

상봉13구역 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)에 대한 공람공고

상봉13구역(망우동 461번지 일대) 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립에 대하여 관련 주민의 의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 동법 시행령 제13조에 따른 주민공람을 공고하오니, 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 우리 구에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 8월 16일

서울특별시 중랑구청장

가. 공람기간 : 2024.08.16.(금) ~ 2024.09.19.(목)

나. 공람장소

- 중랑구청 도시환경국 주택개발추진단(2층), 망우본동 주민센터
- (가칭)상봉13구역 주택재개발 추진준비위원회 사무실(중랑구 상봉로26길 30, 2층)

다. 주민의견 제출 : 서면제출(공람기간 내 18:00 제출분까지 인정)

- 제출장소 : 중랑구청 주택개발추진단(2층), 망우본동 주민센터

라. 공람내용(별첨)

마. 기타사항

- 본 공람공고에서 면적, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 연면적, 기타 계획내용 등은 구역지정 절차이행과정(서울특별시 도시계획위원회 심의 등)에서 변경될 수 있습니다.
- 본 공람내용에 관하여 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서 확인하여야 하며, 본 공람으로 모든 공람 관계서류 및 도면이 고지된 것으로 갈음합니다.

(별첨) 상봉13구역 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

1. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	상봉13구역 주택정비형 재개발사업	서울특별시 중랑구 망우동 461번지 일대	-	증) 49,586.19	49,586.19	-
시행방법		시행예정시기	사업시행(예정)자		정비사업 시행으로 증가예상 세대 수	비고
주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)		정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내	상봉13구역 주택정비형 재개발사업조합		- 현황세대수: 790 - 계획세대수: 1,249 증) 557세대	-

2. 토지이용에 관한 계획

구분			면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계			49,586.19	100.0	-
획지	소계		37,651.67	75.9	-
	획지 1	공동주택	37,651.67	75.9	제3종일반주거지역, 준주거지역
존치	획지 2	종교시설	965.40	1.9	망우동 성당 (존치)
정비 기반시설	소계		10,969.12	22.1	-
	도로		6,945.88	14.0	-
	공원		4,023.24	8.1	공원 내 운동시설 조성
입체적 결정시설	도로		(774.49)	(1.6)	폭원 7m, 획지1 내 포함

3. 용도지역·지구에 관한 계획

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	49,586.19	-	49,586.19	100.0	-
제2종일반주거지역(7층이하)	737.02	감) 737.02	-	-	-
제2종일반주거지역	475.77	감) 475.77	-	-	-
제3종일반주거지역	48,373.40	감) 16,369.25	32,004.15	64.5	-
준주거지역	-	증) 17,582.04	17,582.04	35.5	-

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유	비 고
		기정	변경			
-	중랑구 망우동 461-10번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종일반주거지역	737.02	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 용도지역 변경	-
		제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	475.77		
-	중랑구 망우동 515-10번지 일대	제3종일반주거지역	준주거지역	17,582.04		

4. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
기정	소로	2	A	8	집산도로	일반도로	348	망우동534-49	망우동534-61	-	1979. 09.28	-
변경	중로	3	A	12	집산도로	일반도로	358	망우동516-2	망우동462-23	-	-	-
기정	소로	3	A	6	집산도로	일반도로	115	망우동513-32	망우동513-1	-	1979. 09.28	-
변경	소로	1	A	10	국지도로	일반도로	104	망우동513-32	망우동513-1	-	-	-
기정	소로	3	K	4	국지도로	일반도로	54	망우동461-30	망우동461-11	-	1979. 09.28	-
변경	소로	1	B	10	국지도로	일반도로	161	망우동461-30	망우동462-26	-	-	-
폐지	소로	3	B	6	국지도로	일반도로	179	망우동514-101	망우동514-29	-	1979. 09.28	-
폐지	소로	3	C	6	국지도로	일반도로	112	망우동515-39	망우동515-1	-		-
폐지	소로	3	D	6	국지도로	일반도로	110	망우동516-20	망우동515-14	-		-
폐지	소로	3	E	3	국지도로	일반도로	237	망우동516-1	망우동516-30	-		-
폐지	소로	3	F	3	국지도로	일반도로	90	망우동515-31	망우동515-4	-		-
폐지	소로	3	G	3	국지도로	일반도로	168	망우동514-1	망우동514-23	-		-
폐지	소로	3	H	3	국지도로	일반도로	48	망우동513-25	망우동513-73	-		-
폐지	소로	3	I	3~4	국지도로	일반도로	207	망우동513-51	망우동513-61	-		-
폐지	소로	3	J	4	국지도로	일반도로	42	망우동513-7	망우동513-11	-	-	-

