

서울특별시 관악구청장

■ 관악신사시장 공영주차장

○ 위치 : 서울시 관악구 관천로19길 87-1

○ 운영 현황

운영 방법	운영 시간	이용 요금(월)	배정 기준
거주자우선주차제	20:00~익일10:00	20,000원	※ 인근 거주자 우선배정
시간제 주차	10:00~20:00	5분 150원	

○ 운영일시 : 2016년 11월 7일부터

○ 운영자 : 관악구 시설관리공단

서울특별시 관악구 고시 제2016-99호 봉천제4-1-2주택재개발정비구역 변경지정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

건설부고시 제470호(1973.12.1)로 구역지정,
서울특별시고시 제2004-60호(2004.2.27), 서울
특별시고시 제2009-461호(2009.11.19) 및 서울
특별시고시 제2014-261호(2014.07.17.)로 변경

○ 주차구획 : 13면

○ 규모 : 529.6m²

○ 급지 : 3급지

지정된 관악구 봉천동 산101번지 일대 봉천
제4-1-2주택재개발정비구역에 대하여, 『도시
및 주거환경정비법』 제4조, 같은법 시행령
제12조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비
조례」 제7조의 규정에 의거 주택재개발정비
구역 변경지정(경미한 변경) 하고, 같은법
제4조 제6항 및 「토지이용규제 기본법」 제8조의
규정에 따른 지형도면을 고시합니다.

2016년 11월 03일

서울특별시 관악구청장

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 (변경없음)

구분	생활권유형	구역번호	동명	지번	면적(ha)	용적률	건폐율	층수	사업시행방식	정비유형	비고
기정	-	-	봉천동	산101	5.5	230%	50%	-	주택재개발	전면	

2. 정비구역 지정 변경

정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
봉천제4-1-2 주택재개발정비사업	관악구 봉천동 산101번지 일대	55,512.8	감) 57.5	55,455.3	

주) 현황예정측량 결과에 따른 면적 변경

3. 정비계획

가. 토지이용계획

구 분		명 칭	면 적(㎡)			구성비	비 고
			기 정	변 경	변경후		
합 계			55,512.8	감) 57.5	55,455.3	100.0	
공공주택사업지	계		50,101.1	감) 57.5	50,043.6	90.2	
	정비기반시설 등	소 계	13,726.5	감) 35.4	13,691.1	24.7	
		도 로	3,683.6	감)125.4	3,558.2	6.4	
		공 원	10,042.9	증) 90.0	10,132.9	18.3	근린공원
	획지	소 계	36,374.6	감) 22.1	36,352.5	65.5	
		획 지 1	33,512.6	-	33,512.6	60.4	공동주택
		획 지 2	1,017.3	감) 8.6	1,008.7	1.8	종교용지1
		획 지 3	930.3	감) 8.8	921.5	1.7	종교용지2
		획 지 4	914.4	감) 4.7	909.7	1.6	복지시설
	개별주택사업	계		5,411.7	-	5,411.7	9.8
정비기반시설 등		소 계	3,863.7	-	3,863.7	7.0	

부지	획지	도 로	3,863.7	-	3,863.7	7.0	
		소 계	1,548.0	-	1,548.0	2.8	
		획 지 5	129.2	-	129.2		
		획 지 6	132.4	-	132.4		
		획 지 7	201.9	-	201.9		
		획 지 8	180.5	-	180.5		
		획 지 9	201.4	-	201.4		
		획 지 10	168.5	-	168.5		
		획 지 11	167.6	-	167.6		
		획 지 12	194.4	-	194.4		
		획 지 13	172.1	-	172.1		

주) 개별택지사업부지는 기존 자력재개발 관리처분계획에 따라 계획함.

