◈ 서울특별시고시 제2023-551호

중화5구역 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 중랑구 중화동 122번지 일대(이하 '중화5구역') 주택정비형 공공재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법')」 제101조의3, 제16조에 따라 2023년 제3차 서울특별시 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2023.07.19.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 '국토계획법')」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 12월 14일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
신설	중화5구역 주택정비형 공공재개발사업	중랑구 중화동 122번지 일대	-	증) 71,465.9	71,465.9	-

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있은 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		71,465.9	100.0	-
정비기반시설 등	소 계	16,143.9	22.6	-
	도 로	10,309.9	14.4	-
	공 원	4,830.0	6.8	-
	공공청사	1,004.0	1.4	주민센터
획 지	소 계	55,322.0	77.4	
	획 지	55,322.0	77.4	공동주택 및 부대복리시설

3. 용도지역 · 지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	71,465.9	-	71,465.9	100.0	
제2종일반주거지역(7층이하)	63,720.5	감)49,868.0	13,852.5	19.4	
제2종일반주거지역	7,745.4	증)49,868.0	57,613.4	80.6	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	중화동 122번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역	49,868.0	재개발사업에 따른 토지이용의 효율성과 체계적이고 계획적인 개발을 위해 용도지역 변경

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(추산액은 정비구역 지정도서 참조)

가. 추정 비례율 산출근거

구 분	항 목			금 액(만원)
수 입	합 계			102,515,015
	분양주택	토지등소유자	782세대	57,637,021
		일반	414세대	32,560,092
	임대주택	재개발의무	303세대	9,792,373
		국민주택규모주택	111세대	1,553,829
	기타시설	근린생활시설	소유자	-
			일반	971,700
지 출	합 계			59,376,446
	공사비			45,942,287
	보상비			1,976,912
	관리비			263,120
	설계비			759,171
	감리비			761,364

구 분	항 목	금 액(만원)
	부대경비	9,673,592
종전자산 추정액		43,004,361
추정 비례율	100% = {총수입(102,515.015만원) - 총지출(59,376,446만원)} ÷ 종전자산(43,004,361만원)	

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단위단가 (천원/3.3㎡)	4,500	5,000	5,500	6,000	6,500
분양가 (59ty, 일반분양기준)	-10%	2,646	90%	83%	76%	70%	63%
	-5%	2,793	102%	95%	88%	81%	75%
	0% (기준)	2,940	114%	107%	100%	93%	87%
	5%	3,087	126%	119%	112%	105%	98%
	10%	3,234	138%	131%	124%	117%	110%

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	50	20	보조 간선	3,250	중화동 50-11	신내동 379-5	일반 도로	-	-	-
변경	중로	1	50	20~23	보조 간선	3,250	중화동 50-11	신내동 379-5	일반 도로	-	-	도로 확폭
신설	중로	2	(1)	15	국지 도로	193	중화동 148-126	중화동 110-48	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3	(1)	12	국지 도로	177	중화동 133-19	중화동 10-6	일반 도로	-	-	-
신설	소로	1	(1)	10	국지 도로	174	상봉동 306-11	중화동 133-19	일반 도로	-	-	-
신설	소로	1	(2)	10	국지 도로	85	중화동 119-4	중화동 119-4	일반 도로	-	-	-
신설	소로	1	(3)	10	국지 도로	86	중화동 148-126	중화동 54-5	일반 도로	-	-	-
기정	소로	2	-	7~8	국지 도로	259	상봉동 315-105	중화동 154-84	일반 도로	-	-	연장 축소/ 구역외 도로

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
변경	소로	2	(1)	7~8	국지도로	168	상봉동 315-105	상봉동 306-11	일반도로	-	-	
신설	소로	2	(2)	8	국지도로	119	중화동 182-1	상봉동 309-1	일반도로	-	-	-
신설	소로	3	(1)	6~7	집산도로	36	중화동 110-47	중화동 110-47	일반도로	-	-	-
신설	소로	3	(2)	6~7	집산도로	39	중화동 54-4	중화동 54-4	일반도로	-	-	-
폐지	소로	2	23	3~8	국지도로	47	중화동 127-12	중화동 132-1	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	6	국지도로	8	중화동 132-1	중화동 132-1	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	39	6	국지도로	21	중화동 157-16	중화동 159-2	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	5~6	국지도로	111	중화동 154-85	중화동 158-5	일반도로	-	-	-

※ ( )는 도로 임시번호임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-50	중로1-50	◦ 도로 확폭 - B : 20m → 20~23m	◦ 재개발사업에 따라 원활한 교통처리를 위해 구역 내 도로 확폭
-	중로2-(1)	◦ 도로 신설 - B : 15m, L : 193m	◦ 재개발사업에 따라 원활한 교통처리를 위해 구역 내 도로 확폭
-	중로3-(1)	◦ 도로 신설 - B : 12m, L : 177m	◦ 재개발사업에 따라 원활한 교통처리를 위해 구역 내 도로 확폭
-	소로1-(1)	◦ 도로 신설 - B : 10m, L : 174m	◦ 재개발사업에 따라 원활한 교통처리를 위해 구역 내 도로 확폭
-	소로1-(2)	◦ 도로 신설 - B : 10m, L : 85m	◦ 재개발사업에 따라 원활한 교통처리를 위해 구역 내 도로 확폭
-	소로1-(3)	◦ 도로 신설 - B : 10m, L : 86m	◦ 재개발사업에 따라 원활한 교통처리를 위해 구역 내 도로 확폭
소로2류	소로2-(1)	◦ 도로 연장 변경 - L : 259m → 168m	◦ 재개발사업으로 인한 도로 연장 축소
-	소로2-(2)	◦ 도로 신설 - B : 8m, L : 119m	◦ 재개발사업에 따라 원활한 교통처리를 위해 구역 내 도로 확폭
-	소로3-(1)	◦ 도로 신설 - B : 6~7m, L : 36m	◦ 재개발사업에 따라 원활한 교통처리를 위해 구역 내 도로 확폭

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로3-(2)	◦ 도로 신설 - B : 6~7m, L : 39m	◦ 재개발사업에 따라 원활한 교통처리를 위해 구역 내 도로 확폭
소로2-23	-	◦ 노선 폐지 - B : 3~8m, L : 47m	◦ 재개발사업에 따라 내부 도로 폐지
소로3류	-	◦ 노선 폐지 - B : 6m, L : 8m	◦ 재개발사업에 따라 내부 도로 폐지
소로3-39	-	◦ 노선 폐지 - B : 6m, L : 21m	◦ 재개발사업에 따라 내부 도로 폐지
소로3류	-	◦ 노선 폐지 - B : 5~6m, L : 111m	◦ 재개발사업에 따라 내부 도로 폐지

