

◆ 서울특별시고시 제2026-372호

봉천 제14구역 주택정비형 재개발구역 정비구역(계획) 결정(변경) / 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2014-222호(2014.06.19.)로 정비구역 지정되고, 서울특별시 고시 제2022-261호(2022.06.16.) 및 관악구 고시 제2024-44호(2024.4.18.)로 정비구역 변경 지정된 서울특별시 관악구 봉천동 4-51번지 일대 주택정비형 재개발구역에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2026년 제8차 도시계획위원회 심의(원안가결)를 거쳐 정비구역 및 정비계획 변경 결정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획 변경 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 6월 25일

서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 (변경)

구분	생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적(ha)	기준 용적률	건폐율	층수	사업시행 방식	정비 유형	비고
기정	A	11	봉천동	4-51	7.4	230%	50%	-	주택재개발	전면	관악구 고시 2024-44호
변경	A	11	봉천동	4-51	7.4	230%	50%	-	주택재개발	전면	

※ 기 조성된 도로(보도)인 부정형 필지 구역 제척에 따른 구역 면적 변경 (74,264.5㎡ → 73,696.5㎡)

2. 정비구역 지정(변경) 조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증·감	변 경	
변경	봉천 제14 주택재개발정비구역	관악구 봉천동 4-51번지 일대	74,264.5	감) 568.0	73,696.5	기 조성된 도로(보도)인 부정형 필지 구역 제척

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있는 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

3. 토지이용계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증·감	변 경		
합 계		74,264.5	감) 568.0	73,696.5	100.0	
기반시설 등	소 계	15,482.3	감) 619.3	14,863.0	20.2	
	도 로	9,079.7	감) 335.7	8,744.0	11.9	
	공 원	5,134.1	감) 274.1	4,860.0	6.6	
	공공청사①	1,009.0	-	1,009.0	1.4	도담어린이집, 청림동 주민센터 및 노인여가복지시설
	공공청사②	259.5	감) 9.5	250.0	0.3	청림치안센터
획 지	소 계	58,782.2	증) 51.3	58,833.5	79.8	
	획 지 1-1	54,826.5	증) 51.3	54,877.8	74.5	공동주택 및 부대복리시설
	획 지 1-2	1,037.7	-	1,037.7	1.4	강남중앙교회(이전)
	획 지 1-3	1,199.7	-	1,199.7	1.6	함께하는교회(존치)
	획 지 1-4	763.9	-	763.9	1.0	하나님의교회(이전)
	획 지 1-5	954.4	-	954.4	1.3	주택 및 근생

4. 용도지역·지구에 관한 계획

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증·감	변 경		
주거 지역	소 계	74,264.5	감) 568.0	73,696.5	100.0	구역 면적 감소에
	제3종일반주거지역	74,264.5	감) 568.0	73,696.5	100.0	따른 면적 반영

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

5. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거(유형별 분담금 추산액은 정비구역 지정도서 참조)

가. 추정 비례율 산출근거

구 분	항 목	금액(천원)
종후자산 (수입)	소 계	1,725,001,572
	분양주택	조합원 분양
		일반분양
		보통지
	공공(임대)주택	11,708,528
	재개발임대주택	61,784,204
	근린생활시설	52,012,495
지출	종교용지	16,574,720
	기타수입	71,502,884
	소 계	1,110,266,859
	공사비	681,900,314
	보상비	95,170,581
	관리비	6,393,997
	설계비	17,843,323
	감리비	15,274,565
	부대경비비	233,684,080
	예비비	60,000,000
종전자산 추정액		476,685,895
※ 추정비례율 128.96%		
= {총 수입(1,725,001,572천원) - 총 지출(1,110,266,859천원)} ÷ 종전자산 추정액(476,685,895천원)		

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 일반분양 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		정비사업비				
		-10%	-5%	0%	5%	10%
분양가 (84형 일반분양기준)	+10%	170.67%	159.03%	147.38%	135.74%	124.09%
	+5%	161.46%	149.82%	138.17%	126.53%	114.88%
	0%(기준)	152.25%	140.61%	128.96%	117.31%	105.67%
	-5%	143.04%	131.40%	119.75%	108.10%	96.46%
	-10%	133.83%	122.18%	110.54%	98.89%	87.25%

6. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정(변경) 조서

결정 구분	규모				기능	사용형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	구분	번호	폭원(m)				기 점	종 점			
기정	대로	1	27	40-43	간선도로	일반도로	6,100 (145)	봉천동 14-36	봉천동 9-17	-	-	시설도로의 완화차로 → 전면공지내 완화차로
변경	대로	1	27	40-43	간선도로	일반도로	6,100 (100)	봉천동 14-36	봉천동 9-17	-	-	
기정	중로	1	1	12	집산도로	일반도로	158 (66)	봉천동 14-36	봉천동 799	-	-	-
기정	소로	3	2	6	국지도로	일반도로	40	봉천동 1000-2	봉천동 1-1124	-	-	시종점 변경
변경	소로	3	2	6	국지도로	일반도로	35	봉천동 1-1311	봉천동 1-1232	-	-	
기정	중로	3	14	18	집산도로	일반도로	455 (432)	봉천동 738-5	봉천동 1000-1	-	-	시종점 및 구역내 구간 축소
변경	중로	3	14	18	집산도로	일반도로	455 (400)	봉천동 738-5	봉천동 1000-1	-	-	
기정	중로	2	-	15	국지도로	일반도로	170	봉천동 9-16	봉천동 5-3	-	-	선형변경
변경	중로	2	-	15	국지도로	일반도로	165	봉천동 9-16	봉천동 5-3	-	-	

※ ()는 구역내 도로 연장임

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로1-27	대로1-27	• 구역내 완화차로 연장 축소 - L = 145m → 100m	• 건축한계선 내 전면공지를 활용한 완화차로 확보에 따른 신설도로(완화차로) 연장 축소 (도시계획시설 완화차로 → 전면공지 활용한 완화차로)
소로3-2	소로3-2	• 도로 위치 조정 및 연장 축소 - L = 40m → 35m	• 존치되는 종교시설 현황 주차장 출입을 위한 시종점 변경
중로3-14	중로3-14	• 북측 종교시설 인근 선형 조정 및 구역내 도로 연장 변경 - L = 432m → 400m	• 존치되는 종교시설 현황 주차장 출입을 위한 도로 선형 조정 • 구역 일부 제척에 따른 구역내 연장 감소
중로2-	중로2-	• 도로 선형 조정에 따른 연장 축소 - L = 170m → 165m	• 교통소통 및 안전을 위한 도로 직선화에 따른 연장 축소

나. 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	증·감	변 경		
변경	1	공원	소공원	봉천동 10-36 일대	5,134.1	감) 274.1	4,860.0	14.06.19	

■ 공원 변경사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
1	소공원	소공원 면적 감소 A = 5,134.1㎡ → 4,860.0㎡ (감 274.1㎡)	법정 기준 초과 확보에 따라, 녹지 및 휴식 기능을 유지할 수 있도록 공원의 입지 및 접근성을 저해하지 않는 범위 내에서 공원 면적 일부 감소

