

■ 용도별면적표

m²(평)

용도	전용면적	공용면적				계약면적	비율	비고	
		기계전기실	지하주차장	주민공동시설	소계				
근린생활시설	8,365.087 (2,530.439)	380.847 (115.206)	3,506.156 (1,060.612)			3,887.003 (1,175.818)	12,252.090 (3,706.257)	30.05%	
오피스텔	5,170.694 (1,564.135)	228.747 (69.196)	2,167.254 (655.594)	144.654 (43.758)		2,540.655 (768.548)	7,711.349 (2,332.683)	18.91%	
아파트	14,015.793 (4,239.777)	439.499 (132.948)	5,874.603 (1,777.067)	481.612 (145.688)		6,795.714 (2,055.703)	20,811.507 (6,295.481)	51.03%	
합계	27,551.574 (8,334.35)	1,049.093 (317.35)	11,548.013 (3,493.27)	626.266 (189.45)		13223.372 (4,000.07)	40,774.946 (12,334.42)	100%	

■ 평형별면적표(근린생활시설)


층별	용도	전용면적	공용면적				계약면적	전용비율	비고	
			기계전기실	홀,계단실,복도	지하주차장	소계				
지상3층	학원, 의원 등	1,366.488 (413.363)	85.660 (25.912)	514.995 (155.786)	788.608 (238.554)		1,389.263 (420.252)	2,755.751 (833.615)	49.60%	
지상3층	어린이영어도서관	267.510 (80.922)	16.769 (5.073)	100.818 (30.497)	154.381 (46.700)		271.968 (82.270)	539.478 (163.192)	49.60%	
지상2층	일반음식점, 소매점 등	1,612.653 (487.828)	101.092 (30.580)	607.768 (183.850)	930.671 (281.528)		1,639.531 (495.958)	3,252.184 (983.786)	49.60%	
지상1층	일반음식점, 소매점 등	1,081.003 (327.003)	67.765 (20.499)	407.403 (123.239)	623.853 (188.716)		1,099.021 (332.454)	2,180.024 (659.457)	49.60%	
지하1층	일반음식점	1,747.762 (528.698)	109.561 (33.142)	658.687 (199.253)	1,008.643 (305.115)		1,776.891 (537.510)	3,524.653 (1,066.208)	49.60%	
합계		6,075.416 (1,837.81)	380.847 (115.21)	2,289.671 (692.63)	3,506.156 (1,060.61)		6,176.674 (1,868.44)	12,252.090 (3,706.26)		

■ 평형별면적표(오피스텔)

평형	실수	전용면적	공용면적					계약면적	전용비율	비고	
			외벽	기계전기실	홀,계단실,복도	지하주차장	입주자공동시설				소계
14 평형 (A_TYPE 복층형)	65	20,343 (6,154)	2,032	1,408	9,655 (2,921)	13,341 (4,036)	0,891 (0.585)	27,327 (8,266)	47,670 (14,420)	42.70%	
19 평형 (B_TYPE)	8	28,118 (8,506)	3,029	1,946	13,344 (4,037)	18,441 (5,578)	1,230 (0.916)	37,990 (11,492)	66,108 (19,998)	42.50%	
19 평형 (B-1_TYPE 복층형)	4	28,118 (8,506)	3,029	1,946	13,344 (4,037)	18,441 (5,578)	1,230 (0.916)	37,990 (11,492)	66,108 (19,998)	42.50%	
23 평형 (C_TYPE)	8	32,798 (9,921)	3,178	2,271	15,565 (4,708)	21,509 (6,506)	1,435 (0.916)	43,958 (13,297)	76,756 (23,219)	42.70%	
23 평형 (C-1_TYPE 복층형)	4	32,798 (9,921)	3,178	2,271	15,565 (4,708)	21,509 (6,506)	1,435 (0.916)	43,958 (13,297)	76,756 (23,219)	42.70%	
30 평형 (D_TYPE)	12	41,711 (12,599)	3,038	2,887	19,796 (6,611)	27,356 (9,487)	1,825 (8,487)	54,902 (18,115)	96,613 (30,714)	43.20%	
30 평형 (D-1a_TYPE 복층형)	12	41,711 (12,599)	3,038	2,887	19,796 (6,611)	27,356 (9,487)	1,825 (8,487)	54,902 (18,115)	96,613 (30,714)	43.20%	
30 평형 (D-1b_TYPE 복층형)	6	41,711 (12,599)	3,038	2,887	19,796 (6,611)	27,356 (9,487)	1,825 (8,487)	54,902 (18,115)	96,613 (30,714)	43.20%	
합계	119	3,304.617 (999.65)	297.704 (90.06)	228.747 (69.20)	1,568.373 (474.43)	2,167.254 (655.59)	144.654 (43.76)	4,406.732 (1,333.04)	7,711.349 (2,332.68)		
오차				-0.013	-0.010	-0.009	-0.009	-0.041	-0.041		

