

◆ 서울특별시고시 제2022-515호

중화 재정비촉진지구(중화3재정비촉진구역) 재정비촉진계획 변경(경미한) 결정 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)로 재정비촉진계획 변경 결정된 중랑구 중화재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조 제1항 및 제3항에 따라 재정비촉진계획을 변경결정 및 고시하고 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 12월 22일
서울특별시장

1. 재정비촉진계획 결정

가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 : 변경없음

나. 재정비촉진지구에서 시행되는 재정비촉진사업의 완료 목표연도 : 변경

○ 기준연도 : 2007년

○ 목표연도 : 기정 2020년 → 변경 2024년

다. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음

라. 재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획 : 변경없음

2) 인구주택수용계획 : 변경

주택유형		주택수(호)			인구수(인)			비고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합계		8,601	-	8,601	23,223	-	23,223	
촉진· 준치정비 구역	소계	7,652	-	7,652	20,661	-	20,661	세대당 2.7인
	60㎡이하	3,642	감)70	3,572	9,834	감)189	9,645	
	60~85㎡이하	2,274	증)65	2,339	6,140	증)175	6,315	
	85㎡초과	1,736	증)5	1,741	4,687	증)14	4,701	
준치관리구역		949	-	949	2,562	-	2,562	

3) 기반시설 설치계획(문화시설, 복지시설 등) : 변경없음

4) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경없음

5) 교통계획 : 변경없음

- 6) 경관계획 : 변경없음
 7) 특성화계획 : 변경없음
 8) 도시 및 주거환경정비기본계획 : 변경없음
 9) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경없음
 10) 재정비촉진사업별 용도지역 결정계획 : 변경없음
 11) 재정비촉진사업별 용도지구 결정계획 : 변경없음
 12) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : 변경없음
 13) 기반시설의 비용분담계획

가) 기반시설비용 분담계획

- (1) 촉진지구 기반시설 : 변경없음
 (2) 구역별 기반시설 분담 : 변경

구분	소계	재정비촉진구역(㎡)			존치정비구역(㎡)	
		1구역	2구역	3구역	2구역	3구역
재정비촉진사업구역 (㎡) 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(㎡) ③	120,682.4	12,164.2	37,704	493.2	48,988	21,333
계획기반시설내 국공유지(㎡) ④	25,838.2	804.2	4,148	-	20,190	696
기존기반시설내 국공유지(㎡) ⑤	32,918.7	4,325.5	11,937	493.2	9,658	6,505
계획기반시설중 유상매입면적(㎡) ⑥	-	-	-	-	-	-
공공시설 설치에 대한 환산부지면적 ⑦	기정	1,031.98	-	1,031.98	-	-
	변경	1,031.9	-	1,031.9	-	-
순분담면적(㎡) B = ③ - ④ - ⑤ - ⑥ + ⑦	기정	62,957.48	7,034.5	21,619.0	19,140	14,132
	변경	62,957.4	7,034.5	21,619.0	19,140	14,132
순 분 담 비 율	15.0%	15.7	15.3%	15.0%	13.8%	16.1%

나) 부담주체별 설치계획 : 변경없음

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)	-
기정	중화3재정비 촉진구역	176	21	-	21	-	-	-
변경	중화3재정비 촉진구역	176	18	-	4	10	4	-

구분	구역명	전체 세대수	임대주택 + 장기전세주택					
			합 계	40㎡미만	40㎡~50㎡이하	50㎡~60㎡이하	60㎡~85㎡이하	85㎡초과
기정	중화2존치 정비구역	1,957	351	162	147	42	-	-
기정	중화3존치 정비구역	1,437	253	111	114	28	-	-
기정	합 계	7,652	1,555(220)	581(16)	579(3)	326(132)	(63)	(6)
변경		7,652	1,552(220)	581(16)	562(3)	336(132)	4(63)	(6)

주1) 존치지역은 추후 촉진구역 지정시 적용 예정

주2) ()는 장기전세주택

15) 단계별 사업추진에 관한 사항 : 변경

구분		사업기간			해당구역	비고
		추진시기 (추진위설립)	이주시기 (관리처분)	입주시기 (준공)		
기정	1단계	2009년	2017년	2024년	중화1재정비 촉진구역	•각 단계별 총량은 4,000세대가 넘지 않도록 관리하고, 총량 범위 내에서 사업기간 및 해당 구역의 변경은 경미한 변경으로 함 •필요에 따라 20%범위 내에서 조정 가능함
기정	촉진구역 해제에 따른 재정비촉진계획 변경 수립중				중화2재정비 촉진구역	
기정	3단계	2016년	2018년	2020년	중화3재정비 촉진구역	
변경		2016년	2018년	2024년	중화3재정비 촉진구역	
기정	실태조사(주민의견청취) 결과에 따른 재정비촉진계획 변경수립중				중화2,3 존치정비구역	

16) 광고물관리계획 : 변경없음

17) 폐기물 처리에 관한 계획 : 변경없음

18) 기타계획 : 변경없음

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

19) 재정비촉진구역별 정비계획

가) 중화1 재정비촉진구역 : 변경없음

나) 중화2 재정비촉진구역 : 변경없음

다) 중화3 재정비촉진구역 : 변경

(1) 재정비촉진구역 지정도서

(가) 재정비촉진구역의 결정 조서 : 변경없음

구분	촉진사업명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	중화3재정비촉진사업 도시환경정비사업구역	종량구 중화동 303-9번지 일원	6,877.8	-	6,877.8	

