◈ 서울특별시고시 제2025-167호

중곡아파트 공공재건축 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경), 지구단위계획구역 지정(변경)·지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2014-382(’14.11.13.)호로 정비구역 지정 및 정비계획 결정 고시된 중곡아파트 재건축 정비사업과 관련하여 구역 명칭 및 면적, 용도지역, 획지계획, 건폐율, 용적률, 건축물 높이계획 등 정비계획 변경 사항에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 제16조에 따라 주민공람, 주민설명회, 구의회 의견청취, 2024년 제14차 서울특별시 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(’24.12.27.) 심의(수정가결), 주민(재)공람 등을 거쳐 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경)하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 지정(변경) 및 지구단위계획 결정(변경) 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 3월 27일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 중곡아파트 공공재건축 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비구역 지정(변경) 조서

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
기정	중곡아파트 주택재건축 정비구역	광진구 중곡동 190-26번지 일대	10,262.3	증) 1.4	10,263.7	-
변경	중곡아파트 공공재건축 정비구역					

※ 변경 사유 : 지적 가분할 측량 면적 반영에 따른 구역면적 변경

2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추산액

추정 비례율	• 추정비례율 산정방식 : (분양대상 대지 및 건축물 등 총 추산액 - 총 사업비) ÷ 종전 토지 및 건축물 총 추산액 × 100 • 추정비례율 : 60.6081% ⇒ (356,942,827,758원 - 298,014,785,681원) ÷ 97,228,000,000원 × 100 = 60.6081%

나. 산출근거

1) 사업비 추정

구분	금액(원)	비고
공사비	131,688,333,686	건축비, 가산비, 철거비용, 대지조성공사비 등
기타공사비	17,097,000,000	정비기반시설 공사비, 지장물이설비, 소방설비 공사비, 미술장식품공사비, 인입공사비 등
조사측량비	363,948,212	측량비, 지질조사비, 석면사전조사비, 공기질 농도측정 및 비산먼지 측정비, 문화재조사비 등
설계감리비	5,536,888,433	건축설계비, 감리비 등
보상비	90,152,700,000	손실보상비, 이주비 등
기타비용	53,175,915,350	관리비, 외주용역비, 각종 부담금, 제세공과금, 금융비용, 기타사업비, 총회비, 예비비 등
계	298,014,785,681	-

2) 토지등소유자 추정분담금 예시

(단위 : 원)

개별종전자산 추정액	개별 종전자산 추정액 X 추정비례율	분양주택		일반 분양가	조합원 분양가	분담금(+) 환급금(-)
		전용면적 (㎡)	평형			
401,000,000	243,038,475	40	18	685,952,568	617,357,311	374,318,836
		49	21	808,072,479	727,265,231	484,226,756
		59	25	939,339,948	845,405,953	602,367,478
		84	33	1,251,957,771	1,126,761,994	883,723,519
451,000,000	273,342,525	40	18	685,952,568	617,357,311	344,014,786
		49	21	808,072,479	727,265,231	453,922,706
		59	25	939,339,948	845,405,953	572,063,428
		84	33	1,251,957,771	1,126,761,994	853,419,469
485,000,000	293,949,278	40	18	685,952,568	617,357,311	323,408,033
		49	21	808,072,479	727,265,231	433,315,953
		59	25	939,339,948	845,405,953	551,456,675
		84	33	1,251,957,771	1,126,761,994	832,812,716

※ 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

3. 정비계획 결정(변경)

가. 토지이용계획(변경)

구분	명칭	면적(㎡) 기정	면적(㎡) 증감	면적(㎡) 변경	비율(%)	비고
합 계		10,262.3	증) 1.4	10,263.7	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	1,888.3	감) 1,229.3	659.0	6.4	-
	도 로	1,293.3	감) 634.3	659.0	6.4	도로 계획면적(1,266.9㎡) 중 입체화 구간(607.9㎡) 획지면적 산입
	공 원	595.0	감) 595.0	-	-	공원 폐지
획 지	소 계	8,374.0	증) 1,230.7	9,604.7	93.6	-
	획 지1	3,758.0	증) 1,230.7	9,604.7	93.6	획지 통합 (도로 입체화 구간 607.9㎡ 획지면적 산입)
	획 지2	4,616.0				

※ 지적 가분할 측량 면적 반영

나. 용도지역 · 지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡) 기정	면적(㎡) 증감	면적(㎡) 변경	비율(%)	비고
합계	10,262.3	증) 1.4	10,263.7	100.0	-
제2종일반주거지역	10,262.3	감) 9,603.3	659.0	6.4	도로
제3종일반주거지역	-	증) 9,604.7	9,604.7	93.6	획지

※ 지적 가분할 측량 면적 반영

■

■ 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역 기정	용도지역 변경	면적(㎡)	결정(변경) 사유
-	광진구 중곡동 190-26번지 일대	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	9,604.7	중곡아파트 공공재건축사업에 따른 용도지역 변경

2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)조서

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	2	100	8	국지 도로	124 (78)	중곡동 267-4	중곡동 267-3	일반 도로	서고2014-382 (' 14.11.13.)	-
변경	소로	2	100	8	국지 도로	46	중곡동 267-4	중곡동 190-27	일반 도로	-	연장 축소(78m) (구역 외)
신설	소로	2	A	8	국지 도로	74	중곡동 190-26	중곡동 267-3	일반 도로	-	입체적 결정*
기정	소로	2	101	8	국지 도로	44	중곡동 267-3	중곡동 191-59	일반 도로	서고2014-382 (' 14.11.13.)	-
기정	소로	2	102	8	국지 도로	51	중곡동 263-3	중곡동 267-3	일반 도로	서고2014-382 (' 14.11.13.)	-
변경	소로	2	102	8	국지 도로	59	중곡동 263-1	중곡동 267-3	일반 도로	-	연장 확대(8m)

※ ( )는 정비구역에 해당함

* 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조(입체적 도시·군계획시설결정)에 따름

■ 소로2-A 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	비고
신설	-	소로 2-A	중곡동 190-26 ~ 267-3	길이	-	증) 74m	74m	-
				폭	-	증) 8~15m	8~15m	
				높이	-	증) 지하2.5m~지상	지하2.5m~지상 (계획지반고) (※해발고도 13.1m~)	

※ 입체적 결정 범위는 추후 현황측량 및 실시계획을 통하여 변경될 수 있음

■ 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정(변경) 사유
소로2-100	소로2-100	(변경) 연장 축소 : 78m	• 지하부 통합을 위한 입체적 결정 구간을 신규 설정하여 종전 시설 연장 축소 (구역 외 시설)

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정(변경) 사유
소로2-102	소로2-102	(변경) 연장 확대 : 8m	• 연접한 도시계획시설 시종점 변경에 따른 연장 확대
-	소로2-A	(신설) 연장 : 74m	• 획지 내 도로 기능 유지를 위한 도시계획시설 입체적 결정 구간 신설

나) 주차장 결정 조서(신설)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	A	주차장	공영주차장	중곡동 191-76번지 일대	-	증) 1,482.14	1,482.14 (수평투영면적)	-	입체적 결정*

* 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조(입체적 도시·군계획시설결정)에 따름

■ 주차장 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	A	주차장	공영 주차장	중곡동 191-76번지 일대	연면적 (㎡)	-	증) 1,482.14	1,482.14 (수평투영면적)	-	건축물 복합화 (아파트 지하부 지하1층 주차장 복합화)
					높이 (층)	-	증) 지하 1층	지하 1층		

■ 결정 사유서

구분	변경내용	결정(변경) 사유
주차장 (공영주차장)	• 공영주차장 신설 증) 1,482.14㎡	• 주변여건을 고려하여 지역주민들이 이용할 수 있는 공영주차장을 대상지 내 지하1층에 38면 신설하여 공공재건축사업의 공공성을 확보하고자 함

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설의종류		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
		명칭	세분류		기정	변경	변경후		
폐지	-	공원	소공원	중곡동 191-76번지 일대	595.0	감) 595.0	-	서고2014-382 (' 14.11.13.)	-

■ 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	결정(변경) 사유
공원 (소공원)	• 소공원 폐지 감) 595.0㎡	• 공원 설치 의무(5만㎡) 대상이 아니며, 중랑천(수변공간) 접근성 용이한 지역으로서 지역 내 필요시설 제공을 위하여 공원 대체 시설 확보(공공주택, 공영주차장)

라. 공동이용시설 설치계획(변경)

구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
관리사무소		획 지	-	-	70.28	-
경비실			-	-	36.00	-
주민 공동 시설	소 계		1,070.00	증) 1,128.24	2,198.24	-
	경로당		100.00	증) 100.00	200.00	(개방*)
	어린이집		240.00	감) 37.70	202.30	(개방*)
	도서관		130.00	증) 119.54	249.54	(개방*)
	실내어린이놀이터		-	증) 200.00	200.00	(개방*)
	주민회의실		-	증) 161.21	161.21	지하
	피트니스/GX룸		-	증) 335.19	335.19	지하
	주민운동시설		-	증) 300.00	300.00	옥외
	어린이놀이터		600.00	감) 50.00	550.00	옥외

※ 「서울특별시 주택 조례」에 따라 100세대 이상 1,000세대 미만의 경우 주민공동시설을 세대당 2.5㎡ 더한 면적의 1.25배 이상 확보 = 348세대 X 2.5 X 1.25 = 1,087.50㎡ 이상 < 2,198.24㎡ 계획
※ (개방*) : 건축용적률 완화시설
※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

마. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획(변경없음)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	중곡아파트 주택재건축 정비구역	10,262.3	획지1	3,758.0	광진구 중곡동 190-26 번지 일대	6	-	-	6	-	-
			획지2	4,616.0							
변경	중곡아파트 공공재건축 정비구역	10,263.7	획지	9,604.7							

※ 정비구역 및 획지의 변경으로 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획은 변경 없음

바. 건축물에 관한 계획(변경)

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)				높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	정비계획	법적상한		
기정	중곡아파트 주택재건축 정비구역	10,262.3	획지1	3,758.0	광진구 중곡동 190-26 번지 일대	공동주택	32.21	190 이하	-	227.1 이하	249.71 이하	50m 이하 (15층)	-
			획지2	4,616.0									
변경	중곡아파트 공공재건축 정비구역	10,263.7	획지	9,604.7			50 이하	190 이하	229.0 이하 (보정계수 1.95)	254.1 이하	300.0 이하	80m 이하 (최고 25층)	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율	기정		[건립규모 및 비율 기준] 전용면적 60㎡ 이하 : 총 세대수의 20% 이상 전용면적 85㎡ 이하 : 총 세대수의 60% 이상, 전체 연면적의 50% 이상 ※ 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있으며, 연면적은 공동주택 공급면적 기준 건립규모 : 총 296세대										

구분	세대수					
	소계		분양		임대	
합 계	296	(100.0%)	276	(93.2%)	20	(6.8%)
60㎡ 이하	286	(96.6%)	266	(89.8%)	20	(6.8%)
60~85㎡ 이하	10	(3.4%)	10	(3.4%)	-	-
85㎡ 초과	-	-	-	-	-	-

