동행·매력 특별시 서울

서울시보

시보는 공문서의 효력을 갖습니다.

www.seoul.go.kr

제3807호

2022. 8. 26.(금)

서울특별시

목 차

◈ 고 시

제2022 - 362호 봉천1 - 1 주택재건축 정비계획 및 정비구역 변경 결정 – 지구단위계획 변경 결정·지형도면 고시 ····· 2
제2022 - 368호 주택등 건축물의 분양받을 권리의 산정 기준일 고시 ·····31

◈ 공 고

제2022 - 2455호 토지거래계약허가구역 지정(해제) 공고 ····· 37

고 시

◈ 서울특별시고시 제2022-362호

봉천1-1 주택재건축 정비계획 및 정비구역 변경 결정 - 지구단위계획 변경 결정·지형도면 고시

서울특별시 관악구 봉천동 728-57번지 일대 재건축사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제2006-95호(2006.03.23.) 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업 부문)」상 정비예정구역결정, 서울특별시고시 제2009-475호(2009.11.26.) 주택재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정된 '봉천1-1 주택재건축 정비구역'에 대하여, 2022년 제11차 서울특별시 도시계획위원회 현장수권(소)위원회(2022.07.20.) 심의를 거쳐 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비계획 및 정비구역 결정(변경), 동법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 8월 26일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획(변경)

구분	구역번호	동명	지번	면적(ha)	계획용적률	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비고
기정	1	봉천동	728-57	3.41	210%	50%	평균15층	1	단독	-
변경				3.56			-			

※ 구역계 변경(현황도로 편입)에 따른 면적 및 용도지역(제3종)에 적합한 건축 배치계획을 위한 층수 변경사항임

Ⅱ. 정비구역 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비구역 지정 조서 : 변경

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	봉천1-1 주택재건축 정비구역	관악구 봉천동 728-57번지 일대	34,142.0	증) 1,471.8	35,613.8	-

※ 현황도로를 획일적으로 확폭 및 도시계획시설로 체계적인 관리를 하고자, 구역 연접 현황도로를 일부 편입하는 사항임

2. 토지이용계획 : 변경

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		34,142.0	증) 1,471.8	35,613.8	100.0	-
정비기반 시설등	총계	6,621.0	감) 2,468.6	4,152.4	11.7	-
	도로	3,646.0	증) 506.4	4,152.4	11.7	-
	공원	2,130.0	감) 2,130.0	-	-	-
	광장	845.0	감) 845.0	-	-	-
획 지		27,521.0	증) 3,940.4	31,461.4	88.3	-

3. 용도지역·지구 결정(변경)

가. 용도지역 결정 조서 : 변경

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		34,142.0	증) 1,471.8	35,613.8	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	-	증) 1,336.0	1,336.0	3.8	
	제3종일반주거지역	34,142.0	증) 135.8	34,277.8	96.2	

※ 구역계 변경(현황도로 편입)에 따른 용도지역 증가사항

4. 도시계획시설 결정(변경)

가. 교통시설(도로) 결정 조서 : 변경

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정(실효)	중로	3	1	10~15	국지도로	360 (129)	봉천동 728-83	봉천동 698-40	일반도로	-	서고제428호 ('78.08.25)	현황도로 확폭 10m→12m
신설(재결정)	중로	3	1	10~12	국지도로						-	
기정	소로	2	1	6~8	국지도로	147	봉천동 715-69	봉천동 1500-1	일반도로	-	서고제2009-475호 ('09.11.26)	-
변경	소로	2	1	6	국지도로	154						
기정(실효)	소로	1	1	10	국지도로	147	봉천동 708-7	봉천동 719-41	일반도로	-	서고제139호 ('73.08.21)	실효도로 통합 재지정
	소로	1	2	6~10	국지도로	198 (130)	봉천동 716-2	봉천동 1509-1		-	서고제52호 ('71.07.15)	
신설(재결정)	소로	1	A	10	국지도로	285	봉천동 708-7	봉천동 1509-1		-	-	

※ 도로번호 A는 임시번호이며, ( )는 구역 내 연장임

▌도로 결정(변경) 사유서

<table>
<tr><th>변경전
도로명</th><th>변경후
도로명</th><th>변경내용</th><th>변경사유</th></tr>
<tr><td>중로3-1
(실효)</td><td>중로3-1</td><td>•신설(재결정)
- 폭원 : 10~15m→10~12m</td><td>•실효(관악구고시 제2020-146호)에 따른 폭원 조정 재결정
- 종전 결정한 중로3-1(10~15m) 실효에 따라 폭원 조정하여 재결정
※종전 결정사항 (서고제2009-475호, '2009.11.26.)
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="4">규모</th><th rowspan="2">연장
(m)</th><th colspan="2">위치</th><th rowspan="2">최초결정일</th></tr>
<tr><th>등급</th><th>류별</th><th>번호</th><th>폭원(m)</th><th>기점</th><th>종점</th></tr>
<tr><td>기정</td><td>소로</td><td>1</td><td>3</td><td>10</td><td>360</td><td>봉천동
728-83</td><td>봉천동
698-40</td><td>서고제428호
(78.8.5)</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>소로</td><td>1</td><td>1</td><td>10~15</td><td>360
(129)</td><td>봉천동
728-83</td><td>봉천동
698-40</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>소로2-1</td><td>소로2-1</td><td>•변경
- 폭원 : 6~8m→6m
- 연장 : 147m→154m</td><td>•동일한 폭원 계획
(건축법 시행령 제3조의3 막다른 도로 기준 준수)</td></tr>
<tr><td>소로1-1
(실효)</td><td rowspan="2">소로1-A</td><td rowspan="2">•신설(재결정)
- 폭원 : 6~10m→10m
- 연장 : 147m, 198m(130m),
→285m</td><td rowspan="2">•실효(관악구고시 제2020-146호)에 따른 통합 재결정
- 종전 결정한 소로1-1(B=10m, L=147m), 소로1-2(B=6~10m, L=198m)은 동일한 폭원으로 하나의 도로로 통합하여 재결정
※종전 결정사항(서고제2009-475호, '2009.11.26.)
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="4">규모</th><th rowspan="2">연장
(m)</th><th colspan="2">위치</th><th rowspan="2">최초결정일</th></tr>
<tr><th>등급</th><th>류별</th><th>번호</th><th>폭원(m)</th><th>기점</th><th>종점</th></tr>
<tr><td>기정</td><td>소로</td><td>3</td><td>3</td><td>6</td><td>100</td><td>봉천동
산141-1</td><td>봉천동
720</td><td>서고제139호
('73.08.21)</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>소로</td><td>1</td><td>1</td><td>10</td><td>147</td><td>봉천동
708-7</td><td>봉천동
719-41</td><td></td></tr>
<tr><td>기정</td><td>소로</td><td>3</td><td>2</td><td>6</td><td>300</td><td>봉천동
716-2</td><td>봉천동
728-72</td><td>서고제52호
('71.07.15)</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>소로</td><td>1</td><td>2</td><td>6~10</td><td>198
(130)</td><td>봉천동
716-2</td><td>봉천동
1509-1</td><td></td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>소로1-2
(실효)</td></tr>
</table>

※ 서고제2009-475호('2009.11.26.) 기결정 시 (도로)시설별 최초결정일 정정

나. 공간시설(공원) 결정 조서 : 변경

구분	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	공원	소공원	봉천동 728-20번지 일대	2,130.0	감) 2,130.0	-	서고제2009-475호 (2009.11.26.)	-

▌공원(변경) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
공 원	•폐지 - 면적 : 2,130.0㎡	•도시 및 주거환경정비기본계획의 공원 · 녹지 확보기준 개정 (구역면적 3ha→5ha) 및 효율적인 토지이용을 위하여 획지로 변경하고자 함

다. 공간시설(광장) 결정 조서 : 변경

구분	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	광 장	건 축 물 부설광장	봉천동 728-158번지 일대	845.0	감) 845.0	-	서고제2009-475호 (2009.11.26.)	-

▌광장(변경) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
광 장	•폐지 - 면적 : 845.0㎡	•기존 보차혼용통로와 상충하는 세장형 광장 대신 공공보행통로 및 대지 내 공지(7m)를 통한 교차부 개방감 확보와 안전한 보행공간을 조성하고자 함

5. 공동이용시설 설치계획 : 변경

시설의 종류	위 치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
관리사무소	획지	200.0	증) 229.7	429.7	-
경비실/MDF실	〃	50.0	-	50.0	-
주민공동시설	〃	2,650.0	증) 1,066.1	3,716.1	-
경로당	〃	150.0	증) 200.5	350.5	-
어린이집	〃	200.0	증) 230.5	430.5	-
작은도서관	〃	100.0	증) 133.5	233.5	-
어린이놀이터	〃	1,200.0	증) 58.8	1,258.8	-
주민운동시설	〃	500.0	증) 162.8	662.8	-
다함께돌봄시설	〃	-	증) 85.0	85.0	
주민공동시설	〃	500.0	증) 195.0	695.0	(맘스카페등)

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, '주택건설기준등에 관한 규정' 에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

6. 기존 건축물의 정비·개량 계획 : 변경없음

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		정비 개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)	계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	봉천1-1 주택재건축 정비구역	34,142.0	택지	27,521.0	135	-	-	135	-	-
변경		35,613.8	획지	31,461.4						

※ 구역 및 획지면적의 변경으로, 구역 내 기존건축물 정비개량 계획은 변경 없음

7. 건축시설계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 사항 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		용도	건폐율(%)	용적률(%)				높이(m)(층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)			기준	허용	상한	법적상한		
기정	봉천1-1 주택재건축 정비구역	34,142.0	택지	27,521.0	공동주택 및부대 복리시설	30이하	210	-	249.77	279.38	90이하 (최고30층이하)	-
변경		35,613.8	획지	31,461.4		50이하	210	227	242.3	269.3	90이하 (최고28층이하)	

기정

주택의 규모 및 규모별 건설비율

•주택공급계획 : 총 714세대
•전체 건립규모(전용면적 기준)

구분(전용면적)		세대수	비율(%)	비고
계		714세대	100.0	-
85㎡ 이하	60㎡ 이하	276세대	38.7	(소형주택(임대) 50세대)
	60~85㎡ 이하	318세대	44.5	-
85㎡ 초과		120세대	16.8	-

- 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 주택 비율 :83.19%
※소형주택(임대)은 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따른 법적상한용적률 완화를 위한 임대주택임 (현재 공공주택 (법적상한용적률 완화)으로 지칭)

건축물의 건축선등에 관한 계획

•25m 도로변 : 3m 이상

기타사항에 관한 계획

•단지 중앙 보차혼용통로 설치 : 폭 10m
- 보차혼용통로에 대해서는 주택과-22588호(2009.11.20.)에 따라 자유롭게 이용할 수 있도록 구분지상권 설정(구분지상권자 : 관악구청장)

변경

주택의 규모 및 규모별 건설비율

•주택공급계획 총 807세대
•전체 건립규모(전용면적 기준)

구분(전용면적)		세대수	비율(%)	비고
계		807세대	100.0	-
85㎡ 이하	60㎡이하	329세대	40.8	(공공주택 50세대)
	60~85㎡이하	420세대	52.0	(공공주택 17세대)
85㎡초과		58세대	7.2	-

- 85㎡이하(국민주택규모) 주택 전체 세대수의 60% 이상 건립(계획 92.8%)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		용도	건폐율(%)	용적률(%)				높이(m)(층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)			기준	허용	상한	법적상한		
			•본 고시문의 공공주택*은 「공공주택 특별법」 제2조1호가목에 따른 주택을 말함 - 공공주택(공공기여) 건설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2 제1항제3호, 동법시행령 제19조에 따름 - 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설은 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따름 ※상기 주택의 규모 및 규모별 건설비율등은 2022년 제11차 도시계획위원회 현장수권(소)위원회 심의결과를 반영한 계획이며, 관련규정 범위내에서 건축심의(변경) 및 사업시행인가(변경) 시 조정될 수 있음										
	심의완화 사항		•국민주택규모 주택 건설에 따른 법적상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) : 법적상한용적률 269.3%이하 (초과용적률 27.0%)									
	건축물의 건축선등에 관한 계획		•보라매로변 : 대지경계로부터 7m •당곡길변 : 대지경계로부터 5~13m •그 외 도로변 및 이면부 : 대지경계로부터 3~16m (※도면참조)									
	기타사항에 관한 계획		•단지 중앙 공공보행통로 설치 : 폭 10m									

나. 개발가능 용적률 산정 : 변경

구분		산정내용							
기정	토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택)	계획 정비기반시설				새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지
				소계	도로	공원	광장		
		34,142.0㎡	27,521.0㎡	6,621.0㎡	3,646.0㎡	2,130.0㎡	845.0㎡	1,522.7㎡	-
	공공시설등 제공 면적 (순부담)	•순부담 = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적 ⇒ 6,621.0㎡ - 1,522.7㎡ = 5,098.3㎡ (구역 대비 14.9%)							
변경	토지이용계획	합 계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로 설치하는 공공시설등				새로 설치하는 정비기반시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지
				소계	토지등 (부속토지포함)	건축물 (환산부지)			
		35,613.8㎡	31,461.4㎡	5,378.5㎡	4,619.0㎡	759.5㎡		1,467.0㎡	1,905.4㎡
	공공시설등 제공 면적 (순부담)	•순부담 = 새로 설치하는 공공시설등 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적 - 획지 내 용도폐지 되는 국·공유지 면적 ⇒ 5,378.5㎡ - 1,467.0㎡ - 1,905.4㎡ = 2,006.1㎡ (구역 대비 5.6%)							
	공공시설등 토지등 면적 (부속토지포함)	•도로 3,907.4㎡ (※도로 계획면적 4,152.4㎡ 중 당곡길 2m(245.0㎡) 순부담 제외) •건축물 기부채납(공공주택) 부속토지 : 563.8㎡ (※공급연면적 1,522.73㎡) •건축물 기부채납(문화시설) 부속토지 : 147.8㎡ (※공급연면적 475.00㎡)							
	공공시설등 건축물 면적 (환산부지)	•건축물 기부채납(공공주택) 환산부지 면적 : 361.3㎡ (※공급연면적 1,522.73㎡) = ㉮ 공공시설등 설치비용(원) / ㉯ 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉮ = 제공연면적 × 설치비용 기준주1)							

구분	산정내용
	= (전용49㎡ 5세대) 592.98㎡ × 971,818원/㎡ = 576,268,745원 = (전용59㎡ 6세대) 853.77㎡ × 943,181원/㎡ = 805,260,340원 = (전용84㎡ 6세대) 1,208.89㎡ × 942,545원/㎡ = 1,139,430,004원 ⇒ 2,520,959,090원 : ㉯ = 공시지가주3) × 2 = 3,488,667원/㎡ × 2 = 6,977,335원 •건축물 기부채납(문화시설) 환산부지 면적 : 398.2㎡ (※공급연면적 475.00㎡, 지하주차장 포함 면적 1,004.00㎡) = ㉮ 공공시설등 설치비용(원) / ㉯ 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ㉮ = 제공연면적 × 설치비용 기준주2) = 1,004.00㎡ × 2,767,272원/㎡ = 2,778,341,818원 : ㉯ = 공시지가주3) × 2 = 3,488,667원/㎡ × 2 = 6,977,335원 주1) 공공건설임대주택 표준건축비(국토부고시 제2016-339호)의 부가세 제외 후 산정 : (전용49㎡)1,069,000원/㎡, (전용59㎡)1,037,500원/㎡, (전용84㎡)1,036,800원/㎡ 주2) 2020년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시) : 3,044,000원/㎡(청소년·문화수련시설 연면적 1,500㎡미만)의 부가세 제외 후 산정 주3) 건축허가시점 직전 고시된 개별공시지가 (2021.08 기준) (대상지 내 평균공시지가)

기준용적률		•210% (2010 도시·주거환경정비기본계획 계획용적률)	
허용 용적률	신규	•227% (기준용적률 210% + 인센티브로 제공되는 용적률 17%) - 세입자이주대책(5%), 에너지효율등급1등급·녹색건축인증최우수(3%),지능형건축물 3등급(9%)	
개발가능 (상한) 용적률	기정	•개발가능용적률 = 허용용적률 + (계획용적률 × 1.3α) ⇒ 210% + (210% × 1.3 × 0.1852) = 260.56% α : α = 공공시설부지 제공면적/공공시설부지 제공 후 대지면적 = 5,098.32㎡ / 27,521.0㎡ = 0.1852 •정비계획 용적률 : 249.77%	
	변경	•공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 ※「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(도시계획국, '2021.11.)」적용 •개발가능용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α(토지) + 0.7×α(건축물)) ⇒ 227% × (1+1.3×0.9608×0.0402 + 0.7×0.0245) = 242.3% α(토지) : α = 공공시설등 부지(토지*) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지*)제공 후 부지면적 = 1,246.6㎡ / 30,994.8㎡ = 0.0402 α(건축물) : α = 공공시설등 부지(건축물 환산부지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지*) 제공 후 부지면적 = 759.5㎡ / 30,994.8㎡ = 0.0245 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당용적률 = 218.1%/227% = 0.9608 ※공공시설등 부지(토지*) = '기부채납 토지' 및 '건축물 기부채납 부속토지' 포함 •정비계획 용적률 : 242.3%	
법적상한 용적률	기정	•279.38%이하	국민주택규모 주택 건설에 따른 용적률 완화 (※건축심의에서 최종 확정)
	변경	•269.3%이하	

▌허용용적률 항목

항 목			기 준	적용 여부	허용용적률
단독주택재건축 세입자대책 (주택건축본부 방침, '2019.4.)	세입자 이주대책		5% 이하	적용	(기준용적률 + 허용용적률 인센티브 적용 계) 227%
도시 및 주거환경정비기본계획 (2018 서울시 건축물 심의기준)	우수디자인		15% 이하	-	
	장수명주택	우수등급 이상	10% 이하	-	
	녹색건축물 에너지효율등급	에너지 1+, 녹색 최우수	9% 이하	-	
		에너지 1+, 녹색 우수	6% 이하	-	
		에너지 1, 녹색 최우수	6% 이하	적용(3%*)	
		에너지 1, 녹색 우수	15% 이하	-	
	제로에너지 빌딩	제로에너지빌딩 1등급	15% 이하	-	
		제로에너지빌딩 2등급	14% 이하	-	
		제로에너지빌딩 3등급	13% 이하	-	
		제로에너지빌딩 4등급	12% 이하	-	
		제로에너지빌딩 5등급	11% 이하	-	
		에너지효율등급 1++등급, 에너지자립률 20% 미만	10% 이하	-	
	지능형건축물	1등급	15%	-	
		2등급	12%	-	
		3등급	9%	적용	
		4등급	6%	-	
	역사문화보전	지정 및 등록 문화재 보전옛길/물길등 폭원(재현)등	5%	-	
허용용적률 인센티브 적용 계			17%		최대 20%이내

※ 녹색건축물에너지효율등급 내 「서울시 녹색건축물 설계기준」에 의거 건축면적등을 고려하여 의무 3%는 제외 후 3% 적용
(허용용적률 인센티브는 건축위원회 심의를 통해 확정됨)
※ 세입자 이주대책에 따른 허용용적률은 사업시행에 따른 손실보상 완료 후 인센티브 최종 확정

다. 공공주택(공공기여/법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획 : 변경

○ 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요 시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.

○ 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

▌기 정

소형주택 건설기준	•법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%를 소형주택으로 건설
예정법적상한용적률	•국토의 이용 및 계획에 관한 법률 제78조의 상한용적률:제3종일반주거지역(300%) •관계법률에 따른 상한용적률 : 건축법에 따른 상한용적률(279.38%) •적용 예정 법적상한용적률 : 279.38%

정비계획용적률	•249.77%
소형주택 공급기준 (법적기준)	•소형주택 건설 규모 = (법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = (279.38% - 249.77%) × 50% = 29.61% × 50% = 14.805%이상 •소형주택 건설 면적 = 대지면적 × 14.805% = 27,520.64㎡ × 14.805% = 4,074.43㎡이상 ※소형주택(전용 60㎡이하)
소형주택 건설계획	•세대수 : 50세대 (전용59.98㎡) •소형주택 건설 면적 = 세대수 × 공급면적 = 50세대 × 81.96㎡ = 4,098.00㎡ 〉 4,074.43㎡ ※임대주택 및 장기전세주택 활용(조례 제20조 제2항)
확보방법	•정비계획용적률 초과 건설

▌변 경

<table>
<tr><td colspan="2">계획기준</td><td colspan="5">•공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 「도시 및 주거환경정비법」에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
•공공목적의 공공주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률
(건축계획)</td><td colspan="5">•269.3%이하 (※건축심의에서 최종 결정)</td></tr>
<tr><td colspan="2">정비계획용적률
(상한용적률)</td><td colspan="5">•242.3%</td></tr>
<tr><td rowspan="8">공공주택
(법적상한용적률 완화)
산출근거</td><td>용적률증가분</td><td colspan="5">•269.3% - 242.3% = 27.0%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="5">•27.0% X 0.5 = 13.5%
: 31,461.4㎡ X 13.5% = 4,247.29㎡</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">•4,247.29m² 이상</td></tr>
<tr><td rowspan="6">공공주택
(법적상한용적률 완화)
확보계획</td><td colspan="2">세대규모</td><td rowspan="2">세대수</td><td rowspan="2">연면적</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>전용면적</td><td>공급면적</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>50</td><td>4,292.34</td><td>〉4,247.29m² (의무)</td></tr>
<tr><td>49.98㎡</td><td>68.03㎡</td><td>15</td><td>1,020.38</td><td rowspan="3">획지</td></tr>
<tr><td>59.98㎡</td><td>81.61㎡</td><td>24</td><td>1,958.52</td></tr>
<tr><td>84.98㎡</td><td>115.50㎡</td><td>11</td><td>1,270.45</td></tr>
</table>

	구분	세대규모		세대수	비고
		전용면적	공급면적		
공공주택 확보 계획 (건축심의에서 최종결정)	총 계	-	-	67	
	공공주택 (공공기여)	소계		17	정비계획용적률 완화 (공공기여)에 따른 공공주택
		49.98㎡	68.03㎡	5	
		59.98㎡	81.61㎡	6	
		84.98㎡	115.50㎡	6	
	공공주택 (법적상한용적률 완화)	소계		50	법적상한용적률 완화에 따른 공공주택 (국민주택규모 주택)
		49.98㎡	68.03㎡	15	
		59.98㎡	81.61㎡	24	
		84.98㎡	115.50㎡	11	

1) 공공주택 혼합계획

▌기 정

건립규모	전체 세대수	구성비 (%)	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)		
			계	공공기여	법적상한용적률 완화	전체세대수 대비	공공기여	법적상한용적률 완화
합 계	714	100.0	50	-	50	7.0	-	100.0
60m² 이하	276	38.7	50	-	50	7.0	-	100.0
60m² 초과 ~ 85m² 이하	318	44.5	-	-	-	-	-	-
85m² 초과	120	16.8	-	-	-	-	-	-

▌변 경

건립규모	전체 세대수	구성비 (%)	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)		
			계	공공기여	법적상한용적률 완화	전체세대수 대비	공공기여	법적상한용적률 완화
합 계	807	100.0	67	17	50	8.3	25.4	74.6
60m² 이하	329	40.8	50	11	39	15.2	22.0	78.0
60m² 초과 ~ 85m² 이하	420	52.0	17	6	11	4.0	35.3	64.7
85m² 초과	58	7.2	-	-	-	-	-	-

8. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분		계획내용	비고
환경보전		•현재 지형을 최대한 고려하여 실시계획 수립시 절성토가 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 •주차장의 자하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 •도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 •공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화 •간선도로변에 양호한 녹지 수림대를 설치함으로써 green ville 이미지 창출 •생태순환시스템 고려 •자원절약형 배치기법(풍향·경관 고려)	-
재난방지	화재	•공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 •인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-
	수해	•자연토양유지 및 소공원의 조성을 통한 녹지·조경 면적의 확대로 토양 포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제 •수해방지를 위한 건축계획 수립 및 저류조 설치 등 안전대책 수립	
	교통	•진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

나. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연생태환경	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	녹지면적 Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ	조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시	
	비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	비오톱유형평가 4·5등급, 개별비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	경관 및 조경공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	
토지환경	지형변동	절성토비율 20%미만	-	지형변화 최소화	지형에 순응한 계획 수립	
		지형변동 비율30%미만	-	지형변화 최소화	지형에 순응한 계획 수립	
물환경	물순환 (수리수질)	생태면적률 30%	○	적용 생태면적률 30.06%	자연지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영하여 생태면적률을 높이도록 설계	
	수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	토사유출량 변화 예상	공사시 수질저감계획 수립	
				생활오수 발생	우·오수 처리계획 수립	

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
대기환경	바람 및 미기후	바람길 확보	○	주변 지역에 대한 바람 흐름의 차단예상(풍하방향 풍속증가, 와류생성 등)	바람의 진행방향을 고려한 건물배치 및 건물높이 계획 대상지 내 녹지를 확보함으로써 풍속의 변화를 최소화할 계획임.	
	대기질 (온실가스)	대기오염 최소화	○	공사시 비산먼지 발생에 의한 영향	공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획	
				운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스 발생	운영시 청정연료 사용	
				운영시 온실가스 발생	-	
	친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	운영시 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시	
	소음·진동	소음 및 진동 최소화	○	공사시 투입장비에 의한 소음발생	공사시 가설방음판넬설치 운영	
				운영시 교통소음발생	운영시 녹지공간조성으로 소음감소	
	경관	가로녹시율 35%	○	조경녹지 및 가로녹지 조성	조경공간의 확보를 통한 녹시율 상승계획	
		조망권 확보	○	경관변화 발생	경관을 고려한 건축물계획 수립	
		Skyline 보전	○	주변 시설물과의 조화	외부 건축물과 조화되는 스카이라인 형성되도록 계획	
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	대상지 내 휴식·여가공간 부족하여 당해 계획지구에 조성이 필요	경관녹지, 공원, 획지 등을 조성하고 인근 녹지를 활용하여 휴식공간 조성계획	
	일조	일조 침해 최소화	○	대상지 주변 여건을 고려시 건축물 신축으로 인한 영향이 예상됨	일조영향을 최소화 할 수 있도록 건물배치 및 층수 고려하여 계획	
	보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	-	기존 보행동선 유지 및 보행자를 위한 가로공간조성	공공보행통로 계획 및 휴식과 여가공간과의 연계성 확보	
		자전거전용도로 계획수립	-	대지면적이 작아 자전거 도로 확보에 한계가 있음	-	

9. 정비사업 시행계획 : 변경

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				현황	증·감	계획	
기정	주택재건축 정비사업	정비구역 지정(변경) 고시가 있는 날부터 4년 이내	봉천1-1구역 주택재건축 정비사업조합	471세대	증)243세대	714세대	-
변경					증)336세대	807세대	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	교육환경보호에 관한 계획	비고
정비구역 주변현황	•반경 600m 내 동측(당곡중학교, 당곡고등학교), 반경 200m 내 북측(새롬학교:특수학교, 사회복지시설), 남측(당곡초등학교) 입지하고 있으며, 대상지는 학교 3개소의(새롬학교 외) '통학구역' 내 위치하고 있음 •또한 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 절대보호구역(일부), 상대보호 구역에 해당함 - 서울당곡초등학교 : 상대보호구역 (약3,925.2㎡, 구적면적) •「도시 및 주거환경정비법」제57조(인·허가등의 의제 등)에 의거하여 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있을때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 한다.	-
사업 시행 시	•소음 및 진동은 교육환경에 직접적인 영향을 미치는 요소로서 영향을 최소화하기 위하여 건설공사장 소음관리요령 준수, 공사차량 속도제한, 사업지구주변 경계부에 가설방음판넬 설치등 주변학교 학습에 영향을 최소화 하겠음 •사업구역 외관으로 공사중 안전펜스를 설치하여 외부 차단함으로 보행의 영향은 없으나, 통학구역으로 학생 및 주민등 보행안전을 위하여 낙하물에 대한 안전시설물 설치 등 안전대책 수립하도록 하겠음 •등하교 시간 주가로변에 미치는 영향을 최소화하기 위해 공사차량의 진출입시간의 제한을 두도록 하며, 부득이 할 경우 안전관리요원을 배치하여 등학교 학생들의 안전을 도모하겠음 •또한, 당곡초등학교 및 당곡중,고등학교 통학로인 당곡길(12m, 계획시설 중로3-1호선)변 확보하는 보도는 우선적으로 조성하여 학생들의 보행동선을 확보하겠음 •공사구간 위험지역 통과 시 안전한 차량유도 및 통행로 지정으로 도로상에서 야기되는 사고위험에 대하여 사전예방 시설물등을 설치하겠음	-
사업 완료 후	•사업지구 내 도로변에 가로수와 대지 내 녹지등 대기오염물질 정화 수정을 선정, 식재하여 이로인한 대기오염물질의 영향을 저감하도록 계획 •사업지 및 통학로(당곡길12m)변으로 표지판(주의, 규제, 지시) 및 교통안전시설을 설치하여 학생 보행통행의 안전을 기할 예정임 - 통학로변 보도 확폭 및 안전펜스 설치	-

※ 사업시행으로 인한 학생수 증가의 수용 여부에 관하여 사업시행인가 협의 시 교육청과 지속적으로 협의

Ⅲ. 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획 결정 조서 : 변경

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
변경	봉천1-1 주택재건축 지구단위계획구역	관악구 봉천동 728-57번지 일원	34,142.0	증) 1,471.8	35,613.8	100.0	-

▌지구단위계획 결정(변경) 사유서

구분	위치	결정내용	결정사유
변경	관악구 봉천동 728-57번지 일원	지구단위계획구역 일부 편입 (A=1,471.8㎡)	•현황도로를 획일적으로 확폭 및 도시계획시설로서 체계적으로 관리하고자, 연접 현황도로를 일부 편입

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 · 지구 결정(변경)

1) 용도지역 결정 조서 : 변경

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		34,142.0	증) 1,471.8	35,613.8	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	-	증) 1,336.0	1,336.0	3.8	
	제3종일반주거지역	34,142.0	증) 135.8	34,277.8	96.2	

※ 구역계 변경(현황도로 편입)에 따른 용도지역 증가사항

다. 도시계획시설 결정(변경)

1) 교통시설(도로) 결정 조서 : 변경

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정 (실효)	중로	3	1	10~15	국지 도로	360 (129)	봉천동 728-83	봉천동 698-40	일반 도로	-	서고제428호 ('78.08.25)	현황도로 확폭 10m→12m
신설 (재결정)	중로	3	1	10~12	국지 도로						-	
기정	소로	2	1	6~8	국지 도로	147	봉천동 715-69	봉천동 1500-1	일반 도로	-	서고제2009-475호 ('09.11.26)	-
변경	소로	2	1	6	국지 도로	154						
기정 (실효)	소로	1	1	10	국지 도로	147	봉천동 708-7	봉천동 719-41	일반 도로	-	서고제139호 ('73.08.21)	실효도로 통합 재지정
	소로	1	2	6~10	국지 도로	198 (130)	봉천동 716-2	봉천동 1509-1		-	서고제52호 ('71.07.15)	
신설 (재결정)	소로	1	A	10	국지 도로	285	봉천동 708-7	봉천동 1509-1		-	-	

※ 도로번호 A는 임시번호이며, ( )는 구역 내 연장임

▌도로 결정(변경) 사유서

<table>
<tr><th>변경전
도로명</th><th>변경후
도로명</th><th>변경내용</th><th>변경사유</th></tr>
<tr><td>중로3-1
(실효)</td><td>중로3-1</td><td>•신설(재결정)
- 폭원 : 10~15m→10~12m</td><td>•실효(관악구고시 제2020-146호)에 따른 폭원 조정 재결정
- 종전 결정한 중로3-1(10~15m) 실효에 따라 폭원 조정하여 재결정
※종전 결정사항 (서고제2009-475호, '2009.11.26.)
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="4">규모</th><th rowspan="2">연장
(m)</th><th colspan="2">위치</th><th rowspan="2">최초결정일</th></tr>
<tr><th>등급</th><th>류별</th><th>번호</th><th>폭원(m)</th><th>기점</th><th>종점</th></tr>
<tr><td>기정</td><td>소로</td><td>1</td><td>3</td><td>10</td><td>360</td><td>봉천동
728-83</td><td>봉천동
698-40</td><td>서고제428호
(78.8.5)</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>소로</td><td>1</td><td>1</td><td>10~15</td><td>360
(129)</td><td>봉천동
728-83</td><td>봉천동
698-40</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>소로2-1</td><td>소로2-1</td><td>•변경
- 폭원 : 6~8m→6m
- 연장 : 147m→154m</td><td>•동일한 폭원 계획
(건축법 시행령 제3조의3 막다른 도로 기준 준수)</td></tr>
<tr><td>소로1-1
(실효)</td><td rowspan="2">소로1-A</td><td rowspan="2">•신설(재결정)
- 폭원 : 6~10m→10m
- 연장 : 147m, 198m(130m),
→285m</td><td rowspan="2">•실효(관악구고시 제2020-146호)에 따른 통합 재결정
- 종전 결정한 소로1-1(B=10m, L=147m), 소로1-2(B=6~10m, L=198m)은 동일한 폭원으로 하나의 도로로 통합하여 재결정
※종전 결정사항(서고제2009-475호, '2009.11.26.)
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="4">규모</th><th rowspan="2">연장
(m)</th><th colspan="2">위치</th><th rowspan="2">최초결정일</th></tr>
<tr><th>등급</th><th>류별</th><th>번호</th><th>폭원(m)</th><th>기점</th><th>종점</th></tr>
<tr><td>기정</td><td>소로</td><td>3</td><td>3</td><td>6</td><td>100</td><td>봉천동
산141-1</td><td>봉천동
720</td><td>서고제139호
('73.08.21)</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>소로</td><td>1</td><td>1</td><td>10</td><td>147</td><td>봉천동
708-7</td><td>봉천동
719-41</td><td></td></tr>
<tr><td>기정</td><td>소로</td><td>3</td><td>2</td><td>6</td><td>300</td><td>봉천동
716-2</td><td>봉천동
728-72</td><td>서고제52호
('71.07.15)</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>소로</td><td>1</td><td>2</td><td>6~10</td><td>198
(130)</td><td>봉천동
716-2</td><td>봉천동
1509-1</td><td></td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>소로1-2
(실효)</td></tr>
</table>

※ 서고제2009-475호('2009.11.26.) 기결정 시 (도로)시설별 최초결정일 정정

2) 공간시설(공원) 결정 조서 : 변경

구분	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	공원	소공원	봉천동 728-20번지 일대	2,130.0	감) 2,130.0	-	서고제2009-475호 (2009.11.26.)	-

▌공원(변경) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
공 원	•폐지 - 면적 : 2,130.0㎡	•도시 및 주거환경정비기본계획의 공원 · 녹지 확보기준 개정 (구역면적 3ha→5ha) 및 효율적인 토지이용을 위하여 획지로 변경하고자 함

3) 공간시설(광장) 결정 조서 : 변경

구분	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	광 장	건 축 물 부설광장	봉천동 728-158번지 일대	845.0	감) 845.0	-	서고제2009-475호 (2009.11.26.)	-

▌광장(변경) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
광 장	•폐지 - 면적 : 845.0㎡	•기존 보차혼용통로와 상충하는 세장형 광장 대신 공공보행통로 및 대지 내 공지(7m)를 통한 교차부 개방감 확보와 안전한 보행공간을 조성하고자 함

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서 : 변경

구분	가구 및 획지	획지		비고
		위치	면적(㎡)	
기정	택 지	관악구 봉천동 728-57번지 일대	27,521.0	공동주택 및 부대복리시설
변경	획 지		31,461.4	

나. 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정 조서 : 변경

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서 : 변경없음

○ 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.

