

서울특별시 중랑구 공고 제2017-473호

중화재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안) 공람 공고

1. 서울특별시 고시 제2009-223호(2009.6.4)로 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정, 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)로 재정비촉진계획 변경 결정 및 서울특별시 고시 제2014-375호(2014.11.6)로 중화2재정비촉진구역 해제 고시된 중화재정비촉진지구 재정비촉진계획의 변경(안)에 대하여, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조 제3항 및 같은 법 시행령 제9조 제1항에 따라 공람 공고합니다.
2. 본 재정비촉진계획 변경 결정(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 공람 장소에 의견을 제출할 수 있습니다.

2017년 5월 18 일

서울특별시 중랑구청장

가. 공람기간 : 2017.5.18. ~ 2017.6.1.(14일간)

나. 공람장소 : 서울특별시 중랑구 봉화산길 179 중랑구청 도시개발과(☎ 02-2094-2183~4)

다. 공람내용 : 중화재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정(안)

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정 목적 (변경 없음)

명 칭	유 형	위 치	면 적(m ²)	지정목적
중화재정비 촉진지구	주거지형	중랑구 중화동 일원	510,711.5	노후·불량 주택이 난립하고 기반시설이 열악한 중화동 일대의 주거 환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시정비를 위하여 재정비촉진계획이 결정됨

2. 재정비촉진 사업의 완료목표 연도 (변경)

- 기준년도 : 2007년
- 목표연도
 - 지정 : 2017년
 - 변경 : 2020년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경)

- 서울 동북권의 주거·문화·복지기능이 조화된 신주거 중심지로 개발하고 역세권중심의 도시공간구조 개편
- 주민커뮤니티 및 문화·복지를 고려한 “커뮤니티 중심문화 뉴타운”, 중랑천 봉화산과 어우러진 “생태·환경도시” 조성
- 구역해제 등 현실여건 변화를 반영한 합리적 관리방안 마련으로 주거환경개선 구현

4. 재정비촉진계획의 개요 (변경)

1) 토지이용에 관한 계획 (변경)

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		510,711.5	-	510,711.5	100.0	-
주 건 용 지	소 계	309,730.70	증)21,347.0	331,077.70	64.8	-
	공동주택	195,015.3	감)156,315.0	38,700.3	7.6	·삼익아파트, 동구햇살아파트 포함
	자율개발	114,715.40	증)177,662.0	292,377.40	57.2	
상 업 용 지	소 계	46,589.20	-	46,589.20	9.1	-
	상업업무	39,269.2	-	39,269.2	7.7	·중화존치관리구역 지구단위계획구역 근린상업용 지
	시 장	7,320.0	-	7,320.0	1.4	·태능에셋빌, 제일프라자
공공 시설 용지	소 계	154,391.6	감)21,347.0	133,044.6	26.1	-
	공 원	20,478.0	감)12,960.0	7,518.0	1.5	·근린공원 1개소, 어린이공원 3개소
	녹 지	13,329.7	감)10,309.0	3,020.7	0.6	-
	공공청사	2,316.7	감)624.0	1,692.7	0.3	·주민센터, 소방파출소
	문화복지	6,231.0	감)6,231.0	-	-	-
	도 로	103,213.1	증)17,481.0	120,694.1	23.6	·보행자전용도로 포함
	광 장	119.1	-	119.1	0.1	-
	공공공지	8,170.0	감)8,170.0	-	-	-
주 차 장		534.0	감)534.0	-	-	·자전거주차장

주) 기정은 서울특별시고시 제2016-130호(중화 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정, 2016.04.28.)를 기준으로 서울특별시고시 제2014 -375호(정비구역해제, 2014.11.06.) 사항을 반영하여 작성하였음

2) 인구·주택수용계획 (변경)

