

◆ 서울특별시고시 제2025-81호

**상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획(망우지구 지구단위계획구역 내
특별계획구역7) 경미한 결정(변경) 및 지형도면 고시**

1. 서울특별시 고시 제2006-357호(2006.10.19.)로 상봉재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시 고시 제2009-312호(2009.8.13.) 및 서울특별시 고시 제2011-325호(2011.11.3.), 서울특별시 고시 제2013-78호(2013.3.21.), 서울특별시 고시 제2013-159호(2013.5.30.), 서울특별시 고시 제2013-367호(2013.10.31.), 서울특별시 고시 제2014-43호(2014.2.6.) 서울특별시 고시 제2014-128호(2014.4.3.), 서울특별시 고시 제2014-241호(2014.6.26.), 서울특별시 고시 제2014-375호(2014.11.6.), 서울특별시 고시 제2015-99호(2015.4.16.), 서울특별시 고시 제2015-205호(2015.7.16.), 서울특별시 고시 제2015-298호(2015.9.24.), 서울특별시 고시 제2017-174호(2017.5.25), 서울특별시 고시 제2017-402호(2017.11.16.), 서울특별시 고시 제2019-158호(2019.5.23.), 서울특별시 고시 제2019-404호(2019.12.12.), 서울특별시 고시 제2020-31호(2020.1.23.), 서울특별시 고시 제2020-152호(2020.0.16), 서울특별시 고시 제2020-300호(2020.7.16.), 서울특별시 고시 제2020-462호(2020.11.19.) 서울특별시 고시 제2020-598호(2020.12.31.), 서울특별시 고시 제2021-124호(2021.3.11.), 서울특별시 고시 제2021-258호(2021.6.10.), 서울특별시 고시 제2021-421호(2021.7.29.), 서울특별시 고시 제2021-608호(2021.11.4.), 서울특별시 고시 제2022-139호(2022.3.31.), 서울특별시 고시 제2022-180호(2022.4.21.), 서울특별시 고시 제2022-315호(2022.7.21.), 서울특별시 고시 제2022-463호(2022.12.1.), 서울특별시 고시 제2023-245호(2023.6.15.), 서울특별시 고시 제2023-264호(2023.6.29.), 서울특별시 고시 제2023-590호(2023.12.28.), 서울특별시 고시 제2024-368호(2024.7.25) 등으로 변경 결정된 상봉재정비촉진계획에 대하여 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제12조 제1항 및 제2항 규정에 의거 재정비 촉진계획을 변경 결정하고, 같은 법 제12조 제3항, 같은 법 시행령 제15조의 규정에 따라 이를 고시하며, 같은 법 제13조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시합니다
2. 상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)에 대하여 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 2월 13일

서울특별시장

가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 (변경없음)

명칭	유형	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	증·감	변경		
상봉재정비 촉진지구	주거지형	종량구 망우동, 상봉동 일대	505,604.2	-	505,604.2	서울특별시고시 제2006-357호 (2006.10.19.)	-

나. 재정비촉진사업의 완료 목표연도 (변경없음)

다. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)

라. 상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획의 개요 (변경)

1) 토지이용계획에 관한 계획 (변경)

- 기정

구 분		면 적(㎡)	비율	비고
합 계		505,604.2	100.0%	-
계		312,165.4	61.74%	-
주거 용지	소 계	168,572.8	33.34%	-
	도심주거	74,722.8	14.78%	-
	주거복합	93,850.0	18.56%	-
상업 용지	소 계	62,144.0	12.29%	-
	대형판매	19,428.0	3.84%	-
	근린상업서비스	42,716.0	8.45%	-
복합 용지	소 계	78,775.5	15.58%	-
	상업·업무·숙박	78,775.5	15.58%	-
기타	소계	2,673.1	0.53%	-
	종교	2,673.1	0.53%	-
	소계	-	-	-
	철도용지	-	-	-
계		193,438.8	38.26%	-
계획 기반 시설	사회복지시설	1,506.7	0.30%	-
	광 장	2,340.7	0.46%	-
	공공공지	1,927.0	0.38%	-
	보행자전용도로	227.0	0.04%	-
	철 도	15,375.3	3.04%	-
	도 로	170,313.3	33.69%	-
	주차장	179.8	0.04%	-
	여객자동차터미널 및 공공청사	1,569.0	0.31%	중복결정 (상봉9재정비촉진구역)
	공공청사 (입체적 도시계획시설)	-	-	특별계획구역7 내 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정 (연면적 : 2,016.77㎡)

- 변경

구 분		면 적(㎡)	비율	비고
합 계		505,604.2	100.0%	-
계		312,165.4	61.74%	-
주거 용지	소 계	168,572.8	33.34%	-
	도심주거	74,722.8	14.78%	-
	주거복합	93,850.0	18.56%	-
상업 용지	소 계	62,144.0	12.29%	-
	대형판매	19,428.0	3.84%	-
	근린상업서비스	42,716.0	8.45%	-
복합 용지	소 계	78,775.5	15.58%	-
	상업·업무·숙박	78,775.5	15.58%	-
기타	소계	2,673.1	0.53%	-
	종교	2,673.1	0.53%	-
	소계	-	-	-
	철도용지	-	-	-
계		193,438.8	38.26%	-
계획 기반 시설	사회복지시설	1,506.7	0.30%	-
	광 장	2,340.7	0.46%	-
	공공공지	1,927.0	0.38%	-
	보행자전용도로	227.0	0.04%	-
	철 도	15,375.3	3.04%	-
	도 로	170,313.3	33.69%	-
	주차장	179.8	0.04%	-
	여객자동차터미널 및 공공청사	1,569.0	0.31%	중복결정 (상봉9재정비촉진구역)
	공공청사 (입체적 도시계획시설)	-	-	특별계획구역7 내 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정 (면적 : 2,320.57㎡)

- 2) 인구·주택수용계획 (변경없음)
 3) 기반시설 설치계획 (변경)
 ○ 축진지구 기반시설계획 (변경)

