



사업성 초기 검토 (가설계 / 인허가 등)

목차 CONTENTS

1. 시행 Flow

2. 초기검토 (가설계 / 관계법령 / 금융)

3. 인허가 관련 (서울시 지구단위계획 / 사전협상)

4. 결론

* 스톡데일 패러독스 [Stockdale paradox]

1. 시행 Flow

절 차	업 무 범 위	비 고
1. 토지 공고	- 공급대상 토지 개략정보 확인 → 위치, 용도지역/지구, 지구단위계획 등을 통하여 도입가능 시설 등 검토 - 공고 내용 검토 → 토지이용가능 시기, 공급금액, 납부일정, 제한사항 등 공급공고의 제반 사항 검토 - 인근지역 시장동향 체크 → 공급대상 토지 인근 지역의 부동산 시장동향 검토 후 개략적인 목표 분양가 산출 - 개략 사업수지표 작성 → 위 검토 사항을 기반으로 개략 사업수지표 작성 후사업성 검토 진행 여부 결정	- LH, SH, 온비드 등 토지 매각 주체의 동향 수시로 파악 - 다수의 토지 검토 후 사업성이 양호한 일부 토지를 선별 # 감지 필요
2. 사업성 검토	- 개발 컨셉 구상 → 공동주택, 주상복합, 업무시설, 오피스텔, 상업시설 등 해당 토지에 적용 가능한 다양한 개발 컨셉을 적용하여 사업성을 극대화 할 수 있는 개발 컨셉 도출 - 대상 지역 시장 현황 분석 → 해당 토지 인근의 공동주택, 오피스텔, 상업시설, 업무시설 등 부동산 시장을 1차, 2차, 3차 권역으로 세분하여 구체적인 시장 조사 후 목표 분양가 구체화 - 사업수지표 작성 → 개발 컨셉과 시장 현황 분석을 통해 해당 필지의 사업성을 판단하여 입찰 참여 여부 등을 판단 ※ 일반 공급 필지의 경우 입찰(경쟁입찰, 추첨 등) 참여 ※ 공모사업 등의 경우 사업계획서 등 제반업무 착수	# 분양성 검토서 필요 (주변 시세 등)

1. 시행 Flow

절 차	업 무 범 위	비 고
3. 사업계획	• 개발 컨셉 확정 및 건축 설계 → 사업성 검토 단계에서 검토한 개발 컨셉을 구체화 하여 현상 설계 입찰 후 계획설계 실시 • 사업 구도 검토 및 관계사 협의 → PFV / SPC / Reits / REF / 시행 법인 등 세금과 사업방향을 고려하여 사업주체 결정 → PFV 설립 등 컨소시엄 구성이 필요할 경우 관계사들간의 적정 투자 규모 및 지분 비율 등 협의 • 사업자금 조달 → 사업 구도에 따른 선순위, 후순위 PF, 리츠 투자자 모집, ABL 발행 등 다양한 방식의 사업자금 조달 • 적정 분양가 산정 → 시장조사 결과를 바탕으로 프로젝트의 목적 및 분양 목적물의 성격에 따른 적정 분양가 산정 • 사업 일정 조율 → 사업 구도 확정 후 인허가 일정 및 시장 현황 등을 고려한 분양일정 검토	• 관계사 협의, 자금 조달 등이 원활하지 않을 경우 초기 비용 투입 후 사업 무산 또는 장기 지연 가능

