

◆ 서울특별시고시 제2026-221호

**중화6구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정,  
지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 중랑구 중화6구역 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2026년 제3차 서울특별시 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2026. 03. 11.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 23일  
서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	중화6구역 주택정비형 재개발구역	중화2동 309-39번지 일대	-	증) 45,566.4	45,566.4	-

2. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		45,566.4	100.0	-
정비기반시설 등	소계	6,114.0	13.4	-
	도로	514.0	1.1	-
	공원	3,850.0	8.5	-
	사회복지시설	1,750.0	3.8	연면적 3,500㎡ 공영주차장 중복결정 (연면적 2,938.5㎡(72면))
획지	소계	39,452.4	86.6	-
	공동주택	39,452.4	86.6	-

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(m <sup>2</sup> )			비율 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		45,566.4	-	45,566.4	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	994.2	감) 994.2	-	-	-
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	41,410.4	감) 35,296.4	6,114.0	13.4	-
	제2종일반주거지역	3,161.8	감) 3,161.8	-	-	-
	제3종일반주거지역	-	증) 39,452.4	39,452.4	86.6	-

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (m <sup>2</sup> )	변경사유
		기 정	변 경		
-	중화동 332-48번지 일대	제1종일반	제3종일반	994.2	• 재개발사업을 위한 용도지역 변경
-	중화동 332-33번지 일대	제2종일반 (7층이하)	제3종일반	35,990.95	• 재개발사업을 위한 용도지역 변경
-	중화동 308-8번지 일대	제2종일반	제3종일반	2,467.21	• 재개발사업을 위한 용도지역 변경
-	중화동 308-30번지 일대	제2종일반	제2종일반 (7층이하)	694.67	• 재개발사업을 위한 용도지역 변경
-	중화동 309-39번지 일대	제2종일반 (7층이하)	제2종일반 (7층이하)	5,419.35	• 재개발사업을 위한 용도지역 변경

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거  
 가. 추정 비례율 산출근거

추정 비례율	<ul style="list-style-type: none"> <li>추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 x 100%</li> </ul>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>추정비례율 : (1,066,374,658천원-673,973,296천원) ÷ 385,615,432천원=101.76%</li> </ul>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>총수입 추정가액 : 1,066,374,658천원</li> </ul>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>총지출 추정가액 : 673,973,296천원</li> </ul>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>종전자산 총액 추정가액 : 385,615,432천원</li> </ul>			
개별 종전자산 추정액	<ul style="list-style-type: none"> <li>일반부동산 소유자 (단독주택 및 상가 소유자) = 토지가액 + 건물가액                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 토지 : 개별 공시지가 및 유사부동산 실거래가, 감정평가선례 등을 참작하였음.</li> <li>- 건물 : 재조달원가에 사용승인에 따른 감가수정액을 고려하여 산정하되, 잔가율을 고려하였음.</li> </ul> </li> </ul>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>집합건물 소유자(공동주택 및 집합상가 소유자) : 대상과 유사한 집합건물의 거래사례, 평가전례 등을 고려하여 산출하였음.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>* 공동주택의 경우 개별자산 추정액에 토지평가액 포함</li> </ul> </li> </ul>			
추정 분담금 산출	<ul style="list-style-type: none"> <li>추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)</li> </ul>			
	권리자 분양가 추정액 (a) (천원)		추정권리가액 (b)	추정분담금 (a-b)
	전용 39㎡ 형	511,000천원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(101.76%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용 49㎡ 형	647,000천원		
	전용 59㎡ 형	799,000천원		
	전용 84㎡ 형	1,060,000천원		

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별물건에 대한 종전·종후 자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	-	-	-	-	-	-	중화동 일대	중화동 일대	-	-	건고1967-11 (67.01.21.)	망우토지구획 정리사업
변경	소로	2	A	8	국지 도로	6	중화동 65-9	중화동 65-9	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3	A	12	국지 도로	34	중화동 332-125	중화동 332-126	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	A	4	국지 도로	10	중화동 332-146	중화동 332-146	일반 도로	-	-	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 3-A	•도로 신설 - B = 12m, L = 34m	•사회복지시설 및 사업대상지로의 원활한 진출입을 위한 도로 신설
-	소로 3-A	•도로 신설 - B = 4m, L = 10m	•정비구역 경계부 기존 건축물 진입도로 조성을 위한 도로 신설
-	소로 2-A	•도로 선형 변경 - B = 8m, L = 6m	•정비구역 경계부 기존 건축물 진입도로 조성을 위한 도로 선형 변경

나. 주차장

1) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
신설	㉠	주차장	중랑구 중화동 332-119번지 일대	-	증) 1,750.0	1,750.0	-	사회복지시설 중복결정

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉠	주차장	•주차장 신설 - A = 1,750.0㎡	•대상지 인근 도로 거주자우선주차 착선에 따른 주차장시설 대체 확보 및 토지자원의 복합·효율적 활용을 위해 주차장 계획 - 사회복지시설, 주차장 중복결정

다. 공원

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
신설	㉠	어린이공원	어린이공원	중랑구 중화동 308-69번지 일대	-	증) 3,850.0	3,850.0	-	-
폐지	㉡	배꽃공원	어린이공원	중랑구 중화동 332-48번지 일대	991.0	감) 991.0	-	서고1955-141 (95.5.20.)	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉠	어린이공원	•공원 신설	•이용객의 쾌적한 휴식공간 제공을 위해 어린이공원 신설
㉡	배꽃공원	•공원 폐지	•재개발사업으로 정비계획 변경에 따라 정비구역 내 기반시설 폐지

라. 사회복지시설

1) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
신설	㉠	사회복지시설	중랑구 중화동 332-119번지 일대	-	증)1,750.0	1,750.0	-	주차장 중복결정

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉠	사회복지시설	• 사회복지시설 신설 - A = 1,750.0㎡	• 중화동 내 부족한 사회복지시설(데이케어센터 등) 공급 및 토지자원의 복합·효율적 활용 등을 위해 사회복지시설 계획 - 사회복지시설, 주차장 중복결정

■ 건축범위 결정 조서

시설명	건폐율	용적률	높이	비고
사회복지시설	60% 이하	200% 이하	지상4층(18.0m)	제2종일반주거지역 (7층 이하)

2) 건축물 기부채납에 관한 사항

구분	용도	건축물 기부채납	비고
건축물 (주차장㉠)	주차장	•주차장 신설 - 연면적 : 2,938.5㎡ - 토지환산면적 : 1,194.5㎡	• 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024)」 공영주차장 1,000~3,000㎡ 미만 신축 기준 산정 - ㎡당 공사비 : 3,021천원
건축물 (사회복지시설㉠)	사회복지시설	•사회복지시설 신설 - 연면적 : 3,500.0㎡ - 토지환산면적 : 1,956.4㎡	• 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024)」 노인요양시설 2,000~5,000㎡ 미만 신축 기준 산정 - ㎡당 공사비 : 4,157천원

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)		계획면적(㎡)	비고
			법정			
			기준	면적(㎡)		
합계		-	-	-	5,855	-
주민 공동 시설	소계	-	-	-	5,625	-
	경로당	획지	1,000~1,500세대 미만 580㎡ 이상	580	580	-
	어린이집	획지	1,000~1,500세대 미만 580㎡ 이상	580	580	-
	작은도서관	획지	1,000~1,500세대 미만 203㎡ 이상	203	203	-
	주민운동시설	획지	-	-	1,000	-
	어린이놀이터	획지	500㎡+세대수*0.7㎡	1,396	1,400	-
	다함께돌봄센터	획지	66㎡ 이상	66	100	-
	돌봄시설	획지	최소설치면적 : 66㎡ 이상	66	881	-
	고령서비스시설	획지	최소설치면적 : 10명이상(1명당 15.9㎡ 확보)	-	881	-
부대 시설	소계	-	-	-	230	-
	관리사무소	획지	10㎡+50세대 초과 세대수 마다 500㎡ =(100㎡초과 시 100㎡ 적용)	100	230	경비실, MDF, 방재실

