

고 시

서울특별시 서대문구 고시 제2026 - 43호

북가좌 제6주택재건축정비사업 정비계획 결정(경미한 변경),
지구단위계획 결정(변경) 고시

서울특별시 서대문구 북가좌동 372-1번지 일대 주택재건축사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제 2006-95호(2006.3.23.)로 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문)상 정비예정구역 결정, 서울특별시고시 제2014-202호(2014.5.29.)로 정비구역 지정 및 지형도면 고시되고, 서울특별시 서대문구고시 제2020-95호(2020.6.24.)로 정비계획 변경(경미한 변경) 결정 고시되고, 서울특별시고시 제2024-299호로 정비계획 결정(변경) 고시된 ‘북가좌 제6주택재건축 정비사업’에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조에 따라 정비구역 지정 및 정비계획 변경 결정 고시하고 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 8일
서대문구청장

1. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 서울시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문)(변경없음)

구분	구역번호	동명	지번	면적(ha)	계획용적률	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비고
기정	6	북가좌동	372-1	10.5	190%	60% 이하	34층 이하 ^{주)}	2	단독	-

주) 층수와 관련된 기준(도시계획조례, 지구단위계획 수립기준, 서울시 스카이라인 원칙 등)이 변경될 경우 정비기본계획의 높이계획은 변경된 기준을 따르도록 함

2. 정비구역 지정조서(변경없음)

구분	정비사업의 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	북가좌 제6 주택재건축정비사업	서대문구 북가좌동 372-1번지 일대	104,656.0	-	104,656.0	-

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

3. 토지등소유자별 추정분담금 추산액 및 산출근거(변경)

<기정>

구분	내용	비고																				
추정비례율	· 추정비례율 산정 방식 : (총수입-총지출) / 종전자산 총액 × 100% · 추정비례율 : 100.22% [(18,142억 - 10,440억) / 7,686억 × 100 = 100.22%]	-																				
개별 종전자산 추정액	· 감정평가 추정을 통한 종전자산총액 산출	-																				
추정분담금 산출	· 추정분담금 산정방식 : 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) (단위 : 천원)	-																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th> <th>추정권리가액(b)</th> <th>추정분담금(a-b)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용 49㎡</td> <td>659,900</td> <td rowspan="7">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.22%)</td> <td rowspan="7">권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액(+:부담 / -:환급)</td> </tr> <tr> <td>전용 59㎡</td> <td>783,272</td> </tr> <tr> <td>전용 74㎡</td> <td>942,938</td> </tr> <tr> <td>전용 84㎡</td> <td>994,363</td> </tr> <tr> <td>전용 99㎡</td> <td>1,151,800</td> </tr> <tr> <td>전용 114㎡</td> <td>1,257,576</td> </tr> <tr> <td>전용 126㎡</td> <td>1,550,878</td> </tr> </tbody> </table>		권리자 분양가 추정액(a)		추정권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용 49㎡	659,900	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.22%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액(+:부담 / -:환급)	전용 59㎡	783,272	전용 74㎡	942,938	전용 84㎡	994,363	전용 99㎡	1,151,800	전용 114㎡	1,257,576	전용 126㎡	1,550,878
	권리자 분양가 추정액(a)		추정권리가액(b)	추정분담금(a-b)																		
	전용 49㎡		659,900	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.22%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액(+:부담 / -:환급)																	
	전용 59㎡		783,272																			
	전용 74㎡		942,938																			
	전용 84㎡		994,363																			
	전용 99㎡		1,151,800																			
전용 114㎡	1,257,576																					
전용 126㎡	1,550,878																					

※ 상기 분담금은 정비계획수립을 위한 개략적인 산출금액으로 향후 사업시행계획인가 및 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

<변경>

구분	내용	비고																								
추정비례율	· 추정비례율 산정 방식 : (총수입-총지출) / 종전자산 총액 × 100% · 추정비례율 : 101.55% [(25,154.9억원 - 15,928.5억원) / 9,084.8억원 × 100 = 101.55%]	-																								
개별 종전자산 추정액	· 공시가격에 시세보정률 적용을 통한 종전자산총액 산출	-																								
추정분담금 산출	· 추정분담금 산정방식 : 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) (단위 : 천원)	-																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th> <th>추정권리가액(b)</th> <th>추정분담금(a-b)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용 45㎡</td> <td>802,810</td> <td rowspan="8">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(101.55%)</td> <td rowspan="8">권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액(+:부담 / -:환급)</td> </tr> <tr> <td>전용 49㎡</td> <td>885,628</td> </tr> <tr> <td>전용 59㎡</td> <td>1,047,831</td> </tr> <tr> <td>전용 74㎡</td> <td>1,204,081</td> </tr> <tr> <td>전용 84㎡</td> <td>1,289,509</td> </tr> <tr> <td>전용 99㎡</td> <td>1,446,412</td> </tr> <tr> <td>전용 114㎡</td> <td>1,587,307</td> </tr> <tr> <td>전용 126㎡</td> <td>1,720,958</td> </tr> <tr> <td>전용126㎡P</td> <td>2,215,514</td> </tr> </tbody> </table>		권리자 분양가 추정액(a)		추정권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용 45㎡	802,810	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(101.55%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액(+:부담 / -:환급)	전용 49㎡	885,628	전용 59㎡	1,047,831	전용 74㎡	1,204,081	전용 84㎡	1,289,509	전용 99㎡	1,446,412	전용 114㎡	1,587,307	전용 126㎡	1,720,958	전용126㎡P	2,215,514
	권리자 분양가 추정액(a)		추정권리가액(b)	추정분담금(a-b)																						
	전용 45㎡		802,810	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(101.55%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액(+:부담 / -:환급)																					
	전용 49㎡		885,628																							
	전용 59㎡		1,047,831																							
	전용 74㎡		1,204,081																							
	전용 84㎡		1,289,509																							
	전용 99㎡		1,446,412																							
전용 114㎡	1,587,307																									
전용 126㎡	1,720,958																									
전용126㎡P	2,215,514																									

※ 상기 분담금은 정비계획수립을 위한 개략적인 산출금액으로 향후 사업시행계획인가 및 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

4. 토지이용계획(변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		104,656.0	-	104,656.0	100.0	-
정비 기반시설	소 계	17,808.0	-	17,808.0	17.0	-
	공원	6,000.0	-	6,000.0	5.7	주차장 중복결정 (연면적:8,000㎡)
	공공공지	4,700.0	-	4,700.0	4.5	-
	도로	7,108.0	-	7,108.0	6.8	-
획 지	소 계	86,848.0	-	86,848.0	83.0	-
	획 지 1	85,466.0	-	85,466.0	81.7	공동주택 및 부대복리시설
	획 지 2	870.0	-	870.0	0.8	종교시설
	획 지 3	512.0	-	512.0	0.5	근린생활시설

5. 용도지역 결정조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	104,656.0	-	104,656.0	100.0	-
제2종일반주거지역(7층 이하)	14,921.0	-	14,921.0	14.3	-
제2종일반주거지역	89,735.0	-	89,735.0	85.7	-

6. 도시계획시설 결정조서

가. 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정대로	1	1	1	35	보조 간선도로	4,000	남가좌동 102-4	수색동 293-25	일반 도로	-	서공고 제268호 (1972.11.26.)	
기정대로	3	1	1	25	보조 간선도로	4,100	북가좌동 385-35	녹번동 153-1	일반 도로	-	서공고 제277호 (1978.6.29.)	
기정중로	2	1	1	15	집산도로	280	북가좌동 383-9	북가좌동 350-4	일반 도로	-	-	
기정중로	2	2	2	20	집산도로	180	북가좌동 316-14	북가좌동 347-27	일반 도로	-	토지구획정리 (1980.2.23.)	
기정소로	1	1	1	10~14	국지도로	135	북가좌동 156-37	북가좌동 186-113	일반 도로	-	-	
기정중로	2	345	345	18~21	보조 간선도로	496	북가좌동 408-1	북가좌동 352-9 (증산3교)	일반 도로	-	-	

나. 주차장 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고 (관리청)
				기정	변경	변경후		
기정	-	주차장	북가좌동 366-4 일대	6,000.0	-	6,000.0	서고시 제2024-299호 (2024.6.20.)	문화공원 중복결정 (서대문구)

다. 공원 결정조서

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고 (관리청)
	명칭	세분류		기정	변경	변경후		
기정	공원	문화공원	북가좌동 366-4 일대	6,000.0	-	6,000.0	서고시 제2014-202호 (2014.5.29.)	주차장 중복결정 (서대문구)

라. 공공공지 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고 (관리청)
					기정	변경	변경후		
기정	-	공공공지	-	북가좌동 367-13 일대	4,700.0	-	4,700.0	서고시 제2024-299호 (2024.6.20.)	(서울시)

7. 공동이용시설 설치계획(변경)

