

# 신길재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획(신길1구역) 변경 결정(안) (신길1구역 공공재개발)

〈 구의회 의견청취 〉

2024.04.



영등포구  
YEONGDEUNGPO-GU

희망 행복 미래도시  
영등포

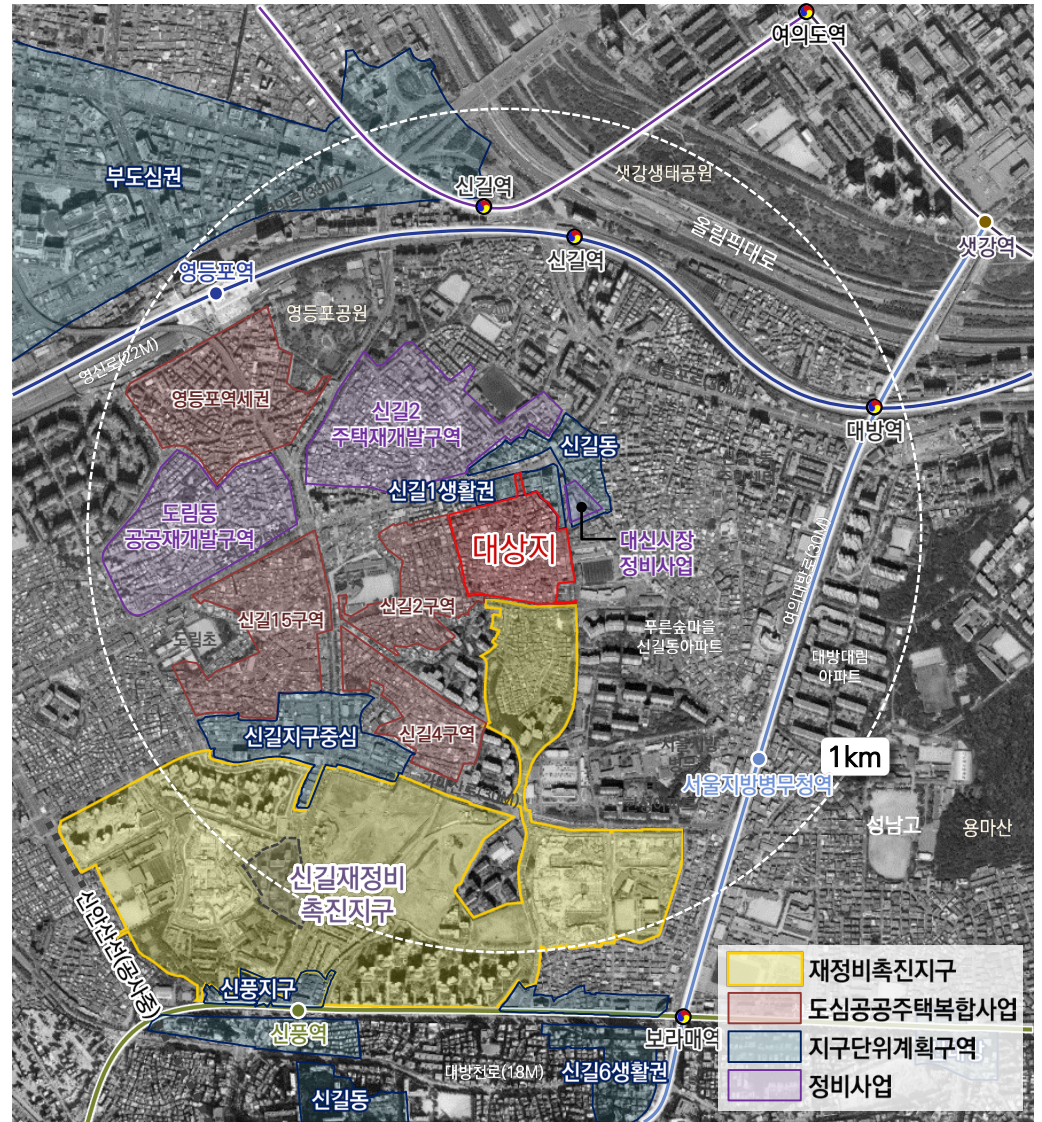
## ■ 계획의 배경 및 목적

- 신길재정비촉진지구에서 2017년 해제 되었던 신길1구역이 주택공급확대를 위한 1차 공공재개발 후보지로 선정(2021년)됨
- 신길재정비촉진지구 편입 및 재정비촉진계획을 변경하고자 함

## ■ 대상지 개요

촉진지구	위 치	영등포구 신길동 236번지 일대
	면 적	673,603.4㎡ → 735,787.4㎡ (증 62,184.0㎡)
신길1 촉진구역	위 치	영등포구 신길동147-80일원
	면 적	60,077㎡
	용도지역 /지구	제2종(7층)일반주거지역 제2종일반주거지역, 준주거지역
	사업방식	주택정비형 재개발사업 (공공재개발사업)

## ■ 위치도





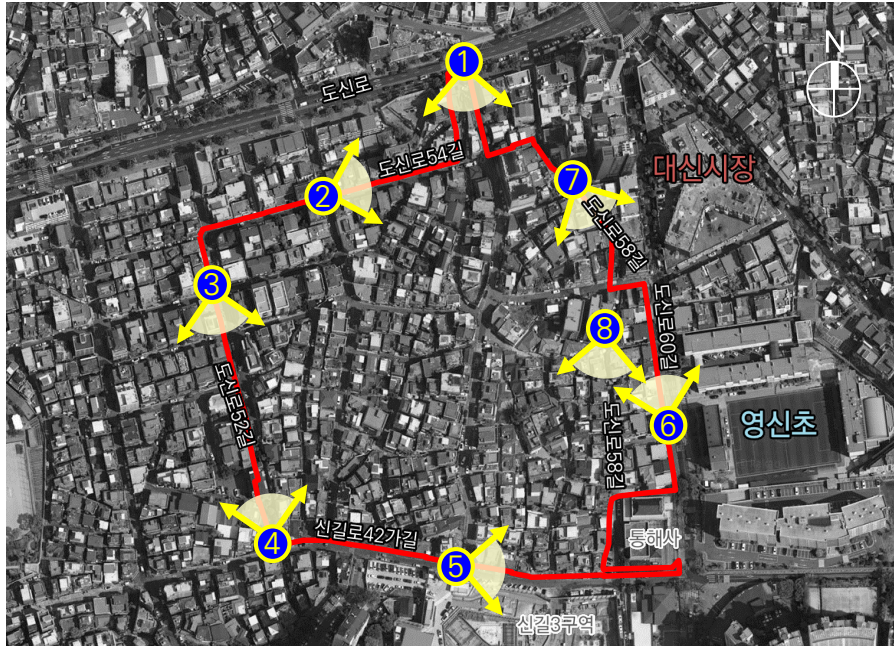
## ■ 신길1구역 공공재개발 추진경위

재정비촉진계획 관련	<p>2005.12.16. : 신길뉴타운 지정 (서울특별시 고시 제2005-405호)</p> <p>2006.10.19. : 재정비촉진지구 지정 및 시범지구 선정 (서울특별시 고시 제2006-357호)</p> <p>2007.11.29. : 신길재정비촉진계획 결정 고시 (서울특별시 고시 제2007-445호)</p> <p>2017.03.30. : 신길1재정비촉진구역 해제 (서울특별시 고시 제2017-112호)</p>
공공재개발 추진 경위 (사전기획)	<p>2021.03.29. : 국토부·서울시 공공재개발 후보지 선정위원회 최종 선정</p> <p><b>2021.06.11. : 주민설명회 개최</b></p> <p>2021.10.22. : 촉진계획수립 용역 착수</p> <p><b>2022.04.25. : 주민간담회(계획안 설명)</b></p> <p>2022.06.22. : 공공재개발 사전기획 1차 자문</p> <p>2022.09.21. : 공공재개발 사전기획 2차 자문</p> <p><b>2022.10.27. : 주민설명회(1차) 개최</b></p> <p>2023.02.21. : 공공재개발 사전기획 3차 자문</p> <p><b>2023.04.07. : 주민설명회(2차) 개최</b></p> <p>2023.04.27. : 사전기획(안) 통보</p>
재정비촉진계획 변경 (법정 절차)	<p>2023.09.07. : 신길1재정비촉진구역 정비계획 결정(변경)(안) 제안 접수 (동의율:60.7%)</p> <p>2023.11.07.~11.27. : 관련부서 사전협의</p> <p>2024.02.05. : 재정비촉진지구 편입 등 신길 재정비촉진지구 변경 지정(안) 주민설명회</p> <p>2024.02.07.~03.08. : 관련부서 협의</p> <p>2024.02.08.~02.23. : 주민공람공고</p>

