

중화동 우성타운 재건축정비사업 정비계획 (경미한)변경 결정
지구단위계획 (변경) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2023-86호(2023.03.16.)로 정비구역 지정고시, 서울시고시 제2025-413호 (2025.07.24)로 정비계획 변경 결정된 서울특별시 중랑구 중화동 195-2번지 일대 재건축정비사업에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」제16조, 시행령 제13조, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조에 따라 정비계획 변경(경미한변경) 결정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 6월 4일

중 랑 구 청 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)	비고
기정	중화동 우성타운 재건축정비구역	중랑구 중화동 195-2번지 일대	10,388	-

※ 본 정비구역은 「도시정비법」 제17조 제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날 (관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있는 때를 말함)의 다음날 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

2. 토지등소유자 별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추산액

추정비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 101.24% $\Rightarrow (2,402\text{억} - 1,589\text{억}) / 803\text{억} \times 100 = 101.24\%$ - 총 수입 추정 : 2,402억 - 총 지출 추정 : 1,589억 - 종전자산총액 추정 : 803억(청산비율 3% 고려)																										
개별 종전 자산 추정액	감정평가 추정을 통한 종전자산총액 산출																										
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용 59㎡형</td><td>7.9억</td><td rowspan="9">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (101.24%)</td><td rowspan="9">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr> <tr> <td>전용 74㎡형</td><td>9.4억</td></tr> <tr> <td>전용 84㎡A형</td><td>10.0억</td></tr> <tr> <td>전용 84㎡B형</td><td>10.0억</td></tr> <tr> <td>전용 84㎡C형</td><td>10.0억</td></tr> <tr> <td>전용 84㎡D형</td><td>10.0억</td></tr> <tr> <td>전용 115㎡형</td><td>12.8억</td></tr> <tr> <td>상가1F 176㎡</td><td>9.0억</td></tr> <tr> <td>상가 지하1F 244㎡</td><td>24.9억</td></tr> </tbody> </table>			권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용 59㎡형	7.9억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (101.24%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용 74㎡형	9.4억	전용 84㎡A형	10.0억	전용 84㎡B형	10.0억	전용 84㎡C형	10.0억	전용 84㎡D형	10.0억	전용 115㎡형	12.8억	상가1F 176㎡	9.0억	상가 지하1F 244㎡	24.9억
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)																								
전용 59㎡형	7.9억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (101.24%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																								
전용 74㎡형	9.4억																										
전용 84㎡A형	10.0억																										
전용 84㎡B형	10.0억																										
전용 84㎡C형	10.0억																										
전용 84㎡D형	10.0억																										
전용 115㎡형	12.8억																										
상가1F 176㎡	9.0억																										
상가 지하1F 244㎡	24.9억																										

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

나. 산출근거

■ 총 수입 산출

구 분		공급세대 (세대)	공급면적 (㎡)	3.3㎡당 분양단가(천원)	세대별 분양금액(천원)	분양수입 (천원)
공공 주택	조합원분양	95	10,803.44	29,224	1,005,303	95,503,800
	일반분양	118	13,843.04	33,961	1,205,185	142,211,880
	임대주택	1	114.78	3,960	137,503	137,503
근린 생활 시설	1F	-	175.89	6,000	1,055,327	1,055,327
	지하1F	-	244.77	12,000	2,937,286	2,496,693
매출부가세		-	-	-	-	-1,218,695
총수입		214	-	-	-	240,186,508

※ 조합원 분양가는 일반분양가의 85% 수준으로 추정

※ 총 수입 세대(214세대) = 전체(219세대) - 임대주택(6세대) + 도정법상 매각 임대주택(1세대)

※ 조합원 분양세대에 보류지 1세대 포함

■ 총 지출(사업비) 산출

구 분	금액(천원)	비고
공사비	111,161,189	70%
보상비	3,081,313	2%
관리비	2,784,440	2%
설계비	2,483,000	1%
감리비	2,062,714	1%
부대경비	33,369,518	21%
예비비	4,000,000	3%
정비사업비 합계	158,942,174	100%

■ 종전자산가액 추정

(※단위 : 천원)

구 분	세대수	평균 공급면적 단가 (천원/3.3㎡)	호별 추정가액 평균	종전자산 추정액
공동주택	96	26,842	836,379	80,292,400
근린생활시설	2	-	-	2,442,700
계	98	-	-	82,735,100

※ 청산예정자 포함된 가격임

■ 추정분담금 예시

종전자산가액 추정 (호, 천원)	비례율	권리가액(천원) (종전자산가액 × 비례율)	공급평형 (공급 3.3㎡)	주택형 (전용면적)	조합원 분양가 (천원)	분담금 (천원)
750,000	101.24%	759,300	84type	84.67	1,003,450	244,150
800,000	101.24%	809,920	84type	84.67	1,003,450	193,530
850,000	101.24%	860,540	84type	84.67	1,003,450	142,910
900,000	101.24%	911,160	84type	84.67	1,003,450	92,290

3. 토지이용계획(변경없음)

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비고
합계		10,388	100.0	-
획지	소계	10,388	100.0	-
	획 지	10,388	100.0	공동주택용지

4. 용도지역 결정 조서(변경없음)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		10,388	-	10,388	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	10,388	-	10,388	100.0	-

5. 도시계획시설 결정 조서
가. 도로(변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	18	35~38	주간선	10,950	상봉동	상계동시계	일반 도로	-	건교부고시 제503호 (68.8.27.)	동일로

6. 공동이용시설 설치계획(변경)

