

서울특별시 중랑구 공고 제2020-678호

상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안) 재공람 공고

1. 서울특별시 고시 제2006-357호(2006.10.19.)로 상봉재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시 고시 제2009-312호(2009.8.13.), 서울특별시 고시 제2011-325호(2011.11.3.), 서울특별시 고시 제2013-78호(2013.3.21.), 서울특별시 고시 제2013-1595호(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 제2019-158(2019.5.23.), 서울특별시 고시 제2019-404호(2019.12.12.), 서울특별시 고시 제2020-31호(2020.1.23.)로 변경 결정, 서울특별시 중랑구 공고 제2018-749호(2018.8.16.)로 상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안) 주민공람공고에 대하여 2020년 제4차 서울특별시 도시재정비위원회(2020.3.17.) 심의결과(수정가결)을 반영하여 변경결정(안)을 수립하고 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제9조 제3항에 따라 재공람 합니다.

2020년 6월 11일

서울특별시 중랑구청장

1. 공람기간 : 2020. 6. 11. ~ 6. 25.
 2. 공람장소 : 서울특별시 중랑구 봉화산길 179(신내동 662), 중랑구청 도시계획과
 3. 공람사유 : 2020년 제4차 도시재정비위원회(2020.03.17.) 심의결과 반영
 4. 공람내용 : 상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안)(상봉7재정비촉진구역)
- 가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적(변경)

명 칭	유 형	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	증·감	변 경	
상봉 재정비 촉진지구	중심지형	중랑구 망우동, 상봉동 일대	505,597.9	증)6.3	505,604.2	최초결정일 서울특별시고시 제2006-357호 (2006.10.19)

※ 상봉7재정비촉진구역 : 지적측량결과에 따른 단순 면적 정정

나. 재정비촉진사업의 완료 목표 연도 : 2027년(변경)

다. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경 없음

라. 상봉 재정비촉진지구 재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고														
		기 정	증 감	변 경																
합 계		505,597.9	증)6.3	505,604.2	100.0%															
소 계		314,265.1	감)48.4	314,216.7	62.15%															
주거용지	소 계	166,119.3	감)48.4	166,070.9	32.85%															
	도심주거	86,731.4	-	86,731.4	17.16%															
	주거복합	79,387.9	감)48.4	79,339.5	15.69%															
상업용지	소 계	62,400.9	-	62,400.9	12.34%															
	대형판매	19,428.0	-	19,428.0	3.84%															
	근린상업서비스	42,972.9	-	42,972.9	8.50%															
복합용지	소 계	83,071.8	-	83,071.8	16.43%															
	상업·업무·숙박	83,071.8	-	83,071.8	16.43%															
기 타	소 계	2,673.1	-	2,673.1	0.53%															
	총 계	2,673.1	-	2,673.1	0.53%															
소 계		191,332.8	증)54.7	191,387.5	37.85%															
계획 기반 시설	사회복지시설	606.7	-	606.7	0.12%															
	광 장	2,340.7	-	2,340.7	0.46%															
	공공공지	1,927.0	-	1,927.0	0.38%															
	보행자전용도로	227.0	-	227.0	0.05%															
	철 도	15,375.3	-	15,375.3	3.04%															
	도 로	169,287.1	증)54.7	169,341.8	33.49%															
	여객자동차터미널	1,569.0	-	1,569.0	0.31%	상봉9촉진구역														
	공공청사/ 사회복지시설	-	-	-	-	폐지 (상봉7촉진구역 내 건축물 내 입체적 결정 ※ 지정 위치 : 지하 1층·지상 2층														
	문화시설 (입체적 도시계획시설 (문화시설))	-	-	-	-	신설 (상봉7촉진구역 내 입체적도시계획시설(문화시설) 결정														
						<table><tr><th>위 치</th><th>세 부 용 도</th><th>면적(㎡)</th></tr><tr><td>지하1층</td><td>주 차 장</td><td>2,628.19</td></tr><tr><td>지상1층</td><td>어린이집</td><td>814.07</td></tr><tr><td>지상2층</td><td>여성문화 복지센터</td><td>904.73</td></tr><tr><td>지상3층</td><td>어린이 종합체험관</td><td>1,700.54</td></tr></table>	위 치	세 부 용 도	면적(㎡)	지하1층	주 차 장	2,628.19	지상1층	어린이집	814.07	지상2층	여성문화 복지센터	904.73	지상3층	어린이 종합체험관
위 치	세 부 용 도	면적(㎡)																		
지하1층	주 차 장	2,628.19																		
지상1층	어린이집	814.07																		
지상2층	여성문화 복지센터	904.73																		
지상3층	어린이 종합체험관	1,700.54																		

※ 상봉7재정비촉진구역 : 지적측량결과에 따른 단순 면적 정정 및 도로가각부 조정

2) 인구·주택수용계획(변경) : 19,370인 / 7,510세대

주택유형		주택 수(호)			인구 수(인)			비 고
		기 정	증·감	변 경	기 정	증·감	변 경	
합 계		7,090	증)420	7,510	18,261	증)1,109	19,370	-
촉진 구역	소 계	1,972	증)420	2,392	5,206	증)1,109	6,315	세대당 2.64인
	60㎡이하	272	증)310	582	718	증)818	1,536	
	60~85㎡이하	1,166	증)256	1,422	3,078	증)676	3,754	
	85㎡초과	534	감)146	388	1,410	감)385	1,025	
존치관리구역		5,118	-	5,118	13,055	-	13,055	

○ 구역별 수용계획(기정)

구 분		기존 세대수	계획 세대수			인구수	주거비율 (%)
			소계	일반세대	임대주택		
촉진 구역	상봉7재정비촉진구역	349	511	423	88	1,349	58.9
	상봉8재정비촉진구역	2	497	473	24	1,312	45.9
	상봉9재정비촉진구역	-	964	864	100	2,545	54.5
존치관리구역		4,778	5,118	4,778	340	13,055	-
계		5,129	7,090	6,538	552	18,261	-

○ 구역별 수용계획(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	-	964	864	100	2,545	54.5
존치관리구역		4,778	5,118	4,778	340	13,055	-
계		5,129	7,510	6,896	614	19,370	-

3) 공공 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경)

구 분		위 치	연면적(㎡)			비 고		
			기 정	증감	변 경			
합 계			11,215.5	증)83.3	11,298.8			
문화/ 사회 복지 시설 (공공)	지역커뮤니티시설	상봉7재정비 촉진구역	5,964.2	감)5,964.2	-	폐지 ※ 지정 위치 : 지하 1층~지상 2층		
	문화시설	상봉7재정비 촉진구역	-	증)6,047.5	6,047.5	신설 (입체적도시계획시설(문화시설) 결정)		
						위 치	세 부 용 도	면적(㎡)
						지하1층	주 차 장	2,628.19
						지상1층	어린이집	814.07
						지상2층	여성문화복지센터	904.73
지상3층	어린이종합체험관	1,700.54						
소극장 / 갤러리	상봉8재정비 촉진구역	2,448.6	-	2,448.6	조성(기부채납) 완료			
주민커뮤니티시설	상봉9재정비 촉진구역	2,802.7	-	2,802.7	건축물로 조성 후 기부채납 (여객자동차터미널과 중복 결정)			

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

※ 건축물로 기부채납 시 공공시설 이용편의를 고려하여 인지성이 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

4) 민간 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경없음)

5) 공원·녹지 및 환경보존계획(변경없음)

6) 교통계획(도서 참조)

7) 경관계획(도서 참조)

8) 도시 및 주거환경정비기본계획(변경) : 도시정비형 재개발사업 부문

○ 도시정비형 재개발구역

지구명	구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			정비수법	비 고
				기 정	증감	변 경		
상봉 재정비 촉진지구	변경	상봉7 재정비촉진구역	상봉동 88번지 일대	14,990.0	증)6.3	14,996.3	전면개발	-
	기정	상봉8 재정비촉진구역	상봉동 500번지 일대	25,334.6	-	25,334.6	전면개발	준공
	기정	상봉9 재정비촉진구역	상봉동 83-1번지 일대	28,526.6	-	28,526.6	전면개발	-

※ 상봉7재정비촉진구역 : 지적측량결과에 따른 단순 면적 정정

○ 구역별 계획(변경)

구역명	구역면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이계획 (m)	사업방식	비 고
				기준	최대			
상봉7 재정비촉진구역	기정	14,990.0	주거, 업무, 판매, 복지	60	600	900	140m이하	도시정비형 재개발사업
	변경	14,996.3	주거, 업무, 판매, 문화	60	600	831	140m이하	도시정비형 재개발사업
상봉8 재정비촉진구역			주거, 판매, 업무, 교육	60	510	603	185m이하	도시정비형 재개발사업 사업 완료
상봉9 재정비촉진구역			판매, 업무, 주거, 문화, 근린생활시설	60	700	738	175m이하	도시정비형 재개발사업

※ 상봉7재정비촉진구역 : 지적측량결과에 따른 단순 면적 정정

9) 재정비촉진구역의 지정에 관한 사항(변경)

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			사업방식	비 고
			기 정	증감	변 경		
합 계			505,597.9	증)6.3	505,604.2	-	
촉진 구역	소 계 (3개 구역)		68,851.2	증)6.3	68,857.5	-	
	상봉7재정비촉진구역	상봉동 88번지 일대	14,990.0	증)6.3	14,996.3	도시정비형 재개발사업	
	상봉8재정비촉진구역	상봉동 500번지 일대	25,334.6	-	25,334.6	도시정비형 재개발사업	
	상봉9재정비촉진구역	상봉동 83-1번지 일대	28,526.6	-	28,526.6	도시정비형 재개발사업	
존치 관리 구역	소 계 (11개 구역)		307,877.2	-	307,877.2	-	
	상봉 1촌치관리구역	상봉동 100번지 일대	10,243.6	-	10,243.6	개별 건축	
	상봉 2촌치관리구역	상봉동 113번지 일대	24,383.4	-	24,383.4	개별 건축	
	상봉 3촌치관리구역	상봉동 101번지 일대	28,117.3	-	28,117.3	개별 건축	
	상봉 4촌치관리구역	상봉동 103번지 일대	35,342.7	-	35,342.7	개별 건축	
	상봉 5촌치관리구역	상봉동 87번지 일대	30,495.0	-	30,495.0	개별 건축	
	상봉 6촌치관리구역	상봉동 84번지 일대	27,622.6	-	27,622.6	개별 건축	
	상봉 7촌치관리구역	상봉동 89번지 일대	25,467.7	-	25,467.7	개별 건축	
	상봉 8촌치관리구역	상봉동 81번지 일대	33,148.1	-	33,148.1	개별 건축	
	상봉 9촌치관리구역	망우동 506-1번지 일대	49,155.6	-	49,155.6	개별 건축	
	상봉10촌치관리구역	망우동 490-1번지 일대	8,991.1	-	8,991.1	개별 건축	
	상봉11촌치관리구역	상봉동 49번지 일대	34,910.1	-	34,910.1	개별 건축	
기타 존치 지역	도로 등		128,869.5	-	128,869.5		