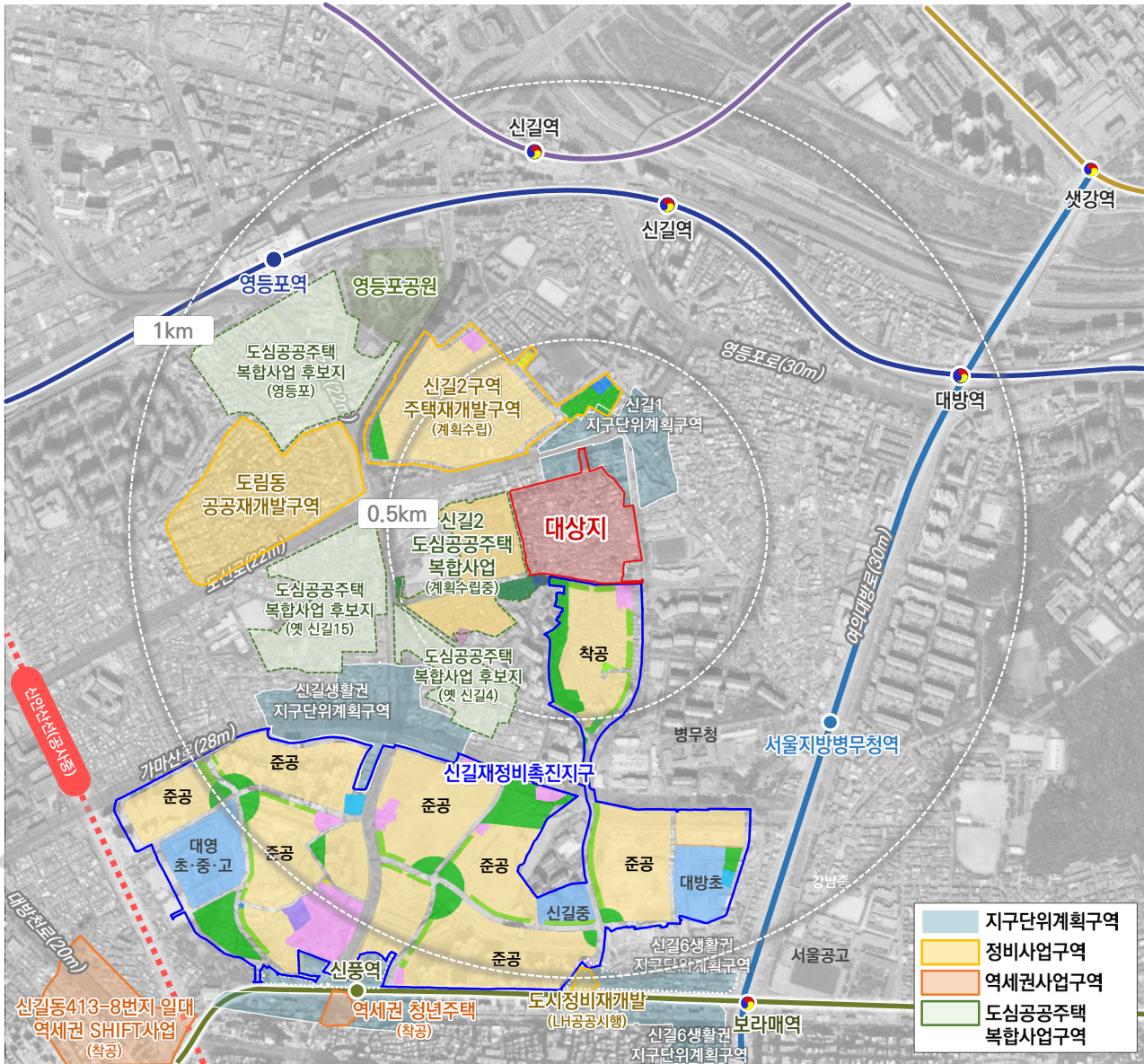


## ■ 대상지 현황사진

대상지 내 정비기반시설이 열악하며 주거환경 개선 필요성이 높음







## 도시관리계획 현황

- 제2종(7층)일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 준주거지역

## 상위·관련계획

- 2040 서울시 도시기본계획
- 2030 서울생활권계획(신길생활권)

## 건축물 현황

합계		384동(100.0%)	
용도 (동수)	주거용	소계	357동(93.0%)
		단독주택	335동(87.3%)
		공동주택	22동(5.7%)
비주거용	소계	27동(7.0%)	
	근린생활시설	25동(6.5%)	
	노유자시설	2동(0.5%)	

## 토지 현황

합계	60,077.0㎡ (100.0%)
사유지	51,490.0㎡ (85.7%)
국·공유지	8,587.0㎡ (14.3%)

# 재정비촉진지구 변경(안)



## ■ 신길재정비촉진지구 현황

신길재정비촉진지구 내 전체 구역(10개소) 중 개발완료(8개소), 개발진행중(2개소)

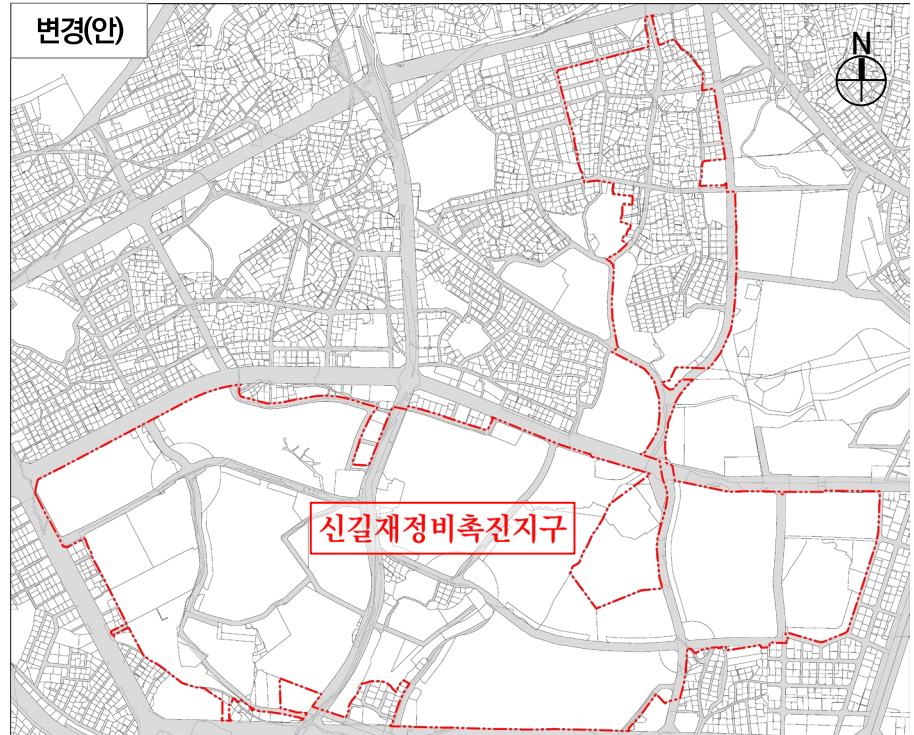
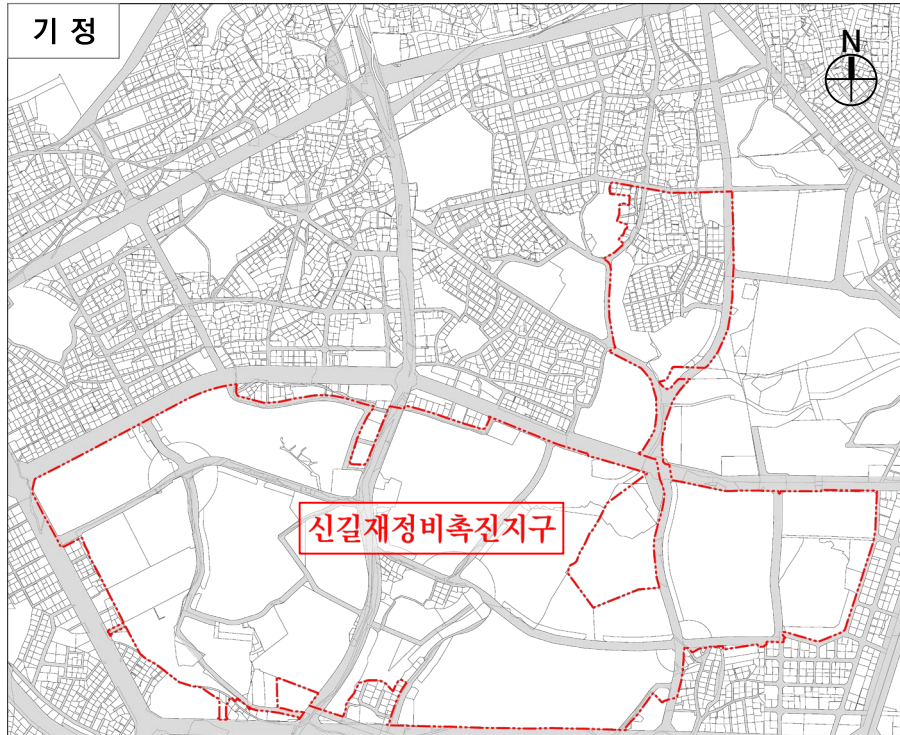
구역	사업방식	면적(ha)	추진현황
신길3	재개발	3.8	준공
신길5	재개발	7.6	준공
신길7	재개발	9.3	준공
신길8	재개발	3.2	준공
신길9	재개발	7.4	준공
신길10	재건축	3.5	관리처분인가
신길11	재개발	5.0	준공
신길12	재개발	5.2	준공
신길13	재건축	1.5	조합설립 (공공재건축)
신길14	재개발	2.7	준공



