

2020 - 524

()

()

- 306 - 48 -

1. 서울특별시 고시 제2009-233호(2009.6.4.)로 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정되고, 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.), 서울특별시 고시 제2017-436호(2017.11.30.)에 의거 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 중화재정비촉진지구에 대하여,
2. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조 제1항의 규정에 의거 중화재정비촉진지구 재정비촉진계획을 변경결정하고, 「같은법」 제12조 제3항 및 「같은법 시행령」 제15조의 규정에 따라 이를 고시합니다.
3. 중화재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정에 대하여 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 12월 10일

서울특별시장

I. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 (변경없음)

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			지 정 목 적
			기정	변경	변경후	
중화 재정비 촉진지구	주거지형	중랑구 중화동 일원	510,711.5	-	510,711.5	노후불량 주택이 난립하고 기반시설이 열악한 중화동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적체계적 도시정비를 위하여 재정비촉진계획이 결정됨

II. 재정비촉진사업의 완료 목표년도 (변경없음)

- 기준년도 : 2007년
- 목표년도 : 2020년

III. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)

IV. 재정비촉진계획의 개요 (변경)

- 1) 토지이용에 관한 계획 (변경)

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		510,711.5	-	510,711.5	100.0	
주택건설 용지	소계	298,166.3	증)786.1	298,952.4	58.5	
	공동주택	298,166.3	증)786.1	298,952.4	58.5	· 삼익아파트, 동구햇살아파트 포함 · 역세권 청년주택(중화동 306-48번지 일원) 포함
상업용지	소계	40,660.6	감)786.1	39,874.5	7.8	
	상업업무	33,410.6	감)786.1	32,624.5	6.4	· 중화준치관리구역 지구단위계획구역 · 역세권 청년주택(중화동 306-48번지 일원) 제외
	시장	7,250.0	-	7,250.0	1.4	
주상복합 용지	소계	6,384.6	-	6,384.6	1.3	
	주상복합	6,384.6	-	6,384.6	1.3	· 중화3재정비촉진구역
공공시설 용지	소계	165,500.0	-	165,500.0	32.4	
	공원	33,641.0	-	33,641.0	6.6	· 근린공원 1개소, 어린이공원3개소, 소공원2개소
	녹지	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
	도로	88,518.5	-	88,518.5	17.3	· 보행자전용도로 포함
	광장	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
	주차장	534.0	-	534.0	0.1	· 자전거주차장
	열공급시설	(5,125.0)	-	(5,125.0)	(1.0)	· 중량문화공원과 중복결정

2) 인구·주택 수용계획 (변경)

주택유형		주택수(호)			인구수(인)			비고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합계		8,601	증) 92	8,693	23,223	증) 112	23,335	
촉진· 준치정비 구역	소계	7,652	-	7,652	20,661	-	20,661	세대당 2.7인
	60㎡이하	3,642	-	3,642	9,834	-	9,834	
	60~85㎡이하	2,274	-	2,274	6,140	-	6,140	
	85㎡초과	1,736	-	1,736	4,687	-	4,687	
준치관리구역		949	증) 92	1,042	2,562	증) 112주1)	2,674	역세권 청년주택

주1) 인구수(인)는 역세권청년주택 단독세대는 1.0인, 신혼부부세대는 2.0인 적용하여 산정.

- 결정(변경) 사유서

구 분	계획내용	결정(변경)사유
-	- 재정비촉진지구 준치관리구역 인구·주택수용계획 변경 - 주택수 : 8,601호 → 8,693호 - 인구수 : 23,223인 → 23,335인	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 92세대 건립으로 인한 주택 및 인구수 증가

- 3) 기반시설 설치계획 (변경없음)
 4) 공원·녹지 및 환경보존계획 (변경없음)
 5) 교통계획 (변경없음)
 6) 경관계획 (변경없음)
 7) 특성화계획 (변경없음)
 8) 도시·주거환경정비기본계획 (변경없음)
 9) 재정비촉진구역의 지정에 관한 사항 (변경없음)
 10) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경)
 가) 재정비촉진지구 용도지역 결정계획 (변경)

구분			면적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기정	변경	변경후		
주거 지역	합계		510,711.5	-	510,711.5	100.0	
	일반주거지역	제1종일반주거지역	6,187.2	-	6,187.2	1.2	
		제2종일반주거지역(7층이하)	81,285.8	-	81,285.8	15.9	
		제2종일반주거지역	205,008.6	감) 786.1	204,222.5	40.0	
		제3종일반주거지역	200,537.1	-	200,537.1	39.3	
	준주거지역		17,692.8	증) 786.1	18,478.9	3.6	역세권청년주택

- 나) 중화1재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경없음)
 다) 중화2재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경없음)
 라) 중화3재정비촉진구역(도시환경정비사업) (변경없음)
 11) 재정비촉진사업별 용도지구 결정계획 (변경없음)
 12) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 (변경없음)
 13) 기반시설의 비용분담 계획 (변경없음)
 14) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경없음)
 15) 단계적 사업추진에 관한 사항 (변경없음)
 16) 광고물 관리계획 (변경없음)
 17) 폐기물 처리에 관한 계획 (변경없음)
 18) 기타계획 (변경없음)
 19) 재정비촉진구역 정비계획 (변경없음)
 20) 준치지역의 관리 및 정비계획 (변경없음)

- 21) 사업시행지침 (변경없음)
 22) 기타사항 (변경없음)
 23) 중화존치관리구역 지구단위계획 (변경)
 가) 지구단위계획구역에 관한 결정 (변경없음)
 (1) 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일
			기정	변경	변경후	
기정	중화존치관리구역 지구단위계획구역	중화동 306-66일대	42,626.2	-	42,626.2	서울특별시 고시 제2009-223호 (2009.06.04.)

