

중곡아파트 공공재건축 정비계획 (경미한)결정(변경), 지구단위계획 (경미한)결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2014-382호('14.11.13.)로 정비구역 지정 및 정비계획 결정되고, 서울특별시고시 제2025-167호('25.03.27.)로 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경), 광진구고시 제2025-45호('25.10.16.)로 정비계획 (경미한)결정(변경)된 중곡아파트 공공재건축 정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조 규정에 따라 정비계획 (경미한)결정(변경) 하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획 (경미한)결정(변경) 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 6월 16일

서울특별시 광진구청장

I. 중곡아파트 공공재건축 정비계획 결정(변경)

1. 정비구역 지정 조서(변경없음)

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	중곡아파트 공공재건축 정비구역	광진구 중곡동 190-26번지 일대	10,263.7	서고2014-382 ('14.11.13.)	-

※ 지적 가분할 측량 면적 반영

2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(변경)

가. 기정

1) 추산액

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (분양대상 대지 및 건축물 등 총 추산액 - 총 사업비) ÷ 종전 토지 및 건축물 총 추산액 × 100 - 추정비례율 : 67.9115% ⇒ (356,501,844,970원 - 290,472,865,289원) ÷ 97,228,000,000원 × 100 = 67.9115%
-----------	--

2) 산출근거

가) 사업비 추정

구분	금액(원)	비고
공사비	124,574,833,680	건축비, 가산비, 철거비용, 대지조성공사비 등
기타공사비	17,097,000,000	정비기반시설 공사비, 지장물이설비, 소방설비 공사비, 미술장식품공사비, 인입공사비 등
조사측량비	363,948,212	측량비, 지질조사비, 석면사전조사비, 공기질 농도측정 및 비산먼지 측정비, 문화재조사비 등
설계감리비	5,429,514,848	건축설계비, 감리비 등
보상비	90,152,700,000	손실보상비, 이주비 등
기타비용	52,854,868,549	관리비, 외주용역비, 각종 부담금, 제세공과금, 금융비용, 기타사업비, 총회비, 예비비 등
계	290,472,865,289	—

나) 토지등소유자 추정분담금 예시

(단위 : 원)

개별종전자산 추정액	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율	분양주택		일반 분양가	조합원 분양가	분담금(+) 환급금(-)
		전용면적 (㎡)	평형			
401,000,000	272,325,059	40	18	638,001,065	574,200,958	301,875,899
		49	21	770,950,541	693,855,487	421,530,428
		59A	25	932,482,709	839,234,438	566,909,379
		59B	25	946,620,261	851,958,235	579,633,176
		59C	25	934,761,595	841,285,435	568,960,376
		59D	25	936,841,521	843,157,369	570,832,310
		84A	33	1,307,279,920	1,176,551,928	904,226,869
		84B	33	1,309,641,134	1,178,677,020	906,351,961
		84C	33	1,310,191,131	1,179,172,018	906,846,959
451,000,000	306,280,802	40	18	638,001,065	574,200,958	267,920,156
		49	21	770,950,541	693,855,487	387,574,685
		59A	25	932,482,709	839,234,438	532,953,636
		59B	25	946,620,261	851,958,235	545,677,433
		59C	25	934,761,595	841,285,435	535,004,633
		59D	25	936,841,521	843,157,369	536,876,567
		84A	33	1,307,279,920	1,176,551,928	870,271,126
		84B	33	1,309,641,134	1,178,677,020	872,396,218
		84C	33	1,310,191,131	1,179,172,018	872,891,215

개별종전자산 추정액	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율	분양주택		일반 분양가	조합원 분양가	분담금(+) 환급금(-)
		전용면적 (㎡)	평형			
485,000,000	329,370,707	40	18	638,001,065	574,200,958	244,830,251
		49	21	770,950,541	693,855,487	364,484,780
		59A	25	932,482,709	839,234,438	509,863,731
		59B	25	946,620,261	851,958,235	522,587,528
		59C	25	934,761,595	841,285,435	511,914,728
		59D	25	936,841,521	843,157,369	513,786,661
		84A	33	1,307,279,920	1,176,551,928	847,181,221
		84B	33	1,309,641,134	1,178,677,020	849,306,313
		84C	33	1,310,191,131	1,179,172,018	849,801,310

나. 변경

1) 추산액

추정 비례율	추정비례율 산정방식 : (분양대상 대지 및 건축물 등 총 추산액 - 총 사업비) ÷ 종전 토지 및 건축물 총 추산액 × 100
	추정비례율 : 56.6992% ⇒ (352,290,858,532원 - 290,822,899,079원) ÷ 108,410,600,000 × 100 = 56.6992%

2) 산출근거

가) 사업비 추정

구분	금액(원)	비고
공사비	125,090,414,831	건축비, 가산비, 철거비용, 대지조성공사비 등
기타공사비	11,287,308,974	정비기반시설 공사비, 지장물이설비, 소방설비 공사비, 미술장식품공사비, 인입공사비 등
조사측량비	380,648,212	측량비, 지질조사비, 석면사전조사비, 공기질 농도측정 및 비산먼지 측정비, 문화재조사비 등
설계감리비	5,013,255,720	건축설계비, 감리비 등
보상비	78,814,485,000	손실보상비, 이주비 등
기타비용	70,236,786,341	관리비, 외주용역비, 각종 부담금, 제세공과금, 금융비용, 기타사업비, 총회비, 예비비 등
계	290,822,899,078	—

나) 토지등소유자 추정분담금 예시

(단위 : 원)

개별종전자산 추정액	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율	분양주택		일반 분양가	조합원 분양가	분담금(+) 환급금(-)
		전용면적 (㎡)	평형			
437,500,000	248,059,067	40	18	681,935,991	613,742,392	365,683,325
		49	21	821,039,385	738,935,447	490,876,380
		59A-1	25	990,312,784	891,281,505	643,222,438
		59A-2	25	990,312,784	891,281,505	643,222,438
		59B	25	996,566,035	896,909,432	648,850,365
		59C	25	1,000,112,529	900,101,277	652,042,210
		59D	25	992,506,504	893,255,853	645,196,787
		84A	33	1,385,695,444	1,247,125,900	999,066,833
		84B	33	1,390,150,644	1,251,135,580	1,003,076,513
		84C	33	1,401,731,502	1,261,558,352	1,013,499,285
504,000,000	285,764,045	40	18	681,935,991	613,742,392	327,978,347
		49	21	821,039,385	738,935,447	453,171,402
		59A-1	25	990,312,784	891,281,505	605,517,460
		59A-2	25	990,312,784	891,281,505	605,517,460
		59B	25	996,566,035	896,909,432	611,145,387
		59C	25	1,000,112,529	900,101,277	614,337,232
		59D	25	992,506,504	893,255,853	607,491,808
		84A	33	1,385,695,444	1,247,125,900	961,361,855
		84B	33	1,390,150,644	1,251,135,580	965,371,535
		84C	33	1,401,731,502	1,261,558,352	975,794,307
532,000,000	301,639,825	40	18	681,935,991	613,742,392	312,102,567
		49	21	821,039,385	738,935,447	437,295,622
		59A-1	25	990,312,784	891,281,505	589,641,680
		59A-2	25	990,312,784	891,281,505	589,641,680
		59B	25	996,566,035	896,909,432	595,269,607
		59C	25	1,000,112,529	900,101,277	598,461,451
		59D	25	992,506,504	893,255,853	591,616,028
		84A	33	1,385,695,444	1,247,125,900	945,486,075
		84B	33	1,390,150,644	1,251,135,580	949,495,755
		84C	33	1,401,731,502	1,261,558,352	959,918,527

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

3. 정비계획 결정(변경)

가. 토지이용계획(변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		10,263.7	100.0	—
정비기반시설 등	소 계	659.0	6.4	—
	도 로	659.0	6.4	도로 계획면적(1,266.9㎡) 중 입체화 구간(607.9㎡) 획지면적 산입
획 지	소 계	9,604.7	93.6	—
	획 지	9,604.7	93.6	도로 입체화 구간 607.9㎡ 획지면적 산입

※ 지적 가분할 측량 면적 반영

나. 용도지역·지구 결정 조서(변경없음)

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	10,263.7	—	10,263.7	100.0	—
제2종일반주거지역	659.0	—	659.0	6.4	도로
제3종일반주거지역	9,604.7	—	9,604.7	93.6	획지

※ 지적 가분할 측량 면적 반영

2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정 조서(변경없음)

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	2	100	8	국지 도로	46	중곡동 267-4	중곡동 190-27	일반 도로	서고2014-382 (’14.11.13.)	—
기정	소로	2	A	8	국지 도로	74	중곡동 190-26	중곡동 267-3	일반 도로	서고2025-167 (’25.03.27)	입체적 결정*
기정	소로	2	101	8	국지 도로	44	중곡동 267-3	중곡동 191-59	일반 도로	서고2014-382 (’14.11.13.)	—
기정	소로	2	102	8	국지 도로	59	중곡동 263-1	중곡동 267-3	일반 도로	서고2014-382 (’14.11.13.)	—

* 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조(입체적 도시·군계획시설결정)에 따름

■ 소로2-A 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초결정일	비고
기정	-	소로 2-A	중곡동 190-26 ~ 267-3	길이	74m	-	74m	서고2025-167 ('25.03.27)	-
				폭	8~15m	-	8~15m		
				높이	지하2.5m~지상 (계획지반고) (※해발고도 13.1m~)	-	지하2.5m~지상 (계획지반고) (※해발고도 13.1m~)		

※ 입체적 결정 범위는 추후 현황측량 및 실시계획을 통하여 변경될 수 있음

나) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	A	주차장	공영 주차장	중곡동 191-76번지 일대	1,384.0 (수평투영 면적)	감) 31.1	1,352.9 (수평투영 면적)	서고2025-167 ('25.03.27)	입체적 결정*

* 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조(입체적 도시·군계획시설결정)에 따름

■ 주차장 입체적 도시계획시설 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	기정	변경	변경후	최초결정일	비고
변경	A	주차장	공영 주차장	중곡동 191-76 번지 일대	연면적 (㎡)	1,384.0 (수평투영 면적)	감) 31.1	1,352.9 (수평투영 면적)	서고2025-167 ('25.03.27)	건축물 복합화 (아파트 지하부 지하1층 주차장 복합화)
					높이 (층)	지하 1층	-	지하 1층		

