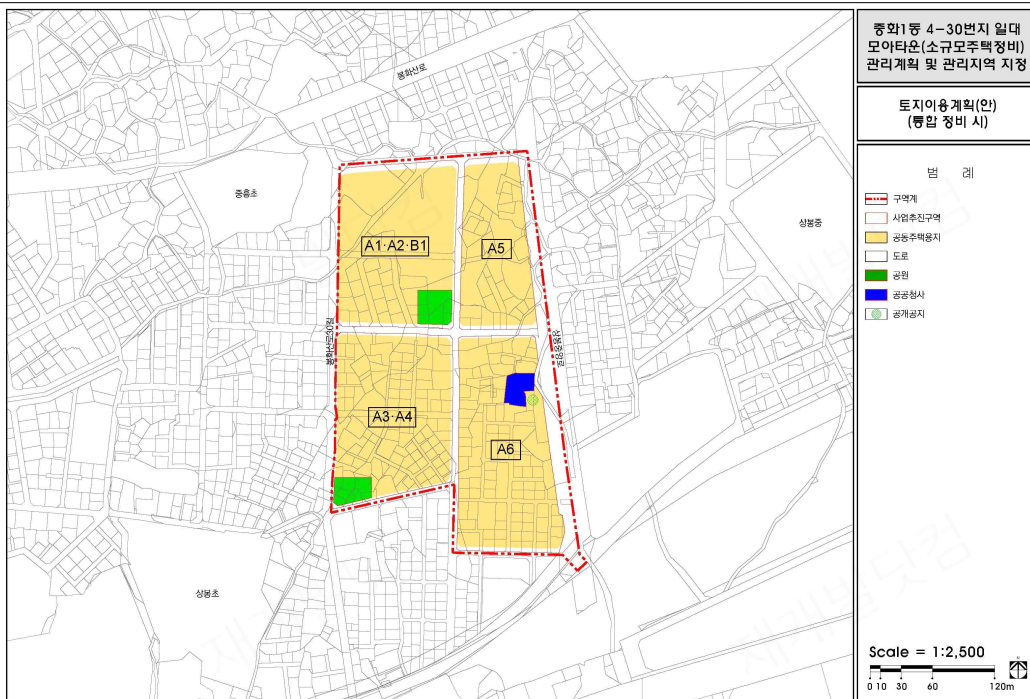
■ 토지이용계획(기정)(안)



