

나. 용도별 면적

구분	준공면적(㎡)	구성비(%)	비고
계	211,079.5	100	
주택건설용지	122,856.2	58.2	
공공시설용지	88,223.3	41.8	

5. 준공일자 : 2019. 3. 14.

6. 주요 시설물의 처분에 관한 사항 : 기반시설용지는 「도시개발법」 제66조의 규정에 따라 서울시에 무상귀속

※ 관계도서는 서울시 도시활성화과(02-2133-4647)에 비치하고 일반인이 열람 할 수 있도록 하였습니다.(관계도면 등 게재 생략)

◆ 서울특별시공고 제2019-731호

도시관리계획[상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획(망우지구 지구단위계획)

결정(변경)을 위한 열람공고

- 중랑구 상봉동 90-3 일원 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택)사업 -

1. 서울특별시 고시(이하'서고') 제2006-357호(2006.10.19)에 의해 상봉재정비촉진지구로 지정되고, 서고 제2008-157호(2008.5.8.), 서고 제2008-430호(2008.11.27), 서고 제2009-312호(2009.8.13), 서고 제2011-325호(2011.11.3), 서고 제2013-78호 (2013.3.21), 서고 제2013-159호(2013.5.30), 서고 제2013-367호(2013.10.31), 서고 제2014-43호(2014.2.6), 서고 제2014-128호(2014.4.3), 서고 제2014-241호(2014.6.26), 서고 제2014-375호(2014.11.6), 서고 제2015-99호 (2015.4.16), 서고 제2015-205호(2015.7.16), 서고 제2015-298호(2015.9.24), 서고 제2017-174호(2017.5.25), 서고 제2017-402호(2017.11.16)에 의거 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 상봉재정비촉진지구에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조와 「서울특별시 도시계획조례」 제7조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제8조와 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항 및 같은 법 시행령 제10조제1항, 「서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례」 제5조제1항에 따라 주민 등의 의견을 청취하고자 아래와 같이 공고합니다.
2. 본 도시관리계획 결정(변경)에 대하여 의견이 있을 경우 주민 등 이해관계인은 열람 기간 내에 의견서를 서면으로 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2019년 3월 14일
서울특별시장

I. 열람 기간 : 2019. 03. 15. ~ 2019. 03. 28.

II. 열람 및 의견서 제출 장소 : 서울시청 주택공급과 역세권사업팀(☎02-2133-6296)

III. 도시관리계획 결정(변경) 사항

① 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 (변경없음)

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경후	
상봉 재정비 촉진지구	중심지 형	중랑구 망우동, 상봉동 일대 (상봉동 90-3, 90-20)	505,597.9 (1,509.0)	-	505,597.9 (1,509.0)	지역중심으로서 토지이용을 합리적으로 조정하고 도시기반시설을 체계적으로 확충함으로써 상업·유통·업무 등의 도시기능을 증진

※ ()는 금회 사업구역 면적으로, 상봉재정비촉진지구내 상봉7촌치관리구역임

② 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 2023년 (변경없음)

③ 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)

④ 재정비촉진계획의 개요

1. 토지이용에 관한 계획 (변경없음)

2. 인구·주택수용계획 (변경)

주택유형		주택수(호)			인구수(인)			비고
		기정	증감	변경	기정	증감	변경	
합계		6,633	증) 340	6,973	17,511	증) 441	17,952	
촉진구역	소계	1,855	-	1,855	4,897	-	4,897	세대당 2.64인
	60㎡이하	307	-	307	810	-	810	
	60~85㎡이하	1,014	-	1,014	2,677	-	2,677	
	85㎡초과	534	-	534	1,410	-	1,410	
존치관리구역		4,778	증) 340	5,118	12,614	증) 441 ^{주1)}	13,055	역세권 청년주택

※ 주1) 인구수(인)는 역세권청년주택 단독세대는 1.0인, 신혼부부세대는 2.0인 적용하여 산정.

