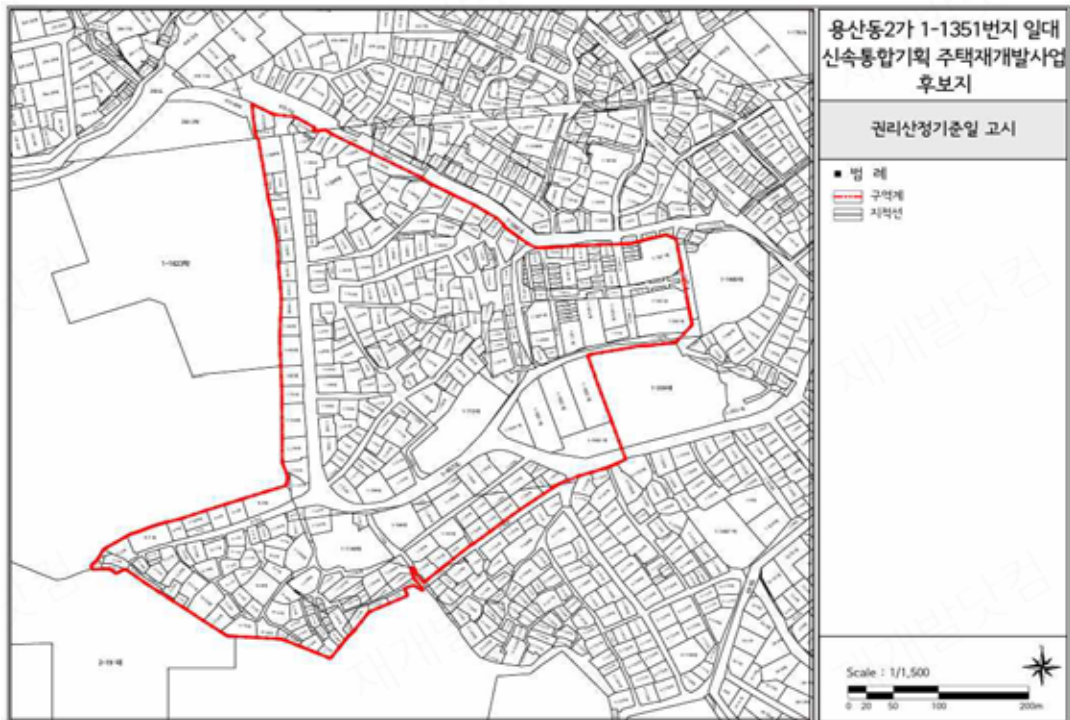


○ 마포구 아현동 331-29 일대



○ 용산구 용산동2가 1-1351 일대



◆ 서울특별시고시 제2025-490호

**중화동 329-38번지 일대
소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경결정(경미한 변경) 및 지형도면
고시**

서울특별시 고시 제2024-552호(2024.11.14.)' 로 고시한 '중화동 329-38번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획)' 에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 제43조의2에 따라 관리계획 변경결정(경미한 변경) 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 9월 4일
서울특별시 장

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	종량구 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(변경)

○ 관리지역의 지정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	중화동 329-38번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)	종량구 중화동 329-38번지 일대	99,931.35	증) 40.25	99,971.60	서측 및 동남측 구역계를 변경 하고자 함

○ 관리지역 결정 사유서

구분	변경내용	결정사유
구역 면적	• 중화동 329-38번지 일대 모아타운 구역면적 변경 99,931.35㎡ → 99,971.60㎡	• 대상지 동남측 노후 건축물 및 도로 관리를 위하여 구역계를 변경하고자 함 • 면적 10만㎡ 제한으로, 서측 시행구역 외 지역 (자율주택정비사업지 등)은 구역계에서 제외함

나. 토지이용계획(안)

○ 토지이용계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구 분			면적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경 후		
합 계			99,931.35	증)40.25	99,971.60	100.00	
시행 구역	공공 주택 용지	소계	84,505.15	-	84,505.15	84.53	변경 없음
		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	-	15,831.45	15.84	
		2-6 사업추진구역6(가로주택정비사업)	7,484.20	-	7,484.20	7.49	
	정비 기반 시설	소계	9,044.0	-	9,044.0	9.05	
		도로	4,844.0	-	4,844.0	4.85	
		C-1 어린이공원	1,500.0	-	1,500.0	1.50	
		C-2 공공공지	1,700.0	-	1,700.0	1.70	
		C-3 공영주차장	1,000.0 (연면적 1,500.0)	-	1,000.0 (연면적 1,500.0)	1.00	
시행구역 외		소계	6,382.2		6,422.45	6.42	시행 구역 외 지역 변경
	B-1	자율주택정비사업지	778.0	감)778.00	-	-	
		도로	5,604.20	감)529.30	5,074.90	5.08	
		중화동 316-37 외 8필지	-	증)1,347.55	1,347.55	1.35	