구 분		현 황(㎡)		계 획(㎡)				비 고														
				기 정	증·감	변 경																
교통 시설	도 로	148,052.2	(29.28%)	170,313.3	-	170,313.3	(33.69%)	특별계획구역7 내 도로 확폭 (면목로 88길)														
	주차장	-		179.8	-	179.8	(0.04%)	-														
	철도시설	15,375.3	(3.04%)	15,375.5	-	15,375.3	(3.04%)	-														
	여객자동차 터미널	29,204.9	(5.78%)	1,569.0	-	1,569.0	(0.31%)	공공청사 중복결정														
	보행자도로	-	-	227.0	-	227.0	(0.04%)	-														
	소 계	192,632.4	(38.10%)	187,664.4	-	187,664.4	(37.12%)	-														
도시 공간 시설	사회복지시설	-		1,506.7	-	1,506.7	(0.30%)															
	광 장	-		2,340.7	-	2,340.7	(0.46%)															
	공공공지	1,099.0	(0.22%)	1,927.0	-	1,927.0	(0.38%)															
	공공청사 (입체적 도시계획시설)	-	-	-	-	-	-	특별계획구역7 내 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정 (연면적 : 2,320.57㎡) <table><tr><th>위치</th><th>세부용도</th><th>연면적(㎡)</th></tr><tr><td>지상1층</td><td>가족지원센터/ 공공업무시설</td><td>1,026.27</td></tr><tr><td>지상2층</td><td>가족지원센터</td><td>1,294.30</td></tr></table>	위치	세부용도	연면적(㎡)	지상1층	가족지원센터/ 공공업무시설	1,026.27	지상2층	가족지원센터	1,294.30					
	위치	세부용도	연면적(㎡)																			
	지상1층	가족지원센터/ 공공업무시설	1,026.27																			
지상2층	가족지원센터	1,294.30																				
문화시설 (입체적 도시계획시설)	-	-	-	-	-	-	상봉7축진구역 내 입체적 도시계획시설(문화시설) 결정 (연면적 : 6,047.53㎡) <table><tr><th>위치</th><th>세부용도</th><th>연면적(㎡)</th></tr><tr><td>지하1층</td><td>주차장</td><td>2,690.05</td></tr><tr><td>지상1층</td><td>어린이집</td><td>631.32</td></tr><tr><td>지상2층</td><td>여성문화 복지센터</td><td>1,405.97</td></tr><tr><td>지상3층</td><td>어린이 종합 체험관</td><td>1,320.19</td></tr></table>	위치	세부용도	연면적(㎡)	지하1층	주차장	2,690.05	지상1층	어린이집	631.32	지상2층	여성문화 복지센터	1,405.97	지상3층	어린이 종합 체험관	1,320.19
위치	세부용도	연면적(㎡)																				
지하1층	주차장	2,690.05																				
지상1층	어린이집	631.32																				
지상2층	여성문화 복지센터	1,405.97																				
지상3층	어린이 종합 체험관	1,320.19																				
소 계	1,099.0	(0.22%)	5,774.4	-	5,774.4	(1.14%)	-															
총 계		193,731.4	(38.32%)	193,438.8	-	193,438.8	(38.26%)	-														

※ 상기 면적비율(%)은 상봉재정비축진지구 전체 면적(505,604.2㎡) 대비 각 시설별 비중을 나타낸 것임

○ 축진지구 공공 문화·복지시설 시설계획 (변경)

구 분		위 치	연면적(㎡)			비 고															
			기정	증·감	변경																
합 계			15,455.47	증) 303.8	15,759.27	-															
문화복 지시설 (공공)	문화시설	축진7구역	6,047.5	-	6,047.5	상봉7축진구역 내 입체적 도시계획시설(문화시설) 결정 <table><tr><th>위치</th><th>세부용도</th><th>연면적(㎡)</th></tr><tr><td>지하1층</td><td>주차장</td><td>2,690.05</td></tr><tr><td>지상1층</td><td>어린이집</td><td>631.32</td></tr><tr><td>지상2층</td><td>여성문화 복지센터</td><td>1,405.97</td></tr><tr><td>지상3층</td><td>어린이 종합 체험관</td><td>1,320.19</td></tr></table>	위치	세부용도	연면적(㎡)	지하1층	주차장	2,690.05	지상1층	어린이집	631.32	지상2층	여성문화 복지센터	1,405.97	지상3층	어린이 종합 체험관	1,320.19
	위치	세부용도	연면적(㎡)																		
	지하1층	주차장	2,690.05																		
	지상1층	어린이집	631.32																		
	지상2층	여성문화 복지센터	1,405.97																		
지상3층	어린이 종합 체험관	1,320.19																			
소극장 / 갤러리	축진8구역	2,448.6	-	2,448.6	조성 후 기부채납 완료																
주민커뮤니티 (공공청사)	축진9구역	2,891.8	-	2,891.8	건축물로 조성 후 기부채납 (여객자동차터미널과 중복결정)																
사회복지시설 (키움센터)	축진10구역	2,050.8	-	2,050.8	건축물로 조성 후 기부채납																
공공업무시설 (공공청사)		특별계획구역7	2,016.77	증) 303.8	2,320.57	특별계획구역7 내 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정 <table><tr><th>위치</th><th>세부용도</th><th>연면적(㎡)</th></tr><tr><td>지상1층</td><td>가족지원센터/ 공공업무시설</td><td>1,026.27</td></tr><tr><td>지상2층</td><td>가족지원센터</td><td>1,294.30</td></tr></table>	위치	세부용도	연면적(㎡)	지상1층	가족지원센터/ 공공업무시설	1,026.27	지상2층	가족지원센터	1,294.30						
위치	세부용도	연면적(㎡)																			
지상1층	가족지원센터/ 공공업무시설	1,026.27																			
지상2층	가족지원센터	1,294.30																			

※ 기부채납 대지면적은 건축물 전체 연면적 대비 공공시설 면적을 계산하여 대지비율로 환산

※ 건축물로 기부채납 시 공공시설 이용편의를 고려하여 인접성이 높은 저층부(지하 1층~지상 2층)를 포함하여 수직방향으로 연속되는 공간 배치 및 해당 시설로의 접근성 향상을 위해 전용 출입구 및 전용 엘리베이터 등 전용코어 설치

※ 축진지구에서 설치하는 문화·복지시설은 향후 건축계획 수립시 위치 및 기부채납 면적 결정

※ 산정기준 : 서울시 공공시설 등 기부채납 용역을 인센티브 운영기준 (축진구역 20년, 특별계획구역7 24년 기준 적용)

- 4) 공원·녹지 및 환경보전계획 (변경없음)
- 5) 교통계획 (변경없음)
- 6) 경관계획 (변경없음)
- 7) 도시 및 주거환경정비기본계획 (변경없음)
- 8) 재정비촉진구역의 지정에 관한 사항 (변경없음)
- 9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경없음)

- 10) 촉진사업별 용도지구 변경계획 (변경없음)
 11) 촉진사업별 건폐율, 용적률 및 높이계획 등 건축계획 (변경없음)
 12) 기반시설 설치비용 분담계획 (변경)
 - 기정

