고 시

서울특별시 관악구 고시 제2016-108호 봉천 제4-1-3주택재개발정비구역 변경지정(경미한 변경) 및 지형도면 고시(안)

건설부고시 제470호(1973.12.1)로 구역지정되고, 서울특별시고시 제2008-46호(2008.6.26) 사업방식 변경, 서울특별시고시 제2009-461호(2009.11.19)로 정비구역 분할, 서울특별시고시 제2011-58호(2011.2.24) 및 서울특별시고시 제2011-64호(2011.3.10.)로 정비구역 변경지정, 관악구고시 제2015-14호(2015.2.26)로 경미한 변경된 봉천제4-1-3주택재개발정비구역에 대하여「도시 및 주거환경정비법」제4조, 같은법 시행령 제12조 및「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」제7조의 규정에 의거 주택재개발 정비구역 변경지정(경미한 변경)하고, 같은법 제4조 제6항 및「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따른 지형도면을 함께 고시합니다.

2016년 12월 15일
서울특별시 관악구청장

1. 정비구역의 변경지정
 가. 정비구역의 명칭 : 봉천제4-1-3주택재개발정비구역
 나. 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	봉천제4-1-3주택재개발정비구역	관악구 봉천동 480번지 일대	79,826.6	-	79,826.6	

다. 정비계획

1) 용도지역 결정 조서(변경없음)

용 도 지 역	면 적 (㎡)			비 고
	기 정	변 경	변경후	
소 계	79,826.6	-	79,826.6	
제2종일반주거지역(7층이하)	24,444.6	-	24,444.6	
제3종일반주거지역	55,382.0	-	55,382.0	

2) 토지이용계획

구 분		명 칭	면 적(㎡)			구성비	비 고
			기 정	변 경	변경후		
합 계			79,826.6	-	79,826.6	100.0	
공동주택사업부지	계		41,406.1	증)33.7	41,439.8	51.9	
	정비기반시설 등	소 계	8,986.8	증)9.2	8,996.0	11.2	
		도 로	905.8	증)9.2	915.0	1.1	
		공 원	8,081.0	-	8,081.0	10.1	소공원
	획지	소 계	32,419.3	증)24.5	32,443.8	40.7	
		획 지 1	30,057.0	증)23.9	30,080.9	37.7	공동주택
		획 지 2	1,255.0	증)0.6	1,255.6	1.6	종교용지1
		획 지 3	985.0	-	985.0	1.2	종교용지2
		획 지 4	122.3	-	122.3	0.2	복지시설(노인)
개별택지사업부지	계		38,420.5	감)33.7	38,386.8	48.1	
	정비기반시설 등	소 계	24,872.0	감)33.7	24,838.3	31.1	
		학 교	13,828.3	-	13,828.3	17.3	구암초교
		도 로	11,043.7	감)33.7	11,010.0	13.8	
	획지	소 계	13,548.5	-	13,548.5	17.0	
		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	0.1	
		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	0.9	
		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	

