

※ 우리구의 이행강제금 부과처분에 이의가 있을 경우 「행정심판법」 제27조 규정에 따라 처분이 있음을 알게 된 날부터 90일, 처분이 있었던 날로부터 180일 이내에 서울특별시 행정심판위원회에 행정심판을 청구할 수 있으며, 「행정소송법」 제20조 규정에 따라 처분이 있음을 안 날로부터 90일, 처분이 있었던 날로부터 1년 이내에 서울행정법원에 행정소송을 제기할 수 있습니다.

참고로, 이행강제금을 부과한 후 위반건축물에 대하여 시정하더라도 이미 부과된 이행강제금은 납부하여야 하며, 시정되지 않은 위반건축물에 대해서는 매년 이행강제금이 부과됩니다.

서울특별시 관악구 공고 제2022-47호 장기미사용승인 건축물 건축허가 취소 예고 및 의견청취 공시송달 공고(안)

우리 구로부터 건축허가를 득하였으나 현재까지 미착공되어 「건축법」 제11조제7항에 따라 건축허가 취소 예고를 위해 「행정절차법」 제21조에 따라 처분사전통지 및 의견조회 공문을 발송하였으나 폐문부재 등의 사유로 송달이 불가능하여 「행정절차법」 제14조제4항에 따라 아래와 같이 공시송달 공고합니다.

2022년 1월 13일

서울특별시 관악구청장

-- 아 래 --

1. 제 목 : 장기미사용승인 건축물 건축허가 취소 예고 및 의견 청취
2. 공고기간 : 2022. 01. 13. ~ 2022. 01. 27.
3. 공고장소 : 구보, 동 게시판 및 구 홈페이지, 전국시군구 게시판 및 홈페이지

4. 공고대상

연번	허가번호	대지위치	건축주명	건축주주소	공사종탈 사유
1	2018-건축과- 신축허가-*7*	신림동 1635-56	김*연	서울특별시 관악구 문성로*1길 *	기타

5. 관련법규 : 「건축법」 제11조제7항, 「행정절차법」 제21조제1항, 「행정절차법」 제14조제4항

6. 안내사항

가. 우리 구로부터 건축허가를 득하신 위 건축허가건에 대하여 현재까지 미착공되어 「건축법」 제11조제7항에 따라 건축허가 취소할 예정임을 알려드리며, 「행정절차법」 제21조에 따라 처분사전통지 및 의견조회 하오니 취소에 따른 의견이 있으신 경우 2022.01.27.(목)까지 의견서를 작성하시어 우리 구 건축과로 제출하여 주시기 바랍니다.

나. 위 기한내 의견서를 제출하지 않은 경우에는 건축허가 취소에 대하여 이의가 없는 것으로 간주 즉시 건축허가(신고)를 취소할

예정임을 알려드리니 이점 유념하여 주시기 바랍니다. [문의:관악구청 건축과 ☎ 02)879-6417]

서울특별시 관악구 공고 제2022-50호 봉천제4-1-3구역 주택재개발 정비계획 변경(안) 공람공고

건설부고시 제470호(1973.12.1.)로 구역 지정되고, 서울특별시고시 제263호(1993.8.30.) 및 제2009-461호(2009.11.19.)로 정비구역이 분할되고, 서울특별시고시 제2011-58호(2011.2.24.) 및 제2011-64호(2011.3.10.)로 변경지정 결정, 관악구고시 제2015-14호(2015.2.26.)로 정비계획 경미한 변경 결정된 봉천제4-1-3 주택재

개발정비구역에 대하여, 서울특별시 관악구 공고 제2020-1702호(2020.10.15)로 공람공고한 내용 중 일부 변경 사항이 있어 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조에 의거 아래와 같이 정비계획 변경(안)을 재공람공고하오니 의견이 있을 경우 공람기간 내 서면(전자문서 포함)으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2022년 1월 13일

서울특별시 관악구청장

□ 공람기간 : 2022년 1월 13일 ~ 2022년 2월 14일

□ 공람장소

○ 관악구청 주택과(서울시 관악구 관악로 145, 6층 ☎02-879-6306)

□ 의견제출처 : 관악구청 주택과 (hiesty@ga.go.kr)

□ 공람사유 : 봉천제4-1-3구역 주택재개발 정비계획 변경(안) 도시계획위원회 심의결과 수정가결된 내용에 대한 재공람

□ 공람내용

1. 정비계획 지정 및 정비계획 변경

가. 정비사업의 명칭 : 봉천제4-1-3 주택재개발정비구역

나. 정비구역 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m ²)			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 있는 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

2. 정비계획 변경(안)

가. 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	
공 동 주 택 사 업 부 지	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(m ²)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
개 별 택 지 사 업 부 지	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	
개 별 택 지 사 업 부 지	획 지 12-4	172.3	-	172.3	0.2	
	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

나. 용도지역·지구의 세분 또는 변경에 관한 계획(변경)

1) 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	

다. 도시계획시설의 설치에 관한 계획(변경)

1) 도시계획시설 설치계획

■ 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)	
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)	

■ 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					

■ 학교 결정 조서(변경없음)

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)	