구분	구역명	구역 면적 (㎡)	기 반 시 설 면 적 (㎡)									
			계획기반시설 ①					계획기반시 설내 국공유지 ②	기존기반시 설내 국공유지 ③	유상 매일 시설 ④	순부담 면적 (①-②)- ③-④	순 부담률 (%)
			계	도 로	광 장	자동차 정류장	공공 청사 등					
민간부 문 (촉진 계획)	소 계	80,866.1	16,560.1	12,096.7	1,994.4	1,569.0	900.0 (5,600.6)	809.5	1,713.0	-	19,638.1	24.3
	상봉7 재정비촉진구역	14,996.3	1,831.0	1,831.0	-	-	- (3,157.4)	789.6	1,117.8	-	3,081.0	20.5
	상봉8 재정비촉진구역	25,334.6	7,276.7	5,282.3	1,994.4	-	-	-	489.9	-	6,786.8	26.7
	상봉9 재정비촉진구역	28,526.6	5,828.1	4,259.1	-	1,569.0	- (1,512.8)	-	-	-	7,340.9	25.7
	상봉10 재정비촉진구역	12,008.6	1,624.3	724.3	-	-	900.0 (930.3)	19.9	105.3	-	2,429.4	20.2
	소 계	195,614.8	2,532.0	2,532.0	-	-	-	-	-	-	2,840.72	-
민간부 문 (기부 채납)	상봉2 존치관리구역	24,383.4	548.6	548.6	-	-	-	-	-	-	548.60	-
	상봉3 존치관리구역	28,117.3	293.2	293.2	-	-	-	-	-	-	293.20	-
	상봉4 존치관리구역	35,342.7	643.7	643.7	-	-	- (699.42)	390.7	-	-	952.42	-
	상봉7 존치관리구역	25,467.7	454.4	454.4	-	-	-	-	-	-	454.40	-
	소 계											

구분	구역명	구역 면적 (㎡)	기 반 시 설 면 적 (㎡)									
			계획기반시설 ①					계획기반시설내 국공유지 ②	기존기반시설내 국공유지 ③	유상 매일 시설 ④	순부담 면적 (①-②)- ③-④	순 부담률 (%)
			계	도 로	광 장	자동차 정류장	공공 청사 등					
	상봉8 준치관리구역	33,148.1	299.0	299.0	-	-	-	-	-	-	299.00	-
	상봉9 준치관리구역	49,155.6	293.1	293.1	-	-	-	-	-	-	293.10	-

- ※ 1) 상기 내역 중 공공청사 등 항목 “()” 건축시설 면적은 시설 기부채납할 건축물 연면적을 토지면적으로 환산한 면적과 대지 지분을 합한 면적임 2) 서울특별시 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준
 - 부지면적 환산을 위한 공공시설등 설치비용 및 부지가액은 지구단위계획 수립 이후 건축허가 시점을 기준으로 산정
 3) 사업시행(변경)인가시 구체적 설계내역을 작성하여, 전문기관에 의뢰하여 검증받아 용적률 인센티브를 위한 환산부지 면적 확정 예정임
 4) 상봉9재정비촉진구역의 건축시설 면적(1,512.8㎡) 중 여객자동차터미널 건축물은 855.8㎡, 공공청사 건축물은 657㎡임
 - 공공청사 건축물 기부채납에 따른 순부담면적은 용적률 산정시 제외 (높이 완화로 적용)
 5) 민간부문(기부채납)의 기반시설 설치비용 분담계획은 각 구역 내 해당 대지의 건축허가 시 기반시설로 결정된 부분을 기부채납하는 조건으로 상한용적률을 부여받게 되고, 이런 과정을 거쳐 해당 가구(블럭) 또는 노선별 기반시설 설치 여건이 갖춰지거나 시설 설치가 시급하다고 판단될 경우 공공(관리청)에서 기반시설 설치공사를 일괄 시행함(필요시 부분별 물건보상에 의한 협의매수로 병행할 수 있음)

－ 변경

구분	구역명	구역 면적 (㎡)	기 반 시 설 면 적 (㎡)									
			계획기반시설 ①					계획기반시설내 국공유지 ②	기존기반시설내 국공유지 ③	유상 매일 시설 ④	순부담 면적 (①-②)- ③-④	순 부담률 (%)
			계	도 로	광 장	자동차 정류장	공공 청사 등					
민간부 문 (촉진 계획)	소 계	80,866.1	16,560.1	12,096.7	1,994.4	1,569.0	900.0 (5,600.6)	809.5	1,713.0	-	19,638.1	24.3
	상봉7 재정비촉진구역	14,996.3	1,831.0	1,831.0	-	-	- (3,157.4)	789.6	1,117.8	-	3,081.0	20.5
	상봉8 재정비촉진구역	25,334.6	7,276.7	5,282.3	1,994.4	-	-	-	489.9	-	6,786.8	26.7
	상봉9	28,526.6	5,828.1	4,259.1	-	1,569.0	-	-	-	-	7,340.9	25.7

구분	구역명	구역 면적 (㎡)	기 반 시 설 면 적 (㎡)									
			계획기반시설 ①					계획기반시설 설내 국공유지 ②	기존기반시설 설내 국공유지 ③	유상 매일 시설 ④	순부담 면적 (①-②)- ③-④	순 부담률 (%)
			계	도 로	광 장	자동차 정류장	공공 청사 등					
	재정비촉진구역						(1,512.8)					
	상봉10 재정비촉진구역	12,008.6	1,624.3	724.3	-	-	900.0 (930.3)	19.9	105.3	-	2,429.4	20.2
민간부 분 (기부 채납)	소 계	195,614.8	2,532.0	2,532.0	-	-	-	-	-	-	2,914.75	-
	상봉2 존치관리구역	24,383.4	548.6	548.6	-	-	-	-	-	-	548.60	-
	상봉3 존치관리구역	28,117.3	293.2	293.2	-	-	-	-	-	-	293.20	-
	상봉4 존치관리구역	35,342.7	643.7	643.7	-	-	- (773.45)	390.7	-	-	1,026.45	-
	상봉7 존치관리구역	25,467.7	454.4	454.4	-	-	-	-	-	-	454.40	-
	상봉8 존치관리구역	33,148.1	299.0	299.0	-	-	-	-	-	-	299.00	-
	상봉9 존치관리구역	49,155.6	293.1	293.1	-	-	-	-	-	-	293.10	-
	존치 관리 구역											

