답십리 자동차부품상가 도시정비형 재개발정비사업 정비계획(변경) 결정(안)

2026. 04.

동대문구

목 차

Ⅰ. 2025 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획(도시환경정비사업 부문)

1. 정비예정구역의 확대(변경없음) ····· 5

2. 정비예정구역 결정(변경없음) ····· 6

Ⅱ. 정비구역 지정 신청서

1. 계획의 개요(변경없음) ····· 8

2. 현황 분석(변경없음) ····· 10

3. 계획의 기본구상(변경)(안) ····· 30

4. 부문별 정비계획(변경)(안) ····· 33

가. 계획의 수립방향(변경없음) ····· 33

나. 정비사업의 시행에 관한 계획(변경)(안) ····· 33

다. 토지이용계획(변경)(안) ····· 35

라. 용도지역에 관한 계획(변경없음) ····· 36

마. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(변경없음) ····· 37

바. 공동이용시설 설치계획(변경)(안) ····· 39

사. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경없음) ····· 39

아. 지구단위계획 내용에 관한 계획(필요시) ····· 40

자. 건축시설계획(변경)(안) ····· 41

차. 교통 및 동선처리계획(변경)(안) ····· 58

카. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음) ····· 59

타. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음) ····· 59

파. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 : 해당사항 없음 ····· 59

하. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항(변경)(안) ····· 60

거. 세입자 주거대책(변경없음) ····· 61

너. 안전 및 범죄예방에 관한 사항(변경없음) ····· 61

더. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)(안) ····· 61

러. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획(변경)(안) ····· 62

머. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음 ····· 63

버. 환경성 검토 결과(변경없음) ····· 64

목 차

서. 기존수목의 현황 및 활용계획(변경없음) ····· 65

어. 인구 및 주택 수용계획(변경)(안) ····· 65

저. 정비사업 시행계획(변경)(안) ····· 65

처. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음) ····· 66

커. 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경없음) ····· 66

터. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 : 해당사항 없음 ····· 66

퍼. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사 문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당사항 없음 ····· 66

허. 정비계획 결정도(변경)(안) ····· 67

Ⅲ. 도시관리계획(자동차부품 중앙상가 특별계획구역 세부개발계획)(변경)(안)

1. 특별계획구역에 관한 결정(변경)(안) ····· 69

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경없음) ····· 69

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)(안) ····· 70

4. 기타사항에 관한 결정(변경)(안) ····· 72

Ⅳ. 민간부문 지구단위계획 시행지침

1. 민간부문 지구단위계획 시행지침(변경)(안) ····· 77

Ⅴ. 별첨자료

1. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

Ⅰ

2025년 서울시
도시 및 주거환경정비기본계획
(도시환경정비사업 부문)

1. 정비예정구역의 확대(변경없음)
2. 정비예정구역 결정(변경없음)

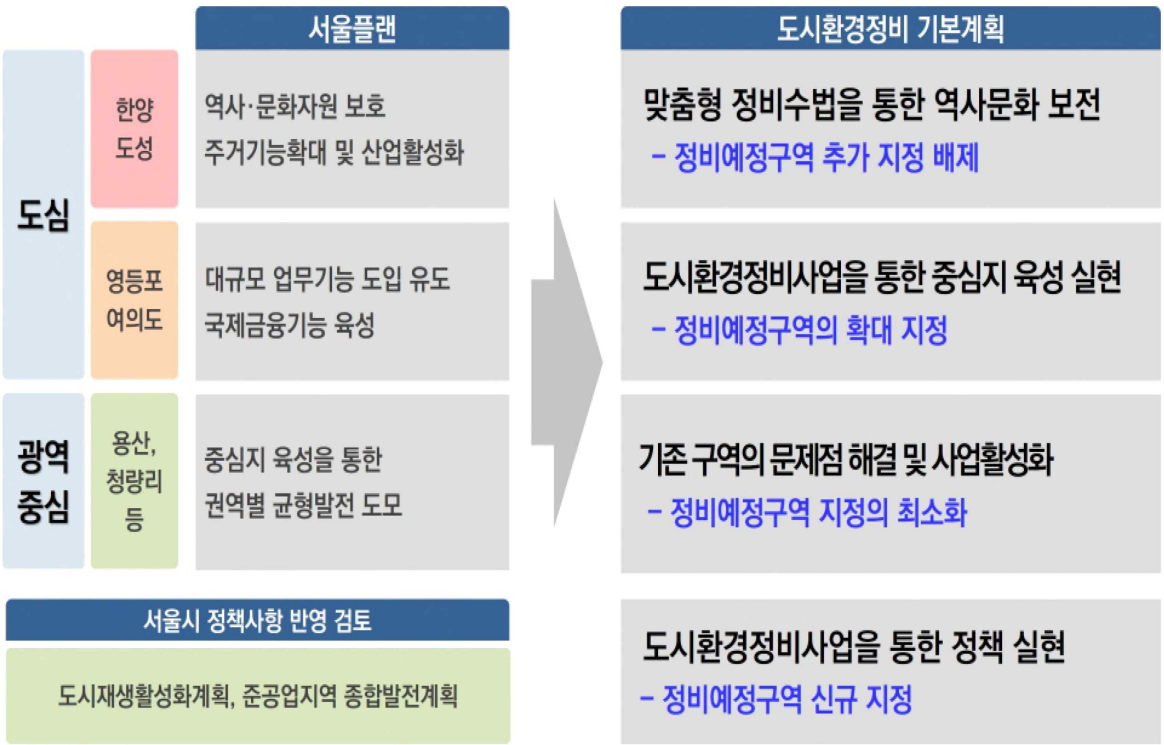
1. 정비예정구역의 확대(변경없음)

가. 예정구역 지정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	용도지역	용도지구
-	답십리 자동차 부품상가 재개발정비예정구역	동대문구 답십리동 952번지 일대	17,882.0	일반상업지역, 제1종일반주거지역	-

나. 서울시 도시환경정비예정구역 재정비 방향

- 도시정책 패러다임 전환에 따라 최근 수립되는 도시재생활성화계획, 준공업지역 종합발전계획 등 서울시 정책사항을 반영하여, 도시환경정비사업을 적용할 수 있도록 정비예정구역 신규지정을 통해 도시재생을 실현
- 이에 따라 도시재생활성화계획에서 도시환경정비사업 방식 적용 시 정비예정구역으로 의제함



도시환경정비예정구역 대상지역

구분	기정	변경 및 추가
도심, 부도심, 광역중심, 지역중심	내용 생략	내용 생략
재정비촉진지구		
준공업지역 일부		
역세권시프트		
도시재생활성화계획	-	**· 도시재생활성화계획에서 도시환경정비사업방식 적용시 정비예정구역으로 의제**

※ 2025 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문) 중 Ⅱ.도시환경정비예정구역 p.45

※ 준공업지역 종합발전계획 상 전략 재생형 지역 및 도시재생활성화계획에서 도시환경정비사업방식 적용 시 의제되는 지역의 부분별 계획은 해당 계획에서 정한 기준을 따른다.

2. 정비예정구역 결정(변경없음)

가. 예정구역의 적정성 여부

- 본 사업대상지는 「2025 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획 도시환경정비사업부문(서울특별시고시 제2016-247호, 2016.08.11)」의 도시환경정비예정구역 대상지역과 「장안평일대 도시재생활성화계획(서울특별시고시 제2016-228호, 2016.08.04)」에서 대상지를 도시환경정비사업 방식으로 적용함에 따라 도시환경정비예정구역으로 의제하는 사항임

II

정비구역지정 신청서

1. 계획의 개요(변경없음)
2. 현황분석(변경없음)
3. 계획의 기본구상(변경)(안)
4. 부문별 정비계획(변경)(안)

1. 계획의 개요(변경없음)

가. 계획의 배경 및 목적

1) 배경

- 서울시 동대문구 답십리동 952번지 일대는 자동차부품 중앙상가로 자동차 특화산업지역이나 시설 노후화로 인해 산업과 지역 쇠퇴를 초래하였음
- 이에 따라 “서울시 도시재생전략계획”상 쇠퇴·낙후 산업지역으로 지정되어 건축물의 노후·불량 및 낙후된 기반시설로 인해 도시기능이 저하되고 있는 실정으로 쾌적한 도시환경 조성 및 효율적인 산업공간확보를 통한 미래형 복합공간을 조성하고자 함

2) 목적

- 재개발사업을 통해 합리적인 토지이용계획과 도시환경개선으로 쾌적한 상업공간을 마련하고, 유통산업의 거점기능을 유지 및 보완, 영세한 지역산업 지원을 통하여 주변지역과 조화를 이룰 수 있는 체계적이고 합리적인 도시공간을 계획하고자 함

나. 계획의 범위

1) 공간적 범위

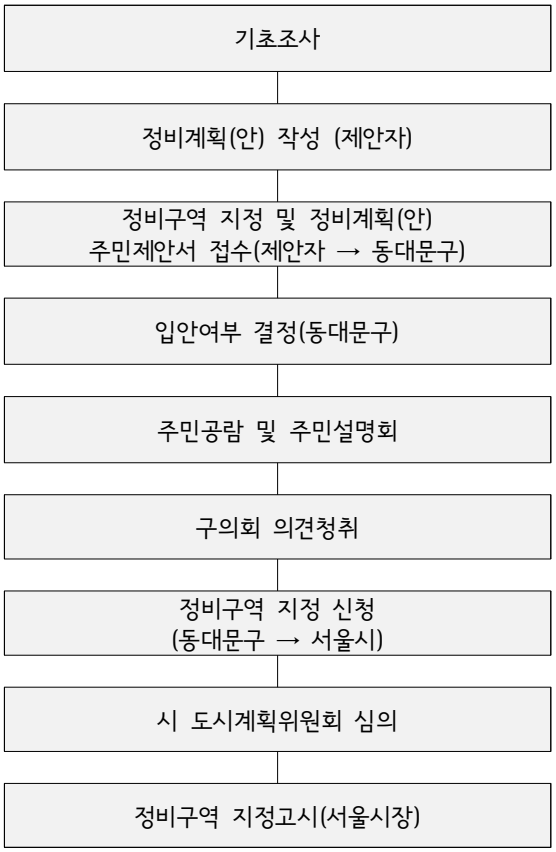
- 위 치 : 서울특별시 동대문구 답십리동 952번지 일대
- 명 칭 : 답십리 자동차 부품상가 도시정비형 재개발정비구역
- 용도지역 : 제1종일반주거지역, 일반상업지역
- 면 적 : 17,882.0㎡

2) 시간적 범위

- 사업기간 : 2020년 ~ 2030년
- 기준년도 : 2018년

다. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

1) 정비구역지정 절차



- 주민 또는 산업의 현황
- 토지 및 건축물의 이용 현황
- 구역계 설정 및 용도지역 계획
- 도시계획시설 계획 등
- 토지등소유자 2/3 및 토지면적 1/2 이상 동의
- 제안서 검토 및 입안여부 결정은 60일 이내에 주민에게 통보
- 지자체 공보에 고시
- 30일 이상 주민공람, 관련부서 협의 등
- 60일 이내
- 지형도면 고시

※ 정비계획의 경미한 사항을 변경하는 경우 도시정비법 제15조, 제16조에 따라 주민공람 및 설명회, 지방의회 의견청취, 도시계획위원회 심의 절차를 거치지 아니할 수 있음

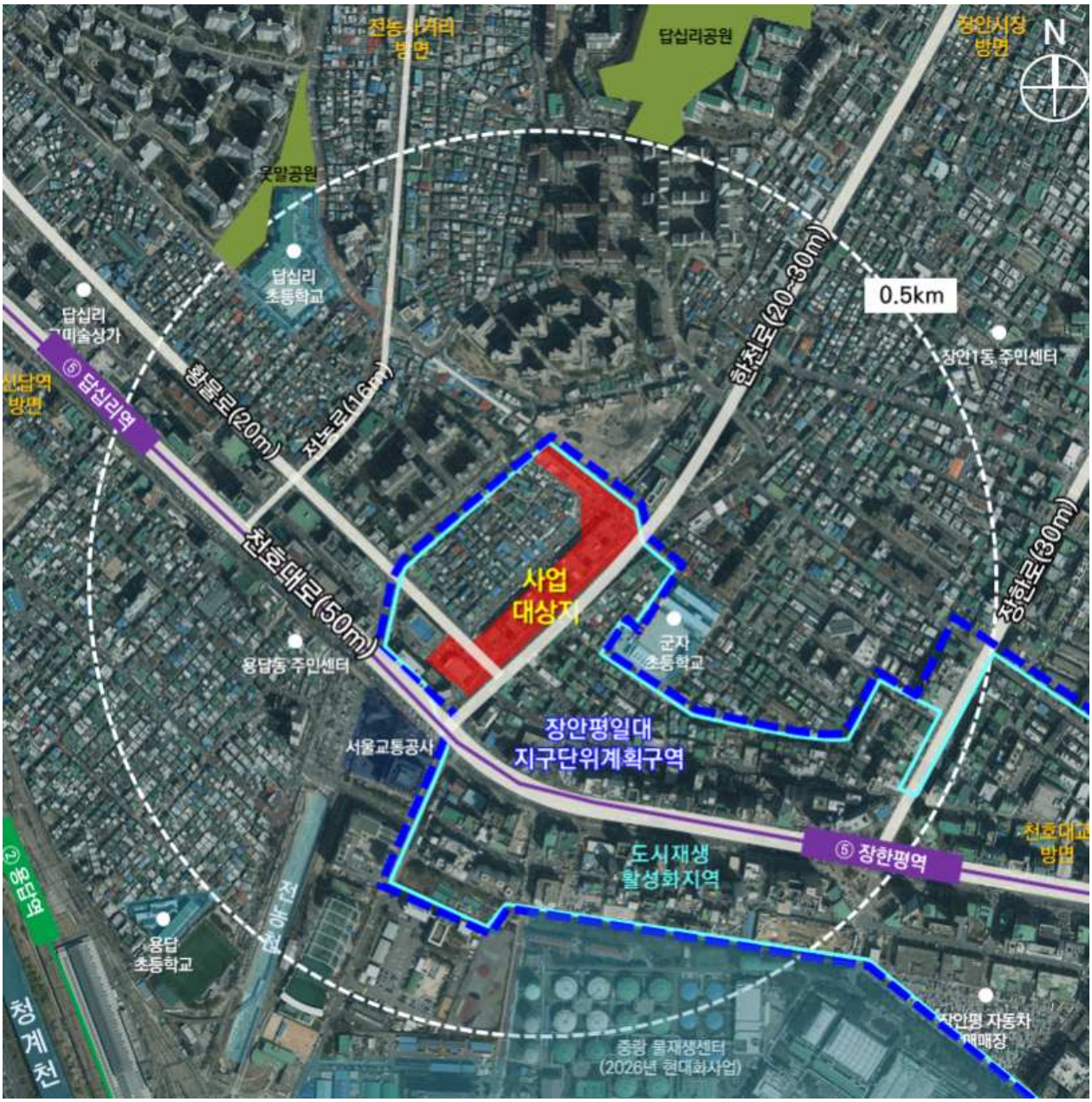
2) 추진현황

- 2020.09.03. : 답십리자동차부품상가 도시정비형 재개발정비사업 정비구역지정 - 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시 (서울특별시 고시 제2020-369호)
- 2021.10.01. : 조합설립인가(동대문구 주거정비과)
- 2022.05.06. : 답십리자동차부품상가 도시정비형 재개발정비사업 정비구역지정 및 정비계획(경미한)변경 결정 - 지구단위계획 결정(변경)고시 (서울특별시 동대문구 고시 제2022-102호)
- 2023.08.24. : 답십리자동차부품상가 도시정비형 재개발정비사업 정비구역지정 및 정비계획(경미한)변경 결정 - 지구단위계획 결정(변경)고시(서울특별시 동대문구 고시 제2023-97호)
- 2024.06.13. : 답십리자동차부품상가 도시정비형 재개발정비사업 정비구역지정 및 정비계획(경미한)변경 결정 - 지구단위계획 결정(변경)고시(서울특별시 동대문구 고시 제2024-80호)
- 2025.01.23. : 답십리 자동차 부품상가 도시정비형 재개발정비사업 정비계획(경미한) 변경 결정(서울특별시 고시 제2025-64호)
- 2025.04.03. : 사업시행계획인가 (동대문구 고시 제2025-64호)
- 2025.09.18.~10.20. : 주민공람
- 2025.10.17. : 주민설명회
- 2025.10.21. : 구의회 의견청취 (원안채택)
- 2025.12.18. : 2025년 제13차 서울시 정비사업 통합심의위원회 (수정가결)

2. 현황 분석(변경없음)

가. 주변지역 현황

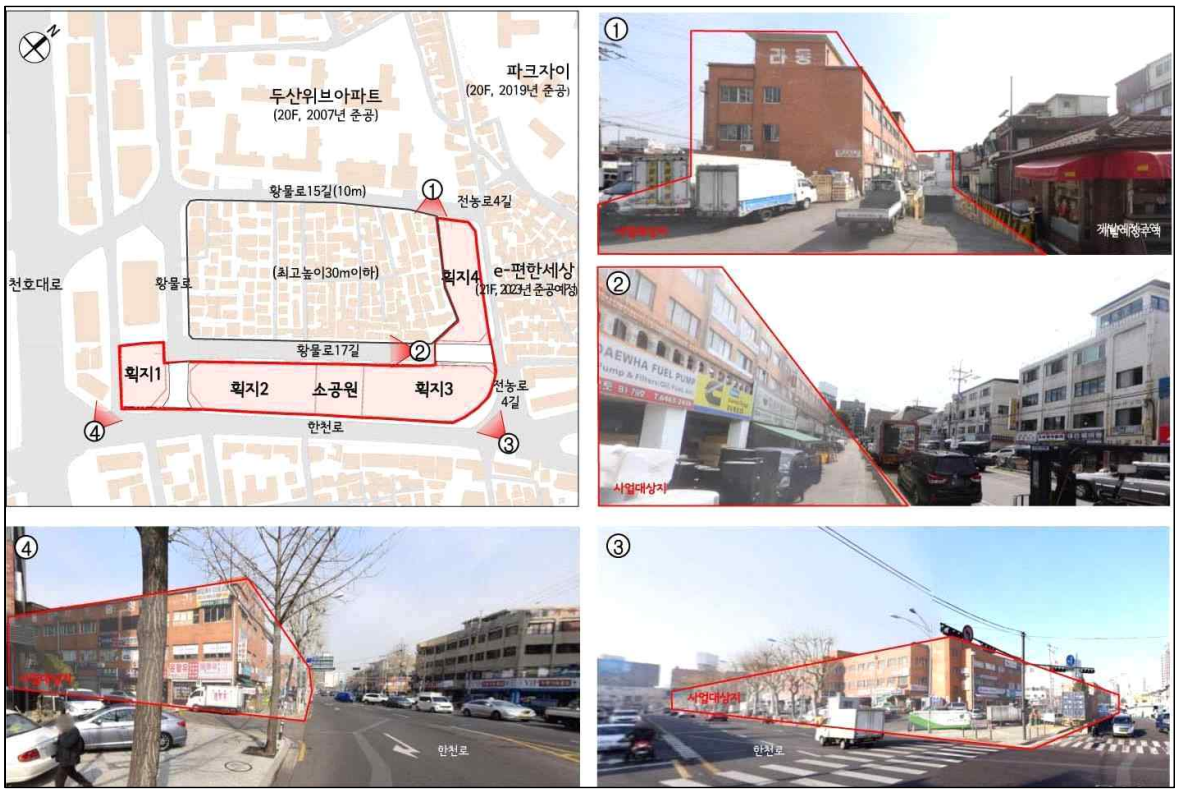
1) 위치도



2) 대상지 전경 시뮬레이션



3) 대상지 내·외부 전경



나. 정비사업 구역현황

<table>
<tr><td rowspan="3">도시관리
계획사항</td><td colspan="2" rowspan="2">용도지역</td><td rowspan="2">용도지구</td><td colspan="2">도시계획시설</td><td colspan="2">기타</td></tr>
<tr><td>종류</td><td>규모(㎡)</td><td>종류</td><td>규모</td></tr>
<tr><td colspan="2">일반상업지역,
제1종일반주거지역</td><td>-</td><td>도로
소공원</td><td>2,093.0
1,695.0</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">토지현황</td><td rowspan="2">구분</td><td rowspan="2">계</td><td rowspan="2">사유지</td><td colspan="4">국· 공유지(관리청별)</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>국유지</td><td>서울시</td><td>동대문구</td></tr>
<tr><td>면적(㎡)</td><td>17,882.0</td><td>14,094.0</td><td>3,788.0</td><td>-</td><td>2,093.0</td><td>1,695.0</td><td>-</td></tr>
<tr><td>필지수</td><td>7</td><td>4</td><td>3</td><td>-</td><td>2</td><td>1</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="5">건축물
현황</td><td rowspan="3">구분</td><td rowspan="3">계</td><td colspan="2">허가유무</td><td colspan="6">용도별· 허가유무별</td><td>비고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유허가</td><td rowspan="2">무허가</td><td colspan="3">주거용</td><td colspan="3">비주거용
(자동차부품상가,
경로당)</td><td rowspan="3">호수는
공동
주택이
포함된
경우 작성</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>소계</td><td>유허가</td><td>무허가</td></tr>
<tr><td>동수</td><td>5</td><td>5</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>5</td><td>5</td><td>-</td></tr>
<tr><td>호수</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">거주자 및
권리자
현황</td><td colspan="3">거주가구</td><td colspan="3">거주인구</td><td colspan="5">권리자(토지등소유자)</td></tr>
<tr><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>토지·
건축물
소유자</td><td>토지
소유자</td><td>건축물
소유자</td><td>지상
권자</td></tr>
<tr><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>554</td><td>548</td><td>4</td><td>2</td><td>-</td></tr>
</table>

1) 건축물의 노후·불량 현황

구분		노후·불량 비율 (노후·불량 동수 / 총 동수)	노후·불량 등의 유형			
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기타
구조별	합계	100.0%(5/5)	-	-	-	-
	연와조	100.0%(1/1)	-	-	-	-
	세멘부럭조	-	-	-	-	-
	세멘벽돌조	-	-	-	-	-
	철근콘크리트조	100.0%(4/4)	-	-	-	-
	목조	-	-	-	-	-
존치기간별	합계	100.0%(5/5)	-	-	-	-
	10년 미만	-	-	-	-	-
	10~19년	-	-	-	-	-
	20~29년	100.0%(1/1)	-	-	-	-
	30년 이상	100.0%(4/4)	-	-	-	-
허가별	합계	100.0%(5/5)	-	-	-	-
	유허가	100.0%(5/5)	-	-	-	-
	무허가	-	-	-	-	-

※ 건축물 노후·불량 판단 기준일 : 2018.11.01.

2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비고
		계	단독주택	공동주택	비주거용건축물	
49.68	17,882.0	89	-	-	89	건축면적 : 8,320.62㎡

※「서울시 도시 및 주거환경정비조례」제2조에 의거하여 비주거용건축물은 건축면적당 90㎡를 1동으로 산정

3) 주택 접도율 현황

접도율(%)	정비구역 내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비고
해당 없음			

4) 과소필지 현황

구분	구역안의 대상 총토지		부적격토지						부적격 토지율 (%)
			계		건축대지효용 미달토지(90㎡)		부정형·세장형토지		
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합계	7	17,882.0	-	-	-	-	-	-	해당없음
일반 토지	4	14,094.0	-	-	-	-	-	-	-
정비 기반 시설 토지	3	3,788.0	-	-	-	-	-	-	-

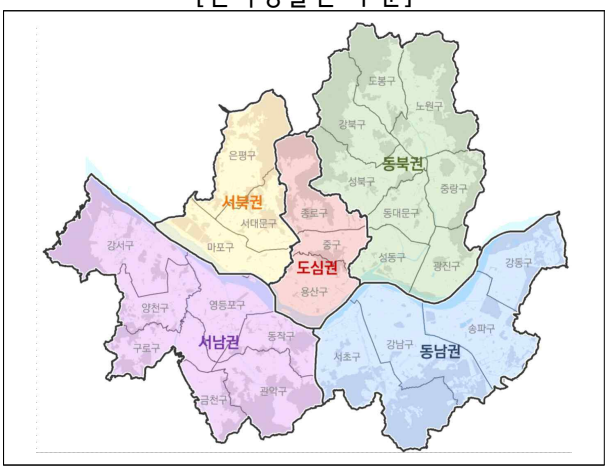
다. 상위 및 관련계획 검토

1) 2030 서울시 도시기본계획

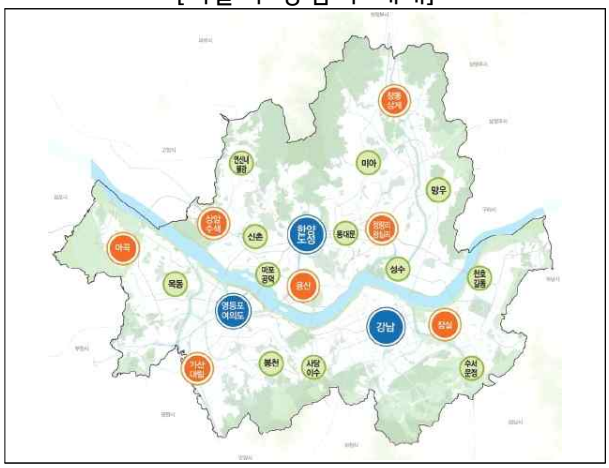
① 생활권 구분 및 중심지 체계

생활권 구분	중심지 체계	
• 도심권과 4개 대생활권으로 구분 • 대상지 해당 생활권 : 동북생활권 (성동구, 광진구, 동대문구, 중랑구, 성북구, 강북구, 도봉구, 노원구)	• 3도심 7광역중심 12지역중심 • 동북생활권	
	발전 방향	- 준공업지역 혁신을 통한 신성장산업거점 육성 및 주민 생활기반 강화 - 지역혁신을 위한 신성장거점 육성 - 노후한 대규모 계획시가지 관리를 통한 주거환경 개선

[권역생활권 구분]



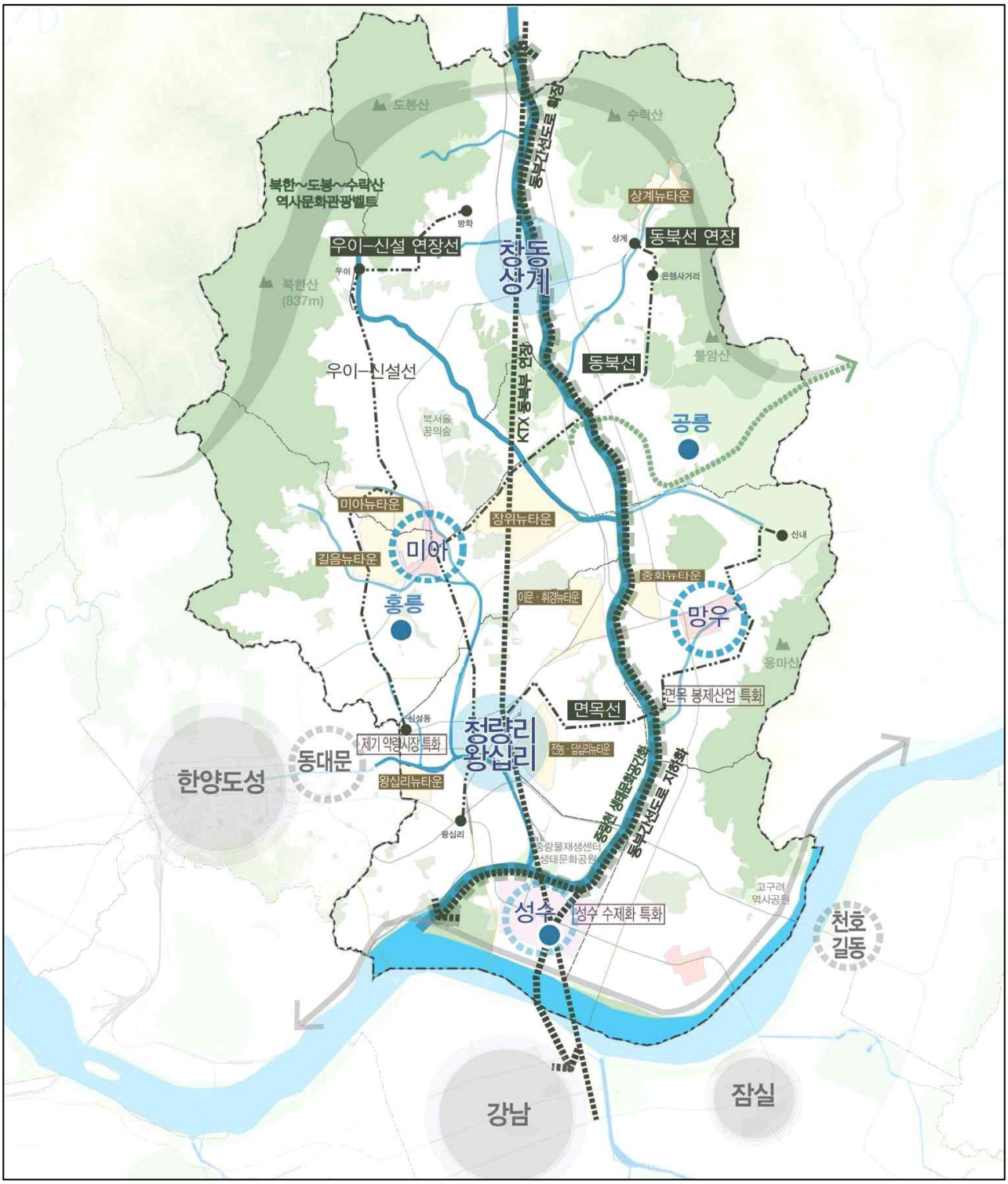
[서울시 중심지 체계]



