

서울특별시 중랑구 고시 제2025-52호

면목7구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 변경(경미한 변경) 결정
/ 지구단위계획(변경) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2024-27호(2024.01.11.)로 정비계획 및 정비구역 결정된 면목7구역 주택
정비형 재개발구역에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라
정비계획 (변경)결정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하
‘국토계획법’) 제50조에 따라 지구단위계획으로 (변경)결정하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에
따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 29일

서울특별시 중랑구청장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서 : 변경없음
2. 토지이용계획 : 변경없음
3. 용도지역·지구에 관한 계획 : 변경없음
4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 : 변경
가. 추정 비례율 산출근거 : 변경

구분	항목		금액(만원)		비고
			기정	변경(안)	
수입	소계		101,928,367	115,525,488	-
	분양 주택	소유자	51,943,285	53,444,451	627세대→627세대
		일반	37,678,600	49,109,340	441세대→533세대
	공공 임대	재개발 의무	3,760,576	6,077,225	148세대→189세대
		국민주택 규모주택	3,285,084	1,416,519	231세대→100세대
	기타 시설	판매시설	5,537,703	5,641,440	-
	매출부가세		-276,885	-163,487	-
지출	소계		66,075,237	80,711,448	-
	공사비		47,603,181	57,597,389	-
	보상비		5,054,112	7,425,487	-
	관리비		328,691	551,910	-
	설계비		604,154	693,890	-
	감리비		1,142,677	1,209,208	-
	부대경비		7,909,821	9,232,481	-
	예비비		3,251,435	4,001,083	-
종전자산 추정액			35,188,201	31,727,441	-
추정비례율			102.40%	109.72%	-

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

나. 공사비 및 분양가 변동표 : 변경
-기정

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단위단가 (만원/3.3㎡)	594	627	660	693	726
분양가 (일반분양기준)	10%	3,171만원/3.3㎡	141.89	134.88	127.87	120.86	113.84
	5%	3,027만원/3.3㎡	129.16	122.15	115.13	108.12	101.11
	0% (기준)	2,883만원/3.3㎡	116.42	109.41	102.40	95.39	88.37
	-5%	2,739만원/3.3㎡	103.69	96.68	89.66	82.65	75.64
	-10%	2,594만원/3.3㎡	90.95	83.94	76.93	69.92	62.91

-변경

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단위단가 (만원/3.3㎡)	693	732	770	809	847
분양가 (일반분양기준)	10%	3,399만원/3.3㎡	159.42	150.66	141.90	133.15	124.39
	5%	3,244만원/3.3㎡	143.33	134.57	125.81	117.06	108.30
	0% (기준)	3,090만원/3.3㎡	127.24	118.48	109.72	100.97	92.21
	-5%	2,935만원/3.3㎡	111.15	102.39	93.63	84.88	76.12
	-10%	2,781만원/3.3㎡	95.06	86.30	77.54	68.78	60.03

▪ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
추정비례율	• 추정비례율 변경	• 2030 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문) 적용

5. 도시계획시설 결정 : 변경없음

6. 공동이용시설 설치계획 : 변경

-기정

구 분	시설의 종류	위치	법정		계획면적(㎡)	비고
			기준	면적(㎡)		
신설	소계	-	1,000세대 이상 500.0㎡+(1,447세대×2.0)×1.25	4,117.5	5,830.0	-
	경로당	획지1	1,000~1,500세대 미만	375.0	450.0	지상
	어린이집		1,000~1,500세대 미만	580.0	760.0	지상
	작은도서관		1,000~1,500세대 미만	203.0	290.0	지상
	다함께 돌봄센터		-	-	130.0	지상
	주민운동시설(실내)		-	-	1,200.0	지하
	주민운동시설(실외)		-	-	1,400.0	옥외
	어린이놀이터		-	-	1,554.9	옥외
	커뮤니티		-	-	3,000.0	지상
	관리사무소	획지1	50세대 이상 10㎡+(1,447세대-50세대)×0.05㎡	79.85	145.0	지상

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 및 별표1 주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인(국토교통부)

※ 주민공동시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있음

-변경

구 분	시설의 종류	위치	법정		계획면적(㎡)	비고
			기준	면적(㎡)		
신설	소계	-	1,000세대 이상 500.0㎡+(1,449세대×2.0)×1.25	4,122.5	5,870.0	-
	경로당	획지1	1,000~1,500세대 미만	580.0	600.0	지상
	어린이집		1,000~1,500세대 미만	580.0	650.0	지상
	작은도서관		1,000~1,500세대 미만	203.0	290.0	지상
	다함께 돌봄센터		-	-	130.0	지상
	주민운동시설(실내)		-	-	1,200.0	지하
	주민운동시설(실외)		-	-	1,400.0	옥외
	어린이놀이터		-	-	1,556.9	옥외
	커뮤니티		-	-	3,000.0	지상
	관리사무소	획지1	50세대 이상 10㎡+(1,449세대-50세대)×0.05㎡	79.95	145.0	지상

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 및 별표1 주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인(국토교통부)

※ 주민공동시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있음

■ 공동이용시설 설치계획 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
공동이용시설 설치계획	- 경로당 의무설치 면적 변경 - 관리사무소 의무 설치면적 변경 (79.85㎡→79.95㎡)	- 필수 주민공동시설 세부면적기준 변경 - 세대수 증가(2세대)로 관리사무소 의무면적 변경