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는
획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주
용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th colspan="4">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m)
(최고층수)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적
(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적
(㎡)</th><th>기준</th><th>허용</th><th>정비
계획</th><th>법적
상한</th></tr>
<tr><td></td><td>변경</td><td colspan="12">[건립규모 및 비율 기준]
국민주택규모(85㎡이하) 주택이 전체세대수의 60%이상 건립(100.0%)
건립규모 : 총 348세대
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="6">세대수</th></tr>
<tr><th colspan="2">소계</th><th colspan="2">분양</th><th colspan="2">공공주택</th></tr>
<tr><td>합 계</td><td>348</td><td>(100.0%)</td><td>306</td><td>(87.9%)</td><td>42</td><td>(12.1%)</td></tr>
<tr><td>60㎡ 이하</td><td>300</td><td>(86.2%)</td><td>258</td><td>(74.1%)</td><td>42</td><td>(12.1%)</td></tr>
<tr><td>60~85㎡ 이하</td><td>48</td><td>(13.8%)</td><td>48</td><td>(13.8%)</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>85㎡ 초과</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>
※ 공공주택 42세대는 ‘기부채납 임대주택’ 12세대, 공공재건축사업을 통한 국민주택규모 주택의 ‘공공분양’ 15세대, ‘공공임대’ 15세대를 모두 포함한 세대수임</td></tr>
<tr><td rowspan="2">심의완화사항</td><td>기정</td><td colspan="12">용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3)
정비계획용적률(227.1% 이하) → 예정법적상한용적률(249.71% 이하)
→ 건축계획상의 용적률(249.71%) 적용</td></tr>
<tr><td>변경</td><td colspan="12">국민주택규모 주택 건설에 따른 법적상한용적률 완화
(「도시 및 주거환경정비법」 제101조의6)
: 법적상한용적률 300%이하 (완화용적률 45.9%)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물의 건축선등에
관한 계획</td><td>기정</td><td colspan="12">관계법규에 의함</td></tr>
<tr><td>변경</td><td colspan="12">건축한계선 : 동일로74길(소로2-101번) 대지경계로부터 4m,
그 외 도시계획시설(도로) · 대지경계로부터 3m</td></tr>
</table>

2) 용적률 계획

■ 기정

구 분	산정내용			
토지이용계획	합 계(구역면적)	획지(공동주택)	계획 정비기반시설	계획기반시설 내 기존 국 · 공유지
	10,262.3㎡	8,374.0㎡	1,888.3㎡	632.1㎡
공공시설부지 제공면적(순부담)	• 계획 정비기반시설 면적 - 계획정비기반시설 내 국 · 공유지 = 1,888.3㎡ - 632.1㎡ = 1,256.2㎡ (종상향구역면적대비 21.7%)			
계획용적률	• 제2종일반주거지역 : 190%			

구 분	산정내용	
	※「서울특별시도시 · 주거환경정비기본계획」에 따라 계획용적률 190% 적용	
개발가능 용적률	= 190%+(190%×1.3×0.15) = 227.1%	α = 공공시설부지로 제공하는 면적 /공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 = 1,256.2㎡ / 8,374.0㎡ = 0.15
건축계획	• 건축계획 용적률 = 249.71% (증 22.61%) ※ 건축계획 시 늘어나는 용적률에 해당하는 연면적의 1/2은 주택규모 전용면적 60㎡ 이하 임대주택으로 건축	
증가용적률에 대한 소형주택 세대수 산정	전용면적 / 공급면적 / 대지면적 / 증가용적률 / 비 35.99㎡ / 52.62㎡ / 8,374.0㎡ / 22.61% • 연면적 = (증가용적률 × 대지면적)÷2 = (22.61% × 8,374.0㎡)÷2 = 946.7㎡ • 세대수 = 연면적 ÷ 공급면적 = 946.7㎡ ÷ 52.62㎡ = 18세대 이상 (계획안 : 20세대)	

■ 변경

구 분	산정내용						
토지이용계획	합계 (구역면적)	획지1 (공동주택)	공공시설 등 제공 면적 (도로, 주차장, 임대주택)			순부담 제외 면적	
			소계	새로설치하는 정비기반시설등 (대지지분 포함)	건축물 기부채납 등 (환산부지 · 현금)	새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지
	10,263.7㎡	9,604.7㎡	1,597.5㎡	1,192.8㎡	404.7㎡	38.4㎡	595.2㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담면적 = 공공시설등 제공 면적(새로 설치하는 정비기반시설등 + 건축물 기부채납 · 현금)- 새로 설치하는 정비기반시설 내 국 · 공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 내 국 · 공유지 = 1,192.8㎡ + 404.7㎡ − 38.4㎡ − 595.2㎡= 963.9㎡ (종상향면적의 10.0%)						
정비기반시설	• 북측도로 659.0㎡ (소로2-102 449.9㎡ / 소로2-101 209.1㎡)						
공공시설등 대지지분	• 건축물 기부채납(공영주차장) 부속토지 : 260.0㎡ (제공 주차대수 38대) • 건축물 기부채납(공공주택) 부속토지 : 273.8㎡ (제공 세대수 12세대)						
공공시설등 건축물 면적 (환산부지)	• 건축물 기부채납(공영주차장 38대) 환산부지 면적 : 146.5㎡ (※연면적 : 1,482.14㎡) : (설치비용)917,273원주1) × (연면적)1,482.14㎡ ÷ (부지가액)9,279,360원주3) = 146.5㎡ • 건축물 기부채납(공공주택 12세대) 환산부지 면적 : 258.2㎡ (※연면적 : 1,561.22㎡) - 지상층 : 190.7㎡ (전용40㎡ 4세대) : (설치비용)1,962,727원주2) × (연면적)247.30㎡ ÷ (부지가액)9,279,360원주3) = 52.3㎡						

	(전용49㎡ 4세대) : (설치비용)2,073,636원주2) × (연면적)291.64㎡ ÷ (부지가액)9,279,360원주3) = 65.2㎡ (전용59㎡ 4세대) : (설치비용)2,002,727원주2) × (연면적)339.32㎡ ÷ (부지가액)9,279,360원주3) = 73.2㎡ - 지하층 : 67.5㎡ : (설치비용)917,273주1) × (연면적)682.98㎡ ÷ (부지가액)9,279,360원주3) = 67.5㎡ 주1) 「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」 지하층건축비(국토교통부고시 제2024-497호) : 1,009,000원의 부가세 10% 제외 금액 주2) 「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」 지상층건축비(국토교통부고시 제2024-497호) : (전용40㎡) 40㎡ 이하(16~25층 이하) 2,159,000원의 부가세 10% 제외 금액 : (전용49㎡) 40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하(16~25층 이하) 2,281,000원의 부가세 10% 제외 금액 : (전용59㎡) 50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하(16~25층 이하) 2,203,000원의 부가세 10% 제외 금액 주3) 부지가액 : 2023년 평균 공시지가 4,639,680원/㎡의 2배
기준용적률	• 기준 190% (2030 도시 및 주거환경정비기본계획 : 제2종 → 제3종 기준용적률 190%)
허용용적률	• 허용 229% (최대범위 20%, 사업성 보정계수 1.95 적용) - 허용용적률 인센티브 항목 : 돌봄시설 설치(5%), 열린단지(5%), 우수디자인+장수명주택(15%) 총 25% 중 최대범위 20% 적용 - 사업성 보정계수 : 공시지가 보정계수 1.56 / 대지면적 보정계수 0.20 / 세대밀도 보정계수 0.19
정비계획용적률 (상한용적률)	• 상한용적률 : 허용용적률 + (210%*× 1.3 × 가중치 × α + 210%* × 0.7~1.0 × β*) (※β 적용계수 0.7~1.0 = 임대주택 : 1.0 / 주차장 : 0.7 적용) = 229.0%+(210%×1.3×1×0.0616 + 210%×0.7×0.0162 + 210%×1×0.0285) = 254.18% ⇒ 정비계획 용적률 = 254.1% ※ 상한용적률 인센티브 산정 시 적용하는 허용용적률은 기준 사업성 보정계수 적용하지 않았을 때의 값 적용 = 210% 가중치 = 기반시설[(도로:제2종) 허용 210%, 주차장 · 임대주택(제2종→제3종) 허용 210%] / 사업부지(제2종→제3종) 허용 210% = 1 α(토지) = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 559.2㎡ / 9,070.9㎡ = 0.0616 β(주차장) = 건축물제공 환산면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 146.5㎡ / 9,070.9㎡ = 0.0162 β(임대주택) = 건축물제공 환산면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 258.2㎡ / 9,070.9㎡ = 0.0285

■ 허용용적률 인센티브 계획(신설)

구분		인센티브량		적용	비고
보행중심 생활공간 조성	열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성(지형도면 고시) ※ 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회가 인정 시) - 단지 외곽 개방 및 담장설치 금지. 준공 후 담장관목등 시설물 및 식재 설치 불가	5%p	5%	단지외곽 개방, 담장 미설치 등 열린단지 조성

구분		인센티브량		적용	비고
		* 개방되는 부분은 결정 도면에 표시(준공 후에도 유지)			
세대 맞춤형	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상 임대) = 210% × (370.9㎡ ÷ 1,110.74㎡) × 0.1 = 7.0% ※ 기준 : 기준용적률 × (조성면적(의무면적 제외) ÷ 주민공동시설면적(의무면적)) × a (※a=0.1 이하)	5%p 이내	5%	돌봄시설 402.3㎡확보 (의무면적 31.4㎡)
환경친화 안전한 주거지 조성	우수디자인 + 장수명주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 ※ 기준 : 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 * 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%p 이내	15%	-
합계		최대 20% 이내		25% → 20% 적용	-

※ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 따른 허용용적률 인센티브 항목을 적용하여 계획하였으며, 향후 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

■ 허용용적률 사업성 보정계수 계획(신설)

<table>
<tr><th>구분</th><th>산출근거</th><th>적용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>공시지가</td><td>• 공시지가 보정계수 1.56 (소수점 셋째자리에서 올림)
: (2023년도 기준) 서울시 평균 공시지가 7,192,258원/㎡
대상지 평균 공시지가 4,639,680원/㎡
⇒ 서울시 평균 공시지가 7,192,258원/㎡ ÷ 4,639,680원/㎡ = 1.5502</td><td>1.56</td><td>-</td></tr>
<tr><td>대지면적</td><td>• 대지면적 보정계수 0.20 (소수점 셋째자리에서 올림)
: (적용대상) 대지면적 2만㎡ 미만 단지
⇒ 대지면적 1.02637만㎡에 대한 직선보간 산정 값 = 0.1973
<table>
<tr><th>대지면적</th><th>1만㎡ 이하</th><th>1만 ~ 2만㎡</th><th>2만㎡</th></tr>
<tr><td>보정계수</td><td>0.20</td><td>직선보간</td><td>0.10</td></tr>
</table></td><td>0.20</td><td>-</td></tr>
<tr><td>세대밀도</td><td>• 세대밀도 보정계수 0.19 (소수점 셋째자리에서 올림)
: (적용대상) 가용용적률 전체를 조합원 분양해도 세대당 평균 전용84㎡ 공급도 불가능한 단지
⇒ 조합원(토지등소유자) 270 세대당 평균 전용 61.07㎡ · 공급 83.53㎡에 대한 직선보간 산정 값 = 0.1882
<table>
<tr><th>세대당 평균 면적</th><th>세대당 전용59㎡ (공급80㎡ 미만) 공급</th><th>세대당 전용59㎡(공급80㎡ 미만) 이상 ~ 전용84.9㎡(공급110㎡ 미만) 공급</th><th>세대당 전용84.9㎡ (공급110㎡) 공급</th></tr>
<tr><td>보정계수</td><td>0.20</td><td>직선보간</td><td>0.10</td></tr>
</table></td><td>0.19</td><td>-</td></tr>
<tr><td>합계</td><td>총 보정계수 1.95</td><td></td><td>-</td></tr>
</table>