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

○ 토지이용계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
토지 이용 계획 (안)	- 모아타운 구역계 및 구역면적 변경에 따른 시행구역 외 지역 변경 - B-1. 자율주택정비사업지 등 구역계 제외 중화동 316-37 외 8필지 시행구역 외 지역 포함	- 대상지 동남측 노후 건축물 및 도로 관리를 위한 모아타운 구역계 변경 - 면적 10만㎡ 제한으로, 서측 시행구역 외 지역 (자율주택정비사업지 등)은 구역계에서 제외

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

■ 도로 계획(안)

○ 변경없음

■ 주차장 계획(안)

○ 변경없음

■ 공원 계획(안)

○ 변경없음

■ 공공공지 계획(안)

○ 변경없음

■ 공동이용시설 설치계획(안)

○ 변경없음

라. 교통처리계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 변경없음

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 변경없음

바. 모아주택 통합계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 변경없음

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

■ 건축물의 밀도에 관한 사항(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	
시행 구역 외	B-1	건폐율	60% 이하	자율주택정비사업지 (제2종일반주거(7층))
		용적률	기준 250% 이하	
		높이	건축법 및 건축조례 허용높이	

※ 모이주택사업 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

■ 건축물의 밀도에 관한 사항(변경)

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	

※ 모이주택사업 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(기정)

※ 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 용도(변경)

※ 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	-

■ 건축물의 배치·형태·건축선 등에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 변경없음

자. 임대주택의 공급 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 변경없음

차. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안) (변경)

구분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		99,931.35	증) 40.25	99,971.60	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	1,500.00	-	1,500.00	1.5	-
	제2종일반주거지역(7층)	3,018.50	감) 1,161.46	1,857.04	1.9	-
	제2종일반주거지역	1,000.00	증) 1,201.71	2,201.71	2.2	-
	제3종일반주거지역	94,412.85	-	94,412.85	94.4	-

－ 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안) 변경 사유서

구분	면 적(㎡)	변경사유
용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)	- 제2종(7층이하): 3,018.5㎡ → 1,857.04㎡ - 제2종일반: 1,000.0㎡ → 2,201.71㎡	대상지 동남측 9필지 포함 및 서측 자율주택정비사업지와 도로 제외에 따른 구역계 변경

○ 용도지역 결정조서

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) 87,758.35	1,857.04	1.9	-
	제2종일반주거지역	9,208.41	감) 7,006.7	2,201.71	2.2	-
	제3종일반주거지역	-	증) 94,412.85	94,412.85	94.4	-

－ 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안) 변경 사유서

구분	면 적(㎡)	변경사유
용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)	• 제1종일반: 1,147.8㎡ → 1,500.00㎡	• 노후저층주거지 정비를 통한 주택공급 확대를 위해 용도지역 상향 결정
	• 제2종(7층이하): 89,615.39㎡ → 1,857.04㎡	
	• 제2종일반: 9,208.41㎡ → 2,201.71㎡	
	• 제3종일반: 0.00㎡ → 94,412.85㎡	

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 변경없음

3. 관련도면

○ 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

○ 서울특별시 전략주택공급과(☎ 02-2133-8241) 및 중랑구 주거개선과(☎ 02-2094-6903)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

