

발행인 : 서울특별시중랑구청장
 편집인 : 기획홍보과장
 서울특별시중랑구 봉화산길 179번지
 전 화 : 490-3315~9



제1510호 2009. 1. 5.

공 고

제 2009-3호 중화재정비촉진지구 재정비촉진계획(안) [존치관리구역 제1종지구 2
 단위계획] 공람 공고

※ 전부서 및 의뢰기관에게 알려드립니다.

- ▶ 중랑구보 게재의뢰 및 편집 문의 TEL: 490-3317 / FAX: 490-3640
- ▶ 중랑구보 발간일은 매주 목요일이며, 공휴일인 경우에는 다음날 발행
- ▶ 중랑구보 게재접수는 D-3일 18:00 까지 이며 공휴일은 날짜산정에서 제외

D-3일 접수

→ D-2일 편집·교정

→ D-1일 편집·교정

→ D일 발간

- ▶ 구보게재일자가 문서시행일이니, 유의하여 주시기 바랍니다.
- ▶ 구보는 공문서의 효력을 가지며, 구 공무원은 반드시 읽어야 합니다.

공 람										



공 고

서울특별시중랑구 공고 제2009-3호

중화재정비촉진지구 재정비촉진계획(안)[준치관리구역 제1종지구단위계획] 공람 공고

1. 서울특별시 중랑구 공고 제2008-847호(2008.12.10)로 공람공고한 중화재정비촉진지구 준치관리구역(**중랑구 중화동 303, 304, 305, 306번지 일대**)에 대한 생활권 중심기능 강화 및 재정비촉진사업과의 연계정비를 위하여 제1종지구단위계획구역지정 및 계획에 관한 도시관리계획(안)을 작성하고, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조제2항 및 동법 시행령 제9조 제1항 규정에 의거 일반인 및 이해관계인에게 알리고 관련 도서를 공람합니다.
2. 본 공람은 서울특별시중랑구 공고 제2008-847호(2008.12.10)로 공람공고한 중화재정비촉진계획(안)에서 미수립된 준치관리구역에 대한 제1종지구단위계획이 수립됨에 따라 시행하는 사항으로서, 기공람된(중랑구 공고 제2008-847호) 중화재정비촉진계획은 변동사항이 없음을 알려드립니다.
3. 본 재정비촉진계획(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 아래 공람장소에 의견을 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2009. 01. 06.

서울특별시 중랑구청장

가. 공람기간 : 2009.01.06. ~ 01.20. (14일간)

나. 공람장소 : 서울특별시 중랑구 봉화산길 179 중랑구청 도시개발과(☎490-3385)

다. 공람사유 : 중화재정비촉진지구 준치관리구역(중화동 303,304,305,306번지 일대) 제1종지구단위계획 수립에 따른 재정비촉진계획 공람

라. 공람내용 : **중화재정비촉진지구 재정비촉진계획 - 준치관리구역 제1종지구단위계획(안)**

1) 촉진계획의 개요

명 칭	위 치	면 적(㎡)	개발기간	
			기준년도	목표년도
중화재정비촉진지구	중랑구 중화동 312번지 일대	510,517	2007	2016

- 2) 토지이용에 관한 계획 : 공람도서 참조
- 3) 인구·주택 수용계획 : 21,011인 / 7,782 세대 (인구수/세대수)
- 4) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 공람도서 참조
- 5) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 공람도서 참조
- 6) 교통계획 : 공람도서 참조
- 7) 경관계획 : 공람도서 참조
- 8) 촉진구역 지정에 관한 사항 : 공람도서 참조
- 9) 촉진사업별 용도지역 변경계획 : 공람도서 참조
- 10) 촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : 공람도서 참조
- 11) 기반시설의 비용분담계획 : 공람도서 참조
- 12) 기반시설의 민간투자사업에 관한 계획 : 해당사항 없음
- 13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 공람도서 참조
- 14) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 공람도서 참조
- 15) 촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 공람도서 참조
- 16) 준치지역의 관리 및 정비계획