다. 공공청사 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	증·감	변 경		
변경	1	공공청사	복합청사	봉천동 10-1일대	1,009.0	-	1,009.0	22.06.16	구립 도담여린이집, 청림동 주민센터 및 노인여가복지시설
변경	2	공공청사	치안센터	봉천동 7-51일대	259.5	감) 9.5	250.0	14.06.19	청림치안센터

- ※ 공공청사 ①(토지 및 시설)은 관악구로 귀속되며 관악구청장이 운영 및 관리함
 ※ 공공청사 ②(토지 및 시설)는 국(경찰청)으로 귀속되며 경찰청장이 운영 및 관리함
 ※ 향후 토지가액 및 건축계획 변경 등에 따라 연면적 등은 조정될 수 있음

■ 공공청사 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공공청사	공공청사 선형 변경	도로 선형 조정에 따른 선형 일부 조정
2	공공청사	공공청사 면적 감소 A = 259.5㎡ → 250.0㎡ (감 9.5㎡)	측량결과에 따른 초과분 정정 및 도로 선형 조정에 따른 선형 일부 조정

7. 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	면 적(㎡)			비 고
		법 정		계획면적(㎡)	
		기 준	면적(㎡)		
주민공동 시설	합 계	500㎡ + (1,571세대 × 2㎡) × 1.25	4,552.50	9,321.87	기준 대비 약 204.8%
	경로당	1,500 ~ 2,000세대 미만	725.00	725.88	개 방
	어린이집	1,500 ~ 2,000세대 미만	725.00	997.02	개 방
	작은도서관	1,500 ~ 2,000세대 미만	298.00	459.97	개 방
	주민운동시설	—	—	137.20	옥 외
	어린이놀이터	—	—	1,653.73	옥 외
	주민공동시설	—	—	5,046.87	
	다함께돌봄센터	500세대 이상	66.00	182.63	
	키즈스테이션	—	—	118.57	
부대시설	관리사무소	10㎡ + (1,571세대 - 50) × 0.05㎡	86.05	542.98	주택건설 기준 등에 관한 규정 적용

※ 서울시 주택조례 제8조의4 및 별표1, 주택건설기준 등에 관한 규정 제28조 및 제55조의2

※ 공동이용시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 변경 될 수 있음

8. 기존 건축물의 정비·개량 계획 (변경)

결정 구분	구역 구분		위치	정비개량계획 (동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	봉천 제14	74,264.5	관악구 봉천동 4-51번지 일대	455	1	—	454	—	종교시설 1개소 존치, 2개소 이전
변경	주택재개발정비구역	73,696.5							

9. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획 (변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	법적상한		
기정	봉천 제14 주택재개발 정비구역	74,264.5	1-1	54,826.5	봉천동 4-51번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	258.85% 이하	270.83% 이하	86m 이하 (27층이하)	
			1-2	1,037.7	봉천동 14-42번지 일대	종교시설	50% 이하	250% 이하		—	
			1-3	1,199.7	봉천동 1004번지 일대	종교시설	50% 이하	250% 이하		—	
			1-4	763.9	봉천동 10-66번지 일대	종교시설	50% 이하	250% 이하		—	
			1-5	954.4	봉천동 1-1431번지 일대	주택 및 근린생활시설	50% 이하	250% 이하		—	
			공공청사①	1,009.0	봉천동 10-1번지 일대	공공청사	50% 이하	250% 이하		—	
			공공청사②	259.5	봉천동 7-51번지 일대	공공청사	50% 이하	250% 이하		—	
변경	봉천 제14 주택재개발 정비구역	73,696.5	1-1	54,877.8	봉천동 4-51번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	300% 이하	—	86m 이하 (27층이하)	
			1-2	1,037.7	봉천동 14-42번지 일대	종교시설	50% 이하	250% 이하		—	
			1-3	1,199.7	봉천동 1004번지 일대	종교시설	50% 이하	250% 이하		—	
			1-4	763.9	봉천동 10-66번지 일대	종교시설	50% 이하	250% 이하		—	
			1-5	954.4	봉천동 1-1431번지 일대	주택 및 근린생활시설	50% 이하	250% 이하		—	
			공공청사①	1,009.0	봉천동 10-1번지 일대	공공청사	50% 이하	250% 이하		—	
			공공청사②	250.0	봉천동 7-51번지 일대	공공청사	50% 이하	250% 이하		—	

나. 용적률 계획 (변경)

구 분		산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택 등)	신설 정비기반시설		신설 정비 기반시설 내 국·공유지	획지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 내 국·공유지
			토지	건축물 기부채납 환산부지 면적		
		74,264.5㎡	58,782.2㎡	15,482.3㎡	1,764.2㎡	5,475.0㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = {(15,482.3㎡ - 447.3㎡) ¹⁾ + 1,764.2㎡} - 5,475.0㎡ - 4,837.3㎡ = 6,486.9㎡					
기준(허용) 용적률	• 기준(허용)용적률 = 230% ※ 서울특별시고시 제2010-97호(2010.03.18.)에 따라 기준용적률 20% 상향 조정					
기정 상한용적률	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2021.11.)」 적용					
	• 상한용적률 = 기준(허용)용적률×(1+1.3×α(토지) + 0.7×α(건축물)) = 230% × (1 + 1.3 × 0.08034 + 0.7 × 0.03001) = 258.85%			* α(토지) = 기부채납 면적 ÷ 기부채납후 대지면적 = {(15,482.3㎡ - 447.3㎡) ¹⁾ - 5,475.0㎡ - 4,837.3㎡} ÷ 58,782.2㎡ = 0.08034 * α(건축물) = 기부채납 면적 ÷ 기부채납후 대지면적 = 1,764.2㎡ ÷ 58,782.2㎡ = 0.03001		
법적상한 용적률	• 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화					
	• 법적상한용적률 = 270.83%(계획 기준) 이하			• 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의를에서 최종 확정		

※ 공동주택용지의 용적률은 무상양여 결과에 따라 변경될 수 있음

1) 관악로변 가감속차로 447.3㎡(측량결과 반영)은 순부담 면적에서 제외

구 분			산 정 내 용							
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설		신설 기반시설 내 국·공유지	대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설내 국·공유지	정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적(㎡)			
			소 계	토지			소 계	토 지	건축물 환산부지 면적	
	73,696.5㎡	54,877.8㎡	13,604.0㎡	13,604.0㎡	1,200.7㎡	1,724.9㎡	3,630.0㎡	1,259.0㎡	2,371.0㎡	
변경	공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담면적 : 13,997.4㎡ = 신설 정비기반시설 - 신설 기반시설 내 국·공유지 - 대지내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 + 정비기반시설 외 공공시설 등 제공면적 = (13,604.0㎡ - 311.0㎡) ¹⁾ - 1,200.7㎡ - 1,724.9㎡ + 3,630.0㎡ = 13,997.4㎡								
	기준(허용) 용적률	• 기준(허용)용적률 = 230% - 소형주택 추가 건설에 따른 주택정비형 재개발사업 기준용적률 상향								
	상한용적률	• 상한용적률 = 기준용적률×(1+1.3×가중치×α(토지) + 0.7×α(건축물)) = 230% × (1 + 1.3 × 1.0153 × 0.21185 + 0.7 × 0.04320) = 301.27% ≥ 300% 이하 적용					* 가중치 = 공공시설 제공부지 용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 218.39% ÷ 215.10% = 1.0153 * α(토지) = 기부채납 면적 ÷ 기부채납후 대지면적 = {(14,863.0㎡ - 311.0㎡) ¹⁾ - 1,200.7㎡ - 1,724.9㎡} ÷ 54,877.8㎡ = 0.21185 * α(건축물) = 기부채납 면적 ÷ 기부채납후 대지면적 = 2,371.0㎡ ÷ 54,877.8㎡ = 0.04320			