## ■ 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적

신길1구역 재편입에 따른  
 신길재정비촉진지구 면적 증가(62,184.0㎡) 및 목표연도 변경(2023→2030)

구분	명칭	유형	위치	면적(㎡)			개발기간	
				기정	변경	변경 후	기준연도	목표연도
변경	신길재정비촉진지구	주거지형	영등포구 신길동 236번지일대	673,603.4	증) 62,184.0	735,787.4	2006	2030





## ■ 토지이용계획

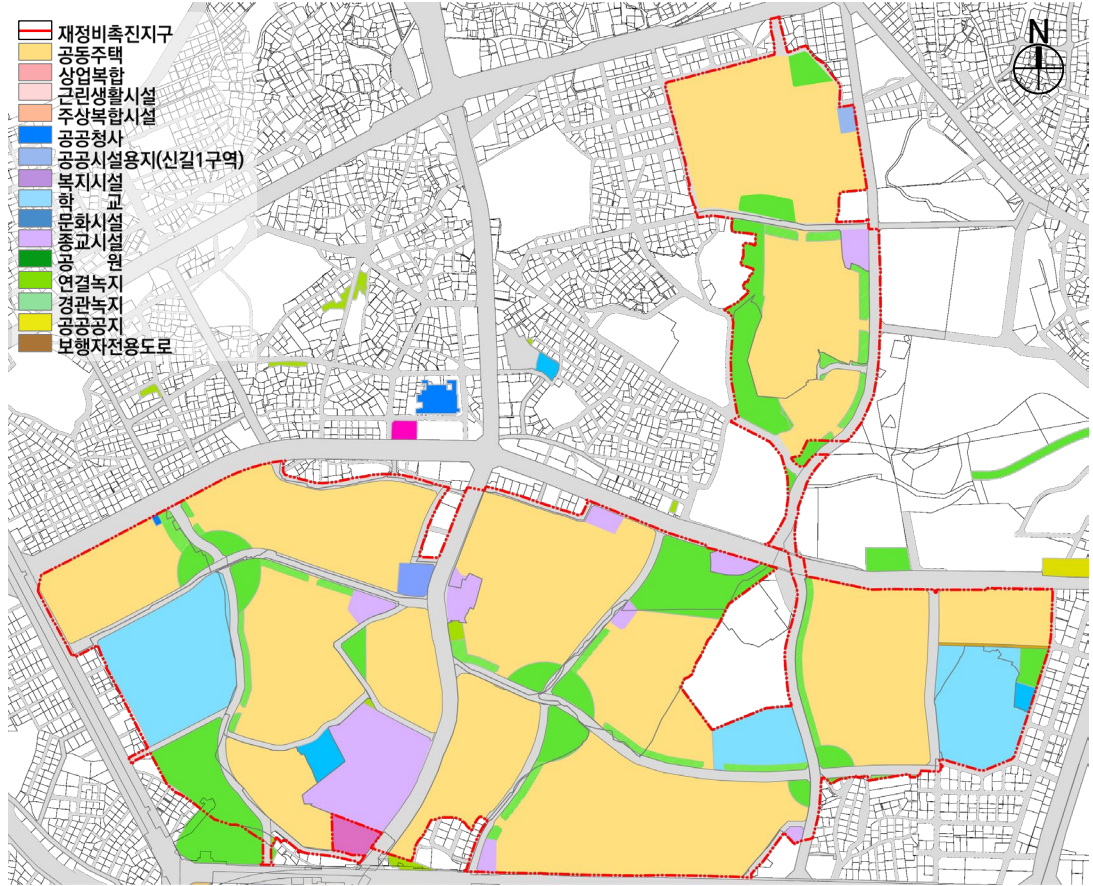
재정비촉진지구 내 토지이용 상황을 고려하여 종합적인 계획 수립  
(공원, 도로, 공동주택, 공공시설용지 신설)

### 기재정비촉진지구 기본방향

#### 현황 및 주변 환경을 고려한 계획 수립

- 현재의 토지이용 상황, 기반시설의 용량과 주변 환경과의 연속성 등을 종합적으로 반영
- 지역 커뮤니티와 주민 공공복지서비스 기능이 활성화 될 수 있는 토지이용 유도 및 지역 내 부족한 공원녹지시설 확충

구분	면적(㎡)			비율(%)	
	기정	변경	변경후		
합계	673,603.4	증) 62,184.0	735,787.4	100.0	
계획 기반 시설	소계	239,729.7	증) 11,356.0	251,085.7	34.0
	공공청사	157.2	-	157.2	0.1
	문화/복지	6,217.9	-	6,217.9	0.8
	학교시설	64,485.2	-	64,485.2	8.8
	공원·녹지	77,482.2	증) 4,568.0	82,050.2	11.1
	공공공지	839.9	-	839.9	0.1
	도로	90,514.3	증) 5,788.0	96,302.3	13
	철도	33.0	-	33.0	0.1
주거 용지	소계	400,585.9	증) 50,828.0	451,413.9	61.4
	공동주택	400,585.9	증) 50,828.0	451,413.9	61.4
공공시설용지 (공공청사 등)	-	증) 1,000.0	1,000.0	0.1	
기타 종교시설 등	33,287.8	-	33,287.8	4.5	