나) 토지이용 및 시설에 관한 결정 (변경)

(1) 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

○ 용도지역 결정(변경)조서

구분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합계		42,626.2	-	42,626.2	100.0
주거지역	제2종일반주거지역	19,813.0	감) 786.1	19,026.9	44.6
	제3종일반주거지역	11,998.2	-	11,998.2	28.2
	준주거지역	10,815.0	증) 786.1	11,601.1	27.2

■ 용도지역 결정(변경)사유서

구분	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
변경	중랑구 중화동 306-48번지 일원	제2종일반주거지역	준주거지역	786.1	· 역세권 청년주택 공급을 위한 용도지역 변경

(2) 도시기반시설에 관한 결정 (변경없음)

다) 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

(1) 획지에 관한 결정(변경)조서

- 최대개발규모 (변경없음)
 ○ 공동개발 결정(변경)조서

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)		비고
				필지	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		
			350-40	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	-	D5	305-35	135.5	547.8	· 공동개발(권장) · 부분편입 : 305-44, 305-45
			305-44	143.5		
			305-45	268.8		
신설	-	D7	306-19	135.2	786.1	· 공동개발(지정)
			306-38	116.7		
			306-48	534.2		
기정	-	D10	303-54	457.1	560.9	· 공동개발(권장) · 부분편입 : 303-54
			303-56	103.8		
기정	-	D10	305-45	153.0	305.4	· 공동개발(지정)
			305-46	152.4		
기정	-	D11	303-14	127.3	872.0	· 공동개발(지정)
			303-15	107.0		
			303-17	278.7		
			303-75	259.0		
기정	-	D11	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	-	D11	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	-	D11	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	-	D15	304-62	34.0	319.2	· 공동개발(지정)
			304-65	7.0		
			304-66	106.8		
			304-79	171.4		

■ 공동개발 결정(변경)사유서

가구번호	변경내용	변경사유
D7	• 306-19, 306-38, 306-48 공동개발(지정) 신설	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 공동개발(지정)

(2) 건축물에 관한 결정(변경)조서

○ 건축물의 용도계획 결정(변경)조서

■ 지정용도 계획(신설)

구분	기정	변경	비고
U1	-	• 공동주택(주거복합) 주1)	중랑구 중화동 306-48번지 일원 역세권 청년주택에 한함

주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한함

■ 불허용도 계획(변경)

구분	위치	전층 불허용도	1층 불허용도
기정	A 간선변 (동일로, 봉화산로)	• 단독 및 공동주택(복합용도 제외) • 제1종 근린생활시설 중 안마원 • 제2종 근린생활시설 중 안마시술소, 옥외 철타이 있는 골프연습장 • 문화 및 집회시설 중 관람장 • 판매시설 중 일반게임 제공업 • 운동시설 중 옥외 철타이 있는 골프연습장 • 공장 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설(단, 주유소는 신축건물에 한함) • 장례식장(의료시설 내 부수시설 포함) • 자동차 관련시설	• 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 금융업소(ATM기 제외) • 업무시설 중 금융업소(ATM기 제외)
기정	B 이면부	• 제1종 근린생활시설 중 안마원 • 제2종 근린생활시설 중 안마시술소, 옥외 철타이 있는 골프연습장 • 문화 및 집회시설 중 관람장 • 판매시설 중 일반게임 제공업 • 운동시설 중 옥외 철타이 있는 골프연습장 • 공장 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 • 장례식장(의료시설 내 부수시설 포함) • 자동차 관련시설(주차장제외)	-
신설	C 중화동 306-48번지 일원 (역세권 청년주택에 한함)	▶ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제35조 위락시설, 일반숙박시설 등 대통령령으로 정하는 시설 • 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 • 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 • 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 • 판매시설 중 도매시장 • 의료시설 중 격리병원 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설 • 동물 및 식물 관련시설 • 교정 및 군사시설 • 위락시설 • 공장 • 창고시설 • 발전시설 • 묘지관련시설 • 장례시설 • 야영장 • 그 밖에 유사한 시설	-

■ 권장용도 계획(변경)

구분	전층		비고
기정	1	· 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 · 판매시설 중 상점 · 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 · 업무시설(오피스텔 제외)	
기정	2	· 제1종 근린생활시설(변전소, 양수장, 정수장, 대피소, 공중화장실, 가스배관시설 제외) · 제2종 근린생활시설(노래연습장, 다중생활시설, 제조업소, 수리점 제외) · 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설	
변경	2	· 제1종 근린생활시설(변전소, 양수장, 정수장, 대피소, 공중화장실, 가스배관시설 제외) · 제2종 근린생활시설(노래연습장, 다중생활시설, 제조업소, 수리점 제외) · 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설	중랑구 중화동 306-48번지 일원 역세권 청년주택에 한하여 적용 예외

－ 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 사유서

도면표시	변경내용	변경사유
-	· 지정용도 신설 (U1) · 불허용도 변경 (B) → (C) · 권장용도 변경 (2)	· 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 지정용도를 신설하고 불허용도 및 권장용도를 변경하고자 함

○ 건축물 밀도에 관한 결정(변경)조서

■ 건폐율 결정조서 (변경없음)

■ 용적률 결정(변경)조서

· 기정

구분		기준용적률	허용용적률	상한용적률1)	비고
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(제23종일반주거지역→준주거지역) 전제

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

※ 준주거지역내 건축물의 경우 비주거용도(오피스텔 등 준주택제외)의 비율이 전체 용적률 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.

• 변경

구분		기준용적률	허용용적률	상한용적률1)	비고
제2종일반주거지역		200%		서울시 도시계획 조례 시행규칙 제7조 적용	
제3종일반주거지역		250%			
준주거지역		300%	360%		
특별계획(가능)구역2)	1, 2구역	270%	350%		
중화동 306-48번지 일원3)		기본용적률 : 400% 이하		500% 이하	

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(제23종일반주거지역→준주거지역) 전제

주3) 종량구 중화동 306-48번지 일원 역세권 청년주택에 한하며, 비주거비율 등에 사항은 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용한다.

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

※ 준주거지역내 건축물의 경우 비주거용도(오피스텔 등 준주택제외)의 비율이 전체 용적률 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.

— 용적률 결정(변경) 사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	• 종량구 중화동 306-48번지 일원 역세권 청년주택에 한하여 기본 용적률 400%, 상한용적률 500% 적용	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용함

- ① 준주거지역내 주거복합 건축물 용적률 기준 (변경없음)
- ② 주거복합 건축물 건축시 주거 대 비주거 용적률 배분기준 (변경없음)
- ③ 공개공지 의무면적 이상 추가 확보시 용적률 완화 (변경없음)
- ④ 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 및 운영기준에 의한 용적률 완화 (신설)

사업조건 항목	적용기준	계획내용	완화 내용	비 고
공공 기여율	- 기본공공기여율 : 대지면적의 15% 이상 주1) - 추가공공기여율 : 기본용적률을 초과하는 용적률 50%에 해당하는 공공임대주택의 대지지분	- 공공임대주택 부속토지 면적 : 117.98㎡ (16세대, 15.01%) - 공공임대주택 용적률산정용 연면적 : 399.80㎡ (50.86%) → 부속토지 면적 : 46.70㎡ (10세대, 5.94%)	기본 용적률 400% / 상한 용적률 500% 부여	모든 항목을 충족하여야 함 종량구 중화동 306-48 일원 역세권 청년주택에 한함
건축물 용도구분	15% 미만 (가로변 비주거 설치의무)	비주거비율(용적률기준) : 11.67%(457.38㎡) 주2)		
주택 건설 비중	- 공공임대주택 - 전용 45㎡이하 - 공공지원민간임대주택	- 주거 : 비주거 = 3,460.27㎡ (88.33%) : 457.38㎡ (11.67%) - 비주거비율 15% 미만(용적률 기준) - 공공임대 : 공공지원민간임대 = 28.26% : 71.74% (세대수 비율)		

