

◆ 서울특별시고시 제2025-151호

상봉13구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정,
지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 중랑구 망우동 461번지 일대(이하 ‘상봉13구역’) 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2024년 제14차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2024. 12. 24.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘국토계획법’) 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 3월 27일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)		
			기정	변경	변경후
신설	상봉13구역 주택정비형 재개발사업	서울특별시 중랑구 망우동 461번지 일대	-	증 49,586.19	49,586.19

2. 토지이용계획

구분			면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계			49,586.19	100.0	-
획지	소계		38,617.07	77.9	-
	획지 1	공동주택	37,651.67	75.9	제3종일반주거지역, 준주거지역
	획지 2	종교시설	965.40	2.0	망우동 성당 (구역 내 이전)
정비 기반시설	소계		10,969.12	22.1	-
	도로		6,945.88	14.0	-
	공원		4,023.24	8.1	생활체육시설 공원 내 조성

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
입체적 결정시설	도로	(774.49)	(1.6)	폭원 7m, 획지1 내 포함

상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	49,586.19		49,586.19	100.0	-
제2종일반주거지역(7층이하)	737.02	감) 737.02	-	-	-
제2종일반주거지역	475.77	감) 475.77	-	-	-
제3종일반주거지역	48,373.40	감) 16,369.25	32,004.15	64.5	-
준주거지역	-	증) 17,582.04	17,582.04	35.5	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유	비 고
		기정	변경			
-	중랑구 망우동 461-10번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종일반주거지역	737.02	주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 용도지역 변경	-
		제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	475.77		
-	중랑구 망우동 515-10번지 일대	제3종일반주거지역	준주거지역	17,582.04		

나. 용도지구 결정 조서 : 조망가로특화경관지구 (봉우재로 폭 15m)

대공방어협조구역(위탁고도 : 해발132m(지반+건축+옥탑 등))

비행안전제3구역(고도제한 해발높이 : 180.34m)

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 (토지소유자별 분담금 추산액은 정비구역 지정도 서 참조)

가. 추정 비례율 산출근거

구분	항목		금액(천원)
수입	소계		970,765,818
	분양주택	소유자 409세대	323,674,950
		일반 566세대	530,193,461
		보류지 4세대	3,563,796

구분	항목			금액(천원)
	공공임대	재개발의무	150세대	36,475,181
		기부채납임대	-	-
		국민주택규모주택	120세대	17,513,292
	기타시설	근린생활시설		60,993,634
	매출부가세			-1,648,497
지출	소계			616,117,047
	공사비			470,805,751
	보상비			36,243,460
	관리비			4,847,399
	설계비			6,663,554
	감리비			9,829,081
	부대경비			57,621,846
	예비비			30,105,956
총전자산 추정액			312,823,620	
추정비례율	113.37%			

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단위단가 (천원/3.3㎡)	6,750	7,130	7,500	7,880	8,250
분양가 (일반분양 84㎡형 기준)	10%	33,220	156.35	148.56	140.77	132.99	125.20
	5%	31,710	142.65	134.86	127.07	119.28	111.49
	0% (기준)	30,200	128.94	121.15	113.37	105.58	97.79
	-5%	28,690	115.24	107.45	99.66	91.87	84.08
	-10%	27,180	101.53	93.74	85.96	78.17	70.38

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
기정	소로	2	A	8	집산도로	일반도로	348	망우동534-49	망우동534-61	-	1979. 09.28	-
변경	중로	3	A	12	집산도로	일반도로	358	망우동516-2	망우동462-23	-		-
기정	소로	3	A	6	집산도로	일반도로	115	망우동513-32	망우동513-1	-	1979. 09.28	-
변경	소로	1	A	10	국지도로	일반도로	104	망우동513-32	망우동513-1	-		-
기정	소로	3	K	4	국지도로	일반도로	54	망우동461-30	망우동461-11	-	1979. 09.28	-
변경	소로	1	B	10	국지도로	일반도로	161	망우동461-30	망우동462-26	-		-
폐지	소로	3	B	6	국지도로	일반도로	179	망우동514-101	망우동514-29	-	1979. 09.28	-
폐지	소로	3	C	6	국지도로	일반도로	112	망우동515-39	망우동515-1	-		-
폐지	소로	3	D	6	국지도로	일반도로	110	망우동516-20	망우동515-14	-		-
폐지	소로	3	E	3	국지도로	일반도로	237	망우동516-1	망우동516-30	-		-
폐지	소로	3	F	3	국지도로	일반도로	90	망우동515-31	망우동515-4	-		-
폐지	소로	3	G	3	국지도로	일반도로	168	망우동514-1	망우동514-23	-		-
폐지	소로	3	H	3	국지도로	일반도로	48	망우동513-25	망우동513-73	-		-
폐지	소로	3	I	3~4	국지도로	일반도로	207	망우동513-51	망우동513-61	-		-
폐지	소로	3	J	4	국지도로	일반도로	42	망우동513-7	망우동513-11	-		-
폐지	소로	3								-		-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-A	중로 3-A	• 폭원 변경 : 8m→12m	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 기존 도로 확폭 (시종점 조정으로 도로연장 변경)
소로 3-A	소로 1-A	• 폭원 변경 : 6m→10m	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 기존 도로 확폭 (시종점 조정으로 도로연장 변경)
소로 3-K	소로 1-B	• 폭원 변경 : 4m→10m	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 기존 도로 확폭 (시종점 조정으로 도로연장 변경)
소로 3-B	-	• 도로 폐지	- 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-C	-	• 도로 폐지	- 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-D	-	• 도로 폐지	- 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-E	-	• 도로 폐지	- 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-F	-	• 도로 폐지	- 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-G	-	• 도로 폐지	- 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-H	-	• 도로 폐지	- 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-I	-	• 도로 폐지	- 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-J	-	• 도로 폐지	- 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지

나. 입체적 도시·군계획시설

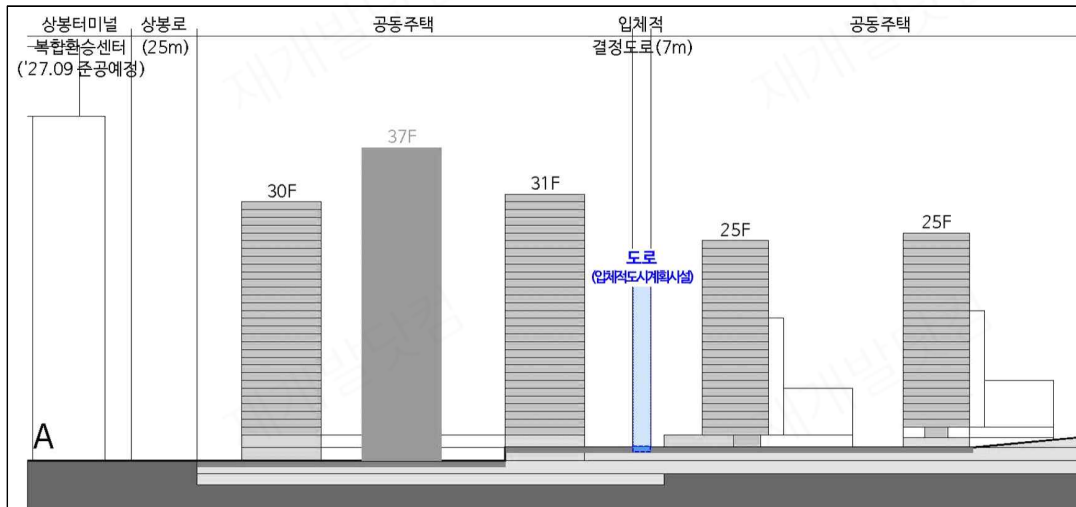
1) 입체적 도로 결정(지정) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경 후	최초 결정일	비고
신설	-	도로 (소로3-A)	망우동 534-47	연장(m)	-	105.0	105.0	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				폭(m)	-	7.0	7.0		
				높이	-	• 지상부 • 지하부:도로계획고 ~ 지하2m까지	• 지상부 • 지하부:도로계획고 ~ 지하2m까지		
				수평투영면적(㎡)	-	774.49	774.49		

■ 입체적 도로 결정(지정) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	도로 (소로 3-A)	- 소로3류 신설(입체적 결정) - 입체적결정범위 - 지상부 - 지하부 : 도로계획고 ~ 지하2m까지	- 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 폭 7m의 도로 신설 - 지하 2m 아래의 구간은 지하주차장 등 효율적인 공간 활용을 위해 입체적으로 결정

■ 입체적 도로 결정(지정) 범위



다. 공간시설

1) 공원 결정(지정) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	①	-	문화공원	망우동 461-10 일대	-	증)4,023.24	4,023.24	-	-

■ 공원 결정(지정) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	문화공원 신설	- 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따라 문화공원 신설 - 공원 내 생활체육시설(※ 참조) 설치 (공원 내 시설)

※ 생활체육시설 계획(안)

