

◆ 서울특별시구로구 공고 제2025-1350호

## 우신빌라 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정(경미한) 변경 지구단위계획 결정(변경)(안)에 대한 공람공고

1. 서울특별시고시 제2023-602호(2023.12.28.)로 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지구단위계획 결정된 구로구 공동 213-27 일대 우신빌라 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정(경미한) 변경(안)에 대하여 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고합니다.
2. 관계도서는 구로구청 주택과에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민, 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람기간 내에 구로구청 주택과에 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 7월 24일

서울특별시 구로구청장

가. 공람기간 : 2025. 07. 24. ~ 2025. 08. 25.

나. 공람장소 및 의견 제출 장소 : 구로구청 주택과(☎02-860-2941),

우신빌라 조합설립주민협의체 사무실(☎02-6941-1194)

다. 의견 제출 방법 : 서면 제출

라. 기타사항

- 본 공람공고에서 계획내용 등은 정비구역지정 (경미한)변경 절차 이행과정(관련부서 협의 등)에서 변경 될 수 있으며, 공람내용에 관하여 공고시 생략 되었거나 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 합니다.

마. 공람내용

① 정비계획 결정 및 정비구역 지정 변경(안)

가. 정비사업의 시행에 관한 계획(변경)

| 구분     | 정비사업 명칭           | 위치                    |                       | 면적(m <sup>2</sup> )                                                                                             |                                                                                                                 |          | 비고                   |
|--------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------|
|        |                   | 기정                    | 변경                    | 기정                                                                                                              | 변경                                                                                                              | 변경후      |                      |
| 변경     | 우신빌라 재건축사업        | 구로구 공동 213-27번지 외 2필지 | 구로구 공동 213-27번지 외 1필지 | 51,071.1                                                                                                        | 감) 380.1                                                                                                        | 50,691.0 | 공동 213-27, 공동 213-21 |
| 시행방법   | 시행예정시기            | 사업시행(예정)자             |                       | 정비사업 시행으로 증가예상 세대수                                                                                              |                                                                                                                 |          | 비고                   |
|        |                   |                       |                       | 기정                                                                                                              | 변경                                                                                                              |          |                      |
| 재건축 사업 | 구역지정 고시일로부터 4년 이내 | 정비사업조합                |                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>현황세대수 : 775세대</li> <li>계획세대수 : 1,127세대</li> <li>증가세대수 : 352세대</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>현황세대수 : 762세대</li> <li>계획세대수 : 1,125세대</li> <li>증가세대수 : 363세대</li> </ul> |          | -                    |

나. 토지이용계획(변경)

| 구분     | 명칭   | 면적(㎡)    |          |          | 구성비(%) | 비고                       |
|--------|------|----------|----------|----------|--------|--------------------------|
|        |      | 기정       | 변경       | 변경(안)    |        |                          |
| 합계     |      | 51,071.1 | 감) 380.1 | 50,691.0 | 100.0  | -                        |
| 정비기반시설 | 소계   | 4,296.0  | 감) 322.8 | 3,973.2  | 7.8    | -                        |
|        | 도로   | 696.0    | 감) 322.8 | 373.2    | 0.7    | -                        |
|        | 공원   | 3,600.0  | -        | 3,600.0  | 7.1    | 공영주차장 중복결정               |
| 획지     | 소계   | 46,775.1 | 감) 57.3  | 46,717.8 | 92.2   | -                        |
|        | 공동주택 | 46,775.1 | 감) 57.3  | 46,717.8 | 92.2   | 비오톱 1등급 포함<br>(3,879.8㎡) |

다. 용도지역·용도지구에 관한 계획(변경)

1) 용도지역 결정(변경) 조서

| 구분   |               | 면적(m <sup>2</sup> ) |          |          | 비율(%) | 비고 |
|------|---------------|---------------------|----------|----------|-------|----|
|      |               | 기정                  | 변경       | 변경후      |       |    |
| 합계   |               | 51,071.1            | 감) 380.1 | 50,691.0 | 100.0 | -  |
| 주거지역 | 제2종일반주거지역(7층) | 4,296.0             | 감) 322.8 | 3,973.2  | 7.8   | -  |
|      | 제2종일반주거지역     | 46,775.1            | 감) 57.3  | 46,717.8 | 92.2  | -  |

## ■ 용도지역 변경사유서

| 도면<br>표시<br>번호 | 위치                          | 용도지역          | 면적(㎡)    |          | 용적률(%) | 변경사유               |
|----------------|-----------------------------|---------------|----------|----------|--------|--------------------|
|                |                             |               | 기정       | 변경       |        |                    |
| -              | 구로구 공동<br>213-27번지<br>외 1필지 | 제2종일반<br>주거지역 | 46,775.1 | 46,717.8 | 250이하  | ·정비구역 변경에 따른 면적 변경 |

2) 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

## 라. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(변경)

## 1) 도로 결정(변경) 조서

| 구분 | 규모 |    |    |       | 기능       | 연장<br>(m)      | 기점          | 종점          | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일 | 비고                  |
|----|----|----|----|-------|----------|----------------|-------------|-------------|----------|-----------|-----------|---------------------|
|    | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원(m) |          |                |             |             |          |           |           |                     |
| 기정 | 중로 | 1  | 18 | 20~33 | 보조<br>간선 | 3,805<br>(125) | 천왕동<br>서울시계 | 서울시계        | 일반<br>도로 | -         | -         | -                   |
| 변경 | 중로 | 1  | 18 | 20~33 | 보조<br>간선 | 3,805<br>(98)  | 천왕동<br>서울시계 | 서울시계        | 일반<br>도로 | -         | -         | 도로선형 변경             |
| 기정 | 소로 | 1  | -  | 10~13 | 국지<br>도로 | 43             | 공동<br>285-4 | 공동<br>286   | 일반<br>도로 | -         | -         | -                   |
| 변경 | 소로 | 2  | -  | 8     | 국지<br>도로 | 43             | 공동<br>285-4 | 공동<br>286   | 일반<br>도로 | -         | -         | 도로폭폭<br>(10~13m→8m) |
| 기정 | 소로 | 2  | -  | 8     | 국지<br>도로 | 410            | 공동<br>278   | 공동<br>285-4 | 일반<br>도로 | -         | -         | 구역 외                |

## ■ 결정(변경) 사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 변경내용                                | 변경사유                                    |
|---------|---------|-------------------------------------|-----------------------------------------|
| 중로 1-18 | 중로 1-18 | ·도로연장(선형 포함) 변경<br>- L : 125m → 98m | ·정비구역 변경(동광빌라 제척)에 따른 도로선형 변경 및 도로연장 축소 |
| 소로 1-   | 소로 2-   | ·도로폭원 변경<br>- B : 10~13m → 8m       | ·정비구역 변경(동광빌라 제척)에 따른 도로폭원 축소           |

## 2) 주차장 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 시설명 | 위치                    | 면적(㎡) |         |         | 최초<br>결정일 | 비고<br>(관리청)            |
|----|------------|-----|-----------------------|-------|---------|---------|-----------|------------------------|
|    |            |     |                       | 기정    | 변경      | 변경후     |           |                        |
| 변경 | -          | 주차장 | 구로구 공동<br>213-27번지 일대 | 3,600 | 감)625.8 | 2,974.2 | -         | 공원시설과<br>중복결정<br>(구로구) |

## ■ 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 결정내용                                                                               | 결정사유                                     |
|--------|-----|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| -      | 주차장 | · 주차장 면적(선형 포함) 변경<br>- 면적 : 3,600.0㎡ → 2,974.2㎡(공원시설과 중복결정)<br>- 주차대수 : 70면 → 65면 | ·정비구역 변경(동광빌라 제척)에 따른 공원부지 조정에 따른 주차장 변경 |

※ 공영주차장의 세부계획 등은 관리청 및 관할 자치구와 협의하고, 건축위원회 심의 내용을 반영하여 사업시행 계획인가시 확정

## 3) 공원 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 시설명 | 시설의<br>종류 | 위치                    | 면적(㎡) |    |         | 최초<br>결정일 | 비고<br>(관리청)                   |
|----|------------|-----|-----------|-----------------------|-------|----|---------|-----------|-------------------------------|
|    |            |     |           |                       | 기정    | 변경 | 변경후     |           |                               |
| 변경 | -          | 공원  | 어린이<br>공원 | 구로구 공동<br>213-27번지 일대 | 3,600 | -  | 3,600.0 | -         | 주차장<br>중복결정<br>(구로구)<br>※선형변경 |

## ■ 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 공원명       | 결정내용                          | 결정사유                               |
|--------|-----------|-------------------------------|------------------------------------|
| -      | 어린이<br>공원 | · 공원 선형 변경<br>- 면적 : 3,600.0㎡ | · 정비구역 변경(동광빌라 제척)에 따른 공원<br>선형 조정 |

## 마. 공동이용시설 설치계획(변경)

| 구분 | 시설의 종류  | 위치                      |                         | 면적(㎡)   |    |         | 비고                  |
|----|---------|-------------------------|-------------------------|---------|----|---------|---------------------|
|    |         | 기정                      | 변경                      | 기정      | 변경 | 변경후     |                     |
| 변경 | 경로당     | 공동<br>213-27번지<br>외 2필지 | 공동<br>213-27번지<br>외 1필지 | 460.0   | -  | 460.0   | 공공개방                |
|    | 어린이집    |                         |                         | 1,000.0 | -  | 1,000.0 | 공공개방                |
|    | 다함께돌봄센터 |                         |                         | 150.0   | -  | 150.0   | 공공개방                |
|    | 주민공동시설  |                         |                         | 1,800.0 | -  | 1,800.0 | 일부 공공개방<br>(700.0㎡) |
|    | 작은도서관   |                         |                         | 250.0   | -  | 250.0   | 공공개방                |
|    | 어린이놀이터  |                         |                         | 1,300.0 | -  | 1,300.0 | 공공개방                |
|    | 주민운동시설  |                         |                         | 700.0   | -  | 700.0   | 공공개방                |
| 계  |         |                         |                         | 5,660.0 | -  | 5,660.0 | -                   |

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준등에 관한 규정」 및 「서울시 주택조례」 등 관련법령 기준 적용