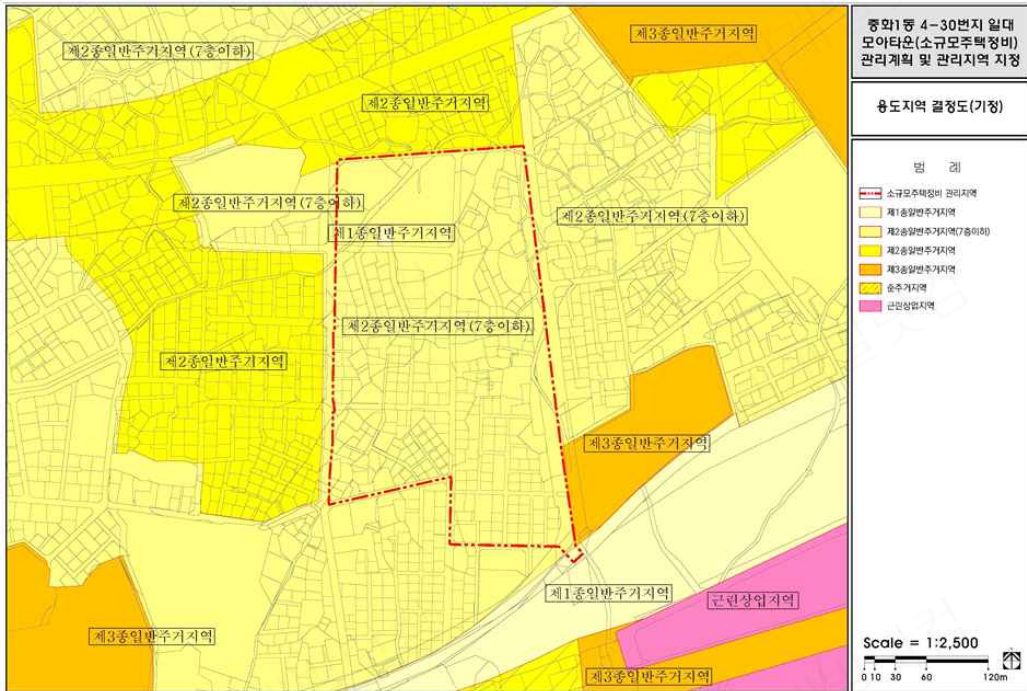
■ 토지이용계획(변경)(안)_사업시행구역별 정비 시



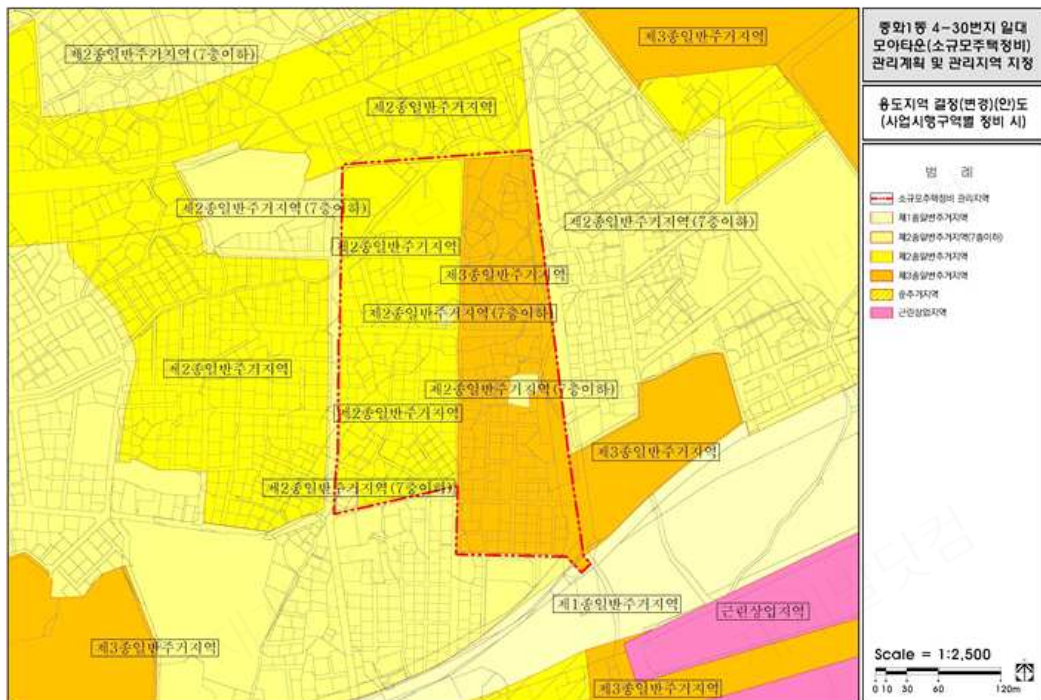
