

중곡1동 254-15번지 일대 주택재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대한 공람공고

1. 서울특별시 중곡1동 254-15번지 일대 주택재개발사업과 관련하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대한 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공고하고 관계서류를 공람합니다.
2. 공람내용에 대하여 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람 기간 내에 광진구청(주거사업과)로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.
3. 본 정비계획(안)은 향후 주민공람·주민설명회, 구의회 의견청취, 서울시 도시계획위원회 심의 등 법적절차 이행과정에서 변경될 수 있음을 알려드립니다.

2026년 4월 24일

서울특별시 광진구청장

가. 공람기간 : 2026.04.27.(월) ~ 2026.05.28.(목)

나. 공람장소 및 의견 제출 장소 : 광진구청 주거사업과(☎02-450-9705)

다. 기타사항

- 본 공고의 구체적인 내용 및 생략된 내용은 반드시 공람 장소에서 공람도서를 확인하여 주시기 바랍니다.

라. 공람내용 : 중곡1동 254-15번지 일대 주택재개발 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

I. 정비구역 지정 및 정비계획(안)

1. 정비구역 지정조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	중곡1동 254-15번지 일대 주택정비형 재개발구역	중곡1동 254-15번지 일대	-	증) 81,100.33	81,100.33	-

2. 정비계획(안)

가) 토지이용계획

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증) 81,100.33	81,100.33	100.0	-
획지	소계	-	증) 66,133.07	66,133.07	81.5	-
	획지 (공동주택)	-	증) 66,133.07	66,133.07	81.5	-
정비기반시설 및 공공시설 등	소계	-	증) 14,967.26	14,967.26	18.5	-
	공원	-	증) 6,850.00	6,850.00	8.4	중복결정 - 공원 - 주차장(1,368.0㎡)
	도로	-	증) 6,517.26	6,517.26	8.0	-
	공공복합청사	-	증) 1,600.00	1,600.00	2.0	중복결정 - 공공청사 - 사회복지시설 - 주차장(1,522.0㎡)

※ 주차장 중복결정 2,890.0㎡ : 공원 하부 1,368.0㎡, 공공복합청사 하부 1,522.0㎡

나) 용도지역·지구에 관한 계획

(1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		81,100.33	-	81,100.33	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	32,070.71	감) 29,208.48	2,862.23	3.5	-
	제2종일반주거지역	49,029.62	감) 36,924.59	12,105.03	14.9	-
	제3종일반주거지역	-	증) 66,133.07	66,133.07	81.5	-

○ 용도지역 변경 사유서

구역명	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
중곡1동 254-15번지 일대 주택정비형 재개발구역	제2종일반주거 (7층이하), 제2종일반주거	제2종일반주거 (7층이하), 제2종일반주거, 제3종일반주거	81,100.33	상위계획 및 인근 정비계획과의 정합성 등을 종합적으로 고려하여 용도지역 상향하여 계획

(2) 용도지구 결정 조서

구분	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장(km)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	경관지구	조망가로 특화경관지구	동곡삼거리 ~ 중곡사거리	31,286 (4,353)	1.1 (0.3)	양측15	2019.04.18. (서고제2019-129호)	긴고랑로

※ ()는 구역 내 면적임.

다) 토지소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

(1) 추정 비례율 : 104.79%

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 X 100% - 추정비례율 : 104.79% $\Rightarrow (1,736,323\text{백만} - 1,122,245\text{백만}) / 585,975\text{백만} \times 100 \approx 104.79\%$ - 총 수입 추정 : 1,736,323백만 - 총 지출 추정 : 1,122,245백만 - 종전자산총액 추정 : 585,975백만																				
개별 종전 자산 추정액	- 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 - 공동주택 소유자 = 2025년 공동주택 공시가격 × 보정률(1.60~2.10) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지추정액 포함 - 단독주택, 상가 소유자 = 토지추정액 + 건물추정액 - 토지 = 개별공시지가(2025년) × 토지면적 × 보정률(1.80~2.05) - 건물 = 개략단가 × 연면적 ※ 건물의 개략단가는 경과연수 30년된 연와벽돌조의 경우 520,000원/㎡를 적용함																				
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 X 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용 39㎡형</td><td>500백만</td><td rowspan="6">개별 종전자산 추정액 X 추정비례율 (104.79%)</td><td rowspan="6">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr> <tr> <td>전용 46㎡형</td><td>596백만</td></tr> <tr> <td>전용 59㎡형</td><td>760백만</td></tr> <tr> <td>전용 74㎡형</td><td>861백만</td></tr> <tr> <td>전용 84㎡형</td><td>951백만</td></tr> <tr> <td>전용 114㎡형</td><td>1,146백만</td></tr> </tbody> </table>			권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용 39㎡형	500백만	개별 종전자산 추정액 X 추정비례율 (104.79%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용 46㎡형	596백만	전용 59㎡형	760백만	전용 74㎡형	861백만	전용 84㎡형	951백만	전용 114㎡형	1,146백만
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)																		
전용 39㎡형	500백만	개별 종전자산 추정액 X 추정비례율 (104.79%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																		
전용 46㎡형	596백만																				
전용 59㎡형	760백만																				
전용 74㎡형	861백만																				
전용 84㎡형	951백만																				
전용 114㎡형	1,146백만																				

