서울특별시 중랑구공고 제2025-38호

망우1구역 공공재건축사업
정비계획 수립 및 정비구역 변경(안) 재공람 공고

1. 서울특별시고시 제2011-215호로 정비계획 결정 및 정비구역 지정된 중랑구 망우동 178-1번지 일대에 대하여, 2024년 제12차 서울시 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2024.11.26.) 결과 '수정가결' 되어, 서울특별시 중랑구공고 제2024-1069호(2024.8.8.)로 주민공람한 사항에 변경사항이 발생한 바,「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 변경(안)을 주민 등 이해관계인에게 재공람 공고합니다.

2. 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등소유자 및 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람기간 내에 의견서를 서면으로 공람장소에 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 1월 9일
서울특별시 중랑구청장

Ⅰ. 공람기간 : 2025.1.9. ~ 2025. 2.10. (30일 이상)

Ⅱ. 공람장소 및 의견제출장소
- 중랑구청 도시환경국 주거개선과 (☎02-2094-2804)
- 망우본동 주민센터 (☎02-2094-6492)
- 망우1구역 공공재건축정비사업조합 사무실 (☎02-435-2334)

Ⅲ. 망우1구역 공공재건축정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 변경(안)

1. 정비구역 결정(변경)

가. 정비구역 결정(변경) 조서

구 분	구역의 명칭	위치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변 경	망우1구역 공공재건축 정비구역	망우동 178-1번지 일대	25,109.6	-	25,109.6	-

※ 변경사유 : 망우1구역 공공재건축 정비계획 수립에 따른 정비구역 명칭 변경

2. 정비계획 결정(변경)

가. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		25,109.6	-	25,109.6	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	5,080.7	감) 2,712.8	2,367.9	9.4	-
	도 로	4,230.7	감) 2,902.8	1,327.9	5.3	-
	공공청사	-	증) 1,040.0	1,040.0	4.1	-
	공 원	850.0	감) 850.0	-	-	-
획 지	소 계	20,028.9	증) 2,712.8	22,741.7	90.6	-
	획지1	20,028.9	증) 2,712.8	22,741.7	90.6	공동주택 및 부대복리시설

나. 용도지역·지구 결정 (변경)조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	25,109.6	-	25,109.6	100.0	-
제2종일반주거지역(7층이하)	25,109.6	감) 22,741.7	2,367.9	9.4	-
제3종일반주거지역	-	증) 22,741.7	22,741.7	90.6	-

○ 변경사유서

도면 표시번호	위치	면 적(㎡)		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변경후		
-	망우동 178-1번지 일대	제2종 일반주거지역 (7층이하)	제3종 일반주거지역	22,741.7	주택공급 확대 및 쾌적한 주거환경 조성을 위해 공동주택 획지 용도지역 상향

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로(변경)

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등 급	류 별	번 호	폭 원 (m)								
기정	중로	3	1	12	집산 도로	86	망우동 178-1	망우동 178-1	일반 도로	-	중랑구 고시 제2009-43호 (2009.09.30.)	-
변경	소로	1	A	10	국지 도로	86	망우동 178-1	망우동 178-1	일반 도로	-	-	-

(표 계속)

기정	중로	3	2	12	집산도로	-	망우동 535-1	망우동 535-1	-	-	서울특별시고시 제2011-215호 (2011.07.28.)	-
변경	중로	2	A	15	집산도로	-	망우동 535-1	망우동 535-1	-	-	-	-
기정	소로	1	1	10	국지도로	232	망우동 537-2	망우동 178-86	일반도로	-	서울특별시고시 제2011-215호 (2011.07.28.)	-
변경	소로	2	A	8	국지도로	86	망우동 537-2	망우동 178-79	일반도로	-	-	-
기정	소로	1	3	10	국지도로	132	망우동 535-1	망우동 146-41	일반도로	-	서울특별시고시 제2011-215호 (2011.07.28.)	-
변경	소로	1	B	10	국지도로	31	망우동 535-1	망우동 146-41	일반도로	-	-	-
신설	소로	3	A	7	국지도로	106	망우동 178-79	망우동 178-1	일반도로	-	-	도로 입체결정
폐지	소로	1	2	10	국지도로	47	망우동 178-86	망우동 178-1	일반도로	-	서울특별시고시 제2011-215호 (2011.07.28.)	-

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-1	소로1-A	• 폭원 변경 - B = 12m → 10m - L = 86m → 86m	• 토지이용의 효율성 제고 및 차로운영계획 변경에 따른 도로 폭원 축소
중로3-2	중로2-A	• 폭원 변경 - B = 12m → 15m	• 토지이용의 효율성 제고 및 차로운영계획 변경에 따른 도로 폭원 축소
소로1-1	소로2-A	• 폭원 및 연장 변경 - B = 10m → 8m - L = 232m → 86m	• 토지이용의 효율성 제고 및 차로운영계획 변경에 따른 도로 폭원 및 연장 축소
소로1-3	소로1-B	• 연장 변경 - L = 132m → 31m	• 토지이용의 효율성 제고 및 차로운영계획 변경에 따른 도로 연장 축소
-	소로3-A	• 도로 신설 - B = 7m - L = 106m	• 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 신설 (입체결정)
소로1-2	-	• 도로 폐지	• 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지

○ 도로 입체적 도시계획시설 결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	구 분	규 모	비 고
신설	소로 3-A	도로	망우동 178-79번지 일대	길이	106m	-
				폭	7m	
				높이	-1.5m ~ 지상전체	
				면적	905.5㎡	

2) 주차장 결정 조서(신설)

구 분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	주차장	공영 주차장	망우동 178-83번지 일대	-	증) 840.0	840.0 (수평투영면적)	-	입체적 결정

※ 주차장의 위치 및 규모는 제12차 도시계획 수권분과위원회 심의 의견 조건사항을 반영하여 건축배치계획 재수립에 따른 공공청사 하부와 연계되도록 재검토하고 수권분과위원회 보고 및 통합심의를 통해 확정할 예정임

○ 주차장 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	• 신설 : 840.0㎡	• 인근 주차문제 해소를 위한 공영주차장 신설

○ 주차장 입체적 도시계획시설 결정 조서

구 분	시설명	위 치	구분	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	주차장	망우동 178-83번지 일대	수평투영 면적	-	증) 840.0	840.0 (수평투영면적)	-	건축물 복합화 (아파트 지하부 지하2층 주차장 복합화)
			높이(층)	-	증) 지하2층	지하2층		

※ 주차장의 위치 및 규모는 제12차 도시계획 수권분과위원회 심의 의견 조건사항을 반영하여 건축배치계획 재수립에 따른 공공청사 하부와 연계되도록 재검토하고 수권분과위원회 보고 및 통합심의를 통해 확정할 예정임

3) 공원 결정(변경) 조서

구 분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	공원	소공원	망우동 146-18번지 일대	850.0	감) 850.0	-	서울특별시고시 제2011-215호 (2011.07.28.)	-

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	• 폐지 : 850.0㎡	• 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 소공원 폐지

4) 공공청사 결정 조서(신설)

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공공청사	-	망우동 146-41번지 일대	-	증) 1,040.0	1,040.0	-	-

○ 공공청사 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	• 신설 : 1,040.0㎡	• 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역 내 공공청사 신설

○ 건축물 범위 결정조서

도면표시 번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
①	공공청사	60% 이하	200% 이하	-

라. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)	설치기준	법정면적
공동이용시설	경로당	획지1	347.0	500~1,000세대 미만	330㎡ 이상
	어린이집		492.0	1,000세대 미만: 세대당 0.1인*6.6㎡ 이상	383.46㎡ 이상
	작은도서관		214.5	500~1,000세대 미만	158㎡ 이상
	주민운동시설		193.2	500세대 이상 설치	-
	다함께돌봄센터		115.7	500세대 이상 설치	66.0㎡ 이상
	어린이놀이터		799.0	300~1,000세대: 200㎡+(세대수x1) 이상	781.0㎡ 이상
	주민공동시설		2,870.7	-	-
	지역문화센터		207.0	500~1,000세대 미만	100.0㎡ 이상
	지역공동체지원센터		190.8	500~1,000세대 미만	90.0㎡ 이상
	소 계		5,429.9	-	-
관리사무소			137.6	10㎡+(세대수-50)×0.05㎡ 또는 100㎡	36.55㎡ 이상
경비실			47.0	-	-

