

서울특별시 중랑구 공고 제2018-450호

상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안) 주민공람 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) 등으로 변경 결정된 상봉재정비촉진계획에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조 제3항에 의거 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공고하고 관련 서류를 공람합니다.
2. 본 재정비촉진계획 변경 결정(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 의견서를 중랑구 도시개발과에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

2018년 5월 3일

서울특별시 중랑구청장

가. 공람기간 : 2018. 5. 3. ~ 5. 17.

나. 공람 및 의견서 제출 장소 : 중랑구청 도시개발과 (☎02-2094-2193)

다. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 (변경없음)

명 칭	유 형	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
상봉 재정비촉진 지구	중심지형	중랑구 망우동, 상봉동 일대	505,592.2	—	505,592.2	최초결정일 서울특별시고시 제2006-357호 (2006.10.19)

라. 재정비촉진사업의 완료 목표 연도 : 2023년

마. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표

- 도심 의존적 도시구조를 탈피하여 중량 생활권 및 동북1권의 기초생활서비스 수요 충족
- 토지의 효율적 이용과 지역중심에 걸맞는 도시기능 회복을 통해 지역상권 활성화와 도시 환경 개선

바. 재정비촉진계획의 주요 변경내용

- 상봉9재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경
 - 토지이용계획 변경, 건축계획 변경

사. 상봉 재정비촉진지구 재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		면 적 (㎡)			비율(%)
		기 정	증 감	변 경	
합 계		505,597.9	-	505,597.9	100.0%
계		505,597.9	-	505,597.9	62.16%
주거용지	소 계	166,070.6	-	166,070.6	32.85%
	도심주거	86,682.7	-	86,682.7	17.15%
	주거복합	79,387.9	-	79,387.9	15.70%
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	83,120.5	-	83,120.5	16.44%
	상업복합	-	-	-	-
	업무복합	-	-	-	-
	상업·숙박	-	-	-	-
	상업·업무	-	-	-	-
	상업·업무·숙박	83,120.5	-	83,120.5	16.44%
기 타	소 계	2,673.1	-	2,673.1	0.53%
	종 교	2,673.1	-	2,673.1	0.53%
	유 치 원	-	-	-	-
소 계		191,332.8	-	191,332.8	37.84%
계획기반시설	문화시설	1,304.3	-	1,304.3	-
	사회복지시설	606.7	-	606.7	0.12%
	공 원				-
	광 장	2,340.7	-	2,340.7	0.46%
	공공공지	1,927.0	-	1,927.0	0.38%
	보행자전용도로	227.0	-	227.0	0.04%
	철 도	15,375.3	-	15,375.3	3.04%
	도 로	169,287.1	-	169,287.1	33.48%
	여객자동차터미널	1,569.0	-	1,569.0	0.31%

※ 여객자동차터미널 부지에 공공청사 중복결정

※ 여객자동차터미널 선형변경

2) 인구·주택수용계획(변경) : 17,862인 / 6,766세대

주택유형		주택 수(호)			인구 수(인)			비 고
		기 정	증·감	변 경	기 정	증·감	변 경	
합 계		6,633	증) 133	6,766	17,511	증) 351	17,862	-
촉진 구역	소 계	1,855	증) 133	1,988	4,897	증) 351	5,248	세대당 2.64인
	60㎡이하	307	감) 53	254	810	감) 140	670	
	60~85㎡이하	1,014	증) 186	1,200	2,677	증) 491	3,168	
	85㎡초과	534	-	534	1,410	-	1,410	
존치관리구역		4,778	-	4,778	12,614	-	12,614	기존세대 수용

○ 구역별 수용계획(기정)

구 분		기존 세대수	계획 세대수			인구수	주거비율 (%)
			소계	일반세대	임대주택		
촉진 구역	상봉7재정비촉진구역	349	511	423	88	1,349	59.2
	상봉8재정비촉진구역	2	497	473	24	1,312	45.9
	상봉9재정비촉진구역	-	847	776	71	2,236	49.0
존치관리구역		4,778	4,778	4,778	-	12,614	-
계		5,129	6,633	6,450	183	17,511	-

○ 구역별 수용계획(변경)

구 분		기존 세대수	계획 세대수			인구수	주거비율 (%)
			소계	일반세대	임대주택		
촉진 구역	상봉7재정비촉진구역	349	511	423	88	1,349	59.2
	상봉8재정비촉진구역	2	497	473	24	1,312	45.9
	상봉9재정비촉진구역	-	980	898	82	2,587	49.0
존치관리구역		4,778	4,778	4,778	-	12,614	-
계		5,129	6,766	6,572	194	17,862	-

3) 공공 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경)

구 분		위 치	전용면적(㎡)			비 고
			기정	증·감	변경	
합 계			10,212.8	증) 1,002.7	11,215.5	
문화 복지 시설 (공공)	지역커뮤니티시설	촉진7구역	5,964.2	-	5,964.2	사회복지시설 또는 공공청사 용도의 건축물 시설 기부채납(복합건축물의 대지지분 477.1㎡ 별도 산정)
	소극장 / 갤러리	촉진8구역	2,448.6	-	2,448.6	조성(기부채납) 완료
	주민커뮤니티시설	촉진9구역	1,800.0	증) 1,002.7	2,802.7	여객터미널 부지에 시설계획 중복결정 부지 선형 변경

※ 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

※ 상봉9재정비촉진구역에서 설치하는 커뮤니티 관련시설은 향후 구체적인 건축계획 수립시 관련부서 협의를 통해 위치 및 기부채납 면적 결정

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) : 도시환경정비사업 부문

- 도시환경정비 예정구역(변경없음)
- 구역별 계획(변경)

구역명	위 치	면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률(%)		최고높이 (m)	주용도	사업방식
				기준	최대			
상봉7 재정비촉진구역	상봉동 88번지 일대	14,990.0	60	600	900	140m이하	주거, 업무, 판매, 복지	도시환경 정비사업
상봉8 재정비촉진구역	상봉동 500번지 일대	25,334.6	60	510	603	185m이하	주거, 판매, 업무, 교육·연구	도시환경 정비사업
상봉9 재정비촉진구역	상봉동 83-1번지 일대	28,526.6	60	700	738	175m이하	판매, 업무, 주거, 문 화, 근린생활시설	도시환경 정비사업

9) 재정비촉진구역의 지정에 관한 사항(변경없음)

10) 촉진사업별 용도지역 변경계획(변경없음)

11) 촉진사업별 용도지구 변경계획(변경없음)

12) 촉진사업별 건폐율, 용적률 및 높이계획 등 건축계획(변경)

구역명	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이계획 (m)	비고
			기준	최대		
상봉7 재정비촉진구역	주거, 업무, 판매, 복지	60	600	900	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(변경없음)

14) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경)

구 분	구 역 명	계 획 세대수	일반 주택 (세대)	임대주택 공급계획(세대)					비고
				소계	전용면적 40~50㎡	전용면적 60㎡이하	전용면적 85㎡이하	전용면적 85㎡초과	
계		1,988	1,794	194	-	146	39	9	
				(100.0%)	-	(75.0%)	(20.3%)	(4.7%)	
촉진 구역	상봉7재정비촉진구역	511	423	88	-	40	39	9	
	상봉8재정비촉진구역	497	473	24	-	24	-	-	
	상봉9재정비촉진구역	980	898	82	-	82	-	-	

