

공 고

서울특별시 중랑구 공고 제2020 - 633호

**중화동 우성타운(중화동 195-2번지)
재건축 정비구역지정 및 정비계획(안) 재공람 공고**

1. 서울특별시 중랑구 공고 제2019 - 1128호에 의거 공람공고한 중화동 우성타운 재건축정비사업 정비계획(안)에 대해 변동사항이 발생하여 『도시 및 주거환경정비법』 제15조 및 같은법 시행령 제13조 규정에 의거 변경된 정비계획(안)에 대한 주민 및 이해관계인에게 의견을 청취하고자 다음과 같이 재공고하고 관계도서를 재공람합니다.
2. 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민 및 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람 기간 내에 중랑구청 주택과에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2020. 05. 28

서울특별시 중랑구청장

가. 공람기간 : 2020.05.28 ~ 2020.06.29

나. 공람장소 : 중랑구청 도시환경국 주택과(☎ 2094-2135), 중화1동 주민센터

다. 공람의견 제출 장소 : 중랑구청 도시환경국 주택과(☎ 2094-2135)

라. 주요 변경내용 : 세대수, 동수, 층수, 기부채납(도로) 등

마. 공람내용(별첨)

바. 기타사항

- 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 연면적, 기타 계획내용 등은 구역지정 절차 이행과정(서울특별시 도시계획위원회 심의 등)에서 변경될 수도 있습니다.
- 본 공람내용에 관하여 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서 확인하여야 하며, 본 공람으로 모

든 공람 관계서류 및 도면이 고지된 것으로 같음합니다.

1. 정비사업의 명칭

- 중화동 우성타운 재건축 정비사업

2. 정비구역 및 면적

구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
중화동 우성타운 재건축 정비구역	서울시 중랑구 중화동 195-2번지	10,371	

3. 재건축정비구역 및 정비계획 내용

가. 제 목 : 중화동 우성타운 재건축 정비구역지정 및 정비계획(안)

나. 토지이용계획

구분	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계	10,371	100.0	
획 지	10,371	100.0	공동주택 및 부대복리시설 공공기여 임대주택 포함

다. 건축계획

- 용 도 : 공동주택 및 부대복리시설
- 건폐율 : 15.58%(40%이하)
- 용적률 : 249.95%(250%이하)
- 층 수 : 지하 2층, 지상 20층
- 건립세대 : 237세대(아파트 3개동)

4. 정비구역 지정 및 정비계획(안)

가. 정비구역 지정조서

지정 구분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변경	변경후	
신 규	중화동 우성타운 재건축 정비사업	중랑구 중화동 195-2번지	-	증) 10,371	10,371	-

나. 정비구역 지정사유

- 대상지는 2016년 7월 안전진단 결과 조건부 재건축 판정을 받아 2016년 8월 재건축사업 시행 결정 된 지역으로 노후 · 불량주택의 개량을 위해 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 의거 재건축 사업 정비구역을 지정하여 정비사업을 추진하고자 함.

5. 정비계획(안)

가. 용도지역 결정(변경없음)

■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	10,371	-	10,371	100.0	
제3종일반주거지역	10,371	-	10,371	100.0	

나. 정비기반시설 설치계획

■ 도로

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
기정	대로	1	18	35 (-38)	주간선	10,950	상 봉 동	상계동 시계	일반 도로	-	건 교 부 고시 제503호 (88.8.27)	동일로

다. 공동이용시설 설치계획

시설구분	시설의 류	종 위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
부대시설	관리사무소	종량구 중화동 195-2번지	-	증) 180.0	180.0	19.35㎡ 이상
	경비실		-	증) 85.0	85.0	-
주민 공동 시설	경로당		-	증) 250.0	250.0	73.7㎡ 이상
	작은도서관		-	증) 75.0	75.0	-
	어린이놀이터		-	증) 610.0	610.0	-
	주민운동시설		-	증) 1,000.0	1,000.0	-
	주민공동이용시 설		-	증) 1,960.0	1,960.0	-

라. 건축물의 정비개량 및 건축시설계획

- 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	중화동 우성타운 재건축 정비구역	10,371	획지1	10,371	중화동 195-2 번지	8	-	-	8	-	주거동 7개동/ 비주거동 1개동