※ 향후 통합심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, "주택건설기준 등에 관한 규정"에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

※ 어린이집(국공립), 지역문화센터 및 지역공동체지원센터는 중랑구에 무상 임대

마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경)

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	망우1 주택재건축 정비구역	25,109.6	획지1	20,028.9	망우동 178-1번지 일대	53	-	-	53	-	-
변경	망우1 공공재건축 정비구역	25,109.6	획지1	22,741.7	망우동 178-1번지 일대	53	-	-	53	-	-

바. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(변경)

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th colspan="2">용적률 (%)</th><th rowspan="2">높이(m) (최고층수)</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>명 칭</th><th>면 적 (㎡)</th><th>명 칭</th><th>면 적 (㎡)</th><th>정비 계획</th><th>법적 상한</th></tr>
<tr><td>기정</td><td>망우1 주택재건축 정비구역</td><td>25,109.6</td><td>획지1</td><td>20,028.9</td><td>망우동 178-1일대</td><td>공동주택 및 부대복리시설</td><td>30 이하</td><td>205.61 이하</td><td>227.01 이하</td><td>38.5m이하 (최고 13, 평균 12층이하)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공람 (안)</td><td>망우1구역 공공재건축 정비구역</td><td>25,109.6</td><td>획지1</td><td>22,741.7</td><td>망우동 178-1일대</td><td>공동주택 및 부대복리시설</td><td>40 이하</td><td>223.67 이하</td><td>271.35 이하</td><td>80m이하 (25층이하)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>재공람 (안)</td><td>망우1구역 공공재건축 정비구역</td><td>25,109.6</td><td>획지1</td><td>22,741.7</td><td>망우동 178-1일대</td><td>공동주택 및 부대복리시설</td><td>50 이하</td><td>253.82 이하</td><td>271.35 이하</td><td>80m이하 (25층이하)</td><td>-</td></tr>
</table>

주택의 규모 및 규모별 건설비율

기정

• 규모별 주택건설비율

전용면적(㎡)		세대수(임대)	비율(%)	비 고
계		420	100.00	-
85㎡이하	60㎡이하	133	31.67	소형주택 : 26세대
	60㎡ ~ 85㎡이하	189	45.00	-
85㎡ 초과		98	23.33	-

- 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 76.67%

공람(안)

• 규모별 주택건설비율

구 분		세대수	분양	공공임대/분양			비율 (%)
				임대 (기부채납)	공공 임대	공공 분양	
계		581	478	39	32	32	100.0
85㎡ 이하	60㎡이하	182	102	30	25	25	31.3
	60㎡ ~ 85㎡이하	349	326	9	7	7	60.1
85㎡ 초과		50	50	-	-	-	8.6

- 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수의 60% 이상
- 국민주택규모 주택 건설 : 초과용적률의 50% 이상

재공람 (안)

• 규모별 주택건설비율

구 분		세대수	분양	공공임대/분양			비율 (%)
				임대 (기부채납)	공공 임대	공공 분양	
계		581	527	30	12	12	100.0
85㎡ 이하	60㎡이하	182	139	23	10	10	31.3
	60㎡ ~ 85㎡이하	349	338	7	2	2	60.1
85㎡ 초과		50	50	-	-	-	8.6

- 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수의 60% 이상
- 국민주택규모 주택 건설 : 초과용적률의 50% 이상

※ 법적상한용적률 적용에 따른 공공주택의 규모 및 세대수는 통합심의를 통해 확정

(표 계속)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) (최고층수)	비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				정비 계획	법적 상한		
심의완화 사항		기정	• 예정법적상한용적률 : 227.01% • 기부채납에 의한 높이 완화 : 1.5D → 1.66D = 1.5D × (1 + 2,774.3㎡ / 25,109.6㎡) = 1.66D								
		변경	• 법적상한용적률 : 271.35% • 특별건축구역 채광방향·높이제한 완화								
건축물의 건축선 등에 관한 계획		기정	• 대지 및 도로 경계부분 : 3m ※ 건축선 후퇴에 따른 전면공지에는 통행에 지장을 주는 일체의 시설물 설치 금지								
		변경	• 대지 및 도로 경계부분 : 3m ※ 건축선 후퇴에 따른 전면공지에는 통행에 지장을 주는 일체의 시설물 설치 금지								

※ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획('24.9.26.)」 변경 적용

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 통합심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있음.

○ 용적률 산정 계획(변경)

■ 공람(안)

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="13">산정내용</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">토지 이용 계획</td><td rowspan="3">구역 면적 (㎡)</td><td rowspan="3">획지 (공동 주택) (㎡)</td><td colspan="4">신설 정비기반시설 (㎡)</td><td rowspan="3">신설 기반 시설 내 국·공 유지 (㎡)</td><td rowspan="3">용도 폐지 되는 국·공 유지 (㎡)</td><td rowspan="3">유상 매입 면적 (㎡)</td><td colspan="5">정비기반시설 외 기반시설 등 면적(㎡)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">소계</td><td rowspan="2">토지 (도로)</td><td rowspan="2">건축물 대지 지분 (주차장)</td><td rowspan="2">건축물 환산 부지 면적 (주차장)</td><td rowspan="2">소계</td><td rowspan="2">토지 (공공 청사)</td><td rowspan="2">건축물 대지 지분 (임대 주택)</td><td rowspan="2">건축물 환산 부지 면적 (공공 청사)</td><td rowspan="2">건축물 환산 부지 면적 (임대 주택)</td></tr>
<tr><td>25,109.6</td><td>22,741.7</td><td>1,634.2</td><td>1,327.9</td><td>182.9</td><td>123.4</td><td>44.1</td><td>2,102.6</td><td>512.5</td><td>2,283.8</td><td>1.6</td><td>1,207.7</td><td>137.2</td><td>937.3</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공시설부지 제공면적 (순부담)</td><td colspan="13">• 순부담 면적
= 신설 정비기반시설 - 신설 기반시설 내 국·공유지 면적 - 용도폐지 되는 국·공유지 면적
+ 유상매입 면적 + 정비기반시설 외 기반시설 등 면적
= 1,634.2㎡ - 44.1㎡ - 2,102.6 + 512.5㎡ + 2,283.8㎡ = 2,283.8㎡
• 순부담률 = (순부담면적 ÷ 획지면적) X 100% = (2,283.8㎡ ÷ 22,741.7㎡) x 100% = 10.04%
※ 순부담 비율은 획지면적(종상향 면적) 22,741.7㎡ 대비 비율임</td></tr>
<tr><td rowspan="5">건축물 기부채납</td><td>임대 주택</td><td colspan="13">• 임대주택 제공 면적 = 2,145.0㎡ (① + ②)
① 환산부지 면적 = 임대주택 연면적(㎡) × 표준건축비 ÷ 부지가액(원/㎡)
= 5,411.86㎡ × 1,045,601,270원/㎡ ÷ 6,037,190원 = 937.3㎡
<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>연면적</td><td>5,411.86㎡</td><td>• 단위세대(45형,59형,74형,84형) 연면적 × 세대수</td></tr>
<tr><td>표준건축비</td><td>1,045,601.27원/㎡</td><td>• 표준건축비: '공공건설임대 표준건축비(국토교통부 제 2023-64호)' 타입 규모별 단가액(103만4천9백원 ~ 106만 7천백원)을 연면적으로 나눈 값
※ 부가가치세 면세된 단가 적용</td></tr>
<tr><td>부지가액</td><td>6,037,190원</td><td>• 구역내 토지 평균공시지가(3,018,595원/㎡) × 2
※ 평균공시지가는 「토지이음 연도별 개별공시지가(㎡)당」 2023년 기준 적용
※ 총 54개 필지 중 지목상 도로 6개 필지 제외(146-4도, 146-5도, 146-11도, 146-30도, 146-35도, 178-79도)</td></tr>
<tr><td>총 공사비</td><td>5,658,653,337원</td><td>• 표준건축비 × 연면적</td></tr>
<tr><td>환산부지</td><td>937.29㎡</td><td>• 총 공사비 ÷ 부지가액</td></tr>
</table>
② 대지지분 = 임대주택 공급연면적(㎡) ÷ 공동주택 연면적(㎡) × 공동주택 대지면적(㎡)
= 3,236.32㎡ ÷ 60,143.10㎡ × 22,741.7㎡ = 1,207.7㎡</td></tr>
</table>

(표 계속)

