서울특별시 관악구 고시 제2020-152호 봉천제4-1-2주택재개발정비구역변경 지정 및 지형도면 정정고시

건설부고시 제470호(1973.12.1)로 구역지정, 서울특별시고시 제2004-60호(2004.2.27), 서울특별시고시 제2009-461호(2009.11.19) 및 서울특별시고시 제2014-261호(2014.7.17)로 변경 지정되고, 서울특별시 관악구고시 제2020-46호(2020.4.9)로 변경 지정(정정고시)된 관악구 봉천동 산101번지 일대 봉천제4-1-2 주택재개발정비구역에 대하여, 『도시 및 주거환경정비법』 제8조, 같은법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조의 규정에 의거 주택재개발정비구역 변경지정(경미한 변경)하고 같은법 제16조 제2항 및 『토지이용규제 기본법』 제8조의 규정에 따른 지형도면을 고시합니다.

2020년 7월 30일
서울특별시 관악구청장

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 : 변경없음

구 분	생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적(ha)	용적률	건폐율	층수	사업시행 방 식	정비 유형	비고
기 정	-	-	봉천동	산101	5.5	230%	50%	-	주택재개발	전면	

2. 정비구역 지정 : 변경없음

정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
봉천제4-1-2 주택재개발정비사업	관악구 봉천동 산101번지 일대	55,455.3	-	55,455.3	

3. 정비계획

가. 토지이용계획 : 변경없음

구 분		명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
합 계			55,455.3	-	55,455.3	100.0	
공동 주택 사업 부지	계		50,043.6	-	50,043.6	90.2	
	정비기반 시설 등	소 계	13,691.1	-	13,691.1	24.7	
		도 로	3,558.2	-	3,558.2	6.4	
		공 원	10,132.9	-	10,132.9	18.3	근린공원
	획 지	소 계	36,352.5	-	36,352.5	65.5	
		획지 1	33,512.6	-	33,512.6	60.4	공동주택
		획지 2	921.5	-	921.5	1.8	종교용지1
		획지 3	1,008.7	-	1,008.7	1.7	종교용지2
		획지 4	909.7	-	909.7	1.6	복지시설
개별 택지 사업 부지	계		5,411.7	-	5,411.7	9.8	존치부지
	정비기반 시설 등	소 계	3,863.7	-	3,863.7	7.0	
		도 로	3,863.7	-	3,863.7	7.0	
	획 지	소 계	1,548.0	-	1,548.0	2.8	
		획지 5	129.2	-	129.2		
		획지 6	132.4	-	132.4		
		획지 7	201.9	-	201.9		
		획지 8	180.5	-	180.5		

.

		획지 9	201.4	-	201.4		
		획지 10	168.5	-	168.5		
		획지 11	167.6	-	167.6		
		획지 12	194.4	-	194.4		
		획지 13	172.1	-	172.1		

주) 개별택지사업부지는 기존 자력재개발 관리처분계획에 따라 계획함.

나. 용도지역 결정조서 : 변경없음

용 도 지 역	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
소계	55,455.3	-	55,455.3	100	
제2종일반주거지역(7층)	5,411.7	-	5,411.7	9.8	
제3종일반주거지역	50,043.6	-	50,043.6	90.2	

다. 도시계획시설 결정조서 : 변경없음

1) 도로

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		최초결정일
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점	
기정	중로	2	-	18	집산 도로	일반 도로	549.6	봉천동 491-34번지	봉천동 1712-21번지	서고시2009-461 (2009.11.19)
기정	소로	3	-	4	국지 도로	일반 도로	75.1	봉천동 825-2번지	봉천동 491-34번지	서고시2009-461 (2009.11.19)

2) 공원

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최초결정일
					기정	변경	변경후	
기정	-	공원	근 린 공 원	관악구 봉천동 산102-48임 번지 일대	10,132.9	-	10,132.9	서고시2014-261 (2014.7.17)

라. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)					비 고
				법정/서울시기준		기정	증·감	변경	
				기준	면적(㎡)				
변경	주민공동시설 (커뮤니티시설)	작은 도서관	획지1	(세대수×2.5)+25%	3,115.6	365.9	증)88.2	454.1	지역주민 시설개방 (용적률산정제외)
변경		어린이집	획지1			627.7	감)287.9	339.8	
변경		경로당	획지1			378.5	감)29.4	349.1	
변경		주민운동시설	획지1			1,549.2	감)606.8	942.4	
변경		어린이놀이터	획지1			1,316.6	감)110.0	1,206.6	옥외시설
변경		주민공동시설	획지1			188.4	감)188.4	-	
변경		청소년시설	획지1			194.7	증)17.0	211.7	
신설		키즈카페	획지1			-	증)200.5	200.5	
신설		맘스스테이션	획지1			-	증)20.9	20.9	
변경	근린생활시설		획지1	세대당 6㎡이하	5,982이하	983.2	감)530.9	452.3	
변경	관리사무소 및 경비실		획지1	10+ (세대수-50) ×0.05	57.35이상	531.7	감)170.4	361.3	

※ 작은 도서관, 어린이집, 경로당은 운영계획 및 협약서 등 세부적인 내용을 반영하여 향후 건축위원회 심의시 용적률 적용완화 결정

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비 · 개량계획 : 변경없음

구 역 구 분		위치	정비 · 개량계획(동)					비고
명 칭	면적(㎡)		합계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
봉천4-1-2 주택재개발정비구역	55,455.3	봉천동 산101번지 일대	200	9	-	191	-	

2) 건축시설계획

구분	획 지		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적 (㎡)				정비계획	예정 법적상한		
기정	획지1	33,512.6	봉천동 산101번지 일대	공동주택	24이하	271이하	288.08 이하	83.0m이하 (28층이하)	
	획지2	921.5	봉천동 산101-415번지 일대	종교용지	50이하	250이하	-		
	획지3	1,008.7	봉천동 478-26번지 일대	종교용지	50이하	250이하	-		
	획지4	909.7	봉천동 478-16번지 일대	복지시설	50이하	250이하	-	-	-
	획지 5~13	1,548.0	봉천동 491-1번지 일대	개별필지 (9필지)	관계법령에 따름 (존치지역)				

주택의 규모 및 규모별 건설비율 — 기정

■ 주택공급계획 : 1,031세대

- 건립규모(전용면적기준)

건립규모	기 준	정비계획용적률 (247%)		계획용적률 20%상향에 따른 증가된 용적률	법적상향용적률	
					분양	소형
		세대수	비율	세대수	세대수(비율)	
합 계	-	850	100	103	33	45
60㎡이하	전용면적 85㎡ 이하 80%이상	392	46	103	33	45
60㎡초과~85㎡이하		458	54	-	-	-
85㎡초과	전용면적 85㎡ 초과 20%미만	-	-	-	-	-

※ 소형주택 : 45세대 (세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정)

- 재개발임대주택 건설계획(전용면적기준) : 153세대

건립규모	기 준	세대수	비율(%)
합 계	• 기정 용적률에 해당하는 계획세대수의 16%이상 • 금회 변경으로 증가 세대수의 16%이상 ※ 법적상한으로 증가되는 세대수 제외	153세대	100.0
40㎡이하(임대주택의 30% 이상 또는 전체세대수의 5% 이상)		68세대	44.4
40㎡초과~50㎡이하		68세대	44.4
50㎡초과~60㎡이하		17세대	11.2

- 존치지역 세대수 : 9세대

주택의 규모 및 규모별 건설비율 — 증감

■ 증가세대수 : 감) 34세대 (3.3% 감소)

- 전체 건립규모(전용면적기준)

건립규모	소계	세 대 수				비 고
		정비계획 용적률	계획용적률 20%상향에 따른 증가된 용적률	법적상한용적률		
				분양	소형	
합 계	감) 34세대	감) 10	감) 16	증) 1	감) 9	
60㎡이하	감) 55세대	증) 3	감) 16	증) 1	감) 9	
60㎡초과~85㎡이하	증) 21세대	감) 13	-	-	-	
85㎡초과	-	-	-	-	-	

- 재개발임대주택 건설계획(전용면적기준) : 증) 11세대

.