1) 관악로변 가감속차로 311.0㎡은 순부담 면적에서 제외

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획 (변경)

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 임주 기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법정상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조함원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

(1) 임대주택 건설 계획

기정	계획 기준	●임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 ●전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하 ※ 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 세대수 제외		
	산출 근거	●전체세대수 : 1,500세대 [1,571 - 71(법정상한 증가분 제외)] ●재개발임대주택 건설계획 : 225세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대수[1,571 - 71(법정상한 증가분 제외)]의 15% 이상 : 1,500세대 × 15% = 225세대		
	건립 규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
	합 계	225세대	15.0%	100.0%
	40㎡이하	95세대	6.3%	42.2%
	40㎡초과~50㎡이하	85세대	5.7%	37.8%
	50㎡초과~60㎡이하	45세대	3.0%	20.0%

변경	계획 기준	●임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 ●전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하 ※ 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 세대수 제외		
	산출 근거	●전체세대수 : 1,571세대 ●재개발임대주택 건설계획 : 236세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대수(1,571세대)의 15% 이상 : 1,571세대 × 15% = 236세대		
	건립 규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
	합 계	236세대	15.0%	100.0%
	40㎡이하	106세대	6.7%	44.9%
	40㎡초과~50㎡이하	85세대	5.4%	36.0%
	50㎡초과~60㎡이하	45세대	2.9%	19.1%

(2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획 (삭제)

기정	계획 기준		●국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 ●국민주택규모 주택은 공공목적의 공공임대주택 용도				
	법적상한용적률(건축계획)		270.83% 이하				
	상한용적률		258.85%				
	국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	$270.83\% - 258.85\% = 11.98\%$				
		증가된 용적률의 50%	$11.98\% \times 0.5 = 5.99\%$ $54,826.5\text{m}^2 \times 5.99\% = 3,284.11\text{m}^2$ 이상				
		의무 연면적	3,284.11㎡ 이상				
	국민주택규모 주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
			59.97㎡	83.52㎡	17	1,419.84㎡	획지1-1
			84.97㎡	111.03㎡	18	1,998.54㎡	획지1-1
			합 계		35	3,418.38㎡	> 3,284.11㎡

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과
가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경 없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	• 충분한 녹지공간 조성으로 쾌적한 환경조성 • 간선도로에 의한 소음차단 및 주거환경 보호를 위한 경관적 차폐를 위하여 관악로변에 차폐조경을 조성 • 소음·먼지·폐기물 발생 최소화 방안 마련 • 건설폐기물이 발생할 시, 환경부 고시 제99-117호 “건설폐기배출자의 재활용 지침”에 의거한 재활용 목표율에 맞추어 최대한 재활용할 계획이며, 재활용이 불가능한 폐기물에 대하여는 전문처리업체에 위탁처리 및 관악구 폐기물처리계획에 의거 처리토록 할 계획임 • 기존 지형을 유지하는 정지계획으로 지형훼손을 최소화하는 토공계획을 수립하겠음 • 공동주택 단지 내 녹지공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획을 수립하겠음 • 공동주택 건설로 국지적인 풍향의 변화가 예상되나 주변지역 일대의 기상에 영향을 미치지지는 않을 것으로 예상되며, 세부계획 수립시 건물충고, 배치방향, 입면적을 고려하겠음 • 난방연료의 사용으로 인한 대기오염에 미치는 영향을 최소화하기 위하여 취사 및 난방연료를 도시가스로 사용토록 계획하겠음 • 일조확보 및 바람길 확보를 위하여 인접 대지경계선과의 이격거리 및 계획 건축물간의 이격거리를 충분히 확보토록 계획하겠음	
재난방지	• 단지 내 경사도에 의한 교통안전 및 재해방지를 위하여 남북방향의 수직동선을 조정하여 지형의 경사도에 의한 영향을 최소화하도록 계획하며, • 미끄럼방지포장 및 도로하부 열선설치 등 검토를 통하여 동절기 안전대책을 강구하겠음 • 집중호우시 구릉지 지형에 의한 재해(물길형성)방지를 위하여 단지내 물순환시스템을 도입토록 하겠음 • 인근지역과 발생될 수 있는 절·성토지역은 범면녹화(친환경옹벽) 등의 조치를 취하여 쾌적성 및 안전성을 확보하겠음 • 건축법상의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하는 종합적인 방화대책을 수립하겠음 • 건축물 건립시 소방시설 및 비상구 구비 등 건축통제를 강화하겠음 • 단지내 주도로는 화재 발생시 소방도로로 활용가능하도록 도로폭을 6m이상 계획하겠음 • 기본계획 및 설계확정 후 정확한 데이터를 반영하여 재검진 후 정밀안전진단 보고서 제출 및 기존 구조물 보강 후 사업시행 예정 • 주출입구 주변으로 기 조성되어 있는 보육시설 및 유치원 등 시설 이용자에 대한 보행 안전대책을 마련하겠음	