② 분야별 계획과제

과제	중심지 체계
중심지	• 지역균형발전을 위한 중심기능 강화 • 신성장 산업기반 강화지식기반산업
주거지 관리 및 개선	• 주민의사를 고려한 정비사업의 합리적 추진 • 자연지형 및 주거유형별 특성을 고려한 주거지 정비 관리
교통체계 개선	• 철도 중심 대중교통체계 구축 • 지역여건을 고려한 친환경 교통공간 조성
생활기반	• 생활권 단위의 균형있는 문화 복지시설 확충 • 공원녹지의 지속적 확충, 역사, 생태문화공간의 정비
지역특화	• 대학 지원을 활용한 지역발전 추진 • 권역 내 특화산업 발굴 및 육성

[동북권 발전구상]


북한~도봉~수락산
역사문화관광벨트
우이-신설 연장선
우이-신설선
동북선
동북선 연장
상계뉴타운
창동
상계
미아뉴타운
장위뉴타운
길음뉴타운
미아
홍릉
공릉
중화뉴타운
이문·휘경뉴타운
망우
면목 봉제산업 특화
면목선
청량리
왕십리
제기 약령시장 특화
왕십리뉴타운
동대문
한양도성
성수
성수 수제화 특화
강남
잠실
천호
길동
도봉산
수락산
북한산
(837m)
불암산
용마산
고구려
역사공원
동부간선도로 확장
동부간선도로 지하화
경전철 신교통수단 (XTX)

2) 2030 서울생활권계획

- 생활권이란 통근·통학·쇼핑·여가·친교·업무·공공서비스 등 주민들의 일상적인 생활활동이 이루어지는 공간범위를 말함
- 생활권계획은 생활권을 범위로 주민 요구와 지역특성에 맞는 생활개선과제를 발굴하고 해결하는 시민 눈높이 계획으로 주민이 참여하는 생활밀착형 도시계획적 사항임
- 생활권역을 대상으로 지역의 특성을 고려하고, 주민들의 다양한 의견을 파악하여 지역의 발전방향과 정책목표, 추진전략 등을 제시하는 계획을 말함
- 서울의 생활권은 도시기본계획상의 생활권 구분과 일관성을 유지하면서 도시기본계획을 구체화하고, 지역밀착형 계획수요에 대응하기 위해 '권역'과 '지역'으로 구분됨

① 생활권 계획의 체계

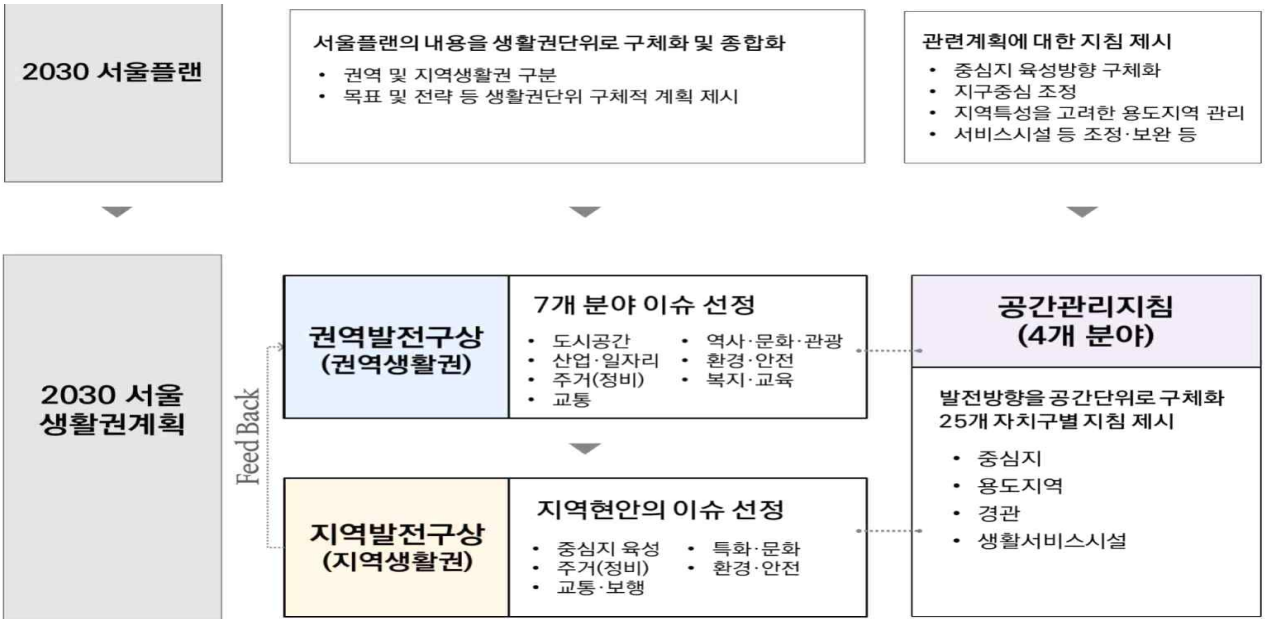
- 공간적 측면

- 생활권계획은 공간적으로 권역별 경쟁력과 자족기반을 강화하여 권역간 균형성장을 도모하는 권역생활권계획과 지역특성을 반영하여 생활환경 개선을 도모하는 지역생활권계획으로 구성하였음

- 내용적 측면

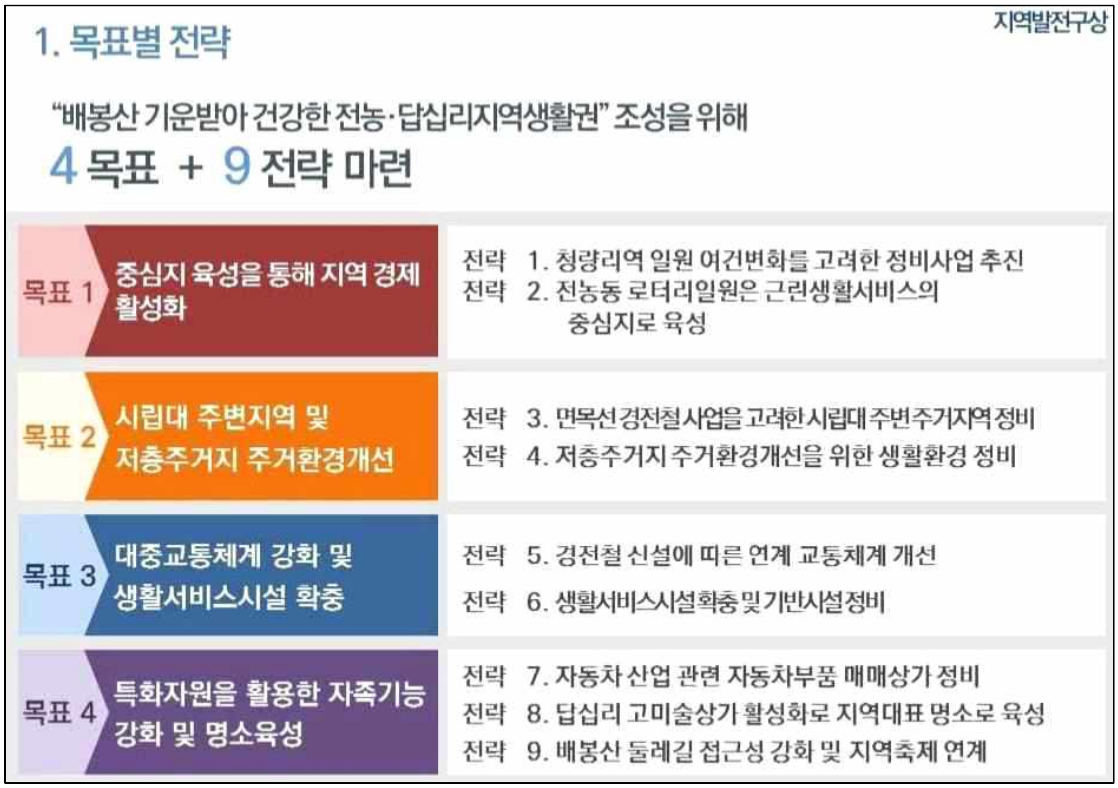
- 생활권계획의 계획항목은 권역발전구상과 자역발전구상, 공간관리지침 3개 계획항목으로 구성하였음
- 2030 서울플랜의 내용을 권역생활권과 지역생활권단위로 구체화하고 종합화하는 권역·지역발전구상과 그 발전구상을 공간단위로 구체화하고 관련계획에 대한 지침을 제시하기 위한 공간관리지침으로 구분됨

[생활권 계획의 체계]



② 전농·답십리 지역생활권계획

○ 목표 및 전략



○ 생활서비스시설 분석종합

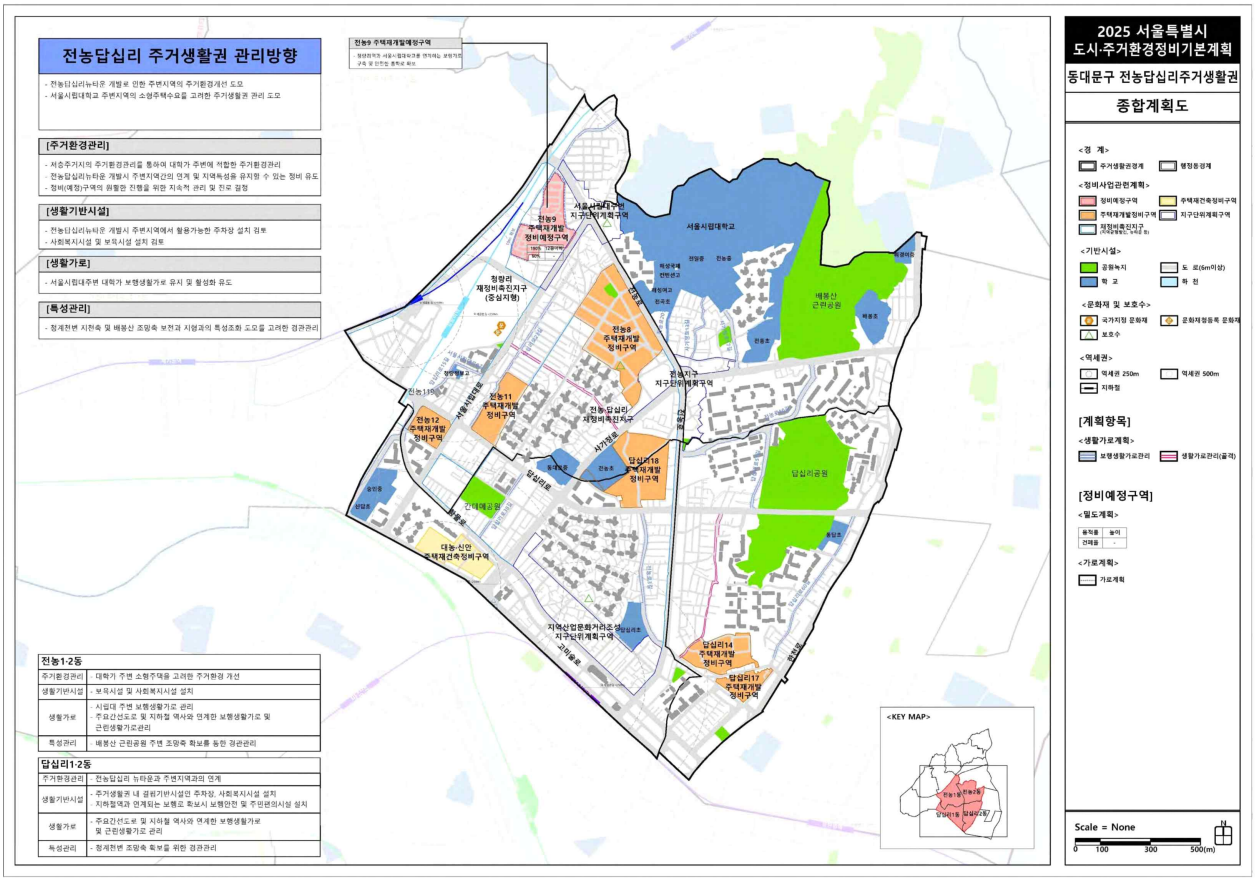


3) 2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)

① 비전 및 목표



[동대문구 전농·답십리 주거생활권]



② 전농·답십리 주거생활권 관리방향

- 전농·답십리 재정비촉진지구개발로 인한 주변지역의 주거환경개선 도모
- 서울시립대학교 주변지역의 소형주택수요를 고려한 주거생활권 관리 도모

항목	주거생활권 세부 관리 방향
주거환경 관리	• 저층주거지의 주거환경관리를 통하여 대학가 주변에 적합한 주거환경관리 • 전농·답십리뉴타운 개발시 주변지역간의 연계 및 지역특성을 유지할 수 있는 정비 유도 • 정비(예정)구역의 원활한 진행을 위한 지속적 관리 및 진로 결정
생활기반시설	• 전농답십리뉴타운 개발시 주변지역에서 활용가능한 주차장 설치 검토 • 사회복지시설 및 보육시설 설치 검토
생활가로	• 서울시립대주변 대학가 보행생활가로 유지 및 활성화 유도
특성관리	• 청계천변 지천축 및 배봉산 조망축 보전과 지형과의 특성조화를 도모를 고려한 경관관리

③ 답십리1·2동 주거생활권 관리방향

항목	주거생활권 세부 관리 방향
주거환경 관리	• 전농답십리 뉴타운과 주변지역과의 연계
생활기반시설	• 주거생활권 내 결핍 기반시설인 주차장, 사회복지시설 설치 • 지하철역과 연계되는 보행로 확보시 보행안전 및 주민편의시설 설치
생활가로	• 주요간선도로 및 지하철 역사와 연계한 보행생활가로 및 근린생활가로 관리
특성관리	• 청계천변 조망축 확보를 위한 경관관리

4) 2025 서울시 도시재생전략계획

① 비전 및 전략

가) 서울형 도시재생 비전

- 서울형 도시재생은 새로운 창조거점 조성을 통한 광역차원의 일자리창출, 쇠퇴되는 기존산업의 재활성화, 저이용되고 있는 가용지의 활용을 통한 지속가능한 경제동력 형성 등 다각적인 재생전략을 제시함

나) 서울형 도시재생 실현전략

- 대도시 서울의 다양한 지역특성을 고려한 맞춤형 재생을 추진하기 위해 우선추진역을 도출하여 차별화된 전략을 추진하며, 안정적으로 제도를 정착시키기 위해 3단계로 나누어 단계적으로 추진하도록 함
- 또한, 실행력을 높이기 위해 지속가능한 추진체계를 구축하고 행정, 민간 등 다양한 주체간 소통을 지원함으로서 협력적인 의사결정이 이루어지도록 함

전략1	서울시의 다양한 공간구조를 고려한 지역맞춤형 재생추진
전략2	향후 10년을 고려한 도시재생 제도의 정착
전략3	지역의 자생력 강화를 통한 도시재생 지속가능성 제고

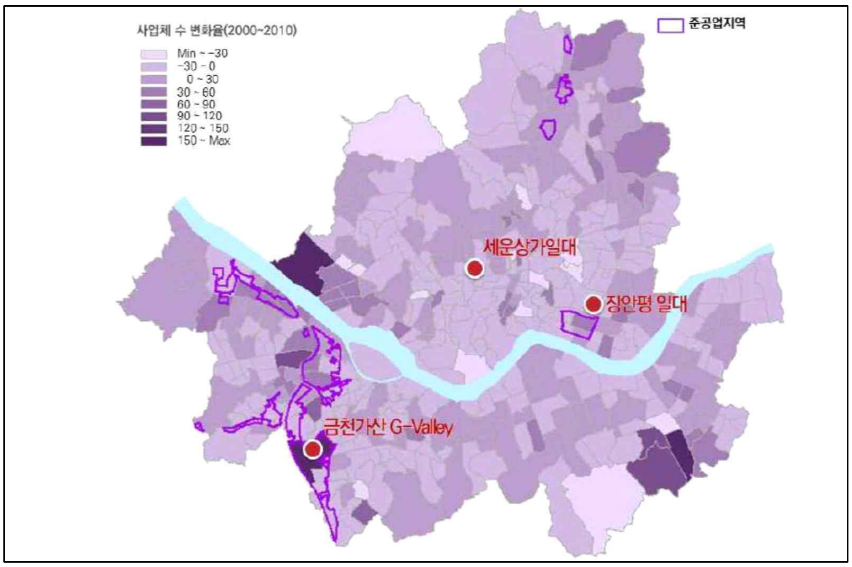
② 도시재생방향 유형구분

- 인구주거, 산업경제, 지역자산 등 분야에 대해 서울의 5대 생활권변 도시재생 여건과 과제를 도출하여 재생방향을 설정함
- 서울형 도시재생 유형은 유형과 특성에 따라 네 가지의 지역 유형에 맞게 재생방향을 설정하여 계획하고자 함

재생방향	신광역경제중심지 육성	쇠퇴·낙후 지역경제 활성화	자연역사문화 정체성강화	노후쇠퇴주거지역 활성화
재생대상	대중교통접근성이 양호한 대규모(저이용) 가용지를 보유한 지역	기존의 산업 또는 상업의 재활성화가 필요한 지역	역사문화자연자산의 활용가치가 높은지역	주거환경이 노후불량하여 정비또는 개선이 필요한 지역
재생유형	저이용·저개발 중심지역	쇠퇴·낙후 산업(상업)지역	역사문화자원 특화지역	노후주거지역
재생방안	도시경제기반형	근린재생형 (중심시가지형)	근린재생형 (중심시가지형)	근린재생형 (일반형)

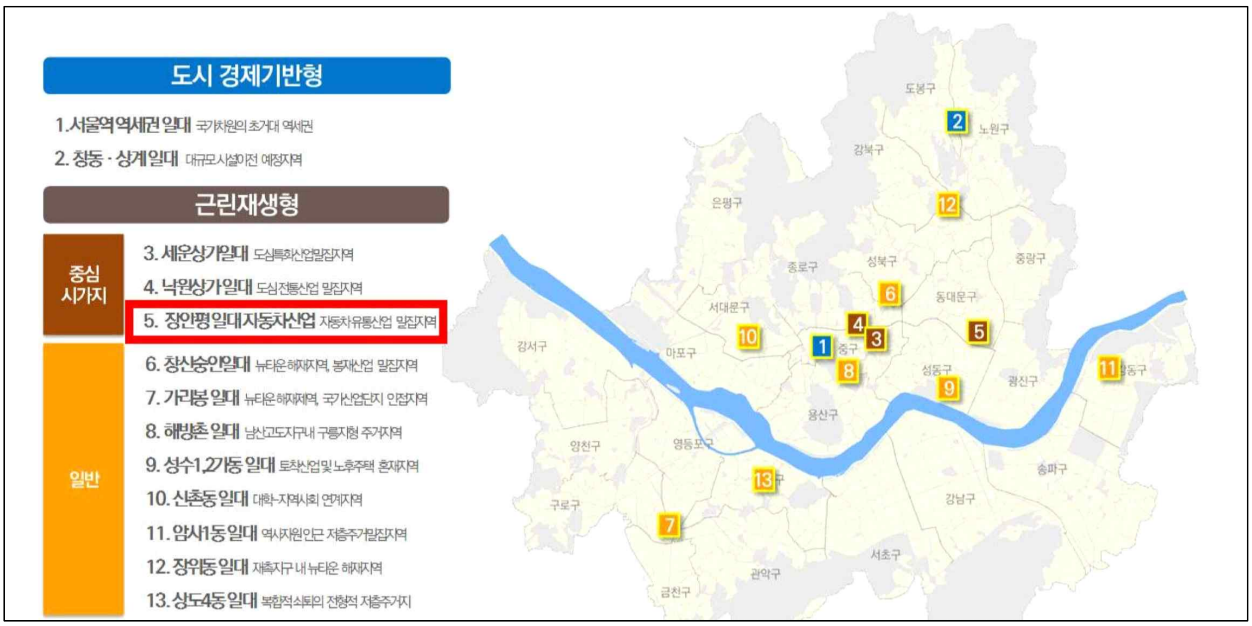
③ 쇠퇴낙후산업지역

- 과거 산업 활동이 활발하였으나, 산업구조의 변화로 활력이 저하된 지역으로 기존 생태계의 재활성화 또는 새로운 활력 도입이 필요한 지역
- 장안평지역은 특화산업공간으로 자동차 부품상가 등 산업이 특화된 지역으로서 기존 산업생태계의 유지·강화가 필요한 지역



④ 서울형 유형별 도시재생 시범사업

- 서울도시재생 정착을 위해 선도모델 13개소를 선정하여 우선 추진함
- 서울의 쇠퇴현황과 도시재생과제, 서울형 도시재생 기본방향 등을 토대로 재생방향을 제시하고 향후 도시재생활성화계획 수립 시 이를 반영하도록 함
- 장안평일대 자동차 산업지역은 쇠퇴·낙후산업지역으로 근린재생형의 중심시가지형으로 지정됨



라. 관련법규 검토

1) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

구분	주요내용	비고
제1조 (목적)	• 국토의 이용·개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 함	-
제2조 (용어의 정의)	• 도시관리계획 - 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획 - 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가화조정구역, 수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획 - 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획 - 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획 - 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획 - 도시혁신구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 도시혁신계획 - 복합용도구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 복합용도계획 - 도시계획시설입체복합구역의 지정 또는 변경에 관한 계획 • 도시계획시설 - 기반시설 중 도시관리계획으로 결정된 시설 • 도시계획사업 - 도시계획시설사업 -『도시개발법』에 따른 도시개발사업 -『도시 및 주거환경정비법』에 따른 정비사업	-
시행령 제46조 (도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용)	• 지구단위계획구역(도시지역 내에 지정하는 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 법 공공시설의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우[지구단위계획구역 밖의 「하수도법」 제2조제14호에 따른 배수구역에 공공하수처리시설을 설치하여 제공하는 경우(지구단위계획구역에 다른 공공시설 및 기반시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정한다)를 포함한다]에는 법 제52조제3항에 따라 그 건축물에 대하여 지구단위계획으로 다음 각 호의 구분에 따라 건폐율 · 용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 2. 공공시설등을 설치하여 제공(그 부지의 제공은 제외한다)하는 경우에는 공공시설등을 설치하는 데에 드는 비용에 상응하는 가액(價額)의 부지를 제공한 것으로 보아 제1호에 따른 비율까지 건폐율 · 용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 이 경우 공공시설등 설치비용 및 이에 상응하는 부지 가액의 산정 방법 등은 시 · 도 또는 대도시의 도시 · 군계획조례로 정한다.	-

구분	주요내용	비고
시행령 제71조 (건축제한)	[일반상업지역에서 건축할 수 없는 건축물] 1. 건축할 수 없는 건축물 가.「건축법 시행령」별표 1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설 나.「건축법 시행령」별표 1 제16호의 위락시설 다.「건축법 시행령」별표 1 제17호의 공장 라.「건축법 시행령」별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 중 시내버스차 고지 외의 지역에 설치하는 액화석유가스 충전소 및 고압가스 충전소·저장소 마.「건축법 시행령」별표 1 제20호의 자동차 관련 시설 중 폐차장 바.「건축법 시행령」별표 1 제21호가목부터 라목까지의 규정에 따른 시설 및 같은 호 아목에 따른 시설 중 동물과 관련된 가목부터 라목까지의 규정에 따른 시설과 비슷한 것 사.「건축법 시행령」별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설 아.「건축법 시행령」별표 1 제26호의 묘지 관련 시설	-
시행령 제84조 (건폐율)	• 용도지역에서의 건폐율의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 특별시·광역시·시 또는 군의 조례로 정함 • 일반상업지역 : 80%이하	-
시행령 제85조 (용적률)	• 용도지역에서의 용적률의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 특별시·광역시·시 또는 군의 조례로 정함 • 일반상업지역 : 200%이상 ~ 1,300%이하	-

2) 서울시 도시계획 조례

구분	주요내용	비고
제21조 (공공시설 설치비용 및 부지가액 산정방법)	• 영 제46조제1항제2호에 따른 공공시설등 설치비용과 부지가액 산정방법은 다음 각 호와 같다. 1. 공공시설등 설치비용은 시설설치에 소요되는 노무비, 재료비, 경비 등을 고려하여 산정한다. 2. 부지가액은 개별공시지가를 기준으로 인근 지역의 실거래가 등을 참고하여 산정한다. 다만, 감정평가를 시행하는 경우 이를 기준으로 할 수 있다. • 제1항의 산정방법 등 시행에 필요한 사항은 규칙으로 따로 정한다.	-
제33조 (일반상업지역 안에서 건축할 수 없는건축물)	• 일반상업지역안에서는 영 별표 9 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 9 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다. 1.「건축법 시행령」별표 1 제1호의 단독주택(다른 용도와 복합된 것은 제외한다) 2.「건축법 시행령」별표 1 제2호의 공동주택(별표16에 따라 주거외의 용도와 복합된 것은 제외한다) 3.「건축법 시행령」별표 1 제12호의 수련시설 중 자연권 수련시설, 유스호스텔, 야영장 2.「건축법 시행령」별표 1 제17호의 공장 중 출판업, 인쇄업, 금은세공업, 기록매체복제업의 공장과 지식산업센터를 제외한 것 3.「건축법 시행령」별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 위험물 제조소·저장소·취급소 4.「건축법 시행령」별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련시설 중 다음 요건의 어느 하나에 해당하는 것 1) 작물 재배사	-

구분	주요내용	비고
	2) 종묘배양시설 3) 화초 및 분재 등의 온실 4) 식물과 관련된 1)부터 3)까지의 시설과 비슷한 것 5.「건축법 시행령」별표 1 제 23호의 교정시설	
시행규칙 제7조 (지구단위계획 구역 안의 용적률 계획 및 운용)	1. 공공시설등의 설치비용과 부지가액의 산정은 건축허가 시점을 기준으로 한다. 다만, 구체적인 개발안을 전제로 지구단위계획을 수립하는 경우에는 시공동위원회 심의를 통해 공공시설등의 설치비용과 부지가액을 결정할 수 있다. 2. 건축물 시설의 설치비용은 국토교통부장관이「수도권정비계획법」에 따라 매년 고시하는 표준건축비를 기준으로 산정한다. 다만, 체육시설, 문화시설 등 특별한 구조나 성능이 필요하여 표준건축비의 적용이 적절하지 않은 경우에는 설계내역 등 객관적인 산출근거를 통해 설치비용을 따로 산정할 수 있다. 3. 그 밖의 시행에 필요한 운영기준 등은 시장이 따로 정할 수 있다.	-

3) 도시 및 주거환경정비법

구분	주요내용	비고
제1조 (목적)	• 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는데 이바지함을 목적으로 함	-
제2조 (용어의 정의)	• 재개발사업 - 정비기반시설이 열악하고 노후 · 불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역 · 공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업	-
제9조 (정비계획의 내용)	• 정비계획 내용 1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 2-2. 토지등소유자 유형별 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 주택임대관리업자에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우의 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 대통령령이 정하는 사항	-

