

◆ 서울특별시고시 제2024-20호

중화 재정비촉진지구 재정비촉진계획(중화1 재정비촉진구역) 변경 (경미한) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2009-223호(09.06.04)로 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정, 서울특별시 고시 제2011-324호(11.10.27.), 서울특별시고시 제2013-240호(13.07.25.), 서울특별시고시 제2013- 279호 (13.09.05.), 서울특별시고시 제2014-232호(14.06.19.), 서울특별시고시 제2016- 130호(16.04.28), 서울특별시고시 제2017-436호(17.11.30.), 서울특별시고시 제2020-524호 (20.12.10), 서울특별시고시 제2020-599호(20.12.31.), 서울특별시고시 제2022-156호(22.04.14), 서울특별시고시 제2022-515호 (22.12.22.), 서울특별시고시 제2023-419호 (23.09.21)로 재정비촉진계획 변경 결정된 중랑구 중화재정비 촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조 제1항 및 제3항에 따라 재정비촉진계획을 변경결정 및 고시하고 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 1월 11일
서울특별시

가. 중화재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적(변경없음)

나. 재정비촉진사업의 완료목표 연도(변경없음)

다. 재정비촉진계획의 개요(변경)

1. 토지이용에 관한 계획(변경없음)
2. 인구주택수용계획(변경없음)
3. 기반시설 설치계획(변경없음)
4. 공원·녹지 및 환경보전계획(변경없음)
5. 교통계획(변경없음)
6. 경관계획(변경없음)
7. 특성화계획(변경없음)
8. 도시 및 주거환경정비기본계획(변경없음)
9. 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(변경없음)
10. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경없음)
11. 재정비촉진사업별 용도지구 변경계획(변경없음)
12. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경없음)
13. 기반시설의 비용분담계획(변경없음)

14. 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경)

구분	구역명	전체 세대수	임대주택(장기전세주택)					
			합계	40㎡미만	40㎡~50㎡이하	50㎡~60㎡이하	60㎡~85㎡이하	85㎡초과
기정	합계	1,231	238(60)	87(16)	73(3)	50(17)	4(18)	(6)
변경			203(190)	79(8)	68(2)	41(123)	4(9)	(3)
기정	중화1촉진구역	1,055	220(60)	87(16)	69(3)	40(17)	(18)	(6)
변경			190(30)	79(8)	68(2)	31(8)	(9)	(3)
기정	중화3촉진구역	176	18		4	10	4	

()는 장기전세주택

※ 변경사유 : 서울특별시 도시 재정비 촉진에 관한 조례 제20조 제5항 규정에 의거 임대주택(장기전세주택) 건립비율 변경

15. 단계별 사업추진에 관한 사항(변경없음)

16. 재정비촉진구역 정비계획

가) 중화1재정비촉진구역(변경)

1) 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

구 분	촉진사업명칭	위 치	면 적 (㎡)	비 고
기 정	중화1재정비촉진사업	중랑구 중화동 331-1번지 일대	44,725.5	-

2) 토지이용계획(변경없음)

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		44,725.5	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	12,164.20	27.2	-
	도 로	3,268.9	7.3	대로1, 중로1개 노선
	공 원	4,556	10.2	근린공원 1개소
	녹 지	3,020.7	6.7	연결녹지 1개소
	공공청사	1,199.5	2.7	주민센터 1개소
	광 장	119.1	0.3	일반광장 1개소

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
택 지 (획 지)	소 계	32,561.3	72.8	-
	1	32,561.3	72.8	공동주택

3) 용도지역 결정 조서(변경없음)

구분			면적(㎡)	구성비(%)
주 거 지 역	계		51,603.3	100.0
	일반 주거 지역	제1종일반주거지역	-	
		제2종일반주거지역(7층)	985	1.9
		제2종일반주거지역	11,324.2	22.0
		제3종일반주거지역	32,416.3	62.8
	준주거지역		6,877.8	13.3

4) 도시계획시설 결정조서 (변경없음)

■ 도로 (변경없음)

