

서울특별시 관악구 공고 제2024-2394호**봉천제13구역 주택정비형 공공재개발사업 정비구역(계획) 변경(안) 공람·공고**

1. 서울특별시 고시 제2009-537호(2009. 12. 24.)로 정비구역 지정되어 서울특별시 고시 제2010-26호(2010. 2. 4.)로 정정 고시되고, 서울특별시 관악구고시 제2022-12호(2022. 2. 10.)호에 따라 한국토지주택공사(LH)가 사업시행자로 지정된 서울특별시 관악구 봉천동 922-1번지 일대 봉천제13구역 공공재개발사업과 관련입니다.
2. 정비구역(계획) 변경(안)에 대하여 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 아래와 같이 공고합니다.
3. 관계 도서는 관악구청(주택과)에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람 내용에 대하여 의견이 있을 경우 공람 기간 내에 서면으로 의견서를 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2024년 12월 12일

서울특별시 관악구청장

가. 공람기간: 2024. 12. 16.(월) ~ 2025. 1. 15.(수)

나. 공람 및 의견제출 장소: 관악구청 주택과 (☎02-879-6306)

다. 의견서 방법: 공람의견서 서식에 따라 공람기간 내 서면 제출

라. 기타사항

- 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이(층수), 연면적, 예정 세대수, 기타 계획 내용 등은 정비 계획 변경 절차 이행과정(협의·심의 등)에서 변경될 수 있으며, 공람 내용에 관하여 공고시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 합니다.

마. 공람내용

1. 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)에 관한 계획

1) 정비사업의 명칭 : 봉천13구역 주택정비형 재개발사업

2) 정비구역의 위치 및 면적

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	봉천13구역 주택정비형 재개발사업	관악구 봉천동 922-1번지 일원	12,272.5	-	12,272.5	

2. 정비계획(안)

가. 토지이용계획

구분		면적(㎡)			구성비	비고
		기정	증(감)	변경		
합계		12,272.5	—	12,272.5	100.0	
정비기반 시설 등	소계	2,726.5	감) 316.5	2,410.0	19.6	
	도로	1,824.5	감) 158.0	1,666.5	13.6	
	공공공지1	440.0	감) 440.0	—	—	
	공공공지2	462.0	감) 462.0	—	—	
	공원1	—	증) 371.5	371.5	3.0	
	공원2	—	증) 372.0	372.0	3.0	
획지	소계	9,546.0	증) 316.5	9,862.5	80.4	
	획지1	4,772.0	증) 186.3	4,958.3	40.4	
	획지2	4,774.0	증) 130.2	4,904.2	40.0	

나. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		12,272.5	—	12,272.5	100.0	
주거지역	준주거지역	12,272.5	감) 2,410.0	9,862.5	80.4	
	제3종일반주거지역	—	증) 2,410.0	2,410.0	19.6	

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	4	8~12	국지 도로	일반 도로	343 (246)	봉천동 914-1	봉천동 927-15	—	서울특별시고시 제2008-52호 '08.2.28	
변경	소로	2	4	8~10	국지 도로	일반 도로	343 (246)	봉천동 914-1	봉천동 927-15	—	—	
기정	소로	2	8	8~10	국지 도로	일반 도로	261 (50)	봉천동 1565-2	봉천동 913-1	—	서울특별시고시 제2008-52호 '08.2.28	
변경	중로	3	8	14	국지 도로	일반 도로	261 (50)	봉천동 1565-2	봉천동 913-1	—	—	
기정	소로	1	—	10	국지 도로	일반 도로	49	봉천동 927-26	봉천동 922-24	—	서울특별시고시 제2008-52호 '08.2.28	
변경	중로	3	—	14	국지 도로	일반 도로	49	봉천동 927-26	봉천동 922-24	—	—	
기정	중로	3	—	12	집산 도로	일반 도로	50	봉천동 913-30	봉천동 922-1	—	서울특별시고시 제2008-52호 '08.2.28	
변경	소로	1	—	10	특수 도로	보행자 전용도로	50	봉천동 913-30	봉천동 922-1	—	—	