건립규모	세 대 수	비 고
합 계	증) 11세대	
40㎡이하	감) 1세대	
40㎡초과~50㎡이하	감) 3세대	
50㎡초과~60㎡이하	증) 15세대	

변경

■ 주택공급계획 : 997세대

- 건립규모(전용면적기준)

건립규모	기 준	정비계획용적률 (247%)		계획용적률 20%상향에 따른 증가된 용적률	법적상향용적률	
					분양	소형
		세대수	비율	세대수	세대수(비율)	
합 계	-	840	100	87	34	36
60㎡이하	전용면적 85㎡ 이하 80%이상	395	47	87	34	36
60㎡초과~85㎡이하		445	53	-	-	-
85㎡초과	전용면적 85㎡ 초과 20%미만	-	-	-	-	-

※ 소형주택 : 36세대 (세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정)

- 재개발임대주택 건설계획(전용면적기준) : 164세대

건립규모	기 준	세대수	비율(%)
합 계	• 기정 용적률에 해당하는 계획세대수의 17%이상 • 금회 변경으로 증가 세대수의 20%이상 ※ 법적상한으로 증가되는 세대수 제외	164세대	100%
40㎡이하(40%~50%)		67세대	40.8%
40㎡초과~50㎡이하(40%~50%)		65세대	40.0%
50㎡초과~60㎡이하(10%~20%)		32세대	19.2%

- 존치지역 세대수 : 9세대

심의완화 사항 (변경없음)

기정

○ 정비계획용적률 : 271%이하, 법적상한용적률 : 288.08%
○ 순부담율 (용도지역2단계 15%) : 계획 15.1% (건축물 환산 5% 포함)
- 공원면적 5,059㎡ (10.1%), 보육시설 환산부지 2,502.2㎡이상 (5.0%)
- 건축물(보육시설) 및 대지지분(850㎡) 기부채납

기반시설 5%완화에 대한 토지가격 추정금액	• 기반시설 5% 가치 산정 - 50,043.6㎡ × 5% = 2,502.2㎡ - 2,502.2㎡ × 242만원(개별공시지가) = 약 60억
보육시설 설치 (약850㎡)	• 대지지분 : 850㎡ × 242만원(개별공시지가) = 약 20억 • 건 축 비 : 지하2층/지상5층(지상1,744.39㎡, 지하715.61㎡) - 건축연면적 2,460㎡ × 163만원(표준건축비) = 약40억

※ 부지면적 환산을 위한 공공시설등 설치비용 및 부지가액은 사업시행인가 시점을 기준으로 재산정 후 기부채납하고, 서울시 "공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준"(2011.10 도시계획국) 준용

건축물의건축선에 관한 계획 (변경없음)

기정

○ 대지경계선 : 6m, 근린생활시설변 : 2m, 보육시설(구립) 동측 : 3m

3) 개발가능용적률 등 산정 : 변경없음

구 분		산정내용				
기정	토지이용계획	구역면적	획지 (공동주택 등)	새로 설치하는 기반시설	새로 설치하는 기반시설내 국·공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
		50,043.6㎡	36,352.5㎡	13,691.1㎡	2,171.0㎡	6,461.1㎡
	공공시설부지 제공면적(순부담)	• 새로 설치하는 기반시설 - 새로 설치하는 기반시설내 국·공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지 = 13,691.1㎡ - 2,171.0㎡ - 6,461.1㎡ = 5,059.0㎡ (종상향면적대비 10.1%)				
	계획(기준)용적률	• 계획(기준)용적률 : 230%				
	개발가능용적률	• 계획(기준)용적률 : 230%			• α = 기부채납 면적/기부채납후 대지면적	

.

		• 개발가능용적률 = 계획용적률×(1+1.3α) = 230%+(230×1.3×0.13916)=271.61% • 정비계획용적률 = 271% 이하 적용	= 5,059.0 / 36,352.6 = 0.13916

바. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구분	계획내용		비고
도시경관	• 주변지역의 경관요소로서 대상지 주변 녹지, 공원과의 최대한 조망권이 확보될 수 있도록 유도 • 주변지역 개발로 20층 이상의 고층아파트들이 입지한 것을 고려하여 최고28층으로 계획하여 스카이라인이 연결될 수 있도록 계획 • 단지내부에 여유 있는 오픈스페이스를 확보하여 쾌적한 주거환경의 확보유도		
환경보전	토지이용	• 주변 공동주택단지와의 연계성을 고려한 배치계획 수립 • 녹지공간 최대 확보	
	대 기 질	• 공해에 강한 대기오염 정화수 식재 • 수관용적이 높은 수종으로 평면적인 식재가 아닌 관목과 교목이 어우러진 입체적인 식재계획을 통해 녹지를 최대한 확보	
	수 질	• 공사시 가배수로 및 침사지 설치	
	폐 기 물	• 공사시 이동식 화장실을 설치하고 발생폐유는 수거후 위탁처리 • 폐기물 처리계획에 의거한 최종처리	
	소음·진동	• 진출입로 차량운행시 경적사용 금지 • 진출입로 등에 교통안전시설 설치 • 부지 내에 녹지 최대 확보	
재난방지	• 피난 및 응급차량의 접근을 위한 동선 확보 • 내구성 있는 건축물이 되도록 하고 내화구조 또는 불연재료 사용 • 녹지대를 충분히 확보하고 투수성 포장재 사용률을 높여 전체적으로 투수면적을 확대함으로써 침수피해에 대응 • 교통사고 피해 감소를 위해 보행자 중심의 도로체계 확립 • 빗물 저류조를 설치하여 홍수 예방 및 청소, 조경수로 활용		

사. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정 시 기	사업시행자예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	주택재개발정비사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내	봉천제4-1-2 주택재개발 정비사업조합	기존 : 666세대 계획 : 1,031세대 증가 : 365세대 (임대193세대포함)	
변경	주택재개발정비사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내	봉천제4-1-2 주택재개발 정비사업조합	기존 : 666세대 계획 : 997세대 증가 : 331세대 (임대200세대포함)	

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
대상지 남측 구암초등학교 입지	• 「도시 및 주거환경정비법」 제28조(사업시행인가)에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당되며, • 대상지는 학교환경위생 상대정화구역에 위치하고 있으므로 사업시행 시 교육감 또는 교육장과 협의하여 관련 규제사항을 준수토록 하겠음 • 공사시 공사소음으로 학습권을 침해하지 않도록 처리	

자. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고
기정	획지1	33,512.6	2 (소셜믹스 포함)	198	38.42㎡ : 84세대 41.16㎡ : 84세대 59.96㎡ : 30세대	
변경	획지1	33,512.6	2 (소셜믹스 포함)	200	39.98㎡ : 67세대 49.98㎡ : 65세대 52.74㎡ : 32세대 58.81㎡ : 36세대	

1) 재개발소형주택의 공급면적 산정

구 분			내 용					비 고
기정	공급기준		(법적상한용적률 - 정비계획용적률) ×공급비율(30~50%)					도시 및 주거환경정비법 제30조의3
	공급비율		50%					조례 제20조
	법적상한 용적률 (예정)		법적상한 용적률	정비계획 용적률	재개발 용적률 완화			• 소형주택 건설규모 = (288.08% - 271%) × 50% = 17.08% × 50% = 8.54%
					계	분양	소형주택	
			288.08%	271%	17.08%	8.54%	8.54%	
	소형주택 건설면적		• 33,512.6㎡ × 8.54% = 2,862.0㎡이상					• 소형주택 건설 면적 = 대지면적 × 8.54%
	소형 주택 건설 규모	세 대 수	45세대					전용 38㎡, 41㎡, 59㎡
		공급면적	2,936.31㎡ > 2,862.0㎡					• 16세대 × 56.62㎡(공급면적) + 16세대 × 60.51㎡(공급면적) + 13세대 × 81.71㎡(공급면적) = 2,936.31㎡
변경	공급기준		(법적상한용적률 - 정비계획용적률) ×공급비율(30~50%)					도시 및 주거환경정비법 제30조의3
	공급비율		50%					조례 제20조
	법적상한 용적률 (예정)		법적상한 용적률	정비계획 용적률	재개발 용적률 완화			• 소형주택 건설규모 = (288.08% - 271%) × 50% = 17.08% × 50% = 8.54%
					계	분양	소형주택	
			288.08%	271%	17.08%	8.54%	8.54%	
	소형주택 건설면적		• 33,512.6㎡ × 8.54% = 2,862.0㎡이상					• 소형주택 건설 면적 = 대지면적 × 8.54%
	소형 주택 건설 규모	세 대 수	36세대					전용 58㎡
		공급면적	2,918.88㎡ > 2,862.0㎡					• 36세대 × 81.08㎡(공급면적) = 2,918.88㎡

2) 재개발임대주택의 공급세대 산정

건립규모	기정	변경	변경후	비율(%)	비고
합 계	153세대	증) 11	164세대	100.0	
40㎡이하	68세대	감) 1	67세대	40.8	
40㎡초과~50㎡이하	68세대	감) 3	65세대	40.0	
50㎡초과~60㎡이하	17세대	증) 15	32세대	19.2	
산출근거	• 전체세대수 : 927세대수 [997세대 - 70세대(법적상한 증가분 제외)] • 재개발임대주택 건설계획 : 164세대 - 정비계획용적률에 해당하는 기정세대수의 17% : 840 × 0.17 = 143세대 ∴ 144세대 계획 - 계획용적률(20%상향)에 따른 증가세대수의 20% : 87 × 0.20 = 18세대 ∴ 20세대 계획				