■ 결정(변경) 사유서

구 분	계획내용	결정(변경)사유
-	- 재정비촉진지구 존치관리구역 인구·주택수용계획 변경 - 주택수 : 6,633호 → 6,973호 - 인구수 : 17,511인 → 17,952인	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 지정용도 및 불허용도를 결정(신설)하고자 함

3. 공공 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 (변경없음)

4. 민간 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 (변경없음)
5. 공원·녹지 및 환경보존계획 (변경없음)
6. 교통계획 (변경없음)
7. 경관계획 (변경없음)
8. 도시 및 주거환경정비기본계획 (변경없음)
9. 재정비촉진구역의 지정에 관한 사항 (변경없음)

구 분	구 역 명	위 치	면적(㎡)			사업방식	비고
			기정	변경	변경후		
합계			505,597.9	－	505,597.9		
촉진구역	소계		68,851.2	－	68,851.2		
	상봉7재정비촉진구역	상봉동 88번지 일대	14,990.0	－	14,990.0	도시환경 정비사업	
	상봉8재정비촉진구역	상봉동 500번지 일대	25,334.6	－	25,334.6		
	상봉9재정비촉진구역	상봉동 83-1번지 일대	28,526.6	－	28,526.6		
존치 관리구역	소계		307,877.2	－	307,877.2		
	상봉 1존치관리구역	상봉동 100번지 일대	10,243.6	－	10,243.6	개별건축	
	상봉 2존치관리구역	상봉동 113번지 일대	24,383.4	－	24,383.4		
	상봉 3존치관리구역	상봉동 101번지 일대	28,117.3	－	28,117.3		
	상봉 4존치관리구역	상봉동 103번지 일대	35,342.7	－	35,342.7		
	상봉 5존치관리구역	상봉동 87번지 일대	30,495.0	－	30,495.0		
	상봉 6존치관리구역	상봉동 84번지 일대	27,622.6	－	27,622.6		
	상봉 7존치관리구역	상봉동 89번지 일대	25,467.7	－	25,467.7		
	상봉 8존치관리구역	상봉동 81번지 일대	33,148.1	－	33,432.6		
	상봉 9존치관리구역	망우동 506-1번지 일대	49,155.6	－	49,155.6		
	상봉 10존치관리구역	망우동 490-1번지 일대	8,991.1	－	8,991.1		
	상봉 11존치관리구역	상봉동 49번지 일대	34,910.1	－	34,910.1		
기타 존치지역	도로 등		128,869.5	－	128,869.5		

10. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경없음)
11. 재정비촉진사업별 용도지구 변경계획 (변경없음)
12. 재정비촉진구역별 건폐율, 용적률 및 높이계획 등 건축계획 (변경없음)
13. 기반시설 설치비용 분담계획 (변경없음)
14. 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경없음)
15. 단계적 사업추진에 관한 사항 (변경없음)

16. 기타(광고물 관리계획, 폐기물 처리에 관한 계획, 방재계획, 정보화계획, 에너지순환계획, 집단에너지 공급계획, 신재생에너지 적용계획, 특성화계획, 여성친화적 건설계획, 친환경 건축물계획) (변경없음)

17. 재정비촉진구역별 정비계획 (변경없음)

18. 존치지역의 관리 및 정비계획 (변경)

가. 존치관리구역에 대한 지구단위계획 (변경)

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

■ 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

- 기정

가구번호	획지번호	위치		계획내용	비고
		법정동	지번		
P	-	상봉동	90-1,-22,-23	공동개발 지정	존치관리 7구역
	-	상봉동	90-21,-27	공동개발 지정	존치관리 7구역
	-	상봉동	90-29,-30,-31	공동개발 지정	존치관리 7구역
	-	상봉동	90-50,-64,-65	공동개발 지정	존치관리 7구역
	-	상봉동	90,-90-24	공동개발 권장	존치관리 7구역
	-	상봉동	90-1,-2,-22	공동개발 권장	존치관리 7구역
	-	상봉동	90-10,-11	공동개발 권장	존치관리 7구역
	-	상봉동	90-13(대지분할),-46	공동개발 권장	존치관리 7구역
	-	상봉동	90-14,-42	공동개발 권장	존치관리 7구역
	-	상봉동	90-15,-16	공동개발 권장	존치관리 7구역
	-	상봉동	90-18,-51,-52,-53	공동개발 권장	존치관리 7구역
	-	상봉동	90-20,-36	공동개발 권장	존치관리 7구역
	-	상봉동	90-25(대지분할),-23,-27	공동개발 권장	존치관리 7구역
	-	상봉동	90-34,-35,-60,-61	공동개발 권장	존치관리 7구역
	-	상봉동	90-37,-58,-59	공동개발 권장	존치관리 7구역
	-	상봉동	90-38,-39,-57	공동개발 권장	존치관리 7구역
	-	상봉동	90-44,-49	공동개발 권장	존치관리 7구역

