

◆ 서울특별시고시 제2019-403호

도로 노선의 변경 고시

도로법 제21조제3항 및 같은 법 시행규칙 제4조에 따라 도로 노선을 다음과 같이 변경하였음을 고시합니다.

2019년 12월 12일
서울특별시

구분	[] 지정 [O] 기존	[] 폐지 [O] 변경
도로의 종류	특별시도	특별시도
노선번호	0117	0117
노선명	상암~서교선	상암~서교선
기점	상암동 (상암동 456)	상암동 (상암동 1571)
종점	홍대앞로타리 (서교동 344-12)	홍대앞로타리 (서교동 344-12)
주요 통과지	상암동길 서교로	월드컵북로 홍익로
총연장 (킬로미터)	5.07	5.53
다른 도로 노선과 중복되는 구간	구간	-
	연장 (킬로미터)	-

◆ 서울특별시고시 제2019-404호

상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획(망우지구 지구단위계획) 변경(경미한 변경)
결정 및 지형도면 고시

- 중랑구 상봉동 90-3번지 일원 역세권 청년주택 -

서울특별시 고시 제2006-357호(2006.10.19.)에 의해 상봉재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시 고시 제2008-157호(2008.5.8.) 및 서울특별시 고시 제2008-430호(2008.11.27.), 서울특별시 고시 제2009-312호(2009.8.13.), 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.) 등으로 변경 결정된 상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획에 대하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제12조 제1항에 따라 재정비촉진계획을 변경 결정하고, 같은 법 제12조 제3항 및 같은 법 시행령 제15조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 12월 12일
서울특별시

1. 역세권 청년주택 사업개요

- 위치 : 서울특별시 중랑구 상봉동 90-3, 90-20번지
- 면적 : 1,509.0㎡
- 목적 : 상봉재정비촉진지구 내 존치관리구역 지구단위계획의 상봉동 90-3번지 일원 역세권 청년주택 사업과 관련하여 재정비촉진계획을 결정(변경)함.

2. 재정비촉진계획 결정(변경)사항

가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 (변경없음)

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경후	
상봉 재정비 촉진지구	중심지형	중랑구 망우동, 상봉동 일대	505,597.9	-	505,597.9	지역중심으로서 토지이용을 합리적으로 조정하고 도시기반시설을 체계적으로 확충함으로써 상업·유통·업무 등의 도시기능을 증진

나. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 2023년 (변경없음)

다. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)

라. 재정비촉진계획의 주요 변경내용

- 인구·주택수용계획
- 존치관리구역에 대한 지구단위계획 변경
 - 가구 및 획지에 관한 계획
 - 건축물에 관한 계획
 - 기준용적률 완화항목 및 완화내용
 - 공공기여 계획
- 도시관리계획 결정조서
- 가구 결정조서
 - 존치지역 민간부문 지구단위계획 시행지침 일부 변경

마. 상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획 (변경없음)

2) 인구·주택수용계획 (변경) : 7,090세대 / 18,261인

주택유형		주택수(호)			인구수(인)			비고
		기정	증감	변경	기정	증감	변경	
합계		6,750	증) 340	7,090	17,820	증) 441	18,261	
촉진구역	소계	1,972	-	1,972	5,206	-	5,206	세대당 2.64인
	60㎡이하	272	-	272	718	-	718	
	60~85㎡이하	1,166	-	1,166	3,078	-	3,078	
	85㎡초과	534	-	534	1,410	-	1,410	
존치관리구역		4,778	증) 340	5,118	12,614	증) 441(주1)	13,055	역세권 청년주택

※ 주1) 인구수(인)는 역세권청년주택 단독세대는 1.0인, 신혼부부세대는 2.0인 적용하여 산정.

○ 구역별 수용계획

- 기정

구분		기존 세대수	계획 세대수			인구수	주거비율 (%)
			소계	일반세대	임대주택		
촉진 구역	상봉7재정비촉진구역	349	511	423	88	1,349	59.2
	상봉8재정비촉진구역	2	497	473	24	1,312	45.9
	상봉9재정비촉진구역	-	964	864	100	2,545	54.5
존치관리구역		4,778	4,778	4,778	-	12,614	-
계		5,129	6,750	6,538	212	17,820	-

- 변경

구분		기존 세대수	계획 세대수			인구수	주거비율 (%)
			소계	일반세대	임대주택		
촉진 구역	상봉7재정비촉진구역	349	511	423	88	1,349	59.2
	상봉8재정비촉진구역	2	497	473	24	1,312	45.9
	상봉9재정비촉진구역	－	964	864	100	2,545	54.5
존치관리구역		4,778	5,118	4,778	340	13,055	－
계		5,129	7,090	6,538	552	18,261	－

- 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
-	- 재정비촉진지구 존치관리구역 인구·주택수용계획 변경 - 계획 세대수 : (당초) 6,750세대 → (변경) 7,090세대 - 인구수 : (당초) 17,820인 → (변경) 18,261인	상봉동 90-3번지 일원 역세권 청년주택 건립 계획(340세대)을 반영하여 변경함.

- 3) 기반시설 설치계획 (변경없음)
- 4) 공원·녹지 및 환경보존계획 (변경없음)
- 5) 교통계획 (변경없음)
- 6) 경관계획 (변경없음)
- 7) 도시 및 주거환경정비기본계획 (변경없음)
- 8) 재정비촉진구역의 지정에 관한 사항 (변경없음)
- 9) 촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경없음)
- 10) 촉진사업별 용도지구 변경계획 (변경없음)
- 11) 촉진사업별 건폐율, 용적률 및 높이계획 등 건축계획 (변경없음)
- 12) 기반시설 설치비용 분담계획 (변경없음)
- 13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (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 (변경)

○ 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

- 기정

가구번호	위치	계획내용	비고
P	상봉동 90 일원	90-1,-22,-23 / 90-21,-27 / 90-29,-30,-31 / 90-50,-64,-65 각각 공동개발 지정 90,90-24 / 90-1,-2,-22 / 90-10,-11 / 90-13(대지분할),-46 / 90-14,-42 / 90-15,-16 / 90-18,-51,-52,-53 / 90-20,-36 / 90-25(대지분할),-23,-27 / 90-34,-35,-60,-61 / 90-37,-58,-59 / 90-38,-39,-57 / 90-44,-49 각각 공동개발 권장	존치관리 7구역

- 변경

가구번호	위치	계획내용	비고
P	상봉동 90 일원	90-1,-22,-23 / 90-21,-27 / 90-29,-30,-31 / 90-50,-64,-65 / 90-3, -20 각각 공동개발 지정 90,90-24 / 90-1,-2,-22 / 90-10,-11 / 90-13(대지분할),-46 / 90-14,-42 / 90-15,-16 / 90-18,-51,-52,-53 / 90-25(대지분할),-23,-27 / 90-34,-35,-60,-61 / 90-37,-58,-59 / 90-38,-39,-57 / 90-44,-49 각각 공동개발 권장	존치관리 7구역, 역세권 청년주택 건립(90-3, -20)

- 결정(변경)사유서

가구번호	변경내용	변경사유
P	- 가구번호 P 내 공동개발 계획 변경 - 상봉동 90-2, 90-36 공동개발 권장 해지 - 상봉동 90-3, 90-20 공동개발 지정	역세권 청년주택 건립 및 토지이용의 효율성 제고를 위해 공동개발 계획 변경

○ 대지운용에 관한 사항 (변경없음)