<table>
<tr><td rowspan="2">건축물기부채납</td><td>공공청사</td><td>• 공공청사 환산부지 면적 = 공공청사 연면적(㎡) × 표준건축비 ÷ 부지가액(원/㎡)
= 236.6㎡ × 3,142,727원 ÷ 6,037,190원 = 137.2㎡
<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>연면적</td><td>263.6㎡</td><td>계획 연면적 - 기존 시설 연면적 - 매입금액환산 연면적</td></tr>
<tr><td>표준건축비</td><td>3,142,727원/㎡</td><td>• 「2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」
※ 복합청사(대형청사) : 3,000㎡~4,000㎡ 규모</td></tr>
<tr><td>부지가액</td><td>6,037,190원/㎡</td><td>• 구역내 토지 평균공시지가(3,018,595원/㎡) × 2
※ 평균공시지가는 「서울 부동산조회 시스템」 2023년 기준 적용</td></tr>
<tr><td>총 공사비</td><td>828,444,301원</td><td>• 표준건축비 × 연면적</td></tr>
<tr><td>환산부지</td><td>137.22㎡</td><td>• 총 공사비 ÷ 부지가액</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>공영주차장</td><td>• 공영주차장 제공 면적 = 306.3㎡ (① + ②)
① 환산부지 면적 = 공영주차장 연면적(㎡) × 표준건축비 ÷ 부지가액(원/㎡)
= 840.00㎡ × 887,273원 ÷ 6,037,190원 = 123.4㎡
<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>연면적</td><td>840.0㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>표준건축비</td><td>887,273원/㎡</td><td>• 표준건축비 : ‘분양가상한제 기본형 건축비 3월 정기고시(2024.2.29.)’
지하층 건축비 적용 _ 부가가치세 면세 단가 적용</td></tr>
<tr><td>부지가액</td><td>6,037,190원/㎡</td><td>• 구역내 토지 평균공시지가(3,018,595원/㎡) × 2
※ 평균공시지가는 「서울 부동산조회 시스템」 2023년 기준 적용</td></tr>
<tr><td>총 공사비</td><td>745,309,091원</td><td>• 표준건축비 × 연면적</td></tr>
<tr><td>환산부지</td><td>123.4㎡</td><td>• 총 공사비 ÷ 부지가액</td></tr>
</table>② 대지지분 = 공영주차장 연면적(㎡) ÷ 전체 공급연면적(㎡) × 공동주택 대지면적(㎡)
= 840.0㎡ ÷ 104,472.05㎡ × 22,741.7㎡ = 182.9㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">기준용적률</td><td>• 190.0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">허용용적률</td><td>• 200.0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">가중치</td><td>• 공공시설부지 용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 = 199.392 ÷ 200 = 0.999
• (2종(7층)일반주거지역 순부담면적 × 190% + 3종일반주거지역 순부담면적 × 200%) ÷ 전체순부담면적
=(138.8㎡ × 190% + 2,145.0㎡ × 210%) ÷ 2,283.8 = 199.392%</td></tr>
<tr><td colspan="2">정비계획
용적률
(상한용적률)</td><td>• 상한용적률
= 허용용적률 x (1 + 1.3 x 가중치 x α(토지) + 0.7~1.0 x α(건축물))
= 200.0% x (1 + 1.3 x 0.997 x 0.0508 + 0.7 x 0.0057 + 0.7 × 0.0064 + 1.0 × 0.0439)
= 223.67%
<table>
<tr><td>α(토지)</td><td>기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적
= 1,085.8÷ (22,741.7 - 1,390.5) = 0.0508</td></tr>
<tr><td>α(공영주차장)</td><td>기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적
= 123.4 ÷ (22,741.7 - 1,390.5) = 0.0057</td></tr>
<tr><td>α(공공청사)</td><td>기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적
= 137.2 ÷ (22,741.7 - 1,390.5) = 0.0064</td></tr>
<tr><td>α(임대주택)</td><td>기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적
= 937.3 ÷ (22,741.7 - 1,390.5) = 0.0439</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률</td><td>• 300.00%이하 (계획용적률 271.35%)</td></tr>
</table>

■ 재공람(안)

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="14">산정내용</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">토지
이용
계획</td><td rowspan="2">구역
면적
(㎡)</td><td rowspan="2">획지
(공동
주택)
(㎡)</td><td colspan="5">신설 정비기반시설 (㎡)</td><td rowspan="2">신설
기반
시설 내
국·공
유지
(㎡)</td><td rowspan="2">용도
폐지
되는
국·공
유지
(㎡)</td><td rowspan="2">유상
매입
면적
(㎡)</td><td colspan="5">정비기반시설 외 기반시설 등 면적(㎡)</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>토지
(도로)</td><td>건축물
대지
지분
(주차장)</td><td>건축물
환산
부지
면적
(주차장)</td><td>소계</td><td>토지
(공공
청사)</td><td>건축물
대지
지분
(임대
주택)</td><td>건축물
환산
부지
면적
(공공
청사)</td><td>건축물
환산
부지
면적
(임대
주택)</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>25,109.6</td><td>22,741.7</td><td>1,638.4</td><td>1,327.9</td><td>182.9</td><td>127.6</td><td>44.1</td><td>2,102.6</td><td>508.3</td><td>2,277.5</td><td>1.6</td><td>932.4</td><td>92.1</td><td>1,251.4</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="14">• 순부담 면적
= 신설 정비기반시설 – 신설 기반시설 내 국·공유지 면적 – 용도폐지 되는 국·공유지 면적
+ 유상매입 면적 + 정비기반시설 외 기반시설 등 면적
= 1,638.4㎡ - 44.1㎡ – 2,102.6 + 508.3㎡ + 2,277.5㎡ = 2,277.5㎡
• 순부담률 = (순부담면적 ÷ 획지면적) X 100% = (2,277.5㎡ ÷ 22,741.7㎡) x 100% = 10.01%
※ 순부담 비율은 획지면적(종상향 면적) 22,741.7㎡ 대비 비율임</td></tr>
<tr><td rowspan="3">건
축
물
기
부
채
납</td><td>임대
주택</td><td colspan="14">• 임대주택 제공 면적 = 2,183.8㎡ (① + ②)
① 환산부지 면적 = 임대주택 연면적(㎡) × 기본형건축비(지상/지하 차등적용) ÷ 부지가액(원/㎡)
= ((2,731.31㎡ × 2,280,044.82원/㎡) + (1,447.35㎡ × 917,272.73원/㎡)) ÷ 6,037,190원 = 1,251.4㎡
<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="2">내 용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>연면적</td><td colspan="2">4,178.65㎡</td><td>• 단위세대(45형,59형,74형,84형) 연면적 × 세대수</td></tr>
<tr><td rowspan="2">기본형
건축비</td><td>지상</td><td>2,280,044.82원/㎡</td><td rowspan="2">• 기본형건축비:「주택법」분양가상항제 기본형 건축비 타입 규모
※ 건축물 기부채납 위치(지상,지하)에 따른 건축비 차증 적용
※ 부가가치세 면세된 단가 적용</td></tr>
<tr><td>지하</td><td>917,272.73원/㎡</td></tr>
<tr><td>부지가액</td><td colspan="2">6,037,190원</td><td>• 구역내 토지 평균공시지가(3,018,595원/㎡) × 2
※ 평균공시지가는 「토지이음 연도별 개별공시지가(㎡)당」 2023년 기준 적용
※ 총 54개 필지 중 지목상 도로 6개 필지 제외
(146-4도, 146-5도, 146-11도, 146-30도, 146-35도, 178-79도)</td></tr>
<tr><td>총 공사비</td><td colspan="2">7,555,112,346원</td><td>• 기본형건축비(지상/지하) × 연면적</td></tr>
<tr><td>환산부지</td><td colspan="2">1,251.4㎡</td><td>• 총 공사비 ÷ 부지가액</td></tr>
</table>
② 대지지분 = 임대주택 공급연면적(㎡) ÷ 대지지분 산정용 연면적(㎡) × 공동주택 대지면적(㎡)
= 2,498.53㎡ ÷ 60,941.9㎡ × 22,741.7㎡ = 932.4㎡</td></tr>
<tr><td>공공
청사</td><td colspan="14">• 공공청사 환산부지 면적 = 공공청사 연면적(㎡) × 표준건축비 ÷ 부지가액(원/㎡)
= 263.6㎡ × 2,108,182원 ÷ 6,037,190원 = 92.1㎡
<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>연면적</td><td>263.6㎡</td><td>• 계획 연면적 – 기존 시설 연면적 – 매입금액환산 연면적</td></tr>
<tr><td>표준건축비</td><td>2,108,182원/㎡</td><td>• 「수도권정비계획법」 표준건축비 적용
※ 부가가치세 면세된 단가 적용</td></tr>
<tr><td>부지가액</td><td>6,037,190원/㎡</td><td>• 구역내 토지 평균공시지가(3,018,595원/㎡) × 2
※ 평균공시지가는 「서울 부동산조회 시스템」 2023년 기준 적용</td></tr>
<tr><td>총 공사비</td><td>555,731,077원</td><td>• 표준건축비 × 연면적</td></tr>
<tr><td>환산부지</td><td>92.1㎡</td><td>• 총 공사비 ÷ 부지가액</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>공영
주차장</td><td colspan="14">• 공영주차장 제공 면적 = 310.5㎡ (① + ②)
① 환산부지 면적 = 공영주차장 연면적(㎡) × 기본형건축비 ÷ 부지가액(원/㎡)
= 840.00㎡ × 917,273원 ÷ 6,037,190원 = 127.6㎡
<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>연면적</td><td>840.0㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>기본형
건축비</td><td>917,273원/㎡</td><td>• 「주택법」분양가상항제 기본형건축비 지하층건축비 적용
※ 부가가치세 면세된 단가 적용</td></tr>
<tr><td>부지가액</td><td>6,037,190원/㎡</td><td>• 구역내 토지 평균공시지가(3,018,595원/㎡) × 2
※ 평균공시지가는 「서울 부동산조회 시스템」 2023년 기준 적용</td></tr>
<tr><td>총 공사비</td><td>777,509,091원</td><td>• 기본형건축비 × 연면적</td></tr>
<tr><td>환산부지</td><td>127.6㎡</td><td>• 총 공사비 ÷ 부지가액</td></tr>
</table>
② 대지지분 = 공영주차장 연면적(㎡) ÷ 전체 공급연면적(㎡) × 공동주택 대지면적(㎡)
= 840.0㎡ ÷ 104,472.05㎡ × 22,741.7㎡ = 182.9㎡</td></tr>
</table>