나. 용도지역 결정조서

용 도 지 역	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
소계	55,512.8	감) 57.5	55,455.3	100.0	
제2종일반주거지역(7층)	5,411.7	-	5,411.7	9.8	
제3종일반주거지역	50,101.1	감) 57.5	50,043.6	90.2	

주) 현황예정측량 결과에 따른 면적 변경

다. 도시계획시설 (변경)결정 조서

1) 도로

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		최초결정일
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점	
기정	중로	2	-	18m	집산 도로	일반 도로	549.6	봉천동 491-34번지	봉천동 1712-21번지	서고시2009-461 (2009.11.19)
기정	소로	3	-	4m	국지 도로	일반 도로	75.1	봉천동 825-2번지	봉천동 491-34번지	서고시2009-461 (2009.11.19)

■ 도로 결정 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-	중로 2-	· 도로선형 변경	· 현황예정측량에 따른 도로선형 일부 조정

2) 공원

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최초결정일
					기정	변경	변경후	
변경	-	공원	근린 공원	관악구 봉천동 산102-48임 번지 일대	10,042.9	증) 90.0	10,132.9	서고시2014-261호 (2014-07-17)

■ 공원 결정 변경 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	근린공원	· 면적 변경 10,042.9㎡ → 10,132.9㎡	· 현황예정측량에 따른 근린공원 면적 및 선형 일부 변경

라. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		위치	면적(㎡)				비 고	
			법정/서울시기준		기정	증·감		계획
			기준	면적(㎡)				
주민공동 시설 (커뮤니티 시설)	작은 도서관	획지1	100~1,000 세대 미만	158이상	360	증) 94	454	지역주민 시설개방 (육체를산정 제외)
	어린이집	획지1		330이상	386	감) 25	361	
	경로당	획지1		225이상	364	감) 15	349	
	주민운동시설	획지1	-	-	942	증) 23	965	
	어린이놀이터	획지1	-	-	1,526	감)319	1,207	옥외시설
근린생활시설		획지1	세대당 6㎡이하	5,982이하	430	증) 22	452	
관리사무소 및 경비실		획지1	$10+(\text{세대수}-50)\times 0.05$	58이상	208	증)131	339	

※ 작은 도서관, 어린이집, 경로당은 운영 | 하여 향후 건축위원회 심의시 용적률 적용
계획 및 협약서 등 세부적인 내용을 반영 | 완화 결정

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비·개량계획

구역구분			위치	정비·개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		합계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	봉천4-1-2 주택재개발정비구역	55,512.8	봉천동 산101번지 일대	200	9	-	191	-	
변경	봉천4-1-2 주택재개발정비구역	55,455.3	봉천동 산101번지 일대	200	9	-	191	-	

2) 건축시설계획

구분	획지		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적 (㎡)				정비계획	예정 법적상한		
기정	획지1	33,512.6	봉천동 산101번지 일대	공동주택	24이하	271이하	288.08이하	83.0m (28층이하)	
	획지2	1,017.3	봉천동 산101-415임 일대	종교용지	50이하	250이하	-	-	
	획지3	930.3	봉천동 478-26번지 일대	종교용지	50이하	250이하	-	-	
	획지4	914.4	봉천동 478-16번지 일대	복지시설	50이하	250이하	-	-	존치지역
	획지 5~13	1,810	봉천동 491-1번지 일대	개별필지 (9필지)	관계법령에 따름				
변경	획지1	33,512.6	봉천동 산101번지 일대	공동주택	24이하	271이하	288.08이하	83.0m (28층이하)	
	획지2	1,008.7	봉천동 산101-415임일대	종교용지	50이하	250이하	-	-	
	획지3	921.5	봉천동 478-26번지 일대	종교용지	50이하	250이하	-	-	
	획지4	909.7	봉천동 478-16번지 일대	복지시설	50이하	250이하	-	-	
	획지 5~13	1,548.0	봉천동 491-1번지 일대	개별필지 (9필지)	관계법령에 따름				

주택의 규모 및
규모별 건설비율
(변경없음)

■주택공급계획 : 997세대
- 건립규모(전용면적기준)

건립규모	기 준	정비계획용적률 (247%)		계획용적률 20%상향에 따른 증가된 용적률	법적상향용적률	
		세대수	비율		세대수	세대수(비율)
합 계	-	840	100	87	34	36
60㎡이하	전용면적 85㎡ 이하 80%이상	395	47	-	-	36
60㎡초과~85㎡이하		445	53	-	34	-
85㎡초과	전용면적 85㎡ 초과 20%미만	-	-	-	-	-

