

## 2) 준주거지역

(신설) 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제22항에 따른 “준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준”

○ 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100%이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있다.

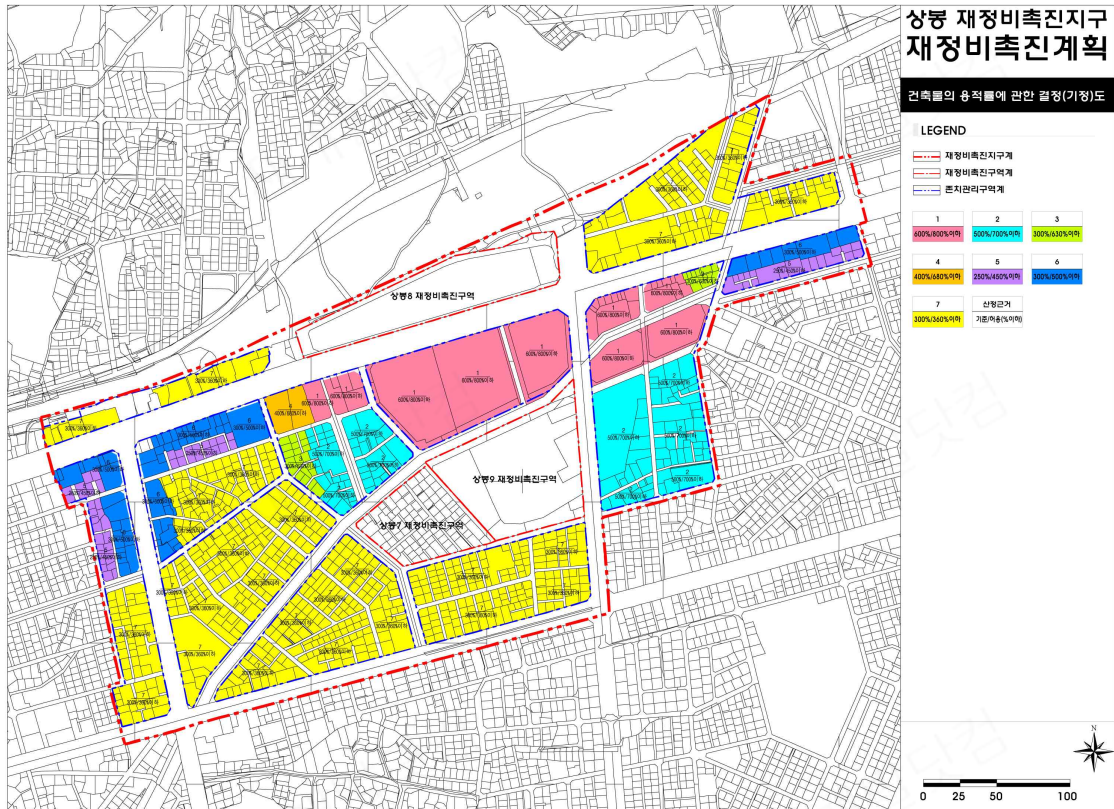
- 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획 조례에 따라 임대주택 추가 확보 시 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 “주거부분의 허용용적률”은 적용하지 않는다.
- 건축물 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화된 용적률을 제외한 용적률의 10%이상으로 계획한다.(단, 비주거용도 비율에 대해 별도 계획이 수립된 경우 해당 계획내용을 준수한다.)
- 특별계획구역은 세부개발계획 수립시 “준주거지역내 공공임대주택 확보시 적용기준”을 적용하되 도시재정비위원회 심의를 통하여 결정한다.
- ※ 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진사업으로 추진하는 경우 “재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준(2019.3.12) 및 세부기준(2019.7.30)” 적용.
- 건축물 용도 중 공동주택이 불허용도로 지정된 경우에는 적용에서 제외한다.
- 임대주택 추가 확보시 10m이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다. 단, 해당 지구단위계획의 취지, 인근지역과의 조화 등을 고려하여 자치구 건축위원회의 자문(심의)을 거쳐야 하고, 지구단위계획의 경미한 변경에 따른 높이완화와 중복으로 적용할 수 없다.
- 주변 교통의 영향 등을 고려하여 필요한 경우 자치구 건축위원회 자문(심의)를 거쳐야 한다.
- ※ 「서울특별시 도시계획 조례」 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 “준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준”은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

