

공 고

서울특별시 중랑구 공고 제2024-1069호

망우1구역 공공재건축정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 변경(안) 공람 공고

서울특별시고시 제2011-215호로 정비구역 지정 및 정비계획 수립 결정된 중랑구 망우동 178-1번지 일대에 대하여 정비구역 및 정비계획 변경을 위해 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조 규정에 의거 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공고하고 관계서류를 공람합니다.

중랑구 망우동 178-1번지 일대 정비구역 지정·정비계획 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있는 사업구역 내 토지등소유자 또는 이해관계인은 의견서를 공람기간 내 서면으로 공람장소에 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 8월 8일

서울특별시 중랑구청장

I. 공람기간 : 2024.8.8. ~ 2024.9.9. (30일 이상)

II. 공람장소 및 의견제출장소

- 중랑구청 도시환경국 주거개선과 (☎02-2094-2804)
- 망우본동 주민센터 (☎02-2094-6492)
- 망우1구역 공공재건축정비사업조합 사무실 (☎02-435-2334)

III. 망우1구역 공공재건축정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 변경(안)

1. 정비구역 결정(변경)

가. 정비구역 결정(변경) 조서

구 분	정비구역 명 칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변 경	망우1 공공재건축정비구역	망우동 178-1번지 일대	25,109.6	-	25,109.6	-

2. 정비계획 결정(변경)

가. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		25,109.6	-	25,109.6	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	5,080.7	감) 2,712.8	2,367.9	9.4	-
	도 로	4,230.7	감) 2,902.8	1,327.9	5.3	-
	공공청사	-	증) 1,040.0	1,040.0	4.1	-
	공 원	850.0	감) 850.0	-	-	-
획 지	소 계	20,028.9	증) 2,712.8	22,741.7	90.6	-
	획 지1	20,028.9	증) 2,712.8	22,741.7	90.6	공동주택 및 부대복리시설

나. 용도지역·지구 결정(변경)조서

구분	면 적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	25,109.6	-	25,109.6	100.0	-
제2종일반주거지역(7층이하)	25,109.6	감) 22,741.7	2,367.9	9.4	-
제3종일반주거지역	-	증) 22,741.7	22,741.7	90.6	-

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로(변경)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	1	12	집산 도로	86	망우동 178-1	망우동 178-1	일반 도로	-	중랑구 고시 제2009-43호 (2009.09.30)	-
변경	소로	1	A	10	국지 도로	86	망우동 178-1	망우동 178-1	일반 도로	-	-	-
기정	중로	3	2	12	집산 도로	-	망우동 535-1	망우동 535-1	-	-	서울특별시고시 제2011-215호 (2011.07.28)	-
변경	중로	2	A	15	집산 도로	-	망우동 535-1	망우동 535-1	-	-	-	-

(표 계속)

기정	소로	1	1	10	국지 도로	232	망우동 537-2	망우동 178-86	일반 도로	-	서울특별시고시 제2011-215호 (2011.07.28)	-
변경	소로	2	A	8	국지 도로	86	망우동 537-2	망우동 178-79	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	1	2	10	국지 도로	47	망우동 178-86	망우동 178-1	일반 도로	-	서울특별시고시 제2011-215호 (2011.07.28)	-
기정	소로	1	3	10	국지 도로	132	망우동 535-1	망우동 146-41	일반 도로	-	서울특별시고시 제2011-215호 (2011.07.28)	-
변경	소로	1	B	10	국지 도로	31	망우동 535-1	망우동 146-41	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	A	7	국지 도로	106	망우동 178-79	망우동 178-1	일반 도로	-	-	도로 입체결정

○ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-1	소로1-A	• 폭원 변경 - B = 12m → 10m - L = 86m → 86m	• 토지이용의 효율성 제고 및 차로운영 계획 변경에 따른 도로 폭원 축소
중로3-2	중로2-A	• 폭원 변경 - B = 12m → 15m	• 토지이용의 효율성 제고 및 차로운영 계획 변경에 따른 도로 폭원 확폭
소로1-1	소로2-A	• 폭원 및 연장 변경 - B = 10m → 8m - L = 232m → 86m	• 토지이용의 효율성 제고 및 차로운영 계획 변경에 따른 도로 폭원 및 연장 축소
소로1-2	-	• 도로 폐지	• 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지
소로1-3	소로1-B	• 연장 변경 - L = 132m → 31m	• 토지이용의 효율성 제고 및 차로운영 계획 변경에 따른 도로 연장 축소
-	소로3-A	• 도로 신설 - B = 7m - L = 106m	• 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 신설 (입체결정)

○ 도로 입체적 도시계획시설 결정조서

구 분	도면표시번호	시설명	위 치	구 분	규 모	비 고
신설	소로 3-A	도로	망우동 178-79번지 일대	길이	106m	-
				폭	7m	
				높이	-1.5m ~ 지상전체	
				면적	905.5㎡	

2) 주차장(신설)

구 분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	주차장	공영주차장	망우동 178-83번지 일대	-	증) 840.0	840.0 (수평투영면적)	-	입체적 결정

○ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	• 신설 : 840.0㎡	• 인근 주차문제 해소를 위한 공영주차장 계획

○ 주차장 입체적 도시계획시설 결정 조서

구 분	시설명	위 치	구분	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	주차장	망우동 178-83번지 일대	수평투영 면적	-	증) 840.0	840.0 (수평투영면적)	-	건축물 복합화 (아파트 지하부 지하2층 주차장 복합화)
			높이(층)	-	증) 지하2층	지하2층		

3) 공원(변경)

구 분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	공원	소공원	망우동 146-18번지 일대	850.0	감) 850.0	-	서울특별시고시 제2011-215호 (2011.07.28.)	-

○ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	• 폐지 : 850.0㎡	• 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 소공원 폐지

4) 공공청사(신설)

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공공청사	공공청사	망우동 146-41번지 일대	-	증) 1,040.0	1,040.0	-	-

○ 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	• 신설 : 1,040.0㎡	• 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역 내 공공청사 신설

○ 건축물 범위 결정조서

도면표시 번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	비고
①	공공청사	• 60% 이하	• 200% 이하	-

라. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)	설치기준	법정면적
공동 이용 시설	경로당	획지1	347.0	500~1,000세대 미만	330㎡ 이상
	어린이집		492.0	1,000세대 미만: 세대당 0.1인*6.6㎡ 이상	383.46㎡ 이상
	작은도서관		214.5	500~1,000세대 미만	158㎡ 이상
	주민운동시설		193.2	500세대 이상 설치	-
	다함께돌봄센터		115.7	500세대 이상 설치	66.0㎡ 이상
	어린이놀이터		799.0	300~1,000세대: 200㎡+(세대수×1) 이상	781.0㎡ 이상
	주민공동시설		2,870.7	-	-
	지역공동체지원센터		207.0	500~1,000세대 미만	100.0㎡ 이상
	지역문화센터		190.8	500~1,000세대 미만	90.0㎡ 이상
	소 계		5,429.9	-	-
	관리사무소		137.6	10㎡+(세대수-50)×0.05㎡ 또는 100㎡	36.55㎡ 이상
	경비실		47.0	-	-

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거 후 신축	철 거 이 주	
기정	망우1 주택재건축 정비구역	25,109.6	획지1	20,028.9	망우동 178-1번지 일대	53	-	-	53	-	-
변경	망우1 공공재건축 정비구역	25,109.6	획지1	22,741.7	망우동 178-1번지 일대	53	-	-	53	-	-

바. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) (최고층수)	비 고																																								
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	법정 상한																																										
기정	망우1 주택재건축 정비구역	25,109.6	획지1	20,028.9	망우동 178-1일대	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	205.61 이하	227.01 이하	38.5m이하 (최고 13, 평균 12층이하)	-																																								
변경	망우1 공공재건축 정비구역	25,109.6	획지1	22,741.7	망우동 178-1일대	공동주택 및 부대복리시설	40 이하	223.67 이하	271.35 이하	80m이하 (25층이하)	-																																								
주택의 규모 및 규모별 건설비율	• 규모별 주택건설비율																																																		
	<table><tr><th colspan="2">전용면적(㎡)</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비 고</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>420</td><td>100.00</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡이하</td><td>60㎡이하</td><td>133</td><td>31.67</td><td>소형주택 : 26세대</td></tr><tr><td>60㎡ ~ 85㎡이하</td><td>189</td><td>45.00</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>98</td><td>23.33</td><td>-</td></tr></table> - 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 76.67%											전용면적(㎡)		세대수	비율(%)	비 고	계		420	100.00	-	85㎡이하	60㎡이하	133	31.67	소형주택 : 26세대	60㎡ ~ 85㎡이하	189	45.00	-	85㎡ 초과		98	23.33	-																
전용면적(㎡)		세대수	비율(%)	비 고																																															
계		420	100.00	-																																															
85㎡이하	60㎡이하	133	31.67	소형주택 : 26세대																																															
	60㎡ ~ 85㎡이하	189	45.00	-																																															
85㎡ 초과		98	23.33	-																																															
주택의 규모 및 규모별 건설비율	• 규모별 주택건설비율																																																		
	<table><tr><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">세대수</th><th rowspan="2">분양</th><th colspan="3">공공임대/분양</th><th rowspan="2">비율 (%)</th></tr><tr><th>임대 (기부채납)</th><th>공공임대</th><th>공공분양</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>581</td><td>478</td><td>39</td><td>32</td><td>32</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡ 이하</td><td>60㎡이하</td><td>182</td><td>102</td><td>30</td><td>25</td><td>25</td><td>31.3</td></tr><tr><td>60㎡ ~ 85㎡이하</td><td>349</td><td>326</td><td>9</td><td>7</td><td>7</td><td>60.1</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>50</td><td>50</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>8.6</td></tr></table> - 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수의 60% 이상 - 국민주택규모 주택(60㎡이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상 ※ 법적상한용적률 적용에 따른 국민주택규모 주택의 규모 및 세대수는 건축심의를 통해 확정											구 분	세대수	분양	공공임대/분양			비율 (%)	임대 (기부채납)	공공임대	공공분양	계		581	478	39	32	32	100.0	85㎡ 이하	60㎡이하	182	102	30	25	25	31.3	60㎡ ~ 85㎡이하	349	326	9	7	7	60.1	85㎡ 초과		50	50	-	-	-
구 분	세대수	분양	공공임대/분양			비율 (%)																																													
			임대 (기부채납)	공공임대	공공분양																																														
계		581	478	39	32	32	100.0																																												
85㎡ 이하	60㎡이하	182	102	30	25	25	31.3																																												
	60㎡ ~ 85㎡이하	349	326	9	7	7	60.1																																												
85㎡ 초과		50	50	-	-	-	8.6																																												
심의완화 사항	기정	• 예정법적상한용적률 : 227.01% • 기부채납에 의한 높이 완화 : 1.5D → 1.66D = 1.5D × (1 + 2,774.3㎡ / 25,109.6㎡) = 1.66D																																																	
	변경	• 예정법적상한용적률 : 271.35% • 특별건축구역 채광방향·높이제한 완화																																																	
건축물의 건축선 등에 관한 계획	기정	• 대지 및 도로 경계부분 : 3m ※ 건축선 후퇴에 따른 전면공지에는 통행에 지장을 주는 일체의 시설물 설치 금지																																																	
	변경	• 대지 및 도로 경계부분 : 3m ※ 건축선 후퇴에 따른 전면공지에는 통행에 지장을 주는 일체의 시설물 설치 금지																																																	

