

◆ 서울특별시고시 제2025-107호

중화재정비촉진지구 경미한 변경지정 및 재정비촉진계획(중화1재정비촉진구역) 경미한 변경결정 및 지형도면 고시

1. 서울특별시고시 제2009-223호(2009.06.04)로 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정, 서울특별시고시 제2011-324호(2011.10.27), 서울특별시고시 제2013-240호(2013.07.25), 서울특별시고시 제2013-279호(2013.09.05), 서울특별시고시 제2014-232호(2014.06.19.), 서울특별시고시 제2016-130호(2016.04.28), 서울특별시고시 제2017-436호(2017.11.30), 서울특별시고시 제2020-524호(2020.12.10), 서울특별시고시 제2020-599호(2020.12.31.), 서울특별시고시 제2022-156호(2022.04.14.), 서울특별시고시 제2022-515호(22.12.22.), 서울특별시고시 제2023-419호(23.09.21), 서울특별시고시 제2024-20호(24.01.11.), 서울특별시고시 제2024-413호(24.08.22.)로 재정비촉진계획 변경 결정된 중랑구 중화재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조 제1항 및 제12조 제1항 규정에 따라 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획을 변경결정하고, 같은법 제5조 제5항 및 제12조 3항 및 같은법 시행령 제5조, 제15조에 따라 이를 고시합니다.
2. 중화재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정에 대하여 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 2월 27일

서울특별시장

가. 중화재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적(변경)

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경후	
중화 재정비 촉진지구	주거지형	서울특별시 중랑구 중화동 일원	51,603.3	감) 170	51,433.3	노후·불량 주택이 난립하고 기반시설이 열악한 중화동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시정비를 위하여 재정비촉진계획이 결정됨

※ 변경사유 : 중화1재정비촉진구역 지적측량에 의한 면적 변경

나. 재정비촉진사업의 완료목표연도(변경없음)

- 기준연도 : 2007년
- 목표연도 : 2025년

다. 재정비촉진계획의 개요(변경)

1. 토지이용에 관한 계획(변경)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		51,603.3	감) 170.0	51,433.3	100.0	-
주택 건설 용지	소계	32,561.3	감) 117.6	32,443.7	63.1	-
	공동주택	32,561.3	감) 117.6	32,443.7	63.1	중화1촉진구역
주상 복합 용지	소계	6,384.6	-	6,384.6	12.4	-
	주상복합	6,384.6	-	6,384.6	12.4	중화3촉진구역
공공 시설 용지	소계	12,657.4	감) 52.4	12,605.0	24.5	-
	공원	4,556.0	감) 6.3	4,549.7	8.8	근린공원 1개소 공원지하부 주차장 중복 결정
	녹지	3,020.7	감) 21.6	2,999.1	5.9	연결녹지 1개소
	주차장	(4,556.0)	(감) 6.3)	(4,549.7)	-	공원과 중복결정
	공공청사	1,692.7	-	1,692.7	3.3	주민센터, 소방파출소
	도로	3,268.9	감) 24.5	3,244.4	6.3	
	광장	119.1	-	119.1	0.2	광장 1개소

※ ()는 공원과 중복결정 면적

※ 변경사유 : ① 중화1재정비촉진구역 지적측량에 의한 면적 변경

② 녹지는 교통영향평가 심의에 따라 서측출입구 위치 조정으로 녹지를 조정함.

2. 인구주택수용계획(변경없음)

3. 기반시설 설치계획(변경)

구분		개소	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
합계		3	1,692.7	-	1,692.7	-
공공시설 등	공공청사	2	1,692.7	-	1,692.7	-
주차장		1	(4,556.0)	(감)6.3)	(4,549.7)	공원과 중복결정

※ ()는 공원과 중복결정 면적

※ 변경사유 : 중화1재정비촉진구역 지적측량에 따른 면적 변경

4. 공원·녹지 및 환경보전계획(변경)

구분		개소	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
합계		2	7,576.7	감) 27.9	7,548.8	
공원	근린공원	1	4,556.0	감) 6.3	4,549.7	공원지하부 주차장 중복결정
녹지	연결녹지	1	3,020.7	감) 21.6	2,999.1	

※ 변경사유 : ① 중화1재정비촉진구역 지적측량에 의한 면적 변경
 ② 녹지는 교통영향평가 심의에 따라 서측출입구 위치 조정으로 녹지를 조정함.

