

◆ 서울특별시고시 제2025-320호

상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정 및 지형도면 고시

1. 서울특별시 고시 제2006-357호(2006.10.19.)로 상봉재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시 고시 제2009-312호(2009.08.13.) 및 서울특별시 고시 제2011-325호(2011.11.3.), 서울특별시 고시 제2013-78호(2013.03.21.), 서울특별시 고시 제2013-159호(2013.05.30.), 서울특별시 고시 제2013-367호(2013.10.31.), 서울특별시 고시 제2014-43호(2014.02.06.), 서울특별시 고시 제2014-128호(2014.04.03.), 서울특별시 고시 제2014-241호(2014.06.26.), 서울특별시 고시 제2014-375호(2014.11.6.), 서울특별시 고시 제2015-99호(2015.04.16.), 서울특별시 고시 제2015-205호(2015.07.16.), 서울특별시 고시 제2015-298호(2015.09.24.), 서울특별시 고시 제2017-174호(2017.05.25.), 서울특별시 고시 제2017-402호(2017.11.16.), 서울특별시 고시 제2019-158호(2019.05.23.), 서울특별시 고시 제2019-404호(2019.12.12.), 서울특별시 고시 제2020-31호(2020.01.23.), 서울특별시 고시 제2020-152호(2020.04.16.), 서울특별시 고시 제2020-300호(2020.07.16.), 서울특별시 고시 제2020-462호(2020.11.19.) 서울특별시 고시 제2020-598호(2020.12.31.), 서울특별시 고시 제2021-124호(2021.03.11.), 서울특별시 고시 제2021-258호(2021.06.10.), 서울특별시 고시 제2021-421호(2021.07.29.), 서울특별시 고시 제2021-608호(2021.11.04.), 서울특별시 고시 제2022-139호(2022.03.31.), 서울특별시 고시 제2022-180호(2022.04.21.), 서울특별시 고시 제2022-315호(2022.07.21.), 서울특별시 고시 제2022-463호(2022.12.01.), 서울특별시 고시 제2023-245호(2023.06.15.), 서울특별시 고시 제2023-264호(2023.06.29.), 서울특별시 고시 제2023-590호(2023.12.28.), 서울특별시 고시 제2024-368호(2024.07.25.), 서울특별시 고시 제2025-81호(2025.02.13.) 등으로 변경 결정된 상봉재정비촉진계획에 대하여 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제12조 제1항 및 제2항 규정에 의거 재정비 촉진계획을 변경 결정하고, 같은 법 제12조 제3항, 같은 법 시행령 제15조의 규정에 따라 이를 고시하며, 같은 법 제13조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시합니다
2. 상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정에 대하여 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 6월 19일

서울특별시장

가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 (변경없음)

명칭	유형	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	증·감	변경		
상봉 재정비 촉진지구	주거지형	종량구 망우동, 상봉동 일대	505,604.2	-	505,604.2	서울특별시고시 제2006-357호 (2006.10.19.)	

나. 재정비촉진사업의 완료 목표연도(변경)

- 기정 : 2027년
- 변경 : 2029년

다. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음

라. 상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용계획에 관한 계획(변경)

구분		면적 (㎡)			비율(%)	비고
		기정	증·감	변경		
합계		505,604.2	-	505,604.2	100.0%	
계		312,165.4	-	312,165.4	61.74%	
주거 용지	소계	168,572.8	-	168,572.8	33.62%	
	도심주거	74,722.8	-	74,722.8	15.06%	
	주거복합	93,850.0	-	93,850.0	18.56%	
상업 용지	소계	62,144.0	-	62,144.0	12.29%	
	대형판매	19,428.0	-	19,428.0	3.84%	
	근린상업서비스	42,716.0	-	42,716.0	8.45%	
복합 용지	소계	78,775.5	-	78,775.5	15.58%	
	상업·업무·숙박	78,775.5	-	78,775.5	15.58%	
기타	소계	2,673.1	-	2,673.1	0.53%	
	종교	2,673.1	-	2,673.1	0.53%	
계		191,387.5		191,387.5	37.85%	
계획 기반 시설	사회복지시설	1,506.7		1,506.7	0.30%	
	광장	2,340.7	-	2,340.7	0.46%	
	공공공지	1,927.0	-	1,927.0	0.38%	
	보행자전용도로	227.0	-	227.0	0.04%	
	철도	15,375.3	-	15,375.3	3.04%	
	도로	170,313.3	-	170,313.3	33.69%	
	주차장	179.8		179.8	0.04%	
	여객자동차터미널 및 공공정차	1,569.0	1,569.0	-	-	폐지
	문화시설	-	+ 1,569.0	1,569.0	0.31%	신설
	문화시설 (입체적 도시계획시설)	-	-	-	-	상봉7촉진구역 내 입체적 도시계획시설(문화시설) 결정 (연면적 : 6,047.53㎡)

						<table><tr><th>위 치</th><th>세 부 용 도</th><th>면적(㎡)</th></tr><tr><td>지하1층</td><td>주차장</td><td>2,628.19</td></tr><tr><td>지상1층</td><td>어린이집</td><td>814.07</td></tr><tr><td>지상2층</td><td>여성문화복지센터</td><td>904.73</td></tr><tr><td>지상3층</td><td>어린이종합체험관</td><td>1,700.54</td></tr></table>	위 치	세 부 용 도	면적(㎡)	지하1층	주차장	2,628.19	지상1층	어린이집	814.07	지상2층	여성문화복지센터	904.73	지상3층	어린이종합체험관	1,700.54
위 치	세 부 용 도	면적(㎡)																			
지하1층	주차장	2,628.19																			
지상1층	어린이집	814.07																			
지상2층	여성문화복지센터	904.73																			
지상3층	어린이종합체험관	1,700.54																			
공공청사 (입체적 도시계획시설)	-	-	-	-	-	<table><tr><td colspan="3">특별계획구역7 내 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정 (연면적 : 2,320.57㎡)</td></tr><tr><th>위 치</th><th>세 부 용 도</th><th>면적(㎡)</th></tr><tr><td>지상1층</td><td>가족지원센터/ 공공업무시설</td><td>1,026.27</td></tr><tr><td>지상2층</td><td>가족지원센터</td><td>1,294.30</td></tr></table>	특별계획구역7 내 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정 (연면적 : 2,320.57㎡)			위 치	세 부 용 도	면적(㎡)	지상1층	가족지원센터/ 공공업무시설	1,026.27	지상2층	가족지원센터	1,294.30			
특별계획구역7 내 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정 (연면적 : 2,320.57㎡)																					
위 치	세 부 용 도	면적(㎡)																			
지상1층	가족지원센터/ 공공업무시설	1,026.27																			
지상2층	가족지원센터	1,294.30																			

2) 인구·주택수용계획(변경없음)

3) 기반시설 설치계획(변경)

○ 촉진지구 기반시설계획(변경)

구 분		현 황(㎡)		계 획(㎡)				비 고
				기 정	증 · 감	변 경		
교통 시설	도 로	148,052.2	(29.28%)	170,060.3	-	170,060.3	(33.63%)	-
	주차장	-		179.8	-	179.8	(0.04%)	
	철도시설	15,375.3	(3.04%)	15,375.3	-	15,375.3	(3.04%)	-
	여객자동차 터미널	29,204.9	(5.78%)	1,569.0	-1,569.0	-	-	폐 지
	보행자도로	-	-	227.0	-	227.0	(0.04%)	-
	소 계	192,632.4	(38.10%)	187,411.4	-1,569.0	185,842.4	(36.75%)	상봉9 기부채납 삭제
도시 공간 시설	사회복지시설	-		1,506.7	-	1,506.7	(0.30%)	
	광 장	-		2,340.7	-	2,340.7	(0.46%)	-
	문화시설	-		-	+1,569.0	+1,569.0	(0.31%)	신 설
	공공공지	1,099.0	(0.22%)	1,927.0	-	1,927.0	(0.38%)	
	공공청사/ 사회복지시설	-		-	-	-	-	특별계획구역7 내 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정

구 분		현 황(㎡)		계 획(㎡)				비 고														
				기 정	증·감	변 경																
	(입체적 도시계획시설)							(연면적 : 2,320.57㎡) <table><tr><th>위 치</th><th>세 부 용 도</th><th>면적(㎡)</th></tr><tr><td>지상1층</td><td>가족지원센터 /공공업무시설</td><td>1,026.27</td></tr><tr><td>지상2층</td><td>가족지원센터</td><td>1,294.30</td></tr></table>	위 치	세 부 용 도	면적(㎡)	지상1층	가족지원센터 /공공업무시설	1,026.27	지상2층	가족지원센터	1,294.30					
	위 치	세 부 용 도	면적(㎡)																			
	지상1층	가족지원센터 /공공업무시설	1,026.27																			
지상2층	가족지원센터	1,294.30																				
문화시설 (입체적 도시계획시설)	-	-	-	-	-	-	상봉7축진구역 내 입체적 도시계획시설(문화시설) 결정 (연면적 : 6,047.53㎡) <table><tr><th>위 치</th><th>세 부 용 도</th><th>면적(㎡)</th></tr><tr><td>지하1층</td><td>주차장</td><td>2,690.05</td></tr><tr><td>지상1층</td><td>어린이집</td><td>631.32</td></tr><tr><td>지상2층</td><td>여성문화 복지센터</td><td>1,405.97</td></tr><tr><td>지상3층</td><td>어린이 종합체육관</td><td>1,320.19</td></tr></table>	위 치	세 부 용 도	면적(㎡)	지하1층	주차장	2,690.05	지상1층	어린이집	631.32	지상2층	여성문화 복지센터	1,405.97	지상3층	어린이 종합체육관	1,320.19
위 치	세 부 용 도	면적(㎡)																				
지하1층	주차장	2,690.05																				
지상1층	어린이집	631.32																				
지상2층	여성문화 복지센터	1,405.97																				
지상3층	어린이 종합체육관	1,320.19																				
소 계		1,099.0	(0.22%)	5,774.4	+ 1569.0	7,343.4	(1.45%)	상봉9 기부채납 신설														
총 계		193,731.4	(38.32%)	193,185.8	-	193,185.8	(38.21%)															

