

2022 - 97

4 - 1 - 3 ()

/ ()

서울특별시 관악구 봉천동 480번지 일대 주택재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2021년 제6차 서울특별시 도시계획위원회(2021. 05. 12.) 및 제14차 서울특별시 도시계획위원회 분과(소)위원회(2021. 11. 15.) 심의를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 3월 3일
서울특별시

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서 (변경 없음)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기 정	봉천 제4-1-3 주택재개발정비구역	관악구 봉천동 480번지 일대	79,826.6	-	79,826.6	

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

2. 토지이용계획 (변경)

구 분		명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
			기 정	증·감	변 경		
		합 계	79,826.6	-	79,826.6	100.0	
관악주택재개발사업지구	계		41,439.8	감) 203.1	41,236.7	51.7	
	정비기반 시설 등	소 계	8,996.0	감) 3,063.3	5,932.7	7.4	
		도 로	915.0	증) 32.7	947.7	1.2	
		소공원	8,081.0	감) 4,081.0	4,000.0	5.0	
		사회복지시설	-	증) 985.0	985.0	1.2	
	획지	소 계	32,443.8	증) 2,860.2	35,304.0	44.3	
		획 지 1	30,080.9	증) 3,581.5	33,662.4	42.2	공동주택 (공공청사 및 공영주차장 입체적 결정 포함)
		획 지 2	1,255.6	-	1,255.6	1.6	종교용지1
		획 지 3	985.0	감) 599.0	386.0	0.5	종교용지2
		획 지 4	122.3	감) 122.3	-	-	복지시설(노인)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증·감	변 경		
개 별 택 지 사 업 부 지	계	38,386.8	증) 203.1	38,589.9	48.3	
	정비기반 시설 등					
	소 계	24,838.3	-	24,838.3	31.1	
	학 교	13,828.3	-	13,828.3	17.3	구암초교
	도 로	11,010.0	-	11,010.0	13.8	
	소 계	13,548.5	증) 203.1	13,751.6	17.2	
	획 지 4	-	증) 203.1	203.1	0.3	공동주택 사업부지 → 개별택지사업부지
	획 지 5-1	141.9	-	141.9	0.2	
	획 지 5-2	179.3	-	179.3	0.2	
	획 지 5-3	93.2	-	93.2	0.1	
	획 지 5-4	99.9	-	99.9	0.1	
	획 지 5-5	130.1	-	130.1	0.2	
	획 지 5-6	143.2	-	143.2	0.2	
	획 지 5-7	161.8	-	161.8	0.2	
	획 지 5-8	218.8	-	218.8	0.3	
	획 지 5-9	289.1	-	289.1	0.4	
	획 지 6-1	182.9	-	182.9	0.2	
	획 지 6-2	820.1	-	820.1	1.0	
	획 지 7	992.7	-	992.7	1.2	
	획 지 8	1,010.6	-	1,010.6	1.3	
	획 지 9-1	401.2	-	401.2	0.5	
	획 지 9-2	770.0	-	770.0	1.0	
	획 지 10-1	158.0	-	158.0	0.2	
	획 지 10-2	171.3	-	171.3	0.2	
	획 지 10-3	163.1	-	163.1	0.2	
	획 지 11-1	185.4	-	185.4	0.2	
	획 지 11-2	177.9	-	177.9	0.2	
	획 지 11-3	169.5	-	169.5	0.2	
	획 지 11-4	199.0	-	199.0	0.2	
	획 지 11-5	159.2	-	159.2	0.2	
	획 지 11-6	162.0	-	162.0	0.2	
	획 지 12-1	116.9	-	116.9	0.1	
	획 지 12-2	235.8	-	235.8	0.3	
	획 지 12-3	172.1	-	172.1	0.2	
	획 지 12-4	172.3	-	172.3	0.2	

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증·감	변 경		
	획 지 12-5	173.3	-	173.3	0.2	
	획 지 12-6	156.3	-	156.3	0.2	
	획 지 12-7	257.9	-	257.9	0.3	
	획 지 13	412.1	-	412.1	0.5	
	획 지 14-1	357.0	-	357.0	0.4	
	획 지 14-2	122.6	-	122.6	0.2	
	획 지 14-3	453.5	-	453.5	0.6	
	획 지 14-4	35.4	-	35.4	0.1	
	획 지 14-5	420.9	-	420.9	0.5	
	획 지 14-6	640.2	-	640.2	0.7	
	획 지 14-7	462.1	-	462.1	0.6	
	획 지 14-8	143.0	-	143.0	0.2	
	획 지 15-1	184.5	-	184.5	0.2	
	획 지 15-2	184.7	-	184.7	0.2	
	획 지 15-3	360.1	-	360.1	0.5	
	획 지 16-1	354.6	-	354.6	0.4	
	획 지 16-2	500.2	-	500.2	0.6	
	획 지 16-3	452.8	-	452.8	0.6	

주) 개별택지사업부지는 기존 자력재개발 관리처분계획에 따라 계획함

3. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거 지역	소 계	79,826.6	-	79,826.6	100.0	
	제2종일반주거지역(7층)	24,444.6	증) 4,243.8	28,688.4	35.9	
	제3종일반주거지역	55,382.0	감) 4,243.8	51,138.2	64.1	

■ 용도지역 변경사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	관악구 봉천동 480번지 일대	제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역(7층)	4,243.8	•용도지역 상향이 불필요한 공원 및 도로 등 기반시설부지는 당초 용도지역인 제2종일반주거지역(7층)으로 환원

4. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정(변경) 조서

결정 구분	규모				기능	사용형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
기정	중로	1	56	20~23	보조 간선도로	일반도로	3,260 (74)	신도림동 (신림천)	봉천동 중로1-68		건고 738호 (63.12.24)	원화차로 추가 확보
변경	중로	1	56	20~23	보조 간선도로	일반도로	3,260 (97)	신도림동 (신림천)	봉천동 중로1-68		건고 738호 (63.12.24)	
기정	중로	1	184	20	보조 간선도로	일반도로	670	중로 1-56	구역계 (봉천제4-1구역)		서고90-362 (90.05.17)	
기정	중로	2	-	15~18	집산도로	일반도로	549.6	봉천동490-32	봉천동1699-16		서고 09-461 (09.11.19)	
기정	중로	3	3	12	국지도로	일반도로	202	봉천동470-176	소로1-1 봉천동산101-42		서고 94-121 (94.04.22)	
기정	중로	3	①	12	국지도로	일반도로	170	봉천동492-4	지구계 봉천동478-36		서고 90-362 (90.05.17)	중로3-①축소 (L=158m)
변경	중로	3	①	12	국지도로	일반도로	158	봉천동492-25	지구계 봉천동478-36		서고 90-362 (90.05.17)	
기정	중로	3	6	12	국지도로	일반도로	100	봉천동466-5	봉천동470-24		서고 94-121 (94.04.22)	
기정	중로	3	②	12	국지도로	일반도로	30	봉천동464-29	소로3-22 봉천동466		서고 90-362 (90.05.17)	
기정	소로	1	1	10	국지도로	일반도로	39	중로1-184	봉천동492-4		서고 90-362 (90.05.17)	소로1-1연장 (L=51m)
변경	소로	1	1	10	국지도로	일반도로	51	중로1-184	봉천동492-25		서고 90-362 (90.05.17)	
기정	소로	2	4	8	국지도로	일반도로	85	중로1-56	구역계		서고 90-362 (90.05.17)	
기정	소로	3	8	6	국지도로	일반도로	34	중로1-184 봉천동493-2	봉천동494-23		서고 90-362 (90.05.17)	
기정	소로	3	20	6	국지도로	일반도로	37	봉천동480-126	봉천동480-95		서고 90-362 (90.05.17)	
기정	소로	3	34	6	국지도로	일반도로	112	소로3-8 봉천동493-1	지구계 봉천동496-13		서고 90-362 (90.05.17)	
기정	소로	3	①	4	국지도로	일반도로	18	소로1-1	봉천동492-5		서고 90-362 (90.05.17)	
기정	소로	3	②	4	국지도로	일반도로	58	소로3-27	봉천동464-4		서고 90-362 (90.05.17)	
기정	소로	3	③	4	국지도로	일반도로	41	봉천동464-29	소로2-4 봉천동466		서고 90-362 (90.05.17)	
기정	소로	3	④	4	국지도로	일반도로	18	봉천동 산101-441	소로3-34 봉천동495-1		서고 90-362 (90.05.17)	
기정	소로	3	⑤	4	국지도로	일반도로	34	소로4-25 소로(3-34)	중로1-184 봉천동496-1		서고 90-362 (90.05.17)	
기정	소로	3	⑥	4	국지도로	일반도로	42	중로1-184 봉천동498-3	중로1-56 봉천동501-4		서고 90-362 (90.05.17)	

※ ()는 구역내 연장

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-56	중로 1-56	• 원화차로 추가 확보 L = 74m → 97m	• 차량의 원활한 진·출입을 위한 원화차로 추가 확보
소로 1-1	소로 1-1	• 도로 연장 증가 L = 39m → 51m	• 신규 존치지역으로 인해 해당 인접부 도로는 당초 도로 연장으로 환원
중로 3-①	중로 3-①	• 도로 연장 축소 L = 170m → 158m	• 신규 존치지역으로 인해 해당 인접부 도로는 당초 도로 연장으로 환원

나. 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	공 원	소공원	봉천동 468-2일대	8,081.0	감) 4,081.0	4,000.0	서고2011-38 (11.02.24)	
변경				봉천동 492-27일대					

■ 공원 변경사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	변경내용	변경사유
①	공 원	소공원	봉천동 492-27일대	• 공원 위치 및 면적 변경 - 위치 = 봉천동 468-2일대 → 봉천동 492-27일대 - A = 8,081.0㎡ → 4,000.0㎡ (감 4,081.0㎡)	• 초등학교 주변으로 공원 위치를 이동하고, 공원 면적을 축소하여 지역 주민에게 필요한 다양한 공공시설을 계획

다. 학교 결정 조서 (변경 없음)