구 분	계획내용	
시설구분	생활체육시설	(기부채납 건축물)
대지면적	4,023.24㎡	(신설 공원 면적)
건폐율	약 12.4%	
용적률	약 50%	
규모(지상/지하)	지상4층, 지하1층	
건축면적	약 500㎡	
연면적(㎡)	3,000㎡ 내외 (지상 약 2,000㎡, 지하 약 1,000㎡)	
운영주체 (운영방식)	중랑구청 체육진흥과 (위탁운영)	
용도	구분	주용도
	지상1~4층	미니풋살(1면), 스쿼시 코트(4면), 탁구 코트(9면) 등
	지하1층	편의시설(사무실, 샤워·탈의실 등), 주차장

- 용도는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 제3조」, 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령 제2조」를 따를 것

6. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위치	법정		계획면적(㎡)	비고	
			기준	면적(㎡)			
신설	주민 공동 시설	소계	-	1,000세대 이상 $\{500.0\text{㎡} + (1,249\text{세대} \times 2.0)\} \times 1.25$	3,747.5	5,380.0	-
		경로당	획지1	1,000세대 ~ 1,500세대 미만 580㎡ 이상	580.0	900.0	지상
		작은도서관		1,000세대 ~ 1,500세대 미만 203㎡ 이상	203.0	660.0	지상
		어린이집		1,000세대 ~ 1,500세대 미만 580㎡ 이상	580.0	650.0	지상
		다함께돌봄센터		500세대 이상 66㎡	66.0	120.0	지하
		주민운동시설		-	-	450.0	옥외
		어린이놀이터		-	-	1,800.0	옥외
		공공개방커뮤니티		-	-	200.0	지상
				-	-	600.0	지하
		커뮤니티(미개방)		-	-	-	지상
-	-		-	지하			

구 분	시설의 종류	위치	법정		계획면적(㎡)	비고
			기준	면적(㎡)		
	관리사무소		50세대 이상 $10\text{㎡} + (1,249\text{세대} - 50\text{세대}) \times 0.05\text{㎡}$	69.95	300.0	지상
	경비실		-	-	200.0	지상

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 및 별표1 주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인(국토교통부)

※ 주민공동시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주
신설	상봉13구역 주택정비형 재개발사업	49,586.19	서울특별시 중랑구 망우동 461번지 일대	224	-	-	224	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		최고높이 (최고층수)	
	명칭	면적(㎡)	면적					상한	법적 상한		
신설	상봉13구역 주택정비형 재개발사업	49,586.19	제3종 획지	20,069.63	망우본동 513-34일대	공동주택 및 근린생활시설	50.0 이하	259.20이 하	300.0 이하	85m(25층) 해발고도115m	
			준주거 획지	17,582.04	망우본동 515-20일대	공동주택 및 근린생활시설	60.0 이하	322.14 이하	400.0 이하	120m(37층) 해발고도145m	
• 주택규모별 건설 비율 - 세대수 : 1,249(분양 979세대, 임대 270세대) ※ 초과용적률(법적상한-상한)에 따른 세대 수 : 255세대 (분양 135세대, 임대 120세대)											
주택의 규모 및 규모별 건설 비율	구 분				계 획						
					총 소계	제3종 획지		준주거 획지			
						세대수	비율(%)	세대수	비율(%)		
	계				1,249	609	100.0	640	100.0		
	분양주택	소 계				979	485	79.6	494	77.2	
		30㎡ 초과~50㎡ 이하				45	45	7.4	-	-	
		50㎡ 초과~60㎡ 이하				223	69	11.3	154	24.1	
60㎡ 초과~85㎡ 이하				711	371	60.9	340	53.1			

	구 분		계 획				
			총 소 계	제3종 획지		준주거 획지	
				세대수	비율(%)	세대수	비율(%)
	임대주택	소 계	270	124	20.4	146	22.8
		30㎡ 초과~50㎡ 이하	87	87	14.3	-	
50㎡ 초과~60㎡ 이하		122	20	3.3	102	15.9	
60㎡ 초과~85㎡ 이하		61	17	2.8	44	6.9	
※ 주택 확보 관련 규정							
- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 → 계획 : 100.0%(1,249세대)							
- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 → 계획 : 15.1%(150세대)							
- ① 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 ② 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설 → 계획 : ① 34.0%(51세대) 또는 ② 4.1%(51세대)							
※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률이 따라 공급되는 주택 세대수(255세대) 제외							
심의 완화 사항	• 용도지역 상향 : 제3종일반주거지역 → 준주거지역 (준주거지역 획지)						
	• 법적상한 용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설 * 도시 및 주거환경정비법 제54조 및 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조 〈제3종일반주거지역 획지〉 - 계획용적률 297.60%(법적상한 용적률 300.0%) - 상한(개발가능)용적률(259.20%) = 38.40%의 50%인 19.20% 이상 국민주택규모 임대주택 건설 〈준주거지역 획지〉 - 계획용적률 399.97%(법적상한 용적률 400.0%) - 상한(개발가능)용적률(322.14%) = 77.83%의 50%인 38.92% 이상 국민주택규모 임대주택 건설						
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 지정 - 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성						
	구분	건축선 지정 내용				비고	
사업부지	상봉로26길 변 : 5m 이상	입체적 결정 도로 변		그 외 도로변 3m 이상	도면참고		
		준주거 획지 : 10m	제3종 획지 : 5m				
기타사항에 관한 계획	• 대공방어협조구역(위탁고도 : 해발132m(지반+건축+옥탑 등)을 고려한 높이계획 • 비행안전제3구역(고도제한 해발높이 : 180.34m) 미만으로 건물 높이 계획						

나. 용적률 계획

1) 제3종일반주거지역 획지

구분	내용																											
토지이용계획	구역면적	제3종 획지면적	새로 설치하는 정비기반시설 및 공공시설 등 면적①		새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 ②	대상지 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지																						
			토지	건축물		무상양도 ③	유상매입																					
		24,911.75㎡	20,069.63㎡	4,842.12	-	3,403.17	1,438.95	-																				
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로 설치하는 기반시설 면적 = 토지면적 (도로) = 4,842.12㎡ ▶ 순부담면적 = 새로 설치되는 기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대상지 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지 = ① - ② - ③ = 4,842.12㎡ - 3,403.17㎡ - 1,438.95㎡ = 0㎡ (의무순부담 0㎡)																											
기준용적률	• 기준용적률 : 210.0% + 16.0% = 226.0% - 소형주택 분양공급에 따른 주택재개발사업 기준용적률 상향(16%) 적용 (39㎡이하 : 1% / 40~50㎡이하 : 5% / 50~60㎡이하 : 10%)																											
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(20.0% x 사업성 보정계수) = 226.0% + (20.0% x 1.66) = 259.20% • 허용용적률 인센티브 세부 항목 <table><tr><th>구분</th><th>인센티브(용적률)</th><th>비고</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>20% 적용</td></tr><tr><td>입체적 결정도로</td><td> • 입체적결정도로 (774.49㎡) 조성 (폭 7m, 연장 약 105m) • 기준용적률 x (조성면적/대지면적) x a ※ (a=1이하) • 210.0% x (774.49㎡ ÷ 37,651.67㎡) x 1 = 4.32% </td><td>4.31% 적용 (10%이내)</td></tr><tr><td>열린단지</td><td> • 공개공지 조성, 단지 외곽개방, 연도형상가 설치, 담장 미설치 </td><td>5% 적용 (최대 5%)</td></tr><tr><td>방재안전</td><td> • 화재·소방·피난안전 등 공동주택 시설성능개선 </td><td>5% 적용 (최대 5%)</td></tr><tr><td>돌봄시설</td><td> • 돌봄시설 조성 (다함께돌봄센터 120㎡, 어린이집 650㎡) • 기준용적률 x (조성면적(의무면적제외) ÷ 주민공동시설면적(의무면적)) x 0.1 • 210.00% x (124 ÷ 3,747.5) x 0.1 = 0.695% </td><td>0.69% 적용 (최대 5%)</td></tr><tr><td>지역특화</td><td> • 서울시 경관계획 조망축 및 조망가로목화경관지구를 고려한 경관확보 필요 • 간선변 저층계획, 저층부 특화디자인 적용 및 가로시설물과 통합디자인 적용 </td><td>5% 적용 (10% 이내)</td></tr></table> • 사업성 보정계수 적용 = 서울시 대지 평균공시지가 ÷ 대상구역 대지 평균 공시지가(면적별 가중평균) = 5,861,129원 ÷ 3,529,721원 = 1.66							구분	인센티브(용적률)	비고	계		20% 적용	입체적 결정도로	• 입체적결정도로 (774.49㎡) 조성 (폭 7m, 연장 약 105m) • 기준용적률 x (조성면적/대지면적) x a ※ (a=1이하) • 210.0% x (774.49㎡ ÷ 37,651.67㎡) x 1 = 4.32%	4.31% 적용 (10%이내)	열린단지	• 공개공지 조성, 단지 외곽개방, 연도형상가 설치, 담장 미설치	5% 적용 (최대 5%)	방재안전	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 시설성능개선	5% 적용 (최대 5%)	돌봄시설	• 돌봄시설 조성 (다함께돌봄센터 120㎡, 어린이집 650㎡) • 기준용적률 x (조성면적(의무면적제외) ÷ 주민공동시설면적(의무면적)) x 0.1 • 210.00% x (124 ÷ 3,747.5) x 0.1 = 0.695%	0.69% 적용 (최대 5%)	지역특화	• 서울시 경관계획 조망축 및 조망가로목화경관지구를 고려한 경관확보 필요 • 간선변 저층계획, 저층부 특화디자인 적용 및 가로시설물과 통합디자인 적용	5% 적용 (10% 이내)
	구분	인센티브(용적률)	비고																									
	계		20% 적용																									
	입체적 결정도로	• 입체적결정도로 (774.49㎡) 조성 (폭 7m, 연장 약 105m) • 기준용적률 x (조성면적/대지면적) x a ※ (a=1이하) • 210.0% x (774.49㎡ ÷ 37,651.67㎡) x 1 = 4.32%	4.31% 적용 (10%이내)																									
	열린단지	• 공개공지 조성, 단지 외곽개방, 연도형상가 설치, 담장 미설치	5% 적용 (최대 5%)																									
	방재안전	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 시설성능개선	5% 적용 (최대 5%)																									
	돌봄시설	• 돌봄시설 조성 (다함께돌봄센터 120㎡, 어린이집 650㎡) • 기준용적률 x (조성면적(의무면적제외) ÷ 주민공동시설면적(의무면적)) x 0.1 • 210.00% x (124 ÷ 3,747.5) x 0.1 = 0.695%	0.69% 적용 (최대 5%)																									
	지역특화	• 서울시 경관계획 조망축 및 조망가로목화경관지구를 고려한 경관확보 필요 • 간선변 저층계획, 저층부 특화디자인 적용 및 가로시설물과 통합디자인 적용	5% 적용 (10% 이내)																									
	상한용적률	• 개발가능용적률 = (완화)허용용적률 + 기준허용용적률 x (1.3x가중치xα(토지) + 0.7xα(건축물) + 1.0xα(임대주택)) = 259.20% + [(230.0 x { (1.3 x 1 x 0.0) + (0.7 x 0.0) + (1.0 x 0.0) })] = 259.20% 이하 • 정비계획용적률 : 258.66%																										