(2) 정비계획 (「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 관련) : 변경

(가) 토지이용계획 : 변경없음

구분	명칭	면적(㎡)			비율	비고
		기정	변경	변경후		
합계		6,877.8	-	6,877.8	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	493.2	-	493.2	7.2	순부담률 15%
	공공청사	493.2	-	493.2	7.2	소방파출소
획지	소계	6,384.6	-	6,384.6	92.8	-
	획지	6,384.6	-	6,384.6	92.8	-

(나) 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분		면적(㎡)			비율	비고
		기정	변경	변경후		
합계		6,877.8	-	6,877.8	100.0	-
주거 지역	소계	6,877.8	-	6,877.8	100.0	-
	제3종일반주거지역	-	-	-	-	-
	준주거지역	6,877.8	-	6,877.8	100.0	-

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

① 공공·문화체육시설

■ 공공청사

○ 공공청사 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	③	공공청사	소방 파출소	중화동 303-5,6	493.2	-	493.2	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	-

(라) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

① 기존건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	중화3 재정비 촉진구역 도시환경정비구 역	6,877.8	3-1	6,384.6	중랑구 중화동 303-9번지 일원	30	-	-	30	-	-
			3-2	493.2	중화동 303-5,6						

② 건축시설 계획 : 변경

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	중화3 재정비 촉진구역 도시환경 정비구역	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			구 분		합계		분양		임대	
					기정	변경	기정	변경	기정	변경
			합 계		176	176	155	158	21	18
			전용 85㎡이하		176	171	155	153	21	18
			전용 85㎡초과		-	5	-	5	-	-
심의 완화 사항			-							
건축물의 건축선에 관한 계획			•건축한계선 - 도로변(소로3 - 9호선) 5m - 도로변(중로1 - 1호선), 소방파출소 동일로변 3m •건축지정선 - 동일로변 3m							

(마) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구분	계획내용	비고
도시경관	•동일로변 개방감 확보를 위하여 건축물의 높이를 80m 이하로 계획하고, 상징성을 확보하기 위해 단조로운 건축형태를 지양, 외부공간과 내부공간이 상호 연계되도록 함 •간선도로변으로는 보도와 연계하여 충분한 보행공간 확보 및 가로 경관을 증진시키고, 동일로변에 건축지정선(3m)을 적용하여 보행자의 개방감 및 충분한 가로공간 확보 •건축물의 조형 등을 통해 야간경관 및 건물의 미관을 증진시키고, 야간활동을 촉진 하여 24시간 도시활동과 시민생활의 다양성을 확보 •매스의 분절 및 건축지정선 후퇴 등을 통해 상층부의 시각적 개방감과 음영발생을 최소화하도록 계획 •근경 및 원경에 대한 종합적인 분석으로 주변지역과 조화로운 경관계획 수립	-
환경보전	•절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 •공개공지의 확보 등 기존구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 •자연지반녹지, 수공간, 옥상녹화 확보 등 환경친화적 계획 수립 •도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성 •대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	-
재난방지	•간선가로변에서 차량진출입 불허 및 차량동선과 보행동선을 분리하여 차량과 보행자의 상충 최소화 •구역 내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	-

(바) 정비사업 시행계획 : 변경없음

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

(사) 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경없음

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
3-1	중화3재정비 촉진구역	6,877.8	중랑구 중화동 303-9번지 일원	6,384.6	주거, 업무, 근린생활시설
3-2			중화동 303-5,6	493.2	공공청사

(아) 임대주택의 건설에 관한 계획 (도시재정비 촉진에 관한 특별법 제31조 및 시행령 34조)
: 변경

구 분	전용면적(㎡)	세대수	공급면적(㎡)	면적(㎡)	법규면적(㎡)
기 정	42.20	21	60.54	1,271.34	1,264.15
변 경	합계	18	-	1,409.734	1,407.80
	45.021	4	60.801	243.204	
	58.365	4	78.046	312.184	
	59.974	6	79.871	479.226	
	70.964	4	93.780	375.120	

20) 존치지역의 관리 및 정비계획 : 변경없음

21) 사업시행지침 : 변경없음

22) 중화존치관리구역 지구단위계획 : 변경없음

2. 재정비촉진지구 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

3. 기타사항

가. 기타 재정비촉진계획 내용은 「중화재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정」 도서에 명시
나. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 「중화재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정」 도서
참조 : 비치한 도서와 같음

※ 첨부한 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

다. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 재정비촉진사업과 (☎ 02 - 2133 - 7226)
및 중랑구 도시환경국 도시계획과(☎ 02 - 2094 - 2193)에 관계도서를 각각 비치하고 있습
니다.

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

■ 중화재정비촉진지구 결정도



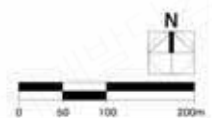
중화 재정비촉진지구
재정비촉진계획

재정비축진지구 결정도
(변경 없음)

LEGEND

재정비록친지구계

지적선



중화 3행정비축지구
제정비축지구
중화3행정비축지구
제정비축지구
LEGEND
제정비축지구
제정비축지구
0 10 25 50m

[illegible]