

■ 용적률 계획(기정)

토지이용계획			산정내용				
계	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설			신설 정비기반 시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 면적
			계	도로	공원		
	39,717.8㎡	32,165.2㎡	7,552.6㎡	3,752.6㎡	3,800.0㎡	-	20.0㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	■ 7,552.6㎡(신설 정비기반시설) - 0㎡(신설 정비기반시설 내 국·공유지) - 20.0㎡(획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 면적) = 7,532.6㎡(구역면적 대비 19.0%)						
용적률	■ 기준용적률 : 218.8% ■ 상한용적률 : 276.7%이하 ■ 법적상한용적률 : 450.6%이하(계획:450.51%)						
상한용적률 산정	■ 상한용적률 = 허용(기준)용적률 × [1 + (1.3 × 가중치 × α토지) + (1.2 × α건축물) + (1.0 × α현금)] = 218.8% × [1 + (1.3 × 0.8684 × 0.2342) + (1.2 × 0) + (1.0 × 0)] = 276.7% = 276.7% 이하						
	구분	계획내용					
	장기전세 주택공급	• 완화되는 용적률의 50/100 이상 공공임대주택 공급 (87.09%계획) ⇒ (450.60% - 276.70%) / 2 = 86.95%이상					
	서울형 주거환경 정책	적용기준			계획내용		
		지속가능한 공동주택		리모델링이 쉬운 구조 장수명 주택	리모델링이 쉬운 구조 (철근콘크리트 라멘조 계획)		
		친환경 건축물 (2가지 이상 상향 적용)	환경 성능	녹색건축인증 그린2등급 이상	녹색건축 그린2등급 (우수 등급 이상)		
			에너지 성능	건축물에너지 효율등급 1++ 등급 이상	에너지 효율등급 1++ 등급 이상		
				제로에너지건축물 5등급(추가)	5등급 적용		
			에너지 관리	세대별 에너지원별 모니터링기능 + 공용부분 에너지원별 모니터링 기능 + 데이터 분석 기능	세대별 에너지원별 모니터링 기능 + 공용부분 에너지원별 모니터링 기능 + 데이터 분석 기능		
			신재생 에너지	10.5%	10.5%이상 적용		
		역사문화보전		-	-		
	커뮤니티지원시설 (권장)		지상층 공동주택 연면적 2% 이상 (권장)	135,052.2㎡ × 2% = 2,701.0㎡ ≤ 계획 2,740.0㎡ (2.0%)			
※ 「서울특별시 녹색건축물 설계기준(서울특별시 고시)」에 의해 친환경 건축물 사항 중 2가지 이상 상향 적용 해야 하나 적용대상의 구분이 최상이므로 제로에너지 건축물 인증 등급 5등급을 추가 적용하였음							
α [토지]	■ 공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 비율 = (7,552.6㎡ - 20.0㎡) ÷ 32,165.2㎡ = 0.2342 ※ 공공시설등 부지(토지)는 '기부채납 부지' 및 '건축물 기부채납 토지' 포함						
α [건축물·현금]	■ 공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 비율 = 0						
가중치	■ 공공시설 기준용적률 ÷ 사업부지 기준용적률 = 190% ÷ 218.8% = 0.8684						

※ 용적률 세부 산정내역은 법적상한용적률 범위 내에서 측량성과 등에 따라 변경될 수 있음

■ 용적률 계획(변경)

토지이용계획			산정내용				
계	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설			신설 정비기반 시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 면적
			계	도로	공원		
	39,717.8㎡	31,981.4㎡	7,736.4㎡	4,086.4㎡	3,650.0㎡	—	20.0㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)			■ 7,736.4㎡(신설 정비기반시설) - 0㎡(신설 정비기반시설 내 국·공유지) - 20.0㎡(획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 면적) = 7,716.4㎡(구역면적 대비 19.4%)				
용적률			■ 기준용적률 : 225.0% ■ 상한용적률 : 286.3%이하 ■ 법적상한용적률 : 450.6%이하(계획:450.51%)				
상한용적률 산정			■ 상한용적률 = 허용(기준)용적률 × [1+ (1.3 × 가중치 × α토지)+ (0.7~1.0 × α건축물) + (1.0 × α현금)] = 225.0% × [1 + 1.3 × 0.8684 × 0.2413 + 0.7 × 0 + 1.0 × 0] = 286.3% 이하				
			구분	계획내용			
			장기전세 주택공급	• 완화되는 용적률의 50/100 이상 공공임대주택 공급 (82.37%계획) ⇒ (450.60% - 286.3%) / 2 = 82.15%이상			
			서울형 주거환경 정책	적용기준		계획내용	
				지속가능한 공동주택		리모델링이 쉬운 구조 장수명 주택	장수명주택 계획(일반등급)
				친환경 건축물 (2가지 이상 상향 적용)	환경 성능	녹색건축인증 그린2등급 이상	녹색건축 그린2등급 (우수 등급 이상)
					에너지 성능	건축물에너지 효율등급 1++ 등급 이상	에너지 효율등급 1++ 등급 이상
						제로에너지건축물 5등급(추가)	5등급 적용
					에너지 관리	세대별 에너지원별 모니터링기능 + 공용부분 에너지원별 모니터링 기능 + 데이터 분석 기능	세대별 에너지원별 모니터링 기능 + 공용부분 에너지원별 모니터링 기능 + 데이터 분석 기능
					신재생 에너지	10.5%	10.5%이상 적용
역사문화보전		-		-			
커뮤니티지원시설 (권장)		지상층 공동주택 연면적 2% 이상 (권장)	135,727.06㎡ × 2% = 2,714.5㎡ ≤ 계획 2,773.19㎡(2.0%)				
			※ 「서울특별시 녹색건축물 설계기준(서울특별시 고시)」에 의해 친환경 건축물 사항 중 2가지 이상 상향 적용 해야 하나 적용대상의 구분이 최상이므로 제로에너지 건축물 인증 등급 5등급을 추가 적용하였음				
α [토지]			■ 공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 비율 = (7,736.4㎡ - 20.0㎡) ÷ 31,981.4㎡ = 0.2413 ※ 공공시설등 부지(토지)는 '기부채납 부지' 및 '건축물 기부채납 토지지분' 포함				
α [건축물·현금]			■ 공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 비율 = 0				
가중치			■ 공공시설 기준용적률 ÷ 사업부지 기준용적률 = 190% ÷ 218.8% = 0.8684				

※ 용적률 세부 산정내역은 법적상한용적률 범위 내에서 측량성과 등에 따라 변경될 수 있음