사업조건 항목		적용기준	계획내용	완화 내용	비 고
		- 전용 60㎡이하	(26세대) (66세대) • 공공임대주택 : 전용 17.45㎡, 17.65㎡, 35.45㎡, 35.73㎡Type 계획 • 공공지원민간임대주택 : 전용 17.45㎡, 17.65㎡, 35.45㎡, 35.73㎡Type 계획		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티지원시설의 설 치계획, 에너지효율건축물, 친환경 건축물 중 2 가지 이상 목적으로 이행	• 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용		
주민공동 이용시설	커뮤니티 시설	• 주민공동체 활성화를 위해 100㎡이상의 주민커 뮤니티시설 설치	• 지상 3층 : 114.66㎡ 계획		

주1) 「서울특별시 역사권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-2 준용

주2) 비주거 비율은 용적률을 기준으로 산정한다.

비주거 용도는 지하 2층에서 지상 2층에 위치하여야 한다. 다만, 대지의 형태 및 고저차 등의 사유와 상업지역에서 지상 2층까지 비주거 비율 10% 이상 확보가 불가능한 경우 및 용도변경의 경우에는 관련 위원회의 자문 또는 심의를 거쳐 위치 및 비율을 조정할 수 있다.

■ 건축물 용적률 인센티브 항목 (변경없음)

■ 건축물의 높이 결정(변경)조서

- 기정

구분		계획내용	비고
간선변	동일로변	• 기준높이 50m 이하 • 최고높이 70m 이하	
	봉화산로변	• 기준높이 40m 이하 • 최고높이 60m 이하	
이면부1)	중랑역로변 동일129길변	• 기준높이 30m 이하 • 최고높이 50m 이하	
	10m이상 도로변	• 최고높이 25m 이하	
	10m미만 도로변	• 최고높이 20m 이하	
특별계획(가능)구역	1, 2구역	• 기준높이 80m 이하 • 최고높이 110m 이하	

주1) 이면부는 사선제한 동시 적용

※ 건축물의 높이는 건축법의 규정에 의한 높이로 적용하며, 건축물의 1층 전체에 피로티(건축물의 사용을 위한 경비실계단실승강기실 기타 이와 유사한 것을 포함한 다)가 설치되어 있는 경우에는 건축물 최고높이의 규정을 적용함에 있어서 피로티의 층고를 제외한 높이로 함

※ 상이한 제한을 받는 둘이상의 대지간 공동개발시 폭이 넓은 도로에 면한 대지의 규정을 적용

• 변경

구분	계획내용	비고
간선변	동일로변	• 기준높이 50m 이하 • 최고높이 70m 이하
	봉화산로변	• 기준높이 40m 이하 • 최고높이 60m 이하
이면부1)	중랑역로변 동일129길변	• 기준높이 30m 이하 • 최고높이 50m 이하
	10m이상 도로변	• 최고높이 25m 이하
	10m미만 도로변	• 최고높이 20m 이하
특별계획(가능)구역	1, 2구역	• 기준높이 80m 이하 • 최고높이 110m 이하
중화동 306-19, 306-38, 306-482)		• 최고높이 56m 이하
		중화동 306-48번지 일원 역세권 청년주택에 한함

주1) 이면부는 사선제한 동시 적용

주2) 중화동 306-48번지 일원 역세권 청년주택에 한하며, 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 도시건축공동위원회 심의를 통해 지구단위계획에 결정되어 있는 최고높이 계획기준 완화

※ 건축물의 높이는 건축법의 규정에 의한 높이로 적용하며, 건축물의 1층 전체에 피로티(건축물의 사용을 위한 경비실·계단실·승강기실 기타 이와 유사한 것을 포함한다)가 설치되어 있는 경우에는 건축물 최고높이의 규정을 적용함에 있어서 피로티의 층고를 제외한 높이로 함

※ 상이한 제한을 받는 돌이상의 대지간 공동개발시 폭이 넓은 도로에 면한 대지의 규정을 적용

— 건축물의 높이 결정(변경) 사유서

도면표시	변경내용	변경사유
-	• 중화동 306-48번지 일원 건축물 최고높이 변경 - 50m이하 → 56m이하	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 도시·건축공동위원회 심의를 통해 변경

■ 높이 완화 항목 및 완화내용 (변경없음)

○ 건축물 배치·형태·색채·건축선에 관한 계획 (변경없음)

○ 기타사항에 관한 결정조서 (변경없음)

라) 경미한 사항에 관한 결정 (변경없음)

마) 공공기여 계획 (신설)

구분	기본용적률	상한용적률	공공기여율	
제2종일반주거지역 → 준주거지역	400% 이하	500% 이하	• 기본공공기여율 : 공공임대부속토지 117.98㎡(15.01% 공공임대 16세대) • 추가공공기여율 : 공공임대주택 용적률 산정용 연면적 399.80㎡(50.86%) → 공공임대부속토지 : 46.70㎡(5.94%, 공공임대 10세대)	

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 적용

※ 공공기여하는 임대주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부속 토지는 기부채납 함

- 24) 도시관리계획 결정(변경)조서
 가) 재정비촉진구 결정조서 (변경없음)
 나) 용도지역 결정(변경)조서

구분			면적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
주거지역	합계		510,711.5	-	510,711.5	100.0	
	일반주거지역	제1종일반주거지역	6,187.2	-	6,187.2	1.2	
		제2종일반주거지역(7층이하)	81,285.8	-	81,285.8	15.9	
		제2종일반주거지역	205,008.6	감) 786.1	204,222.5	40.0	
		제3종일반주거지역	200,537.1	-	200,537.1	39.3	
	준주거지역		17,692.8	증) 786.1	18,478.9	3.6	역세권청년주택

다) 지구단위계획 결정(변경)조서

- (1) 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)
 (2) 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합계		42,626.2	-	42,626.2	100.0
주거지역	제2종일반주거지역	19,813.0	감) 786.1	19,026.9	44.6
	제3종일반주거지역	11,998.2	-	11,998.2	28.2
	준주거지역	10,815.0	증) 786.1	11,601.1	27.2

■ 용도지역 결정(변경)사유서

구분	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
변경	중랑구 중화동 306-48번지 일원	제2종일반주거지역	준주거지역	786.1	· 역세권 청년주택 공급을 위한 용도지역 변경