구분	주요내용	비고
제10조 (임대주택 및 주택규모별 건설비율)	• 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.	-
제14조 (정비계획의 입안 제안)	• 토지등소유자 또는 추진위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안 권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. 1. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니하거나 같은 호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 정하고 있지 아니한 경우 2. 토지등소유자가 제26조제1항제7호 및 제8호에 따라 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우 3. 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시·도조례로 정하는 경우 4. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우로서 제9조제1항제10호 각 목을 포함하는 정비계획의 입안을 요청하려는 경우 5. 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우 6. 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다. 7. 토지등소유자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 추진하려는 경우 • 정비계획 입안의 제안을 위한 토지등소유자의 동의, 제안서의 처리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	-
제17조 (정비구역 지정·고시의 효력 등)	• 제16조제2항 전단에 따라 정비구역의 지정 · 고시가 있는 경우 해당 정비구역 및 정비계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정 · 고시된 것으로 본다. • 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 대하여 제9조제1항 각 호의 사항을 모두 포함한 지구단위계획을 결정 · 고시(변경 결정 · 고시하는 경우를 포함한다)하는 경우 해당 지구단위계획구역은 정비구역으로 지정 · 고시된 것으로 본다. • 정비계획을 통한 토지의 효율적 활용을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항에 따른 건폐율·용적률 등의 완화규정은 제9조제1항에 따른 정비계획에 준용한다. 이 경우 "지구단위계획구역"은 "정비구역"으로, "지구단위계획"은 "정비계획"으로 본다. • 제3항에도 불구하고 용적률이 완화되는 경우로서 사업시행자가 정비구역에 있는 대지의 가액 일부에 해당하는 금액을 현금으로 납부한 경우에는 대통령령으로 정하는 공공시설 또는 기반시설(이하 이 항에서 “공공시설등”이라 한다)의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공한 것으로 본다. • 제4항에 따른 현금납부 및 부과 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	-

구분	주요내용	비고
시행령 제12조 (정비계획의 입안 제안)	• 토지등소유자가 법 제14조제1항에 따라 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안하려는 경우 토지등소유자의 3분의 2 이하 및 토지면적 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의를 받은 후 시·도조례로 정하는 제안서 서식에 정비계획도서, 계획설명서, 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 정비계획의 입안권자에게 제출하여야 한다. • 정비계획의 입안권자는 제1항의 제안이 있는 경우에는 제안일부터 60일 이내에 정비계획에의 반영여부를 제안자에게 통보하여야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 한 차례만 30일을 연장할 수 있다. • 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 제안을 정비계획에 반영하는 경우에는 제안서에 첨부된 정비계획도서와 계획설명서를 정비계획의 입안에 활용할 수 있다.	-
제15조 (정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)	• 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다. • 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다. • 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다. • 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유 · 공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유 · 공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다.	-
제16조 (정비계획의 결정 및 정비구역의 지정고시)	• 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. • 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 대하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다. • 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비계획을 포함한 정비구역을 지정 · 고시한 때에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.	-
시행령 별표1 (정비계획의 입안대상지역)	• 노후불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역 • 셋 이상의 「건축법 시행령」 별표1 제2호 가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 법 제12조에 따른 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인 지역	-

4) 서울시 도시 및 주거환경정비조례

구분	주요내용	비고
제4조 (노후·불량 건축물)	• 영 제2조제3항제1호에 따라 노후 · 불량건축물로 보는 기준은 다음 각 호와 같다. 1. 공동주택 가. 철근콘크리트 · 철골콘크리트 · 철골철근콘크리트 및 강구조인 공동주택: 별표 1에 따른 기간 나. 가목 이외의 공동주택: 20년 • 영 제2조제2항제1호에 따른 노후 · 불량건축물은 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지 안의 건축물로서 2009년 8월 11일 전에 건축된 건축물을 말한다. • 미사용승인건축물의 용도별 분류 및 구조는 건축허가 내용에 따르며, 준공 연도는 재산세 및 수도요금 · 전기요금 등의 부과가 개시된 날이 속하는 연도로 한다.	-
제7조 (정비계획 입안시 조사·확인 내용)	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 정비구역 지정에 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) 구성단계 생략에 대한 토지등소유자 의견	-
제8조 (정비계획의 내용 등)	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	-
제10조 (정비계획의 입안 제안)	• 법 제14조제1항제1호부터 제5호까지에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 5퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다. • 토지등소유자가 법 제14조제1항에 따라 정비계획의 입안을 제안하려는 때에는 규칙에서 정한 입안 제안 신청서에 영 제12조제1항에 따른 정비계획도서, 계획 설명서, 제7조 각 호에 따른 정비계획 입안 시 조사내용 및 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 구청장에게 제출한다. • 정비계획의 입안에 따른 토지등소유자의 동의자 수의 산정방법 등은 영 제33조에 따른다.	-

마. 잠재력 및 개발전망 분석

• 개발잠재력이 높은 주변지역 변화여건에 부합하는 주거환경의 정비

- 대상지는 서울 지하철 5호선 답십리역, 장한평역 중심에 위치하고 있어 역세권 주변이 점진적으로 개발되고 있으며, 교통체계상 한천로, 천호대로가 통과하고 있어 교통접근성이 우수한 지역으로 개발잠재력을 지닌 지역임

• 공공성을 강조한 계획

- 주변 일대의 부족한 공공시설 제공으로 공공성을 강조한 정비계획 수립

바. 종합분석

구분	문제점 / 잠재력	개선방안
입지여건	• 500m이내에 장한평역, 답십리역(지하철 5호선) 위치해 있으며, 1km이내에는 용답역(지하철 2호선)이 통과하고 있음 • 대상지 주변으로는 답십리제17주택재개발 정비구역 및 공동주택이 위치해 있으며, 군자초등학교와 인접해있음	• 노후하고 쇠퇴한 자동차 부품상가에 대한 정비계획 수립으로 주거환경 개선 • 인근지역의 현황 및 개발계획을 검토하여 개발 가능 밀도계획 수립 • 주변 지형과 공동주택을 고려한 스카이라인이 형성과 경관저해 요소를 최소화하는 적정 높이계획 수립
토지이용	• 용도지역상 일반상업지역, 제1종일반주거지역 혼재로 지정되어 있음 • 대상지 내 자동차부품상가와 소공원(노인정)이 입지해있음	• 지역특성에 알맞은 획지분할을 통하여 토지이용의 합리화 도모 • 공동개발을 통한 토지이용의 효율성 제고를 통하여 도로 등 기반시설 및 공공시설 확충을 위한 공간확보
건축물	• 대상지 내 건축물(부품상가)는 슬럼화되고 도시미관을 저해 • 건립 40년의 노후화된 시설로 추가입주의지가 낮아 슬럼화 도심공동화 현상 심화	• 슬럼화된 부품상가 개발을 통하여 도시미관 향상 및 부품상가의 상권 개선
교통	• 간선도로망은 비교적 양호한 접근성을 갖추고 있음 • 계획 구역 내 진입도로의 정비불량 및 차량 및 보행통행의 혼재로 보행환경 열악	• 차량 및 보행교통의 원활한 동선체계가 확보된 교통계획 수립

3. 계획의 기본구상(변경)(안)

가. 기본방향(변경없음)

1) 토지이용계획구상

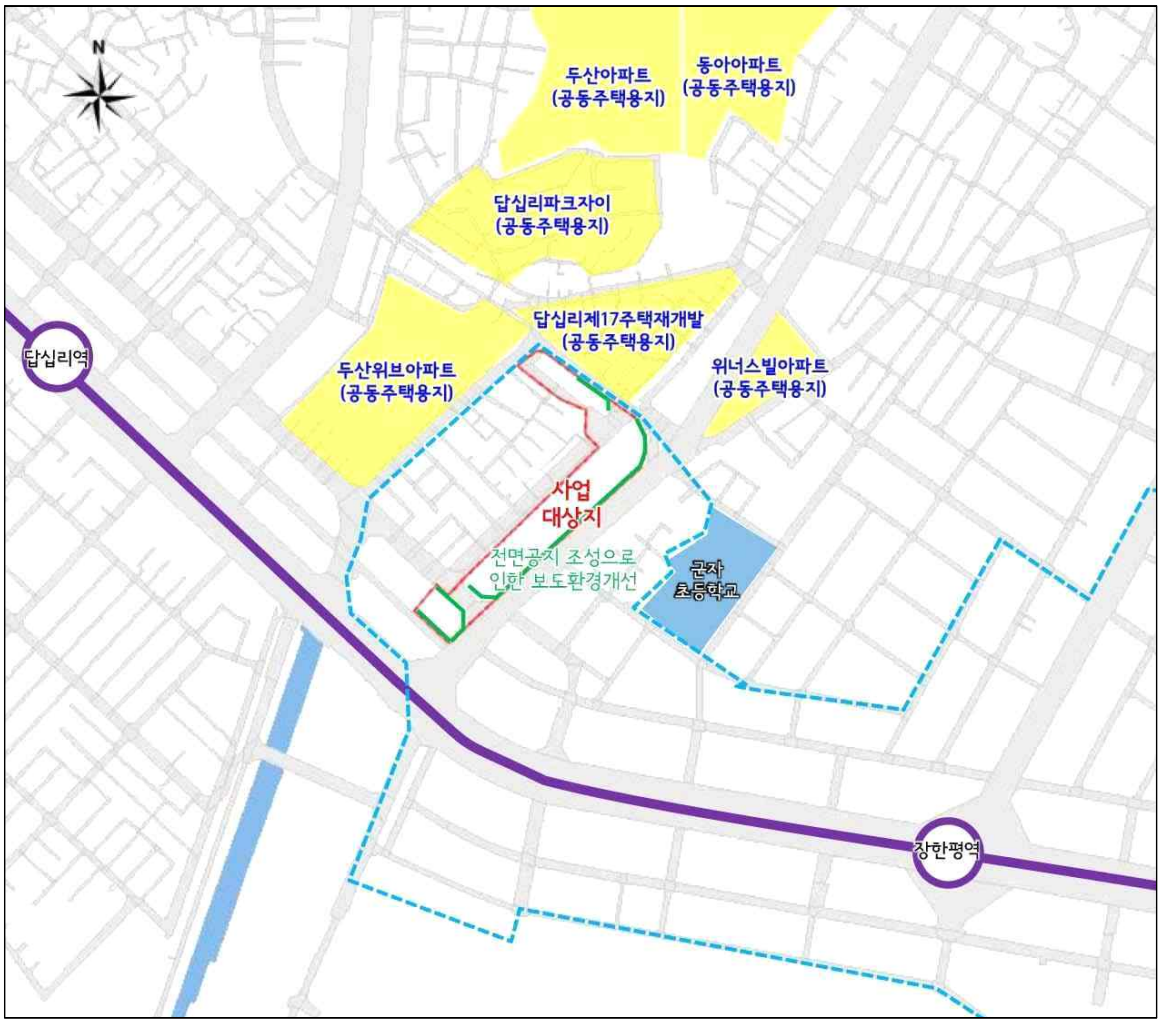
- 기본방향

- 자동차부품 유통산업과 다양한 기능 연계를 통한 복합거점 조성
- 부품유통산업 중심기능의 유지 및 미래부품산업관련 기능입지
- 복합거점을 위한 산업활동지원기능 및 주거기능 도입

- 토지이용구상

- 현황도로 및 공원으로 둘러쌓인 획지별 계획
- 지역산업 및 지역주민과 연계한 열린 공공시설 조성

[토지이용 구상도]



2) 건축계획 구상

• 기본방향

- 주변주거지역을 고려한 높이 및 경관계획
- 산업유지 및 사업성을 고려한 적정 주거복합비율 계획
- 저층부 자동차부품유통(판매)시설 및 가로활성화용도 배치

• 토지이용구상

- 획지 별 업무, 판매, 주거기능 용도배분 구상
- 주동배치는 간선도로 축 및 향을 감안하여 합리적인 배치 도모

3) 교통처리계획 구상

• 기본방향

- 계획구역 주변도로 및 보행체계와 합리적으로 연계되는 교통처리 구상
- 계획구역 내 보행안전성 확보 및 주요시설간 연결도모
- 공동주택 개발에 따른 교통성검토를 시행하고 그 결과를 교통처리계획에 반영

• 교통처리구상

- 계획구역 내 주동과 진출입구 주요시설을 연결하는 보행동선 구축
- 한천로변 차량 진출입불허구간 설정
- 자동차 부품상가 이면도로변 정비예정(지구단위계획 지침)

4) 공원 및 녹지구상

• 기본방향

- 계획구역 내 충분한 녹지 공간 확보로 환경 친화적인 주거단지 조성
- 계획구역 내 면적요소와 선적요소의 오픈스페이스가 유기적으로 연계되는 공원·녹지축 구상
- 계획구역 및 주변지역 주민의 다양한 형태를 수용하는 여가공간 조성

• 녹지구상

- 계획구역 내 개발로 인한 기존 공원 폐지가 아닌 위치변경
- 휴게시설 조성으로 보행동선의 단조로움 탈피하고 휴식 공간 제공

나. 주요 계획지표 설정(변경)(안)

- 계획인구

- 본 계획구역 내 인구는 공동주택 조성계획에 따른 수용인구 1,604인, 세대수는 729세대로 설정

- 개발밀도

- 개발밀도는 특별계획구역 지침 상 가능한 용적률 적용(770%이하)

구분		인구(인)	가구수(호)	인구밀도(인/ha)	비고
현황		-	-	-	-
계획	기정	1,360	-	760.5	세대당 2.2명
	변경	1,604	-	897.0	

※ 세대당 인구는 동대문구 2019년 통계연보 참고
※ 변경사유 : 정비계획 변경에 따른 세대수 변경

다. 개발 기본구상(변경없음)

1) 계획의 목표

- 계획구역 및 주변지역 토지이용의 합리화와 적정 개발 유도

- 노후·불량한 부품상가 건축물을 정비사업으로 인한 현대화로 활성화 도모

- 정비기반시설의 확충으로 편리하고 쾌적한 정주공간 조성

2) 중점착안사항

미 래 상	중 점 착 안 사 항
자동차부품유통산업과 다양한 기능 연계를 통한 복합거점 조성	유통산업거점기능 유지 및 보완으로 복합거점을 위한 산업지원, 주거기능 도입
복합거점을 위한 창의적인 디자인의 주거기능	산업유지 및 사업성을 고려한 주거복합비율 계획
기반시설용량과 개발용량이 조화된 시범적 주거단지	기반시설 확충·정비 주변지역 개발사업에 시범적 모델제시

4. 부문별 정비계획(변경)(안)

가. 계획의 수립방향(변경없음)

1) 계획의 목표

- 도시산업환경의 정비개선 및 주택공급
  · 재개발사업을 통한 노후·불량한 부품단지의 현대화
  · 정비기반시설 확충으로 편리하고 쾌적한 정주공간 조성 및 산업공간 확보
- 계획구역 및 주변지역 토지이용의 합리화와 적정 개발 유도
  · 정비구역 주변 지역의 기반시설 용량에 부합하는 적정 개발 유도
  · 무분별한 개발규모 확대에 대하여 관련 법규, 도시기반시설, 도시경관 등을 종합적으로 고려하여 개발가능규모 조절

2) 계획의 수립방향

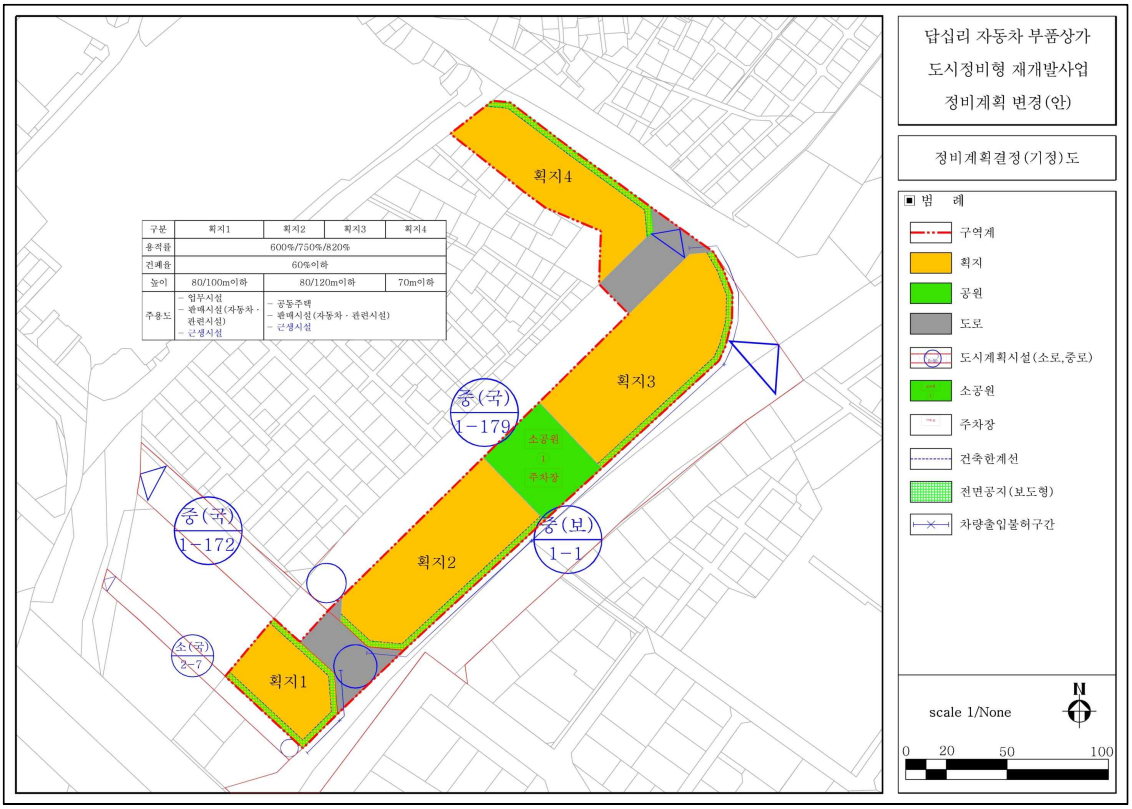
상위계획과의 정합성 확보	- 기성시가지의 계획적인 관리방안 마련 - 재개발을 통한 노후 부품단지의 계획적정비 추진 - 도시발전에 기여하는 현대화와 양질의 주택공급
양호한 주거공간 확보	- 간선도로와 연계된 교통체계 마련 - 자연환경을 고려한 계획을 통하여 양호한 경관이 형성되도록 유도 - 대상지와 주변지역의 보행연계성 강화 및 토지이용 효율성 제고

나. 정비사업의 시행에 관한 계획(변경)(안)

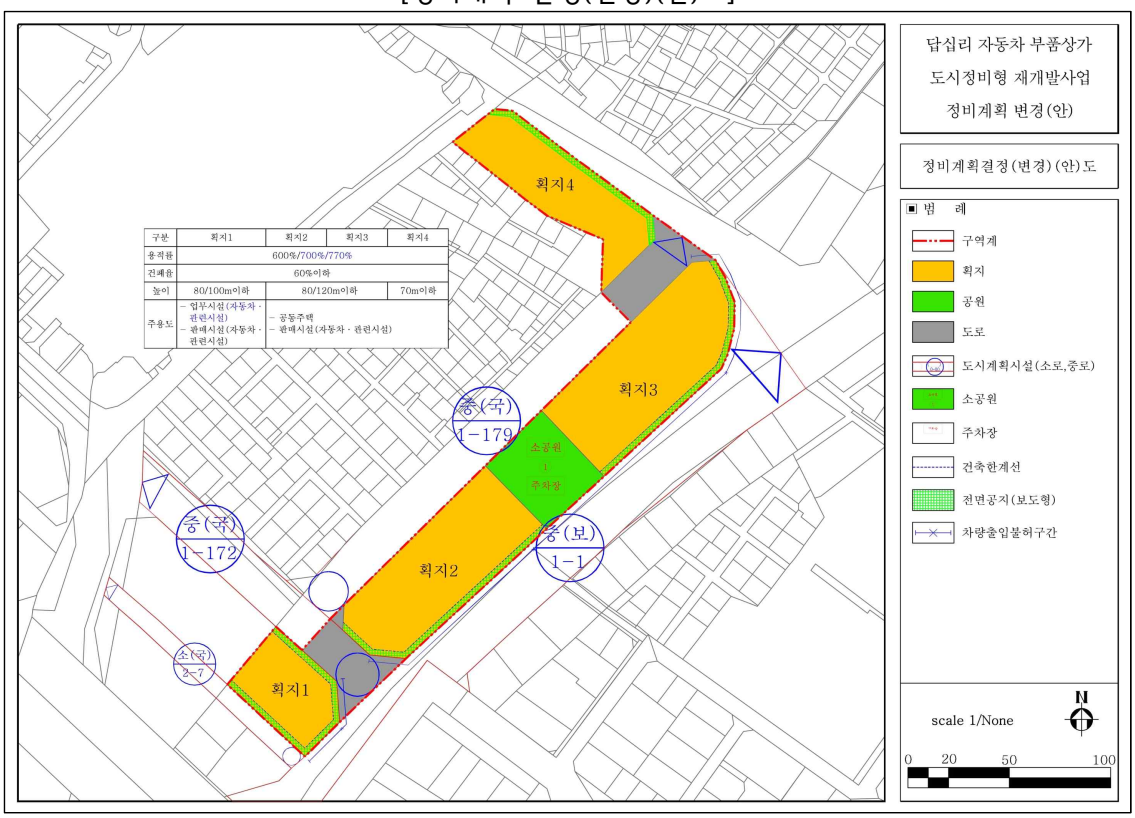
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">정비사업 명칭</th><th rowspan="2">위치</th><th colspan="3">면적</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기정</th><th>변경</th><th>변경후</th></tr>
<tr><td>기정</td><td>답십리
자동차부품상가
도시정비형
재개발정비사업</td><td>답십리동
952번지
일대</td><td>17,882.0</td><td>-</td><td>17,882.0</td><td>-</td></tr>
<tr><th>구분</th><th>시행방법</th><th>시행예정시기</th><th>사업시행
(예정)자</th><th colspan="2">정비사업 시행으로
증가예상 세대수</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>기정</td><td rowspan="2">재개발사업</td><td rowspan="2">구역지정
고시일로부터
4년 이내</td><td rowspan="2">정비사업조합</td><td colspan="2">• 계획세대수 : 618세대
• 증가세대수 : 618세대</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>변경</td><td colspan="2">• 계획세대수 : 729세대
• 증가세대수 : 729세대</td></tr>
</table>

※ 변경사유 : 정비계획 변경에 따른 세대수 변경

[정비계획 결정(기정)도]



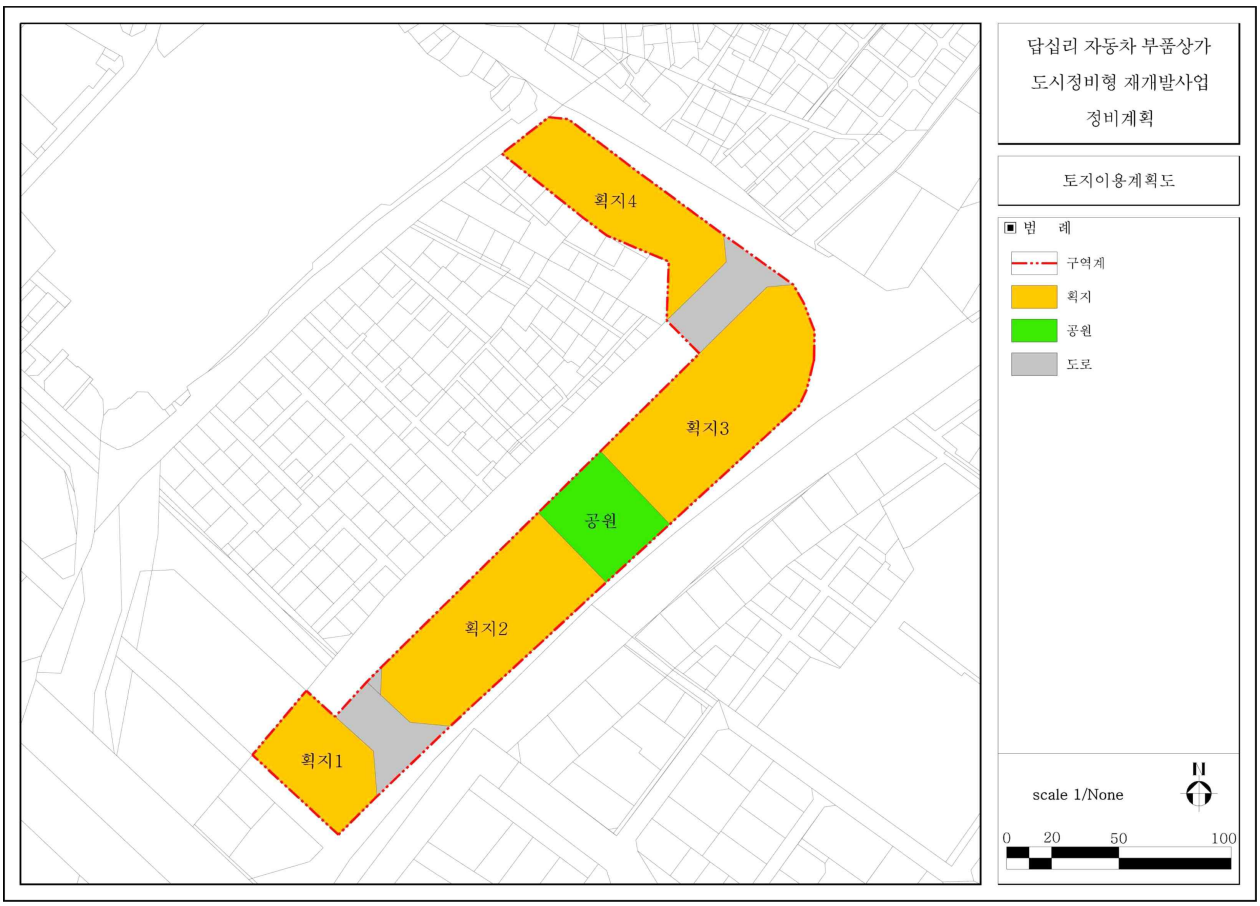
[정비계획 결정(변경)(안)도]



다. 토지이용계획(변경)(안)

구분	명칭		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계			17,882.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소계		3,788.0	21.1	-
	도로		2,093.0	11.7	-
	공원		1,695.0	9.4	공원하부 주차장 중복결정
획지	기정	소계	14,094.0	78.9	-
		획지1	1,887.0	10.6	- 업무시설 - 판매시설(자동차·이동수단관련) - 근생시설
		획지2	4,294.0	24.0	- 공동주택 - 판매시설(자동차·이동수단관련) - 근생시설
		획지3	4,840.0	27.1	
		획지4	3,073.0	17.2	
	변경(안)	소계	14,094.0	78.9	-
		획지1	1,887.0	10.6	- 업무시설(자동차·이동수단관련) - 판매시설(자동차·이동수단관련)
		획지2	4,294.0	24.0	- 공동주택 - 판매시설(자동차·이동수단관련)
		획지3	4,840.0	27.1	
		획지4	3,073.0	17.2	

[토지이용계획도(변경없음)]

