

◎ 서울특별시 양천구 공고 제2026-920호

공 고

## 신정동 1152번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정 변경(안) 공람 공고

서울특별시 양천구 신정동 1152번지 일대 주택정비형 재개발사업과 관련하여 「도시 및 주거환경정비법」 제14조에 따른 정비계획 변경 제안이 있어 같은 법 제15조 및 같은 법 시행령 제13조에 따라 정비계획 수립 및 정비구역 지정 변경(안)에 대한 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공고하고 관계도서를 공람합니다.

본 공람 내용에 대하여 의견이 있으신 분은 공람기간 내에 공람장소에 의견서를 서면으로 제출할 수 있으며, 본 정비계획(안)은 관계법령에 의한 정비계획 결정 과정에서 변경될 수 있음을 알려드립니다.

2026년 5월 21일  
서울특별시 양천구청장

1. 공람기간 : 2026. 5. 21. ~ 2026. 6. 22.(30일 이상)
2. 공람 및 의견제출 장소 : 양천구청 6층 도시계획과(☎ 02-2620-3513)
3. 의견제출 방법 : 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출
4. 공람내용 : 신정동 1152번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정 변경(안)

### 가. 정비사업의 시행에 관한 계획

| 구분                          | 정비사업<br>명칭                   | 위 치                        | 면 적(㎡)                         |    |                                             | 비고 |
|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|--------------------------------|----|---------------------------------------------|----|
|                             |                              |                            | 기정                             | 변경 | 변경후                                         |    |
| 기정                          | 신정동 1152번지 일대<br>주택정비형 재개발사업 | 서울특별시 양천구<br>신정동 1152번지 일대 | 44,082.8                       | -  | 44,082.8                                    | -  |
| 시행방법                        |                              | 시행예정시기                     | 사업시행(예정)자                      |    | 정비사업 시행으로<br>증가예상 세대 수                      | 비고 |
| 주택정비형 재개발사업<br>(관리처분계획에 의함) |                              | 정비구역지정 고시일로부터<br>4년 이내     | 신정동 1152번지 일대<br>주택정비형 재개발사업조합 |    | • 현황세대 수: 881<br>• 계획세대수 : 972<br>• 증) 91세대 | -  |

### 나. 토지이용에 관한 계획

| 구분     |    | 면적(㎡)    | 구성비(%) | 비고            |
|--------|----|----------|--------|---------------|
| 합계     |    | 44,082.8 | 100.0  | -             |
| 정비기반시설 | 소계 | 3,575.0  | 8.1    | -             |
|        | 도로 | 139.3    | 0.3    | -             |
|        | 공원 | 3,435.7  | 7.8    | -             |
| 획지     | 획지 | 40,507.8 | 91.9   | 공동주택 및 부대복리시설 |

## 다. 용도지역·용도지구에 관한 계획

## ■ 용도지역 결정(변경) 조서

| 구분              | 면적(㎡)    |             |          | 구성비(%) | 비고 |
|-----------------|----------|-------------|----------|--------|----|
|                 | 기정       | 증감          | 변경       |        |    |
| 합계              | 44,082.8 | -           | 44,082.8 | 100.0  | -  |
| 제1종일반주거지역       | 3,575.0  | -           | 3,575.0  | 8.1    | -  |
| 제2종일반주거(7층이하)지역 | 40,507.8 | 감) 40,507.8 | -        | -      | -  |
| 제2종일반주거지역       | -        | 증) 40,507.8 | 40,507.8 | 91.9   | -  |

## ■ 용도지역 변경 사유서

| 도면<br>표시번호 | 위 치                 | 용도지역                |           | 면적(㎡)    | 변경사유                                          | 비 고 |
|------------|---------------------|---------------------|-----------|----------|-----------------------------------------------|-----|
|            |                     | 기정                  | 변경        |          |                                               |     |
| -          | 신정동<br>1152번지<br>일대 | 제2종일반주거지역<br>(7층이하) | 제2종일반주거지역 | 40,507.8 | • 지역 여건 및 쾌적한 주거환경 조성을<br>위하여 공동주택 획지 용도지역 상향 | -   |

## ■ 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당없음

## 라. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

## 1) 교통시설

## ■ 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 | 3  | A  | 12    | 국지<br>도로 | 일반<br>도로  | 56<br>(56) | 신정동<br>1163-8 | 신정동<br>1163-13 | -         | 서울특별시고시<br>제2008-443호<br>(08.12.11.) | -  |
| 기정 | 소로 | 2  | A  | 8~9   | 국지<br>도로 | 일반<br>도로  | 259<br>(2) | 신정동<br>1223   | 신정동<br>1226    | -         | 서울특별시고시<br>제2008-443호<br>(08.12.11.) | -  |

※ ( )은 대상지 내 연장임

## 2) 공간시설

## ■ 공원 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 공원명 | 시설의<br>종류 | 위치                     | 면적(㎡)                |    |                      | 최초 결정일                               | 비고 |
|----|------------|-----|-----------|------------------------|----------------------|----|----------------------|--------------------------------------|----|
|    |            |     |           |                        | 기정                   | 변경 | 변경 후                 |                                      |    |
| 기정 | ①          | 공원  | 소공원       | 신정동<br>1219-9번지 일대     | 1,092.4<br>(295.0)   | -  | 1,092.4<br>(295.0)   | 서울특별시고시<br>제2017-306호<br>(17.08.17.) | -  |
| 기정 | ②          | 공원  | 어린이<br>공원 | 신정동<br>1150-53번지<br>일대 | 5,831.5<br>(3,140.7) | -  | 5,831.5<br>(3,140.7) | 서울특별시고시<br>제2008-443호<br>(08.12.11.) | -  |

