

중화1재정비촉진구역 주택재개발정비사업 사업시행계획변경인가 고시

1. 서울특별시 고시 제2009-223호(2009.06.04.)로 중화1재정비촉진계획 결정 고시되고 서울특별시 고시 제2013-240호(2013.07.25.) 및 서울특별시 고시 제2014-232호(2014.06.19.)로 중화1재정비촉진계획 변경 결정 고시, 서울특별시 중랑구 고시 제2015-52호(2015.08.13.)로 사업시행계획인가 고시되고 서울특별시 중랑구 고시 제2018-37호(2018.05.24.), 제2018-38호(2018.05.31.)로 사업시행계획 변경인가 고시, 서울특별시 중랑구 고시 제2018-15호(2018.03.15.)로 관리처분계획 인가 고시되고, 서울특별시 중랑구 고시 제2019-40호(2019.05.09.) 관리처분계획 변경인가 고시, 서울특별시 중랑구 고시 제2020-109호(2020.09.24.)로 사업시행계획 변경인가 고시, 서울특별시 중랑구 고시 제2022-66호(2022.04.21.)로 사업시행계획 변경인가 고시, 서울특별시 중랑구 고시 제2022-120호(2022.10.20.)로 사업시행계획 변경인가 고시, 서울특별시 고시 제2024-20호(2024.01.11.) 중화재정비촉진계획 변경결정 고시, 서울특별시 중랑구 고시 제2024-67호(2024.07.04.)로 사업시행계획 변경인가 고시, 서울특별시 고시 제2024-413호(2024.08.22.)로 중화재정비촉진계획 변경결정 고시, 서울특별시 고시 제2025-107호(2025.02.27.)로 중화재정비촉진계획 변경결정 고시된 중랑구 중화동 331-1번지 일대 중화1재정비촉진구역 주택재개발 정비사업에 대하여,
2. 『도시 및 주거환경정비법』 제50조제1항에 따라 사업시행계획변경 인가하고, 같은 법 제50조제9항 및 같은 법 시행규칙 제10조제3항에 따라 이를 고시합니다. 또한, 같은 법 제57조제1항 각 호의 사항 중 의제 처리되는 사항은 본 고시로 관계 법률에 의한 고시가 있는 것으로 봅니다.

2025년 4월 17일

서울특별시 중랑구청장

가. 정비사업의 종류 및 명칭

- 1) 종류 : 주택재개발정비사업
- 2) 명칭 : 중화1재정비촉진구역 주택재개발정비사업

나. 정비구역의 위치 및 면적

- 1) 구역위치(구역면적) : 중랑구 중화동 331-1번지 일대(44,555.5㎡)
 - 공동주택 획지 : 32,443.7㎡(공동주택 32,134.85㎡, 근린생활시설 308.85㎡)
 - 정비기반시설 : 12,111.8㎡(도로 3,244.4㎡, 공원 4,549.7㎡, 녹지 2,999.1㎡, 공공청사 1,199.5㎡, 광장 119.1㎡)

다. 사업시행자의 성명 및 주소

- 1) 성 명 : 중화1재정비촉진구역 주택재개발정비사업 조합(조합장 장운석)
- 2) 주 소 : 서울특별시 중랑구 동일로 823, 4층(논밭빌딩)(중화동)

라. 정비사업의 시행기간 : 사업시행계획인가일로부터 124개월

마. 사업시행계획(변경)인가일 : 2025년 4월 17일(사업시행계획인가일 : 2015년 8월 13일)

바. 수용 또는 사용할 토지 또는 건축물의 명세 및 소유권외의 권리의 명세 : 변경없음

사. 건축물의 대지 면적·건폐율·용적률·높이·용도 등 건축계획에 관한 사항

대지면적	연면적	용적률	건폐율	규모	주택세대수			용도	높이
					전체	분양	임대 (장기전세)		
32,443.7㎡	146,591.10㎡	299.99%	21.18%	지하2층, 지상13~35층 (8개동)	1055	865	190(30)	공동주택 (아파트) 부대복리시설	100.30m

아. 주택의 규모 등 주택건설계획

구분		전체 세대수(장기전세)	분양세대	임대세대(장기전세)
면적	타입			
60㎡미만	39	96(8)	17	79(8)
	49A	39(1)	4	35(1)
	49B	39(1)	6	33(1)
	59A	264(4)	246	18(4)
	59B	134(4)	121	13(4)
60㎡~이상 ~85㎡이하	70A	66	66	-
	70B	96(3)	93	(3)
	84A	99	99	-
	84B	66(6)	60	(6)
	84C	72	72	-
	84D	40	40	-
85㎡초과	100A	22	22	-
	100B	22(3)	19	(3)
합 계		1055(30)	865	190(30)

