

◆ 서울특별시고시 제2017-402호

상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정 및 지형도면 고시

1. 서울특별시 고시 제2006-357호(2006.10.19)에 의해 상봉재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시 고시 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) 등으로 변경 결정된 상봉재정비촉진계획에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조 제1항에 따라 재정비촉진계획을 변경 결정하고, 같은 법 제12조 제3항 및 같은 법 시행령 제15조에 따라 이를 고시합니다.
2. 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2017년 11월 16일

서울특별시장

가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 (변경없음)

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			지 정 목 적
			기정	증·감	변경	
상봉 재정비촉진 지구	중심지형	중랑구 망우동, 상봉동 일대	505,597.9	-	505,597.9	지역중심으로서 토지이용을 합리적으로 조정하고 도시기반시설을 체계적으로 확충함으로써 상업·유통업무 등의 도시기능을 증진

나. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 2023년

다. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표

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

라. 재정비촉진계획의 주요 변경내용

- 특별계획가능구역13 지정 폐지에 관한 사항
- 존치지역 민간부문 지구단위계획 시행지침 일부 변경
- 기정 계획 운용 중 나타난 미비점 및 일부 불합리 요소 정비 등

마. 상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획 (변경)

구 분		면 적 (㎡)			비율 (%)
		기정	증·감	변경	
합 계		505,597.9		505,597.9	100.0%
계		314,265.1	—	314,265.1	62.16
주거용지	소 계	166,070.6	증) 48.7	166,119.3	32.86
	도심주거	86,682.7	증) 48.7	86,731.4	17.16
	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	감) 48.7	83,071.8	16.43
	상업·업무·숙박	83,120.5	감) 48.7	83,071.8	16.43
기 타	소 계	2,673.1	—	2,673.1	0.53
	종 교	2,673.1	—	2,673.1	0.53
계		191,332.8	—	191,332.8	37.84
계획기반시설	사회복지시설	606.7	—	606.7	0.12
	광 장	2,340.7	—	2,340.7	0.46
	공공공지	2,159.0	감) 232.0	1,927.0	0.38
	보행자전용도로	227.0	—	227.0	0.04
	철 도	15,375.3	—	15,375.3	3.04
	도 로	169,055.1	증) 232.0	169,287.1	33.48
	여객자동차터미널	1,569.0	—	1,569.0	0.31

※ 1. 상기 주거용지와 복합용지 면적 증·감은 상봉3촌치관리구역 내 면목로 간선부에 위치한 일부 필지(상봉동 102-86, 102-126)의 이용계획을 용도지역 지정 상황에 맞게 상호 대체 변경하는 사항임

2. 계획기반시설의 면적 증·감은 전회 고시문(서울시 고시 제2017-174호)과 결정도서가 상이하여 결정도서 면적으로 급히 단순 정정하는 사항임

- 2) 인구 · 주택수용계획 (변경없음)
- 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 (변경)

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			사업방식	비고
			기정	증·감	변경		
합 계			505,597.9	－	505,597.9	－	
촉진 구역	소 계 (3개 구역)		68,851.2	－	68,851.2	－	
	상봉7재정비촉진구역	상봉동 88번지 일대	14,990.0	－	14,990.0	도시환경정비사업	기정
	상봉8재정비촉진구역	상봉동 500번지 일대	25,334.6	－	25,334.6	도시환경정비사업	기정
	상봉9재정비촉진구역	상봉동 83－1번지 일대	28,526.6	－	28,526.6	도시환경정비사업	기정
준치 관리 구역	소 계 (11개 구역)		308,161.7	감) 284.5	307,877.2	－	
	상봉 1준치관리구역	상봉동 100번지 일대	10,243.6	－	10,243.6	개별 건축	기정
	상봉 2준치관리구역	상봉동 113번지 일대	24,383.4	－	24,383.4	개별 건축	기정
	상봉 3준치관리구역	상봉동 101번지 일대	28,117.3	－	28,117.3	개별 건축	기정
	상봉 4준치관리구역	상봉동 103번지 일대	35,342.7	－	35,342.7	개별 건축	기정
	상봉 5준치관리구역	상봉동 87번지 일대	30,495.0	－	30,495.0	개별 건축	기정
	상봉 6준치관리구역	상봉동 84번지 일대	27,622.6	－	27,622.6	개별 건축	기정
	상봉 7준치관리구역	상봉동 89번지 일대	25,467.7	－	25,467.7	개별 건축	기정
	상봉 8준치관리구역	상봉동 81번지 일대	33,432.6	감) 284.5	33,148.1	개별 건축	변경
	상봉 9준치관리구역	망우동 506－1번지 일대	49,155.6	－	49,155.6	개별 건축	기정
	상봉10준치관리구역	망우동 490－1번지 일대	8,991.1	－	8,991.1	개별 건축	기정
	상봉11준치관리구역	상봉동 49번지 일대	34,910.1	－	34,910.1	개별 건축	기정
기타 준치 지역	도로 등	128,585.0	증) 284.5	128,869.5		변경	