구 분		주택수(세대)			인구수(인)			비 고
		기정	증·감	변경	기정	증·감	변경	
합 계		8,501	증)681	9,182	22,953	증)1,839	24,792	<기정> ·계획 가구당 인구 2.7인/세대 (서울시 2015년 도시계획지표)
촉진 · 존치 정비 구역	소 계	4,449	감)3,394	1,055	12,013	감)9,164	2,849	·촉진·존치정비구역 : 4,449세대
	60㎡미만	1,838	감)1,266	572	4,963	감)3,418	1,545	·존치관리지역 : 4,052세대
	60~85㎡이하	1,527	감)1,088	439	4,123	감)2,938	1,185	·부분임대 492세대 포함시 : 8,993세대
	85㎡초과	1,084	감)1,040	44	2,927	감)2,808	119	<변경> ·계획 가구당 인구 2.7인/세대 (서울시 2015년 도시계획지표)
존치관리구역		4,052	증)4,075	8,127	10,940	증)11,003	21,943	·촉진·존치정비구역 : 1,055세대 ·존치관리지역 : 8,127세대 ·부분임대 88세대 포함시 : 9,270세대

주) 기정은 서울특별시고시 제2016-130호(중화 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정, 2016.04.28.)를 기준으로 서울특별시고시 제2014 -375호(정비구역해제, 2014.11.06.) 사항을 반영하여 작성하였음

3) 기반시설 설치계획(문화시설, 복지시설 등) (변경)

① 공공편익시설계획 (변경)

(1) 공공청사계획 (변경)

구 분		계 획		비 고
		기정	변경	
중화 2소권	소방파출소	1	1	지구 내
	파출소	-	1	지구 외
중화 3소권	주민센터	1	1	지구 내
	파출소	1	1	지구 내

(2) 문화·복지시설계획(폐지)

- 실태조사 결과에 의거 재정비촉진계획 변경을 통한 존치관리구역 전환으로 폐지

(3) 자전거주차장 설치계획(폐지)

- 실태조사 결과에 의거 재정비촉진계획 변경을 통한 존치관리구역 전환으로 폐지

(4) 공공편익시설설치 총괄(변경)

구 분	명 칭	부 지 면 적 (㎡)	규모	도입프로그램	비 고
기정	소방파출소	493.2	2층	• 재해예방 및 소방 • 안전교육	-
기정	먹골지구대	624	2층	• 치안서비스	-
변경	먹골지구대	342.8	2층	• 치안서비스	- 재정비촉진계획 변경을 통한 존치관리구역 전환에 따라 재정비촉진계획결정 이전 상태로 변경
기정	주민센터	1,199.5	3~4층	• 동청사, 동대본부, 강당, 회의실 등	-
폐지	중화도서관	5,307	4~5층	• 도서열람기능	- 재정비촉진계획 변경을 통한 존치관리구역 전환에 따라 폐지
폐지	목동커뮤니티센터	924	4~5층	• 주민자치기능, 경로, 보육기능	- 재정비촉진계획 변경을 통한 존치관리구역 전환에 따라 폐지
폐지	주차장	534	• 지상5m • 지하7m	• 자전거주차, 전철역 환승	- 재정비촉진계획 변경을 통한 존치관리구역 전환에 따라 폐지

주) 기정은 서울특별시고시 제2016-130호(중화 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정, 2016.04.28.)를 기준으로 서울특별시고시 제2014 -375호(정비구역해제, 2014.11.06.) 사항을 반영하여 작성하였음

② 미래공공부지 활용검토 (폐지)

- 실태조사 결과에 의거 재정비촉진계획 변경을 통한 존치관리구역 전환으로 폐지

4) 공원·녹지 및 환경보전계획 (변경)

구 분		개소		면적(㎡)			비고
		기정	변경	기정	증·감	변경	
합계		12	5	33,807.7	감)23,269.0	10,538.7	
공원	소계	7	4	20,478.0	감)12,960.0	7,518.0	
	근린공원	1	1	4,556.0	-	4,556.0	
	어린이공원	4	3	14,278.0	감)11,316.0	2,962.0	
	소공원	2	-	1,644.0	감)1,644.0	-	
녹지	소계	5	1	13,329.7	감)10,309.0	3,020.7	
	연결녹지	5	1	13,329.7	감)10,309.0	3,020.7	

