

공 고

서울특별시 중랑구 공고 제2020-684호

상봉, 중화 재정비촉진계획(지구단위계획) 변경(안) 공청회 개최 공고

서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19.)로 상봉재정비촉진지구 지정되고, 서울특별시고시 제2017-174호(2017.05.25.)변경결정, 서울특별시고시 제2020-31호(2020.01.23.)로 변경결정된 상봉재정비촉진지구 및 서울특별시고시 제2009-223호(2009.06.04.)로 중화재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정되고, 서울특별시고시 제2017-436호(2017.11.30.)로 변경 결정된 중화재정비촉진지구의 상봉, 중화재정비촉진계획에 대하여 도시계획조례 개정에 따른 용적률 변경 등의 재정비촉진계획(지구단위계획) 변경(안)을 수립하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조제3항에 따라 다음과 같이 공청회를 개최하오니 관심 있는 분들의 많은 참석 바랍니다.

2020. 6. 18.

서울특별시 중랑구청장

1. 공청회 개최 목적

상봉, 중화재정비촉진구역 재정비촉진계획(지구단위계획) 변경(안)에 대해서 심의·결정하기 전 입안된 내용을 일반인에게 설명 드리고, 그에 대한 의견을 수렴하기 위함

2. 공청회 개최 예정일시 및 장소

가. 예정일시 : 2020년 6월 30일(화), 15:00 ~ 16:00

나. 장 소 : 상봉2동 주민센터(서울시 중랑구 동일로 114길 10)

3. 재정비촉진계획 변경(안)의 개요

1) 상봉재정비촉진 지구

가. 계획의 범위

○ 위치 : 중랑구 상봉 1·2동, 망우본동 일원 상봉재정비촉진지구

○ 면적 : 505,597.9m²

나. 계획 변경의 주요내용

○ 상봉재정비촉진구역 재정비촉진계획(지구단위계획) 변경(준치지역의 관리 및 정비계획)

16장 존치지역의 관리 및 정비계획

16.4 존치관리구역에 대한 지구단위계획

○ 건축물에 관한 계획

- 건축물의 건폐율, 용적률, 높이

기 정								3년 한시 적용			비고
가구 번호	위 치	용도 지역	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(층, m)		(공공)임대주택 확보시 용적률(%)			
				기준	허용	층수	높이	주거 (이하)	비주거 (이상)	주거+비주거 (이하)	
A	상봉동 100-15일원	준주거	60	300	360	-	60	424	36	460	
B	상봉동 99-7일원	준주거	60	300	360	-	60	424	36	460	
C	상봉동 115-1일원	근린상업	60	250	450	-	60(이면부)	375	75	450	
				300	500	-	70(간선부)	416.5	83.5	500	
D	상봉동 113일원	근린상업	60	250	450	-	60(이면부)	375	75	450	
				300	500	-	70(간선부)	416.5	83.5	500	
E	상봉동 92일원	일반상업	60	600	800	-	90	600	200	800	
F	상봉동 89일원	일반상업	60	500	700	-	80	525	175	700	
G	상봉동 89-3일원	일반상업	60	500	700	-	80	525	175	700	
H	망우동 563일원	일반상업	60	300	630	-	80(우측부)	472.5	157.5	630	
				600	800	-	90(좌측부)	600	200	800	
I	망우동 506-1일원	일반상업	60	500	700	-	90	525	175	700	
J	망우동 506-3일원	일반상업	60	500	700	-	80(이면부)	525	175	700	
							90(간선부)				
K	망우동 508-1일원	일반상업	60	500	700	-	80	525	175	700	
L	상봉동 101	근린상업	60	300	500	-	70	416.5	83.5	500	
M	상봉동 108일원	준주거	60	300	360	-	48(이면부)	424	36	460	
				60(간선부)							
N	상봉동 101-2일원	근린상업	60	250	450	-	60(이면부)	375	75	450	
				300	500	-	70(간선부)	416.5	83.5	500	
				300	360	-	48	424	36	460	
O	상봉동 91-1일원	일반상업	60	400	680	-	80(좌측부)	510	170	680	
				600	800	-	90(우측부)	600	200	800	
P	상봉동 90 일원	일반상업	60	300	630	-	75(좌측부)	472.5	157.5	630	
				500	700	-	80(우측부)	525	175	700	
Q	망우동 564 일원	일반상업	60	600	800	-	96	600	200	800	
R	상봉동 50-1일원	준주거	60	300	360	-	48(이면부)	424	36	460	
							60(간선부)				
S	상봉동 107일원	준주거	60	300	360	-	48(이면부)	424	36	460	
T	상봉동 103일원	준주거	60	300	360	-	48	424	36	460	
U	상봉동 87일원	준주거	60	300	360	-	48(이면부)	424	36	460	
							60(간선부)				
V	상봉동 84일원	준주거	60	300	360	-	48(이면부)	424	36	460	
							60(간선부)				
W	망우동 490-1일원	근린상업	60	250	450	-	60(이면부)	375	75	450	
				300	500	-	70(간선부)	416.5	83.5	500	

