

연번	성명	송달주소	위반내용	반송사유
24	서**	서울특별시 관악구 국회단지*길 *, **층 ***호(봉천동, 한일주택)	이륜자동차(서울강남나91**)정기검사 지연	폐문부재
25	MADRIMOV *****	서울특별시 관악구 서림***길 **, ***호(신림동)	이륜자동차(충남천안가24**)정기검사 지연	폐문부재
26	추**	서울특별시 관악구 인현12가길 5(봉 천동)	이륜자동차(서울관악가98**)정기검사 지연	폐문부재
27	김**	서울특별시 관악구 남부순환로260 길 36, 203호(남현동)	이륜자동차(서울서초카54**)정기검사 지연	폐문부재
28	김**	서울특별시 관악구 남부순환로272 길 24-3, 202호(남현동)	이륜자동차(서울관악거20**)정기검사 지연	폐문부재
29	심**	서울특별시 관악구 대학**길 *(신림 동)	이륜자동차(서울관악가01**)정기검사 지연	폐문부재
30	정**	서울특별시 관악구 신림로***길 *(신 림동)	이륜자동차(서울금천차57**)정기검사 지연	폐문부재
31	유**	서울특별시 관악구 남현*길 ****, ***호(남현동)	이륜자동차(인천남동하98**)정기검사 지연	폐문부재

4. 공시송달 내용

- 가. 이륜자동차 정기검사 지연 2차 독촉장을 등기우편으로 발송하였으나 수취인불명, 폐문부재 등의 사유로 송달이 불가하여 「행정절차법」 제14조제4항 규정에 따라 공시송달합니다.
- 나. 납부기간 경과 시 최초 가산금 3% 이후 매월 1.2%씩 60개월 총 75%까지 가산금이 부과되며, 과태료를 납부하지 않을 시에는 지방세 체납처분의 예에 따라 재산 압류됨을 알려드립니다.

5. 문 의 : 서울특별시 관악구청 교통행정과 (☎ 02-879-6875)

서울특별시 관악구 공고 제2025-1767호

봉천제13구역 주택정비형 공공재개발사업 정비구역(계획) 변경(안) 재공람 · 공고

- 서울특별시 고시 제2009-537호(2009. 12. 24.)로 정비구역 지정되어 서울특별시 고시 제2010-26호(2010. 2. 4.)로 정정 고시되고, 서울특별시 관악구고시 제2022-12호(2022. 2. 10.)호에 따라 한국토지주택공사(LH)가 사업시행자로 지정된 서울특별시 관악구 봉천동 922-1번지 일대 봉천제13구역 공공재개발사업과 관련입니다.
- 정비구역(계획) 변경(안)에 대하여 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 관악구 공고 제 2024-2394호(2024. 12. 12.)로 공람 공고한 내용에 대하여 2025년 제6차 서울시 도시계획위원회(수권분과)심의 결과(수정가결)를 반영하여 다음과 같이 재공람 공고합니다.
- 관계 도서는 관악구청(주택과)에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람 내용에 대하여 의견이 있을 경우 공람 기간 내에 서면으로 의견서를 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2025년 9월 18일

서울특별시 관악구청장

가. 공람기간: 2025. 09. 18. ~ 2025. 10. 18.

나. 공람 및 의견제출 장소: 관악구청 주택과 (☎02-879-6303)

다. 의견서 방법: 공람의견서 서식에 따라 공람기간 내 서면 제출

라. 기타사항

- 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이(층수), 연면적, 예정 세대수, 기타 계획 내용 등은 정

비계획 변경 절차 이행과정(협의 등)에서 변경될 수 있으며, 공람 내용에 관하여 공고시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 합니다.

마. 공람내용

1. 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)에 관한 계획

- 1) 정비사업의 명칭 : 봉천13구역 주택정비형 재개발사업
- 2) 정비구역의 위치 및 면적

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	봉천13구역 주택정비형 재개발사업	관악구 봉천동 922-1번지 일원	12,272.5	-	12,272.5	

2. 정비계획(안)

가. 토지이용계획

구분		면적(㎡)			구성비	비고
		기정	증(감)	변경		
합계		12,272.5	-	12,272.5	100.0	
정비기반 시설 등	소계	2,726.5	감) 316.5	2,410.0	19.6	
	도로	1,824.5	감) 158.0	1,666.5	13.6	
	공공공지1	440.0	감) 68.5	371.5	3.0	
	공공공지2	462.0	감) 90.0	372.0	3.0	
획지	소계	9,546.0	증) 316.5	9,862.5	80.4	
	획지1	4,772.0	증) 132.2	4,904.2	40.0	
	획지2	4,774.0	증) 184.3	4,958.3	40.4	

나. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		12,272.5	-	12,272.5	100.0	
주거지역	준주거지역	12,272.5	감)2,410.0	9,862.5	80.4	
	제3종일반주거지역	-	증)2,410.0	2,410.0	19.6	

■ 변경사유서

도면 표시 번호	위 치	면 적(㎡)		면적(㎡)	결정(변경) 사유
		기 정	변 경		
-	봉천동 981-5번지 일대	준주거지역	제3종일반주거지역	2,410.0	·신설 계획한 도시계획시설(도로, 공공공지) 용도지역은 현황 용도지역(제3종일반주거) 유지를 위해 용도지역 하향

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	4	8~12	국지 도로	일반 도로	343 (246)	봉천동 914-1	봉천동 927-15	-	서울특별시 제2008-52호 '08.2.28	
변경	소로	2	4	8~10	국지 도로	일반 도로	343 (246)	봉천동 914-1	봉천동 927-15	-	-	
기정	소로	2	8	8~10	국지 도로	일반 도로	261 (50)	봉천동 1565-2	봉천동 913-1	-	서울특별시 제2008-52호 '08.2.28	
변경	중로	3	8	14	국지 도로	일반 도로	261 (50)	봉천동 1565-2	봉천동 913-1	-	-	
기정	소로	1	-	10	국지 도로	일반 도로	49	봉천동 927-26	봉천동 922-24	-	서울특별시 제2008-52호 '08.2.28	
변경	중로	3	-	14	국지 도로	일반 도로	49	봉천동 927-26	봉천동 922-24	-	-	
기정	중로	3	-	12	집산 도로	일반 도로	50	봉천동 913-30	봉천동 922-1	-	서울특별시 제2008-52호 '08.2.28	
변경	소로	1	-	10	특수 도로	보행자 전용도로	50	봉천동 913-30	봉천동 922-1	-	-	

■ 변경사유서

구분	변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	변경 사유	비고
변경	소로2-4	소로2-4	·도로 폭원 변경 - B: 8~12m → 8~10m	·주택재개발사업에 따른 대상지 주변여건을 고려하여 도시계획도로 축소	
변경	소로2-8	중로3-8	·도로 폭원 변경 - B: 8~10m → 14m	·주택재개발사업에 따른 대상지 주변의 원 활한 교통소통을 위해 도시계획도로 확폭	
변경	소로1-(-)	중로3-(-)	·도로 폭원 변경 - B: 10m → 14m	·주택재개발사업에 따른 대상지 주변의 원 활한 교통소통을 위해 도시계획도로 확폭	
변경	중로3-(-)	소로1-(-)	·도로 폭원 및 보행자전용도로 변경 - B: 12m → 10m	·주택재개발사업에 따른 대상지 주변여건을 고려하여 보행자전용도로 계획하고 도로폭 원 축소	

2) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	공공공지	봉천동 922-26	440.00	감)440.00	-	서울특별시 제2009-537호 '09.12.24	
폐지	-	공공공지	봉천동 913-2	462.00	감)462.00	-	서울특별시 제2009-537호 '09.12.24	
신설	-	공공공지	봉천동 922-1	-	증)371.5	371.5	-	
신설	-	공공공지	봉천동 913-35	-	증)372.0	372.0	-	

■ 변경사유서

구분	시설명	위치	변경내용	변경사유	비고
폐지	공공 공지	봉천동 922-26	·공공공지 폐지	· 대상지가 위치한 봉천생활권 부족시설인 공원을 계획하여 주민들에게 녹지공간 제공하기 위하여 공공공지 폐지	
폐지	공공 공지	봉천동 913-2	·공공공지 폐지		
신설	공공 공지	봉천동 922-1	·공공공지 신설 - 면적 371.5㎡	· 봉천제일시장과 연계를 고려하여 주민들의 여가 휴식 공간을 확보하고자 공공공지 계획	
신설	공공 공지	봉천동 913-35	·공공공지 신설 - 면적 372.0㎡		