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
부대 시설	관리사무소	중랑구 중화동 195-2번지 일대	66.9	증) 35.53	102.43	-
	경비실		17.28	증) 4.32	21.6	-
주민 공동 시설	합계		1,240.65	감) 67.28	1,173.37	-
	경로당		110.97	감) 2.39	108.58	-
	독서실		144.55	감) 1.27	143.28	-
	어린이놀이터		150.00	-	150.00	-
	주민운동시설		664.59	감) 124.46	540.13	-
	고령서비스시설		170.54	증) 60.84	231.38	외부개방

주) 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조(관리사무소 및 제552조의2(주민공동시설), 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설) 및 [별표 1] 필수 주민공동시설 세부면적기준 준수
주) 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설) 제1항에 의거, 100세대 이상, 1,000세대 미만의 주택단지의 경우 [세대당 2.5㎡를 더한 면적 x 1.25] 이상의 주민공동시설 설치(219세대 x 2.5㎡ x 1.25 = 684.4㎡ < 계획 1,173.37㎡)

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경없음)

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적	명칭	면적		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	중화동 우성타운 재건축 정비구역	10,388	획지①	10,388	중랑구 중화동 195-2번지 일대	8	-	-	8	-	주거동 7개동/ 비주거동 1개동

8. 건축시설계획(변경)

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적	명칭	면적				정비계획	예상법적상한		
기정	중화동 우성타운 재건축 정비구역	10,388	획지①	10,388	중랑구 중화동 195-2번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50이하	246.94	248.86	70m 이하 (20층이하)	-
변경	중화동 우성타운 재건축 정비구역	10,388	획지①	10,388	중랑구 중화동 195-2번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50이하	249.09	250.69	70m 이하 (20층이하)	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율

• 건설규모 및 비율

구분(전용면적)	세대수	비율(%)	비고
계	219세대	100.0	-
60㎡ 이하	12세대	5.5	공동주택 5세대
60~85㎡ 이하	189세대	86.3	공동주택 1세대
85㎡ 초과	18세대	8.22	-

- 전용 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 91.8%

심의 완화 사항

- 허용용적률 인센티브(총 10% 완화) : 고령서비스시설(5%), 열린단지(5%) 및 사업성 보정계수 적용

구분	항목	인센티브
고령서비스시설	• 기준용적률 × [조성면적(의무면적 제외) ÷ 주민공동시설(의무면적)] × 0.1 - 경로당 : (계획) 108.57㎡, (의무) 99.0㎡ - 고령서비스시설 : (계획) 231.38㎡ - 고령서비스시설 조성면적(의무면적 제외) : 108.57㎡ + 231.38㎡ - 99.0㎡ = 240.95 - 주민공동시설(의무면적) : 세대당 2.5㎡를 더한면적 × 1.25 (100세대 이상, 1,000세대 미만) = (219세대 × 2.5㎡) × 1.25 = 684.38㎡ ∴ 210.0% × (240.95㎡ ÷ 684.38㎡) × 0.1 = 7.4% 중 5% 적용	5% 이내
열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지 조성(지형도면 고시)	5% 이내
합계	총 10.00% 적용 (사업성 보정계수 2.0 적용시 20.0%)	

- 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)
 - 정비계획 용적률(249.09%) → 법적상한용적률(250.69%)
 - 공공주택 용적률 : (250.69% - 249.09%) × 50% = 1.6%

건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)

- 동일로(주간선도로, 35m)변 건축한계선 5m
- 동일로124길(6~12m)변 건축한계선 3~6m
- 인접대지변 건축한계선 3m

■ 개발가능용적률 산정(기정)

- ※ 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 및 「정비사업 개선방안 세부기준」의 사업성 보정계수 적용
- ※ 산식에 따라 산정한 보정계수는 소수점 셋째자리에서 올림한 값을 적용함
- ※ 사업성 보정계수는 추후 공시지가 및 계획내용 변동 등에 따라 변경될 수 있음
- 허용용적률 = 210% + 26.00% = 236.00%
- 허용용적률(추가완화제외) = 210% + 13.00% = 223.00%

■ 개발가능용적률 산정(변경)