15) 단계적 사업추진에 관한 사항(변경없음)

16) 재정비촉진구역별 정비계획

가) 상봉7재정비촉진구역 : 변경없음

나) 상봉8재정비촉진구역 : 사업완료

다) 상봉9재정비촉진구역

(1) 정비계획

(가) 토지이용계획(변경) : 부지 정형화 및 교통동선 확보를 위해 자동차정류장 부지 선형 변경

구 분	명칭	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	증.감	변경		
합 계		28,526.6	-	28,526.6	100.0	
정비기반시설 등	소계	5,828.1	-	5,828.1	20.4	총 기부채납 25.7% (토지 20.4%, 건축물 5.3%)
	도로	4,259.1	-	4,259.1	14.9	
	자동차정류장	1,569.0	-	1,569.0	5.5	공공청사와 중복결정 자동차정류장 선형변경 :부지 정형화 및 교통동선 확보 건축물 기부채납(5.3%) 별도 (자동차정류장3.0%, 공공청사 2.3%)
획 지	소계	22,698.5	-	22,698.5	79.6	
	획지 1	22,698.5	-	22,698.5	79.6	

(나) 도시계획시설 설치계획(변경없음)

(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(㎡)						
신 규	상봉 9 재정비촉진지구	28,526.6	획지1	22,698.5	상봉동 83-1 일대	325,394.1 3	판매, 업무, 근생, 주거, 문화	60이하	738이하	175m (52층)
			획지2	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 : 82세대 / (8.37%) - 전용면적 60㎡~85㎡이하 : 898세대 / (91.63%) - 전용면적 85㎡초과 : - / - ○ 건립예정 세대수 : 980세대							
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함 ○ 상봉지구 재정촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름 ○ 건축한계선은 도로경계선으로부터 2~6m ○ 벽면한계선(저층부)는 건축한계선으로부터 3m ○ 벽면한계선(고층부)는 지상6층이상은 건축한계선으로부터 2~10m							
대지내 공지에 관한 계획			○ 재정비촉진구역 내 서측 및 중앙부에 각각 남북방향으로 공공보행통로 2개소 계획 ○ 상봉중앙공원변 가각부 2개소 및 공원축소 부분을 공개공지로 지정							

※ 환산부지면적 산정기준 : 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 (2014.08. 서울시 도시계획국)

※ 도시재정비 위원회 심의결과 조건사항(2014.10.28)

- 용적률에 산입되지 않는 주차장이 지상에 계획되어 건물의 용적을 키우고 도시에 너무 중압감을 주는게 문제이므로, 건물 지상부에 계획하는 주차장은 용적률에 산입(포함)하여 건물의 용적을 키우지 않도록 할 것
- 저층부 보행자 통행구간에 접하는 높이에는 주차장시설보다는 보행친화적인 근린생활(판매 등)시설이 면하도록 건축계획 필요
- 저층부 입면계획과 관련 Mass 분절효과 계획이 미약한바 거리에서의 건물규모 중압감을 최소화 하도록 건축계획적으로 분절을 검토하여 건축심의에서 논의
- 본 대상지 남측 계획도로는 상봉6구역 확폭부분 제외시 현황도로 폭 8m에서 대상지측 도로후퇴 확폭 3m를 포함 폭 11m를 확보하도록 계획되어 있는바, 사업지측으로 Set-back구간을 3m→4m로 확대하여 폭 12m 계획도로를 확보할 것

(라) 건축물 용도별 비율에 관한 계획(변경)

구 분		비 주 거						주 거	비 고
		판 매	업 무	오피스텔	문 화	근린생활시설	계		
기정	비율(%)	34.7	4.1	8.8	3.5	-	51.1	48.9	
변경	비율(%)	42.9	-	5.7	1.0	1.5	51.1	49.0	

(마) 재정비촉진사업(도시환경정비사업) 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가 예상세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
기정	도시환경정 비사업	2013년~2023년	토지등소유자	증) 847	취약요인 없음	
변경	도시환경정 비사업	2013년~2023년	토지등소유자	증) 979	취약요인 없음	

(바) 임대주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동 수	연면적(㎡)	세 대 수	세대규모 (전용)	비 고
상봉 9 재정비촉진구역	22,698.5	-	7,114.22	82	60㎡미만	신규

17) 존치구역의 관리 및 정비계획(변경없음)

18) 도시관리계획 결정(변경)조서

가)재정비촉진지구 결정조서(변경없음)

나)용도지역 결정조서(변경없음)

다)용도지구 결정조서(변경없음)

라)지구단위계획 결정조서(변경없음)

마)도시계획시설 결정(변경)조서

(1)도로 결정조서(변경없음)

(2)공공공지 결정조서(변경없음)

(3)광장 결정조서(변경없음)

(4)도시철도 결정조서(변경없음)

(5)철도 결정조서(변경없음)

(6)사회복지시설 결정조서(변경없음)

(7) 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	증·감	변경		
기정	①	공공청사	상봉동 83-5 일대	1,569.0	-	1,569.0	서울특별시 고시 제2015-99호 (2015.4.16.)	여객자동차터미널과 중복결정
변경	①	공공청사	상봉동 83-5 일대	1,569.0	-	1,569.0	-	선형변경

(8) 여객자동차터미널 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	증·감	변경		
기정	①	자동차 정류장	여객자동차 터미널	상봉동 83-5번지 일대	1,569.0	-	1,569.0	서울특별시 고시 제282호 (1981.7.27.)	공공청사와 중복결정
변경	①	자동차 정류장	여객자동차 터미널	상봉동 83-5번지 일대	1,569.0	-	1,569.0	서울특별시 고시 제282호 (1981.7.27.)	공공청사와 중복결정 (선형변경)

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

아. 본 재정비촉진계획 변경(안)은 주민공람, 구의회 의견청취 결과, 공청회, 관계행정(부서)기 관협의, 서울시 도시재정비위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정·고시되므로 제반절차 이행과정에서 일부 변경될 수 있습니다.

자. 관련서류 : 중랑구청 도시개발과에 비치 및 열람 가능

- 공람도서는 평일 09:00~18:00까지 열람 가능 합니다.