# 재정비촉진계획 변경(안)

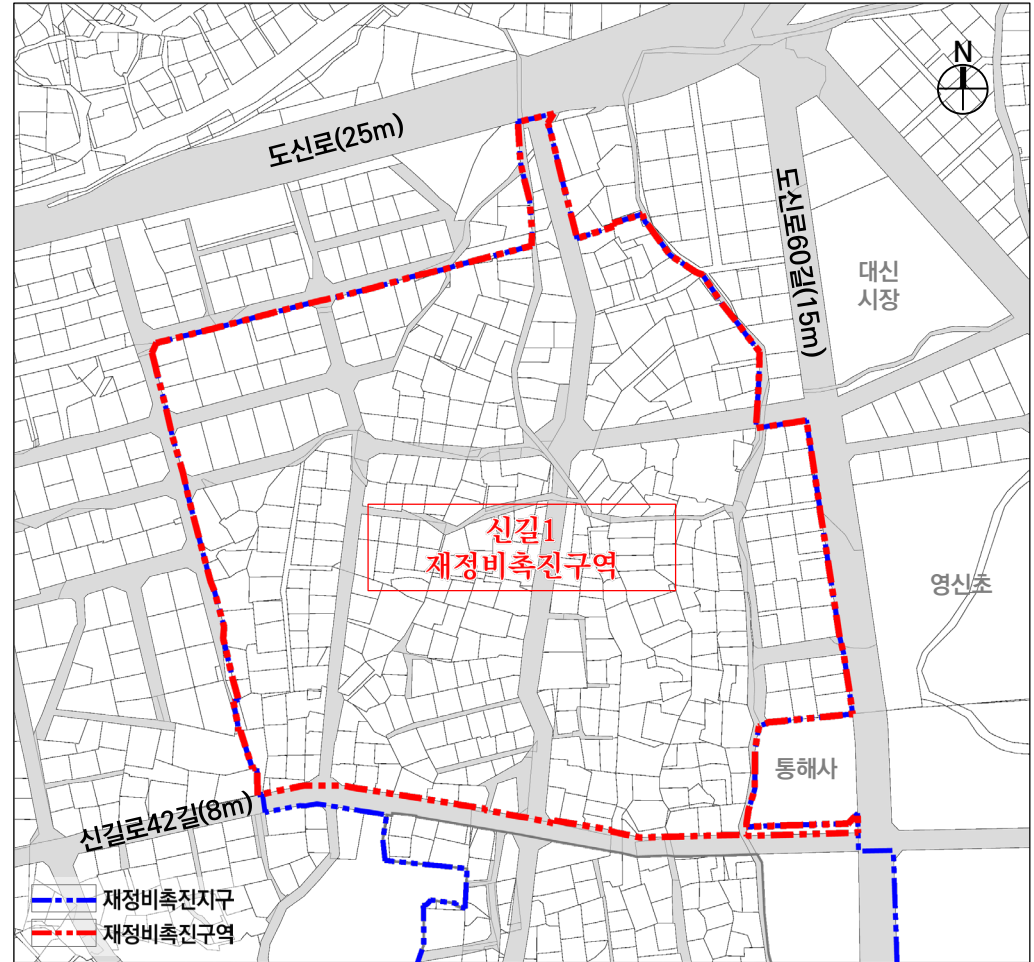


## ■ 재정비촉진구역

기존 해제되었던 신길1구역을 신길재정비촉진지구에 편입하고 도신로의 접근성 강화를 위해 일부 필지 구역계 편입, 공공재개발사업 진행

구분	촉진사업 명칭	위치	면적(㎡)
신설	신길1구역 재정비촉진구역 (주택재개발사업)	신길동 147-80일대	60,077.0

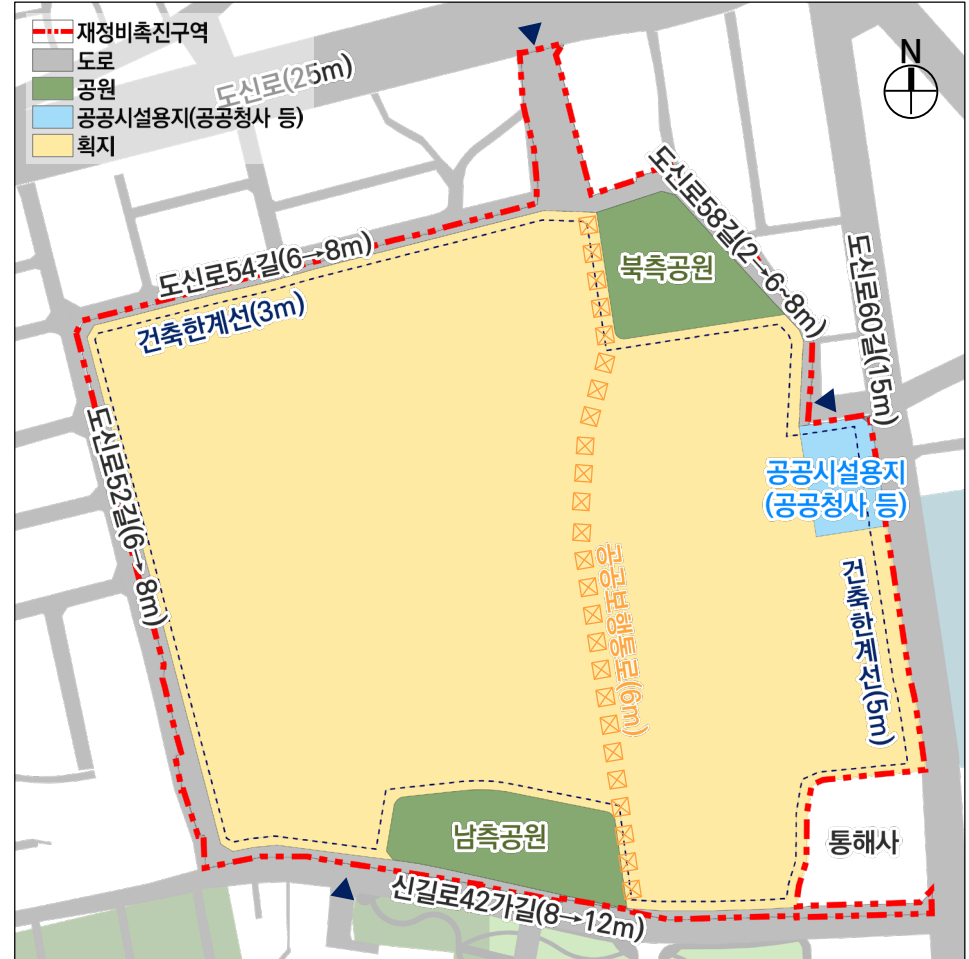
변경사유
<ul style="list-style-type: none"> <li>「도시 및 주거환경정비법」 개정(2021.04.13.)에 따라 신설된 '공공재개발사업(공공참여)'을 통한 사업 추진</li> </ul>



## ■ 토지이용계획

증가되는 교통량을 대응하기 위한 도로 7개소 신설 및 확폭 / 부족한 공원을 확보하기 위한 공원 2개소 신설/  
남측과 북측 사이에 공공보행통로를 통한 기존 가로 유지 및 보행연계성 확보

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		60,077.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	8,249.0	15.4	-
	도로	3,681.0	6.1	기부채납
	공원	4,568.0	7.6	
획지		50,828.0	84.6	기부채납 임대 (78세대)
공공시설용지(공공청사 등)		1,000.0	1.7	기부채납

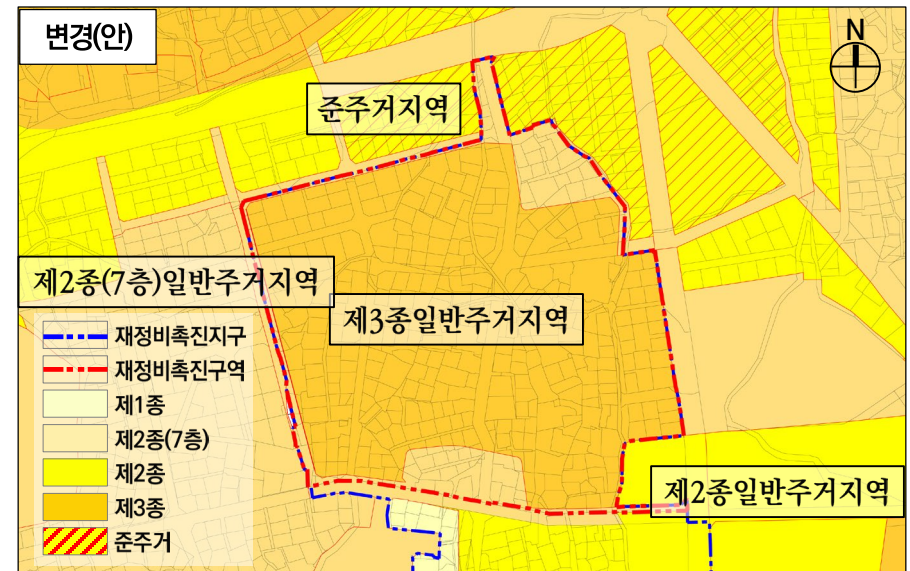




## ■ 용도지역계획 : 변경

공공재개발 완화 원칙 적용 및 주변 개발사업 형평성 고려 제2종(7층) → 제3종일반주거지역 상향

구분		면적(m <sup>2</sup> )			비율(%)
		기정	변경	변경후	
주거 지역	합계	60,077.0	-	60,077.0	100.0
	제2종(7층)일반주거지역	55,540.0	감) 47,291	8,249	13.7
	제2종일반주거지역	4,216.0	감) 4,216	-	-
	제3종일반주거지역	-	증) 51,828	51,828	86.3
	준주거	321.0	감) 321	-	-

