서울특별시 관악구 고시 제2019 - 50호 봉천제12-2구역 주택재개발정비사업 정비계획(경미한) 변경 고시

서울특별시 관악구 봉천동 1553-1번지 일대 주택재개발사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제2007-397호(2007.11.01.)로 지정되고, 서울특별시고시 제2008-343호(2008,10.02.), 관악구고시 제2009-50호(2009.09.17.), 관악구고시 제2010-64호(2010.7.8.) 및 서울특별시고시 제2013-121호(2013.04.18.)로 정비구역 변경 지정, 관악구고시 제2014-7호(2014.1.23.), 관악구고시 제2014-38호(2014.5.8.) 및 서울특별시고시 제2019-70호(2019.02.21.)로 정비계획 변경 고시된 봉천제12-2주택재개발 정비구역에 대하여「도시 및 주거환경정비법」제16조에 따라 정비구역 및 정비계획을 변경(경미한 변경)하고 동조 제2항 및「토지이용규제 기본법」제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 5월2일
서울특별시 관악구청장

1. 정비구역 지정 : 변경

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	봉천제12-2 주택재개발정비사업	관악구 봉천동 1553-1번지 일대	80,917.4	-	80,917.4	-

※ 봉천 12-1구역 공원 확보 의무와 봉천 12-2구역 임대주택부지 확보(서울특별시고시 제2007-397호) 조건사항 이행을 위해, 봉천 제12-1구역, 제12-2구역의 상호경계조정을 위한 정비구역 범위의 변경

2. 정비계획

가. 토지이용계획 : 변경없음

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총 계		80,917.4	-	80,917.4	100.0	
정비 기반 시설 등	소 계	19,076.7	-	19,076.7	23.6	
	도 로	14,437.2	-	14,437.2	17.8	
	어린이공원1	373.0	-	373.0	0.5	
	어린이공원2	3,062.2	-	3,062.2	3.8	
	소공원1	701.5	-	701.5	0.9	
	소공원2	502.8	-	502.8	0.6	
획 지	소 계	61,840.7	-	61,840.7	76.4	
	획지1	30,342.7	-	30,342.7	37.5	공동주택
	획지2	24,133.2	-	24,133.2	29.8	공동주택
	획지3	4,412.3	-	4,412.3	5.5	공동주택
	획지4	1,876.2	-	1,876.2	2.3	공동주택
	획지5	819.4	-	819.4	1.0	근린생활시설
	획지6	256.9	-	256.9	0.3	공공시설

나. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	80,917.40	-	80,917.40	100.0	
제1종일반주거지역	4,299.0	-	4,299.0	5.3	
제2종일반주거지역	72,683.10	-	72,683.10	89.8	
제3종일반주거지역	3,935.30	-	3,935.30	4.9	

다. 도시계획시설 결정(변경)조서

(1) 도로

가) 도로 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	1	20	집산도로	44	봉천동 1540-47	봉천동 1540-45	일반도로	-	-	-
기정	중로	3	1	12	국지도로	741	봉천동 1541-48	봉천동 1538-1	일반도로	-	-	-
기정	소로	1	1	10	국지도로	216	봉천동 1541-25	봉천동 1546-7	일반도로	-	-	-
기정	소로	2	1	9	국지도로	318	봉천동 1555-2	봉천동 850-33	일반도로	-	-	-
기정	소로	2	2	8	국지도로	225	봉천동 1549-13	봉천동 850-31	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	1	4~6	국지도로	44	봉천동 1540-17	봉천동 1540-20	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	2	4	국지도로	16	봉천동 1540-50	봉천동 1540-50	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	3	4	국지도로	16	봉천동 1540-49	봉천동 1540-49	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	4	4	국지도로	16	봉천동 1540-48	봉천동 1540-48	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	5	4	국지도로	28	봉천동 850-21	봉천동 850-22	일반도로	-	-	-

(2) 공원·녹지

가) 공원 결정(변경) 조서(구역내) : 변경

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	공원	어린이공원 1	봉천동 1546-60번지 일대	3,231.4	감)373.0	2,858.4	-	-
			봉천동 1546-37번지 일대	373.0	-	373.0	-	-
기정	공원	어린이공원 2	봉천동 1538-16번지 일대	3,062.2	-	3,062.2	-	-
기정	공원	소공원1	봉천동 850-21번지 일대	701.5	-	701.5	-	-
기정	공원	소공원2	봉천동 850-30번지 일대	502.8	-	502.8	-	-

※ 어린이공원1(봉천동 1546-60번지 일대)의 당초 면적이 오기되어 정정함 (당초 면적 : 2,858.4 ㎡)

나) 공원 결정(변경) 조서(구역외) : 변경없음

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	공원	어린이공원	봉천동 850-8번지 일대	570.0 (-)	-	570.0 (-)	77.12.24	용담 어린이공원