나. 환경성 검토결과

검토항목		영향예측	저감방안
자연생태 환경	비오름	•비오름 유형평가도 대부분 5등급 •개별비오름평가도 평가제외등급, 현존식생도 시가화지역	•사업시행 시 녹지면적을 최대한 확보하고, 비오름 조성 계획 수립
	녹지 및 동·식물상	•대부분 주거지역으로 식생 훼손은 영향이 없을 것으로 판단 •사업시행 후 귀화식물 유입 예상 •동물 서식지 훼손은 미미	•주기적 살수 실시 •수계 토사유입 차단(침사지 등) •차량 주행속도 제한 •야간작업 및 번식기 공사 지양
생활환경	토양	•사업대상지 내 지장물 철거로 인한 영향, 공사장비 가동에 따른 폐유의 영향 등	•관련 법 및 규정에 따라 적법하게 처리
	지형·지질	•지형변화 발생 미미 •토사유출 및 비옥토 등 발생	•지형을 고려한 토지이용계획 수립 •타개발사업과 연계하여 토사 반출 •침사지 등으로 토사유출 저감
	물순환	•생태면적률 35.01% 확보	•조경면적 확보를 통한 우수유출량 최소화
	수 질	•공사시 우수유출량 0.862m³/sec •공사시 토사유출량 16.052톤/일 •공사시 투입인력에 의한 오수 12.3m³/일 발생 •운영시 계획인구에 의한 생활급수 및 오수발생	•사면보호공법 조기시행, 침사지 설치 등 토사저감대책 시행 •공사시 발생오수는 개별처리 또는 연계처리 검토 •급수공급 및 오수처리는 관할 행정구역과 협의하여 계획 수립
	바람 및 열	•통풍면적비 평균 73.9% 확보 •기후환경 공간유형 변화 예상	•조경면적 및 수목식재를 통한 대기정화, 온도 저하 효과 기대
	대기질	•건설장비 가동시 배기가스 배출 •장비 이동시 날림먼지 발생 •토사의 상·하적시 먼지 발생 •운영시 연료사용, 차량 이동에 의한 대기오염 발생	•공사차량 제한 및 속도 규제 •세륜·세차시설 설치 •방진망 설치 및 살수 실시 •운영시 청정연료 사용 •사업대상지 내 녹지 조성
	온실가스	•사업시행 전·후 온실가스 배출량 산정	•청정연료 사용 등 저감 계획
	자원순환	•공사시 투입인력에 의한 폐기물 42.2kg/일, 분뇨 62.6L/일 발생 •공사시 폐유, 건설폐기물 발생 •운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	•공사시 분리수거함, 간이화장실, 폐유보관시설 설치 •운영시 분리수거함 설치 •운영시 발생되는 폐기물은 폐기물관리법에 따라 적정 처리
	소음 및 진동	•공사시 장비 투입에 의한 소음 및 진동 발생 •운영시 주변 도로에 의한 교통소음 발생이 예상	•가설방음벽 설치 •가급적 주간에 공사 실시 •장비 분산투입 •이중창 설치

11. 정비사업 시행계획 (변경 없음)

구 분	시행방법	사업시행(예정)자	시행예정시기	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	주택재개발정비사업 (관리처분계획에 의함)	봉천제14주택재개발 정비사업조합	정비구역변경 고시가 있는 날로부터 4년 이내	• 기존 : 632세대 • 계획 : 1,571세대 • 증가 : 939세대	-

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경 없음)

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
대상지 서측 봉천초등학교 및 대상지 동측 상도중학교 입지	• 「도시 및 주거환경정비법」 제28조(사업시행계획인가)에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당되며, • 대상지는 학교환경위생 상대정화구역에 위치하고 있으므로 사업시행시 교육감 또는 교육장과 협의하여 관련 규제사항을 준수토록 하겠음	

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 (변경 없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
안전 및 범죄예방	• 단지내 공원 및 오픈스페이스 공간은 출입구 주변 또는 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 설치 등 환경설계를 통한 자연감시 시스템(휴먼 시큐리티)을 구축 • 시선의 사각지대는 CCTV 설치를 통한 자연감시 기능 보완 • 산책로 및 보행가로 변에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 야간조명을 설치하여 안전한 보행로 조성	

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 (변경)

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증·감	변 경	
변 경	봉천 제14 주택재개발 지구단위계획구역	관악구 봉천동 4-51번지 일대	74,264.5	감) 568.0	73,696.5	기 조성된 도로(보도)인 부정형 필지 구역 제척

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 (변경)

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증·감	변 경		
주거 지역	소 계	74,264.5	감) 568.0	73,696.5	100.0	구역 면적 감소에 따른 면적 반영
	제3종일반주거지역	74,264.5	감) 568.0	73,696.5	100.0	

나. 기반시설 결정(변경) 조서

(1) 도로 결정(변경)조서

결정 구분	규모				기능	사용형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기 점	종 점			
기정	대로	1	27	40-43	간선도로	일반도로	6,100 (145)	봉천동 14-36	봉천동 9-17	-	-	시설도로의 완화차로 → 전면공지내 완화차로
변경	대로	1	27	40-43	간선도로	일반도로	6,100 (100)	봉천동 14-36	봉천동 9-17	-	-	
기정	중로	1	1	12	집산도로	일반도로	158 (66)	봉천동 14-36	봉천동 799	-	-	-
기정	소로	3	2	6	국지도로	일반도로	40	봉천동 1000-2	봉천동 1-1124	-	-	시중점 변경
변경	소로	3	2	6	국지도로	일반도로	35	봉천동 1-1311	봉천동 1-1232	-	-	
기정	중로	3	14	18	집산도로	일반도로	455 (432)	봉천동 738-5	봉천동 1000-1	-	-	시중점 및 구역내 구간 축소
변경	중로	3	14	18	집산도로	일반도로	455 (400)	봉천동 738-5	봉천동 1000-1	-	-	
기정	중로	2	-	15	국지도로	일반도로	170	봉천동 9-16	봉천동 5-3	-	-	선형변경
변경	중로	2	-	15	국지도로	일반도로	165	봉천동 9-16	봉천동 5-3	-	-	

※ ()는 구역내 도로 연장임

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로1-27	대로1-27	• 구역내 완화차로 연장 축소 - L = 145m → 100m	• 건축한계선 내 전면공지를 활용한 완화차로 확보에 따른 신설도로(완화차로) 연장 축소 (도시계획시설 완화차로 → 전면공지 활용한 완화차로)
소로3-2	소로3-2	• 도로 위치 조정 및 연장 축소 - L = 40m → 35m	• 존치되는 종교시설 현황 주차장 출입을 위한 시종점 변경
중로3-14	중로3-14	• 북측 종교시설 인근 선형 조정 및 구역내 도로 연장 변경 - L = 432m → 400m	• 존치되는 종교시설 현황 주차장 출입을 위한 도로 선형 조정 • 구역 일부 제척에 따른 구역내 연장 감소
중로2-	중로2-	• 도로 선형 조정에 따른 연장 축소 - L = 170m → 165m	• 교통소통 및 안전을 위한 도로 직선화에 따른 연장 축소

(2) 공원 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	증·감	변 경		
변경	1	공원	소공원	봉천동 10-36 일대	5,134.1	감) 274.1	4,860.0	14.06.19	

■ 공원 변경사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
1	소공원	• 소공원 면적 감소 A = 5,134.1㎡ → 4,860.0㎡ (감 274.1㎡)	• 법정 기준 초과 확보에 따라, 녹지 및 휴식 기능을 유지할 수 있도록 공원의 입지 및 접근성을 저해하지 않는 범위 내에서 공원 면적 일부 감소

(3) 공공청사 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	증·감	변 경		
변경	1	공공청사	복합청사	봉천동 10-1일대	1,009.0	-	1,009.0	22.06.16	구립 도담어린이집, 청림동 주민센터 및 노인여가복지시설
변경	2	공공청사	치안센터	봉천동 7-51일대	259.5	감) 9.5	250.0	14.06.19	청림치안센터