■ 평형별면적표(아파트)

평형	세대	전용면적	주거공용면적			공급면적	기타공용면적			계약면적	전용비율	비고
			외벽	계단실,복도	소계		기계전기실,주민공동시설	주차장	소계			
18 평형	45	42,989 (13,004)	5,871	12,550	18,421 (5,572)	61,410 (18,577)	3,966 (1,200)	25,296 (7,652)	29,262 (8,852)	90,672 (27,428)	70.00%	
25 평형	88	59,962 (18,139)	6,220	17,505	23,725 (7,177)	83,687 (25,315)	5,532 (1,673)	35,282 (10,673)	40,814 (12,346)	124,501 (37,662)	71.70%	
35 평형	22	84,994 (25,711)	8,297	24,812	33,109 (10,015)	118,103 (35,726)	7,842 (2,372)	50,011 (15,128)	57,853 (17,501)	175,956 (53,227)	72.00%	
18 평형	21	42,989 (13,004)	5,871	12,550	18,421 (5,572)	61,410 (18,577)	3,966 (1,200)	25,296 (7,652)	29,262 (8,852)	90,672 (27,428)	70.00%	임대주택
합계	176	9,983.798 (3,020.10)	1,117.380 (338.01)	2,914.615 (881.67)	4,031.995 (1,219.68)	14,015.793 (4,239.78)	921.111 (278.64)	5,874.603 (1,777.07)	6,795.714 (2,055.70)	20,811.507 (6,295.48)		
오차				-0.011	-0.011	-0.011	-0.015	-0.009	-0.024	-0.035		

NO	DATE	REVISION
 <p>(주)솔종합건축사사무소 SOL ARCHITECTS & ENGINEERS TEL. (02)538-3395 FAX. 935-0700</p>		
PROJECT TITLE		
중화동 303 주상복합 신축공사		
APPROVED		
ARCHITECT	DRAWN	
SCALE	DATE	
A3 = 1 / 500	2018. 6.	
DRAWING TITLE		
설계개요 - 2		
DRAWING NO	SHEET NO	
A - 004		

■ 위치도



■ 현장사진




△		
NO	DATE	REVISION
<p>(주)솔종합건축사사무소 SOL ARCHITECTS & ENGINEERS TEL. 02)538-3395 FAX. 935-0700</p>		
PROJECT TITLE		
중화동 303 주상복합 신축공사		
APPROVED		
ARCHITECT		DRAWN
SCALE		DATE
A3 = 1 / NONE		2018. 06.
DRAWING TITLE		
위치도, 현장사진		
DRAWING NO		SHEET NO
A - 008		

