

서울특별시 용산구공고 제2022-698호

청파제1구역 주택재개발 정비계획 결정 및 정비구역 지정을 위한 재공람 공고

서울특별시 용산구공고 제2021-827호(2021.7.15.)로 공람 공고한 우리구 청파동2가 11-1번지 일원의 주택재개발 정비구역 지정 및 정비계획 수립 (안)에 대하여 2022.05.10. 제5차 서울특별시 도시계획위원회 현장수권(소)위원회 심의결과(수정가결)를 반영하여 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 따라 재공람 공고 하오니, 의견이 있는 경우 공람 기간 내에 아래 공람장소에 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2022년 5월 27일

서울특별시 용산구청장

1. 공람기간 : 2022. 5. 27. ~ 2022. 6. 27.(31일간)
2. 공람장소
 - 서울특별시 용산구 녹사평대로 150(이태원동), 용산구청 7층 재정비사업과 (☎ 2199-7463)
 - 서울특별시 용산구 청파동2가 104-10, 201호
청파제1구역 주택재개발정비사업 조합설립추진위원회 사무실(☎ 070-8119-7878)
3. 의견 제출방법 : 공람장소에 서면으로 제출
4. 관계도서 : 게재 생략(공람장소에 비치)

5. 공람내용

가. 정비사업의 명칭 : 청파 제1구역 주택정비형 재개발 정비사업

나. 정비구역 및 면적

■ 당초(안) (용산구공고 제2021-827호(2021. 7. 15.~ 8. 16. 공람내용, 이하 동일)

결정구분	동명	지번	면적(ha)	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업 시행방식	정비유형	비 고
기정	청파동2가	106	2.7 (27,000㎡)	190%	12층 이하	60%	2	주택 재개발	수복 (전면)	면적변경 (증) 5,240.8㎡)
변경	청파동2가	11-1	3.2 (32,240.8㎡)	190%	25층 이하	60%	-	주택 재개발	수복 (전면)	

■ 변경(안) (2022년 제5차 현장 수권소위원회 심의(2022.05.10.)결과 반영, 이하 동일)

결정구분	동명	지번	면적(ha)	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업 시행방식	정비유형	비 고
기정	청파동2가	106	2.7 (27,000㎡)	190%	12층 이하	60%	2	주택 재개발	수복 (전면)	면적변경 (증) 5,390.4㎡)
변경	청파동2가	11-1	3.2 (32,390.4㎡)	190%	25층 이하	60%	-	주택 재개발	수복 (전면)	

다. 정비계획

(1) 토지이용계획

■ 당초(안)

구 분	명 칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	변 경	변경 후		
합계		-	증) 32,240.8	증) 32,240.8	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 5,191.0	5,191.0	16.1	
	도 로	-	증) 2,525.0	2,525.0	7.8	
	주차장	-	증) 2,666.0	2,666.0	8.3	• 지상부: 오픈된 휴게공간 및 조경공간 • 지하부: 지하 공영주차장
획지1	공동주택	-	증) 27,049.8	27,049.8	83.9	

■ 변경(안)

구 분	명 칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	변 경	변경 후		
합계		-	증) 32,390.4	32,390.4	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 5,727.6	5,727.6	17.7	
	도 로	-	증) 3,060.3	3,060.3	9.5	
	주차장	-	증) 2,667.3	2,667.3	8.2	• 지상부: 오픈된 휴게공간 및 조경공간 • 지하부: 지하 공영주차장
획지 1, 2	공동주택	-	증) 26,549.6	26,549.6	82.0	
획지 3	근생용지	-	증) 113.2	113.2	0.3	

(2) 용도지역 · 지구에 대한 계획

○ 용도지역결정 조서

■ 당초(안)

구 분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기 정	변 경	변경 후		
합계	32,240.8	-	32,240.8	100.0	
제2종일반주거지역(7층)	28,398.7	감) 24,635.8	3,762.9	11.7	
제2종일반주거지역	-	증) 28,477.9	28,477.9	88.3	
제3종일반주거지역	3,842.1	감) 3,842.1	-	0.0	

■ 변경(안)

