

◆ 서울특별시고시 제2025-271호

**중랑구 중화동 207-22번지 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)
공급촉진지구 지정 해제
및 도시관리계획(상봉생활권중심 지구단위계획) 결정(변경) · 지형도면 고시**

「민간임대주택에 관한 특별법」 제27조 및 같은법 시행령 제23조, 「서울특별시 안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제10조에 따라 중랑구 중화동 207-22번지 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지정의 해제를 하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

또한, 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제23조 규정에 따라 상봉생활권중심 지구단위계획구역 및 계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 15일

서울특별시장

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

- 명 칭 : 중랑구 중화동 207-22번지 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 중랑구 중화동 207-22번지
- 면 적 : 1,469.0㎡

2. 촉진지구의 지정일 및 해제일

- 촉진지구의 지정일 : 2021년 09월 09일
- 촉진지구의 해제일 : 2025년 05월 00일

3. 촉진지구의 지정 해제사유

- 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 사업 취소

4. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항에 따른 지형도면등

- 붙임(도시관리계획(상봉생활권중심 지구단위계획) 결정(변경)도) 참조

5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·용도지구·용도구역, 지구단위계획구역 및 도시계획시설의 환원 또는 폐지에 관한 사항

- 붙임(도시관리계획(상봉생활권중심 지구단위계획) 결정(변경)) 참조

6. 관계서류의 열람방법 : 서울시청 서소문2청사 13층 전략주택공급과(02-2133-6292) 및 중랑구청 2층 건축과(02-2094-2303)에 비치하여 일반인에게 보이게 함

[붙임]

I. 도시관리계획(상봉생활권중심 지구단위계획) 결정(변경)

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
			기 정	변 경	변경후		
기정	상봉생활권중심 지구단위계획구역	중랑구 상봉동 129번지 일대	150,000 (1,469)	-	150,000	서울특별시고시 제1997-244호 ('97.8.5.)	-

※ ()는 중랑구 중화동 207-22번지 청년안심주택사업 면적임

② 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

가. 가구 및 획지구모 결정조서 : 변경없음

나. 필지별 가구 및 획지계획 결정(변경)조서

구 분	도면번호	가구번호	면 적(㎡)	획 지		비 고
				위 치	면 적(㎡)	
기정	A	A2	6,302.8	중랑구 중화동 207-13	289.0	획지계획 삭제
				중랑구 중화동 207-22	1,469.0	
변경	A	A2	6,302.8	중랑구 중화동 207-22, 13	1,758.0	획지계획

- 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
중랑구 중화동 207-22번지	• 획지계획 변경	• 중랑구 중화동 207-22번지 청년안심주택 사업 취소에 따른 당초 결정된 상봉생활권중심 지구단위계획구역(서고 제2007-18호)으로 획지계획을 환원

2. 건축물 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서
가. 건축물의 용도(변경)

1) 불허용도(변경)

구 분	도면표시	불허용도		비 고
기정	4	전층	• 근린생활시설 중 제조업소, 세탁소, 일반목욕장, 단란주점, 안마시술소 • 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 • 판매시설 중 도매시장 • 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 • 위락시설 • 옥외철타 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 공장 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(단, 주유소, 액화가스충전소 제외) • 자동차관련시설 • 동물 및 식물 관련 시설 • 자원순환 관련 시설 • 교정 및 군사 시설 • 발전시설 • 묘지 관련 시설 • 장례시설 • 야영장 시설	중랑구 중화동 207-22번지 청년 안심주택에 한함
		1층	• 단독 • 수리점	
변경	1	전층	• 근린생활시설 중 제조업소, 세탁소, 일반목욕장, 단란주점, 안마시술소 • 옥외철타 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 공장 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(단, 주유소, 액화가스충전소 제외) • 자동차관련시설(단, 주차장 제외) • 동물 및 식물 관련 시설 • 교정시설	동1·2로변 망우로변
		1층	• 단독 • 수리점	

－ 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
중랑구 중화동 207-22번지	• 불허용도 변경	• 중랑구 중화동 207-22번지 청년안심주택 사업 취소에 따른 당초 결정된 상봉생활권 중심 지구단위계획구역(서고 제2007-18호)으로 불허용도를 환원

2) 권장용도(변경)

