

◆ 서울특별시고시 제2026-509호

중화동 299-8번지 일대
소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 중랑구 중화동 299-8번지 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.

2026년 9월 10일
 서울특별시 장

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

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

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후불량건축물	비고
기준	중랑구 중화동 299-8번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 이하일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		75,441.6㎡	전체 : 352동 노후불량 : 285동(81.0%)	-

다. 정비방향 : 소규모 주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획 및 보행 환경 개선

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

1) 관리지역의 결정 조서

구분	관리지역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	중화동 299-8번지 일대 소규모주택정비 관리지역	중랑구 중화동 299-8번지 일대	-	증) 75,441.6	75,441.6	-

2) 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명칭	결정내용	결정 사유
-	중화동 299-8번지 일대 소규모주택정비 관리지역	· 위치 : 중랑구 중화동 299-8번지 일대 · 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 75,441.6 ㎡	· 노후·불량 주택이 혼재되어 밀집한 지역으로 개발이 어려운 지역에서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소규모주택정비사업의 계획적·효율적 추진을 위한 관리지역 지정

나. 토지이용계획(안)

1) 모아타운 토지이용계획

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계			75,441.6	100.0	-
사업 시행 구역	소계		56,436.8	74.8	-
	공동주택용지	소계	48,259.8	64.0	-
		1구역	18,111.2	24.0	-
		2구역	19,657.6	26.1	-
		3구역	10,491.0	13.9	-
	정비기반시설 등	소계	8,177.0	10.8	-
		도로	4,733.1	6.3	-
		공원	3,211.8	4.1	-
		별관대토	331.1	0.4	-
시행 구역 외	소계		19,004.8	25.2	-
	자율정비구역		9,912.1	13.1	-
	4구역 가로주택정비사업		6,006.4	8.0	-
	현황도로		3,086.3	4.1	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2) 사업시행구역별 토지이용계획

구분	합계	획지	정비기반시설 등				비 고
			소계	도로	공원	별관대토	
합계	56,436.8	48,259.8	8,177.0	4,733.1	3,112.8	331.1	-
1구역	22,879.4	18,111.2	4,768.2	3,106.1	1,331.0	331.1	-
2구역	21,439.4	19,657.6	1,781.8	-	1,781.8	-	-
3구역	12,118.0	10,491.0	1,675.6	1,627.0	-	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로 계획

구분	합 계				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	비고
	등급	류별	번호	폭원						
기정	소로	2	1	8	국지도로	265	중화동 56-2	중화동 56-5	일반도로	-
변경	소로	2	1	8~15	국지도로	265	중화동 56-2	중화동 56-5	일반도로	-
기정	소로	2	2	8	국지도로	154	중화동 56-3	중화동 56-2	일반도로	-
변경	중로	3	1	12	국지도로	154	중화동 56-3	중화동 56-2	일반도로	-
신설	소로	1	1	10~13	국지도로	190	중화동 56-2	중화동 56-1	일반도로	-
신설	소로	3	1	4~6	국지도로	121	중화동 296-6	중화동 296-1	일반도로	-
폐지	소로	3	1	4	국지도로	181	중화동 56-2	중화동 56-1	일반도로	-
폐지	소로	3	2	3	국지도로	41	중화동 301-87	중화동 301-78	일반도로	-
폐지	소로	3	3	4	국지도로	22	중화동 56-2	중화동 299-155	일반도로	-
폐지	소로	3	4	4	국지도로	32	중화동 299-149	중화동 299-128	일반도로	-
폐지	소로	3	5	4	국지도로	179	중화동 56-3	중화동 56-5	일반도로	-
폐지	소로	3	6	4	국지도로	28	중화동 299-40	중화동 299-50	일반도로	-
폐지	소로	3	7	3	국지도로	27	중화동 56-2	중화동 299-5	일반도로	-
폐지	소로	3	8	4	국지도로	78	중화동 56-3	중화동 296-97	일반도로	-
폐지	소로	3	9	3	국지도로	28	중화동 296-20	중화동 296-41	일반도로	-
폐지	소로	3	10	4	국지도로	135	중화동 50-9	중화동 56-3	일반도로	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

