

◆ 서울특별시 고시 제2022-142호

상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획(망우지구 지구단위계획) 변경(경미한 변경)

결정 및 지형도면 고시

- 중랑구 상봉동 100번지 일원 공공지원민간임대주택(역세권청년주택) 사업 -

서울특별시 고시 제2006-357호(2006.10.19.)에 의해 상봉재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2008-157호(2008.5.8.) 및 서울특별시 고시 제2008-430호(2008.11.27.), 서울특별시 고시 제2009-312호(2009.8.13.), 서울특별시 고시 제2011-325호(2011.11.3.), 서울특별시 고시 제2013-78호 (2013.3.21.), 서울특별시 고시 제2013-159호(2013.5.30.), 서울특별시 고시 제2013-367호(2013.10.31.), 서울특별시 고시 제2014-43호(2014.2.6.), 서울특별시 고시 제2014-128호(2014.4.3.), 서울특별시 고시 제2014-241호(2014.6.26.), 서울특별시 고시 제2014-375호(2014.11.6.), 서울특별시 고시 제2015-99호(2015.4.16.), 서울특별시 고시 제2015-205호(2015.7.16.), 서울특별시 고시 제2015-298호(2015.9.24.), 서울특별시 고시 제2017-174호(2017.5.25.), 서울특별시 고시 제2017-402호(2017.11.16.), 서울특별시 고시 제2019-158호(2019.5.23.), 서울특별시 고시 제2019-404호(2019.12.12.), 서울특별시 고시 제2020-31호(2020.01.23.), 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.) 등으로 변경 결정된 상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획에 대하여 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제12조 제1항에 따라 재정비촉진계획을 변경 결정하고, 같은 법 제 12조 제3항 및 같은 법 시행령 제15조, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 03월 31일

서울특별시장

I. 역세권 청년주택 사업개요

- 위치 : 서울특별시 중랑구 상봉동 99-11, 100, 160-6 번지
- 면적 : 1,594.0㎡
- 목적 : 상봉재정비촉진지구 내 준치관리구역 지구단위계획의 상봉동 100번지 일원 역세권 청년주택 사업계획 변경과 관련하여 재정비촉진계획을 결정(변경)함.

II. 재정비촉진계획 결정(변경)

가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 (변경없음)

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			지 정 목 적
			기정	변경	변경후	
상봉 재정비 촉진지구	중심지형	중랑구 망우동, 상봉동 일대	505,604.2	-	505,604.2	지역중심으로서 토지이용을 합리적으로 조정하고 도시기반시설을 체계적으로 확충함으로써 상업·유통·업무 등의 도시기능 증진

나. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 2027년 (변경없음)

다. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)

라. 재정비촉진계획의 주요 변경내용

- 인구 · 주택수용계획
- 존치관리구역에 대한 지구단위계획 변경
 - 가구 및 획지에 관한 계획
 - 건축물에 관한 계획
 - 기준용적률 완화항목 및 완화내용
 - 공공기여 계획
- 도시관리계획 결정도서
 - 용도지역 결정조서
 - 가구 결정조서

마. 상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획의 개요

- 1) 토지이용에 관한 계획 (변경없음)
- 2) 인구 · 주택수용계획 (변경)
 - 주택유형별 수용계획

주택유형		주택 수(호)			인구 수(인)			비 고
		기 정	증·감	변 경	기 정	증·감	변 경	
합 계		7,504	증) 351	7,855	19,463	증) 495	19,958	
촉진 구역	소 계	2,427	-	2,427	6,408	-	6,408	세대당 2.64인
	60㎡이하	736	-	736	1,943	-	1,943	
	60~85㎡이하	872	-	872	2,302	-	2,302	
	85㎡초과	819	-	819	2,163	-	2,163	
존치관리구역		5,077	증) 351	5,428	13,055	증) 495 ¹⁾	13,550	역세권 청년주택

※ 주1) 역세권 청년주택 공급대상을 고려하여 가구당 인구수는 「공공주택 업무처리지침」의 ‘행복주택 공급계획별 가구당 인구수 기준’을 적용하여 소수점 첫 번째자리에서 반올림

- 구역별 주택 수용계획
 - 기정

구 분		기존 세대수	계획 세대수			인구수	주거비율 (%)
			소계	일반세대	임대주택		
촉진 구역	상봉7재정비촉진구역	349	931	781	150	2,458	89.6
	상봉8재정비촉진구역	2	497	473	24	1,312	45.9
	상봉9재정비촉진구역	-	999	802	197	2,638	89.9
존치관리구역		4,778	5,077	4,778	299	13,055	-
계		5,129	7,504	6,834	670	19,463	-

- 변경

구 분		기존 세대수	계획 세대수			인구수	주거비율 (%)
			소계	일반세대	임대주택		
촉진 구역	상봉7재정비촉진구역	349	931	781	150	2,458	89.6
	상봉8재정비촉진구역	2	497	473	24	1,312	45.9
	상봉9재정비촉진구역	-	999	802	197	2,638	89.9
존치관리구역		4,778	5,428	4,778	650	13,550	-
계		5,129	7,855	6,834	1,021	19,958	-

- 결정(변경) 사유서

구 분	계획내용	결정(변경)사유
-	· 재정비촉진지구 존치관리구역 인구·주택 수용계획 변경 - 계획 세대수 : 5,118호 → 5,469호 (증) 351호 - 인구수 : 13,055인 → 13,550인 (증) 495인	상봉동 100번지 일원 역세권 청년주택 건립 계획(351세대)을 반영하여 변경함.

- 3) 기반시설 설치계획 (변경없음)
 - 4) 공원·녹지 및 환경보존계획 (변경없음)
 - 5) 교통계획 (변경없음)
 - 6) 경관계획 (변경없음)
 - 7) 도시 및 주거환경정비기본계획 (변경없음)
 - 8) 재정비촉진구역의 지정에 관한 사항 (변경없음)
 - 9) 촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경없음)
 - 10) 촉진사업별 용도지구 변경계획 (변경없음)
 - 11) 촉진사업별 건폐율, 용적률 및 높이계획 등 건축계획 (변경없음)
 - 12) 기반시설 비용분담계획 (변경없음)
 - 13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경없음)
 - 14) 단계적 사업추진에 관한 사항 (변경없음)
 - 15) 촉진구역별 정비계획 (변경없음)
 - 16) 존치지역의 관리 및 정비계획 (변경)
 - 가) 존치관리구역에 대한 지구단위계획 (변경)
 - (1) 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)
 - 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서
- 기정

가구번호	지 번	계획내용	비 고
B	상봉동 99-7 일원	100-2-4,-40 / 99-11, 100, 160-6 / 100-7 각각 획지선 지정 99-7, -9 공동개발 지정 99-9, -10 공동개발 권장	존치관리1구역

- 변경

가구번호	지 번	계획내용	비 고
B	상봉동 99-7 일원	100-2-4,-40 / 100-7 각각 획지선 지정 99-7, -9 공동개발 지정 99-9, -10 공동개발 권장	존치관리1구역
B-1	상봉동 100 일원	99-11, 100, 160-6 획지선 지정	존치관리1구역

- 결정(변경) 사유서

구 분	계획내용	결정(변경)사유
B	· 가구번호 B 변경 - 상봉동 99-11, 100, 160-6 삭제	상봉동 100번지 일원 역세권 청년주택 건립 및 토지이용의 효율성 제고를 위해 변경
B-1	· 가구번호 B-1 신설 - 상봉동 99-11, 100, 160-6 획지선 지정하여 신설	

○ 대지운용에 관한 사항 (변경없음)

(2) 건축물에 관한 계획 (변경)

① 건축물의 용도(변경)

○ 불허용도(변경)

- 지정

도 면 표 시	위 치	전층 불허용도	1층 불허용도	비 고
A	일반 및 근린상업지역 간선가로변	• 단독주택 • 공동주택(주상복합 제외) • 종교시설 • 숙박시설(관광호텔 제외) • 창고시설 및 공장 • 위험물저장 및 처리시설[주유소 및 액화석유 가스충전소, 유독물 판매 시설(전자담배 관련시설) 제외] • 동물 및 식물관련시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 옥외에 철타이 있는 골프장	• 제2종 근린생활시설 중 금융업소 단, 현금자동입출금기(ATM)만 설치하거나 입점업소 전면폭의 1/3이상을 기준시간(08:00~22:00)내에 개방·운영되도록 ATM을 함께 설치한 금융업소는 제외	-
B	일반 및 근린상업지역 이면부	• 단독주택(복합용도 제외) • 공동주택(주상복합 제외) • 숙박시설(관광호텔 제외) • 창고시설 및 공장 • 동물 및 식물관련시설 • 제2종 근린생활시설 중 안마시술소(유사시설 포함)	-	-
		• 제2종 근린생활시설 중 단란주점 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원 • 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 위락시설 • 장례식장 • 위험물저장 및 처리시설 • 교육연구시설 중 학교 • 수련시설(생활권 수련시설 제외)	-	상봉동 90-3번지 일원 역세권 청년주택에 추가하여 적용함
C	준주거지역 간선가로변	• 단독주택(복합용도 제외) • 공동주택(주상복합 제외) • 종교시설 • 창고시설 및 공장 • 위험물저장 및 처리시설[주유소 및 액화석유 가스충전소, 유독물 판매 시설(전자담배 관련시설) 제외] • 자동차관련시설(주차장 제외) • 제2종 근린생활시설 중 안마시술소(유사시설 포함) • 옥외에 철타이 있는 골프장	• 제2종 근린생활시설 중 금융업소 단, 현금자동입출금기(ATM)만 설치하거나 입점업소 전면폭의 1/3이상을 기준시간(08:00~22:00)내에 개방·운영되도록 ATM을 함께 설치한 금융업소는 제외	-