5. 교통계획(변경없음)

6. 경관계획(변경없음)

7. 특성화계획(변경없음)

8. 도시 및 주거환경정비기본계획(변경)

가) 주택재개발사업부문(변경)

구 분	구역번호	생활권 유형	동 명	지 번	면 적(㎡)	용적률(%)		층수	건폐율 (%)	추진 단계	사업시행 방식	정비 유형
						기준	상한					
기정	중화1 촉진구역	C	중화동	331-1	44,725.5	210	300	35층 이하	30	1	주택 재개발	전면 개발
변경	중화1 촉진구역	C	중화동	331-1	44,555.5	210	300	35층 이하	30	1	주택 재개발	전면 개발

※ 변경사유 : 중화1재정비촉진구역 지적측량에 따른 면적 변경

나) 도시환경정비사업부문(변경없음)

구 분	구역번호	생활권 유형	동 명	지 번	면 적(㎡)	용적률(%)		층수	건폐율 (%)	추진 단계	사업시행 방식	정비 유형
						기준	상한					
기정	중화3 촉진구역	C	중화동	303-9	6,877.8	250	400	26층 이하	60	2	도시환경 정비사업	전면 개발

9. 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	사업방식	비고
		기정	변경	변경후			
촉진지구		51,603.3	감) 170.0	51,433.3	100.0	-	-
재정비 촉진구역	소계	51,603.3	감) 170.0	51,433.3	100.0	-	-
	중화1	44,725.5	감) 170.0	44,555.5	86.6	주택재개발	2009 촉진 구역 지정
	중화3	6,877.8	-	6,877.8	13.4	도시환경 정비사업	2017 촉진 구역 지정

※ 변경사유 : 중화1재정비촉진구역 지적측량에 따른 면적 변경

10. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경)

가) 재정비촉진지구 용도지역 결정계획(변경)

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)
			기정	변경	변경후	
주 거 지 역	계		51,603.3	감) 170.0	51,433.3	100.0
	일반 주거 지역	제1종일반주거지역	-	-	-	-
		제2종일반주거지역(7층)	985.0	-	985.0	1.9
		제2종일반주거지역	11,324.2	감) 52.4	11,271.8	21.9
		제3종일반주거지역	32,416.3	감) 117.6	32,298.7	62.8
	준주거지역		6,877.8	-	6,877.8	13.4

※ 변경사유 : 중화1재정비촉진구역 지적측량에 따른 면적 변경

나) 중화1재정비촉진구역 용도지역 결정계획(변경)

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
소계		44,725.5	감) 170.0	44,555.5	100.0	-
제2종일반주거지역(7층)		985	-	985	2.2	
제2종일반주거지역		11,324.2	감) 52.4	11,271.8	25.3	
제3종일반주거지역		32,416.3	감) 117.6	32,298.7	72.5	

※ 변경사유 : 중화1재정비촉진구역 지적측량에 따른 면적 변경

다) 중화3재정비촉진구역 용도지역 결정계획(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기정	변경	변경후		
소 계	6,877.8	-	6,877.8	100.0	-
준주거지역	6,877.8	-	6,877.8	100.0	

11. 재정비촉진사업별 용도지구 결정계획(변경없음)

12. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경없음)

구분	구역명	주용도	건폐율 (%)	용적률			높이계획		비 고
				기준 (%)	허용 (%)	상한 (%)	평균/ 최고층수	최고높이1) (m)	
기정	중화1 촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	30	210	-	300이하	- / 35이하	125이하	
기정	중화3 촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	60	250	320 이하	400이하	- / 26이하	80이하	

※ 최고높이는 건축물 높이임

13. 기반시설의 비용분담계획(변경)

가) 촉진지구 기반시설(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
소 계		12,657.4	감) 52.4	12,605.0	100.0	-
기반 시설	도 로	3,268.9	감) 24.5	3,244.4	25.8	-
	공 원	4,556.0	감) 6.3	4,549.7	36.1	근린공원 1개소
	녹 지	3,020.7	감) 21.6	2,999.1	23.8	연결녹지 1개소
	주차장	(4,556.0)	감) (6.3)	(4,549.7)	-	공원과 중복결정
	공공청사	1,692.7	-	1,692.7	13.4	주민센터, 소방파출소
	광 장	119.1	-	119.1	0.9	광장 1개소

※ ()는 공원과 중복결정 면적

※ 변경사유 : ① 중화1재정비촉진구역 지적측량에 의한 면적 변경

② 녹지는 교통영향평가 심의에 따라 서측출입구 위치 조정으로 녹지를 조정함.