구 분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기 정	변 경	변경 후		
합계	32,390.4	-	32,390.4	100.0	
제2종일반주거지역(7층)	28,550.0	감) 24,493.1	4,056.9	12.5	
제2종일반주거지역	-	증) 28,333.5	28,333.5	87.5	
제3종일반주거지역	3,840.4	감) 3,840.4	-	0.0	

(3) 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획

○ 도로결정(변경) 조서

■ 당초(안)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	-	6	국지 도로	113 (113)	청파동2가 194-1	청파동2가 11-1	일반 도로	-	96.9.30.	용산구 고시 제96-46호
변경	중로	3	a	7~12	국지 도로	123 (123)	청파동2가 113	청파동1가 100-6	일반 도로	-	-	연장 및 폭원 확장, 선형변경
기정	소로	3	2	6	국지 도로	290 (67)	청파동1가 147-1	청파동1가 97-8	일반 도로	-	96.9.30.	용산구 고시 제96-46호
기정	소로	3	3	6	국지 도로	145 (107)	청파동1가 164-1	청파동1가 121-17	일반 도로	-	63.9.19.	건고시 560호
기정	소로	3	-	6	국지 도로	65 (55)	청파동2가 104-7	청파동2가 28-5	일반 도로	-	96.9.30.	용산구 고시 제96-46호
변경	소로	3	b	6	국지 도로	50	청파동2가 104-7	청파동2가 103-1	일반 도로	-	-	구간축소
신설	소로	3	c	6	국지 도로	88 (88)	청파동2가 35-55	청파동2가 10-76	일반 도로	-	-	기존 도로 대체 우회도로 신설
신설	소로	3	d	4	국지 도로	18 (18)	청파동1가 180-3	청파동1가 185-1	일반 도로	-	-	인접대지 건축허가에 따른 도로폭원 확보

■ 변경(안)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	-	6	국지 도로	113 (113)	청파동2가 194-1	청파동2가 11-1	일반 도로	-	96.9.30.	용산구 고시 제96-46호
변경	중로	3	1	12	국지 도로	123 (123)	청파동2가 113	청파동1가 100-6	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	2	6	국지 도로	290 (67)	청파동1가 147-1	청파동1가 97-8	일반 도로	-	63.9.19	건고시 560호
기정	소로	3	3	6	국지 도로	145 (107)	청파동1가 164-1	청파동1가 121-17	일반 도로	-	63.9.19.	건고시 560호
기정	소로	3	-	6	국지 도로	65 (55)	청파동2가 104-7	청파동2가 28-5	일반도로	-	63.9.19.	건고시 560호
변경	소로	3	1	6	국지 도로	50	청파동2가 104-7	청파동2가 103-1	일반도로	-	-	-
신설	소로	3	4	6	국지 도로	88 (88)	청파동2가 35-53	청파동2가 10-76	일반도로	-	-	-
신설	소로	3	5	4	국지 도로	18 (18)	청파동1가 180-3	청파동1가 185-1	일반도로	-	-	-

○ 주차장 결정 조서

■ 당초(안)

구분	사설명	사설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	주차장	주차장	용산구 청파동1가 100-36 번지 일원	-	증) 2,666.0	2,666.0	-	• 지상 : 휴게 및 조경공간 • 지하 : 공영주차장

■ 변경(안)

구분	도면표시 번호	사설명	사설의 세분	위 치	면 적			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	②	주차장	주차장	용산구 청파동1가 100-36 번지 일원	-	증) 2,667.3	2,667.3	-	• 지상: 휴게 및 조경공간 • 지하: 공영주차장 (연면적: 6,000.0㎡)

(4) 공동이용시설 설치계획

■ 당초(안)

구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
공동 이용 시설	주민공동시설	청파동2가 11-1번지 일원	-	증) 3,009	3,009	
	경로당		-	증) 230.0	230.0	
	어린이놀이터		-	증) 980.0	980.0	
	어린이집		-	증) 370.0	370.0	
	주민운동시설		-	증) 230.0	230.0	
	작은 도서관		-	증) 162.0	162.0	
	주민공동시설		-	증) 1,037.0	1,037.0	문화아카이브센터 포함
	관리사무소		-	증) 80.0	80.0	
	경비실		-	증) 85.0	85.0	
	근린생활시설		-	증) 1,900	1,900	