- ※ 1) 상기 내역 중 공공청사 등 항목 “()” 건축시설 면적은 시설 기부채납할 건축물 연면적을 토지면적으로 환산한 면적과 대지 지분을 합한 면적임2) 서울특별시 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준
 - 부지면적 환산을 위한 공공시설등 설치비용 및 부지가액은 지구단위계획 수립 이후 건축허가 시점을 기준으로 산정
 3) 사업시행(변경)인가시 구체적 설계내역을 작성하여, 전문기관에 의뢰하여 검증받아 용적률 인센티브를 위한 환산부지 면적 확정 예정임
 4) 상봉9재정비촉진구역의 건축시설 면적(1,512.8㎡) 중 여객자동차터미널 건축물은 855.8㎡, 공공청사 건축물은 657㎡임
 - 공공청사 건축물 기부채납에 따른 순부담면적은 용적률 산정시 제외 (높이 완화로 적용)
 5) 민간부문(기부채납)의 기반시설 설치비용 분담계획은 각 구역 내 해당 대지의 건축허가 시 기반시설로 결정된 부분을 기부채납하는 조건으로 상한용적률을 부여받게 되고, 이런 과정을 거쳐 해당 가구(블럭) 또는 노선별 기반시설 설치 여건이 갖춰지거나 시설 설치가 시급하다고 판단될 경우 공공(관리청)에서 기반시설 설치공사를 일괄 시행함(필요시 부분별 물건보상에 의한 협의매수로 병행할 수 있음)

13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경)

- 공급 규모별 임대주택 확보계획
- － 기정

구 분	구 역 명	계 획 세대수	일반주택 (세대)	임대주택 공급계획(세대)						비고
				소계	전용면적 40㎡이하	전용면적 40~45㎡	전용면적 45~60㎡	전용면적 60~85㎡	전용면적 85㎡초과	
계		2,835	2,376	459 (100.0%)	123 (26.8%)	35 (7.6%)	190 (41.4%)	111 (24.2%)	-	-
촉진 구역	상봉7재정비촉진구역	841	719	122	37	-	60	25	-	-
	상봉8재정비촉진구역	497	473	24	-	-	24	-	-	-
	상봉9재정비촉진구역	999	802	197	50	35	42	70	-	-
	상봉10재정비촉진구역	498	382	116	36	-	64	16	-	-
존치관리구 역	특별계획구역7	223	178	45	-	-	16	29	-	-

－ 변경

구 분	구 역 명	계 획 세대수	일반주택 (세대)	임대주택 공급계획(세대)						비고
				소계	전용면적 40㎡이하	전용면적 40~45㎡	전용면적 45~60㎡	전용면적 60~85㎡	전용면적 85㎡초과	
계		3,058	2,554	504 (100.0%)	123 (24.4%)	35 (6.94%)	219 (43.45%)	127 (25.08%)	-	-
촉진 구역	상봉7재정비촉진구역	841	719	122	37	-	60	25	-	-
	상봉8재정비촉진구역	497	473	24	-	-	24	-	-	-
	상봉9재정비촉진구역	999	802	197	50	35	42	70	-	-
	상봉10재정비촉진구역	498	382	116	36	-	64	16	-	-
존치관리구 역	특별계획구역7	223	178	45	-	-	29	16	-	-

※ 특별계획구역7 임대주택 공급계획 세대수를 합계에 적용

○주택 공급계획 : 변경없음

14) 단계적 사업추진에 관한 사항 (변경없음)

15) 재정비촉진구역별 정비계획 (변경없음)

16) 존치지역의 관리 및 정비계획 (변경)

가) 존치관리구역에 대한 지구단위계획 (변경)

(1) 가구 및 획지에 관한 계획 (변경없음)

(2) 건축물에 관한 계획 (변경없음) ※ 특별계획구역7은 별도 계획

(3) 기타사항에 관한 계획 (변경없음)

(4) 특별계획구역(변경)

○특별계획구역7(한남프라자)

기정

구 분			계 획 내 용	비 고
위 치			상봉동 107-6번지 일대	-
면 적			4,769.9㎡	-
용도지역			준주거지역	-
용도지구			-	-
공공시설계획			• 소로3- (면목로88길) : 폭원 6m • 기반시설 순부담률 10% 이상 • 공공청사 - 중랑구 가족지원센터 (전용면적 : 694.77㎡) - 서울시 주거안심종합센터 (전용면적 : 316.89㎡)	촉진계획 방향에 따라 10%이상 (先 기부채납 면적포함)
건축물에 관한 계획	용 도	불허용도	• 단독주택, 공동주택(주거복합 제외) • 문화 및 집회시설 중 종교집회장 • 창고시설, 공장 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설(주차장 제외)	-
		권장용도	• 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 • 업무시설 • 판매시설	-
		지정용도	-	-
	건폐율		60%	-
	용적률	기 준	400%	-
		상 한	600% 이하	-
	건축물 높 이	최 고 높 이	127m 이하 (42층 이하)	-

구 분	계 획 내 용	비 고
건축물 배치계획	• 면목로변 : 건축한계선 5m • 이면도로변 : 건축한계선 3m • 봉우재로 33길변 : 건축한계선 3m • 인접대지경계 : 인접대지경계선으로부터 3m	-
운 용 기 준	• 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 함 • 도시계획시설 시장 해제에 따른 순부담률 10%에 대해서는 인센티브 미적용함	-

※ 용적률 변경 사유 : '역세권 장기전세주택 건립 운영기준' 적용 (기준 400%, 상한 700%이하)

※ 기준용적률 변경 조건

- 조건1 : 상봉재정비촉진계획 허용용적률 항목(계획유도, 친환경 등)을 적용하여 300%에서 360% 도달
- 조건2 : 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」을 적용하여 360%에서 400%

변경

구 분			계 획 내 용	비 고
위 치			상봉동 107-6번지 일대	-
면 적			4,769.9㎡	-
용도지역			준주거지역	-
용도지구			-	-
공공시설계획			• 소로3- (면목로88길) : 폭원 6m • 기반시설 순부담률 10% 이상 • 공공청사 - 가족지원센터 (전용면적 : 695.11㎡) - 공공업무시설 (전용면적 : 317.03㎡)	촉진계획 방향에 따라 10%이상 (先 기부채납 면적포함)
건축물에 관한 계획	용 도	불허용도	• 단독주택, 공동주택(주거복합 제외) • 문화 및 집회시설 중 종교집회장 • 창고시설, 공장 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설(주차장 제외)	-
		권장용도	• 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 • 업무시설 • 판매시설	-
		지정용도	-	-

구 분		계 획 내 용	비 고
용적률	건폐율	60%	-
	기 준	400%	-
		상 한	600% 이하
	건축물 높 이	최 고 높 이	130m 이하 (42층 이하)
건축물 배치계획		• 면목로변 : 건축한계선 5m • 이면도로변 : 건축한계선 3m • 봉우제로 33길변 : 건축한계선 3m • 인접대지경계 : 인접대지경계선으로부터 3m	-
운 용 기 준		• 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 함 • 도시계획시설 시장 해제에 따른 순부담률 10%에 대해서는 인센티브 미적용함	-

