재공람공고(요약자료)

중곡아파트 공공재건축 정비계획 결정(변경)(안)

2025. 02.

광진구

목 차

Ⅰ 정비계획 및 구역지정(변경) 신청서

1 정비구역지정 신청서 ····· 3

2 토지 및 건축물조서 ····· 51

3 기초 조사 · 확인 내역서 ····· 53

Ⅱ 지구단위계획 결정

1 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정조서 ····· 65

2 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도 ····· 75

Ⅰ 정비계획 및 정비구역 지정(안)

1 정비계획 및 구역지정(변경) 신청서

2 토지 및 건축물 조서

3 기초 조사 · 확인 내역서

1 정비계획 및 구역지정(변경) 신청서

(「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙」 [별지 제1호 서식])

1. 계획의 개요
2. 현황분석
3. 계획의 기본구상
4. 부문별 정비계획

1 정비계획 및 구역지정(변경) 신청서

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

- 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」상 주택재건축 정비예정구역으로 안전진단 실시(2012.2.20) 결과 D등급으로 노후·불량주택에 해당되어 정비구역으로 지정하였으나, 사업성 악화 등에 따라 재건축사업을 포기하였던 구역임.
- 2020년 8월 4일 부동산 정책 일환으로 공공성을 강화한 정비사업 활성화를 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 개정으로 신설된 '공공재건축사업(공공참여)' 추진을 통해 주택공급 확대와 더불어 조속히 사업을 촉진하고자 함
- 건축물의 노후화로 거주민의 안전상 문제가 제기되고 있으며 이로 인해 주변 도시경관을 악화시키고 있는바, 주택재건축사업의 추진으로 당해 구역 내 주거공간의 안전성을 확보하고 재해예방 및 주민의 삶의 질을 향상시킴과 동시에 도시 내 주거환경을 개선하여 쾌적한 도시환경 조성과 도시기능의 효율화를 도모하고자 함.

나. 계획의 범위

- 위 치 : 광진구 중곡동 190-26번지 일대
- 면 적 : 10,263.7㎡
- 도시관리계획 현황 : 제2종일반주거지역

다. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

○ 중곡아파트 주택재건축사업 경위

- 1976. 05. 19. : 중곡 아파트 준공(270세대, 48년 경과)
- 2005. 09. 01. : 중곡 아파트 조합설립추진위원회 승인
- 2006. 03. 23. : 주택재건축 정비예정구역 지정(서고 제2006-95호)
- 2012. 02. 20. : 정밀안전진단 완료「D급 판정」
- 2014. 11. 13. : 정비구역 지정 및 정비계획 결정 고시(서고 제2014-382호)
- 2016. 12. : 조합설립추진위원회 재건축 포기 공문 광진구청에 발송

○ 공공재건축 사업 경위

- 2020. 09. 11. : 공공재건축 사전컨설팅 공모 신청(주민→통합지원센터 : LH공사·SH공사)
- 2021. 03. 24. : 중곡 아파트 재건축 추진위원회 변경 승인
- 2021. 04. 07. : 공공재건축 선도사업 후보지 선정(중곡A)
- 2021. 08. 05. : 공공재건축 업무협약 체결(조합설립추진위원회 ↔ LH)
- 2022. 02. 09. : 조합설립인가 (조합설립 동의율 98.89%(269/272인))
- 2022. 06. 07. : 서울시 사전기획 신청(LH → 광진구 → 서울시)
- 2022. 07. 19. : 조합설립변경인가 (변경명 : 중곡아파트 공공재건축정비사업조합)
- 2022. 08. 03. : 공공재건축 공동사업시행 약정체결(LH → 중곡아파트공공재건축정비사업조합)
  - 공동사업시행자 지정에 관한 총회(4.19.) 조합원 동의율 99.6%(269/270인)
- 2023. 01. 19. : 사전기획 자문회의 1차(자문위원 8인, 서면 1인 포함)
- 2023. 05. 11. : 사전기획 자문회의 2차(자문위원 7인, 서면 2인 포함)
- 2024. 03. 29. : 사전기획 주민설명회(2차 자문 조치계획)
- 2024. 04.~05. : 사전기획 자문단 보고
- 2024. 05. 30. : 공공재건축 사전기획 통보 (서울시 → 광진구 → 조합)

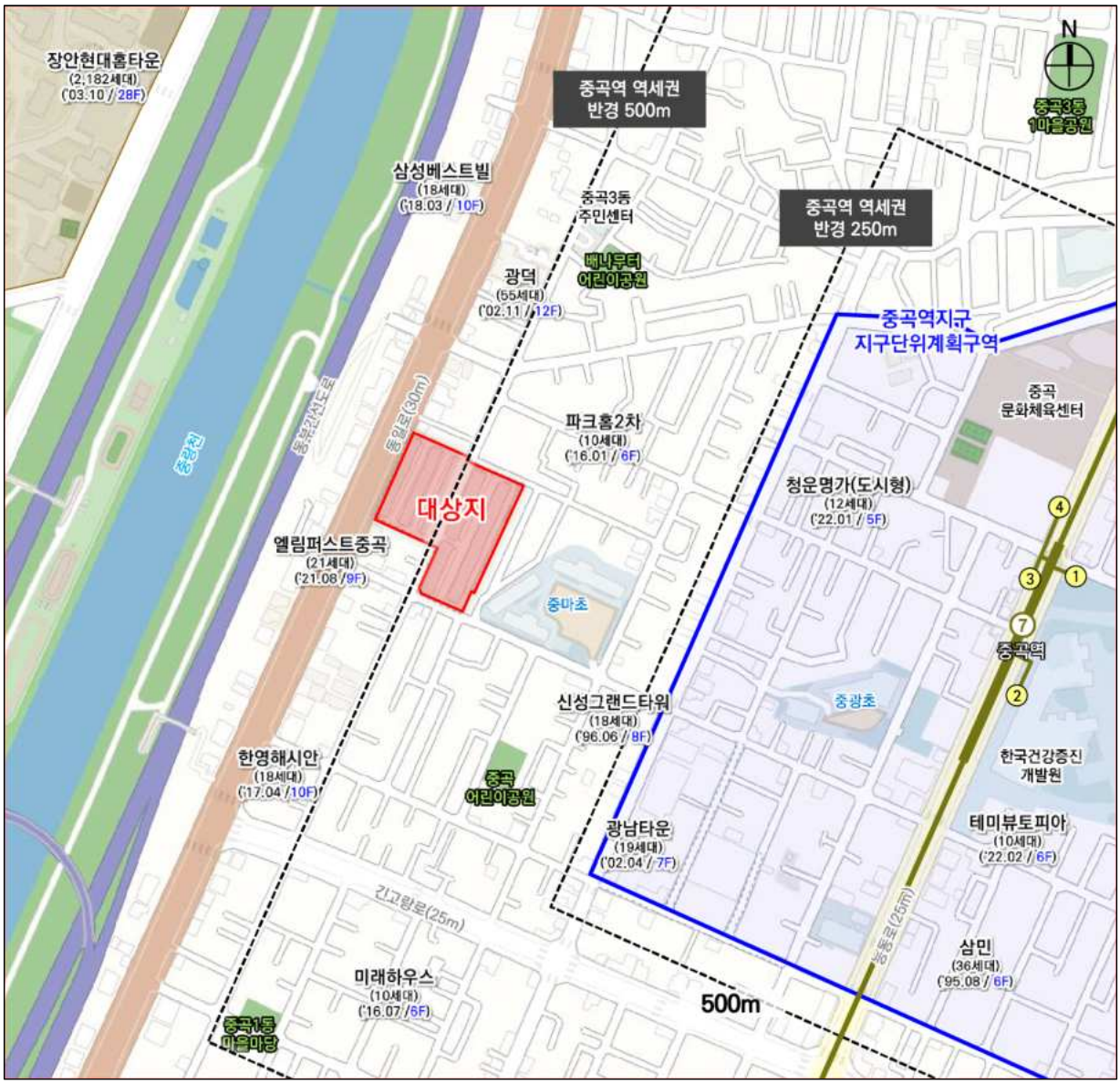
- 2024. 06. 14. : 정비계획 입안 제안 ((주민)입안 제안 신청 동의율 98.89%(269/272인))
- 2024. 06. 20. : 공람공고(공람기간 : '24.06.21. ~ 07.22. / 주민설명회 : '24.07.22.) (광진구공고 제2024-693호)
- 2024. 07. 02. : 관련부서(기관) 협의 (협의기간 : '24.07.02. ~ 07.26.)
- 2024. 08. 29. : 광진구의회 의견 청취 (결과 : 원안가결)
- 2024. 12. 24. : 서울특별시 도시계획위원회(수권분과) 심의 (결과 : 수정가결)

2. 현황 분석

가. 주변지역 현황

- 중곡역(7호선) 500m 내에 대상지 일부 포함되며, 서측으로 중랑천 및 체육공원이 인접해 있음
- 대상지 동남측으로 중마초등학교 위치하고 있음
- 중곡역 중심으로 중곡역 지구단위계획구역 위치하고 있음

[위치도]



나. 정비사업 구역 현황

<table>
<tr><td rowspan="5">도시 관리 계획 사항</td><td colspan="2">용도지역</td><td rowspan="2">용도지구</td><td colspan="3">도시계획시설</td><td rowspan="2">기타</td></tr>
<tr><td>구분</td><td>면적</td><td>종류</td><td colspan="2">규모</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>10,263.7㎡</td><td>-</td><td rowspan="3">도로</td><td>소로 2-100</td><td>폭원 : 8m
연장 : 124m
(구역 내 78m)</td><td rowspan="3">-</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>소로 2-101</td><td>폭원 : 8m
연장 : 44m</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>소로 2-102</td><td>폭원 : 8m
연장 : 51m</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>공원</td><td>소공원</td><td>면적 : 595.0㎡</td></tr>
</table>

토지 현황	구분	계	사유지	국·공유지		비고
				소계	광진구	
	면적(㎡)	10,263.7	9,630.1	633.6	633.6	-
	필지수	6	4	2	2	-

건축물 현 황	구분	계	허가유무		용도별 허가유무						비고
			유허가	무허가	주거용			비주거용			
					소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	
	동수	6	6	-	6	6	-	-	-	-	-
	호수	270	270	-	270	270	-	-	-	-	-

거주자 및 권리자 현 황	거주가구			거주인구			권리자(토지등소유자)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지·건축물 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상권자
	270	168	102	538	335	203	272	272	-	-	-

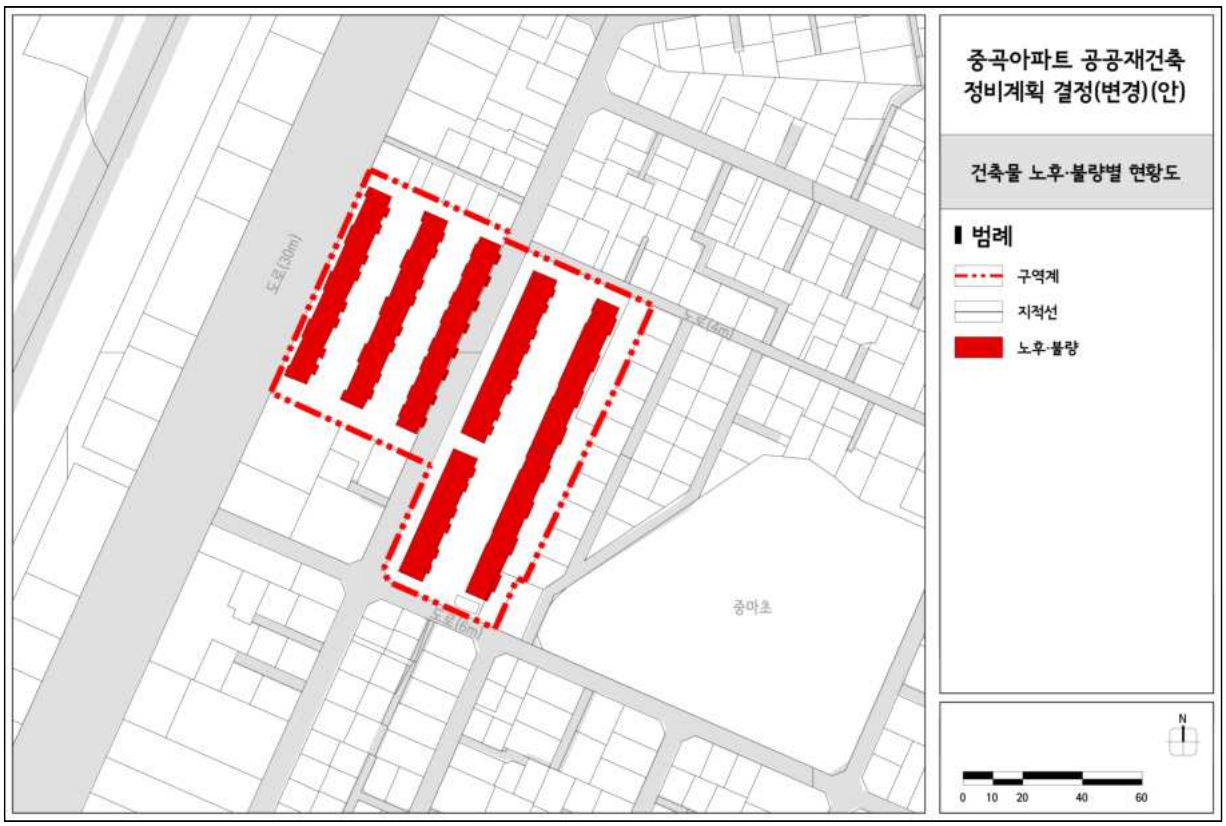
※ 세대당 1.99인 적용 (2023 광진통계연보)

1) 건축물의 노후 ·불량 현황 : 100.0%

구 분		노후·불량비율 (노후·불량동수/총 동수)		노후·불량 등의 유형 <안전진단에 의한 경우>			
				계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합 계	100.0%	(6/6)	6	6	-	-
	철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조	100.0%	(6/6)	6	6	-	-
	기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	0.00%	(0/0)	-	-	-	-
존치 기간별	합 계	100.0%	(6/6)	6	6	-	-
	10년 미만	0.00%	(0/0)	-	-	-	-
	10년 이상 19년	0.00%	(0/0)	-	-	-	-
	20년 이상 29년	0.00%	(0/0)	-	-	-	-
	30년 이상 39년	0.00%	(0/0)	-	-	-	-
	40년 이상	100.0%	(6/6)	6	6	-	-
허가별	합 계	100.0%	(6/6)	6	6	-	-
	유허가	100.0%	(6/6)	6	6	-	-
	무허가	0.00%	(0/0)	-	-	-	-

주1) 중곡아파트 정비구역 : 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 [별표1] 제3호 라목에 따라 안전진단 실시결과 전체 주택의 3분의2이상 판정을 받은 지역 : 정비구역 지정 시 입안대상지역(면적 10,263.7㎡) 내 총 6개동 안전진단 D급 판정 ('12.02.20)

[건축물 노후 · 불량 현황도]



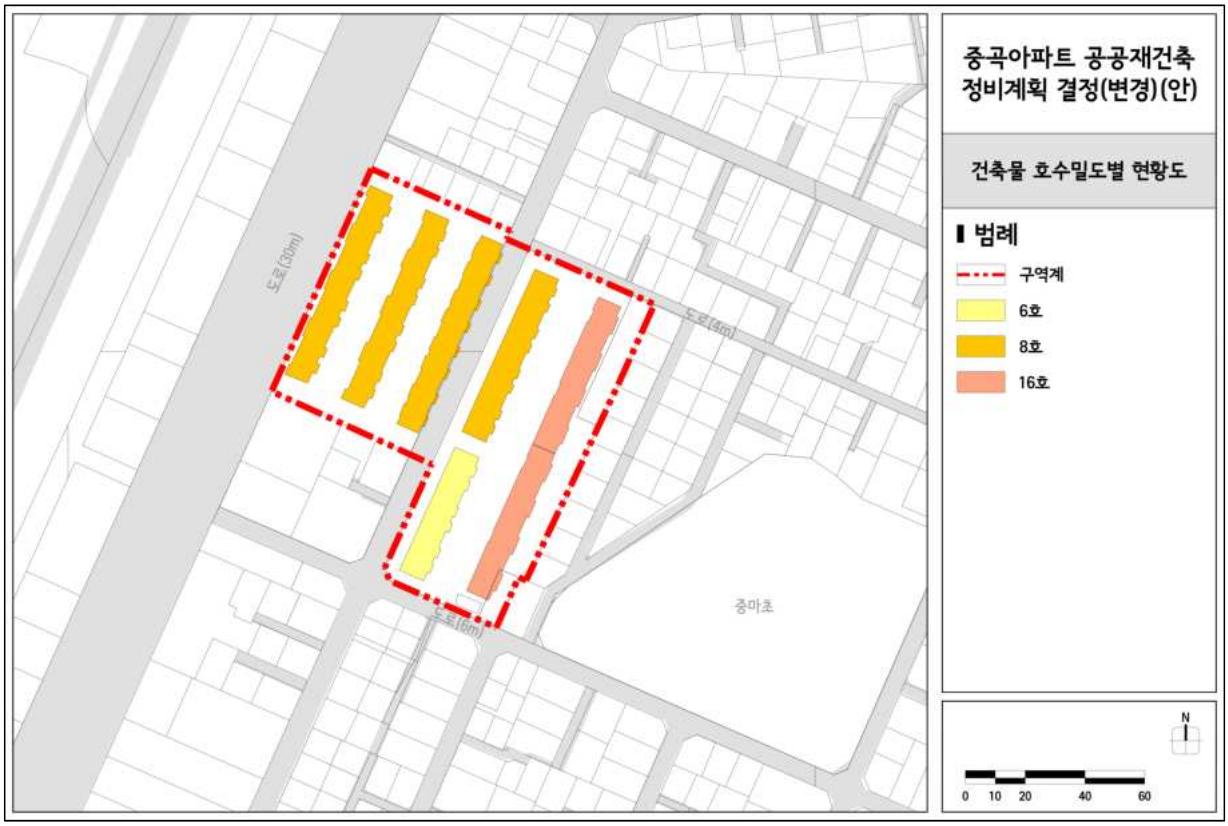
2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비 고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물	
52.61	10,263.7	54	-	54	-	-

주) 공동주택의 경우 세대수가 가장 많은 층의 소유권이 구분된 1세대를 1동으로 산정(서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제2조 5호)

※ 재건축 정비사업으로서 요건 필수사항 아님

[호수밀도 현황도]

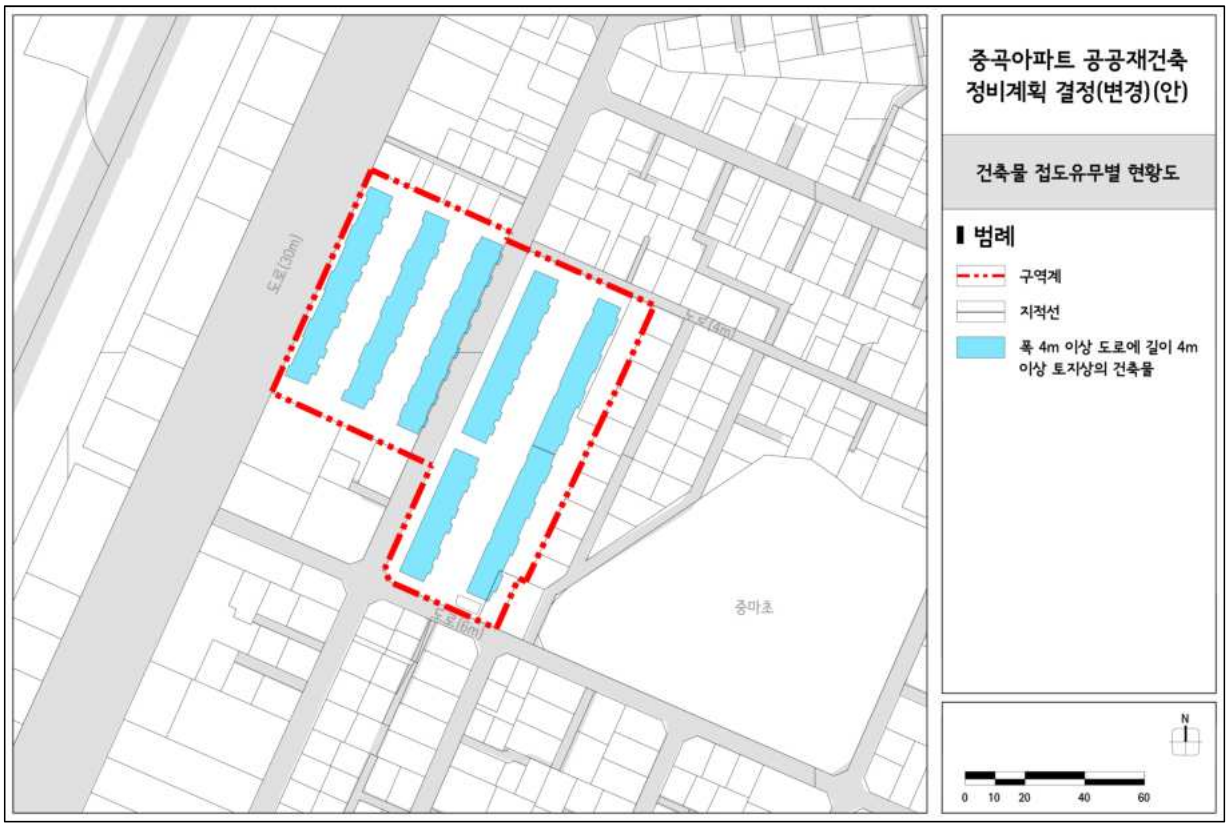


3) 주택접도율 현황

주택접도율 (%)	정비구역 내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비 고
100.0%	6	6	-

※ 재건축 정비사업으로서 요건 필수사항 아님

[주택접도율 현황도]



4) 과소필지 현황

구 분	구역안의 대상 총 토지		과소필지(90㎡ 미만)		과소필지 비율 (%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합 계	6	10,263.7	-	-	-
일반토지	6	10,263.7	-	-	-

※ 재건축 정비사업으로서 요건 필수사항 아님

다. 상위 및 관련계획 검토

1) 2040 서울특별시 도시기본계획 : 동북권 (2022)

가) 부문별 전략계획

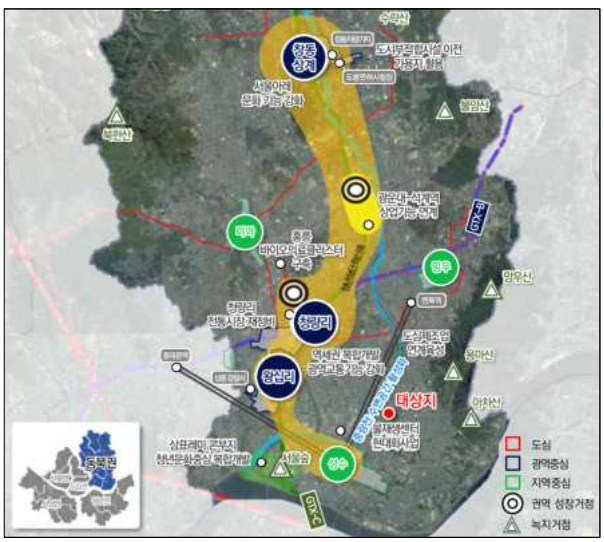
주택 · 정비 부문	
양질의 주택 공급 확대를 위한 도시계획체계 유연화 및 효율적인 정비사업 유도	• 저이용·유휴지 활용 등 다양한 도시계획적 수단으로 양질의 주택 공급 활성화
	• **부담가능한 공공주택의 공급 확대와 민간 참여를 유도하기 위한 지원 강화** - 각종 민간개발사업의 공**공기여로 물량을 확보**하고 저밀·저이용 국공유지 활용, 시설의 복합개발이나 용도전환 등으로 건설매입형 공공임대주택의 비중을 확대
	• **주변 지역과 상생하여 공공성을 확보하는 주거지 정비사업 추진** - 사업구역과 주변 지역의 생활편의를 증진하며 가로를 활성화할 수 있도록 용적률·높이·인센티브 등을 활용하여 **생활**SOC와 공공임대상가 등 **지역필요시설을 확보** 및 가로변 저층부 배치 유도 - 공동주택 재건축 시, 서울시 경관기본계획을 반영하고 주변 지역의 주거환경과 지역 경관을 고려하여 적정한 높이를 적용
	• 중심지 특성을 반영하고 복합 기능을 강화하는 도시정비형 재개발사업 추진
	• 정비사업의 개발이익 환수를 강화하여 공공성 확보
여유로운 주거생활을 위한 주거복지 서비스 체계 고도화	• 적정한 주거 수준 확보를 위한 기준과 지원방안 마련
	• 거주자 맞춤형 주거복지 서비스 강화 및 거주자 친화적인 주거공간 개발
	• 주거 안정 측면의 임차인 주거권 보장을 위한 제도적 기반 마련
첨단 주거문화 정착을 위한 스마트 주거 기반 마련	• 주거 편의와 안전을 강화하기 위한 스마트 주택 개발 기반 구축
	• 지속가능한 친환경 및 장수명(長壽命) 주택 공급 유도 및 확대
쾌적한 주거환경을 위한 주민주도 지역공동체 조성	• 다양한 도시 생활을 지원하는 지역복합 커뮤니티 거점 조성
	• 주민주도 주거환경 개선과 재생 추진을 위한 지속적인 공공 지원·관리
	• 수변 친화적인 주택 개발 계획으로 지역에 열린 수변 공간 확보

나) 동북권 발전구상

발전방향	“신성장·교통경제거점으로의 도약을 통한 균형발전 도모”

주거환경 계획과제

- **정비시기 도래한 공동주택단지에 대한 선제적 관리계획 수립**
  - 노후 공동주택 정비사업 추진의 확대를 대비하여 선제적으로 계획을 수립하고 지역맞춤형 도시관리 가이드라인을 마련하여 정비사업이 원활하게 추진되도록 지원
- **지역특성을 고려한 높이 및 배치로 다양한 경관 창출 유도**
  - 한강과 중랑천 등 수변부의 경우 수변으로 열린 시야를 조성하고, 변화감 있고 다양한 경관형성



2) 2030 생활권계획(중곡지역생활권) (2016)

가) 생활권계획 분석 : 조성을 위한 4 목표 + 9 전략 마련

발전방향	“역사와 교육이 함께하는 건강한 중곡지역생활권”

목표1. 상업서비스기능 강화를 통한 지역경제 활성화
전략1. 중곡역일원 의료특화거점 조성 전략2. 군자역일원 업무상업기능 강화 전략3. 전통시장 정비를 통한 지역경제 활성화
목표2. 주민참여형 재생사업 추진을 통한 저층주거지 환경개선
전략4. 아차산 저층주거지역 내 주거환경개선 전략5. 저층주거지에 대한 조화로운 주거지 조성
목표3. 면목로 및 능동로 일대 가로환경 정비 및 활성화
전략6. 면목로 노선상가변 교통환경정비 및 가로정비사업 추진 전략7. 능동로일대 봉제·패션산업 특화거리 조성
목표4. 특화자원을 활용한 지역명소 육성
전략8. 중랑천과 아차산을 연결하는자연역사탐방 조성 전략9. 중곡제일시장 일원을 지역관광거점으로 육성 9-1. 중곡제일시장을 아차산과 중랑천을 연결하는 관광거점으로 조성 **“보행환경정비” (세월교 신설과 연계하여 중랑천부터 용이사거리까지 보도등 정비)**



나) 공공시설 분석

- 생활권계획 내 생활서비스시설 공급불균형분석 결과 주차장, 도서관, 노인·여가복지시설, 공공·체육시설이 부족하며, 주변현황 부족시설 검토 결과 **주차장, 도서관**이 필요한 지역

[대상지 주변 생활SOC 현황]



※주변 공영주차장 현황

연번	주차장명	주차면수	비고
①	중마주차장	20면	-
②	경동주차장	140면	사설결정
③	중곡시장주차장	19면	사설결정
④	중곡문화체육센터주차장	58면	-
⑤	국립정신건강센터	481면	-
⑥	보건복지행정타운	391면	-

[중곡 지역생활권계획 생활서비스시설 분석]

구분		공원	주차장	도서관	노인여가복지시설	청소년아동복지시설	보육시설	공공체육시설
정성분석	주민의견분석	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 필요시설 (중,소규모)	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 필요시설 (중,소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 하위시설	주민요구 하위시설
정량분석	보행이용분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생
	공급불균형분석	충분	부족	부족	부족	충분	부족	부족
생활권 계획 종합분석		우선적 시설 공급 고려대상 : 주차장, 노인여가복지시설						
+ α 대상지 주변현황 (구역 반경 500m 내 시설별 이용반경 고려)		충분 (어린이공원 2개소)	부족 (저층주거지 연접)	부족 (소규모 도서관 1개소)	충분 (4개소)	충분 (1개소)	충분 (15개소)	충분 (2개소)
주변현황 고려 종합분석		대상지 주변 생활서비스시설 필요시설 : 주차장, 도서관						

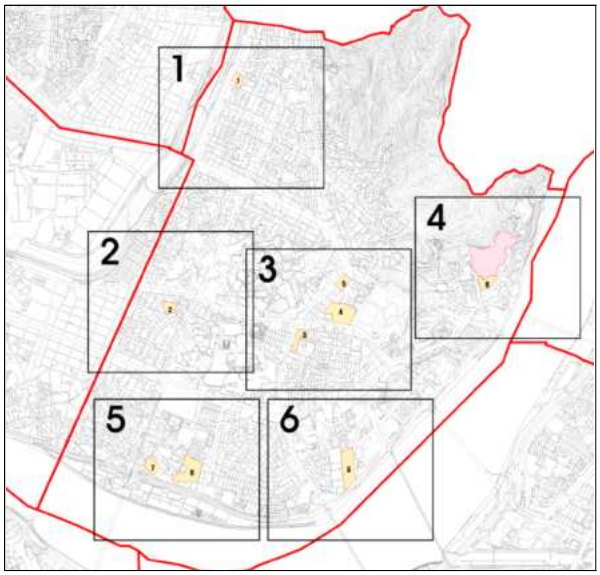
[생활권계획의 부족시설 확충 방향]
- 주차장 : 노선변으로 주차환경개선지구 지정, 시장현대화 사업을 통한 주차공간 확보
- 도서관 : 신설보다는 기존 시설의 증축 유도

3) 도시 · 주거환경정비 기본계획

가) 2010 도시·주거환경정비 기본계획 : 정비예정구역 지정 (2006)