차. 2014년 제9차('14.5.16) 서울시 도시계획위원회 개최결과(수정가결)

<상정안에 다음 사항을 반영하여 수정가결>

▶ **수정사항** - 금회 상정안으로 수정

• 경관측면에서 용적률 및 층수 하향조정, 임대주택 확보 및 조합원 부담을 최소화할 수 있도록 대형주택을 소형으로 변경계획

• 자연지형을 고려하여 건축계획 수립(최대 2.5m 하향조정), 향후 사업시행인가 시 대상지내 빗물저류시설 설치

• 양녕로변 공원위치는 북측 상도근린공원과 연계성, 접근성 및 양녕로변의 차량소음 차폐 등 고려하여 결정

▶ **조건사항 - 건축 · 교통 통합 심의시 다음 사항을 반영 검토**

• 근린공원 조성시 양녕로(25m) 및 단지 내부에서의 보행 접근성을 고려하여 계획

• 단지내 비상차량 동선계획을 면밀 검토하고, 소방차 진입노선 및 주차시 구조적 안전성에 대해 검토

• 경관상의 영향을 고려하여 종교용지 위치는 근린공원측으로 이동배치 검토

• 외부조경 계단난간 설치시 금속재료의 사용을 지양

• 저소득층의 재정착을 고려하여 소형주택의 추가 확보 검토

• 양녕로에서 유턴차량 진입시 교통처리계획 검토

• 저류시설은 공원 하부로 이동배치

.

4. 관계도면 : 생략(비치도서와 같음)

가. 정비구역 결정도
나. 용도지역 결정도
다. 기반시설 결정도
라. 정비계획 결정도

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

5. 정비구역 변경지정 결정도서(지형도면 포함)

: 생략(비치도서와 같음)

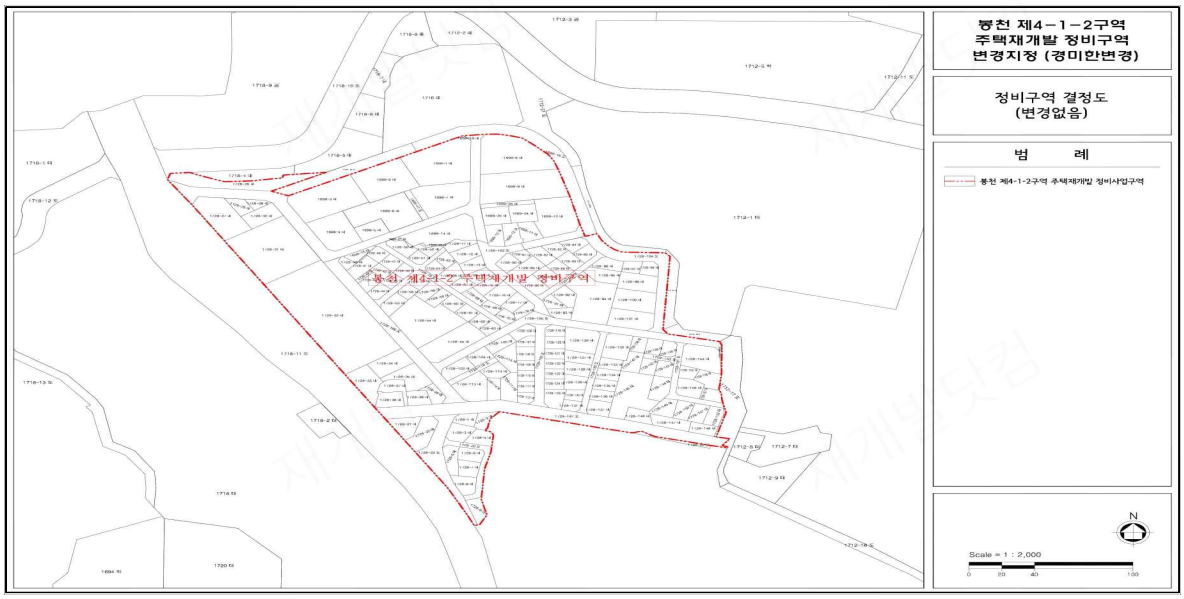
6. 관련서류

시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 도시정비과(☎ 02-2133-7237) 및 관악구 주택과(☎ 02-879-6303)에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