구분	내용
	$\alpha(\text{토지}) = \text{공공시설등 부지(토지) 제공면적(순부담면적)} / \text{공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적}$ $= 0\text{m}^2 / 20,069.63\text{m}^2 = 0.000$
	$\alpha(\text{건축물}) = \text{공공시설등 부지(건축물) 제공면적(순부담면적)} / \text{공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적}$ $= 0\text{m}^2 / 20,069.63\text{m}^2 = 0.000$
	가중치 = 기반시설[제3종일반주거지역 용적률]/대지[제3종일반주거지역 용적률] $= 230.0\% / 230.0\% = 1.000$
법적상한 용적률	상한용적률 259.2% + 법적상한용적률로 증가하는 용적률 38.40% = 297.60% [정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(임대주택)으로 건설]

2) 준주거지역 획지

구분	내용						
토지이용계획	구역면적	획지면적	새로 설치하는 정비기반시설 및 공공시설 등 면적①		새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 ②	대상지 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지	
			토지	건축물		무상양도 ③	유상매입
	23,709.04㎡	17,582.04㎡	6,127.00	962.23	1,342.95	1,601.02	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로 설치하는 기반시설 면적 = 토지면적 (공원 + 도로) + 건축물 설치 환산부지면적 (생활체육시설) = (4,023.24㎡ + 2,103.76㎡) + 962.23㎡ = 7,089.23㎡ ▶ 순부담면적 = 새로 설치되는 기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대상지 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지 = ① - ② - ③ = (6,127.00㎡ + 962.23㎡) - 1,342.95㎡ - 1,601.02㎡ = 4,145.26㎡ (의무순부담 17,582.04 × 0.10 = 1,758.20㎡) (토지 : 3,183.03㎡, 건축물 : 962.23㎡)						
	건축물 설치 환산부지면적 산출근거						
	체육 시설	• 건축물 설치 환산부지면적 : 962.23㎡ (계획 연면적 3,000㎡) = 건립공사비 ÷ 부지가액 = (3,000㎡1)×2,108천원/㎡) ÷ (3,286천원/㎡×2) = 962.23㎡					
	1) 지하 포함 건축물 설치 연면적						
기준용적률	• 기준용적률 : 210.0% + 16.0% = 226.0% - 소형주택 분양공급에 따른 주택재개발사업 기준용적률 상향(16%) 적용 (39㎡이하 : 1% / 40~50㎡이하 : 5% / 50~60㎡이하 : 10%)						
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(20.0% x 사업성 보정계수) = 226.0% + (20.0% x 1.66) = 259.20% • 허용용적률 인센티브 세부 항목						
	구분	인센티브(용적률)					비고
	계						20% 적용
	입체적 결정도로	• 입체적결정도로 (774.49㎡) 조성 (폭 7m, 연장 약 105m) • 기준용적률 x (조성면적/대지면적) x a ※ (a=10이하) • 210.0% x (774.49㎡ ÷ 37,651.67㎡) x 1 = 4.32%					4.31% 적용 (10%이하)
	열린단지	• 공개공지 조성, 단지 외곽개발, 연도형상가 설치, 담장 미설치					5% 적용

구분	내용		
	구분	인센티브(용적률)	비고
			(최대 5%)
	방재안전	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 시설성능개선	5% 적용 (최대 5%)
	돌봄시설	• 돌봄시설 조성 (다함께돌봄센터 120㎡, 어린이집 650㎡) • 기준용적률 x (조성면적(의무면적제외) ÷ 주민공동시설면적(의무면적)) x 0.1 • $210.00\% \times (124 \div 3,747.5) \times 0.1 = 0.695\%$	0.69% 적용 (최대 5%)
	지역특화	• 서울시 경관계획 조망축 및 조망가로특화경관지구를 고려한 경관확보 필요 • 간선변 저층계획, 저층부 특화디자인 적용 및 가로시설물과 통합디자인 적용	5% 적용 (10% 이내)
사업성 보정계수 적용 = 서울시 대지 평균공시지가 ÷ 대상구역 대지 평균 공시지가(면적별 가중평균) $= 5,861,129\text{원} \div 3,529,721\text{원} = 1.66$			
상한용적률	- 개발가능용적률 = (완화)허용용적률 + 기존허용용적률 x (1.3x가중치α(토지) + 0.7xα(건축물) + 1.0xα(임대주택)) $= 259.20\% + \{[(230.0 \times \{1.3 \times 1 \times 0.18104\}) + (0.7 \times 0.05473) + (1.0 \times 0.0)]\}$ $= 322.14\%$ 이하 - 정비계획용적률 : 321.55%		
	α (토지) = 공공시설등 부지(토지) 제공면적(순부담면적) ÷ 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 $= (6,127.00 - 2,943.97)\text{㎡} \div 17,582.04\text{㎡} = 3,183.03\text{㎡} \div 17,582.04\text{㎡} = 0.18104$		
	α (건축물) = 공공시설 등 부지(건축물) 제공면적(순부담면적) ÷ 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 $= 962.23\text{㎡} \div 17,582.04\text{㎡} = 0.05473$		
	가중치 = 기반시설[제3종일반주거지역 허용용적률] ÷ 대지[준주거지역 허용용적률] $= 230.0\% \div 230.0\% = 1.000$		
법적상한 용적률	상한용적률 322.14% + 법적상한용적률로 증가하는 용적률 77.83% = 399.97% [정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(임대주택)으로 건설]		

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

1) 재개발 의무 임대주택 건설 계획

계획기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체(법적상한 증가분 제외) 세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 - 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 - 정비기반시설 순부담 비율 확보를 위한 기부채납 임대주택은 공적임대주택 물량에서 제외(도시정비법 제97조)		
산출근거	- 전체 세대 수 : 994세대 {1,249 - 255세대(법적상한 증가분 제외)} - 재개발공공임대주택 건설계획 : 150세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대 수 {1,249 - 255(법적상한 증가분 제외)}의 15% 이상 : 994세대 x 15% = 149.1세대 ∴ 150세대 계획 > 149.1세대 - 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설계획 - 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 : 150세대 x 30% = 45.0세대 - 1,249대의 5% 이상 : 1,249세대 x 5% = 62.5세대 ∴ 51세대 계획 > 45.0세대 또는 62.5세대		
건립규모	세대 수	전체 비율	임대주택 비율
합계	150	15.1	100.0
전용 39.9㎡	51	5.1	34.0
전용 49.9㎡	5	0.5	3.3
전용 59.9㎡	94	9.5	62.7

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

가) 제3종일반주거지역 획지

계획 기준	- 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 60% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도
법적상한용적률 (건축계획)	297.60% (건축심의에서 최종 결정)
상한용적률 (정비계획용적률)	259.20%