※ 용적률 변경 사유 : '역세권 장기전세주택 건립 운영기준' 적용 (기준 400%, 상한 700%이하)

※ 기준용적률 변경 조건

- 조건1 : 상봉재정비촉진계획 허용용적률 항목(계획유도, 친환경 등)을 적용하여 300%에서 360% 도달
- 조건2 : 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」을 적용하여 360%에서 400%

17) 기타(광고물 관리계획, 폐기물 처리에 관한 계획, 방재계획, 정보화계획, 에너지순환계획, 집단에너지 공급계획, 신재생에너지 적용계획, 특성화 계획, 여성친화적 건설계획, 친환경 건축물계획) : 변경없음

18) 도시관리계획 결정(변경)조서 (변경)

가) 재정비촉진지구 결정조서 (변경없음)

나) 용도지역 결정조서 (변경없음)

다) 용도지구 결정조서 (변경없음)

라) 지구단위계획 결정(변경)조서 (변경)

(1) 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

(2) 가구 결정조서 (변경없음)

(3) 특별계획구역 결정조서 (변경없음)

(4) 특별계획구역7 세부개발계획 결정(변경)조서 (변경)

① 특별계획구역에 관한 결정(변경없음)

② 토지이용 및 시설에 관한 결정 (변경)

(가) 용도지역·용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

(나) 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서 : 변경

공공·문화체육시설

공공청사(입체적 도시계획시설) 결정(변경) 조서

도면표 시변호	시설명	시설의 종류	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
①	공공 청사	공공업무 시설	상봉동 107-6번지 일대	지상 1~2층	1층:501.49㎡ 2층:510.17㎡	1층 증) 5.73㎡ 2층 감) 5.25㎡	1층:507.22㎡ 2층:504.92㎡	-	• 가족지원센터(1,2층) - 695.11㎡ • 공공업무시설(1층) - 317.03㎡

※ 공공시설 협의 의견 반영 (중랑구 전용면적 : 694.77㎡ 이상 / 서울시 전용면적 : 312.00㎡ 이상)

※ 공공기여시설 수요조사

- 가족지원센터 : 1인가구 및 다문화가족 지원사업 (운영: 중랑구 보육지원과)

- 공공업무시설 : 서울시 공공업무시설은 수요조사를 통해 세부용도 선정, 서울시 기부채납통합관리시스템에 의해 추후 확정함

※ 상기 면적은 전용면적임

공공청사(입체적 도시계획시설) 결정(변경) 사유서

도면표시변 호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	1층 증) 5.73㎡, - 507.22㎡ 2층 감) 5.25㎡, - 504.92㎡	• 실현가능한 공공시설등의 건축계획 변경에 따른 면적 변경

- ③ 가구 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)
 (가) 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음
 (나) 건축물 등에 관한 결정(변경)조서 : 변경
 기정

구 분		계획지침	세부개발계획	비 고
용도	불허용도	• 단독주택, 공동주택(주거복합 제외) • 문화 및 집회시설 중 종교집회장 • 창고시설, 공장 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설(주차장 제외)	좌 등	-
	권장용도	• 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 • 업무시설 • 판매시설	좌 등	-
건폐율		60%	좌 등	-
용적률	기 준	400%	좌 등	-
	상 한	600% 이하	좌 등	-
건축물 높이	최고높이	127m 이하 (42층 이하)	좌 등	-
건축물 배치계획		• 면목로변 : 건축한계선 5m • 이면도로변 : 건축한계선 3m • 봉우재로 33길변 : 건축한계선 3m • 인접대지경계 : 인접대지경계선으로부터 폭 3m	좌 등	-
운 용 기 준		• 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 함 • 도시계획시설 시장 해제에 따른 순부담률 10%에 대해서는 인센티브 미 적용함 - 순부담 기준 : 사유지 면적 기준 (사유지 면적 : 4,379.20㎡)	좌 등	-

변경				
구 분		계획지침	세부개발계획	비 고
용도	불허용도	• 단독주택, 공동주택(주거복합 제외) • 문화 및 집회시설 중 종교집회장 • 창고시설, 공장 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설(주차장 제외)	좌 동	변경없음
	권장용도	• 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 • 업무시설 • 판매시설	좌 동	변경없음
건폐율		60%	좌 동	변경없음
용적률	기 준	400%	좌 동	변경없음
	상 한	600% 이하	좌 동	변경없음
건축물 높이	최고높이	130m 이하 (42층 이하)	좌 동	변경
건축물 배치계획		• 면목로변 : 건축한계선 5m • 이면도로변 : 건축한계선 3m • 봉우재로 33길변 : 건축한계선 3m • 인접대지경계 : 인접대지경계선으로부터 폭 3m	좌 동	변경없음
운 용 기 준		• 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 함 • 도시계획시설 시장 해제에 따른 순부담률 10%에 대해서는 인센티브 미적용함 - 순부담 기준 : 사유지 면적 기준 (사유지 면적 : 4,379.20㎡)	좌 동	변경없음

(다) 공공시설 기부채납 계획 및 채납행정청(관리청) 결정(변경) 조서 : 변경
기정

구분	시설명	위치	기부채납(㎡)		세부용도	채납행정청 (관리청)	비고
			대지면적(㎡) (대지지분)	건축물/현금			
				건축연면적(㎡)			
1	공공청사	상봉동 107-6일대	66.89	629.80 (환산 151.73)	서울시 주거안심종합센터	서울특별시	2층
2			146.65	1,386.97 (환산 334.15)	중랑구 가족지원센터	중랑구	1,2층

※ 향후 토지평가 및 건축계획 등에 따라 건축연면적, 위치 등이 조정될 수 있으며, 세부용도는 서울시 기부채납통합관리시스템에 의해 추후 확정함.