※ 상기 면적비율(%)은 상봉재정비촉진지구 전체 면적(505,604.2㎡) 대비 각 시설별 비중을 나타낸 것임

○ 촉진지구 공공 문화·복지시설 설치계획(변경)

구 분		위 치	연면적(㎡)			비 고															
			기정	증·감	변경																
합 계			15,455.47	+ 2,668.26	18,427.53																
문화 복지 시설 (공공)	문화시설	촉진7구역	6,047.5	-`	6,047.5	상봉7촉진구역 내 입체적 도시계획시설(문화시설) 결정 (연면적 : 6,047.53㎡) <table><tr><th>위 치</th><th>세 부 용 도</th><th>면적(㎡)</th></tr><tr><td>지하1층</td><td>주차장</td><td>2,690.05</td></tr><tr><td>지상1층</td><td>어린이집</td><td>631.32</td></tr><tr><td>지상2층</td><td>여성문화 복지센터</td><td>1,405.97</td></tr><tr><td>지상3층</td><td>어린이 종합체험관</td><td>1,320.19</td></tr></table>	위 치	세 부 용 도	면적(㎡)	지하1층	주차장	2,690.05	지상1층	어린이집	631.32	지상2층	여성문화 복지센터	1,405.97	지상3층	어린이 종합체험관	1,320.19
	위 치	세 부 용 도	면적(㎡)																		
	지하1층	주차장	2,690.05																		
	지상1층	어린이집	631.32																		
	지상2층	여성문화 복지센터	1,405.97																		
	지상3층	어린이 종합체험관	1,320.19																		
소극장 / 갤러리	촉진8구역	2,448.6	-	2,448.6	조성 후 기부채납 완료																
주민커뮤니티시설 (공공청사)	촉진9구역	2,891.8	2,891.80	-	폐 지																
문화시설	촉진9구역	-	+ 5,560.06	5,506.06	건축물로 조성 후 기부채납																
사회복지시설 (키움센터)	촉진10구역	2,050.8	-	2,050.8	건축물로 조성 후 기부채납																
공공업무시설 (공공청사)		특별계획구역7	2,016.77	-	2,016.77	특별계획구역7 내 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정 (연면적 : 2,320.57㎡) <table><tr><th>위 치</th><th>세 부 용 도</th><th>면적(㎡)</th></tr><tr><td>지상1층</td><td>가족지원센터/ 공공업무시설</td><td>1,026.27</td></tr><tr><td>지상2층</td><td>가족지원센터</td><td>1,294.30</td></tr></table>	위 치	세 부 용 도	면적(㎡)	지상1층	가족지원센터/ 공공업무시설	1,026.27	지상2층	가족지원센터	1,294.30						
위 치	세 부 용 도	면적(㎡)																			
지상1층	가족지원센터/ 공공업무시설	1,026.27																			
지상2층	가족지원센터	1,294.30																			

※ 기부채납 대지면적은 건축물 전체 연면적 대비 제공시설 면적을 계산하여 대지비율로 환산

※ 건축물로 기부채납 시 공공시설 이용편의를 고려하여 인접성이 높은 저층부(지하 1층~지상 2층)를 포함하여 수직방향으로 연속되는 공간 배치 및 해당 시설로의 접근성 향상을 위해 전용 출입구 및 전용 엘리베이터 등 전용코어 설치

※ 촉진지구에서 설치하는 문화·복지시설은 향후 건축계획 수립시 위치 및 기부채납 면적 결정

※ 산정기준: 서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준

- 사업시행계획 인가 기준 적용: 촉진 9구역 2022년 기준

- 건축허가 기준 적용: 특별계획 7구역 2024년 기준

○ 촉진지구 민간 문화·복지시설 등 기반시설 설치계획(변경없음)

- 4) 공원·녹지 및 환경보전계획 (변경없음)
- 5) 교통계획 - (도서 참조)
- 6) 경관계획 (변경없음)
- 7) 도시 및 주거환경정비기본계획(변경없음)
- 8) 재정비촉진구역의 지정에 관한사항(변경없음)
- 9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경없음)
- 10) 촉진사업별 용도지구 변경계획 (변경없음)

11) 촉진사업별 건폐율, 용적률 및 높이계획 등 건축계획

○ 건축계획(변경)

－ 기정

<건축계획(기정)>

구 분		주용도	비 주 거(㎡)						주 거(㎡)			건폐율
			판매	업무	교육 연구	문화· 기타	근린생활시설	계	준주택 (오피스텔)	주거 (공동주택)	계	
촉진 구역	상봉7 재정비 촉진구역	주거,오피스텔, 판매,문화	11,815.1 (6.9%)	-	-	6,047.5 (3.5%)	-	17,862.6 (10.4%)	9,572.0 (5.6%)	144,163.3 (84.0%)	153,735.3 (89.6%)	60%
	상봉8 재정비 촉진구역	주거,판매, 업무,교육	101,147.7 (43.4%)	8,264.1 (3.6%)	13,618.5 (5.8%)	2,998.5 (1.3%)	-	126,028.8 (54.1%)	-	106,914.1 (45.9%)	106,914.1 (45.9%)	60%
	상봉9 재정비 촉진구역	판매,업무, 주거,문화,근생	29,170.8 (9.6%)	-	-	507.7 (0.2%)	948.2 (0.3%)	30,626.7 (10.1%)	63,237.7 (20.9%)	208,567.6 (69.0%)	271,805.3 (89.9%)	60%

－ 변경

<건축계획(변경)>

구 분		주용도	비 주 거(㎡)						주 거(㎡)			건폐율
			판매	업무	교육 연구	문화· 기타	근린생활시설	계	준주택 (오피스텔)	주거 (공동주택)	계	
촉진 구역	상봉7 재정비 촉진구역	주거,오피스텔, 판매,문화	11,815.1 (6.9%)	-	-	6,047.5 (3.5%)	-	17,862.6 (10.4%)	9,572.0 (5.6%)	144,163.3 (84.0%)	153,735.3 (89.6%)	60%
	상봉8 재정비 촉진구역	주거,판매, 업무,교육	101,147.7 (43.4%)	8,264.1 (3.6%)	13,618.5 (5.8%)	2,998.5 (1.3%)	-	126,028.8 (54.1%)	-	106,914.1 (45.9%)	106,914.1 (45.9%)	60%
	상봉9 재정비 촉진구역	판매,업무, 주거,문화,근생	25,913.7940 (8.88%)	-	-	2,987.8004 (1.02%)	521.2441 (0.18%)	29,422.8385 (10.08%)	60,877.5357 (20.87%)	201,388.018 (69.04%)	262,265.5537 (89.91%)	60%

※ 주거시설 면적변경은 사업시행계획 인가 내용 반영(중랑구고시 제2022-145호,2022.12.29.)

12) 기반시설 설치비용 분담계획(변경)

- 지정

구 분	구역명	구역 면적 (㎡)	기 반 시 설 면 적 (㎡)									
			계획기반시설 ①					계획기반 시설내 국공유지 ②	기존기반 시설내 국공유지 ③	유상 매입 시설 ④	순부담 면적 (①-②- ③-④)	순 부담률 (%)
			계	도 로	광 장	자동차 정류장	공공 청사 등					
민간 부문 (촉진 계획)	소 계	80,866.1	16,560.1	12,096.7	1,994.4	1,569.0	900.0 (5,600.6)	809.5	1,713.0	-	19,638.1	24.3
	상봉7 재정비촉진구역	14,996.3	1,831.0	1,831.0	-	-	- (3,157.4)	789.6	1,117.8	-	3,081.0	20.5
	상봉8 재정비촉진구역	25,334.6	7,276.7	5,282.3	1,994.4	-	-	-	489.9	-	6,786.8	26.7
	상봉9 재정비촉진구역	28,526.6	5,828.1	4,259.1	-	1,569.0	- (1,512.8)	-	-	-	7,340.9	25.7
	상봉10 재정비촉진구역	12,008.6	1,624.3	724.3	-	-	900.0 (930.3)	19.9	105.3	-	2,429.4	20.2
	소 계	195,614.8	2,532.0	2,532.0	-	-	-	-	-	-	2,914.75	-
민간 부문 (기부 채납)	상봉2 존치관리구역	24,383.4	548.6	548.6	-	-	-	-	-	-	548.6	-
	상봉3 존치관리구역	28,117.3	293.2	293.2	-	-	-	-	-	-	293.2	-
	상봉4 존치관리구역	35,342.7	643.7	643.7	-	-	- (773.45)	390.7	-	-	1,026.45	-
	상봉7 존치관리구역	25,467.7	454.4	454.4	-	-	-	-	-	-	454.4	-
	상봉8 존치관리구역	33,148.1	299.0	299.0	-	-	-	-	-	-	299.0	-
	상봉9 존치관리구역	49,155.6	293.1	293.1	-	-	-	-	-	-	293.1	-

