

◆ 서울특별시고시 제2023-590호

상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정 및 지형도면 고시

1. 서울특별시 고시 제2006호-357호(2006.10.19)로 상봉재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시 고시 제2009호-312호(2009.8.13) 및 서울특별시고시 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(2020.1.23.), 서울특별시 고시 제2020-152호(2020.04.16.), 서울특별시 고시 제2020-300호(2020.7.16.), 서울특별시 고시 제2020-462호(2020.11.19.) 서울특별시 고시 제2020-598호(2020.12.31.), 서울특별시 고시 제2021-124호(2021.3.11.), 서울특별시 고시 제2021-258호(2021.6.10.), 서울특별시 고시 제2021-421호(2021.7.29.), 서울특별시 고시 제2021-608호(2021.11.4.), 서울특별시 고시 제2022-139호(2022.3.31.), 서울특별시 고시 제2022-180호(2022.4.21.), 서울특별시 고시 제2022-315호(2022.7.21.), 서울특별시 고시 제2022-463호(2022.12.1.), 서울특별시 고시 제2023-245호(2023.6.15.), 서울특별시 고시 제2023-264호(2023.6.29.) 등으로 변경 결정된 상봉재정비촉진계획에 대하여 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제12조 제1항 및 제2항 규정에 의거 재정비촉진계획을 변경 결정하고, 같은 법 제12조 제3항, 같은 법 시행령 제15조의 규정에 따라 이를 고시하며, 같은 법 제13조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정 · 고시합니다.
2. 상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정에 대하여 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 12월 28일

서울특별시장

가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 (변경없음)

명칭	유형	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	증·감	변경		
상봉 재정비 촉진지구	주거지형	중랑구 망우동, 상봉동 일대	505,604.2	-	505,604.2	서울특별시고시 제2006-357호 (2006.10.19.)	-

나. 재정비촉진사업의 완료 목표연도 (변경없음)

다. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)

라. 상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획의 개요 (변경)

1) 토지이용계획에 관한 계획 (변경)

구 분		면 적 (㎡)			비율(%)	비고
		기 정	증·감	변 경		
합 계		505,604.2	-	505,604.2	100.0%	-
계		312,418.4	감) 253.0	312,165.4	61.74%	-
주거 용지	소 계	165,878.6	증) 2,694.2	168,572.8	33.34%	-
	도심주거	76,154.8	감) 1,432.0	74,722.8	14.78%	오기사항 수정
	주거복합	89,723.8	증) 4,126.2	93,850.0	18.56%	-
상업 용지	소 계	62,144.0	-	62,144.0	12.29%	-
	대형판매	19,428.0	-	19,428.0	3.84%	-
	근린상업서비스	42,716.0	-	42,716.0	8.45%	-
복합 용지	소 계	83,154.7	감) 4,379.2	78,775.5	15.58%	-
	상업·업무·숙박	83,154.7	감) 4,379.2	78,775.5	15.58%	-
기타	소 계	2,673.1	-	2,673.1	0.53%	-
	종 교	2,673.1	-	2,673.1	0.53%	-
	소 계	-1,432.0	증) 1,432.0	-	-	-
	철도용지	-1,432.0	증) 1,432.0	-	-	오기사항 수정
계		193,185.8	증) 253.0	193,438.8	38.26%	-
계획 기반 시설	사회복지시설	1,506.7	-	1,506.7	0.30%	-
	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	170,060.3	증) 253.0	170,313.3	33.69%	-
	주차장	179.8	-	179.8	0.04%	-
	여객자동차터미널 및 공공청사	1,569.0	-	1,569.0	0.31%	중복결정 (상봉9재정비촉진구역)
	공공청사 (입체적 도시계획시설)	-	-	-	-	특별계획구역7 내 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정 (연면적 : 2,016.77㎡)

구 분		면 적 (㎡)			비율(%)	비고
		기 정	증·감	변 경		
	문화시설 (입체적 도시계획시설)	-	-	-	-	상봉7촉진구역 내 입체적 도시계획시설(문화시설) 결정 (연면적 : 6,047.53㎡)

2) 인구·주택수용계획(변경) : 8,307세대 / 21,220인

○ 주택유형별 인구 수용계획 (변경)

주택유형		주택 수(호)			인구 수(인)			비 고
		기 정	증·감	변 경	기 정	증·감	변 경	
합 계		8,084	증) 223	8,307	20,631	증) 589	21,220	-
촉진구 역	소 계	2,835	-	2,835	7,485	-	7,485	세대당 2.64인
	60㎡이하	889	-	889	2,347	-	2,347	
	60~85㎡이하	1,127	-	1,127	2,975	-	2,975	
	85㎡초과	819	-	819	2,163	-	2,163	
존치관리구역		5,249	증) 223	5,472	13,146	증) 589	13,735	-

※ 상봉4존치관리구역 내 특별계획구역7 지구단위(세부개발)계획 수립에 따른 인구 및 세대 증가

○ 구역별 주택 수용계획 (변경)

－ 기 정

구 분		기존 세대수	계획 세대수			인구수	주거비율 (%)
			소계	일반세대	임대주택		
촉진 구역	상봉7재정비촉진구역	349	841	719	122	2,220	89.1
	상봉8재정비촉진구역	2	497	473	24	1,312	45.9
	상봉9재정비촉진구역	-	999	802	197	2,638	89.9
	상봉10재정비촉진구역	127	498	382	116	1,315	90.0
존치관리구역		4,651	5,249	4,874	375	13,146	-
계		5,129	8,084	7,250	834	20,631	-

- 변경

구 분		기존 세대수	계획 세대수			인구수	주거비율 (%)
			소계	일반세대	임대주택		
촉진 구역	상봉7재정비촉진구역	349	841	719	122	2,220	89.1
	상봉8재정비촉진구역	2	497	473	24	1,312	45.9
	상봉9재정비촉진구역	-	999	802	197	2,638	89.9
	상봉10재정비촉진구역	127	498	382	116	1,315	90.0
준치관리구역		4,651	5,472	5,052	420	13,735	-
계		5,129	8,307	7,428	879	21,220	-

3) 기반시설 설치계획 (변경)

○ 촉진지구 기반시설계획 (변경)

구 분		현 황(㎡)		계 획(㎡)				비 고
				기 정	증·감	변 경		
교통 시설	도 로	148,052.2	(29.28%)	170,060.3	증) 253.0	170,313.3	(33.69%)	특별계획구역7 내 도로 확폭 (면목로 88길)
	주차장	-		179.8	-	179.8	(0.04%)	-
	철도시설	15,375.3	(3.04%)	15,375.3	-	15,375.3	(3.04%)	-
	여객자동차 터미널	29,204.9	(5.78%)	1,569.0	-	1,569.0	(0.31%)	공공청사 중복결정
	보행자도로	-	-	227.0	-	227.0	(0.04%)	-
	소 계	192,632.4	(38.10%)	187,411.4	증) 253.0	187,664.4	(37.12%)	-
도시 공간 시설	사회복지시설	-		1,506.7	-	1,506.7	(0.30%)	-
	광 장	-		2,340.7	-	2,340.7	(0.46%)	-
	공공공지	1,099.0	(0.22%)	1,927.0	-	1,927.0	(0.38%)	-
	공공청사 (입체적 도시계획시설)	-		-	-	-	-	특별계획구역7 내 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정 (연면적 : 2,016.77㎡)

구 분	현 황(㎡)		계 획(㎡)				비 고		
			기 정	증·감	변 경				
							위 치	세부용도	연면적(㎡)
							지상1층	가족지원센터	1,002.84
							지상2층	가족지원센터 / 주거안심 종합센터	1,013.93
문화시설 (입체적 도시계획시설)	-		-	-	-	-	상봉7축진구역 내 입체적 도시계획시설(문화시설) 결정 (연면적 : 6,047.53㎡)		
							위 치	세부용도	연면적(㎡)
							지하1층	주차장	2,690.05
							지상1층	어린이집	631.32
							지상2층	여성문화 복지센터	1,405.97
							지상3층	어린이 종합 체험관	1,320.19
소 계	1,099.0	(0.22%)	5,774.4	-	5,774.4	(1.14%)	-		
총 계	193,731.4	(38.32%)	193,185.8	증) 253.0	193,438.8	(38.26%)	-		

※ 상기 면적비율(%)은 상봉재정비촉진지구 전체 면적(505,604.2㎡) 대비 각 시설별 비중을 나타낸 것임

○ 촉진지구 공공 문화·복지시설 설치계획 (변경)

구 분		위 치	연면적(㎡)			비 고		
			기정	증·감	변경			
합 계			13,438.7	증) 2,016.77	15,455.47	-		
문화 복지 시설 (공공)	문화시설	촉진7구역	6,047.5	-	6,047.5	상봉7촉진구역 내 입체적 도시계획시설(문화시설) 결정		
						위 치	세부용도	연면적(㎡)
						지하1층	주차장	2,690.05
						지상1층	어린이집	631.32
						지상2층	여성문화 복지센터	1,405.97
	지상3층	어린이 종합 체험관	1,320.19					
	소극장 / 갤러리	촉진8구역	2,448.6	-	2,448.6	조성 후 기부채납 완료		
주민커뮤니티시설 (공공청사)	촉진9구역	2,891.8	-	2,891.8	건축물로 조성 후 기부채납 (여객자동차터미널과 중복결정)			
사회복지시설 (키움센터)	촉진10구역	2,050.8	-	2,050.8	건축물로 조성 후 기부채납			
공공업무시설 (공공청사)	특별계획구역7	-	증) 2,016.77	2,016.77	특별계획구역7 내 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정 (연면적 : 2,016.77㎡)			
					위 치	세부용도	연면적(㎡)	
					지상1층	가족지원센터	1,002.84	
	지상2층	가족지원센터 / 주거안심 종합센터	1,013.93					

