

◆ 서울특별시고시 제2016-202호

봉천지역중심 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2008-52호(2008. 2. 28.)로 결정(변경)된 「봉천지구중심 지구단위계획 결정」에 대하여 2016년 제7차(2016.05.25.) 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조의 규정에 따라 봉천지역중심 지구단위계획구역 및 계획을 결정(변경) 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 함께 고시합니다.

2016년 7월 14일
서울특별시

I. 결정(변경) 취지

- 관련법령·지침의 제·개정 및 주변 여건변화에 따라 봉천지역중심 지구단위계획구역에 대한 합리적인 토지이용과 지역 활성화 및 지역중심의 기능을 강화하기 위해 봉천지역중심 지구단위계획구역 및 계획을 결정(변경)하는 사항임.

II. 도시관리계획 결정(변경)사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

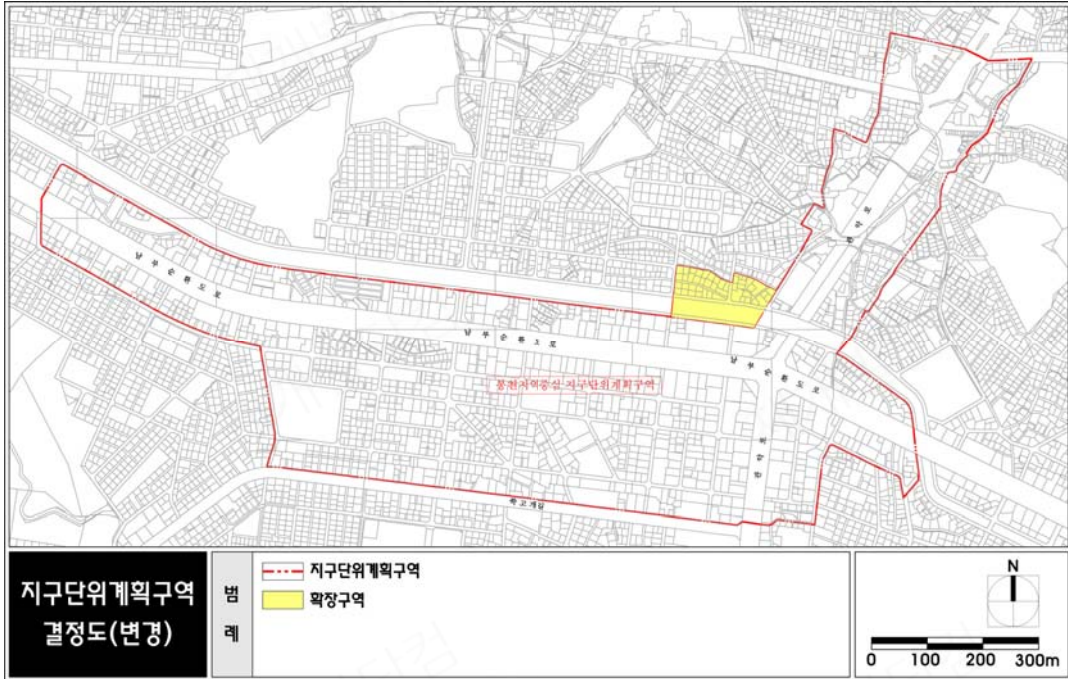
☐ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구역명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
		기정	변경	변경 후		
봉천지역중심 지구단위계획구역	관악구 봉천동 서울대입구역 사거리 일대	554,990	증)18,357	573,347	서고 제96-195호 (1996.7.13)	

☐ 변경사유서

구분	도면 번호	위치	면적 (㎡)	변경사유
변경	①	관악구 봉천동 서울대입구역 사거리 일대	573,347	•복합용도 개발을 통한 지역중심 기능 강화를 위한 구역 확장 (증18,357㎡) •구역명 변경(지구중심→지역중심)

□ 지구단위계획구역 결정도(변경)



② 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

1. 용도지역 ● 지구에 관한 결정조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

□ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		554,990.0	증)18,357	573,347	100.0	
주거지역	소 계	381,240.0	증)66,260.7	447,500.7	78.1	
	제2종일반주거지역(7층)	-	증)5,929.4	5,929.4	1.0	
	제2종일반주거지역	-	증)3,447.0	3,447.0	0.6	
	제3종일반주거지역	80,115.8	증)101,312.8	181,428.6	31.6	
	준주거지역	301,124.2	감)44,428.5	256,695.7	44.9	
상업지역	소 계	173,750.0	감)47,903.7	125,846.3	21.9	
	일반상업지역	173,750.0	감)47,903.7	125,846.3	21.9	

□ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기정	변경			
①	관악구 봉천동 서울대입구역 사거리 일대	3종일반	2종일반(7층)	감)5,929.4	-	●착오(도로 용도지역) 정정
		3종일반	2종일반	감)3,447.0	-	
		3종일반	3종일반	증)3,923.2	-	
		준주거	3종일반	감)44,428.5	-	
		일반상업	3종일반	감)47,903.7	-	
②	봉천동 860-36번지 일대	3종일반	3종일반	증)14,433.8	-	●구역확장

나. 용도지구에 관한 결정조서 (변경 없음)

□ 미관지구

구분	도면 번호	지구명	지구의 세 분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비고
기정	①	미관 지구	중심지 미관지구	사당동~구로동	180,000 (36,411)	7,500 (1,594)	양측 12	-	
기정	②	미관 지구	중심지 미관지구	노량진터널입구가각 ~봉천동로터리	11,700	390	양측 15	92.03.20 (서고92-89)	
기정	⑥	미관 지구	일반 미관지구	서울대학입구	150,000 (45,000)	-	집단	82.4.22 (서고164)	
기정	⑧	미관 지구	일반 미관지구	봉천동1663-53 ~신림동1446-18	135,570 (58,000)	3,380 (1,310)	양측 12~45	02.01.07 (서고10)	
기정	⑩	미관 지구	일반 미관지구	봉천1704-34~ 34-51	86,100 (6,700)	2,870 (260)	양측 15	05.05.19 (서고142)	

※ ()는 봉천지역중심 지구단위계획구역 내 연장 및 면적임.

2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정조서

가. 교통시설

1) 도로 (변경없음)

(1) 도로 총괄표

유별	합계			1류			2류			3류		
	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	79	11,172.2	169,124.9	5	396	15,510	14	2,795	50,096	60	7,817.2	103,518.9
광로	3	2,595	103,800	1	282	11,280	1	661	26,440	1	1,652	66,080
대로	1	250	7,500	-	-	-	1	250	7,500	-	-	-
중로	6	520	6,122	2	145	2,900	-	-	-	4	375	3,222
소로	69	7,807.2	51,702.9	2	133	1,330	12	1,884	16,156	55	5,790.2	34,216.9

☐ 소로3-62 입체적 도시계획시설 결정조서 (변경없음)

구 분	입 체 적 결 정 범 위
지하층 연결로	평균해수면 23.5 ~ 32.3 m (44.9㎡)

2) 철 도 (변경없음)

구분	도면 번호	시설명	시설의 세 분	위 치			연 장 (m)	면 적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
				기 점	종 점	주요경과지				
기정	④	철 도	고속철도	봉천동	봉천동	서울대입구역 사거리	210	4,836	79.09.24	B=20m 서울대입구 정차장
기정	⑤	철 도	고속철도	봉천동	봉천동	봉천역	205	4,260	79.09.24	B=15m 봉천역정차장

나. 공간시설

1) 광장 결정(변경)조서 (변경없음)

구분	도면 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	광 장	일반광장	봉천동 923-14	941.9	-	941.9	서고 195 (13.06.20)	봉천2역세권 도시환경정비사업

2) 공원 결정(변경)조서 (변경없음)

구분	도면 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	⑤	공 원	어린이공원	봉천동 877-21	1,012.6	-	1,012.6	71.04.02	송학어린이공원
기정	①	공 원	소공원	봉천동 944-32	548.1	-	548.1	서고 194 (13.06.20)	봉천1역세권 도시환경정비사업

3) 공공공지 결정(변경)조서 (변경없음)

구분	도면 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공공지	봉천동 877-21	1,012.6	-	1,012.6	서고 537 (09.12.24)	봉천 13 주택재개발 정비구역
기정	②	공공공지	봉천동 944-32	548.1	-	548.1	서고 537 (09.12.24)	

다. 유통 및 공급시설

1) 시장 결정(변경)조서 (변경없음)

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	⑦	시 장	-	봉천동921-1일원	2,406	76.11.26	영림시장 (봉천제일종합시장)

라. 공공 및 문화체육시설

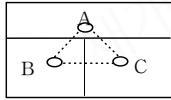
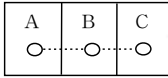
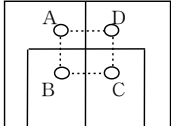
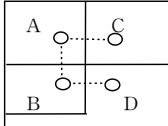
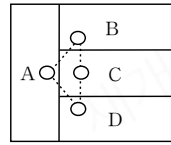
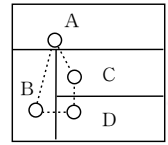
1) 학교 결정(변경)조서 (변경없음)

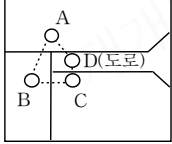
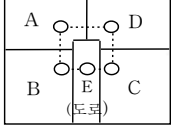
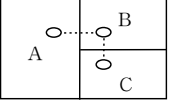
구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	⑦	학 교	초등학교	봉천동 920	11,604	72.11.6	관악초등학교

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 가구 및 획지계획 기준

구 분	계획기준
획지계획	●획지계획 폐지
공동개발 (지정)	●과소필지 및 맹지 : 인접필지에 동일한 소유자가 있는 경우 ●간선가로변 차량진출입 제한 : 동일소유, 기공동개발 필지, 서울대입구역 교차로가각부
공동개발 (권장)	●과소필지 및 맹지 중 소유자가 다른 경우 ●간선가로변 차량출입 제한이 필요한 경우 ※ 토지소유자간 의견불일치로 맞벽건축을 한 경우와 맹지해소 또는 간선가로변 차량진출입을 위한 공동개발에 미동의 하였으나 통행로를 제공한 토지(맹지가 아닌 토지)에 대하여는 공동개발이 수용된 것으로 보되, 용적률 완화는 공동개발의 1/2를 적용
자율적 공동개발 (권장)	●다음의 경우 자율적 공동개발 지양 - 부정형(요철형, 세장비 1:3 이상인 경우) 대지발생시 - 차량출입 불가능 대지를 발생시킬 우려가 있는 경우 <자율적 공동개발 적용 예시> [적용기준1]  ① B+C 공동개발 ② (B+C)+A 공동개발 (선행조건:① 만족) [적용기준2]  ① A+B 또는 B+C 공동개발 ② A+B+C 공동개발 (선행조건:① 만족) [적용기준3]  ① A+B 공동개발 ② C+D 공동개발 ③ (A+B)+(C+D) 공동개발 (선행조건:①,② 만족) [적용기준4]  ① A+C 공동개발 ② B+D 공동개발 ③ (A+C)+(B+D) 공동개발 (선행조건:①,② 만족) [적용기준5]  ① B+C 또는 C+D 공동개발 ② B+C+D 공동개발 (선행조건:① 만족) ③ (B+C+D)+A 공동개발 (선행조건:② 만족) [적용기준6]  ① C+D 공동개발 ② (C+D)+B 공동개발 (선행조건:① 만족) ③ {(C+D)+B}+A 공동개발 (선행조건:② 만족)

구 분	계획기준	
자율적 공동개발 (권장)	 [적용기준7] ① B+C 공동개발 ② (B+C)+D 공동개발 (선행조건:① 만족) ③ {(B+C)+D}+A 공동개발 (선행조건:② 만족)	 [적용기준8] ① A+B 공동개발 ② C+D 공동개발 ③ (A+B)+E 공동개발 (선행조건:①,② 만족) ④ (C+D)+E 공동개발 (선행조건:①,② 만족) ⑤ {(A+B)+E}+(C+D) 공동개발 (선행조건:③만족) ⑥ {(C+D)+E}+(A+B) 공동개발 (선행조건:④만족)
	 [적용기준9] ① B+C 공동개발 ② (B+C)+A 공동개발 (선행조건:① 만족)	

나. 가구 및 획지계획 결정(변경)조서

☐ 기정

가구 번호	위치	면적 (㎡)	계획내용		비고	
A1 봉천동	912-10대 912-11대 912-12대	413	지정	권장	간선변 적정개발규모유도	
	914-14대	330	-			
	912-28대	385	권장			
	912-29대	341				
	912-8대	385	권장			
	912-9대	332				
	912-3대 912-4대 912-6대	196	지정	가각부 도시계획시설(도로)결정에 따른 잔여지에 대한 획지계획		
	912-17대 912-18대	711	획지	과소필지 해소를 위한 획지계획		
	A2 봉천동	893-20대 893-21대 893-22대 893-23대 893-26대 893-24대	1,330	획지		893-20번지는 893-21로 합필 동일 소유필지로 적정규모 유도
		893-27대	364	권장		간선가로변 적정규모 유도
893-29대		331				
893-10대		115.7	권장			
893-11대		104.8				
893-12대 893-13대 893-14대 893-15도 893-16대 893-17대		845.6	획지			
893-7대 893-8대		227	획지		공유지 필지로 적정규모 유도	

가구 번호	위치	면적 (㎡)	계획내용	비고
A2 봉천동	893-5대	217	권장	간선가로변 적정규모 유도
	893-18대	342		
A3 봉천동	884-1대 884-2대 884-3대	309	지정	간선가로변 적정규모 유도 동일소유자 필지에 적정규모 유도
	884-5대 884-6대	315 119	권장	간선가로변 적정규모 유도
	884-10대 884-11대 884-12대	375.9	지정	간선가로 및 이면부의 적정규모 유도
	884-15대 884-18대	130 302	권장	적정개발규모 유도
	884-23대 884-19대 884-20대 884-22대 884-21대	423	지정	과소필지해소를 위한 공동건축
	884-25도** 884-26대 884-28대 884-29대 884-30대 884-31대 884-32대 884-33대 884-34대 884-35대 884-36대 884-37대 884-38도 884-39대 884-40대 884-41대 884-42도 884-43대 884-48도	2,000	획지	특별계획구역으로 계획 (특별계획구역L)

주)**는 일부포함 면적 : 89㎡(cad구적면적)

가구 번호	위치	면적 (㎡)	계획내용	비고
A4 봉천동	874-7대 874-8대	885	획지	기 공동개발에 따른 획지계획
	874-12대	181	권장	간선가로변 적정규모 유도
	874-13대	181		
	874-10대	363	획지	동일 소유필지로 적정규모 유도
	874-14대 874-15대	365		
	874-19대 874-20대	379		기 공동개발에 따른 획지계획 동일소유필지로 적정규모 유도
A5 봉천동	894-18대 894-19대	270	획지	기 공동개발에 따른 획지계획
A6 봉천동	883-1대	333	권장	간선가로변 적정규모 유도
	883-4대	425		
	883-12주 883-13주	899	획지	기 공동개발에 따른 획지계획
	883-16대	776	권장	간선가로변 적정규모 유도
	883-17대			
A7 봉천동	875-1대 875-2대 875-12대 875-16대	1,656	획지	기 공동개발에 따른 획지계획
A8 봉천동	-			
A9 봉천동	921-35대 921-36대 921-37대	299.5	지정	
A10 봉천동	914-19대 914-20대 914-21대	325	지정	기 공동개발에 따른 공동건축 지정
A11 봉천동	895-18대 895-19대	812.2	지정	
A12 봉천동	-			
A13 봉천동	-			
A14 봉천동				
A15 봉천동	919-26대 919-29대 919-28대	933	지정	기 공동개발에 따른 공동개발계획
	919-25대 919-33대 919-43대	139	지정	과소필지 해소를 위해 공동건축 지정
	919-10대 919-11대	240.7	지정	

가구 번호	위치	면적 (㎡)	계획내용	비고
A16 봉천동	915-21대 915-23대	168	지정	기 공동건축에 따른 공동건축 지정
A17 봉천동	-			
A18 봉천동	-			
A19 봉천동	-			
A20 봉천동	-			
A21 봉천동	880-3대 880-4대	228	지정	기 공동개발에 따른 공동개발계획
A22 봉천동	-			
A23 봉천동	918-4대 1563-9대	129	지정	과소필지 해소를 위해 공동건축 지정
	918-7대 1563-15대	132	지정	
	918-10대 1563-16대	132	지정	
	918-11대 1563-21대	128	지정	
	918-14대 1563-22대	127	지정	
	918-17대 1563-27대	124	지정	
	918-19대 1563-28대	136	지정	
	918-3대 1563-33대	152	지정	
	1563-11대 1563-12대	183	지정	기 공동건축에 따른 공동건축 지정
A24 봉천동	-			
A25 봉천동	898-3대 1565-15대	212	지정	기 공동건축에 따른 공동건축 지정
	898-4대 898-11대	240.1	지정	
	1565-3대	485	권장	
	898-10대	204.6		

가구 번호	위치	면적 (㎡)	계획내용	비고
A26 봉천동	-			
A27 봉천동	1567-4대 1567-5대 1567-6대	502	지정	기 공동건축에 따른 공동건축 지정
	1567-8대 1567-9대	508	지정	과소세장형 필지의 해소를 위한 공동개발 지정
A28 봉천동	40-24대 40-25대	224	획지	간선가로변 적정개발 유도
	40-4중 40-17중 40-22대 40-112대	2,039	획지	
	40-67대 40-66대	241	획지	기 공동개발에 따른 획지계획
	40-68대 40-65대	143	획지	간선가로변 적정개발 유도
	40-69대 40-64대	143	획지	
	40-62대 40-71대	143	획지	
	40-63대 40-70대	146	획지	기 공동개발에 따른 획지계획
	40-60대 40-85대	163	획지	동일소유필지로 적정규모 유도
	40-72대 40-114대	125	획지	간선가로변 적정규모 유도
	40-29대 40-73대 7-395대 산85-9임	326	획지	기 공동개발에 따른 획지계획
	41-4대	274	권장	적정개발규모 유도를 위한 공동개발유도
	738-120대	23		
	738-119대	56		
	738-117대 738-387대	68	지정	세장형 필지의 해소를 위한 획지 동일소유필지로 적정규모 유도
	40-106대	122	권장	40-132는 40-133로 합필
	40-109대	109		
	40-131대	8		
	40-133대	60		
	40-78대	66	권장	적정규모 유도
	40-107대	109		
	40-135대	73		
	40-136대	149		