구 분	도면표시	권장용도	비 고
기정	A'	• 문화 및 집회시설(집회장, 관람장 제외) • 판매 및 영업시설 중 백화점 • 의료시설(단, 정신병원 및 요양소, 격리병원, 장례식장 제외) • 운동시설 • 업무시설	중랑구 중화동 207-22번지 청년안심주택에 한함
변경	A	• 문화 및 집회시설(종교집회장, 관람장 제외) • 판매 및 영업시설 중 백화점 • 의료시설(단, 정신병원 및 요양소, 격리병원, 장례식장 제외) • 운동시설 • 업무시설	망우로북측 블럭

- 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
중랑구 중화동 207-22번지	• 권장용도 변경	• 중랑구 중화동 207-22번지 청년안심주택 사업 취소에 따른 당초 결정된 상봉생활 권중심 지구단위계획구역(서고 제2007-18호)으로 권장용도를 환원

3) 지정용도(폐지)

구 분	도면표시	지정용도	비 고
폐지	중랑구 중화동 207-22번지	a • 공동주택(주거복합) ^{주1)}	중랑구 중화동 207-22번지 청년안심주택에 한함

주1) 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호에 따른 청년안심주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

- 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
중랑구 중화동 207-22번지	• 지정용도 폐지	• 중랑구 중화동 207-22번지 청년안심주택 사업 취소에 따른 지정용도를 폐지

나. 건축물의 밀도 결정(변경)조서

1) 건폐율 결정조서 : 변경없음

2) 용적률 결정(변경)조서

■ 용적률 결정조서(기정)

구 분	기본용적률	상한용적률 ¹⁾	비 고
중랑구 중화동 207-22번지	500% 이하	575% 이하	• 중랑구 중화동 207-22번지 청년안심주택에 한함 • 청년안심주택 건립에 따라 '청년안심주택 건립 및 운영기준' 적용

■ 용적률 결정(변경)조서

구 분	접도조건양호(상업12m, 준주거8m 이상)		접도조건불량(상업12m, 준주거8m미만)	
	기준용적률	허용용적률	기준용적률	허용용적률
준주거지역	300%	360%	250%	360%

－ 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
중랑구 중화동 207-22번지	• 용적률계획 변경	• 중랑구 중화동 207-22번지 청년안심주택 사업 취소에 따른 당초 결정된 상봉생활권 중심 지구단위계획구역(서고 제2007-18호)으로 용적률계획을 환원

3) 준주거지역내 주거복합 건축물 용적률 기준

구 분	용적률 적용기준	비 고
일반주거지역→ 준주거지역	• 총 용적률(기부채납전 용적률) 중 공동주택용적률은 250% 이하 적용 • 오피스텔 등 기타용도의 용적률은 잔여용적률 이하	-

- 주) 1. 공공시설 제공(기부채납)에 따른 상한용적률은 상기 비율로 배분 적용
 2. 서울시 입안(2006년 8월 8일)전에 건축허가된 주거복합건축물은 제외
 3. 주거복합 건축물 중 5층 이상 건축물만 적용
 (폐지) 4. 중랑구 중화동 207-22번지 청년안심주택은 상기 규정 적용 배제

－ 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
중랑구 중화동 207-22번지	• 단서조항 폐지	• 중랑구 중화동 207-22번지 청년안심주택 사업 취소에 따른 단서조항 폐지

다. 필지별 결정(변경)조서

도면번호	위 치	구 분	계획내용	
			기 정	변 경
A2	중랑구 중화동 207-22	용 도	불허용도 4 / 권장용도 A' / 지정용도 a	불허용도 1 / 권장용도 A
		건폐율	60% 이하	좌동
		용적률	기본용적률 500% 이하 상한용적률 575% 이하	기준용적률 300% 허용용적률 360%
		높 이	최고높이 80m	좌동
		배 치	시행지침 제17조~제19조 참조	좌동
		형 태	시행지침 제20조~제30조 참조	좌동
		색 채	시행지침 제23조 참조	좌동
		건축선	건축한계선 1~3m (일부구간 1m→3m 변경)	건축한계선 1~3m

－ 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
중랑구 중화동 207-22번지	• 필지별 결정내용 변경 － 용도, 용적률, 건축한계선 변경	• 중랑구 중화동 207-22번지 청년안심주택 사업 취소에 따른 당초 결정된 상봉생활 권중심 지구단위계획구역(서고 제2007-18호)으로 필지별 결정내용 환원

3. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

가. 대지내 공지에 관한 사항 : 변경없음

나. 차량동선 및 주차동선에 관한 사항 : 변경없음

다. 공공기여계획(폐지)

구 분	용적률	공공기여기준	비 고
준주거지역	기본용적률 500% 이하	대지면적의 6%(88.14㎡) 이상	중랑구 중화동 207-22번지 청년안심주택에 한함
	상한용적률 575% 이하	증가용적률(상한용적률-기본용적률)의 1/2 이상 공공임대주택 제공	