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

※ 건축물로 기부채납 시 공공시설 이용편의를 고려하여 인접성이 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

※ 촉진지구에서 설치하는 문화·복지시설은 향후 건축계획 수립시 위치 및 기부채납 면적 결정

※ 산정기준 : 서울시 공공시설 등 기부채납 목적을 인센티브 운영기준 (촉진구역 20년, 특별계획구역7 22년 기준 적용)

4) 공원·녹지 및 환경보전계획 (변경없음)

5) 교통계획 - (도서 참조)

6) 경관계획 - (도서 참조)

7) 도시 및 주거환경정비기본계획 (변경없음) : 도시환경정비사업 부문

- 8) 재정비촉진구역의 지정에 관한사항 (변경없음)
- 9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경없음)
- 10) 촉진사업별 용도지구 변경계획 (변경없음)
- 11) 촉진사업별 건폐율, 용적률 및 높이계획 등 건축계획 (변경없음)

- 이하 여백 -

12) 기반시설 설치비용 분담계획 (변경)

- 기 정

구 분		구역명	구역 면적 (㎡)	기 반 시 설 면 적 (㎡)									
				계획기반시설 ①					계획기반 시설내 국공유지 ②	기존기반 시설내 국공유지 ③	유상 매입 시설 ④	순부담 면적 (①-②- ③-④)	순 부담률 (%)
				계	도 로	광 장	자동차 정류장	공공 청사 등					
민간 부문 (촉진 계획)	소 계		80,866.1	16,560.1	12,096.7	1,994.4	1,569.0	900.0 (5,600.6)	809.5	1,713.0	-	19,638.1	24.3
	촉진 구역	상봉7 재정비촉진구역	14,996.3	1,831.0	1,831.0	-	-	- (3,157.4)	789.6	1,117.8	-	3,081.0	20.5
		상봉8 재정비촉진구역	25,334.6	7,276.7	5,282.3	1,994.4	-	-	-	489.9	-	6,786.8	26.7
		상봉9 재정비촉진구역	28,526.6	5,828.1	4,259.1	-	1,569.0	- (1,512.8)	-	-	-	7,340.9	25.7
		상봉10 재정비촉진구역	12,008.6	1,624.3	724.3	-	-	900.0 (930.3)	19.9	105.3	-	2,429.4	20.2
민간 부문 (기부 채납)	소 계		160,272.1	1,888.3	1,888.3	-	-	-	-	-	-	1,888.3	-
	존치 관리 구역	상봉2 존치관리구역	24,383.4	548.6	548.6	-	-	-	-	-	-	548.6	-
		상봉3 존치관리구역	28,117.3	293.2	293.2	-	-	-	-	-	-	293.2	-
		상봉7 존치관리구역	25,467.7	454.4	454.4	-	-	-	-	-	-	454.4	-
		상봉8 존치관리구역	33,148.1	299.0	299.0	-	-	-	-	-	-	299.0	-
		상봉9 존치관리구역	49,155.6	293.1	293.1	-	-	-	-	-	-	293.1	-

※ 1) 상기 내역 중 공공청사 등 항목 “()” 건축시설 면적은 시설 기부채납할 건축물 연면적을 토지면적으로 환산한 면적과 대지 지분을 합한 면적임

2) 서울특별시 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준

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

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

4) 상봉9재정비촉진구역의 건축시설 면적(1,512.8㎡) 중 여객자동차터미널 건축물은 855.8㎡, 공공청사 건축물은 657㎡임

- 공공청사 건축물 기부채납에 따른 순부담면적은 용적률 산정시 제외 (높이 완화로 적용)

5) 민간부문(기부채납)의 기반시설 설치비용 분담계획은 각 구역 내 해당 대지의 건축허가 시 기반시설로 결정된 부분을 기부채납하는 조건으로 상환용적률을 부여 받게 되고, 이런 과정을 거쳐 해당 가구(블럭) 또는 노선별 기반시설 설치 여건이 갖춰지거나 시설 설치가 시급하다고 판단될 경우 공공(관리청)에서 기반시설 설치공사를 일괄 시행함(필요시 부분별 물건보상에 의한 협의매수로 병행할 수 있음)

— 변경

구 분	구역명	구역 면적 (㎡)	기 반 시 설 면 적 (㎡)									
			계획기반시설 ①					계획기반 시설내 국공유지 ②	기존기반 시설내 국공유지 ③	유상 매입 시설 ④	순부담 면적 (①-②- ③-④)	순 부담률 (%)
			계	도 로	광 장	자동차 정류장	공공 청사 등					
민간 부문 (축진 계획)	소 계	80,866.1	16,560.1	12,096.7	1,994.4	1,569.0	900.0 (5,600.6)	809.5	1,713.0	-	19,638.1	24.3
	상봉7 재정비축진구역	14,996.3	1,831.0	1,831.0	-	-	- (3,157.4)	789.6	1,117.8	-	3,081.0	20.5
	상봉8 재정비축진구역	25,334.6	7,276.7	5,282.3	1,994.4	-	-	-	489.9	-	6,786.8	26.7
	상봉9 재정비축진구역	28,526.6	5,828.1	4,259.1	-	1,569.0	- (1,512.8)	-	-	-	7,340.9	25.7
	상봉10 재정비축진구역	12,008.6	1,624.3	724.3	-	-	900.0 (930.3)	19.9	105.3	-	2,429.4	20.2
	소 계	195,614.8	2,532.0	2,532.0	-	-	-	-	-	-	2,840.72	-
민간 부문 (기부 채납)	상봉2 존치관리구역	24,383.4	548.6	548.6	-	-	-	-	-	-	548.60	-
	상봉3 존치관리구역	28,117.3	293.2	293.2	-	-	-	-	-	-	293.20	-
	상봉4 존치관리구역	35,342.7	643.7	643.7	-	-	- (699.42)	390.7	-	-	952.42	-
	상봉7 존치관리구역	25,467.7	454.4	454.4	-	-	-	-	-	-	454.40	-
	상봉8 존치관리구역	33,148.1	299.0	299.0	-	-	-	-	-	-	299.00	-
	상봉9 존치관리구역	49,155.6	293.1	293.1	-	-	-	-	-	-	293.10	-

- ※ 1) 상기 내역 중 공공청사 등 항목 “()” 건축시설 면적은 시설 기부채납할 건축물 연면적을 토지면적으로 환산한 면적과 대지 지분을 합한 면적임
 2) 서울특별시 공공시설등 기부채납 용역을 인센티브 운영기준
 - 부지면적 환산을 위한 공공시설등 설치비용 및 부지가액은 지구단위계획 수립 이후 건축허가 시점을 기준으로 산정
 3) 사업시행(변경)인가시 구역별 설계내역을 작성하여, 전문기관에 의뢰하여 검증받아 용역을 인센티브를 위한 환산부지 면적
 확정 예정임
 4) 상봉9재정비축진구역의 건축시설 면적(1,512.8㎡) 중 여객자동차터미널 건축물은 855.8㎡, 공공청사 건축물은 657㎡임
 - 공공청사 건축물 기부채납에 따른 순부담면적은 용역을 산정시 제외 (높이 완화로 적용)
 5) 민간부문(기부채납)의 기반시설 설치비용 분담계획은 각 구역 내 해당 대지의 건축허가 시 기반시설로 결정된 부분을 기부채납하는 조건으로 상한용적률을 부여받게 되고, 이런 과정을 거쳐 해당 가구(블럭) 또는 노선별 기반시설 설치 여건이 갖춰지거나 시설 설치가 시급하다고 판단될 경우 공공(관리청)에서 기반시설 설치공사를 일괄 시행함(필요시 부분별 물건보상에 의한 협의매수로 병행할 수 있음)

13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경)

- 공급 규모별 임대주택 확보계획
- － 기정

구 분	구 역 명	계 획 세대수	일반 주택 (세대)	임대주택 공급계획(세대)						비고
				소계	전용면적 40㎡이하	전용면적 40~45㎡	전용면적 45~60㎡	전용면적 60~85㎡	전용면적 85㎡초과	
계		2,835	2,376	459 (100.0%)	123 (26.8%)	35 (7.6%)	190 (41.4%)	111 (24.2%)	-	-
촉진 구역	상봉7재정비촉진구역	841	719	122	37	-	60	25	-	-
	상봉8재정비촉진구역	497	473	24	-	-	24	-	-	-
	상봉9재정비촉진구역	999	802	197	50	35	42	70	-	-
	상봉10재정비촉진구역	498	382	116	36	-	64	16	-	-