■ 변경사유서

구분	변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유	비고
변경	소로2-4	소로2-4	·도로 폭원 변경 - B: 8~12m → 8~10m	·주택재개발사업에 따른 대상지 주변여건을 고려하여 도시계획도로 축소	
변경	소로2-8	중로3-8	·도로 폭원 변경 - B: 8~10m → 14m	·주택재개발사업에 따른 대상지 주변의 원활한 교통소통을 위해 도시계획도로 확폭	
변경	소로1-(-)	중로3-(-)	·도로 폭원 변경 - B: 10m → 14m	·주택재개발사업에 따른 대상지 주변의 원활한 교통소통을 위해 도시계획도로 확폭	
변경	중로3-(-)	소로1-(-)	·도로 폭원 및 보행자전용도로 변경 - B: 12m → 10m	·주택재개발사업에 따른 대상지 주변여건을 고려하여 보행자전용도로 계획하고 도로폭원 축소	

2) 공원 결정(변경)조서

구분	시설명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	소공원	봉천동 922-1	-	증)371.5	371.5	
신설	소공원	봉천동 913-35	-	증)372.0	372.0	

■ 변경사유서

구분	시설명	위치	변경내용	변경사유	비고
신설	소공원	봉천동 922-1	·공원신설 - 면적 : 371.5㎡	·봉천제일시장과 연계할 수 있도록 공원을 배치하여 주민들의 휴식공간 제공	
신설	소공원	봉천동 913-35	·공원신설 - 면적 : 372.0㎡		

3) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	공공공지	봉천동 922-26	440.00	감)440.00	-	서울특별시고시 제2009-537호 '09.12.24	
폐지	-	공공공지	봉천동 913-2	462.00	감)462.00	-	서울특별시고시 제2009-537호 '09.12.24	

■ 변경사유서

구분	시설명	위치	변경내용	변경사유	비고
폐지	공공공지	봉천동 922-26	·공공공지 폐지	·대상지가 위치한 봉천생활권 부족시설인 공원을 계획하여 주민들에게 녹지공간 제공하기 위하여 공공공지 폐지	
폐지	공공공지	봉천동 913-2	·공공공지 폐지		

라. 공동이용시설 설치계획

시 설 구분	시 설의 종 류	면적(㎡)				비 고
		법정기준		계 획면적		
		기 준	면적(㎡)	획지1	획지2	
주 민 공 동 시 설	합계	획지1: 238세대×2.5㎡×1.25 획지2: 235세대×2.5㎡×1.25	획지1: 743.75 획지2: 734.38	952.23	908.81	서울시 주택조례 적용
	경로당	150세대~300세대 미만	99.00	158.32	192.19	
	서울형 키즈카페	—	—	181.86	170.47	
	작은도서관	—	—	179.86	154.80	
	주민운동시설	—	—	208.31	166.88	
	어린이 놀이터	150세대 이상	—	166.16	166.16	실외
부대시 설	관리사무소	획지1: 10㎡ + (238세대-50)×0.05㎡ 획지2: 10㎡ + (235세대-50)×0.05㎡	획지1: 19.40 획지2: 19.25	58.71	58.31	주택건설 기준 등에 관한 규정 적용

마. 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 주	
기정	봉천 13구역 주택정비형 재개발구역	12,272.5	봉천동 922-1번지 일대	199	-	-	199	-	-
변경	봉천 13구역 주택정비형 재개발구역	12,272.5	봉천동 922-1번지 일대	197	-	-	197	-	-

2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)								
기정	봉천 13구역 주택정비 형재개발 구역	12,272.5	획지①	4,772.0	봉천동 922-1번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	47%	283.10%	68m 이하 (20층이하)	-		
			획지②	4,774.0								
변경	봉천 13구역 주택정비 형재개발 구역	12,272.5	획지①	4,958.3	봉천동 922-1번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	500.00% 이하	80m 이하 (24층이하)	-		
			획지②	4,904.2								
주택의 규모 및 규모별 건설비율			● 건설규모(세대수) 및 비율									
			건립규모	기정	증감	변경					비율 (%)	비고
						소 계	분양		의무 임대	국민주 택규모 임대		
			일반	조합 원								
			계	192	증) 281	473	74	227	29	143	100.0	
			60㎡이하	34	증) 360	394	62	183	29	120	83.3	
			60~85㎡이하	158	감) 83	75	12	40	-	23	15.9	
85㎡초과	-	증) 4	4	-	4	-	-	0.8				
			● 전용 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 99.1%									
심의완화사항			● 기준용적률 인센티브(20% 완화) - 소형주택 추가 건설에 따른 주택재개발 사업 - 용적률 증가분은 주택규모 60㎡이하로 건설 ● 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획 용적률(273.49%) → 법적상한용적률(500.00%) - 공공주택 용적률 : (500.00% - 273.49%) × 50% = 113.255%									
						● 남부순환로(주간선도로, 40m)변 건축한계선 5m ● 청룡2길변 건축한계선 2m ● 그 외 대지경계 건축한계선 1m						

