

상봉 재정비촉진지구 재정비촉진계획(준치관리구역 지구단위계획) 변경 결정(안) 공람 공고

1. 서울특별시고시 제1996-216호(1996.8.1)로 망우지구단위계획구역 결정, 서울특별시고시 제2000-235호(2000.8.16)로 망우지구단위계획 결정, 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19)로 상봉재정비촉진지구 지정, 서울특별시고시 제2008-157호(2008.5.8) 및 서울특별시고시 제2008-430호(2008.11.27), 서울특별시고시 제2009-312호(2009.8.13), 서울특별시고시 제2011-325호(2011.11.3), 서울특별시고시 제2013-78호(2013.3.21), 서울특별시고시 제2013-159호(2013.5.30), 서울특별시고시 제2013-367호(2013.10.31), 서울특별시고시 제2014-43호(2014.2.6), 서울특별시고시 제2014-128호(2014.4.3), 서울특별시고시 제2014-241호(2014.6.26), 서울특별시고시 제2014-375호(2014.11.6), 서울특별시고시 제2015-99호(2015.4.16), 서울특별시고시 제2015-205호(2015.7.16), 서울특별시고시 제2015-298호(2015.9.24), 서울특별시고시 제2017-174호(2017.5.25), 서울특별시고시 제2017-402호(2017.11.16), 서울특별시고시 제2020-31호(2020.1.23)로 변경 결정된 중랑구 상봉재정비촉진지구에 대하여, 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항 [별표3](상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률)에 따라 상업지역내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률에 대한 사항과 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 임대주택 추가 확보시 주거용으로 사용되는 부분의 용적률을 완화하는 사항을 적용할 수 있도록 망우지구 지구단위계획을 일부 변경하고자
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조, 「서울특별시 도시계획조례」 제7조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조, 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제9조 규정에 따라 주민 및 이해관계인의 의견청취를 위하여 다음과 같이 공고하고 관련도서를 열람합니다.
3. 본 재정비촉진계획(준치관리구역 지구단위계획) 변경 결정(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 열람기간 내에 서면으로 도시계획과에 제출하여 주시기 바랍니다.

2020년 05월 14일

서울특별시 중랑구청장

가. 공람기간 : 2020. 5. 14. ~ 5. 28.

나. 공람장소 : 서울특별시 중랑구 봉화산로 179 중랑구청 도시계획과 (☎02-2094-2194)

다. 공람사유 : 상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경

라. 공람내용 : 상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정(안)

I. 지구단위계획 결정(변경)(안)

① 지구단위계획구역

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	증·감	변경후		
기정	망우지구 지구단위계획구역	상봉 1·2동, 망우본동 일대	505,597.9	-	505,597.9	서울특별시고시 제2000-235호 (2000.8.16)	

② 존치관리구역에 대한 지구단위계획 결정(변경)(안)

가. 건축물 용적률 계획지침

1) 상업지역

가) 임대주택 추가 미확보시 주거부분 용적률

- 상업지역 내 주거복합건축물의 주거와 용도 비율은 도시계획 조례 제55조제3항 [별표3]제1호가목에 따라 전체 연면적의 20% 이상으로 적용한다. (단, 비주거용도 비율에 대해 별도 계획이 수립된 경우 해당 계획 내용을 준수한다.)
- 도시계획 조례 제55조제3항 [별표3] 제2호가목에 따라 상업지역 내 주거복합건축물의 용적률 중 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 다음의 산식 이하로 적용한다.

주거용으로 사용되는 부분의 용적률 = (주거부분 용적률(400%/상업지역 용적률) × 지구단위계획 허용용적률 * 도시계획 조례 제55조제3항 [별표3] 제2호가목에 따라 주거용으로 사용되는 부분의 용적률 (주거용 부대시설의 용적률을 포함한다)은 400퍼센트 이하 **도시계획 조례 제 55조제1항7호부터 9호까지의 용적률	용도지역	조례상용적률	주거부분용적률
	일반상업지역	800%	400%
	근린상업지역	600%	400%
	주거부분용적률(조례용적률 대비)		
50% { 주거 400% 비주거 400%	= 400% ÷ 800% = 50%		= 400% ÷ 600% = 66.7%
			67% { 주거 400% 비주거 200%

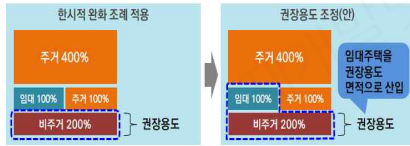
나) 임대주택 추가 확보시 주거부분 용적률(한시적)

- 도시계획 조례 제55조제3항 [별표3] 제2호가목에 따라 「공공주택 특별법」 제2조제1호 가목, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 임대주택 추가 확보시 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 다음의 산식 이하로 적용한다.
 - 임대주택 추가 확보에 따라 허용용적률 인센티브 계획에서 권장용도 면적을 준수하기 어려운 경우 임대주택 추가 확보에 따라 증가되는 면적 중 임대주택 확보 면적'을 부족한 권장용도 면적에 포함하여 산정할 수 있다.

