

서울특별시 중랑구 공고 제2017-998호

중화재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안) 재공람 공고

1. 서울특별시 고시 제2009-223호(2009.6.4)로 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정, 서울특별시 고시 제2011-324호(2011.10.27), 서울특별시 고시 제2013-240호(2013.7.25), 서울특별시 고시 제2013-279호(2013.9.5), 서울특별시 고시 제2014-232호(2014.6.19.), 서울특별시 고시 제2016-130호(2016. 4. 28)로 중화재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정 되어
2. 서울특별시 중랑구 공고 제2016-1097호(2016.12.29), 서울특별시 중랑구 공고 제2017-585호(2017.6.15)로 중화재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안) 공람 공고한 사항에 대하여, 일부 변경 사항이 있어 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조 제3항 및 동법 시행령 제9조 제1항에 따라 재공람 공고하오니, 본 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 아래 공람 장소에 의견을 제출할 수 있습니다.

2017년 10월 26일

중 랑 구 청 장

가. 공람기간 : 2017. 10. 26. ~ 2017. 11. 9.

나. 공람장소 : 서울특별시 중랑구 봉화산길 179 중랑구청 도시개발과(☎02-2094-2183)

다. 공람내용 : 서울특별시 도시재정비위원회 심의 결과 반영에 따른 중화재정비촉진지구
재정비촉진계획 변경(안)

· 서울특별시 중랑구 중화동 303-9번지 일대 재정비촉진구역 지정

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정 목적 (변경없음)

명 칭	유 형	위 치	면 적(m ²)	지정목적
중화재정비 촉진지구	주거지형	중랑구 중화동 일원	510,711.5	노후·불량 주택이 난립하고 기반시설이 열악한 중화동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시정비를 위하여 재정비촉진계획이 결정됨

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 (변경)

○ 기준년도 : 2007년

○ 목표년도 : 2020년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)

4. 재정비촉진계획의 개요 (변경)

1) 토지이용에 관한 계획 (변경)

구 분		면적(m ²)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		510,711.5	-	510,711.5	100.0	-
주택 건설 용지	소 계	298,166.3	-	298,166.3	58.4	-
	공동주택	298,166.3	-	298,166.3	58.4	•삼악아파트, 동구햇살아파트 포함
상업 용지	소 계	46,519.2	감)5,858.6	40,660.6	7.9	-
	상업업무	39,269.2	감)5,858.6	33,410.6	6.5	•중화존관리구역 지구단위계획구역
	시 장	7,250.0	-	7,250.0	1.4	•태능에셈빌, 제일프라자
주상 복합 용지	소 계	-	증)6,384.6	6,384.6	1.3	-
	주상복합	-	증)6,384.6	6,384.6	1.3	•중화3재정비촉진구역
공공 시설 용지	소 계	166,026.0	감)526.0	165,500.0	32.4	-
	공 원	33,641.0	-	33,641.0	6.6	•근린공원 1개소, 어린이공원 3개소, 소공원 2개소
	녹 지	22,679.7	-	22,679.7	4.4	-
	공공청사	2,316.7	-	2,316.7	0.5	•주민센터, 지구대, 소방파출소
	문화복지	9,352.0	-	9,352.0	1.8	•도서관, 타운센터, 커뮤니티센터
	도 로	89,044.5	감)526.0	88,518.5	17.3	•보행자전용도로 포함
	광 장	288.1	-	288.1	0.1	-
	공공공지 (미래공공부지)	8,170.0 (8,170.0)	-	8,170.0 (8,170.0)	1.6 (1.6)	•미래공공시설 수요대비
	주 차 장	534.0	-	534.0	0.1	•자전거주차장
	열공급시설	(5,125.0)	-	(5,125.0)	(1.0)	•중랑문화공원과 중복결정

2) 인구·주택수용계획 (변경)

구 분		주택수(세대)		인구수(인)		비 고
		기정	변경	기정	변경	
합 계		8,601	8,601	23,223	23,223	
촉진 · 존치 정비 구역	소 계	7,476	7,652	20,185	20,661	◦계획 가구당 인구 2.7인/세대 (서울시 2015년 도시계획지표)
	60㎡미만	3,488	3,642	9,418	9,834	
	60~85㎡이하	2,252	2,274	6,080	6,140	◦촉진·존치정비구역 : 7,652세대
	85㎡초과	1,736	1,736	4,687	4,687	◦존치관리지역 : 949세대(480호) ◦부분임대 816세대 포함시 : 9,417세대
존치관리구역		1,125	949	3,038	2,562	

