

◆ 서울특별시 중랑구 공고 제2026-1115 호

**상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획(준치관리구역 지구단위계획)
변경 결정(안) 재공람 공고**

1. 서울특별시 중랑구 공고 제2025-1677호(2025.11.20.)로 공람공고한 상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획(준치관리구역 지구단위계획) 변경 결정(안)에 대하여, 2026년 제6차 서울특별시 도시재정비위원회(2026.06.30.) 심의결과(수정가결)를 반영하여 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제9조제3항 및 같은 법 시행령 제9조제1항에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 재공람 공고합니다.
2. 본 재정비촉진계획(준치관리구역 지구단위계획) 변경 결정(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 아래 공람 장소에 의견을 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2026년 07월 30일

중랑구청장

가. 공람기간 : 2026.07.30. ~ 2026.08.13. (14일 이상)

나. 공람장소 : 서울특별시 중랑구청 도시계획과(☎02-2094-2194, 2층)

다. 공람사유 : 서울특별시 도시재정비위원회 심의 결과 반영에 따른 재공람

라. 공람내용 : 상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안)

I. 상봉재정비촉진계획 결정(변경)에 관한 사항

1. 상봉재정비촉진지구의 명칭 · 유형 · 위치 · 면적 및 지정목적 (변경없음)

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
상봉 재정비 촉진지구	중심지형	중랑구 망우동, 상봉동 일대	505,606.4	-	505,606.4	최초결정일 서울특별시고시 제2006-357호 (2006.10.19)

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 (변경없음)

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)

4. 재정비촉진계획의 개요 (변경없음)

II. 존치관리구역 지구단위계획 결정에 관한 사항

1. 지구단위계획구역

가. 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

2. 존치관리구역에 대한 지구단위계획 결정(변경)(안)

가. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

① 용적률 체계 개편

① 용적률 계획

○ 2000.07.01. 이전에 용도지역이 결정되었거나 변경된 지역 : 변경

- 허용용적률이 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조에 따른 용적률인 지역

• 기준용적률 : 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조에 따른 용적률 이하

• 허용용적률 : 기준용적률의 1.1배 이하

• 상한용적률 : 법적용적률*의 2배 이하

* 법적용적률이란 도시계획조례 제48조, 제49조제3항, 제50조제1호 및 제2호와 제51조 제2항제2호에 따른 용도지역 용적률을 말함

■ 용도지역 변경이 없는 지역 (1991.05.01. 이전 결정 또는 변경)

구 분		기 정			변 경		
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	기준용적률	허용용적률	상한용적률
일반 상업지역	간선부	600%	800%	법적용적률의 2배 이하	800%	880%	법적용적률의 2배 이하

○ 용도지역 변경이 있는 지역 (1991.05.01. ~ 2000.07.01. 결정 또는 변경) : 해당 없음

○ 특별계획(가능)구역, 2000.07.01. 이후 용적률이 높은 용도지역으로 변경된 지역 : 변경 없음

※ 특별계획(가능)구역은 세부개발계획 수립(변경) 시 금회 용적률 체계 개편 적용

- 허용용적률을 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조에 따른 용적률보다 하향하여 별도로 정한 지역
 - 기준용적률 : 변경 전 허용용적률 이하
 - 허용용적률 : 기준용적률의 1.1배 이하
 - 상한용적률 : 법적용적률의 2배 이하

구 분		기 정			변 경		
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	기준용적률	허용용적률	상한용적률
일반 상업지역	이면부	500%	700%	법적용적률의 2배 이하	700%	770%	법적용적률의 2배 이하

- 용도지역 변경이 있는 지역 (1991.05.01. ~ 2000.07.01. 결정 또는 변경) : 해당 없음
- 특별계획(가능)구역, 2000.07.01. 이후 용적률이 높은 용도지역으로 변경된 지역 : 변경 없음
 - ※ 특별계획(가능)구역은 세부개발계획 수립(변경) 시 금회 용적률 체계 개편 적용

(이 하 여 백)