주) 기정은 서울특별시고시 제2016-130호(중화 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정, 2016.04.28.)를 기준으로 서울특별시고시 제2014 -375호(정비구역해제, 2014.11.06.) 사항을 반영하여 작성하였음

5) 교통계획 (변경)

① 교통처리계획 (변경)

(1) 도로망 정비계획 (변경)

구 분	기 능 별	폭 원(m)			변경 사유
		현황	기정	변경	
A	간선도로	35	35~38	35	• 존치정비2,3구역내 3M 확폭계획 폐지 - 실태조사 결과에 의거 재정비촉진계획 변경을 통한 존치관리구역 전환으로 도시계획도로 확폭계획 폐지 → 현황도로 유지
B	보조간선도로	20	25~30	30	• 촉진2구역내 5M 확폭 - 촉진지구 주진입로 확폭 등 교통의 원활한 흐름을 위하여 구역해제 전 기 결정 사항 반영
C	보조간선도로	20	20	20	
D	집산도로	20	25~30	20~30	• 존치정비2,3구역내 5~10M 확폭계획 폐지 - 실태조사 결과에 의거 재정비촉진계획 변경을 통한 존치관리구역 전환으로 도시계획도로 확폭계획 폐지 → 현황도로 유지
E	집산도로	10	25	10	• 존치정비2구역내 15M 확폭계획 폐지 - 실태조사 결과에 의거 재정비촉진계획 변경을 통한 존치관리구역 전환으로 도시계획도로 확폭계획 폐지 → 현황도로 유지
G	집산연결도로	6	12	6	• 존치정비3구역내 6M 확폭계획 폐지 - 실태조사 결과에 의거 재정비촉진계획 변경을 통한 존치관리구역 전환으로 도시계획도로 확폭계획 폐지 → 현황도로 유지
H	국지도로	8	14	8	• 존치정비2구역내 6M 확폭계획 폐지 - 실태조사 결과에 의거 재정비촉진계획 변경을 통한 존치관리구역 전환으로 도시계획도로 확폭계획 폐지 → 현황도로 유지
J	국지도로	4	4	4	-

주) 기정은 서울특별시고시 제2016-130호(중화 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정, 2016.04.28.)를 기준으로 서울특별시고시 제2014 -375호(정비구역해제, 2014.11.06.) 사항을 반영하여 작성하였음

② 녹색교통계획 (변경) :공람도서 참조

6) 경관계획 (변경) : 공람도서 참조

7) 특성화계획 (변경) : 공람도서 참조

8) 도시 및 주거환경정비기본계획 (변경)

① 주택재개발사업 부문 (변경)

구분	구역번호	생활권 유형	동 명	지 번	면적(㎡)			용적률	층 수	건폐율	추진 단계	사업 시행 방식	정비 유형
					기 정	변 경	변경후						
기정	중화1 재정비 촉진구역	C	중화동	331-1	44,725.50	-	44,725.50	210%	12층 이하	60%	1	주택 재개발	전 면 개발
폐지	중화2 재정비 촉진구역	C	중화동	327-1	140,855	-	140,855	210%	-	60%	2	주택 재개발	전 면 개발
폐지	중화2 존치정비 구역	C	중화동	308-1	139,003	-	139,003	190%	12층 이하	60%	3	주택 재개발	전 면 개발
폐지	중화3 존치정비 구역	C	중화동	299-1	87,633	-	87,633	190%	12층 이하	60%	3	주택 재개발	전 면 개발

9) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 (변경)