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

(2) 토지등소유자 권리가액 유형별 추정분담금

구분	용도	기준면적	추정가액 (평균값, 천원)		개발 시 공동주택 평형별 분담금액(천원)					
			종전자산 추정액	기준 가액	17형 (전용 39.95㎡)	20형 (전용 46.95㎡)	24형 (전용 59.95㎡)	30형 (전용 74.95㎡)	34형 (전용 84.95㎡)	43형 (전용 114.0㎡)
					499,700	596,300	759,700	860,600	950,700	1,145,800
토지 /건물 (단독, 다가구 등)	단독주택	100㎡ 미만	730,000	764,967	-265,267	-168,667	-5,267	95,633	185,733	380,833
		100㎡~ 200㎡	1,110,000	1,163,169	-663,469	-566,869	-403,469	-302,569	-212,469	-17,369
		200㎡ 초과	2,060,000	2,158,674	-1,658,974	-1,562,374	-1,398,974	-1,298,074	-1,207,974	-1,012,874
	주상용	200㎡ 미만	1,570,000	1,645,203	-1,145,503	-1,048,903	-885,503	-784,603	-694,503	-499,403
		200㎡ 초과	3,300,000	3,458,070	-2,958,370	-2,861,770	-2,698,370	-2,597,470	-2,507,370	-2,312,270
집합 건물 (아파트, 연립, 다세대 등)	주택	40㎡ 내외	410,000	429,639	70,061	166,661	330,061	430,961	521,061	716,161
		60㎡ 내외	480,000	502,992	-3,292	93,308	256,708	357,608	447,708	642,808
		70㎡ 내외	560,000	586,824	-87,124	9,476	172,876	273,776	363,876	558,976
		84㎡ 내외	650,000	681,135	-181,435	-84,835	78,565	179,465	269,565	464,665

※ 기준면적 : 토지 및 건물은 토지면적을 기준면적으로, 집합건물은 전유면적을 기준면적으로 표기함
 ※ 기준가액(권리가액) = 종전자산 추정액 x 비례율(102.64%)
 ※ 추정분담금 = 희망 평형의 조합원 분양가 - 기준가액 ('-'이면 환급, '+'이면 납부)
 ※ 종전 근린생활시설은 근린생활시설로 분양되며, 주택 분양 가능 여부는 추후 관리처분계획에서 결정됨.

(3) 공사비 및 일반분양가 변동에 따른 비례율 민감도

공사비(천원/3.3㎡) 59형 일반분양가(천원/3.3㎡)	7,380	7,790	8,200	8,610	9,020
40,150	144.35%	137.43%	130.45%	123.53%	116.60%
38,325	131.52%	124.60%	117.62%	110.70%	103.77%
36,500	118.69%	111.77%	104.79%	97.87%	90.95%
34,675	105.86%	98.93%	91.96%	85.03%	78.11%
32,850	93.03%	86.10%	79.12%	72.20%	65.28%

라) 도시계획시설에 관한 계획

(1) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	2	23	30 ~39	주간선 도로	6,500 (135)	성동구 성수동 중로 1-183	중랑구 면목동 대로 1-15	일반도로	건고738 (‘63.12.24)	-
변경	대로	2	23	30 ~39	주간선 도로	6,500 (135)	성동구 성수동 중로 1-183	중랑구 면목동 대로 1-15	일반도로	건고738 (‘63.12.24)	사업지내 4m확폭 (동일로)
신설	대로	3	A	30	보조간선 도로	695	중로 2-C	대로 2-23	일반도로	-	사업지내 5m확폭 (긴고랑로)
신설	중로	2	B	15	집산도로	288	중로 2-C	대로 2-23	일반도로	-	사업지내 9m확폭 (동일로66길)
신설	중로	2	C	15	집산도로	255	중로 2-B	대로 3-A	일반도로	-	사업지내 3m확폭 (면목로)
신설	중로	3	D	14	집산도로	33	중로 2-C	중곡동 256-1	일반도로	-	기반시설 진출입도로
기정	정비구역 내 중곡 토지구획정리사업으로 조성된 도로 (기정 결정조서 없음)										
폐지	-										

※ 연장 내 ()는 구역 내 해당사항임

※ 정비구역 내 중곡 토지구획정리사업으로 조성된 도로는 도시계획시설(도로)이 폐지된 것으로 봄

- 「국토계획법」 부칙(법률 제6655호, 2002.02.04.) 제15조(도시계획시설 등에 관한 경과조치)

① 이 법 시행 당시 종전의 「도시계획법」에 의한 도시계획시설은 이 법에 의한 도시계획시설로 본다.

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
대로 2-23	대로 2-23	• 도로 확폭(정비구역 내) - B = 30m → 34m (증 4m)	• 대상지 주변과 원활한 교통소통을 위해 도로 확폭
-	대로 3-A	• 도시계획도로 신설 - B=30m, L=695m	• 대상지 주변과 원활한 교통소통을 위해 도로 신설 및 확폭
-	중로 2-B	• 도시계획도로 신설 - B=15m, L=288m	• 대상지 주변과 원활한 교통소통을 위해 도로 신설 및 확폭
-	중로 2-C	• 도시계획도로 신설 - B=15m, L=255m	• 대상지 주변과 원활한 교통소통을 위해 도로 신설 및 확폭
-	중로 3-D	• 도시계획도로 신설 - B=14m, L=33m	• 대상지 주변과 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
중곡 토지구획정리 사업 도로	-	• 폐지(정비구역 내)	• 토지구획정리사업으로 조성된 도시계획시설 (도로)은 「국토계획법」에 의한 도시계획시설 (도로)로 간주하므로 금회 정비사업 수립을 통해 중곡 토지구획정리사업으로 조성된 도로 폐지