국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• 297.60% - 259.20% = 38.40%				
	증가된 용적률의 50%	• 38.40% x 0.5 = 19.20% • 20,069.63 x 0.1920 = 3,853.6㎡				
	의무 연면적	• 3,853.6㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
		49.9㎡	67.49㎡	31	2,092.1㎡	-
		74.9㎡	101.24㎡	10	1,012.4㎡	-
		84.9㎡	114.74㎡	7	803.2㎡	
		합계		48	3,907.6㎡	> 3,853.6㎡

나) 준주거지역 획지

계획 기준		• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률 (건축계획)		• 399.97% (건축심의에서 최종 결정)				
상한용적률 (정비계획용적률)		• 322.14%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• $399.97\% - 322.14\% = 77.83\%$				
	증가된 용적률의 50%	• $77.83\% \times 0.5 = 38.92\%$ • $17,582.04 \times 0.3892 = 6,842.1\text{㎡}$				
	의무 연면적	• 6,842.1㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
		59.9㎡	80.99㎡	28	2,267.6㎡	-
		74.9㎡	101.24㎡	31	3,138.3㎡	-
		84.9㎡	114.74㎡	13	1,491.6㎡	
		합계		72	6,897.5㎡	> 6,842.1㎡

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과
가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용
환경보전	• 지형에 순응한 계획 수립 • 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화 • 자연지반녹지, 인공지반녹지, 부분포장, 벽면녹화, 틈새투수포장의 증가로 생태면적률 획지 30.22%로 최대한 확보 • 폐기물 수거는 중량구 폐기물 처리계획에 따라 처리
재난방지	• 토목공사 완료 즉시 나대지를 안정화시키며, 조경식재 등을 우선적으로 실시 • 토목공사는 단계적으로 공사를 시행하며, 강우시 나출지에 임시비닐막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 방지 • 긴급재난 구조차량 및 소방차 등의 접근 고려 • 자연재해 대비 방재시스템 및 단지 내 상·하수도시설 합리적 설계 반영

나. 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연 환경 분야	비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	◦비오톱유형평가 5등급, 개별비오톱 평가제 외 등급으로 조사됨	◦경관녹지, 공원 및 조정공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	
	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	◦녹지면적 III, 녹지모양III, 내부연결성 I, 외부연결성III	◦조정 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시	
생활 환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	◦토지이용 및 용도지역 조사	◦종합적인 토지이용계획 수립	
	토양	토양오염 최소화	-	◦토양오염유발시설물 없음	◦공사시 토양오염 최소화계획 수립	
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	-	◦지형변화 최소화	◦지형에 순응한 계획 수립	
	물순환 (수리수질)	생태면적률 30%	○	◦적용 생태면적률 30.22%	◦자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영, 생태면적률을 높이도 록 설계	
	수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	◦토사유출량 변화예상 ◦생활 오수 발생	◦기존 시 하수관로에 연계처리	
	바람	바람길 확보	○	◦건축물 배치시 기상(바람)요소에 대한 영향 이 예상됨	◦찬바람 유입을 위한 건물 배치 조정	
	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	◦공사시 비산먼지 발생 ◦운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스, 온실가스 발생	◦공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획 ◦운영시 청정연료 사용	
	친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	◦운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	◦분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시	
	소음·진동	소음·진동 최소화	○	◦공사시 투입장비에 의한 소음발생 ◦운영시 교통소음발생	◦공사시 가설방음판넬설치 운영 ◦운영시 녹지공간조성으로 소음감소	
	경관	가로녹사율 35%	○	◦대상지 내 녹사율은 일부 조정녹지를 제외 하고 대부분 없음	◦대상지 내 공원 조성	
		조망권 확보	○	◦경관변화 발생	◦경관 고려한 건축물계획 수립	
		Skyline 보전	○	◦주변 시설물과의 조화	◦외부 건축물과 조화되는 스카이라인 형성 되도록 계획	
	휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	◦대상지 내 휴식여가공간 부족 ◦당해 대상지에 조성 필요	◦공원, 사회복지시설, 체육시설 등을 조성	
	보행 친화공간	보행자전용도로계획수 립	-	◦기존 보행동선 유지 및 보행자를 위한 가로 공간조성	-	

		자전거전용도로 계획수립	-	◦대상지 내 자전거 도로 조성되어 있지 않음	-	
		자전거보관소 15대/100unit	-	-	-	
사회 경제 분야	인구	인구 고려한 계획 수립	0	◦근린생활시설 및 공동주택 건축에 따라 사 용인구 증가 예상		

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대 수		
				현 황	증 · 감	계 획
신설	주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	상봉13구역 주택정비형 재개발사업 조합	790세대	증) 557세대	1,249세대

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 인근 교육시설	계획내용	비고
해원여자중학교 해원여자고등학교	- 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 초래하는 시설의 설치를 지양함 - 소음진동규제법 제23조에 따라 시장군수구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생되는 소음진동을 규제 - 공사시 교육환경 장애요소(소음, 진동, 먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 - 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 해당 관할 교육청의 협의 결과를 준수토록 계획	100m 이내

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「교육환경보호에 관한 법률」 제8조 및 제9조에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우 해당

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	조함 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방환경설계(CPTED) 적용	
-	- 펜스 설치 및 유지관리 - 방범용 CCTV 설치 운영	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	- 단지 내 공원 및 오픈스페이스 공간 자연감시 시스템 구축 - 각종 출입구, 엘리베이터, 옥상등 주요 지점의 감시카메라 설치 등 비인가자의 진출입차단 - 산책로 및 보행가로변 야간 조명 설치하여 안전한 보행로 조성	-

- 이 하 여 백 -

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 계획

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)		
			기정	변경	변경후
신설	상봉13구역 주택정비형 재개발구역	서울특별시 중랑구 망우동 461번지 일대	-	증) 49,586.19	49,586.19

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	49,586.19		49,586.19	100.0	-
제2종일반주거지역(7층이하)	737.02	감) 737.02	-	-	-
제2종일반주거지역	475.77	감) 475.77	-	-	-
제3종일반주거지역	48,373.40	감) 16,369.25	32,004.15	64.5	-
준주거지역	-	증) 17,582.04	17,582.04	35.5	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유	비 고
		기정	변경			
-	중랑구 망우동 461-10번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종일반주거지역	737.02	주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 용도지역 변경	-
		제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	475.77		
-	중랑구 망우동 515-10번지 일대	제3종일반주거지역	준주거지역	17,582.04		

2) 용도지구 결정 조서 : 조망가로특화경관지구 (봉우제로 폭 15m)

대공방어협조구역(위탁고도 : 해발132m(지반+건축+옥탑 등)

비행안전제3구역(고도제한 해발높이 : 180.34m)

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
기정	소로	2	A	8	집산도로	일반도로	348	망우동534-49	망우동534-61	-	1979. 09.28	-
변경	중로	3	A	12	집산도로	일반도로	358	망우동516-2	망우동462-23	-		-
기정	소로	3	A	6	집산도로	일반도로	115	망우동513-32	망우동513-1	-	1979. 09.28	-
변경	소로	1	A	10	국지도로	일반도로	104	망우동513-32	망우동513-1	-		-
기정	소로	3	K	4	국지도로	일반도로	54	망우동461-30	망우동461-11	-	1979. 09.28	-
변경	소로	1	B	10	국지도로	일반도로	161	망우동461-30	망우동462-26	-		-
폐지	소로	3	B	6	국지도로	일반도로	179	망우동514-101	망우동514-29	-	1979. 09.28	-
폐지	소로	3	C	6	국지도로	일반도로	112	망우동515-39	망우동515-1	-		-
폐지	소로	3	D	6	국지도로	일반도로	110	망우동516-20	망우동515-14	-		-
폐지	소로	3	E	3	국지도로	일반도로	237	망우동516-1	망우동516-30	-		-
폐지	소로	3	F	3	국지도로	일반도로	90	망우동515-31	망우동515-4	-		-
폐지	소로	3	G	3	국지도로	일반도로	168	망우동514-1	망우동514-23	-		-
폐지	소로	3	H	3	국지도로	일반도로	48	망우동513-25	망우동513-73	-		-
폐지	소로	3	I	3~4	국지도로	일반도로	207	망우동513-51	망우동513-61	-		-
폐지	소로	3	J	4	국지도로	일반도로	42	망우동513-7	망우동513-11	-		-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-A	중로 3-A	• 폭원 변경 : 8m→12m	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 기존 도로 확폭 (시종점 조정으로 도로연장 변경)
소로 3-A	소로 1-A	• 폭원 변경 : 6m→10m	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 기존 도로 확폭 (시종점 조정으로 도로연장 변경)
소로 3-K	소로 1-B	• 폭원 변경 : 4m→10m	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 기존 도로 확폭 (시종점 조정으로 도로연장 변경)

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-B	-	• 도로 폐지	- 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-C	-	• 도로 폐지	- 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-D	-	• 도로 폐지	- 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-E	-	• 도로 폐지	- 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-F	-	• 도로 폐지	- 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-G	-	• 도로 폐지	- 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-H	-	• 도로 폐지	- 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-I	-	• 도로 폐지	- 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-J	-	• 도로 폐지	- 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지