차. 의견제출 : 공람기간 내 중랑구청 도시개발과로 직접 또는 우편 제출

- 공람의견서 서식 : 별첨양식 참조

- 우편주소 : (우 02043) 서울특별시 중랑구 봉화산길 179 (신내동) 중랑구청 도시개발과

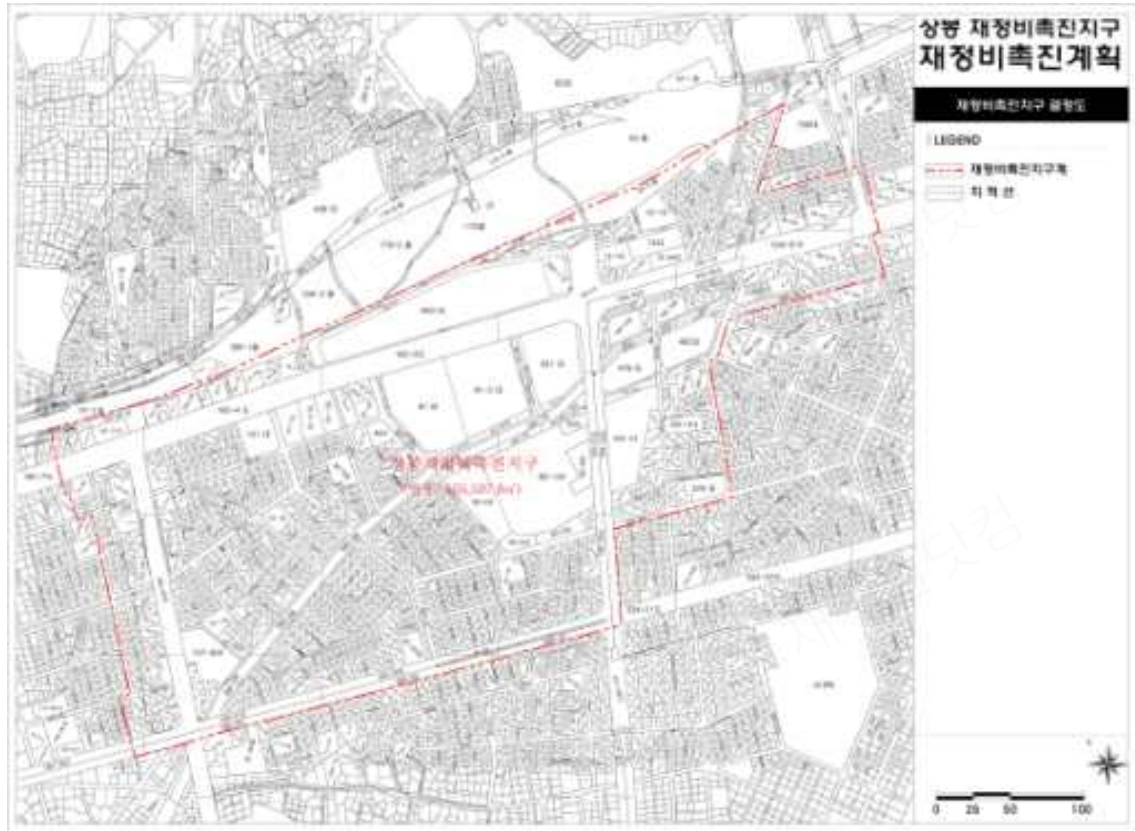
※ 우편에 의한 공람의견서는 2018.5.21. 도착분까지 의견서로 반영합니다.

카. 문 의 처 : 중랑구청 도시개발과 ☎ 02-2094-2192~3)

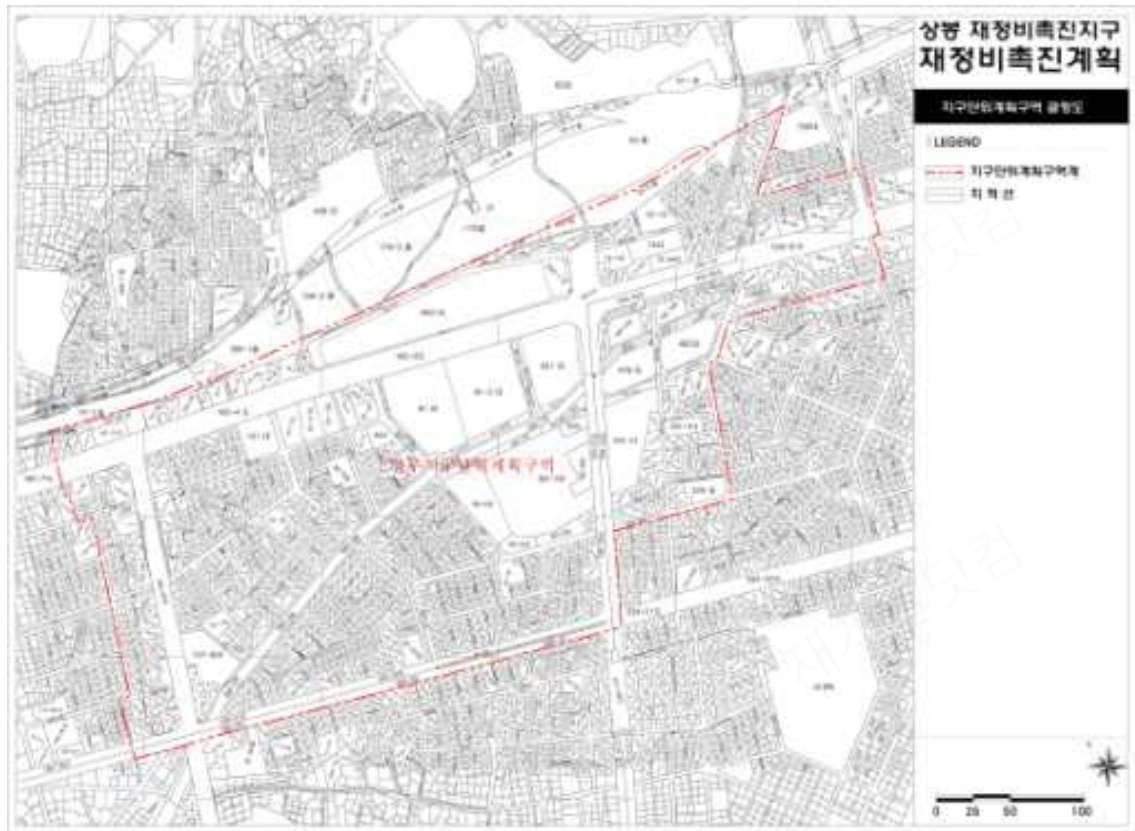
붙임 1. 관계도면 1부.

2. 공람의견서(양식) 1부. 끝.

