

2020 - 598

()

서울특별시고시 제1996-216호(1996.08.01.)로 도시계획(지구단위계획구역)결정되고, 서울특별시고시 제2000-235호(2000.08.16.)지구단위계획 구역 변경결정 이후, 서울특별시 고시 제2006-357호(2006.10.19)로 상봉재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시 고시 제2008-157호(2008.05.08) 및 서울특별시 고시 제2008-430호(2008.11.27), 서울특별시 고시 제2009-312호(2009.08.13), 서울특별시 고시 제2011-325호(2011.11.03), 서울특별시 고시 제2013-78호(2013.03.21), 서울특별시 고시 제2013-159호(2013.5.30), 서울특별시 고시 제2013-367호(2013.10.31), 서울특별시 고시 제2014-43호(2014.02.06), 서울특별시 고시 제2014-128호(2014.04.03), 서울특별시 고시 제2014-241호(2014.06.26), 서울특별시 고시 제2014-375호(2014.11.06), 서울특별시 고시 제2015-99호(2015.04.16), 서울특별시 고시 제2015-205호(2015.07.16), 서울특별시 고시 제2015-298호(2015.09.24.), 서울특별시 고시 제2017-174호(2017.05.25.), 서울특별시 고시 제2017-402호(2017.11.16.), 서울특별시 고시 제2019-158호(2019.05.23.), 서울특별시 고시 제2019-404호(2019.12.12.), 서울특별시 고시 제2020-31호(2020.01.23.), 서울특별시 고시 제2020-300호(2020.07.16.), 서울특별시 고시 제2020-462호(2020.11.19.) 등으로 변경 결정된 상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획(망우지구 지구단위계획)에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조 제1항에 따라 재정비촉진계획을 변경 결정하고, 같은 법 제12조 제3항 및 같은 법 시행령 제15조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 12월 31일

서울특별시장

I. 결정 취지

- 「서울특별시 도시계획 조례」 개정에 따라 상업지역 및 준주거지역의 주거복합건축물의비주거용도 비율, 임대주택 추가 확보에 따른 주거용적률 등 완화하는 사항을 상봉재정비촉진지구 내 망우지구 지구단위계획에 적용하기 위해 ‘건축물의 용적률계획’을 변경하는 사항임

II. 재정비촉진계획 변경(안)

가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 (변경없음)

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기정	증·감	변경	
상봉 재정비촉진지구	중심지형	중랑구 망우동, 상봉동 일대	505,604.2	-	505,604.2	지역중심으로서 토지이용을 합리적으로 조정하고 도시기반시설을 체계적으로 확충함으로써 상업·유통·업무 등의 도시기능을 증진

- 나. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 2023년 (변경없음)
- 다. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)
- 라. 재정비촉진계획의 주요 변경내용
- 존치관리구역에 대한 지구단위계획 변경
 - 건축물에 관한 계획
- 마. 상봉재정비촉진지구 재정비촉진계획의 개요
- 1) 토지이용에 관한 계획 (변경없음)
 - 2) 인구·주택수용계획 (변경없음)
 - 3) 기반시설 설치계획 (변경없음)
 - 4) 공원·녹지 및 환경보존계획 (변경없음)
 - 5) 교통계획 (변경없음)
 - 6) 경관계획 (변경없음)
 - 7) 도시 및 주거환경정비기본계획 (변경없음)
 - 8) 재정비촉진구역의 지정에 관한 사항 (변경없음)
 - 9) 촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경없음)
 - 10) 촉진사업별 용도지구 변경계획 (변경없음)
 - 11) 촉진사업별 건폐율, 용적률 및 높이계획 등 건축계획 (변경없음)
 - 12) 기반시설 설치비용 분담계획 (변경없음)
 - 13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경없음)
 - 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 (변경)
 - 건축물의 용도(변경없음)
 - 건축물의 건폐율, 용적률, 높이(변경)