※ 「서울특별시 주택 조례」에 따라 1,000세대 이상인 경우 주민공동시설을 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 X 1.25 이상 확보  
= {500㎡ + (1,280세대 x 2㎡)} x 1.25 = 3,825㎡ 이상 < 5,625㎡  
※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고, 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	중화6구역 주택정비형 재개발구역	45,566.4	획지	39,452.4	중랑구 중화2동 309-39번지 일대	233	-	-	233	-	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 건축시설계획

구분	구역구분		획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한		
신설	중화6구역 주택정비형 재개발구역	45,566.4	획지	39,452.4	중랑구 중화2동 309-39번지 일대	공동주택 및 부대복지시설	50 이하	266.57 이하	300 이하	115 이하 (35층 이하)	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> <li>•국민주택규모(85㎡이하) 주택을 전체세대수의 80%이상 건립(100.0%)</li> </ul>										
	구분		세대수		구분	건립규모	임대주택				
			세대수(세대)	비율(%)			소계	40㎡이하	40㎡초과		
	계		1,280	100.0	초과용적률 전 세대수	1,144	175	68	107		
	60㎡이하		812	63.4	구성비(%)	100.0	15.3	5.9	9.4		
60~85㎡이하		468	36.6	임대주택 구성비(%)	-	100.0	38.9	61.1			
85㎡초과		-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 85㎡이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80%이상] ▶ 계획 100.0%</li> <li>- 임대주택 건설 비율                      ※[기준 : 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10%]▶계획 세대수의 15.3%</li> <li>- 전용면적 40㎡이하 비율※ [기준 : 임대 30% 이상 또는 전체 5% 이상]▶계획 38.9%, 5.9%</li> <li>※초과용적률에 따라 공급되는 주택(136대) 제외</li> <li>- 국민주택규모(85㎡이하) 건설 [기준 : 초과용적률의 50%이상]▶계획 52.4%</li> </ul>							
		상한용적률	예정법적 상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택공급계획 (의무공급면적)					
		266.57%	299.63%	33.06%	16.53%	6,840.95㎡ (6,521.48㎡)					
심의원화 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>•기준용적률 완화 20.0% (소형주택확보 20.0%)</li> <li>•허용용적률(20.0%)                      : 허용용적률 인센티브 20%(공공보행통로 6.36%, 돌봄시설 4.45%, 고령서비스시설 3.95%, 친환경건축물 1.50%, 방재안전 5.00%                      → 총 21.26%(최대 20.0% 적용)</li> <li>•국민주택규모 주택건설에 따른 상한용적률 완화 (「도시 및 주거환경정비법」 제54조)                      : 법적상한용적률 299.63%(건축심의에서 최종 결정)</li> </ul>										
건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>•동일로143길 변(대상지 북측 장미제일시장 경계부) : 6m</li> <li>•동일로139길 변 : 6m</li> <li>•중랑역로 변(대상지 동측 경계부) : 5m</li> <li>•공공보행통로 변 : 4m</li> <li>•그 외(중랑천로변 등) : 3m</li> </ul>										
기타사항에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>•공공보행통로                      : 기존 가로체계를 고려하여 중화역, 신목초등학교, 장미제일시장 등에 접근 가능한 남-북 방향의 폭원 8m의                      공공보행통로 조성</li> </ul>										
※ 공공보행통로 상세위치 도면 참고											

나. 용적률 계획

구분		산정내용					
		계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로이 설치하는 기반시설 면적		신설 정비 기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지
정비기반시설 등 (토지지분포함)	건축물기부채납 환산부지면적						
토지이용 계획		45,566.4㎡	39,452.4㎡	6,114.0㎡	3,150.9㎡	376.8㎡	4,496.4㎡
구분 비율	공공시설 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> <li>순부담 = 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 내 국·공유지</li> <li>= 6,114.0㎡ + 3,150.9㎡ - 376.8㎡ - 4,496.4㎡ = 4,391.7㎡</li> <li>□ ※ 용도지역 상향면적 대비(11.13%)</li> </ul>					
	기준용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>209.0% = 189.0%(용도지역 혼재 가중평균) + 20.00%(기준용적률 완화)</li> <li>※ 기준용적률 완화 : 20%(소형주택 확보 20.0%)</li> </ul>					
	허용용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>243.0% = 기준용적률 + (허용용적률 x 사업성보정계수) = 209.0% + (20% x 1.7)</li> <li>※ 허용용적률 인센티브 (총 20%) : 공공보행동로 6.36%, 돌봄시설 4.45%, 고령서비스시설 3.95%, 친환경건축물 1.50%, 방재안전 5.00%</li> <li>→ 총 21.26% (최대 20.0% 적용)</li> <li>※ 사업성보정계수 = 서울시 평균 공시지가 ÷ 대상지 평균 공시지가 = 5,969,319 ÷ 3,513,793 = 1.7</li> </ul>					
	상향용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>266.57% = (기준용적률 + 기준용적률 완화 + 허용용적률 x 사업성보정계수)</li> <li>+ (허용용적률 x 1.3 x 가중치 x α (토지)) + (허용용적률 x 0.7 x α (건축물1))</li> <li>+ (허용용적률 x 1.0 x α (건축물2))</li> <li>= (189.0% + 20% + (20% x 1.7)) + (209.0% x 1.3 x 1.23 x 0.0315)</li> <li>+ (209.0% x 0.7 x 0.0586) + (209.0% x 1.0 x 0.0213)</li> </ul>					
	법적 상향용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>a = 공공시설 등 부지제공 면적 / 공공시설 부지제공 후 대지면적</li> <li>- α 토지 : 0.0315 = (6,114.0-4,873.2) / 39,452.36</li> <li>- α 건축물1 : 0.0586 = (1,117.93+1,194.50) / 39,452.36</li> <li>= 공공시설등 부지건축물(사회복지시설(노인복지관 2,000㎡) 설치비용 환산부지 + 공영주차장 설치비용 환산부지 / 공공시설 부지제공 후 대지면적</li> <li>- α 건축물2 : 0.0213 = (838.44 / 39,452.36)</li> <li>= 공공시설등 부지건축물(사회복지시설(데이케어센터) 1,500㎡) 설치비용 환산부지 / 공공시설 부지제공 후 대지면적</li> </ul>					
법적 상향용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>국민주택규모 주택건설에 따른 상향용적률 완화 (「도시 및 주거환경정비법」 제54조)</li> <li>: 법적상향용적률 300% 이하</li> </ul>						

1) 허용용적률 세부내용

구분	인센티브(용적률)		비고
총계	21.26% (최대 20% 적용)		-
공공 보행통로	<ul style="list-style-type: none"> <li>주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(폭원 8m)</li> <li>기준 : 기준용적률×(조성면적/대지면적)× α</li> <li>※ α = 0.1이하</li> <li>적용 = 209% × (1,200/39,452.4) × 1 = 6.36%</li> </ul>	10%p 이내	6.36%p
돌봄시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공(무상임대)</li> <li>기준 : 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설(의무면적))× α</li> <li>※ α = 0.1이하</li> <li>적용 : 209% × (881-66/3825) × 0.1 = 4.45%</li> </ul>	5%p 이내	4.45%p
고령 서비스시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역에 필요한 고령서비스시설 설치 및 제공(무상임대)</li> <li>기준 : 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설(의무면적))× α</li> <li>※ α = 0.1이하</li> <li>적용 : 209% × (881-159/3825) × 0.1 = 3.95%</li> </ul>	5%p 이내	3.95%p
친환경 건축물	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 녹색건축 인증 : 우수 등급 1.5% 적용                             <ul style="list-style-type: none"> <li>허용용적률 × 1.0 × 녹색건축물 인증완화 비율</li> <li>기준 : 최우수 등급 6%, 우수 등급 3%</li> </ul> </li> <li>② 제로에너지 건축물 인증완화 비율                             <ul style="list-style-type: none"> <li>허용용적률 × 1.0 × 제로에너지건축물 인증완화 비율</li> <li>기준 : 1등급 및 플러스 15%, 2등급 14%, 3등급 13%, 4등급 12%, 5등급 11%</li> </ul> </li> <li>③ 지능형건축물 인증에 따른 인센티브                             <ul style="list-style-type: none"> <li>허용용적률 × 0.5 × 지능형건축물 인증완화 비율</li> <li>기준 : 1등급 15%, 2등급 12%, 3등급 9%, 4등급 6%, 5등급 0%</li> </ul> </li> </ul> <p>※ 1), 2)는 별도 적용이 가능하며, 3)지능형건축물 인증에 따른 용적률 완화는 녹색건축물 초과등급 인증 또는 제로에너지 건축물 인증을 받은 경우에만 적용 가능하며, 1)+2)+3)은 허용용적률의 최대 15%까지 완화                      ※ 친환경 상한용적률은 구역 부담률 충족 및 필수 정비기반시설 우선 확보 시 적용</p>	15%p 이내	1.50%p
방재안전	<ul style="list-style-type: none"> <li>화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시</li> <li>안전 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용</li> </ul>	5%p 이내	5.00%p