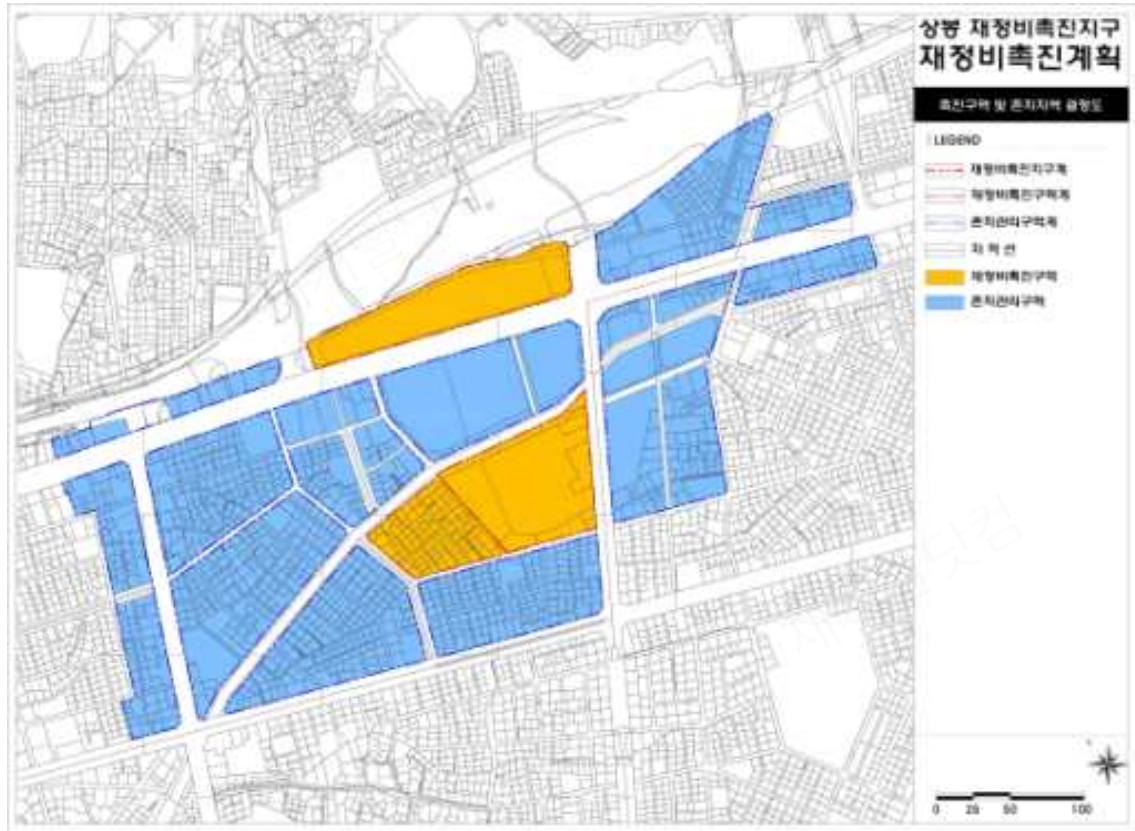
○ 재정비촉진지구 결정도(변경없음)



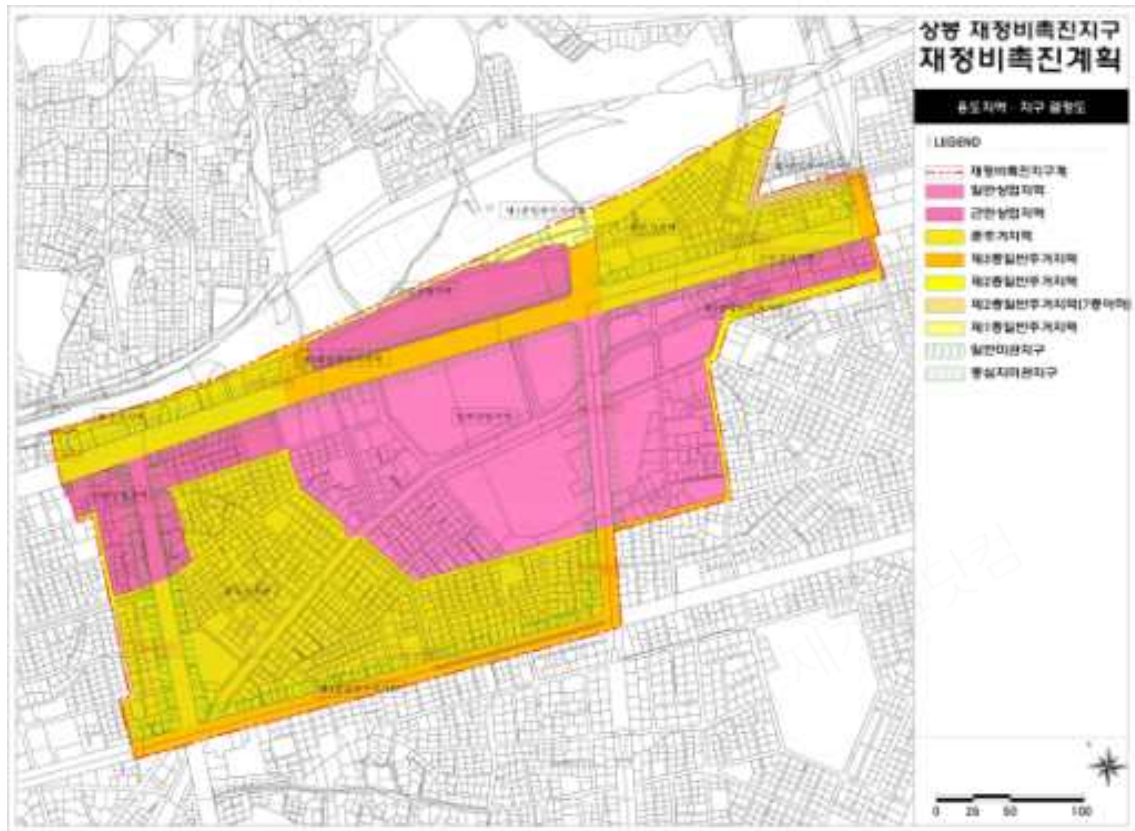
○ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



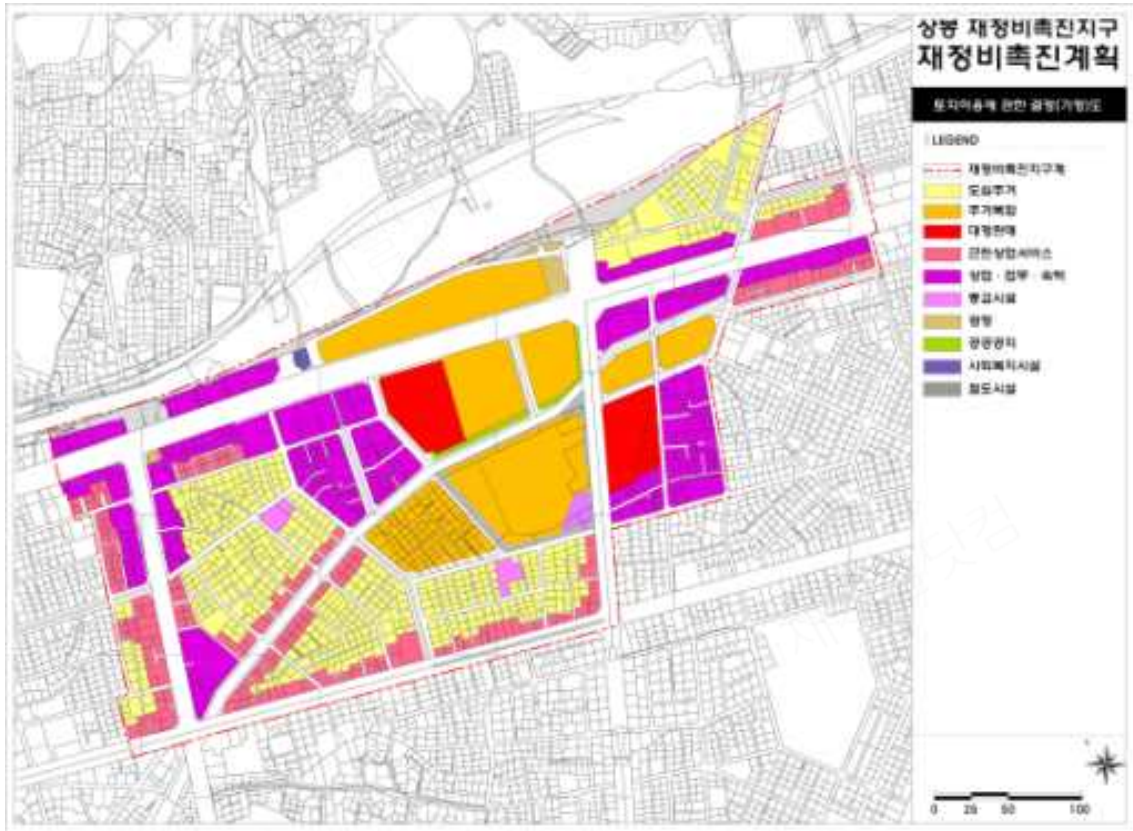
○ 촉진구역 및 존치지역 결정도(변경없음)



