

◆ 서울특별시고시 제2017-436호

중화재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정(중화3재정비촉진구역) 및
지형도면 고시

1. 서울특별시 고시 제2009-223호(2009. 6. 4.)로 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정, 서울특별시 고시 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.)로 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 중랑구 중화재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진법」 제9조, 제12조 및 같은법 시행령 제9조, 제15조에 따라 중화재정비촉진계획을 변경 결정(중화초지관리구역 지구단위계획 변경 결정)하고 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2017년 11월 30일

서울특별시

I. 재정비촉진계획 결정

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

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)	지정목적
중화재정비 촉진지구	주거지형	중랑구 중화동 일원	510,711.5	노후·불량 주택이 난립하고 기반시설이 열악한 중화동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시정비를 위하여 재정비촉진계획이 결정됨

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 (변경)

- 기준년도 : 2007년
- 목표년도 : 2020년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)

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	-
주택 건설 용지	소 계	298,166.3	-	298,166.3	58.4	-
	공동주택	298,166.3	-	298,166.3	58.4	삼익아파트, 동구햇살아파트 포함

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
상업 용지	소 계	46,519.2	감)5,858.6	40,660.6	7.9	-
	상업업무	39,269.2	감)5,858.6	33,410.6	6.5	• 중화존치관리구역 지구단위계획구역
	시 장	7,250.0	-	7,250.0	1.4	• 태능에셋빌, 제일프라자
주상 복합 용지	소 계	-	증)6,384.6	6,384.6	1.3	-
	주상복합	-	증)6,384.6	6,384.6	1.3	• 중화3재정비촉진구역
공공 시설 용지	소 계	166,026.0	감)526.0	165,500.0	32.4	-
	공 원	33,641.0	-	33,641.0	6.6	• 근린공원 1개소, 어린이공원 3개소, 소 공원 2개소
	녹 지	22,679.7	-	22,679.7	4.4	-
	공공청사	2,316.7	-	2,316.7	0.5	• 주민센터, 지구대, 소방파출소
	문화복지	9,352.0	-	9,352.0	1.8	• 도서관, 타운센터, 커뮤니티센터
	도 로	89,044.5	감)526.0	88,518.5	17.3	• 보행자전용도로 포함
	광 장	288.1	-	288.1	0.1	-
	공공공지 (미래공공부지)	8,170.0 (8,170.0)	-	8,170.0 (8,170.0)	1.6 (1.6)	• 미래공공시설 수요대비
	주 차 장	534.0	-	534.0	0.1	• 자전거주차장
	열공급시설	(5,125.0)	-	(5,125.0)	(1.0)	• 중량문화공원과 중복결정

2) 인구·주택수용계획 (변경)

구 분		주택수(세대)		인구수(인)		비 고
		기정	변경	기정	변경	
합 계		8,601	8,601	23,223	23,223	• 계획 가구당 인구 2.7인/세대 (서울시 2015년 도시계획지표) • 촉진·존치정비구역 : 7,652세대 • 존치관리지역 : 949세대 (480호) • 부분임대 816세대 포함시 : 9,417세대
촉진 · 존치 정비 구역	소 계	7,476	7,652	20,185	20,661	
	60㎡미만	3,488	3,642	9,418	9,834	
	60~85㎡이하	2,252	2,274	6,080	6,140	
	85㎡초과	1,736	1,736	4,687	4,687	
존치관리구역		1,125	949	3,038	2,562	

3) 기반시설 설치계획(문화시설, 복지시설 등) (변경)

① 공공편익시설계획

- (1) 공공청사계획(변경없음)
 (2) 문화·복지시설계획(변경없음)
 (3) 자전거주차장 설치계획(변경없음)
 (4) 공공·편익시설설치 총괄(변경)

구 분	부지 면적 (㎡)	규모	도입프로그램	산 출 근 거	비 고
소방 파출소	493.2	6층	- 재해예방 및 소방 - 안전교육	이전	중화3재정비촉진구역 수립에 따른 효율적인 토지이용을 위해 공공청사 이전 (중화동 303-7 → 중화동 303-5,6)
먹골 지구대	624	2층	치안서비스	지속가능한 신도시계획기준 (2007. 1 건교부 주거복지본부)	-
주민 센터	1,200	3~4층	동청사, 동대본부, 강당, 회의실 등	- 이전 - 중랑구 자치행정과 협의 (도시개발과-2992)	-
중화 도서관	5,307	4~5층	도서열람기능	- 기존 경찰서부지 활용 - 중랑구 문화체육과 협의 (도시개발과-2992)	-
타운센터	2,200	4~5층	- 공공의료서비스, 사회재활, 주간보호센터 - 문화기능, 전시·관람기능 - 문화정보시설, 수영장	- 지속가능한 신도시계획기준 (2007. 1 건교부 주거복지본부) - 중랑구 사회복지과 협의 (도시개발과-2992)	-
중화 커뮤니티 센터	921	4~5층	주민자치기능, 경로, 보육 기능	- 지속가능한 신도시계획기준 (2007. 1 건교부 주거복지본부) - 중랑구 사회복지과 협의 (도시개발과-2992)	-
목동 커뮤니티 센터	924	4~5층	주민자치기능, 경로, 보육 기능	- 지속가능한 신도시계획기준 (2007. 1 건교부 주거복지본부) - 중랑구 사회복지과 협의 (도시개발과-2992)	-
주차장	534	- 지상5m - 지하7m	자전거주차, 전철역 환승	유사사례 검토(영등포구)	- 자전거 주차시설 : 100㎡ - 자전거 공원 : 434㎡

② 미래공공부지 활용검토(변경없음)

- 4) 공원·녹지 및 환경보전계획 (변경없음)
 5) 교통계획 (변경없음)

- 6) 경관계획 (변경없음)
 7) 특성화계획 (변경없음)
 8) 도시 및 주거환경정비기본계획 (변경)
 ① 주택재개발사업 부문(변경없음)
 ② 도시환경정비사업 부문(신규)

구분	구역번호	생활권 유형	동명	지번	면적(㎡)			용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업 시행 방식	정비 유형
					기정	변경	변경후						
신규	중화3 재정비 촉진구역	C	중화동	303-9	-	증)6,877.8	6,877.8	250%	-	60%	-	도시 환경정비 사업	전면 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	증)6,877.8	192,458.3	37.7	-	-
	중화1	44,725.5	-	44,725.5	8.7	주택재개발	2009 촉진구역지정
	중화2	140,855.0	-	140,855.0	27.6	주택재개발	2011 촉진구역지정
	중화3	-	증)6,877.8	6,877.8	1.4	도시환경 정비사업	신규
존치 지역	존치 정비 구역	소계	226,636.0	226,636.0	44.4	-	-
		중화2	139,003.0	139,003.0	27.2	주택재개발	
		중화3	87,633.0	87,633.0	17.2	주택재개발	
	존치 관리 구역	소계	98,495.0	감)6,877.8	17.9	-	-
		지구단위계획구역	49,504.0	감)6,877.8	8.3	-	-
		기타	48,991.0	48,991.0	9.6	-	-

※ 중화2재정비촉진구역 : 촉진구역 해제에 따른 재정비촉진계획 변경 수립중

중화2,3존치정비구역 : 실태조사(주민의견청취) 결과에 따른 재정비촉진계획 변경 수립중

10) 재정비촉진사업별 용도지역 결정계획 (변경)

① 재정비촉진지구 용도지역 결정계획(변경)

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	6,187.2	—	6,187.2	1.2
		제2종일반주거지역(7층)	81,285.8	—	81,285.8	15.9
		제2종일반주거지역	205,008.6	—	205,008.6	40.2
		제3종일반주거지역	207,414.9	감)6,877.8.	200,537.1	39.3
	준주거지역		10,815.0	증)6,877.8.	17,692.8	3.4

② 중화1재정비촉진구역(주택재개발사업) : 변경없음

③ 중화2재정비촉진구역(주택재개발사업) : 변경없음

④ 중화3재정비촉진구역(도시환경정비사업) : 신규

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
계	6,877.8	—	6,877.8	100.0	
제3종일반주거지역	6,877.8	감)6,877.8	—	—	—
준주거지역		증)6,877.8	6,877.8	100.0	1,2차역세권 및 공공청사

11) 재정비촉진사업별 용도지구 결정계획 (변경없음)

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

구분	구역명	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이계획		비고
				기준	허용	상한	평균/최고층수	최고높이 (m)	
기정	중화1 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	30	210.0	—	300.0이하	— /35이하	125이하	변경 없음
기정	중화2 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	30	210.0	—	295.3이하	— /35이하	125이하	변경 없음
신규	중화3 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	60	250.0	320이하	400.0이하	— /26이하	80이하	
기정	중화2 준치정비구역	공동주택 및 부대복리시설	30	190.0	—	239.4이하	16.30이하/34이하	125이하	변경 없음
기정	중화3 준치정비구역	공동주택 및 부대복리시설	30	190.0	—	239.60이하	19.90이하/34이하	125이하	변경 없음

주1) 최고높이는 건축물 높이임

13) 기반시설의 비용분담계획 (변경)

□ 기반시설 비용분담계획(변경)

(1) 축진지구 기반시설(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
재정비축진지구 면적 = 510,711.5㎡						
소 계		166,026.0	－	165,500.0	100.0%	－
기 반 시 설	도 로	89,044.5	감)526.0	88,518.5	53.6%	－
	공 원	33,641.0	－	33,641.0	20.3%	－
	녹 지	22,679.7	－	22,679.7	13.7%	－
	문화·복지시설	4,045.0	－	4,045.0	2.4%	－
	도서관	5,307.0	－	5,307.0	3.2%	－
	공공청사	2,316.7	－	2,316.7	1.4%	소방파출소 위치변경
	공공공지	8,170.0	－	8,170.0	4.9%	－
	광 장	288.1	－	288.1	0.2%	－
	주차장	534.0	－	534.0	0.3%	－
	열공급시설	(5,125.0)	－	(5,125.0)	(3.1%)	중량문화공원과 중복결정

(2) 구역별 기반시설 분담(변경)

구 분	소 계	재정비축진구역(㎡)			존치정비구역(㎡)	
		1구역	2구역	3구역	2구역	3구역
재정비축진사업구역 (㎡) ①	419,094.3	44,725.5	140,855	6,877.8	139,003	87,633
계획기반시설 구성비 (%) ②	135.8	27.2	26.8	22.2	35.2	24.3
계획기반시설(㎡) ③	120,682.4	12,164.2	37,704	493.2	48,988	21,333
계획기반시설내 국공유지(㎡) ④	25,838.2	804.2	4,148	—	20,190	696
기존기반시설내 국공유지(㎡) ⑤	32,918.7	4,325.5	11,937	493.2	9,658	6,505
계획기반시설중 유상매입면적(㎡) ⑥	—	—	—	—	—	—
공공시설 설치에 대한 환산부지 면적 ⑦	1,031.98	—	—	1,031.98	—	—
순분담면적(㎡) B = ③-④-⑤-⑥+⑦	62,966.1	7,034.5	21,619.0	1,031.98	19,140	14,132
순 부 담 비 율	15.0%	15.7	15.3%	15.0%	13.8%	16.1%

② 부담주체별 설치계획 (변경)

■ 기반시설설치 사업분담(변경)

구분	공공부문	민간부문	비고
사업주체	공공시행	민간(조합)시행	
사업내용	• 봉화산길 도로확장(구역외) • 커뮤니티센터 2개소 • 문화시설(타운센터) 1개소 • 도서관 1개소 • 자전거주차장 1개소	• 촉진구역 내 정비기반시설 - 도로, 공원, 녹지 등 - 구역내 봉화산길은 민간기부채납 • 파출소(먹골지구대) 1개소※ • 주민센터 1개소※ • 소방파출소 1개소※	• 봉화산길 남측변 확장의 경우 특별 계획가능구역에 따른 통합 개발시 민간기부채납 유도

※ 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)
기정	중화2재정비 촉진구역	3,027	710(160)	221	228	216(115)	(45)	-
신규	중화3재정비 촉진구역	176	21	-	21	-	-	-
기정	중화2존치 정비구역	1,957	351	162	147	42	-	-
기정	중화3존치 정비구역	1,437	253	111	114	28	-	-
변경	합 계	7,652	1,555(220)	581(16)	579(3)	326(132)	(63)	(6)

주1) 존치지역은 추후 촉진구역 지정시 적용 예정

주2) ()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	• 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	1단계	2009년	2017년	2020년	재정비촉진구역	
기정	2단계	2012년	2014년	2017년	중화2	
					재정비촉진구역	
변경	촉진구역 해제에 따른 재정비촉진계획 변경 수립중					
신규	3단계	2016년	2018년	2020년	중화3재정비 촉진구역	
기정	3단계	2013년	2015년	2017년	중화2,3 존치정비구역	
변경	실태조사(주민의견청취) 결과에 따른 재정비촉진계획 변경수립중					

- 16) 광고물관리계획 (변경없음)
 17) 폐기물 처리에 관한 계획 (변경없음)
 18) 기타계획 (변경없음)
 (친환경건축물계획, 에너지순환계획, 방재계획, 정보화계획, 여행프로젝트 등)
 19) 재정비촉진구역 정비계획 (변경)

① 중화 1 재정비촉진구역 : 변경없음

② 중화 2 재정비촉진구역 : 변경없음

③ 중화 3 재정비촉진구역 : 신규지정

(1) 재정비촉진구역 지정도서

가. 재정비촉진구역의 결정(변경)조서

구분	촉진사업 명 칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신규	중화3재정비촉진사업	중랑구 중화동 303-9번지 일원	-	증)6,877.8	6,877.8	

(2) 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 관련)

가. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		－	증)6,877.8	6,877.8	100.0	－
정비기반 시설 등	소 계	－	증)493.2	493.2	7.2	순부담률 15%
	공공청사	－	증)493.2	493.2	7.2	소방파출소
획 지	소 계	－	증)6,384.6	6,384.6	92.8	－
	획 지	－	증)6,384.6	6,384.6	92.8	공개공지 476.2㎡ 포함 (대지면적의 7.46%)

나. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율	비고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		6,877.8	-	6,877.8	100.0	-
주 거 지 역	소 계	6,877.8	-	6,877.8	100.0	-
	제3종일반주거지역	6,877.8	감)6,877.8	-	-	-
	준주거지역	-	증)6,877.8	6,877.8	100.0	-

○ 용도지역 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면 적(㎡)	결정(변경)사유
		기 정	변 경		
-	중화동 303-9번지 일원	제3종 일반주거지역	준주거지역	6,877.8	• 역세권을 중심으로 도심형 주거와 상업업무기능 보완을 위한 복합 용도 지역으로 관리하기 위해 용도지역 변경

○ 용도지구 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초 결정일	비고
기정	①	미관 지구	일반 미관 지구	노원구계~면목동 727-264 (중화동 303-5~중화동 303-16)	121,440	5,060 (106)	양측12 (편측12)	서고 2002-289 (2002.7.5)	동1로

※ ()는 중화3재정비촉진구역 구역내 수치임

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호 관련)
1) 도로

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
폐지	소로	3	7	4	국지 도로	71	중화동 303-16	중화동 303-9	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-
폐지	소로	3	8	4	국지 도로	14	중화동 303-8	중화동 303-8	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-7	-	•폐지	•중화3재정비촉진구역 지정 및 계획수립에 따른 구역내 도로 폐지
소로3-8	-	•폐지	•중화3재정비촉진구역 지정 및 계획수립에 따른 구역내 도로 폐지

2) 공공·문화체육시설

■ 공공청사

○ 공공청사 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치		면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	기 정	변 경	변경후		
변경	③	공공청사	소방 파출소	중화동 303-7	중화동 303-5,6	493.2	-	493.2	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	-

○ 건축물(소방파출소)의 규모

건폐율	용적률	높 이	비 고
60% 이하	400% 이하	25m 이하	준주거지역

○ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변경사유
③	공공청사	• 위치변경 : 중화동 303-7 → 중화동 303-5,6 • 건폐율 변경 : 중화동 50%이하 → 60%이하 • 용적률 변경 : 250%이하 → 400%이하 • 높이 지정 : 25m 이하	• 중화3재정비촉진구역 지정 및 계획수립에 따 른 효율적인 토지이용을 위해 공공청사 위치이 동 • 건폐율과 용적률, 높이를 용도지역 변경후 준 주거지역 법적상한으로 변경

라. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신규	중화3 재정비 촉진구역 도시환경정 비구역	6,877.8	3-1	6,384.6	중랑구 중화동 303-9번지 일원	30	-	-	30	-	-
			3-2	493.2	중화동 303-5,6						

2) 건축시설계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신규	중화3 재정비 촉진 구역 도시 환경 정비 구역	6,877.8	3-1	6,384.6	중화동 303-9 일원	주거, 업무, 근린생활시설	60 이하	기준:250이하 허용:320이하 상한:400이하	80 이하	-
			3-2	493.2	중화동 303-5,6	공공청사	60 이하	400이하	25 이하	-
주택의 규모 및 건설비율			구 분		합계		분양		임대	
			합 계		176(100.0)		155(88.1%)		21(11.9%)	
			전용 85㎡이하		176(100.0)		155(88.1%)		21(11.9%)	
			전용 85㎡초과		-		-		-	
심의 완화 사항			-							
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 - 도로변(소로3-9호선) 5m - 도로변(중로1-1호선), 소방파출소 동일로변 3m • 건축지정선 - 동일로변 3m							

마. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시환경 정비사업	구역지정고시일 로부터 4년 이내	토지등소유자	현황 : 75세대 계획 : 176세대	(증 : 101세대)

20) 존치지역의 관리 및 정비계획 (변경없음)

21) 사업시행지침 (변경없음)

22) 기타사항 (변경없음)

23) 중화존치관리구역 지구단위계획 (변경)

① 지구단위계획구역에 관한 결정

(1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

■ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	중화존치관리구역 지구단위계획구역	중화동 306-66일대	49,504	감)6,877.8	42,626.2	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.06.04)	

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

(1) 용도지역·지구 결정조서

① 용도지역

■ 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변경	변경후		
소 계		49,504	감)6,877.8	42,626.2	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역	19,813	-	19,813.0	46.5	
	제3종일반주거지역	18,876	감)6,877.8	11,998.2	28.1	
	준주거지역	10,815	-	10,815.0	25.4	

※ 특별계획가능구역내 용도지역 상향(제23종일반주거지역→준주거지역)은 특별계획구역 세부개발계획 결정시 변경 검토

※ 중화3재정비촉진구역 6,877.8㎡ 신규지정으로 중화존치관리구역 지구단위계획구역에서 제외

② 용도지구

■ 용도지구 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세 분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비고
기정	①	미관 지구	일반 미관 지구	노원구계~면목동 727-264 (중화동303-75~중화동303-15, 중화동303-76~중화동305-70)	121,440	5,060 (325)	양측12 (편측12)	서울특별시고시 2002-289호 (2002.7.5)	동1로

※ ()는 지구단위계획구역내 수치임

(2) 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설(변경)

① 도로

■ 도로총괄표

류별	합 계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	11	939	6,568	1	121	3,820	-	-	-	10	818	2,748
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중로	1	121	3,820	1	121	3,820	-	-	-	-	-	-
소로	10	818	2,748	-	-	-	-	-	-	10	818	2,748

■ 도로 결정조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	18	35~ 38	보조 간선	10,950	상봉동	상계동시계	일반 도로	-	건고503호 (1969.8.27)	동일로
기정	중로	1	50	20 (30)	보조 간선	3,250 (121)	이문동 (중화동 304-70)	신내동 3-42 (중화동 303-1)	일반 도로	-	서고387호 (1978.8.3.)	봉화산로
기정	소로	3	1	3	국지 도로	34	중화동 305-40	중화동 305-59	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-
기정	소로	3	2	3	국지 도로	62	중화동 305-22	중화동 305-49	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-
기정	소로	3	3	4	국지 도로	190	중화동 305-45	중화동 305-1	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-
기정	소로	3	4	4	국지 도로	147	중화동 306-51	중화동 306-14	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-
기정	소로	3	5	3	국지 도로	35	중화동 306-56	중화동 306-58	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-
기정	소로	3	6	3	국지 도로	30	중화동 305-24	중화동 305-26	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-
폐지	소로	3	7	4	국지 도로	71	중화동 303-16	중화동 303-9	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-
폐지	소로	3	8	4	국지 도로	14	중화동 303-8	중화동 303-8	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-
기정	소로	3	9	4	국지 도로	216	중화동 304-74	중화동 304-34	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-
기정	소로	3	10	3	국지 도로	14	중화동 304-66	중화동 304-63	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-
기정	소로	3	11	3	국지 도로	58	중화동 304-38	중화동 304-22	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-
기정	소로	3	12	4	국지 도로	32	중화동 303-73	중화동 303-72	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-

■ 도로변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-7	-	•폐지	• 중화3재정비촉진구역으로의 변경에 따라 촉진구역내 기반시설 폐지
소로3-8	-	•폐지	• 중화3재정비촉진구역으로의 변경에 따라 촉진구역내 기반시설 폐지

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

(1) 획지에 관한 결정조서

가. 최대개발규모 (변경없음)

구분	적용지역	면적(㎡)	비고
최대개발규모	간선변 (동일로, 봉화산로)	3,500	• 적용예외 - 특별계획구역 - 기 개발된 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 - 가로주택정비사업
	이면부	1,500	

나. 획지 및 공동개발계획(변경없음)

구분	계획기준
공동개발 (지정)	• 동일소유자 및 동일건축물 필지 • 계획적 유도(기부채납)가 필요한 필지 • 봉화산로 확장시 발생하는 과소필지
공동개발 (권장)	• 계획적 유도(간선변 개발규모 확대 등)가 필요한 필지
자율적 공동개발 (권장)	• 공동개발의 선택범위 확장을 위해 자율적 공동개발로 계획

■ 공동개발 결정(변경)조서

● 공동개발(권장)계획

구분	획지 번호	가구 번호	지번	면 적(㎡)		비 고
				필 지	계	
기정	-	D1	305-65	156.2	662.0	● 공동개발(지정)
			305-71	156.2		
			305-72	349.6		
기정	-	D4	305-37	122.4	1,028.2	● 공동개발(권장)
			305-38	280.0		
			305-40	243.3		
			305-59	120.6		
			305-60	116.1		
기정	-		305-61	145.8	565.9	● 공동개발(권장) ● 부분편입 : 305-42, 305-43
			305-42	413.1		
기정	-	D5	305-43	152.8	547.8	● 공동개발(권장) ● 부분편입 : 305-44, 305-45
			305-35	135.5		
			305-44	143.5		
기정	-		305-45	268.8	560.9	● 공동개발(권장) ● 부분편입 : 303-54
			303-54	457.1		
기정	-	D10	303-56	103.8	305.4	● 공동개발(지정)
			303-45	153.0		
			303-46	152.4		
기정	-		303-14	127.3	1,115.1	● 공동개발(지정)
			303-15	350.1		
			303-17	278.7		
			303-75	359.0		
변경	-		303-14	127.3	872	● 공동개발(지정)
			303-15	107		
			303-17	278.7		
			303-75	359.0		
폐지	-		303-12	127.3	254.6	● 공동개발(지정)
			303-13	127.3		
			303-4	381.5		
기정	-	D11	303-44	181.8	1,031.3	● ① 303-4, 303-76 공동개발(지정) ● ①, 303-44, 303-62 공동개발(권장)
			303-62	86.9		
			303-76	381.1		
			303-1	735.5		
기정	-		303-66	93.6	969.3	● ① 303-1, 303-66 공동개발(지정) ● ② 303-67, 303-68 공동개발(지정) ● ①, ② 공동개발(권장) ● 부분편입 : 303-1, 303-68
			303-67	93.6		
			303-68	46.6		
			303-63	96.8		
기정	-		303-64	96.8	1,049.8	● ① 303-63, 303-64, 303-79 공동개발(지정) ● ①, 303-65 공동개발(권장)
			303-65	95.5		
			303-79	760.7		
			304-25	180.5		
기정	-	D14	304-26	150.4	330.9	● 공동개발(지정)
			304-67	171.5		
기정	-		304-70	35.1	206.6	● 공동개발(지정) ● 부분편입 : 304-70
			304-62	34.0		
			304-65	7.0		
기정	-	D15	304-66	106.8	319.2	● 공동개발(지정)
			304-79	171.4		
			304-67	171.5		

※ 부분편입된 대지의 경우 구적면적으로 산정

■ 공동개발 결정(변경)사유서

가구번호	변경내용	변경사유
D11	303-15 면적 감소 - 면적 : 1,115.1㎡ → 872㎡, 감)243.1㎡	인접한 필지의 중화3재정비촉진구역으로의 변경에 따라 공동개발(지정) 변경
	303-12, 303-13 공동개발(지정) 폐지	중화3재정비촉진구역으로의 변경에 따라 공동개발(지정) 폐지

(2) 건축물에 대한 용도·개발밀도·배치·대지내 공지에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

① 불허용도

■ 불허용도 결정조서(변경없음)

도면 번호	위치	용 도
A	간선변 (동일로, 봉화산로)	▶ 전층 - 단독 및 공동주택(복합용도 제외) - 제1종 근린생활시설 중 안마원 - 제2종 근린생활시설 중 안마시술소, 욕외 철타이 있는 골프연습장 - 문화 및 집회시설 중 관람장 - 판매시설 중 일반게임제공업 - 운동시설 중 욕외 철타이 있는 골프연습장 - 공장 - 창고시설 - 자동차 관련시설 - 위험물 저장 및 처리시설(단, 주유소는 신축건물에 한함) - 장례식장(의료시설 내 부수시설 포함) ▶ 1층 - 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 금융업소(ATM기 제외) - 업무시설 중 금융업소(ATM기 제외)
B	이면부	▶ 전층 - 제1종 근린생활시설 중 안마원 - 제2종 근린생활시설 중 안마시술소, 욕외 철타이 있는 골프연습장 - 문화 및 집회시설 중 관람장 - 판매시설 중 일반게임제공업 - 운동시설 중 욕외 철타이 있는 골프연습장 - 공장 - 창고시설 - 자동차 관련시설(주차장 제외) - 위험물 저장 및 처리시설 - 장례식장(의료시설 내 부수시설 포함)

② 권장용도

■ 권장용도 결정조서(변경없음)

도면번호	위 치	용 도
1	간선변 (동일로, 봉화산로)	▶ 전층 • 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 • 판매시설 중 상점 • 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 • 업무시설(오피스텔 제외)
2	이면부	▶ 전층 • 제1종 근린생활시설(변전소, 양수장, 정수장, 대피소, 공중화장실, 가스배관시설 제외) • 제2종 근린생활시설(노래연습장, 다중생활시설, 제조업소, 수리점 제외) • 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설

나. 건축물의 개발밀도에 관한 결정조서(변경)

① 건폐율 : 관련법규 및 조례를 따름

② 건축물 용적률

■ 건축물 용적률 결정조서(기정)

구 분	기준용적률	허용용적률	상한용적률 ¹⁾	비 고
제2종일반주거지역	200%		서울시 도시계획 조례 시행규칙 제7조 적용	
제3종일반주거지역	250%			
준주거지역	300%	360%		
특별계획(가능)구역 ²⁾	1, 2구역	270%		
	3구역	250%	350%	

주1) 상한용적률 = 허용용적률 × [1+1.3×가중치×(공공시설 제공면적/공공시설 제공후 대지면적)] 이하
(단, 가중치는 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률)

주2) 특별계획(가능) 구역의 경우 세부개발계획 수립시 용도지역 상향(제23종일반주거지역→준주거지역) 전제

※ 공공건축물의 경우 해당 도시계획위원회의 심의를 득할 경우 인센티브 운영없이 허용용적률까지 달성 가능

※ 준주거지역내 건축물의 경우 비주거용도(오피스텔 등 준주택제외)의 비율이 전체 용적률의 10%이상 설치하여야 하며 이는 지상부 설치를 의미한다. 단, 4m 이하 도로에 접한 건축물의 경우 용도가 단독주택, 다세대, 연립주택, 기숙사일 경우는 제외한다.