## 바. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경)

| 구분 | 구역구분                |          | 가구 또는<br>획지 구분 |          | 위치                          | 정비개량계획(동) |    |    |           |          | 비고 |
|----|---------------------|----------|----------------|----------|-----------------------------|-----------|----|----|-----------|----------|----|
|    | 명칭                  | 면적(㎡)    | 명칭             | 면적(㎡)    |                             | 계         | 존치 | 개수 | 철거후<br>신축 | 철거<br>이주 |    |
| 기정 | 우신빌라<br>재건축<br>정비구역 | 51,071.1 | 획지             | 46,775.1 | 구로구 공동<br>213-27번지<br>외 2필지 | 30        | -  | -  | 30        | -        | -  |
| 변경 | 우신빌라<br>재건축<br>정비구역 | 50,691.0 | 획지             | 46,717.8 | 구로구 공동<br>213-27번지<br>외 1필지 | 29        | -  | -  | 29        | -        | -  |

## 사. 건축물에 관한 계획(변경)

## ■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(기정)

| 구분                   | 구역구분                |          | 가구 또는<br>획지 구분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                  | 위치                      | 주용도                                                                  | 건폐율<br>(%)                           | 용적률(%)       |            | 높이(m)/<br>최고층수     | 비고 |         |  |          |      |      |             |  |               |              |              |              |                  |                |                 |           |           |             |            |         |                                      |   |   |   |
|----------------------|---------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------|------------|--------------------|----|---------|--|----------|------|------|-------------|--|---------------|--------------|--------------|--------------|------------------|----------------|-----------------|-----------|-----------|-------------|------------|---------|--------------------------------------|---|---|---|
|                      | 명칭                  | 면적(㎡)    | 명칭                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 면적(㎡)            |                         |                                                                      |                                      | 정비계획         | 법적상한       |                    |    |         |  |          |      |      |             |  |               |              |              |              |                  |                |                 |           |           |             |            |         |                                      |   |   |   |
| 기정                   | 우신빌라<br>재건축<br>정비구역 | 51,071.1 | 획지                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 46,775.1         | 공동<br>213-27번지<br>외 2필지 | 공동주택 및<br>부대복리시설                                                     | 60이하                                 | 226.8%<br>이하 | 250%<br>이하 | 90m이하/<br>최고 30층이하 | -  |         |  |          |      |      |             |  |               |              |              |              |                  |                |                 |           |           |             |            |         |                                      |   |   |   |
| 주택의 규모 및<br>규모별 건설비율 |                     |          | <div>· 주택공급계획 : 1,127세대</div> <div>· 전체 건립규모(전용면적기준)</div> <table><tr><th colspan="2">구분</th><th>합계</th><th>분양주택</th><th>공공주택</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>1,127(100.0%)</td><td>1,063(94.3%)</td><td>64(5.7%)</td></tr><tr><td rowspan="3">공동주택</td><td>60㎡이하</td><td>331(100.0%)</td><td>274(82.8%)</td><td>57(17.2%)</td></tr><tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>796(100.0%)</td><td>789(99.1%)</td><td>7(0.9%)</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> <div>※ 건설하는 주택 전체 세대수의 60%이상을 85㎡이하로 건설(국토교통부 고시 제2018-102호)</div>                                                                                                               |                  |                         |                                                                      |                                      |              |            |                    |    | 구분      |  | 합계       | 분양주택 | 공공주택 | 합계          |  | 1,127(100.0%) | 1,063(94.3%) | 64(5.7%)     | 공동주택         | 60㎡이하            | 331(100.0%)    | 274(82.8%)      | 57(17.2%) | 60㎡~85㎡이하 | 796(100.0%) | 789(99.1%) | 7(0.9%) | 85㎡초과                                | - | - | - |
|                      |                     |          | 구분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  | 합계                      | 분양주택                                                                 | 공공주택                                 |              |            |                    |    |         |  |          |      |      |             |  |               |              |              |              |                  |                |                 |           |           |             |            |         |                                      |   |   |   |
|                      |                     |          | 합계                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  | 1,127(100.0%)           | 1,063(94.3%)                                                         | 64(5.7%)                             |              |            |                    |    |         |  |          |      |      |             |  |               |              |              |              |                  |                |                 |           |           |             |            |         |                                      |   |   |   |
|                      |                     |          | 공동주택                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 60㎡이하            | 331(100.0%)             | 274(82.8%)                                                           | 57(17.2%)                            |              |            |                    |    |         |  |          |      |      |             |  |               |              |              |              |                  |                |                 |           |           |             |            |         |                                      |   |   |   |
|                      |                     |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 60㎡~85㎡이하        | 796(100.0%)             | 789(99.1%)                                                           | 7(0.9%)                              |              |            |                    |    |         |  |          |      |      |             |  |               |              |              |              |                  |                |                 |           |           |             |            |         |                                      |   |   |   |
|                      |                     |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 85㎡초과            | -                       | -                                                                    | -                                    |              |            |                    |    |         |  |          |      |      |             |  |               |              |              |              |                  |                |                 |           |           |             |            |         |                                      |   |   |   |
| 심의<br>완화사항           |                     |          | <div>■ 허용용적률 적용</div> <div>- 허용용적률 = 190%(기준) + 10% = <b>200%</b></div> <table><tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th colspan="2">인센티브 용적률</th><th>비고</th></tr><tr><td colspan="2">공공보행통로(4개소)</td><td colspan="2">10%</td><td>허용용적률 최대 10%</td></tr></table> <div>※ 위에서 적용된 인센티브로 제공되는 허용용적률의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경 될 수 있음</div> <div>■ 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)</div> <table><tr><th>①법적상한<br/>용적률</th><th>②상한용적률<br/>(정비계획)</th><th>초과용적률<br/>(①-②)</th><th>초과용적률의<br/>50%적용</th><th>공공주택 공급계획</th></tr><tr><td>250.0%</td><td>226.8%</td><td>23.2%</td><td>11.6%</td><td>-57세대(공급 81.69㎡)<br/>-7세대(공급 110.99㎡)</td></tr></table> |                  |                         |                                                                      |                                      |              |            |                    |    | 인센티브 항목 |  | 인센티브 용적률 |      | 비고   | 공공보행통로(4개소) |  | 10%           |              | 허용용적률 최대 10% | ①법적상한<br>용적률 | ②상한용적률<br>(정비계획) | 초과용적률<br>(①-②) | 초과용적률의<br>50%적용 | 공공주택 공급계획 | 250.0%    | 226.8%      | 23.2%      | 11.6%   | -57세대(공급 81.69㎡)<br>-7세대(공급 110.99㎡) |   |   |   |
|                      |                     |          | 인센티브 항목                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  | 인센티브 용적률                |                                                                      | 비고                                   |              |            |                    |    |         |  |          |      |      |             |  |               |              |              |              |                  |                |                 |           |           |             |            |         |                                      |   |   |   |
|                      |                     |          | 공공보행통로(4개소)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                  | 10%                     |                                                                      | 허용용적률 최대 10%                         |              |            |                    |    |         |  |          |      |      |             |  |               |              |              |              |                  |                |                 |           |           |             |            |         |                                      |   |   |   |
|                      |                     |          | ①법적상한<br>용적률                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ②상한용적률<br>(정비계획) | 초과용적률<br>(①-②)          | 초과용적률의<br>50%적용                                                      | 공공주택 공급계획                            |              |            |                    |    |         |  |          |      |      |             |  |               |              |              |              |                  |                |                 |           |           |             |            |         |                                      |   |   |   |
|                      |                     |          | 250.0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 226.8%           | 23.2%                   | 11.6%                                                                | -57세대(공급 81.69㎡)<br>-7세대(공급 110.99㎡) |              |            |                    |    |         |  |          |      |      |             |  |               |              |              |              |                  |                |                 |           |           |             |            |         |                                      |   |   |   |
|                      |                     |          | 건축물의 건축선에<br>관한 계획                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                         | <div>· 대지경계로부터 6m이격(비오톱 구간 제외)</div> <div>· 공공보행통로(②, ④)변 3m이상</div> |                                      |              |            |                    |    |         |  |          |      |      |             |  |               |              |              |              |                  |                |                 |           |           |             |            |         |                                      |   |   |   |
| 기타사항에 관한 계획          |                     |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |                         | <div>· 공공보행통로 4개소(6m)</div> <div>※ 정비계획 결정도 도면참고</div>               |                                      |              |            |                    |    |         |  |          |      |      |             |  |               |              |              |              |                  |                |                 |           |           |             |            |         |                                      |   |   |   |

## ■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(변경)

| 구분                                                      | 구역구분                |          | 가구 또는<br>획지 구분                                                                       |                                      | 위치                      | 주용도              | 건폐율<br>(%)   | 용적률(%)       |            | 높이(m)/<br>최고층수     | 비고 |
|---------------------------------------------------------|---------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------|--------------|--------------|------------|--------------------|----|
|                                                         | 명칭                  | 면적(㎡)    | 명칭                                                                                   | 면적(㎡)                                |                         |                  |              | 정비계획         | 법적상한       |                    |    |
| 변경                                                      | 우신빌라<br>재건축<br>정비구역 | 50,691.0 | 획지                                                                                   | 46,717.8                             | 공동<br>213-27번지<br>외 1필지 | 공동주택 및<br>부대복리시설 | 60이하         | 226.1%<br>이하 | 250%<br>이하 | 90m이하/<br>최고 30층이하 | -  |
| 주택의 규모 및<br>규모별 건설비율                                    |                     |          | <div>• 주택공급계획 : 1,125세대</div> <div>• 전체 건립규모(전용면적기준)</div>                           |                                      |                         |                  |              |              |            |                    |    |
|                                                         |                     |          | 구분                                                                                   |                                      | 합계                      |                  | 분양주택         |              | 공공주택       |                    |    |
|                                                         |                     |          | 합계                                                                                   |                                      | 1,125(100.0%)           |                  | 1,059(94.1%) |              | 66(5.9%)   |                    |    |
|                                                         |                     |          | 공동주택                                                                                 | 60㎡이하                                |                         | 329(100.0%)      |              | 271(82.4%)   |            | 58(17.6%)          |    |
|                                                         |                     |          |                                                                                      | 60㎡~85㎡이하                            |                         | 796(100.0%)      |              | 788(99.0%)   |            | 8(1.0%)            |    |
|                                                         |                     |          |                                                                                      | 85㎡초과                                |                         | -                |              | -            |            | -                  |    |
| ※ 건설하는 주택 전체 세대수의 60%이상을 85㎡이하로 건설(국토교통부 고시 제2018-102호) |                     |          |                                                                                      |                                      |                         |                  |              |              |            |                    |    |
| 심의<br>완화사항                                              |                     |          | <div>■ 허용용적률 적용</div> <div>- 허용용적률 = 190%(기준) + 10% = <b>200%</b></div>              |                                      |                         |                  |              |              |            |                    |    |
|                                                         |                     |          | 인센티브 항목                                                                              |                                      | 인센티브 용적률                |                  | 비고           |              |            |                    |    |
|                                                         |                     |          | 공공보행통로(4개소)                                                                          |                                      | 10%                     |                  | 허용용적률 최대 10% |              |            |                    |    |
|                                                         |                     |          | ※ 위에서 적용된 인센티브로 제공되는 허용용적률의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경 될 수 있음 |                                      |                         |                  |              |              |            |                    |    |
|                                                         |                     |          | ■ 공공주택 건설에 따른 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)                                              |                                      |                         |                  |              |              |            |                    |    |
|                                                         |                     |          | ①법적상한<br>용적률                                                                         | ②상한용적률<br>(정비계획)                     | 초과용적률<br>(①-②)          | 초과용적률의<br>50%적용  | 공공주택 공급계획    |              |            |                    |    |
| 250.0%                                                  | 226.1%              | 23.9%    | 11.95%                                                                               | -58세대(공급 81.69㎡)<br>-8세대(공급 110.99㎡) |                         |                  |              |              |            |                    |    |
| 건축물의 건축선에<br>관한 계획                                      |                     |          | <div>• 대지경계로부터 6m이격(비오톱 구간 제외)</div> <div>• 공공보행통로(②, ④)변 3m이상</div>                 |                                      |                         |                  |              |              |            |                    |    |
| 기타사항에 관한 계획                                             |                     |          | <div>• 공공보행통로 4개소(6m)</div> <div>※ 정비계획 결정도 도면참고</div>                               |                                      |                         |                  |              |              |            |                    |    |