라. 공동이용시설 설치계획

시 설 구 분	시 설 의 종 류	면적 (㎡)				비 고
		법정 기준		계획 면적		
		기 준	면적 (㎡)	획지 1	획지 2	
주 공 시 민 동 설	합계	획지1: 227세대×2.5㎡×1.25 획지2: 237세대×2.5㎡×1.25	획지1: 709.38 획지2: 740.63	1,104.23	846.51	서울시 주택조례 적용
	경로당	150세대~300세대 미만	99.00	158.32	187.19	
	주민공동시설	—	—	391.57	170.47	
	작은도서관	—	—	179.86	155.80	
	주민운동시설	—	—	208.32	166.89	
	어린이 놀이터	150세대 이상	—	166.16	166.16	실외
부대시설	관리사무소	획지1: 10㎡ + (227세대-50)×0.05㎡ 획지2: 10㎡ + (237세대-50)×0.05㎡	획지1: 18.85 획지2: 19.35	72.40	60.31	주택건설 기준 등에 관한 규정 적용

마. 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 축	철 거 주	
기정	봉천 13구역 주택정비형 재개발구역	12,272.5	봉천동 922-1번지 일대	199	-	-	199	-	-
변경	봉천 13구역 주택정비형 재개발구역	12,272.5	봉천동 922-1번지 일대	197	-	-	197	-	-

2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)								
기정	봉천 13구역 주택정비형 재개발구역	12,272.5	획지①	4,772.0	봉천동 922-1번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	47%	283.10%	68m 이하 (20층이하)	-		
			획지②	4,774.0								
변경	봉천 13구역 주택정비형 재개발구역	12,272.5	획지①	4,904.2	봉천동 922-1번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	500.00% 이하	82m 이하 (25층이하)	-		
			획지②	4,958.3								
주택의 규모 및 규모별 건설비용			• 건설규모(세대수) 및 비율									
			건립규모	기정	증감	변경				비율 (%)	비고	
						소 계	분양		의무 임대			국민주택 규모임대
			일반	조합원								
			계	192	증) 272	464	72	227	28	137	100.0	
			60㎡이하	34	증) 355	389	65	183	28	113	83.8	
			60~85㎡이하	158	감) 87	71	7	40	-	24	15.3	
85㎡초과	-	증) 4	4	-	4	-	-	0.9				
			• 전용 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 99.1%									
심의완화사항			• 기준용적률 인센티브(20% 완화) - 소형주택 추가 건설에 따른 주택재개발 사업 - 용적률 증가분은 주택규모 60㎡이하로 건설 • 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획 용적률(275.90%) → 법적상한용적률(500.00%) - 공공주택 용적률 : (500.00% - 275.90%) × 50% = 112.05									
건축물의 건축선에 관한 계획			• 남부순환로(주간선도로, 40m)변 건축한계선 5m • 청룡2길변 건축한계선 2m • 그 외 대지경계 건축한계선 1m									

3) 개발가능 용적률 산정

[기정]

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획 (㎡)	구역면적	대지면적	새로 설치하는 기반시설 면적	새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적	대지 내 용도폐지되는 국·공유지 면적
	12,272.5	9,546.0	2,726.50	413.07	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	공공시설 부지제공 면적(토지) = $2,726.50\text{㎡} - 413.07\text{㎡} = 2,313.43\text{㎡}$				
기준용적률	210%				
허용용적률	220%				
개발가능 (정비계획) 용적률	허용용적률 + 기준용적률 $\times 1.3 \times \alpha$ = $220\% + 210\% \times \{(1.3 \times (2,313.43\text{㎡}/9,959.07\text{㎡})\}$ = 283.41% (283.10% 적용, 상한용적률 400% 이하)				

[변경]

구 분	산 정 내 용						
	구역면적	대지면적	새로 설치하는 기반시설 면적	새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적	대지 내 용도폐지되는 국·공유지 면적	공공임대업무시설(건축물)	
토지이용계획 (㎡)						대지지분	환산부지 면적
	12,272.5	9,862.5	2,410.0	439.61	1,583.89	260.14	344.18
공공시설부지 제공면적 (순부담)	공공시설 부지제공 면적(토지) = 신설 기반시설 + 생활SOC시설(대지지분, 환산부지면적) - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적 = 2,410.0㎡ + 260.14㎡ + 344.18㎡ - 439.61㎡ - 1,583.89㎡ = 990.82㎡(10.0%)						
공공시설 (건축물)설치 환산부지면적	- 공공청사 환산부지면적 = (표준건축비 × 연면적) ÷ 부지가액 = (2,380,000원/㎡ × 2,100㎡) ÷ 14,521,373원/㎡ = 344.18㎡ - 공공청사 대지지분면적 = 공공시설 면적 ÷ 연면적 × 대지면적 = 2,100㎡ ÷ 39,588.9㎡ × 4,904.2㎡ = 260.14㎡						
기준용적률	• 230% (210% + 20%) (2030 서울시 도시주거환경정비 기본계획에 따라 기준용적률 20% 상향 조정)						
허용용적률	• 250%						
개발가능 (정비계획) 용적률	- 정비계획 용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α(토지)) + (0.7 × α(건축물)) = 250% + (230% × 1.3 × 0.06734 × 1 + 230% × 0.7 × 0.03584) = 275.90% = 275.90% 이하 ※ α(토지) = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 부지면적 = 646.64㎡ / 9,602.4㎡ = 0.06734 ※ α(건축물) = 공공시설등 부지(건축물환산부지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 부지면적 = 344.18㎡ ÷ 9,602.4㎡ = 0.03584 - 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당용적률 = 공공시설 용적률 / 사업 부지 용적률 = 250% / 250% = 1						
법적상한 용적률	• 법적상한용적률 : 500.00%						