제어 요소	운용방식		대지규모(㎡)		적용대상
			권장규모	최대개발규모	
공동 개발	간선부	준주거지역	300 ~ 500	2,000	망우로(35m), 면목로(25m), 봉우재로(25m)
		상업지역 (일반, 근린)	300 ~ 600	3,000	망우로(35m)
	이면부	준주거지역	90	1,000	
		상업지역 (일반, 근린)	150	1,000	
맞벽 건축	규 제		· 통일되고 정연한 가로경관 형성을 통해 특화된 거리조성이 필요시 적용		
	권 장		· 선택적 공동개발 유도시 공동건축 이행이 불가능할 때 대안적 방법으로 적용		
대지 분할	규 제		· 토지이용이 비효율적인 부정형 또는 맹지필지와 간선부에 입지한 과대필지의 경우		
	권 장		· 이면부에 입지한 과대필지와 특별계획구역내 필지에 한하여 적용 · 토지(대지)구획의 정형성을 실현하기 위해 인접 필지간 구획 재조정		

1. 기 공동개발 완료 필지는 확지로 지정하여 관리
2. 특별계획구역 및 공동개발(규제, 권장)계획된 필지의 경우 예외 적용
 - 역세권 청년주택 건립을 위한 상봉동 90-3, 90-20번지에 공동개발을 지정(1,509㎡)하여 예외 적용
3. 기존 대지가 최대개발규모를 초과하거나 동일 소유자의 필지(지구단위계획 결정고시이전)를 합병하고자 할 경우 예외
4. 최대개발규모를 초과한 기존 대지 중 확지의 정형화를 위해 기존 면적의 10%범위 내에서 자율적 공동개발을 추진하는 경우 예외
5. 공동개발 권장 적용 필지의 경우 기존 필지가 권장규모를 초과할 경우 지구단위계획 지침을 준수할 시 인센티브 부여

(2) 건축물에 관한 계획 (변경)

① 건축물의 용도

○ 불허용도 (변경)

- 지정

도면표시	위치	전층 불허용도	1층 불허용도	비고
A	일반 및 근린상업지역 간선가로변	· 단독주택 · 공동주택(주상복합 제외) · 종교시설 · 숙박시설(관광호텔 제외) · 창고시설 및 공장 · 위험물저장 및 처리시설[주유소 및 액화석유가스충전소, 유독물 판매시설(전자담배 관련시설) 제외] · 동물 및 식물관련시설 · 자동차관련시설(주차장 제외) · 옥외에 철타이 있는 골프연습장	· 제2종 근린생활시설 중 금융업소 · 단, 현금자동입출금기(ATM)만 설치하거나 입점업소 전면 폭의 1/3이상을 기준시간(08:00~22:00)내에 개방·운영되도록 ATM을 함께 설치한 금융업소는 제외	

도면표시	위치	전층 불허용도	1층 불허용도	비고
B	일반 및 근린상업지역 이면부	• 단독주택(복합용도 제외) • 공동주택(주상복합 제외) • 숙박시설(관광호텔 제외) • 창고시설 및 공장 • 동물 및 식물관련시설 • 제2종 근린생활시설 중 안마시술소(유사시설 포함)	-	
C	준주거지역 간선가로변	• 단독주택(복합용도 제외) • 공동주택(주상복합 제외) • 종교시설 • 창고시설 및 공장 • 위험물저장 및 처리시설[주유소 및 액화석유가스충전소, 유독물 판매시설(전자담배 관련시설) 제외] • 자동차관련시설(주차장 제외) • 제2종 근린생활시설 중 안마시술소(유사시설 포함) • 옥외에 철타이 있는 골프연습장	• 제2종 근린생활시설 중 금융업소 단, 현금자동입출금기(ATM)만 설치하거나 입점업소 전면 폭의 1/3이상을 기준시간(08:00~22:00)내에 개방·운영되도록 ATM을 함께 설치한 금융업소는 제외	
D	준주거지역 이면부	• 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 • 단란주점, 청소년출입고용금지업소(청소년보호법 제2조 제5호 가목 7~9) • 의료시설 중 장례식장	-	

1. 「건축법 시행령」 [별표 1] 적용
2. 간선가로 : 망우로(35m), 면목로(25m), 봉우재로(25m), 상봉로(25m)
3. 주거복합건물이란 공동주택과 주거 외의 용도가 복합된 건축물로서 공동주택 부분의 연면적의 합계가 90% 미만인 것을 말하며, 주거복합건물의 주거 및 비주거부분 연면적 비율은 서울시 관련 기준(서울시 지구단위계획 수립기준 1-4-4. 등)에 따른다.

- 변경

도면표시	위치	전층 불허용도	1층 불허용도	비고
A	일반 및 근린상업지역 간선가로변	• 단독주택 • 공동주택(주상복합 제외) • 종교시설 • 숙박시설(관광호텔 제외) • 창고시설 및 공장 • 위험물저장 및 처리시설[주유소 및 액화석유가스충전소, 유독물 판매시설(전자담배 관련시설) 제외] • 동물 및 식물관련시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 옥외에 철타이 있는 골프연습장	• 제2종 근린생활시설 중 금융업소 단, 현금자동입출금기(ATM)만 설치하거나 입점업소 전면 폭의 1/3이상을 기준시간(08:00~22:00)내에 개방·운영되도록 ATM을 함께 설치한 금융업소는 제외	
B	일반 및 근린상업지역 이면부	• 단독주택(복합용도 제외) • 공동주택(주상복합 제외) • 숙박시설(관광호텔 제외) • 창고시설 및 공장 • 동물 및 식물관련시설 • 제2종 근린생활시설 중 안마시술소(유사시설 포함)	-	
		• 제2종 근린생활시설 중 단란주점 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원 • 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 위락시설 • 장례식장 • 위험물저장 및 처리시설 • 교육연구시설 중 학교 • 수련시설(생활권 수련시설 제외)	-	상봉동 90-3번지 일원 역세권에 청년주택에 추가 적용 함

도면표시	위치	전층 불허용도	1층 불허용도	비고
C	준주거지역 간선가로변	• 단독주택(복합용도 제외) • 공동주택(주상복합 제외) • 종교시설 • 창고시설 및 공장 • 위험물저장 및 처리시설[주유소 및 액화석유가스충전소, 유독물 판매시설(전자담배 관련 시설) 제외] • 자동차관련시설(주차장 제외) • 제2종 근린생활시설 중 안마시술소(유사시설 포함) • 옥외에 철타이 있는 골프연습장	• 제2종 근린생활시설 중 금융업소 단, 현금자동입출금기(ATM)만 설치하거나 입점업소 전면 폭의 1/3이상을 기준시간(08:00~22:00)내에 개방·운영되도록 ATM을 함께 설치한 금융업소는 제외	
D	준주거지역 이면부	• 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 • 단란주점, 청소년출입고용금지업소(청소년보호법 제2조 제5호 가목 7~9) • 의료시설 중 장례식장	-	

1. 「건축법 시행령」 [별표 1] 적용
2. 간선가로 : 망우로(35m), 면목로(25m), 봉우재로(25m), 상봉로(25m)
3. 주거복합건물이란 공동주택과 주거 외의 용도가 복합된 건축물로서 공동주택 부분의 연면적의 합계가 90% 미만인 것을 말하며, 주거복합건물의 주거 및 비주거부분 연면적 비율은 서울시 관련 기준(서울시 지구단위계획 수립기준 1-4-4. 등)에 따른다.