※ 1) 상기 내역 중 공공청사 등 항목 “ () ” 건축시설 면적은 시설 기부채납할 건축물 연면적을 토지면적으로 환산한 면적과 대지 지분을 한한 면적임

2) 서울특별시 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준

- 부지면적 환산을 위한 공공시설등 설치비용 및 부지가역은 지구단위계획 수립 이후 건축허가 시점을 기준으로 산정

3) 사업시행(변경)인가시 구체적 설계내역을 작성하여, 전문기관에 의뢰하여 검증받아 용적률 인센티브를 위한 환산부지 면적 확정 예정임

4) 민간부문(기부채납)의 기반시설 설치비용 분담계획은 각 구역 내 해당 대지의 건축허가 시 기반시설로 결정된 부분을 기부채납하는 조건으로 상한용적률을 부여받게 되고, 이런 과정을 거쳐 해당 가구(블럭) 또는 노선별 기반시설 설치 여건이 갖춰지거나 시설 설치가 시급하다고 판단될 경우 공공(관리청)에서 기반시설 설치공사를 일괄 시행할(필요시 부분별 물건보상에 의한 협의매수로 병행할 수 있음)

- 변경

구 분	구역명	구역 면적 (㎡)	기 반 시 설 면 적 (㎡)									
			계획기반시설 ①					계획기반 시설내 국공유지 ②	기존기반 시설내 국공유지 ③	유상 매입 시설 ④	순부담 면적 (①-②- ③-④)	순 부담률 (%)
			계	도 로	광 장	자동차 정류장	공공 청사 등					
민간 부문 (촉진 계획)	소 계	80,866.1	16,560.1	12,096.7	1,994.4	-	2,469.0 (5,600.6)	809.5	1,713.0	-	19,638.1	24.3
	상봉7 재정비촉진구역	14,996.3	1,831.0	1,831.0	-	-	- (3,157.4)	789.6	1,117.8	-	3,081.0	20.5
	상봉8 재정비촉진구역	25,334.6	7,276.7	5,282.3	1,994.4	-	-	-	489.9	-	6,786.8	26.7
	상봉9 재정비촉진구역	28,526.6	5,828.1	4,259.1	-	-	1,569.0 (1,512.8)	-	-	-	7,340.9	25.7
	상봉10 재정비촉진구역	12,008.6	1,624.3	724.3	-	-	900.0 (930.3)	19.9	105.3	-	2,429.4	20.2
	소 계	195,614.8	2,532.0	2,532.0	-	-	-	-	-	-	2,914.75	-
민간 부문 (기부 채납)	상봉2 존치관리구역	24,383.4	548.6	548.6	-	-	-	-	-	-	548.6	-
	상봉3 존치관리구역	28,117.3	293.2	293.2	-	-	-	-	-	-	293.2	-
	상봉4 존치관리구역	35,342.7	643.7	643.7	-	-	- (773.45)	390.7	-	-	1,026.45	-
	상봉7 존치관리구역	25,467.7	454.4	454.4	-	-	-	-	-	-	454.4	-
	상봉8 존치관리구역	33,148.1	299.0	299.0	-	-	-	-	-	-	299.0	-
	상봉9 존치관리구역	49,155.6	293.1	293.1	-	-	-	-	-	-	293.1	-

※ 1) 상기 내역 중 공공청사 등 항목 “()” 건축시설 면적은 시설 기부채납할 건축물 연면적을 토지면적으로 환산한 면적과 대지 지분을 합한 면적임

2) 서울특별시 공공시설등 기부채납 용역을 인센티브 운영기준

- 부지면적 환산을 위한 공공시설등 설치비용 및 부지가액은 지구단위계획 수립 이후 건축허가 시점을 기준으로 산정

3) 사업시행(변경)인가시 구체적 설계내역을 작성하여, 전문기관에 의뢰하여 검증받아 용역을 인센티브를 위한 환산부지 면적 확정 예정임

4) 민간부문(기부채납)의 기반시설 설치비용 분담계획은 각 구역 내 해당 대지의 건축허가 시 기반시설로 결정된 부분을 기부채납하는 조건으로 상한용적률을 부여 받게 되고, 이런 과정을 거쳐 해당 가구(블럭) 또는 노선별 기반시설 설치 여건이 갖춰지거나 시설 설치가 시급하다고 판단될 경우 공공(관리청)에서 기반시설 설치공사를 일괄 시행함(필요시 부분별 물건보상에 의한 협의매수로 병행할 수 있음)

13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경없음)

14) 단계적 사업추진에 관한 사항(변경)

- 기정

구 분	사업기간			해당 구역	비 고
	추진시기	이주시기	입주시기		
1단계	2007년	2009년	2013년	상봉8재정비촉진구역	
2단계	2019년	2023년	2027년	상봉7재정비촉진구역	
3단계	2020년	2023년	2027년	상봉9재정비촉진구역	
4단계	2021년	2024년	2028년	상봉10재정비촉진구역	

※ 단계별 추진계획은 각 단계의 총량의 범위 및 주민들의 사업 추진의지에 따라서 조정이 가능

- 변경

구 분	사업기간			해당 구역	비 고
	추진시기	이주시기	입주시기		
1단계	2007년	2009년	2013년	상봉8재정비촉진구역	
2단계	2019년	2023년	2027년	상봉7재정비촉진구역	
3단계	2020년	2029년	2029년	상봉9재정비촉진구역	
4단계	2021년	2024년	2028년	상봉10재정비촉진구역	

※ 단계별 추진계획은 각 단계의 총량의 범위 및 주민들의 사업 추진의지에 따라서 조정이 가능

15) 재정비촉진구역별 정비계획(변경)

가) 상봉7재정비촉진구역 : 변경없음

나) 상봉8재정비촉진구역 : 사업완료

다) 상봉9재정비촉진구역 : 변경

(1) 정비구역 위치 및 면적(변경없음)

(2) 정비계획

○ 용도지역 (변경없음)

○ 토지이용계획 (변경)

구 분		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경 후		
구역면적		28,526.6	-	28,526.6	100.0	
획지		22,698.5	-	22,698.5	79.6	
기 반 시 설	소 계	5,828.1	-	5,828.1	20.4	
	도 로	4,259.1	-	4,259.1	14.9	
	여객자동차터미널 및 공공청사	1,569.0	-1,569.0	-	-	폐지
	문화시설	-	+1,569.0	1,569.0	5.5	신설

○ 도시계획시설 설치계획 (변경)

- － 도로 (변경없음)
- － 공공청사 (변경)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	증감	변경		
폐지	①	공공청사	상봉동 83-5 일대	1,569	-1,569	-	서울시 고시 제99호 (2015.04.16.)	여객자동차터미널과 중복결정

－ 자동차정류장 (변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	증감	변경		
폐지	①	자동차 정류장	여객자동차 터미널	상봉동 83-5 일대	1,569	-1,569	-	서울시 고시 제282호 (1981.07.27.)	공공청사와 중복결정

－ 문화시설 (변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	증감	변경		
신설	①	문화시설	국제회의 · 전시	상봉동 83-5 일대	-	+1,569	1,569	-	문화시설 신설 (컨벤션, 공공예식장 등)

● 기부채납 시설 채납행정청(관리청) 지정 조서

구분	시 설 명	대지면적	위치	연면적(㎡) (토지환산면적)	채납관리청
-	문화시설	1,569.0㎡	상봉동 83-5번지 일대	5,560.06㎡ (1,512.8㎡)	중랑구청장 (문화관광과)

○ 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경)
 — 건축시설계획(기정)

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	연면적 (㎡)	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)/ 최고높이
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)						
기정	상봉9 재정비촉진구역	228,526.6	획지1	22,698.5	상봉동 83-1 일대	325,319.10	판매, 업무, 근생, 주거, 문화	60 이하	738 이하	175m이하/ (52층)
			여객자동차터 미널 및 공공청사	1,569.0	상봉동 83-5 일대	여객자동차터미널		환산부지면적 3.0%(855.8㎡) 해당 건축물 제공		
						공공청사		환산부지 2.3%(657㎡) 해당 건축물 제공		
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 건립규모/(건설비율) - 전용면적 60㎡이하 : 254세대 / (25.43%) - 전용면적 60㎡~85㎡이하 : 314세대 / (31.43%) - 전용면적 85㎡초과 : 431세대 / (43.14%) ○ 건립예정 세대수 : 999세대							
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함 ○ 상봉지구 재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름 ○ 건축한계선은 도로경계선으로부터 2~6m ○ 벽면한계선(저층부)는 건축한계선으로부터 3m ○ 벽면한계선(고층부)는 지상6층이상은 건축한계선으로부터 2~10m							
대지내 공지에 관한 계획			○ 대상지 서측~동측 구간 연결 1개소(공공보행통로-1) ○ 대상지 북측~공공보행통로-1 구간 연결 1개소(공공보행통로-2) ○ 구역계 북동측 1개소, 남서측 1개소 공개공지로 지정							

※ 환산부지면적 산정기준 : 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정」 (2020.10.11. 서울시 도시계획국)

※ 도시재정비위원회 심의결과 조건사항(2021.04.06.)