1. 시행 Flow

절 차	업 무 범 위	비 고
4. 인허가 업무	• 건축 설계 보완 및 건축허가/사업계획승인 → 계획설계를 기본으로 건축허가 도서 작성 및 건축허가/사업계획승인 접수 및 완료 ※ 지구단위계획/사전협상부지/도시재정비 등 건축허가/사업승인 이전에 필요한 절차가 있을 경우 필요 절차 선행 (엔지니어링 업체 용역) • 착공신고 및 실시설계 → 건축허가/사업승인 완료 후 사업구도에 맞는 건축주로 명의승계 후 착공신고 접수 및 완료 ※ 신탁사, 프로젝트를 담당하는 기관으로 건축주 명의 승계 (PFV 같은 경우 PFV가 사업주체) • 입주자모집공고 및 분양계약서 작성 → 『건축물의 분양에 관한 법률』에 따른 건축물 분양을 위한 입주자모집공고 및 분양계약서 작성 • 분양신고/분양승인 → 분양신고/승인 기관의 요구에 맞는 접수 서류 작성 후 분양신고/승인 접수 및 완료	• 관계 기관 업무협조 결과에 따른 인허가 지연 Risk 발생 가능 (공무원 순환제 및 기초 자치단체장 선거도 Risk 요인) • 인허가 지연 시 금융비용 추가 발생 (브릿지 연장 등)

1. 시행 Flow

절 차	업 무 범 위	비 고
5. 마케팅/분양	- 프로젝트 별 마케팅 전략 수립 → 해당 프로젝트의 특성에 맞는 마케팅 타겟 설정 후 타겟별 마케팅 전략 수립 - 분양 광고 계획 수립 및 제작 → 신문 광고, 분양 홈페이지, 분양 홍보물(리플렛, 카다로그 등) 디자인 및 제작 - 분양 관련 서식류 제작 → 분양 안내문, 분양 신청서 등 분양 관련 서식류디자인 및 제작 - 건본주택 건립 및 운영 → 단위세대 건본 및 모형도 등 건본주택 건립 (건본주택 운영인력 고용 및 운영) - 영업인력 분양 수수료 지급 → 분양 실적에 따른 분양 수수료 지급	- 분양 장기화에 따른 광고비용 증가 및 분양 수수료 인상 Risk 발생 - 장기 미분양 발생시 공사 도급금액 등 필수 사업비 지출로 인한 차입금 및 기타 금융비용 발생 가능
6. 사업 관리	- 분양대금 수납 관리 → 분양계약 체결 이후 중도금 납부 안내 등 수납 관리 → 중도금 대출 시 대출 기관과 협약 체결 및 알선 - 수분양자 민원 관리 → 분양 후 수분양자들의 민원 응대 및 조치 (시행/시공/신탁) - 준공 후 소유권 보존 및 이전 업무 → 신탁사 명의의 소유권 보존등기 이후 수분양자의 분양 잔금 납부 후 소유권 이전등기 업무 - 입주관리 업무 → 분양 잔금 수납 확인 및 관리단 선정 등 입주 관리 업무 - 최종 사업 종료 → 신탁, PFV 등 관계사 수익금 정산 및 청산	- 수분양자 민원에 따른 기타비용 발생 가능 - 건축공사 지연시 추가 금융비용 발생 가능 # 신탁사 주된 업무 (토지신탁)

02. 초기검토

1) 가설계 (면적에 대한 이해)

3. 계약면적 (비주거단가)

포함

2. 공급면적 (APT단가)

포함

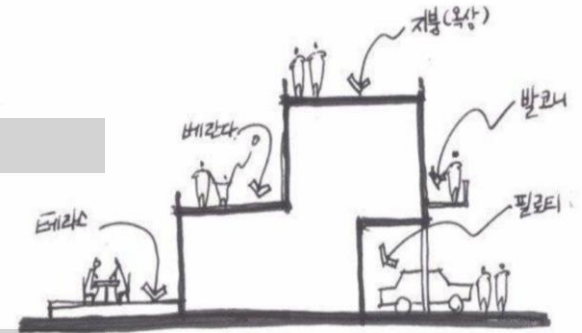
1. 전용면적

기타공용면적
관리사무소, 주차장

주거공용면적
복도, 계단, 현관, 엘베

전용면적
방, 주방, 거실, 화장실

서비스면적



실사용면적

내부면적과
발코니를 포함한
외벽 내부선까지의
실제 사용면적

02. 초기검토

1) 가설계 (면적에 대한 이해)