※ 공공청사 ①(토지 및 시설)은 관악구로 귀속되며 관악구청장이 운영 및 관리함

※ 공공청사 ②(토지 및 시설)는 국(경찰청)으로 귀속되며 경찰청장이 운영 및 관리함

※ 향후 토지가액 및 건축계획 변경 등에 따라 연면적 등은 조정될 수 있음

■ 공공청사 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공공청사	• 공공청사 선형 변경	• 도로 선형 조정에 따른 선형 일부 조정
2	공공청사	• 공공청사 면적 감소 A = 259.5㎡ → 250.0㎡ (감 9.5㎡)	• 측량결과에 따른 초과분 정정 및 도로 선형 조정에 따른 선형 일부 조정

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분	가구	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증·감	변 경		
획지	소계	58,782.2	증) 51.3	58,833.5	100.0	
	획지1-1	54,826.5	증) 51.3	54,877.8	93.3	공동주택 및 부대복리시설
	획지1-2	1,037.7	—	1,037.7	1.8	강남중앙교회(이전)
	획지1-3	1,199.7	—	1,199.7	2.0	함께하는교회(존치)
	획지1-4	763.9	—	763.9	1.3	하나님의교회(이전)
	획지1-5	954.4	—	954.4	1.6	주택 및 근린생활시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서

(1) 건축물의 용도에 관한 결정조서 (변경 없음)

구 분		가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	획지1-1	•건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택	공동주택 사업부지
기정	허용용도	획지1-2	•건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설 •건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 종교집회장	종교용지
기정	허용용도	획지1-3		
기정	허용용도	획지1-4		
기정	허용용도	획지1-5	•건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 •건축법시행령 별표1 제3호, 4호의 제1·2종근린생활시설	주택 및 근생

(2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) (변경)

(가) 건폐율 계획 (변경 없음)

구분	지 역	건폐율(%)	비 고
기정	제3종일반주거지역	50이하	

(나) 용적률 계획 (변경)

구 분	지 역	용 적 률				비 고	
		기준용적률	허용용적률	상한용적률			
				상한용적률	법적상한용적률		
기정	획지1-1	230% 이하	－	258.85% 이하	270.83% 이하	정비 계획	기준용적률 230%
							상한용적률 258.85%
							법적상한용적률 270.83%
변경	획지1-1	230% 이하	－	300% 이하	－	정비 계획	기준용적률 230%
							상한용적률 300%

※ 서울특별시고시 제2010-97호(2010.03.18.)에 따라 기준용적률 20% 상향 조정

■ 상한용적률 완화사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	국민주택규모 주택 건설	
기정	28.85%	11.98%	총 40.83%
변경	71.27%(70% 적용)	-	총 71.27%(70% 적용)

(다) 높이 계획 (변경 없음)

구분	지 역	높이기준	비 고
기정	제3종일반주거지역	86m 이하 (27층 이하)	

다. 건축물 건축선에 관한 계획 (변경)

구 분	계 획 내 용
기정	- 가로활력 증진을 위한 보도 확폭을 위하여 청림5길변 건축한계선 3m 지정 - 청림5길 대중교통 및 보행동선 개선 - 관악로변의 보행환경 증진을 위하여 건축한계선 10m 지정 - 가로경관향상 및 주거지의 주거환경 보호를 위한 차폐조경 조성
변경	- 가로활력 증진을 위한 보도 확폭을 위하여 청림5길변 건축한계선 3m 지정 - 청림5길 대중교통 및 보행동선 개선 - 관악로변의 보행환경 증진을 위하여 건축한계선 10m 지정 - 가로경관향상 및 주거지의 주거환경 보호를 위한 차폐조경 및 일부 완화차로 조성

라. 경관계획

(1) 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 방향성	-	■ 남북방향 관악로와 동서방향 관악로40길 방향과 일치하는 주동 배치 계획
건물 진출입구	■ 가로활성화용도 설치구간	■ 대상지 남측(청림길) 진입도로에 근린생활시설 및 진출입구 계획 ■ 대상지 동측(청림5길) 부출입구 계획

(2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

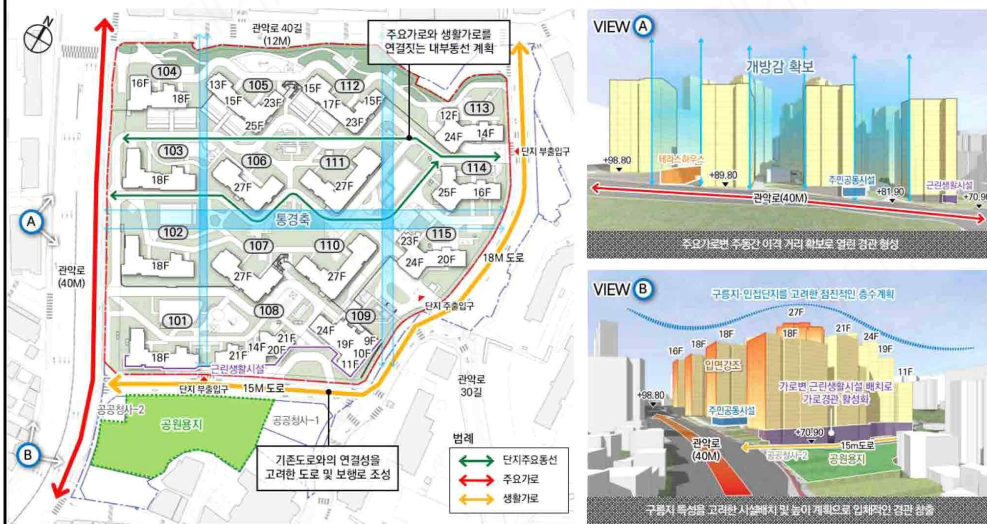
구 분	적용지역	계 획 내 용
건축물 외부형태	■ 획지1-1	■ 주동 외벽의 재료, 색상 및 패턴 등 모든 면이 조화를 이루도록 계획 ■ 주변 건축물과 조화를 이루도록 계획 ■ 옥탑층 노출 금지 ■ 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설 외부노출 금지
저층부외관	■ 획지1-1	■ 대상지 남측 진입도로변 근린생활시설 1층 벽면적의 70% 이상 투시형 재료로 처리 ■ 1층 개구부 높이 통일 ■ 근린생활시설 등 주요 공용시설 내 조도 기준(KS A 3011)에 맞는 야간조명 계획
재료 및 색채	■ 획지1-1	■ 반사성 재료 사용 지양 ■ 원색 재료, 도로 사용 지양 ■ 외벽면 전체 페인트 마감 지양, 자연친화적 소재(석재 등)와 함께 조화를 이루도록 계획
진입구 처리	■ 획지1-1	■ 건축물의 진출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 ■ 접근로는 유효폭 1.8m 이상으로 계획하는 등 보행 편의성을 고려한 유니버설디자인 적용