주) 개별택지사업부지는 기존 자력재개발 관리처분계획에 따라 계획함

3) 도시계획시설 결정 조서(변경없음) | 가) 도로 : 변경없음

구분	규 모				기능	사용형태	연장(m)	위 치		최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기 점	종 점		
기정	중로	1	56	20~23	보조간선도로	일반도로	3,260 (74)	신도림동 (신림천)	봉천동 중로1-68	건고 738호 (63.12.24)	구역내3m 확폭 (완화차로)
기정	중로	1	184	20	보조간선도로	일반도로	670	중로 1-56	구역계 (봉천제4-1구역)	서고 90-362 (90.05.17)	-
기정	중로	2	-	15~18	집산도로	일반도로	549.6	봉천동 490-32	봉천동 1699-16	서고 09-461 (09.11.19)	봉천제4-1-2 구역계획도로
기정	중로	3	3	12	국지도로	일반도로	202	봉천동 470-176	소로1-1 봉천동산101-42	서고 94-121 (94.04.22)	-
기정	소로	1	1	10	국지도로	일반도로	39	중로 1-184	봉천동 492-4	서고 90-362 (90.05.17)	-
기정	중로	3	①	12	국지도로	일반도로	170	봉천동 492-4	구역계 봉천동 478-36	서고 90-362 (90.05.17)	소로1-1확폭 (B=2m,L=170m)
기정	중로	3	6	12	국지도로	일반도로	100	봉천동466-5	봉천 동470-24	서고 94-121 (94.04.22)	-
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	봉천동 494-23	서고 90-362 (90.05.17)	-
기정	소로	3	20	6	국지도로	일반도로	37	봉천동 480-126	봉천동 480-95	서고 90-362 (90.05.17)	-
기정	중로	3	②	12	국지도로	일반도로	30	봉천동 464-29	소로3-22 봉천동466	서고 90-362 (90.05.17)	소로3-27확폭 (B=6m, L=30m)
기정	소로	3	34	6	국지도로	일반도로	112	소로3-8 봉천동493-1	구역계 봉천동 496-13	서고 90-362 (90.05.17)	소로4-25확폭 (B=2m, L=94m)
기정	소로	3	①	4	국지도로	일반도로	18	소로1-1	봉천동 492-5	서고 90-362 (90.05.17)	-
기정	소로	3	②	4	국지도로	일반도로	58	소로3-27	봉천동 464-4	서고 90-362 (90.05.17)	-
기정	소로	3	③	4	국지도로	일반도로	41	봉천동 464-29	소로2-4 봉천동 466	서고 90-362 (90.05.17)	-
기정	소로	3	④	4	국지도로	일반도로	18	봉천동 산101-441	소로3-34 봉천동 495-1	서고 90-362 (90.05.17)	-
기정	소로	3	⑤	4	국지도로	일반도로	34	소로4-25 (소로3-34)	중로1-184 봉천동 496-1	서고 90-362 (90.05.17)	-
기정	소로	3	⑥	4	국지도로	일반도로	42	중로1-184 봉천동498-3	중로1-56 봉천동 501-4	서고 90-362 (90.05.17)	-

주) ①는 임시 시설번호 부여

나) 공원

구 분	시설명	시설의세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일
				기 정	변 경	변경후	
기 정	공 원	소공원	관악구 봉천동 468-2번지 일대	8,081.0	-	8,081.0	서고2011-58(2011.2.24)

다) 학교

구 분	시설명	시설의세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일
				기 정	변 경	변경후	
기정	학교	초등학교	봉천동491-5번지 일대	13,828.3	-	13,828.3	서고 178호 (78.04.26)

4) 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		위치	면적(㎡)					비 고
			법정/서울시기준		기정	증·감	계획	
			기준	면적(㎡)				
주민공동시설 (커뮤니티시설)	작은 도서관	획지1	500~1,000세대 미만	158이상	200.0	감)6.6	193.4	지역주민 시설개방 (용적률산정제외)
	어린이집	획지1		330이상	345.0	증)24.8	369.8	
	경로당	획지1		225이상	235.0	증)14.3	249.3	
	주민운동시설	획지1	-	-	320.0	감)165.1	154.9	
	어린이놀이터	획지1	-	-	600.0	증)448.2	1,048.2	
	주민공동시설	획지1	-	-	1,110.0	증)1,036.7	2,146.7	
	지역문화센터	획지1	-	-	125.0	감)125.0	-	
	지역공동체 지원센터	획지1	-	-	150.0	감)150.0	-	
근린생활시설		획지1	세대당 6㎡이하	-	3,118.0	증)2,891.7	6,009.7	
관리사무소 및 경비실		획지1	10+(세대수-50) ×0.05	49.5이상	85.0	증)67.5	152.5	

5) 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획(변경없음)