- ※ 1. 상기 상봉8준치관리구역 면적은 전회 고시문(서울시 고시 제2017-174호)과 결정도서가 상이하여 결정도서 면적으로 금회 정정 기재함
2. 기타 준치지역 면적은 상봉8준치관리구역에서 제척된 도로부분(284.5㎡)이 전회 변경 결정시 미반영되어 금회 반영코자 정정 기재함

- 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, 특성화 계획, 여성친화적 건설계획, 친환경 건축물계획) (변경없음)
- 17) 재정비촉진구역별 정비계획 (변경없음)
- 18) 존치지역의 관리 및 정비계획 (변경)
- 가) 존치관리구역에 대한 지구단위계획 (변경)
- 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

가구 번호	위치	구분	계 획 내 용	비고
Q	망우동 564-10 일대	기정	「특별계획가능구역 13」	상봉9존치 관리구역
		변경	564,564-2 / 564-5,-6,-7,-8,-10,-11 각각 공동개발 지정 564,564-1,-2 / 564,564-2,-3 / 564-3,-4 / 564-3~8,-10,-11 공동개발 권장	

※ 상기 내용에 대한 자세한 사항은 「획지 및 건축물 등에 관한 결정도」를 참조해 주시기 바랍니다.

○ 건축물에 관한 계획 (변경)

가구 번호	위 치	용도지 역	건폐율(%)		용적률(%)				높이(층, m)				비고
			기정	변경	기정		변경		기정		변경		
					기준	허용	기준	허용	층수	높이	층수	높이	
Q	망우동 564-10일대	일반상 업	60	60	600	800	600	800	-	기정 80/ 최고 96	-	최고 96	특별계획가 능구역 13 지정 폐지

- 기타사항에 관한 계획 (변경없음)
- 기준용적률 완화항목 및 완화내용 (변경없음)

19) 도시관리계획 결정(변경)조서

가) 재정비촉진지구 결정조서 (변경없음)

나) 용도지역 결정조서 (변경없음)

다) 용도지구 결정(변경)조서

(1) 용도지구 결정조서 (변경)

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	시 점	종 점	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비 고
기정	①	미관지구	일반 미관지구	상봉동 115-2번지	상봉동 109-2번지	8,664	361	12	서울특별시 고시 제235호 (2000.8.16.)	면목로 양측
기정	②	미관지구	중심지 미관지구	청량리	망우동	136,800	5,700	12	서울특별시 고시 제164호 (1982.4.22.)	망우로 양측
기정	③	미관지구	중심지 미관지구	상봉동 79-7	상봉동85-7	6,720	280	12	서울특별시 고시 제89호 (1992.3.20.)	상봉로 서측
기정	⑤	미관지구	일반 미관지구	신내동 594번지	망우동 489번지	19,032	793	12	서울특별시 고시 제104호 (1994.4.7.)	-

※ 상봉 1·3·5·6재정비촉진구역 해제에 따른 전회 재정비촉진계획 변경시 망우로, 면목로, 상봉로, 봉우재로변에 기 결정된 중심지미관지구, 일반미관지구를 재정비촉진구역 지정 이전상태로 미조정하여 계획의 정합성을 위해 금회 변경하는 사항임

라) 지구단위계획 결정(변경)조서

(1) 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

(2) 특별계획구역 결정 (변경)

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증·감	변 경	
기정	특별계획구역 2	망우동 479, 495 일대	8,223.0	-	8,223.0	구) 아주레미콘 부지 현) 한일써너스빌 리젠시
기정	특별계획구역 3	상봉동 501 일대	8,772.1	-	8,772.1	구) 동서울자동차공업사 부지 현) 상봉 듀오톨리스
기정	특별계획구역 4	상봉동 81-5 일대	10,920.0	-	10,920.0	구) 강원산업 콘크리트공장 부지 현) 한일써너스빌
기정	특별계획구역 5	상봉동 81-1 일대	11,677.0	-	11,677.0	코스트코(상봉점) 부지
기정	특별계획구역 7	상봉동 107-6	3,974.6	-	3,974.6	한남프라자
폐지	특별계획가능구역 13	망우동 564-10 일대	3,705.4	감) 3,705.4	-	토지등소유자 66.7%(토지면적 88.28%)의 구역해제요청