나) 구역별 기반시설 분담(변경)

구 분	소 계		재정비촉진구역(㎡)			
	기정	변경	1구역			3구역
			기정	변경	변경후	
재정비촉진사업 구역(㎡) ①	51,603.3	51,433.3	44,725.5	감)170.0	44,555.5	6,877.8
계획기반시설 구성비(%) ②	49.4	49.4	27.2	-	27.2	22.2
계획기반시설(㎡) ③	12,657.4	12,605.0	12,164.2	감)52.4	12,111.8	493.2
계획기반시설내 국공유지(㎡) ④	804.2	804.2	804.2	-	804.2	-
기존기반시설내 국공유지(㎡) ⑤	4,818.7	4,818.7	4,325.5	-	4,325.5	493.2
공공시설 설치에 대한 환산부지면적(㎡) ⑥	1,031.98	1,031.98	(1,466.2)	-	(1,466.2)	1,031.98
순분담면적(㎡) B = ③-④-⑤+⑥	8,066.48	8,014.08	7,034.5	감)52.4	6,982.1	1,031.98
순 부 담 비 율	15.6	15.6	15.7	-	15.7	15.0

※ 공원과 중복결정하는 주차장의 경우 자치구에서 조성하는 사업으로 주차장 조성에 따른 설치비용 부담 및 운영계획은 종량구 소관임

※ 변경사유 : 중화1재정비촉진구역 지적측량에 의한 면적 변경

다) 부담주체별 설치계획(변경없음)

구분	공공부문	민간부문	비고
사업주체	공공시행	민간(조합)시행	
사업내용	• 봉화산길 도로확장(구역외) • 공원 지하부 주차장 1개소	• 촉진구역 내 정비기반시설 -도로, 공원, 녹지 등 • 주민센터 1개소※ • 소방파출소 1개소※	-

※ 사업 시행시 시행자와 관리청이 협의하여 결정

14. 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경없음)

15. 단계별 사업추진에 관한 사항(변경없음)

16. 재정비촉진구역별 정비계획(변경)

가) 중화1재정비촉진구역(변경)

○ 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1) 정비구역의 위치 및 면적(변경)

구 분	촉진사업명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	중화1재정비촉진사업	종량구 중화동 331-1번지 일대	44,725.5	감) 170.0	44,555.5	-

※ 변경사유 : 중화1재정비촉진구역 지적측량에 따른 면적 변경

2) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		44,725.5	감) 170.0	44,555.5	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	12,164.20	감) 52.4	12,111.8	27.2	-
	도 로	3,268.9	감) 24.5	3,244.4	7.3	대로1, 중로1개 노선
	공 원	4,556.0	감) 6.3	4,549.7	10.2	공원 1개소 공원 지하부 주차장 중복결정
	녹 지	3,020.7	감) 21.6	2,999.1	6.7	연결녹지 1개소
	주 차 장	(4,556.0)	감) (6.3)	(4,549.7)	-	공원과 중복결정
	공공청사	1,199.5	-	1,199.5	2.7	중화2동 주민센터
	광 장	119.1	-	119.1	0.3	광장 1개소
택 지 (획 지)	소 계	32,561.3	감) 117.6	32,443.7	72.8	-
	1	32,561.3	감) 117.6	32,443.7	72.8	공동주택 및 부대시설

※ ()는 공원과 중복결정 면적

※ 변경사유 : ① 중화1재정비촉진구역 지적측량에 의한 면적 변경

② 녹지는 교통영향평가 심의에 따라 서측출입구 위치 조정으로 녹지를 조정함.