구 분	면 적(㎡)	위 치	정비 · 개량계획(동)					비고
			합계	존치	개수	철거후신축	철거 이주	
기 정	79,826.6	관악구 봉천동 480번지 일대	206	46	-	160	-	

6) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

결정 구분	구역구분 명칭	구역구분 면적(㎡)	가구 또는 획지 구분 명칭	가구 또는 획지 구분 면적(㎡)	위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) (최고층수)	비 고
기정	봉천 제4-1-3 주택재개발 정비구역	79,769.6	획지1	30,057.0	봉천동 480-44번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30이하	278이하	85m 이하 (28층이하)	
			획지2	1,255.0	봉천동 101-42번지 일대	종교용지	건축허가 당시 관계법령에 따름		-	
			획지3	985.0	봉천동 492-6번지 일대	종교용지	건축허가 당시 관계법령에 따름		-	
			획지4	122.3	봉천동 468-2번지 일대	노인복지시설	건축허가 당시 관계법령에 따름		-	
			학교	13,828.3	봉천동 482-1번지 일대	초등학교	건축허가 당시 관계법령에 따름		-	구암초교
			획지5-1~ 획지5-9	1,457.3	봉천동 482-11번지 일대	개별필지 (9필지)	건축허가 당시 관계법령에 따름		-	존치부지
			획지6-1~ 획지16-3	12,091.2	봉천동 496번지 일대	개별필지 (37필지)	건축허가 당시 관계법령에 따름		-	존치부지
변경	봉천 제4-1-3 주택재개발 정비구역	79,769.6	획지1	30,080.9 (증23.9)	봉천동 480-44번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30이하	278이하	85m 이하 (28층이하)	
			획지2	1,255.6 (증0.6)	봉천동 101-42번지 일대	종교용지	건축허가 당시 관계법령에 따름		-	
			획지3	985.0	봉천동 492-6번지 일대	종교용지	건축허가 당시 관계법령에 따름		-	
			획지4	122.3	봉천동 468-2번지 일대	복지시설(노인)	건축허가 당시 관계법령에 따름		-	
			학교	13,828.3	봉천동 482-1번지 일대	초등학교	건축허가 당시 관계법령에 따름		-	구암초교
			획지5-1~ 획지5-9	1,457.3	봉천동 482-11번지 일대	개별필지 (9필지)	건축허가 당시 관계법령에 따름		-	존치부지
			획지6-1~ 획지16-3	12,091.2	봉천동 496번지 일대	개별필지 (37필지)	건축허가 당시 관계법령에 따름		-	존치부지

주택의 규모 및 규모별 건설비율

▪주택공급계획 : 840세대

- 전체 건립규모(전용면적기준)

건립규모	기 준	계획용적률 210% 적용시 용적률 (263.5%)	계획용적률 20%상향에 따라 증가된 용적률
합계	-	766(100.0%)	74
60㎡이하	전용면적 85㎡ 이하 80%이상	339(44.3%)	74
60㎡초과~85㎡이하		352(45.9%)	-
85㎡초과	전용면적 85㎡ 초과 20%미만	75(9.8%)	-

- 재개발임대주택 건설계획(전용면적기준) : 143세대

건립규모	기 준	세대수 기정	세대수 변경	비율(%)
계	전체 계획세대수의 17%이상	143세대	143세대	17.02
40㎡이하		67세대	63세대	
40㎡초과~50㎡이하		60세대	65세대	
50㎡초과~60㎡이하		16세대	15세대	

건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)