※ ( )는 구역내 면적

라. 공동이용시설 설치계획 : 변경없음

구분	시설의 종류	위치	면적 기준(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	경로당	획지1,2,3	544.95	-	544.95	
기정	주민공동시설	획지1,2	6,395.07	-	6,395.07	
기정	문고	획지1,2	835.80	-	835.80	
기정	보육시설	획지1,2	799.43	-	799.43	
기정	경비실	획지1,2,3	143.69	-	143.69	
기정	관리사무소	획지1,2,3,4	820.04	-	820.04	
기정	근린생활시설	획지2	213.70	-	213.70	

※ 공동이용시설 및 커뮤니티시설(보육, 청소년, 노인 등)은 주변현황 등을 고려하여 배치

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경없음

(1) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	봉천제12-2 주택재개발 정비구역	80,917.4	-	-	봉천동 1553-1번지일대	471	-	-	471	-	

(2) 건축시설계획 : 변경없음

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m)(최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법 적상한		
기정	봉천 제12-2 주택재개발 정비구역	80,917.4	획지1	30,342.7	봉천동1553-1 번지 일대	공동주택 및 부대시설	30% 이하	235% 이하	250% 이하	70m이하 /20층 이하	
			획지2	24,133.2	봉천동1549-10 번지 일대	공동주택 및 부대시설	30% 이하	235% 이하	250% 이하	70m이하 /20층 이하	
			획지3	4,412.3	봉천동1547-1 번지 일대	공동주택 및 부대시설	30% 이하	235% 이하	250% 이하	48m이하 /14층 이하	
			획지4	1,876.2	봉천동1540-18 번지 일대	공동주택 및 부대시설	32.9% 이하	235% 이하	250% 이하	30m이하 /7층 이하	
			획지5	819.4	봉천동1540-42 번지 일대	관계법령에 따름					
			획지6	256.9	신림동1564-64 번지 일대						

※ 영락고등학교에 면하는 획지2의 건축물높이는 학교 연접부임을 감안하여 결정한 도시계획위원회 심의 결과(연접한 3개동 건축물의 저층은 유지하되, 201동, 210동은 최고 15층, 211동은 최고12층으로 하향 조정)에 따름.

주택의 규모 및 규모별 건설비율	▪ **주택공급계획 : 1,531세대** ▪ 전체 건립규모(전용면적기준)

건립규모	기 준	세대수	비율(%)
합 계	-	1,531	100.0%
60㎡이하	전용면적 85㎡ 이하 80%이상	606	39.6%
60㎡초과~85㎡이하		827	54.0%
85㎡초과	전용면적 85㎡ 초과 20%미만	98	6.4%

▪ 임대주택 건설계획(전용면적)

<table>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><th>건립규모</th><th>기 준</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr>
<tr><td>합 계</td><td rowspan="4">• 기정 용적률에 해당하는 계획세대수의 17% 이상
• 금회(2013.04.18.) 변경으로 증가 세대수의 20%이상
※법적상한으로 증가되는 세대수 제외</td><td>247</td><td>17.2%</td></tr>
<tr><td>40㎡이하</td><td>99</td><td>6.9%</td></tr>
<tr><td>40㎡초과~50㎡이하</td><td>107</td><td>7.4%</td></tr>
<tr><td>50㎡초과~60㎡이하</td><td>41</td><td>2.9%</td></tr>
</table>
▪ 소형주택(임대) : 47세대 (세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정)
</td></tr>
<tr><td>심의완화 사항</td><td>▪ 평균층수 완화(도시계획조례 제28조제1항)
: 공공시설부지 기부채납에 따른 층수완화 (평균18층 이하)
▪ 공원의 일조확보를 위한 건축물높이 제한 완화(어린이공원1에 인접한 공동주택)
: 건축법 시행령 제86조제5항
▪ 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제30조의3) : 예정법적상한용적률 250%</td></tr>
<tr><td>건축물의
건축한계선에
관한 계획</td><td>▪ 건축한계선 지정
- 획지별 아래와 같이 건축한계선을 지정, 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성, 단, 획지3의 봉천12-1구역 경계로부터 건축한계선(폭 4m)은 공공보행통로로 조성
<table>
<tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>획지1</td><td>중로3-1(12m)변 건축한계선(폭4m) 지정</td><td>도면참고</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>소로2-1(9m)변 건축한계선(폭3m) 지정
소로2-2(8m)변 건축한계선(폭3m) 지정</td><td>도면참고</td></tr>
<tr><td>획지3</td><td>소로2-2(8m)변 건축한계선(폭3m) 지정
봉천12-1구역 경계로부터 건축한계선(폭4m) 지정</td><td>도면참고</td></tr>
</table>
※소로2-2변 건축한계선으로 발생되는 전면공지는 장군봉~청룡산 녹지네트워크
연계를 위한 녹도 형태로 조성
- 획지3의 건축한계선(폭4m) 공공보행통로로 별도 지정 및 조성
<table>
<tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>획지3</td><td>봉천12-1구역 경계로부터 건축한계선(폭4m) 지정</td><td>도면참고</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