※ 서울시 도시계획조례 제55조 제17항에 따른 관광숙박시설을 건축하고자 할 경우 시 도시계획위원회 또는 재정비위원회 심의를 통해 조례에서 정한 용적률의 20% 범위 내에서 완화가 가능하며 이 경우 「관광숙박시설 건립에 따른 지구단위계획」 기준을 따른다.

■ 건축물 용적률 결정조서(변경)

구 분	기준용적률	허용용적률	상한용적률 ¹⁾	비 고
제2종일반주거지역	200%		서울시 도시계획 조례 시행규칙 제7조 적용	
제3종일반주거지역	250%			
준주거지역	300%	360%		
특별계획(가능)구역 ²⁾	1, 2구역	270%	350%	

주1) 상한용적률 = 허용용적률 × [1+1.3×가중치×(공공시설 제공면적/공공시설 제공후 대지면적)] 이하
(단, 가중치는 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률)

주2) 특별계획(가능) 구역의 경우 세부개발계획 수립시 용도지역 상향(제23종일반주거지역→준주거지역) 전제

※ 공공건축물의 경우 해당 도시계획위원회의 심의를 득할 경우 인센티브 운영없이 허용용적률까지 달성 가능

※ 준주거지역내 건축물의 경우 비주거용도(오피스텔 등 준주택제외)의 비율이 전체 용적률의 10%이상 설치하여야 하며 이는 지상부 설치를 의미한다. 단, 4m 이하 도로에 접한 건축물의 경우 용도가 단독주택, 다세대, 연립주택, 기숙사일 경우는 제외한다.

※ 서울시 도시계획조례 제55조 제17항에 따른 관광숙박시설을 건축하고자 할 경우 시 도시계획위원회 또는 재정비위원회 심의를 통해 조례에서 정한 용적률의 20% 범위 내에서 완화가 가능하며 이 경우 「관광숙박시설 건립에 따른 지구단위계획」 기준을 따른다.

■ 준주거지역내 주거복합 건축물 용적률 기준

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

■ 주거복합 건축물 건축시 주거 대 비주거 용적률 배분기준

기준용적률	허용용적률	상한용적률 배분	
구 분		주거건립가능	비주거건립
〈준주거지역으로상향된 경우〉		기부채납으로 증가되는 용적률 $\times \alpha/\beta$	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times (\beta-\alpha)/\beta$
		α : 허용용적률에서 주거비율, β : 상한용적률	

■ 공개공지 의무면적 이상 추가 확보시 용적률 완화

구 분	산 식	비 고
공개공지 의무면적 추가확보시	「건축법」 및 「서울시 건축조례」에 따른 완화산식 적용 $[1 + \{ \text{공개공지 면적} - (\text{공개공지등 설치의무 면적, 의무대상이 아닌 경우 대지면적의 5\%}) / \text{대지면적} \}] \times \text{허용용적률}$	허용용적률의 1.2배 이하
공개공지 의무면적 추가확보 후 지하철출입구, 환기구 등 지장물 설치시	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 수립지침에 따른 완화 산식 적용 - 건축법에 따라 완화된 용적률 + (허용용적률 $\times$ 의무면적을 초과하는 공개공지 면적의 절반 / 대지면적) 이내	

※ 용도지역 변경(상향)이 없는 일반주거지역에 한하여 도시계획위원회 또는 재정비위원회(자치구 포함)에서 인정하는 경우 적용 가능

③ 건축물용적률인센티브항목

1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30 이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
2. 친환경 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
3. 공동개발에 의한 인센티브 적용시 지구단위계획 재정비 결정고시일을 기준으로 기 동일소유자, 기 동일건축물의 경우에는 인센티브를 적용하지 아니한다.
4. 전층권장용도의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 전체 연면적(주차장 제외)의 20% 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
5. 구분지상권 제공이란 건축물내 일부 공간에 공연장, 전시장 등을 설치하고 공공에 사용권(구분지상권)을 제공하는 것을 말한다. 이 경우 사용범위 등 대하여는 입안권자 등과 사전협의하여야 한다.
6. 미관지구내 건축선 보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여한다. (미관지구 내 건축선 후 퇴부분은 제공면적 산정시 제외)
7. 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없다.
8. 공동개발에 의해 적용되는 인센티브 유형이 둘 이상일 경우 전면도로폭이 넓은 도로에 면한 인센티브 유형을 준수하는 것을 원칙으로 한다.
9. 친환경 인센티브 항목은 본 지구단위계획구역에서 동일하게 아래와 같이 적용한다.
10. 특별계획가능구역의 경우 통합개발시 특별계획가능구역 지침의 용적률 완화항목을 준수한다.

항목	세분	완화기준		비고
환경친화 및 에너지 효율화	녹색건축물 인증	• 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 x 0.12 • 우수(그린 2등급) : 기준용적률 x 0.08 • 우량(그린 3등급) : 기준용적률 x 0.04	3기준 모두 1등급 만족시: 기준 용적률 x 0.4	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 ※ 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증	• 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 x 0.08 • 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 x 0.06 • 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 x 0.04		
	신재생 에너지 공급률	• 공급률 20%초과 : 기준용적률 x 0.12 • 공급률 20%이하 15%초과 : 기준용적률 x 0.10 • 공급률 15%이하 10%초과 : 기준용적률 x 0.08 • 공급률 10%이하 5% 초과 : 기준용적률 x 0.06 • 공급률 5%이하 3%초과 : 기준용적률 x 0.04		※ 건축물의 총에너지사용량 중 신재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율
	중수도 시설설치	• 기준용적률 x 0.04		-총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 -관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	• 기준용적률 x 0.04		-빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투 시설 -침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	• 기준용적률 x (녹화면적 / 대지면적) x 0.1		-법정 조경으로 산입된 면적 제외 -녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연토양 보존	• 기준용적률 x (보존면적 / 대지면적) x 0.2		-자연토양 및 투수성 포장 -지하구조물 미설치시
	녹색주차장	• 기준용적률 x (설치면적 / 대지면적) x 0.1		-기준용적률 x 0.05 이내

▶ 용적률 인센티브 적용유형

용도지역	공간 특성	유형	건폐율	기준 용적률	허용 용적률	계획방향
준주거지역	간선변 (동일로, 봉화산로)	D1	60%	300%	360%	- 간선변 가로활성화 & 이면 차량출입 유도 - 공동개발, 공지 확보, 권장용도
	이면부	D2	60%	300%	360%	- 이면부 개발규모 확대 및 비주거 유도 - 공동개발, 권장용도

■ 인센티브 유형 (D1)

구 분		계획내용	
용도지역		준주거지역	
위치		간선변(동일로, 봉화산로)	
건폐율		60%	
기준/허용용적률		300%/360%	
인센티브 유도계획		공동개발, 공지 확보, 권장용도	
항목	세분	완화기준	비고
계획 유도	공동개발	공동개발1)	$\text{기준용적률} \times \alpha$ 2필지 $\alpha=0.08$ 3필지 $\alpha=0.1$ 4필지 이상 $\alpha=0.12$
	대지내공지	공개공지 및 쌈지형공지	$\text{기준용적률} \times (\text{설치면적} - \text{의무면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$ - 개방형 $\alpha=0.4$ - 필로티형 $\alpha=0.2$
		건축한계선	$\text{기준용적률} \times (\text{설치면적} - \text{의무면적} / \text{대지면적}) \times 0.4$
	건축물용도	전층 권장	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} / \text{주차장제외한 건축면적}) \times 0.2$
친환경	환경친화		녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등

주1) 공동개발이라 함은 공동개발(지정·권장), 자율적 공동개발을 말하며, 공동개발로 이면부 주차출입 가능시 이면도로변 주차 출입구 설치

■ 인센티브 유형 (D2)

구 분		계획내용	
용도지역		준주거지역	
위치		이면부	
건폐율		60%	
기준/허용용적률		300%/360%	
인센티브 유도계획		공동개발, 권장용도	
항목	세분	완화기준	비고
계획 유도	공동개발	공동개발1)	기준용적률 $\times \alpha$
	대지내공지	건축한계선	기준용적률 $\times$ (설치면적 - 의무면적/대지면적) $\times 0.4$
	건축물용도	전층 권장	기준용적률 $\times$ (권장용도면적/주차장제외한 건축연면적) $\times 0.15$
친환경	환경친화	녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

주1) 공동개발이라 함은 공동개발(지정·권장), 자율적 공동개발을 말한다.

④ 건축물 높이

■ 건축물 높이 결정조서(기정)

구 분		계획내용	비 고
간선변	동일로변	• 기준높이 50m 이하 • 최고높이 70m 이하	
	봉화산로변	• 기준높이 40m 이하 • 최고높이 60m 이하	
이면부	중랑역로변 동일로129길변	• 기준높이 30m 이하 • 최고높이 50m 이하	
	10m이상 도로변	• 최고높이 25m 이하	
	10m미만 도로변	• 최고높이 20m 이하	
특별계획 (가능)구역	1,2구역	• 기준높이 80m 이하 • 최고높이 110m 이하	
	3구역	• 최고높이 80m 이하	

주1) 이면부는 사선제한 동시 적용

※ 건축물의 높이는 건축법의 규정에 의한 높이로 적용하며, 건축물의 1층 전체에 피로티(건축물의 사용을 위한 경비실·계단실·승강기실 기타 이와 유사한 것을 포함한다)가 설치되어 있는 경우에는 건축물의 최고높이의 규정을 적용함에 있어서 피로티의 층고를 제외한 높이로 함

※ 상이한 제한을 받는 둘이상의 대지간 공동개발시 폭이 넓은 도로에 면한 대지의 규정을 적용

■ 건축물 높이 결정조서(변경)

구 분		계획내용	비 고
간선변	동일로변	•기준높이 50m 이하 •최고높이 70m 이하	
	봉화산로변	•기준높이 40m 이하 •최고높이 60m 이하	
이면부	중랑역로변 동일로129길변	•기준높이 30m 이하 •최고높이 50m 이하	
	10m이상 도로변	•최고높이 25m 이하	
	10m미만 도로변	•최고높이 20m 이하	
특별계획 (가능)구역	1,2구역	•기준높이 80m 이하 •최고높이 110m 이하	

주1) 이면부는 사선제한 동시 적용

※ 건축물의 높이는 건축법의 규정에 의한 높이로 적용하며, 건축물의 1층 전체에 피로티(건축물의 사용을 위한 경비실·계단실·승강기실 기타 이와 유사한 것을 포함한다)가 설치되어 있는 경우에는 건축물의 최고높이의 규정을 적용함에 있어서 피로티의 층고를 제외한 높이로 함

※ 상이한 제한을 받는 둘이상의 대지간 공동개발시 폭이 넓은 도로에 면한 대지의 규정을 적용

⑤ 높이 완화 항목 및 완화내용

항목	계획내용	비고
기준높이 완화 ¹⁾	• 공동개발시 -기준높이×0.3	
	• 건축물내 공익시설 설치 -기준높이×(제공면적 / 연면적)×4	• 국·공립 어린이집, 공동육아방, 작은 도서관, 가족지원센터, 창업지원센터, 인생이모작지원센터, 유통지원센터, 테마 박물관 또는 도시계획위원회 또는 재정비위원회 (자치구 포함) 심의에서 인정하는 경우
최고높이 완화 ¹⁾	• 기부채납 -기준높이 또는 최고높이×[1+(공공시설을 제공하는 면적÷공공시설을 제공하기 전의 대지면적)]	
	• 공개공지 조성시 ²⁾ -기준높이 또는 최고높이×[1+{(공개공지 면적-(공개공지등 설치의무 면적, 의무대상이 아닌 경우 대지면적의 5%))/대지면적}]	• 용도지역 변경(상향)이 없는 일반주거 지역에 한하여 도시계획위원회 또는 재정비위원회(자치구 포함)에서 인정하는 경우 적용 가능

주1) 완화된 최고높이는 대지별로 지정된 최고높이의 1.2배를 초과할 수 없다.