3) 기반시설 설치계획(문화시설, 복지시설 등) (변경)

① 공공편익시설계획

- (1) 공공청사계획(변경없음)
- (2) 문화·복지시설계획(변경없음)
- (3) 자전거주차장 설치계획(변경없음)
- (4) 공공편익시설설치 총괄(변경)

구 분	부지면적 (㎡)	규모	도입프로그램	산 출 근 거	비 고
소방 파출소	493.2	6층	•재해예방 및 소방 •안전교육	•이전	• 중화3재정비촉진구역 수립에 따른 효율적인 토지이용을 위해 공공청사 이전 (중화동 303-7 → 중화동 303-5,6)
먹골 지구대	624	2층	•치안서비스	•지속가능한 신도시계획기준 (2007.1.건교부 주거복지본부)	-
주민 센터	1,200	3~4층	•동청사, 동대본부, 강당, 회의실 등	• 이전 • 중랑구 자치행정과 협의 (도시개발과-2992)	-
중화 도서관	5,307	4~5층	• 도서열람기능	• 기존 경찰서부지 활용 • 중랑구 문화체육과 협의 (도시개발과-2992)	-
타운센터	2,200	4~5층	• 공공의료서비스,사회재활, 주간보호센터 • 문화기능, 전시관람기능 • 문화정보시설, 수영장	•지속가능한 신도시계획기준 (2007.1.건교부 주거복지본부) • 중랑구 사회복지과 협의 (도시개발과-2992)	-
중화 커뮤니티 센터	921	4~5층	• 주민자치기능, 경로, 보육 기능	•지속가능한 신도시계획기준 (2007.1.건교부 주거복지본부) • 중랑구 사회복지과 협의 (도시개발과-2992)	-
목동 커뮤니티 센터	924	4~5층	• 주민자치기능, 경로, 보육 기능	•지속가능한 신도시계획기준 (2007.1.건교부 주거복지본부) • 중랑구 사회복지과 협의 (도시개발과-2992)	-
주차장	534	•지상5m •지하7m	•자전거주차, 전철역 환승	• 유사사례 검토(영등포구)	• 자전거주차시설 : 100㎡ • 자전거 공원 : 434㎡

② 미래공공부지 활용검토(변경없음)

- 4) 공원·녹지 및 환경보전계획 (변경없음)
- 5) 교통계획 (변경없음)
- 6) 경관계획 (변경없음)
- 7) 특성화계획 (변경없음)
- 8) 도시 및 주거환경정비기본계획 (변경)

① 주택재개발사업 부문(변경없음)

② 도시환경정비사업 부문(신규)

구분	구역번호	생활권 유형	동명	지번	면적(㎡)			용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업 시행 방식	정비 유형
					기정	변경	변경후						
신규	중화3 재정비 촉진구역	C	중화동	303-9	-	증)6,877.8	6,877.8	250%	-	60%	-	도시 환경 정비 사업	전면 개발

9) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 (변경)

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	사업방식	비고
		기정	증감	변경			
촉진지구		510,711.5	-	510,711.5	100.0	-	-
재정비 촉진구역	소계	185,580.5	증)6,877.8	192,458.3	37.7	-	-
	중화1	44,725.5	-	44,725.5	8.7	주택재개발	2009 촉진구역지정
	중화2	140,855.0	-	140,855.0	27.6	주택재개발	2011 촉진구역지정
	중화3	-	증)6,877.8	6,877.8	1.4	도시환경 정비사업	신규
존치 지역	존치 정비 구역	소계		226,636.0	44.4	-	-
		중화2	-	139,003.0	27.2	주택재개발	
		중화3	-	87,633.0	17.2	주택재개발	
	존치 관리 구역	소계	감)6,877.8	91,617.2	17.9	-	-
		지구단위계획구역	감)6,877.8	42,626.2	8.3	-	-
		기타	-	48,991.0	9.6	-	-

※ 중화2재정비촉진구역 : 촉진구역 해제에 따른 재정비촉진계획 변경 수립중

중화2,3존치정비구역 : 실태조사(주민의견청취) 결과에 따른 재정비촉진계획 변경 수립중

10) 재정비촉진사업별 용도지역 결정계획 (변경)