※ 건축위원회 심의 결과에 따른 규모별 건설비율 변경

바. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구분		계획내용	비고
도시경관		• 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 • 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도	
환경보전	자연환경	• 절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 • 기존 구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop)공간확장	
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행 시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	• 본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치하고 우수집중구간 발생시 저류조 설치 등 우수로 인한 피해방지 검토	
	산사태	• 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사의 유출을 방지	
	화재	• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

사. 정비사업 시행계획 : 변경없음

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	관리처분 방법에 의함	구역지정고시가 있는 날부터 4년 이내	주택재개발 정비사업조합	증) 454세대	

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 북측 관악초교 및 대상지 남측 영락고교 입지	●「도시 및 주거환경정비법」 제50조(사업시행인가)에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 ● 동법 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서에 교육감 또는 교육장과 협의하여 반영함	

자. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

(1) 재개발임대주택 건설에 관한 계획 : 변경없음

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용면적)	비고
기정	획지1	30,342.7	1	7	59.90㎡ : 7세대	
	획지2	24,133.2	1	6	59.90㎡ : 6세대	
	획지3	4,412.3	2	206	30.11㎡ : 99세대 40.28㎡ : 79세대 50.24㎡ : 28세대	
	획지4	1,876.2	1	28	41.95㎡ : 28세대	

건립규모	기 준	세 대 수	비율(%)
합 계	● 기정 용적률에 해당하는 계획세대수의 17%이상 ● 금회 변경으로 증가 세대수의 20%이상 ※법적상한으로 증가되는 세대수 제외	247세대	17.2%
40㎡이하		99세대	6.9%
40㎡초과~50㎡이하		107세대	7.4%
50㎡초과~60㎡이하		41세대	2.9%
산출근거	● 전체세대수 : 1,437세대 [1,531세대 - 94세대 (법적상한 증가분 제외)] ● 재개발임대주택 건설계획 : 247세대 - 서울특별시고시 제2013-121호(2013.04.18.) 정비계획 변경으로 인한 증가 세대수의 20%이상 : 9세대 × 20% = 1.8세대 ∴ 2세대 계획 - 당초 용적률에 해당하는 계획세대수(1,531-94세대)의 17%이상 : 1,437세대 × 17% = 244.29세대 ∴ 245세대 계획		

- 서울특별시고시 제2013-121호(2013.04.18.) 정비계획변경으로 인한 증가 세대수 : 9세대

<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>금회 변경으로 증가되는
용적률 및 연면적</td><td>• 증가용적률 = 235% - 234% = 1%
• 증가연면적 = 1% × 60,764.4㎡ = 607.65㎡</td><td></td></tr>
<tr><td>증가용적률에 대한
증가되는 주택 세대수 산정</td><td>
<table>
<tr><th>전용면적</th><th>공급면적</th><th>세대수</th><th>세대비율</th><th>지상층
연면적</th></tr>
<tr><td>30.11㎡</td><td>43.523㎡</td><td>1세대</td><td>11.1%</td><td>43.523㎡</td></tr>
<tr><td>40.28㎡</td><td>57.750㎡</td><td>1세대</td><td>11.1%</td><td>57.750㎡</td></tr>
<tr><td>59.90㎡</td><td>82.080㎡</td><td>7세대</td><td>77.8%</td><td>574.560㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>9세대</td><td>100.0%</td><td>675.833㎡</td></tr>
<tr><td colspan="5">9세대 (연면적 675.833㎡ ≥ 607.65㎡이상)</td></tr>
</table>
</td><td></td></tr>
</table>

(2) 계획용적률 20% 상향에 따른 전용면적 60㎡이하 주택의 건설에 관한 계획 : 변경없음

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">정비
계획
용적률</td><td>계획용적률 190%</td><td>213%</td></tr>
<tr><td>계획용적률 210%</td><td>235%</td></tr>
<tr><td colspan="2">계획용적률 상향으로
증가하는 용적률 해당분</td><td>증가용적률 = 235% - 213% = 22%
증가연면적 = 22% × 60,764.4㎡ = 13,368.17㎡
증가세대수 = 13,368.17㎡ ÷ 82.08㎡ = 162.87세대</td></tr>
<tr><td colspan="2">증가용적률에 대한
전용면적 60㎡이하
주택 세대수 산정</td><td>
<table>
<tr><th>구 분</th><th>전용면적</th><th>공급면적</th><th>세대수</th><th>세대비율</th><th>지상층 연면적</th></tr>
<tr><td>60㎡이하 주택</td><td>59.90㎡</td><td>82.08㎡</td><td>163세대</td><td>100.0%</td><td>13,379.04㎡</td></tr>
<tr><td colspan="6">계획용적률 상향에 따라 163세대 증가(연면적 13,379.04㎡ ≥ 13,368.17㎡이상)</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