### [산정근거]

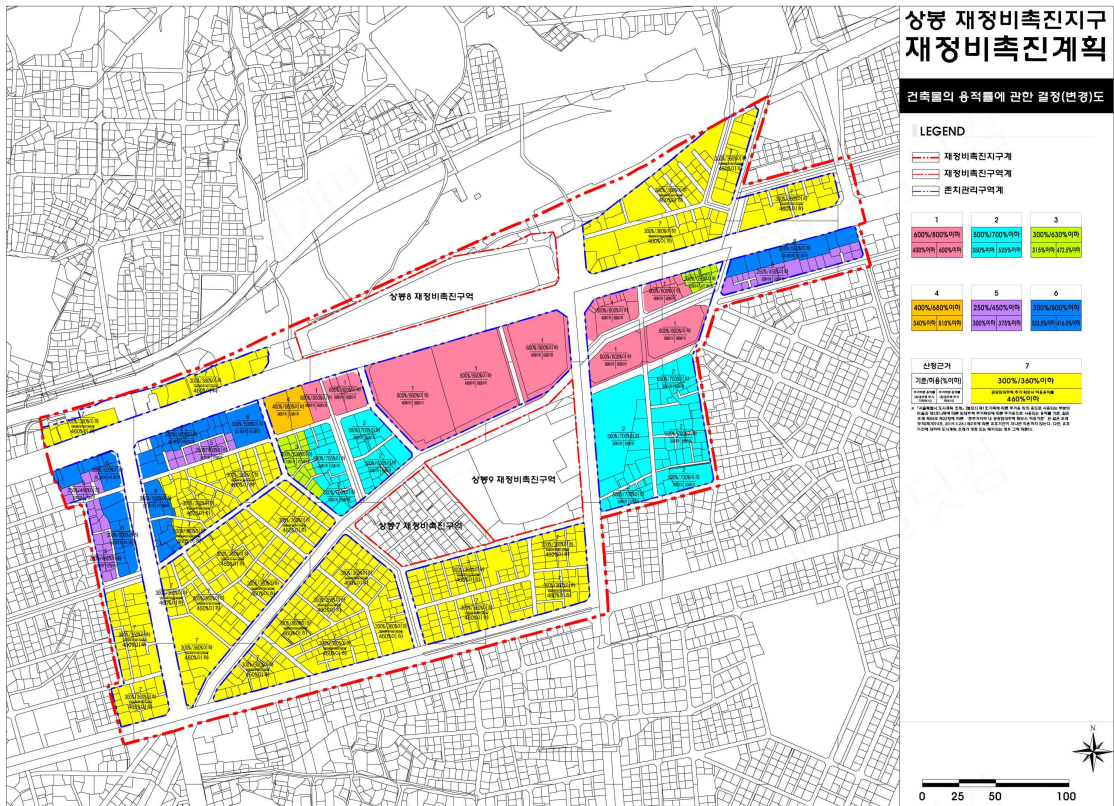
| 연번 | 용적률(기준/허용/공공임대주택 추가 확보시 용적률) |       |       |                     |        |       |
|----|------------------------------|-------|-------|---------------------|--------|-------|
| 7  | 용도지역                         | 기준용적률 | 허용용적률 | 공공임대주택 추가 확보시 허용용적률 |        |       |
|    |                              |       |       | 합 계                 | 주거용    | 비주거용  |
|    | 준주거지역                        | 300%  | 360%  | 460%이하              | 424%이하 | 36%이상 |