도 면 표 시	위 치	전층 불허용도	1층 불허용도	비 고
D	준주거지역 이면부	- 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 - 단란주점, 청소년출입고용금지업소 (청소년보호법 제2조 제5호 가목 7~9) - 의료시설 중 장례식장	-	-

1. 「건축법 시행령」 [별표1] 적용
2. 간선가로 : 망우로(35m), 면목로(25m), 봉우제로(25m), 상봉로(25m)
3. 주거복합건물이란 공동주택과 주거 외의 용도가 복합된 건축물로서 공동주택 부분의 연면적의 합계가 90% 미만인 것을 말하며, 주거복합건물의 주거 및 비주거부분 연면적 비율은 서울시 관련 기준(서울시 지구단위계획 수립기준 1-4-4. 등)에 따른다.

- 변경

도 면 표 시	위 치	전층 불허용도	1층 불허용도	비 고
A	일반 및 근린상업지역 간선가로변	- 단독주택 - 공동주택(주상복합 제외) - 종교시설 - 숙박시설(관광호텔 제외) - 창고시설 및 공장 - 위험물저장 및 처리시설[주유소 및 액화석유 가스충전소, 유독물 판매 시설(전자담배 관련시설) 제외] - 동물 및 식물관련시설 - 자동차관련시설(주차장 제외) - 옥외에 철탑이 있는 골프장	제2종 근린생활시설 중 금융업소 단, 현금자동입출금기(ATM)만 설치하거나 입점 업소 전면폭의 1/3이상을 기준시간(08:00~22:00)내에 개방·운영되도록 ATM을 함께 설치한 금융업소는 제외	-
		- 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소, 제조업소, 수리점 등 - 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 - 판매시설 중 도매시장 - 의료시설 중 격리병원 - 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 - 위락시설 - 공장 창고시설 위험물 저장 및 처리시설 - 자동차 관련 시설 - 동물 및 식물 관련 시설 - 자원순환 관련 시설 - 교정 및 군사시설, 발전시설 - 묘지관련시설, 장례시설 - 야영장 시설 - 그 밖에 위와 유사한 시설로서 주거 환경에 지장이 있다고 인정하는 시설	-	상봉동 100번지 일원 역세권 청년 주택에 한하여 적용함

도 면 표 시	위 치	전층 불허용도	1층 불허용도	비 고
B	일반 및 근린상업지역 이면부	• 단독주택(복합용도 제외) • 공동주택(주상복합 제외) • 숙박시설(관광호텔 제외) • 창고시설 및 공장 • 동물 및 식물관련시설 • 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 (유사시설 포함)	-	-
		• 제2종 근린생활시설 중 단란주점 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원 • 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 위락시설 • 장례식장 • 위험물저장 및 처리시설 • 교육연구시설 중 학교 • 수련시설(생활권 수련시설 제외)	-	상봉동 99-3번지 일원 역세권 청년 주택에 추가 하여 적용함
C	준주거지역 간선가로변	• 단독주택(복합용도 제외) • 공동주택(주상복합 제외) • 종교시설 • 창고시설 및 공장 • 위험물저장 및 처리시설[주유소 및 액화석유 가스충전소, 유독물 판매 시설(전자담배 관련시설) 제외] • 자동차관련시설(주차장 제외) • 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 (유사시설 포함) • 옥외에 철타이 있는 골프장	• 제2종 근린생활시설 중 금융업소 단, 현금자동입출금기(ATM)만 설치하거나 입점 업소 전면폭의 1/3이상을 기준시간(08:00~22:00)내에 개방·운영되도록 ATM을 함께 설치한 금융업소는 제외	-
D	준주거지역 이면부	• 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 • 단란주점, 청소년출입고용금지업소 (청소년보호법 제2조 제5호 가목 7-9) • 의료시설 중 장례식장	-	-

1. 「건축법 시행령」 [별표1] 적용
2. 간선가로 : 망우로(35m), 면목로(25m), 봉우제로(25m), 상봉로(25m)
3. 주거복합건물이란 공동주택과 주거 외의 용도가 복합된 건축물로서 공동주택 부분의 연면적의 합계가 90% 미만인 것을 말하며, 주거복합건물의 주거 및 비주거부분 연면적 비율은 서울시 관련 기준(서울시 지구단위계획 수립기준 1-4-4. 등)에 따른다.

- 결정(변경) 사유서

구 분	계획내용	결정(변경)사유
A	• 상봉동 99-11, 100, 160-6번지 역세권 청년주택에 한하여 불허용도 적용	상봉동 100번지 일원 역세권 청년주택 건립에 따라 주 용도인 주거(청년주택)에 유해되는 용도 불허

○ 지정용도 및 권장용도(변경)

- 지정

도 면 표 시	위 치	전층 권장용도	1층 전면 권장용도	지하층 권장용도	지정용도	비 고
1	북개도로변 (면목천길)	- 교육연구시설 중 학원 (자동차 및 무도학원 제외) - 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 노유자 시설 - 의료시설(격리병원 제외)	제1,2종 근린 생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 일반음식점	-	-	-
2	망우로, 면목로, 상봉로 주변	- 교육연구시설 중 학원 (자동차 및 무도학원 제외) - 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 업무시설단 오피스텔 제외) - 판매시설 중 상점 - 제1,2종 근린생활시설 중 학원 서점, 휴게음식점 - 노유자시설 - 관광숙박시설 - 의료시설(격리병원 제외) - 운동시설 중 놀이형시설	- 판매시설 중 상점 - 제1,2종 근린 생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 일반음식점	- 문화 및 집회시설 중 공연장 - 판매시설 중 상점 - 제1,2종 근린 생활 시설 중 소매점, 휴게음식점 ※단, 소매점 휴게음식점은 지하2층까지만 한정함	공동주택 (주거복합)※비주거용도 지하 2층 ~ 지상 3층 설치	상봉동 90-3번지 일원 역세권 청년주택에 한하여 적용함
3	이면부	- 교육연구시설 중 학원 (자동차 및 무도학원 제외) - 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 노유자시설	제1,2종 근린 생활 시설 중 소매점, 휴게음식점, 일반음식점	-	-	-
4	상봉동 101	- 교육연구시설 중 학원 - 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 업무시설단 오피스텔 제외) - 판매시설 중 상점 - 제1,2종 근린생활시설 중 학원 서점, 휴게음식점	- 판매시설 중 상점 - 제1,2종 근린 생활 시설 중 소매점, 휴게음식점, 일반음식점	문화 및 집회시설 중 공연장	- 업무시설 - 판매시설 ※각각 전체 연면적의 15% 이상 확보	이지 팰리스
5	망우동 508-2, 3, 4, 5	- 제1,2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 - 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 노유자시설	-	-	- 업무시설 ※전체 연면적의 50% 이상 확보	-

주1) 지정용도 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 임대주택을 의미함.
(오피스텔 제외)

1. 「건축법 시행령」 [별표1] 적용
2. 지정용도 변경시 민간부문 시행지침 제11조 제4항 적용
3. 지하층 권장용도 중 제1,2종 근린생활시설은 계획면적의 70%까지만 용적률 인센티브 부여가 가능함.
4. 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따라 비주거 용도는 지하2층에서 지상 2층에 위치하여야 하나, 상봉동 90-3번지 일원 역세권 청년주택의 경우 비주거 비율(용적률 기준) 10% 이상 확보를 위하여 「2019년 제10차 서울특별시 도시건축공동위원회 역세권 청년주택 수권분과위원회 심의(2019.10.11.)」를 통해 지상 3층까지 완화함.