NOTE

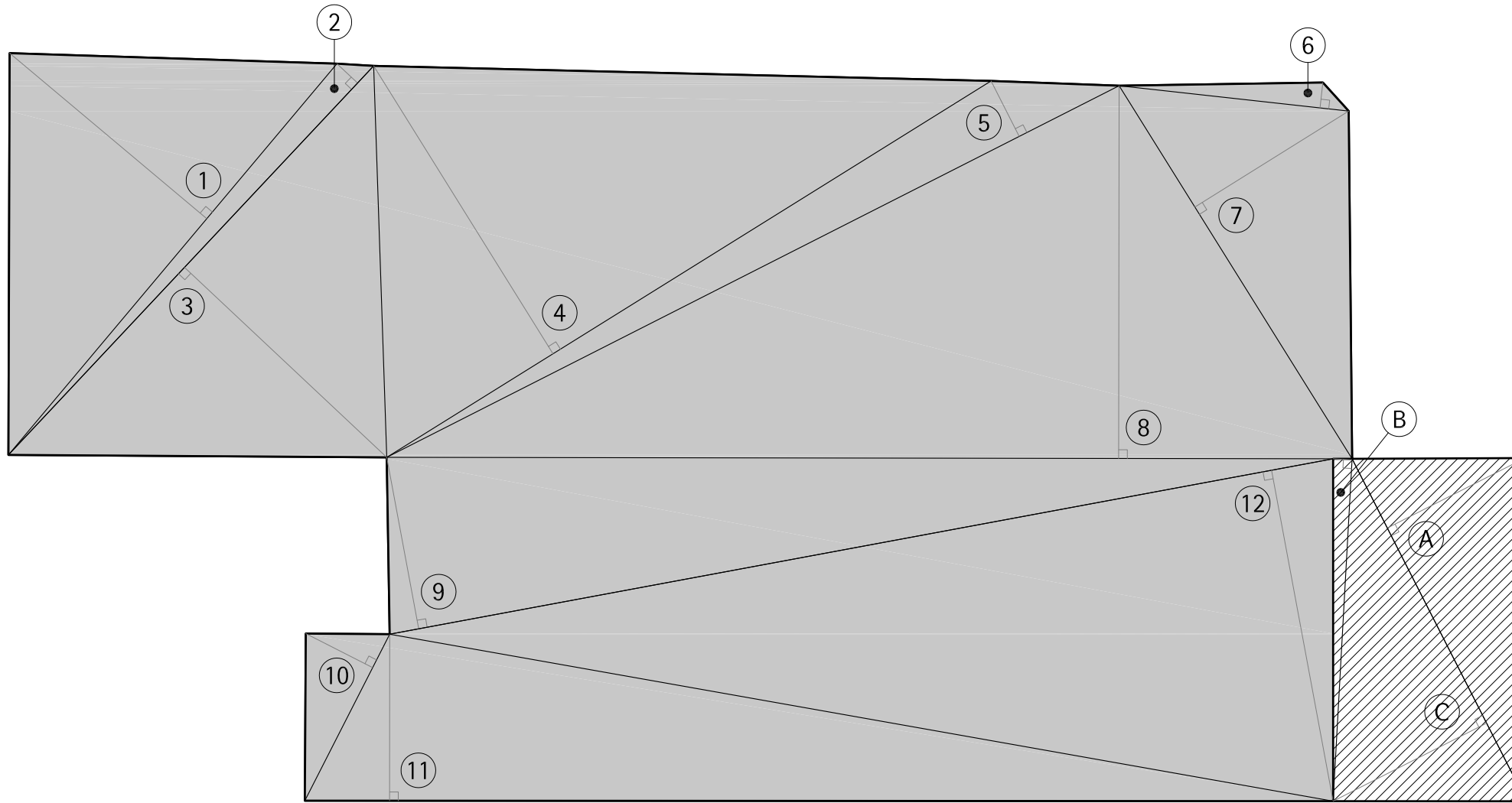
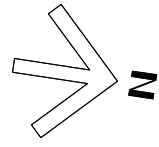


제척(소방서) 부지
(493.20㎡)

지 적 도
SCALE: 1/500

NO	DATE	REVISION
 (주)솔종합건축사사무소 SOL ARCHITECTS & ENGINEERS TEL. (02)538-3395 FAX. 935-0700		
PROJECT TITLE		
중화동 303 주상복합 신축공사		
APPROVED		
ARCHITECT		DRAWN
SCALE		DATE
A3 = 1 / 500		2018. 06.
DRAWING TITLE		
지 적 도		
DRAWING NO	SHEET NO	
A - 009		