※ ( )은 대상지 내 면적임

## 마. 공동이용시설 설치계획

| 구 분                | 시설의 종류  | 면적(㎡)     |           |           | 비고         |
|--------------------|---------|-----------|-----------|-----------|------------|
|                    |         | 기정        | 증감        | 변경        |            |
| 합계                 |         | 60,049.60 | 감) 207.59 | 59,842.01 | -          |
| 주민공동시설<br>(커뮤니티시설) | 소계      | 4,259.92  | 감) 252.59 | 4,007.33  | 3,402.0 이상 |
|                    | 경로당     | 312.64    | 증) 87.36  | 400.00    | 330 이상     |
|                    | 어린이집    | 400.00    | 증) 50.00  | 450.00    | 330 이상     |
|                    | 어린이놀이터  | 1,160.00  | 증) 35.00  | 1,195.00  | 1,172 이상   |
|                    | 작은도서관   | 340.42    | -         | 340.42    | 158 이상     |
|                    | 주민운동시설  | 1,152.95  | 감) 981.95 | 171.00    | -          |
|                    | 다함께돌봄센터 | 200.00    | 증) 250.00 | 450.00    | 66 이상      |
|                    | 주민휴게시설  | 693.91    | 증) 307.00 | 1,000.91  | -          |
| 근린생활시설             | 근린생활시설  | 3,268.70  | -         | 3,268.70  | -          |
| 부대복리시설             | 소계      | 52,520.98 | 증) 45.00  | 52,565.98 |            |
|                    | 관리사무소   | 157.98    | -         | 157.98    | 56.1 이상    |
|                    | 경비실     | -         | 증) 45.00  | 45.00     | -          |
|                    | 기계·전기실  | 1,000.00  | -         | 1,000.00  |            |
|                    | 지하주차장   | 51,363.00 | -         | 51,363.00 | -          |

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설)에 따라

주민공동시설은 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적의 1.25배 이상 설치해야 함

※ 도시 및 주거환경 정비사업에 대한 특별건축구역 지정 및 운영지침(안)에 따라 특별건축구역안에서의 주민공동시설은 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적의 1.4배 이상 설치해야 함

: (972세대 × 2.5㎡) × 1.40(특별건축구역) = 3,402.0㎡

## 바. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

| 구 분 | 구역구분                         |          | 가구 또는<br>획지구분 |          | 위치                   | 정비개량계획(동) |    |    |           |          |
|-----|------------------------------|----------|---------------|----------|----------------------|-----------|----|----|-----------|----------|
|     | 명칭                           | 면적(㎡)    | 명칭            | 면적(㎡)    |                      | 계         | 존치 | 개수 | 철거후<br>신축 | 철거<br>이주 |
| 기정  | 신정동 1152번지 일대<br>주택정비형 재개발구역 | 44,082.8 | 획지            | 40,507.8 | 양천구 신정동<br>1152번지 일대 | 244       | -  | -  | -         | 244      |

## 사. 건축물에 관한 계획

### ■ 기정

| 구분 | 구역구분                            |          | 가구 또는 획지구분 |          | 위치                  | 주된<br>용도         | 건폐율<br>(%) | 용적률(%)       |              | 높이<br>(최고층수)                                     | 비고 |
|----|---------------------------------|----------|------------|----------|---------------------|------------------|------------|--------------|--------------|--------------------------------------------------|----|
|    | 명칭                              | 면적(㎡)    | 명칭         | 면적       |                     |                  |            | 상한           | 법적<br>상한     |                                                  |    |
| 기정 | 신정동 1152번지<br>일대 주택정비형<br>재개발구역 | 44,082.8 | 획지         | 40,507.8 | 신정동<br>1152번지<br>일대 | 공동주택 및<br>부대복리시설 | 60<br>이하   | 212.78<br>이하 | 250.00<br>이하 | 해발고도<br>84.3m 이하<br>(최고15층,<br>평균 13층,<br>평균13층) | -  |

주택의 규모 및  
규모별 건설 비율

## • 주택규모별 건설 비율

- 세대 수 : 956세대 (분양 705세대, 공공 251세대)

※ 초과용적률(법적상한-상한)에 따른 세대 수 : 155세대 (분양 77세대, 공공 78세대)

| 구 분  |               | 계 획 |       |
|------|---------------|-----|-------|
|      |               | 세대수 | 비율(%) |
| 계    |               | 956 | 100.0 |
| 분양주택 | 소 계           | 705 | 73.7  |
|      | 50㎡ 이하        | 45  | 4.7   |
|      | 50㎡ 초과~60㎡ 이하 | 228 | 23.8  |
|      | 60㎡ 초과~85㎡ 이하 | 348 | 36.4  |
|      | 85㎡ 초과        | 84  | 8.8   |
| 공공주택 | 소 계           | 251 | 26.3  |
|      | 50㎡ 이하        | 48  | 5.1   |
|      | 50㎡ 초과~60㎡ 이하 | 85  | 8.9   |
|      | 60㎡ 초과~85㎡ 이하 | 118 | 12.3  |
|      | 85㎡ 초과        | -   | -     |

## ※ 주택 확보 관련 규정

- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 → 계획 : 91.2%(872세대)

- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 → 계획 : 15.1%(121세대)

- ①임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하  
→ 계획 : ①39.7%(48세대) 또는 ②5.0%(48세대)

\* 주택 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 세대수(155세대) 제외

- 국민주택규모 주택(85㎡ 이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상

| 상한용적률 : 212.78% 이하 |         |                    | 법적상한용적률 : 250.00% 이하 |                        |
|--------------------|---------|--------------------|----------------------|------------------------|
| 정비계획<br>용적률        | 계획용적률   | 초과용적률<br>(계획-정비계획) | 50%                  | 국민주택규모 주택공급계획          |
| 212.78%            | 249.89% | 37.11%             | 18.55%               | 7,670.9㎡ (7,515.5㎡ 이상) |

## 심의 완화 사항

• 용도지역 상향 : 제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역(7층이하)

• 2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획에 따른 기준용적률 완화

- 기준용적률을 20% 상향한 부분을 소형주택(60㎡ 이하)로 건설

• 법적상한 용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설

\* 도시 및 주거환경정비법 제54조

- 계획용적률 249.89%(법적상한 용적률 250.00%) - 정비계획 용적률(212.78%)

= 37.11%의 50%인 18.55% 이상 국민주택규모 주택 건설

건축물의 건축선에  
관한 계획

## • 건축한계선 지정

- 공동주택 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성

| 구분        | 건축선 지정 내용              | 비고   |
|-----------|------------------------|------|
| 공동주택 사업부지 | 중앙로29길, 중앙로25길 변 6m 이상 | 도면참고 |
|           | 문화가로, 중앙로47길 변 3m 이상   |      |