2) 입체적 도시·군계획시설

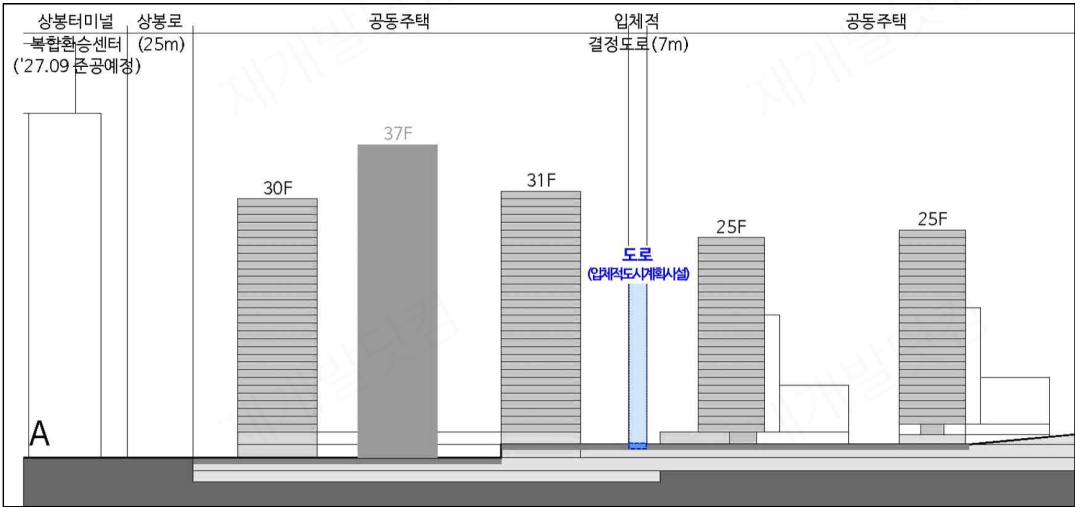
가) 입체적 도로 결정(지정) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경 후	최초 결정일	비고
신설	-	도로 (소로3-A)	망우동 534-47	연장(m)	-	105.0	105.0	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				폭(m)	-	7.0	7.0		
				높이	-	- 지상부 - 지하부:도로계획고 ~ 지하 2m까지	- 지상부 - 지하부:도로계획고 ~ 지하 2m까지		
				수평투영면적(㎡)	-	774.49	774.49		

■ 입체적 도로 결정(지정) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	도로 (소로 3-A)	- 소로3류 신설(입체적 결정) - 입체적결정범위 - 지상부 - 지하부 : 도로계획고 ~ 지하 2m까지	- 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 폭 7m의 도로 신설 - 지하 2m 아래의 구간은 지하주차장 등 효율적인 공간 활용을 위해 입체적으로 결정

■ 입체적 도로 결정(지정) 범위



3) 공간시설

가) 공원 결정(지정) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	①	-	문화공원	망우동 461-10 일대	-	증)4,023.24	4,023.24	-	-

■ 공원 결정(지정) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	• 문화공원 신설	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따라 문화공원 신설 • 공원 내 생활체육시설(※ 참조) 설치 (공원 내 시설)

※ 생활체육시설 계획(안)

구 분	계획내용
시설구분	생활체육시설 (기부채납 건축물)
대지면적	4,023.24㎡ (신설 공원 면적)
건폐율	약 12.4%
용적률	약 50%
규모(지상/지하)	지상4층, 지하1층
건축면적	약 500㎡
연면적(㎡)	3,000㎡ 내외 (지상 약 2,000㎡, 지하 약 1,000㎡)

구 분	계획내용	
운영주체 (운영방식)	중랑구청 체육진흥과 (위탁운영)	
용도	구분	주용도
	지상1~4층	미니풋살(1면), 스쿼시 코트(4면), 탁구 코트(9면) 등
	지하1층	편의시설(사무실, 샤워·탈의실 등), 주차장

- 용도는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 제3조」, 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령 제2조」를 따를 것

- 이 하 여 백 -

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분	가 구	면 적	획 지		비 고
			획지번호	위 치	
신설	1	37,651.67	획지1	망우동 461일대	준주거지역, 제3종일반주거지역
신설 (구역 내 종교시설 이전)	2	965.40	획지2	망우동 461일대	제3종일반주거지역

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분		획지	용도	비고
신설	허용용도	획지1	「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설	허용용도 외의 용도는 불허
		획지2	「건축법 시행령」 별표1 제6호의 종교시설 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설 「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설	

2) 건축물 개발밀도 (건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	지역		건폐율	비고
신설	획지1	제3종일반주거지역	50% 이하	공동주택
		준주거지역	60% 이하	공동주택
	획지2	제3종일반주거지역	50% 이하	종교시설

나) 용적률 계획

구분			지역		용적률			비고		
					기준용적률	허용용적률	상한용적률			
							상한용적률			법적상한용적률
신설	획지1	제3종 일반주거	226.0%이하	259.2%이하	259.2%이하	300.0%이하	정비 계획	상한용적률 259.20%		
								법적상한용적률 300.0%		

구분	지역		용적률				비고	
			기준용적률	허용용적률	상한용적률			
					상한용적률	법정상한용적률		
		준주거	226.0%이하	259.2%이하	322.14%이하	400.0%이하	정비 계획	상한용적률 322.14%
								법정상한용적률 400.0%
	획지2	제3종 일반주거	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름				종교시설	

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분		인센티브					비고
		입체적 결정도로	열린단지	방재안전	돌봄시설	지역특화	
신설	획지1	4.31%	5%	5%	0.69%	5%	20% 적용 (최대 20%)

■ 상한용적률 완화사항

구분			용적률 완화		비고
			공공시설 기부채납	국민주택규모주택건설	
신설	획지1	제3종일반주거지역	-	38.40%	-
		준주거지역	62.94%	77.83%	

다) 높이 계획

구분		지역	높이 기준	비고
신설	획지1	제3종일반주거지역	· 85m 이하 (25층 이하) · 해발고도 115m 이하	공동주택
		준주거지역	· 125m 이하 (37층 이하) · 해발고도 145m 이하	
	획지2	제3종일반주거지역	-	종교시설

다. 건축물의 배치계획

1) 건축선에 관한 계획

구분	적용 위치		계획내용
건축한계선	획지1	제3종일반주거지역	상봉로26길 변, 입체적 결정도로 변 : 5m이상, 그 외 도로변 : 3m이상
		준주거지역	- 상봉로26길 변 : 5m이상, 입체적 결정도로 변 : 10m이상 - 그 외 도로변 : 3m이상
	획지2	제3종일반주거지역	서울특별시 건축조례 제30조 기준에 따름

2) 가로활성화시설 배치구간

구분	적용 위치		계획내용
가로활성화시설 배치구간	연도형상가 배치구간	봉우재로, 상봉로, 상봉로26길 일부	- 연도형상가 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)에 상가를 연도형으로 조성 - 가로활성화시설의 권장 용도 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 - 가로활성화시설의 불허 용도 - 서울특별시 도시계획 조례 제43조 제1항 1~6호 - 서울특별시 도시계획 조례 제44조2 제1항
	공동이용시설 배치구간	상봉로26길 일부	- 공동이용시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)에 공동이용시설을 연도형으로 조성 - 가로활성화시설의 권장 용도 - 주택법 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대복리시설 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조 제3호에 의한 주민공동시설 - 개방형 주민커뮤니티시설

※ 구체적인 위치는 관련 도면 참조

3) 대지 내 공지에 관한 계획

구분	적용 위치	계획내용	비고
공개공지	사업부지 내 간선도로 교차로 측	• 폭원 10m 내외 ※ 추후 분양공고 시 공개공지 조성 내용을 명기하며, 기능 및 범위가 지속될 수 있도록 부동산 등기법 제70조에 의한 지역권 설정을 이전고시 시 토지 등기부등본 '을구' 에 명기하고, 해당 부분을 표시한 도면 및 도면번호를 기록하도록 함	-
전면공지	사업부지	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 • 도로와 연접한 보행공간은 공공도로의 재질과 패턴을 유사하게 조성하여 공공의 사용에 이질감이 없도록 함	-

※ 구체적인 위치는 관련 도면 참조

라. 경관계획

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 배치	공동주택 사업부지	• 대지경계선으로부터 건축물을 충분히 이격하여 절·성토와 옹벽 발생을 최소화 함 • 가로에 대응하는 영역별로 다양한 형태와 높이의 주동 배치 - 서측도로변 : 스카이라인을 형성하는 상징적 형태의 고층 타워형 주동 배치, 연도형 주동 및 근린생활시설 복합배치 - 동측도로변 : 모아타운을 고려한 저층 주동 배치
건축물의 방향성	공동주택 사업부지	• 공공보행통로 및 도로변의 건축물 입면이 정면성을 가질 수 있도록 건축물의 형태 및 색채 등을 특화하여 계획 • 건축물의 주된 출입구 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치하도록 권장
건물 진출입구	공동주택 사업부지	• 기존 지형과 길을 고려하여, 정비사업 이후 인근 주민의 생활에 불편함이 없도록 공원의 진출입구, 버스정류장, 기존 보행동선을 고려하여 조성 • 보행약자의 동선이 단절되지 않도록 경사로 또는 엘리베이터/에스컬레이터 계획
외부공간	공동주택 사업부지	• 공원과 연계한 대상지 내부 동-서 보행동선 확보(필로티 포함) • 공원과 단지경계부의 지형단차 최소화 • 주변 학교, 시장 등과 연계한 산책로 등 다양한 테마의 외부공간 조성을 통해 주민휴게 및 커뮤니티 활성화 지원