NOTE



1
A - 대지구적도
SCALE: 1/500

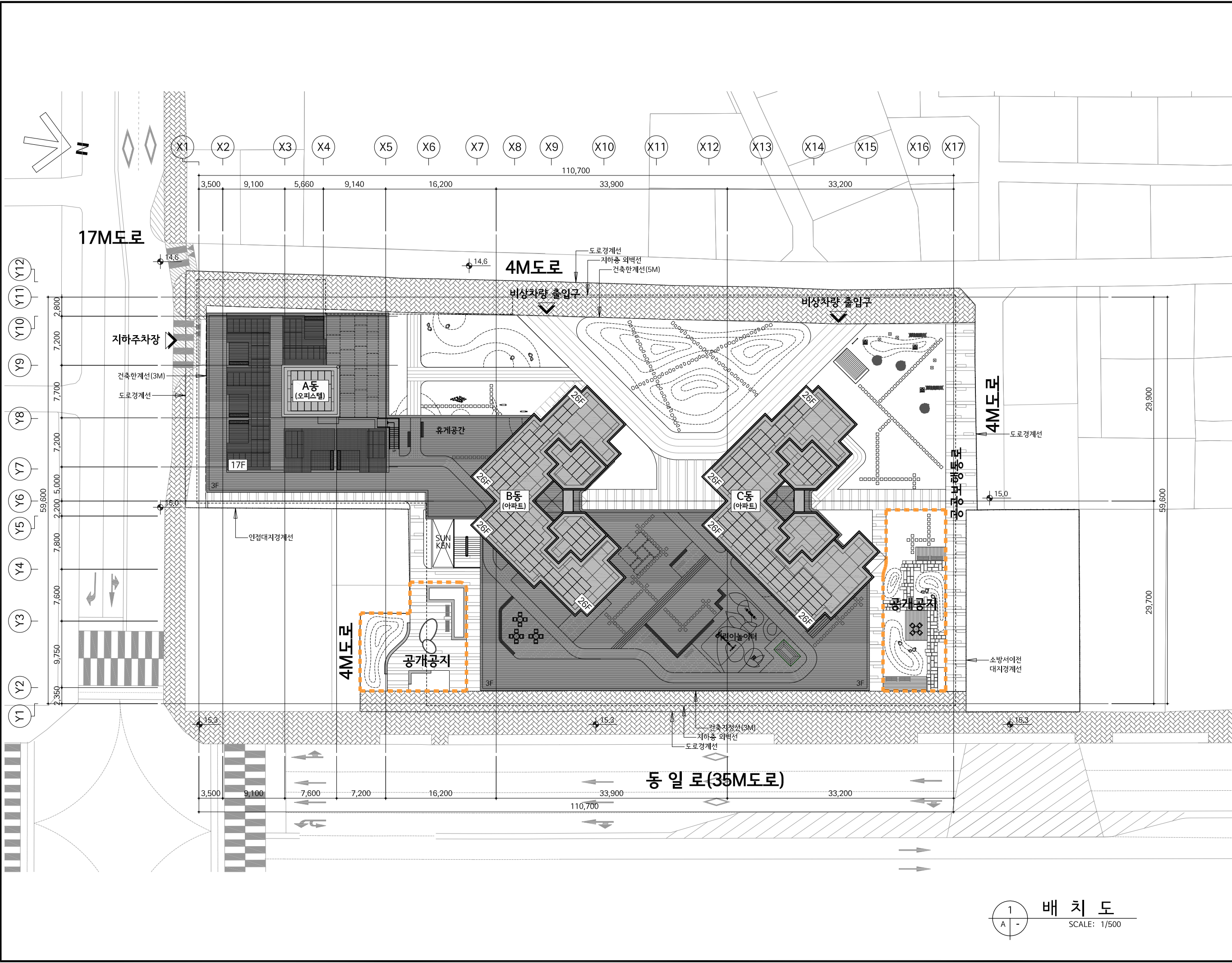
* 실사용 대지 구적표

번호	산출근거	면적
①	22.2582 X 44.1645 / 2	491.5111
②	2.4426 X 46.1349 / 2	56.3446
③	23.9903 X 46.1349 / 2	553.3950
④	29.3276 X 61.5485 / 2	902.5349
⑤	5.3748 X 71.0026 / 2	190.8124
⑥	2.2006 X 19.9631 / 2	21.9654
⑦	15.6750 X 38.0304 / 2	298.0633
⑧	32.2323 X 83.4489 / 2	1344.8750
⑨	15.0849 X 82.9544 / 2	625.6794
⑩	6.4836 X 16.1534 / 2	52.3661
⑪	14.3944 X 88.8938 / 2	639.7865
⑫	29.1068 X 82.9544 / 2	1207.2686
합계		6384.60