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련법규 및 심의결과 등에 따라 조정 될 수 있음

○ 용적을 산정

구 분		산정내용																									
토지이용계획	구역면적 (㎡)	획지 (공동주택) (㎡)	신설 기반시설 (㎡)	건축물 기부채납(㎡)			신설 기반시설 내 국·공유지 (㎡)	대지 내 용도폐지 되는 국·공유지 (㎡)	유상매입 면적 (㎡)																		
				소 계	대지지분	환산부지																					
		25,109.6	22,741.7	2,367.9	2,588.5	1,390.6	1,197.9	1,038.4	2,146.7	512.5																	
공공시설부지 제공면적 (순부담)		• 순부담 면적 = 신설 기반시설면적 + 건축물 기부채납 제공면적 - 신설 기반시설 내 국·공유지 면적 - 대지 내 용도폐지 되는 국·공유지 면적 + 유상매입면적 = 2,367.9㎡ + 2,588.5 - 1,038.4㎡ - 2,146.7㎡ + 512.5㎡ = 2,283.8㎡ • 순부담율 = (순부담면적 ÷ 획지면적) X 100% = (2,283.8㎡ ÷ 22,741.7㎡) x 100% = 10.04% ※ 순부담 비율은 획지면적(종상향 면적) 22,741.7㎡ 대비 비율임																									
건축 물 기부 채납	임대 주택	• 임대주택 제공 면적 = 2,145.0㎡ (① + ②) ① 환산부지 면적 = 임대주택 연면적(㎡) × 표준건축비 ÷ 부지가액(원/㎡) = 5,411.86㎡ × 1,045,601,270원/㎡ ÷ 6,037,190원 = 937.3㎡ <table><tr><th>구 분</th><th>내 용</th><th>비 고</th></tr><tr><td>연면적</td><td>5,411.86㎡</td><td>· 단위세대(45형,59형,74형,84형) 연면적 × 세대수 = ㎡ × 세대</td></tr><tr><td>표준건축비</td><td>1,045,601,270원/㎡</td><td>· 표준건축비: '공공건설임대 표준건축비(국토교통부 제 2023-64호)' 타입 규모별 단가액(103만4천9백원 ~ 106만 7천백원)을 연면적으로 나눈 값 ※ 부가가치세 면세된 단가 적용</td></tr><tr><td>부지가액</td><td>6,037,190원</td><td>· 구역내 토지 평균공시지가(3,018,595원/㎡) × 2 ※ 평균공시지가는 「토지이용 연도별 개별공시지가(㎡)당」 2023년 기준 적용 ※ 총 54개 필지 중 지목상 도로 6개 필지 제외(146-4도, 146-5도, 146-11도, 146-30도, 146-35도, 178-79도)</td></tr><tr><td>총 공사비</td><td>5,658,653,337원</td><td>· 표준건축비 × 연면적</td></tr><tr><td>환산부지</td><td>937.29㎡</td><td>· 총 공사비 ÷ 부지가액</td></tr></table> ② 대지지분 = 임대주택 공급연면적(㎡) ÷ 공동주택 연면적(㎡) × 공동주택 대지면적(㎡) = 3,236.32㎡ ÷ 60,143.10㎡ × 22,741.7㎡ = 1,207.7㎡								구 분	내 용	비 고	연면적	5,411.86㎡	· 단위세대(45형,59형,74형,84형) 연면적 × 세대수 = ㎡ × 세대	표준건축비	1,045,601,270원/㎡	· 표준건축비: '공공건설임대 표준건축비(국토교통부 제 2023-64호)' 타입 규모별 단가액(103만4천9백원 ~ 106만 7천백원)을 연면적으로 나눈 값 ※ 부가가치세 면세된 단가 적용	부지가액	6,037,190원	· 구역내 토지 평균공시지가(3,018,595원/㎡) × 2 ※ 평균공시지가는 「토지이용 연도별 개별공시지가(㎡)당」 2023년 기준 적용 ※ 총 54개 필지 중 지목상 도로 6개 필지 제외(146-4도, 146-5도, 146-11도, 146-30도, 146-35도, 178-79도)	총 공사비	5,658,653,337원	· 표준건축비 × 연면적	환산부지	937.29㎡	· 총 공사비 ÷ 부지가액
	구 분	내 용	비 고																								
연면적	5,411.86㎡	· 단위세대(45형,59형,74형,84형) 연면적 × 세대수 = ㎡ × 세대																									
표준건축비	1,045,601,270원/㎡	· 표준건축비: '공공건설임대 표준건축비(국토교통부 제 2023-64호)' 타입 규모별 단가액(103만4천9백원 ~ 106만 7천백원)을 연면적으로 나눈 값 ※ 부가가치세 면세된 단가 적용																									
부지가액	6,037,190원	· 구역내 토지 평균공시지가(3,018,595원/㎡) × 2 ※ 평균공시지가는 「토지이용 연도별 개별공시지가(㎡)당」 2023년 기준 적용 ※ 총 54개 필지 중 지목상 도로 6개 필지 제외(146-4도, 146-5도, 146-11도, 146-30도, 146-35도, 178-79도)																									
총 공사비	5,658,653,337원	· 표준건축비 × 연면적																									
환산부지	937.29㎡	· 총 공사비 ÷ 부지가액																									
공공 청사	• 공공청사 환산부지 면적 = 공공청사 연면적(㎡) × 표준건축비 ÷ 부지가액(원/㎡) = 236.6㎡ × 3,142,727원 ÷ 6,037,190원 = 137.2㎡ <table><tr><th>구 분</th><th>내 용</th><th>비 고</th></tr><tr><td>연면적</td><td>263.6㎡</td><td>계획 연면적 - 기존 시설 연면적 - 매입금액환산 연면적</td></tr><tr><td>표준건축비</td><td>3,142,727원/㎡</td><td>· 「2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 ※ 복합청사(대형청사) : 3,000㎡~4,000㎡ 규모</td></tr><tr><td>부지가액</td><td>6,037,190원/㎡</td><td>· 구역내 토지 평균공시지가(3,018,595원/㎡) × 2 ※ 평균공시지가는 「서울 부동산조회 시스템」 2023년 기준 적용</td></tr><tr><td>총 공사비</td><td>828,444,301원</td><td>· 표준건축비 × 연면적</td></tr><tr><td>환산부지</td><td>137.22㎡</td><td>· 총 공사비 ÷ 부지가액</td></tr></table>								구 분	내 용	비 고	연면적	263.6㎡	계획 연면적 - 기존 시설 연면적 - 매입금액환산 연면적	표준건축비	3,142,727원/㎡	· 「2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 ※ 복합청사(대형청사) : 3,000㎡~4,000㎡ 규모	부지가액	6,037,190원/㎡	· 구역내 토지 평균공시지가(3,018,595원/㎡) × 2 ※ 평균공시지가는 「서울 부동산조회 시스템」 2023년 기준 적용	총 공사비	828,444,301원	· 표준건축비 × 연면적	환산부지	137.22㎡	· 총 공사비 ÷ 부지가액	
구 분	내 용	비 고																									
연면적	263.6㎡	계획 연면적 - 기존 시설 연면적 - 매입금액환산 연면적																									
표준건축비	3,142,727원/㎡	· 「2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 ※ 복합청사(대형청사) : 3,000㎡~4,000㎡ 규모																									
부지가액	6,037,190원/㎡	· 구역내 토지 평균공시지가(3,018,595원/㎡) × 2 ※ 평균공시지가는 「서울 부동산조회 시스템」 2023년 기준 적용																									
총 공사비	828,444,301원	· 표준건축비 × 연면적																									
환산부지	137.22㎡	· 총 공사비 ÷ 부지가액																									
공영 주차장	• 공영주차장 제공 면적 = 306.3㎡ (① + ②) ① 환산부지 면적 = 공영주차장 연면적(㎡) × 표준건축비 ÷ 부지가액(원/㎡) = 840.00㎡ × 887,273원 ÷ 6,037,190원 = 123.4㎡ <table><tr><th>구 분</th><th>내 용</th><th>비 고</th></tr><tr><td>연면적</td><td>840.0㎡</td><td>-</td></tr><tr><td>표준건축비</td><td>887,273원/㎡</td><td>· 표준건축비 : '분양가상한제 기본형 건축비 3월 정기고시(2024. 2. 29.)' 지하층 건축비 적용 부가가치세 면세 단가 적용</td></tr><tr><td>부지가액</td><td>6,037,190원/㎡</td><td>· 구역내 토지 평균공시지가(3,018,595원/㎡) × 2 ※ 평균공시지가는 「서울 부동산조회 시스템」 2023년 기준 적용</td></tr><tr><td>총 공사비</td><td>745,309,091원</td><td>· 표준건축비 × 연면적</td></tr><tr><td>환산부지</td><td>123.4㎡</td><td>· 총 공사비 ÷ 부지가액</td></tr></table> ② 대지지분 = 공영주차장 연면적(㎡) ÷ 전체 공급연면적(㎡) × 공동주택 대지면적(㎡) = 840.0㎡ ÷ 104,472.05㎡ × 22,741.7㎡ = 182.9㎡								구 분	내 용	비 고	연면적	840.0㎡	-	표준건축비	887,273원/㎡	· 표준건축비 : '분양가상한제 기본형 건축비 3월 정기고시(2024. 2. 29.)' 지하층 건축비 적용 부가가치세 면세 단가 적용	부지가액	6,037,190원/㎡	· 구역내 토지 평균공시지가(3,018,595원/㎡) × 2 ※ 평균공시지가는 「서울 부동산조회 시스템」 2023년 기준 적용	총 공사비	745,309,091원	· 표준건축비 × 연면적	환산부지	123.4㎡	· 총 공사비 ÷ 부지가액	
	구 분	내 용	비 고																								
연면적	840.0㎡	-																									
표준건축비	887,273원/㎡	· 표준건축비 : '분양가상한제 기본형 건축비 3월 정기고시(2024. 2. 29.)' 지하층 건축비 적용 부가가치세 면세 단가 적용																									
부지가액	6,037,190원/㎡	· 구역내 토지 평균공시지가(3,018,595원/㎡) × 2 ※ 평균공시지가는 「서울 부동산조회 시스템」 2023년 기준 적용																									
총 공사비	745,309,091원	· 표준건축비 × 연면적																									
환산부지	123.4㎡	· 총 공사비 ÷ 부지가액																									

(표 계속)