■ 변경(안)

구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
공동 이용 시설	주민공동시설	획지1	-	증) 3,088.0	3,088.0	
	경로당	획지1	-	증) 230.0	230.0	
	어린이놀이터	획지1	-	증) 980.0	980.0	
	어린이집	획지1	-	증) 370.0	370.0	
	주민운동시설	획지1	-	증) 230.0	230.0	
	작은 도서관	획지1	-	증) 162.0	162.0	
	다함께돌봄센터	획지1	-	증) 66.0	66.0	
	주민공동시설	획지1	-	증) 1,050.0	1,050.0	문화아카이브센터 포함
	관리사무소	획지1	-	증) 90.0	90.0	방재실, MDF실 포함
	경비실	획지1	-	증) 85.0	85.0	
	근린생활시설	획지1	-	증) 1,900	1,900	

라. 건축시설 계획

■ 당초(안)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 준 도	건물용 (%)	용적률 (%)	높이(㎡) 최고 층수	배 고 (지상 면적)
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	합판 제1구역 공동주택 재개발 준비구역	62,240.8	획지1	27,049.8	합판용도가 11-1번지 일원	공동주택 및 부대 복합시설	600이하 (25.21 주1)	250이하 (249.88 주1)	80m이하 (6층 이하)	(67,688.63㎡) 주1)

주위의 규모 및
규모별 건물비율

* 주택공급계획 : 718세대

* 건물규모별 세대수 : 건설하는 전체 세대수의 80%를 86㎡이하 규모의 주택으로 건설

구분		세대수	비 고
계		718세대(100.0%)	-
86㎡ 이하	40㎡이하	60세대(8.4%)	건설하는 전체 세대수의 80%를 86㎡이하 규모의 주택으로 건설
	60㎡이하	677세대(92.9%)	
	60㎡~86㎡이하	184세대(25.8%)	
86㎡ 초과		92세대(12.9%)	-

* 공동주택주택 건설계획

- 기 준 : 건설하는 전체 세대수의 15.0% 이상 / 전체 임대주택 세대수의 60% 이상
또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 주거점용면적 40㎡ 이하 규모의
임대주택으로 건설(장비계획용적률을 초과하여 건축함으로써 줄아 된 세대수는 제외)

- 계 획

구분	세대수	비 고
합 계	100세대(100.0%)	전체 세대수(663세대)의 15.81%
40㎡이하	42세대(42.0%)	주택 전체 세대수의 6.4% / 전체 임대세대수의 42.0%
40㎡~60㎡이하	68세대(68.0%)	-

실의 원형사한

* 용도지역 변경(상향)에 따른 공공시설 부담비율 및 면적 산정

용도지역 변경		필수 부담기준		실제 부담비율 및 면적	
명 칭	구 분	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)
제2종(주거)→ 제2종	1단계 상향	부담률 10%	34,685.8 × 0.10 = 3,468.58㎡	17.00%	4,194.15

* 신설기반시설 내 국·공유지 면적과 대지 내 용도지역 되는 기존 기반시설 면적의 합 : 2,133.9㎡

* 소형주택 건설에 따른 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)

전면계획 용적률	제한 면적상향용적률	소형주택용 비율	소형주택용 비율 80%	소형주택용 면적 (80㎡ 이하)
233.78%	249.88%	16.10%	8.05%	2,177.8㎡(계획 : 2,187.2㎡) 이상)

건축물의 건축선에
관한 계획

* 건축한계선 지정

구분	건축선 지정 내용	비 고
획지	• 대지언계부분 : 8m • 합판용48길, 합판용88길, 합판용7가길, 합판용88길, 합판용57길 도로 언계부분 : 8m(복도측 전면금지) • 합판용88길 : 공공보행로(4m)	

※ 주1 : 건축계획안의 건물용, 용적률, 지상 면적(㎡)

■ 변경(안)