- 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경사유
소로2-1	소로2-1	일부구간 폭원변경 (B=8m → 8~15m)	모아타운 계획에 따른 일부 구간 폭원 확대
소로2-2	중로3-1	폭원변경 (B=8m → 12m)	모아타운 계획에 따른 폭원 확대
-	소로1-1	도로신설	모아주택 사업시행에 따른 도로 신설
-	소로3-1	도로신설	모아주택 사업시행에 따른 도로 신설
소로3-1	-	도로폐지	모아주택 사업시행구역 내 폐지
소로3-2	-	도로폐지	모아주택 사업시행구역 내 폐지
소로3-3	-	도로폐지	모아주택 사업시행구역 내 폐지
소로3-4	-	도로폐지	모아주택 사업시행구역 내 폐지
소로3-5	-	도로폐지	모아주택 사업시행구역 내 폐지
소로3-6	-	도로폐지	모아주택 사업시행구역 내 폐지
소로3-7	-	도로폐지	모아주택 사업시행구역 내 폐지
소로3-8	-	도로폐지	모아주택 사업시행구역 내 폐지
소로3-9	-	도로폐지	모아주택 사업시행구역 내 폐지
소로3-10	-	도로폐지	모아주택 사업시행구역 내 폐지

2) 공원 계획

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	39	공원	어린이 공원	중화동 302-57번지 일대	824.8	증) 506.2	1,331.0	서고 1955-141 (95.5.20)	-
신설	1	공원	어린이 공원	중화동 299-82번지 일대	-	증) 1,781.8	1,781.8	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

- 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
39	어린이공원	· 공원 신설 : 면적 1,331.0㎡	· 모아타운 내 주민 여가공간 확보에 따른 공원 면적 변경
1	어린이공원	· 공원 신설 : 면적 1,781.8㎡	· 모아타운 내 주민 여가공간 확보에 따른 공원 신설

3) 공동이용시설 설치계획

구분	세대수	법정기준(㎡)		설치면적(㎡)	비고
1구역	580	세대당 2.5㎡ × 1.25 이상	1,812.50	2,510.00	경로당, 어린이집, 작은도서관, 어린이놀이터, 주민운동시설
2구역	553	세대당 2.5㎡ × 1.25 이상	1,968.75	2,290.00	경로당, 어린이집, 작은도서관, 어린이놀이터, 주민운동시설
3구역	540	세대당 2.5㎡ × 1.25 이상	1,090.63	1,380.00	경로당, 어린이집, 작은도서관, 어린이놀이터, 주민운동시설

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

라. 교통처리계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입 허용구간	동일로	· 사업구역1 : 동일로129길, 동일로123길에서 차량 진출입 · 사업구역2 : 동일로123나길, 동일로123길에서 차량 진출입 · 사업구역3 : 동일로123길에서 차량 진출입	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

도면표시 번호	사업구역	위치	사업계획		추진단계	비고
			면적(㎡)	시행자		
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	19,657.8	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	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

바. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)

○ 해당없음

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

구 분		적용지역	계획내용	비고
사업 시행 구역	1구역 2구역 3구역	건폐율	50% 이하	-
		높이	용도지역 및 관련 법 적용 층수	-
		용적률	기준 250%	제2종일반주거지역 ⇒ 제3종일반주거지역
			법적상한 300%	
	별관 대토 부지	건폐율	50% 이하	-
		높이	용도지역 및 관련 법 적용 층수	-
		용적률	200%	제2종일반주거지역
시행 구역 외	자율 정비 구역	건폐율	50% 이하	-
		높이	용도지역 및 관련 법 적용 층수	-
		용적률	200%	제2종일반주거지역
	4구역 (가로 주택 정비 사업)	건폐율	50% 이하	-
		높이	용도지역 및 관련 법 적용 층수	-
		용적률	250%	제3종일반주거지역

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

※ 법 제48조 및 제43조의4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

1) 건축물의 용도에 관한 계획(안)

도면표시번호	구분		계획내용	비고
사업 구역	유형		· 공동주택 용지, 별관대토부지	-
	용도	허용	· 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 · 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 · 「서울특별시빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 및 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제5호에 따른 공동이용시설 · 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의거하여 당해 토지에 건축 할 수 있는 건축물	
		불허	· 허용용도 이외의 용도	

도면표시번호	구분	계획내용	비고
사업구역 외	용도	· 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의거하여 당해 토지에 건축 할 수 있는 건축물	
	불허	· 허용용도 이외의 건축물	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

2) 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
통경축 확보구간	사업구역	· 동일로121길 ~ 동일로129길(남북방향)	-
		· 동일로 ~ 종량역로(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	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

○ 모아타운 사업성 보정계수(신설)