기준용적률	• 190.0%								
허용용적률	• 200.0%								
정비계획용적률 (상한용적률)	• 상한용적률 = 허용용적률 x (1 + 1.3 x 가중치 x α(토지) + 0.7~1.0 x α(건축물)) = 200.0% x (1 + 1.3 x 0.997 x 0.0508 + 0.7 x 0.0057 + 0.7 x 0.0064 + 1.0 x 0.0439) = 223.67% <table border="1"> <tr> <td>α(토지)</td><td>기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적 = 1,085.8 ÷ (22,741.7 - 1,390.5) = 0.0508</td></tr> <tr> <td>α(공영주차장)</td><td>기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적 = 123.4 ÷ (22,741.7 - 1,390.5) = 0.0057</td></tr> <tr> <td>α(공공청사)</td><td>기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적 = 137.2 ÷ (22,741.7 - 1,390.5) = 0.0064</td></tr> <tr> <td>α(임대주택)</td><td>기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적 = 937.3 ÷ (22,741.7 - 1,390.5) = 0.0439</td></tr> </table>	α(토지)	기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적 = 1,085.8 ÷ (22,741.7 - 1,390.5) = 0.0508	α(공영주차장)	기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적 = 123.4 ÷ (22,741.7 - 1,390.5) = 0.0057	α(공공청사)	기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적 = 137.2 ÷ (22,741.7 - 1,390.5) = 0.0064	α(임대주택)	기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적 = 937.3 ÷ (22,741.7 - 1,390.5) = 0.0439
α(토지)	기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적 = 1,085.8 ÷ (22,741.7 - 1,390.5) = 0.0508								
α(공영주차장)	기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적 = 123.4 ÷ (22,741.7 - 1,390.5) = 0.0057								
α(공공청사)	기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적 = 137.2 ÷ (22,741.7 - 1,390.5) = 0.0064								
α(임대주택)	기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적 = 937.3 ÷ (22,741.7 - 1,390.5) = 0.0439								
법적상한 용적률	• 300.00%이하 (계획용적률 271.35%)								

- ※ 건축시설계획에 관한 사항은 각종 심의 결과 등에 따라 변경될 수 있음.
 ※ 정확한 토지환산면적 등은 사업시행(변경)인가 시 부지가액 등 감정평가를 거쳐 확정
 ※ 공공시설 공사비 원단위는 「2022년 서울시 공공건축물 건립공사비 책정 등 가이드라인」 규정을 적용하였으며, 추후 실제 공사 시 공사비와 차이가 있을 수 있음

○ 허용용적률 인센티브계획

항 목	인센티브(허용용적률)		대상지	적용
			결과값	적용값
공공보행통로 (보차혼용통로)	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 · 기준 : 기준 용적률×(조성면적/대지면적)×α, *α = 1이하 ⇒ 적용 : 190 × (1,024.8 / 22,741.7) × 1] = 8.5%	10% 이내	8.5%	5%
열린단지	- 단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형상가 등 열린단지로 조성 · 기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정시) ⇒ 적용 : 도시 가로의 연속성을 유지하는 보행동선계획 및 전면보행공간 최대 확보, 지역 주차문제 해소를 위한 공영주차장 계획과 개방형 커뮤니티시설 계획으로 열린단지 조성	5%	5%	5%
공개공지	- 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 · 기준 : 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/대지면적)×α	5% 이내	-	-
돌봄시설	- 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) · 기준 : 놀이·돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치(국공립어린이집, 서울형키즈카페, 키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등)	5%	-	-
방재안전	- 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 · 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%	-	-
기반시설 등 정비	- 사업구역 주변 환경정비(도로, 공원, 통학로 등/주택단지와 직접 관련된 시설) · 기준 : 기준용적률×(환산부지면적*/대지면적)×α, α=1이하 · 환산부지면적 : 정비비용/사업지 대지가액 (市기부채납 인센티브 운영기준 준용)	5% 이내	-	-
지역특화	- 감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능 · 기준 : 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정시)	10% 이내	-	-
합 계	최대 20% 이내		13.5%	10%

- ※ 허용용적률 인센티브 항목은 「서울특별시 지구단위계획 수립 기준」 (공동주택허용용적률 인센티브 개선'23.3.23.)을 적용하였으며, 적용 항목은 건축계획 심의 등 각종 심의 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

사. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

1) 환경보전 및 재난방지 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	자연환경	• 절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 • 기존구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotope) 공간 확장	-
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	-
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감 대책 마련	-
재난방지	수재해	• 우수유역을 검토하여 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며 구역 내부로의 유입을 최소한 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재 계획 수립	-
	산사태	• 산사태 우려는 없으나 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통한 사면안정과 경관적 처리를 통해 토사의 유출을 방지하고 주변경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획	-
	화재	• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	-

2) 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 계획

구분	내용	비고
수해 (홍수해 등)	• 우수유역을 검토하여 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며 구역 내부로의 유입을 최소한 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립 • 개발전과 개발후의 홍수량 및 토사유출량의 증가는 발생하지 않으나, 공원 및 연결 녹지 등을 우수침수시설로 설치하여 집중호우로 발생할 수 있는 홍수피해를 줄일 수 있도록 계획 • 현재 설치되어 있는 우수관망의 수리능력검토를 통해 원활한 우수 배재계획을 수립	-
지진	• 대상지는 현재까지 지진으로 인한 재산 및 인명피해는 없는 것으로 조사되었으나 공동주택 내진설계 의무기준을 준수하여 사업시행인가 완료 전 까지 내진설계 반영 예정	-
교통재해	• 보차분리, 지상부 차량동선의 최소화 및 체계적인 교통체계구상으로 교통사고발생을 최소화 • 재해 시 소방도로 기능을 수행할 수 있는 진입동선체계를 구축하고 사고발생시 응급차 등의 교통접근이 용이 할 수 있도록 계획	-

아. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자연 생태 환경	비오톱	· 비오톱 보전 등급향상	○	· 비오톱유형평가등급 - 현재 2,3,4등급 → 목표 4등급	· 녹지공간 확보로 비오톱 개선 및 보전가치 상승
	생태 네트워크	· 녹지·수생태 연결성 확보	○	· 현재 대상지 내 녹지 미분포 · 녹지평가지표1 달성	· 녹지 조성계획 수립 · 식재계획 수립
생활 환경	토지이용	· 종합적인 토지 이용계획	○	· 시가화지역 · 정비기반시설 여건 열악	· 주변 개발여건 및 입지특성에 맞는 공간계획 수립
	토 양	· 토양오염 최소화	○	· 토양오염유발시설 미분포 · 토양오염우려기준(1지역) 만족	· 폐유 보관소 설치 및 전문처 리업체를 통한 위탁처리
	지형·지질	· 지형·지질 변동 최소화	○	· 최고 표고 40.0m 최저 표고 34.0m · 98.3%가 10° 미만	· 단차발생 최소화로 지형순응형 계획 수립
	물순환 (수리·수문)	· 생태면적률 30%	○	· 기존 생태면적률 불량 · 생태면적률 30.01% 확보	· 자연 및 인공지반녹지 조성을 통한 생태면적률 향상
	수 질	· 수질 등급 유 지 및 오염 최 소화	○	· 공사 시 토사유출 발생 · 운영 시 오수 발생	· 가배수로 및 침사지 설치 · 탄천물재생센터로 유입·처리
	바 람	· 바람길 확보	○	· 바람환경공간 유형분석 (불투수포장비율 높은 주거지)	· 녹지 및 공공보행통로를 고려 한 배치계획 수립으로 바람길 확보
	열	· 열환경 영향 최소화	○	· 열환경공간 유형분석 (불투수포장비율 높은 5층 이 상 주거지)	· 녹지 조성으로 Cooling Zone 확보 및 열섬효과 감소
	대기질· 미세먼지	· 대기오염최소화	○	· 공사 시 비산먼지 발생 · 운영 시 대기오염물질 영향	· 살수차 운행 및 방진망 설치 등 비산먼지 저감방안 수립
	온실가스	· 온실가스 저감	○	· 공사 시 및 운영 시 온실가스 배출	· 고효율 건설장비 사용 등 · 신·재생에너지 적용 검토
	친환경적 자원순환	· 폐기물발생량 최소화	○	· 건설폐기물 및 폐유 등 발생	· 관련 규정에 의거 적정 처리 · 전문 처리업체를 통한 위탁처리
	에너지	· 에너지자립률 상향계획 수립	○	· 과다한 에너지소비 유발 없음	· 신·재생에너지비율 서울특별시 기준 준수
	소음·진동	· 소음·진동 최소화	○	· 공사에 의한 소음·진동 발생	· 공사 시 가설방음판넬 설치
	경 관	· 스카이라인 보전 등	○	· 주변 건물간 조화로운 입면계 획 필요	· 조화로운 스카이라인 형성 · 야간경관 가이드라인 적용
	휴식 및 여가공간	· 휴식·여가공간 최대 확보	○	· 사업대상지 주변 공원 인접	· 주변공원과 연계하여 녹지 조성
	일 조	· 일조 침해 최소화	○	· 사업대상지 인근 공동주택 및 교육시설 등에 일조영향	· 건축계획 관련 규정 준수 및 일조 민원 해소대책 적극 강구
	보행친화 공간	· 보행자전용 도로 계획 수립 등	○	· 인도 및 차도 혼재로 보행공간 미확보	· 공공보행통로 계획 등 보행환경 개선
사회 경제	인 구	· 인구 고려한 계획수립	○	· 주거지 확보로 인구수 증가 예상	· 주변 개발현황 및 장래 발전을 고려한 인구 수용계획 수립

