서울특별시 관악구 공고 제2020-1702호 봉천제4-1-3구역 주택재개발 정비계획 변경(안) 공람공고

2020년 10월 15일
서울특별시 관악구청장

건설부고시 제470호(1973.12.1.)로 구역 지정되고, 서울특별시고시 제263호(1993.8.30.) 및 제2009-461호(2009.11.19.)로 정비구역이 분할되고, 서울특별시고시 제2011-58호(2011.2.24.) 및 제2011-64호(2011.3.10.)로 변경지정 결정, 관악구고시 제2015-14호(2015.2.26.)로 정비계획 경미한 변경 결정된 봉천제4-1-3 주택재개발정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조에 의거 아래와 같이 정비계획 변경(안)을 공람·공고하오니 의견이 있으신 분은 공람기간 내 서면(전자문서 포함)으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

□ 공람기간 : 2020년 10월 16일 ~ 2020년 11월 15일

□ 공람장소

○ 관악구청 주택과(서울시 관악구 관악로 145, 6층 ☎02-879-6306)

○ 봉천제4-1-3구역 조합사무실 (서울시 관악구 양녕로 84, 2층 ☎02-871-4811)

□ 의견제출처 : 관악구청 주택과(hiesty@ga.go.kr)

□ 공람내용

1. 정비계획 지정

가. 정비사업의 명칭 : 봉천제4-1-3 주택재개발정비구역

나. 정비구역 및 면적

1) 지정내역

정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)		
		기 정	변 경	변경후
봉천 제4-1-3 주택재개발정비구역	관악구 봉천동 480번지 일대	79,826.6	-	79,826.6

2) 변경사유

교육환경보호위원회 심의(교육청) 불승인됨에 따라 일조권을 고려한 정비계획 변경이 불가피하여 공원 위치의 변경 등에 따른 토지이용계획 변경을 위하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제14조에 의거 변경 지정하고자 함

2. 정비계획 변경(안)

가. 토지이용계획(변경)

구 분		명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
			기 정	증·감	변 경		
합 계			79,826.6	-	79,826.6	100.0	
공동주택사업부지	계		41,439.8	감) 203.1	41,236.7	51.7	
	정비기반 시설 등	소 계	8,996.0	감) 2,532.5	6,463.5	8.1	
		도 로	915.0	감) 27.3	887.7	1.1	
		소공원	8,081.0	감) 4,081.0	4,000.0	5.0	지하주차장 중복결정
		공공청사	-	증) 985.0	985.0	1.2	
		사회복지시설	-	증) 590.8	590.8	0.8	
	획지	소 계	32,443.8	증) 2,329.4	34,773.2	43.6	
		획 지 1	30,080.9	증) 3,050.7	33,131.6	41.5	공동주택
		획 지 2	1,255.6	-	1,255.6	1.6	종교용지1
		획 지 3	985.0	감) 599.0	386.0	0.5	종교용지2
		획 지 4	122.3	감) 122.3	-	-	복지시설(노인)

개별택지사업부지	계		38,386.8	증) 203.1	38,589.9	48.3	
	정비기반 시설 등	소 계	24,838.3	-	24,838.3	31.1	
		학 교	13,828.3	-	13,828.3	17.3	구암초교
		도 로	11,010.0	-	11,010.0	13.8	
	획지	소 계	13,548.5	증) 203.1	13,751.6	17.2	
		획 지 4	-	증) 203.1	203.1	0.3	공동주택 사업부지 → 개별택지사업부지
		이하 변경 없음					

주) 개별택지사업부지는 기존 자력재개발 관리처분계획에 따라 계획함

나. 용도지역·지구의 세분 또는 변경에 관한 계획(변경)

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡) 기 정	변 경	변경후	구성비(%)	비 고
주거지역	소 계	79,826.6	-	79,826.6	100.0	
	제2종일반주거지역(7층)	24,444.6	증) 4,243.8	28,688.4	35.9	
	제3종일반주거지역	55,382.0	감) 4,243.8	51,138.2	64.1	

다. 도시계획시설의 설치에 관한 계획(변경)