나. 공원 결정조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	소공원	중화동 122 일대	-	증)4,830	4,830	-	-

■ 공원 결정 사유서

도면표시 번호	공원명	결정내용	결정사유
①	공원	◦ 소공원 신설 - 면적:4,830㎡	◦ 재개발사업으로 인구 및 세대수 증가가 예상되며, 주변의 쾌적한 환경 조성을 위한 공원 신설

다. 공공청사 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공 청사	주민센터	중화동 110-80번지 일대	-	증)1,004	1,004	-	-

■ 공공청사 건축물의 범위

건폐율	용적률	높이
60% 이하	200% 이하	7층 이하

■ 공공청사 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
①	공공청사	◦ 주민센터 신설 - 면적 : 1,004㎡	◦ 노후화된 건축물과 협소한 부지면적으로 인하여 행정업무처리에 어려움이 있어 주민센터 이전

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류		위 치	법 정		계획면적(㎡)	비고
				기 준	면적(㎡)		
신설	소 계			1,000세대 이상 500.0㎡+(1,610세대×2.0)×1.25	4,525.0	5,675.0	-
	주민공동시설	경로당	획지	1,500세대 이상	500.0	510.0	지상/지하
		어린이집		1,500세대 이상	725.0	750.0	지상
		작은도서관		1,500세대 이상	298.0	350.0	지상
		어린이놀이터		-	-	1,800.0	옥외
		주민운동시설		-	-	1,200.0	옥외
		주민공동시설		-	-	997.0	지상/지하
		다함께돌봄센터		-	-	68.0	지상
	관리사무소		획지	50세대 이상 10㎡+(1,610세대-50세대)×0.05㎡	88.0	200.0	지상
	경비실			-	-	45.0	3개소
	개방형 공동이용시설			-	-	2,660.0	지상/지하
	근린생활시설			-	-	2,370.0	지상/지하

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, "주택건설기준등에 관한 규정" 에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

7. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	중화5 주택정비형 공공재개발사업 정비구역	71,465.9	획지	55,322.0	중화동 122번지 일대	322	-	-	322	-	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는
획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m)
(최고층수)</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>정비
계획</th><th>법적상한초과</th></tr>
<tr><td>신설</td><td>중화5
주택정비형
공공재개발사업
정비구역</td><td>71,465.9</td><td>획지</td><td>55,322.0</td><td>중화동 110-15
일대</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>60
이하</td><td>250
이하</td><td>290.11
이하</td><td>105m이하
(옥탑포함,
35층이하/
해발고도
132m이하)</td></tr>
<tr><td colspan="3">주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="8">▪ 총 세대수 : 1,610세대(분양 1,196세대, 임대 414세대)
▪ 전체 건립규모(전용면적 기준)
<table>
<tr><th colspan="2">건립규모</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>1,610</td><td>100.0</td></tr>
<tr><td rowspan="2">85㎡이하</td><td>60㎡이하</td><td>787</td><td>48.9</td></tr>
<tr><td>60㎡초과~85㎡이하</td><td>781</td><td>48.5</td></tr>
<tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>42</td><td>2.6</td></tr>
</table>
▪ 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 97.4%
▪ 임대주택 건설: 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상
▪ 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡ 이하
※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외
▪ 소형주택(60㎡이하) 건설: 21.42% 이상 확보(공급 연면적 11,849.97㎡ 이상)
※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음</td></tr>
<tr><td colspan="3">심의완화 사항</td><td colspan="8">◦ 소형주택(60㎡) 건설에 따른 주택재개발사업 기준용적률 20% 상향 적용
◦ 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의5에 의거 공공재개발 추진에 따른 법적상한용적률의 100분의 120 완화
◦ 특별건축구역 수립을 통한 인동거리 등 완화
※향후 건축위원회 심의를 통해 확정</td></tr>
<tr><td colspan="3">건축물의 건축선 등에 관한 계획</td><td colspan="8">◦ 건축한계선 : 도로 및 대지경계로부터 3m
- 보도형 전면공지로 조성</td></tr>
<tr><td colspan="3">기타사항</td><td colspan="8">◦ 차량출입불허구간 : 봉화산로, 동일로126길 및 봉화산로30길 결절부
◦ 공공보행통로 : 동서측 폭 15m, 남북측 폭 10m의 항시 개방된 형태로 조성</td></tr>
</table>

나. 용적률 계획

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="6">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td>계
(구역면적)</td><td>획지
(공동주택)</td><td>신설 정비기반시설</td><td>신설 정비기반시설 내
국·공유지</td><td colspan="2">획지 내 용도폐지되는 기존
기반시설 국·공유지</td></tr>
<tr><td>71,465.9㎡</td><td>55,322.0㎡</td><td>16,143.9㎡</td><td>4,081.7㎡</td><td colspan="2">2,965.6㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="6">◦ 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 면적
= 16,143.9㎡ - 4,081.7㎡ - 2,965.6㎡ = 9,096.6㎡ (12.7%)</td></tr>
<tr><td>신설 정비기반시설</td><td>토지면적</td><td colspan="5">◦ 16,143.9㎡
- 도로 : 10,309.9㎡
- 공공청사 : 1,004.0㎡
- 공원 : 4,830.0㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">계획
용적률</td><td>기준
용적률</td><td colspan="5">◦ 210%
- 소형주택(60㎡) 건설에 따른 주택재개발 기준용적률 20% 상향 적용</td></tr>
<tr><td>허용
용적률</td><td colspan="5">◦ -
※ 허용용적률 인센티브 미적용</td></tr>
<tr><td rowspan="2">정비계획
(상한)
용적률</td><td>기준 20%
상향 전</td><td colspan="3">◦ 228.58%
= 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α(토지)+0.7×α(건축물))
= 190.0% x [1 + (1.3 x 0.95 x 0.1644)]
= 228.58%</td><td colspan="2" rowspan="2">- α(토지) : 기반시설 토지 제공 면적 / 기반시설 토지제공 후 대지 면적
= 9,096.6㎡/55,322.0㎡
= 0.1644
- 가중치 : 공공시설등 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률
= 200% / 210% =0.95</td></tr>
<tr><td>기준 20%
상향 후</td><td colspan="3">◦ 250%
= 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α(토지)+0.7×α(건축물))
= 210.0% x [1 + (1.3 x 0.95 x 0.1644)]
= 252.6% 〉 250% 이하 적용</td></tr>
<tr><td>법적상한
초과용적률</td><td colspan="4">◦ 290.11% 적용(건축계획 용적률)
- 법적상한용적률의 120% 완화</td><td colspan="2">◦ 향후 서울특별시 건축심의에서 최종 확정</td></tr>
</table>

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

○ 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.