■ 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	결정(변경) 사유
변경	• 공영주차장 면적 및 시설 선형 변경 감) 31.1㎡	• 통합심의 결과 반영으로 인한 건축계획 변경하여 건축물 기부채납 시설의 면적 및 시설 선형 변경

라. 공동이용시설 설치계획(변경)

구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
관리사무소		획 지	141.18	감) 1.45	139.73	－
경비실			36.00	감) 10.69	25.31	－
주민 공동 시설	소 계		2,002.34	감) 15.61	1,986.73	－
	경로당		198.38	감) 0.04	198.34	(개방*)
	어린이집		210.02	증) 21.99	232.01	(개방*)
	도서관		177.75	증) 2.07	179.82	(개방*)
	실내어린이놀이터		211.82	감) 11.64	200.18	(개방*)
	피트니스/GX룸 등		339.66	감) 28.83	310.83	지하
	주민운동시설		300.00	－	300.00	옥외
	어린이놀이터		549.99	증) 0.84	550.83	옥외
	맘스스테이션		14.72	－	14.72	지상

※ 「서울특별시 주택 조례」에 따라 100세대 이상 1,000세대 미만의 경우 주민공동시설을 세대당 2.5㎡ 더한 면적의 1.25배 이상 확보 = 348세대 × 2.5 × 1.25 = 1,087.50㎡ 이상 < 1,986.73㎡ 계획

※ (개방*) : 건축용적률 완화시설

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

※ 변경사유 : 통합심의 결과 반영으로 건축계획 변경에 따른 주민공동이용시설 변경

마. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획(변경없음)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	중곡아파트 공공재건축 정비구역	10,263.7	획지	9,604.7	광진구 중곡동 190-26 번지 일대	6	—	—	6	—	—

바. 건축물에 관한 계획(변경)

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이(m) (최고층수)	비 고																							
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	허용	정비 계획	법적 상한																									
기정	중곡아파트 공공재건축 정비구역	10,263.7	획지	9,604.7	광진구 중곡동 190-26 번지 일대	공동 주택	50 이하	190 이하	229.0 이하 (보정 계수 1.95)	254.2 이하	300.0 이하	80m이하 (최고 25층)	-																							
변경									223.15 이하 (보정 계수 1.95)	248.0 이하																										
주택의 규모 및 규모별 건설비율		기정	[건립규모 및 비율 기준] • 국민주택규모(85㎡이하) 주택이 전체세대수의 60%이상 건립(100.0%) • 건립규모 : 총 348세대																																	
			<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">세대수</th></tr><tr><th>소계</th><th>분양</th><th>공공주택</th></tr><tr><td>합 계</td><td>348 (100.0%)</td><td>306 (87.9%)</td><td>42 (12.1%)</td></tr><tr><td>60㎡ 이하</td><td>301 (86.5%)</td><td>259 (74.4%)</td><td>42 (12.1%)</td></tr><tr><td>60~85㎡ 이하</td><td>47 (13.5%)</td><td>47 (13.5%)</td><td>- -</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>- -</td><td>- -</td><td>- -</td></tr></table>											구분	세대수			소계	분양	공공주택	합 계	348 (100.0%)	306 (87.9%)	42 (12.1%)	60㎡ 이하	301 (86.5%)	259 (74.4%)	42 (12.1%)	60~85㎡ 이하	47 (13.5%)	47 (13.5%)	- -	85㎡ 초과	- -	- -	- -
			구분	세대수																																
				소계	분양	공공주택																														
			합 계	348 (100.0%)	306 (87.9%)	42 (12.1%)																														
			60㎡ 이하	301 (86.5%)	259 (74.4%)	42 (12.1%)																														
		60~85㎡ 이하	47 (13.5%)	47 (13.5%)	- -																															
		85㎡ 초과	- -	- -	- -																															
		※ 공공주택 42세대는 ‘기부채납 임대주택’ 12세대, 공공재건축사업을 통한 국민주택규모 주택의 ‘공공분양’ 15세대, ‘공공임대’ 15세대를 모두 포함한 세대수임																																		
		변경	[건립규모 및 비율 기준] • 국민주택규모(85㎡이하) 주택이 전체세대수의 60%이상 건립(100.0%) • 건립규모 : 총 348세대																																	
<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">세대수</th></tr><tr><th>소계</th><th>분양</th><th>공공주택</th></tr><tr><td>합 계</td><td>348 (100.0%)</td><td>304 (87.4%)</td><td>44 (12.6%)</td></tr><tr><td>60㎡ 이하</td><td>302 (86.8%)</td><td>258 (74.2%)</td><td>44 (12.6%)</td></tr><tr><td>60~85㎡ 이하</td><td>46 (13.2%)</td><td>46 (13.2%)</td><td>- -</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>- -</td><td>- -</td><td>- -</td></tr></table>											구분	세대수			소계	분양	공공주택	합 계	348 (100.0%)	304 (87.4%)	44 (12.6%)	60㎡ 이하	302 (86.8%)	258 (74.2%)	44 (12.6%)	60~85㎡ 이하	46 (13.2%)	46 (13.2%)	- -	85㎡ 초과	- -	- -	- -			
구분	세대수																																			
	소계		분양	공공주택																																
합 계	348 (100.0%)	304 (87.4%)	44 (12.6%)																																	
60㎡ 이하	302 (86.8%)	258 (74.2%)	44 (12.6%)																																	
60~85㎡ 이하	46 (13.2%)	46 (13.2%)	- -																																	
85㎡ 초과	- -	- -	- -																																	
※ 공공주택 44세대는 ‘기부채납 임대주택’ 12세대, 공공재건축사업을 통한 국민주택규모 주택의 ‘공공분양’ 16세대, ‘공공임대’ 16세대를 모두 포함한 세대수임																																				
심의완화사항		• 국민주택규모 주택 건설에 따른 법적상한용적률 완화 (「도시 및 주거환경정비법」 제101조의6) : 법적상한용적률 300%이하																																		
건축물의 건축선등에 관한 계획		• 건축한계선 : 동일로74길(소로2-101번) 대지경계로부터 4m, 그 외 도시계획시설(도로) · 대지경계로부터 3m																																		

2) 용적률 계획(변경)

■ 기정

구 분		산정내용					
토지이용계획	합계 (구역면적)	획지 (공동주택)	공공시설 등 제공 면적 (도로, 주차장, 임대주택)			순부담 제외 면적	
			소계	새로설치하는 정비기반시설등 (대지지분 포함)	건축물 기부채납 등 (환산부자현금)	새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지
	10,263.7㎡	9,604.7㎡	1,595.9㎡	1,199.8㎡	396.1㎡	38.4㎡	595.2㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	- 순부담면적 = 공공시설등 제공 면적(새로 설치하는 정비기반시설등 + 건축물 기부채납·현금) - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 내 국·공유지 = 1,199.8㎡ + 396.1㎡ - 38.4㎡ - 595.2㎡ = 962.3㎡ (종상향면적의 10.0%)						
정비기반시설	북측도로 659.0㎡ (소로2-102 449.9㎡ / 소로2-101 209.1㎡)						
공공시설등 대지지분	- 건축물 기부채납(공영주차장) 부속토지 : 256.6㎡ (제공 주차대수 38대) - 건축물 기부채납(공공주택) 부속토지 : 284.2㎡ (제공 세대수 12세대)						
공공시설등 건축물 면적 (환산부지)	- 건축물 기부채납(공영주차장 38대) 환산부지 면적 : 136.8㎡ (※연면적 : 1,384.00㎡) : (설치비용)917,273원^{주1)} × (연면적)1,384.00㎡ ÷ (부지가액)9,279,360원^{주3)} = 136.8㎡ - 건축물 기부채납(공공주택 12세대) 환산부지 면적 : 259.3㎡ (※연면적 : 1,532.61㎡) -지상층 : 196.5㎡ (전용40㎡ 1세대) : (설치비용)1,962,727원^{주2)} × (연면적)57.53㎡ ÷ (부지가액)9,279,360원^{주3)} = 12.2㎡ (전용49㎡ 6세대) : (설치비용)2,073,636원^{주2)} × (연면적)417.18㎡ ÷ (부지가액)9,279,360원^{주3)} = 93.2㎡ (전용59㎡ 5세대) : (설치비용)2,002,727원^{주2)} × (연면적)422.29㎡ ÷ (부지가액)9,279,360원^{주3)} = 91.1㎡ -지하층 : 62.8㎡ : (설치비용)917,273원^{주1)} × (연면적)635.61㎡ ÷ (부지가액)9,279,360원^{주3)} = 62.8㎡ 주1) 분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용 지하층건축비(국토교통부고시 제2024-497호) : 1,009,000원의 부가세 10% 제외 금액 주2) 분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용 지상층건축비(국토교통부고시 제2024-497호) : (전용40㎡) 40㎡ 이하(16~25층 이하) 2,159,000원의 부가세 10% 제외 금액 : (전용49㎡) 40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하(16~25층 이하) 2,281,000원의 부가세 10% 제외 금액 : (전용59㎡) 50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하(16~25층 이하) 2,203,000원의 부가세 10% 제외 금액 주3) 부지가액 : 2023년 평균 공시지가 4,639,680원/㎡의 2배						
기준용적률	기준 190% (2030 도시 및 주거환경정비기본계획 : 제2종 → 제3종 기준용적률 190%)						
허용용적률	- 허용 229% (최대범위 20%, 사업성 보정계수 1.95 적용) -허용용적률 인센티브 항목 : 돌봄시설 설치(5%), 열린단지(5%), 우수디자인+장수명주택(15%) 총 25% 중 최대범위 20% 적용 -사업성 보정계수 : 공시지가 보정계수 1.56 / 대지면적 보정계수 0.20 / 세대밀도 보정계수 0.19						
정비계획용적률 (상한용적률)	- 상한용적률 : 허용용적률 + (210%* × 1.3 × 가중치 × α + 210%* × 0.7~1.0 × β*) (※β 적용계수 0.7~1.0 = 임대주택 : 1.0 / 주차장 : 0.7 적용) = 229.0% + (210% × 1.3 × 1 × 0.0625 + 210% × 0.7 × 0.0151 + 210% × 1 × 0.0286) = 254.28% ⇒ 정비계획 용적률 = 254.2% ※ 상한용적률 인센티브 산정 시 적용하는 허용용적률은 기준 사업성 보정계수 적용하지 않았을 때의 값 적용 = 210% - 가중치 = 기반시설[(도로:제2종) 허용 210%, 주차장·임대주택(제2종→제3종) 허용 210%] / 사업부지(제2종→제3종) 허용 210% = 1 - α(토지) = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 566.2㎡ / 9,063.9㎡ = 0.0625 - β(주차장) = 건축물제공 환산면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 136.8㎡ / 9,063.9㎡ = 0.0151 - β(임대주택) = 건축물제공 환산면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 259.3㎡ / 9,063.9㎡ = 0.0286						