2) 공공시설 부담기준(제3종일반주거지역으로 상향)

구분	증상향 면적(㎡)	공공시설 부담기준	공공시설 확보면적(㎡)
제1종 → 제3종	994.2	2단계 상향시(20% 이상)	994.2 × 0.20 = 198.84
제2종(7층) → 제3종	35,991.0	1단계 상향시(10% 이상)	35,991.0 × 0.10 = 3,599.10
제2종 → 제3종	2,467.2	1단계 상향시(10% 이상)	2,467.2 × 0.10 = 246.72
합계	39,452.4	-	4,044.66㎡ 이상 공공시설을 확보해야함 증상향 면적(39,452.4㎡) 대비

3) 공공시설 부담률 산정

구분		공공시설 확보면적	비고
정비기반시설	도로	514.0㎡	순부담 면적 (도로 514.0㎡, 어린이공원 3,850.0㎡, 토지지분 1,750.0㎡, 건축물 환산부지 3,150.87㎡) 중 국공유지면적 4,873.2㎡ 제외
	어린이공원	3,850.0㎡	
토지	사회복지시설	1,750.0㎡	
건축물	사회복지시설(노인복지관) 환산부지면적	1,117.93㎡	
	사회복지시설(데이케어센터) 환산부지면적	838.44㎡	
	주차장	1,194.5㎡	
합계		4,391.7㎡	

4) 가중치 산출근거

■ 사업부지(획지)

구분	1종 → 3종	2종(7층) → 3종	2종 → 3종	합계
허용용적률 (소형주택 확보)	170%	210%	210%	-
면적	994.2	35,991	2,467.2	39,452.4(A)
허용용적률 x 면적	1,690.14	75,581.1	5,181.12	82,452.36(B)
사업부지의 허용용적률	B / A = 209.0%			

■ 공공시설 등 제공부지

구분	1종	2종(7층)	2종	합계
허용용적률	150%	210%	210%	-
계획기반시설	-	5419.4	694.6	6,114.0
국공유지면적	994.2	3879.0	-	4,873.2
계획기반시설 - 국공유지면적 (순부담면적)	-994.2	1,540.4	694.6	1,240.8(A)
허용용적률 x 면적	1,491.3	3,234.84	1,458.87	3,202.41(B)
공공시설 등 제공부지의 허용용적률	B / A = 258.08%			

■ 가중치 = 공공시설 등 제공부지의 허용용적률 / 사업부지(획지)의 허용용적률  
= 258.08% / 209.00% = 1.23

다. 임대주택 · 국민주택규모 · 소형주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함

1) 재개발의무 임대주택 건설계획

계획 기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 재개발사업의 임대주택 및 주택 규모별 건설 비율(서울특별시고시 제2022-493호)                         <ul style="list-style-type: none"> <li>-재개발임대주택 : 주택 전체 세대수(법 제54조 제외)의 15% 또는 연면적의 10%</li> <li>-전용면적 40㎡ 이하 : 전체 임대주택 세대수(법 제54조 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상</li> </ul> </li> <li>• 도시 및 주거환경정비법 시행령 제9조 제1항 제2호 나목                         <ul style="list-style-type: none"> <li>-전용면적 40㎡ 이하 : 전체 임대주택 세대수(법 제54조 제외)의 40% 이하</li> </ul> </li> </ul>		
구 분	세대수 (세대)	비율 (%)	비 고
총 세대수	1,280	-	전체 세대수(1,280세대)에서 법 제54조 제1항에 따른 세대수(136세대) 제외
재개발의무 임대주택 세대수	175	100.0	전체 세대수(법제54조적용제외)의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 (법제54조적용제외)를 임대주택으로 건설 $1,144\text{세대} \times 15\% = 171.6\text{세대} \leq 175\text{세대}$
40㎡ 이하	68	38.9	임대주택의 30% 이상 ( $175 \times 30\% = 52.5 \leq 68\text{세대}$ ) 총 세대수의 5% 이상 ( $1,280 \times 5\% = 64.0 \leq 68\text{세대}$ )
40㎡ ~ 50㎡	52	29.7	-
40㎡ 초과	55	31.4	-

※공공주택 및 소형 · 국민주택 규모 · 세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구 분		계 획				
계획기준		국민주택규모 임대주택 건설비율 : 초과용적률의 50% 이상				
부지면적		39,452.4㎡				
법적상한용적률(건축계획)		299.63% 이하 (건축심의회에서 최종 결정)				
상한용적률		266.57%				
확보 의무면적	용적률 증가분	299.63% - 266.57% = 33.06%				
	증가된 용적률의 50%	33.06% × 50% = 16.53%				
	의무 연면적	39,452.4㎡ × 16.53% = 6,521.5㎡ 이상				
국민주택 규모 임대주택 면적		전용	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.50㎡	81.396㎡	30세대	2,441.88㎡	-
		84.50㎡	115.765㎡	38세대	4,399.07㎡	-
		계		68세대	6,840.95㎡	> 6,521.5㎡

※ 공공주택 및 소형·국민주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

3) 소형주택 건설계획

규모	상향 전	상향 후	비고(60㎡ 이하 주택건설 규모)					
기준용적률	189.00%	209.00%	- 계획 782세대					
정비계획 용적률	246.57%	266.57%	규모	공급면적 (㎡)	세대수 (세대)	연면적 (㎡)	연면적 증가분(㎡)	완화량 (%)
용적률 증가분	20.0% (266.57% - 246.57%)		합계		782	62,034.2	7,890.5	20.0% 적용
연면적 증가분	7,890.5㎡ (획지면적 39,452.4㎡ x 20.0%)		39타입	57.73	120	6,927.6	-	최대 10%
			49타입	67.82	90	6,103.8	-	최대 15%
			59타입	81.40	602	49,002.8	-	최대 10%

※ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 상 소형(분양)주택 공급에 따른 기준용적률 완화기준 및 완화량 적용

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과  
 가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 절·성토의 균형 고려, 현재 지형을 고려한 지형변화의 최소화</li> <li>• 기존 구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보</li> <li>• 법정 녹지면적의 확보로 도시생태기능 강화 및 비오톱(biotop) 공간 확장</li> </ul>	-
	생활환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 친환경건축자재 사용, 고효율 조명기기 및 절수기기 적용 등 에너지 절약형 주거단지 조성</li> </ul>	
	사업시행 시 환경영향	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련</li> </ul>	
재난방지	수재해	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 본 계획구역의 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치하고 우수집중구간 발생시 저류조 설치 등 우수로 인한 피해방지 검토</li> </ul>	-
	산사태	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사의 유출을 방지</li> </ul>	
	화재	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립</li> </ul>	