○ 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.

○ 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별 · 동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동 · 호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일 · 동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

1) 임대주택 건설 계획

계획 기준	◦ 임대주택 건설 : 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 ◦ 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡ 이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외
산출 근거	◦ 전체 세대수 : 1,366세대 [1,610세대-244세대(법적상한 증가분 제외)] ◦ 재개발 공공임대주택 건설계획 : 303세대 ◦ 상한용적률에 해당하는 계획세대수(1,610세대-244세대)의 15%이상 ⇒ 1,366세대 X 15% = 204.9세대 이상 < 303세대 계획 ◦ 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 40㎡ 이하 규모의 임대주택 건설 ⇒ 1,610세대 X 5% = 80.5세대 이상 < 81세대 계획

구 분	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	303세대	22.2	100.0%
40㎡이하	81세대	5.9	26.7%
40㎡초과~50㎡이하	35세대	2.6	11.6%
50㎡초과~60㎡이하	95세대	7.0	31.4%
60㎡초과	92세대	6.7	30.4%

2) 법적상한초과용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획 기준		◦ 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법 제54조에서 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 ◦ 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도
법적상한초과용적률(건축계획)		◦ 290.11% (건축심의에서 최종 결정)
상한용적률		◦ 250%
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	◦ 290.11% - 250% = 40.11%
	증가용적률의 50%	◦ 40.11% X 50% = 20.055% ◦ 20.055% X 55,322.0㎡(획지면적) = 11,094.82㎡

	의무연면적	◦ 11,094.82㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59㎡	83.32㎡	49세대	4,082.68㎡	-
		74㎡	101.53㎡	10세대	1,015.30㎡	-
		84㎡	115.4㎡	52세대	6,000.80㎡	-
		합 계		111세대	11,098.78㎡	≥11,094.82

※ 세입자 주거대책: 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서 참고

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	◦ 환경성 검토를 통해 정비구역 내 정비사업에 의한 환경영향에 따라 영향 저감방안 강구 ◦ 대부분이 주거지역으로 사업시행으로 인한 녹지변동은 없으며, 공원변 조경식재등의 오픈스페이스 연계로 주변과 조화로운 녹지공간 조성계획 ◦ 자연지반녹지율, 생태면적률 적용목표 및 신재생에너지, 친환경건축물 인증, 물순환시스템 도입 등 에너지절감계획을 수립	-
재난방지	◦ 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 화재에 대한 종합적 방재계획 수립 ◦ 재해 시 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계를 구축 ◦ 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적 관리 ◦ 사업시행인가 시 빗물저류시설, 침투시설 등 우수 유출저감대책을 수립하고 추후 세부관거계획 및 배수설비 설치에 대한 별도 협의 ◦ 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-

나. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
자연생태환경	비오톱	비오톱보전등급 향상	• 비오톱유형평가도 4~5등급, 개별비오톱평가도 평가제외등급	• 계획지구 내 녹지공간 확보
	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	• 북측 봉화산 녹지축 구간 중 도로와 주거지역 입지로 단절된 상태	• 계획지구 내 녹지계획을 수립
	동·식물상	동·식물상 보호	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-
	자연환경 자산	자연환경 보전	• 해당 사항 없음	-
토지환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 공공시설, 공원 및 공동주택을 반영한 종합적 토지이용계획 수립

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
	토양	토양오염 최소화	• 토양오염 발생하지 않음	-
	지형·지질	지형·지질영향 최소화	• 표고 19.0~31.0m, 평균 경사도 2.8° 의 평탄 지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생
물환경	물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	• 공공주택용지 내 조경녹지 계획	• 생태면적률 32.20%
	수질	수질오염 방지	• 지표 수질(중랑천) 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획
대기환경	바람	바람길 및 미기후 개선	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선
	열	열환경 영향 최소화	• 높은 4층 이상 주거지 및 불투수포장비율이 낮은 주거지로 온도가 높은 편	• 불투수포장비율을 최소화하여 잔디블록, 차열투수블록 등을 적용할 계획이며 옥상녹화, 및 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선
	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재
	악취	악취공해 해결	• 해당 사항 없음	-
	온실가스	온실가스 저감	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 계획지구 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감
기타	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량
	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정
	소음·진동	소음·진동 최소화	• 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발, 운영 시 교통소음으로 인한 영향	• 공사 중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성
	경관	주변경관과의 조화	• 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	• 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 35층 이하로 계획 • 인접 주거지와 연결되는 안전한 가로환경을 조성
	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	• 북측으로 봉화산 위치	• 동일로130길 근린생활가 및 상봉역 방향으로 연계해 공공보행통로 계획 • 계획지구 내 공원과 조화될 수 있도록 지상부 녹지공간 계획 및 확보
	일조	일조 침해 최소화	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	• 최고 지상 35층 이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수
	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	• 보차혼용도로이며 도로 확폭 필요	• 주택용지 내 공공보행통로를 계획하여 주요시설 연계 보행공간 확보 및 생활가로 활성화 도모
	전파장해	전파장해 영향 저감	• 해당 사항 없음	-

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	• 해당 사항 없음	-
	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	• 해당 사항 없음	-
	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	• 해당 사항 없음	-

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				현 황	증·감	계 획	
신설	주택정비형 공공재개발사업	구역지정고시가 있는 날부터 4년 이내	한국토지주택공사	1,260	증) 350	1,610	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
반경 200m이내 북측 중흥초등학교, 동측 장안중학교 및 남측 상봉초등학교	◦ 대상지 내 일부지역 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 상대보호구역에 해당 ◦ 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있을때에는 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 및 제52조에 의거하여 정비계획 및 사업시행계획서 작성시 “교육환경 보호에 관한 계획” 을 포함하여야 하며, 사업시행계획인가시 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의 ◦ 교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 ◦ 추후 사업시행계획 시 협의 후 교육환경보호를 위한 계획 내용을 반영, 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 이행 계획	-

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	주민대표회의 구성 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
-	◦ 펜스 설치 및 유지관리 ◦ 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 ◦ 방범용 CCTV 설치 운영	◦ 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 ◦ 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	◦ 낮은 관목 및 울타리 등으로 놀이터 및 광장 주변 시야 확보 ◦ 각종 출입구, 엘리베이터, 옥상등 주요 지점의 CCTV 설치	-

Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	중화5구역 주택정비형 공공재개발사업 지구단위계획구역	중랑구 중화동 122번지 일대	-	증) 71,465.9	71,465.9	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 · 지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	71,465.9	-	71,465.9	100.0	-
제2종일반주거지역(7층이하)	63,720.5	감)49,868.0	13,852.5	19.4	-
제2종일반주거지역	7,745.4	증)49,868.0	57,613.4	80.6	-

2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	50	20	보조 간선	3,250	중화동 50-11	신내동 379-5	일반 도로	-	-	-
변경	중로	1	50	20~23	보조 간선	3,250	중화동 50-11	신내동 379-5	일반 도로	-	-	도로 확폭
신설	중로	2	(1)	15	국지 도로	193	중화동 148-126	중화동 110-48	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3	(1)	12	국지 도로	177	중화동 133-19	중화동 10-6	일반 도로	-	-	-
신설	소로	1	(1)	10	국지 도로	174	상봉동 306-11	중화동 133-19	일반 도로	-	-	-
신설	소로	1	(2)	10	국지 도로	85	중화동 119-4	중화동 119-4	일반 도로	-	-	-
신설	소로	1	(3)	10	국지 도로	86	중화동 148-126	중화동 54-5	일반 도로	-	-	-
기정	소로	2	-	7~8	국지 도로	259	상봉동 315-105	중화동 154-84	일반 도로	-	-	연장 축소/ 구역외 도로
변경	소로	2	(1)	7~8	국지 도로	168	상봉동 315-105	상봉동 306-11	일반 도로	-	-	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	2	(2)	8	국지 도로	119	중화동 182-1	상봉동 309-1	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	(1)	6~7	집산 도로	36	중화동 110-47	중화동 110-47	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	(2)	6~7	집산 도로	39	중화동 54-4	중화동 54-4	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	2	23	3~8	국지 도로	47	중화동 127-12	중화동 132-1	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	8	중화동 132-1	중화동 132-1	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	39	6	국지 도로	21	중화동 157-16	중화동 159-2	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	5~6	국지 도로	111	중화동 154-85	중화동 158-5	일반 도로	-	-	-

※ ( )는 도로 임시번호임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-50	중로1-50	◦ 도로 확폭 - B : 20m → 20~23m	◦ 재개발사업에 따라 원활한 교통처리를 위해 구역 내 도로 확폭
-	중로2-(1)	◦ 도로 신설 - B : 15m, L : 193m	◦ 재개발사업에 따라 원활한 교통처리를 위해 도로 신설
-	중로3-(1)	◦ 도로 신설 - B : 12m, L : 177m	◦ 재개발사업에 따라 원활한 교통처리를 위해 도로 신설
-	소로1-(1)	◦ 도로 신설 - B : 10m, L : 174m	◦ 재개발사업에 따라 원활한 교통처리를 위해 도로 신설
-	소로1-(2)	◦ 도로 신설 - B : 10m, L : 85m	◦ 재개발사업에 따라 원활한 교통처리를 위해 도로 신설
-	소로1-(3)	◦ 도로 신설 - B : 10m, L : 86m	◦ 재개발사업에 따라 원활한 교통처리를 위해 도로 신설
소로2류	소로2-(1)	◦ 도로 연장 변경 - L : 259m → 168m	◦ 재개발사업으로 인한 도로 연장 축소
-	소로2-(2)	◦ 도로 신설 - B : 8m, L : 119m	◦ 재개발사업에 따라 원활한 교통처리를 위해 도로 신설
-	소로3-(1)	◦ 도로 신설 - B : 6~7m, L : 36m	◦ 재개발사업에 따라 원활한 교통처리를 위해 도로 신설
-	소로3-(2)	◦ 도로 신설 - B : 6~7m, L : 39m	◦ 재개발사업에 따라 원활한 교통처리를 위해 도로 신설

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-23	-	◦ 노선 폐지 - B : 3~8m, L : 47m	◦ 재개발사업에 따라 내부 도로 폐지
소로3류	-	◦ 노선 폐지 - B : 6m, L : 8m	◦ 재개발사업에 따라 내부 도로 폐지
소로3-39	-	◦ 노선 폐지 - B : 6m, L : 21m	◦ 재개발사업에 따라 내부 도로 폐지
소로3류	-	◦ 노선 폐지 - B : 5~6m, L : 111m	◦ 재개발사업에 따라 내부 도로 폐지

2) 공원 결정조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	소공원	중화동 122 일대	-	증)4,830	4,830	-	-

■ 공원 결정 사유서

도면표시 번호	공원명	결정내용	결정사유
①	공원	◦ 소공원 신설 - 면적:4,830㎡	◦ 재개발사업으로 인구 및 세대수 증가가 예상되며, 주변의 쾌적한 환경 조성을 위한 공원 신설

3) 공공청사 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공 청사	주민센터	중화동 110-80번지 일대	-	증)1,004	1,004	-	-

■ 공공청사 건축물의 범위

건폐율	용적률	높이
60% 이하	200% 이하	7층 이하

■ 공공청사 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
①	공공청사	◦ 주민센터 신설 - 면적 : 1,004㎡	◦ 노후화된 건축물과 협소한 부지면적으로 인하여 행정업무처리에 어려움이 있어 주민센터 이전

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가 구	위 치	면 적(㎡)	비 고
신설	획지	중화동 110-15번지 일대	55,322.0	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분		가 구	용 도	비고
신설	허용용도	획 지	◦ 「건축법」 시행령 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 ◦ 「주택법」 제2조 제9호, 「주택건설기준등에 관한 규정」 제6조 단지안의 부대시설·복리시설 ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제3호 제1종 근린생활시설, 제4호 제2종 근린생활시설 ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제11호 노유자시설 ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제13호 운동시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도 (건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	용도지역	건폐율	비 고
신설	제2종일반주거지역	60% 이하	공동주택 및 부대복리시설

나) 용적률 계획

구 분	용적률				비 고	
	기준	허용	상한용적률			
			상한	법적상한초과		
신설	210% 이하	220% 이하	250% 이하	300%이하	정비계획	허용용적률 - 상한용적률 250% 이하 법적상한초과용적률 290.11% 이하

다) 높이 계획

구 분	용도지역	높이기준	비 고
신설	제2종일반주거지역	105m이하 (옥탑포함, 35층이하/ 해발고도 132m이하)	-

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축한계선	도로 및 대지경계	도로 및 대지경계선으로부터 3m 후퇴

라. 경관계획(배치 · 형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 방향성	획지 (공동주택부지)	◦ 제2종일반주거지역 - 일률적인 배치 지양, 가로경관을 고려한 입면계획 수립
부대복리시설		◦ 공공보행통로변에 배치하여 접근성 향상
특별건축구역		◦ 일조 등의 확보를 위한 건축물 높이 제한 적용 배제를 통해 건축물 간 인동거리 완화