구역번호	동 명	지 번	면적(ha)	계획 용적률	건폐율	층 수	추진단계	주택유형	비 고
1	중곡동	190-26	1.03	190	60	-	1	공동	기반시설(도로) 8m

[광진구 일람도]



[주택재건축예정구역(중곡아파트)]



나) 2025 도시·주거환경정비 기본계획 : 중곡주거생활권 (2015)

- 중랑천 연계의 중마초 주변 보행활성가로 개선

중곡주거생활권 관리방향	
주거환경 관리	- 저층주거지 내 다세대 · 다가구주택의 정비 유도를 통한 주거환경관리
생활기반 시설	- 주거생활권 내 공공시설 유휴부지를 활용한 생활편의시설 설치 - 주거생활권 내 **주차 및 문화시설 설치**
생활가로	- 군자역 주변 주요 근린생활가로 유지 - 중랑천 및 용마산 · 아차산으로 연계되는 **보행생활가로 개선**
특성관리	- 용마산 주변 외사신축을 고려한 경관관리 - 중랑천 주변 지천축을 고려한 경관관리
중곡3동 관리방향	
주거환경 관리	- 중랑천 주변 자연발생 주거지의 주거환경관리
생활기반 시설	- 공공시설 및 유휴부지를 활용한 **주차장 및 문화시설 설치**
생활가로	- 면목로 근린생활가로 관리 - 중마초 주변 **보행생활가로 관리**
특성관리	- 중랑천 주변 주거지의 경관관리

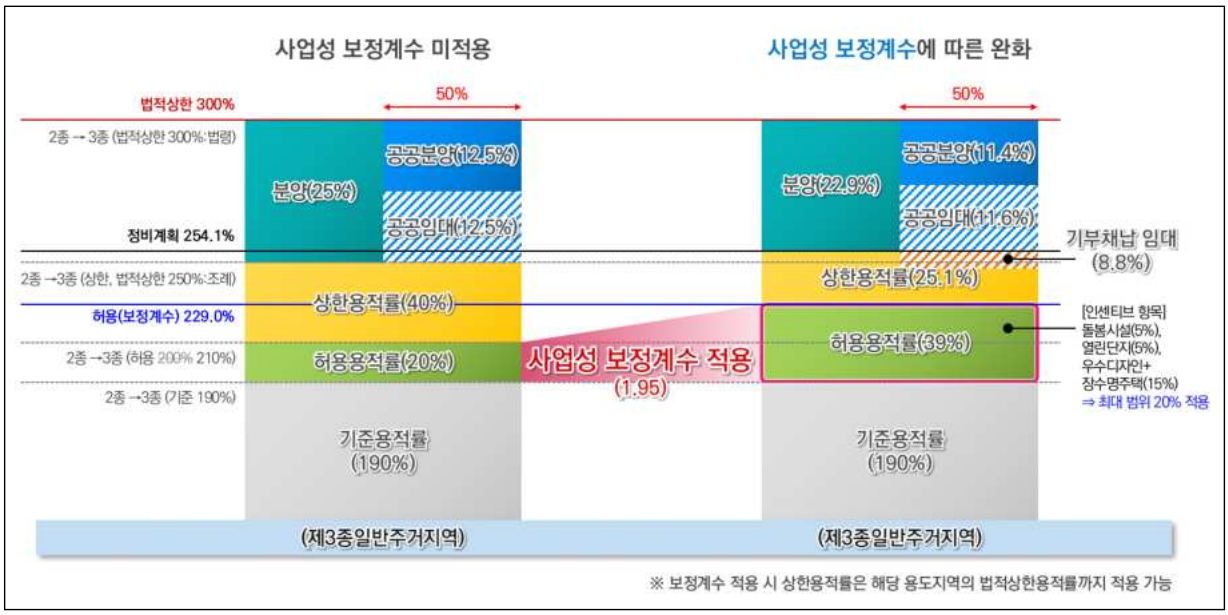


다) 2030 도시·주거환경정비 기본계획 : 사업성 보정 (2024)

- 제2종일반주거지역 허용용적률 범위 10% → 20%, 사업성 보정계수 신설

구분	기본계획 개정 사항	중곡아파트 검토	적용여부
용적률 체계 (허용용적률 범위)	• 제2종 허용용적률 **최대 범위 10% → 20%** (제2종: 기준190%, 허용~~200%~~ 210%, 상한 250%) (제2→3종: 기준190%, 허용~~200%~~ 210%, 상한 250%)	• 중곡아파트 용적률 체계 - 기준 190%, **허용 210%**, 상한 250%, 법적상한 300%	**적용**
사업성 보정계수 (허용용적률 보정)	• 재건축 추진이 어려운 단지의 **사업성 개선을 위한 보정계수 신규 도입 (1.0~2.0)** (재건축사업 : 공시지가 보정계수 + α + β) - 공시지가 보정계수 : 서울시 평균 ÷ 대상단지 평균 - α : 단지규모 보정계수 - β : 세대수 밀도 보정계수 (※ 보정계수 적용 시 허용용적률 20% → 최대 40% 가능)	• 중곡아파트 **보정계수 1.95** ① 공시지가 보정계수 1.56 (1.5502 소수점 셋째자리에서 올림) : (2023년도 기준) 서울시 평균 공시지가 7,192,258원/㎡, 대상지 평균 공시지가 4,639,680원/㎡ ② 대지면적 보정계수 0.20 (1.1973 소수점 셋째자리에서 올림) : 대지면적 1.02623만㎡에 대한 직선보간 산정 값 ③ 세대밀도 보정계수 0.19 (1.882 소수점 셋째자리에서 올림) : 조합원 세대당 평균 공급면적 83.53㎡에 대한 직선보간 산정 값	**적용**
현황용적률 인정 (허용용적률 보정)	• **현황용적률이 높아** 재건축 추진이 곤란한 **과밀단지의 실현성 제고** (현황용적률 ⇒ 허용용적률) (과밀단지 : 현황용적률이 기본계획의 허용용적률을 초과하는 단지) [예시] 제3종일반주거지역 허용 230%, 현황 260% ⇒ 허용용적률 260%	• 중곡아파트 **비과밀단지** - 현황용적률 158.82%(건축물 대장상) - 현재 제2종일반주거지역으로 기본계획(안) 허용용적률 210% ⇒ 현황 158.82% < 기본계획(제2종일반주거지역) 허용용적률 210%	**미적용**

[사업성 보정계수 적용 계획]



4) 2016 서울특별시 경관계획(지천축 : 중랑천)

- 지천축의 연결동선 정비 및 지천변 통경축 확보

수변 녹지공간 조성 및 녹지네트워크 확산
• 합수부 생태공원 등 수변특화공간 조성 및 접근경로 다양화
대규모 시설 경계부 경관개선 및 녹지공간 연계
• 경계부 경관개선(창동 차량기지, 이문 차량기지) • **중랑천 연결동선 정비 및 환경개선** • 지하화와 연계한 선형 녹지공간 조성 - 동부간선도로 : 지하화와 연계한 선형 녹지공간 조성 - 휘성유수지 견인차량보관소 : 경계부 개방감 확보
하천 자연성 보호 및 경계부 경관관리
• 개발사업시 하천 자연성 고려 • 녹지 연계를 강화한 단지 내 녹지 조성 • 하천 합류부 생태보전 및 경관 관리
통경축의 열린조망경관 형성과 배후산 조망 확보
• **지천변 통경축의 개방감 및 배후산으로의 열린 조망 보호** • 양호한 자연환경보유지역의 자연경관 유지 및 지속적 자연성 회복



- 이 하 여 백 -

라. 관련법규 검토

1) 도시 및 주거환경 정비법

구 분	주 요 내 용	비 고
정비구역의 지정	① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 "정비구역의 지정권자"라 한다)는 **기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건**에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.	도시 정비법 [제8조]
	① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장은 법 제8조제4항 및 제5항에 따라 **별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여 법 제8조제1항 및 제5항에 따른 정비계획(이하 "정비계획"이라 한다)을 입안할 수 있다.** **[별표1] 입안기준** 3. 재건축사업을 위한 정비계획은 제1호 및 제2호에 해당하지 않는 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 가. 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역 나. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진 필요 지역 다. 노후·불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역 라. 셋 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호 가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 법 제12조에 따른 **안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역**으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인 지역	도시 정비법 시행령 [제7조]
	② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장은 제1항에 따라 정비계획을 입안하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 조사하여 **별표 1의 요건에 적합한지 여부를 확인**하여야 하며, 정비계획의 입안 내용을 변경하려는 경우에는 **변경내용에 해당하는 사항을 조사·확인**하여야 한다. 1. 주민 또는 산업의 현황 2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 **7. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항** **[서울시 도정법 조례 제7조]** 영 제7조제2항제7호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 거주가구 및 세입자 현황 2. 도시관리계획상 토지이용계획 현황 3. 토지의 용도 소유자·규모별 현황 4. 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황 5. 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 6. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 7. 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자(이하 "토지등소유자"라 한다)의 정비구역지정에 관한 동의현황 (주민제안의 경우에만 해당한다) 8. 기존 수목의 현황 9. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 12. 법 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다) 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견	

구 분	주 요 내 용	비 고
정비계획의 내용	① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 3. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획 4. 공동이용시설 설치계획 5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 8. 세입자 주거대책 9. 정비사업시행 예정시기 10. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 “주택임대관리업자”라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택(이하 “임대관리 위탁주택”이라 한다)이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다. 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획 나. 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 11.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획 (필요한 경우로 한정한다) 12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 **대통령령**으로 정하는 사항	도시 정비법 [제9조]
	③ 법 제9조제1항제12호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 2. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 4. 정비사업의 시행방법 5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 6. 정비기반시설의 설치계획 7. 건축물의 건축선에 관한 계획 8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 11. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항	도시 정비법 시행령 [제8조]

구 분	주 요 내 용	비 고
정비계획의 내용	**[서울시 도정법 조례 제7조]** ① 영 제8조제3항제11호에서 "그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 가구 또는 획지에 관한 계획 2. 임대주택의 건설에 관한 계획[자치구청장(이하 "구청장"이라 한다)은 대학 주변지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있다] 3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정한다) 4. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한다) 5. 기존 수목의 현황 및 활용계획 6. 인구 및 주택의 수용계획 7. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정한다) 8. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획	서울시 도정법 조례 [제8조]
주택의 규모 및 건설비율	① 정비계획의 입안권자는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율 등을 정비계획에 반영하여야 한다 **1. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택(이하 "국민주택규모 주택"이라 한다)이 전체 세대수의 100분의 90 이하에서 대통령령으로 정하는 범위**	도시정비법 [제10조]
	① 법 제10조제1항제1호 및 제2호에서 "**대통령령으로 정하는 범위**"란 각각 다음 각 호의 범위를 말한다. 3. 재건축사업의 경우 국민주택규모의 주택이 건설하는 **주택 전체 세대수의 100분의 60 이하** ② 제1항제3호에도 불구하고 과밀억제권역에서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 국민주택규모의 주택 건설 비율을 적용하지 아니한다 1. 재건축사업의 조합원에게 분양하는 주택은 기존 주택(재건축하기 전의 주택을 말한다)의 주거전용면적을 축소하거나 30퍼센트의 범위에서 그 규모를 확대할 것 2. 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택은 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것	도시정비법 시행령 [제9조]
	①「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업의 사업시행자는 건설하는 **주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다.** ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호를 충족하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다. 1. 조합원에게 분양하는 주택의 주거전용면적의 합이 종전 주택(재건축하기 전의 주택을 말한다)의 주거전용면적의 합보다 작거나 30퍼센트의 범위에서 클 것 2. 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것	정비사업 임대주택 주택규모별 건설비율 [제5조]

2) 도시 및 주거환경 정비법 : 공공재건축 관련사항

구 분	주 요 내 용	비 고
공공재건축 사업의 정의	② 다. 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업 중 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재건축사업 1. 시장·군수등 또는 **토지주택공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이** 제25조제2항 또는 제26조제1항에 따른 **재건축사업의 시행자**나 제28조제1항에 따른 재건축사업의 대행자(이하 "공공재건축사업 시행자"라 한다)일 것 2. 종전의 용적률, 토지면적, 기반시설 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 세대수 이상을 건설·공급할 것. 다만, 제8조제1항에 따른 정비구역의 지정권자가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 따른 **도시·군기본계획, 토지이용 현황 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유로 해당하는 세대수를 충족할 수 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.**	도시 정비법 [제2조]
	① "대통령령으로 정하는 세대수"란 **공공재건축사업을 추진하는 단지의 종전 세대수의 100분의 160에 해당하는 세대를 말한다.** ② "대통령령으로 정하는 불가피한 사유"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유를 말함 1. 제1항에 따른 세대수를 건설·공급하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 따른 도시·군기본계획에 부합하지 않게 되는 경우 2. **해당 토지 및 인근 토지의 이용 현황을 고려할 때 제1항에 따른 세대수를 건설·공급하기 어려운 부득이한 사정이 있는 경우**	도시 정비법 시행령 [제1조의3]
공공재건축 특례사항 (용도지역 및 용적률)	① **공공재건축사업을 위한 정비구역**에 대해서는 해당 정비구역의 지정·고시가 있은 날부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목 및 같은 조 제2항에 따라 주거지역을 **세분하여 정하는 지역 중 대통령령으로 정하는 지역으로 결정·고시된 것으로 보아 해당 지역에 적용되는 용적률 상한까지 용적률을 정할 수 있다.** 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 해당 정비구역이 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제3조제1항에 따라 결정된 개발제한구역인 경우 2. 시장·군수등이 공공재건축사업을 위하여 필요하다고 인정하여 해당 정비구역의 일부분을 종전 용도지역으로 그대로 유지하거나 동일면적의 범위에서 위치를 변경하는 내용으로 정비계획을 수립한 경우 3. 시장·군수등이 제9조제1항제10호다목의 사항을 포함하는 정비계획을 수립한 경우	도시 정비법 [제101조6]
	① 법 제101조의6제1항에서 **"대통령령으로 정하는 지역"**이란 다음 각 호의 구분에 따른 용도지역을 말한다. 4. 현행 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호 나목(2)의 **제2종일반주거지역인 경우: 같은 목 (2)의 제3종일반주거지역** ② 정비구역 지정권자는 제1항에도 불구하고 주택공급의 규모, 인근 토지의 이용현황 등을 고려할 때 용도지역을 달리 정할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 어느 하나의 지역으로 용도지역을 달리 정할 수 있다.	도시 정비법 시행령 [제80조3]

<table>
<tr><th>구 분</th><th>주 요 내 용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">공공재건축
국민주택규모
주택 확보</td><td>② 공공재건축사업 시행자는 공공재건축사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 공공재건축사업을 포함한다)을 시행하는 경우 제54조제4항에도 불구하고 제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 40 이상 100분의 70 이하로서 주택증가 규모, 공공재건축사업을 위한 정비구역의 재정적 여건 등을 고려하여 <u>시·도조례로</u> 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 함</td><td>도시
정비법
[제101조6]</td></tr>
<tr><td>[도시 및 주거환경정비조례 제30조9항]
⑨ 법 제101조의6제2항에 따른 "시·도조례로 정하는 비율"은 법 제101조의6제1항에 따라 <u>완화된 용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 70을</u> 말한다.
(개정 2024.03.15., 시행 2024.03.15.)
※ 부칙 <제9145호, 24.03.15>
이 조례 시행전에 추진중인 공공재개발사업 및 공공재건축사업의 경우 제3조제2항 및 제30조제7항부터 제10항까지의 개정 규정에도 불구하고 이 조례 시행일로부터 1년 이내에 주민공람한 경우에 한하여 종전기준을 따를 수 있다.
[도시 및 주거환경정비조례 제30조4항] <신설 21.09.30>
④ 법 제101조의6제2항에 따른 "시·도조례로 정하는 비율"은 법 제101조의6제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 <u>100분의 50을 말한다</u>. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다.</td><td>서울시
도시
정비조례
[제30조9]</td></tr>
<tr><td>공공재건축
국민주택규모
주택 중
공공분양</td><td>④ 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다. 다만, 인수자는 공공재건축사업 시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 주택에 대해서는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있다.</td><td>도시
정비법
[제101조6]</td></tr>
<tr><td>③ 법 제101조의6제4항 단서에서 <u>"대통령령으로 정하는 비율"이란 100분의 50 이상</u>의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율을 말한다.
[도시 및 주거환경정비조례 제30조10항]
⑩ 영 제80조의3제3항에 따른 "시·도조례로 정하는 비율" 은 100분의 50을 말한다.</td><td>도시
정비법
시행령
[제80조3]</td></tr>
<tr><td rowspan="2">공공재건축
국민주택규모
주택 인수방법</td><td>③ 제2항에 따른 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하고, 제4항 단서에 따라 분양을 목적으로 인수한 주택의 공급가격은 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비로 한다. 이 경우 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.
⑤ 제3항 후단에도 불구하고 제4항 단서에 따른 분양주택의 인수자는 감정평가액의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 가격으로 부속 토지를 인수하여야 한다.</td><td>도시
정비법
[제101조6]</td></tr>
<tr><td>④ 법 제101조의6제5항에서 "대통령령으로 정하는 가격"이란 부속 토지 감정평가액의 100분의 50을 말한다.
[국민주택규모 주택 건설규모 및 인수가격]
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">재개발·재건축</th><th rowspan="2">공공재개발</th><th colspan="2">공공재건축</th></tr>
<tr><th>임대</th><th>분양</th></tr>
<tr><td>건설규모</td><td colspan="2">초과용적률의 50%</td><td colspan="2">초과용적률의 50% (종전 기준)
<조례 시행 1년 이내 주민공람 시 종전기준 적용>
(※인수받은 국민주택규모 주택의 50% 분양 가능)</td></tr>
<tr><td>건축비</td><td colspan="3">공공건설임대주택의 표준건축비</td><td>주택법 제57조4항에 따른 기본형 건축비</td></tr>
<tr><td>부속토지</td><td colspan="3">기부채납</td><td>감정평가액의 50% 가격으로 부속토지 인수</td></tr>
</table></td><td>도시
정비법
시행령
[제80조3]</td></tr>
</table>

구 분	주 요 내 용	비 고
건축규제의 완화 등에 관한 특례	④ 사업시행자는 공공재건축사업을 위한 정비구역, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 재건축구역(재건축사업을 시행하는 정비구역을 말한다. 이하 같다) 또는 제66조제2항에 따라 용적률을 완화하여 적용하는 정비구역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여 대통령령으로 정하는 범위에서 「건축법」 제72조제2항에 따른 지방건축위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다 1. 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경기준 2. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율의 산정기준 3. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지 기준 4. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한 5. 「주택법」 제35조제1항제3호 및 제4호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준 5의2. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지 확보기준 6. 제1호부터 제5호까지 및 제5호의2에서 규정한 사항 외에 공공재건축사업 또는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 재건축사업의 원활한 시행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항	도시 정비법 [제68조 제4항]

- 이 하 여 백 -

마. 대상지 주변 입지 현황

1) 대상지 주변 현황

- 대중교통 등 뛰어난 입지여건(7호선 중곡역 반경 500m 이내 위치, 도보 약 10분)
- 중곡역 및 학교, 시장 등이 위치하여 보행량이 많은 지역임

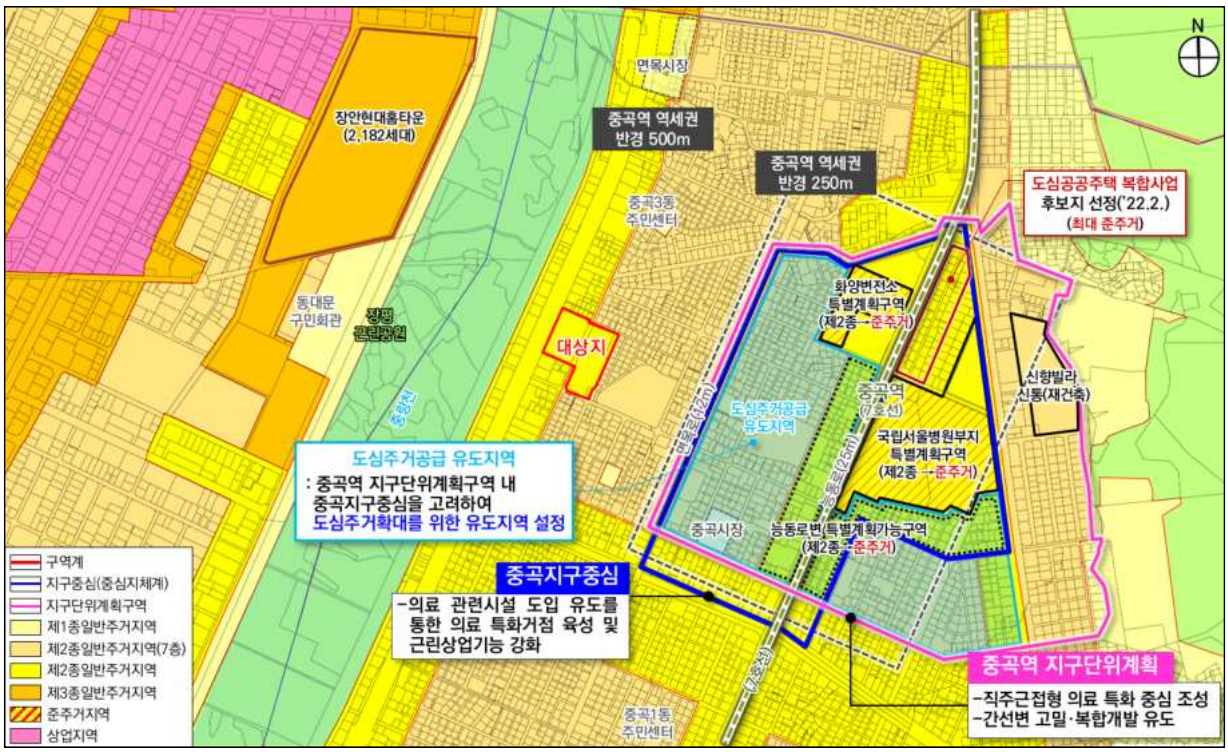
2) 개발 전망

- 중곡역을 중심으로 도심주거확대를 고려한 유도지역 설정 및 지구단위계획 특별계획구역으로 최대 준주거지역까지 상향계획 및 신속통합기획 등 진행으로 개발압력이 높은 지역임
- 대상지 주변 인접한 중랑천에서 시작하여 학교 및 시장 등을 연계한 보행환경 개선 필요
- 중곡아파트 및 주변지역 주민의 편의성을 개선하기 위한 기반시설 및 편의시설 필요

3) 종합분석

구 분	현황분석	계획방향
입지여건	대상지로부터 500m 이내 중곡역, 학교 및 시장 등이 있어 보행량이 많은 지역	주변 현황과 연계하여 효율적인 동선계획 구축 및 보행환경 개선
건축물	대상지는 저층 노후·불량 건축물로서 사용승인일 48년 경과	효율적인 건축계획을 통해 편리한 주거공간 마련
교통여건	대상지 중앙도로에 거주자우선주차로 인해 보차 미분리로 보행환경 어려움	지하공간을 활용하여 주차공간 대체 확보, 도로 확폭 및 신설을 통한 보행 및 차량 환경개선
토지이용	대상지 내 주민이용가능시설 및 부대복리시설 부재	대상지 및 주변지역 주민의 편의를 위한 기반시설 및 편의시설 확보

[주변 도시관리계획 및 개발현황]



3. 계획의 기본구상

가. 기본구상 및 목표설정

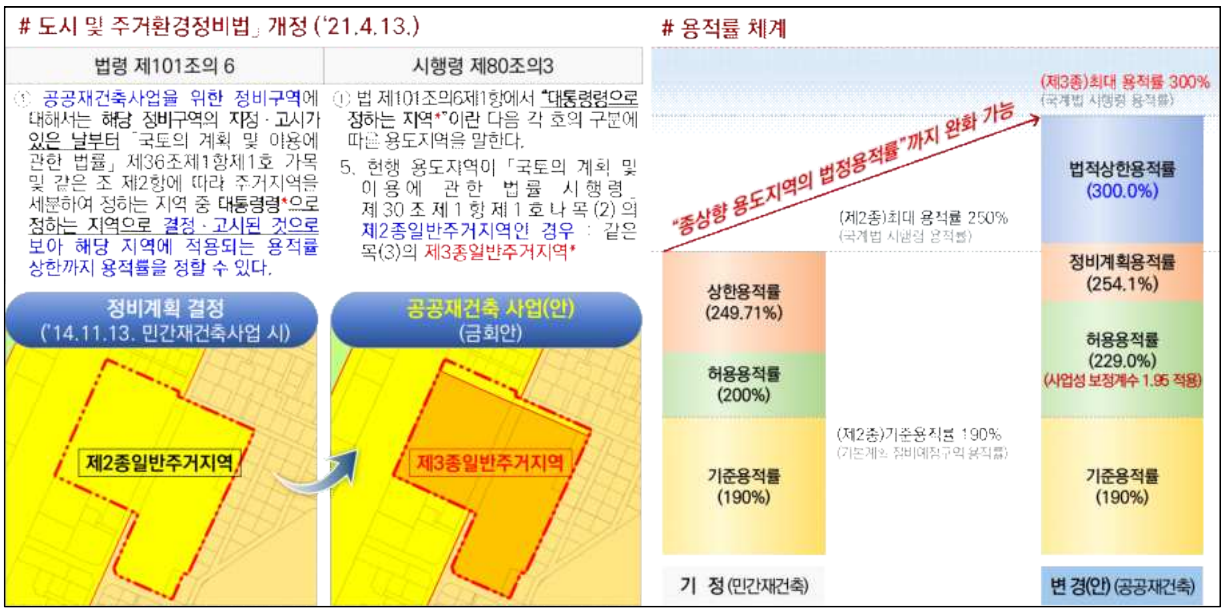
▪ 최초 정비계획 수립 이후, 열악한 사업여건등에 따라 재건축사업을 포기했던 구역으로, **'공공재건축 사업'을 통해 주민들의 염원을 해소하고자 함.**



나. 목표별 전략계획

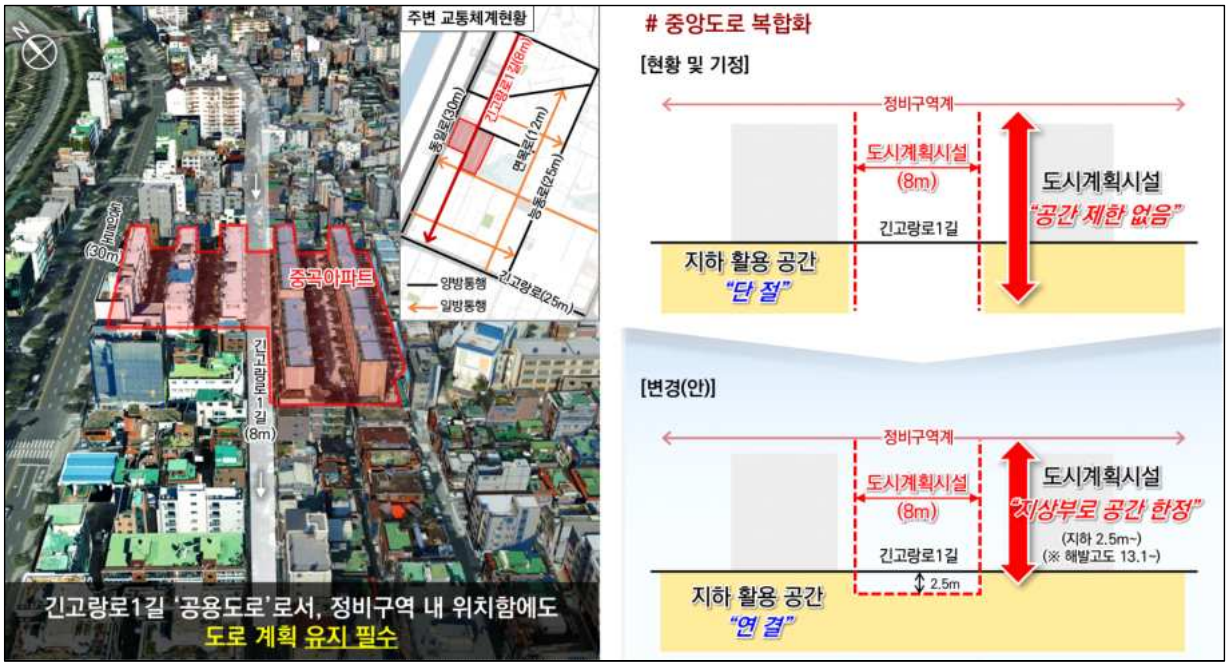
1) 밀도계획

▪ 공공재건축 사업을 통해 1단계 상향하여 **제3종일반주거지역에 적용되는 용적률 상한(최대300%)까지 완화 가능**



2) 기반시설 계획

▪ 효율적인 토지이용 활용을 위하여 **도시계획시설 범위 제한하여 기존 도로 기능 유지**
(※ 중앙도로 복합화 : 입체적 결정(획지 및 도로))



▪ 대상지 주변 중랑천(수변공간) 접근성 용이한 지역으로서, 지역 내 필요시설 제공을 위하여 **기부채납 제공시설의 형태를 변경**(토지(공원) → 건축물(공공주택, 공영주차장)



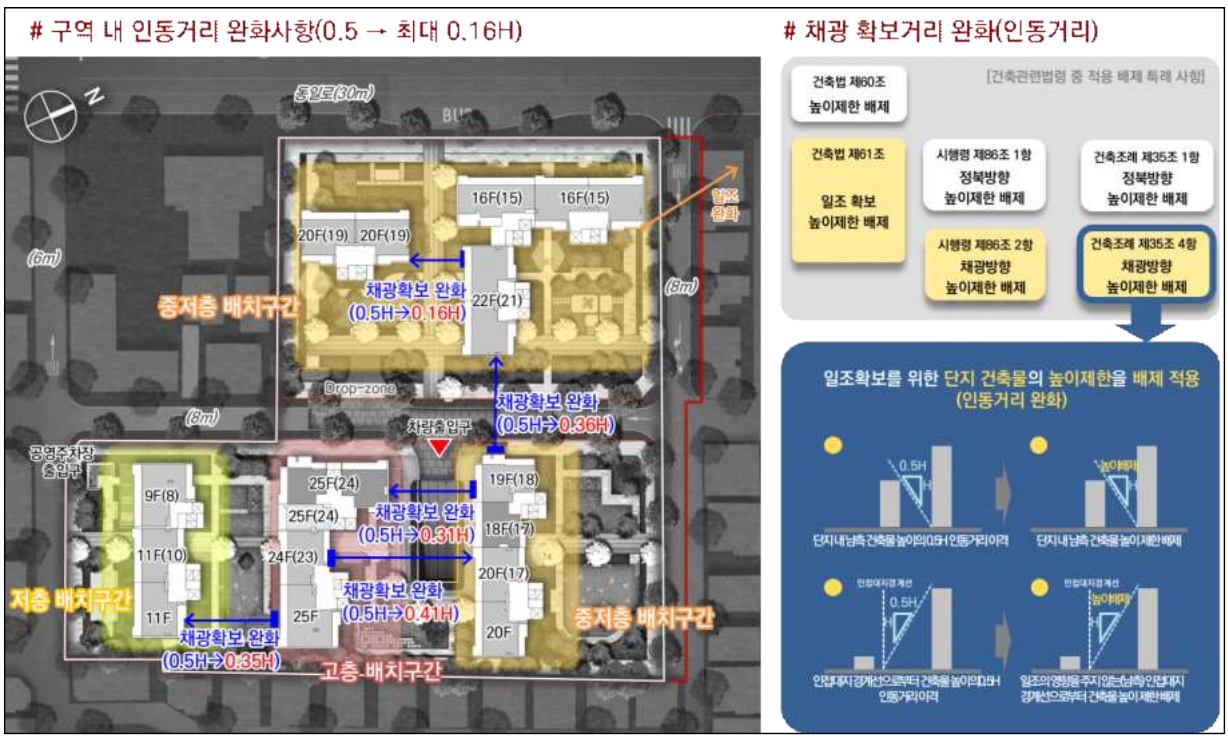
3) 공지계획

▪ **협소한 이면도로 내 보행공간 최대 확보**를 위하여 전면공지 계획



4) 건축배치 제약 완화

▪ 협소한 단지 내 **건축배치 제약을 완화하고자 특별건축구역 지정**
(※ 서울시 통합심의(건축)위원회를 통해 확정)



다. 주요 계획지표(인구지표 등) 설정

1) 계획의 인구 및 규모

구분	인구수(인)			세대수(세대)		
	현 황	계 획	증감	현 황	계 획	증감
대상지	538	693	증) 155	270	348	증) 78

※ 세대당 1.99인 적용 (2023 광진통계연보)

2) 주택공급 지표 설정

가) 주택규모별 계획 설정기준

▪ 도시 및 주거환경정비법 제10조 '임대주택 및 주택규모별 건설비율' 관련

정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부고시 제2024-26호, 2024.01.19)

제5조(재건축사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율) ①「수도권정비계획법」제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 **재건축사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설**하여야 한다.