3) 용도지역 결정조서(변경)

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기정	증감	변경		
계	44,725.5	감) 170.0	44,555.5	100.0	-
제2종일반주거지역(7층)	985	-	985	2.2	-
제2종일반주거지역	11,324.2	감) 52.4	11,271.8	25.3	
제3종일반주거지역	32,416.3	감) 117.6	32,298.7	72.5	-

※ 변경사유 : 중화1재정비촉진구역 지적측량에 따른 면적 변경

4) 도시계획시설 설치계획(변경)

① 도로 (변경없음)

구분	규 모				기 능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	대로	2	2	30	접산 도로	178	중화동 311-9	중화동 310-1	일반 도로	-	서고 2009-223 (09.6.4)	-
기정	중로	1	50	20 (25)	보조 간선	3,250 (286)	이문동 (중화동331-131)	신내동 3-42 (중화동311-9)	일반 도로	-	서고 387 (78.8.3)	-

주1) 연장 및 위치내 ()는 촉진구역내 수치임

② 주차장 (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	-	주차장	중화동 311-87일대	4,556.0	감) 6.3	4,549.7	서고2024-413 (24.8.22)	● 중복결정 - 지상 : 공원 - 지하 : 주차장

※ 주차장 연면적 : 3,783.82㎡ (연면적은 실시계획인가에 따라 변경될 수 있음)

※ 변경사유 : 중화1재정비촉진구역 지적측량에 따른 면적 변경

③ 공원 (변경)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	5	중랑 문화공원	근린공원	중화동 311-87일대	4,556.0	감) 6.3	4,549.7	서고2009-223 (09.6.4)	● 중복결정 - 지상 : 공원 - 지하 : 주차장

※ 공원 하부 공영주차장 신설에 따른 중복결정

※ 변경사유 : 중화1재정비촉진구역 지적측량에 따른 면적 변경

④ 녹지 (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	4	녹지	연결 녹지	중화동 331-102일대	3,020.7	감) 21.6	2,999.1	서고2009-223 (09.6.4)	

※ 변경사유 : ① 중화1재정비촉진구역 지적측량에 의한 면적 변경

② 교통영향평가 심의에 따라 서측출입구 위치 조정으로 녹지를 조정함.

⑤ 광장 (변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	1	광 장	일반 광장	중화동 311-8일대	119.1	-	119.1	서고2009-223 (09.6.4)	-

⑥ 공공청사 (변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	1	공공청사	동사무소	중화동 311-13일대	1,199.5	-	1,199.5	서고2009-223 (09.6.4)	중화2동 주민센터

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

① 기존건축물의 정비·개량계획 (변경)

구 분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	중화1재정비촉진구 역	44,725.5	중화동 331-1번지 일대	247	-	-	247	-	-
변경	중화1재정비촉진구 역	44,555.5	중화동 331-1번지 일대	247	-	-	247	-	-

※ 변경사유 : 중화1재정비촉진구역 지적측량에 따른 면적 변경

② 건축시설계획 (변경)

구 분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	용적률 산정용 면적(㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균층수/ 최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	중화1 재정비 촉진 구역	44,725.5	1	32,561.3	중화동 331-1번지 일대	97,683.9이하 (근생1,085)	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	300.0 이하	- / 35이하 (125m이하)
변경		44,555.5	1	32,443.7		97,331.1이하 (근생1,085)				
주택의 규모 및 규모별 건설비율			건설비율 - 세대당 전용면적 85㎡이하 : 60%이상 - 85㎡초과 20%이상 계획시 : 초과세대수 이상의 부분임대 설치 - 세대당 전용면적 60㎡이하 : 30%이상 건립예정세대수 : 1,055세대(부분임대 88세대)							
			구분	세대수						
				합계	분양	임대	장기전세			
			합계	1,055	865(88)	160	30			
			60㎡미만	572 (54.2%)	394	160	18			
			60㎡~85㎡이하	439 (41.6%)	430(71)		9			
			85㎡초과	44 (4.2%)	41(17)	-	3			
건축물의 건축선에 관한 계획			건축법, 주택법 등 관련 법규에 따름 중화재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름							

※ 변경사유 : 중화1재정비촉진구역 지적측량에 따른 면적 변경

6) 정비사업 시행계획 (변경없음)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토 결과	비고
기 정	주택재개발사업	2009년~2025년	주택재개발조합	총 1,055세대 계획	-	-

7) 임대주택 등의 건설에 관한 계획(변경)