변경

구분	시설명	위치	기부채납(㎡)		세부용도	채납행정청 (관리청)	비고
			대지면적(㎡) (대지지분)	건축물/현금			
				건축연면적(㎡)			
1	공공청사	상봉동 107-6일대	79.30	726.86 (환산 162.96)	공공업무시설	서울특별시	1층
2			173.88	1,593.71 (환산 357.30)	가족지원센터	중랑구	1,2층

※ 향후 토지평가 및 건축계획 등에 따라 건축연면적, 위치 등이 조정될 수 있음

※ 서울시 공공업무

시설은 수요조사를 통해 세부용도 선정, 서울시 기부채납통합관리시스템에 의해 추후 확정함

마) 도시계획시설 결정(변경)조서 : 변경

- (1) 도로 (변경없음)
- (2) 주차장 (변경없음)
- (3) 공공공지 (변경없음)
- (4) 광장 (변경없음)
- (5) 도시철도 (변경없음)
- (6) 철도 (변경없음)
- (7) 사회복지시설 (변경없음)
- (8) 공공청사 (변경없음)
- (9) 여객자동차터미널 (변경없음)

(10) 입체적도시계획시설(공공청사) 결정(변경)조서 : 변경

도면 표시 번호	시설 명	시설의 종류	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
①	공공 청사	공공업무 시설	상봉동 107-6번지 일대	지상 1~2층	1층:501.49㎡ 2층:510.17㎡	1층 증) 5.73㎡ 2층 감) 5.25㎡	1층:507.22㎡ 2층:504.92㎡	-	• 가족지원센터(1,2층) - 695.11㎡ • 공공업무시설(1층) - 317.03㎡

※ 공공기여시설 수요조사 의견 반영

- 가족지원센터 : 1인가구 및 다문화가족 지원사업 (운영: 중랑구 보육지원과)
- 공공업무시설 : 서울시 공공업무시설은 수요조사를 통해 세부용도 선정, 서울시 기부채납통합관리시스템에 의해 추후 확정함

※ 상기 면적은 전용면적임

변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	1층 증) 5.73㎡, - 507.22㎡ 2층 감) 5.25㎡, - 504.92㎡	• 실현가능한 공공시설등의 건축계획 변경에 따른 면적 변경

- 이하 여백 -

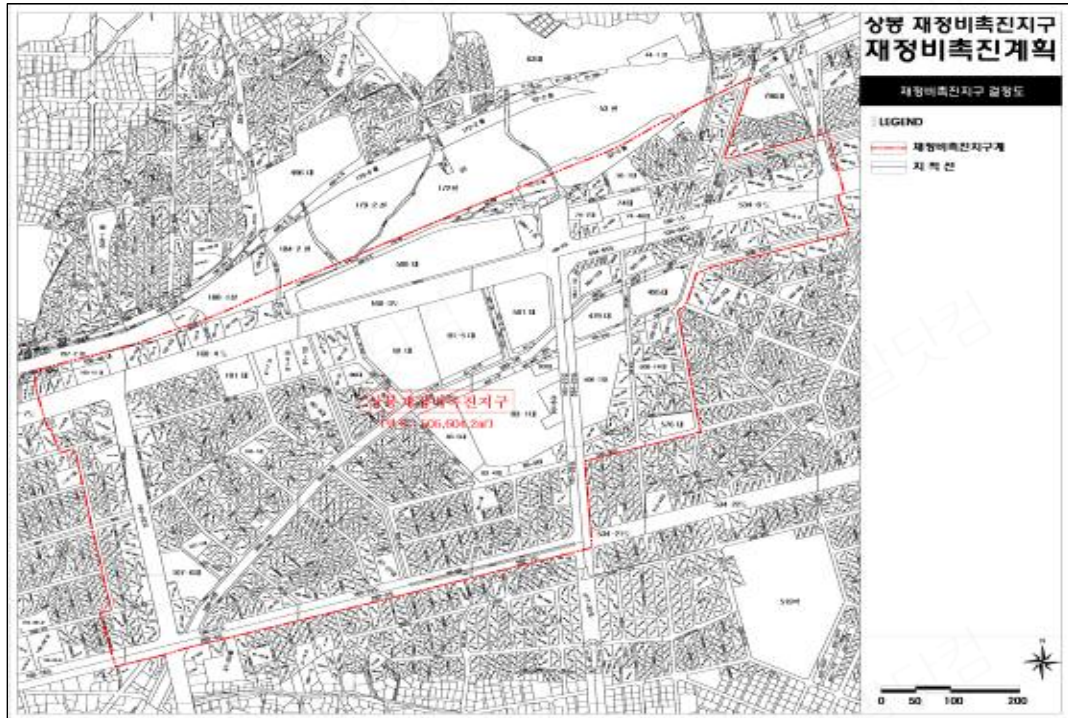
마. 기타 재정비촉진계획 변경에 대한 사항은 「상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경) 도서」에 명시

바. 관계도면 : 열람 장소에 비치된 도면과 같음

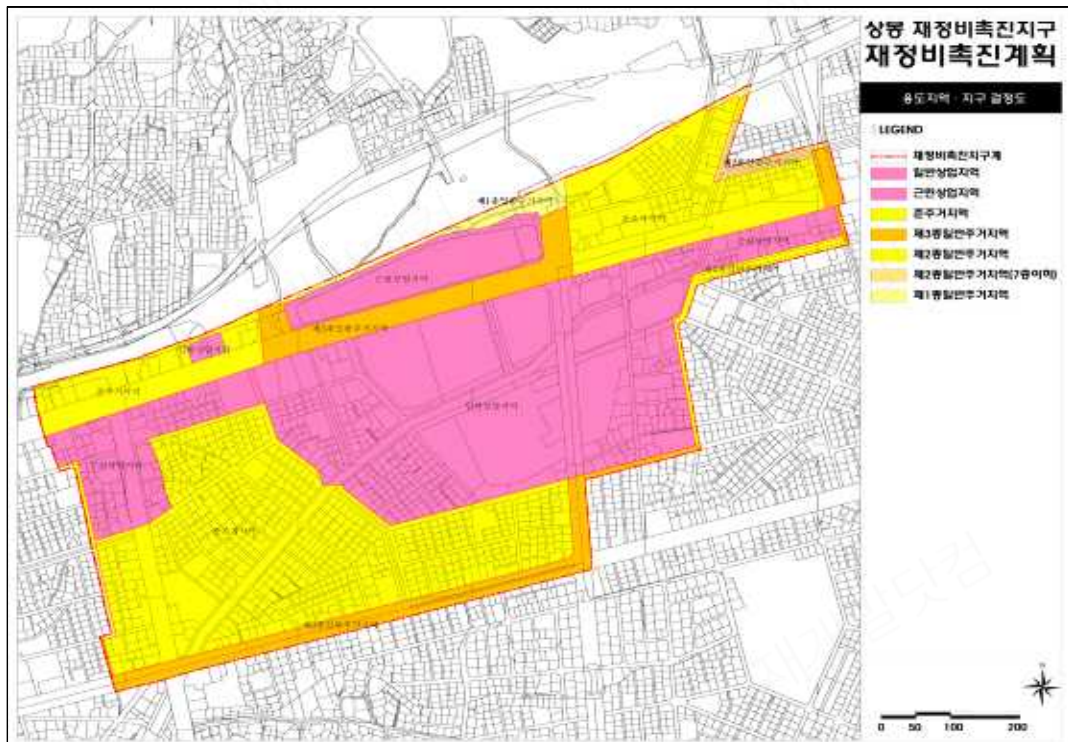
－ 첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖에 용도로 사용할 수 없습니다.