- 변경

도 면 표 시	위 치	전층 권장용도	1층 전면 권장용도	지하층 권장용도	지정용도	비 고
1	북개 도로변 (면목천길)	- 교육연구시설 중 학원 (자동차 및 무도학원 제외) - 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 노유자 시설 - 의료시설(격리병원 제외)	제1,2종 근린 생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 일반음식점	-	-	-
2	망우로, 면목로, 상봉로 주변	- 교육연구시설 중 학원 (자동차 및 무도학원 제외) - 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 업무시설단 오피스텔 제외) - 판매시설 중 상점 - 제1,2종 근린생활시설 중 학원, 서점, 휴게음식점 - 노유자시설 - 관광숙박시설 - 의료시설(격리병원 제외) - 운동시설 중 놀이형시설	- 판매시설 중 상점 - 제1,2종 근린 생활 시설 중 소매점, 휴게음식점, 일반음식점	- 문화 및 집 회 시설 중 공연장 - 판매시설 중 상점 - 제1,2종 근린 생 활 시 설 중 소매점, 휴게음식점 ※단, 소매점 휴게음식점은 지하층에서만 한정함	- 공동주택 (주거복합)^{주1)} ※비주거용도 지 하 2 층 ~ 지 상 3 층 설치	상봉동 90-3번지 일원 역세권 청년주택에 한하여 적용함
		-	-	-	- 공동주택 (주거복합)^{주1)} ※비주거용도 지 하 1 층 ~ 지 상 3 층 설치	상봉동 100번지 일원 역세권 청년주택에 한하여 적용함
3	이면부	- 교육연구시설 중 학원 (자동차 및 무도학원 제외) - 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 노유자시설	제1,2종 근린 생 활 시 설 중 소매점, 휴게음식점, 일반음식점	-	-	-
4	상봉동 101	- 교육연구시설 중 학원 - 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 업무시설단 오피스텔 제외) - 판매시설 중 상점 - 제1,2종 근린생활시설 중 학원, 서점, 휴게음식점	- 판매시설 중 상점 - 제1,2종 근린 생 활 시 설 중 소매점, 휴게음식점, 일반음식점	문화 및 집 회 시설 중 공연장	- 업무시설 - 판매시설 ※각각 전체 연면적의 15% 이상 확보	이지 팰리스
5	망우동 508-2, 3, 4, 5	- 제1,2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 - 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 노유자시설	-	-	- 업무시설 ※전체 연면적의 50% 이상 확보	-

주1) 지정용도 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 임대주택을 의미함.
(오피스텔 제외)

1. 「건축법 시행령」 [별표1] 적용

2. 지정용도 변경시 민간부문 시행지침 제11조 제4항 적용
3. 지하층 권장용도 중 제1,2종 근린생활시설은 계획면적의 70%까지만 용적률 인센티브 부여가 가능함.
4. 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따라 비주거 용도는 지하2층에서 지상 2층에 위치하여야 하나, 상봉동 99-3번지 일원 역세권 청년주택의 경우 비주거 비율(용적률 기준) 10% 이상 확보를 위하여 「2019년 제10차 서울특별시 도시건축공동위원회 역세권 청년주택 수권분과위원회 심의(2019.10.11.)」를 통해 지상 3층까지 완화함.
5. 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따라 비주거 용도는 지하2층에서 지상 2층에 위치하여야 하나, 상봉동 100번지 일원 역세권 청년주택의 경우 비주거 비율(용적률 기준) 10% 이상 확보를 위하여 「2022년 제1차 서울특별시 공공지원민간임대주택 통합심의위원회 보고(2022.01.26)」를 통해 지상 3층까지 완화함.

- 결정(변경) 사유서

구 분	계획내용	결정(변경)사유
2	· 상봉동 99-11, 100, 160-6번지 역세권 청년주택에 한하여 권장용도 폐지 및 지정용도 지정 - 공동주택(주거복합) 지정	상봉동 100번지 일원 내 역세권 청년주택만 입지가 가능하도록 지정용도 부여

② 건축물의 건폐율, 용적률, 높이(변경)

- 기정

가 구 번 호	위 치	용도지역	건폐율(%)	용적률(%)		높이(층, m)		비 고
				기준	허용	층수	높이	
B	상봉동 99-7 일원	준주거	60	300	360	-	60	-

- 변경

가 구 번 호	위 치	용도지역	건폐율(%)	용적률(%)		높이(층, m)		비 고
				기준	허용	층수	높이	
B	상봉동 99-7 일원	준주거	60	300	360	-	60	변경없음
B-1	상봉동 100 일원	일반상업	60	기본 680	상한 1,000	-	82	상봉동 100번지 일원 역세권 청년주택에 한하여 적용함

- 결정(변경) 사유서

구 분	계획내용	결정(변경)사유
B-1	· 가구번호 B-1 계획 신설 - 위치 : 상봉동 99-11, 100, 160-6번지 - 용도지역 : 일반상업지역 - 건폐율 : 60% - 용적률 : 기본용적률 680% 이하, 상한용적률 1,000% 이하 - 높이 : 82m	상봉동 100일원 역세권청년주택 건립에 따라 신설된 가구번호 B-1의 건폐율·용적률·높이 계획 부여

③ 건축물의 배치에 관한 계획(변경없음)

(3) 기타사항에 관한 계획 (변경없음)

(4) 기준용적률 완화항목 및 완화내용 (변경)

- 유형1(준주거지역)(변경없음)
- 유형2-1(근린상업지역 : 간선부)(변경없음)

- 유형2-2(근린상업지역 : 이면부)(변경없음)
- 유형3-1(일반상업지역 : 간선부)(변경)

항 목			완 화 기 준	가중치	비 고
계획 유도 항목	획지 계획	획지단위 개발	• 기준용적률 $\times 0.3 \times \alpha$	3필지이하 : $\alpha = 0.46$ 4필지이상 : $\alpha = 0.53$	가 '09.8.13이전 공동개발 완료 획지는 아래의 공동개발 완화기준 적용
	공동 개발	지정/권장(대지 분할가능선 포함)/자율적 공동개발	3필지 이하 : 기준용적률 $\times 0.60 \times \alpha$ 4필지 이상 : 기준용적률 $\times 0.70 \times \alpha$	- 지정 : $\alpha = 0.22$ - 권장 : $\alpha = 0.17$ - 자율 : $\alpha = 0.12$	-
	대지내 공 지	건축한계선	• 기준용적률 $\times$ (조성면적-의무면적)/대지면적 $\times \alpha$	$\alpha = 0.40$	-
		공개공지/ 쌈지형공지 침상형공지	• 기준용적률 $\times$ (조성면적-의무면적)/대지면적 $\times \alpha$	$\alpha = 1.30$	피로티, 침상형 구조는 산출값의 75%만 인정
		공공보행통로 보차혼용통로	• 기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	$\alpha = 1.00$	
	권장 용도	권장용도 (지정용도 포함)	• 기준용적률 $\times$ (권장용도면적:주차장을 제외한 건축연면적) $\times \alpha$	- 일부권장 : $\alpha = 0.85$ - 전층권장 : $\alpha = 0.50$	계획유도항목 인센티브 허용량의 60%이내
	보행 환경 개선	지장물 지중화 또는 이전설치	• 기준용적률 $\times \alpha$	- 지장물 이설 (3개소 이하) : $\alpha = 0.06$ (4개소 이상) : $\alpha = 0.07$ - 지장물(선로) 지중화 : $\alpha = 0.09$	
친환 경 항목	녹색건축 인증		- 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 $\times 0.12 \times \alpha$ - 우 수(그린 2등급) : 기준용적률 $\times 0.08 \times \alpha$ - 우 랭(그린 3등급) : 기준용적률 $\times 0.04 \times \alpha$	$\alpha = 0.85$	관계규정에 따라 계획의무 대상일 경우 산출값의 50% 인정
	에너지효율 등급 인증		1등급 : 기준용적률 $\times 0.08 \times \alpha$ 2등급 : 기준용적률 $\times 0.06 \times \alpha$ 3등급 : 기준용적률 $\times 0.04 \times \alpha$	$\alpha = 0.85$	
	중수도시설 설치		• 기준용적률 $\times \alpha$	$\alpha = 0.04$	-
	빗물관리시설 설치		• 기준용적률 $\times \alpha$	$\alpha = 0.03$	-
	옥상녹화		• 기준용적률 $\times$ (녹화면적 / 대지면적) $\times \alpha$	$\alpha = 0.10$	-
	자연지반 보존		• 기준용적률 $\times$ (보존면적 / 대지면적) $\times \alpha$	$\alpha = 0.20$	-
	녹색주차장		• 기준용적률 $\times$ (조성면적 / 대지면적) $\times \alpha$	$\alpha = 0.20$	-

- 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 및 운영기준에 의한 용적률 완화(신설)

사업조건 항목		적용기준	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	- 기본 : 대지면적의 20%이상 - 상한 : 증가된 용적률 1/2이상	상봉동 100번지 일원 역세권 청년주택에 한하여 적용함
건축물 용도구분	비주거 비율	용적률 기준 10%이상 20%이하 (가로변 비주거 설치의무)	
주택 건설비중	주택규모	- 전용면적 20㎡~60㎡ 내외 - 1인(세어형 포함) 세대 : 실사용 25㎡이상 - 2인이상 세대 : 실사용 45㎡이상	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티지원시설의 설치 계획, 에너지효율 건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치 중 2가지 이상 목적으로 이행	
주민공동 이용시설	커뮤니티시설	주민공동체 활성화를 위해 주민커뮤니티시설 설치 - 300호 이상 ~ 364호 미만 : 200㎡ 이상	

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용

- 유형3-2(일반상업지역 : 이면부)(변경없음)
- 유형3-3(일반상업지역 : 2000.8.16.자 일반주거지역으로 용도지역 상향된 토지, 기준400/허용용적률 680)(변경없음)
- 유형3-4(일반상업지역 : 2000.8.16.자 일반주거지역으로 용도지역 상향된 토지, 기준300/허용용적률 630)(변경없음)