- 임대주택은 중형평형(84㎡)을 추가 확보하고 소형평형(60㎡이하) 임대는 분양 세대수와 동일하게 계획하여 소설믹스를 검토할 것
- 대상지 서측 및 남측 도로는 보행 공간이 대지 내 공지로 계획되어 있으므로 공공 보행에 지장이 없도록 지역권 등을 설정하는 방안을 검토할 것
- 다음 사항은 건축위원회 심의시 논의될 수 있도록 조치할 것
 - 주거등 건축물 평면은 코어가 비대하여 불필요한 공간이 많으며, 채광 및 환기에도 불리하므로 개선된 평면을 설계하여 제시할 것
 - 건축물 포디움 높이(2층)는 건축물의 비례를 고려하여 적정하게 확보하되, 주거를 포디움 상부에 연도형 형태로 배치하는 계획에 대해서도 고려할 것
 - 저층부 판매시설 위치 및 접근 동선은 내부 접근성 위주로 계획되어 있으므로, 가로 활성화 및 외부에서의 접근성이 용이하도록 계획하는 방안을 검토할 것
 - 대상지 서측 건축물 배치하는 가로 경관이 확보될 수 있도록 고층부 벽면 한계선 등을 통해 도로 경계선으로부터 10m 이상 이격하는 방안을 검토할 것

- 건축시설계획(변경)

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	연면적 (㎡)	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)/ 최고높이
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)						
변경	상봉9 재정비촉진구역	228,526.6	획지1	22,698.5	상봉동 83-1 일대	325,319.10	판매, 업무, 근생, 주거, 문화	60 이하	738 이하	175m이하 (52층)
			문화시설	1,569.0	상봉동 83-5 일대	문화시설		환산부지면적 5.3%(1,512.8㎡) 해당 건축물 제공		
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 건립규모/(건설비율) - 전용면적 60㎡이하 : 254세대 / (25.43%) - 전용면적 60㎡~85㎡이하 : 314세대 / (31.43%) - 전용면적 85㎡초과 : 431세대 / (43.14%) ○ 건립예정 세대수 : 999세대							
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함 ○ 상봉지구 재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름 ○ 건축한계선은 도로경계선으로부터 2~6m ○ 벽면한계선(저층부)는 건축한계선으로부터 3m ○ 벽면한계선(고층부)는 지상6층이상은 건축한계선으로부터 2~10m							
대지내 공지에 관한 계획			○ 대상지 서측~동측 구간 연결 1개소(공공보행통로-1) ○ 대상지 북측~공공보행통로-1 구간 연결 1개소(공공보행통로-2) ○ 구역계 북동측 1개소, 남서측 1개소 공개공지로 지정							

※ 환산부지면적 산정기준 : 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정」 (2022년, 사업시행계획인가 년도 기준)

※ 도시재정비위원회 심의결과 조건사항(2025.05.27.)

- 컨벤션홀의 주말 공공예식장 활용과 관련하여 시설배치, 인테리어, 이용 대상 등에 대해 설계 과정(발주 등)에서 市 가족담당관 협의할 것
- 선도·혁신적 디자인의 도시건축을 통해 도시경쟁력을 강화하고 기부채납시설의 공익성 · 공공성 확보를 위해 설계공모 등을 통해 진행할 것
- 설계 시 주말 철두시 교통체계, 버스 진 · 출입 동선, 이용자 동선 등 세부 검토할 것

구분	심의의견	조치계획
1	- 컨벤션홀의 주말 공공예식장 활용과 관련하여 시설배치, 인테리어, 이용 대상 등에 대해 설계 과정(발주 등)에서 市 가족담당관 협의할 것	- 설계 과정(발주 등)에서 市 가족담당관 협의하겠음
2	- 선도·혁신적 디자인의 도시건축을 통해 도시경쟁력을 강화하고 기부채납시설의 공익성·공공성 확보를 위해 설계공모 등을 통해 진행할 것	- 설계공모 등을 통해 기부채납시설의 공익성·공공성 확보하겠음
3	- 설계 시 주말 철두시 교통체계, 버스 진·출입 동선, 이용자 동선 등 세부 검토할 것	- 설계 시 주말 철두시 교통체계, 버스 진·출입 동선, 이용자 동선 등 세부 검토하겠음

○ 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가 예상세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
기정	도시환경정비사업	2021년~2027년	토지등소유자	증) 999	취약요인 없음	
변경	도시환경정비사업	2021년~2029년	토지등소유자	증) 999	취약요인 없음	

○ 가구 및 획지에 관한 사항 (변경)

- 기정

구분	가구	면적	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
기정	-	22,698.5	획지 (상봉동 83-1일대)	22,698.5	
기정	-	1,569.0	여객자동차터미널 (상봉동 83-5 일대)	1,569.0	환산부지면적 3.0% 해당 건축물 제공
			공공청사 (상봉동 83-5 일대)	-	환산부지면적 2.3% 해당 건축물 제공

- 변경

구분	가구	면적	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
기정	-	22,698.5	획지 (상봉동 83-1일대)	22,698.5	
변경	-	1,569.0	문화시설 (상봉동 83-5)	1,569.0	환산부지면적 5.3% 해당 건축물 제공

- 건축물 용도별 비율에 관한 계획 (변경없음)
- 임대주택의 건설에 관한 계획 (변경)

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동 수	연면적(㎡)	세대수	세대규모(전용)	비고
기정	상봉9재정비촉진구역	22,698.5	-	30,255.48	197	85㎡ 미만	
변경	상봉9재정비촉진구역	22,698.5	-	30,255.48	197	85㎡ 미만	임대주택 구분

※ 임대주택 197세대 중 40㎡이하 50세대 재개발의무임대 그 외 147세대 장기전세주택 활용, 장기전세주택 50%이상 미리내집 활용 예정

라) 상봉10재정비촉진구역 : 변경없음

16) 준치지역의 관리 및 정비계획 (변경없음)

18) 도시관리계획 결정(변경)조서

- 가) 재정비촉진지구 결정조서 (변경없음)
- 나) 용도지역 결정조서 (변경없음)
- 다) 용도지구 결정조서 (변경없음)
- 라) 지구단위계획 결정(변경)조서 (변경없음)
- 마) 도시계획시설 결정(변경)조서
 - (1) 도로 결정(변경)조서 (변경없음)
 - (2) 주차장 (변경없음)
 - (3) 공공공지 (변경없음)
 - (4) 광장 (변경없음)
 - (5) 도시철도 (변경없음)
 - (6) 철도 (변경없음)
 - (7) 사회복지시설 (변경없음)
 - (8) 공공청사 결정(변경)조서 (변경)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	증감	변경		
폐지	①	공공청사	상봉동 83-5 일대	1,569	-1,569	-	서울시 고시 제99호 (2015.04.16.)	여객자동차터미널과 중복결정

• 변경사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변경사유
①	공공청사	공공청사 폐지	- 터미널 이용객 감소로 터미널 폐업 허가 및 터미널 신축계획 폐지에 따른 재정비촉진계획 변경 요청 (2023.12.26, 주차계획과-14598) - 기존 여객자동차터미널과 복합화하여 결정되었던 공공청사 계획 폐지

(9) 여객자동차터미널 결정(변경)조서 (변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	증감	변경		
폐지	①	자동차 정류장	여객자동차 터미널	상봉동 83-5 일대	1,569	-1,569	-	서울시 고시 제282호 (1981.07.27.)	공공청사와 중복결정

• 변경사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변경사유
①	자동차정류장	자동차정류장 폐지	- 터미널 이용객 감소로 터미널 폐업 허가 및 터미널 신축계획 폐지에 따른 재정비촉진계획 변경 요청 (2023.12.26., 주차계획과-14598)

(10) 입체적도시계획시설(문화시설) 결정조서 (변경없음)

(11) 문화시설 결정(변경) 조서 (변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	증감	변경		
신설	①	문화시설	국제회의 · 전시	상봉동 83-5 일대	-	+1,569	1,569	-	문화시설 신설 (컨벤션, 공공예식장 등)

• 변경사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변경사유
-	문화시설	문화시설 신설	- 당초 기부채납용도인 '여객자동차터미널 및 공공청사' 를 '문화시설' 로 변경하여, 지역 필요시설(컨벤션, 공공예식장 등)을 확충하고 계획적으로 관리하고자 함

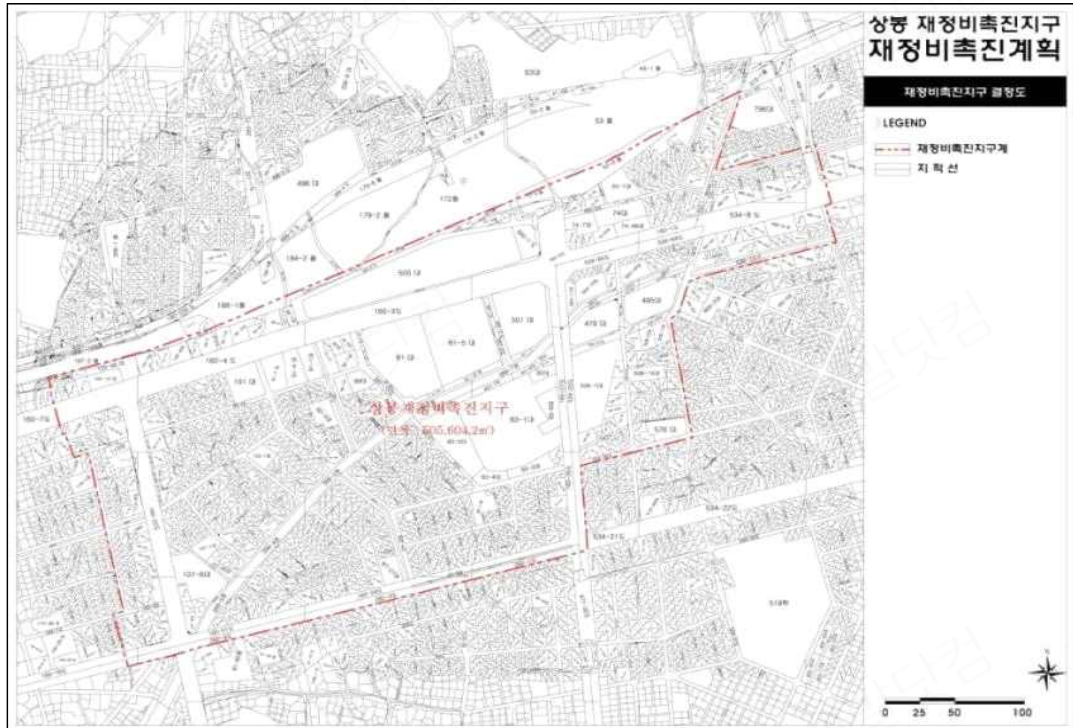
마. 기타 재정비촉진계획 변경에 대한 사항은 「상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경) 도서」에 명시