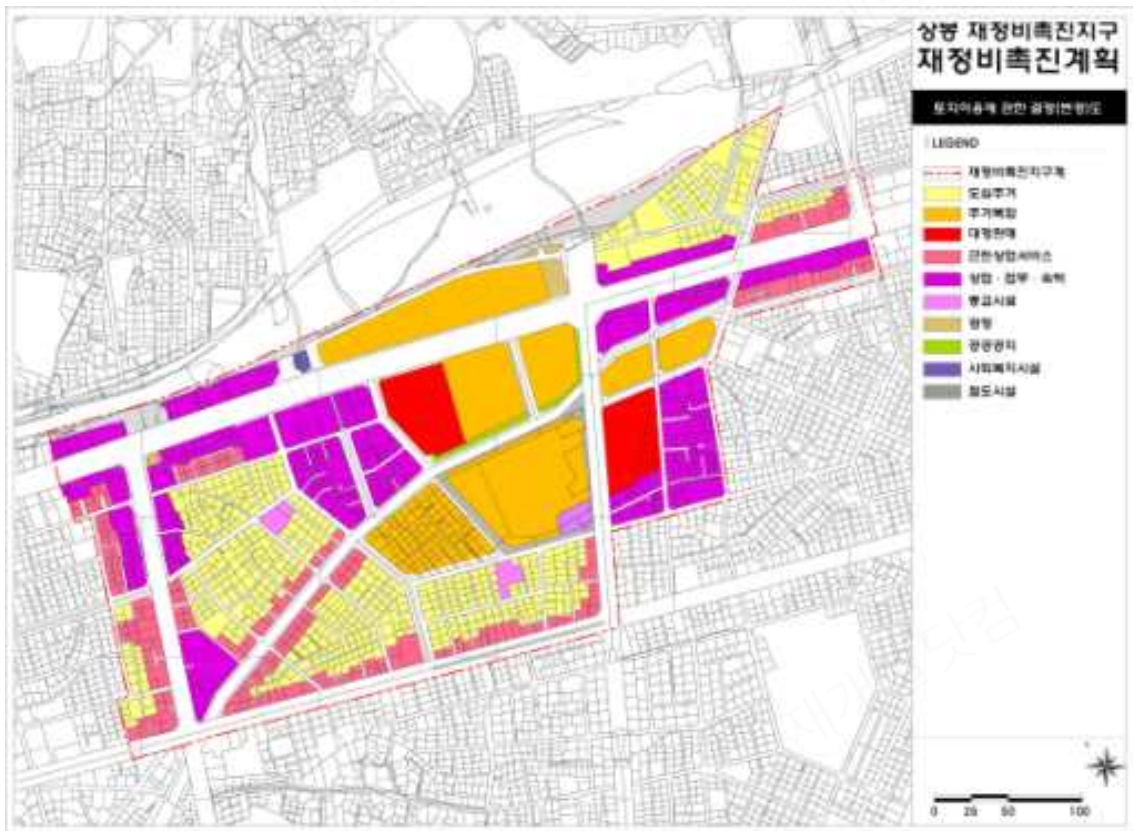
○ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