(표 계속)

<table>
<tr><td>기준용적률</td><td>• 190.0%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td>• 230.0%</td></tr>
<tr><td>가중치</td><td>• 공공시설부지 용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 = 209.966 ÷ 210 = 0.999
• (2종(7층)일반주거지역 순부담면적 × 190% + 3종일반주거지역 순부담면적 × 210%) ÷ 전체순부담면적
=(1.60㎡ × 190% + 932.38㎡ × 210%) ÷ 933.98 = 209.966%
※ 공공시설 등 부지제공 면적(토지 및 대지지분)만 산정하며, 건축물 환산부지 면적은 미산정</td></tr>
<tr><td>정비계획
용적률
(상한용적률)</td><td>• 상한용적률
= 허용용적률[1] + (허용용적률[2] x 1.3 x 가중치 x α(토지) + 허용용적률[2] x 0.7~1.0 x α(건축물))
= 230.0% + (210% x 1.3 x 0.999 x 0.0373 + 210%(0.7 x 0.0059 + 0.7 × 0.0043 + 1.0 × 0.0579))
= 253.82%
※ 허용용적률[1] : 사업성 보정계수 2.0 적용한 허용 용적률(230%)
※ 허용용적률[2] : 사업성 보정계수 2.0 적용하지 않은 허용 용적률(210%)
<table>
<tr><td>α(토지)</td><td>기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적
= 806.4 ÷ (22,741.7 − 1,115.3) = 0.0373</td></tr>
<tr><td>α(공영주차장)</td><td>기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적
= 127.6 ÷ (22,741.7 − 1,115.3) = 0.0059</td></tr>
<tr><td>α(공공청사)</td><td>기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적
= 92.1 ÷ (22,741.7 − 1,115.3) = 0.0043</td></tr>
<tr><td>α(임대주택)</td><td>기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적
= 1,251.3 ÷ (22,741.7 − 1,115.3) = 0.0579</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>법적상한용적률</td><td>• 300.00%이하 (계획용적률 271.35%)</td></tr>
</table>

※ 용적률 산정을 위한 공공시설 설치 비용 및 부지가액은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준('24.10.18.)」 적용
※ 기부채납된 공공청사 및 주차장은 중랑구로 귀속되며 중랑구청장이 운영 및 관리함
※ 공공청사(관리청) 지정 내용에 대하여 사업시행인가 전까지 교환계약계획 제출 및 합의서를 작성하도록 사업시행인가 시 조건으로 부여할 예정임

○ 허용용적률 인센티브계획

구 분	인센티브 항목				비 고
	공공보행통로	열린단지	돌봄시설	층간소음해소	
신 설	8.0%	5%	4%	3%	20%

※ 허용용적률 인센티브 적용 항목은 통합심의 시 확정

○ 재건축 사업 허용용적률 사업성 보정계수 적용

구 분		내 용	비 고
공시지가 보정계수	서울시 공동주택 평균 공시지가	7,192,258원/㎡	-
	대상지 평균 공시지가	3,018,595원/㎡	지목상 도로 제외
	보정계수 산출(최대 2.0)	7,192,258원/㎡ ÷ 3,018,595원/㎡ = 2.38	2.0 적용
허용용적률 적용		190% + (20% × 2.0) = 230%	기준용적률 : 190%

※ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 따른 사업성 보정계수 적용
※ 2023년 공시지가 반영

사. 공공주택(공공기여/법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

1) 공공주택 계획

구 분	건립위치	부지면적(㎡)	동 수	세 대 수			세대규모(전용면적)	비 고
				공공기여	법적상한	합계		
기 정	획지1 (공동주택용지)	20,028.9	9동	-	26세대	26세대	59.95㎡	-
공람 (안)	획지1 (공동주택용지)	22,741.7	8동	16세대	10세대	26세대	45.99㎡	-
				14세대	15세대	29세대	59.99㎡	
				4세대	3세대	7세대	74.93㎡	
				5세대	4세대	9세대	84.98㎡	
			소 계	39세대	32세대	71세대	-	
재공람 (안)	획지1 (공동주택용지)	22,741.7	8동	12세대	6세대	18세대	45.99㎡	-
				11세대	14세대	25세대	59.99㎡	
				3세대	2세대	5세대	74.93㎡	
				4세대	2세대	6세대	84.98㎡	
			소 계	30세대	24세대	54세대	-	

※ 공공주택의 규모별 건설비율은 통합심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있음

※ 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 함

2) 공공주택(법적상한용적률 완화) 산정 내역

■ 공람(안)

법적상한용적률			• 271.35% 이하				
상한용적률(정비계획용적률)			• 223.67%				
공공주택 (법적 상한 용적률 완화) 산출근거	**용적률 증가분**		• 271.35% - 223.67% = 47.68%				
	증가 용적률의 50%		• 47.68% × 0.5 = 23.84% • 22,741.7㎡(대지면적) × 23.84% = 5,421.62㎡				
	의무 연면적		• 5,421.62㎡ 이상				
	공공주택 (공공임대/분양 확보계획		세대규모		세대수	연면적(㎡)	비 고
			전용면적	공급면적			
			45.99㎡	66.06㎡	20	1,321.16	-
			59.99㎡	86.13㎡	30	2,584.00	
			74.93㎡	102.24㎡	6	613.46	
			84.98㎡	112.91㎡	8	903.28	
			합 계		64	5,421.90	> 5,421.62㎡(의무)
		공공 분양	45.99㎡	66.06㎡	10	-	「도시 및 주거환경 정비법」제101조의6 제4항에 따른 공공분양
			59.99㎡	86.13㎡	15		
			74.93㎡	102.24㎡	3		
			84.98㎡	112.91㎡	4		
			소 계		32		
		공공 임대	45.99㎡	66.06㎡	10	-	「도시 및 주거환경 정비법」제101조의6 제4항에 따른 공공임대
			59.99㎡	86.13㎡	15		
			74.93㎡	102.24㎡	3		
			84.98㎡	112.91㎡	4		
			소 계		32		

■ 재공람(안)