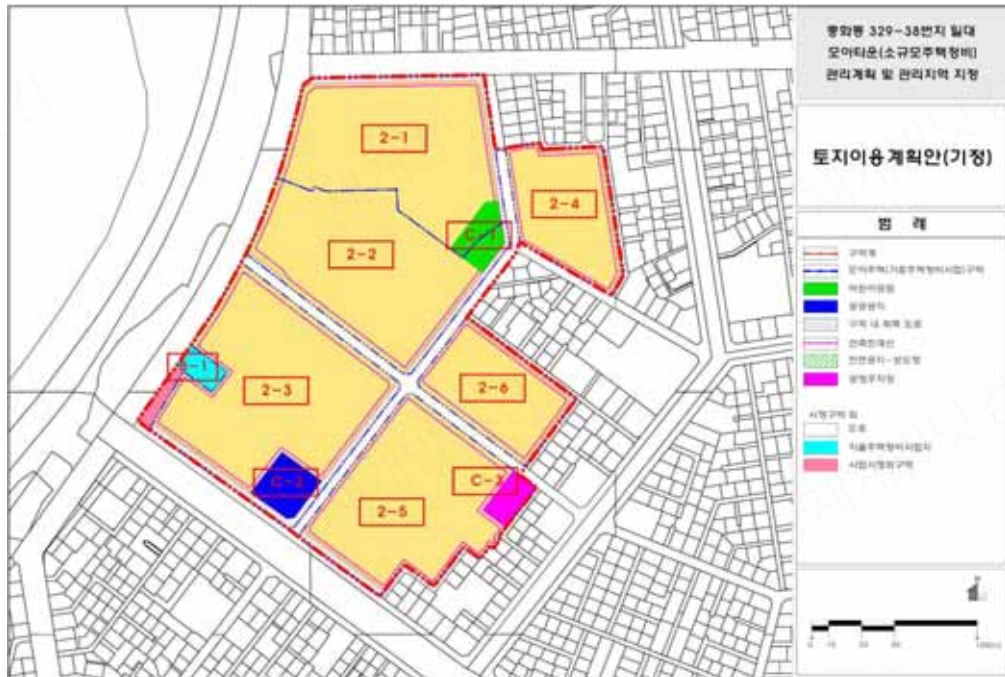
■ 관리지역 결정도(기정)



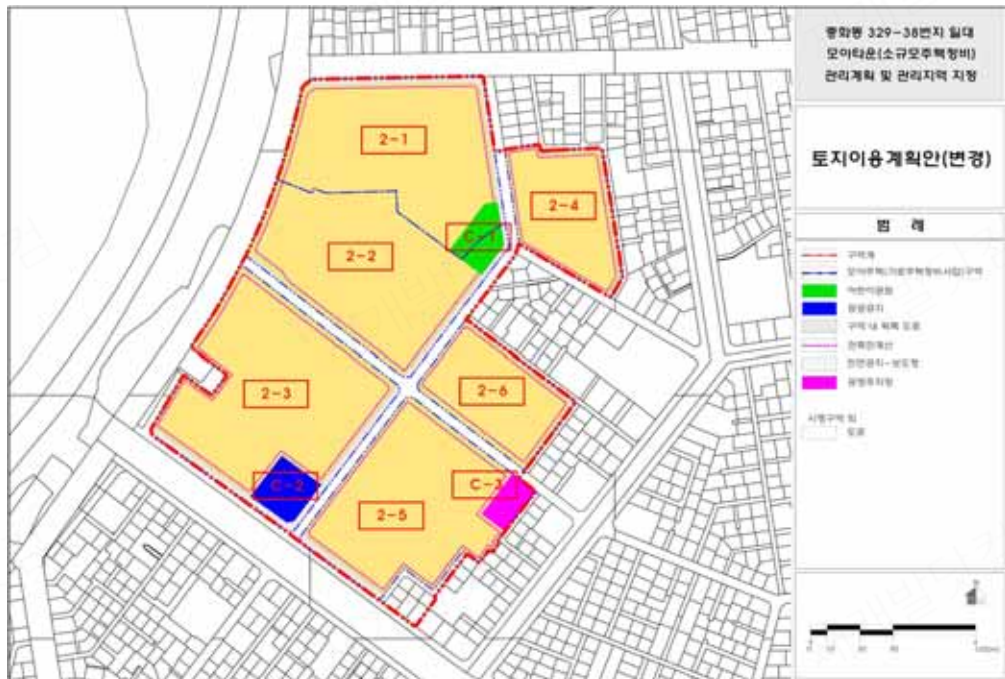
■ 관리지역 결정도(변경)



■ 토지이용계획(안) (기정)



■ 토지이용계획(안) (변경)