(4) 특별계획구역 (변경없음)

(5) 특별계획가능구역 (변경없음)

(6) 공공기여 계획(변경)

- 상봉동 90-3번지 일원 (변경없음)

- 상봉동 100번지 일원 (신설)

구 분	기본용적률	상한용적률	공공기여율	비 고
일반상업지역	680% 이하	1,000% 이하	- 기본 : 대지면적의 20%이상 - 서울청년센터 중랑오랑(3층), 공공임대주택 - 상한 : 증가된 용적률 1/2이상 - 공공임대주택	상봉동 100번지 역세권 청년 주택에 한함

※ 공공청사는 설치 후 중랑구에 무상 귀속되며, 기반시설 공공기여로 인정(기부채납)

1. 서울청년센터 ‘중랑오랑’은 활용계획(중랑구 일자리창출과-28388, 2021.08.26.)에 따라 중랑구 일자리창출과에서 운영
2. 공공기여량 산정방법 등은 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(서울특별시 도시계획국, 2019.1.)」 준용
 - 결정(변경) 사유서

구 분	계획내용	결정(변경)사유
-	- 상봉동 99-11, 100, 160-6번지 역세권 청년주택에 한하여 공공기여 계획 추가 - 공공임대주택 : 71세대 - 공공청사 : 서울청년센터 중랑오랑(지상 3층)	역세권 청년주택 내 공공임대주택 제공 및 지역주민을 위한 공공청사 기부채납

17) 기타(광고물 계획, 폐기물 처리 계획, 정보화계획, 방재계획, 에너지 순환계획, 집단에너지 공급계획, 신·재생에너지 적용계획, 특성화 계획, 여성 친화적 촉진구역 건설 계획, 친환경 건축물계획 (변경없음)

18) 도시관리계획 결정조서 (변경)

가) 재정비촉진지구 결정조서 (변경없음)

나) 용도지역 결정조서 (변경)

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
			기 정	증·감	변 경		
합 계			505,604.2	-	505,604.2	100.0	-
주거 지역	계		273,311.3	감) 1,588	271,723.3	53.7	-
	일반 주거 지역	소 계	54,029.0	-	54,029.0	10.7	-
		제1종일반주거지역	5,982.0	-	5,982.0	1.2	-
		제2종일반주거지역(7층이하)	3,571.0	-	3,571.0	0.7	-
		제2종일반주거지역	5,622.0	-	5,622.0	1.1	-
		제3종일반주거지역	38,854.0	-	38,854.0	7.7	-
	준주거지역		219,282.3	감) 1,588	217,694.3	43.1	-
상업 지역	계		232,128.8	증) 1,588	233,880.9	46.3	-
	일반상업지역		166,859.7	증) 1,588	168,447.7	33.3	-
	근린상업지역		65,433.2	-	65,433.2	12.9	-

- 결정(변경) 사유서

구 분	계획내용	결정(변경)사유
-	· 가구 B-1(상봉동 99-11, 100, 160-6(일부)) 용도지역 변경 - 준주거지역 → 일반상업지역 (1,588㎡)	상봉동 100번지 일원 내 역세권 청년주택건설에 따라 용도지역 변경

다) 용도지구 결정조서 (변경없음)

라) 지구단위계획 결정조서(변경)

(1) 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

(2) 가구 결정조서 (변경)

○ 가구계획(변경)

- 기정

구 분	가구번호	비 고
준주거지역	A, B, M, N(일부), R, S, T, U, V	-
근린상업지역	C, D, L, N(일부), W	-
일반상업지역	E, F, G, H, I, J, K, O, P, Q	-

- 변경

구 분	가구번호	비 고
준주거지역	A, B, M, N(일부), R, S, T, U, V	-
근린상업지역	C, D, L, N(일부), W	-
일반상업지역	B-1, E, F, G, H, I, J, K, O, P, Q	-

- 결정(변경) 사유서

구 분	계획내용	결정(변경)사유
일반 상업지역	· 상봉동 99-11, 100, 160-6번지 역세권청년주택 건립을 위하여 가구 B-1 신설	상봉동 100번지 일원 역세권 청년주택 건립 및 토지이용의 효율성 제고를 위해 변경

○ 가구별 획지조서(변경)

- 지정

가구번호	가구면적 (㎡)	구 분	위치	면적(㎡)		비 고
				필 지	계	
B (존치관리 1구역)	4,970.6	기정	상봉동 99-11	693.9	1,591.0	획지선 지정, 160-6 일부 편입
			상봉동 100	728.9		
			상봉동 160-6	168.2		
			상봉동 100-2	397.7	1,314.8	획지선 지정, 100-2, 100-3. 100-4 일부 편입
			상봉동 100-3	51.5		
			상봉동 100-4	864.6		
			상봉동 100-40	1.0		
			상봉동 100-7	440.1	440.1	획지선 지정
			상봉동 99-7	192.4	1,624.7	·99-7, -9 : 공동개발규제 ·99-7, -9, -10 : 공동개발권장
			상봉동 99-9	479.5		
			상봉동 99-10	952.8		

- 변경

가구번호	가구면적 (㎡)	구 분	위치	면적(㎡)		비 고
				필 지	계	
B (존치관리 1구역)	3,379.6	변경	상봉동 100-2	397.7	1,314.8	획지선 지정, 100-2, 100-3. 100-4 일부 편입
			상봉동 100-3	51.5		
			상봉동 100-4	864.6		
			상봉동 100-40	1.0		
			상봉동 100-7	440.1	440.1	획지선 지정
			상봉동 99-7	192.4	1,624.7	·99-7, -9 : 공동개발규제 ·99-7, -9, -10 : 공동개발권장
			상봉동 99-9	479.5		
			상봉동 99-10	952.8		
B-1 (존치관리 1구역)	1,588.0	신설	상봉동 99-11	693.9	1,588.0	획지선 지정, 160-6 일부 편입
			상봉동 100	728.9		
			상봉동 160-6	165.2		

- 결정(변경) 사유서

구 분	계획내용	결정(변경)사유
B	· 가구번호 B 변경 - 상봉동 99-11, 100, 160-6 삭제 - 가구면적 변경 : 4,970.6㎡ → 3,379.6㎡ 감) 1,591.0㎡	상봉동 100번지 일원 역세권 청년주택 건립 및 토지이용의 효율성 제고를 위해 변경
B-1	· 가구번호 B-1 신설 - 상봉동 99-11, 100, 160-6 획지선 지정하여 신설 - 가구면적 : 1,588.0㎡ ※ 상봉동 160-6번지 필지면적 정정 : 168.2㎡ → 165.2㎡ (철도시설 3㎡ 추가제외)	※ 기존의 필지 160-6번지 중 일부 철도시설(3㎡)이 포함되어 있어 획지면적에서 제외

(3) 특별계획구역 결정조서 (변경없음)

(4) 특별계획가능구역 결정조서 (변경없음)

마) 도시계획시설 결정조서 (변경없음)

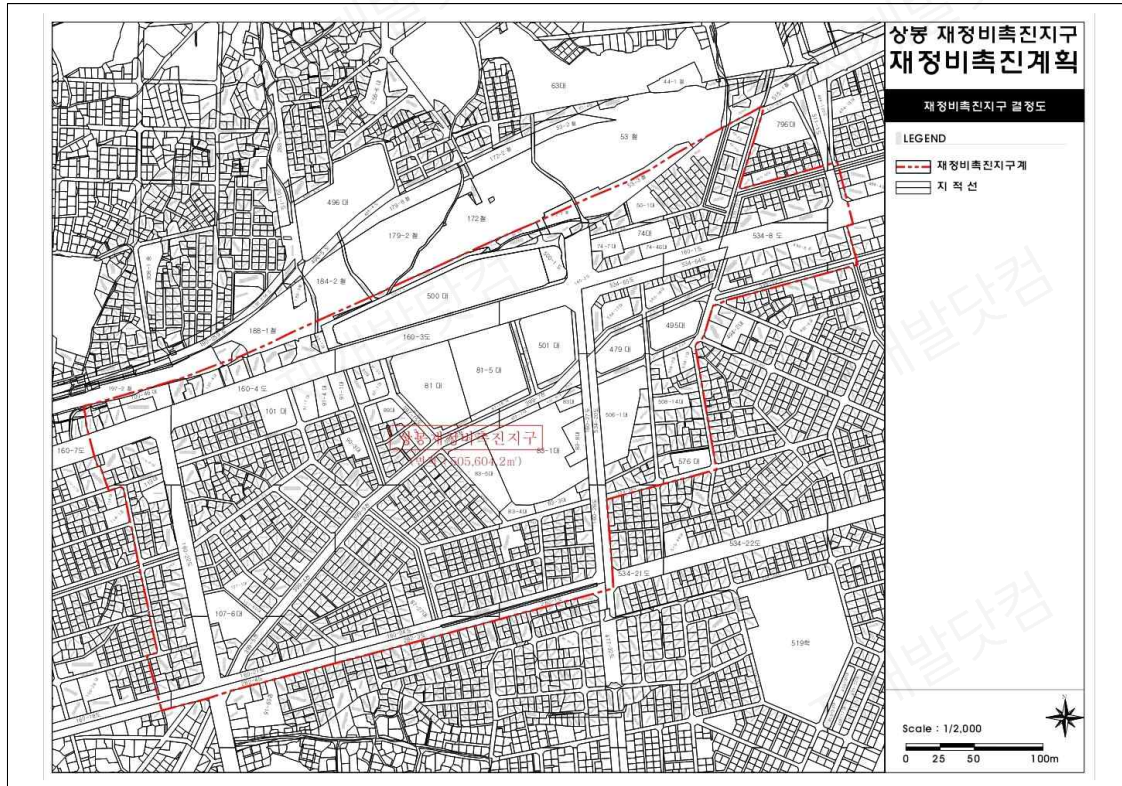
Ⅲ. 기타 본 재정비촉진계획 변경에 대한 사항은 「상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경) 도서」에 명시