－ 변경

구 분	구 역 명	계 획 세대수	일반 주택 (세대)	임대주택 공급계획(세대)						비고
				소계	전용면적 40㎡이하	전용면적 40~45㎡	전용면적 45~60㎡	전용면적 60~85㎡	전용면적 85㎡ 초과	
계		2,835	2,376	459 (100.0%)	123 (26.8%)	35 (7.6%)	190 (41.4%)	111 (24.2%)	-	-
촉진 구역	상봉7재정비촉진구역	841	719	122	37	-	60	25	-	-
	상봉8재정비촉진구역	497	473	24	-	-	24	-	-	-
	상봉9재정비촉진구역	999	802	197	50	35	42	70	-	-
	상봉10재정비촉진구역	498	382	116	36	-	64	16	-	-
준치관리 구역	특별계획구역7	223	178	45	-	-	16	29	-	-

○ 주택 공급계획

－ 기정

구 분		기존 세대수			주택 공급계획		
		계	자가 세대	세입세대	계	일반분양	임대주택
촉진 구역	상봉7재정비촉진구역	349	50	299	841	719	122
	상봉8재정비촉진구역	2	1	1	497	473	24
	상봉9재정비촉진구역	-	-	-	999	802	197
	상봉10재정비촉진구역	127	98	29	498	382	116
계		478	149	329	2,835	2,376	459

－ 변경

구 분		기존 세대수			주택 공급계획		
		계	자가 세대	세입세대	계	일반분양	임대주택
촉진 구역	상봉7재정비촉진구역	349	50	299	841	719	122
	상봉8재정비촉진구역	2	1	1	497	473	24
	상봉9재정비촉진구역	-	-	-	999	802	197
	상봉10재정비촉진구역	127	98	29	498	382	116
준치관리 구역	특별계획구역7	-	-	-	223	178	45
계		478	149	329	3,058	2,554	504

- 14) 단계적 사업추진에 관한 사항 (변경없음)
 15) 재정비촉진구역별 정비계획 (변경없음)
 16) 존치지역의 관리 및 정비계획 (변경)
 가) 존치관리구역에 대한 지구단위계획 (변경)
 (1) 가구 및 획지에 관한 계획 (변경없음)
 (2) 건축물에 관한 계획 (변경없음) ※ 특별계획구역7은 별도 계획
 (3) 기타사항에 관한 계획 (변경없음)
 (4) 특별계획구역(변경)
 ○ 특별계획구역7(한남프라자)
 - 지정

구 분			계 획 내 용	비 고
위 치			상봉동 107-6번지 일대	-
면 적			3,974.6㎡	-
용도지역			준주거지역	-
용도지구			-	-
공공시설계획			• 면목로 : 폭원 25m • 공공공지(소공원) • 기반시설 순부담률 10%	촉진계획 방향에 따라 10%이상 (先 기부채납 면적포함)
건축 물 에 관 한 계 획	용 도	불허용도	• 단독주택, 공동주택 • 문화 및 집회시설 중 종교집회장 • 창고시설, 공장 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설(주차장 제외)	-
		권장용도	• 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 • 업무시설 • 판매시설	-
		지정용도	• 업무시설	전체 연면적의 50%이상 계획
	건폐율		60%	-
	용적률	기 준	300%	-
		허 용	360%	상한용적률 400%이하
	건축물 높 이	최 고 높 이	80m이하	-
건축물 배치계획			• 면목로변 : 건축한계선 3m • 이면도로변 : 건축한계선 2m • 중앙공원변 : 벽면한계선 5m	-
운 용 기 준			• 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 함 • 본 특별계획구역은 향후 세부개발계획시 인접블록의 도로폭원과 선형, 주변 녹지를 고려하여 계획하도록 함 • 도시계획시설 시장 해제시 촉진계획 방향에 따라 면목로 확폭부분을 선 기부채납 (140m)하며, 순부담률 10%에 대해서는 인센티브 미적용함	-

— 변경

구 분			계 획 내 용	비 고
위 치			상봉동 107-6번지 일대	-
면 적			4,769.9㎡	-
용도지역			준주거지역	-
용도지구			-	-
공공시설계획			• 소로3- (면목로88길) : 폭원 6m • 기반시설 순부담률 10% 이상 • 공공청사 - 중랑구 가족지원센터 (전용면적 : 694.77㎡) - 서울시 주거안심종합센터 (전용면적 : 316.89㎡)	촉진계획 방향에 따라 10%이상 (先 기부채납 면적포함)
건축 물 에 관 한 계 획	용 도	불허용도	• 단독주택, 공동주택(주거복합 제외) • 문화 및 집회시설 중 종교집회장 • 창고시설, 공장 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설(주차장 제외)	-
		권장용도	• 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 • 업무시설 • 판매시설	-
		지정용도	-	-
	건폐율		60%	-
	용적률	기 준	400%	-
		상 한	600% 이하	-
	건축물 높 이	최 고 높 이	127m 이하 (42층 이하)	-
	건축물 배치계획		• 면목로변 : 건축한계선 5m • 이면도로변 : 건축한계선 3m • 봉우재로 33길변 : 건축한계선 3m • 인접대지경계 : 인접대지경계선으로부터 3m	-
	운 용 기 준		• 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 함 • 도시계획시설 시장 해제에 따른 순부담률 10%에 대해서는 인센티브 미적용함	-

※ 용적률 변경 사유 : '역세권 장기전세주택 건립 운영기준' 적용 (기준 400%, 상한 700%이하)

※ 기준용적률 변경 조건

- 조건1 : 상봉재정비촉진계획 허용용적률 항목(계획유도, 친환경 등)을 적용하여 300%에서 360% 도달
- 조건2 : 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」을 적용하여 360%에서 400%

17) 기타(광고물 관리계획, 폐기물 처리에 관한 계획, 방재계획, 정보화계획, 에너지순환계획, 집단에너지 공급계획, 신재생에너지 적용계획, 특성화 계획, 여성친화적 건설계획, 친환경 건축물계획) : 변경없음

18) 도시관리계획 결정(변경)조서 (변경)

가) 재정비촉진지구 결정조서 (변경없음)

나) 용도지역 결정조서 (변경없음)

다) 용도지구 결정조서 (변경없음)

라) 지구단위계획 결정(변경)조서 (변경)

(1) 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

(2) 가구 결정조서 (변경없음)

(3) 특별계획구역 결정조서 (변경)

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	증·감	변경	
기 정	특별계획구역 2	상봉동 479번지 일대	8,223.0	-	8,223.0	구) 아주레미콘 부지 현) 한일씨너스빌 리젠시
기 정	특별계획구역 3	상봉동 79-1번지 일대	8,772.1	-	8,772.1	구) 동서울자동차공업사 부지 현) 상봉듀오트리스 - 준공내역 반영
기 정	특별계획구역 4	상봉동 81-5번지 일대	10,920	-	10,920	구) 강원산업 콘크리트공장 부지 현) 한일씨너스빌
기 정	특별계획구역 5	상봉동 81-1번지 일대	11,677.0	-	11,677.0	코스트코(상봉점) 부지
변 경	특별계획구역 7	상봉동 107-6번지	3,974.6	증) 795.3	4,769.9	구) 한남프라자

※ 특별계획구역7 구역면적 증가 - 공동개발(권장) 필지 및 인접현황도로 포함

(4) 특별계획구역7 세부개발계획 결정

① 특별계획구역에 관한 결정

(가) 특별계획구역 결정조서 : 변경

- 특별계획구역 결정(변경) 조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
			기정	증·감	변경		
변 경	특별계획구역7	중랑구 상봉동 107-6번지 일원	3,974.6	증) 795.3	4,769.9	서울특별시고시 제2009-312호 (2009.8.13.)	-

- 특별계획구역 결정(변경) 사유서

도면 번호	위 치	변경 내용	변경 사유
-	중랑구 상봉동 107-6번지 일원	면적 변경 3,974.6㎡ → 4,769.9㎡ (증 : 795.3㎡)	공동개발(권장) 필지(107-6, 107-13, 107-57번지) 및 인접현황도로 (107-21)를 포함하여 구역계정형화를 유도함

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

(가) 용도지역·용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

(나) 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서 : 변경

1. 교통시설

- 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
신설	소로	3	-	6	국지도로	105	상봉동 107-24	상봉동 107-60	일반 도로	-	면목로88길

- 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경사유
-	소로 3-	도로 신설 - B=6m, L=105m	계획적인 관리를 위해 도시계획시설 도로 신설

2. 공공·문화체육시설

- 공공청사(입체적 도시계획시설) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	①	공공 청사	공공업무 시설	상봉동 107-6번지 일대	지상 1~2층	-	증) 1층:501.49㎡ 2층:510.17㎡	1층:501.49㎡ 2층:510.17㎡	-	•중랑구 가족지원센터(1,2층) - 694.77㎡ •서울시 주거안심종합센터(2층) - 316.89㎡

※ 공공시설 협의 의견 반영 (중랑구 전용면적 : 694.77㎡ 이상 / 서울시 전용면적 : 312.00㎡ 이상)

※ 공공기여시설 수요조사 의견 반영

- 가족지원센터 : 1인가구 및 다문화가족 지원사업 (운영: 중랑구 보육지원과)

- 주거안심종합센터 : 주거취약계층 대상으로 주거복지업무 및 대시민 교육·상담 지원 (운영: 서울시 주택정책실)

※ 상기 면적은 전용면적임

- 공공청사(입체적 도시계획시설) 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	•신설 - 지상1층 (501.49㎡) - 지상2층 (510.17㎡)	•공공청사를 지상1층 및 지상2층에 입체적으로 결정함으로써, 계획적으로 관리하고 타용도로 전환을 방지하고자 함