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
사업지 북측 동원초, 송곡고, 동원중, 영란여중 사업지 남서측 금란교회교육관	사업시행인가 신청 전 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조에 의거 교육환경 영향평가서를 제출하고 서울특별시 교육청 교육환경보호위원회 승인을 받아 사업추진	-

차. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	추진위/조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
현재 추진위승인 이전 상태로 주민들 거주중	- 펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 - 방범용 CCTV 설치 운영	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	- 방범용 CCTV는 사각지대 설치 - 공적 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 누구나 쉽게 공간의 성격을 명확히 인지할 수 있도록 계획 - 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	-

카. 공공주택(공공기여/법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

계획 기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 제공하는 국민주택규모 주택 중 50%에 해당하는 주택에 대하여 공공분양					
법적상한용적률(건축계획)		• 271.35% 이하(건축심의에서 최종결정)					
상한용적률		• 223.67%					
공공분양 및 공공임대 의무면적	용적률 증가분	• 271.35% - 223.67% = 47.68%					
	증가된 용적률의 50%	• 47.68% × 0.5 = 23.84% • 22,741.7㎡(대지면적) × 23.84% = 5,421.62㎡					
	의무 연면적	• 5,421.62㎡ 이상					
공공분양 및 공공임대 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		구 분	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		합 계			64	5421.90㎡	>5,421.62㎡
		공공분양	45.99㎡	66.06㎡	10	660.58㎡	획지1
			59.99㎡	86.13㎡	15	1,292.00㎡	
			74.93㎡	102.24㎡	3	306.73㎡	
			84.98㎡	112.91㎡	4	451.64㎡	
			소 계		32	2,710.95㎡	
		공공임대	45.99㎡	66.06㎡	10	660.58㎡	
			59.99㎡	86.13㎡	15	1,292.00㎡	
			74.93㎡	102.24㎡	3	306.73㎡	
			84.98㎡	112.91㎡	4	451.64㎡	
			소 계		32	2,710.95㎡	