구분	산출근거	적용	비고
	(보정계수 적용 시 허용용적률 229.0%)		

사. 교통 및 동선처리계획

구 분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	Ⓐ1 Ⓐ2 Ⓐ3 Ⓐ4	• 사업지 주변 도로운영계획 수립 - 소로2-100 : L=46.0m, B=8.0m, 보차분리도로 계획 - 소로2-101 : L=44.0m, B=8.0m, 보차분리도로 계획 - 소로2-102 : L=59.0m, B=8.0m, 보차분리도로 계획 - 소로2-A : L=74.0m, B=8.0m, 보차분리도로 계획
	-	• 장래 주변 교차로 최적 신호 운영방안 제시(4개소)
진·출입 동선	Ⓑ	• 차량 진출입구 1개소 설치(진출·입 각 1개 차로, 우회전 진출입)
	-	• 차량 진출입구 가각부 회전반경 확보(R=8.0m)
보행 및 자전거	-	• 사업지내 보도부속형 전면공지 확보(B=3.0m~4.0m)
	Ⓒ	• 동일로상 버스정류장 이설 및 버스베이(버스정차공간) 확보
	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치
주차시설	-	• 주차계획수립 - 법정주차대수 : 295대 - 주차수요대수 : 359대(2031년 원단위법) - 계획주차대수 : 443대(법정대비 150.2%, 수요대비 123.4%) ※ 공영주차 38대는 인근 주민들을 위한 시설로 계획주차대수에서 제외하고 주차수요 산정하였음
	Ⓓ	• 통학차량 정차공간(7.0m X 3.0m) 설치 : 1개소
	-	• 지하주차장내 공영주차장 설치(38대)
	Ⓔ	• 사업지 주변 긴고랑로1길상 거주자우선주차면 삭제 건의(29면)
교통안전 및 기타	-	• 차량 진출입구부 차량경고등 설치(1개소)
	Ⓐ4	• 차량 진출입구 주변 도막형 포장 설치
	Ⓕ	• 사업지 주변 동일로74길상 보행자안전휀스 설치
	-	• 사업지 주변 반사경 설치

아. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

1) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분		계획내용	비고
환경보전		• 현재 지형을 최대한 고려하여 실시계획 수립시 절성토가 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 • 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영 시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화	-
재난방지	화재	• 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압 활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-
	수해	• 자연토양유지 및 녹지·조경 면적의 확대로 토양 포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

2) 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	○	• 비오톱유형 평가도 4~5등급, 개별비오톱 평가도 평가제외구역	• 대상지 내 투수성 포장의 조성으로 인해 비오톱의 기능이 향상될 것임	-
2	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 대상지 내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	• 대상지 내 녹지계획을 수립 및 주변 자연자원과 주거지 간의 연계성 강화	-
3	동·식물상	동·식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 도로, 공동주택 및 부대복리시설 등 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
7	지형·지질	지형·지질영향 최소화	○	• 표고 15.7m~17.0m, 평균 경사도 0.7° 의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	○	• 사업대상지는 대부분이 불투수성 포장지역	• 생태면적률 31.94% • 획지 내 조경녹지 확보	-
9	수질	수질오염 방지	○	• 지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획 • 공사 시 침사지를 설치하여 토사유출저감	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	○	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획임	-
11	열	열환경 영향 최소화	○	• 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지 및 불투수 포장비율이 높은 4층 이하 주거지로 온도가 높은 편	• 향후 충분한 조경녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	-
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
14	온실가스	온실가스 저감	○	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
15	친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
16	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	○	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발 • 운영 시 교통소음으로 인한 영향	• 공사 중 가설방음판넬, 저소음·저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-
18	경관	주변 경관과의 조화	○	• 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	• 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 25층 이하로 계획 • 다양한 높낮이의 층수계획을 통한 리듬감 있는 스카이라인 형성	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	-	• 해당 사항 없음	-	-
20	일조	일조 침해 최소화	○	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	• 높이 25층 이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	○	• 해당사항 없음	-	-
22	전파장해	전파장해 영향저감	-	• 해당사항 없음	-	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당사항 없음	-	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	• 해당사항 없음	-	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당사항 없음	-	-

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
반경 200m 이내 초등학교 1개소 (서울중마초등학교)	• 「도시 및 주거환경정비법」 제57조(인·허가등의 의제 등)에 의거하여 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있을 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 한다. • 교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 지구 내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 • 추후 사업시행계획 시 협의 후 반영하고, 공사 시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	-

차. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

■ CPTED (Crime Prevention Through Environmental Design) 설계 적용

• 적절한 건축설계나 도시계획 등을 통해 대상지역의 방어적 공간특성을 높여 범죄가 발생할 기회를 줄이고 지역주민들이 안전감을 느끼도록 하여 궁극적으로는 삶의 질을 향상 시키는 종합적인 범죄 예방 전략

카. 정비사업 시행에 관한 계획(변경)

시행방법		시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	재건축 사업	정비계획 지정(변경) 후 4년 이내	중곡동 190-26번지 일대 주택재건축 정비사업조합	현황) 270세대 증) 26세대 계획) 296세대	-
변경	공공재건축사업		중곡아파트공공재건축정비사업조합 · 한국토지주택공사	현황) 270세대 증) 78세대 계획) 348세대	

타. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

구분		가구	면적(㎡)	획지		비고
				위치	면적(㎡)	
기정	획지 1	-	10,262.3	중곡동 190-26번지 일대	3,758.0	-
	획지 2			중곡동 191-77번지 일대	4,616.0	
변경	획지 1	-	10,263.7	중곡동 190-26번지 일대	9,604.7	

파. 공공주택(기부채납/법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 함. 필요시, 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따름.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 함.

1) 공공주택(임대) 공급계획

구분			총 세대수	기부채납 공공주택				국민주택규모 주택 (법적상한용적률 완화 공공주택 중 임대주택)			
				소계	40㎡ 이하	40 ~ 50㎡	50 ~ 60㎡	소계	40㎡이하	40~50㎡	50~60㎡
주택 공급 계획	기정	세대수	20	-	-	-	-	20	20	-	-
		비율(%)	100.0	-	-	-	-	100.0	100.0	-	-
	변경	세대수	27	12	-	8	4	15	-	8	7
		비율(%)	100.0	44.4	-	29.6	14.8	55.6	-	29.6	26.0
		공급유형		장기전세주택 12세대				장기전세주택 15세대			

※ 공공주택의 규모별 건설비율은 통합심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음
※ 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방법으로 선정하여야 함
※ 공공기여(기부채납) 및 용적률 완화로 공급되는 공공주택(임대) 중 전용면적 40㎡을 초과하는 공공주택은 장기전세주택으로 공급하며, 장기전세주택의 50%는 미리내집으로 활용

2) 정비계획용적률 완화를 위한 기부채납 공공임대주택

구분	건립위치	부지면적(㎡)	세대수		세대규모		비고(제공 연면적)
					전용면적	공급면적	
신설	획지 1	9,604.7	소계	12세대	-		851.24㎡
			전용 40㎡	4세대	40.79㎡	59.99㎡	239.96㎡
			전용 49㎡	4세대	49.79㎡	70.67㎡	282.68㎡
			전용 59㎡	4세대	59.59㎡	82.15㎡	328.60㎡

3) 공공재건축사업에 따른 법적상한용적률 완화를 위한 국민주택규모 주택
(「도시 및 주거환경정비법」 제101조의6 공공분양, 공공임대)

- 공공재건축사업을 시행하는 경우 제54조 제4항에도 불구하고 제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 함.

■ 기정 (「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따른 국민주택규모 주택)

<table>
<tr><td colspan="2">예정법적상한용적률 (건축계획)</td><td colspan="5">• 249.71% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률 (정비계획 용적률)</td><td colspan="5">• 227.1% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="4">공공주택
(법적상한
용적률 완화)
산출근거</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">• 249.71% - 227.1% = 22.61%</td></tr>
<tr><td>의무용적률
(증가된 용적률의 50%)</td><td colspan="5">• 22.61% X 50% = 11.30%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">• 8,374.0㎡(대지면적) X 11.30% = 946.7㎡ 이상</td></tr>
<tr><td>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></td><td>35.99㎡</td><td>52.62㎡</td><td>20</td><td>1,052.4㎡</td><td>〉946.7㎡(의무)</td></tr>
</table>

■ 변경 (「도시 및 주거환경정비법」 제101조의6에 따른 국민주택규모 주택)

법적상한용적률 (건축계획)		• 300% 이하 (※건축심의에서 최종결정)
상한용적률 (정비계획 용적률)		• 254.1% 이하
공공주택 (법적상한 용적률 완화) 산출근거	용적률 증가분	• 300% - 254.1% = 45.9%
	의무용적률 (증가된 용적률의 50%)	• 45.9% X 50% = 22.95%

<table>
<tr><td rowspan="8"></td><td colspan="2">의무 연면적</td><td colspan="6">• 9,604.7㎡(대지면적) × 22.95% = 2,204.28㎡ 이상</td></tr>
<tr><td rowspan="5">공공주택
(법적상한용적률 완화)
확보계획</td><td colspan="2" rowspan="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">합계</td><td>30</td><td>2,205.26㎡</td><td>(의무) 2,204.28㎡
이상 확보</td></tr>
<tr><td>40.79㎡</td><td>59.99㎡</td><td>6</td><td>359.94㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>49.79㎡</td><td>70.67㎡</td><td>11</td><td>777.37㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>59.59㎡</td><td>82.15㎡</td><td>13</td><td>1,067.95㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공분양
확보 기준</td><td colspan="6">• [「도시 및 주거환경정비법」 제101조의6 제4항]
- 국민주택규모 주택 중 50% 이하 해당하는 주택에 대하여 공공분양 할 수 있음 (조례 50% 확보)
- 의무연면적 2,204.28㎡의 50% = 1,102.14㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">계획 면적</td><td colspan="6">• (기준) 1,102.14㎡ ≥ (계획) 1,096.89㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공주택 확보 계획
(건축심의에서 최종결정)</td><td rowspan="2">구분</td><td colspan="2">세대규모</td><td rowspan="2">세대수</td><td rowspan="2">연면적</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td colspan="2">전용면적</td><td>공급면적</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2">총계</td><td>30</td><td>2,205.26㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="9"></td><td rowspan="5">공공
분양</td><td colspan="2">소계</td><td>15</td><td>1,096.89㎡</td><td rowspan="9">공공분양:공공임대
= 5:5</td></tr>
<tr><td>40.79㎡</td><td>59.99㎡</td><td>3</td><td>179.97㎡</td></tr>
<tr><td>49.79㎡</td><td>70.67㎡</td><td>6</td><td>424.02㎡</td></tr>
<tr><td>59.59㎡</td><td>82.15㎡</td><td>6</td><td>492.90㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="4">공공
임대</td><td colspan="2">소계</td><td>15</td><td>1,108.37㎡</td></tr>
<tr><td>40.79㎡</td><td>59.99㎡</td><td>3</td><td>179.97㎡</td></tr>
<tr><td>49.79㎡</td><td>70.67㎡</td><td>5</td><td>353.35㎡</td></tr>
<tr><td>59.59㎡</td><td>82.15㎡</td><td>7</td><td>575.05㎡</td></tr>
</table>