○ 특별계획구역 변경 사유서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)	변경사유
폐지	특별계획가능구역 13	망우동 564-10 일대	- 기정 : 3,705.4 감) 3,705.4㎡ - 변경 : -	토지등소유자 66.7%(토지면적 88.28%)의 구역 해제 요청으로 계획 실현 가능성 불투명함에 따라 구역지정을 조기 폐지함

- 특별계획가능구역 13 : 폐지
 - 토지등소유자 66.7%(토지면적 88.28%)의 구역해제 요청으로 계획 실현 가능성이 불투명함에 따라 구역지정을 조기 폐지하고, 존치관리구역 전환하여 관리

구 분			계 획 내 용	비 고
위 치			망우동 564-10번지 일대	
면 적			3,705.4㎡	
용도지역			일반상업지역	
용도지구			중심지미관지구	
공공시설계획			• 도로 가각부 설치 : 54.7㎡ • 세부개발계획 수립시 관계부서 협의를 통해 별도계획	
건 축 물 에 관 한 계 획	용 도	불허용도	• 세부개발계획 수립시 별도계획	
		권장용도	• 세부개발계획 수립시 별도계획	
		지정용도	• 세부개발계획 수립시 별도계획	
	건폐율		60%	
	용적률	기준	600%	
		허용	800%	
	건축물 높 이	최고높이	96m이하 (세부개발계획 수립시 높이완화(96→120m) 검토)	
건축물 배치계획			• 건축한계선 - 망우로 및 상봉로변 : 대지경계선 3m - 맞섬씨길변 : 대지경계선 2m - 망우로58길변 : 도로중심선 5m • 벽면한계선 : 세부 개발계획 수립시 별도계획	
교통동선계획			• 망우로 및 상봉로변 차량 진출입 불허	
운용기준			• 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 함 • 금회 신설되는 특별계획가능구역13는 상봉재정비촉진계획 변경 결정 고시일로부터 3년간 지정효력을 가짐	

바) 도시계획시설 결정(변경)조서

(1) 도 로 (변경없음)

(2) 철도 (변경없음)

(3) 공공공지 (변경없음)

(4) 광장 (변경없음)

(5) 도시철도 (변경없음)

(6) 사회복지시설 (변경없음)

(7) 공공청사 (변경없음)

(8) 자동차정류장 (변경없음)

사. 기타 본 재정비촉진계획 변경에 대한 사항은 『상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정 (변경)도서』에 명시

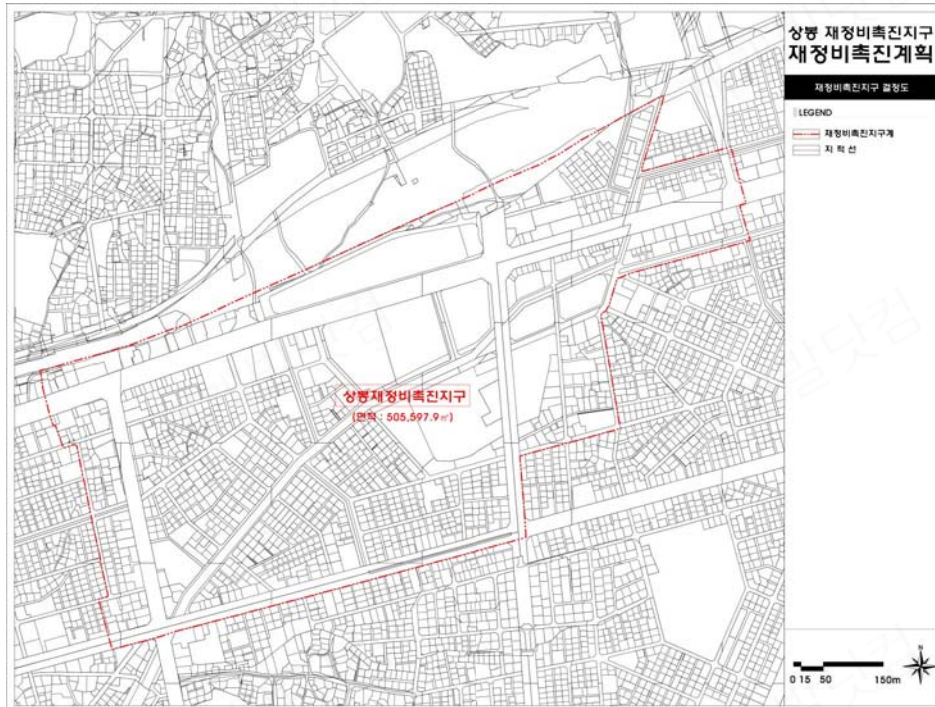
아. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면 참조)

- 상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정 지형도면(첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.)