3) 개발가능 용적률 산정

[기정]

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획 (㎡)	구역면적	대지면적	새로 설치하는 기반시설 면적	새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적	대지 내 용도폐지되는 국·공유지 면적
	12,272.5	9,546.0	2,726.50	413.07	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	공공시설 부지제공 면적(토지) = 2,726.50㎡ - 413.07㎡ = 2,313.43㎡				
기준용적률	210%				
허용용적률	220%				
개발가능 (정비계획) 용적률	허용용적률 + 기준용적률 × 1.3 × α = 220% + 210% × {(1.3 × (2,313.43㎡ / 9,959.07㎡))} = 283.41% (283.10% 적용, 상한용적률 400% 이하)				

[변경]

구 분	산 정 내 용						
토지이용계획 (㎡)	구역면적	대지면적	새로 설치하는 기반시설 면적	새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적	대지 내 용도폐지되는 국·공유지 면적	공공임대업무시설(건축물) 대지지분	환산부지 면적
	12,272.5	9,862.5	2,410.0	439.61	1,583.89	148.81	309.72
공공시설부지 제공면적 (순부담)	공공시설 부지제공 면적(토지) = 신설 기반시설 + 생활SOC시설(대지지분, 환산부지면적) - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적 - 대지 내 용도폐지되는 국·공유지 면적 = 2,410.0㎡ + 148.81㎡ + 309.72㎡ - 439.61㎡ - 1,583.89㎡ = 845.03㎡(10.2%)						
공공시설 (건축물)설치 환산부지면적	- 공공청사 환산부지면적 = (표준건축비 × 연면적) ÷ 부지가액 = (3,748,000원/㎡ × 1,200㎡) ÷ 14,521,373원/㎡ = 309.72㎡ - 공공청사 대지지분면적 = 공공시설 면적 ÷ 연면적 × 대지면적 = 1,200㎡ ÷ 79,533.51㎡ × 9,862.5㎡ = 148.81㎡						
기준용적률	230% (210% + 20%) (준주거지역)						
허용용적률	250%						
개발가능 (정비계획) 용적률	- 정비계획 용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α(토지)) + (0.7 × α(건축물)) = 250% × {1 + (1.3 × 0.05511 × 1 + 0.7 × 0.03189)} = 273.49% 이하 ※ α(토지) = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 부지면적 = 535.31㎡ / 9,713.69㎡ = 0.05511 ※ α(건축물) = 공공시설등 부지(건축물환산부지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 부지면적 = 309.72㎡ ÷ 9,713.69㎡ = 0.03189 - 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당용적률 = 공공시설 용적률 / 사업 부지 용적률 = 210% / 250% = 0.84						
법적상한 용적률	법적상한용적률 : 500.00%						

바. 정비사업의 시행에 관한 계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	비고
재개발사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	한국토지주택공사	기존 : 169세대 계획 : 473세대 증) 304세대	-

사. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분		면 적(㎡)	비 고
기 정	획지1	4,772.0	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	4,774.0	공동주택 및 부대복리시설
변 경	획지1	4,958.3	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	4,904.2	공동주택 및 부대복리시설

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 93.97% ⇒ (3554억 -2475억) / 1148억 × 100 =93.97% - 총수입 추정 :3554억 - 총지출 추정 : 2475억 - 종전자산총액 추정 : 1148억			
개별 종전자산 추정액	- 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 (2024년 기준) - 공동주택 소유자 = 공동주택 공시가격 × 보정률(1.57) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함 - 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 개별공시지가 × 토지면적 × 보정률(1.57) - 건물 = 개략단가(약 60만원/3.3㎡) × 연면적 ※ 건물의 개략단가는 경과연수 45년 기준 평균 약60만원/3.3㎡ 추정			
추정 분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)			
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b) 권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용36㎡형	4.71억		
	전용46㎡형	6.61억		
	전용59㎡형	8.79억		
	전용84㎡형	10.44억		
	전용114㎡형	13.87억		
		개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(93.97%)		