1) 도시계획시설 설치계획

▌도로 결정(변경) 조서

결정구분	규모 등급	류별	번호	폭원(m)	기능	사용형태	연장(m)	위 치 기점	종점	주요경과지	최초 결정일	비 고
기정	소로	1	1	10	국지도로	일반도로	39	중로1-184	봉천동492-4		서고2011-38 (11.02.24)	소로1-1연장 (L=51m)
변경	소로	1	1	10	국지도로	일반도로	51	중로1-184	봉천동492-25			
기정	중로	3	①	12	국지도로	일반도로	170	봉천동492-4	지구계 봉천동478-36		서고2011-38 (11.02.24)	중로3-①축소 (L=158m)
변경	중로	3	①	12	국지도로	일반도로	158	봉천동492-25	지구계 봉천동478-36			

▌공원·녹지 결정(변경) 조서

구 분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡) 기 정	변 경	변경후	최초 결정일	비 고
변경	공원	소공원	봉천동 468-2일대 → 봉천동 492-27일대	8,081.0	감) 4,081.0	4,000.0	서고2011-38 (11.02.24)	중복결정 - 지상 : 소공원 - 지하 : 주차장

▌학교 결정 조서(변경없음)

구 분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡) 기 정	변 경	변경후	최초 결정일	비 고
기정	학교	초등학교	봉천동 491-5일대	13,828.3	-	13,828.3	서고2011-38 (11.02.24)	

▌공공청사 결정 조서

구 분	시설명	위 치	면 적 (㎡) 기 정	변 경	변경후	최초 결정일	비 고
신설	공공청사	봉천동 492-8일대	-	증) 985.0	985.0		

▌사회복지시설 결정 조서

구 분	시설명	위 치	면 적 (㎡) 기 정	변 경	변경후	최초 결정일	비 고
신설	사회복지시설	봉천동 492-35일대	-	증) 590.8	590.8		

.

▮ 주차장 결정 조서

구 분	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
신설	지하주차장	봉천동 480-88일대	-	증) 2,257	2,257		공원하부 중복결정

라. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법적 상한		
기정	봉천 제4-1-3 주택재개발 정비구역	79,769.6	획지1	30,080.9	봉천동 480-44번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	278 이하	-	85m 이하 (28층이하)	
			획지2	1,255.6	봉천동 101-42번지 일대	종교용지	건축허가 당시 관계법령에 따름			-	
			획지3	985.0	봉천동 492-6번지 일대	종교용지	건축허가 당시 관계법령에 따름			-	
			획지4	122.3	봉천동 468-2번지 일대	복지시설(노인)	건축허가 당시 관계법령에 따름			-	
			학교	13,828.3	봉천동 482-1번지 일대	초등학교	건축허가 당시 관계법령에 따름			-	구암초교
			획지5-1~ 획지5-9	1,457.3	봉천동 482-11번지 일대	개별필지 (9필지)	건축허가 당시 관계법령에 따름			-	존치부지
			획지6-1~ 획지16-3	12,091.2	봉천동 496번지 일대	개별필지 (37필지)	건축허가 당시 관계법령에 따름			-	존치부지
변경	봉천 제4-1-3 주택재개발 정비구역	79,826.6	획지1	33,131.6	봉천동 480-44번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	253.82 이하	259.84 이하	85m 이하 (28층이하)	
			획지2	1,255.6	봉천동 101-42번지 일대	종교용지	관계법령에 따름			-	
			획지3	386.0	봉천동 464-11번지 일대	종교용지	관계법령에 따름			-	
			학교	13,828.3	봉천동 482-1번지 일대	초등학교	관계법령에 따름			-	구암초교
			획지4	203.1	봉천동 482-25번지 일대	단독, 근생	50%	250%		관계 법령에 따름	존치부지
			획지4-1	141.9	-	단독, 근생	60%	200%		21m 이하 (7층이하)	존치부지
			획지4-2	179.3	-	단독, 근생	60%	200%		21m 이하 (7층이하)	존치부지
			획지4-3	93.2	-	단독, 근생	60%	200%		21m 이하 (7층이하)	존치부지

주) 구역 면적은 기존 고시 오류 정정 사항임
주) 존치부지의 주용도, 용적률, 건폐율 등은 종전 2011년 정비구역 분할시 결정(환지내용) 적용