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 및 각종 심의 결과 등에 따라 조정 될 수 있음

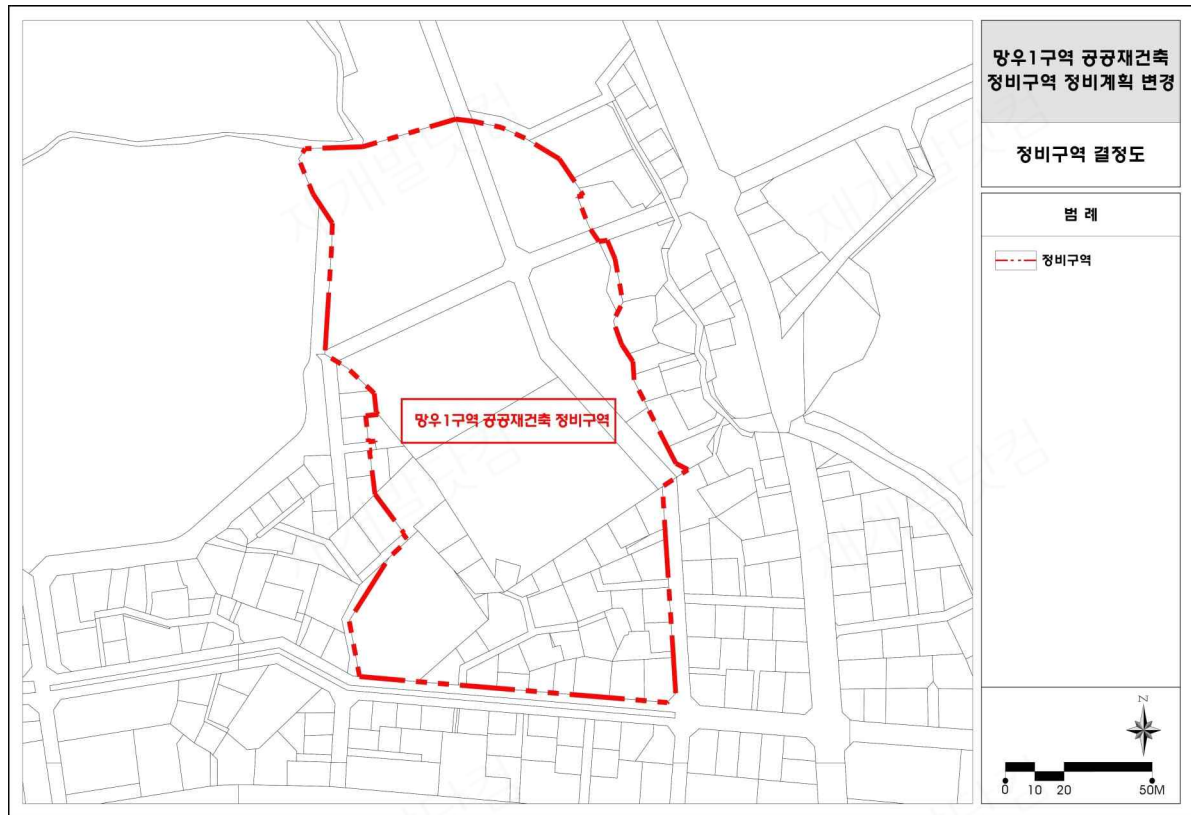
타. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 100.26% ⇒ (4,358.14억 - 3,349.9억) / 1,023.15억 × 100 = 약 100.26% - 총수입 추정 : 4,358.14억 - 총지출 추정 : 3,349.9억 ※ (순공사비 포함 약 7,950,000원/3.3㎡) - 종전자산총액 추정 : 1,023.15억																																								
개별 종전자산 추정액	- 단독주택 소유자 : 2024 개별공시지가에 토지가격 보정률을 곱한 토지가격에 건물 추정가격을 합산함. <table><tr><th>용도지역</th><th>접면도로</th><th>종전자산 추정액(원/㎡)</th></tr><tr><td rowspan="3">2종일반주거지역</td><td>소로변</td><td>약 4,000,000 ~ 4,500,000</td></tr><tr><td>세로(가)</td><td>약 3,600,000 ~ 4,000,000</td></tr><tr><td>세로(불)</td><td>약 2,400,000 ~ 3,400,000</td></tr></table> ※ 건물 단가는 한국부동산원 건물신축단가표(2023) 기준, 원가법 감가수정하여 평가하였음 - 공동주택 소유자 : 2023년 공동주택 공시가격에 공동주택가격 보정률을 곱하여 추정함. <table><tr><th>공급면적(㎡)</th><th>세대수</th><th>종전자산 추정액</th></tr><tr><td>93.43</td><td>12</td><td>463,400,000 ~ 485,800,000</td></tr><tr><td>91.48</td><td>30</td><td>376,600,000 ~ 411,600,000</td></tr><tr><td>80.78</td><td>59</td><td>352,800,000 ~ 389,200,000</td></tr><tr><td>76.9</td><td>3</td><td>338,800,000 ~ 358,400,000</td></tr><tr><td>75.53</td><td>54</td><td>338,800,000 ~ 420,000,000</td></tr><tr><td>68.15</td><td>54</td><td>305,200,000 ~ 322,000,000</td></tr><tr><td>53.78</td><td>20</td><td>235,200,000 ~ 261,800,000</td></tr><tr><td>계</td><td>232세대</td><td></td></tr></table> ※ 공급평당 약 1,400~1,800만원 수준임 ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함				용도지역	접면도로	종전자산 추정액(원/㎡)	2종일반주거지역	소로변	약 4,000,000 ~ 4,500,000	세로(가)	약 3,600,000 ~ 4,000,000	세로(불)	약 2,400,000 ~ 3,400,000	공급면적(㎡)	세대수	종전자산 추정액	93.43	12	463,400,000 ~ 485,800,000	91.48	30	376,600,000 ~ 411,600,000	80.78	59	352,800,000 ~ 389,200,000	76.9	3	338,800,000 ~ 358,400,000	75.53	54	338,800,000 ~ 420,000,000	68.15	54	305,200,000 ~ 322,000,000	53.78	20	235,200,000 ~ 261,800,000	계	232세대	
	용도지역	접면도로	종전자산 추정액(원/㎡)																																						
2종일반주거지역	소로변	약 4,000,000 ~ 4,500,000																																							
	세로(가)	약 3,600,000 ~ 4,000,000																																							
	세로(불)	약 2,400,000 ~ 3,400,000																																							
공급면적(㎡)	세대수	종전자산 추정액																																							
93.43	12	463,400,000 ~ 485,800,000																																							
91.48	30	376,600,000 ~ 411,600,000																																							
80.78	59	352,800,000 ~ 389,200,000																																							
76.9	3	338,800,000 ~ 358,400,000																																							
75.53	54	338,800,000 ~ 420,000,000																																							
68.15	54	305,200,000 ~ 322,000,000																																							
53.78	20	235,200,000 ~ 261,800,000																																							
계	232세대																																								
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table><tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr><tr><td>60.06㎡형</td><td>5.57억</td><td rowspan="5">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.26%)</td><td rowspan="5">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr><tr><td>86.13㎡형</td><td>6.95억</td></tr><tr><td>102.24㎡형</td><td>7.86억</td></tr><tr><td>112.91㎡형</td><td>8.26억</td></tr><tr><td>138.92㎡형</td><td>9.68억</td></tr></table>				권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	60.06㎡형	5.57억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.26%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	86.13㎡형	6.95억	102.24㎡형	7.86억	112.91㎡형	8.26억	138.92㎡형	9.68억																					
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)																																						
60.06㎡형	5.57억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.26%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																																						
86.13㎡형	6.95억																																								
102.24㎡형	7.86억																																								
112.91㎡형	8.26억																																								
138.92㎡형	9.68억																																								
근생시설 종후자산 예상 분양가	인근 아파트단지 내 상가 및 신축 근린생활시설의 시세 및 분양가 수준을 기준으로 추정 <table><tr><th colspan="2">구분</th><th>공급면적(㎡)</th><th>예상 일반분양단가(원/공급㎡)</th><th>예상 일반분양가(천원)</th></tr><tr><td rowspan="2">근생-1</td><td>지하1층</td><td>193.4934</td><td>6,200,000</td><td>1,199,659</td></tr><tr><td>지하2층</td><td>349.9942</td><td>6,200,000</td><td>2,169,964</td></tr><tr><td rowspan="2">근생-2</td><td>지하1층</td><td>255.3104</td><td>5,580,000</td><td>1,424,632</td></tr><tr><td>합계</td><td>798.7980</td><td>-</td><td>4,794,255</td></tr></table> ※ 작성시점 현재 설계 내용을 바탕으로 근생 동의 위치를 확정하였으며, ‘근생-1’동의 지하1층과 지하2층 모두 도로에 접하는 현황 1층임을 반영하여 산정 ※ 상가 조합원은 존재하지 않고 일반분양이 예정되어 있는 바, 종전 권리가액 및 분담금은 별도 추정하지 않음.				구분		공급면적(㎡)	예상 일반분양단가(원/공급㎡)	예상 일반분양가(천원)	근생-1	지하1층	193.4934	6,200,000	1,199,659	지하2층	349.9942	6,200,000	2,169,964	근생-2	지하1층	255.3104	5,580,000	1,424,632	합계	798.7980	-	4,794,255														
구분		공급면적(㎡)	예상 일반분양단가(원/공급㎡)	예상 일반분양가(천원)																																					
근생-1	지하1층	193.4934	6,200,000	1,199,659																																					
	지하2층	349.9942	6,200,000	2,169,964																																					
근생-2	지하1층	255.3104	5,580,000	1,424,632																																					
	합계	798.7980	-	4,794,255																																					