※ 공공기여하는 공공임대주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부족토지는 기부채납 함

－ 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
중랑구 중화동 207-22번지	• 단서조항 폐지	• 중랑구 중화동 207-22번지 청년안심주택 사업 취소에 따른 공공기여계획 폐지

4. 인센티브에 관한 결정(변경)조서

가. 용적률 인센티브

1) 기 결정내용 기재 생략

2) (폐지) 상기 용적률 인센티브에도 불구하고 중랑구 중화동 207-22번지 청년안심주택은 별도의 용적률 완화항목 및 적용기준을 따름

나. 중랑구 중화동 207-22번지 용적률 완화항목 및 적용기준(의무사항) (폐지)

구 분		적용기준	비 고
공공기여율		- 기본 공공기여율 : 대지면적의 6%(88.14㎡) 이상 - 추가 공공기여율 : 기본용적률(500%)에서 증가되는 용적률(575%)의 1/2(37.5%)에 해당하는 공공임대주택 추가 제공	중랑구 중화동 207-22번지 청년안심주택에 한함
용도별 비율	주 거	• 85% 이상	
	비주거	• 15% 이하(가로변 비주거 설치 의무)	모든 항목 충족시 기본용적률 500% 부여

구 분		적용기준	비 고
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성 을 위한 주요 정책	리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	
주민공동시설 (커뮤니티시설)		입주자들의 사용이 편리한 위치에 설치 - 100~300세대 미만 : 150㎡ 이상	
주택규모		전용면적 18㎡ ~ 60㎡ 내외	

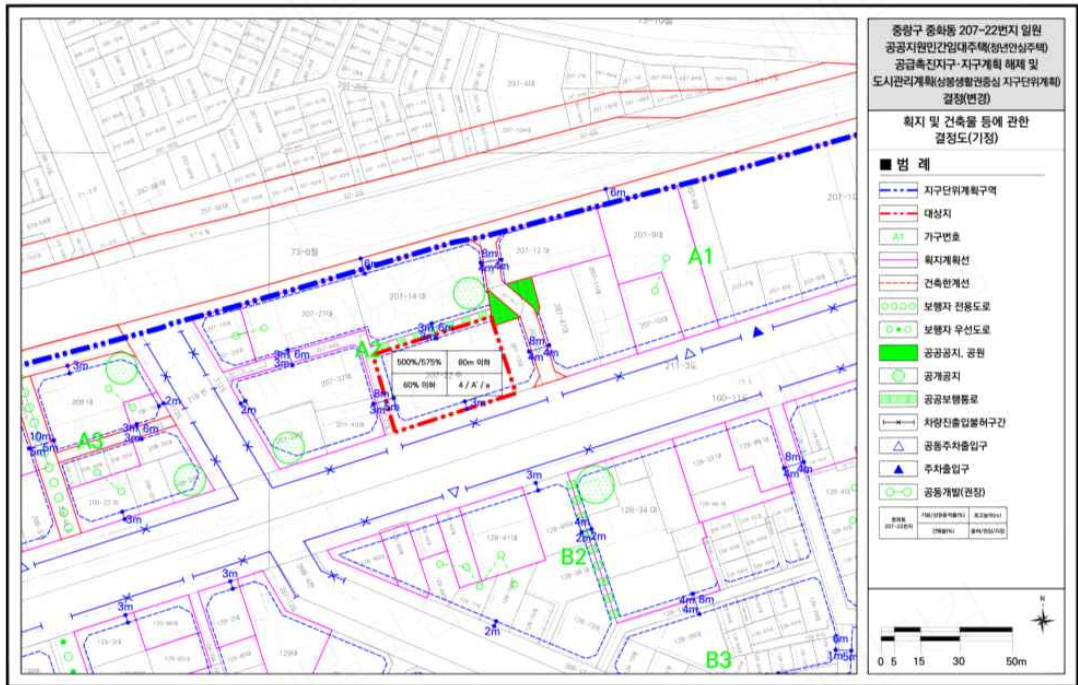
※ '서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준' 준용

－ 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
중랑구 중화동 207-22번지	청년안심주택의 용적률 적용기준 폐지	중랑구 중화동 207-22번지 청년안심주택 사업 취소에 따른 용적률 적용기준 폐지

II. 도시관리계획(상봉생활권중심 지구단위계획) 결정(변경)도

<획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)>



<획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도>