① 재정비촉진지구 용도지역 결정계획(변경)

구 분			면 적(m²)			구성비 (%)
			기정	변경	변경후	
주거 지역	계		510,711.5	-	510,711.5	100.0
	일반 주거 지역	제1종일반주거지역	6,187.2	-	6,187.2	1.2
		제2종일반주거지역(7층)	81,285.8	-	81,285.8	15.9
		제2종일반주거지역	205,008.6	-	205,008.6	40.2
		제3종일반주거지역	207,414.9	감)6,877.8.	200,537.1	39.3
	준주거지역		10,815.0	증)6,877.8.	17,692.8	3.4

② 중화1재정비촉진구역(주택재개발사업) : 변경없음

③ 중화2재정비촉진구역(주택재개발사업) : 변경없음

④ 중화3재정비촉진구역(도시환경정비사업) : 신규

구 분	면 적(m ²)			구성비 (%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
계	6,877.8	-	6,877.8	100.0	
제3종일반주거지역	6,877.8	감)6,877.8	-	-	-
준주거지역		증)6,877.8	6,877.8	100.0	1,2차역세권 및 공공청사

11) 재정비촉진사업별 용도지구 결정계획 (변경없음)

12) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 (변경)

구분	구역명	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이계획		비고
				기준	허용	상한	평균/최고층수	최고높이 (m)	
기정	중화1 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	30	210.0	-	300.0이하	- /35이하	125이하	변경 없음
기정	중화2 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	30	210.0	-	295.3이하	- /35이하	125이하	변경 없음
신규	중화3 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	60	250.0	320이하	400.0이하	- /26이하	80이하	
기정	중화2 존치정비구역	공동주택 및 부대복리시설	30	190.0	-	239.4이하	16.3이하/34이하	125이하	변경 없음
기정	중화3 존치정비구역	공동주택 및 부대복리시설	30	190.0	-	239.6이하	19.9이하/34이하	125이하	변경 없음

주1) 최고높이는 건축물 높이임

13) 기반시설의 비용분담계획 (변경)

① 기반시설 비용분담계획(변경)

(1) 촉진지구 기반시설(변경)

구 분		면 적(m ²)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
재정비촉진지구 면적 = 510,711.5m ²						
소 계		166,026.0	-	165,500.0	100.0%	-
기 반 시 설	도 로	89,044.5	감)526.0	88,518.5	53.6%	-
	공 원	33,641.0	-	33,641.0	20.3%	-
	녹 지	22,679.7	-	22,679.7	13.7%	-
	문화·복지시설	4,045.0	-	4,045.0	2.4%	-
	도서관	5,307.0	-	5,307.0	3.2%	-
	공공청사	2,316.7	-	2,316.7	1.4%	소방파출소 위치변경
	공공공지	8,170.0	-	8,170.0	4.9%	-
	광 장	288.1	-	288.1	0.2%	-
	주차장	534.0	-	534.0	0.3%	-
	열공급시설	(5,125.0)	-	(5,125.0)	(3.1%)	중량문화공원과 중복결정

(2) 구역별 기반시설 분담(변경)

구 분	소 계	재정비촉진구역(m ²)			존치정비구역(m ²)	
		1구역	2구역	3구역	2구역	3구역
재정비촉진사업구역 (m ²) ①	419,094.3	44,725.5	140,855	6,877.8	139,003	87,633
계획기반시설 구성비 (%) ②	135.8	27.2	26.8	22.2	35.2	24.3
계획기반시설(m ²) ③	120,682.4	12,164.2	37,704	493.2	48,988	21,333
계획기반시설내 국공유지(m ²) ④	25,838.2	804.2	4,148	-	20,190	696
기존기반시설내 국공유지(m ²) ⑤	32,918.7	4,325.5	11,937	493.2	9,658	6,505
계획기반시설중 유상매입면적(m ²) ⑥	-	-	-	-	-	-
공공시설 설치에 대한 환산부지 면적 ⑦	1,031.98	-	-	1,031.98	-	-
순분담면적(m ²) B = ③-④-⑤-⑥+⑦	62,966.1	7,034.5	21,619.0	1,031.98	19,140	14,132
순 부 담 비 율	15.0%	15.7	15.3%	15.0%	13.8%	16.1%

② 부담주체별 설치계획 (변경)