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

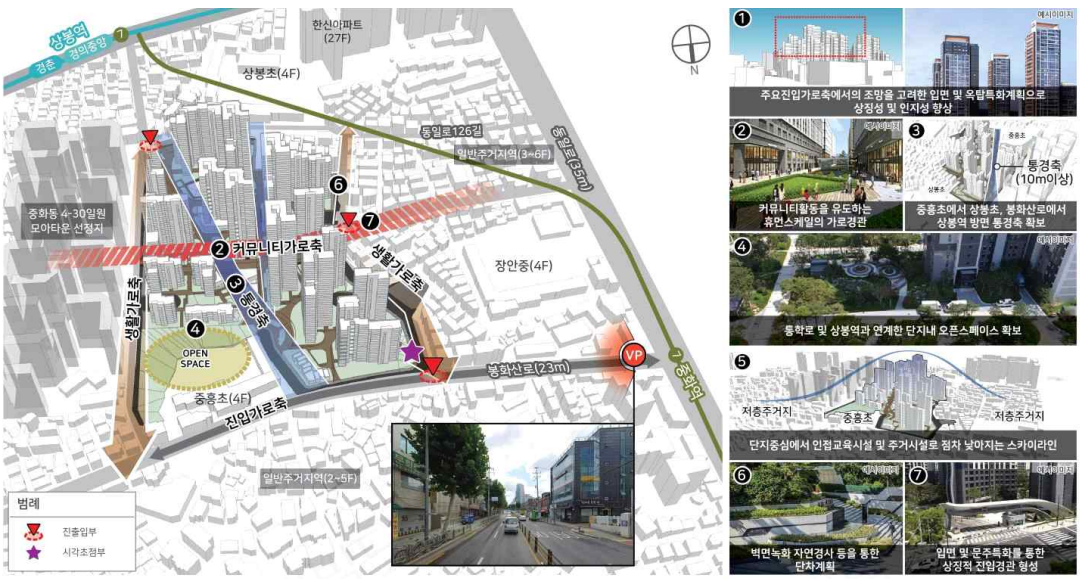
구분	적용위치	계획내용	비고
건축물 외부형태	획지 (공동주택부지)	◦ 사선절제형 건축형태 금지 ◦ 외벽의 재료 및 색상은 건축물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰수 있도록 함 ◦ 주변 건축물과의 조화를 유지 ◦ 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 ◦ 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 금지	-
저층부 외관		◦ 주가로에 면한 1층 벽면적의 70% 이상을 투시형 구조로 처리 ◦ 1층 개구부 높이 통일 ◦ 인접 공원과 연계성을 고려해 조화로운 저층부 디자인	-

구분	적용위치	계획내용	비고
재료 및 색채		◦ 반사성 재료 사용 금지 ◦ 원색계열 재료 및 도료 사용 금지	-
진입구 처리		◦ 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 ◦ 접근로는 유효폭 1.8m 이상으로 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 ◦ 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함 ◦ 공공보행통로의 성격을 고려한 특화방안제시	-

3) 경관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
개방감	남북방향	◦ 남측 및 북측 초등학교로의 개방감 확보를 위한 통경축 계획	-
조명계획	단지 내·외	◦ 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 공공보행통로변 및 근린생활시설변 등 안전한 보행을 위한 야간 조명 설치 계획 검토	-
스카이라인	단지 내·외	◦ 동고서저 지형의 특색을 고려한 주동배치를 통해 주변지역과 조화로운 경관 형성 유도	-

■ 경관계획 지침도



마. 기타 사항에 관한 결정조서

1) 대지 내 공지에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
공공보행통로	동서방향	◦ 대중교통 접근성 및 보행동선 체계를 고려한 공공보행통로(폭 15m) 지정
	남북방향	◦ 상봉역과 연계를 위한 공공보행통로(폭 10m) 지정
전면공지	도로변 및 이면부	◦ 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도부속형 전면공지로 조성

2) 교통처리에 관한 결정조서

구분	계획내용
차량출입 불허구간	◦ 봉화산로에서 차량 진출입 불허
	◦ 동일로126길 및 봉화산로30길 결절부 차량 진출입 불허

3) 환경관리계획

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
자연생태환경	비오톱	비오톱보전등급 향상	• 비오톱유형평가도 4~5등급, 개별비오톱평가도 평가제외등급	• 계획지구 내 녹지공간 확보
	생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	• 북측 봉화산 녹지축 구간 중 도로와 주거지역 입지로 단절된 상태	• 계획지구 내 녹지계획을 수립
	동·식물상	동·식물상 보호	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-
	자연환경자산	자연환경 보전	• 해당 사항 없음	-
토지환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 공공시설, 공원 및 공동주택을 반영한 종합적 토지이용계획 수립
	토양	토양오염 최소화	• 토양오염 발생하지 않음	-
	지형·지질	지형·지질영향 최소화	• 표고 19.0~31.0m, 평균 경사도 2.8° 의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생
물환경	물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	• 공공주택용지 내 조경녹지 계획	• 생태면적률 32.20%
	수질	수질오염 방지	• 지표 수질(중랑천) 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획
대기환경	바람	바람길 및 미기후 개선	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
	열	열환경 영향 최소화	• 높은 4층 이상 주거지 및 불투수포장비율이 낮은 주거지로 온도가 높은 편	• 불투수포장비율을 최소화하여 잔디불록, 차열투수불록 등을 적용할 계획이며 옥상녹화, 및 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선
	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재
	악취	악취공해 해결	• 해당 사항 없음	-
	온실가스	온실가스 저감	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 계획지구 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감
기타	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량
	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정
	소음·진동	소음·진동 최소화	• 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발, 운영 시 교통소음으로 인한 영향	• 공사 중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성
	경관	주변경관과의 조화	• 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	• 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 35층 이하로 계획 • 인접 주거지와 연결되는 안전한 가로환경을 조성
	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	• 북측으로 봉화산 위치	• 동일로130길 근린생활가 및 상봉역 방향으로 연계해 공공보행통로 계획 • 계획지구 내 공원과 조화될 수 있도록 지상부 녹지공간 계획 및 확보
	일조	일조 침해 최소화	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	• 최고 지상 35층 이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수
	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	• 보차혼용도로이며 도로 확폭 필요	• 주택용지 내 공공보행통로를 계획하여 주요시설 연계 보행공간 확보 및 생활가로 활성화 도모
	전파장해	전파장해 영향 저감	• 해당 사항 없음	-
	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	• 해당 사항 없음	-
	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	• 해당 사항 없음	-
	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	• 해당 사항 없음	-

4) 임대주택 및 국민주택규모주택의 건설에 관한 결정조서

○ 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.