(3) 공동개발 결정(변경)조서

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)		비고
				필지	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		
			350-40	243.3		
			305-59	120.6		
			305-60	116.1		
			305-61	145.8		
기정	-	D5	305-42	413.1	565.9	· 공동개발(권장)

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)		비고
				필지	계	
기정	-		305-43	152.8	547.8	· 부분편입 : 305-42, 305-43
			305-35	135.5		· 공동개발(권장) · 부분편입 : 305-44, 305-45
			305-44	143.5		
			305-45	268.8		
신설	-	D7	306-19	135.2	786.1	· 공동개발(지정)
			306-38	116.7		
			306-48	534.2		
기정	-	D10	303-54	457.1	560.9	· 공동개발(권장) · 부분편입 : 303-54
			303-56	103.8		
기정	-		305-45	153.0	305.4	· 공동개발(지정)
			305-46	152.4		
기정	-		303-14	127.3	872.0	· 공동개발(지정)
			303-15	107.0		
			303-17	278.7		
			303-75	259.0		
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	-		304-67	171.5	206.6	· 공동개발(지정) · 부분편입 : 304-70
			304-70	35.1		
기정	-	D15	304-62	34.0	319.2	· 공동개발(지정)
			304-65	7.0		
			304-66	106.8		
			304-79	171.4		

■ 공동개발 결정(변경)사유서

가구번호	변경내용	변경사유
D7	· 306-19, 306-38, 306-48 공동개발(지정) 신설	· 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 공동개발(지정)

라) 도시계획시설 결정조서 (변경없음)

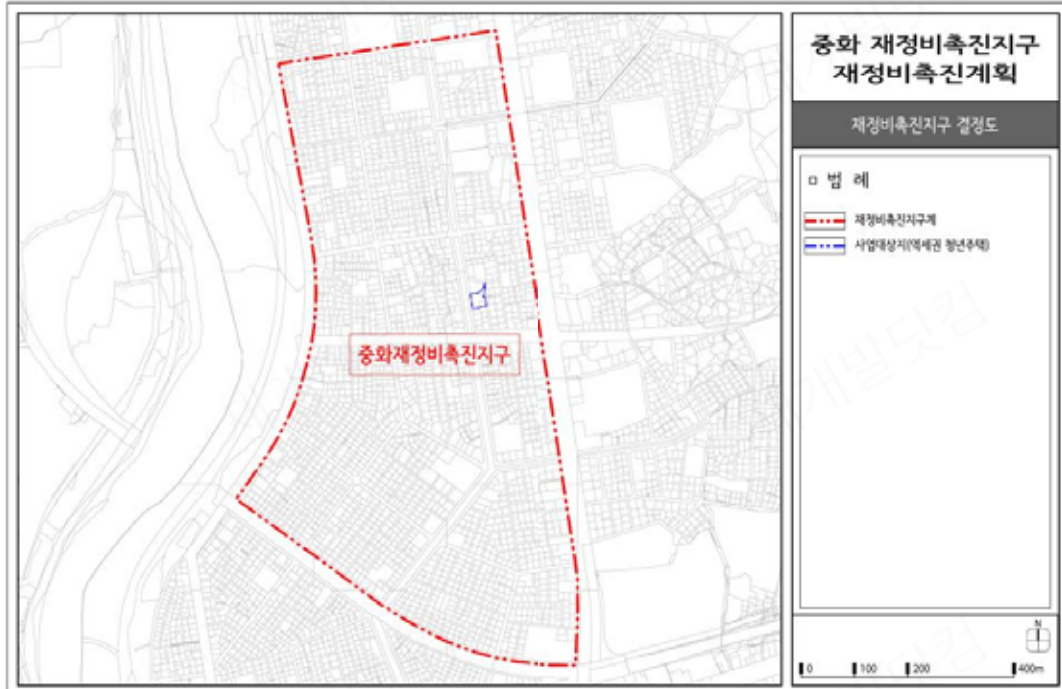
IV. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 「중화재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정도서」에 명시

※ 재정비촉진계획 결정 지형도면(첨부된 지형도면)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

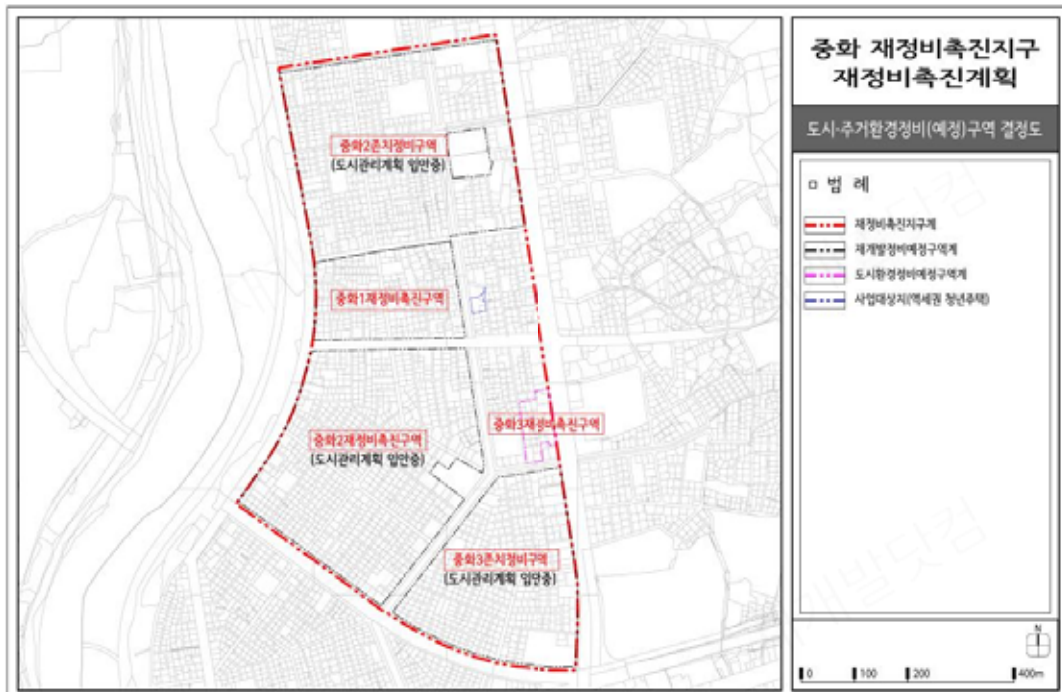
V. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 중화 재정비촉진계획 결정도서 참조 : 생략(비치 도서로 같음)

VI. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택건축본부 주거사업과(☎02-2133-7224) 및 중랑구 도시계획과(☎02-2094-2192)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