사업규모	세대규모		
	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85㎡ 초과
건설비율	60% 이상		40% 미만

나) 주택규모별 계획

구 분	전용면적	계획 세대수						구성비 (%)	비고
		총계	일반분양 (조합원등)	공공주택 (기부채납)	공공주택(국민주택규모주택) (법적상한용적률 완화)				
					소계	공공임대	공공분양		
합 계	-	348	306	12	30	15	15	100.0	-
60㎡이하	소 계	300	258	12	30	15	15	86.2	100.0% (기준 이상)
	전용40㎡	24	14	4	6	3	3		
	전용49㎡	65	50	4	11	5	6		
	전용59㎡	211	194	4	13	7	6		
60㎡초과~ 85㎡이하	소 계	48	48	-	-	-	-	13.8	
	전용84㎡	48	48	-	-	-	-		

4. 부문별 정비계획

가. 계획의 수립방향

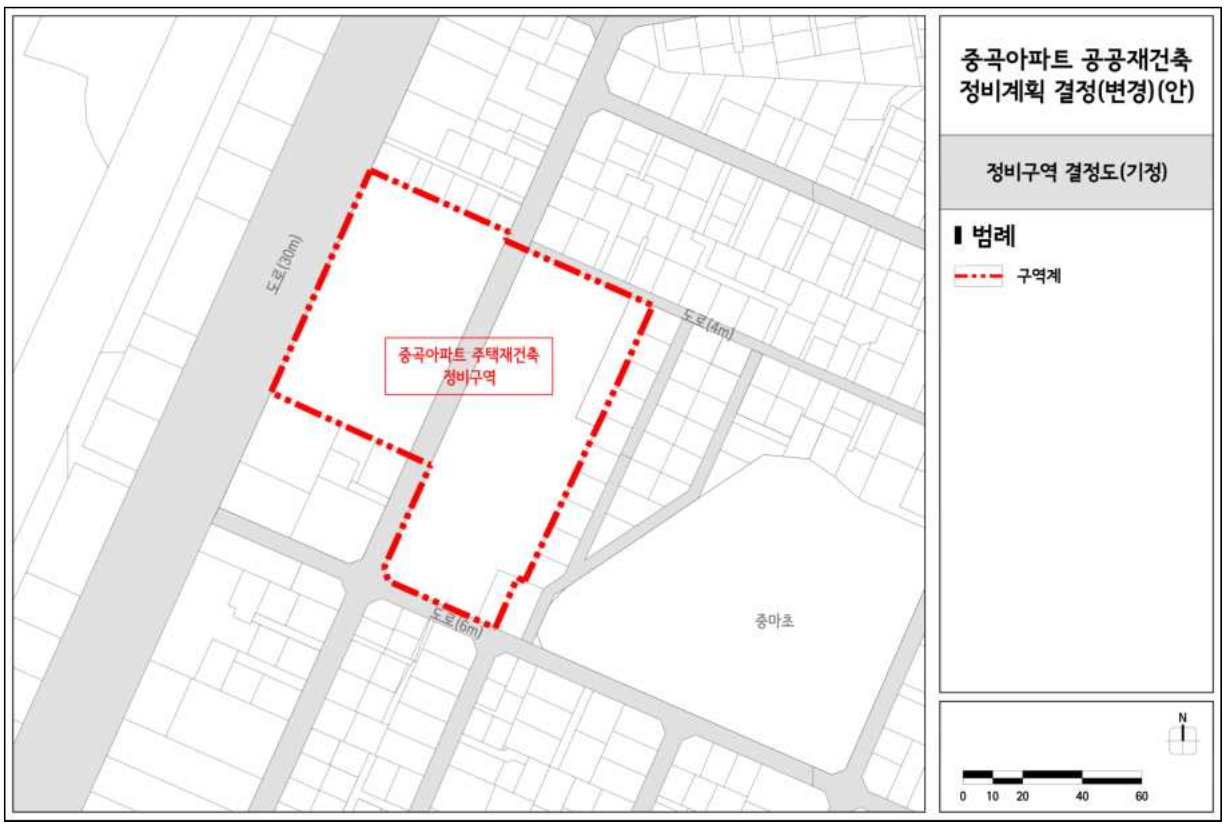
- 지역의 입지적 특성을 고려한 효율적인 토지이용계획 수립
- 도로 확폭 및 신설을 통해 간선부와 이면부의 연계성 개선
- 사업여건을 고려하여 지하층을 통합하되, 기존 통행패턴을 위해 도시계획시설(입체적결정) 유지
- 주변 가로성격을 고려하여 개방형 공동이용시설 등을 배치하여 보행환경 개선 및 활성화 유도

나. 정비사업의 시행에 관한 계획 (변경)

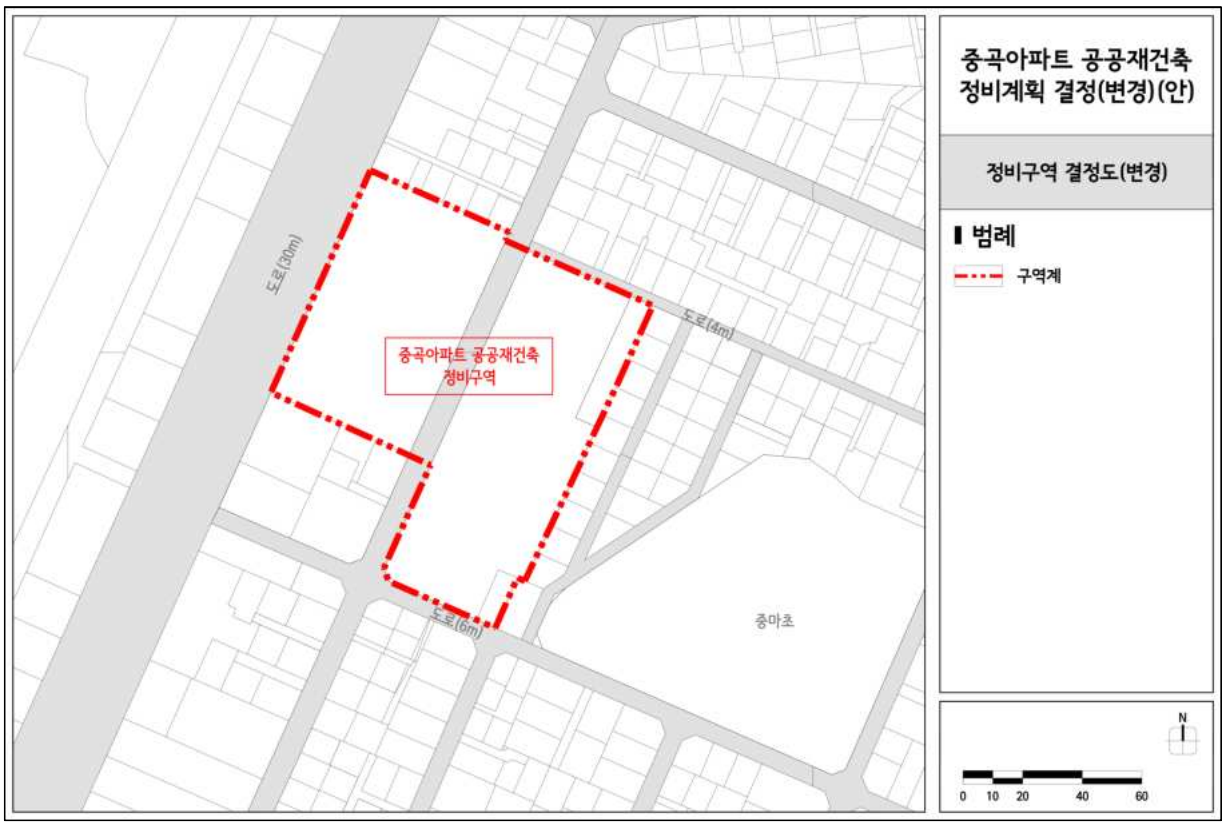
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">정비사업 명칭</th><th rowspan="2">위 치</th><th colspan="3">면 적(㎡)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기정</th><th>변경</th><th>변경후</th></tr>
<tr><td>기정</td><td>중곡아파트 주택재건축 정비구역</td><td rowspan="2">광진구 중곡동
190-26번지 일대</td><td rowspan="2">10,262.3㎡</td><td rowspan="2">증) 1.4㎡</td><td rowspan="2">10,263.7㎡</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>중곡아파트 공공재건축 정비구역</td></tr>
<tr><th colspan="2">시행방법</th><th>시행예정시기</th><th>사업시행예정자</th><th colspan="2">정비사업 시행으로
증가예상 세대수</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>기정</td><td>재건축</td><td rowspan="2">정비계획
지정(변경) 후
4년 이내</td><td>중곡동 190-26번지 일대
주택재건축 정비사업조합</td><td colspan="2">현황) 270세대
증) 26세대
계획) 296세대</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>공공재건축</td><td>중곡아파트공공재건축정비사업조합
· 한국토지주택공사</td><td colspan="2">현황) 270세대
증) 78세대
계획) 348세대</td></tr>
</table>

※「서울시 도시 및 주거환경정비 조례」제8조 제2항의4호에 따라 정비사업 시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인가 신청 준비기간을 고려하여 정비구역 지정 고시가 있은 날로부터 4년 이내의 범위에서 정함

[정비구역 결정도(기정)]



[정비구역 결정도(변경)(안)]

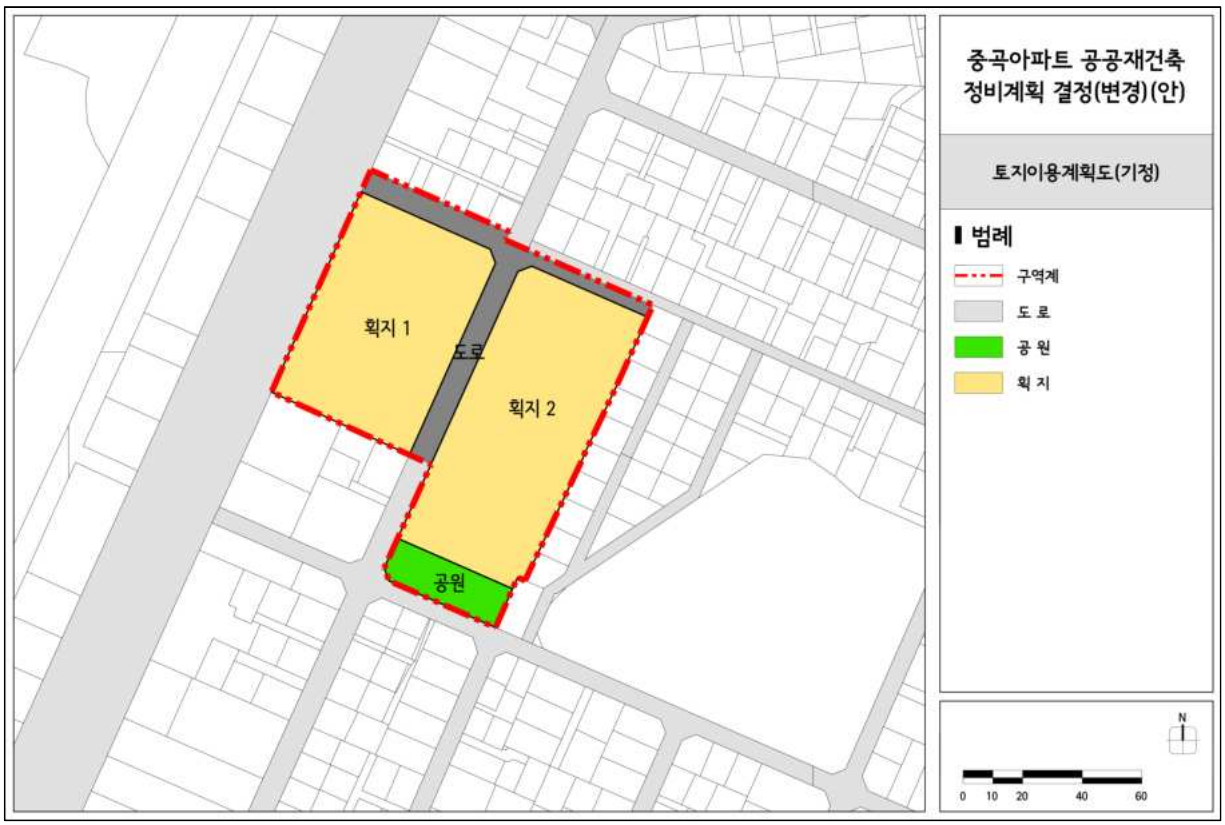


다. 토지이용에 관한 계획 (변경)

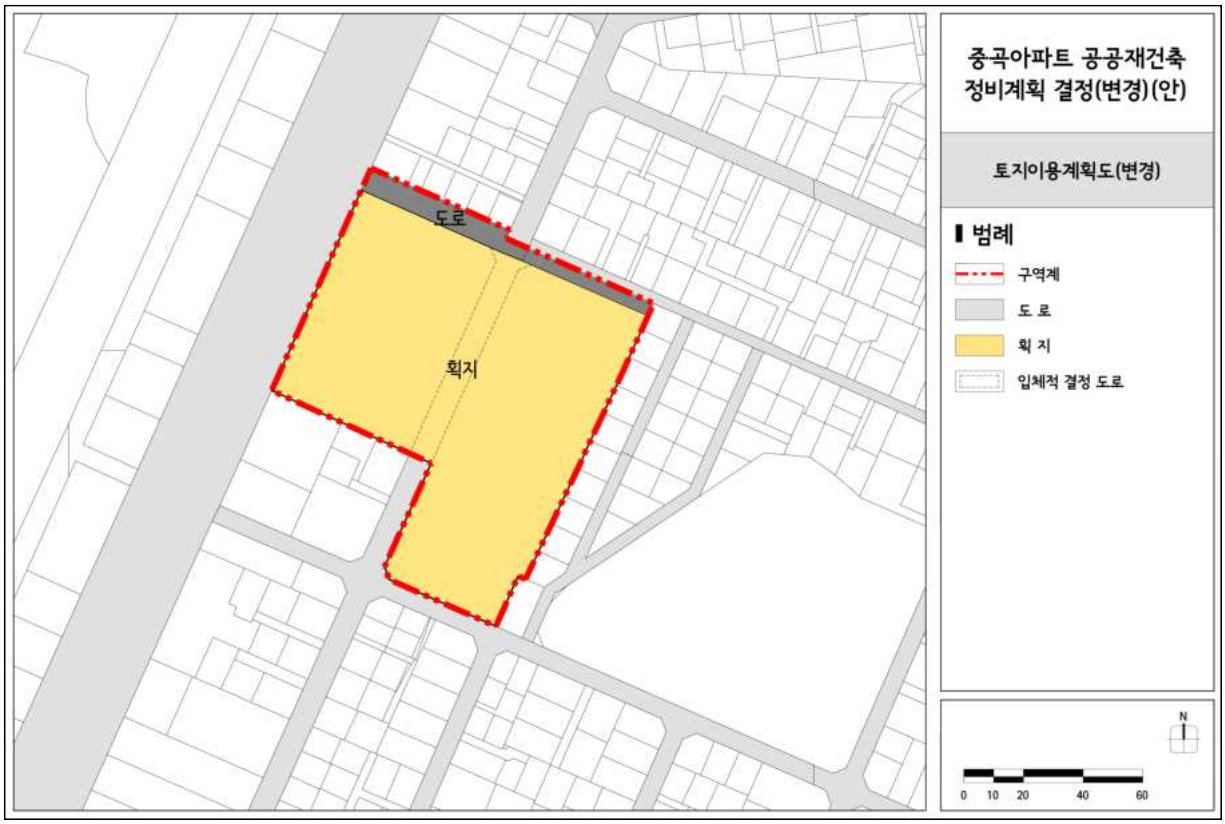
구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		10,262.3	증) 1.4	10,263.7	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	1,888.3	감) 1,229.3	659.0	6.4	-
	도 로	1,293.3	감) 634.3	659.0	6.4	도로 계획면적(1,266.9㎡) 중 입체화 구간(607.9㎡) 획지면적 산입
	공 원	595.0	감) 595.0	-	-	공원 폐지
획 지	소 계	8,374.0	증) 1,230.7	9,604.7	93.6	-
	획 지1	3,758.0	증) 1,230.7	9,604.7	93.6	**획지 통합** (도로 입체화 구간 607.9㎡ 획지면적 산입)
	획 지2	4,616.0				

※ 지적 가분할측량 면적 반영

[토지이용계획도(기정)]



[토지이용계획도(변경)(안)]



라. 용도지역·지구에 관한 계획 (변경)

1) 용도지역에 대한 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	10,262.3	증) 1.4	10,263.7	100.0	-
제2종일반주거지역	10,262.3	감) 9,603.3	659.0	6.4	도로
제3종일반주거지역	-	증) 9,604.7	9,604.7	93.6	획지

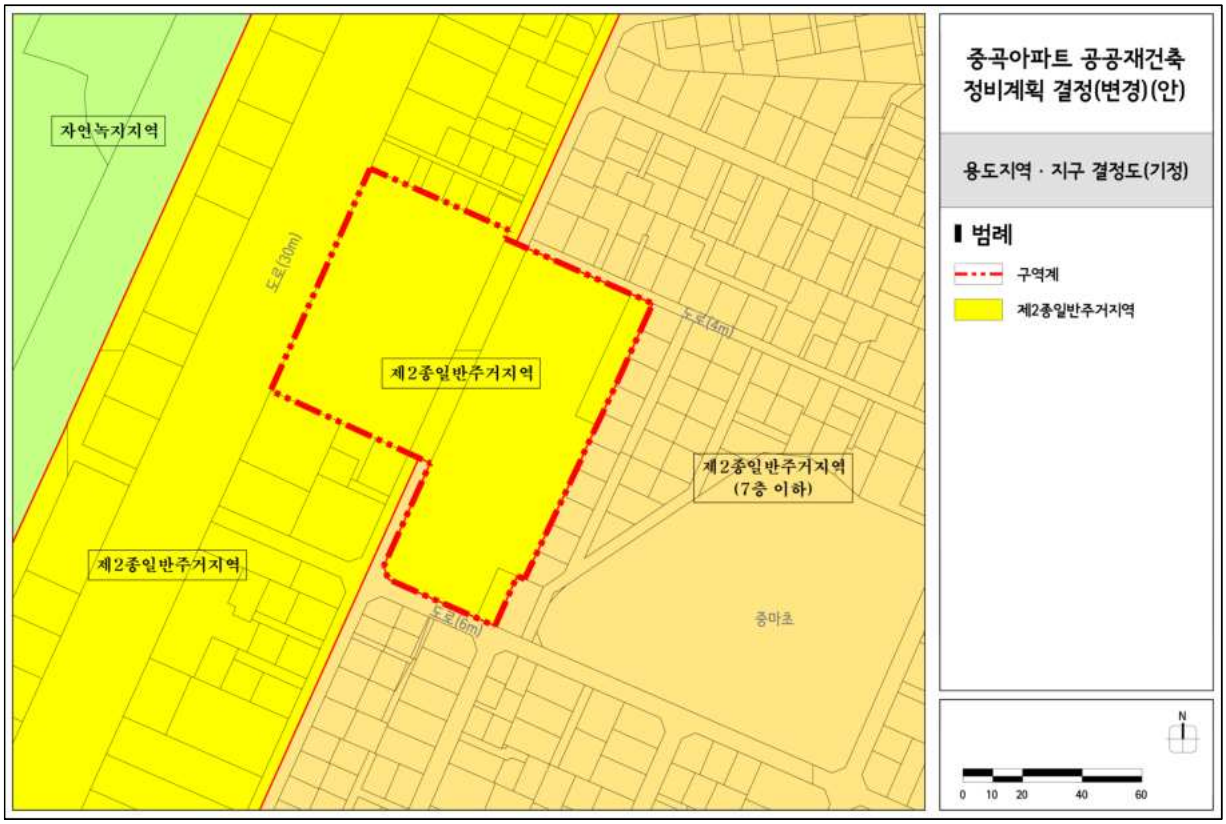
▪ 변경 사유서

도면표시 번호	위 치	면적(㎡)		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	광진구 중곡동 190-26번지 일대	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	9,604.7	• 중곡아파트 공공재건축 사업에 따른 용도지역 변경

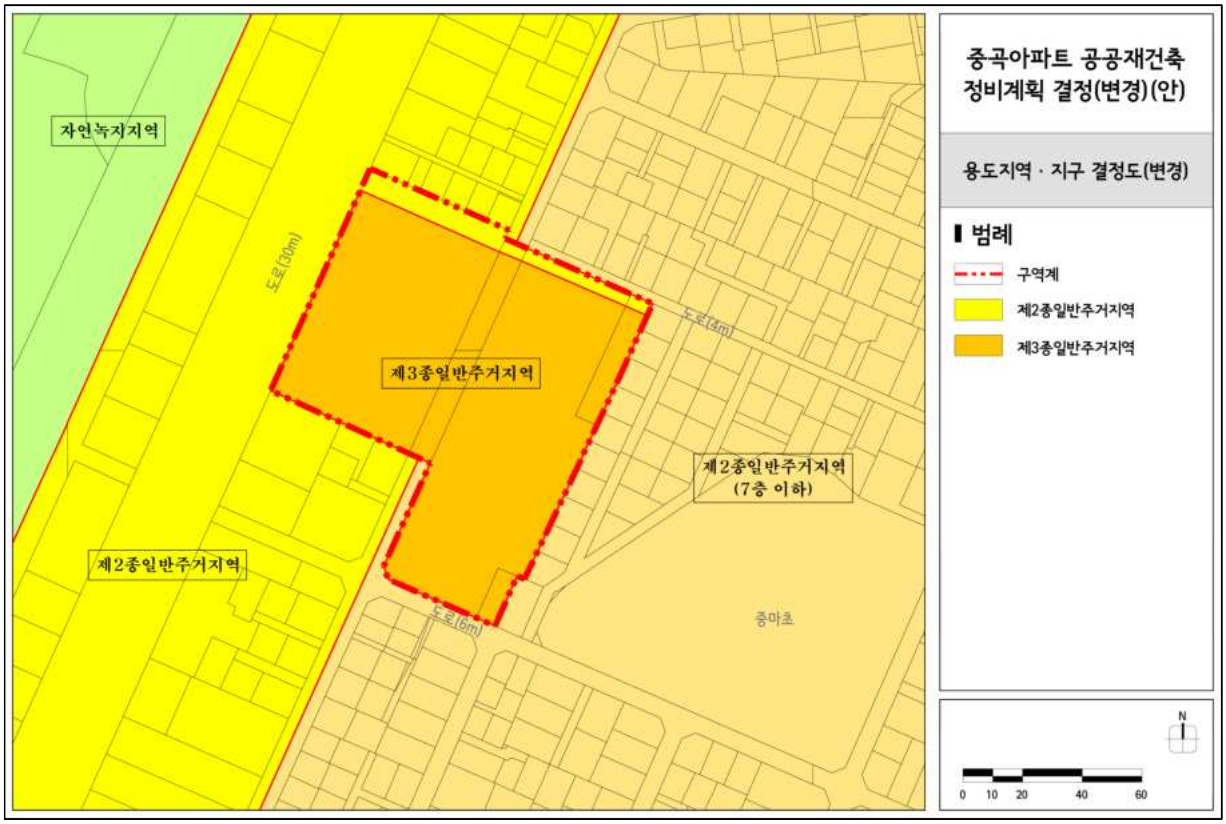
2) 용도지구에 대한 결정조서 : 해당사항 없음

- 이 하 여 백 -

[용도지역 결정도(기정)]



[용도지역 결정도(변경)(안)]



마. 도시계획시설에 관한 계획 (변경)

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)조서

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	2	100	8	국지 도로	124 (78)	중곡동 267-4	중곡동 267-3	일반 도로	서고2014-382 (14.11.13)	-
변경	소로	2	100	8	국지 도로	46	중곡동 267-4	중곡동 190-27	일반 도로	-	연장 축소(78m)
신설	**소로**	**2**	**A**	**8**	**국지 도로**	**74**	**중곡동 190-26**	**중곡동 267-3**	**일반 도로**	**-**	**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	51	중곡동 263-3	중곡동 267-3	일반 도로	서고2014-382 (14.11.13)	-
변경	소로	2	102	8	국지 도로	59	중곡동 263-3	중곡동 267-3	일반 도로	-	연장 확대(8m)

※ ( )는 정비구역에 해당함

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

▪ 소로2-A 입체적 도시계획시설 결정조서

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

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

▪ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로2-100	소로2-100	(변경) 연장 축소 : 78m	• 일부 지하부 통합을 위한 입체적 결정 구간을 신규 설정하여 종전 시설 연장축소(구역 외 시설)
소로2-102	소로2-102	(변경) 연장 확대 : 8m	• 연접한 도시계획시설 시종점 변경에 따른 연장 확대
소로2-100	소로2-A	(신설) 연장 : 74m	• 획지 내 도로 기능 유지를 위한 도시계획시설 입체적 결정

나) 주차장 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	A	주차장	공영주차장	광진구 중곡동 191-76번지 일대	-	증) 1,482.14	1,482.14 (수평투영면적)	-	입체적 결정*

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

▪ 주차장 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	A	주차장	공영 주차장	광진구 중곡동 191-76번지 일대	연면적(㎡)	-	증) 1,482.14	1,482.14 (수평투영 면적)	-	건축물 복합화 (아파트 지하부 지하1층 주차장 복합화)
					높이(층)	-	증) 지하 1층	지하 1층		

▪ 변경 사유서

구분	변경내용	변경 사유
주차장 (공영주차장)	• 공영주차장 신설 증) 1,482.14㎡	• 주변여건을 고려하여 대상지 내 지하주차장 38면을 확보하고, 공공성 확보 및 지역주민들이 이용할 수 있도록 시설 결정하고자 함

2) 공간시설

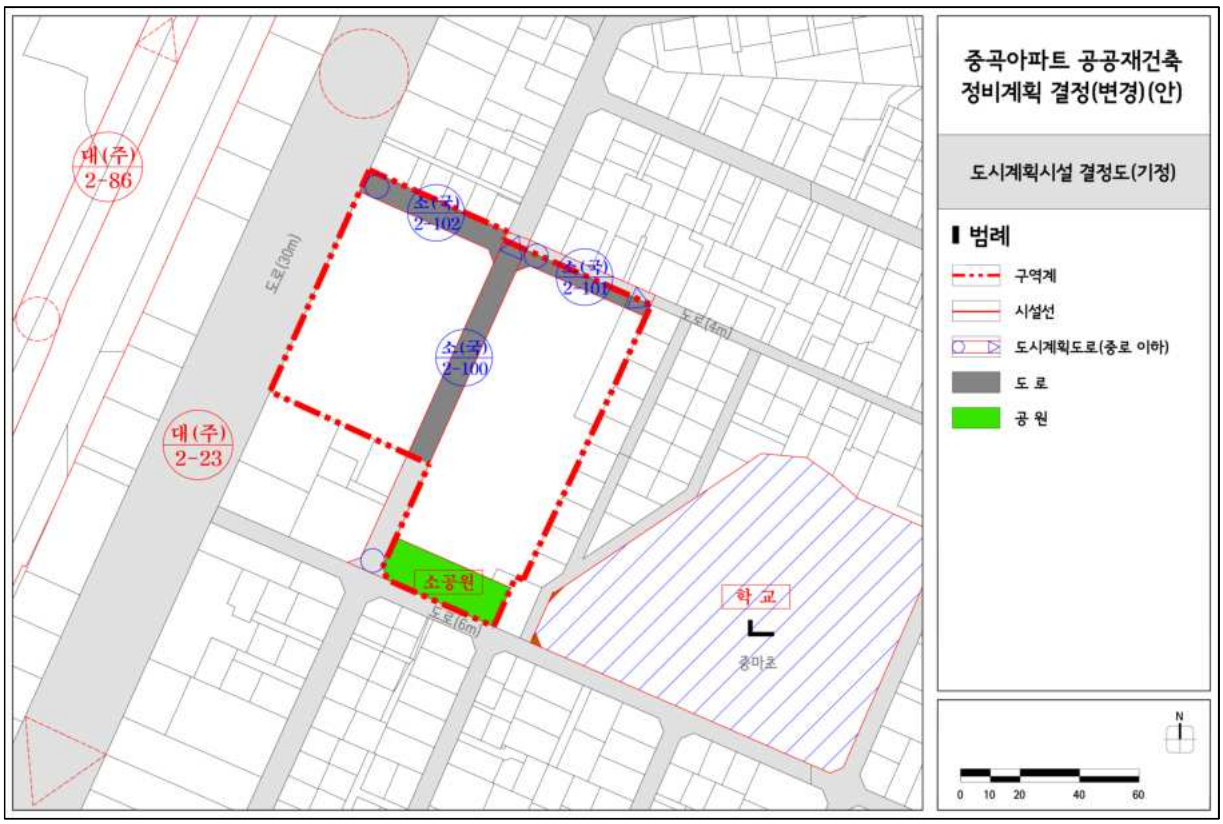
가) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설의종류		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
		명칭	세분류		기정	변경	변경후		
폐지	-	공원	소공원	중곡동 191-76번지 일대	595.0	감) 595.0	-	서고2014-382 (14.11.13)	-