※ 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호 나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준, 같은 조례 제55조 제22항에 따른 '준주거 지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

- 기준용적률 완화항목 및 완화내용 (단서추가)

- 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항 [별표3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보에 따라 허용용적률 인센티브 계획에서 권장용도 면적을 준수하기 어려운 경우 임대주택 추가 확보에 따른 면적(증가하는 용적률의 2분의1)을 활용하여 부족한 권장용도 면적을 산정할 수 있다.

※ 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표3] 제2호나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

16.5 존치지역 민간부문 지구단위계획 시행지침

제3장 건축물 용도에 관한 사항

제12조 (권장용도) (단서추가)

⑤-1 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항 [별표3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보에 따라 허용용적률 인센티브 계획에서 권장용도 면적을 준수하기 어려운 경우 임대주택 추가 확보에 따른 면적(증가하는 용적률의 2분의1)을 활용하여 부족한 권장용도 면적을 산정할 수 있다.

※ 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표3] 제2호나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

제4장 건축물 밀도에 관한 사항

제14조 (용적률) (단서추가)

- 준주거지역 내에서 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조 제22항에 따라 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 주택 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 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)을 거쳐야 한다.
- ※ 「서울특별시 도시계획 조례」 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 “준주거지역 및 상업지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준”은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

(기정)

③ 건축물의 용도가 주거, 오피스텔인 경우에는 다음의 용적률 기준을 적용한다.