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
관리사무소		획지1	363.43	감) 104.41	259.02	-
경비실		획지1	100.00	감) 22.48	77.52	-
주민 공동 시설	어린이놀이터	획지1	1,920.93	-	1,920.93	-
	주민운동시설	획지1	795.49	-	795.49	공공개방
	경로당	획지1	730.00	증) 72.37	802.37	-
	어린이집	획지1	750.00	증) 51.27	801.27	공공개방
	작은도서관	획지1	332.96	감) 16.63	316.33	-
	다함께돌봄센터	획지1	300.00	증) 40.04	340.04	공공개방
	기 타	획지1	10,533.61	증) 115.94	10,649.55	-
소 계	-	-	15,362.99	증) 262.99	15,625.98	-

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, “주택건설기준 등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

8. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경없음)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획 (동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
기정	북가좌 제6 주택재건축 정비구역	104,656	획지1	85,466.0	서대문구 북가좌동 372-1 일대	401	-	-	401	-	
			획지2	870.0							
			획지3	512.0							

9. 건축물에 관한 계획(변경)

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) 최고층수	비고																																																	
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)				정비계획	법적상한																																																			
기정	북가좌 제6 주택재건축 정비구역	104,656	획지1	85,466.0	북가좌동 369-21 일대	공동주택 및 부대복리시설	35% 이하	216.81% 이하	249.88% 이하	105m 이하/ 34층 이하	제2층 일반주거지역																																																	
			획지2	870.0	북가좌동 348-15 일대	종교시설	관계법령에 따름				제2층 일반주거지역 (7층이하)																																																	
			획지3	512.0	북가좌동 186-37 일대	근린생활시설	관계법령에 따름			12m 이하/ 3층이하	제2층 일반주거지역 (7층이하)																																																	
변경	북가좌 제6 주택재건축 정비구역	104,656	획지1	85,466.0	북가좌동 369-21 일대	공동주택 및 부대복리시설	35% 이하	219.41% 이하	249.88% 이하	105m 이하/ 34층 이하	제2층 일반주거지역																																																	
			획지2	870.0	북가좌동 348-15 일대	종교시설	관계법령에 따름				제2층 일반주거지역 (7층이하)																																																	
			획지3	512.0	북가좌동 186-37 일대	근린생활시설	관계법령에 따름			12m 이하/ 3층이하	제2층 일반주거지역 (7층이하)																																																	
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주택공급계획 : 1,984 세대 [※세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정] ◦ 전체 건립규모(전용면적 기준) <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="3">구 분</th> <th colspan="5">주택건립 규모</th> <th rowspan="3">합계</th> <th rowspan="3">비율(%)</th> <th rowspan="3">비 고</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">조할 및 분양</th> <th colspan="3">공공주택</th> <th rowspan="2">소계</th> </tr> <tr> <th>공공기여</th> <th>법적상한</th> <th>소계</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>1,733</td> <td>80</td> <td>171</td> <td>251</td> <td>1,984</td> <td>100.0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>60㎡ 이하</td> <td>449</td> <td>68</td> <td>153</td> <td>221</td> <td>670</td> <td>33.8</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>60~85㎡ 이하</td> <td>893</td> <td>12</td> <td>18</td> <td>30</td> <td>923</td> <td>46.5</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 초과</td> <td>391</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>391</td> <td>19.7</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-left: 20px;">- 85㎡ 이하(국민주택규모) : 주택 전체 세대수의 60% 이상 건립</p>									구 분	주택건립 규모					합계	비율(%)	비 고	조할 및 분양	공공주택			소계	공공기여	법적상한	소계	계	1,733	80	171	251	1,984	100.0	-	60㎡ 이하	449	68	153	221	670	33.8	-	60~85㎡ 이하	893	12	18	30	923	46.5	-	85㎡ 초과	391	-	-	-	391	19.7	-
	구 분	주택건립 규모					합계	비율(%)	비 고																																																			
		조할 및 분양	공공주택			소계																																																						
			공공기여	법적상한	소계																																																							
계	1,733	80	171	251	1,984	100.0	-																																																					
60㎡ 이하	449	68	153	221	670	33.8	-																																																					
60~85㎡ 이하	893	12	18	30	923	46.5	-																																																					
85㎡ 초과	391	-	-	-	391	19.7	-																																																					
심의원화 사항		<ul style="list-style-type: none"> ◦ 허용용적률 완화 (허용용적률 인센티브: 14% → 10% 적용) <ul style="list-style-type: none"> - 단독주택 세입자 대책 반영을 위한 인센티브 (2%) - 공공보행통로 조성 (※ 지역권 설정) (3%) [※ 지역권 설정권자 : 서대문구] - 지능형 건축물 3등급 (9%) ◦ 국민주택규모 주택 건설에 따른 법적상한용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) <ul style="list-style-type: none"> - 법적상한용적률 : 249.88% 이하 ◦ 높이 및 층수 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 75m이하(최고 24층이하/평균 18층이하) → 105m이하(최고 34층이하/평균층수 삭제) 																																																										
건축물의 건축선에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> ◦ 대지경계선으로부터 3m 후퇴 : 가로변 경관개선 및 시각적 개방감 확보 (도면참조) 																																																										
기타사항에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공공보행통로 (2개소, 폭원 6m) [※ 정비계획 결정도 참고] <ul style="list-style-type: none"> - 불광천길(18m)에서 북가좌초등학교 후문 연계 (1개소) - 응암로(25m)에서 문화공원 연계 (1개소) - 공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정 																																																										

구분	계획내용																																															
변경	<ul style="list-style-type: none"> 주택공급계획 : 1,953 세대 전체 건립규모(전용면적 기준) <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="3">구분</th> <th colspan="4">주택건립 규모</th> <th rowspan="3">합계</th> <th rowspan="3">비율(%)</th> <th rowspan="3">비고</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">조합 및 분양</th> <th colspan="3">공공주택</th> </tr> <tr> <th>공공기여</th> <th>법적상한</th> <th>소계</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>1,724</td> <td>80</td> <td>149</td> <td>229</td> <td>1,953</td> <td>100.0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>60㎡ 이하</td> <td>440</td> <td>68</td> <td>119</td> <td>187</td> <td>627</td> <td>32.1</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>60-85㎡ 이하</td> <td>1010</td> <td>12</td> <td>30</td> <td>42</td> <td>1,052</td> <td>53.9</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 초과</td> <td>274</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>274</td> <td>14.0</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>- 85㎡ 이하(국민주택규모) : 주택 전체 세대수의 60% 이상 건립</p>	구분	주택건립 규모				합계	비율(%)	비고	조합 및 분양	공공주택			공공기여	법적상한	소계	계	1,724	80	149	229	1,953	100.0	-	60㎡ 이하	440	68	119	187	627	32.1	-	60-85㎡ 이하	1010	12	30	42	1,052	53.9	-	85㎡ 초과	274	-	-	-	274	14.0	-
	구분		주택건립 규모								합계	비율(%)	비고																																			
			조합 및 분양	공공주택																																												
		공공기여		법적상한	소계																																											
계	1,724	80	149	229	1,953	100.0	-																																									
60㎡ 이하	440	68	119	187	627	32.1	-																																									
60-85㎡ 이하	1010	12	30	42	1,052	53.9	-																																									
85㎡ 초과	274	-	-	-	274	14.0	-																																									
심의완화 사항	<ul style="list-style-type: none"> 허용용적을 완화 (2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획 및 정비사업 사업성 개선방안) <ul style="list-style-type: none"> - 단독주택 세입자 대책 반영을 위한 인센티브 (2%) ^{주1)} - 공공보행통로 조성 (※ 지역권 설정) (1.2%) - 층간소음해소 (3%) - 사업성 보정계수 적용(1.56) : 9.67% [6,302,982원/㎡ (2025년 서울시 평균공시지가) ÷ 4,065,734원/㎡ (대상지 평균공시지가) = 1.56] - 190%(기준용적률) + 9.67% = 199.67% 적용 국민주택규모 주택 건설에 따른 법적상한용적을 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) <ul style="list-style-type: none"> - 법적상한용적률 : 249.88% 이하 높이 및 층수 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 75m이하(최고 24층이하/평균 18층이하) → 105m이하(최고 34층이하/평균층수 삭제) 																																															
건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> 대지경계선으로부터 3m 후퇴 : 가로변 경관개선 및 시각적 개방감 확보 (도면참조) 																																															
기타사항에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> 공공보행통로 (1개소, 폭원 6m) [※ 정비계획 결정도 참고] - 불광천길(18m)에서 북가좌초등학교 후문 연계 (1개소) - 공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정 																																															

주1) 단독주택재건축 세입자 대책(주거사업과-4568, 2019.4.25) 반영. 세입자 손실보상에 대한 허용용적률 인센티브 2%를 적용하여 정비계획용적률을 산정하고, 향후 관리처분계획인가 단계에서 세입자 손실보상 규모가 확정된 후 정비계획 변경을 통해 용적률 계획 등 재조정