- 결정(변경)사유서

도면표시	변경내용	변경사유
B	• 상봉동 90-3, -20번지 역세권 청년주택에 한하여 불허용도 추가 적용 - 제2종근린생활시설 중 단란주점 - 장례식장 - 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원 - 위험물저장 및 처리시설 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 교육연구시설 중 학교 - 위락시설, - 수련시설(생활권 수련시설 제외)	• 역세권 청년주택 건립에 따라 주 용도인 주거(청년주택)에 위해되는 용도 추가 불허

○ 지정용도 및 권장용도 (변경)

- 지정

도면표시	위치	전층 권장용도	1층 전면 권장용도	지하층 권장용도	지정용도	비고
1	북개 도로변 (면목천길)	• 교육연구시설 중 학원(자동차 및 무도학원 제외) • 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 • 노유자 시설 • 의료시설(격리병원 제외)	• 제1,2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 일반음식점	-	-	
2	망우로, 면목로, 상봉로 주변	• 교육연구시설 중 학원(자동차 및 무도학원 제외) • 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 • 업무시설(단, 오피스텔 제외) • 판매시설 중 상점 • 제1,2종 근린생활시설 중 학원, 서점, 휴게음식점 • 노유자 시설 • 관광숙박시설 • 의료시설(격리병원 제외) • 운동시설 중 놀이형시설	• 판매시설 중 상점 • 제1,2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점	• 문화 및 집회시설 중 공연장 • 판매시설 중 상점 • 제1,2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 ※ 단, 소매점·휴게음식점은 지하 1층까지만 한정함	-	
3	이면부	• 교육연구시설 중 학원(자동차 및 무도학원 제외) • 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 • 노유자 시설	• 제1,2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점	-	-	

도면표시	위치	전층 권장용도	1층 전면 권장용도	지하층 권장용도	지정용도	비고
4	상봉동 101	- 교육연구시설 중 학원 - 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 업무시설 (단, 오피스텔 제외) - 판매시설 중 상점 - 제1,2종 근린생활시설 중 학원, 서점, 휴게음식점	- 판매시설 중 상점 - 제1,2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점	문화 및 집회시설 중 공연장	- 업무시설 - 판매시설 ※ 각각 전체 연면적의 15% 이상 확보	이지 팰리스
5	망우동 508-2, 3, 4, 5	- 제1,2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 - 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 노유자시설	-	-	업무시설 ※ 전체 연면적의 50% 이상 확보	

1. 「건축법 시행령」 [별표 1] 적용
 2. 지정용도 변경시 민간부문 시행지침 제11조 제4항 적용
 3. 지하층 권장용도 중 제1, 2종 근린생활시설은 계획면적의 70%까지만 용적률 인센티브 부여가 가능함.
- 변경

도면표시	위치	전층 권장용도	1층 전면 권장용도	지하층 권장용도	지정용도	비고
1	북개 도로변 (면목천길)	- 교육연구시설 중 학원 (자동차 및 무도학원 제외) - 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 노유자 시설 - 의료시설 (격리병원 제외)	제1,2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 일반음식점	-	-	
2	망우로, 면목로 주변	- 교육연구시설 중 학원 (자동차 및 무도학원 제외) - 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 업무시설 (단, 오피스텔 제외) - 판매시설 중 상점 - 제1,2종 근린생활시설 중 학원, 서점, 휴게음식점 - 노유자 시설 - 관광숙박시설 - 의료시설 (격리병원 제외) - 운동시설 중 놀이형시설	- 판매시설 중 상점 - 제1,2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점	- 문화 및 집회시설 중 공연장 - 판매시설 중 상점 - 제1,2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 ※ 단, 소매점·휴게음식점은 지하 1층까지만 한정함	공동주택 (주거복합) 주1) ※ 비주거용도 지하 2층~지상 3층 설치	상봉동 90-3번지 일원 역세권 청년주택에 한하여 적용함
3	이면부	- 교육연구시설 중 학원 (자동차 및 무도학원 제외) - 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 노유자 시설	제1,2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점	-	-	
4	상봉동 101	- 교육연구시설 중 학원 - 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 업무시설 (단, 오피스텔 제외) - 판매시설 중 상점 - 제1,2종 근린생활시설 중 학원, 서점, 휴게음식점	- 판매시설 중 상점 - 제1,2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점	문화 및 집회시설 중 공연장	- 업무시설 - 판매시설 ※ 각각 전체 연면적의 15% 이상 확보	이지 팰리스
5	망우동 508-2, 3, 4, 5	- 제1,2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 - 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 노유자시설	-	-	업무시설 ※ 전체 연면적의 50% 이상 확보	

주1) 지정용도 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 임대주택을 의미함.(오피스텔 제외)

1. 「건축법 시행령」 [별표 1] 적용
2. 지정용도 변경시 민간부문 시행지침 제11조 제4항 적용

3. 지하층 권장용도 중 제1, 2종 근린생활시설은 계획면적의 70%까지만 용적률 인센티브 부여가 가능함.
4. 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따라 비주거 용도는 지하 2층에서 지상 2층에 위치하여야 하나, 상봉동 90-3번지 일원 역세권 청년주택의 경우 비주거 비율(용적률 기준) 10% 이상 확보를 위하여 「2019년 제10차 서울특별시 도시·건축공동위원회 역세권 청년주택 수권분과위원회 심의(2019.10.11.)」를 통해 지상 3층까지 완화함.

- 결정(변경)사유서

도면표시	변경내용	변경사유
2	- 지정용도 신설 - 공동주택(주거복합) 지정	상봉동 90-3, -20번지 내 역세권 청년주택만 입지가 가능하도록 지정용도 부여

② 건축물의 건폐율, 용적률, 높이

- 기정

가구번호	위치	용도지역	건폐율(%)	용적률(%)		높이(층, m)		비고
				기준	허용	층수	높이	
P	상봉동 90 일원	일반상업	60	300	630	-	75(좌측부)	
				500	700	-	80(우측부)	

- 변경

가구번호	위치	용도지역	건폐율(%)	용적률(%)		높이(층, m)		비고
				기준	허용	층수	높이	
P	상봉동 90 일원	일반상업	60	300	630	—	75(좌측부)	상봉동 90-3번지 일원 역세권 청년주택 사업 지에 한함
				500	700	—	80(우측부)	
			70	기본	상한	—	80	
				1,000	1,041.32			

- 상한용적률 완화

구분	완화내용
공공시설부지 등 제공에 따른 상한용적률 완화	- 공공시설(공공청사) 제공에 따른 상한용적률 완화 - 산정식 : 기본용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α현금 · 건축물) - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 - α토지 : 공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 비율 ※ 공공시설 등 부지(토지)는 '기부채납 부지' 및 '건축물 기부채납 토지지분' 포함 - α현금 · 건축물 : 공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 비율 ※ 환산부지 면적(㎡) = $\frac{\text{공공시설 등 설치비용(원)} + \text{현금 기부채납비용(원)}}{\text{용적률을 완화하고자 하는 부지가액(원/㎡)}}$ ⇒ 상한용적률 : $1,000\% \times (1 + 1.3 \times 1.0 \times 0.0124 + 0.7 \times 0.0360) = 1,041.32\%$ - 가중치 = 1.0 - α토지 = $18.44 \div 1,490.56 = 0.0124$ - α현금 · 건축물 = $53.67 \div 1,490.56 = 0.0360$ ※ 공공기여 설치비용 = 공공기여 건축연면적 × 표준건축비 = $230.02 \times 2,800,000 = 644,056,000$ ※ 부지가액 = $6,000,000 \times 2 = 12,000,000$ ※ 환산부지 면적 = $644,056,000 \div 12,000,000 = 53.67$

1. 공공시설 설치에 따른 용적률 완화량 산정 시 부지면적 환산을 위한 공공시설등 설치비용 및 부지가액은 결정(변경) 고시 이후 사업계획승인 시점을 기준으로 변경하여 적용
2. 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(서울특별시 도시계획국, 2019.1.)」 준용

- 결정(변경)사유서

가구번호	변경내용	변경사유
P	건폐율 • 60% 이하 → 70% 이하	「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제12조에 의거 건폐율 완화 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따른 용적률 준용
	용적률 • 기준용적률 500%, 허용용적률 700% 이하 → 기본용적률 1,000%이하, 상한용적률 1,041.32% 이하	

- ③ 건축물의 배치에 관한 계획 (변경없음)
- (3) 기타사항에 관한 계획 (변경없음)
- (4) 기준용적률 완화항목 및 완화내용 (변경)
- 유형1(준주거지역) (변경없음)
 - 유형2-1(근린상업지역 : 간선부) (변경없음)
 - 유형2-2(근린상업지역 : 이면부) (변경없음)
 - 유형3-1(일반상업지역 : 간선부) (변경없음)
 - 유형3-2(일반상업지역 : 이면부) (변경)