※ 상봉7재정비촉진구역 : 지적측량결과에 따른 단순 면적 정정

10) 촉진사업별 용도지역 변경계획(변경)

구역명	구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합계	합 계	68,851.2	증)6.3	68,857.5	100.0	
상봉7 재정비촉진구역	소계	14,990.0	증)6.3	14,996.3	21.8	
	준주거지역	157.8	감)157.8	-	-	
	일반상업지역	14,832.2	증)164.1	14,996.3	21.8	
상봉8 재정비촉진구역	소계	25,334.6	-	25,334.6	36.8	
	일반상업지역	25,334.6	-	25,334.6	36.8	
상봉9 재정비촉진구역	소계	28,526.6	-	28,526.6	41.4	
	일반상업지역	28,526.6	-	28,526.6	41.4	

※ 상봉7재정비촉진구역 : 지적측량결과에 따른 단순 면적 조정,

'17. 5. 25 구역계 축소 결정 시 도면은 상업지역으로 변경하고 조서는 상업지역이 준주거지역 면적으로 오류작성 되어 있어 조정

11) 촉진사업별 용도지구 변경계획(변경없음)

12) 촉진사업별 건폐율, 용적률 및 높이계획 등 건축계획(변경)

구역명		주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이계획 (m)	비 고
				기준	최대		
상봉7 재정비촉진구역	기정	주거, 업무, 판매, 복지	60	600	900	140m이하	
	변경	주거, 업무, 판매, 문화	60	600	831	140m이하	
상봉8 재정비촉진구역		주거, 판매, 업무, 교육	60	510	603	185m이하	
상봉9 재정비촉진구역		판매, 업무, 주거, 문화, 근린생활시설	60	700	738	175m이하	

13) 기반시설 설치비용 분담계획(변경)

구 분	구 역 명	구역면적 (㎡)	기반시설 면적(㎡)									
			계획기반시설①					계획기반 시설내 국공유지 ②	기존기반 시설내 국공유지 ③	유상 매입 시설 ④	순부담 면적 (①-②- ③-④)	순 부담율 (%)
			계	도로	광장	자동차 정류장	공공청사 등					
계	기정	68,851.2	14,881.1	11,317.7	1,994.4	1,569.0	- (건축시설 :4,645.6)	783.7	1,617.3	-	17,116.7	24.9
	변경	68,857.5	14,935.8	13,372.4	1,994.4	1,569.0	- (건축시설 :4,669.3)	789.6	1,607.7	-	17,133.0	24.9
촉진 구역	상봉7재정비 촉진구역	기정	14,990.0	1,776.3	1,776.3	-	- (건축시설 :3,132.8)	783.7	1,127.4	-	2,998.0	20.0
		변경	14,996.3	1,831.0	1,831.0	-	- (건축시설 :3,156.5)	789.6	1,117.8	-	3,080.1	20.5
	상봉8재정비촉진구역		25,334.6	7,276.7	5,282.3	1,994.4	-	-	489.9	-	6,777.8	26.7
	상봉9재정비촉진구역		28,526.6	5,828.1	4,259.1	-	1,569.0 (건축시설 :1,512.8)	-	-	-	7,340.9	25.7

※ 상기 내역 중 공공청사등 항목() 건축시설 면적은 시설 기부채납 건축물 바닥면적을 토지면적으로 환산한 면적과 대지지분을 합한 면적임

※ 서울특별시 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준('19.01.16)

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

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

14) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경)

구 분	구 역 명	계 획 세대수	일반 주택 (세대)	임대주택 공급계획(세대)					비 고
				소계	전용면적 40~50㎡	전용면적 60㎡이하	전용면적 85㎡이하	전용면적 85㎡초과	
계	기정	1,972	1,760	212 (100.0%)	-	164 (77.4%)	39 (18.4%)	9 (4.2%)	
	변경	2,392	2,118	274 (100.0%)	89 (32.5%)	185 (67.5%)	-	-	
촉진 구역	상봉7재정비 촉진구역	기정 511	423	88	-	40	39	9	
		변경 931	781	150	89	61	-	-	
	상봉8재정비촉진구역	497	473	24	-	24	-	-	공급 완료
	상봉9재정비촉진구역	964	864	100	-	100	-	-	

15) 단계적 사업추진에 관한 사항(변경)

구 분		사업기간			해 당 구 역	비 고
		추진시기	이주시기	입주시기		
1단계		2007년	2009년	2013년	상봉8재정비촉진구역	사업완료
2단계	기정	2011년	2018년	2022년	상봉7재정비촉진구역	
	변경	2019년	2023년	2027년	상봉7재정비촉진구역	
3단계	기정	2019년	2020년	2023년	상봉9재정비촉진구역	
	변경	2020년	2021년	2025년	상봉9재정비촉진구역	

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

16) 재정비촉진구역별 정비계획

가) 상봉7재정비촉진구역

(1) 정비계획

(가) 용도지역(변경)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	증 감	변 경		
합 계	14,990.0	증)6.3	14,996.3	100.0	
준주거지역	157.8	감)157.8	-	-	
일반상업지역	14,832.2	증)164.1	14,996.3	100.0	

※ 상봉7재정비촉진구역 : 지적측량결과에 따른 단순 면적 조정,

'17. 5. 25 구역계 축소 결정 시 도면은 상업지역으로 변경하고 조서는 상업지역이 준주거지역 면적으로 오류작성 되어 있어 정정

(나) 토지이용계획(변경)

구 분	명칭	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고														
		기 정	증 감	변 경																
합 계		14,990.0	증)6.3	14,996.3	100.0															
정비기반시설 등	소계	1,776.3	증)54.7	1,831.0	12.2															
	도로	1,776.3	증)54.7	1,831.0	12.2															
획 지	소계	13,213.7	감)48.4	13,165.3	87.8															
	획지	13,213.7	감)48.4	13,165.3	87.8															
계획기반시설	공공청사/ 사회복지시설	-	-	-	-	폐지 ※ 지정 위치 : 지하 1층~지상 2층														
	문화시설 (입체적 도시계획시설 (문화시설))	-	-	-	-	신설 (상봉7촉진구역 내 입체적도시계획시설(문화시설) 결정 <table><tr><th>위 치</th><th>세 부 용 도</th><th>면적(㎡)</th></tr><tr><td>지하1층</td><td>주 차 장</td><td>2,628.19</td></tr><tr><td>지상1층</td><td>어린이집</td><td>814.07</td></tr><tr><td>지상2층</td><td>여성문화 복지센터</td><td>904.73</td></tr><tr><td>지상3층</td><td>어린이 종합체험관</td><td>1,700.54</td></tr></table>	위 치	세 부 용 도	면적(㎡)	지하1층	주 차 장	2,628.19	지상1층	어린이집	814.07	지상2층	여성문화 복지센터	904.73	지상3층	어린이 종합체험관
위 치	세 부 용 도	면적(㎡)																		
지하1층	주 차 장	2,628.19																		
지상1층	어린이집	814.07																		
지상2층	여성문화 복지센터	904.73																		
지상3층	어린이 종합체험관	1,700.54																		

※ 지적측량결과에 따른 단순 면적 정정 및 도로가각부 조정

(나) 도시계획시설 설치계획(변경)

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	1	-	20	집산도로	732 (130)	상봉동 402-35	상봉동 399-5	일반 도로	서울시 고시 제425호 (1984.7.31.)	면목천길
기정	중로	2	-	16	집산도로	207	상봉동 88-93	상봉동 85-41	일반 도로	서울시 고시 제312호 (2009.8.13.)	상봉중앙길
기정	중로	2	-	15	집산도로	255 (139)	상봉동 83-7	상봉동 402-4	일반 도로	서울시 고시 제312호 (2009.8.13.)	요람2길
기정	중로	2	-	15	집산도로	140	상봉동 88	상봉동 88-11	일반 도로	-	-
변경	중로	2	-	15	집산도로	140	상봉동 88	상봉동 88-11	일반 도로	-	가각부 조정

※ 연장 중 ()안은 구역 내 연장임

- 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경사유
중로2-(15)	중로2-(15)	- 도로 면적 증가 - 기정 : 1,776.3㎡ - 변경 : 1,831.0㎡(증 154.7㎡)	상봉7, 9구역 사이 도로의 원활한 차량교통을 위해 가각부 조정(시구합동회의의견 반영)

(다) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

- 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경없음)
- 건축시설계획(변경)

결 정 구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	연면적 (㎡)	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)						
기정	상봉 7 재정비촉진구역	14,990.0	-	13,213.7	상봉동 88번지 일대	165,182.4	업무, 판매, 주거, 복지	60%이하	831 이하	140m 이하
변경	상봉 7 재정비촉진구역	14,996.3	-	13,165.3	상봉동 88번지 일대	171,597.9	업무, 판매, 주거, 문화	60%이하	831 이하	140m 이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율		기정	○ 건립예정 세대수 : 511세대 - 전용면적 40㎡~60㎡미만 : 148세대 - 전용면적 60㎡~85㎡미만 : 217세대 - 전용면적 85㎡초과 : 146세대							
		변경	○ 건립예정 세대수 : 931세대 - 전용면적 40㎡~60㎡미만 : 458세대 - 전용면적 60㎡~85㎡미만 : 473세대							
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함 ○ 상봉지구 재정촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름 ○ 건축한계선 지정 - 상봉7, 9촉진구역 북측 도로변 : 도로경계선으로부터 6m - 상봉7, 9촉진구역 사이 도로변 : 도로경계선으로부터 5m - 상봉로 25길변 : 도로경계선으로부터 3m - 봉우재로 43길변 : 도로경계선으로부터 3m							
대지내 공지에 관한 계획			○ 재정비촉진구역 내 북동측에서 남서측 방향으로 공공보행통로 1개소 계획 (폭 : 6m, 연장 : 122m) ○ 구역계 남동측 1개소, 남측 1개소 공개공지로 지정							