Ⅳ. 관계도면 : 열람 장소에 비치된 도면과 같음 - 첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

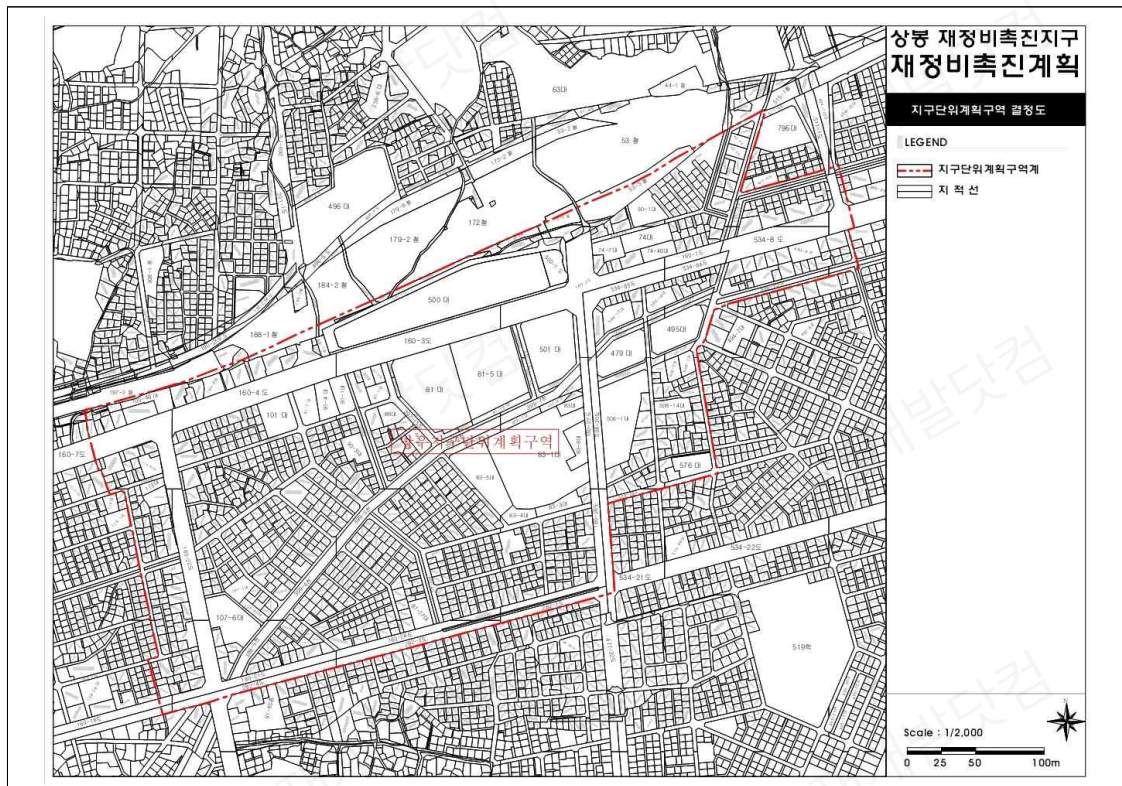
Ⅴ. 관계서류 열람방법

- 관계서류는 서울특별시 주택건축본부 재정비촉진사업과(☎02-2133-7227) 및 중랑구청 도시계획과(☎02-2094-2192)에 비치하여 열람하고 있습니다.

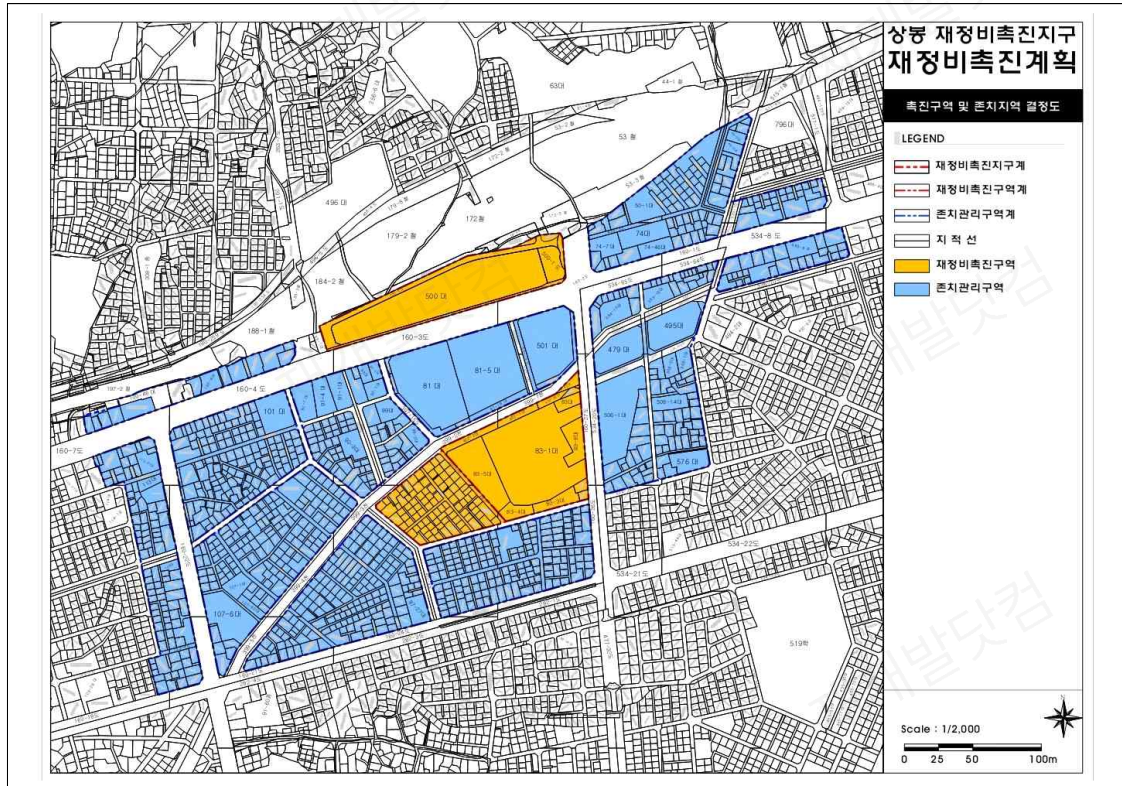
■ 재정비촉진지구 결정도 (변경없음)



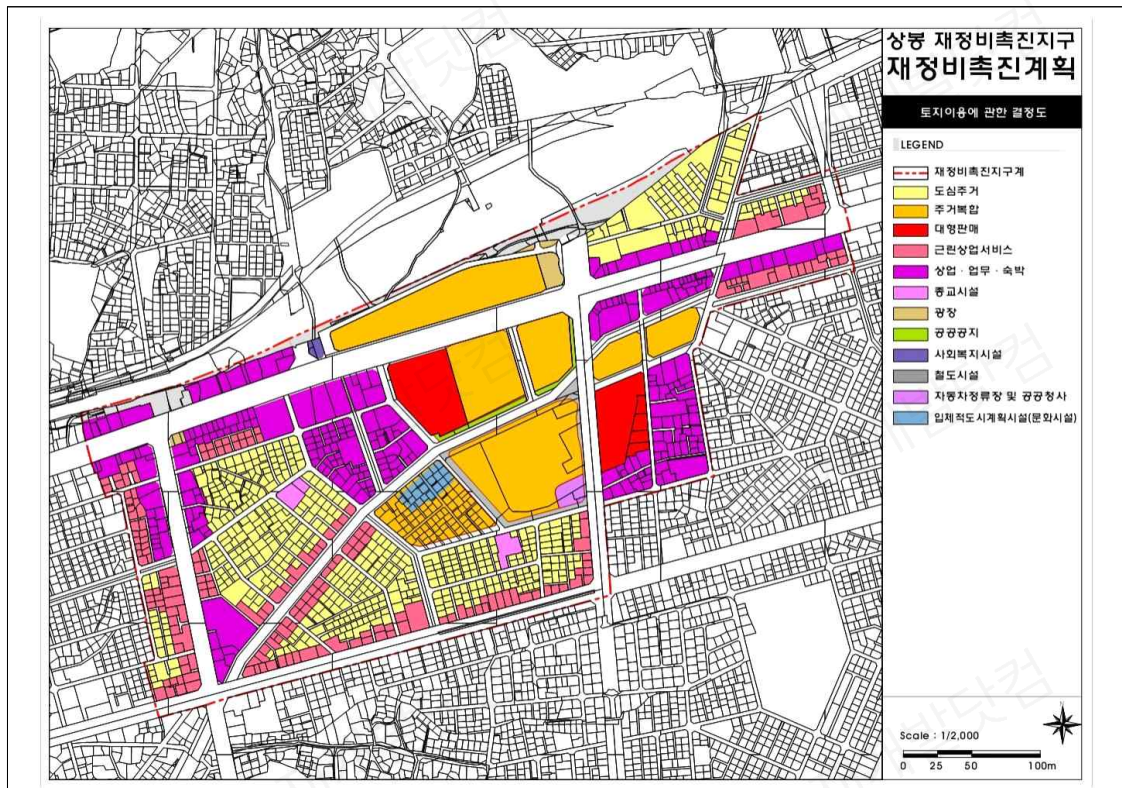
■ 지구단위계획구역 결정도 (변경없음)