◦ 대지경계선 : 6m

▌개발가능용적률 산정

구 분		산 정 내 용				
기정	토지이용계획	구역면적	획지 (공동주택 등)	새로 설치하는 기반시설	새로 설치하는 기반시설내 국·공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
		79,826.6㎡	32,419.3㎡	8,751.8㎡	1,406.0㎡	526.0㎡
	공공시설 부지 제공면적 (순부담)	· 새로 설치하는 기반시설 - 새로 설치하는 기반시설내 국·공유지-대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = 8,751.8㎡ - 1,406.0㎡ - 526.0㎡ = 6,819.8㎡ (종상향면적 대비 18.8%)				
	계획(기준) 용적률	· 계획(기준)용적률 = 230%				
	개발가능용적률 및 정비계획용적률	· 개발가능용적률 = 허용용적률 + (기준용적률 X 1 X 1.3α) = 230% + (230× 1.3 X 0.21036) = 292.8% · 정비계획 용적률 : 278%이하 * α = 기부채납 면적 / 기부채납후 대지면적 = 6,819.8 / 32,419.3 = 0.21036				
변경	토지이용계획	구역면적	획지 (공동주택 등)	새로 설치하는 기반시설	새로 설치하는 기반시설내 국·공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
		79,826.6㎡	32,443.8㎡	9,118.3㎡	1,440.2㎡	1,876.0㎡
	공공시설 부지 제공면적 (순부담)	· 새로 설치하는 기반시설 - 새로 설치하는 기반시설내 국·공유지-대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = 9,118.3㎡ - 1,440.2㎡ - 1,876.0㎡ = 5,802.1㎡ (종상향면적 대비 16.0%)				
	계획(기준)	· 계획(기준)용적률 = 230%				

	용적률		
	개발가능용적률 및 정비계획용적률	· 개발가능용적률 = 허용용적률 + (기준용적률 X 1 X 1.3α) = 210% + (210× 1.3 X 0.17883) = 263.5%	· 개발가능용적률 = 허용용적률 + (기준용적률 X 1 X 1.3α) = 230% + (230× 1.3 X 0.17883) = 283.5%
		· 정비계획 용적률 : 278%이하 * α = 기부채납 면적 / 기부채납후 대지면적 = 5,802.1 / 32,443.8 = 0.17883	

7) 가구 또는 획지의 규모와 조성계획

구 분	면적	구 분	용도	면적			비 고
				기정	증감	변경	
봉천 제4-1-3구역 주택재개발 정비사업	79,826.6	획지1	공동주택	30,057.0	증)23.9	30,080.9	
		획지2	종교용지1	1,255.0	증)0.6	1,255.6	
		획지3	종교용지2	985.0	-	985.0	
		획지4	복지시설	122.3	-	122.3	
		학교1	초등학교	13,828.3	-	13,828.3	
		획지5-1~16-3	개별부지	13,548.5	-	13,548.5	존치지역

8) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	· 주변지역 경관요소로서 주변 녹지, 공원 등 조망권이 확보 될 수 있도록 계획 · 고층아파트로 위요된 대상지의 조화로운 스카이라인 형성을 위해 건축규모를 7~28층으로 계획	
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 나대지를 안정화시키며, 조경식재 등을 우선적으로 실시 · 토목공사는 단계적으로 공사를 시행하며 강우시 나출지에 임시비밀막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 방지	

9) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

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 진동기준에 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	
일조량	·당해 정비사업은 구암초등학교와 일정거리르 이격하고, 시설 동측에 위치한 건축물이므로 조망권과 일조권에 영향을 미치지 않음	

10) 재개발 임대주택 등 세입자 주거대책

건립규모	기정	변경
합 계	143세대	143세대
40㎡이하	67세대	63세대
40㎡초과~50㎡이하	60세대	65세대
50㎡초과~60㎡이하	16세대	15세대
산출근거	·전체세대수 : 766세대수 [840세대 - 74세대(계획용적률 20%상향분 제외)] ·재개발임대주택 건설계획 : 143세대 - 정비계획용적률에 해당하는 기정세대수의 17% : 766×17%=130 ∴143세대 계획 - 계획용적률(20%상향)에 따른 증가세대수(60㎡이하) : 74세대 계획	