* 추정 분담금은 경제 사정이나 정책 변경 또는 감정평가 결과 등에 따라 달라질 수 있음

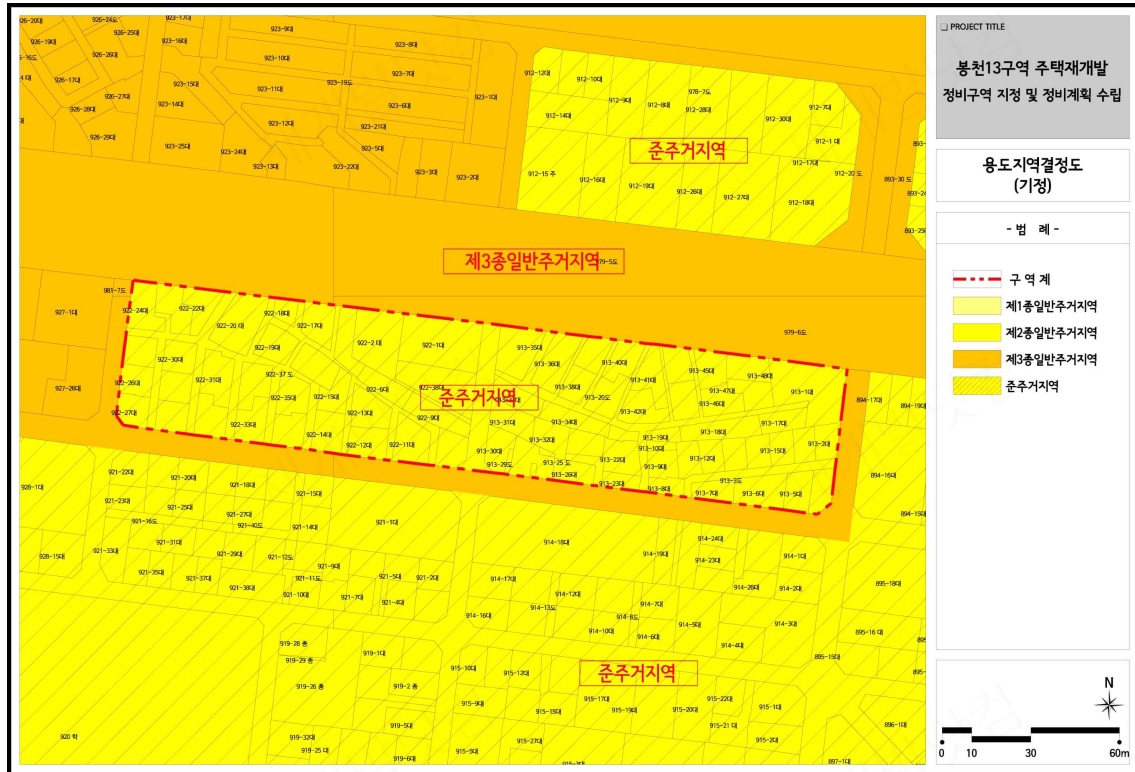
4. 봉천지역중심 지구단위계획 결정(변경): 생략 (정비계획 결정(변경)(안) 참고)
5. 관계도면 및 관계도서: 생략(기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서로 같음)

붙임 1. 정비구역 결정도 및 정비계획 결정도 1부
2. 공람의견서 1부. 끝.