구분	위 치	용도	비고
기정	택 지	공동주택 및 부대복리시설	허용용도 외의 용도는 불허
변경	획 지		

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율의 계획 : 변경

구 분	지 역	건폐율	비고
기정	제3종일반주거지역	•30% 이하	법정건폐율 준수
변경	제3종일반주거지역	•50% 이하	

나) 용적률의 계획 : 변경

구분	지역	용 적 률				비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
				상한용적률	법적상한용적률	
기정	제3종일반주거지역	210%	-	249.77%이하	279.38%이하	정비계획에 따른 용적률 계획
변경	제3종일반주거지역	210%	227%	242.3%이하	269.3%이하	

▌허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브 항목			인센티브량
	단독주택재건축 세입자 이주대책	녹색건축물 에너지효율등급	지능형건축물	
신설	서울시 방침 (5%)	에너지1등급, 녹색건축인증 최우수:계획 6% (3%*)	3등급 (9%)	17%

※ 녹색건축물에너지효율등급 내 「서울시 녹색건축물 설계기준」에 의거 건축면적등을 고려하여 의무 3%는 제외 후 3% 적용 (허용용적률 인센티브는 건축위원회 심의를 통해 확정됨)
※ 세입자 이주대책에 따른 허용용적률은 사업시행에 따른 손실보상 완료 후 인센티브 최종 확정

▌상한용적률 완화 사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설등 기부채납 (상한용적률)	국민주택규모 주택 건설 (법적상한용적률)	
기정	39.77%	29.61%	총 69.38%
변경	15.3%	27.0%	총 42.3%

※ 공공시설등 기부채납 = (기정)토지:도로, 공원, 광장 / (변경) 토지:도로, 건축물:임대주택, 문화시설

다) 높이의 계획 : 변경없음

구분	지 역	높이 기준	비고
기정	제3종일반주거지역	90m이하, 30층이하	-

3) 건축물 건축선등에 관한 계획 : 변경

구분		적용위치	계획내용	비고
기정	건축한계선	보라매로변(간선도로25m)	3m	
변경	건축한계선	보라매로변(간선도로25m)	대지경계로부터 7m	※도면참조
		당곡길변(12m)	대지경계로부터 5~13m	
		그 외 도로변 및 이면부	대지경계로부터 3~16m	

라. 경관계획

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 방향성	보라매로변	•간선변 건축한계선을 고려하여 주동 방향 계획 및 교차부변 오픈스페이스 확보의 건축배치를 통해 개방감 · 통경축 확보
	이면도로변	•인접 주거지를 고려하여 주요결절부 내 오픈스페이스 조성으로 개방감 및 휴게공간 확보
근린생활시설 위치	당곡길변	•골목상권인 당곡길의 가로활성화를 위하여 당곡길변 근린생활시설 계획

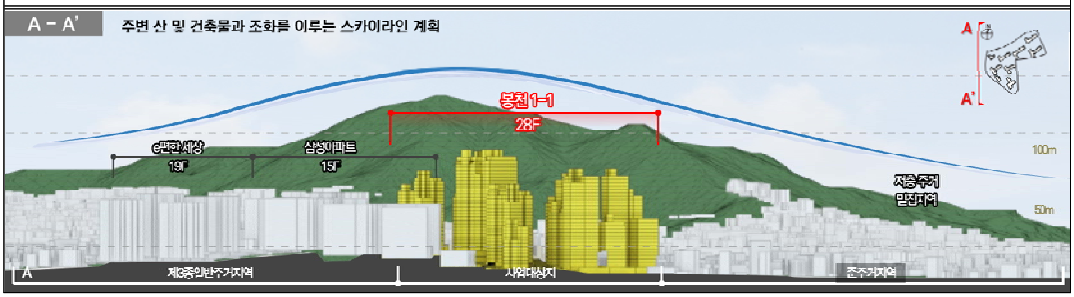
2) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물 외부형태	획지	•단조로운 경관보다 입면디자인등의 변화를 통해 지루하지 않은 입면계획
저층부 외관	획지	•보행자를 고려한 휴먼스케일 입면 계획
재료 및 색채	획지	•원색을 지양하고 저층부 자연친화적 소재를 적용으로 입체감 부여하고, 주변건축물과 조화를 이루도록 계획
진입구 처리	획지	•공공보행통로 계획을 통한 주변 가로연계로 이용자 접근성 및 편의성 확보 •건축물 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양하며 불필요한 시각차폐 방지

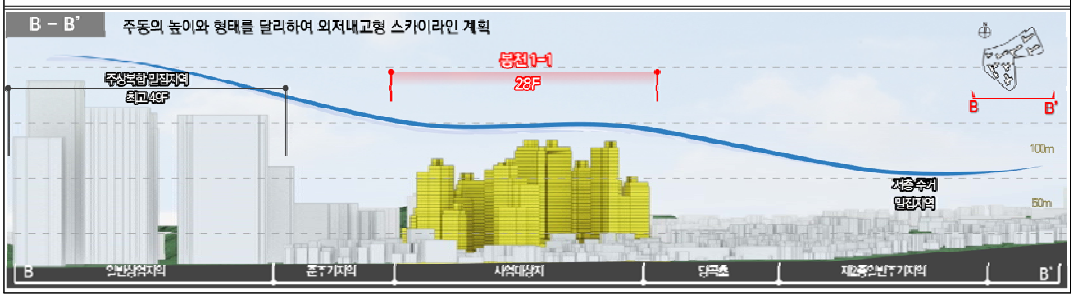
3) 경관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
개방감	보라매로변, 공공보행통로변	•공공보행통로 시작 지점인 보라매로변 열린 배치계획을 통한 통경축 형성 •보행자 시점에서의 열린 조망 및 개방적인 경관 형성 도모
조명계획	공동주택 아파트	•보행로 및 진입공간 등 안전성을 확보할 수 있는 조명계획
스카이라인	공동주택 아파트	•경사지형에 순응하는 외저내고형 주동배치를 통해 주변 중저층 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성

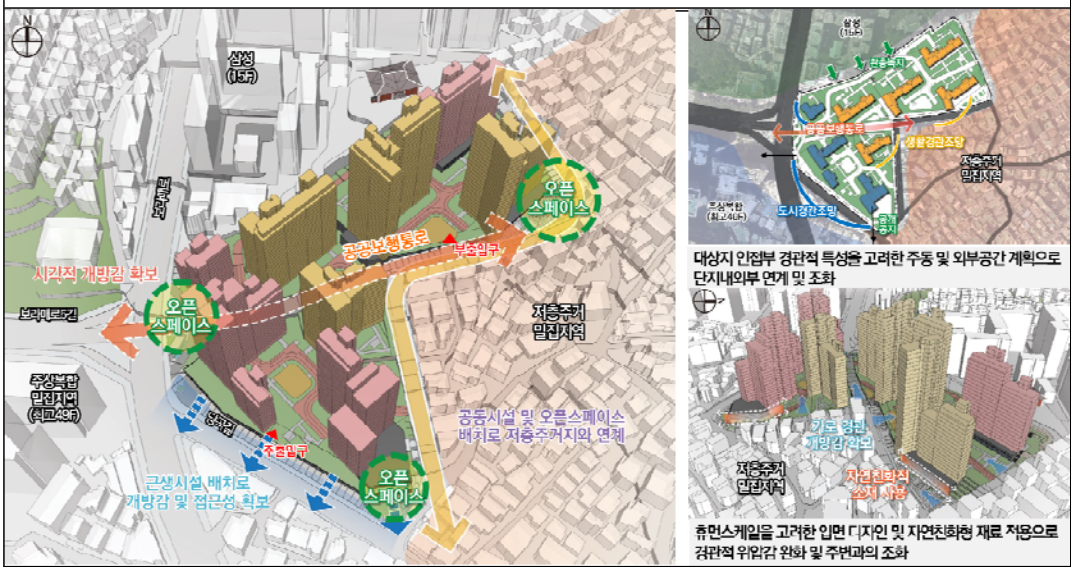
스카이라인(안)



스카이라인(안)



경관계획(안)



마. 기타 사항에 관한 결정

1) 대지 내 공지에 관한 결정 조서

구분		적용위치	계획내용
기정	보차혼용통로	단지 중앙	•보차혼용통로 폭원 10m 지정
변경	공공보행통로	단지 중앙 내 동~서측 (간선변~이면부 연계)	•간선변과 이면부를 연결하는 폭원 10m의 공공보행통로 지정
	전면공지	건축한계선으로 조성되는 공지	•보라매로변 건축한계선 7m 내 보도부속형 전면공지로 조성 •당곡길변 건축한계선 5m 중 2.75m 차도부속형, 2.25m는 보도부속형 전면공지로 조성 •그 외 건축한계선 3m 내 보도부속형 전면공지로 조성(북측 제외) (※자세한 위치는 도면 참조)

2) 교통처리에 관한 결정 조서

구분		적용지역	계획내용
신규	차량출입불허	보라매로(간선변)	•간선변에서 대지 안으로 차량 통행을 불허하며, 간선변을 제외한 이면도로에서 차량 진출입구 계획

3) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연생태환경	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	녹지면적 Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ	조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시	
	비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	비오톱유형평가 4·5등급, 개별비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	경관 및 조경공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	
토지환경	지형변동	절성토비율 20%미만	-	지형변화 최소화	지형에 순응한 계획 수립	
		지형변동 비율30%미만	-	지형변화 최소화	지형에 순응한 계획 수립	
물 환경	물순환 (수리수질)	생태면적률 30%	○	적용 생태면적률 30.06%	자연지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영하여 생태면적률을 높이도록 설계	
	수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	토사유출량 변화 예상 생활오수 발생	공사시 수질저감계획 수립 우·오수 처리계획 수립	
대기환경	바람 및 미기후	바람길 확보	○	주변 지역에 대한 바람 흐름의 차단예상(풍하방향 풍속증가, 와류생성 등)	바람의 진행방향을 고려한 건물배치 및 건물높이 계획 대상지 내 녹지를 확보함으로써 풍속의 변화를 최소화할 계획임.	

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
	대기질 (온실가스)	대기오염 최소화	○	공사시 비산먼지 발생에 의한 영향	공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획	
				운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스 발생	운영시 청정연료 사용	
				운영시 온실가스 발생	-	
	친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	운영시 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시	
	소음·진동	소음 및 진동 최소화	○	공사시 투입장비에 의한 소음발생	공사시 가설방음판넬설치 운영	
				운영시 교통소음발생	운영시 녹지공간조성으로 소음감소	
	경관	가로녹시율 35%	○	조경녹지 및 가로녹지 조성	조경공간의 확보를 통한 녹시율 상승계획	
		조망권 확보	○	경관변화 발생	경관을 고려한 건축물계획 수립	
		Skyline 보전	○	주변 시설물과의 조화	외부 건축물과 조화되는 스카이라인 형성되도록 계획	
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	대상지 내 휴식·여가공간 부족하여 당해 계획지구에 조성이 필요	경관녹지, 공원, 획지 등을 조성하고 인근 녹지를 활용하여 휴식공간 조성계획	
	일조	일조 침해 최소화	○	대상지 주변 여건을 고려시 건축물 신축으로 인한 영향이 예상됨	일조영향을 최소화 할 수 있도록 건물배치 및 층수 고려하여 계획	
	보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	-	기존 보행동선 유지 및 보행자를 위한 가로공간조성	공공보행통로 계획 및 휴식과 여가공간과의 연계성 확보	
		자전거전용도로 계획수립	-	대지면적이 작아 자전거 도로 확보에 한계가 있음	-	

4) 공공주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정 조서

○ 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.

○ 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

▮기 정

건립규모	전체 세대수	구성비 (%)	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)		
			계	공공기여	법적상한용적률 완화	전체세대수 대비	공공기여	법적상한용적률 완화
합 계	714	100.0	50	-	50	7.0	-	100.0
60m² 이하	276	38.7	50	-	50	-	-	-

건립규모	전체 세대수	구성비 (%)	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)		
			계	공공기여	법적상한용적률 완화	전체세대수 대비	공공기여	법적상한용적률 완화
60m² 초과 ~ 85m² 이하	318	44.5	-	-	-	-	-	-
85m² 초과	120	16.8	-	-	-	-	-	-

▌변 경

건립규모	전체 세대수	구성비 (%)	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)		
			계	공공기여	법적상한용적률 완화	전체세대수 대비	공공기여	법적상한용적률 완화
합 계	807	100.0	67	17	50	8.3	25.4	74.6
60m² 이하	329	40.8	50	11	39	15.2	22.0	78.0
60m² 초과 ~ 85m² 이하	420	52.0	17	6	11	4.0	35.3	64.7
85m² 초과	58	7.2	-	-	-	-	-	-

▌공공주택 배치계획

○ 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감등을 동일하게 계획(동별 · 동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체주택을 대상으로 동 · 호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)과 동일 · 동시에 '공개추첨제'를 실시하여야 하며, 추첨시에는 서울특별시 필수 참석할 수 있도록 조치하고 그결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

Ⅲ. 2022년 제11차('22.07.20) 도시계획위원회 현장수권(소)위원회 심의결과: '수정가결'

심의결과	심의의견	반영계획
수정가결	▶수정사항 •용적률 : 기준210%, 허용217%, 상한242.4%, 법적상한 269.3% ※허용:세입자대책 5%, 에너지효율·녹색건축 3%, 지능형 건축물 9% •순부담 : 2,006.1㎡(5.6%) ※도로 4,152.4㎡, 문화시설 546.0㎡, 공공임대주택 925.1㎡ •높이계획 : 90m이하 (건축계획 최고28층) •세대수 : 전체 807세대(임대주택 67세대 포함) ※임대주택:기부채납 17세대, 법적상한소형임대 50세대 •건축선: - 보라매로변 : 5m - 당곡길변 : 5~13m - 그 외 이면도로 : 3~16m	[수정사항 및 조건사항 반영함] •용적률 : 기준210%, 허용217%, 상한242.4%, 법적상한 269.3% ※허용:세입자대책 5%, 에너지효율·녹색건축 3%, 지능형 건축물 9% •순부담 : 2,006.1㎡(5.6%) ※도로 4,152.4㎡, 문화시설 546.0㎡, 공공임대주택 925.1㎡ •높이계획 : 90m이하 (건축계획 최고28층) •세대수 : 전체 807세대(공공주택 67세대 포함) ※공공주택:공공기여 17세대, 법적상한용적률 완화 50세대 •건축선: - 보라매로변 : 7m - 당곡길변 : 5~13m - 그 외 이면도로 : 3~16m
	▶조건사항 •향후 건축위원회 심의 시 다음 사항 적정성을 면밀 검토할 것 - 건축배치계획은 획일적인 판상형 배치를 지양하고, 탑상형등으로 조정하여 개방감을 충분히 확보할 것 - 서측도로(보라매로)변 주동의 건축배치계획 관련 건축한계선(5m)에 연접하는 부분은 이격조정하여 도로(보라매로, 보라매로5길) 교차부 오픈스페이스를 최대한 확보할 것 •남측도로 당곡길 횡단구성 계획은 4차로로 조성할 것	•향후 건축위원회 심의 시 개방감 확보를 위한 건축배치계획을 면밀히 재검토하도록 하겠음 •심의 시 검토한 간선변 건축한계선 5m와 건축배치를 통한 오픈스페이스 (반원형)형태 에서 건축한계선을 추가로 2m 이격하였고, 간선변 최대 7m의 열린공간을 계획하도록 하겠음 •차도형 전면공지 계획을 통해 4차로 계획하였음

Ⅳ. 관계도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도
2. 용도지역·지구 결정도
3. 도시계획시설 결정도
4. 정비계획 결정도
5. (지구단위계획)획지 및 건축물등에 관한 결정도

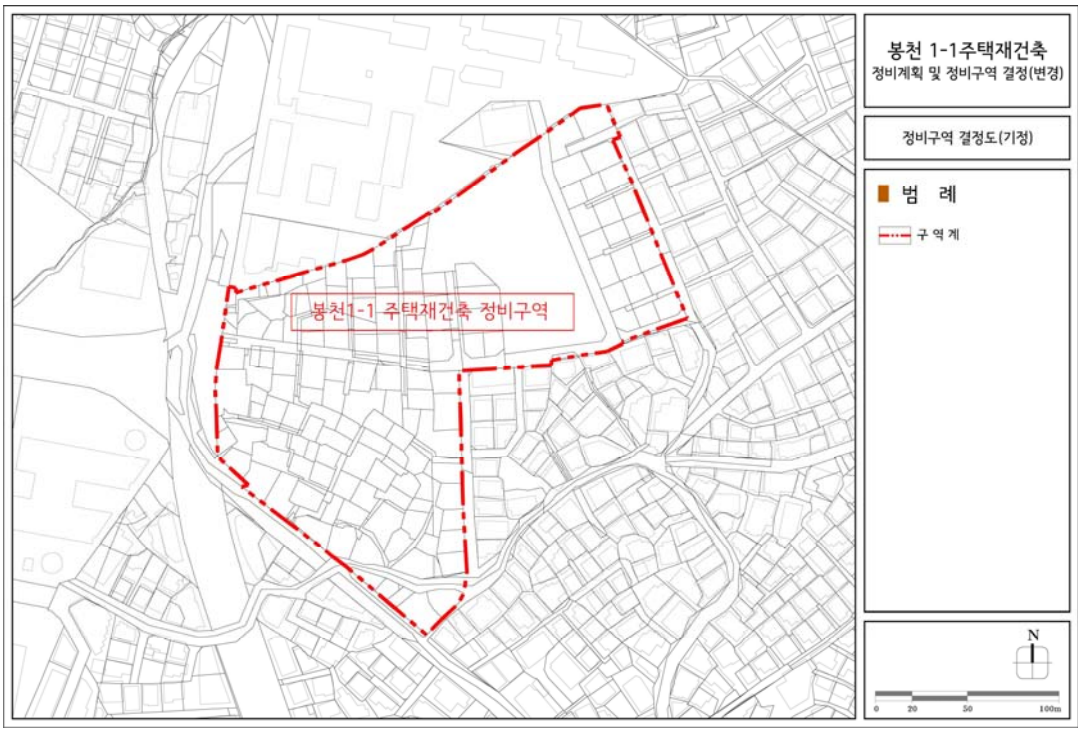
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅴ. 열람장소

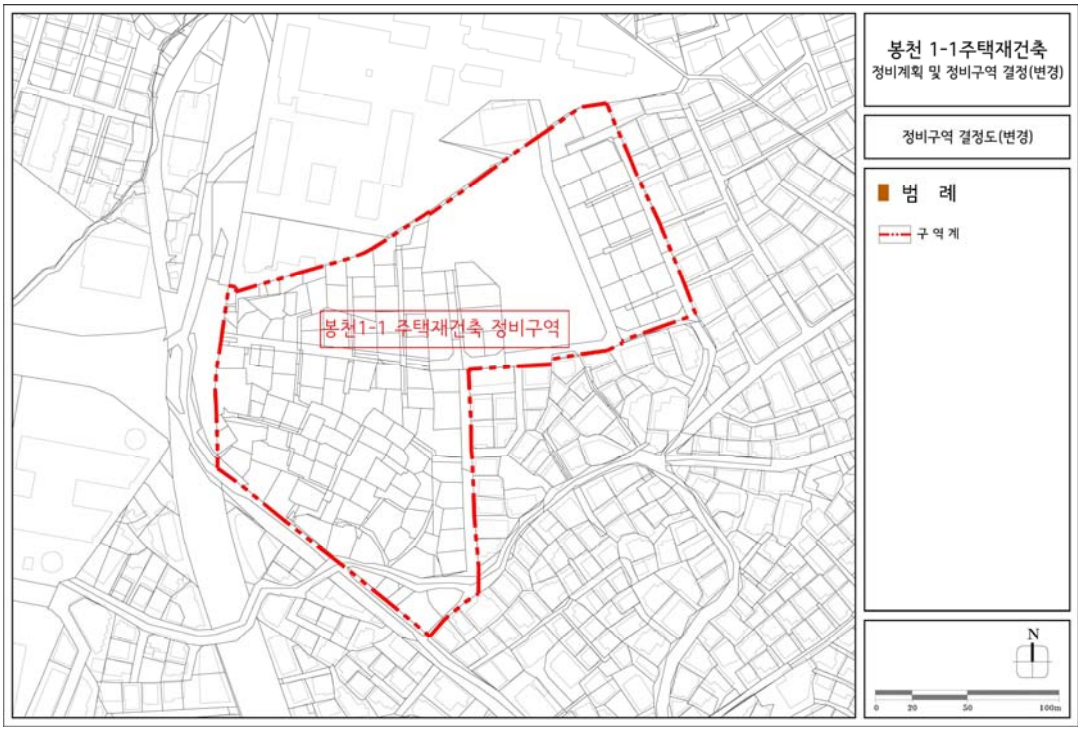
시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 재정비촉진사업과(☎02-2133-7213), 관악구 주택과(☎02-879-6321)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지e음(https://www.eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

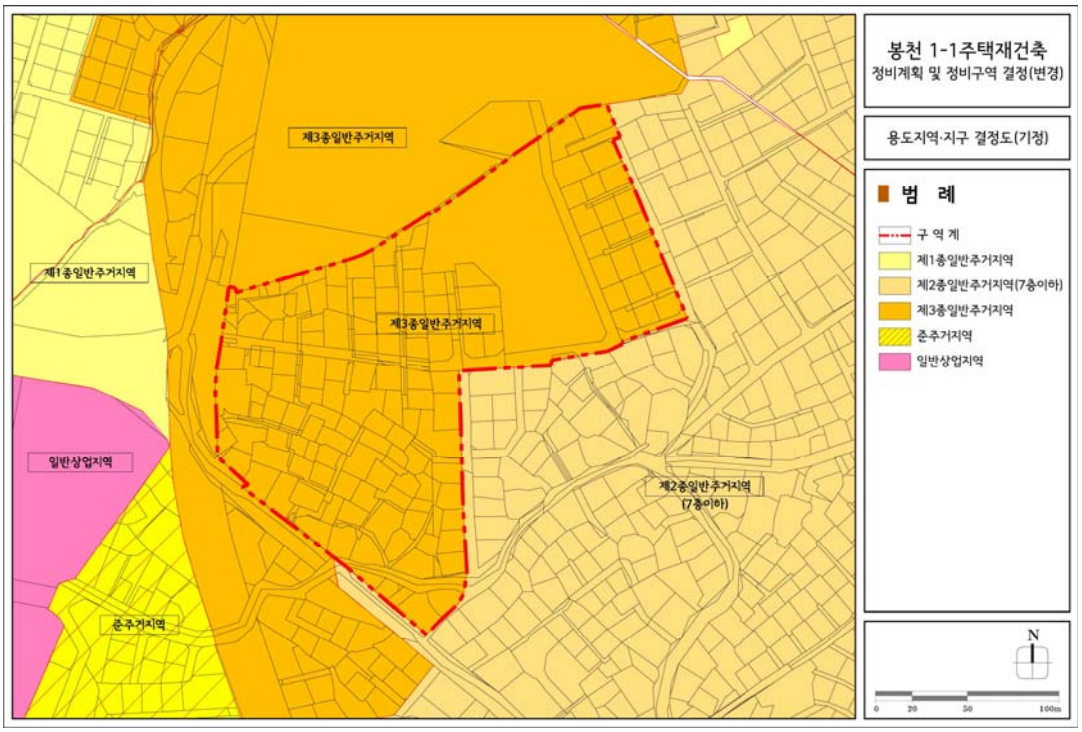
□ 정비구역 결정도(기정)



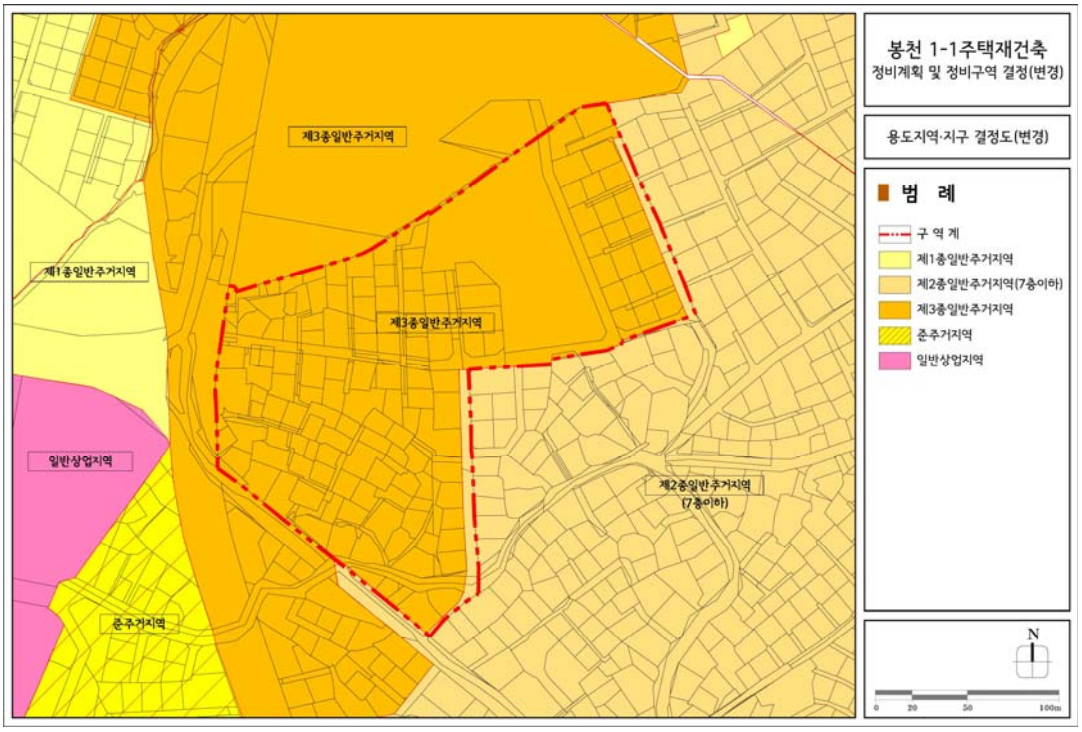
□ 정비구역 결정도(변경)



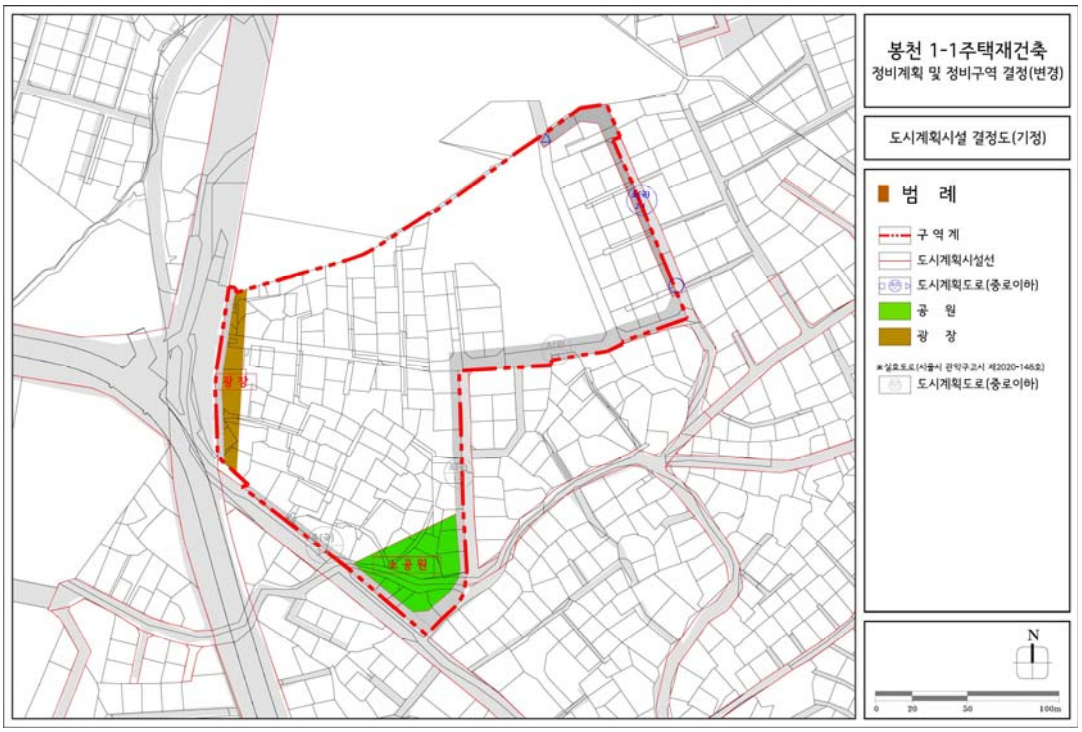
□ 용도지역 · 지구 결정도(기정)