○ 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.

○ 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별 · 동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동 · 호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일 · 동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

○ 주택의 규모별 비율(정비계획)

구분 (전용면적)	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			소계	공공재개발 의무임대	국민주택 규모주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 국민주택 규모주택
합계	1,610	100.0	414	303	111	25.7	100.0	26.8
40㎡이하	101	6.3	81	81	-	5.0	19.6	-
40㎡초과~50㎡이하	64	4.0	35	35	-	2.2	8.5	-
50㎡초과~60㎡이하	622	38.6	144	95	49	8.9	34.8	11.8
60㎡초과~85㎡이하	781	48.5	154	92	62	9.6	37.2	15.0
85㎡초과	42	2.6	-	-	-	-	-	-

Ⅲ. 2023년 제3차(‘23.07.19.) 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의 결과 : 수정가결

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
제3차 도시계획 위원회 신속통합기획 정비사업등 수권분과 위원회	수정가결	○ 구역계 : 71,465.9㎡ ※ 남측도로 포함 면적 ○ 구역명 : 중화5구역 ○ 기반시설 : 16,143.9㎡ ※ 남측도로 포함 면적 ○ 용적률 : 기준 210%, 허용 -, 상한 250%, 법적상한 290.11% ○ 순부담 : 9,095.6㎡ ※ 도로 10,309.9㎡, 공원 4,830㎡, 공공청사 1,004㎡ ○ 세대수 : 1,610세대 (임대주택 414세대 포함) ※ 임대주택 : 재개발의무 303세대, 국민주택 111세대	○ 수정 반영	수정사항
		○ 남측 도로는 상봉초 해당 구간의 거주자우선주차면을 전체 삭제하고, 1개차로 폭원축소(3.5m→3.0m)를 통해 양측 보도계획으로 조정할 것	○ 반영 - 남측도로는 상봉초 해당구간의 거주자우선주차면을 삭제하고, 보행로(2.0m)를 확보하여 양측 보도계획으로 조정하였음	조건사항

Ⅳ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 용도지역·지구 결정도(기정/변경)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도(신설)
5. 지구단위계획 결정도(신설)

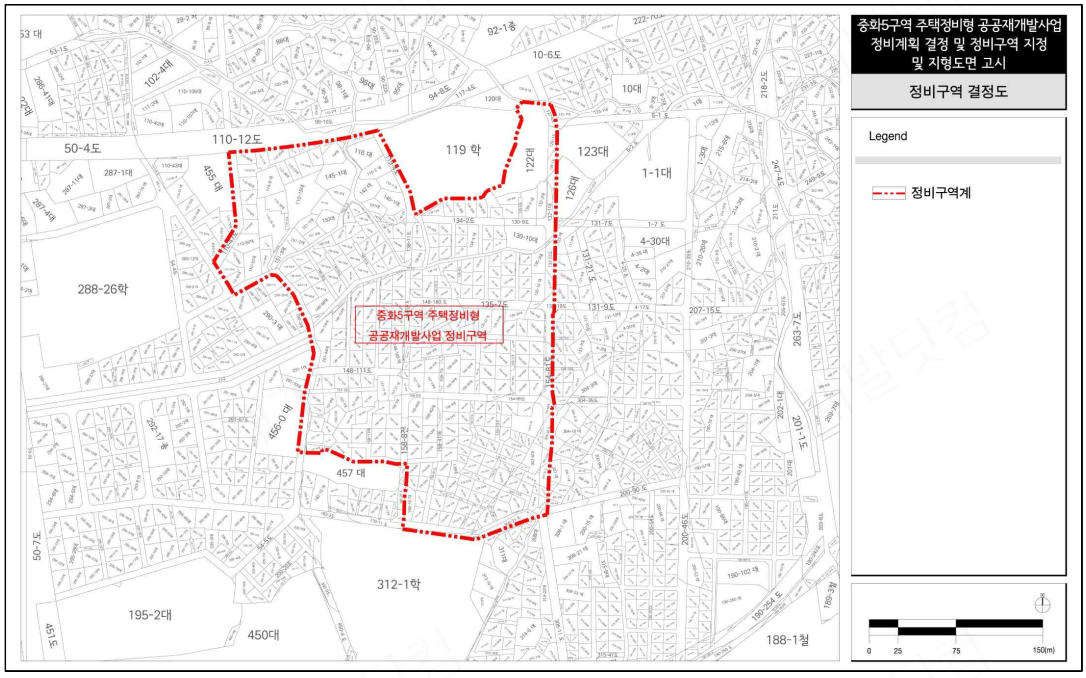
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅴ. 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

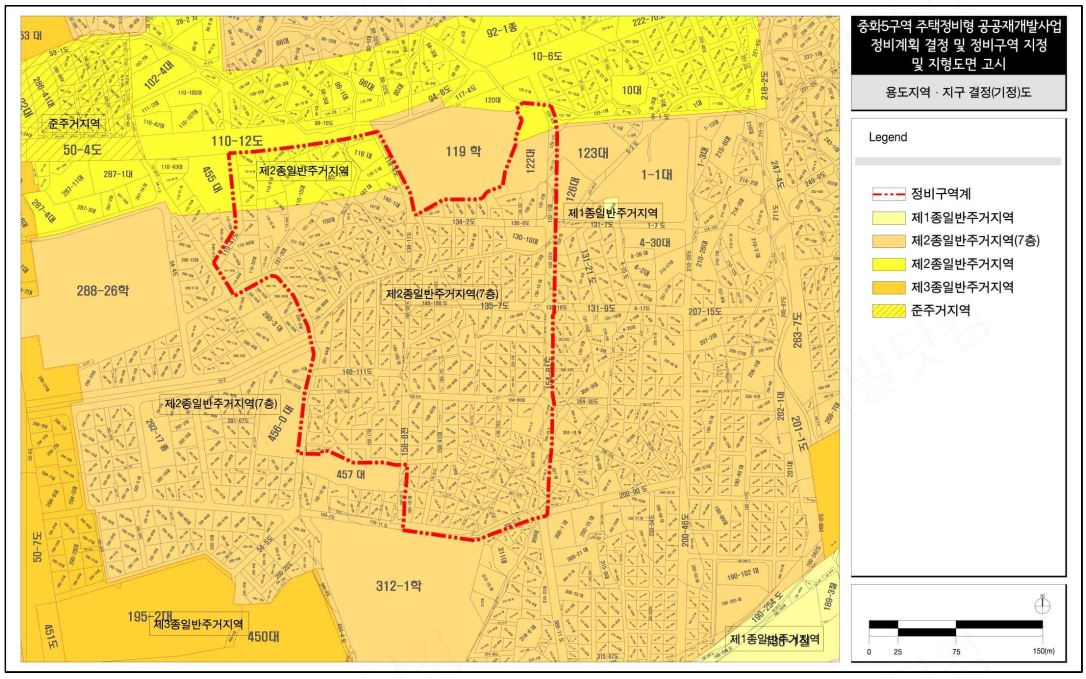
Ⅵ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7234), 중랑구 주택개발추진단(☎02-2094-6892)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(http://www.eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