• 벽면한계선 지정 : 공공보행통로 변 3m

기타사항에  
관한 계획

## • 공공보행통로

- 폭 12m 이상, 중앙로29가길과 계남근린공원 출입구를 연결

## • 공개공지

• 문화가로 변 공공청사 등과 연계하여, 보행공간 및 인접한 전면공지 등과 일체형으로 조성

• 최소폭원 4m, 최소면적 25㎡이상의 규모로 조성

# ■ 변경

| 구분                 | 구역구분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                 | 가구 또는 획지구분           |                         | 위치            | 주된 용도         | 건폐율 (%) | 용적률(%)    |           | 높이 (최고층수)            | 비고 |     |           |     |           |                        |       |                      |  |     |       |      |     |     |      |        |    |     |               |     |      |               |     |      |        |    |     |      |     |     |      |        |    |     |               |    |      |               |    |     |        |   |   |                    |  |  |                      |  |          |       |                 |     |               |         |         |        |         |                         |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------|-------------------------|---------------|---------------|---------|-----------|-----------|----------------------|----|-----|-----------|-----|-----------|------------------------|-------|----------------------|--|-----|-------|------|-----|-----|------|--------|----|-----|---------------|-----|------|---------------|-----|------|--------|----|-----|------|-----|-----|------|--------|----|-----|---------------|----|------|---------------|----|-----|--------|---|---|--------------------|--|--|----------------------|--|----------|-------|-----------------|-----|---------------|---------|---------|--------|---------|-------------------------|
|                    | 명칭                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 면적(㎡)           | 명칭                   | 면적                      |               |               |         | 상한        | 법적 상한     |                      |    |     |           |     |           |                        |       |                      |  |     |       |      |     |     |      |        |    |     |               |     |      |               |     |      |        |    |     |      |     |     |      |        |    |     |               |    |      |               |    |     |        |   |   |                    |  |  |                      |  |          |       |                 |     |               |         |         |        |         |                         |
| 변경                 | 신정동 1152번지 일대 주택정비형 재개발구역                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 44,082.8        | 획지                   | 40,507.8                | 신정동 1152번지 일대 | 공동주택 및 부대복리시설 | 60 이하   | 226.12 이하 | 250.00 이하 | 해발고도 102m 이하 (최고23층) | -  |     |           |     |           |                        |       |                      |  |     |       |      |     |     |      |        |    |     |               |     |      |               |     |      |        |    |     |      |     |     |      |        |    |     |               |    |      |               |    |     |        |   |   |                    |  |  |                      |  |          |       |                 |     |               |         |         |        |         |                         |
| 주택의 규모 및 규모별 건설 비율 | <div>• 주택규모별 건설 비율</div> <div>- 세대 수 : 972세대 (분양 744세대, 공공 228세대)</div> <div>※ 초과용적률(법적상한-상한)에 따른 세대 수 : 98세대 (분양 49세대, 공공 49세대)</div> <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">계 획</th></tr><tr><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>972</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="5">분양주택</td><td>소 계</td><td>744</td><td>76.6</td></tr><tr><td>50㎡ 이하</td><td>59</td><td>6.1</td></tr><tr><td>50㎡ 초과~60㎡ 이하</td><td>101</td><td>10.4</td></tr><tr><td>60㎡ 초과~85㎡ 이하</td><td>496</td><td>51.0</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>88</td><td>9.1</td></tr><tr><td rowspan="5">공공주택</td><td>소 계</td><td>228</td><td>23.4</td></tr><tr><td>50㎡ 이하</td><td>52</td><td>5.3</td></tr><tr><td>50㎡ 초과~60㎡ 이하</td><td>98</td><td>10.1</td></tr><tr><td>60㎡ 초과~85㎡ 이하</td><td>78</td><td>8.0</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> <div>※ 주택 확보 관련 규정</div> <div>- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 → 계획 : 90.9%(884세대)</div> <div>- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 → 계획 : 15.1%(132세대)</div> <div>- ①임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하<br/>→ 계획 : ①39.4%(52세대) 또는 ②5.3%(52세대)</div> <div>* 주택 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 세대수(98세대) 제외</div> <div>- 국민주택규모 주택(85㎡ 이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상</div> <table><tr><th colspan="3">상한용적률 : 226.12% 이하</th><th colspan="2">법정상한용적률 : 250.00% 이하</th></tr><tr><th>정비계획 용적률</th><th>계획용적률</th><th>초과용적률 (계획-정비계획)</th><th>50%</th><th>국민주택규모 주택공급계획</th></tr><tr><td>226.12%</td><td>249.99%</td><td>23.87%</td><td>11.935%</td><td>5,840.62㎡ (4,834.61㎡이상)</td></tr></table> |                 |                      |                         |               |               |         |           |           |                      |    | 구 분 |           | 계 획 |           | 세대수                    | 비율(%) | 계                    |  | 972 | 100.0 | 분양주택 | 소 계 | 744 | 76.6 | 50㎡ 이하 | 59 | 6.1 | 50㎡ 초과~60㎡ 이하 | 101 | 10.4 | 60㎡ 초과~85㎡ 이하 | 496 | 51.0 | 85㎡ 초과 | 88 | 9.1 | 공공주택 | 소 계 | 228 | 23.4 | 50㎡ 이하 | 52 | 5.3 | 50㎡ 초과~60㎡ 이하 | 98 | 10.1 | 60㎡ 초과~85㎡ 이하 | 78 | 8.0 | 85㎡ 초과 | - | - | 상한용적률 : 226.12% 이하 |  |  | 법정상한용적률 : 250.00% 이하 |  | 정비계획 용적률 | 계획용적률 | 초과용적률 (계획-정비계획) | 50% | 국민주택규모 주택공급계획 | 226.12% | 249.99% | 23.87% | 11.935% | 5,840.62㎡ (4,834.61㎡이상) |
|                    | 구 분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 | 계 획                  |                         |               |               |         |           |           |                      |    |     |           |     |           |                        |       |                      |  |     |       |      |     |     |      |        |    |     |               |     |      |               |     |      |        |    |     |      |     |     |      |        |    |     |               |    |      |               |    |     |        |   |   |                    |  |  |                      |  |          |       |                 |     |               |         |         |        |         |                         |
|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 | 세대수                  | 비율(%)                   |               |               |         |           |           |                      |    |     |           |     |           |                        |       |                      |  |     |       |      |     |     |      |        |    |     |               |     |      |               |     |      |        |    |     |      |     |     |      |        |    |     |               |    |      |               |    |     |        |   |   |                    |  |  |                      |  |          |       |                 |     |               |         |         |        |         |                         |
|                    | 계                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 | 972                  | 100.0                   |               |               |         |           |           |                      |    |     |           |     |           |                        |       |                      |  |     |       |      |     |     |      |        |    |     |               |     |      |               |     |      |        |    |     |      |     |     |      |        |    |     |               |    |      |               |    |     |        |   |   |                    |  |  |                      |  |          |       |                 |     |               |         |         |        |         |                         |
|                    | 분양주택                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 소 계             | 744                  | 76.6                    |               |               |         |           |           |                      |    |     |           |     |           |                        |       |                      |  |     |       |      |     |     |      |        |    |     |               |     |      |               |     |      |        |    |     |      |     |     |      |        |    |     |               |    |      |               |    |     |        |   |   |                    |  |  |                      |  |          |       |                 |     |               |         |         |        |         |                         |
|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 50㎡ 이하          | 59                   | 6.1                     |               |               |         |           |           |                      |    |     |           |     |           |                        |       |                      |  |     |       |      |     |     |      |        |    |     |               |     |      |               |     |      |        |    |     |      |     |     |      |        |    |     |               |    |      |               |    |     |        |   |   |                    |  |  |                      |  |          |       |                 |     |               |         |         |        |         |                         |
|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 50㎡ 초과~60㎡ 이하   | 101                  | 10.4                    |               |               |         |           |           |                      |    |     |           |     |           |                        |       |                      |  |     |       |      |     |     |      |        |    |     |               |     |      |               |     |      |        |    |     |      |     |     |      |        |    |     |               |    |      |               |    |     |        |   |   |                    |  |  |                      |  |          |       |                 |     |               |         |         |        |         |                         |
|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 60㎡ 초과~85㎡ 이하   | 496                  | 51.0                    |               |               |         |           |           |                      |    |     |           |     |           |                        |       |                      |  |     |       |      |     |     |      |        |    |     |               |     |      |               |     |      |        |    |     |      |     |     |      |        |    |     |               |    |      |               |    |     |        |   |   |                    |  |  |                      |  |          |       |                 |     |               |         |         |        |         |                         |
|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 85㎡ 초과          | 88                   | 9.1                     |               |               |         |           |           |                      |    |     |           |     |           |                        |       |                      |  |     |       |      |     |     |      |        |    |     |               |     |      |               |     |      |        |    |     |      |     |     |      |        |    |     |               |    |      |               |    |     |        |   |   |                    |  |  |                      |  |          |       |                 |     |               |         |         |        |         |                         |