구분	규 모				기 능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	대로	2	2	30	집산 도로	178	중화동 311-9	중화동 310-1	일반 도로	-	서고223 (09.6.4)	-
기정	중로	1	50	20 (25)	보조 간선	3,250 (121)	이문동 (중화동304-70)	신내동 3-42 (중화동303-1)	일반 도로	-	서고 387 (78.8.3)	-

주1) 연장 및 위치내 ()는 촉진구역내 수치임

주2) 세부적인 구역편입현황은 도시계획시설 결정도 참조

■ 공원 (변경없음)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	5	중랑 문화공원	근린 공원	중화동 312-87일대	4,556	서고2009-223 (09.6.4)	-

■ 녹지 (변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	4	녹지	연결 녹지	중화동 331-102일대	3,020.7	서고2009-223 (09.6.4)	

■ 공공청사 (변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	1	공공청사	동사무소	중화동 311-13일대	1,199.5	서고2009-223 (09.6.4)	중화2동 주민센터

■ 광장 (변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	1	광 장	일반 광장	중화동 311-8일대	119.1	서고2009-223 (09.6.4)	-

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

① 기존건축물의 정비·개량계획(변경없음)

구 분	구역구분		위 치	정비개량계획(등)					비 고
	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	중화1재정비촉진구역	44,725.5	중화동 331-1번지 일대	247	-	-	247	-	-

② 건축시설계획(변경)

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	건축계획				
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		용적률 산정용 연면적(㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균층수/ 최고층수
기정	중화1재정비 촉진구역	44,725.5	1	32,561.3	중화동 331-1 일대	97,683.90이하 (근생1,085)	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	300.0 이하	- / 35이하 (125m이하)
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 건설비율 - 세대당 전용면적 85㎡이하 : 60%이상							

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위치	건축계획									
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		용적률 산정용 연면적(㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균층수/ 최고층수					
						- 85㎡초과 20%이상 계획시 : 초과세대수 이상의 부분임대 설치 - 세대당 전용면적 60㎡이하 : 30%이상 ● 건립예정세대수 (변경없음) : 1,055세대(부분임대 88세대)									
						세대수									
						합계		분양		임대		장기전세			
						기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경		
						합계	1,055	1,055	835(88)	865(88)	160	160	60	30	
						60㎡미만	572 (54.2%)	572 (54.2%)	376	394	160	160	36	18	
						60㎡~85㎡이하		439 (41.6%)	439 (41.6%)	421(71)	430(71)	-	-	18	9
						85㎡초과		44 (4.2%)	44 (4.2%)	38(17)	41(17)	-	-	6	3
건축물의 건축선에 관한 계획						건축법, 주택법 등 관련 법규에 따른 중화재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따른									

※ 변경사유 : 서울특별시 도시 재정비 촉진에 관한 조례 제20조 제5항' 규정에 의거 임대주택(장기전세주택) 건립비를 변경

6) 정비사업 시행계획(변경없음)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토 결과	비고
기 정	주택재개발사업	2009년~2024년	주택재개발조합	총 1,055세대 계획	-	-

7) 임대주택의 건설에 관한 계획

① 주택재개발 임대주택 비율에 따른 임대주택(변경없음)

구 분	건립위치	부지면적 (㎡)	동 수	연면적	세대수 및 비율		세대규모 (전용)	비 고
기 정	중화1 재정비 촉진구역	32,561.3	-	10,191.1㎡	71	7.6%	40㎡ 이하	
					66	7.0%	40~50㎡ 이하	-
					23	2.5%	50~60㎡ 이하	-
					160	17.1%	전체	-

주1) 세대수 항목의 비율은 전체 건립세대수에 대한 비율임
 「재정비촉진지구 내 재개발사업 기준용적률 상향조정계획」에 따른 주택재개발 임대비율 적용

② 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제31조 및 시행령 34조에 따른 임대주택(장기전세)
(변경)