① 주택재개발 임대주택 비율에 따른 임대주택 (변경)

구 분	건립위치	부지면적 (㎡)	동 수	연면적(㎡)	세대수 및 비율		세대규모 (전용)	비 고
기 정	중화1 재정비 촉진구역	32,561.3	-	10,191.1	71	7.6%	40㎡ 이하	
					66	7.0%	40~50㎡ 이하	-
					23	2.5%	50~60㎡ 이하	-
					160	17.1%	전체	-
변경	중화1 재정비 촉진구역	32,443.7	-	10,123.2	71	7.6%	40㎡ 이하	
					66	7.0%	40~50㎡ 이하	-
					23	2.5%	50~60㎡ 이하	-
					160	17.1%	전체	-

※ 세대수 항목의 비율은 전체 건립세대수에 대한 비율임

※ 변경사유 : 중화1재정비촉진구역 지적측량에 따른 면적 변경으로 건축개요 변경

② 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제31조 및 시행령 34조에 따른 임대주택(장기전세) (변경)

구 분	전용면적(㎡)	세대수	공급면적(㎡)	용적률 산정면적(㎡)	면적(㎡)	법규면적(㎡)
기정	합계	30			2,613.01	2,580.48
변경		30			2,603.92	2,571.16
기정	39.99	8	54.19	54.38	435.04	
변경		8	54.00	54.19	433.52	
기정	49.99	1	67.28	67.53	67.53	
변경		1	67.05	67.30	67.30	
기정	49.97	1	67.17	67.41	67.41	
변경		1	66.93	67.17	67.17	
기정	59.99	4	81.72	82.02	328.08	
변경		4	81.44	81.74	326.96	
기정	59.99	4	81.12	81.42	325.68	
변경		4	80.84	81.14	324.56	
기정	70.98	3	96.61	96.95	290.85	
변경		3	96.27	96.61	289.83	
기정	84.97	6	114.92	115.35	692.10	
변경		6	114.52	114.95	689.70	

구 분	전용면적(㎡)	세대수	공급면적(㎡)	용적률 산정면적(㎡)	면적(㎡)	법규면적(㎡)
기정	100.97	3	134.94	135.44	406.32	
변경		3	134.46	134.96	404.88	

※ 변경사유 : 중화1재정비촉진구역 지적측량에 따른 면적 변경으로 건축개요 변경

나) 중화3재정비촉진구역(변경없음)

○ 지구단위계획 결정사항

1) 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

① 지구단위계획구역 결정(변경)조서 : 변경

구 분	촉진사업명칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	중화1재정비촉진사업	중랑구 중화동 331-1번지 일대	44,725.5	감) 170.0	44,555.5	-

※ 변경사유 : 중화1재정비촉진구역 지적측량에 따른 면적 변경

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

① 용도지역·지구 결정(변경)조서 : 변경

● 용도지역 결정조서

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기정	증감	변경		
계	44,725.5	감) 170.0	44,555.5	100.0	-
제2종일반주거지역(7층)	985	-	985	2.2	-
제2종일반주거지역	11,324.2	감) 52.4	11,271.8	25.3	
제3종일반주거지역	32,416.3	감) 117.6	32,298.7	72.5	-

※ 변경사유 : 중화1재정비촉진구역 지적측량에 따른 면적 변경

② 기반시설 결정(변경)조서 : 변경

● 교통시설 결정조서

- 도로 (변경없음)

구분	규 모				기 능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	대로	2	2	30	집산 도로	178	중화동 311-9	중화동 310-1	일반 도로	-	서고 2009-223(09. 6.4)	-
기정	중로	1	50	20 (25)	보조 간선	3,250 (286)	이문동 (중화동331-131)	신내동 3-42 (중화동311-9)	일반 도로	-	서고 387 (78.8.3)	-

주1) 연장 및 위치내 ()는 촉진구역내 수치임

- 주차장 (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	-	주차장	중화동 311-87일대	4,556.0	감) 6.3	4,549.7	서고2024-413 (24.8.22)	● 중복결정 - 지상 : 공원 - 지하 : 주차장

※ 주차장 연면적 : 3,783.82㎡ (연면적은 실시계획인가에 따라 변경될 수 있음)