(라) 건축물 용도별 비율에 관한 계획(변경)

구 분		비 주 거					주 거			비 고
		판 매	업 무	문화	공공/복지	계	공동주택	오피스텔	계	
기정	비율(%)	10.0	27.5	-	3.6	41.1	58.9	-	58.9	
변경	비율(%)	6.9	-	3.5	-	10.4	84.0	5.6	89.6	

(마) 재정비촉진사업(도시정비형 재개발사업) 시행계획(변경없음)

(바) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경)

건립위치		부지면적(㎡)	동 수	연면적(㎡)	세 대 수	세대규모(전용)	비 고
상봉 7 재정비촉진구역	기정	13,213.7	-	9,329.46	88	60㎡이하 : 40 85㎡이하 : 39 85㎡초과 : 9	
	변경	13,165.3	-	17,222.82	150	전용44㎡ : 89 전용59㎡ : 61	

※ 서울시 재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선('19.03.12)

- 공공임대주택 : 전체 연면적의 10% 이상(토지 기부채납)

→ 대상지 공공임대주택 전체 연면적의 10.03%

나) 상봉8재정비촉진구역 : 사업완료

다) 상봉9재정비촉진구역 : 변경없음

17) 존치구역의 관리 및 정비계획(변경없음)

18) 도시관리계획 결정(변경)조서

가) 재정비촉진지구 결정조서(변경)

구 분	지 구 명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
			기 정	증 감	변 경		
변 경	상봉재정비촉진지구	상봉 1·2동, 망우본동 일대	505,597.9	증)6.3	505,604.2	서울특별시고시 제2006-357호 (2006.10.19.)	

※ 상봉7재정비촉진구역 : 지적측량결과에 따른 단순 면적 정정

나) 용도지역 결정조서(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		505,597.9	증)6.3	505,604.2	100.0	
주거 지역	일반	273,469.1	-	273,311.3	54.1	
	제1종일반주거지역	54,029.0	-	54,029.0	10.7	
	제2종일반주거지역(7층이하)	5,982.0	-	5,982.0	1.2	
	제2종일반주거지역(7층이하)	3,571.0	-	3,571.0	0.7	
	제3종일반주거지역	5,622.0	-	5,622.0	1.1	
	제3종일반주거지역	38,854.0	-	38,854.0	7.7	
	준주거지역	219,440.1	감)157.8	219,282.3	43.4	
	계	232,128.8	증)164.1	232,292.9	45.9	
상업 지역	일반상업지역	166,695.6	증)164.1	166,859.7	33.0	
	근린상업지역	65,433.2	-	65,433.2	12.9	

※ 상봉7재정비촉진구역 : 지적측량결과에 따른 단순 면적 정정.

'17. 5. 25 구역계 축소 결정 시 도면은 상업지역으로 변경하고 조서는 상업지역이 준주거지역 면적으로 오류작성 되어 있어 정정

다) 지구단위계획 결정조서(변경)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
			기정	증 감	변경		
변 경	망우지구 지구단위계획구역	상봉 1·2동, 망우본동 일대	505,597.9	증) 6.3	505,604.2	서울특별시고시 제2000-235호 (2000.8.16.)	

※ 상봉7재정비촉진구역 : 지적측량결과에 따른 단순 면적 정정

라) 도시계획시설 결정(변경)조서

(1) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	1	15	35~41	간선도로	8,100 (1,210)	중랑교	망우동 서울시계	일반 도로	총독부고시 제722호 (1936.12.26)	망우로
기정	대로	2	88	25~32	-	2,020	망우동 489-2	신내동 674-1	-	서울시고시 제104호 (1994.4.7)	신내길
기정	대로	3	-	25~30	보조간선	(380)	(상봉동 160-7)	(상봉동 160-21)	일반 도로	건교부고시 제935호 (1964.6.25)	면목동길
기정	대로	3	-	25	보조간선	(675)	(상봉동 160-18)	(상봉동 534-21)	일반 도로	건교부고시 제2493호 (1966.6.21)	봉우재길
기정	대로	3	-	25~28	보조간선	(380)	(상봉동 534-65)	(상봉동 534-21)	일반 도로	건교부고시 제2493호 (1966.6.21)	상봉동길
기정	중로	1	185	20~26	-	620	상봉동 99	상봉동 301	-	서울시고시 제949호 (1988.12.12)	상봉중앙길
기정	중로	1	-	20	집산도로	732	상봉동 402-35	상봉동 399-5	일반 도로	서울시고시 제425호 (1984.7.31)	면목천길
기정	중로	2	-	15	집산도로	139	상봉동 83-7	상봉동 402-4	일반 도로	서울시고시 제312호 (2009.8.13)	요람2길
기정	중로	2	1	15	집산도로	150	상봉동 92-5	상봉동 81	일반 도로	서울시고시 제234호 (2000.8.4)	상봉여울길
기정	중로	2	-	16	집산도로	40	상봉동 99-1	상봉동 184-2	일반 도로	서울시고시 제157호 (2008.5.8)	-
기정	중로	2	2	16	집산도로	203	망우동 565	망우동 495-1	일반 도로	서울시고시 제295호 (2004.9.20)	맛솜씨길
기정	중로	2	3	15	집산도로	119	상봉2동 501	상봉2동 399-7	일반 도로	서울시고시 제235호 (2000.8.16)	-
기정	중로	2	-	16	집산도로	207	상봉동 88-93	상봉동 85-41	일반 도로	서울시고시 제312호 (2009.8.13)	상봉중앙길
기정	중로	2	-	15	집산도로	140	상봉동 88	상봉동 88-11	일반 도로	-	-
변경	중로	2	-	15	집산도로	140	상봉동 88	상봉동 88-11	일반 도로	-	가각부 조정
기정	중로	3	2	13	집산도로	292	망우동 534-37	망우동 534-64	일반 도로	서울시고시 제295호 (2004.9.20)	새한길
기정	소로	2	1	8	국지도로	49	망우동 534-62	망우동 534-59	일반 도로	서울시고시 제295호 (2004.9.20)	맛솜씨길
기정	소로	2	-	8	국지도로	370	상봉동 184-2	상봉동 500-1	일반 도로	서울시고시 제157호 (2008.5.8)	-
기정	소로	2	-	8	국지도로	11	상봉동 500-4	상봉동 72-7	일반 도로	서울시고시 제157호 (2008.5.8)	-
기정	소로	2	-	8	집산도로	41	망우동 534-65	망우동 564-1	일반 도로	-	-
기정	소로	3	-	4	특수도로	53	상봉동 106-3	상봉동 91-1	보행자 전용도 로	서울시고시 제312호 (2009.8.13)	-

※ 연장 중 ()안은 구역 내 연장임

- 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경사유
중로2-(15)	중로2-(15)	- 도로 면적 증가 - 기정 : 1,776.3㎡ - 변경 : 1,831.0㎡(증 154.7㎡)	상봉7, 9구역 사이 도로의 원활한 차량교통을 위해 가각부 조정(시구합동회의의견 반영)

- (2) 공공공지 결정조서(변경없음)
- (3) 광장 결정조서(변경없음)
- (4) 도시철도 결정조서(변경없음)
- (5) 철도 결정조서(변경없음)
- (6) 사회복지시설 결정조서(변경없음)
- (7) 공공청사 결정조서(변경없음)
- (8) 여객자동차터미널 결정조서(변경없음)
- (9) 입체적도시계획시설(문화시설) 결정 조서(신설)

구분	도면 표시	시설명	위치	구분	기 정	증감	변 경	최초 결정일	비 고
신설	①	문화시설	상봉동 88번지 일대	총	-	증)지하1층~지상3층	지하1층~지상3층	-	-
				연 면 적 (㎡)	지하1층	증)2,628.19	2,628.19		
					지상1층	증)814.07	814.07		
					지상2층	증)904.73	904.73		
					지상3층	증)1,700.54	1,700.54		
					합계	증)6,047.53	6,047.53		

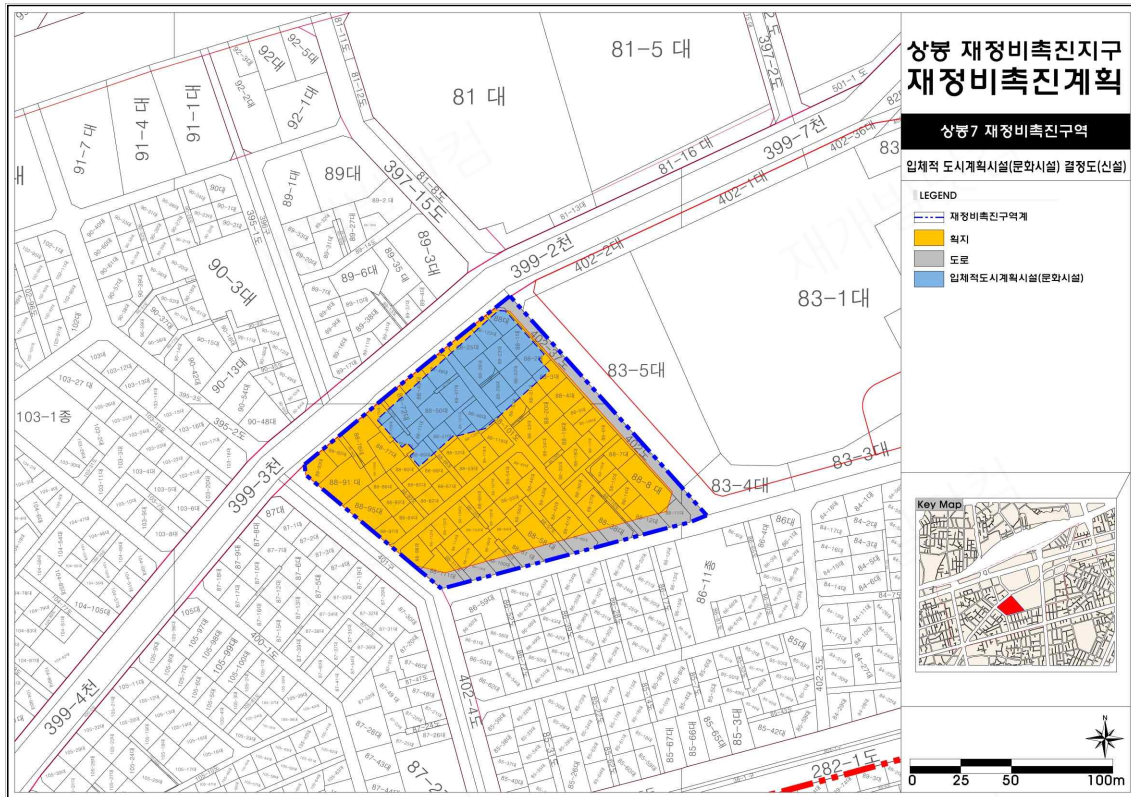
※ 입체적 결정하는 문화시설의 연면적은 전용·공용·부대시설을 합한 면적임