구분	구역명	위 치	면적(㎡)	촉진사업의 종류	비고
준치정비구역	준치정비1	중랑구 중화동 329-38번지 일대	140,855	주택재개발사업	신규
	준치정비2	중랑구 중화동 309-70번지 일대	139,003	주택재개발사업	신규
	준치정비3	중랑구 중화동 296-78번지 일대	87,633	주택재개발사업	신규
준치관리구역	준치관리	중랑구 중화동 306-66번지 일대	52,421	지구단위계획	신규

17) 용도지구의 지정 및 변경계획 : 해당사항 없음

18) 촉진구역별 정비계획 : 공람도서 참조

19) 도시관리계획 결정도서

가) 용도지역결정(변경) 조서 : 공람도서 참조

나) 도시계획시설결정(변경) 조서 : 공람도서 참조

다) 존치관리구역 제1종지구단위계획구역 결정 및 지구단위계획수립에 관한 사항

▪ 제1종 지구단위계획구역 결정에 관한 사항

① 제1종 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
변경	중화생활권중심 제1종 지구단위계획	중화동 286-41일대	30,000 (10,815)	감) 19,530 (10,815)	10,470 (0)	-	-
신설	중화재정비촉진지구 존치관리구역 제1종 지구단위계획구역	중화동 306-66 일원	-	증) 52,421	52,421	-	-

※ ()는 중화재정비촉진지구 존치관리구역내 수치임

▪ 토지이용 및 시설에 관한 결정

① 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

- 용도지역 결정조서 : 변경없음

- 용도지구 결정(변경) 조서 : 변경없음

② 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

(가) 교통시설

- 도로 결정(변경) 조서

구 분	구 모				기 능	연 장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	중로	1	50	20	보조 간선	3,250	이문동 (중화동304-70)	신내동 3-42 (중화동303-1)	일반 도로	-	서고387 (78.8.3)	
변경	중로	1	50	20 (30)	보조 간선	3,250 (121)	이문동 (중화동304-70)	신내동 3-42 (중화동303-1)	일반 도로	-	-	구역내 폭원 확폭
기정	대로	1	18	35	보조 간선	10,950	상봉동 (중화동303-75)	상계동시계 (중화동305-70)	일반 도로		건고503 (69.8.27)	
변경	대로	1	18	35 (38)	보조 간선	10,950 (431)	상봉동 (중화동303-75)	상계동시계 (중화동305-70)	일반 도로	-	-	구역내 폭원 확폭
신설	소로	1	1	10	국지 도로	153	중화동 305-1	중화동 306-49	일반 도로	-	-	-
신설	소로	1	2	10	국지 도로	181	중화동 303-19	중화동 304-41	일반 도로	-	-	-
신설	소로	2	1	8	특수 도로	53	중화동 305-18	중화동 305-76	보행 전용	-	-	-
신설	소로	3	1	6	특수 도로	53	중화동 303-5	중화동 303-73	보행 전용	-	-	-

※ ()는 지구단위계획구역 내 수치임

(나) 공간시설

- 광장 결정조서

구분	도면표시 번호	시 설 명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			비 고
					기정	변경	변경후	
신설	3	광장	일반 광장	중화동 306-45일대	-	증) 498	498	-
신설	4	광장	일반 광장	중화동 304-67일대	-	증) 425	425	-

- 공공공지 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	시 설 명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	공공공지	중화동 305-38	208	감) 208	-	서고 제98-433호 (98, 12, 24)	-
폐지	-	공공공지	중화동 303-62외 1필지	102.5	감) 102.5	-	서고 제98-433호 (98, 12, 24)	-
신설	1	공공공지	중화동 306-69일대	-	증) 842	842	-	-
신설	2	공공공지	중화동 304-74일대	-	증) 867	867	-	-

(다) 공공·문화시설

- 공공청사 결정조서

구분	도면표시 번호	시 설 명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	3	공공청사	소방 파출소	중화동 303-7	-	증) 445	445	-	당초 : 493.2㎡