(3) 법적상한용적률에 따른 소형주택의 건설에 관한 계획 : 변경없음

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="5">내 용</th></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률(건축계획)</td><td colspan="5">246.99% (250%이하로서 건축심의에서 최종결정)</td></tr>
<tr><td colspan="2">정비계획용적률</td><td colspan="5">235%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">소형주택
의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">246.99% - 235% = 11.99%</td></tr>
<tr><td>증가된
용적률의
50%</td><td colspan="5">11.99% × 0.5 = 5.995%
60,764.4㎡ × 5.995% = 3,642.83㎡</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">3,642.83㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="5">소형주택 확보계획</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>합 계</td><td>-</td><td>47</td><td>3,730.56㎡</td><td></td></tr>
<tr><td>59.90㎡</td><td>82.08㎡</td><td>14</td><td>1,149.12㎡</td><td>획지1</td></tr>
<tr><td>59.90㎡</td><td>82.61㎡</td><td>12</td><td>991.32㎡</td><td>획지2</td></tr>
<tr><td>50.24㎡</td><td>75.72㎡</td><td>21</td><td>1,590.12㎡</td><td>획지4</td></tr>
</table>

3. 관련도면 : 생략

가. 정비구역 결정도(기정/변경)

나. 용도지역 결정도(기정/변경)

다. 도시계획시설 결정도(기정/변경)

라. 정비계획 결정도(기정/변경)

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

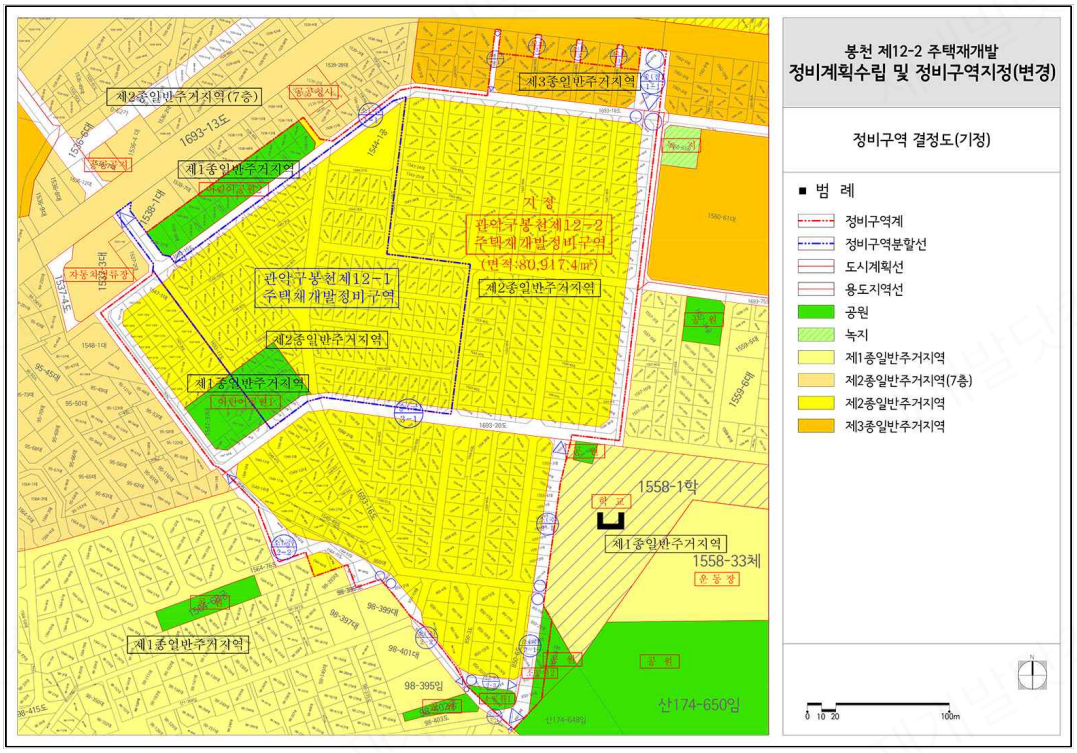
4. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

5. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 관악구 주택과(☎02-879-6311)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