※ 문화시설의 제공위치, 성능수준, 설비, 세부용도 등은 중량구청과 협의하여 사업시행(변경)인가시 확정하여 준공시 기부채납

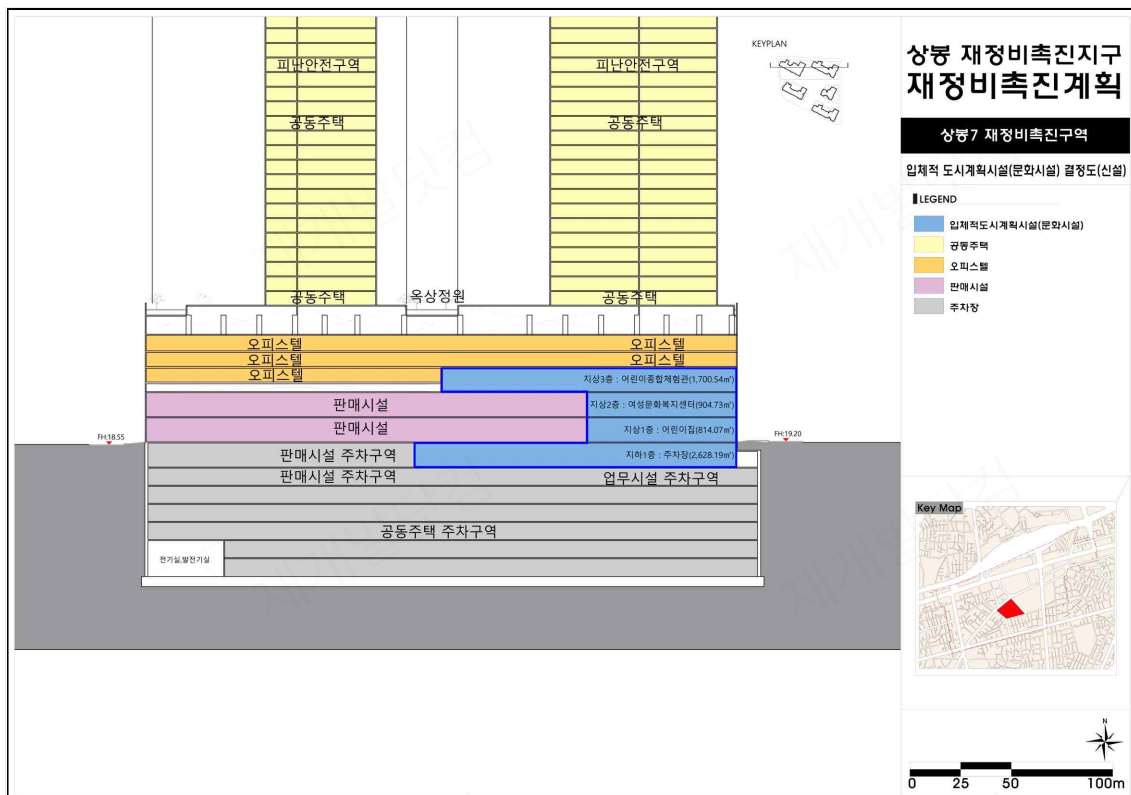
- 신설 사유서

구분	도면 표시번호	시설명	신설 내용	신설 사유															
신설	①	문화시설	건축물 내 문화시설 입체적 결정 - 위치 : 지하1층~지상3층 - 면적 : 6,047.53㎡	문화시설을 지하1층~지상3층까지 입체적으로 결정함으로써, 시설을 계획적으로 관리하고 타용도 전환을 방지하고자 함. <table><tr><th>위 치</th><th>세 부 용 도</th><th>면적(㎡)</th></tr><tr><td>지하1층</td><td>주 차 장</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	주 차 장	2,628.19	지상1층	어린이집	814.07	지상2층	여성문화복지센터	904.73	지상3층	어린이종합체험관	1,700.54
위 치	세 부 용 도	면적(㎡)																	
지하1층	주 차 장	2,628.19																	
지상1층	어린이집	814.07																	
지상2층	여성문화복지센터	904.73																	
지상3층	어린이종합체험관	1,700.54																	

○ 입체적도시계획시설(문화시설) 결정도(신설)



○ 입체적도시계획시설(문화시설) 결정도(신설)(단면도)



○ 입체적도시계획시설(문화시설) 결정도(신설)(평면도)



마. 기타 재정비촉진계획 변경에 대한 사항은 「상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안)」
 공람 도서에 명시

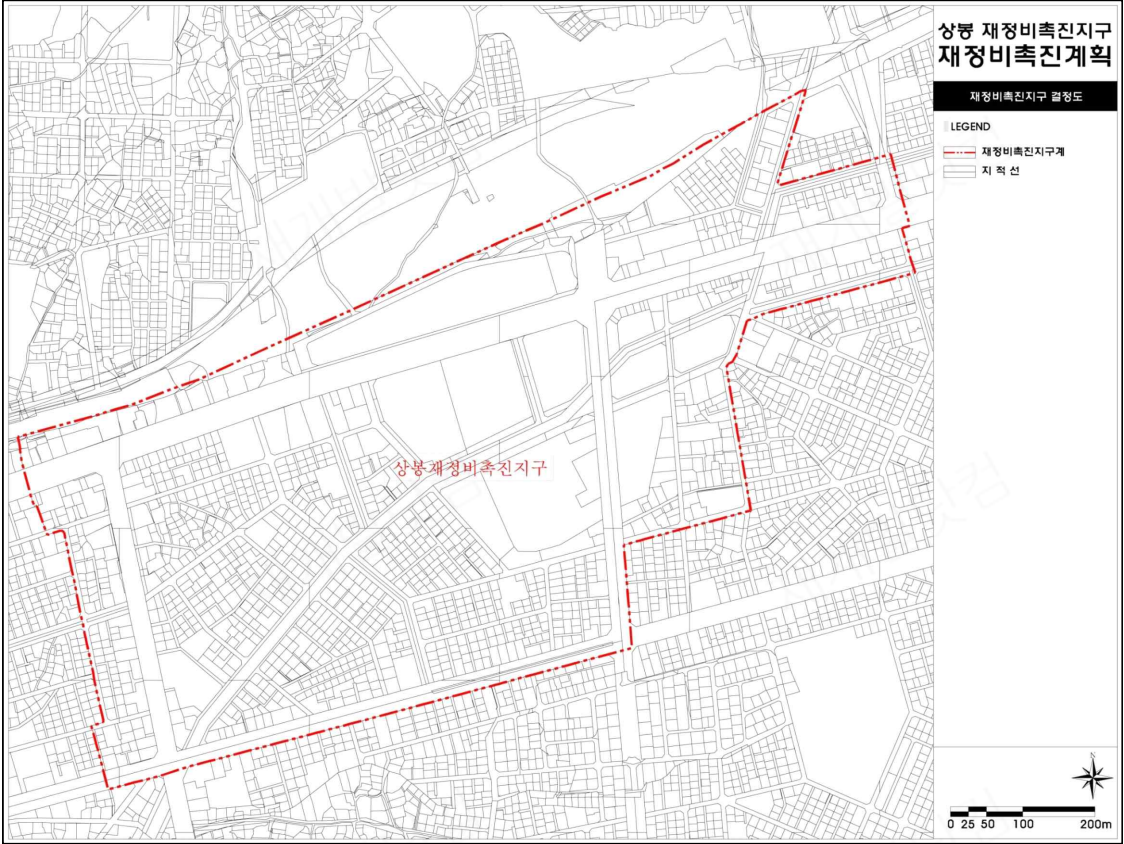
5. 2020년 제4차 도시재정비위원회('20.03.17.) 심의의견 및 조치계획

연번	심의의견	조치계획	비고																																													
1	○ 문화시설은 계획적 시설물 관리 및 다른 용도 전환 방지 등을 위해 도시계획시설(입체적)로 결정할 것.	○ 문화시설은 도시계획시설(입체적)로 결정하여 관리하겠음.	반영																																													
2	○ 101동에 전용 44㎡ 규모로 집중 배치한 임대주택은 전용 60㎡ 이하의 임대주택도 계획하여 사회혼합(소셜믹스)을 검토할 것.	○ 당초 101동에 44㎡규모 172세대를 계획하였으나, 사회혼합(소셜믹스)을 고려하여 101동, 103동, 105동에 44㎡ 및 59㎡를 혼합하여 계획하였음. <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">위원회상정</th><th colspan="2">조치계획안</th></tr><tr><th>세대수</th><th>연면적(㎡)</th><th>세대수</th><th>연면적(㎡)</th></tr><tr><td rowspan="5">임대주택</td><td>합 계</td><td>172</td><td>171,215.06</td><td>150</td><td>17,222.82</td></tr><tr><td rowspan="2">101동</td><td>44㎡</td><td>172</td><td>171,215.06</td><td>89</td><td>8,907.77</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>-</td><td></td><td>15</td><td>2,044.69</td></tr><tr><td>103동</td><td>59㎡</td><td>-</td><td></td><td>35</td><td>4,770.93</td></tr><tr><td>105동</td><td>59㎡</td><td>-</td><td></td><td>11</td><td>1,499.43</td></tr><tr><td colspan="2">전체 연면적</td><td colspan="2">171,587.03㎡</td><td colspan="2">171,597.89㎡</td></tr></table> ※재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선('19.03.12) - 공공임대주택 : 전체 연면적의 10% 이상(토지 기부채납) → 대상지 공공임대주택 : 전체 연면적의 10.03%	구 분		위원회상정		조치계획안		세대수	연면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)	임대주택	합 계	172	171,215.06	150	17,222.82	101동	44㎡	172	171,215.06	89	8,907.77	59㎡	-		15	2,044.69	103동	59㎡	-		35	4,770.93	105동	59㎡	-		11	1,499.43	전체 연면적		171,587.03㎡		171,597.89㎡		반영
구 분		위원회상정			조치계획안																																											
		세대수	연면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)																																											
임대주택	합 계	172	171,215.06	150	17,222.82																																											
	101동	44㎡	172	171,215.06	89	8,907.77																																										
		59㎡	-		15	2,044.69																																										
	103동	59㎡	-		35	4,770.93																																										
	105동	59㎡	-		11	1,499.43																																										
전체 연면적		171,587.03㎡		171,597.89㎡																																												
3	○ 교통처리계획도 상 봉우재로43길 도시계획도로 부분(D-D'단면)의 보도(폭 1.25m)는 1.5m 이상 확보할 것.	○ 대상지 측(D)은 건축한계선(3m)이 충분하기 때문에 보행공간을 3m 확보하고, 반대측(D')은 기존 보행공간 (1.25m)에 추가로 1.5m를 확보하여 총 3m 보행공간을 확보하도록 계획하였음.	반영																																													
4	○ 대상지 차량 진출입구는 2개 이상 검토하되, 인접 상봉9구역 진출입구와 일치시키고 회전차로 계획을 검토할 것.	○ 대상지는 주거/비주거의 진출입구를 구분하여 계획(2개소)하였으며, 비주거 차량 진출입구는 상봉 9구역 진출입구와 일치시켰음. ○ 회전차로 계획은 대상지 주변의 전체적인 교통체계에 영향을 주는 사항임을 감안, 추후 교통영향평가를 통해 논의검토하도록 하겠음.	반영																																													
5	○ 건축물 형태는 코어 구조체를 매스 안에 넣어 코어가 건축물 밖으로 드러나지 않도록 검토할 것.	○ 101동 및 102동의 돌출된 코어를 건물 매스와 일체화된 계획으로 변경하였음.	반영																																													
6	○ 101~102동 기단부(6층 높이) 매스는 과도하므로 분절을 검토할 것.	○ 101동, 102동 기단부의 과도함을 완화하기 위하여 지상 3층부터 6층(구조전이층)의 4개층 높이를 분절하고 1~2층의 일부 공간을 후퇴시켜 계획하였음.	반영																																													