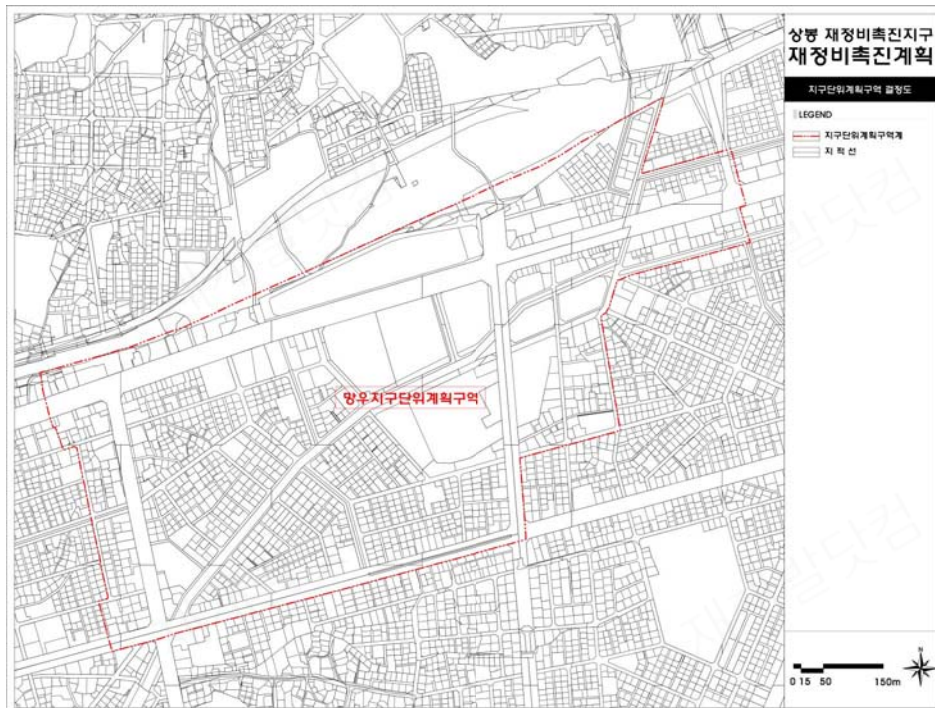
자. 열람장소 :

- 시민의 편의를 위하여 서울특별시 도시재생본부 주거사업과(☎02-2133-7228) 및 중랑구청 도시개발과(☎02-2094-2192)에 관계서류를 비치하고 열람하고 있습니다.

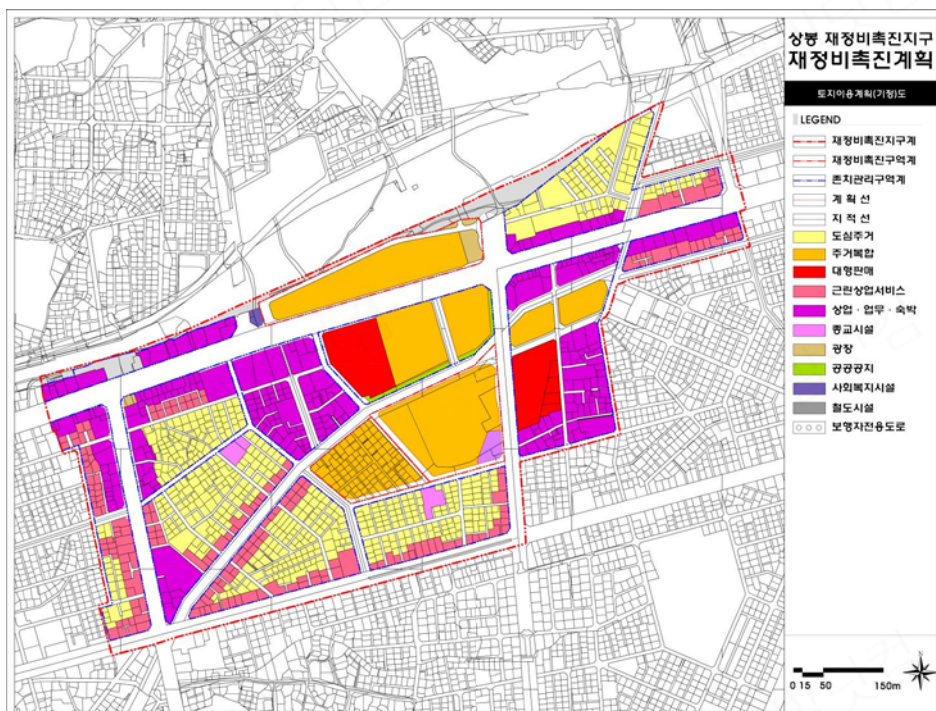
○ 재정비촉진지구 결정도 (변경없음)