③ 가구 및 건축물 등에 관한 결정

(가) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서 : 변경

- 기정

도면번호	가구번호	가구면적 (㎡)	위 치	면 적(㎡)		비 고
				필 지	계	
가구번호와 동일	S (존치관리 4구역)	12,809.6	상봉동 107-6	3,974.6	3,974.6	•공동개발(권장)

- 변경

도면번호	가구번호	가구면적 (㎡)	위 치	면 적(㎡)		비 고
				필 지	계	
가구번호와 동일	S (존치관리 4구역)	12,809.6	상봉동 107-6	3,721.6	4,126.2	•공동개발(권장)
			상봉동 107-13	365.3		
			상봉동 107-57	39.3		

※ 특별계획구역7은 재정비촉진계획상 존치관리4구역 내 가구번호 S에 속함

※ 지침상 공동개발 권장을 반영하여 기존 상봉동 107-6번지에 107-13번지, 107-57번지를 포함하여 공동개발 계획

(나) 건축물 등에 관한 결정조서

구 분		계획지침	세부개발계획	비 고
용 도	불허용도	• 단독주택, 공동주택(주거복합 제외) • 문화 및 집회시설 중 종교집회장 • 창고시설, 공장 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설(주차장 제외)	· 변경없음	-
	권장용도	• 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 • 업무시설 • 판매시설	· 변경없음	-
건폐율		60%	· 변경없음	-
용적률	기 준	400%	· 변경없음	-
	상 한	600% 이하		
건축물 높 이	최 고 높 이	127m 이하 (42층 이하)	· 변경없음	-
건축물 배치계획		• 면목로변 : 건축한계선 5m • 이면도로변 : 건축한계선 3m • 봉우재로 33길변 : 건축한계선 3m • 인접대지경계 : 인접대지경계선으로부터 폭 3m	· 변경없음	-
운 용 기 준		• 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 함 • 도시계획시설 시장 해제에 따른 순부담률 10%에 대해서는 인센티브 미적용함 - 순부담 기준 : 사유지 면적 기준 (사유지 면적 : 4,379.20㎡)	· 변경없음	-

(다) 공공시설 기부채납 계획 및 채납행정청(관리청) 지정 조서

구분	시설명	위 치	기부채납(㎡)		세부용도	채납행정청 (관리청)	비고
			대지면적(㎡) (대지지분)	건축물/현금			
				건축연면적(㎡)			
1	공공청사	상봉동 107-6 일대	66.89	629.80 (환산 151.73)	서울시 주거안심종합센터	서울특별시	2층
2			146.65	1,386.97 (환산 334.15)	중랑구 가족지원센터	중랑구	1,2층

※ 향후 토지평가 및 건축계획 등에 따라 건축연면적, 위치 등이 조정될 수 있으며, 세부용도는 서울시 기부채납통합관리시스템에 의해 추후 확정함.

마) 도시계획시설 결정(변경)조서 (변경)

(1) 도로 결정(변경)조서 (변경)

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	255	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)	맞춤씨길
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	서울시고시 제174호 (2017.5.25)	-
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)	맞춤씨길
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	-	-
신설	소로	3	-	3~6	국지도로	27	상봉동 395-4	상봉동 101-18	일반도로	-	-
기정	소로	3	-	4	특수도로	53	상봉동 106-3	상봉동 91-1	보행자 전용도로	서울시고시 제312호 (2009.8.13)	-
기정	소로	3	-	3~4	특수도로	28	상봉동 395-4	상봉동 395-4	보행자 우선도로	-	-
기정	소로	3	-	3~6	국지도로	27	상봉동 395-4	상봉동 101-18	일반 도로	-	-
기정	소로	3	-	3~4	국지도로	77	상봉동 395-4	상봉동 395-4	일반 도로	-	-
신설	소로	3	-	6	국지도로	105	상봉동 107-24	상봉동 107-69	일반 도로	-	면목로 88길

- 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-	- 도로 신설 - B=6m, L=105m	계획적인 관리를 위해 도시계획시설 도로 신설

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

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	①	공공 청사	공공업무 시설	상봉동 107-6번지 일대	지상	1~2층	- 증) 1층:501.49㎡ 2층:510.17㎡	1층:501.49㎡ 2층:510.17㎡	-	- 중랑구 가족지원센터(1,2층) - 694.77㎡ - 서울시 주거안심종합센터(2층) - 316.89㎡

※ 공공기여시설 수요조사 의견 반영

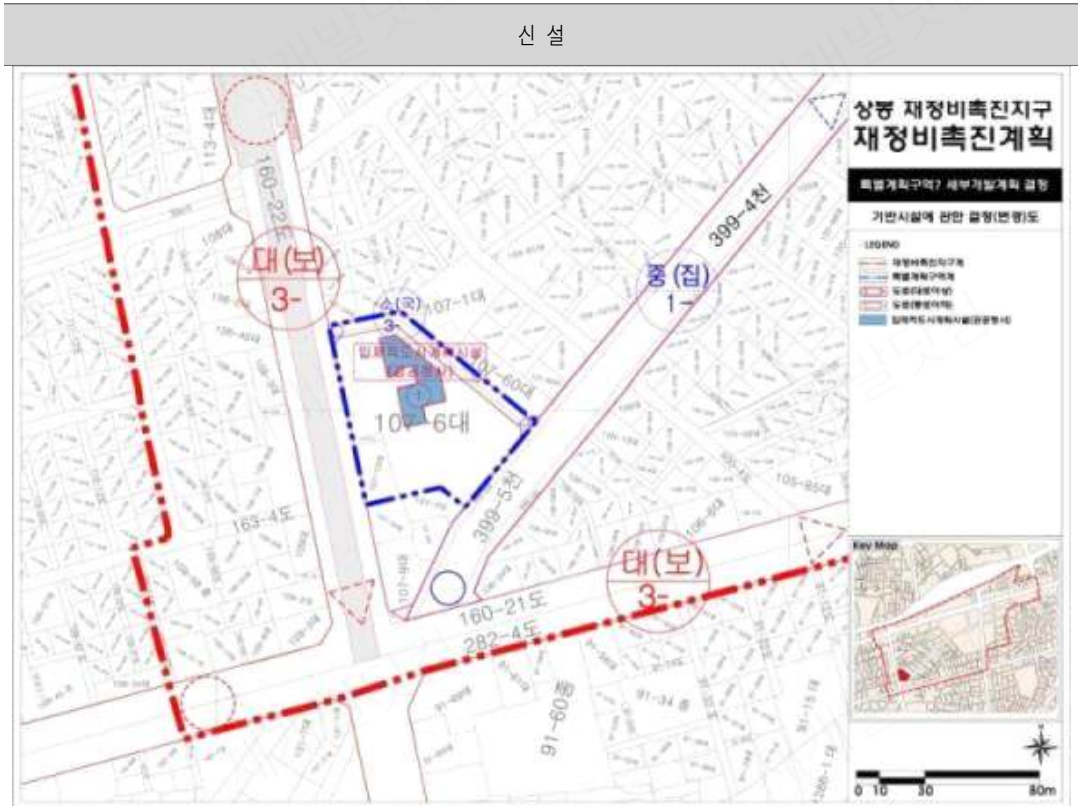
- 가족지원센터 : 1인가구 및 다문화가족 지원사업 (운영: 중랑구 보육지원과)
- 주거안심종합센터 : 주거취약계층 대상으로 주거복지업무 및 대시민 교육·상담 지원 (운영: 서울시 주택정책실)

※ 상기 면적은 전용면적임

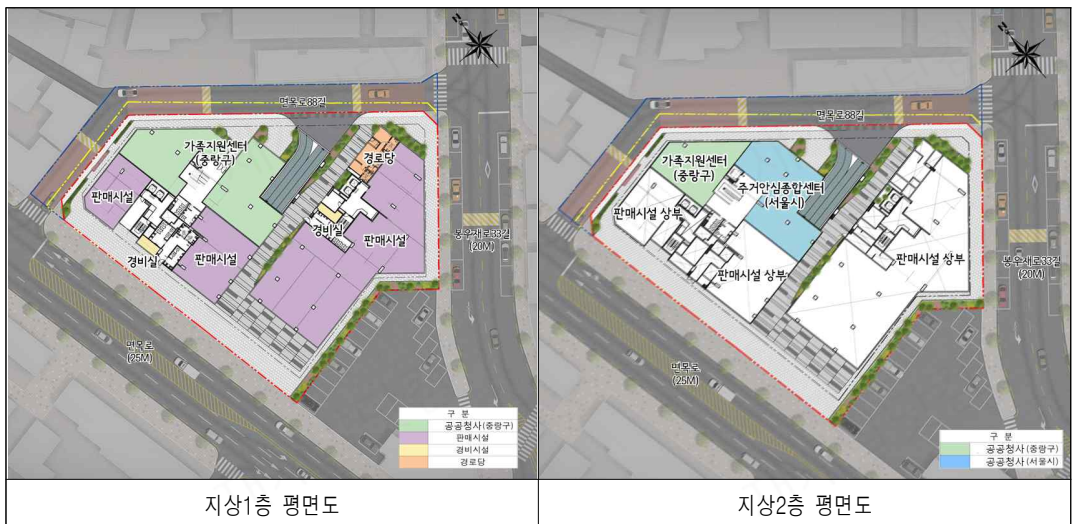
- 변경사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	- 신설 - 지상1층 (501.49㎡) - 지상2층 (510.17㎡)	공공청사를 지상1층 및 지상2층에 입체적으로 결정함으로써, 계획적으로 관리하고 타용도로 전환을 방지하고자 함