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경없음

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획 : 변경

- 지정

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율(%) (건축계획)	용적률(%)		높이 (최고층수)																							
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적				정비계획	법적 상한 (건축계획)																								
기정	면목7 주택정비형 재개발사업 정비구역	58,400.9	획지1	50,710.4	면목동 69-14일대	공동주택 및 부대복리 시설	50% 이하 (24.15%)	217.38 이하	300.00 이하 (299.87%)	120m 이하 (35층 이하/ 해발고도 149m 이하)																							
			획지2	2,600.0	면목동 69-125일대	체육시설	20% 이하	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름																									
			획지3	1,000.0	면목동 69-100일대	사회복지 시설	60% 이하																										
			획지4	330.0	면목동 71-24	공공청사 (파출소)	60% 이하																										
주택의 규모 및 규모별 건설 비율	- 총 세대수 : 1,447 세대(분양 1,068세대, 임대 379세대) - 전체 건립규모(전용면적 기준) <table><tr><th colspan="2">건립규모</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>1,447</td><td>100</td></tr><tr><td rowspan="2">60㎡이하</td><td>40㎡이하</td><td>146</td><td>10.1</td></tr><tr><td>50㎡~60㎡</td><td>666</td><td>46.0</td></tr><tr><td colspan="2">60㎡~85㎡</td><td>469</td><td>32.4</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>166</td><td>11.5</td></tr></table> 85㎡이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 88.5% - 임대주택 건설: 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외 ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음										건립규모		세대수(세대)	비율(%)	합 계		1,447	100	60㎡이하	40㎡이하	146	10.1	50㎡~60㎡	666	46.0	60㎡~85㎡		469	32.4	85㎡초과		166	11.5
	건립규모		세대수(세대)	비율(%)																													
합 계		1,447	100																														
60㎡이하	40㎡이하	146	10.1																														
	50㎡~60㎡	666	46.0																														
60㎡~85㎡		469	32.4																														
85㎡초과		166	11.5																														
건축물의 건축선에 관한 계획	- 건축한계선 지정 - 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성 <table><tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="2">사업부지</td><td>상봉로 변 폭 3~5m 이상</td><td rowspan="2">도면참고</td></tr><tr><td>그 외 도로 변 3m 이상</td></tr></table>										구분	건축선 지정 내용	비고	사업부지	상봉로 변 폭 3~5m 이상	도면참고	그 외 도로 변 3m 이상																
구분	건축선 지정 내용	비고																															
사업부지	상봉로 변 폭 3~5m 이상	도면참고																															
	그 외 도로 변 3m 이상																																
기타사항에 관한 계획	- 공공보행통로 - 상봉로에서 면목로72길까지 연결되는 폭 8m 이상의 공공보행통로 지정																																
심의 완화 사항	- 용도지역 사항 : 제2종(7층이하) 및 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 - 허용용적률 인센티브 : 10% (공공보행통로 및 열린단지 조성) - 법적상한 용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설 * 도시 및 주거환경정비법 제54조 및 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조 - 건축계획용적률 299.87%(법적상한 용적률 300.00%) - 상한용적률(217.38%) = 82.49%의 50%인 41.245% 이상 국민주택규모 주택 건설																																

- 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율(%) (건축계획)	용적률(%)		높이 (최고층수)																							
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적				정비계획	법적 상한 (건축계획)																								
변경	면목7 주택정비형 재개발사업 정비구역	58,400.9	획지1	50,710.4	면목동 69-14일대	공동주택 및 부대복리 시설	50% 이하 (24.15%)	264.47 이하	300.00 이하 (299.95%)	120m 이하 (35층 이하/ 해발고도 149m 이하)																							
			획지2	2,600.0	면목동 69-125일대	체육시설	20% 이하	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름																									
			획지3	1,000.0	면목동 69-100일대	사회복지 시설	60% 이하																										
			획지4	330.0	면목동 71-24	공공청사 (파출소)	60% 이하																										
주택의 규모 및 규모별 건설 비율		- 총 세대수 : 1,449 세대(분양 1,160세대, 임대 289세대) - 전체 건립규모(전용면적 기준) <table><tr><th colspan="2">건립규모</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>1,449</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="2">60㎡이하</td><td>40㎡이하</td><td>152</td><td>10.5</td></tr><tr><td>50㎡~60㎡</td><td>662</td><td>45.7</td></tr><tr><td colspan="2">60㎡~85㎡</td><td>469</td><td>32.4</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>166</td><td>11.4</td></tr></table> 85㎡이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 - 임대주택 건설: 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외 ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음									건립규모		세대수(세대)	비율(%)	합 계		1,449	100.0	60㎡이하	40㎡이하	152	10.5	50㎡~60㎡	662	45.7	60㎡~85㎡		469	32.4	85㎡초과		166	11.4
		건립규모		세대수(세대)	비율(%)																												
합 계		1,449	100.0																														
60㎡이하	40㎡이하	152	10.5																														
	50㎡~60㎡	662	45.7																														
60㎡~85㎡		469	32.4																														
85㎡초과		166	11.4																														
건축물의 건축선에 관한 계획		- 건축한계선 지정 - 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성 <table><tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="2">사업부지</td><td>상봉로 변 폭 3~5m 이상</td><td rowspan="2">도면참고</td></tr><tr><td>그 외 도로 변 3m 이상</td></tr></table>									구분	건축선 지정 내용	비고	사업부지	상봉로 변 폭 3~5m 이상	도면참고	그 외 도로 변 3m 이상																
구분	건축선 지정 내용	비고																															
사업부지	상봉로 변 폭 3~5m 이상	도면참고																															
	그 외 도로 변 3m 이상																																
기타사항에 관한 계획		- 공공보행통로 - 상봉로에서 면목로72길까지 연결되는 폭 8m 이상의 공공보행통로 지정																															
심의 완화 사항		- 용도지역 사항 : 제2종(7층이하) 및 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 - 법적상한 용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설 * 도시 및 주거환경정비법 제54조 및 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조 - 건축계획용적률 299.95%(법적상한 용적률 300.00%) - 상한용적률(264.47%) = 35.48%의 50%인 17.74% 이상 국민주택규모 주택 건설																															