■ 용적을 계획(변경)

<기정>

구분		산정 내용																				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지	신설 정비기반시설		신설 정비기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 기반시설 내 국·공유지	공공시설(건축물 기부채납) 환산면적															
			토지	환산부지			대지지분	환산부지														
	104,656.0㎡	86,848.0㎡	17,808.0㎡	2,886.4㎡	4,184.3㎡	14,002.2㎡	2,720.00㎡	2,009.28㎡														
공공시설부지 제공면적 (순부담)	◦ 순부담 면적 = 신설 정비기반시설 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기반시설 내 국·공유지 + 공공시설(건축물 기부채납) 환산면적 = (17,808.0㎡ + 2,886.4㎡ - 4,184.3㎡ - 14,002.2㎡) + 4,729.28㎡ = 7,237.18㎡ ◦ 새로 설치하는 기반시설 등 면적 : 도로(7,108㎡), 공원(6,000㎡), 공공공지(4,700㎡), 주차장 환산부지(2,886.4㎡)																					
공공시설 환산면적	공공 주택	※ 공공주택 환산면적 : 환산부지(2,009.28㎡) + 대지지분(2,720.00㎡) = 4,729.28㎡ (공공주택 : 80세대) ◦ 환산부지 = 표준건축비(원/㎡) × 공공주택 연면적(㎡) ÷ 부지가액(원/㎡) = 공공주택 설치비용(원/㎡) ÷ 부지가액(원/㎡) = 2,009.28㎡						• 공공건설임대주택 표준건축비 적용 (국토교통부고시 제2023-64호) • 부가가치세 면세 적용 (표준건축비 ÷ 1.1)														
		설치 비용	13,552,866,036 (원/㎡)		<table border="1"> <thead> <tr> <th>전용면적</th> <th>표준건축비 (원/㎡)</th> <th>면세적용 (원/㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하</td> <td>1,139,200</td> <td>1,035,636.36</td> </tr> <tr> <td>60㎡ 초과</td> <td>1,138,400</td> <td>1,034,909.09</td> </tr> </tbody> </table>		전용면적	표준건축비 (원/㎡)	면세적용 (원/㎡)	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,139,200	1,035,636.36	60㎡ 초과	1,138,400	1,034,909.09							
		전용면적	표준건축비 (원/㎡)	면세적용 (원/㎡)																		
		50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,139,200	1,035,636.36																		
60㎡ 초과	1,138,400	1,034,909.09																				
연면적	13,088.32 (㎡)		• 공공주택 세대수 및 규모 <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>세대수</th> <th>공급면적(㎡)</th> <th>계약면적(㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>80</td> <td>6,841.48</td> <td>13,088.32</td> </tr> <tr> <td>전용59</td> <td>68</td> <td>81.14</td> <td>154.58</td> </tr> <tr> <td>전용84</td> <td>12</td> <td>110.33</td> <td>214.74</td> </tr> </tbody> </table>				구분	세대수	공급면적(㎡)	계약면적(㎡)	계	80	6,841.48	13,088.32	전용59	68	81.14	154.58	전용84	12	110.33	214.74
구분	세대수	공급면적(㎡)	계약면적(㎡)																			
계	80	6,841.48	13,088.32																			
전용59	68	81.14	154.58																			
전용84	12	110.33	214.74																			
부지가액	6,745,106 (원/㎡)		• 구역내 토지 평균공시지가 (3,372,553원/㎡, 2023년 기준) × 2																			
◦ 대지지분 = (공공주택 계약면적(㎡) ÷ 전체 연면적(㎡)) × 대지면적(㎡) = (13,088.32(㎡) ÷ 411,252.14(㎡)) × 85,466.0(㎡) = 2,720.0㎡																						
공공시설 환산면적	주차 장	◦ 환산부지 = 설치비용(원/㎡) × 주차장 연면적(㎡) ÷ 부지가액(원/㎡) = 2,886.40㎡						• 공공건축물건립 공사비책정 가이드라인 (2022, 서울시) • 부가가치세 면세 적용 (공사비 ÷ 1.1)														
		설치 비용	19,469,088,000 (원/㎡)		<table border="1"> <thead> <tr> <th>규모(연면적)</th> <th>신축 (원/㎡)</th> <th>면세적용 (원/㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5,000㎡ 초과</td> <td>2,677,000</td> <td>2,433,636</td> </tr> </tbody> </table>		규모(연면적)	신축 (원/㎡)	면세적용 (원/㎡)	5,000㎡ 초과	2,677,000	2,433,636										
		규모(연면적)	신축 (원/㎡)	면세적용 (원/㎡)																		
5,000㎡ 초과	2,677,000	2,433,636																				
연면적	8,000.0 (㎡)		• 공원 하부에 조성 (지하주차장 3층)																			
부지가액 6,745,106 (원/㎡) • 구역내 토지 평균공시지가 (3,372,553원/㎡, 2023년 기준) × 2																						

구분	산정 내용	
기준용적률	◦ 기준용적률 = 190%	
허용용적률	◦ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 10%) = 190% + 10% = 200% ◦ 인센티브 = 10% [단독주택 세입자 대책 반영을 위한 인센티브 (2%) ^{주1)} , 공공보행통로 개설(※ 지역권 설정) (3%), 지능형 건축물 3등급 (9%) ^{주2)} = 14%] (※10% 적용)	
상한용적률	◦ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × α토지 + 0.7 × α건축물) = 200% × (1 + 1.3 × 0.02783 + 1.0 × 0.02388 + 0.7 × 0.03430) = 216.81% ◦ 상한용적률 : 216.81% 이하	α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = (17,808.0㎡ - 4,184.3㎡ - 14,002.2㎡ + 2,720.00㎡) / (104,656.0 - 17,808.0 - 2,720.0)㎡ = 0.02783 α공공주택 = 공공주택(공공주택 설치비용 환산부지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 2,009.28㎡ / (104,656.0 - 17,808.0 - 2,720.0)㎡ = 0.02388 α건축물 = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 2,886.40㎡ / (104,656.0 - 17,808.0 - 2,720.0)㎡ = 0.03430
법적 상한용적률	◦ 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화	
	◦ 249.88% 이하	◦ 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정

주1) 단독주택재건축 세입자 대책(주거사업과-4568, 2019.4.25) 반영. 세입자 손실보상에 대한 허용용적률 인센티브 2%를 적용하여 정비계획용적률을 산정하고, 향후 관리처분계획인가 단계에서 세입자 손실보상 규모가 확정된 후 정비계획 변경을 통해 용적률 계획 등 재조정
 주2) 지능형건축물 3등급 허용용적률 인센티브 9%를 적용하여 정비계획용적률을 산정하고, 건축심의 단계에서 인센티브 적용항목 확정 이후 용적률 계획 등 재조정

① 기준용적률	항 목	인센티브	적용 여부	③ 허용용적률 (①+②)	
190%	공공보행통로	· 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권 설정)	10% 이하	적용	200%
	세입자 손실보상	· 세입자 손실보상에 상응하는 인센티브 부여 (최대 10%)	5% 이하	적용	
	우수디자인		15% 이하	-	
	장수명주택	· 우수등급 이상	10% 이하	-	
	녹색건축물 에너지효율등급	· 에너지 1+, 녹색 최우수	9% 이하	-	
		· 에너지 1+, 녹색 우수	6% 이하	-	
		· 에너지 1, 녹색 최우수	6% 이하	-	
		· 에너지 1, 녹색 우수	3% 이하	-	
	제로에너지빌딩	· 제로에너지빌딩 1등급	15% 이하	-	
		· 제로에너지빌딩 2등급	14% 이하	-	
		· 제로에너지빌딩 3등급	13% 이하	-	
		· 제로에너지빌딩 4등급	12% 이하	-	
		· 제로에너지빌딩 5등급	11% 이하	-	
		· 에너지효율등급 1++등급, 에너지자립률 20% 미만	10% 이하	-	
	지능형건축물	· 1등급	15% 이하	-	
· 2등급		12% 이하	-		
· 3등급		9% 이하	적용		
· 4등급		6% 이하	-		
역사문화보전	· 지정 및 등록 문화재 보전, 옛길/물길 복원 등 등 (위원회 인정)	5% 이하	-		
② 인센티브 적용 계		10% 적용		최대 10% 이내	