## 나. 지구단위계획 결정(변경)도

### ○ 건축물의 용적률에 관한 결정(기정)도



### ○ 건축물의 용적률에 관한 결정(변경)도



## 중화 재정비촉진지구 재정비촉진계획(준치관리구역 지구단위계획) 변경 결정(안) 공람 공고

1. 서울특별시고시 제2009-223호(2009.6.4)로 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정, 서울특별시고시 제2011-324호(2011.10.27), 서울특별시고시 제2013-240호(2013.7.25), 서울특별시고시 제2013-279호(2013.9.5), 서울특별시고시 제2014-232호(2014.6.19), 서울특별시고시 제2016-130호(2016.4.28), 서울특별시고시 제2017-436호(2017.11.30)로 변경 결정된 중랑구 중화재정비촉진지구에 대하여, 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제22항에 따라 준주거지역에서 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 임대주택 추가 확보시 용적률을 완화하는 사항을 적용할 수 있도록 중화 준치관리구역 지구단위계획을 일부 변경하고자
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조, 「서울특별시 도시계획조례」 제7조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조, 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제9조 규정에 따라 주민 및 이해관계인의 의견청취를 위하여 다음과 같이 공고하고 관련도서를 열람합니다.
3. 본 재정비촉진계획(준치관리구역 지구단위계획) 변경 결정(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 열람기간 내에 서면으로 열람장소에 제출하여 주시기 바랍니다.

2020년 05월 14일

서울특별시 중랑구청장

가. 공람기간 : 2020. 5. 14. ~ 5. 28.

나. 공람장소 : 서울특별시 중랑구 봉화산로 179 중랑구청 도시계획과 (☎02-2094-2194)

다. 공람사유 : 중화재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경

라. 공람내용 : 중화재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정(안)

### I. 지구단위계획 결정(변경)(안)

#### ① 지구단위계획구역

가. 지구단위계획구역 결정조서

| 구분 | 구역명                      | 위치               | 면적(m <sup>2</sup> ) |     |          | 최초 결정일                              | 비고 |
|----|--------------------------|------------------|---------------------|-----|----------|-------------------------------------|----|
|    |                          |                  | 기정                  | 증·감 | 변경후      |                                     |    |
| 기정 | 중화<br>준치관리구역<br>지구단위계획구역 | 중화동<br>306-66 일대 | 42,626.2            | -   | 42,626.2 | 서울특별시고시<br>제2009-223호<br>(2009.6.4) |    |

## ② 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)(안)

### 가. 건축물 용적률 계획지침

(신설) 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제22항에 따른 “준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준”

- 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100%이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있다.
  - 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획 조례에 따라 임대주택 추가 확보 시 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 “주거부분의 허용용적률”은 적용하지 않는다.
  - 건축물 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 10%이상으로 계획한다.(단, 비주거용도 비율에 대해 별도 계획이 수립된 경우 해당 계획내용을 준수한다.)
  - 특별계획구역은 세부개발계획 수립시 “준주거지역내 공공임대주택 확보시 적용기준”을 적용하되 도시재정비위원회 심의를 통하여 결정한다.
- ※ 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 따른 재정비촉진사업으로 추진하는 경우 “재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준(2019.3.12) 및 세부기준(2019.7.30)” 적용.
- 건축물 용도 중 공동주택이 불허용도로 지정된 경우에는 적용에서 제외한다.
- 임대주택 추가 확보시 10m이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다. 단, 해당 지구단위계획의 취지, 인근지역과의 조화 등을 고려하여 자치구 건축위원회의 자문(심의)을 거쳐야 하고, 지구단위계획의 경미한 변경에 따른 높이완화와 중복으로 적용할 수 없다.
- 주변 교통의 영향 등을 고려하여 필요한 경우 자치구 건축위원회 자문(심의)를 거쳐야 한다.
- ※ 「서울특별시 도시계획 조례」 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 “준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준”은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