- 이 하 여 백 -

나. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획수립 시 반영사항
5.1 비오름	비오름 보전등급 유지	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>비오름유형평가 : 5등급</li> <li>개별비오름평가 : 평가제외</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>법정 녹지면적 확보 및 도시생태 기능 강화</li> </ul>
5.2 생태네트워크	녹지연결성 확보	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>남측 종랑천 및 중화체육공원 위치</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획대상지 내·외부 녹지연결성 확보</li> </ul>
5.3 동·식물상	동·식물상 보호	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>현존식생 : 시가화지역</li> <li>생태·자연도 : 3등급권역</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>저소음·저진동장비 투입</li> <li>야간공사 지양</li> </ul>
6.1 토지환경				
토지이용	종합적인 토지이용계획	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택의 노후화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>종합적인 토지이용계획 수립</li> </ul>
지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>표고 : 10~19m 100%</li> <li>경사 : 대부분 5° 미만(98.5%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>현 지형을 고려하여 지형변화 최소화</li> </ul>
6.2 물환경				
물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>생태면적률 기준 : 30%</li> <li>빗물분담량 : 5.5mm/hr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>생태면적률 30% 이상</li> <li>필요대책량 : 45,564.1m<sup>2</sup>/hr</li> </ul>
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>우수유출량 : 1,900m<sup>3</sup>/sec</li> <li>토사유출량 : 114,870g/sec</li> <li>가중농도 : 60.46mg/L</li> <li>공사시 오수발생 예상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>침사지 및 가배수로 설치</li> <li>공사시 발생오수는 시설 이용</li> <li>운영시 발생오수는 중량물재생센터 연계처리</li> </ul>
6.3 기후대기환경				
바람	바람길 확보	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>주풍향:서(W)풍</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>바람길을 고려한 건축계획</li> </ul>
열	열환경 영향 최소화	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>불투수포장 높은 비율</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>충분한 녹지 조성으로 열환경 개선</li> </ul>
대기질	대기오염 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>공사시 건설장비에 의한 대기오염물질 발생</li> <li>운영시 난방(취사), 차량이용에 따른 대기오염물질 발생</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>세륜·세차시설 설치</li> <li>방진망 설치 및 살수 실시</li> <li>청정연료 사용, 녹지 계획 수립</li> </ul>
6.4 친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>공사시 폐기물 발생</li> <li>-생활폐기물 : 42.16kg/일</li> <li>-분표 : 53.32L/일</li> <li>운영시 폐기물 발생</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>재활용 및 위탁처리</li> <li>중량구 폐기물 처리계획에 따라 처리</li> </ul>
6.5 에너지	에너지지킴이를 상향계획 수립	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>에너지수요 증가 예상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>에너지절약형 및 고효율 설비 도입계획 수립</li> </ul>
6.6 소음·진동	소음·진동 영향 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>공사시 건설장비에 의한 소음 및 진동 발생</li> <li>운영시 도로교통에 의한 소음 발생</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>야간공사 지양 및 장비 분산 투입</li> <li>가설방음판넬 설치</li> <li>경관녹지 및 공원 조성</li> </ul>
6.7 경관	주변경관 조화	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>고층건물 신축 시 계획대상지 주변 경관변화 예상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주변 환경을 고려한 경관디자인 (색채 등) 적용</li> </ul>
6.8 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>기존 자연자원 및 녹지공간으로 입주민들의 질 높은 휴식 및 여가공간 이용 예상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획대상지 내 녹지 조성으로 휴식 및 여가공간 확보</li> </ul>
6.9 일조	일조 침해 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물 신축에 따른 일조장해 예상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물 배치 및 층수 조정으로 일조 침해 최소화</li> </ul>

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신설	주택정비형 재개발 정비사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	중화6구역 주택정비형 재개발정비사업 조합(가칭)	현황) 1,060세대 계획) 1,280세대	증) 220세대

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획		비고
신목초	공사시 소음	<ul style="list-style-type: none"> <li>「공사장 방음시설 설치기준」에 따라 가설방음판넬 설치 후 공사를 시행</li> <li>저소음·저진동 건설기계를 선택하여 소음·진동 저감</li> <li>필요시 공종별 장비 분산투입 및 작업시간 제한</li> </ul>	-
	일조	<ul style="list-style-type: none"> <li>일조시간 관련 법령에 의거한 기준에 적합하게 건축계획 수립</li> </ul>	-
	통학로	<ul style="list-style-type: none"> <li>단지내 공공보행통로 등 보행동선을 확보하여 단지내 및 주변 지역 학생들에게 최단 거리의 안전한 통학로 제공</li> </ul>	-

※ 향후 사업추진 과정에서 관할 교육청 등 관계기관과 협의를 거쳐 교육환경 보호 대책 마련 예정

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

설계 방법	적용 내용	안전 및 범죄예방에 관한 계획	비고
CPTED 설계 적용	도로 및 단지내 도로의 분명한 시야선 확보	<ul style="list-style-type: none"> <li>시야 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화</li> <li>산책길을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보</li> <li>수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앴</li> <li>내부가 관찰 가능하도록 조성</li> </ul>	-
	도로 및 단지내 도로의 적합한 조명등 사용	<ul style="list-style-type: none"> <li>적절한 조명은 범죄에 대한 두려움을 제거하고, 범죄를 예방할 수 있는 가장 중요한 요소이므로 어둠이 없는 적합한 조명설계</li> <li>가로등은 차도뿐만 아니라 인도와 함께 비추는 디자인으로 설계하여 시민들이 마음 놓고 밤거리를 걸을 수 있는 거리 조성</li> </ul>	-
	고립지역 및 사각지대 개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>단지내 자연적 감시가 용이하도록 설계</li> <li>안전사각지대에 비상벨 스위치 설치 및 CCTV설치</li> </ul>	-
	동 주출입구 쾌적한 설계	<ul style="list-style-type: none"> <li>출입구는 전면 유리 설치 및 CCTV를 설치하여 감시가 가능하도록 설계</li> </ul>	-
	지하주차장 설계	<ul style="list-style-type: none"> <li>여성우선 주차구획 설치</li> <li>CCTV설치를 통한 안전한 공간 조성</li> <li>조명의 적정조도 확보</li> </ul>	-
	보행자 도로	<ul style="list-style-type: none"> <li>경사로에 미끄럼방지재 설치</li> <li>통행편의 및 안전확보를 위하여 보도턱을 낮게 시공</li> </ul>	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구 분	구역명	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
신설	중화6구역 주택정비형 재개발 지구단위계획구역	중화2동 309-39번지 일대	-	증) 45,566.4	45,566.4	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )			비율 (%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합계	45,566.4	-	45,566.4	100.0	-
주 거 지 역	제1종일반주거지역	994.2	감) 994.2	-	-
	제2종일반주거지역(7층 이하)	41,410.4	감) 35,296.4	6,114.0	13.4
	제2종일반주거지역	3,161.8	감) 3,161.8	-	-
	제3종일반주거지역	-	증) 39,452.4	39,452.4	86.6

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (m <sup>2</sup> )	변경사유
		기 정	변 경		
-	중화동 332-48번지 일대	제1종일반	제3종일반	994.2	• 재개발사업을 위한 용도지역 변경
-	중화동 332-33번지 일대	제2종일반 (7층이하)	제3종일반	35,990.95	• 재개발사업을 위한 용도지역 변경
-	중화동 308-8번지 일대	제2종일반	제3종일반	2,467.21	• 재개발사업을 위한 용도지역 변경
-	중화동 308-30번지 일대	제2종일반	제2종일반 (7층이하)	694.67	• 재개발사업을 위한 용도지역 변경
-	중화동 309-39번지 일대	제2종일반 (7층이하)	제2종일반 (7층이하)	5,419.35	• 재개발사업을 위한 용도지역 변경

2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

나. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	중로	3	A	12	국지 도로	34	중화동 332-125	중화동 332-126	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	A	4	국지 도로	10	중화동 332-146	중화동 332-146	일반 도로	-	-	-
기정	-	-	-	-	-	-	중화동 일대	중화동 일대	-	-	건고1967-11 (67.01.21.)	망우토지구획 정리사업
변경	소로	2	A	8	국지 도로	6	중화동 65-9	중화동 65-9	일반 도로	-	-	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 3-A	•도로 신설 - B = 12m, L = 34m	•사회복지시설 및 사업대상지로의 원활한 진출입을 위한 도로 신설
-	소로 3-A	•도로 신설 - B = 4m, L = 10m	•정비구역 경계부 기존 건축물 진입도로 조성을 위한 도로 신설
-	소로 2-A	•도로 선형 변경 - B = 8m, L = 6m	•정비구역 경계부 기존 건축물 진입도로 조성을 위한 도로 선형 변경

2) 주차장

가) 주차장 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
신설	㉠	주차장	종량구 중화동 332-119번지 일대	-	증) 1,750.0	1,750.0	-	사회복지시설 중복결정