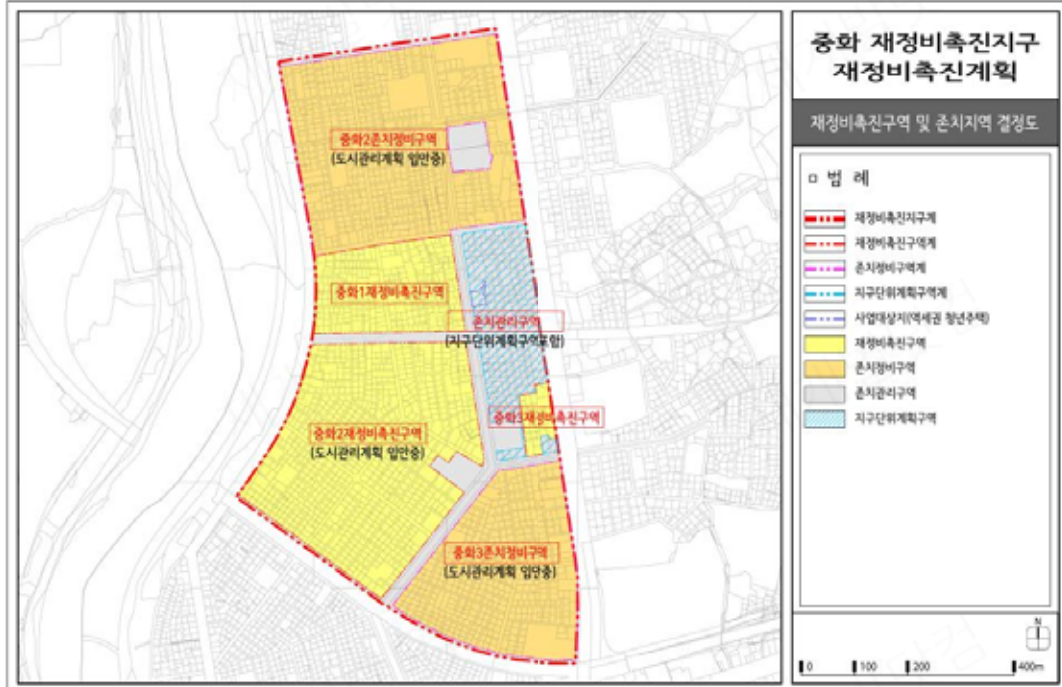
■ 재정비촉진지구에 관한 결정도(변경없음)



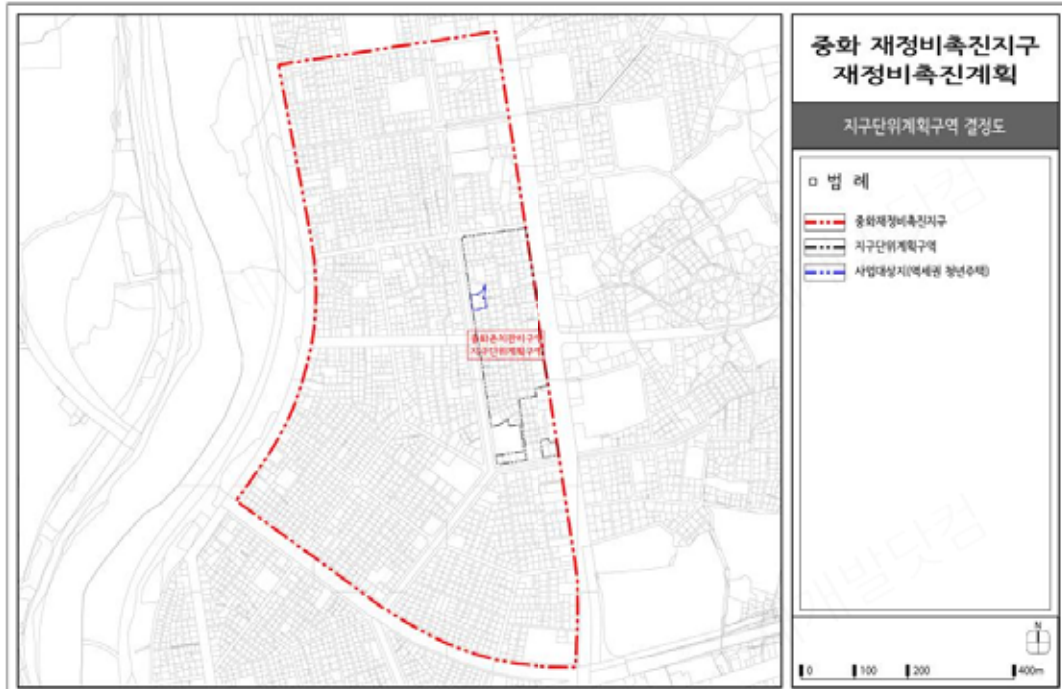
■ 도시·주거환경정비(예정)구역 결정도(변경없음)



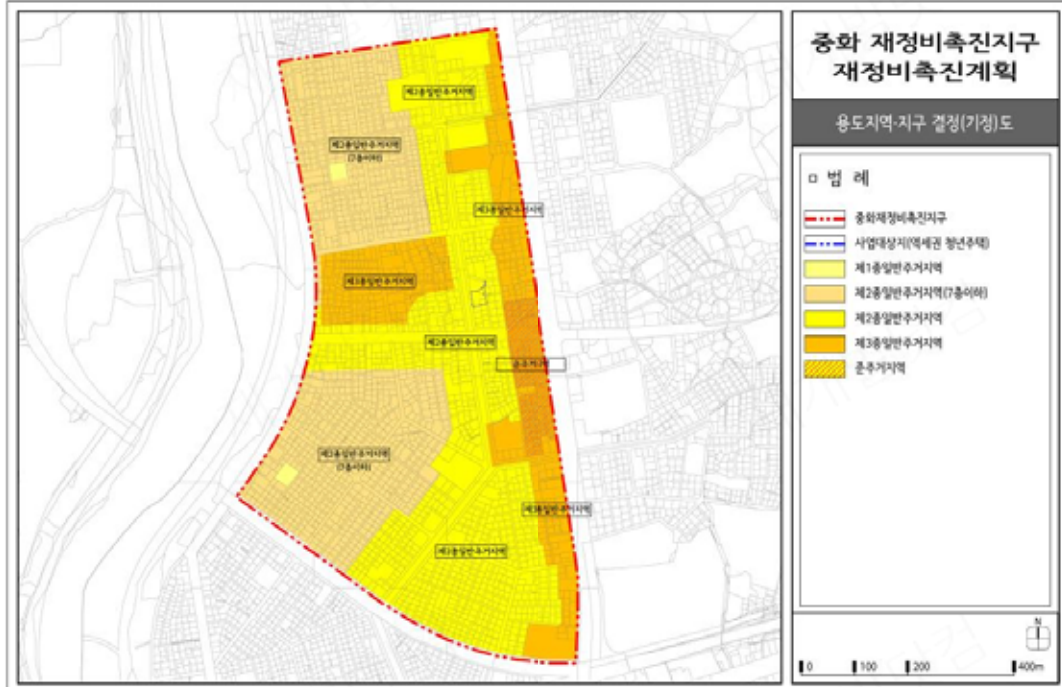
■ 재정비촉진구역 및 존치지역 결정도(변경없음)