주2) 공개공지 추가 조성에 따른 최고높이 완화 적용시 계획요소가 중복되는 상한용적률 중복적용 불가

※ 특별계획가능구역의 경우 통합개발시 특별계획가능구역 지침의 높이 완화항목 준수

다. 건축물의 배치·형태·색채·건축선 등에 관한 결정조서

① 건축물의 배치 및 건축선

■ 건축물 배치 및 건축선 결정(변경)조서

구 분			계획내용		비 고
			기정	변경	
건축 한계선	간선변	동일로변	3m	3m	
		봉화산로변	1m	1m	
	이면부	10m 이상 도로변	1m	1m, 3m	
		10m 미만 도로변	1~1.5m	1~1.5m	
	특별계획(기능)구역		3m, 5m, 7m, 8m	3m, 5m, 7m, 8m	
건축 지정선	동일로변		3m	3m	

② 건축물의 형태 및 색채

■ 건축물 형태 및 색채 결정조서

구 분		계획내용	비 고
건축물 형태	투시벽 및 투시형서터	• 폭 20m에 면한 건축물은 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 처리	
	1층부	• 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없어야 함	
	개구부	• 신축건축물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어야 함 • 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주벽면을 도로에 노출금지	
건축물 외관	외벽면의 통일성	• 구역내 모든 건축물은 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과 조화를 유지하고, 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들간의 조화를 고려	
	측면 이격공지의 처리	• 폭 20m 이상 도로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이 이격거리 3m 미만 및 이격부분을 통로로 사용하지 않을 경우 이격공지는 차폐조경, 담장, 문으로 차폐	
	야간 경관조명	• 동일로, 봉화산로에 면한 대지에 10층 이상 신축, 증개축시 야간조명 권장	
	건축설비의 노출	• 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 건축설비는 도로변에 노출금지	
	미관지구 건축물 전면부	• 미관지구가 지정되어 있는 대지의 건축물 전면부에는 도시미관 저해하는 시설 설치 금지	
	탑상형 건축물	• 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물은 탑상형 권장	
	피로티 설치	• 생활가로와 연결한 대지의 건축물의 건축시 1층 부분에 피로티 설치를 권장	
	조형지붕	• 지구 내부의 건축물은 조형지붕 설치를 권장	
기타 사항	옥외광고물	• 「옥외광고물 등 관리법」 및 「서울특별시 중량구 옥외광고물 관리조례」 준수 • 동일로, 봉화산로변에 면한 건축물은 「서울특별시 옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한」 준수	
	담장 및 옹벽	• 담장 설치 시 식재 담장 또는 투시형 담장의 설치를 권장	
	옥상녹화	• 서울시 보급형 옥상녹화 조성 기법에 의한 설치 권장	

(3) 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지내 공지에 관한 결정(변경)조서

구 분	기 정	변 경	비 고
전면공지	• 동일로변 : 3m • 봉화산로변 : 1m • 이면부 : 1~1.5m • 특별계획가능구역 : 3m, 5m, 7m, 8m	• 동일로변 : 3m • 봉화산로변 : 1m • 이면부 : 1~3m • 특별계획가능구역 : 3m, 5m, 7m, 8m	결정도 참조
쌈지형공지	• 특별계획가능구역 : 6개소	• 특별계획가능구역 : 4개소	결정도 참조

나. 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서

① 교통처리

■ 차량동선 및 주차계획 결정(변경)조서

구 분	기 정	변 경	비고
차량출입불허구간	• 20m 이상 도로변(동일로, 봉화산로) • 차량출입불허구간 중 지목상 도로에서의 차량진출입 허용	• 20m 이상 도로변(동일로, 봉화산로) • 동일로변 소방파출소 차량진출입 허용 • 차량출입불허구간 중 지목상 도로에서의 차량진출입 허용	결정도 참조
보행자우선도로	• 15개소	• 10개소	결정도 참조

다. 특별계획가능구역에 관한 결정(변경)조서

① 특별계획구역의 총괄결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획가능구역1	중화동 306-66번지 일원	10,460.4	-	10,460.4	
기정	특별계획가능구역2	중화동 304-2번지 일원	11,989.7	-	11,989.7	
폐지	특별계획가능구역3	중화동 303-9번지 일원	7,750.0	감)7,750.0	-	

② 특별계획가능구역에 대한 지구단위계획 내용

■ 특별계획가능구역1

구 분		계획내용	비고
위 치		• 중화동 306-66번지 일원	
면 적		• 10,460.4㎡	
지정사유		• 지구중심부 간선변 입지, 개발파급효과 우수 • 역세권 및 중화생활권 중심기능 강화 • 지역 내 여건변화를 반영하여 특별계획구역을 특별계획가능구역으로 변경	
용도지역		• 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역 ※ 세부개발계획 수립 시 도시재정비위원회 심의를 거쳐 제23종일반주거지역을 준주거지역으로 변경 검토	
용 도 계 획	불허용도	▶ 전층 • 단독 및 공동주택(복합용도 제외), 제1종 근린생활시설 중 안마원, 제2종 근린생활시설 중 안마사술소, 옥외 철타이 있는 골프 연습장, 문화 및 집회시설 중 관람장, 판매시설 중 일반게입제공업, 운동시설 중 옥외 철타이 있는 골프연습장, 공장, 창고시설, 자동차관련시설, 위험물 저장 및 처리시설(단, 주유소는 신축건물에 한함), 장례식장(의료시설 내 부수시설 포함) ▶ 1층 • 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 금융업소(ATM기 제외) • 업무시설 중 금융업소(ATM기 제외)	
	권장용도	▶ 전층 • 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장, 판매시설 중 상점, 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설, 업무시설(오피스텔 제외)	
높 이 계 획		• 기준높이 : 80m / 최고높이 : 110m 이하	
밀 도 계 획	건폐율	• 60% 이하	
	용적률	• 기준용적률 : 270% 이하 • 허용용적률 : 350% 이하 ※ 용도지역 변경시 용적률	
배 치 계 획	건축한계선	• 봉화산로변 8m, 중랑역로변 및 이면부 5m	
	건축지정선	• 동일로변 3m	
교통처리계획		• 동일로 및 봉화산길변 차량출입 불허구간 설정 (단, 획지분할시 봉화산로변 일부 허용구간 설정)	
공공시설계획		• 기부채납 : 기반시설 부담 15% 이상 - 건축물 공공시설(국공립어린이집, 공동육아방, 작은도서관, 가족지원센터, 인생이모작지원센터, 창업지원센터, 유통지원센터, 테마박물관 등) - 세부개발계획 수립 이전 구 및 시 관련부서와의 사전협의를 통해 결정	
기타에 관한사항	획지분할	• 개발활성화를 위한 획지분할 가능 (면적이 최소 3,000㎡ 이상이며 간선변에 접한 경우에 한함)	
	지하철 출입구	• 중화역 지하코코스 연계(세부개발계획 수립 시 시설 결정)	
	사업방식	• 도시환경정비사업방식 도입 가능	

■ 특별계획가능구역2

구 분		계획내용	비고
위 치		• 중화동 304-2번지 일원	
면 적		• 11,989.7㎡	
지정사유		• 지구중심부 간선변 입지, 개발파급효과 우수 • 역세권 및 중화생활권 중심기능 강화 • 지역 내 여건변화를 반영하여 특별계획구역을 특별계획가능구역으로 변경	
용도지역		• 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역 ※ 세부개발계획 수립 시 도시재정비위원회 심의를 거쳐 제23종일반주거지역을 준주거지역으로 변경 검토	
용 도 계 획	불허용도	▶ 전층 • 단독 및 공동주택(복합용도 제외), 제1종 근린생활시설 중 안마원, 제2종 근린생활시설 중 안마시술소, 옥외 철타이 있는 골프 연습장, 문화 및 집회시설 중 관람장, 판매시설 중 일반계업제공업, 운동시설 중 옥외 철타이 있는 골프연습장, 공장, 창고시설, 자동차관련시설, 위험물 저장 및 처리시설(단, 주유소는 신축건물에 한함), 장례식장(의료시설 내 부수시설 포함) ▶ 1층 • 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 금융업소(ATM기 제외) • 업무시설 중 금융업소(ATM기 제외)	
	권장용도	▶ 전층 • 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장, 판매시설 중 상점, 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설, 업무시설(오피스텔 제외)	
높 이 계 획		• 기준높이 : 80m / 최고높이 : 110m 이하	
밀 도 계 획	건폐율	• 60% 이하	
	용적률	• 기준용적률 : 270% 이하 • 허용용적률 : 350% 이하 ※ 용도지역 변경시 용적률	
배 치 계 획	건축한계선	• 봉화산로변 8m, 중화역로변 5m, 이면부 7m	
	건축지정선	• 동일로변 3m	
교통처리계획		• 동일로 및 봉화산길변 차량출입 불허구간 설정 (단, 획지분할시 봉화산로변 일부 허용구간 설정)	
공공시설계획		• 기부채납 : 기반시설 부담 15% 이상 - 도로, 건축물 공공시설(국공립어린이집, 공동육아방, 작은도서관, 가족지원센터, 인생이모작지원센터, 창업지원센터, 유통지원센터, 테마박물관 등) - 세부개발계획 수립 이전 구 및 시 관련부서와의 사전협의를 통해 결정	
기타에 관한사항	획지분할	• 개발활성화를 위한 획지분할 가능 (면적이 최소 3,000㎡ 이상이며 간선변에 접한 경우에 한함)	
	지하철 출입구	• 중화역 지하코코스 연계(세부개발계획 수립 시 시설 결정)	
	사업방식	• 도시환경정비사업방식 도입 가능	

■ 특별계획가능구역3 - 폐지

구 분		계획내용	비고
위 치		• 중화동 303-9번지 일원	
면 적		• 7,750㎡	
지정사유		• 지구중심부 간선변 입지, 개발파급효과 우수 • 역사권 및 중화생활권 중심기능 강화 • 통합개발에 대한 주민의사를 반영하여 특별계획가능구역으로 지정	
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 세부개발계획 수립 시 도시재정비위원회 심의를 거쳐 제3종일반주거지역을 준주거지역으로 변경 검토	
용 도 계 획	불허용도	▶ 전층 • 단독 및 공동주택(복합용도 제외), 제1종 근린생활시설 중 안마원, 제2종 근린생활시설 중 안마시술소, 옥외 철타이 있는 골프 연습장, 문화 및 집회시설 중 관람장, 판매시설 중 일반게임제공업, 운동시설 중 옥외 철타이 있는 골프연습장, 공장, 창고시설, 자동차 관련시설, 위험물 저장 및 처리시설(단, 주유소는 신축건물에 한함), 장례식장(의료시설 내 부수시설 포함) ▶ 1층 • 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 금융업소(ATM기 제외) • 업무시설 중 금융업소(ATM기 제외)	
	권장용도	▶ 전층 • 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장, 판매시설 중 상점, 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설, 업무시설(오피스텔 제외)	
높 이 계 획		• 최고높이 : 80m 이하	
밀 도 계 획	건폐율	• 60% 이하	
	용적률	• 기준용적률 : 250% 이하 • 허용용적률 : 350% 이하 ※ 용도지역 변경시 용적률	
배 치 계 획	건축한계선	• 5m	
	건축지정선	• 동일로변 3m	
교통처리계획		• 동일로변 차량출입 불허구간 설정 (단, 소방파출소 준치시 동일로변 일부 허용구간 설정)	
공공시설계획		• 기부채납 : 기반시설 부담 15% 이상 - 건축물 공공시설(국공립어린이집, 공동육아방, 작은도서관, 가족지원센터, 인생이모작지원센터, 창업지원센터, 유통지원센터, 테마박물관 등) - 세부개발계획 수립 이전 구 및 시 관련부서와의 사전협의를 통해 결정	
기타에 관한사항	사업방식	• 도시환경정비사업방식 도입 가능	

③ 특별계획가능구역 용적률 인센티브

■ 인센티브 운영지침

1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 의무형 인센티브는 100분의 50 이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 50 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
2. 건축물 내 공익시설이란 건축물 내 일부 공간에 도서관 및 독서진흥법 등록대상(문고 제외), 영유아보육법 신고대상(가정보육시설 제외) 등을 설치하고 공공에 사용권(구분지상권)을 제공하는 것을 말한다. 이 경우 사용범위 등 대하여는 입안권자 등과 사전협의하여야 한다.
3. 저층부 가로활성화용도란 상업시설 및 전시시설 등으로 세부용도는 아래와 같으며, 1층 바닥면적의 2/3 이상 설치 시 또는 1층과 2층 바닥면적 합계의 1/2이상 설치 시, 심의를 통해 인센티브 부여한다.
 - 상업시설 : 의류, 잡화, 서적, 음반 등 소매점이나 카페, 식당 등 상업용도
 - 전시시설 등: 갤러리, 미디어아트, 체험형 스튜디오, 기업홍보관(공공에게 개방 가능), 정보안내소 등
 - 보행자의 가로활동과 관련이 없는 사무실이나 상업가로의 분위기를 훼손하는 자동차판매점, 금융업소 등은 저층부 가로활성화용도로 볼 수 없음. 또한 종교집회장, 옥외골프연습장, 안마시술소 등도 제외
4. 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목만 적용할 수 있으며, 용적률 인센티브와 기준높이 완화는 중복적용이 불가하다.