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법적 상한		
변경	봉천 제4-1-3 주택재개발 정비구역	79,826.6	획지4-4	99.9	-	단독, 근생	60%	200%		21m 이하 (7층이하)	존치부지
			획지4-5	130.1	-	단독, 근생	60%	200%		21m 이하 (7층이하)	존치부지
			획지4-6	143.2	-	단독, 근생	60%	200%		21m 이하 (7층이하)	존치부지
			획지4-7	161.8	-	단독, 근생	60%	200%		21m 이하 (7층이하)	존치부지
			획지4-8	218.8	-	단독, 근생	60%	200%		21m 이하 (7층이하)	존치부지
			획지4-9	289.1	-	단독, 근생	60%	200%		21m 이하 (7층이하)	존치부지
			획지5-1	182.9	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지5-2	820.1	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지6	992.7	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지7	1,010.6	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지8-1	401.2	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지8-2	770.0	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지9-1	158.0	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지9-2	171.3	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지9-3	163.1	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지10-1	185.4	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지10-2	177.9	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지10-3	169.5	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지10-4	199.0	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지10-5	159.2	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지10-6	162.0	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지11-1	116.9	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법적 상한		
변경	봉천 제4-1-3 주택재개발 정비구역	79,826.6	획지11-2	235.8	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지11-3	172.1	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지11-4	172.3	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지11-5	173.3	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지11-6	156.3	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지11-7	257.9	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지12	412.1	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지13-1	357.0	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지13-2	122.6	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지13-3	453.5	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지13-4	90.0	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지13-5	366.3	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지13-6	640.2	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지

			획지13-7	462.1	-	단독, 근생	50%	250%	관계법령에 따름	존치부지
			획지13-8	143.0	-	단독, 근생	50%	250%	관계법령에 따름	존치부지
			획지14-1	184.5	-	단독, 근생	50%	250%	관계법령에 따름	존치부지
			획지14-2	184.7	-	단독, 근생	50%	250%	관계법령에 따름	존치부지
			획지14-3	360.1	-	단독, 근생	50%	250%	관계법령에 따름	존치부지
			획지15-1	354.6	-	단독, 근생	50%	250%	관계법령에 따름	존치부지
			획지15-2	500.2	-	단독, 근생	50%	250%	관계법령에 따름	존치부지
			획지15-3	452.8	-	단독, 근생	50%	250%	관계법령에 따름	존치부지

기정 — 주택의 규모 및 규모별 건설비율

■ 주택공급계획 : 840세대

- 전체 건립규모(전용면적기준)

건립규모	기 준	합계	기준용적률 210% 적용 시(263.5%)	기준용적률 20% 상향 시 증가된 용적률(275.78%)
합계	-	840	766(100.0%)	74
60㎡이하	전용면적 85㎡ 이하 80%이상	413	339(44.3%)	74
60㎡초과~85㎡이하		352	352(45.9%)	-
85㎡초과	전용면적 85㎡ 초과 20%미만	75	75(9.8%)	-

- 재개발임대주택 건설계획(전용면적기준) : 143세대

건립규모	기 준	세대수	비율(%)
계	전체 계획세대수의 17%이상	143세대	17.02
40㎡이하		63세대	
40㎡초과~50㎡이하		65세대	
50㎡초과~60㎡이하		15세대	

변경 — 주택의 규모 및 규모별 건설비율

■ 주택공급계획 : 943세대(① + ② + ③)

① 건립규모(전용면적기준) : 895세대

건립규모	기 준	합계	기준(허용)용적률 210% 적용 시(231.72%)	기준(허용)용적률 20% 상향에 따라 증가된 용적률(253.82%)
합계	-	895	788(100.0%)	107
60㎡이하	전용면적 85㎡ 이하 80%이상	559	452 (57.3%)	107
60㎡초과~85㎡이하		289	289 (36.7%)	-
85㎡초과	전용면적 85㎡ 초과 20%미만	47	47 (6.0%)	-

①-1. 재개발임대주택 건설계획(전용면적기준) : 155세대

건립규모	기 준	세대수	비율(%)
계	임대주택(기부채납) 세대수 및 예정법적상한용적률에 의한 세대수를 제외한 계획세대수의 17%이상	155세대	17.3 (①-1 ÷ ①)
40㎡이하		73세대	
40㎡초과~50㎡이하		73세대	
50㎡초과~60㎡이하		9세대	

※재개발임대주택 = (총 세대수 - 임대주택기부채납 세대수 - 예정법적상한용적률 세대수) × 17%

② 예정법적상한용적률(6.02%) 적용 건설계획(전용면적기준) : 28세대

건립규모	세대수		비율(%)
	분양	임대	
계	14세대	14세대	3.0 (② ÷ (① + ② + ③))
40㎡이하	4세대	4세대	
40㎡초과~50㎡이하	4세대	4세대	
50㎡초과~60㎡이하	6세대	6세대	

③ 임대주택(기부채납) 건설계획(전용면적기준) : 20세대