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉠	주차장	•주차장 신설 - A = 1,750.0㎡	•대상지 인근 도로 거주자우선주차 착선에 따른 주차장시설 대체 확보 및 토지자원의 복합·효율적 활용을 위해 주차장 계획 - 사회복지시설, 주차장 중복결정

3) 공원

가) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
신설	㉠	어린이 공원	어린이공원	중랑구 중화동 308-69번지 일대	-	증) 3,850.0	3,850.0	-	-
폐지	㉡	배꽃공원	어린이공원	중랑구 중화동 332-48번지 일대	991.0	감) 991.0	-	서고1955-141 (95.5.20.)	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉠	어린이공원	•공원 신설	•이용객의 쾌적한 휴식공간 제공을 위해 어린이공원 신설
㉡	배꽃공원	•공원 폐지	•재개발사업으로 정비계획 변경에 따라 정비구역 내 기반시설 폐지

4) 사회복지시설

가) 사회복지시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
신설	㉠	사회 복지시설	중랑구 중화동 332-119번지 일대	-	증) 1,750.0	1,750.0	-	주차장 중복결정

■ 건축물의 범위 결정조서(사회복지시설)

시설명	건폐율	용적률	높이	비고
사회복지시설	60% 이하	200% 이하	지상4층(18.0m)	제2종일반주거지역 (7층 이하)

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉠	사회복지시설	• 사회복지시설 신설 - A = 1,750.0㎡	• 중화동 내 부족한 사회복지시설(데이케어센터 등) 공급 및 토지자원의 복합 • 효율적 활용 등을 위해 사회복지시설 계획 - 사회복지시설, 주차장 중복결정

나) 건축물 기부채납에 관한 사항

구분	용도	건축물 기부채납	비고
건축물 (주차장㉠)	주차장	•주차장 신설 - 연면적 : 2,938.5㎡ - 토지환산면적 : 1,194.5㎡	• 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024)」 공영주차장 1,000~3,000㎡ 미만 신축 기준 산정 - ㎡당 공사비 : 3,021천원
건축물 (사회복지시설㉠)	사회복지시설	•사회복지시설 신설 - 연면적 : 3,500.0㎡ - 토지환산면적 : 1,956.4㎡	• 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024)」 노인요양시설 2,000~5,000㎡ 미만 신축 기준 산정 - ㎡당 공사비 : 4,157천원

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
신설	소계	39,452.4	-	39,452.4	-
	획지	39,452.4	중화동 309-20번지 일원	39,452.4	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	가구	용도	비고	
신설	획지	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법」 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트</li> <li>「주택법」 제2조 제13호 및 제14호에 의한 부대복리시설</li> </ul>	-
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> </ul>	-

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	획지	용도지역	건폐율	비고
신설	획지	제3종일반주거지역	50% 이하	-

나) 용적률 계획

구분	획지	용도지역	용적률				비고
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
신설	획지	제3종일반주거지역	209.0% 이하	243.0% 이하	266.57% 이하	300.00% 이하	공동주택 및 부대복리시설

■ 기준용적률 완화(소형주택 확보)

항 목	세부내용	완화기준	완화량
소형 주택	40㎡ 이하 분양주택 공급	- 기준 : 기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡이하 주택으로 건설하여야함 - 54.7㎡(40㎡전용)×52세대/39,452.4㎡(대지)=7.2%	최대10%
	40~50㎡ 이하 분양주택 공급	- 기준 : 기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 40~50㎡이하 주택으로 건설하여야 함 - 67.8㎡(50㎡전용)×38세대/39,452.4㎡(대지)=6.5%	최대15%
	50~60㎡ 이하 분양주택 공급	- 기준 : 기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡이하 주택으로 건설하여야 함 - 81.4㎡(59㎡전용)×517세대/39,452.4㎡(대지)=106.7%	최대10%

- ※ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 현황용적률이 소형주택 건립에 따른 기준용적률 완화 범위(기존 기준용적률+20%) 미만일 경우에는 기준용적률 완화 범위까지 기준용적률 완화 적용가능함
- ※ 소형주택 확보 최대 기준인 20% 기준용적률 완화받는 사항임

서울특별시

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브(용적률)	비고
공공 보행통로	<ul style="list-style-type: none"> <li>•주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(폭원 8m)</li> <li>- 기준 : 기준용적률×(조성면적/대지면적)× α</li> <li>※ α = 0.1이하</li> <li>- 적용 = 209% × (1,200/39,452.4) × 1 = 6.36%</li> </ul>	6.36%p -
돌봄시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>•지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공(무상임대)</li> <li>- 기준 : 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설(의무면적))× α</li> <li>※ α = 0.1이하</li> <li>- 적용 : 209% × (881-66/3825) × 0.1 = 4.45%</li> </ul>	4.45%p -
고령 서비스시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>•지역에 필요한 고령서비스시설 설치 및 제공(무상임대)</li> <li>- 기준 : 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설(의무면적))× α</li> <li>※ α = 0.1이하</li> <li>- 적용 : 209% × (881-159/3825) × 0.1 = 3.95%</li> </ul>	3.95%p -
친환경 건축물	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 녹색건축 인증 : 우수 등급 1.5% 적용</li> <li>- 허용용적률 × 1.0 × 녹색건축물 인증완화 비율</li> <li>- 기준 : 최우수 등급 6%, 우수 등급 3%</li> <li>② 제로에너지 건축물 인증완화 비율</li> <li>- 허용용적률 × 1.0 × 제로에너지건축물 인증완화 비율</li> <li>- 기준 : 1등급 및 플러스 15%, 2등급 14%, 3등급 13%, 4등급 12%, 5등급 11%</li> <li>③ 지능형건축물 인증에 따른 인센티브</li> <li>- 허용용적률 × 0.5 × 지능형건축물 인증완화 비율</li> <li>- 기준 : 1등급 15%, 2등급 12%, 3등급 9%, 4등급 6%, 5등급 0%</li> <li>※ 1), 2)는 별도 적용이 가능하며, 3)지능형건축물 인증에 따른 용적률 완화는 녹색건축물 초과등급 인증 또는 제로에너지 건축물 인증을 받은 경우에만 적용 가능하며, 1)+2)+3)은 허용용적률의 최대 15%까지 완화</li> <li>※ 친환경 상한용적률은 구역 부담률 충족 및 필수 정비기반시설 우선 확보 시 적용</li> </ul>	1.50%p -
방재안전	<ul style="list-style-type: none"> <li>•화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시</li> <li>- 안전 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용</li> </ul>	5.00%p -

다) 높이계획

구분	획지	용도지역	높이	비고
신설	획지	제3종일반주거지역	115m 이하 (35층 이하)	<ul style="list-style-type: none"> <li>•신속통합기획 가이드라인에 따라 최고층수 35층 내외로 적용 가능</li> <li>※ 수변부 건축물디자인 특화구간은 18층 내외로 중저층 배치</li> </ul>

다. 건축물의 배치계획

1) 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	획지	<ul style="list-style-type: none"> <li>•동일로143길변(대상지 북측) : 대지경계선으로부터 3~6m</li> <li>•동일로139길변 : 대지경계선으로부터 6m</li> <li>•중랑역로 이면도로변(대상지 동측 경계부) : 대지경계선으로부터 5m</li> <li>•그 외(중랑천로변, 사회복지시설 등) : 대지경계선으로부터 3m</li> </ul>
	사회복지시설	•각 도로변으로부터 3m

2) 대지 내 공지 등에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
공공보행통로	-	• 기존 가로체계를 고려한 남-북 방향의 보행동선 연결, 지역 내 주요시설 (중화역, 신목초, 장미제일시장 등) 접근 동선 확보 및 보행일상권 형성
전면공지	사업부지	• 건축한계선으로 조성되는 공간 중 도로와 연결한 공간은 보도형 전면공지로 조성 • 도로와 연결한 보행공간은 공공도로의 재질과 패턴을 유사하게 조성하여 공공의 사용에 이질감이 없도록 함