■ 용적률 인센티브 항목

구 분	목 표	인센티브 대상	요 건				완화기준
의 무	친환경 개발	녹색건축물 인증 건축물에너지소비 총량제 신재생에너지 이용시설	연면적 구분	1만㎡ 이상	3천㎡이상 ~1만㎡미만	3천㎡미만	기준등급 준수 시 허용용적률 총량의 1/2 부여
			녹색 건축물	그린1등급 (최우수)	그린2등급 (우수)	서울시 녹색건축 설계기준 적용	
			에너지 총량	246 (kWh/㎡·y) (1등급)	256 (kWh/㎡·y) (1등급)		
			신재생 에너지	10% 이상	9% 이상		
계 획 유 도	공익시설	건축물 내 공익시설	• 도서관 및 독서진흥법 등록대상(문고제외), 영유아보육법 신고대상(가정보육시설 제외)				기준용적률 × (도입시설 면적 ÷ 대지면적) × 0.1
		특정층(최상층)개방	• 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비) 조성 시				
		실내 공개공지	• 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입 시 (단, 위원회에서 인정하는 경우)				
	보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	• 가로활성화용도 준수 시				30%P
		무장애도시조성	• 장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 최우수 등급 인증 시				30%P
	안전·방재	방재 관련시설	• 방재와 관련된 시설 설치 시 (소방관련기관과 협의해서 인정 시)				30%P

■ 높이 완화 항목

구 분	목 표	인센티브 대상	요 건	완화기준
기준 높이 완화	공익시설	건축물 내 공익시설	도서관 및 독서진흥법 등록대상(문고제외), 영유아보육법 신고대상(가정보육시설 제외)	$\text{기준높이} \times (\text{도입시설 면적} \div \text{대지면적})$
		특정층(최상층)개방	건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비) 조성 시	
		실내 공개공지	기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입 시 (단, 위원회에서 인정하는 경우)	
	보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	가로활성화용도 준수 시	15m
		무장애도시조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 최우수 등급 인증 시	15m
	안전·방재	방재 관련시설	방재와 관련된 시설 설치 시 (소방관련기관과 협의해서 인정 시)	15m
최고 높이 완화	-	-	공공시설 기부채납 시	$\text{기준높이 또는 최고높이} \times [1 + (\text{공공시설을 제공하는 면적} \div \text{공공시설을 제공하기 전의 대지면적})]$

④ 경미한 사항에 관한 결정
(1) 경미한 사항에 관한 결정조서

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 대지안의 공지(공개공지, 썸지형공지, 전면공지, 공공보행통로 등)의 위치변경 및 조성방법의 변경(신설·폐지 포함)
3. 지구단위계획 시행지침의 변경(관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)

II. 재정비촉진지구 도시관리계획 결정조서

1. 재정비촉진지구 결정조서 (변경없음)

구분	명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
기정	중화 재정비촉진지구	주거지형	중랑구 중화동 일원	510,711.5	-	510,711.5	

2. 용도지역 결정(변경)조서

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	6,187.2	-	6,187.2	1.2
		제2종일반주거지역(7층)	81,285.8	-	81,285.8	15.9
		제2종일반주거지역	205,008.6	-	205,008.6	40.2
		제3종일반주거지역	207,414.9	감)6,877.8.	200,537.1	39.3
	준주거지역		10,815.0	증)6,877.8.	17,692.8	3.4

3. 용도지구 결정조서 (변경없음)

1) 용도지구 결정조서

• 변경없음

(1) 미관지구 결정조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세 분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비고
기정	①	미관 지구	일반 미관지구	노원구계~면목동 727-264 (목동 195-3~중화동 56-3)	121,440 (14,472)	5,060 (1,206)	양측12 (편측12)	서울특별시고시 제2002-289호 (2002.7.5)	동1로

()는 촉진지구내 수치임

4. 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정(변경)조서

① 지구단위계획구역

(1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

■ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	중화촌치관리구역 지구단위계획구역	중화동 306-66일대	49,504	감)6,877.8	42,626.2	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.06.04)	

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

(1) 용도지역·지구 결정조서

① 용도지역

■ 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변경	변경후		
소 계		49,504	감)6,877.8	42,626.2	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역	19,813	-	19,813.0	46.5	
	제3종일반주거지역	18,876	감)6,877.8	11,998.2	28.1	
	준주거지역	10,815	-	10,815.0	25.4	

※ 특별계획가능구역내 용도지역 상향(제23종일반주거지역→준주거지역)은 특별계획구역 세부개발계획 결정시 변경 검토

※ 중화3재정비촉진구역 6,877.8㎡ 신규지정으로 중화촌치관리구역 지구단위계획구역에서 제외

② 용도지구

■ 용도지구 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세 분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비고
기정	①	미관 지구	일반 미관 지구	노원구계~면목동 727-264 (중화동303-75~중화동303-15, 중화동303-76~중화동305-70)	121,440	5,060 (325)	양측12 (편측12)	서울특별시고시 2002-289호 (2002.7.5)	동1로

※ ()는 지구단위계획구역내 수치임

(2) 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설(변경)

① 도로

■ 도로총괄표

류별	합 계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	11	939	6,568	1	121	3,820	-	-	-	10	818	2,748
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중로	1	121	3,820	1	121	3,820	-	-	-	-	-	-
소로	10	818	2,748	-	-	-	-	-	-	10	818	2,748

■ 도로 결정조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	18	35~38	보조 간선	10,950	상봉동	상계동시계	일반도 로	-	건고503호 (1969.8.27)	동일로
기정	중로	1	50	20 (30)	보조 간선	3,250 (121)	이문동 (중화동 304-70)	신내동 3-42 (중화동 303-1)	일반도 로	-	서고387호 (1978.8.3.)	봉화산로
기정	소로	3	1	3	국지 도로	34	중화동 305-40	중화동 305-59	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-
기정	소로	3	2	3	국지 도로	62	중화동 305-22	중화동 305-49	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-
기정	소로	3	3	4	국지 도로	190	중화동 305-45	중화동 305-1	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-
기정	소로	3	4	4	국지 도로	147	중화동 306-51	중화동 306-14	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-
기정	소로	3	5	3	국지 도로	35	중화동 306-56	중화동 306-58	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-
기정	소로	3	6	3	국지 도로	30	중화동 305-24	중화동 305-26	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-
폐지	소로	3	7	4	국지 도로	71	중화동 303-16	중화동 303-9	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-
폐지	소로	3	8	4	국지 도로	14	중화동 303-8	중화동 303-8	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-
기정	소로	3	9	4	국지 도로	216	중화동 304-74	중화동 304-34	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-
기정	소로	3	10	3	국지 도로	14	중화동 304-66	중화동 304-63	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-
기정	소로	3	11	3	국지 도로	58	중화동 304-38	중화동 304-22	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-
기정	소로	3	12	4	국지 도로	32	중화동 303-73	중화동 303-72	일반 도로	-	서고 제2016-130호 (16.4.28)	-

■ 도로변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-7	-	•폐지	• 중화3재정비촉진구역으로의 변경에 따라 촉진구역내 기반시설 폐지
소로3-8	-	•폐지	• 중화3재정비촉진구역으로의 변경에 따라 촉진구역내 기반시설 폐지

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

(1) 획지에 관한 결정조서

가. 최대개발규모 (변경없음)

구분	적용지역	면적(㎡)	비고
최대개발규모	간선변 (동일로, 봉화산로)	3,500	• 적용예외 - 특별계획구역 - 기 개발된 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 - 가로주택정비사업
	이면부	1,500	

나. 획지 및 공동개발계획(변경없음)

구분	계획기준
공동개발 (지정)	• 동일소유자 및 동일건축물 필지 • 계획적 유도(기부채납)가 필요한 필지 • 봉화산로 확장시 발생하는 과소필지
공동개발 (권장)	• 계획적 유도(간선변 개발규모 확대 등)가 필요한 필지
자율적 공동개발 (권장)	• 공동개발의 선택범위 확장을 위해 자율적 공동개발로 계획

■ 공동개발 결정(변경)조서

● 공동개발(권장)계획

구분	획지 번호	가구 번호	지번	면 적(㎡)		비 고
				필 지	계	
기정	-	D1	305-65	156.2	662.0	● 공동개발(지정)
			305-71	156.2		
			305-72	349.6		
기정	-	D4	305-37	122.4	1,028.2	● 공동개발(권장)
			305-38	280.0		
			305-40	243.3		
			305-59	120.6		
			305-60	116.1		
			305-61	145.8		
기정	-	D5	305-42	413.1	565.9	● 공동개발(권장) ● 부분편입 : 305-42, 305-43
			305-43	152.8		
기정	-	D5	305-35	135.5	547.8	● 공동개발(권장) ● 부분편입 : 305-44, 305-45
			305-44	143.5		
			305-45	268.8		
기정	-	D10	303-54	457.1	560.9	● 공동개발(권장) ● 부분편입 : 303-54
			303-56	103.8		
기정	-	D10	303-45	153.0	305.4	● 공동개발(지정)
			303-46	152.4		
기정	-		303-14	127.3	1,115.1	● 공동개발(지정)
			303-15	350.1		
			303-17	278.7		
			303-75	359.0		
변경	-		303-14	127.3	872	● 공동개발(지정)
			303-15	107		
			303-17	278.7		
			303-75	359.0		
폐지	-		303-12	127.3	254.6	● 공동개발(지정)
			303-13	127.3		
기정	-	D11	303-4	381.5	1,031.3	● ① 303-4, 303-76 공동개발(지정) ● ①, 303-44, 303-62 공동개발(권장)
			303-44	181.8		
			303-62	86.9		
			303-76	381.1		
기정	-		303-1	735.5	969.3	● ① 303-1, 303-66 공동개발(지정) ● ② 303-67, 303-68 공동개발(지정) ● ①, ② 공동개발(권장) ● 부분편입 : 303-1, 303-68
			303-66	93.6		
			303-67	93.6		
			303-68	46.6		
기정	-		303-63	96.8	1,049.8	● ① 303-63, 303-64, 303-79 공동개발(지정) ● ①, 303-65 공동개발(권장)
			303-64	96.8		
			303-65	95.5		
			303-79	760.7		
기정	-	D14	304-25	180.5	330.9	● 공동개발(지정)
			304-26	150.4		
기정	-		304-67	171.5	206.6	● 공동개발(지정) ● 부분편입 : 304-70
			304-70	35.1		
기정	-	D15	304-62	34.0	319.2	● 공동개발(지정)
			304-65	7.0		
			304-66	106.8		
			304-79	171.4		

※ 부분편입된 대지의 경우 구적면적으로 산정

■ 공동개발 결정(변경)사유서

가구번호	변경내용	변경사유
D11	303-15 면적 감소 - 면적 : 1,115.1㎡ → 872㎡, 감)243.1㎡	인접한 필지의 중화3재정비촉진구역으로의 변경에 따라 공동개발(지정) 변경
	303-12, 303-13 공동개발(지정) 폐지	중화3재정비촉진구역으로의 변경에 따라 공동개발(지정) 폐지

(2) 건축물에 대한 용도·개발밀도·배치·대지내 공지에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

① 불허용도

■ 불허용도 결정조서(변경없음)

도면 번호	위치	용 도
A	간선변 (동일로, 봉화산로)	▶ 전층 - 단독 및 공동주택(복합용도 제외) - 제1종 근린생활시설 중 안마원 - 제2종 근린생활시설 중 안마시술소, 옥외 철타이 있는 골프연습장 - 문화 및 집회시설 중 관람장 - 판매시설 중 일반게임제공업 - 운동시설 중 옥외 철타이 있는 골프연습장 - 공장 - 창고시설 - 자동차 관련시설 - 위험물 저장 및 처리시설(단, 주유소는 신축건물에 한함) - 장례식장(의료시설 내 부수시설 포함) ▶ 1층 - 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 금융업소(ATM기 제외) - 업무시설 중 금융업소(ATM기 제외)
B	이면부	▶ 전층 - 제1종 근린생활시설 중 안마원 - 제2종 근린생활시설 중 안마시술소, 옥외 철타이 있는 골프연습장 - 문화 및 집회시설 중 관람장 - 판매시설 중 일반게임제공업 - 운동시설 중 옥외 철타이 있는 골프연습장 - 공장 - 창고시설 - 자동차 관련시설(주차장 제외) - 위험물 저장 및 처리시설 - 장례식장(의료시설 내 부수시설 포함)

② 권장용도

■ 권장용도 결정조서(변경없음)

도면번호	위 치	용 도
1	간선변 (동일로, 봉화산로)	▶ 전층 •문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 •판매시설 중 상점 •노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 •업무시설(오피스텔 제외)
2	이면부	▶ 전층 •제1종 근린생활시설(변전소, 양수장, 정수장, 대피소, 공중화장실, 가스배관시설 제외) •제2종 근린생활시설(노래연습장, 다중생활시설, 제조업소, 수리점 제외) •노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설

나. 건축물의 개발밀도에 관한 결정조서(변경)

① 건폐율 : 관련법규 및 조례를 따름

② 건축물 용적률

■ 건축물 용적률 결정조서(기정)

구 분		기준용적률	허용용적률	상한용적률 ¹⁾	비 고
제2종일반주거지역		200%		서울시 도시계획 조례 시행규칙 제7조 적용	
제3종일반주거지역		250%			
준주거지역		300%	360%		
특별계획(가능)구역 ²⁾	1, 2구역	270%	350%		
	3구역	250%	350%		

주1) 상한용적률 = 허용용적률 × [1+1.3×가중치×(공공시설 제공면적/공공시설 제공후 대지면적)] 이하
(단, 가중치는 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률)

주2) 특별계획(가능) 구역의 경우 세부개발계획 수립시 용도지역 상향(제23종일반주거지역→준주거지역) 전제

※ 공공건축물의 경우 해당 도시계획위원회의 심의를 득할 경우 인센티브 운영없이 허용용적률까지 달성 가능

※ 준주거지역내 건축물의 경우 비주거용도(오피스텔 등 준주택제외)의 비율이 전체 용적률의 10%이상 설치하여야 하며 이는 지상부 설치를 의미한다. 단, 4m 이하 도로에 접한 건축물의 경우 용도가 단독주택, 다세대, 연립주택, 기숙사 일 경우는 제외한다.

※ 서울시 도시계획조례 제55조 제17항에 따른 관광숙박시설을 건축하고자 할 경우 시 도시계획위원회 또는 재정비위원회 심의를 통해 조례에서 정한 용적률의 20% 범위 내에서 완화가 가능하며 이 경우 「관광숙박시설 건립에 따른 지구단위계획」 기준을 따른다.

■ 건축물 용적률 결정조서(변경)

구 분		기준용적률	허용용적률	상한용적률 ¹⁾	비 고
제2종일반주거지역		200%		서울시 도시계획 조례 시행규칙 제7조 적용	
제3종일반주거지역		250%			
준주거지역		300%	360%		
특별계획(가능)구역 ²⁾	1, 2구역	270%	350%		

주1) 상한용적률 = 허용용적률 × [1+1.3×가중치×(공공시설 제공면적/공공시설 제공후 대지면적)] 이하
(단, 가중치는 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률)

주2) 특별계획(가능) 구역의 경우 세부개발계획 수립시 용도지역 상향(제23종일반주거지역→준주거지역) 전제

※ 공공건축물의 경우 해당 도시계획위원회의 심의를 득할 경우 인센티브 운영없이 허용용적률까지 달성 가능

※ 준주거지역내 건축물의 경우 비주거용도(오피스텔 등 준주택제외)의 비율이 전체 용적률의 10%이상 설치하여야 하며 이는 지상부 설치를 의미한다. 단, 4m 이하 도로에 접한 건축물의 경우 용도가 단독주택, 다세대, 연립주택, 기숙사일 경우는 제외한다.