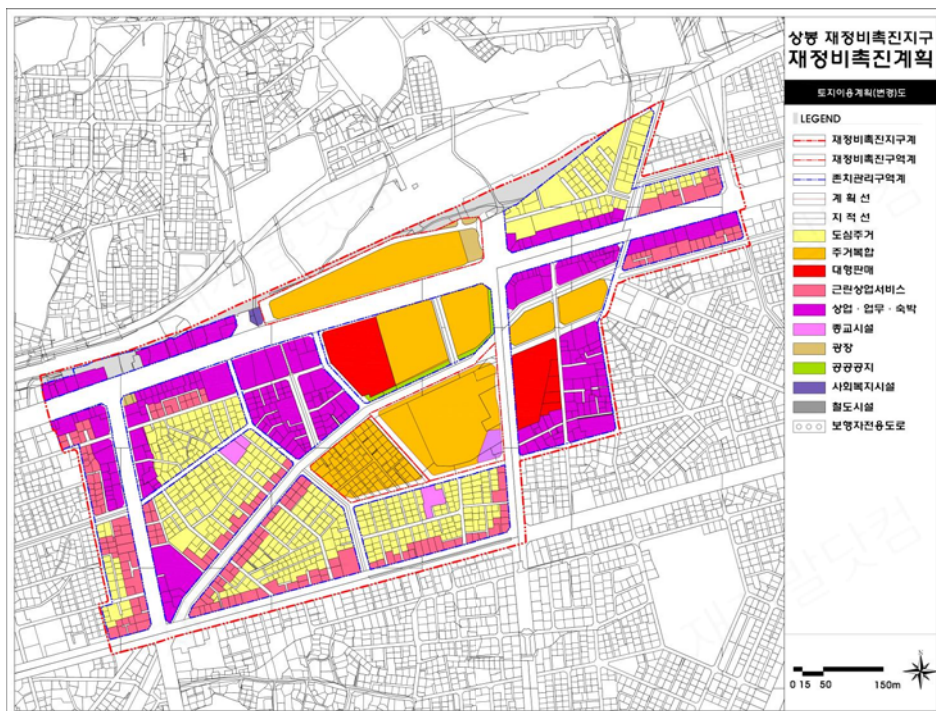
○ 지구단위계획구역 결정도 (변경없음)



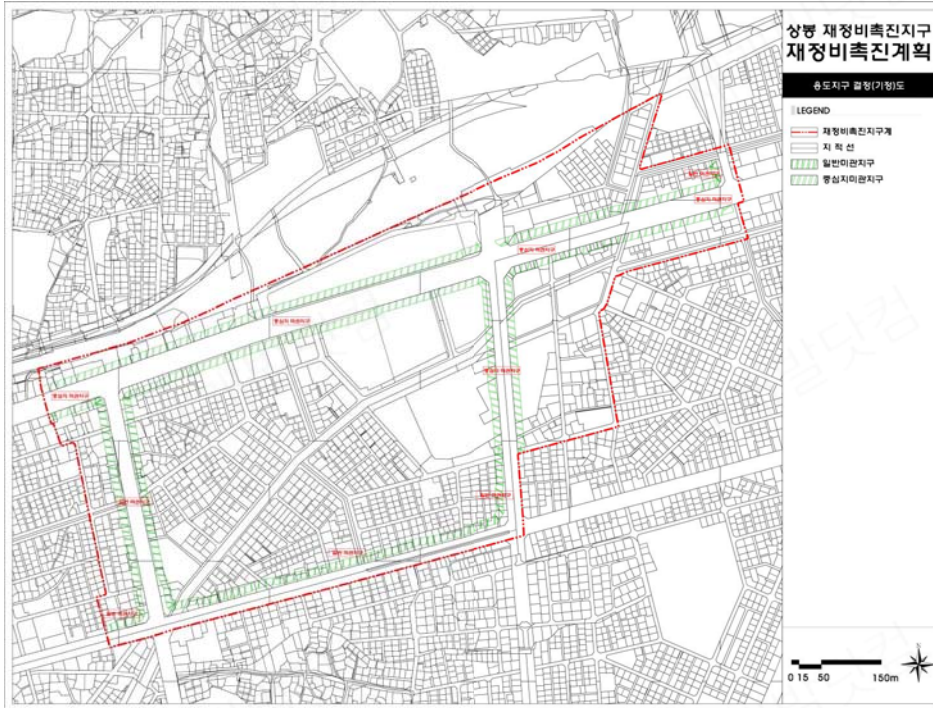
○ 토지이용계획 (기정)