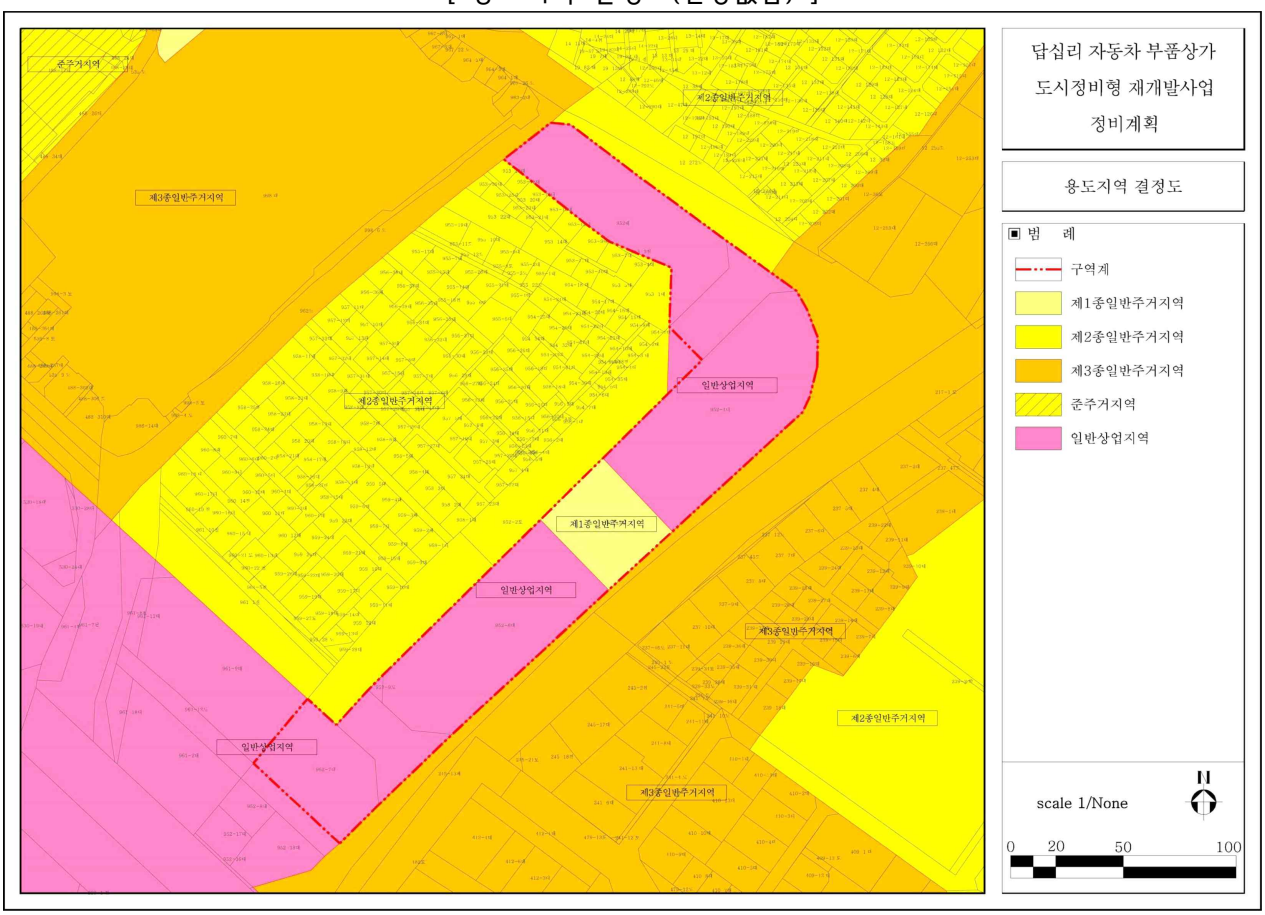


라. 용도지역에 관한 계획(변경없음)

1) 용도지역 결정조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		17,882.0	-	17,882.0	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	1,695.0	-	1,695.0	9.5	공원
상업지역	일반상업지역	16,187.0	-	16,187.0	90.5	획지 등

[용도지역 결정도(변경없음)]



마.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 및 정비기반 시설의 설치에 관한 계획(변경없음)

1) 교통시설

○ 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	179	20	국지도로	300	답십리동	답십리동 467	일반도로	-	서울시고시 제274호 (78.06.12)	-
기정	중로	1	172	20	국지도로	1,030	답십리동 498	군자동 205	일반도로	-	서울시고시 제10호 (78.01.10)	-

○ 주차장 결정조서

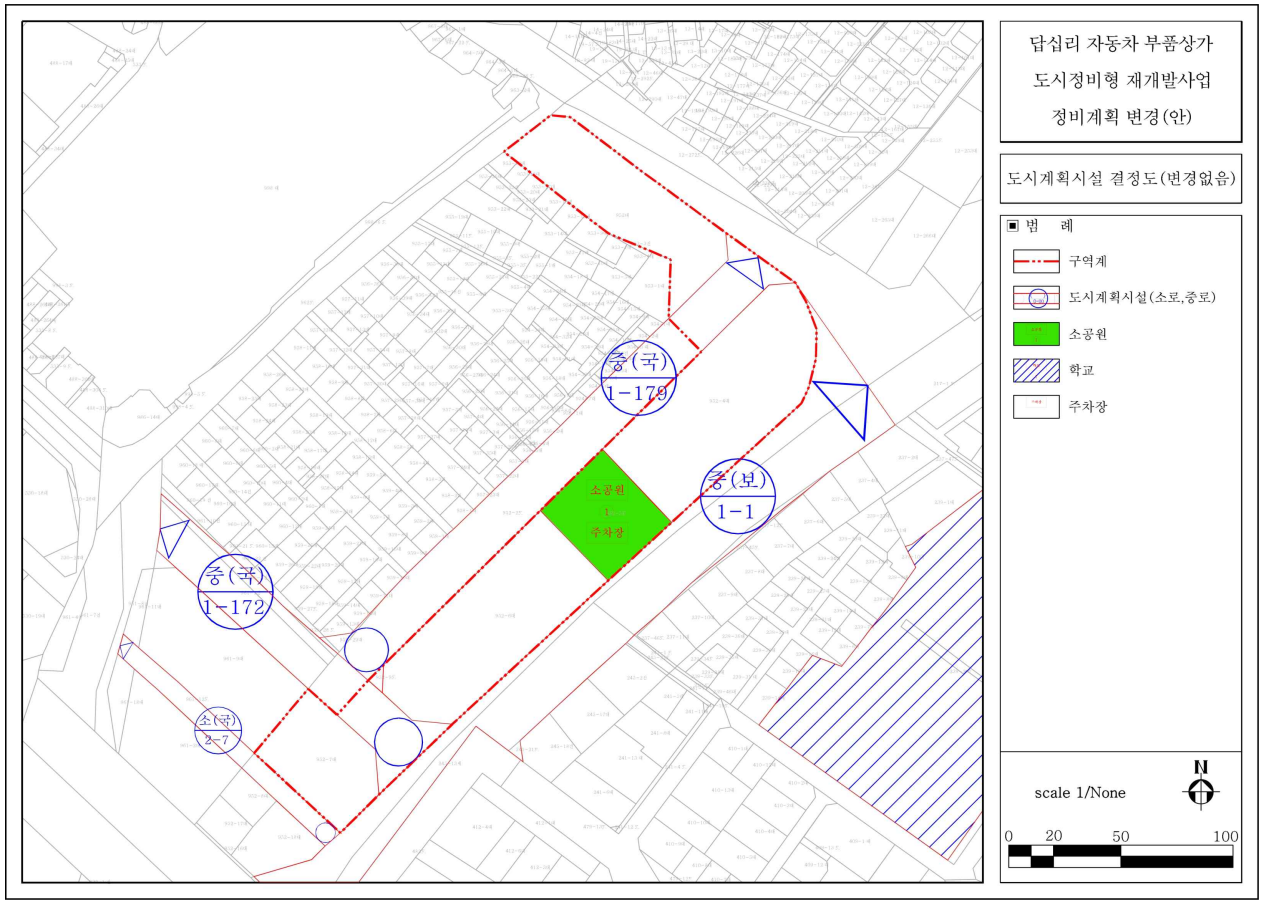
구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	주차장	동대문구 답십리동 952-5	1,695.0	-	1,695.0	서울시고시 제2020-369호 (20.09.03)	소공원과 중복결정

2) 공간시설

○ 공원 결정조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	-	소공원	동대문구 답십리동 952-5	1,695.0	-	1,695.0	서울시고시 제2020-369호 (20.09.03)	주차장과 중복결정

[도시계획시설 결정도(변경없음)]



- 이 하 여 백 -

바. 공동이용시설 설치계획(변경)(안)

시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
경로당	답십리동 952번지 일대	248.57	증) 91.44	340.01	법정 330㎡이상
어린이집		390.58	감) 20.89	369.69	법정 330㎡이상
작은도서관		220.28	증) 59.61	279.89	법정 158㎡이상
어린이놀이터		1,200.0	-	1,200.0	-
다목적실		206.2	-	206.2	-
다함께돌봄센터		131.91	증) 93.31	225.22	법정 66㎡이상
노유자시설		107.33	-	107.33	-
주민공동시설		679.43	감) 11.28	668.15	-
주민운동시설(옥외)		600.0	-	600.0	-
맘&키즈카페		-	증) 196.57	196.57	
블럭놀이공간		-	증) 118.67	118.67	
컬쳐클래스		-	증) 168.61	168.61	
계		3,784.3	증) 696.04	4,480.34	-

※ 변경사유 : 정비계획 변경에 따른 공동이용시설 설치계획 변경
※ 서울시 주택조례 제8조의4(주민공동시설) ⇒ 100세대 이상 1,000세대 미만(세대당 2.5㎡더한 면적 × 1.25)
⇒ (기정) : 618세대 × 2.5㎡ × 1.25 = 1,931.3㎡이상(의무면적)
(변경) : 729세대 × 2.5㎡ × 1.25 = 2,278.1㎡이상(의무면적)

사. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경없음)

1) 기존 건축물의 정비· 개량 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	-	17,882.0	획지1	1,887.0	동대문구 답십리동 952-7번지	1	-	-	1	-	-
			획지2	4,294.0	동대문구 답십리동 952-6번지	1	-	-	1	-	-
			획지3	4,840.0	동대문구 답십리동 952-4번지	1	-	-	1	-	-
			획지4	3,073.0	동대문구 답십리동 952번지	1	-	-	1	-	-
			도로	2,093.0	동대문구 답십리동 952-2번지	1	-	-	1	-	-
			공원	1,695.0	동대문구 답십리동 952-5번지	1	-	-	-	1	-
			합계	17,882.0	-	6	-	-	5	1	-

아. 지구단위계획 내용에 관한 계획(필요시)

- 도시·주거환경 정비계획 수립 지침 제2절 정비계획 수립내용 중 지구단위계획의 내용에 관한 계획은 필요한 경우에 한하여 적용하고 있음으로 정비계획 결정내용이 지구단위계획 내용과 중복되며, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조(정비구역 지정·고시의 효력 등)」에 따라 정비구역의 지정 · 고시가 있는 경우 해당 정비구역 및 정비계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정 · 고시된 것으로 봄

- 이 하 여 백 -

자. 건축시설계획(변경)(안)

○ 기정

<table>
<tr><th rowspan="2">결정
구분</th><th colspan="2">구역 구분</th><th colspan="2">가구 또는
획지 구분</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">주된 용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th rowspan="2">용적률(%)
(기준/허용/상한)</th><th rowspan="2">기준/
최고높이(m)</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th></tr>
<tr><td rowspan="8">기정</td><td rowspan="6">답십리
자동차
부품상가
도시정비형
재개발
정비사업</td><td rowspan="6">17,882.0</td><td>획지1</td><td>1,887.0</td><td>답십리동
952-7번지</td><td>-업무시설
-판매시설
(자동차·이동
수단관련)
-근생시설</td><td rowspan="4">60이하</td><td rowspan="4">600/750/820</td><td>80m/
100m이하</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>4,294.0</td><td>답십리동
952-6번지</td><td rowspan="3">-공동주택
-판매시설
(자동차·이동
수단관련)
-근생시설</td><td>80m/
120m이하</td></tr>
<tr><td>획지3</td><td>4,840.0</td><td>답십리동
952-4번지</td><td>80m/
120m이하</td></tr>
<tr><td>획지4</td><td>3,073.0</td><td>답십리동
952번지</td><td>70m이하</td></tr>
<tr><td>도로</td><td>2,093.0</td><td>답십리동
952-2번지</td><td colspan="4" rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>공원</td><td>1,695.0</td><td>답십리동
952-5번지</td></tr>
<tr><td colspan="2">주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="8">・총 건립 세대수 : 공동주택 618세대(분양주택 478세대, 임대주택 140세대)
・주택규모별 건설비율
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분(전용면적)</th><th rowspan="2">합계</th><th colspan="2">공동주택</th></tr>
<tr><th>분양주택</th><th>임대주택</th></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>618세대(100.0%)</td><td>478세대(100.0%)</td><td>140세대(100.0%)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">공동
주택</td><td>45㎡이하</td><td>48세대(7.8%)</td><td>17세대(3.6%)</td><td>31세대(22.1%)</td></tr>
<tr><td>45㎡~60㎡이하</td><td>122세대(19.7%)</td><td>84세대(17.6%)</td><td>38세대(27.2%)</td></tr>
<tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>424세대(68.6%)</td><td>353세대(73.8%)</td><td>71세대(50.7%)</td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>24세대(3.9%)</td><td>24세대(5.0%)</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">용적률에
관한 계획</td><td>기준용적률</td><td colspan="7">・600%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="7">・허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 200%)
= 600% + 150% = 750% 적용
・인센티브 = 150%(친환경개발(100%)+도시경제활성화(50%))
<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">인센티브항목</th><th>기준</th><th>계획</th></tr>
<tr><td>의무</td><td colspan="2">친환경개발</td><td>100%</td><td>100%</td></tr>
<tr><td rowspan="8">계획
유도</td><td rowspan="3">도시경제
활성화</td><td>①</td><td>50%</td><td>50%</td></tr>
<tr><td>②</td><td rowspan="2">최대 30%</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>③</td></tr>
<tr><td colspan="2">생활문화인프라</td><td>최대 20%</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">주거안정</td><td>50%</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">산업안정</td><td>최대 20%</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">공익시설</td><td>10%</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">보행가로활성화</td><td>20%</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">소계</td><td>200%이내 적용</td><td>150%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="7">・상한용적률
= 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α현금·건축물)
※ α(토지) = 공공시설 등 부지(토지)제공면적/공공시설 등
부지(토지) 제공 후 대지면적
※ α(현금·건축물) = 공공시설 등 부지(현금 및 건축물
설치비용 환산부지)제공면적 / 공공시설
등 부지(토지) 제공후의 대지면적</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th rowspan="2">결정
구분</th><th colspan="2">구역 구분</th><th colspan="2">가구 또는
획지 구분</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">주된 용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th rowspan="2">용적률(%)
(기준/허용/상한)</th><th rowspan="2">기준/
최고높이(m)</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th></tr>
<tr><td rowspan="6"></td><td colspan="2" rowspan="4">건축물의 건축선에
관한 계획</td><td>동측 한천로변</td><td colspan="6" rowspan="4">・대지경계선으로부터 3m 이격
・전면공지 조성지침
- 대지경계와 건축한계선 사이의 공간은 주변의 외부공간과 서로 연계될 수 있도록 배치
- 보도형으로 조성을 원칙으로 하되, 원활한 보행환경을 저해하지 않는 범위 내에서 조경, 환경 조형물 등의 설치 가능(단, 전면공지 전체면적의 30%를 넘지 않도록 한다)</td></tr>
<tr><td>획지 3,4 북측
전농로4길변</td></tr>
<tr><td>획지 1,2
황물로변</td></tr>
<tr><td>획지1 남측
고미술로변</td></tr>
<tr><td colspan="2">전면공지에 관한 계획</td><td colspan="6">・건축한계선에 따른 전면공지(3m) 조성</td></tr>
<tr><td colspan="2">교통처리계획</td><td colspan="6">・전면부(한천로변) 차량진출입불허구간 설정</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공시설 등 부담계획</td><td colspan="6">・기부채납 순부담 10%이상</td></tr>
</table>

- 이 하 여 백 -

○ 변경(안)

<table>
<tr><th rowspan="2">결정
구분</th><th colspan="2">구역 구분</th><th colspan="2">가구 또는
획지 구분</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">주된 용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th rowspan="2">용적률(%)
(기준/허용/상한)</th><th rowspan="2">기준/
최고높이(m)</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th></tr>
<tr><td rowspan="8">변경</td><td rowspan="6">답십리
자동차
부품상가
도시정비형
재개발
정비사업</td><td rowspan="6">17,882.0</td><td>획지1</td><td>1,887.0</td><td>답십리동
952-7번지</td><td>-업무시설
(자동차·이동
수단관련)
-판매시설
(자동차·이동
수단관련)</td><td rowspan="4">60이하</td><td rowspan="4">600/700/770</td><td>80m/
100m이하</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>4,294.0</td><td>답십리동
952-6번지</td><td rowspan="3">-공동주택
-판매시설
(자동차·이동
수단관련)</td><td rowspan="2">80m/
120m이하</td></tr>
<tr><td>획지3</td><td>4,840.0</td><td>답십리동
952-4번지</td></tr>
<tr><td>획지4</td><td>3,073.0</td><td>답십리동
952번지</td><td>70m이하</td></tr>
<tr><td>도로</td><td>2,093.0</td><td>답십리동
952-2번지</td><td colspan="4">-</td></tr>
<tr><td>공원</td><td>1,695.0</td><td>답십리동
952-5번지</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="8">・총 건립 세대수 : 공동주택 729세대(분양주택 582세대, 임대주택 147세대)
・주택규모별 건설비율
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분(전용면적)</th><th rowspan="2">합계</th><th colspan="2">공동주택</th></tr>
<tr><th>분양주택</th><th>임대주택</th></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>729세대(100.0%)</td><td>582세대(100.0%)</td><td>147세대(100.0%)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">공동
주택</td><td>45㎡이하</td><td>67세대(9.2%)</td><td>30세대(4.1%)</td><td>37세대(25.2%)</td></tr>
<tr><td>45㎡~60㎡이하</td><td>143세대(19.6%)</td><td>95세대(13.0%)</td><td>48세대(32.6%)</td></tr>
<tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>515세대(70.6%)</td><td>453세대(62.1%)</td><td>62세대(42.2%)</td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>4세대(0.5%)</td><td>4세대(0.5%)</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td rowspan="3">용적률에
관한 계획</td><td colspan="2">기준용적률</td><td colspan="6">・600%</td></tr>
<tr><td colspan="2">허용용적률</td><td colspan="6">・허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 200%)
= 600% + 100% = 700% 적용
・인센티브 = 100%(친환경개발(100%))
<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">인센티브항목</th><th>기준</th><th>계획</th></tr>
<tr><td>의무</td><td colspan="2">친환경개발</td><td>100%</td><td>100%</td></tr>
<tr><td rowspan="8">계획
유도</td><td rowspan="3">도시경제
활성화</td><td>①</td><td>50%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>②</td><td rowspan="2">최대 30%</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>③</td></tr>
<tr><td colspan="2">생활문화인프라</td><td>최대 20%</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">주거안정</td><td>50%</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">산업안정</td><td>최대 20%</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">공익시설</td><td>10%</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">보행가로활성화</td><td>20%</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">소계</td><td>200%이내 적용</td><td>100%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률</td><td colspan="6">・상한용적률
= 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α현금·건축물)
※ 가중치 = 공공시설 등 부지의 허용용적률/사업부지의 허용용적률
※ α(토지) = 공공시설 등 부지(토지)제공면적/공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적</td></tr>
</table>

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	기준/ 최고높이(m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
					※ α(현금·건축물) = 공공시설 등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)제공면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공후의 대지면적				
	건축물의 건축선에 관한 계획		동측 한천로변		・대지경계선으로부터 3m 이격 ・전면공지 조성지침 - 대지경계와 건축한계선 사이의 공간은 주변의 외부공간과 서로 연계될 수 있도록 배치 - 보도형으로 조성을 원칙으로 하되, 원활한 보행환경을 저해하지 않는 범위 내에서 조경, 환경 조형물 등의 설치 가능(단, 전면공지 전체면적의 30%를 넘지 않도록 한다)				
			획지 3,4 북측 전농로4길변						
			획지 1,2 황물로변						
			획지1 남측 고미술로변						
	전면공지에 관한 계획		・건축한계선에 따른 전면공지(3m) 조성						
	교통처리계획		・전면부(한천로변) 차량진출입불허구간 설정						
	공공시설 등 부담계획		・기부채납 순부담 10%이상						

※ 변경사유 : 정비계획 변경에 따른 세대수 변경, 인센티브 항목 변경에 따른 용적률 변경

- 이 하 여 백 -

1) 허용용적률 인센티브 항목 및 산정내역(변경)(안)

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">목표</th><th rowspan="2" colspan="2">인센티브대상</th><th rowspan="2">요건</th><th rowspan="2">산정방식</th><th rowspan="2">부여량</th><th colspan="2">계획</th></tr>
<tr><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>의무</td><td>친환경
개발</td><td colspan="2">녹색건축물
인증 건축물
에너지소비
총량제
신재생에너지
이용시설</td><td><친환경개발 기준 : 일반상업지역>
<table><tr><th>구분</th><th>연면적1만㎡이상</th></tr><tr><td>녹색건축물</td><td>그린1등급(최우수)</td></tr><tr><td>에너지총량</td><td>240(kWh/㎡・y)</td></tr><tr><td>신재생에너지</td><td>11%이상(비주거)</td></tr></table></td><td>기준등급
준수시
허용
용적률
총량의
1/2부여</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td></tr>
<tr><td rowspan="8">계획
유도</td><td rowspan="3">도시
경제
활성화</td><td rowspan="3">지역별
도시경제
활성화
유도
용도</td><td>①</td><td>• 건축연면적의 30%이상을 아래의 용도 중 자동차부품 관련 시설 및 자동차·이동수단 관련용도[주1]로 조성시
-「건축법」 시행령 별표1
· 제3,4호의 근린생활시설
· 근린생활시설 및 판매시설 중 자동차·이동수단 관련용도
· 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장 (산업전시장 등)
· 제7호의 판매시설
· 제8호의 창고시설
· 제14호의 업무시설 (공공임대산업시설, 청년창업공간 등)</td><td>정량
부여</td><td>50%</td><td>50%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>②</td><td>• 사회혁신창조클러스터를 활용한 신성장산업육성을 위한 시설 도입 시(서울크리에이티브랩, 사회혁신센터, 도시재생지원센터, 수출지원센터 등)</td><td rowspan="2">정률방식
(보상계수
0.25)</td><td rowspan="2">-
(최대
30%)</td><td rowspan="2">-</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>③</td><td>• 대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입 시</td></tr>
<tr><td>생활
문화
인프라</td><td colspan="2">공연장, 박물관,
미술관,
영화상영장 등</td><td>•「공연법」 등록대상,「박물관 및 미술관 진흥법」 등록대상,「영화진흥법」 등록대상</td><td>정률방식
(보상계수
0.1)</td><td>-
(최대
20%)</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>주거
안정</td><td colspan="2">준공공
임대주택</td><td>•「임대주택법」에 의한 준공공임대주택 도입 (전용 60㎡ 이하, 전체 연면적의 20%이상 도입 시)</td><td>정량
부여</td><td>-
(50%)</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>산업
안정</td><td colspan="2">공공임대
산업시설[주2] 등</td><td>• 자동차 및 부품판매 관련 산업종사자를 위한 공공임대산업시설, 공공물류창고 등의 설치 및 개방시</td><td>정률방식
(보상계수
0.25)</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">공익
시설</td><td rowspan="2" colspan="2">건축물 내
공익시설</td><td>•「도서관 및 독서진흥법」 등록대상(문고제외)
- 자동차관련 도서관, 어린이 도서관 등</td><td>정률방식
(보상계수
0.1)</td><td>-
(최대
20%)</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>• 옥상정원, 최상층 공공공간(전망대)을 조성하여 공공에게 개방하여 조성 시</td><td>정량
부여</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>보행
가로
활성화</td><td colspan="2">무장애
도시조성</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시</td><td>정량
부여</td><td>20%</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="7">합계</td><td>150%</td><td>100%</td></tr>
</table>

※ 변경사유 : 허용용적률 인센티브 적용 항목 변경(도시경제활성화 미적용)

※ 인센티브 완화요건에 해당하는 시설은 2개 이상 항목에 대해서 중복하여 완화할 수 없음

※ 건축물로 기부채납하는 시설은 인센티브 산정에서 제외 (단, 도시경제 활성화 중 항목①에 대해서는 건축물로 기부채납하는 시설도 산정에 포함)

※ 정률방식 인센티브량 = 기준용적률×(도입시설면적÷대지면적)×보상계수

※ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브 항목별 용적률 완화 산정값의 합(200%이내 인정)

※ "지역별 도시경제활성화 유도 용도" ①의 자동차 부품관련시설 중 근린생활시설, 판매시설, 창고시설은 한국산업분류표의 도매 및 소매업 중 자동차 및 부품 판매업(45), 운수업 중 창고 및 운송관련서비스업(52)에 한함

주1) 건축법상 용도 분류에도 불구하고 "자동차 · 이동수단 관련용도"는 본 지구단위계획에서 따로 정하는 아래의 기준을 적용하여야 함

• 용도의 정의
  - 자동차 · 이동수단 관련용도는 장안평일대의 자동차(중고차 포함), 부품, 튜닝 등 지역산업을 대표하는 용도로써 한국표준산업분류(10차)에 따라 아래의 분류에 해당하는 용도에 한하여 적용함
  ① 45.자동차 및 부품 판매업 중 451.자동차 판매업, 452.자동차 부품 및 내장품판매업, 453.모터사이클 및 부품 판매업
예시) 자동차(이륜차 포함) 튜닝 및 관련용품 전시 · 판매 · 체험용도, 전기차 · 무인자동차관련용품 전시 · 판매 · 체험용, 개인형 이동수단 관련용품(전동휠, 전동킥보드, 세그웨이, 전기자전거 등)의 전시 · 판매 · 체험용도

주2) 공공산업임대공간, 공공물류창고 등

• 공공산업임대공간은 개발사업 이후 임대료 증가에 따라 재입주할수 없거나 지역의 영세한 자동차 및 부품판매 관련 기존업체를 수용할 수 있는 임대산업시설로 조성
• 단, 지역수요에 따라 공공산업임대공간 일부(조성면적의 30%이내)를 지역의 영세한 자영업자(음식점 등)를 위한 공간으로 활용 가능
• 공공물류창고는 대상지 주변지역의 자동차 부품관련 사업체들이 함께 사용할 수 있는 공동창고로 조성
• 구체적인 활용방안은 관련부서와 상호 논의하여 사업시행인가시의 대상지 현황을 고려하여 계획하며 구체적인 조성 및 운영에 관하여서는 해당 자치구와의 협약 등을 통하여 이행담보
• 세부개발계획 수립시서울특별시, 자치구와의 협의를 통해 지역에 필요한 공공시설이 제공될 수 있도록 함

- 이 하 여 백 -

○ 친환경개발(인센티브1)

■ 인센티브 항목 및 적용기준

구분	목표	인센티브 대상	요건	부여량
의무	친환경 개발	녹색건축물인증 건축물 에너지소비 총량제 신재생에너지 이용시설	<친환경개발 기준 : 일반상업지역> ※ 신재생에너지비율은 에너지총량을 줄인만큼 서울시 녹색건축물 설계기준 상 성능대체비율에 따라 완화 가능	100%

■ 녹색건축물 인증

녹색건축물 인증
- 「녹색건축물 조성 지원법」 제4장 제16조(녹색건축의 인증)에 근거 - 녹색건축물 인증기준 「녹색건축 인증에 관한 규칙 제8조(인증기준)」은 해당 전문분야별로 국토교통부장관과 환경부장관이 공동으로 정하여 고시하는 인증기준에 따라 심사

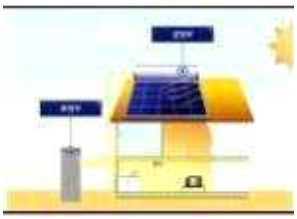
최우수(그린1등급)	우수(그린2등급)	우량(그린3등급)	일반(그린4등급)
			

■ 에너지소비 총량제

건축물 에너지소비 총량제
- 서울시 에너지소비량의 60%를 차지하고 있는 건물부문의 에너지 수요 감축 및 「저탄소 녹색성장 기본법」에 따른 녹색건축물 활성화를 위하여 에너지저소비형 건축물 설계기반을 구축하기 위해 시행

■ 신재생에너지 허용시설

신재생에너지
- 신에너지 : 화석연료를 변화시켜 이용하거나 수소·산소 등의 화학반응을 통하여 전기 또는 열을 이용하는 에너지로 수소에너지, 연료전지 등을 말함 - 재생에너지 : 햇빛·물·지열·강수·생물유기체 등을 포함하는 재생 가능한 에너지를 변환시켜 이용하는 에너지로 태양에너지, 풍력, 수력, 해양에너지, 지열에너지 등을 말함