● 실사용 면적 비교 (위례 지웰푸르지오)

(단위 : 천원, 평)

위례 지웰푸르지오 (84타입)		
balcony 제외시 전용 면적 79.80m² 서비스면적 無 balcony 면적 4.81m² (1.46평)		
구분	기본형	
전용면적	84.61m² (25.59평)	
	내부면적 79.80m² (24.14평)	balcony 4.81m² (1.46평)
실사용면적	84.61m² (25.59평)	
시세	1,400,000~1,450,000천원	
실사용평당가	54,700~56,700천원/평	

VS

당 상품(67A 타입)				
구분	활용공간			
기본형	전용			
Case1	전용, balcony, 화장실			
Case2	전용, balcony, 화장실 PIT			
Case3	전용, balcony, 화장실 PIT, 추가공사			
구분	기본형	Case1 (balcony 포함)	Case2 (PIT 포함)	Case3 (추가공사 포함)
전용면적	67.89m² (20.54평)	67.89m² (20.54평)	67.89m² (20.54평)	67.89m² (20.54평)
추가면적	-	+8.17평	+10.82평	+14.95평
실사용면적	67.89m² (20.54평)	94.91m² (28.71평)	103.68m² (31.36평)	117.13m² (35.49평)
분양가 (67A)	1,240,000~1,350,000천원 (계약면적기준 평균 23,500천원/평)			
실사용평당가	60,400~65,700	43,200~47,000	39,600~43,100	35,000~38,000
지웰 대비 실사용평당가	110%~116%	79~83%	72~76%	64~67%

- 당상품 공간 최대 활용시 35,000~38,000천원/평 → 위례 지웰푸르지오 대비 약 64~67% 수준
- 다양한 공간 활용에 따라 위례 지웰푸르지오 대비 실사용면적 경쟁력 확보 가능함

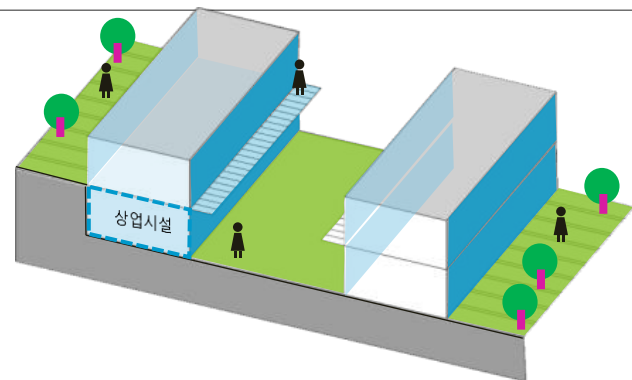
02. 초기검토

1) 가설계 (대지레벨에 대한 이해)

대지면적 : 12,441평

토지용도 : 일반상업용지

용적률 : 320%



부지 경사를 활용한 저층부(지하) 스트리트형 상업시설 개발

강남 재건축보다 큰 부대시설 기획

1) 가설계 (대지레벨에 대한 이해)