■ 가구 및 획지, 건축물에 관한 계획

(가) 가구 및 획지 : 생략 (공람도서 참조)

(나) 건축물에 관한계획

- 건축물의 용도계획

구 분			용 도
권장용도	간선가로	(1)	· 문화및집회시설 중 공연장 · 판매시설 중 소매시장, 상점 · 의료시설중 병원 · 교육연구시설중 학원
	이면부	(2)	· 교육연구시설중 학원 · 노유자시설 중 아동관련시설 및 노인복지시설
불허용도	간선가로	(A)	· 단독 및 공동주택(복합용도 제외) · 공장, 창고, 위험물저장 및 처리시설(주유소제외)
	이면부	(B)	· 공장, 창고, 위험물저장 및 처리시설 · 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외)

※ 특별계획구역은 별도계획에 따름

- 건폐율 계획

구 분		건 폐 율 (%)	비 고
준주거지역	특별계획구역	60% 이하	세부개발계획 수립시 제2·3종 일반주거지역 → 준주거지역 종상향 결정 전제
제3종일반주거지역	특별계획구역외	50% 이하	서울특별시 도시계획조례 54조
제2종일반주거지역		60% 이하	

- 용적률 계획

구 분		용 적 륜 (%)			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
준주거지역	특별계획구역	270	350	서울시 도시계획 조례 시행규칙 제7조 적용	세부개발계획 수립시 제2·3종 일반주거지역 → 준주거지역 종상향 결정 전제
제3종일반주거지역	특별계획구역외	210	250		기존 용도지역을 고려한 기준용적률 설정
제2종일반주거지역		180	200		

※ 용적률 완화기준은 열람장소 비치도서로 같음

- 높이 계획

구 분	최고높이(규제)	비 고
특별계획구역1,2	80	이면부는 사선제한 동시적용
간선도로변	70	
이면부	50	

- 주1) 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
- 주2) 상이한 제한을 받는 둘이상의 획지간 공동개발시 폭이 넓은 도로에 면한 획지의 규정을 적용

- 건축물의 배치 및 건축선 계획

구 분	적 용 구 역	계 획 내 용
건축한계선	5.0 m · 특별계획구역	· 보행자의 개방감과 보행편의를 위하여 인접가로의 폭, 특성과 관련하여 건폐율 · 용적률 · 개발규모 등을 종합적으로 검토하여 지정
	3.0 m · 동일로변	
	2.0 m · 지구단위계획구역 서측, 북측, 남측 경계부 필지 · 간선가로 이면부 필지일부(보행·차량 주이용도로)	
	1.0 m · 이면부 도로일부 (보행·차량 주이용도로)	
벽면한계선	8.0 m · 특별계획구역내(공공보행통로)	· 보행공간의 연속성 확보 및 보행자의 편의를 위하여 지정

- 기타 사항에 관한 계획 : 생략 (공람도서 참조)

- **교통처리계획** : 공람도서 참조
- **특별계획구역에 관한 계획** : 공람도서 참조

20) 광고물 관리계획 : 공람도서 참조

21) 폐기물 처리에 관한 계획 : 공람도서 참조

22) 기타

(가) 도시·주거환경정비기본계획(변경) - 주택재개발사업부문 : 공람도서 참조

(나) 도시·주거환경정비기본계획(변경) - 주택재건축사업부문 : 공람도서 참조

마. 관계도서 : 기타 관계도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음.

바. 기타 안내사항

- 1) 본 재정비촉진계획(안)은 구의회 의견청취, 공청회, 관련부서 협의, 서울시도시재정비위원회 자문 및 심의 등을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정되므로 변경될 수도 있음.
- 2) 공람장소는 중랑구청 2층 도시개발과에서 시행하며, 중랑구청 홈페이지 재정비촉진지구 공지사항란 (<http://cityplan.jungnang.seoul.kr>)에서도 열람 가능.