<변경>

구분		산정 내용																						
토지이용계획	계 (구역면적)	획지1 (공동주택)	신설 정비기반시설		신설 정비기반시설	대지 내 용도폐지되는 기반시설 내 국·공유지	공공시설(건축물 기부채납) 환산면적																	
			토지	환산부지	내 국·공유지		대지지분	환산부지																
	104,656.0㎡	85,466.0㎡	17,808.0㎡	3,127.7㎡	4,184.3㎡	14,002.2㎡	2,804.29㎡	2,978.81㎡																
공공시설부지 제공면적 (순부담)		◦ 순부담 면적 = 신설 정비기반시설 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기반시설 내 국·공유지 + 공공시설(건축물 기부채납) 환산면적 $= (17,808.0㎡ + 3,127.7㎡ - 4,184.3㎡ - 14,002.2㎡) + 5,783.10㎡ = 8,532.30㎡$ ◦ 신설 정비기반시설 면적 : 도로(7,108㎡), 공원(6,000㎡), 공공공지(4,700㎡), 주차장 환산부지(3,127.7㎡)																						
공공시설 환산면적	공공 주택	※ 공공주택 환산면적 : 환산부지(2,978.81㎡) + 대지지분(2,804.29㎡) = 5,783.10㎡ (공공주택 : 80세대) ◦ 환산부지 = 기본형건축비(원/㎡) × 공공주택 연면적(㎡) ÷ 부지가액(원/㎡) $= \text{공공주택 설치비용(원/㎡)} \div \text{부지가액(원/㎡)} = 2,978.81㎡$																						
		설치 비용	20,788,343,557 (원/㎡)	• 분양가상한제 기본형건축비 적용 (국토교통부고시 제2025-501호) • 부가가치세 면세 적용 (표준건축비 ÷ 1.1)					<table border="1"> <thead> <tr> <th>전용면적</th> <th>기본형건축비 (원/㎡)</th> <th>면세적용 (원/㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하</td> <td>2,423,000</td> <td>2,202,727</td> </tr> <tr> <td>60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td> <td>2,244,000</td> <td>2,040,000</td> </tr> <tr> <td>지하층</td> <td>1,144,000</td> <td>1,040,000</td> </tr> </tbody> </table>		전용면적	기본형건축비 (원/㎡)	면세적용 (원/㎡)	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,423,000	2,202,727	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,244,000	2,040,000	지하층	1,144,000	1,040,000		
				전용면적	기본형건축비 (원/㎡)	면세적용 (원/㎡)																		
				50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,423,000	2,202,727																		
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,244,000	2,040,000																						
지하층	1,144,000	1,040,000																						
연면적	12,372.80 (㎡)	• 공공주택 세대수 및 규모					<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>세대수</th> <th>공급면적 (㎡)</th> <th>계약면적 (㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>80</td> <td>7,005.52</td> <td>12,372.80</td> </tr> <tr> <td>전용59</td> <td>68</td> <td>82.70</td> <td>145.84</td> </tr> <tr> <td>전용84</td> <td>12</td> <td>115.16</td> <td>204.64</td> </tr> </tbody> </table>		구분	세대수	공급면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	계	80	7,005.52	12,372.80	전용59	68	82.70	145.84	전용84	12	115.16	204.64
		구분	세대수	공급면적 (㎡)	계약면적 (㎡)																			
		계	80	7,005.52	12,372.80																			
전용59	68	82.70	145.84																					
전용84	12	115.16	204.64																					
부지가액	6,978,720 (원/㎡)	• 구역내 토지 평균공시지가 (3,489,360원/㎡, 2025년 기준) × 2 ◦ 대지지분 = (공공주택 계약면적(㎡) ÷ 전체 연면적(㎡)) × 대지면적 (㎡) $= (12,372.80(㎡) \div 377,084.19(㎡)) \times 85,466.0(㎡) = 2,804.29㎡$																						
공공시설 환산면적	주차 장	◦ 환산부지 = 건축비(원/㎡) × 주차장 연면적(㎡) ÷ 부지가액(원/㎡) = 3,127.7㎡																						
		설치 비용	21,018,184,000 (원/㎡)	• 공공건축물건립 공사비책정 가이드라인 (2024, 서울시) • 부가가치세 면세 적용 (공사비 ÷ 1.1)					<table border="1"> <thead> <tr> <th>규모(연면적)</th> <th>신축 (원/㎡)</th> <th>면세적용 (원/㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5,000㎡ 초과</td> <td>2,890,000</td> <td>2,627,273</td> </tr> </tbody> </table>		규모(연면적)	신축 (원/㎡)	면세적용 (원/㎡)	5,000㎡ 초과	2,890,000	2,627,273								
				규모(연면적)	신축 (원/㎡)	면세적용 (원/㎡)																		
				5,000㎡ 초과	2,890,000	2,627,273																		
연면적	8,000.0 (㎡)	• 공원 하부에 조성 (지하주차장 3층)																						
		• 공공시설 등 기부채납 용적을 인센티브 운영기준 - 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 상 설계비와 감리비 기준 적용 - 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 [별표3], [별표4], [별표5]																						
감리비	189,163,000 (원)	• 공원 하부에 조성 (지하주차장 3층)																						
부지가액	6,978,720 (원/㎡)	• 구역내 토지 평균공시지가 (3,489,360원/㎡, 2025년 기준) × 2																						

구분	산정 내용	
기준용적률	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 기준용적률 = 190% 	
허용용적률	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 190% + 9.67% = 199.67% ◦ 인센티브 = 6.1% [단독주택 세입자 대책 반영을 위한 인센티브 (2%)^{주1)}, 공공보행통로 개설(※ 지역권 설정) (1.2%), 층간소음해소(3%) = 6.2%] <ul style="list-style-type: none"> - 공공보행통로 : 190% × (914㎡ ÷ 85,466㎡) × 0.6 = 1.2% ◦ 사업성 보정계수 = 1.56 [6,302,982원/㎡ ÷ 4,065,734원/㎡ = 1.56] ⇒ 6.2% × 1.56 = 9.67% 적용 	
상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 상한용적률 = (완화)허용용적률 + (기준)허용용적률 × (1.3×가중치×α토지 + 1.0×α공공주택 + 0.7×α건축물) = 199.67% + 196.2% × (1.3×1.0×0.02934 + 1.0×0.03603 + 0.7×0.03783) = 219.41% 이하 ※ 상한 인센티브 산정 시 적용하는 (기준)허용용적률은 사업성 보정계수를 적용하지 않았을 때의 값으로 계산 함 (기준 190% + 인센티브 6.2% = 196.2%) ◦ 상한용적률 : 219.41% 이하 	<ul style="list-style-type: none"> α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = (17,808.0㎡ - 4,184.3㎡ - 14,002.2㎡ + 2,804.29㎡) / (85,466.0 - 2,804.29)㎡ = 0.02934 α공공주택 = 공공주택(공공주택 설치비용 환산부지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 2,978.81㎡ / (85,466.0 - 2,804.29)㎡ = 0.03603 α건축물 = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 3,127.70㎡ / (85,466.0 - 2,804.29)㎡ = 0.03783 ※ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 사업부지[구역면적 - 공공시설 등 부지(토지) - 별도 획지(종교, 근생 등)] - 사업부지 내 건축물 기부채납 대지지분
법적 상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화 	
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 249.88% 이하 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정

주1) 단독주택재건축 세입자 대책(주거사업과-4568, 2019.4.25) 반영. 세입자 손실보상에 대한 허용용적률 인센티브 2%를 적용하여 정비계획용적률을 산정하고, 향후 관리처분계획인가 단계에서 세입자 손실보상 규모가 확정된 후 정비계획 변경을 통해 용적률 계획 등 재조정

① 기준용적률		항 목	인센티브	적용 여부	③ 허용용적률 (①+②)	
190%	세입자 손실보상		· 세입자 손실보상에 상응하는 인센티브 부여 (최대10%)	5%p 이내	2% 적용	199.67%
	보행중심 생활공간 조성	공공 보행통로	· 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 설정) - 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α ※ α=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내	1.2% 적용	
		열린단지	-	5%p	-	
	세대 맞춤형 생활환경 개선	BF 인증	-	5%p 이내	-	
		돌봄시설	-	5%p 이내	-	
		고령 서비스시설	-	5%p 이내	-	
		충간소음 해소	· 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	3% 적용	
	환경친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	-	7.5%p (15%p)이내	-	
		우수디자인 장수명주택	-	15%p 이내	-	
		수변친화 공간조성	-	5%p	-	
		방재안전	-	5%p 이내	-	
	기타	역사문화 보전	-	3%p	-	
		지역특화	-	5%p 이내	-	
② 인센티브 적용 계			9.67% 적용		최대 20% 이내	

※ 사업성 보정계수 적용에 따라 허용용적률 인센티브 완화 적용 : 6.2% × 1.56 = 9.67% 적용

■ 공공주택(공공기여/법적상한용적률 완화)의 건설에 관한 계획(변경)

- 모든 공공주택은 원칙적으로 공공주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하(국민주택규모 이하)의 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

가) 법적상한용적률에 따른 공공주택의 건설에 관한 계획(변경)