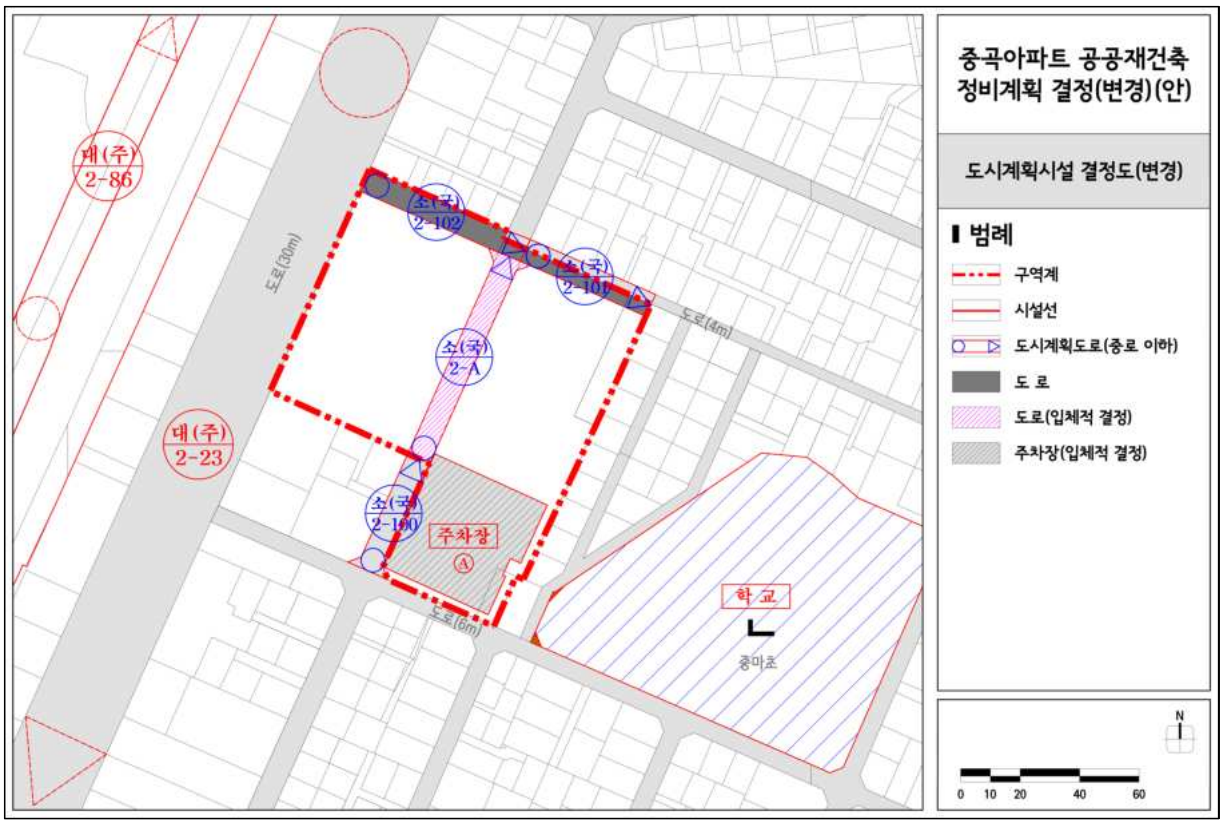
▪ 변경 사유서

구분	변경내용	변경 사유
공원 (소공원)	• 소공원 폐지 감) 595.0㎡	• 공원 의무(5만㎡) 대상이 아니며, 중랑천(수변공간) 접근성 용이한 지역으로서 지역 내 필요시설 제공을 위하여 공원 대체 시설 확보 (공공주택, 공영주차장)

[도시계획시설 결정도(기정)]



[도시계획시설 결정도(변경)(안)]



바. 공동이용시설 설치계획 (변경)

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
관리사무소		획 지	-	-	70.28	-
경비실			-	-	36.00	-
주민공동시설	소 계		1,070.00	증) 1,128.24	2,198.24	-
	경로당		100.00	증) 100.00	200.00	(개방*)
	어린이집		240.00	감) 37.70	202.30	(개방*)
	도서관		130.00	증) 119.54	249.54	(개방*)
	실내어린이놀이터		-	-	200.00	(개방*)
	주민회의실		-	-	161.21	지하
	피트니스/GX룸		-	-	335.19	지하
	주민운동시설		-	-	300.00	옥외
	어린이놀이터		600.00	감) 50.00	550.00	옥외

※ 「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 < 2,198.24㎡ 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

사. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	중곡아파트 주택재건축 정비구역	10,262.3	획지1	3,758.0	광진구 중곡동 190-26 번지 일대	6	-	-	6	-	-
			획지2	4,616.0							
변경	중곡아파트 공공재건축 정비구역	10,263.7	획지	9,604.7							

※ 정비구역 및 획지의 변경으로 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획은 변경 없음

아. 건축시설에 관한 계획 (변경)

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율(%)</th><th colspan="4">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m)(최고층수)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>기준</th><th>허용</th><th>정비계획</th><th>법적상한</th></tr>
<tr><td>기정</td><td>중곡아파트 주택재건축 정비구역</td><td>10,262.3</td><td>획지1
획지2</td><td>3,758.0
4,616.0</td><td rowspan="2">광진구 중곡동 190-26번지 일대</td><td rowspan="2">공동주택 및 부대복리시설</td><td>32.21</td><td>190.0 이하</td><td>-</td><td>227.1 이하</td><td>249.71 이하</td><td>50m이하 (15층)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>중곡아파트 공공재건축 정비구역</td><td>10,263.7</td><td>획지</td><td>9,604.7</td><td>50 이하</td><td>190.0 이하</td><td>229.0 이하 (보정계수 1.95)</td><td>254.1 이하</td><td>300.0 이하</td><td>80m이하 (25층)</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td>기정</td><td colspan="11">[건립규모 및 비율 기준]
- 전용면적 60㎡ 이하 : 총 세대수의 20% 이상
- 전용면적 85㎡ 이하 : 총 세대수의 60% 이상, 전체 연면적의 50% 이상
※ 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있으며, 연면적은 공동주택 공급면적 기준
- 건립규모 : 총 296세대
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="6">세대수</th></tr>
<tr><th colspan="2">소계</th><th colspan="2">분양</th><th colspan="2">임대</th></tr>
<tr><td>합 계</td><td>296</td><td>(100.0%)</td><td>276</td><td>(93.2%)</td><td>20</td><td>(6.8%)</td></tr>
<tr><td>60㎡이하</td><td>286</td><td>(96.6%)</td><td>266</td><td>(89.8%)</td><td>20</td><td>(6.8%)</td></tr>
<tr><td>60~85㎡이하</td><td>10</td><td>(3.4%)</td><td>10</td><td>(3.4%)</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>변경</td><td colspan="11">[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="6">세대수</th></tr>
<tr><th colspan="2">소계</th><th colspan="2">분양</th><th colspan="2">공공주택</th></tr>
<tr><td>합 계</td><td>348</td><td>(100.0%)</td><td>306</td><td>(87.9%)</td><td>42</td><td>(12.1%)</td></tr>
<tr><td>60㎡이하</td><td>300</td><td>(86.2%)</td><td>258</td><td>(74.1%)</td><td>42</td><td>(12.1%)</td></tr>
<tr><td>60~85㎡이하</td><td>48</td><td>(13.8%)</td><td>48</td><td>(13.8%)</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>※ 공공재건축사업을 통한 국민주택규모 주택의 '공공분양' 세대수 공공주택으로 분류</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">심의완화사항</td><td>기정</td><td colspan="11">용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제30조의3)
정비계획용적률(227.1%이하) → 예정법적상한용적률(249.71%이하)
→ 건축계획상의 용적률(249.71%) 적용</td></tr>
<tr><td>변경</td><td colspan="11">국민주택규모 주택 건설에 따른 법적상한용적률 완화
(도시 및 주거환경정비법 제101조의6)
: 법적상한용적률 300%이하 (완화용적률 45.9%)</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">건축물의 건축선등에 관한 계획</td><td>기정</td><td colspan="11">관계법규에 의함</td></tr>
<tr><td>변경</td><td colspan="11">건축한계선 : 동일로74길(소로2-101번) 대지경계로부터 4m,
그 외 도시계획시설(도로) 및 대지경계로부터 3m</td></tr>
</table>

2) 용적률 계획

■ 기정

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="4">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td>합 계(구역면적)</td><td>획지(공동주택)</td><td>계획 정비기반시설</td><td>계획기반시설 내
기존 국·공유지</td></tr>
<tr><td>10,262.3㎡</td><td>8,374.0㎡</td><td>1,888.3㎡</td><td>632.1㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="4">• 계획 정비기반시설면적 - 계획정비기반시설 내 국·공유지
= 1,888.3㎡ - 632.1㎡ = 1,256.2㎡ (종상향구역면적대비 21.7%)</td></tr>
<tr><td>계획용적률</td><td colspan="4">• 제2종일반주거지역 : 190%
※「서울특별시도시·주거환경정비기본계획」에 따라 계획용적률 190% 적용</td></tr>
<tr><td>개발가능용적률</td><td colspan="2">= 190%+(190%×1.3×0.15) = 227.1%</td><td colspan="2">α = 공공시설부지로 제공하는 면적
/공공시설부지로 제공한 후의 대지면적
= 1,256.2㎡ / 8,374.0㎡ = 0.15</td></tr>
<tr><td>건축계획(안)</td><td colspan="4">• 건축계획 용적률 = 249.71% (증 22.61%)
※ 건축계획 시 늘어나는 용적률에 해당하는 연면적의 1/2은 주택규모 전용면적
60㎡이하 임대주택으로 건축</td></tr>
<tr><td>증가용적률에
대한 소형주택
세대수 산정</td><td colspan="4">
<table>
<tr><th>전용면적</th><th>공급면적</th><th>대지면적</th><th>증가용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>35.99㎡</td><td>52.62㎡</td><td>8,374.0㎡</td><td>22.61%</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="5">◦ 연면적 = (증가용적률 × 대지면적)÷2 = (22.61% × 8,374.0㎡)÷2 = 946.7㎡
◦ 세대수 = 연면적 ÷ 공급면적 = 946.7㎡ ÷ 52.62㎡ = 18세대 이상 (계획안 : 20세대)</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

- 이 하 여 백 -

■ 변경(안)

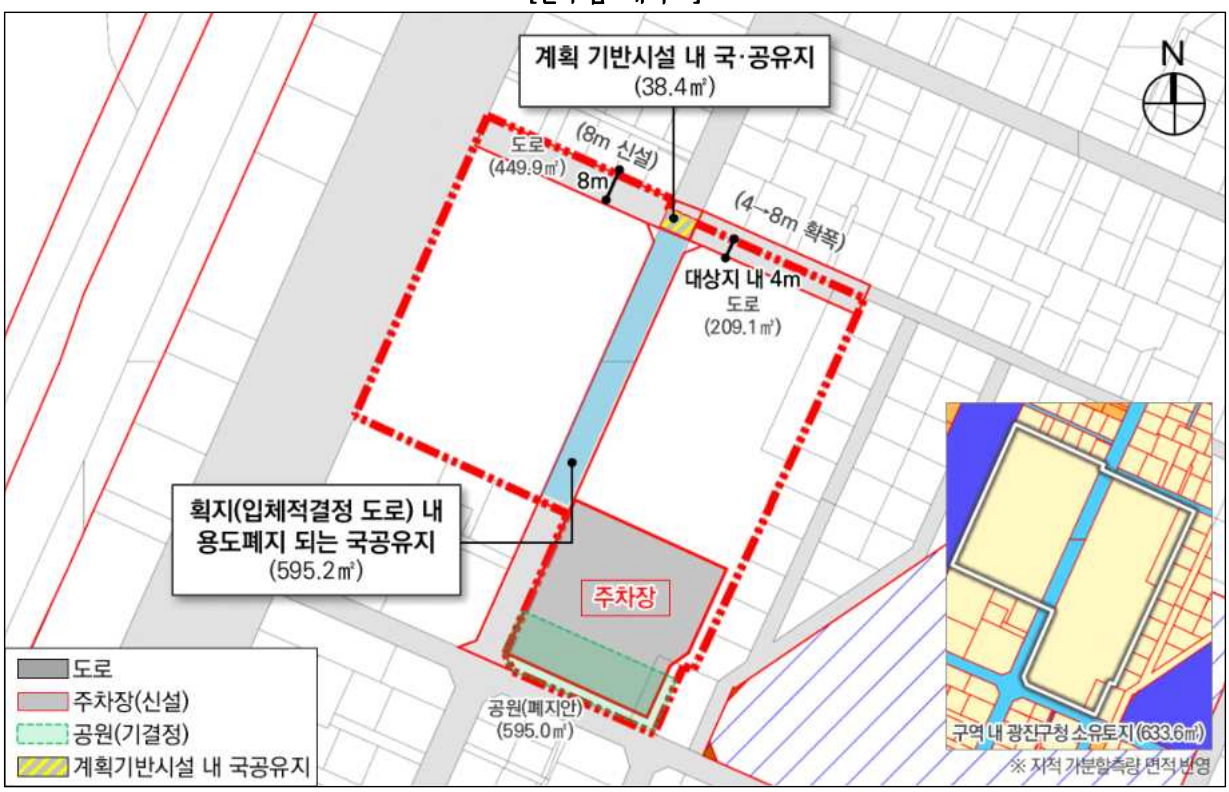
<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">토지이용계획</td><td rowspan="2">합 계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지1
(공동주택)</td><td colspan="3">공공시설 등 제공 면적
(도로,주차장,임대주택)</td><td colspan="2">순부담 제외 면적</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>새로설치하는
정비기반시설 등
(대지지분포함)</td><td>건축물
기부채납 등
(환산부지·현금)</td><td>새로 설치할
정비기반시설
내 국공유지</td><td>획지 내 용도폐지
되는 정비기반시설
국공유지</td></tr>
<tr><td>10,263.7㎡</td><td>9,604.7㎡</td><td>1,597.5㎡</td><td>1,192.8㎡</td><td>404.7㎡</td><td>38.4㎡</td><td>595.2㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="7">• 순부담면적 = 공공시설등 제공 면적(새로 설치하는 정비기반시설등 + 건축물 기부채납·현금) - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 내 국·공유지
= 1,192.8㎡ + 404.7㎡ - 38.4㎡ - 595.2㎡= 963.9㎡ (종상향면적의 10.0%)</td></tr>
<tr><td>정비기반시설</td><td colspan="7">• 북측도로 659.0㎡ (소로2-102 449.9㎡ / 소로2-101 209.1㎡)</td></tr>
<tr><td>공공시설등
토지 면적
(환산부지)</td><td colspan="7">• 건축물 기부채납(공영주차장) 부속토지 : 260.0㎡ (제공 주차대수 38대)
• 건축물 기부채납(공공주택) 부속토지 : 273.8㎡ (제공 세대수 12세대)</td></tr>
<tr><td>공공시설등
건축물 면적
(환산부지)</td><td colspan="7">• 건축물 기부채납(공영주차장 38대) 환산부지 면적 : 146.5㎡ (※연면적 : 1,482.14㎡)
: (설치비용)917,000원[주1] × (연면적)1,482.14㎡ ÷ (부지가액)9,279,360원[주3] = 146.5㎡
• 건축물 기부채납(공공주택 12세대) 환산부지 면적 : 258.2㎡ (※연면적 : 1,561.22㎡)
- 지상층 : 190.7㎡
(전용40㎡ 4세대) : (설치비용)1,962,727원[주2] × (연면적)247.30㎡ ÷ (부지가액)9,279,360원[주3] = 52.3㎡
(전용49㎡ 4세대) : (설치비용)2,073,636원[주2] × (연면적)291.64㎡ ÷ (부지가액)9,279,360원[주3] = 65.2㎡
(전용59㎡ 4세대) : (설치비용)2,002,727원[주2] × (연면적)339.32㎡ ÷ (부지가액)9,279,360원[주3] = 73.2㎡
- 지하층 : 67.5㎡
: (설치비용)917,000원[주1] × (연면적)682.98㎡ ÷ (부지가액)9,279,360원[주3] = 67.5㎡
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</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="7">•기준 190% (2010 도시 및 주거환경정비기본계획 : 정비예정구역 계획용적률 190%)</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="7">• 허용 229.0% (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</td></tr>
<tr><td>정비계획용적률
(상한용적률)</td><td colspan="7">• 상한용적률 : 허용용적률 + (210%*×1.3×가중치×α + 210%*×0.7~1.0×β*)
※ β의 대한 계수 0.7~1.0 = 임대주택 : 1.0 / 주차장 : 0.7 적용
= 229.0%+{210%×1.3×1×0.0616 + 210%×0.7×0.0162 + 210%×1×0.0285} = 254.18%
⇒ 정비계획 용적률 = 254.1%
※ 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 = 559.2㎡ / 9,070.9㎡ = 0.0616
β(주차장) = 건축물제공 환산면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 146.5㎡ / 9,070.9㎡ = 0.0162
β(임대주택) = 건축물제공 환산면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 258.2㎡ / 9,070.9㎡ = 0.0285</td></tr>
</table>

■ 용적률 인센티브 대상 면적

구 분			기정 (서고제2014-382호)	계획(안)	비고
토지	정비 기반시설	도로	1,293.3㎡(22.4%)	659.0㎡(6.9%)	(※기부채납 면적)
		공원	595.0㎡(10.3%)	-	-
	Ⓐ 소계		1,888.3㎡(32.7%)	659.0㎡(6.9%)	-
	Ⓑ 국공유지 (순부담 제외 면적)		632.1(10.9%)	633.6㎡(6.6%)	계획 기반시설 내 국공유지 38.4㎡ 용도폐지 되는 정비기반시설 내 국공유지 595.2㎡
	Ⓒ 건축물 대지지분	주차장	-	260.0㎡(2.7%)	연면적 1,482.14㎡ (38대)
		공공주택 (기부채납)	-	248.2㎡(2.6%)	연면적 1,561.22㎡ (12세대)
	① 토지순부담 (Ⓐ-Ⓑ+Ⓒ)		1,256.2㎡(21.8%)	533.6㎡(5.6%)	-
② 건축물 (환산부지)		주차장	-	141.7㎡(1.4%)	연면적 1,482.14㎡ (38대)
		공공주택 (기부채납)	-	294.1㎡(3.0%)	연면적 1,561.22㎡ (12세대)
순부담 면적 (①+②+③) (종상향 면적 대비 비율)			**1,256.2㎡(21.8%)** (종상향 5,772.2㎡) (제2종7층→제2종)	**963.9㎡(10.0%)** (종상향 9,604.7㎡) (제2종→제3종)	감) 292.3㎡

※ 도로 계획면적 1,266.9㎡에서 입체화구간 607.9㎡(획지 면적 산입)은 제외 후 659.0㎡ 토지 기부채납

[순부담 계획도]



■ 허용용적률 인센티브 사항

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 인정시) - 단지 외곽 개방 및 담장설치 금지, 준공 후 담장·관목 등 시설물 및 식재 설치 불가 * 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공 후에도 유지)	5%p	**5%**	단지외곽 개방, 담장 미설치 등 열린단지 조성
세대 맞춤형	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) = 210% × (370.9㎡ ÷ 1,110.74㎡) × 0.1 = 7.0% ※ 기준 : 기준용적률 × (조성면적(의무면적 제외) ÷ 주민공동시설면적(의무면적)) × 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 도시·주거환경정비기본계획에 따른 허용용적률 인센티브 항목 적용하여 계획하였으며, 향후 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

[허용용적률 인센티브 적용 계획]



■ 사업성 보정계수(허용용적률 보정) 계획

<table>
<tr><th>구분</th><th>산출 근거</th><th>적용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>①
공시지가</td><td>① 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</td><td>1.56</td><td>-</td></tr>
<tr><td>②
대지면적</td><td>② 대지면적 보정계수 0.20 (소수점 셋째자리에서 올림)
: (적용대상) 대지면적 2만㎡ 미만 단지
⇒ 대지면적 1.02623만㎡에 대한 직선보간 산정 값 = 0.1973
<table>
<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></td><td>0.20</td><td>-</td></tr>
<tr><td>③
세대밀도</td><td>③ 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㎡ · 전용 83.53㎡에 대한 직선보간 산정 값 = 0.1882
<table>
<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>
(※ 전체 세대수 348세대 세대당 평균 공급면적 82.25㎡에 대한 직선보간 산정 값 = 0.1925 올림 시 0.20)</td><td>0.19</td><td>-</td></tr>
<tr><td>총계</td><td colspan="2">총 보정계수 1.95
(보정계수 적용 시 허용용적률 210% → 229.0%)</td><td>-</td></tr>
</table>

- 이 하 여 백 -

자. 교통 및 동선처리계획

구 분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	Ⓐ1 Ⓐ2 Ⓐ3 Ⓐ4	• 사업지 주변 도로운영계획 수립 - 소로2-100 : L=46.0m, B=8.0m, 보차분리도로 계획 - 소로2-101 : L=44.0m, B=8.0m, 보차분리도로 계획 - 소로2-102 : L=59.0m, B=8.0m, 보차분리도로 계획 - 소로2-A : L=74.0m, B=8.0m, 보차분리도로 계획
	-	• 장래 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(4개소)
진·출입 동선	Ⓑ	• 차량 진출입구 1개소 설치(진출·입 각 1개 차로, 우회전 진출입)
	-	• 차량 진출입구 가각부 회전반경 확보(R=8.0m)
보행 및 자전거	-	• 사업지내 보도부속형 전면공지 확보(B=3.0m)
	Ⓒ	• 동일로상 버스정류장 이설 및 버스베이(버스정차공간) 확보
	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치
주차시설	-	• 주차계획수립 - 법정주차대수 : 295대 - 주차수요대수 : 359대(2031년 원단위법) - 계획주차대수 : 443대(법정대비 150.2%, 수요대비 123.4%) ※ 공영주차 38대는 인근 주민들을 위한 시설로 계획주차대수에서 제외하고 주차수요 산정하였음
	Ⓓ	• 통학차량 정차공간(7.0m X 3.0m) 설치 : 1개소
	-	• 지하주차장내 공영주차장 설치(38대)
	Ⓔ	• 사업지 주변 긴고랑로1길상 거주자우선주차면 삭제 건의(28면)
교통안전 및 기타	-	• 차량 진출입구부 차량경고등 설치(1개소)
	Ⓐ4	• 차량 진출입구 주변 도막형 포장 설치
	Ⓕ	• 사업지 주변 동일로74길상 보행자안전휀스 설치
	-	• 사업지 주변 반사경 설치

※ 주 : 각 지점은 교통처리계획도 참조

차. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분		계획내용	비고
환경보전		• 현재 지형을 최대한 고려하여 실시계획 수립시 절성토가 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 • 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화	-
재난 방지	화재	• 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-
	수해	• 자연토양유지 및 녹지·조경 면적의 확대로 토양 포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

카. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
반경 200m 이내 초등학교 2개소 (서울중마초등학교)	• 「도시 및 주거환경정비법」 제57조(인·허가등의 의제 등)에 의거하여 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있을때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 한다. • 교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 • 추후 사업시행계획 시 협의 후 반영하겠으며, 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	-

타. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
6	6	-	6	6	-

나) 거주현황

유형별 주택호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계		270	168	102	538	335	203	-
공동주택	호	270	168	102	538	335	203	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성

※ 구역 내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

다) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		270	-	-	-	-	270	270	-	-	-
60㎡ 이하	소계	270	-	-	-	-	270	270	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	80	-	-	-	-	80	80	-	-	-
	50㎡초과~60㎡이하	70	-	-	-	-	70	70	-	-	-
60㎡초과~85㎡이하		120	-	-	-	-	120	120	-	-	-
85㎡ 초과	소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

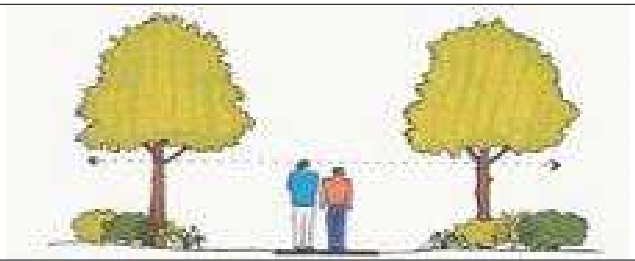
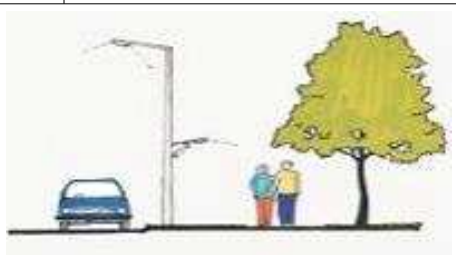
구분		계	일반분양 (조합원등)	공공주택 (기부채납)	공공주택(국민주택규모주택) (법적상한용적률 완화)			비고
					소계	공공임대	공공분양	
합 계		348	306	12	30	15	15	-
60㎡ 이하	소 계	300	258	12	30	15	15	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡~50㎡ 이하	89	4	8	17	9	8	-
	50㎡~60㎡ 이하	211	194	4	13	6	7	-
60㎡~85㎡ 이하		48	48	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소 계	-	-	-	-	-	-	-
	85㎡~135㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-	-	-	-

파. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

하. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

CPTED(Crime prevention Through Environmental Design) 설계 적용

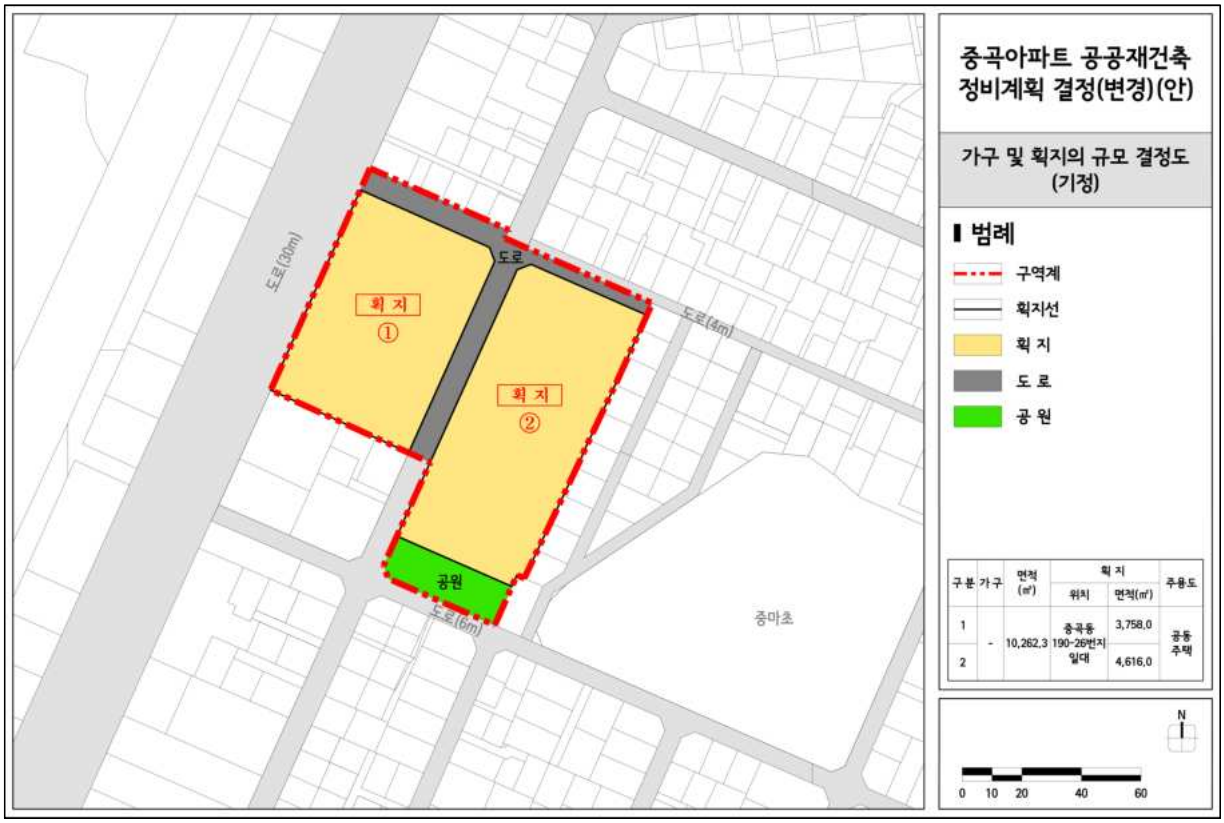
▪ 적절한 건축설계나 도시계획 등을 통해 대상지역의 방어적 공간특성을 높여 범죄가 발생할 기회를 줄이고 지역주민들이 안전감을 느끼도록 하여 궁극적으로는 삶의 질을 향상시키는 종합적인 범죄예방 전략

구분		계획내용	비고
조경 및 식재	단지	• 단지 내 정원 · 산책길 · 보도에는 1m 이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙은 2m 이상 교목을 식재하여 시야 확보 • 놀이터 및 광장 주변으로는 시야 확보를 위해 낮은 관목, 울타리, 포장 등으로 지역을 구분	-
	주차장	• 출구 주변으로 조경수 식재를 지양하고 조명과 조경간의 공간을 충분히 배치하여 시야 확보	-
			-
조명	단지	• 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소 • 지상주차장, 공동주택 앞 정원에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 조도 20룩스 이상의 조명을 설치하여 시야 확보	-
	주차장	• 주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지 • 지하주차장 조명은 눈부심 방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치하도록 함	-
	 		-
자연적 접근통제	단지	• 주 출입구에는 출입차단기를 설치하고 경비원을 배치 • 단지 외곽으로는 투시형 식재울타리를 설치하여 단지 내 출입을 통제 및 공간을 구분함	-
공용공간		• 건축물 외벽에 각종 설비시설을 설치할 경우에는 무단침입에 활용되지 않도록 배관에는 덮개를 설치하고, 벽면 홈 또는 돌출물이 없도록 설치 • 각종 출입구 및 엘리베이터, 옥상, 주차장 등 주요지점의 CCTV설치(방범장치)	-

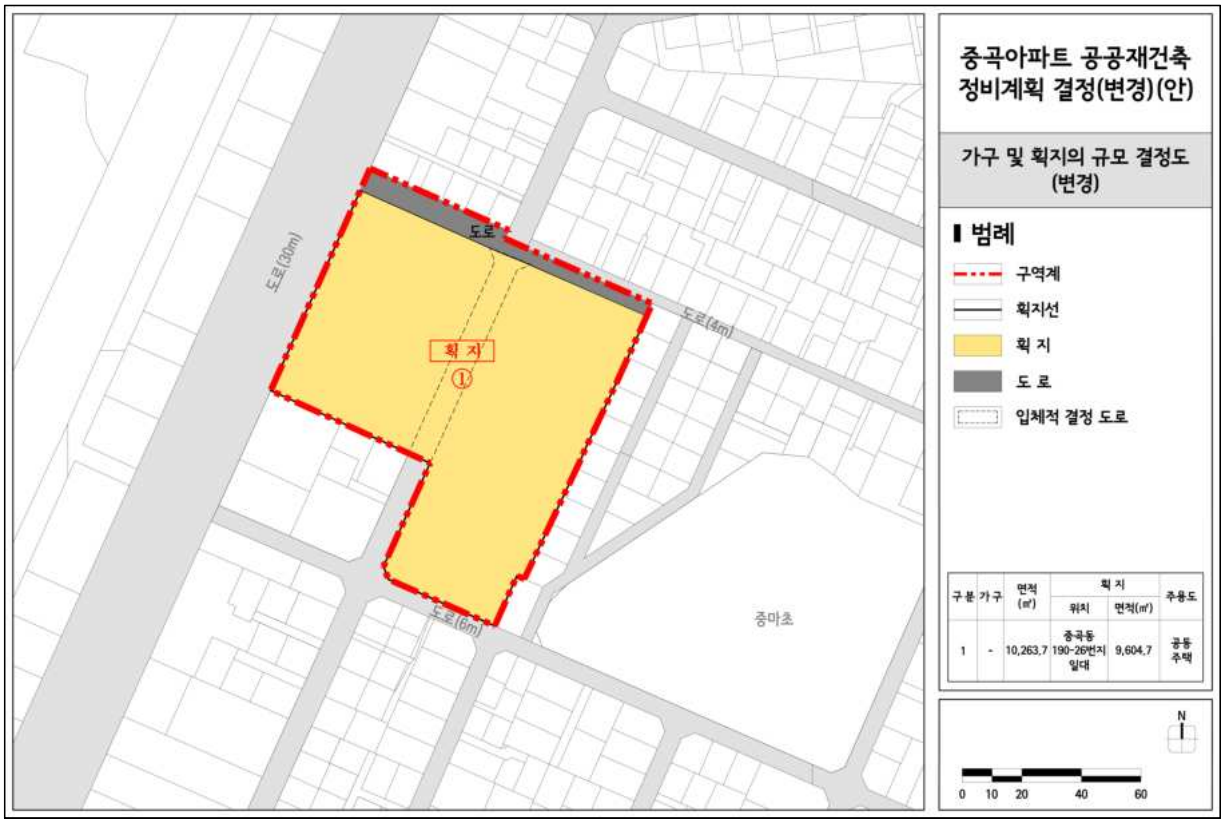
거. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경

구분		가구	면적(㎡)	획지		비고
				위치	면적(㎡)	
기정	획지 1	-	10,262.3	광진구 중곡동 190-26번지 일대	3,758.0	공동주택 및 부대복리시설
	획지 2				4,616.0	
변경	획지 1	-	10,263.7		9,604.7	

[가구 및 획지의 규모 결정도(기정)]



[가구 및 획지의 규모 결정도(변경)(안)]



너. 공공주택(기부채납/법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요 시, 해당위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」등 관계법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.