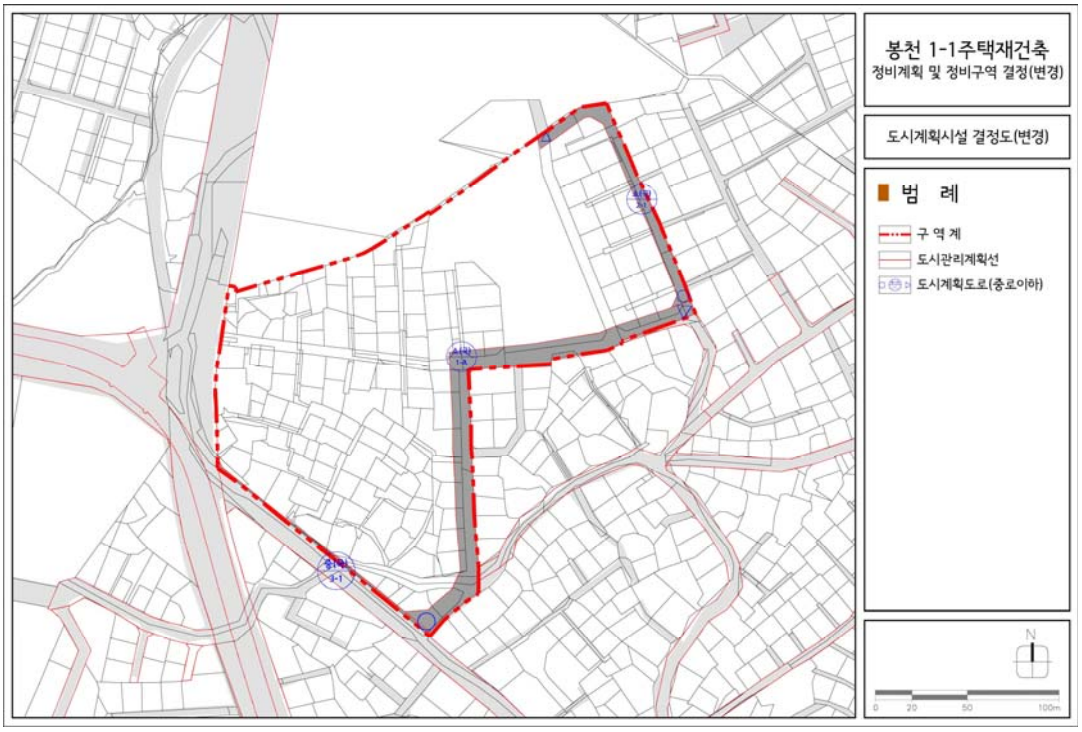
□ 용도지역 · 지구 결정도(변경)



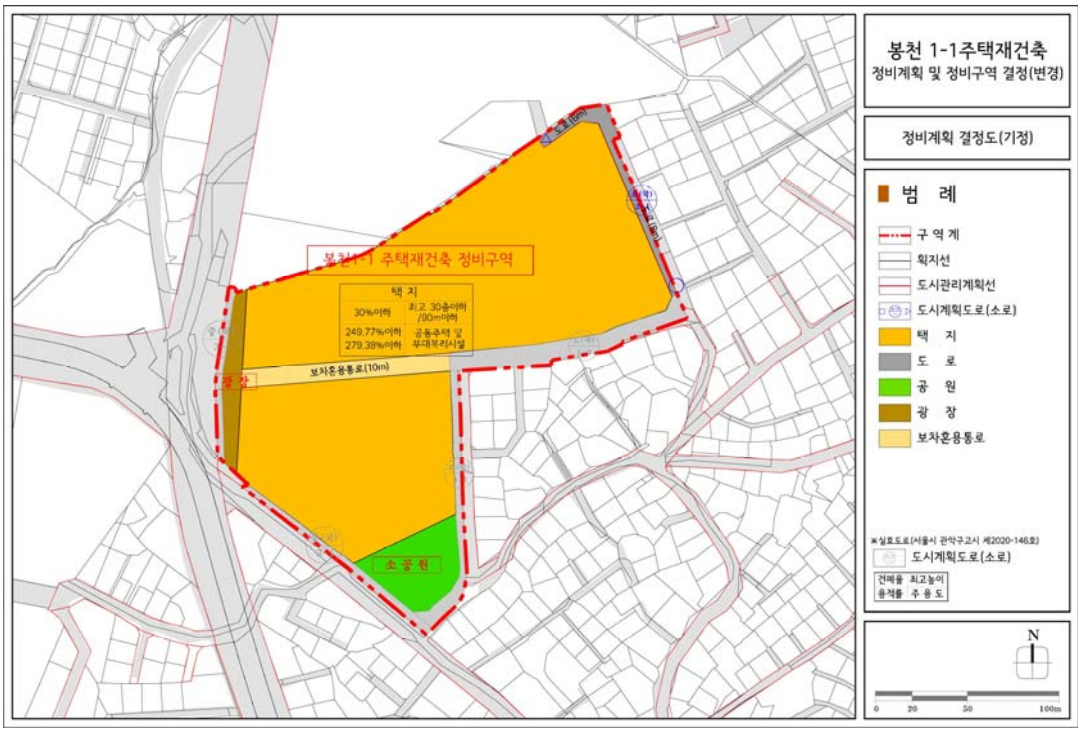
□ 도시계획시설 결정도(기정)



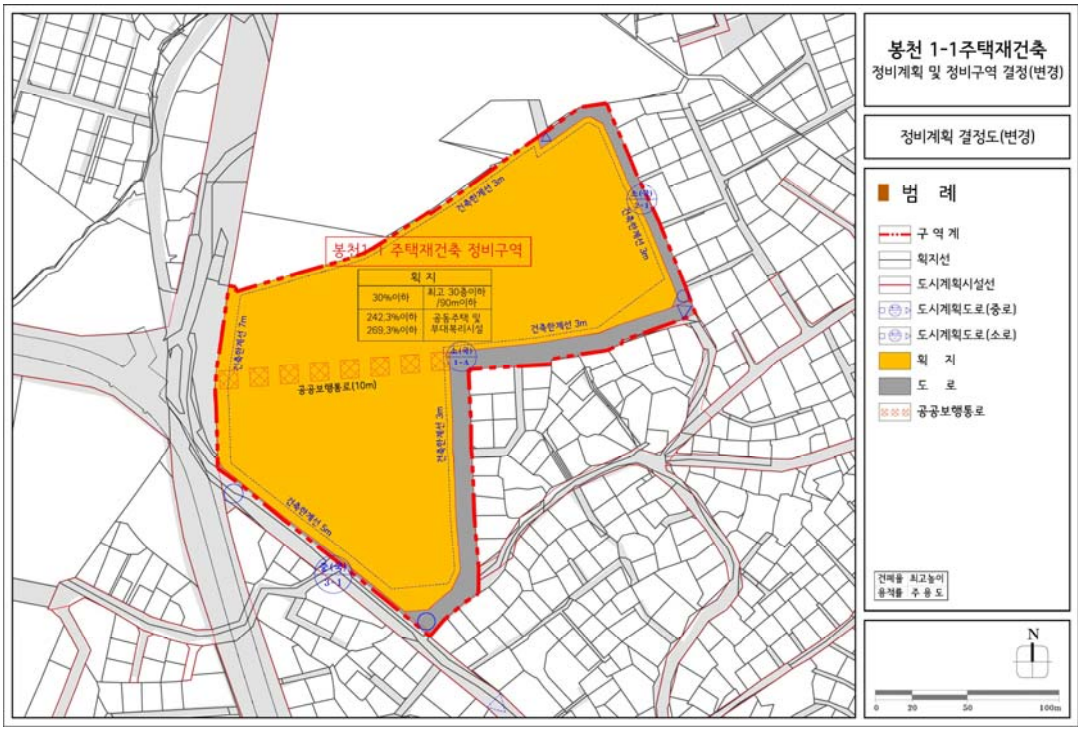
□ 도시계획시설 결정도(변경)



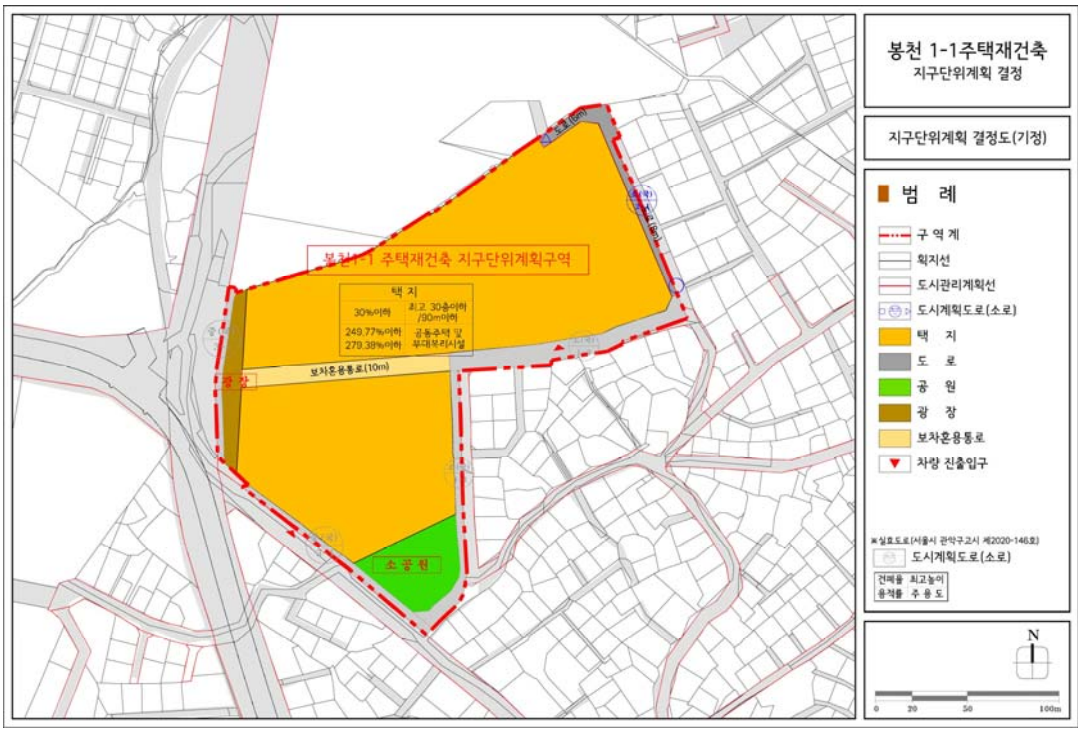
□ 정비계획 결정도(기정)



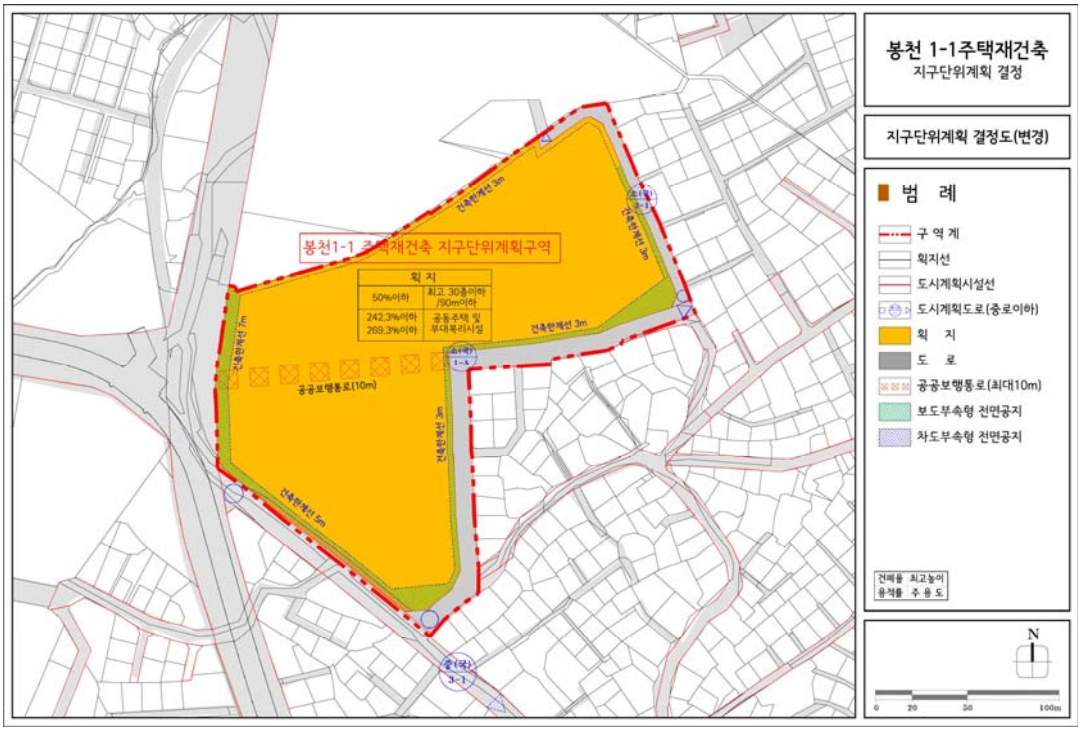
□ 정비계획 결정도(변경)



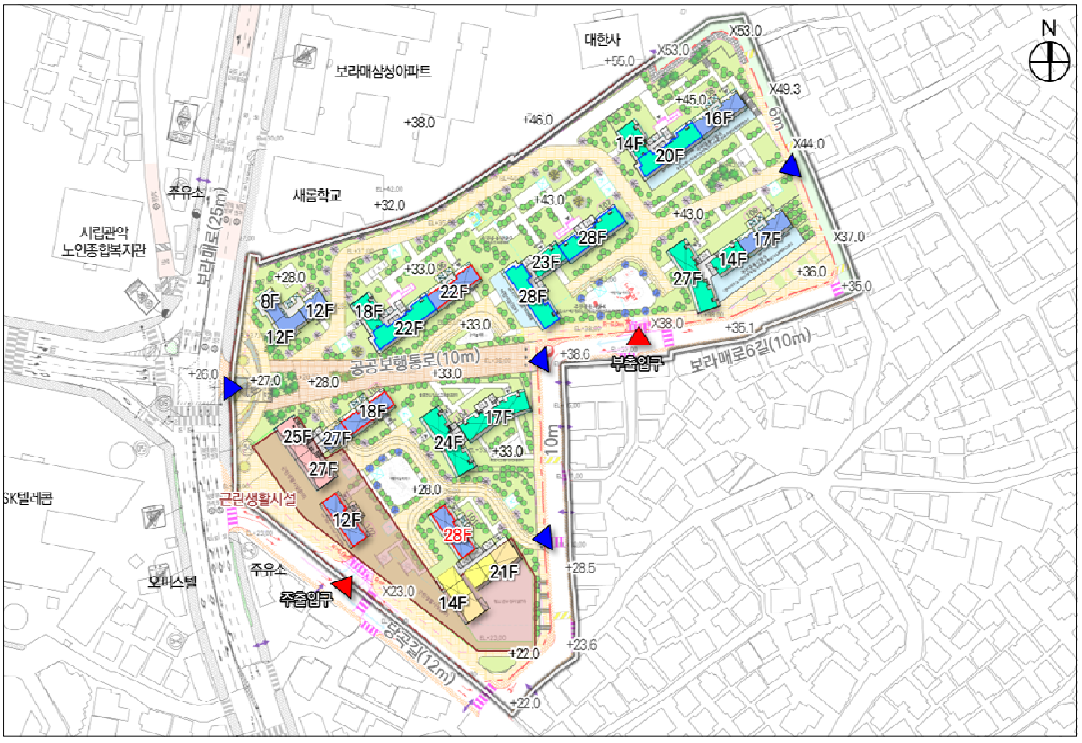
□ 지구단위계획 결정도(기정)



□ 지구단위계획 결정도(변경)



□ 건축계획(배치도)(예시도)



※ 2022년 제11차(‘22.7.20.)도시계획위원회 심의를 위한 도면으로, 향후 건축위원회 심의를 통해 건축계획(배치도)이 확정됨

◈ 서울특별시고시 제2022-368호

주택등 건축물의 분양받을 권리의 산정 기준일 고시

공공재개발사업 후보지 선정위원회(’22. 08. 25.)에서 선정된 공공재개발사업 후보지에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제77조 제1항의 규정에 따라 ‘주택등 건축물의 분양받을 권리의 산정 기준일’을 정하고 같은 법 같은 조 제2항의 규정에 따라 이를 고시합니다.

2022년 8월 26일
서 울 특 별 시 장

1. 대상지

연번	자치구	명 칭(가칭)	위 치	면적(㎡)	비고
1	종로구	연건동305번지 일대	연건동 305번지 일대	14,153	
2	중랑구	면목동 527번지 일대	면목동 527번지 일대	47,780	
3	은평구	응암동101번지 일대	응암동 101번지 일대	38,518	
4	양천구	신월5동77번지 일대	신월동 56~78번지	30,079	
5	구로구	구로동252일대	구로동 252번지 일대	11,428	
6	금천구	시흥4동4번지 일대	시흥4동4번지 일대	67,255	
7	영등포구	도림동26-21	도림동 26-21	102,366	

※ 선정구역 중 마포구 아현동 699번지 일대는 ‘주택등 건축물의 분양받을 권리의 산정 기준일 고시’(서울특별시고시 제2020-346호,2020.8.20.)에 따라 권리산정 기준일이 2020.8.20.임
※ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」[시행 2010.7.16.][서울특별시 조례 제5007호, 2010.7.15.일부개정] 시행 전에 기본계획이 수립되어 있는 지역 및 지구단위계획이 결정·고시된 지역은 종전규정에 따름(정비예정구역에 신규로 편입된 지역은 현행규정 따름)

2. 권리기준산정일
○ 2021년 공공재개발 후보지 신청구역
· 권리산정기준일 : 2021. 12. 30.
· 대상 : 연건동305번지 일대, 면목동527번지 일대, 응암동101번지 일대, 신월동5동77번지, 구로동252일대, 시흥4동4번지 일대
○ 2020년 공공재개발 후보지 보류구역
· 권리산정기준일 : 2020. 9. 21.
· 대상 : 도림동 26-21

3. 지정사유

○ 기존 세대수가 증가될 경우 지역주민들의 사업비 부담 증가에 대한 피해 최소화 및 투기억제를 위하여 정비사업을 통하여 분양받을 건축물이 토지의 분할, 단독 · 다가구주택의 다세대주택 전환, 토지와 건축물의 분리취득, 건축물의 신축 어느 하나에 해당하는 경우에는 기준일의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정함

4. 건축물의 분양받을 권리의 산정기준

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제77조제1항 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제36조 제2항 규정에 따름

※「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비구역 지정되는 필지에 한하여 적용하되, 구역지정에서 제외되는 필지에 대한 권리산정기준일은 자동 실효

5. 관계도면 : 붙임 참조

6. 안내사항

○ 기타 궁금하신 사항은 서울특별시 주거정비과 (☎02-2133-7236) 또는 아래 구청으로 문의하시기 바랍니다.

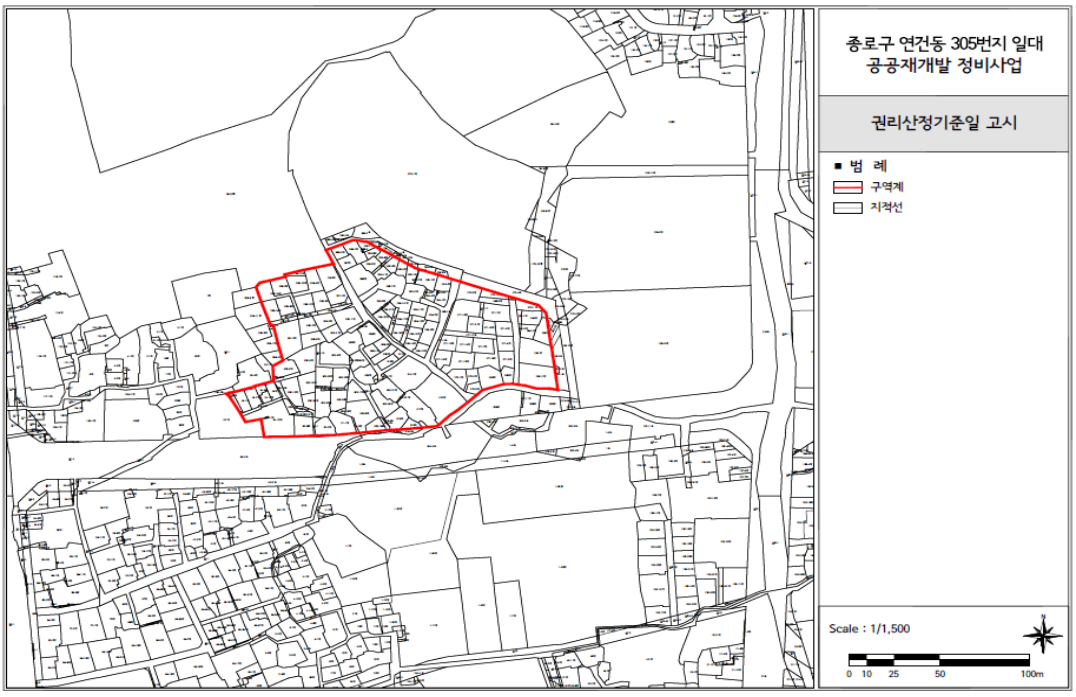
자치구	부서명	연락처	비고
종로구	도시개발과	2148-2702	
중랑구	주택개발과	2094-6882	
은평구	주거재생과	351-7362	
마포구	주택과	3153-9314	
양천구	도시계획과	2620-3512	
구로구	주택과	860-2962,2963	
금천구	주거정비과	2627-1808	
영등포	도시재생과	2670-4178	

※ 본 고시는 향후 주택재개발사업 추진 시 「도시 및 주거환경정비법」 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 상 분양받을 권리를 산정하기 위한 기준일만 정하되, 건축물의 신축, 토지분할 등의 행위를 제한하는 것이 아님

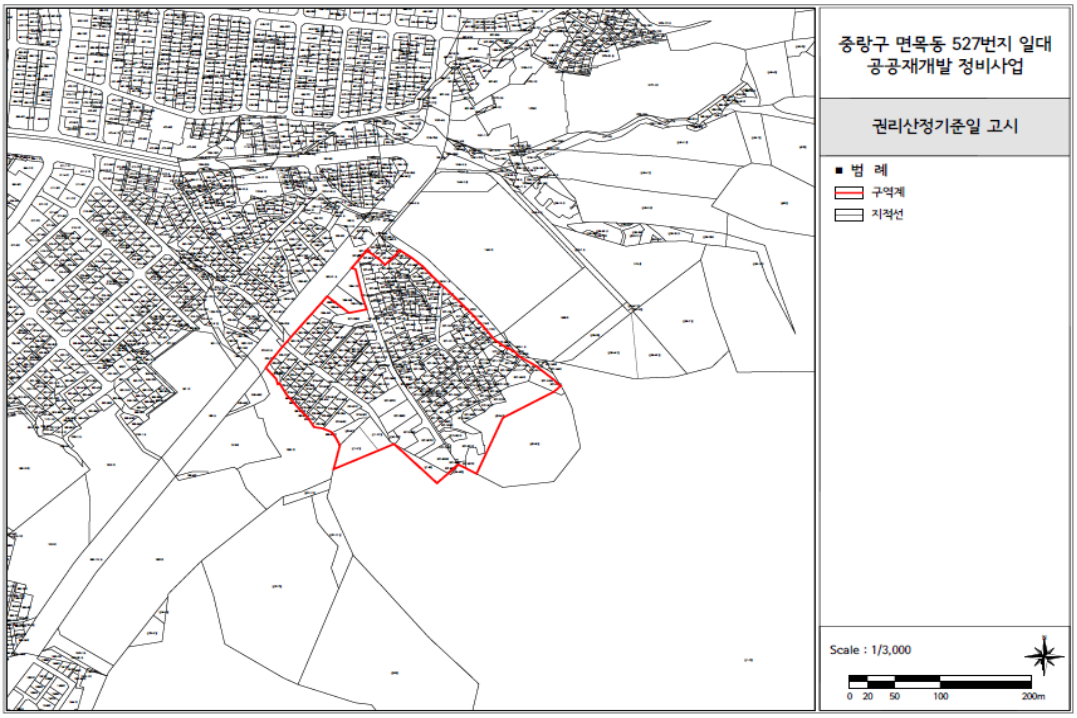
※ 첨부된 관계도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

■ 관계도면

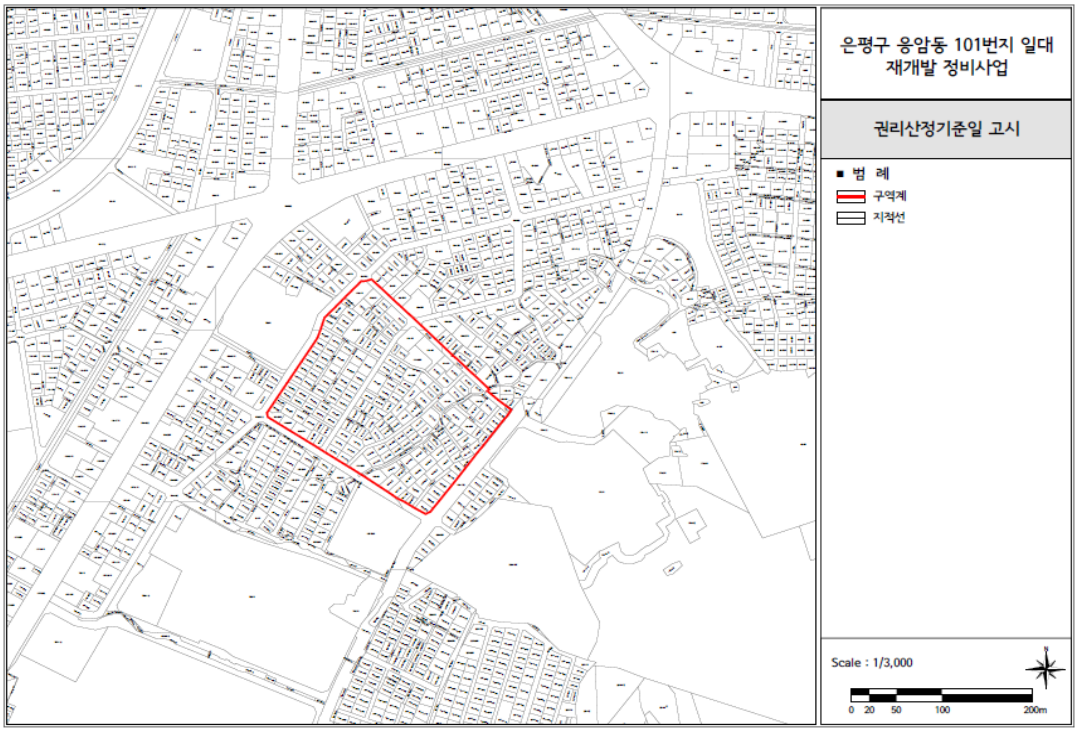
○ 연건동305번지 일대(종로구 연건동 305번지 일대)



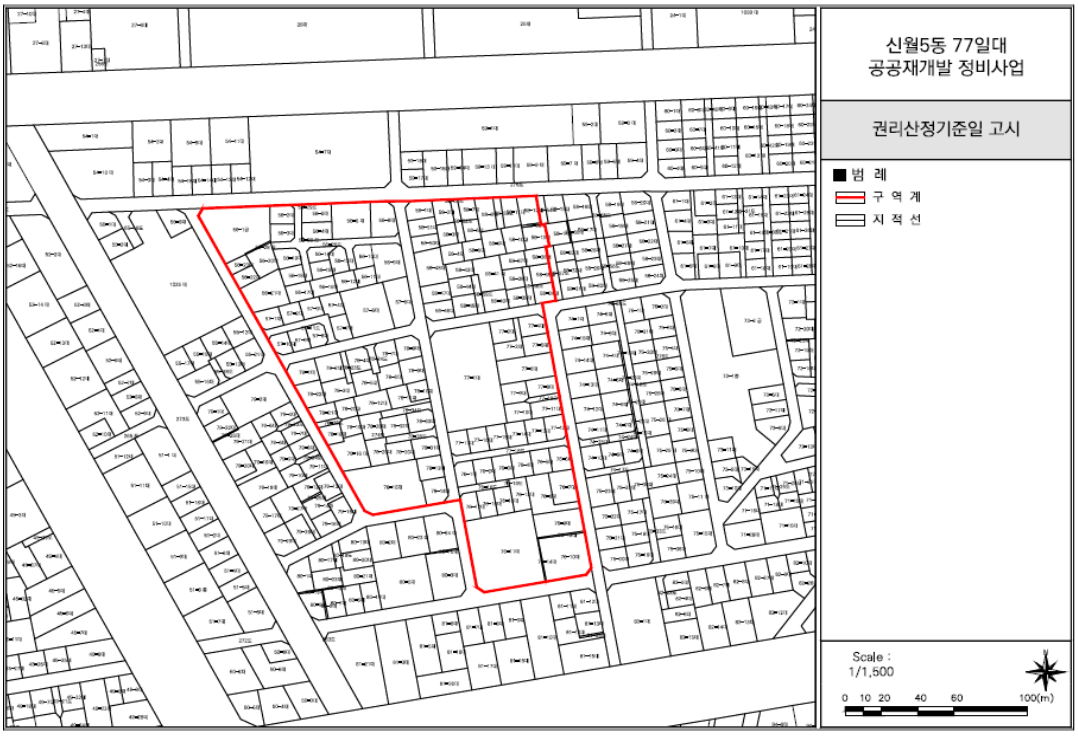
○ 면목동527번지 일대(중랑구 면목동527번지 일대)



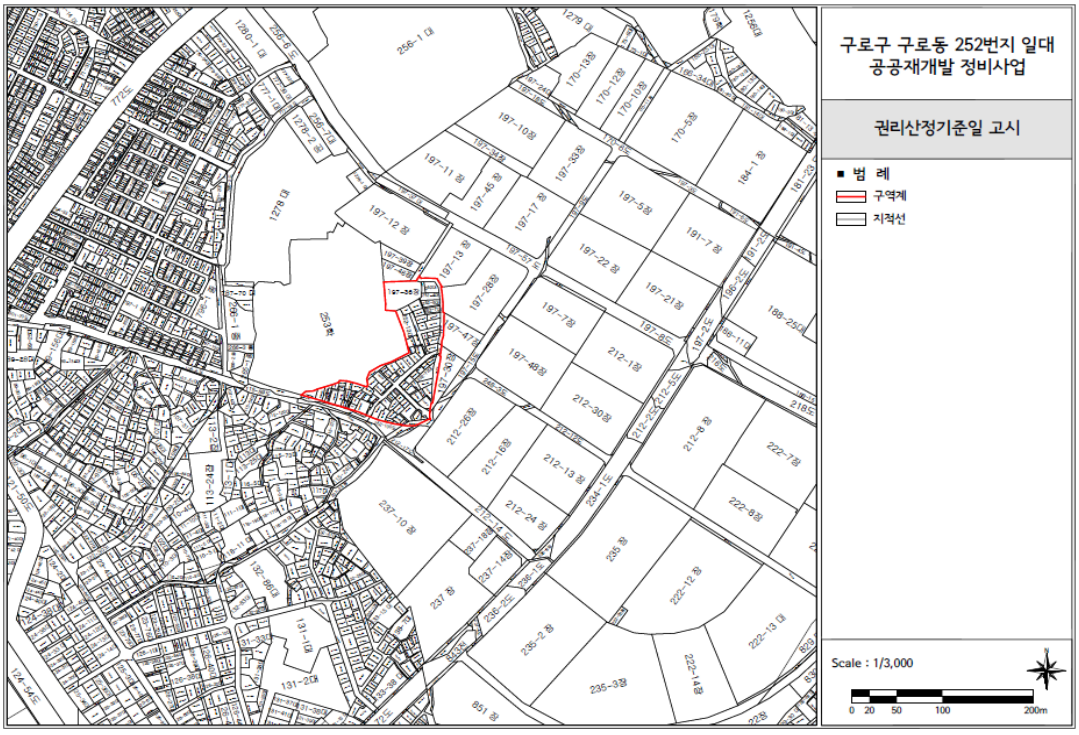
○ 응암동 101번지 일대(은평구 응암동101번지 일대)



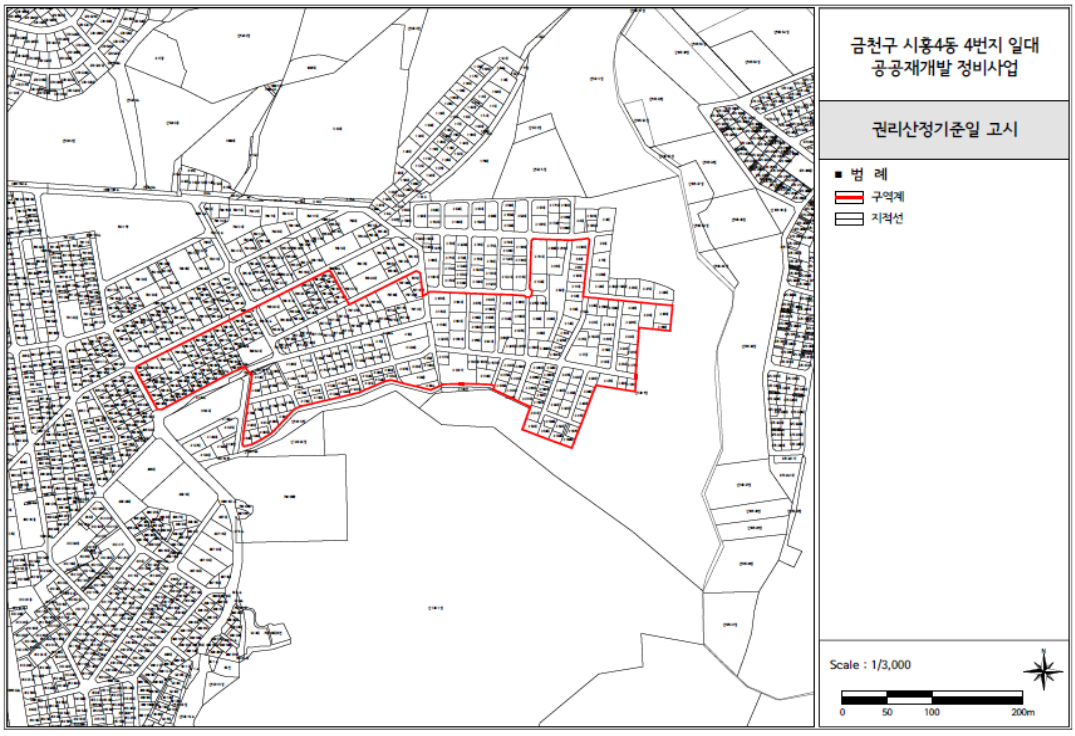
○ 신월5동77번지 일대(양천구 신월동 56-78번지)



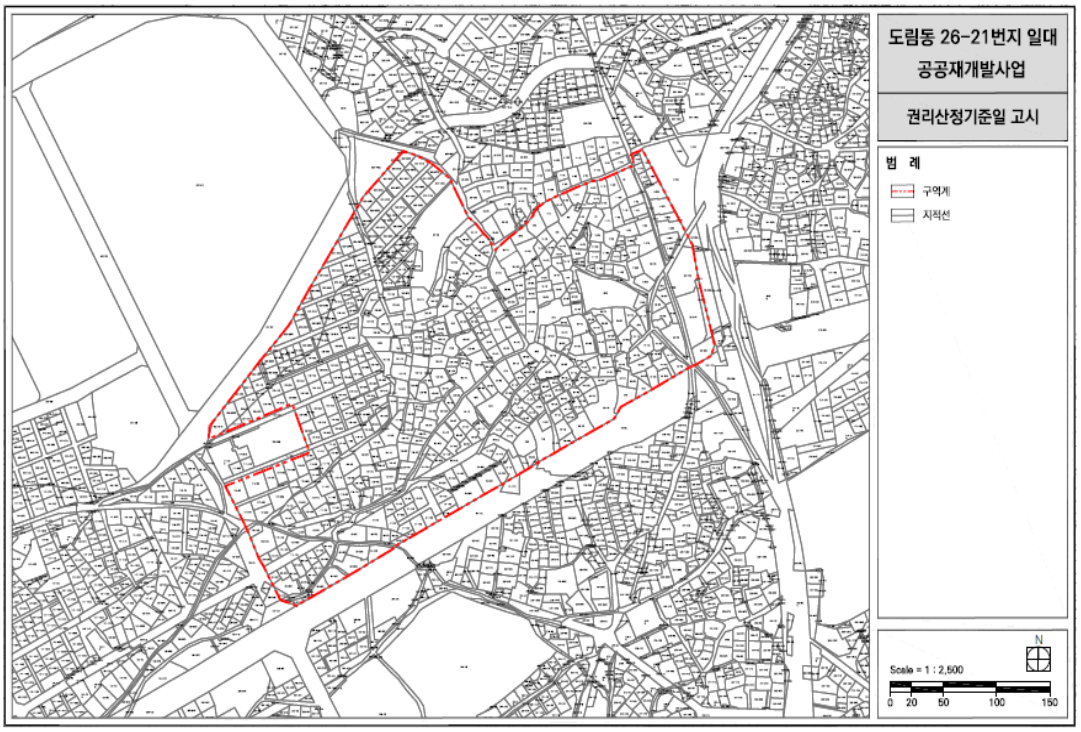
○ 구로동252일대(구로구 구로동252일대)



○ 시흥4동4번지(금천구 시흥4동4번지 일대)



○ 도림동26-21(영등포구 도림동26-21)



공 고

◈ 서울특별시공고 제2022-2455호

토지거래계약허가구역 지정(해제) 공고

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조에 따라 다음과 같이 토지거래계약에 관한 허가구역을 지정·해제 공고합니다.