B1

아침을 맞이하고 하루를 마무리하기까지
매일이 더욱 만족스러운, 내일이 더욱 기다려지는
꿈만 같은 삶을 플레이 그라운드 완성합니다

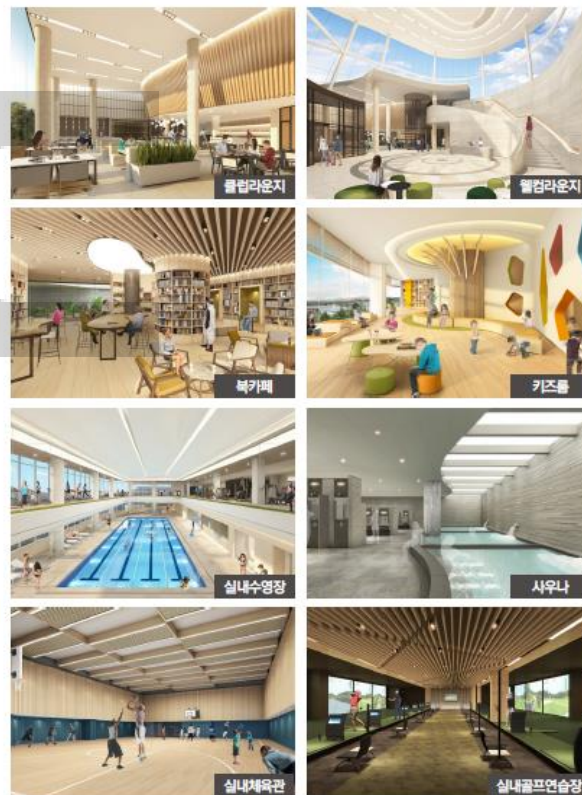
실내수영장 상부

Legend:

- 독서실 (Reading Room)
- 2F 키즈룸 실버룸 (2F Kids Room Silver Room)
- 1F 어린이집 (1F Kindergarten)

Facilities and Rooms:

- 비즈니스센터 (Business Center)
- 주민회의실 (Residents Meeting Room)
- 당구장 (Billiard Room)
- 스터디룸 (Study Room)
- 멀티미디어룸 (Multi-Media Room)
- 선관가든 (Seon-gwan Garden)
- 쿠킹클래스룸 (Cooking Classroom)
- 스크린야구장 (Screen Baseball Field)
- 선크(퍼팅그린) (Seon-ke (Putting Green))
- 사우나(여) (Sauna (Female))
- 실내골프연습장 (Indoor Golf Practice Field)
- 동호인 (Hobbyist)
- 탁구장 (Table Tennis Table)
- 실내체육관 (Indoor Gymnasium)
- 실내수영장 (Indoor Swimming Pool)
- 사우나(남) (Sauna (Male))
- 피트니스 (Fitness)
- GX룸 (GX Room)
- 와인바 (Wine Bar)
- 클럽라운지 (Club Lounge)
- 컨시어지서비스 (Concierge Service)
- 북카페 (Book Cafe)
- 웰컴라운지 (Welcome Lounge)
- 관리사무실 (Management Office)
- 종합방재실 (Comprehensive Disaster Prevention Room)
- 하우스키핑 (Housekeeping)
- 린넨실 (Linen Room)
- 코인세탁실 (Coin Laundry Room)
- 다목적홀 (Multi-Purpose Hall)