■ 변경

구 분			산정내용				
토지이용계획	합계 (구역면적)	획지 (공동주택)	공공시설 등 제공 면적 (도로, 주차장, 임대주택)			순부담 제외 면적	
			소계	새로설치하는 정비기반시설등 (대지지분 포함)	건축물 기부채납 등 (환산부자현금)	새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지
	10,263.7㎡	9,604.7㎡	1,595.9㎡	1,193.5㎡	402.4㎡	38.4㎡	595.2㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담면적 = 공공시설등 제공 면적(새로 설치하는 정비기반시설등 + 건축물 기부채납·현금)- 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 내 국·공유지 = 1,193.5㎡ + 402.4㎡ - 38.4㎡ - 595.2㎡ = 962.3㎡ (총상향면적의 10.0%)						
정비기반시설	• 북측도로 659.0㎡ (소로2-102 449.9㎡ / 소로2-101 209.1㎡)						
공공시설등 대지지분	• 건축물 기부채납(공영주차장) 부속토지 : 249.8㎡ (제공 주차대수 34대) • 건축물 기부채납(공공주택) 부속토지 : 284.7㎡ (제공 세대수 12세대)						
공공시설등 건축물 면적 (환산부지)	• 건축물 기부채납(공영주차장 34대) 환산부지 면적: 141.5㎡ (※연면적: 1,352.90㎡) : (설치비용)917,273원 ^{주1)} × (연면적)1,352.90㎡ ÷ (부지가액)9,279,360원 ^{주3)} = 133.7㎡ (공사비)1,240,975,429원 × (설계비 대가요율)4.57% ^{주4)} ÷ (부지가액)9,279,360원 ^{주3)} = 6.2㎡ (공사비)1,240,975,429원 × (감리비 대가요율)1.15% ^{주4)} ÷ (부지가액)9,279,360원 ^{주3)} = 1.6㎡ • 건축물 기부채납(공공주택 12세대) 환산부지 면적: 260.9㎡ (※연면적: 1,542.06㎡) -지상층: 197.6㎡ (전용40㎡ 1세대): (설치비용)1,962,727원 ^{주2)} × (연면적)58.13㎡ ÷ (부지가액)9,279,360원 ^{주3)} = 12.3㎡ (전용49㎡ 6세대): (설치비용)2,073,636원 ^{주2)} × (연면적)419.98㎡ ÷ (부지가액)9,279,360원 ^{주3)} = 93.9㎡ (전용59㎡ 5세대): (설치비용)2,002,727원 ^{주2)} × (연면적)423.63㎡ ÷ (부지가액)9,279,360원 ^{주3)} = 91.4㎡ -지하층: 63.3㎡ : (설치비용)917,273원 ^{주1)} × (연면적)640.32㎡ ÷ (부지가액)9,279,360원 ^{주3)} = 63.3㎡						
	주1) 분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용, 지하층건축비(국토교통부고시 제2024-497호) : 1,009,000원의 부가세 10% 제외 금액 주2) 분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용, 지상층건축비(국토교통부고시 제2024-497호) : (전용40㎡) 40㎡ 이하(16~25층 이하) 2,159,000원의 부가세 10% 제외 금액 : (전용49㎡) 40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하(16~25층 이하) 2,281,000원의 부가세 10% 제외 금액 : (전용59㎡) 50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하(16~25층 이하) 2,203,000원의 부가세 10% 제외 금액 주3) 부지가액: 2023년 평균 공시지가 4,639,680원/㎡의 2배 주4) 설계비 및 감리비 요율: 2020년 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위에 대가기준 적용						
기준용적률	• 기준 190% (2030 도시 및 주거환경정비기본계획: 제2종 → 제3종 기준용적률 190%)						
허용용적률	• 허용 223.15% (인센티브 17%, 사업성 보정계수 1.95 적용) -허용용적률 인센티브 항목: 열린단지(5%), 친환경건축물(7%), 방재안전(5%) 총 17% 적용 -사업성 보정계수: 공시지가 보정계수 1.56 / 대지면적 보정계수 0.20 / 세대밀도 보정계수 0.19						
정비계획용적률 (상한용적률)	• 상한용적률: 허용용적률 + (207%*× 1.3 × 가중치 × α + 207%* × 0.7~1.0 × β*) (※β 적용계수 0.7~1.0 = 임대주택: 1.0 / 주차장: 0.7 적용) = 223.15%+(207%×1.3×1×0.0617 + 207%×0.7×0.0156 + 207%×1×0.0288) = 248.06% ⇒ 정비계획 용적률 = 248.0% ※ 상한용적률 인센티브 산정 시 적용하는 허용용적률은 기준 사업성 보정계수 적용하지 않았을 때의 값 적용 = 207% 가중치 = 기반시설[(도로:제2종) 허용 210%, 주차장·임대주택(제2종→제3종) 허용 210%] / 사업부지(제2종→제3종) 허용 210% = 1 α(토지) = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 559.0㎡ / 9,070.2㎡ = 0.0617 β(주차장) = 건축물제공 환산면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 141.5㎡ / 9,070.2㎡ = 0.0156 β(임대주택) = 건축물제공 환산면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 260.9㎡ / 9,070.2㎡ = 0.0288						

■ 허용용적률 인센티브 계획(기정)

구분		인센티브량		적용	비고
보행중심 생활공간 조성	열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성(지형도면 고시) ※ 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회가 인정 시) -단지 외곽 개방 및 담장설치 금지. 준공 후 담장·관목등 시설물 및 식재 설치 불가 * 개방되는 부분은 결정 도면에 표시(준공 후에도 유지)	5%p	5%	단지의외곽 개방, 담장 미설치 등 열린단지 조성
세대 맞춤형	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상 임대) = $210\% \times (370.9\text{m}^2 \div 1,110.74\text{m}^2) \times 0.1 = 7.0\%$ ※ 기준 : 기준용적률 $\times$ (조성면적(의무면적 제외) $\div$ 주민공동시설면적(의무면적)) $\times a$ (※a=0.1 이하)	5%p 이내	5%	돌봄시설 402.3㎡ 확보 (의무면적 31.4㎡)
환경친화 안전한 주거지 조성	우수디자인 + 장수명주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 ※ 기준 : 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 * 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%p 이내	15%	—
합계		최대 20% 이내		25% → 20% 적용	—

※ 「2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획」에 따른 허용용적률 인센티브 항목을 적용하여 계획하였으며, 향후 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

■ 허용용적률 인센티브 계획(변경)

구분		인센티브량		적용	비고
보행중심 생활공간 조성	열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성(지형도면 고시) ※ 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회가 인정 시) -단지 외곽 개방 및 담장설치 금지. 준공 후 담장·관목등 시설물 및 식재 설치 불가 * 개방되는 부분은 결정 도면에 표시(준공 후에도 유지)	5%p	5%	단지의외곽 개방, 담장 미설치 등 열린단지 조성 (※통합심의 인정)
환경친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수등급 1.5%(3%)	15%p 이내	7%	①ZEB5(5.5%) ②녹색건축인증 우수등급(1.5%) (※통합심의 인정)
	방재안전	• 화재·소방·피난·안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내	5%	(※통합심의 인정)
합계		최대 20% 이내		17% 적용	—

※ 「2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획」에 따른 허용용적률 인센티브 항목을 적용하여 계획하였으며, 향후 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

■ 허용용적률 사업성 보정계수 계획(변경없음)

구분	산출근거	적용	비고								
공시지가	• 공시지가 보정계수 1.56 (소수점 셋째자리에서 올림) : (2023년도 기준) 서울시 평균 공시지가 7,192,258원/㎡ 대상지 평균 공시지가 4,639,680원/㎡ ⇒ 서울시 평균 공시지가 7,192,258원/㎡ ÷ 4,639,680원/㎡ = 1.5502	1.56	—								
대지면적	• 대지면적 보정계수 0.20 (소수점 셋째자리에서 올림) : (적용대상) 대지면적 2만㎡ 미만 단지 ⇒ 대지면적 1.02637만㎡에 대한 직선보간 산정 값 = 0.1973 <table border="1"> <tr> <td>대지면적</td><td>1만㎡ 이하</td><td>1만 ~ 2만㎡</td><td>2만㎡</td></tr> <tr> <td>보정계수</td><td>0.20</td><td>직선보간</td><td>0.10</td></tr> </table>	대지면적	1만㎡ 이하	1만 ~ 2만㎡	2만㎡	보정계수	0.20	직선보간	0.10	0.20	—
대지면적	1만㎡ 이하	1만 ~ 2만㎡	2만㎡								
보정계수	0.20	직선보간	0.10								
세대밀도	• 세대밀도 보정계수 0.19 (소수점 셋째자리에서 올림) : (적용대상) 가용용적률 전체를 조합원 분양해도 세대당 평균 전용84㎡ 공급도 불가능한 단지 ⇒ 조합원(토지등소유자) 270 세대당 평균 전용 61.07㎡ · 공급 83.53㎡에 대한 직선보간 산정 값 = 0.1882 <table border="1"> <tr> <td>세대당 평균 면적</td><td>세대당 전용59㎡ (공급80㎡ 미만) 공급</td><td>세대당 전용59㎡(공급80㎡ 미만) 이상 ~ 전용84.9㎡(공급110㎡ 미만) 공급</td><td>세대당 전용84.9㎡ (공급110㎡) 공급</td></tr> <tr> <td>보정계수</td><td>0.20</td><td>직선보간</td><td>0.10</td></tr> </table>	세대당 평균 면적	세대당 전용59㎡ (공급80㎡ 미만) 공급	세대당 전용59㎡(공급80㎡ 미만) 이상 ~ 전용84.9㎡(공급110㎡ 미만) 공급	세대당 전용84.9㎡ (공급110㎡) 공급	보정계수	0.20	직선보간	0.10	0.19	—
세대당 평균 면적	세대당 전용59㎡ (공급80㎡ 미만) 공급	세대당 전용59㎡(공급80㎡ 미만) 이상 ~ 전용84.9㎡(공급110㎡ 미만) 공급	세대당 전용84.9㎡ (공급110㎡) 공급								
보정계수	0.20	직선보간	0.10								
합계	총 보정계수 1.95 (보정계수 적용 시 허용용적률 223.15%)		—								

사. 교통 및 동선처리계획 (변경없음)

아. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과 (변경없음)

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

차. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 (변경없음)

카. 정비사업 시행에 관한 계획(변경없음)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정 공공재건축 사업	정비계획 지정(변경) 후 4년 이내	중곡아파트공공재건축정비사업조합 · 한국토지주택공사	현황) 270세대 증) 78세대 계획) 348세대	—

타. 가구 및 획지에 관한 계획(변경없음)

구분		가구	면적(m²)	획지		비고
				위치	면적(m²)	
기정	획지 1	—	10,263.7	중곡동 190-26번지 일대	9,604.7	—

파. 공공주택(기부채납/법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획(변경)

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 함. 필요시, 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따름.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 함.