■ 상한용적률 산출내역(기정)

| 구분                          | 산정내용                                                                                                                                                                                                                                        |              |                   |          |        |                     |                                           |                                                |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|----------|--------|---------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 토지<br>이용<br>계획              | 계<br>(구역면적)                                                                                                                                                                                                                                 | 획지<br>(공동주택) | 새로 설치하는 정비기반시설 면적 |          |        |                     | 새로<br>설치하는<br>정비기반<br>시설 내<br>국·공유지<br>면적 | 대지 내<br>용도폐지<br>되는 기존<br>기반시설<br>(국·공유지)<br>면적 |
|                             |                                                                                                                                                                                                                                             |              | 계                 | 도로       | 공원     | 주차장<br>(건축물 환산부지면적) |                                           |                                                |
|                             |                                                                                                                                                                                                                                             | 51,071.1㎡    | 46,775.1㎡         | 5,679.6㎡ | 696.0㎡ | 3,600.0㎡            | 1,383.6㎡                                  | -                                              |
| 공공<br>시설부지<br>제공면적<br>(순부담) | <div>■ 5,679.6㎡(새로 설치하는 정비기반시설 면적) - 0㎡(새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 면적)<br/>- 0㎡(대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 면적) = 5,679.6㎡</div> <div>■ 순부담 면적 : 5,679.6㎡(구역면적 대비 11.1%)</div>                                                                          |              |                   |          |        |                     |                                           |                                                |
| 기준용적률                       | ■ 기준용적률 = 190%                                                                                                                                                                                                                              |              |                   |          |        |                     |                                           |                                                |
| 허용용적률                       | <div>■ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 10%) = 190% + 10% = 200%</div> <div>■ 허용용적률 인센티브 항목 = 공공보행통로 10% 적용</div> <div>※ 공동주택 허용용적률 인센티브 개선('23.03) 적용</div> <div>※ 인센티브로 제공되는 허용용적률의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경 될 수 있음</div> |              |                   |          |        |                     |                                           |                                                |
| 상한용적률<br>산정                 | <div>■ 기준용적률 190%, 허용용적률 200%</div> <div>■ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α현금·건축물)<br/>= 200% × (1 + 1.3 × 0.95 × 0.0918 + 0.7 × 0.0296)<br/>= 226.8%</div>                                                                   |              |                   |          |        |                     |                                           |                                                |
| α토지                         | <div>■ 공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 비율<br/>= (696.0㎡ + 3,600.0㎡) ÷ 46,775.1㎡ = 0.0918</div> <div>※ 공공시설등 부지(토지)는 '기부채납 부지' 및 '건축물 기부채납 토지지분' 포함</div>                                                                       |              |                   |          |        |                     |                                           |                                                |
| α건축물                        | <div>■ 공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 비율<br/>= 1,383.6㎡ ÷ 46,775.1㎡ = 0.0296</div>                                                                                                                            |              |                   |          |        |                     |                                           |                                                |
| 가중치                         | <div>■ 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률<br/>= 190% ÷ 200% = 0.95</div>                                                                                                                                                                        |              |                   |          |        |                     |                                           |                                                |
| 법적<br>상한용적률                 | <div>■ 법적상한용적률 : 250.0%</div> <div>※ 도시계획위원회 심의시 결정된 법적상한용적률은 건축위원회심의를 통해 확정 예정</div>                                                                                                                                                       |              |                   |          |        |                     |                                           |                                                |

■ 상한용적률 산출내역(변경)

| 구분                          | 산정내용                                                                                                                                                                                                                                        |              |                   |          |        |                     |                                           |                                                |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|----------|--------|---------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 토지<br>이용<br>계획              | 계<br>(구역면적)                                                                                                                                                                                                                                 | 획지<br>(공동주택) | 새로 설치하는 정비기반시설 면적 |          |        |                     | 새로<br>설치하는<br>정비기반<br>시설 내<br>국·공유지<br>면적 | 대지 내<br>용도폐지<br>되는 기존<br>기반시설<br>(국·공유지)<br>면적 |
|                             |                                                                                                                                                                                                                                             |              | 계                 | 도로       | 공원     | 주차장<br>(건축물 환산부지면적) |                                           |                                                |
|                             |                                                                                                                                                                                                                                             | 50,691.0㎡    | 46,717.8㎡         | 5,296.6㎡ | 373.2㎡ | 3,600.0㎡            | 1,323.4㎡                                  | -                                              |
| 공공<br>시설부지<br>제공면적<br>(순부담) | <div>■ 5,296.6㎡(새로 설치하는 정비기반시설 면적) - 0㎡(새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 면적)<br/>- 0㎡(대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 면적) = 5,296.6㎡</div> <div>■ 순부담 면적 : 5,296.6㎡(구역면적 대비 10.4%)</div>                                                                          |              |                   |          |        |                     |                                           |                                                |
| 기준용적률                       | ■ 기준용적률 = 190%                                                                                                                                                                                                                              |              |                   |          |        |                     |                                           |                                                |
| 허용용적률                       | <div>■ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 10%) = 190% + 10% = 200%</div> <div>■ 허용용적률 인센티브 항목 = 공공보행통로 10% 적용</div> <div>※ 공동주택 허용용적률 인센티브 개선('23.03) 적용</div> <div>※ 인센티브로 제공되는 허용용적률의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경 될 수 있음</div> |              |                   |          |        |                     |                                           |                                                |
| 상한용적률<br>산정                 | <div>■ 기준용적률 190%, 허용용적률 200%</div> <div>■ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α현금·건축물)<br/>= 200% × (1 + 1.3 × 1 × 0.0850 + 0.7 × 0.0283)<br/>= 226.1%</div>                                                                      |              |                   |          |        |                     |                                           |                                                |
| α토지                         | <div>■ 공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 비율<br/>= (373.2㎡ + 3,600.0㎡) ÷ 46,717.8㎡ = 0.0850</div> <div>※ 공공시설등 부지(토지)는 '기부채납 부지' 및 '건축물 기부채납 토지지분' 포함</div>                                                                       |              |                   |          |        |                     |                                           |                                                |
| α건축물                        | <div>■ 공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 비율<br/>= 1,323.4㎡ ÷ 46,717.8㎡ = 0.0283</div>                                                                                                                            |              |                   |          |        |                     |                                           |                                                |
| 가중치                         | <div>■ 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률<br/>= 210% ÷ 210% = 1.0</div>                                                                                                                                                                         |              |                   |          |        |                     |                                           |                                                |
| 법적<br>상한용적률                 | <div>■ 법적상한용적률 : 250.0%</div> <div>※ 도시계획위원회 심의시 결정된 법적상한용적률은 건축위원회심의를 통해 확정 예정</div>                                                                                                                                                       |              |                   |          |        |                     |                                           |                                                |