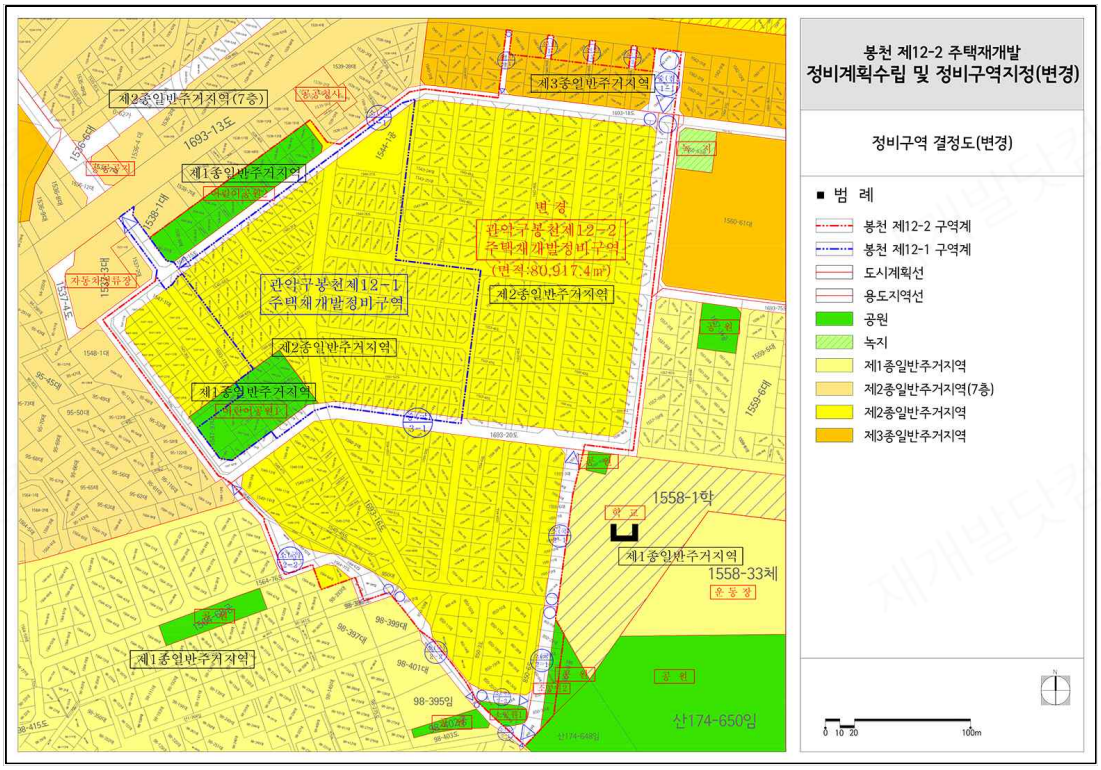
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(http://luris.mltm.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

6. 주택재개발 정비구역 (변경)지정 및 지형도면(참고용)

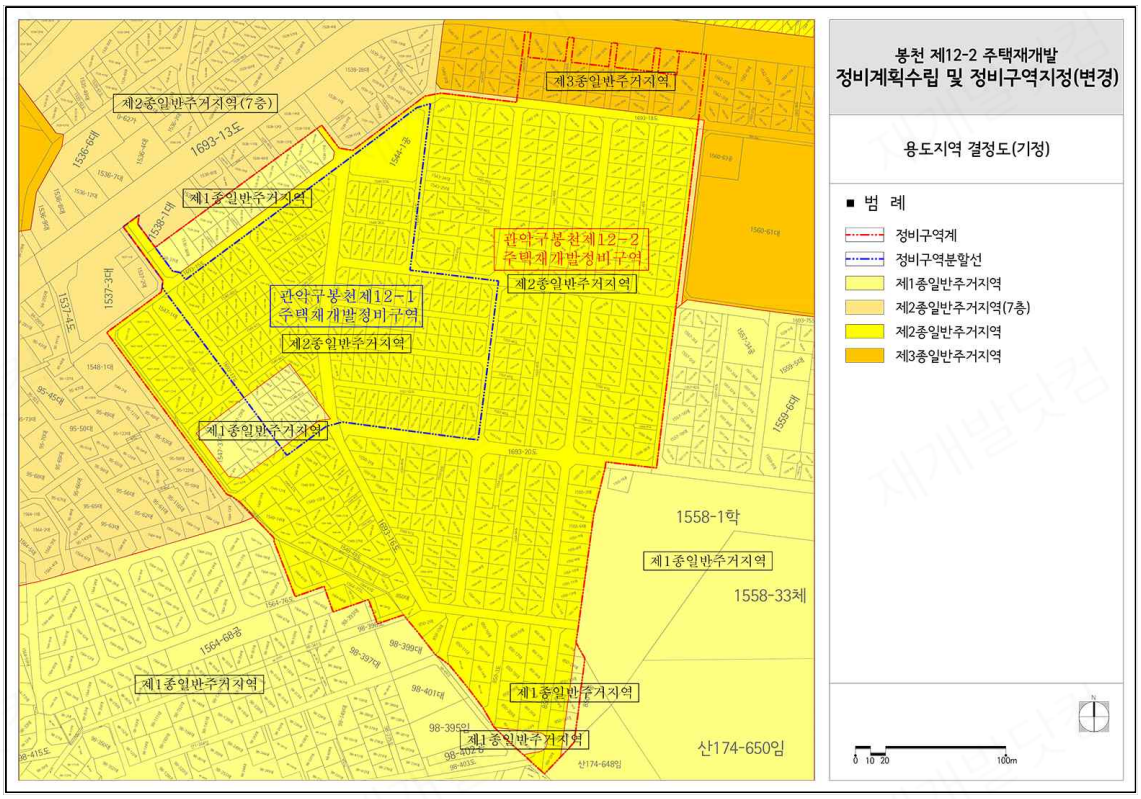
□ 정비구역 결정도(기정)