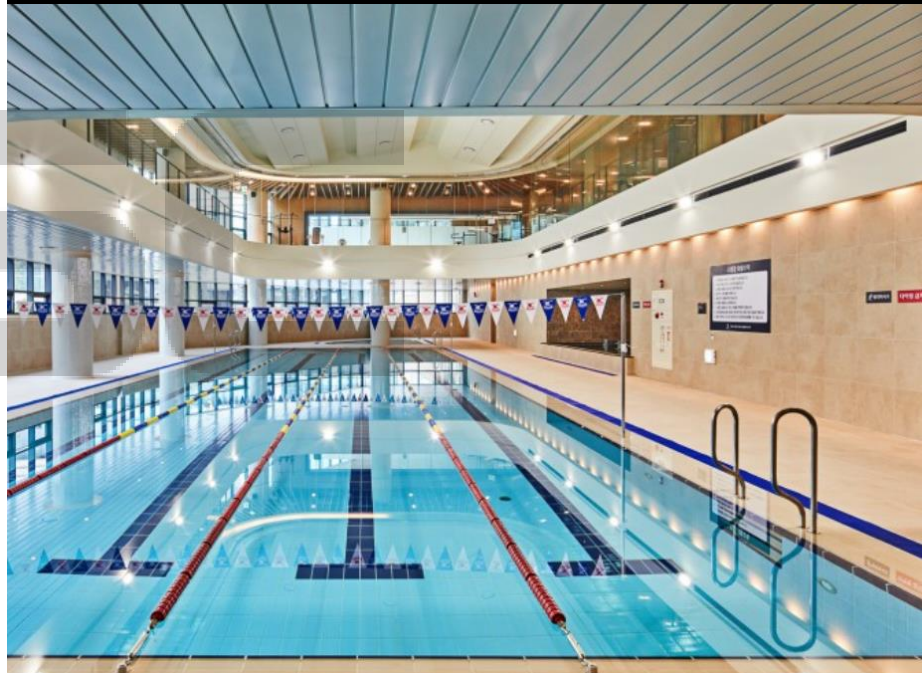
02. 초기검토

1) 가설계 (대지레벨에 대한 이해)

Jw 메리어트 호텔 수영장



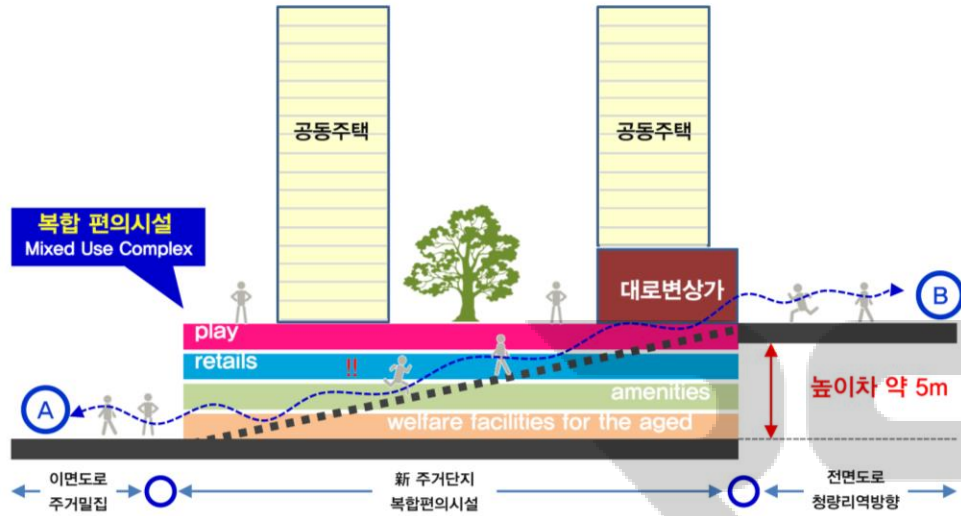
광교더샵레이크시티 수영장



실제 사례를 디벨롭 하여 채광에도 유리하게 기획 (건축법상 위치 B1)
대지레벨의 활용은 상품의 가치를 올릴 수 있는 요소

02. 초기검토

1) 가설계 (대지레벨에 대한 이해)



● 스트리트 상가 예시



02. 초기검토

1) 가설계 (대지레벨에 대한 이해)



02. 초기검토

1) 가설계 (대지레벨에 대한 이해)



공공기여 또한 대지레벨을 활용하여 건축법상 B1F에 적용 가능성이 있다.
(종상향을 통해 주거 용적을 획득)

02. 초기검토

1) 가설계 (대지레벨에 대한 이해)

일반적인 사람 : 연립은 4층

디벨로퍼 : 대지레벨이 있을 경우 4층+@

수지 성북 효성해링턴코트 (준공 2018년)	
조감도	
대지위치	경기도 용인시 수지구 성북동 787
대지면적	47,274.3㎡ (14,300평)
용도지역	자연녹지지역, 성장관리계획구역
건폐율 / 용적률	21.62% / 55.14%
규모	공동주택(연립) 236세대 / 지하 2층 ~ 지상 4층
비고	지하층 자연형 테라스 세대 구성(지상층 세대와 코어분리)