－ 기반시설결정도



－ 입체적 도시계획시설 결정 범위



※ 향후 토지평가 및 건축계획 등에 따라 건축연면적, 위치 등이 조정될 수 있음

※ 2023년 제10차 도시재정비위원회 심의결과(' 23.11.21.) 및 조치계획

구 분	심 의 의 건	조 치 계 획	비 고
재정비 촉진계획	○ 건축물의 최고높이는 49층 범위에서 계획할 수 있도록 변경	○ 대상지는 준주거지역에서 시행하는 장기전세주택사업으로 용적률은 600% 이하, 높이는 39층, 건축물은 3개동에서 2개동으로 변경하여 통경축(15m)이 확보될 수 있도록 계획을 변경하였음	-
	○ 상업지역에 주거 기능 도입에 따라 용적률은 600% 이하로 변경		
	○ 대상지 북측 도로(면목로 88길)는 일방통행에서 양방통행으로 변경 검토	○ 북측도로(면목로 88길)는 양방통행으로 변경 - 북측 도로변 건축한계선에 의하여 확보되는 전면공지 3m는 보도로 이용하도록 계획 (*상봉재정비촉진계획상 교통영향평가등에 따라 교통처리에 관한 사항이 변경 될 경우 변경 내용을 반영할 수 있음)	-
	○ 주거 도입에 따라 교육청과 협의(학생 수용 등) 하시기 바람	○ 상봉특별계획구역7 개발사업과 관련하여 학생수용 가능한 것으로 협의 완료	-
건축위원회 논의 사항	○ 공공업무시설은 층간 이동이 용이하도록 계획을 수립하고 장애인을 고려하여 엘리베이터 설치를 검토	○ 공공업무시설은 층간 이동이 용이하도록 엘리베이터를 설치 하겠음	-
	○ 전면공지는 외부 공간 조성계획을 수립하여 인접 주민 등이 이용 시 보행에 제한을 받지 않도록 계획	○ 전면공지는 외부 공간 조성계획을 수립하여 주민 등이 이용시 보행에 제한을 받지 않도록 설치 하겠음	-
	○ 공공업무시설, 판매시설 등 용도별로 주차구역을 설정한 지하1층 주차장은 차량 동선을 고려하여 효율적인 위치로 조정 검토	○ 주차장은 용도별로 구분하여 불필요한 동선이 발생하지 않도록 하겠음	-
	○ 최고 층수 변경에 따라 건축물로 인한 차폐감을 완화(통경축 확보)할 수 있는 건축계획을 수립	○ 건축물의 높이는 39층 이하로 하고 기존 3개 동을 2개 동으로 변경하여 통경축(15m)이 확보 되도록 하겠음	-
	○ 어린이놀이터는 각 동에서 접근성과 이용성을 고려하여 계획	○ 어린이 놀이터는 각 동에서 직접 접근이 가능하도록 하겠음	-
	○ 주출입에 대한 표현을 명확히 할 것	○ 주출입구 표현을 명확히 하겠음	-

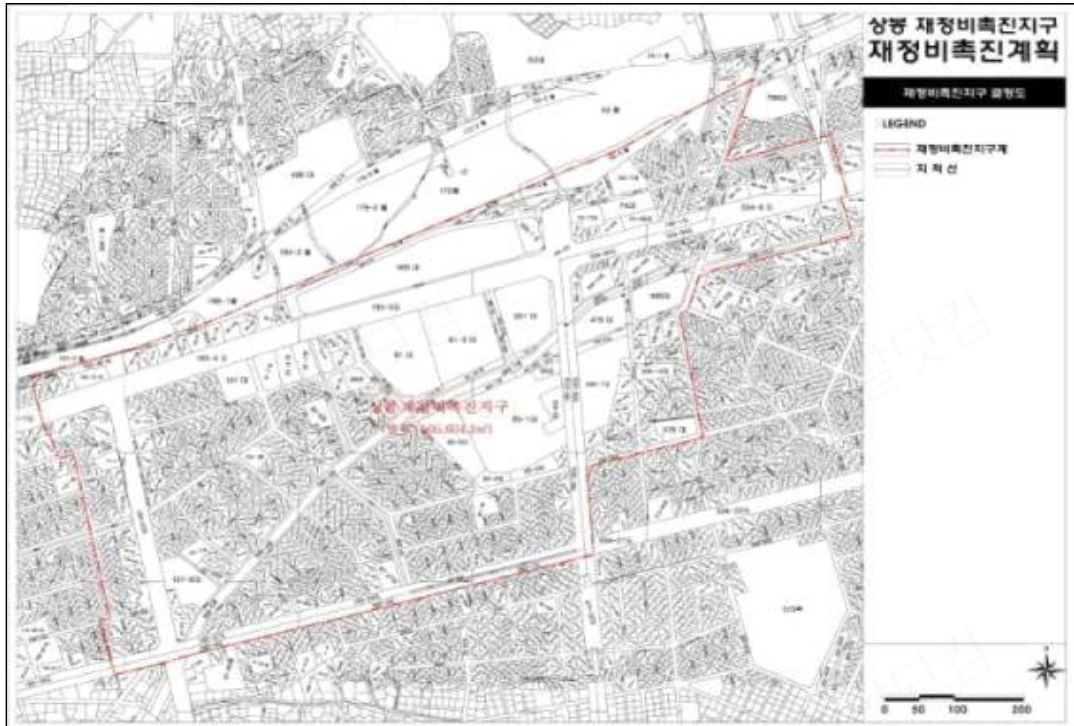
마. 기타 재정비촉진계획 변경에 대한 사항은 「상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)도서」에 명시

바. 관계도면 : 열람 장소에 비치된 도면과 같음

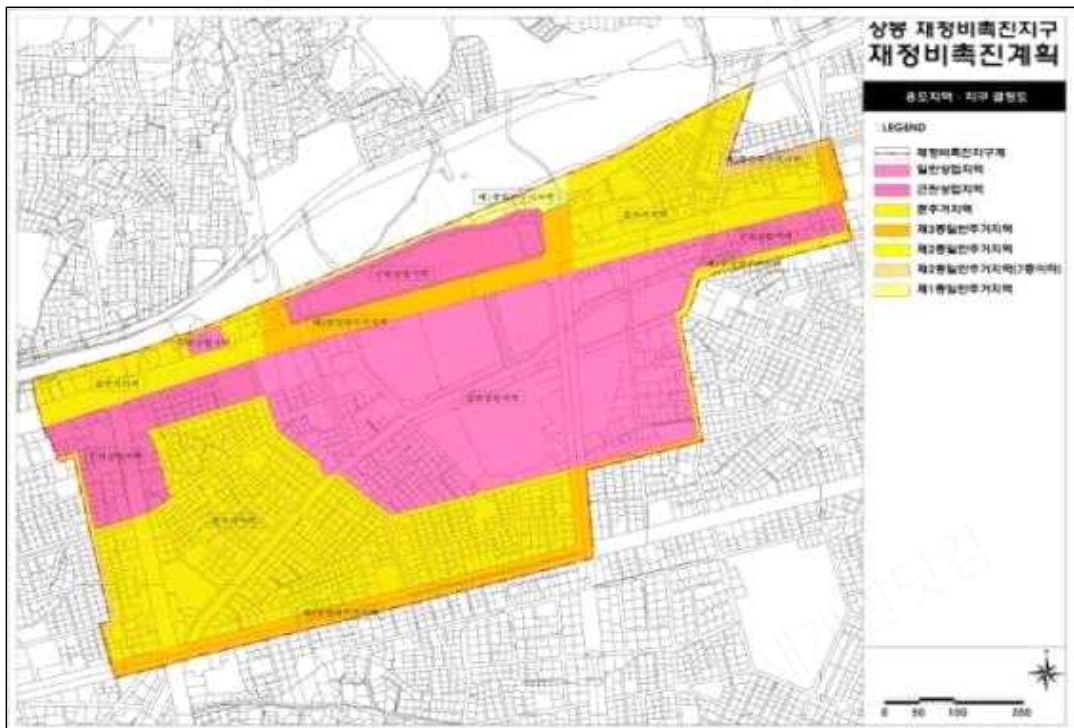
- 첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

사. 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 재정비촉진사업과(☎02-2133-7224) 및 중랑구청 도시계획과(☎02-2094-2192)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