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	-	학 교	초등학교	봉천동 491-5일대	13,828.3	-	13,828.3	서고2011-38 (11.02.24)	

라. 사회복지시설 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고 (관리청)
					기 정	변 경 (연면적)	변경후 (연면적)		
신설	②	사회복지시설	-	봉천동 산101-213일대	-	증) 985.0 (2,449.9)	985.0 (2,449.9)	-	별도 부지 (서울특별시)

※ 사회복지시설(토지 및 시설)은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함

※ 향후 토지가액 및 건축계획 변경 등에 따라 연면적 등은 조정될 수 있으며, 사회복지시설의 세부용도는 서울시 기부채납 통합관리에 의해 추후 확정됨

■ 사회복지시설 변경사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	변경내용	변경사유
②	사회복지시설	-	봉천동 산101-213일대	• 사회복지시설 신설 - A : 985.0㎡	• 서울특별시 「기부채납 공공시설 통합관리시스템 운영계획」에 따른 수요조사 결과를 반영한 사회복지시설을 계획

마. 공공청사 입체적 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	입체적 결정범위			최초 결정일	비 고 (관리청)
					용도	면적(㎡) (연면적)	수직적 범위		
신설	③	공공 청사	-	봉천동 480-44일대	공공청사	1,562 (3,447.5)	• 층수 : 지하1층 ~ 지상2층	-	공동주택 획지내 입체적 결정 (서울특별시)

※ 공공청사 면적은 수평투영면적임

※ 공공청사 주차장은 사회복지시설 차량 출입구와 통합으로 계획함

※ 공공청사(토지 및 시설)은 서울특별시로 귀속되며 서울특별시장이 운영 및 관리함

※ 향후 토지가액 및 건축계획 변경 등에 따라 연면적·대지지분 등은 조정될 수 있으며, 공공청사의 세부용도는 서울시 기부채납 통합관리에 의해 추후 확정됨

■ 공공청사 변경사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	변경내용	변경사유
③	공공 청사	-	봉천동 480-44일대	• 공공청사 신설 - A : 1,562㎡	• 서울특별시 「기부채납 공공시설 통합관리시스템 운영계획」에 따른 수요조사 결과를 반영한 공공청사를 계획

바. 주차장 입체적 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	입체적 결정범위				최초 결정일	비 고 (관리청)
					용도	면적(㎡) (연면적)	건폐율/ 용적률	수직적 범위		
신설	④	주차장	-	봉천동 480-44일대	공영 주차장	2,352 (3,849.19)	(지하시설)	- 층수 : 지하1층 ~ 지하2층 - 높이 : 31.5m ~ 39.1m (해수면 기준)	-	공동주택 획지내 입체적 결정 (관악구)

※ 주차장 면적은 수평투영면적임

※ 주차장(토지 및 시설)은 관악구로 귀속되며, 관악구청장이 운영 및 관리함

※ 향후 토지가액 및 건축계획 변경 등에 따라 연면적·대지지분 등은 조정될 수 있으며, 주차장의 세부용도는 서울시 기부채납 통합관리에 의해 추후 확정됨

■ 주차장 변경사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	변경내용	변경사유
④	주차장	-	봉천동 480-44일대	공영주차장 신설 - A : 2,352㎡	사업지 주변 주차환경 개선, 추후 경전철 서부선 개통 및 현대시장 현대화 사업으로 인한 주차수요 증가에 대응하기 위하여 공동주택 획지내 입체적 결정을 통해 지하주차장을 확보

5. 공동이용시설 설치계획 (변경)

구 분	시설의 종류	위 치	면적 기준(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	경 로 당	획지1	249.30	증)	50.70	300.00
변경	주민공동시설	획지1	2,146.70	증)	1,078.46	3,225.16
변경	작은도서관	획지1	193.40	증)	70.44	263.84
변경	어린이집	획지1	369.80	증)	30.20	400.00
변경	주민운동시설	획지1	154.90	증)	264.44	419.34
변경	어린이놀이터	획지1	1,048.20	증)	104.26	1,152.46
변경	관리사무소	획지1	152.50	증)	22.07	174.57
변경	근린생활시설	획지1	6,009.7	감)	3,282.83	2,726.87
						지하층 포함

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

6. 기존 건축물의 정비·개량 계획 (변경)

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획 (동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	봉천 제4-1-3 주택재개발정비구역	79,826.6	획지1	30,080.9	봉천동 480번지 일대	206	46	-	160	-	
변경	봉천 제4-1-3 주택재개발정비구역	79,826.6	획지1	33,662.4		206	47	-	159	-	

※ 기존건축물 206개동 중 존치 47개동을 제외한 159개동은 철거후 공동주택(아파트 9개동 및 부대복리시설)으로 신축

7. 건축시설계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획 (변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법적 상한		
기정	봉천 제4-1-3 주택재개발 정비구역	79,769.6	획지1	30,080.9	봉천동 480-44번지일대	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	278 이하	-	85m 이하 (28층이하)	
			획지2	1,255.6	봉천동 101-42번지일대	종교용지	건축허가 당시 관계법령에 따름		-		
			획지3	985.0	봉천동 492-6번지일대	종교용지	건축허가 당시 관계법령에 따름		-		
			획지4	122.3	봉천동 468-2번지일대	복지시설 (노인)	건축허가 당시 관계법령에 따름		-		
			학교	13,828.3	봉천동 482-1번지일대	초등학교	건축허가 당시 관계법령에 따름		-		구암초교
			획지5-1~ 획지5-9	1,457.3	봉천동 482-11번지일대	개별필지 (9필지)	건축허가 당시 관계법령에 따름		-		존치부지
			획지6-1~ 획지16-3	12,091.2	봉천동 496번지일대	개별필지 (37필지)	건축허가 당시 관계법령에 따름		-		존치부지
변경	봉천 제4-1-3 주택재개발 정비구역	79,826.6	획지1	33,662.4	봉천동 480-44번지일대	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	257.06 이하	259.63 이하	85m 이하 (28층이하)	
			획지2	1,255.6	봉천동 101-42번지일대	종교용지	관계법령에 따름		-		
			획지3	386.0	봉천동 464-11번지일대	종교용지	관계법령에 따름		-		
			학교	13,828.3	봉천동 482-1번지일대	초등학교	관계법령에 따름		-		구암초교
			획지4	203.1	봉천동 482-25번지일대	단독, 근생	50%	250%		관계 법령에 따름	존치부지
			획지5-1	141.9	-	단독, 근생	60%	200%		21m 이하 (7층이하)	존치부지

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법적 상한		
			획지5-2	179.3	-	단독, 근생	60%	200%		21m 이하 (7층이하)	존치부지
			획지5-3	93.2	-	단독, 근생	60%	200%		21m 이하 (7층이하)	존치부지
			획지5-4	99.9	-	단독, 근생	60%	200%		21m 이하 (7층이하)	존치부지
			획지5-5	130.1	-	단독, 근생	60%	200%		21m 이하 (7층이하)	존치부지

※ 구역 면적 변경사항은 기존 고시 오류 정정 사항임

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법적 상한		
변경	봉천 제4-1-3 주택재개발 정비구역	79,826.6	획지5-6	143.2	-	단독, 근생	60%	200%		21m 이하 (7층이하)	존치부지
			획지5-7	161.8	-	단독, 근생	60%	200%		21m 이하 (7층이하)	존치부지
			획지5-8	218.8	-	단독, 근생	60%	200%		21m 이하 (7층이하)	존치부지
			획지5-9	289.1	-	단독, 근생	60%	200%		21m 이하 (7층이하)	존치부지
			획지6-1	182.9	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지6-2	820.1	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지7	992.7	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지8	1,010.6	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지9-1	401.2	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지9-2	770.0	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지10-1	158.0	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지10-2	171.3	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지10-3	163.1	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지11-1	185.4	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지11-2	177.9	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지11-3	169.5	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지

결구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) (최고층수)	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법적 상한		
			획지11-4	199.0	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지11-5	159.2	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지11-6	162.0	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지12-1	116.9	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지12-2	235.8	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지12-3	172.1	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지12-4	172.3	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지12-5	173.3	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지12-6	156.3	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지12-7	257.9	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지13	412.1	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지14-1	357.0	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지14-2	122.6	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지14-3	453.5	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지14-4	90.0	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
변경	봉천 제4-1-3 주택재개발 정비구역	79,826.6	획지14-5	366.3	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지14-6	640.2	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지14-7	462.1	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지14-8	143.0	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지15-1	184.5	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지15-2	184.7	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지15-3	360.1	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지16-1	354.6	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지16-2	500.2	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지
			획지16-3	452.8	-	단독, 근생	50%	250%		관계법령에 따름	존치부지