바. 관계도면 : 열람 장소에 비치된 도면과 같음

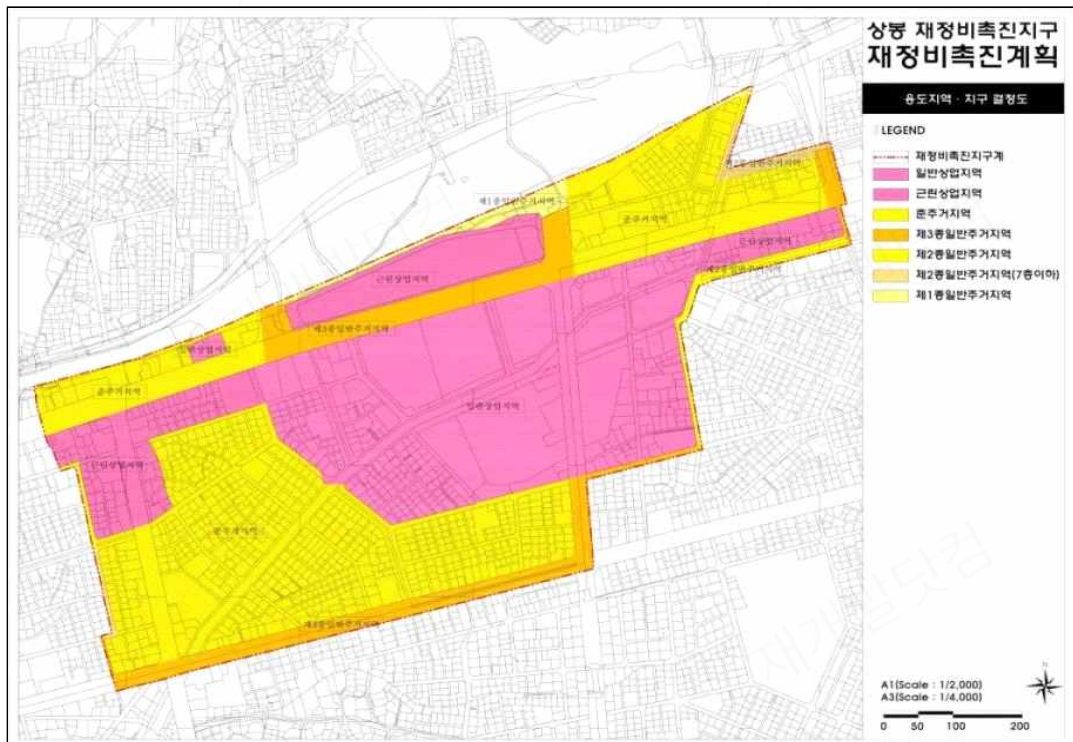
－ 첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

사. 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 재정비촉진과(☎02-2133-7220) 및 중랑구청 도시계획과(☎02-2094-2192)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

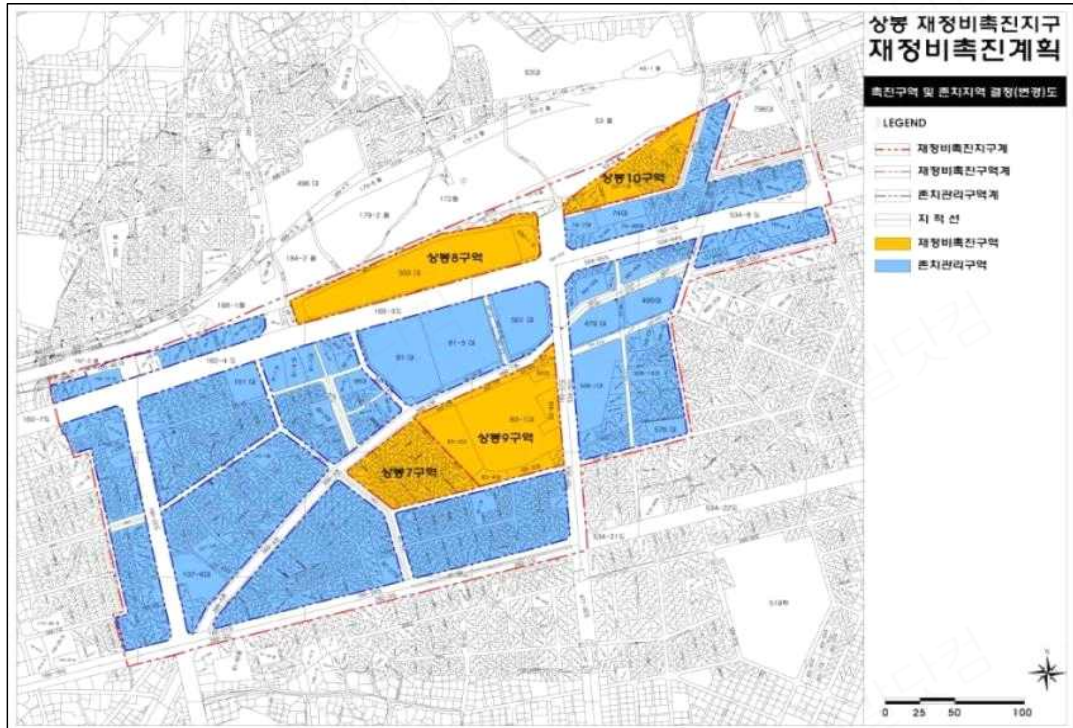
○ 재정비촉진지구 결정도 (변경없음)



○ 용도지역 · 지구 결정도 (변경없음)

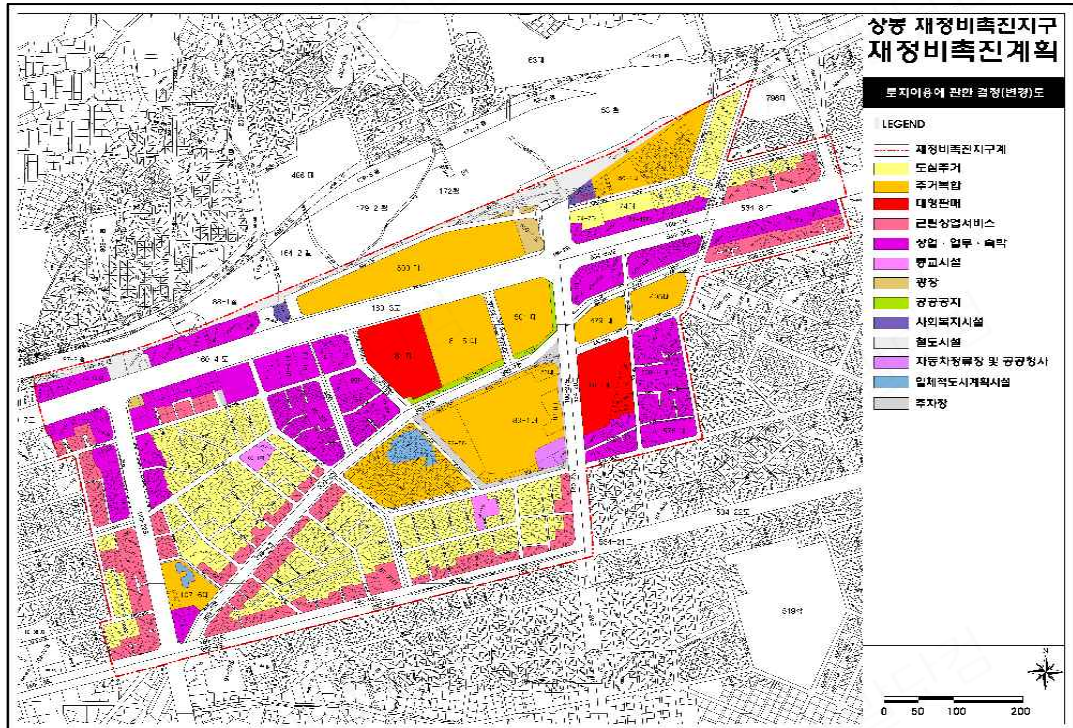


○ 촉진구역 및 준치지역 결정도 (변경없음)