1) 정비계획용적률 완화를 위한 기부채납 임대주택

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	세대수		세대규모		비고 (제공연면적)
					전용면적	공급면적	
신설	획지1		소계	12세대	-		851.24㎡
			전용42㎡	4세대	40.79㎡	59.99㎡	239.96㎡
			전용49㎡	4세대	49.79㎡	70.67㎡	282.68㎡
			전용59㎡	4세대	59.59㎡	82.15㎡	328.60㎡

2) 공공재건축사업에 따른 법적상한용적률 완화를 위한 국민주택규모 주택 (도시정비법 제101조의6 공공분양, 공공임대)

- 공공재건축사업을 시행하는 경우 제54조제4항에도 불구하고 제1항에 따라 **완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 50%**로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다.

■ 기 정

<table>
<tr><td colspan="2">예정법적상한용적률
(건축계획)</td><td colspan="5">• 249.71% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률
(정비계획 용적률)</td><td colspan="5">• 227.1% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="4">공공주택
(법적상한
용적률
완화)
산출근거</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">• 249.71% - 227.1% = 22.61%</td></tr>
<tr><td>의무용적률
(증가된 용적률의 50%)</td><td colspan="5">• 22.61% × 50% = 11.30%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">• 8.374.0㎡(대지면적) × 11.30% = 946.7㎡ 이상</td></tr>
<tr><td>공공주택
(법적상한
용적률 완화)
확보계획</td><td colspan="2">세대규모</td><td rowspan="2">세대수</td><td rowspan="2">연면적</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>전용면적</td><td>공급면적</td></tr>
<tr><td></td><td>35.99㎡</td><td>52.62㎡</td><td>20</td><td>1.052.4㎡</td><td>> 946.7㎡(의무)</td></tr>
</table>

■ 변경(안)

<table>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률
(건축계획)</td><td colspan="6">• 300% 이하 (※건축심의에서 최종결정)</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률
(정비계획 용적률)</td><td colspan="6">• 254.1% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="8">공공주택
(법적상한 용적률 완화)
산출근거</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="6">• 300% - 254.1% = 45.9%</td></tr>
<tr><td>의무용적률
(증가된 용적률의 50%)</td><td colspan="6">• 45.9% × 50% = 22.95%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="6">• 9,604.7㎡(대지면적) × 22.95% = 2,204.28㎡ 이상</td></tr>
<tr><td rowspan="5">공공주택
(법적상한 용적률 완화)
확보계획</td><td colspan="2" rowspan="2">세대규모</td><td rowspan="2">세대수</td><td rowspan="2">연면적</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>전용면적</td><td>공급면적</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>30</td><td>2,205.26㎡</td><td>(의무) 2,204.28㎡ 이상 확보</td></tr>
<tr><td>40.79㎡</td><td>59.99㎡</td><td>6</td><td>359.94㎡</td><td></td></tr>
<tr><td>49.79㎡</td><td>70.67㎡</td><td>11</td><td>777.37㎡</td><td></td></tr>
<tr><td>59.59㎡</td><td>82.15㎡</td><td>13</td><td>1,067.95㎡</td><td></td></tr>
<tr><td>공공분양
확보 기준</td><td colspan="6">[도시정비법 제101조의6 제4항]
- 국민주택규모 주택 중 50% 이하 해당하는 주택에 대하여 공공분양 할 수 있음 (조례 50% 확보)
- 의무연면적 2,204.28㎡의 50% = 1,102.14㎡</td></tr>
<tr><td>계획 면적</td><td colspan="6">• (기준) 1,102.14㎡ ≥ (계획) 1,096.89㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공주택 확보 계획
(건축심의에서 최종결정)</td><td rowspan="2">구분</td><td colspan="2">세대규모</td><td rowspan="2">세대수</td><td rowspan="2">연면적</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td colspan="2">전용면적</td><td>공급면적</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2">총계</td><td>30</td><td>2,205.26㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="8"></td><td rowspan="4">공공분양</td><td colspan="2">소계</td><td>15</td><td>1,096.89㎡</td><td rowspan="8">공공분양:공공임대 = 5:5</td></tr>
<tr><td>40.79㎡</td><td>59.99㎡</td><td>3</td><td>179.97㎡</td></tr>
<tr><td>49.79㎡</td><td>70.67㎡</td><td>6</td><td>424.02㎡</td></tr>
<tr><td>59.59㎡</td><td>82.15㎡</td><td>6</td><td>492.90㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="4">공공임대</td><td colspan="2">소계</td><td>15</td><td>1,108.37㎡</td></tr>
<tr><td>40.79㎡</td><td>59.99㎡</td><td>3</td><td>179.97㎡</td></tr>
<tr><td>49.79㎡</td><td>70.67㎡</td><td>5</td><td>353.35㎡</td></tr>
<tr><td>59.59㎡</td><td>82.15㎡</td><td>7</td><td>575.05㎡</td></tr>
</table>

더. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

러. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	○	• 비오톱유형 평가도 4~5등급, 개별비오톱 평가도 평가제외구역	• 대상지 내 투수성 포장의 조성으로 인해 비오톱의 기능이 향상될 것임	-
2	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 대상지내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	• 대상지 내 녹지계획을 수립 및 주변 자연자원과 주거지 간의 연계성 강화	-
3	동·식물상	동·식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 도로, 공동주택 및 부대복리시설 등 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형·지질	지형·지질영향 최소화	○	• 표고 15.7m~17.0m, 평균 경사도 0.7°의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	○	• 사업대상지는 대부분이 불투수성 포장지역	• 생태면적률 31.94% • 획지 내 녹지 확보	-
9	수질	수질오염 방지	○	• 지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획 • 공사시 침사지를 설치하여 토사유출저감	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	○	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획임	-
11	열	열환경 영향 최소화	○	• 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지 및 불투수 포장비율이 높은 4층 이하 주거지로 온도가 높은 편	• 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질·미세먼지	대기오 최소화	○	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	-
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
14	온실가스	온실가스 저감	○	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
16	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	○	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발 • 운영 시 교통소음으로 인한 영향	• 공사 중 가설방음판넬, 저소음·저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-
18	경관	주변경관과의 조화	○	• 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	• 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 25층 이하로 계획 • 다양한 높낮이의 층수계획을 통한 리듬감 있는 스카이라인 형성	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	○	• 해당 사항 없음	-	-
20	일조	일조 침해 최소화	○	• 연평균 및 월별, 계절별 일조시간 검토	• 높이 25층 이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	○	• 해당 사항 없음	-	-
22	전파장해	전파장해 영향 저감	-	• 해당 사항 없음	-	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-

머. 기존 수목의 현황 및 활용계획

▪ 사업지는 주거지로서 수목보존, 이식, 재활용 등의 관상가치와 활용 가치가 높은 수목은 없는 것으로 보여지며, 사업시행계획 인가 시 현황수목조사등을 통하여 활용계획 수립토록 하겠음

버. 인구 및 주택의 수용계획

구분		계획세대수(세대)	계획인구(인)	구성비(%)	비고
계		348	693	100.0	-
일반주택 및 임대주택	60㎡ 이하	300	597	86.15	-
	60~85㎡ 이하	48	96	13.85	-
	85㎡ 초과	-	-	-	-

※ 세대당 1.99인 적용 (2023 광진통계연보)

서. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 (관리형 주거환경개선사업 한정)

▪ 해당사항 없음

어. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획

▪ 해당사항 없음

저. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 추정비례율 : 60.6081%

▪ 비례율 : [총 수입(356,942,827,758원) - 총 지출(298,014,785,681원)] ÷ 종전자산(97,228,000,000원) × 100

가) 사업비 추정

구분	금액(원)	비고
공사비	131,688,333,686	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	5,536,888,433	건축설계비, 감리비 등
보상비	90,152,700,000	손실보상비, 이주비 등
기타비용	53,175,915,350	관리비, 외주용역비, 각종 부담금, 제세공과금, 금융비용, 기타사업비, 총회비, 예비비 등
계	**298,014,785,681**	-

나) 토지등소유자 추정분담금 예시

- 추정분담금 산정식 : 조합원 분양가 추정액 - (개별 종전자산 추정액 × 추정비례율)

(단위 : 원)

개별종전자산 추정액	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율	분양주택		일반 분양가	조합원 분양가	분담금(+) 환급금(-)
		전용면적(㎡)	평형			
401,000,000	243,038,475	40	18	685,952,568	617,357,311	374,318,836
		49	21	808,072,479	727,265,231	484,226,756
		59	25	939,339,948	845,405,953	602,367,478
		84	33	1,251,957,771	1,126,761,994	883,723,519
451,000,000	273,342,525	40	18	685,952,568	617,357,311	344,014,787
		49	21	808,072,479	727,265,231	453,922,706
		59	25	939,339,948	845,405,953	572,063,429
		84	33	1,251,957,771	1,126,761,994	853,419,470
485,000,000	293,949,278	40	18	685,952,568	617,357,311	323,408,033
		49	21	808,072,479	727,265,231	433,315,953
		59	25	939,339,948	845,405,953	551,456,675
		84	33	1,251,957,771	1,126,761,994	832,812,716

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

처. 정비계획 결정도

1) 정비구역 결정도(기정/변경)

2) 용도지역·지구 결정도(기정/변경)

3) 도시계획시설 결정도(기정/변경)

4) 가구 및 획지의 규모 결정도(기정/변경)

5) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도(기정/변경)

6) 건축물의 건축선 결정도

7) 정비계획 결정도(기정/변경)

중곡아파트 공공재건축 정비계획 결정(변경)(안)

정비구역 결정도(기정)

▌범례

구역계

중곡아파트 주택재건축 정비구역

N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 60

중곡아파트 공공재건축 정비계획 결정(변경)(안)

정비구역 결정도(변경)

▌범례

구역계

중곡아파트 공공재건축 정비구역

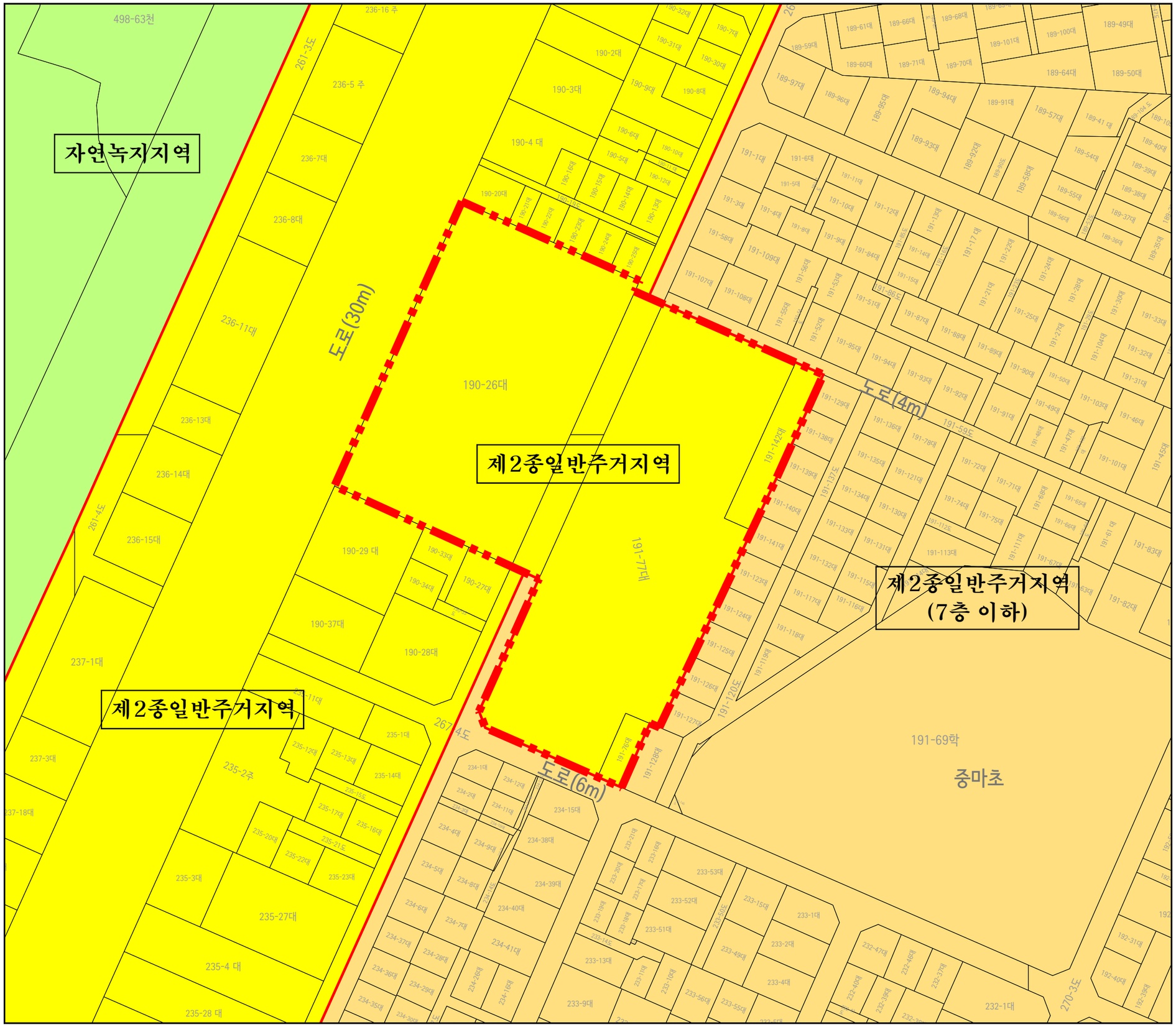
N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 60

중곡아파트 공공재건축 정비계획 결정(변경)(안)

용도지역 · 지구 결정도(기정)



범례

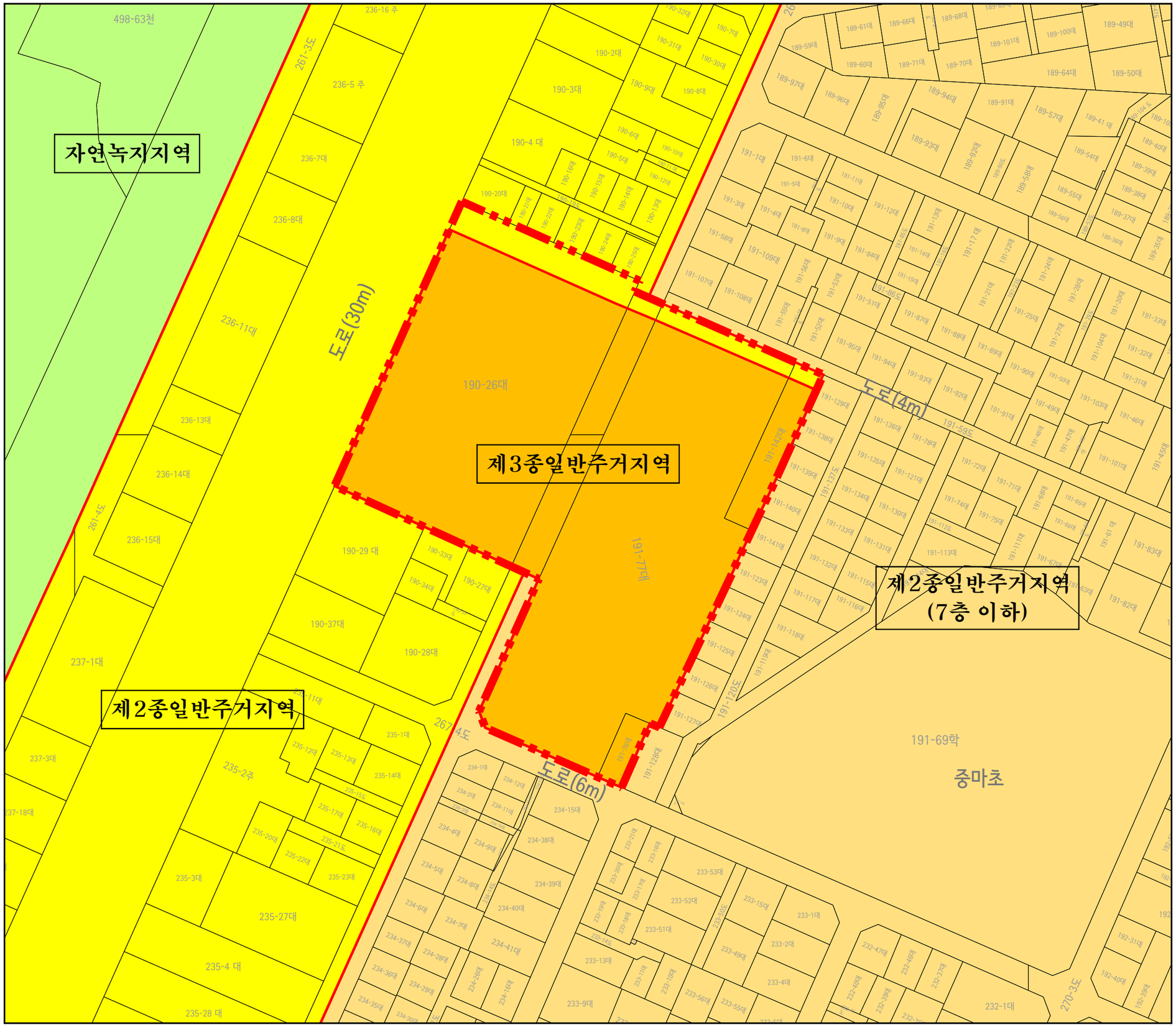
- 구역계
- 제2종일반주거지역

중곡아파트 공공재건축 정비계획 결정(변경)(안)

용도지역 · 지구 결정도(변경)

▌범례

- 구역계
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역



Scale = 1:1,000

N

0 10 20 40 60

중곡아파트 공공재건축 정비계획 결정(변경)(안)

도시계획시설 결정도(기정)

범례

- 구역계
- 시설선
- 도시계획도로(중로 이하)
- 도 로
- 공 원

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 60

N

대(주) 2-86

대(주) 2-23

소(공) 2-102

소(공) 2-101

소(공) 2-100

소공원

학 교

498-63천

236-16 주

236-5 주

236-7대

236-8대

236-11대

236-13대

236-14대

236-15대

237-1대

237-3대

237-18대

190-2대

190-3대

190-4 대

190-9대

190-8대

190-7대

190-31대

190-30대

190-32대

190-6대

190-10대

190-5대

190-12대

190-13대

190-14대

190-15대

190-16대

190-20대

190-26대

190-29 대

190-33대

190-34대

190-27대

190-37대

190-28대

191-1대

191-6대

191-5대

191-11대

191-10대

191-12대

191-13대

191-3대

191-4대

191-8대

191-9대

191-84대

191-14대

191-15대

191-58대

191-109대

191-107대

191-108대

191-56대

191-53대

191-55대

191-51대

191-52대

191-95대

191-94대

191-87대

191-88대

191-89대

191-90대

191-17 대

191-22대

191-21대

191-24대

191-25대

191-27대

191-28대

191-104대

191-30대

191-33대

191-32대

191-31대

191-50대

191-49대

191-103대

191-46대

191-45대

191-101대

191-129대

191-136대

191-78대

191-138대

191-139대

191-135대

191-121대

191-134대

191-130대

191-140대

191-133대

191-131대

191-141대

191-132대

191-115대

191-123대

191-117대

191-116대

191-124대

191-118대

191-125대

191-126대

191-127대

191-128대

191-77대

191-59도

191-120도

191-142대

191-72대

191-71대

191-74대

191-75대

191-113대

191-114대

191-111대

191-67대

191-68대

191-65대

191-66대

191-61 대

191-83대

191-82대

191-63대

191-54대

191-55대

191-56대

191-57대

191-41 대

191-64대

191-50대

189-49대

189-100대

189-101대

189-68대

189-66대

189-61대

189-59대

189-60대

189-71대

189-70대

189-97대

189-96대

189-95대

189-94대

189-91대

189-93대

189-92대

189-58대

189-40대

189-39대

189-38대

189-37대

189-36대

189-35대

189-54대

189-55대

189-56대

261-3도

261-4도

267-4도

270-3도

도로(30m)

도로(4m)

도로(6m)

중마초

235-11대

235-1대

235-12대

235-13대

235-14대

235-2주

235-15도

235-17대

235-16대

235-20대

235-21도

235-22대

235-23대

235-3대

235-27대

235-4 대

235-28 대

234-1대

234-12대

234-2대

234-11대

234-15대

234-4대

234-9대

234-38대

234-5대

234-6대

234-39대

234-6대

234-7대

234-40대

234-37대

234-28대

234-41대

234-36대

234-29대

234-35대

234-26대

234-16대

233-21대

233-16대

233-53대

233-20대

233-17대

233-52대

233-19대

233-18대

233-51대

233-15대

233-1대

233-14도

233-13대

233-2대

233-11대

233-10대

233-49대

233-4대

233-9대

233-56대

233-55대

232-47대

232-46대

232-40대

232-39대

232-37대

232-1대

192-31대

192-40대

192-39대

중곡아파트 공공재건축 정비계획 결정(변경)(안)

도시계획시설 결정도(변경)

범례

- 구역계
- 시설선
- 도시계획도로(중로 이하)
- 도 로
- 도로(입체적 결정)
- 주차장(입체적 결정)

대(주) 2-86

소(국) 2-102

소(국) 2-101

소(국) 2-A

대(주) 2-23

소(국) 2-100

주차장 A

학 교

도로(30m)

도로(4m)

도로(6m)

중마초

498-63천

236-16 주

236-5 주

236-7대

236-8대

236-11대

236-13대

236-14대

236-15대

237-1대

237-3대

237-18대

235-2주

235-3대

235-27대

235-4 대

235-28 대

190-2대

190-3대

190-4 대

190-26대

190-29 대

190-37대

190-28대

191-77대

191-113대

191-117대

191-128대

191-142대

233-9대

232-1대

261-3도

261-4도

267-4도

270-3도

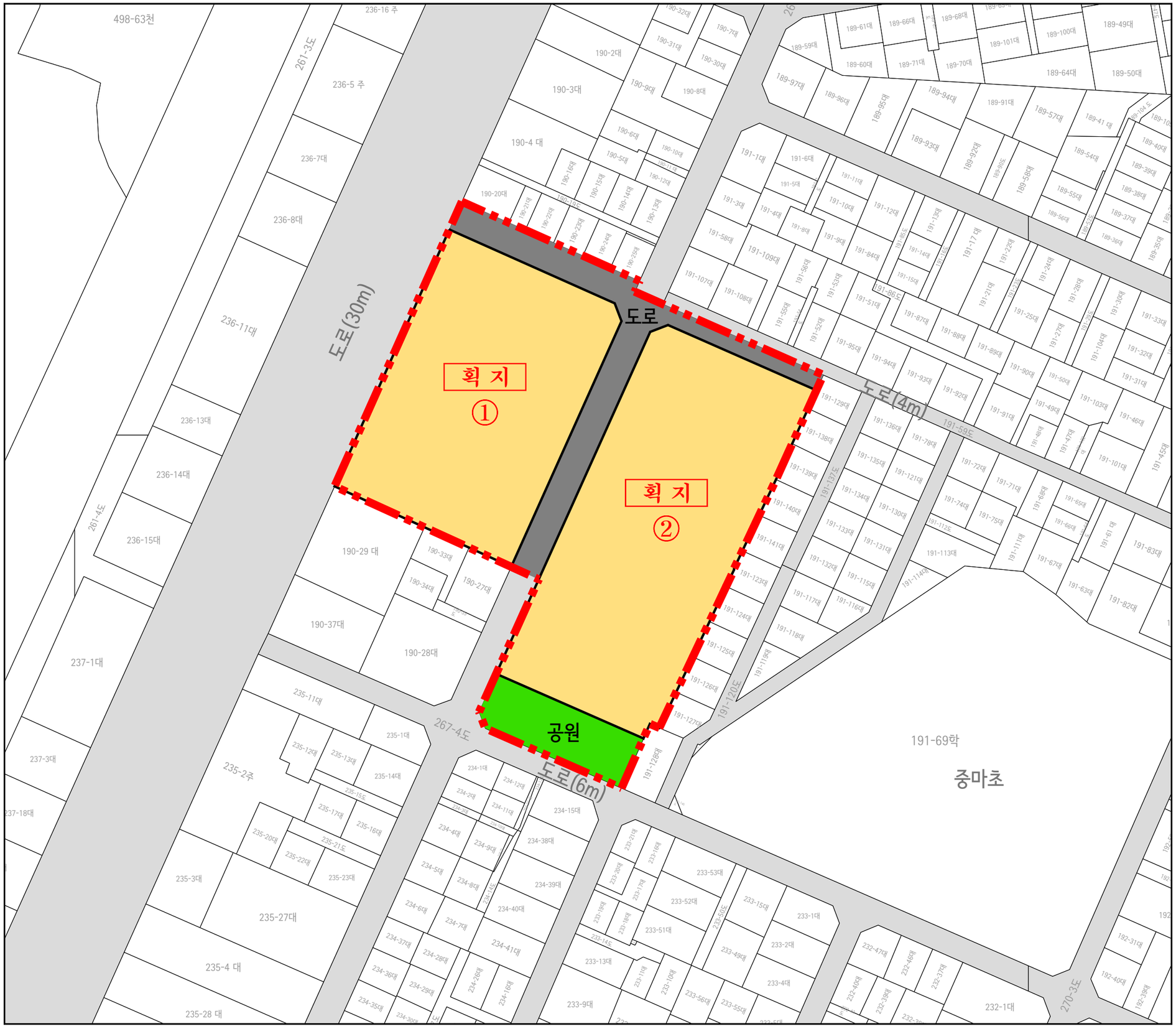
Scale = 1:1,000

N

0 10 20 40 60

중곡아파트 공공재건축 정비계획 결정(변경)(안)

가구 및 획지의 규모 결정도 (기정)



▌범례

- 구역계
- 획지선
- 획 지
- 도 로
- 공 원

구분	가구	면적(㎡)	획 지		주용도
			위치	면적(㎡)	
1	-	10,262.3	중곡동 190-26번지 일대	3,758.0	공동주택
2				4,616.0	

N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 60

중곡아파트 공공재건축 정비계획 결정(변경)(안)

가구 및 획지의 규모 결정도 (변경)