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

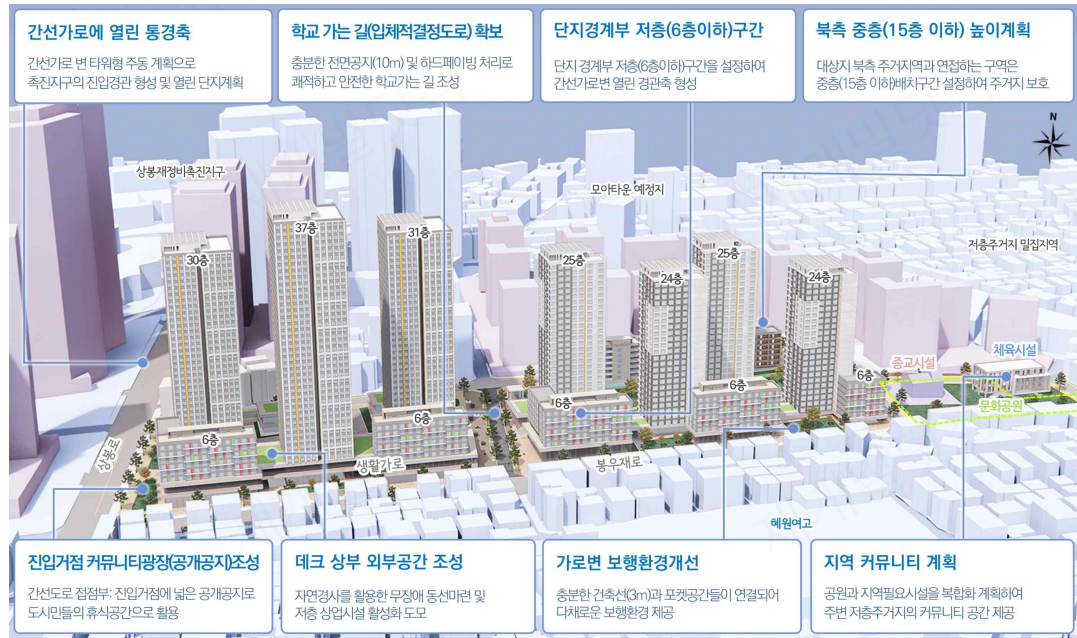
구분	적용지역	계획내용
건축물의 외부형태	공동주택 아파트	- 공공보행통로(폭 12m 내외)를 통한 동서방향 보행뿐만 아니라 필로티 등을 통한 남북방향 보행동선 확보로 주변 지역과의 보행 네트워크 연계 - 서울 서남권의 관문경관 형성에 걸맞는 랜드마크 특화 입면 및 스카이라인 커뮤니티 등 고층부 디자인 특화방안 계획 - 개방형/돌출형 발코니, 테라스하우스 등 입체적 변화를 통한 건축물 디자인특화 계획 - 옹벽을 최소화하는 데크형 대지조성 및 지형단차를 극복하는 수직이동동선 설치로 편리한 보행환경 조성
재료 및 색채	공동주택 아파트	- 저채도 위주의 색채계획으로 주변 도시경관과 조화 - 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 고려
진입구 처리	공동주택 아파트	- 주거세대에 피해가 최소화될 수 있도록 주차진출입구는 건축물과 함께 디자인하여 계획 - 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 지양 - 불필요한 시각 차폐를 지양하고 진입광장 등 열린 공간으로 활용

3) 경관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
개방감	공동주택 아파트	- 통경축 구간은 전면공지 등과 연계하여 설정 ※ 통경축구간은 조망축, 주요산 방향으로 시각통로를 확보하고 개방감을 부여하기 위하여 지상 건축물의 배치를 억제하는 구간으로 통경축 내에는 건축물의 건축을 제한. 다만, 자연지형에 의한 처리부분 및 램프, 건축물간의 연결 브릿지와 보행자의 휴게공간 조성을 위한 벤치 및 수목식재 등 가능
조명계획	공동주택 아파트	주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획
스카이라인	공동주택 아파트	- 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도 - 서울 동북권의 관문인 대상지 입지특성을 고려, 상징적 입체적인 도시경관을 창출하는 스카이라인 계획 - 신속통합기획 경관 시뮬레이션(안) ▶ 상봉로, 봉우제로변으로 조화로운 스카이라인 및 열린 도시경관 형성 ▶ 조망가로 특화경관지구 내 저층으로 계획하여 주요산 등 조망 확보

구분	적용지역	계획내용
		▶ 최고층수는 37층 이하로 하되, 창의·혁신 디자인 적용 시 층수계획 유연하게 적용 ※ 창의혁신 디자인 : 경관, 조망, 저층부개방, 입면특화 설계 (개방형 커뮤니티시설, 필로티/보이드 공간조성, 조망 특화 등)등

■ 경관계획 지침도



마. 기타 사항에 관한 결정

1) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연 환경 분야	비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	◦비오톱유형평가 5등급, 개별비오톱 평가제 외 등급으로 조사됨	◦경관녹지, 공원 및 조경공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	
	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	◦녹지면적 Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ	◦조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시	
생활 환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	◦토지이용 및 용도지역 조사	◦종합적인 토지이용계획 수립	
	토양	토양오염 최소화	-	◦토양오염유발시설물 없음	◦공사시 토양오염 최소화계획 수립	
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	-	◦지형변화 최소화	◦지형에 순응한 계획 수립	

	물순환 (수리수질)	생태면적률 30%	○	◦적용 생태면적률 30.22%	◦자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영, 생태면적률을 높이도록 설계	
	수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	◦토사유출량 변화예상 ◦생활 오수 발생	◦기존 시 하수관로에 연계처리	
	바람	바람길 확보	○	◦건축물 배치시 기상(바람)요소에 대한 영향이 예상됨	◦찬바람 유입을 위한 건물 배치 조정	
	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	◦공사시 비산먼지 발생 ◦운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스, 온실가스 발생	◦공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획 ◦운영시 청정연료 사용	
	친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	◦운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	◦분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시	
	소음·진동	소음·진동 최소화	○	◦공사시 투입장비에 의한 소음발생 ◦운영시 교통소음발생	◦공사시 가설방음판넬설치 운영 ◦운영시 녹지공간조성으로 소음감소	
	경관	가로녹시율 35%	○	◦대상지 내 녹시율은 일부 조정녹지를 제외하고 대부분 없음	◦대상지 내 공원 조성	
		조망권 확보	○	◦경관변화 발생	◦경관 고려한 건축물계획 수립	
		Skyline 보전	○	◦주변 시설물과의 조화	◦외부 건축물과 조화되는 스카이라인 형성 되도록 계획	
	휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	◦대상지 내 휴식여가공간 부족 ◦당해 대상지에 조성 필요	◦공원, 사회복지시설, 체육시설 등을 조성	
	보행 친화공간	보행자전용도로계획수립	-	◦기존 보행동선 유지 및 보행자를 위한 가로 공간조성	-	
		자전거전용도로 계획수립	-	◦대상지 내 자전거 도로 조성되어 있지 않음	-	
		자전거보관소 15대/100unit	-	-	-	
	사회 경제 분야	인구	○	◦근린생활시설 및 공동주택 건축에 따라 사용인구 증가 예상		

2) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.
- 주택의 규모별 비율

건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대 수			공공임대주택 비율(%)		
			계	재개발 의무 임대주택	국민주택 규모주택	전체 세대수 대비	전체비율	공공임대 중 국민주택 규모 주택
합계	1,249	100.0	270	150	120	21.6	100.0	44.4
전용 39㎡	60	4.8	51	51	-	4.1	18.9	-
전용 46㎡	72	5.8	36	5	31	2.9	13.3	11.5
전용 59㎡	345	27.6	122	94	28	9.8	45.2	10.4
전용 84㎡	324	25.9	41	-	41	3.3	15.2	15.2
전용 99㎡	448	35.9	20	-	20	1.6	7.4	7.4

3) 교통처리에 관한 결정 조서

구분	지점	개 선 방 안
가 로 및 교차로	-	• 사업지 주변 교차로 최적신호 운영방안 제시(4개소)
	㉠	• 「망우동 이마트부지 개발사업에 따른 교통영향평가, 2022.02」 가로 및 교차로 개선방안 반영 - 사업지 서측 인접도로 신설 계획 반영
	-	• 사업지 주변도로 확폭
	㉢ ㉣ ㉤ ㉥	- 중로3-A호선 : B=8.0m→12.0m, L=358.0m - 소로1-A호선 : B=6.0m→10.0m, L=104.0m - 소로1-B호선 : B=4.0m→10.0m, L=161.0m - 소로3-A호선 : B=7.0m, L=105.0m
	㉦	• 예수제자교회 앞 교차로 횡단보도 위치 조정
진출입 동선	㉧	• 사업지 북측 상봉로26길 상 차량진출입구 운영계획 수립(2개소) - 비신호 교차로 형태 운영
	-	• 진출입구 각각 회전반경 확보(R=6.0m)
대중교통 자전거	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(9개소)