가구 번호	위치	면적 (㎡)	계획내용		비고
A29 봉천동	37-31대 37-32대 37-34대 37-39대	718	획지		기 공동개발에 따른 획지계획
	37-35대 37-86대	517	획지		
	738-123대 738-124대	93	지정		과소필지 해소를 위해 공동건축 지정
	738-127대 738-128대	57	획지	정	인접필지와 공동개발
	738-126대	44	지		
	37-4대	192			
	37-25대 37-44대 37-37대	148	지정		세장형필지 해소를 위한 공동건축 지정
	37-26대 37-38대 37-46대	153	지정		
A30 봉천동	36-1대 36-85대	347	획지		동일소유 필지로 적정규모 유도
	36-20대 36-21대 36-3대	442	획지		36-3은 36-21로 합필
	36-75대 36-83대 36-93도	1,441	획지		기 공동개발에 따른 획지계획 동일소유필지로 적정규모 유도
	36-2대 36-10대	608	지정		기 공동개발에 따른 공동개발 지정
A31 봉천동	36-12대 36-22대	40	획지		기 공동개발에 따른 획지계획 동일소유필지로 적정규모 유도
	36-23대	20	권장		과소필지 해소를 위한 공동개발권장
	36-24대	20			
	36-25대	20			
	36-26대	13			

가구 번호	위치	면적 (㎡)	계획내용	비고
A31 봉천동	36-27대	20	권장	기 공동개발에 따른 공동개발권장
	36-28대	20		
	36-29대	40		
	36-30대	20		
	36-34대	36	권장	
	36-48대	43		
	36-49대	33		
	36-50대	26		
	36-51대	30	권장	
	36-52대	30		
	36-53대	43	획지	
	36-32대 36-39대	86		
	36-33대 36-36대 36-65대	72	지정	과소필지 해소를 위한 계획
	36-38대 36-40대 36-41대 36-60대 36-61대 36-64대 36-68대	107	획지	기 공동개발에 따른 획지계획
	36-43대 36-45대 36-46대 36-54대	116	획지	
	A32 봉천동	34-4대 34-11대 34-17대 34-12대 34-14대	335	획지
791-4대 34-9대		102	지정	과소필지 해소를 위한 공동개발
34-39대 34-40대 34-46대		280	획지	기 공동개발에 따른 획지계획

가구 번호	위치	면적 (㎡)	계획내용		비고
A33 봉천동	42-46대 42-47대	296	획지		동일소유필지로 적정규모 유도
	42-51대	122	권장		42-48은 42-49로 합필
	42-49대 42-48대	136			
	42-20대 42-70대	152	지정		과소필지 해소를 위한 공동개발 계획
	42-35대	142	권장		간선가로변 적정규모 유도
	42-52대	166			
	42-36대	142	권장		
	42-53대	171			
	42-44대	165	권장		
	42-54대	141			
	42-56대 42-58대	231	지정	권장	
	42-42대	311	-		
	42-14대 42-15대 42-23대 42-24대 42-30대	387	지정	권장	
	42-16대	109	-		
	34-41대 34-51대	399	지정		동일소유필지로 적정규모 유도
A34 봉천동	-				
A35 봉천동	1666-33대 1666-41대	133	획지		과소필지 해소를 위한 획지계획
	1666-39대 1666-37대 1666-38대	503	획지		기 공동개발에 따른 획지계획
	1666-46대 1666-47대	321	획지		과소필지 해소를 위한 획지계획 1666-46,47은 동일 소유필지
	1666-10대 1666-12대	259.9	지정		
	1666-52대 1666-53대 1666-54대	567	획지		1666-54는 1666-52로 합필 동일소유필지로 적정규모 유도
A36 봉천동	1666-68대	128	권장		간선가로변 적정규모 유도
	1666-69대	215			

가구 번호	위치	면적 (㎡)	계획내용	비고
A37 봉천동	1601-6대	333	권장	간선가로변 적정규모 유도
	1601-7대	327		
	1601-8대	489	권장	
	1601-9대	111		
A38 봉천동	-			
A39 봉천동 (1,356)	-			
A40 봉천동	948-1대 948-2대 948-3대 948-4대 948-5 도 948-6대 948-7 대 948-9대 948-10대 948-12대 948-14대 948-15대 948-16대 948-17 주 948-18 주 948-24대 948-25대 948-28도 948-29대	4,956	획지	특별계획구역 A
A41 봉천동	944-1대 944-2대 944-3대 944-4대 944-5대 944-6대 944-7대 944-8대 944-10대 944-11도 944-13대 944-14대	7,552	획지	특별계획구역 B

가구 번호	위치	면적 (㎡)	계획내용	비고
A41 봉천동	944-15대	7,552	획지	특별계획구역 B
	944-16대			
	944-17대			
	944-18대			
	944-19대			
	944-20대			
	944-21 대			
	944-22대			
	944-23대			
	944-24 도			
	944-25대			
	944-26대			
	944-27대			
	944-28대			
	944-29 대			
	944-31대			
	944-32대			
	944-33대			
	944-34대			
	944-36대			
A42 봉천동	931-1대	6,554	획지	특별계획구역 C
	931-2대			
	931-3대			
	931-4대			
	931-5대			
	931-6대			
	931-7대			
	931-8대			
	931-9도			
	931-10대			
	931-11대			
	931-12대			
	931-13대			
	931-14대			
	931-15대			
	931-16대			
	931-17대			
	931-18대			
	931-19도			
	931-20대			
	931-21대			
	931-22대			
	931-23대			
	931-24대			
	931-25도			
	931-26대			
	931-27도			
	931-28도			
	931-29대			

가구 번호	위치	면적 (㎡)	계획내용	비고
A43 봉천동	926-1대	6,782	획지	특별계획구역 D
	926-2대			
	926-3대			
	926-4대			
	926-5대			
	926-8대			
	926-11도			
	926-12대			
	926-13대			
	926-14대			
	926-15대			
	926-16도			
	926-17대			
	926-18대			
	926-19대			
	926-20대			
	926-21대			
	926-22대			
	926-23대			
	926-24도			
	926-25대			
	926-26대			
	926-27대			
	926-28대			
	926-29대			
	926-30대			
	926-31대			
	926-32대			
	926-33대			
	926-36대			
	926-37대			
	926-39대			
	926-40대			

가구 번호	위치	면적 (㎡)	계획내용	비고
A44 봉천동	923-1대	6,758	획지	특별계획구역 E
	923-2대			
	923-3대			
	923-4대			
	923-5대			
	923-6대			
	923-7대			
	923-8대			
	923-9대			
	923-10대			
	923-11대			
	923-12대			
	923-13대			
	923-14대			
	923-15대			
	923-16대			
	923-17대			
	923-18대			
	923-19도			
	923-20도			
	923-21대			
	923-22대			
	923-23대			
	923-24대			
	923-25대			
A45 봉천동	947-1대	5,276	획지	특별계획구역 F
	947-2대			
	947-3대			
	947-4대			
	947-5대			
	947-6대			
	947-7대			
	947-8대			
	947-9도			
	947-10대			
	947-11대			
	947-12 주			
	947-13대			
	947-14대			
	947-15대			
	947-16도			
	947-17대			
	947-18대			
	947-19대			
	947-20대			
	947-21대			
	947-22대			
	947-23대			

가구 번호	위치	면적 (㎡)	계획내용	비고
A46 봉천동	945-1대	6,836	획지	특별계획구역 G
	945-2 대			
	945-3대			
	945-6대			
	945-7대			
	945-10대			
	945-11대			
	945-12대			
	945-13대			
	945-14대			
	945-17대			
	945-18대			
	945-19대			
	945-20대			
	945-21대			
	945-22대			
	945-23대			
	945-24대			
	945-25대			
	945-27대			
	945-28대			
	945-30도			
	945-33대			
	945-34대			
	945-35대			
	945-36대			
	945-37대			
	945-38도			
	945-39대			
	945-41대			
	945-42도			
	945-43도			
A47 봉천동	930-1대	7,151	획지	특별계획구역 H
	930-3대			
	930-4대			
	930-5대			
	930-7도			
	930-9대			
	930-10대			
	930-11대			
	930-13도			
	930-15대			
	930-16대			
	930-18도			
	930-20대			

가구 번호	위치	면적 (㎡)	계획내용	비고
A47 봉천동	930-21대	7,151	획지	특별계획구역 H
	930-22대			
	930-23대			
	930-24도			
	930-25대			
	930-26대			
	930-27대			
	930-28대			
	930-29대			
	930-30대			
	930-31도			
	930-32대			
	930-33대			
	930-34대			
	930-35대			
	930-36대			
	930-38대			
	930-39대			
	930-40대			
	930-41대			
	930-42대			
	930-45대			
	930-48도			
A48 봉천동	927-1대	6,484	획지	특별계획구역 I
	927-2대			
	927-3대			
	927-4대			
	927-5대			
	927-6대			
	927-8대			
	927-9도			
	927-10도			
	927-11대			
	927-12대			
	927-13대			
	927-14대			
	927-15대			
	927-16대			
	927-17대			
	927-18대			
	927-19대			
	927-20대			
	927-21대			
	927-22대			
	927-23대			
	927-26대			

가구 번호	위치	면적 (㎡)	계획내용	비고
A49 봉천동	922-1대	6,115	획지	특별계획구역 J
	922-2 대			
	922-4대			
	922-6대			
	922-7대			
	922-8대			
	922-9대			
	922-10대			
	922-11대			
	922-12대			
	922-13대			
	922-14대			
	922-15대			
	922-16대			
	922-17대			
	922-18대			
	922-19대			
	922-20대			
	922-21대			
	922-22대			
	922-23대			
	922-24대			
	922-25대			
	922-26대			
	922-27대			
	922-28대			
	922-29대			
	922-30대			
	922-31대			
	922-32대			
	922-33대			
	922-34대			
	922-35대			
	922-36대			
	922-37대			
	922-38대			

가구 번호	위치	면적 (㎡)	계획내용	비고
A50 봉천동	913-1대	5,982	획지	특별계획구역 K
	913-2대			
	913-3도			
	913-4대			
	913-5대			
	913-6대			
	913-7대			
	913-8대			
	913-9대			
	913-10대			
	913-11대			
	913-12대			
	913-13대			
	913-14대			
	913-15대			
	913-16대			
	913-17대			
	913-18대			
	913-19대			
	913-20도			
	913-21대			
	913-22대			
	913-23대			
	913-24대			
	913-25대			
	913-26대			
	913-27대			
	913-28도			
	913-29도			
	913-30대			
	913-31대			
	913-32대			
	913-33대			
	913-34대			
	913-35대			
	913-36대			
	913-37대			
	913-38대			
	913-39대			
	913-40대			
	913-41대			
	913-42대			
	913-43대			
	913-44대			
	913-45대			
	913-46대			
	913-47대			
	913-48대			
	913-51대			

가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용		비고
B1 봉천동	44-7대 44-11대	258	지정		동일소유필지로 적정규모 유도
	41-306대 41-859대	427	지정		적정개발규모유도
	44-1대 41-303대	122	지정		과소필지와의 공동개발계획
	43-2대 43-6대 44-3대	378	지정		
	43-1대 43-4대 44-9대	190	자율적공동개발		
	41-305대 44-6대	753	지정		적정개발규모유도
B2 봉천동	32-2대 32-20대 48-1대 48-2대 48-5대 48-6대 48-7대	4,526	획지		동일소유필지로 적정규모 유도 48-1번지는 48-2로 합필
	32-1대 32-12대 32-13대	280	지정		간선가로변 적정규모 유도
	33-9대 791-7대 34-50대	357	지정		적정개발규모유도
	32-9대 32-21대 32-22대	275	지정		간선가로변 적정규모 유도
B3 봉천동	32-4대 32-5대	505	획지		기 공동개발에 따른 획지계획
	32-6대 32-7대 32-19대	166	획지		과소필지로 획지계획
B4 봉천동	27-5대 27-6대 27-7대	247	지정		세장형필지로 인해 개발저해요소 해제
	738-3대 *	60	-	권장	* 는 공동개발 권장계획 공동소유필지는 공동개발(지정)으로 계획
	27-2대 27-3대	228	지정		
	738-4대 *	93	-		
	30-27대 30-26대	387	획지		동일 소유필지로 적정규모 유도
	30-8대 30-9대	350	지정		
	29-24대 29-31대 30-25대	418	지정		과소필지로 공동개발지정
	29-29대 31-2대	440	지정		과소필지로 공동개발 지정

가구 번호	위치	면적 (㎡)	계획내용	비고
B5 봉천동	-			
B6 봉천동	62-8대 62-17대	302	획지	기 공동개발에 따른 획지계획 동일 소유필지로 적정규모 유도
	62-2대 62-15대	345	획지	기 공동개발에 따른 획지계획 동일 소유필지로 적정규모 유도
B7 봉천동	-			
B8 봉천동	851-1대 62-3대 62-37잡	219	획지	기 공동개발에 따른 획지계획
	62-6대 62-7대	59	지정	
B8 봉천동	851-2대 62-4대 62-5대	289	지정	맹지형 필지 해소를 위한 공동건축 지정
	61-1대 62-30대	275	지정	맹지형 필지 해소를 위한 공동건축 지정
	63-17대 63-84대 62-47대 62-48대	261	지정	소규모 과소필지에 대한 공동건축 지정
	61-2대 851-5대	82	지정	기 공동개발에 따른 공동개발
	62-28대 62-29대	360	지정	
B9 봉천동	62-22대 62-25대	278	지정	기 공동개발에 따른 획지계획
B10 봉천동	859-7대 859-8대	729	획지	적정규모 유도
	859-40대 859-41도	219	획지	적정규모 유도
	859-17대 859-18대 859-24대 859-39대 859-22대 859-23대 859-25대 859-26대 859-27대 859-28대 859-29대 859-37대	2,610.2	획지	기 공동개발 추진지역으로 획지계획
	859-31대	161	권장	이면부 적정규모 유도
	859-32대	194		
	859-33대 859-34대 859-35대	173	획지	과소필지로 획지계획

가구 번호	위치	면적 (㎡)	계획내용		비고
B11 봉천동	851-4대 851-6대	961	획지		동일 소유필지로 적정규모 유도
	851-7대 851-8대 851-18대	441	획지		간선가로변 적정규모 유도
	851-20대 851-19대 851-23대	205	획지		맹지형 필지로 획지계획 동일 소유필지로 적정규모 유도
	851-25대 851-29대 851-30대	412	획지		간선가로변 각각부 적정규모 유도
	851-33대 851-28대	376	지정		간선가로변 적정규모 유도
	851-12대 851-13대	242	지정		기 공동개발에 따른 획지계획 동일 소유필지로 적정규모 유도
	B12 봉천동	-			
B13 봉천동	-				
B14 봉천동	870-6대 *	117	권장		*870-7과 공동개발(권장)
	870-10대 870-5대 870-8대	477	지정		동일소유필지로 적정규모 유도
	870-7대 *	115	권장		*870-6과 공동개발(권장)
B15 봉천동	861-4대 861-8대 861-10도 861-11대 861-14대 861-15대 861-17대 861-20대	887	획지		간선가로 각각부 적정규모 유도
B16 봉천동	858-5대 858-2대 858-3대 858-4대	539	획지 *		*:858-6와 획지 간선가로 각각부 적정규모 유도
	858-1대 858-12대	796	획지		간선가로 각각부 적정규모 유도
	858-6대	330	획지 *		*:858-2,3,4,5와 획지
	858-7대 858-9대	731	획지		간선가로 각각부 적정규모 유도
B17 봉천동	852-7대 852-2대	483	획지		기 공동개발에 따른 획지계획
	852-3대 852-5대	496	획지		동일 소유필지로 적정규모 유도
B18 봉천동	869-1대	398	권장		간선가로변 적정개발 유도
	869-3대	391			
	869-7대 869-8대 869-9대	679.7	획지		
	869-6대	487.9	지 정		
	869-12대 869-13대	1,405	획지		

가구 번호	위치	면적 (㎡)	계획내용		비고
B19 봉천동	-				
B20 봉천동	862-1대 862-2대 862-18대 862-17대	1,916	획지		기 공동개발에 따른 획지계획 동일 소유필지로 적정규모 유도
	862-7대 862-9대	475	지정	권장	간선가로변 적정개발 유도
	862-10대	313	-		
B21 봉천동	857-1대 857-2대	674.9	획지		간선가로 가각부 적정개발 유도
	857-5 857-6대	391	획지		기 공동개발에 따른 획지계획
B22 봉천동	853-3대	330	권장		간선가로변 적정개발 유도
	853-4대	413			
	1600-1대 1600-2대	635	획지		
B23 봉천동	867-15대	398.3	선택적 공동개발		
	867-16대				
	867-1대 867-2대 867-3대 867-17대	2,335.2	지정		
B24 봉천동	-				
B25 봉천동	863-2대 863-3대	1,230	획지		동일소유자필지로 적정규모 유도
	863-4대 863-14대	679	획지		간선가로변 적정규모 유도
B26 봉천동	856-1대 856-2대 856-4대	1,848	획지		기 공동개발에 따른 획지계획
	856-5대 856-9대 856-10대	2,396	획지		
B27 봉천동	854-10대 854-11대 854-12대	236.7	지정		
B28 봉천동	-				
B29 봉천동	1569-2대 1569-5대	709	획지		동일소유자 필지로 적정규모 개발 유도
	1569-3대	282	권장		도로가각부로 적정규모 유도
	1569-4대	296			
B30 봉천동	-				

※공동개발-권장·지정 및 획지계획에 해당하지 않는 일부필지는 기재 생략하였음

□ 변경

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	위치	계획내용	비고
A1	A1	6,239.5	912-1대	공동개발 권장	과소필지 해소
			912-17대		
			912-18대		
			912-10대	-	
			912-11대	-	
			912-12대	-	
			914-14대	-	
			912-29대	-	
			912-28대	-	
			912-8대	-	
			912-9대	-	
			912-7대	-	
			912-15주	-	
			912-16대	-	
			912-19대	-	
			912-26대	-	
			912-27대	-	
			912-30대	-	
A2	A2	6,212.1	893-12대	공동개발 지정	과소필지 해소 (동일소유, 기공동개발)
			893-13대		
			893-14대		
			893-15대		
			893-16대		
			893-17대		
			893-24대	공동개발 지정	차량진출입 제한 (동일소유, 기공동개발)
			893-26대		
			893-21대	-	
			893-22대	-	
			893-23대	-	
			893-25대	-	
			893-27대	-	
			893-29대	-	
			893-10대	-	
			893-11대	-	
			893-1대	-	
			893-2대	-	
			893-7대	-	
			893-8대	-	
			893-5대	-	
			893-18대	-	
			893-19대	-	
			893-9도	-	