바. 정비사업의 시행에 관한 계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	비고
재개발사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	한국토지주택공사	기존 : 169세대 계획 : 464세대 증) 295세대	—

사. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분		면 적(㎡)	비 고
기 정	획지1	4,772.0	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	4,774.0	공동주택 및 부대복리시설
변 경	획지1	4,904.2	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	4,958.3	공동주택 및 부대복리시설

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 95.72% ⇒ (3,578억 - 2,504억) / 1,122억 × 100 = 95.72% - 총수입 추정 : 3,578억 - 총지출 추정 : 2,504억 - 종전자산총액 추정 : 1,122억			
개별 종전자산 추정액	- 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 (2025년 기준) - 공동주택 소유자 = 공동주택 공시가격 × 보정률(1.57) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함 - 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 개별공시지가 × 토지면적 × 보정률(1.57) - 건물 = 개략단가(약 60만원/3.3㎡) × 연면적 ※ 건물의 개략단가는 경과연수 45년 기준 평균 약 60만원/3.3㎡ 추정			
추정 분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)			
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	
	전용36㎡형	4.71억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(95.72%)	추정분담금(a-b)
	전용46㎡형	6.71억		
	전용59㎡형	8.90억		
	전용84㎡형	11.37억		
전용114㎡형	15.18억			
			권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	

* 추정 분담금은 경제 사정이나 정책 변경 또는 감정평가 결과 등에 따라 달라질 수 있음

4. 봉천지역중심 지구단위계획 결정(변경): 생략 (정비계획 결정(변경)(안) 참고)

5. 관계도면 및 관계도서: 생략(기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서로 같음)