■ 토지이용계획(변경)(안)_통합 정비 시



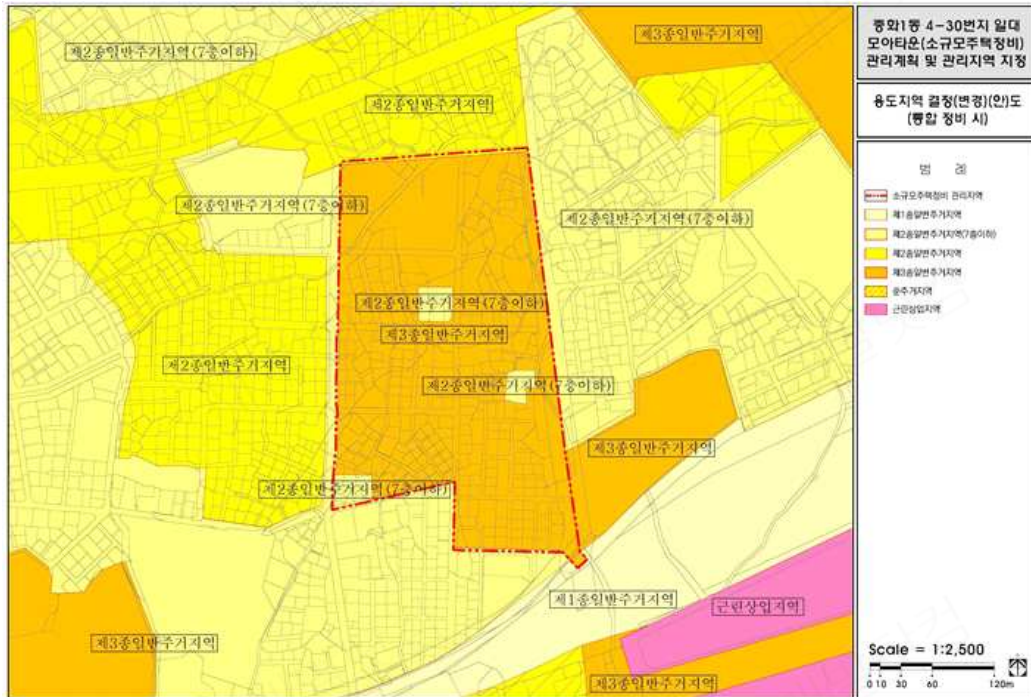
■ 용도지역 결정(기정)