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	위치	계획내용	비고
A3	A3	6,766.1	884-23대	공동개발 권장	과소필지해소
			884-19대		
			884-20대		
			884-22대		
			884-21대		
			884-25도	특별계획구역 L (2,000)	
			884-26대		
			884-28대		
			884-29대		
			884-30대		
			884-31대		
			884-32대		
			884-33대		
			884-34대		
			884-35대		
			884-36대		
			884-37대		
			884-38도		
			884-39대		
			884-40대		
			884-41대		
			884-42도		
			884-43대		
			884-1대	-	
			884-2대	-	
			884-3대	-	
			884-5대	-	
			884-6대	-	
			884-10대	-	
			884-11대	-	
			884-12대	-	
			884-13대	-	
			884-27대	-	
			884-15대	-	
			884-18대	-	
			884-44대	-	
			884-46대	-	
			884-47대	-	
			884-7도	-	
			884-14도	-	

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)	위치	계획내용	비고
A4	A4	6,681.4	874-7대	공동개발 지정	차량진출입 제한 (기공동개발)
			874-8대		
			874-12대		
			874-13대		
			874-10대		
			874-14대		
			874-17대		
			874-19대		
			874-20대		
			874-22대		
			874-1대		
			874-4대		
			874-5대		
			874-6대		
			874-9대		
			874-16도		
			874-21도		
A5	A5	5,878.8	894-18대	공동개발 지정	차량진출입 제한 (동일소유, 기공동개발)
			894-19대		
			894-17대	-	
			894-20대	-	
			894-1대	-	
			894-2대	-	
			894-3대	-	
			894-4대	-	
			894-5대	-	
			894-7대	-	
			894-9대	-	
			894-12대	-	
			894-13대	-	
			894-15대	-	
			894-16대	-	
			894-23대	-	
			894-10도	-	
			894-11도	-	
			894-21대	-	

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	위치	계획내용	비고
A6	A6	5,961.8	883-1대	-	
			883-4대	-	
			883-12대	-	
			883-13대	-	
			883-14대	-	
			883-15대	-	
			883-16대	-	
			883-17대	-	
			883-3대	-	
			883-5대	-	
			883-6대	-	
			883-8대	-	
			883-9대	-	
			883-11대	-	
A7	A7	5,993.1	875-1대	공동개발 지정	차량진출입 제한 (동일소유, 기공동개발)
			875-12대		
			875-2대	-	
			875-16대	-	
			875-8대	-	
			875-10대	-	
			875-3대	-	
			875-4대	-	
			875-5대	-	
			875-6대	-	
			875-7대	-	
			875-14대	-	
A8	A8	3,460.9	928-1대	-	
			928-3대	-	
			928-4대	-	
			928-5대	-	
			928-6대	-	
			928-7대	-	
			928-8대	-	
			928-9도	-	
			928-10대	-	
			928-11대	-	
			928-12대	-	
			928-13대	-	
			928-14대	-	
			928-15대	-	

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	위치	계획내용	비고
A9	A9	5,364.1	921-8대	공동개발 권장	과소필지해소
			921-10대		
			921-1대	-	
			921-2대	-	
			921-3대	-	
			921-4대	-	
			921-5대	-	
			921-6대	-	
			921-7대	-	
			921-9대	-	
			921-13대	-	
			921-14대	-	
			921-15대	-	
			921-17대	-	
			921-18대	-	
			921-19대	-	
			921-20대	-	
			921-21대	-	
			921-22대	-	
			921-23대	-	
			921-24대	-	
			921-25대	-	
			921-26대	-	
			921-27대	-	
			921-28대	-	
			921-29대	-	
			921-30대	-	
			921-31대	-	
			921-32대	-	
			921-33대	-	
			921-34대	-	
			921-35대	-	
			921-36대	-	
			921-37대	-	
			921-38대	-	
			921-41대	-	
			921-11도	-	
			921-12도	-	
			921-16도	-	
			921-39도	-	
			921-40도	-	

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	위치	계획내용	비고
A10	A10	5,329.5	914-1대	-	
			914-2대	-	
			914-3대	-	
			914-4대	-	
			914-5대	-	
			914-6대	-	
			914-7대	-	
			914-9대	-	
			914-10대	-	
			914-11대	-	
			914-12대	-	
			914-14대	-	
			914-15대	-	
			914-16대	-	
			914-17대	-	
			914-18대	-	
			914-19대	-	
			914-21대	-	
			914-22대	-	
			914-23대	-	
			914-24대	-	
			914-26대	-	
			914-27대	-	
			914-8도	-	
			914-13도	-	
			914-20도	-	
			914-25도	-	

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	위치	계획내용	비고
A11	A11	5,381.8	895-1대	-	
			895-2대	-	
			895-3대	-	
			895-4대	-	
			895-5대	-	
			895-7대	-	
			895-8대	-	
			895-9대	-	
			895-10대	-	
			895-12대	-	
			895-13대	-	
			895-14대	-	
			895-15대	-	
			895-16대	-	
			895-18대	-	
			895-20대	-	
			895-21대	-	
			895-24대	-	
			895-25대	-	
			895-26대	-	
			895-27대	-	
			895-6도	-	
			895-11도	-	
			895-22도	-	
A12	A12	5,362.3	882-1대	-	
			882-2대	-	
			882-3대	-	
			882-4대	-	
			882-5대	-	
			882-6대	-	
			882-7대	-	

가구 번호	가구 번호	면적 (㎡)	위치	계획내용	비고
A13	A13	5,393.6	876-1대	-	
			876-3대	-	
			876-4대	-	
			876-5대	-	
			876-6대	-	
			876-7대	-	
			876-8대	-	
			876-9대	-	
			876-10대	-	
			876-11대	-	
			876-13대	-	
			876-14대	-	
			876-15대	-	
			876-16대		
			876-17대	-	
			876-18대	-	
			876-19대	-	
			876-20대	-	
			876-21대	-	
			876-22대	-	
			876-27대	-	
			876-30대	-	
			876-32공	-	
A14	A14	11,603.6	920학	-	

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	위치	계획내용	비고
A15	A15	5,378.8	919-26대	공동개발 지정	과소필지 해소 (동일소유, 기공동개발)
			919-28대		
			919-29대		
			919-41대	공동개발 권장	과소필지해소
			919-42대		
			919-1대	-	
			919-2대	-	
			919-3대	-	
			919-4대	-	
			919-5대	-	
			919-6대	-	
			919-7대	-	
			919-8대	-	
			919-10대	-	
			919-11대	-	
			919-12대	-	
			919-13대	-	
			919-14대	-	
			919-15대	-	
			919-17대	-	
			919-19대	-	
			919-20대	-	
			919-21대	-	
			919-22대	-	
			919-23대	-	
			919-24대	-	
			919-25대	-	
			919-27대	-	
			919-32대	-	
			919-35대	-	
			919-36대	-	
			919-38대	-	
			919-40대	-	
			919-9도	-	
			919-16도	-	
			919-39도	-	

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	위치	계획내용	비고
A16	A16	5,458.2	915-1대	-	
			915-2대	-	
			915-3대	-	
			915-4대	-	
			915-5대	-	
			915-9대	-	
			915-10대	-	
			915-11대	-	
			915-12대	-	
			915-13대	-	
			915-15대	-	
			915-16대	-	
			915-17대	-	
			915-19대	-	
			915-20대	-	
			915-21대		
			915-22대	-	
			915-24대	-	
			915-25대	-	
			915-26대	-	
			915-27대	-	
			915-14도	-	

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	위치	계획내용	비고
A17	A17	5,505.0	916-18대	공동개발 지정	과소필지 해소 (동일소유)
			916-35대		
			916-19대	공동개발 지정	과소필지 해소 (동일소유)
			916-34대		
			916-1대	-	
			916-2대	-	
			916-3대	-	
			916-4대	-	
			916-5대	-	
			916-6대	-	
			916-7대	-	
			916-8대	-	
			916-9대	-	
			916-10대	-	
			916-11대	-	
			916-13대	-	
			916-14대	-	
			916-15대	-	
			916-16대	-	
			916-17대	-	
			916-21대	-	
			916-22대	-	
			916-23대	-	
			916-24대	-	
			916-26대	-	
			916-27대	-	
			916-28대	-	
			916-29대	-	
			916-31대	-	
			916-32대	-	
			916-33대	-	
			916-12도	-	
			916-20도	-	
			916-30도	-	

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	위치	계획내용	비고
A18	A18	5,394.2	896-1대	-	
			896-2대	-	
			896-4대	-	
			896-5대	-	
			896-7대	-	
			896-8대	-	
			896-9대	-	
			896-10대	-	
			896-11대	-	
			896-13대	-	
			896-14대	-	
			896-15대	-	
			896-16대	-	
			896-17대	-	
			896-18대	-	
			896-19대	-	
			896-20대	-	
			896-21대	-	
			896-22대	-	
			896-23대	-	
			896-24대	-	
			896-25대	-	
			896-26대	-	
			896-27대	-	
			896-28대	-	
			896-29대	-	
			896-30대	-	
			896-31대	-	
			896-33대	-	
			896-34대	-	
			896-35도	-	
			896-36대	-	
			896-37대	-	
			896-38대	-	
			896-3도	-	
			896-6도	-	
			896-12도	-	
			896-32도	-	

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	위치	계획내용	비고
A19	A19	5,320.5	897-1대	-	
			897-2대	-	
			897-4대	-	
			897-5대	-	
			897-7대	-	
			897-9종	-	
			897-12대	-	
			897-13대	-	
			897-14대	-	
			897-16대	-	
			897-17대	-	
			897-18대	-	
			897-19대	-	
			897-20대	-	
			897-21대	-	
			897-22대	-	
			897-23대	-	
			897-24대	-	
			897-25대	-	
			897-27대	-	
			897-28대	-	
			897-29대	-	
			897-30대	-	
			897-31대	-	
			897-32대	-	
			897-36대	-	
			897-37대	-	
			897-8도	-	
			897-15도	-	
			897-26도	-	

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	위치	계획내용	비고
A20	A20	6,038.1	881-1대	-	
			881-2대	-	
			881-3대	-	
			881-4대	-	
			881-5대	-	
			881-8대	-	
			881-11대	-	
			881-12대	-	
			881-13대	-	
			881-14대	-	
			881-15대	-	
			881-17대	-	
			881-18대	-	
			881-19대	-	
			881-22대	-	
			881-26대	-	
			881-27대	-	
			881-28대	-	
			881-29대	-	
			881-30대	-	
			881-31대	-	
			881-33대	-	
			881-35대	-	
			881-36대	-	
			881-37대	-	
			881-9도	-	
			881-16도	-	
			881-20도	-	
A21	A21	8,328.8	880-3대	공동개발 권장	과소필지 해소
			880-4대		
			880-2대		
			880-15대	공동개발 권장	과소필지 해소
			880-16대		
			880-17대		
			880-5대	-	
			880-6대	-	
			880-7대	-	
			880-9대	-	
			880-12대	-	
			880-14대	-	
			880-18대	-	
			880-41대	-	
			880-20대	-	
			1697-0대	-	
			880-23도	-	
			880-40도	-	

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	위치	계획내용	비고
A22	A22	8,242.1	877-1대	-	
			877-2대	-	
			877-4대	-	
			877-6대	-	
			877-7대	-	
			877-8대	-	
			877-9대	-	
			877-10대	-	
			877-11대	-	
			877-12대	-	
			877-13대	-	
			877-14대	-	
			877-15대	-	
			877-16대	-	
			877-17대	-	
			877-18대	-	
			877-19대	-	
			877-22대	-	
			877-23대	-	
			877-24대	-	
			877-25대	-	
			877-26대	-	
			877-27대	-	
			877-28대	-	
			877-29대	-	
			877-30대	-	
			877-33대	-	
			877-34대	-	
			877-35대	-	
			877-21공	-	
			877-31도	-	

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	위치	계획내용	비고
A23	A23	8,157.3	918-4대	공동개발 지정	과소필지 해소 (동일소유, 기공동개발)
			1563-9대		
			918-7대	공동개발 지정	과소필지 해소 (동일소유, 기공동개발)
			1563-15대		
			918-10대	공동개발 지정	과소필지 해소 (동일소유, 기공동개발)
			1563-16대		
			918-11대	공동개발 지정	과소필지 해소 (동일소유, 기공동개발)
			1563-21대		
			918-14대	공동개발 지정	과소필지 해소 (동일소유, 기공동개발)
			1563-22대		
			918-17대	공동개발 지정	과소필지 해소 (동일소유, 기공동개발)
			1563-27대		
			918-19대	공동개발 지정	과소필지 해소 (동일소유, 기공동개발)
			1563-28대		
			918-3대	공동개발 지정	과소필지 해소 (동일소유, 기공동개발)
			1563-33대		
			1563-11대	공동개발 권장	과소필지 해소
			1563-12대		
			918-1대	-	
			918-2대	-	
			918-5대	-	
			918-6대	-	
			918-9대	-	
			918-12대	-	
			918-15대	-	
			918-16대	-	
			918-20대	-	
			918-21대	-	
			1563-1대	-	
			1563-2대	-	
			1563-3대	-	
			1563-4대	-	
			1563-6대	-	
			1563-7대	-	
			1563-8대	-	
			1563-10대	-	
			1563-13대	-	
			1563-14대	-	
			1563-17대	-	
			1563-18대	-	
			1563-19대	-	

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	위치	계획내용	비고
A23	A23		1563-20대	-	
			1563-23대	-	
			1563-24대	-	
			1563-25대	-	
			1563-26대	-	
			1563-29대	-	
			1563-30대	-	
			1563-31대	-	
			1563-32대	-	
			918-8도	-	
			918-13도	-	
			918-18도	-	
			1563-34도	-	
			1563-35도	-	
			1563-36도	-	
			1563-37도	-	
			1563-38도	-	
A24	A24	5,836.1	917-1대	-	
			917-7대	-	
			917-8대	-	
			917-9대	-	
			917-10대	-	
			917-11대	-	
			917-12대	-	
			917-13대	-	
			917-14대	-	
			917-15대	-	
			917-16대	-	
			1564-1대	-	
			1564-2대	-	
			1564-3대	-	
			1564-4대	-	
			1564-5대	-	
			1564-6대	-	
			1564-7대	-	
			1564-8대	-	
			1564-9대	-	
			1564-10대	-	
			1564-11대	-	
			1564-12대	-	
			1564-14대	-	
			1564-15대	-	
			1564-13도	-	

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	위치	계획내용	비고
A25	A25	5,793.9	898-3대	공동개발 지정	과소필지 해소 (동일소유, 기공동개발)
			1565-15대		
			898-11대	-	
			898-10대	-	
			1565-3대	-	
			898-1대	-	
			898-2대	-	
			898-5대	-	
			898-6대	-	
			898-7중	-	
			898-8대	-	
			898-9대	-	
			1565-1대	-	
			1565-2대	-	
			1565-4대	-	
			1565-5대	-	
			1565-6대	-	
			1565-7대	-	
			1565-8대	-	
			1565-9대	-	
			1565-10대	-	
			1565-13대	-	
			1565-16대	-	
			1565-19도	-	
			1565-20도	-	
			1565-21도	-	
			1565-22도	-	
			1565-23도	-	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	위치	계획내용	비고
A26	A26	5,014.9	879-1대	-	
			879-2대	-	
			879-3대	-	
			879-7대	-	
			879-11대	-	
			879-12대	-	
			1566-1대	-	
			1566-3대	-	
			1566-8대	-	
			1566-10대	-	
			1566-14대	-	
			1566-15대	-	
			1566-16대	-	
			1566-17대	-	
			1566-19대	-	
			1566-24대	-	
			1566-25대	-	
			879-13도	-	
			879-14도	-	
			1566-22도	-	
			1566-23도	-	
A27	A27	6,715.1	1567-4대	-	
			1567-7대	-	
			1567-8대	-	
			878-1대	-	
			878-2대	-	
			878-3대	-	
			878-4대	-	
			878-6대	-	
			878-7대	-	
			1567-1대	-	

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	위치	계획내용	비고
A28	A28	9,467.0	40-4층	공동개발 지정	과소필지 해소 (동일소유)
			40-112층		
			40-68대	공동개발 권장	과소필지 해소
			40-65대		
			40-69대	공동개발 권장	과소필지 해소
			40-64대		
			40-62대	공동개발 권장	과소필지 해소
			40-71대		
			40-63대	공동개발 권장	과소필지 해소
			40-70대		
			738-120대	공동개발 지정	과소필지 (동일소유)
			738-119대		
			738-117대	공동개발 권장	과소필지 해소
			738-387대		
			41-4대		
			40-106대	공동개발 권장	과소필지 해소
			40-133대		
			40-107대	공동개발 권장	과소필지 해소
			40-135대		
			40-136대	공동개발 권장	과소필지 해소
			40-78대		
			40-17층	-	
			40-22대	-	
			40-24대	-	
			40-25대	-	
			40-86대	-	
			40-152층	-	
			40-67대	-	
			40-66대	-	
			40-85대	-	
			40-29대	-	
			7-307대	-	
			40-131대	-	
			40-109대	-	
			40-23대	-	
			40-26대	-	
			40-27대	-	
			40-28대	-	
			41-2대	-	
			41-466대	-	
			41대	-	
			42-1대	-	
			40-74도	-	
			738-368천	-	

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	위치	계획내용		비고
A29	A29	4,644.0	37-32대	공동개발 권장		맹지 해소
			37-34대			
			37-39대			
			738-126대	공동개발 지정		과소필지 해소 (동일소유)
			738-127대			
			738-128대			
			37-4대	공동개발		과소필지 해소
			37-17대			
			37-25대			
			37-44대	공동개발 지정	권장	맹지, 과소필지 해소 (동일소유)
			37-37대			
			37-38대	공동개발 권장		맹지, 과소필지 해소
			37-26대			
			37-46대			
			37-28대	공동개발 권장		과소필지 해소
			37-29대			
			37-31대	-		
			37-35대	-		
			37-86대	-		
			738-123대	-		
			738-124대	-		
			738-125대	-		
			37-45대	-		
			37-47대	-		
			37-27대	-		
			37-75대	-		
			37-83대	-		
			37-87대	-		
			37-30답	-		
			37-109도	-		
A30	A30	3,007.0	36-75도	공동개발 지정	권장	과소필지 해소
			36-83대			과소필지 해소 (동일소유)
			36-93도			
			36-1대	-		
			36-85대	-		
			36-20대	-		
			36-21대	-		
			36-2대	-		
			36-10대	-		
			36-72대	-		
			36-94도	-		