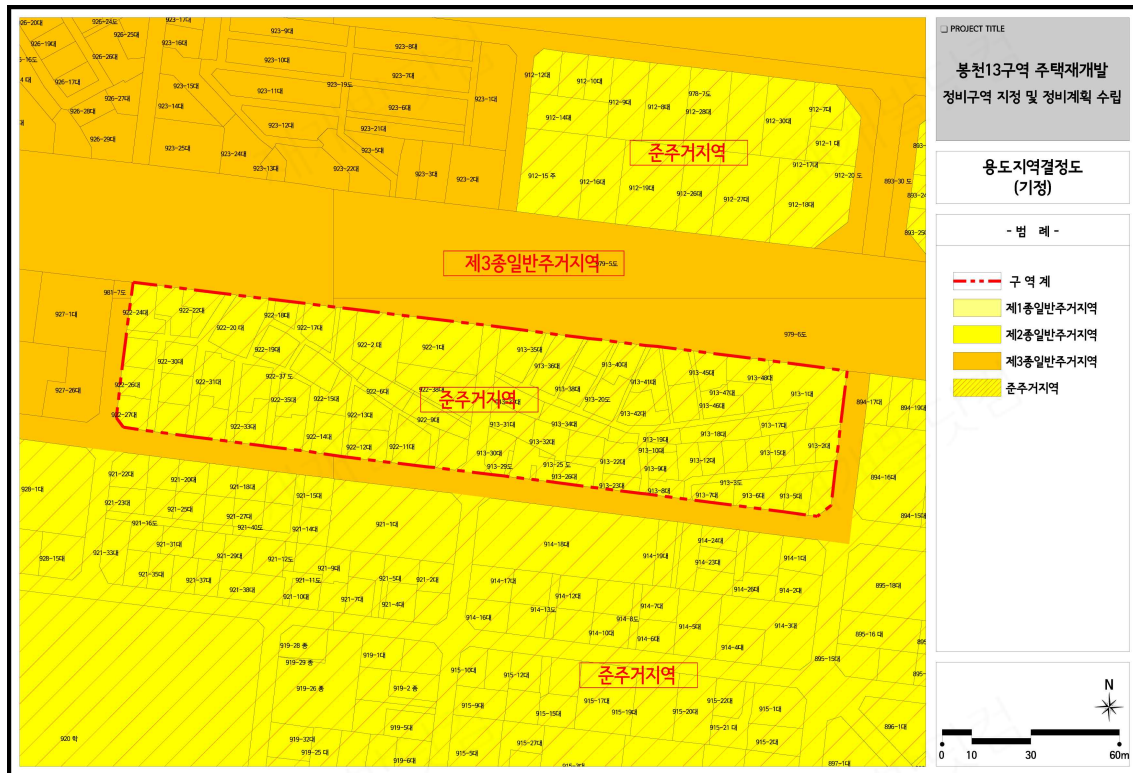
붙임 1. 정비구역 결정도 및 정비계획 결정도 1부

2. 공람의견서 1부, 끝.