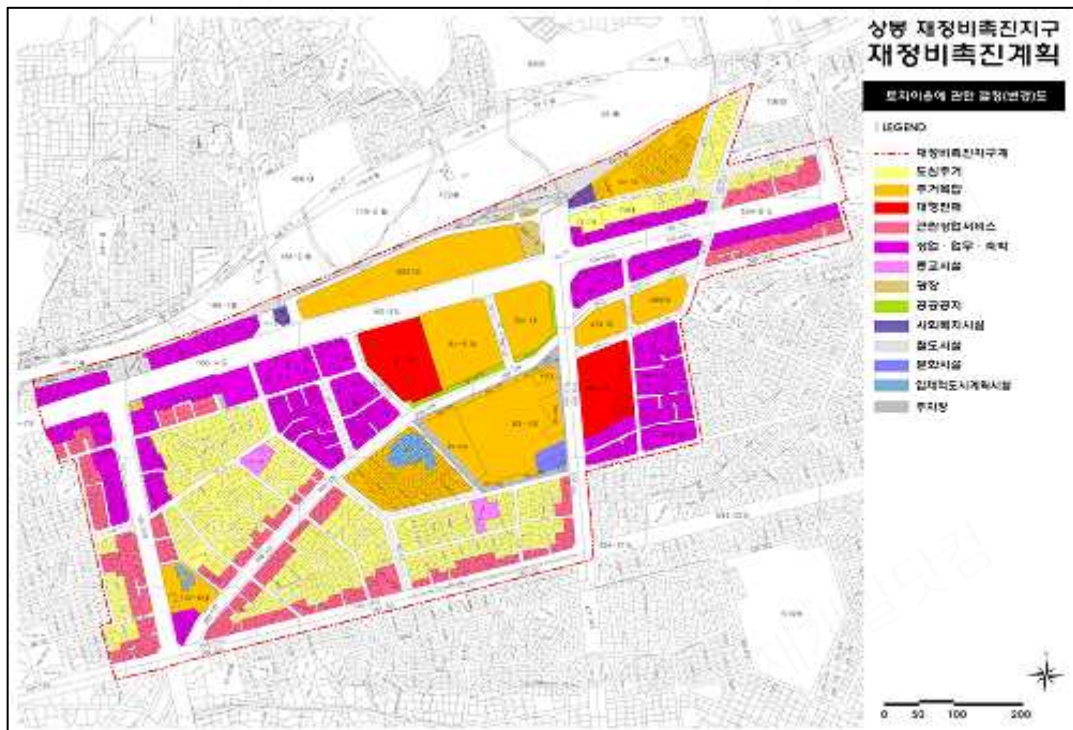


- 이하 여백 -

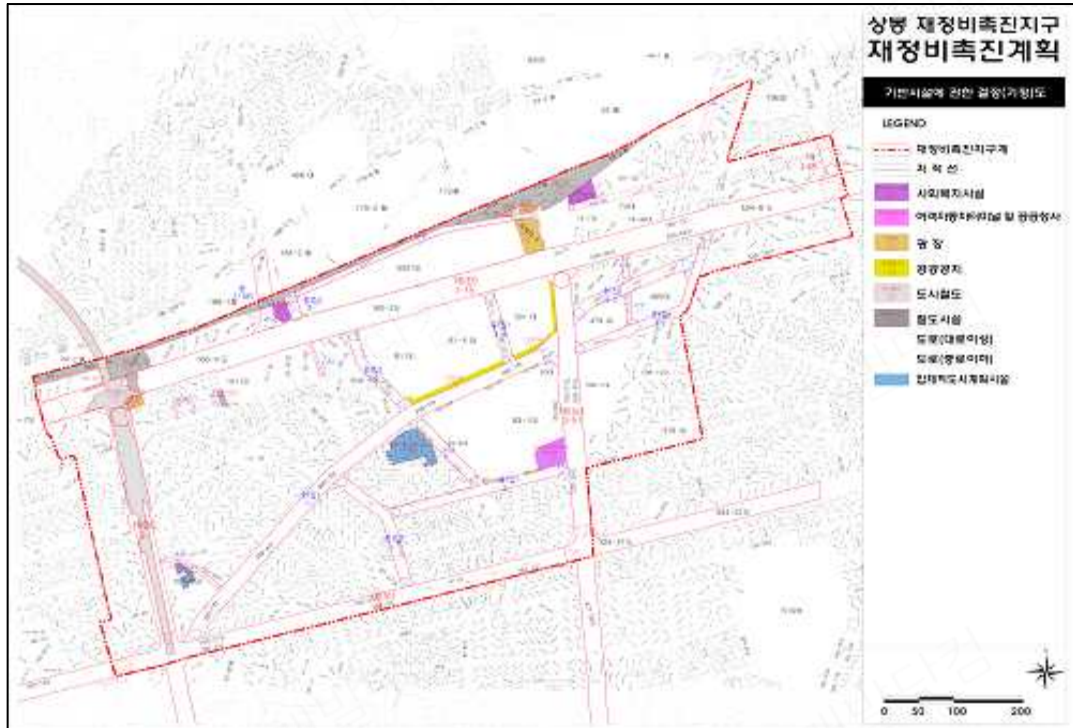
○ 토지이용계획 결정도 (기정)



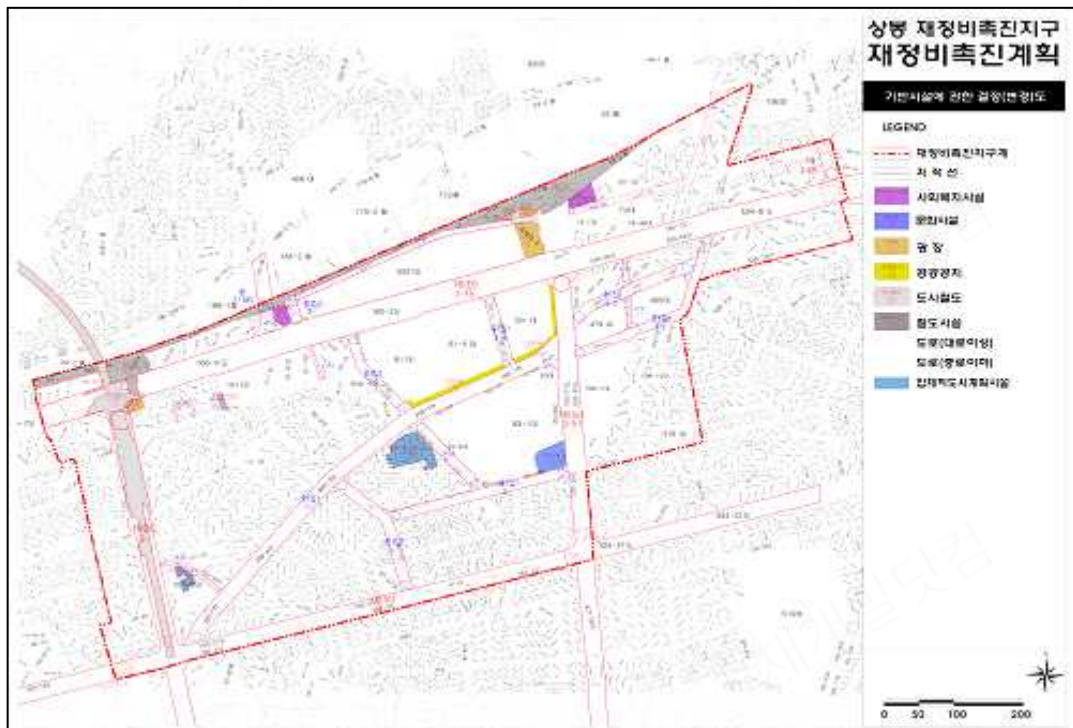
○ 토지이용계획 결정도 (변경)



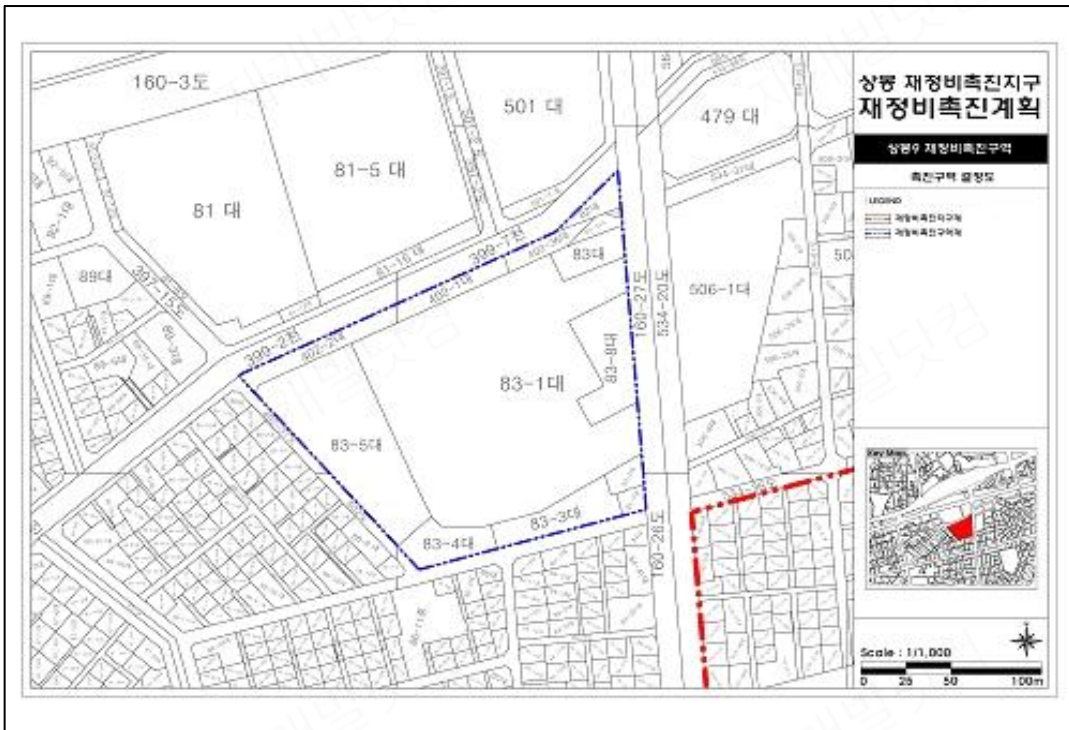
○ 도시기반시설에 관한 결정도 (기정)