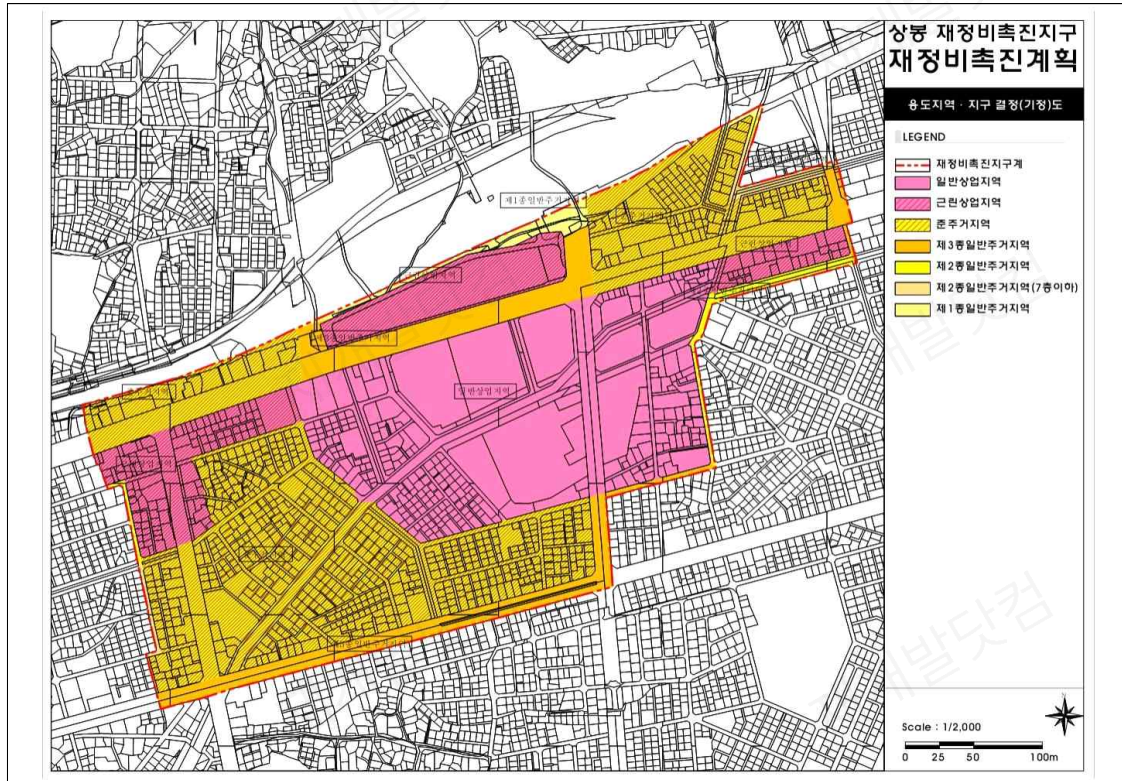
■ 촉진구역 및 존치지역 결정도 (변경없음)



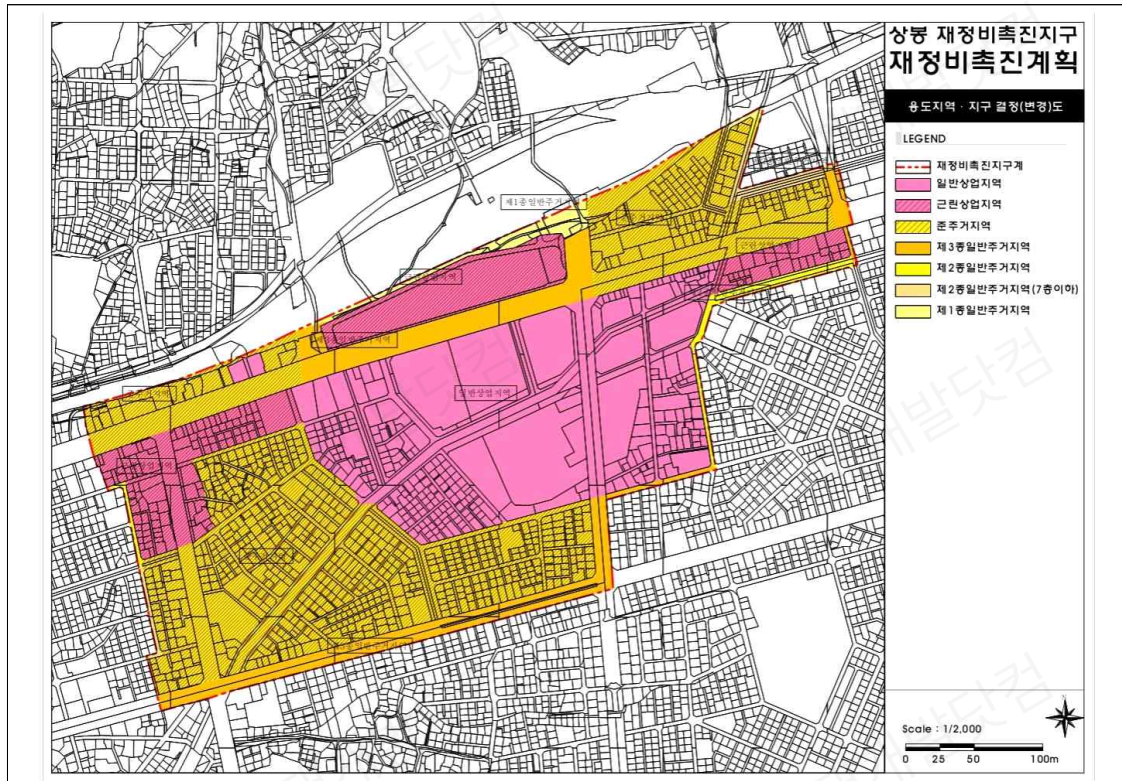
■ 토지이용계획도 (변경없음)