- 변경

가구번호	획지번호	위치		계획내용	비고
		법정동	지번		
P	-	상봉동	90-1, -22, -23	공동개발 지정	존치관리 7구역
	-	상봉동	90-21, -27	공동개발 지정	존치관리 7구역
	-	상봉동	90-29, -30, -31	공동개발 지정	존치관리 7구역
	-	상봉동	90-50, -64, -65	공동개발 지정	존치관리 7구역
	-	상봉동	90, -90-24	공동개발 권장	존치관리 7구역
	-	상봉동	90-1, -2, -22	공동개발 권장	존치관리 7구역
	-	상봉동	90-10, -11	공동개발 권장	존치관리 7구역
	-	상봉동	90-13(대지분할), -46	공동개발 권장	존치관리 7구역
	-	상봉동	90-14, -42	공동개발 권장	존치관리 7구역
	-	상봉동	90-15, -16	공동개발 권장	존치관리 7구역
	-	상봉동	90-18, -51, -52, -53	공동개발 권장	존치관리 7구역
	-	상봉동	90-20, -36	공동개발 권장	존치관리 7구역
	-	상봉동	90-25(대지분할), -23, -27	공동개발 권장	존치관리 7구역
	-	상봉동	90-34, -35, -60, -61	공동개발 권장	존치관리 7구역
	-	상봉동	90-37, -58, -59	공동개발 권장	존치관리 7구역
	-	상봉동	90-38, -39, -57	공동개발 권장	존치관리 7구역
	-	상봉동	90-44, -49	공동개발 권장	존치관리 7구역
X	-	상봉동	90-3, 90-20	공동개발 지정	존치관리 7구역

■ 가구 및 획지에 관한 결정(변경)사유서

구분	계획내용	변경사유
변경	- 공동개발지정 - 공공개발지정 : 90-3, 90-20	역세권 청년주택 건립을 위한 공동개발지정

2) 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서

■ 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 조서

- 건축물의 지정용도에 관한 결정조서

구 분	지정용도(가)	비고
지정용도 (가)	공동주택(주거복합) ^{주1)}	중랑구 상봉동 90-3 일원 역세권청년주택에 한함

주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조 제2호의 역세권 청년주택에 한함

- 건축물의 불허용도에 관한 결정(변경) 조서

구분	기정(B)	변경(E)	비고
불허용도	전층 - 단독주택 (복합용도 제외) - 공동주택 (주상복합 제외) - 숙박시설 (관광호텔 제외) - 창고시설 및 공장 - 동물 및 식물관련시설 - 제2종 근린생활시설 중 안마시술소(유사시설포함)	- 제2종근린생활시설 중 단란주점 - 제2종근린생활시설 중 안마시술소 (유사시설포함) - 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 위락시설 - 장례식장 - 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설 (단, 주유소 제외) - 미관지구 안의 건축물 용도제한 - 교육연구시설 중 학교	중랑구 상봉동 90-3 일원 역세권 청년주택에 한함
	1층	-	

- 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 사유서

도면표시번호	계획내용	변경사유
-	지정용도 신설 및 불허용도 변경	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 지정용도 신설 및 불허용도를 변경하고자 함

■ 건축물의 밀도에 관한 결정(변경) 조서

- 건축물의 밀도에 관한 결정(변경) 조서

구 분	기정	변경	비고
건폐율	• 60% 이하	• 65% 이하	• 중랑구 상봉동 90-3 일원 역세권 청년주택에 한함
용적률	• 기준용적률 : 500% 이하 • 허용용적률 : 700% 이하	• 기본용적률 : 1,000% 이하 • 상한용적률 : 법정용적률 이하	
높이	• 80m 이하	-	