태양광	태양열	지열시스템	연료전지
- 태양의 빛에너지를 변환시켜 전기를 생산하거나 채광(採光)에 이용하는 설비	- 태양의 열에너지를 변환시켜 전기를 생산하거나 에너지원으로 이용하는 설비	- 물, 지하수 및 지하의열 등의 온도차를 변환시켜 에너지를 생산하는 설비	- 수소와 산소의 전기화학 반응을 통하여 전기 또는 열을 생산하는 설비
			

○ 도시경제 활성화(인센티브2)

■ 인센티브 항목 및 적용기준

구분	목표	인센티브 대상		요건	부여량
계획유도	도시경제 활성화	지역별 도시경제 활성화 유도 용도	①	건축연면적의 30%이상을 아래의 용도 중 자동차부품관련 시설 및 자동차·이동수단 관련용도로 조성시 -「건축법」 시행령 별표1 · 제3,4호의 근린생활시설 · 근린생활시설 및 판매시설 중 자동차·이동수단 관련용도 · 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장 (산업전시장 등) · 제7호의 판매시설 · 제8호의 창고시설 · 제14호의 업무시설(공공임대산업시설, 청년창업공간 등)	50%
			②	사회혁신창조클러스터를 활용한 신성장산업육성을 위한 시설 도입 시 (서울크리에이티브랩, 사회혁신센터, 도시재생지원센터, 수출지원센터 등)	최대 30%
			③	대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입시	

* 건축법상 용도 분류에도 불구하고 "자동차 · 이동수단 관련용도"는 본 지구단위계획에서 따로 정하는 아래의 기준을 적용하여야 함

• 용도의 정의

- 자동차 · 이동수단 관련용도는 장안평일대의 자동차(중고차 포함), 부품, 튜닝 등 지역산업을 대표하는 용도로써 한국표준산업분류(10차)에 따라 아래의 분류에 해당하는 용도에 한하여 적용함

① 45.자동차 및 부품 판매업 중 451.자동차 판매업, 452.자동차 부품 및 내장품판매업, 453.모터사이클 및 부품 판매업

예시) 자동차(이륜차 포함) 튜닝 및 관련용품 전시 · 판매 · 체험용도, 전기차 · 무인자동차관련용품 전시 · 판매 · 체험용, 개인형 이동수단 관련용품(전동휠, 전동킥보드, 세그웨이, 전기자전거 등)의 전시 · 판매 · 체험용도

① 건축연면적의 30%이상을 자동차 관련용도 도입시

자동차 관련용도
-「건축법」 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장(산업전시장 등) -「건축법」 시행령 별표1 제7호의 판매시설 -「건축법」 시행령 별표1 제8호의 창고시설 -「건축법」 시행령 별표1 제14호의 업무시설(공공임대산업시설, 청년창업공간 등)

창고시설	판매시설	업무시설 (청년창업공간)	업무시설 (수출지원센터)
			

② 사회혁신창조클러스터를 활용한 신성장산업육성을 위한 시설 도입 시

신성장산업육성 시설
- 서울크리에이티브랩, 사회혁신센터, 도시재생지원센터, 수출지원센터 등

③ 대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입 시

- 대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 다양한 활동공간 제공

○ 생활문화인프라(인센티브3)

■ 인센티브 항목 및 적용기준

구분	목표	인센티브 대상	요건	부여량
계획 유도	생활인프라	공연장, 박물관, 미술관 ,영화상영장	-「공연법」 등록대상,「박물관 및 미술관 진흥법」 등록대상	최대 20%

■ 생활문화 인프라

생활문화 인프라
-「공연법」 등록대상,「박물관 및 미술관 진흥법」 등록대상
- 옥상정원, 최상층 공공공간(전망대)을 조성하여 공공에게 개방

「공연법」 등록대상(공연장)	「박물관 및 미술관 진흥법」 등록대상(미술관 등)
	

○ 주거안정(인센티브4)

■ 인센티브 항목 및 적용기준

구분	목표	인센티브 대상	요건	부여량
계획 유도	준공공임대 주택	준공공임대주택 도입	-「임대주택법」에 의한 준공공임대주택 도입(전용 60㎡이하, 전체 연면적의 20%이상 도입시)	50%

■ 준공공임대주택

준공공임대주택
- 준공공임대주택 : 민간 임대사업자가 1가구 이상의 주택을 임대주택으로 정식 등록할 경우 의무임대기간, 임대료 인상률 등을 제한 받는 대신 금융지원 및 세제혜택 등을 주는 임대주택

○ 산업안정(인센티브5)

■ 인센티브 항목 및 적용기준

구분	목표	인센티브 대상	요건	부여량
계획 유도	산업안정	공공임대 산업시설	- 자동차 및 부품판매 관련 산업종사자를 위한 공공임대산업시설, 공공물류창고 등의 설치 및 개방시	50%

■ 공공임대산업시설

공공임대산업시설
- 신에너지 : 화석연료를 변화시켜 이용하거나 수소·산소 등의 화학반응을 통하여 전기 또는 열을 이용하는 에너지로 수소에너지, 연료전지 등을 말함 - 재생에너지 : 햇빛·물·지열·강수·생물유기체 등을 포함하는 재생 가능한 에너지를 변환시켜 이용하는 에너지로 태양에너지, 풍력, 수력, 해양에너지, 지열에너지 등을 말함

○ 공익시설(인센티브6)

■ 인센티브 항목 및 적용기준

구분	목표	인센티브 대상	요건	부여량
계획 유도	공익시설	건축물 내 공익시설	-「도서관 및 독서진흥법」 등록대상(문고제외) ※ 자동차관련 도서관, 어린이 도서관 등	최대 20%
			- 옥상정원, 최상층 공공공간(전망대)을 조성하여 공공에게 개방하여 조성시	10%

■ 건축물 내 공익시설

건축물 내 공익시설
-「도서관 및 독서진흥법」 등록대상(문고제외) : 자동차관련 도서관, 어린이 도서관
- 옥상정원, 최상층 공공공간(전망대)을 조성하여 공공에게 개방

건축물 내 공익시설(자동차 관련 도서관)	특정층 개방(옥상정원)
	

○ 보행가로 활성화(인센티브7)

■ 인센티브 항목 및 적용기준

구분	목표	인센티브 대상	요건	부여량
계획 유도	보행가로 활성화	무장애도시조성	- 장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수등급 인증시	20%

■ 무장애도시조성

무장애도시조성
- 어린이·노인·장애인·임산부 뿐만 아니라 일시적 장애인 등이 개별시설물 지역을 접근·이용·이동함에 있어 불편을 느끼지 않도록 계획·설계·시공·관리 여부를 공신력 있는 기관이 평가하여 인증하는 제도 -「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률」제10조의2에 근거하고 있으며, 관련법령「장애물 없는 생활환경 인증에 관한 규칙」별표2에 따라 인증 등급 부여

등급	등급기준
최우수등급	인증기준 만점의 100분의 90이상
우수등급	인증기준 만점의 100분의 80이상 100분의 90 미만
일반등급	인증기준 만점의 70 이상 100분의 80미만

- 이 하 여 백 -

2) 높이 완화항목 및 완화내용(변경)(안)

- 세부개발계획 수립 시 완화항목을 모두 충족하는 경우 기준높이에 추가하여 적용하며 위원회 심의를 통해 높이 완화 결정

항목		완화조건		완화량	비고
기정	간선부 (C1,C2,C3)	건축물 용도	• 전체 연면적의 30%이상 권장용도 설치(자동차이동수단 관련용도* 등)	40m 이하	전체 연면적 : 190,558.4㎡ 계획 : 57,942.19㎡(30.04%)
		공공시설 설치	• 건축물 내 공공시설(기부채납 순부담 10%이상) 제공시		공공시설 부담기준 : 1,409.4㎡ 계획 : 1,830.36㎡(12.99%)
		교통처리	• 이면도로 주차출입구 설치		주출입구 이면부 설치
변경		건축물 용도	• 전체 연면적의 20%이상 권장용도 설치(자동차이동수단 관련용도* 등)	40m 이하	전체 연면적 : 162,612.90㎡ 계획 : 34,156.06㎡(21.00%)
		공공시설 설치	• 건축물 내 공공시설(기부채납 순부담 10%이상) 제공시		공공시설 부담기준 : 1,409.40㎡ 계획 : 1,920.68㎡(13.63%)
		교통처리	• 이면도로 주차출입구 설치		주출입구 이면부 설치

* 건축법상 용도 분류에도 불구하고 "자동차 · 이동수단 관련용도"는 본 지구단위계획에서 따로 정하는 아래의 기준을 적용하여야 함

• 용도의 정의

- 자동차 · 이동수단 관련용도는 장안평일대의 자동차(중고차 포함), 부품, 튜닝 등 지역산업을 대표하는 용도로써 한국표준산업분류(10차)에 따라 아래의 분류에 해당하는 용도에 한하여 적용함

① 45.자동차 및 부품 판매업 중 451.자동차 판매업, 452.자동차 부품 및 내장품판매업, 453.모터사이클 및 부품 판매업

예시) 자동차(이륜차 포함) 튜닝 및 관련용품 전시 · 판매 · 체험용도, 전기차 · 무인자동차관련용품 전시 · 판매 · 체험용, 개인형 이동수단 관련용품(전동휠, 전동킥보드, 세그웨이, 전기자전거 등)의 전시 · 판매 · 체험용도

※ 변경사유 : 장안평 일대 지구단위계획 내 높이 완화 항목과의 정합성을 고려하여 권장용도 비율 변경

3) 건폐율 완화기준(변경없음)

- 완화조건을 충족할 경우 저층부(5층 이하) 건폐율 70%이하로 완화

구분	완화조건	완화량	비고
자동차 부품 중앙상가 특별계획 구역	• 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우 • 60% × [1+(공공시설부지로 제공하는 면적/당초 대지면적)] 이내	70% 이하	신축시
	• 아래의 조건을 모두 만족하는 경우 해당 건축위원회 심의를 통해 완화 [조건1 옥상녹화 및 특정층 개방] ① 규모 - 저층부 옥상의 건폐율 완화(10%이하) 이상의 바닥면적을 옥상녹화 조성 및 공공개방 - 조성면적=대지면적(㎡)×건폐율 완화(%) 이상 ② 설치기준 및 형태 - 서울시 「옥상녹화 활성화 기본계획(07.2)」에 따름, 「건축법 시행령」「제2조, 서울시 건축 조례」 제44조 준용 - 설치형태 : 공공에게 개방된 휴게공간, 공공공간(전망대)조성 [조건2 건축물 저층형태 · 실내 공개공지] ① 저층형태 : 도로에 투영된 벽면길이 1/2이상을 투시형으로 조성(의무) ② 실내 공개공지 - 규모 : 바닥면적 = 1층 바닥면적(㎡)×건폐율 완화(%) 이상 높이 9m이상, 폭 6m 이상	70% 이하	신축시

※ 기부채납하는 경우, 용적률과 건폐율을 중복하여 완화할 수 없음
※ 조건1)에 따라 조성되는 옥상녹화 면적에 대해서는 법정 조경면적 산정에서 제외

4) 용적률 계획(변경)(안)

구분		산정내용				
기정	토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (획지1+획지2 +획지3+획지4)	새로 설치할 정비기반시설 (건축물 기부채납 환산부지 및 토지제공면적)	새로 설치할 정비기반시설 내 국·공유지	기존 정비기반시설 국·공유지 면적 (도로,공원)
		17,882.0㎡	14,094.0㎡	1,830.36㎡	-	3,788.0㎡
	공공시설부지 제공면적 (순부담)	■ 새로 설치할 정비기반시설(건축물 기부채납) = 1,830.36㎡(획지면적 대비 12.99%) ※ 기부채납 순부담 10%이상(특별계획구역 지침)				
	용적률	■ 기준용적률 : 600% ■ 허용용적률 : 750%				
	정비계획 (상한)용적률 산정	■ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 가중치 × 1.3 × α(토지) + 0.7 × α(건축물)) = 750% × [1 + 1(가중치) × 1.3 × 0.0153 + 0.7 × 0.1145] = 825% ≒ 820%이하				
	α(토지)	■ α = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지)제공 후 대지면적 = 216.0㎡(공공임대산업시설 토지제공면적) / [17,882.0㎡-1,695㎡(공원)-2,093.0㎡(도로)] = 0.0153				

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="5">산정내용</th></tr>
<tr><td></td><td>α(건축물)</td><td colspan="5">■ α = 공공시설 등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공후의 대지면적
= [411.66㎡(공공임대산업시설 토지환산면적) + 1,202.7㎡(주차장 토지환산 면적)] / [17,882.0㎡-1,695㎡(공원)-2,093.0㎡(도로)]
= 0.1145</td></tr>
<tr><td rowspan="8">변경</td><td rowspan="2">토지이용계획</td><td>계
(구역면적)</td><td>획지
(획지1+획지2
+획지3+획지4)</td><td>새로 설치할
정비기반시설
(건축물 기부채납
환산부지 및
토지제공면적)</td><td>새로 설치할
정비기반시설 내
국·공유지</td><td>기존
정비기반시설
국·공유지 면적
(도로,공원)</td></tr>
<tr><td>17,882.0㎡</td><td>14,094.0㎡</td><td>1,920.68㎡</td><td>-</td><td>3,788.0㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="5">■ 새로 설치할 정비기반시설(건축물 기부채납) = 1,920.68㎡(획지면적 대비 13.63%)
※ 기부채납 순부담 10%이상(특별계획구역 지침)</td></tr>
<tr><td>용적률</td><td colspan="5">■ 기준용적률 : 600%
■ 허용용적률 : 700%</td></tr>
<tr><td>정비계획
(상한)용적률
산정</td><td colspan="5">■ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 가중치 × 1.3 × α(토지)
+ 0.7 × α(건축물(공공임대산업시설)) + 0.7 × α(건축물(주차장))
= 700% × [1 + 1×1.3×0.0085 + 0.7 × 0.0189 + 0.7 × 0.1100]
= 770%
※ 가중치 = 공공시설 등 부지의 허용용적률 / 사업부지의 허용용적률 = 700%/700% = 1</td></tr>
<tr><td>α(토지)</td><td colspan="5">■ α = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지)제공 후 대지면적
= 118.86㎡(공공임대산업시설 토지제공면적)
/[17,882.0㎡-1,695㎡(공원)-2,093.0㎡(도로)-118.86㎡(공공임대산업시설 토지제공면적)]
= 0.0085</td></tr>
<tr><td>α(건축물
(공공임대산업
시설))</td><td colspan="5">■ α = 공공임대산업시설 토지환산 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공후의 대지면적
= 263.91㎡(공공임대산업시설 토지환산 면적) /
[17,882.0㎡-1,695㎡(공원)-2,093.0㎡(도로)-118.86㎡(공공임대산업시설 토지제공면적)]
= 0.0189</td></tr>
<tr><td>α(건축물
(주차장))</td><td colspan="5">■ α = 주차장 토지환산 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공후의 대지면적
= 1,537.91㎡(주차장 토지환산 면적) /
[17,882.0㎡-1,695㎡(공원)-2,093.0㎡(도로)-118.86㎡(공공임대산업시설 토지제공면적)]
= 0.1100</td></tr>
</table>

※ 기정 - 기부채납 공공시설 면적(1,830.36㎡) = 토지제공면적(216.0㎡) + 토지환산면적(1,614.36㎡)
※ 변경(안) - 기부채납 공공시설 면적(1,920.68㎡) = 토지제공면적(118.86㎡) + 토지환산면적(1,801.82㎡)
※ 공공시설계획은 공공시설 등 기부채납 환산 부지면적 산정에 따라 변동 가능하며, 설치비용 및 부지가액은 건축허가시 최종 결정됨

○ 시설물 기부채납에 관한 계획(변경)(안)

• 기정

• 산정원칙(건축물 기부채납 환산 산정기준)
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조 제1항 및 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(도시계획국_2019.01) 적용
- 부지가액 : 2개기관 감정평가자료 평균값(감정평가 자료가 없을시 공시지가의 2배 적용)

$$※\ 환산부지면적 = \frac{공공시설\ 등\ 설치비용(원)}{용적률을\ 완화\ 받고자\ 하는\ 부지가액(원/㎡)}$$

구분		내용		비고
기정	적용기준	· 환산부지면적(㎡) = 공공시설등 설치비용(원) / 용적률 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡) · 공공시설 등 설치비용 : 녹색건축물 공사비×건축연면적 · 부지가액 : 개별공시지가 × 2적용		· 개별공시지가 : 4,781,000원/㎡
	건축물 토지환산 면적	①	(2,702,000원 × 1,456.79㎡) / (4,781,000원 × 2) = 411.66㎡	· 건축물용도 : 공공임대산업시설 · 녹색건축물 공사비 : 2,702,000원/㎡ (공공업무사무소 적용) · 건축연면적 : 1,456.79㎡
		②	(1,840,000원 × 6,250.0㎡) / (4,781,000원 × 2) = 1,202.7㎡	· 건축물용도 : 주차장 · 녹색건축물 공사비 : 1,840,000원/㎡ · 건축연면적 : 6,250.0㎡
		소계	① + ② = 1,614.36㎡	-
	토지제공 면적	· 216.0㎡(①)		
	합계	· 1,830.36㎡		

※ 표준건축비 : 2017년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인
※ 개별공시지가 : 대상지 내 대지필지 개별공시지가 평균 적용(2018년 기준)
※ 기부채납하는 공공임대산업시설은 허용용적률 도시경제 활성화 중 항목① 에 해당하는 자동차부품 관련시설 및 자동차 이동수단 관련 용도로 운영할 계획임
※ 향후 구체적인 사업계획 수립시 변경될 수 있음

• 변경(안)

• 산정원칙(건축물 기부채납 환산 산정기준)
- 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(25.03)」 기준 적용
- 부지가액 : 2개기관 감정평가자료 평균값(감정평가 자료가 없을시 공시지가의 2배 적용)

$$※\ 환산부지면적(㎡) = \frac{건축물\ 설치비용(원)}{용적률을\ 완화\ 받고자\ 하는\ 부지가액(원/㎡)}$$

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>적용기준</td><td colspan="2">· 환산부지면적(㎡) = 건축물 설치비용(원) / 용적률 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡)
· 부지가액 : 개별공시지가 × 2적용</td><td>· 개별공시지가(2025) : 5,621,529원/㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">건축물 토지환산 면적</td><td>①</td><td colspan="2"><table>
<tr><th>구분</th><th>내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>연면적</td><td>1,371.39㎡</td><td>공공임대산업시설(획지2)</td></tr>
<tr><td>공공임대산업시설 건립비</td><td>2,163,636원/㎡</td><td>2025년 표준건축비(부가세 제외)</td></tr>
<tr><td>총 공사비</td><td>2,967,191,436원</td><td>(연면적 × 표준건축비)</td></tr>
<tr><td>부지가액</td><td>11,243,058원/㎡</td><td>사업구역 평균 공시지가(2025년) × 2</td></tr>
<tr><td>토지환산면적</td><td>263.91㎡</td><td>총 공사비 / 부지가액</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>②</td><td colspan="2"><table>
<tr><th>구분</th><th>내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>연면적</td><td>6,288.94㎡</td><td>공영주차장(지하1층~지하8층)</td></tr>
<tr><td>공영주차장 건립비</td><td>2,627,273원/㎡</td><td>공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(부가세 제외)</td></tr>
<tr><td>총 공사비</td><td>17,290,851,034원</td><td>(연면적 × 공영주차장 건립비) + 설계비 + 감리비</td></tr>
<tr><td>부지가액</td><td>11,243,058원/㎡</td><td>사업구역 평균 공시지가(2025년) × 2</td></tr>
<tr><td>토지환산면적</td><td>1,537.91㎡</td><td>총 공사비 / 부지가액</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>소계</td><td colspan="2">① + ② = 1,801.82㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>토지제공 면적</td><td colspan="3">· 118.86㎡(공공임대산업시설 대지지분)</td></tr>
<tr><td>합계</td><td colspan="3">· 1,920.68㎡</td></tr>
</table>

※ 표준건축비 : 2025년도 표준건축비
※ 공영주차장 건립비 : 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인
※ 개별공시지가 : 대상지 내 개별공시지가 평균 적용(2025년 기준)
※ 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.03)」을 참고하여 건축물 토지환산 및 토지제공 면적을 산정하였음.
※ 기부채납하는 공공임대산업시설은 허용용적률 도시경제 활성화 중 항목① 에 해당하는 자동차부품 관련시설 및 자동차 이동수단 관련 용도로 운영할 계획임
※ 향후 구체적인 사업계획 수립시 변경될 수 있음
※ 변경사유 : 건축계획 및 적용기준 변경에 따른 기부채납 면적 변경

차. 교통 및 동선처리계획(변경)(안)

<table>
<tr><th>구분</th><th>지점</th><th>개선방안</th><th>시행주체</th><th>비용부담</th><th>시행시기</th></tr>
<tr><td rowspan="4">주변가로 및 교차로 (변경없음)</td><td>-</td><td>• 장안평일대 지구단위계획 재정비결정(변경)안 교통영향평가 개선대책 반영</td><td colspan="2">사업시행자</td><td>사업 완료시</td></tr>
<tr><td>-</td><td>• 군자초교입구 교차로 기하구조 개선</td><td colspan="2">사업시행자</td><td>사업 완료시</td></tr>
<tr><td>-</td><td>• 황물로17길, 전농로4길 차로운영계획 제시
- 황물로17길 : B=20m, L=250m, 3~4차로 운영</td><td colspan="2">사업시행자</td><td>사업 완료시</td></tr>
<tr><td>-</td><td>- 전농로4길 : B=20m, L=165m, 3차로 운영</td><td colspan="2">사업시행자</td><td>사업 완료시</td></tr>
<tr><td rowspan="2">진출입 동선 (변경없음)</td><td>-</td><td>• 사업지 진출입 운영방안 제시(A1 BL, A2 BL, A3 BL, A4 BL)
- 단순 우회전 진입 우회전 진출</td><td colspan="2">사업시행자</td><td>사업 완료시</td></tr>
<tr><td>-</td><td>• 사업지 진출입구 적정 가각 확보(R=6.0m 이상)</td><td colspan="2">사업시행자</td><td>사업 완료시</td></tr>
<tr><td rowspan="3">대중교통 및 보행 (변경없음)</td><td>-</td><td>• 사업지 및 공영주차장 진출입구에 보행동선 연계를 위한 고원식 횡단보도 설치</td><td colspan="2">사업시행자</td><td>사업 완료시</td></tr>
<tr><td>-</td><td>• 사업지 주변 가로 및 교차로에 횡단보도 설치</td><td colspan="2">사업시행자</td><td>사업 완료시</td></tr>
<tr><td>-</td><td>• 사업지내 자전거보관소 설치(법정주차대수의 20%이상 확보)</td><td colspan="2">사업시행자</td><td>사업 완료시</td></tr>
<tr><td rowspan="3">주차 시설 (변경)</td><td>-</td><td>• 사업지 이용차량을 위한 적정 주차면 확보
<table>
<tr><th>구분</th><th>법정주차 대수</th><th>장래 주차수요</th><th>계획주차 대수</th><th>법정대비</th><th>수요대비</th></tr>
<tr><td>기정</td><td>1,079대</td><td>1,061대(2025년)</td><td>1,312대</td><td>121.59%</td><td>123.71%</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>989대</td><td>1,001대(2034년)</td><td>1,115대</td><td>112.74%</td><td>111.39%</td></tr>
</table></td><td colspan="2">사업시행자</td><td>사업 완료시</td></tr>
<tr><td>-</td><td>• 지하주차장 램프 미끄럼방지 포장 설치</td><td colspan="2">사업시행자</td><td>사업 완료시</td></tr>
<tr><td>-</td><td>• 지하주차장 램프 종단경사 직신 17%, 곡선 14% 이내 설치</td><td colspan="2">사업시행자</td><td>사업 완료시</td></tr>
<tr><td rowspan="3">교통안전 및 기타 (변경없음)</td><td>-</td><td>• 차량 진출입구 차량경고등 설치</td><td colspan="2">사업시행자</td><td>사업 완료시</td></tr>
<tr><td>-</td><td>• 운전자 시거확보를 위한 반사경 설치</td><td colspan="2">사업시행자</td><td>사업 완료시</td></tr>
<tr><td>-</td><td>• 사업지 출입구부근 볼라드 설치</td><td colspan="2">사업시행자</td><td>사업 완료시</td></tr>
</table>

카. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구분	계획내용	비고
환경보전	• 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감방안 마련 • 부득이한 법면 발생시 경계부에 녹화 및 조경처리 • 주차시설을 최대한 지하에 설치하여 지상녹화를 통한 친환경적 주거지 조성 • 조경공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획을 수립 ※ 공사시 저감 방안(세부계획 일부) - 비산먼지의 발생으로 인한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 세륜·세차시설, 방진망설치, 사업대상지내 살수실시, 풍속에 따른 공사 진행여부 판단 등 적절한 저감대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립· 시행토록 할 계획	-
재난방지	• 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관리법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 화재시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 도모 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-

타. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 동측 군자초등학교 입지	• 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생되는 소음·진동을 규제 • 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치 지양 • 공사시 교육환경 장애요소 (소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 • 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 보행자도로에는 안전휀스를 설치하여 안전성을 확보 - 학교 주변 도로에는 과속방지턱을 설치하여 차량의 속도 저감 계획 • 추후 사업으로 발생하는 학교 신·증설에 대한 설치비용은 사업시행 계획인가시 협의(현재 사업으로 신증설이 있을 경우에 한함)	거리 200m 이내

파. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 : 해당사항 없음

하. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항(변경)(안)

1) 정비구역의 주택멸실 현황(변경없음)

① 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
5	-	5	5	5	-

② 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	-	-	-	-	-	-	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	-	-	-	-	-	-	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 가구현황을 기준으로 작성
※ 구역 내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성
※ 향후 세부개발계획 및 건축심의시 조정될 수 있음

③ 규모별 거주현황

구분	구역 내 거주 주택(건축물) 규모				비고
	소계	60㎡이하	60초과 ~ 85㎡이하	85㎡초과	
계	5	-	-	-	-
주거용	-	-	-	-	-
비주거용	5	-	-	5	-

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황(변경)(안)

구분		합계	전용 45㎡이하	전용 45㎡초과 ~60㎡이하	전용 60㎡초과 ~85㎡이하	전용 85㎡초과
계	기정	618	48	122	424	24
	변경	729	67	143	515	4
일반분양	기정	478	17	84	353	24
	변경	582	30	95	453	4
임대주택	기정	140	31	38	71	-
	변경	147	37	48	62	-

※ 향후 사업시행인가시 변경될 수 있음
※ 변경사유 : 정비계획 변경에 따른 세대수 변경

거. 세입자 주거대책(변경없음)

- 조합설립인가 후 입주하는 세입자들에 대해 이주시기 및 철거 등에 대하여 사전에 통지하여 세입자들이 재개발사업으로 인하여 피해가 발생하지 않도록 조치하도록 하겠음

너. 안전 및 범죄예방에 관한 사항(변경없음)

구분		계획내용	비고
조경	단지	• 단지 앞 정원에 1m 이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙부는 지하고 2m 이상 교목 식재하여 시야 확보	-
	주차장	• 출구 주변에는 조경수를 지양하고 조명과 조경간의 공간을 충분히 확보하여 시야 확보	-
조명	단지	• 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소 • 주차장, 정원은 조도 15룩스 이상으로 하여 시야 확보	-
	주차장	• 주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지 • 지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명 설치	-
자연적 접근통제	단지	• 주 출입구에는 출입차단기를 설치하고 경비원을 배치 • 단지 외곽으로는 울타리나 펜스를 설치하여 단지 내 출입을 통제	-
영역성 강화	단지	• 각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분	-

더. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)(안)

구분		가구	면적	획지		비고
				위치	면적(㎡)	
기정	획지1	-	17,882.0	답십리동 952-7번지	1,887.0	- 업무시설 - 판매시설(자동차·이동수단관련) - 근생시설
	획지2			답십리동 952-6번지	4,294.0	- 공동주택 - 판매시설(자동차·이동수단관련) - 근생시설
	획지3			답십리동 952-4번지	4,840.0	
	획지4			답십리동 952번지	3,073.0	
	도로			답십리동 952-2번지	2,093.0	도로
	공원			답십리동 952-5번지	1,695.0	공원
변경(안)	획지1	-	17,882.0	답십리동 952-7번지	1,887.0	- 업무시설(자동차·이동수단관련) - 판매시설(자동차·이동수단관련)
	획지2			답십리동 952-6번지	4,294.0	- 공동주택 - 판매시설(자동차·이동수단관련)
	획지3			답십리동 952-4번지	4,840.0	
	획지4			답십리동 952번지	3,073.0	
	도로			답십리동 952-2번지	2,093.0	도로
	공원			답십리동 952-5번지	1,695.0	공원