※ 소형주택 : 36세대 (세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정)

- 재개발임대주택 건설계획(전용면적기준) : 164세대

건립규모	기 준	세대수	비율(%)
합 계	•기정 용적률에 해당하는 계획세대수의 17%이상 •금회 변경으로 증가 세대수의 20%이상 ※ 법적상한으로 증가되는 세대수 제외	164세대	100%
40㎡이하(40%~50%)		67세대	40.8%
40㎡초과~50㎡이하(40%~50%)		65세대	40.0%
50㎡초과~60㎡이하(10%~20%)		32세대	19.2%

- 존치지역 세대수 : 9세대

심의완화 사항	기정	○ 정비계획용적률 : 271%이하, 법적상향용적률 : 288.08% ○ 순부담율 (용도지역2단계 15%) : 계획 15.1% (건축물 환산 5% 포함) - 공원면적 5,042㎡ (10.1%), 보육시설 환산부지 2,505.1㎡이상 (5.0%) - 건축물(보육시설) 및 대지지분(850㎡) 기부채납
---------	----	--

		기반시설 5%완화에 대한 토지가격 추정금액 보육시설 설치 (약850㎡)	•기반시설 5% 가치 산정 - 50,101.1㎡ × 5% = 2,505.1㎡ - 2,505.1㎡ × 242만원(개별공시지가) = 약 60억 •대지지분 : 850㎡ × 242만원(개별공시지가) = 약 20억 •건 축 비 : 지하2층/지상6층(지상1,520㎡, 지하940㎡) - 건축연면적 2,460㎡ × 163만원(표준건축비) = 약40억
	※ 부지면적 환산을 위한 공공시설등 설치비용 및 부지가액은 사업시행인가 시점을 기준으로 재산정 후 기부채납하고, 서울시 “공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준”(2011.10 도시계획국) 준용		
	변경	• 정비계획용적률 : 271%이하, 법적상한용적률 : 288.08% • 순부담율 (용도지역2단계 15%) : 계획 15.1% (건축물 환산 5% 포함) - 공원면적 5,059㎡ (10.1%), 보육시설 환산부지 2,502.2㎡ 이상 (5.0%) - 건축물(보육시설) 및 대지지분(850㎡) 기부채납	
기반시설 5%완화에 대한 토지가격 추정금액 보육시설 설치 (약850㎡)		•기반시설 5% 가치 산정 - 50,043.6㎡ × 5% = 2,502.2㎡ - 2,502.2㎡ × 242만원(개별공시지가) = 약 60억 •대지지분 : 850㎡ × 242만원(개별공시지가) = 약 20억 •건 축 비 : 지하2층/지상6층(지상1,520㎡, 지하940㎡) - 건축연면적 2,460㎡ × 163만원(표준건축비) = 약40억	
※ 부지면적 환산을 위한 공공시설등 설치비용 및 부지가액은 사업시행인가 시점을 기준으로 재산정 후 기부채납하고, 서울시 “공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준”(2011.10 도시계획국) 준용			
건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)	• 대지경계선 : 6m, 근린생활시설변 : 2m, 보육시설(구립) 동측 : 3m		