1) 공공주택(임대) 공급계획(변경)

구분			총 세대수	기부채납 공공주택				국민주택규모 주택 (법적상한용적률 완화 공공주택 중 임대주택)			
				소계	40㎡ 이하	40 ~ 50㎡	50 ~ 60㎡	소계	40㎡이하	40~50㎡	50~60㎡
주택 공급 계획 변경	기정	세대수	27	12	—	7	5	15	—	7	8
		비율 (%)	100.0	44.4	—	26.0	18.4	55.6	—	26.0	29.6
	변경	세대수	28	12	—	7	5	16	—	3	13
		비율 (%)	100.0	42.9	—	25.0	17.9	57.1	—	10.7	46.4
		공급유형		장기전세주택 12세대				장기전세주택 16세대			

※ 공공주택의 규모별 건설비율은 통합심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

※ 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방법으로 선정하여야 함

※ 공공기여(기부채납) 및 용적률 완화로 공급되는 공공주택(임대) 중 전용면적 40㎡를 초과하는 공공주택은 장기전세주택으로 공급하며, 장기전세주택의 50%는 미리내집으로 활용

2) 정비계획용적률 완화를 위한 기부채납 공공임대주택(변경)

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	세대수		세대규모		비고 (제공 연면적)
					전용면적	공급면적	
기정	획지 1	9,604.7	소계	12세대	—		869.91㎡
			전용 40㎡	1세대	40.71㎡	55.80㎡	55.80㎡
			전용 49㎡	6세대	49.52㎡	67.42㎡	404.54㎡
			전용 59㎡	2세대	59.66㎡	81.55㎡	163.10㎡
				1세대	59.89㎡	82.79㎡	82.79㎡
				1세대	59.70㎡	81.75㎡	81.75㎡
				1세대	59.97㎡	81.93㎡	81.93㎡
변경	획지 1	9,604.7	소계	12세대	—		874.22㎡
			전용 40㎡	1세대	40.99㎡	56.36㎡	56.36㎡
			전용 49㎡	6세대	49.68㎡	67.85㎡	407.13㎡
			전용 59㎡	2세대	59.98㎡	81.84㎡	163.69㎡
				1세대	59.73㎡	82.36㎡	82.36㎡
				1세대	59.99㎡	82.65㎡	82.65㎡
				1세대	59.43㎡	82.03㎡	82.03㎡

3) 공공재건축사업에 따른 법적상한용적률 완화를 위한 국민주택규모 주택(변경)
(「도시 및 주거환경정비법」 제101조의6 공공분양, 공공임대)

- 공공재건축사업을 시행하는 경우 제54조 제4항에도 불구하고 제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 함.

■ 기정 (「도시 및 주거환경정비법」 제101조의6에 따른 국민주택규모 주택)

법적상한용적률 (건축계획)		• 300% 이하 (※건축심의에서 최종결정)					
상한용적률 (정비계획 용적률)		• 254.2% 이하					
공공주택 (법적상한 용적률 완화) 산출근거	용적률 증가분	• 300% - 254.2% = 45.8%					
	의무용적률 (증가된 용적률의 50%)	• 45.8% × 50% = 22.9%					
	의무 연면적	• 9,604.7㎡(대지면적) × 22.9% = 2,199.48㎡ 이상					
	공공주택 (법적상한용적률 완화) 확보계획	세대규모		세대수	연면적	비고	
		전용면적	공급면적				
		합계		30	2,206.61㎡	(의무) 2,199.48㎡ 이상 확보	
		40.71㎡	55.80㎡	3	167.39㎡	—	
		49.52㎡	67.42㎡	12	809.08㎡	—	
		59.66㎡	81.55㎡	4	326.20㎡	—	
		59.89㎡	82.79㎡	4	331.15㎡	—	
		59.70㎡	81.75㎡	4	327.00㎡	—	
	59.97㎡	81.93㎡	3	245.79㎡	—		
공공분양 확보 기준	• [「도시 및 주거환경정비법」 제101조의6 제4항] -국민주택규모 주택 중 50% 이하 해당하는 주택에 대하여 공공분양 할 수 있음 (조례 50% 확보) -(공공임대)의무연면적 2,199.48㎡의 50% = 1,099.74㎡						
계획 면적	• (공공임대) 1,104.75㎡ ≥ (공공분양) 1,101.87㎡						
공공주택 확보 계획 (건축심의에서 최종결정)		구분	세대규모		세대수	연면적	비고
			전용면적	공급면적			
		총계			30	2,206.61㎡	—
		공공 분양	소계		15	1,101.87㎡	공공분양:공공임대 = 5:5
			40.71㎡	55.80㎡	1	55.80㎡	
			49.52㎡	67.42㎡	7	471.96㎡	
			59.66㎡	81.55㎡	2	163.10㎡	
			59.89㎡	82.79㎡	2	165.58㎡	
			59.70㎡	81.75㎡	2	163.50㎡	
			59.97㎡	81.93㎡	1	81.93㎡	
		공공 임대	소계		15	1,104.75㎡	
			40.71㎡	55.80㎡	2	111.59㎡	
			49.52㎡	67.42㎡	5	337.12㎡	
			59.66㎡	81.55㎡	2	163.10㎡	
			59.89㎡	82.79㎡	2	165.58㎡	
			59.70㎡	81.75㎡	2	163.50㎡	
			59.97㎡	81.93㎡	2	163.86㎡	

■ 변경 (「도시 및 주거환경정비법」 제101조의6에 따른 국민주택규모 주택)

법적상한용적률 (건축계획)		• 300% 이하 (※건축심의에서 최종결정)					
상한용적률 (정비계획 용적률)		• 248.0% 이하					
공공주택 (법적상한 용적률 완화) 산출근거	용적률 증가분	• 300% - 248.0% = 52.0%					
	의무용적률 (증가된 용적률의 50%)	• 52.0% × 50% = 26.0%					
	의무 연면적	• 9,604.7㎡(대지면적) × 26.0% = 2,497.22㎡ 이상					
	공공주택 (법적상한용적률 완화) 확보계획	세대규모		세대수	연면적	비고	
		전용면적	공급면적				
		합계		32	2,532.82㎡	(의무) 2,497.22㎡ 이상 확보	
		40.99㎡	56.36㎡	1	56.36㎡	—	
		49.68㎡	67.85㎡	5	339.27㎡	—	
		59.98㎡	81.84㎡	7	572.91㎡	—	
		59.73㎡	82.36㎡	6	494.17㎡	—	
59.99㎡		82.65㎡	6	495.93㎡	—		
59.43㎡	82.03㎡	7	574.18㎡	—			
공공분양 확보 기준	• [「도시 및 주거환경정비법」 제101조의6 제4항] -국민주택규모 주택 중 50% 이하 해당하는 주택에 대하여 공공분양 할 수 있음 (조례 50% 확보) -(공공임대)의무연면적 2,497.22㎡의 50% = 1,248.61㎡						
	계획 면적	• (공공임대) 1,272.07㎡ ≥ (공공분양) 1,260.75㎡					
공공주택 확보 계획 (건축심의에서 최종결정)		구분	세대규모		세대수	연면적	비고
			전용면적	공급면적			
		총계			32	2,532.82㎡	—
		공공 분양	소계		16	1,260.75㎡	공공분양:공공임대 = 5:5
			40.99㎡	56.36㎡	1	56.36㎡	
			49.68㎡	67.85㎡	2	135.71㎡	
			59.98㎡	81.84㎡	3	245.53㎡	
			59.73㎡	82.36㎡	3	247.08㎡	
			59.99㎡	82.65㎡	3	247.96㎡	
			59.43㎡	82.03㎡	4	328.11㎡	
		공공 임대	소계		16	1,272.07㎡	
			49.68㎡	67.85㎡	3	203.56㎡	
			59.98㎡	81.84㎡	4	327.39㎡	
			59.73㎡	82.36㎡	3	247.08㎡	
			59.99㎡	82.65㎡	3	247.96㎡	
			59.43㎡	82.03㎡	3	246.08㎡	

II. 중곡아파트 공공재건축 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역 지정 조서(변경없음)

구분	지구단위계획구역 명칭	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	중곡아파트 공공재건축 지구단위계획구역	광진구 중곡동 190-26번지 일대	10,263.7	서고2014-382 (’14.11.13.)	-

※ 지적 가분할 측량 면적 반영

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제17조(정비구역 지정·고시의 효력 등) 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 봄

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구 결정 조서(변경없음)

1) 용도지역 결정 조서

구분	면적(㎡)			비율 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	10,263.7	-	10,263.7	100.0	-
제2종일반주거지역	659.0	-	659.0	6.4	도로
제3종일반주거지역	9,604.7	-	9,604.7	93.6	획지

※ 지적 가분할 측량 면적 반영

2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

나. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정 조서(변경없음)

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	2	100	8	국지 도로	46	중곡동 267-4	중곡동 190-27	일반 도로	서고2014-382 (’14.11.13.)	-
기정	소로	2	A	8	국지 도로	74	중곡동 190-26	중곡동 267-3	일반 도로	서고2025-167 (’25.03.27)	입체적 결정*
기정	소로	2	101	8	국지 도로	44	중곡동 267-3	중곡동 191-59	일반 도로	서고2014-382 (’14.11.13.)	-
기정	소로	2	102	8	국지 도로	59	중곡동 263-1	중곡동 267-3	일반 도로	서고2014-382 (’14.11.13.)	-