(3) 경관에 관한 계획

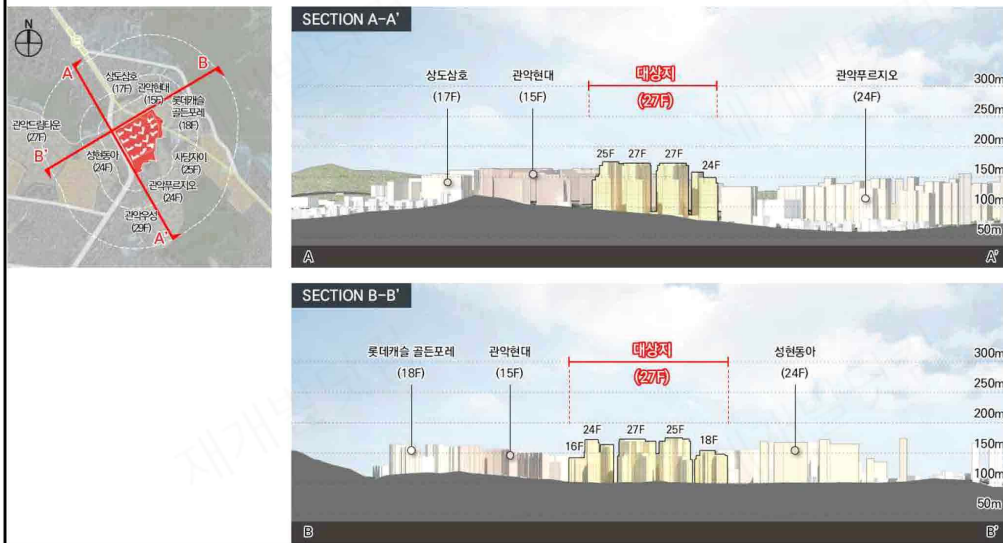
구 분	적용지역	계 획 내 용
개방감	■ 관악로(남북방향) ■ 관악로40길 (동서방향)	■ 주동 이격 배치 계획으로 통경을 형성하여 개방감 있는 주거경관 계획
조명계획	■ 공동주택 아파트	■ 보행로 및 진입 공간 등 안전성을 확보할 수 있는 조명계획 ■ 빛공해 방지를 위해 조도 기준(KS A 3011)에 맞는 조명설치 계획
스카이라인	■ 공동주택 아파트	■ 경사지에 순응하는 외저내고형 주동 배치로 주변 건축물과 조화를 이루는 스카이라인 계획

◆ 경관계획(안)

[경관 기본방향]



[스카이라인 계획]



마. 기타 사항에 관한 결정 조서

(1) 환경관리계획

검토항목		영향예측	저감방안
자연생태 환경	비오름	•비오름 유형평가도 대부분 5등급 •개별비오름평가도 평가제외등급, 현존식생도 시가화지역	•사업시행 시 녹지면적을 최대한 확보하고, 비오름 조성 계획 수립
	녹지 및 동·식물상	•대부분 주거지역으로 식생 훼손은 영향이 없을 것으로 판단 •사업시행 후 귀화식물 유입 예상 •동물 서식지 훼손은 미미	•주기적 살수 실시 •수계 토사유입 차단(침사지 등) •차량 주행속도 제한 •야간작업 및 번식기 공사 지양
생활환경	토양	•사업대상지 내 지장물 철거로 인한 영향, 공사장비 가동에 따른 폐유의 영향 등	•관련 법 및 규정에 따라 적법하게 처리
	지형·지질	•지형변화 발생 미미 •토사유출 및 비옥도 등 발생	•지형을 고려한 토지이용계획 수립 •타개발사업과 연계하여 토사 반출 •침사지 등으로 토사유출 저감
	물순환	•생태면적률 35.01% 확보	•조경면적 확보를 통한 우수유출량 최소화
	수 질	•공사시 우수유출량 0.862m³/sec •공사시 토사유출량 16.052톤/일 •공사시 투입인부에 의한 오수 12.3m³/일 발생 •운영시 계획인구에 의한 생활급수 및 오수발생	•사면보호공법 조기시행, 침사지 설치 등 토사저감대책 시행 •공사시 발생오수는 개별처리 또는 연계처리 검토 •급수공급 및 오수처리는 관할 행정구역과 협의하여 계획 수립
	바람 및 열	•통풍면적비 평균 73.9% 확보 •기후환경 공간유형 변화 예상	•조경면적 및 수목식재를 통한 대기정화, 온도 저하 효과 기대
	대기질	•건설장비 가동시 배기가스 배출 •장비 이동시 날림먼지 발생 •토사의 상·하적시 먼지 발생 •운영시 연료사용, 차량 이동에 의한 대기오염 발생	•공사차량 제한 및 속도 규제 •세륜·세차시설 설치 •방진망 설치 및 살수 실시 •운영시 청정연료 사용 •사업대상지 내 녹지 조성
	온실가스	•사업시행 전·후 온실가스 배출량 산정	•청정연료 사용 등 저감 계획
	자원순환	•공사시 투입인력에 의한 폐기물 42.2kg/일, 분뇨 62.6L/일 발생 •공사시 폐유, 건설폐기물 발생 •운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	•공사시 분리수거함, 간이화장실, 폐유보관시설 설치 •운영시 분리수거함 설치 •운영시 발생되는 폐기물은 폐기물관리법에 따라 적정 처리
	소음 및 진동	•공사시 장비 투입에 의한 소음 및 진동 발생 •운영시 주변 도로에 의한 교통소음 발생이 예상	•가설방음벽 설치 •가급적 주간에 공사 실시 •장비 분산투입 •이중창 설치

Ⅲ. 2026년 제8차 도시계획위원회('2026.05.20.) 심의결과 : 원안가결

구 분	심의결과	심의의견	반영계획	비 고
제8차 도시계획 위원회	원안가결	•권고사항 - 향후 정비사업 통합심의 시 대상지 주변 현황과 연계하여 통경축 위치를 설정하고, 통경축과 연계한 건축배치 계획 개선 방안 검토	•향후 정비사업 통합심의 시 대상지 주변 현황과 연계하여 통경축 위치를 설정하고, 통경축과 연계한 건축배치 계획 개선 방안을 검토하겠습니다	-