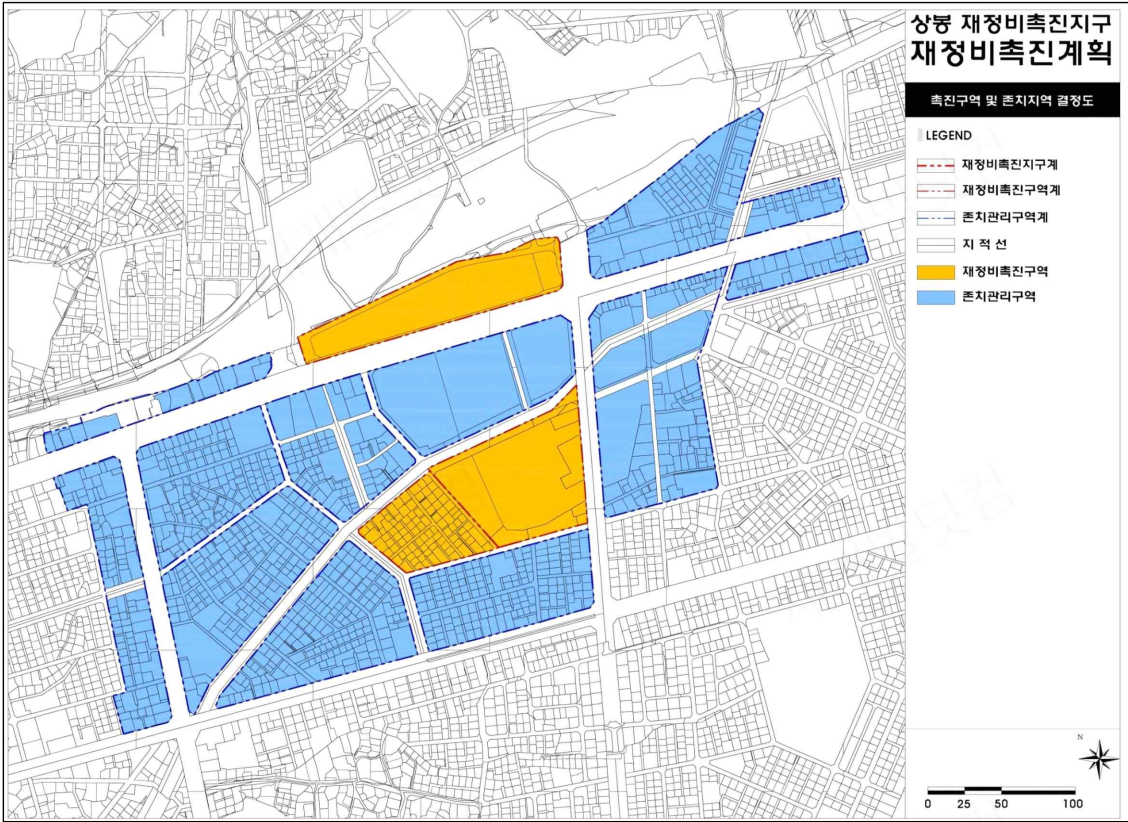
6. 문 의 처 : 중랑구청 도시계획과(☎ 02-2094-2194)

첨부 : 관계도면 1부.

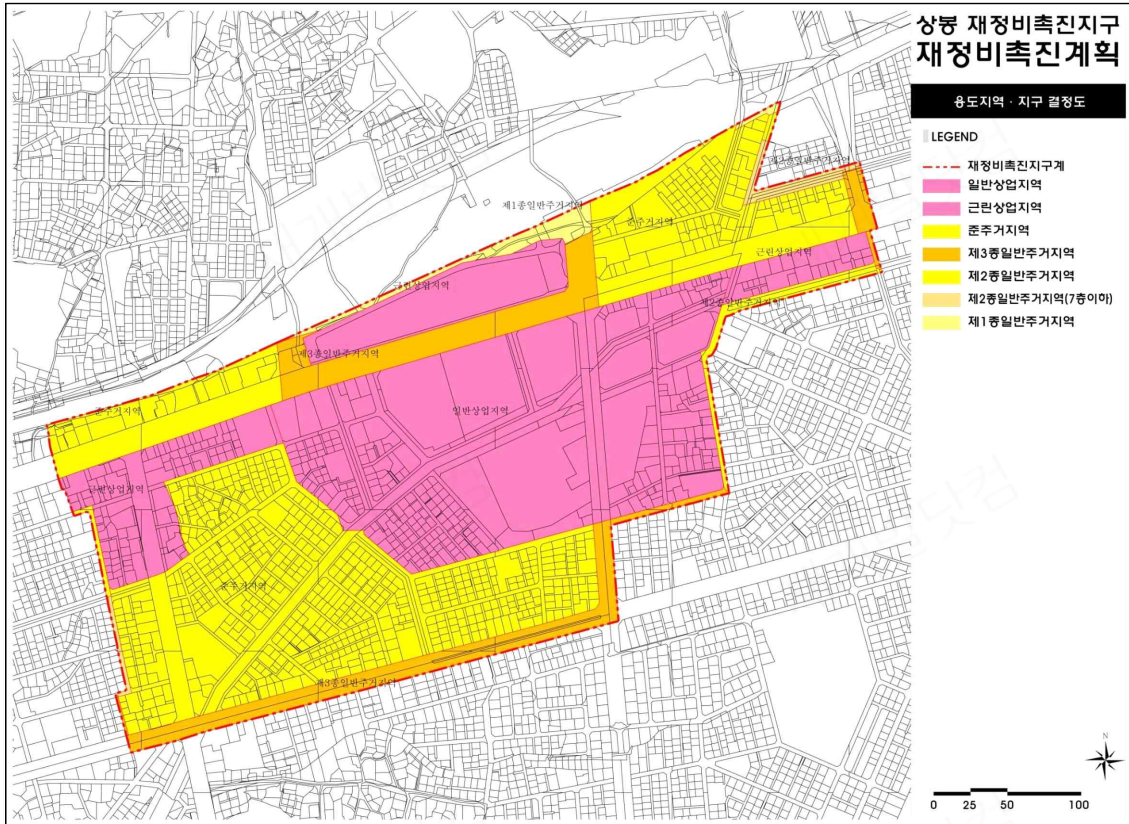
○ 재정비촉진지구 결정도(변경없음)



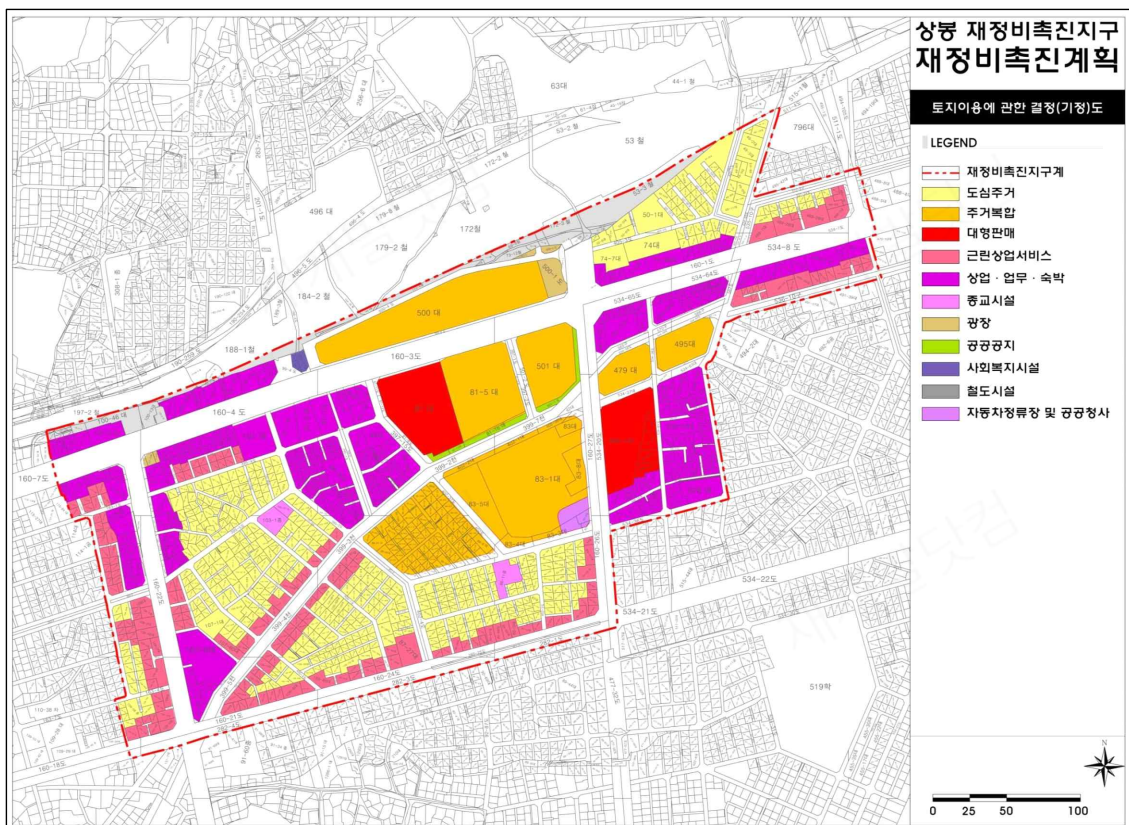
○ 촉진구역 및 존치지역 결정도(변경없음)