사. 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 주택실 재정비촉진과(☎02-2133-7220) 및 중랑구청 도시계획과(☎02-2094-2194)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

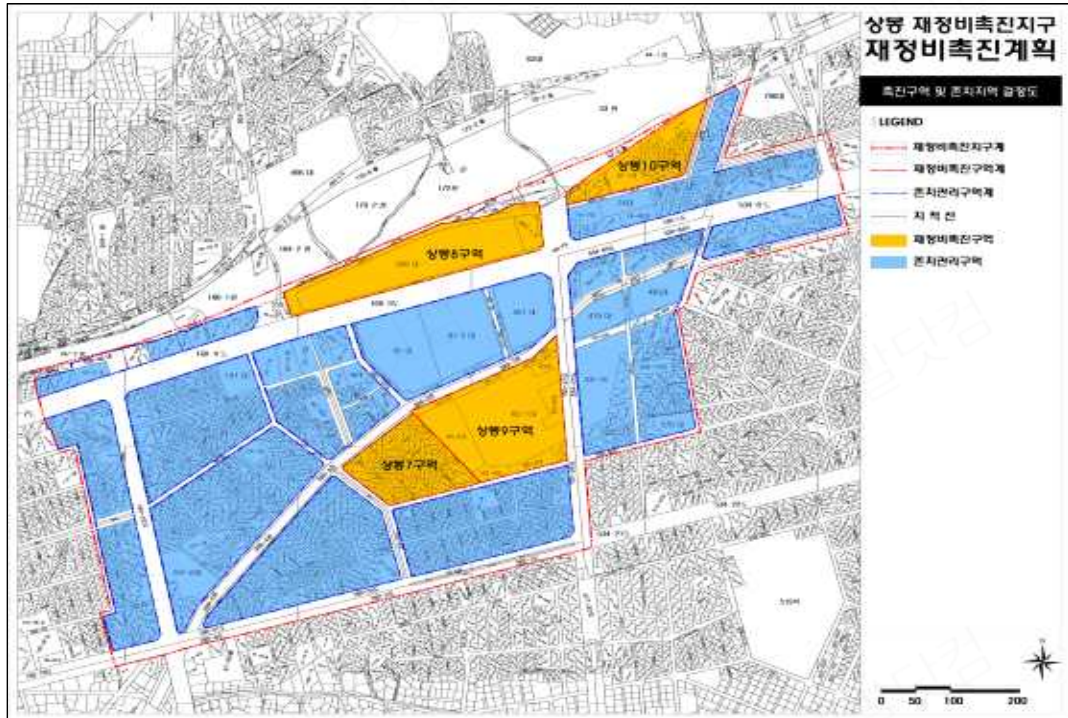
○ 재정비촉진지구 결정도 (변경없음)



○ 용도지역·지구 결정도 (변경없음)

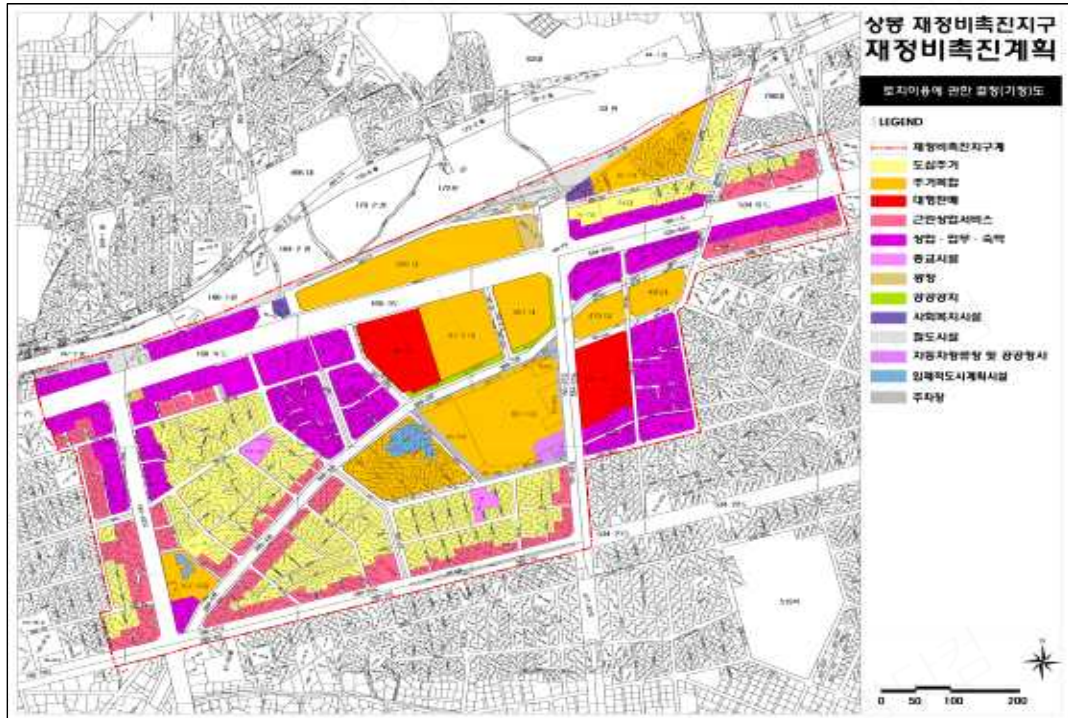


○ 촉진구역 및 존치지역 결정도 (변경없음)