* 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조(입체적 도시·군계획시설결정)에 따름

■ 소로2-A 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초결정일	비고
기정	-	소로 2-A	중곡동 190-26 ~ 267-3	길이	74m	-	74m	서고2025-167 ('25.03.27)	-
				폭	8~15m	-	8~15m		
				높이	지하2.5m~지상 (계획지반고) (※해발고도 13.1m~)	-	지하2.5m~지상 (계획지반고) (※해발고도 13.1m~)		

※ 입체적 결정 범위는 추후 현황측량 및 실시계획을 통하여 변경될 수 있음

나) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	A	주차장	공영 주차장	중곡동 191-76번지 일대	1,384.0 (수평투영 면적)	감) 31.1	1,352.9 (수평투영 면적)	서고2025-167 ('25.03.27)	입체적 결정*

* 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조(입체적 도시·군계획시설결정)에 따름

■ 주차장 입체적 도시계획시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	기정	변경	변경후	최초결정일	비고
변경	A	주차장	공영 주차장	중곡동 191-76 번지 일대	연면적 (㎡)	1,384.0 (수평투영 면적)	감) 31.1	1,352.9 (수평투영 면적)	서고2025-167 ('25.03.27)	건축물 복합화 (아파트 지하부 지하1층 주차장 복합화)
					높이 (층)	지하 1층	-	지하 1층		

■ 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	결정(변경) 사유
변경	• 공영주차장 면적 및 시설 선형 변경 감) 31.1㎡	• 통합심의 결과 반영으로 인한 건축계획 변경하여 건축물 기부채납 시설의 면적 및 시설 선형 변경

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서(변경없음)

구분		가구	면적(㎡)	획지		비고
				위치	면적(㎡)	
기정	획지 1	—	10,263.7	중곡동 190-26번지 일대	9,604.7	—

나. 건축물에 관한 결정조서(변경)

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경없음)

구분	가구	획지	용도	비고
기정	허용용도	—	획지	공동주택 및 부대복리시설
				「건축법」 시행령 별표1 공동주택 중 아파트 「주택건설기준등에 관한 규정」 제6조 단지안의 부대시설 · 복리시설

2) 건축물 밀도에 관한 결정(변경) 조서

가) 건폐율(변경없음)

구분	지역	건폐율	비고
기정	제3종일반주거지역	50% 이하	법정 50% 이하 (제3종일반주거지역)

나) 용적률(변경)

구분	지역	용적률				비고
		기준	허용	상한	법적상한	
기정	제3종일반주거지역	190.0% 이하	229.0% 이하 (보정계수 1.95 적용)	254.1% 이하	300.0% 이하	법정 300% 이하 (제3종일반주거지역)
변경	제3종일반주거지역	190.0% 이하	223.15% 이하 (보정계수 1.95 적용)	248.0% 이하	300.0% 이하	법정 300% 이하 (제3종일반주거지역)

■ 결정(변경) 사유서

구분	결정(변경) 사유
변경	통합심의 결과 반영에 따른 허용용적률 인센티브 항목, 인센티브량 변경 및 건축계획 변경에 따른 계획기반시설(대지지분 및 건축물 환산면적 등) 면적 변경으로 인한 상한용적률 변경

3) 건축물 높이에 관한 결정조서(변경없음)

구분	지역	높이기준	비고
기정	제3종일반주거지역	80m 이하(25층)	-

4) 건축물 건축선 등에 관한 결정조서(변경없음)

구분	계획항목	적용위치	계획내용	비고
기정	건축 한계선	• 동일로74길(소로2-101번)	• 대지경계로부터 4m	※도면참조
		• 그 외	• 도시계획시설(도로) · 대지경계로부터 3m	

4. 기타사항에 관한 결정(변경)

가. 대지 내 공지에 관한 결정조서(변경)

구분	계획항목	적용위치	계획내용	비고
기정	전면공지	• 건축한계선으로 조성되는 공지	• 건축한계선으로 조성되는 공지 부분은 보도형 전면공지로 조성	※도면참조
변경	전면공지	• 소로 2-101번 건축한계선 4m로 조성되는 공지	• 건축한계선으로 조성되는 공지 부분은 차도형 전면공지 및 보도형 전면공지로 조성 -차도형 전면공지 1m -보도형 전면공지 3m	※도면참조
		• 그 외 건축한계선으로 조성되는 공지	• 건축한계선으로 조성되는 공지 부분은 보도형 전면공지로 조성	

■ 결정(변경) 사유서

구분	결정(변경) 사유
변경	• 통합심의(교통영향평가) 결과 반영에 소로 2-101번 건축한계선 4m 내 전면공지 변경 -보도형 전면공지 4m → 차도형 전면공지 1m, 보도형 전면공지 3m 변경

나. 교통처리에 관한 결정조서(변경없음)

구분	계획항목	적용위치	계획내용	비고
기정	차량 출입구	• 긴고랑로1길(소로2-A)번	• 긴고랑로1길(소로2-A)번 차량출입구 조성	※도면참조
		• 동일로변	• 간선도로에서 직접적인 차량출입 불허	

다. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1) 환경관리계획(변경없음)

2) 공공주택 건설에 관한 계획(변경)

가) 모든 공공주택(임대주택)은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 함. 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따름.

나) 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분) 하여야 함.

다) 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함.

라) 공공주택은 분양주택과 차별 없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방식으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필히 참석할 수 있도록 조치하고 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 함.

마) 공공기여(기부채납) 및 용적률 완화로 공급되는 공공주택(임대) 중 전용면적 40㎡를 초과하는 공공주택은 장기전세주택으로 공급하며, 장기전세주택의 50%는 미리내집으로 활용할 수 있음.

바) 공공주택 혼합계획

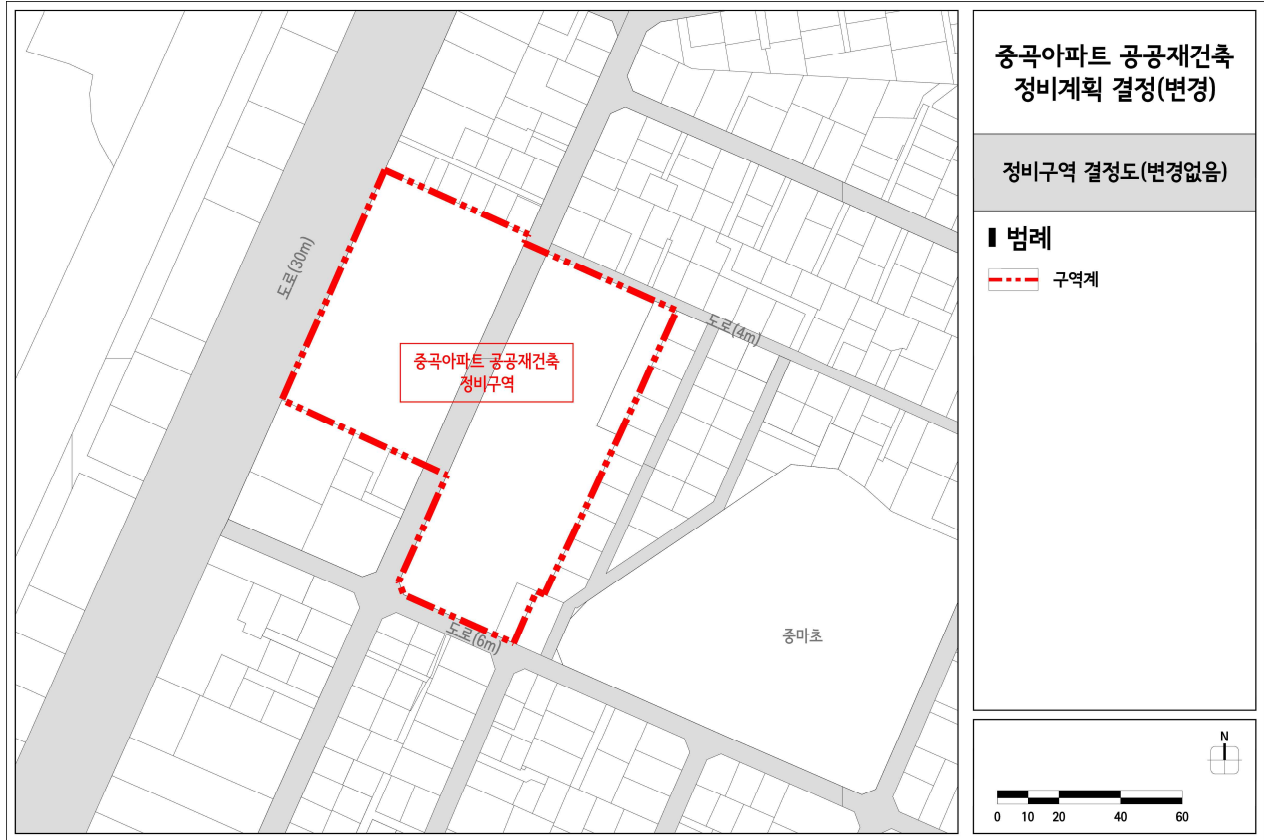
구분		총 세대수	전체 비율 (%)	조합원 및 일반 분양	소계	공공주택				공공주택 비율 (%)	
						기부 채납	국민주택규모 주택 (법적상한용적률 완화)				
							계	공공 분양	공공 임대		
기정	합 계		348	100.0	306	42	12	30	15	15	12.1
	85㎡ 이하	소계	348	100.0	306	42	12	30	15	15	12.1
		60㎡ 이하	301	86.5	259	42	12	30	15	15	12.1
		60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	47	13.5	47	—	—	—	—	—	—
		85㎡ 초과	—	—	—	—	—	—	—	—	—
변경	합 계		348	100.0	304	44	12	32	16	16	12.6
	85㎡ 이하	소계	348	100.0	304	44	12	32	16	16	12.6
		60㎡ 이하	302	86.8	258	44	12	32	16	16	12.6
		60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	46	13.2	46	—	—	—	—	—	—
		85㎡ 초과	—	—	—	—	—	—	—	—	—