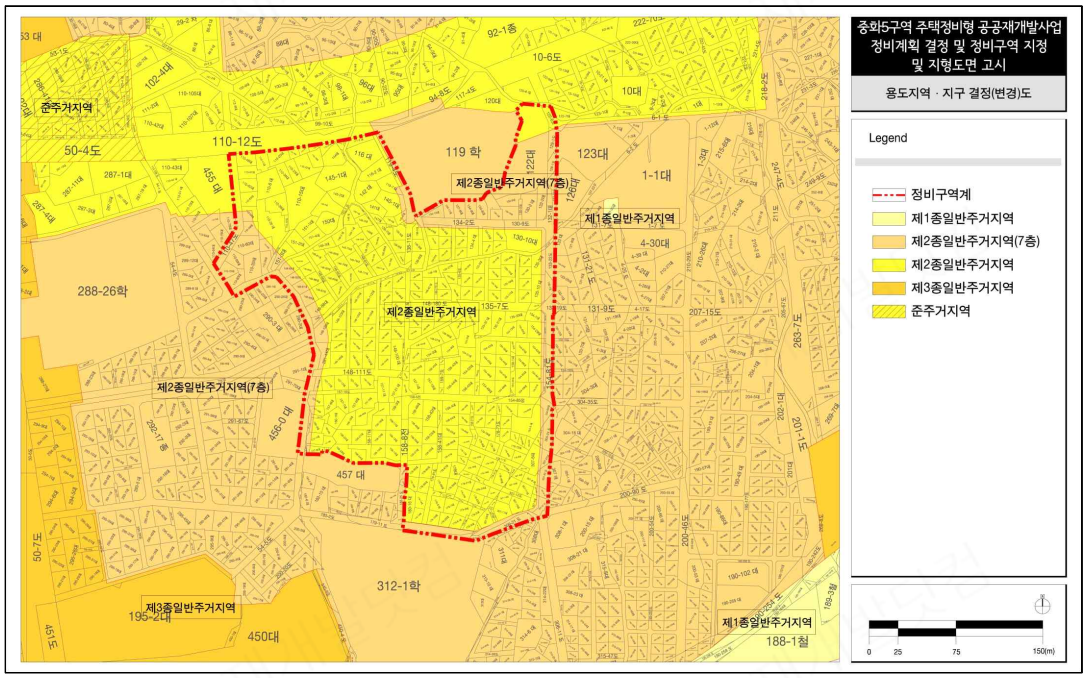
■ 정비구역 결정도(신설)


중화5구역 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 및 지형도면 고시
정비구역 결정도
Legend
정비구역계
중화5구역 주택정비형 공공재개발사업 정비구역
110-12도
119 학
123대
1-1대
4-30대
288-26학
457 대
312-1학
195-2대
450대
188-1철
0 25 75 150(m)

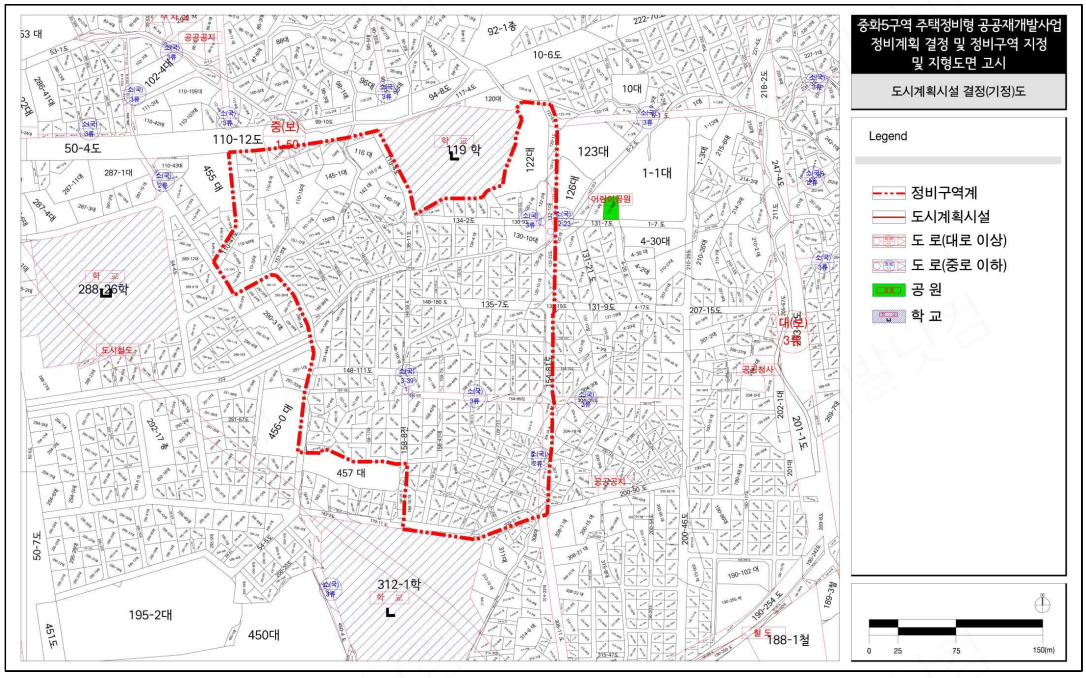
■ 용도지역 · 지구 결정도(기정)