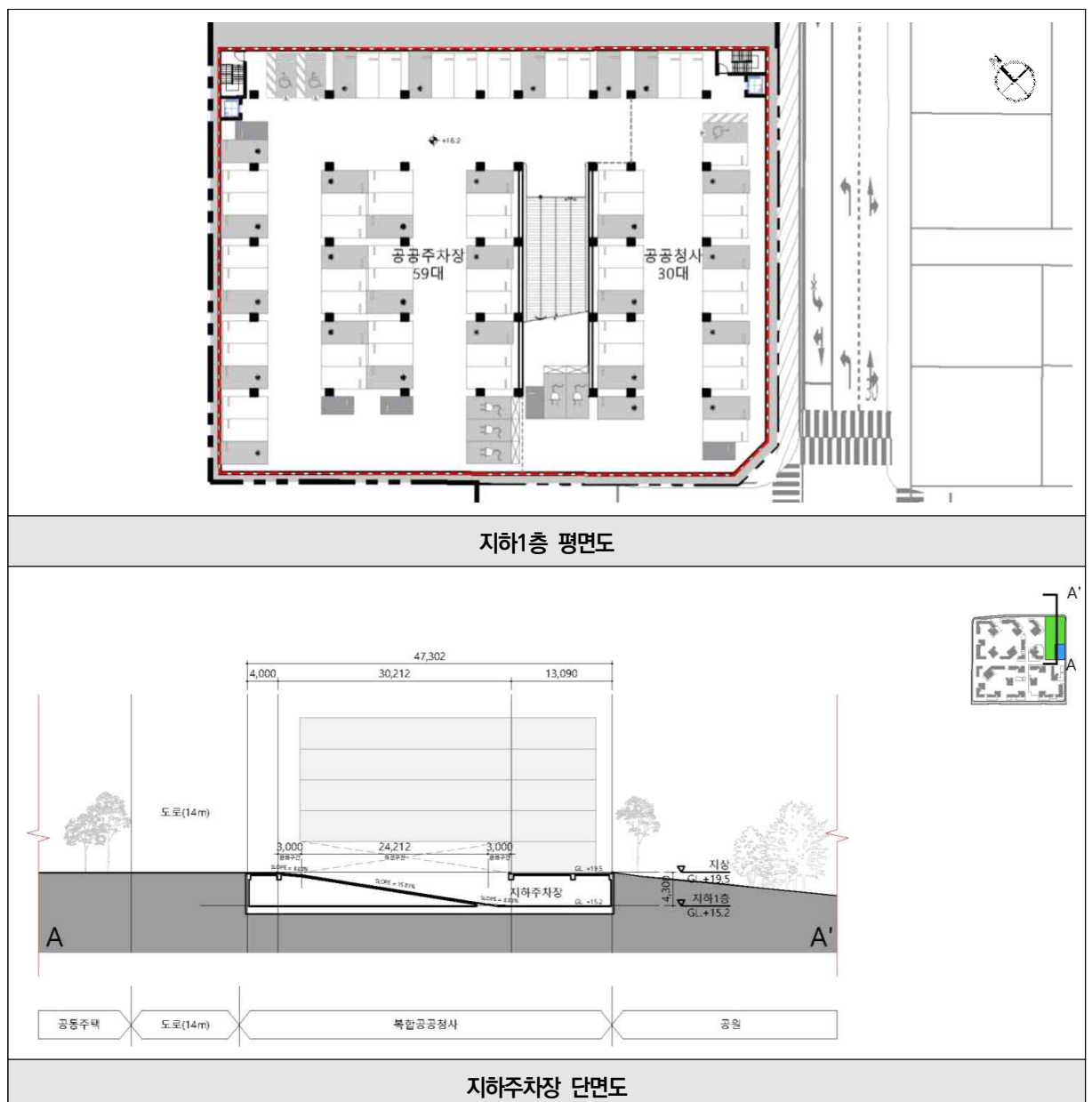
(2) 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	1	주차장	중곡동 245-6 일대	-	증) 2,890.0	2,890.0	-	공원 및 공공청사 내 중복결정

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	주차장	- 신설 - 증) 2,890.0	중랑천둔치 강변공원의 주차수요에 대응하기 위해 설치

○ 주차장 예시



(3) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	공공공지	중곡동 248-29	614.2	감) 614.2	-	광진구 제2001-15호 (‘01.05.02.)	-

○ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	- 공공공지 폐지 - 감) 614.2㎡	공간이용의 효율성을 고려하여 기존 공공공지(마을마당) 폐지

(4) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공원	소공원	중곡동 245-1일대	-	증) 6,850.0	6,850.0	-	하부 주차장 중복결정

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공원	- 소공원 신설 - 증) 6,850.0㎡	중랑천~용마·아차산 연결성 강화를 위해 긴고랑로 녹도와 연계한 소공원 신설

(5) 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공공 청사	동 주민센터	중곡동 245-6 일대	-	증) 1,600.0	1,600.0	-	주차장(하부), 사회복지시설 중복결정

○ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공공청사	- 공공청사 신설 - 토지면적 : 1,600.0㎡ - 연면적 : 3,200㎡	인근 중곡1동 주민센터의 이전 및 부지 확장 계획

(6) 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	1	사회복지시설	중곡동 245-6 일대	-	증) 1,600.0	1,600.0	-	주차장(하부), 공공청사 중복결정

○ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	• 사회복지시설	• 사회복지시설 신설 - 토지면적 : 1,600.0㎡ - 연면적 : 800㎡	• 지역 내 부족한 생활기반시설을 확보하고자 시설 중복결정을 적용

마) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류		법정기준	면적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	복지 시설	경로당	765㎡ 이상	-	증) 780.0	780.0	주민공동시설 규모 및 필수 시설 1000세대 이상 500+세대수 X 2.0㎡ X 1.25
		어린이집	765㎡ 이상	-	증) 780.0	780.0	
		작은도서관	338㎡ 이상	-	증) 380.0	380.0	
		다함께 돌봄센터	전용 66.0 이상	-	증) 200.0	200.0	
		개방형 공동이용시설	-		증) 1,500.0	1,500.0	
	기타 시설	어린이놀이터	-	-	증) 2,450.0	2,450.0	
		주민운동시설	-	-	증) 1,600.0	1,600.0	
	부대 시설	관리사무소	10+{(세대수-50)*0.05㎡} = 117.5㎡ 이상	-	증) 120.0	120.0	-
		경비실	-	-	증) 80.0	80.0	-

(1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분

구역 구분

명칭

면적(㎡)

가구 또는 획지 구분

명칭

면적(㎡)

위치

주용도

건폐율(%)

용적률(%)

정비계획

상한

높이(m)