VI. 열람장소: 기타 자세한 내용은 시민의 열람 편의를 위하여 광진구 주거사업과 (02-450-9703)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

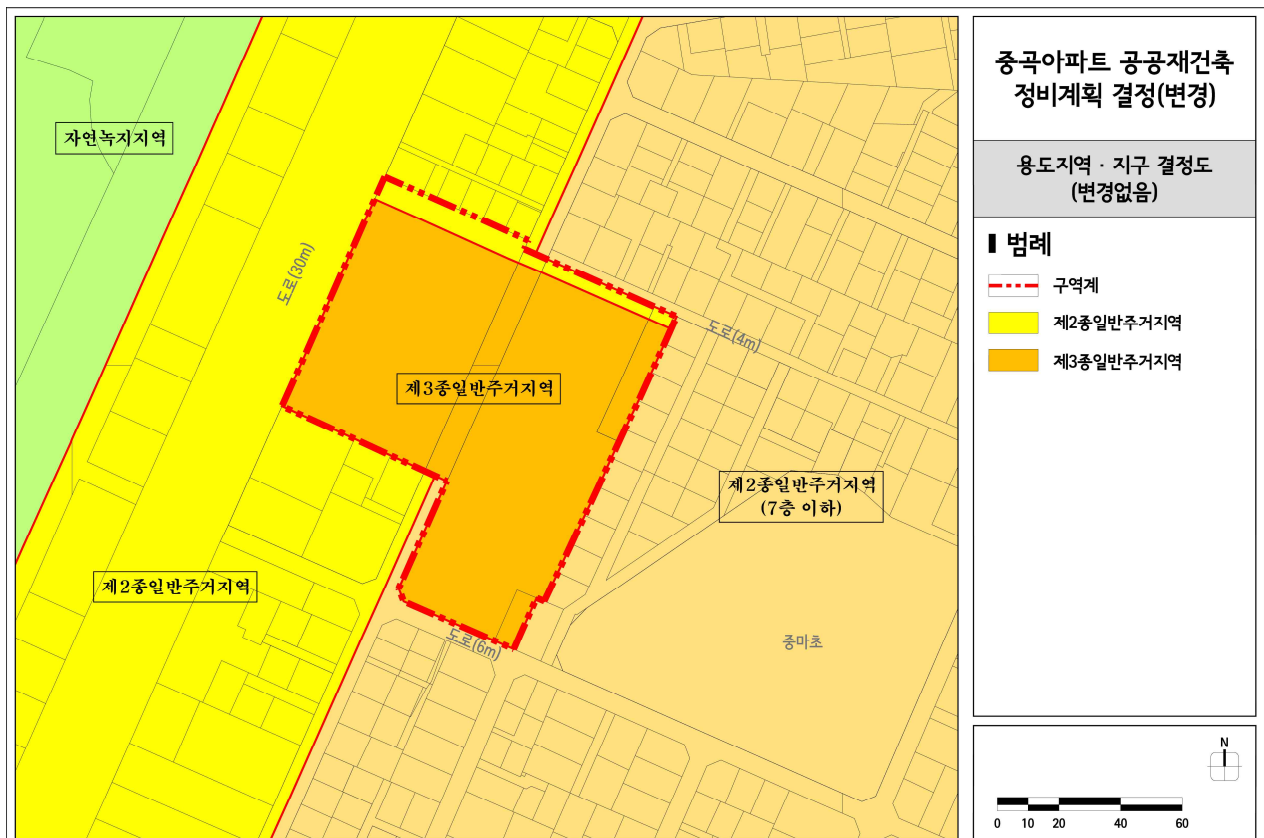
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임1> 중곡아파트 공공재건축 정비계획 결정(변경) 관련도면

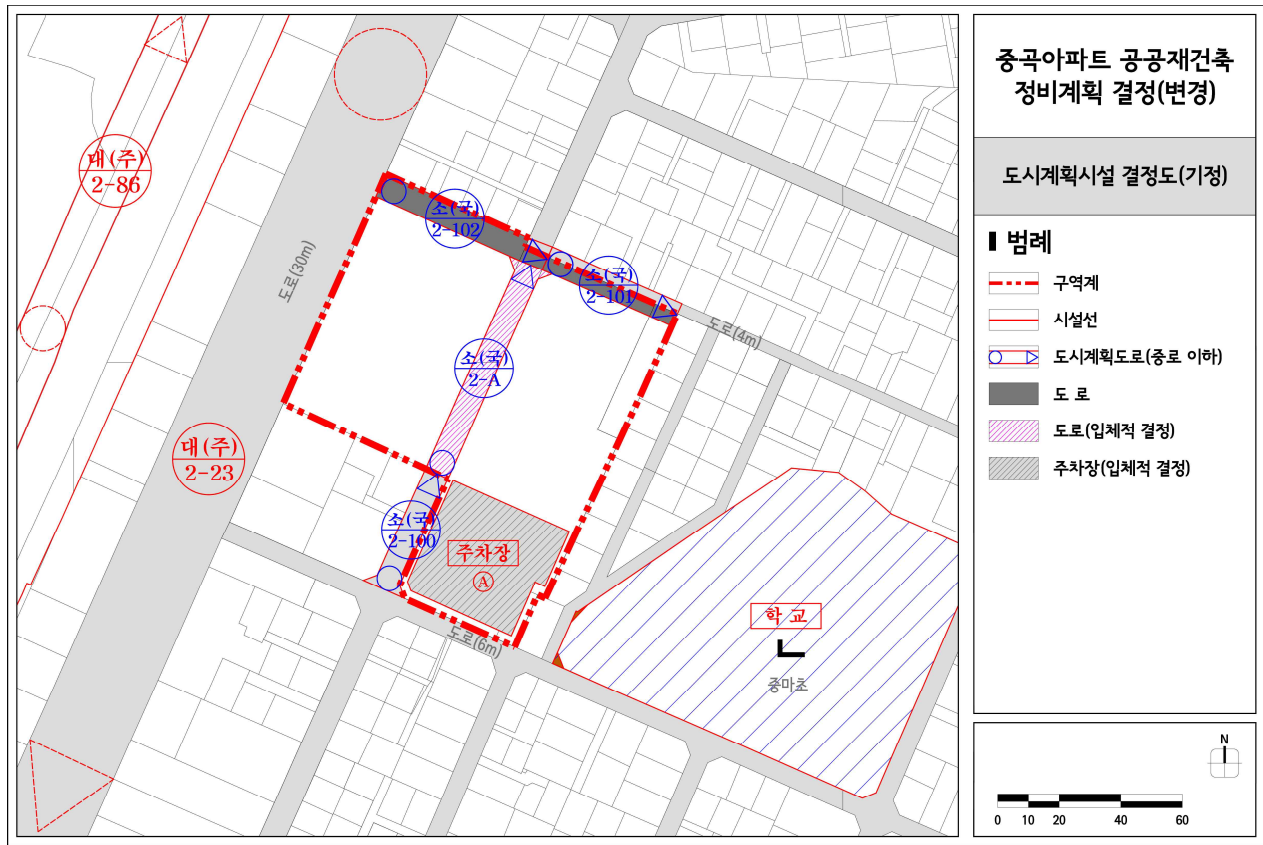
정비구역 결정도(변경없음)



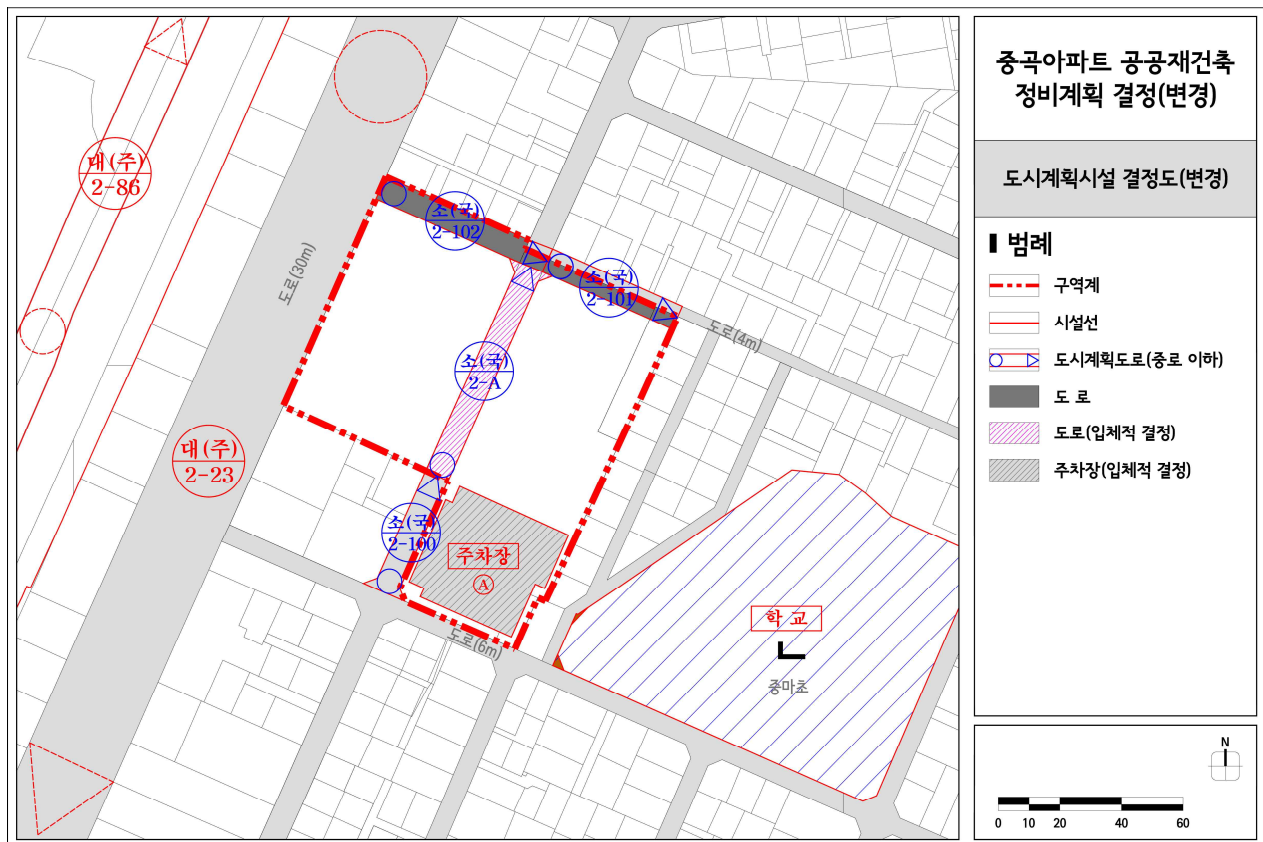
용도지역 결정도(변경없음)