② 허용용적률 인센티브 계획

○ 금회 용적률 계획이 변경되는 지역의 허용용적률 인센티브에 관한 사항 : 변경

- 지정 : 지구단위계획구역 별 허용용적률 인센티브 결정 사항
- 변경

인센티브 항목		산정기준	계획기준
구분	유형		
스마트 도시	UAM시설	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정
	첨단기술 테스트베드		
	스마트산업육성		
탄소 중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우(기후환경본부 방침 연동 적용)
	저영향 개발	기준용적률×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수
디자인 혁신	특색있는 건축설계	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정
	공공시설 연계 경관사업		
	유니버설 디자인 도입	기준용적률×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03
녹지 생태 도심	입체녹지조성	기준용적률×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시
	공공보행통로 설치	기준용적률×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시
지역 맞춤형	역사문화 특성 보전	기준용적률×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정
	지역특화용도 도입		
	전선지중화 설치		

■ 운영 기준

- 관련 법률 또는 정책에 따른 의무사항은 허용용적률 인센티브 대상에서 배제
- 유사한 계획요소가 중복되는 경우, 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가
- 계획기준 준수 시 적용 가능한 다음의 항목은 해당 인증기관의 적정성 인증을 받은 경우 적용 가능
 - 지열 등 신재생에너지 설치, 저영향 개발, 유니버설 디자인 도입, 입체녹지 조성, 공공보행통로 설치
- 세부 설치기준 및 산정요율을 결정해야하는 다음의 항목은 구체적인 인센티브 기준을 마련하여 시장 서면 동의를 통해 인센티브 적용 여부 결정 (다만, 지구단위계획 변경을 통해 인센티브에 관한 구체적인 기준을 마련한 경우 적용 가능)
 - UAM시설, 첨단기술 테스트베드, 스마트산업육성, 특색있는 건축설계, 공공시설 연계 경관사업, 역사문화 특성 보전, 지역특화 용도 도입, 전선지중화 설치
- 지역특성을 고려하여 허용용적률 인센티브 항목을 추가하거나 산정기준과 계획기준을 변경 또는 구체적인 기준을 마련하는 경우, 지구단위계획의 (경미한)변경 절차를 거쳐 허용용적률 인센티브 변경 가능 (단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함)
- ※ 특별계획(가능)구역은 세부개발계획 수립(변경) 시 금회 허용용적률 인센티브 항목 적용 가능

③ 상한용적률 인센티브 계획

○ 국토계획법에 따른 상한용적률 인센티브 : 변경

- 지정 : ‘공공시설등 제공’ 또는 ‘지하철출입구등 건물 또는 대지 내 설치’에 따른 상한용적률 인센티브 결정 사항

(상한용적률 인센티브에 관한 사항이 결정되어있지 않은 경우 포함)

- 변경

1) 공공시설등 제공

① 산정식

- 공공시설등 기부채납을 포함할 경우 상한용적률 산정기준은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」에 따름

$$\text{상한용적률} = \text{허용용적률}^* \text{ or } \text{기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 1.0^{**} \times \alpha \text{현금} \cdot \text{건축물})$$

- 인센티브 계수 적용 : 토지 1.3, 건축물 1.0, 현금 1.0
 - * 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 3-8-2에 따른 인센티브를 제외한 법적용적률 적용
 - ** 건축물 계수 완화(1.2적용) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 市도시재정비 위원회에서 인정하는 경우
- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률
 - 사업부지의 용적률과 공공시설제공 부지의 용적률은 지구단위계획으로 결정한 허용용적률로 적용 (다만 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우 「도시계획조례 시행규칙」에서 정한 허용용적률로 봄)
 - 사업부지 및 공공시설 제공부지에 각각의 용도지역이 있는 경우 평균용적률(용적률 적용이 다른 부지 면적으로 가중평균한 용적률)을 산정하여 적용함
 - 공공시설 제공부지는 용도지역이 상향 또는 하향 조정되는 경우 변경 전 허용용적률을 적용함
- α 토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
- α 건축물이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
- α 현금이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

② 운영 기준

- 금회 변경 결정고시 이전에 공공시설등 기부채납이 포함되어 종전 지구단위계획 결정 내용에 따라 사업계획 승인 또는 인·허가를 받아 진행중인 사업은 변경 전 규정을 적용할 수 있음
- 건축물·현금 기부채납이 포함된 도시관리계획을 변경하는 경우, 건축물·현금 기부채납 총량이 종전과 동일하거나 그 이하인 경우에는 종전 규정을 적용하며, 초과하는 부분에 대해서는 금회 결정(변경)을 적용