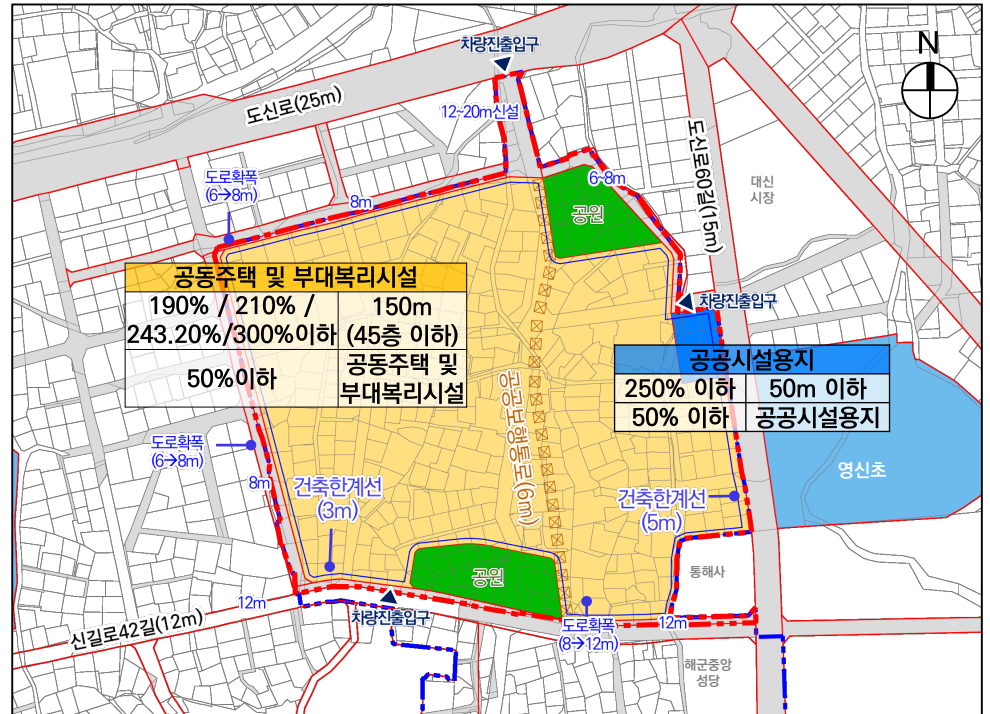


## 정비계획

법적상한용적률 294.67% / 높이 150m(45층) 계획 수립

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이(m) (층수)
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )				기준	기준(계획)	상한	법적상한	
신설	신길1 재정비 촉진구역	60,077	1-1	50,828	신길동 147-80번지 일대	공동주택 및 부대복리시설 (근린생활시설)	50	190	210	243.20	300	150(45층)
			1-2	1,000	신길동 137-9번지 일대	공공시설용지 (공공청사 등)	50	250(조례상 용적률)			50	

구분	내용	비고
건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>(동측) 대지경계로부터 5m 건축한계선 지정</li> <li>(서·남·북측) 대지경계로부터 3m 건축한계선 지정</li> </ul>	-
공공보행로	<ul style="list-style-type: none"> <li>남측공원 ~북측공원 연계 공공보행통로(6m) 지정</li> </ul>	-
통경축	<ul style="list-style-type: none"> <li>남-북을 잇는 공공보행통로변 일대 통경축 지정</li> </ul>	-
교통처리계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상지 동·남·북측 차량진출입구 3개소 지정</li> </ul>	-





## ■ 건축계획

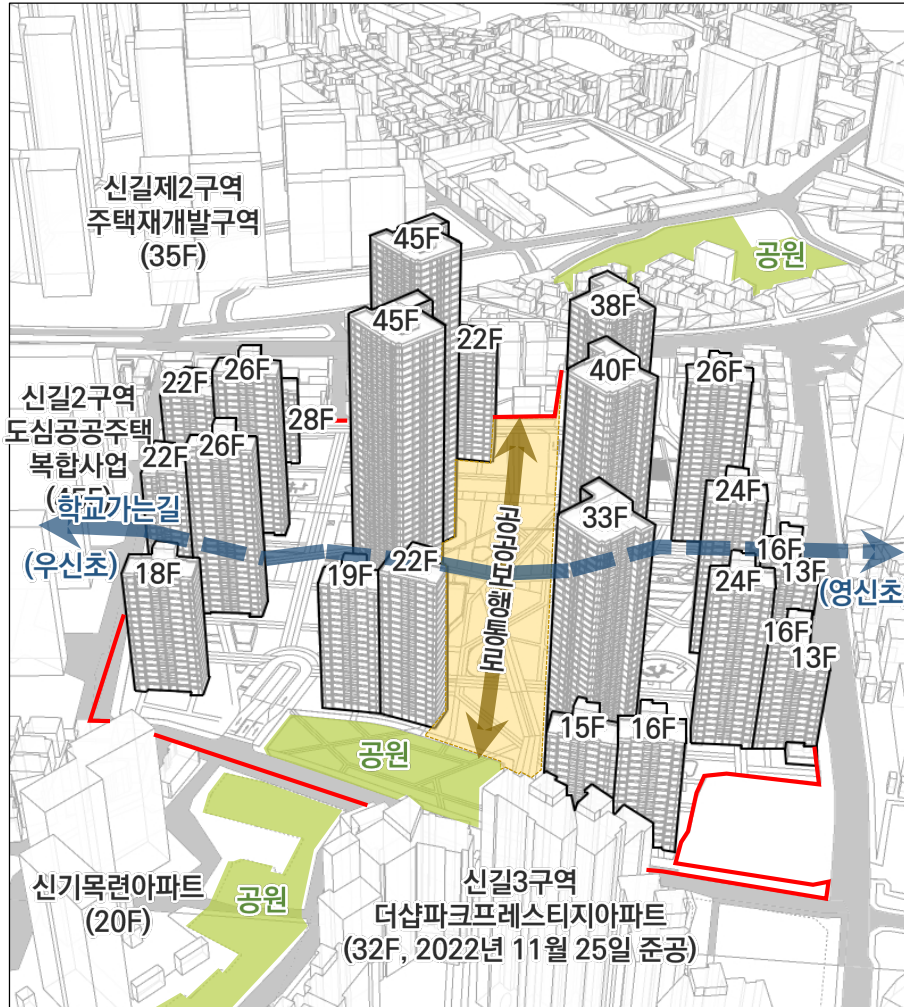
용적률: 294.67% / 세대수 : 1,471세대 / 높이 : 지상 45층  
 주민선호 세대 비율 확보 및 남북, 동서 보행·경관축 형성

구분	계획내용		
용도	공동주택 및 부대복리시설		
건폐율	정비계획	50% 이하	
	건축계획	20.84%	
용적률	기준 / 상한	210% / 243.20%	
	법적상한	300% 이하	
	건축계획	294.67%	
층수	지하 3층 / 지상 45층		
연면적	지상 / 지하	151,567.08㎡/83,062.11㎡	
높이	150m 이하		
세대수	총 1,471세대 (조합원:601세대, 일반분양:435세대, 공공임대 등:435세대)		
	39㎡	110세대	7.5%
	59㎡	502세대	34.1%
	84㎡	771세대	52.4%
	114㎡	88세대	6.0%
주차대수	1,981대 (법정: 1,525대)		