- 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	정비계획 용적률(%)	최 고 높 이 (층/m)
	명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)					
신설	중화동 우성타운 재건축 정비구역	10,371	획지1	10,371	중랑구 중화동 195-2번지	공동주택 및 부대복리시설	40 이하	250 이하	20층/ 70m이하
주택의 규모 및 규모별 건 설비율			구 분	전체 세대수			비고		
				세대수(세대)		비율(%)			
			계	237		100.0	공공임대 27세대		
			60㎡이하	63		26.58	공공임대 27세대		
			60~85㎡이하	128		54.01			
			85㎡초과	46		19.41			
			○ 전용 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 80.59%						
심의완화사항			○ 허용용적률 인센티브(최대 20%이내) - 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」 인센티브 적용 - 녹색건축물 에너지효율등급 1등급, 녹색건축인증 우수등급 : 6% - 신·재생에너지 공급률 : 20%이하 ~ 15%초과 : 2%						
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 동일로(주간선도로, 35m)변으로부터 5m ○ 동일로124길(6~12m)변으로부터 3~6m ○ 인접대지변 건축한계선 3m						

- 개발가능용적률 산정

구 분	산 정 내 용					비고
토지이용계획 (㎡)	구역면적	택지 (공동주택)	공공시설 제공면적(건축물 기부채납)			
			소계	토지지분	환산부지면적	
	10,371.0	10,371.0	1,250.53	864.31	386.22	
공공시설부지 제공면적 (순부담)	소계	○순부담 = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지 내 용도폐지되는 국공유지면적 ※ 새로 설치하는 기반시설 면적 : 834.31㎡ + 386.22㎡ = 1,250.53㎡ ⇒ 순부담 = 1,250.33㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 1,250.33㎡				임대 주택 27세대
	공공시설 설치에 대한 환산부지 면적	❶ 임대주택 ⇒ 건축물 기부채납 면적 : 대지지분(864.31㎡) + 환산부지(386.22㎡) = 1,250.53㎡ ○건축물 연면적 : 2,269.35㎡(59㎡형 공급면적 : 84.05㎡) ○건축물 대지지분 : 864.31㎡ ○건축물 환산부지 : 386.22㎡ = ①공공시설등 설치비용(원)/②용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용(주1) = 2,269.35㎡ × 1,082,400원/㎡ = 2,456,344,400원 : ② = 공시지가(주2) × 2 = 3,180,000원/㎡ × 2 = 6,360,000원/㎡ 주1) 공공건설임대주택 표준건축비(국토부고시 제2016-339호) : 1,019,400원/㎡ 주2) 건축허가 시점 직전 고시된 개별공시지가(2019.01기준)				
기준용적률	○「2025 도시·주거환경정비기본계획」 기준용적률 210% (제3종일반주거지역)					
허용용적률	○기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률 = 210% + 6%(녹색건축물) + 2%(신·재생에너지공급률)= 218%					
개발가능 (상한) 용적률	○개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × α(토지) + 0.7 × α(건축물)) ※공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2019.01.16., 서울시) 적용 ⇒ 218% × (1 + 1.3 × 0.09092 + 0.7 × 0.04063) = 249.97%					
	α(토지)	α = 공공시설등 부지(토지*) 제공면적 / 공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = 864.31㎡ / 9,506.69㎡ = 0.09092				
	α(건축물)	α = 공공시설등 부지(건축물환산부지) 제공면적 / 공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = 386.22㎡ / 9,506.69㎡ = 0.04063				
※ 공공시설등 부지(토지) = 건축물 기부채납 토지지분						
○정비계획 용적률 = 250% 이하(249.97%)						

마. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분		계 획 내 용	비고
도시경관		○ 주변건축물과 주변지형 및 경관의 조화를 위하여 스카이라인 고려 ○ 동서 장방형인 대상지 특성을 고려하여 저층주거지역에서 남북방향으로 통경축 확보 고려 ○ 건축물로 인한 주변경관이 어울러질 수 있도록 차폐도 최소화 및 향과 조망권 고려 ○ 자연지형을 최대한 보존하고 주요시설 및 주보행동선 인접부분에 휴게공간 조성 ○ 조경녹지계획을 통하여 녹지공간으로 쾌적한 건축환경, 도시환경 창출	
환경보전	지형·지질	○ 대상지는 동일로(35m)변과 4.6m 단차를 이루고있으며, 현재의 상태를 유지한 단지 계획을 수립하여 지형변화를 최소화한 계획	
	동·식물상	○ 보존 가치가 있거나 중요성이 있는 수목은 보존 또는 이전하고, 사업시행 시 기존 수목을 최대한 활용하여 잔여 수목은 조경업체 또는 인근 공사장으로 공급하여 이식 (사업지구 내 녹지를 최대한 30%이상 확보)	
	폐기물	○ 공사 및 운영 시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화 ○ 공사 시 건설폐기물은 건설폐자재 배출사업자의 재활용지침에 준하여 처리	
	소음·진동	○ 공사 시 가설 방음판넬 설치, 공사차량 감속주행 및 야간작업 금지 ○ 노후장비 이용을 지양하고 저소음 건설 장비를 선정하여 이용	
재난방지	수해	○ 대상지로부터 서측으로 약 0.98km 지점에 중랑천이 위치하나 2009년부터 2018년까지 최근 10년간 태풍, 호우 등과 같은 우심피해 없음 ○ 대상지는 한강 및 중랑천 보다 높은 고도에 위치하고 있으며, 주변 지역보다 높은 고도에 건축물이 위치하고 있어 태풍 및 장마 등으로 인한 홍수재해에 유리함 ○ 수해방지 응급장비를 완비하여 우발적인 홍수에 대비 ○ 강우시 공사중에 발생하는 토사유출량을 최소화하기 위해 정지작업시 절·성토 사면의 안정을 기하고 토사유출이 예상되는 부분에는 비닐 등의 덮개를 설치하고 사면 상·하부에 측구 등의 배수 시설을 설치 ○ 정비구역 내 가능한 투수성 포장재를 사용하여 투수율을 제고	
		○ 공동주택부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보하도록 의무화	
	화재	○ 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리 ○ 자연재해에 대비한 방재시스템 및 단지 내 상하수도 시설의 합리적인 설계반영	
	방법	○ 주 보행로 등에 가로등, 보안등을 설치하고 휴게공간 등에 CCTV 모니터를 설치하여 안전성 확보 ○ 취약지역에 대한 순찰 강화 및 범죄 발생 시 대처요령에 대한 시민 홍보	
	교통	○ 단지 내 도로의 노상주차를 최대한 억제하여 사고발생시 교통접근이 용이하도록 계획 ○ 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획 ○ 간선도로인 동일로(35m)변의 차량흐름의 방해를 최소화하고자 대상지의 기존 동일로변 차량출입구에서 동일로124길로 차량진출입하는 교통체계수립	

바. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
대상지 동측 은성유치원, 상봉초등학교 200m이내 입지	○ 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조 및 교육환경보호에 관한 법률 시행령」 제16조, 제17조에 의거 사업시행계획인가 신청 예정일 60일 전 교육환경영향평가를 제출하고 서울특별시 교육청 교육환경보호위원회 승인을 받아 사업 추진계획 ○ 교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 ○ 추후 사업시행계획 시 협의 후 반영하겠으며, 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	-

사. 가구 및 획지에 관한계획

구 분	가구번호	획 지		비 고
		위 치	면 적(㎡)	
신규	1	중화동 195-2번지	10,371	

아. 정비사업 시행에 관한 사항

사업시행방법	사업시행예정시기	사업시행예정자	정비사업으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과
재건축 정비사업	구역지정(변경) 고시일로부터 4년이 내	(가칭)중화동 우성타운 재건축정비사업 추진운영위원회	현황) 98세대 (상가2호 포함) 계획) 237세대 증) 139세대	해당사항 없음

자. 임대주택 및 소형(임대)주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모 (전용)	비 고 (연면적)
중랑구 중화동 195-2번지	10,371	2동	27세대	59.99㎡	2,269.35㎡

주) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제42조의3 제2항제12호다목에 해당하는 공공임대주택은 59㎡형 27세대 계획

6. 관련서류

- 시민의 열람편의를 위하여 중랑구청 주택과(☎2094-2135)에 관계서류 비치 및 열람하고 있습니다.