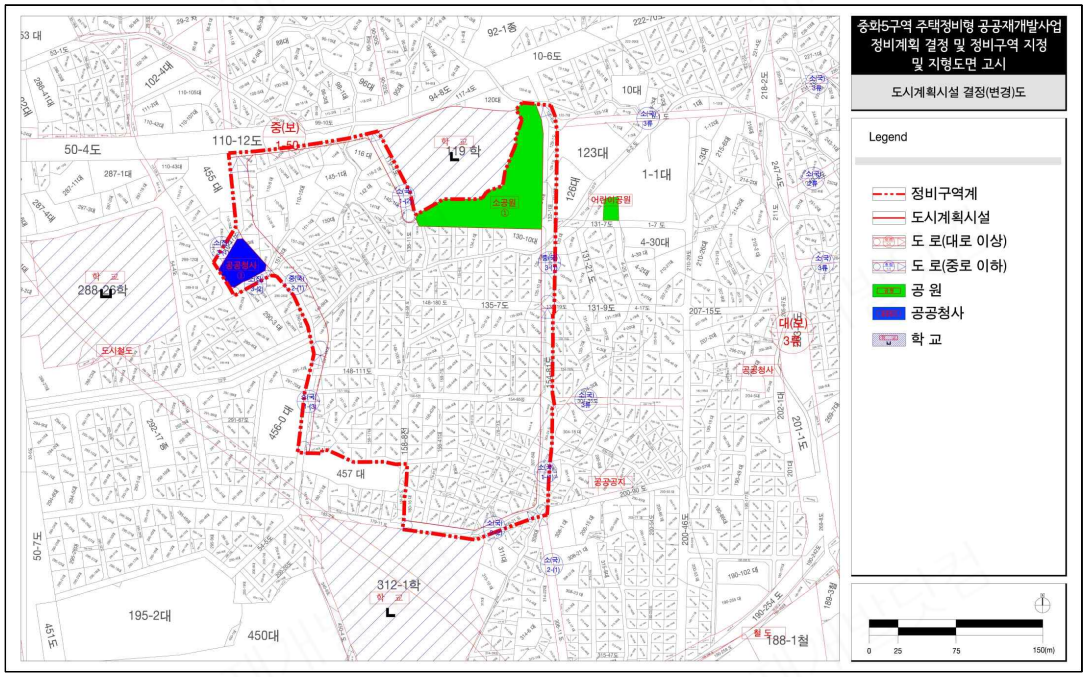
■ 용도지역 · 지구 결정도(변경)



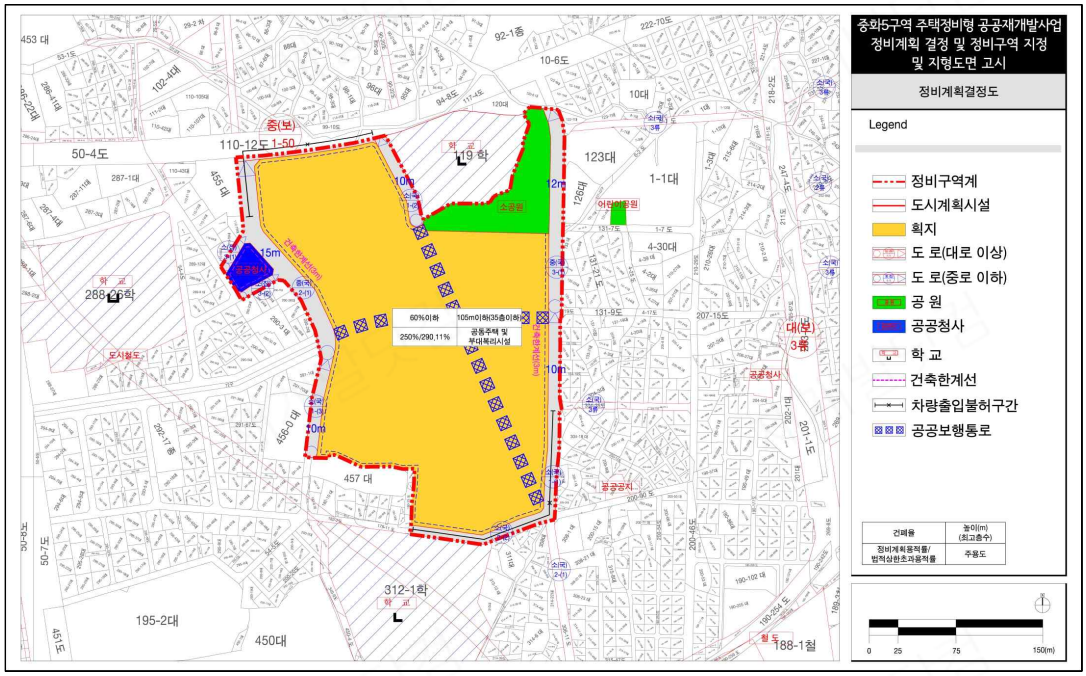
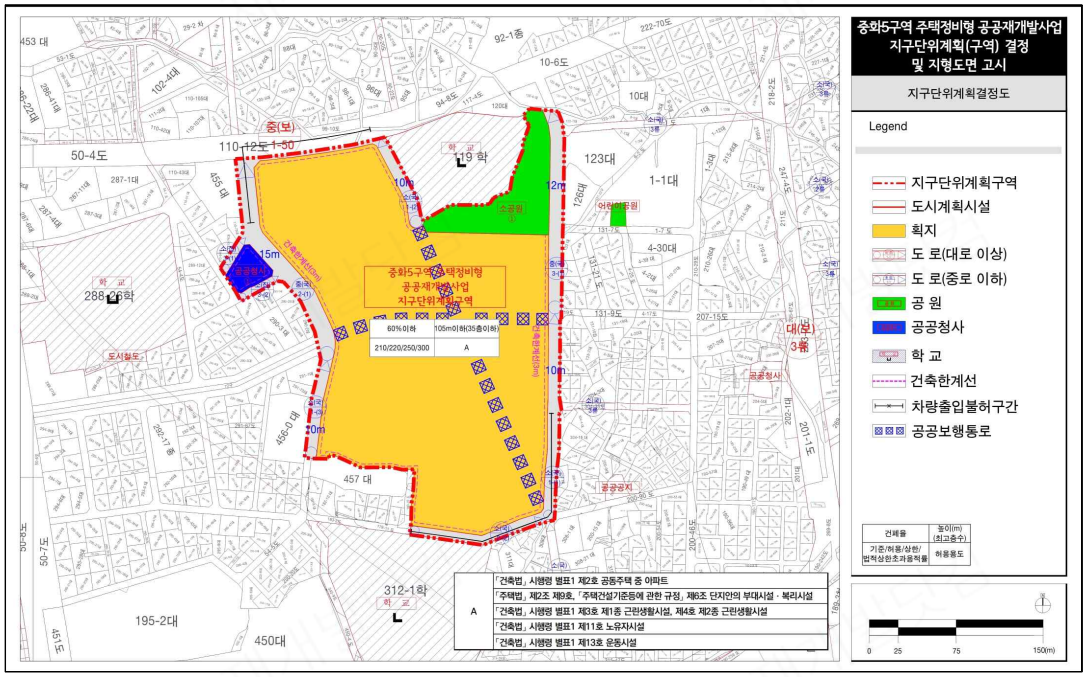
■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 정비계획 결정도(신설)



■ 지구단위계획 결정도(신설)