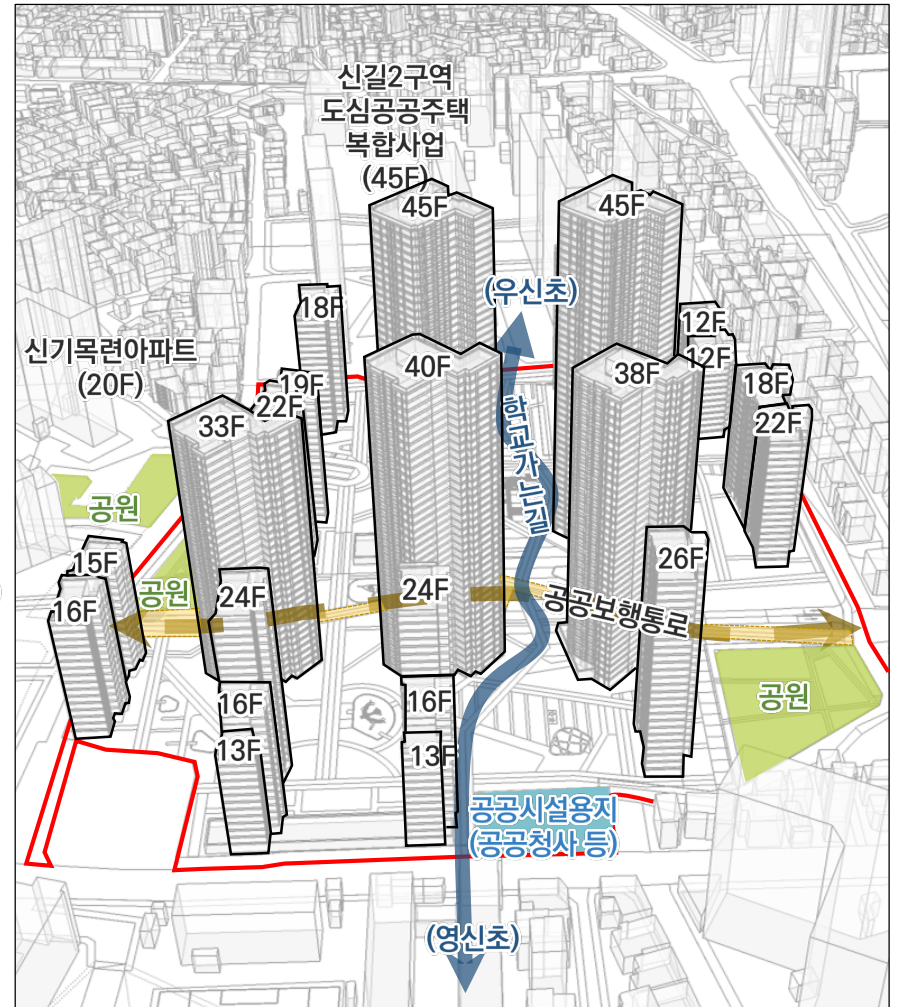




## ■ 남측조망



## ■ 동측조망



# 행정절차 이행사항

## ■ 관련부서(기관) 사전협의, 공람공고, 관련부서(기관) 협의 총 반영사항

구분		반영여부
관련부서(기관) 사전협의	서울시(14개부서)	• 총 78건 (기반영 5건 / 반영12건 / 향후반영 57건 / 미반영 4건)
	영등포구(13개부서)	• 총 42건 (기반영 1건 / 반영6건 / 향후반영 33건 / 미반영 2건)
	유관기관(7개부서)	• 총 22건 (향후반영 21건 / 미반영 1건)
공람공고		• 총 10건 (향후반영 3건 / 미반영 4건 / 해당없음 2건 / 기타 1건)
관련부서(기관) 협의	서울시(15개부서)	• 총 20건 (기반영 1건 / 반영4건 / 향후반영 7건 / 미반영 8건)
	영등포구(9개부서)	• 총 15건 (기반영 4건 / 반영2건 / 향후반영 8건 / 미반영 1건)
	유관기관(8개부서)	• 총 12건 (향후반영 11건 / 미반영 1건)



# 주요 협의의견 및 조치계획

## ■ 공공시설용지 관련

부서	협의의견	조치계획	비고
서울시 재정비촉진과	• 공공시설 용지는 공공공지로 변경을 검토 하기 바람	• 영등포구 자치행정과 의견에 따라 부족한 주민센터 공간을 확보하기 위하여 공공시설용지를 공공청사로 계획하겠음	미반영
영등포구 자치행정과	• 신길1동주민센터는 내부공간이 협소하고 적정필요공간 확보가 여의치 않으며 청사 건립에 필요한 재정 및 이전 할 구유지가 부족하며, 청사 이전 시 발생하는 서비스 소외지역과 관련하여 해당 위치는 신길1동 지역을 통과하는 지하철 1호선 철도로 분단된 지역으로 주민센터를 방문하려면 철도 구간을 우회해야 하고 주택 밀집지역에 위치하여 골목길을 거쳐 접근해야하기에 기부채납지(개로변 인근)으로 이전하는 것이 오히려 서비스 소외지역의 접근성을 향상시키는 것으로 판단	• 검토 내용을 반영 신길1동 공공복합청사 건립(안)을 계획에 반영 하였음	반영

- 공공시설용지(공공청사등) 용도에 대해 서울시 재정비촉진과·영등포구 자치행정과 간 이견 발생
- 영등포구 자치행정과 의견에 따라 원활한 동행정 기능 수행을 위한 적정면적 확보 및 주민 요구 반영을 위하여 공공청사 도입계획 수립

### 신길1동주민센터 현황

#### 1 주민접근성 강화

- 현 신길1동 주민센터는 저층 주거지에 위치하며 급경사지로 인해 주민 접근성이 낮음



#### 2 적정공간 미확보

- 신길종합사회복지관 내 일부 공간 주민센터 사용 중(543,3㎡)

기준 면적	현 청사 시설별 연면적(㎡)				
	계	주민센터	복지관	어린이집	마을문고
1,436	6,478	543.3	5,309	532.7	93

#### 3 구역내 공공시설 대체시설 필요

- 구역 내 푸드마켓, 키움센터 위치



### 공공청사 계획(안)

- 주민센터, 구역 내 기존공공시설(푸드마켓, 키움센터), 신규수요시설(데이케어) 복합 조성

- 대지면적 : 1,000㎡
- 연면적 : 3,386㎡
- 용적률 : 250%
- 층수 : 지하1층/지상5층



영등포푸드마켓 (140㎡)	5F
주민센터 등 (359㎡)	(499㎡)
우리동네키움센터 (209㎡)	4F
주민센터 등 (270㎡)	(479㎡)
주민센터 등	3F (408㎡)
데이케어센터	2F (500㎡)
데이케어센터	1F (500㎡)
주차장(15면), 창고, 전기실, 기계실	B1F (1,000㎡)