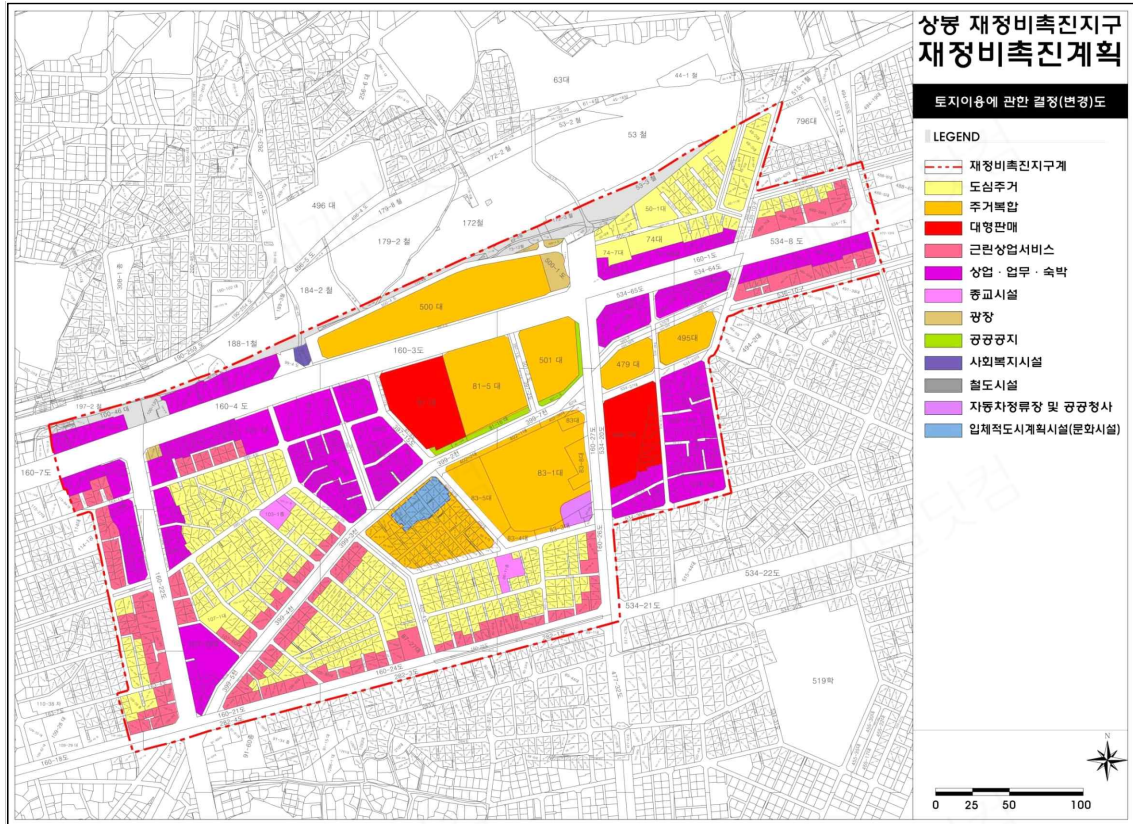
○ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