나. 용적률 계획 : 변경

- 기정

구분	산정내용																									
토지 이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택 용지)	신설 정비기반시설 면적	신설 정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국공유지	공공시설 등 환산부지면적																				
	58,400.9㎡	50,710.4㎡	7,690.5㎡	709.4㎡	5,651.1㎡	3,919.1㎡																				
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 면적 + 정비기반시설 외 공공시설 등 제공면적 = 7,690.5㎡ - 709.4㎡ - 5,651.1㎡ + 3,919.1㎡ = 5,249.1㎡																									
신설 정비기반 시설 + 공공시설 등	토지면적	• 7,690.5㎡ - 토지(도로 및 공원) : 6,360.5㎡ - 사회복지시설 및 공공청사 : 1,330.0㎡																								
	환산부지 면적	• 환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) <table><tr><th>구분</th><th>표준건축비 (원/㎡)</th><th>시설 연면적 (㎡)</th><th>부지가액 (원/㎡)</th><th>환산부지 면적</th></tr><tr><td>체육시설</td><td>3,919,091</td><td>2,600.0</td><td>2,583,458</td><td>1,972.09㎡</td></tr><tr><td>사회복지시설</td><td>3,526,364</td><td>2,450.0</td><td>2,583,458</td><td>1,672.10㎡</td></tr><tr><td>공공청사</td><td>2,840,909</td><td>500.0</td><td>2,583,458</td><td>274.91㎡</td></tr></table> ※ 공공시설 등 환산부지면적 : 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준에 따라 환산 ※ 향후 공공시설 등 설치비용 및 부지가액 결정 후 공공기여에 따른 부지면적을 환산하여 재산정 후 반영					구분	표준건축비 (원/㎡)	시설 연면적 (㎡)	부지가액 (원/㎡)	환산부지 면적	체육시설	3,919,091	2,600.0	2,583,458	1,972.09㎡	사회복지시설	3,526,364	2,450.0	2,583,458	1,672.10㎡	공공청사	2,840,909	500.0	2,583,458	274.91㎡
	구분	표준건축비 (원/㎡)	시설 연면적 (㎡)	부지가액 (원/㎡)	환산부지 면적																					
체육시설	3,919,091	2,600.0	2,583,458	1,972.09㎡																						
사회복지시설	3,526,364	2,450.0	2,583,458	1,672.10㎡																						
공공청사	2,840,909	500.0	2,583,458	274.91㎡																						
계획 용적률	① 기준 용적률	• 190%																								
	③ 허용 용적률	• 200% - ①기준용적률 + ②인센티브(최대 10%) = 190% + 10% = 200% - 인센티브 = 10.0%[공공보행통로, 열린단지]																								
정비계획 (상한) 용적률	• 217.38% = 허용용적률 × (1 + (1.3×가중치×α _{토지}) + (0.7×α _{건축물})) = 200.0% × {1 + 1.3 × 0.02524 + 0.7 × 0.07728} = 217.38% 이하				- α1(토지) : 공공시설부지 제공면적(순부담면적) / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 1000.0㎡ / 50,710.4㎡ = 0.01972 (가중치 0.95) - α2(토지) = 공공시설부지 제공면적(순부담면적) / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 330.0㎡ / 50,710.4㎡ = 0.00651 (가중치 1.0) - α(건축물) = 공공시설부지 제공면적(순부담면적) / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 3,919.1㎡ / 50,710.4㎡ = 0.07728																					
법적상한 용적률	• 300.0% ※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설 (건축계획용적률 : 299.87%)				• 향후 서울특별시 건축심의에서 최종 확정																					

- 변경

구분	산정내용																									
토지 이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택 용지)	신설 정비기반시설 면적	신설 정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국공유지	공공시설 등 환산부지면적																				
	58,400.9㎡	50,710.4㎡	7,690.5㎡	709.4㎡	5,651.1㎡	3,761.9㎡																				
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 면적 + 정비기반시설 외 공공시설 등 제공면적 = 7,690.5㎡ - 709.4㎡ - 5,651.1㎡ + 3,761.9㎡ = 5,091.9㎡																									
신설 정비기반 시설 + 공공시설 등	토지면적	• 신설 정비기반시설 면적 : 7,690.5㎡ - 토지(도로 및 공원) : 6,360.5㎡ - 사회복지시설 및 공공청사 : 1,330.0㎡																								
	환산부지 면적	• 환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) <table><tr><th>구분</th><th>표준건축비 (원/㎡)</th><th>시설 연면적 (㎡)</th><th>부지가액 (원/㎡)</th><th>환산부지 면적</th></tr><tr><td>체육시설</td><td>3,956,364</td><td>2,600.0</td><td>2,859,515</td><td>1,798.65㎡</td></tr><tr><td>사회복지시설</td><td>3,963,636</td><td>2,450.0</td><td>2,859,515</td><td>1,698.00㎡</td></tr><tr><td>공공청사</td><td>3,033,636</td><td>500.0</td><td>2,859,515</td><td>265.22㎡</td></tr></table> ※ 공공시설 등 환산부지면적 : 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준에 따라 환산 ※ 향후 공공시설 등 설치비용 및 부지가액 결정 후 공공기여에 따른 부지면적을 환산하여 재산정 후 반영					구분	표준건축비 (원/㎡)	시설 연면적 (㎡)	부지가액 (원/㎡)	환산부지 면적	체육시설	3,956,364	2,600.0	2,859,515	1,798.65㎡	사회복지시설	3,963,636	2,450.0	2,859,515	1,698.00㎡	공공청사	3,033,636	500.0	2,859,515	265.22㎡
	구분	표준건축비 (원/㎡)	시설 연면적 (㎡)	부지가액 (원/㎡)	환산부지 면적																					
	체육시설	3,956,364	2,600.0	2,859,515	1,798.65㎡																					
사회복지시설	3,963,636	2,450.0	2,859,515	1,698.00㎡																						
공공청사	3,033,636	500.0	2,859,515	265.22㎡																						
기준 용적률	• 210.0% - 2030 서울시 도시주거환경정비 기본계획에 따라 소형주택 추가 건설에 따른 주택재개발사업 기준용적률 상향(+20%) 적용																									
허용 용적률	• 246.4% - 기준용적률 + (허용용적률 인센티브(최대 20%) x 사업성 보정계수) = 210.0% + 20% x 1.82 = 246.4%																									
정비계획 (상한) 용적률	• 264.47% (246.4%(허용용적률) + 18.07%(기부채납 완화량) = 264.47%) • 기부채납 완화량 산정근거 = 허용용적률 × (1 + (1.3×가중치×α _{토지}) + (0.7×α _{건축물})) = 210.0% × (1 + (1.3×1.0×0.0262) + (0.7×0.0742)) = 228.07% 이하 = 228.07% - 210%(인센티브 및 사업성보정계수 적용 전 허용용적률) = 18.07%				- α(토지) = 공공시설부지 제공면적(순부담면적) / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 1,330.0㎡ / 50,710.4㎡ = 0.0262 - α(건축물) = 공공시설부지 제공면적(순부담면적) / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 3,761.9㎡ / 50,710.4㎡ = 0.0742 - 가중치 = 공공시설 등 제공부지의 허용용적률 / 사업부지 허용용적률 = 210% / 210%																					
법적상한 용적률	• 300.0% ※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공 주택)으로 건설 (건축계획용적률 : 299.95%)				• 향후 서울특별시 건축심의를 최종 확정																					