## 아. 교통 및 동선처리계획

## ■ 기정

| 구분            | 지점 | 개선방안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 시행<br>주체 | 비용<br>부담 | 시행시기  |
|---------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|-------|
| 주변가로<br>및 교차로 | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>주변 교차로 최적 신호운영방안 제시 : 3개소</li> <li>수궁동 성당입구 교차로 지하구조 변경               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 오리로 사업지 구간 도로 확폭에 따른 차로운영계획변경</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                  | 사업시행자    |          | 사업완료시 |
| 진출입<br>동선     | ㉠  | <ul style="list-style-type: none"> <li>오리로 사업지측 도로 확폭               <ul style="list-style-type: none"> <li>- B=4.5m, L=125.0m</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                        | 사업시행자    |          | 사업완료시 |
|               | ㉡  | <ul style="list-style-type: none"> <li>오리로17길 공원부지측 일부구간 도로 확폭               <ul style="list-style-type: none"> <li>- B=2.0m~5.0, L=43.0m</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                            |          |          |       |
|               | ㉢  | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업지 진출입교차로 운영계획수립               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주출입구 : 비신호교차로 운영</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                     |          |          |       |
|               | ㉣  | <ul style="list-style-type: none"> <li>부출입구 : 부일로 차량 진입구 설치(일방통행 도류화)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                            |          |          |       |
|               | ㉤  | <ul style="list-style-type: none"> <li>부출입구 : 오리로상 차량진출구 설치</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |          |       |
|               | ㉦  | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업지 부출입구 분산설치에 따른 오리로 진출 가속차로 설치               <ul style="list-style-type: none"> <li>- B=3.0m, L=30.0m</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                       |          |          |       |
|               | ㉧  | <ul style="list-style-type: none"> <li>공원부지 지하주차장(약 70대 규모) 중복결정에 따른 차량출입구 설치               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 오리로17길상 진출입구 설치</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                 |          |          |       |
|               | ㉨  | <ul style="list-style-type: none"> <li>공원부지 지하주차장 오리로17길 진출 가속차로 설치               <ul style="list-style-type: none"> <li>- B=3.0m, L=24.0m</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                           |          |          |       |
|               | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>오리로17길 차로운영계획 수립               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 왕복 2차로 운영</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                             |          |          |       |
| 대중교통<br>및 보행  | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업지 진출입구 회전반경 R=6.0m 확보</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                   | 사업시행자    |          | 사업완료시 |
|               | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>오리로17길 보행환경 개선을 위한 보행통로 및 보도설치               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업지측 보행통로 설치 : B=2.0m, L=110.0m</li> <li>- 공원부지측 보도 설치 : B=2.0m, L=37.0m</li> </ul> </li> <li>보행 연속성을 위한 횡단보도 이설(1개소) 및 신설(4개소)</li> </ul>                                                                     |          |          |       |
|               | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>오리로상 고원식 횡단보도 설치(2개소)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                     |          |          |       |
|               | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>횡단보도 설치 구간 점자블록 설치 및 횡단보도 턱낮춤 시공</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                          |          |          |       |
|               | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업지 주변 자전거횡단보도 설치(2개소)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                    |          |          |       |
| 주차시설          | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>버스정류장 이설(2개소)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                             | 사업시행자    |          | 사업완료시 |
|               | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업지구내 법정 및 주차수요검토               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 법정주차대수 1,164대, 주차수요 1,266대(2029년 원단위법)</li> <li>- 계획주차 1,497대(법정대비 128.6%, 수요대비 118.2%)</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                              |          |          |       |
| 교통안전<br>및 기타  | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>오리로17길 어린이보호구역 노면표시 설치</li> <li>사업지 주변 과속방지턱 설치 : 1개소</li> <li>사업지 주변 교통안전표지판 및 노면 표시 설치<br/>(오리로17길 어린이보호구역 통합표지 포함)</li> <li>오리로 사업지측 안전웬스 설치</li> <li>오리로 횡단보도 투광기 설치(1개소)</li> <li>횡단보도 접속부 볼라드 설치</li> <li>오리로17길 유색포장(3개구간)</li> <li>차량출입구 주변 반사경 및 경고등 설치</li> <li>주출입구 교차로 점멸등 설치</li> </ul> | 사업시행자    |          | 사업완료시 |

## ■ 변경

| 구분                    | 지점               | 개선방안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 시행<br>주체 | 비용<br>부담 | 시행시기  |
|-----------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|-------|
| 주변가로<br>및 교차로         | -                | <ul style="list-style-type: none"> <li>주변 교차로 최적 신호운영방안 제시 : 3개소</li> <li>수궁동 성당입구 교차로 지하구조 변경               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 오리로 사업지 구간 도로 확폭에 따른 차로운영계획 변경</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                 | 사업시행자    |          | 사업완료시 |
| 진출입<br>동선             | ㉠                | <ul style="list-style-type: none"> <li>오리로 사업지측 도로 확폭               <ul style="list-style-type: none"> <li>- B=3.0m~4.5m, L=98.3m</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                    | 사업시행자    |          | 사업완료시 |
|                       | ㉡<br>㉢<br>㉣<br>㉤ | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업지 진출입교차로 운영계획수립               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주출입구 : 비신호교차로 운영</li> <li>- 부출입구 : 부일로 차량 진입구 설치(일방통행 도류화)</li> <li>- 부출입구 : 오리로상 차량진출구 설치</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                           |          |          |       |
|                       | ㉥                | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업지 부출입구 분산설치에 따른 오리로 진출 가속차로 설치               <ul style="list-style-type: none"> <li>- B=3.0m, L=30.0m</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                       |          |          |       |
|                       | ㉦                | <ul style="list-style-type: none"> <li>공원부지 지하주차장(약 65대 규모) 이중결정에 따른 차량출입구 설치               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 오리로17길상 진출입구 설치</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                 |          |          |       |
|                       | ㉧㉠               | <ul style="list-style-type: none"> <li>오리로17길 차로운영계획 수립               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 왕복 2차로 운영</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                             |          |          |       |
|                       | -                | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업지 진출입구 회전반경 R=6.0m 확보</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                   |          |          |       |
|                       | -                | <ul style="list-style-type: none"> <li>오리로17길 보행환경 개선을 위한 보행통로 및 보도설치               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업지측 보행통로 설치 : B=2.0m, L=110.0m</li> <li>- 공원부지측 보도 설치 : B=2.0m, L=37.0m</li> </ul> </li> <li>보행 연속성을 위한 횡단보도 이설(1개소) 및 신설(4개소)</li> </ul>                                                                     |          |          |       |
| 대중교통<br>및 보행<br>및 자전거 | -                | <ul style="list-style-type: none"> <li>오리로상 고원식 횡단보도 설치(2개소)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                     | 사업시행자    |          | 사업완료시 |
|                       | -                | <ul style="list-style-type: none"> <li>횡단보도 설치 구간 점차블록 설치 및 횡단보도 턱낮춤 시공</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                          |          |          |       |
|                       | -                | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업지 주변 자전거횡단보도 설치(2개소)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                    |          |          |       |
|                       | -                | <ul style="list-style-type: none"> <li>버스정류장 이설(2개소)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                             |          |          |       |
| 주차시설                  | -                | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업지구 내 법정 및 주차수요검토               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 법정주차대수 1,164대, 주차수요 1,266대(2029년 원단위법)</li> <li>- 계획주차 1,497대(법정대비 128.6%, 수요대비 118.2%)</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                             | 사업시행자    |          | 사업완료시 |
| 교통안전<br>및 기타          | -                | <ul style="list-style-type: none"> <li>오리로17길 어린이보호구역 노면표시 설치</li> <li>사업지 주변 과속방지턱 설치 : 1개소</li> <li>사업지 주변 교통안전표지판 및 노면 표시 설치<br/>(오리로17길 어린이보호구역 통합표지 포함)</li> <li>오리로 사업지측 안전휀스 설치</li> <li>오리로 횡단보도 투광기 설치(1개소)</li> <li>횡단보도 접속부 볼라드 설치</li> <li>오리로17길 유색포장(3개구간)</li> <li>차량출입구 주변 반사경 및 경고등 설치</li> <li>주출입구 교차로 점멸등 설치</li> </ul> | 사업시행자    |          | 사업완료시 |

## 자. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

| 구분   | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 비고 |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 환경보전 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감방안 마련</li> <li>• 부득이한 법면 발생시 경계부에 녹화 및 조경처리</li> <li>• 주차시설을 최대한 지하에 설치하여 지상녹화를 통한 친환경적 주거지 조성</li> <li>• 조경공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획을 수립하겠음</li> </ul> ※ 공사시 저감 방안(세부계획 일부) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 비산먼지의 발생으로 인한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 세륜·세차시설, 방진 망설치, 사업대상지내 살수실시, 풍속에 따른 공사 진행여부 판단 등 적절한 저감대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립시행토록 할 계획임</li> </ul> | -  |
| 재난방지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관리 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립</li> <li>• 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 구역 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수목 등에 대한 방재계획 수립</li> <li>• 재해시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 도모</li> <li>• 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리하겠음</li> <li>• 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음</li> </ul>                                                        | -  |

## 차. 홍수 등 재해에 대한 취약요인 검토(변경없음)

- 구로구 공동은 서울시 재해위험지구에 포함되어 있지 않으나, 대상지는 일부 단차가 형성되어 있어 수해피해는 없는 것으로 조사되었으며, 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음

## 카. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획(변경없음) : 해당사항 없음

## 타. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항(변경)

## 1) 정비구역의 주택현실 현황

## 가) 건축물 동수

| 구역 내 건축물 동수 |    |        |          | 구역 내 건축물 동수 |     |     |
|-------------|----|--------|----------|-------------|-----|-----|
| 구분          | 계  | 주거용건축물 | 비주거용 건축물 | 계           | 유허가 | 무허가 |
| 기정          | 30 | 29     | 1        | 30          | 30  | -   |
| 변경          | 29 | 28     | 1        | 29          | 29  | -   |

## 나) 거주현황

| 유형별<br>주택 호수 |      | 거주 가구수 |     |     | 구역 내 거주 인구수 |     |       | 비고 |
|--------------|------|--------|-----|-----|-------------|-----|-------|----|
|              |      | 소계     | 가옥주 | 세입자 | 소계          | 가옥주 | 세입자   |    |
| 기정           | 계    | 775    | 300 | 475 | 1,783       | 690 | 1,093 | -  |
|              | 단독주택 | -      | -   | -   | -           | -   | -     | -  |
|              | 공동주택 | 775    | 300 | 475 | 1,783       | 690 | 1,093 | -  |
| 변경           | 계    | 762    | 292 | 470 | 1,601       | 614 | 987   | -  |
|              | 단독주택 | -      | -   | -   | -           | -   | -     | -  |
|              | 공동주택 | 762    | 292 | 470 | 1,601       | 614 | 987   | -  |

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 가구 현황을 기준으로 작성

※ 구역 내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1 세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