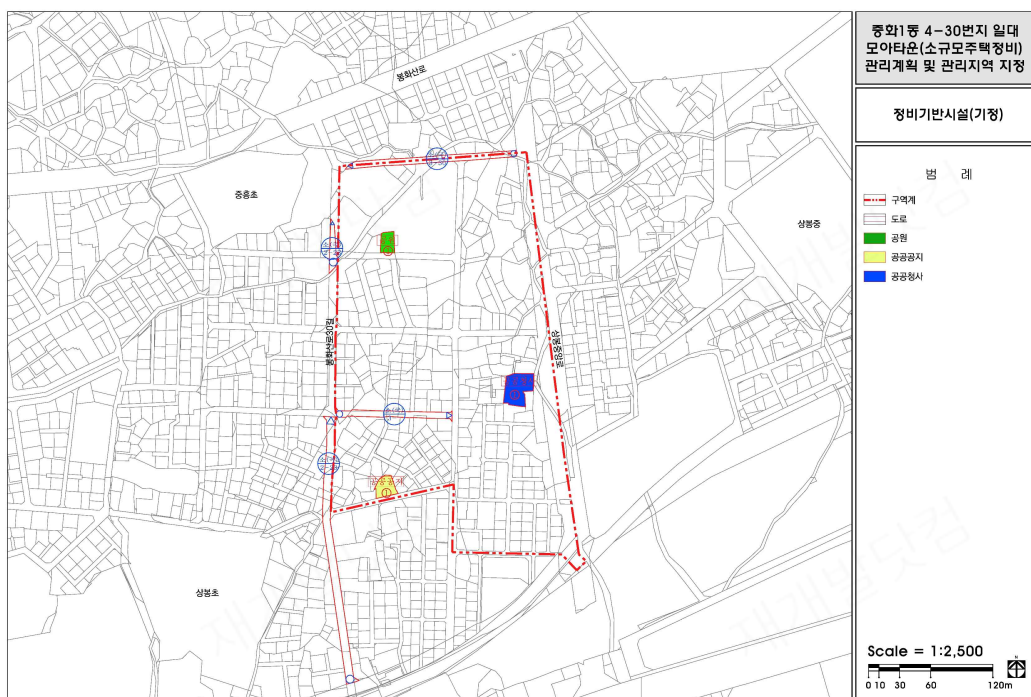
■ 용도지역 결정(변경)(안)_사업시행구역별 정비 시



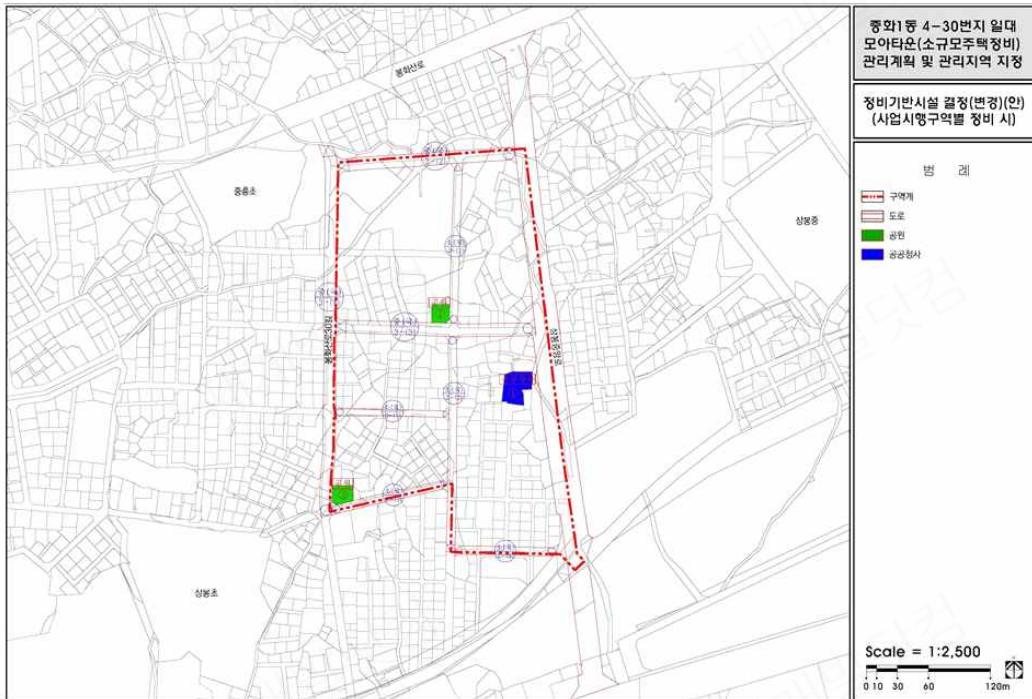