<기정>

구분	내용					
계획기준	<ul style="list-style-type: none"> · 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 「도시 및 주거환경정비법」에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 50% 이상 · 공공목적의 공공주택 용도 					
법적상한용적률 (건축계획)	<ul style="list-style-type: none"> · 249.88% 이하 ※ 법적상한용적률은 도시계획위원회를 거쳐 건축위원회 심의에서 최종결정 					
상한용적률	· 216.81% 이하					
국민주택규모 주택 (법적상한 용적률 완화)	용적률 증가분	· 33.07% (= 249.88% - 216.81%)				
	증가된 용적률의 50% 의무 연면적	· 16.535% (= 33.07% × 0.5)				
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종 결정)	공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화) 산출근거	세대규모	세대수(세대)		비고	
		전용면적	공급면적	연면적		
		합계		14,207.94㎡	> 14,131.80㎡ (의무)	
		59.33㎡	81.14㎡	153	12,414.42㎡	
		74.80㎡	99.64㎡	18	1,793.52㎡	획지1
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종 결정)	공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화) 산출근거	구분	세대규모	세대수(세대)		비고
		전용면적	공급면적			
		총계	-	-	251	-
		공공주택 (공공기여)	소계	80		정비계획용적률 완화 (공공기여)에 따른 공공주택
			59.33㎡	81.14㎡	68	법적상한용적률
			84.35㎡	110.33㎡	12	완화에 따른 공공주택
	공공주택 (법적상한용적률 완화)	소계	171			
	59.33㎡	81.14㎡	153			
	74.80㎡	99.64㎡	18			

※ 공공주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변동될 수 있음

<변경>

구분	내용					
계획기준	<ul style="list-style-type: none"> · 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 「도시 및 주거환경정비법」에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 50% 이상 · 공공목적의 공공주택 용도 					
법적상한용적률 (건축계획)	<ul style="list-style-type: none"> · 249.88% 이하 ※ 법적상한용적률은 도시계획위원회를 거쳐 건축위원회 심의에서 최종결정 					
상한용적률	· 219.41% 이하					
국민주택규모 주택 (법적상한 용적률 완화)	용적률 증가분	· 30.47% (= 249.88% - 219.41%)				
	증가된 용적률의 50% 의무 연면적	· 15.235% (= 30.47% × 0.5)				
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종 결정)	공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화) 산출근거	세대규모	세대수(세대)		비고	
		전용면적	공급면적	연면적		
		합계		13,022.10㎡	> 13,020.75㎡ (의무)	
		59.93㎡	82.70㎡	119	9,841.30㎡	
		74.95㎡	101.46㎡	20	2,029.20㎡	획지1
		84.94㎡	115.16㎡	10	1,151.60㎡	
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종 결정)	공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화) 산출근거	구분	세대규모	세대수(세대)		비고
		전용면적	공급면적			
		총계	-	-	229	-
		공공주택 (공공기여)	소계	80		정비계획용적률 완화 (공공기여)에 따른 공공주택
			59.93㎡	82.70㎡	68	법적상한용적률
			84.94㎡	115.16㎡	12	완화에 따른 공공주택
	공공주택 (법적상한용적률 완화)	소계	149			
	59.93㎡	82.70㎡	119			
	74.95㎡	101.46㎡	20			
	84.94㎡	115.16㎡	10			

※ 공공주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변동될 수 있음

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

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	자연환경 · 질·성토의 균형 고려, 지형변화 최소화 · 기존 구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적의 확보 · 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간확장	-
	생활환경 · 도시가스 등 청정연료사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	-
	사업시행시 환경영향 · 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	-
재난방지	화재 · 구역내 화재 발생을 대비한 방재계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 · 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진입활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 · 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-
	수해 · 우수유역을 검토하여 지구주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 수몰에 대한 방재계획 수립 · 자연토양유지 및 공원 등 녹지·조경 면적의 확대에 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수성 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	-
	교통 · 단지내 도로의 노상주차를 최대한 억제하여 응급차 등의 교통접근이 용이하도록 계획 · 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-

나. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1) 물순환, 수리·수문	건축유형 및 용도지역별 기준 적용	○	· 생태면적율은 45% 이상으로 계획	· 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장을 적용	-
2) 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	· 대상지 내부는 저층 주거밀집지역으로 조경수목이 일부 식재되어 있는 것 이외에는 녹지공간이 조성되지 않은 것으로 조사되었음	· 대상지 지상부에 조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보함으로써 쾌적한 복합 환경 창출 자연지반녹지, 인공지반녹지를 통하여 생태적 연결성 확보	-
3) 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	· 대상지는 용도지역상 제2종일반주거지역 및 제2종일반주거지역(7층이하)	· 획지(공동주택, 종교시설, 근린생활시설) 및 정비기반시설(공원, 도로, 공공공지)로 계획	-
4) 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	· 본 대상지내 건축물은 저층 주거시설로 비교적 평탄한 지형임 · 부지조성시 지하굴착에 따른 도랑발생 · 지형변동 비율 미미함 · 지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	· 발생도량은 토석정보 공유시스템을 통해 재 활용 · 지형에 순응한 계획 수립 · 지하공간 최소화, 흠막이공법 실시	-
5) 비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	· 서울시 도시생태현황도상 비오톱유형평가 대부분 5등급으로 조사됨	· 대지면적내 조경녹지 등을 조성할 계획임에 따라 새로운 녹지공간을 형성	-
6) 일조	일조침해 최소화	○	· 대상지 주변으로 주거지와 학교시설이 위치하고 있음	· 관련법령에 의거 건물높이, 배치 계획 등의 조절을 통해 일조영향 최소화	-
7) 바람	바람길 확보	○	· 바람길에 미치는 영향이 미미함	-	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
8) 열	열환경 영향 최소화	○	· 열 지표면 열수지의 변화 등으로 대상지 주변지역에 열섬현상이 발생할 수 있음	· 조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보	
9) 대기질 · 미세먼지 · 온실가스	온실가스 저감	○	· 유입인구의 증가로 온실가스 증가	· 환경정화능력이 강한 수종을 식재	-
10) 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	· 건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 일시적인 토사유출 발생	· 공사중 가배수로, 침사지 등을 설치하여 토사유출을 사전에 예방	-
11) 에너지	에너지자립률 상향계획수립	○	· 에너지사용량 증가	· 청정연료 사용 · 에너지절약형 설계기법 도입 · 신재생에너지 설비 도입을 검토	-
12) 경관	Skyline보전	○	· 대상지는 저층 주거밀집지역이며, 계획적 개발이 필요한 지역임	· 건축물 신축에 따른 시각적 개방 확보 및 경관조화를 통한 시가지 환경의 질 향상 · 사업대상지와 개발계획을 고려할 때 주변과 조화로운 스카이라인을 형성	-
	조망권 확보	○	· 주변지역의 조망권 보호 필요	· 녹지 공간 확보를 비롯한 녹색경관창출을 도모함	-
13) 휴식 및 여가 공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	· 대상지 북서측에는 불광천 위치하고 있음	· 조경공간 내 자연 · 인공지반 등 녹지공간 최대확보 · 옥상녹화 등을 통한 휴식공간 제공 · 북가좌초등학교와 인접 및 주변과의 연계를 고려한 공원 조성	-
14) 보행친화공간	보행자 전용도로 계획수립	○	· 대상지 남서측으로는 경의중앙, 공할철도, 지하철6호선의 환승역인 DMC역이 위치하고 있어 대중교통과의 접근성이 뛰어나 · 대상지 남서측으로 수색로, 북서측으로 불광천길이 지나가고 있음	· 원활한 주출입구를 이면도로에 개설하여 간선도로변의 원활한 차량소통 유도 · 보행동선 계획을 통한 보행접근환경 적극 개선	-
	자전거 전용도로 계획수립	×	· 주변 계획과의 연계성 부족으로, 자전거도로 확보에 한계가 있음	-	-
	자전거보관소 15대/100unit	○	-	· 공동주택 단지내 자전거보관소 설치	-
15) 소음 및 진동	소음환경 기준이하	○	· 공사중 인근지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A)이상 발생 예상 · 도로에 의한 교통소음 영향	· 환경기준이하 유지를 위하여 가설 방음판넬 설치후 공사시행 · 차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지	-
16) 친환경적자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 공사시 건설폐재 및 폐유등 발생	· 건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록 하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁처리토록 하겠음	-

11. 정비사업 시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증감	
기정	주택재건축 정비사업	정비구역 지정(변경) 고시가 있는 날로부터 4년 이내	북가좌 제6 주택재건축 정비사업조합	1,611세대	1,984세대	증) 373세대	-
변경	주택재건축 정비사업	정비구역 지정(변경) 고시가 있는 날로부터 4년 이내			1,953세대	증) 342세대	-