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	사업방식	비고
		기정	증감	변경			
촉진지구		510,711.5	-	510,711.5	100.0	-	-
재정비 촉진구역	소계	185,580.5	감)140,855.0	44,725.5	8.8	-	-
	중화1	44,725.5	-	44,725.5	8.8	주택재개발	2009촉진구역지정
	중화2	140,855.0	감)140,855.0	-	-	-	-
존치 지역	존치 정비 구역	소계	226,636.0	감)226,636.0	-	-	-
		중화2	139,003.0	감)139,003.0	-	-	-
		중화3	87,633.0	감)87,633.0	-	-	-
	존치 관리 구역	소계	98,495.0	증)367,491.0	465,986.0	91.2	-
		지구단위계획구역	49,504.0	-	49,504.0	9.7	-
		중화1	-	증)140,855.0	140,855.0	27.5	-
		중화2	-	증)139,003.0	139,003.0	27.2	-
		중화3	-	증)87,633.0	87,633.0	17.2	-
		기타	48,991.0	-	48,991.0	9.6	-

10) 재정비촉진사업별 용도지역 결정(변경)계획 (변경없음)

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)
			기정	변경	변경후	
주 거 지 역	계		510,711.5	-	510,711.5	100.0
	일반 주거 지역	제1종일반주거지역	7,335.0	-	7,335.0	1.4
		제2종일반주거지역(7층)	177,755.0	-	177,755.0	34.8
		제2종일반주거지역	216,777.2	-	216,777.2	42.5
		제3종일반주거지역	98,029.3	-	98,029.3	19.2
	준주거지역		10,815.0	-	10,815.0	2.1

주) 기정은 서울특별시고시 제2016-130호(중화 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정, 2016.04.28.)를 기준으로 서울특별시고시 제2014-375호(정비구역해제, 2014.11.06.) 사항을 반영하여 작성하였음

11) 재정비촉진사업별 용도지구 결정계획 (변경없음)

12) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 (변경)

구분	구역명	주용도	건폐율 (%)	용적률		높이계획		비 고
				기준(%)	상한(%)	평균/최고층수	최고높이(m)	
기정	중화1 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	30%	210.0%	300.0이하	- /35이하	125이하	변경 없음
폐지	중화2 존치정비구역	공동주택 및 부대복리시설	30%	190.0%	239.4이하	16.3이하/34이하	125이하	구역 해제
폐지	중화3 존치정비구역	공동주택 및 부대복리시설	30%	190.0%	239.6이하	19.9이하/34이하	125이하	구역 해제

주1) 최고높이는 건축물 높이임

주2) 서울특별시고시 제2016-130호(중화 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정, 2016.04.28.)를 기준으로 서울특별시고시 제2014-375호(정비구역해제, 2014.11.06.) 사항을 반영하여 작성하였음

13) 기반시설의 비용분담계획 (변경)

① 기반시설 비용분담계획 (변경)

(1) 촉진지구 기반시설 (변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
재정비촉진지구 면적 = 510,711.5㎡						
소 계		154,391.6	감)21,347.0	133,044.6	100.0	-
기 단 기 시 설	도 로	103,213.1	증)17,481.0	120,694.1	90.6	-
	공 원	20,478.0	감)12,960.0	7,518.0	5.7	-
	녹 지	13,329.7	감)10,309.0	3,020.7	2.3	-
	문화·복지시설	6,231.0	감)6,231.0	-	-	-
	공공청사	2,316.7	감)624.0	1,692.7	1.3	-
	공공공지	8,170.0	감)8,170.0	-	-	-
	광 장	119.1	-	119.1	0.1	-
	주차장	534.0	감)534.0	-	-	-

(2) 구역별 기반시설 분담 (변경)

구 분	소 계	재정비촉진구역(㎡)	존치정비구역(㎡)	
		1구역	2구역	3구역
재정비촉진사업구역 (㎡) ①	271,361.5	44,725.5	139,003	87,633
계획기반시설 구성비 (%) ②	28.9	27.2	35.2	24.3
계획기반시설(㎡) ③	82,485.2	12,164.2	48,988	21,333
계획기반시설내 국공유지(㎡) ④	21,690.2	804.2	20,190	696
기존기반시설내 국공유지(㎡) ⑤	20,488.5	4,325.5	9,658	6,505
계획기반시설중 유상매입면적(㎡) ⑥	-	-	-	-
순분담면적(㎡) B = ③-④-⑤-⑥	40,306.5	7,034.5	19,140	14,132
순 부 담 비 율 (%)	14.9	15.7	13.8	16.1