항 목		내 용	완 화 기 준	가중치	비 고
계획유도 항목	획 지 계 획	획지단위 개발	• 기준용적률 $\times 0.3 \times a$	3필지이하 : $a = 0.55$ 4필지이상 : $a = 0.62$	기(09.8.13.0전) 공동개발 완료 획지는 아래의 공동개발 완화기준 적용
	공 개 발	지정 / 권장(대지 분할가능선 포함) / 자율적 공동개발	3필지 이하 : 기준용적률 $\times 0.60 \times a$ 4필지 이상 : 기준용적률 $\times 0.70 \times a$	- 지정 : $a = 0.26$ - 권장 : $a = 0.20$ - 자율 : $a = 0.14$	
	대지내 공 지	건축한계선	• 기준용적률 $\times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times a$	$a = 0.48$	
		공개공지 / 섬지형공지 침상형공지	• 기준용적률 $\times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times a$	$a = 1.50$	피로티, 침상형 구조는 산출값의 75%만 인정
		공공보행통로 보차혼용도로	• 기준용적률 $\times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times a$	$a = 1.20$	
	권 장 용 도	권장용도 (지정용도 포함)	• 기준용적률 $\times (\text{권장용도면적} \div \text{주차장을 제외한 건축면적}) \times a$	- 일부권장 : $a = 0.90$ - 전용권장 : $a = 0.60$	계획유도항목 인센티브 허용량의 60%이내
	보행 환경 개선	지장물 지중화 또는 이전설치	• 기준용적률 $\times a$	- 지장물 이설(3개소이하) : $a = 0.07$ (4개소이상) : $a = 0.09$ - 지장물(선로) 지중화 : $a = 0.11$	
	주차계획	공동주차도로	• 기준용적률 $\times 0.1 \times a$	$a = 0.20$	
친환경 항목	녹색건축 인증		- 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 $\times 0.12 \times a$ - 우 수(그린 2등급) : 기준용적률 $\times 0.08 \times a$ - 우 량(그린 3등급) : 기준용적률 $\times 0.04 \times a$	$a = 1.00$	관계규정에 따라 계획의무 대상일 경우 산출값의 50%만 인정
	에너지효율 등급 인증		1등급 : 기준용적률 $\times 0.08 \times a$ 2등급 : 기준용적률 $\times 0.06 \times a$ 3등급 : 기준용적률 $\times 0.04 \times a$	$a = 1.00$	
	중수도시설 설치		• 기준용적률 $\times a$	$a = 0.04$	
	빗물관리시설 설치		• 기준용적률 $\times a$	$a = 0.03$	
	옥상녹화		• 기준용적률 $\times (\text{녹화면적} / \text{대지면적}) \times a$	$a = 0.10$	
	자연지반 보존		• 기준용적률 $\times (\text{보존면적} / \text{대지면적}) \times a$	$a = 0.20$	
	녹색주차장		• 기준용적률 $\times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times a$	$a = 0.20$	

- 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 및 운영기준에 의한 용적률 완화 (신설)

사업조건 항목	적용기준	계획내용	완화내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치 제공 비율	- 기본공공기여율 : 대지면적의 14% 이상 주1) - 공공임대주택 부속토지 면적 : 203.85(14.01%) - 공공청사(건축물 + 부속토지) : 4.96% - 건축물 연면적 : 230.02㎡	상한 용적률 1,041.32	모든 항목 을 충족하 여야 하

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-2 준용
※ 공공시설 설치에 따른 용적률 완화량 산정 시 부지면적 환산을 위한 공공시설등 설치비용 및 부지가액은 결정(변경) 고시 이후 사업계획승인 시점을 기준으로 변경하여 적용

- 유형3-3(일반상업지역 : 2000.8.16.자 일반주거지역에서 용도지역 상향된 토지, 기준 400/허용용적률 680) (변경없음)
- 유형3-4(일반상업지역 : 2000.8.16.자 일반주거지역에서 용도지역 상향된 토지, 기준 300/허용용적률 630) (변경없음)

(5) 공공기여 계획 (신설)

※ 공공청사는 설치 후 중랑구에 무상 귀속되며, 기반시설 공공기여로 인정(기부채납)

1. 공공청사는 토닥토닥 마음건강상담소 운영계획(중랑구 건강증진과-21523, 2019.12.2.)에 따라 중랑구 건강증진과에서 토닥토닥 마음건강 상담소로 운영
2. 공공기여량 산정방법 등은 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(서울특별시 도시계획국, 2019.1.)」 준용

- 결정(신설)사유서

17) 기타(광고물 계획, 폐기물 처리 계획, 정보화계획, 방재계획, 에너지 순환계획, 집단에너지 공급계획, 신·재생에너지 적용계획, 특성화 계획, 여성 친화적 촉진구역 건설계획, 친환경 건축물계획) (변경없음)

- 18) 도시관리계획 결정조서 (변경)
 가) 재정비촉진지구 결정조서 (변경없음)
 나) 용도지역 결정조서 (변경없음)
 다) 지구단위계획 결정(변경)조서
 (1) 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)
 (2) 가구 결정(변경)조서
 ○ 가구계획 (변경없음)

구분	가구번호	비고
준주거지역	A, B, M, N(일부), R, S, T, U, V	
근린상업지역	C, D, L, N(일부), W	
일반상업지역	E, F, G, H, I, J, K, O, P, Q	

- 가구별 획지조서 (변경)
 - 지정

가구번호	가구면적 (㎡)	구분	위치	면적(㎡)		비고
				필지	계	
P (준치관리 7구역)	8,244.4	지정	상봉동 90-1	117.7	708.6 (676.5)	· 90-1, -22, -23 : 공동개발(규제) · 90-21, -27 : 공동개발(규제) · 90-1, -2, -22, -23 : 공동개발(권장) · 7필지 모두 : 공동개발(권장) ※ 90-25 : 필지분할선 지정(45.9㎡)
			상봉동 90-2	118.3		
			상봉동 90-21	97.8		
			상봉동 90-22	101.2		
			상봉동 90-23	97.8		
			상봉동 90-25	78.0		
			상봉동 90-27	97.8		
			상봉동 90-29	95.5	329.9	공동개발(규제)
			상봉동 90-30	101.2		
			상봉동 90-31	133.2		
			상봉동 90-50	71.3	198.0	90-50, -64, -65 : 공동개발(규제)
			상봉동 90-64	71.4		
			상봉동 90-65	55.3		
			상봉동 90	149.1	280.0	공동개발(권장)
			상봉동 90-24	130.9		
			상봉동 90-13	389.7	480.3 (176.1)	공동개발(권장) ※ 90-13 : 필지분할선 지정(85.5㎡)
			상봉동 90-46	90.6		
			상봉동 90-44	93.2	221.8	공동개발(권장)
			상봉동 90-49	128.6		
			상봉동 90-10	116.0	216.2	공동개발(권장)
			상봉동 90-11	100.2		
			상봉동 90-15	289.2	389.4	공동개발(권장)
			상봉동 90-16	100.2		
			상봉동 90-14	117.4	364.3	공동개발(권장)
			상봉동 90-42	246.9		
			상봉동 90-18	89.6	378.9	공동개발(권장)
			상봉동 90-51	96.2		
			상봉동 90-52	96.9		
			상봉동 90-53	96.2		
			상봉동 90-20	147.4	294.8	공동개발(권장)
P (준치관리 7구역)	8,244.4	지정	상봉동 90-36	147.4		
			상봉동 90-37	133.9	400.4	공동개발(권장)
			상봉동 90-58	132.6		
			상봉동 90-59	133.9	491.7	공동개발(권장)
			상봉동 90-38	134.9		