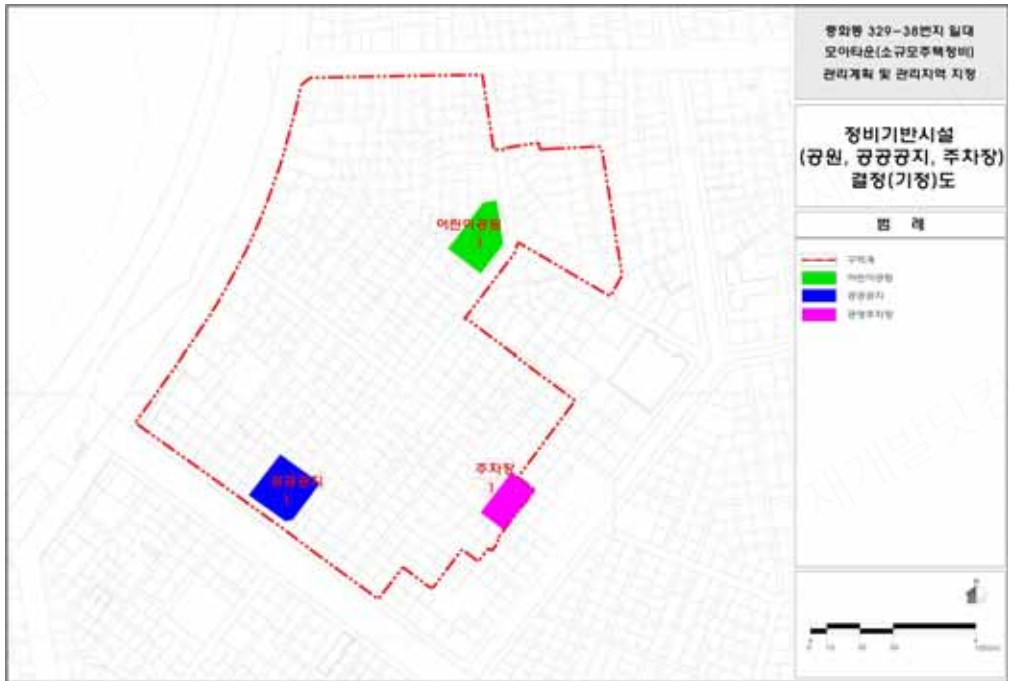
정비기반시설(도로) 결정(기정)도



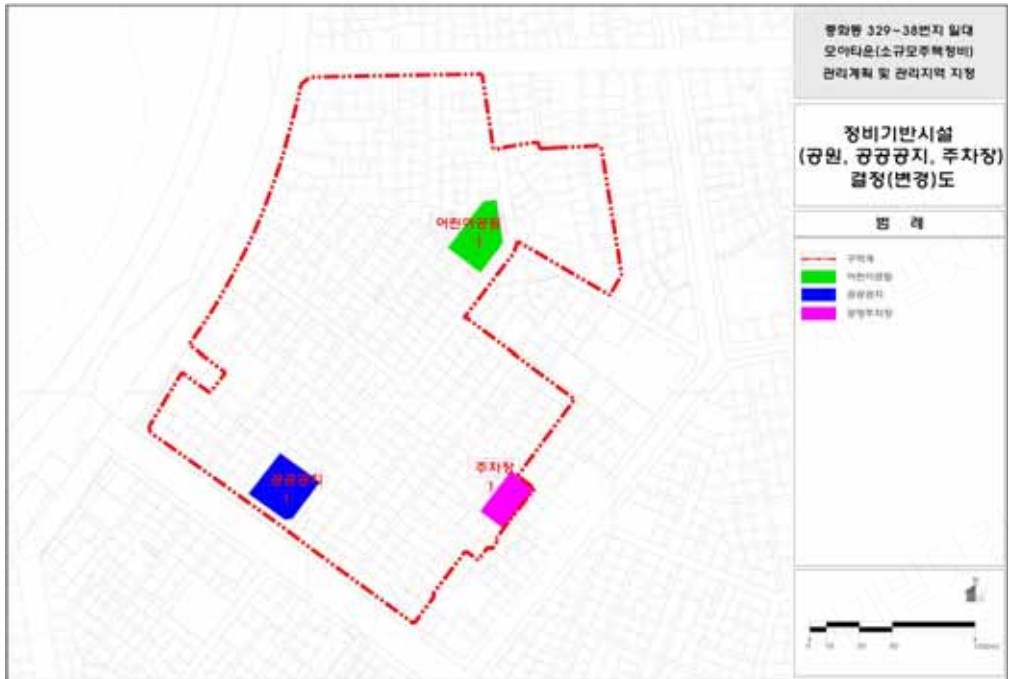
정비기반시설(도로) 결정(변경)도



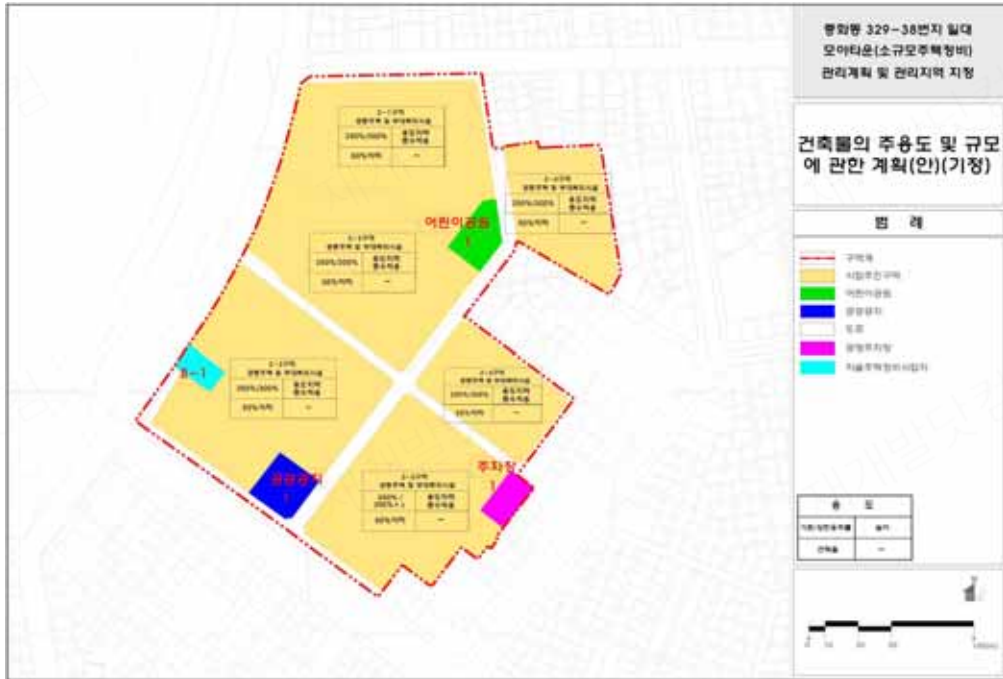
정비기반시설(공원, 공공공지, 주차장) 결정(기정)도