## 다) 규모별, 유형별 거주현황

| 구분 |        | 계                 | 단독주택 |    |     |    | 공동주택 |     |    |     |    |
|----|--------|-------------------|------|----|-----|----|------|-----|----|-----|----|
|    |        |                   | 소계   | 단독 | 다가구 | 기타 | 소계   | 아파트 | 연립 | 다세대 | 기타 |
| 기정 | 합계     | 775               | -    | -  | -   | -  | 775  | 762 | -  | 13  | -  |
|    | 60㎡ 이하 | 소계                | 775  | -  | -   | -  | 775  | 762 | -  | 13  | -  |
|    |        | 30㎡이하             | -    | -  | -   | -  | -    | -   | -  | -   | -  |
|    |        | 30㎡초과<br>~ 50㎡이하  | 468  | -  | -   | -  | 468  | 468 | -  | -   | -  |
|    |        | 50㎡초과<br>~ 60㎡이하  | 307  | -  | -   | -  | 307  | 294 | -  | 13  | -  |
|    |        | 60㎡초과~85㎡이하       | -    | -  | -   | -  | -    | -   | -  | -   | -  |
|    | 85㎡ 초과 | 소계                | -    | -  | -   | -  | -    | -   | -  | -   | -  |
|    |        | 85㎡초과<br>~ 135㎡이하 | -    | -  | -   | -  | -    | -   | -  | -   | -  |
|    |        | 135㎡초과            | -    | -  | -   | -  | -    | -   | -  | -   | -  |
| 변경 | 합계     | 762               | -    | -  | -   | -  | 762  | 762 | -  | -   | -  |
|    | 60㎡ 이하 | 소계                | 762  | -  | -   | -  | 762  | 762 | -  | -   | -  |
|    |        | 30㎡이하             | -    | -  | -   | -  | -    | -   | -  | -   | -  |
|    |        | 30㎡초과<br>~ 50㎡이하  | 468  | -  | -   | -  | 468  | 468 | -  | -   | -  |
|    |        | 50㎡초과<br>~ 60㎡이하  | 294  | -  | -   | -  | 294  | 294 | -  | -   | -  |
|    |        | 60㎡초과~85㎡이하       | -    | -  | -   | -  | -    | -   | -  | -   | -  |
|    | 85㎡ 초과 | 소계                | -    | -  | -   | -  | -    | -   | -  | -   | -  |
|    |        | 85㎡초과<br>~ 135㎡이하 | -    | -  | -   | -  | -    | -   | -  | -   | -  |
|    |        | 135㎡초과            | -    | -  | -   | -  | -    | -   | -  | -   | -  |

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

## 2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

| 구분 |             | 계            | 조합원분양 | 일반분양 | 공공주택 | 비고 |
|----|-------------|--------------|-------|------|------|----|
| 기정 | 합계          | 1,127        | 834   | 229  | 64   | -  |
|    | 60㎡이하       | 소계           | -     | -    | -    | -  |
|    |             | 30㎡이하        | -     | -    | -    | -  |
|    |             | 30㎡초과~50㎡이하  | -     | -    | -    | -  |
|    |             | 50㎡초과~60㎡이하  | 411   | 250  | 104  | 57 |
|    | 60㎡초과~85㎡이하 |              | 716   | 584  | 125  | 7  |
|    | 85㎡초과       | 소계           | -     | -    | -    | -  |
|    |             | 85㎡초과~135㎡이하 | -     | -    | -    | -  |
|    |             | 135㎡초과       | -     | -    | -    | -  |
| 변경 | 합계          | 1,125        | 819   | 240  | 66   | -  |
|    | 60㎡이하       | 소계           | -     | -    | -    | -  |
|    |             | 30㎡이하        | -     | -    | -    | -  |
|    |             | 30㎡초과~50㎡이하  | -     | -    | -    | -  |
|    |             | 50㎡초과~60㎡이하  | 329   | -    | 58   | -  |
|    | 60㎡초과~85㎡이하 |              | 796   | -    | 8    | -  |
|    | 85㎡초과       | 소계           | -     | -    | -    | -  |
|    |             | 85㎡초과~135㎡이하 | -     | -    | -    | -  |
|    |             | 135㎡초과       | -     | -    | -    | -  |

※ 사업시행계획인가시 변경될 수 있음

## 파. 세입자 주거대책(변경없음)

- 조합설립인가 후 입주하는 세입자들에 대해 이주시기 및 철거 등에 대하여 사전에 통지하여 세입자들이 재건축사업으로 인하여 피해가 발생하지 않도록 조치하도록 하겠음

## 하. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

| 구분 |    | 가구 | 면적(㎡)    | 획지                    |          | 비고            |
|----|----|----|----------|-----------------------|----------|---------------|
|    |    |    |          | 위치                    | 면적(㎡)    |               |
| 기정 | 획지 | -  | 51,071.1 | 구로구 공동 213-27번지 외 2필지 | 46,775.1 | 공동주택 및 부대복리시설 |
| 변경 | 획지 | -  | 50,691.0 | 구로구 공동 213-27번지 외 1필지 | 46,717.8 | 공동주택 및 부대복리시설 |

## 거. 임대주택 및 공공주택의 건설에 관한 계획(변경)

## 1) 의무 임대주택 건설에 관한 계획 : 재건축사업으로 해당사항 없음

## 2) 국민주택규모 임대주택

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.

- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무 공공주택 등은 도시저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

#### ■ 공공주택 배치계획

- 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행 계획 및 관리처분계획에 반영할 것

| 구분   |                        | 산정내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |           |                           |      |  |
|------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|---------------------------|------|--|
| 계획기준 |                        | <p>&lt;도시 및 주거환경정비법 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비용)&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>정비사업을 시행하는 경우 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 <b>지방도시계획위원회의 심의</b>를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 <b>용적률의 상한(이하 이 조에서 "법적상한용적률"이라 한다)까지</b> 건축할 수 있다.<br/>※ 제2종일반주거지역 : 250%이하</li><li>법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 <b>용적률(이하 "초과용적률"이라 한다)의 50%를 국민주택규모 주택을 건설</b>하여야 한다.<br/>※ 서울시 도시 및 주거환경정비조례 제30조 : 초과용적률의 100분의 50 적용</li><li>국민주택규모 주택의 <b>공급가격은 공공건설임대주택의 표준건축비로</b> 하며, <b>부속토지는 인수자에게 기부채납</b></li></ul> |         |           |                           |      |  |
| 기정   | 법적상한용적률                | • 250.0% (건축위원회 심의에서 최종 결정)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |         |           |                           |      |  |
|      | 상한용적률 (정비계획)           | • 226.8%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |           |                           |      |  |
|      | 초과용적률의 50%             | • $(250.0\% - 226.8\%) \times 50\% = 11.6\%$<br>• $46,775.1\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 11.6\% = \mathbf{5,425.9\text{m}^2\text{이상(공공주택 연면적 기준)}}$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |           |                           |      |  |
|      | 공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화) | 전용면적                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 공급면적    | 세대수       | 연면적                       | 비고   |  |
|      |                        | 59.99㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 81.69㎡  | 57        | 4,656.33㎡                 | 소셜믹스 |  |
|      |                        | 84.99㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 110.99㎡ | 7         | 776.93㎡                   |      |  |
| 합계   |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 64      | 5,433.26㎡ | > 5,425.9㎡ (공공주택 연면적 기준)  |      |  |
| 변경   | 법적상한용적률                | • 250.0% (건축위원회 심의에서 최종 결정)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |         |           |                           |      |  |
|      | 상한용적률 (정비계획)           | • 226.1%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |           |                           |      |  |
|      | 초과용적률의 50%             | • $(250.0\% - 226.1\%) \times 50\% = 11.95\%$<br>• $46,717.8\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 11.95\% = \mathbf{5,582.78\text{m}^2\text{이상(공공주택 연면적 기준)}}$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |           |                           |      |  |
|      | 공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화) | 전용면적                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 공급면적    | 세대수       | 연면적                       | 비고   |  |
|      |                        | 59.99㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 81.69㎡  | 58        | 4,738.02㎡                 | 소셜믹스 |  |
|      |                        | 84.99㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 110.99㎡ | 8         | 887.92㎡                   |      |  |
| 합계   |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 66      | 5,625.94㎡ | > 5,582.78㎡ (공공주택 연면적 기준) |      |  |

너. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(변경없음) : 해당사항 없음

더. 환경성 검토결과(변경없음)(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용)

| 검토항목 | 목표기준        | 결과                       | 환경영향                                                                          | 대책 및 반영사항                                                                                                |
|------|-------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 자연환경 | 비오톱         | 3등급                      | ○<br>· 주거지비오톱, 산림지비오톱<br>· 비오톱유형평가 1, 5등급<br>· 개별비오톱 평가제외 및 1등급               | · 조경녹지 확보에 따른 녹지율 증가<br>· 비오톱 평가등급 5등급에서 상향 예상                                                           |
|      | 동·식물상       | 동·식물상 보호                 | ○<br>· 공사에 따른 녹지변화<br>· 공사장비에 의한 동·식물상 영향<br>· 식생보전등급의 변화<br>· 생태자연도 2,3등급지   | · 도시생태기능 및 생물서식 공간 확보<br>· 공사시 동·식물에 대한 영향 최소화<br>· 생태자연도 2등급지 보존                                        |
| 생활환경 | 토지이용        | 종합적인 토지이용 계획             | ○<br>· 대상지는 주거형태를 이루고 있음<br>· 비효율적인 공간이용 및 주변과의 정주환경 차이                       | · 노후화 된 건축물의 주거역할 강화<br>· 종합적인 토지이용계획 수립 반영<br>· 임대주택 공급으로 서민주거안정 도모                                     |
|      | 토양          | 토양오염 최소화                 | ○<br>· 공사시 폐유발생 등 토양오염 우려<br>· 철거시 정화조동에 의한 토양오염                              | · 공사전 지하시설물 확인<br>· 공사시 폐유 적정관리                                                                          |
|      | 지형·지질       | 지형변동 최소화                 | ○<br>· 토양 포장율 변화<br>· 지형변화                                                    | · 조성시 현 지형을 고려하여 계획<br>· 불투수 면적의 증가를 최대한 억제하기 위해 녹지 조성 및 투수성 포장 활용                                       |
|      | 물순환 및 수리·수문 | 생태면적률 확보                 | ○<br>· 생태공간 확보                                                                | · 일부 자연지반 녹지 등 생태면적률(31.27%) 확보<br>· 조경녹지, 식재지 확보                                                        |
|      | 수질          | 용수량, 오수량 예상              | ○<br>· 개발전·후의 우수유출량 변화<br>· 운영시 계획인구 및 수용인구에 따른 용수사용량, 오수발생량 발생<br>· 비점오염원 발생 | · 공사시 가배수로 및 침사지 설치<br>· 기존의 하수관로를 이용 서남물재재생센터 처리할 계획<br>· 관계기관과 협의하여 기존의 상수관로를 이용·급수할 계획                |
|      | 바람          | 바람길 확보                   | ○<br>· 건축물 조성에 따른 바람 및 미기후 변화 예상됨                                             | · 건축물간의 이격거리 확보<br>· 건축물간 높이차를 주어 바람길 확보                                                                 |
|      | 대기질·미세먼지    | 대기오염 최소화                 | ○<br>· 공사시 장비가동 및 토사이동<br>· 운영시 연료사용                                          | · 공사시 세륜·세차시설 운영, 방진망 설치 등<br>· 청정연료 사용                                                                  |
|      | 온실가스        | 온실가스 저감 신재생에너지 사용        | ○<br>· 공사장비 가동에 따른 탄소배출량<br>· 공동주택에 따른 에너지사용량 발생                              | · 공사장비 공회전 최소화<br>· 정부의 에너지 정책 참여, 청정연료 사용<br>· 부지 내 녹지공간 확보, 투수성포장재 사용, 고효율 가로등 등 친환경적 에너지 절약형 설계 사용 권장 |
|      | 친환경적 자원순환   | 폐기물 발생 최소화               | ○<br>· 공사시 건축, 생활폐기물, 오수발생<br>· 현재 지장물 분포함<br>· 운영시 생활폐기물 발생                  | · 공사시 오수는 이동식화장실 설치 및 사용<br>· 운영시 생활폐기물 구로구폐기물처리 기본 계획에 반영하여 처리, 발생분뇨는 서남물 재생센터에 연계하여 처리토록 함             |
|      | 소음·진동       | 소음진동 예상                  | ○<br>· 공사시 건설장비소음발생<br>· 현재 시가지로 교통소음발생                                       | · 소음저감대책수립<br>· 공사시 가설방음판넬 설치, 건설공사장비 분산투입                                                               |
|      | 경관          | Sky Line보전 조망권 확보        | ○<br>· 주변지형과 조화로운 경관형성                                                        | · 단지조성 시 건물배치 및 높이설정에 반영하여 주변과의 자연스러운 스카이라인 계획                                                           |
|      | 휴식 / 여가공간   | 휴식 및 여가공간 확보             | ○<br>· 휴식·여가공간 확보                                                             | · 기능적 공간고려 조정시설 조성<br>· 휴게공간 및 조정시설을 조성하여 휴식공간 확보                                                        |
| 사회환경 | 보행친화 공간     | 보행자도로 계획수립               | ○<br>· 단지 내 차량통행 최대 억제                                                        | · 지하공간 활용한 주차공간 확보<br>· 지상 보도위주의 공간 조성                                                                   |
|      | 인구          | 인구 및 세대현황, 인구동태, 활동인구 예측 | ○<br>· 재건축으로 인한 세대수 증가로 인구밀집 발생                                               | · 구로구에 대한 인구밀집 발생은 미미함                                                                                   |
| 사회환경 | 주거          | 인구동태, 활동인구 예측            | ○<br>· 재건축으로 인한 기존 거주자 타 지역으로 이동                                              | · 공동주택의 공급을 확대하여 주택난 해소와 주택보급률 증가                                                                        |