|                    | 공공주택                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 소 계             | 228                  | 23.4                    |               |               |         |           |           |                      |    |     |           |     |           |                        |       |                      |  |     |       |      |     |     |      |        |    |     |               |     |      |               |     |      |        |    |     |      |     |     |      |        |    |     |               |    |      |               |    |     |        |   |   |                    |  |  |                      |  |          |       |                 |     |               |         |         |        |         |                         |
| 50㎡ 이하             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 52              | 5.3                  |                         |               |               |         |           |           |                      |    |     |           |     |           |                        |       |                      |  |     |       |      |     |     |      |        |    |     |               |     |      |               |     |      |        |    |     |      |     |     |      |        |    |     |               |    |      |               |    |     |        |   |   |                    |  |  |                      |  |          |       |                 |     |               |         |         |        |         |                         |
| 50㎡ 초과~60㎡ 이하      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 98              | 10.1                 |                         |               |               |         |           |           |                      |    |     |           |     |           |                        |       |                      |  |     |       |      |     |     |      |        |    |     |               |     |      |               |     |      |        |    |     |      |     |     |      |        |    |     |               |    |      |               |    |     |        |   |   |                    |  |  |                      |  |          |       |                 |     |               |         |         |        |         |                         |
| 60㎡ 초과~85㎡ 이하      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 78              | 8.0                  |                         |               |               |         |           |           |                      |    |     |           |     |           |                        |       |                      |  |     |       |      |     |     |      |        |    |     |               |     |      |               |     |      |        |    |     |      |     |     |      |        |    |     |               |    |      |               |    |     |        |   |   |                    |  |  |                      |  |          |       |                 |     |               |         |         |        |         |                         |
| 85㎡ 초과             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | -               | -                    |                         |               |               |         |           |           |                      |    |     |           |     |           |                        |       |                      |  |     |       |      |     |     |      |        |    |     |               |     |      |               |     |      |        |    |     |      |     |     |      |        |    |     |               |    |      |               |    |     |        |   |   |                    |  |  |                      |  |          |       |                 |     |               |         |         |        |         |                         |
| 상한용적률 : 226.12% 이하 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 | 법정상한용적률 : 250.00% 이하 |                         |               |               |         |           |           |                      |    |     |           |     |           |                        |       |                      |  |     |       |      |     |     |      |        |    |     |               |     |      |               |     |      |        |    |     |      |     |     |      |        |    |     |               |    |      |               |    |     |        |   |   |                    |  |  |                      |  |          |       |                 |     |               |         |         |        |         |                         |
| 정비계획 용적률           | 계획용적률                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 초과용적률 (계획-정비계획) | 50%                  | 국민주택규모 주택공급계획           |               |               |         |           |           |                      |    |     |           |     |           |                        |       |                      |  |     |       |      |     |     |      |        |    |     |               |     |      |               |     |      |        |    |     |      |     |     |      |        |    |     |               |    |      |               |    |     |        |   |   |                    |  |  |                      |  |          |       |                 |     |               |         |         |        |         |                         |
| 226.12%            | 249.99%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 23.87%          | 11.935%              | 5,840.62㎡ (4,834.61㎡이상) |               |               |         |           |           |                      |    |     |           |     |           |                        |       |                      |  |     |       |      |     |     |      |        |    |     |               |     |      |               |     |      |        |    |     |      |     |     |      |        |    |     |               |    |      |               |    |     |        |   |   |                    |  |  |                      |  |          |       |                 |     |               |         |         |        |         |                         |
| 심의 완화 사항           | <div>• 용도지역 상향 : 제2종일반주거지역(7층이하) → 제2종일반주거지역</div> <div>• 2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획에 따른 현황용적률 적용</div> <div>- 용도지역별 도시계획조례 용적률을 초과하는 건축물의 대지면적(건축물대장상 면적) 비율에 따라 현황용적률 산정</div> <div>• 2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획에 따른 사업성 보정계수 반영</div> <div>• 법정상한 용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택건설</div> <div>* 도시 및 주거환경정비법 제54조</div> <div>- 계획용적률 249.99%(법정상한 용적률 250.00%) - 정비계획 용적률(226.12%)<br/>= 23.87%의 50%인 11.935% 이상 국민주택규모 주택 건설</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |                      |                         |               |               |         |           |           |                      |    |     |           |     |           |                        |       |                      |  |     |       |      |     |     |      |        |    |     |               |     |      |               |     |      |        |    |     |      |     |     |      |        |    |     |               |    |      |               |    |     |        |   |   |                    |  |  |                      |  |          |       |                 |     |               |         |         |        |         |                         |
| 건축물의 건축선에 관한 계획    | <div>• 건축한계선 지정</div> <div>- 공동주택 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성</div> <table><tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="2">공동주택 사업부지</td><td>중앙로29길, 중앙로25길 변 6m 이상</td><td rowspan="2">도면참고</td></tr><tr><td>문화가로, 중앙로47길 변 3m 이상</td></tr></table> <div>• 벽면한계선 지정 : 공공보행통로 변 3m</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |                      |                         |               |               |         |           |           |                      |    | 구분  | 건축선 지정 내용 | 비고  | 공동주택 사업부지 | 중앙로29길, 중앙로25길 변 6m 이상 | 도면참고  | 문화가로, 중앙로47길 변 3m 이상 |  |     |       |      |     |     |      |        |    |     |               |     |      |               |     |      |        |    |     |      |     |     |      |        |    |     |               |    |      |               |    |     |        |   |   |                    |  |  |                      |  |          |       |                 |     |               |         |         |        |         |                         |
| 구분                 | 건축선 지정 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 비고              |                      |                         |               |               |         |           |           |                      |    |     |           |     |           |                        |       |                      |  |     |       |      |     |     |      |        |    |     |               |     |      |               |     |      |        |    |     |      |     |     |      |        |    |     |               |    |      |               |    |     |        |   |   |                    |  |  |                      |  |          |       |                 |     |               |         |         |        |         |                         |
| 공동주택 사업부지          | 중앙로29길, 중앙로25길 변 6m 이상                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 도면참고            |                      |                         |               |               |         |           |           |                      |    |     |           |     |           |                        |       |                      |  |     |       |      |     |     |      |        |    |     |               |     |      |               |     |      |        |    |     |      |     |     |      |        |    |     |               |    |      |               |    |     |        |   |   |                    |  |  |                      |  |          |       |                 |     |               |         |         |        |         |                         |
|                    | 문화가로, 중앙로47길 변 3m 이상                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                 |                      |                         |               |               |         |           |           |                      |    |     |           |     |           |                        |       |                      |  |     |       |      |     |     |      |        |    |     |               |     |      |               |     |      |        |    |     |      |     |     |      |        |    |     |               |    |      |               |    |     |        |   |   |                    |  |  |                      |  |          |       |                 |     |               |         |         |        |         |                         |
| 기타사항에 관한 계획        | <div>• 공공보행통로</div> <div>- 폭 12m 이상, 중앙로29가길과 계남근린공원 출입구를 연결</div> <div>• 공개공지</div> <div>• 문화가로 변 공공청사 등과 연계하여, 보행공간 및 인접한 전면공지 등과 일체형으로 조성</div> <div>• 최소폭원 4m, 최소면적 25㎡이상의 규모로 조성</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |                      |                         |               |               |         |           |           |                      |    |     |           |     |           |                        |       |                      |  |     |       |      |     |     |      |        |    |     |               |     |      |               |     |      |        |    |     |      |     |     |      |        |    |     |               |    |      |               |    |     |        |   |   |                    |  |  |                      |  |          |       |                 |     |               |         |         |        |         |                         |