- 변경

구 분	소 계	재정비촉진구역(㎡)
		1구역
재정비촉진사업구역 (㎡) ①	44,725.5	44,725.5
계획기반시설 구성비 (%) ②	27.2	27.2
계획기반시설(㎡) ③	12,164.2	12,164.2
계획기반시설내 국공유지(㎡) ④	804.2	804.2
기존기반시설내 국공유지(㎡) ⑤	4,325.5	4,325.5
계획기반시설중 유상매입면적(㎡) ⑥	-	-
순분담면적(㎡) B = ③-④-⑤-⑥	7,034.5	7,034.5
순 부 담 비 율	15.7	15.7

구분	공공부문	민간부문	비고
사업주체	공공시행	민간(조합)시행	
사업내용	• 봉화산길 도로확장 (재정비촉진사업구역외)	• 촉진구역 내 정비기반시설 - 도로, 공원, 녹지 등 - 구역내 봉화산길은 민간기부채납 • 주민센터 1개소*	• 존치정비2,3구역내 기 계획된 기반 시설계획 폐지 - 커뮤니티센터 1개소, 도서관 1개 소, 자전거주차장1개소, 파출소(먹 골지구대) 1개소(변경)

※ 사업시행시 시행자와 관리청이 협의하여 결정

14) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경)

구 분	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)
폐지	중화2존치 정비구역	1,957	351	162	147	42	-	-
폐지	중화3존치 정비구역	1,437	253	111	114	28	-	-
변경	합 계	1,055	220(60)	87(16)	69(3)	40(17)	(18)	(6)

주) ()는 장기전세주택

15) 단계별 사업추진에 관한 사항 (변경)

구 분		사 업 기 간			해당구역	비 고
		추진시기 (추진위설립)	이주시기 (관리처분)	입주시기 (준공)		
기정	1단계	2009년	2014년	2016년	중화1 재정비촉진구역	• 각 단계별 총량은 4,000세대가 넘지 않도록 관리하고, 총량 범위 내에서 사업기간 및 해당 구역의 변경은 경미한 변경으로 함 • 필요에 따라 20%범위내에서 조정 가능함
변경		2009년	2017년	2020년	중화2 재정비촉진구역	
폐지	2단계	2012년	2014년	2017년	중화2,3 존치정비구역	
폐지	3단계	2013년	2015년	2017년	중화2,3 존치정비구역	

※ 재정비촉진계획 변경 수립 중인 중화존치관리구역 내 특별계획가능3구역은 향후 재정비촉진계획 변경 결정고시 시 2단계로 반영 예정임

16) 광고물관리계획 (변경 없음)

17) 폐기물 처리에 관한 계획 (변경 없음)

18) 기타계획 (변경) : 공람도서 참조

19) 재정비촉진구역 정비계획 (변경 없음)

20) 존치지역의 관리 및 정비계획 (변경) : 공람도서 참조

21) 사업시행지침 (변경) : 공람도서 참조

22) 중화존치관리구역 지구단위계획 (변경없음)

라. 기타 계획내용은 「중화재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정(안)」에 명시

마. 관계도서 : 기타 자세한 내용은 공람 장소에 비치된 관계도서로 갈음

바. 기타 안내사항

- 본 중화재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정(안)은 주민공람, 구의회 의견청취, 공청회, 관련부서

협의, 서울시 도시재정비위원회 자문 및 심의 등을 거치는 과정에서 변경될 수 있음

- 중랑구청 홈페이지[www.jungnang.go.kr → 공고·고시 또는 생활경제(재정비촉진지구)]에서 열람 가능
- 중화재정비촉진지구 중화존치관리구역 지구단위계획구역 내 「특별계획가능구역3」 사업구역에서 재정비촉진계획 변경 수립 진행 중에 있음
- 문의처 : 중랑구청 도시개발과(02-2094-2183 ~ 2184)