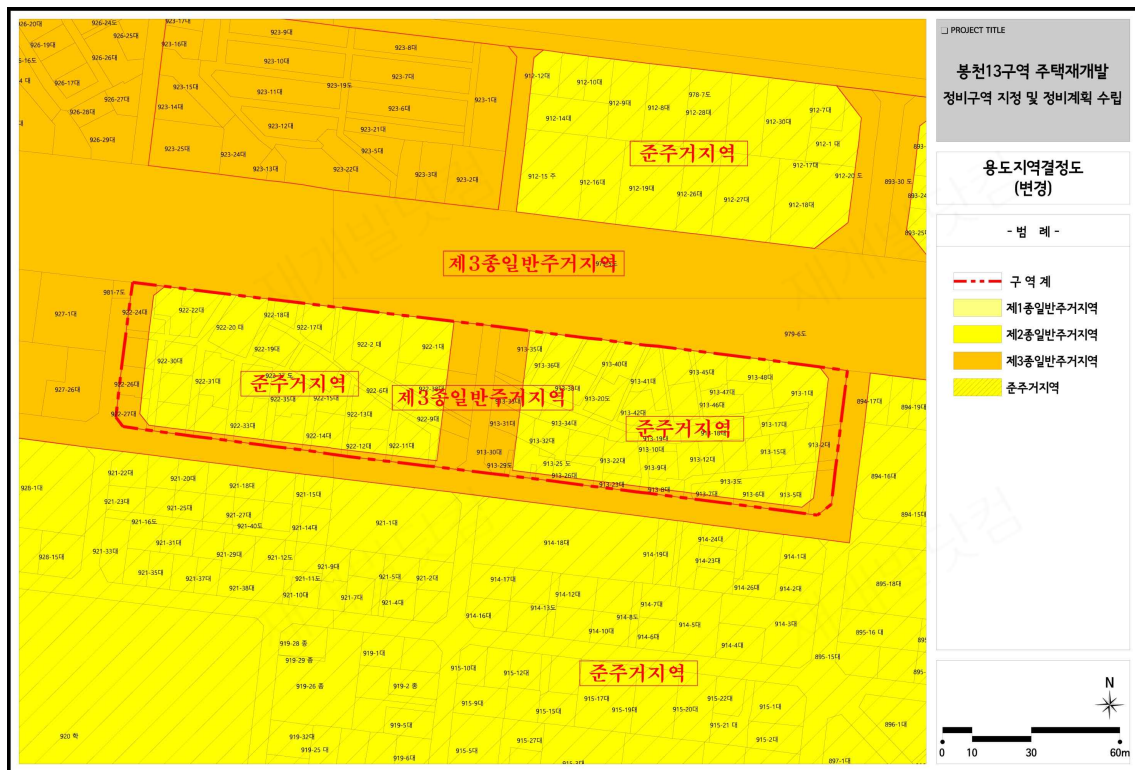
【정비구역 결정도】



【용도지역 결정(기정)도】



【용도지역 결정(변경)도】



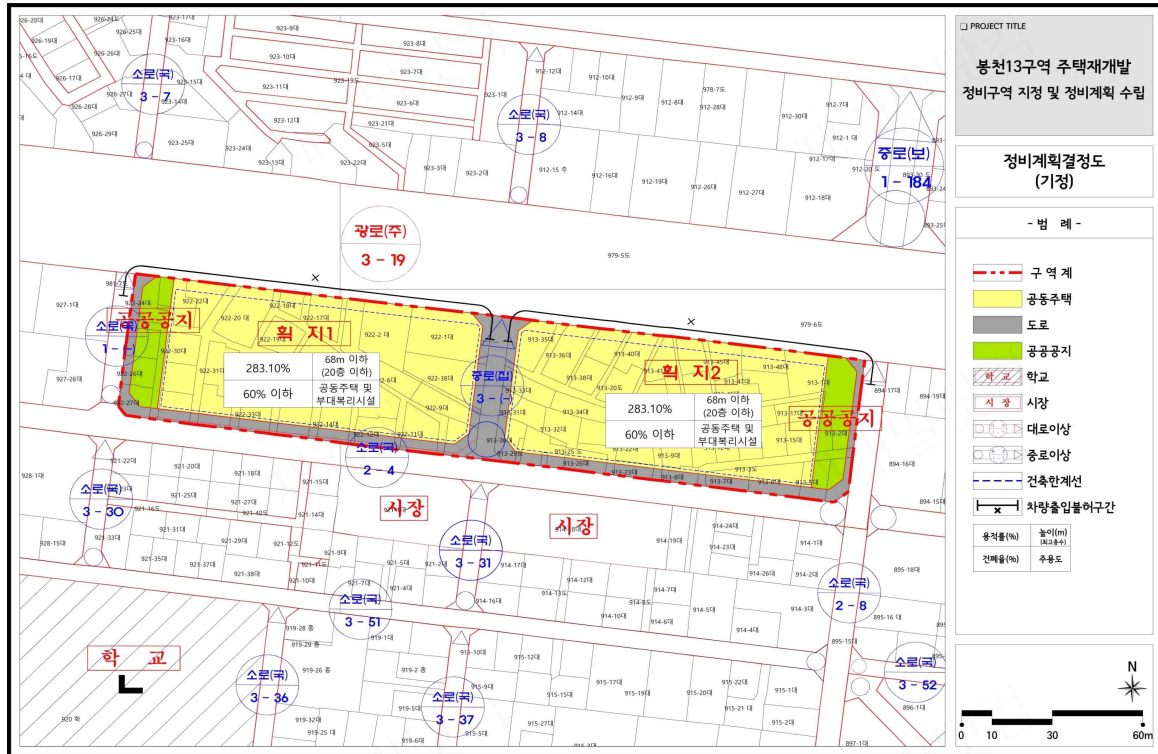
【도시계획시설 결정(기정)도】



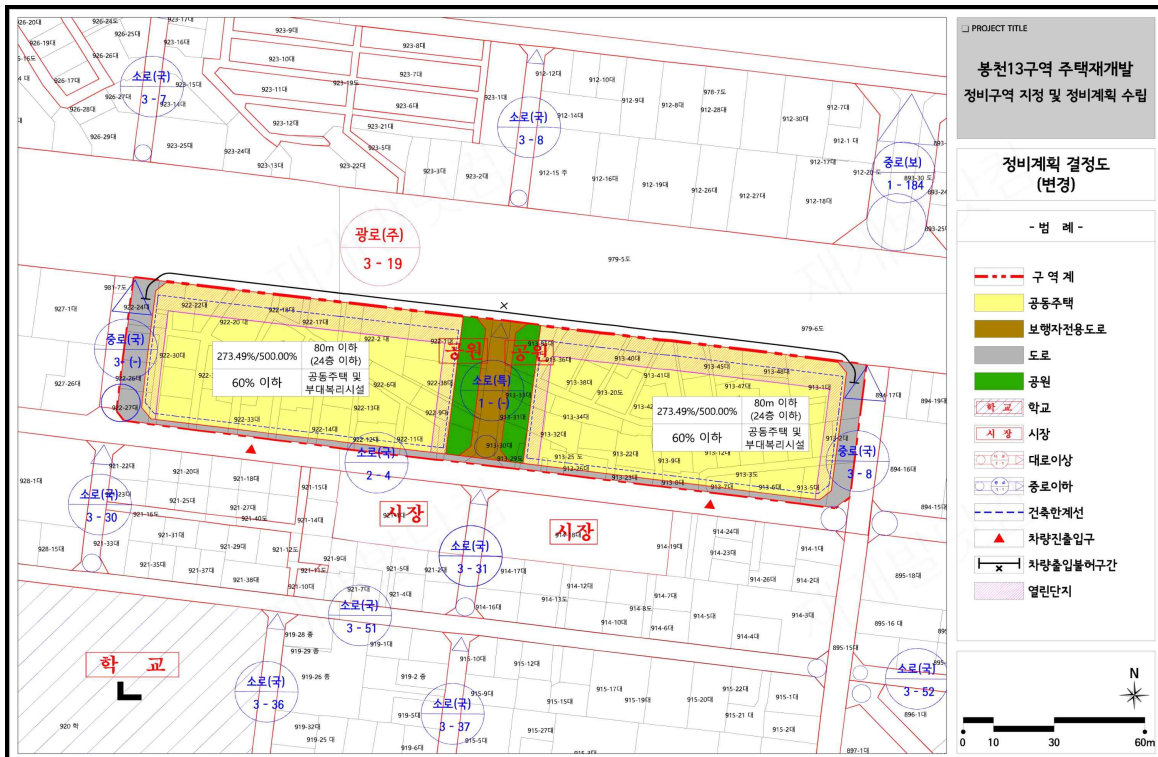
【도시계획시설 결정(변경)도】



【정비계획 결정(기정)도】



【정비계획 결정(변경)도】



공 란 의 건 서

공 고 제 목		봉천제13구역 공공재개발사업 정비구역 및 정비계획 변경(안) 공람·공고		
공 란 기 간		2024. 12. 16. ~ 2025. 1. 15.		
의 건 제출인	성 명	(예시) 홍 길 동		
	생 년 월 일	년 월 일 1971년 5월 18일		
	전 화 번 호	- - 010-1234-5678		
	주 소	소유재산	구역 내 소유하고 있는 토지(건축물) 주소	
		거주지	현재 거주하고 있는 주소 작성	
주민유형		토지등소유자(), 이해관계인(), 주민(), 임차인() 해당 유형에 √ 체크		
제 출 의 건				

2024. . .

의견제출인 성명: (인) 또는 서명

서울특별시 관악구청장 귀하