비고

신설

중곡1동
254~15번지
일대
주택정비형
재개발구역

81,100.3

획지1

66,133.1

중곡1동
254~15
일대

공동주택 및
부대복리시설

50%이하

265.40%

299.81%

107m이하
(최고35층
이하)

-

주택의 규모 및
규모별 건설비용

구분

기준

세대수

계

분양

임대

비율

합 계

-

2,200

1,788

412

100.0%

전용 60㎡ 이하

주택 전체 세대
수의 80%이상
건립

1,378

1,102

276

62.6%

전용 60~85㎡

789

653

136

35.9%

전용 85㎡ 초과

-

33

33

-

1.5%

- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 98.5%

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

• 의무 임대주택 건설비용 및 규모 : 기준 충족

구분

기준

계획

비고

건설비용

• 전체 세대수의 15%이상 또는 전체 연면적의 10%이상을 임대주택 건설
(1,966세대×15%=294.9세대<295세대)

295세대
(15.0%)

충족

규모

• 전용 40㎡ 이하 건설
임대주택 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설
(295세대×30%=88.5세대<104세대)

전용 40㎡ 이하
295세대(100%)

충족

※ 주택 전체 세대수 및 임대주택 세대수 산정 시 「도시정비법」 제54조 제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외하고 산정 (「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용」 제4조 제8항, 국토부)

※ 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용」 적용(서울시 고시 제2022-493호, '22.12.12.)

심의완화사항

• 기준용적률 상향 20%

• 허용용적률 인센티브 20% (BF인증, 층간소음해소, 방재안전, 열린단지)

• 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)

- (예정)법적상한용적률 : 299.81% (정비계획용적률 265.40%)

※ 신속통합기획 가이드라인에 따라 법적상한용적률 적용, 향후 건축위원회 심의를 통해 법적상한용적률 확정

• 특별건축구역 지정에 관한 사항

- 「건축법」 제73조에 따라 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 등 완화

※ 향후 건축위원회 심의를 통해 확정

건축물의 건축선에
관한 계획

• 가로변 : 대지경계선으로부터 3m 이격

• 그 외(공원변, 공공청사) : 3m

※ 건축한계선은 보도부속형 전면공지로 계획

기타사항

-

(2) 용적률 계획

구분		산 정 내 용										
토지이용계획		계 (구역면적) (㎡)	대지면적 (공동주택) (㎡)	신설 기반시설 면적(㎡)					국·공유지(㎡)			
				소계	토지			건축물(환산면적)				
					공원	도로	공공청사	주차장	공공청사, 사회복지시설	신설 기반시설 내 국공유지	대지내 용도 폐지되는 국공유지	유상 매입
		81,100.3	66,133.1	17,791.9	6,850.0	6,517.3	1,600.0	1,016.4	1,808.3	1,417.5	9,063.4	157.0
공공시설 부지 제공면적 (순부담)		• 신설 기반시설 면적 - 신설 기반시설 내 국공유지 - 대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지 = 17,791.9㎡ - 1,417.5㎡ - 9,063.4㎡ = 7,311.1㎡ (순부담률 11.06%) ※ 종상향에 따른 공공기여 면적 : 2종(7층포함) → 3종, 6,613.3㎡ (대지면적 기준 10.0% 이상)										
신설 기반 시설 면적	부지 (토지) 면적	• 정비기반시설 신설 면적 : 공원(6,850.0㎡) + 도로(6,517.3㎡) = 13,367.3㎡ • 공공시설 등 신설 면적 : 공공청사(1,600.0㎡) • 부지(토지) 면적 합 = 14,967.3㎡										
	건축물 (환산 부지) 면적	• 정비기반시설 신설 면적 : 주차장 환산부지 면적 = 1,016.4㎡ → 1,016.4㎡ = {연면적(2,890.0㎡) × 설치비용(3,021,000원/㎡)} ÷ 부지가액(8,589,538원/㎡) • 공공시설 등 신설 면적 : 공공청사, 사회복지시설 환산부지 면적 = 1,808㎡ → 1,808㎡ = {연면적(4,000㎡) × 설치비용(3,883,000원/㎡)} ÷ 부지가액(8,589,538원/㎡) • 건축물(환산부지) 면적 합 = 2,824.7㎡										
용적률 기준	기준 용적률	• 210.0% (※ 소형주택 추가확보에 따른 기준용적률 20% 상향 적용) = 190.0% + 20%										
	허용 용적률	• 240.6% (허용용적률 인센티브 : BF인증, 층간소음해소, 방재안전, 열린단지) = 210.0% + 30.6% (허용용적률 인센티브 20% × 사업성 보정계수 1.53) ※ 사업성 보정계수 1.53 ≒ 6,302,982원/㎡(서울시 평균 공시지가) ÷ 4,139,804원/㎡(대상지 면적가중평균 공시지가) = 1.522										
가중치		• 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 = 210.0% ÷ 210.0% = 1.0										
α토지		• 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 = {(13,367.3㎡ - 10,480.8㎡) + (1,600.0㎡)} ÷ 66,133.1㎡ = 0.0678										
α건축물		• 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 = 2,824.7㎡ ÷ 66,133.1㎡ = 0.0427										
정비계획 용적률		• 허용용적률 × (1 + (1.3 × 가중치 × α토지) + (0.7 × β건축물)) = 240.6% + (210.0%×1.3×1.0×0.0678) + (210.0%×0.7×0.0427) = 265.40%										
(예정) 법적 상한용적률		• 299.8% 이하										