2022년 8월 26일
서 울 특 별 시 장

1. 허가구역 지정지역 : 42개 구역
 - 지정기간 : 2022년 8월 31일부터 2023년 8월 30일까지

대상지역			면적(㎡)	비 고
합 계			2,446,047	
서울특별시	종로구	연건동 305 일대	14,153	
	용산구	원효로3가 1 일대	38,138	
	성동구	사근동 293 일대	28,882	
	중랑구	면목동 527 일대	47,780	
	중랑구	면목동 399-28 일대	59,074	
	중랑구	망우동 461 일대	45,598	
	중랑구	중화동 313-12 일대	53,970	
	성북구	삼선동1가 280 일대	44,000	
	성북구	성북동 3-38 일대	67,683	
	성북구	정릉동 314 일대	23,173	
	성북구	정릉동 642 일대	27,012	
	강북구	미아동 791-2882 일대	140,696	
	강북구	수유동 391 일대	34,786	
	강북구	수유동 486 일대	66,630	
	도봉구	창동 470 일대	152,900	
	노원구	상계동 산161-12 외1	27,178	
	은평구	신사동 237 일대	49,824	
	은평구	신사동 200 일대	61,537	
	은평구	응암동 101 일대	38,518	

대상지역			면적(㎡)	비 고
서울특별시	은평구	불광동 445~480 일대	142,582	
	서대문구	홍제동 298-9 일대	26,262	
	서대문구	홍은동 8-1093 일대	26,519	
	서대문구	홍제동 5 일대	28,719	
	마포구	망원동 416-67 일대	76,377	
	마포구	아현동 699 일대	105,609	
	양천구	신월동 77 일대	30,079	
	양천구	신월동 159 일대	92,322	
	구로구	구로동 252 일대	11,428	
	구로구	오류동 168-7 일대	12,100	
	구로구	개봉동 70-54 일대	93,795	
	금천구	시흥동 4 일대	67,255	
	영등포구	대림동 777-1 일대	38,465	
	영등포구	양평동6가 24 일대	16,074	
	영등포구	도림동 26-21 일대	102,366	
	영등포구	신길동 314-2 일대	80,972	
	관악구	신림동 415 일대	206,967	
	강남구	일원동 630 일대	41,745	
	강남구	일원동 649 일대	52,978	
	강동구	상일동 300 일대	58,821	
	강동구	고덕동 536 일대	50,148	
	강동구	천호동 338 일대	39,078	
	동대문구	용두동 39-390 일대	23,854	

2. ’22. 1. 24.자 지정된 신속통합기획사업예정지 17개 구역
- 해제일자 : 2022년 8월 31일

대상지역			면적(㎡)	비 고
합 계			1,010,807	
서울특별시	종로구	연건동 309 일대	14,241	
	용산구	원효로3가 1 일대	38,138	
	중랑구	면목동 527 일대	47,484	
	중랑구	망우동 461 일대	44,802	
	성북구	삼선동1가 280 일대	44,700	
	성북구	정릉동 314 일대	22,598	
	강북구	수유동 486 일대	66,630	
	도봉구	창동 518-6 일대	176,235	

대상지역			면적(㎡)	비 고
서울특별시	은평구	신사동 237 일대	45,371	
	은평구	신사동 200 일대	61,537	
	마포구	망원동 416-67 일대	76,258	
	양천구	신월동 159 일대	92,322	
	영등포구	대림동 777-1 일대	38,465	
	강남구	일원동 630 일대	53,922	
	강남구	일원동 649 일대	52,978	
	강동구	상일동 300 일대	96,048	
	강동구	천호동 338 일대	39,078	

※ 해제지역 현황은 서울특별시 공고 제2022-226호(2022. 1. 24.) 참조

3. 토지거래계약에 관한 허가를 받아야 하는 면적

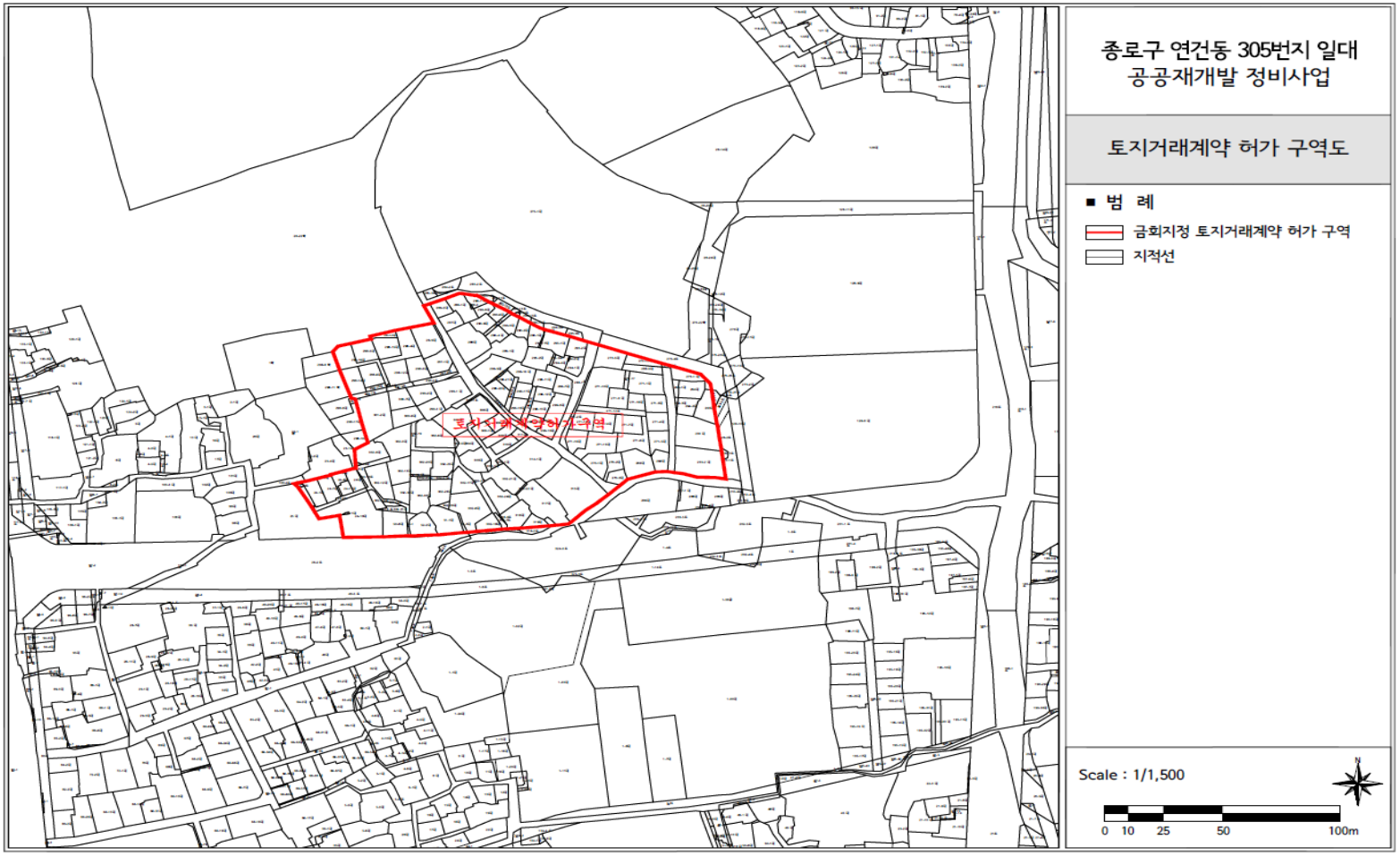
지 역		면 적
도시지역	주거지역	6㎡ 초과
	상업지역	15㎡ 초과
	공업지역	15㎡ 초과
	녹지지역	20㎡ 초과
	용도지역의 지정이 없는 곳	6㎡ 초과

4. 지형도 및 세부 필지조서 별첨

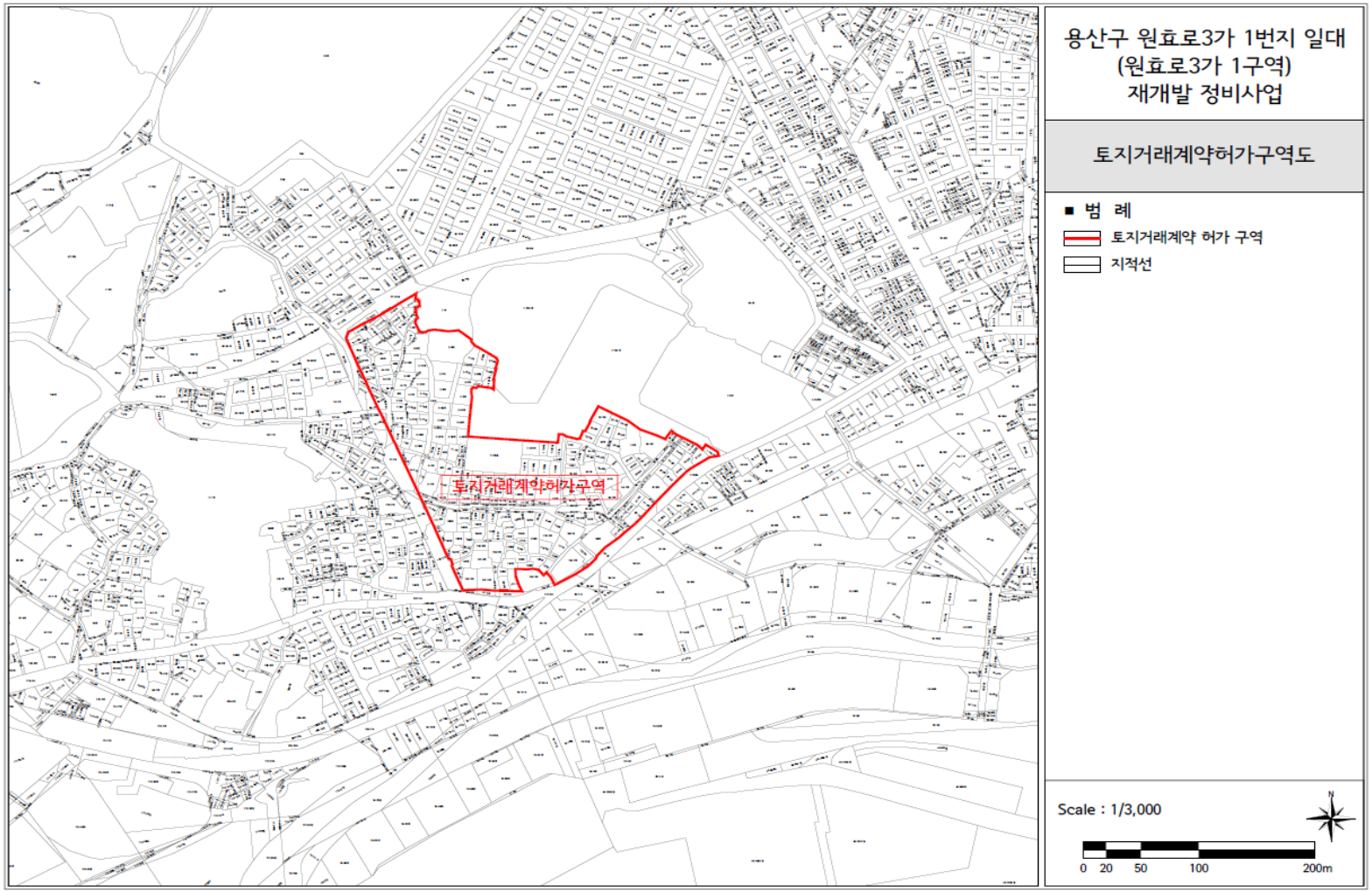
* 토지이음(http://eum.go.kr) 및 각 자치구 홈페이지 참조