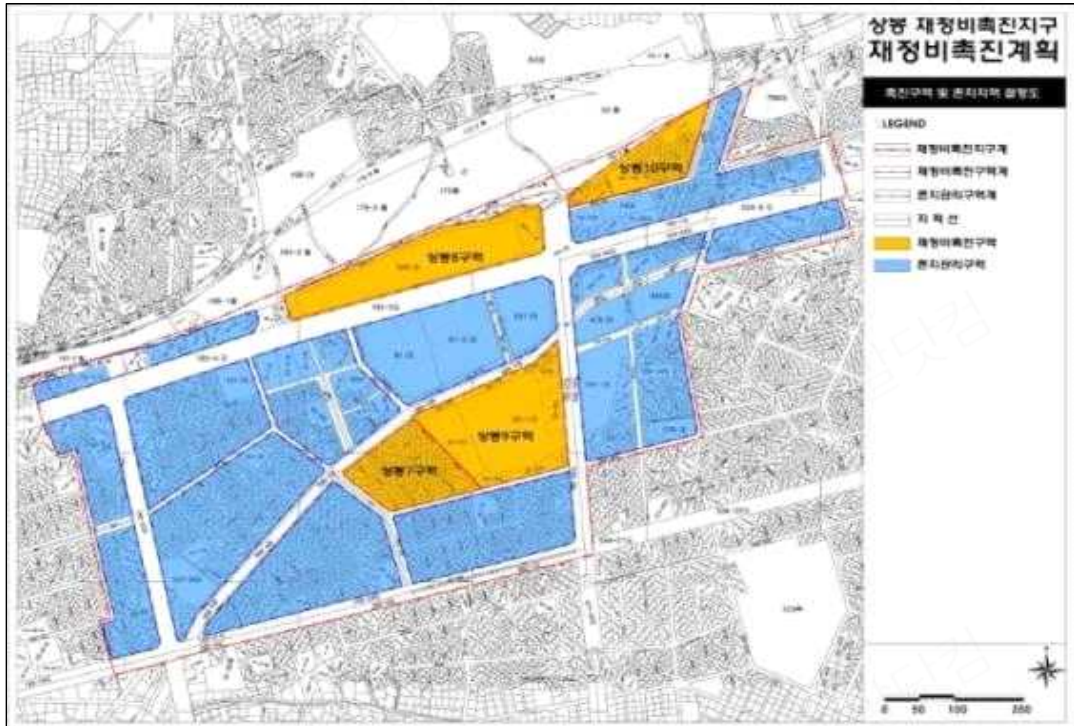
○ 재정비촉진지구 결정도 (변경없음)



○ 용도지역·지구 결정도 (변경없음)

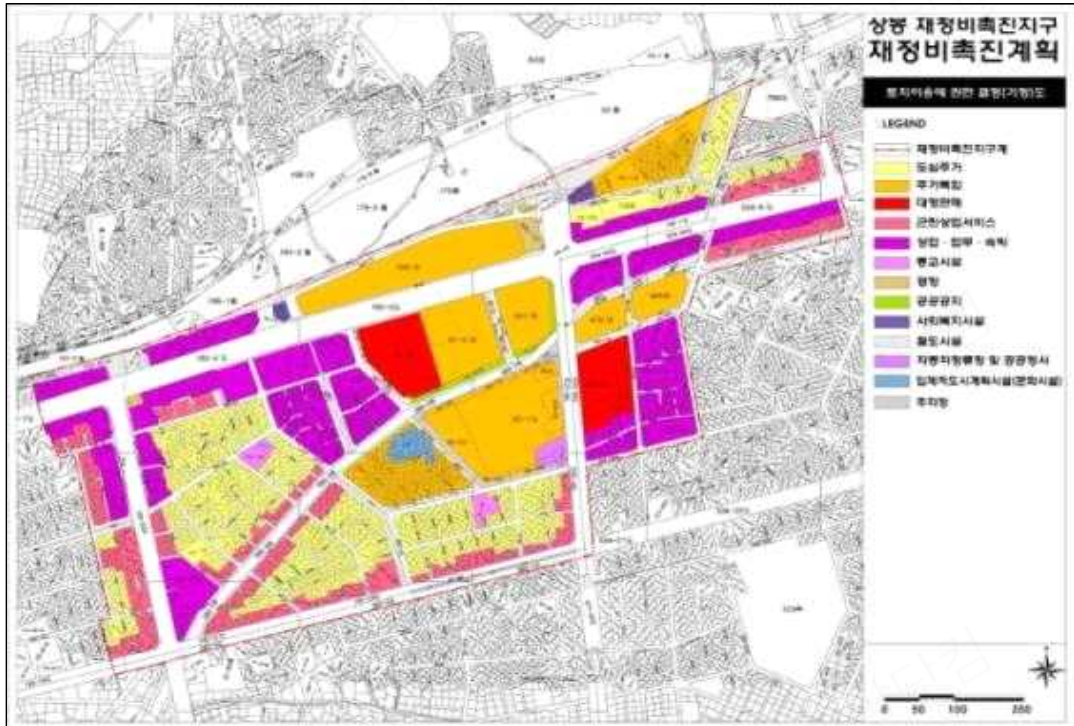


○ 촉진구역 및 준치지역 결정도 (변경없음)

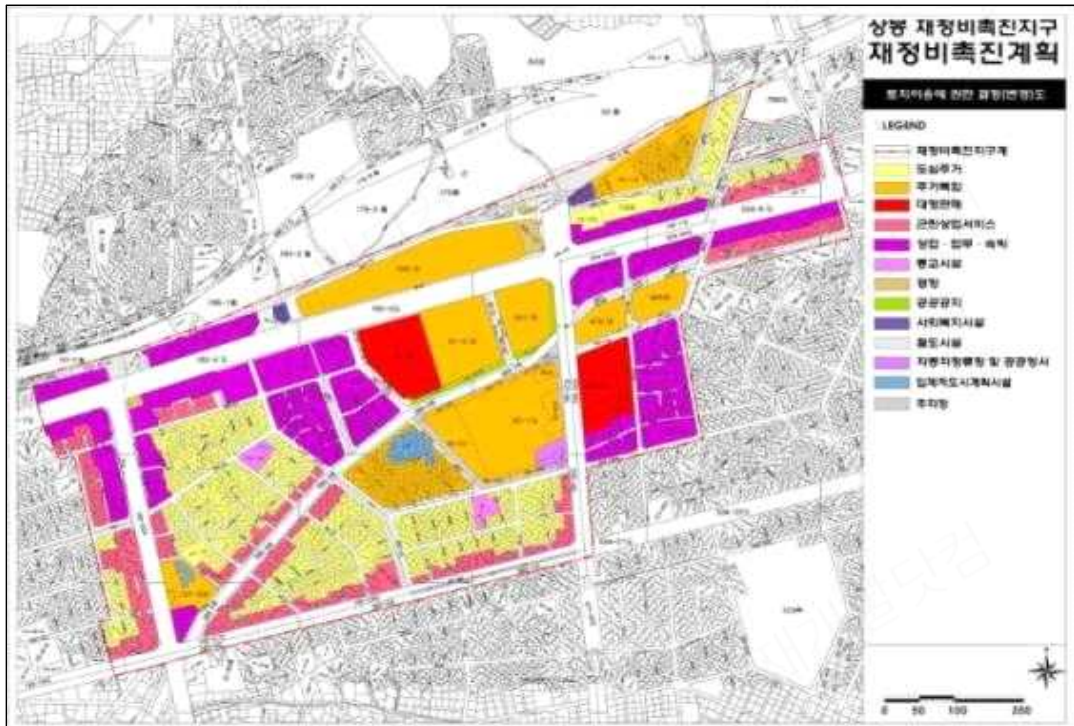


- 이하 여백 -

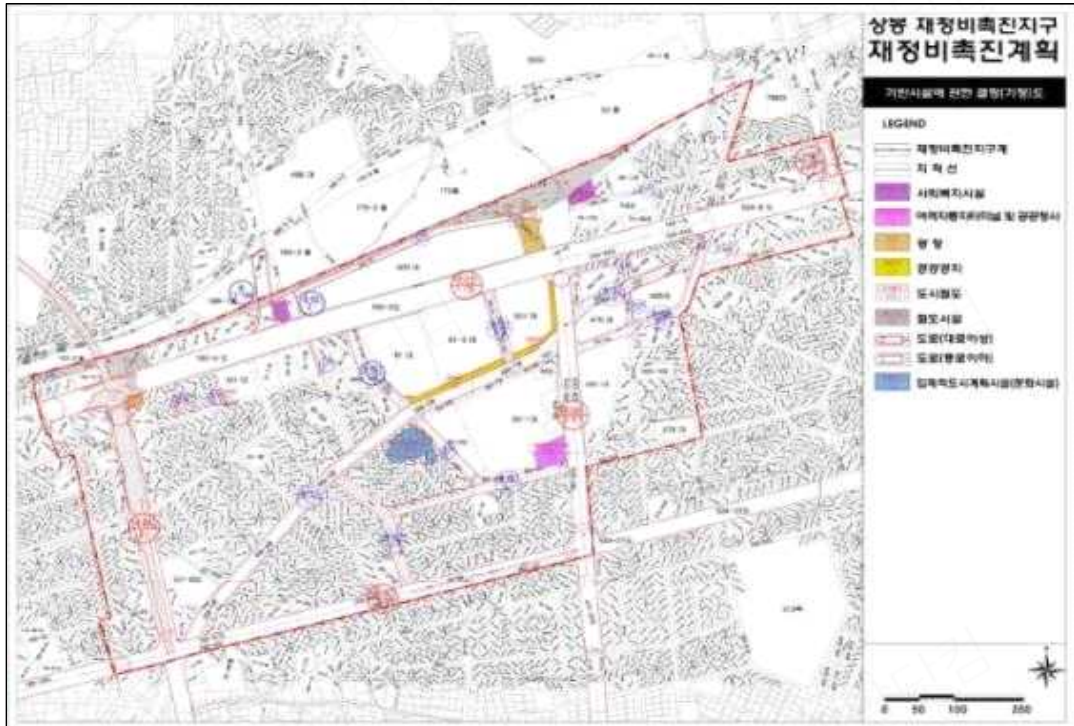
○ 토지이용계획 결정도 (기정)