* 제척(소방서) 대지 구적표

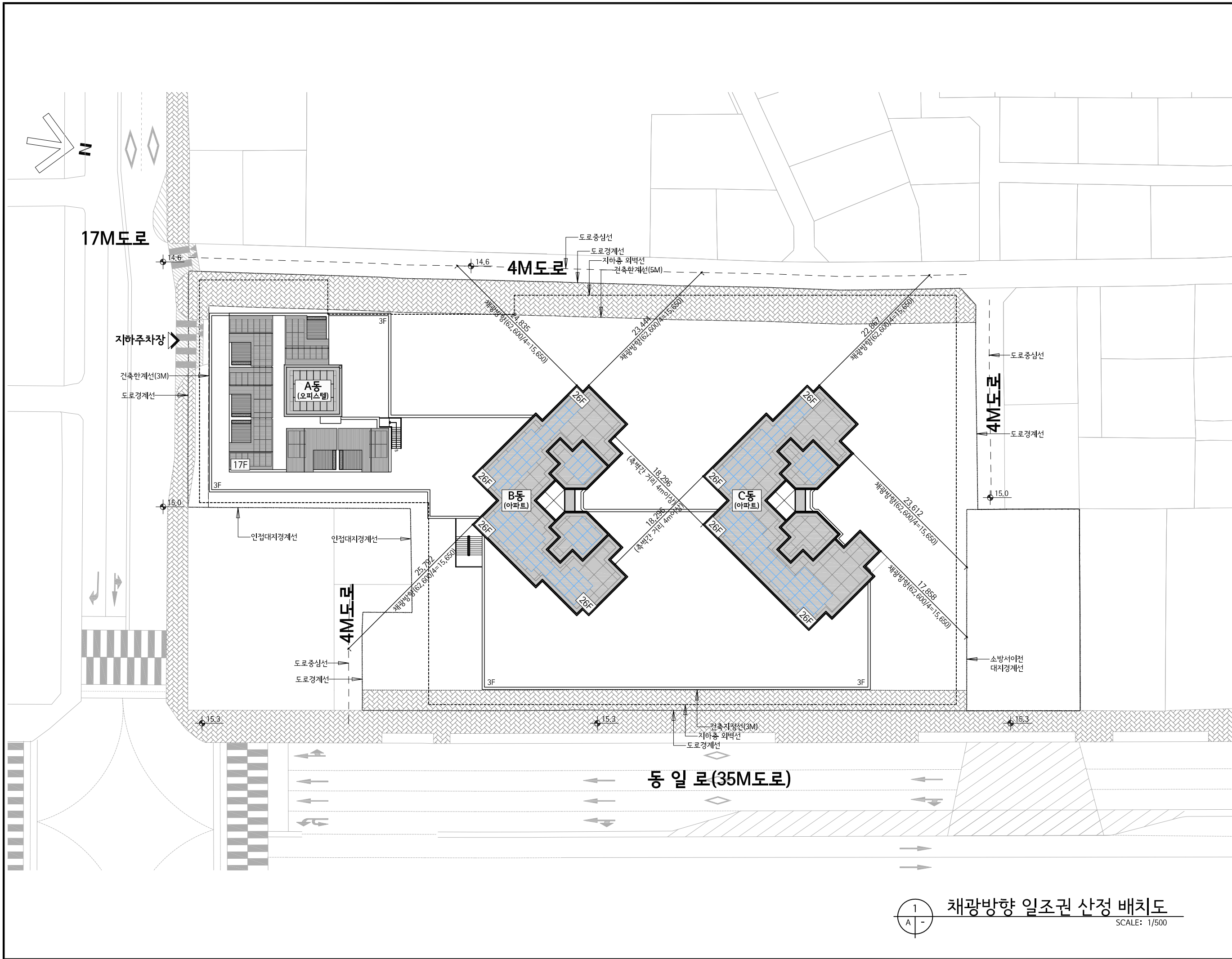
번호	산출근거	면적
Ⓐ	13.3490 X 33.2223 / 2	221.7422
Ⓑ	1.6367 X 29.6487 / 2	24.2630
Ⓒ	14.8813 X 33.2223 / 2	247.1955
합계		493.20