11) 정비사업의 시행방법 및 예정시기

구 분	시행방법	사업시행(예정)자	시행예정시기	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
변경	주택재개발정비사업 (관리처분계획에 의함)	봉천제4-1-3주택재개발 정비사업조합	정비구역지정 고시가 있는 날로부터 4년이내	· 기존 : 642세대 · 계획 : 840세대 증가 : 198세대(임대143세대 포함)	-

12) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

구분	건립위치	부지면적	동수	세대수	세대규모(전용)	비 고
기정	획지1	별도 획지로 구획하지 않고 공유지분 처리	5개동	217세대	36.53㎡ : 83세대(44.05%) 47.37㎡ : 119세대(45.45%) 59.96㎡ : 15세대(10.49%)	임대주택비율 : 17.00%

가) 임대주택 건설계획

구 분	세대수(세대)		
총 세대수	840		
임대 세대수	소계	계획용적률 210% 적용시	20%상향
	143 (17.0%)	143	-
40㎡ 이하 (임대)	63 (7.5%)	63	-

40㎡초과~50㎡이하 (임대)	65 (7.7%)	65	-
50㎡초과~60㎡이하 (임대)	15 (1.8%)	15	-

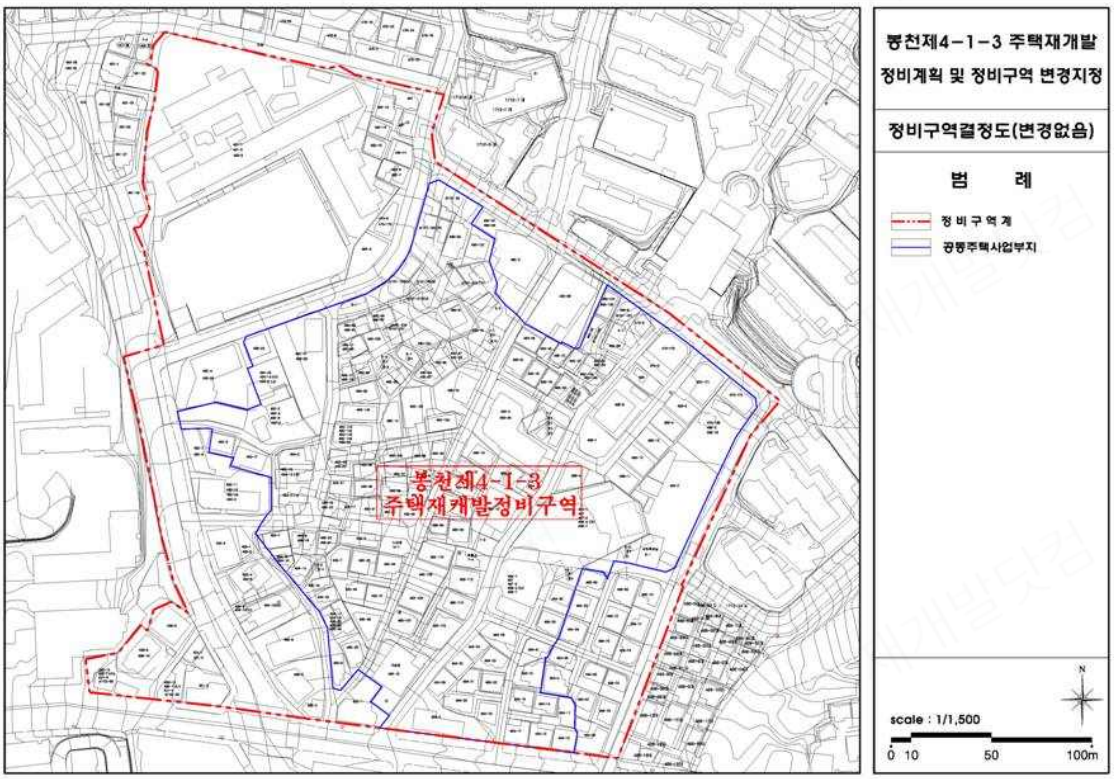
나) 소형주택 건설계획

구 분		내 용					비고
공급기준		계획용적률 20% 증가시 상향되는 용적률을 60㎡이하로 공급					서울특별시 도시·주거 환경정비기본계획
법적상한 용적률(예정)		정비계획 용적률	계획용적률 210% 적용시 용적률	재개발 용적률 완화(소형주택)			
				계	분양	임대	
		278.0%	263.5%	12.5%	12.5%	-	
소형주택 건설면적		· 30,080.9㎡ × 12.5% = 3,760.1㎡이상					· 소형주택 건설 면적 = 대지면적 × 12.5%
소형주택건설규모	세대수	· 74세대					
	공급면적	· 4,412.5㎡ > 3,760.1㎡	· 20세대×49.42㎡(공급면적) = 988.4㎡ · 54세대×63.41㎡(공급면적) = 3,424.1㎡				