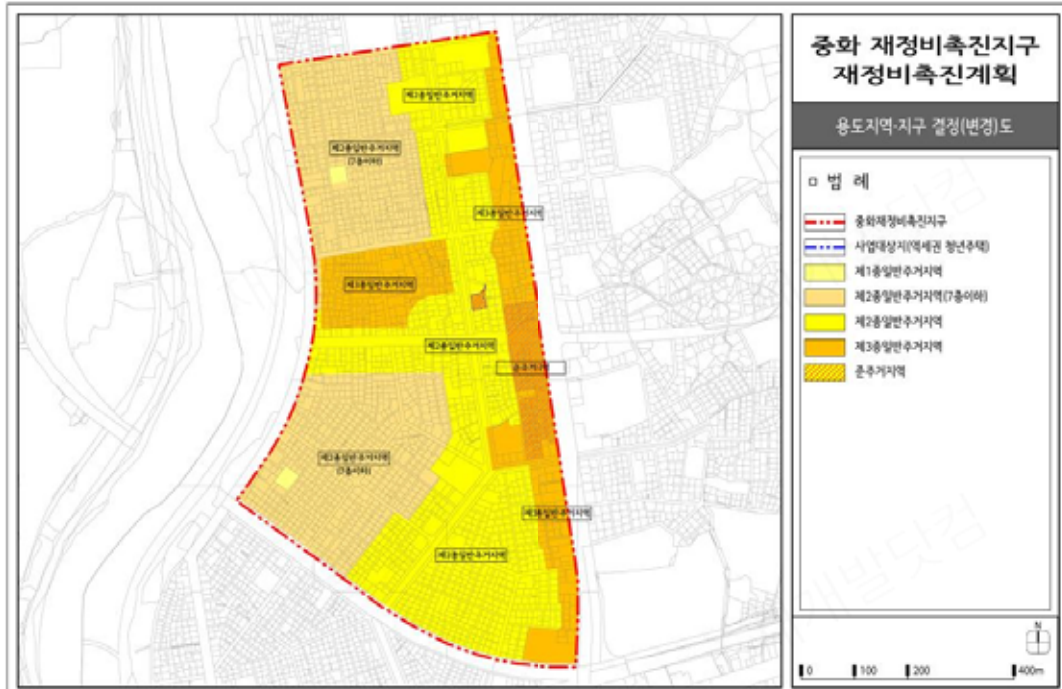
■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



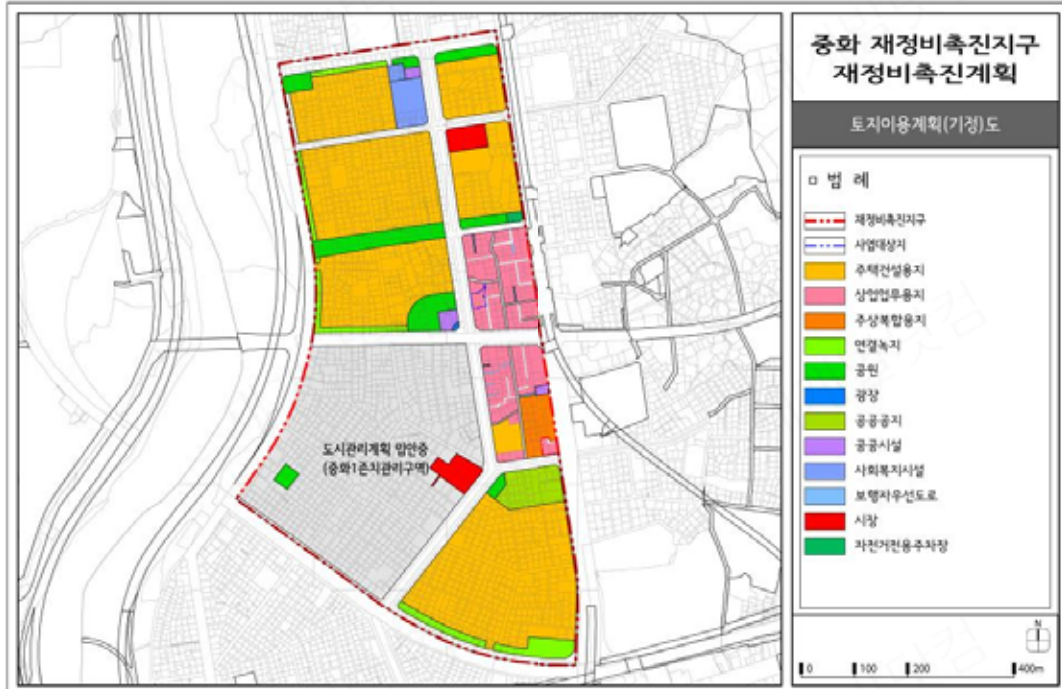
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