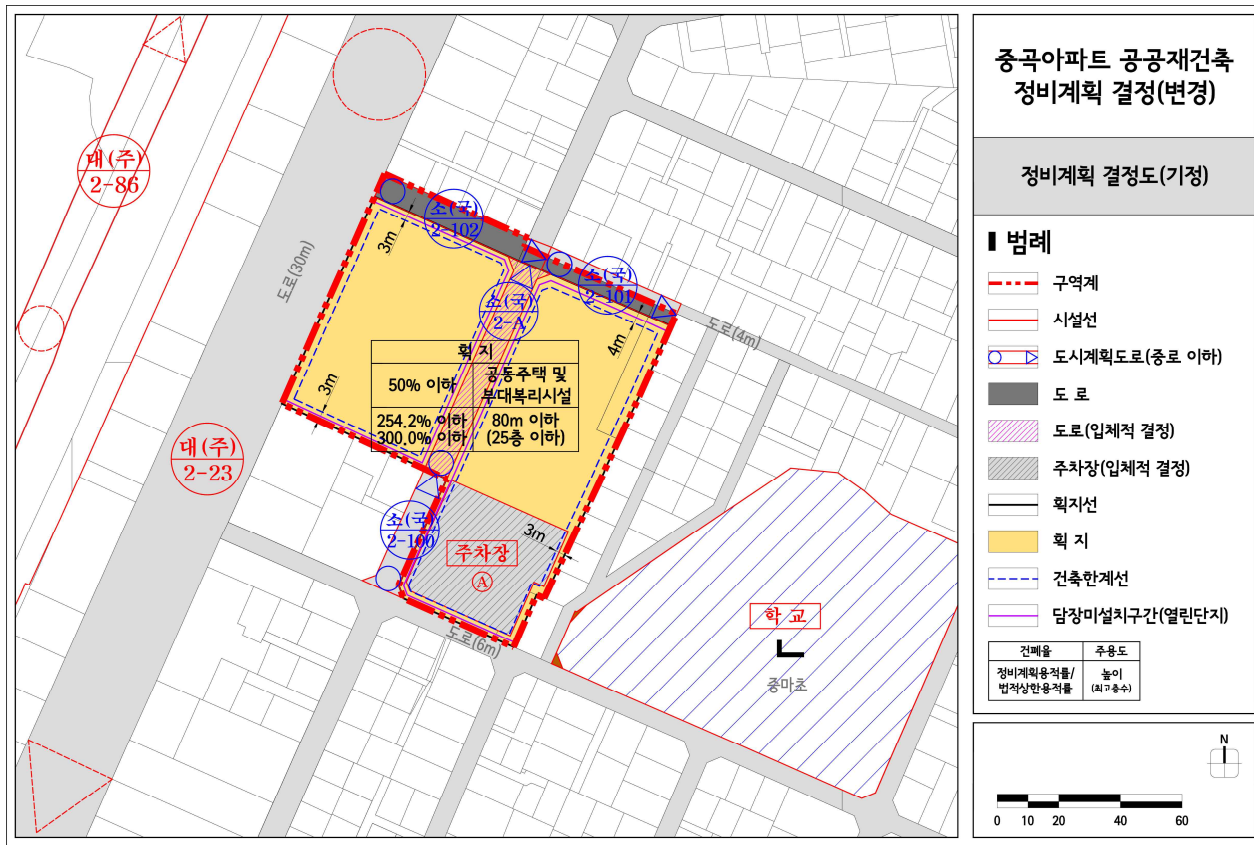
도시계획시설 결정도(기정)



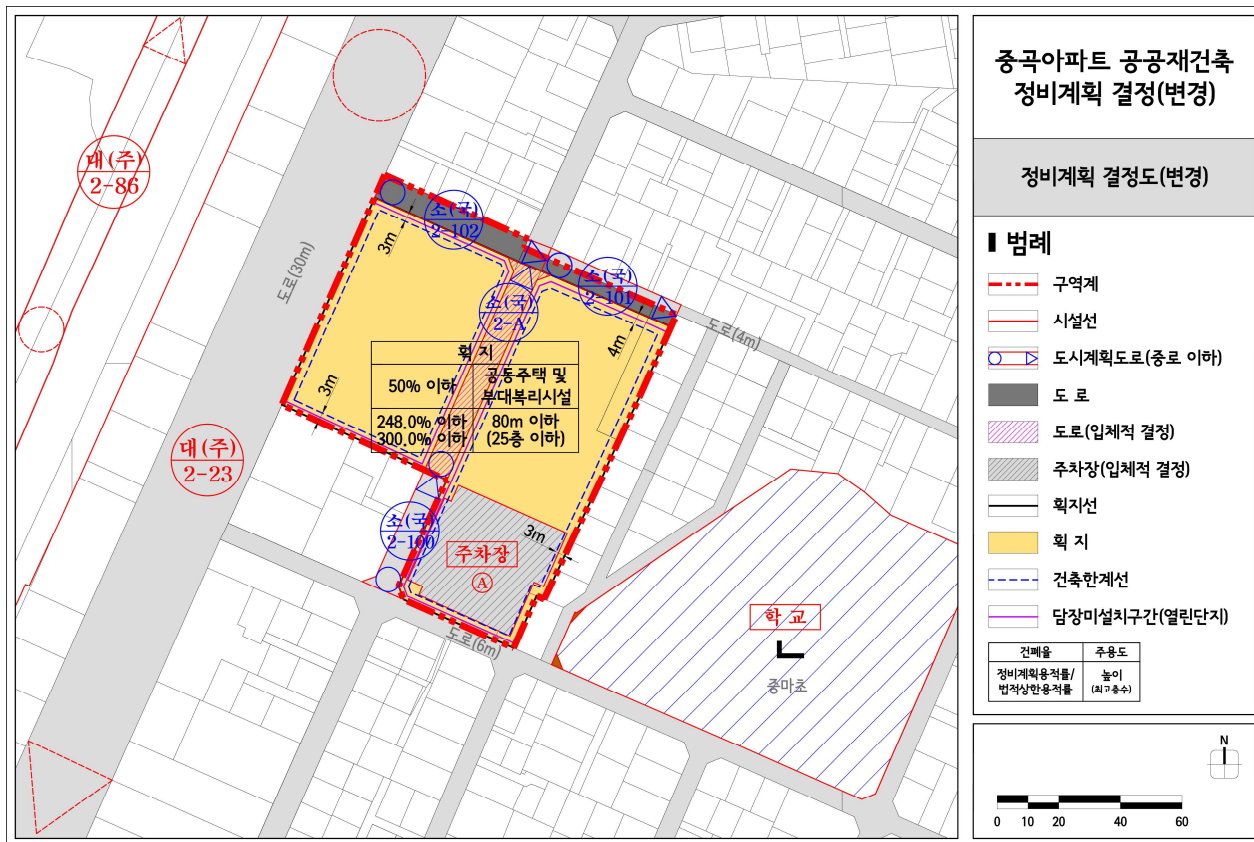
도시계획시설 결정도(변경)



■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)