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비 고																								
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법적 상한																										
주택의 규모 및 규모별 건설비용			■ 주택공급계획 : 921세대 1. 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조) <table><tr><th colspan="2">건립규모</th><th>기정</th><th>증·감</th><th>변경</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>840</td><td>증) 81</td><td>921</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡이하</td><td>60㎡이하</td><td>413</td><td>증) 178</td><td>591</td></tr><tr><td>60㎡초과~85㎡이하</td><td>352</td><td>감) 104</td><td>248</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>75</td><td>증) 7</td><td>82</td></tr></table> - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 - 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하 ※ 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 세대수 제외 및 전체 임대주택 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 임대주택 세대수 제외 - 국민주택규모 주택(85㎡이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상									건립규모		기정	증·감	변경	합 계		840	증) 81	921	85㎡이하	60㎡이하	413	증) 178	591	60㎡초과~85㎡이하	352	감) 104	248	85㎡초과		75	증) 7	82
			건립규모		기정	증·감	변경																												
			합 계		840	증) 81	921																												
			85㎡이하	60㎡이하	413	증) 178	591																												
				60㎡초과~85㎡이하	352	감) 104	248																												
			85㎡초과		75	증) 7	82																												
			심의원화 사항			■ 2025 서울시 도시·환경정비기본계획 변경에 따른 허용용적률 완화 - 기준용적률 190% → 210% 이하 ■ 국민주택규모 주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적상한용적률 259.63%																													
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	■ 건축한계선 지정 - 공동주택 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성 <table><tr><th>구분</th><th colspan="2">건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td>공동주택 사업부지</td><td colspan="2">• 대지경계선 건축한계선(폭 6m) 지정</td><td>도면참고</td></tr></table>									구분	건축선 지정 내용		비고	공동주택 사업부지	• 대지경계선 건축한계선(폭 6m) 지정		도면참고																	
		구분				건축선 지정 내용		비고																											
공동주택 사업부지	• 대지경계선 건축한계선(폭 6m) 지정		도면참고																																
건축물의 건축선에 관한 계획	변경	■ 건축한계선 지정 - 획지별 아래와 같이 건축한계선을 지정, 공동주택 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성 <table><tr><th>구분</th><th colspan="2">건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td>공동주택 사업부지</td><td colspan="2">• 남측(은천로)변 건축한계선(폭 6m) 지정</td><td>도면참고</td></tr><tr><td rowspan="2">준치지역</td><td colspan="2">• 4m 도로변 건축한계선 (폭 1m, 보차혼용) 지정</td><td>도면참고</td></tr><tr><td colspan="2">• 소로 3-20호선 및 소로1-1호선변 건축한계선 (폭 2m, 보행전용) 지정</td><td>도면참고</td></tr></table>									구분	건축선 지정 내용		비고	공동주택 사업부지	• 남측(은천로)변 건축한계선(폭 6m) 지정		도면참고	준치지역	• 4m 도로변 건축한계선 (폭 1m, 보차혼용) 지정		도면참고	• 소로 3-20호선 및 소로1-1호선변 건축한계선 (폭 2m, 보행전용) 지정		도면참고										
		구분	건축선 지정 내용		비고																														
		공동주택 사업부지	• 남측(은천로)변 건축한계선(폭 6m) 지정		도면참고																														
		준치지역	• 4m 도로변 건축한계선 (폭 1m, 보차혼용) 지정		도면참고																														
• 소로 3-20호선 및 소로1-1호선변 건축한계선 (폭 2m, 보행전용) 지정			도면참고																																

나. 용적률 계획 (변경)

구 분		산 정 내 용				
기정	토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택 등)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설내 국·공유지	획지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
		79,826.6㎡	32,443.8㎡	9,118.3㎡	1,440.2㎡	1,876.0㎡
	공공시설부지 제공면적 (순부담)	새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 $= 9,118.3\text{㎡} - 1,440.2\text{㎡} - 1,876.0\text{㎡} = 5,802.1\text{㎡}$ (중상향면적 대비 16.0%)				
	기준(허용) 용적률	- 기준(허용)용적률 = 230% ※ 서울특별시고시 제2010-97호(2010.03.18.)에 따라 기준용적률 20% 상향 조정				
	상한용적률	- 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 - 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2021.11.25.)」 적용				
변경	토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택 등)	신설 정비기반시설		획지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 내 국·공유지
		79,826.6㎡	35,304.0㎡	토지(건축물 기부채납 대지지분 포함)	건축물 기부채납 환산부지 면적	신설 정비 기반시설 내 국·공유지
		79,826.6㎡	35,304.0㎡	7,966.9㎡	3,572.8㎡	1,117.1㎡
	공공시설부지 제공면적 (순부담)	새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 $= (7,966.9\text{㎡} - 303.7\text{㎡})1) + 3,572.8\text{㎡} - 1,117.1\text{㎡} - 5,305.1\text{㎡} = 4,813.8\text{㎡}$				
	기준(허용) 용적률	- 기준(허용)용적률 = 230% ※ 서울특별시고시 제2010-97호(2010.03.18.)에 따라 기준용적률 20% 상향 조정				
상한용적률	상한용적률	- 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 - 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2019.1.16.)」 적용				
	상한용적률	- 상한용적률 $= \text{기준(허용)용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha(\text{토지}))$ $+ 0.7 \times \alpha(\text{건축물, 임대주택})$ $= 230\% \times (1 + 1.3 \times 0.876 \times 0.03730$ $+ 0.7 \times 0.10739)$ * 가중치 = 공공시설 제공부지 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 $= \{(4,243.8\text{㎡} \times 190\% + 1,688.9\text{㎡} \times 230\%) \div 5,932.7\text{㎡}\} \div 230\% = 0.876$ * α(토지) = 기부채납 면적 ÷ 기부채납후 대지면적 $= (5,629.0\text{㎡} - 6,422.2\text{㎡} + 2,034.2\text{㎡})$				

구 분		산 정 내 용	
		= 257.06%	$\div (35,304.0\text{㎡} - 2,034.2\text{㎡}) = 0.03730$ $\ast \alpha (\text{건축물, 임대주택}) = \text{기부채납 면적} \div \text{기부채납 후 대지면적}$ $= 3,572.8\text{㎡} \div (35,304.0\text{㎡} - 2,034.2\text{㎡})$ $= 0.10739$
	법적상한 용적률	• 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화	
		• 법적상한용적률 = 259.63%(계획 기준) 이하	• 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정

※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정, 2021.11, 서울특별시(도시계획국)

※ 공동주택용지의 용적률은 무상양여 결과에 따라 변경될 수 있음

1) 은천로변 가감속차로(303.7㎡) 제외

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획 (변경)

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.

(1) 임대주택 건설 계획

계획 기준	•임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이상 •전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하 ※ 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 세대수 제외 및 전체 임대주택 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 임대주택 세대수 제외		
산출 근거	•전체세대수 : 887세대 [921 - 14(법적상한 증가분 제외) - 20세대(기부채납 제외)] •재개발임대주택 건설계획 : 151세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대수[921 - 14(법적상한 증가분 제외) - 20세대(기부채납 제외)]의 15%이상 : 887세대 × 15% = 133.05세대 ∴ 151세대 계획 > 134세대		
건립 규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	151세대	17.0%	100.0%
40㎡이하	72세대	8.1%	47.7%
40㎡초과~50㎡이하	71세대	8.0%	47.0%
50㎡초과~60㎡이하	8세대	0.9%	5.3%

(2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

변경	계획 기준		●국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 ●국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
	법적상한용적률(건축계획)		259.63% 이하 (건축심의에서 최종결정)				
	상한용적률		257.06%				
	국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	$259.63\% - 257.06\% = 2.57\%$				
		증가된 용적률의 50%	$2.57\% \times 0.5 = 1.285\%$ $33,662.4\text{㎡} \times 1.285\% = 432.56\text{㎡}$				
		의무 연면적	432.56㎡ 이상				
	국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
			39.88㎡	57.43㎡	4	229.72㎡	확지1
			48.99㎡	69.57㎡	2	139.14㎡	확지1
			59.99㎡	84.22㎡	1	84.22㎡	확지1
			합 계		7	453.08㎡	> 432.56㎡

8. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과 (변경)

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경)

구 분		계 획 내 용	비 고
기정	환경보전	- 지형에 순응한 계획 수립 - 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화 - 자연지반녹지, 인공지반녹지, 부분포장, 벽면녹화, 틈새투수포장의 증가로 계획부지내 생태면적률 30.04%로 최대한 확보	
	재난방지	- 토목공사 완료 즉시 내대지를 안정화시키며, 조경식재 등을 우선적으로 실시 - 토목공사는 단계적으로 공사를 시행하며 강우시 나출지에 임시비밀막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 방지	
변경	환경보전	- 지형에 순응한 계획 수립 - 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화 - 자연지반녹지, 인공지반녹지, 부분포장, 벽면녹화, 틈새투수포장의 증가로 계획부지내 생태면적률 31.98%로 최대한 확보	
	재난방지	- 토목공사 완료 즉시 내대지를 안정화시키며, 조경식재 등을 우선적으로 실시 - 토목공사는 단계적으로 공사를 시행하며 강우시 나출지에 임시비밀막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 방지	

나. 환경성 검토결과

검토항목		영향예측	저감방안
자연생태 환경	비오톱	•비오톱 유형평가도 4, 5 등급 •개별비오톱평가도 평가제외등급, 현존식생도 시가화지역	•사업시행시 녹지면적을 최대한 확보되도록 비오톱 조성계획 수립
	동식물상	•대부분 주거지 및 사업지역으로 식생훼손 영향은 없음 •사업시행 후 조경식재 지역 등에 귀화식물 유입 예상 •동물 서식지 훼손은 미미	•주기적 살수 실시 •수계 토사유입 차단(침사지 등) •차량 주행속도 제한 •야간작업 및 번식기 공사 지양
생활환경	토지이용	•총 면적 : 79,826.6㎡ •주택 및 기반시설로 구성	•주변지역과 연계한 쾌적한 주거환경 확보
	토양 및 지형·지질	•지형변화 발생 미미 •토사유출 및 비옥도 등 발생	•지형을 고려한 토지이용계획 수립 •타개발사업과 연계하여 토사 반출 •침사지 등으로 토사유출 저감
	물순환	•운영시 우수유출량 2.820㎡/sec 발생 •생태면적률 30%이상으로 계획	•조경면적 확보를 통한 우수유출량 최소화 •자연지반녹지, 인공지반녹지 등 적용
	수 질	•공사시 우수유출량 0.933㎡/sec 발생 •공사시 토사유출량 17.39톤/일 발생 •공사시 투입인부에 의한 오수 1.44㎡/일 발생 •운영시 계획인구에 의한 생활급수 및 오수 발생	•사면보호공법 조기시행, 침사지 설치 등 토사저감대책 시행 •공사시 발생오수는 개별처리 또는 연계·처리 검토 •급수공급 및 오수처리는 관할 행정구역과 협의하여 계획 수립
	대기질	•건설장비 가동시 배기가스 배출 •장비 이동시 날림먼지 발생 •토사의 상·하적시 먼지 발생 •운영시 연료사용, 차량 이동에 의한 대기오염 발생	•공사차량 제한 및 속도 규제 •세륜·세차시설 설치 •방진망 설치 및 살수 실시 •운영시 청정연료 사용 •사업대상지 내 녹지 조성
	친환경적 자원순환	•공사시 투입인력에 의한 폐기물 35.3kg/일, 분뇨 51.7L/일 발생 •공사시 폐유, 건설폐기물 발생 •운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	•공사시 분리수거함, 간이화장실, 폐유보관시설 설치 •운영시 분리수거함 설치 •운영시 발생하는 폐기물은 폐기물관리법에 따라 적정 처리
	에너지	•사업시행 후 이용인구 증가로 에너지수요 증가 예상	•에너지절약을 위한 공간계획 및 건축재료 계획 •에너지절약형 설비 및 고효율 설비기기 도입 계획
	소음 및 진동	•공사시 장비 투입에 의한 소음 및 진동 발생 •운영시 주변 도로에 의한 교통소음 발생이 예상	•가설방음벽 설치 •가급적 주간에 공사 실시 •장비 분산투입
	휴식 및 여가공간	•휴식 및 여가공간의 훼손은 없음	•사업시행 중 미발굴 문화재 출토시 문화재의 발굴·보전에 만전을 기함
	일조장해	•북쪽에 위치한 학교시설 및 공동주택지역에 대한 일조영향이 예상	•세부계획 수립시 관련법규를 준수하며, 주변 일조영향을 최소화 할 수 있도록 계획하겠음