※ 변경사유 : 중화1재정비촉진구역 지적측량에 따른 면적 변경

● 공간시설 결정조서

- 공원 (변경)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	5	종량 문화공원	근린공원	중화동 311-87일대	4,556.0	감) 6.3	4,549.7	서고2009-223 (09.6.4)	● 중복결정 - 지상 : 공원 - 지하 : 주차장

※ 공원 하부 공영주차장 신설에 따른 중복결정

※ 변경사유 : 중화1재정비촉진구역 지적측량에 따른 면적 변경

- 녹지 (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	4	녹지	연결 녹지	중화동 331-102일대	3,020.7	감) 21.6	2,999.1	서고2009-223 (09.6.4)	

※ 변경사유 : ① 중화1재정비촉진구역 지적측량에 의한 면적 변경

② 교통영향평가 심의에 따라 서측출입구 위치 조정으로 녹지를 조정함.

- 광장 (변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	1	광 장	일반 광장	중화동 311-8일대	119.1	-	119.1	서고2009-223 (09.6.4)	-

- 공공·문화체육시설 결정조서
 - － 공공청사 (변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	1	공공청사	동사무소	중화동 311-13일대	1,199.5	-	1,199.5	서고2009-223 (09.6.4)	중화2동 주민센터

3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

① 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서 : 변경

구 분	가 구	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	용 도	
기 정	중화1재정비 촉진구역	32,561.3	중화동 331-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	
변 경	중화1재정비 촉진구역	32,443.7	중화동 331-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	

※ 변경사유 : 중화1재정비촉진구역 지적측량에 따른 면적 변경

- ② 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서 : 변경없음
- ③ 건축물 건축선에 관한 계획 : 변경없음
- ④ 경관계획 : 변경없음
- ⑤ 기타 사항에 관한 결정 조서 : 변경없음

17. 광고물 관리계획(변경없음)

18. 폐기물 처리에 관한 계획(변경없음)

19. 방재계획(변경없음)

20. 정보화계획(변경없음)

21. 에너지 순환계획(변경없음)

22. 도시관리계획 결정조서(변경)

가) 재정비촉진지구 결정조서(변경)

명 칭	유 형	위 치	면 적 (㎡)			변경사유
			기정	변경	변경후	
중화 재정비촉진지구	주거지형	서울특별시 중랑구 중화동 일원	51,603.3	감) 170.0	51,433.3	●확정측량결과에 따른 면적 변경

※ 변경사유 : 중화1재정비촉진구역 지적측량에 따른 면적 변경

나) 용도지역 결정조서(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
주거 지역	계		51,603.3	감) 170.0	51,433.3	100.0
	일반 주거 지역	제1종일반주거지역	-	-	-	-
		제2종일반주거지역(7층)	985	-	985.0	1.9
		제2종일반주거지역	11,324.2	감) 52.4	11,271.8	21.9
		제3종일반주거지역	32,416.3	감) 117.6	32,298.7	62.8
	준주거지역		6,877.8	-	6,877.8	13.4

※ 변경사유 : 중화1재정비촉진구역 지적측량에 따른 면적 변경

다) 용도지구 결정조서(변경없음)

라) 도시계획시설 결정조서(변경)

1) 도로 결정조서(변경없음)

구분	규 모				기 능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	대로	2	2	30	집산 도로	178	중화동 311-9	중화동 310-1	일반 도로	-	서고 2009-223(09. 6.4)	-
기정	중로	1	50	20 (25)	보조 간선	3,250 (286)	이문동 (중화동331-131)	신내동 3-42 (중화동311-9)	일반 도로	-	서고 387 (78.8.3)	-

※ 연장 및 위치내 ()는 촉진구역내 수치임

2) 주차장 결정조서(변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	-	주차장	중화동 311-87일대	4,556.0	감) 6.3	4,549.7	서고2024-413 (24.8.22)	●중복결정 - 지상 : 공원 - 지하 : 주차장

※ 주차장 연면적 : 3,783.82㎡ (연면적은 실시계획인가에 따라 변경될 수 있음)

※ 변경사유 : 중화1재정비촉진구역 지적측량에 따른 면적 변경

3) 공원 결정조서(변경)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	5	중랑 문화공원	근린공원	중화동 311-87일대	4,556.0	감) 6.3	4,549.7	서고2009-223 (09.6.4)	●중복결정 - 지상 : 공원 - 지하 : 주차장

※ 변경사유 : 중화1재정비촉진구역 지적측량에 따른 면적 변경

4) 녹지 결정조서(변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	4	녹지	연결 녹지	중화동 331-102일대	3,020.7	감) 21.6	2,999.1	서고2009-223 (09.6.4)	

※ 변경사유 : ① 중화1재정비촉진구역 지적측량에 의한 면적 변경

② 교통영향평가 심의에 따라 서측출입구 위치 조정으로 녹지를 조정함.