기정								변경							
■ 건축물에 관한 계획 • 건축물의 건폐율, 용적률, 높이								■ 건축물에 관한 계획 • 건축물의 건폐율, 용적률, 높이							
가구 번호	위 치	용도 지역	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(층, m)		가구 번호	위 치	용도 지역	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(층, m)	
				기준	허용	층수	높이					기준	허용	층수	높이
A	상봉동 100-15일원	준주거	60	300	360	-	60	A	상봉동 100-15일원	준주거	60	300	360	-	60
B	상봉동 99-7일원	준주거	60	300	360	-	60	B	상봉동 99-7일원	준주거	60	300	360	-	60
C	상봉동 115-1일원	근린상업	60	250	450	-	60(이면부) 70(간선부)	C	상봉동 115-1일원	근린상업	60	250	450	-	60(이면부) 70(간선부)
D	상봉동 113일원	근린상업	60	250	450	-	60(이면부) 70(간선부)	D	상봉동 113일원	근린상업	60	250	450	-	60(이면부) 70(간선부)
E	상봉동 92일원	일반상업	60	600	800	-	90	E	상봉동 92일원	일반상업	60	600	800	-	90
F	상봉동 89일원	일반상업	60	500	700	-	80	F	상봉동 89일원	일반상업	60	500	700	-	80
G	상봉동 89-3일원	일반상업	60	500	700	-	80	G	상봉동 89-3일원	일반상업	60	500	700	-	80
H	망우동 563일원	일반상업	60	300	630	-	80(우측부) 90(좌측부)	H	망우동 563일원	일반상업	60	300	630	-	80(우측부) 90(좌측부)
I	망우동 506-1일원	일반상업	60	500	700	-	90	I	망우동 506-1일원	일반상업	60	500	700	-	90
J	망우동 506-3일원	일반상업	60	500	700	-	80(이면부) 90(간선부)	J	망우동 506-3일원	일반상업	60	500	700	-	80(이면부) 90(간선부)
K	망우동 508-1일원	일반상업	60	500	700	-	80	K	망우동 508-1일원	일반상업	60	500	700	-	80
L	상봉동 101	근린상업	60	300	500	-	70	L	상봉동 101	근린상업	60	300	500	-	70
M	상봉동 108일원	준주거	60	300	360	-	48(이면부) 60(간선부)	M	상봉동 108일원	준주거	60	300	360	-	48(이면부) 60(간선부)
N	상봉동 101-2일원	근린상업	60	250	450	-	60(이면부) 70(간선부)	N	상봉동 101-2일원	근린상업	60	250	450	-	60(이면부) 70(간선부)
O	상봉동 91-1일원	일반상업	60	400	680	-	80(좌측부) 90(우측부)	O	상봉동 91-1일원	일반상업	60	400	680	-	80(좌측부) 90(우측부)
P	상봉동 90 일원	일반상업	60	300	630	-	75(좌측부) 80(우측부)	P	상봉동 90 일원	일반상업	60	300	630	-	75(좌측부) 80(우측부)
Q	망우동 564 일원	일반상업	60	300	630	-	75(좌측부) 80(우측부)	Q	망우동 564 일원	일반상업	60	300	630	-	75(좌측부) 80(우측부)
R	상봉동 50-1일원	준주거	60	300	360	-	48(이면부) 60(간선부)	R	상봉동 50-1일원	준주거	60	300	360	-	48(이면부) 60(간선부)
S	상봉동 107일원	준주거	60	300	360	-	48(이면부) 60(간선부)	S	상봉동 107일원	준주거	60	300	360	-	48(이면부) 60(간선부)
T	상봉동 103일원	준주거	60	300	360	-	48	T	상봉동 103일원	준주거	60	300	360	-	48
U	상봉동 87일원	준주거	60	300	360	-	48(이면부) 60(간선부)	U	상봉동 87일원	준주거	60	300	360	-	48(이면부) 60(간선부)
V	상봉동 84일원	준주거	60	300	360	-	48(이면부) 60(간선부)	V	상봉동 84일원	준주거	60	300	360	-	48(이면부) 60(간선부)
W	망우동 490-1일원	근린상업	60	250	450	-	60(이면부) 70(간선부)	W	망우동 490-1일원	근린상업	60	250	450	-	60(이면부) 70(간선부)