구 분	산 정 내 용							
토지이용계획 (㎡)	구역면적	대지면적	새로 설치하는 기반시설 면적	새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적	대지 내 용도폐지되는 국·공유지 면적	건축물 기부채납(임대주택)		
	10,388.0	10,388.0	-	-	-	환산부지	대지지분	
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담 : 해당없음							
기준용적률	• 기준용적률 = 210%							
허용용적률 (사업성 보정계수 적용)	• 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 적용 • 허용용적률 인센티브 : 고령서비스시설(5%) + 열린단지(5%) = 10% (사업성 보정계수 2.0 적용시 20.00%) - 사업성 보정계수(1.0~2.0범위) = 공시지가 보정계수 + α + β = 2.0 적용							
	구분	산정					적용값	
	공시지가 보정계수	▷ 산식 : 서울시 공동주택 평균 공시지가/대상단지 평균 공시지가 = 8,043,979원/㎡ ÷ 4,132,000원/㎡ ≒ 1.95 ※ 2025년 서울시 공동주택 평균공시지가 적용 ※ 2025년 대상지 평균 공시지가 적용					1.95	
	대지면적 보정계수(α)	▷ 적용대상 : 대지면적 2만㎡ 미만 단지 - 1만㎡ 이하 0.2/ 1만㎡~2만㎡ 이하 직선보간/2만㎡ 0.1 - 현황 대지면적 : 10,388.0㎡ ▷ 직선보간값 = 0.2 - [(10,388.0-10,000) × (0.2-0.1) ÷ (20,000-10,000)] = 0.2					0.20	
	세대밀도 보정계수(β)	▷ 적용대상 : 가용용적률 전체를 조합원 분양해도 세대당 평균 전용85㎡ 공급도 불가능한 단지 = 247.9%(가용용적률) × 10,388㎡(대지면적) ÷ 110㎡(공급면적) = 234세대 ⇒ 현황세대(98세대) 수용 가능					미적용	
	사업성보정계수(1.0~2.0범위)					2.0		
	※ 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 및 「정비사업 개선방안 세부기준」의 사업성 보정계수 적용 ※ 산식에 따라 산정한 보정계수는 소수점 셋째자리에서 올림한 값을 적용함 ※ 사업성 보정계수는 추후 공시지가 및 계획내용 변동 등에 따라 변경될 수 있음 • 허용용적률 = 210% + 20.00% = 230.00% • 허용용적률(추가완화제외) = 210% + 10.00% = 220.00%							
상한용적률 (공시지가 보정계수 적용)	• 상한용적률 = 허용용적률 + [허용(추가완화제외) × 1.3 × 가중치 × α(토지) + 허용(추가완화제외) × 1.0 × a(건축물)] (※ 상한용적률 인센티브 산정시 적용하는 허용용적률은 기준용적률 완화, 현황용적률 및 사업성 보정계수를 적용하지 않았을 때의 값으로 함) (※ 건축물 기부채납계수는 '공공임대주택'을 공급함에 따라 1.0 적용) = 230% + {(220% × 1.3 × 0.01759) + (220% × 1.0 × 0.01519)} = 238.37%							
	※ α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 부지면적 = 179.5㎡ ÷ (10,388.0㎡ - 179.5㎡) = 0.01759 ※ α건축물 = 공공시설등 부지(건축물 환산부지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 부지면적 = 155.1㎡ ÷ (10,388.0㎡ - 179.5㎡) = 0.01519							
건축계획 용적률	• 상한용적률 인센티브 : ZEB5등급 = 5.5% (공시지가 보정계수 1.95 적용시 10.725%) ※ 정비사업 사업성 개선방안 세부기준('24.10)에 따라 '상한용적률의 친환경 인센티브 보정계수(보정비율)'는 허용용적률의 공시지가 보정계수를 적용 • 상한용적률(정비계획용적률) = 238.37% + 10.725% = 249.09%							
	• 건축계획용적률 : 250.69% 이하							

※ 허용용적률 인센티브는 건축위원회 심의를 통해 확정

■ 예상법적상한용적률 산정(기정)

구분	내용	비고
예정 법적 상한 용적률	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제78조의 상한용적률 - 제3종일반주거지역 : 300% - 중화우성타운 주택재건축구역 법적 상한용적률 248.86% 이하 - 도시계획위원회 심의 시 결정된 예정 법적상한용적률은 건축위원회심의를 통해 확정	-

■ 예상법적상한용적률 산정(변경)

구분	내용	비고
예정 법적 상한 용적률	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제78조의 상한용적률 - 제3종일반주거지역 : 300% - 중화우성타운 주택재건축구역 법적 상한용적률 250.69% 이하 - 제13차 정비사업 통합심의 위원회(2025.12.18)를 통해 예정 법적상한용적률 확정	-

■ 공공주택 공급면적 산정(기정)

구분	산출근거	용적률(%), 면적(m ²)	비고
기준용적률	「2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」의 용적률 체계	210.00%	-
허용용적률	「2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」의 허용용적률 완화항목	236.00%	-
정비계획용적률	기부채납을 통한 용적률 완화 허용용적률 X (1 + 가중치 × 1.3 × α(토지) + 0.7 × α(건축물))	246.94%	-
법적상한용적률	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제85조	248.86%	300.00%
증가용적률	법적상한용적률 - 정비계획에서 정해진 용적률 248.86% - 246.94%	1.92%	「도시 및 주거환경 정비법 제54조」
공공주택면적 산출	계획대지면적 × (증가용적률의 1/2이상) 10,388 × 0.96%	99.73m ²	공공주택건설 최소면적 (계획:113.71m ²)

■ 공공주택 공급면적 산정(변경)

구분	산출근거	용적률(%), 면적(m ²)	비고
기준용적률	「2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」의 용적률 체계	210.00%	-
허용용적률	「2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」의 허용용적률 완화항목	230.00%	-
정비계획용적률	기부채납을 통한 용적률 완화 허용용적률 X (1 + 가중치 × 1.3 × α(토지) + 0.7 × α(건축물))	249.09%	-
법적상한용적률	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제85조	250.69%	300.00%
증가용적률	법적상한용적률 - 정비계획에서 정해진 용적률 250.69% - 249.09%	1.6%	「도시 및 주거환경 정비법 제54조」
공공주택면적 산출	계획대지면적 × (증가용적률의 1/2이상) 10,388 × 0.8%	83.1m ²	공공주택건설 최소면적 (계획:83.46m ²)

9. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축사업	구역지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	한국토지신탁	· 현황 : 98세대 (상가 2호) · 변경 : 219세대 (중 121세대)	-