가구번호	가구면적 (㎡)	구분	위치	면적(㎡)		비고
				필지	계	
			상봉동 90-39	165.1		
			상봉동 90-57	191.7		
			상봉동 90-34	96.9		
			상봉동 90-35	96.9		
			상봉동 90-60	154.0		
			상봉동 90-61	153.7		
			상봉동 90-3	1,361.6	1,361.6	
			상봉동 90-9	79.0	79.0	
			상봉동 90-12	98.5	98.5	
			상봉동 90-17	107.1	107.1	
			상봉동 90-19	11.6	11.6	
			상봉동 90-26	130.2	130.2	
			상봉동 90-32	80.3	80.3	
			상봉동 90-33	134.6	134.6	
			상봉동 90-40	159.7	159.7	
			상봉동 90-41	124.6	124.6	
			상봉동 90-45	68.4	68.4	
			상봉동 90-48	341.5	341.5	
			상봉동 90-54	277.7	277.7	
			상봉동 90-62	8.3	8.3	
			상봉동 90-63	5.5	5.5	

- 변경

가구번호	가구면적 (㎡)	구분	위치	면적(㎡)		비고
				필지	계	
P (존치관리 7구역)	8,244.4	기정	상봉동 90-1	117.7		
			상봉동 90-2	118.3		
			상봉동 90-21	97.8		
			상봉동 90-22	101.2		
			상봉동 90-23	97.8		
			상봉동 90-25	78.0		
			상봉동 90-27	97.8		
			상봉동 90-29	95.5		
			상봉동 90-30	101.2		
			상봉동 90-31	133.2		
			상봉동 90-50	71.3		
			상봉동 90-64	71.4		
			상봉동 90-65	55.3		
			상봉동 90	149.1		
			상봉동 90-24	130.9		
			상봉동 90-13	389.7		
			상봉동 90-46	90.6		
			상봉동 90-44	93.2		
			상봉동 90-49	128.6		
			상봉동 90-10	116.0		
			상봉동 90-11	100.2		
			상봉동 90-15	289.2		
			상봉동 90-16	100.2		
			상봉동 90-14	117.4		
			상봉동 90-42	246.9		
			상봉동 90-18	89.6		

가구번호	가구면적 (㎡)	구분	위치	면적(㎡)		비고
				필지	계	
			상봉동 90-51	96.2	400.4	공동개발(권장)
			상봉동 90-52	96.9		
			상봉동 90-53	96.2		
			상봉동 90-37	133.9		
			상봉동 90-58	132.6		
			상봉동 90-59	133.9		
			상봉동 90-38	134.9	491.7	공동개발(권장)
			상봉동 90-39	165.1		
P (준치관리 7구역)	8,244.4	기정	상봉동 90-57	191.7	501.5	공동개발(권장)
			상봉동 90-34	96.9		
			상봉동 90-35	96.9		
			상봉동 90-60	154.0		
			상봉동 90-61	153.7	79.0	
			상봉동 90-9	79.0		
			상봉동 90-12	98.5	98.5	
			상봉동 90-17	107.1	107.1	
			상봉동 90-19	11.6	11.6	
			상봉동 90-26	130.2	130.2	
			상봉동 90-32	80.3	80.3	
			상봉동 90-33	134.6	134.6	
			상봉동 90-40	159.7	159.7	
			상봉동 90-41	124.6	124.6	
			상봉동 90-45	68.4	68.4	
			상봉동 90-48	341.5	341.5	
			상봉동 90-54	277.7	277.7	
			상봉동 90-62	8.3	8.3	
			상봉동 90-63	5.5	5.5	
		변경	상봉동 90-3	1,361.6	1,509.0	공동개발(지정)
			상봉동 90-20	147.4		
			상봉동 90-36	147.4		

- 결정(변경)사유서

가구번호	변경내용	변경사유
P	• 가구번호 P 내 공동개발 계획 변경 - 상봉동 90-2, 90-36 공동개발 권장 해지 - 상봉동 90-3, 90-20 공동개발 지정	• 역세권 청년주택 건립 및 토지이용의 효율성 제고를 위해 공동개발 계획 변경

(3) 특별계획구역 결정조서 (변경없음)

라) 도시계획시설 결정조서 (변경없음)

3. 기타 본 재정비촉진계획 변경에 대한 사항은 상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)도서에 명시