Ⅱ. 중곡아파트 공공재건축 지구단위계획구역 지정(변경) 및 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역 지정(변경) 조서

구분	지구단위계획구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	중곡아파트 주택재건축 지구단위계획구역	광진구 중곡동 190-26번지 일대	10,262.3	증) 1.4	10,263.7	-
변경	중곡아파트 공공재건축 지구단위계획구역					

※ 변경사유 : 지적 가분할 측량 면적 반영에 따른 구역면적 변경
※ 「도시 및 주거환경정비법」 제17조(정비구역 지정·고시의 효력 등) 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 봄

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 · 지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	증감	변경		
합계	10,262.3	증) 1.4	10,263.7	100.0	-
제2종일반주거지역	10,262.3	감) 9,603.3	659.0	6.4	도로
제3종일반주거지역	-	증) 9,604.7	9,604.7	93.6	획지

■ 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	면적(㎡)		면적(㎡)	결정(변경) 사유
		기정	변경		
-	광진구 중곡동 190-26번지 일대	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	9,604.7	중곡아파트 공공재건축사업에 따른 용도지역 변경

2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

나. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	2	100	8	국지도로	124 (78)	중곡동 267-4	중곡동 267-3	일반도로	서고2014-382 (14.11.13)	-
변경	소로	2	100	8	국지도로	46	중곡동 267-4	중곡동 190-27	일반도로	-	연장 축소(78m) (구역 외)
신설	소로	2	A	8	국지도로	74	중곡동 190-26	중곡동 267-3	일반도로	-	입체적 결정*
기정	소로	2	101	8	국지도로	44	중곡동 267-3	중곡동 191-59	일반도로	서고2014-382 (14.11.13)	-
기정	소로	2	102	8	국지도로	51	중곡동 263-3	중곡동 267-3	일반도로	서고2014-382 (14.11.13)	-
변경	소로	2	102	8	국지도로	59	중곡동 263-1	중곡동 267-3	일반도로	-	연장 확대(8m)

※ ( )는 정비구역에 해당함

* 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조(입체적 도시·군계획시설결정)에 따름

■ 소로2-A 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	비고
신설	-	소로 2-A	중곡동 190-26 ~ 267-3	길이	-	증) 74m	74m	-
				폭	-	증) 8~15m	8~15m	
				높이	-	증) 지하2.5m~지상	지하2.5m~지상 (계획지반고) (※해발고도 13.1m~)	

※ 입체적 결정 범위는 추후 현황측량 및 실시계획을 통하여 변경될 수 있음

■ 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정(변경) 사유
소로2-100	소로2-100	(변경) 연장 축소 : 78m	지하부 통합을 위한 입체적 결정 구간을 신규 설정하여 종전 시설 연장 축소 (구역 외 시설)
소로2-102	소로2-102	(변경) 연장 확대 : 8m	연접한 도시계획시설 시종점 변경에 따른 연장 확대
-	소로2-A	(신설) 연장 : 74m	획지 내 도로 기능 유지를 위한 도시계획시설 입체적 결정 구간 신설

나) 주차장 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	A	주차장	공영주차장	중곡동 191-76번지 일대	-	증) 1,482.14	1,482.14 (수평투영면적)	-	입체적 결정*

* 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조(입체적 도시·군계획시설 결정)에 따름

■ 주차장 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	A	주차장	공영 주차장	중곡동 191-76번지 일대	연면적 (㎡)	-	증) 1,482.14	1,482.14 (수평투영면적)	-	건축물 복합화 (아파트 지하부 지하1층 주차장 복합화)
					높이 (층)	-	증) 지하 1층	지하 1층		

■ 결정 사유서

구분	변경내용	결정 사유
주차장 (공영주차장)	공영주차장 신설 증) 1,482.14㎡	주변여건을 고려하여 지역주민들이 이용할 수 있는 공영주차장을 대상지 내 지하1층에 38면 신설하여 공공재건축사업의 공공성을 확보하고자 함

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설의종류		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
		명칭	세분류		기정	변경	변경후		
폐지	-	공원	소공원	중곡동 191-76번지 일대	595.0	감) 595.0	-	서고2014-382 (14.11.13)	-

■ 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	결정(변경) 사유
공원 (소공원)	소공원 폐지 감) 595.0㎡	공원 의무(5만㎡) 대상이 아니며, 중랑천(수변공간) 접근성 용이한 지역으로서 지역 내 필요시설 제공을 위하여 공원 대체 시설 확보 (공공주택, 공영주차장)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분		가구	면적(㎡)	획지		비고
				위치	면적(㎡)	
기정	획지 1	-	10,262.3	중곡동 190-26번지 일대	3,758.0	-
	획지 2			중곡동 191-77번지 일대	4,616.0	
변경	획지 1	-	10,263.7	중곡동 190-26번지 일대	9,604.7	

■ 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	결정(변경) 사유
획지	획지 통합 및 면적 변경	중곡아파트 공공재건축사업을 위한 중앙도로 입체적 결정(획지 면적 산입) 및 획지 통합에 따른 면적 변경

나. 건축물에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분		가구	획지	용도	비고
기정	허용용도	-	획지 1	공동주택 및 부대복리시설	• 「건축법」 시행령 별표1 공동주택 중 아파트 • 「주택건설기준등에 관한 규정」 제6조 단지안의 부대시설 · 복리시설
		-	획지 2		
변경	허용용도	-	획지	공동주택 및 부대복리시설	• 「건축법」 시행령 별표1 공동주택 중 아파트 • 「주택건설기준등에 관한 규정」 제6조 단지안의 부대시설 · 복리시설

2) 건축물 밀도에 관한 결정조서

가) 건폐율

구분	지역	건폐율	비고
기정	제2종일반주거지역	32.21% 이하	법정 60% 이하 (제2종일반주거지역)
변경	제3종일반주거지역	50% 이하	법정 50% 이하 (제3종일반주거지역)

■ 결정(변경) 사유서

구분	결정(변경) 사유
건폐율	용도지역 상향(제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역)에 따른 건폐율 계획 변경

나) 용적률

구분	지역	용적률				비고
		기준	허용	상한	법적상한	
기정	제2종일반주거지역	190.0% 이하	-	227.1% 이하	249.71% 이하	법정 250% 이하 (제2종일반주거지역)
변경	제3종일반주거지역	190.0% 이하	229.0% 이하 (보정계수 1.95 적용)	254.1% 이하	300.0% 이하	법정 300% 이하 (제3종일반주거지역)

■ 결정(변경) 사유서

구분	결정(변경) 사유
용적률	중곡아파트 공공재건축사업에 따른 용도지역 상향(제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역)에 적합한 용적률 체계 계획

3) 건축물 높이에 관한 결정조서

구분	지역	높이기준	비고
기정	제2종일반주거지역	50m 이하(15층)	-
변경	제3종일반주거지역	80m 이하(25층)	-

■ 결정(변경) 사유서

구분	결정(변경) 사유
높이	공공재건축사업을 위한 용도지역 상향(제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역) 및 주변지역을 고려하고 해당 용도지역에 적합한 높이계획 변경

4) 건축물 건축선 등에 관한 결정조서

구분	계획항목	적용위치	계획내용	비고
신설	건축 한계선	동일로74길(소로2-101번)	대지경계로부터 4m	※도면참조
		그 외	도시계획시설(도로) · 대지경계로부터 3m	

■ 결정 사유서

구분	결정(변경) 사유
건축한계선	주변 지역주민 이용성을 고려한 보행공간 확보의 건축한계선 신설

4. 기타사항에 관한 결정

가. 대지 내 공지에 관한 결정조서

구분	계획항목	적용위치	계획내용	비고
신설	전면공지	건축한계선으로 조성되는 공지	건축한계선으로 조성되는 공지 부분은 보도형 전면공지로 조성	※도면참조

■ 결정 사유서

구분	결정(변경) 사유
전면공지	주변 지역주민 이용성을 고려한 보행공간 확보의 전면공지 신설

나. 교통처리에 관한 결정조서

구분	계획항목	적용위치	계획내용	비고
신설	차량 출입구	긴고랑로1길(소로2-A)변	긴고랑로1길(소로2-A)변 차량출입구 조성	※도면참조
		동일로변	간선도로에서 직접적인 차량출입 불허	

■ 결정 사유서

구분	결정(변경) 사유
차량출입구	간선변 차량출입을 불허하고 이면부 내 차량출입구 계획 신설

다. 기타사항에 관한 결정조서

1) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	○	• 비오톱유형 평가도 4~5등급, 개별비오톱 평가도 평가제외구역	• 대상지 내 투수성 포장의 조성으로 인해 비오톱의 기능이 향상될 것임	-
2	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 대상지내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	• 대상지 내 녹지계획을 수립 및 주변 자연자원과 주거지 간의 연계성 강화	-
3	동·식물상	동·식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 도로, 공동주택 및 부대복리시설 등 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형·지질	지형·지질영향 최소화	○	• 표고 15.7m~17.0m, 평균 경사도 0.7° 의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	○	• 사업대상지는 대부분이 불투수성 포장지역	• 생태면적률 31.94% • 획지 내 조경녹지 확보	-
9	수질	수질오염 방지	○	• 지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획 • 공사시 침사지를 설치하여 토사유출저감	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	○	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획임	-
11	열	열환경 영향 최소화	○	• 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지 및 불투수 포장비율이 높은 4층 이하 주거지로 온도가 높은 편	• 향후 충분한 조경녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	-
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	○	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
16	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	○	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발 • 운영 시 교통소음으로 인한 영향	• 공사 중 가설방음판넬, 저소음·저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-
18	경관	주변경관과의 조화	○	• 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	• 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 25층 이하로 계획 • 다양한 높낮이의 층수계획을 통한 리듬감 있는 스카이라인 형성	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	-	• 해당 사항 없음	-	-
20	일조	일조 침해 최소화	○	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	• 높이 25층이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	○	• 해당사항 없음	-	-
22	전파장해	전파장해 영향저감	-	• 해당사항 없음	-	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당사항 없음	-	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	• 해당사항 없음	-	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당사항 없음	-	-

2) 공공주택 건설에 관한 계획

가) 모든 공공주택(임대주택)은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 함. 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따름.

나)「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분) 하여야 함.

다) 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함.

라) 공공주택은 분양주택과 차별 없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과

서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방식으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필히 참석할 수 있도록 조치하고 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 함.

마) 공공기여(기부채납) 및 용적률 완화로 공급되는 공공주택(임대) 중 전용면적 40㎡를 초과하는 공공주택은 장기전세주택으로 공급하며, 장기전세주택의 50%는 미리내집으로 활용할 수 있음.