3) 개발가능용적률 등 산정

구 분		산정내용				
기정	토지이용계획	구역면적	획지 (공동주택 등)	새로 설치하는 기반시설	새로 설치하는 기반시설내 국·공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
		50,101.1㎡	36,374.6㎡	13,726.5㎡	1,901.7㎡	6,782.8㎡
	공공시설부지 제공면적(순부담) 계획(기준)용적률	•새로 설치하는 기반시설 - 새로 설치하는 기반시설내 국·공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지 = 13,726.5㎡ - 1,901.7㎡ - 6,782.8㎡ = 5,042.0㎡ (종상향면적대비 10.1%) •계획(기준)용적률 : 210% → 230%(계획용적률 20%상향)				
	개발가능용적률	•계획(기준)용적률 : 210% •개발가능용적률 = 계획용적률 × (1+1.3α) = 210% + (210 × 1.3 × 0.13861) = 247.84% •정비계획용적률 = 247% 이하 적용 •계획(기준)용적률 : 230% •개발가능용적률 = 계획용적률 × (1+1.3α) = 230% + (230 × 1.3 × 0.13861) = 271.44% •정비계획용적률 = 271% 이하 적용				
변경	토지이용계획	구역면적	획지 (공동주택 등)	새로 설치하는 기반시설	새로 설치하는 기반시설내 국·공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
		50,043.6㎡	36,352.6㎡	13,691.1㎡	2,171.0㎡	6,461.1㎡
	공공시설부지 제공면적(순부담) 계획(기준)용적률	•새로 설치하는 기반시설 - 새로 설치하는 기반시설내 국·공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지 = 13,691.1㎡ - 2,171.0㎡ - 6,461.1㎡ = 5,059.0㎡ (종상향면적대비 10.1%) •계획(기준)용적률 : 230%				
	개발가능용적률	•계획(기준)용적률 : 230% •개발가능용적률 = 계획용적률 × (1+1.3α) = 230% + (230 × 1.3 × 0.13916) = 271.61% •정비계획용적률 = 271% 이하 적용				

바. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

구분	계획내용	비고
도시경관	• 주변지역의 경관요소로서 대상지 주변 녹지, 공원과외의 최대한 조망권이 확보될 수 있도록 유도 • 주변지역 개발로 20층 이상의 고층아파트들이 입지한 것을 고려하여 최고28층으로 계획하여 스카이라인이 연결될 수 있도록 계획 • 단지내부에 여유 있는 오픈스페이스를 확보하여 쾌적한 주거환경의 확보유도	
환경보전	토지이용	• 주변 공동주택단지와의 연계성을 고려한 배치계획 수립 • 녹지공간 최대 확보
	대 기 질	• 공해에 강한 대기오염 정화수 식재 • 수관용적이 높은 수종으로 평면적인 식재가 아닌 관목과 교목이 어우러진 입체적인 식재계획을 통해 녹지를 최대한 확보
	수 질	• 공사시 가배수로 및 침사지 설치
	폐 기 물	• 공사시 이동식 화장실을 설치하고 발생폐유는 수거후 위탁처리 • 폐기물 처리계획에 의거한 최종처리
	소음·진동	• 진출입로 차량운행시 경적사용 금지 • 진출입로 등에 교통안전시설 설치 • 부지 내에 녹지 최대 확보
재난방지	• 피난 및 응급차량의 접근을 위한 동선 확보	

· 내구성 있는 건축물이 되도록 하고 내화구조 또는 불연재료 사용 · 녹지대를 충분히 확보하고 투수성 포장재 사용률을 높여 전체적으로 투수면적을 확대함 으로써 침수피해에 대응 · 교통사고 피해 감소를 위해 보행자 중심의 도로체계 확립 · 빗물 저류조를 설치하여 홍수 예방 및 청소, 조경수로 활용	
---	--

사. 정비사업 시행계획 (변경없음)

구분	시행방법	시행예정 시 기	사업시행자예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	주택재개발정비사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내	봉천제4-1-2 주택재개발 정비사업조합	기존 : 666세대 계획 : 997세대 증가 : 331세대 (임대200세대포함)	

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
대상지 남측 구암초등학교 입지	· 「도시 및 주거환경정비법」 제28조(사업시행인가)에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당되며, · 대상지는 학교환경위생 상대정화구역에 위치하고 있으므로 사업시행 시 교육감 또는 교육장과 협의하여 관련 규제사항을 준수토록 하겠음 · 공사시 공사소음으로 학습권을 침해하지 않도록 처리	

자. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 (변경없음)

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고
기정	획지1	33,512.6	6 (소셜믹스 포함)	200	39.98㎡ : 67세대 49.98㎡ : 65세대 59.98㎡ : 68세대	