10. 교통 및 동선처리계획

구분	지점	개선방안	시행 주체	비용 부담	시행 시기
주변가로 및 교차로	㉠	■ 사업지 전면도로 동일로124길(동일로~주출입구) 확폭 - 전면공지 활용에 의한 도로확폭 : B=6.0m → 12.0m - 도로확폭에 따른 차로운영계획 수립(동일로~주출입구 양방통행계획, 그 외 구간일방통행 유지)			
진출입 동선	-	■ 사업지 진출입교차로 운영계획 수립 - 비신호교차로 운영			
	-	■ 진출입구 적정 회전반경 확보(R = 6.0m)			
보행 및 자전거	-	■ 동일로124길 양측보도 확보 - 사업지 반대편 보도 : 무단차, 포장구분			
	-	■ 보행단절구간 횡단보도 설치 : 1개소			
	-	■ 사업지 내부 보행동선체계 확보			
주차	-	■ 법정주차개수 및 주차수요 - 법정주차 : 259대 - 주차수요 : 282대 - 계획주차대수 : 315대			
	㉡	■ Drop-zone 1면 설치 (택배차량 및 방문차량 등)			
	㉢	■ 사업지 출입구 우측 일방통행구간 거주자 우선주차 설치(11대)			
교통안전 및 기타	-	■ 교통안전시설물 설치 - 차량 유출입부 차량경고등 설치 : 1개소 - 반사경 설치 : 1개소 - 과속방지턱 설치 : 2개소 - 일방통행구간 교통안전표지판 설치 : 3개소			

11. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구분		계 획 내 용	비고
환경 보전	지형·지질	대상지는 동일로(35m)변과 4.6m 단차를 이루고있으며, 현재의 상태를 유지한 단지 계획을 수립하여 지형 변화를 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 녹지율 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	
재난 방지	수해	- 대상지로부터 서측으로 약 0.98km 지점에 중랑천이 위치하나 2015년부터 2025년까지 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	-
	화재	- 공동주택부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보하도록 의무화 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	

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

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

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경없음)

구분	계 획 내 용		비고
조경	단지	단지 앞 전면부에 1m 이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙부는 지하고 2m 이상 교목 식재하여 시야 확보	-
	주차장	출구 주변에는 조경수를 지양하고 조명과 조경간의 공간을 충분히 확보하여 시야 확보	-
조명	단지	- 단지 내 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소 - 주차장, 휴게소, 정원등은 조도 15룩스 이상으로 하여 시야 확보	-
	주차장	- 주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지 - 지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치하도록 함	-
자연적 접근통제	단지	- 주 출입구에는 출입차단기를 설치하고 경비원을 배치 - 단지 외곽으로는 울타리나 헨스를 설치하여 단지 내 출입을 통제	-
영역성 강화	단지	각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분	-

14. 가구 및 획지에 관한 계획(변경없음)

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
기정	획지①	10,388	획지①	10,388	공동주택 및 부대복리시설

15. 공공주택 건설에 관한 계획(변경)

■ 기 정

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)
중랑구 중화동 195-2번지 일대	10,388	3동	6세대	59.95㎡ / 84.95㎡	409.68㎡

주) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제42조의3 제2항제12호다목에 해당하는 공공주택은 59㎡형 4세대, 84㎡형 2세대로 총 6세대 계획

■ 변 경

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)
중랑구 중화동 195-2번지 일대	10,388	3동	6세대	59.95㎡ / 84.67㎡	384.42㎡

주) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제42조의3 제2항제12호다목에 해당하는 공공주택은 59㎡형 5세대, 84㎡A형 1세대로 총 6세대 계획

Ⅱ. 지구단위계획 결정 사항

1. 지구단위계획구역 결정 조서(변경없음)

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

구분	구역명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기 정	중화동 우성타운 지구단위계획구역	중랑구 중화동 195-2번지 일대	10,388	-	10,388	서울시고시 제2023-86호 (2023.03.16.)	-

2. 토지이용계획(변경없음)

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비고
합계		10,388	100.0	-
획지	소계	10,388	100.0	-
	획 지	10,388	100.0	공동주택용지

3. 용도지역 결정 사항(변경없음)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		10,388	-	10,388	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	10,388	-	10,388	100.0	-

4. 도시계획시설 결정조서

가. 교통시설

1) 도로 결정조서(변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	18	35~38	주간선	10,950	상봉동	상계동시계	일반 도로	-	건교부고시 제503호 (68.8.27)	동일로

5. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서(변경없음)

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
기정	획지①	10,388	획지①	10,388	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서(변경없음)

구분	가구	계획내용	비고
기정	허용용도	획지① - 건축법 시행령 별표1의 제2호 공동주택 중 아파트 - 주택법 제2조 제13호 부대시설, 제14호 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건폐율에 관한 결정 조서(변경없음)

구분	가구	지역	건폐율	비고
기정	획지①	제3종일반주거지역	50%이하	-

3) 용적률에 관한 결정 조서(변경)

구분		용적률(%)				비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
획지①	기정	210% 이하	236% 이하	246.94% 이하	248.86%	
	변경	210% 이하	230% 이하	249.09% 이하	250.69%	

주) 획지①의 용적률계획은 2030서울시 도시·주거환경기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 제13차 정비사업 통합심의 위원회('25.12.18)를 통해 확정

■ 허용용적률 인센티브 사항(변경)

구분	항목	인센티브	비고
기정	고령서비스시설, 열린단지, 층간소음해소 2등급	13%	사업성 보정계수 적용 시 26%
변경	고령서비스시설, 열린단지	10%	사업성 보정계수 적용 시 20%

주) 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회의 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음

■ 상한(법적사항)용적률 인센티브 사항(변경)