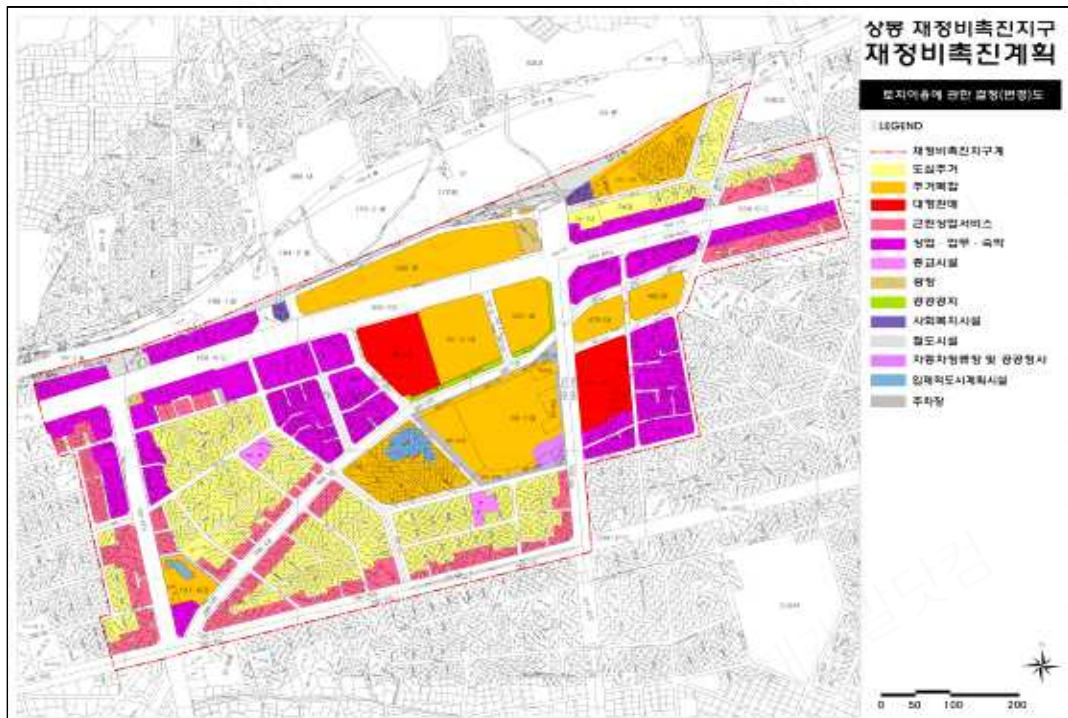


- 이하 여백 -

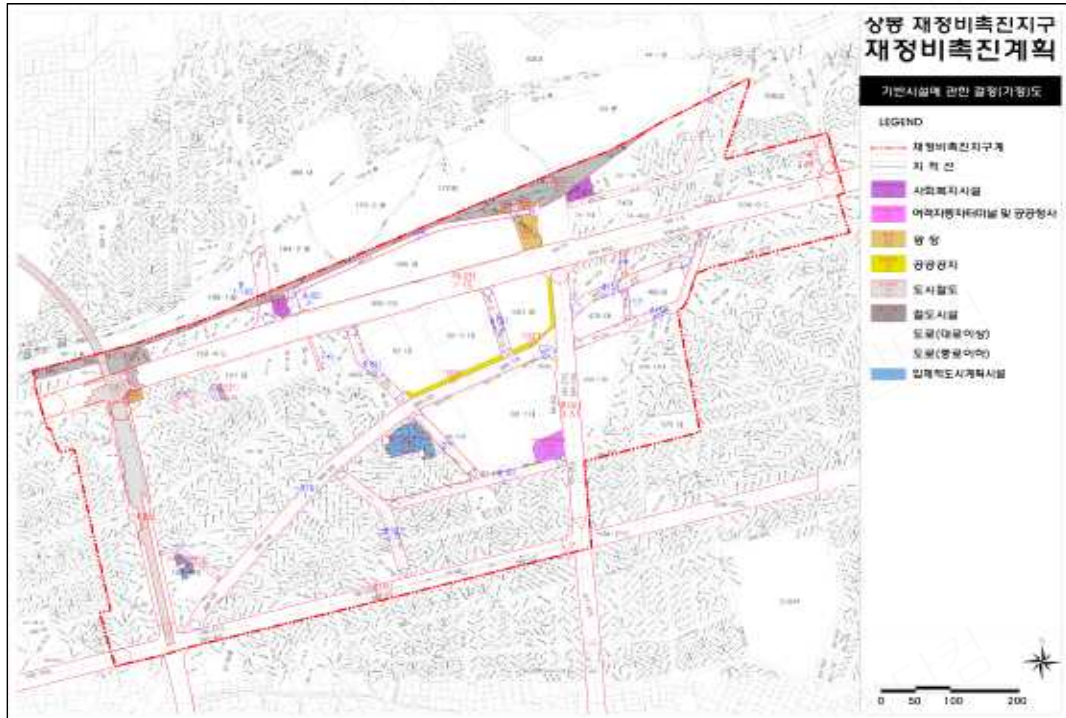
○ 토지이용계획 결정도 (기정)



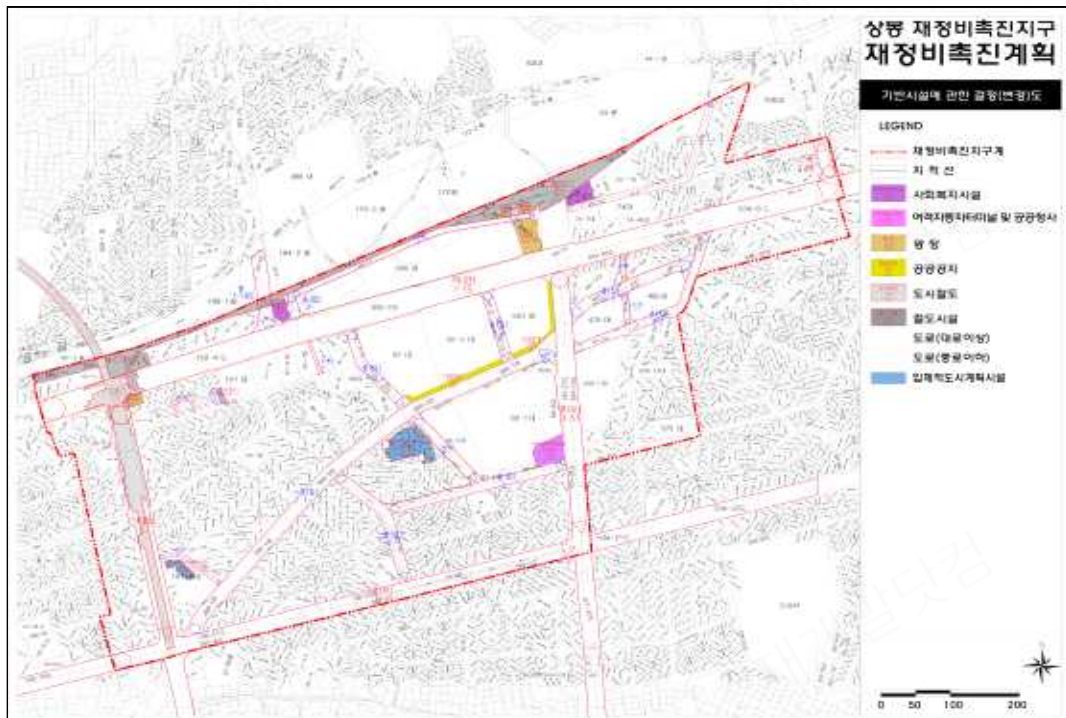
○ 토지이용계획 결정도 (변경)



○ 도시기반시설에 관한 결정도 (기정)



○ 도시기반시설에 관한 결정도 (변경)



○ 상봉 특별계획구역7 결정도 (변경없음)



○ 상봉 특별계획구역7 용도지역·지구 결정도 (변경없음)