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

정비구역 주변현황		교육환경 보호에 관한 계획	비고
기정	대상지 인접	· 북가좌동 372-1번지 일대는 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축부문)」 상에 서대문구 6번 구역으로 고시된 지역으로 학교확보필요권역 안에 포함되어 있으나, 대상지 북측에 북가좌초등학교가 접하여 있고, 대상지 동측 가재울3 재정비촉진구역내 중학교 및 고등학교가 신설되어 대상지의 학교확보필요권역을 해지 하고자 하며, · 대상지는 북가좌초등학교 경계 200m 이내에 해당하는 상대보호구역 및 가재울중고등학교 (2013.03 개교) 상대보호구역에 일부 포함되므로, 학교주변의 교육환경을 저해하는 시설의 종류 및 금지행위 등의 검토가 필요 · 따라서, 대상지의 주택재건축 정비사업 시행시 교육환경보호에 관한 법률에 의거 교육환경영향평가 대상으로 사업시행인가 시 심의를 진행할 예정임	
	대상지 내 입지		

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경없음)

정비구역 현황	계획내용			비고
	추진위/조합설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
현재 조합이 설립되어 사업추진 중인 상태로 대상지 내 주민들 거주중	· 펜스 설치 및 유지·관리 · 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 · 방범용 CCTV 설치 운영	· 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 · 안전관리비 및 산업안전 보건관리비 공사비 계상	· 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 · 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획 · 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립 (자연감시 고려)	

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	북가좌 제6 주택재건축 지구단위계획구역	서대문구 북가좌동 372-1 일대	104,656.0	-	104,656.0	· 「도시 및 주거환경정비법」 제84조에 따라 정비사업 완료 후에는 해당지역을 지구단위계획으로 관리해야하는 사항으로 지구단위계획구역으로 지정하고자 함

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경없음)

가. 용도지역·지구 결정조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	104,656.0	-	104,656.0	100.0	-
제2종일반주거지역(7층 이하)	14,921.0	-	14,921.0	14.3	-
제2종일반주거지역	89,735.0	-	89,735.0	85.7	-

나. 기반시설 결정조서

1) 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장(m)	기정	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정대로	1	1	35		보조 간선도로	4,000	남가좌동 102-4	수색동 293-25	일반 도로	-	서공고 제268호 (1972.11.26.)	-
기정대로	3	1	25		보조 간선도로	4,100	북가좌동 385-35	녹번동 153-1	일반 도로	-	서공고 제277호 (1978.6.29.)	-
기정중로	2	1	15		집산도로	280	북가좌동 383-9	북가좌동 350-4	일반 도로	-	토지구획정리 (1980.2.23.)	-
기정중로	2	2	20		집산도로	180	북가좌동 316-14	북가좌동 347-27	일반 도로	-	토지구획정리 (1980.2.23.)	-
기정소로	1	1	10~14		국지도로	135	북가좌동 156-37	북가좌동 186-113	일반 도로	-	서고시 제2014-202호 (2014.5.29.)	-
기정중로	2	345	18~21		보조 간선도로	496	북가좌동 408-1	북가좌동 352-9 (증산3교)	일반 도로	-	서고시 제1992-70호 (1992.3.13.)	-

※ ()은 정비구역내 연장

2) 주차장 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고 (관리청)
				기정	변경	변경후		
기정	-	주차장	북가좌동 366-4 일대	6,000.0	-	6,000.0	서고시 제2014-202호 (2014.5.29.)	문화공원 중복결정 (서대문구)

3) 공원 결정조서

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고 (관리청)
	명칭	세분류		기정	변경	변경후		
기정	공원	문화공원	북가좌동 366-4 일대	6,000.0	-	6,000.0	서고시 제2024-299호 (2024.6.20.)	주차장 중복결정 (서대문구)

4) 공공공지 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고 (관리형)
					기정	변경	변경후		
기정	-	공공공지	-	북가좌동 367-13 일대	4,700.0	-	4,700.0	서고시 제2024-299호 (2024.6.20.)	(서울시)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	획지	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
획지	소계	86,848.0	-	86,848.0	100.0	-
	획지1	85,466.0	-	85,466.0	98.4	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	870.0	-	870.0	1.0	종교시설
	획지3	512.0	-	512.0	0.6	근린생활시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경없음)

○ 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 해당위원회에서 그 필요성이 인정되는 경우는 그에 따른다.

구분	획지	용도	비고
기정	허용용도(A)	획지1 · 「건축법시행령」 별표1 제2호 공동주택 · 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제6조의 부대시설 및 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허
기정	허용용도(B)	획지2 · 「건축법시행령」 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 나목 종교집회장 · 「건축법시행령」 별표1 제6호의 종교시설	-
기정	허용용도(C)	획지3 · 「건축법시행령」 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 · 「건축법시행령」 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소를 제외한다)	허용용도 외의 용도는 불허

※ 허용용도는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제76조, 같은법 시행령 제71조 내지 제82조, 서울시 도시계획 조례 제8장에 적합한 범위에서 허용용도를 지정할 수 있음. 또한, 거주환경, 거주유형, 개발사업 방식 등을 고려하여 불허용도의 형태로 수정·보완하여 활용 가능

※ 허용용도는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조 제4항 제6호에 의한 주용도(해당 건축물의 가장 넓은 바닥면적을 차지하는 용도)로서 건축연면적(지하층은 포함, 부설주차장, 기계실, 계단 등의 공용면적은 제외)의 50% 이상 설치를 기준으로 한다

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)(변경)

가) 건폐율 계획(변경없음)

구분	획지	지역	건폐율	비고
기정	획지1	제2종일반주거지역	35% 이하	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	제2종일반주거지역(7층이하)	관계법령에 따름	종교시설
	획지3	제2종일반주거지역(7층이하)	관계법령에 따름	근린생활시설

나) 용적률 계획(변경)

구분	획지	용적률				비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
				상한용적률	법적상한용적률	
기정	획지1	190% 이하	200% 이하	216.81% 이하	249.88% 이하	정비계획 허용용적률 : 200.00% 상한용적률 : 216.81% 법적상한용적률 : 249.88%이하
	획지2	관계법령에 따름				-
	획지3	관계법령에 따름				-
변경	획지1	190% 이하	199.67% 이하	219.41% 이하	249.88% 이하	정비계획 허용용적률 : 199.67% 상한용적률 : 219.41% 법적상한용적률 : 249.88%이하
	획지2	관계법령에 따름				-
	획지3	관계법령에 따름				-

■ 허용용적률 인센티브 사항(변경)

구분	획지	인센티브					비고
		단독주택 세입자 대책 ^{주1)}	공공보행통로 조성 (※ 지역권 설정)	지능형 건축물 3등급	층간소음 해소	합계	
기정	획지1	2%	3%	9%	-	14%	10% 적용
변경	획지1	2%	1.2%	-	3%	6.2%	9.67% 적용

주1) 단독주택재건축 세입자 대책(주거사업과-4568, 2019.4.25) 반영. 세입자 손실보상에 대한 허용용적률 인센티브 2%를 적용하여 정비계획용적률을 산정하고, 향후 관리처분계획인가 단계에서 세입자 손실보상 규모가 확정된 후 정비계획 변경을 통해 용적률 계획 등 재조정
 ※ 사업성 보정계수 적용에 따른 허용용적률 상향 (사업성 보정계수 1.56 적용) [6.2% × 1.56 = 9.67%]

■ 상한(법적상한)용적률 완화 사항(변경)

구분	획지	용적률 완화						비고
		공공시설 기부채납		공공주택 건설 (공공기여)		공공주택 건설 (법적상한용적률 완화)	합계	
		토지	건축물	토지	건축물			
기정	획지1	-	4.80%	7.23%	4.78%	33.07%	49.88%	법적상한용적률 : 249.88% 이하 (허용용적률 200% + 완화량 49.88%)
		4.80%		12.01%				
변경	획지1	-	5.19%	7.48%	7.07%	30.47%	50.21%	법적상한용적률 : 249.88% 이하 (허용용적률 199.67% + 완화량 50.21%)
		5.19%		14.55%				

다) 높이 계획(변경없음)

구분	획지	지역	높이(층수)기준	비고
기정	획지1	제2종일반주거지역	105m 이하 / 34층 이하	2040 서울도시기본계획 준수 (위원회 심의를 통해 결정)
	획지2	제2종일반주거지역(7층이하)	관계법령에 따름	-
	획지3	제2종일반주거지역(7층이하)	12m 이하 / 3층 이하	-

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	획지1	· 대지경계선으로부터 3m 후퇴	결정도면 참조

라. 기타사항에 관한 계획(변경)