구 분	구 역 구 분		거 구 또는 녹지 구 분		위 치	주 문 도	건 물 륜 (%)	문 적 륜 (%)	높이(m) 최고층수	비 고
	면 적	면적(㎡)	면적	면적(㎡)						
신 분	철도 제1구역 주거개발 재개발 정비구역	82,890.4	획지 1,2	28,649.8	철도들2가 11-1번지 일원	금호주원 및 부대 복리시설	80이하	249.860이하	80m이하 (25층 이하)	-
			획지8	118.2	철도들2가 86-15번지 일원	금호들지	80이하	200이하	21m이하 (7층 이하)	-

주원의 규모 및
규모별 건설비율

* 주원금고계획 : 887세대

* 건설규모별 세대수 : 국민주원규모(86㎡ 이하) 주원을 전체 세대수의 80% 이상 건설

구 분		세 대 수	비 고
86㎡ 이하	계	887세대(100.0%)	-
	40㎡ 이하	80세대(8.9%)	국민주원규모(86㎡ 이하) 주원을 전체 세대수의 80% 이상 건설
	40㎡ ~ 60㎡ 이하	682세대(61.9%)	
	60㎡ ~ 86㎡ 이하	187세대(26.9%)	
86㎡ 초과		88세대(12.6%)	-

* 금호인대주원 건설계획

- 기 준 : 건설하는 전체 세대수의 15.0% 이상 / 전체 인대주원 세대수의 80% 이상
또는 주원 전체 세대수의 6% 이상을 주거전용면적 40㎡ 이하 규모의
인대주원으로 건설(경비계 획을 적용할 때 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외)

- 계 획

구 분	세 대 수	비 고
합 계	101세대(100.0%)	전체 세대수(887세대)의 15.1%
40㎡ 이하	89세대(88.6%)	주원 전체 세대수의 6.8% / 전체 인대 세대수의 68.6%
40㎡ ~ 60㎡ 이하	82세대(81.4%)	-

실의 현황사항

* 용도지역 변경(상향)에 따른 공공시설 부담비율 및 면적 산정

용도지역 변경		요구 부담기준		실제 부담비율 및 면적	
면 적	구 분	비율	면적(㎡)	비율	면적(㎡)
제한(7층) → 제한중	1단계 상향	부담률 10%	24,498.1 × 0.10 = 2,449.81	19.0%	4,780.80 주1)

* 신설기반시설 내 국·공유지 면적과 대지 내 용도변경되는 기존 기반시설 면적의 합 : 2,829.8㎡

* 국민주원 건설에 따른 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제64조)

제한계획 용적률	해당 변경상향용적률	초과용적률	초과용적률의 60%	국민주원금고계획 (86㎡ 이하)
240.05%	249.88%	9.83%	4.90%	1,802.26㎡(제한: 1,838.84㎡) 이상

건축물의 건축선에
관한 계획

* 건축한계선 지정

구 분	건축한계선 지정 내용	비 고
획지	• 대지건거부분 : 3m • 철도들482, 철도들7가2, 철도들882, 철도들872 등 도로 연장부 : 8m(부도합 전연금지) • 철도들882: 공공보행로(8m)	

※ 주1 : 신설기반시설 내 국·공유지 면적 및 대지 내 용도변경되는 기존 기반시설 면적의 합을 제외한 면적

○ 개발가능(상한)용적률 산정

■ 당초(안)