■ 기반시설설치 사업분담(변경)

구분	공공부문	민간부문	비고
사업주체	공공시행	민간(조합)시행	
사업내용	• 봉화산길 도로확장(구역외) • 커뮤니티센터 2개소 • 문화시설(타운센터) 1개소 • 도서관 1개소 • 자전거주차장 1개소	• 촉진구역 내 정비기반시설 -도로, 공원, 녹지 등 -구역내 봉화산길은 민간기부채납 • 파출소(먹골지구대) 1개소※ • 주민센터 1개소※ • 소방파출소 1개소※	• 봉화산길 남측변 확장의 경우 특별계획가능구역에 따른 통합 개발시 민간기부채납 유도

※ 사업시행시 시행자와 관리청이 협의하여 결정

14) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경)

구분	구역명	전체 세대수	임대주택 + 장기전세주택					
			합 계	40㎡미만	40㎡~50㎡ 이하	50㎡~60㎡ 이하	60㎡~85㎡ 이하	85㎡초과
기정	중화1재정비 촉진구역	1,055	220(60)	87(16)	69(3)	40(17)	(18)	(6)
기정	중화2재정비 촉진구역	3,027	710(160)	221	228	216(115)	(45)	-
신규	중화3재정비 촉진구역	176	21	-	21	-	-	-
기정	중화2존치 정비구역	1,957	351	162	147	42	-	-
기정	중화3존치 정비구역	1,437	253	111	114	28	-	-
변경	합 계	7,652	1,555(220)	581(16)	579(3)	326(132)	(63)	(6)

주1) 존치지역은 추후 촉진구역 지정시 적용 예정

주2) ()는 장기전세주택

15) 단계별 사업추진에 관한 사항 (변경)

구 분		사 업 기 간			해당구역	비 고
		추진시기 (추진위설립)	이주시기 (관리처분)	입주시기 (준공)		
기정	1단계	2009년	2014년	2016년	중화1	•각 단계별 총량은 4,000세대가 넘지 않도록 관리하고, 총량 범위 내에서 사업기간 및 해당 구역의 변경은 경미한 변경으로 함 •필요에 따라 20%범위내에서 조정 가능함
변경	1단계	2009년	2017년	2020년	재정비촉진구역	
기정	2단계	2012년	2014년	2017년	중화2 재정비촉진구역	
변경	촉진구역 해제에 따른 재정비촉진계획 변경 수립중					
신규	3단계	2016년	2018년	2020년	중화3재정비 촉진구역	
기정	3단계	2013년	2015년	2017년	중화2,3 존치정비구역	
변경	실태조사(주민의견청취) 결과에 따른 재정비촉진계획 변경수립중					

16) 광고물관리계획 (변경없음)

17) 폐기물 처리에 관한 계획 (변경없음)

18) 기타계획 (변경없음)

(친환경건축물계획, 에너지순환계획, 방재계획, 정보화계획, 여행프로젝트 등)

19) 재정비촉진구역 정비계획 (변경)

① 중화 1 재정비촉진구역 : 변경없음

② 중화 2 재정비촉진구역 : 변경없음

③ 중화 3 재정비촉진구역 : 신규지정

(1) 재정비촉진구역의 결정(변경)조서

구분	촉진사업 명 칭	위 치	면적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
신규	중화3재정비촉진사업	중랑구 중화동 303-9번지 일원	-	증)6,877.8	6,877.8	

(2) 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 관련)

가. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m ²)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		-	증)6,877.8	6,877.8	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증)493.2	493.2	7.2	순부담률 15%
	공공청사	-	증)493.2	493.2	7.2	소방파출소
획 지	소 계	-	증)6,384.6	6,384.6	92.8	-
	획 지	-	증)6,384.6	6,384.6	92.8	공개공지 476.2m ² 포함 (대지면적의 7.46%)

나. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(m ²)			비 율	비고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		6,877.8	-	6,877.8	100.0	-
주 거 지 역	소 계	6,877.8	-	6,877.8	100.0	-
	제3종일반주거지역	6,877.8	감)6,877.8	-	-	-
	준주거지역	-	증)6,877.8	6,877.8	100.0	-

○ 용도지역 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면 적(㎡)	결정(변경)사유
		기 정	변 경		
-	중화동 303-9번지 일원	제3종 일반주거지역	준주거지역	6,877.8	역세권을 중심으로 도심형 주거와 상업업무기능 보안을 위한 복합 용도 지역으로 관리하기 위해 용도지역 변경