9. 정비사업 시행계획 (변경)

구 분	시행방법	사업시행(예정)자	시행예정시기	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	주택재개발정비사업 (관리처분계획에 의함)	봉천제4-1-3주택재개발 정비사업조합	정비구역지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내	• 기존 : 642세대 • 계획 : 840세대 • 증가 : 198세대	-
변경	주택재개발정비사업 (관리처분계획에 의함)	봉천제4-1-3주택재개발 정비사업조합	정비구역변경 고시가 있는 날로부터 4년 이내	• 기존 : 642세대 • 계획 : 921세대 • 증가 : 279세대	-

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경 없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
소음·진동	• 정비사업으로 인한 학교시설 이용에 있어 보건·위생, 학습환경 보호를 위하여 「교육환경평가 규정 시행규칙」의 소음 및 진동 기준에 적합하게 정비사업을 시행하도록 계획	
비산먼지	• 정비사업으로 인한 보건·위생 및 학습환경 보호를 위하여 비산먼지 발생을 억제할 수 있는 시설 설치 및 저감대책 마련	
교통안전	• 정비구역 안에서 학생들의 통학로 안정성 확보를 위한 교통계획 수립 - 학생들의 등·하교시간에는 가급적 공사차량의 통행을 자제하도록 함 - 차량통행에 따른 통학로의 확보를 위하여 차도와 인도사이의 방호 울타리 설치로 학생들의 보행 안정성 확보	
일 조 량	• 당해 정비사업은 구암초등학교와 일정거리를 이격하고, 시설 등측에 위치한 건축물이므로 조망권과 일조권에 영향을 미치지 않음	

■ 정화구역 범위 검토

구 분	위 치	절대정화구역	상대정화구역	거 리	비 고
구암등학교	관악구 봉천동	해당없음	일부해당	200m	
구암중학교	관악구 성현동	해당없음	일부해당	260m	
구암고등학교	관악구 봉천동	해당없음	일부해당	350m	
서울관광고등학교	관악구 봉천동	해당없음	일부해당	330m	

11. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 (변경 없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
안전 및 범죄예방	• 단지내 공원 및 오픈스페이스 공간은 출입구 주변 또는 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 설치 등 환경설계를 통한 자연감시 시스템(휴먼 시큐리티)을 구축 • 시선의 사각지대는 CCTV 설치를 통한 자연감시 기능 보완 • 산책로 및 보행가로변에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 야간조명을 설치하여 안전한 보행로 조성	

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 (변경 없음)

가. 지구단위계획구역 결정 조서 (변경 없음)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기 정	봉천 제4-1-3 주택재개발 지구단위계획구역	관악구 봉천동 480번지 일대	79,826.6	-	79,826.6	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거 지역	소 계	79,826.6	-	79,826.6	100.0	
	제2종일반주거지역(7층)	24,444.6	증) 4,243.8	28,688.4	35.9	
	제3종일반주거지역	55,382.0	감) 4,243.8	51,138.2	64.1	

■ 용도지역 변경사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기정	변경			
-	관악구 봉천동 480번지 일대	제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역 (7층)	4,243.8	-	• 용도지역 상향이 불필요한 공원 및 도로 등 기반시설부지는 당초 용도지역인 제2종일반주거지역(7층)으로 환원

나. 기반시설 결정(변경)조서

(1) 도로 결정(변경) 조서

결정 구분	규모				기능	사용형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
기정	중로	1	56	20~23	보조 간선도로	일반도로	3,260 (74)	신도림동 (신림천)	봉천동 중로1-68		건고 738호 (63.12.24)	완화차로 추가 확보
변경	중로	1	56	20~23	보조 간선도로	일반도로	3,260 (97)	신도림동 (신림천)	봉천동 중로1-68		건고 738호 (63.12.24)	
기정	중로	1	184	20	보조 간선도로	일반도로	670	중로 1-56	구역계 (봉천제4-1구역)		서고90-362 (90.05.17)	
기정	중로	2	-	15~18	집산도로	일반도로	549.6	봉천동490-32	봉천동1699-16		서고 09-461 (09.11.19)	
기정	중로	3	3	12	국지도로	일반도로	202	봉천동470-176	소로1-1 봉천동산101-42		서고 94-121 (94.04.22)	
기정	중로	3	①	12	국지도로	일반도로	170	봉천동492-4	지구계 봉천동478-36		서고 90-362 (90.05.17)	중로3-①축소 (L=158m)
변경	중로	3	①	12	국지도로	일반도로	158	봉천동492-25	지구계 봉천동478-36		서고 90-362 (90.05.17)	

결정 구분	규모				기능	사용형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
기정	중로	3	6	12	국지도로	일반도로	100	봉천동466-5	봉천동470-24		서고 94-121 (94.04.22)	
기정	중로	3	②	12	국지도로	일반도로	30	봉천동464-29	소로3-22 봉천동466		서고 90-362 (90.05.17)	
기정	소로	1	1	10	국지도로	일반도로	39	중로1-184	봉천동492-4		서고 90-362 (90.05.17)	소로1-1연장 (L=51m)
변경	소로	1	1	10	국지도로	일반도로	51	중로1-184	봉천동492-25		서고 90-362 (90.05.17)	
기정	소로	2	4	8	국지도로	일반도로	85	중로1-56	구역계		서고 90-362 (90.05.17)	
기정	소로	3	8	6	국지도로	일반도로	34	중로1-184 봉천동493-2	봉천동494-23		서고 90-362 (90.05.17)	
기정	소로	3	20	6	국지도로	일반도로	37	봉천동480-126	봉천동480-95		서고 90-362 (90.05.17)	
기정	소로	3	34	6	국지도로	일반도로	112	소로3-8 봉천동493-1	지구계 봉천동496-13		서고 90-362 (90.05.17)	
기정	소로	3	①	4	국지도로	일반도로	18	소로1-1	봉천동492-5		서고 90-362 (90.05.17)	
기정	소로	3	②	4	국지도로	일반도로	58	소로3-27	봉천동464-4		서고 90-362 (90.05.17)	
기정	소로	3	③	4	국지도로	일반도로	41	봉천동464-29	소로2-4 봉천동466		서고 90-362 (90.05.17)	
기정	소로	3	④	4	국지도로	일반도로	18	봉천동 산101-441	소로3-34 봉천동495-1		서고 90-362 (90.05.17)	
기정	소로	3	⑤	4	국지도로	일반도로	34	소로4-25 소로(3-34)	중로1-184 봉천동496-1		서고 90-362 (90.05.17)	
기정	소로	3	⑥	4	국지도로	일반도로	42	중로1-184 봉천동498-3	중로1-56 봉천동501-4		서고 90-362 (90.05.17)	

※ ()는 구역내 연장

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-56	중로 1-56	• 완화차로 추가 확보 L = 74m → 97m	• 차량의 원활한 진·출입을 위한 완화차로 추가 확보
소로 1-1	소로 1-1	• 도로 연장 증가 L = 39m → 51m	• 신규 존치지역으로 인해 해당 인접부 도로는 당초 도로 연장으로 환원
중로 3-①	중로 3-①	• 도로 연장 축소 L = 170m → 158m	• 신규 존치지역으로 인해 해당 인접부 도로는 당초 도로 연장으로 환원

(2) 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정 ----- 변경	①	공 원	소공원	봉천동 468-2일대 ----- 봉천동 492-27일대	8,081.0	감) 4,081.0	4,000.0	서고2011-38 (11.02.24)	

■ 공원 변경사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	변경내용	변경사유
①	공 원	소공원	봉천동 492-27일대	• 공원 위치 및 면적 변경 - 위치 = 봉천동 468-2일대 → 봉천동 492-27일대 - A = 8,081.0㎡ → 4,000.0㎡ (감 4,081.0㎡)	• 초등학교 주변으로 공원 위치를 이동하고, 공원 면적을 축소하여 지역 주민에게 필요한 다양한 공공시설을 계획

(3) 학교 결정 조서 (변경 없음)

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	-	학 교	초등학교	봉천동 491-5일대	13,828.3	-	13,828.3	서고2011-38 (11.02.24)	

(4) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고 (관리청)
					기 정	변 경 (연면적)	변경후 (연면적)		
신설	②	사회복지시설	-	봉천동 산101-213일대	-	증) 985.0 (2,449.9)	985.0 (2,449.9)	-	별도 부지 (서울특별시)

※ 사회복지시설(토지 및 시설)은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함

※ 향후 토지가액 및 건축계획 변경 등에 따라 연면적 등은 조정될 수 있으며, 사회복지시설의 세부용도는 서울시 기부채납 통합관리예 의해 추후 확정됨

■ 사회복지시설 변경사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	변경내용	변경사유
②	사회복지시설	-	봉천동 산101-213일대	• 사회복지시설 신설 - A : 985.0㎡	• 서울특별시 「기부채납 공공시설 통합관리시스템 운영계획」에 따른 수요조사 결과를 반영한 사회복지시설을 계획