<table>
<tr><td colspan="3">법적상한용적률</td><td colspan="6">• 271.35% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="3">상한용적률(정비계획용적률)</td><td colspan="6">• 253.82%</td></tr>
<tr><td rowspan="6">공공주택
(법적 상한
용적률 완화)
산출근거</td><td colspan="2">용적률 증가분</td><td colspan="6">• 271.35% - 253.82% = 17.53%</td></tr>
<tr><td colspan="2">증가 용적률의
50%</td><td colspan="6">• 17.53% × 0.5 = 8.77%
• 22,741.7㎡(대지면적) × 8.77% = 1,993.31㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">의무 연면적</td><td colspan="6">• 1,993.31㎡ 이상</td></tr>
<tr><td rowspan="11">공공주택
(공공임대/분양
확보계획</td><td rowspan="2"></td><td colspan="2">세대규모</td><td rowspan="2">세대수</td><td rowspan="2">연면적(㎡)</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td>전용면적</td><td>공급면적</td></tr>
<tr><td rowspan="4">공공주택
(공공임대/분양
확보계획</td><td>45.99㎡</td><td>66.06㎡</td><td>6</td><td>396.34</td><td rowspan="4">-</td></tr>
<tr><td>59.99㎡</td><td>86.13㎡</td><td>14</td><td>1,205.87</td></tr>
<tr><td>74.93㎡</td><td>102.24㎡</td><td>2</td><td>204.49</td></tr>
<tr><td>84.98㎡</td><td>112.91㎡</td><td>2</td><td>225.82</td></tr>
<tr><td colspan="3">합 계</td><td>24</td><td>2,032.52</td><td>> 1,993.31㎡(의무)</td></tr>
<tr><td rowspan="5">공공
분양</td><td>45.99㎡</td><td>66.06㎡</td><td>3</td><td rowspan="5">-</td><td rowspan="5">「도시 및 주거환경 정비법」제101조의6 제4항에 따른 공공분양</td></tr>
<tr><td>59.99㎡</td><td>86.13㎡</td><td>7</td></tr>
<tr><td>74.93㎡</td><td>102.24㎡</td><td>1</td></tr>
<tr><td>84.98㎡</td><td>112.91㎡</td><td>1</td></tr>
<tr><td colspan="3">소 계</td><td>12</td></tr>
<tr><td rowspan="5">공공
임대</td><td>45.99㎡</td><td>66.06㎡</td><td>3</td><td rowspan="5">-</td><td rowspan="5">「도시 및 주거환경 정비법」제101조의6 제4항에 따른 공공임대</td></tr>
<tr><td>59.99㎡</td><td>86.13㎡</td><td>7</td></tr>
<tr><td>74.93㎡</td><td>102.24㎡</td><td>1</td></tr>
<tr><td>84.98㎡</td><td>112.91㎡</td><td>1</td></tr>
<tr><td colspan="3">소 계</td><td>12</td></tr>
</table>

아. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

1) 환경보전 및 재난방지 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	자연환경	• 절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 • 기존구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotope) 공간 확장	-
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	-
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	-
재난방지	수재해	• 우수유역을 검토하여 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며 구역 내부로의 유입을 최소한 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립	-
	산사태	• 산사태 우려는 없으나 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통한 사면안정과 경관적 처리를 통해 토사의 유출을 방지하고 주변경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획	-
	화재	• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	-

2) 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 계획

구 분	내 용	비 고
수해 (홍수해 등)	• 우수유역을 검토하여 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며 구역 내부로의 유입을 최소한 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립 • 개발전과 개발후의 홍수량 및 토사유출량의 증가는 발생하지 않으나, 공원 및 연결녹지 등을 우수침수시설로 설치하여 집중호우로 발생할 수 있는 홍수피해를 줄일 수 있도록 계획 • 현재 설치되어 있는 우수관망의 수리능력검토를 통해 원활한 우수 배재계획을 수립	-
지 진	• 대상지는 현재까지 지진으로 인한 재산 및 인명피해는 없는 것으로 조사되었으나 공동주택 내진설계 의무기준을 준수하여 사업시행인가 완료 전 까지 내진설계 반영 예정	-
교통재해	• 보차분리, 지상부 차량동선의 최소화 및 체계적인 교통체계구상으로 교통사고발생을 최소화 • 재해 시 소방도로 기능을 수행할 수 있는 진입동선체계를 구축하고 사고발생시 응급차 등의 교통접근이 용이 할 수 있도록 계획	-

자. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자연 생태 환경	비오톱	비오톱 보전 등급향상	○	• 비오톱유형평가등급 - 현재 2,3,4등급 → 목표 4등급	• 녹지공간 확보로 비오톱 개선 및 보전가치 상승
	생 태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 현재 대상지 내 녹지 미분포 • 녹지평가지표1 달성	• 녹지 조성계획 수립 • 식재계획 수립
생활 환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 시가화지역 • 정비기반시설 여건 열악	• 주변 개발여건 및 입지특성에 맞는 공간계획 수립
	토 양	토양오염 최소화	○	• 토양오염유발시설 미분포 • 토양오염우려기준(1지역) 만족	• 폐유 보관소 설치 및 전문처리 업체를 통한 위탁처리
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 최고표고 40.0m 최저표고 34.0m • 98.3%가 10° 미만	• 단차발생 최소화로 지형순응형 계획 수립
	물순환 (수리·수문)	생태면적률 30%	○	• 기존 생태면적률 불량 • 생태면적률 30.01% 확보	• 자연 및 인공지반녹지 조성을 통한 생태면적률 상향
	수 질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 공사 시 토사유출 발생 • 운영 시 오수 발생	• 가배수로 및 침사지 설치 • 탄천물재생센터로 유입·처리
	바 람	바람길 확보	○	• 바람환경공간 유형분석 (불투수포장비율 높은 주거지)	• 녹지 및 공공보행통로를 고려한 배치계획 수립으로 바람길 확보
	열	열환경 영향 최소화	○	• 열환경공간 유형분석(불투수 포장비율 높은 5층 이상 주거지)	• 녹지 조성으로 Cooling Zone 확보 및 열섬효과 감소
	대기질·미세먼지	대기오염최소화	○	• 공사 시 비산먼지 발생 • 운영 시 대기오염물질 영향	• 살수차 운행 및 방진망 설치 등 비산먼지 저감방안 수립
	온실가스	온실가스 저감	○	• 공사 시 및 운영 시 온실가스 배출	• 고효율 건설장비 사용 등 • 신·재생에너지 적용 검토
	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	• 건설폐기물 및 폐유 등 발생	• 관련 규정에 의거 적정 처리 • 전문 처리업체를 통한 위탁처리

(표 계속)

생활환경	에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	• 과다한 에너지소비 유발 없음	• 신·재생에너지비율 서울특별시 기준 준수
	소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 공사에 의한 소음·진동 발생	• 공사 시 가설방음판넬 설치
	경 관	스카이라인 보전 등	○	• 주변 건물간 조화로운 입면계획 필요	• 조화로운 스카이라인 형성 • 야간경관 가이드라인 적용
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	• 사업대상지 주변 공원 인접	• 주변공원과 연계하여 녹지 조성
	일 조	일조 침해 최소화	○	• 사업대상지 인근 공동주택 및 교육시설 등에 일조영향	• 건축계획 관련 규정 준수 및 일조 민원 해소대책 적극 강구
	보행친화 공간	보행자전용 도로계획 수립 등	○	• 인도 및 차도 혼재로 보행공간 미확보	• 공공보행통로 계획 등 보행환경 개선
사회경제	인 구	인구 고려한 계획수립	○	• 주거지 확보로 인구수 증가 예상	• 주변 개발현황 및 장래 발전을 고려한 인구 수용계획 수립

차. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
사업지 북측 동원초, 송곡고, 동원중, 영란여중 사업지 남서측 금란교회교육관	• 사업시행인가 신청 전 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조에 의거 교육환경 영향평가서를 제출하고 서울특별시 교육청 교육환경보호위원회 승인을 받아 사업추진	-

카. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	추진위/조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
주민 거주	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치 운영	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업 안전보건 관리비 공사비 계상	• 방범용 CCTV 사각지대 설치 • 공적공간과 사적공간 사이 전이공간 설치하여 누구나 쉽게 공간의 성격을 명확히 인지할 수 있도록 계획 • 수목 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	-

타. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

■ 공람(안)

추정 비례율

• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 – 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
• 추정비례율 : 100.26%
⇒ (4,358.14억 – 3,349.9억) / 1,023.15억 × 100 = 약 100.26%
- 총수입 추정 : 4,358.14억
- 총지출 추정 : 3,349.9억 ※ (순공사비 포함 약 7,950,000원/3.3㎡)
- 종전자산총액 추정 : 1,023.15억

개별 종전자산 추정액

• 단독주택 소유자
: 2024 개별공시지가에 토지가격 보정률을 곱한 토지가격에 건물 추정가격을 합산함.