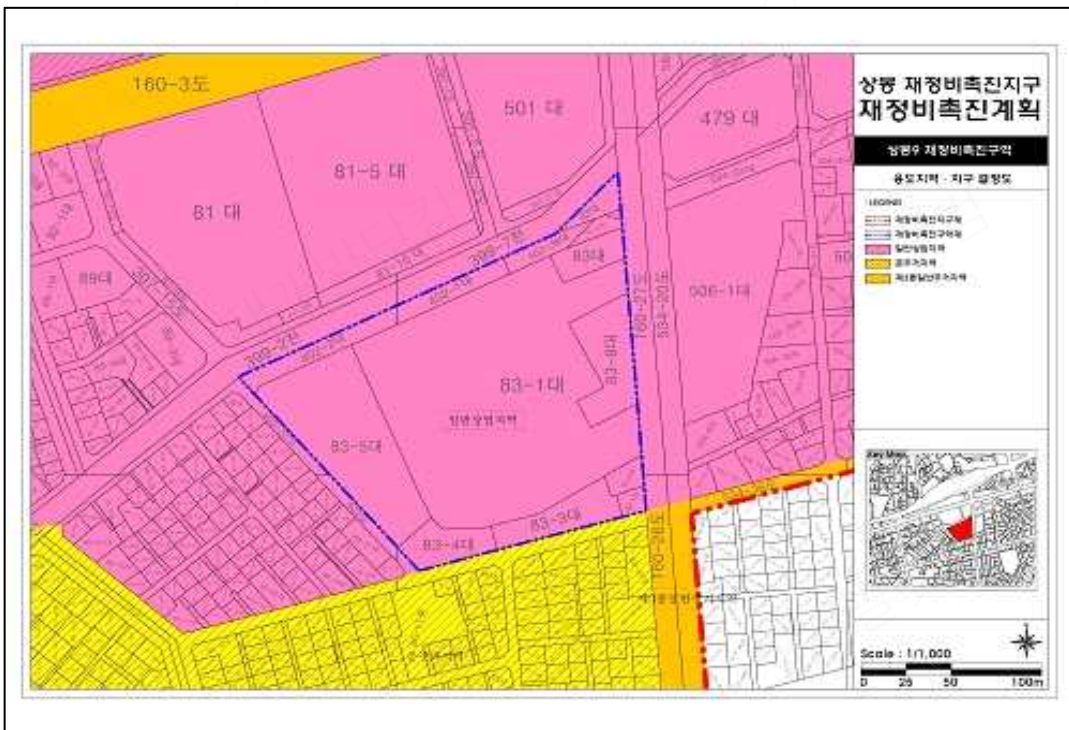
○ 도시기반시설에 관한 결정도 (변경)



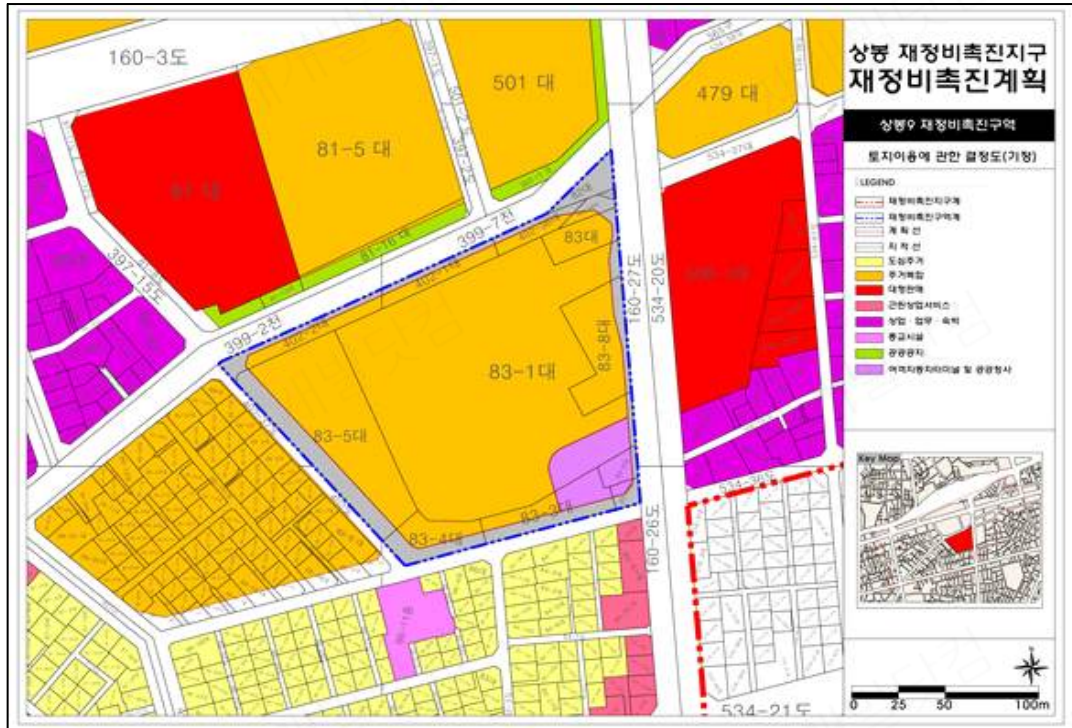
- 상봉9재정비촉진구역 결정도 (변경없음)



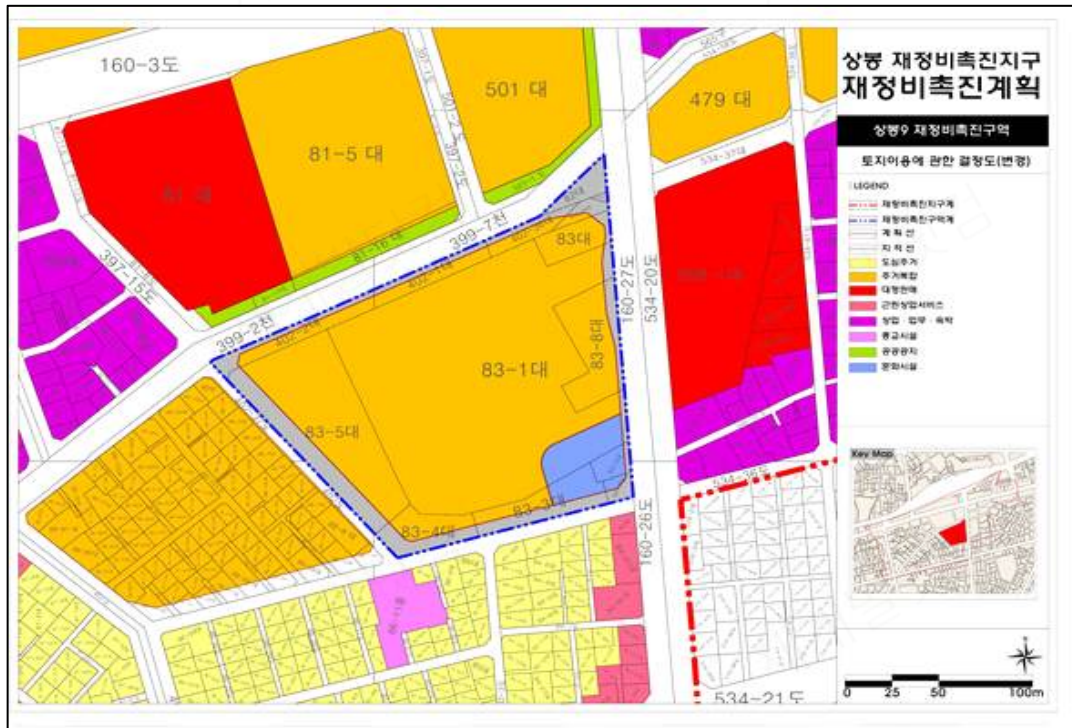
- 상봉9재정비촉진구역 용도지역·지구 결정도 (변경없음)