■ 용도지역 결정(변경)(안)_통합 정비 시



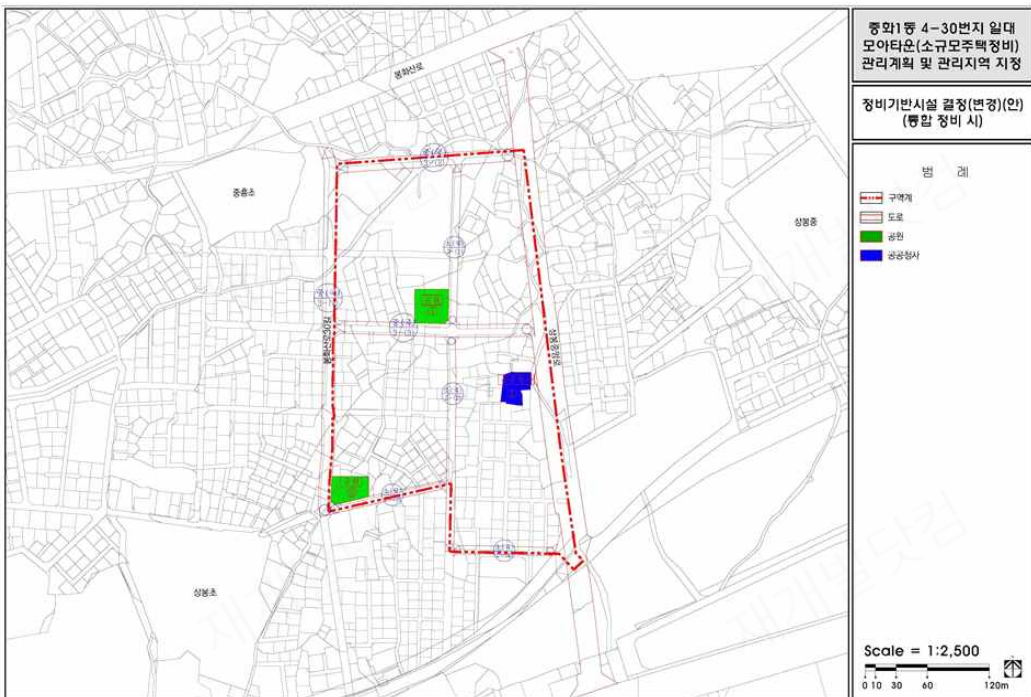
■ 정비기반시설 결정(기정)