바) 공공주택 혼합계획

구분			총 세대수	전체 비율 (%)	조합원 및 일반 분양	소계	공공주택				공공주택 비율 (%)
							기부 채납	국민주택규모 주택 (법적상한용적률 완화)			
								계	공공 분양	공공 임대	
기정	합 계		296	100.0	276	20	-	-	-	20	6.8
	85㎡ 이하	소계	286	96.6	276	20	-	-	-	20	6.8
		60㎡ 이하	286	96.6	266	20	-	-	-	20	6.8
		60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	10	3.4	10	-	-	-	-	-	-
	85㎡ 초과		-	-	-	-	-	-	-	-	-
변경	합 계		348	100.0	306	42	12	30	15	15	12.1
	85㎡ 이하	소계	348	100.0	306	42	12	30	15	15	12.1
		60㎡ 이하	300	86.2	258	42	12	30	15	15	12.1
		60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	48	13.8	48	-	-	-	-	-	-
	85㎡ 초과		-	-	-	-	-	-	-	-	-

Ⅲ. 2024년 제14차 도시계획위원회 서울특별시 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구 분	수정가결의견	조치계획	비고
제14차 도시계획 위원회 신속통합기획 정비사업등 수권분과 위원회	▶수정사항		
	• 용적률계획 - 기준 190% - 허용 229% - 상한 254.1% - 법적상한 300%	• 용적률계획 - 기준 190% - 허용 229% - 상한 254.1% - 법적상한 300%	반영

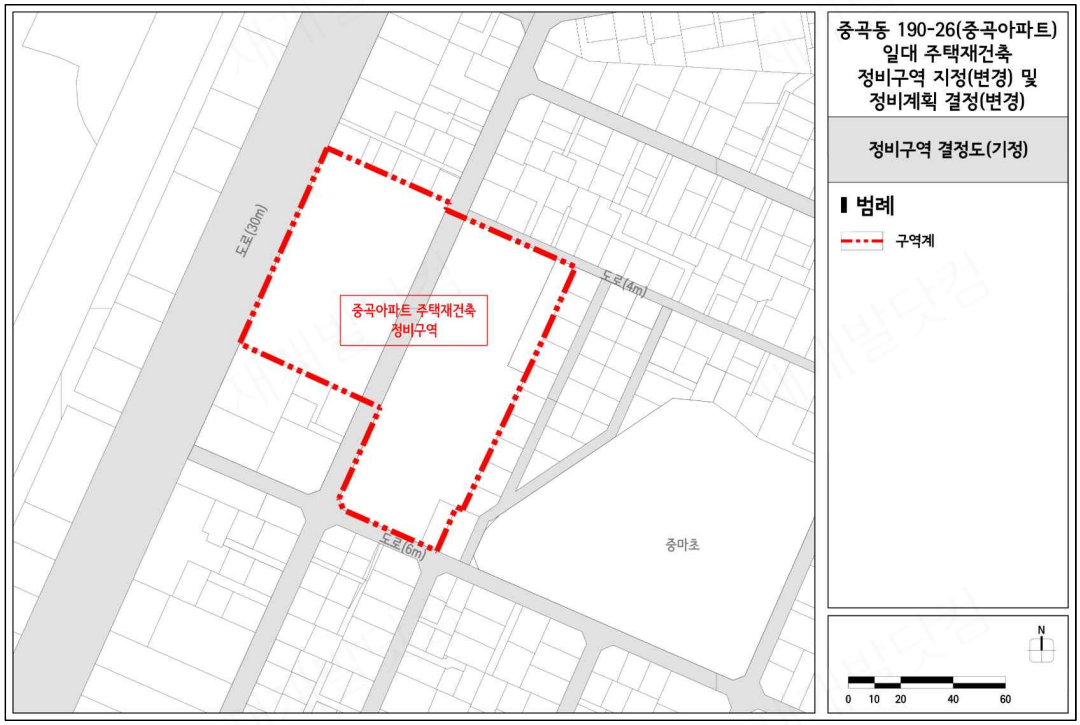
구 분	수정가결의견	조치계획	비고
	• 허용용적률 인센티브 항목(최대20%) - 돌봄시설(5%) - 열린단지(5%) - 우수디자인 및 장수명주택(15%)	• 허용용적률 인센티브 항목(최대20%) - 돌봄시설(5%) - 열린단지(5%) - 우수디자인 및 장수명주택(15%)	반영
	• 세대수 계획 - 348세대(공공주택 42세대) ※공공분양 15세대, 공공임대 27세대	• 세대수 계획 - 348세대(공공주택 42세대) ※공공분양 15세대, 공공임대 27세대	반영
	• 순부담 면적 : 963.9㎡(10%)	• 순부담 면적 : 963.9㎡(10%)	반영
	• 주차장 - 입체적 결정(1,482.14㎡)	• 주차장 - 입체적 결정(1,482.14㎡)	반영
	• 도시계획도로(소로2-A) - 입체적결정 (지하2.5m~지상, 계획지반고)	• 도시계획도로(소로2-A) - 입체적결정 (지하2.5m~지상, 계획지반고)	반영
	▶조건사항		
	• 소로2-101번 대상지 건축한계선 확대 (3m→4m)를 통한 북측 보행공간 폭원 확대방안 검토(1m→2m)	• 대상지 내 해당구간의 건축한계선을 3m→4m 금회 조정하고, 도로계획 내 북측 보행로(1m)→보도 2m로 조정 여부는 교통영향평가 심의 시 재검토 하겠음	추후 반영
	• 향후 건축심의 시, 대상지 북측 주동은 특별건축구역 지정 시 단지 내 주동간 간섭 최소화를 위해 주동의 배치 및 높이계획 개선 검토 필요	• 향후 건축심의 시, 건축배치 완화 (인동거리, 채광확보 등) 사항을 고려하여 합리적인 건축배치를 검토하도록 하겠음	추후 반영

Ⅵ. 열람장소: 기타 자세한 내용은 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(02-2133-7144) 및 광진구 주거사업과(02-450-9703)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

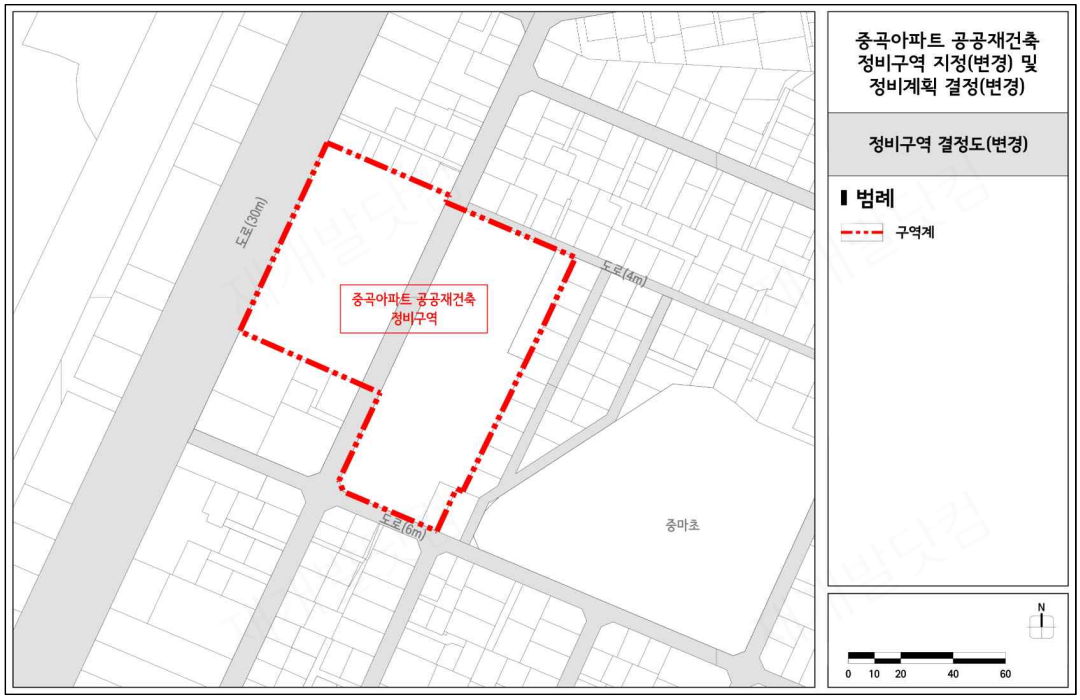
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(http://luris.mltm.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임1> 중곡아파트 공공재건축 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경) 관련도면

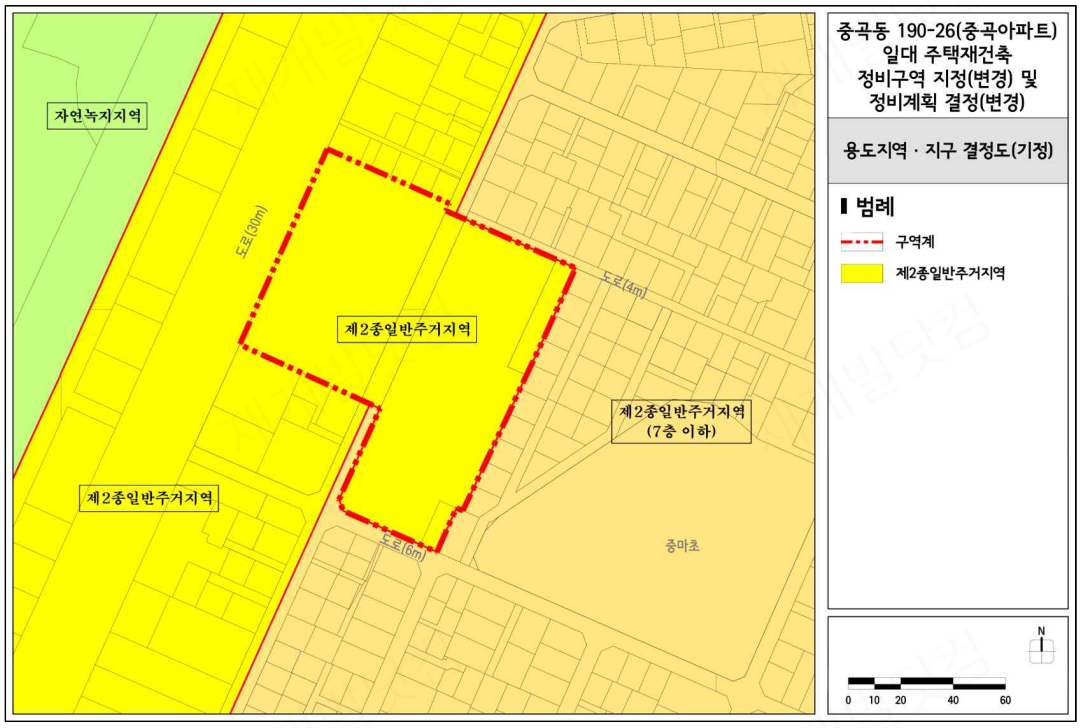
■ 정비구역 결정도(기정)