(5) 공공청사 입체적 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	입체적 결정범위			최초 결정일	비 고 (관리청)
					용도	면적(㎡) (연면적)	수직적 범위		
신설	③	공공 청사	-	봉천동 480-44일대	공공청사	1,562 (3,447.5)	• 층수 : 지하1층 ~ 지상2층	-	공동주택 획지내 입체적 결정 (서울특별시)

※ 공공청사 면적은 수평투영면적임

※ 공공청사 주차장은 사회복지시설 차량 출입구와 통합으로 계획함

※ 공공청사(토지 및 시설)은 서울특별시로 귀속되며 서울특별시장이 운영 및 관리함

※ 향후 토지가액 및 건축계획 변경 등에 따라 연면적·대지지분 등은 조정될 수 있으며, 공공청사의 세부용도는 서울시 기부채납 통합관리에 의해 추후 확정됨

■ 공공청사 변경사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	변경내용	변경사유
③	공공 청사	-	봉천동 480-44일대	• 공공청사 신설 - A : 1,562㎡	•서울특별시 「기부채납 공공시설 통합관리시스템 운영계 획」에 따른 수요조사 결과를 반영한 공공청사를 계획

(6) 주차장 입체적 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	입체적 결정범위			최초 결정일	비 고 (관리청)
					용도	면적(㎡) (연면적)	건폐율/ 용적률		
신설	④	주차장	-	봉천동 480-44일대	공영 주차장	2,352 (3,849.19)	(지하시설) • 층수 : 지하1층 ~ 지하2층 • 높이 : 31.5m ~ 39.1m (해수면 기준)	-	공동주택 획지내 입체적 결정 (관악구)

※ 주차장 면적은 수평투영면적임

※ 주차장(토지 및 시설)은 관악구로 귀속되며, 관악구청장이 운영 및 관리함

※ 향후 토지가액 및 건축계획 변경 등에 따라 연면적·대지지분 등은 조정될 수 있으며, 주차장의 세부용도는 서울시 기부채납 통합관리에 의해 추후 확정됨

■ 주차장 변경사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	변경내용	변경사유
④	주차장	-	봉천동 480-44일대	• 공영주차장신설 - A : 2,352㎡	•사업지 주변 주차환경 개선, 추후 경전철 서부선 개통 및 현대시장 현대화 사업으로 인한 주차수요 증가에 대 응하기 위하여 공동주택 획지내 입체적 결정을 통해 지 하주차장을 확보

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

■ 기 정

구분	가구	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
획지	합 계	45,992.3	57.7	
	공동주택사업부지	소 계	32,443.8	40.7
		획지1	30,080.9	37.7
		획지2	1,255.6	1.6
		획지3	985.0	1.2
		획지4	122.3	0.2
획지	존치지역	소 계	13,548.5	17.0
		획 지 5-1	141.9	0.2
		획 지 5-2	179.3	0.2
		획 지 5-3	93.2	0.1
		획 지 5-4	99.9	0.1
		획 지 5-5	130.1	0.2
		획 지 5-6	143.2	0.2
		획 지 5-7	161.8	0.2
		획 지 5-8	218.8	0.3
		획 지 5-9	289.1	0.4
		획 지 6-1	182.9	0.2
		획 지 6-2	820.1	1.0
		획 지 7	992.7	1.2
		획 지 8	1,010.6	1.3
		획 지 9-1	401.2	0.5
		획 지 9-2	770.0	0.9
		획 지 10-1	158.0	0.2
		획 지 10-2	171.3	0.2
		획 지 10-3	163.1	0.2
		획 지 11-1	185.4	0.2
		획 지 11-2	177.9	0.2

존치지역
※ 면적 및 위치는 종전 관리처분계획에 의한 환지계획을 적용함.

구분	가구	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
	획 지 11-3	169.5	0.2	
	획 지 11-4	199.0	0.2	
	획 지 11-5	159.2	0.2	
	획 지 11-6	162.0	0.2	
	획 지 12-1	116.9	0.1	
	획 지 12-2	235.8	0.3	
	획 지 12-3	172.1	0.2	
	획 지 12-4	172.3	0.2	
	획 지 12-5	173.3	0.2	
	획 지 12-6	156.3	0.2	
	획 지 12-7	257.9	0.3	
	획 지 13	412.1	0.5	
	획 지 14-1	357.0	0.4	
	획 지 14-2	122.6	0.2	
	획 지 14-3	453.5	0.6	
	획 지 14-4	35.4	0.1	
	획 지 14-5	420.9	0.5	
	획 지 14-6	640.2	0.7	
	획 지 14-7	462.1	0.6	
	획 지 14-8	143.0	0.2	
	획 지 15-1	184.5	0.2	
	획 지 15-2	184.7	0.2	
	획 지 15-3	360.1	0.5	
	획 지 16-1	354.6	0.4	
	획 지 16-2	500.2	0.6	
	획 지 16-3	452.8	0.6	

■ 변 경

구분	가구	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
획지	합 계	49,005.6	61.5	
	공동주택사업부지	소 계	35,304.0	44.3
		획지1	33,662.4	42.2
		획지2	1,255.6	1.6
		획지3	386.0	0.5
	존치지역	소 계	13,751.6	17.2
		획지4	203.1	0.3
		획 지 5-1	141.9	0.2
		획 지 5-2	179.3	0.2
		획 지 5-3	93.2	0.1
		획 지 5-4	99.9	0.1
		획 지 5-5	130.1	0.2
		획 지 5-6	143.2	0.2
		획 지 5-7	161.8	0.2
		획 지 5-8	218.8	0.3
		획 지 5-9	289.1	0.4
		획 지 6-1	182.9	0.2
		획 지 6-2	820.1	1.0
		획 지 7	992.7	1.2
		획 지 8	1,010.6	1.3
		획 지 9-1	401.2	0.5
		획 지 9-2	770.0	1.0
		획 지 10-1	158.0	0.2
		획 지 10-2	171.3	0.2
		획 지 10-3	163.1	0.2
		획 지 11-1	185.4	0.2
		획 지 11-2	177.9	0.2
		획 지 11-3	169.5	0.2
		획 지 11-4	199.0	0.2

존치지역
※ 면적 및 위치는 종전 관리처분계획에 의한 환지계획을 적용함.

구분	가구	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
	획 지 11-5	159.2	0.2	
	획 지 11-6	162.0	0.2	
	획 지 12-1	116.9	0.1	
	획 지 12-2	235.8	0.3	
	획 지 12-3	172.1	0.2	
	획 지 12-4	172.3	0.2	
	획 지 12-5	173.3	0.2	
	획 지 12-6	156.3	0.2	
	획 지 12-7	257.9	0.3	
	획 지 13	412.1	0.5	
	획 지 14-1	357.0	0.4	
	획 지 14-2	122.6	0.2	
	획 지 14-3	453.5	0.6	
	획 지 14-4	35.4	0.1	
	획 지 14-5	420.9	0.5	
	획 지 14-6	640.2	0.7	
	획 지 14-7	462.1	0.6	
	획 지 14-8	143.0	0.2	
	획 지 15-1	184.5	0.2	
	획 지 15-2	184.7	0.2	
	획 지 15-3	360.1	0.5	
	획 지 16-1	354.6	0.4	
	획 지 16-2	500.2	0.6	
	획 지 16-3	452.8	0.6	

※ 개별택지사업부지는 기존 지역재개발 관리처분계획에 따라 계획함

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

(1) 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서

구 분		가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	획지1	●건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택	공동주택 사업부지
기정	허용용도	획지2	●건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설 ●건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 종교집회장	
기정	허용용도	획지3	●건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설 ●건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 종교집회장	
기정	허용용도	획지4	●건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설	공동주택 사업부지 → 존치지역
변경	허용용도	획지4	●건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 ●건축법시행령 별표1 제3호, 4호의 제1·2종근린생활시설	
기정	허용용도	학교	●건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설	존치지역
기정	허용용도	획지5-1 ~16-3	●건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 ●건축법시행령 별표1 제3호, 4호의 제1·2종근린생활시설	

(2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

(가) 건폐율 계획 (변경)

구 분	지 역	건폐율	비 고
기정	획지1	30% 이하	공동주택 사업부지
기정	획지2	관계법령에 따름	
기정	획지3	관계법령에 따름	
기정	획지4	관계법령에 따름	공동주택 사업부지 → 존치지역
변경	획지4	50% 이하	
기정	획지5-1 ~ 5-9	관계법령에 따름	존치지역
변경	획지5-1 ~ 5-9	60% 이하	
기정	획지6-1 ~ 16-3	관계법령에 따름	
변경	획지6-1 ~ 16-3	50% 이하	

(나) 용적률 계획 (변경)

구 분	지 역	용 적 륜				비 고	
		기준용적률	허용용적률	상한용적률			
				상한용적률	법적상한용적률		
기정	획지1	230% 이하	230% 이하	278% 이하	-	정비 계획	허용용적률 230%
							상한용적률 278%
변경	획지1	230% 이하	230% 이하	257.06% 이하	259.63% 이하	정비 계획	허용용적률 230%
							상한용적률 257.06%
							법적상한용적률 259.63%
기정	획지2	관계법령에 따름					공동주택 사업부지
기정	획지3	관계법령에 따름					
기정	획지4	관계법령에 따름					공동주택 사업부지 → 존치지역
변경	획지4	250% 이하					
기정	획지5-1 ~ 5-9	관계법령에 따름					존치지역
변경	획지5-1 ~ 5-9	200% 이하					
기정	획지6-1 ~ 16-3	관계법령에 따름					
변경	획지6-1 ~ 16-3	250% 이하					

※ 서울특별시고시 제2010-97호(2010.03.18.)에 따라 기준용적률 20% 상향 조정

■ 상한용적률 완화사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	국민주택규모 주택 건설	
기정	48.00%	-	총 48.00%
변경	27.06%	2.57%	총 29.63%

(다) 높이 계획 (변경)