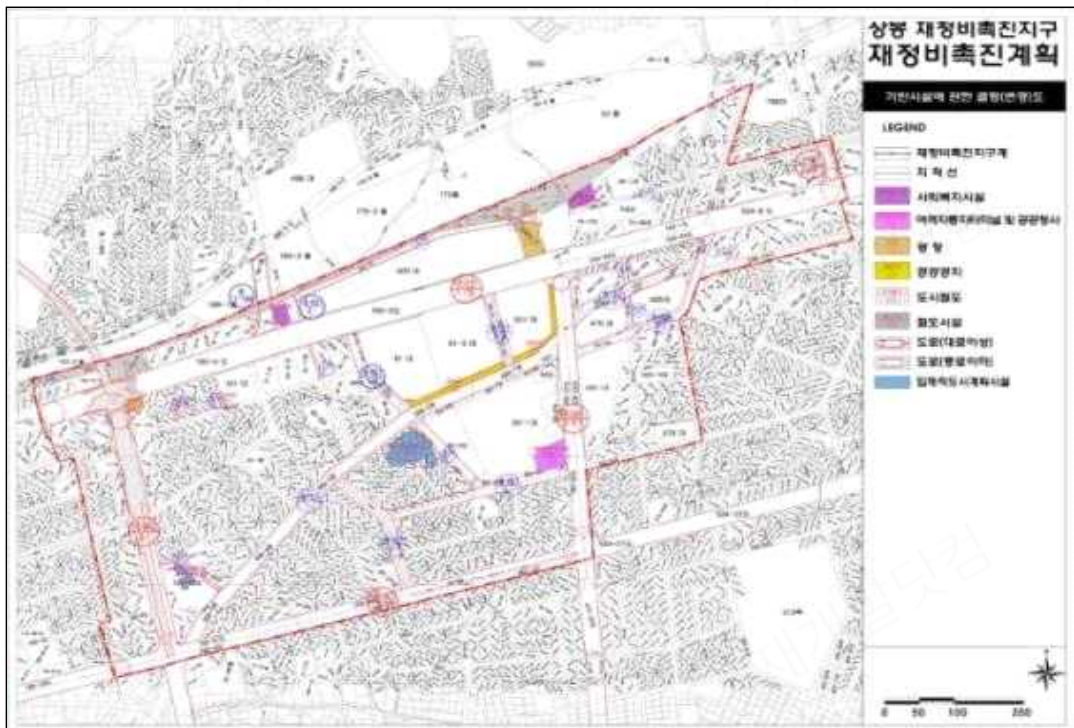
○ 토지이용계획 결정도 (변경)



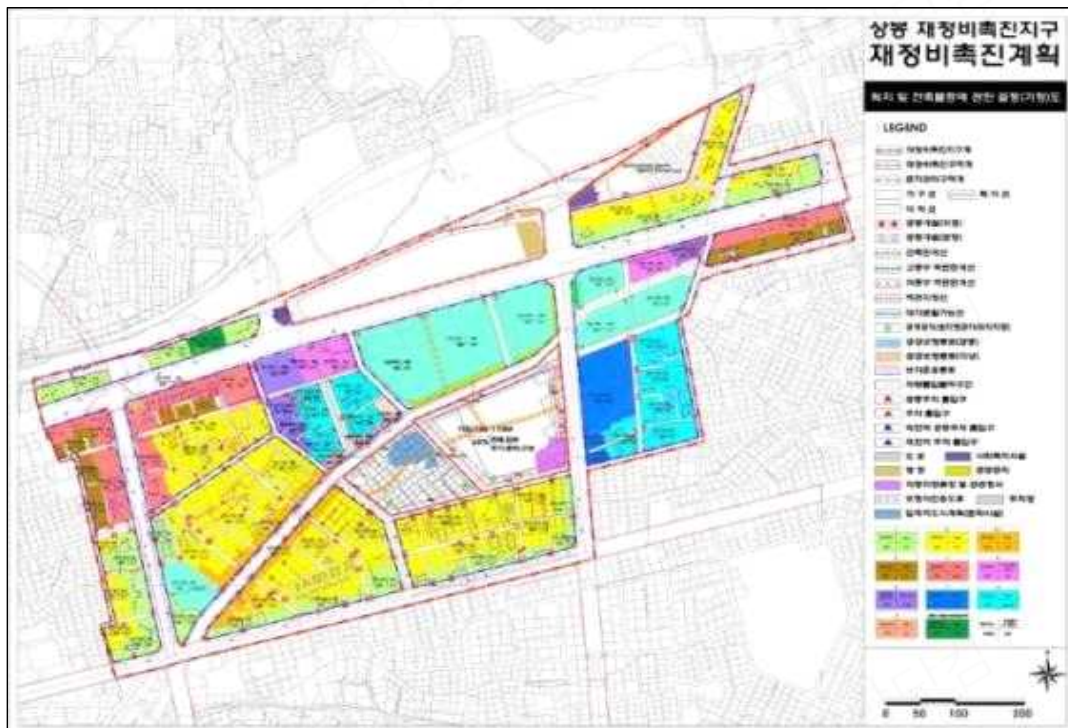
○ 도시기반시설에 관한 결정도 (기정)



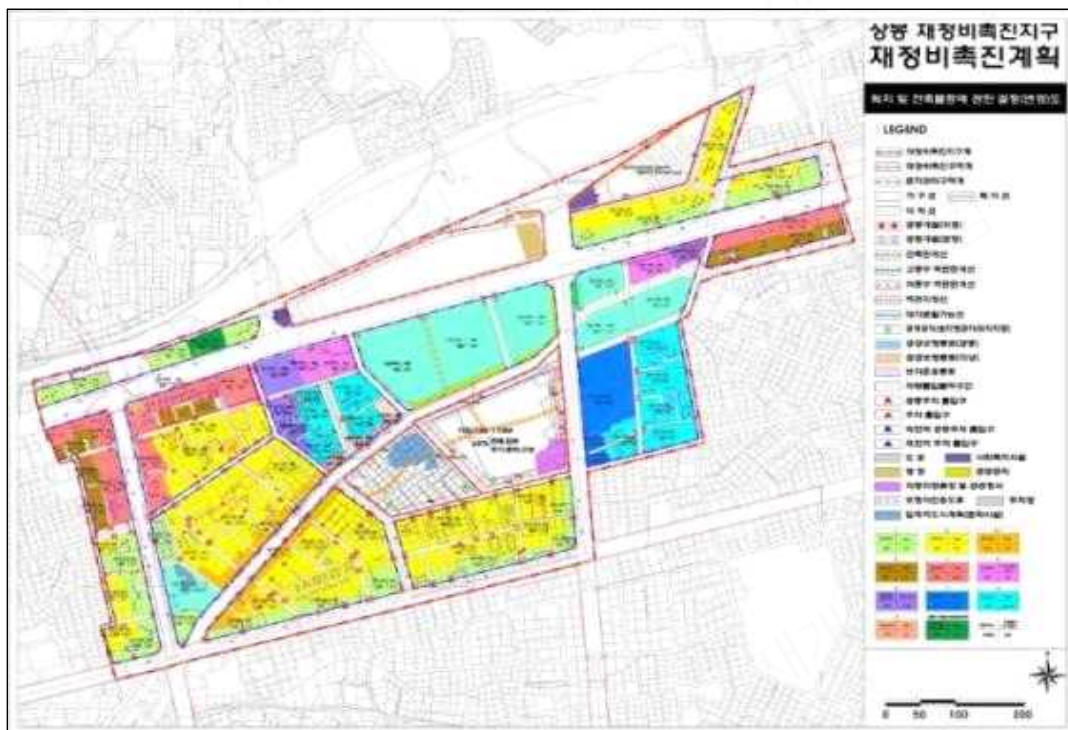
○ 도시기반시설에 관한 결정도 (변경)



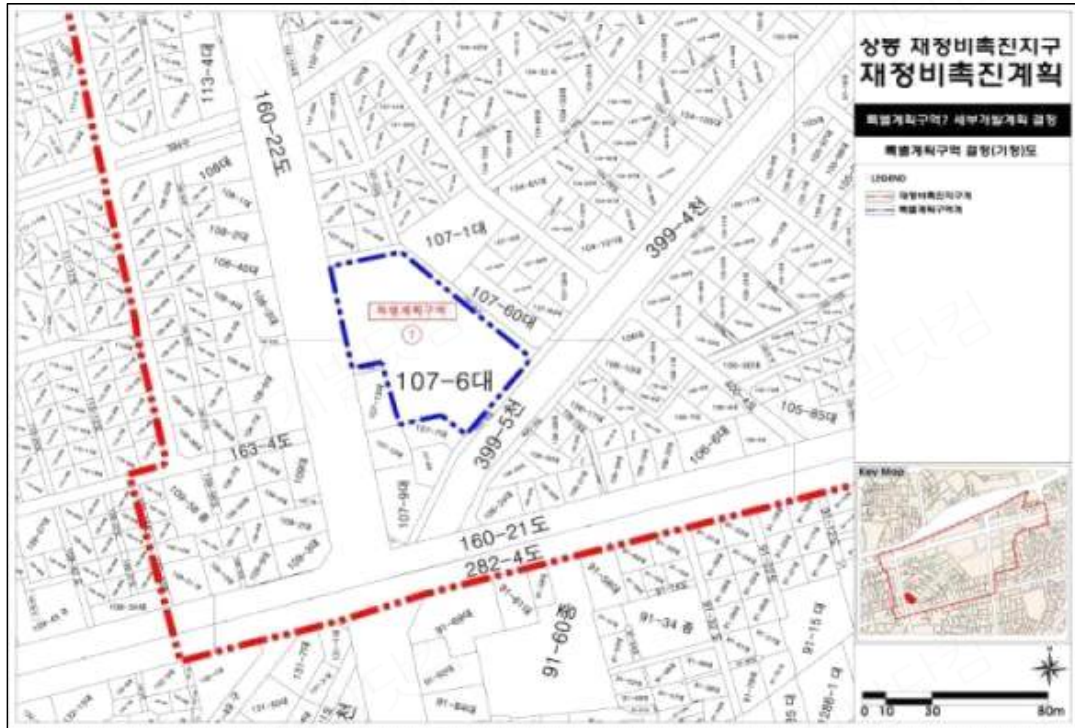
○ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 (기정)



○ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 (변경)



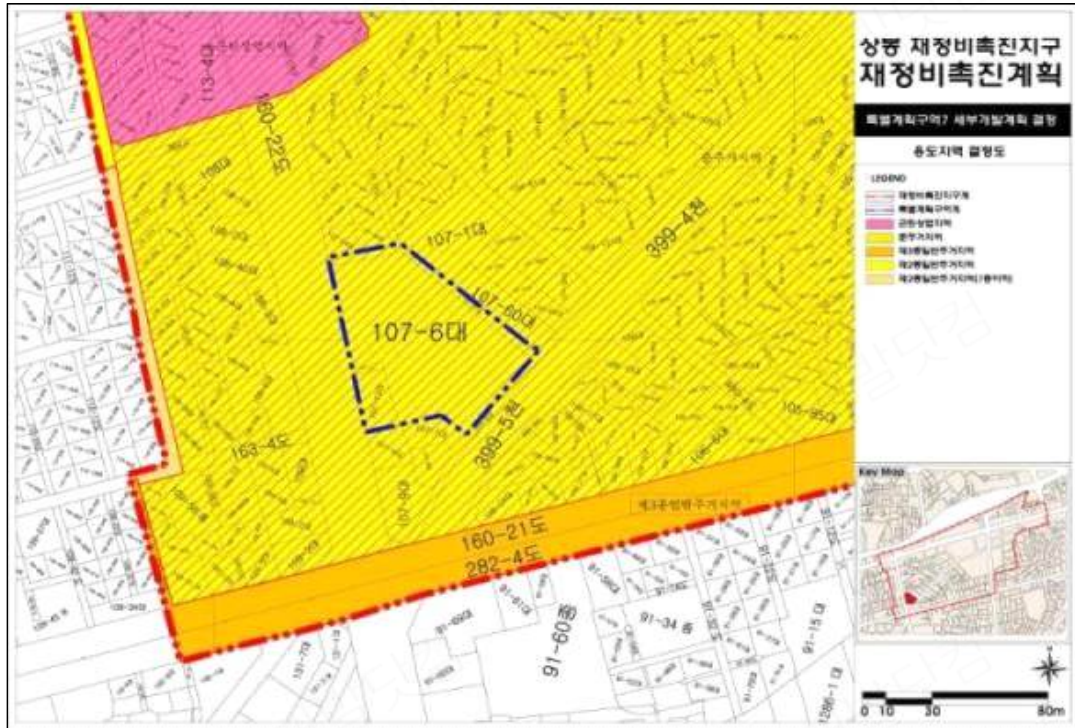
○ 상봉 특별계획구역7 결정도 (기정)



○ 상봉 특별계획구역7 결정도 (변경)



○ 상봉 특별계획구역7 용도지역·지구 결정도 (변경없음)



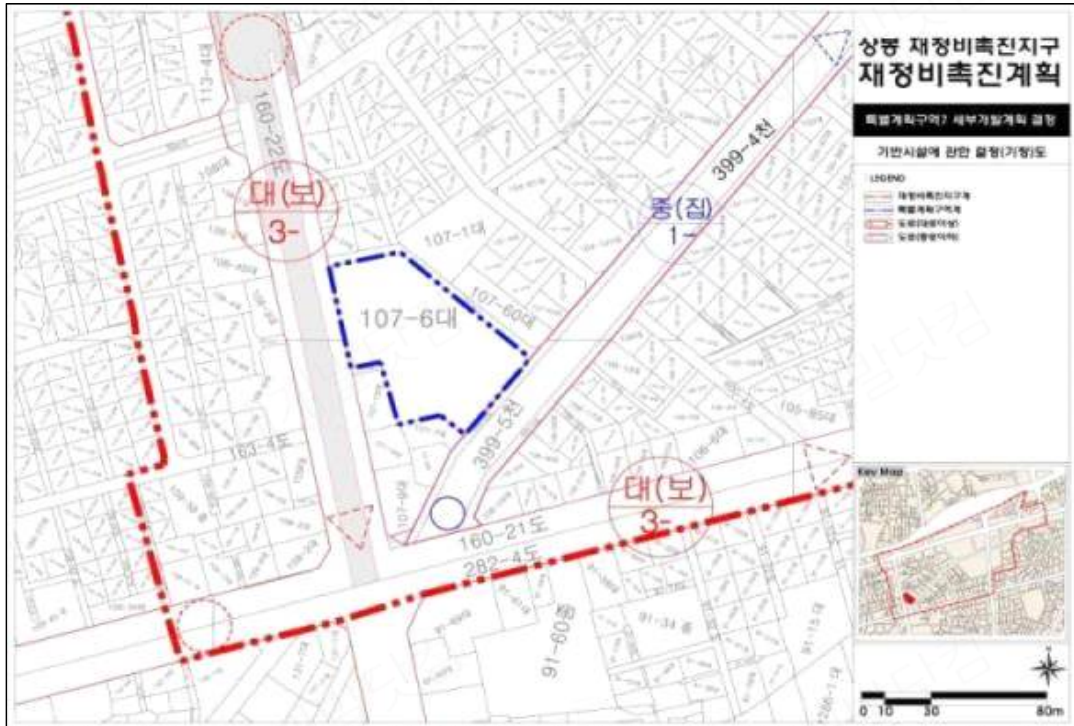
○ 상봉 특별계획구역7 토지이용계획 결정도 (기정)



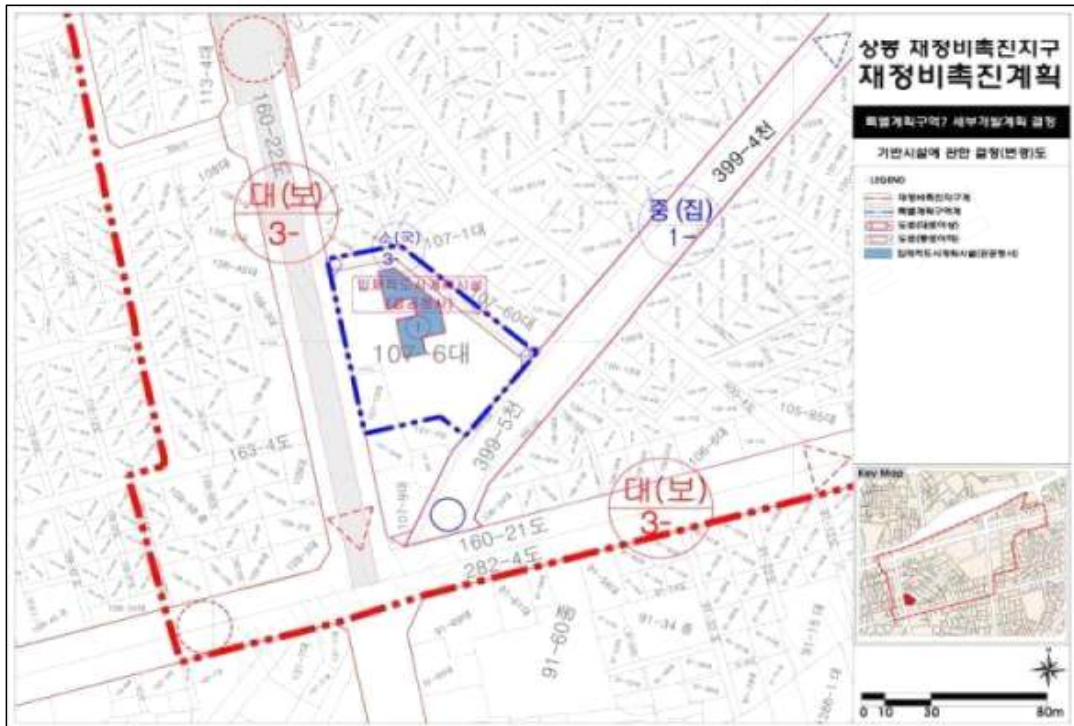
○ 상봉 특별계획구역7 토지이용계획 결정도 (변경)



○ 상봉 특별계획구역7 기반시설 결정도 (기정)



○ 상봉 특별계획구역7 기반시설 결정도 (변경)



- 상봉 특별계획구역7 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 (기정)



- 상봉 특별계획구역⁷ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 (변경)



○ 상봉 특별계획구역7 정비계획도 (기정)



○ 상봉 특별계획구역7 정비계획도 (변경)