○ 용도지구 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초 결정일	비고
기정	①	미관 지구	일반 미관 지구	노원구계~면목동 727-264 (중화동 303-5~중화동 303-16)	121,440	5,060 (106)	양측12 (편측12)	서고 2002-289 (2002.7.5)	동1로

※ ()는 중화3재정비촉진구역 구역내 수치임

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호 관련)

1) 도로

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과 지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
폐지	소로	3	7	4	국지 도로	71	중화동 303-16	중화동 303-9	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-
폐지	소로	3	8	4	국지 도로	14	중화동 303-8	중화동 303-8	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-7	-	폐지	중화3재정비촉진구역 지정 및 계획수립에 따른 구역내 도로 폐지
소로3-8	-	폐지	중화3재정비촉진구역 지정 및 계획수립에 따른 구역내 도로 폐지

2) 공공·문화체육시설

■ 공공청사

○ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치		면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	기 정	변 경	변경후		
변경	③	공공청사	소방 파출소	중화동 303-7	중화동 303-5,6	493.2	-	493.2	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	-

○ 건축물(소방파출소)의 규모

건폐율	용적률	높 이	비 고
60% 이하	400% 이하	25m 이하	준주거지역

○ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변경사유
③	공공청사	위치변경 : 중화동 303-7 → 중화동 303-5,6 건폐율 변경 : 중화동 50%이하 → 60%이하 용적률 변경 : 250%이하 → 400%이하 높이 지정 : 25m 이하	중화3재정비촉진구역 지정 및 계획수립에 따른 효율적인 토지이용을 위해 공공청사 위치이동 건폐율과 용적률, 높이를 용도지역 변경후 준주거지역 법적상한으로 변경

라. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신규	중화3 재정비 촉진구역 도시환경 정비구역	6,877.8	3-1	6,384.6	중랑구 중화동 303-9번지 일원	30	-	-	30	-	-
			3-2	493.2	중화동 303-5,6						

2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신규	중화3 재정비 촉진 구역 도시 환경 정비 구역	6,877.8	3-1	6,384.6	중화동 303-9 일원	주거, 업무, 근린생활시설	60 이하	기준:250이하 허용:320이하 상한:400이하	80 이하	-
			3-2	493.2	중화동 303-5,6	공공청사	60 이하	400이하	25 이하	-
주택의 규모 및 건설비율			구분		합계		분양		임대	
			합계		176(100.0)		155(88.1%)		21(11.9%)	
			전용 85㎡이하		176(100.0)		155(88.1%)		21(11.9%)	
			전용 85㎡초과		-		-		-	
심의 완화 사항			-							
건축물의 건축선에 관한 계획			건축한계선 - 도로변(소로3-9호선) 5m - 도로변(중로1-1호선), 소방파출소 동일로변 3m 건축지정선 - 동일로변 3m							

마. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시환경 정비사업	구역지정고시일 로부터 4년 이내	토지등소유자	현황 : 75세대 계획 : 176세대	(증 : 101세대)

- 20) 존치지역의 관리 및 정비계획 (변경없음)
 21) 사업시행지침 (변경없음)
 22) 기타사항 (변경없음)
 23) 중화존치관리구역 지구단위계획 (변경)

① 지구단위계획구역에 관한 결정

- (1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

■ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(m ²)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	중화존치관리구역 지구단위계획구역	중화동 306-66일대	49,504	감)6,877.8	42,626.2	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.06.04)	

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

- (1) 용도지역·지구 결정조서

■ 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분		면 적 (m ²)			구성비(%)	비 고
		기 정	변경	변경후		
소 계		49,504	감)6,877.8	42,626.2	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역	19,813	-	19,813.0	46.5	
	제3종일반주거지역	18,876	감)6,877.8	11,998.2	28.1	
	준주거지역	10,815	-	10,815.0	25.4	

※ 특별계획가능구역내 용도지역 상향(제23종일반주거지역→준주거지역)은 특별계획구역 세부개발계획 결정시 변경 검토

※ 중화3재정비촉진구역 6,877.8m² 신규지정으로 중화존치관리구역 지구단위계획구역에서 제외

■ 용도지구 결정조서(변경없음)