NO	DATE	REVISION
 (주)솔종합건축사사무소 SOL ARCHITECTS & ENGINEERS TEL. (02)538-3395 FAX. 935-0700		
PROJECT TITLE		
중화동 303 주상복합 신축공사		
APPROVED		
ARCHITECT		DRAWN
SCALE		DATE
A3 = 1 / 500		2017. 06.
DRAWING TITLE		
대지구적도		
DRAWING NO	SHEET NO	
A - 010		



1 배치도
SCALE: 1/500

NO	DATE	REVISION
 <p>(주)솔종합건축사사무소 SOL ARCHITECTS & ENGINEERS TEL. 021538-3395 FAX. 021538-0700</p>		
PROJECT TITLE		
중화동 303 주상복합 신축공사		
APPROVED		
ARCHITECT		DRAWN
SCALE		DATE
A3 = 1 / 500		2018. 06.
DRAWING TITLE		
배치도		
DRAWING NO		SHEET NO
A - 011		



NO	DATE	REVISION
 <p>(주)솔종합건축사사무소 SOL ARCHITECTS & ENGINEERS TEL. (02)538-3395 FAX. 935-0700</p>		
PROJECT TITLE		
중화동 303 주상복합 신축공사		
APPROVED		
ARCHITECT		DRAWN
SCALE		DATE
A3 = 1 / 500		2018. 06.
DRAWING TITLE		
일조권 산정 배치도		
DRAWING NO		SHEET NO
A - 012		

1
A -
채광방향 일조권 산정 배치도
SCALE: 1/500

지침 반영여부 요약서

구분	지침내용	반영내용		반영 여부	비고	
주된용도	근린생활시설,업무시설,주거	근린생활시설, 업무시설(오피스텔-119실), 공동주택(아파트-176세대)		반영		
건폐율	60% 이하	43.96 %		반영		
용적률	기준 : 250 % 이하 허용 : 320 % 이하 상한 : 400 % 이하	기준용적률	250 %	중화 존치관리구역 지구단위계획	반영	기준등급 준수 시 허용용적률 총량의 1/2 부여
		녹색건축인증	40 %	그린1등급	반영	
		에너지총량		1등급		
		신재생에너지	10% 이상			
		저층부 가로 활성화	30 %	간선변 건축물 전면부 1층 지정용도	반영(첨부참조)	준수시30%P 부여
		합 계	70 %	허용용적률 : 250+70=320% 적용		
		상한 용적률	320 + 공공시설 기부채납 = 400 % 이하		반영(첨부참조)	$\alpha = \text{기준용적률} \times (\text{도입시설면적} / \text{대지면적}) \times 0.1$
		계획 용적률	399.97 %			
최고층수/최고높이	최고층수 : 26층 이하, 최고높이 : 80m 이하	최고층수 : 26층, 계획높이 : 79.95m		반영		
배치	주동 배치	동일로변으로 아파트 및 오피스텔 주동배치		반영		
건축한계선 건축지정선	건축한계선 : 소로3-9호선 도로변 5m, 중로1-1호선 도로변 3m 건축지정선 : 동일로변 3m	건축한계선 : 소로3-9호선 도로변 5m, 중로1-1호선 도로변 3m 건축지정선 : 동일로변 3m		반영		
형태 및 외관	지붕선의 디자인 최상층 옥상조경 옥탑부 돌출높이	지붕의 옥탑구조물을 통한 리듬감 부여 및 재료, 색채 통일 최상층은 옥상정원 설치, 옥탑 높이 최소화, 지붕구조물과 연계한 디자인		반영		
대지내공지	공공보행통로	계획대상지 북측 공공청사(소방파출소)와 접하여 설치(폭 2~3.5m)		반영		
공개공지	동일로면 : 2개소	동일로변 남측(215.34㎡)/북측(250.29㎡) 2개소 설치 (7.29%)		반영		
차량출입구	차량출입불허구간:동일로변	중로 1-1도로변에서 주차장 출입구 설치		반영		
기타						