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	위치	계획내용		비고
A31	A31	2,997.0	36-12대	공동개발 지정		과소필지 해소 (동일소유)
			36-22대			
			36-96대			
			36-23대	공동개발 권장		과소필지 해소
			36-24대			
			36-25대			
			36-26대			
			36-27대			
			36-28대			
			36-29대			
			36-30대			
			36-34대			
			36-48대			
			36-49대			
			36-50대			
			36-51대			
			36-52대			
			36-53대			
			36-33대	공동개발 지정		과소필지 해소 (동일소유)
			36-65대			
			36-36대	공동개발 권장		과소필지 해소
			36-32대			
			36-60대	공동개발 지정		과소필지 해소 (동일소유)
			36-61대			
			36-38대	공동개발 지정		과소필지 해소 (동일소유)
			36-68대			
			36-41대	공동개발 권장		과소필지 해소
			36-40대			
			36-64대			
			36-39대	공동개발 권장		과소필지 해소
			36-43대			
			36-45대			
			36-46대	공동개발 지정		과소필지 해소 (동일소유)
36-54대						
35-1대	-					
35-2대	-					
35-3대	-					
36-14대	-					
36-35대	-					
36-31도						

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	위치	계획내용	비고
A32	A32	1,694.0	34-4대	공동개발 권장	과소필지 해소
			34-17대		
			791-4대	공동개발 지정	과소필지 해소 (동일소유)
			34-9대		
			34-40대	공동개발 권장	과소필지 해소
			34-46대		
			34-7대	-	
			34-11대	-	
			34-39대	-	
			34-47대	-	
			34-6대		
			34-61대	-	
A33	A33	6,658.0	42-15대	공동개발 권장	과소필지 해소
			42-14대		
			42-24대		
			42-30대		
			42-20대		
			42-70대	-	
			42-46대	-	
			42-47대	-	
			42-51대	-	
			42-49대	-	
			42-35대	-	
			42-52대	-	
			42-36대	-	
			42-53대	-	
			42-44대	-	
			42-54대	-	
			42-55대	-	
			42-56대	-	
			42-58대	-	
			42-42대	-	
			42-23대	-	
			42-16대	-	
			34-41대	-	
			34-51대	-	
			34-2대	-	
			42-3대	-	
			42-4대	-	
			42-7대	-	
			42-8대	-	
			42-9대	-	
			42-10대	-	
			42-11대	-	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	위치	계획내용		비고
A33	A33	6,658.0	42-12대	-		
			42-13대	-		
			42-17대	-		
			42-18대	-		
			42-19대	-		
			42-21대	-		
			42-22대	-		
			42-37대	-		
			42-38대	-		
			42-45대	-		
			42-55대	-		
			34-57도	-		
			42-40도	-		
			42-41도	-		
791-1도	-					
A34	A34	624.2	1666-1대	-		
			1666-2대	-		
			1666-3대	-		
			1666-4대	-		
			1666-5대	-		
A35	A35	4,360.2	1666-19대	공동개발 지정	공동개발 권장	과소필지 해소 (동일소유) 과소필지 해소
			1666-16대			
			1666-15대			
			1666-23대	공동개발 지정	공동개발 권장	과소필지 해소 (동일소유)
			1666-21대			
			1666-24대			
			1666-20대	공동개발 지정	공동개발 지정	과소필지 해소 (동일소유)
			1666-33대			
			1666-41대			
			1666-46대	공동개발 지정	공동개발 지정	과소필지 해소 (동일소유)
			1666-47대			
			1666-6대	-		
			1666-7대	-		
			1666-8대	-		
			1666-9대	-		
			1666-10대	-		
			1666-13대	-		
			1666-14대	-		
			1666-26대	-		
			1666-27대	-		
			1666-29대	-		
			1666-32대	-		
			1666-37대	-		
			1666-38대	-		
			1666-39대	-		
			1666-43대	-		
			1666-44대	-		
			1666-45대	-		
1666-66도	-					

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	위치	계획내용	비고
A36	A36	1,956.0	1666-52대	-	
			1666-53대	-	
			1666-68대	-	
			1666-69대	-	
			1666-55대	-	
			1666-48대	-	
			1666-49대	-	
			1666-50대	-	
			1666-51대	-	
			1666-62대	-	
			1666-63대	-	
A37	A37	4,870.1	1601-1대	-	
			1601-2대	-	
			1601-3대	-	
			1601-4대	-	
			1601-5대	-	
			1601-6대	-	
			1601-7대	-	
			1601-8대	-	
			1601-9대	-	
			1601-10대	-	
			1601-11대	-	
			1601-13대	-	
			1601-15대	-	
			1601-16대	-	
			1601-12도	-	
			1601-32도	-	
A38	A38	492.6	1601-18대	-	
			1601-19대	-	

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	위치	계획내용	비고
A39	A39	1,354.5	1601-22대	-	
			1601-21대	-	
			1601-23대	-	
			1601-25대	-	
			1601-27대	-	
			1601-28대	-	
			1601-29대	-	
A40	A40	7,358.8	948-12대	공동개발 권장	계획상 건축곤란
			948-14대		
			948-1대	-	
			948-2대	-	
			948-3대	-	
			948-4대	-	
			948-6대	-	
			948-7대	-	
			948-9대	-	
			948-10대	-	
			948-15대	-	
			948-16대	-	
			948-17주	-	
			948-18주	-	
			948-24대	-	
			948-29대	-	
			1714대	-	
			1714-1대	-	
			1714-2대	-	
			1714-3공	-	
			1714-4도	-	
			948-28도	-	
			948-5도	-	

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	위치	계획내용	비고
A41	A41	7,552.5	944-1대	특별계획구역B	
			944-2대		
			944-3대		
			944-4대		
			944-5대		
			944-6대		
			944-7대		
			944-8대		
			944-10대		
			944-11도		
			944-13대		
			944-14대		
			944-15대		
			944-16대		
			944-17대		
			944-18대		
			944-19대		
			944-21대		
			944-22대		
			944-23대		
			944-24도		
			944-25대		
			944-26대		
			944-27대		
			944-28대		
			944-29대		
			944-31대		
			944-32대		
			944-33대		
			944-34대		
			944-36대		

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	위치	계획내용	비고
A42	A42	6,554.0	931-16대	공동개발 지정	계획상 건축곤란 (동일소유)
			931-17대		
			931-1대		
			931-2대	-	
			931-3대	-	
			931-4대	-	
			931-5대	-	
			931-6대	-	
			931-7대	-	
			931-8대	-	
			931-9도	-	
			931-10대	-	
			931-11대	-	
			931-12대	-	
			931-15대	-	
			931-18대	-	
			931-19도	-	
			931-20대	-	
			931-21대	-	
			931-22대	-	
			931-23대	-	
			931-24대	-	
			931-25도	-	
			931-26대	-	
			931-27도	-	
			931-28도	-	
			931-29대	-	

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	위치	계획내용	비고
A43	A43	6,694.5	926-20대	공동개발 권장	계획상 건축곤란
			926-21대		
			926-22대	공동개발 권장	계획상 건축곤란
			926-23대		
			926-31대	공동개발 지정	과소필지 해소 (동일소유)
			926-32대		
			926-37대	공동개발 지정	과소필지 해소 (동일소유)
			926-39대		
			926-1대	-	
			926-2대	-	
			926-3대	-	
			926-4대	-	
			926-5대	-	
			926-8대	-	
			926-11도	-	
			926-12대	-	
			926-13대	-	
			926-14대	-	
			926-16도	-	
			926-17대	-	
			926-18대	-	
			926-19대	-	
			926-24도	-	
			926-25대	-	
			926-26대	-	
			926-27대	-	
			926-28대	-	
			926-29대	-	
			926-30대	-	
			926-33대	-	
			926-36대	-	
			926-40대	-	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	위치	계획내용	비고
A44	A44	6,681.4	923-1대	특별계획구역 E	
			923-2대		
			923-3대		
			923-4대		
			923-5대		
			923-6대		
			923-7대		
			923-8대		
			923-9대		
			923-10대		
			923-11대		
			923-12대		
			923-13대		
			923-14대		
			923-15대		
			923-16대		
			923-17대		
			923-18대		
			923-19도		
			923-20도		
			923-21대		
			923-22대		
			923-23대		
			923-24대		
			923-25대		

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	위치	계획내용	비고
A45	A45	5,274.8	947-1대	-	
			947-2대	-	
			947-3대	-	
			947-4대	-	
			947-5대	-	
			947-6대	-	
			947-7대	-	
			947-8대	-	
			947-9도	-	
			947-10대	-	
			947-11대	-	
			947-12대	-	
			947-13대	-	
			947-14대	-	
			947-15대	-	
			947-16도	-	
			947-17대	-	
			947-18대	-	
			947-19대	-	
			947-20대	-	
			947-21대	-	
			947-22대	-	
			947-23대	-	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	위치	계획내용	비고
A46	A46	6,832.6	945-17대	공동개발 지정	과소필지 해소 (동일소유)
			945-18대		
			945-1대	-	
			945-2대	-	
			945-3대	-	
			945-6대	-	
			945-7대	-	
			945-10대	-	
			945-11대	-	
			945-12대	-	
			945-13대	-	
			945-14대	-	
			945-19대	-	
			945-20대	-	
			945-21대	-	
			945-22대	-	
			945-23대	-	
			945-24대	-	
			945-25대	-	
			945-27대	-	
			945-28대	-	
			945-30도	-	
			945-33대	-	
			945-34대	-	
			945-35대	-	
			945-36대	-	
			945-37대	-	
			945-38도	-	
			945-39대	-	
			945-41대	-	
			945-42도	-	
			945-43도	-	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	위치	계획내용	비고
A47	A47	7,020.0	930-4대	공동개발 권장	과소필지 해소
			930-5대		
			930-23대	공동개발 권장	과소필지 해소
			930-25대		
			930-1대	-	
			930-3대	-	
			930-7도	-	
			930-9대	-	
			930-10대	-	
			930-11대	-	
			930-13도	-	
			930-15대	-	
			930-16대	-	
			930-18도	-	
			930-20대	-	
			930-21대	-	
			930-22대	-	
			930-24도	-	
			930-26대	-	
			930-27대	-	
			930-28대	-	
			930-29대	-	
			930-49대	-	
			930-30대	-	
			930-31도	-	
			930-32대	-	
			930-33대	-	
			930-34대	-	
			930-35대	-	
			930-36대	-	
			930-39대	-	
			930-40대	-	
			930-41대	-	
			930-42대	-	
			930-45대	-	
			930-47도	-	
			930-48도	-	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	위치	계획내용	비고
A48	A48	6,482.0	927-1대	-	
			927-2대	-	
			927-3대	-	
			927-4대	-	
			927-5대	-	
			927-6대	-	
			927-8대	-	
			927-9도	-	
			927-10도	-	
			927-11대	-	
			927-12대	-	
			927-13대	-	
			927-14대	-	
			927-15대	-	
			927-16대	-	
			927-17대	-	
			927-18대	-	
			927-19대	-	
			927-20대	-	
			927-21대	-	
			927-22대	-	
			927-23대	-	
			927-26대	-	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	위치	계획내용	비고
A49	A49	5,972.6 ※봉천13주택재개발 정비구역 (특별계획구역 J,K)의 면적은 12,272.5임	922-1대	특별계획구역 J	
			922-2대		
			922-4대		
			922-6대		
			922-7대		
			922-8대		
			922-9대		
			922-10대		
			922-11대		
			922-12대		
			922-13대		
			922-14대		
			922-15대		
			922-16대		
			922-17대		
			922-18대		
			922-19대		
			922-20대		
			922-22대		
			922-23대		
			922-24대		
			922-25대		
			922-26대		
			922-27대		
			922-28대		
			922-29대		
			922-30대		
			922-31대		
			922-32대		
			922-33대		
			922-34대		
			922-35대		
			922-36대		
			922-37대		
			922-38대		

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)	위치	계획내용	비고
A50	A50	5,978.9 ※ 봉천13주택재개발정 비구역 (특별계획구역 J,K)의 면적은 12,272.5임	913-1대	특별계획구역 K	
			913-2대		
			913-3도		
			913-4대		
			913-5대		
			913-6대		
			913-7대		
			913-8대		
			913-9대		
			913-10대		
			913-11대		
			913-12대		
			913-13대		
			913-14대		
			913-15대		
			913-16대		
			913-17대		
			913-18대		
			913-19대		
			913-20도		
			913-21대		
			913-22대		
			913-23대		
			913-24대		
			913-25대		
			913-26대		
			913-27대		
			913-28도		
			913-29도		
			913-30대		
			913-31대		
			913-32대		
			913-33대		
			913-34대		
			913-35대		
			913-36대		
			913-37대		
			913-38대		
			913-39대		
			913-40대		
			913-41대		
			913-42대		
			913-43대		
			913-44대		
			913-45대		
			913-46대		
			913-47대		
			913-48대		
			913-51대		

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	위치	계획내용	비고
A51	A51	4,481.8 (특별계획 가능구역1)	871-42도	-	
			871-46대	-	
			871-47대	-	
			871-48대	-	
			871-49대	-	
			871-50대	-	
			871-51대	-	
			871-52대	-	
			871-53대	-	
			871-54대	-	
			871-55대	-	
			871-56대	-	
			871-58대	-	
			871-59대	-	
			871-60대	-	
			871-62대	-	
			871-63대	-	
			871-64도	-	
			871-65대	-	
			871-66대	-	
			871-67대	-	
			871-68대	-	
			871-70대	-	
			871-71대	-	
			871-73대	-	
			871-74대	-	
			871-75대	-	
			871-76대	-	
			871-77대	-	
			871-80대	-	
A52	A52	3,142.5	860-27대	공동개발 지정	과소필지 해소 (동일소유)
			860-28대		
			860-29대	공동개발 권장	과소필지 해소
			860-30대		
			860-15대	-	
			860-16대	-	
			860-18대	-	
			860-19대	-	
			860-20대	-	
			860-21대	-	
			860-24대	-	
			860-25대	-	
			860-26대	-	
			860-32대	-	
			860-33대	-	
			860-36대	-	
			860-37대	-	
			860-38대	-	
			860-39대	-	
			860-40도	-	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	위치	계획내용		비고	
B1	B1	3,697.0	44-7대	공동개발 권장		과소필지 해소	
			44-11대				
			44-1대	공동개발 지정	공동개발 권장	과소필지 해소 (동일소유) 과소필지 해소	
			41-303대				
			41-302대				
			43-1대	공동개발 지정		과소필지 해소	
			43-4대				
			43-9대				
			43-2대	공동개발 지정		맹지 해소	
			43-6대				
			44-3대	공동개발 지정		과소필지 해소 (동일소유)	
			41-305대				
			44-6대				
			44-2대	-			
			44-8대	-			
			44-14대	-			
			41-306대	-			
			41-859대	-			
			43-3대	-			
			43-7대	-			
			43-8도	-			
B2	B2	6,932.0	32-2대	공동개발 지정	공동개발 권장	과소필지 해소 (동일소유)	
			32-20대				
			48-2대				
			48-6대				
			48-7대				
			48-5대			과소필지 해소	
			32-12대	공동개발 지정	공동개발 권장	과소필지 해소 (동일소유)	
			32-13대				
			32-1대			과소필지 해소	
			32-11대	공동개발 지정	공동개발 권장	과소필지 해소 (동일소유)	
			32-9대				
			32-10대			과소필지 해소	
			32-21대				
			32-22대			과소필지 해소	
			32-8대				
			33-9대	-			
			32-23대	-			
			32-24대	-			
			32-25대	-			
			34-50대	-			
			791-7대				
B3	B3	1,084.0	32-5대	공동개발 지정	공동개발 권장	과소필지 해소	
			32-6대			과소필지 해소 (동일소유)	
			32-7대				
			32-19대				
			33-3대	-			
			32-4대	-			

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	위치	계획내용		비고
B4	B4	7,020.0	27-1대	공동개발 지정	공동개발 권장	과소필지 해소
			27-5대			과소필지 해소
			27-6대			(동일소유)
			27-7대	공동개발 권장		과소필지 해소
			27-2대			
			27-3대			
			30-27대	공동개발 지정		과소필지 해소 (동일소유)
			30-26대			
			30-8대	공동개발 지정		과소필지 해소 (동일소유)
			30-9대			
			30-11대			
			30-13대	공동개발 권장		과소필지 해소
			30-14대			
			30-15대			
			30-16대	공동개발 권장		과소필지 해소
			30-17대			
			30-19대	공동개발 권장		과소필지 해소
			30-20대			
			29-22대	공동개발 권장		과소필지 해소
			29-23대			
			29-24대			
			29-31대			
			30-25대			
			738-3대	공동개발 권장		과소필지 해소
			738-4대			
			738-402대			
			30-2대	-		
			30-3대	-		
			30-30대	-		
			30-28대	-		
			30-29대	-		
			31-2종	-		
			31-1대	-		
B5	B5	1,901.0	56-98대	공동개발 권장		과소필지 해소
			56-124대			
			56-125대	-		
			58-2대	-		
			58-3대	-		
B6	B6	1,002.0	62-8대	공동개발 권장		과소필지 해소
			62-17대			
			787-11대			
			62-13대	-		
			62-14대	-		
			62-2대	-		
			62-15대	-		

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	위치	계획내용		비고
B7	B7	813.9	859-1대	공동개발 지정	공동개발 권장	과소필지 해소 (동일소유)
			738-191대			과소필지 해소
			738-190대			
			859-2대	-		
			56-7대	-		
			807도	-		
B8	B8	2,655.2	851-1대	공동개발 지정		과소필지 해소 (동일소유)
			62-3대			
			62-37잡			
			62-6전	공동개발 권장		과소필지 해소
			62-7대			
			62-4대			
			851-2대			
			62-5대			
			62-31대			
			61-1대			
			62-30대			
			62-43대			
			851-5대	공동개발 지정		과소필지 해소 (동일소유)
			61-2대			
			62-49대			
			62-55대	공동개발 권장		과소필지 해소
			62-32대			
			63-17대	공동개발 지정	공동개발 권장	과소필지 해소 (동일소유)
			63-84대			
			62-47대			
			62-48대	공동개발 지정		기개발
			62-28대			
			62-29대			
62-33대	-					
63-41대	-					
63-62도	-					
63-105도	-					
B9	B9	1,670.0	62-22대	공동개발 지정		과소필지 해소 (동일소유)
			62-25대			
			62-23대	공동개발 지정		과소필지 해소 (동일소유)
			62-56대			
			62-53대	공동개발 권장		과소필지 해소
			62-26대			
			62-19대	-		
			62-20대			
			62-21대	-		
			62-24대	-		
			62-27대	-		