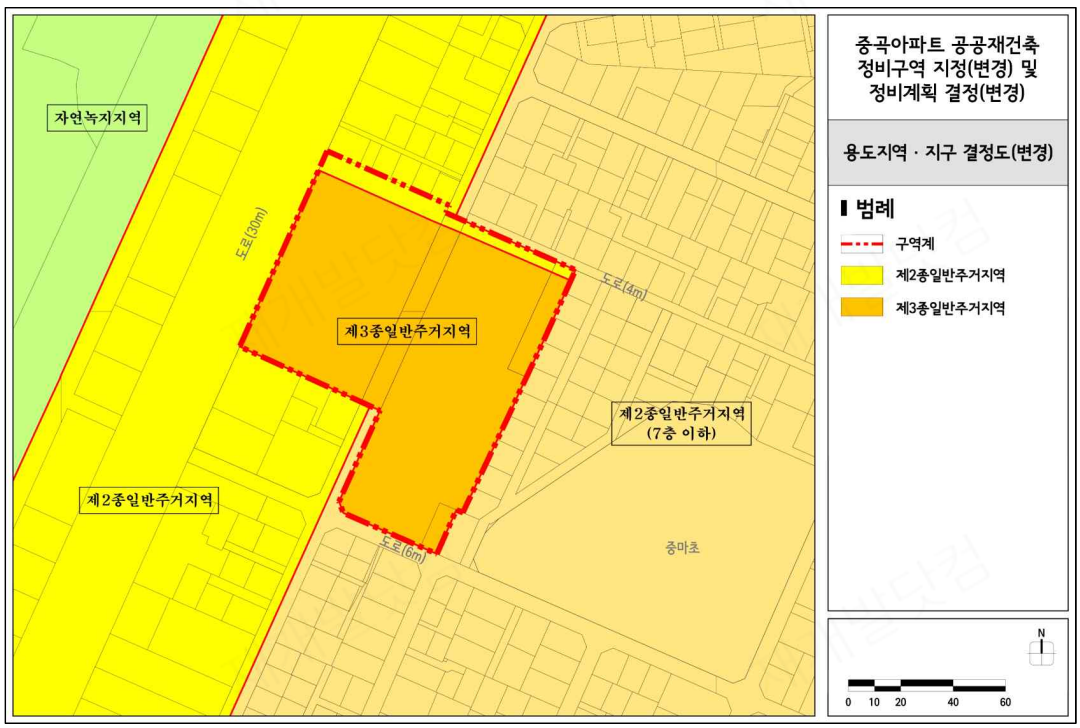
■ 정비구역 결정도(변경)



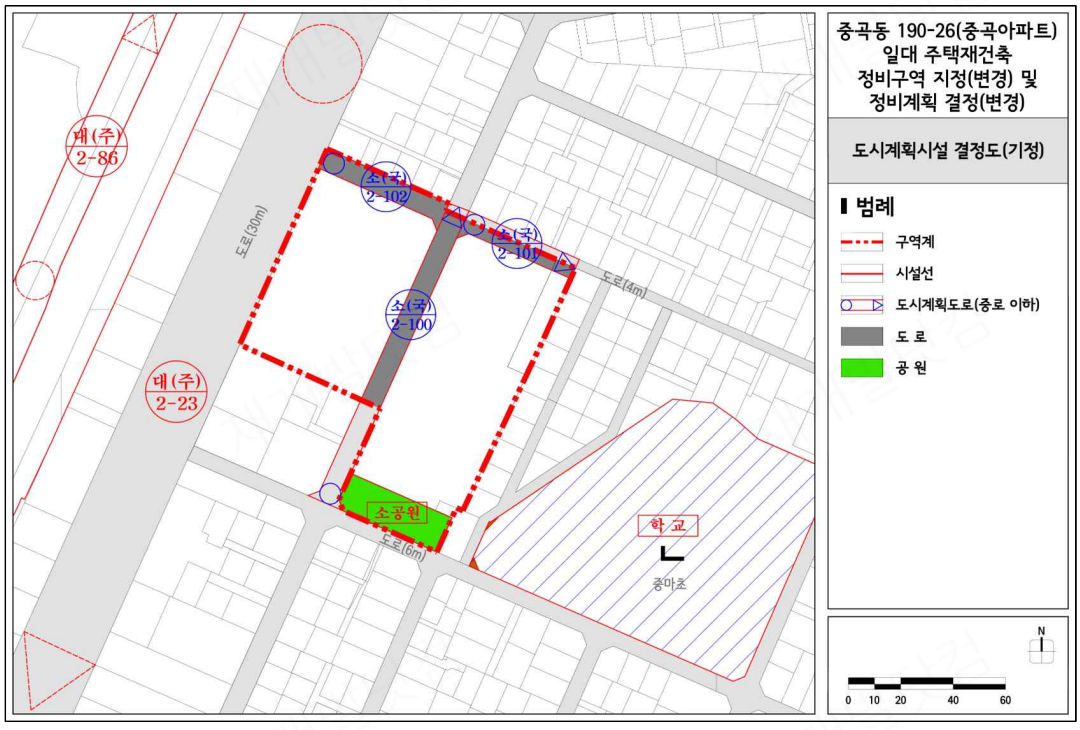
■ 용도지역 결정도(기정)



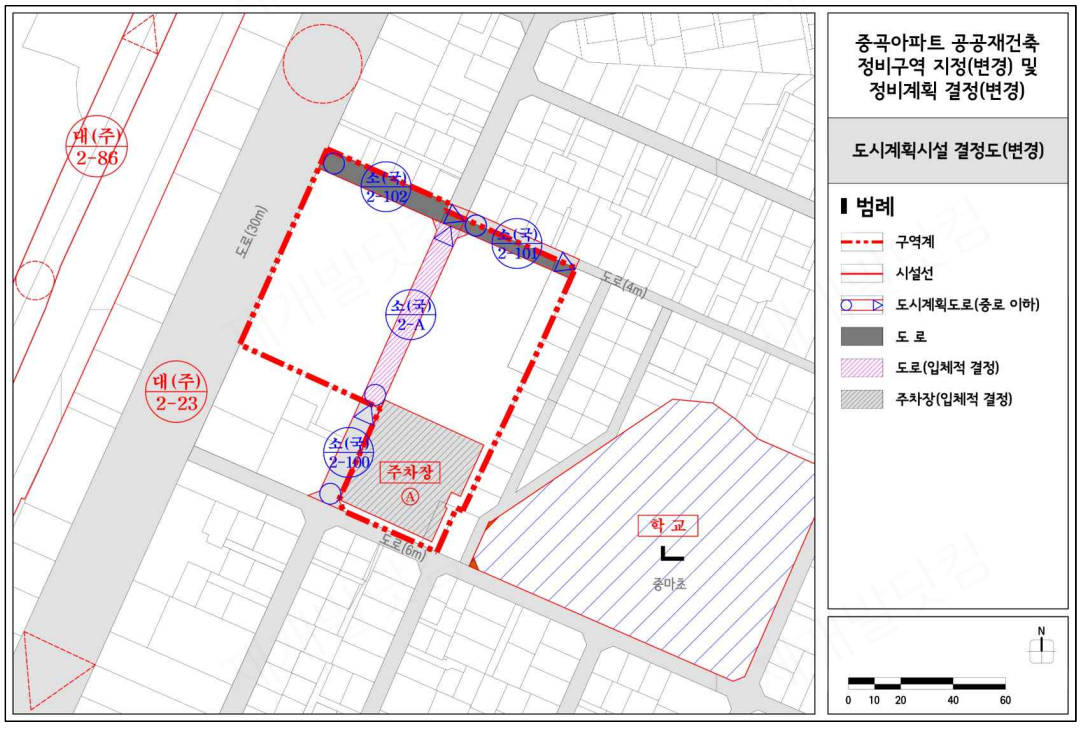
■ 용도지역 결정도(변경)



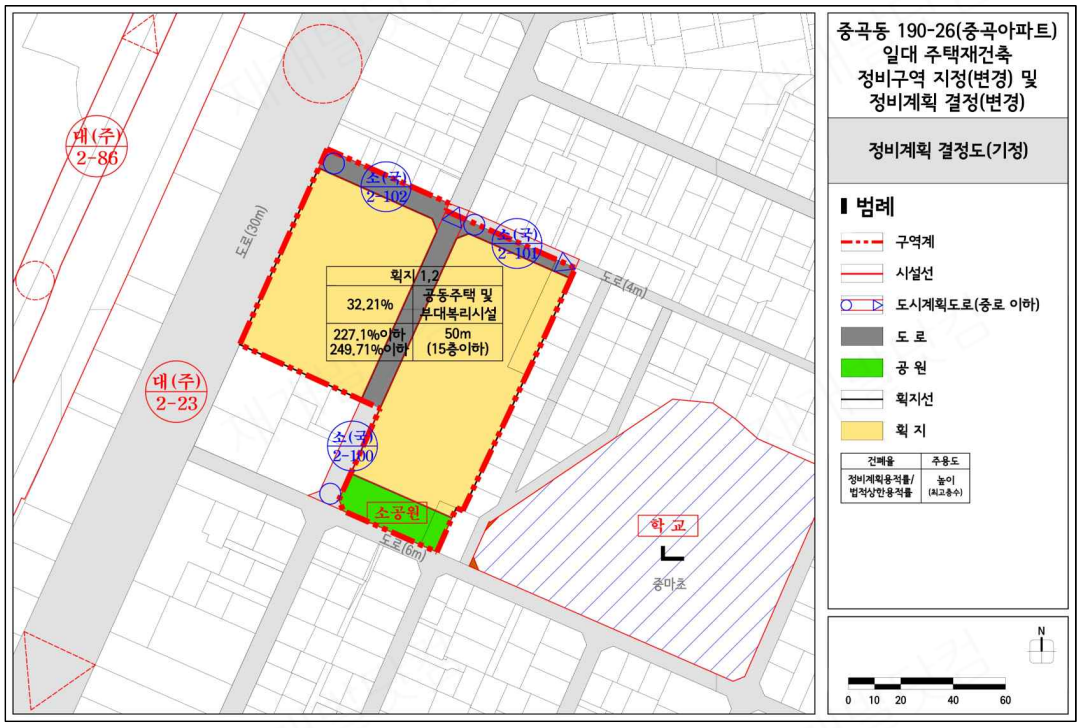
■ 도시계획시설 결정도(기정)