- (2) 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

■ 도로총괄표

류별	합 계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)
합계	11	939	6,568	1	121	3,820	-	-	-	10	818	2,748
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중로	1	121	3,820	1	121	3,820	-	-	-	-	-	-
소로	10	818	2,748	-	-	-	-	-	-	10	818	2,748

도로 결정조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	18	35~ 38	보조 간선	10,950	상봉동	상계동 시계	일반 도로	-	건고503호 (1969.8.27)	동일로
기정	중로	1	50	20 (30)	보조 간선	3,250 (121)	이문동 (중화동 304-70)	신내동 3-42 (중화동 303-1)	일반 도로	-	서고387호 (1978.8.3.)	봉화산로
기정	소로	3	1	3	국지 도로	34	중화동 305-40	중화동 305-59	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-
기정	소로	3	2	3	국지 도로	62	중화동 305-22	중화동 305-49	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-
기정	소로	3	3	4	국지 도로	190	중화동 305-45	중화동 305-1	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-
기정	소로	3	4	4	국지 도로	147	중화동 306-51	중화동 306-14	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-
기정	소로	3	5	3	국지 도로	35	중화동 306-56	중화동 306-58	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-
기정	소로	3	6	3	국지 도로	30	중화동 305-24	중화동 305-26	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-
폐지	소로	3	7	4	국지 도로	71	중화동 303-16	중화동 303-9	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-
폐지	소로	3	8	4	국지 도로	14	중화동 303-8	중화동 303-8	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-
기정	소로	3	9	4	국지 도로	216	중화동 304-74	중화동 304-34	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-
기정	소로	3	10	3	국지 도로	14	중화동 304-66	중화동 304-63	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-
기정	소로	3	11	3	국지 도로	58	중화동 304-38	중화동 304-22	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-
기정	소로	3	12	4	국지 도로	32	중화동 303-73	중화동 303-72	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

(1) 획지에 관한 결정조서

■ 공동개발 결정(변경)조서

• 공동개발(권장)계획

구분	획지 번호	가구 번호	지번	면 적(m ²)		비 고
				필 지	계	
기정	-	D1	305-65	156.2	662.0	• 공동개발(지정)
			305-71	156.2		
			305-72	349.6		
기정	-	D4	305-37	122.4	1,028.2	• 공동개발(권장)
			305-38	280.0		
			305-40	243.3		
			305-59	120.6		
			305-60	116.1		
			305-61	145.8		
기정	-	D5	305-42	413.1	565.9	• 공동개발(권장) • 부분편입 : 305-42, 305-43
			305-43	152.8		
기정	-		305-35	135.5	547.8	• 공동개발(권장) • 부분편입 : 305-44, 305-45
			305-44	143.5		
			305-45	268.8		
기정	-	D10	303-54	457.1	560.9	• 공동개발(권장) • 부분편입 : 303-54
			303-56	103.8		
기정	-		303-45	153.0	305.4	• 공동개발(지정)
			303-46	152.4		
기정	-	D11	303-14	127.3	1,115.1	• 공동개발(지정)
			303-15	350.1		
			303-17	278.7		
			303-75	359.0		
변경	-		303-14	127.3	872	• 공동개발(지정)
			303-15	107		
			303-17	278.7		
			303-75	359.0		
폐지	-		303-12	127.3	254.6	• 공동개발(지정)
			303-13	127.3		
기정	-		303-4	381.5	1,031.3	• ① 303-4, 303-76 공동개발(지정) • ①, 303-44, 303-62 공동개발(권장)
			303-44	181.8		
			303-62	86.9		
			303-76	381.1		
기정	-		303-1	735.5	969.3	• ① 303-1, 303-66 공동개발(지정) • ② 303-67, 303-68 공동개발(지정) • ①, ② 공동개발(권장) • 부분편입 : 303-1, 303-68
			303-66	93.6		
			303-67	93.6		
			303-68	46.6		
기정	-		303-63	96.8	1,049.8	• ① 303-63, 303-64, 303-79 공동개발(지정) • ①, 303-65 공동개발(권장)
			303-64	96.8		
			303-65	95.5		
			303-79	760.7		
기정	-	D14	304-25	180.5	330.9	• 공동개발(지정)
			304-26	150.4		
기정	-	D15	304-67	171.5	206.6	• 공동개발(지정) • 부분편입 : 304-70
			304-70	35.1		
기정	-		304-62	34.0	319.2	• 공동개발(지정)
			304-65	7.0		
			304-66	106.8		
			304-79	171.4		