1) 재개발소형주택의 공급면적 산정

구 분	내 용	비 고
공급기준	(법정상한용적률 - 정비계획용적률) × 공급비율(30~50%)	도시 및 주거환경정비법 제30조의3 조례 제20조
공급비율	50%	
법정상한 용적률 (예정)	법정상한 용적률	재개발 용적률 완화
	288.08%	계 분양 소형주택
	271%	17.08% 8.54% 8.54%
소형주택 건설면적	· 33,512.6㎡ × 8.54% = 2,862.0㎡ 이상	· 소형주택 건설 규모 = (288.08% - 271%) × 50% = 17.08% × 50% = 8.54% · 소형주택 건설 면적 = 대지면적 × 8.54% = 전용 58㎡
소형주택 건설규모	세 대 수 공급면적	36세대 2,963.52㎡ > 2,862.0㎡ · 36세대 × 82.32㎡ (공급면적) = 2,963.52㎡

2) 재개발임대주택의 공급세대 산정

건립규모	세대수	비율(%)	비고
합 계	164세대	100.0	
40㎡ 이하	67세대	40.8	
40㎡ 초과~50㎡ 이하	65세대	40.0	
50㎡ 초과~60㎡ 이하	32세대	19.2	
산출근거	· 전체세대수 : 927세대수 [997세대 - 70세대(법정상한 증가분 제외)] · 재개발임대주택 건설계획 : 164세대 - 정비계획용적률에 해당하는 기정세대수의 17% : 840 × 0.17 = 142.8세대 ∴ 144세대 계획 - 계획용적률(20%상향)에 따른 증가세대수의 20% : 87 × 0.20 = 17.4세대 ∴ 20세대 계획		

차. 2014년 제9차('14.5.16) 서울시 도시계획위원회 개최결과(수정가결)(변경없음)

〈상정안에 다음 사항을 반영하여 수정가결〉 ▶ 수정사항 - 금회 상정안으로 수정 - 경관측면에서 용적률 및 층수 하향조정, 임대주택 확보 및 조합원 부담을 최소화할 수 있도록 대형주택을 소형으로 변경 계획 - 자연지형을 고려하여 건축계획 수립(최대 2.5m 하향조정), 향후 사업시행인가 시 대상지내 빗물저류시설 설치 - 양녕로변 공원위치는 북측 상도근린공원과 연계성, 접근성 및 양녕로변의 차량소음 차폐 등 고려하여 결정 ▶ 조건사항 - 건축 · 교통 통합 심의시 다음 사항을 반영 검토 - 근린공원 조성시 양녕로(25m) 및 단지 내부에서의 보행 접근성을 고려하여 계획 - 단지내 비상차량 동선계획을 면밀 검토하고, 소방차 진입도선 및 주차시 구조적 안전성에 대해 검토 - 경관상의 영향을 고려하여 종교용지 위치는 근린공원축으로 이동배치 검토 - 외부조경 계단간 설치시 금속재료의 사용을 지양 - 저소음층의 재정착을 고려하여 소형주택의 추가 확보 검토 - 양녕로에서 유턴차량 진입시 교통처리계획 검토 - 저류시설은 공원 하부로 이동배치	
--	--

4. 관계도면 : 생략(비치도서와 같음)

가. 정비구역 결정도

나. 용도지역 결정도

다. 기반시설 결정도(기정/변경)

라. 정비계획 결정도(기정/변경)

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계

도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로
측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

5. 정비구역 변경지정 결정도서(지형도면 포함)
: 생략(비치도서와 같음)