용도지역	접면도로	종전자산 추정액(원/㎡)
2종일반주거지역	소로변	약 4,000,000 ~ 4,500,000
	세로(가)	약 3,600,000 ~ 4,000,000
	세로(불)	약 2,400,000 ~ 3,400,000

※ 건물 단가는 한국부동산원 건물신축단가표(2023) 기준, 원가법 감가수정하여 평가하였음

• 공동주택 소유자
: 2023년 공동주택 공시가격에 공동주택가격 보정률을 곱하여 추정함.

공급면적(㎡)	세대수	종전자산 추정액
93.43	12	463,400,000 ~ 485,800,000
91.48	30	376,600,000 ~ 411,600,000
80.78	59	352,800,000 ~ 389,200,000
76.9	3	338,800,000 ~ 358,400,000
75.53	54	338,800,000 ~ 420,000,000
68.15	54	305,200,000 ~ 322,000,000
53.78	20	235,200,000 ~ 261,800,000
계	232세대	

※ 공급평당 약 1,400~1,800만원 수준임
※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함

추정분담금 산출

• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 – (종전자산 추정액 × 추정비례율)

권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
60.06㎡형	5.57억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.26%)	권리자 분양가 추정액 – 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
86.13㎡형	6.95억		
102.24㎡형	7.86억		
112.91㎡형	8.26억		
138.92㎡형	9.68억		

근생시설 종후자산 예상 분양가

• 인근 아파트단지 내 상가 및 신축 근린생활시설의 시세 및 분양가 수준을 기준으로 추정

구분		공급면적(㎡)	예상 일반분양단가(원/공급㎡)	예상 일반분양가(천원)
근생-1	지하1층	193.4934	6,200,000	1,199,659
	지하2층	349.9942	6,200,000	2,169,964
근생-2	지하1층	255.3104	5,580,000	1,424,632
합계		798.7980	-	4,794,255

※ 작성시점 현재 설계 내용을 바탕으로 근생 동의 위치를 확정하였으며, '근생-1'동의 지하1층과 지하2층 모두 도로에 접하는 현황 1층임을 반영하여 산정
※ 상가 조합원은 존재하지 않고 일반분양이 예정되어 있는 바, 종전 권리가액 및 분담금은 별도 추정하지 아니함.

■ 재공람(안)

추정 비례율

• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
• 추정비례율 : 128.22%
⇒ (4,647.07억 - 3,349.9억) / 1,011.7억 × 100 = 약 128.22%
- 총수입 추정 : 4,647.07억
- 총지출 추정 : 3,349.9억 ※ (순공사비 포함 약 7,950,000원/3.3㎡)
- 종전자산총액 추정 : 1,011.7억

개별 종전자산 추정액

• 단독주택 소유자
: 2024 개별공시지가에 토지가격 보정률을 곱한 토지가격에 건물 추정가격을 합산함.

용도지역	접면도로	종전자산 추정액(원/㎡)
2종일반주거지역	소로변	약 4,000,000 ~ 4,500,000
	세로(가)	약 3,600,000 ~ 4,000,000
	세로(불)	약 2,400,000 ~ 3,400,000

※ 건물 단가는 한국부동산원 건물신축단가표(2023) 기준, 원가법 감가수정하여 평가하였음

• 공동주택 소유자
: 2023년 공동주택 공시가격에 공동주택가격 보정률을 곱하여 추정함.

공급면적(㎡)	세대수	부동산테크 시세하한(원)
93.43	12	463,400,000 ~ 485,800,000
91.48	30	376,600,000 ~ 411,600,000
80.78	59	352,800,000 ~ 389,200,000
76.9	3	338,800,000 ~ 358,400,000
75.53	54	338,800,000 ~ 420,000,000
68.15	54	305,200,000 ~ 322,000,000
53.78	20	235,200,000 ~ 261,800,000
계	232세대	-

※ 공급평당 약 1,400만원~1,800만원 수준임, ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함

추정분담금 산출

• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)

권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
60.06㎡형	5.57억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(128.22%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
86.13㎡형	6.95억		
102.24㎡형	7.86억		
112.91㎡형	8.26억		
138.92㎡형	9.68억		

근생시설 종후자산 예상 분양가

• 인근 아파트단지 내 상가 및 신축 근린생활시설의 시세 및 분양가 수준을 기준으로 추정

구분		공급면적(㎡)	예상 일반분양단가(원/공급㎡)	예상 일반분양가(천원)
근생-1	지하1층	193.4934	6,200,000	1,199,659
	지하2층	349.9942	6,200,000	2,169,964
근생-2	지하1층	255.3104	5,580,000	1,424,632
합계		798.7980	-	4,794,255

※ 작성시점 현재 설계 내용을 바탕으로 근생 동의 위치를 확정하였으며, '근생-1'동의 지하1층과 지하2층 모두 도로에 접하는 현황 1층임을 반영하여 산정

※ 상기 분담금 추산액은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제1항 제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획(안)과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지등소유자별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 금액으로, 분담금은 향후「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 확정됨.

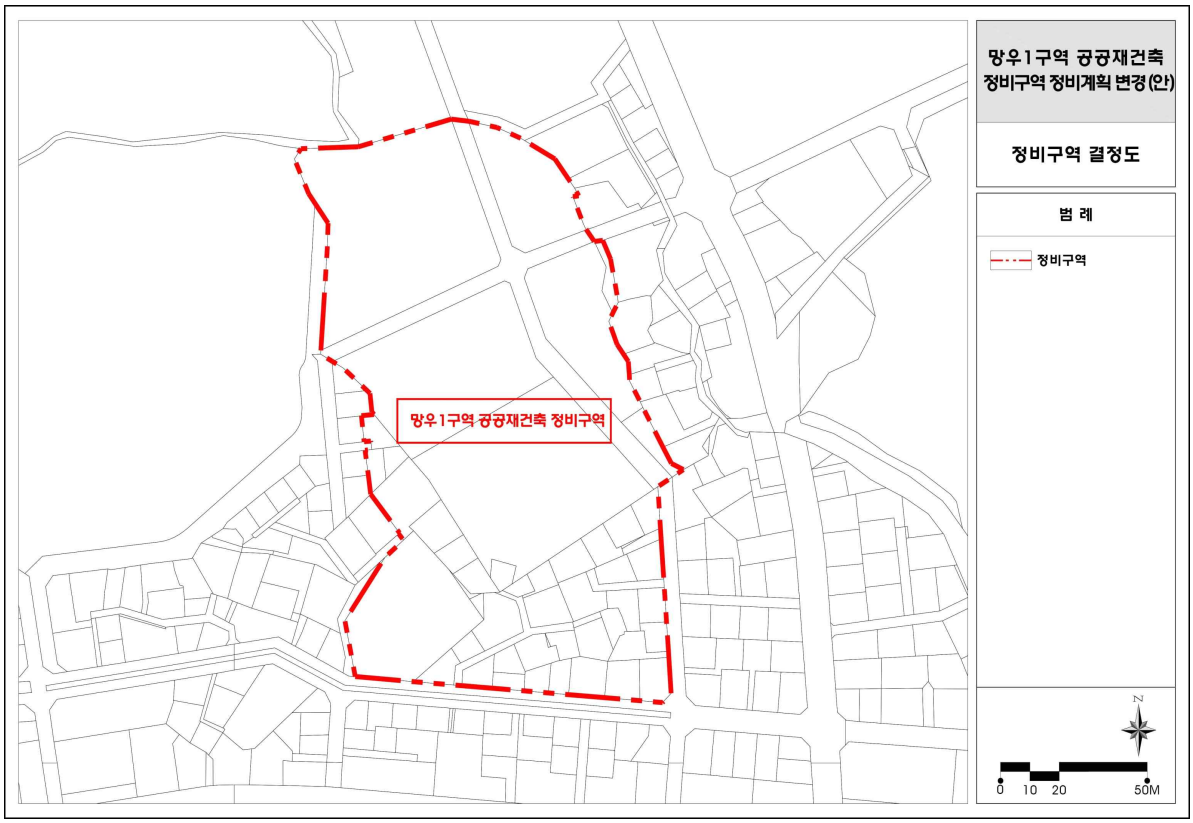
※ 상기 분담금 추산액은 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자의 분양신청, 관리처분계획인가의 내용, 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행속도 등에 의하여 변동될 수 있으며, 변동사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」등)에 의하여 단계별로 고지 예정임.