구 분	지 역	높이 기준	비 고
기정	획지1	85m 이하 (28층 이하)	공동주택 사업부지
기정	획지2	관계법령에 따름	
기정	획지3	관계법령에 따름	
기정	획지4	관계법령에 따름	공동주택 사업부지 → 존치지역
기정	획지5-1 ~ 5-9	관계법령에 따름	존치지역
변경	획지5-1 ~ 5-9	21m 이하 (7층이하)	
기정	획지6-1 ~ 16-3	관계법령에 따름	

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치		계 획 내 용
건축한계선	공동주택 사업부지	■ 남측(은천로)변	■ 대지경계선으로부터 6m 후퇴
	존치지역	■ 4m 도로변	■ 대지경계선으로부터 1m 후퇴 (보차혼용)
		■ 소로 3~20호선변 ■ 소로 1~1호선변	■ 대지경계선으로부터 2m 후퇴 (보행전용)

※ 구체적인 위치는 관련도면 참조

라. 경관계획

(1) 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 방향성	-	■ 건축물의 주된 출입구의 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치되도록 권장 ■ 은천로, 양녕로 등 대상지가 면한 주요 도로변에서 공동주택을 사선 또는 직각 배치 권장
건물 진출입구	-	■ 보행약자의 동선이 단절되지 않도록 경사로 또는 엘리베이터/에스컬레이터 계획

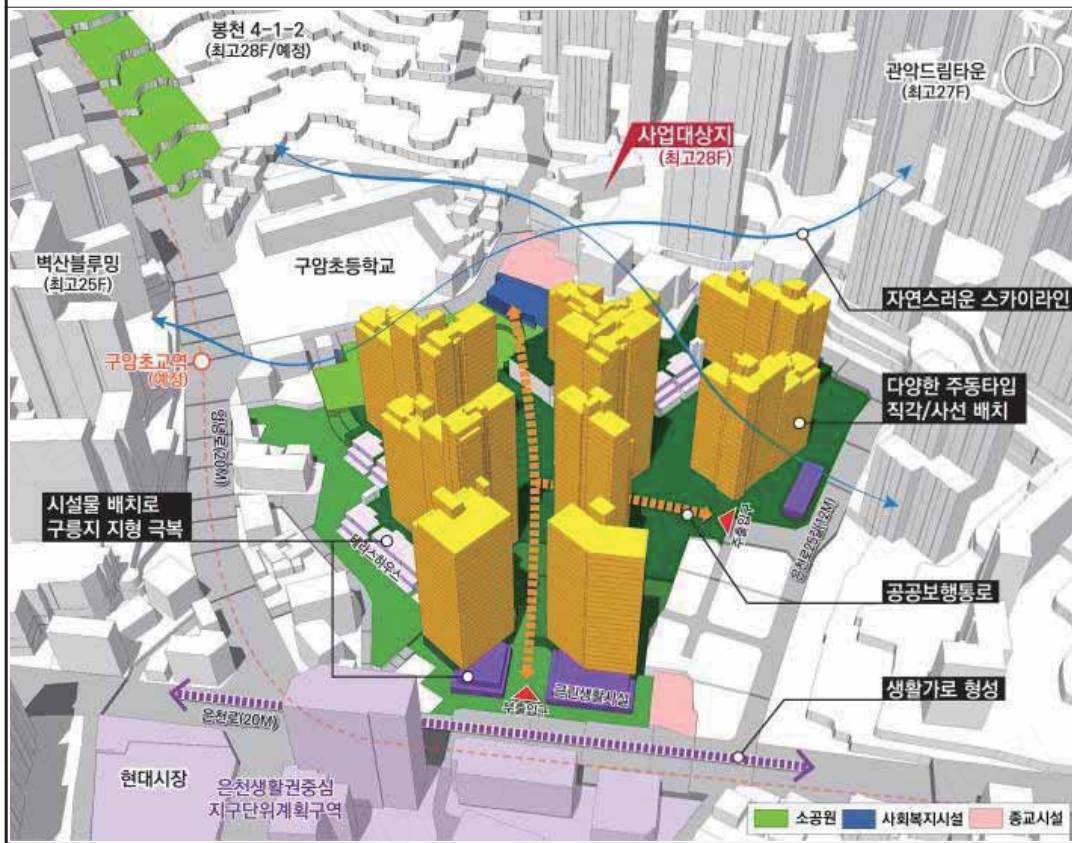
(2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용지역	계 획 내 용
건축물 외부형태	■ 공동주택 아파트	■ 다양한 평면을 조합하여 단조로운 경관 탈피 ■ 옥탑층 시설 노출을 지양하고 심플한 형태로 정돈된 경관 형성 ■ 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 고려 ■ 돌출형 발코니 등 입면형태에 변화를 주어 시각적 리듬감 부여
저층부외관	■ 공동주택 아파트	■ 지형차를 활용한 테라스하우스 계획으로 지형 순응형 계획 ■ 개방적인 보행 경관을 위해 전동 필로티 계획 ■ 자연친화적 재료 사용으로 조경계획과 조화
재료 및 색채	■ 공동주택 아파트	■ 유리 커튼월 등의 적용으로 재료마감에 변화를 주어 건축물의 매스를 분절하고 무게감 저감 ■ 저채도 위주의 색채계획으로 주변 도시경관과 조화
진입구 처리	■ 공동주택 아파트	■ 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 지양 ■ 전동 필로티계획으로 개방감을 형성하고 접근성 향상 ■ 불필요한 시각차폐를 지양하고 진입광장, 공원 등 열린 공간으로 계획

(3) 경관에 관한 계획

구 분	적용지역	계 획 내 용
개방감	■ 은천로 남북방향	■ 통경축 확보
조명계획	■ 공동주택 아파트	■ 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획
스카이라인	■ 공동주택 아파트	■ 단지 경계부로 점차 낮아지는 층수 계획으로 상도근린공원 및 주변 지역과 자연스럽게 연결되는 스카이라인 형성 ■ 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도

◆ 도시계획위원회 의견을 반영한 경관계획(안)



마. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

(1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용		비 고
공공보행통로	공동주택 획지 내	기정	■ 단지내 보행연결 구간에 공공보행통로 지정	
		변경	■ 단지내 보행연결 구간에 공공보행통로 지정 (B = 4m 이상)	기존선형 유지 (복측 공원 내 공공보행통로 삭제)

※ 구체적인 위치는 관련도면 참조

(3) 환경관리계획

검토항목		영향예측	저감방안
자연생태 환경	비오톱	•비오톱 유형평가도 4, 5 등급 •개별비오톱평가도 평가제외등급, 현존식생도 시가화지역	•사업시행시 녹지면적을 최대로 확보되도록 비오톱 조성계획 수립
	동식물상	•대부분 주거지 및 사업지역으로 식생훼손 영향은 없음 •사업시행 후 조경식재 지역 등에 귀화식물 유입 예상 •동물 서식지 훼손은 미미	•주기적 살수 실시 •수계 토사유입 차단(침사지 등) •차량 주행속도 제한 •야간작업 및 번식기 공사 지양
생활환경	토지이용	•총 면적 : 79,826.6㎡ •주택 및 기반시설로 구성	•주변지역과 연계한 쾌적한 주거환경 확보
	토양 및 지형·지질	•지형변화 발생 미미 •토사유출 및 비옥토 등 발생	•지형을 고려한 토지이용계획 수립 •타개발사업과 연계하여 토사 반출 •침사지 등으로 토사유출 저감
	물순환	•운영시 우수유출량 2,820㎡/sec 발생 •생태면적률 30%이상으로 계획	•조경면적 확보를 통한 우수유출량 최소화 •자연지반녹지, 인공지반녹지 등 적용
	수 질	•공사시 우수유출량 0.933㎡/sec 발생 •공사시 토사유출량 17.39톤/일 발생 •공사시 투입인부에 의한 오수 1.44㎡/일 발생 •운영시 계획인구에 의한 생활급수 및 오수 발생	•사면보호공법 조기시행, 침사지 설치 등 토사저감대책 시행 •공사시 발생오수는 개별처리 또는 연계·처리 검토 •급수공급 및 오수처리는 관할 행정구역과 협의하여 계획 수립
	대기질	•건설장비 가동시 배기가스 배출 •장비 이동시 날림먼지 발생 •토사의 상·하적시 먼지 발생 •운영시 연료사용, 차량 이동에 의한 대기오염 발생	•공사차량 제한 및 속도 규제 •세륜·세차시설 설치 •방진망 설치 및 살수 실시 •운영시 청정연료 사용 •사업대상지 내 녹지 조성
	친환경적 자원순환	•공사시 투입인력에 의한 폐기물 35.3kg/일, 분뇨 51.7L/일 발생 •공사시 폐유, 건설폐기물 발생 •운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	•공사시 분리수거함, 간이화장실, 폐유보관시설 설치 •운영시 분리수거함 설치 •운영시 발생하는 폐기물은 폐기물관리법에 따라 적정 처리
	에너지	•사업시행 후 이용인구 증가로 에너지수요 증가 예상	•에너지절약을 위한 공간계획 및 건축재료 계획 •에너지절약형 설비 및 고효율 설비기기 도입 계획

검토항목	영향예측	저감방안
소음 및 진동	- 공사시 장비 투입에 의한 소음 및 진동 발생 - 운행시 주변 도로에 의한 교통소음 발생이 예상	- 가설방음벽 설치 - 가급적 주간에 공사 실시 - 장비 분산투입
휴식 및 여가공간	휴식 및 여가공간의 훼손은 없음	사업시행 중 미발굴 문화재 출토시 문화재의 발굴·보전에 안전을 기함
일조장해	북측에 위치한 학교시설 및 공동주택지역에 대한 일조영향이 예상	세부계획 수립시 관련법규를 준수하며, 주변 일조영향을 최소화 할 수 있도록 계획하겠음

(4) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수				공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	기부채납 임대주택	국민주택 규모 주택	전체세대수대비	전체비율	공공임대중 국민주택 규모 주택
합 계	921	100.0	178	151	7	20	19.3	100.0	11.2
40㎡이하	176	19.1	83	72	4	7	47.2	46.6	8.4
40㎡초과~50㎡이하	132	14.3	80	71	2	7	53.8	45.0	8.8
50㎡초과~60㎡이하	283	30.8	15	8	1	6	5.3	8.4	40.0
60㎡초과~85㎡이하	248	26.9	-	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	82	8.9	-	-	-	-	-	-	-