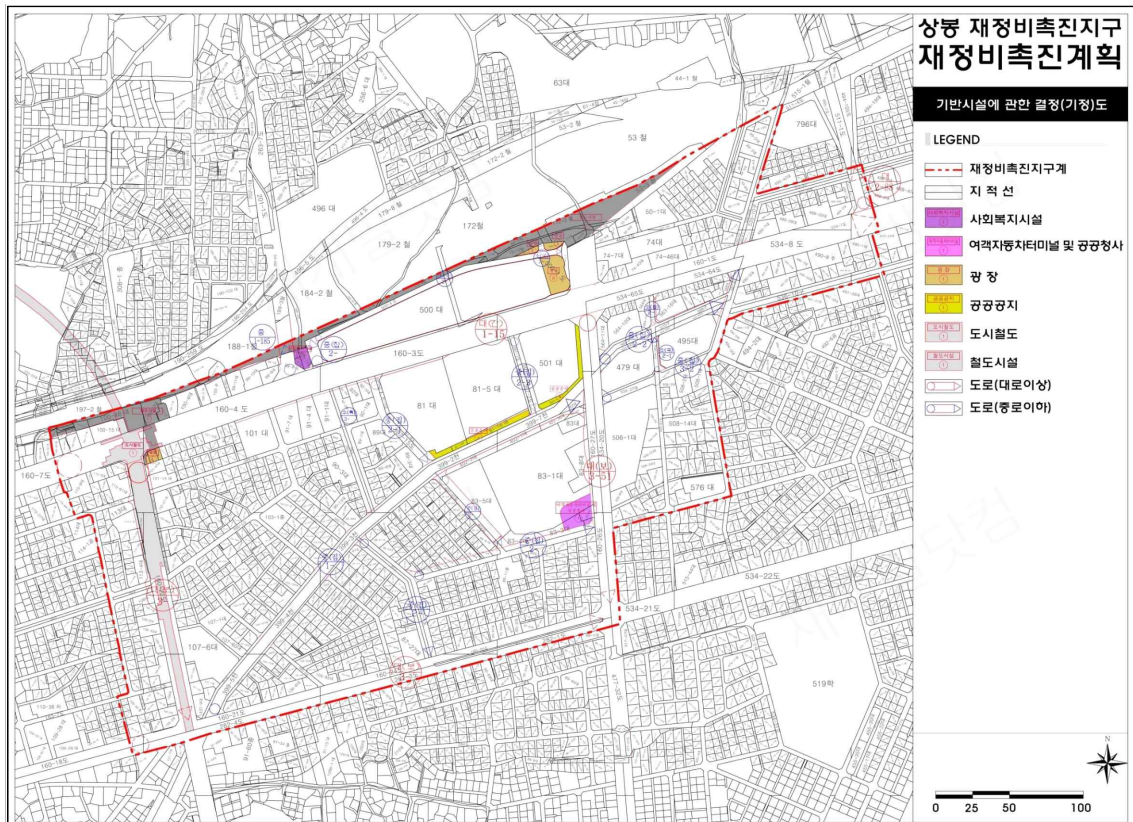
○ 토지이용계획 결정(기정)도



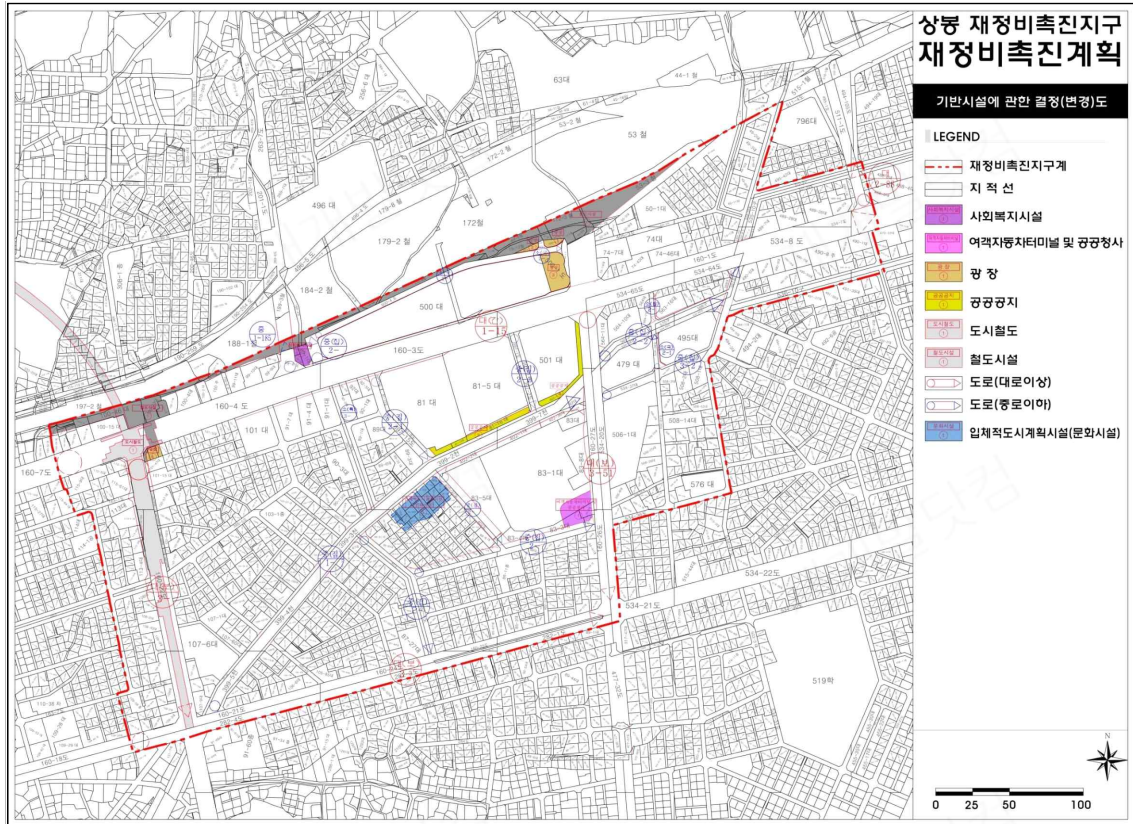
○ 토지이용계획 결정(변경)도



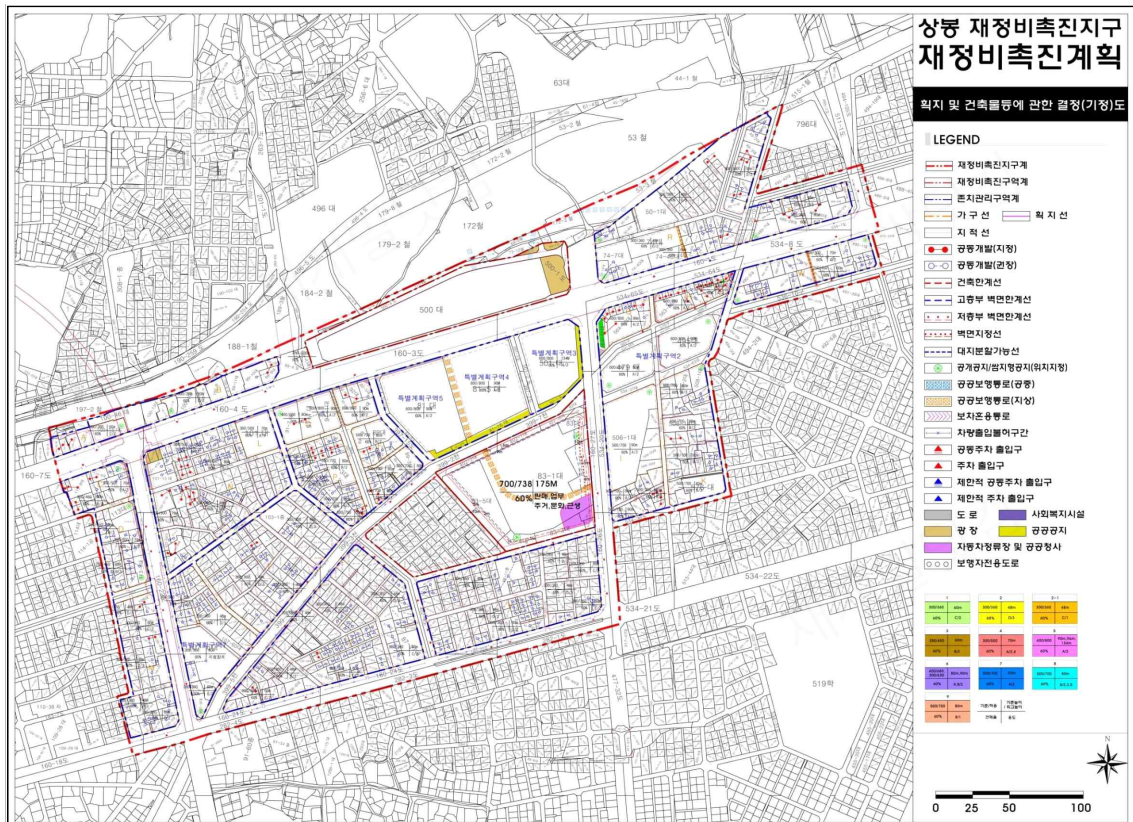
○ 기반시설 결정(기정)도



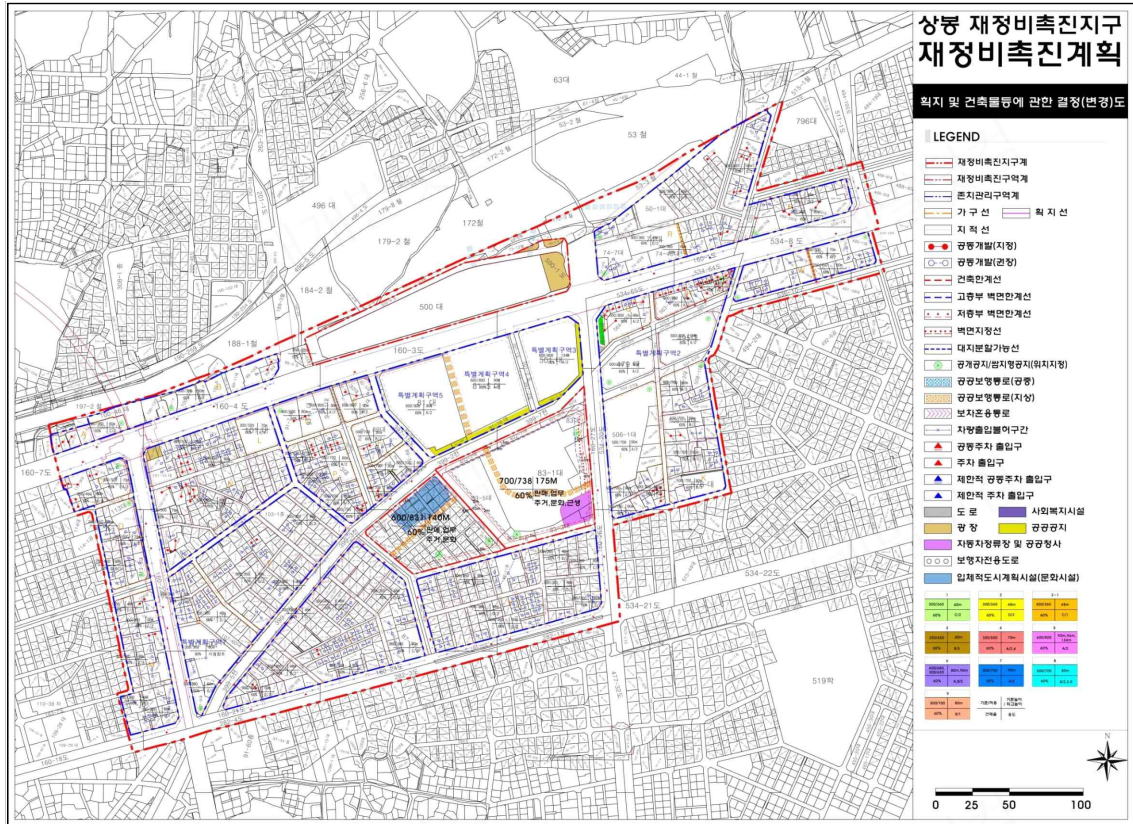
○ 기반시설 결정(변경)도



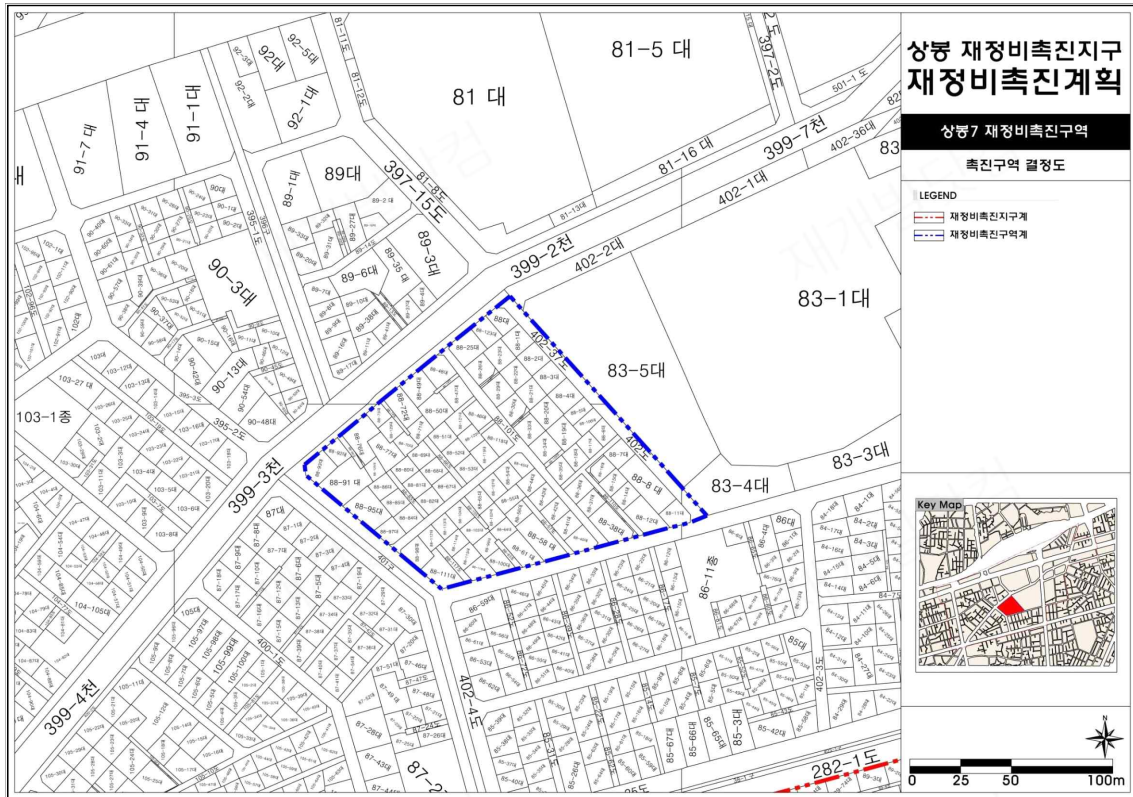
○ 획지 및 건축물등에 관한 결정(기정)도



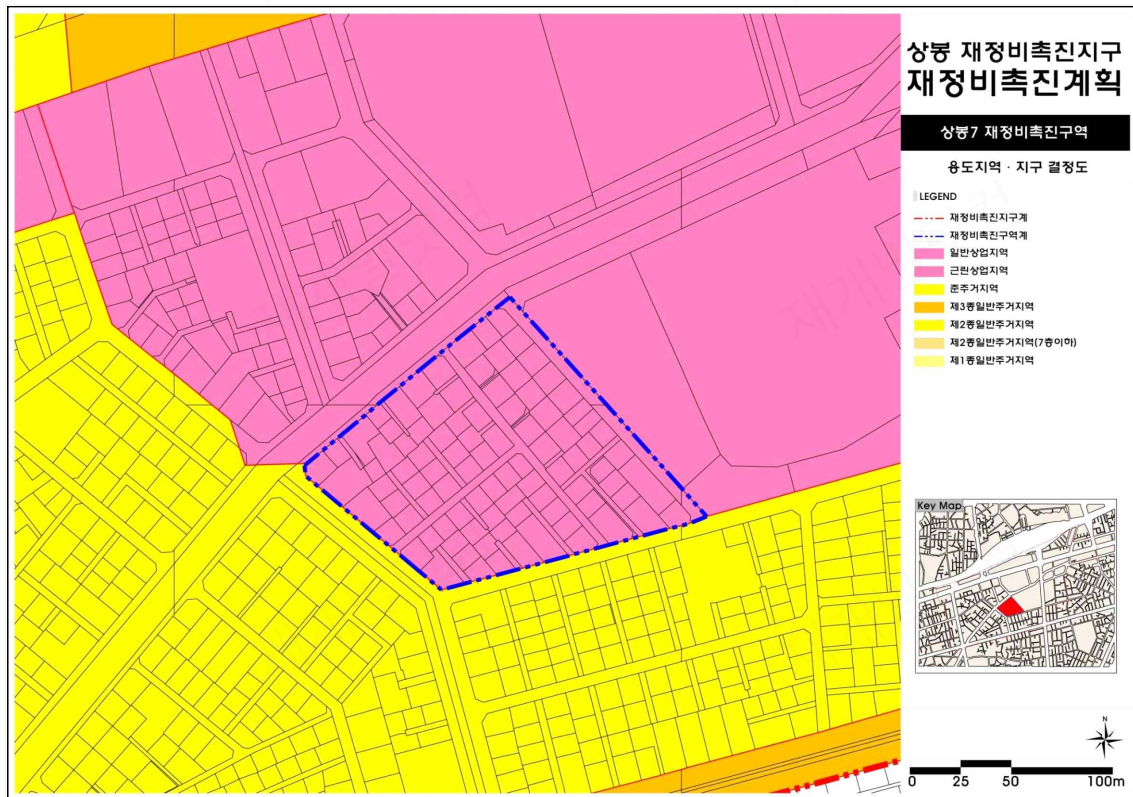