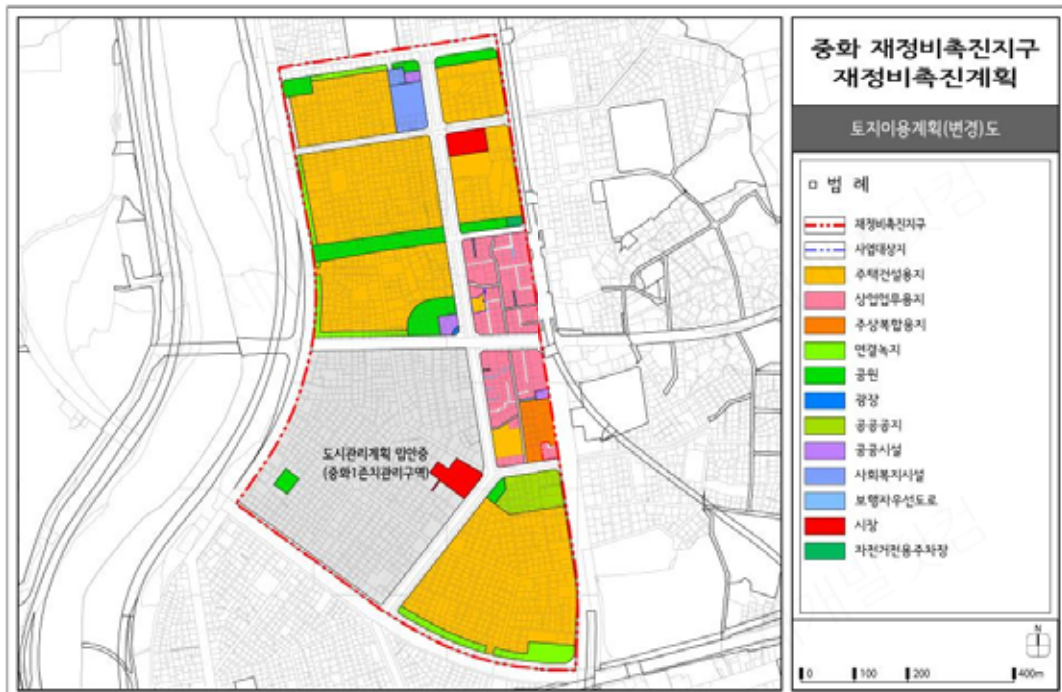
■ 용도지역·지구 결정(변경)도



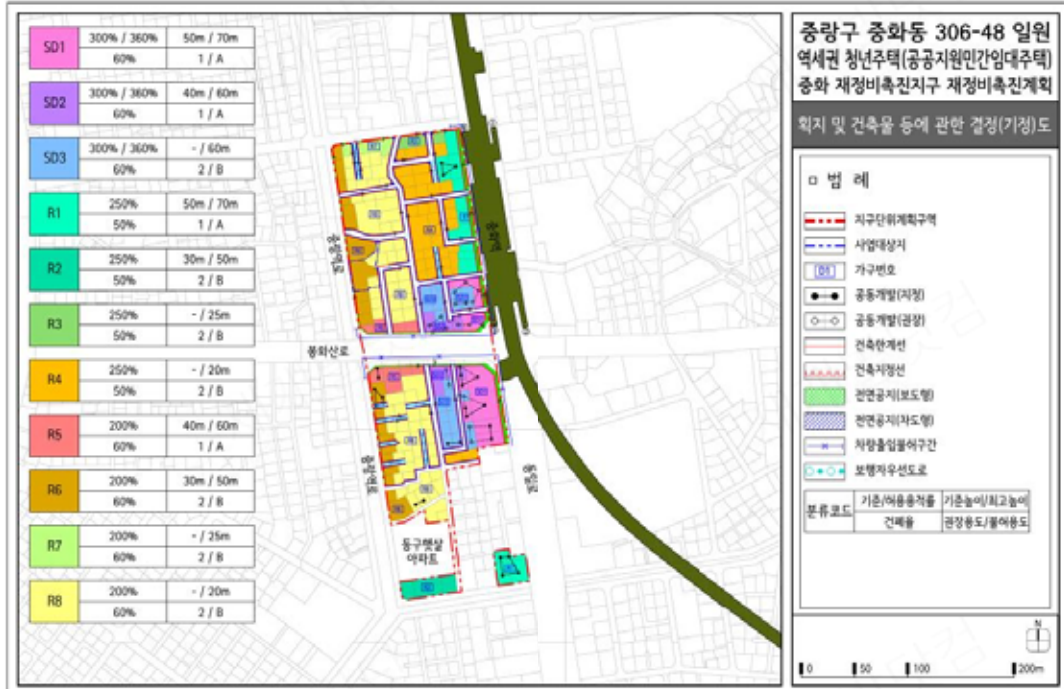
■ 토지이용계획(기정)도



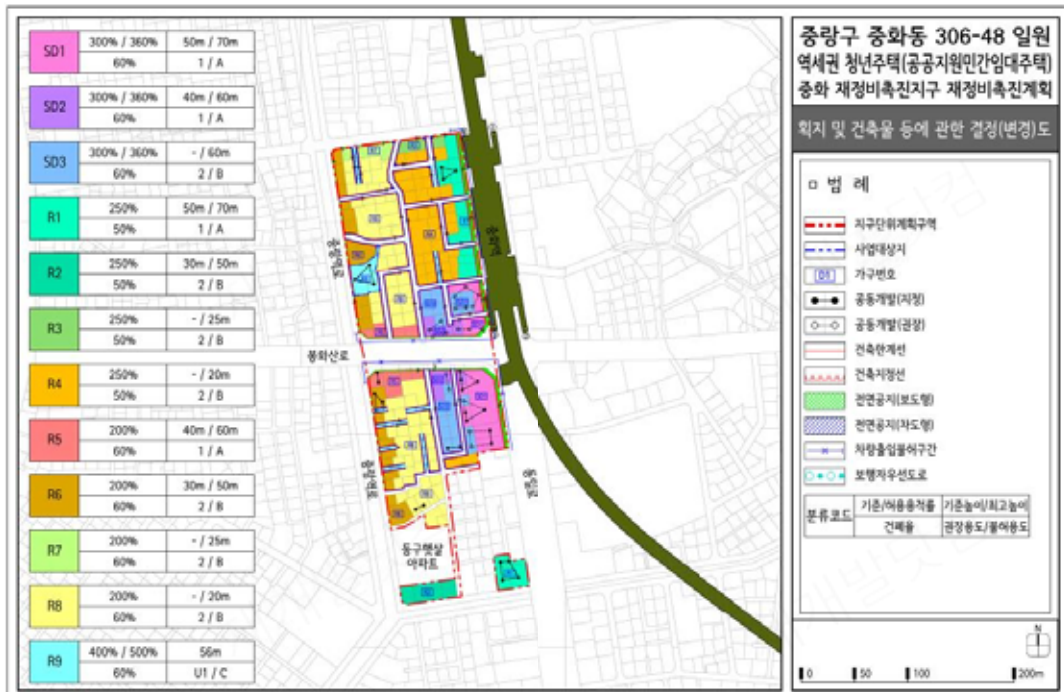
■ 토지이용계획(변경)도



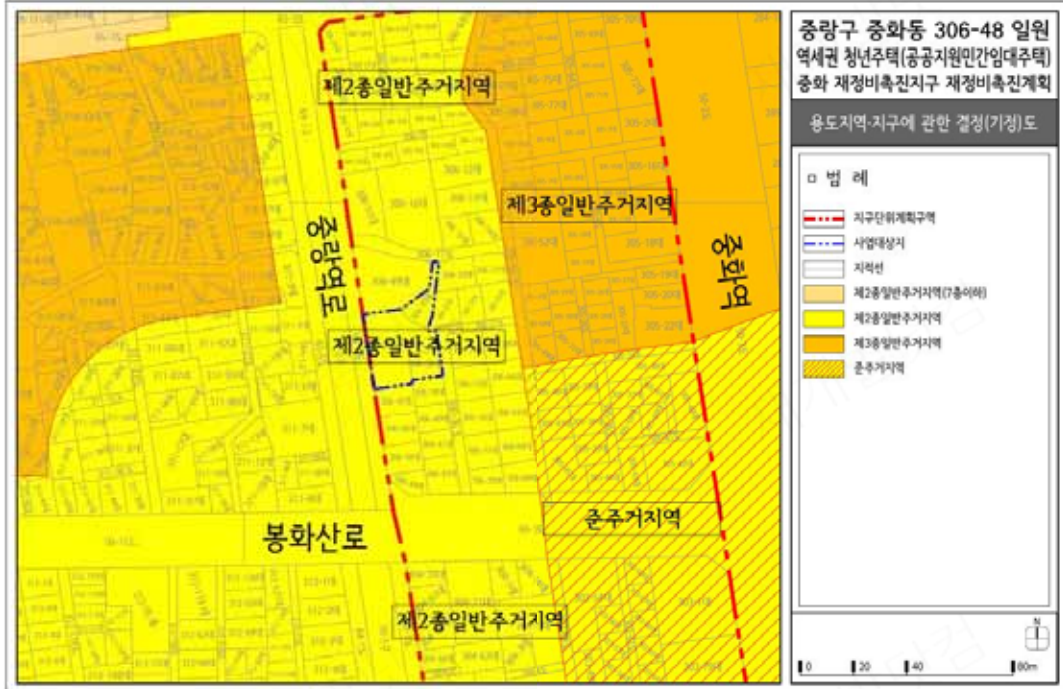
■ 중화зон관리구역 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