1) 대지내 공지에 관한 결정(변경) 조서

구분	적용위치	계획내용	비고
기정	공공보행통로 획지1	· 도면에 표기 · 공공보행통로 (2개소, 폭원 6m) [※ 지구단위계획 결정도 참고] - 불광천길(18m)에서 북가좌초등학교 후문 연계 (1개소) - 응암로(25m)에서 문화공원 연계 (1개소) - 공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정	결정도면 참조
변경	공공보행통로 획지1	· 공공보행통로 (1개소, 폭원 6m) [※ 지구단위계획 결정도 참고] - 불광천길(18m)에서 북가좌초등학교 후문 연계 (1개소) - 공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정	결정도면 참조

2) 교통처리에 관한 결정조서 : 해당사항 없음

3) 환경관리계획 : “10-나. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과” 와 같음

4) 공공주택(공공기여/법적상한용적률 완화) 건설에 관한 결정(변경) 조서

- 모든 공공주택은 원칙적으로 공공주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하(국민주택규모 이하)의 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.
- 주택의 규모별 비율(정비계획)(기정)

건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)		
			계	공공기여	법적상한 용적률 완화	전체 세대수 대비	전체 비율	공공주택 중 법적상한용적률 완화
합 계	1,984	100.0	251	80	171	12.6	100.0	68.1
40㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-
40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	64	3.2	-	-	-	-	-	-
50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	606	30.6	221	68	153	11.1	88.0	60.9
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	923	46.5	30	12	18	1.5	12.0	7.2
85㎡ 초과	391	19.7	-	-	-	-	-	-

○ 주택의 규모별 비율(정비계획)(변경)

건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)		
			계	공공기여	법적상한 용적률 완화	전체 세대수 대비	전체 비율	공공주택 중 법적상한용적률 완화
합 계	1,953	100.0	229	80	149	11.7	100.0	65.1
40㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-
40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	63	3.2	-	-	-	-	-	-
50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	564	28.9	187	68	119	9.5	81.7	52.0
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,052	53.9	42	12	30	2.2	18.3	13.1
85㎡ 초과	274	14.0	-	-	-	-	-	-

Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조

- 1. 기본계획 결정도
- 2. 정비구역 결정도
- 3. 용도지역·용도지구 결정도
- 4. 도시계획시설 결정도
- 5. 정비계획 결정도(기정/변경)
- 6. 지구단위계획 결정도(기정/변경)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

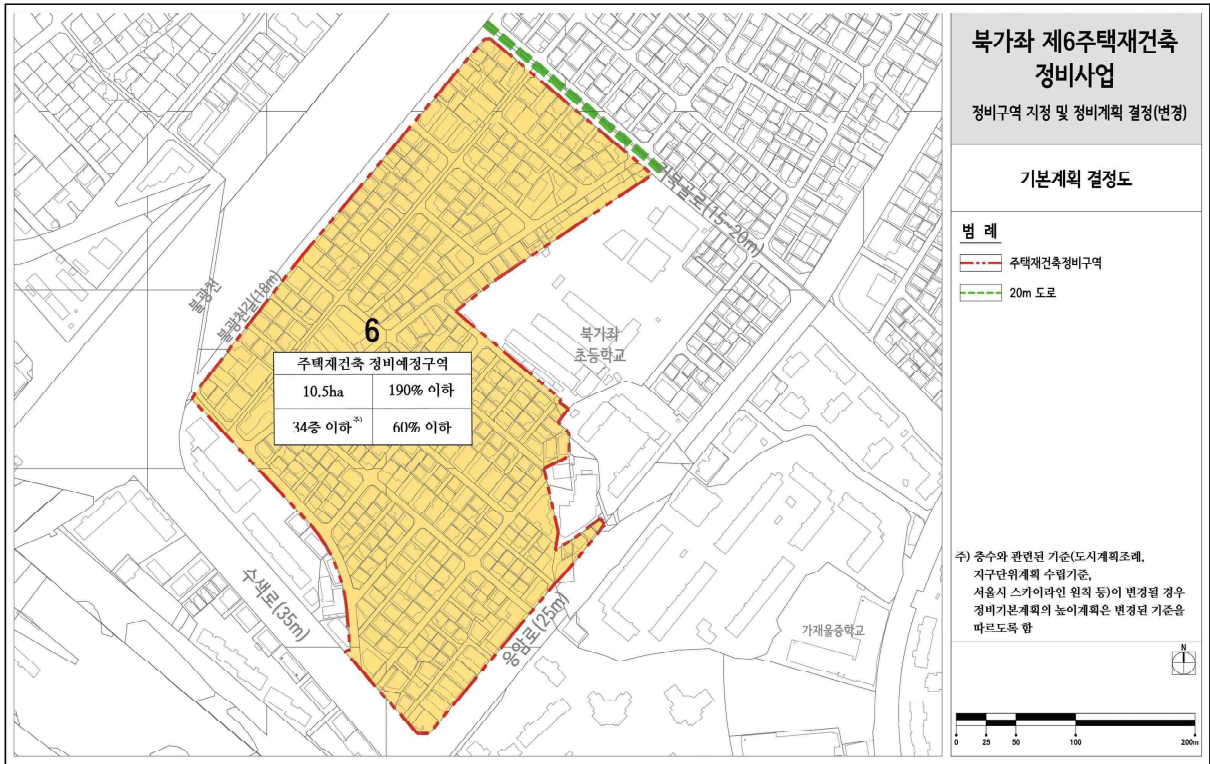
Ⅴ. 열람장소

: 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진과 (☎02-2133-7224) 및 서대문구 주거정비과 (☎02-330-1533)에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

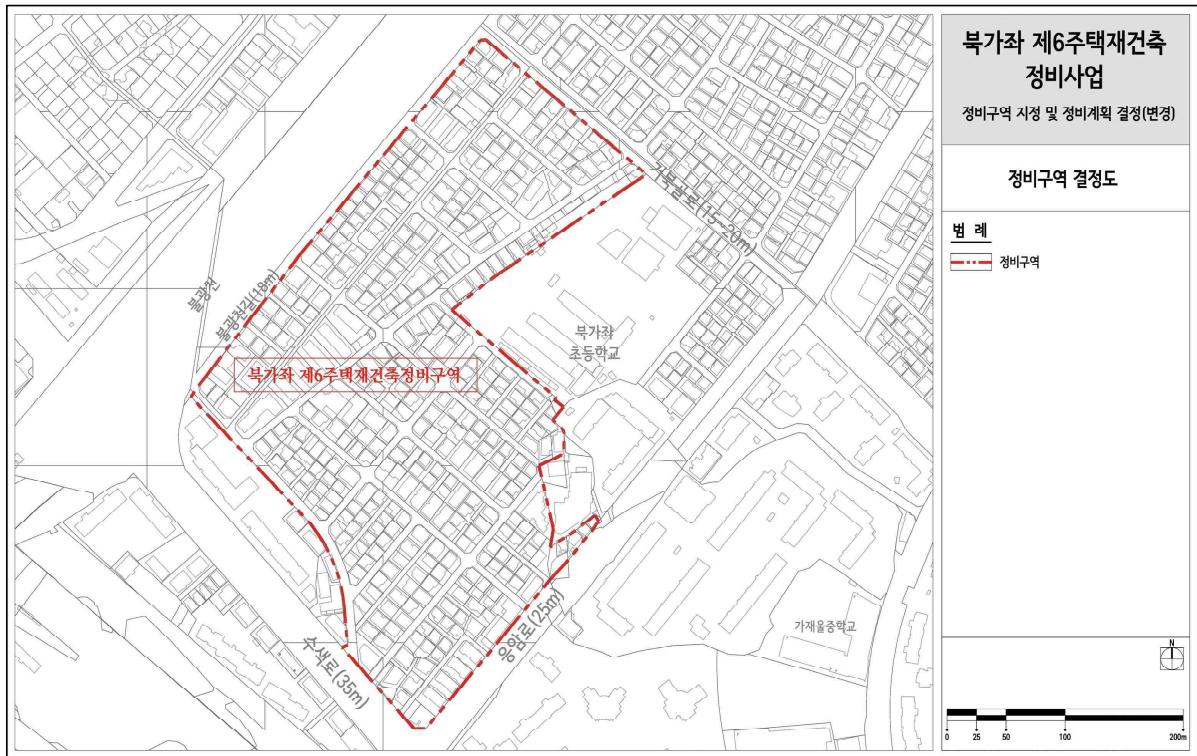
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