주1) 공동개발 해제 시 이면부 접도조건에 따른 용적률·높이 기준 적용
주2) 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조항 [별표 3] 제2호 나목에 따른 상업
지역 내 임대주택 추가 확보에 따른 주거 용적률 완화
○ 도시계획조례제55조제3항[별표3] 제2호나목에 따라 「공공주택특별법」 제
2조제1호가목, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 및 제5호에 따
른 임대주택 추가 확보시 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 다음의 산
식 이하로 적용한다.
- 임대주택 추가 확보에 따라 허용용적률 인센티브 계획에서 권장용도 면적을
준수하기 어려운 경우 '임대주택 추가 확보에 따라 증가되는 면적 중 임대
주택 확보 면적'을 부족한 권장용도 면적에 포함하여 산정할 수 있다.

임대주택 추가 확보시 주거용으로 사용되는 부분의 용적률 = (주거부분
용적률(500~600%) / 상업지역 용적률) × 지구단위계획 허용용적률

	○ 특별계획구역은 세부개발계획 수립시 상기한 “「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항 [별표 3](상업지역내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률)에 대한 지구단위계획 적용 기준”을 적용하되 도시재정비위원회 심의를 통하여 결정한다. ※ 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다. ('19.03.28~ '22.03.28 3년 한시 적용) 주3) 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제22항에 따른 준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준 ○ 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100%이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있다. - 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획 조례에 따라 임대주택 추가 확보 시 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 '주거부분의 허용용적률'은 적용하지 않는다. - 건축물 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화된 용적률을 제외한 용적률의 10%이상으로 계획한다. (단, 비주거용도 비율에 대해 별도 계획이 수립된 경우 해당 계획내용을 준수한다.) - 특별계획구역은 세부개발계획 수립시 '준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준'을 적용하되 도시 재정비위원회 심의를 통하여 결정한다. - 건축물 용도 중 공동주택이 불허용도로 지정된 경우는 적용에서 제외한다. - 임대주택 추가 확보 시 10m 이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다. 단, 해당 지구단위계획의 취지, 인근지역과의 조화 등을 고려하여 자치구 건축위원회의 자문(심의)을 거쳐야 하고, 지구단위계획의 경미한 변경에 따른 높이완화와 중복으로 적용할 수 없다. ※ 「서울특별시 도시계획 조례」 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 '준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준'은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다. ('19.03.28~ '22.03.28 3년 한시 적용)
--	---

○ 건축물의 배치에 관한 계획(변경없음)

(3) 기타사항에 관한 계획 (변경없음)

(4) 특별계획구역 (변경없음)

(5) 특별계획가능구역 (변경없음)

17) 기타(광고물 계획, 폐기물 처리 계획, 정보화계획, 방재계획, 에너지 순환계획, 집단에너지 공급계획, 신·재생에너지 적용계획, 특성화 계획, 여성 친화적 촉진구역 건설계획, 친환경 건축물계획 (변경없음)

18) 도시관리계획 결정조서 (변경없음)

가) 재정비촉진지구 결정조서 (변경없음)

나) 용도지역 결정조서 (변경없음)

다) 지구단위계획 결정조서(변경없음)

(1) 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

(2) 가구 결정조서 (변경없음)

- (3) 특별계획구역 결정조서 (변경없음)
- (4) 특별계획가능구역 결정조서 (변경없음)
- 라) 도시계획시설 결정조서 (변경없음)