라. 경관계획

1) 건축물의 배치, 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축물 배치	공동주택	• 주변과의 조화, 주민의 거주성을 향상하는 배치 • 중랑천변 수변특화경관 형성을 고려하여 영역별 차별화된 다양한 주거유형 도입
건축물 외부형태	공동주택	• 랜드마크형, 수변경관 특화형, 장미시장 연계형, 도시가로 연계형 등 영역별 특성을 고려한 주동형태 및 입면특화 계획 수립 - 랜드마크형 : 단지 상징성을 고려한 단지 중심부 타워형(35내외) 랜드마크 주동 - 수변경관특화형 : 중랑천으로 열린 경관을 형성하도록 스텝형 주동 배치 및 저층부 테라스 특화 - 장미시장 연계형 : 장미시장 연계부 주동 이격배치 - 도시가로연계형 : 입면분절 등을 통해 중랑역로 변 도시가로 경관을 형성 - 공원 연계영역 : 어린이공원과 조화되는 입체적 녹화주동 및 그린 테라스 형성

2) 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
개방감	공동주택	• 중랑천에서 도시로 열린 경관 창출을 위한 동서 통경축(24m) 설정 - 중랑천에서 봉화산자락 방면으로 열린 경관 형성을 위해 중랑천 직각방향 통경축을 설정하고, 단지 내 바람길 형성을 통한 쾌적한 주거지 형성
스카이라인	공동주택	• 중랑천, 봉화산 등 자연경관 및 주변지역과 조화로운 스카이라인 형성 - 중랑천 및 주요 가로에서 단지 내부로 높아지는 텐트형 스카이라인 계획 및 다채로운 수변경관 창출 - 중랑천 변은 보행자 시점에서 위압감을 최소화하고 조화로운 수변 경관을 형성할 수 있도록 단계적으로 높아지는 중저층 계획

마. 기타사항에 관한 계획

1) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획수립 시 반영사항
5.1 비오름	비오름 보전등급 유지	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>비오름유형평가 : 5등급</li> <li>개별비오름평가 : 평가제외</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>법정 녹지면적 확보 및 도시생태 기능 강화</li> </ul>
5.2 생태네트워크	녹지연결성 확보	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>남측 중랑천 및 중화체육공원 위치</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획대상지 내·외부 녹지연결성 확보</li> </ul>
5.3 동·식물상	동·식물상 보호	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>현존식생 : 시가화지역</li> <li>생태·자연도 : 3등급권역</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>저소음·저진동장비 투입</li> <li>야간공사 지양</li> </ul>
6.1 토지환경				
토지이용	종합적인 토지이용계획	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택의 노후화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>종합적인 토지이용계획 수립</li> </ul>
지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>표고 : 10~19m 100%</li> <li>경사 : 대부분 5° 미만(98.5%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>현 지형을 고려하여 지형변화 최소화</li> </ul>
6.2 물환경				
물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>생태면적률 기준 : 30%</li> <li>빗물분담량 : 5.5mm/hr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>생태면적률 30% 이상</li> <li>필요대책량 : 45,564.1m<sup>3</sup>/hr</li> </ul>
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>우수유출량 : 1,900m<sup>3</sup>/sec</li> <li>토사유출량 : 114.870g/sec</li> <li>가중농도 : 60.46mg/L</li> <li>공사시 오수발생 예상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>침사지 및 가배수로 설치</li> <li>공사시 발생오수는 시설 이용</li> <li>운영시 발생오수는 중량물재생센터 연계처리</li> </ul>
6.3 기후대기환경				
바람	바람길 확보	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>주풍향:서(W)풍</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>바람길을 고려한 건축계획</li> </ul>
열	열환경 영향 최소화	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>불투수포장 높은 비율</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>충분한 녹지 조성으로 열환경 개선</li> </ul>
대기질	대기오염 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>공사시 건설장비에 의한 대기오염물질 발생</li> <li>운영시 난방(취사), 차량이용에 따른 대기오염물질 발생</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>세륜·세차시설 설치</li> <li>방진망 설치 및 살수 실시</li> <li>청정연료 사용, 녹지 계획 수립</li> </ul>
6.4 친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>공사시 폐기물 발생                             <ul style="list-style-type: none"> <li>-생활폐기물 : 42.16kg/일</li> <li>-분표 : 53.32L/일</li> </ul> </li> <li>운영시 폐기물 발생</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>재활용 및 위탁처리</li> <li>중량구 폐기물 처리계획에 따라 처리</li> </ul>
6.5 에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>에너지수요 증가 예상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>에너지절약형 및 고효율 설비 도입계획 수립</li> </ul>
6.6 소음·진동	소음·진동 영향 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>공사시 건설장비에 의한 소음 및 진동 발생</li> <li>운영시 도로교통에 의한 소음 발생</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>야간공사 지양 및 장비 분산 투입</li> <li>가설방음판넬 설치</li> <li>경관녹지 및 공원 조성</li> </ul>
6.7 경관	주변경관 조화	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>고층건물 신축 시 계획대상지 주변 경관변화 예상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주변 환경을 고려한 경관디자인 (색채 등) 적용</li> </ul>
6.8 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>기존 자연자원 및 녹지공간으로 입주민들의 질 높은 휴식 및 여가공간 이용 예상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획대상지 내 녹지 조성으로 휴식 및 여가공간 확보</li> </ul>
6.9 일조	일조 침해 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물 신축에 따른 일조장해 예상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물 배치 및 층수 조정으로 일조 침해 최소화</li> </ul>

Ⅲ. 2026년 제3차( '26. 03. 11.) 도시계획위원회 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

심의 결과	심 의 의 건	조 치 계 획	반영 여부
수정 가결	[수정사항] ○ 정비구역 명칭은 '중화6구역 주택정비형 재개발구역' 으로 변경	○ 정비구역 명칭은 '중화2동 309-39번지 일대 주택정비형 재개발구 역' 에서 '중화6구역 주택정비형 재개발구역' 으로 변경하였음	반영
	○ 건축한계선 계획은 공람·상정(안)을 유지할 것	○ 건축한계선에 대한 계획은 공람·상정(안)을 유지 하였음	반영
	[조건사항] ○ 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업 추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여계획에 반영할 것	○ 추후 사업시행인가시 해당 의견사항에 대하여 상·하수도 등 노후 기 반시설에 대하여 유관부서와 별도의 협의 및 공공기여계획에 반영토록 하겠음	추후 반영

IV. 관련도면 : 붙임 참조

- 1. 정비구역 결정도(신설)
- 2. 정비계획 결정도(신설)
- 3. 용도지역 결정도(기정/변경)
- 4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
- 5. 지구단위계획구역 결정도(신설)
- 6. 지구단위계획 결정도(신설)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7194), 중랑구 주택개발추진단(☎02-2094-6893)에 정비구역 지정 및 정비계획 결정도서 등 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다