상정개요 및 위치도	주 변 현 황	사 업 추 진 경 위	중 화 3 재 정 비 촉진 구역	관 련 위 원 회 심 의	설 계 개 요	투 시 도	배 치 및 동 선 계 획	단 면 계 획	평 면 계 획	평 면 계 획	부 대 복 리 시 설 및 기부채납시설 계획
경 관 심 의	지 형 순 응 계 획	공 개 공 지	조 경 계 획	구 조 계 획	친 환 경 계 획	방 재 계 획	전 기, 설 비, 토 목 계 획	발 코 니 설 치 계 획 및 벽 면 을 산 출 근 거	건 축 심 의 중 점 체 크 리 슣	기 타 별 첨 자 료	

상한 용적률 산정 검토서

구분	정비구역	획지	공공시설제공면적			대지내 용도폐지되는 기반시설
			소계	정비기반시설 등 소방서	건축물 기부채납 환산부지	
면적(m ²)	6,877.8	6,384.6	1,525.18	493.2	1,031.98	493.2
공공시설 제공면적 (순부담)	계(A+B)	• 1,031.98m ² = 0m ² + (949.98m ² + 82.0m ²)				
	A 공공시설제공 대지면적	• 493.2m ² - 493.2m ² = 0m ²				
	B 공공시설 설치에 대한 환산부지 면적	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 119안전센터 연면적 = 817.65m² • 건축물 기부채납 (공공청사 : 119안전센터, 안전체험교육관) <ul style="list-style-type: none"> - 건축연면적 : 2,000m²(지하2층, 지상6층 규모) • 건물내 영어도서관 기부채납 <ul style="list-style-type: none"> - 건축연면적 : 546.9m² / 토지지분 82.0m² • 환산부지 : 949.98m² <ul style="list-style-type: none"> - 공공시설 등 설치비용(원) = 건축연면적 × 건축비 - 용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/m²) = 1m²당 감정평가 금액 - 환산부지면적 = 공공시설 등 설치비용 / 용적률을 완화 받고자 하는 부지가액 = {(건축연면적-기존건축물연면적) × 건축비} / 1m²당 감정평가 금액 = [(2,000m²-817.65m²)×2,064,000원] + (530m²×2,575,000원) / 4,005,489원/m² = 949.97649m² ≒ 949.98m² <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> • 건축비(2015년 공공건축물 건립 공사비책정등 가이드라인(2015,서울시)) <ul style="list-style-type: none"> 119안전센터(연면적900m²초과) : 2,064,000원/m² 영어도서관(1,500m²미만) : 2,575,000원/m² • 감정가(사업대상지 감정평가 평균금액 : 프라임, 대일) : 4,005,489원/m² </div> <p>※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준에 따라 환산, 향후 공공시설 등 설치비용, 부지가액 및 기존건물가액 등을 결정 후 공공기여에 따른 부지면적을 환산하여 재산정 후 반영</p> <p>※ 건물내 기부채납 용도는 추후 협의 과정에서 변경가능</p>				
기준용적률	• 중화 존치관리구역 지구단위계획에 따라 250%이하					
허용용적률	• 기준용적률 + 인센티브 용적률 = 250% + 70% = 320%이하 (친환경개발40%, 저층부 가로활성화용도 30%)					
상한용적률	• 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α) 320% × (1 + 1.3 × 1 × 0.19279) = 400.2006% ≥ 400%이하			※ α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설 제공후 부지면적 = 1,031.98m ² / (6,877.8m ² - 1,525.18m ²) = 0.19279		