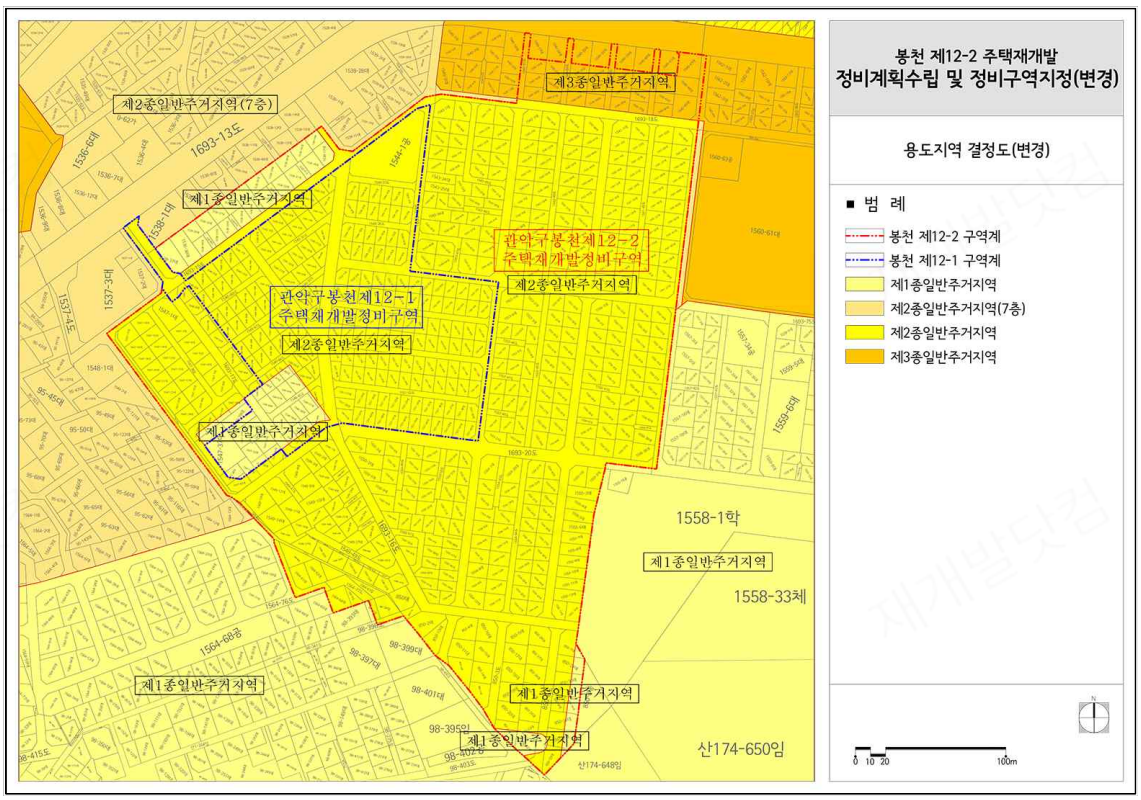
□ 정비구역 결정도(변경)



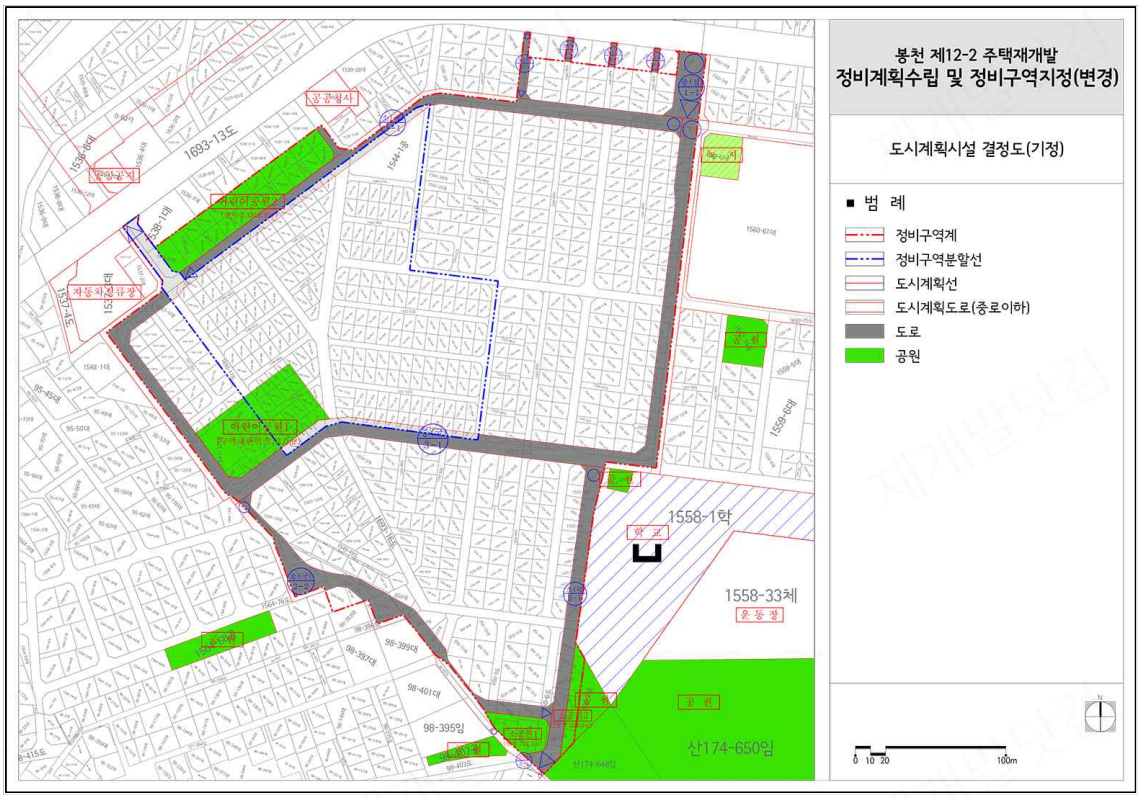
□ 용도지역 결정도(기정)