별첨1	토지거래허가구역 지형도면

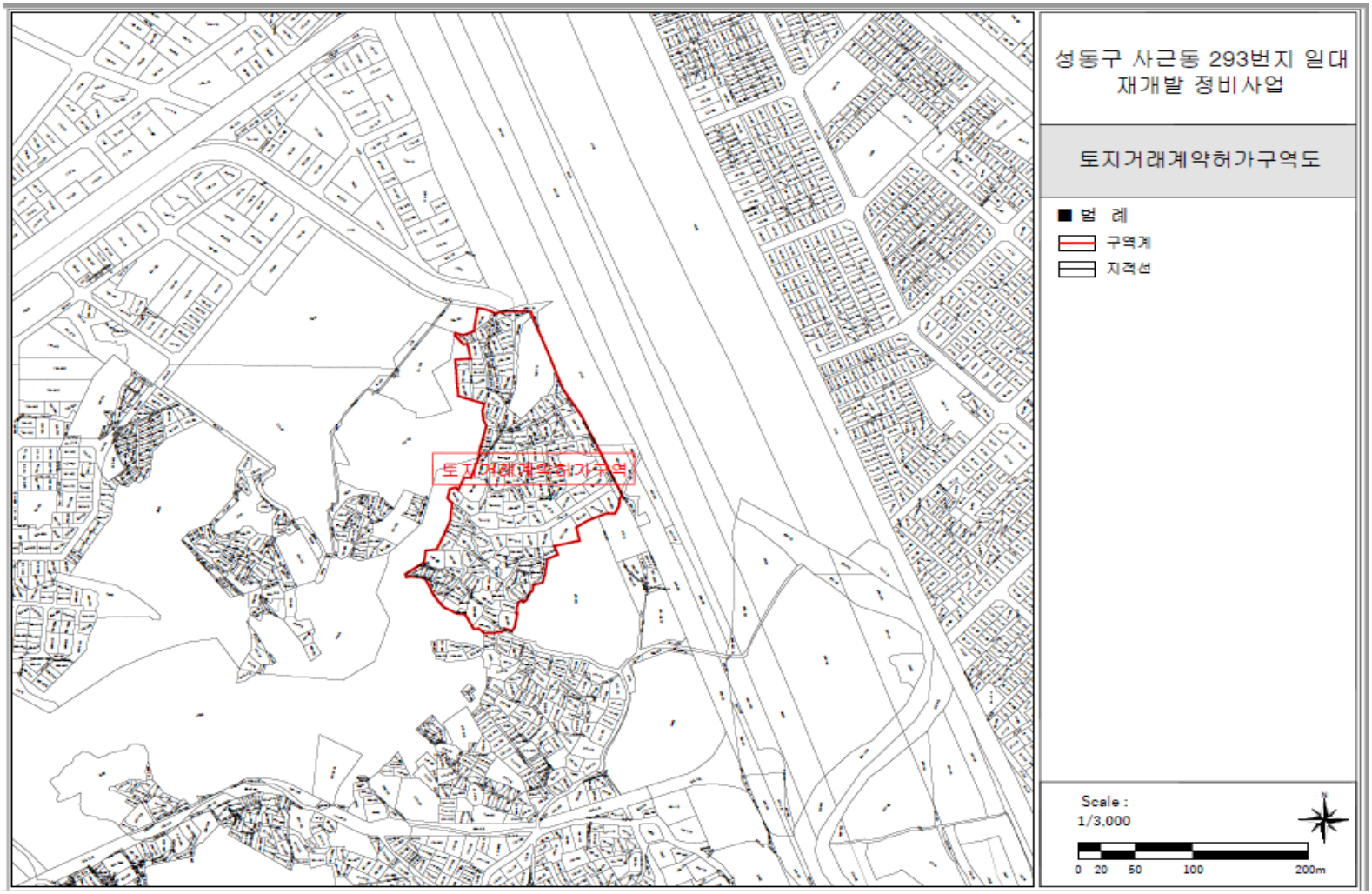
○ 종로구 연건동 305 일대



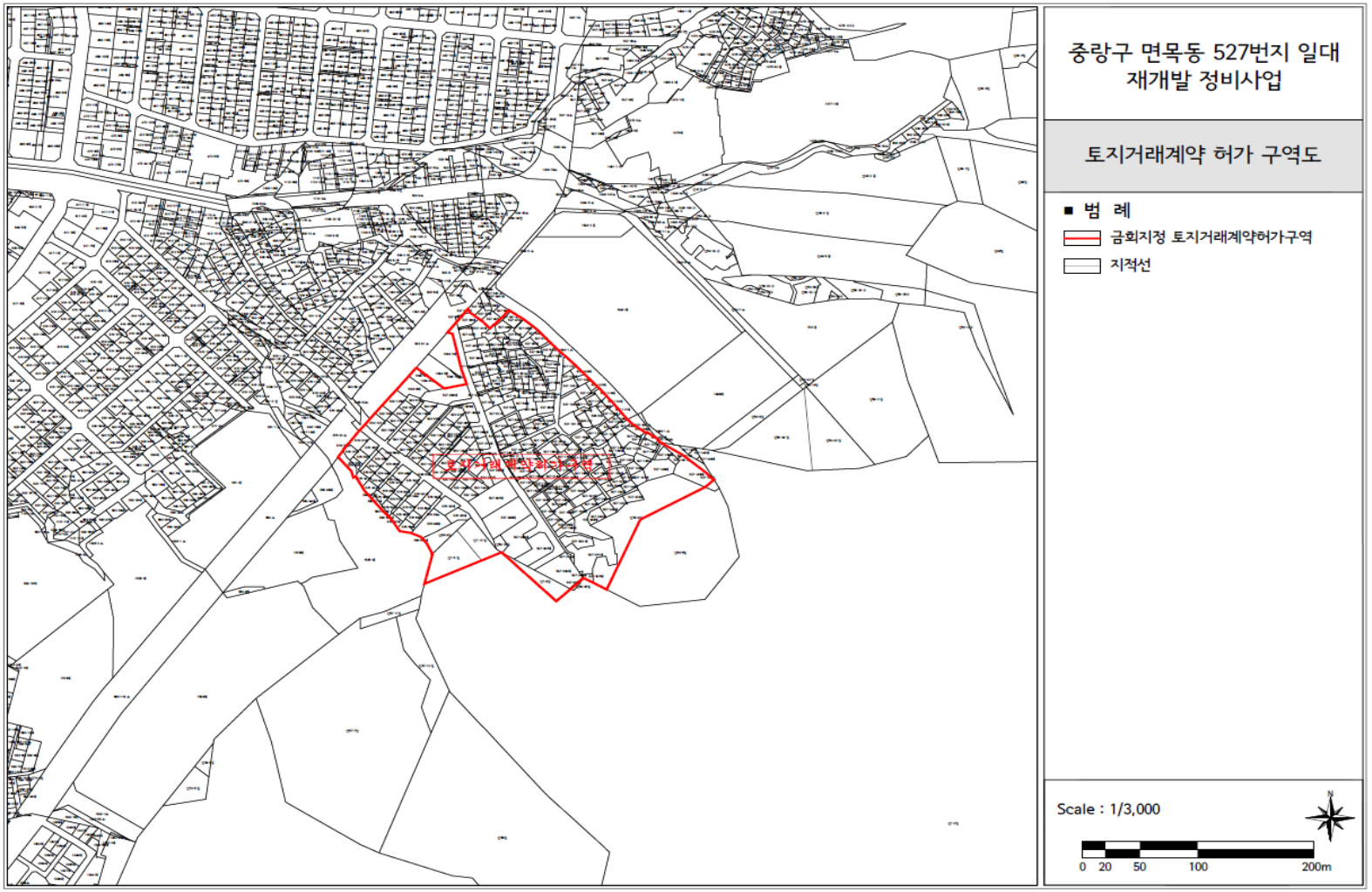
○ 용산구 원효로3가 1 일대



○ 성동구 사근동 293 일대

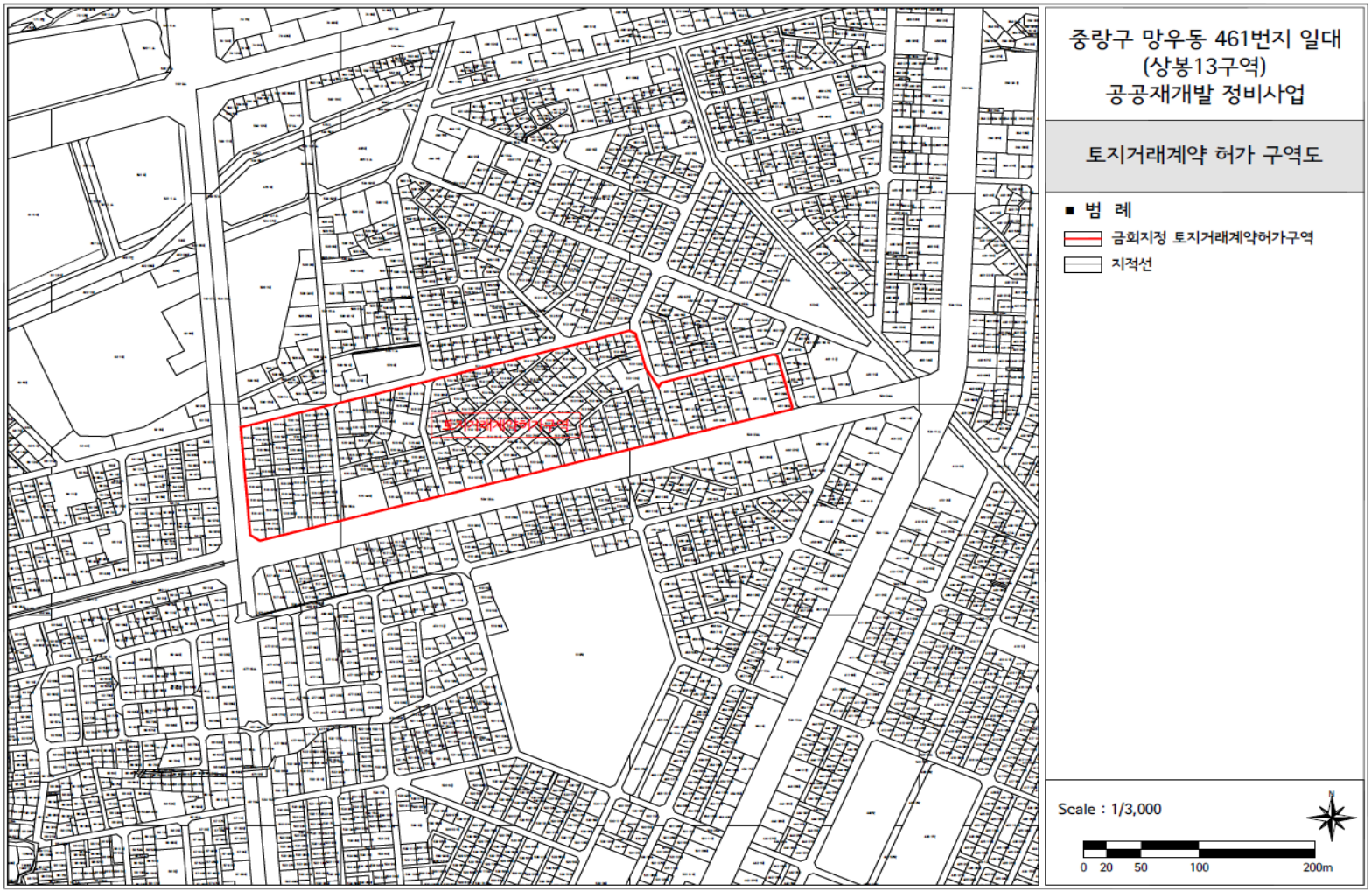


○ 중랑구 면목동 527 일대

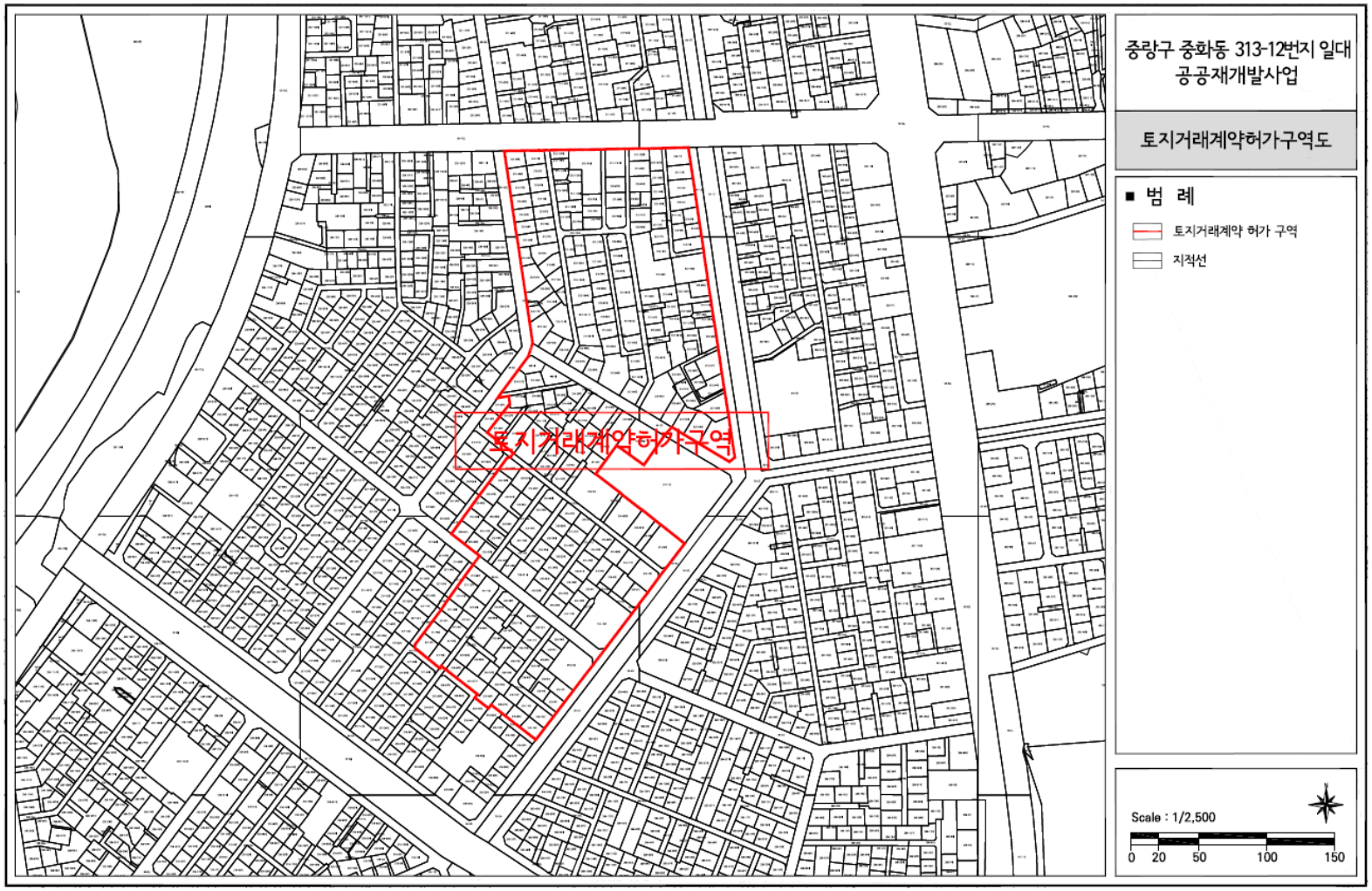


○ 중랑구 면목동 399-28 일대

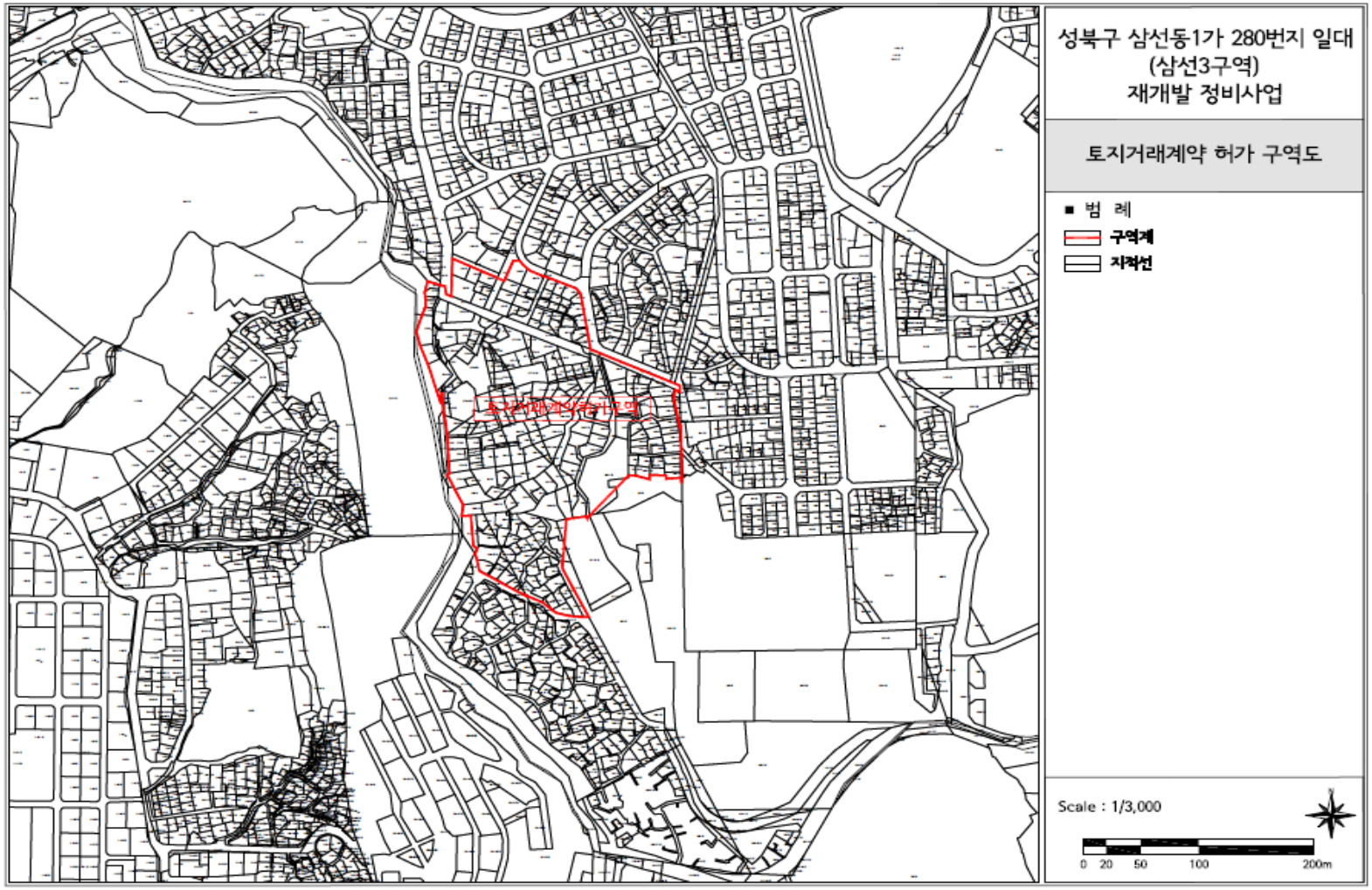
○ 중랑구 망우동 461 일대



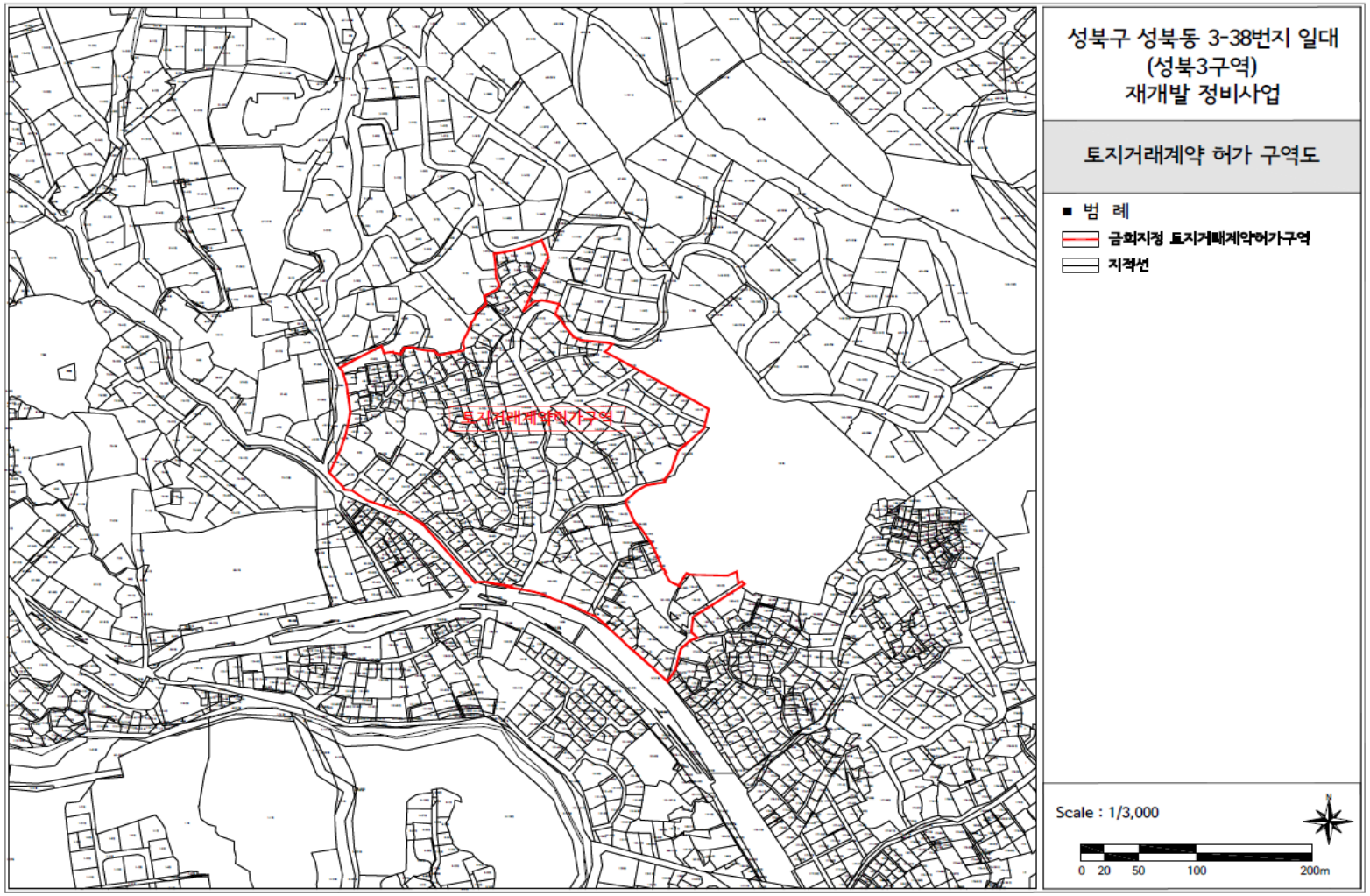
○ 중랑구 중화동 313-12 일대



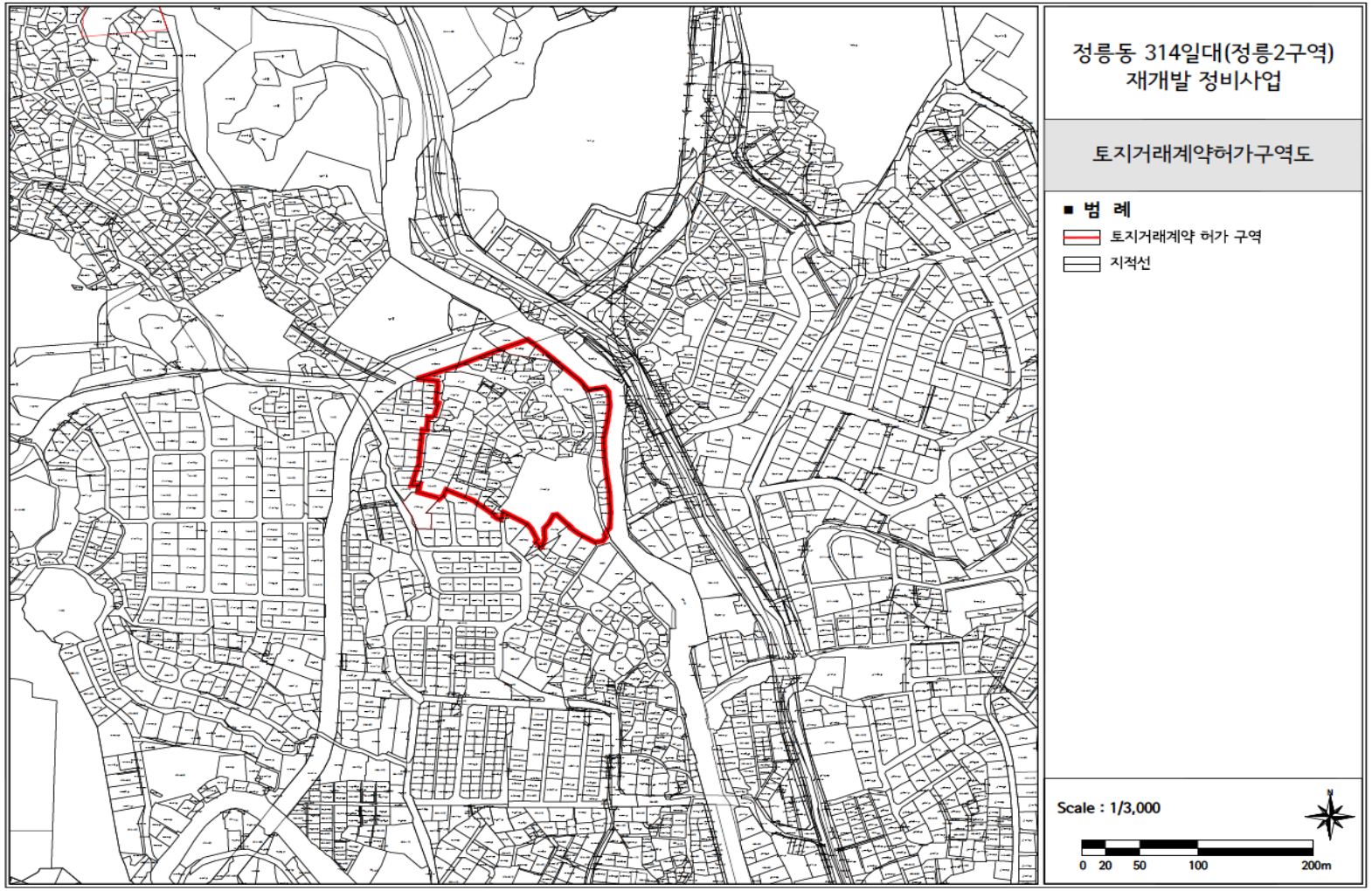
○ 성북구 삼선동1가 280 일대



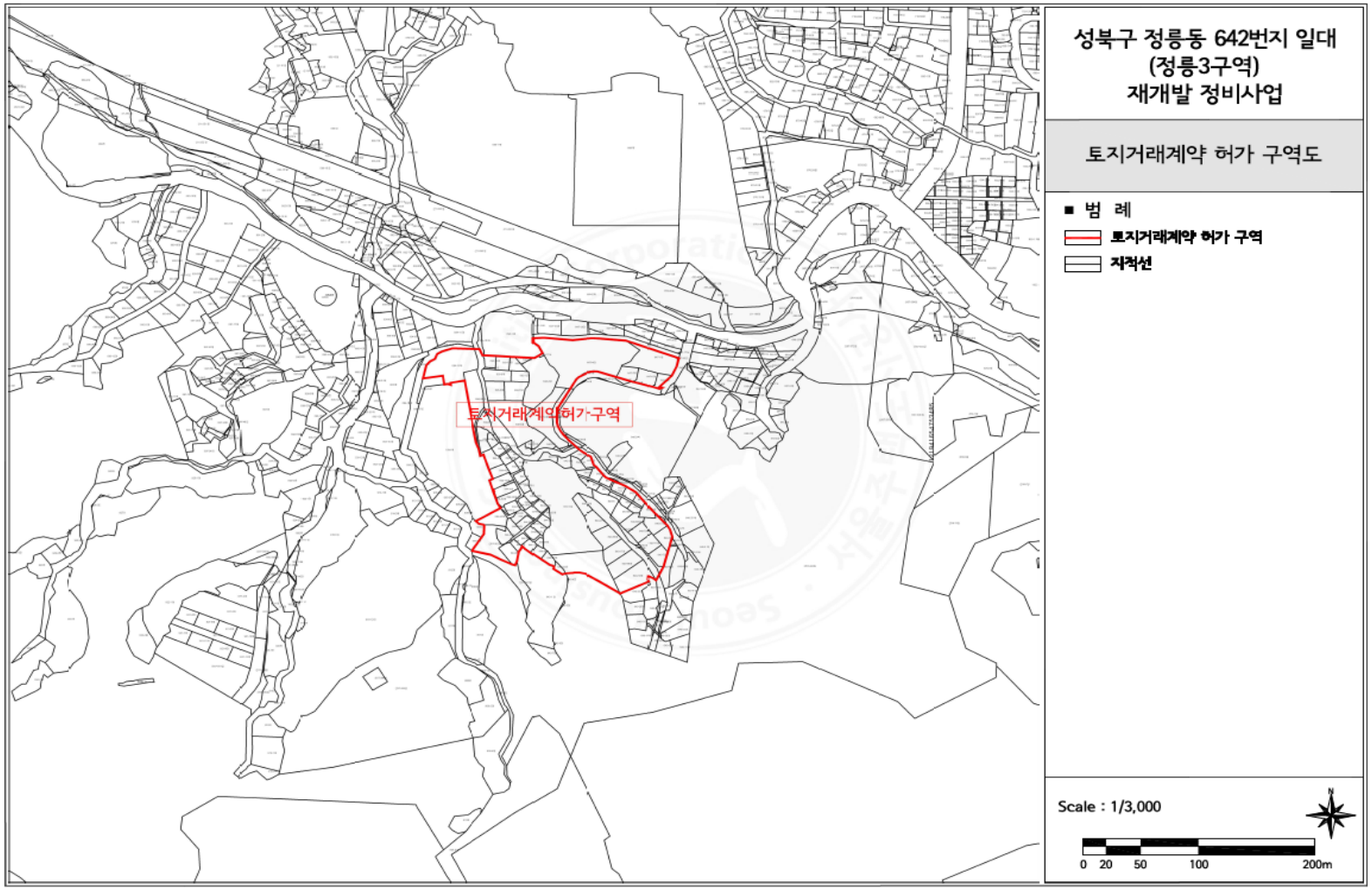
○ 성북구 성북동 3-38 일대



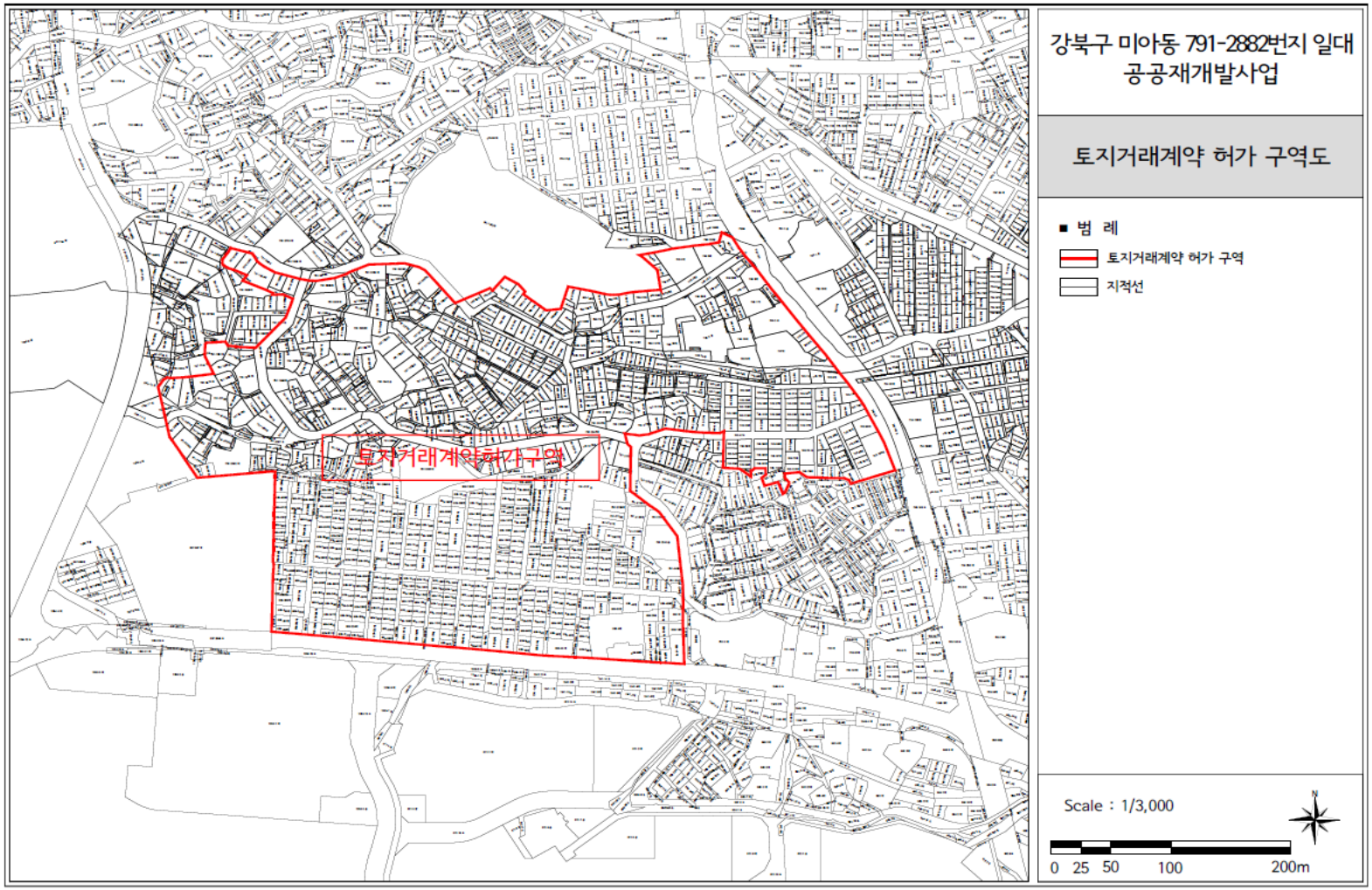
○ 성북구 정릉동 314 일대



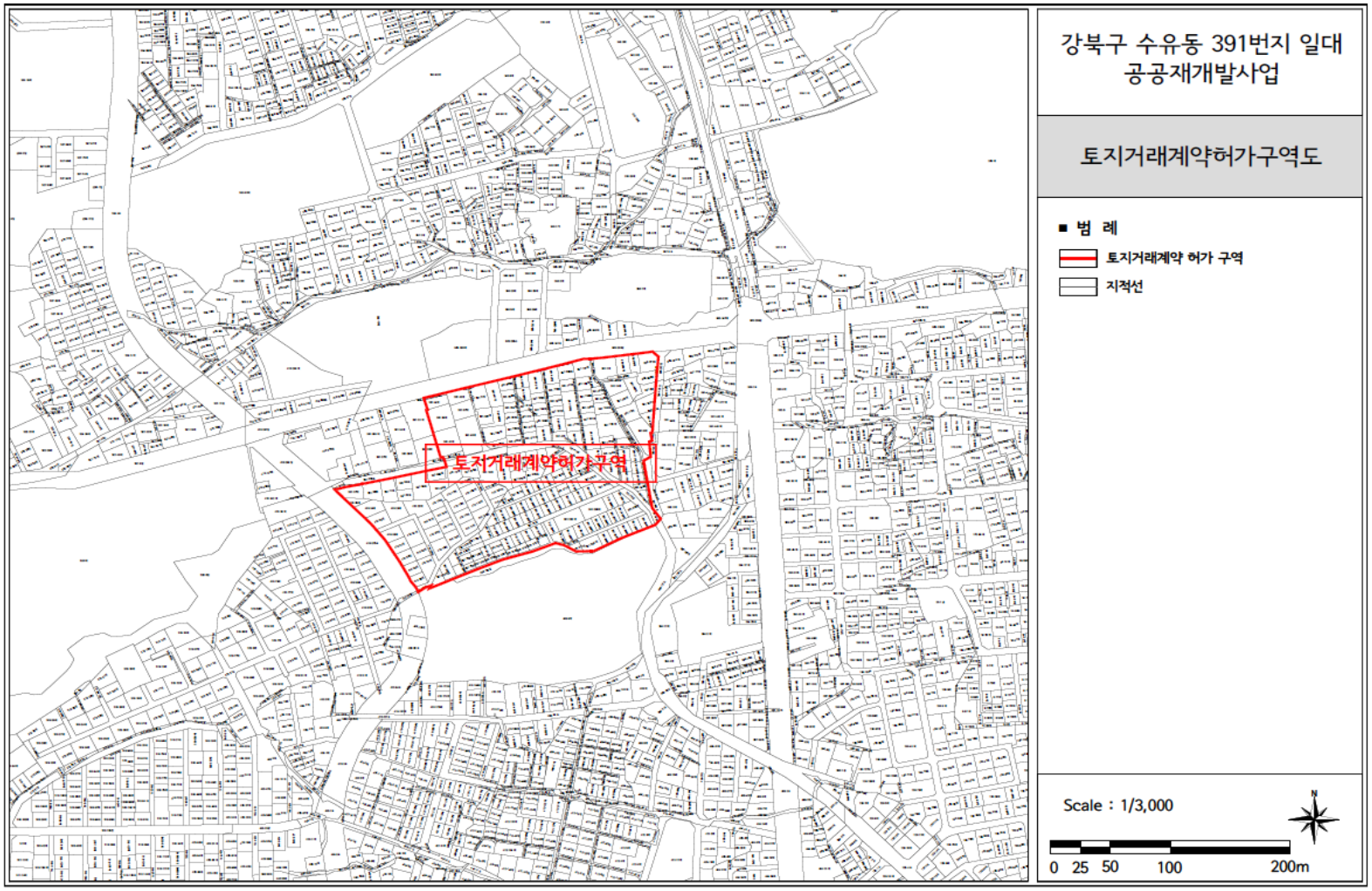
○ 성북구 정릉동 642 일대



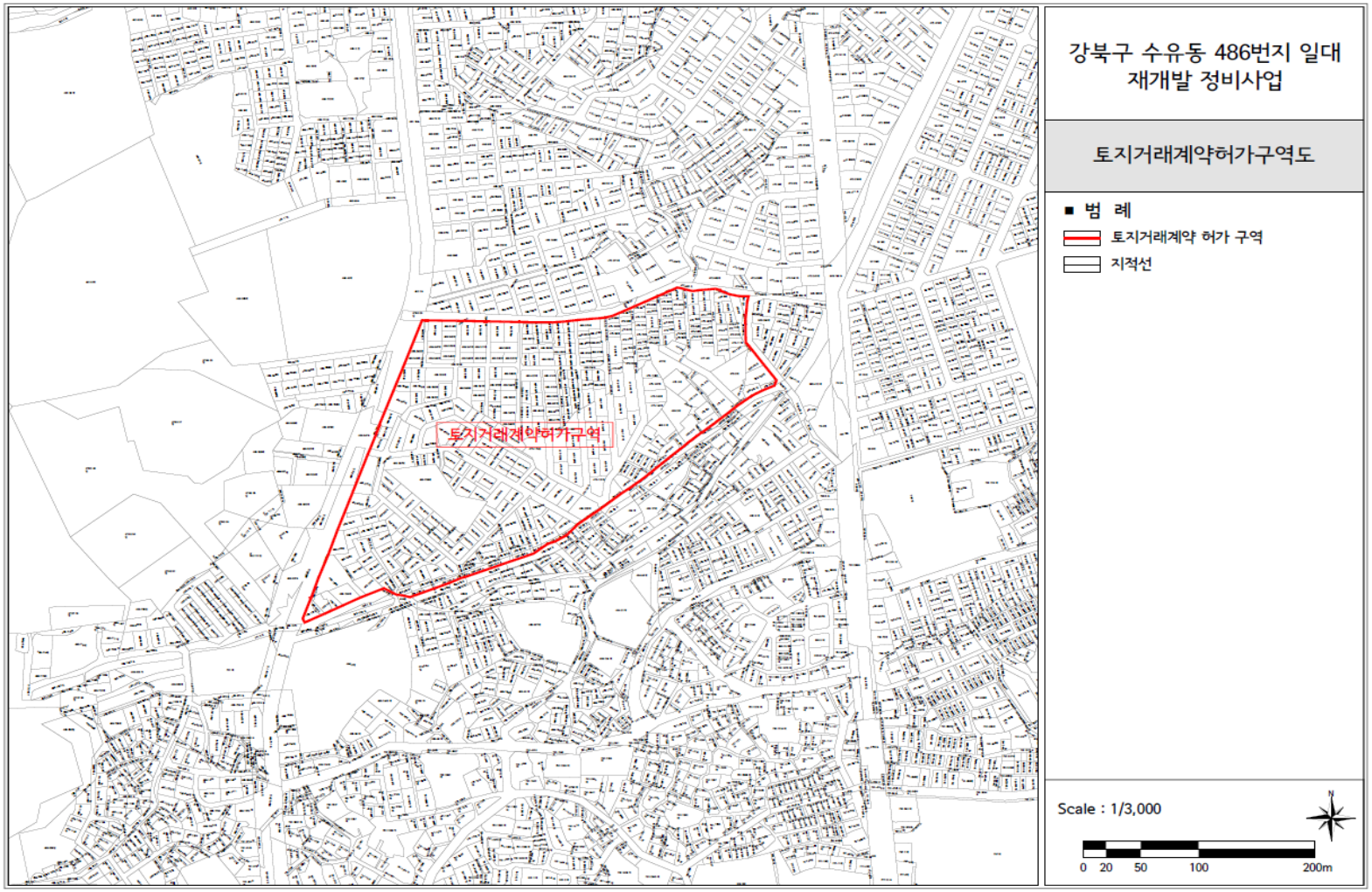
○ 강북구 미아동 791-2882 일대



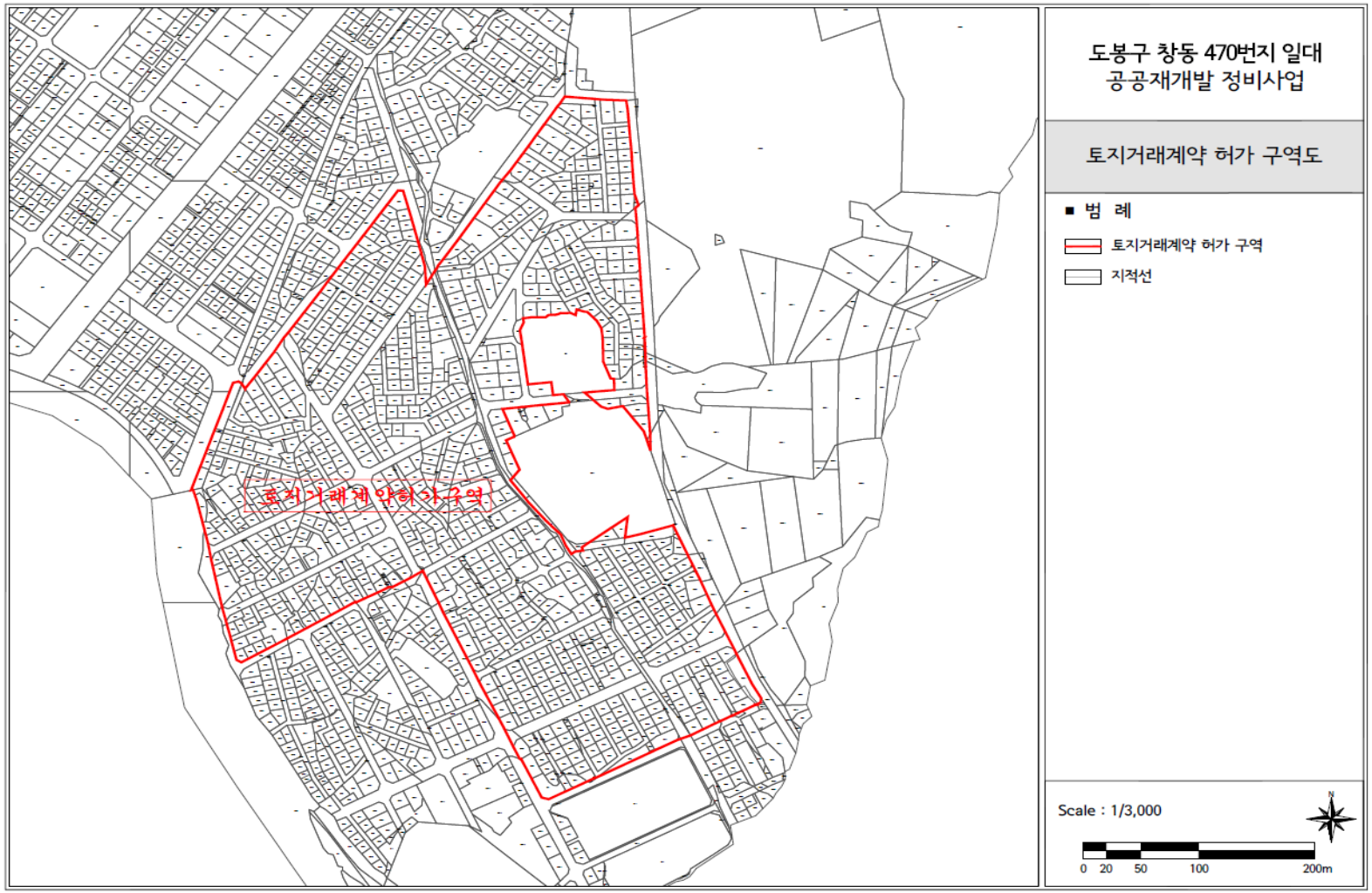
○ 강북구 수유동 391 일대



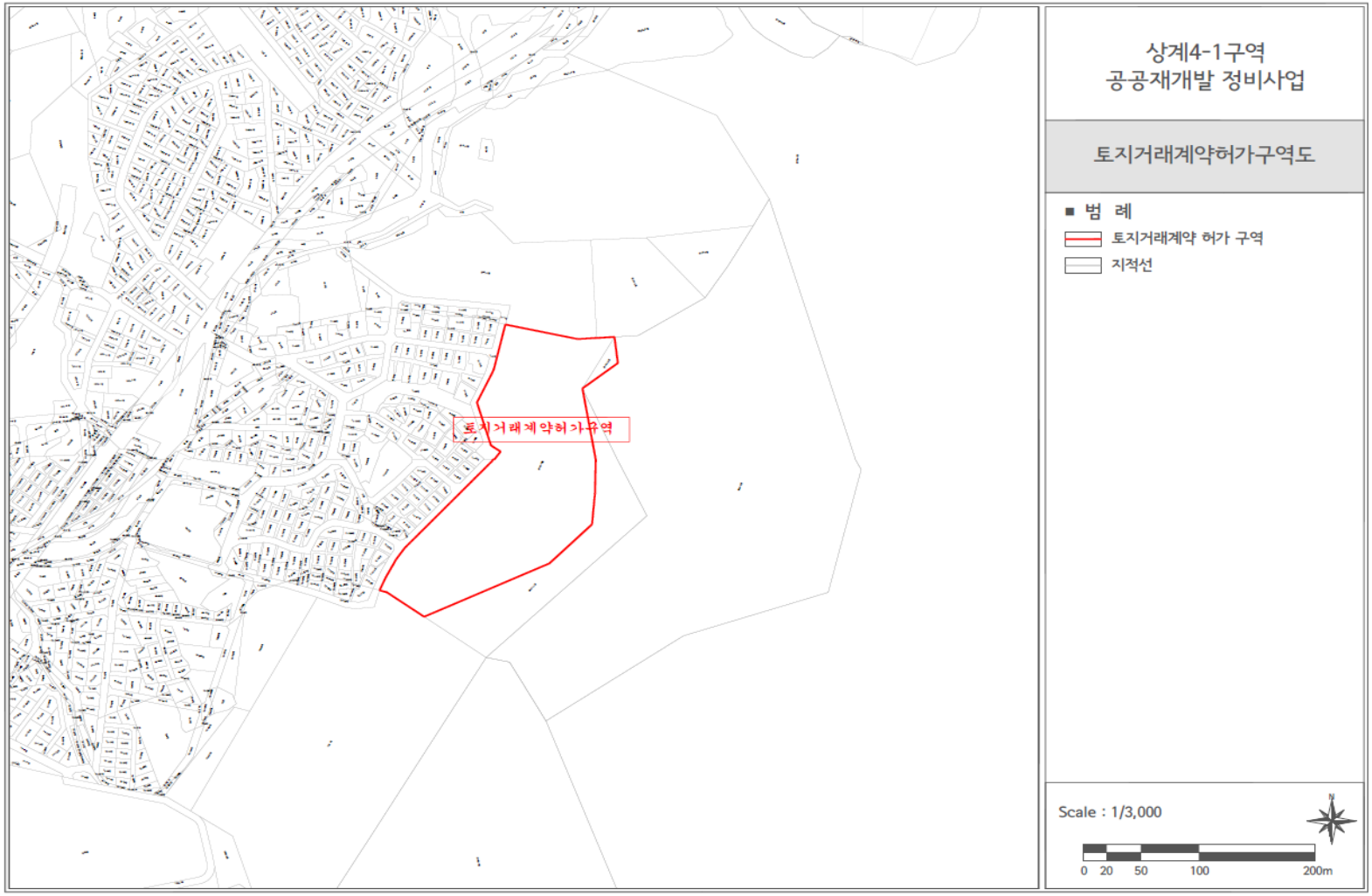
○ 강북구 수유동 486 일대



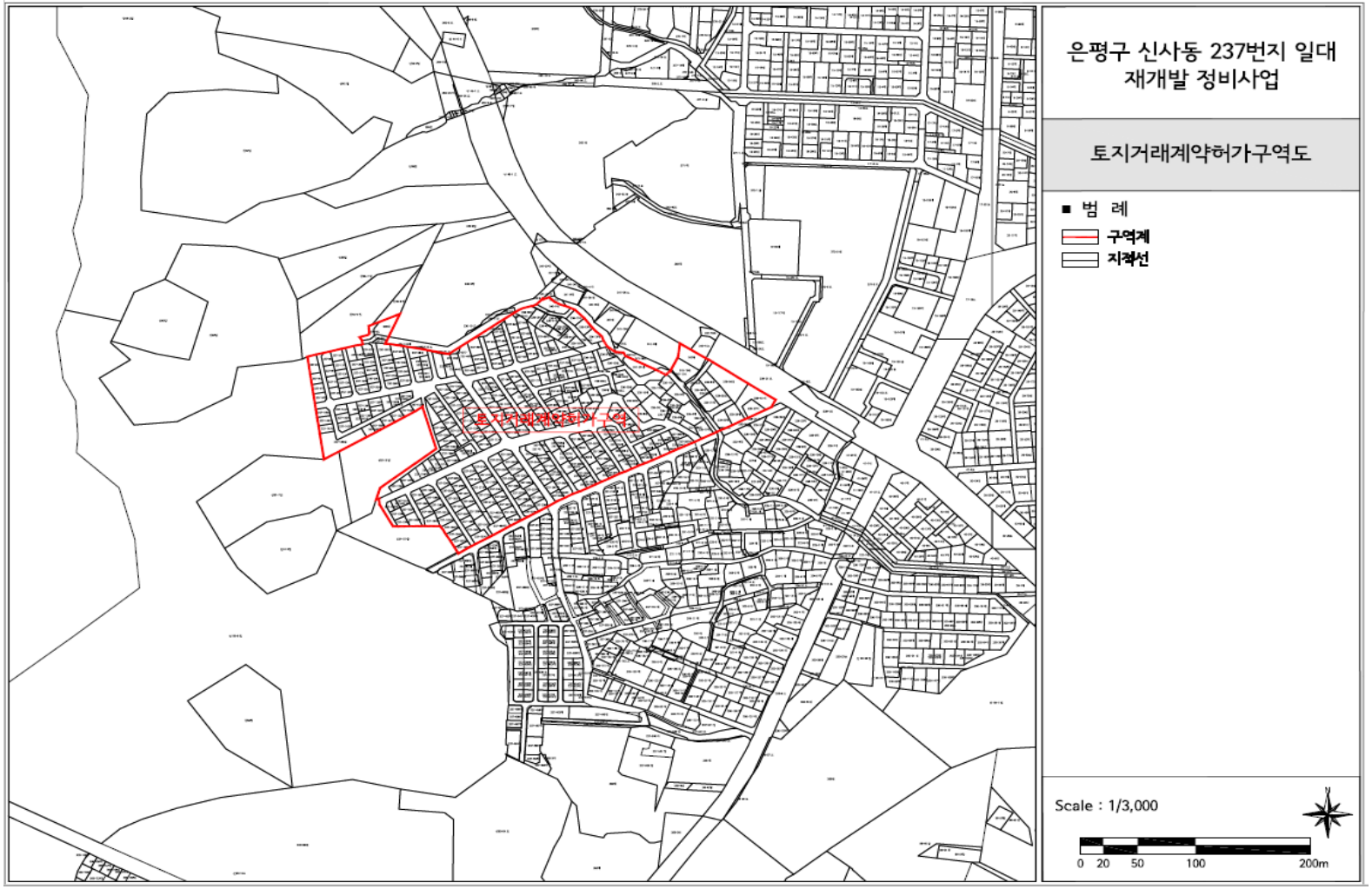
○ 도봉구 창동 470 일대


도봉구 창동 470번지 일대
공공재개발 정비사업
토지거래계약 허가 구역도
■ 범 례
토지거래계약 허가 구역
지적선
토지거래계약 허가 구역
Scale : 1/3,000
0 20 50 100 200m