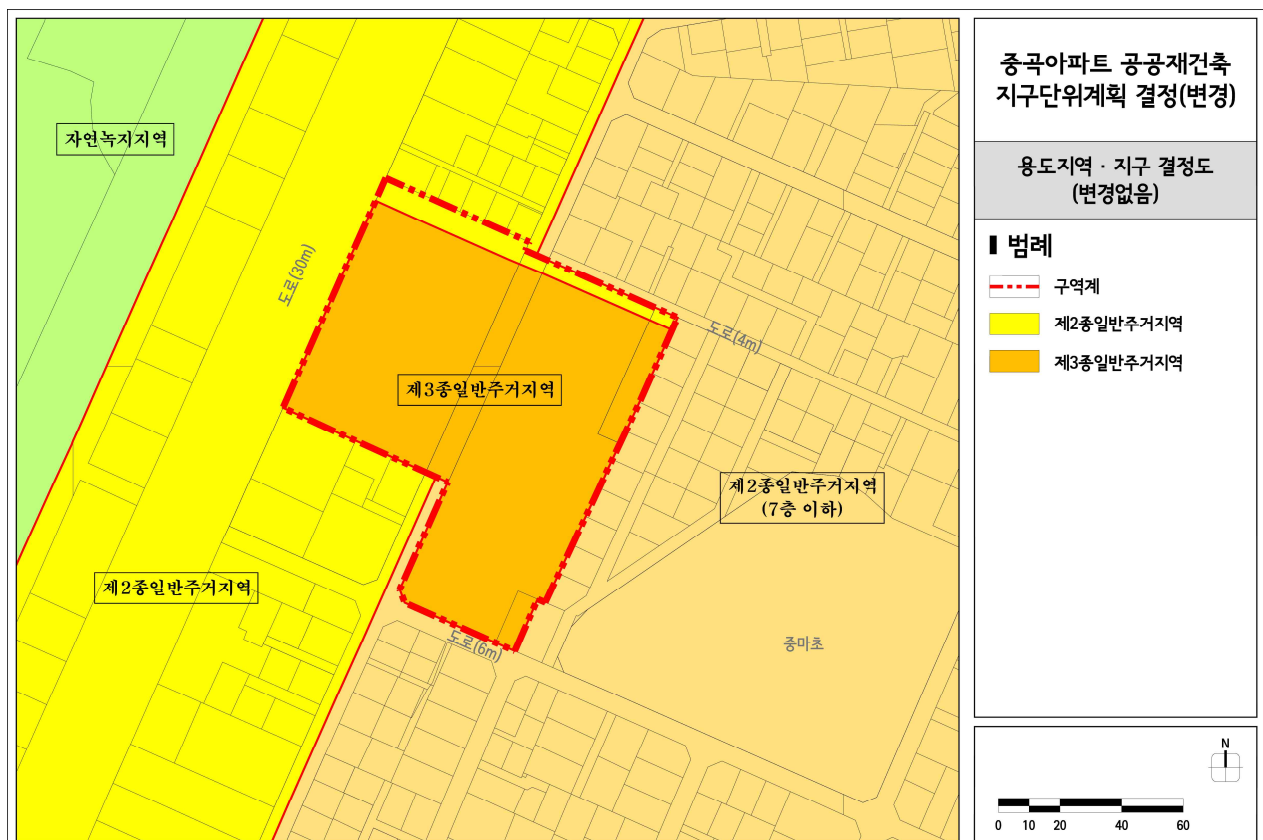


<붙임2> 중곡아파트 공공재건축 지구단위계획 결정(변경) 관련도면

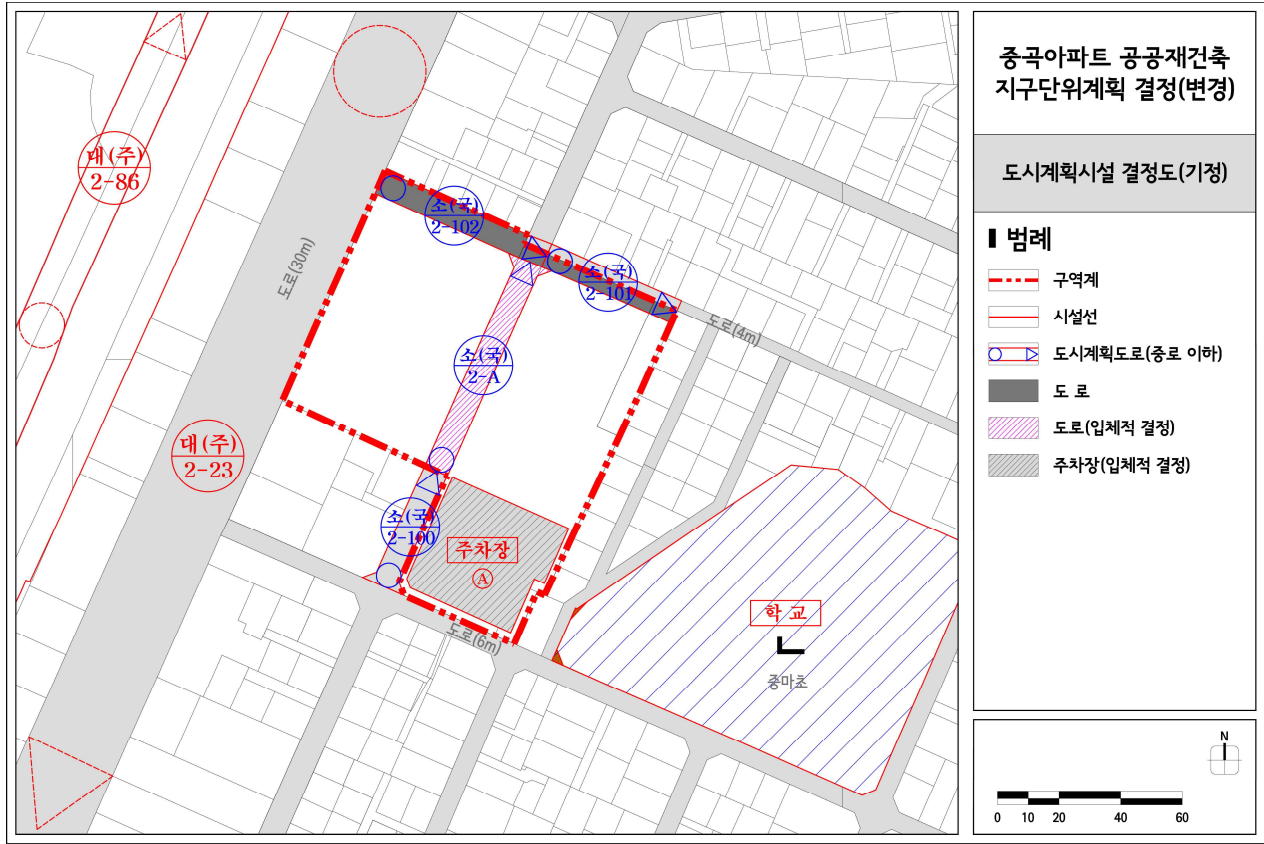
■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



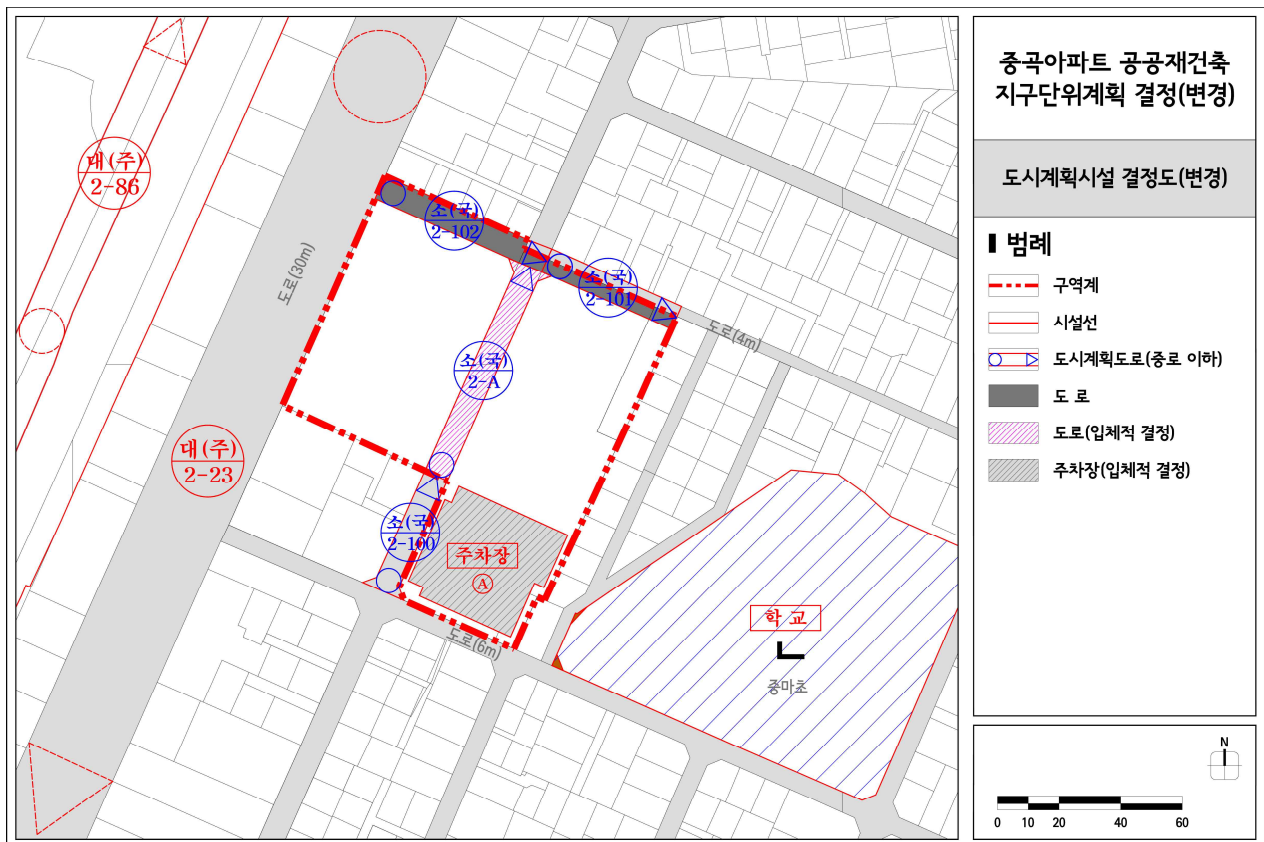
■ 용도지역 결정도(변경없음)



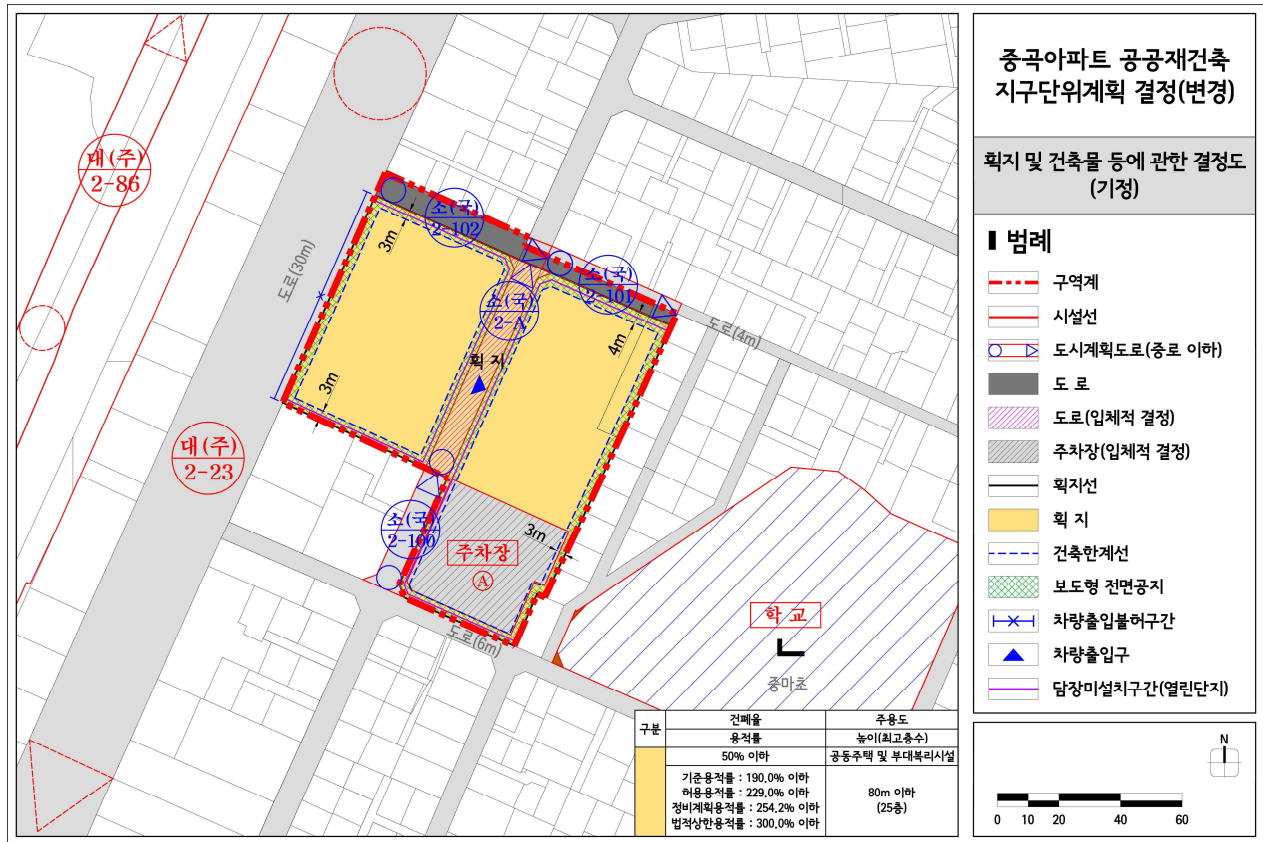
■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)