구분	용적률 완화			비고
	공공주택 건설	녹색건축인증	ZEB 5등급	
기정	8.23%	1.5% (공시지가 보정계수 적용 시 2.71%)	-	-
변경	8.37%	-	5.5% (공시지가 보정계수 적용 시 10.725%)	-

4) 높이에 관한 결정 조서(변경없음)

구분	적용위치	지역	높이 기준	비고
기정	획지①	제3종일반주거지역	70m 이하 / 20층 이하	-

다. 기타 사항에 관한 계획(변경없음)

1) 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
기정	획지①	- 건축한계선 - 동일로(주간선도로, 35m)변 5m - 동일로124길(6~12m)변 3~6m - 인접대지변 3m	-

2) 대지 내 공지에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
전면공지	동일로 124길(6~12m)변 전면공지(차도 및 보도부속형)	-

3) 교통처리에 관한 계획

구분	계획내용	비고
차량진출입구	• 동일로 124길(6~12m)에서 진출입	-
차량출입구 불허구간	• 동일로 및 동일로 124길변 일부 구간을 차량출입 불허구간으로 지정	-

4) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상을 공공주택으로 건설하여야 한다.

■ 공공주택 배치계획

공공주택은 분양주택과 차별 없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨시에는 서울특별시(공공주택과)가 필수 참석 할 수 있도록 조치하고 그 결과를 사업시행계획 및 관리 처분계획에 반영할 것.

■ 공공주택 혼합계획

건립규모 (전용면적)	전체세대수	구성비(%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수	공공주택 비율(%)		비고
					전체 세대수 대비	전체 비율	
합계	219	100.0	213	6	2.7	100.0	
40㎡이하	-	-	-	-	-	-	
40~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	
50~60㎡이하	12	5.5	7	5	2.3	83.3	
60~85㎡이하	189	86.3	188	1	0.4	16.7	
85㎡초과	18	8.2	18	-	-	-	

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

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

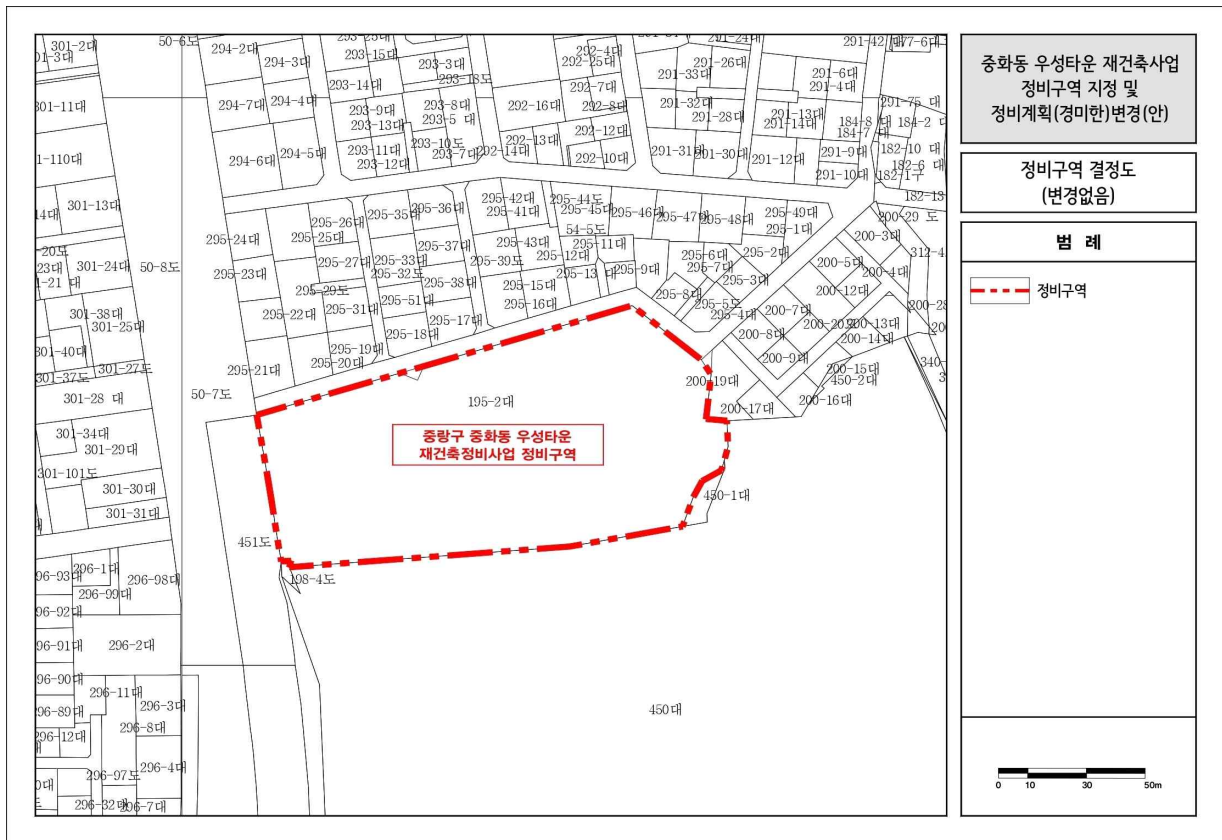
Ⅳ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7142), 중랑구 주거개선과(☎02-2094-2802)에 정비구역 지정 및 정비계획 결정도서 등 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