Ⅳ. 관련도면 : 붙임 참조

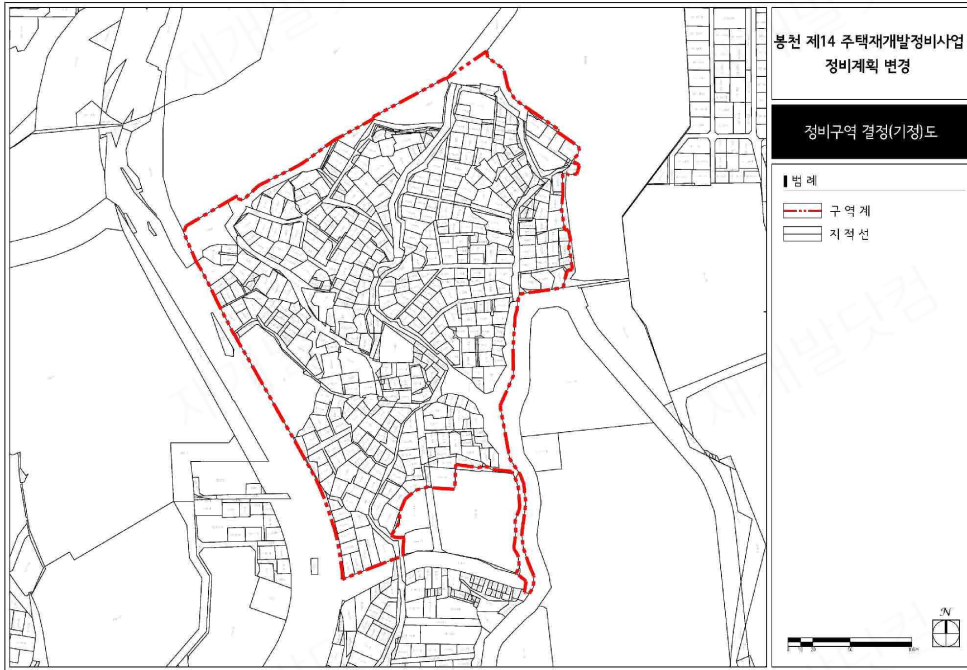
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅴ. 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

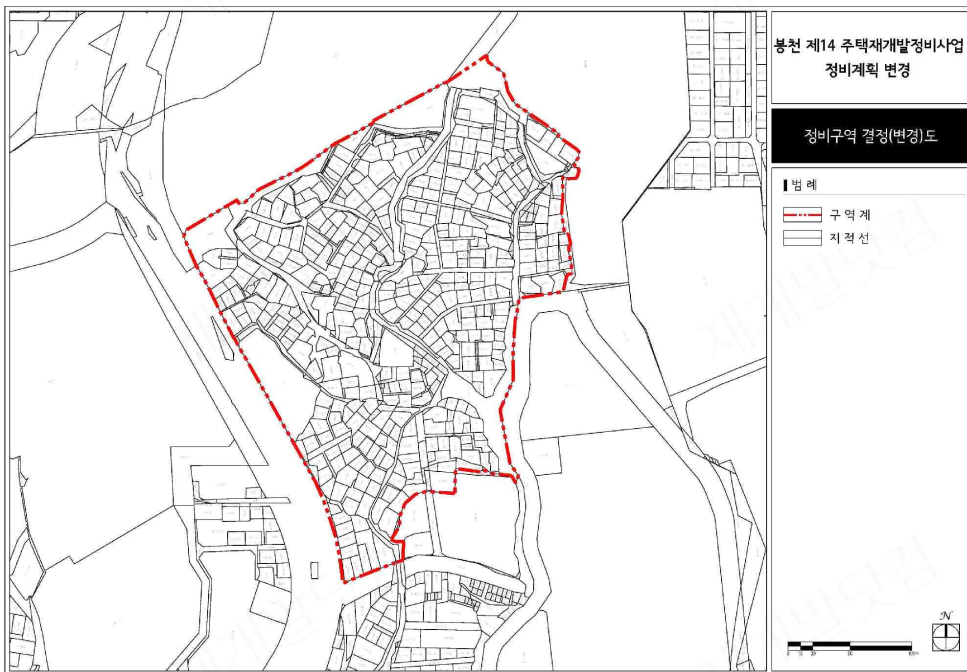
Ⅵ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7230) 및 관악구 주택과(☎02-879-6307)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