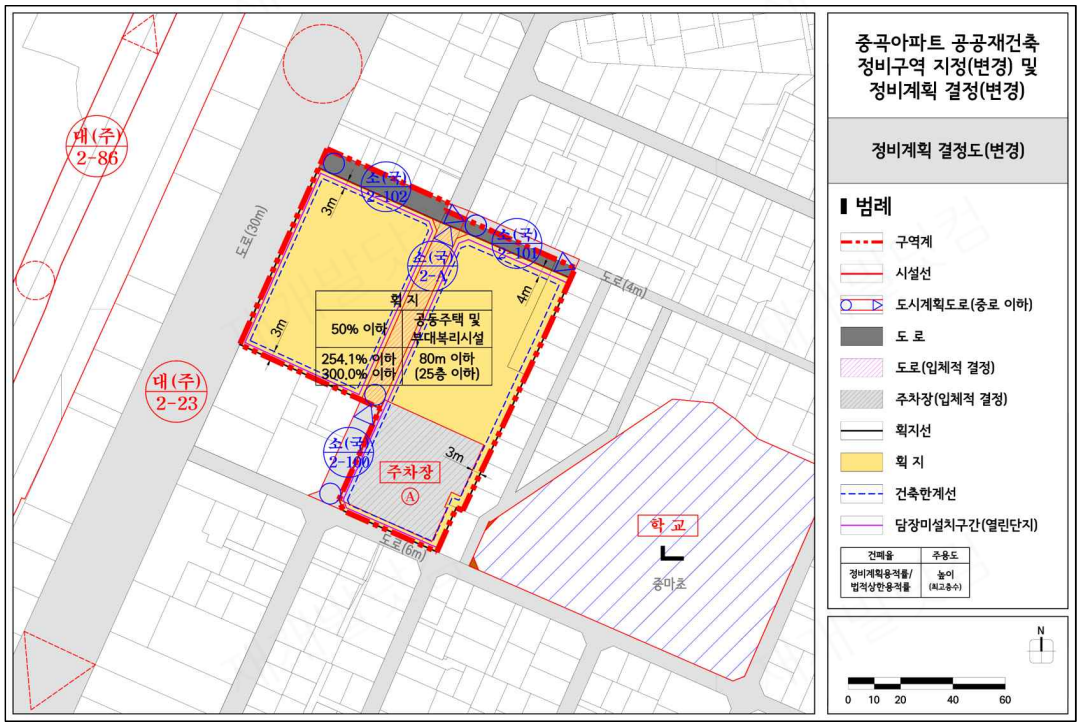
■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 정비계획 결정도(기정)

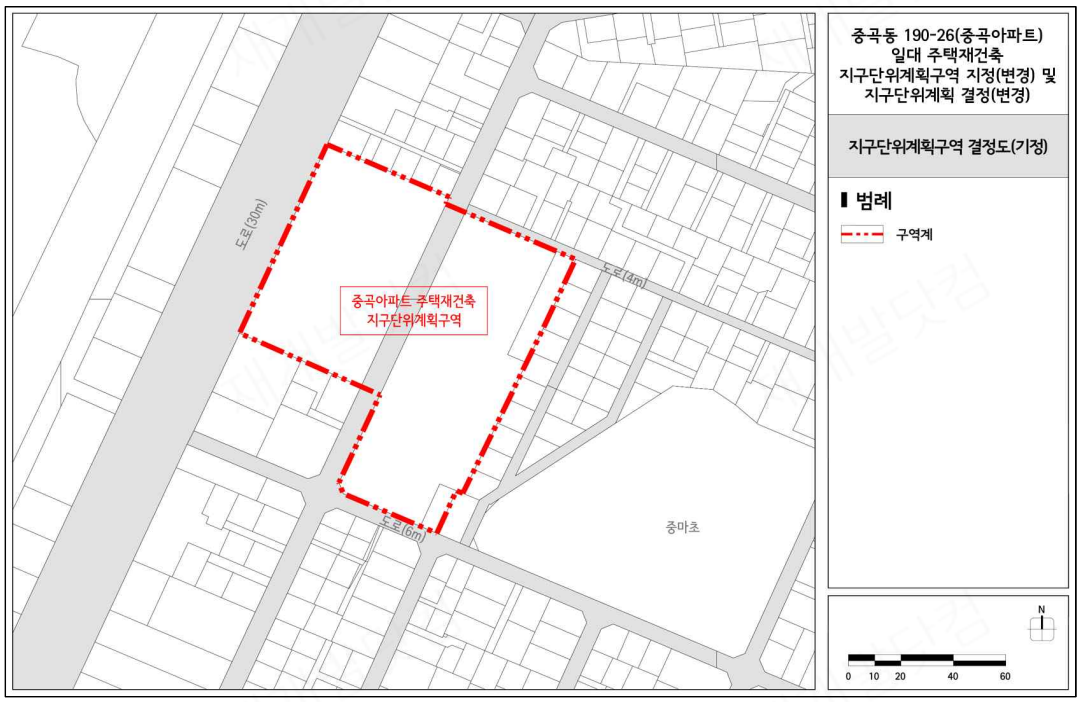


■ 정비계획 결정도(변경)

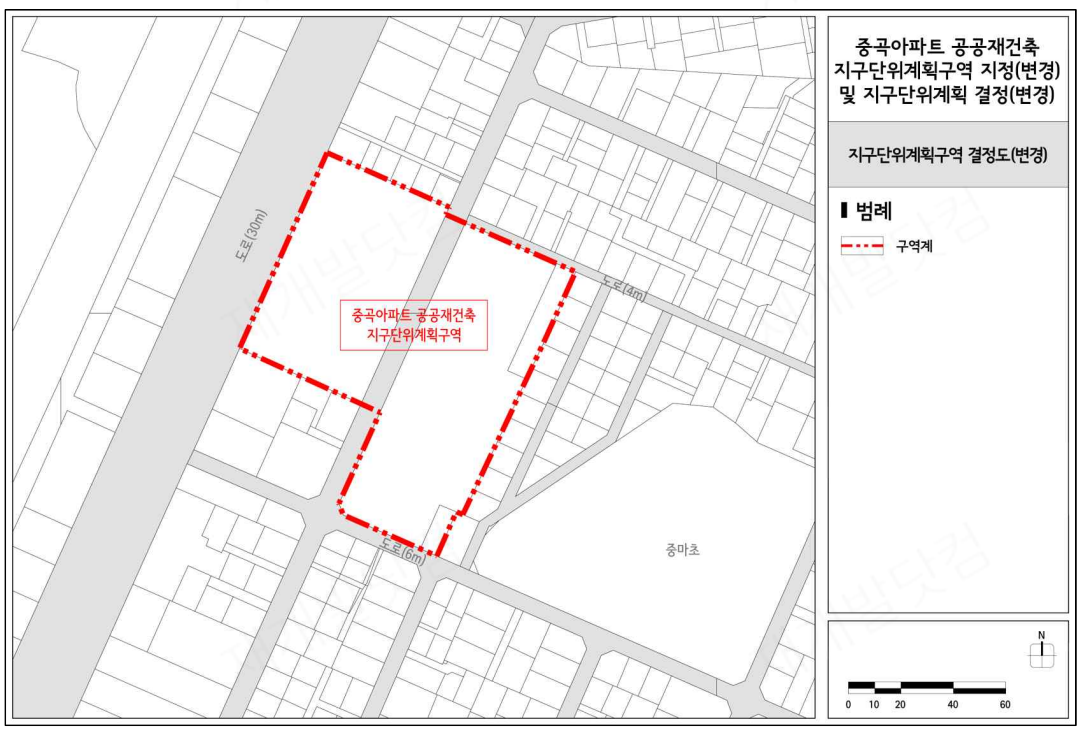


<붙임2> 중곡아파트 공공재건축 지구단위계획구역 지정(변경) 및 지구단위계획 결정(변경) 관련도면

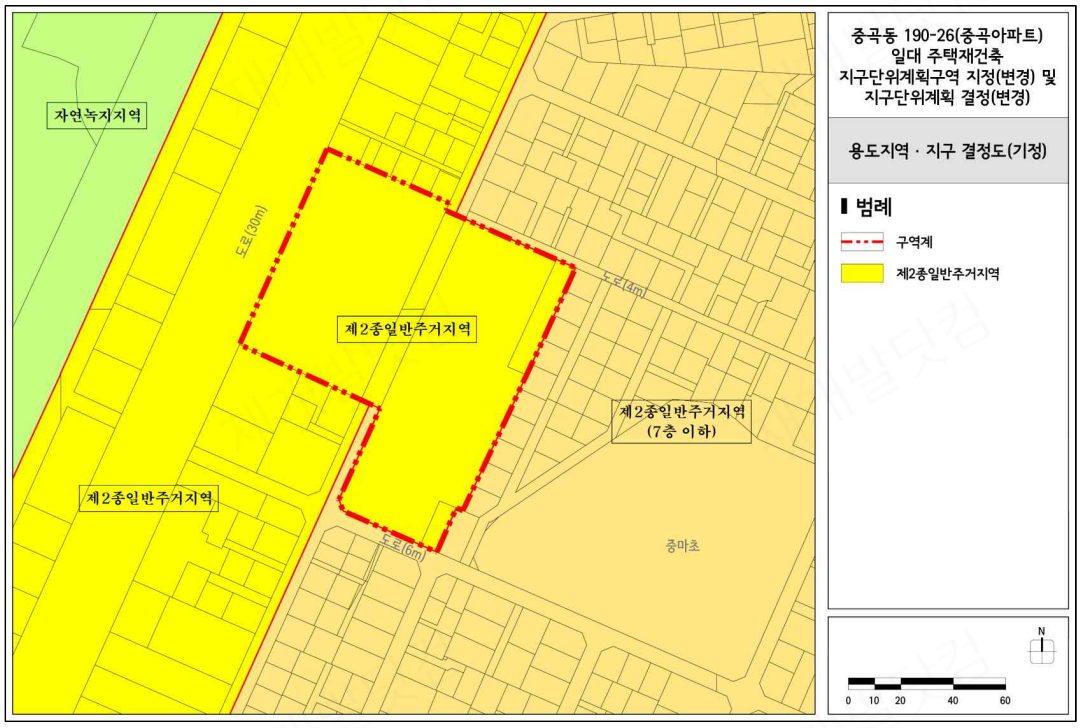
■ 지구단위계획구역 결정도(기정)



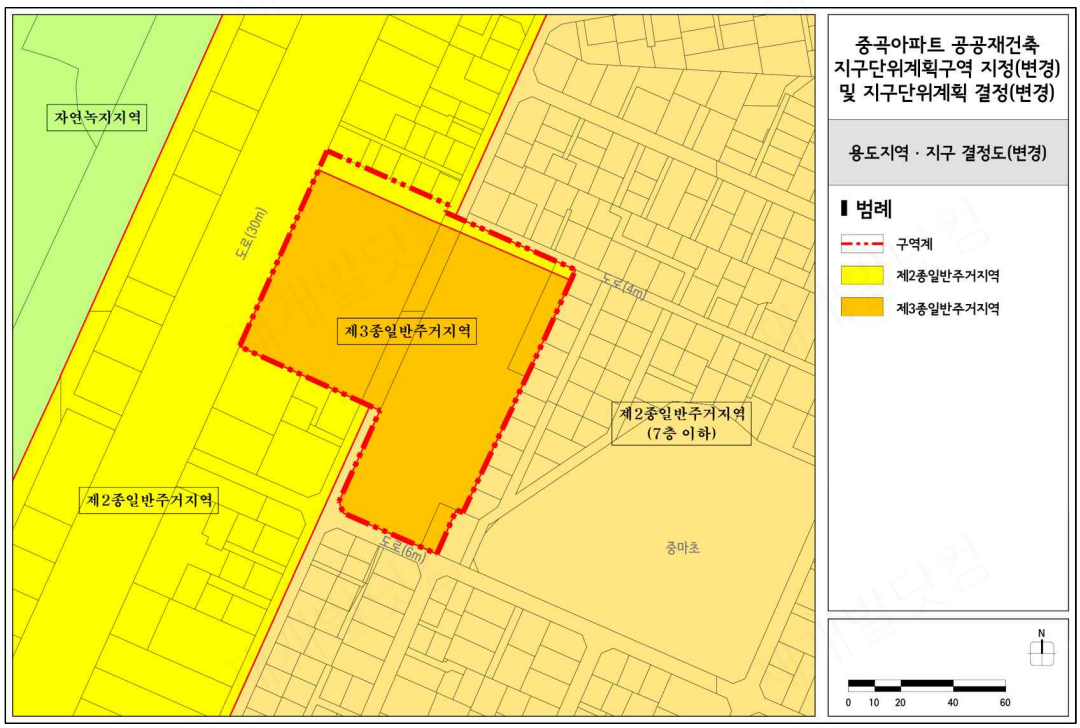
■ 지구단위계획구역 결정도(변경)