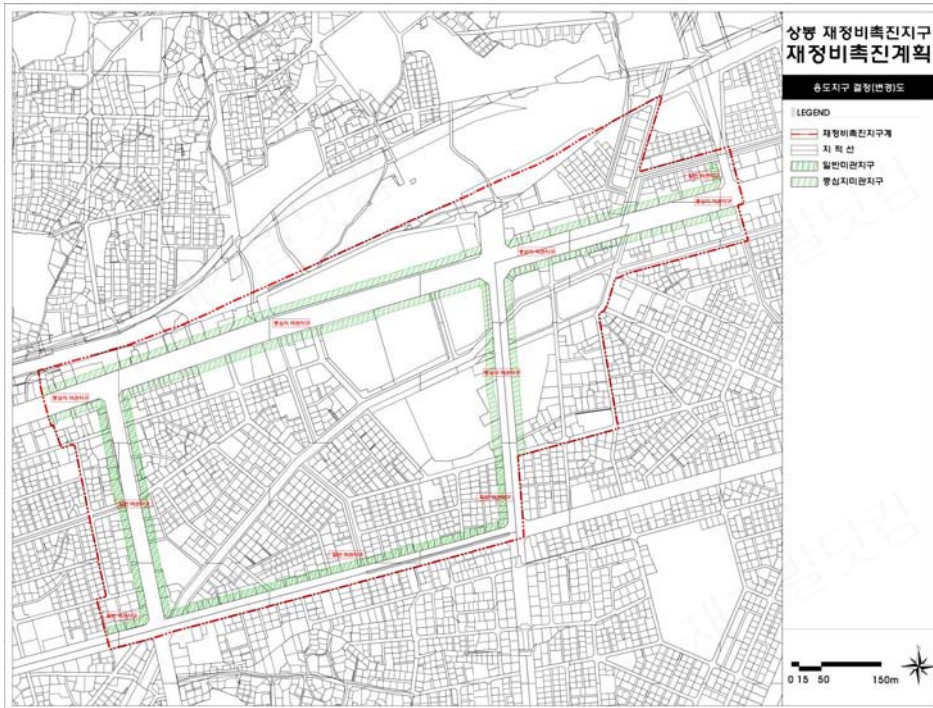
○ 토지이용계획 (변경)



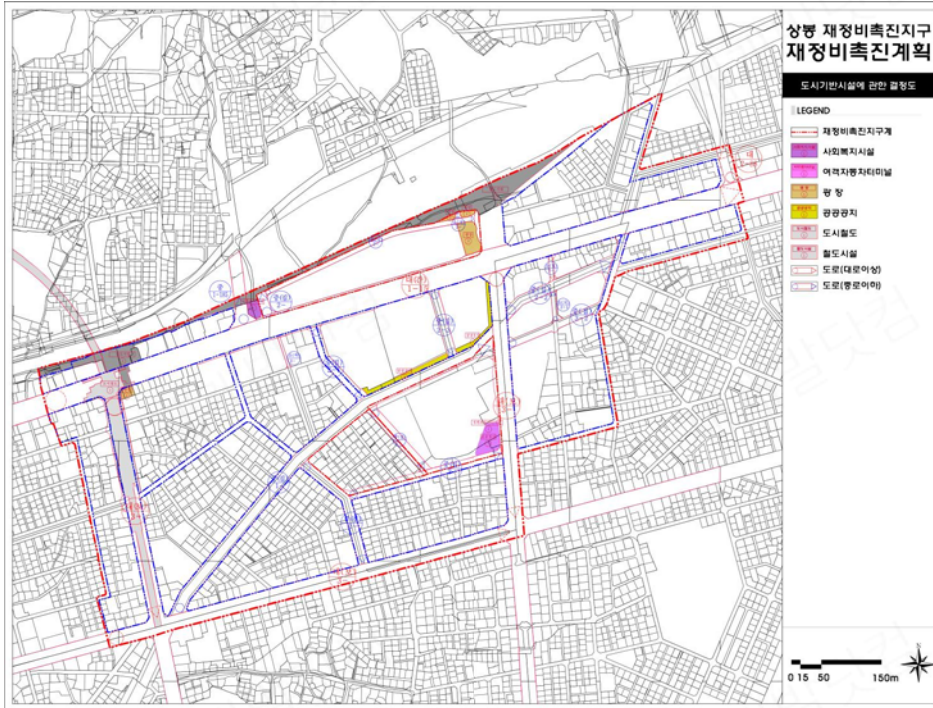
○ 용도지구 결정도 (기정)