1) 계획용적률에 관한 사항

가) 기준 용적률 인센티브 : 신설

기준용적률	항목	인센티브	적용 여부	기준용적률 (완화)
190%	40㎡ 이하 분양주택 공급	최대 10%	10%	210%
	40~50㎡ 이하 분양주택 공급	최대 15%	해당없음	
	50~60㎡ 이하 분양주택 공급	최대 10%	10%	
인센티브 적용 계		20%		최대 20% 이내

※ 40㎡ 이하 : 55.4㎡(전용39㎡) × 92세대 / 50,710.4 = 10.05%

※ 50~60㎡ 이하 : 83.4㎡(전용59㎡) × 376세대 / 50,710.4 = 61.84%

나) 허용 용적률 인센티브 : 변경

-기정

①기준용적률	항 목		인센티브	적용 여부	③허용용적률 (①+②)
190%	공공 보행통로	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권*설정)	10%	적용 (5.85%)	200%
	열린단지	단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성 (지형도면고시)	5%	적용 (5%)	
	공개공지	지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치	5%	-	
	돌봄시설	지역에 필요한 놀이·돌봄시설 * 설치 및 제공 (무상임대)	5%	-	
	방재안전	화재·소방·피난 안전 등 공동주택 시설성능 개선	5%	-	
	지역기반 시설정비	사업구역 주변 환경정비	5%	-	
	지역특화	감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능	10% (합산)	-	
②인센티브 적용 계			10.85%(10% 적용)		최대 10% 이내

－변경

(1) 허용용적률 인센티브 항목(20%)

기준 용적률	항 목			인센티브	적용 여부	허용용적률
210%	보행 중심 생활 공간 조성	공공 보행통로	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권 설정)	10%	적용 (5.85%)	230%
		열린단지	단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성 (지형도면고시)	5%	적용 (5%)	
	세대 맞춤형 생활 환경 개선	BF인증	장애물 없는 생활환경 인증	5%	-	
		돌봄시설	지역에 필요한 놀이돌봄시설 설치 및 제공(무상임대)	5%	-	
		고령 서비스시설	지역에 필요한 고령서비스시설 설치 및 제공(무상임대)	5%	-	
		충간소음	바닥충격음 차단성능 2등급 이상	5%	-	
	환경 친화 안전한 주거지 조성	친환경	에너지효율등급 및 ZEB인증 녹색건축 인증	15%	-	
		우수디자인 장수명주택	우수디자인 및 장수명주택 인증	10~15%	적용 (10%)	
		수변친화	수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성	5%	-	
		방재안전	화재·소방·피난·안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치	5%	-	
	기타	역사문화	지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등	3%	-	
		지역특화	도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조	5%	-	
인센티브 적용 계				20.85%(20% 적용)		최대 20% 이내

※ 공공보행통로 : $190.0\% \times (1,562.9\text{㎡}/50,710.4\text{㎡}) = 5.85\%$

(2) 사업성 보정계수

구분	대상지	서울시	계수
평균 공시지가	3,290,708	5,969,319	1.82
계산식	서울시 평균공시지가 / 대상지 평균공시지가 = 1.82		

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획 : 변경

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

1) 재개발 의무 임대주택 건설 계획

-기정

계획기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% - 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 - 정비기반시설 순부담 비율 확보를 위한 기부채납 임대주택은 공적임대주택 물량에서 제외(도정법 제97조)		
산출근거	- 전체 세대 수 : 985세대 {1,447 - 462(법적상한 증가분 제외)} - 재개발공공임대주택 건설계획 : 148세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대 수 {1,447 - 462(법적상한 증가분 제외)}의 15% 이상 : 985세대 x 15% = 147.8세대 ∴ 148세대 계획 > 147.8세대 - 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설계획: 73세대 - 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 : 148 x 30% = 44.4세대 1,447세대의 5% 이상 : 1,447 x 5% = 72.4세대 ∴ 73세대 계획 > 44.4세대 또는 72.4세대		
건립규모	세대 수	전체 비율	임대주택 비율
합계	148	15.03	100.0
전용 39.9㎡	73	7.41	49.3
전용 59.9㎡	75	7.62	50.7

-변경

계획기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% - 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 - 정비기반시설 순부담 비율 확보를 위한 기부채납 임대주택은 공적임대주택 물량에서 제외(도정법 제97조)		
산출근거	- 전체 세대 수 : 1,250세대 {1,449 - 199(법적상한 증가분 제외)} - 재개발공공임대주택 건설계획 : 189세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대 수 {1,449 - 199(법적상한 증가분 제외)}의 15% 이상 : 1,250세대 x 15% = 187.5세대 ∴ 189세대 계획 > 187.5세대 - 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설계획: 60세대 - 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 : 189 x 30% = 56.7세대 1,449세대의 5% 이상 : 1,449 x 5% = 72.5세대 ∴ 60세대 계획 > 56.7세대 또는 72.5세대		
건립규모	세대 수	전체 비율	임대주택 비율
합계	189	13.0	100.0
전용 39.9㎡	60	4.1	31.7
전용 59.9㎡	129	8.9	68.3