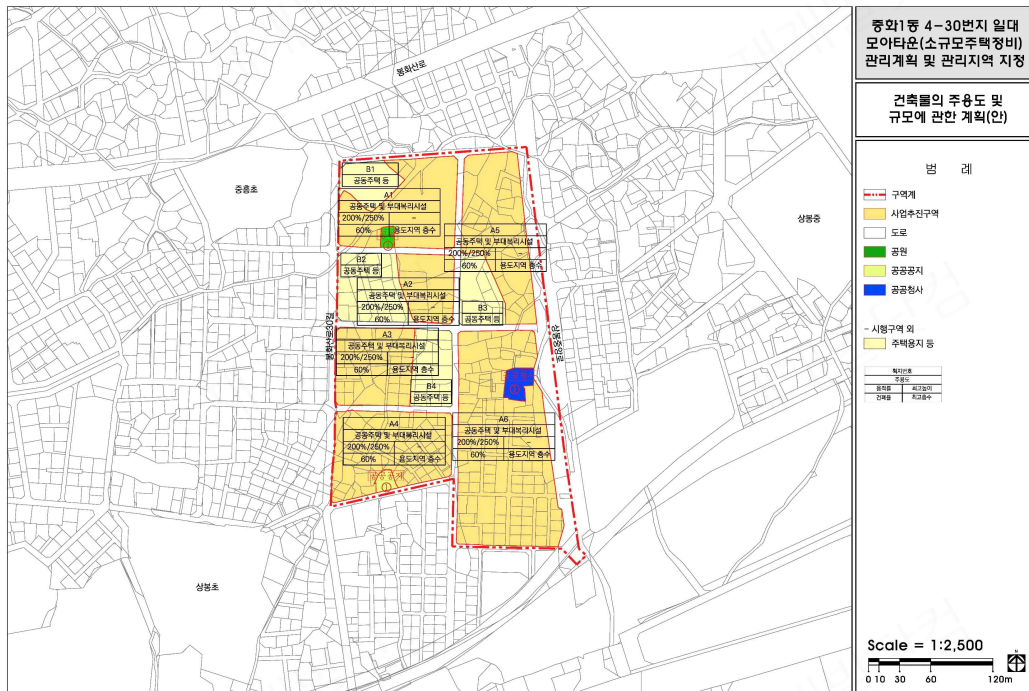
■ 정비기반시설 결정(변경)(안)_사업시행구역별 정비 시



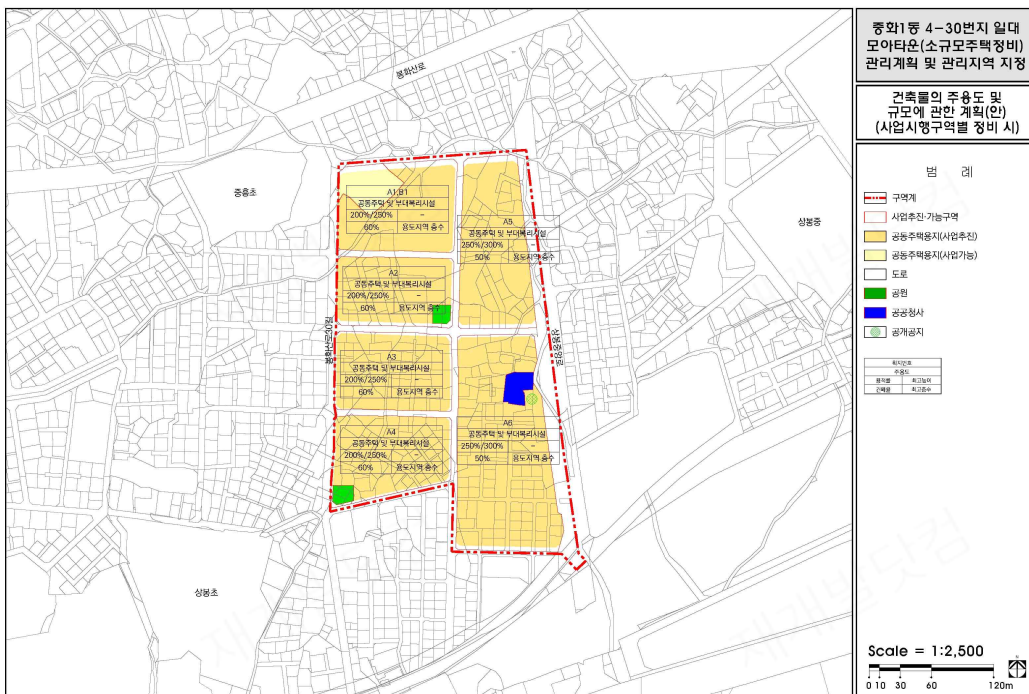
■ 정비기반시설 결정(변경)(안)_통합 정비 시



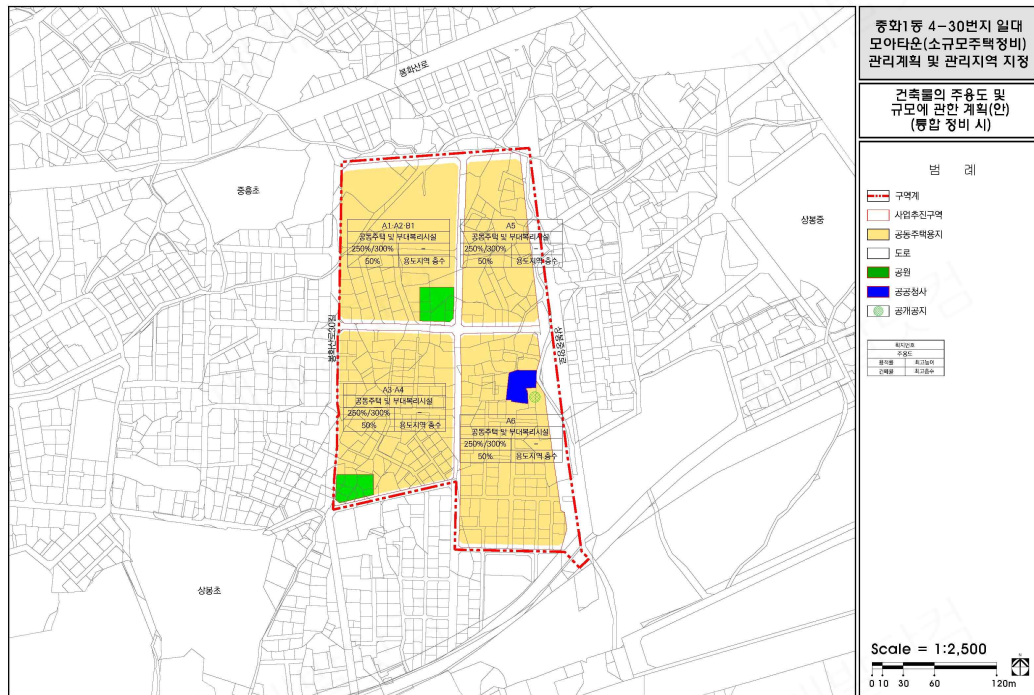
■ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(기정)(안)