※ 상기 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 주택형별 토지등소유자의 수 등을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동될 수 있음.

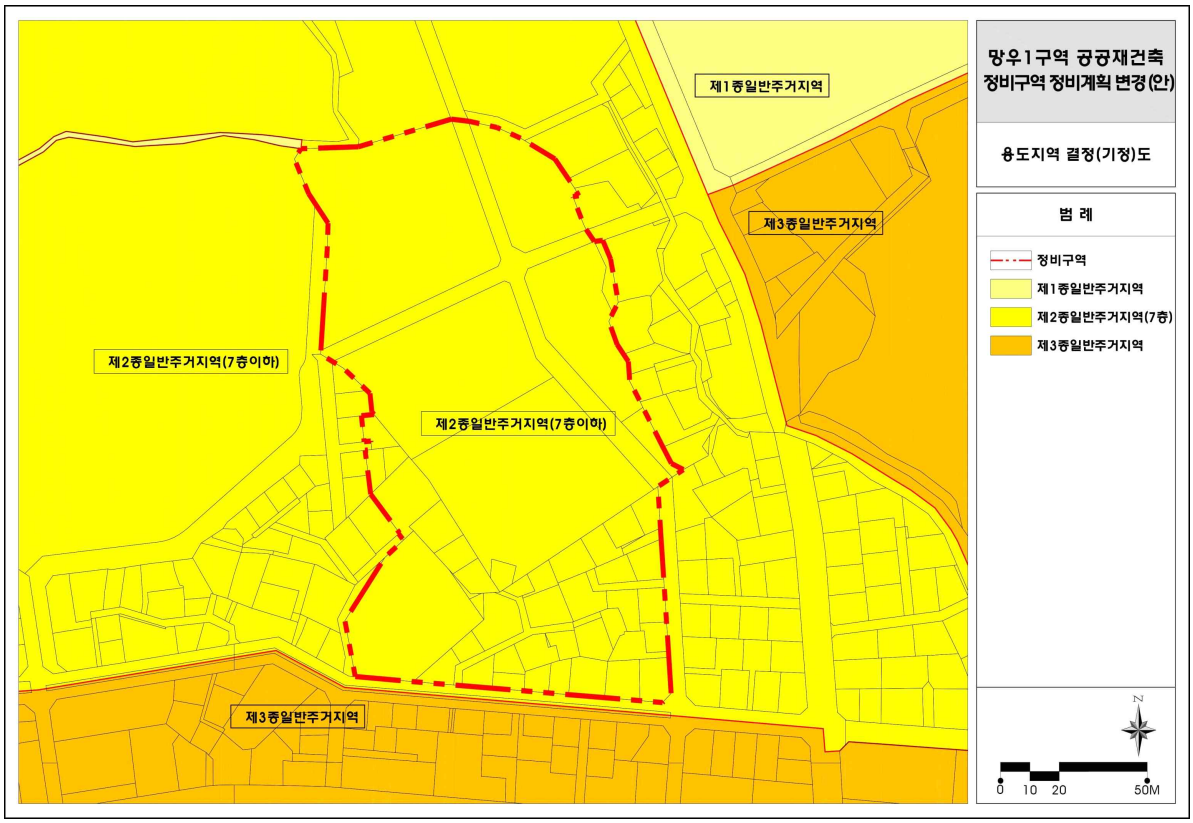
※ 상기 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음.