(3) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

○ 재개발 의무 임대주택 계획

구분		계획내용					
기 준		- 임대주택 건설비율 : 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10% - 임대주택 건설규모 : 전용 40㎡ 이하 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상					
산출 근거	주택 전체 세대수	1,966세대 2,200세대(총 세대수) - 234세대(법정상한 증가분) = 1,966세대					
	임대주택 건설비율	295세대 (295세대 이상) 1,966세대 × 15% = 294.9세대 ≤ 295세대					
	임대주택 건설규모	104세대 (89세대 이상) 295세대 × 30% = 88.5 ≤ 104세대					
재개발 의무 임대주택 확보계획		전용면적(㎡)		계약면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)	비고
		60㎡ 이하	39㎡	90.48	104	9,409.92	
			46㎡	104.52	72	7,525.44	
			59㎡	129.86	60	7,791.6	
		60㎡ ~85㎡	74㎡	160.85	44	7,077.4	
			84㎡	181.89	15	2,728.35	

○ 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택 계획

구분		계획내용					
기 준		- 법정상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(초과용적률)의 50% 이상 국민주택규모 주택으로 건설 - 국민주택규모 주택은 장기공공임대주택으로 활용					
산출 근거	(예정)법적 상한용적률	299.81%					
	정비계획 용적률	265.40%					
	용적률 증가분	34.41% = 299.81% - 265.40%					
	초과용적률의 50%	17.21% = 34.41% × 50% 11,378.19㎡ = 66,133.07㎡(공동주택용지) × 17.21%					
	의무 연면적	11,389.12㎡ 80.93㎡(59형) × 40 = 3,237.20㎡ 99.68㎡(74형) × 40 = 3,987.20㎡ 112.56㎡(84형) × 37 = 4,164.72㎡ → 11,378.19㎡ ≤ 11,389.12㎡					
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적(㎡)		공급면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)	비고
		60㎡ 이하	59㎡	80.93	40	3,237.2	
			74㎡	99.68	40	3,987.2	
		60㎡ ~85㎡	84㎡	112.56	37	4,164.72	
		합 계			117	11,389.12	≥ 11,378.19㎡ (연면적 기준)

II. 관련도면 : 붙임 참조

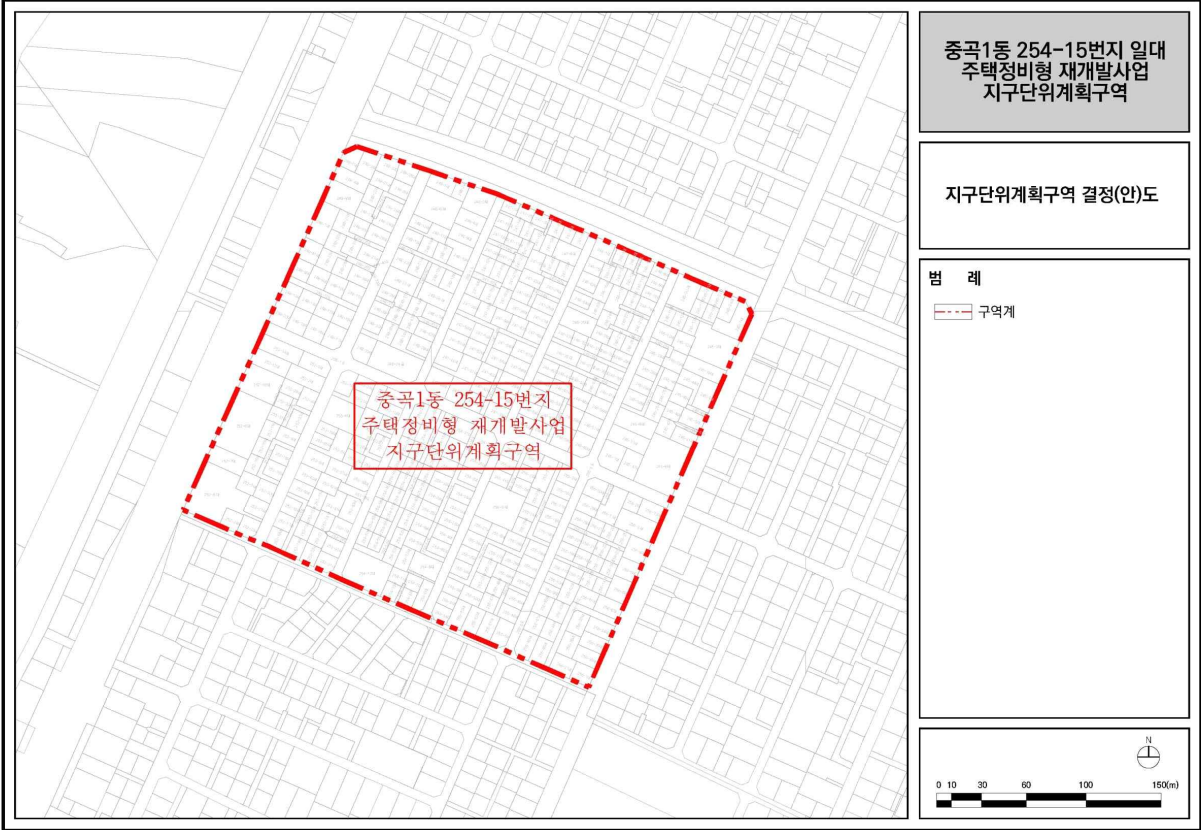
1. 정비구역 결정도(안)
 2. 정비계획 결정도(안)
 3. 용도지역 · 지구 결정도(기정, 변경(안))
 4. 도시계획시설 결정도(기정, 변경(안))
 5. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정도(안)
- * 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은
참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