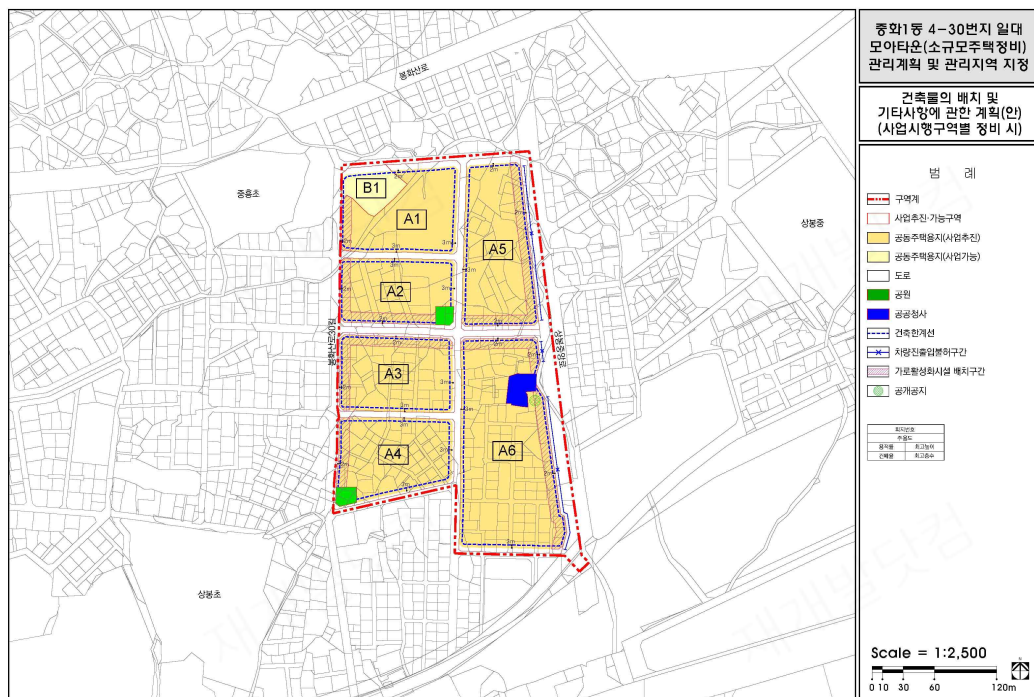
■ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(변경)(안)_사업시행구역별 정비 시