## 2) 용적률계획

## ■ 기정

| 구분                      | 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |          |                        |                       |                          |                           |         |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------------|-----------------------|--------------------------|---------------------------|---------|
| 토지이용계획                  | 계<br>(구역면적)                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 획지면적     | 새로 설치하는<br>기반시설면적<br>① | 건축물 설치<br>환산부지면적<br>② | 새로 설치하는 기반시설<br>내 국공유지 ③ | 대상지 내 용도폐지되는<br>기반시설 국공유지 |         |
|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          |                        |                       |                          | 무상양도 ④                    | 유상매입    |
|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 44,082.8 | 40,507.8               | 6,680.9               | 856.4                    | 997.7                     | 2,577.3 |
| 공공시설부지<br>제공면적<br>(순부담) | <div>• 새로 설치하는 기반시설 면적 = [(도로+공원)] + [건축물 설치 환산부지면적 + 대지지분 ]<br/>= (139.3㎡ + 3,435.7㎡) + [856.4㎡ + 2,249.5㎡]<br/>= 6,680.9㎡</div> <div>▶ 순부담면적 = 새로 설치되는 기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적<br/>- 대상지 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지 = ① - ③ - ④<br/>= 6,680.9㎡ - 997.7㎡ - 2,577.3㎡<br/>= 3,105.9㎡</div>                                 |          |                        |                       |                          |                           |         |
| 기준용적률                   | <div>• 기준용적률 : 174.84%</div> <div>- 획지 내 용도지역 비율에 따라 가중평균하여 산정</div> <div>- 2025 서울시 도시주거환경정비기본계획에 따라 기준용적률 20% 상향 조정</div>                                                                                                                                                                                               |          |                        |                       |                          |                           |         |
| 허용용적률                   | <div>• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(최대 20%)<br/>= 174.84% + 20%(공공보행통로, 열린단지, 돌봄시설, 방재안전, 지역기반시설 정비, 지역특화)<br/>= 194.84%</div>                                                                                                                                                                                              |          |                        |                       |                          |                           |         |
| 상한용적률                   | <div>• 개발가능용적률 = 허용용적률 × {1 + 1.3α(토지) + 0.7α(건축물)}<br/>= 194.84% × (1 + 1.3 × 0.05880 + 0.7 × 0.02238)<br/>= 212.78% 이하</div> <div>α(토지) = 공공시설부지 제공면적(순부담면적) / 공공시설부지 제공 후 대지면적<br/>= 2,249.5㎡ / 38,258.3㎡ = 0.05880</div> <div>α(건축물) = 공공시설부지 제공면적(순부담면적) / 공공시설부지 제공 후 대지면적<br/>= 856.4㎡ / 38,258.3㎡ = 0.02238</div> |          |                        |                       |                          |                           |         |
| 법적상한<br>용적률             | <div>• 상한용적률 212.78% + 법적상한용적률로 증가하는 용적률 37.11% = 249.89%</div> <div>[정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설]</div>                                                                                                                                                                                                |          |                        |                       |                          |                           |         |