구 분	전용면적(㎡)	세대수	공급면적(㎡)	용적률 산정면적(㎡)	면적(㎡)	법규면적(㎡)
기정	합계	60			5,240.06	5,160.97
변경		30			2,613.01	2,580.48
기정	39.99	16	54.19	54.38	870.08	
변경		8			435.04	
기정	49.99	1	67.28	67.53	67.53	
변경		1			67.53	
기정	49.97	2	67.17	67.41	134.82	
변경		1			67.41	
기정	59.99	8	81.72	82.02	656.16	
변경		4			328.08	
기정	59.99	9	81.12	81.42	732.78	
변경		4			325.68	
기정	70.98	6	96.61	96.95	581.70	
변경		3			290.85	
기정	84.97	12	114.92	115.35	1,384.20	
변경		6			692.10	
기정	100.97	3	135.00	135.49	406.47	
변경		-			-	
기정	100.97	3	134.94	135.44	406.32	
변경		3			406.32	

※ 변경사유 : 서울특별시 도시 재정비 촉진을 위한 조례 제20조 제5항 규정에 의거 임대주택(장기전세주택) 건립비율 변경

나) 중화3재정비촉진구역 : 변경없음

17. 광고물 관리계획(변경없음)
18. 폐기물 처리에 관한 계획(변경없음)
19. 방재계획(변경없음)
20. 정보화계획(변경없음)
21. 에너지 순환계획(변경없음)
22. 도시관리계획 결정조서(변경없음)

라. 기타사항

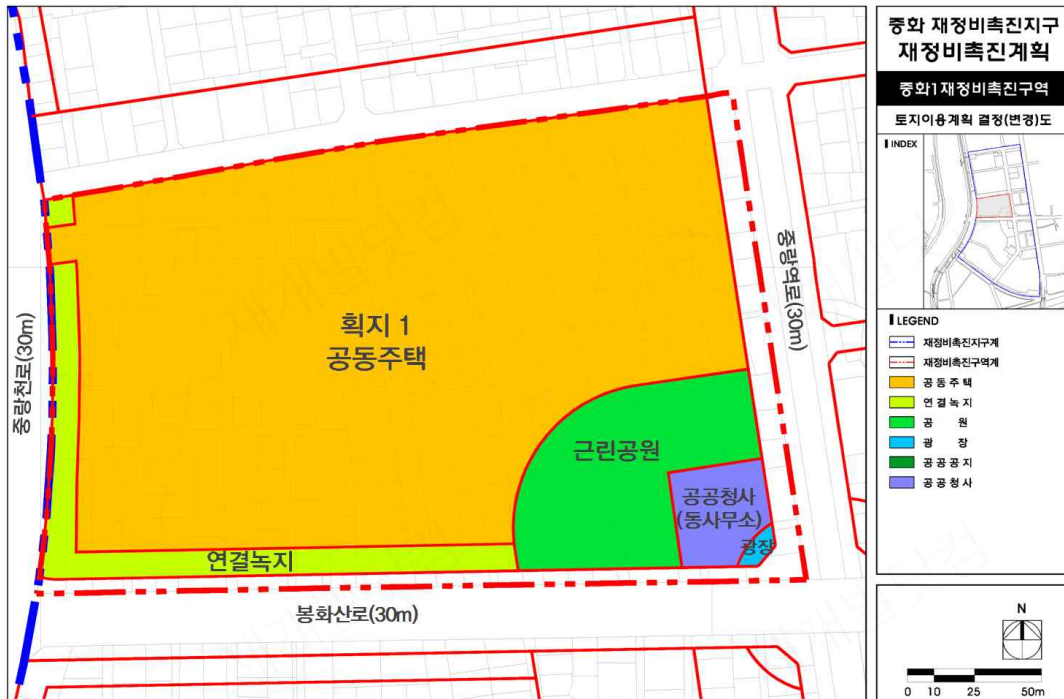
1. 기타 재정비촉진계획 계획내용은 「중화 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시
2. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 재정비촉진계획 결정도서 참조 : 생략(비치한 도서와 같음)
3. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 재정비촉진사업과(☎ 02)2133-7226) 및 중랑구 도시계획과(☎ 02)2094-2193)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정입니다.

□ 중화1재정비촉진구역 결정도 (변경없음)



□ 중화1 재정비촉진구역 토지이용계획결정도 (변경없음)



□ 중화1재정비촉진구역 용도지역결정도 (변경없음)



□ 중화1재정비촉진구역 도시계획시설 결정도 (변경없음)