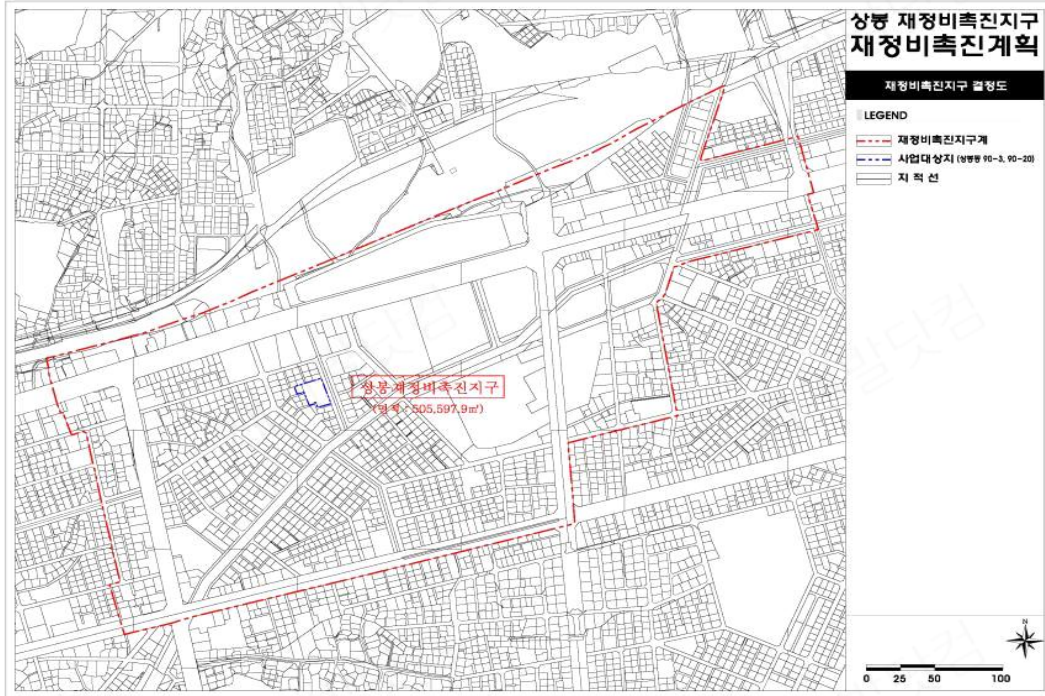
4. 관계도면 : 열람 장소에 비치된 도면과 같음

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

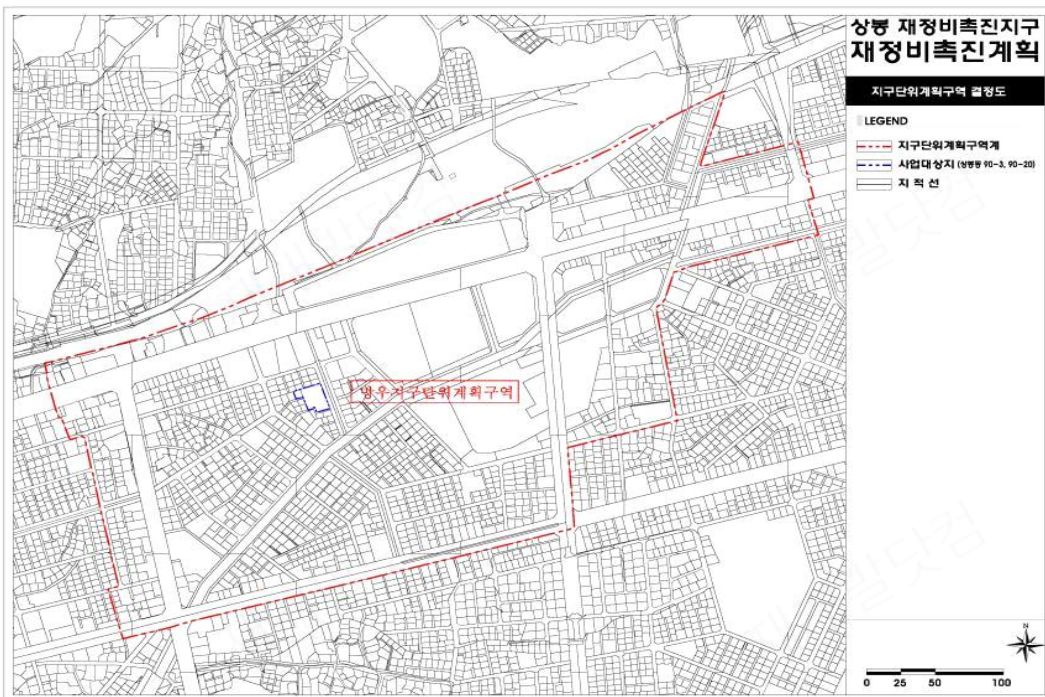
5. 관계서류 열람방법

- 관계서류는 서울특별시 주거사업과(☎02-2133-7227), 중랑구청 도시계획과(☎02-2094-2194), 서울특별시 주택공급과(☎02-2133-6296)에 비치하여 열람하고 있습니다.
- 역세권 청년주택 건립과 관련하여 재정비촉진계획의 자세한 내용은 서울특별시 주택공급과(담당자 양지운 주무관, ☎02-2133-6296)로 문의하시기 바랍니다.

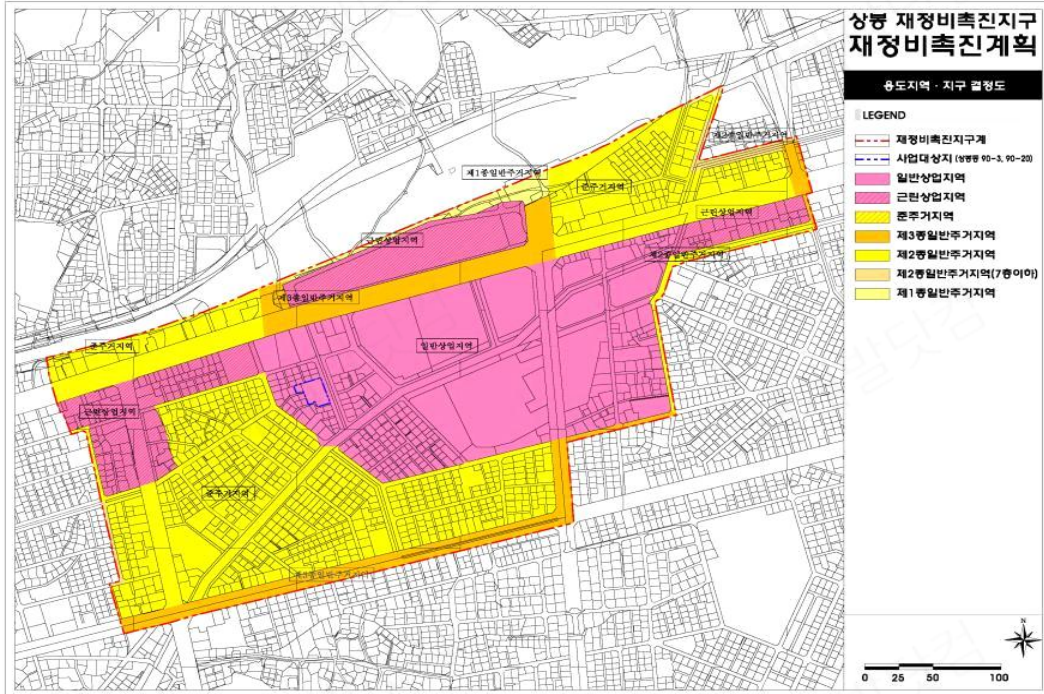
○ 재정비촉진지구 결정도 (변경없음)



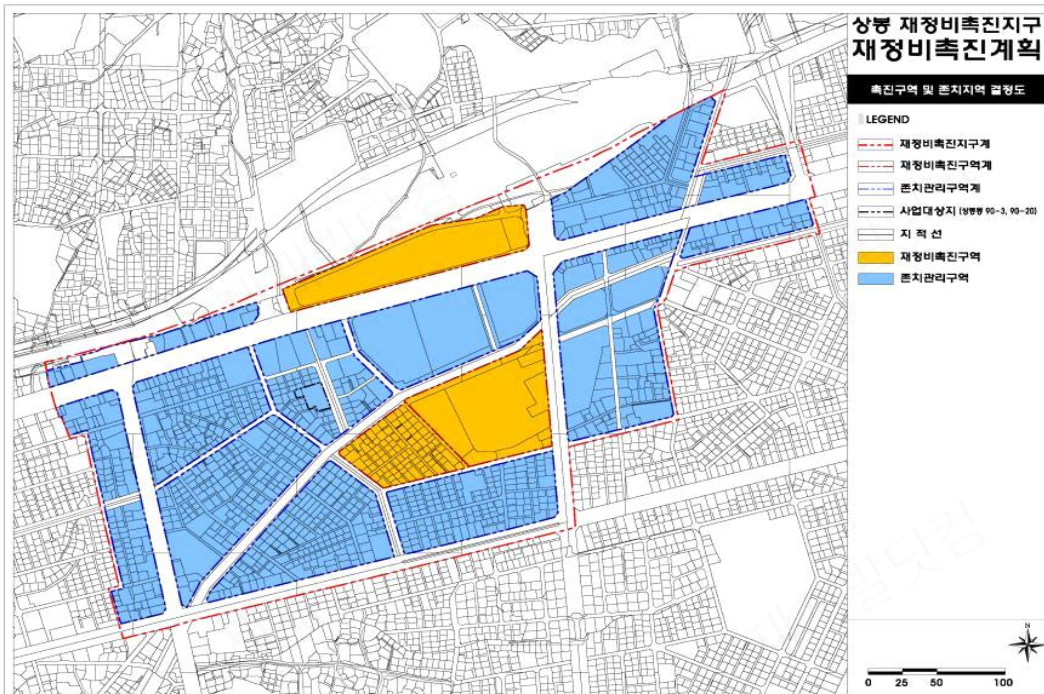
○ 지구단위계획구역 결정도 (변경없음)



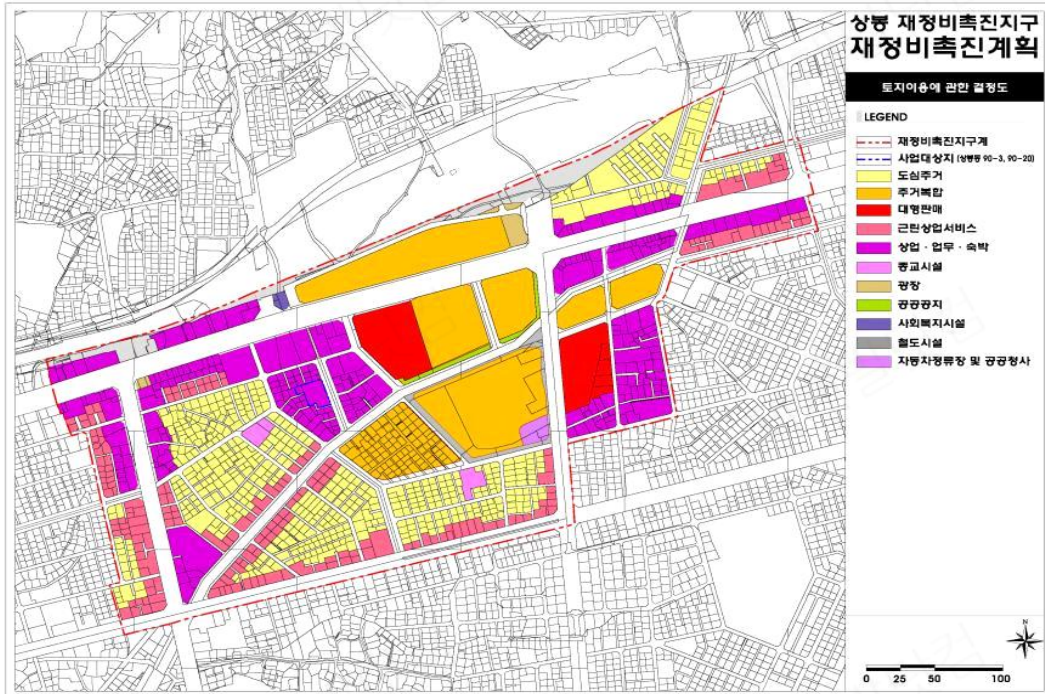
○ 용도지역 결정도 (변경없음)