구분		산정내용																														
토지 이용 계획 (㎡)	계 (구역 면적)	획지1 (공용 주택)	새로 설치하는 기반시설 편성				새로 설치하는 기반시설 내 공유지 편성	대지 내 용도지역 또는 기존 기반시설 (국·공유지) 편성																								
			계	도로	주차장	전용도로·전용차량 (환산부지·도로·주차장 면적) 주차장환산부지																										
	32,240.8	27,049.8	8,574.55 (8,327.45)	2,525.0 (2,277.8)	2,888.0	1,303.55	555.21	1,570.09																								
공공시설부지 제공면적 (공공부지) = 새로 설치하는 기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 면적 8,627.45㎡ - 666.21㎡ - 1,678.09㎡ = 4,194.15㎡ = 순부담면적 4,194.15㎡(구역면적 대비 13.0%, 1단계 풍상률 면적(24,885.8㎡)대비 17.02%)																																
기존 용적률 = 기존용적률: 190 %																																
허용 용적률 = 허용용적률: 200 % - 출입선티브: 10% 녹색건축물 에너지효율등급(에너지효율등급 2등급, 녹색건축인증 우수 등급) 4% + 지능형 건축물(4등급) 6%																																
상한 (정비 계획) 용적률 = 정비계획용적률: 233.78% = 정비계획용적률 산정: 기존(허용)용적률 × (1+1.3 × 가용치 × α 토지) + (0.7 × α 현급·건축물) = 정비계획용적률 산정식 = 200% × ((1 + 1.3 × 0.9846839 × 0.10390485) + (0.7 × 0.05114835)) = 233.78%																																
α 토지 = 공공시설 등·부지(토지) 제공 후의 대지면적 ÷ 공공시설 등·부지(토지) 제공 면적 비율 = (2,277.9㎡ + 2,888.0㎡ - 666.21㎡ - 1,678.09㎡) ÷ (32,240.8㎡ - 5,191.0㎡) = 0.10390485																																
α 현급· 건축물 = 공공시설 등·부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설 등·부지(현급 및 건축물 설치비율 환산부지) 제공 면적 비율 = 1,888.65㎡ ÷ (32,240.8㎡ - 5,191.0㎡) = 0.05114835																																
가용치 = 공공시설 등 제공부지의 용적률 <table><tr><th>용도지역의 변경</th><th>면적(㎡)</th><th>허용 용적률(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td>합계</td><td>5,191.0</td><td>-</td><td></td></tr><tr><td>제한용(7층)</td><td>8,782.2</td><td>190</td><td></td></tr><tr><td>제한용(7층) → 제한용</td><td>705.5</td><td>200</td><td>·용도지역의 변경 후 용도지역의 용적률 적용</td></tr><tr><td>제한용 → 제한용</td><td>722.7</td><td>230</td><td>·용도지역의 변경 전 용도지역의 용적률 적용</td></tr><tr><td>제한용 → 제한용</td><td>0.8</td><td>230</td><td>·용도지역의 변경 전 용도지역의 용적률 적용</td></tr></table> - 가용치 산정 = ((8,782.2㎡ × 190%) + (705.5㎡ × 200%) + (722.7㎡ × 230%) + (0.8㎡ × 230%)) ÷ 5,191.0㎡ = 200% = 0.9846839 - 사업부지의 용적률: 제한용 일반주거지역(대단지)의 용도지역의 변경 후의 용적률 200% 적용									용도지역의 변경	면적(㎡)	허용 용적률(%)	비고	합계	5,191.0	-		제한용(7층)	8,782.2	190		제한용(7층) → 제한용	705.5	200	·용도지역의 변경 후 용도지역의 용적률 적용	제한용 → 제한용	722.7	230	·용도지역의 변경 전 용도지역의 용적률 적용	제한용 → 제한용	0.8	230	·용도지역의 변경 전 용도지역의 용적률 적용
용도지역의 변경	면적(㎡)	허용 용적률(%)	비고																													
합계	5,191.0	-																														
제한용(7층)	8,782.2	190																														
제한용(7층) → 제한용	705.5	200	·용도지역의 변경 후 용도지역의 용적률 적용																													
제한용 → 제한용	722.7	230	·용도지역의 변경 전 용도지역의 용적률 적용																													
제한용 → 제한용	0.8	230	·용도지역의 변경 전 용도지역의 용적률 적용																													
예정 법적상한 용적률 및 소형 (입대) 주택 건설계획 = 예정법적상한용적률: 249.88% 이하 = 예정법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 60%에 해당하는 연면적용 전용면적 60㎡ 이하 소형주택으로 건설 = 소형(입대)주택 건설규모 = (예정법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 60% = (249.88% - 233.78%) × 60% = 9.05% 이상 = 소형주택(입대) 외의 연면적 환산 = 9.05% × 대지면적 = 9.05% × 27,049.8㎡ = 2,177.8㎡ 이상 <table><tr><th rowspan="2">건립위치</th><th rowspan="2">세대수</th><th colspan="2">주택규모(㎡)</th><th rowspan="2">연면적</th></tr><tr><th>전용면적</th><th>공공면적</th></tr><tr><td>합계</td><td>82</td><td>48.99</td><td>68.85</td><td>·공공면적: 2,187.2㎡ ·2,177.8㎡(기준) < 2,187.2㎡(계획)</td></tr></table>									건립위치	세대수	주택규모(㎡)		연면적	전용면적	공공면적	합계	82	48.99	68.85	·공공면적: 2,187.2㎡ ·2,177.8㎡(기준) < 2,187.2㎡(계획)												
건립위치	세대수	주택규모(㎡)		연면적																												
		전용면적	공공면적																													
합계	82	48.99	68.85	·공공면적: 2,187.2㎡ ·2,177.8㎡(기준) < 2,187.2㎡(계획)																												