< 붙 임 >

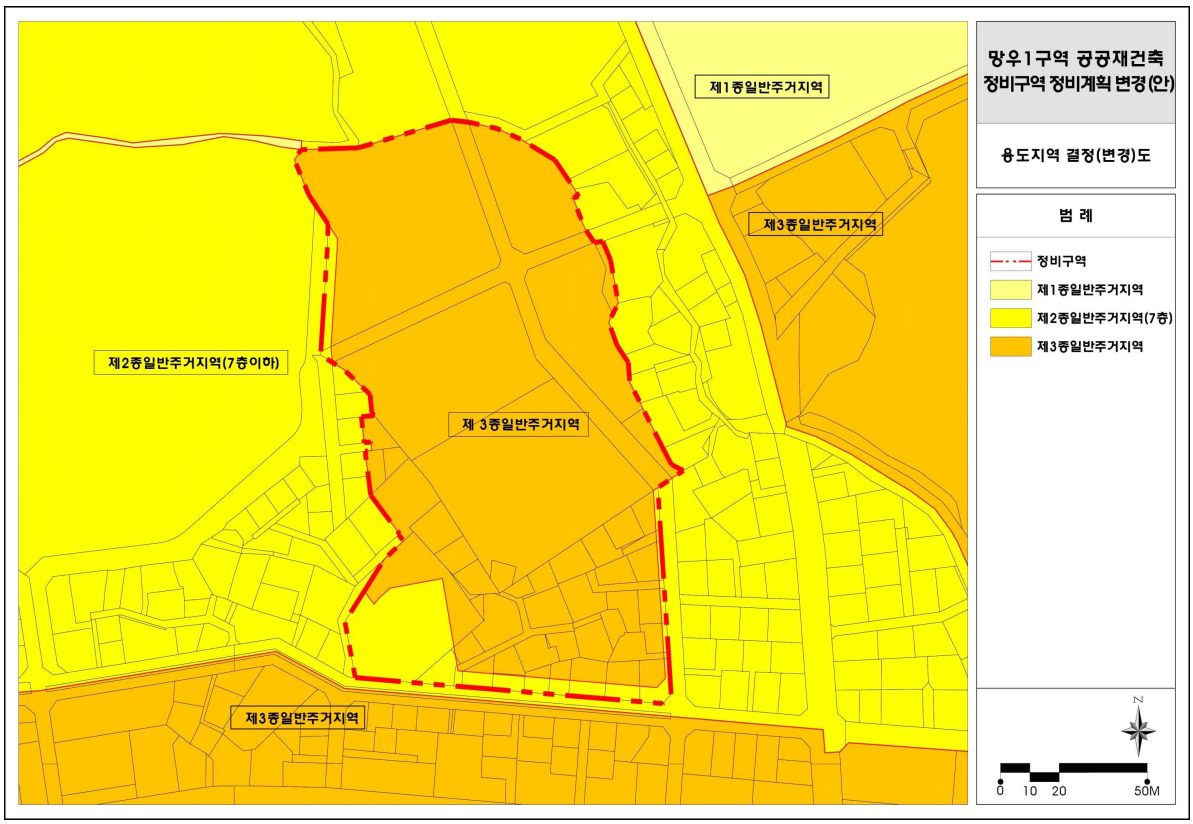
■ 정비구역 결정도



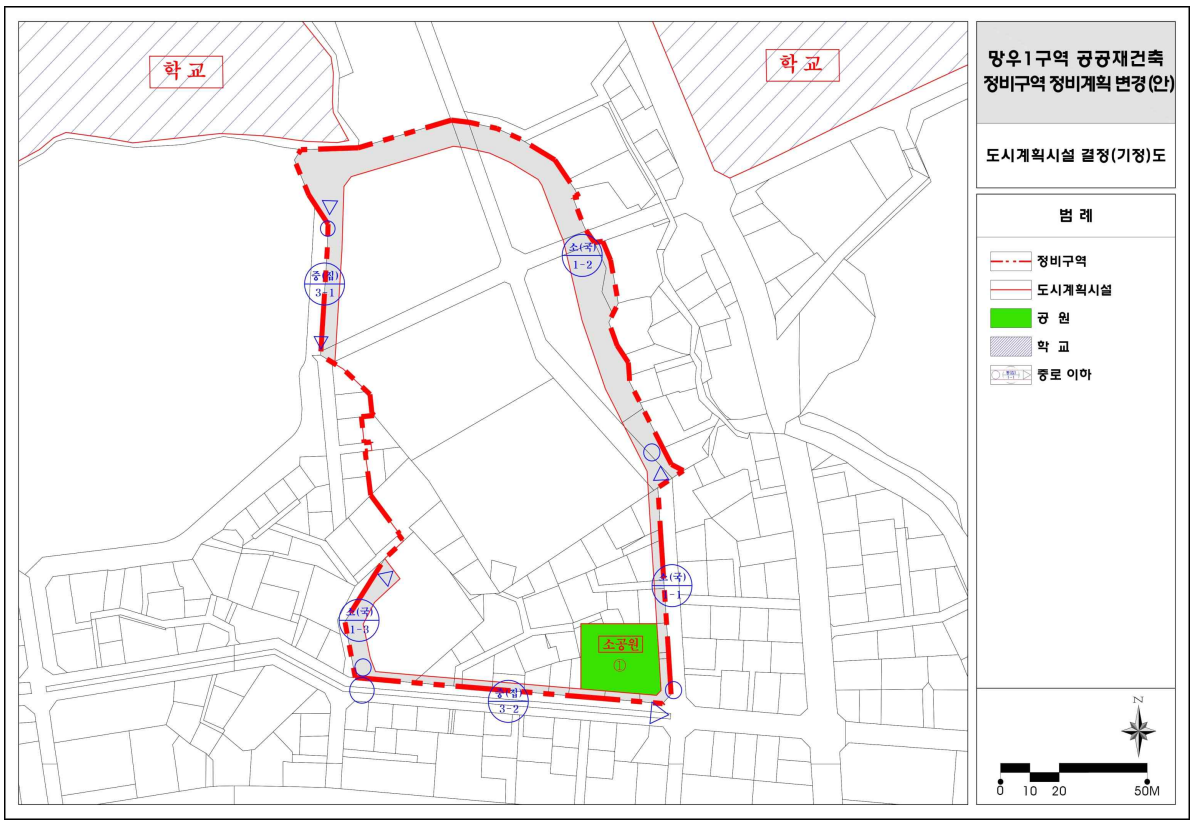
■ 용도지역 결정(기정)도



■ 용도지역 결정(변경)도



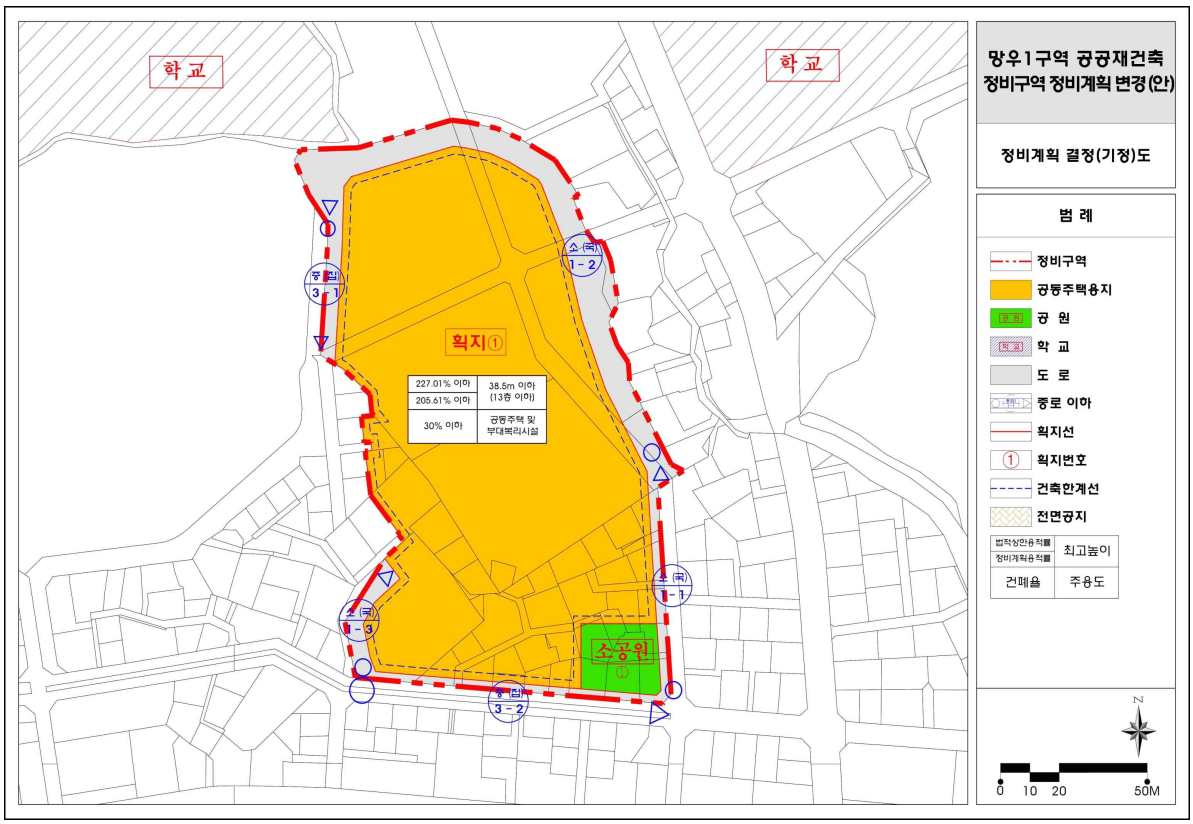
■ 도시계획시설 결정(기정)도



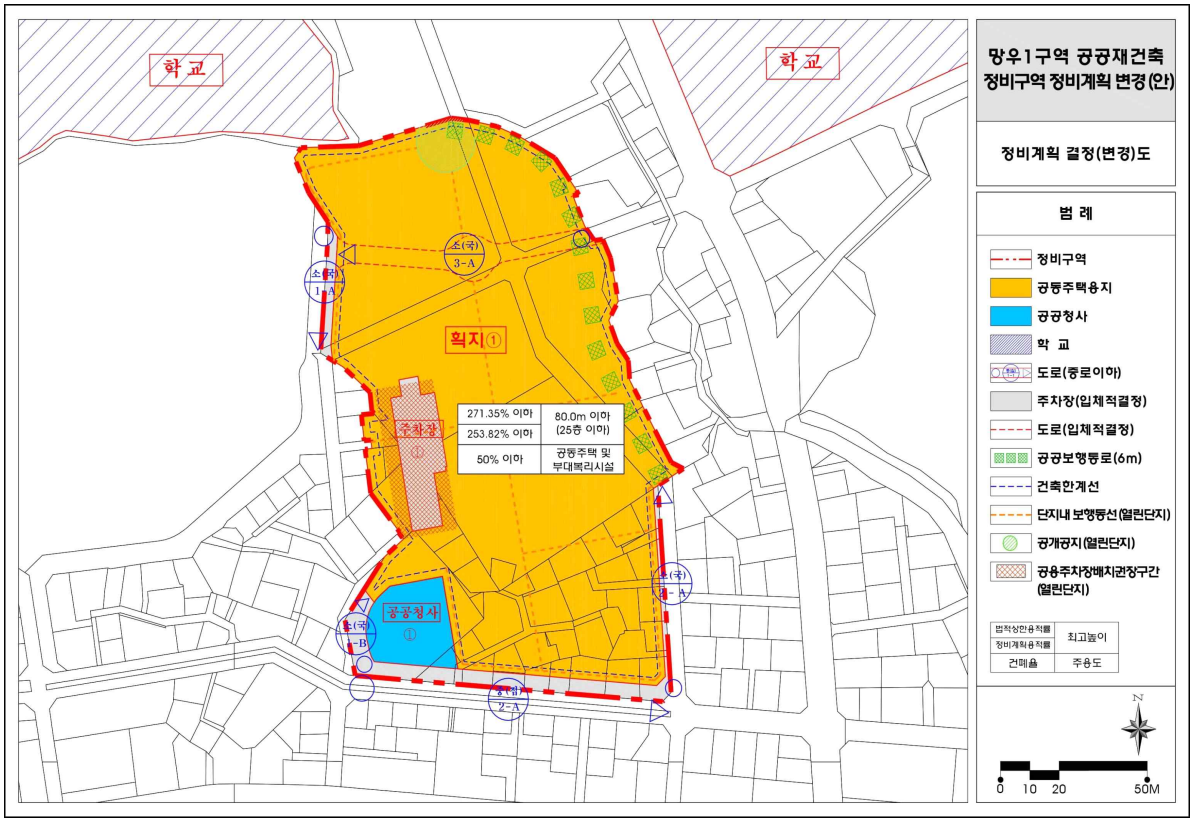
■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 정비계획 결정(기정)도



■ 정비계획 결정(변경)



■ 지구단위계획구역 결정도