상업지역

구분	내 용	비 고																																				
	· 공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적(A)은 전체 연면적의 70%미만 적용	연 면 적 산 정 시 주 차 장 제 외																																				
	· 오피스텔을 포함한 공동주택의 60%이상을 전용면적 40㎡이상으로 계획할 경우 아래의 표에서 '합산 연면적 비율'에 따른 용적률 기준과 직 상위 구간의 용적률 기준을 산술평균한 값까지 완화하여 적용 가능(소수점이하 절사)																																					
	· 일반상업지역(기준 / 허용 용적률, %)																																					
	<table><tr><th rowspan="2">합산 연면적(A) 비율 구분</th><th colspan="2">용도지역 변경 없는 경우</th><th colspan="2">용도지역 변경된 경우</th><th rowspan="2">상한 용적률</th></tr><tr><th>간선부</th><th>이면부</th><th>상봉동 91-4,7</th><th>일반주거→ 일반상업</th></tr><tr><td>30%미만</td><td>600/ 800</td><td>500/ 700</td><td>400/ 680</td><td>300/ 630</td><td rowspan="5">법적 용적률의 2배이하</td></tr><tr><td>30%이상 ~ 40%미만</td><td>570/ 750</td><td>480/ 670</td><td>385/ 645</td><td>290/ 600</td></tr><tr><td>40%이상 ~ 50%미만</td><td>530/ 700</td><td>450/ 630</td><td>370/ 610</td><td>280/ 570</td></tr><tr><td>50%이상 ~ 60%미만</td><td>490/ 650</td><td>420/ 590</td><td>355/ 575</td><td>270/ 540</td></tr><tr><td>60%이상 ~ 70%미만</td><td>450/ 600</td><td>390/ 550</td><td>340/ 540</td><td>260/ 510</td></tr></table>		합산 연면적(A) 비율 구분	용도지역 변경 없는 경우		용도지역 변경된 경우		상한 용적률	간선부	이면부	상봉동 91-4,7	일반주거→ 일반상업	30%미만	600/ 800	500/ 700	400/ 680	300/ 630	법적 용적률의 2배이하	30%이상 ~ 40%미만	570/ 750	480/ 670	385/ 645	290/ 600	40%이상 ~ 50%미만	530/ 700	450/ 630	370/ 610	280/ 570	50%이상 ~ 60%미만	490/ 650	420/ 590	355/ 575	270/ 540	60%이상 ~ 70%미만	450/ 600	390/ 550	340/ 540	260/ 510
	합산 연면적(A) 비율 구분			용도지역 변경 없는 경우		용도지역 변경된 경우			상한 용적률																													
			간선부	이면부	상봉동 91-4,7	일반주거→ 일반상업																																
	30%미만		600/ 800	500/ 700	400/ 680	300/ 630	법적 용적률의 2배이하																															
	30%이상 ~ 40%미만		570/ 750	480/ 670	385/ 645	290/ 600																																
	40%이상 ~ 50%미만		530/ 700	450/ 630	370/ 610	280/ 570																																
	50%이상 ~ 60%미만		490/ 650	420/ 590	355/ 575	270/ 540																																
60%이상 ~ 70%미만	450/ 600	390/ 550	340/ 540	260/ 510																																		
· 근린상업지역(기준 / 허용 용적률, %)																																						
<table><tr><th>합산 연면적(A) 비율 구분</th><th>간선부</th><th>이면부</th><th>상한 용적률</th></tr><tr><td>30%미만</td><td>300 / 500</td><td>250 / 450</td><td rowspan="5">법적 용적률의 2배이하</td></tr><tr><td>30%이상 ~ 40%미만</td><td>290 / 485</td><td>240 / 435</td></tr><tr><td>40%이상 ~ 50%미만</td><td>280 / 470</td><td>230 / 420</td></tr><tr><td>50%이상 ~ 60%미만</td><td>270 / 455</td><td>220 / 405</td></tr><tr><td>60%이상 ~ 70%미만</td><td>260 / 440</td><td>210 / 390</td></tr></table>	합산 연면적(A) 비율 구분	간선부	이면부	상한 용적률	30%미만	300 / 500	250 / 450	법적 용적률의 2배이하	30%이상 ~ 40%미만	290 / 485	240 / 435	40%이상 ~ 50%미만	280 / 470	230 / 420	50%이상 ~ 60%미만	270 / 455	220 / 405	60%이상 ~ 70%미만	260 / 440	210 / 390																		
합산 연면적(A) 비율 구분	간선부	이면부	상한 용적률																																			
30%미만	300 / 500	250 / 450	법적 용적률의 2배이하																																			
30%이상 ~ 40%미만	290 / 485	240 / 435																																				
40%이상 ~ 50%미만	280 / 470	230 / 420																																				
50%이상 ~ 60%미만	270 / 455	220 / 405																																				
60%이상 ~ 70%미만	260 / 440	210 / 390																																				

(기정)

④ 주거복합 건축물 건립시 주거 대 비주거 건립이 가능한 상한용적률은 다음과 같이 배분한다.

구 분	내 용		비 고
	주거 건립가능	비주거 건립	
준 주 거 지 역	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times \alpha/\beta$	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times (\beta-\alpha)/\beta$	α : 허용용적률에서 주거 비율, β : 상한용적률
상업 지역	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times 7/10$	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times 3/10$	기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분시 도시계획조례 (별표 3)의 용도용적제 적용

(변경)

③ 건축물의 용도가 주거, 오피스텔인 경우에는 다음의 용적률 기준을 적용한다.