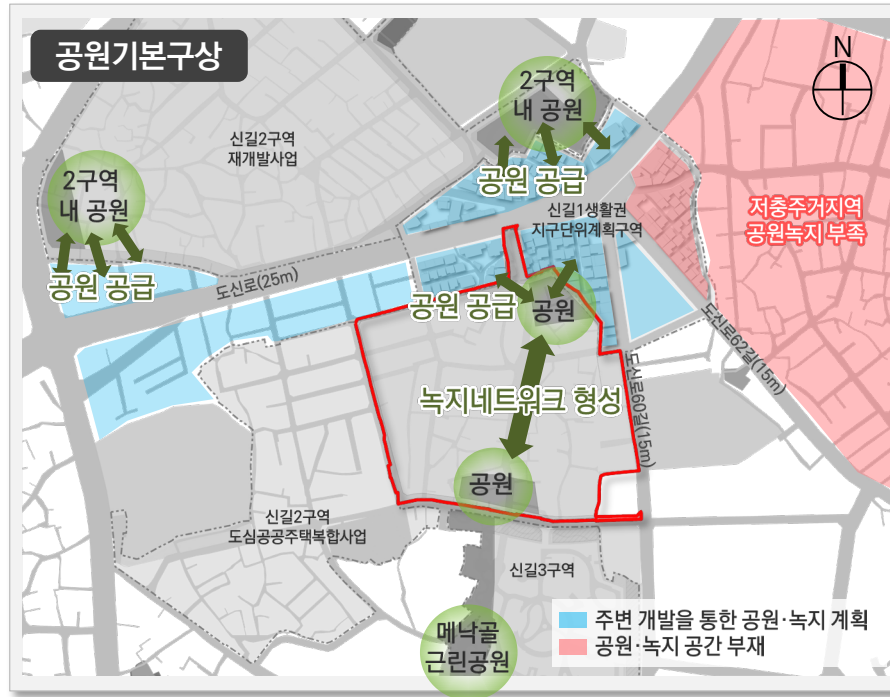
□ 현 시설 이전 □ 신규조성

## ■ 공원 관련

부서	협의의견	조치계획	비고
서울시 공원조성과	<ul style="list-style-type: none"> <li>공원이용의 효율성 측면에서 계획된 소공원을 통합하여 규모있는 하나의 공원으로 결정하고, 사업부지 내·외부의 공원 녹지 등과 연계되는 위치에 정방향(또는 장방향) 배치를 계획하기 바람</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상지 내 분산된 공원은 ① 북측준주거지(주거관리지역) 내 부족한 공원 시설을 제공하고 ② 남북측 외부개발지의 계획된 공원과의 녹지 네트워크 형성을 유도하기 위하여 계획하였음</li> </ul>	미반영
영등포구 푸른도시과	<ul style="list-style-type: none"> <li>인근에 초등학교가 있으며 어린이 공원이 없는 점을 고려하여 소공원 2개소로 나누어 조성 하는 것 보다 규모있는 하나의 어린이공원을 조성 하여 인근에 거주하는 어린이와 주민들에게 필요한 다양한 시설을 제공 하는 계획이 필요하며, 이에 공원 세분 변경 재검토 요청                      ⇨ 소공원 2개소(4,568㎡) → 어린이공원 1개소(4,568㎡)</li> </ul>		

※ 사전기획(3회차)에 따라 공원 배치계획 수립

- 북측공원 → 주거관리지역 내 공원 공급
- 남측공원 → 공공보행통로를 통해 매낙골근린공원~남측 2구역 공원과과의 공원·녹지축 연계 계획 수립





## ■ 통해사 관련

부서	협의의견	조치계획	비고
경기남부 시설 단	사전 협의	• 해당 부지는 종교부지(통해사)로 계속 활용할 예정으로 신길1구역 공공재 개발 사업 편입 부지에서 제외하시기 바랍니다.	미반영
	본 협의	• 해당 부지는 사용부대(통해사)에서 종교부지로 계속 활용할 예정이므로 신길1구역 공공재개발 사업 편입 부지에서 제외하시기 바랍니다.	

- 통해사부지와 접한 신길로 42가길 내 출입구 3개소 계획 → 차량통행량이 증가될것으로 예상
- 이에 따라 차량 및 보행자의 안전을 위해 보도와 차도가 구분되고 양방교통이 가능하도록 도로 확폭 필요 → 통해사부지 편입



# 향후 추진절차

2024. 6.

공청회

2024. 7.

결정 요청 (영등포구 → 서울시)

2024. 8.

서울시 도시재정비위원회 심의 (수권소위)

2024. 9.

결정 및 고시 (서울시)



**감사합니다**

# 첨부자료

## ■ 기반시설 계획 : 변경

### 도로 7개소 신설 및 폭원 확폭, 공원 2개소 신설

#### 도로

- 대상지 및 대상지 연접부의 원활한 차량통행을 위해 도로 신설 및 도로 폭원 확폭(신설 2개소, 변경 4개소)
- 신길1구역 내 계획된 주거용지 내 위치한 도로 폐지(3개소)

구분	규모				기능	연장 (m)	사용형태
	등급	류별	번호	폭원 (m)			
기정	소로	2	-	8	집산도로	140	일반도로
변경	중로	3	A	12~20	국지도로	58	일반도로
기정	소로	2	108	8	집산도로	670	일반도로
변경	중로	3	B	8~12	국지도로	670(261)	일반도로
기정	소로	2	106	8	집산도로	142	일반도로
변경	소로	2	106	8	집산도로	125(4)	일반도로
신설	소로	2	A	6~8	국지도로	128	일반도로
기정	소로	3	57	6	집산도로	272	일반도로
변경	소로	2	B	8	국지도로	272(169)	일반도로

구분	규모				기능	연장 (m)	사용 형태
	등급	류별	번호	폭원 (m)			
신설	소로	2	C	8	국지도로	193	일반도로
폐지	소로	2	-	8	집산도로	39	일반도로
폐지	소로	2	-	8	집산도로	160	일반도로
폐지	소로	3	107	6	집산도로	236	일반도로

※ 연장 및 위치 내( )는 축진지구 내 수치임

#### 공원

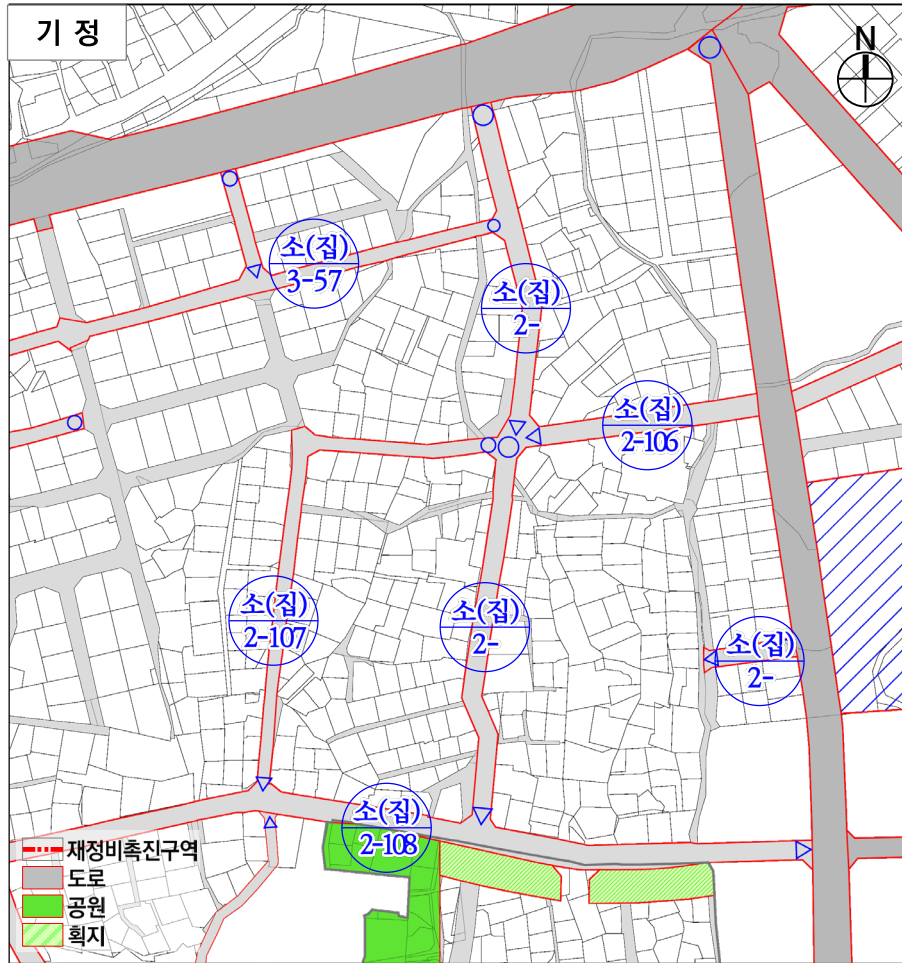
- 구역 내·외 공원·녹지네트워크 형성 및 부족한 공원시설을 제공하기 위해 공원 신설(2개소)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(m <sup>2</sup> )			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	A	-	소공원	신길동 154-13	-	증)2,113	2,113	-	
신설	B	-	소공원	신길동 202-212	-	증)2,455	2,455	-	