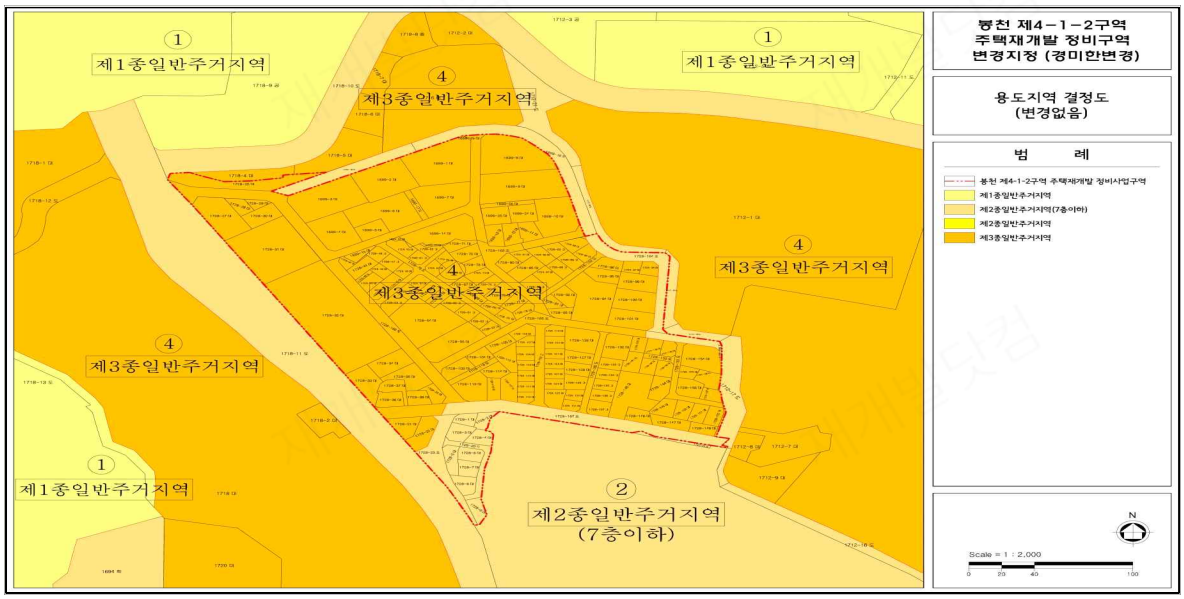
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(http://luris.molit.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

7. 주택재개발 정비구역 지정 및 지형도면(참고형)