범례

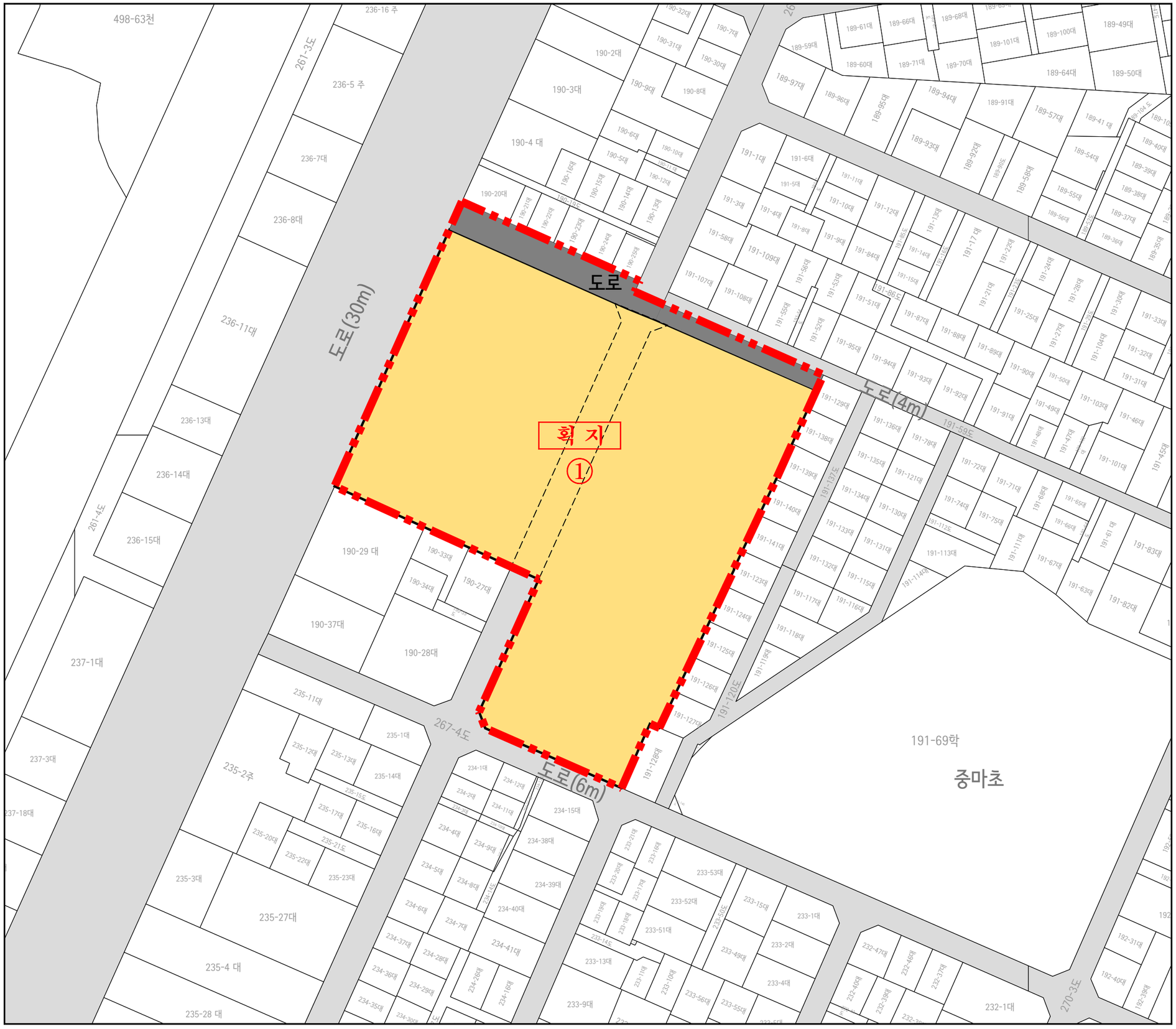
- 구역계
- 획지선
- 획 지
- 도 로
- 입체적 결정 도로

구분	가구	면적 (㎡)	획 지		주용도
			위치	면적(㎡)	
1	-	10,263.7	중곡동 190-26번지 일대	9,604.7	공동주택

Scale = 1:1,000

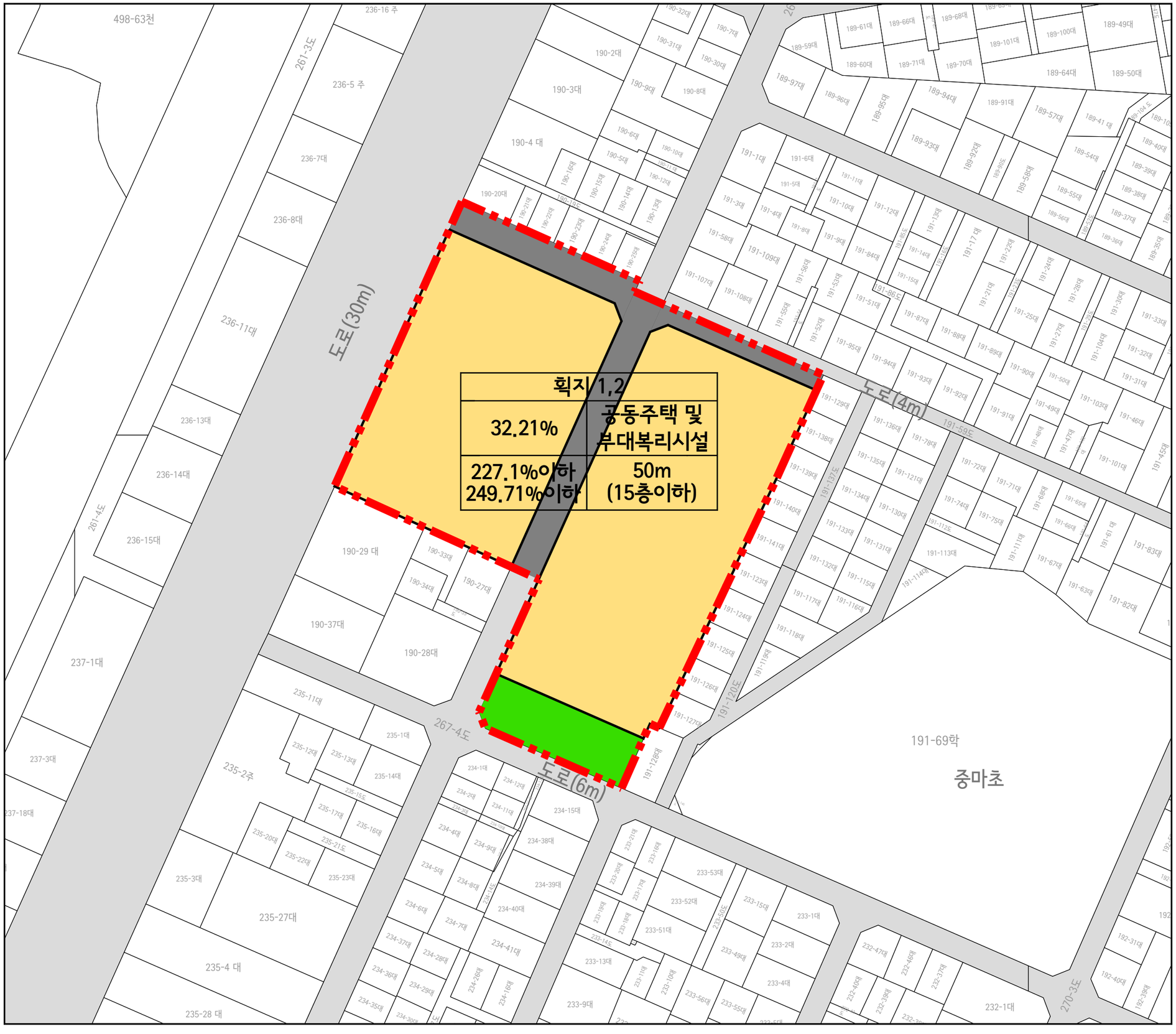
0 10 20 40 60

N



중곡아파트 공공재건축 정비계획 결정(변경)(안)

건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도(기정)



획지 1,2	
32.21%	공동주택 및 부대복리시설
227.1%이하 249.71%이하	50m (15층이하)

▌범례

- 구역계
- 획지선
- 획 지
- 도 로
- 공 원

건폐율	주용도
정비계획용적률/ 법적상한용적률	높이 (최고층수)

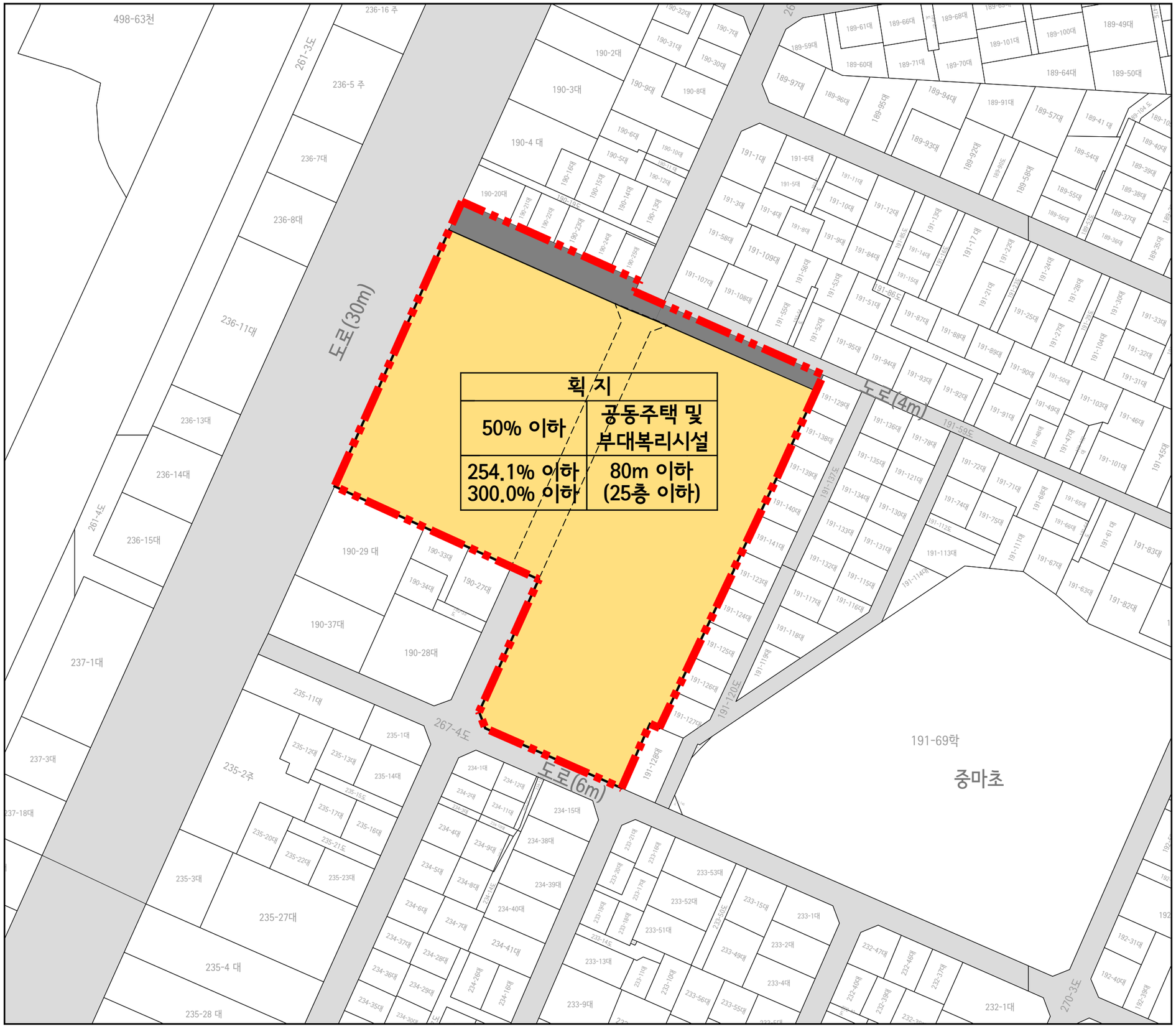
N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 60

중곡아파트 공공재건축 정비계획 결정(변경)(안)

건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도(변경)



▌범례

- 구역계
- 획지선
- 획 지
- 도 로
- 입체적 결정 도로

건폐율	주용도
정비계획용적률/ 법적상한용적률	높이 (최고층수)

N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 60

중곡아파트 공공재건축 정비계획 결정(변경)(안)

건축물의 건축한계선 결정도 (변경)

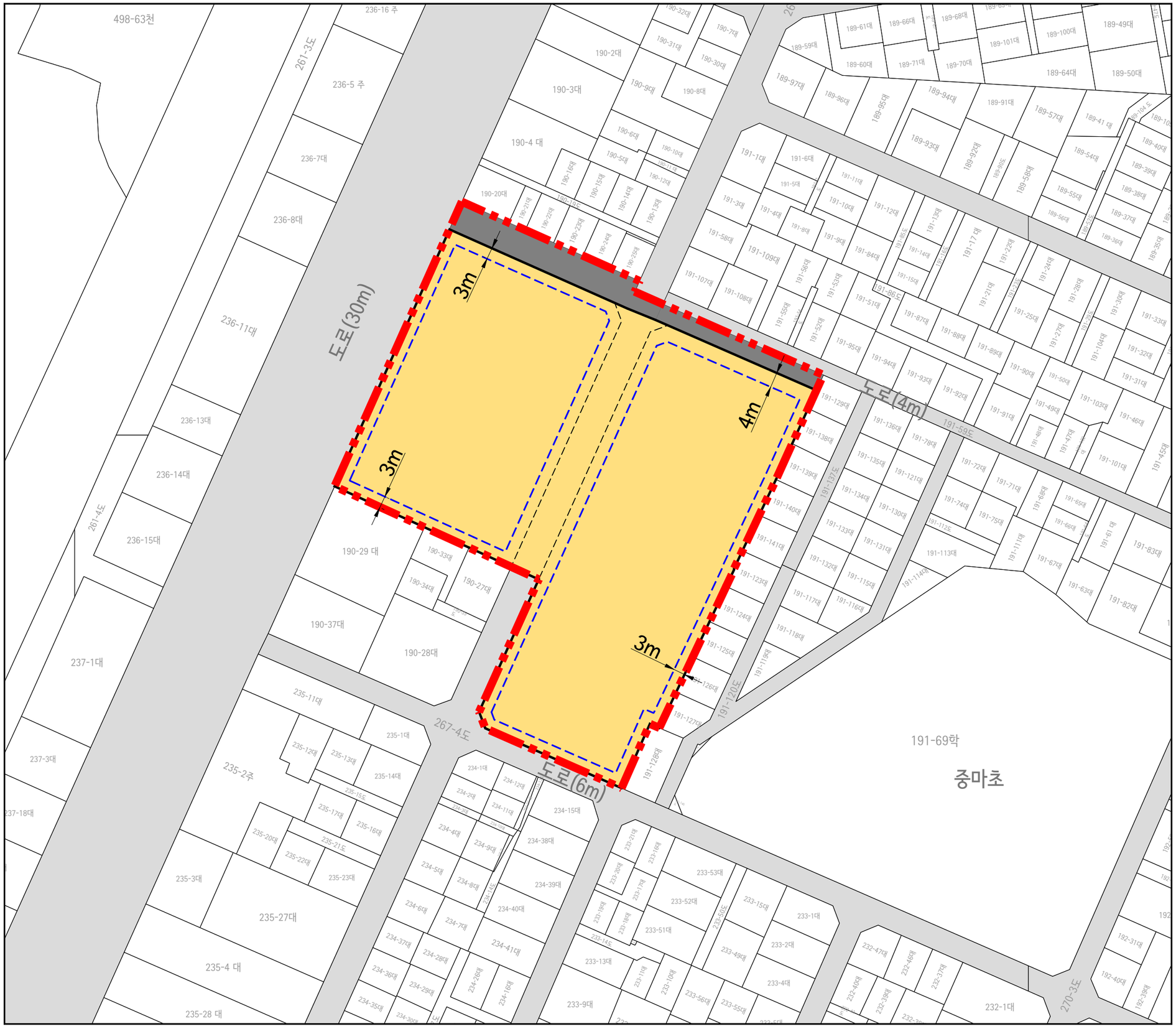
범례

- 구역계
- 획지선
- 획 지
- 도 로
- 입체적 결정 도로
- 건축한계선

Scale = 1:1,000

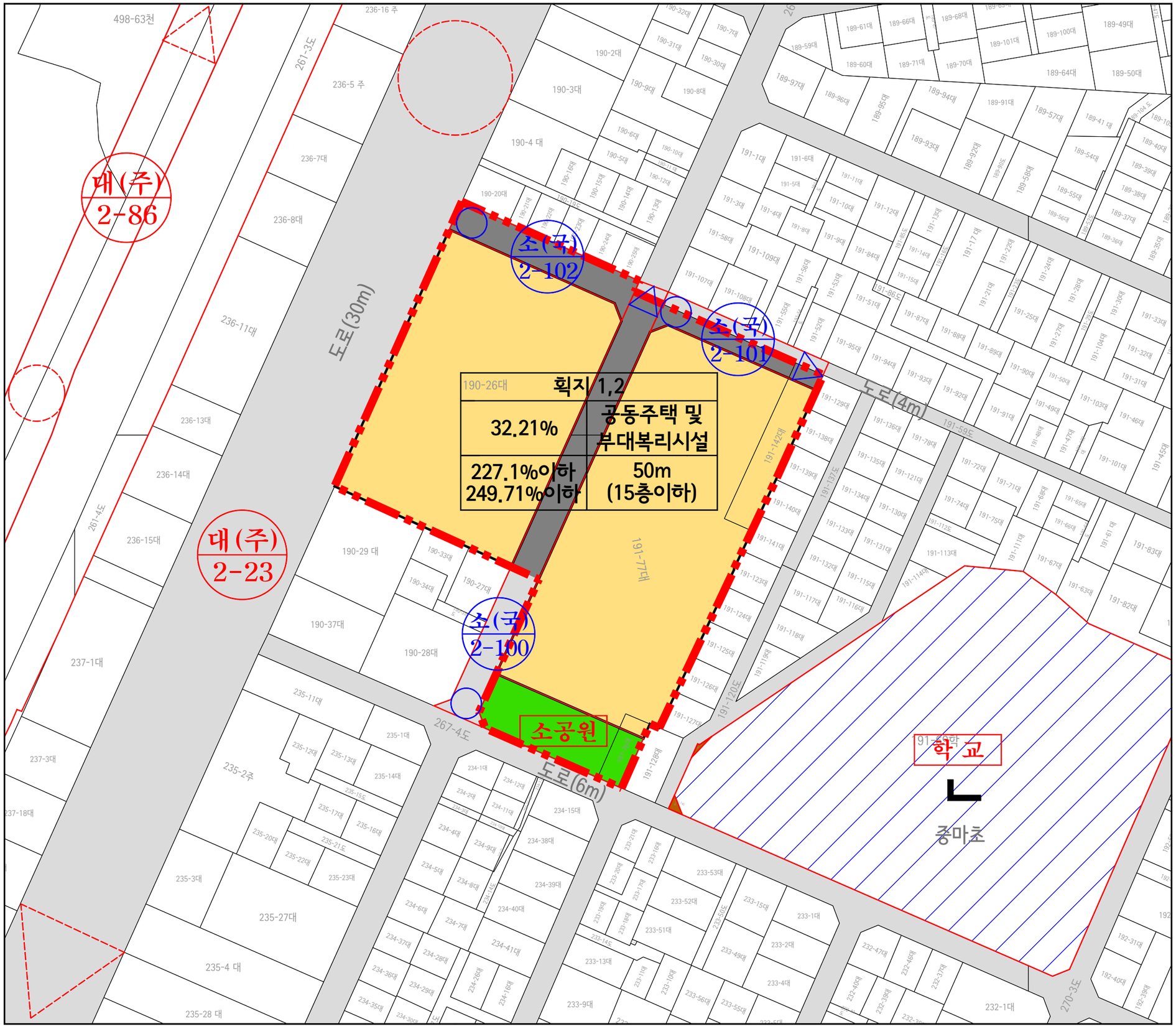
0 10 20 40 60

N



중곡아파트 공공재건축 정비계획 결정(변경)(안)

정비계획 결정도(기정)



190-26대	획지 1,2
32.21%	공동주택 및 부대복리시설
227.1%이하 249.71%이하	50m (15층이하)

▌범례

- 구역계
- 시설선
- 도시계획도로(중로 이하)
- 도 로
- 공 원
- 획지선
- 획 지

건폐율	주용도
정비계획용적률/ 법적상한용적률	높이 (최고층수)

N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 60

중곡아파트 공공재건축 정비계획 결정(변경)(안)

정비계획 결정도(변경)

▌범례

- 구역계
- 시설선
- 도시계획도로(중로 이하)
- 도 로
- 도로(입체적 결정)
- 주차장(입체적 결정)
- 획지선
- 획 지
- 건축한계선

건폐율	주용도
정비계획용적률/ 법적상한용적률	높이 (최고층수)

Scale = 1:1,000

N

0 10 20 40 60

획 지	
50% 이하	공동주택 및 부대복리시설
254.1% 이하 300.0% 이하	80m 이하 (25층 이하)

대(주) 2-86

대(주) 2-23

소(국) 2-102

소(국) 2-101

소(국) 2-A

소(국) 2-100

주차장 A

학 교

종마초

도로(30m)

도로(4m)

도로(6m)

3m

3m

4m

3m

498-63천

261-3도

261-4도

267-4도

270-3도

191-77대

191-120도

191-128대

190-26대

190-4 대

190-2대

190-3대

190-29 대

190-37대

190-28대

236-16 주

236-5 주

236-7대

236-8대

236-11대

236-13대

236-14대

236-15대

237-1대

237-3대

237-18대

235-2주

235-3대

235-27대

235-4 대

235-28 대

235-11대

234-15대

234-38대

234-39대

234-40대

234-41대

233-9대

233-13대

233-51대

233-52대

233-53대

232-1대

191-1대

191-6대

191-11대

191-12대

191-17 대

191-21대

191-25대

191-27대

191-30대

191-33대

191-46대

191-49대

191-50대

191-51대

191-52대

191-53대

191-55대

191-56대

191-84대

191-87대

191-88대

191-89대

191-90대

191-91대

191-92대

191-93대

191-94대

191-95대

191-107대

191-108대

191-109대

191-113대

191-117대

191-118대

191-123대

191-124대

191-125대

191-126대

191-127대

191-129대

191-130대

191-131대

191-132대

191-133대

191-134대

191-135대

191-136대

191-138대

191-139대

191-140대

191-141대

191-142대

189-50대

189-54대

189-55대

189-56대

189-57대

189-58대

189-59대

189-60대

189-61대

189-64대

189-66대

189-68대

189-70대

189-71대

189-91대

189-92대

189-93대

189-94대

189-96대

189-97대

189-100대

189-101대

2 토지 및 건축물 조서

(「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙」 [별지 제4호 서식])

1. 토지조서

연번	행정동	지번	지목	면적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
				공부	편입					
합 계				16,636.3	10,263.7	-	-	-	-	-
1	중곡동	190-26	대	4,186.4	4,186.4	제2종일반주거지역	-	-	사유지	공동주택
2	〃	191-76	대	126.6	126.6	제2종일반주거지역	-	-	사유지	공동주택
3	〃	191-77	대	4,955.4	4,955.4	제2종일반주거지역	-	-	사유지	공동주택
4	〃	191-142	대	361.7	361.7	제2종일반주거지역	-	-	사유지	공동주택
5	〃	267-3	도로	2,755.0	315.1	제2종일반주거지역	-	도로등	국공유지(광진구)	도로
6	〃	267-4	도로	4,251.2	318.5	제2종일반주거지역	-	도로등	국공유지(광진구)	도로

※ 단독주택 용지 : 0㎡, 공동주택 용지 : 9,630.1㎡

2. 건축물조서

연번	지번	용도	구조	동수(동)	호수(호)	준공년도	노후불량	규모(㎡)				경과년도	비고
								건축면적	연면적	층수			
										지하	지상		
합 계				6	270	-	6	3,058.9	16,291.1	-	-	-	-
1	191-77	아파트	철근 콘크리트	1	80	1976-05-19	불량	775.50	3,917.01	0	5	47	주거
2	191-77	아파트		1	30	1976-10-20	불량	348.53	2,136.96	1	5	47	주거
3	191-77	아파트		1	40	1976-05-19	불량	463.04	2,334.94	0	5	47	주거
4	190-26	아파트		1	40	1976-10-20	불량	490.61	2,955.59	1	5	47	주거
5	190-26	아파트		1	40	1976-10-20	불량	490.61	2,473.31	0	5	47	주거
6	190-26	아파트		1	40	1976-10-20	불량	490.61	2,473.31	0	5	47	주거

3 기초 조사·확인 내역서

(「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙」 [별지 제5호 서식])

1. 주민 또는 산업의 현황

주 민	전 체 인 구		가 옥 주		세 입 자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	270	538	168	335	102	203	524.2	52.6

산 업	구 분	제 조 업	판 매 업	서 비 스 업	기 타
	계	-	-	-	-
	업 체 수	-	-	-	-

※ 세대당 1.99인 적용 (2023 광진통계연보)

2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황

토지	구분		전체토지						비 고
			합 계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반 시설부지	기타	
	필지수		6	4	-	-	2	-	-
	면적(㎡)		10,263.7	9,630.1	-	-	633.6	-	-

건축물	구분		동수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율			
	구조별	**소 계**	**6**	**6**	**100.0%**	**52.6**	**3,058.9**	**16,291.1**
		철근콘크리트조	6	6	100.0%	52.6	3,058.9	16,291.1
		조적조	-	-	-	-	-	-
		연와조	-	-	-	-	-	-
		세멘벽돌조	-	-	-	-	-	-
		목조	-	-	-	-	-	-
	용도별	**소 계**	**6**	**6**	**100.0%**	**52.6**	**3,058.9**	**16,291.1**
		다가구주택	-	-	-	-	-	-
		다세대주택	-	-	-	-	-	-
		단독주택	-	-	-	-	-	-
		연립주택	-	-	-	-	-	-
		공동주택	6	6	100.0%	52.6	3,058.9	16,291.1
	경과년수별	**소 계**	**6**	**6**	**100.0%**	**52.6**	**3,058.9**	**16,291.1**
		10년 미만	-	-	-	-	-	-
		10 ~ 19년	-	-	-	-	-	-
		20 ~ 29년	-	-	-	-	-	-
		30 ~ 39년	-	-	-	-	-	-
		40년 이상	6	6	100.0%	52.6	3,058.9	16,291.1
	규모별 (㎡)	**소 계**	**6**	**6**	**100.0%**	**52.6**	**3,058.9**	**16,291.1**
		30 미만	-	-	-	-	-	-
		30~60 미만	-	-	-	-	-	-
		60~85 미만	-	-	-	-	-	-
		85~115 미만	-	-	-	-	-	-
		115~165 미만	-	-	-	-	-	-
		165~297 미만	-	-	-	-	-	-
		297 이상	6	6	100.0%	52.6	3,058.9	16,291.1

가. 토지의 이용 현황

1) 토지 지목별 현황

구 분	계	대지	도로	하천	전	임야	답	기타	비고
면적(㎡)	10,263.7	9,630.1	633.6	-	-	-	-	-	-
구성비(%)	100.0%	93.8%	6.2%	-	-	-	-	-	-
필지수(개)	6	4	2	-	-	-	-	-	-
구성비(%)	100.0%	66.7%	33.3%	-	-	-	-	-	-

2) 토지의 소유자별 현황

구 분	계	사유지	서울시	구유지	국유지	비고
면적(㎡)	10,263.7	9,630.1	-	633.6	-	-
구성비(%)	100.0%	93.8%	-	6.2%	-	-
필지수(개)	6	4	-	2	-	-
구성비(%)	100.0%	66.7%	-	33.3%	-	-

3) 토지 규모별 현황

구 분	계	30㎡미만	30~90㎡미만	90㎡이상	비고
면적(㎡)	10,263.7	-	-	10,263.7	-
구성비(%)	100.0%	-	-	100.0%	-
필지수(개)	6	-	-	6	-
구성비(%)	100.0%	-	-	100.0%	-

나. 건축물 이용 현황

1) 건축물 용도별 현황

구 분	계	단독주택	공동주택	근린생활시설	업무시설	기타	비고
동수(동)	6	-	6	-	-	-	-
구성비(%)	100.0%	-	100.0%	-	-	-	-

2) 건축물 층수별 현황

구 분	계	1층	2~4층	5~9층	10층이상	비고
동수(동)	6	-	-	6	-	-
구성비(%)	100.0%	-	-	100.0%	-	-

3) 건축물 구조별 현황

구분	계	철근콘크리트	철골콘크리트	철골철근콘크리트	강구조	기타구조
동수(동)	6	6	-	-	-	-
구성비(%)	100.0%	100.0%	-	-	-	-

4) 건축물 경과년도별 현황

구분	계	10년 미만	10~20년	20~30년	30~40년	40년 이상	비고
동수(동)	6	-	-	-	-	6	-
구성비(%)	100.0%	-	-	-	-	100.0%	-

5) 건축물 허가 유무별 현황

구분	계	허가	특정무허가	신발생무허가	비고
동수(동)	6	6	-	-	-
구성비(%)	100.0%	100.0%	-	-	-

3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

가. 도시계획시설 현황

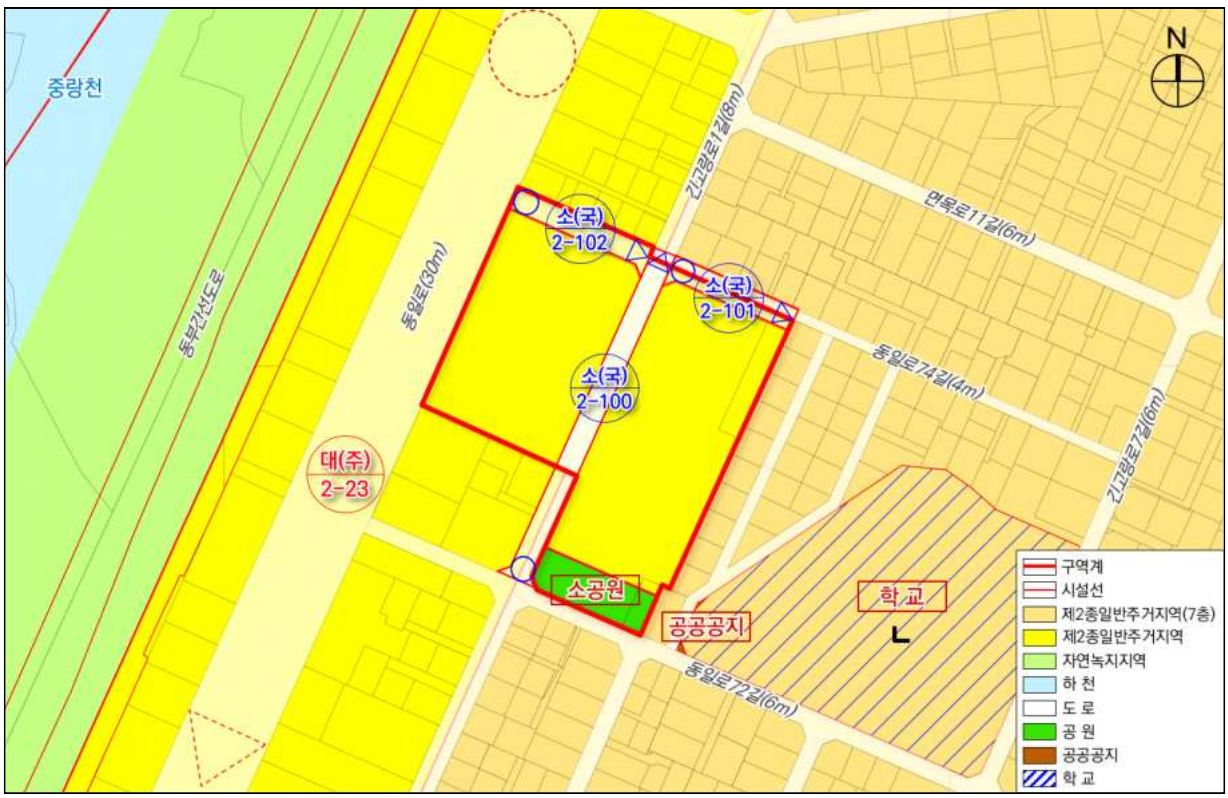
1) 교통시설(도로)

도면표시번호 (도로명)	시설규모					비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)	연장(m)	
소로2-100 (긴고랑로1길)	소로	2	100	8	124	현황도로
소로2-101 (동일로74길)	소로	2	101	8	44	미집행
소로2-102 (긴고랑로1길)	소로	2	102	8	51	미집행

2) 공간시설(공원)

구분	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	비고
-	-	소공원	중곡동 191-76	595.0	미집행

[도시관리계획 현황도]



4. 정비구역 및 주변지역의 교통현황

- 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면 사업지 서측으로 동일로(B=30m, 6차로), 동측에 동일로72길(B=6m, 일방통행), 북측에 동일로74길(B=4m, 양방통행, 보차혼용도로), 중앙도로 긴고랑로1길(B=8m, 일방통행)으로 이루어져 있어 대상지 주변 쾌적한 도로환경을 구축하고 있음.