테라스 활용 및 주요특징

4층 테라스, 다락

테라스면적 : 27.9평 / 다락 10.4평
AV룸, 서재, 캠핑 등

3층 테라스

테라스면적 : 3.4평
자녀들의 놀이공간 등

2층 테라스

테라스면적 : 4.9평
나만의 정원, 우리집 텃밭 등

1층 테라스

테라스면적 : 16.8평(A타입 10.6평)
캠핑, 가든파티 등(식재공간 별도)

T2층 자연형 테라스

테라스면적 : 10.1평(부부테라스 1.7평 포함)
가족공간 + 부부만의 로맨틱 공간

T1층 자연형 테라스

테라스면적 : 10.1평(부부테라스 1.7평 포함)
가족공간 + 부부만의 로맨틱 공간

주택건설기준에 관한 규정 11조 : 지하층의 공동주택 사용 가능 여부

건축법상 용적률 산정 포함 여부

도시계획조례에 따른 평균층수 산정 포함 여부

전용(평)

공급(평)

전용률

세대 수

비율

25.4

31.5

80.8%

236

100.0%

합 계

80.8%

236

-

02. 초기검토

1) 가설계 (규모검토)

구분	내용
대지위치	경기도 고양시 덕양구 동산동 367번지 외
용도지역 / 지구	준주거지역 / 지구단위계획구역
대지면적	28,444.60㎡ (8,604.49평)
건폐율	법정 60%
용적률	법정 380%



02. 초기검토

1) 가설계 (규모검토)

비행안전구역/장애물제한표면구역 검색

☒ 지번 ☐ 도로명주소

학암동 658

검색결과 (총 1건)

· 경기도 하남시 학암동 658

비행안전구역 상세정보

속성	정보
고도제한 해발높이	157.34 ~ 162.34m
활주로 기본표면 해발높이	28.34m
관할(관리) 부대	공군 15비
관할(관리) 담당부서	계획처
비행안전구역 추가 정보	추가정보 확인
토지이용계획 확인	상세정보 확인

높이,층수에 영향을 줄 수 있는 도시계획적 요소 확인

- 1) 비행안전구역 (전술 5,6)
- 2) 대공방어협조구역
- 3) 가로구역별 최고높이
- 4) 제한고도지구
- 5) 자연경관지구
- 6) 문화재보존지역 (문화재 현상보존 및 양각)
- 7) 지구단위계획

02. 초기검토

1) 가설계 (규모검토)

■ 사업 개요		감보율	0%
사업명	고양시 덕양구 동산동 367외 오피스텔		
대지위치	동산동 367		
지역지구	지구단위계획구역, 준주거지역		
시설용도	업무시설, 근린생활시설		
대지면적	사업부지	28,444.60 m ²	(8,604.49 평)
	추가매입	00.00 m ²	(00.00 평)
	감보(도로, 녹지)	00.00 m ²	(00.00 평)
	계	28,444.60 m ²	(8,604.49 평)
건축면적	00.00 m ² (00.00 평)		
건폐율	0.0% (법정 60.0%)		
연면적	지상	108,035.02 m ²	(32,680.59 평)
	지하	48,568.72 m ²	(14,692.04 평)
	합계	156,603.74 m ²	(47,372.63 평)
용적률 산정용 연면적	108,035.02 m ² (32,680.59 평)		
용적률	379.81% 380.0%		
주차대수	업무시설	1,262 대	(법정 1,052 대)
	문화집회시설	00 대	(법정 0 대)
	근생(지상)	00 대	(법정 0 대)
	근생(지하)	00 대	(법정 0 대)
	합계	1,262 대	(법정 1,052 대)
	지상	대	0.00%
	지하	1,262 대	
	합계	1,262 대	