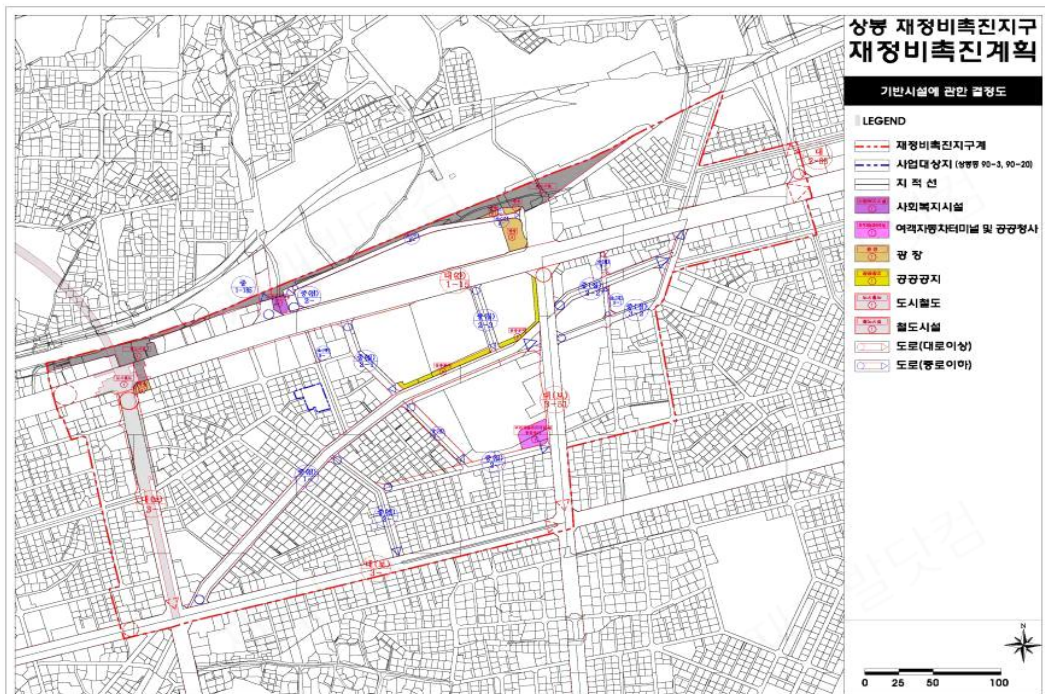
○ 촉진구역 및 준치지역 결정도 (변경없음)



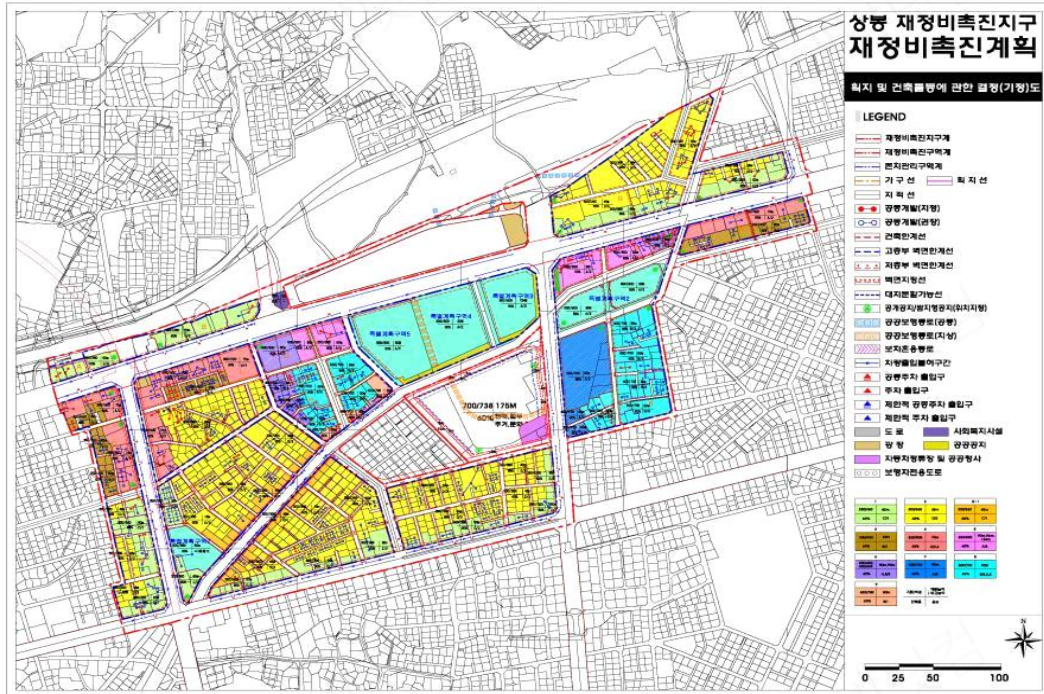
○ 토지이용계획도 (변경없음)



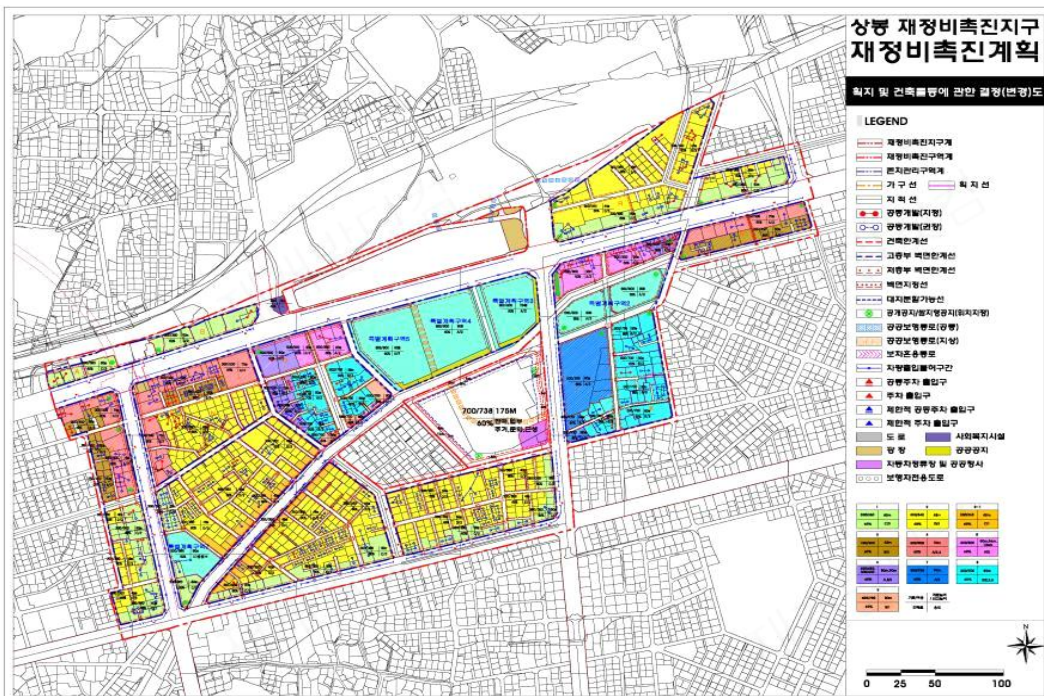
○ 기반시설에 관한 결정도 (변경없음)