■ 2021년 제14차 도시계획위원회 분과(소)위원회 개최결과 : ‘수정가결’

구 분	심의결과	심의의견		반영계획	비 고
제14차 도시계획위원회 분과(소)위원회	수정 가결	수정 사항	차량진출입구계획 : 최초 상정안 (주출입구-동측, 부출입구-남측)으로 수정	차량진출입구 계획은 최초 상정안 (주출입구-동측, 부출입구-남측)으로 수정하였음	반영
		조건 사항	사회복지시설(노인요양시설)은 공공청사(키움센터)와 위치를 조정하고, 이에 따라 필요시 상한 용적률계획 등을 조정할 것	사회복지시설과 공공청사의 위치를 조정하였음	반영
			공영주차장은 진입도로 관련 문제가 발생하지 않도록 도시계획시설(주차장) 경계 조정을 검토하고, 건축물 기부 채납 시 대지지분 산정 등에 대해 ‘공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준’을 비롯한 관련 기준과의 정합성을 확인 후 정비계획 결정고시 할 것. ※ 공영주차장 수요검토는 타당하게 보완 필요	- 공영주차장 및 공공청사의 진입도로를 고려하여 도시계획시설 경계를 조정하였음 - 또한, 공영주차장 수요 검토 결과를 반영하여, 주차대수 120대 → 100대, 연면적 4,477.45㎡ → 3,849.19㎡로 조정하였음	반영
			공공청사 계획 연면적은 최초 상정안과 동일하나, 건축물 환산면적은 금회 상당히 증가 (1,230.6㎡ → 1,602.0㎡) 한 바, 공시지가는 사회복지시설 및 공영주차장 등 타시설과 동일하게 적용 검토할 것	공공청사의 건축물 환산면적 산정 시, 사회복지시설 및 공영주차장과 동일한 공시지가를 적용하였음	반영
			상기한 공공기여계획 및 용적률계획 조정 시 임대주택이 최대한 확보될 수 있도록 할 것	공공기여계획 및 용적률계획 조정을 통해 임대주택을 최대한 확보하였음	반영

III. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도 (변경 없음)
2. 용도지역 결정도 (기정/변경)
3. 도시계획시설 결정도 (기정/변경)
4. 정비계획 결정도 (기정/변경)
5. 지구단위계획 결정도 (기정/변경)

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

IV. 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7202), 관악구 주택과(☎02-879-6306)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

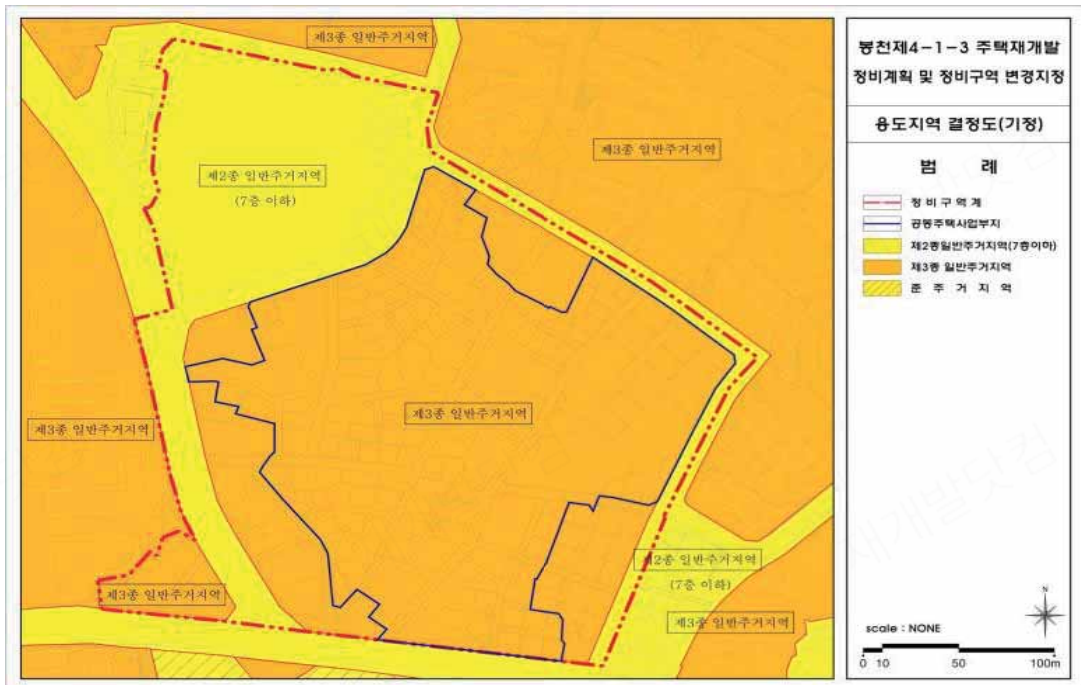
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

VI. 주택재개발 정비구역 (변경)지정 및 지형도면

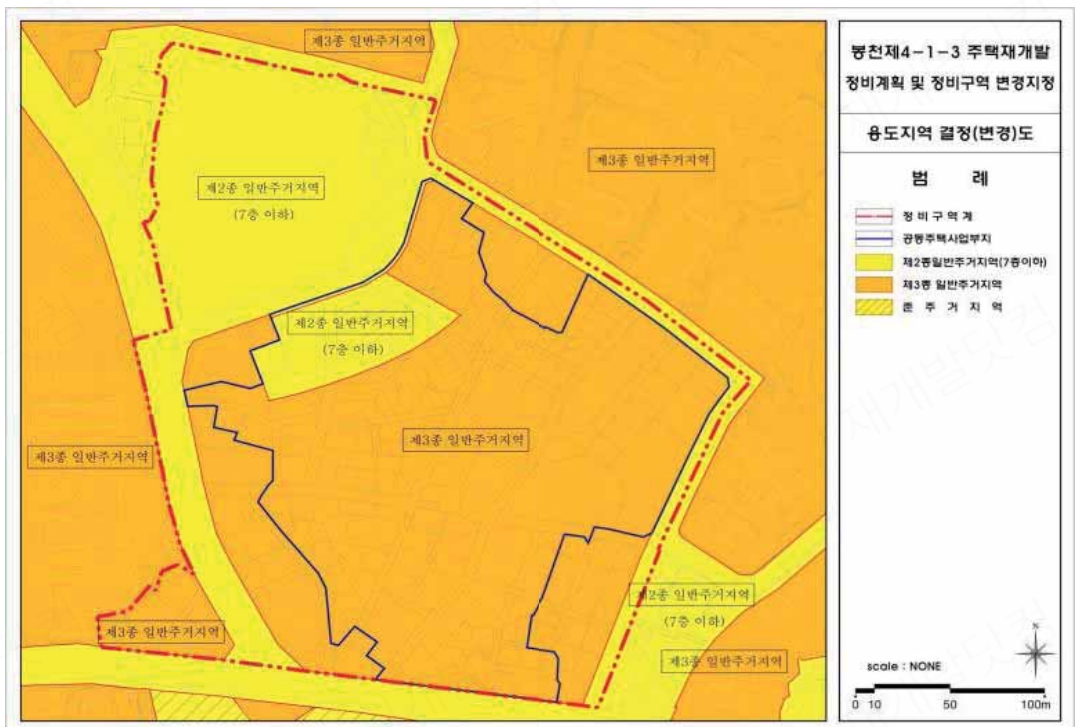
1. 정비구역 결정도 (변경 없음)