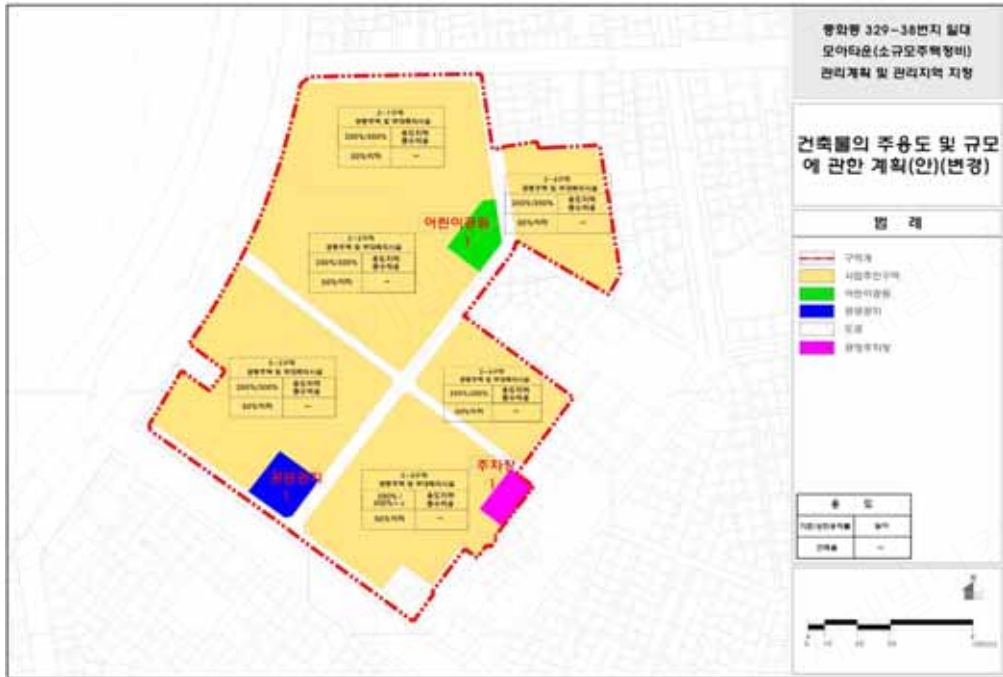
정비기반시설(공원, 공공공지, 주차장) 결정(변경)도



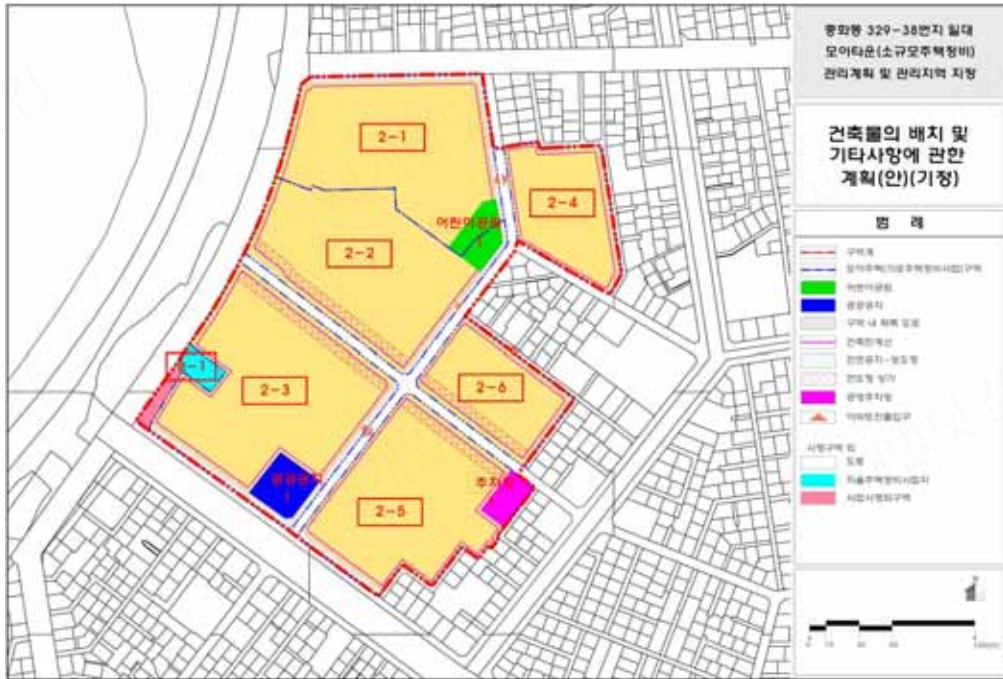
■ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안)(기정)



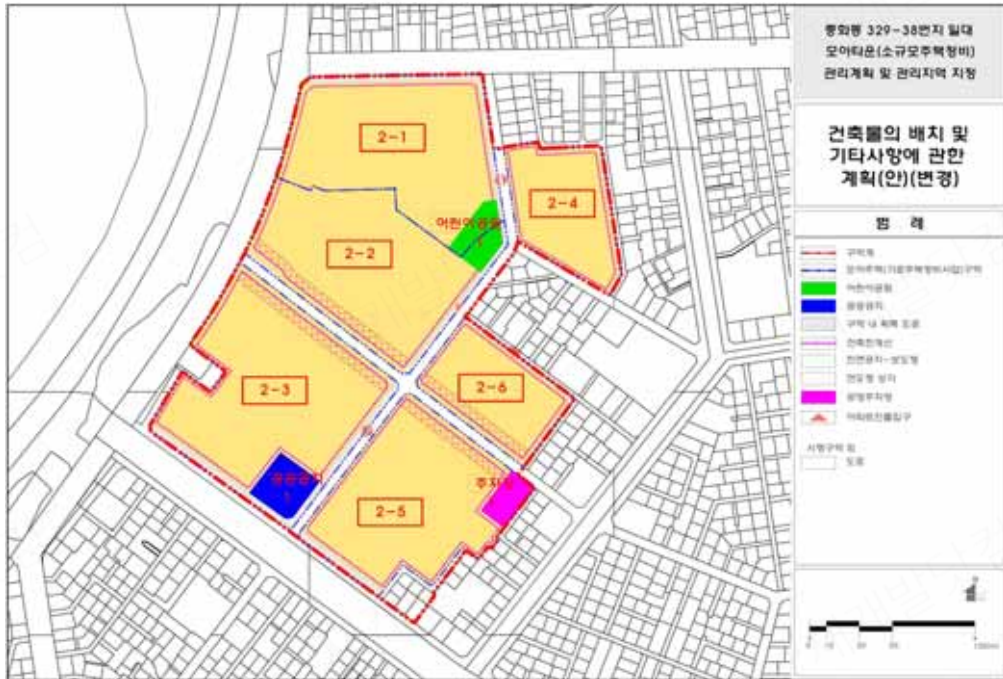
■ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안)(변경)



■ 건축물 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)(기정)



■ 건축물 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)(변경)



- 용도지역 결정(기정)도



■ 용도지역 결정(변경)도