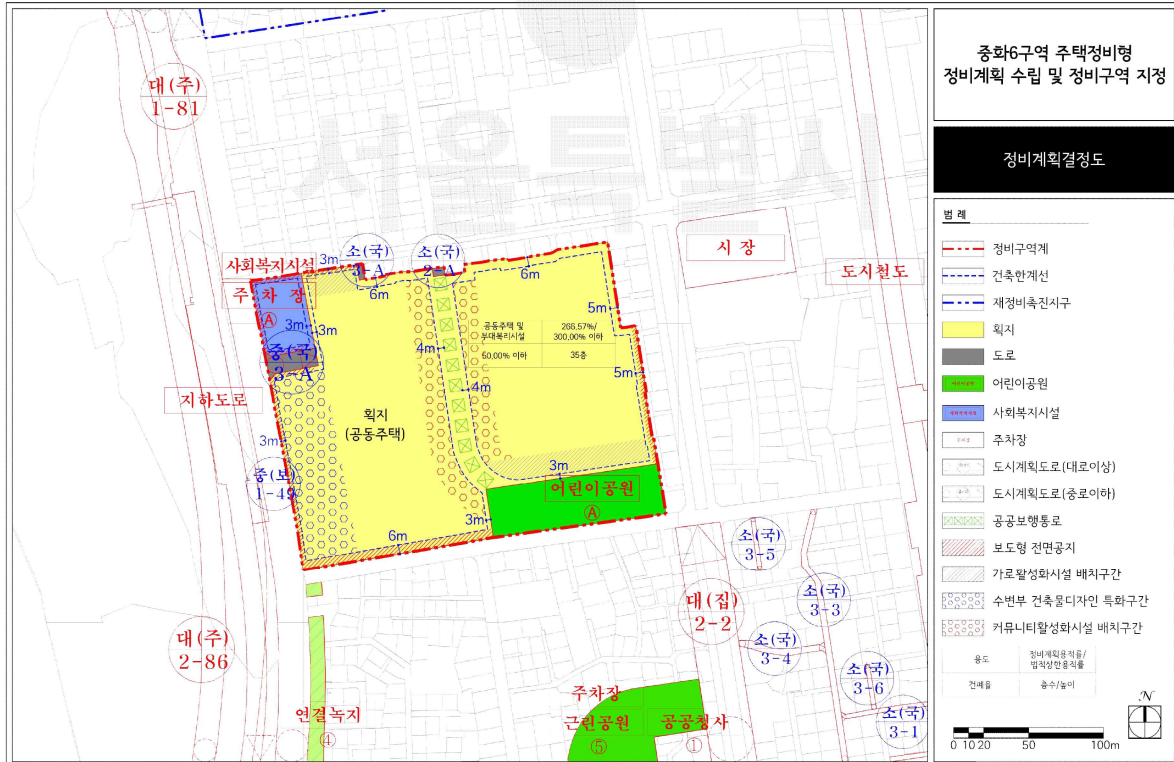


[붙임]

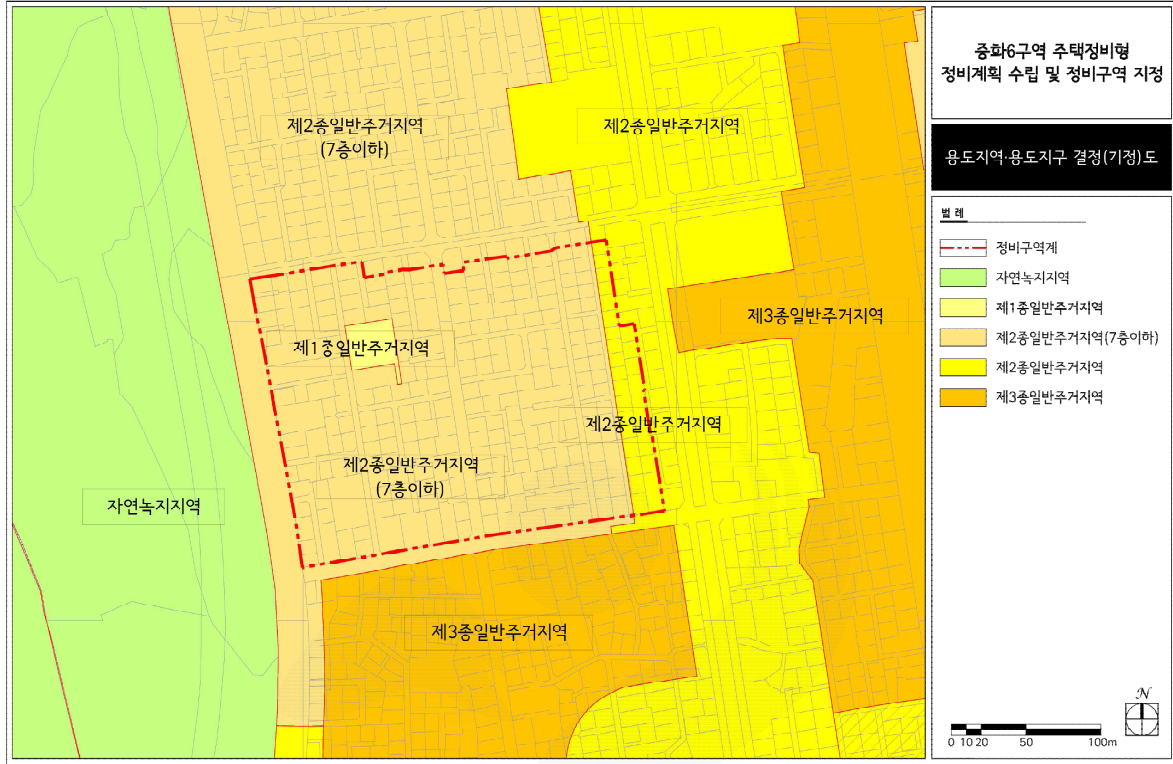
□정비구역 결정도(신설)



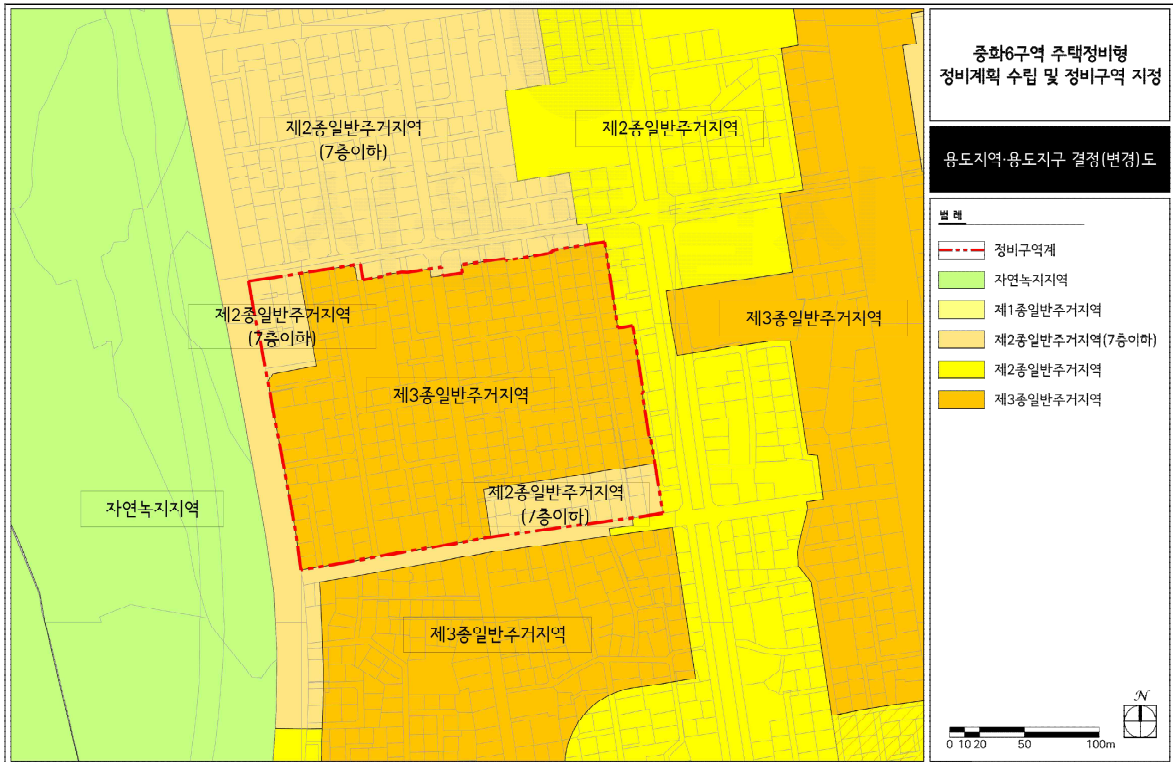
□정비계획 결정도(신설)