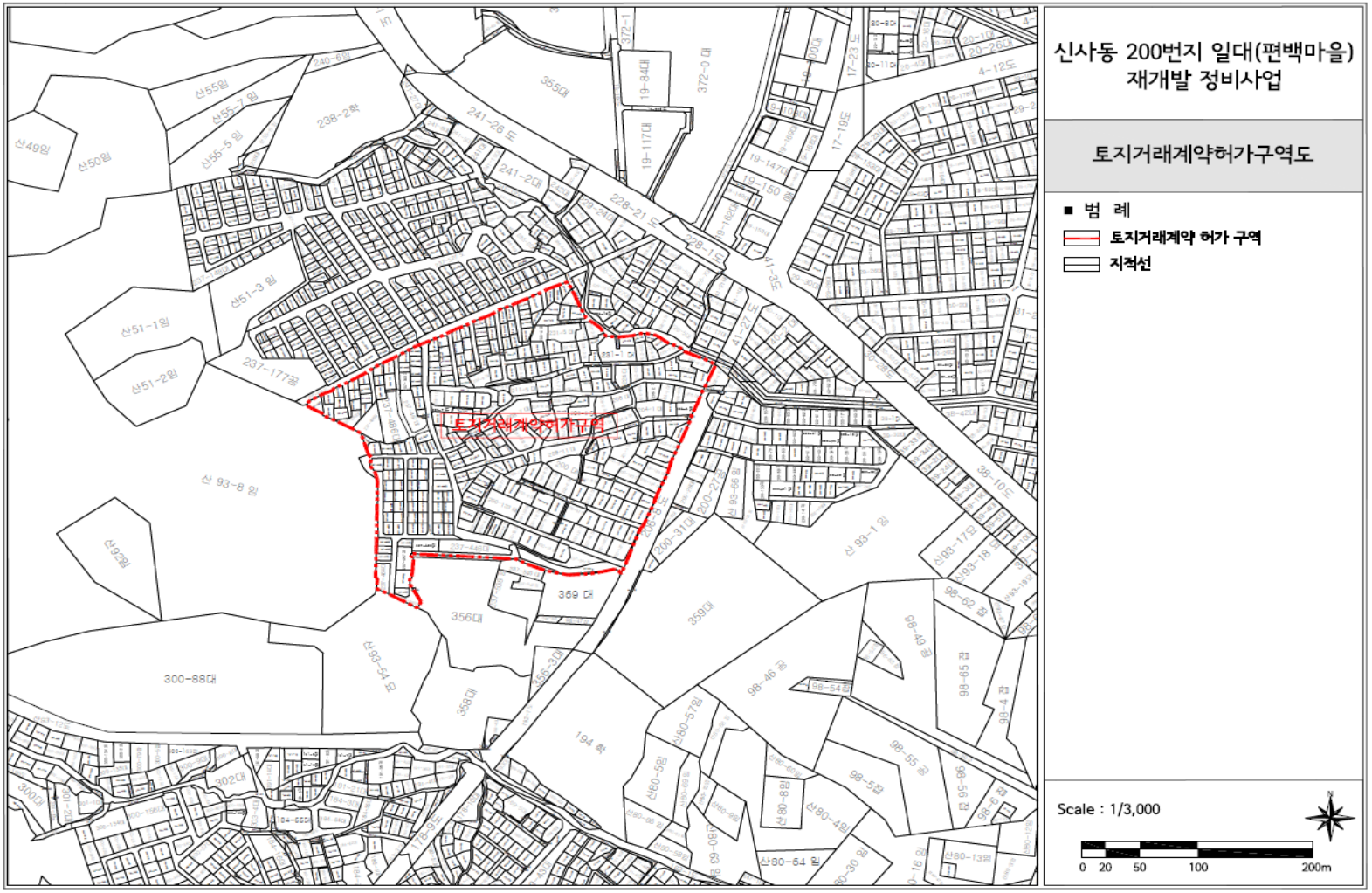
○ 노원구 상계동 산161-12 외 1



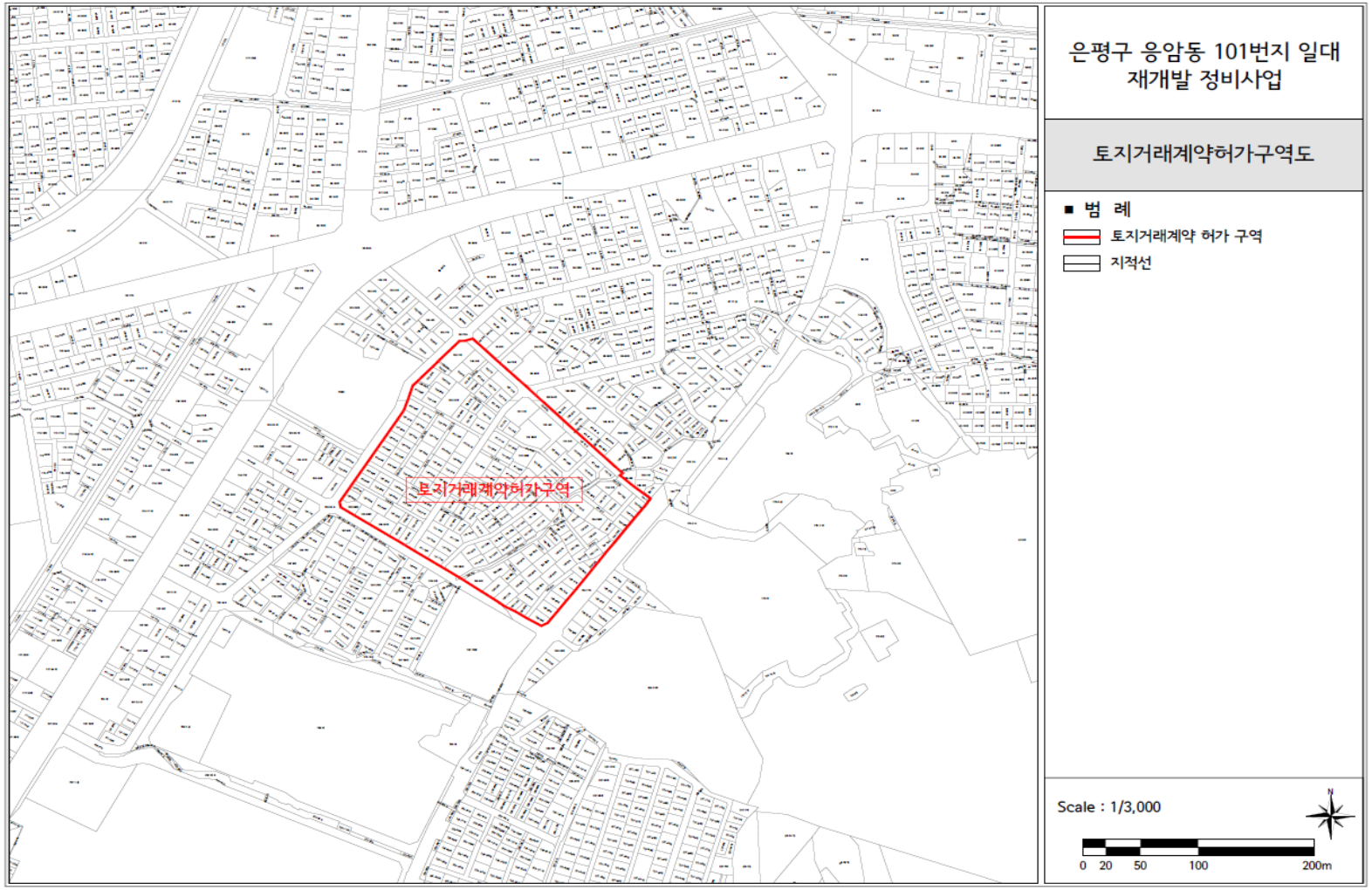
○ 은평구 신사동 237 일대



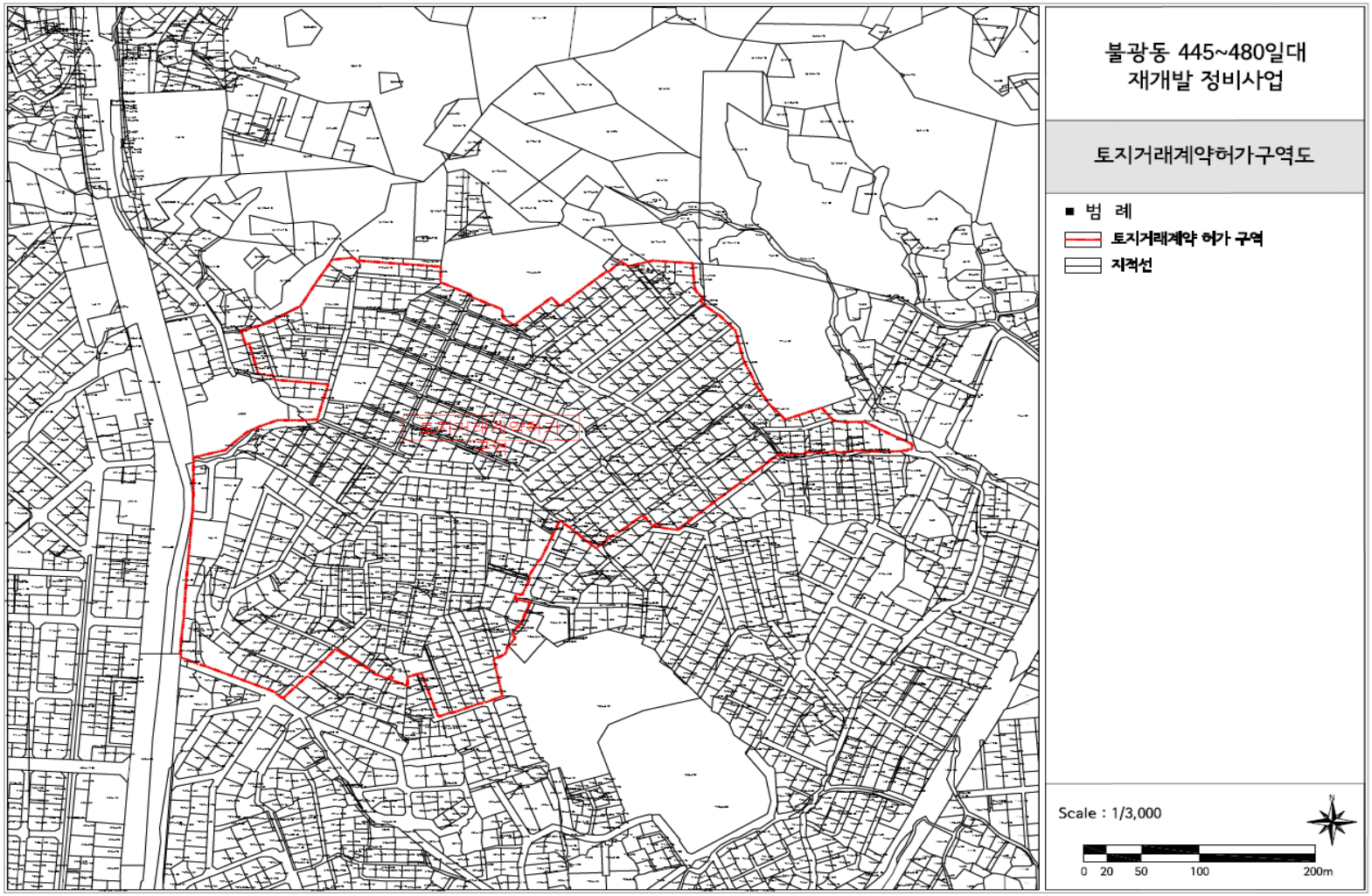
○ 은평구 신사동 200 일대



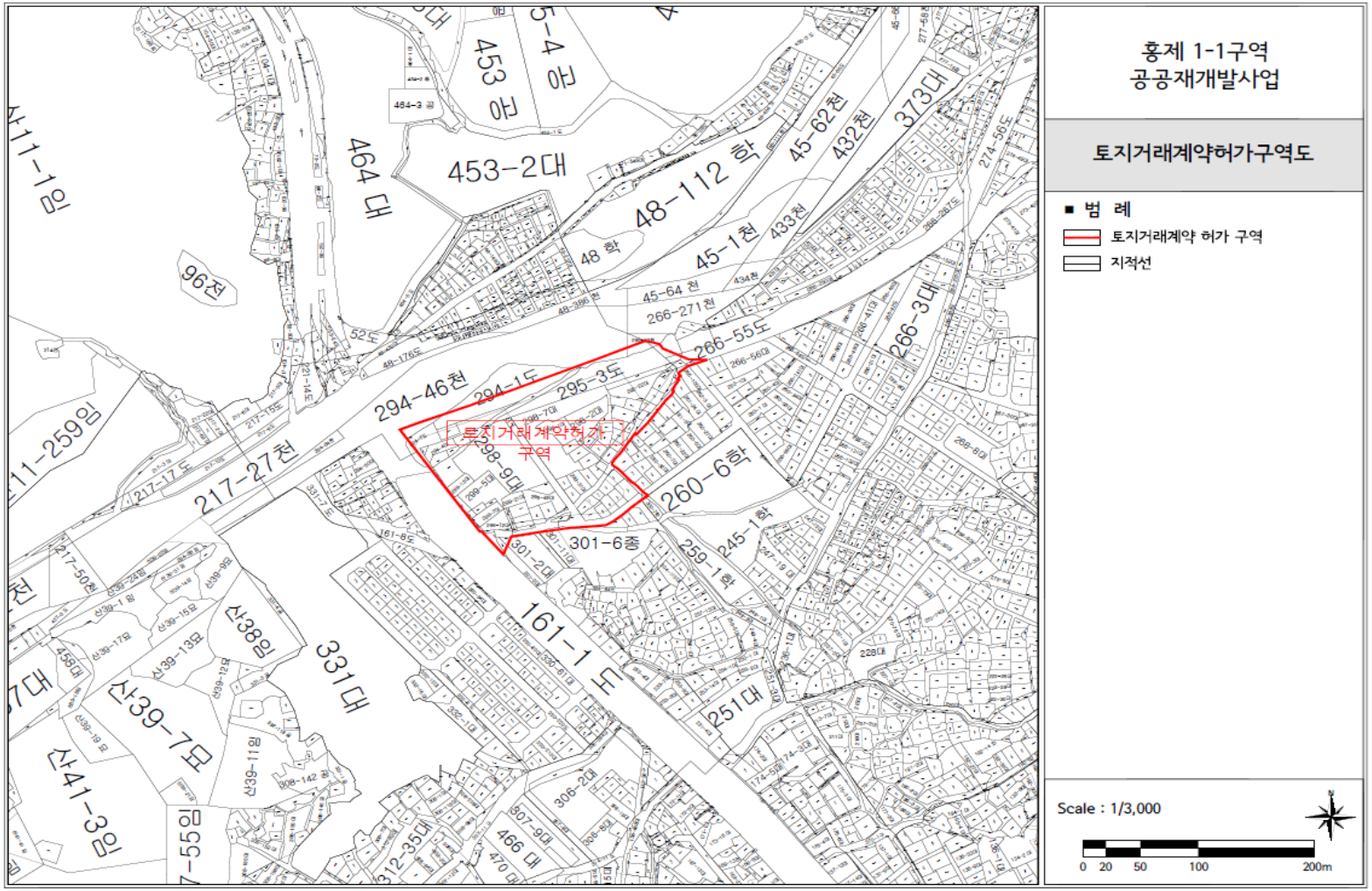
○ 은평구 응암동 101 일대



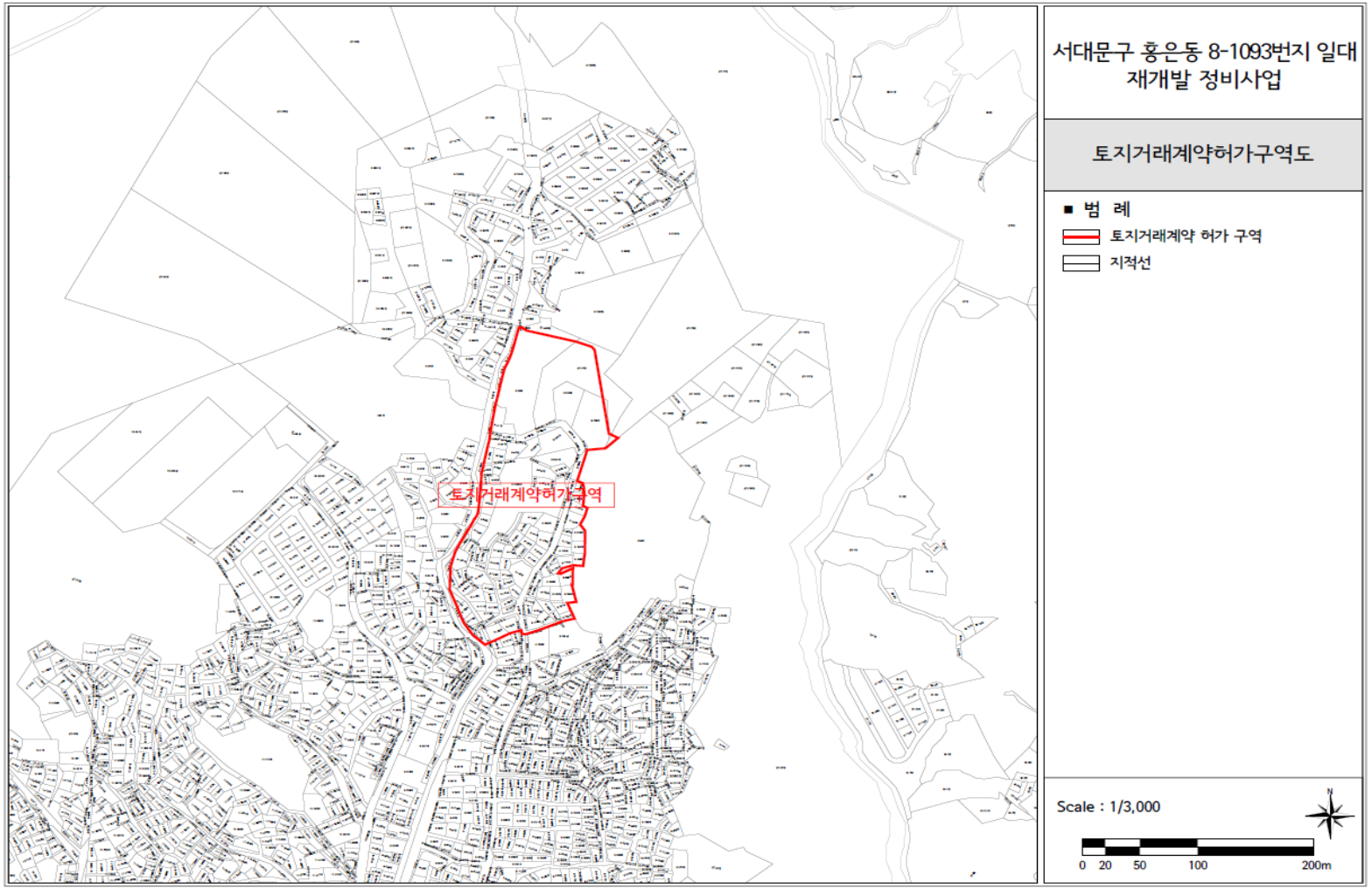
○ 은평구 불광동 445~480 일대



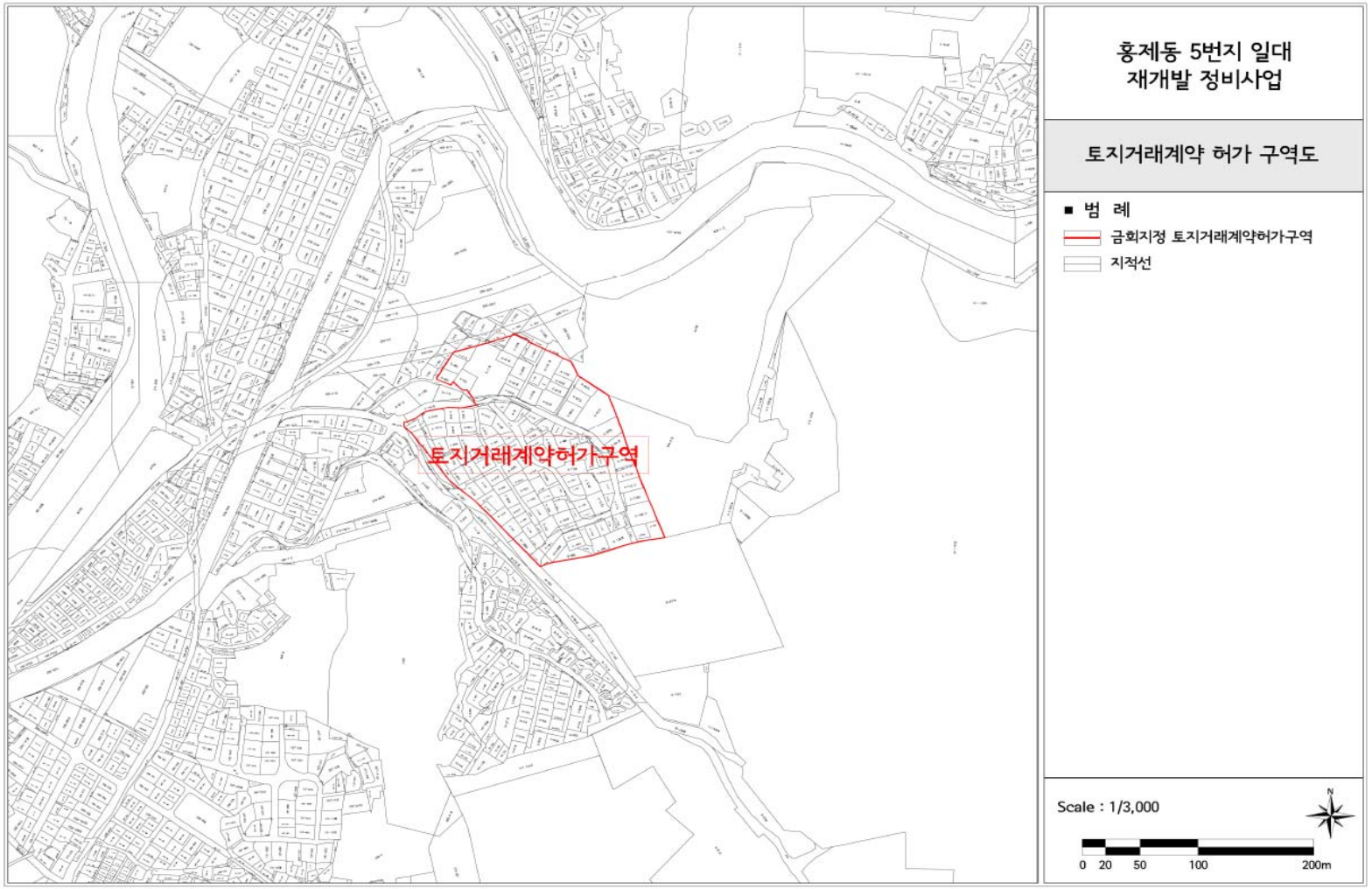
○ 서대문구 홍제동 298-9 일대



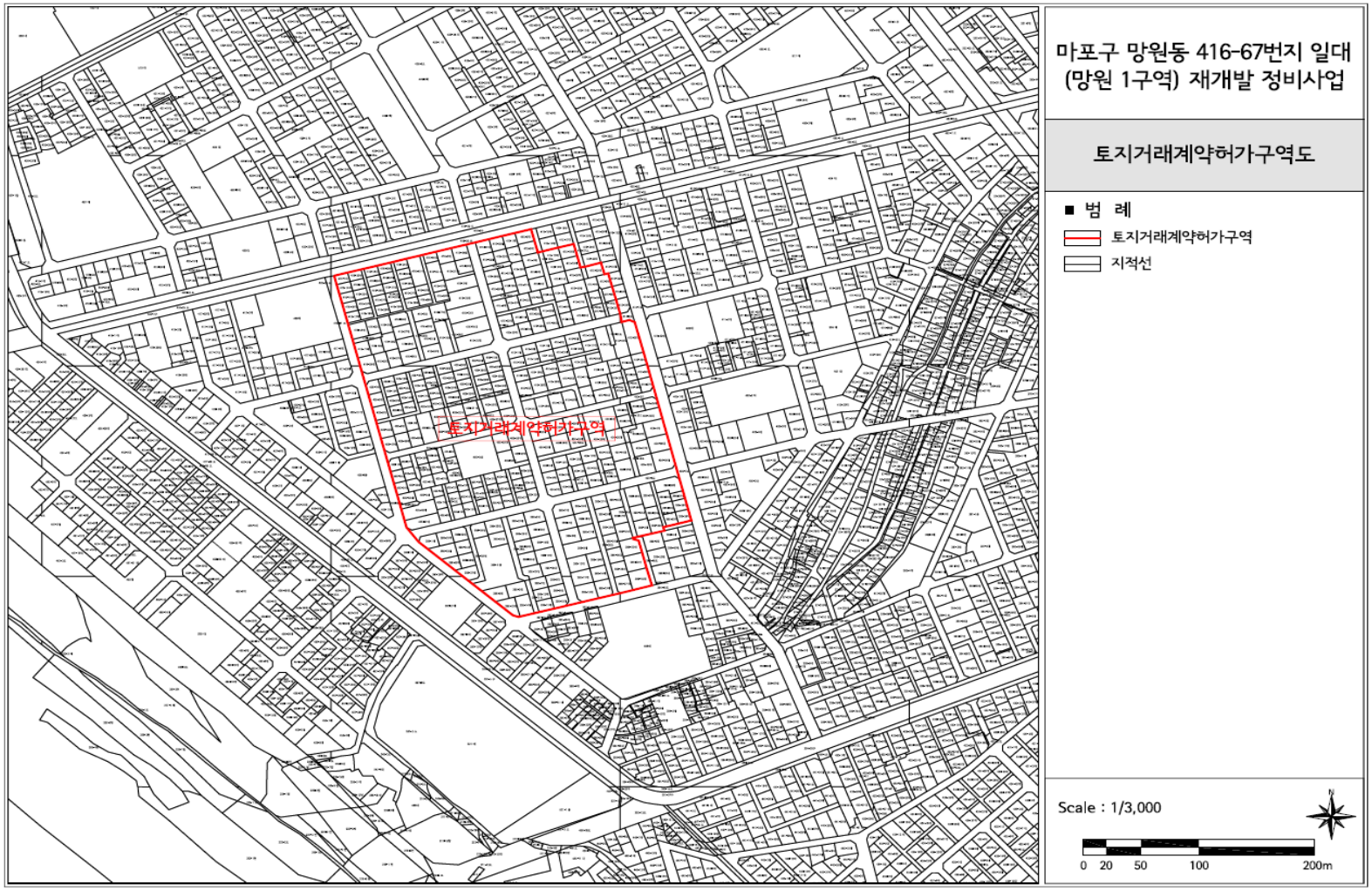
○ 서대문구 홍은동 8-1093 일대



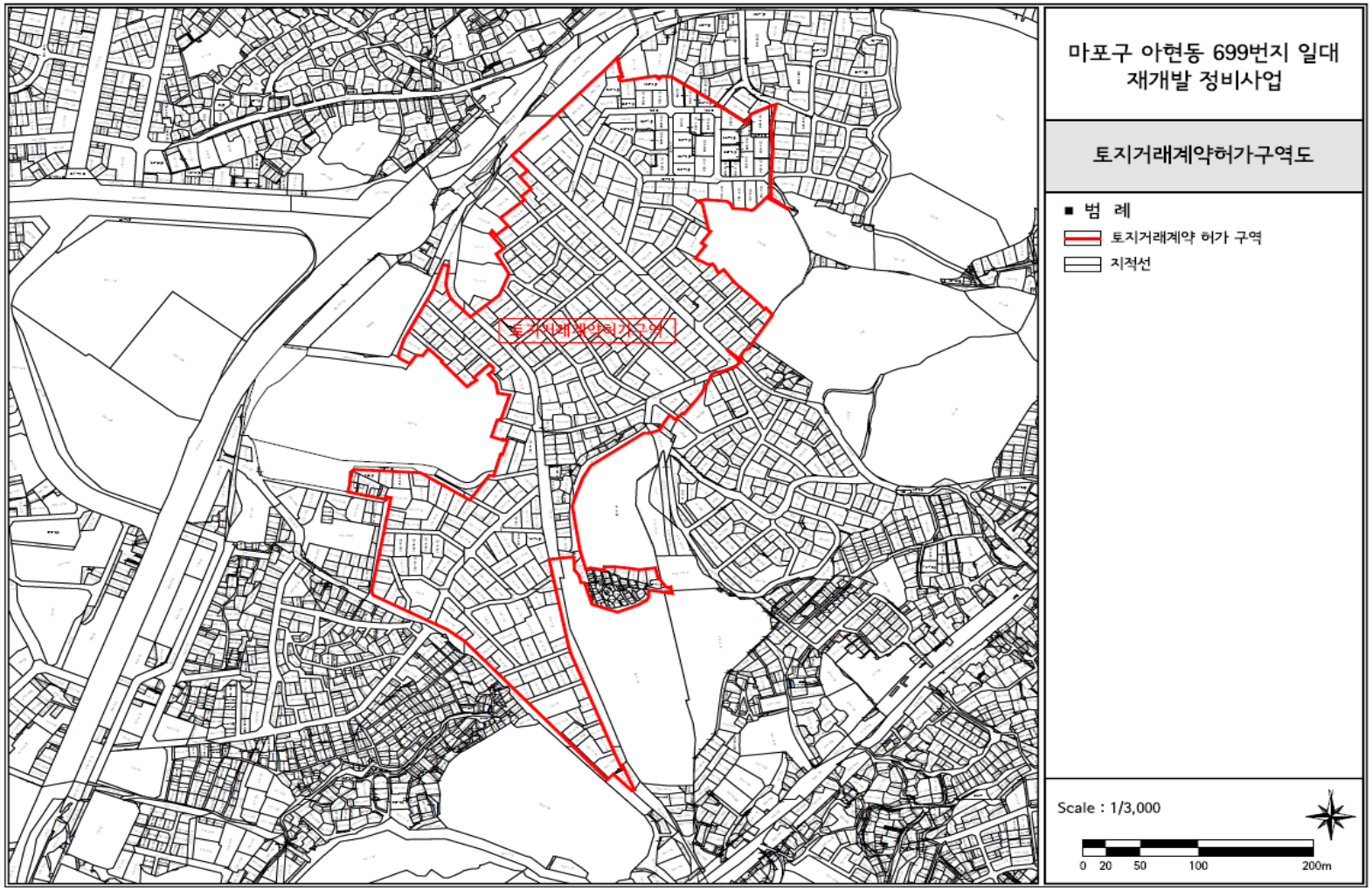
○ 서대문구 홍제동 5 일대


토지거래계약허가구역
홍제동 5번지 일대
재개발 정비사업
토지거래계약 허가 구역도
■ 범 례
금회지정 토지거래계약허가구역
지적선
Scale : 1/3,000
0 20 50 100 200m