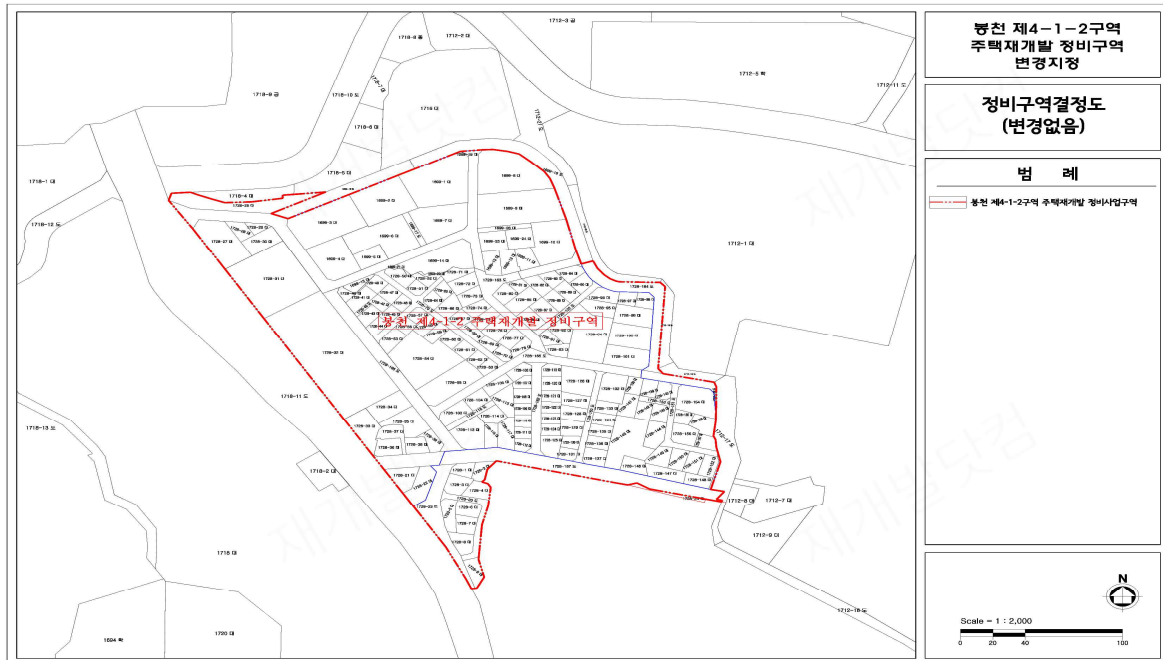
6. 관련서류
시민의 열람편의를 위하여 서울특별시

주거사업기획관 재생협력과(☎ 02-2133-7236)
및 관악구 주택과(☎ 02-879-6303)에 관련
도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제
정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할
예정오니 참고하시기 바랍니다.

7. 주택재개발 정비구역 지정 및 지형도면(참고형)