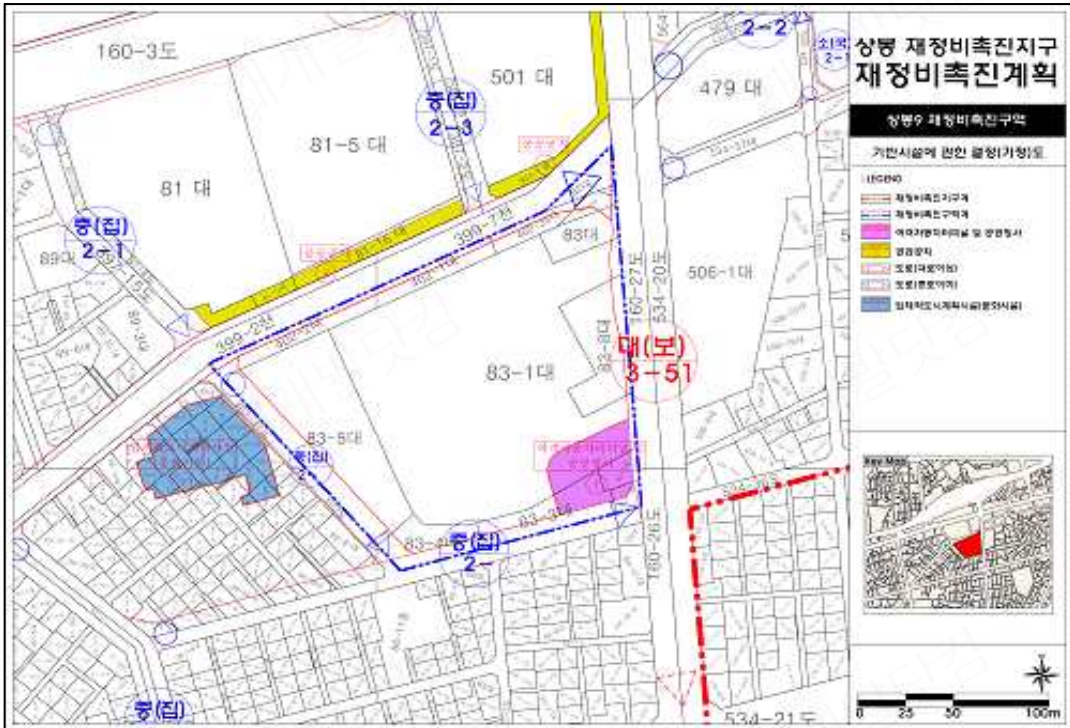
○ 상봉9재정비촉진구역 토지이용계획 결정도 (기정)



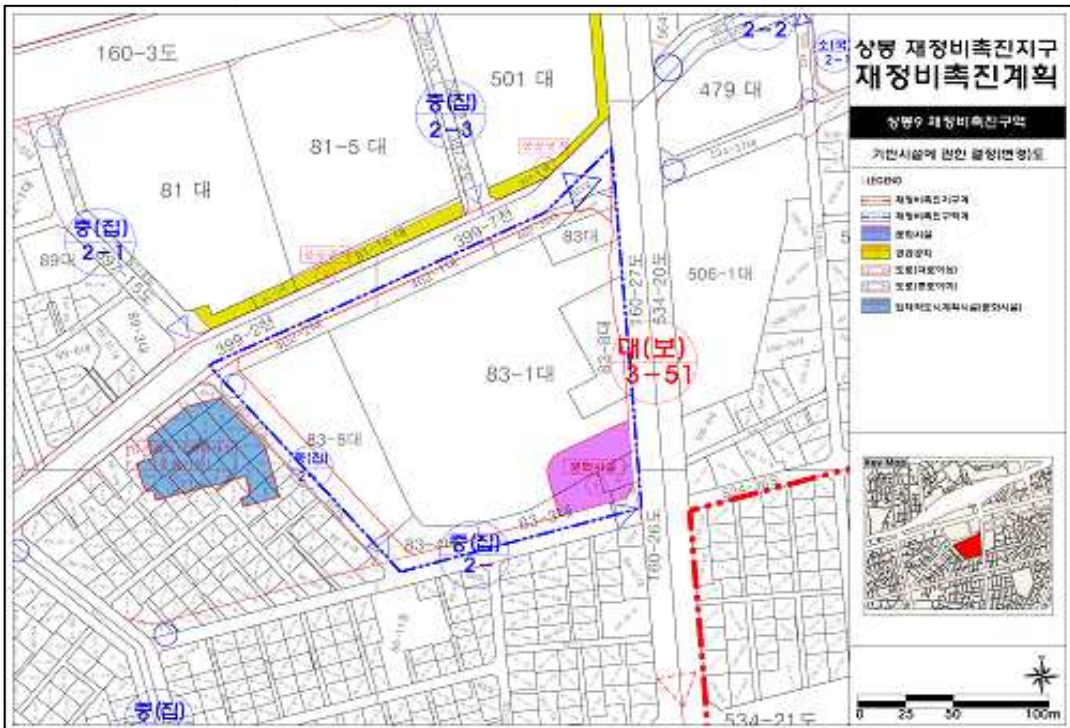
○ 상봉9재정비촉진구역 토지이용계획 결정도 (변경)



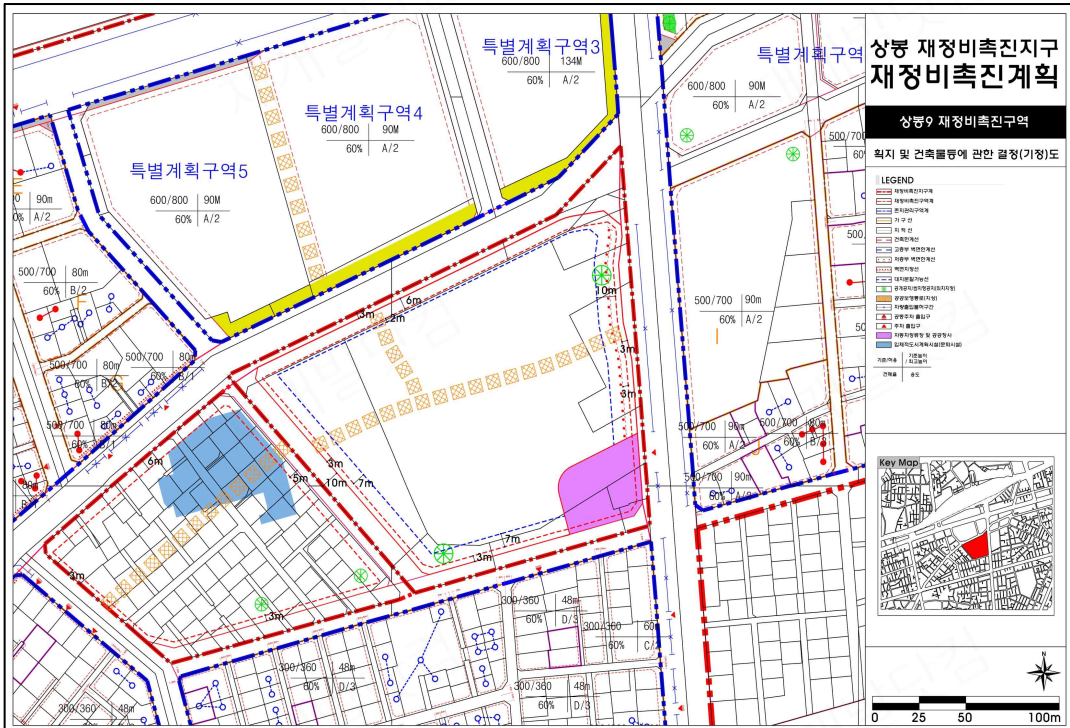
○ 상봉9재정비촉진구역 기반시설 결정도 (기정)



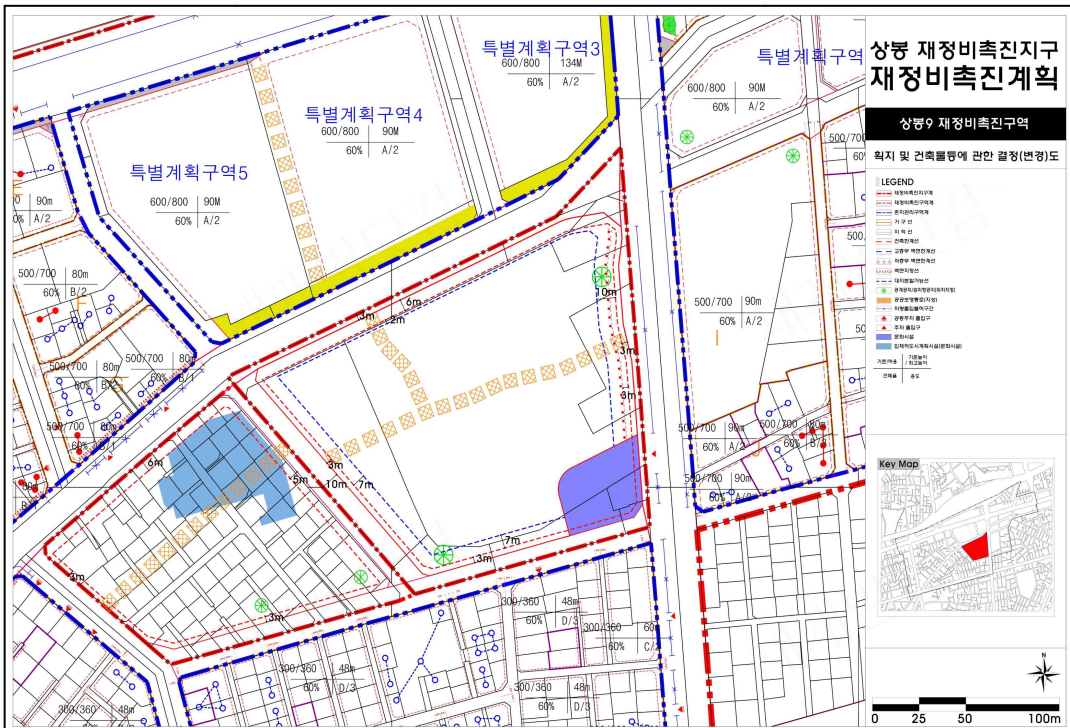
○ 상봉9재정비촉진구역 기반시설 결정도 (변경)



○ 상봉9재정비촉진구역 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 (기정)



○ 상봉9개정비촉진구역 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 (변경)



○ 상봉9재정비촉진구역 정비계획도 (기정)



○ 상봉9재정비촉진구역 정비계획도 (변경)