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

- 대상지 6개 토지는 평균공시지가로 산정 시 4,639,680원의 금액으로 평가되었음
- 아파트 매매가는 약 5억으로 형성되어 있음
- 임대차 현황은 전세위주로 형성되어 있으며 최근 전세거래가격은 10건 중 최저가 1억 1천 5백만원이며 최고가는 2억 천만원으로 평균 약 1억 7천 5백만원으로 형성되어 있음

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

- 주민제안사항으로 주민들의 의견을 수렴하여 정비계획 변경을 득하고자 하며, 주민동의를 통해 LH와 공공재건축 공동사업시행을 위한 약정체결을 하였음. (22.08.03. 조합원 동의율 99.6%)

7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

- 대상지 내 유무형 문화유적 및 보호수목 관련 해당사항 없음
- 유 · 무형 문화유적 : 해당사항 없음
- 보호수목 현황 : 해당사항 없음
- 지역 유래

[광진구]

- 아차산과 한강을 접한 지리적 특성으로 고구려 평원왕의 사위로 유명한 온달장군과 평강공주의 지고한 사랑을 간직한 아차산을 중심으로 고구려, 백제, 신라가 서로 빼고 빼기는 각축장이었으며, 광나루와 뚝섬나루는 예로부터 많은 사람이 오가던 교통의 요충지로 각 지방의 산물과 문화가 집산되어 번성하던 곳이었습니다. 조선시대에는 넓은 구릉과 벌판에 펼쳐져 있는 말 목장이 유유히 흐르는 한강과 조화를 이루는 멋진 풍경으로 낙천정과 화양정이 세워져 많은 귀족과 묵객들이 머물며 서정을 읊던 아름답고 풍요로운 지역.

[중곡동]

- 이 지역의 이름은 간뎃말인데 가운데 마을라는 뜻으로 능동과 면목동의 중간이라 붙여진 이름이며, 한문으로는 중곡(간뎃골)동이라고 하는데 이는 용마산과 아차산 사이에 있어 생긴 지명.
- 조선시대에는 경기도 양주군 고양주면 중곡리였으나, 갑오개혁 때 한성부에 편입된걸로 추정되며 1910년 경기도 경성부 두모면 장내중곡리라는 기록이 있음.
- 1914년 경성부 축소로 경기도 고양군 뚝도면 중곡리가 되었다. 이후 해방 이후인 1949년에 서울로 편입되면서 성동구 지역이 되었음
- 이후 성동구는 강남, 강동, 송파가 차례로 분구되며 떨어져 나갔으며 이후 1995년에는 중곡동이 포함된 지역이 광진구로 분리되며 현재에 이르렀음

8. 기존 수목의 현황

▪ 정비구역 내 녹지 및 보호수 등 보존가치가 있는 수목은 없음(대상지 내 지상주차장)

9. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

▪ 주민제안사항으로 주민들의 의견을 수렴하여 정비계획 변경을 득하고자 하며,
주민설명회등을 통해 토지등소유자 외 이해관계인에게도 공람 예정임.

10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

▪ 추후 주민공람, 주민설명회 등을 통해 의견수렴

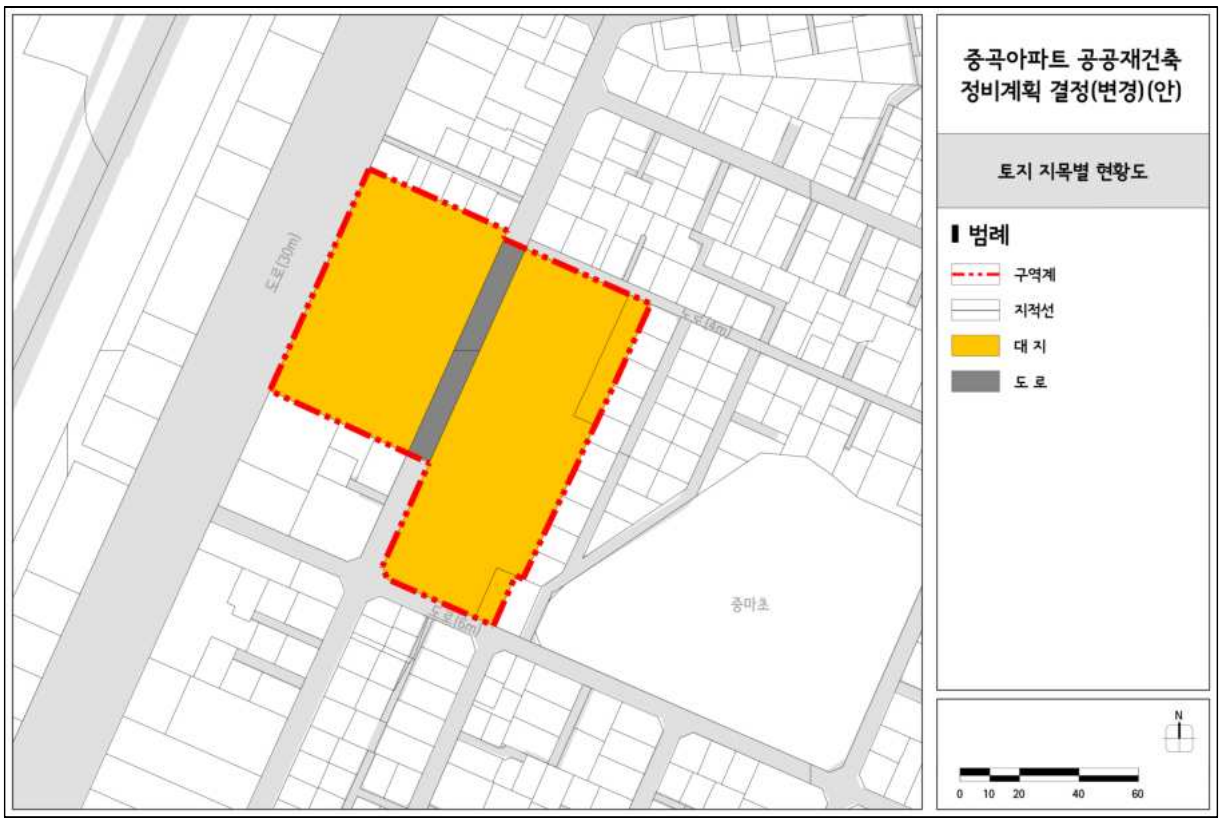
11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

▪ 해당사항 없음

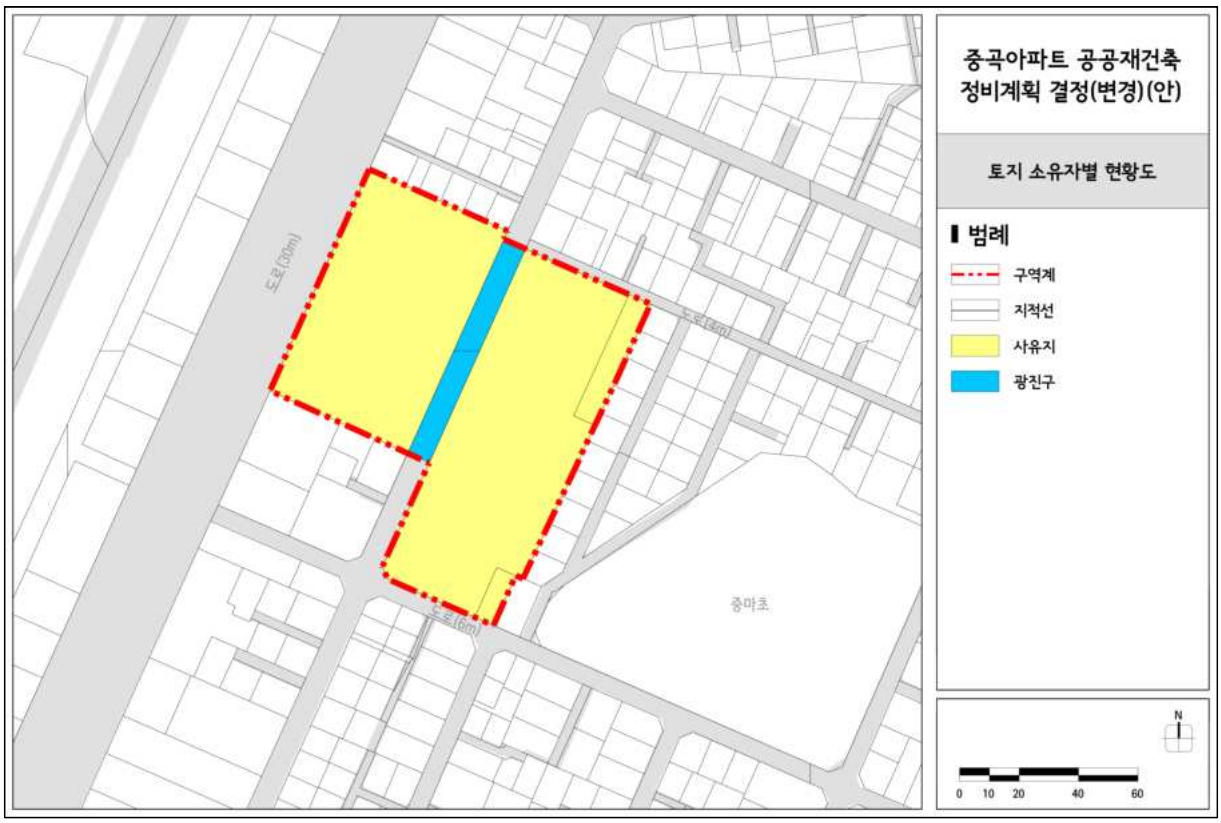
- 이 하 여 백 -

12. 기초조사 현황도

1) 토지 지목별 현황도



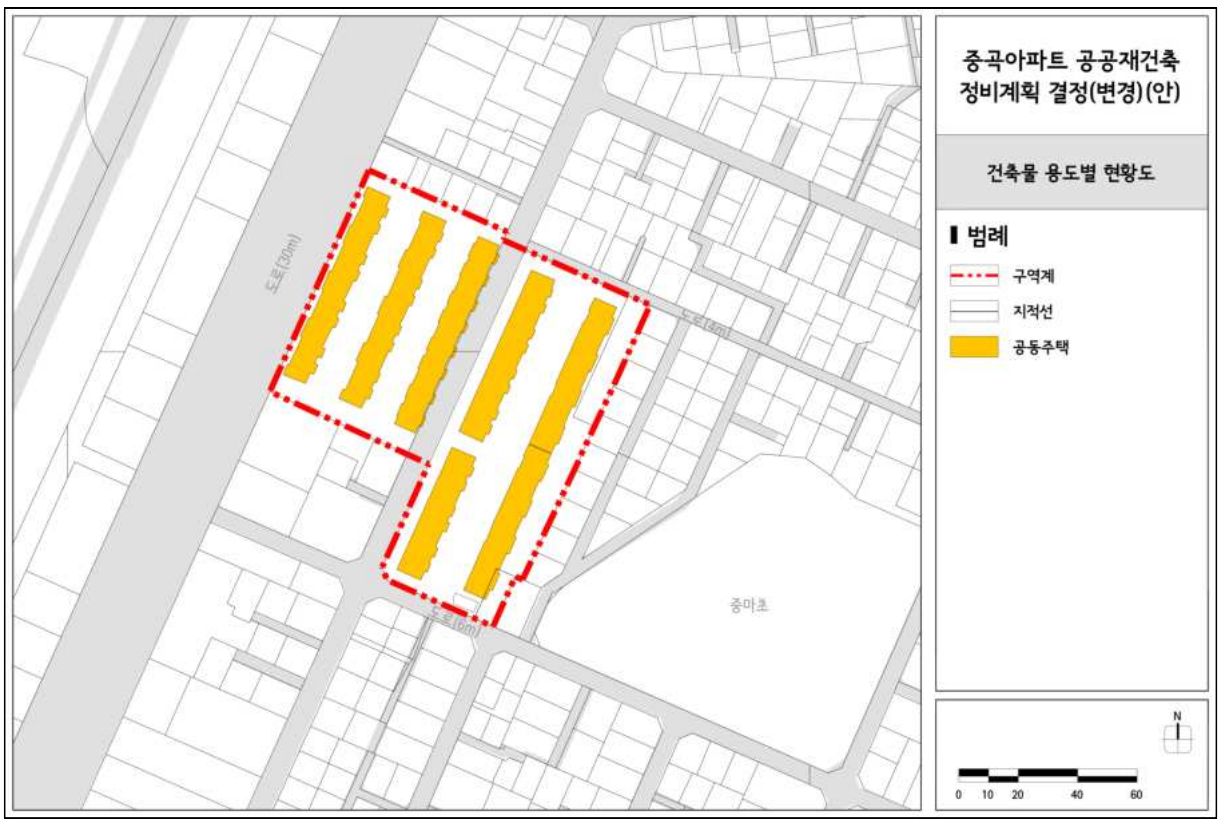
2) 토지 소유자별 현황도



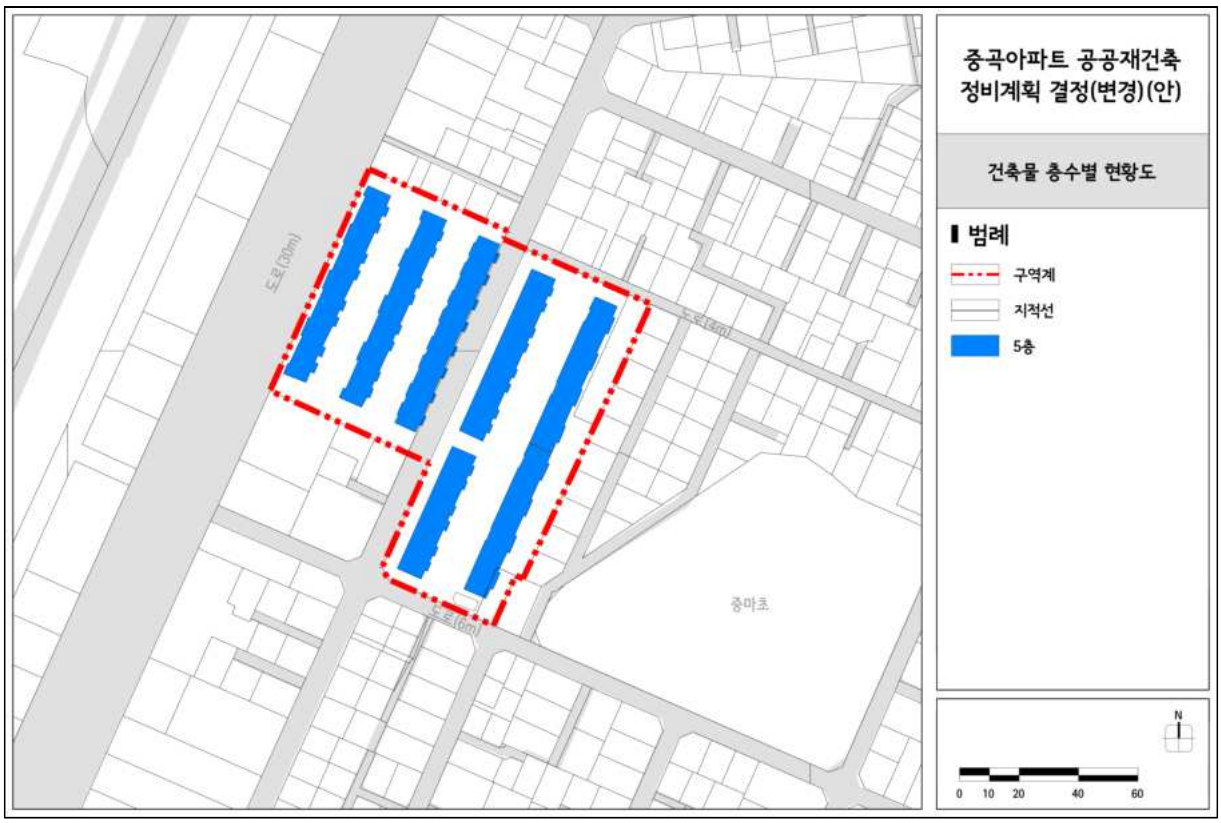
3) 토지 규모별 현황도



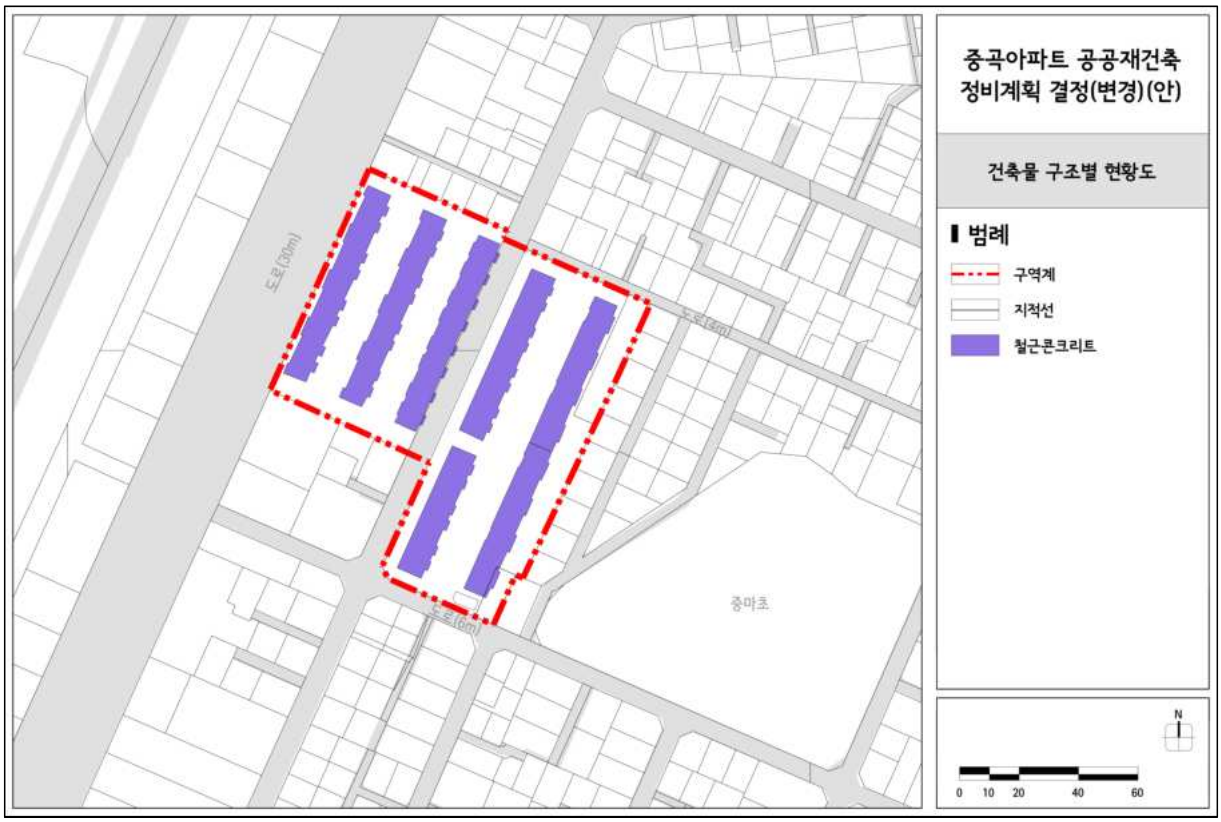
4) 건축물 용도별 현황도



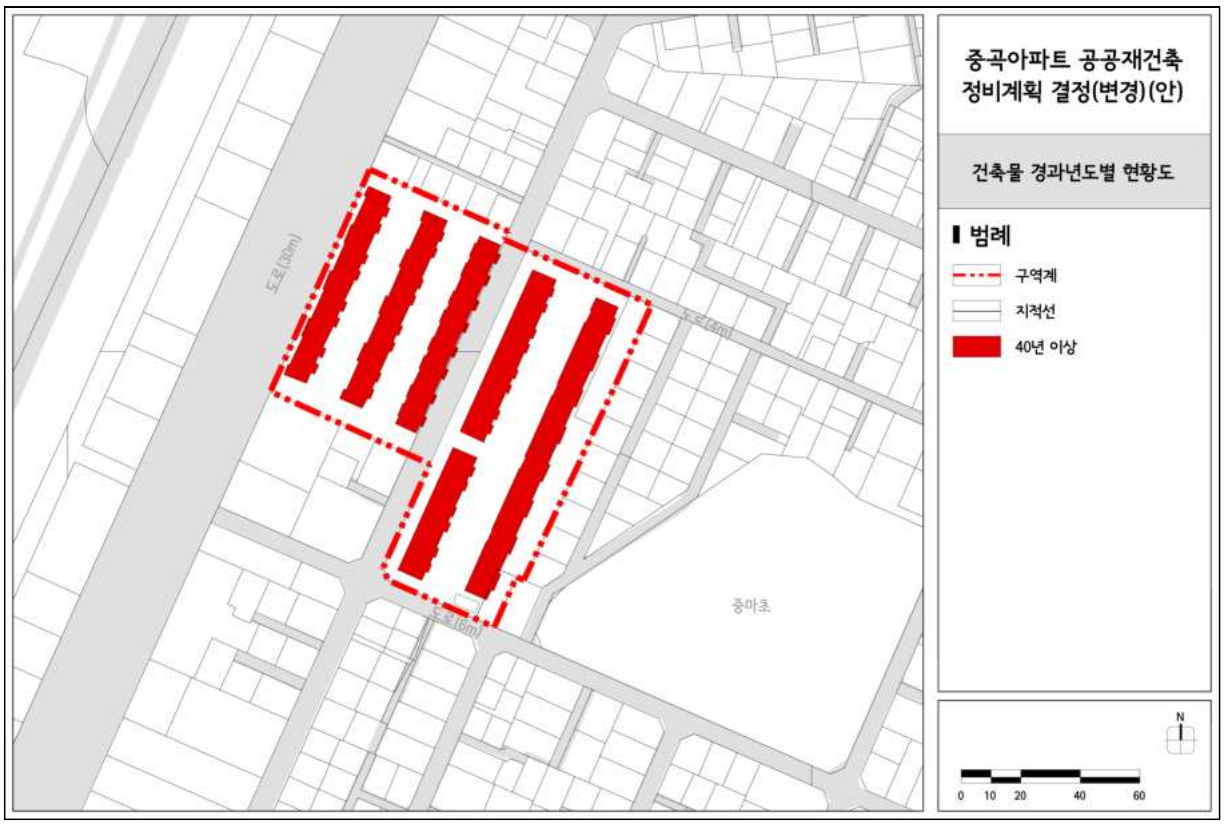
5) 건축물 층수별 현황도



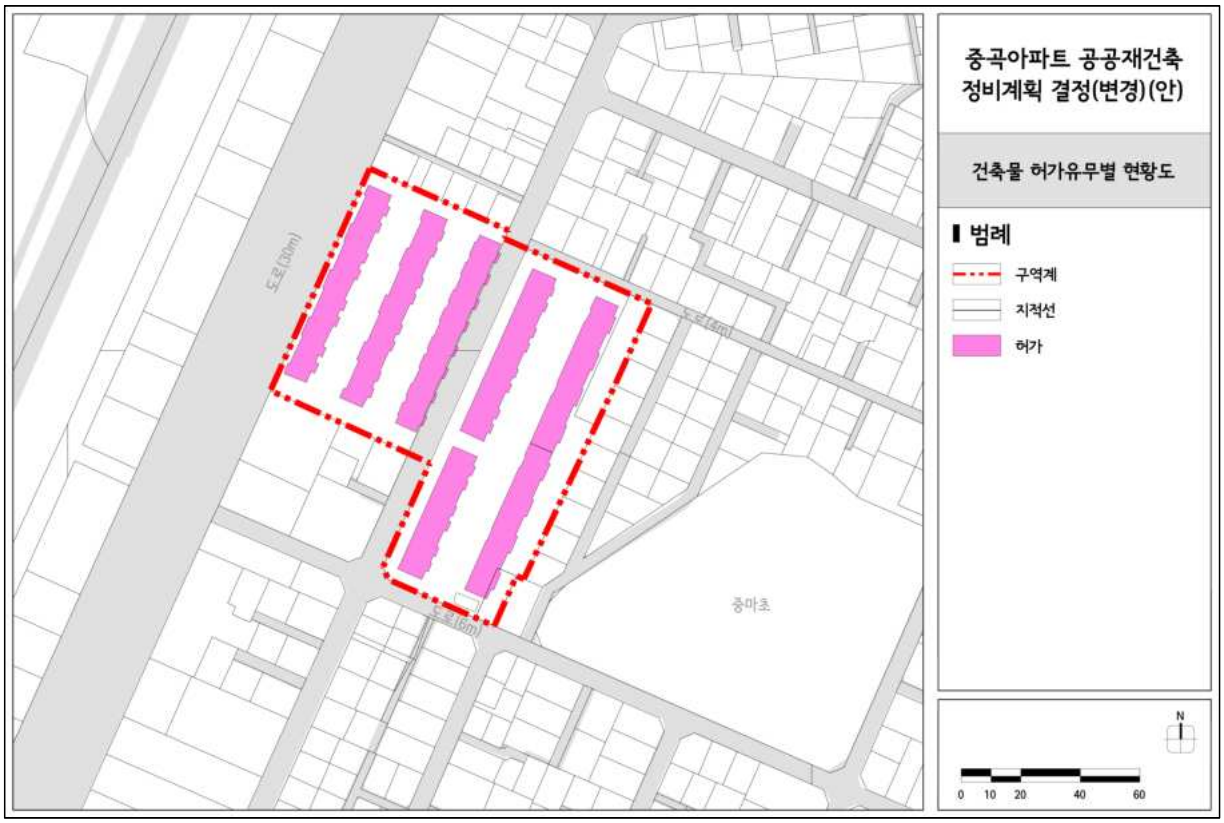
6) 건축물 구조별 현황도



7) 건축물 경과년도별 현황도



8) 건축물 허가유무별 현황도



Ⅱ 지구단위계획 결정
(도시 및 주거환경정비법 제17조 관련)

1 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정조서

2 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도

1 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	지구단위계획구역 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	중곡아파트 공공재건축 지구단위계획구역	광진구 중곡동 190-26번지 일대	-	증) 10,263.7	10,263.7	-

▪ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	위치	결정내용	결정사유
신설	광진구 중곡동 190-26번지 일대	지구단위계획구역 결정	• 정비구역의 체계적인 관리를 위하여 도시 및 주거환경정비법 제17에 따라 지구단위계획구역 결정

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

[지구단위계획구역 결정도(신설)(안)]



2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 · 지구 결정조서

1) 용도지역에 대한 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	10,262.3	증) 1.4	10,263.7	100.0	-
제2종일반주거지역	10,262.3	감) 9,603.3	659.0	6.4	도로
제3종일반주거지역	-	증) 9,604.7	9,604.7	93.6	획지