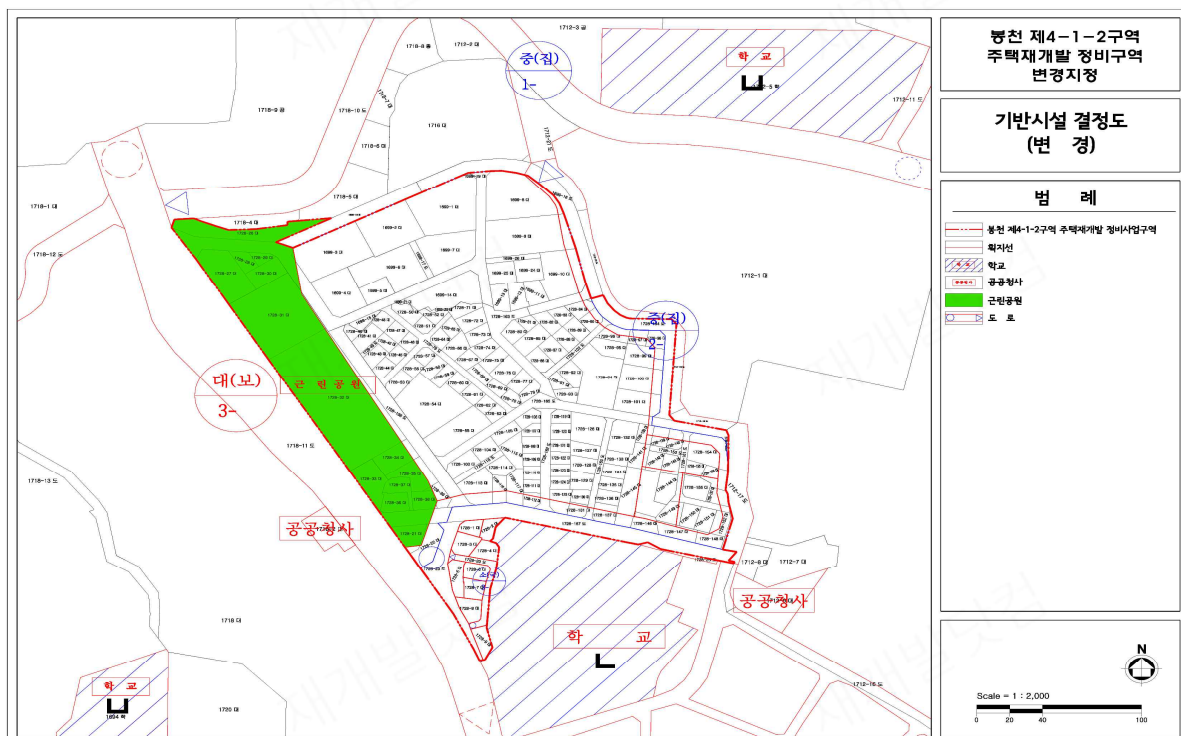
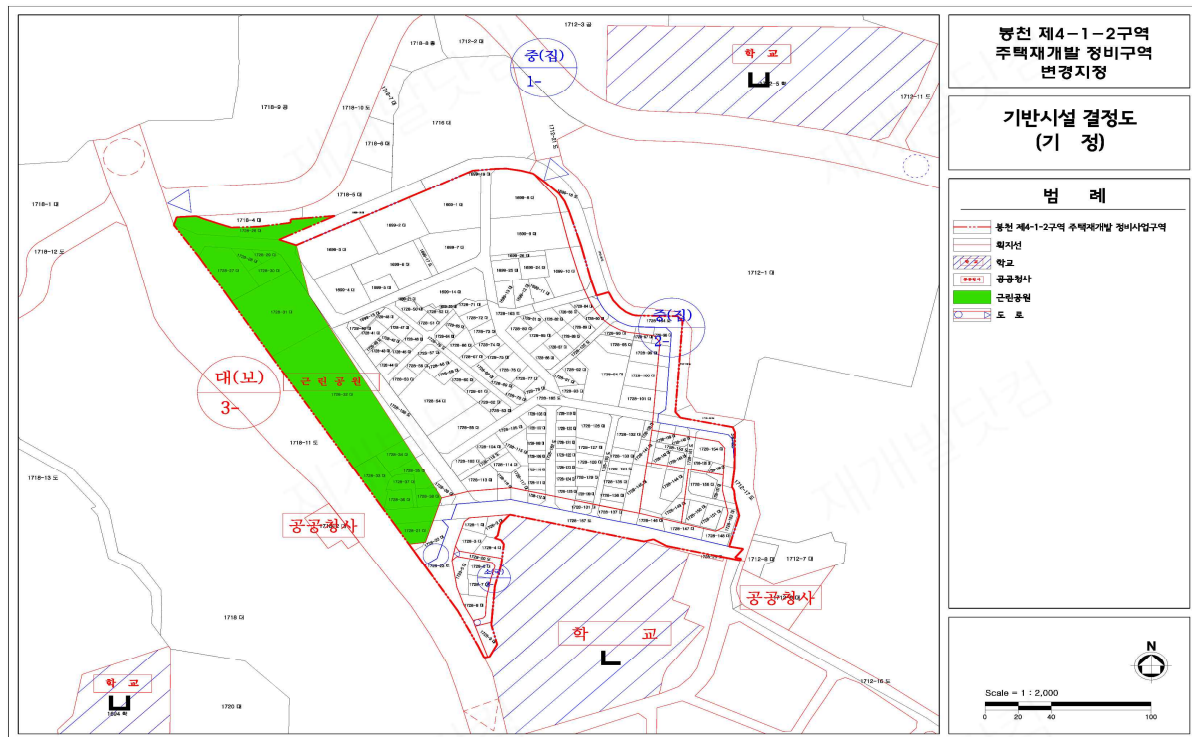
○ 정비구역 결정도 (변경없음)



○ 용도지역 결정도 (변경없음)



○ 기반시설 결정도 (기정/변경)



○ 정비계획 결정도 (기정/변경)