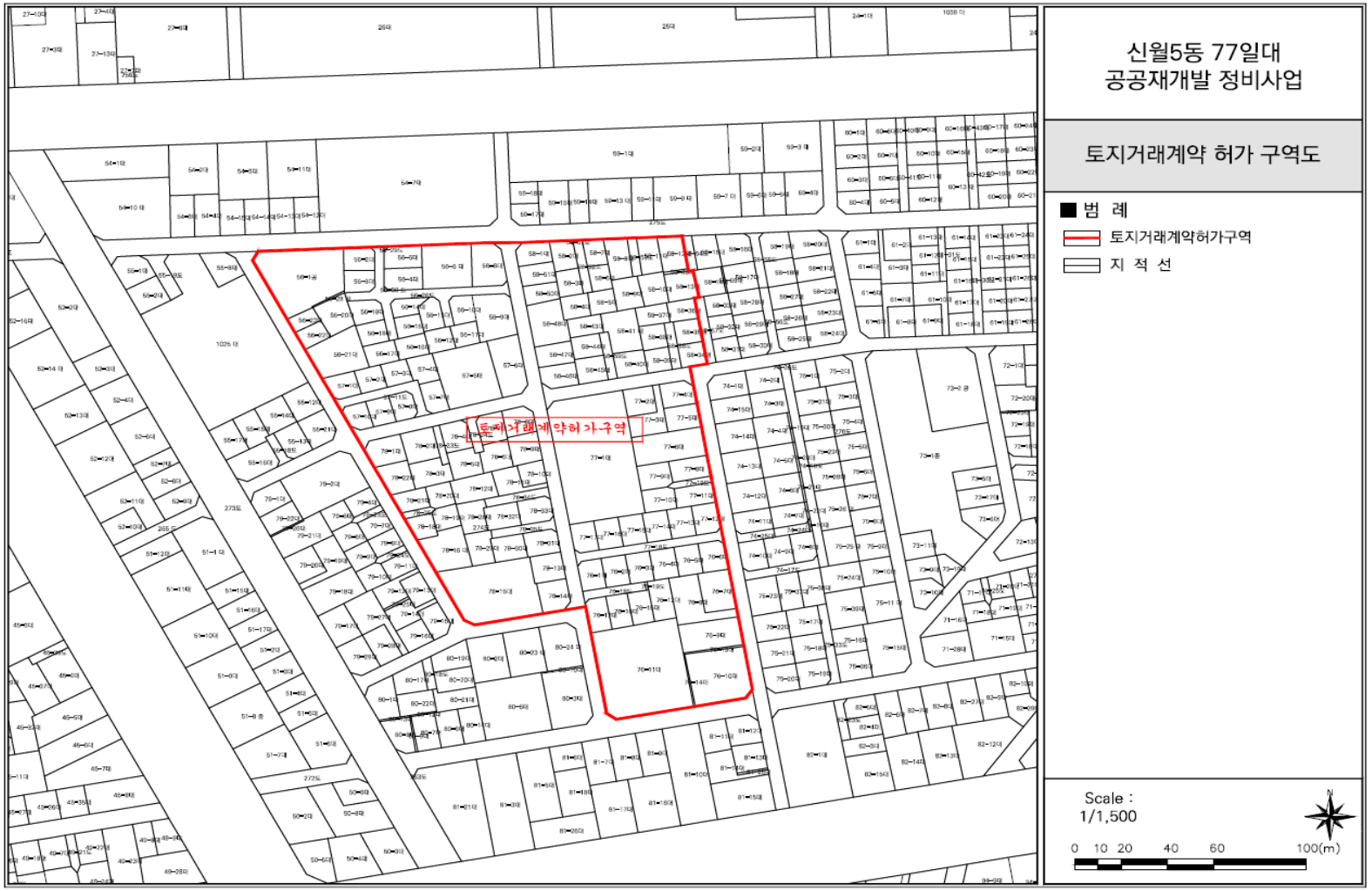
○ 마포구 망원동 416-67 일대



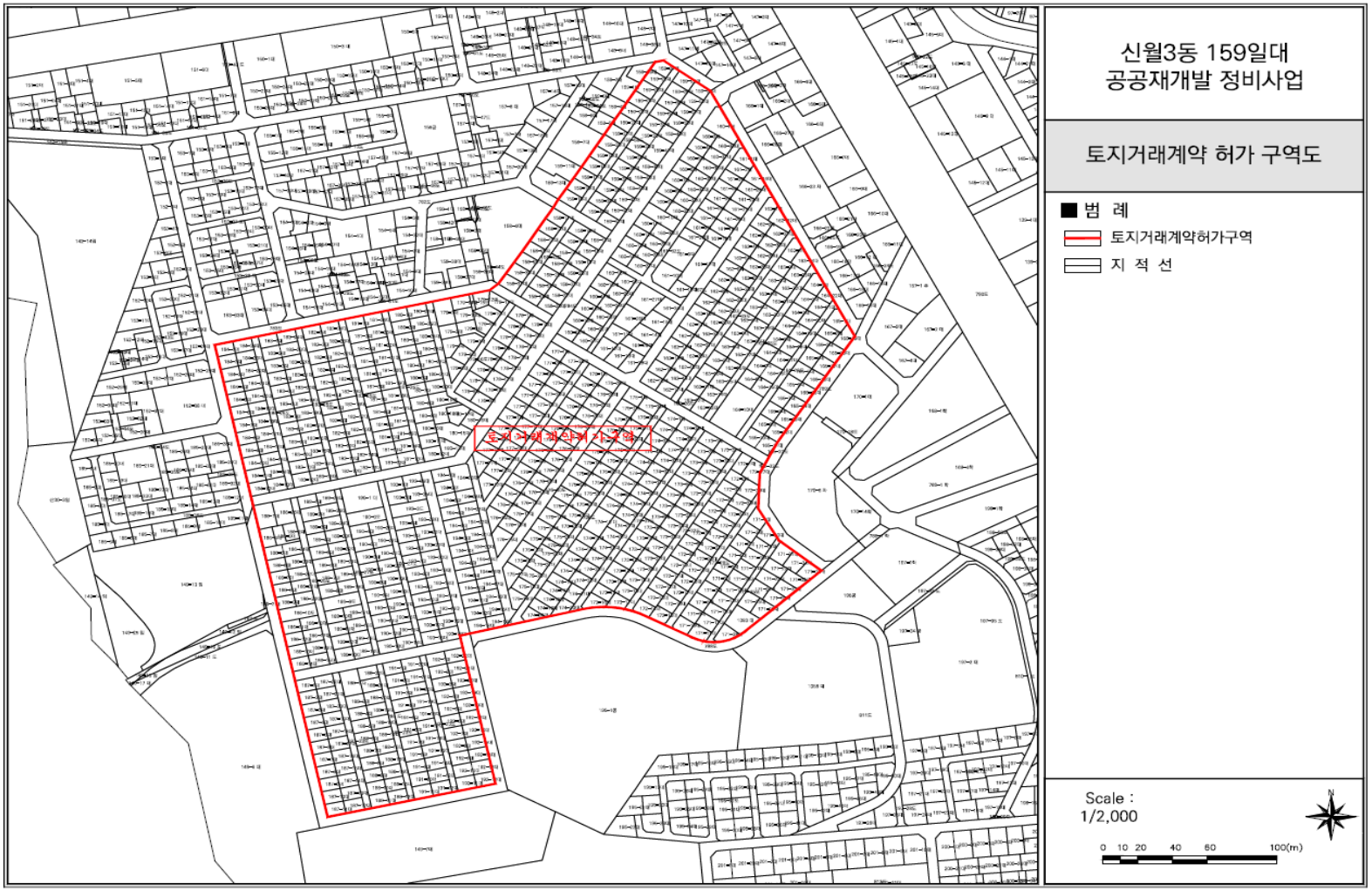
○ 마포구 아현동 699 일대



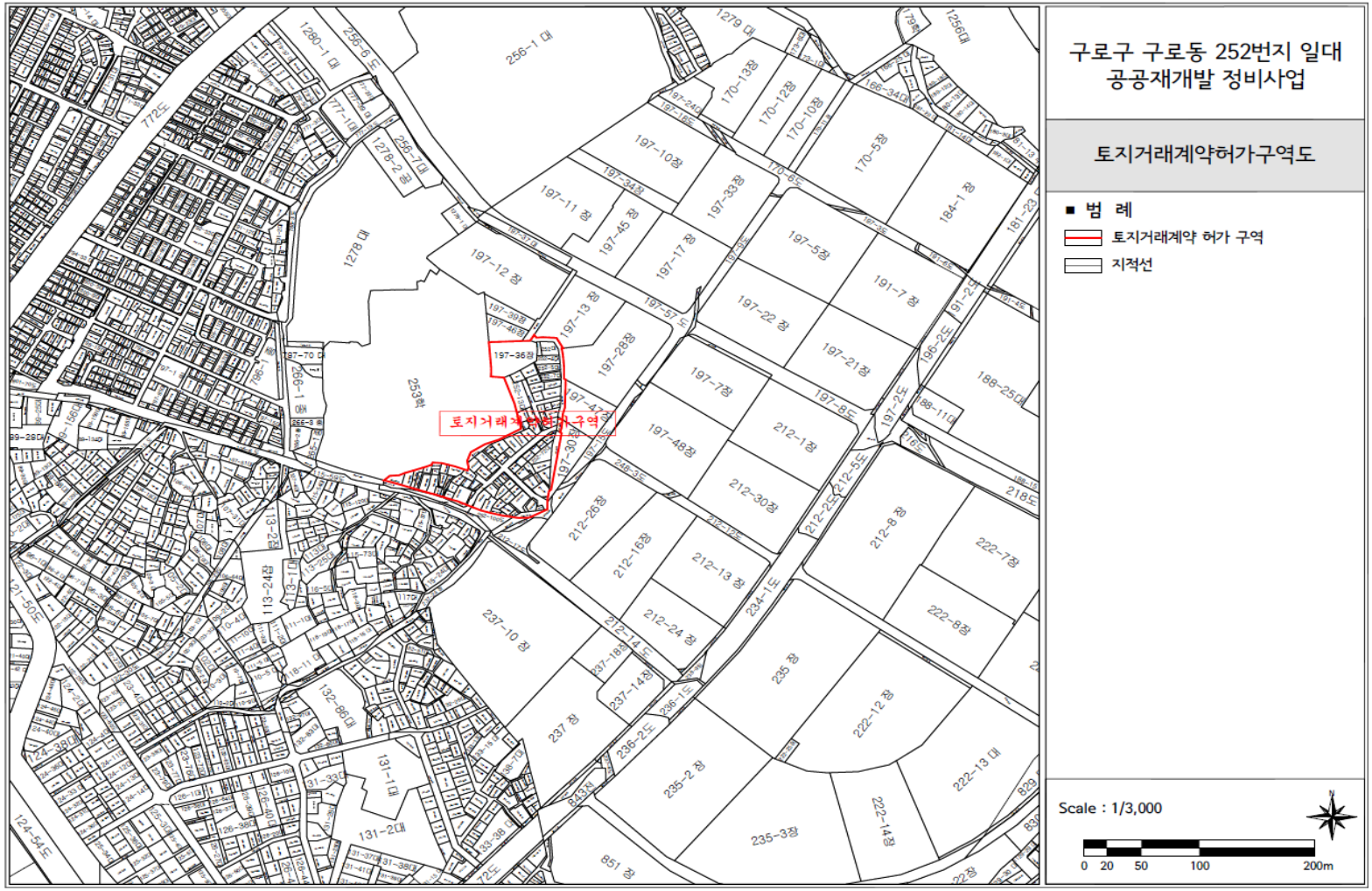
○ 양천구 신월동 77 일대


신월5동 77일대
공공재개발 정비사업
토지거래계약 허가 구역도
■ 범 례
토지거래계약허가구역
지 적 선
Scale :
1/1,500
0 10 20 40 60 100(m)
토지거래계약허가구역

○ 양천구 신월동 159 일대

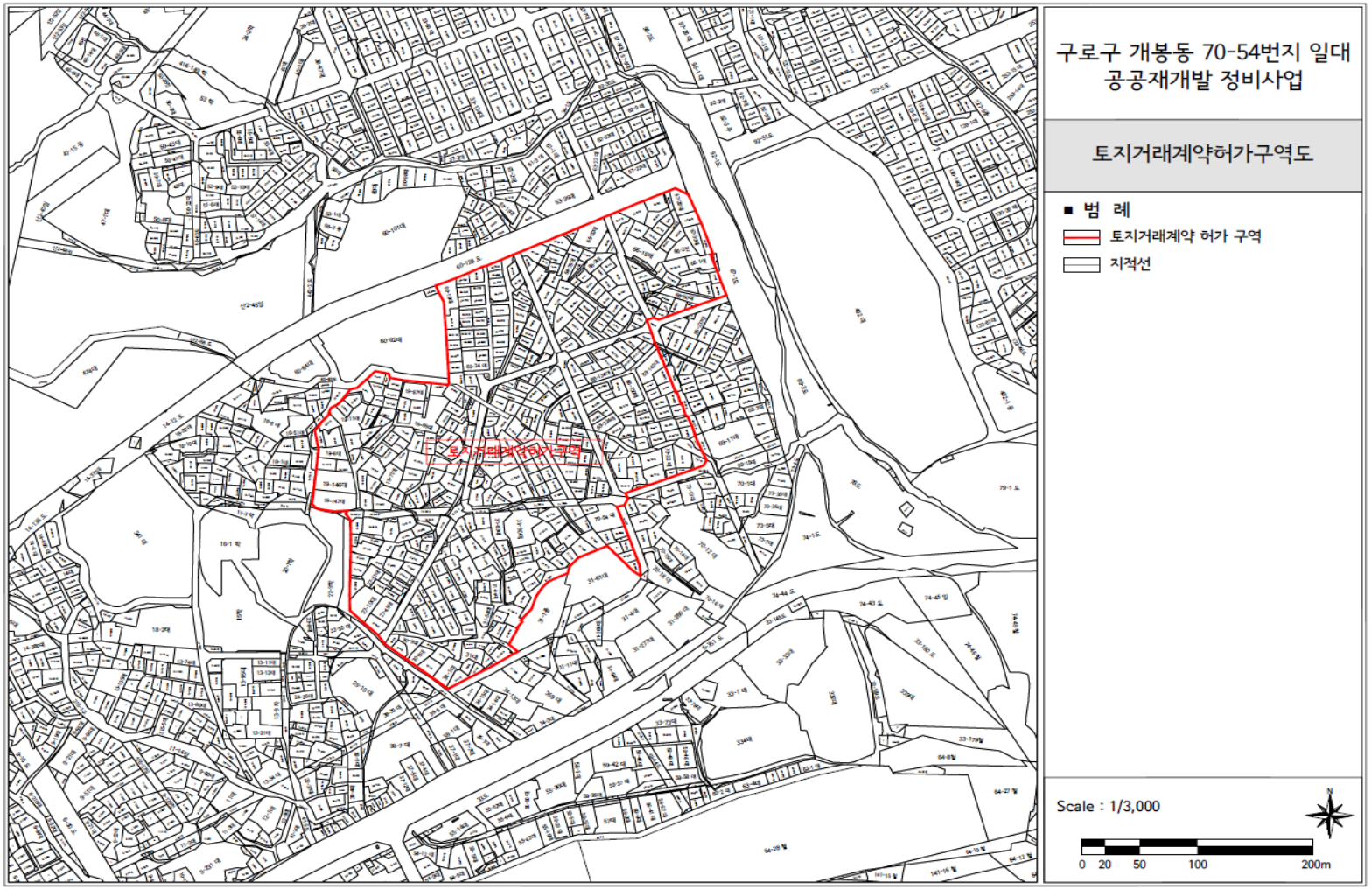


○ 구로구 구로동 252 일대

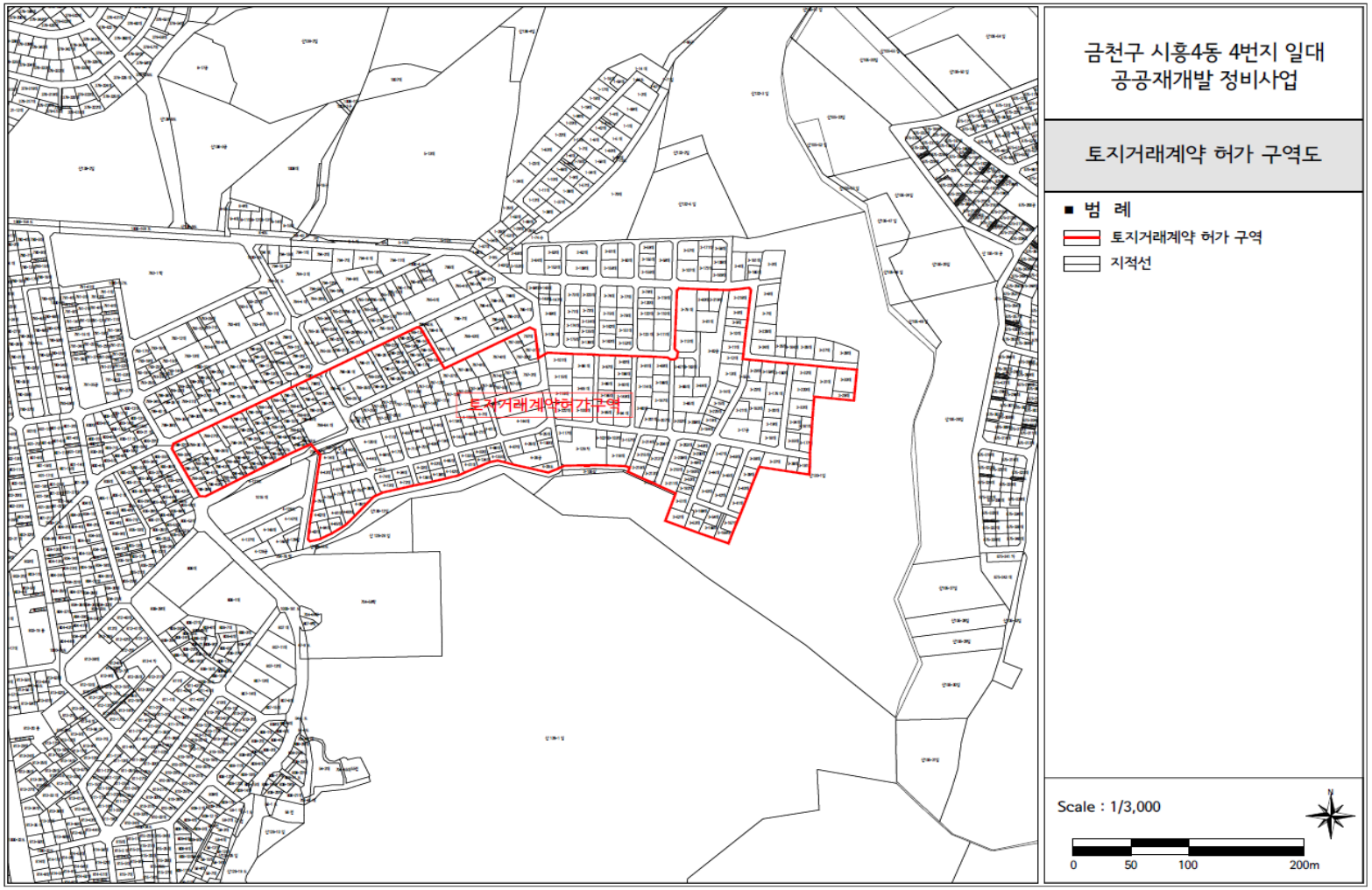


○ 구로구 오류동 168-7 일대

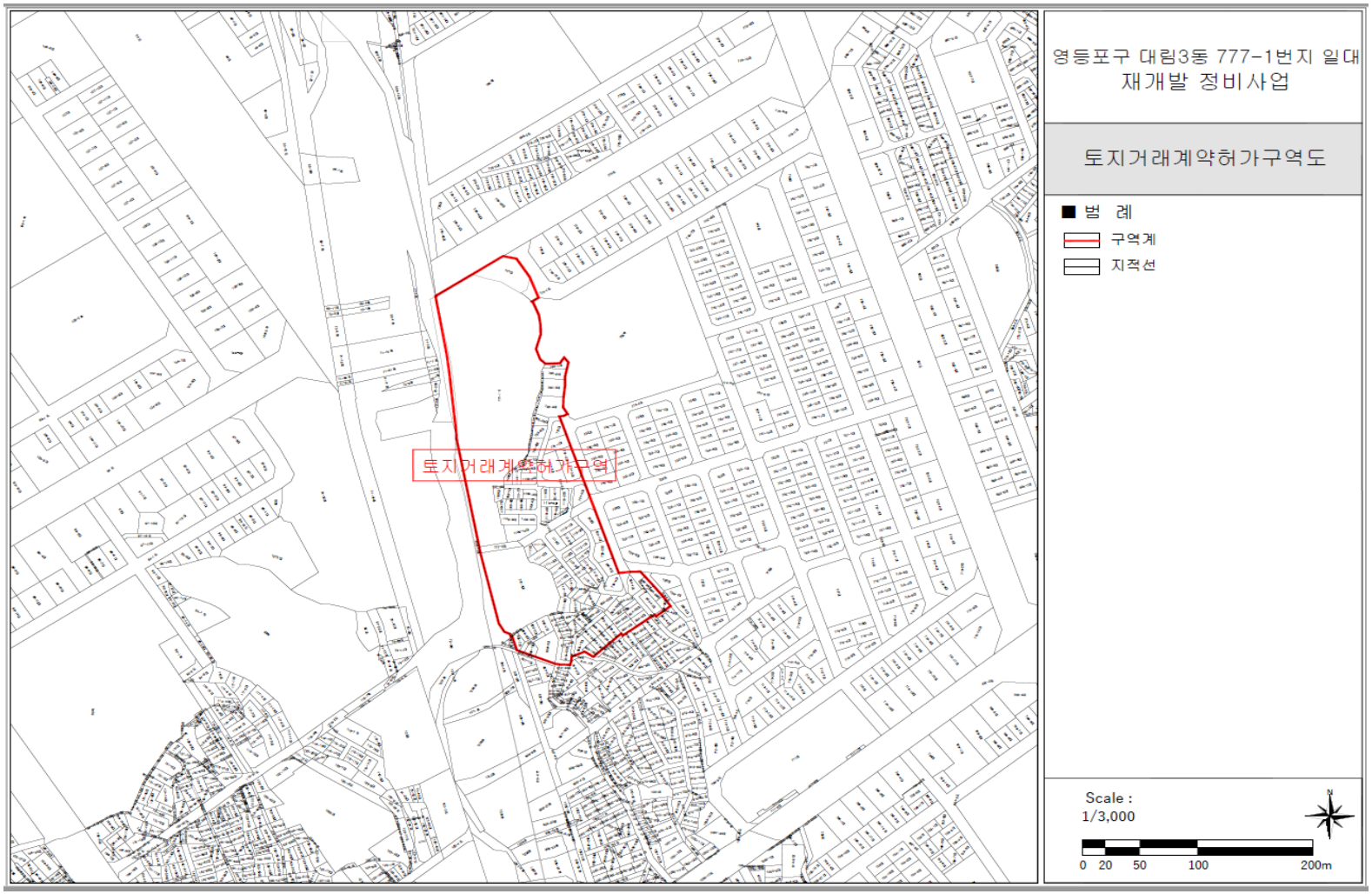
○ 구로구 개봉동 70-54 일대



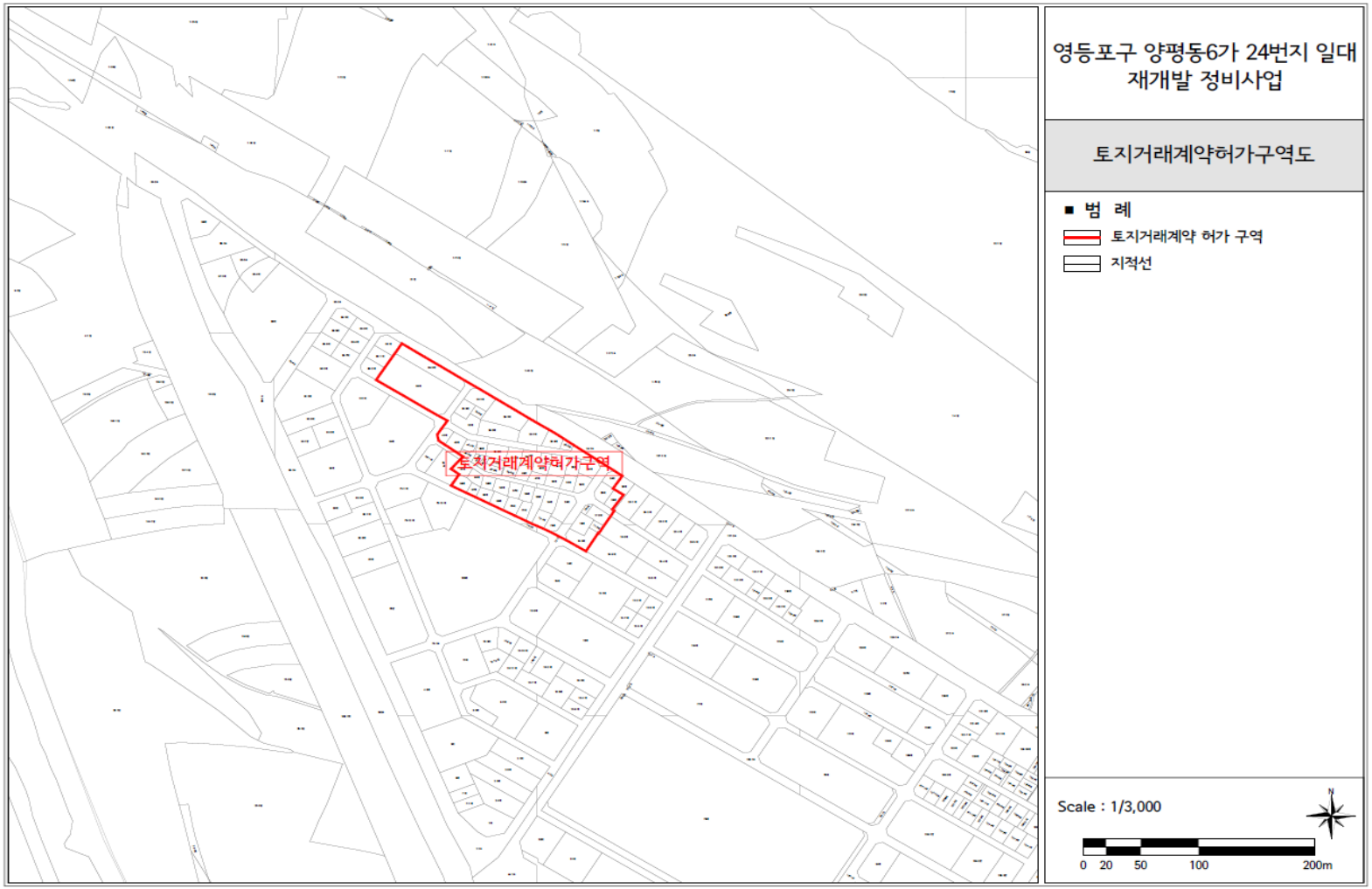
○ 금천구 시흥동 4 일대


토지거래계약허가구역
금천구 시흥4동 4번지 일대
공공재개발 정비사업
토지거래계약 허가 구역도
■ 범 례
토지거래계약 허가 구역
지적선
Scale : 1/3,000
0
50
100
200m