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

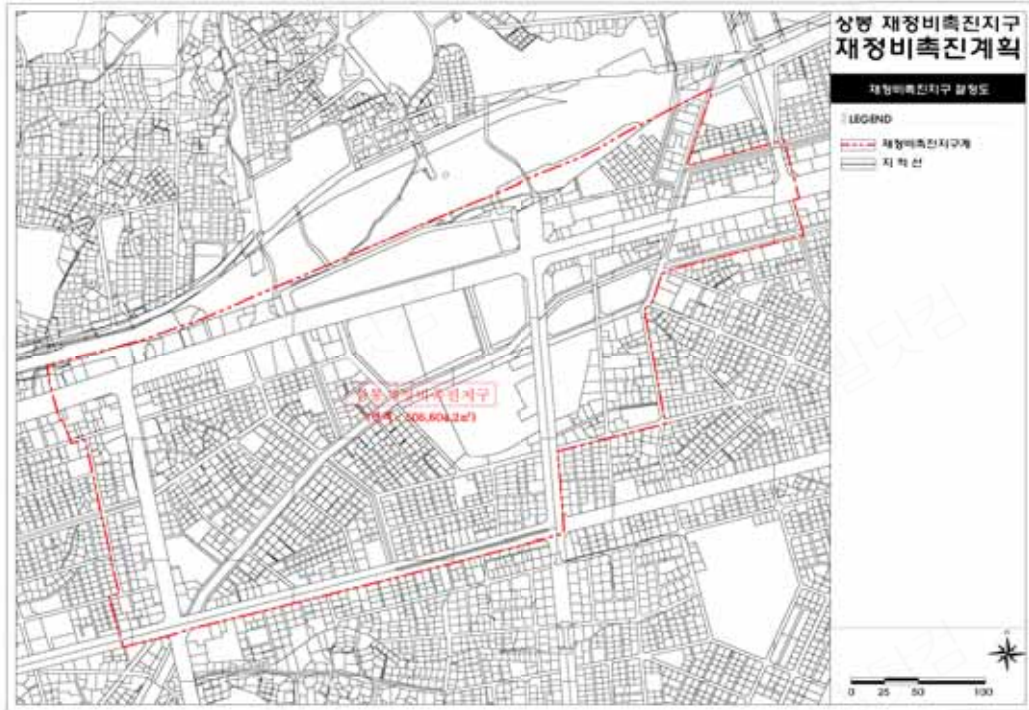
IV. 관계도면 : 열람 장소에 비치된 도면과 같음

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

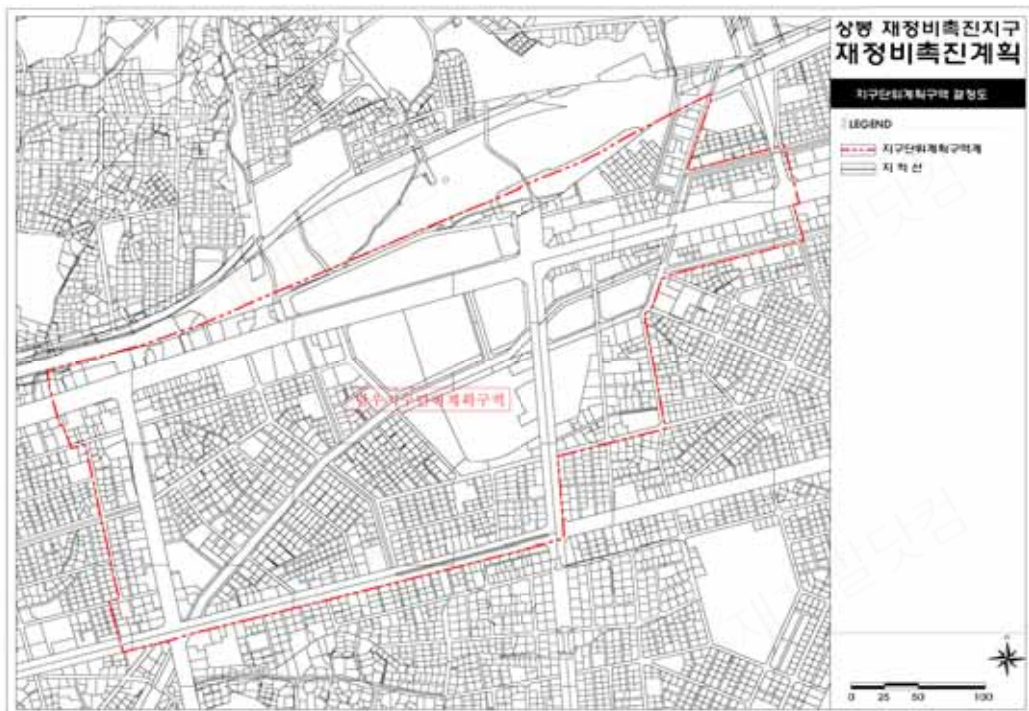
V. 관계서류 열람방법

- 관계서류는 서울특별시 주거사업과(☎02-2133-7228), 중랑구청 도시계획과(☎02-2094-2193)에 비치하여 열람하고 있습니다.