III. 주민공람도서 : 생략

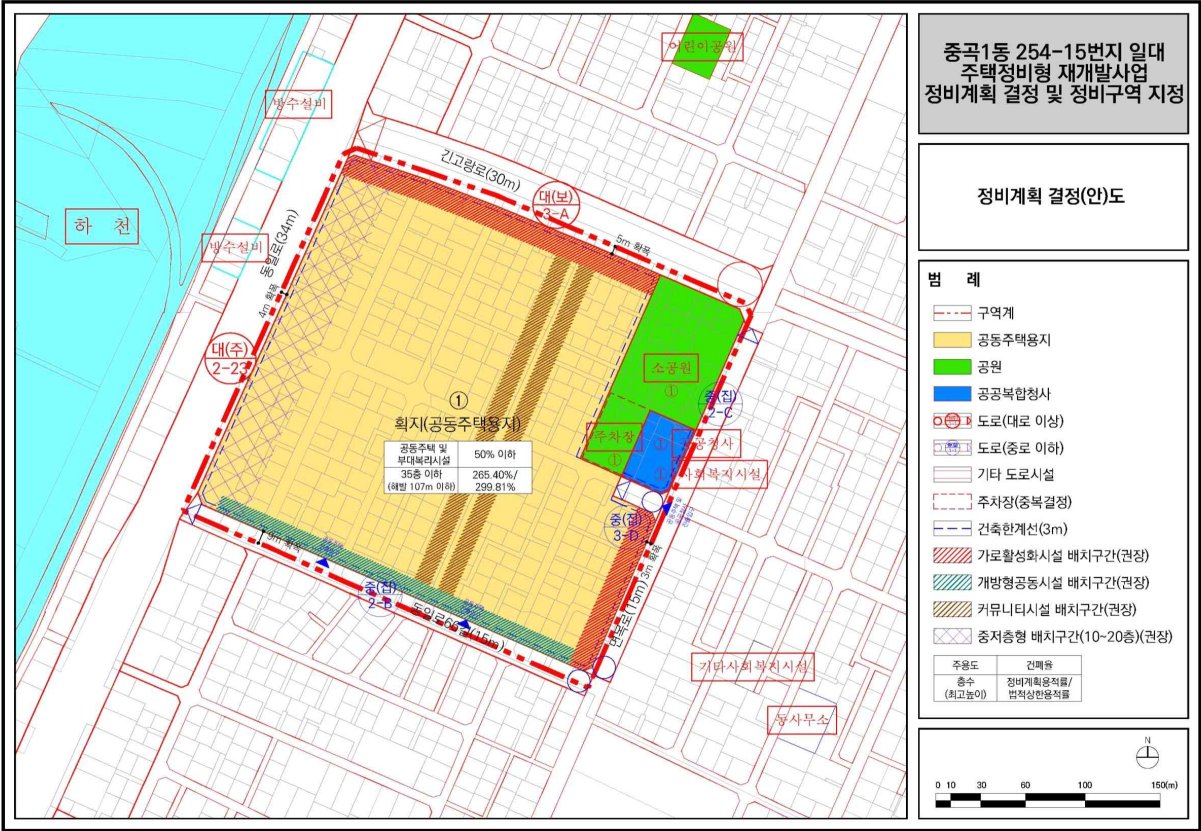
- * 기타 관계도서는 공람장소에 비치된 도서로 갈음

※ 붙임. 관련도면

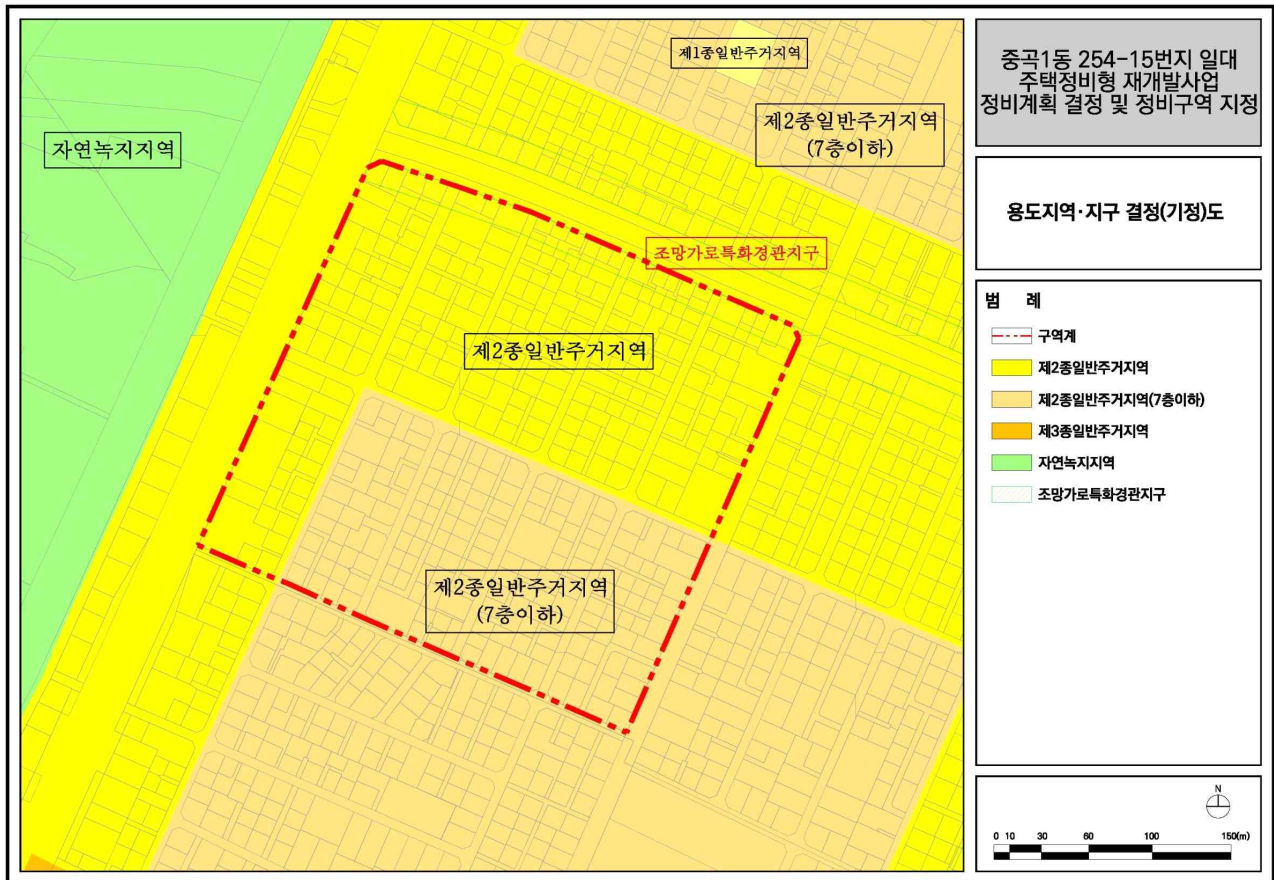
○ 정비구역 결정도(안)