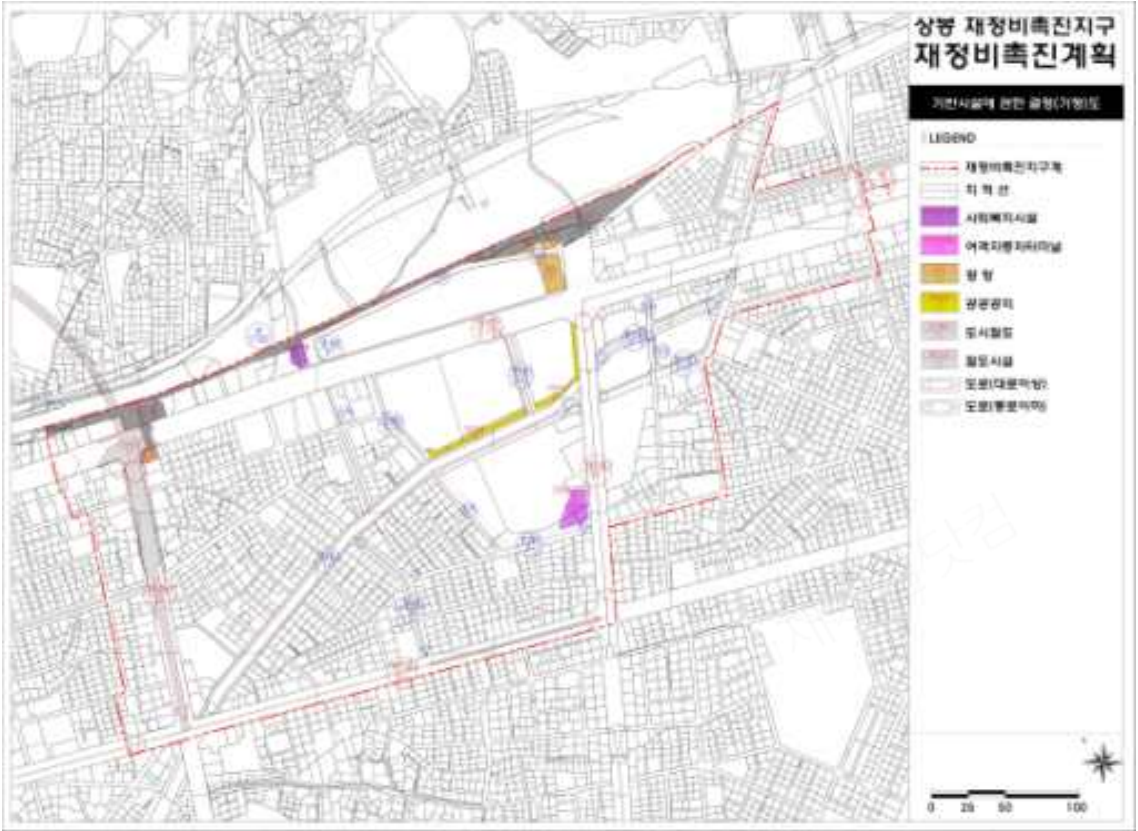
○ 토지이용계획 결정(기정)도



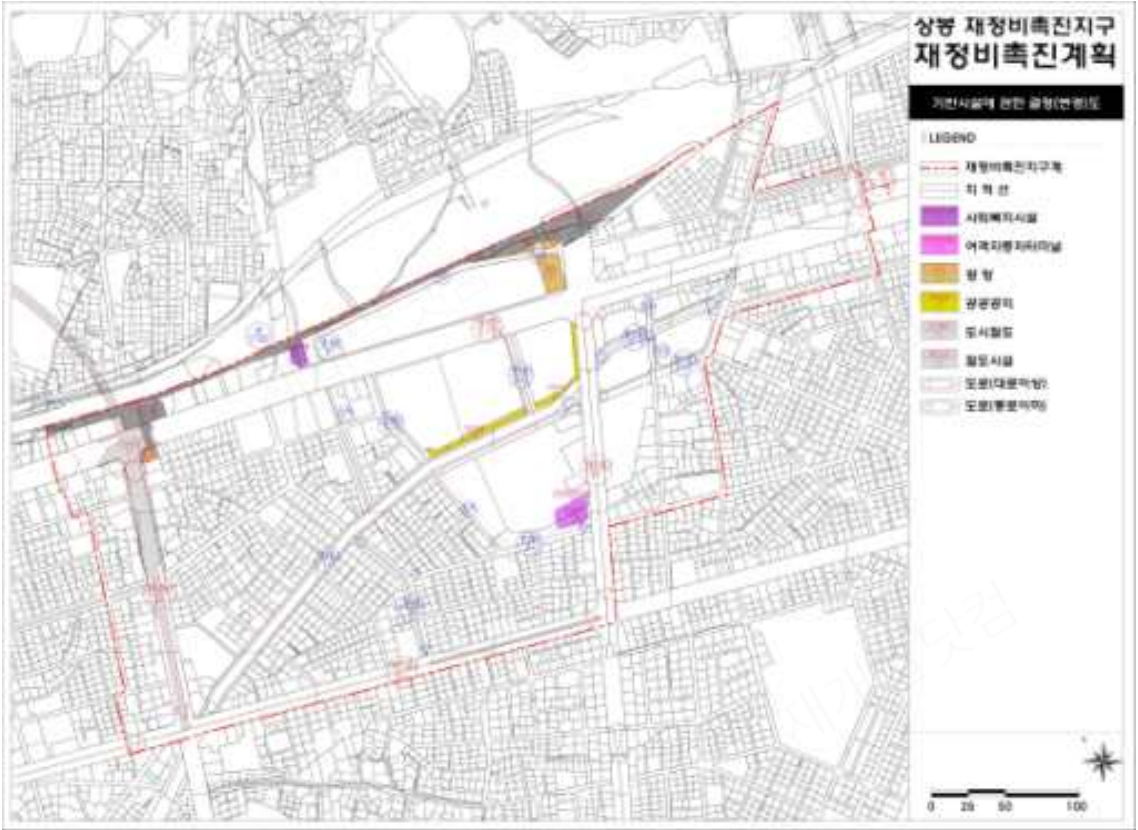
○ 토지이용계획 결정(변경)도



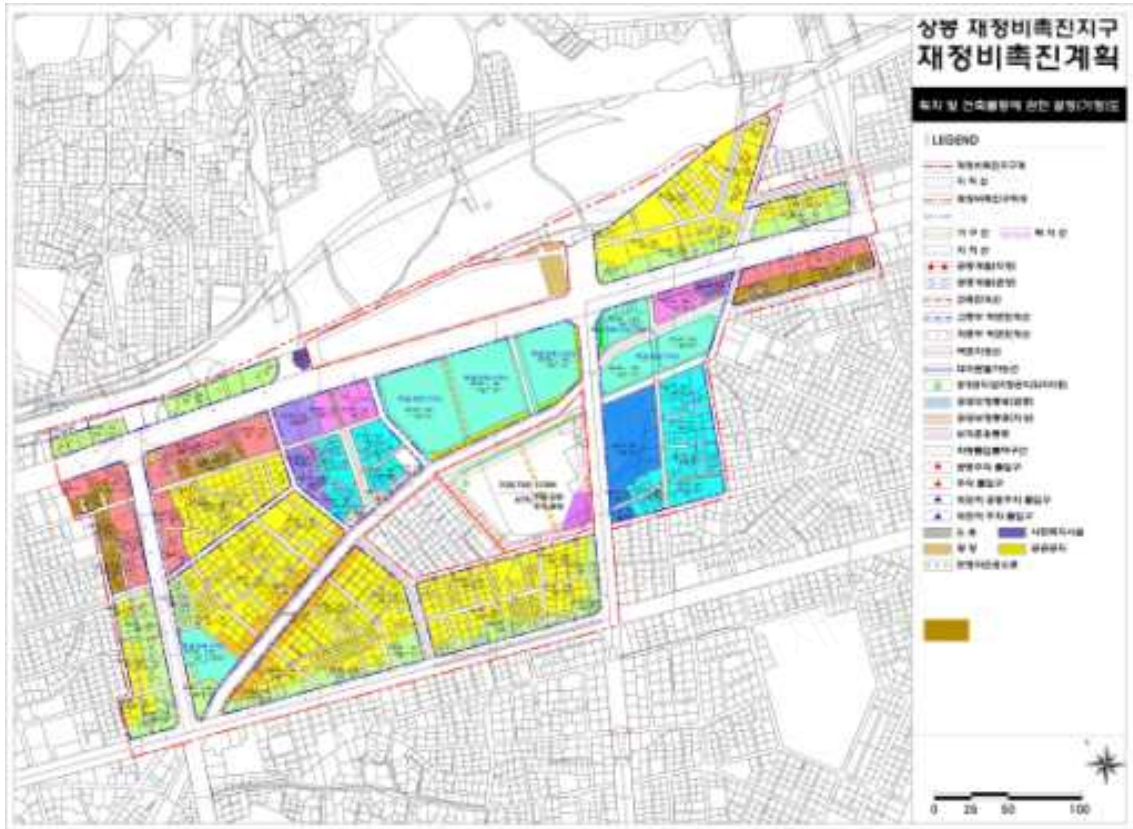
○ 기반시설 결정(기정)도



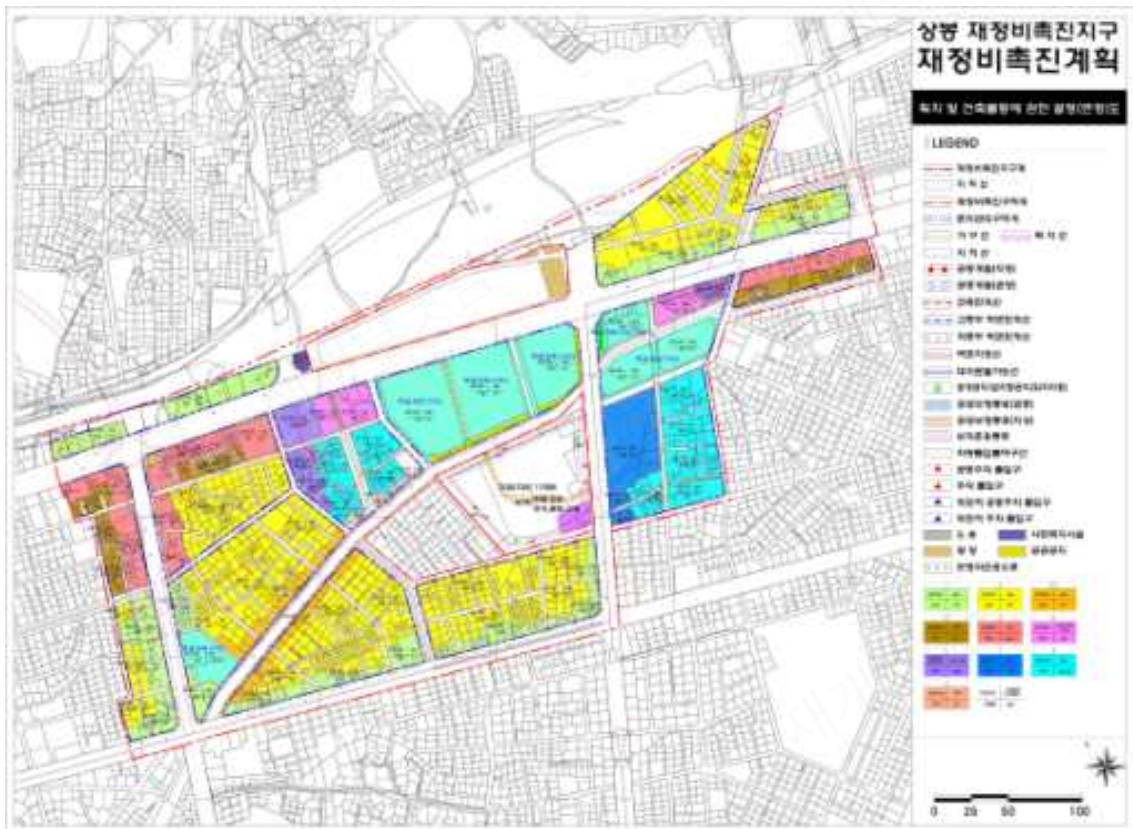
○ 기반시설 결정(변경)도



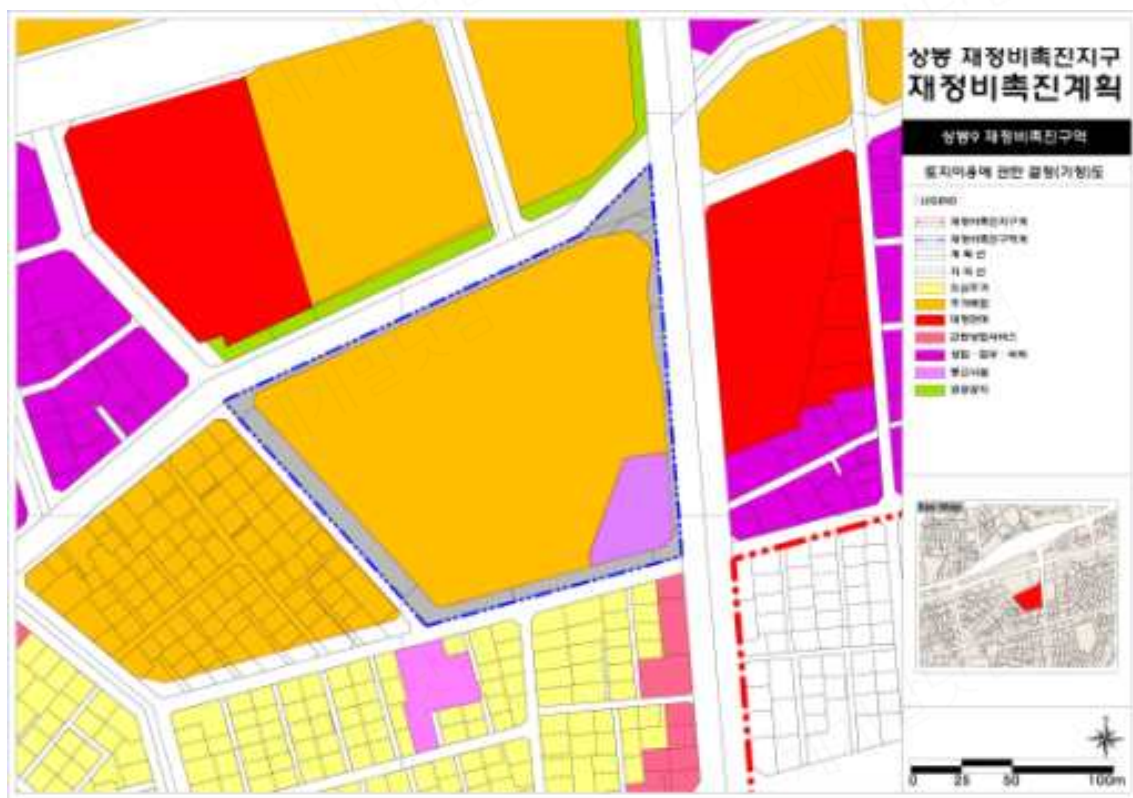