## 러. 기존 수목의 현황 및 활용계획(변경없음)

| 연번 | 수종 | 직경 | 본수 | 활용계획                                                                                                                                                                                                                             | 비고 |
|----|----|----|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| -  | -  | -  | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>대상지는 공동주택 부지 내 일부 조경수가 있으나 활용가치는 없는 것으로 조사되었음</li> <li>대상지에 포함되는 비오톱1등급 지역은 은행나무, 당단풍나무, 단풍나무, 잣나무, 상수리나무 등이 식재되어 있고, 현재 주민들의 산책로 등으로 이용하고 있어 보전가치가 떨어지지 않도록 사업계획 시 보존토록 할 계획임</li> </ul> | -  |

## 머. 인구 및 주택의 수용계획(변경)

| 주택유형     | 주택수(호) |      |       | 인구수(인) |      |       | 비고         |
|----------|--------|------|-------|--------|------|-------|------------|
|          | 기정     | 변경   | 변경후   | 기정     | 변경   | 변경후   |            |
| 합계       | 1,127  | 감) 2 | 1,125 | 2,468  | 감) 4 | 2,464 | 2.19인/세대기준 |
| 60㎡이하    | 331    | 감) 2 | 329   | 725    | 감) 4 | 721   |            |
| 60~85㎡이하 | 796    | -    | 796   | 1,743  | -    | 1,743 |            |

## 버. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(변경없음)(관리형 주거환경개선사업으로 한정 : 해당사항 없음)

- 이 하 여 백 -

## 서. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(변경)

## ■ 기정

| 추정비례율          | <ul style="list-style-type: none"> <li>추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100%</li> <li>추정비례율 : 100.01%<br/> <math>\Rightarrow (8,910.2\text{억} - 4,544.1\text{억}) / 4,365.7\text{억} \times 100 = 100.01\%</math> <ul style="list-style-type: none"> <li>총 수입 추정 : 8,910.2억</li> <li>총 지출 추정 : 4,544.1억</li> <li>조합원자산총액 추정 : 4,365.7억 (종전자산총액 - 현금청산자)</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                          |                                     |                                            |                |  |            |            |         |       |                                     |                                            |         |       |         |       |          |       |          |       |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------|----------------|--|------------|------------|---------|-------|-------------------------------------|--------------------------------------------|---------|-------|---------|-------|----------|-------|----------|-------|
| 개별 종전 자산 추정액   | <ul style="list-style-type: none"> <li>우신빌라 공동주택 소유자 = 공동주택 공시가격 × 보정률 (1.60)</li> <li>동광빌라 공동주택 소유자 = 공동주택 공시가격 × 보정률 (1.80)<br/>           ※ 공동주택 공시가격에 토지평가액 포함하며, 상기 보정률은 본건 공동주택 공시가격과 실거래가격과의 비율임</li> <li>※ 개별 공동주택 공시가격은 부동산공시가격 알리미(<a href="http://www.realtyprice.kr">www.realtyprice.kr</a>)에서 확인</li> <li>우신빌라, 동광빌라 상가 소유자 = 대지권 또는 지분과 건물을 일체로 각각의 집합건물을 본건 및 인근 거래사례와 비교하여 가격을 추정 (전유면적당 단가 × 전유면적)</li> </ul>                                                                                                                                                             |                                     |                                            |                |  |            |            |         |       |                                     |                                            |         |       |         |       |          |       |          |       |
| 추정분담금 산출       | <ul style="list-style-type: none"> <li>추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용 59㎡형</td><td>6.29억</td><td rowspan="5">개별 종전자산 추정액<br/>× 추정비례율<br/>(100.01%)</td><td rowspan="5">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액<br/>(+ : 부담 / - : 환급)</td></tr> <tr> <td>전용 74㎡형</td><td>7.39억</td></tr> <tr> <td>전용 84㎡형</td><td>8.15억</td></tr> <tr> <td>1층상가 20㎡</td><td>2.40억</td></tr> <tr> <td>2층상가 20㎡</td><td>1.08억</td></tr> </tbody> </table> |                                     |                                            | 권리자 분양가 추정액(a) |  | 추정 권리가액(b) | 추정분담금(a-b) | 전용 59㎡형 | 6.29억 | 개별 종전자산 추정액<br>× 추정비례율<br>(100.01%) | 권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액<br>(+ : 부담 / - : 환급) | 전용 74㎡형 | 7.39억 | 전용 84㎡형 | 8.15억 | 1층상가 20㎡ | 2.40억 | 2층상가 20㎡ | 1.08억 |
| 권리자 분양가 추정액(a) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 추정 권리가액(b)                          | 추정분담금(a-b)                                 |                |  |            |            |         |       |                                     |                                            |         |       |         |       |          |       |          |       |
| 전용 59㎡형        | 6.29억                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 개별 종전자산 추정액<br>× 추정비례율<br>(100.01%) | 권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액<br>(+ : 부담 / - : 환급) |                |  |            |            |         |       |                                     |                                            |         |       |         |       |          |       |          |       |
| 전용 74㎡형        | 7.39억                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                     |                                            |                |  |            |            |         |       |                                     |                                            |         |       |         |       |          |       |          |       |
| 전용 84㎡형        | 8.15억                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                     |                                            |                |  |            |            |         |       |                                     |                                            |         |       |         |       |          |       |          |       |
| 1층상가 20㎡       | 2.40억                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                     |                                            |                |  |            |            |         |       |                                     |                                            |         |       |         |       |          |       |          |       |
| 2층상가 20㎡       | 1.08억                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                     |                                            |                |  |            |            |         |       |                                     |                                            |         |       |         |       |          |       |          |       |

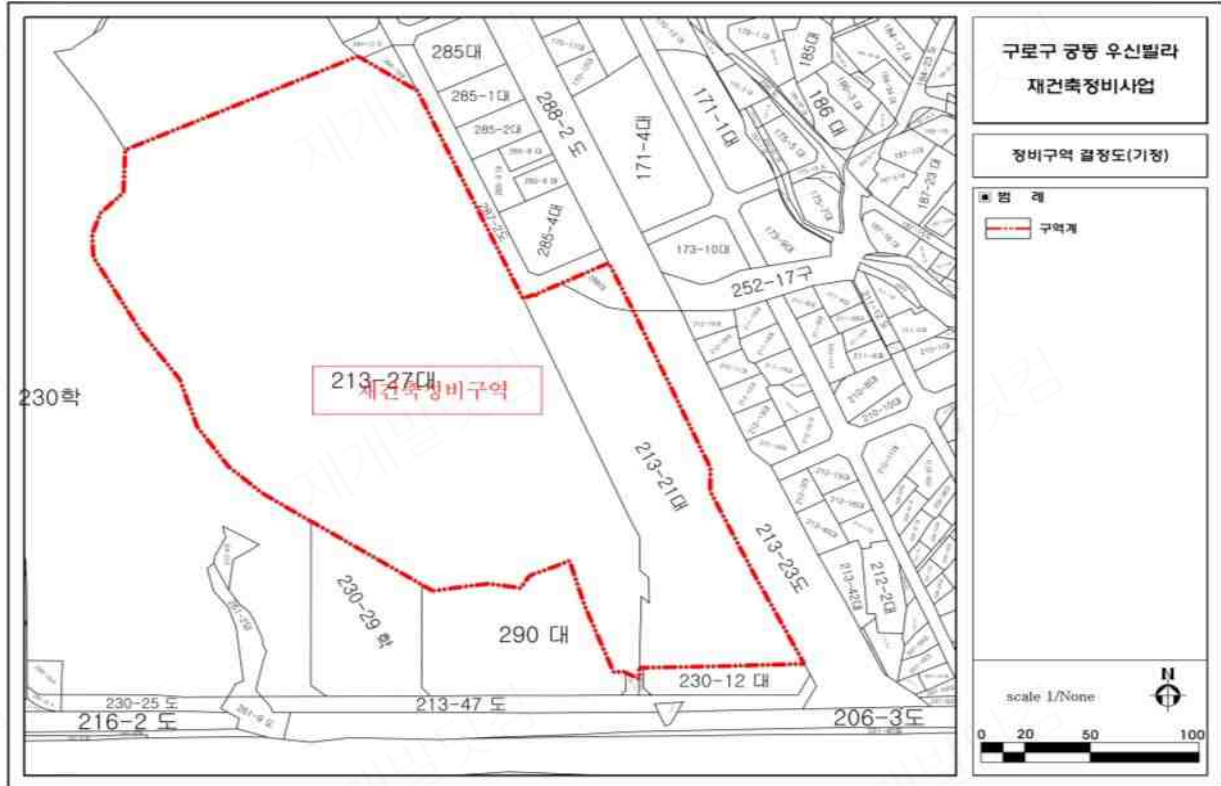
※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