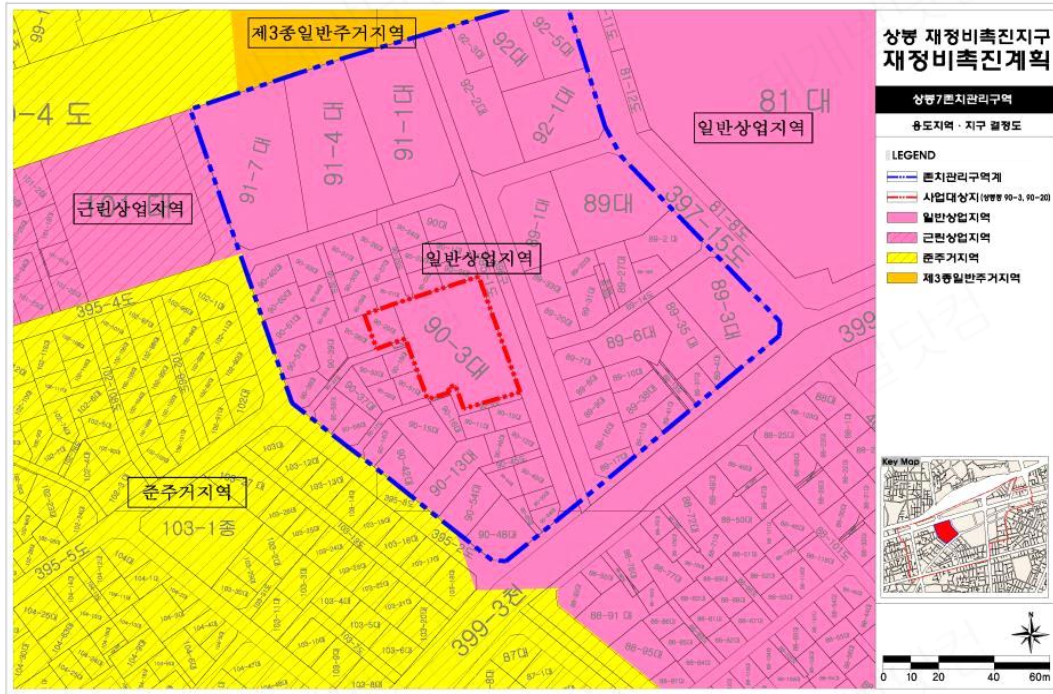
○ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



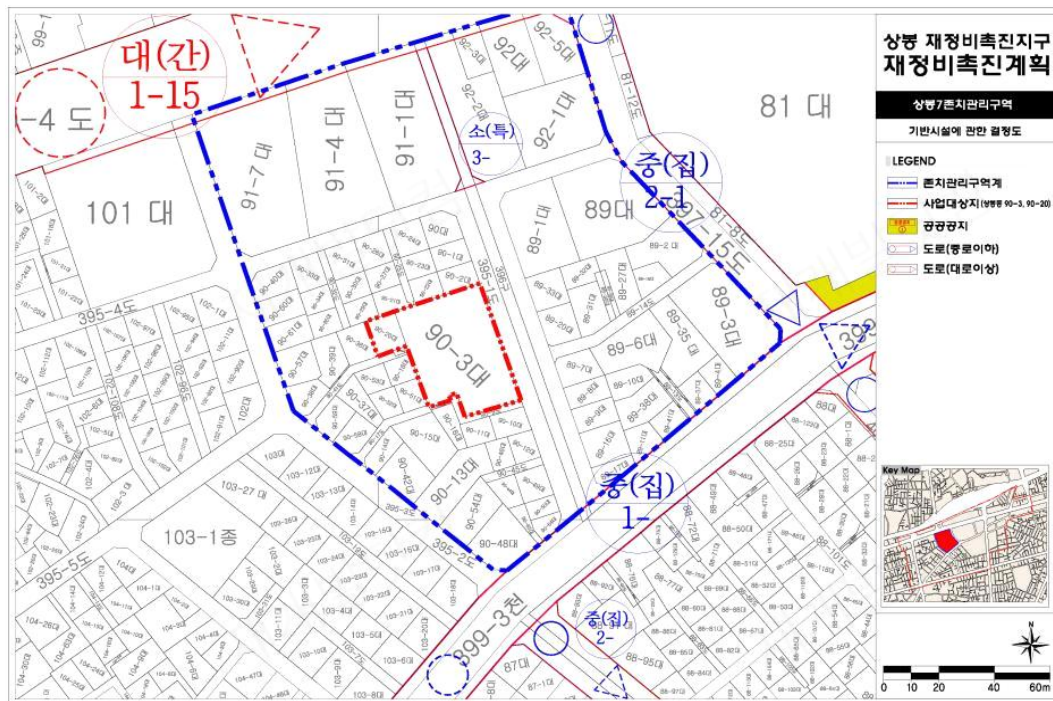
○ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도



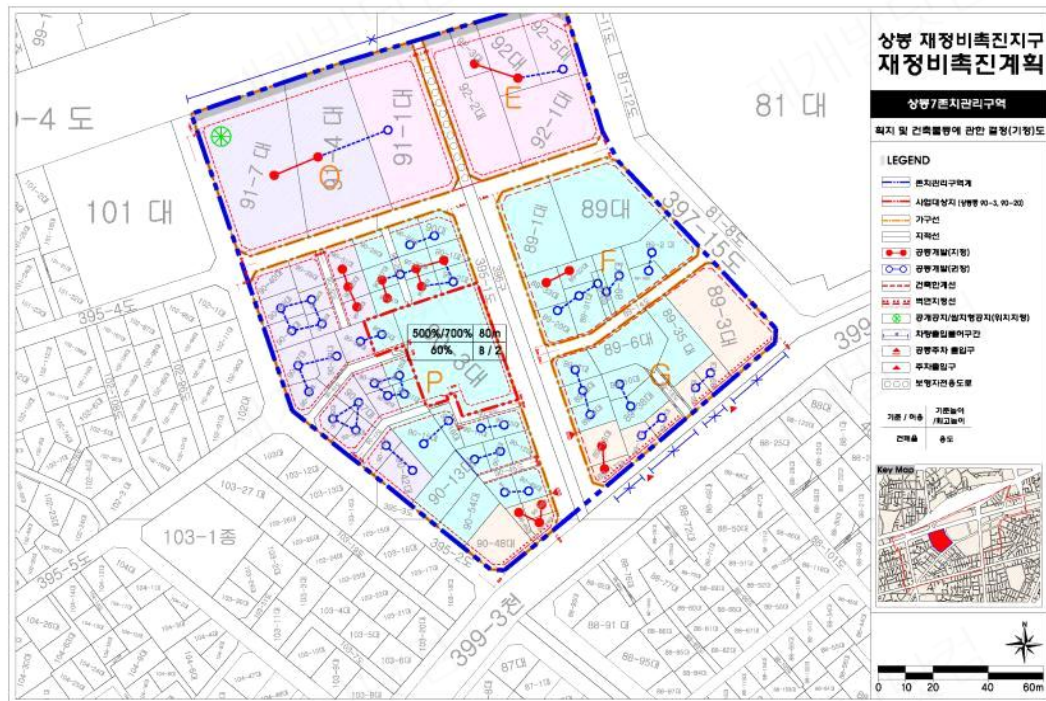
○ 상봉7촌치관리구역 용도지역 결정도 (변경없음)



○ 상봉7촌치관리구역 기반시설에 관한 결정도 (변경없음)



○ 상봉7존치관리구역 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



○ 상봉7존치관리구역 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