2) 지하철출입구등 건물 또는 대지 내 설치

- ① 도시계획조례 제51조제2항에 따라 지하철출입구·환기구·배전함(지하철출입구등)을 건물 또는 대지내 설치 시 인센티브 제공
- 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우
- 지하철출입구등 연결을 위한 통로를 설치·제공하는 경우(공공도로 상하부 설치)

② 완화량은 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 다음의 산식에 따라 산정

- 대지에 설치할 경우 : 허용용적률* X (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적 / 대지면적) 이내
- 건물에 설치할 경우 : 허용용적률* X (지하철출입구 또는 환기구의 연면적 / 건물 연면적) 이내
 - * 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 3-8-2에 따른 인센티브를 제외한 법적용적률 적용
- 연결통로 공사비 : ‘공공시설등 제공 시 인센티브 산정기준’에 따라 공사비를 환산부지면적으로 환산하여 산정하되, 계수는 1.2로 적용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 이외의 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브 : 변경
 - 지정 : 다음 항목에 해당하는 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브 결정 사항 (다른 법률에 따른 상한 용적률 인센티브가 결정되어있지 않은 경우 포함)
 - 변경

1) 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브

① 항목

- 「건축법」에 따른 공개공지등 설치
- 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 건축물의 에너지효율등급 인증 및 녹색건축 인증, 제로에너지 건축물인증, 재활용건축자재사용 시
- 「주택법」에 따른 장수명주택 인증 시
- 「건축법」에 따른 특별건축구역 (건축위원회에서 인정하는 경우)
- 「지능형건축물 인증기준」에 따른 지능형건축물 인증 시
- ② 산정식 : 상한용적률 = 허용용적률 + 법적용적률 X 용적률 완화 비율
- 법적용적률 : 조례 제48조, 제49조제3항, 제50조제1호 및 제2호와 제51조제2항제2호에 따른 용도지역 용적률 (용도지역 상향 시, 변경 전 용도지역 용적률 적용)
- 용적률 완화 비율 : 해당 법률(기준)에서 정한 용적률 완화 비율

2) 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브 운영에 관한 사항

- 관계 법령 등에 따른 용적률 완화 기준 준수
- 관련 법률 또는 정책에 따른 의무사항은 상한용적률 인센티브 대상에서 배제 (예: 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 의무면적, 서울시녹색건축물 설계기준에 따른 에너지효율등급 인증 등)
- 유사한 계획요소가 중복되는 경우, 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가
- 사업부지 내 공공시설등 제공에 따른 상한용적률 우선 적용
 - 지구단위계획으로 정한 공공시설등 설치계획이 있거나 공공시설등 설치가 필요한 경우, 해당 계획을 우선 적용
 - 지구단위계획 결정 전 지역 내 필요 공공시설등(기반시설, 공공임대주택 등)에 대한 상위 및 관련계획 부합 여부 확인
 - 역세권 지역은 환기구, 지하철출입구 신설 또는 이전을 우선 검토
- 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브를 중첩하여 적용하는 경우, 용도지역별 용적률 최대한도의 1.2배 이내 적용
- 준공업지역 내 「건축법」에 따른 공개공지등 설치, 「건축법」에 따른 특별건축구역에 따라 용적률 완화에 관한 계획이 수립되어있는 경우, 기존의 계획기준 유지
- 상한용적률 항목 중첩적용으로 「국토계획법 시행령」 제85조에 따른 용도지역별 용적률 최대한도 (상업지역의 경우 법적용적률 +200%p) 초과 시, 市도시재정비위원회 심의를 통해 기반시설 적정성 등 검토
 - 市도시재정비위원회 심의 전 기반시설 총분여부 검토 및 기부채납 통합관리시스템 사전 수요조사 시행

② 상업지역·준주거지역 건축물의 비주거용도 비율 적용 기준 (신설)

- 건축물의 비주거 용적률 비율 기준(용적률의 10%)은 향후 사회 및 상업 구조 변화로 인한 상업공간 필요면적 급감에 대응을 위해 당해 지구단위계획 상 별도 규정에도 불구하고 미적용할 수 있음

- 도시계획조례에 따른 비주거 비율은 해당 규정에 따름

※ ‘존치지역 민간부문 지구단위계획 시행지침’ 상 준주거지역 내 주거,오피스텔 제한규정 삭제

③ 관광숙박 특화 계획 (신설)