구분	지점	개 선 방 안
및 보행	-	• 사업지 단지내 전면공지를 활용한 보도부속형 보행공간 확보 - 사업지 서측(상봉로), 동측(봉우재로65길), 남측(봉우재로) : B~3.0m - 사업지 북측(상봉로26길) : B=5.0m
	-	• 중로3-A호선 차도높이형 보도설치(B=2.0m)
주차 시설	-	• 적정 규모의 주차계획 수립 - 법정주차대수 : 1,266대 - 주차수요대수 : 1,400대(2035년 기준) - 계획주차대수 : 1,627대(법정의 128.5%, 주차수요의 116.2% 확보)
교통안전 및 기타	-	• 운전자 시거불량 지점 반사경 설치(2개소)
	-	• 주차장 진출입구 및 램프 시종점부 차량 경고등 설치(2개소)

III. 2024년 제14차(’ 24.12.24.) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구분		수정사항	조치의견	비 고	
제14차 도시계획 수권분과 위원회	수정 가결	1. 용역을 계획 • (준주거) 기준 226%, 허용 258.8%, 상한 318.81%, 법적상한 400% • (제3종) 기준 226%, 허용 258.8%, 상한 258.8%, 법적상한 300%	• 금회 도시계획위원회 심의 수정사항을 반영하여 계획함	수정 사항	
			• 사업성보정계수 산정을 위한 공시지가 중 일부 오류를 정정하여 사업성보정계수 변동 및 허용, 상한용역을 수정(사업성보정계수 공시지가 산정 시 지목이 도로인 필지가 일부 편입되어 해당 필지 제외 후 재산정)		
			• 체육시설 규모는 주변 현황, 주민의견, 자치구 유관부서 운영계획 등 종합 고려하여 심의 상정(안) 기준으로 적용(연면적3,000㎡). 이에 따라, 기부채납 면적 변동에 따른 상한용역을 수정		

구분		수정사항	조치의견				비 고	
		3. 세대수 ● 1,249세대(임대주택 270세대) ※ 재개발의무임대 150세대, 법적상한임대 120세대	구분		심의(안)	조치(안)	비고	
			법적 상한	400%이하	400%이하	준주거		
				300%이하	300%이하	제3종		
			순부담		4,145.26㎡	4,145.26㎡	순부담률 9.99%	
			총 세대수		1,249세대	1,249세대		
			재개발 의무임대		150세대	150세대		
		4. 순부담면적 ● 4,145.26㎡ (9.99%)	국민주택 규모임대		120세대	120세대	법적상한 임대주택	
			사업성 보정계수		1.64	1.66		
			허용용적률 인센티브		- 열린단지조성(5%) - 방재안전(5%) - 돌봄시설(0.69%) - 지역특화(5%) - 입체적결정도로(4.31%)			
		● 향후, 교통영향평가 등 심의시 봉우재로 및 입체적으로 교차부는 이면부 진출입 동선 및 대상지 일대 교통처리 계획과 연계하여 교차로 운영 계획 (교차로 좌회전 허용 여부 등) 검토 필요	● 현재 봉우재로 및 입체적으로 교차부는 주변부의 원활한 교통여건을 고려하여 좌회전 허용이 가능한 교차로로 계획함 ● 향후, 사업시행인가 전 교통영향평가 심의를 통해 주변의 교통처리계획과의 연계성을 면밀히 고려하여 교차로 운영계획을 세부 검토하겠음				조건 사항	
		● 체육시설 규모는 대상지 주변 시설 현황 및 수요 등을 고려하여 적정 면적 확보 방안 검토	● 신설 공원 내 기부채납 체육시설의 규모는 향후 사업시행인가 시 자치구 유관부서(체육진흥과)와 협의하여 적정 면적 확보하겠음					

IV. 관련도면 : 붙임 참조

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

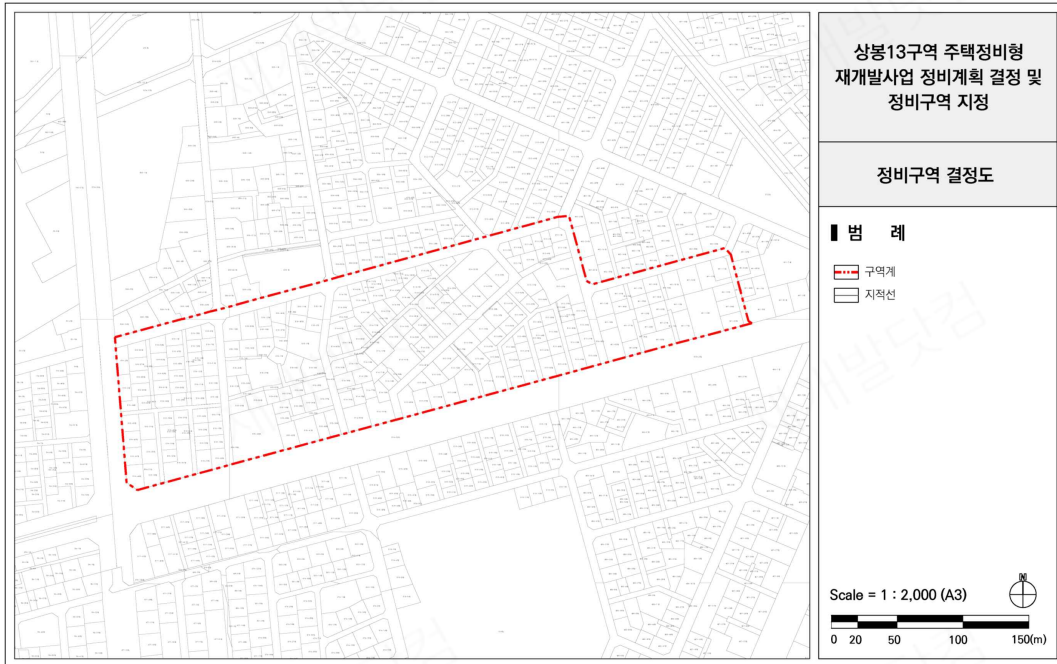
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

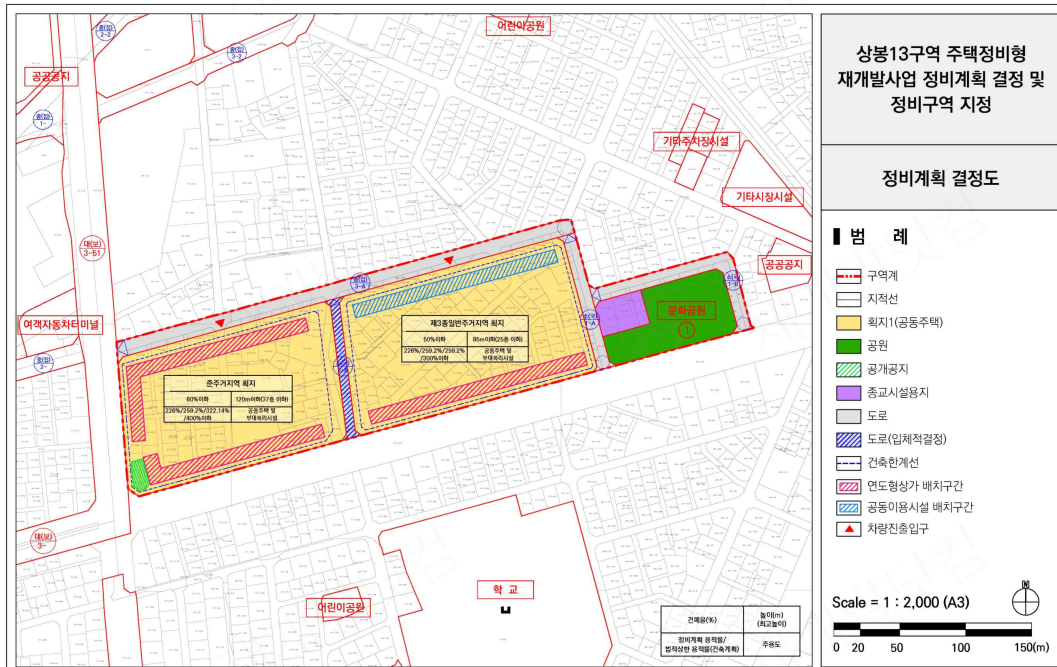
VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7234), 중랑구 주택개발추진단(☎02-2094-6894)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