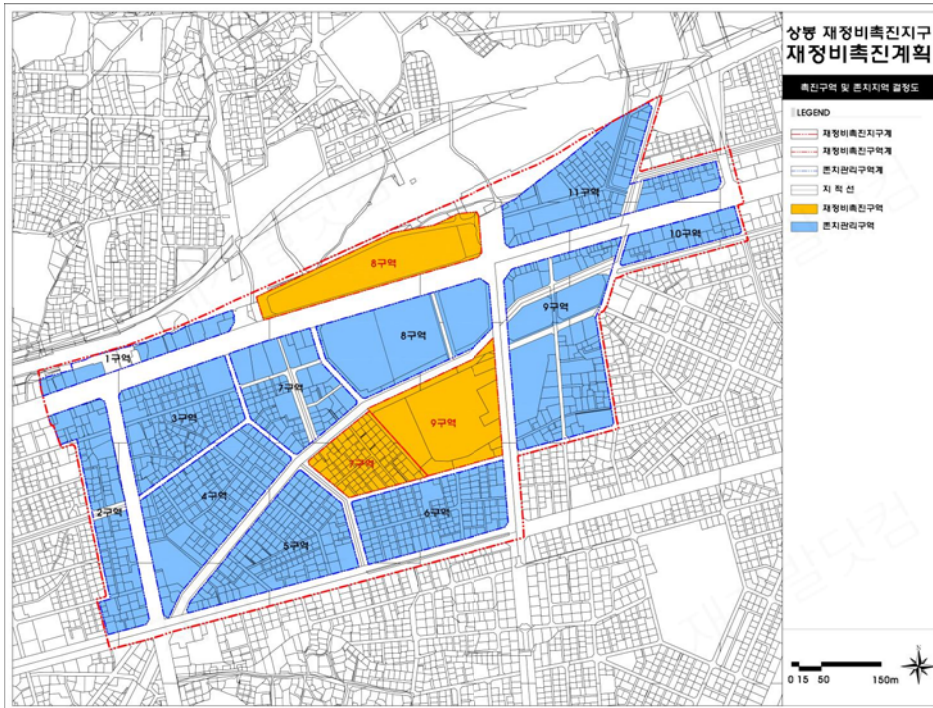
○ 용도지구 결정도 (변경)



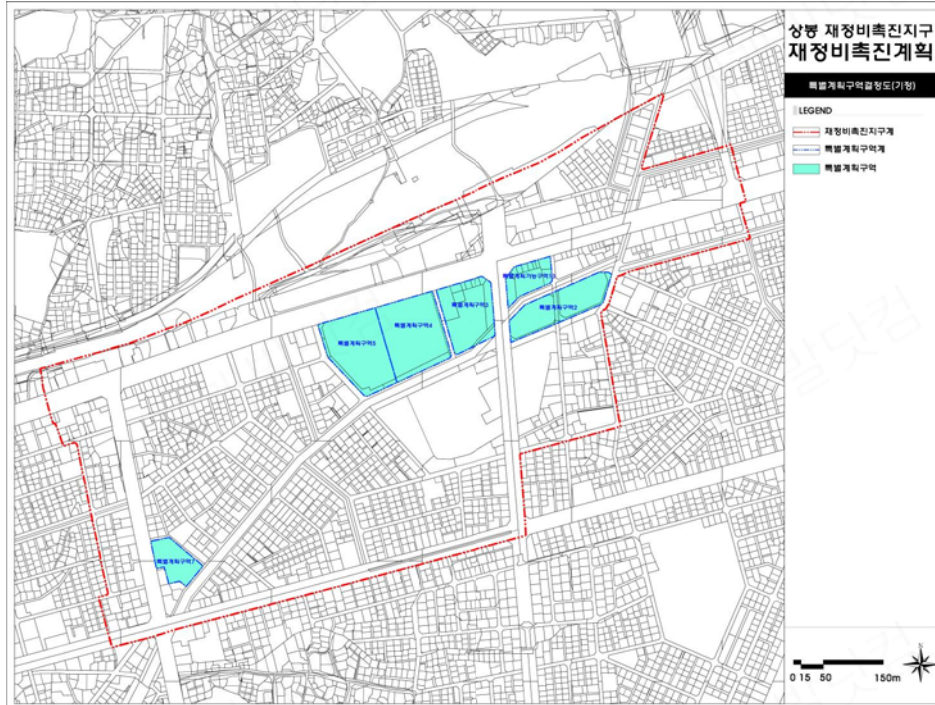
○ 도시기반시설에 관한 결정도 (변경없음)