① 관광숙박 특화구역의 지정

1) 관광숙박 특화구역(한시)

- 교통 접근성이 양호하고 기타 상권이 활발하게 형성된 상업지역
- 완화 적용기간은 결정고시일로부터 2029년 1월 4일까지 건축허가를 신청한 경우에 한함(「도시계획조례」 제51조제2항제1호 사목의 존속기간 적용)

구분	구역명	구역면적(㎡)	자치구	위치	결정 내용
1	망우지구	505,606.4	중랑구	상봉1·2동, 망우본동 일원	관광숙박 특화구역 (한시)지정

② 관광숙박 특화구역 내 용적률 계획 및 상한용적률 인센티브 계획

1) 적용기준

- 관광숙박 특화구역 내에서 「서울특별시 도시계획조례」 제51조제2항1호다목에 따른 관광 숙박시설 건립 시 지정 지구단위계획으로 결정된 용적률에도 불구하고 ‘관광숙박시설 건립시 용적률 계획’을 적용할 수 있음
- 관광숙박시설 건립 시 용적률 계획 및 상한용적률 인센티브 계획을 적용하는 경우, 개별 건축 인허가 이전에 서울시 재정비촉진과와 사전 협의 추진
- 특별계획(가능)구역은 세부개발계획 수립(변경) 시 ‘관광숙박시설 건립 시 용적률 계획’ 적용 가능
- 해당 지구단위계획에서 허용하는 상한용적률 항목은 관광숙박시설 건립 시 상한 용적률과 중첩 적용 가능하며, 이 경우 「국토계획법」 제78조제7항 등 관련규정 준수
- 관련 법령 및 조례, 지구단위계획 수립기준 등이 개정되는 경우, 개정된 규정을 적용

2) 관광숙박시설 건립 시 용적률 계획

○ 2000.07.01. 이전에 용도지역이 결정되었거나 변경된 지역

구분		관광숙박시설 건립 시			
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
				관광숙박시설	공공시설등 제공
상업지역	일반상업	800%이하	800%이하	1,040%이하	법적용적률의 2배이하

○ 2000.07.01. 이후 용적률이 높은 용도지역으로 변경된 지역

2000.07.01.이후 용적률이 높은 용도지역으로 변경된 지역 용적률 계획 예시							
망우 지구단위계획구역							
구분	기정			관광숙박시설 건립 시			
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	기준용적률	허용용적률	공공시설등 제공	관광 숙박시설
일반주거 → 근린상업	300%이하	500%이하	600%이하	300%이하	500%이하	600%이하	780%이하
일반주거 → 일반상업	300%이하	630%이하	800%이하	300%이하	630%이하	800%이하	1,040%이하
준주거 → 일반상업	400%이하	660%이하	800%이하	400%이하	660%이하	800%이하	1,040%이하