## ■ 기반시설 계획 : 변경

도로 7개소 신설 및 폭원 확폭, 공원 2개소 신설



## ■ 용도지역 상향 조건

### 용도지역 상향을 위한 입지요건 충족

#### [용도지역 상향 입지요건]

- 조건① : 제3종 일반주거지역 이상과 연접
- 조건②: 보도·차도가 구분된 3차로 이상의 도로와 접할 것

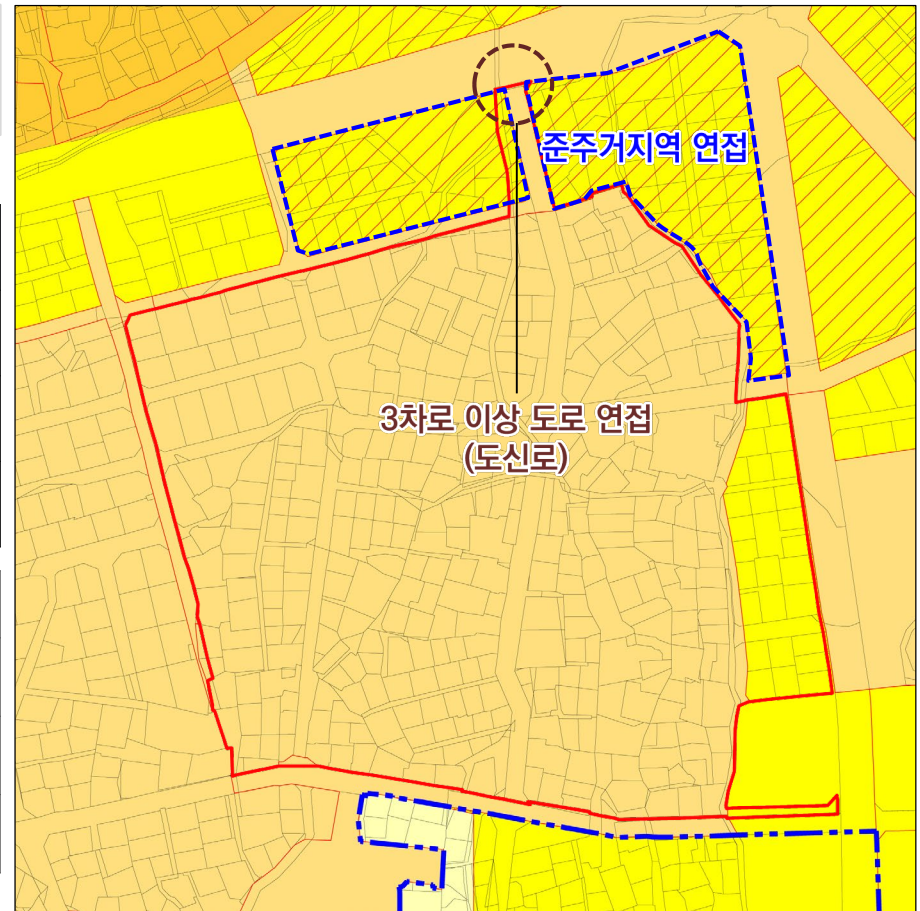
#### [용도지역 변경 기준]

용적률 변경 기준		기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	
제1종 일반주거지역	→	제1종 일반주거지역	150%	170%	200%
제2종(7층) 일반주거지역	→	제2종 및 제3종 일반주거지역	170% → 190%	190% → 200%	250%
제2종 일반주거지역	→	제3종 일반주거지역	190%	200%	250%

공공기여 변경 기준		순부담률	
제2종(7층) 일반주거지역	→	제2종(7층) 일반주거지역	-
	→	제2종 일반주거지역	10%이상→삭제
	→	제3종 일반주거지역	15%이상→10%이상

※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼

#### [용도지역 상향 입지요건 검토]



## ■ 용도지역 상향에 따른 순부담 계획

용도지역 1단계 상향에 따라 순부담률 10% 충족 필요하지만,  
공공성 확보를 위하여 12%의 순부담계획 수립

### [순부담 기준]

- 지구단위계획 수립기준 개정에 따라 제2종(7층)일반주거지역 제2종일반주거지역의 변경은 기반시설부담 없음
- 제2종(7층)일반주거지역 → 제3종일반주거지역으로 용도지역 상향시 순부담률 10% 충족 필요

구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	순부담률	비고
제2종일반주거지역(7층이하) ▶ 제2종일반주거지역	190%	200%	250%	-	-
제2종일반주거지역(7층이하) ▶ 제3종일반주거지역	190%	200%	250%	10%	-

※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼

### [신길1구역 순부담 적용 계획]

- 공공성 확보를 위하여 순부담률 기준(10%)을 상회하는 기신길재정비촉진지구 내 순부담률(12%) 준용

구분	산정내용						
	합계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로 설치하는 공공시설등			새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지
소계			토지 (부속토지포함)	건축물 (환산부지)			
토지이용계획	60,077.0	50,828.0	13,750.5	11,620.7	2,129.8	1,349.0	5,186.0
공공시설등 제공 면적 (순부담)	새로 설치하는 공공시설등 면적 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국공유지 $= 13,750.5\text{m}^2 - 1,349.0\text{m}^2 - 5,186.0\text{m}^2 = 7,215.52\text{m}^2$						
순부담률	구역면적 대비 순부담 면적 = $7,215.52\text{m}^2 \div 60,077\text{m}^2 \times 100 = 12.0\%$						

## ■ 상한용적률 검토

기준 190% / 기준(계획) 210% / 상한 243.20% / 법적상한 294.67%

구분	산정내용						
	합계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로 설치하는 공공시설등			새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지
소계			토지 (부속토지포함)	건축물 (환산부지)			
토지이용계획	60,077.0	50,828.0	13,750.5	11,620.7	2,129.8	1,349.0	5,186.0
공공시설등 제공 면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 새로 설치하는 공공시설등 면적 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국공유지</li> <li>• = 13,750.5㎡ - 1,349.0㎡ - 5,186.0㎡ = 7,215.52㎡ (12.0%)</li> </ul>						
공공시설등 토지 면적 (부속토지포함)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 토지 : 도로 3,681.0㎡ / 공원 4,568.0㎡</li> <li>• 건축물 기부채납(공공시설용지) 부속토지 : 1,000.0㎡</li> <li>• 건축물 기부채납(공공기여 공공주택) 부속토지 : 2,371.7㎡</li> </ul>						
공공시설등 건축물 면적 (환산부지)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물 기부채납(공공시설용지) 환산부지 면적 : 1,019.8㎡</li> <li>• 건축물 기부채납(공공기여 공공주택) 환산부지 면적 : 1,110.1㎡</li> </ul>						
기준용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 190% (2010 도시·주거환경정비기본계획 상 용도지역 상향 전 용적률(제2종일반주거지역))</li> </ul>						
기준(계획)용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 210% (소형주택 공급확대 촉진계획변경 가이드라인)</li> </ul>						
상한용적률 (정비계획 용적률)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상한용적률 = 기준(계획)용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α(토지) + 0.7 × α(건축물))</li> <li>• = 210% × (1 + 1.3 × 0.9332 × 0.1050 + 0.7 × 0.0440) = 243.20% ⇒ 정비계획 용적률 = <b>243.20%이하</b></li> </ul>						
	α(토지)	α = 공공시설등 부지(토지) 제공면적/공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적 = 5,085.7㎡ / 48,456.3㎡ = 0.1050					
	α(건축물)	α = 공공시설등 부지(건축물 환산부지)/공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적 = 2,129.8㎡ / 48,456.3㎡ = 0.0440					
	가중치	가중치 = 공공시설등 부지 용적률 / 사업부지용적률 = 0.9332					
법적상한용적률 (촉진계획 상한용적률)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 294.67%이하</li> </ul>						