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	위치	계획내용		비고
B10	B10	5,091.5	859-8대	공동개발 권장		과소필지 해소
			859-7대			
			859-4대			
			859-33대	공동개발 지정	공동개발 권장	과소필지 해소 (동일소유)
			859-34대			
			859-35대			
			859-36대	과소필지 해소		
			859-29대	공동개발 지정		과소필지 해소
			859-32대			
			859-30도			
			859-15대	-		
			859-17대	-		
			859-40대	-		
			859-5도	-		
			859-41도	-		
B11	B11	3,897.6	851-7대	공동개발 권장		과소필지 해소
			851-8대			
			851-18대			
			851-21대	공동개발 권장		과소필지 해소
			851-24대			
			851-19대	공동개발 지정		과소필지 해소 (동일소유)
			851-20대			
			851-23대			
			851-29대	공동개발 권장		과소필지 해소
			851-30대			
			851-33대	공동개발 권장		과소필지 해소
			851-28대			
			851-3대	-		
			851-4대	-		
			851-6대	-		
			851-25대	-		
			851-13대	-		
			851-14대	-		
			851-15대	-		
			851-10대	-		
			851-16도	-		
B12	B12	1,024.5	1667-2대	공동개발 권장		과소필지 해소
			1667-84대			
			1667-3대			
			1667-5대			
			1667-12대			
			1667-11대			
			1667-6대			
			1667-9대	-		
			1667-13대			
			1667-14대			
			1667-10도			

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	위치	계획내용	비고
B13	B13	223.5	1667-7대	공동개발 권장	과소필지 해소
			1667-8대		
			1667-17대	-	
B14	B14	5,973.9	870-6대	공동개발 권장	과소필지 해소
			870-7대		
			870-10대	공동개발 지정	과소필지 해소 (동일소유)
			870-5대		
			870-8대		
			870-1대	-	
			870-2대	-	
			870-12대	-	
			870-13대	-	
			870-4도	-	
B15	B15	3,385.3	861-4대	공동개발 지정	차량진출입 제한
			861-20대		
			861-11대		
			861-14대		
			861-15대		
			861-17대		
			861-8대		
			861-10도		
			861-7대	-	
B16	B16	2,396.0	861-6대	-	
			858-2대	공동개발 권장	과소필지 해소
			858-3대		
			858-4대		
			858-5대		
			858-1대	공동개발 지정	차량진출입 제한
			858-12대		
			858-7대	공동개발 지정	차량진출입 제한
			858-9대		
B17	B17	1,401.3	858-6대	-	
			852-2대	-	
			852-4대	-	
			852-3대	-	
			852-5대	-	
B18	B18	5,306.1	852-6대	-	
			869-1대	-	
			869-3대	-	
			869-4대	-	
			869-11대	-	
			869-6대	-	
			869-12대	-	
			869-13대	-	
			869-10대	-	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	위치	계획내용	비고
B19	B19	4,779.6	868-9대	공동개발 권장	과소필지 해소
			868-10대		
			868-12대	공동개발 지정	과소필지 해소 (동일소유)
			868-13대		
			868-20대	공동개발 지정	과소필지 해소 (동일소유)
			868-21대		
			868-11대	-	
			868-1대	-	
			868-2대		
			868-3대	-	
			868-8대	-	
			868-16대	-	
			868-18대	-	
			868-23대	-	
			868-24대	-	
			868-25대	-	
			868-26대	-	
			868-27대	-	
			868-22도	-	
B20	B20	5,288.8	862-1대	공동개발 지정	과소필지 해소 (동일소유)
			862-2대		
			862-18대		
			862-17대		
			862-3대	-	
			862-5대	-	
			862-7대	-	
			862-9대	-	
			862-10대	-	
			862-12대	-	
B21	B21	1,908.3	857-5대	공동개발 지정	차량진출입 제한 (기공동개발)
			857-6대		
			857-1대	공동개발 지정	차량진출입 제한 (공동개발)
			857-2대		
			857-3대	-	
			857-4대	-	
B22	B22	2,931.6	853-1대	-	
			853-2대	-	
			853-3대	-	
			853-4대	-	
			1600-1대	-	
			1600-2대	-	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	위치	계획내용	비고
B23	B23	4,961.1	867-1대	공동개발 권장	과소필지 해소
			867-17대		
			867-2대	-	
			867-3대	-	
			867-4대	-	
			867-5대	-	
			867-7대	-	
			857-9대	-	
			857-10대	-	
			857-11대	-	
			857-12대	-	
			857-14대	-	
			857-15대	-	
			867-16대	-	
			867-19대	-	
B24	B24	4,962.3	866-18대	공동개발 권장	과소필지 해소
			866-19대		
			866-20대	공동개발 권장	과소필지 해소
			866-21대		
			866-7대	공동개발 지정	과소필지 해소 (동일소유)
			866-9대		
			866-2대	-	
			866-3대	-	
			866-16대	-	
			866-13대	-	
			866-8대	-	
			866-10대	-	
			866-1대	-	
			866-4대	-	
			866-11대	-	
			866-12대	-	
			866-5대	-	
			866-6대	-	
B25	B25	5,616.1	863-4대	공동개발 지정	차량진출입 제한 (기공동개발)
			863-14대		
			863-1대	-	
			863-2대	-	
			863-3대	-	
			863-13대	-	
			863-10대	-	
			863-11대	-	
			863-5대	-	
			863-12대	-	
			863-6대	-	
			863-8대	-	
			863-9대	-	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	위치	계획내용	비고
B26	B26	5,503.8	856-1대	공동개발 지정	차량진출입 제한 (기공동개발)
			856-2대		
			856-9대	공동개발 지정	차량진출입 제한 (기공동개발)
			856-10대		
			856-4대	-	
			856-5대	-	
			856-6대	-	
			856-7대	-	
			856-8대	-	
B27	B27	5,218.1	854-10대	공동개발 지정	과소필지 해소 (동일소유)
			854-11대		
			854-12대		
			1599-1대	-	
			1599-2대	-	
			1599-3대	-	
			1599-4대	-	
			1599-5대	-	
			1599-6대	-	
			854-1대	-	
			854-2대	-	
			854-3대	-	
			854-4대	-	
			854-5대	-	
			854-7대	-	
			854-8대	-	
			854-13대	-	
			854-15대	-	
B28	B28	5,216.9	1568-2대	공동개발 지정	과소필지 해소 (동일소유)
			1568-3대		
			1568-4대		
			865-1대	-	
			865-2대	-	
			865-3대	-	
			865-4대	-	
			865-5대	-	
			865-6대	-	
			1568-1대	-	
			1568-6대	-	
			1568-8대	-	
			1568-9도	-	

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	위치	계획내용	비고
B29 봉천동	B29 봉천동	2,787.3	864-1대	-	
			864-2대	-	
			864-3대	-	
			1569-1대	-	
			1569-2대	-	
			1569-3대	-	
			1569-4대	-	
			1569-5대	-	
B30 봉천동	B30 봉천동	2,714.9	855-1대	공동개발 권장	과소필지 해소
			855-2대		
			855-3대		
			855-9대	공동개발 권장	과소필지 해소
			855-10대		
			1598-3대	공동개발 권장	과소필지 해소
			1598-4대		
			855-6대		
			1598-5대	공동개발 권장	과소필지 해소
			1598-6대		
			855-5대	공동개발 지정	과소필지 해소 (동일소유)
			1598-7대		
			1598-48대		
			855-11대	-	
			1598-1대	-	
			1598-2대	-	
			855-4도	-	
			1598-44도	-	

다. 최대개발규모

☐ 기정

위 치	규모(㎡)
간선가로변(35m이상) (남부순환도로, 관악로, 봉천북개도로)	3,000
간선가로변(20m이상) (쑥고개길, 은천길도로)	2,000
기타지역	1,000이하

☐ 변경

- 중심지 위상을 고려한 최대개발규모 제한 지양 및 블록 단위개발 가능성 부여

위 치	규모(㎡)
간선가로변(35m이상) (남부순환도로, 관악로, 봉천북개도로)	블록규모 이하
간선가로변(20m이상) (쑥고개길, 은천길도로)	
기타지역	1,000이하

※ 단, 기존필지 및 획지계획의 규모가 최대개발규모를 초과한 경우 및 특별계획구역은 미적용

2. 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도계획

1) 불허용도 결정(변경)조서

- 기정 불허용도 계획 유지
- 특별계획구역 해제지역 불허용도 계획 수립

도면표시	불 허 용 도		비 고
U1	전층	●근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소, 일반목욕탕, 안마시술소 ●옥외철탑 골프연습장 ●의료시설 중 정신병원, 격리병원 ●공장 ●창고시설 ●위험물 저장 및 처리시설 (단, 주유소 제외) ●자동차 관련시설 (단, 주차장 제외) ●동물 및 식물 관련시설 ●교정시설 ●학교시설 보호지구인 경우 서울시 도시계획조례 제47조에 해당하는 용도 ●미관지구 불허용도(미관지구일 경우)	간선가로변 (남부순환로, 관악로, 쑥고개길))
	1층	●단독 및 공동주택 ●제2종 근린생활시설 중 철물점	

도면표시	불 허 용 도		비 고
U2	전층	•의료시설 중 정신병원, 격리병원 •교육연구 및 복지시설 중 아동관련시설 •공장 •창고	상업지역 내부
	1층	•단란주점 및 안마시술소 •제조업소, 수리점	
U3	전층	•미관지구 불허용도(미관지구일 경우) •기숙사 •운수시설 •2종근린생활시설중 안마시술소 •위험물 저장 및 처리시설(위험물취급소, 액화가스취급소, 주유소 및 액화석유가스 충전소 제외)	준주거지역 및 3종일반주거지역 (간선가로변)
	1층	•단독 및 공동주택 •제2종 근린생활시설 중 철물점	
U4	전층	•근린생활시설 중 비디오품감상실, 단란주점, 안마시술소 •의료시설 중 정신병원, 격리병원, 장례식장 •옥외철갑 골프연습장 •교정시설 •자동차관련시설(단 주차장, 세차장, 검사장, 정비공장 제외) •학교시설 보호지구인 경우 서울시 도시계획조례 제47조에 해당하는 용도	준주거지역 및 3종일반주거지역 (내부)
	1층	•제조업소, 수리점	

주) 특별계획구역은 불허용도계획에서 제외 별도계획에 따름

2) 권장용도 결정(변경) 조서

☐ 가정

도면표시	권 장 용 도	
1	1층	•업무시설 중 금융업소 •전시시설 중 전시장
	전층	•업무시설(오피스텔 제외) •전시시설 중 전시장
2	1층	•근린생활시설 중 전문판매점(서점, 레코즈점, 문구점, 컴퓨터 관련 등)
	전층	•교육연구시설 중 학원 •운동시설 중 수영장, 테니스장, 체력단련장, 볼링장, 스포츠센터 등 •전시시설 중 전시장 •관람집회시설 중 공연장
3	1층	•업무시설 중 금융업소
	전층	•업무시설(오피스텔 제외) •관광숙박시설 중 관광호텔 •관람집회시설 중 집회장 (예식장 제외) •전시시설 중 전시장 •관람집회시설 중 공연장
4	1층	•근린생활시설 중 전문판매점(의류, 구두, 신변잡화, 레코즈, 스포츠용품점 등)
	전층	•판매시설 •전시시설 중 전시장 •관람집회시설 중 공연장
5	1층	•근린생활시설 중 전문판매점(의류, 구두, 신변잡화, 스포츠용품점, 전자통신대리점 등)
	전층	•업무시설(오피스텔 제외)
6	1층	•근린생활시설 중 전문판매점(의류, 구두, 신변잡화, 스포츠용품점, 전자통신대리점 등)
	전층	•판매시설 중 상점

주) 특별계획구역은 권장용도계획에서 제외 별도계획에 따름

☐ 변경

구분		일반권장용도	지역중심 활성화 권장용도
1	전층	· 업무시설 · 판매시설 중 상점	· 문화, 집회시설 중 공연장, 전시장 · 교육연구시설 중 학원, 연구소 · (준)공공임대주택
2	저층 (3층)	· 소매점, 음식점 · 일반음식점	· 문화, 집회시설 중 공연장, 전시장 · 교육연구시설 중 학원, 연구소 · (준)공공임대주택
	고층 (4층 이상)	· 업무시설 · 운동시설(골프연습장, 실내낚시터, 놀이형시설 제외)	
3	저층 (3층)	· 소매점, 음식점, 의원 · 일반음식점	· 문화, 집회시설 중 공연장, 전시장, 집회장 (예식장 제외) · 교육연구시설 중 학원, 도서관 · 의료시설 중 병원(정신병원, 요양병원 제외)
	고층 (4층 이상)	· 업무시설 · 판매시설 중 상점	
4	저층 (3층)	· 소매점, 음식점 · 일반음식점, 공연장	· 문화, 집회시설 중 공연장, 전시장, 집회장 (예식장 제외) · 교육연구시설 중 학원, 도서관 · (준)공공임대주택 · 의료시설 중 병원 (정신병원, 요양병원 제외)
	고층 (4층 이상)	· 판매시설(도매시장 제외) · 업무시설	

주) 특별계획구역은 권장용도계획에서 제외 별도계획에 따름

나. 건축물의 개발밀도 계획

1) 건폐율 결정(변경) 조서

(1) 건축물의 건폐율

구 분	건 폐 율	비 고
준주거지역, 일반상업지역	60%	서울시 도시계획조례에 따름 (조례 개정시 변경된 조례 적용)
제3종 일반주거지역	50%	

주) 특별계획구역은 별도의 계획에 따름

(2) 건폐율 완화항목 및 내용

- 대지의 일부를 공공시설 등의 부지로 제공하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조(지구단위계획구역 안에서의 건폐율 등의 완화적용) 제1항 제1호에 따라 건폐율을 완화하여 적용

2) 용적률 결정(변경) 조서

(1) 건축물의 용적률

☐ 기정

용도지역	용적률		
	기준		허용
일반상업지역	간선변	600%이내	800%이내
	이면부	400%이내	600%이내
준주거지역	간선변	300%이내	400%이내
	이면부	250%이내	375%이내
준주거지역 (기존용도상향지)	간선변	300%이내	360%이내
	이면부	250%이내	360%이내
제3종일반주거지역	—	210%	250%

주) 특별계획구역은 별도의 계획에 따름

☐ 변경

용도지역	용적률		
	기준		허용
일반상업지역	간선변	600%이내	800%이내
	이면부	450%이내	660%이내
준주거지역	간선변	300%이내	400%이내
	이면부	300%이내	400%이내
준주거지역 (기존용도상향지)	간선변	300%이내	360%이내(400%이내(주1))
	이면부	250%이내	360%이내
제3종일반주거지역	—	230%	250%

주1) 간선도로(남부순환도로, 봉천로, 관악로)에 접하는 필지 중 지역중심 활성화 기능을 연면적의 50%이상으로 건립하는 경우에 한해 허용용적률 400%로 적용

주2) 특별계획구역은 별도의 계획에 따름

(3) 상업지역내 주거복합건물의 용적률 및 용도제한 적용기준

- 기준용적률 600%, 허용용적률 800%

주택연면적 비율(%)	기준용적률	허용용적률	상한용적률
60이상 ~ 70미만	450%이하	600%이하	법적용적률의 2배이하
50이상 ~ 60미만	490%이하	650%이하	
40이상 ~ 50미만	530%이하	700%이하	
30이상 ~ 40미만	560%이하	750%이하	
30미만	600%이하	800%이하	

- 기준용적률 450%, 허용용적률 660%

주택연면적 비율(%)	기준용적률	허용용적률	상한용적률
60이상 ~ 70미만	450%이하	500%이하	법적용적률의 2배이하
50이상 ~ 60미만		540%이하	
40이상 ~ 50미만		580%이하	
30이상 ~ 40미만		620%이하	
30미만		660%이하	

○ 건축물의 비주거용도 비율

- 상업지역 및 준주거지역(20m이상 도로에 접한 필지에 한함) 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외)비율은 용적률의 10% 이상 계획
 - 용적률 10% 이상 설치는 지상부 설치
 - 다만, 입지특성과 공공기여(기부채납 10% 이상 등)를 감안하여 도시계획위원회(자치구 포함)를 통해 허용용적률의 10%이상 계획가능

3) 용적률 완화항목 및 내용

□ 지정

■ 용적률 완화항목 (특별계획구역 제외)

구 분	완 화 내 용	완 화 기 준	비 고
획지계획	획지단위개발	기준용적률×0.2	· 1필지 획지계획은 용적률 완화 미부여
공동개발	공동개발	기준용적률×0.5×a (단 최대개발규모를 초과한 경우제외)	· 2필지 : a=0.1 · 3~4필지 : a=0.15 · 5필지이상 : a=0.2
건축물 용 도	전층 권장용도	기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축연면적)×0.2	· 건축연면적에 20% 이상시 인정
	특정층 권장용도	기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축연면적)×0.1	· 해당층 바닥면적의 30% 이상시 인정
대지내 공지	공개 공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)÷ 대지면적}×a	· 피로티구조 : a=0.5 · 개방형구조 : a=1.2
	쌈지형/침상형 공지	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×a	· 피로티구조 : a=0.5 · 침상형구조 : a=1.0 · 개방형구조 : a=1.2
	건축 한계선/지정선	전면공지	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×a · 피로티구조 : a=0.5 · 개방형구조 : a=1.2
대지내 통로	공공보행통로	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×a	· 피로티구조 : a=0.5 · 개방형구조 : a=1.0
건축물 형태 및 외관	옥외광고물 및 통합간판 등 설치	기준용적률×0.05	· 관악구 옥외광고물 관리조례 적용

구 분	완 화 내 용	완 화 기 준	비 고
환경 친화적 건축물	자연지반보존	기준용적률×(보존면적÷대지면적)×0.2	
	옥상녹화	기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.1	· 녹화면적은 대지면적의 20% 까지 만 허용 · 법정 조경으로 산입된 면적 제외
	중수도시설 설치	기준용적률×0.04	· 총사용수량의 10% 이상을 재사용 할 수 있는 시설 설치 · 관련법에 의해 의무적으로 시설하 게 되는 경우에는 제외
	빗물이용시설 설치	기준용적률×0.04	· 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면 적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치
	녹색주차장/ 투수성포장	기준용적률×(설치면적÷대지면적)으로서 기준용적률×0.05	
	신재생에너지 사용	기준용적률×0.05	· 건축공사비의 1% 이상 또는 총에 너지 사용량의 1% 이상을 부담
주차및 차량동선	공동주차출입구, 공동주차장	기준용적률×0.1	· 지정시 적용