■ 도로 지정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-A	중로 3-A	• 폭원 변경 : 8m→12m	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 기존 도로 확폭 (시중점 조정으로 도로연장 변경)
소로 3-A	소로 1-A	• 폭원 변경 : 6m→10m	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 기존 도로 확폭 (시중점 조정으로 도로연장 변경)
소로 3-K	소로 1-B	• 폭원 변경 : 4m→10m	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 기존 도로 확폭 (시중점 조정으로 도로연장 변경)
소로 3-B	-	• 도로 폐지	- 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-C	-	• 도로 폐지	- 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-D	-	• 도로 폐지	- 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-E	-	• 도로 폐지	- 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-F	-	• 도로 폐지	- 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-G	-	• 도로 폐지	- 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-H	-	• 도로 폐지	- 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-I	-	• 도로 폐지	- 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-J	-	• 도로 폐지	- 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지

나. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	①	-	문화공원	망우동 461-10일대	-	증) 4,023.24	4,023.24	-	-

■ 공원 지정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	문화공원 신설	- 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따라 문화공원 신설 - 공원 내 생활체육시설(※ 참조) 설치 (공원 내 시설)

※ 생활체육시설 계획(안)

구 분	계획내용	
시설구분	생활체육시설	(기부채납 건축물)
대지면적	4,023.24㎡	(신설 공원 면적)
건폐율	약 12.4%	
용적률	약 50%	
규모(지상/지하)	지상4층, 지하1층	
건축면적	약 500㎡	
연면적(㎡)	3,000㎡ 내외 (지상 약 2,000㎡, 지하 약 1,000㎡)	
운영주체 (운영방식)	중랑구청 체육진흥과 (위탁운영)	
용도	구분	주용도
	지상1~4층	미니풋살(1면), 스쿼시 코트(4면), 탁구 코트(9면) 등
	지하1층	편의시설(사무실, 샤워·탈의실 등), 주차장

- 용도는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 제3조」, 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령 제2조」를 따를 것

5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
-	상봉13구역 주택정비형 재개발사업	49,586.19	서울특별시 중랑구 망우동 461번지 일대	266	-	-	266	-

6. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		최고높이 (최고층수)	비고																																																																										
	명칭	면적(㎡)	면적					상한	법적 상한																																																																												
신설	상봉13구역 주택정비형 재개발사업	49,586.19	제3종 획지	20,069.6 3	망우본동 513-34일대	공동주택 및 근린생활시설	50.0 이하	250.0 이하	300.0 이하	85m(25층) 해발고도115m	-																																																																										
			준주거 획지	17,582.0 4	망우본동 515-20일대	공동주택 및 근린생활시설	60.0 이하	400.0 이하	500.0 이하	120m(37층) 해발고도145m	-																																																																										
• 주택규모별 건설 비율 - 세대수 : 1,249(분양 939세대, 공공 310세대) ※ 초과용적률(법적상한~상한)에 따른 세대 수 : 364세대 (분양 189세대, 공공 175세대) <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="4">계획</th></tr><tr><th rowspan="2">총 소계</th><th colspan="2">제3종 획지</th><th colspan="2">준주거 획지</th></tr><tr><th></th><th></th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>1,249</td><td>609</td><td>100.0</td><td>640</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="4">분양주택</td><td>소 계</td><td>939</td><td>463</td><td>76.0</td><td>476</td><td>74.4</td></tr><tr><td>30㎡ 초과~50㎡ 이하</td><td>51</td><td>51</td><td>8.4</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>50㎡ 초과~60㎡ 이하</td><td>207</td><td>65</td><td>10.7</td><td>142</td><td>22.2</td></tr><tr><td>60㎡ 초과~85㎡ 이하</td><td>681</td><td>347</td><td>57.0</td><td>334</td><td>52.2</td></tr><tr><td rowspan="4">공공주택</td><td>소 계</td><td>310</td><td>146</td><td>24.0</td><td>164</td><td>25.6</td></tr><tr><td>30㎡ 초과~50㎡ 이하</td><td>81</td><td>81</td><td>13.3</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>50㎡ 초과~60㎡ 이하</td><td>138</td><td>24</td><td>3.9</td><td>114</td><td>17.8</td></tr><tr><td>60㎡ 초과~85㎡ 이하</td><td>91</td><td>41</td><td>6.7</td><td>50</td><td>7.8</td></tr></table> ※ 주택 확보 관련 규정 - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 → 계획 : 100.0%(1,249세대) - 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 → 계획 : 15.3%(135세대) - ① 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 ② 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설 → 계획 : ① 30.4%(41세대) 또는 ② 3.3%(41세대) ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률이 따라 공급되는 주택 세대수(364세대) 제외												구분		계획				총 소계	제3종 획지		준주거 획지				세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	계		1,249	609	100.0	640	100.0	분양주택	소 계	939	463	76.0	476	74.4	30㎡ 초과~50㎡ 이하	51	51	8.4	-	-	50㎡ 초과~60㎡ 이하	207	65	10.7	142	22.2	60㎡ 초과~85㎡ 이하	681	347	57.0	334	52.2	공공주택	소 계	310	146	24.0	164	25.6	30㎡ 초과~50㎡ 이하	81	81	13.3	-	-	50㎡ 초과~60㎡ 이하	138	24	3.9	114	17.8	60㎡ 초과~85㎡ 이하	91	41	6.7	50	7.8
구분		계획																																																																																			
		총 소계	제3종 획지		준주거 획지																																																																																
			세대수	비율(%)	세대수	비율(%)																																																																															
계		1,249	609	100.0	640	100.0																																																																															
분양주택	소 계	939	463	76.0	476	74.4																																																																															
	30㎡ 초과~50㎡ 이하	51	51	8.4	-	-																																																																															
	50㎡ 초과~60㎡ 이하	207	65	10.7	142	22.2																																																																															
	60㎡ 초과~85㎡ 이하	681	347	57.0	334	52.2																																																																															
공공주택	소 계	310	146	24.0	164	25.6																																																																															
	30㎡ 초과~50㎡ 이하	81	81	13.3	-	-																																																																															
	50㎡ 초과~60㎡ 이하	138	24	3.9	114	17.8																																																																															
	60㎡ 초과~85㎡ 이하	91	41	6.7	50	7.8																																																																															
• 용도지역 상향 : 제3종일반주거지역 → 준주거지역 (준주거지역 획지) • 법적상한 용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설 * 도시 및 주거환경정비법 제54조 및 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조 〈제3종일반주거지역 획지〉 - 계획용적률 297.60%(법적상한 용적률 300.0%) - 상한(개발가능)용적률(230.0%) = 67.60%의 50%인 33.80% 이상 국민주택규모 주택 건설 〈준주거지역 획지〉 - 계획용적률 399.97%(법적상한 용적률 500.0%) - 상한(개발가능)용적률(295.01%) = 104.97%의 50%인 52.48% 이상 국민주택규모 주택 건설																																																																																					
• 건축한계선 지정 - 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성 <table><tr><th>구분</th><th colspan="4">건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="2">사업부지</td><td rowspan="2">상봉로26길 변 : 5m 이상</td><td colspan="2">입체적 결정 도로 변</td><td rowspan="2">그 외 도로변 3m 이상</td><td rowspan="2">도면참고</td></tr><tr><td>준주거 획지 : 10m</td><td>제3종 획지 : 5m</td></tr></table>												구분	건축선 지정 내용				비고	사업부지	상봉로26길 변 : 5m 이상	입체적 결정 도로 변		그 외 도로변 3m 이상	도면참고	준주거 획지 : 10m	제3종 획지 : 5m																																																												
구분	건축선 지정 내용				비고																																																																																
사업부지	상봉로26길 변 : 5m 이상	입체적 결정 도로 변		그 외 도로변 3m 이상	도면참고																																																																																
		준주거 획지 : 10m	제3종 획지 : 5m																																																																																		
기타사항에 관한 계획 • 대공방어협조구역(위탁고도 : 해발132m(지반+건축+옥탑 등)을 고려한 높이계획 • 비행안전제3구역(고도제한 해발높이 : 180.34m) 미만으로 건물 높이 계획																																																																																					

7. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 정비계획(안) 도서 참조