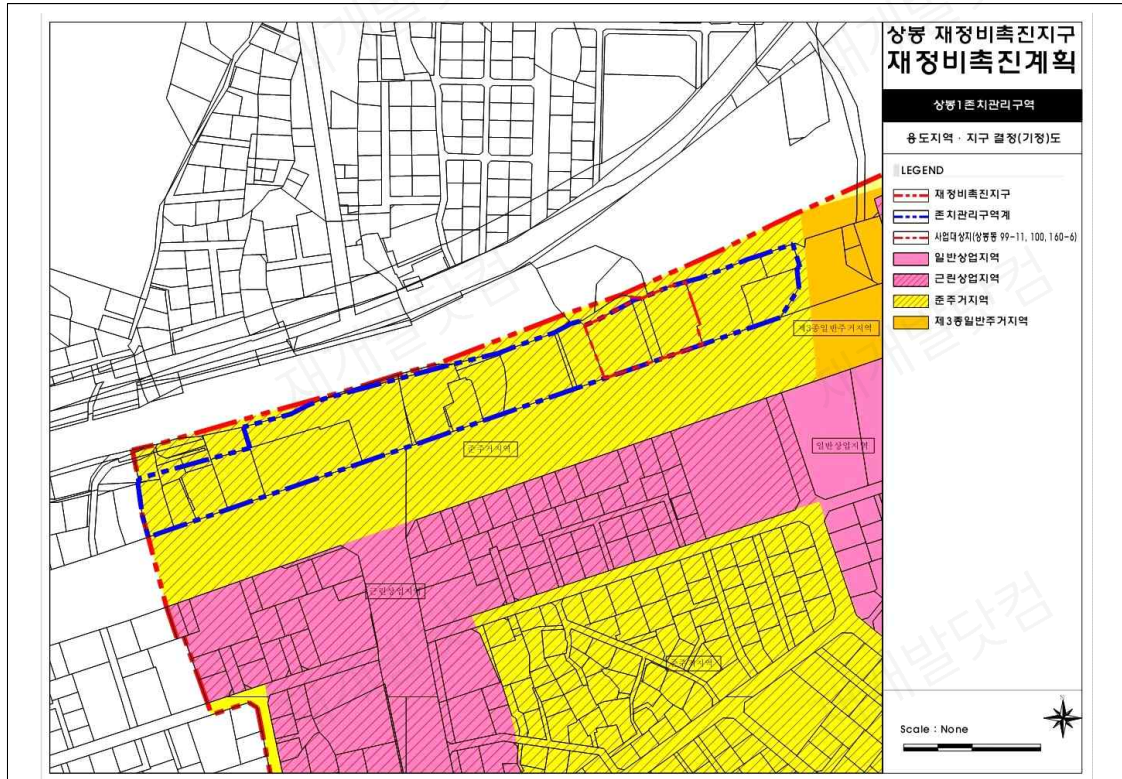
■ 용도지역 결정(기정)도



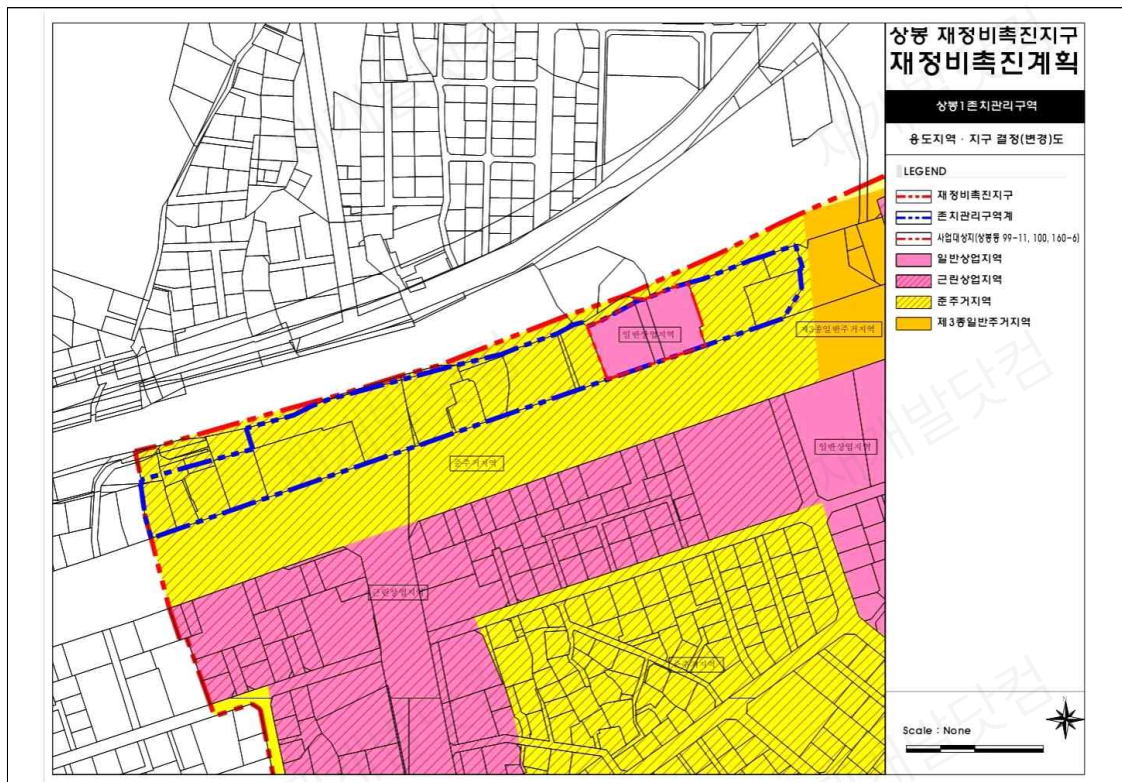
■ 용도지역 결정(변경)도



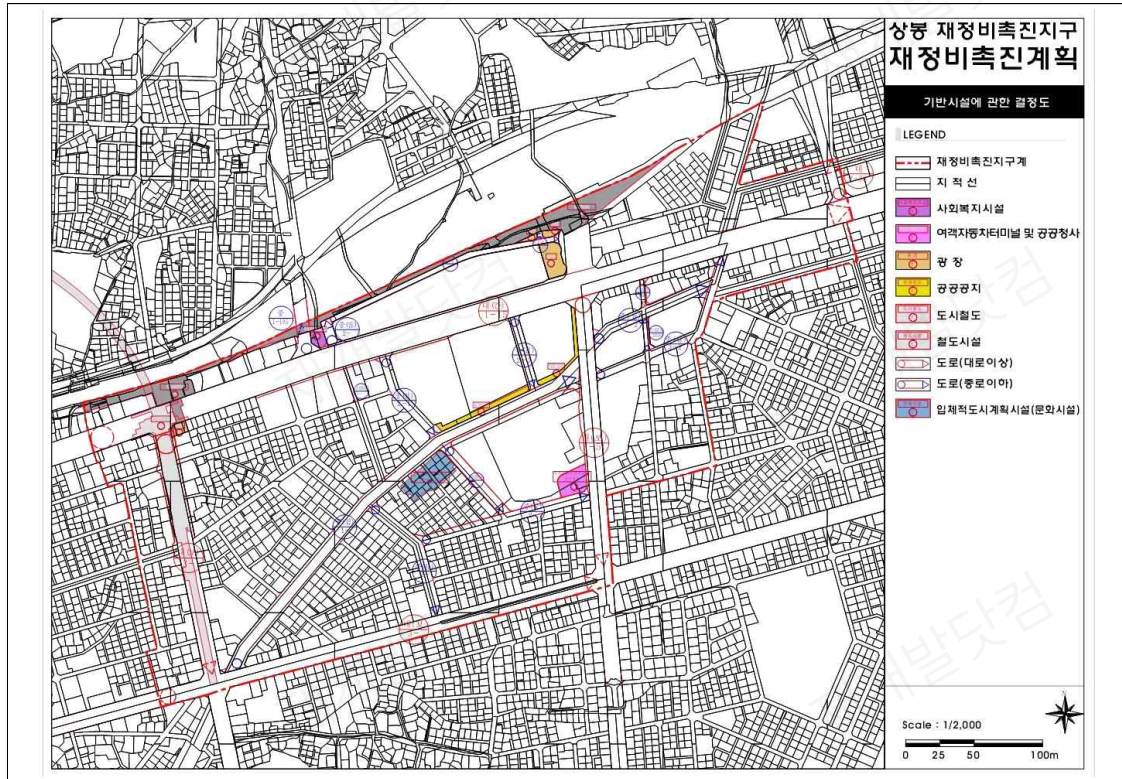
■ 상봉1준치관리구역 용도지역 결정(기정)도



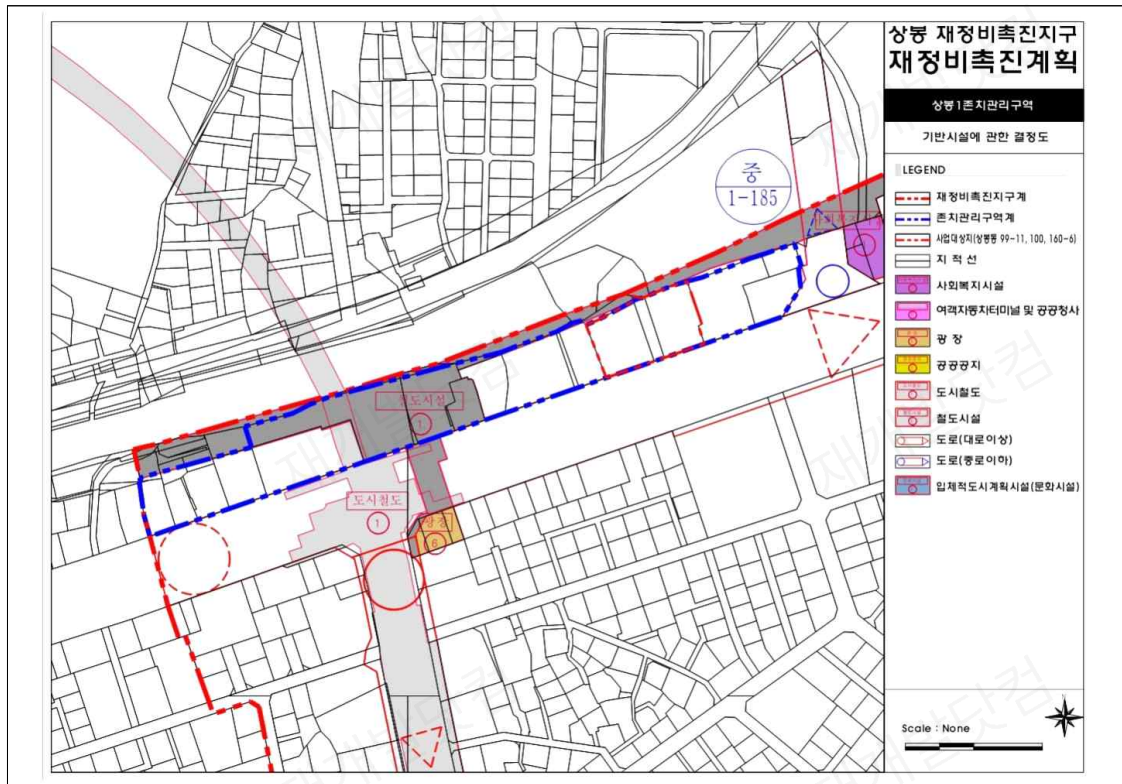
■ 상봉1준치관리구역 용도지역 결정(변경)도



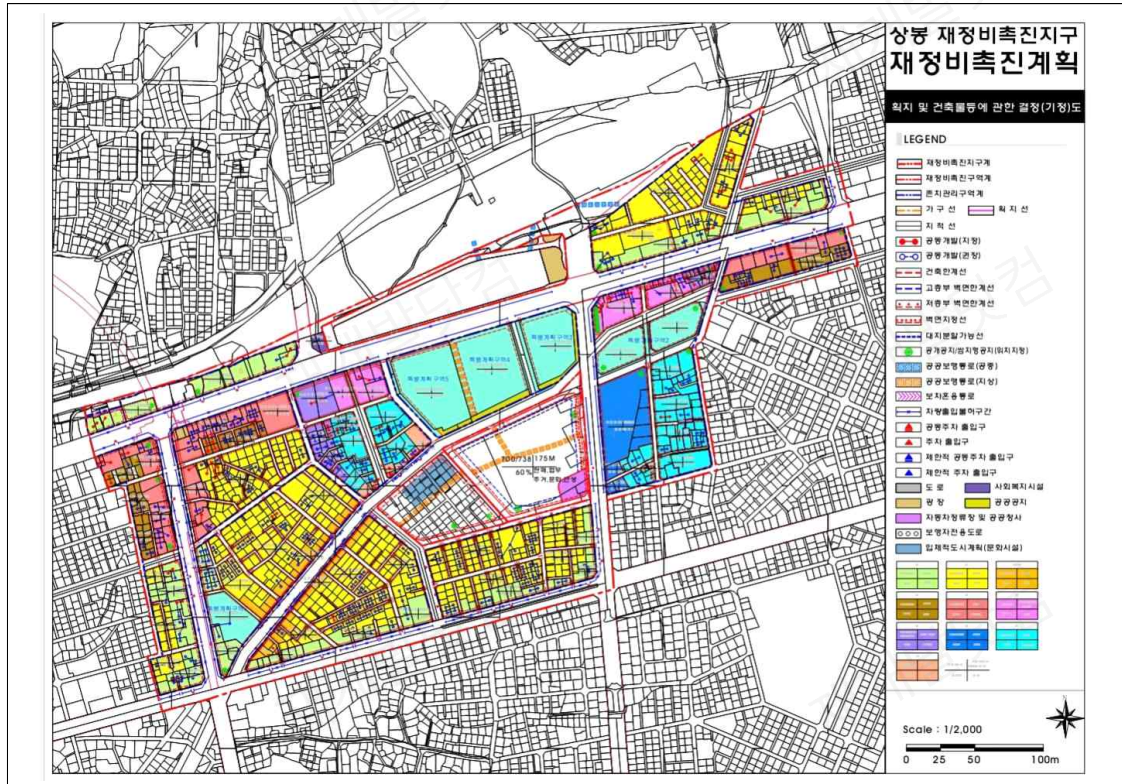
■ 기반시설에 관한 결정도 (변경없음)