- 참고) 1) 허용용적률 산출 : 기준용적률+해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음
 2) 대지내 공지(공개공지, 쌈지형공지, 전면공지 등)에 관한 용적률 완하시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하
 지 아니하며, 중심지미관지구 건축선후퇴(3m)로 확보된 공지에 대해서는 인센티브를 제공하지 않으며, 그 외 추가 건
 축선 후퇴부분은 인센티브 적용 가능함
 3) 용적률 인센티브 적용시, 완화받는 용적률의 20%이상에 대하여 '환경 친화적 건축물' 항목을 의무적으로 준수하여야 함

□ 변경

■ 계획유도 인센티브 항목 (특별계획구역 제외)

구 분	완 화 내 용	완 화 기 준	비 고
공동개발	공동개발	기준용적률×a	· 지정 : a=0.1 · 권장 : a=0.2 · 자율적 공동개발 : a=0.15
건축물 용 도	전층 권장용도	기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축면적)×0.2	· 건축면적에 20% 이상시 인정
	지역중심 활성화 권장용도※	기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축면적)×0.4	· 건축면적에 20% 이상시 인정
대지 내 공지	공개 공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)÷ 대지면적}×a	· 피로티구조 : a=1 · 개방형구조 : a=3
	쌈지형 /침상형 공지	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×a	· 피로티구조 : a=1 · 침상형구조 : a=2 · 개방형구조 : a=3
	건축 한계선 /지정선	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×a	· 피로티구조 : a=1 · 개방형구조 : a=3
대지내 통로	공공보행통로	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×a	· 피로티구조 : a=1 · 개방형구조 : a=3

구 분	완 화 내 용	완 화 기 준	비고
주차 및 차량동선	공동주차출입구, 공동주차장	기준용적률×0.1	· 지정시 적용
건축물 개방	건물내 공익시설 설치	기준용적률×(제공면적÷연면적)×4 이내 건물 내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공할 경우	· 1층 : a=4 · 지하1층 또는 지상 2,3층 : a=3 · 기타 : a=2

※ 지역중심 활성화 권장용도는 권장용도 계획 참조

주1) 허용용적률 산출 : 기준용적률+ ∑(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률

주2) 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용(중복하여 계산할 수 없음)

- 예 : 공개공지와 전면공지 등

주3) 미관지구내 건축선 후퇴부분은 인센티브 면적 산정시 제외하며, 제시한 건축선보다 추가하여 건축선을 후퇴한 경우에는 인센티브를 추가로 부여

주4) 건축한계선 등 인센티브 적용부분 지하부의 자연지반 보존은 중복하여 계산함

주5) 용적률 인센티브 적용시, 완화받는 용적률의 30%이상에 대하여 '환경 친화적 건축물' 항목을 의무적으로 준수하여야 함

■ 친환경 인센티브 항목 (특별계획구역 제외)

구 분	완 화 내 용	완 화 기 준	비고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축인증	최우수(그린 1등급) : 기준용적률×0.12 우수(그린 2등급) : 기준용적률×0.08 우량(그린 3등급) : 기준용적률×0.04	※ 녹색 건축물 조성 지원법에 따른 녹색 건축물 인증기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용
	에너지효율등급	에너지 효율 1등급 : 기준용적률×0.08 에너지 효율 2등급 : 기준용적률×0.06 에너지 효율 3등급 : 기준용적률×0.04	※ 서울시 녹색건축물 설계기준 의무 대상 준수 ※ 녹색, 에너지 모두 1등급시 : 기준용적률×0.3
	중수도시설 설치	기준용적률×0.1	· 총사용수량의 10% 이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 · 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외
	빗물이용시설 설치	기준용적률×0.1	· 빗물저류탱크 용량(ton)이 건축면적× 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상 설치
	옥상녹화	기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.2	· 녹화면적은 대지면적의 20% 까지만 허용 · 법정 조경으로 산입된 면적 제외
	자연지반보존	기준용적률×(보존면적÷대지면적)×0.2	· 법적 자연지반 면적(법적 조경면적 10%) 제외 · 지하구조물 미설치시 · 자연토양 및 투수성포장
	녹색주차장	기준용적률×(설치면적÷대지면적) 기준용적률×0.2	· 기준용적률 × 0.05 이내

3) 상한용적률 계획

- 건축주가 토지를 공공시설 부지로 제공(기부채납에 한함)하는 경우의 상한 용적률은 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제7조(지구단위계획구역 안의 용적률 계획 및 운용) 적용하여 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α) 이내로 함
 - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공 부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중 평균한 용적률) 비율
 - α : 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적 비율

다. 건축물의 높이계획

1) 건축물 높이 결정(변경)조서

☐ 기정

구 분	적 용 지 역		높 이 계 획	비 고
일반상업지역	주요가각부		70m이하	가로구역별 높이기준 설정에 다른 높이적용 (건축법 제51조 제3항에 의한 도로사선제한 적용하지않음)
	남부순환도로변		70m이하	
	관악로변		60m이하	
	쑈고개길변		60m이하	
	이면부		사선제한 적용	
준주거지역 제3종 일반주거지역	남부순환도로변	간선변	60m이하	가로구역별 높이기준 설정에 다른 높이적용 (건축법 제51조 제3항에 의한 도로사선제한 적용하지않음)
		이면부	30m이하	
	관악로변		60m이하	
	쑈고개길변	간선변	35m이하	
		이면부	20m이하	
	이면부		사선제한 적용	

☐ 변경

구 분	적 용 지 역		높 이 계 획	비 고
일반상업지역	주요가각부		80m이하(90m이하) _(주1)	
	남부순환도로변		70m이하	
	관악로변		60m이하	
	쑈고개길변		60m이하	
	이면부		40m이하 _(주2)	
준주거지역	남부순환도로변	간선변	60m이하	
		이면부	30m/35m이하	
	관악로변	간선변	60m이하	
		이면부	30m이하	
	쑈고개길변	간선변	40m이하	
		이면부	35m이하	
제3종 일반주거지역	남부순환도로변		35m이하	

주1) 서울대입구역 교차로 최고 높이는 권장용도 30% 이상 준수시에 한하여 90m이하를 적용

주2) 일반상업지역 이면부 중 6m이상 도로에 접하는 단위대지 500㎡이상 개발시 최고높이는 48m를 적용

주3) 건축물의 높이는 건축법의 규정에 의한 높이로 적용하며, 건축물의 1층 전체에 피로티(건축물의 사용을 위한 경비실·계단실·승강기실 기타 이와 유사한 것을 포함한다)가 설치되어 있는 경우에는 건축물의 최고높이의 규정을 적용함에 있어서 피로티의 층고를 제외한 높이로 함

주4) 상이한 제한을 받는 둘이상의 획지간 공동개발시 폭이 넓은 도로에 면한 획지의 규정을 적용

주5) 대지의 일부를 공공시설 등의 부지로 제공하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조(지구단위계획구역 안에서의 건폐율 등의 완화적용) 1항 3호 및 2항의 규정에 따라 최고높이의 1.2배 범위 내에서 완화 적용함

주5) 특별계획구역은 별도의 계획을 따른다.

라. 건축물의 배치계획

1) 건축물의 배치에 관한 결정(변경) 조서

○ 기정

구 분	적 용 지 역		건 축 선 계 획	비 고
건축한계선	폭 6m미만 도로		건축선으로부터 1~2m 후퇴	
	폭 6m도로		건축선으로부터 1m 후퇴	
	폭 8m도로		건축선으로부터 1m 후퇴	
	간선가로변 미관지구		건축선으로부터 3m 후퇴	
	확장구역	남부순환로변	건축선으로부터 5m 후퇴	
		이면부 및 봉천북개도로변	건축선으로부터 1~3m 후퇴	

○ 변경

구 분	적 용 지 역		건 축 선 계 획	비 고
건축한계선	폭 6m미만 도로		건축선으로부터 1~2m 후퇴	
	폭 6m도로		건축선으로부터 1m 후퇴	
	폭 8m도로		건축선으로부터 1m 후퇴	
	간선가로변 미관지구		건축선으로부터 3m 후퇴	
	특별계획구역	남부순환로변	건축선으로부터 5m 후퇴	
		봉천북개도로변	건축선으로부터 3m 후퇴	
		기 타	건축선으로부터 1m 후퇴	

마. 건축물의 형태와 색채 등에 관한 계획

1) 건축물의 형태에 관한 결정조서

□ 기정

구 분		계 획 내 용	비 고
건축물 형태	1층 바닥높이	· 상업 및 업무용도의 건물의 경우 1층 바닥높이는 접한 보도/도로와 15cm 이내의 차이로 제한	
	층고/기존 건물과의 조화	· 연접 대지에 지구단위계획에 따른 건물이 있을 경우 신축 건물의 층고 특히 1층 개구부의 높이는 기존건물과 일치시키도록 제한	
건축물 외관	재료/색채	· 외벽의 재료, 색채에 있어 주변경관과 조화를 도모함	
	투시벽	· 폭 15m 이상의 가로에 면한 상업 및 업무용도의 건축물은 1층 전면벽면면적의 50% 이상을 투시벽으로 처리	
	측면공지 차폐	· 폭 15m 이상에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 차폐조경, 담, 문 등으로 차폐	
기타 사항	야간조명	· 폭 15m 이상의 도로에 면하는 대지에 10층이상 신축 또는 증개축 되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 야간조명등의 설치 권장 · 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명의 설치 권장	
	옥외 광고물	· 서울특별시 관악구 옥외광고물 등 관리조례 및 관련규정을 따름	

□ 변경

구 분	계 획 내 용	비 고
투시벽/투시형 셔터	· 폭 20m이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치하여야 하며, 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터를 사용	
1층 바닥높이	· 건축물 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야 함	
개구부	· 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축 건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어야 함 · 폭 20m이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주벽면을 도로에 노출하여서는 아니 됨	
외벽면의 통일성	· 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지	
측면 이격공지	· 폭 20m이상 도로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 조경 으로 차폐할 것을 권장	
야간조명	· 폭 20m이상 도로에 면한 대지에 10층이상 신축 또는 증개축 되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치를 권장 · 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치를 권장	
옥외광고물	· 서울특별시 관악구 옥외광고물 등 관리조례 및 관련규정을 따름	

3. 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지내 공지 및 통로계획

□ 기정

구 분	적 용 대 상	계 획 내 용	비 고
공개공지	서울대입구역 가각부 주요시설부지도로변(시장, 전화국)	14개소	
쌈지형 공지	남부순환도로변, 봉천복개도로변, 쑥고개길변	77개소	
공공보행통로	보행동선 단절부	4개소	
보차혼용통로	봉천복개도로 서측부분	2개소	
전면공지	구역 전체	건축선에 의한 전면공지	

□ 변경

구 분	적 용 대 상	계 획 내 용	비 고
전면공지	구역전체	•전면공지는 보도부속형 전면공지와 차도부속형 전면공지로 구분하며 건축물의 신축시 개발주체가 조성 •공작물, 담장, 계단, 주차장 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치 금지	
공개공지 /쌈지형 공지	간선도로변 도로 가각부 보행 결절점	•공개공지 확보대상 건축물로 조성위치를 지정된 경우는 지정된 위치에 공개공지를 설치 •위치가 정해지지 않은 경우 당해 대지와 접한 가장 넓은 도로변 또는 도로 가각부, 보행 결절점 주변 설치	
공공보행통로 /보차혼용통로	보행동선 단절부 봉천복개도로 서측부분	•공공보행통로 및 보차혼용통로가 지정된 대지는 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성 •대지내 통로로 연결되는 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리	

나. 교통처리계획

1) 차량출입 불허구간

□ 기정

구 분	적 용 대 상	적 용 기 준	비 고
차량출입 금지구간	남부순환도로변, 관악로변, 봉천북개도로변	• 폭 30m이상 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 지구단위계획에서 정한 차량출입금지구간에서는 원칙적으로 허용되지 않음	
주차출입구	남부순환도로변 4개소 봉천북개도로변 4개소 관악로변 5개소	• 대지내로의 차량출입은 주차출입방향이 표시된 위치에서 이루어져야 함 • 주차출입구가 지정된 대지가 공동개발에 의해 2개이상의 도로에 접한 경우 6m이상 도로중 폭원이 좁은 도로변에 주차출입구를 설치 • 현재 주유소 용도로 쓰이는 필지에 대하여 타용도로 건축시 주차출입 구는 1개소로 계획 • 공동건축 규제 또는 권장에 표시된 차량출입허용구간은 공동건축 미 이행시에 적용 • 주차출입구는 최대 폭원 6m 이내로 설치하여야함 • 주차출입방향이 표시된 변에서도 다음의 구간에서는 주차출입구를 설 치할 수 있음 - 폭 30m이상 도로의 교차로 측단으로부터 10m이내의 구간 - 버스정류장, 기타 승하차시설, 지하도 입구, 횡단보도 전후 10m이 내의 구간	
공동주차 출입구	남부순환도로변 14개소 봉천북개도로변 4개소 관악로변 3개소		

□ 변경

구 분	적 용 대 상	계 획 내 용	비 고
차량출입금 지구간	남부순환도로변, 관악로변, 봉천북개도로변	• 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 대지로의 직접 차량출입은 원칙적으로 허용되지 않음 • 공동개발 변경 등으로 간선도로 및 이면도로에 면하게 되는 경우에는 이면 도로를 통한 차량진출입 계획 수립	
주차출입구	남부순환도로변, 봉천북개도로변, 관악로변	• 주차출입구가 지정된 대지로의 차량출입은 주차출입구가 표시된 부분에서 이루어져야 함 • 주차출입 구간이 표시되지 않은 대지 중 두 번 이상이 도로에 접한 대지의 주차출입구는 접하는 6m 이상 도로 중 폭이 가장 좁은 도로에 주차출입구 를 설치하여야 함	
공동주차 출입구	남부순환도로변 봉천북개도로변 관악로변	• 공동주차출입구가 계획된 대지는 연접한 대지와 공동으로 이용할 수 있는 공동주차출입구를 설치하여야 함 • 공동주차출입구가 계획된 대지는 대지경계선에서 각각 3m 이상씩 후퇴하여 전체 폭원이 최소 6m 이상 되는 공동주차출입구를 조성	

다. 환경친화등에 관한 계획

- 친환경 인센티브 항목(특별계획구역 제외)과 중복되어 폐지

구 분	계 획 내 용	비 고
자연지반 보존	· 자연지반보존시 : 기준용적률 × (보존면적 ÷ 대지면적) × 0.2의 인센티브 제공	
옥상녹화	· 옥상녹화 준수시 : 기준용적률 × (녹화면적 ÷ 대지면적) × 0.1의 인센티브 제공	· 녹화면적은 대지면적의 20% 까지만 허용 · 법정 조경에 산입된 면적 제외
중수도시설 설치	· 중수도시설 설치시 : 기준용적률 × 0.04의 인센티브 제공	· 총사용수량의 10% 이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 · 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외
빗물이용시설 설치	· 빗물이용시설시설 설치시 : 기준용적률 × 0.04의 인센티브 제공	· 빗물저류탱크용량(ton)이 건축 면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이 상 설치
녹색주차장/ 투수성포장	· 녹색주차장/투수성 포장 준수시 : 기준용적률 × (설치면적 ÷ 대지면적) 으로서 기준용적률 × 0.05의 인센티브 제공	
신재생 에너지도입	· 신재생에너지 도입시 : 기준용적률 × 0.05의 인센티브 제공	· 총 건축공사비의 1%이상 시설투자시 또는 총에너지 사용량의 1%이상 사 용시

3. 특별계획구역에 관한 계획

가. 특별계획구역 및 특별계획가능구역 총괄

구분	도면 번호	구역명	위치	면 적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
폐지	㉠	봉천 특별계획구역 A	봉천동 948-1 일원	4,956	감) 4,956	-	
기정	㉡	봉천 특별계획구역 B	봉천동 944-1 일원	7,552.5	-	7,552.5	봉천1역세권 (13.06.20)
폐지	㉢	봉천 특별계획구역 C	봉천동 931-1 일원	6,554	감) 6,554	-	
폐지	㉣	봉천 특별계획구역 D	봉천동 926-1 일원	6,782	감) 6,782	-	
기정	㉤	봉천 특별계획구역 E	봉천동 923-1 일원	6,759.2	-	6,759.2	봉천2역세권 (13.06.20)

구분	도면 번호	구역명	위치	면 적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
폐지	㉔	봉천 특별계획구역 F	봉천동 947-1 일원	5,276	감) 5,276	-	
폐지	㉕	봉천 특별계획구역 G	봉천동 945-1 일원	6,836	감) 6,836	-	
폐지	㉖	봉천 특별계획구역 H	봉천동 930-1 일원	7,151	감) 7,151	-	
폐지	㉗	봉천 특별계획구역 I	봉천동 927-1 일원	6,484	감) 6,484	-	
기정	㉘	봉천 특별계획구역 J	봉천동 922-1 일원	5,972.6	-	5,972.6	봉천 13 주택재개발 (09.12.24)
기정	㉙	봉천 특별계획구역 K	봉천동 913-1 일원	5,978.9	-	5,978.9	
기정	㉚	봉천 특별계획구역 L	봉천동 884-35 일원	2,000	-	2,000	지침변경
신설	㉛	봉천 특별계획 가능구역 1	봉천동 871-46 일원	-	증) 4,481.8	4,481.8	

※ 폐지된 특별계획구역의 가구단위 개발시 서울특별시고시 제2008-52호(2008.02.28.) 봉천 지구단위재정비상의 개발지침을 준용(공공기여는 입안권자와 사전협의)하여 용도지역 상향을 포함한 세부개발계획을 수립할 수 있으며 별도의 도시관리계획(지구단위계획) 절차를 이행하여야 함.