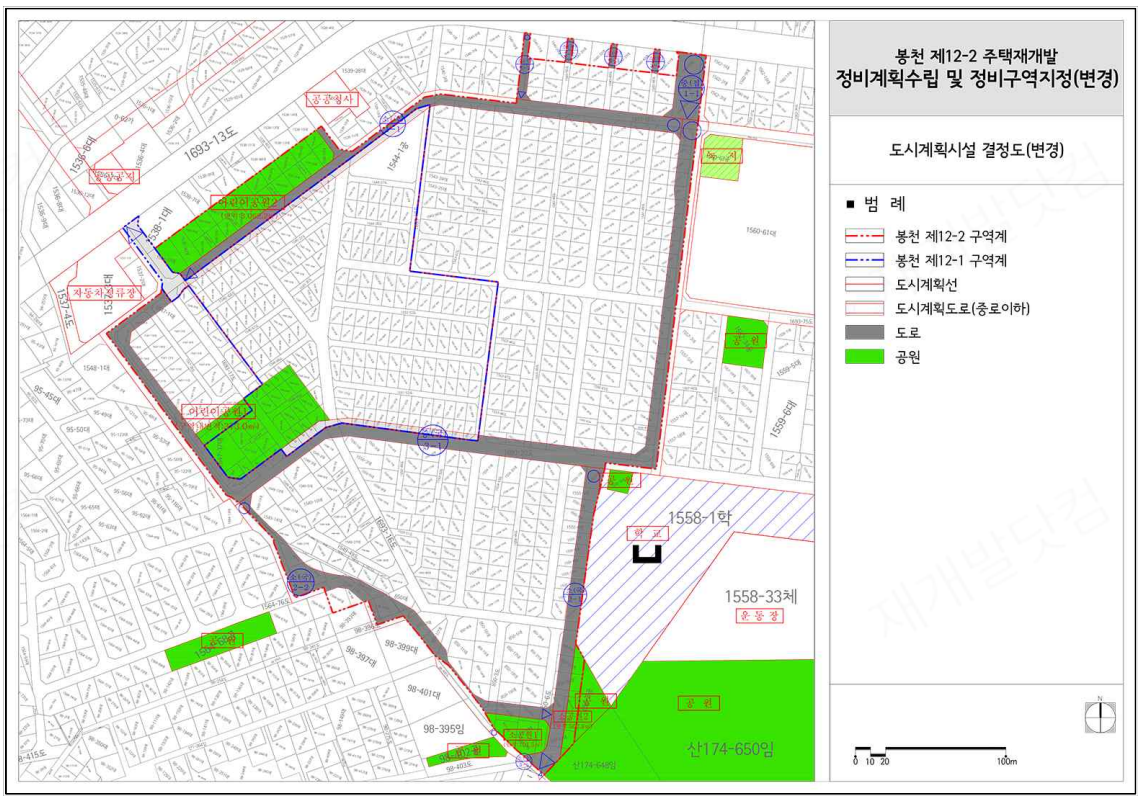
□ 용도지역 결정도(변경)