- 모아타운 관리계획(소규모주택정비 관리계획) 수립 시, 통합심의 직전연도 공시지가 기준으로 산정하며, 모아주택(소규모주택정비사업) 통합심의 신청 시, 직전연도 공시지가를 기준으로 보정계수를 확정함
- 산식 : 서울시 평균 공시지가1) / 사업시행구역 공시지가2)
 - 1) 매년 서울시가 산정하여 공개하며, “재개발사업”의 평균공시지가 적용
 - 2) 해당 사업시행구역의 모든 용도지역의 대지(지목)을 기준으로 산정한 평균 공시지가(면적 가중평균)

· 사업성 보정계수 적용 방법

(「서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례」 개정 시 개정 조례에 따름)

1) 조례 제44조의4에 따른 임대주택 공급비율(용도지역 상한시)

$$\text{임대주택 공급비율} = \text{증가된 용적률} \times 100\text{분의 } 501), 2) \div \text{사업성 보정계수}$$

1) 조례 제44조의4 제2항에 따른 사업(공공참여)의 경우 100분의 30 적용

2) 관리지역에서 “토지보상법”을 준용하지 않는 가로주택정비사업의 사업시행자가 “토지보상법”에 준용하여 세입자 손실보상을 하는 경우 100분의 15까지 완화 가능

2) 조례 제50조 제1항에 따른 용적률 상한(임대주택 건설 특례)

$$a + (\text{공공임대주택 건설비율} \times 100\%) \times 2.5 \times \text{사업성 보정계수} + b + c$$

※ a = “서울특별시 도시계획 조례” 제55조에 따른 해당 용도지역 조례 용적률(%)

※ b = 정비기반시설을 설치하는 경우 조례 제49조 제2항 제1호에 따라 증가된 용적률(%)

※ c = 관리지역에서 “토지보상법”을 준용하지 않는 가로주택정비사업의 사업시행자가 “토지보상법”에 준용하여 세입자 손실보상을 하는 해당 금액에 상응하는 용적률(%) (최대 25% 이내)

※ 모아주택(소규모주택정비사업) 통합심의 신청 시, 세입자 보호대책 수립 및 임대주택 입주 대상자 현황을 파악하여 사업성보정계수 적용에 따른 세입자 주거안정대책이 수립되었다고 인정될 경우 보정계수 적용 가능

○ 임대주택 공급 및 인수계획(안)

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시번호	사업구역					
합 계			1,559(1,778)	205	-	-
1구역	사업구역 1 (가로주택정비형 모아주택)	중랑구 중화2동 302-22번지 일대	580	42	한국토지주택공사 · 서울주택도시공사	-
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)	-		-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

※ 사업추진구역별 통합심의 시 세입자 보호대책 마련하여 제출할 것

차. 용도지구·용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

구분		면적 (㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
주거지역	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

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

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	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

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

○ 「건축법」에 따른 특별건축구역 특례 및 통합적용계획

구분	내용
건축법	대지안의 조경(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제56조) 대지안의 공지(제58조), 건축물의 높이제한(제60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조) 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 사업시행계획수립 시 결정

타. 기타(별관대토)에 관한 계획(안)

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
1구역	별관대토부지	302-27번지 외 6필지	331.1	-	331.1	-

※ 별관대토부지는 기존 중랑구 소유 토지 면적 및 건축물 규모(연면적 등) 동등 수준의 대체 공급을 원칙으로 하며, 구체적인 획지 분할 및 건축계획은 향후 개별 사업 시행계획 수립 및 인가 시 결정함

※ 향후 대토 부지 및 대체 건축물의 정산, 소유권 이전 등 세부 처리는 「공유재산 및 물품 관리법」 등 관계 법령에 의거하여 중랑구청과 사업시행자 간의 별도 협약에 따름

3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

- 서울특별시 주택실 모아주택과(☎ 02-2133-8241) 및 중랑구 주택개발추진단(☎ 02-2094-6902)에 비치·열람하고 있습니다.
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 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(안)



■ 정비기반시설 결정도(기정)