나. 특별계획구역 계획

1) 특별계획구역 A (폐지)

가) 특별계획구역 결정조서

도면번호	구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
A	폐지	봉천동 특별계획구역 A	봉천동 948-1번지 일대	4,956	

2) 특별계획구역 B (변경없음)

가) 특별계획구역 결정조서

도면번호	구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
B	기정	봉천동 특별계획구역 B	봉천동 944-1번지 일대	7,552.5	봉천1역세권 도시환경정비구역 (서울시고시 194호 13.06.20)

나) 특별계획구역 계획지침

구 분	계 획 지 표	비 고
건 폐 율	• 60% 이하	
용 적 륜	• 기준용적률 : 250%이하 • 허용용적률 : 450%이하 • 상한용적률 : 500%이하	
높 이	• 90m 이하	
허 용 용 도	• 업무시설(오피스텔 제외), 교육연구시설(학원, 도서관), 문화 및 집회시설, 노유자시설, 판매시설, 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(단란주점 및 안마시술소, 고시원 제외), 주거복합시설(건축면적의 90%미만) ※ 허용용도외의 용도는 불허, 지상1~3층 주거용도 불허	
권 장 용 도	• 업무시설(오피스텔 제외), 판매시설, 주거복합시설(건축면적 90%미만)	
건 축 선	• 남부순환도로변 및 봉천복개도로변 : 건축한계선 5m • 소로2-1호선 변 : 건축한계선 3m(보도설치구간) • 그 외 도로변 : 건축한계선 1m	

※ 기타 사항은 봉천1역세권 장기전세주택 도시환경정비계획 참조

다) 용적률 완화계획

구분		이행조건
기준용적률	250%	-
허용용적률 (기준+패키지)	장기전세 주택공급	• 장기전세주택 건립 부족토지(1,302.8㎡) 및 세대수
	리모델링이 쉬운 구조	• 「서울특별시 건축위원회 공동주택 심의기준」 제3조 제5호의 '건축법 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조'에 적합할 것
	커뮤니티 지원시설	• 커뮤니티지원시설 (600.0㎡이상) - 휘트니스센터, 문화센터 등 • 커뮤니티시설 (600.0㎡이상) - 도서관, 문화시설 등 - 사업시행인가 전 시설의 종류, 운영 및 관리 등을 관리청과 협의하여 결정
	에너지효율 건축물	• 에너지 성능지표 검토서 평점합계 86점 이상 • 친환경에너지효율등급 1등급 이상 인증 • 에너지총량제 - 공동주택 : 190kwh/㎡·년 이하 - 일반건축물 : 280kwh/㎡·년 이하
	친환경 건축물	• 우수등급 이상의 친환경 예비인증 • 옥상녹화(324㎡이상) - 서울시 옥상녹화시스템 상세설계 및 관련도서 작성지침에 의거 조성 • 전이(주거와 비주거 구분)층에 정원 및 녹화시설 설치 • 환경친화적인 외부 창호계획 • 「친환경주택의 성능 및 건설기준」의 설계기준 충족 • 「청정건강주택 건설기준」 충족
	신·재생 에너지사용	• 신·재생에너지 공급비율 5%이상 • 신·재생에너지 이용율 - 공동주택 2% 이상, 일반건축물 7% 이상

구분		이행조건
정비계획(상한) 용적률 산정	•공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화	
	500% 이하	•상한용적률=허용용적률×(1+1.3×가중치×a) $=450 \times (1 + 1.3 \times 1 \times 0.0855) \approx 500.0\%$ $a = 553.8 \div 6,479.6 = 0.0855$ (산출근거) a: 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율

3) 특별계획구역 C (폐지)

가) 특별계획구역 결정조서

도면번호	구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
C	폐지	봉천동 특별계획구역 C	봉천동 931-1번지 일대	6,554	

4) 특별계획구역 D (폐지)

가) 특별계획구역 결정조서

도면번호	구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
D	폐지	봉천동 특별계획구역 D	봉천동 926-1번지 일대	6,782	

5) 특별계획구역 E (변경없음)

가) 특별계획구역 결정조서

도면번호	구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
B	기정	봉천동 특별계획구역 B	봉천동 944-1번지 일대	6,759.2	봉천2역세권 도시환경정비구역 (서울시고시 195호 13.06.20)

나) 특별계획구역 계획지침

구분	계획지표	비고
건폐율	• 60% 이하	
용적률	• 기준용적률 : 250%이하 • 허용용적률 : 450%이하 • 상한용적률 : 500%이하	
높이	• 80m 이하	
허용용도	• 업무시설(오피스텔 제외), 교육연구시설(학원, 도서관), 문화 및 집회시설, 노유자시설, 판매시설, 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(단란주점 및 안마시술소, 고시원 제외), 주거복합시설(건축면적의 90%미만) ※ 허용용도외의 용도는 불허, 지상1~3층 주거용도 불허	

구 분	계 획 지 표	비 고
권 장 용 도	• 업무시설(오피스텔 제외), 판매시설, 주거복합시설(건축면적 90%미만)	
건 축 선	• 남부순환도로변 및 봉천북개도로변 : 건축한계선 5m • 소로2-1호선 변 : 건축한계선 3m(보도설치구간) • 그 외 도로변 : 건축한계선 1m	

※ 기타 사항은 봉천2역세권 장기전세주택 도시환경정비계획 참조

다) 용적률 완화계획

구 분		이행조건
기준용적률	250%	-
허용용적률 (기준+패키지)	(패키지) 용적률 200%	- 장기전세 주택공급 - 리모델링이 쉬운 구조 - 커뮤니티 지원시설 - 커뮤니티지원시설 (500.0㎡이상) - 휘트니스센터, 문화센터 등 - 커뮤니티시설 (500.0㎡이상) - 도서관, 문화시설 등 - 사업시행인가 전 시설의 종류, 운영 및 관리 등을 관리청과 협의하여 결정 - 에너지효율 건축물 - 에너지 성능지표 검토서 평점합계 86점 이상 - 친환경에너지효율등급 1등급 이상 인증 - 에너지 총량제 - 공동주택 : 190kwh/㎡·년 이하 - 일반건축물 : 280kwh/㎡·년 이하 - 친환경 건축물 • 우 수등급 이상의 친환경 예비인증 • 옥상녹화(264㎡이상) - 서울시 옥상녹화시스템 상세설계 및 관련도서 작성지침에 의거 조성 • 전이층에 정원 및 녹화시설 설치 • 환경친화적인 외부 창호계획 • 「친환경주택의 성능 및 건설기준」의 설계기준 충족 • 「청정건강주택 건설기준」 충족 - 신재생 에너지사용 • 신재생에너지 공급비율 5%이상 • 신재생에너지 이용율 - 공동주택 2% 이상, 일반건축물 7% 이상
		• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
		상한용적률=허용용적률×(1+1.3×가중치×a) =450×(1+1.3×1×0.0855)≒500.0%이하 a = 450.5 ÷ 5,271.3 = 0.0855 a: 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율
정비계획(상한) 용적률 산정	500% 이하	

6) 특별계획구역 F (폐지)

가) 특별계획구역 결정조서

도면번호	구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
F	폐지	봉천동 특별계획구역 F	봉천동 947-1번지 일대	5,276	

7) 특별계획구역 G (폐지)

가) 특별계획구역 결정조서

도면번호	구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
G	폐지	봉천동 특별계획구역 G	봉천동 945-1번지 일대	6,836	

8) 특별계획구역 H (폐지)

가) 특별계획구역 결정조서

도면번호	구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
H	폐지	봉천동 특별계획구역 H	봉천동 930-1번지 일대	7,151	

9) 특별계획구역 I (폐지)

가) 특별계획구역 결정조서

도면번호	구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
I	폐지	봉천동 특별계획구역 I	봉천동 927-1번지 일대	6,484	

10) 특별계획구역 J (변경)

가) 특별계획구역 결정조서

도면 번호	구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	증감	변경	
J	기정	봉천동 특별계획구역 J	봉천동 922-1번지 일대	6,115	감)142.4	5,972.6	봉천13 주택재개발정비구역 (서울시고시 537호09.12.24) ※착오(도로 편입면적) 정정

※봉천13주택재개발정비구역 (특별계획구역 J,K)의 면적은 12,272.5㎡임

나) 특별계획구역 계획지침

구 분	계 획 지 표	비 고
용 도 지 역 용 도 지 구	• 사업시행시 변경 : 제3종 일반주거지역 → 준주거지역 • 중심지미관지구	-
건 폐 율	• 60% 이하	
용 적 륜	• 기준용적률 : 210%이하 • 허용용적률 : 230%이하 • 상한용적률 : 400%이하 (법적 상한 용적률은 도시 및 주거환경정비법에 따른 주택재개발사업 정비구역 신청시 해당위원회 심의를 거쳐 완화할 수 있음)	
높 이	• 70m 이하	-
주 용 도	• 공동주택 및 부대복리시설	
건 축 선	• 남부순환도로변 : 건축한계선 5m • 그 외 대지경계 : 건축한계선 1m	
공공시설부지 제 공 율	• 1,223㎡(도로시설-763㎡, 공공공지-460㎡)이상 (공공시설 기부채납율은 20% 이상임, 현황 6~8m인 도로를 12m로 확폭, 블록 서측 폭10m의 공공공지 제공)	기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담
기 타 사 항	• 남부순환도로변 보도는 특별계획구역 세부개발계획수립시 적정폭을 확보할 것 • 본 특별계획구역 계획지침은 사업추진을 위한 예시안으로서 계획지침내용 변경에 대하여 타당성이 인정될 경우에는 조정이 가능함	

11) 특별계획구역 K (변경)

가) 특별계획구역 결정조서

도면 번호	구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	증감	변경	
K	기정	봉천동 특별계획구역 K	봉천동 913-1번지 일대	5,982	감)3.1	5,978.9	봉천13 주택재개발정비구역 (서울시고시 537호 09.12.24) ※착오(도로 편입면적) 정정

※봉천13주택재개발정비구역 (특별계획구역 J,K)의 면적은 12,272.5㎡임

나) 특별계획구역 계획지침

구 분	계 획 지 표	비 고
용 도 지 역 용 도 지 구	• 사업시행시 변경 : 제3종 일반주거지역 → 준주거지역 • 중심지미관지구	-
건 폐 율	• 60% 이하	
용 적 륜	• 기준용적률 : 210%이하 • 허용용적률 : 230%이하 • 상한용적률 : 400%이하 (법적 상한 용적률은 도시 및 주거환경정비법에 따른 주택재개발사업 정비구역 신청시 해당위원회 심의를 거쳐 완화할 수 있음)	

구 분	계 획 지 표	비 고
높 이	• 70m 이하	-
주 용 도	• 공동주택 및 부대복리시설	
건 축 선	• 남부순환도로변 : 건축한계선 5m • 그 외 대지경계 : 건축한계선 1m	
공공시설부지 제 공 율	• 1,223㎡(도로시설-763㎡, 공공공지-460㎡)이상 (공공시설 기부채납율은 20% 이상임, 현황 6~8m인 도로를 12m로 확폭, 블록 서측 폭10m의 공공공지 제공)	기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담
기 타 사 항	• 남부순환도로변 보도는 특별계획구역 세부개발계획수립시 적정폭을 확보할 것 • 본 특별계획구역 계획지침은 사업추진을 위한 예시안으로서 계획지침내용 변경에 대하 여 타당성이 인정될 경우에는 조정이 가능함	

12) 특별계획구역 L (변경)

가) 특별계획구역 결정조서

도면번호	구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
L	변경	봉천동 특별계획구역 L	봉천동 884-35번지 일대	2,000	

나) 특별계획구역 계획지침

구 분	계 획 지 표		비 고
	기 정	변 경	
용 도 지 역 용 도 지 구	• 준주거지역 • 중심지, 일반미관지구		
건 폐 율	• 60% 이하		
용 적 륜	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 400%이하		
높 이	• 60m 이하		
권 장 용 도	• 1층 : 금융업소 • 전층 : 업무시설, 관광호텔, 집회장, 전시장, 공연장	• 전층 : 업무시설(오피스텔제외) 집회장, 전시장, 공연장, 근린생활시설 중 음식점, 소매점	
불 허 용 도	• 주택(주거복합시설제외) 및 U3 전층불허용도 적용		
건 축 선	• 남부순환도로변 : 건축한계선 3m • 그 외 대지경계 : 건축한계선 1~2m		

구 분	계 획 지 표		비 고
	기 정	변 경	
공 개 공 지	- 서울시 건축조례 준용 - 남부순환도로변에 조성(보행동선을 최대한 감안하여 설치하고 보행자 안전을 감안하여 녹지대를 조성)	- 서울시 건축조례 준용 - 봉천북개도로변에 조성 권장	
공공시설부지 제 공 율	200㎡(공공공지)이상(공공시설 기부채납율은 10% 이상)	공공시설 기부채납율은 10% 이상 - 건축물(업무시설), 감정가에 해당하는 관악구내 토지 및 현금에 한함(세부개발계획 수립시 협의)	기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담
기 타 사 항	- 이면부 필지를 포함한 가구단위 개발(A3블록) 및 확장검토구역을 포함한 개발 권장(가구단위 개발시 기준용적률×0.2의 인센티브 제공) - 남부순환도로변 보도는 특별계획구역 세부개발계획수립시 적정폭 확보 - 본 특별계획구역 계획지침은 사업추진을 위한 예시안으로서 계획지침내용 변경에 대하여 타당성이 인정될 경우에는 조정 가능함		

다) 용적률 완화계획

□ 기 정

구 분		완 화 내 용	완 화 기 준	비고
건축물 용 도	권장 용도	전층권장	기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축면적)×0.3	※ 건축면적에 30%이상시 인정
대 지 내 공 지	공개 공지	조성형태 및 규모준수시	기준용적률×{(설치면적-의무면적)÷대지면적}×a	- 피로티구조 : a=0.5 - 개방형구조 : a=1.2
	건 축 한 계 선	전면공지	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×a	개방형구조 : a=0.5
환경 친화적 건축물		자연지반보존	기준용적률×(보존면적÷대지면적)×0.2	
		옥상녹화	기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.1	- 녹화면적은 대지면적의 20% 까지만 허용 - 법정 조경으로 산입된 면적 제외
		중수도시설 설치	기준용적률×0.04	- 총사용수량의 10% 이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 - 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외
		빗물이용시설 설치	기준용적률×0.04	빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치
		녹색주차장/ 투수성포장	기준용적률×(설치면적÷대지면적)으로서 기준용적률×0.05	
		신·재생에너지 사용	기준용적률×0.05	건축공사비의 1% 이상 또는 총에너지 사용량의 1% 이상을 부담

- 참고) 1) 허용용적률 산출 : 기준용적률+해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음
 2) 대지내 공지(공개공지, 썬지형공지, 전면공지 등)에 관한 용적률 완하시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 중심지미관지구 건축선후퇴(3m)로 확보된 공지에 대해서는 인센티브를 제공하지 않으며, 그 외 추가 건축선후퇴부분은 인센티브 적용 가능함
 3) 용적률 인센티브 적용시, 완화받는 용적률의 20%이상에 대하여 '환경친화적건축물' 항목을 의무적으로 준수하도록 함

○ 변경

구 분		완 화 내 용	완 화 기 준	비고
건축물 용 도	권장 용도	전층권장	기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축면적)×0.2	· 건축면적에 20%이상시 인정
대지내 공 지	공개 공지	조성형태 및 규모준수시	기준용적률×{(설치면적-의무면적) ÷대지면적}×a	· 피로티구조 : a=1.0 · 개방형구조 : a=3.0
	건 축 한계선	전면공지	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×a	· 개방형구조 : a=3.0
환경 친화적 건축물		자연지반보존	기준용적률×(보존면적÷대지면적)×0.2	· 법적 자연지반 면적(법적 조경면적 10%) 제외 · 지하구조물 미설치시 · 자연토양 및 투수성 포장
		옥상녹화	기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.2	· 녹화면적은 대지면적의 20% 까지 만 허용 · 법정조경 산입면적 제외
		중수도시설 설치	기준용적률×0.1	· 총사용수량의 10% 이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 · 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우는 제외
		빗물이용시설 설치	기준용적률×0.1	· 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적× 0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치
		녹색주차장	기준용적률×(설치면적÷대지면적)으로서 기준용적률×0.2	· 기준용적률×0.05 이내
		녹색건축인증	최우수(그린 1등급) : 기준용적률×0.12 우수(그린 2등급) : 기준용적률×0.08 우량(그린 3등급) : 기준용적률×0.04	· 녹색 건축물 조성 지원법에 따른 녹 색 건축물 인증기준, 등 준용 · 서울시 녹색건축물 설계기준 의무 대 상 준수
		에너지효율등급	에너지 효율 1등급 : 기준용적률×0.08 에너지 효율 2등급 : 기준용적률×0.06 에너지 효율 3등급 : 기준용적률×0.04	· 녹색, 에너지 모두 1등급시 : 기준용 적률×0.3

- 주1) 허용용적률 산출 : 기준용적률+ ∑(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률
- 주2) 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용(중복하여 계산할 수 없음)
- 예 : 공개공지와 전면공지 등
- 주3) 미관지구내 건축선 후퇴부분은 인센티브 면적 산정시 제외하며, 제시한 건축선보다 추가하여 건축선을 후퇴한 경우에는 인
센티브를 추가로 부여
- 주4) 건축한계선 등 인센티브 적용부분 지하부의 자연지반 보존은 중복하여 계산함
- 주5) 용적률 인센티브 적용시, 완화받는 용적률의 30%이상에 대하여 '환경 친화적 건축물' 항목을 의무적으로 준수하여야 함

다. 특별계획가능구역 계획

1) 특별계획가능구역 1

가) 특별계획가능구역 결정조서

도면번호	구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
1	신설	봉천동 특별계획가능구역 1	봉천동 871-46 일원	4,481.8	

※ 특별계획가능구역의 효력은 본 지구단위계획 결정고시일로부터 3년이며 이 기간 내에 특별계획구역 지정에 관한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음날에 효력이 상실되며 이 때부터 일반 지구단위계획에 따른 건축행위가 가능함 (단, 주민요청(토지 등 소유자의 50% 이상) 또는 입안권자(구청장 등)가 필요하다고 인정하는 경우 구 도시계획위원회의 자문을 거쳐 2년 이내로 효력기간을 연장할 수 있음)

나) 특별계획구역 계획지침

구 분	계 획 지 침	
	세부개발계획 수립시	특별계획가능구역 실행시
용도지역·지구	- 제3종 일반주거지역 → 준주거지역(사업시행시) - 일반미관지구	- 제3종 일반주거지역 - 일반미관지구
건 폐 율	• 60% 이하	• 50% 이하
용 적 륜	- 기준 : 250%이하, • 허용 : 350%이하 - 상한 : 400%이하	- 기준 : 230%이하, • 허용 : 250%이하, - 상한 : 300%이하
높 이	• 70m 이하	• 35m 이하
권 장 용 도	• 업무시설, 판매시설, 공공시설, (준)공공임대주택	• 제1,2종 근생시설, 업무시설(오피스텔 제외, 상점 등
불 허 용 도	• 단독/공동주택(주거복합용도 제외) • 단란주점, 안마시술소 • 의료시설 중 장례식장, 장례식장 • 미관지구 불허용도	• 단독/공동주택(주거복합용도 제외) • 단란주점, 안마시술소 • 의료시설 중 장례식장, 장례식장 • 미관지구 불허용도
건 축 선	• 봉천북개도로변 : 건축한계선 3m • 그 외 대지경계 : 건축한계선 1m	• 봉천북개도로변 : 건축한계선 3m • 그 외 대지경계 : 건축한계선 1m
공 개 공 지	• 서울시 건축조례 준용 • 봉천북개도로변에 조성	—
공공시설부지	• 순부담 15% 이상 (세부개발계획 수립시 결정) — 도로 : 동측 봉천로 49길 : 3m 확폭 - 북측 봉천로 49나길 : 기존 도로 폭 정비(3 ~ 3.5m → 4m) — 건축물(업무시설, 임대주택, 공익시설) — 감정가에 해당하는 관악구내 미집행 토지 또는 현금 ※기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담	—
기 타 사 항	• 통합개발을 원칙으로 하되 불가피한 경우 획지분할가능선에 따라 분할 개발할 수 있음	—