※ 부분편입된 대지의 경우 구적면적으로 산정

(2) 건축물에 대한 용도·개발밀도·배치대지내 공지에 관한 결정조서

■ 건축물 용적률 결정(변경)조서

구 분		기준용적률	허용용적률	상한용적률1)	비 고
제2종일반주거지역		200%		서울시 도시계획 조례 시행규칙 제7조 적용	
제3종일반주거지역		250%			
준주거지역		300%	360%		
특별계획(가능)구역2)	1, 2구역	270%	350%		

주1) 상한용적률 = 허용용적률 × [(1+1.3×가중치×(공공시설 제공면적/공공시설 제공후 대지면적))]이하
(단, 가중치는 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률)

주2) 특별계획(가능) 구역의 경우 세부개발계획 수립시 용도지역 상향(제2·3종일반주거지역→준주거지역) 전제

※ 공공건축물의 경우 해당 도시계획위원회의 심의를 득할 경우 인센티브 운영없이 허용용적률까지 달성 가능

※ 준주거지역내 건축물의 경우 비주거용도(오피스텔 등 준주택제외)의 비율이 전체 용적률의 10%이상 설치하여야 하며 이는 지상부 설치를 의미한다. 단, 4m 이하 도로에 접한 건축물의 경우 용도가 단독주택, 다세대, 연립주택, 기숙사일 경우는 제외한다.

※ 서울시 도시계획조례 제55조 제17항에 따른 관광숙박시설을 건축하고자 할 경우 시 도시계획위원회 또는 재정비위원회 심의를 통해 조례에서 정한 용적률의 20% 범위 내에서 완화가 가능하며 이 경우 「관광숙박시설 건립에 따른 지구단위계획」 기준을 따른다.

(3) 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지내 공지에 관한 결정(변경)조서

구 분	기 정	변 경	비 고
전면공지	•동일로변 : 3m •봉화산로변 : 1m •이면부 : 1~1.5m •특별계획가능구역 : 3m, 5m, 7m, 8m	•동일로변 : 3m •봉화산로변 : 1m •이면부 : 1~3m •특별계획가능구역 : 3m, 5m, 7m, 8m	결정도 참조
쌈지형공지	•특별계획가능구역 : 6개소	•특별계획가능구역 : 4개소	결정도 참조

나. 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서

① 교통처리

■ 차량동선 및 주차계획 결정(변경)조서

구 분	기 정	변 경	비고
차량출입불허구간	• 20m 이상 도로변(동일로, 봉화산로) • 차량출입불허구간 중 지목상 도로에서의 차량진출입 허용	• 20m 이상 도로변(동일로, 봉화산로) • 동일로변 소방파출소 차량 진출입 허용 • 차량 출입 불허구간 중 지목상 도로에서의 차량진출입 허용	결정도 참조
보행자우선도로	• 15개소	• 10개소	결정도 참조

다. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

① 특별계획구역의 총괄결정조서

구분	구역명	위치	면적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획가능구역1	중화동 306-66번지 일원	10,460.4	-	10,460.4	
기정	특별계획가능구역2	중화동 304-2번지 일원	11,989.7	-	11,989.7	
폐지	특별계획가능구역3	중화동 303-9번지 일원	7,750.0	감)7,750.0	-	

라. 기타 자세한 재정비촉진계획 변경 내용은 「중화재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안)」
관계 도서에 명시

마. 관계도서 : 관계도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음

바. 기타 안내사항

- 1) 본 재정비촉진계획 변경(안)은 주민 재공람 등을 거치는 과정에서 변경될 수 있음
- 2) 중화2재정비촉진구역(촉진구역 해제에 따른 재정비촉진계획변경 수립 중), 중화2·3존
치정비구역(실태조사 결과에 따른 재정비촉진계획변경 수립 중)의 향후 재정비촉진계
획변경 결정 고시 시 해당 구역별 재정비촉진계획 수립 내용 변경 예정
- 3) 공람 장소는 중랑구청 2층 도시개발과에서 시행하며, 중랑구청 홈페이지
[www.jungnang.go.kr → 공고·고시 또는 생활경제(재정비촉진지구)]에서도 열람 가능.

사. 문의처 : 중랑구청 도시개발과(02-2094-2183).