VI. 주택재건축 정비구역 지정 및 지형도면

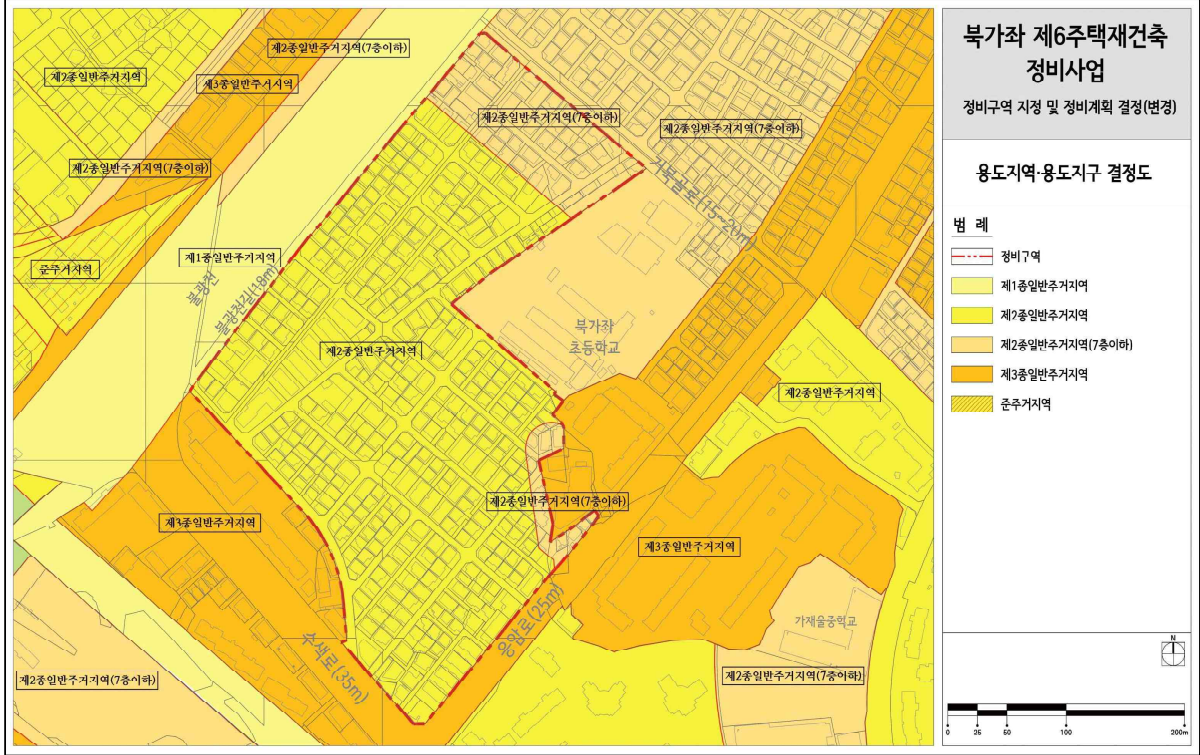
□ 기본계획 결정도(변경없음)



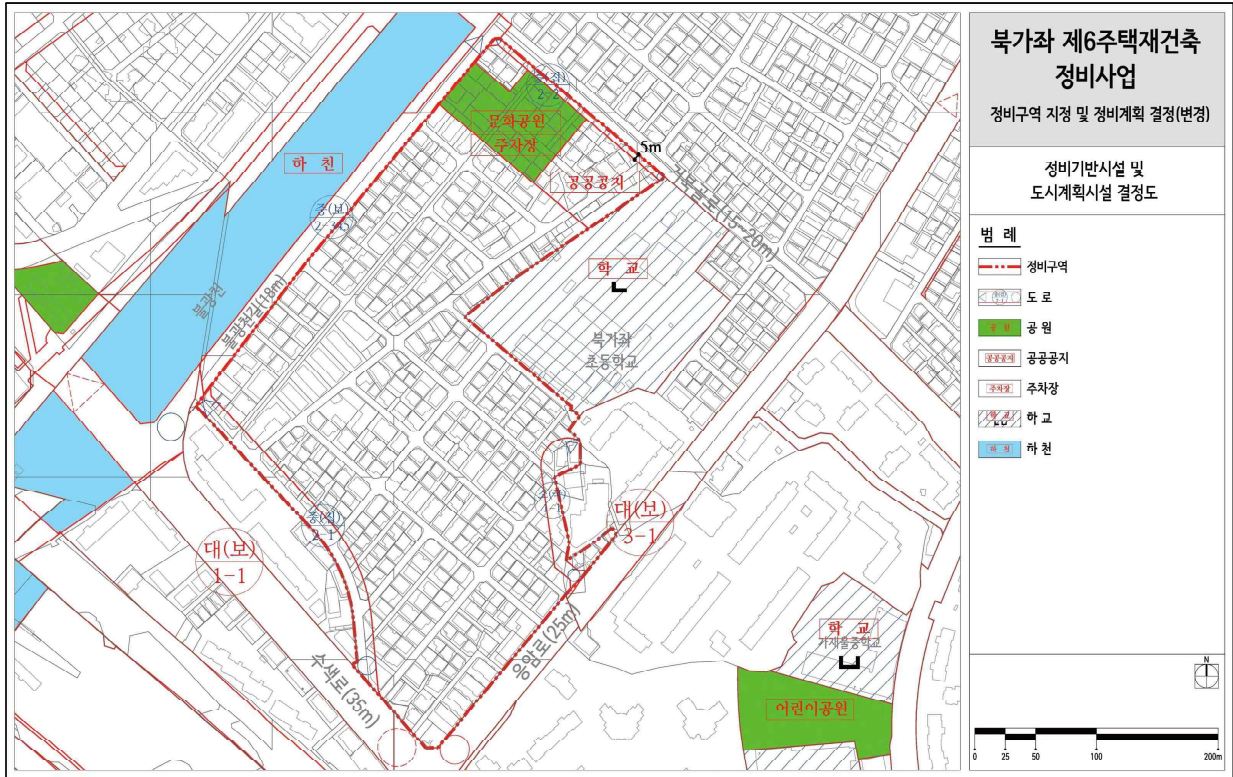
□ 정비구역 결정도(변경없음)



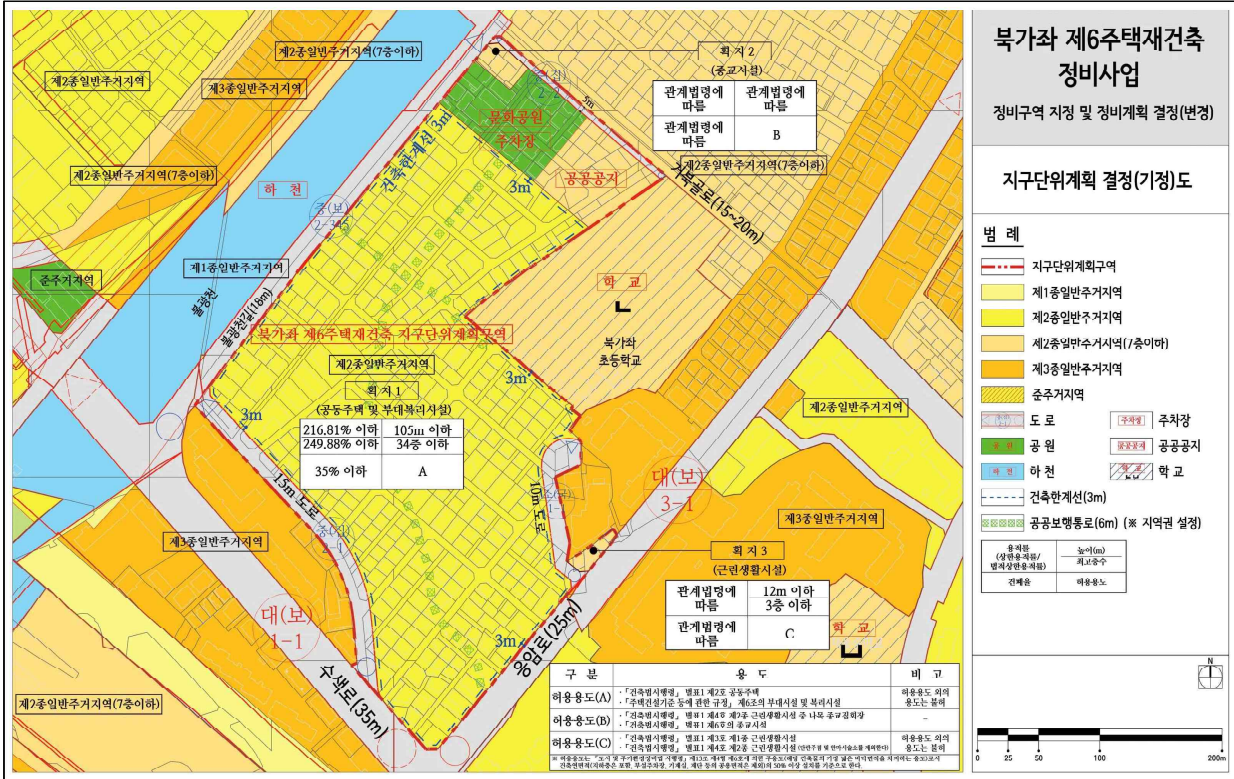
□ 용도지역·용도지구 결정도(변경없음)



□ 정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(변경없음)



□ 지구단위계획 결정(기정)도



□ 지구단위계획 결정(변경)도