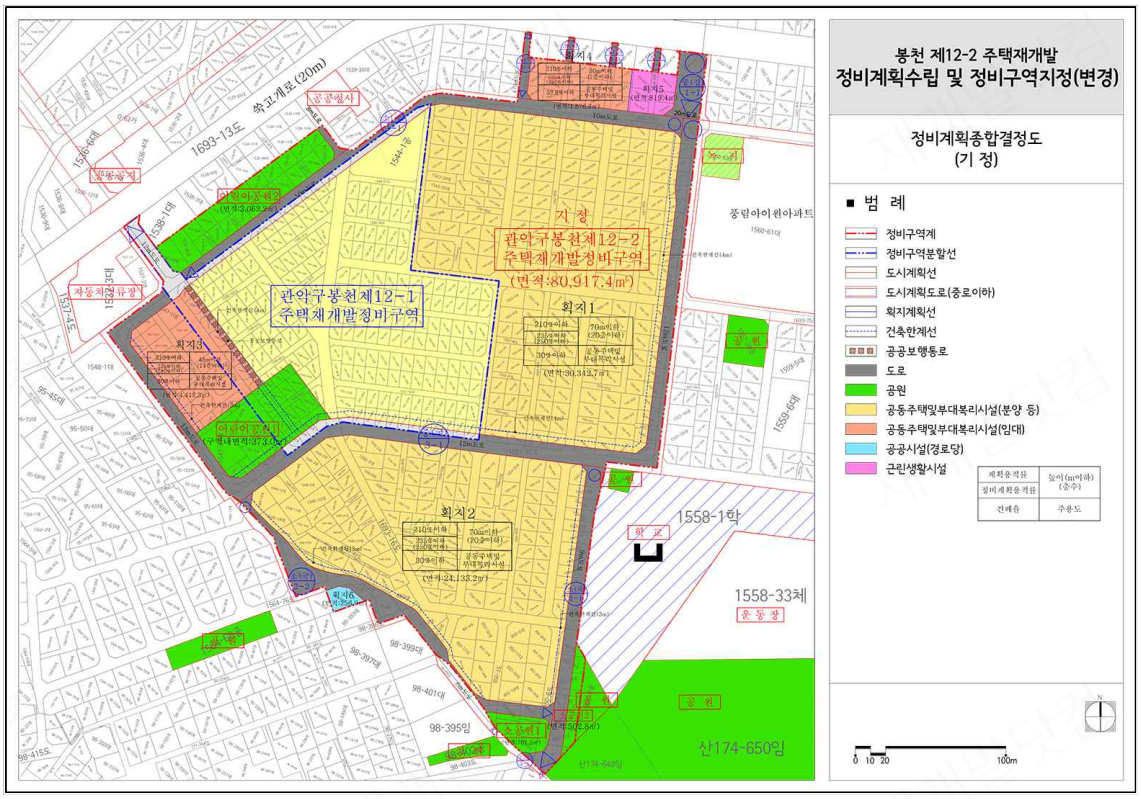
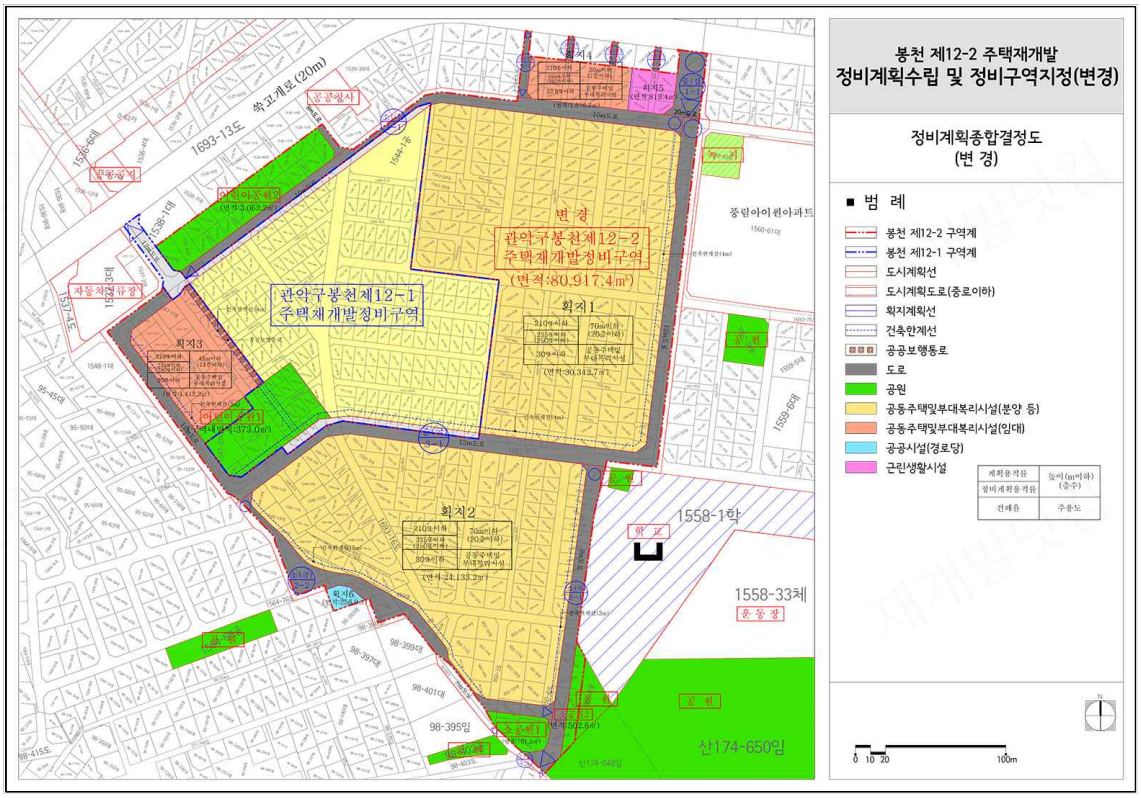
□ 도시계획시설 결정도(기정)



□ 도시계획시설 결정도(변경)



□ 정비계획 결정도(기정)



□ 정비계획 결정도(변경)