○ 정비구역 결정도 : 변경없음

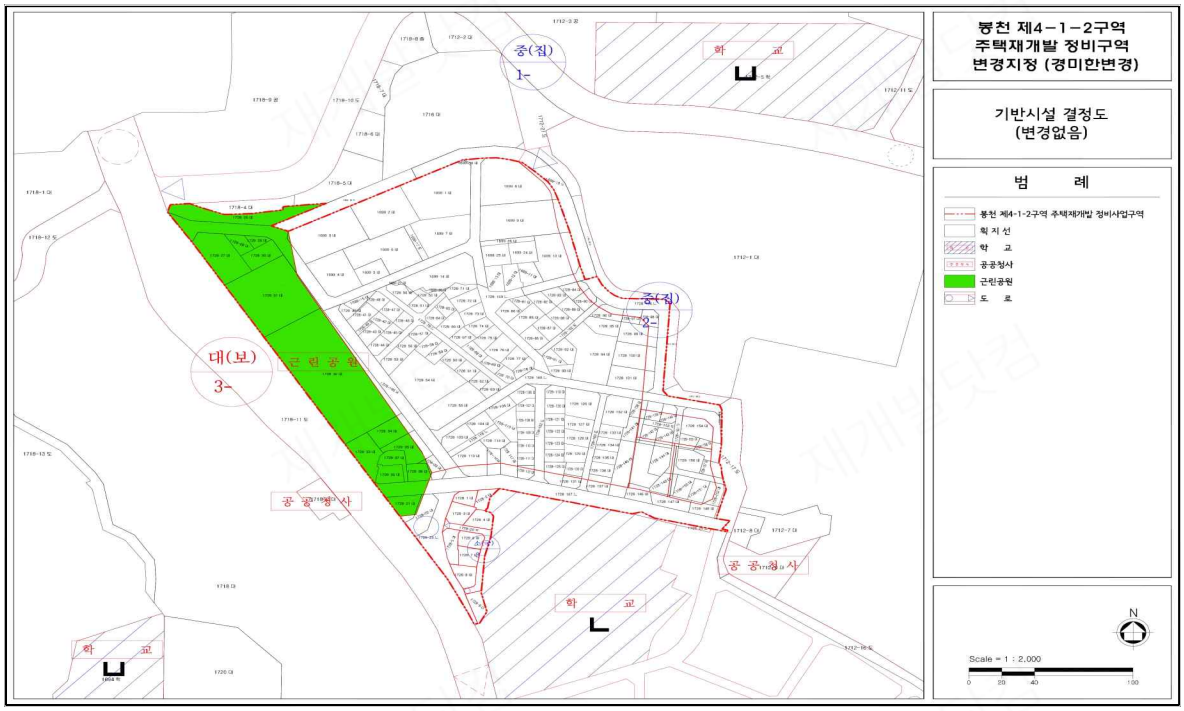
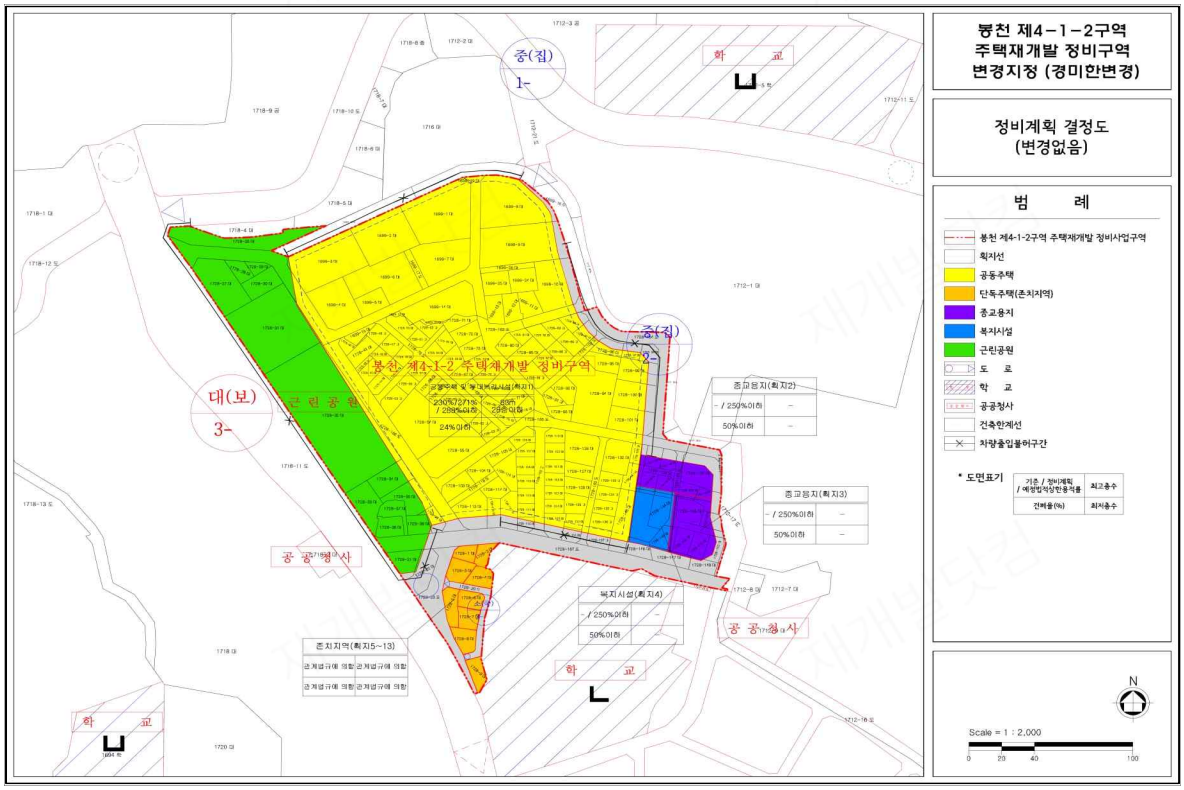


○ 용도지역 결정도 : 변경없음



.

○ **기반시설 결정도 : 변경없음**



○ **정비계획 결정도 : 변경없음**