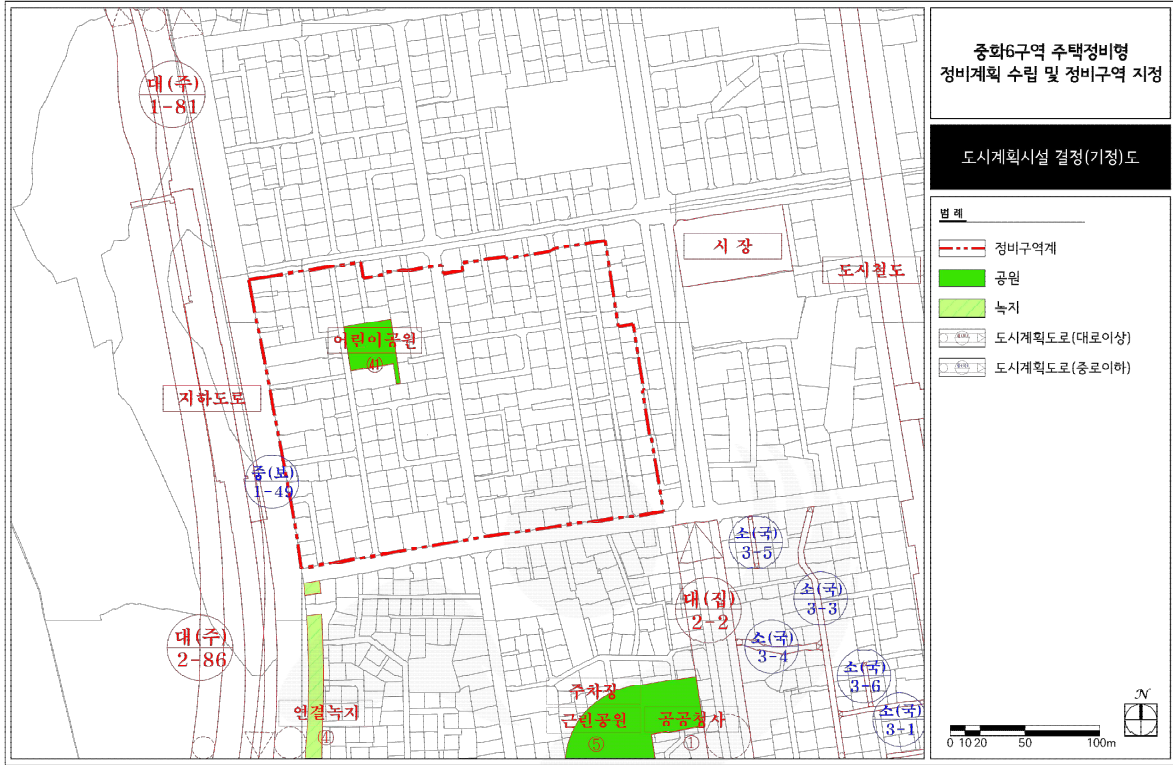
□용도지역 결정도(기정)



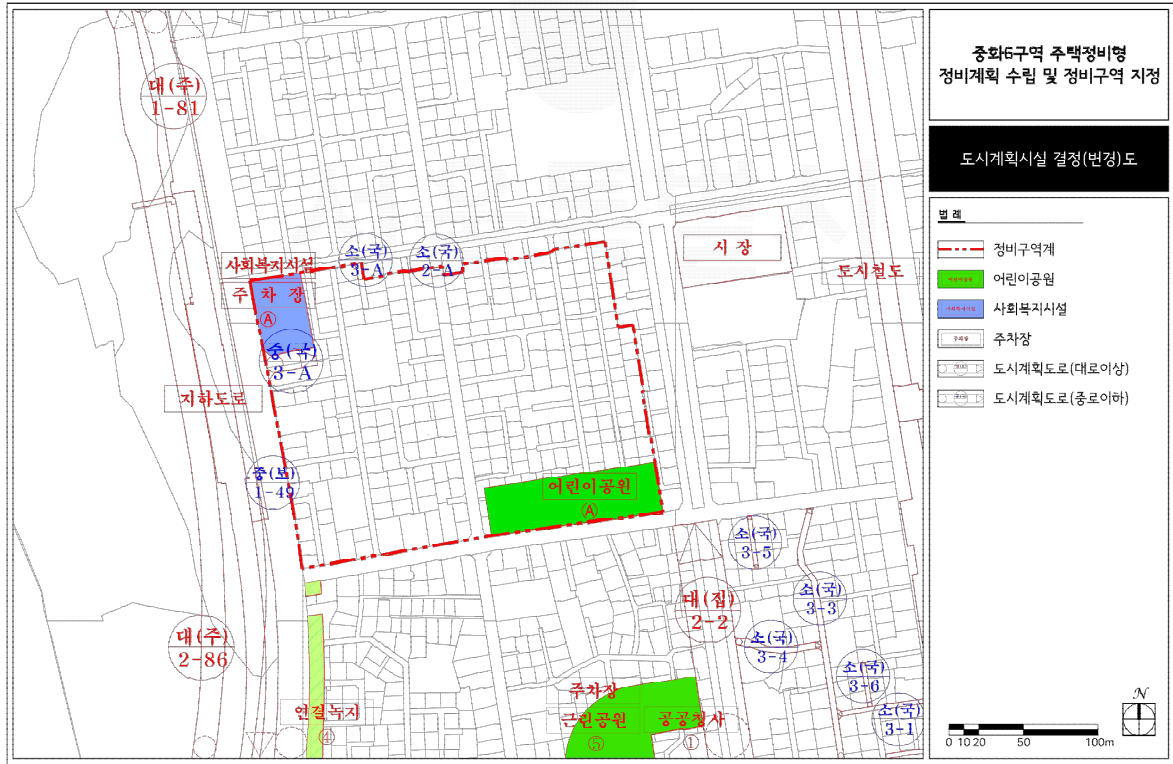
□용도지역 결정도(변경)



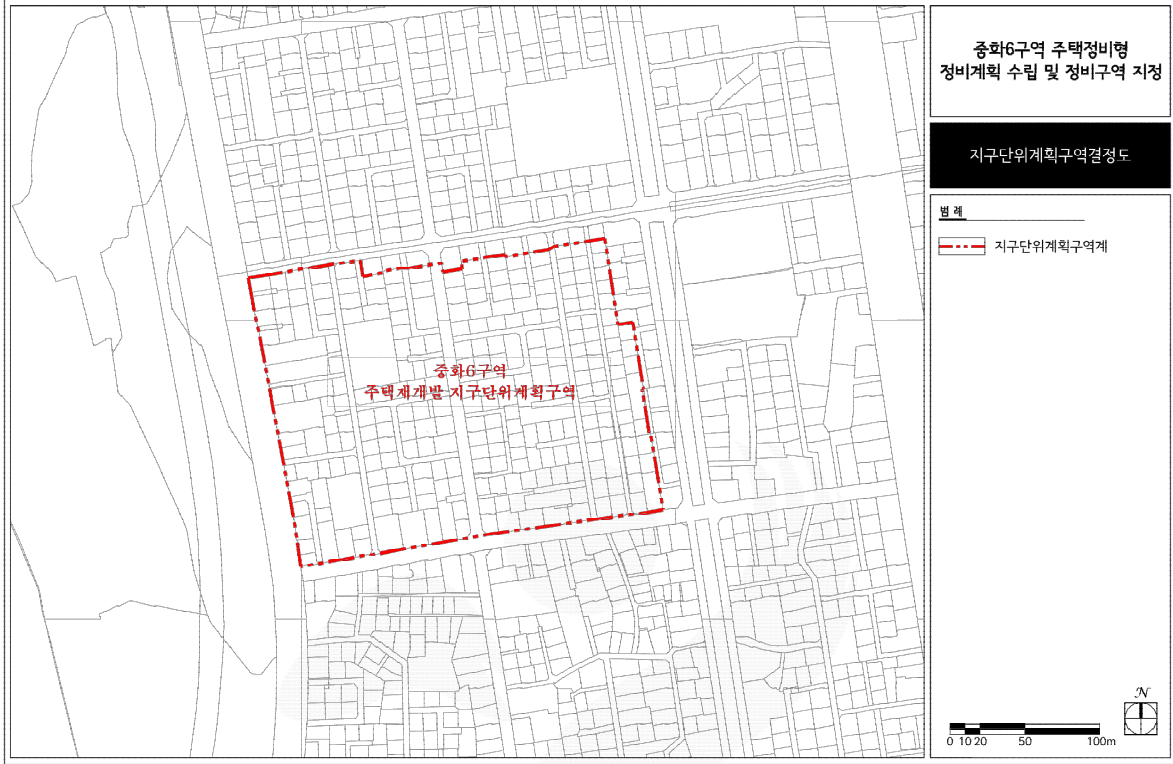
□도시계획시설 결정도(기정)



□도시계획시설 결정도(변경)



□지구단위계획구역 결정도(신설)



□지구단위계획 결정도(신설)