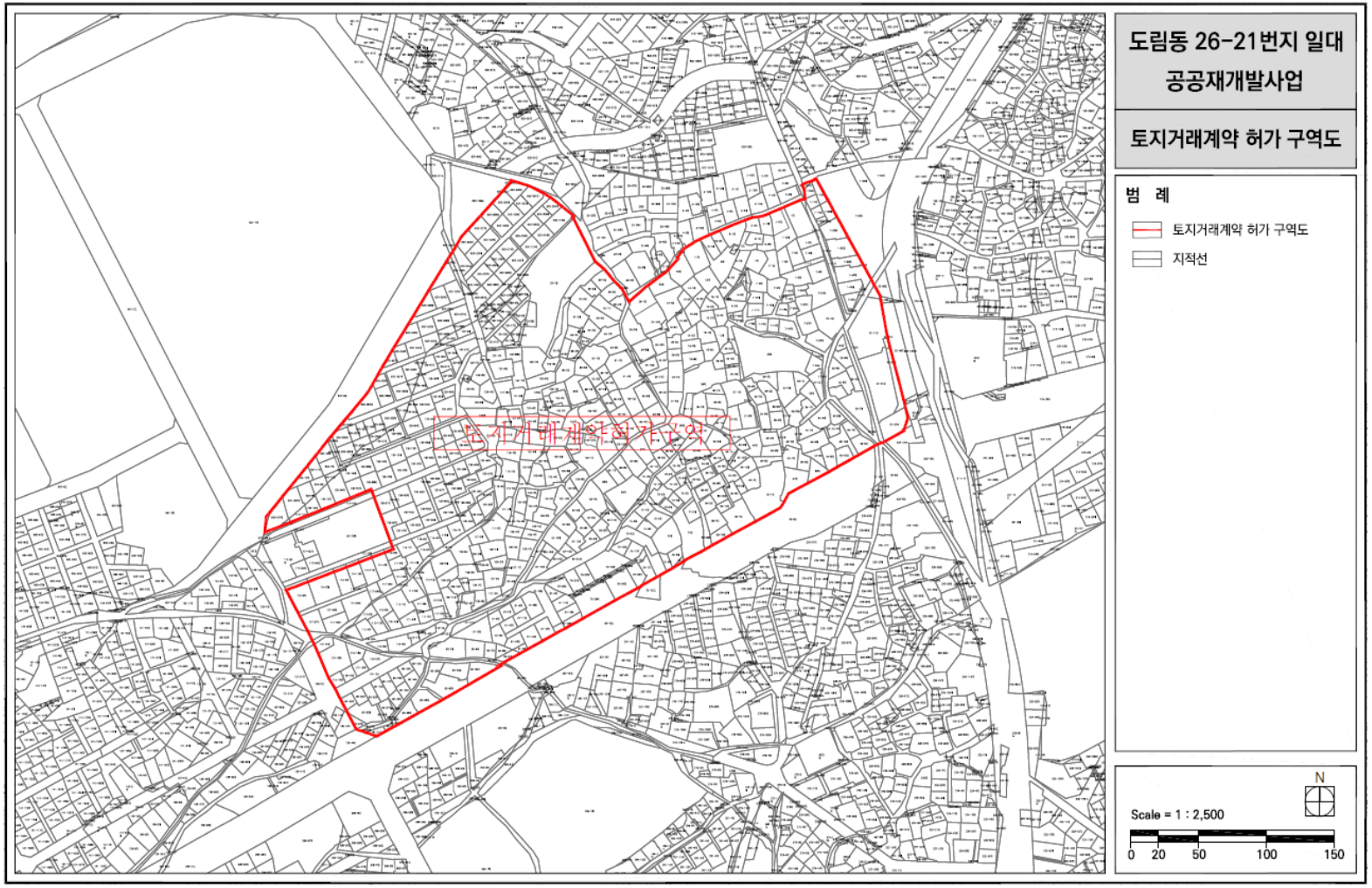
○ 영등포구 대림동 777-1 일대



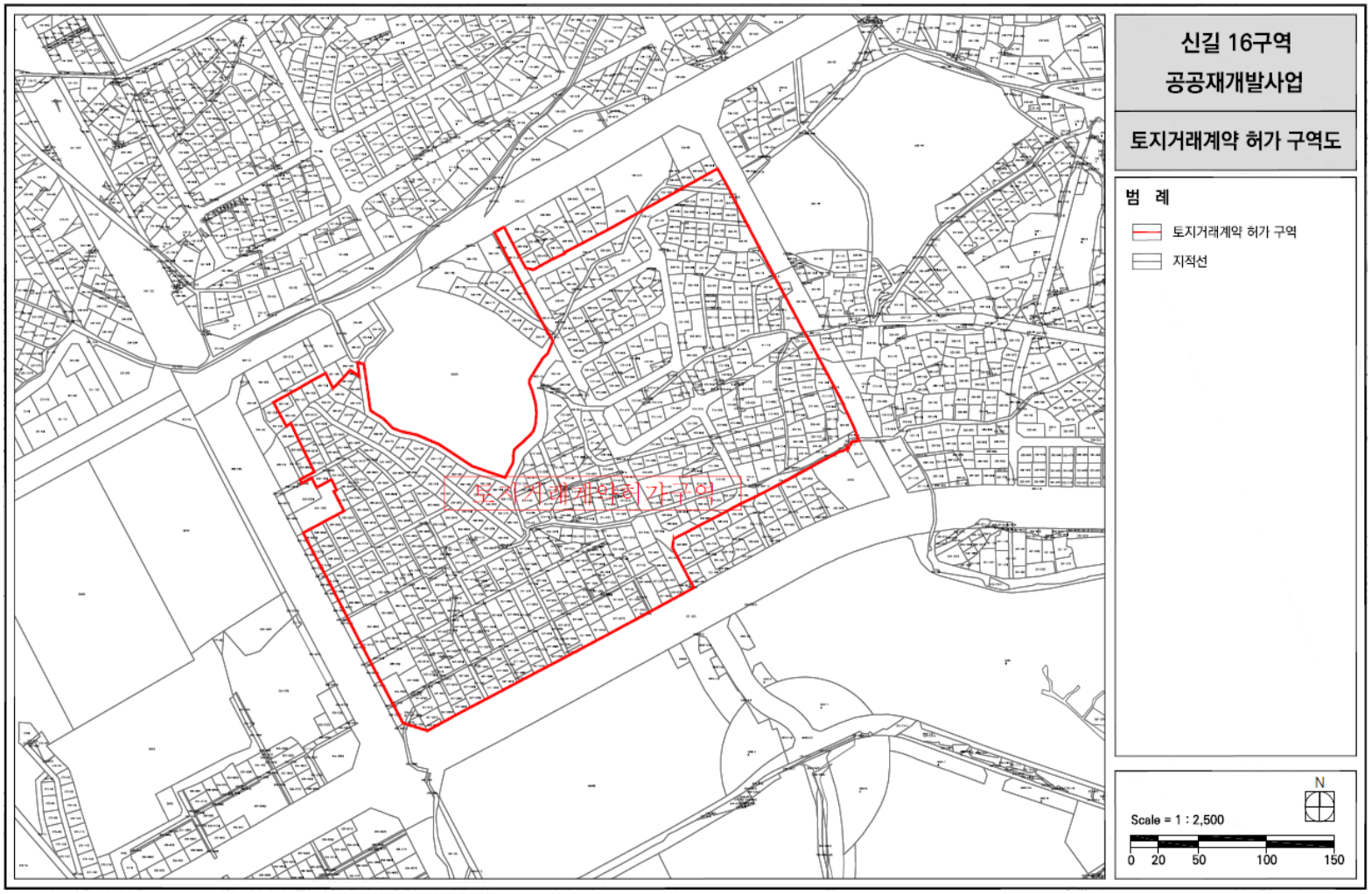
○ 영등포구 양평동6가 24 일대



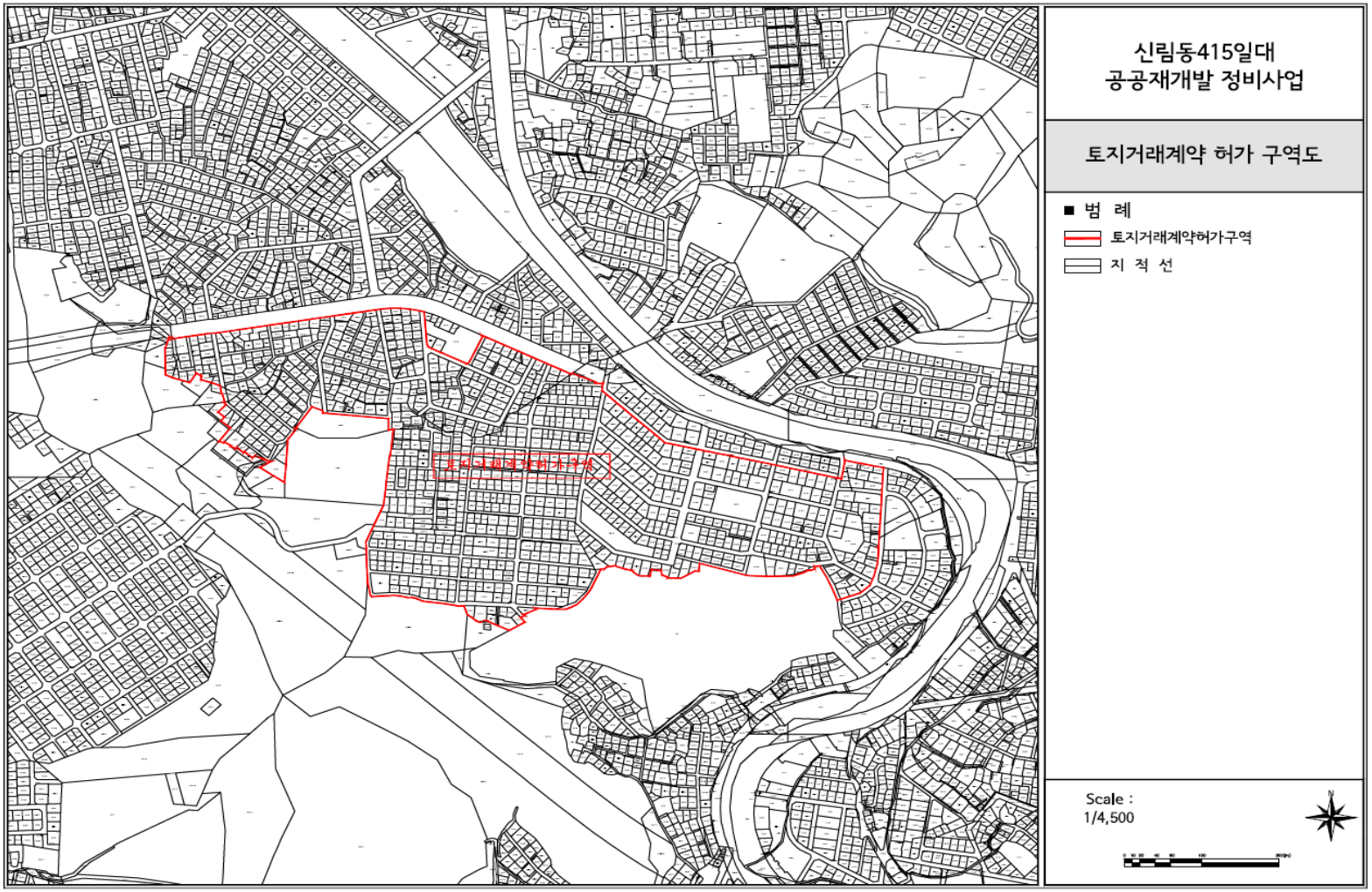
○ 영등포구 도림동 26-21 일대



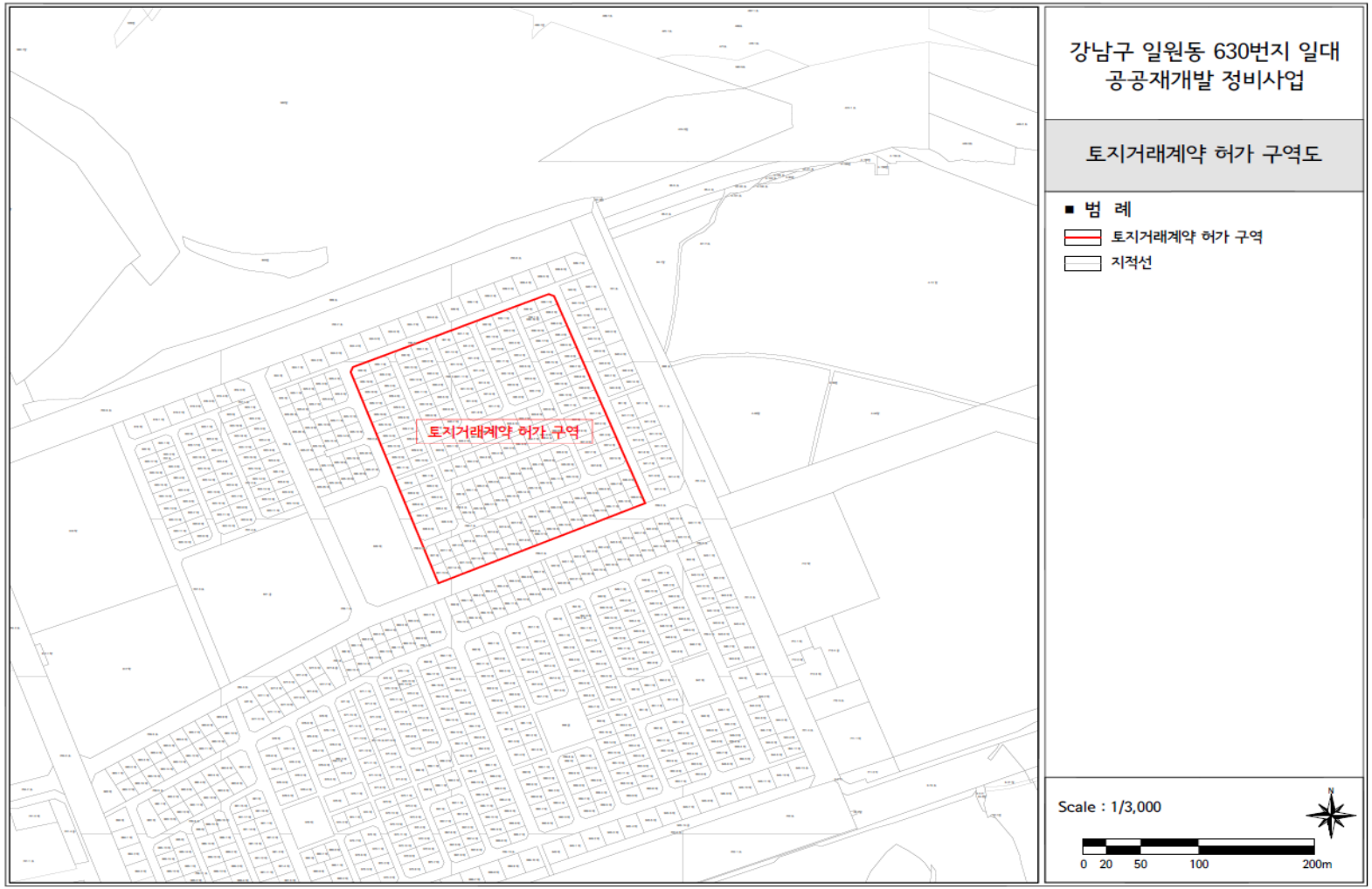
○ 영등포구 신길동 314-2 일대



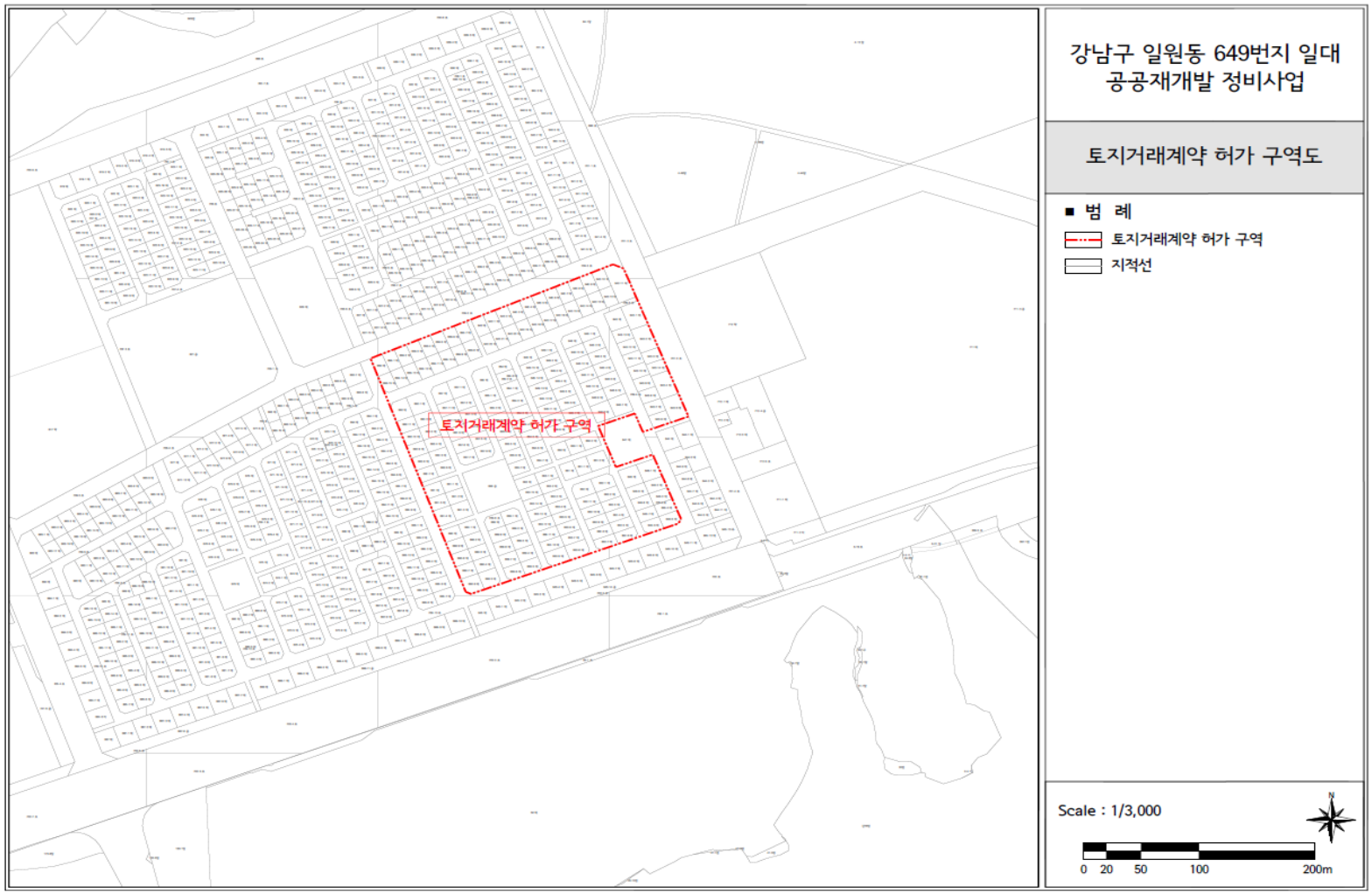
○ 관악구 신림동 415 일대



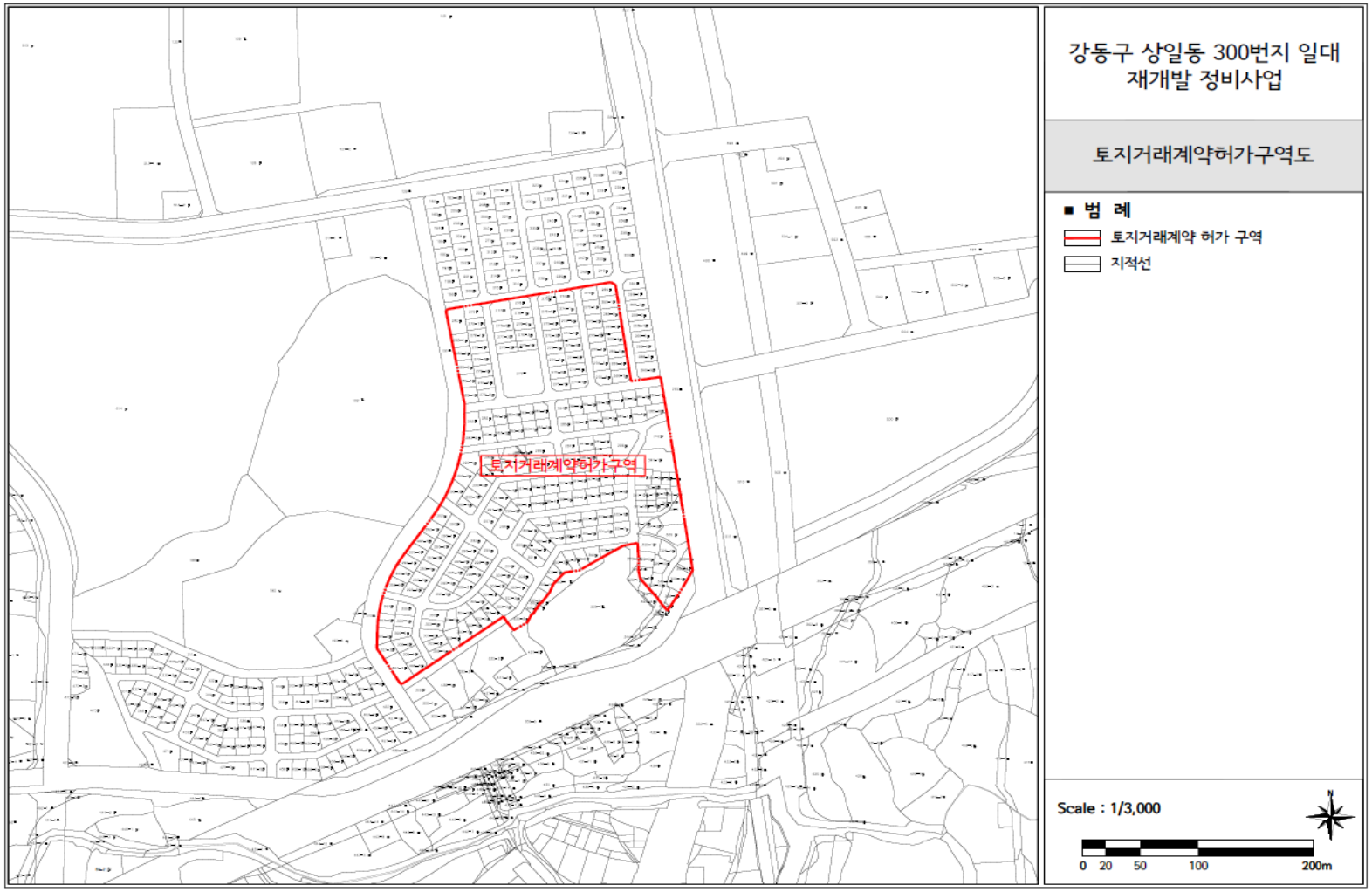
○ 강남구 일원동 630 일대



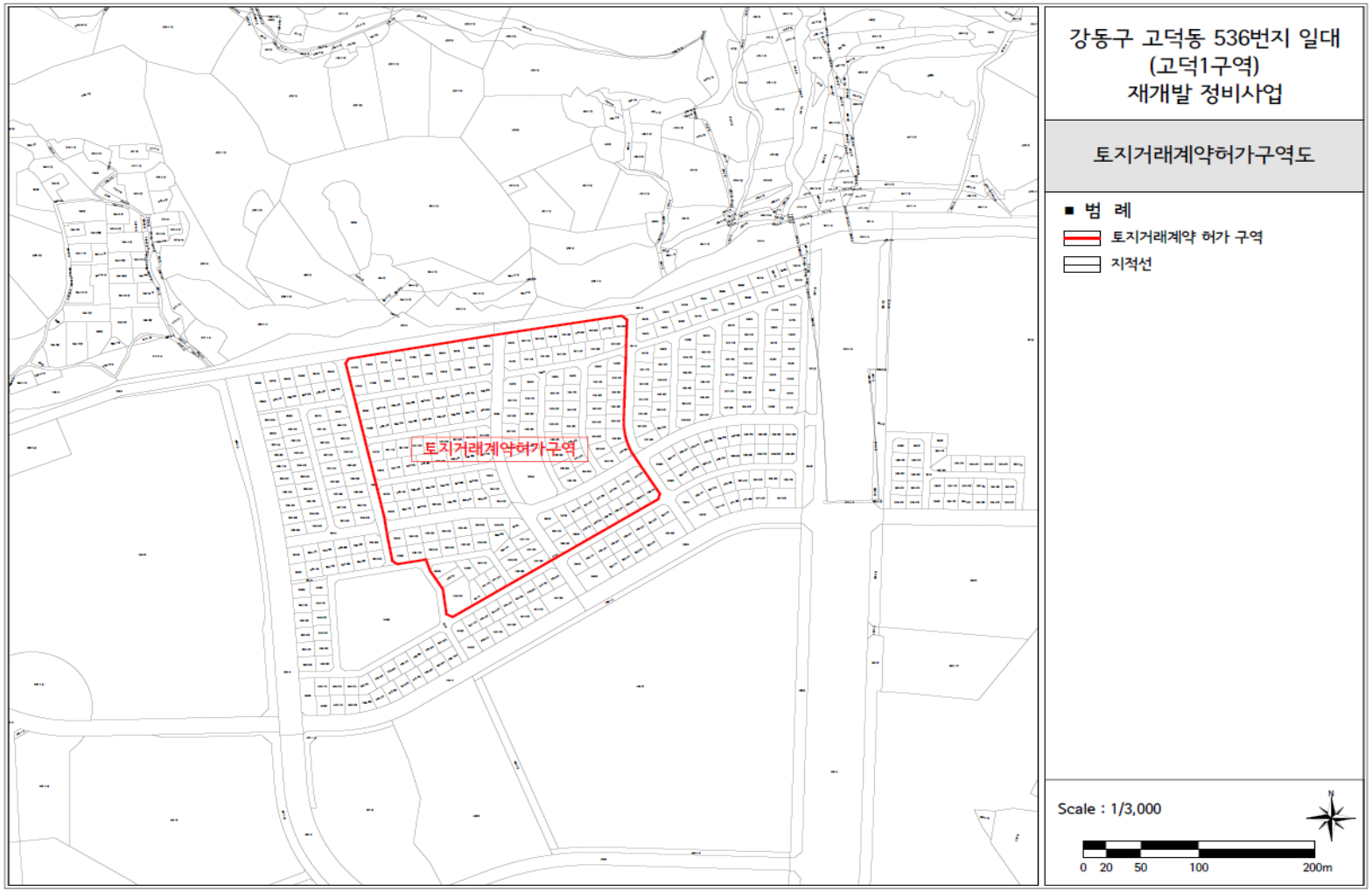
○ 강남구 일원동 649 일대



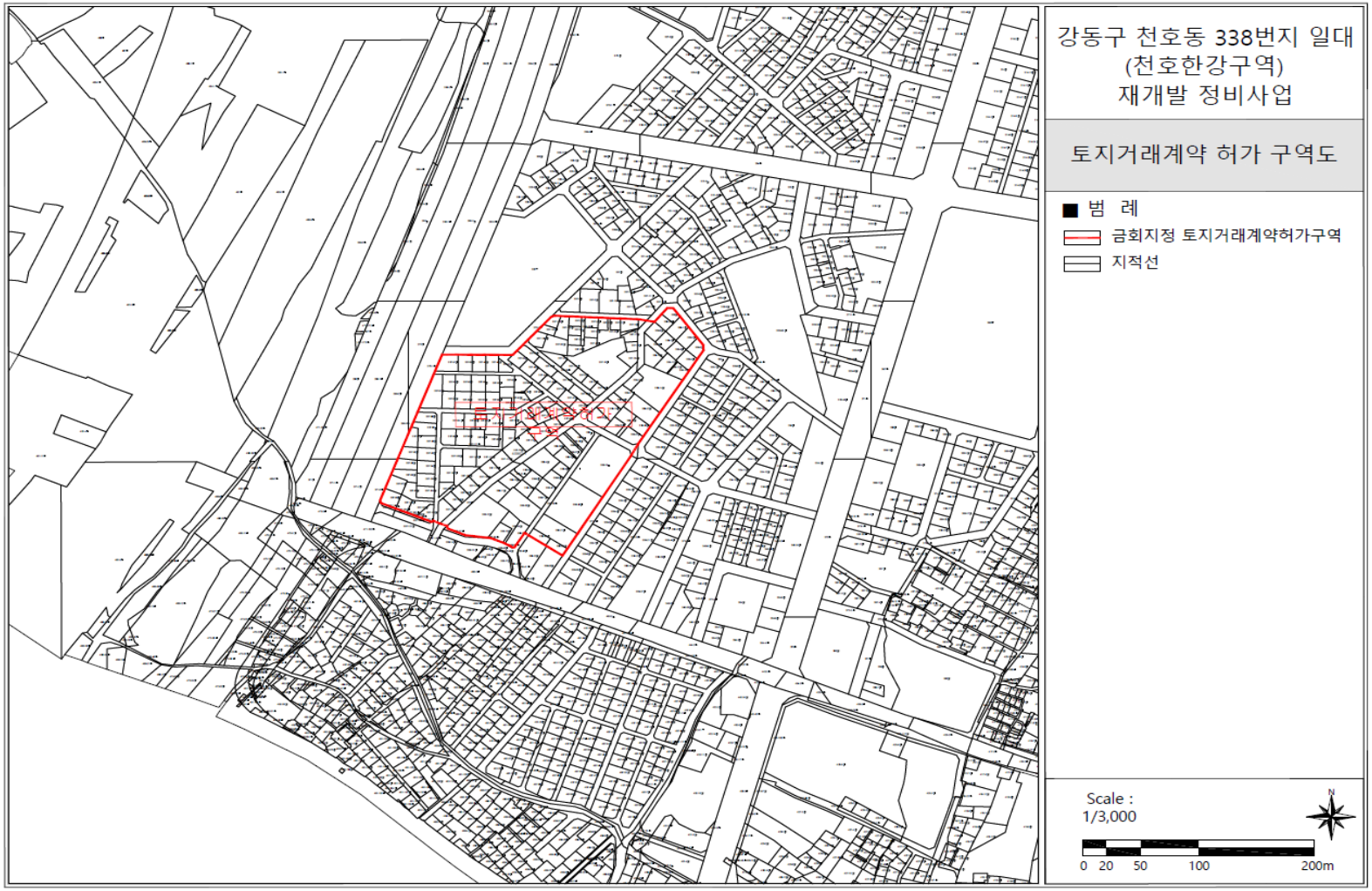
○ 강동구 상일동 300 일대



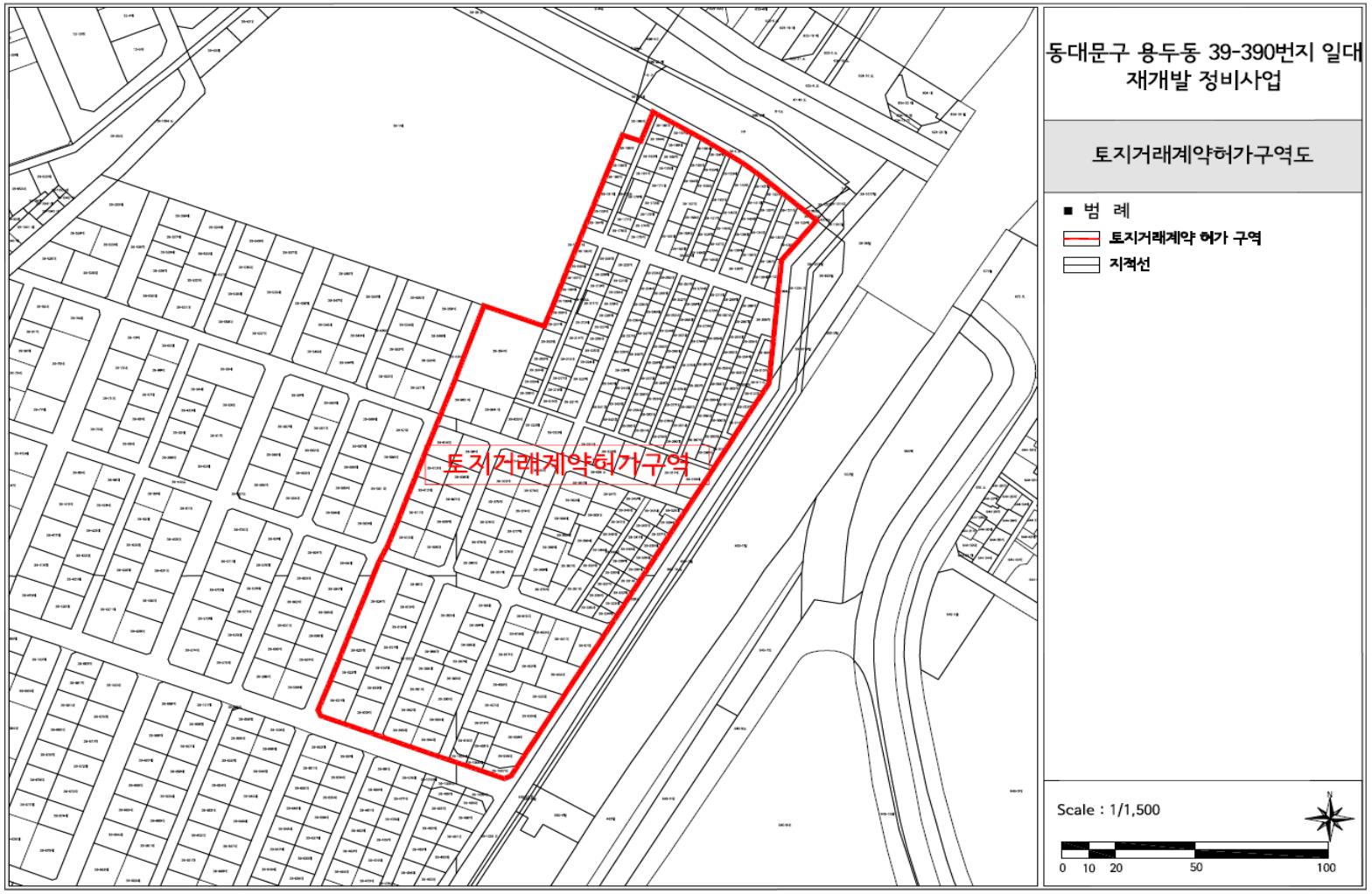
○ 강동구 고덕동 536 일대



○ 강동구 천호동 338 일대



○ 동대문구 용두동 39-390 일대



SEOUL METROPOLITAN GOVERNMENT

서울특별시

기관의 장	
선람	

공람									

발행인 서울특별시장 편집인 시민소통기획관 서울시 중구 세종대로 110 ☎ 02-2133-6431 문의 : ☎120