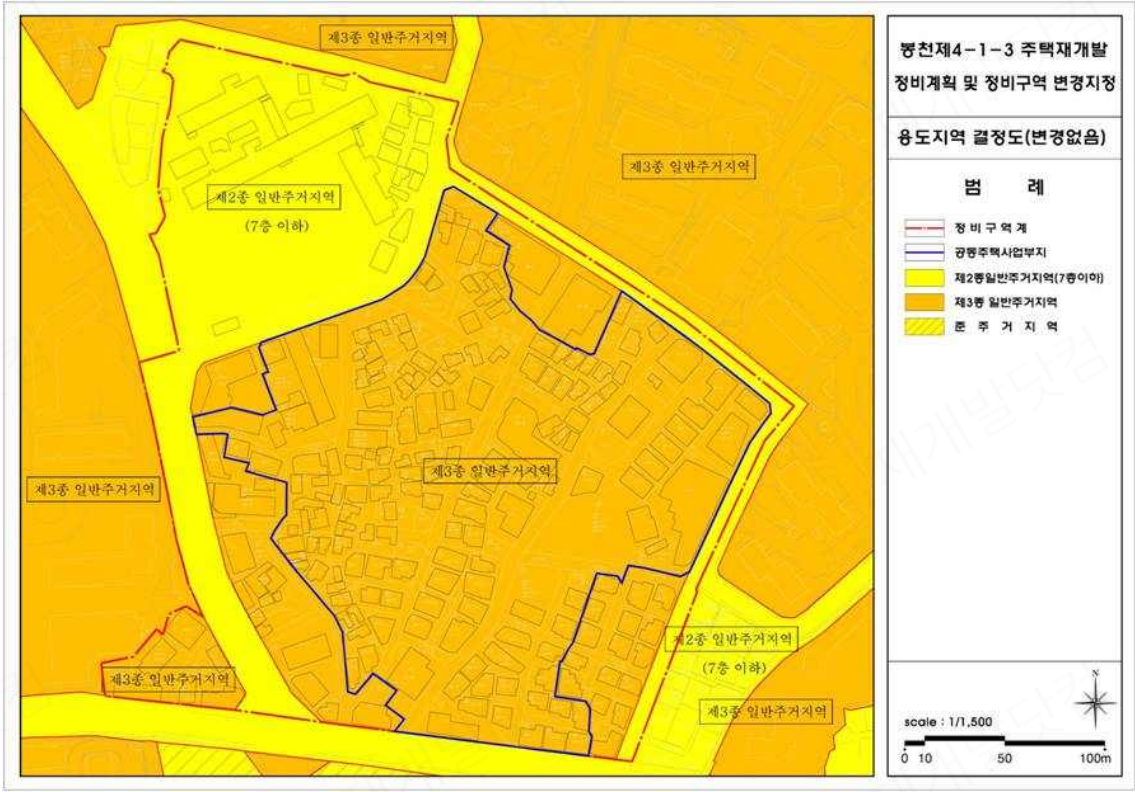
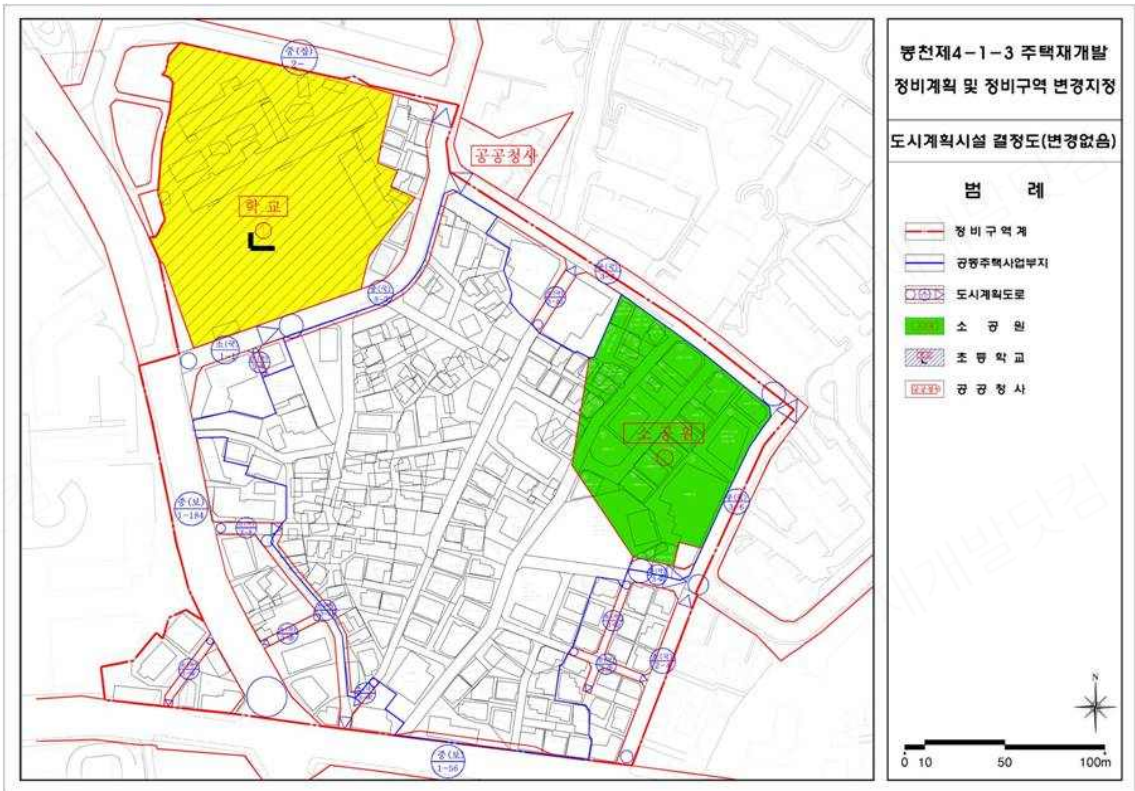
2. 관계도면 : 생략(비치도서와 같음)
○ 정비구역 결정도 : 변경없음
○ 용도지역 결정도 : 변경없음
○ 도시계획시설 결정도 : 변경없음
○ 정비계획 결정도 : 변경없음
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
3. 정비구역 변경지정 결정도서(지형도면 포함) : 생략(비치도서와 같음)

4. 관련서류
시민의 열람편의를 위하여 관악구 주택과(☎ 879-6303)에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(http://luris.mltm.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.
5. 주택재개발 정비구역 지정 및 지형도면(참고형)

○ 정비구역 결정도(변경없음)



○ 용도지역 결정도(변경없음)



○ 도시계획시설 결정도(변경없음)