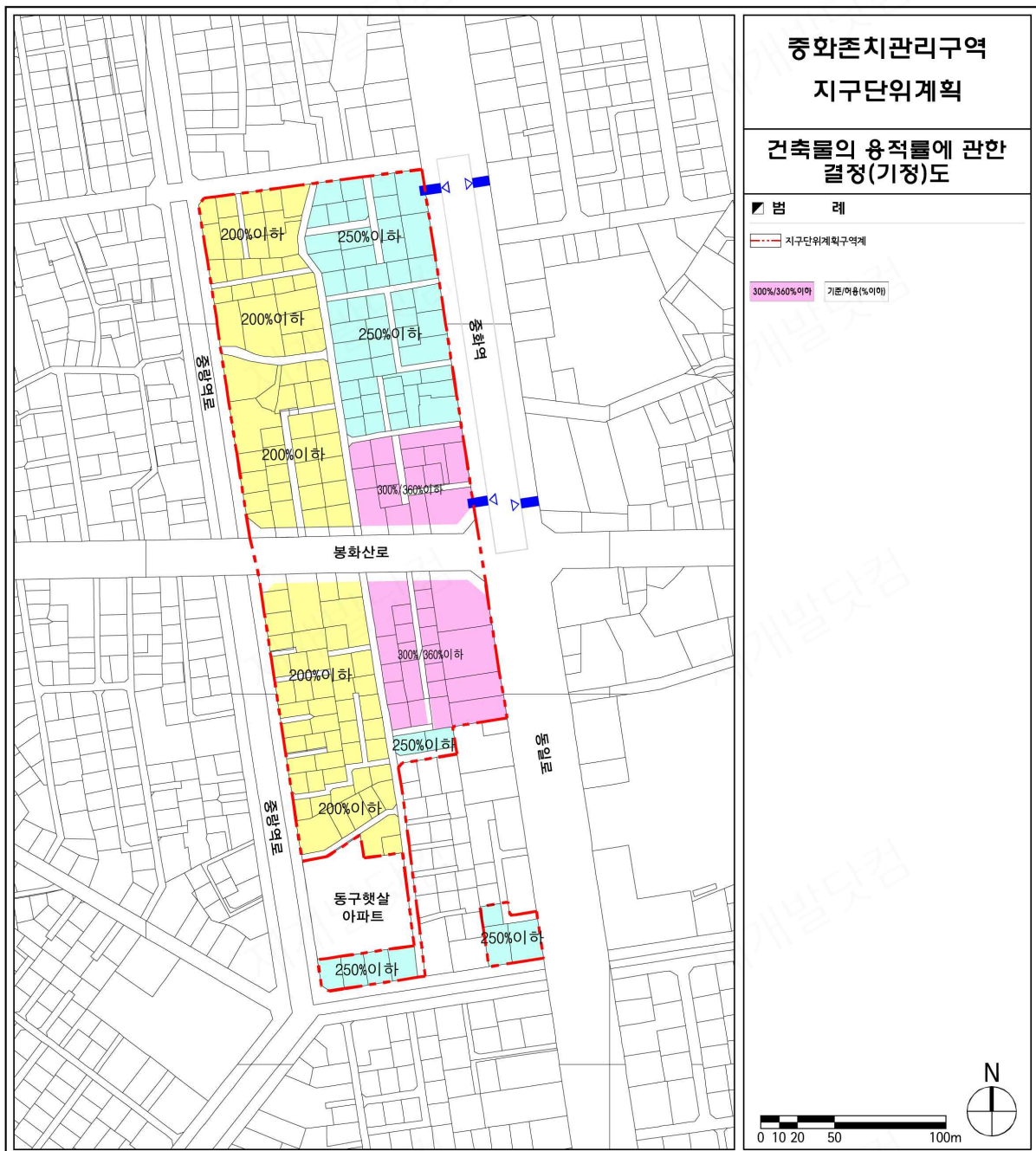
### 용적률(기준/허용/공공임대주택 추가 확보시 용적률)

| 용도지역  | 기준용적률 | 허용용적률 | 공공임대주택 추가 확보시 허용용적률 |        |       |
|-------|-------|-------|---------------------|--------|-------|
|       |       |       | 합 계                 | 주거용    | 비주거용  |
| 준주거지역 | 300%  | 360%  | 460%이하              | 424%이하 | 36%이상 |



나. 지구단위계획 결정(변경)도

○ 건축물의 용적률에 관한 결정(기정)도



○ 건축물의 용적률에 관한 결정(변경)도