## ■ 변경

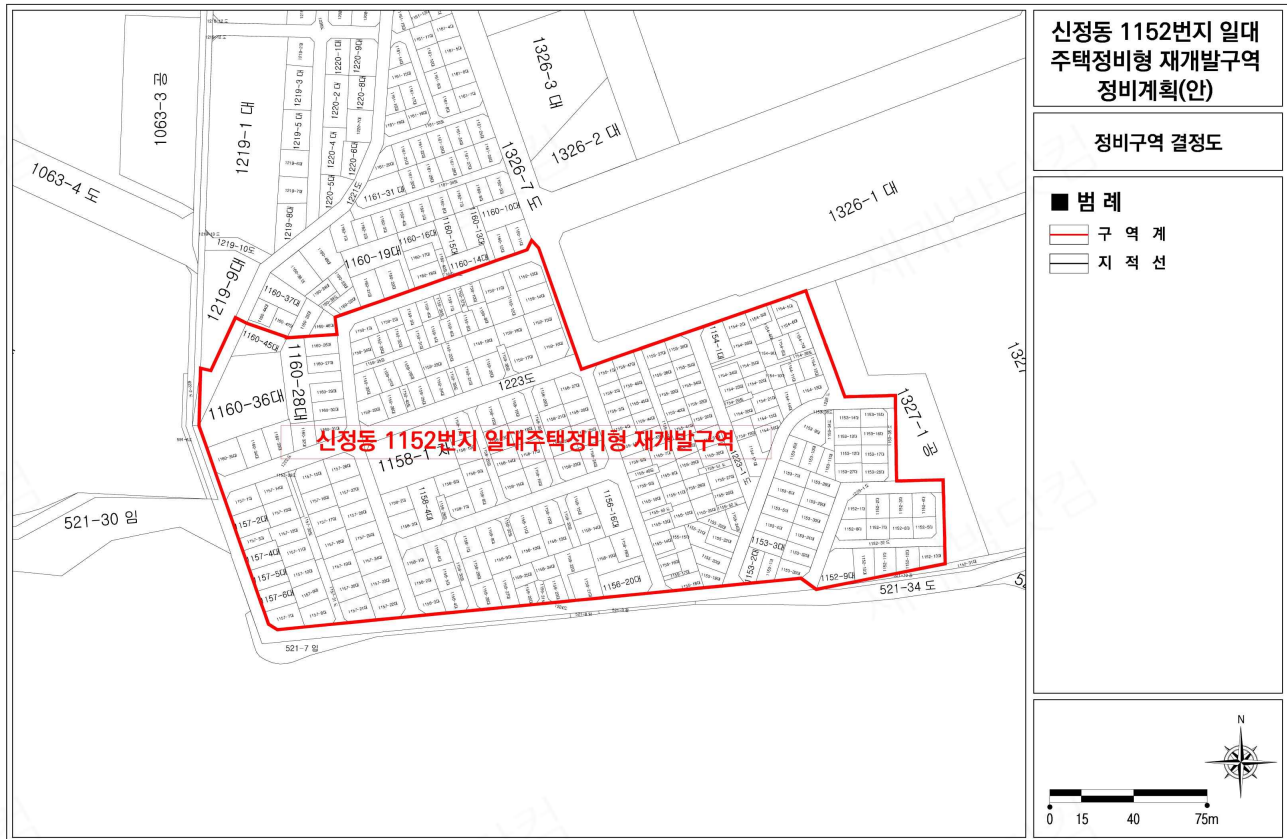
| 구분                      | 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                |                                                                                                                               |                        |                             |         |                 |               |            |    |    |                                                                                                                               |           |         |         |          |             |      |              |      |             |      |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------|---------|-----------------|---------------|------------|----|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------|---------|----------|-------------|------|--------------|------|-------------|------|
| 토지이용계획                  | 계<br>(구역면적)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 대지면적<br>(공동주택) | 신설<br>정비기반시설<br>제공 면적<br>(도로,공원)                                                                                              | 신설<br>정비기반시설 내<br>국공유지 | 대지 내 용도폐지되는<br>기존 기반시설 국공유지 |         | 공공시설 등 제공 면적    |               |            |    |    |                                                                                                                               |           |         |         |          |             |      |              |      |             |      |
|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                |                                                                                                                               |                        | 무상양도                        | 유상매입    | 토지<br>(대지지분 포함) | 건축물<br>(환산부지) |            |    |    |                                                                                                                               |           |         |         |          |             |      |              |      |             |      |
|                         | 44,082.8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 40,507.8       | 3,575.0                                                                                                                       | 997.7                  | 2,577.3                     | 4,689.7 | 1,888.4         | 1,554.5       |            |    |    |                                                                                                                               |           |         |         |          |             |      |              |      |             |      |
| 공공시설부지<br>제공면적<br>(순부담) | <div>• 새로 설치하는 기반시설 면적<br/>= [신설 정비기반시설 제공 면적(도로+공원)] + [임대주택 환산부지면적 + 대지지분 ]<br/>= (139.3㎡ + 3,435.7㎡) + (1,554.5㎡ + 1,888.4㎡) = 7,017.9㎡<br/>▶ 순부담면적 = 새로 설치하는 기반시설면적 - 신설 정비기반시설 내 국공유지<br/>- 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 + 공공시설 등 제공면적<br/>= 3,575.0㎡ - 997.7㎡ - 2,577.3㎡ + 3,442.9㎡<br/>= 3,442.9㎡</div> <table><tr><th rowspan="2">구 분</th><th>지상</th><th>지하</th><td rowspan="4">• 분양가상한제 기본형건축비(국토부고시, 공공시설등<br/>기부채납용적률 인센티브 운영기준(25.3. 서울시))<br/>• 기부채납 임대주택 세대수 및 규모<br/>• 구역 토지 평균공시지가 3,818,314원/㎡(2025년기준)</td></tr><tr><td>2,007천원/㎡</td><td>931천원/㎡</td></tr><tr><td>임대주택연면적</td><td>4,720.8㎡</td><td>2,573.3㎡</td></tr><tr><td>부지가액</td><td colspan="2">7,636,628원/㎡</td></tr></table> |                |                                                                                                                               |                        |                             |         |                 |               | 구 분        | 지상 | 지하 | • 분양가상한제 기본형건축비(국토부고시, 공공시설등<br>기부채납용적률 인센티브 운영기준(25.3. 서울시))<br>• 기부채납 임대주택 세대수 및 규모<br>• 구역 토지 평균공시지가 3,818,314원/㎡(2025년기준) | 2,007천원/㎡ | 931천원/㎡ | 임대주택연면적 | 4,720.8㎡ | 2,573.3㎡    | 부지가액 | 7,636,628원/㎡ |      |             |      |
| 구 분                     | 지상                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 지하             | • 분양가상한제 기본형건축비(국토부고시, 공공시설등<br>기부채납용적률 인센티브 운영기준(25.3. 서울시))<br>• 기부채납 임대주택 세대수 및 규모<br>• 구역 토지 평균공시지가 3,818,314원/㎡(2025년기준) |                        |                             |         |                 |               |            |    |    |                                                                                                                               |           |         |         |          |             |      |              |      |             |      |
|                         | 2,007천원/㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 931천원/㎡        |                                                                                                                               |                        |                             |         |                 |               |            |    |    |                                                                                                                               |           |         |         |          |             |      |              |      |             |      |
| 임대주택연면적                 | 4,720.8㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2,573.3㎡       |                                                                                                                               |                        |                             |         |                 |               |            |    |    |                                                                                                                               |           |         |         |          |             |      |              |      |             |      |