■ 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 등에 따라 면적·층고·형태·연면적 등은 조정될 수 있으며, 건축위원회 심의 내용을 반영하여 사업계획승인 시 확정함

※ 사회복지시설 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

■ 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 ~ 지상2 층	-	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 등에 따라 면적·층고·형태·연면적·대지지분 등은 조정될 수 있으며, 건축위원회 심의 내용을 반영하여 사업 계획 승인 시 확정함

※ 공공청사 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

■ 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 등에 따라 면적·층고·형태·연면적·대지비분 등은 조정될 수 있으며, 건축위원회 심의 내용을 반영하여 사업 계획 승인 시 확정함

라. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 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
			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

주) 구역 면적은 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
			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
			획지14-5	366.3	-	단독, 근생	50%	250%	관계법령에 따름	존치부지
			획지14-6	640.2	-	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		
변경	봉천 제4-1-3 주택재개발 정비구역	79,826.6	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	
주택의 규모 및 규모별 건설비율		■ 주택공급계획 : 921세대 1. 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)									
		건립규모		기정	증.감	변경	비율				
		합 계		840	증) 81	921	100.0%				
		85㎡이하	60㎡이하	413	증) 178	591					
			60㎡초과~85㎡이하	352	감) 104	248					
		85㎡초과		75	증) 7	82					
		- 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 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외 - 소형주택(60㎡이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상									
심의완화 사항		■ 2025 서울시 도시·환경정비기본계획 변경에 따른 허용용적률 완화 - 기준용적률 190% → 210% 이하 ■ 소형주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적상한용적률 259.63%									
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	■ 건축한계선 지정 - 공동주택 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성									
		구분	건축선 지정 내용						비고		
	공동주택 사업부지	• 대지경계선 건축한계선(폭 6m) 지정						도면참고			
	변경	■ 건축한계선 지정 - 획지별 아래와 같이 건축한계선을 지정, 공동주택 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성									
구분		건축선 지정 내용						비고			
공동주택 사업부지		• 남측(은천로)변 건축한계선(폭 6m) 지정						도면참고			
	존치지역	• 4m 도로변 건축한계선 (폭 1m, 보차혼용) 지정						도면참고			
		• 소로 3-20호선 및 소로1-1호선변 건축한계선 (폭 2m, 보행전용) 지정						도면참고			

2. 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정

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 주택재개발정비구역	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 제2종 일반주거지역(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)	중로3-① 축소 (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	소로1-1연

변경	소로	1	1	10	국지도로	일반도로	51	중로1-184	봉천동492-25	(90.05.17) 서고 90-362 (90.05.17)	장 (L=51m)
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

(2) 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			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)	

(3) 학교 결정 조서 (변경 없음)

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			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(m ²)			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 등에 따라 면적·층고·형태·연면적 등은 조정될 수 있으며, 건축위원회 심의 내용을 반영하여 사업계획승인 시 확정함

※ 사회복지시설 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

(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 등에 따라 면적·층고·형태·연면적·대지지분 등은 조정될 수 있으며, 건축위원회 심의 내용을 반영하여 사업 계획 승인 시 확정함
- ※ 공공청사 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

(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	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 등에 따라 면적·층고·형태·연면적·대지지분 등은 조정될 수 있으며, 건축위원회 심의 내용을 반영하여 사업 계획 승인 시 확정함

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	
	소 계	32,443.8	40.7	
	공동 주택 사업 부지			
	획지1	30,080.9	37.7	공동주택
	획지2	1,255.6	1.6	종교용지1
	획지3	985.0	1.2	종교용지2
	획지4	122.3	0.2	복지시설(노인)

구분	가구	면 적(m ²)	비율(%)	비 고
획지	소 계	13,548.5	17.0	존치지역 ※ 면적 및 위치는 종전 관리처분계획에 의한 환지계획을 적용함.
	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	
	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	가 구	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
공 동 주 택 사 업 부 지 공 동 주 택 사 업 부 지	합 계	49,005.6	61.5	
	소 계	35,304.0	44.3	
	획지1	33,662.4	42.2	공동주택
	획지2	1,255.6	1.6	종교용지1
	획지3	386.0	0.5	종교용지2
	소 계	13,751.6	17.2	
	획지4	203.1	0.3	공동주택 사업부지 → 존치지역
	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	
	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	

※ 존치지역
면적 및 위치는 종전
관리처분계획에 의한
한지계획을 적용함.

※ 개별택지사업부지는 기존 자력재개발 관리처분계획에 따라 계획함

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

(1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

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 률				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					

■ 상한용적률 완화사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	소형주택 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 최소한서로 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
공공보행 통로	공동주택 획지 내	기정 ■ 단지내 보행연결 구간에 공공보행통로 지정	기존선형 유지 (북측 공원 내 공공보행통로 삭제)
		변경 ■ 단지내 보행연결 구간에 공공보행통로 지정 (B = 4m 이상)	

※ 구체적인 위치는 관련도면 참조

☐ 정비계획 및 지구단위계획 변경(안)에 대한 기타 자세한 내용은 공람기간 동안 공람장소에 비치한 도서를 참고하시기 바랍니다.