주) 상한용적률은 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거하여 적용함

- 건축물의 밀도에 관한 결정(변경) 사유서

도면표시번호	계획내용		결정(변경)사유
-	건폐율	• 65% 이하	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 도시건축공동 위원회 심의를 통해 변경코자 함
	용적률	• 기본용적률 : 1,000%이하 • 상한용적률 : 법정용적률 이하	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용함

■ 용적률 적용기준[의무사항]

사업조건 항목		적용기준	계획내용	완화 내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	• 기본공공기여율 : 대지면적의 14% 이상	• 공공임대주택 부속토지 면적 : 203.99㎡ (14.01%) - 203.99㎡(14.01%) ≥ 203.77㎡(14.00%)	기본 용적률 1000% 부여	모든 항목을 충족 하여야 함 중랑구 상봉동 90-3 일원 역세권 청년주택에 한함
건축물 용도구분	비주거 비율	• 10%이상 20%이하 (가로변 비주거 설치의무)	• 비주거비율 11.22%(1,633.39㎡) - 용적률 기준		
주택 건설 비중	주택규모	• 공공임대주택 - 전용 45㎡이하 • 공공지원민간임대주택 - 전용 60㎡이하	• 주거 : 비주거 = 12,919.44㎡(88.78%) : 1,633.39㎡(11.22%) - 비주거비율 10%이상 20%이하(용적률 기준) • 공공임대 : 공공지원민간임대 : 15.88% : 84.12% (54세대) (286세대) • 공공임대주택 - 전용 15.21㎡, 16.83㎡, 17.16㎡, 18.24㎡ 30.00㎡ 계획 • 공공지원민간임대주택 - 전용 15.21㎡, 16.83㎡, 17.16㎡, 18.24㎡ 30.00㎡, 38.74㎡, 39.82㎡ 계획		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티지원시설의 설치계획, 에너지효율건축물, 친환경 건축물 중 2가지 이상 목적으로 이행	• 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용		
주민공동 이용시설	커뮤니티 시설	• 주민공동체 활성화를 위해 131.25㎡ 이상의 주민 커뮤니티시설 설치	• 지상 3층 : 221.77㎡ 계획		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-2 준용

※ 비주거비율은 용적률 기준으로 하되, 비주거시설은 지하2층 ~ 지상2층에만 설치하여야 한다.

■ 공공기여 계획

구 분	기본용적률	공공기여율	계획내용	비 고
일반상업 지역	1000% 이하	- 기본공공기여율 : 대지면적의 14% 이상 - 203.77㎡ (14.00%)	공공임대주택 부속토지 면적 : 203.99㎡ (14.01%)	중랑구 상봉동 90-3 일원 역세권 청년주택에 한함

■ 건축물의 배치·형태·건축선에 관한 결정조서 : 변경없음

구 분	계획내용	비 고
배치	- 상봉동 90-3번지일대 동측도로변 : 도로경계선으로부터 1.5m - 준치관리구역내 폭원4m~6m이하의 도로 : 도로중심선으로부터 4m - 이면도로변 : 도로경계선으로부터 1m	결정도 참조

3) 기타사항에 관한 결정조서 (변경없음)

4) 기준용적률 완화항목 및 완화내용 (변경없음)

19. 도시관리계획 결정조서 (변경없음)

1) 재정비촉진지구 결정조서 (변경없음)

2) 용도지역 결정조서 (변경없음)

구 분	면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합 계	1,509.0	-	1,509.0	100.0	중랑구 상봉동 90-3 일원 역세권청년주택에 한함
일반상업지역	1,509.0	-	1,509.0	100.0	

3) 용도지구 결정조서 (변경없음)

4) 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	망우지구 지구단위계획구역	중랑구 망우동, 상봉동 일대	505,597.9 (1,509.0)	-	505,597.9 (1,509.0)	

※ ()는 사업대상지 면적임

5) 도시계획시설 결정조서 (변경없음)

IV. 관계도서 : 생략 (열람장소에 비치)