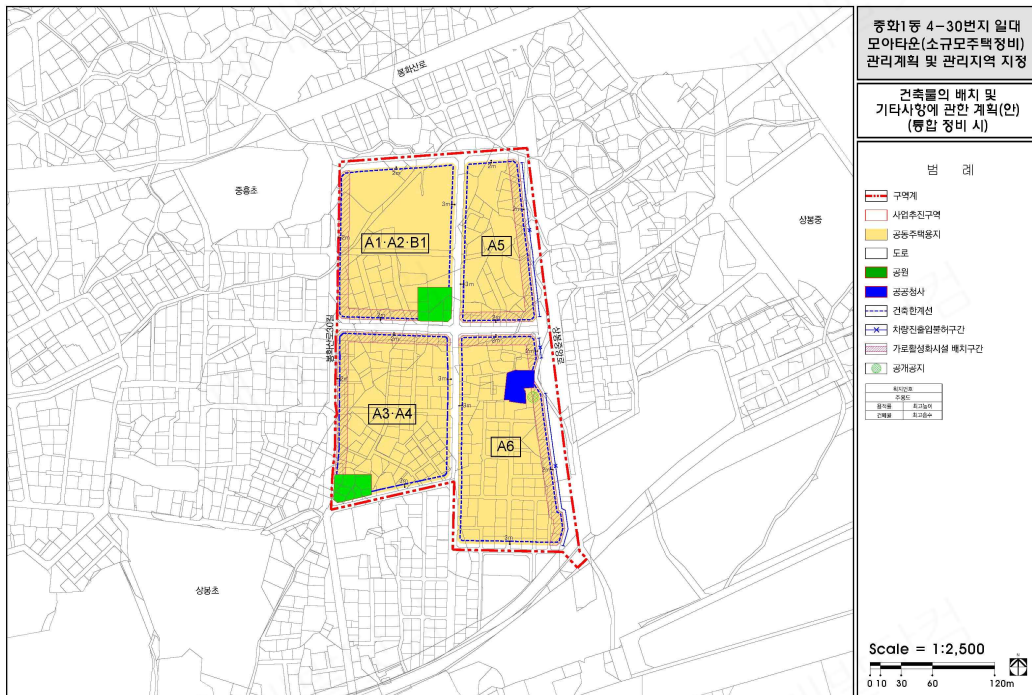
■ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(변경)(안)_통합 정비 시



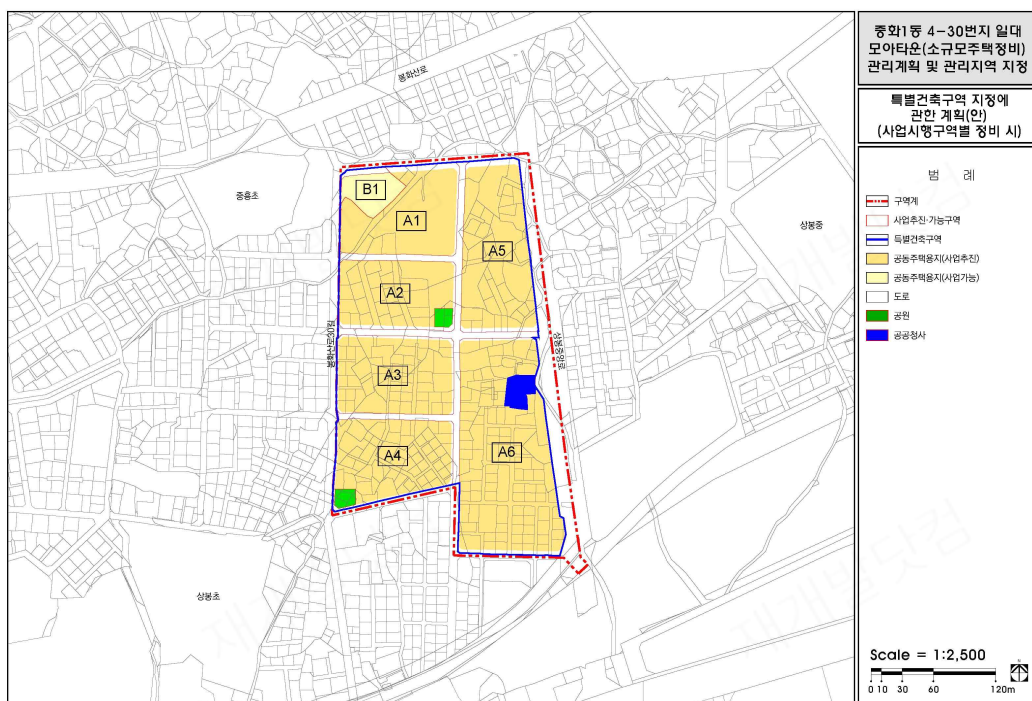
■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(변경)(안)_사업시행구역별 정비 시



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(변경)(안)_통합 정비 시



■ 특별건축구역 지정에 관한 계획(변경)(안)_사업시행구역별 정비 시



■ 특별건축구역 지정에 관한 계획(변경)(안)_통합 정비 시