임대주택 추가 확보시 주거용으로 사용되는 부분의 용적률= (주거부분 용적률(500%~600%)/상업지역 용적률)×지구단위계획 허용용적률 도시계획 조례 제55조제3항 [별표3] 제2호가목에 따라 임대주택 추가 확보시 (증가하는 용적률의 2분의 1에 해당하는 용적률) 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 중심상업지역 및 역사도심을 제외한 일반상업지역은 600퍼센트 이하, 역사도심 내의 일반상업지역과 근린상업지역은 500퍼센트 이하 도시계획 조례 제 55조제1항7호부터 9호까지의 용적률	용도지역	조례상용적률	한시 완화 주거부분용적률
	일반상업지역	800%	600%
	근린상업지역	600%	500%
	주거부분용적률(조례용적률 대비)		
75% { 주거 400% 임대+주거 200% 비주거 200%	= 600% ÷ 800% = 75%		= 500% ÷ 600% = 83.3%
			83% { 주거 400% 임대+주거 100% 비주거 100%

<임대주택 확보시 구역별 권장용도 면적 산정예시>

△△ 지구단위계획구역						
용도지역	권장용도 확보비율	허용 용적률	주거 용적률	임대주택 추가확보시 주거용적률	임대주택 추가확보시 주거부분 증가용적률	임대주택 추가확보시 비주거용적률
일반상업지역	30%	800%	400%	600%	200%	200%



- 권장용도 도입 가능한 비주거 용적률 = $800\% \times 30\% = 240\%$
- 권장용도 부족분 = $240\% - 200\% = 40\%$
- 임대추가 추가 확보에 따른 증가되는 면적 중 임대주택 확보 면적을 권장용도 부족분 40%에 해당하는 면적에 포함하여 산정

[산정근거]

연번	용적률(기준/허용/상한)	주거용으로 사용되는 부분의 용적률	
		임대주택 추가 미확보시	임대주택 추가 확보시
1	일반상업지역		
	기준용적률	주거용으로 사용되는 부분의 용적률	주거용으로 사용되는 부분의 용적률
	허용용적률	$= (400\% / 800\%) \times 800\%$	$= (600\% / 800\%) \times 800\%$
2	일반상업지역		
	기준용적률	$= 400\% \text{이하}$	$= 600\% \text{이하}$
	허용용적률		
3	일반상업지역		
	기준용적률	$= (400\% / 800\%) \times 700\%$	$= (600\% / 800\%) \times 700\%$
	허용용적률	$= 350\% \text{이하}$	$= 525\% \text{이하}$
4	일반상업지역		
	기준용적률	$= (400\% / 800\%) \times 630\%$	$= (600\% / 800\%) \times 630\%$
	허용용적률	$= 315\% \text{이하}$	$= 472.5\% \text{이하}$
5	일반상업지역		
	기준용적률	$= (400\% / 800\%) \times 680\%$	$= (600\% / 800\%) \times 680\%$
	허용용적률	$= 340\% \text{이하}$	$= 510\% \text{이하}$
6	근린상업지역		
	기준용적률	$= (400\% / 600\%) \times 450\%$	$= (500\% / 600\%) \times 450\%$
	허용용적률	$= 300\% \text{이하}$	$= 375\% \text{이하}$
7	근린상업지역		
	기준용적률	$= (400\% / 600\%) \times 500\%$	$= (500\% / 600\%) \times 500\%$
	허용용적률	$= 333.5\% \text{이하}$	$= 416.5\% \text{이하}$

- 특별계획구역은 세부개발계획 수립 시 상기한 “「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항 [별표 3](상업지역내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률)에 대한 지구단위계획 적용 기준”을 적용하되 도시재정비위원회 심의를 통하여 결정한다.
 - 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 따른 재정비촉진사업으로 추진하는 경우 “재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준(2019.3.12) 및 세부기준(2019.7.30)”을 적용한다.
- 주변 교통의 영향 등을 고려하여 필요한 경우 자치구 건축위원회 자문(심의)을 거쳐야 한다.
 - ※ 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7903호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.