자. 도시 및 주거환경정비법 제97조에 따른 정비기반시설 및 토지 등의 귀속에 관한 사항

1) 무상귀속 정비기반시설(새로이 설치할 정비기반시설)

○ 도로

종류	규 모				기 능	연장(m)	위 치		비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기 점	종 점	
도로	대로	2	2	30	집산도로	178	중화동 311-9	중화동 310-1	-
도로	중로	1	50	25	보조간선	286	중화동 331-131	중화동 311-9	-

○ 공원

공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)	비 고
중랑문화공원	근린공원	중화동 311-87일대	4,549.7	-

○ 녹지

시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)	비 고
녹지	연결녹지	중화동 331-102일대	2,999.1	

○ 공공청사

시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)	비 고
공공청사	동사무소	중화동 311-13일대	1,199.5	중화2동 주민센터

○ 광장

시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)	비 고
광 장	일반광장	중화동 311-8일대	119.1	-

○ 용도 폐지되는 정비기반시설

구 분	소계	도로	공공청사(건축 연면적)
면 적	5,068.0	4,077.0	991.0(938)

차. 사업시행계획(변경) 주요내용

구 분	내 용				비고
건폐율/ 용적률 등	구분	변경 전	변경 후	증 · 감	측량에 따른 변경
	건축면적	6,872.32㎡	6,872.32㎡	-	
	건폐율	21.11%	21.18%	증) 0.07	
	연면적	146,926.12㎡	146,591.10㎡	감) 336	
	건물높이	100.30m	100.30m	-	
	용적률	299.94%	299.99%	증) 0.05	
	자전거보관소	330대	330대	-	

구분	면적										측량에 따른 변경
	구분		면적								
			전용	주거공용		기타공용		지하주차장		합계(계약)	
면적	타입	전용	변경전	변경후	변경전	변경후	변경전	변경후	변경후	변경후	
평형별 면적	60㎡ 미만	39	39.99	14.20	14.01	4.73	4.67	22.97	23.04	81.89	81.71
		49A	49.99	17.29	17.06	5.94	5.86	28.70	28.79	101.92	101.70
		49B	49.97	17.20	16.96	5.93	5.85	28.71	28.79	101.81	101.57
		59A	59.99	21.73	21.45	7.14	7.03	34.46	34.57	123.32	123.04
		59B	59.99	21.13	20.85	7.14	7.03	34.46	34.57	122.72	122.44
60㎡~ 85㎡ 이하	70A	70.98	25.19	24.85	8.41	8.29	40.78	40.90	145.36	145.02	
	70B	70.98	25.63	25.29	8.41	8.29	40.78	40.90	145.80	145.46	
	84A	84.99	29.15	28.74	10.08	9.95	48.83	48.97	173.05	172.65	
	84B	84.97	29.95	29.55	10.08	9.95	48.81	48.95	173.81	173.42	
	84C	84.54	30.98	30.58	10.02	9.88	48.57	48.71	174.11	173.71	
	84D	84.99	30.41	30.00	10.08	9.95	48.83	48.97	174.31	173.91	
85㎡ 초과	100A	100.97	34.03	33.55	11.98	11.81	58.01	58.18	204.99	204.51	
	100B	100.99	33.95	33.47	12.00	11.84	58.00	58.17	204.94	204.47	
※ 전체 세대수(1,055세대) 및 전용면적 변경 없음											
정비기반 시설 및 택지	구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고				
			변경전	변경후	증·감						
	합계		44,725.5	44,555.5	감) 170.0	100.0					
	정비기반시설 등	소계	12,164.2	12,111.8	감) 52.4	27.2					
		도로	3,268.9	3,244.4	감) 24.5	7.3					
		공원	4,556.0	4,549.7	감) 6.3	10.2					
		녹지	3,020.7	2,999.1	감) 21.6	6.7					
		공공청사	1,199.5	1,199.5	-	2.7					
		광장	119.1	119.1	-	0.3					
	택지(획지)	소계	32,561.3	32,443.7	감) 117.6	72.8					
획지		32,561.3	32,443.7	감) 117.6	72.8						
기타	· 동 평면도, 입면도, 코어 단면도, 실내외재료마감표 등 · 부대복리시설(경로당, 작은 도서관, 헬스장, 근린생활시설) 도면 · 공동주택 지하주차장 램프 도면(방화셔터 등) 등 · 도시계획시설(공원, 연결녹지, 도로 등) 면적 및 실시계획(식재, 포장, 우배수 등) · 기계소방 도면(연결송수구 등) 등										

측량에
따른 변경

카. 기타 관계도서 : 서울특별시 중랑구청 도시계획과(☎2094-2193)에 관련 서류를 비치하고 있습니다. 끝.