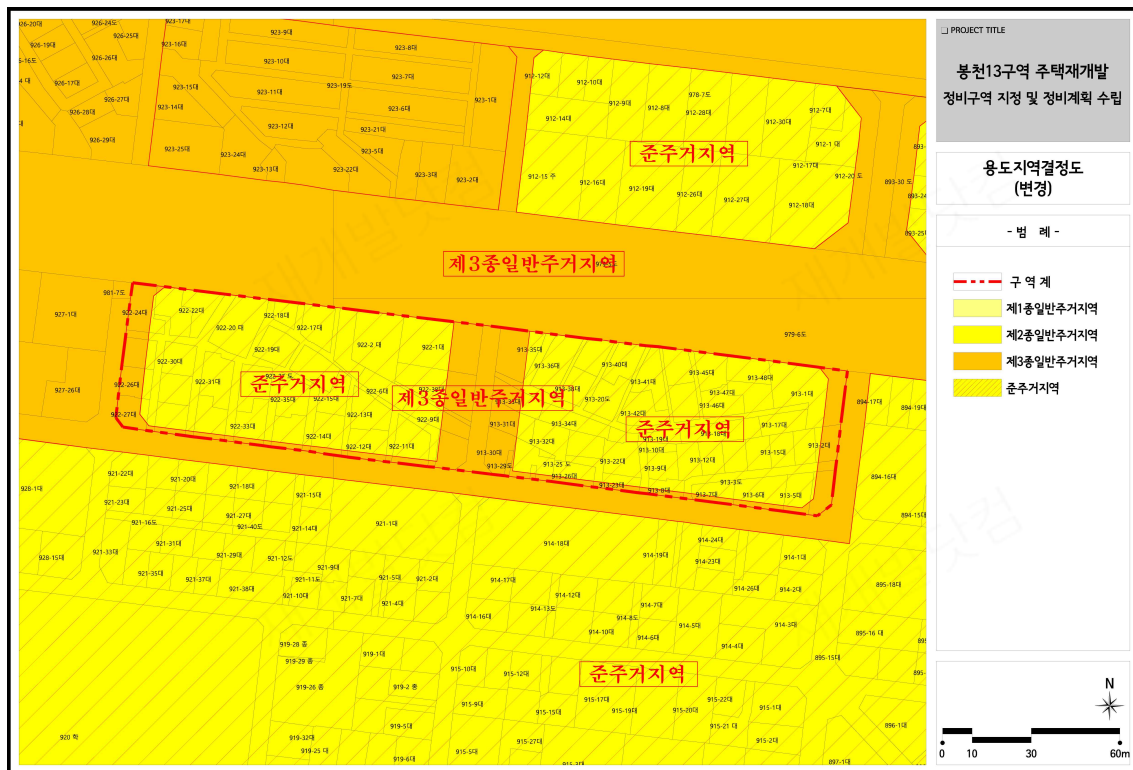
【정비구역 결정도】



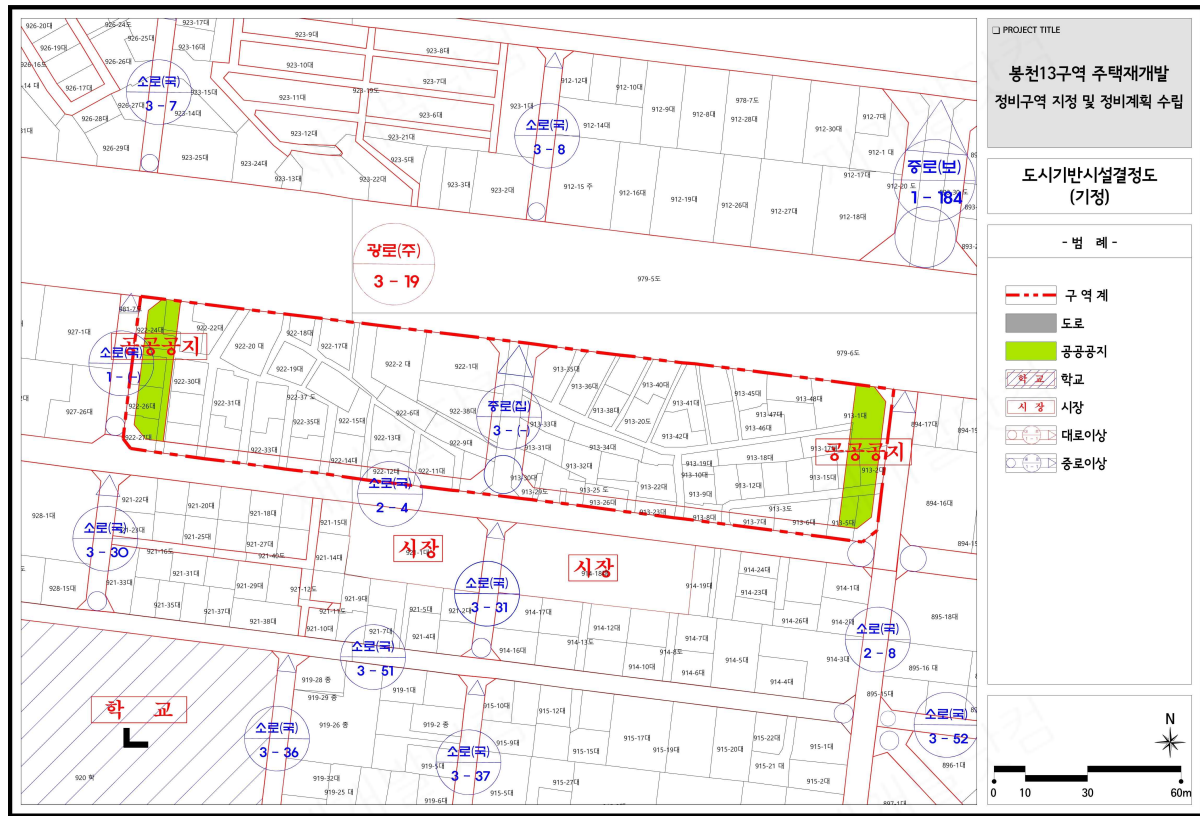
【용도지역 결정(기정)도】



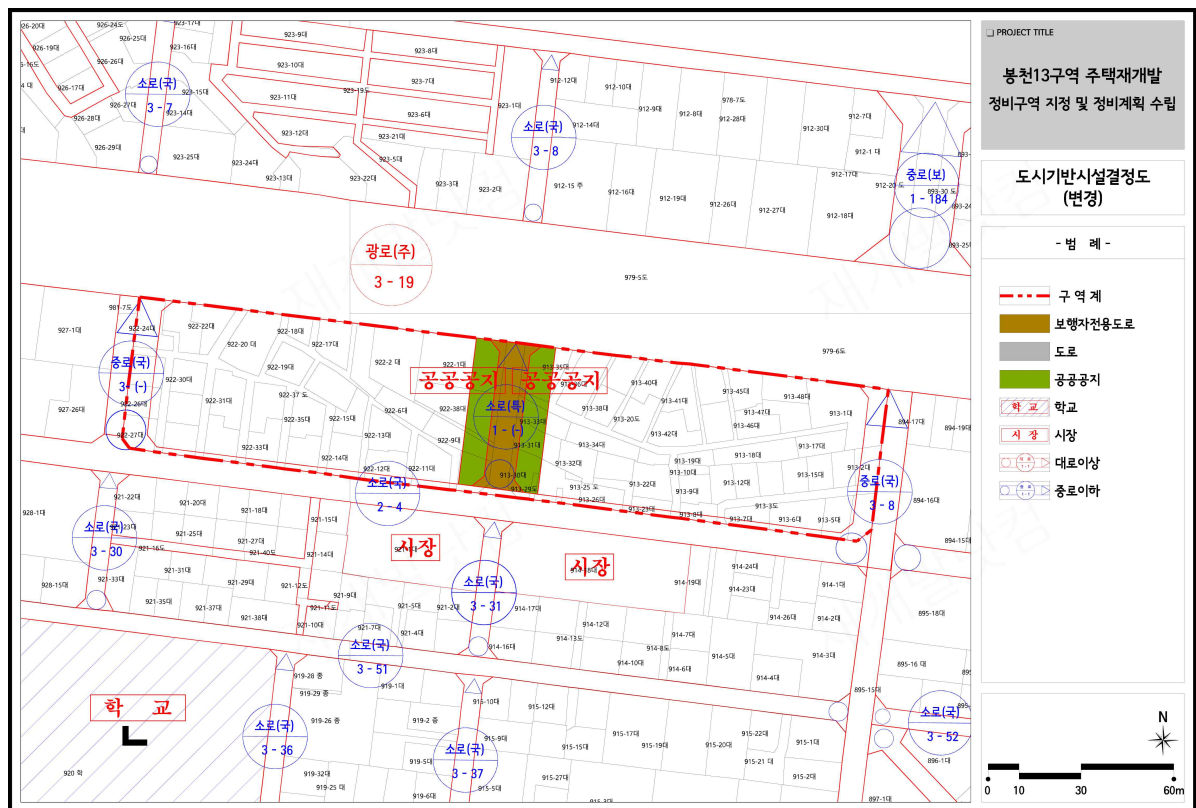
【용도지역 결정(변경)도】



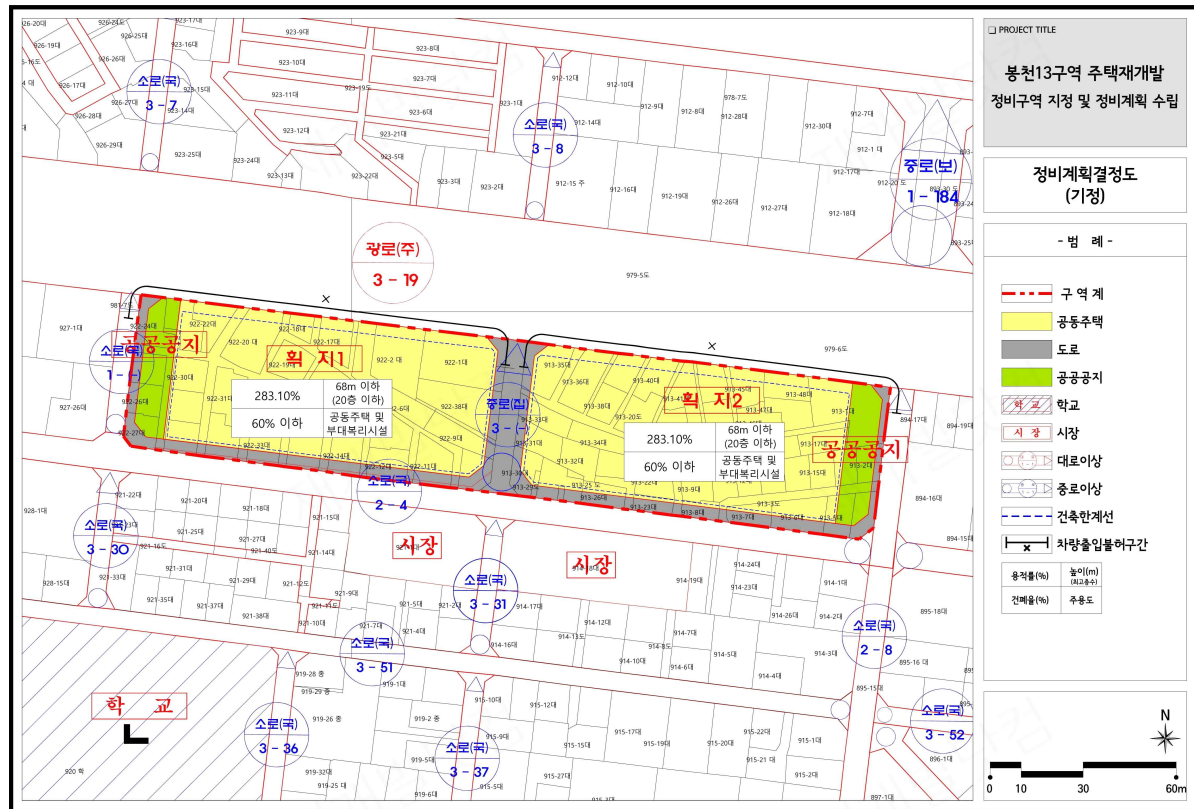