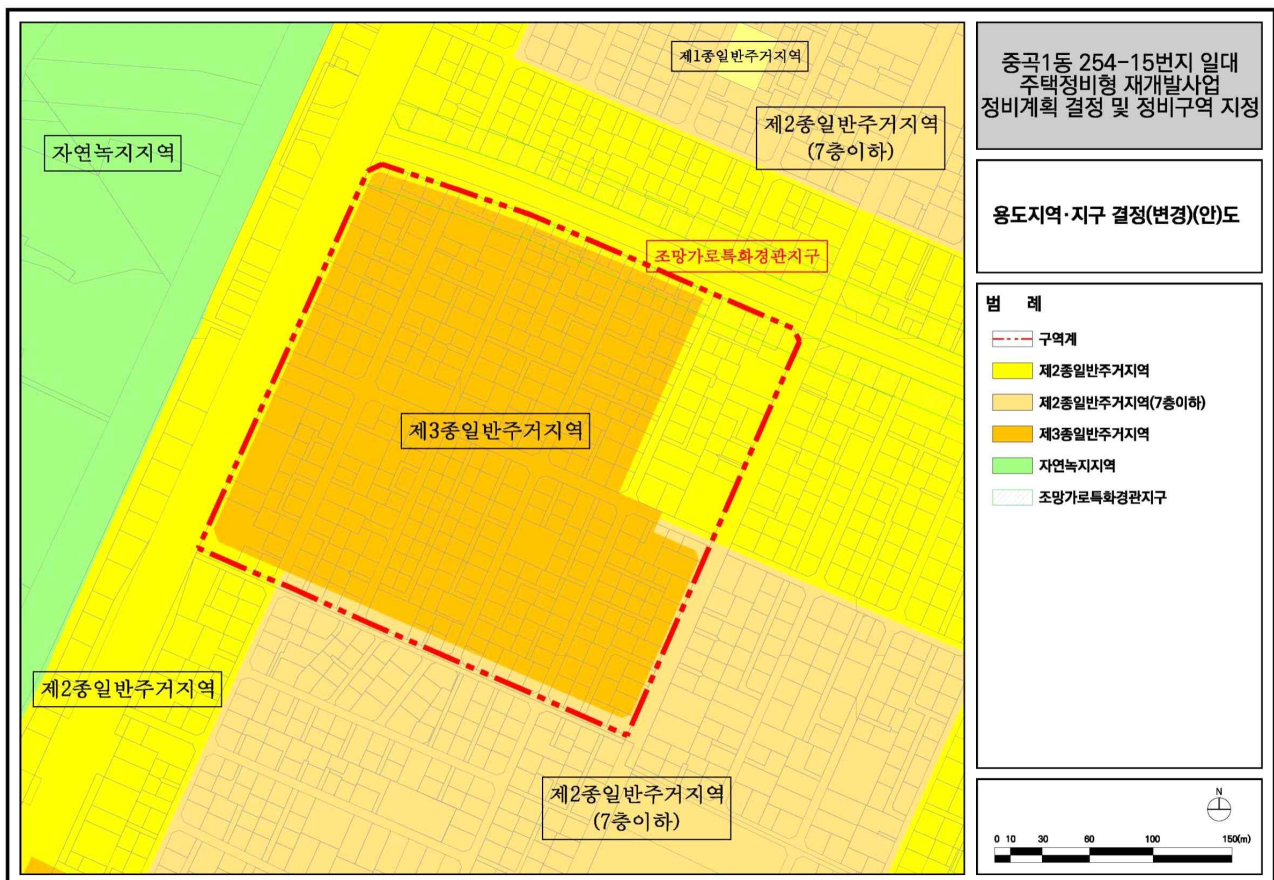
○ 정비계획 결정도(안)