## ■ 변경

| 추정비례율          | <ul style="list-style-type: none"> <li>추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100%</li> <li>추정비례율 : 100.76%<br/> <math>\Rightarrow (9,489.5\text{억} - 5,166.8\text{억}) / 4,290.1\text{억} \times 100 = 100.76\%</math> <ul style="list-style-type: none"> <li>총 수입 추정 : 9,489.5억</li> <li>총 지출 추정 : 5,166.8억</li> <li>조합원자산총액 추정 : 4,290.1억 (종전자산총액 - 현금청산자)</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                          |                                     |                                            |                |  |            |            |         |       |                                     |                                            |         |       |         |       |          |       |          |       |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------|----------------|--|------------|------------|---------|-------|-------------------------------------|--------------------------------------------|---------|-------|---------|-------|----------|-------|----------|-------|
| 개별 종전 자산 추정액   | <ul style="list-style-type: none"> <li>우신빌라 공동주택 소유자 = 공동주택 공시가격 × 보정률 (1.62)<br/>           ※ 공동주택 공시가격에 토지평가액 포함하며, 상기 보정률은 본건 공동주택 공시가격과 실거래가격과의 비율임</li> <li>※ 개별 공동주택 공시가격은 부동산공시가격 알리미(<a href="http://www.realtyprice.kr">www.realtyprice.kr</a>)에서 확인</li> <li>우신빌라, 상가 소유자 = 대지권 또는 지분과 건물을 일체로 각각의 집합건물을 본건 및 인근 거래사례와 비교하여 가격을 추정 (전유면적당 단가 × 전유면적)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                  |                                     |                                            |                |  |            |            |         |       |                                     |                                            |         |       |         |       |          |       |          |       |
| 추정분담금 산출       | <ul style="list-style-type: none"> <li>추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용 59㎡형</td><td>7.19억</td><td rowspan="5">개별 종전자산 추정액<br/>× 추정비례율<br/>(100.76%)</td><td rowspan="5">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액<br/>(+ : 부담 / - : 환급)</td></tr> <tr> <td>전용 74㎡형</td><td>8.37억</td></tr> <tr> <td>전용 84㎡형</td><td>8.96억</td></tr> <tr> <td>1층상가 20㎡</td><td>2.40억</td></tr> <tr> <td>2층상가 20㎡</td><td>1.08억</td></tr> </tbody> </table> |                                     |                                            | 권리자 분양가 추정액(a) |  | 추정 권리가액(b) | 추정분담금(a-b) | 전용 59㎡형 | 7.19억 | 개별 종전자산 추정액<br>× 추정비례율<br>(100.76%) | 권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액<br>(+ : 부담 / - : 환급) | 전용 74㎡형 | 8.37억 | 전용 84㎡형 | 8.96억 | 1층상가 20㎡ | 2.40억 | 2층상가 20㎡ | 1.08억 |
| 권리자 분양가 추정액(a) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 추정 권리가액(b)                          | 추정분담금(a-b)                                 |                |  |            |            |         |       |                                     |                                            |         |       |         |       |          |       |          |       |
| 전용 59㎡형        | 7.19억                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 개별 종전자산 추정액<br>× 추정비례율<br>(100.76%) | 권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액<br>(+ : 부담 / - : 환급) |                |  |            |            |         |       |                                     |                                            |         |       |         |       |          |       |          |       |
| 전용 74㎡형        | 8.37억                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                     |                                            |                |  |            |            |         |       |                                     |                                            |         |       |         |       |          |       |          |       |
| 전용 84㎡형        | 8.96억                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                     |                                            |                |  |            |            |         |       |                                     |                                            |         |       |         |       |          |       |          |       |
| 1층상가 20㎡       | 2.40억                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                     |                                            |                |  |            |            |         |       |                                     |                                            |         |       |         |       |          |       |          |       |
| 2층상가 20㎡       | 1.08억                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                     |                                            |                |  |            |            |         |       |                                     |                                            |         |       |         |       |          |       |          |       |

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

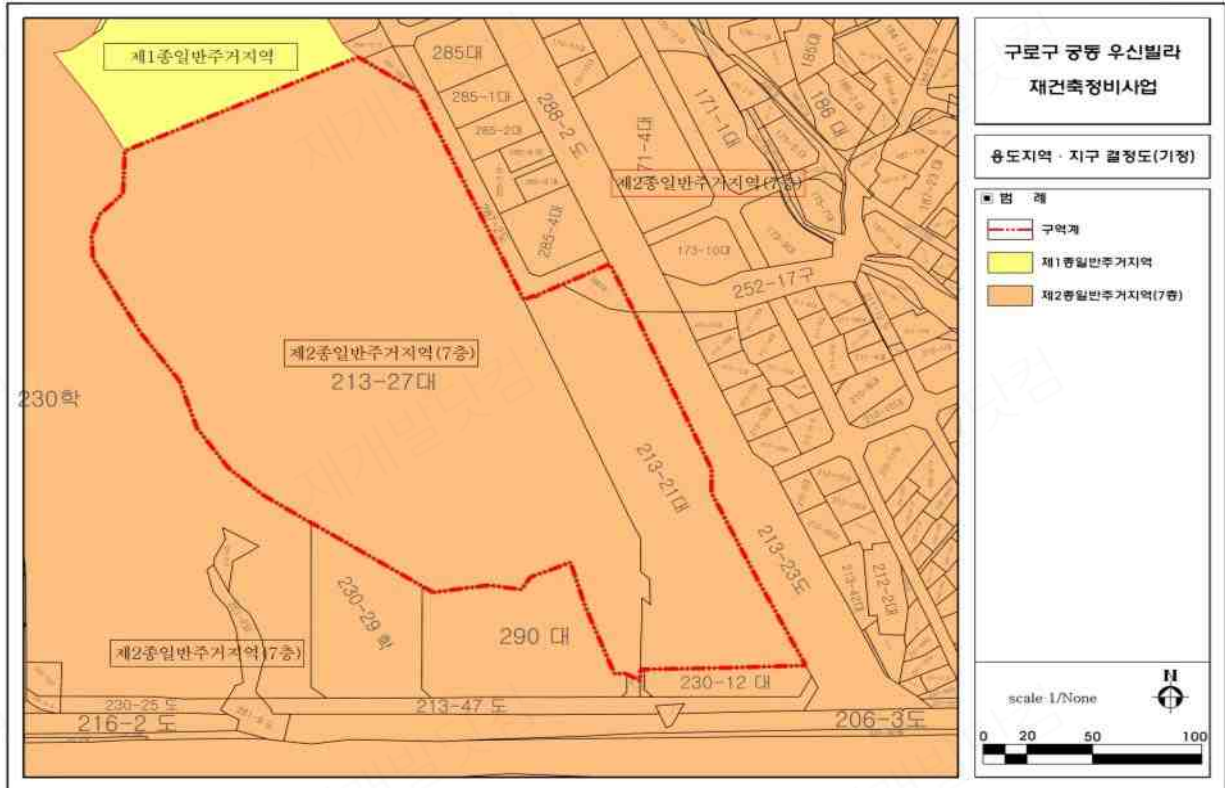
정비구역 결정도(기정)



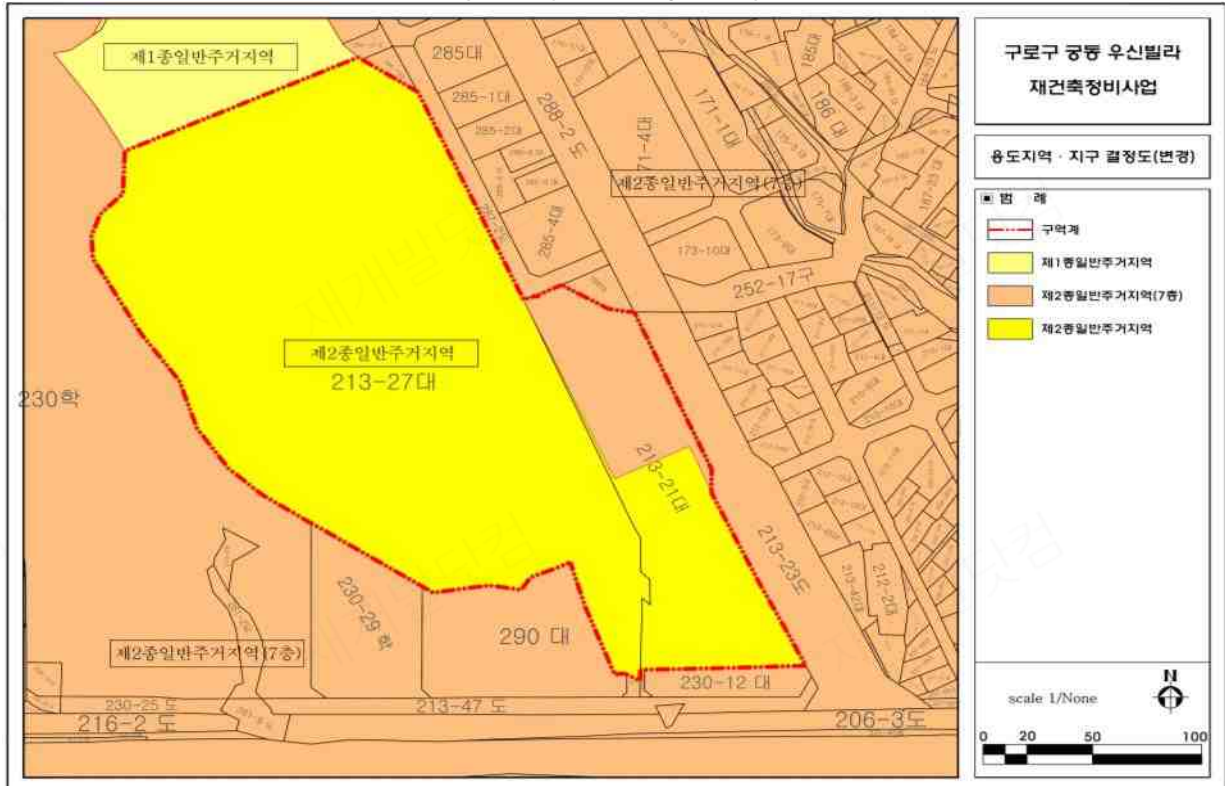
정비구역 결정도(변경)