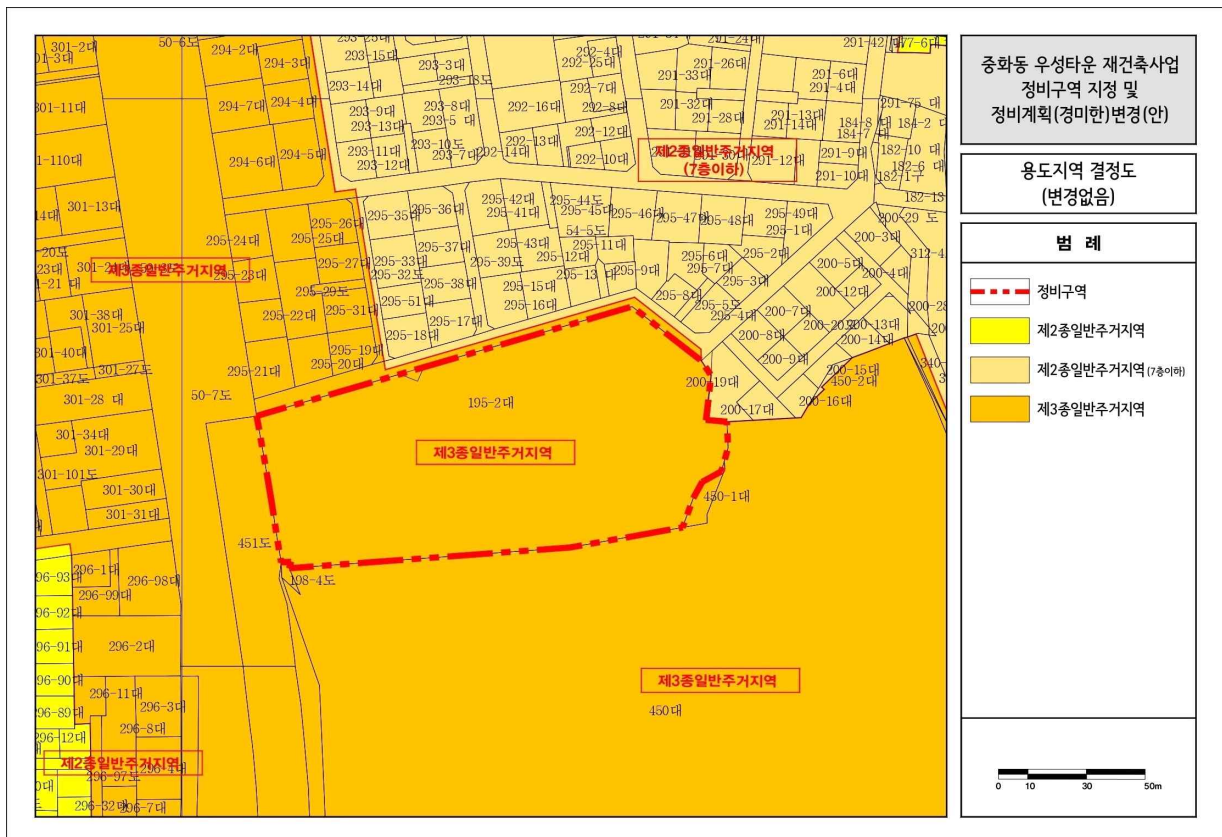
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.rk>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[관련도면]

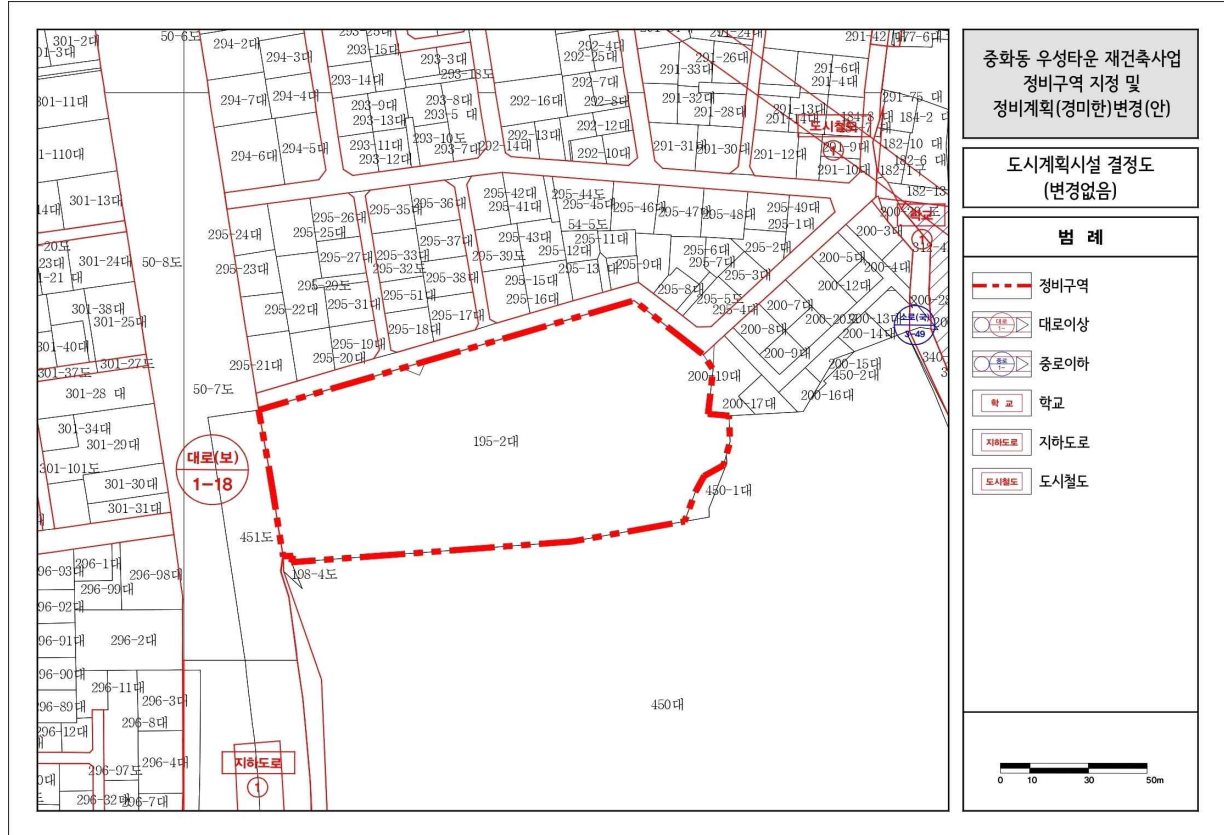
■ 정비구역 결정도(변경없음)