○ 획지 및 건축물등에 관한 결정(변경)도



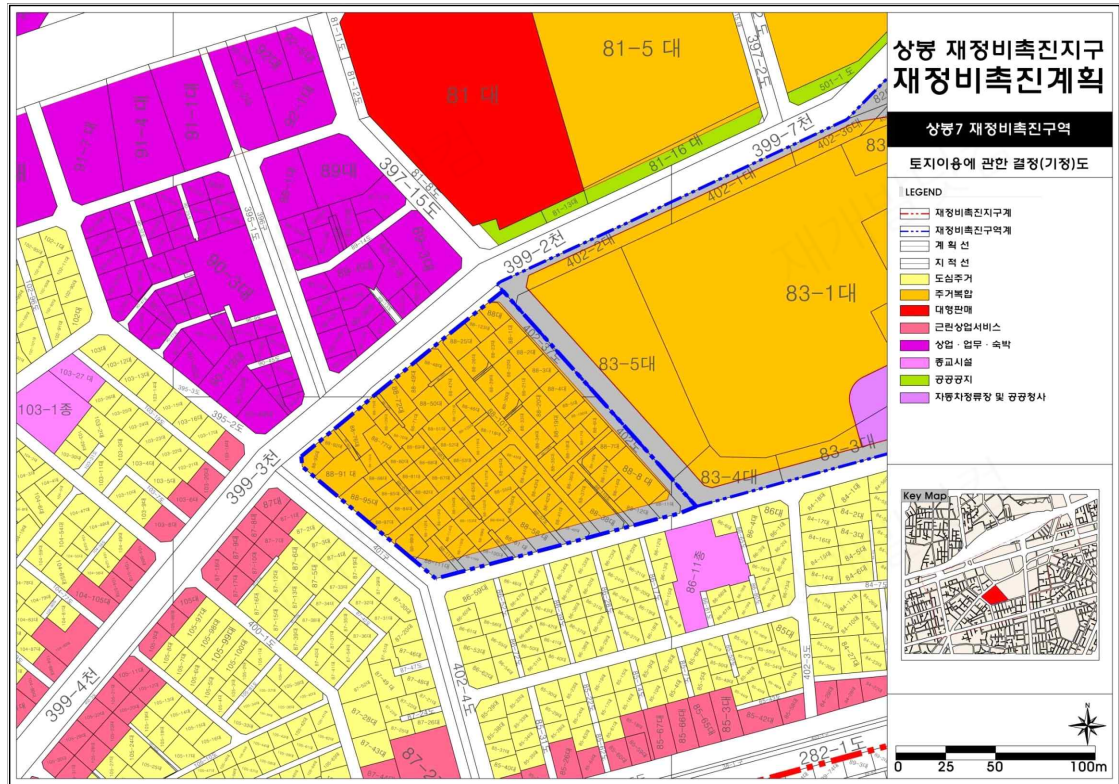
○ 상봉7 재정비촉진구역 결정도(변경없음)



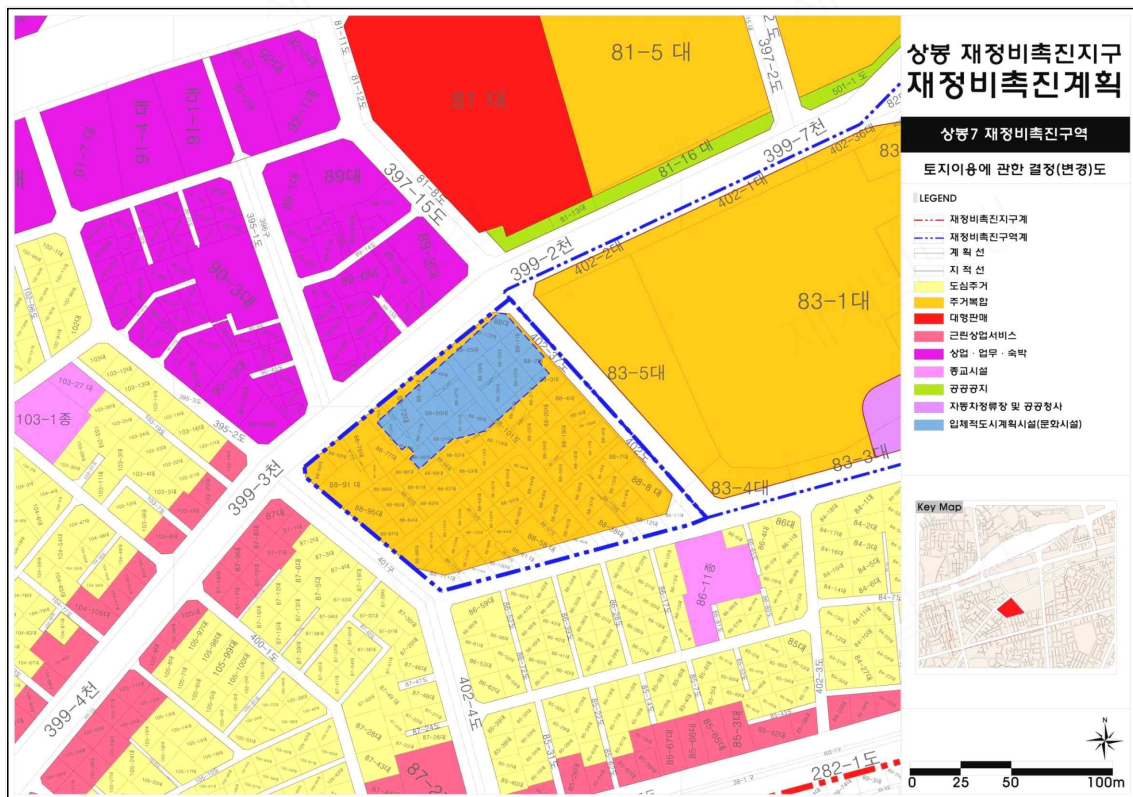
○ 상봉7 재정비촉진구역 용도지역·지구 결정도(변경없음)



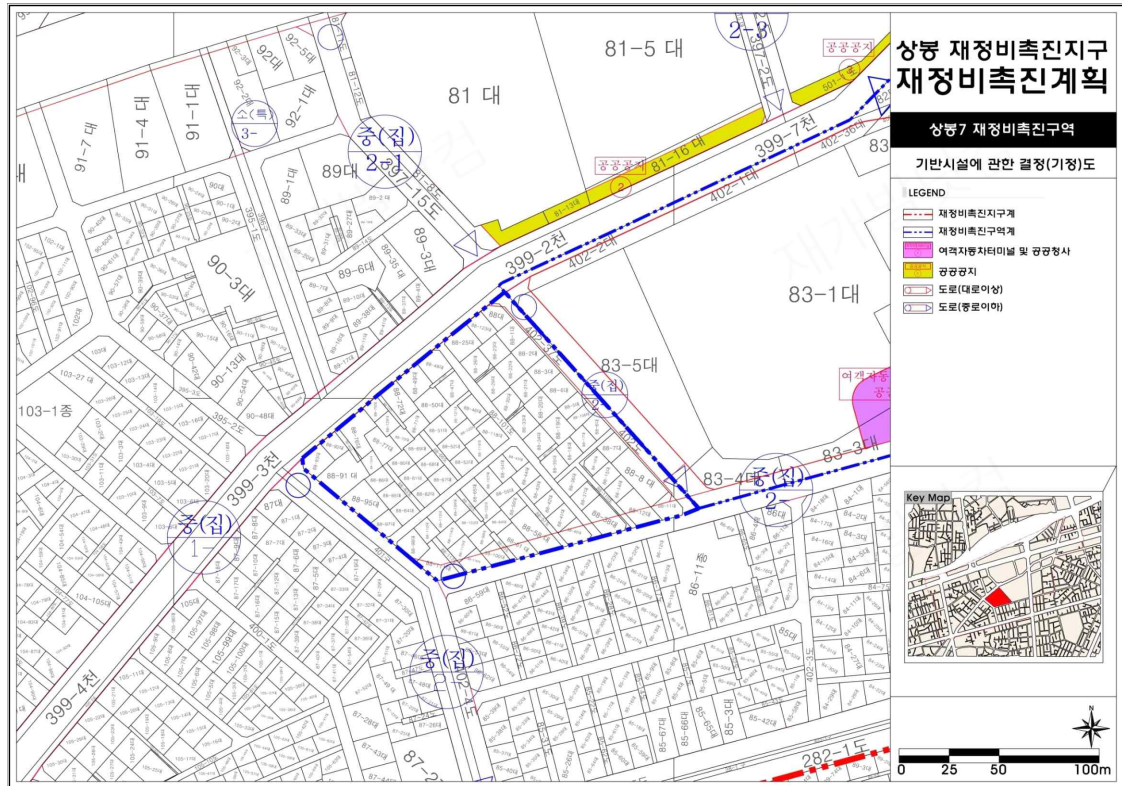
○ 상봉7 재정비촉진구역 토지이용계획(기정)도



○ 상봉7 재정비촉진구역 토지이용계획(변경)도



○ 상봉7 재정비촉진구역 기반시설결정(기정)도



○ 상봉7 재정비촉진구역 기반시설결정(변경)도