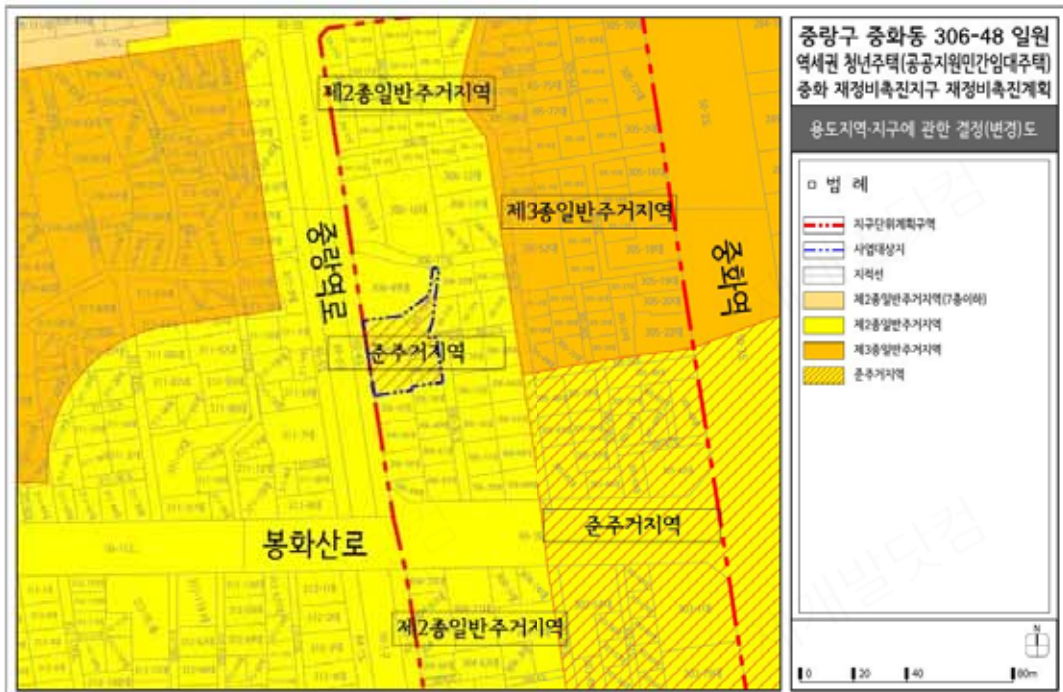
■ 중화зон관리구역 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도



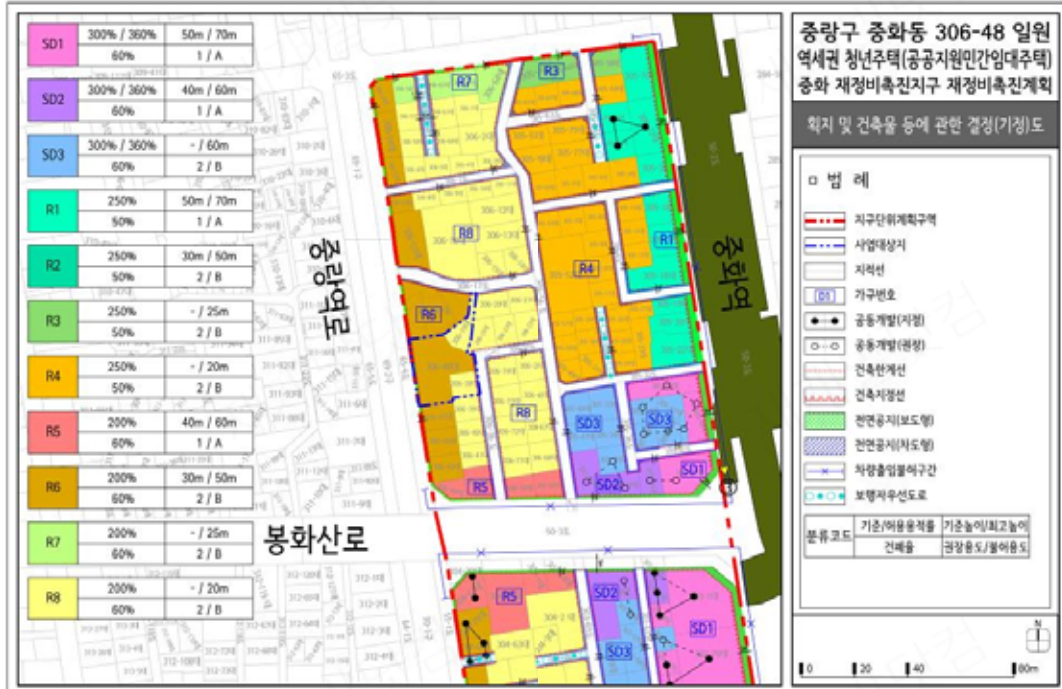
■ 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



■ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도



■ 도시기반시설에 관한 결정도(변경없음)