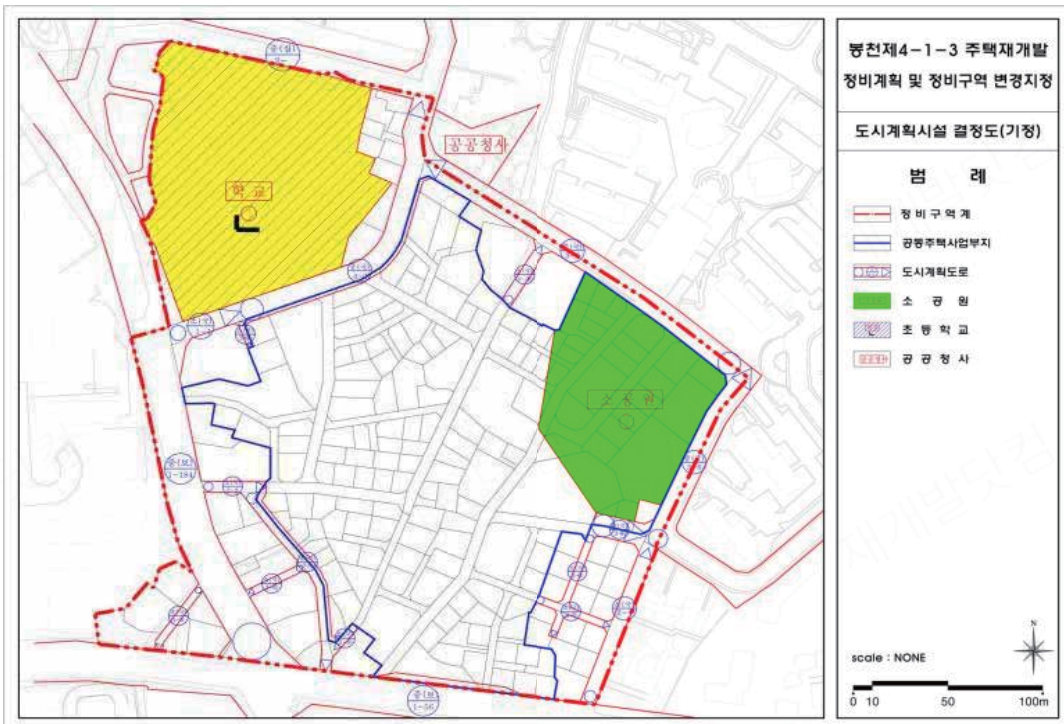
2. 용도지역 결정(기정)도



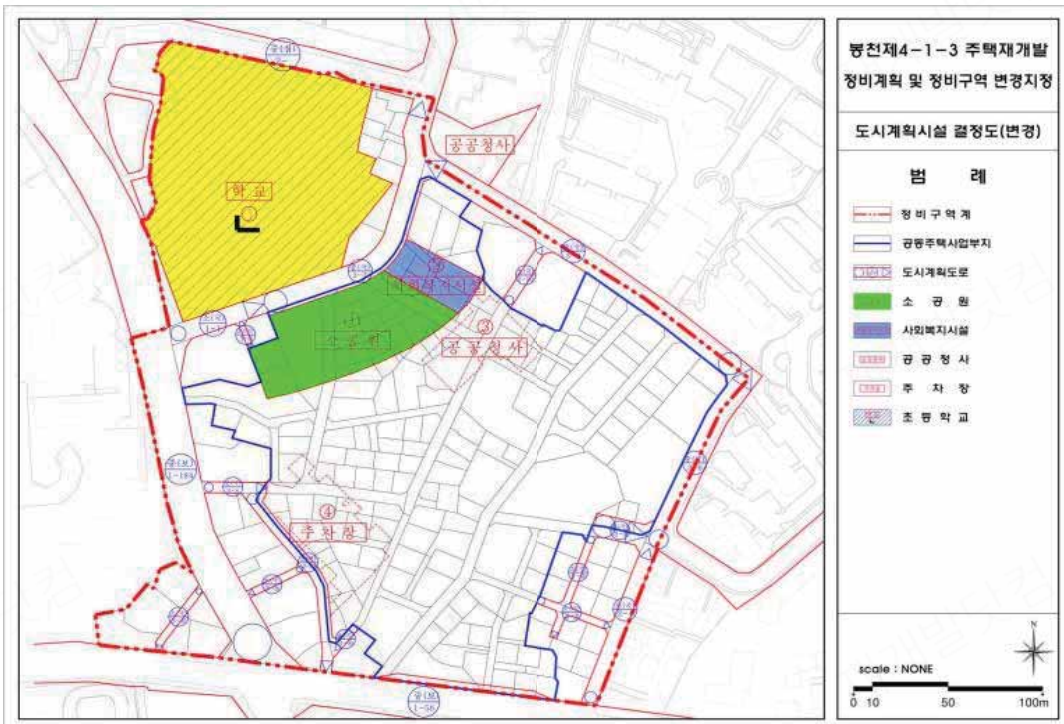
3. 용도지역 결정(변경)도



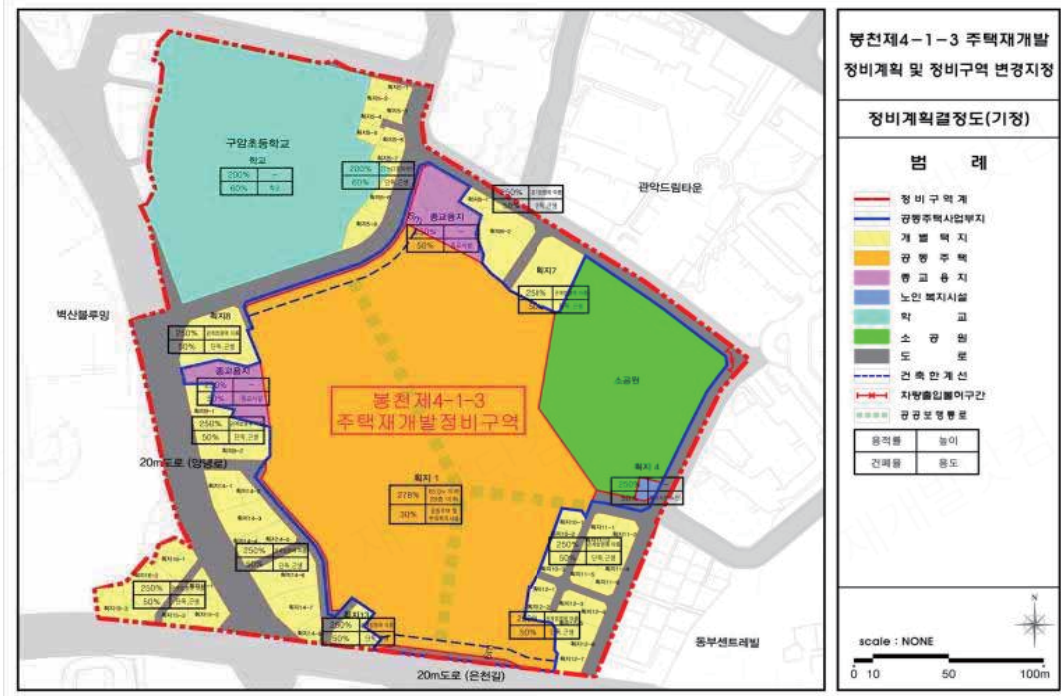
4. 도시계획시설 결정(기정)도



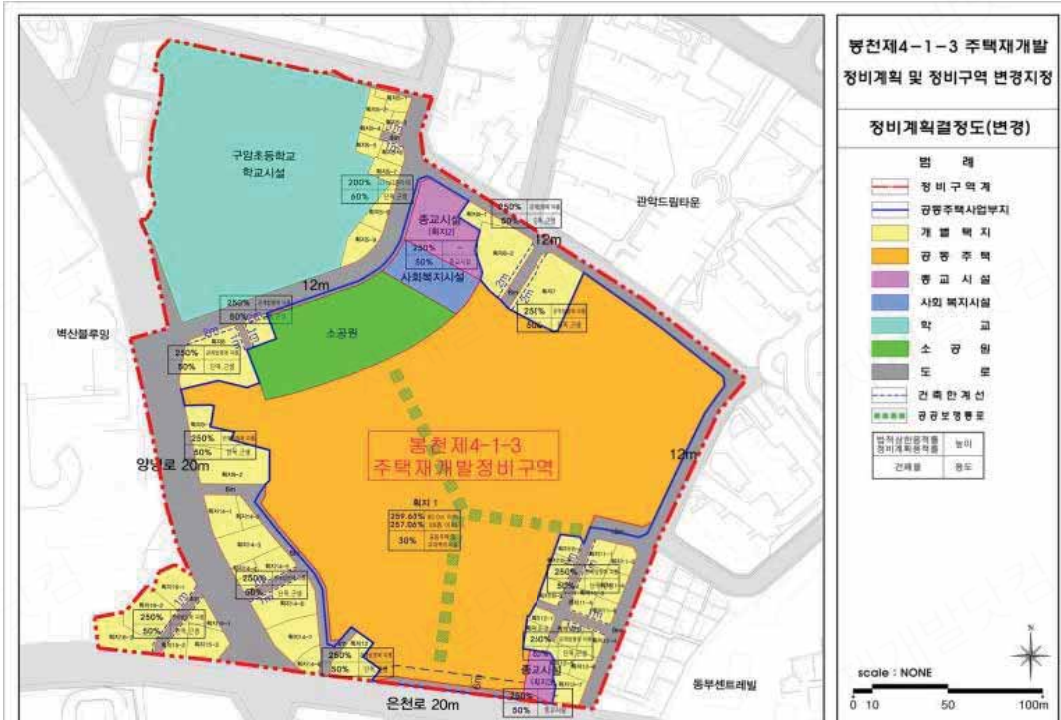
5. 도시계획시설 결정(변경)도



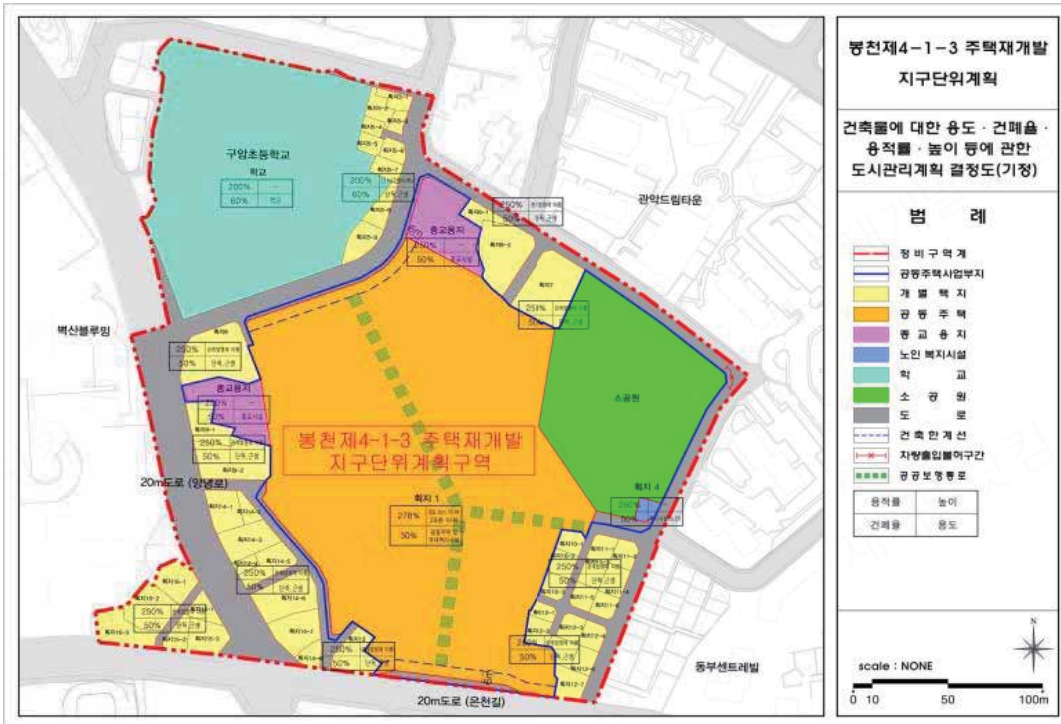
6. 정비계획 결정(기정)도



7. 정비계획 결정(변경)도



8. 지구단위계획 결정(기정)도



9. 지구단위계획 결정(변경)도