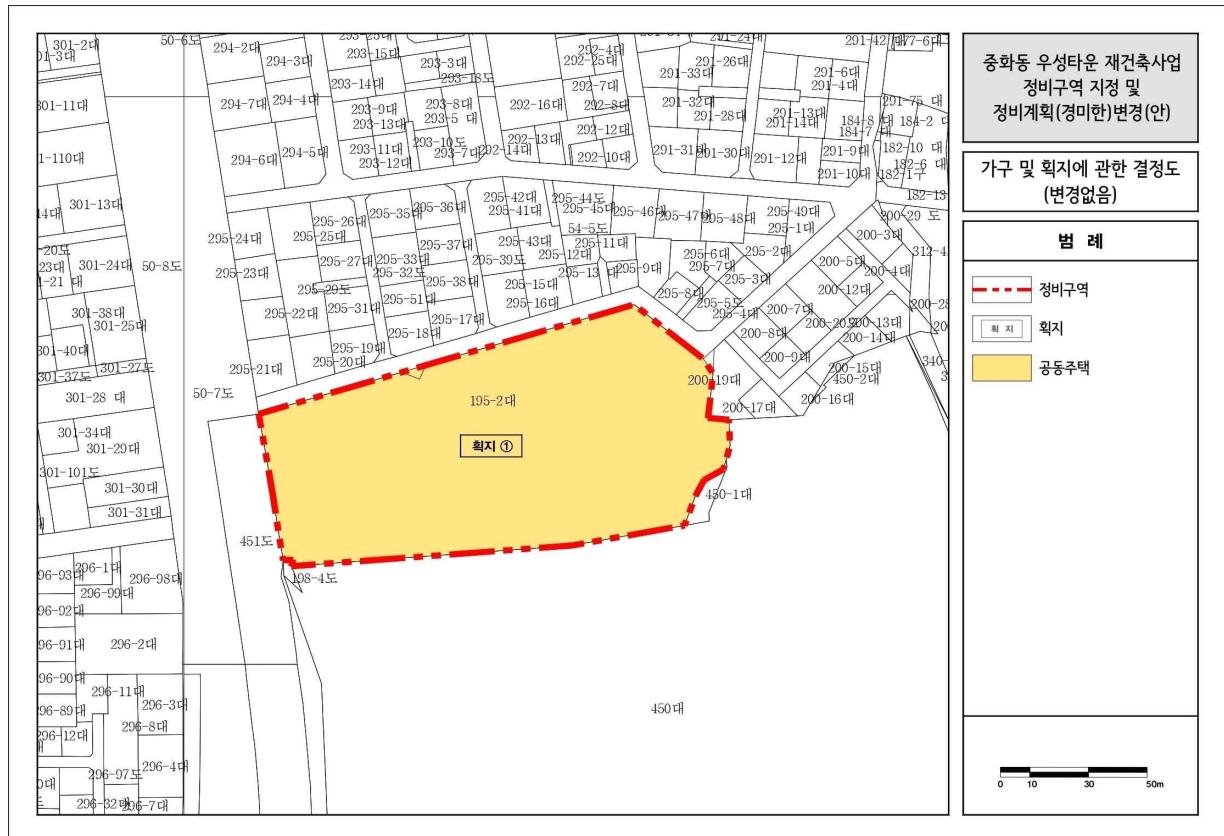
■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



도시계획시설 결정도(변경없음)