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획 : 변경

-기정

계획 기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률 (건축계획)		• 299.87% (건축심의에서 최종 결정)				
상한용적률 (정비계획용적률)		• 217.38%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• $299.87\% - 217.38\% = 82.49\%$				
	증가된 용적률의 50%	• $82.49\% \times 0.5 = 41.25\%$ • $50,710.4 \times 0.4125 = 20,916\text{㎡}$				
	의무 연면적	• 20,916㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
		59.9㎡	83.4㎡	182	15,176㎡	획지1
		84.9㎡	117.3㎡	49	5,747㎡	
		합계		231	20,923㎡	≥ 20,916㎡

※ 세입자 주거대책: 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서 참고

-변경

계획 기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률 (건축계획)		• 299.95% (건축심의에서 최종 결정)				
상한용적률 (정비계획용적률)		• 264.47%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• $299.95\% - 264.47\% = 35.48\%$				
	증가된 용적률의 50%	• $35.48\% \times 0.5 = 17.74\%$ • $50,710.4 \times 0.1774 = 8,997.2\text{㎡}$				
	의무 연면적	• 8,997.2㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
		59.9㎡	83.4㎡	79	6,587.5㎡	획지1
		84.9㎡	117.3㎡	21	2,463.0㎡	
		합계		100	9,050.5㎡	≥ 8,997.2㎡

※ 세입자 주거대책: 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서 참고

■ 건축물에 관한 계획 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
건축물에 관한 계획	• 용적률 체계 변경 및 주택공급계획 변경	• 2030 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비 사업 부문) 적용

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과 : 변경없음

10. 정비사업 시행계획 : 변경

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대 수		
				현 황	증·감	계 획
기정	주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	조합	666세대	증) 781세대	1,447세대
변경	주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	조합	666세대	증) 783세대	1,449세대

■ 정비사업 시행계획 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
정비사업 시행계획	계획 세대수 변경(1,447세대→1,449세대)	2030 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문) 적용

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 : 변경없음

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 계획 : 변경없음
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경없음
3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경
 - 가. 가구 및 획지에 관한 결정: 변경 조서 : 변경없음
 - 나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서
 - 1) 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경없음
 - 2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) : 변경
 - 가) 건폐율 계획 : 변경없음
 - 나) 용적률 계획 : 변경

구분	지역	용적률(%)				비고	
		기준	허용	상한용적률			
				상한	법적상한		
기정	획지1	190.00% 이하	200.00% 이하	250.00% 이하	300.00% 이하	정비 계획	허용용적률 200.00%
							상한용적률 217.38%
							법적상한용적률 300.00%
	획지2	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름				체육시설	
	획지3					사회복지시설	
	획지4					공공청사(파출소)	
변경	획지1	210% 이하	246.4% 이하	264.47% 이하	300.0% 이하	정비 계획	허용용적률 246.40%
							상한용적률 264.47%
							법적상한용적률 300.00%
	획지2	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름				체육시설	
	획지3					사회복지시설	
	획지4					공공청사(파출소)	

(1) 기준 용적률 인센티브 사항 : 신설

기준용적률	항목	인센티브	적용 여부	기준용적률 (완화)
190%	40㎡ 이하 분양주택 공급	최대 10%	10%	210%
	40~50㎡ 이하 분양주택 공급	최대 15%	해당없음	
	50~60㎡ 이하 분양주택 공급	최대 10%	10%	
인센티브 적용 계		20%		최대 20% 이내

※ 40㎡ 이하 : 55.4㎡(전용39㎡) × 92세대 / 50,710.4 = 10.05%

※ 50~60㎡ 이하 : 83.4㎡(전용59㎡) × 376세대 / 50,710.4 = 61.84%

■ 기준 용적률 인센티브 사항 결정 사유서

구분	결정내용	변경사유
기준용적률 완화 사항	• 기준 용적률 인센티브 완화 20% 적용	• 2030 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비 사업 부문) 적용

(2) 허용용적률 인센티브 사항 : 변경

-기정

구분	인센티브		비고
	공공보행통로	열린단지	
기정	5%	5%	10% 적용 (최대 10%)

-변경

(1) 허용용적률 인센티브 항목(20%)

구분	인센티브			비고
	공공보행통로	열린단지	우수디자인+장수명주택	
변경	5.85%	5%	10%(우수)	20.85% 적용 (최대 20%)

(2) 사업성 보정계수

구분	대상지	서울시	계수
평균 공시지가	3,290,708	5,969,319	1.82
계산식	서울시 평균공시지가 / 대상지 평균공시지가 = 1.82		

■ 허용용적률 인센티브 사항 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
허용용적률 완화 사항	• 허용용적률 인센티브 항목 개편 적용 • 최대 적용비율 변경(10%→20%) • 사업성보정계수 적용(1.82)	• 2030 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비 사업 부문) 적용

(3) 상한용적률 완화 사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	국민주택규모주택건설	
기정	17.38%	82.49%	총 99.87%
변경	18.07%	35.48%	총 53.55%

■ 상한용적률 완화 사항 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
상한용적률 완화 사항	• 상한용적률 완화 비율 변경 (공공시설 기부채납 : 17.38%→18.07%) (국민주택규모주택건설 : 82.49%→35.48%)	• 2030 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비 사업 부문) 적용

다) 높이 계획 : 변경없음

다. 건축물의 건축선에 관한 계획 : 변경없음

라. 경관계획(배치·형태 포함) : 변경없음

마. 기타 사항에 관한 결정

1) 대지 내 공지에 관한 결정 조서 : 변경없음

2) 교통처리에 관한 결정 조서 : 변경없음

3) 환경관리계획 : 변경없음

4) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서 : 변경

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.
- 주택의 규모별 비율(정비계획)

구분	건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대 수				공공임대주택 비율(%)		
				계	재개발 의무 임대주택	국민주택 규모주택	기부채납 임대주택	전체 세대수 대비	전체비율	공공임대 중 국민주택 규모 주택
기정	합계	1,447	100.0	379	148	231	-	26.2	100.0	60.9
	전용39㎡	146	10.1	73	73	0	-	5.0	19.3	0.0
	전용59㎡	666	46.0	257	75	182	-	17.8	67.8	48.0
	전용84㎡	469	32.4	49	0	49	-	3.4	12.9	12.9
	전용118㎡	166	11.5	0	0	0	-	0.0	0.0	0.0
변경	합계	1,449	100.0	289	189	100	-	19.9	100.0	34.6
	전용39㎡	152	10.5	60	60	0	-	4.1	20.8	0.0
	전용59㎡	662	45.7	208	129	79	-	14.4	72.0	27.3
	전용84㎡	469	32.4	21	0	21	-	1.4	7.2	7.3
	전용118㎡	166	11.4	0	0	0	-	0.0	0.0	0.0