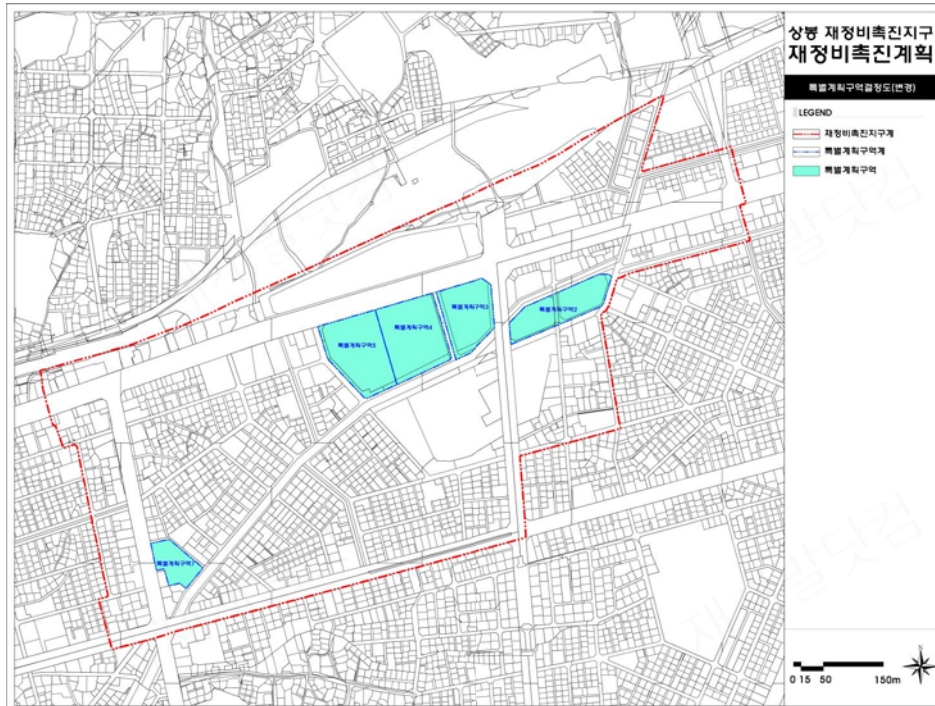
○ 촉진구역 및 존치지역 결정도 (변경없음)



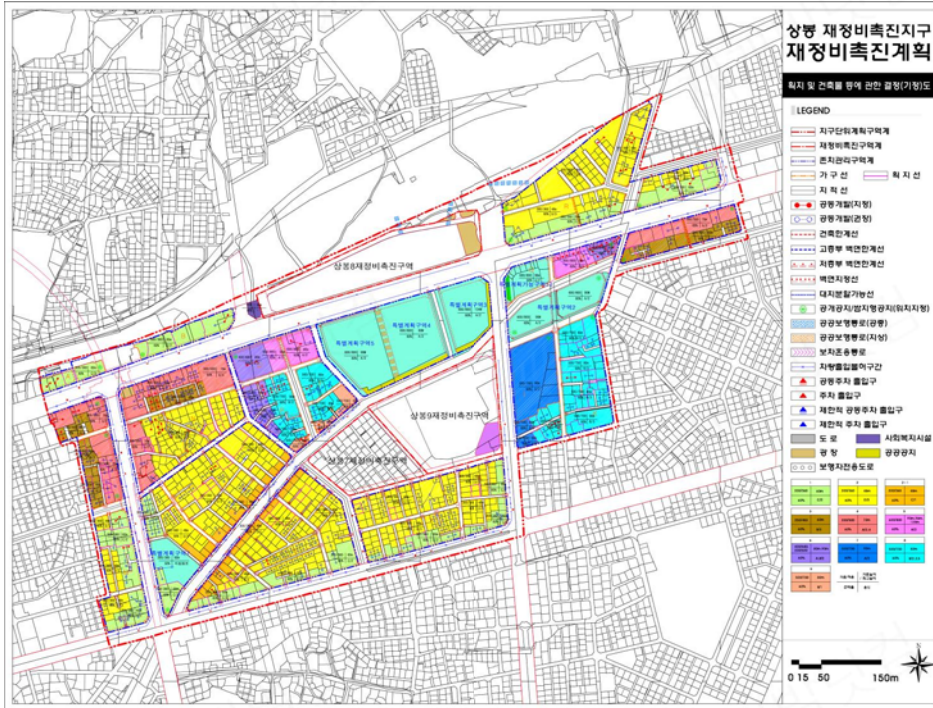
○ 특별계획구역 결정도 (기정)



○ 특별계획구역 결정도 (변경)



○ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 (기정)



○ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 (변경)