- 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 16.4 존치관리구역에 대한 지구단위계획 건축물의 관한 계획에서 3년 한시로 적용되는 용적률 적용.

※ 「서울특별시 도시계획 조례」 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 “준주거지역 및 상업지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준”은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

- 상한용적률은 법적용적률의 2배 이하.
- 연면적 산정시 주차장 제외.

(변경)

④ 주거복합 건축물 건립시 주거 대 비주거 건립이 가능한 상한용적률은 다음과 같이 배분한다.

구 분	내 용		비 고
	주거 건립가능	비주거 건립	
준주거 지역으 로 상향 된 경우	기부채납으로 증가 되는 용적률 $\times a/\beta$	기부채납으로 증가되 는 용적률 $\times (\beta-a)/\beta$	a : 허용용적률에서 주거비 율 β : 상한용적률
상업 지역으 로 상향 된 경우	기부채납으로 증가 되는 용적률 $\times a/\beta$	기부채납으로 증가되 는 용적률 $\times (\beta-a)/\beta$	a : 주거용 용적률 β : 허용용적률 기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분시 도시계획조례 (별표3)의 상업지역내 주거복합 건축물의 용도 비율 및 용적률 적용

(단서추가)

⑤-1 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조 제22항에 따라 준주거지역 내 공공임대주택 확보시 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 준수함)

※ 「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.

제5장 건축물 높이에 관한 사항

제17조 (최고높이) (단서추가)

①-1 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조 제22항에 따라 준주거지역 내 공공임대주택 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 높이 완화와 중복으로 적용할 수 없다.

※ 「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.

2) 중화재정비촉진 지구

가. 계획의 범위

○ 위치 : 중랑구 중화동 305-42번지 일원 중화재정비촉진지구

○ 면적 : 42,626.2m²

나. 계획 변경의 주요내용

○ 상봉재정비촉진구역 재정비촉진계획(지구단위계획) 변경

04 부문별 지구단위계획

3. 획지 및 건축물 등에 관한 계획

나. 건축물에 대한 용도 및 개발밀도에 관한 계획

2) 건축물의 개발밀도계획

② 결정조서

■ 건축물 용적률 계획

3년 한시 적용

구 분	공공임대주택 확보시 허용용적률(%)			비 고
	주거 (이하)	비주거 (이상)	주거+비주거 (이하)	
제2종일반주거지역	-	-	-	-
제3종일반주거지역	-	-	-	-
준주거지역	424%	36%	460%	산정근거

※ 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조 제22항에 따른 ‘준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준’은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

▶ 준주거지역 내 주거복합 건축물 용적률 기준 (단서추가)

구분	용적률 적용기준	비고
일반주거지역, 제3종일반주거지역 →준주거지역	•용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용	혼재된 경우 가중평균
제2종일반주거지역→ 준주거지역	•용적률 중 주거부분의 허용용적률은 200% 이하 적용	

※ 주거부분이라 함은 공동주택(아파트), 노인복지주택 중 주택법상 사업계획 승인대상을 말함.

※ 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제22항에 따른 “준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준”

- 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획 조례에 따라 임대주택 추가 확보 시 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 “주거부분의 허용용적률”은 적용하지 않는다.

※ 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조 제22항에 따른 ‘준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준’은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

05 지구단위계획 시행지침

제3장 건축물의 용도에 관한 사항

제13조 용적률 완화 (단서추가)

- 준주거지역 내에서 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조 제22항에 따라 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 촉진법」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.

제15조 높이완화 (단서추가)

- 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조 제22항에 따라 준주거지역 내 공공임대주택 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.
- ※ 「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.

4. 기타 안내사항 및 문의처

가. 공청회 당일 발표되는 계획 변경(안)은 추후 관계기관 협의, 해당 위원회 심의를 통해 변경될 수 있는 확정되지 않은 계획이오니, 발표되는 자료를 촬영하여 개별 배포 또는 유통시키는 행위는 삼가해 주시기 바랍니다.

나. 문의처 : 중랑구청 도시계획과(☎ 2094-2192, 2194)