○ 획지 및 건축물등에 관한 결정(기정)도

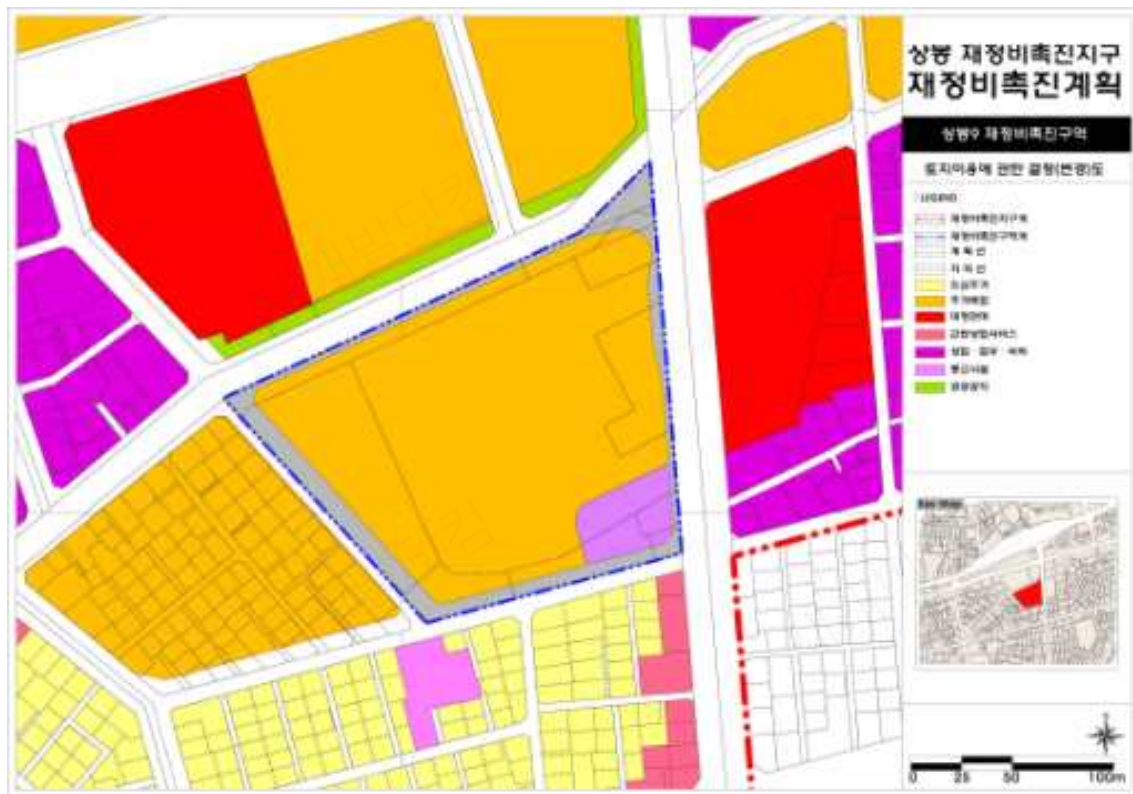
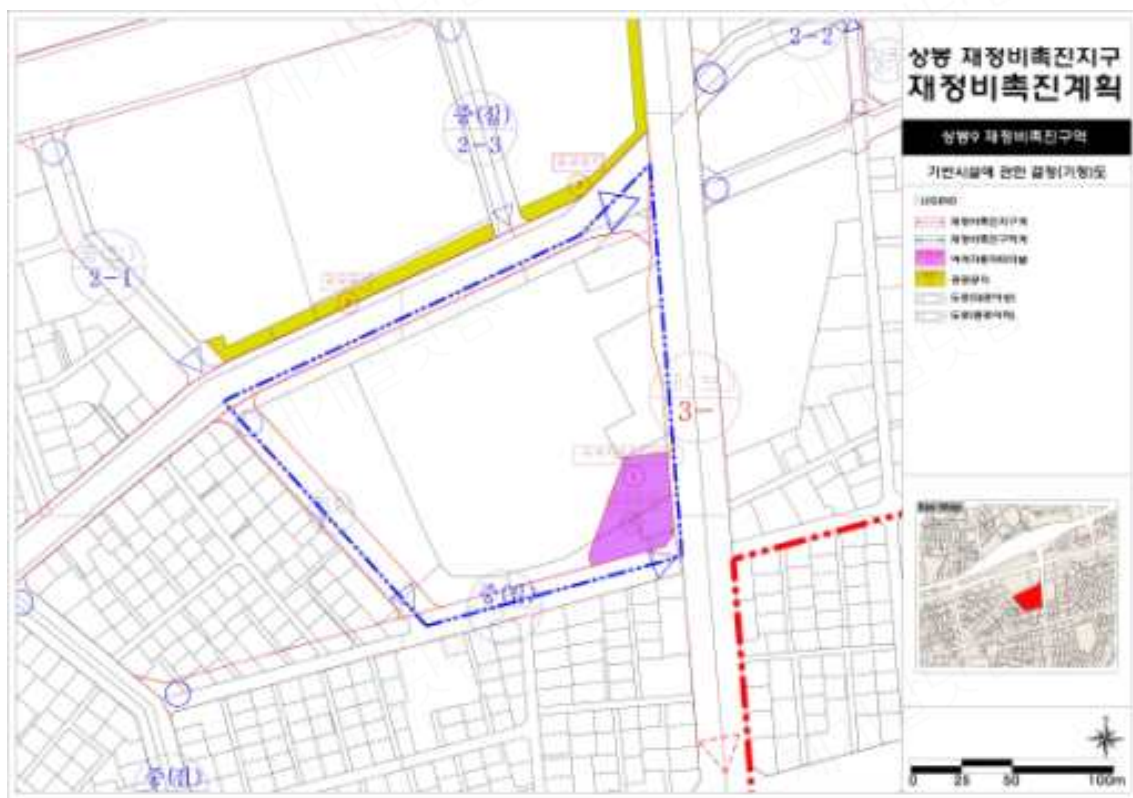


○ 획지 및 건축물등에 관한 결정(변경)도

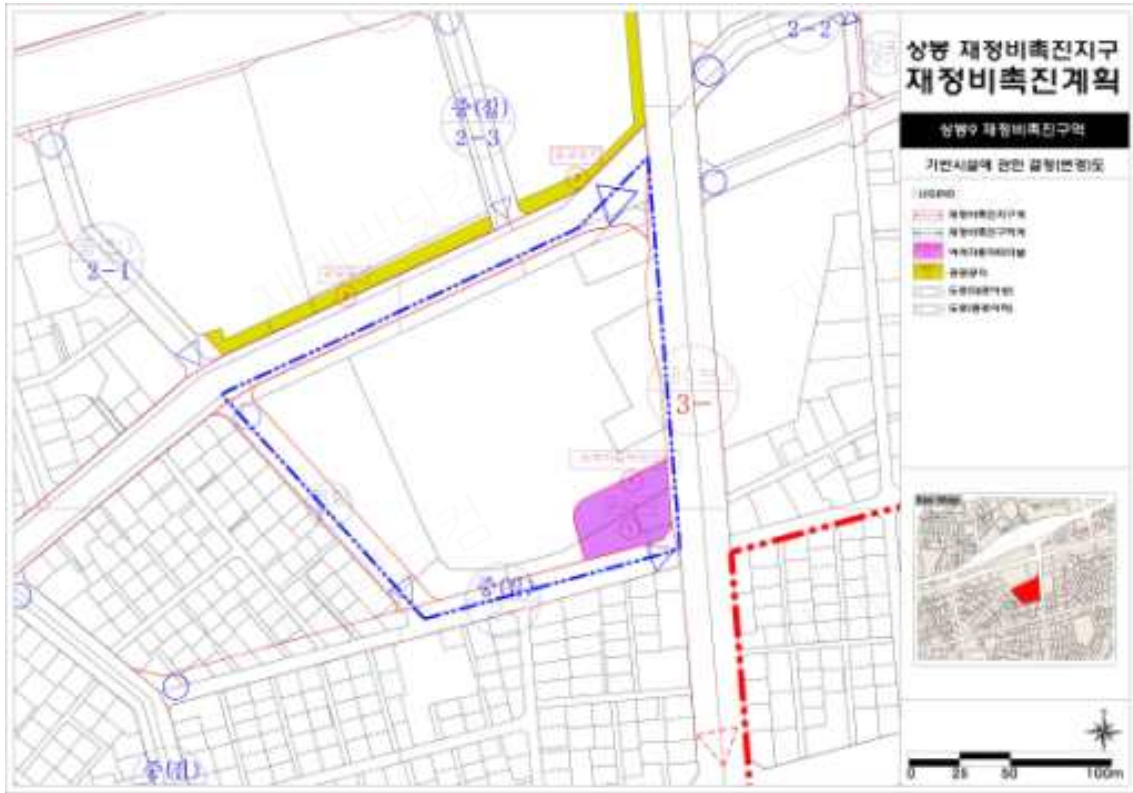


○ 상봉9 재정비촉진구역 토지이용계획(기정)도



[illegible][illegible]

○ 상봉9 재정비촉진구역 기반시설결정(변경)도



○ 상봉9 재정비촉진구역 획지 및 건축물 등에 관한결정(기정)도



○ 상봉9 재정비촉진구역 획지 및 건축물 등에 관한결정(변경)도



○ 상봉9 재정비촉진구역 정비계획(기정)도



○ 상봉9 재정비촉진구역 정비계획(변경)도



아. 관계도서 : 생략(중랑구청 도시개발과 비치한 공람도서와 같음).

공 램 의 견 서

공 고 명	상봉재정비촉진계획 변경(안) 주민공람 공고			
공람기간 (제출기간)				
소 유 물 건	건 물			
	토 지			
의 견 제출인	성 명		생년월일	년 월 일
	주 소		전화번호	
공 램 의 견				

2018. 05. .

중랑구청장 귀하