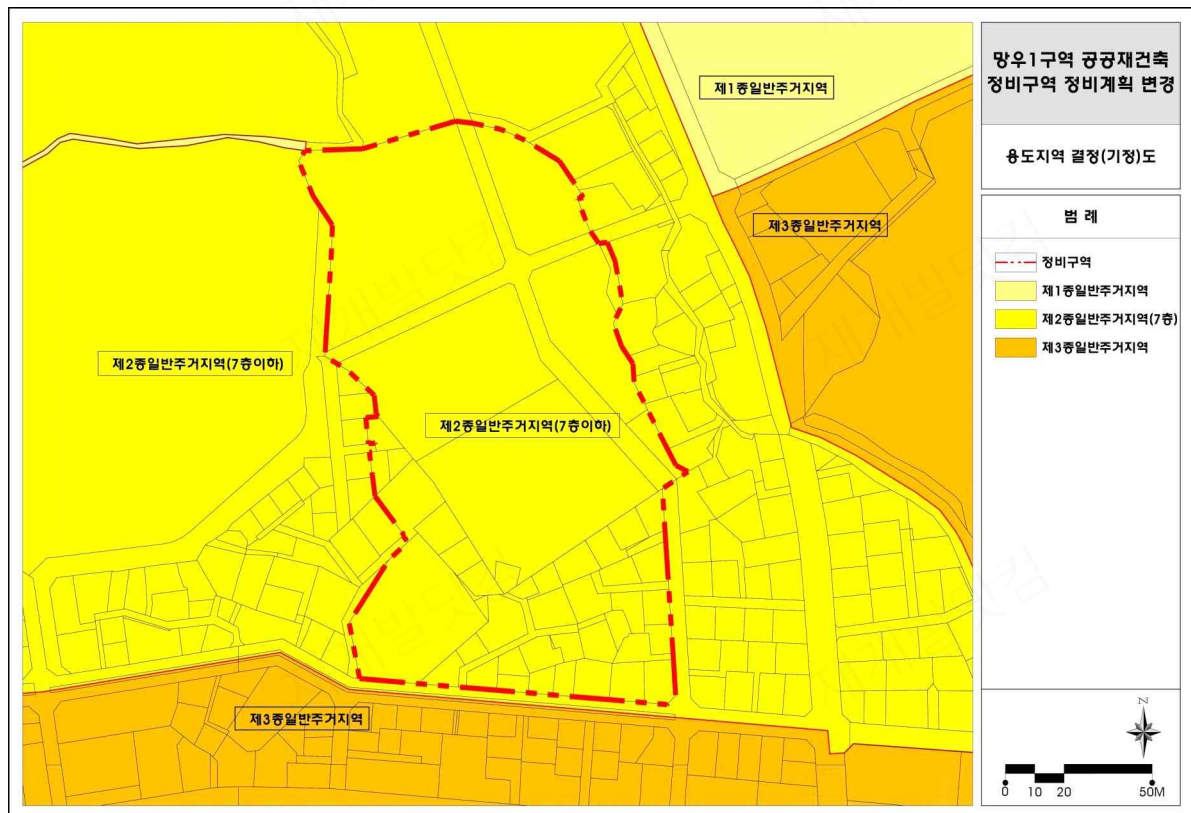
- ※ 상기 분담금 추산액은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제1항 제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획(안)과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지등소유자별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 확정됨.
- ※ 상기 분담금 추산액은 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자의 분양신청, 관리처분계획인가의 내용, 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행속도 등에 의하여 변동될 수 있으며, 변동사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지 예정임.
- ※ 상기 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 주택형별 토지등소유자의 수 등을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동될 수 있음.
- ※ 상기 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음.