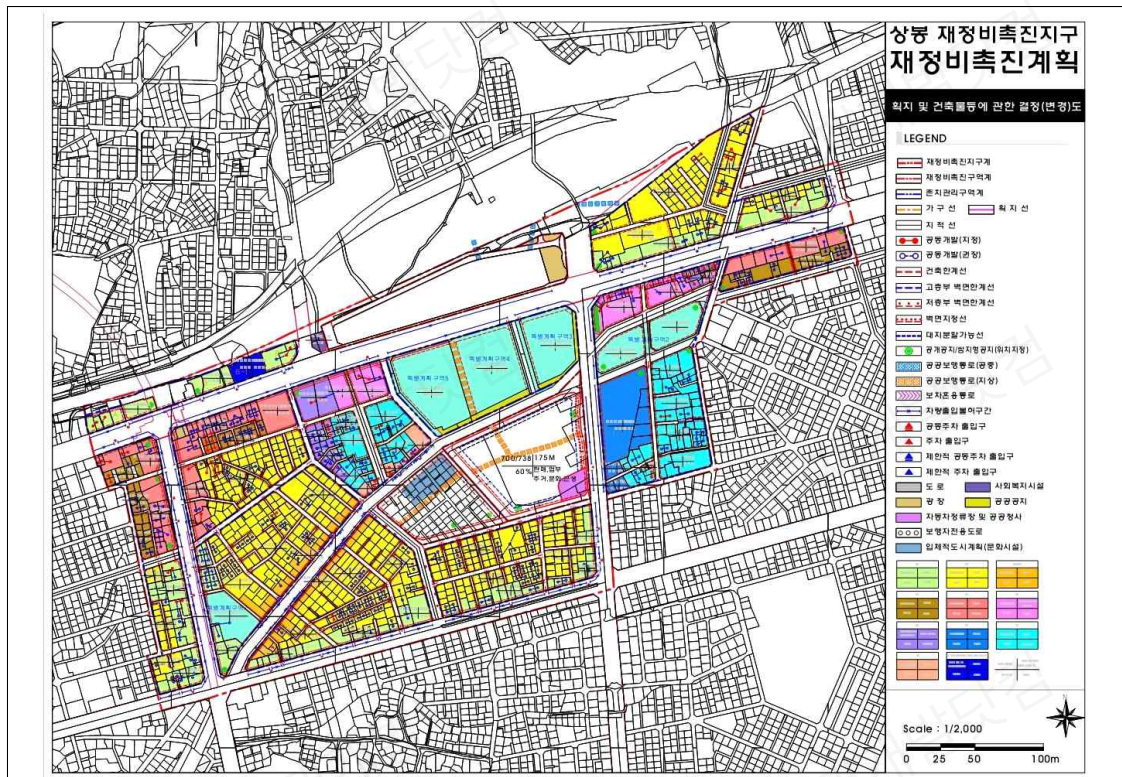
■ 상봉1준치관리구역 기반시설에 관한 결정도 (변경없음)



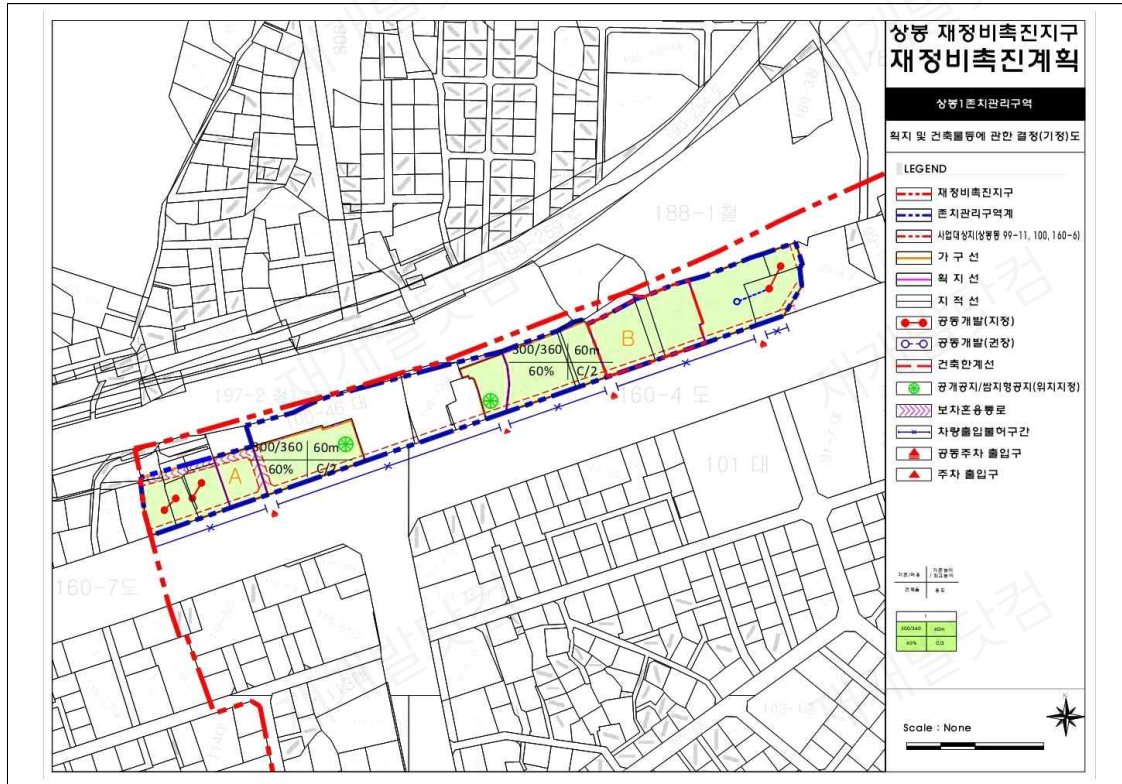
■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도



■ 상봉1준치관리구역 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



■ 상봉1준치관리구역 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