5) 광장 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	1	광 장	일반 광장	중화동 311-8일대	119.1	-	119.1	서고2009-223 (09.6.4)	-

6) 공공청사 결정조서(변경없음)

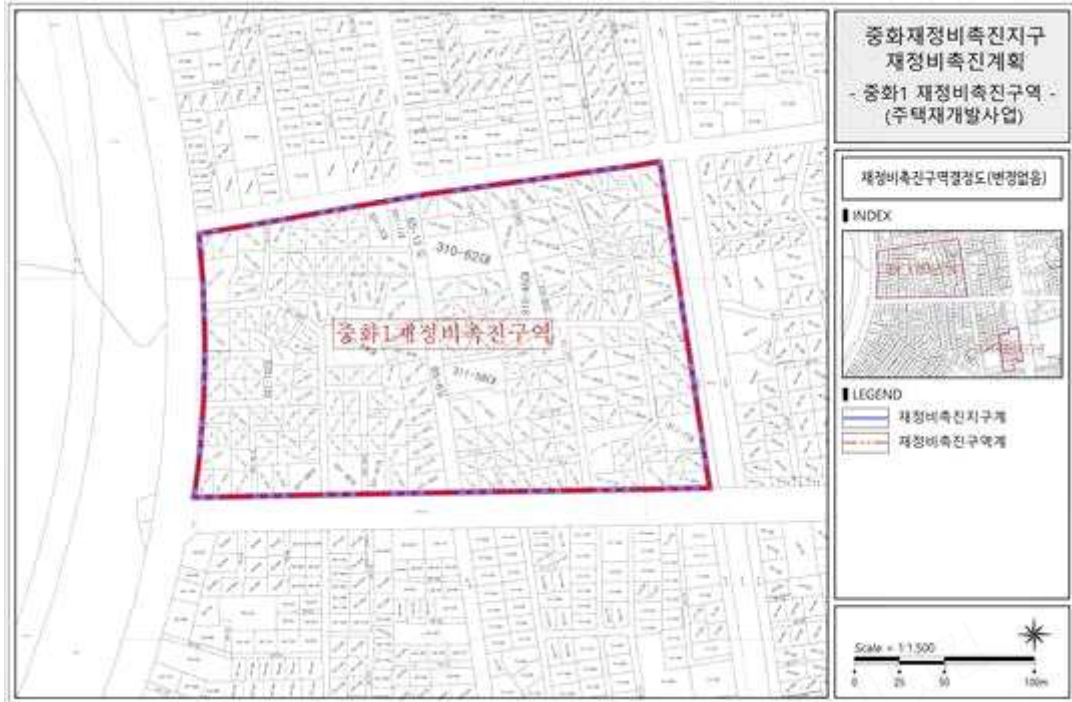
구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	1	공공청사	주민센터	중화동 311-13일대	1,199.5	-	1,199.5	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	촉진1구역 (중화2동주민센터)
기정	3	공공청사	소방 파출소	중화동 303-7	493.2	-	493.2	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	촉진3구역

라. 기타사항

1. 기타 재정비촉진계획 계획내용은 「중화 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시
2. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 재정비촉진계획 결정도서 참조 : 생략(비치한 도서와 같음)
3. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 재정비촉진과(☎02)2133-7228) 및 중랑구 도시계획과(☎02)2094-2193)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정입니다.

□ 중화1재정비촉진구역 결정도(변경없음)



□ 중화1재정비촉진구역 용도지역도(변경없음)



□ 중화1재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(기정)



□ 중화1재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(변경)



□ 중화1재정비촉진구역 토지이용계획도(기정)



□ 중화1재정비촉진구역 토지이용계획도(변경)