■ 주택의 규모별 비율(정비계획) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
주택의 규모별 비율(정비계획)	공공임대주택 세대수 변경(379세대→289세대)	2030 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비 사업 부문) 적용

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(변경없음)
2. 정비계획 결정도(기정/변경)
3. 용도지역 결정도(변경없음)
4. 도시계획시설 결정도(변경없음)
5. 지구단위계획 결정도(기정/변경)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 중랑구 주택개발추진단(☎02-2094-6893)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

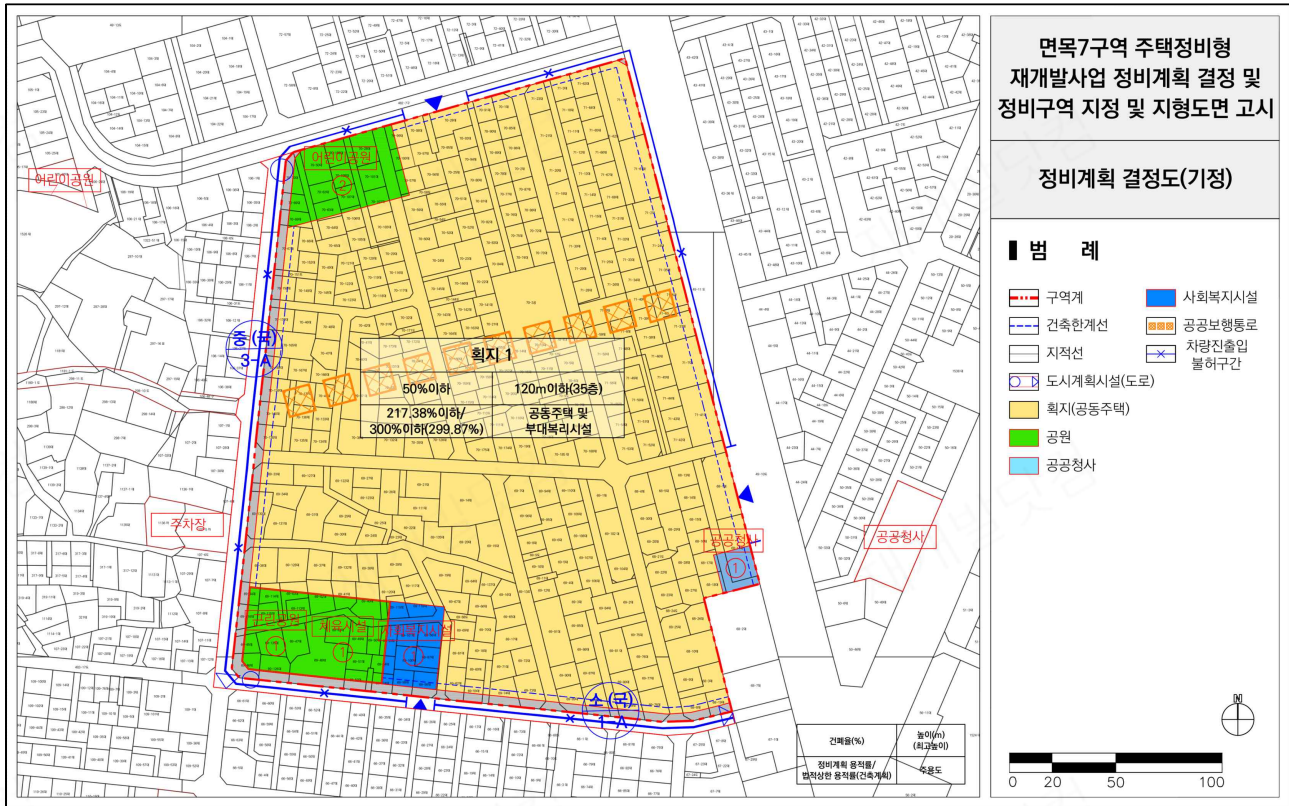
<이하 여백>

■ 정비구역 결정도 : 변경없음

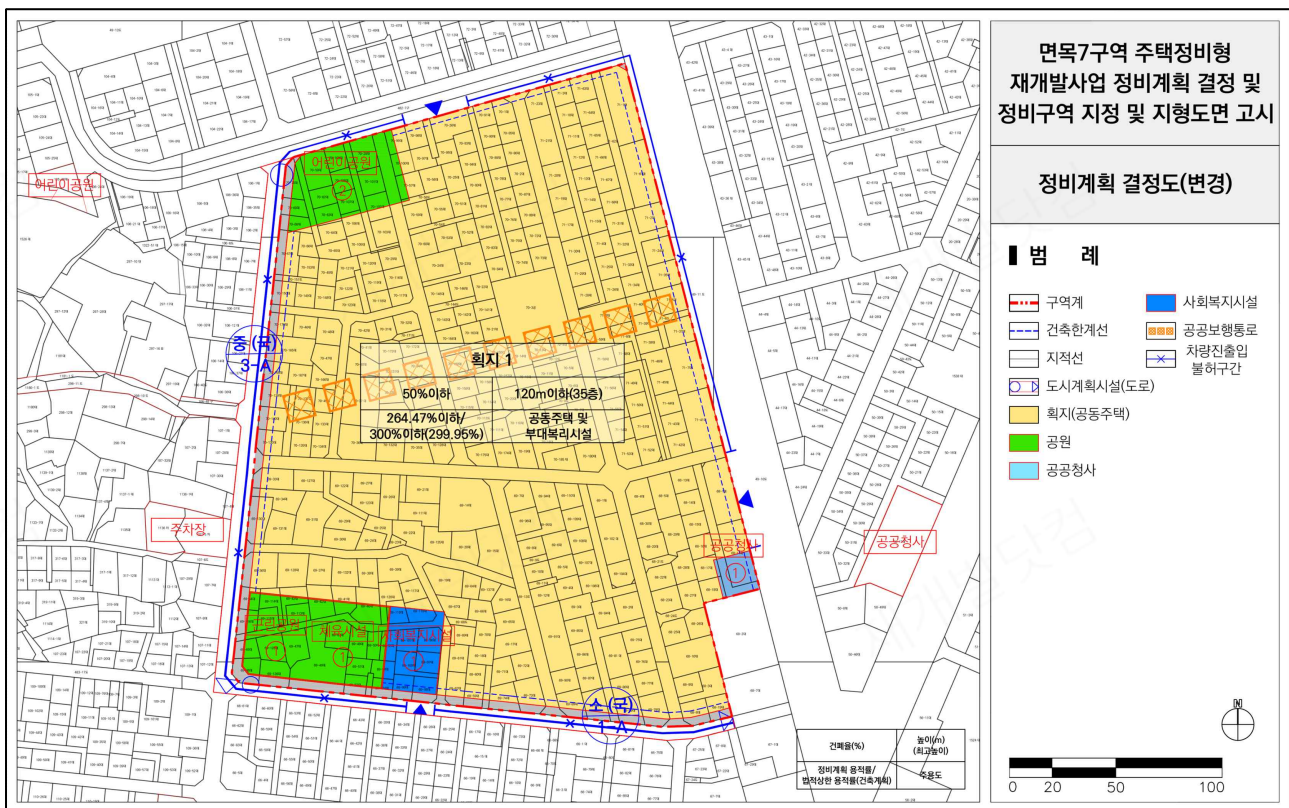


<이하 여백>

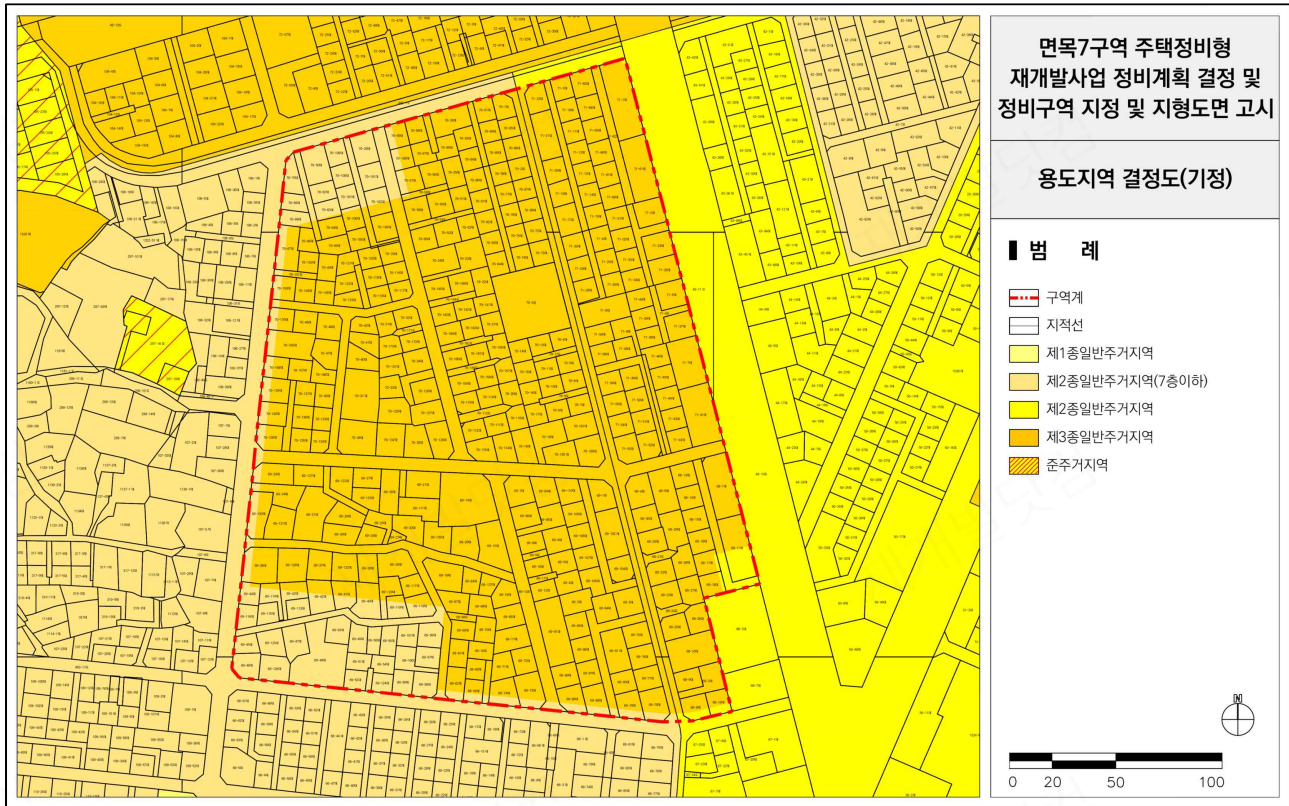
■ 정비계획 결정도(기정)