※ 시도 설치하는 기반시설 중 도로면적 2,625.0㎡는 관련법 제25제1항제11호 및 관련 제25제2항(지하) 제2호 및 관련 도로면적 2,259.0㎡에 따라 관련 도로면적(883.0㎡)의 2배인 도로면적(1,766.0㎡)에 건설인구 1만명 이하 저밀도 도로면적(38.0㎡), 저밀도 도로면적 100㎡ 이하 건설인구 1만명 이하 저밀도 도로면적(883.0㎡), 소규모 입주구(도로 건설비용에 포함)에 대해(127.0㎡)에 포함되는 도로면적(소규모 도로면적 2,277.8㎡)

※ 정비계획용적률은 「공공기부채환 용적률 인센티브 운영기준(안)」 - 광역도시계획 제8호,의 상한용적률 인센티브 산정식 제2항(안) 준용

※ 가용치 산정방식은 서울특별시 지구관리계획 수립기준 준용, 용적률은 2025 서울시 도시 및 주거환경정비계획 상 주거지역의 용적률 체계의 적용용적률 적용, 사업부지용적률은 기존용적률 산정된 200% 적용

■ 변경(안)

구분		산정내역						
토지 이용 계획 (㎡)	계 (구역 면적)	획지1,2 (공공 주요)	새로 설치하는 기반시설 면적				새로 설치하는 기반시설 내 공유지 면적	대지 내 충도배치 되는 기존 기반시설 (공공유지) 면적
			계	도로	주차장	건축물·현금기부채널 (환산부지·대지지분 면적)		
						주차장·환산부지		
	82,680.4	28,549.8	6,727.6	8,080.8	2,667.8	1,882.8	798.8	1,681.6
공공시설부지 제공면적 (충도율)								
* 새로 설치하는 기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 공공유지 면적 - 대지 내 충도배치되는 기존 기반시설 면적 = 6,727.6㎡ + 1,882.8㎡ - 798.8㎡ - 1,681.6㎡ = 4,780.6㎡ * 충도율면적 4,780.6㎡ (구역면적 대비 14.7%, 1단계 충도할 면적(24,493.1㎡) 대비 19.6%)								
기존 충도율								
* 기존충도율 : 190%								
허용 충도율								
* 허용충도율: 200 %, 허용충도율 = 기존충도율 + B = 190% + 10% = 200% - B 허용충도율을 인센티브 항목 (충 10%) 적용								
구분			인센티브					
지분할 건축물			충도율		1%		최대 10% 이내	
상한 (정비 계획) 충도율								
* 정비계획충도율 : 240.05% * 정비계획충도율 산정 : 기존(허용)충도율 × (1+1.8 × 가중치 × α 토지 + 0.7 × α 현금·건축물) * 정비계획충도율 산정식 = 200% × (1 + 1.8 × 0.9848081 × 0.127979829 + 0.7 × 0.082088847) = 240.05%								
α 토지								
* 공공시설 충·부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설 충·부지(토지) 제공 면적 비율 = (8,080.8㎡ + 2,667.8㎡ - 798.8㎡ - 1,681.6㎡) ÷ 28,549.8㎡ = 0.127979829								
α 현금 건축물								
* 공공시설 충·부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설 충·부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 비율 = 1,882.8㎡ ÷ 28,549.8㎡ = 0.082088847								
가중치								
* 공공시설 충 제공부지의 충도율								
		충도지의 변경	면적(㎡)	허용 충도율(%)	비고			
		합계	6,727.6	-				
		제2종(기층)	8,982.7	190				
		제2종(기층) → 제2종	1,071.8	200	*충도지의 변경 후 충도지의 충도율 적용			
		제2종 → 제2종	722.6	230	*충도지의 변경 전 충도지의 충도율 적용			
		제2종 → 제2종(기층)	0.8	230	*충도지의 변경 전 충도지의 충도율 적용			
- 가중치 산정 = ((8,982.7㎡ × 190%)+(1,071.8㎡ × 200%)+(722.6㎡ × 230%)+(0.8㎡ × 230%)) ÷ 6,727.6㎡ = 200% = 0.9848081 - 사업부지의 충도율 : 제2종 일반주거지역(대단지)의 충도지의 변경 후의 충도율을 200% 적용								
예정 법적상한 충도율 및 주민주권 건설계획								
* 예정법적상한충도율 : 248.88 % 이하 * 예정법적상한충도율에서 정비계획충도율을 한 충도율의 60%에 해당하는 면적을 주민주권 규모로 건설하여야 함 * 주민주권 건설규모 = (예정법적상한충도율 - 정비계획충도율) × 60% = (248.88% - 240.05%) × 60% = 4.905% 이상 * 주민주권 의무 면적, 환산 : 4.905% × 대지면적 = 4.905% × 28,549.8㎡ = 1,392.38㎡ 이상								
구분		세대수	주거규모(㎡)		면적			
			전용면적	공공면적				
주민주권		11	68.99	81.12	*공공면적 : 1,388.84㎡ > 1,392.38㎡(기준)			
		4	84.99	111.66				