※ 도로 및 공원은 획지계획에서 제외함

러. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획(변경)(안)

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 다만, 「서울특별시 도시계획조례」 별표3에 따라 상업지역 내 주거복합 건축물의 용적률을 완화 받기 위하여 임대주택 공급을 계획
- 재개발 의무임대주택(「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4조)
  - 상업지역은 전체 세대수의 5% 이상 또는 연면적의 5% 이상을 건설
- 주거비율 완화에 따른 의무임대주택(「서울특별시 도시계획 조례」 별표16)
  - 증가하는 용적률의 1/2 이상 건설
- 상업지역에서 재개발 의무임대주택과 주거비율 완화에 따른 의무임대주택은 중복가능(도시활성화과-10752, '20.09)
- 전체세대수의 5% 이상을 전용면적 40㎡이하 규모로 건설

○ 기정

<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">• 임대주택 건설 : 도시계획조례 별표3에서의 임대주택 추가 확보시(증가하는 용적률의 2분의1에 해당하는 용적률) 주거용으로 사용되는 부분의 용적률 600%이하 까지 완화</td></tr>
<tr><td colspan="2">주거복합용적률(기준)</td><td colspan="5">400%</td></tr>
<tr><td colspan="2">주거복합용적률(계획)</td><td colspan="5">597.82%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">임대주택
의무용적률</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">597.82% - 400.0% = 197.82%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의
50% 이상</td><td colspan="5">197.82% × 0.5 = 98.91%</td></tr>
<tr><td>계획 용적률</td><td colspan="5">100.66%</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="11">임대주택 확보계획
(건축심의에서 최종결정)</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적(㎡)</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59.07㎡</td><td>95.15㎡</td><td>34</td><td>3,235.13</td><td>획지2</td></tr>
<tr><td>74.83㎡</td><td>116.24㎡</td><td>23</td><td>2,673.51</td><td rowspan="3">획지3</td></tr>
<tr><td>84.12㎡</td><td>130.21㎡</td><td>24</td><td>3,125.04</td></tr>
<tr><td>84.9㎡</td><td>130.61㎡</td><td>24</td><td>3,134.64</td></tr>
<tr><td>33.71㎡</td><td>51.99㎡</td><td>19</td><td>987.82</td><td rowspan="3">획지4</td></tr>
<tr><td>35.27㎡</td><td>55.17㎡</td><td>12</td><td>662.05</td></tr>
<tr><td>59.72㎡</td><td>92.12㎡</td><td>4</td><td>368.49</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>140</td><td>14,186.68</td><td>-</td></tr>
</table>

※ 「서울특별시 도시계획조례」 별표3에 따라 주거복합 건축물의 용적률을 완화 받기 위하여 공급함

○ 변경(안)

<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">• 임대주택 건설 : 도시계획조례 별표3에서의 임대주택 추가 확보시(증가하는 용적률의 2분의1에 해당하는 용적률) 주거용으로 사용되는 부분의 용적률 600%이하 까지 완화</td></tr>
<tr><td colspan="2">주거복합용적률(기준)</td><td colspan="5">400%</td></tr>
<tr><td colspan="2">주거복합용적률(계획)</td><td colspan="5">592.26%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">임대주택
의무용적률</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">592.26% - 400.0% = 192.26%</td></tr>
<tr><td>증가된
용적률의
50% 이상</td><td colspan="5">192.26% × 0.5 = 96.13%</td></tr>
<tr><td>계획 용적률</td><td colspan="5">96.135%</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="10">임대주택 확보계획
(건축심의에서 최종결정)</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적(㎡)</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59.07㎡</td><td>92.18㎡</td><td>41</td><td>3,779.38</td><td>획지2</td></tr>
<tr><td>74.83㎡</td><td>112.60㎡</td><td>34</td><td>3,828.40</td><td rowspan="2">획지3</td></tr>
<tr><td>84.90㎡</td><td>126.49㎡</td><td>28</td><td>3,541.72</td></tr>
<tr><td>28.86㎡</td><td>42.81㎡</td><td>9</td><td>385.29</td><td rowspan="3">획지4</td></tr>
<tr><td>33.71㎡</td><td>49.86㎡</td><td>28</td><td>1,396.08</td></tr>
<tr><td>59.72㎡</td><td>88.34㎡</td><td>7</td><td>618.38</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>147</td><td>13,549.25</td><td>-</td></tr>
</table>

※ 임대주택 전용 40㎡이하 세대수 = 37세대 (전체세대수(729세대)의 5.41%) 계획
※ 변경사유 : 정비계획 변경에 따른 세대수 변경

머. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

버. 환경성 검토 결과(「 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 」제27조제2항을 준용)(변경없음)

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과		계획에의 반영사항
자연환경	1.생태면적율	공동주택 30%	· 기존 토양포장상태 100%		· 자연지반녹지, 인공지반녹지 등 적용
		일반건축물 (업무, 판매 등) 20%	· 생태면적율	획지1(26.53%) 획지2(30.65%) 획지3(31.30%) 획지4(31.36%)	
	2.녹지네트워크	녹지평가지표1	· 조경녹지 확보로 연결성 확보		· 대상지 내 조경공간 계획
	3.지형변동	절성토비율 20%미만	· 절·성토 발생 예상		· 지형변화 최소화 · 절·성토의 균형을 고려하여 토량의 외부유출, 내부유입 최소화
		지형변동비율 30%미만	· 기존 사업지는 평지로서 지형변화는 미미함		· 지형에 순응한 계획 수립
	4.비오톱	3등급	· 비오톱유형평가 5등급 · 개별비오톱 평가제외		· 비오톱 평가등급 5등급에서 상향 예상
생활환경	5.일조	총 4시간 및 연속 2시간 확보	· 건축선 이격을 통한 일조영향 최소화		· 일조권 확보를 위해 대지경계선과 건축선의 이격거리 확보
	6.바람 및 미기후	바람길 확보	· 주변은 공동주택(고층)이 위치		· 인동간격과 풍향을 고려한 건축물 배치로 바람차단 최소화
생활환경	7.에너지	에너지절약계획 수립	· 에너지소비증가예상		· 에너지 절약형 단지조성계획
		신재생에너지 사용	· 신재생에너지 도입검토		· 절약형 단지 및 건축설계 기법을 최대한 반영
	8.경관	Skyline보전	· 스카이라인 변화예상		· 건물배치 및 높이설정에 반영하여 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 계획
	9.휴식및여가공간	휴식·여가공간 최대확보	· 주변에 휴식·여가공간 부족 · 당해 대상지에 조성 필요		· 오픈스페이스에 연결하여 휴식여가공간 조성
	10.보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	· 보행자전용도로 미설치		· 해당사항 없음
		자전거전용도로 계획수립	· 주변지역과의 연계성 부족		· 해당사항 없음
		자전거보관소 15대/100unit	· 자전거보관서 설치검토		· 공동주택 단지내 계획예정
추가	11.대기질		· 공사시 비산먼지에 의한 영향예상		· 공사시 세륜·세차시설, 살수실시, 가설방진망, 속도제한 등 실시
	12.소음 및 진동		· 가설방음판넬을 설치 (공사구간에 따라 필요시)		· 공사장 소음·진동 관리지침준수
	13.폐기물		· 기존 건축물 철거시 건설폐기물 발생		· 폐기물관리법 등에 의거 저감대책마련
	14.물순환(수질)		· 운영시 오수발생		· 기존 시 하수관로에 연계처리

서. 기존수목의 현황 및 활용계획(변경없음)

연번	수종	직경	본수	활용계획	비고
-	-	-	-	• 기존 수목들의 자체조사를 통한 활용대상을 선정하여 활용 가능한 식생은 조경식재지로 이식하여 최대한 기존자연환경이 유지되도록 고려할 계획	-

어. 인구 및 주택 수용계획(변경)(안)

주택유형	주택수(호)		인구수(인)		비고
	기정	변경	기정	변경	
합계	618	729	1,360	1,604	2.2인/ 세대기준
60㎡이하	170	210	374	462	
60~85㎡이하	424	519	933	1,142	

※ 세대당 인구는 동대문구 2019년 통계연보 참고
※ 변경사유 : 정비계획 변경에 따른 세대수 변경

저. 정비사업 시행계획(변경)(안)

구분	정비사업 명칭	위치	면적			비고
			기정	변경	변경후	
기정	답십리 자동차부품상가 도시정비형 재개발정비사업	답십리동 952번지 일대	17,882.0	-	17,882.0	-
구분	시행방법	시행예정시기	사업시행 (예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		비고
기정	재개발사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	정비사업조합	• 계획세대수 : 618세대 • 증가세대수 : 618세대		-
변경				• 계획세대수 : 729세대 • 증가세대수 : 729세대		

처. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 동측 군자초등학교 입지	• 군자초등학교는 대상지 200m 내에 위치 • 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설(청소년 유해시설)의 설치 지양 • 공사시 교육환경보호를 위한 소음·진동저감대책 및 통학로 안전시설 설치 등의 교육환경보호계획을 수립하여 서울시 동부교육지원청과 협의 •「도시 및 주거환경정비법」제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획인가시 협의 ※「도시 및 주거환경정비법」제52조(사업시행계획서의 작성) 및「교육환경 보호에 관한 법률」제8조(교육환경보호구역의 설정 등) 및 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당	-

커. 안전 및 범죄예방에 관한 사항(변경없음)

구분		계획내용	비고
조경	단지	• 단지 앞 정원에 1m 이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙부는 지하고 2m 이상 교목 식재하여 시야 확보	-
	주차장	• 출구 주변에는 조경수를 지양하고 조명과 조경간의 공간을 충분히 확보하여 시야 확보	-
조명	단지	• 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소 • 주차장, 정원은 조도 15룩스 이상으로 하여 시야 확보	-
	주차장	• 주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지 • 지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명 설치	-
자연적 접근통제	단지	• 주 출입구에는 출입차단기를 설치하고 경비원을 배치 • 단지 외곽으로는 울타리나 펜스를 설치하여 단지 내 출입을 통제	-
영역성 강화	단지	• 각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분	-

터. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정)

: 해당 없음

퍼. 구역 내 옛길, 옛물길,「 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 」제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당 없음

허. 정비계획 결정도(변경)(안)

1) 정비구역 결정도(변경없음) (S : 1/1,500)
2) 용도지역 결정도(변경없음) (S : 1/1,500)
3) 도시계획시설 결정도(변경없음) (S : 1/1,500)
4) 가구 및 획지의 규모 결정도(변경없음) (S : 1/1,500)
5) 건축물 등에 관한 결정(기정/변경(안))도 (S : 1/1,500)
6) 건축물의 건축선 결정도(변경없음) (S : 1/1,500)
7) 기타사항에 관한 결정도(변경없음) (S : 1/1,500)
8) 정비계획 결정(기정/변경(안))도 (S : 1/1,500)

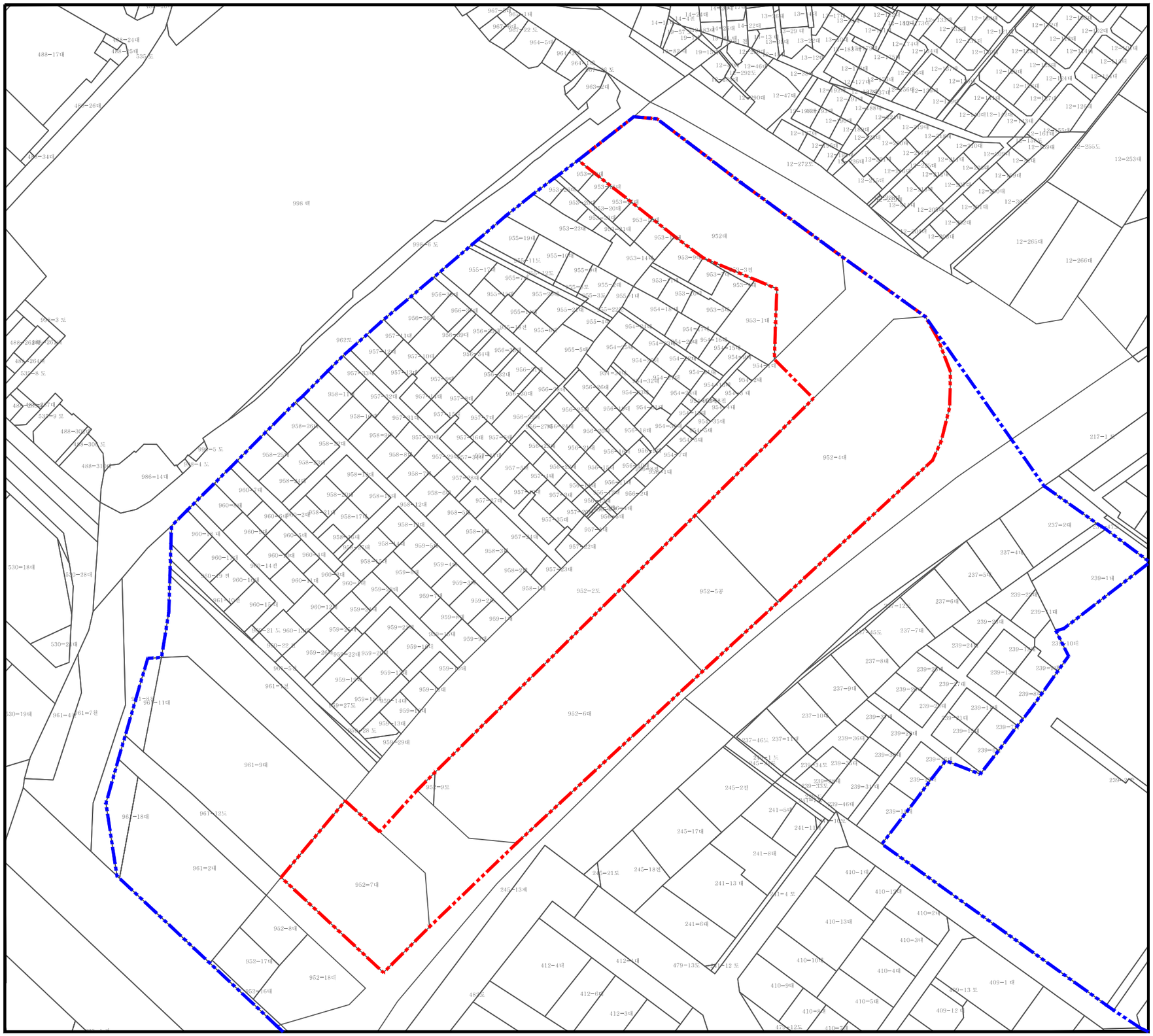
- 이하 여백 -

답십리 자동차 부품상가 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경(안)

정비구역 결정도(변경없음)

범 례

- 구역계
- 지구단위계획구역



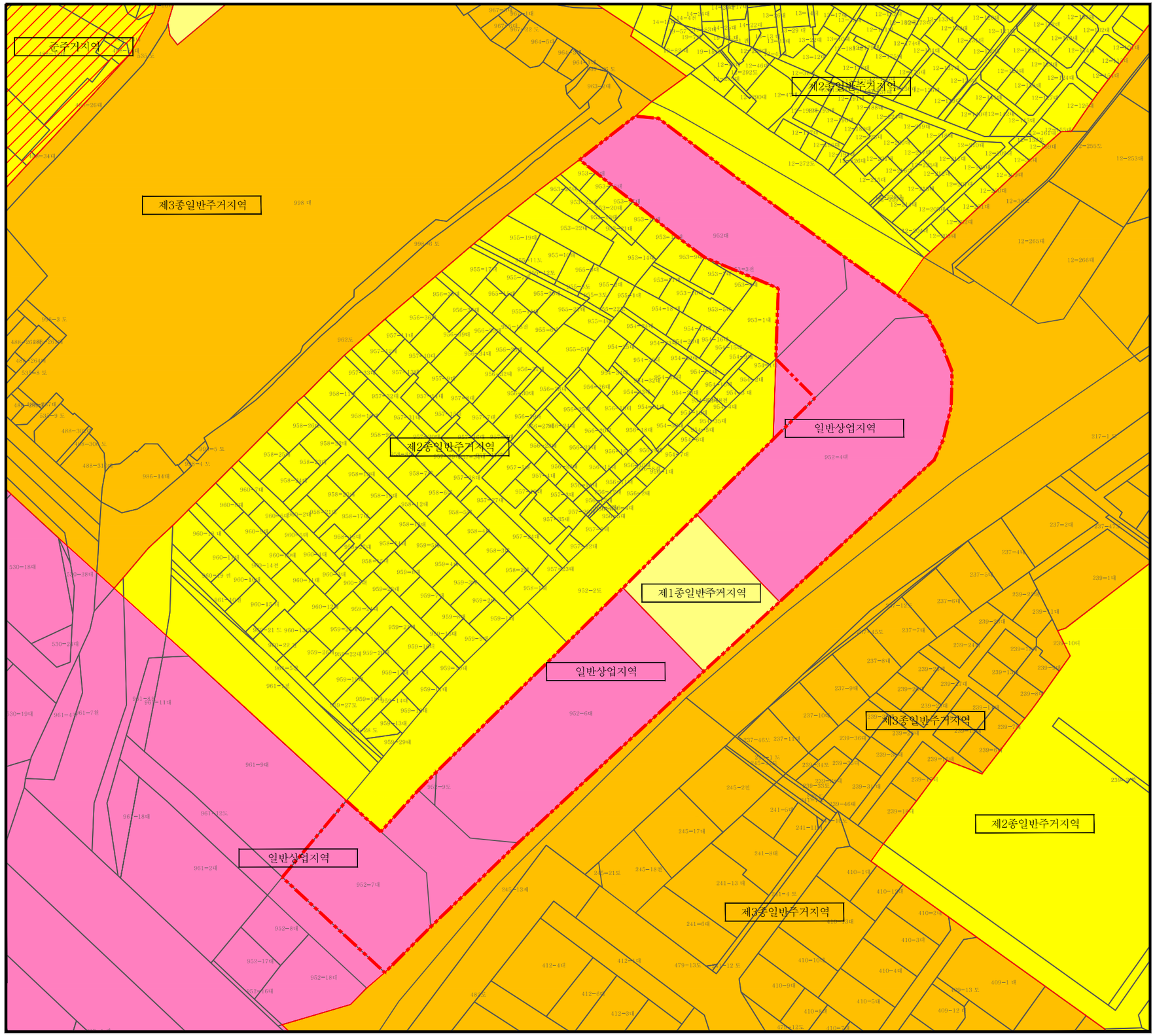
s=1:1,500

N

0 20 50 100

답십리 자동차 부품상가 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경(안)

용도지역 결정도(변경없음)



범 례

- 구역계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역

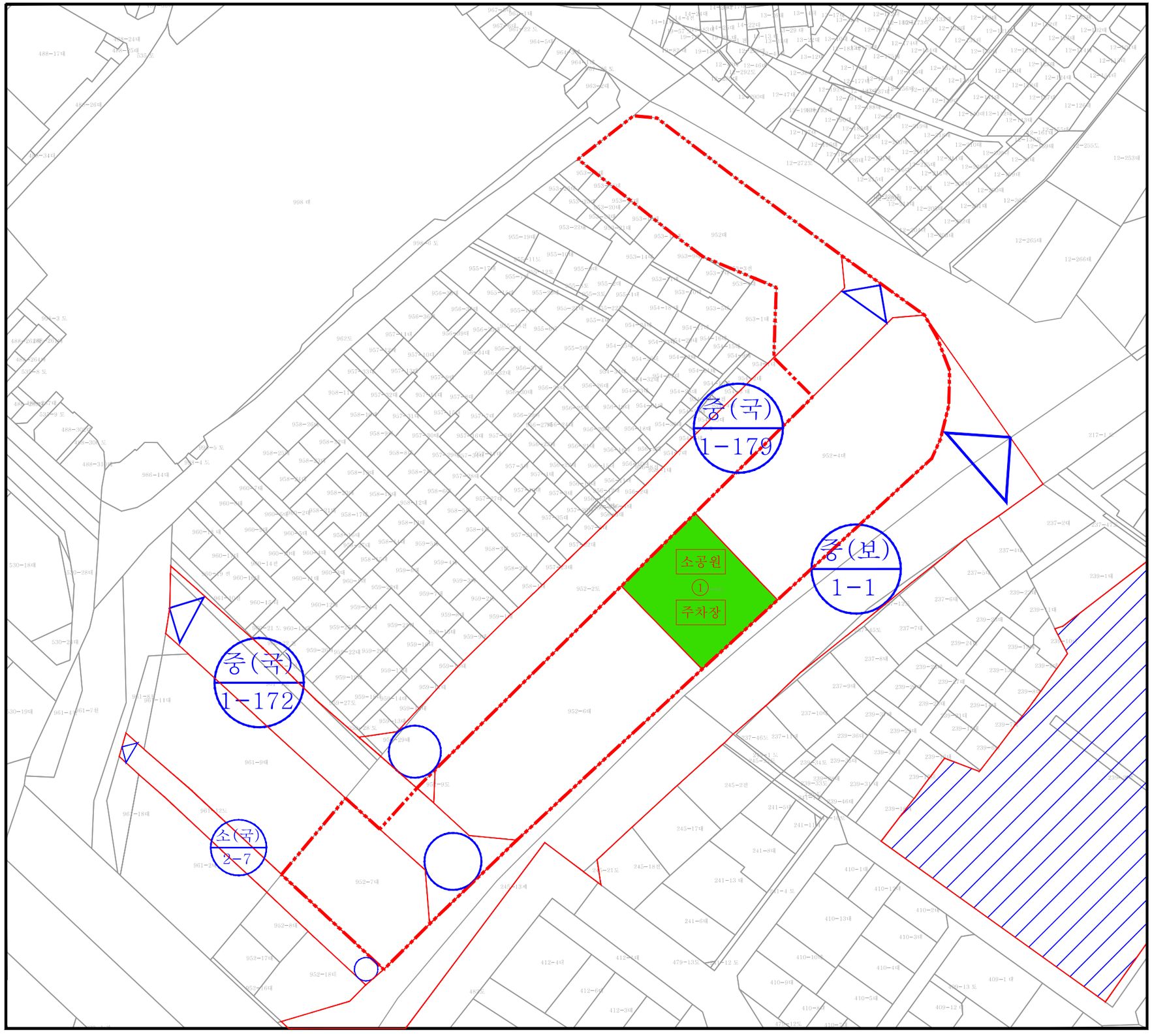
s=1:1,500

N

0 20 50 100

답십리 자동차 부품상가 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경(안)

도시계획시설 결정도(변경없음)



■ 범 례

- 구역계
- 도시계획시설(소로,중로)
- 소공원
- 학교
- 주차장

s=1:1,500

N

0 20 50 100

답십리 자동차 부품상가 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경(안)

가구 및 획지의 규모 결정도 (변경없음)

획지4

획지3

획지2

획지1

–	획지4
3,073㎡	

–	획지3
4,840㎡	

–	획지2
4,294㎡	

–	획지1
1,887㎡	

범 례

- 구역계
- 획지
- 공원
- 도로

가구번호	획지번호
획지면적	

scale 1/1,500

N

0 20 50 100

답십리 자동차 부품상가 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경(안)

건축물 등에 관한 결정(기정)도

구분	획지1	획지2	획지3	획지4
용적률	600%/750%/820%			
건폐율	60%이하			
높이	80/100m이하	80/120m이하		70m이하
주용도	– 업무시설 – 판매시설(자동차 · 관련시설) – 근생시설	– 공동주택 – 판매시설(자동차 · 관련시설) – 근생시설		

획지4

획지3

획지2

획지1

■ 범 례

- 구역계
- 획지
- 공원
- 도로

scale 1/1,500

N

0 20 50 100

답십리 자동차 부품상가 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경(안)

건축물 등에 관한 결정(변경)(안)도

획지4

획지3

획지2

획지1

구분	획지1	획지2	획지3	획지4
용적률	600%/700%/770%			
건폐율	60%이하			
높이	80/100m이하	80/120m이하		70m이하
주용도	– 업무시설(자동차 · 관련시설) – 판매시설(자동차 · 관련시설)	– 공동주택 – 판매시설(자동차 · 관련시설)		

범 례

- 구역계
- 획지
- 공원
- 도로

scale 1/1,500

N

0 20 50 100

답십리 자동차 부품상가 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경(안)

건축물의 건축선 결정도(변경없음)

획지4

획지3

획지2

획지1

■ 범 례

- 구역계
- 건축한계선
- 전면공지(보도형)

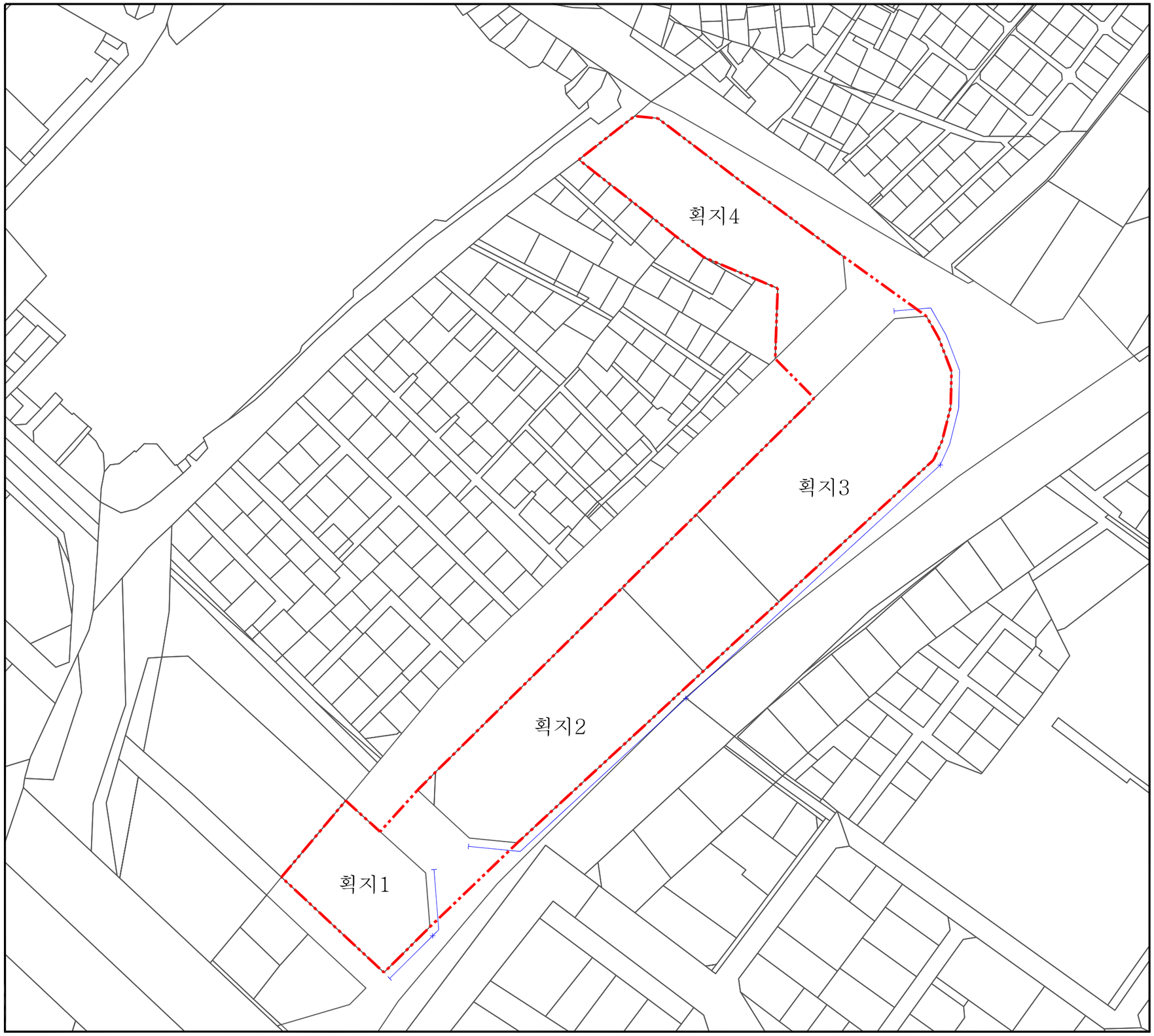
scale 1/1,500

N

0 20 50 100

답십리 자동차 부품상가 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경(안)