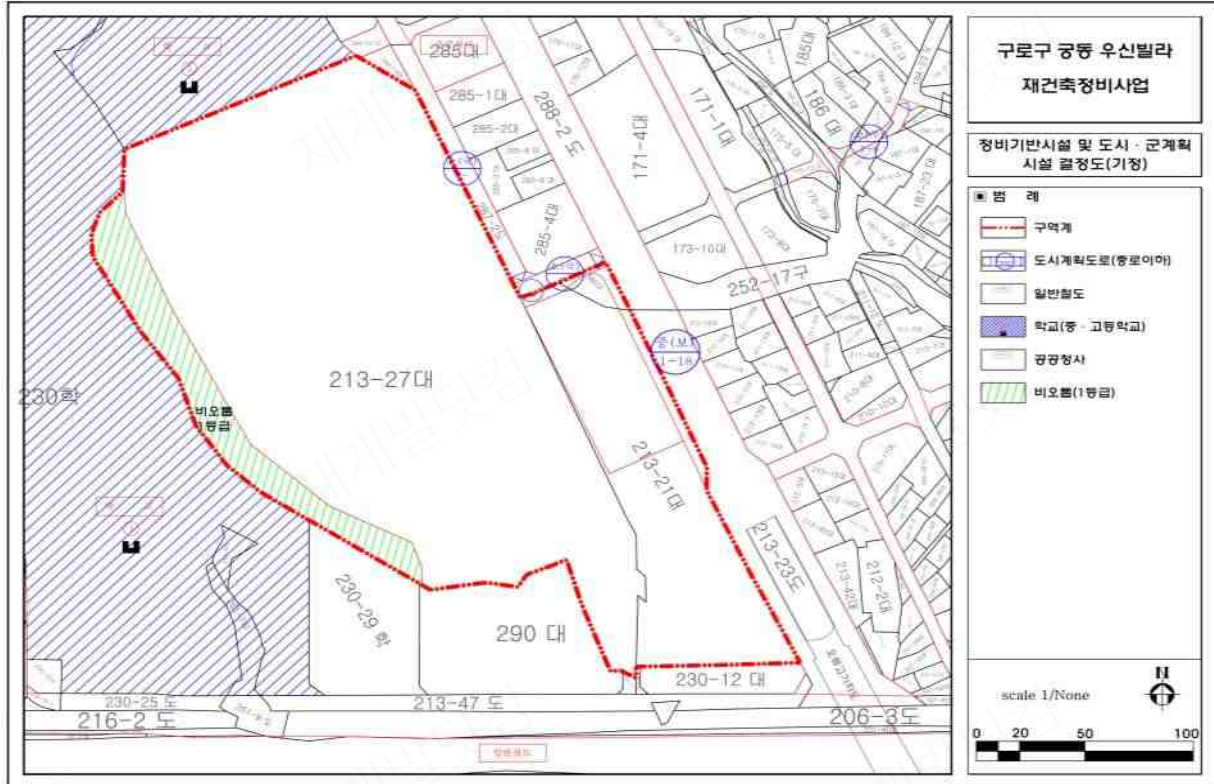
용도지역지구 결정도(기정)



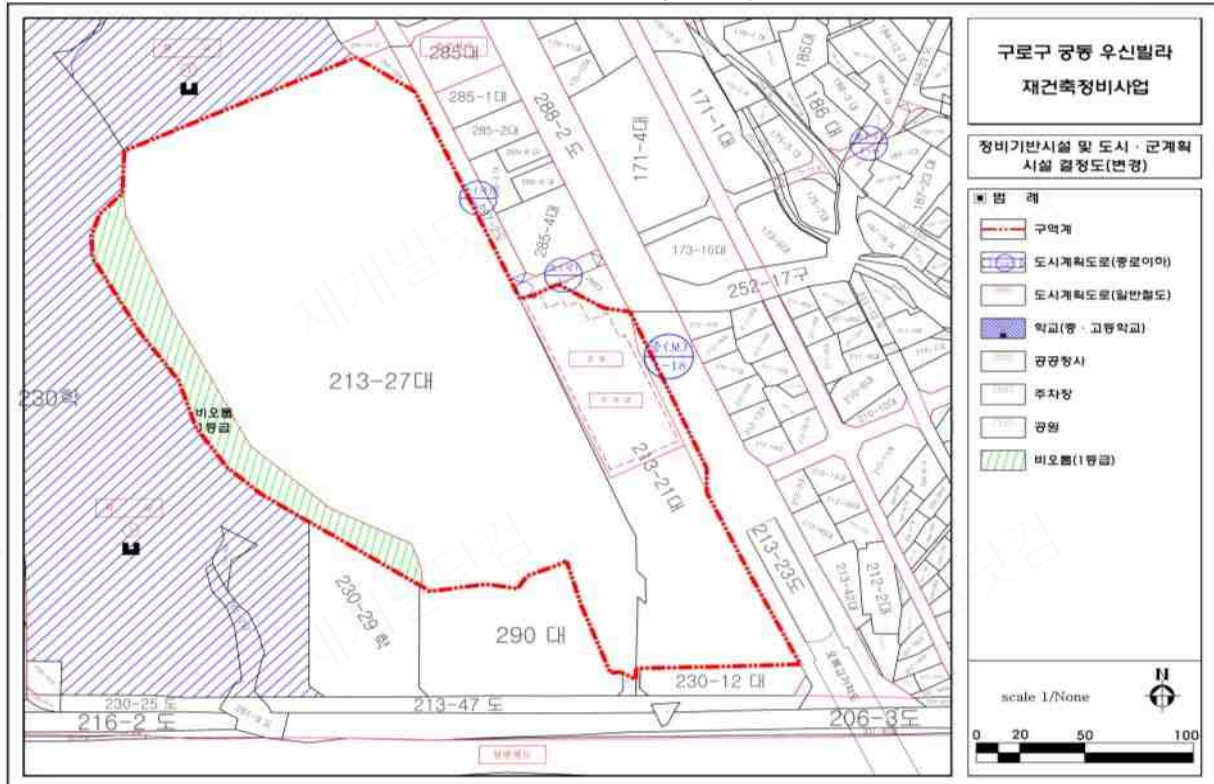
용도지역지구 결정도(변경)



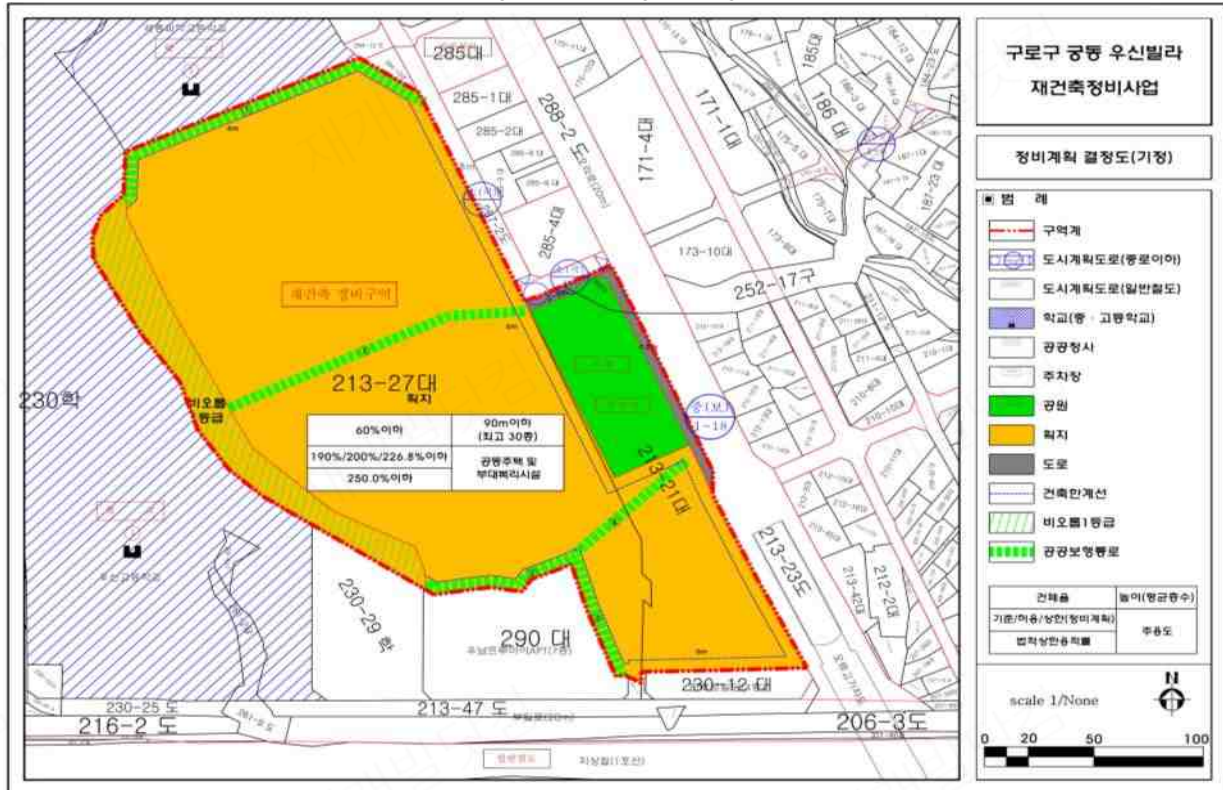
도시계획시설 결정도(기정)



도시계획시설 결정도(변경)



## 정비계획 결정도(기정)



## 정비계획 결정도(변경)