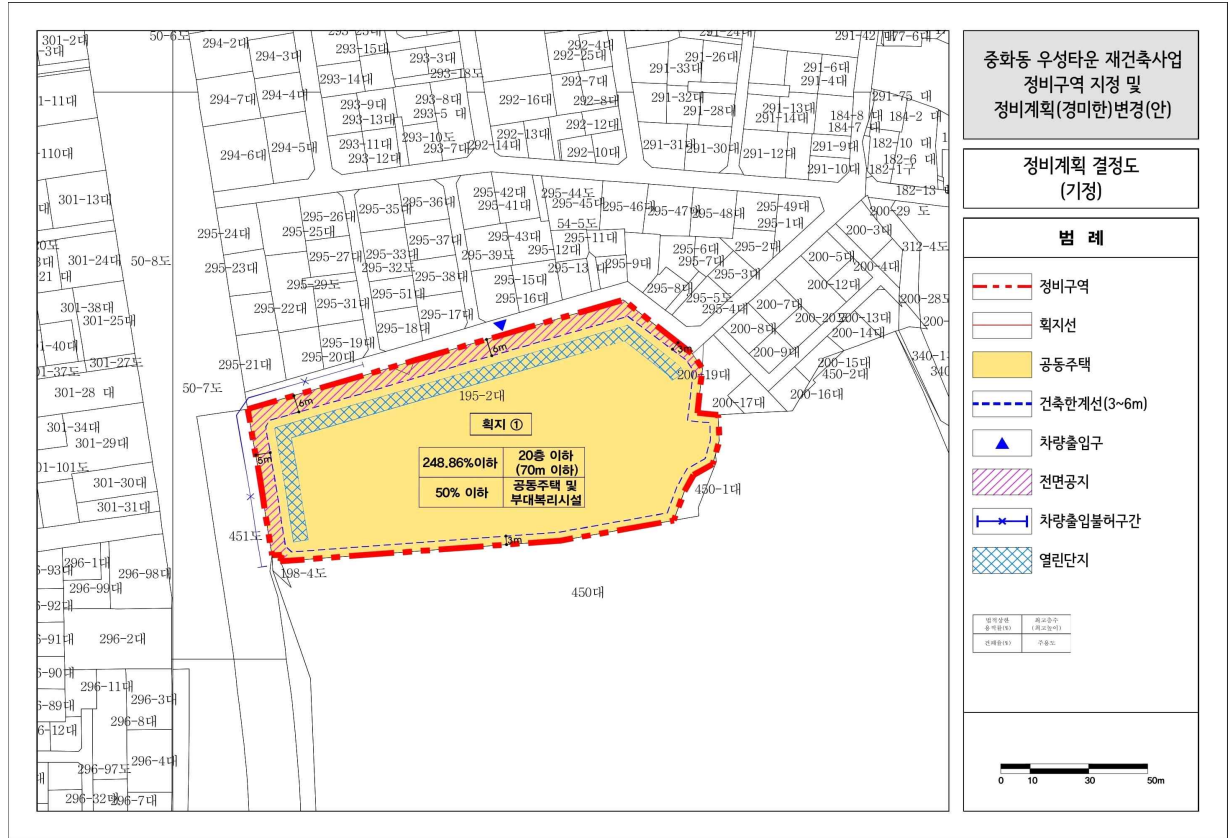


가구 및 획지에 관한 결정도(변경없음)

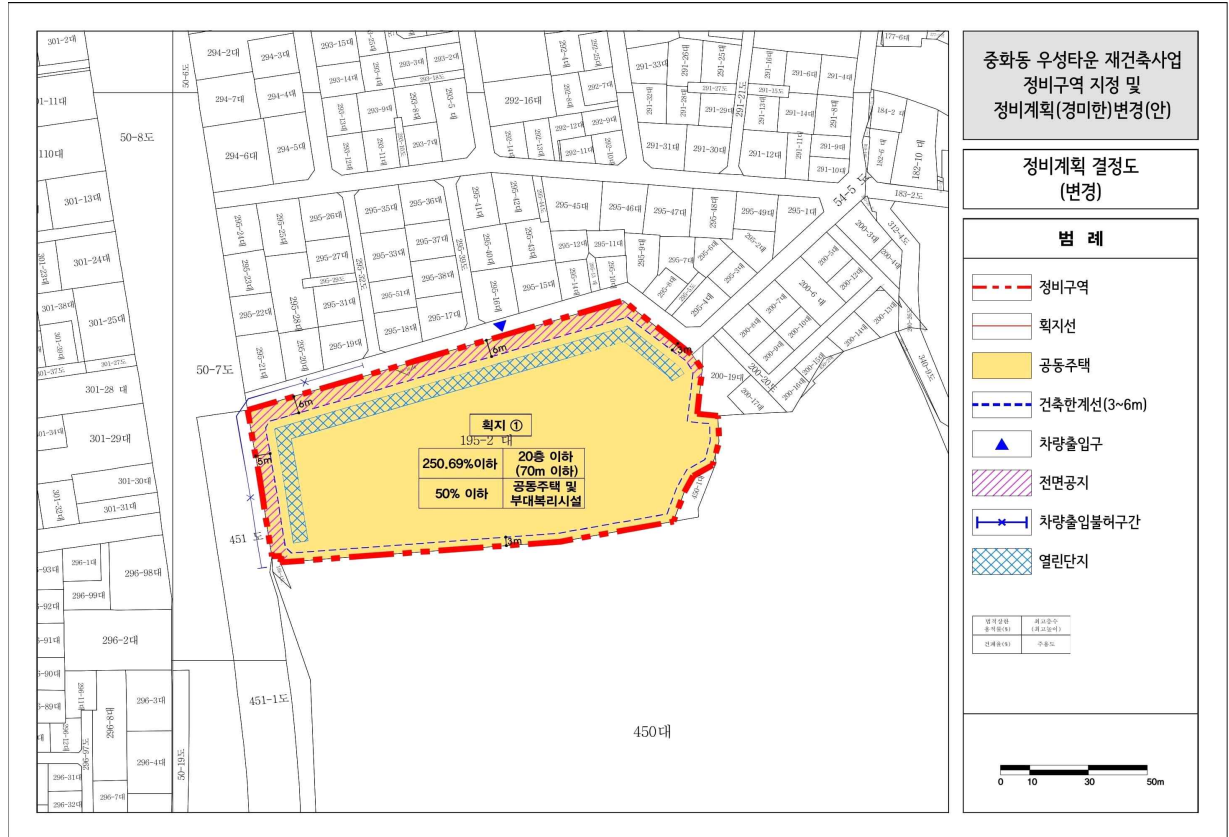


■ 정비계획 결정도(변경)

① 기정



② 변경



① 기정