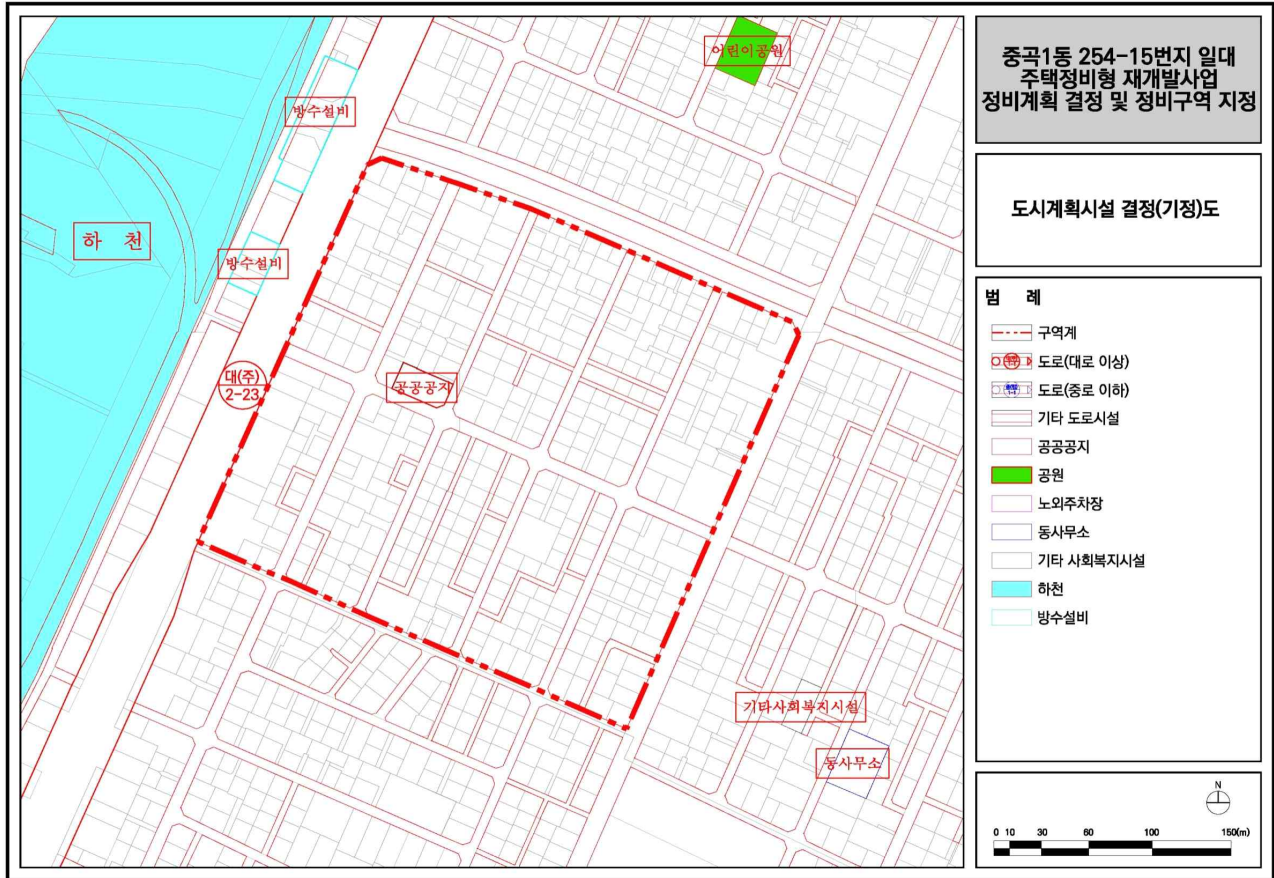
○ 용도지역·용도지구 결정도(기정)



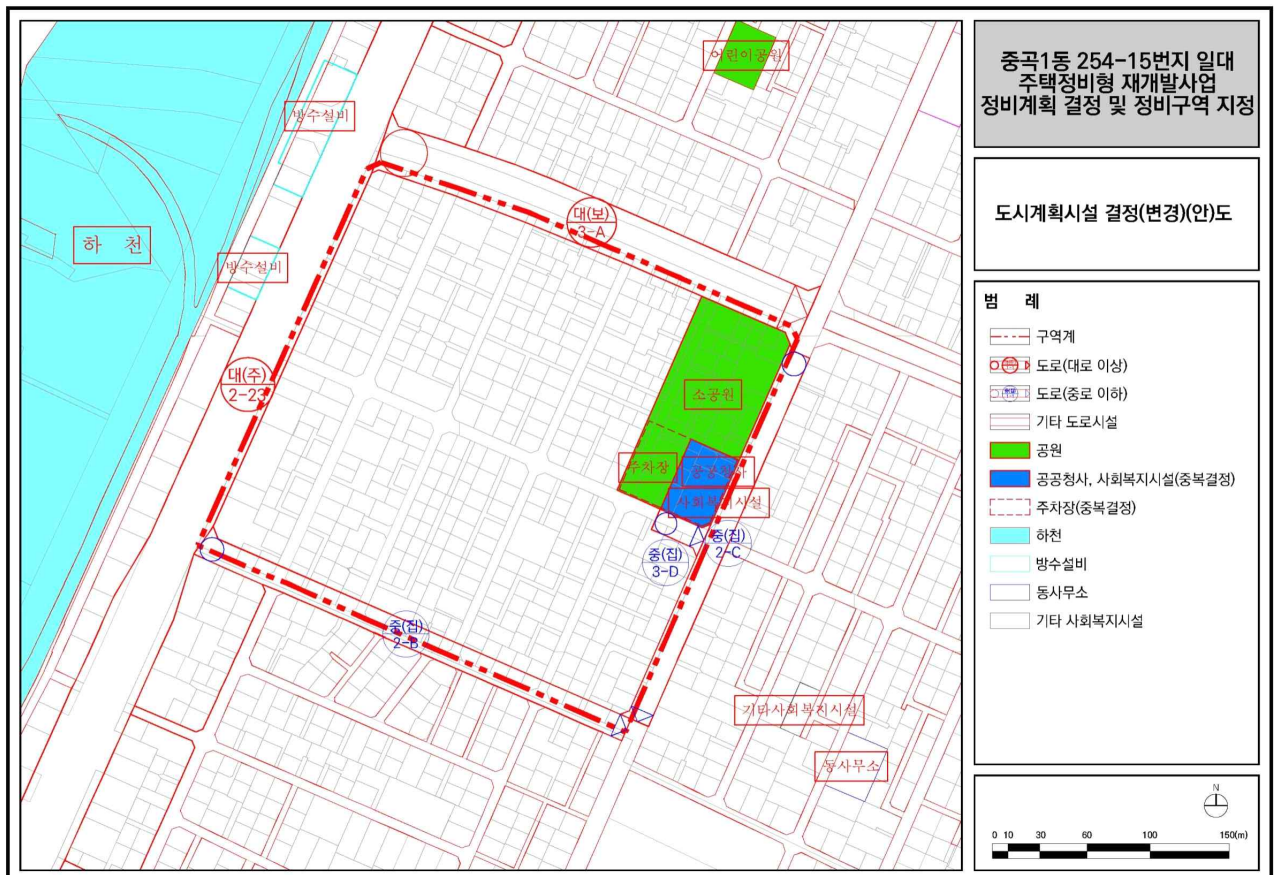
○ 용도지역·용도지구 결정도(변경)(안)



○ 도시계획시설 결정도(기정)



○ 도시계획시설 결정도(변경)(안)



○ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정도(안)