| 부지가액                    | 7,636,628원/㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                |                                                                                                                               |                        |                             |         |                 |               |            |    |    |                                                                                                                               |           |         |         |          |             |      |              |      |             |      |
| 기준용적률                   | <div>• 기준용적률 : 179.37%<br/>- 대상지 현황용적률 적용 및 획지 내 용도지역 비율에 따라 가중평균하여 산정<br/>= (176%×25,449.0㎡+190%×8,064.5㎡)/(25,449.0㎡+8,064.5㎡) = 179.37%</div> <table><tr><th colspan="2">조례용적률 초과비율</th><th>0%</th><th>사잇값</th><th>50%이상</th></tr><tr><td rowspan="2">현황용적률</td><td>제1종일반주거</td><td>150%</td><td>176%(25.2%)</td><td>200%</td></tr><tr><td>제2종일반주거(7층)</td><td>190%</td><td>190%(13.3%)</td><td>250%</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                           |                |                                                                                                                               |                        |                             |         |                 |               | 조례용적률 초과비율 |    | 0% | 사잇값                                                                                                                           | 50%이상     | 현황용적률   | 제1종일반주거 | 150%     | 176%(25.2%) | 200% | 제2종일반주거(7층)  | 190% | 190%(13.3%) | 250% |
| 조례용적률 초과비율              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0%             | 사잇값                                                                                                                           | 50%이상                  |                             |         |                 |               |            |    |    |                                                                                                                               |           |         |         |          |             |      |              |      |             |      |
| 현황용적률                   | 제1종일반주거                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 150%           | 176%(25.2%)                                                                                                                   | 200%                   |                             |         |                 |               |            |    |    |                                                                                                                               |           |         |         |          |             |      |              |      |             |      |
|                         | 제2종일반주거(7층)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 190%           | 190%(13.3%)                                                                                                                   | 250%                   |                             |         |                 |               |            |    |    |                                                                                                                               |           |         |         |          |             |      |              |      |             |      |
| 허용용적률                   | <div>• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(최대20%) × 사업성보정계수<br/>= 179.37% + 20.0% × 1.43<br/>= 207.97%<br/>- 허용용적률 인센티브 세부항목(20%) : 공공보행통로, 열린단지, 돌봄시설, 친환경인증<br/>- 사업성 보정계수 = 서울시 공동주택 평균 공시지가 ÷ 대상지 평균공시지가(최대2.0)<br/>= 6,302,982원/㎡ ÷ 4,436,560원/㎡(지목상대지기준) = 1.43</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                |                                                                                                                               |                        |                             |         |                 |               |            |    |    |                                                                                                                               |           |         |         |          |             |      |              |      |             |      |
| 상한용적률                   | <div>• 개발가능용적률 = 허용용적률(계획) + 허용용적률(기준) × {1.3×α(토지)+1.0×α(임대)}<br/>= 207.97% + 174.84% × (1.3 × 0.04890 + 1.0 × 0.04025)<br/>= 226.12% 이하</div> <div>α(토지) = 공공시설등 부지(토지) 제공면적(순부담면적) / 공공시설등 부지 제공 후 대지면적<br/>= 1,888.4㎡ / 38,619.4㎡ = 0.04890</div> <div>α(임대) = 공공시설등 부지(임대) 제공면적(순부담면적) / 공공시설등 부지 제공 후 대지면적<br/>= 1,554.5㎡ / 38,619.4㎡ = 0.04025</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                |                                                                                                                               |                        |                             |         |                 |               |            |    |    |                                                                                                                               |           |         |         |          |             |      |              |      |             |      |
| 법적상한<br>용적률             | <div>• 상한용적률 226.12% + 법적상한용적률로 증가하는 용적률 23.87% = 249.99%<br/>[정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설]</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                |                                                                                                                               |                        |                             |         |                 |               |            |    |    |                                                                                                                               |           |         |         |          |             |      |              |      |             |      |