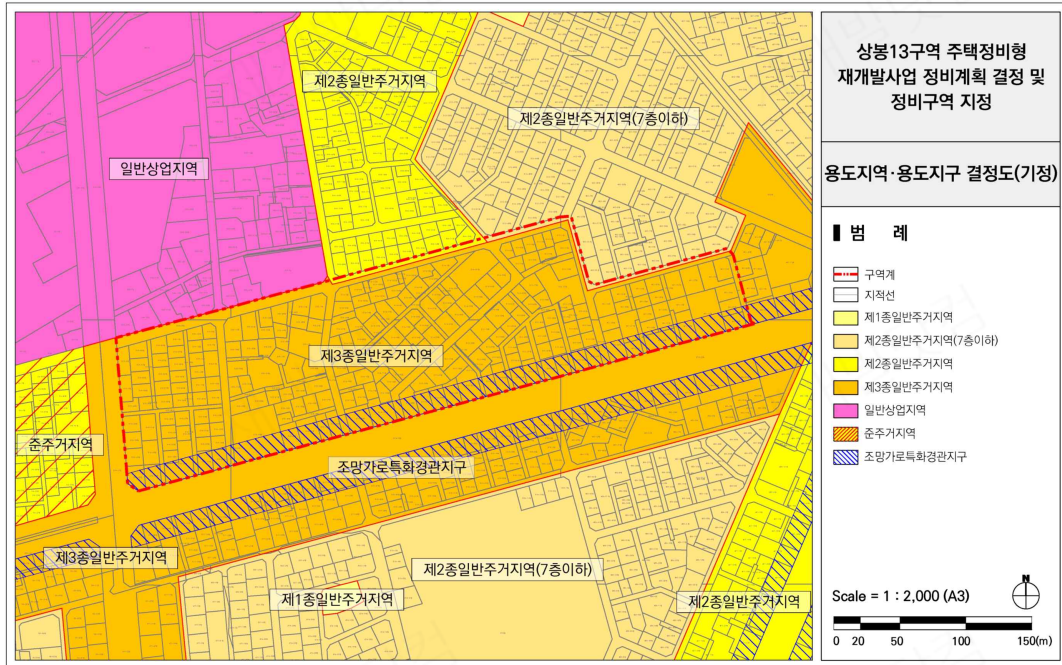
■ 정비구역 결정도(신설)



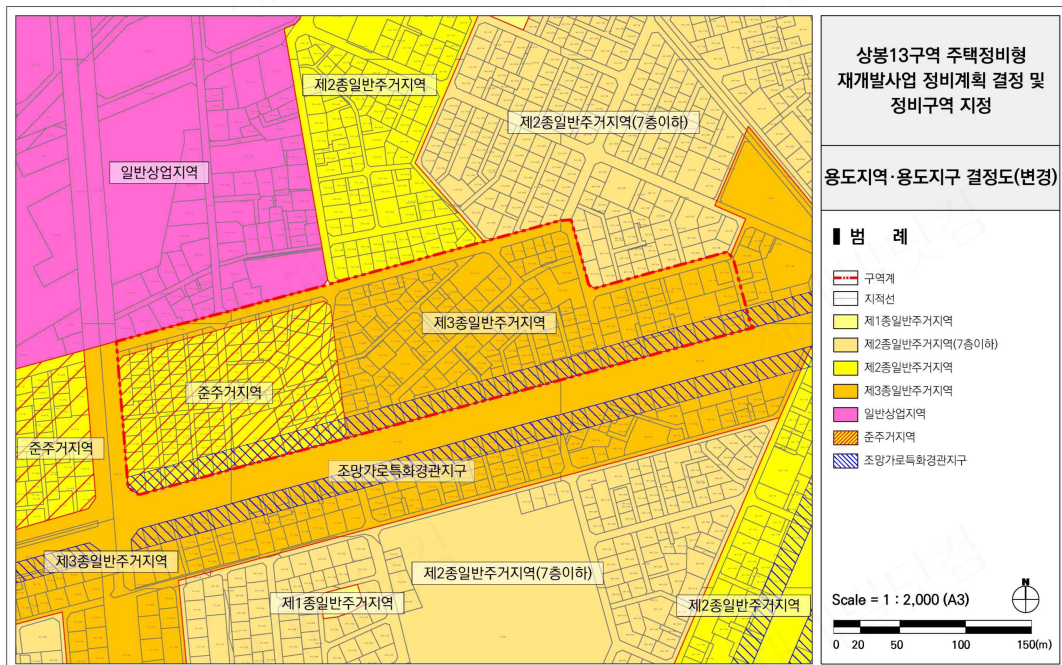
■ 정비계획 결정도(신설)



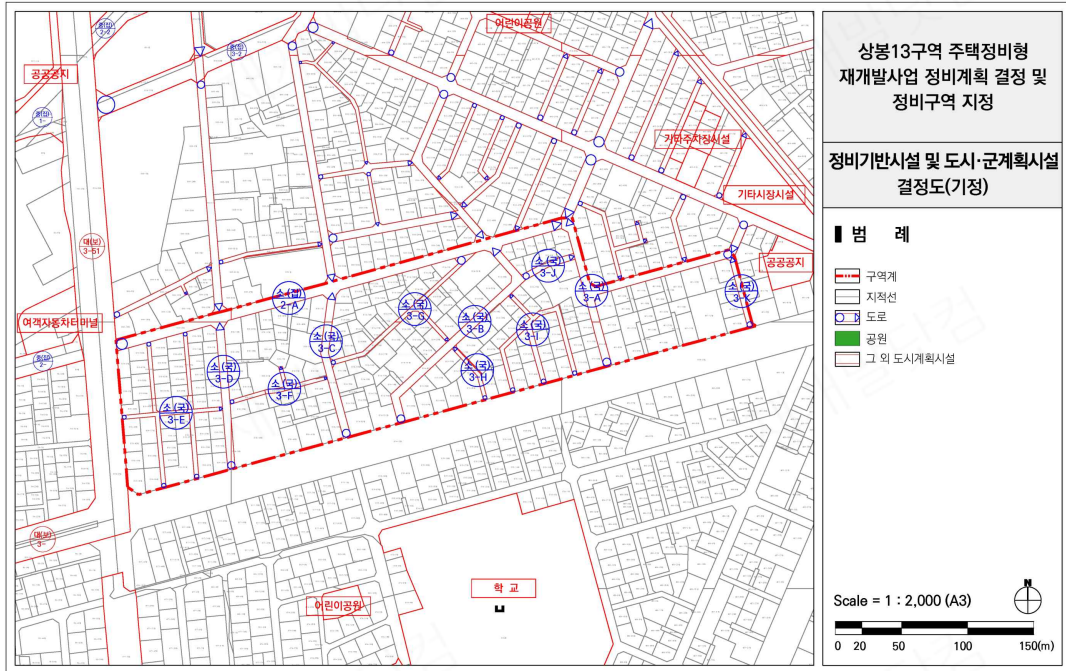
■ 용도지역·지구 결정도(기정)



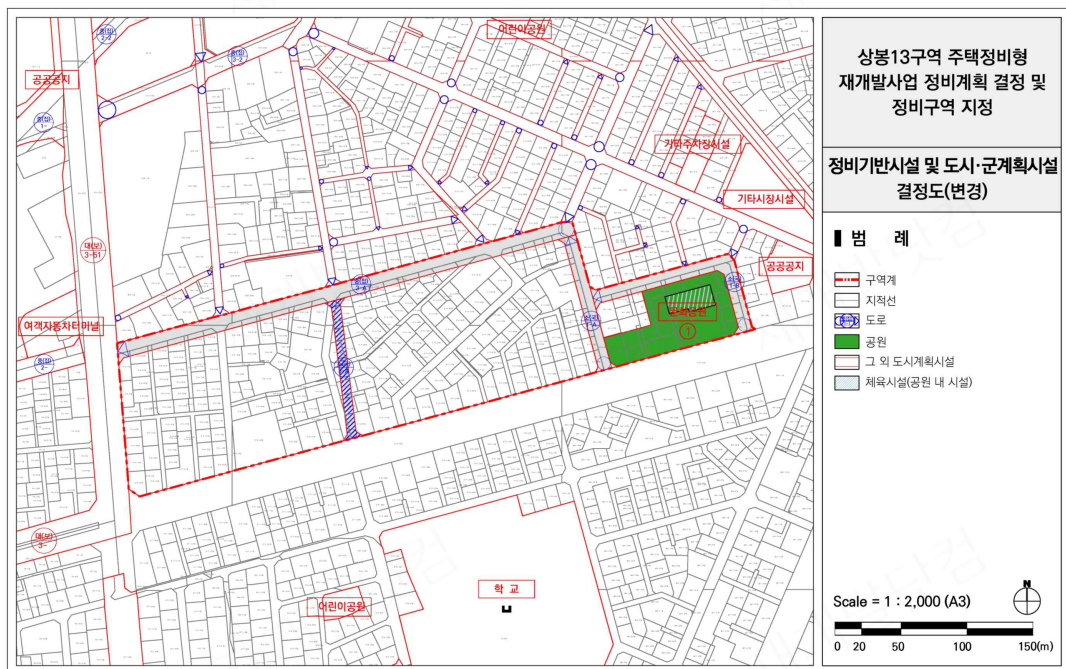
■ 용도지역·지구 결정도(변경)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(신설)