<붙임>

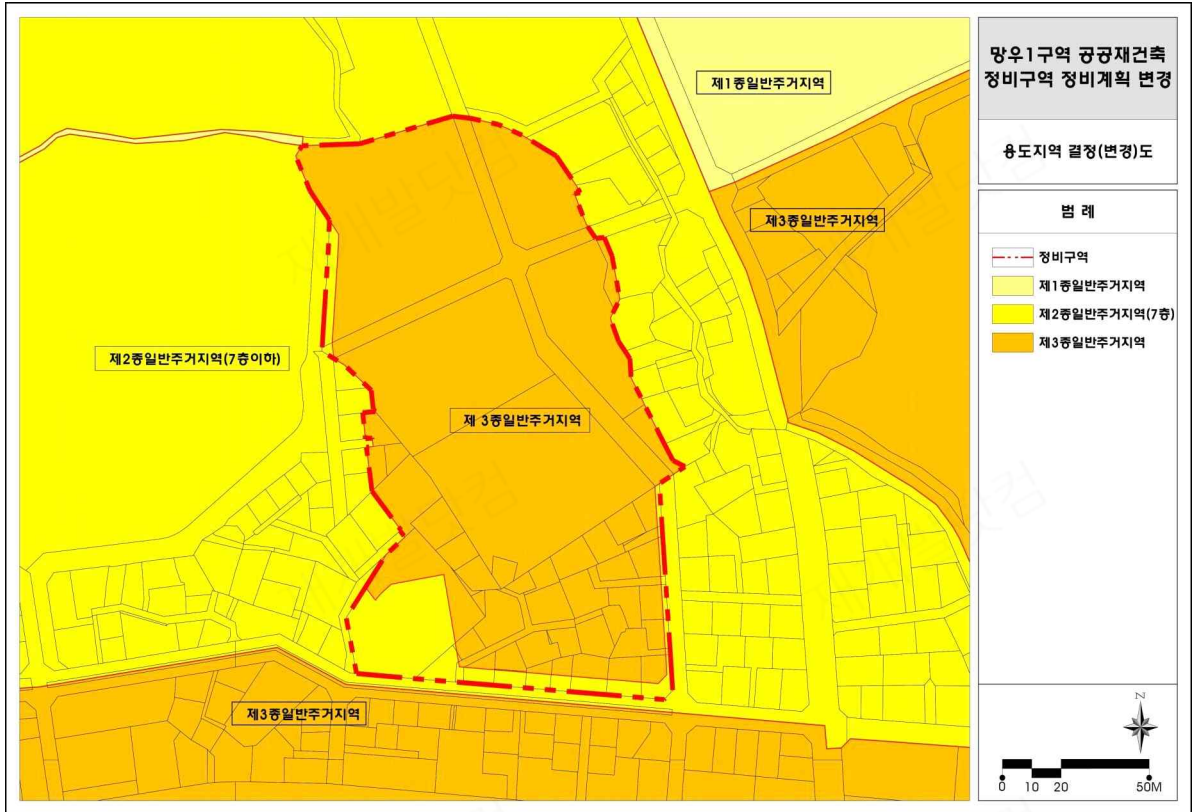
■ 정비구역 결정도



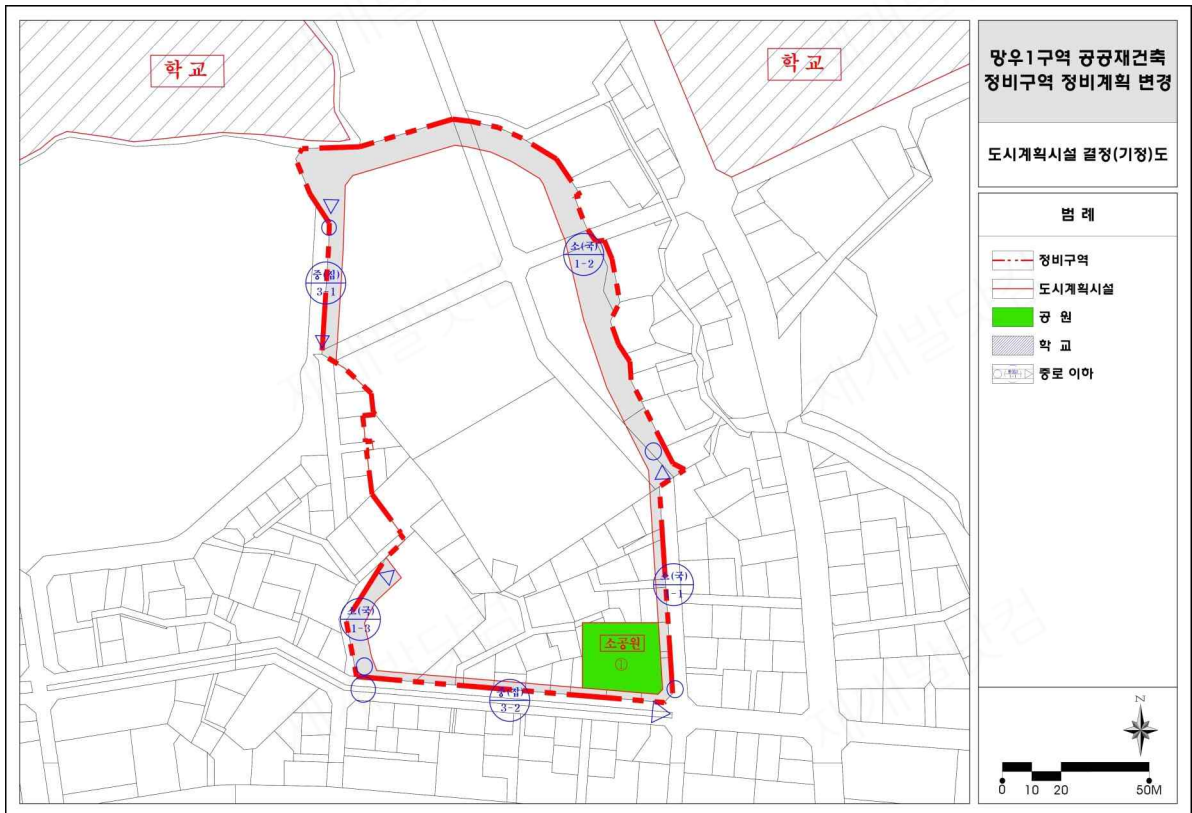
■ 용도지역 결정(기정)도



■ 용도지역 결정(변경)도



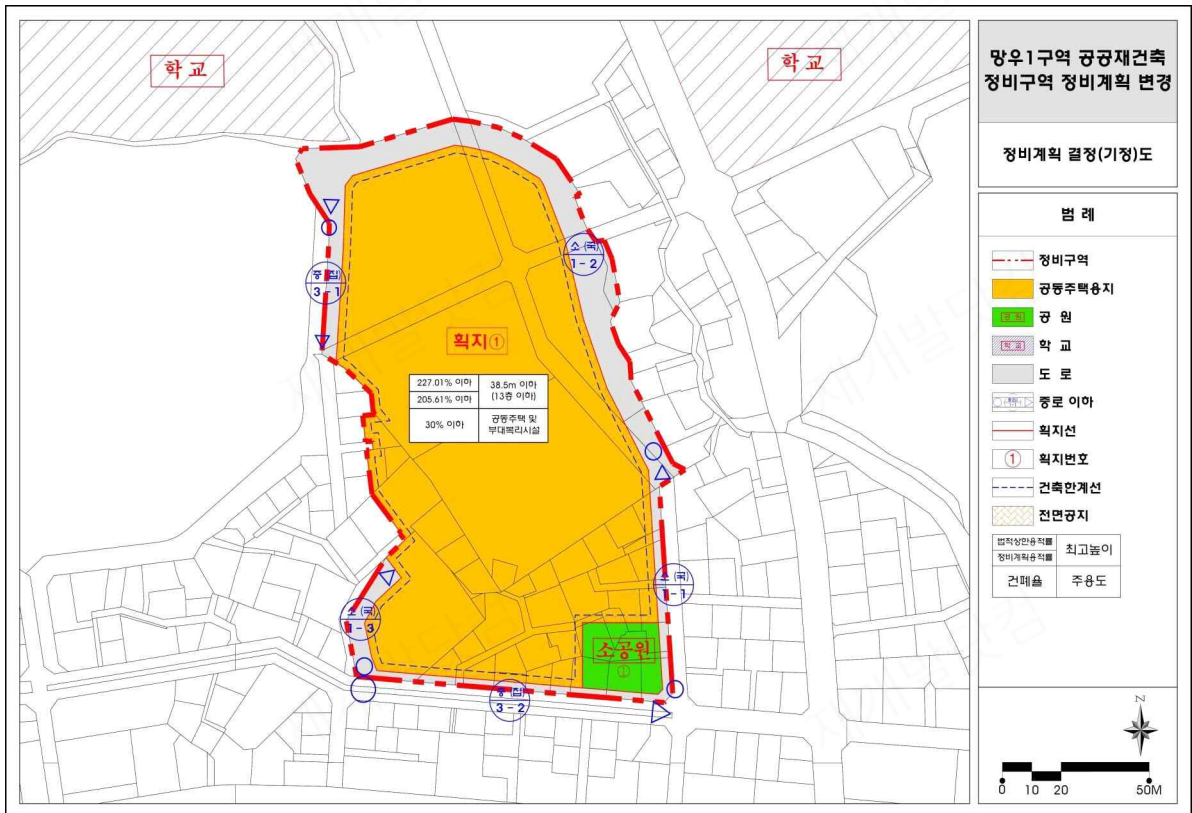
■ 도시계획시설 결정(기정)도



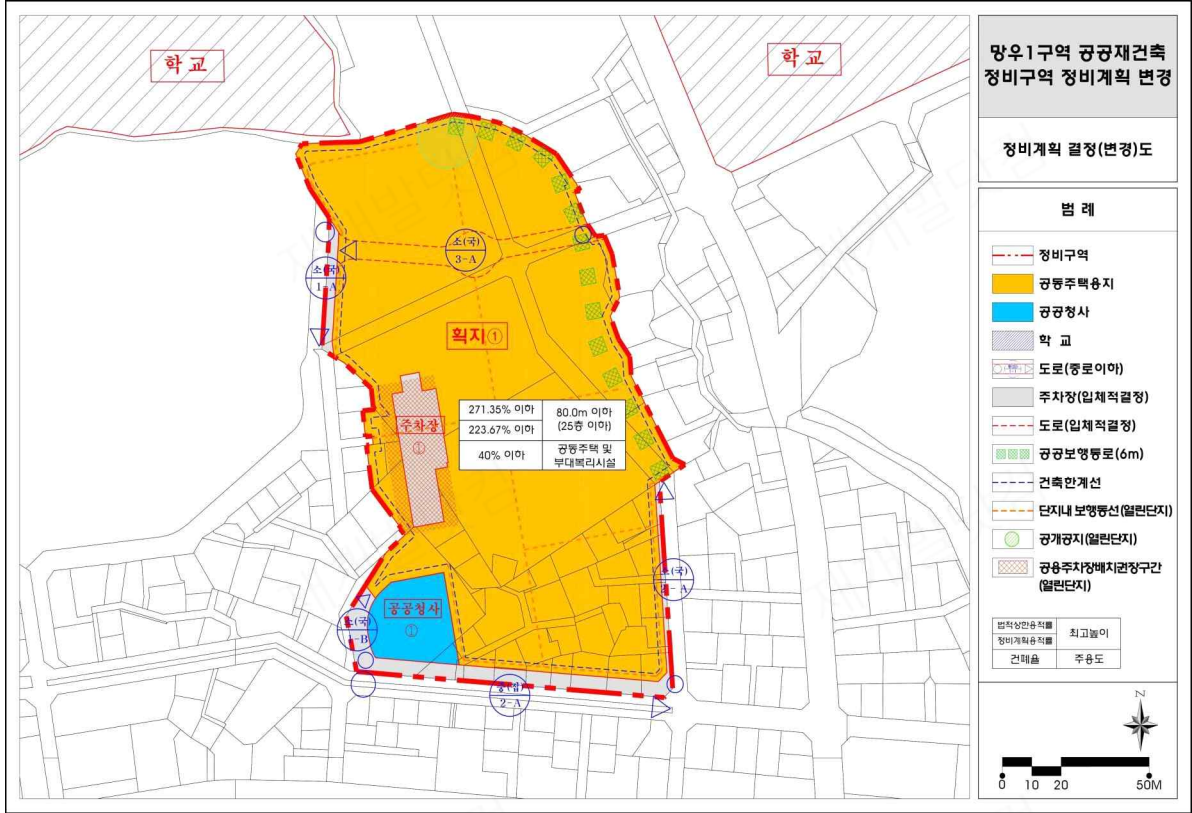
■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 정비계획 결정(기정)도



■ 정비계획 결정(변경)



■ 지구단위계획구역 결정도