3) 관광숙박시설 건립 시 상한용적률 인센티브 계획

구분	주요 내용											
산정방법	관광숙박시설 상한용적률 = 허용용적률 + 법적용적률 × 용적률 완화 비율 • 법적용적률은 「도시계획조례」 제48조, 제49조제3항, 제50조제1호에 따른 용도지역 용적률을 말함(용도지역 상향 시, 변경 후 용도지역 용적률, 「도시계획조례」 제51조제2항제1호 사목의 존속기간 종료 시까지) • 용적률 완화 비율은 최대 30퍼센트 범위 이내 ‘관광숙박시설 건립 관련 지구단위계획 수립 기준’에 따라 다음의 기준을 적용하여 산정 • 「호텔업등급결정업무 위탁 및 등급결정에 관한 요령」에 따른 호텔업등급평가기준의 3성급 이상에 해당하는 객실, 부대시설 등 확보 (단, 「관광진흥법 시행규칙」 제25조의 호텔업등급 결정 대상에 한하며, 관광수요가 높은 지역 등 필요한 경우 도시재정비위원회 자문을 거쳐 완화가능)											
	<table><tr><th rowspan="2">항목</th><th colspan="3">처리기준 및 계수*</th></tr><tr><th>0.8</th><th>0.9</th><th>1.0</th></tr><tr><td>객실비율</td><td>70% 미만</td><td>(직선보간 적용)</td><td>80% 이상</td></tr></table>	항목	처리기준 및 계수*			0.8	0.9	1.0	객실비율	70% 미만	(직선보간 적용)	80% 이상
	항목		처리기준 및 계수*									
0.8		0.9	1.0									
객실비율	70% 미만	(직선보간 적용)	80% 이상									
	※ 계수* : 기존 모델을 관광숙박시설로 개발하는 경우 최대 완화범위 적용 가능 ※ 객실 비율이 70% 이상 80% 미만인 경우, 최저계수부터 직선보간법(이웃한 두 점 사이를 1차식으로 보간하는 선형보간)에 따라 산정 ※ 객실 비율은 전체 연면적에 대한 객실 사용 바닥면적 합계로서 호텔 운영을 위한 주차장, 기계실/전기실 지원시설 및 복도, 화장실의 공용 면적은 객실 연면적에 포함 ※ 모델은 「건축법 시행령」 별표1 제15호에 따른 일반숙박시설로서 한국표준 산업분류에 따른 숙박업 중 여관, 모텔, 여인숙 등으로 운영 중인 경우를 말함 ※ 복합건축물(관광숙박시설 포함) 건립 시에는 관광숙박시설 연면적 비율에 대해서만 용적률 완화를 적용하고, 증축 시에는 증축되는 관광 숙박시설의 객실 연면적 비율에 따라 용적률 완화를 적용함											
비고	• 관광숙박시설 건립기준, 버스 주차차 유도기준, 교통처리방안 등은 「서울시 지구단위계획 수립기준」의 ‘관광숙박시설 건립 관련 지구단위 계획 수립기준’을 준수함											

③ 관광숙박 특화구역 내 건폐율·높이·최대개발규모 완화 사항

- 관광숙박 특화구역 내에서 관광숙박시설 건립 시 서울시 재정비촉진과 협의를 통해 건폐율, 높이, 최대개발규모 완화 적용 가능 (건폐율 완화와 높이 완화는 중복 적용 불가. 단, 기존 호텔을 관광숙박시설로 개발하는 경우 시 재정비촉진과 협의를 통해 중복적용 가능)

적용구역	완화사항	완화범위
관광숙박 특화구역	건폐율	「국토계획법 시행령」 제46조제4항에서 허용하는 범위 이내
	높이	지구단위계획으로 결정된 최고높이의 1.3배 이내
	최대개발규모	지구단위계획으로 결정된 최대개발규모 미적용

④ 지구단위계획의 경미한 결정(변경)에 관한 사항

○ 지구단위계획의 경미한 결정(변경)에 관한 사항 : 변경

- 지정 : 지구단위계획의 경미한 결정(변경)에 관한 사항이 결정되어 있는 경우
- 변경

- 기존에 결정된 지구단위계획의 경미한 결정(변경)에 관한 사항 유지
- 허용용적률 인센티브에 관한 다음의 사항 (단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함)
 - 지역 특성을 고려한 계획유도 항목을 추가하는 경우
 - 계획기준 변경 또는 산정요율 결정이 필요한 경우

※ 본 열람공고는 금회 변경되는 사항에 관한 것으로 그 외 기 결정된 사항은 변경없음

III. 관계도서 : 생략 (공람장소에 비치된 도서로 갈음)

마. 관련서류 : 중랑구청 도시계획과에 비치 및 열람 가능

- 공람도서는 평일 09:00~18:00까지 열람 가능 합니다.

바. 의견제출 : 공람기간 내 중랑구청 도시계획과로 직접 또는 우편 제출

- 공람의견서 서식 : 별첨양식 참조
- 우편주소 : (우 02043) 서울특별시 중랑구 봉화산길 179 (신내동) 중랑구청 도시계획과

※ 우편에 의한 공람의견서는 2026. 08. 13. 도착분까지 의견서로 반영합니다.

아. 문 의 처 : 중랑구청 도시계획과(☎ 02-2094-2194)

<별첨 - 공람의견서>

공 란 의 견 서

공 고 명	상봉재정비촉진계획 변경(안) 재공람 공고			
공람기간 (제출기간)	2026.07.30. ~ 08.13.			
소 유 물 건	건 물			
	토 지			
의 견 제출인	성 명		생년월일	년 월 일
	주 소		전화번호	
공 란 의 견				

2026. . .

중랑구청장 귀하