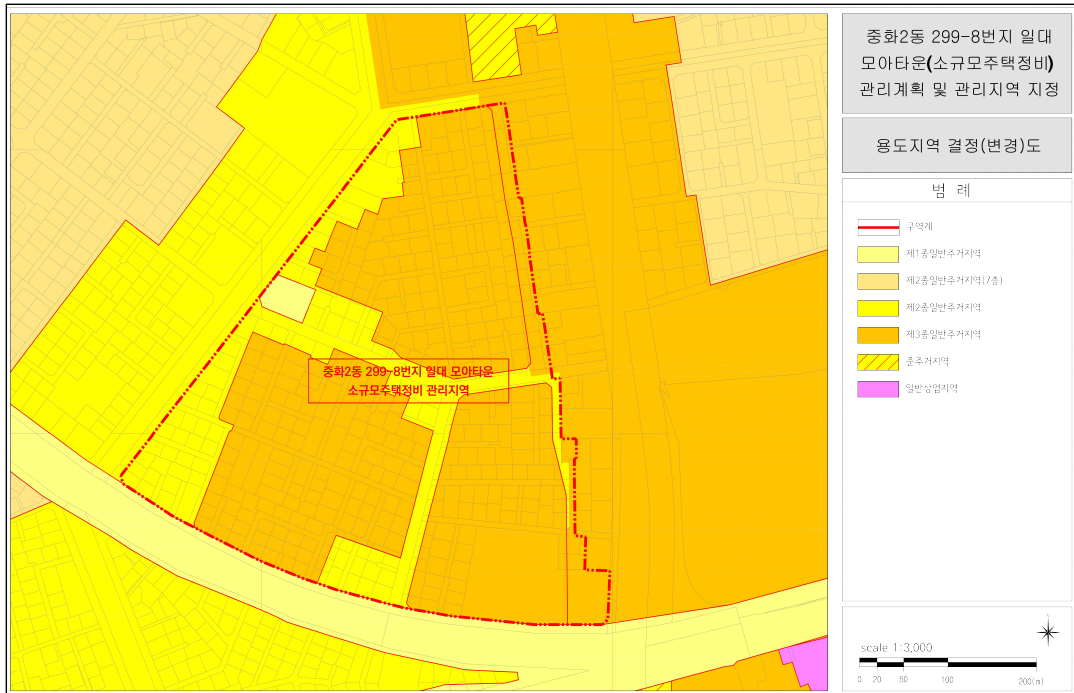
■ 정비기반시설 결정도(변경)



■ 용도지역 · 용도지구 결정도(기정)



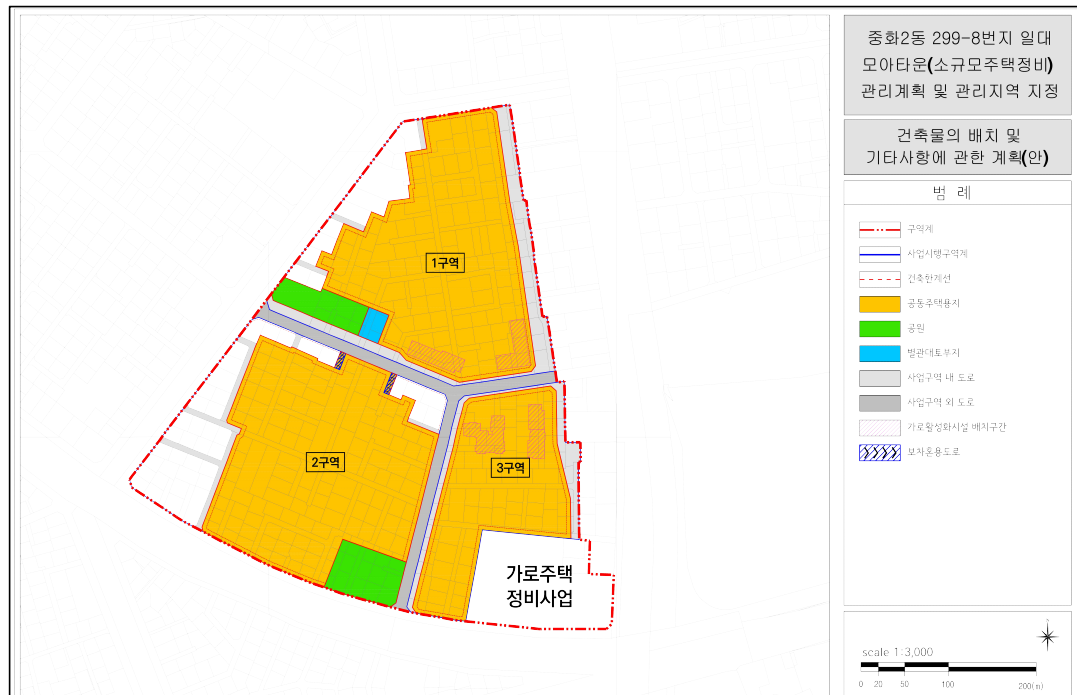
■ 용도지역 · 용도지구 결정도(변경)



■ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 결정도(안)



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 결정도(안)



■ 특별건축구역 결정도(안)