5. 관련도서 : 게재생략(공람장소에 비치)

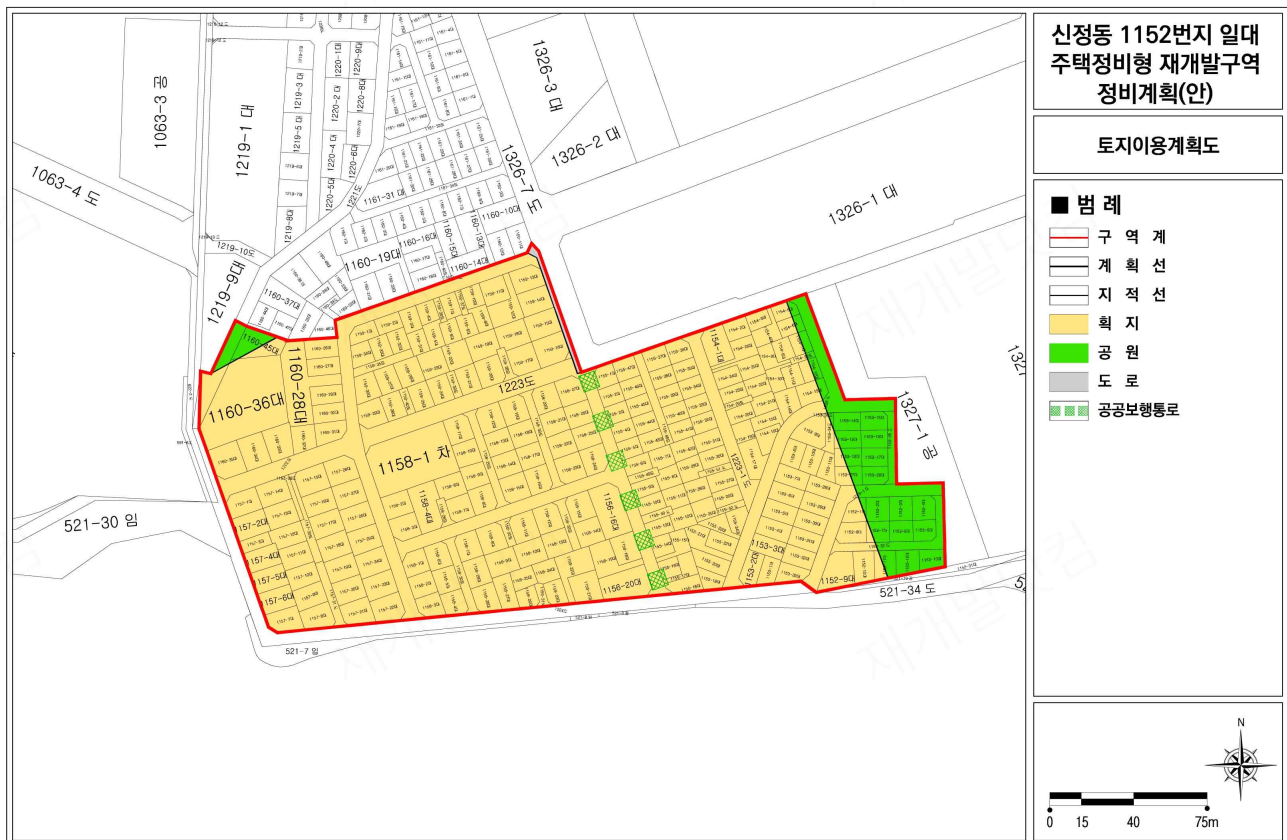
6. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 공람내용은 확정된 안이 아니므로, 협의·심의 등 향후 절차 과정에서 변경될 수 있습니다.

※ 붙임 : 관계도면

## 〈 정비구역 결정도 〉

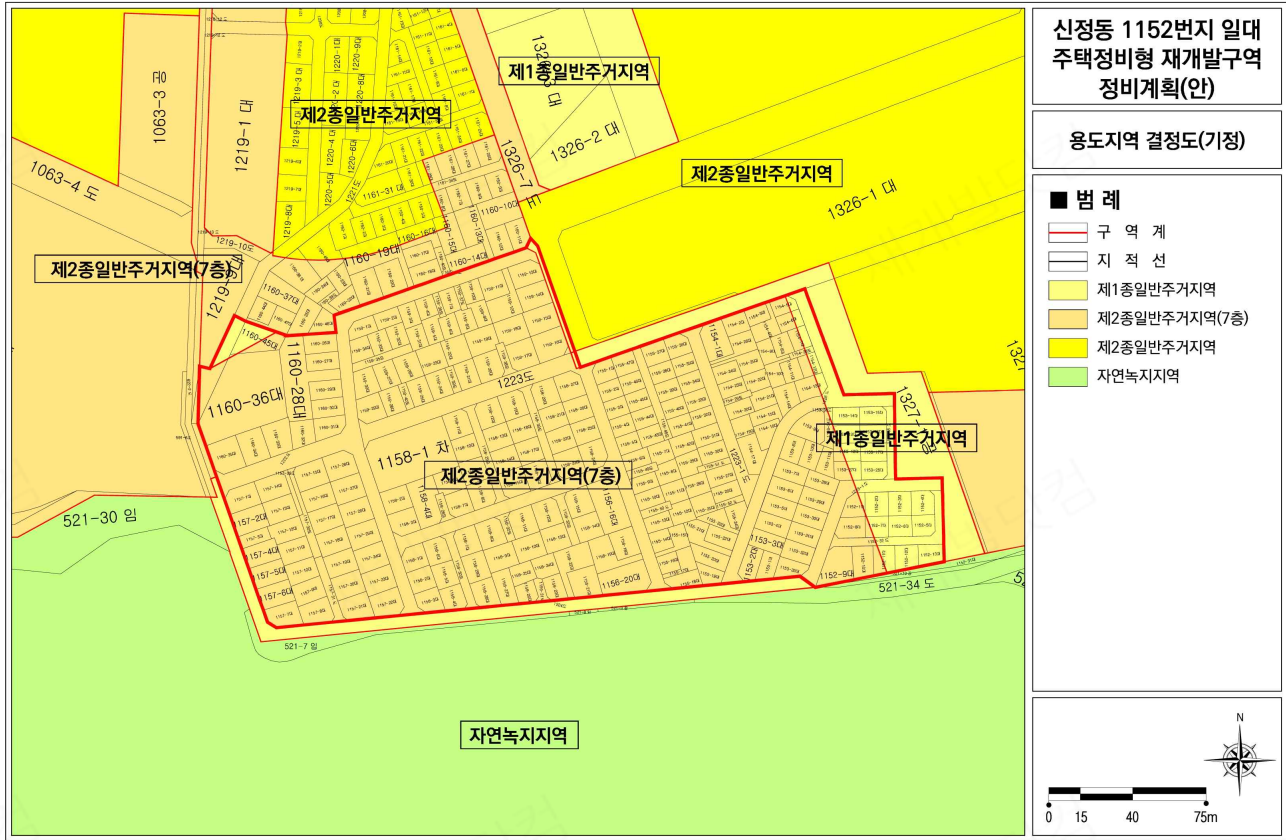


## 〈 토지이용계획도(변경없음) 〉





## 〈 용도지역 결정도(기정) 〉



## 〈 용도지역 결정도(변경) 〉