【도시계획시설 결정(기정)도】



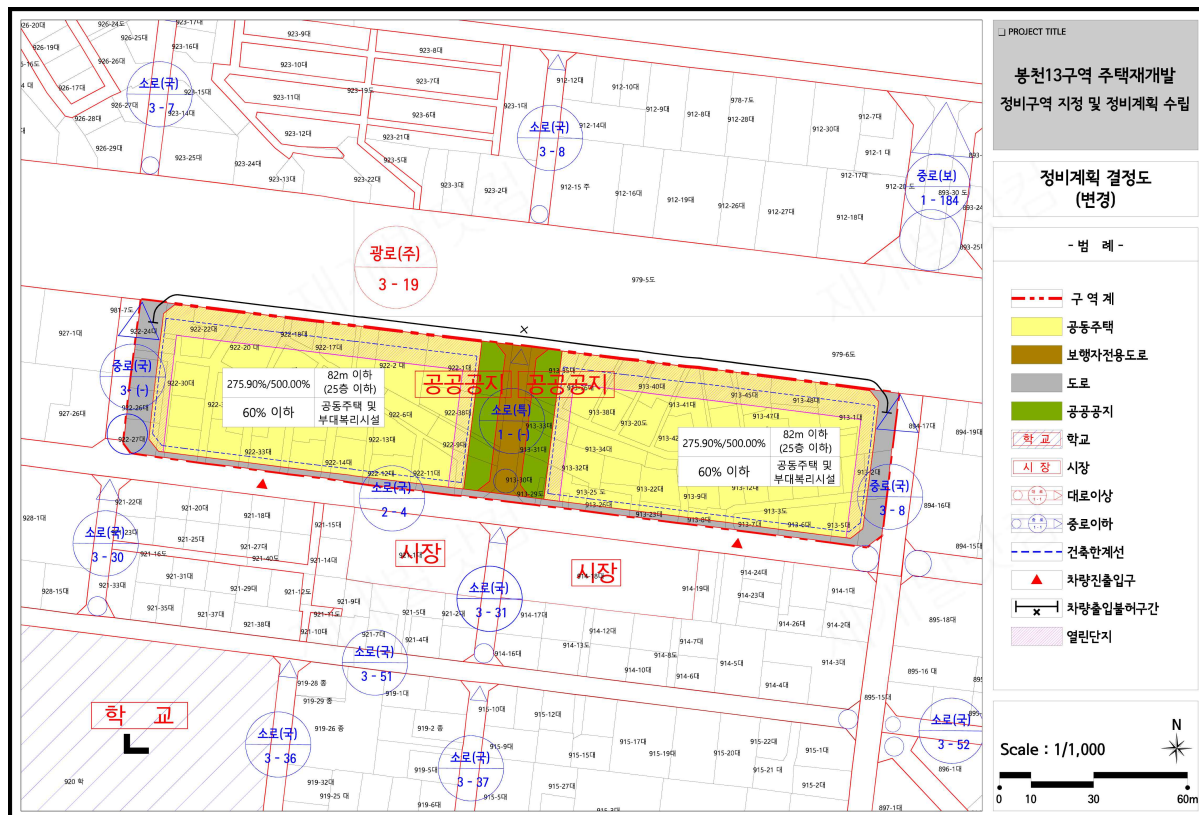
【도시계획시설 결정(변경)도】



【정비계획 결정(기정)도】



【정비계획 결정(변경)도】



공 란 의 건 서

공 고 제 목		봉천제13구역 공공재개발사업 정비구역 및 정비계획 변경(안) 재공람·공고	
공 란 기 간		2025. 09. 18. ~ 2025. 10. 18.	
의 건 제출인	성 명	(예시) 홍 길 동	
	생 년 월 일	년 월 일	1971년 5월 18일
	전 화 번 호	- -	010-1234-5678
	주 소	소유재산	구역 내 소유하고 있는 토지(건축물) 주소
		거주지	현재 거주하고 있는 주소 작성
주민유형		토지등소유자(), 이해관계인(), 주민(), 임차인()	
제 출 의 건			

2025. . .

의견제출인 성명:

(인) 또는 서명

서울특별시 관악구청장 귀하