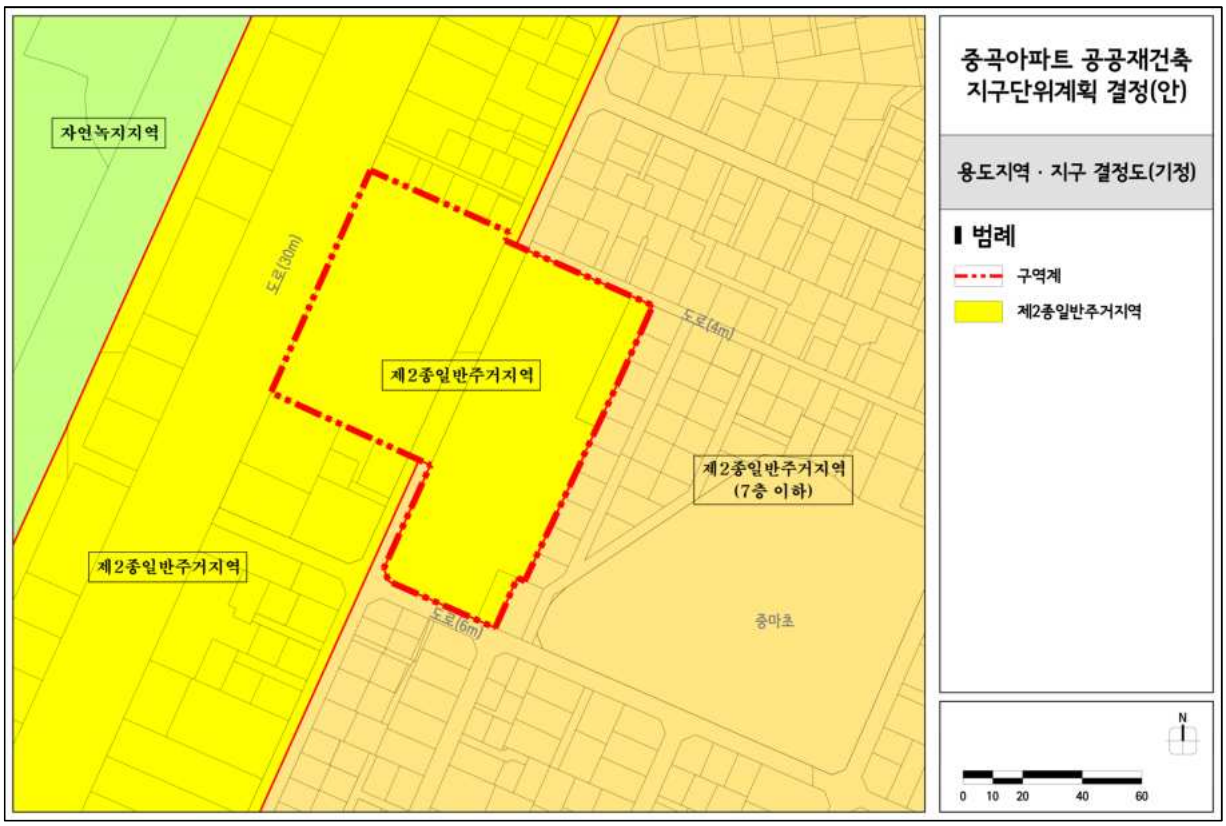
▪ 변경 사유서

도면표시 번호	위 치	면적(㎡)		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	광진구 중곡동 190-26번지 일대	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	9,604.7	• 중곡아파트 공공재건축 사업에 따른 용도지역 변경

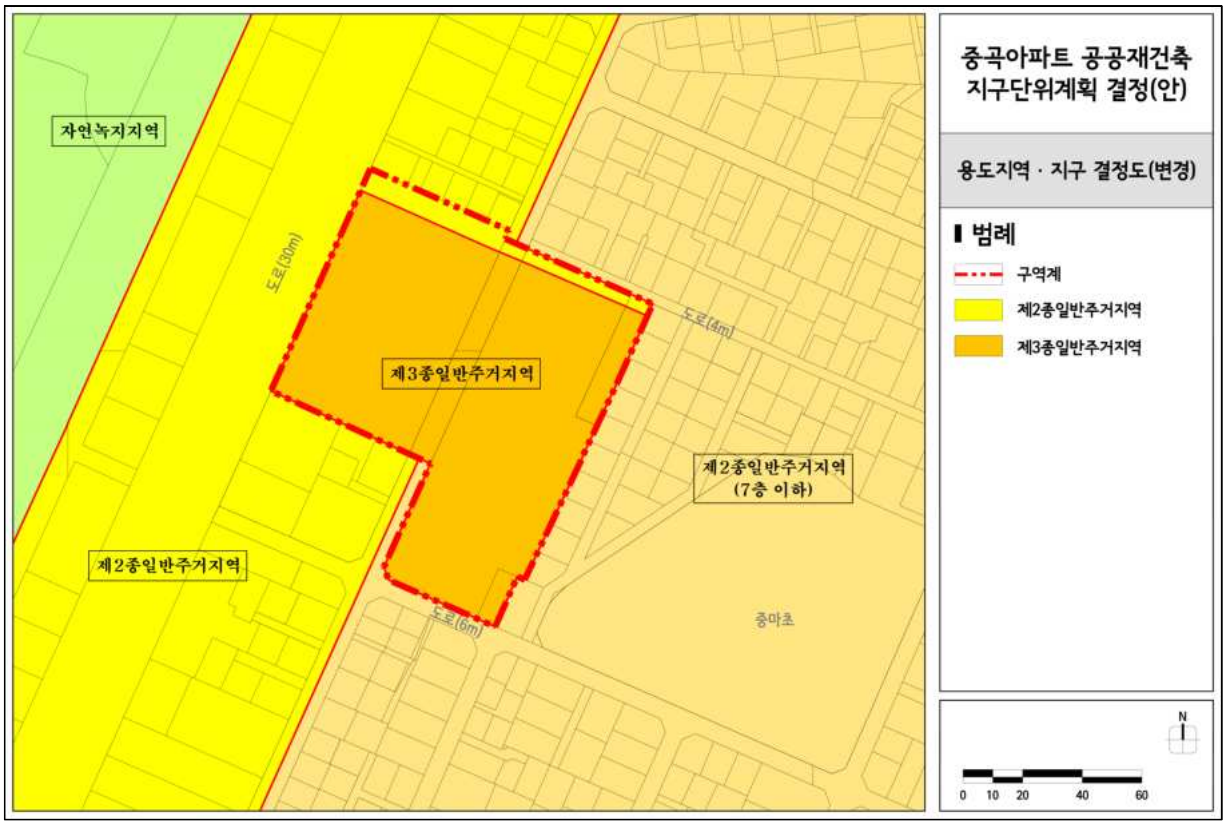
2) 용도지구에 대한 결정조서 : 해당사항 없음

- 이 하 여 백 -

[용도지역 결정도(기정)]



[용도지역 결정도(변경)(안)]



나. 도시계획시설 결정조서

1) 교통시설(변경)

가) 도로 결정(변경)조서

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	2	100	8	국지 도로	124 (78)	중곡동 267-4	중곡동 267-3	일반 도로	서고2014-382 (14.11.13)	-
변경	소로	2	100	8	국지 도로	46	중곡동 267-4	중곡동 190-27	일반 도로	-	연장 축소(78m)
신설	**소로**	**2**	**A**	**8**	**국지 도로**	**74**	**중곡동 190-26**	**중곡동 267-3**	**일반 도로**	**-**	**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	51	중곡동 263-3	중곡동 267-3	일반 도로	서고2014-382 (14.11.13)	-
변경	소로	2	102	8	국지 도로	59	중곡동 263-3	중곡동 267-3	일반 도로	-	연장 확대(8m)

※ ( )는 지구단위계획구역에 해당함

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

▪ 소로2-A 입체적 도시계획시설 결정조서

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

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

▪ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로2-100	소로2-100	(변경) 연장 축소 : 78m	• 일부 지하부 통합을 위한 입체적 결정 구간을 신규 설정하여 종전 시설 연장축소(구역 외 시설)
소로2-102	소로2-102	(변경) 연장 확대 : 8m	• 연접한 도시계획시설 시종점 변경에 따른 연장 확대
소로2-100	소로2-A	(신설) 연장 : 74m	• 획지 내 도로 기능 유지를 위한 도시계획시설 입체적 결정

나) 주차장 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	A	주차장	공영주차장	광진구 중곡동 191-76번지 일대	-	증) 1,482.14	1,482.14 (수평투영면적)	-	입체적 결정*

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

▪ 주차장 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	A	주차장	공영 주차장	광진구 중곡동 191-76번지 일대	연면적(㎡)	-	증) 1,482.14	1,482.14 (수평투영 면적)	-	건축물 복합화 (아파트 지하부 지하1층 주차장 복합화)
					높이(층)	-	증) 지하 1층	지하 1층		

▪ 변경 사유서

구분	변경내용	변경 사유
주차장 (공영주차장)	• 공영주차장 신설 증) 1,482.14㎡	• 주변여건을 고려하여 대상지 내 지하주차장 38면을 확보하고, 공공성 확보 및 지역주민들이 이용할 수 있도록 시설 결정하고자 함

2) 공간시설(변경)

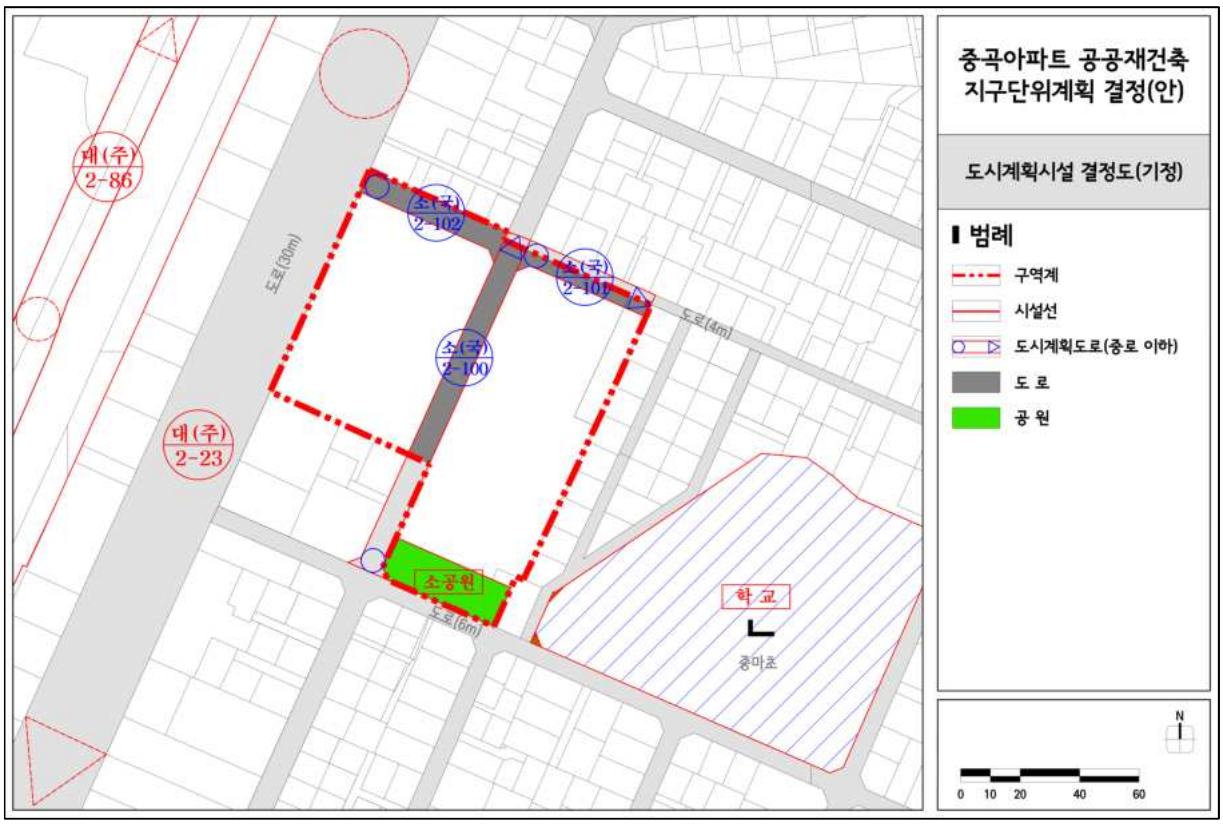
가) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설의종류		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
		명칭	세분류		기정	변경	변경후		
폐지	-	공원	소공원	중곡동 191-76번지 일대	595.0	감) 595.0	-	서고2014-382 (14.11.13)	-

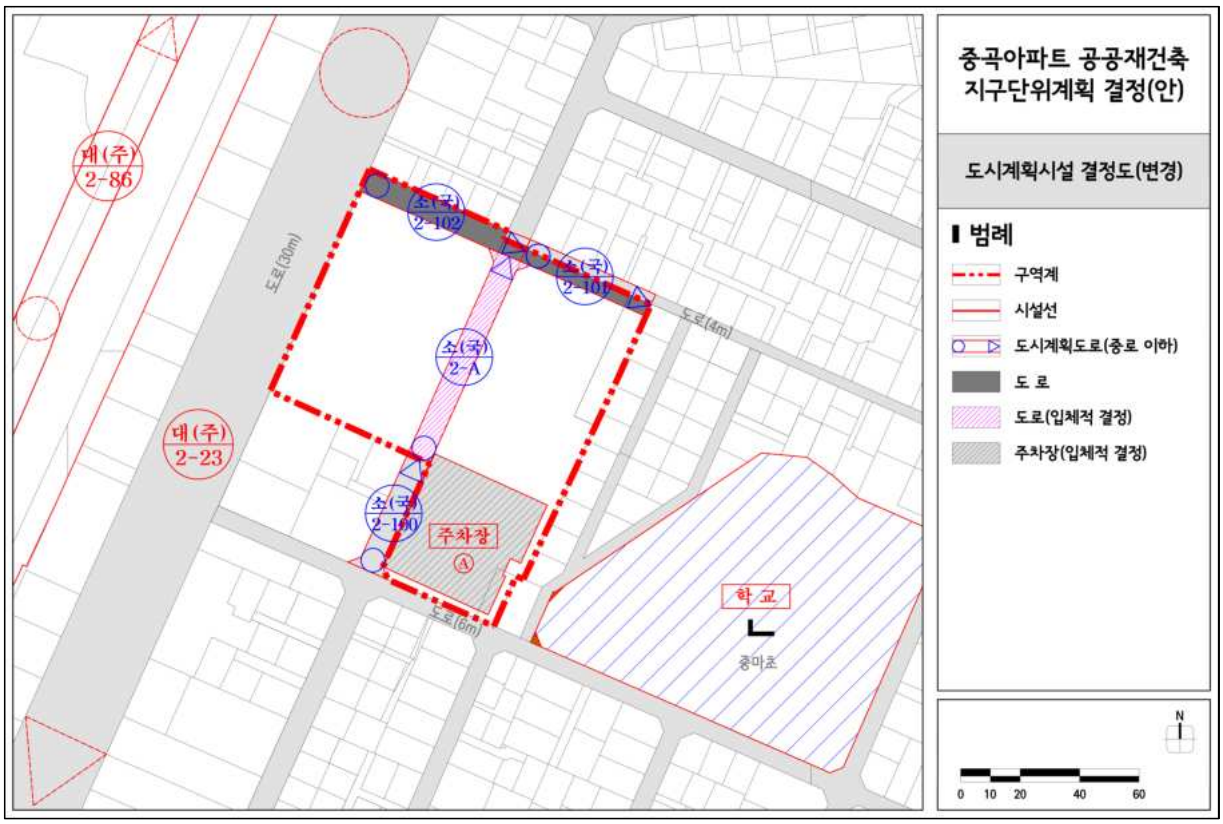
▪ 변경 사유서

구분	변경내용	변경 사유
공원 (소공원)	• 소공원 폐지 감) 595.0㎡	• 공원 의무(5만㎡) 대상이 아니며, 중랑천(수변공간) 접근성 용이한 지역으로서 지역 내 필요시설 제공을 위하여 공원 대체 시설 확보 (공공주택, 공영주차장)

[도시계획시설 결정도(기정)]



[도시계획시설 결정도(변경)(안)]



3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분		가구	면적(㎡)	획지		비고
				위치	면적(㎡)	
신설	획지 1	-	10,263.7	광진구 중곡동 190-26번지 일대	9,604.7	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분		가구	획지	용도	비고
신설	허용용도	-	획지1	공동주택 및 부대복리시설	• 「건축법」 시행령 별표1 공동주택 중 아파트 • 「주택건설기준등에 관한 규정」 제6조 단지안의 부대시설 · 복리시설

2) 건축물 밀도에 관한 결정조서

가) 건폐율

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

나) 용적률

구분	지역	용적률				비고
		기준	허용	상한	법적상한	
신설	제3종일반주거지역	190.0% 이하	229.0% 이하	254.1% 이하	300.0% 이하	법정 300% 이하 (제3종일반주거지역)

3) 건축물 높이에 관한 결정조서

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

4) 건축물 건축선 등에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	• 동일로74길(소로2-101변)	• 대지경계로부터 4m	※ 도면참조
	• 그 외 도시계획시설(도로) 및 대지경계로부터 3m	• 대지경계로부터 3m	

4. 기타사항에 관한 결정

가. 대지 내 공지에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용	비고
전면공지	• 건축한계선으로 조성되는 공지	• 건축한계선으로 조성되는 공지부분은 보도형 전면공지로 조성	※ 도면참조

나. 교통처리에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용	비고
차량출입구	• 긴고랑로1길(소로2-A)변	• 긴고랑로1길(소로2-A)변 차량출입구 조성	※ 도면참조
	• 동일로변	• 간선도로에서 직접적인 차량출입 불허	

다. 기타사항에 관한 결정조서

1) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	○	• 비오톱유형 평가도 4~5등급, 개별비오톱 평가도 평가제외구역	• 대상지 내 투수성 포장의 조성으로 인해 비오톱의 기능이 향상될 것임	-
2	생태 네트워크	녹지 · 수생태 연결성 확보	○	• 대상지내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	• 대상지 내 녹지계획을 수립 및 주변 자연자원과 주거지 간의 연계성 강화	-
3	동 · 식물상	동 · 식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 도로, 공동주택 및 부대복리시설 등 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형 · 지질	지형 · 지질영향 최소화	○	• 표고 15.7m~17.0m, 평균 경사도 0.7°의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리 · 수문	자연물순환 유지	○	• 사업대상지는 대부분이 불투수성 포장지역	• 생태면적률 31.94% • 획지 내 녹지 확보	-
9	수질	수질오염 방지	○	• 지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획 • 공사시 침사지를 설치하여 토사유출저감	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	○	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획임	-
11	열	열환경 영향 최소화	○	• 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지 및 불투수 포장비율이 높은 4층 이하 주거지로 온도가 높은 편	• 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	○	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	○	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
16	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	○	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발 • 운영 시 교통소음으로 인한 영향	• 공사 중 가설방음판넬, 저소음·저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-
18	경관	주변경관과의 조화	○	• 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	• 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 25층 이하로 계획 • 다양한 높낮이의 층수계획을 통한 리듬감 있는 스카이라인 형성	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	○	• 해당 사항 없음	-	-
20	일조	일조 침해 최소화	○	• 연평균 및 월별, 계절별 일조시간 검토	• 높이 25층 이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	○	• 해당 사항 없음	-	-
22	전파장해	전파장해 영향 저감	-	• 해당 사항 없음	-	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-

2) 공공주택의 건설에 관한 결정조서

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

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 한다.

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

라) 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방식으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필히 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

마) 공공주택 혼합계획

구분		총 세대수	전체 비율 (%)	조합원 및 일반분양	소계	공공주택				공공주택 비율 (%)
						기부 채납	국민주택규모주택 (법적상한용적률 완화)			
							계	공공분양	공공임대	
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	300	86.2	258	42	12	30	15	15	12.1
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	48	13.8	48	-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과		-	-	-	-	-	-	-	-	-

2 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도

가. 지구단위계획 결정도(신설)

나. 용도지역·지구 결정도(기정/변경)

다. 도시계획시설 결정도(기정/변경)

라. 가구 및 획지에 관한 결정도(신설)

마. 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(신설)

중곡아파트 공공재건축 지구단위계획 결정(안)

지구단위계획구역 결정도(신설)

▌범례

구역계

중곡아파트 공공재건축
지구단위계획구역

도로(30m)
도로(4m)
도로(6m)
261-3도
261-4도
267-4도
270-3도
191-59도
191-77대
191-120도
191-69학
중마초

Scale = 1:1,000

N

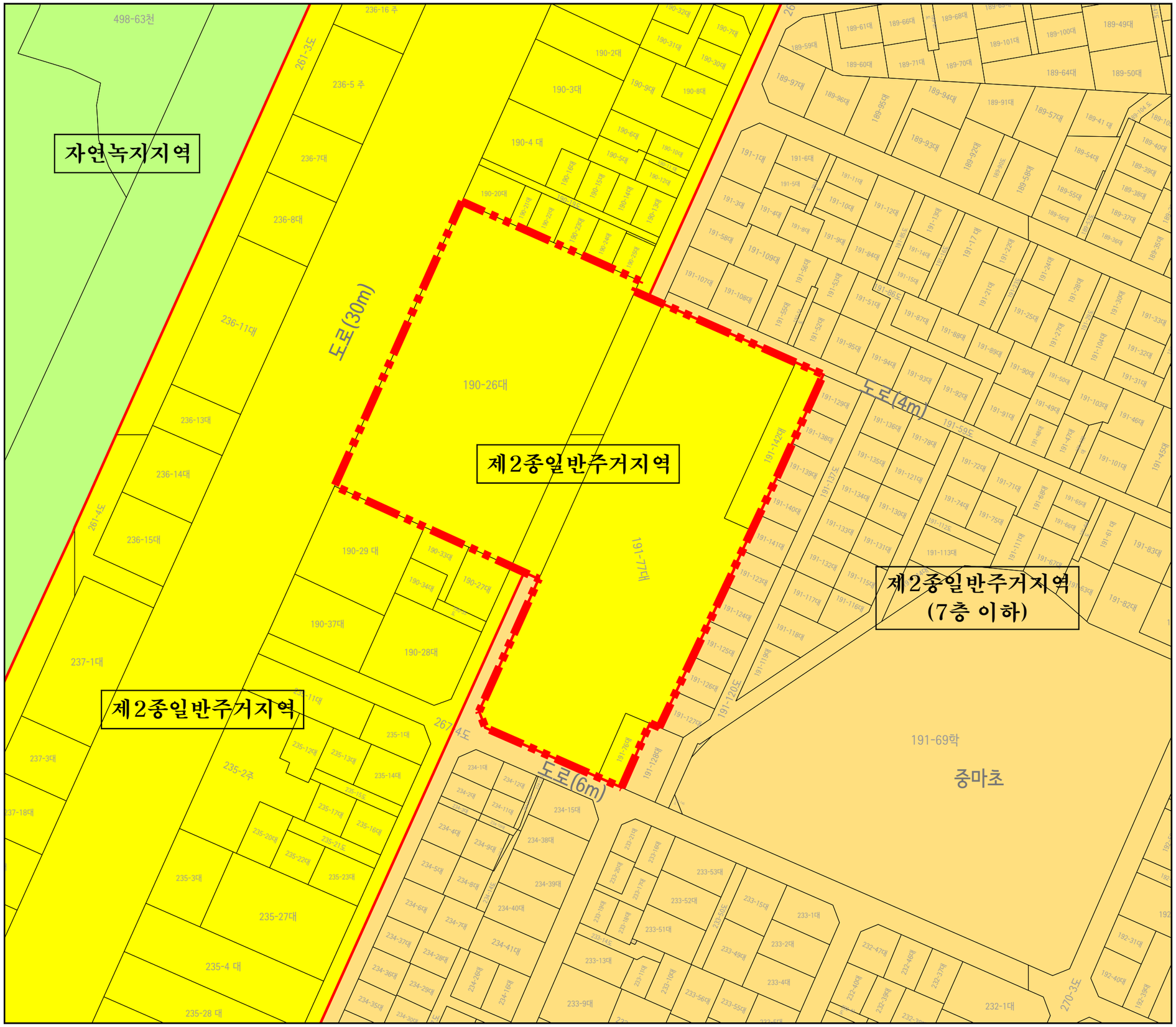
0 10 20 40 60

중곡아파트 공공재건축 지구단위계획 결정(안)

용도지역 · 지구 결정도(기정)

▌범례

- 구역계
- 제2종일반주거지역



N

Scale = 1:1,000

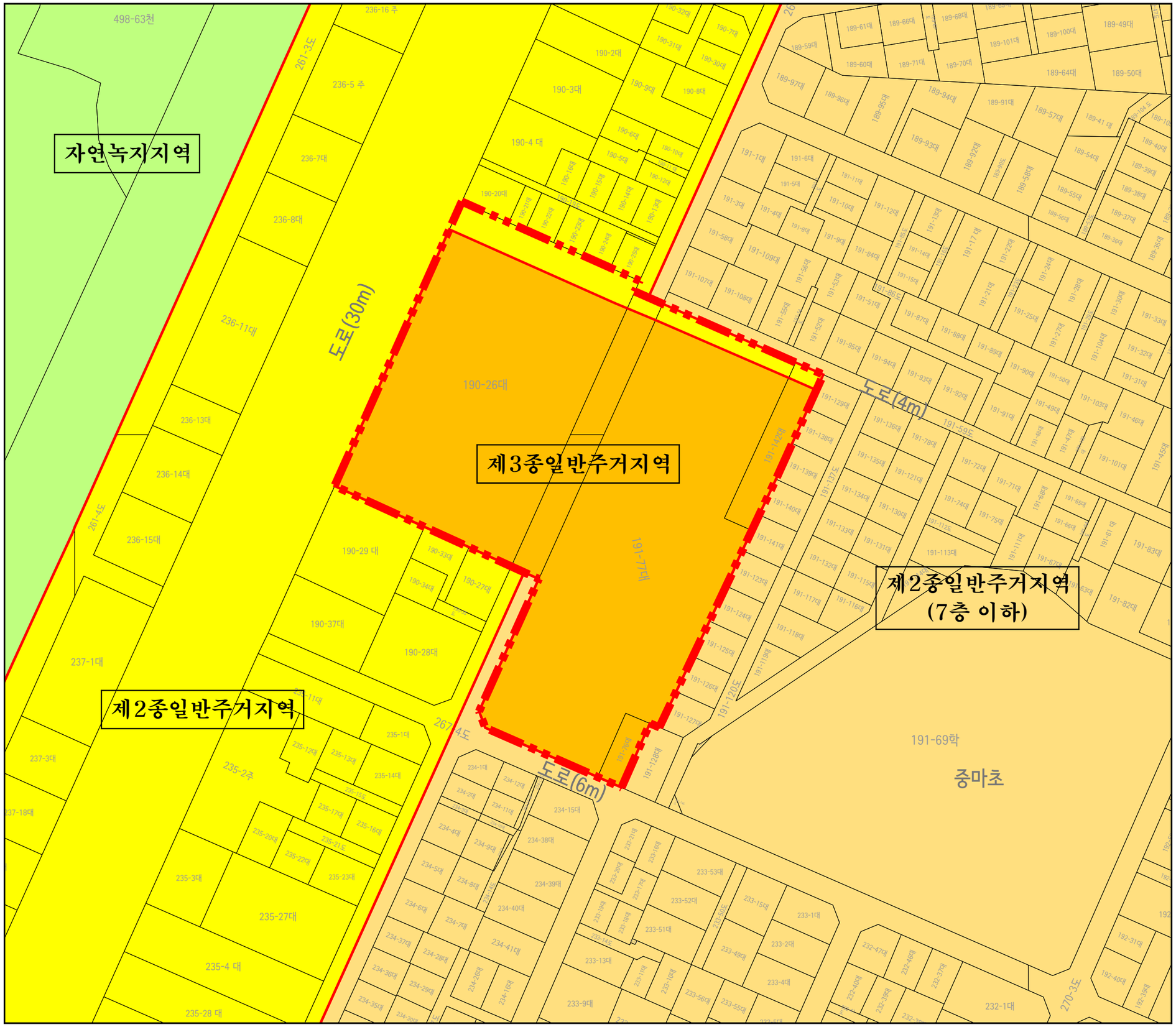
0 10 20 40 60

중곡아파트 공공재건축 지구단위계획 결정(안)

용도지역 · 지구 결정도(변경)

▌범례

- 구역계
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역



N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 60

중곡아파트 공공재건축 지구단위계획 결정(안)

도시계획시설 결정도(기정)

범례

- 구역계
- 시설선
- 도시계획도로(중로 이하)
- 도 로
- 공 원

대(주) 2-86

대(주) 2-23

소(공) 2-102

소(공) 2-101

소(공) 2-100

소공원

학 교

도로(30m)

도로(4m)

도로(6m)

261-3도

261-4도

267-4도

191-59도

191-120도

270-3도

191-77대

중마초

N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 60

중곡아파트 공공재건축 지구단위계획 결정(안)

도시계획시설 결정도(변경)

범례

- 구역계
- 시설선
- 도시계획도로(중로 이하)
- 도 로
- 도로(입체적 결정)
- 주차장(입체적 결정)

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 60

N

대(주) 2-86

소(공) 2-102

소(공) 2-101

소(공) 2-A

대(주) 2-23

소(공) 2-100

주차장 A

학 교

종마초

도로(30m)

도로(4m)

도로(6m)

498-63천

236-16 주

236-5 주

236-7대

236-8대

236-11대

236-13대

236-14대

236-15대

237-1대

237-3대

237-18대

235-2주

235-3대

235-27대

235-4 대

235-28 대

190-2대

190-3대

190-4 대

190-26대

190-29 대

190-37대

190-28대

191-77대

191-128대

191-120도

191-142대

191-59도

191-127도

233-9대

232-1대

270-3도

267-4도

261-3도

261-4도

중곡아파트 공공재건축 지구단위계획 결정(안)

가구 및 획지의 규모 결정도 (신설)

▌범례

- 구역계
- 획지선
- 획 지
- 도 로
- 입체적 결정 도로

구분	가구	면적 (㎡)	획 지		주용도
			위치	면적(㎡)	
1	-	10,263.7	중곡동 190-26번지 일대	9,604.7	공동주택

N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 60

중곡아파트 공공재건축 지구단위계획 결정(안)

획지 및 건축물 등에 관한 결정도 (신설)

▌범례

- 구역계
- 시설선
- 도시계획도로(중로 이하)
- 도 로
- 도로(입체적 결정)
- 주차장(입체적 결정)
- 획지선
- 획 지
- 건축한계선
- 보도형 전면공지
- 차량출입불허구간
- 차량출입구

대(주) 2-86

소(국) 2-102

소(국) 2-101

소(국) 2-A

소(국) 2-100

대(주) 2-23

주차장 A

학교

종마초

도로(30m)

도로(4m)

도로(6m)

261-3도

261-4도

267-4도

191-137도

191-120도

191-59도

191-115도

191-142도

191-128대

191-77대

3m

3m

4m

3m

구분	건폐율	주용도
	용적률	높이(최고층수)
	50% 이하	공동주택 및 부대복리시설
	기준용적률 : 190.0% 이하 허용용적률 : 229.0% 이하 정비계획용적률 : 254.1% 이하 법적상한용적률 : 300.0% 이하	80m 이하 (25층)

N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 60