7) 특별계획가능구역 용적률 완화

구 분		완 화 내 용	완 화 기 준	비 고
건축물 용 도	권장 용도	전층권장	기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축면적)×0.2	· 건축면적에 20%이상시 인정
대지내 공 지	공개 공지	조성형태 및 규모준수시	기준용적률×{(설치면적-의무면적) ÷대지면적}×a	· 피로티구조 : a=1.0 · 개방형구조 : a=3.0
	건 축 한계선	전면공지	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×a	· 개방형구조 : a=3.0
환경 친화적 건축물		자연지반보존	기준용적률×(보존면적÷대지면적)×0.2	· 법적 자연지반 면적(법적 조경면적 10%) 제외 · 지하구조물 미설치시 · 자연토양 및 투수성 포장
		옥상녹화	기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.2	· 녹화면적은 대지면적의 20% 까 지만 허용 · 법정조경 산입면적 제외
		중수도시설 설치	기준용적률×0.1	· 총사용수량의 10% 이상을 재사용 할 수 있는 시설 설치 · 관련법에 의해 의무적으로 시설하 게 되는 경우는 제외
		빗물이용시설 설치	기준용적률×0.1	· 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 ×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치
		녹색주차장	기준용적률×(설치면적÷대지면적)으로서 기준용적률×0.2	· 기준용적률×0.05 이내
		녹색건축인증	최우수(그린 1등급) : 기준용적률×0.12 우수(그린 2등급) : 기준용적률×0.08 우량(그린 3등급) : 기준용적률×0.04	· 녹색 건축물 조성 지원법에 따른 녹색 건축물 인증기준, 등 준용 · 서울시 녹색건축물 설계기준 의무 대상 준수
		에너지효율등급	에너지 효율 1등급 : 기준용적률×0.08 에너지 효율 2등급 : 기준용적률×0.06 에너지 효율 3등급 : 기준용적률×0.04	· 녹색, 에너지 모두 1등급시 : 기준 용적률×0.3

주1) 허용용적률 산출 : 기준용적률+ ∑(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률

주2) 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용(중복하여 계산할 수 없음)

- 예 : 공개공지와 전면공지 등

주3) 미관지구내 건축선 후퇴부분은 인센티브 면적 산정시 제외하며, 제시한 건축선보다 추가하여 건축선을 후퇴한 경우에는 인센티브를 추가로 부여

주4) 건축한계선 등 인센티브 적용부분 지하부의 자연지반 보존은 중복하여 계산함

주5) 용적률 인센티브 적용시, 완화받는 용적률의 30%이상에 대하여 '환경 친화적 건축물' 항목을 의무적으로 준수하여야 함

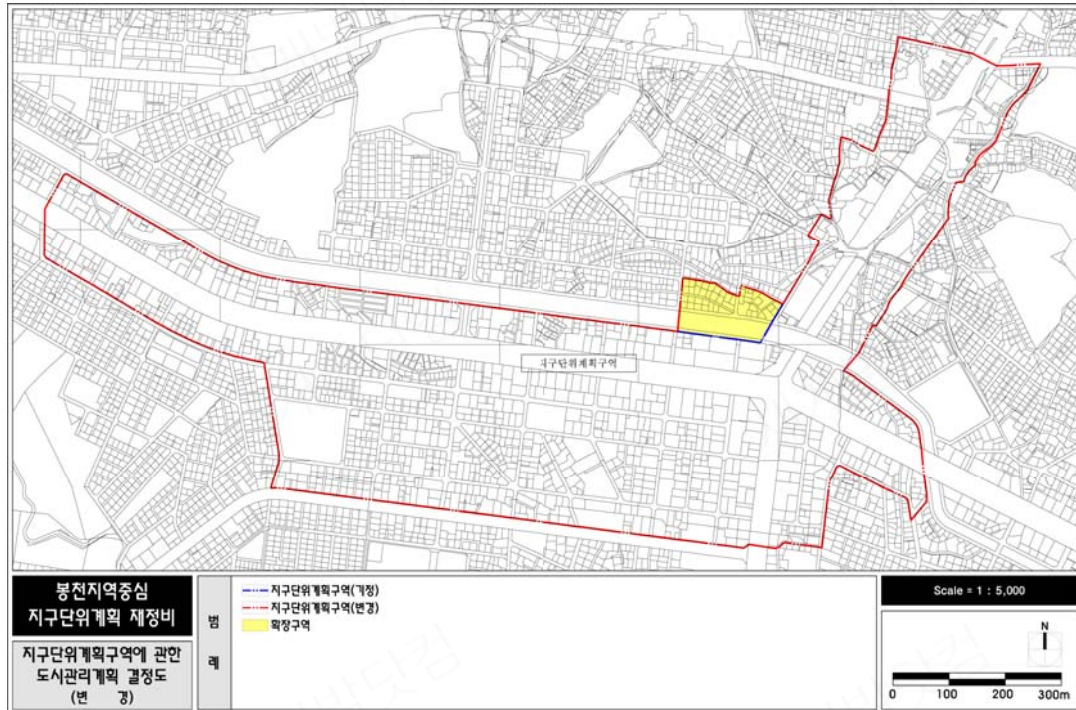
Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조

(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면참조)

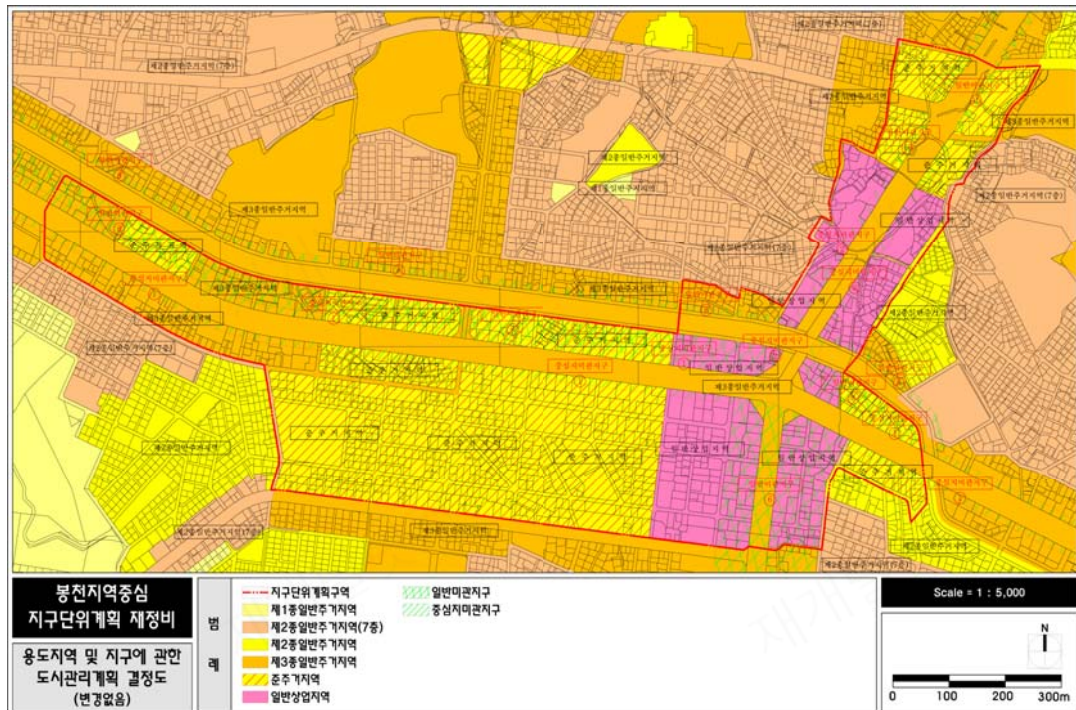
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 시민의 열람편의를 위하여 관악구 도시계획과(☎02-879-6361) 및 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8380)에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

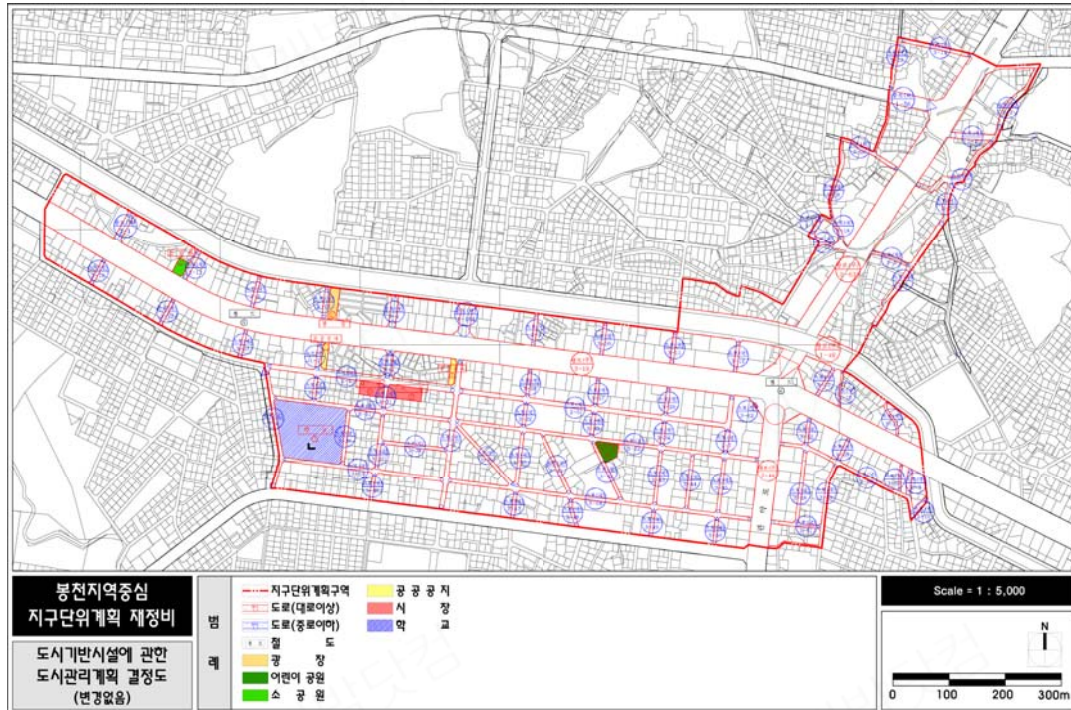
■ 지구단위계획구역 결정도



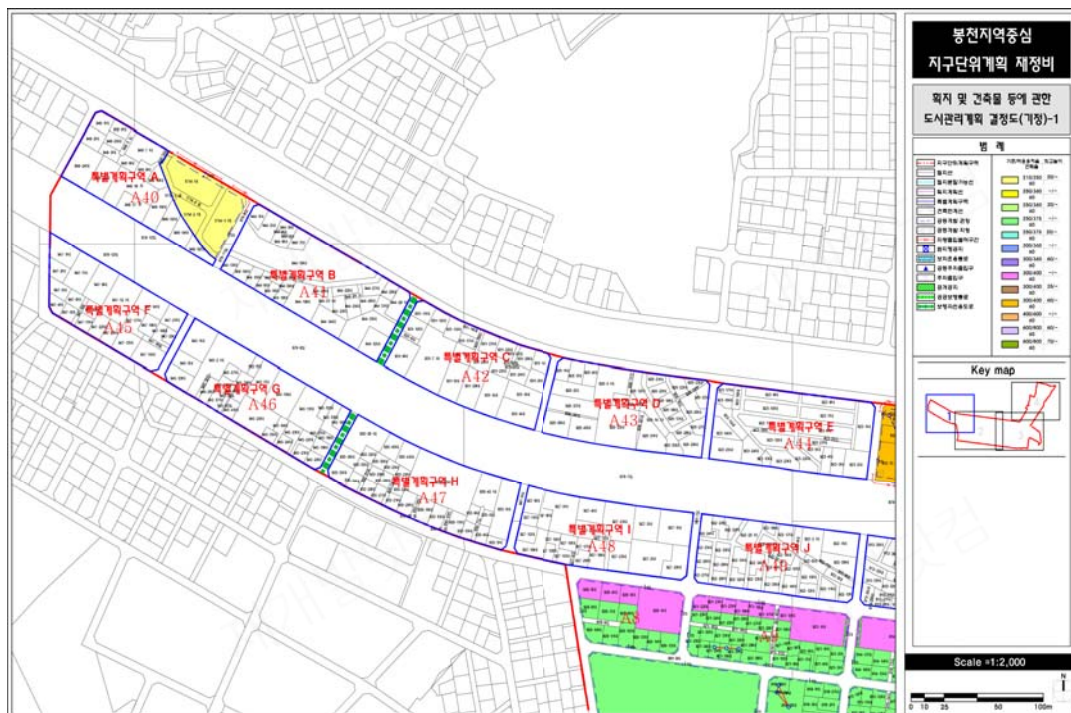
■ 용도지역·지구에 관한 결정도



■ 도시기반시설에 관한 결정도



■획지 및 건축물등에 관한 결정도(기정) - 1



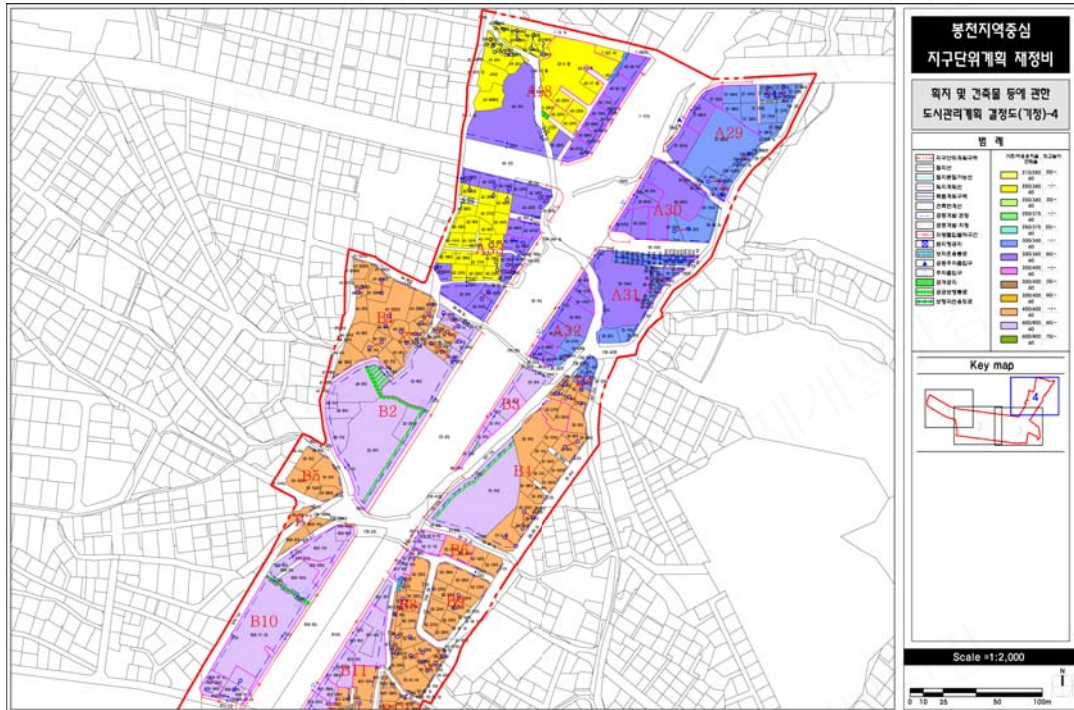
■ 획지 및 건축물등에 관한 결정도(기정) - 2



■ 획지 및 건축물등에 관한 결정도(기정) - 3

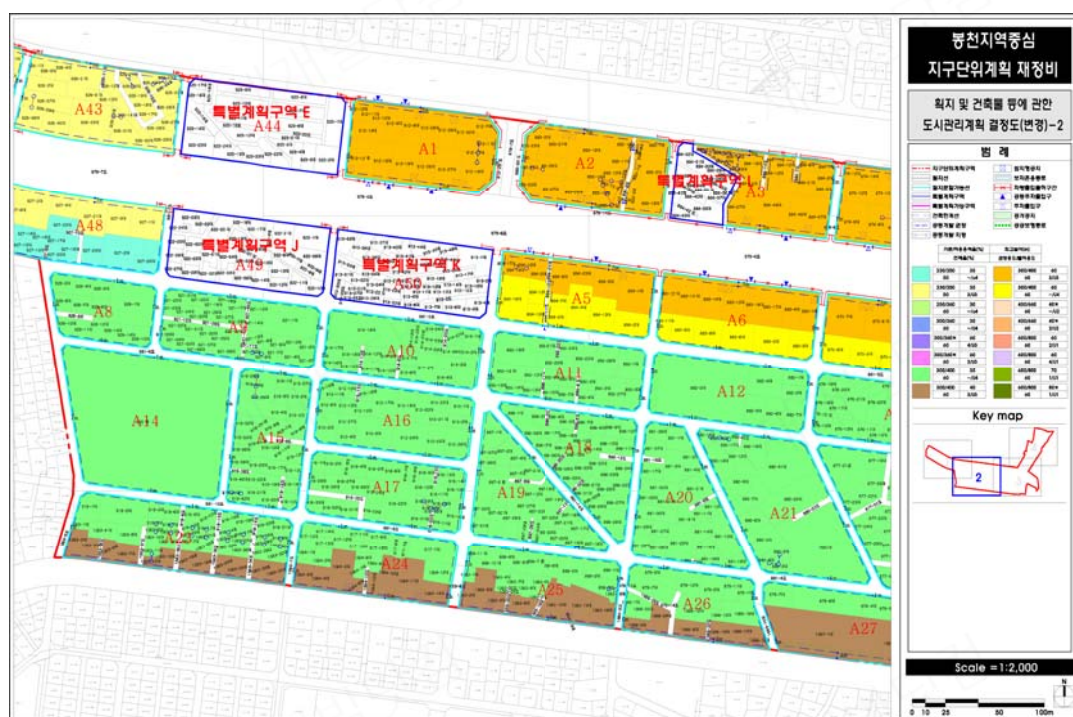


■ 획지 및 건축물등에 관한 결정도(기정) - 4



■ 획지 및 건축물등에 관한 결정(변경)도 - 1





■획지 및 건축물등에 관한 결정(변경)도 - 3