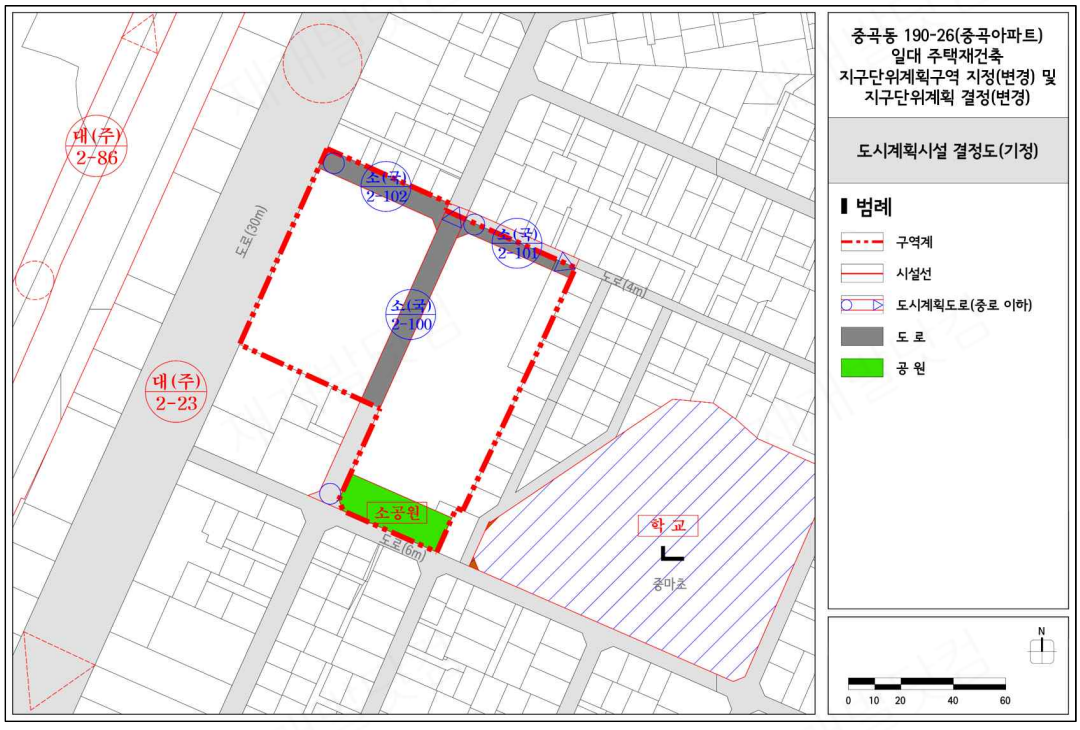
■ 용도지역 결정도(기정)



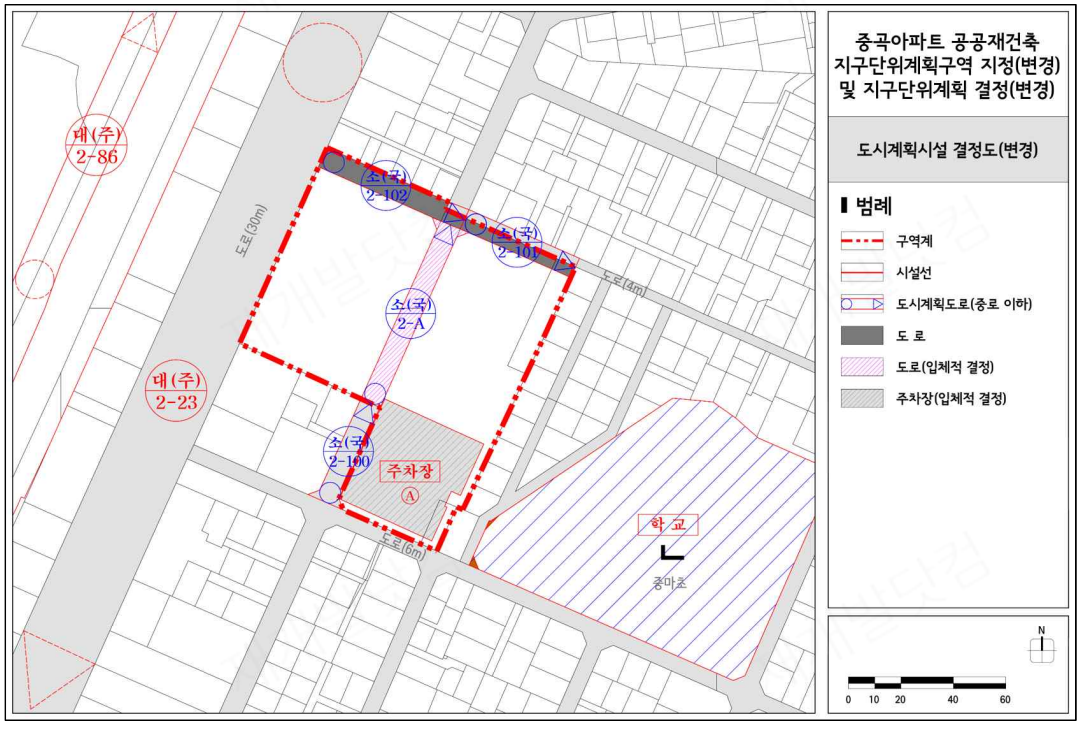
■ 용도지역 결정도(변경)



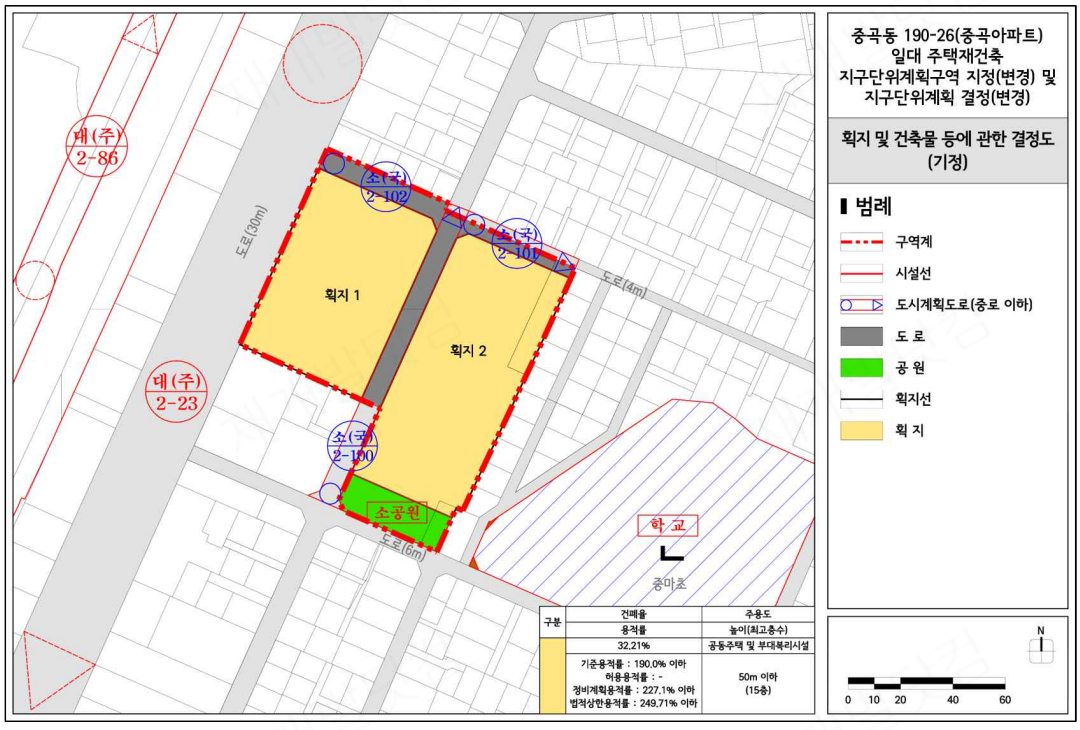
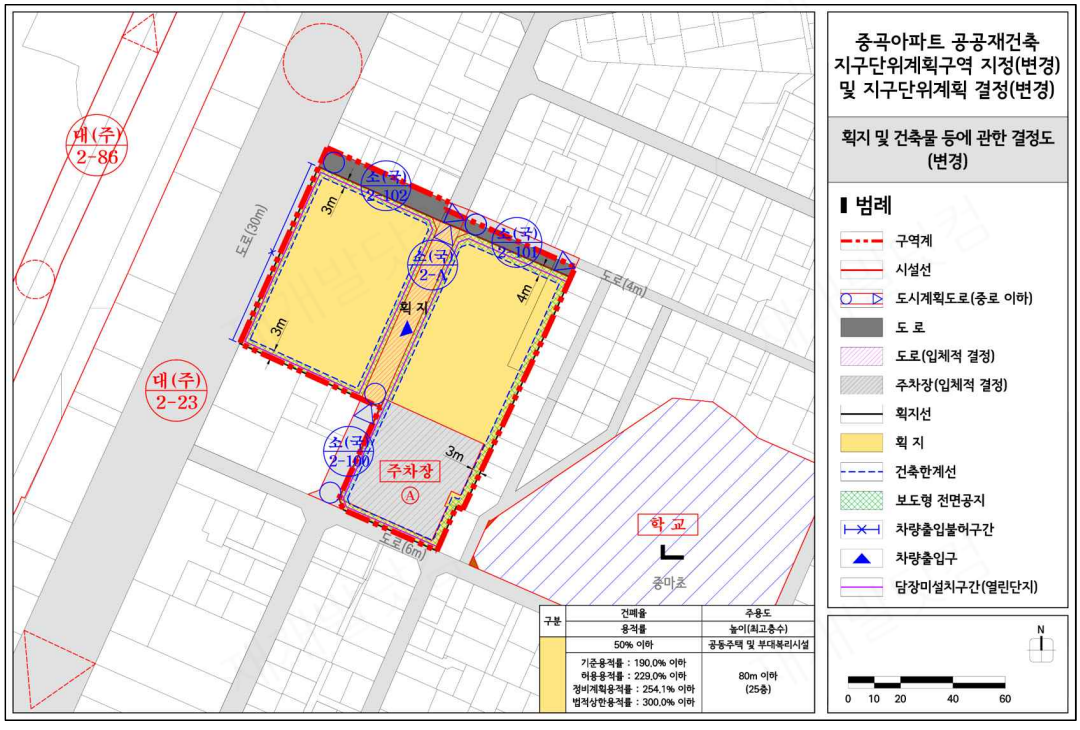
■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)