※ 서울시 도시계획조례 제55조 제17항에 따른 관광숙박시설을 건축하고자 할 경우 시 도시계획위원회 또는 재정비위원회 심의를 통해 조례에서 정한 용적률의 20% 범위 내에서 완화가 가능하며 이 경우 「관광숙박시설 건립에 따른 지구단위계획」 기준을 따른다.

■ 준주거지역내 주거복합 건축물 용적률 기준

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

■ 주거복합 건축물 건축시 주거 대 비주거 용적률 배분기준

기준용적률	허용용적률	상한용적률 배분	
구 분		주거건립가능	비주거건립
<준주거지역으로상향된 경우>		기부채납으로 증가되는 용적률 $\times \alpha / \beta$	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times (\beta - \alpha) / \beta$
		α : 허용용적률에서 주거비율, β : 상한용적률	

■ 공개공지 의무면적 이상 추가 확보시 용적률 완화

구 분	산 식	비 고
공개공지 의무면적 추가확보시	• 「건축법」 및 「서울시 건축조례」에 따른 완화산식 적용 • $[1 + \{\text{공개공지 면적} - (\text{공개공지등 설치의무 면적, 의무대상이 아닌 경우 대지면적의 5\%})\} / \text{대지면적}] \times \text{허용용적률}$	허용용적률의 1.2배 이하
공개공지 의무면적 추가확보 후 지하철출입구, 환기구 등 지장물 설치시	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 수립지침에 따른 완화 산식 적용 • 건축법에 따라 완화된 용적률 + (허용용적률 $\times$ 의무면적을 초과하는 공개공지 면적의 절반 / 대지면적) 이내	

※ 용도지역 변경(상향)이 없는 일반주거지역에 한하여 도시계획위원회 또는 재정비위원회(자치구 포함)에서 인정하는 경우 적용 가능

③ 건축물용적률인센티브항목

1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30 이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
2. 친환경 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
3. 공동개발에 의한 인센티브 적용시 지구단위계획 재정비 결정고시일을 기준으로 기 동일소유자, 기 동일건축물의 경우에는 인센티브를 적용하지 아니한다.
4. 전층권장용도의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 전체 연면적(주차장 제외)의 20% 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
5. 구분지상권 제공이란 건축물내 일부 공간에 공연장, 전시장 등을 설치하고 공공에 사용권(구분지상권)을 제공하는 것을 말한다. 이 경우 사용범위 등 대하여는 입안권자 등과 사전협의하여야 한다.
6. 미관지구내 건축선 보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여한다. (미관지구 내 건축선 후 퇴부분은 제공면적 산정시 제외)
7. 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없다.
8. 공동개발에 의해 적용되는 인센티브 유형이 둘 이상일 경우 전면도로폭이 넓은 도로에 면한 인센티브 유형을 준수하는 것을 원칙으로 한다.
9. 친환경 인센티브 항목은 본 지구단위계획구역에서 동일하게 아래와 같이 적용한다.
10. 특별계획가능구역의 경우 통합개발시 특별계획가능구역 지침의 용적률 완화항목을 준수한다.

항목	세분	완화기준		비고
환경친화 및 에너지 효율화	녹색건축물 인증	- 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 x 0.12 - 우수(그린 2등급) : 기준용적률 x 0.08 - 우량(그린 3등급) : 기준용적률 x 0.04	3기준 모두 1등급 만족시: 기준 용적률 x 0.4	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 ※ 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증	- 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 x 0.08 - 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 x 0.06 - 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 x 0.04		
	신재생 에너지 공급률	- 공급률 20%초과 : 기준용적률 x 0.12 - 공급률 20%이하 15%초과 : 기준용적률 x 0.10 - 공급률 15%이하 10%초과 : 기준용적률 x 0.08 - 공급률 10%이하 5% 초과 : 기준용적률 x 0.06 - 공급률 5%이하 3%초과 : 기준용적률 x 0.04		※ 건축물의 총에너지사용량 중 신재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율
	중수도 시설설치	기준용적률 x 0.04		- 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 - 관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	기준용적률 x 0.04		- 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투 시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	기준용적률 x (녹화면적 / 대지면적) x 0.1		- 법정 조경으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	기준용적률 x (보존면적 / 대지면적) x 0.2		- 자연토양 및 투수성 포장 - 지하구조물 미설치시
	녹색주차장	기준용적률 x (설치면적 / 대지면적) x 0.1		- 기준용적률 x 0.05 이내

▶ 용적률 인센티브 적용유형

용도지역	공간 특성	유형	건폐율	기준 용적률	허용 용적률	계획방향
준주거지역	간선변 (동일로, 봉화산로)	D1	60%	300%	360%	- 간선변 가로활성화 & 이면 차량출입 유도 - 공동개발, 공지 확보, 권장용도
	이면부	D2	60%	300%	360%	- 이면부 개발규모 확대 및 비주거 유도 - 공동개발, 권장용도

■ 인센티브 유형 (D1)

구 분		계획내용		
용도지역		준주거지역		
위치		간선변(동일로, 봉화산로)		
건폐율		60%		
기준/허용용적률		300%/360%		
인센티브 유도계획		공동개발, 공지 확보, 권장용도		
항목	세분	완화기준		비고
계획 유도	공동개발	공동개발1)	기준용적률 $\times \alpha$	2필지 $\alpha=0.08$ 3필지 $\alpha=0.1$ 4필지 이상 $=0.12$
	대지내공지	공개공지 및 쌈지형공지	기준용적률 $\times$ (설치면적-의무면적/대지면적) $\times \alpha$	- 개방형 $\alpha=0.4$ - 필로티형 $\alpha=0.2$
		건축한계선	기준용적률 $\times$ (설치면적-의무면적/대지면적) $\times 0.4$	
	건축물용도	전층 권장	기준용적률 $\times$ (권장용도면적/주차장제외한 건축면적) $\times 0.2$	
친환경	환경친화		녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

주1) 공동개발이라 함은 공동개발(지정·권장), 자율적 공동개발을 말하며, 공동개발로 이면부 주차출입 가능시 이면도로변 주차출입구 설치

■ 인센티브 유형 (D2)

구 분		계획내용	
용도지역		준주거지역	
위치		이면부	
건폐율		60%	
기준/허용용적률		300%/360%	
인센티브 유도계획		공동개발, 권장용도	
항목	세분	완화기준	비고
계획 유도	공동개발	공동개발1)	기준용적률 $\times \alpha$
	대지내공지	건축한계선	기준용적률 $\times$ (설치면적 - 의무면적/대지면적) $\times 0.4$
	건축물용도	전층 권장	기준용적률 $\times$ (권장용도면적/주차장제외한 건축면적) $\times 0.15$
친환경	환경친화	녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

주1) 공동개발이라 함은 공동개발(지정·권장), 자율적 공동개발을 말한다.

④ 건축물 높이

■ 건축물 높이 결정조서(기정)

구 분		계획내용	비 고
간선변	동일로변	•기준높이 50m 이하 •최고높이 70m 이하	
	봉화산로변	•기준높이 40m 이하 •최고높이 60m 이하	
이면부	중랑역로변 동일로129길변	•기준높이 30m 이하 •최고높이 50m 이하	
	10m이상 도로변	•최고높이 25m 이하	
	10m미만 도로변	•최고높이 20m 이하	
특별계획 (가능)구역	1,2구역	•기준높이 80m 이하 •최고높이 110m 이하	
	3구역	•최고높이 80m 이하	

주1) 이면부는 사선제한 동시 적용

※ 건축물의 높이는 건축법의 규정에 의한 높이로 적용하며, 건축물의 1층 전체에 피로티(건축물의 사용을 위한 경비실·계단실·승강기실 기타 이와 유사한 것을 포함한다)가 설치되어 있는 경우에는 건축물의 최고높이의 규정을 적용함에 있어서 피로티의 층고를 제외한 높이로 함

※ 상이한 제한을 받는 둘이상의 대지간 공동개발시 폭이 넓은 도로에 면한 대지의 규정을 적용

■ 건축물 높이 결정조서(변경)

구 분	계획내용	비 고
간선변	동일로변	•기준높이 50m 이하 •최고높이 70m 이하
	봉화산로변	•기준높이 40m 이하 •최고높이 60m 이하
이면부	중랑역로변 동일로129길변	•기준높이 30m 이하 •최고높이 50m 이하
	10m이상 도로변	•최고높이 25m 이하
	10m미만 도로변	•최고높이 20m 이하
특별계획 (가능)구역	1,2구역	•기준높이 80m 이하 •최고높이 110m 이하

주1) 이면부는 사선제한 동시 적용

※ 건축물의 높이는 건축법의 규정에 의한 높이로 적용하며, 건축물의 1층 전체에 피로티(건축물의 사용을 위한 경비실·계단실·승강기실 기타 이와 유사한 것을 포함한다)가 설치되어 있는 경우에는 건축물의 최고높이의 규정을 적용함에 있어서 피로티의 층고를 제외한 높이로 함

※ 상이한 제한을 받는 둘이상의 대지간 공동개발시 폭이 넓은 도로에 면한 대지의 규정을 적용

⑤ 높이 완화 항목 및 완화내용

항목	계획내용	비고
기준높이 완화 ¹⁾	•공동개발시 -기준높이×0.3	
	•건축물내 공익시설 설치 -기준높이×(제공면적 / 연면적)×4	• 국·공립 어린이집, 공동육아방, 작은 도서관, 가족지원센터, 창업지원센터, 인생이모작지원센터, 유통지원센터, 테마박물관 또는 도시계획위원회 또는 재정비위원회 (자치구 포함) 심의에서 인정하는 경우
최고높이 완화 ¹⁾	•기부채납 -기준높이 또는 최고높이×[1+(공공시설을 제공하는 면적÷공공시설을 제공하기 전의 대지면적)]	
	•공개공지 조성시 ²⁾ -기준높이 또는 최고높이×[1+{(공개공지 면적-(공개공지등 설치의무 면적, 의무대상이 아닌 경우 대지면적의 5%))/대지면적}]	• 용도지역 변경(상향)이 없는 일반주거지역에 한하여 도시계획위원회 또는 재정비위원회(자치구 포함)에서 인정하는 경우 적용 가능

주1) 완화된 최고높이는 대지별로 지정된 최고높이의 1.2배를 초과할 수 없다.

주2) 공개공지 추가 조성에 따른 최고높이 완화 적용시 계획요소가 중복되는 상한용적률 중복적용 불가

※ 특별계획가능구역의 경우 통합개발시 특별계획가능구역 지침의 높이 완화항목 준수

다. 건축물의 배치·형태·색채·건축선 등에 관한 결정조서

① 건축물의 배치 및 건축선

■ 건축물 배치 및 건축선 결정(변경)조서

구 분			계획내용		비 고
			기정	변경	
건축 한계선	간선변	동일로변	3m	3m	
		봉화산로변	1m	1m	
	이면부	10m 이상 도로변	1m	1m, 3m	
		10m 미만 도로변	1~1.5m	1~1.5m	
	특별계획(가능)구역		3m, 5m, 7m, 8m	3m, 5m, 7m, 8m	
건축 지정선	동일로변		3m	3m	

② 건축물의 형태 및 색채

■ 건축물 형태 및 색채 결정조서

구 분		계획내용	비 고
건축물 형태	투시벽 및 투시형셔터	• 폭 20m에 면한 건축물은 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 처리	
	1층부	• 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없어야 함	
	개구부	• 신축건축물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어야 함 • 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주벽면을 도로에 노출금지	
건축물 외관	외벽면의 통일성	• 구역내 모든 건축물은 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과 조화를 유지하고, 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들간의 조화를 고려	
	측면 이격공지의 처리	• 폭 20m 이상 도로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이 이격거리 3m 미만 및 이격부분을 통로로 사용하지 않을 경우 이격공지는 차폐조경, 담장, 문으로 차폐	
	야간 경관조명	• 동일로, 봉화산로에 면한 대지에 10층 이상 신축, 증개축시 야간조명 권장	
	건축설비의 노출	• 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 건축설비는 도로변에 노출금지	
	미관지구 건축물 전면부	• 미관지구가 지정되어 있는 대지의 건축물 전면부에는 도시미관 저해하는 시설 설치 금지	
	탑상형 건축물	• 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물은 탑상형 권장	
	피로티 설치	• 생활가로와 연결한 대지의 건축물의 건축시 1층 부분에 피로티 설치를 권장	
	조형지붕	• 지구 내부의 건축물은 조형지붕 설치를 권장	
기타 사항	옥외광고물	• 「옥외광고물 등 관리법」 및 「서울특별시 중량구 옥외광고물 관리조례」 준수 • 동일로, 봉화산로변에 면한 건축물은 「서울특별시 옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한」 준수	
	담장 및 옹벽	• 담장 설치 시 식재 담장 또는 투시형 담장의 설치를 권장	
	옥상녹화	• 서울시 보급형 옥상녹화 조성 기법에 의한 설치 권장	

(3) 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지내 공지에 관한 결정(변경)조서

구 분	기 정	변 경	비 고
전면공지	• 동일로변 : 3m • 봉화산로변 : 1m • 이면부 : 1~1.5m • 특별계획가능구역 : 3m, 5m, 7m, 8m	• 동일로변 : 3m • 봉화산로변 : 1m • 이면부 : 1~3m • 특별계획가능구역 : 3m, 5m, 7m, 8m	결정도 참조
쌈지형공지	• 특별계획가능구역 : 6개소	• 특별계획가능구역 : 4개소	결정도 참조

나. 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서

① 교통처리

■ 차량동선 및 주차계획 결정(변경)조서

구 분	기 정	변 경	비고
차량출입불허구간	• 20m 이상 도로변(동일로, 봉화산로) • 차량출입불허구간 중 지목상 도로에서의 차량진출입 허용	• 20m 이상 도로변(동일로, 봉화산로) • 동일로변 소방파출소 차량진출입 허용 • 차량출입불허구간 중 지목상 도로에서의 차량진출입 허용	결정도 참조
보행자우선도로	• 15개소	• 10개소	결정도 참조