기타사항에 관한 결정도(변경없음)



■ 범 례

구역계

차량출입불허구간

scale 1/1,500

N

0 20 50 100

답십리 자동차 부품상가 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경(안)

정비계획결정(기정)도

구분	획지1	획지2	획지3	획지4
용적률	600%/750%/820%			
건폐율	60%이하			
높이	80/100m이하	80/120m이하		70m이하
주용도	- 업무시설 - 판매시설(자동차 · 관련시설) - 근생시설	- 공동주택 - 판매시설(자동차 · 관련시설) - 근생시설		

획지4
획지3
획지2
획지1
중(국) 1-179
소공원 ①
주차장
중(국) 1-172
중(보) 1-1
소(국) 2-7

■ 범 례

- 구역계
- 획지
- 공원
- 도로
- 도시계획시설(소로,중로)
- 소공원
- 주차장
- 건축한계선
- 전면공지(보도형)
- 차량출입불허구간

scale 1/None

N

0 20 50 100

답십리 자동차 부품상가 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경(안)

정비계획결정(변경)(안)도

구분	획지1	획지2	획지3	획지4
용적률	600%/700%/770%			
건폐율	60%이하			
높이	80/100m이하	80/120m이하		70m이하
주용도	– 업무시설(자동차 · 관련시설) – 판매시설(자동차 · 관련시설)	– 공동주택 – 판매시설(자동차 · 관련시설)		

획지4
획지3
획지2
획지1
중(국) 1-179
소공원 ① 주차장
중(국) 1-172
중(보) 1-1
소(국) 2-7

■ 범 례

- 구역계
- 획지
- 공원
- 도로
- 도시계획시설(소로,중로)
- 소공원
- 주차장
- 건축한계선
- 전면공지(보도형)
- 차량출입불허구간

scale 1/None

N

0 20 50 100

III

도시관리계획(자동차부품 중앙상가 특별계획구역 세부개발계획)(변경)(안)

1. 특별계획구역에 관한 결정(변경)(안)
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경없음)
3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)(안)
4. 기타사항에 관한 결정(변경)(안)

1. 특별계획구역에 관한 결정(변경)(안)

○ 특별계획구역 결정(변경)(안) 조서

구분	명칭	위치	면적(㎡)	비고
기정	답십리 자동차부품상가 지구단위계획구역	서울시 동대문구 답십리동 952번지 일대	17,882	-
변경	자동차부품 중앙상가 특별계획구역	서울시 동대문구 답십리동 952번지 일대	17,882	-

○ 특별계획구역 변경사유서

구분	도면표시번호	명칭	위치	변경내용	변경사유
변경	-	자동차부품 중앙상가 특별계획구역	동대문구 답십리동 952번지 일대	• 명칭변경 : 답십리 자동차부품상가 지구단위계획구역 → 자동차부품 중앙상가 특별계획구역	• 장안평일대 지구단위계획구역 내 자동차부품 중앙상가 특별계획구역과 구역명칭이 정합되도록 명칭 변경

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경없음)

가. 용도지역 결정 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		17,882.0	-	17,882.0	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	1,695.0	-	1,695.0	9.5	공원
상업지역	일반상업지역	16,187.0	-	16,187.0	90.5	획지 등

나. 기반시설 결정 조서

1) 교통시설

○ 도로 결정 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	179	20	국지도로	300	답십리동	답십리동 467	일반도로	-	서울시고시 제274호 (78.06.12)	-
기정	중로	1	172	20	국지도로	1,030	답십리동 498	군자동 205	일반도로	-	서울시고시 제10호 (78.01.10)	-

○ 주차장 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	주차장	동대문구 답십리동 952-5	1,695.0	-	1,695.0	서울시고시 제2020-369호 (20.09.03)	소공원과 중복결정

2) 공간시설

○ 공원 결정 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	-	소공원	동대문구 답십리동 952-5	1,695.0	-	1,695.0	서울시고시 제2020-369호 (20.09.03)	주차장과 중복결정

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)(안)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)(안) 조서

구분		가구	면적	획지		비고
				위치	면적(㎡)	
기정	획지1	-	17,882.0	답십리동 952-7번지	1,887.0	-업무시설 -판매시설(자동차·이동수단관련) -근생시설
	획지2			답십리동 952-6번지	4,294.0	-공동주택 -판매시설(자동차·이동수단관련) -근생시설
	획지3			답십리동 952-4번지	4,840.0	
	획지4			답십리동 952번지	3,073.0	
	도로			답십리동 952-2번지	2,093.0	도로
	공원			답십리동 952-5번지	1,695.0	공원
변경	획지1	-	17,882.0	답십리동 952-7번지	1,887.0	-업무시설(자동차·이동수단관련) -판매시설(자동차·이동수단관련)
	획지2			답십리동 952-6번지	4,294.0	-공동주택 -판매시설(자동차·이동수단관련)
	획지3			답십리동 952-4번지	4,840.0	
	획지4			답십리동 952번지	3,073.0	
	도로			답십리동 952-2번지	2,093.0	도로
	공원			답십리동 952-5번지	1,695.0	공원

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)(안) 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서(변경없음)

구분		가구	용도	비고
기정	허용용도	획지1	• 건축법 시행령 별표1 제7호 판매시설, 제3호 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 노래연습장 제외), 제8호 창고시설, 제14호 업무시설	허용용도 이외 용도는 불허
	허용용도	획지2	• 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택, 제3호 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 노래연습장 제외), 제7호 판매시설, 제8호 창고시설, 제14호 업무시설(공공임대산업시설등)	
	허용용도	획지3	• 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택, 제3호 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 노래연습장 제외), 제7호 판매시설, 제8호 창고시설	
	허용용도	획지4	• 건축법 시행령 별표1 제2호 공동· 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택, 제3호 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 노래연습장 제외), 제7호 판매시설, 제8호 창고시설	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)(변경)(안)

① 건폐율 계획(변경없음)

구분	지역	건폐율	비고
기정	일반상업지역	60% 이하	-

② 용적률 계획(변경)(안)

구분	용적률			비고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률		
기정	600% 이하	750% 이하	820% 이하	정비계획	허용용적률 : 750% 상한용적률 : 820%
변경	600% 이하	700% 이하	770% 이하	정비계획	허용용적률 : 700% 상한용적률 : 770%

※ 변경사유 : 인센티브 항목 변경에 따른 용적률 변경

- 허용용적률 인센티브 사항(변경)(안)

구분	인센티브			비고
	친환경개발	도시경제활성화	보행가로 활성화	
기정	100%	50%	-	총 150.0%
변경	100%	-	-	총 100.0%

※ 해당 인센티브 계획은「 장안평 일대 지구단위계획 」내 자동차부품 중앙상가 특별계획구역 지침 준용
※ 변경사유 : 인센티브항목 변경에 따른 허용용적률 인센티브 변경

- 상한용적률 완화 사항(변경없음)

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	소형주택 건설	
기정	70%	-	총 70.0%

③ 높이 계획(변경없음)

구분	지역	높이기준	비고
기정	일반상업지역	획지 1 : 100m이하 획지 2,3 : 120m이하 획지 4 : 70m 이하	높이계획은 「장안평 일대 지구단위계획」 내 자동차부품 중앙상가 특별계획구역 지침 준용

다. 건축물 건축선에 관한 계획(변경없음)

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	동측 한천로변	· 대지경계선으로부터 3m 이격 · 전면공지 조성지침 - 대지경계와 건축한계선 사이의 공간은 주변의 외부공간과 서로 연계 될 수 있도록 배치 - 보도형으로 조성을 원칙으로 하되, 원활한 보행환경을 저해하지 않는 범위 내에서 조경, 환경 조형물등의 설치가능(단, 전면공지 전체면적의 30%를 넘지 않도록 한다)
	획지 3,4 북측 전농로4길변	
	획지1,2 황물로변	
	획지1 남측 고미술로변	

4. 기타사항에 관한 결정(변경)(안)

가. 대지 내 공지에 관한 결정조서(변경없음)

구분	적용위치	계획내용
공개공지	획지1	· 대상지 북측 황물로변 공개공지 조성
	획지2	· 대상지 남측 황물로변 공개공지 조성
	획지3	· 대상지 북측 전농로4길변 공개공지 조성
	획지4	· 대상지 동측 황물로17길변 공개공지 조성
전면공지	동측 한천로변	· 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
	획지 3,4 북측 전농로4길변	
	획지1,2 황물로변	
	획지1 남측 고미술로변	

나. 교통처리에 관한 결정 조서(변경없음)

구분	적용지역	계획내용
차량출입 불허구간	대상지 동측 한천로변	도로에서 대지 안으로의 차량통행을 원칙적으로 금지

다. 환경관리계획(변경없음)

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연환경	1.생태면적율	30%이상	· 기존 토양포장상태 100%, · 현재 녹지 없음	· 30%이상 계획 · 자연지반녹지, 인공지반녹지 등 적용
	2.녹지네트워크	녹지평가지표1	· 조경녹지 확보로 연결성 확보	· 대상지 내 조경공간 계획
	3.지형변동	절성토비율 20%미만	· 현재 평탄지, 공사시 절·성토 발생 예상	· 지형변화 최소화 · 절·성토의 균형을 고려하여 토량의 외부유출, 내부유입 최소화
		지형변동비율 30%미만	· 기존 사업지는 평지로서 지형변화는 미미함	· 지형에 순응한 계획 수립
	4.비오톱	3등급	· 비오톱유형도 : 상업업무지,주거지비오톱 · 비오톱유형평가 4,5등급, 도로 · 개별비오톱 평가제외	· 조경녹지 조성에 따라 비오톱유형평가도 등급 상향예상 · 조경녹지비오톱 추가 조성
생활환경	5.일조	총 4시간 및 연속 2시간 확보	· 북측 단독주택부지는 조밀한 입지로 일조량 불만족세대가 다수 · 건축선 이격을 통한 일조영향 최소화	· 일조권 확보를 위해 건축물 높이 조정, 내부일조 해소를 위한 창면적 확대 등 저감대책 마련
	6.바람 및 미기후	바람길 확보	· 주변은 공동주택(고층)이 위치	· 바람길 확보를 위한 건물배치 및 통경축 확보
생활환경	7.에너지	에너지절약계획 수립	· 에너지소비증가예상	· 에너지 절약형 단지조성계획 · 에너지절약형 설비기기 도입
		신재생에너지 사용	· 신재생에너지 도입검토	· 절약형 단지 및 건축설계 기법을 최대한 반영
	8.경관	Skyline보전	· 간선가로변의 경관 고려 필요	· 건물배치 및 높이설정에 반영하여 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 계획
	9.휴식및여가공간	휴식·여가공간 최대확보	· 주변에 휴식·여가공간 부족 · 공원과 연계된 동선 확보	· 오픈스페이스에 연결하여 휴식여가공간 조성
	10.보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	· 보행자전용도로 부족	· 공공보행로와 연계, 타공간으로 이동이 가능한 보행로 계획
		자전거전용도로 계획수립	· 주변지역과의 연계성 부족	· 보행로 보도의 바닥패턴을 구분하여 자전거 동선 확보
		자전거보관소 15대/100unit	· 자전거보관서 설치검토	· 획지별 자전거 보관소 설치예정
추가	11.대기질		· 공사시 비산먼지에 의한 영향 예상	· 공사시 세륜·세차시설, 살수실시, 가설방진망, 속도제한 등 실시
	12.소음 및 진동		· 공사시 가설방음판넬 설치	· 공사장 소음·진동 관리지침준수
	13.폐기물		· 기존 건축물 철거시 건설폐기물 발생	· 폐기물관리법 등에 의거 저감대책마련
	14.물순환(수질)		· 공사시 토사유출 발생 · 운영시 오수발생	· 가배수로 및 침사지 설치 · 기존 시 하수관로에 연계처리

라. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서(변경)(안)

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 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 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 임대주택은 재개발 의무임대주택과 주거비율 완화에 따른 의무임대주택으로 계획하였으며, 상업지역에서는 재개발 임대와 주거완화 임대의 중복이 가능함.
- 주택의 규모별 비율(정비계획)

- 기정

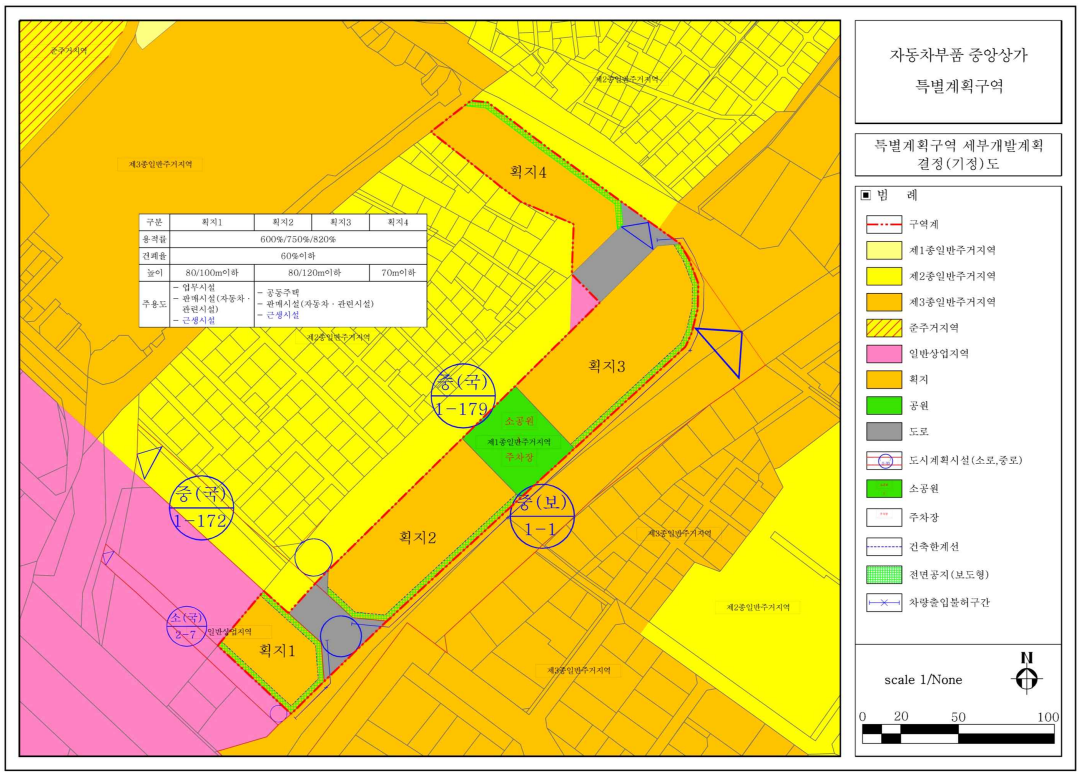
건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대 중소형주택
합 계	618	100.0	140	140	-	22.7	100.0	-
40㎡이하	48	7.8	31	31	-	5.0	22.1	-
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	122	19.7	38	38	-	6.1	27.1	-
60㎡초과~85㎡이하	424	68.6	71	71	-	11.5	50.8	-
85㎡초과	24	3.9	-	-	-	-	-	-

- 변경(안)

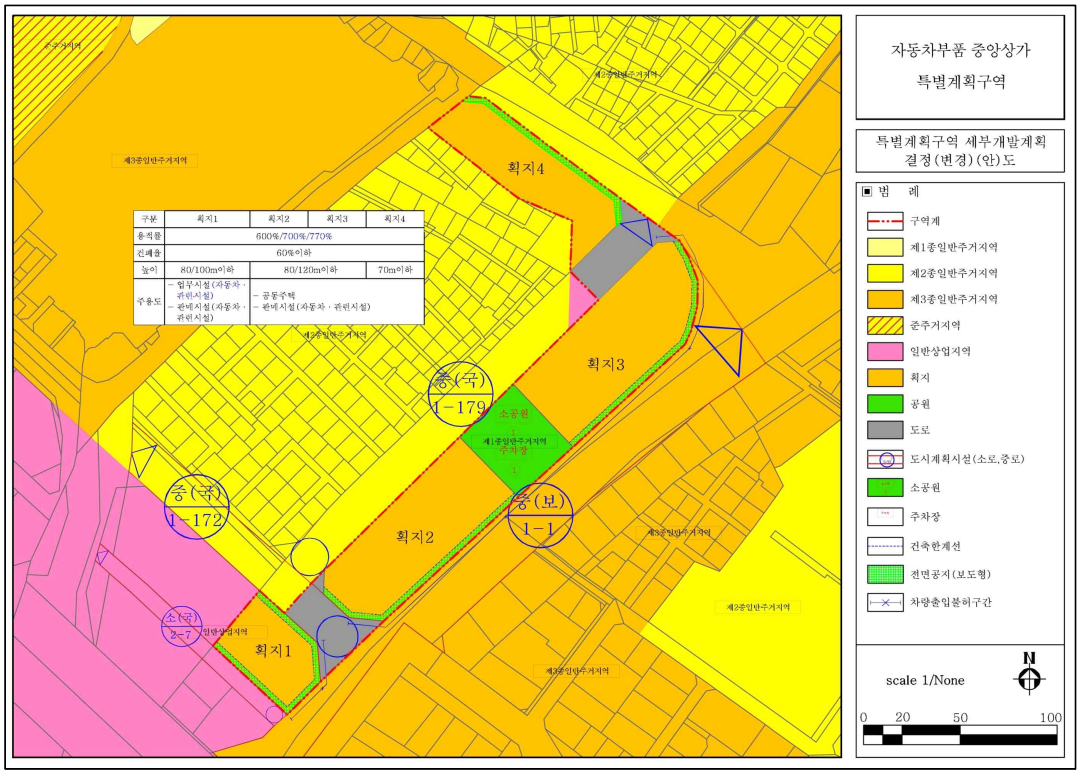
건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대 중소형주택
합 계	729	100.0	147	147	-	20.2	100.0	-
40㎡이하	67	9.2	37	37	-	5.1	25.2	-
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	143	19.6	48	48	-	6.6	32.6	-
60㎡초과~85㎡이하	515	70.6	62	62	-	8.5	42.2	-
85㎡초과	4	0.5	-	-	-	-	-	-

※ 변경사유 : 정비계획 변경에 따른 세대수 변경

- 특별계획구역 세부개발계획 결정(기정)도



- 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)(안)도



Ⅳ 민간부문 지구단위계획 시행지침

1. 민간부문 지구단위계획 시행지침(변경)(안)

1. 민간부문 지구단위계획 시행지침(변경)(안)

제 1 장 총 칙(변경없음)

제 1 조 목 적

민간부문 지구단위계획 시행지침(이하 '지침'이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조(지구단위계획의 내용)의 규정에 의하여 작성되는 동대문구 "답십리 자동차 부품상가 지구단위계획구역"의 민간부문에 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 지구단위계획의 원활한 운용을 도모하는데 그 목적이 있다.

제 2 조 지침 적용의 기본원칙

① "민간부문 시행지침"은 건축물이나 대지 안의 공지 등 민간에 의하여 조성되는 시설과 관련된 행위에 대하여 적용된다.

② 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 지구단위계획 수립지침을 비롯한 제반 관련 법규나 조례, 지침 등에 규정된 사항을 따른다.

③ 지침 내용이 관련법령 내용과 상이한 경우에는 현행 법령에서 허용하는 범위 안에서 본 지침을 우선적으로 적용한다.

④ 향후 관련법령 및 지침이 제개정 또는 변경될 경우에는 제개정 또는 변경된 법령 및 지침을 따른다. 다만, 지구단위계획으로 결정된 사항을 변경하고자 할 경우에는 별도의 지구단위계획 변경 절차를 이행하여야 한다.

⑤ 가구 및 획지계획 등의 변경에 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용하고, 이면부로 위치가 변경되는 대지는 이면부 지침을 적용하며, 그 외의 경우에는 면적이 큰 대지에 적용되는 지침을 적용한다. 다만, 당해 지구단위계획 또는 운영지침에서 별도의 계획 또는 지침이 있는 경우에는 그러하지 아니한다.

⑥ 이 지침에서 정의하지 않은 용어로서 각종 법령에 정의된 용어는 그에 따르며, 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

⑦ 지침의 각 항목들은 규제사항과 권장사항으로 구분하여 표기된다. 규제사항은 지구단위계획의 목표를 달성하기 위해 반드시 지켜야 하는 내용이며, 권장사항은 지구단위계획에 따를 것을 권장하는 내용이다.

제 3 조 용어의 정의

지침에서 공통으로 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "획지"라 함은 하나 또는 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 건축물을 건축하도록 획지선으로 구획한 일단의 계획적 개발단위를 말한다.
2. "불허용도"라 함은 관련법령의 규정에 의하여 허용되더라도 도시관리 등을 위하여 본 지구단위계획을 통해 건축할 수 없는 용도를 말한다.
3. "허용용도"라 함은 관련법령에 의해 허용되는 용도 중 지구단위계획에 의하여 건축이 허용되도록 결정한 용도를 말하며 이 경우 허용용도 이외의 건축은 불허한다.
4. "기준용적률"이라 함은 지구단위계획구역에서 전면도로의 폭, 경관, 그 밖의 기반시설 등 입지적 여건을 고

려하여「 서울특별시 도시계획 조례 」제55조 제1항부터 제4항 및 제16항의 용적률의 범위 안에서 블록별, 필지별로 별도로 정한 용적률을 말한다.

5. “허용용적률”이라 함은 지구단위계획을 통하여 정해지는 용적률로서 인센티브(incentive)로 제공되는 용적률(획지계획, 상한용적률을 적용받지 않는 공동개발, 건축물 용도, 대지 안의 공지, 친환경 계획요소, 주차 및 차량동선 등 지구단위계획에서 정한 사항을 이행하는 경우 제공되는 용적률)과 기준용적률을 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
6. “상한용적률”이라 함은 건축주가 토지를 공공시설 부지로 제공(기부채납의 경우에 한한다)하는 경우 또는 공공시설 확보를 위하여 공동개발을 지정하는 경우 추가로 부여되는 용적률을 기준용적률 또는 허용용적률과 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
7. “기준높이”라 함은 지역특성을 감안하여 인센티브 높이를 운영하기 위하여 최고높이 범위 내에서 별도로 지정하는 높이를 말한다.
8. “최고높이”라 함은 지구단위계획으로 결정한 건축물의 최고높이를 말한다.
9. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출하여서는 안되는 선을 말한다.
10. “옥상녹화”라 함은 서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법 에 의하여 설치하는 옥상부 녹화를 말한다.
11. “생태면적률”이라 함은 공간계획 대상면적 중 ‘자연순환기능’을 가진 토양의 면적비를 말한다.
12. “전면공지”라 함은 건축한계선, 건축지정선, 벽면한계선, 벽면지정선 등의 지정에 의해 대지 안에 확보되는 공지로서 쌈지형 공지 또는 공개공지, 보차혼용통로, 공공보행통로 등 다른 유형으로 지정되지 아니한 대지 안의 공지를 말한다.
13. “공개공지”라 함은 일반 대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지로서「건축법」제43조(공개공지 등의 확보) 규정 및 같은법 시행령 제27조의2(공개공지 등의 확보),「서울특별시 건축조례」제26조(공개공지 등의 확보) 규정에서 정의하는 공지를 말한다.
14. “차량출입불허구간”이라 함은 도로에서 대지안으로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.
15. “특별계획구역”이라 함은 지구단위계획구역 안에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나 계획안을 작성하는데 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역을 말한다.

제 2 장 가구 및 획지에 관한 사항(변경없음)

제 4 조 획지

계획지침	규제	권장
① 획지는 도시관리계획 결정사항으로서 다수 필지가 하나의 획지선으로 계획된 경우 획지 내 필지들은 개별 건축이 불가하며 계획된 획지규모로 공동개발 하여야 한다. ② 도면표시 획지선	○	

제 3 장 건축물의 용도에 관한 사항(변경없음)

제 5 조 불허용도

계획지침	규제	권장
①「 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 」및「 서울특별시 도시계획조례 」등 관계 법령에 의거 당해 용도지역·지구에서 제한되는 건축물 및 시설 등은 입지를 불허하며, 관계 법령에 의해 허용되는 용도인 경우에도 본 지구단위계획에서 제시한 불허용도는 입지할 수 없다. ② 도면표시 불허용도 / B	○	

제 6 조 허용용도

계획지침	규제	권장
① 허용용도가 계획된 대지는 당해 허용용도 범위 안에서만 건축이 허용되며 허용용도 이외의 건축은 불허한다. ② 허용용도 준수에 따른 용적률 등의 완화를 적용받아 건축된 건축물의 용도변경은 제14조(권장용도) 제3항을 준용한다. ③ 도면표시 허용용도 A /	○	

제 4 장 건축물의 규모에 관한 사항(변경)(안)

제 7 조 건폐율(변경없음)

계획지침	규제	권장
① 지구단위계획구역 안에서는 대지별로 계획한 건폐율 범위 이하에서 건축하여야 한다. ② 도면표시 건폐율 60%이하	○	

제 8 조 용적률(변경없음)

계획지침	규제	권장
① 본 지구단위계획구역 안에서는 대지별로 규정한 용적률 범위 이하에서 건축하여야 한다. ② 2이상의 용도지역에 걸쳐 있어 서로 다른 용적률을 적용받는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조(2이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 토지에 대한 적용기준)를 따른다. ③ 도면표시 기준/허용/상한(정비계획) 법적상한용적률 = 기준/허용/상한(정비계획)	○	

제 9 조 용적률 완화(변경없음)

계획지침	규제	권장
① 기준용적률과 각 완화항목 준수에 따른 용적률 인센티브의 합은 허용용적률 이하로 한다. 즉, 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≦ 허용용적률을 적용한다. ② 공동주택 건립과 관련하여 사업대상지에 대한 허용용적률 인센티브 항목은 다음과 같다.	○	

구분	목표	인센티브대상		요건	산정방식	부여량
의무	친환경 개발	녹색건축물 인증 건축물 에너지소비 총량제 신재생에너지 이용시설		<친환경개발 기준 : 일반상업지역> 구분 / 연면적1만㎡이상 녹색건축물 / 그린1등급(최우수) 에너지총량 / 240(kWh/㎡・y) 신재생에너지 / 11%이상(비주거) ※ 신재생에너지비율은 에너지총량을 줄인만큼 서울시 녹색건축물 설계기준 상 성능대체비율에 따라 완화 가능	기준등급 준수시 허용용적률 총량의 1/2부여	100%
계획 유도	도시경제 활성화	지역별 도시경제 활성화 유도 용도	①	건축연면적의 30%이상을 아래의 용도 중 자동차부품 관련 시설 및 자동차·이동수단 관련용도로 조성시 - 건축법 시행령 별표1 · 제3,4호의 근린생활시설 · 근린생활시설 및 판매시설 중 자동차·이동수단 관련용도 · 제5호의 문화및집회시설 중 전시장 (산업전시장 등) · 제7호의 판매시설 · 제8호의 창고시설 · 제14호의 업무시설 (공공임대산업시설, 청년창업공간 등)	정량부여	50%
			②	사회혁신창조클러스터를 활용한 신성장산업육성을 위한 시설 도입 시 (서울크리에이티브랩, 사회혁신센터, 도시재생지원센터, 수출지원센터 등)	정률방식 (보상계수 0.25)	- (최대 30%)
			③	대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입시		

계획지침	규제	권장

구분	목표	인센티브대상	요건	산정방식	부여량
계획유도	생활문화 인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영장 등	「공연법」 등록대상, 「박물관 및 미술관 진흥법」 등록대상, 영화진흥법 등록대상	정률방식 (보상계수 0.1)	- (최대 20%)
	주거안정	준공공임대주택	「임대주택법」에 의한 준공공임대주택 도입 (전용 60㎡이하, 전체 연면적의 20%이상 도입시)	정량부여	- (50%)
	산업안정	공공산업임대공간 등	자동차 및 부품판매 관련 산업종사자를 위한 공공산업임대공간, 공공물류창고 등의 설치 및 개방시	정률방식 (보상계수 0.25)	-
	공익시설	건축물 내 공익시설	「도서관 및 독서진흥법」 등록대상(문고제외) - 자동차관련 도서관, 어린이 도서관 등	정률방식 (보상계수 0.1)	- (최대 20%)
			옥상정원, 최상층 공공공간(전망대)을 조성하여 공공에게 개방하여 조성 시	정량부여	-
	보행가로 활성화	무장애도시조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행 지침상 우수 등급 인증 시	정량부여	20%

③ 공공시설 제공에 따른 상한용적률은 공공임대주택의 당해 용적률은 제외하고 순수 사업주체가 활용 가능한 용적률에 추가로 적용하여 완화한다.

※ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α현금·건축물)
- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공 부지의 용적률 비율
- α토지 : 공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 비율
- α건축물 : 공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 비율

※ 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.03.18.)」을 적용한다.

④ 소형주택을 공급할 경우에는 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 법적상한까지 건축할 수 있다.

제 10 조 기준높이/최고높이(변경없음)

계획지침	규제	권장
① 기준높이/최고높이는 당해 대지에 건축되는 건축물에 적용한다. ② 지구단위계획구역 안에서 최고높이가 지정된 건축물은「건축법」제60조(건축물의 높이 제한) 제3항에 의한 도로 사선제한(H=1.5D이하)을 적용하지 아니한다. ※ 필요시 도로사선제한 적용가능 ③ 도면표시 최고높이 ——— 기준높이/최고높이	○	

제 11 조 높이 완화 (변경)(안)

계획지침	규제	권장
① 지구단위계획구역 안에서 공공기여 항목 준수 또는 공공시설 부지를 제공할 경우에는 기준높이에 추가하여 인센티브높이를 부여한다. ※ 필요시 적용함. ② 인센티브높이는 2개 항목(α, β)으로 구성되며 운영 기준은 아래와 같다. 1. 기준높이과 인센티브높이의 합은 최고높이의 1.2배 이하로 한다. 즉, 기준높이 + 인센티브높이 (α, β) ≦최고높이×1.2를 적용한다. 2. α는 공공기여 항목 준수에 따라 추가(완화)되는 높이로서 최고높이 이하의 범위에서 적용한다.	○	

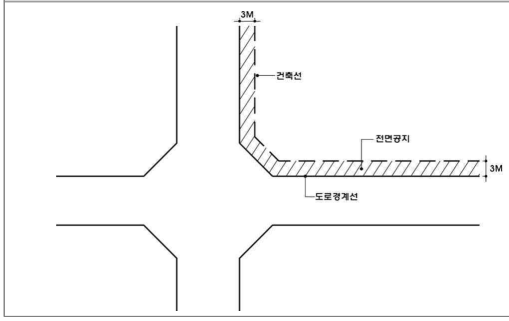
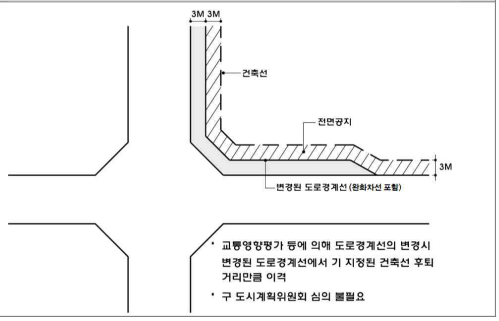
항목	완화조건		완화량	비고
간선부 (C1,C2,C3)	건축물 용도	• 전체 연면적의 20%이상 권장용도 설치(자동차이동수단 관련 용도 등)	40m 이하	-
	공공시설 설치	• 건축물 내 공공시설(기부채납 순부담 10%이상) 제공시		-
	교통처리	• 이면도로 주차출입구 설치		-

3. β는「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제46조(제1종지구단위계획구역 안에서의 건폐율 등의 완화적용) 제1항 제3호 및 제2항 규정에 따라 대지의 일부를 공공시설 등의 부지로 제공하는 경우 기준높이에 추가(완화)되는 최고높이의 1.2배 범위 내에서 적용한다.

제 5 장 건축물의 배치에 관한 사항(변경없음)

제 12 조 건축한계선

계획지침	규제	권장
① 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 건축한계선의 수직면을 넘어서 건축할 수 없다. 다만, 지하철출입구 또는 환기구 등을 건물 또는 대지 내에 설치하는 경우에는 당해 시설물은 제외한다. ② 향후 개별 교통영향분석·개선대책 등 기타의 사유로 도로경계선이 변경될 경우, 변경된 도로경계선을 기준으로 결정도에 지정된 폭원만큼 건축한계선이 지정된 것으로 간주하며 이 경우 건축한계선에 대한 별도의 지구단위계획 변경 절차는 거치지 않는다.	○	

금번 지구단위계획 결정도	향후 도로경계선 변경시
	

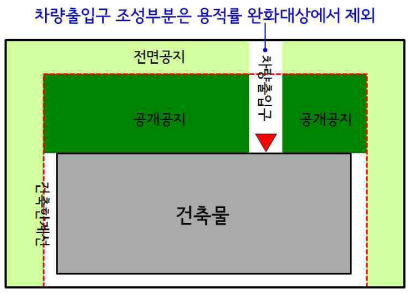
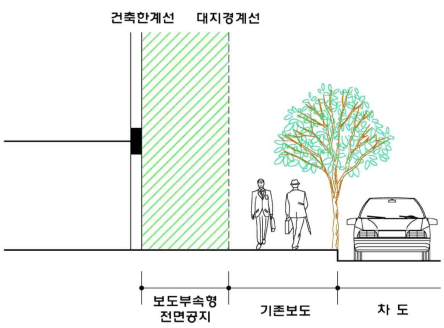
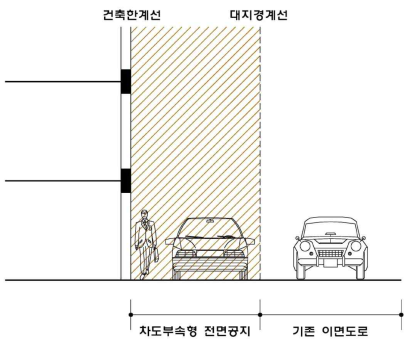
③ 건축한계선 후퇴부분은 전면공지 조성지침에 따라 개발주체가 조성한다.
④ 도면표시

건축한계선 

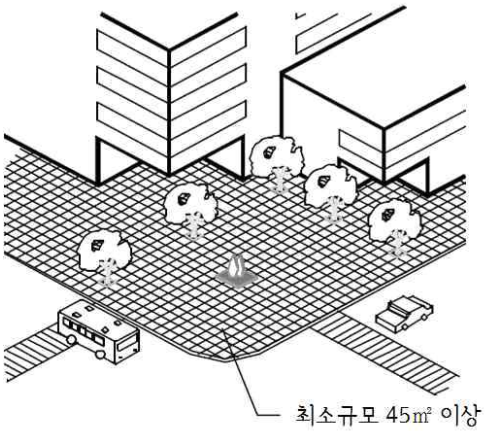
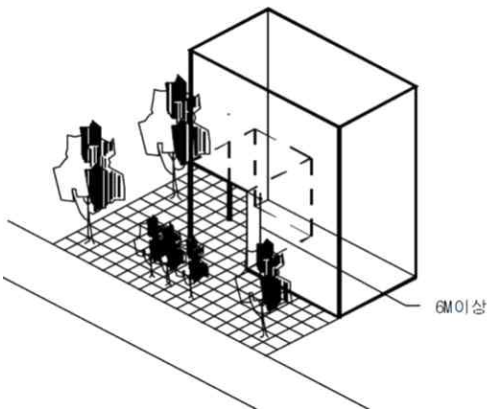
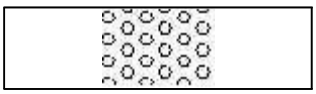
제 6 장 대지안의 공지에 관한 사항(변경없음)

제 13 조 전면공지

계획지침	규제	권장
① 전면공지는 보도부속형 전면공지와 차도부속형 전면공지로 구분하며 건축물의 신축시 개발주체가 조성한다. 1. 보도부속형 전면공지 보도와 접하는 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로서 보도 기능을 담당할 수 있도록 조성한다. 2. 차도부속형 전면공지 보도가 없는 도로에 접하는 전면공지는 차량 및 보행자 통행이 가능한 구조로서 차도 및 보도의 기능을 담당할 수 있도록 조성한다.	○	

계획지침	규제	권장
② 조성 지침 1. 전면공지는 연접한 보도 또는 차도와 단차 없이 조성한다. 2. 전면공지 내에는 공작물, 담장, 계단, 주차장 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다. 다만, 차량 진·출입 금지를 위해 볼라드·돌의자 등을 설치하도록 하는 때, 조경을 위한 식수를 하는 때, 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구 등을 건물 또는 대지 내에 설치하는 때, 허가권자가 보행자의 편익 또는 가로미관 향상을 위하여 공간이용계획을 수립하여 해당 도시계획위원회의 자문을 거친 때 등 허가권자가 그 필요성을 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다. ※「장안평 일대 지구단위계획」자동차부품 중앙상가 특별계획구역 지침에 따라 대지경계와 건축한계선 사이의 공간은 주변의 외부공간과 서로 연계 될 수 있도록 배치하고, 보도형으로 조성을 원칙으로 하되, 월활한 보행환경을 저해하지 않는 범위 내에서 조경, 환경 조형물 등의 설치가 가능(단, 전면공지 전체면적의 30%를 넘지 않도록 한다.) 3. 포장패턴은 공공부문의 포장패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성이 있는 재료로 포장토록 한다. ③「건축법」제46조(건축선의 지정) 제1항 단서 및 제2항,「건축법 시행령」 제3조의3(지형적 조건 등에 따른 도로의 구조와 너비)에 의한 건축선 후퇴부분은 용적률 등의 완화 대상에서 제외한다. ④ 전면공지의 일부가 차량 진출입로(차량출입구)로 조성될 경우에는 당해 부분을 용적률 등의 완화 대상에서 제외한다.  전면공지 조성예시 [보도와 접하는 전면공지]  [보도가 없는 도로와 접하는 전면공지]  	○	

제 14 조 공개공지

계획지침	규제	권장
① 공개공지를 설치하여야 하는 대상 건축물 및 면적, 설치 및 관리 등에 관한 규정은「건축법」 제43조(공개 공지 등의 확보) 및 같은법 시행령 제27조의2(공개공지 등의 확보),「서울특별시 건축조례」제26조(공개공지 등의 확보)를 적용한다. ② 공개공지의 조성위치를 지정한 경우에는 지정된 위치에 공개공지를 설치하여야 한다. ③ 공개공지 위치가 정해지지 않은 경우에는 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 보행 결절점 주변에 설치하여야 한다. 다만 인접 부지에 공원, 광장, 쌈지형 공지, 공개공지 등의 오픈스페이스가 조성된 경우에는 당해 시설과 연계하여 설치하도록 한다. 쌈지공원 형태  피로티 형태  	○	
④ 지하철역사 출입구 등 공공지하공간과 연접한 대지의 공개공지는 침상형 공지로 설치를 권장한다. ⑤ 공개공지의 바닥 포장은 투수성 포장재료나 조립식 포장방식 등을 사용하여 포장면 상단에서 지하의 지반으로 물이 침투할 수 있는 투수성 포장을 권장한다.		○
⑥ 상기 지침에 따라 공개공지를 설치한 대지(자율적으로 조성한 대지 포함)는 본 지구단위계획에서 정한 용적률 등의 완화가 부여된다. 다만,「건축법」에 따라 의무적으로 설치하는 공개공지 면적은 용적률 등의 완화 대상에서 제외한다. ⑦ 도면표시 공개공지(위치지정) 	○	

제 7 장 환경친화적 건축물에 관한 사항(변경없음)

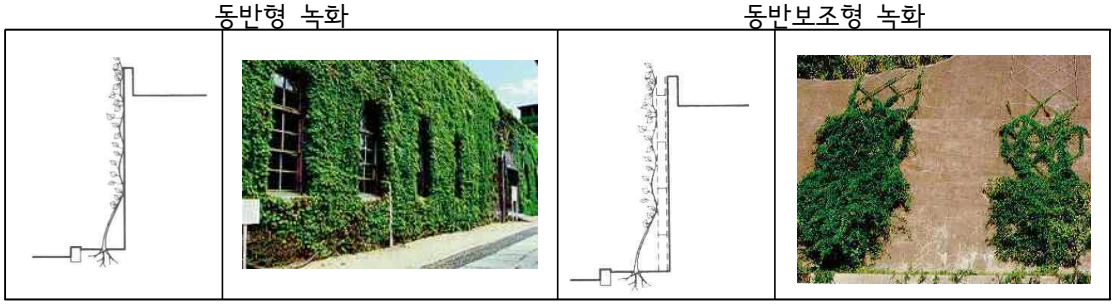
제 15 조 자연지반 보존

계획지침	규제	권장
① 지층부의 바닥이나 비건폐지를 흙, 자갈, 모래, 잔디 등의 자연재료로 조성하고 당해 지하부에는 일체의 인공구조물(지하주차장, 저수조 등)을 설치하지 않을 것을 권장한다.		○

제 16 조 옥상 녹화

계획지침	규제	권장
① 지구단위계획구역내 건축물은 이용자의 휴게 및 만남의 공간으로 활용할 수 있는 옥상녹화의 조성을 권장한다. ② 옥상녹화 조성시 계단탑 및 설비 면적을 제외한 옥상면적의 50%이상 조성을 권장한다.		○
③ 옥상녹화는 서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법 및 서울특별시 건축물 옥상녹화 시스템 유형 결정과 관리 매뉴얼 에 따라 조성토록 한다. ④ 옥상녹화 면적 중 대지안의 조경 의무면적으로 인정된 옥상녹화 면적은 용적률 등의 완화대상 면적에서 제외한다. 옥상녹화 설치 예시 기존 건축물의 경우 / 신축 건축물의 경우  ※ 구조진단과 방수 점검이 반드시 우선 ※ 누름콘크리트를 설치하지 않음	○	

제 17 조 벽면 녹화

계획지침	규제	권장
① 건축물의 벽면, 담장, 방음벽, 콘크리트 옹벽 등의 수직면과 사면 등 인공적으로 만들어진 입면에 대해 덩굴성 식물, 지피식물, 초화류 위주로 녹화하는 벽면녹화를 권장한다. ② 벽면녹화 조성은 서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안 에 따라 조성토록 한다. 벽면녹화 설계 예시 동반형 녹화 / 동반보조형 녹화 		○

- 이하 여백 -

제 18 조 생태면적률

계획지침	규제	권장

① 건축물 신축시 '서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침'의 생태면적률을 적용하여야 한다.

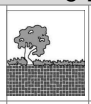
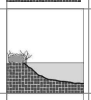
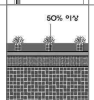
② 적용 기준

건축유형	생태면적률 기준
일반주택 (개발면적 660㎡ 미만)	20% 이상
공동주택 (개발면적 660㎡ 미만)	30% 이상
일반건축물 (업무, 판매, 공장 등)	20% 이상
유통업무설비, 방송·통신시설, 종합의료시설, 교통시설(주차장, 자동차정류장, 운전학원)	20% 이상
공공·문화체육시설 및 공공기관이 건설하는 시설 또는 건축물	30% 이상
녹지지역 내 시설 및 건축물	50% 이상

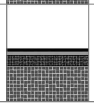
③ 산정방법

$$\text{생태면적률}(\%) = \frac{\text{자연순환기능 면적}}{\text{전체면적}} \times 100 = \frac{\Sigma(\text{공간유형별면적} \times \text{가중치})}{\text{전체면적}} \times 100$$

④ 공간유형 및 가중치

공간유형		가중치	설명	사례
1	 자연지반녹지	1.0	- 자연지반이 손상되지 않은 녹지 - 식물상과 동물상의 발생 잠재력 내재 온전한 토양 및 지하수 함양 기능	- 자연지반에 자생한 녹지 - 자연지반과 연속성을 가지는 절성토 지반에 조성된 녹지
2	 수공간 (투수기능)	1.0	- 자연지반과 연속성을 가지며 지하수 함양 기능을 가지는 수공간	- 하천, 연못, 호수 등 자연상태의 수공간 - 지하수 함양 기능을 가지는 인공연못
3	 수공간 (차수)	0.7	- 지하수 함양 기능이 없는 수공간	- 자연지반 위 차수 처리된 수공간 - 인공지반 위 차수 처리된 수공간
4	 인공지반녹지 ≥ 90㎝	0.7	- 토심이 90㎝ 이상인 인공지반 상부 녹지	- 지하주차장 상부 녹지, - 지하구조물 상부 녹지
5	 옥상녹화 ≥ 20㎝	0.6	- 토심이 20㎝ 이상인 녹화옥상시스템이 적용된 공간	- 혼합형 녹화옥상시스템 - 중량형 녹화옥상시스템
6	 인공지반녹지 < 90㎝	0.5	- 토심이 90㎝ 미만인 인공지반 상부 녹지	- 지하주차장 상부 녹지, - 지하구조물 상부 녹지
7	 옥상녹화 < 20㎝	0.5	- 토심이 20㎝ 미만인 녹화옥상시스템이 적용된 공간	- 저관리 경량형 녹화옥상시스템
8	 부분포장	0.5	- 자연지반과 연속성을 가지며 공기와 물이 투과되는 포장면, 50% 이상 식재면적	- 잔디블록,식생블록 등 - 녹지 위에 목판 또는 판석으로 표면 일부만 포장한 경우
9	 벽면녹화	0.4	- 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 등반형의 경우 최대 10m 높이까지만 산정	- 벽면이나 옹벽녹화 공간 - 녹화벽면시스템을 적용한 공간

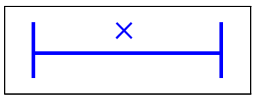
○

<table>
<tr><th>계획지침</th><th>규제</th><th>권장</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th colspan="3">공간유형</th><th>가중치</th><th>설명</th><th>사례</th></tr>
<tr><td>10</td><td></td><td>전면
투수포장</td><td>0.3</td><td>- 공기와 물이 투과되는 전면투수 포장면, 식물생장 불가능</td><td>- 자연지반위에 시공된 마사토, 자갈, 모래포장 등</td></tr>
<tr><td>11</td><td></td><td>틈새
투수포장</td><td>0.2</td><td>- 포장재의 틈새를 통해 공기와 물이 투과되는 포장면</td><td>- 틈새를 시공한 바닥 포장
- 사고석 틈새포장 등</td></tr>
<tr><td>12</td><td></td><td>저류·침투시설
연계면</td><td>0.2</td><td>- 지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 저류시설과 연계된 포장면</td><td>- 침투, 저류시설과 연계된 옥상면
- 침투, 저류시설과 연계된 도로면</td></tr>
<tr><td>13</td><td></td><td>포장면</td><td>0.0</td><td>- 공기와 물이 투과되지 않는 포장, 식물생장이 없음</td><td>- 인터락킹 블록, 콘크리트, 아스팔트 포장
- 불투수 기반에 시공된 투수 포장</td></tr>
</table>
※ 인공지반에 조성된 부분포장, 전면투수 및 틈새투수 포장면은 인공지반 가중치(0.7 또는 0.5)를 추가로 고려하여 산정
</td><td>○</td><td></td></tr>
</table>

제 8 장 교통처리등에 관한 사항(변경없음)

제 19 조 차량출입불허구간

<table>
<tr><th>계획지침</th><th>규제</th><th>권장</th></tr>
<tr><td>
① 폭 20m 이상 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 허용되지 아니한다.
② 간선도로에서 진출입 하도록 계획된 대지가 공동개발 변경 등으로 인해 간선도로 및 이면도로에 면하게 되는 경우에는 이면도로를 통한 차량진출입 계획을 수립하여야 한다.
③ 도면표시

차량출입불허구간 
</td><td>○</td><td></td></tr>
</table>

제 9 장 특별계획구역에 관한 사항(변경없음)

제 20 조 자동차 부품상가 특별계획구역 계획 기준

<table>
<tr><th>계획지침</th><th>규제</th><th>권장</th></tr>
<tr><td>※ 특별계획구역이 여러 개인 경우에만 기재하되 결정조서에 설명되지 않은 내용 등을 기재토록 함(특별계획구역 계획지침이나 도면은 넣지 않도록 함)</td><td>○</td><td></td></tr>
</table>

제 10 장 특별계획구역에 관한 사항(변경없음)

제 21 조 지구단위계획의 경미한 변경

계획지침	규제	권장
① 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 입안)제4항,「서울특별시 도시계획조례」 제21조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 의한다. ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제8호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다. 1. 대지의 분할·교환에 관한 사항 2. 전면공지의 조성방법의 변경 3. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)	○	

- 이하 여백 -

V

별첨자료

1. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

1. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

1. 추정 비례율

- 비례율=[종후자산(812,789,817,293원)-사업비(648,977,566,806원)]÷종전자산(163,314,000,000원)
  =100.3%

2. 추정 총수입

항 목			금액(원)	비율(%)	비고
종후자산 (수 입)	분양주택	조합원분양	312,640,000,000	38.47%	-
		일반분양	359,082,000,000	44.18%	-
	임대주택		23,438,341,813	2.88%	-
	업무시설 (사무소)	조합원분양	24,500,815,200	3.01%	-
		일반분양	30,626,019,000	3.77%	-
	판매시설	조합원분양	27,778,951,680	3.42%	-
		일반분양	34,723,689,600	4.27%	-
합 계			812,789,817,293	100.00%	-

3. 추정 총비용

구분	금액(천원)	비율(%)	비고
건축시설공사비	490,514,983,035	75.6%	-
보 상 비	29,463,400,000	4.5%	-
관 리 비	4,155,723,000	0.6%	-
설 계 비	8,016,909,000	1.2%	-
감 리 비	5,985,506,000	0.9%	-
부대경비	90,841,045,771	14.0%	-
예 비 비	20,000,000,000	3.1%	-
소 계	648,977,566,806	100%	연면적(3.3㎡) × 13,200천원/3.3㎡

4. 종전자산 추정액

▪ 종전자산 추정액 = 토지등소유자 자산총액(181,460,000,000원)-청산대상자 청산금(18,146,000,000원)
= 163,314,000,000원

※ 토지토지등소유자 553명 중 분양대상 조합원(청산자55명 제외) 약 498명기준 : 1인당 평균 약 328,000천원으로 추정

5. 공사비 및 분양가에 따른 비례율 변동표

비례율변동표(%)			3.3㎡당 공사비(천원/3.3㎡)				
			-4%	-2 %	0% (現 추정 사업비)	+2%	+4%
			10,400	10,200	10,000	9,800	9,600
일반분양가 84㎡형기준 (천원/3.3㎡)	+4%	36,400	104.3%	112.3%	120.2%	128.2%	136.1%
	+2%	35,700	94.4%	102.3%	110.3%	118.2%	126.2%
	0% (現 기준 분양가)	35,000	84.4%	92.4%	100.3%	108.3%	116.2%
	-2%	34,300	74.5%	82.4%	90.4%	98.3%	106.2%
	-4%	33,600	64.5%	72.5%	80.4%	88.3%	96.3%

※ 일반분양분 평당 분양가는 가장 큰 비중을 차지하는 84A타입의 공급단가를 표기한 것이며, 분양가변동은 전체를 기준함.

6. 토지등소유자별 추정 분담금

추정 종전자산 (천원)	추정 비례율	예상 권리가액 (천원)	공동주택(아파트)		추정분담금	비고
			주택유형	분양가액		
100,000	100.3%	100,305	28A	347,000	246,695	분담
			33A	404,000	303,695	분담
			59A	906,000	805,695	분담
			59B	875,000	774,695	분담
			59C	874,000	773,695	분담
			74A	1,017,000	916,695	분담
			74B	994,000	893,695	분담
			84A	1,161,000	1,060,695	분담
			84B	1,163,000	1,062,695	분담
			84C	1,166,000	1,065,695	분담
			84D	1,117,000	1,016,695	분담
			84E	1,125,000	1,024,695	분담
			84F	1,119,000	1,018,695	분담
			135A	1,711,000	1,610,695	분담

추정 종전자산 (천원)	추정 비례율	예상 권리가액 (천원)	공동주택(아파트)		추정분담금	비고
			주택유형	분양가액		
200,000	100.3%	200,610	28A	347,000	146,390	분담
			33A	404,000	203,390	분담
			59A	906,000	705,390	분담
			59B	875,000	674,390	분담
			59C	874,000	673,390	분담
			74A	1,017,000	816,390	분담
			74B	994,000	793,390	분담
			84A	1,161,000	960,390	분담
			84B	1,163,000	962,390	분담
			84C	1,166,000	965,390	분담
			84D	1,117,000	916,390	분담
			84E	1,125,000	924,390	분담
			84F	1,119,000	918,390	분담
			135A	1,711,000	1,510,390	분담
300,000	100.3%	300,915	28A	347,000	46,085	분담
			33A	404,000	103,085	분담
			59A	906,000	605,085	분담
			59B	875,000	574,085	분담
			59C	874,000	573,085	분담
			74A	1,017,000	716,085	분담
			74B	994,000	693,085	분담
			84A	1,161,000	860,085	분담
			84B	1,163,000	862,085	분담
			84C	1,166,000	865,085	분담
			84D	1,117,000	816,085	분담
			84E	1,125,000	824,085	분담
			84F	1,119,000	818,085	분담
			135A	1,711,000	1,410,085	분담

추정 종전자산 (천원)	추정 비례율	예상 권리가액 (천원)	공동주택(아파트)		추정분담금	비고
			주택유형	분양가액		
400,000	100.3%	401,220	28A	347,000	-54,220	환급
			33A	404,000	2,780	분담
			59A	906,000	504,780	분담
			59B	875,000	473,780	분담
			59C	874,000	472,780	분담
			74A	1,017,000	615,780	분담
			74B	994,000	592,780	분담
			84A	1,161,000	759,780	분담
			84B	1,163,000	761,780	분담
			84C	1,166,000	764,780	분담
			84D	1,117,000	715,780	분담
			84E	1,125,000	723,780	분담
			84F	1,119,000	717,780	분담
			135A	1,711,000	1,309,780	분담
500,000	100.3%	501,525	28A	347,000	-154,525	환급
			33A	404,000	-97,525	환급
			59A	906,000	404,475	분담
			59B	875,000	373,475	분담
			59C	874,000	372,475	분담
			74A	1,017,000	515,475	분담
			74B	994,000	492,475	분담
			84A	1,161,000	659,475	분담
			84B	1,163,000	661,475	분담
			84C	1,166,000	664,475	분담
			84D	1,117,000	615,475	분담
			84E	1,125,000	623,475	분담
			84F	1,119,000	617,475	분담
			135A	1,711,000	1,209,475	분담

추정 종전자산 (천원)	추정 비례율	예상 권리가액 (천원)	공동주택(아파트)		추정분담금	비고
			주택유형	분양가액		
600,000	100.3%	601,831	28A	347,000	-254,831	환급
			33A	404,000	-197,831	환급
			59A	906,000	304,169	분담
			59B	875,000	273,169	분담
			59C	874,000	272,169	분담
			74A	1,017,000	415,169	분담
			74B	994,000	392,169	분담
			84A	1,161,000	559,169	분담
			84B	1,163,000	561,169	분담
			84C	1,166,000	564,169	분담
			84D	1,117,000	515,169	분담
			84E	1,125,000	523,169	분담
			84F	1,119,000	517,169	분담
			135A	1,711,000	1,109,169	분담
700,000	100.3%	702,136	28A	347,000	-355,136	환급
			33A	404,000	-298,136	환급
			59A	906,000	203,864	분담
			59B	875,000	172,864	분담
			59C	874,000	171,864	분담
			74A	1,017,000	314,864	분담
			74B	994,000	291,864	분담
			84A	1,161,000	458,864	분담
			84B	1,163,000	460,864	분담
			84C	1,166,000	463,864	분담
			84D	1,117,000	414,864	분담
			84E	1,125,000	422,864	분담
			84F	1,119,000	416,864	분담
			135A	1,711,000	1,008,864	분담

※ 예성 추정 분담금은 “조합원 분양가 - 권리가액”으로 산정되며, 추정 분담금이 (-)인 경우 환급금이 발생됨.
※ 권리가액은 “추정 종전가액 × 추정 비례율”로 산정되며, 추정 비례율은 “(종후자산 - 사업비) ÷ 종전자산”으로 산정됨.