* 정비계획충도율은 「공공기부채널·충도율 인센티브 운영기준(안)」 - 제2종·부지·충도율 제8조의 상한충도율 인센티브(상계식 개선)에 준함

* 가중치 산정방식은 서울특별시 지구관리계획 수립기준 중, 충도율은 2025 서울시 도시 및 주거환경정비계획 산·주거지의 충도율 체계의 적용충도율 적용, 사업부지충도율은 기존충도율 상한된 200%를 적용

○ 국민주택건설에 관한 계획

■ 당초(안)

구 분		적용산식				
법정근거		* 소형주택 건설: 「도시 및 주거환경정비법」 제84조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 소형주택 건설비율) 제4항, 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제80조 (소형주택 건설비율 등)				
계획기준		*법정상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 60% 이상을 주거전용면적 80㎡ 이하의 소형주택으로 건설				
예정 법정상한용적률		*249.88%(건축심의에서 최종 결정)				
정비계획 용적률		*238.78%				
소형 주택 의 의무 면적	용적률의 증가분	*249.88% - 238.78% = 11.10%				
	증가분 용적률의 60%	*대지면적 X 증가용적률의 60% = 11.10% X 0.6 = 6.66% = 27,049.8㎡ X 6.66% = 2,177.6㎡				
	의무면적	*2,177.6㎡ 이상				
소형주택 확보계획 (건축심의 시 최종결정)		전용면적	공동면적	세대수	연면적	비고
		49.99㎡	86.86㎡	2세대	2,187.2㎡	> 2,177.6㎡ (의무면적)

■ 변경(안)

구 분		적용산식				
계획기준		*법정상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 60% 이상을 국민주택규모로 건설				
예정 법정상한용적률		*249.88%(건축심의에서 최종 결정)				
정비계획 용적률		*240.05%				
국민 주택 의 의무 면적	용적률의 증가분	*249.88% - 240.05% = 9.81%				
	증가분 용적률의 60%	*대지면적 X 증가용적률의 60% = 9.81% X 0.6 = 5.89% = 28,549.8㎡ X 5.89% = 1,682.28㎡				
	의무면적	*1,682.28㎡ 이상				
국민주택 확보계획 (건축심의 시 최종결정)		전용면적	공동면적	세대수	연면적	비고
		69.99㎡	81.12㎡	11세대	892.62㎡	1,888.84㎡(계획) > 1,682.28㎡ (의무면적)
		84.99㎡	111.68㎡	4세대	448.62㎡	

마. 기타사항

- 자세한 사항은 공람장소에 비치된 용산구 용파 제1구역 주택 정비법, 재개발 정비구역 및 정비계획 수립(안)을 참조하시기 바랍니다.