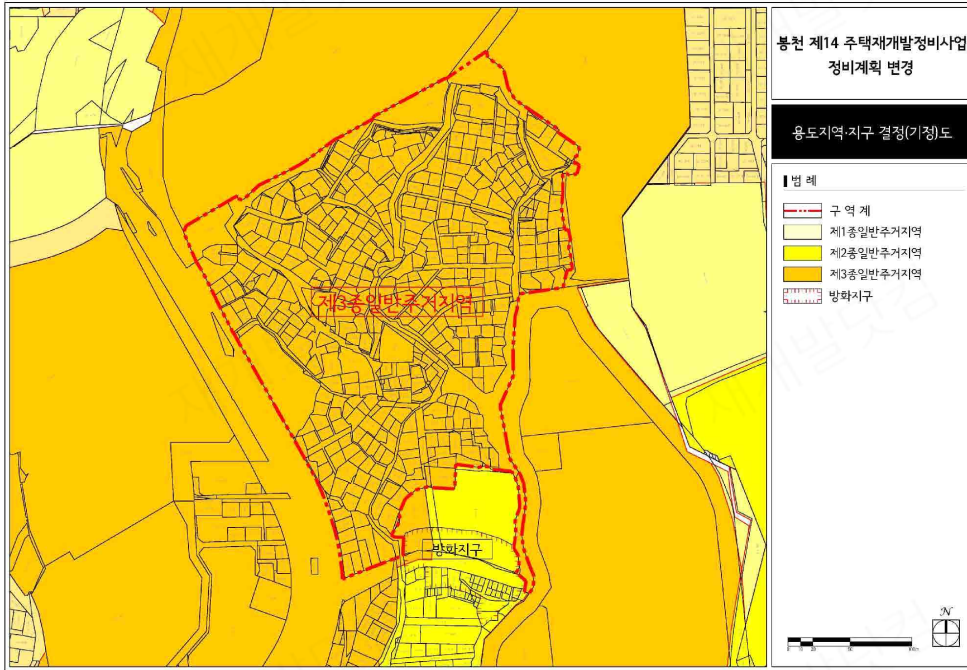
■ 정비구역 결정(기정)도



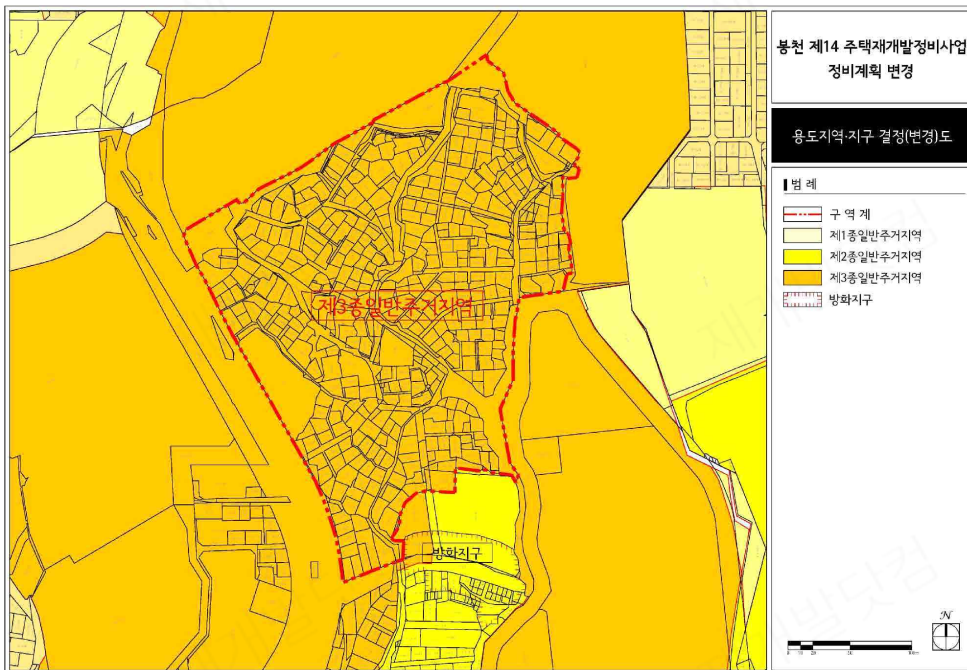
■ 정비구역 결정(변경)도



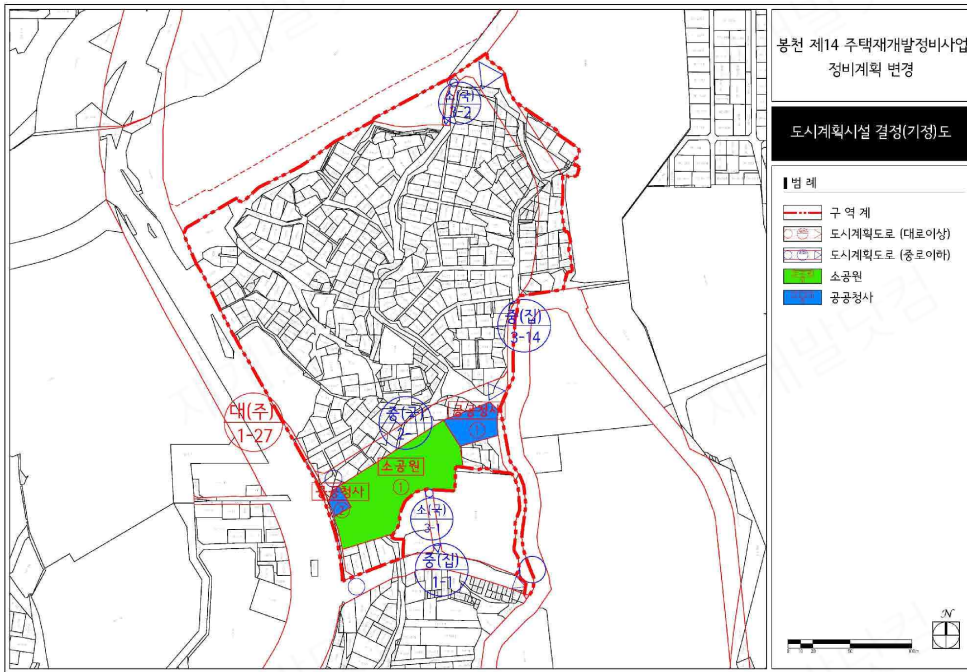
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



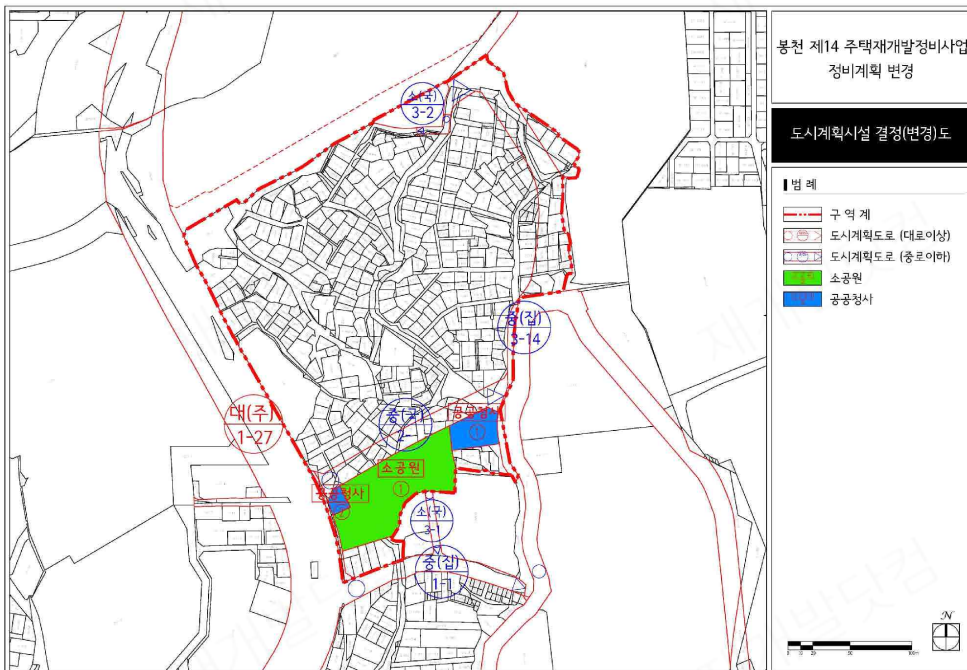
■ 용도지역·지구 결정(변경)도



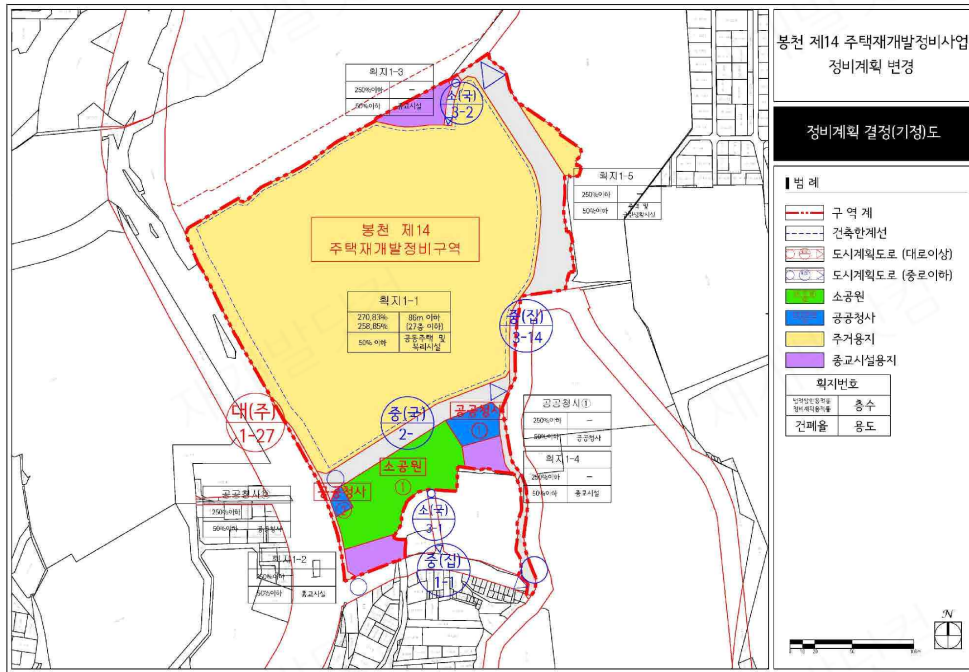
■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 정비계획 결정(기정)도



■ 정비계획 결정(변경)도