다. 특별계획가능구역에 관한 결정(변경)조서

① 특별계획구역의 총괄결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획가능구역1	중화동 306-66번지 일원	10,460.4	-	10,460.4	
기정	특별계획가능구역2	중화동 304-2번지 일원	11,989.7	-	11,989.7	
폐지	특별계획가능구역3	중화동 303-9번지 일원	7,750.0	감)7,750.0	-	

② 특별계획가능구역에 대한 지구단위계획 내용

■ 특별계획가능구역1

구 분		계획내용	비고
위 치		• 중화동 306-66번지 일원	
면 적		• 10,460.4㎡	
지정사유		• 지구중심부 간선변 입지, 개발파급효과 우수 • 역세권 및 중화생활권 중심기능 강화 • 지역 내 여건변화를 반영하여 특별계획구역을 특별계획가능구역으로 변경	
용도지역		• 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역 ※ 세부개발계획 수립 시 도시재정비위원회 심의를 거쳐 제23종일반주거지역을 준주거지역으로 변경 검토	
용 도 계 획	불허용도	▶ 전층 • 단독 및 공동주택(복합용도 제외), 제1종 근린생활시설 중 안마원, 제2종 근린생활시설 중 안마사술소, 옥외 철타이 있는 골프 연습장, 문화 및 집회시설 중 관람장, 판매시설 중 일반게임제공업, 운동시설 중 옥외 철타이 있는 골프연습장, 공장, 창고시설, 자동차관련시설, 위험물 저장 및 처리시설(단, 주유소는 신축건물에 한함), 장례식장(의료시설 내 부수시설 포함) ▶ 1층 • 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 금융업소(ATM기 제외) • 업무시설 중 금융업소(ATM기 제외)	
	권장용도	▶ 전층 • 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장, 판매시설 중 상점, 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설, 업무시설(오피스텔 제외)	
높 이 계 획		• 기준높이 : 80m / 최고높이 : 110m 이하	
밀 도 계 획	건폐율	• 60% 이하	
	용적률	• 기준용적률 : 270% 이하 • 허용용적률 : 350% 이하 ※ 용도지역 변경시 용적률	
배 치 계 획	건축한계선	• 봉화산로변 8m, 중랑역로변 및 이면부 5m	
	건축지정선	• 동일로변 3m	
교통처리계획		• 동일로 및 봉화산길변 차량출입 불허구간 설정 (단, 획지분할시 봉화산로변 일부 허용구간 설정)	
공공시설계획		• 기부채납 : 기반시설 부담 15% 이상 - 건축물 공공시설(국공립어린이집, 공동육아방, 작은도서관, 가족지원센터, 인생이모작지원센터, 창업지원센터, 유통지원센터, 테마박물관 등) - 세부개발계획 수립 이전 구 및 시 관련부서와의 사전협의를 통해 결정	
기타에 관한사항	획지분할	• 개발활성화를 위한 획지분할 가능 (면적이 최소 3,000㎡ 이상이며 간선변에 접한 경우에 한함)	
	지하철 출입구	• 중화역 지하코코스 연계(세부개발계획 수립 시 시설 결정)	
	사업방식	• 도시환경정비사업방식 도입 가능	

■ 특별계획가능구역2

구 분		계획내용	비고
위 치		• 중화동 304-2번지 일원	
면 적		• 11,989.7㎡	
지정사유		• 지구중심부 간선변 입지, 개발파급효과 우수 • 역세권 및 중화생활권 중심기능 강화 • 지역 내 여건변화를 반영하여 특별계획구역을 특별계획가능구역으로 변경	
용도지역		• 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역 ※ 세부개발계획 수립 시 도시재정비위원회 심의를 거쳐 제23종일반주거지역을 준주거지역으로 변경 검토	
용 도 계 획	불허용도	▶ 전층 • 단독 및 공동주택(복합용도 제외), 제1종 근린생활시설 중 안마원, 제2종 근린생활시설 중 안마시술소, 옥외 철타이 있는 골프 연습장, 문화 및 집회시설 중 관람장, 판매시설 중 일반게입제공업, 운동시설 중 옥외 철타이 있는 골프연습장, 공장, 창고시설, 자동차관련시설, 위험물 저장 및 처리시설(단, 주유소는 신축건물에 한함), 장례식장(의료시설 내 부수시설 포함) ▶ 1층 • 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 금융업소(ATM기 제외) • 업무시설 중 금융업소(ATM기 제외)	
	권장용도	▶ 전층 • 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장, 판매시설 중 상점, 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설, 업무시설(오피스텔 제외)	
높 이 계 획		• 기준높이 : 80m / 최고높이 : 110m 이하	
밀 도 계 획	건폐율	• 60% 이하	
	용적률	• 기준용적률 : 270% 이하 • 허용용적률 : 350% 이하 ※ 용도지역 변경시 용적률	
배 치 계 획	건축한계선	• 봉화산로변 8m, 중화역로변 5m, 이면부 7m	
	건축지정선	• 동일로변 3m	
교통처리계획		• 동일로 및 봉화산길변 차량출입 불허구간 설정 (단, 획지분할시 봉화산로변 일부 허용구간 설정)	
공공시설계획		• 기부채납 : 기반시설 부담 15% 이상 - 도로, 건축물 공공시설(국공립어린이집, 공동육아방, 작은도서관, 가족지원센터, 인생이모작지원센터, 창업지원센터, 유통지원센터, 테마박물관 등) - 세부개발계획 수립 이전 구 및 시 관련부서와의 사전협의를 통해 결정	
기타에 관한사항	획지분할	• 개발활성화를 위한 획지분할 가능 (면적이 최소 3,000㎡ 이상이며 간선변에 접한 경우에 한함)	
	지하철 출입구	• 중화역 지하콘코스 연계(세부개발계획 수립 시 시설 결정)	
	사업방식	• 도시환경정비사업방식 도입 가능	

■ 특별계획가능구역3 - 폐지

구 분		계획내용	비고
위 치		• 중화동 303-9번지 일원	
면 적		• 7,750㎡	
지정사유		• 지구중심부 간선변 입지, 개발파급효과 우수 • 역세권 및 중화생활권 중심기능 강화 • 통합개발에 대한 주민의사를 반영하여 특별계획가능구역으로 지정	
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 세부개발계획 수립 시 도시재정비위원회 심의를 거쳐 제3종일반주거지역을 준주거지역으로 변경 검토	
용 도 계 획	불허용도	▶ 전층 • 단독 및 공동주택(복합용도 제외), 제1종 근린생활시설 중 안마원, 제2종 근린생활시설 중 안마시술소, 옥외 철타이 있는 골프 연습장, 문화 및 집회시설 중 관람장, 판매시설 중 일반게임제공업, 운동시설 중 옥외 철타이 있는 골프연습장, 공장, 창고시설, 자동차 관련시설, 위험물 저장 및 처리시설(단, 주유소는 신축건물에 한함), 장례식장(의료시설 내 부수시설 포함) ▶ 1층 • 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 금융업소(ATM기 제외) • 업무시설 중 금융업소(ATM기 제외)	
	권장용도	▶ 전층 • 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장, 판매시설 중 상점, 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설, 업무시설(오피스텔 제외)	
높 이 계 획		• 최고높이 : 80m 이하	
밀 도 계 획	건폐율	• 60% 이하	
	용적률	• 기준용적률 : 250% 이하 • 허용용적률 : 350% 이하 ※ 용도지역 변경시 용적률	
배 치 계 획	건축한계선	• 5m	
	건축지정선	• 동일로변 3m	
교통처리계획		• 동일로변 차량출입 불허구간 설정 (단, 소방파출소 존치시 동일로변 일부 허용구간 설정)	
공공시설계획		• 기부채납 : 기반시설 부담 15% 이상 - 건축물 공공시설(국공립어린이집, 공동육아방, 작은도서관, 가족지원센터, 인생이모작지원센터, 창업지원센터, 유통지원센터, 테마박물관 등) - 세부개발계획 수립 이전 구 및 시 관련부서와의 사전협의를 통해 결정	
기타에 관한사항	사업방식	• 도시환경정비사업방식 도입 가능	

③ 특별계획가능구역 용적률 인센티브

■ 인센티브 운영지침

1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 의무형 인센티브는 100분의 50 이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 50 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
2. 건축물 내 공익시설이란 건축물 내 일부 공간에 도서관 및 도서관형법 등록대상(문고 제외), 영유아보육법 신고대상(가정보육시설 제외) 등을 설치하고 공공에 사용권(구분지상권)을 제공하는 것을 말한다. 이 경우 사용범위 등 대하여는 입안권자 등과 사전협의하여야 한다.
3. 저층부 가로활성화용도란 상업시설 및 전시시설 등으로 세부용도는 아래와 같으며, 1층 바닥면적의 2/3 이상 설치 시 또는 1층과 2층 바닥면적 합계의 1/2이상 설치 시, 심의를 통해 인센티브 부여한다.
 - 상업시설 : 의류, 잡화, 서적, 음반 등 소매점이나 카페, 식당 등 상업용도
 - 전시시설 등: 갤러리, 미디어아트, 체험형 스튜디오, 기업홍보관(공공에게 개방 가능), 정보안내소 등
 - 보행자의 가로활동과 관련이 없는 사무실이나 상업가로의 분위기를 훼손하는 자동차판매점, 금융업소 등은 저층부 가로활성화용도로 볼 수 없음. 또한 종교집회장, 옥외골프연습장, 안마시술소 등도 제외
4. 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목만 적용할 수 있으며, 용적률 인센티브와 기준 높이 완화는 중복적용이 불가하다.

■ 용적률 인센티브 항목

구 분	목 표	인센티브 대상	요 건	완화기준														
의 무	친환경 개발	녹색건축물 인증 건축물에너지소비 총량제 신재생에너지 이용시설	<table><tr><td>연면적 구분</td><td>1만㎡ 이상</td><td>3천㎡이상 ~1만㎡미만</td><td>3천㎡미만</td></tr><tr><td>녹색 건축물</td><td>그린1등급 (최우수)</td><td>그린2등급 (우수)</td><td rowspan="3">서울시 녹색건축 설계기준 적용</td></tr><tr><td>에너지 총량</td><td>246 (kWh/㎡·y) (1등급)</td><td>256 (kWh/㎡·y) (1등급)</td></tr><tr><td>신재생 에너지</td><td>10% 이상</td><td>9% 이상</td></tr></table>	연면적 구분	1만㎡ 이상	3천㎡이상 ~1만㎡미만	3천㎡미만	녹색 건축물	그린1등급 (최우수)	그린2등급 (우수)	서울시 녹색건축 설계기준 적용	에너지 총량	246 (kWh/㎡·y) (1등급)	256 (kWh/㎡·y) (1등급)	신재생 에너지	10% 이상	9% 이상	기준등급 준수 시 허용용적률 총량의 1/2 부여
			연면적 구분	1만㎡ 이상	3천㎡이상 ~1만㎡미만	3천㎡미만												
			녹색 건축물	그린1등급 (최우수)	그린2등급 (우수)	서울시 녹색건축 설계기준 적용												
			에너지 총량	246 (kWh/㎡·y) (1등급)	256 (kWh/㎡·y) (1등급)													
신재생 에너지	10% 이상	9% 이상																
계 획 유 도	공익시설	건축물 내 공익시설	• 도서관 및 독서진흥법 등록대상(문고제외), 영유아보육법 신고대상(가정보육시설 제외)	기준용적률 × (도입시설 면적 ÷ 대지면적) × 0.1														
		특정층(최상층)개방	• 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비) 조성 시															
		실내 공개공지	• 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입 시 (단, 위원회에서 인정하는 경우)															
	보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	• 가로활성화용도 준수 시	30%P														
		무장애도시조성	• 장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 최우수 등급 인증 시	30%P														
안전 · 방재	방재 관련시설	• 방재와 관련된 시설 설치 시 (소방관련기관과 협의해서 인정 시)	30%P															

■ 높이 완화 항목

구 분	목 표	인센티브 대상	요 건	완화기준
기준 높이 완화	공익시설	건축물 내 공익시설	• 도서관 및 독서진흥법 등록대상(문고제외), 영유아보육법 신고대상(가정보육시설 제외)	기준높이 × (도입시설 면적 ÷ 대지면적)
		특정층(최상층)개방	• 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비) 조성 시	
		실내 공개공지	• 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입 시 (단, 위원회에서 인정하는 경우)	
	보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	• 가로활성화용도 준수 시	15m
		무장애도시조성	• 장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 최우수 등급 인증 시	15m
	안전 · 방재	방재 관련시설	• 방재와 관련된 시설 설치 시 (소방관련기관과 협의해서 인정 시)	15m
최고 높이 완화	-	-	• 공공시설 기부채납 시	기준높이 또는 최고높이 × [1 + (공공시설을 제공하는 면적 ÷ 공공시설을 제공하기 전의 대지면적)]

5. 도시계획시설 결정(변경)조서
1) 교통시설
(1) 도로
■ 도로 총괄표

류별	합 계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	26	5,303	123,711	3	1,223	55,837	5	1,597	40,156	17	2,483	27,718
대로	4	2,149	82,762	0	659	40,127	2	1,077	32,310	1	413	10,325
중로	8	2,197	37,399	2	554	15,610	2	476	7,494	4	1,167	14,295
소로	12	872	3,200	1	10	100	1	44	352	10	818	2,748