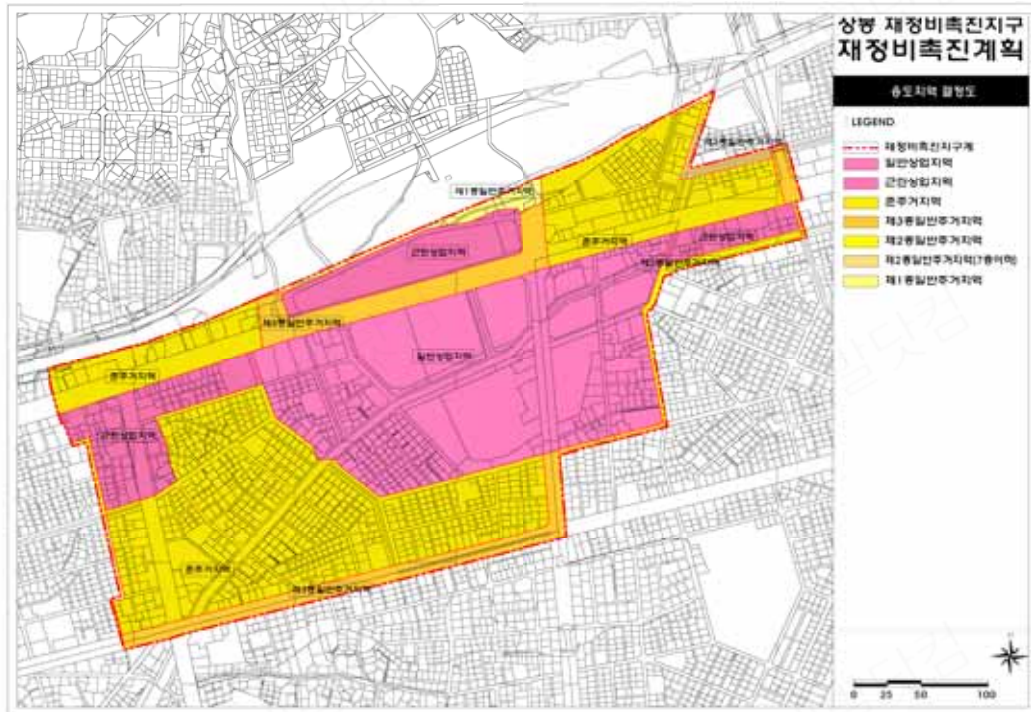
○ 재정비촉진지구 결정도 (변경없음)