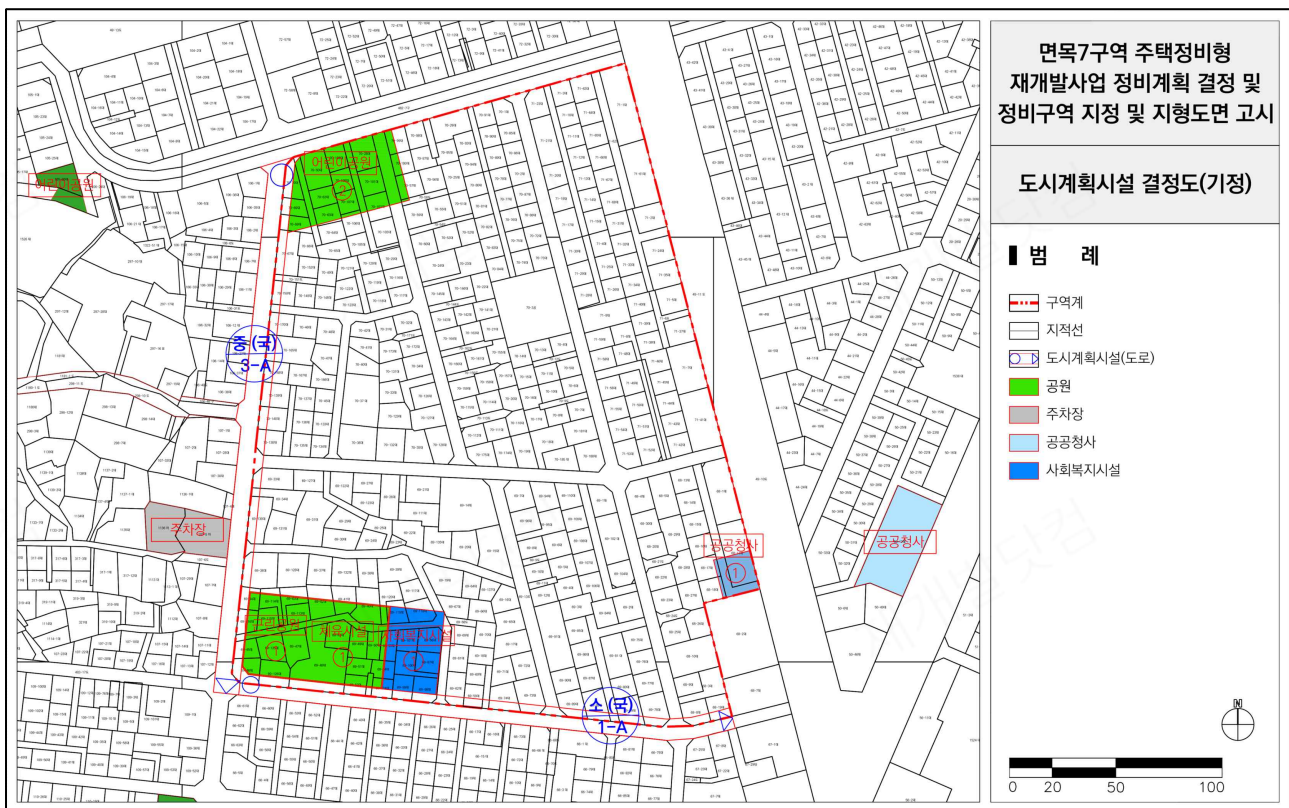
■ 정비계획 결정도(변경)



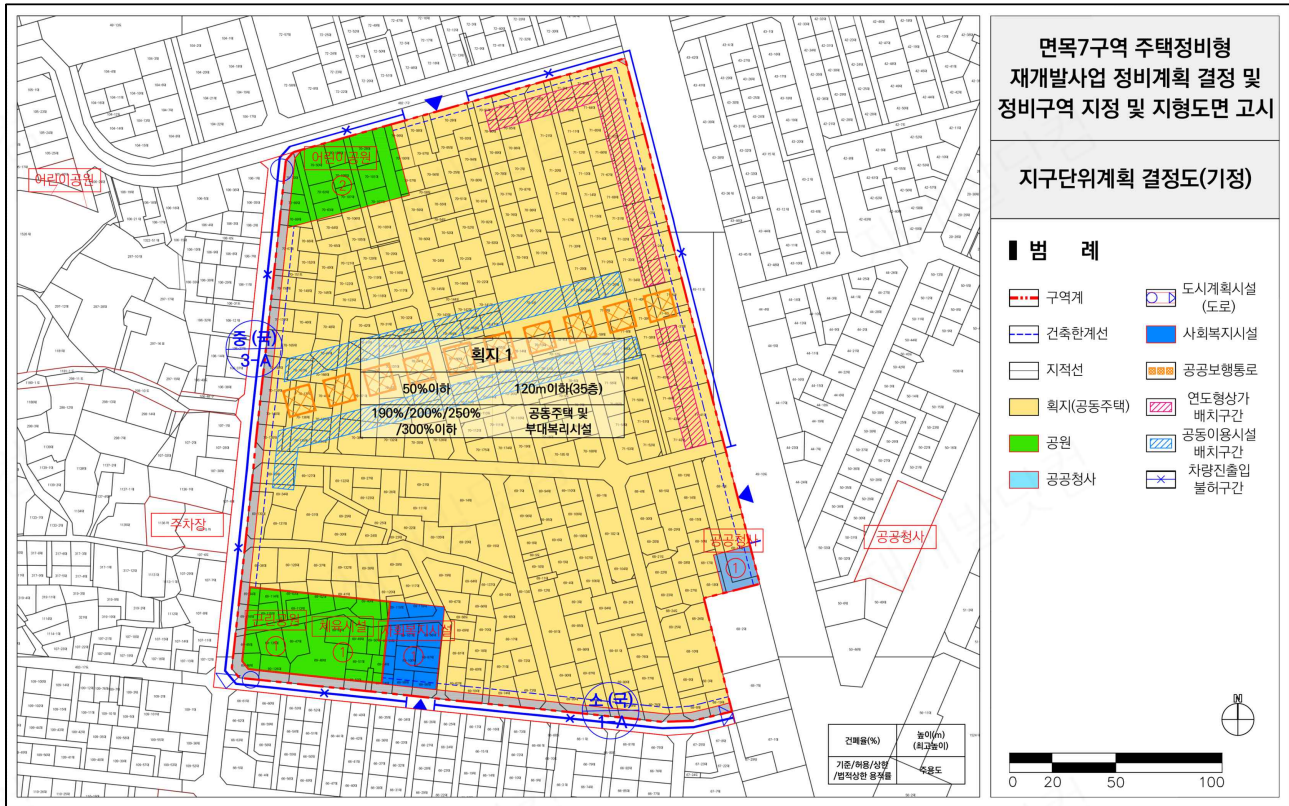
■ 용도지역 결정도 : 변경없음



■ 도시계획시설 결정도 : 변경없음



■ 지구단위계획 결정도(기정)



■ 지구단위계획 결정도(변경)