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	18	35~38 (35~38)	보조 간선	10,950 (656)	상봉동 (중화동 296-44)	상계동 시계 (목동 250-1)	일반 도로	-	건고503호 (1969.8.27)	동일로
기정	대로	2	2	30	집산 도로	525	중화동 306-44 (311-9)	목동 250-17 (310-1)	일반 도로	-	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	-
기정	대로	2	3	30	집산 도로	552	중화동 300-37	중화동 304-70	일반 도로	-	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	-
기정	대로	3	1	25	집산 도로	413	목동 250-1	목동 248-76	일반 도로	-	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	-
기정	중로	1	50	20 (30)	보조 간선	3,250 (434)	이문동 (중화동33 0-81)	신내동 3-42 (중화동 303-1)	일반 도로	-	서고387호 (1978.8.3.)	봉화산로
기정	중로	1	1	20	집산 도로	120	중화동 301-1	중화동 302-1	일반 도로		서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	
기정	중로	2	1	18	집산 도로	118	목동 250-41	목동 250-39	일반 도로		서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	
기정	중로	2	2	15	국지 도로	358	중화동 316-1	중화동 328-62	일반 도로		서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	
기정	중로	3	1	14	국지 도로	256	목동 249-107	목동 248-66	일반 도로		서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	
기정	중로	3	2	12	집산 도로	119	중화동 307-15	중화동 307-39	일반 도로		서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	
기정	중로	3	3	12	집산 도로	333	중화동 316-34	중화동 328-34	일반 도로		서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	4	12	집산 도로	459	중화동 296-44	중화동 300-37	일반 도로		서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	
기정	소로	1	3	10	국지 도로	10	목동 249-71	목동 249-70	일반 도로		서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	
기정	소로	2	2	8	국지 도로	44	중화동 312-42	중화동 312-44	일반 도로	-	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	
기정	소로	3	1	3	국지 도로	34	중화동 305-40	중화동 305-59	일반 도로	-	서울특별시고시제 2016-130호 (2016.4.28)	-
기정	소로	3	2	3	국지 도로	62	중화동 305-22	중화동 305-49	일반 도로	-	서울특별시고시제 2016-130호 (2016.4.28)	-
기정	소로	3	3	4	국지 도로	190	중화동 305-45	중화동 305-1	일반 도로	-	서울특별시고시제 2016-130호 (2016.4.28)	-
기정	소로	3	4	4	국지 도로	147	중화동 306-51	중화동 306-14	일반 도로	-	서울특별시고시제 2016-130호 (2016.4.28)	-
기정	소로	3	5	3	국지 도로	35	중화동 306-56	중화동 306-58	일반 도로	-	서울특별시고시제 2016-130호 (2016.4.28)	-
기정	소로	3	6	3	국지 도로	30	중화동 305-24	중화동 305-26	일반 도로	-	서울특별시고시제 2016-130호 (2016.4.28)	-
폐지	소로	3	7	4	국지 도로	71	중화동 303-16	중화동 303-9	일반 도로	-	서울특별시고시제 2016-130호 (2016.4.28)	-
폐지	소로	3	8	4	국지 도로	14	중화동 303-8	중화동 303-8	일반 도로	-	서울특별시고시제 2016-130호 (2016.4.28)	-

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	9	4	국지 도로	216	중화동 304-74	중화동 304-34	일반 도로	-	서울특별시고시제 2016-130호 (2016.4.28)	-
기정	소로	3	10	3	국지 도로	14	중화동 304-66	중화동 304-63	일반 도로	-	서울특별시고시제 2016-130호 (2016.4.28)	-
기정	소로	3	11	3	국지 도로	58	중화동 304-38	중화동 304-22	일반 도로	-	서울특별시고시제 2016-130호 (2016.4.28)	-
기정	소로	3	12	4	국지 도로	32	중화동 303-73	중화동 303-72	일반 도로	-	서울특별시고시제 2016-130호 (2016.4.28)	-

※ 연장 및 위치 내 ()는 축진지구 내 수치임

※ 세부적인 구역편입현황은 도시관리계획결정도 참조

■ 도로변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-7	-	•폐지	• 중화3재정비축진구역으로의 변경에 따라 축진구역내 기반 시설 폐지
소로3-8	-	•폐지	• 중화3재정비축진구역으로의 변경에 따라 축진구역내 기반 시설 폐지

(2) 주차장

■ 주차장 결정조서 (변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	주차장	중화동 307-16일대	534	-	534	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	자전거 주차장

2) 공간시설

(1) 공원 (변경없음)

■ 총괄표

구 분	시가화구역			
	기 정		변 경 후	
	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)
합 계	6	33,641	6	33,641
근린공원	1	18,866	1	18,866
어린이공원	3	13,131	3	13,131
소공원	2	1,644	2	1,644

■ 공원 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	해누리 공원	어린이 공원	목동 250-17일대	2,319	-	2,319	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	-
기정	②	은하수 공원	소공원	목동 249-121일대	776	-	776	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	-
기정	③	별누리 공원	어린이 공원	목동 248-92일대	1,772	-	1,772	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	-
기정	④	하늘가람공 원	어린이 공원	중화동 309-110일대	9,040	-	9,040	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	-
기정	⑤	중랑 문화공원	근린공원	중화동 312-87일대	18,866	-	18,866	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	-
기정	⑥	달누리 공원	소공원	중화동 302-2일대	868	-	868	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	-

(2) 광장 (변경없음)

■ 광장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	광장	일반 광장	중화동 311-8일대	119.1	-	119.1	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	-
기정	②	광장	일반 광장	중화동 312-1일대	169	-	169	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	

(3) 녹지 (변경없음)

■ 녹지 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	녹지	연결 녹지	목동 249-55일대	1,447	-	1,447	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	-
기정	②	녹지	연결 녹지	목동 248-73일대	746	-	746	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	
기정	③	녹지	연결 녹지	중화동 332-125일대	1,494	-	1,494	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	-
기정	④	녹지	연결 녹지	중화동 331-102일대	3,020.7	-	3,020.7	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	-
기정	⑤	녹지	연결 녹지	중화동 330-81일대	3,201	-	3,201	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	
기정	⑥	녹지	연결 녹지	중화동 328-59일대	766	-	766	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	
기정	⑦	녹지	연결 녹지	중화동 316-34일대	12,005	-	12,005	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	

(4) 공공공지 (변경없음)

■ 공공공지 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	③	공공공지	중화동 301-7일대	8,170	-	8,170	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	

3) 유통 및 공급시설

(1) 시장 (변경없음)

■ 시장 결정(조서)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	⑩	시장	대규모 점포	중화동307-1	3,300	-	3,300	서고제114호 (72.8.5)	
기정	⑪	시장	대규모 점포	중화동314-1	3,950	-	3,950	서고제419호 (77.12.1)	

(2) 열공급설비 (변경없음)

■ 열공급설비 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	열공급설비	중화동 312-30일대	5,125	-	5,125	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	중랑문화공원 과 중복결정

4) 공공·문화체육시설

(1) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치		면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	동사무소	중화동 311-13일대		1,199.5	-	1,199.5	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	중화2동 주민센터
기정	②	공공청사	파출소	목동 249-123일대		624	-	624	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	먹골 지구대
변경	③	공공청사	소방 파출소	중화동 303-7	중화동 303-5,6	493.2	-	493.2	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	위치변경

■ 건축물(동사무소, 파출소)의 규모

건폐율	용적률	높이	비고
60% 이하	200% 이하	7층 이하	제2종일반주거지역

■ 건축물(소방파출소)의 규모(변경)

건폐율	용적률	높이	비고
60% 이하	400% 이하	25m 이하	준주거지역

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
③	공공청사	•위치변경 : 중화동 303-7 → 중화동 303-5,6 •건폐율 변경 : 중화동 50%이하 → 60%이하 •용적률 변경 : 250%이하 → 400%이하 •높이 지정 : 25m 이하	• 중화3재정비촉진구역 지정 및 계획수립에 따른 효율적인 토지이용을 위해 공공청사 위치이동 • 건폐율과 용적률을 용도지역 변경후 준주거지역 법정상한으로 변경

(2) 문화시설 (변경없음)
■ 문화시설 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	문화시설	중화동 312-15일대	2,200	-	2,200	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	타운센터

■ 건축물의 규모

건폐율	용적률	높이	비고
60% 이하	200% 이하	7층 이하	제2종일반주거지역

(3) 사회복지시설 (변경없음)

■ 사회복지시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	사회복지시설	중화동 314-2일대	921	-	921	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	중화 커뮤니티센터
기정	②	사회복지시설	목동 249-77일대	924	-	924	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	목동 커뮤니티센터

■ 건축물의 규모

건폐율	용적률	높 이	비 고
60% 이하	200% 이하	7층 이하	제2종일반주거지역

(4) 도서관 (변경없음)

■ 도서관 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	도서관	목동 249-2일대	5,307	-	5,307	서울특별시고시 제2009-223호 (2009.6.4)	-

■ 건축물의 규모

건폐율	용적률	높 이	비 고
60% 이하	200% 이하	7층 이하	제2종일반주거지역

III. 기타 사항

1. 기타 재정비촉진계획 계획 내용은 「중화재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정 도서」에 명시
2. 관계 도면 및 기타 자세한 내용은 「중화재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정 도서」 참조 : 생략(비치한 도서와 같음)
3. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재생본부 주거사업과 (☎02) 2133-7226) 및 중랑구 도시개발과(☎02) 2094-2183)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

□ 중화재정비촉진지구 결정도



□ 중화재정비촉진지구 토지이용계획도(기정)



**중화 재정비촉진지구
재정비촉진계획**

**토지이용계획도
(기정)**

LEGEND

재정비촉진지구	공원	커뮤니티 센터
특별재정비촉진지구	공원관리	주요정선도로
중추구역	공원시설	의전건축물주거지
군민주택	사회복지시설	
연립주택	보통주택도로	
공원	서점	

N

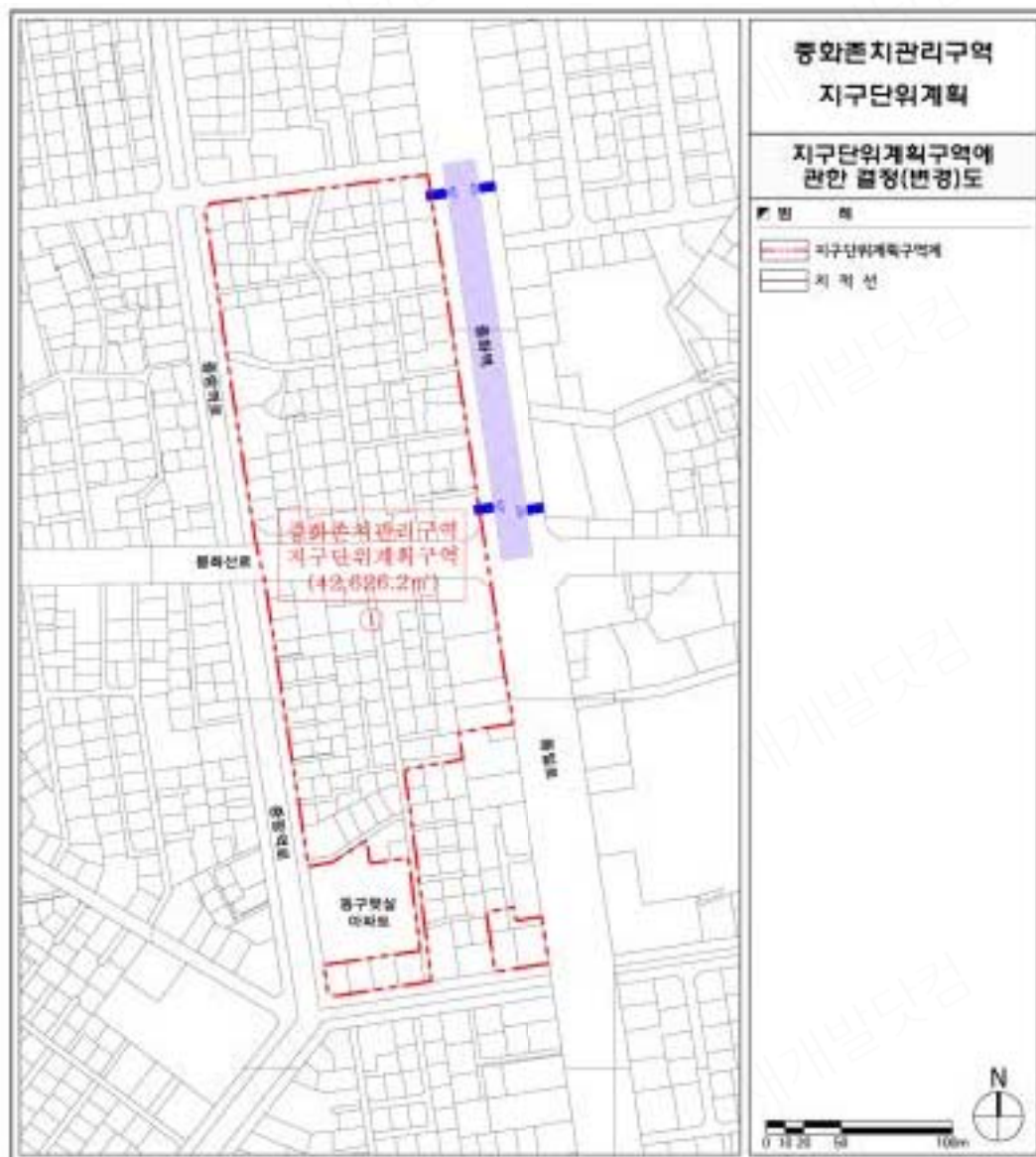
☐ 중화재정비촉진지구 토지이용계획도(변경)



☐ 중화준치관리구역 지구단위계획구역 결정도(기정)



☐ 중화준치관리구역 지구단위계획구역 결정도(변경)





☐ 중화3재정비촉진계획 결정도



☐ 중화3재정비촉진구역 용도지역결정도(기정)



☐ 중화3재정비촉진구역 용도지역결정도(변경)