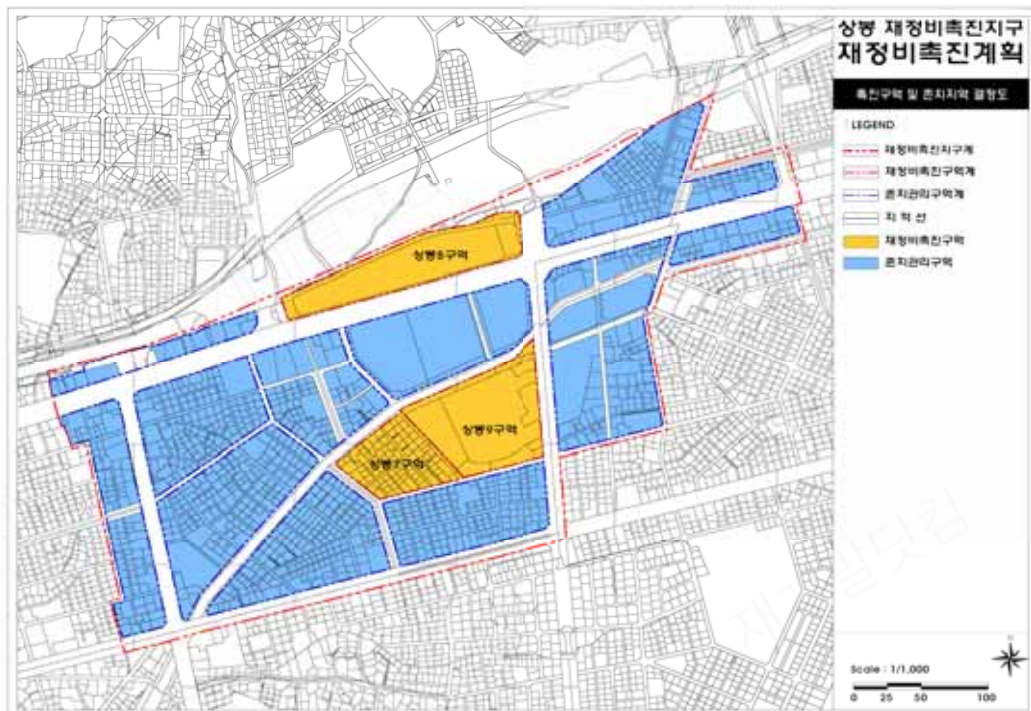
○ 지구단위계획구역 결정도 (변경없음)



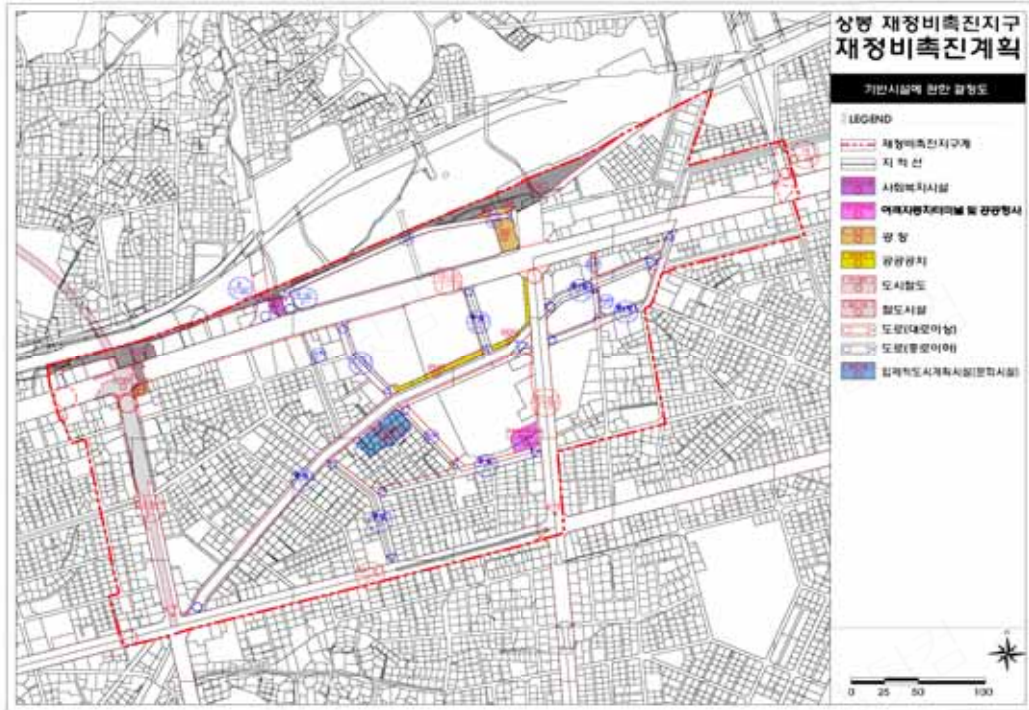
○ 용도지역 결정도 (변경없음)



○ 촉진구역 및 존치지역 결정도 (변경없음)



○ 기반시설에 관한 결정도 (변경없음)



○ 토지이용에 관한 결정도 (변경없음)