■ 시설별 면적표

구 분		업무시설 (오피스텔)		합 계		비 고
		m ²	py	m ²	py	
전용면적		78,418.00	(23,721.45)	78,418.00	(23,721.45)	
공 용		26,139.33	(7,907.15)	26,139.33	(7,907.15)	
소 계		104,557.33	(31,628.59)	104,557.33	(31,628.59)	
기타공용	기전실	3,136.72	(948.86)	3,136.72	(948.86)	5.0%
	주민공동시설	3,477.69	(1,052.00)	3,477.69	(1,052.00)	실당 1.0평
	지상주차장	0.00	(0.00)	0.00	(0.00)	1대당 36㎡
	지하주차장	45,432.00	(13,743.18)	45,432.00	(13,743.18)	지하3개층
합 계		156,603.74	(47,372.63)	156,603.74	(47,372.63)	
연면적 비율		100.00%		100.00%		0.00%
시설별 용적률		379.81%		379.81%		

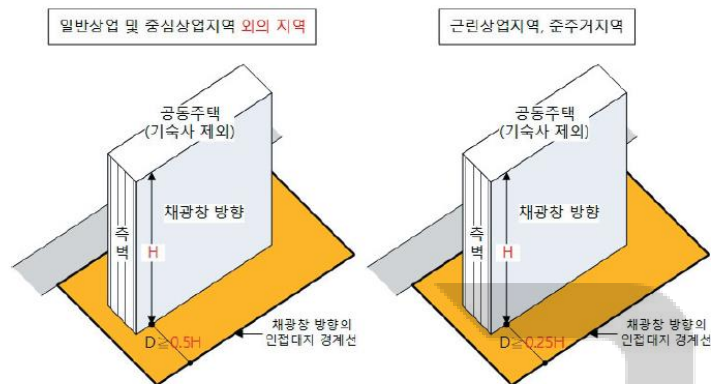
업무시설 (오피스텔)

75.00%

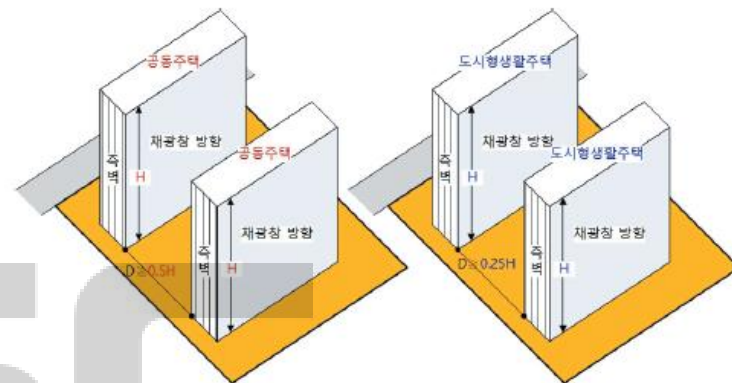
유형	실수	실구성비	전용면적		공용면적	분양면적		기타공용	주차장면적	합계		전용률
			m ²	평		m ²	py			m ²	py	
59TYPE	262	24.90%	59.00	17.85	19.67	78.67	(23.80)	4.98	34.18	117.83	(35.64)	50.07%
74TYPE	340	32.32%	74.00	22.39	24.67	98.67	(29.85)	6.24	42.87	147.78	(44.70)	50.07%
84TYPE	450	42.78%	84.00	25.41	28.00	112.00	(33.88)	7.09	48.67	167.75	(50.74)	50.07%
평형	0	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	(.00)	0.00	0.00	0.00	(.00)	0.00%
합계	1,052	100.00%	78,418.00	23,721.45	26,139.33	104,557.33	(31,628.59)	6,614.41	45,432.00	156,603.74	(47,372.63)	

02. 초기검토

1) 가설계 (규모검토)



지역에 따른 공동주택의 채광창 적용기준 ©이재인



채광창 벽면 상호 간의 인동간격 기준(일반 공동주택과 도시형 생활주택) ©이재인

채광창 기준

채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접대지 경계선까지 1M 이상

인동간격 기준

채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각 방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.5배 (도생의 경우 0.25배) 이상의 범위에서 거리 이상을 띄어 건축

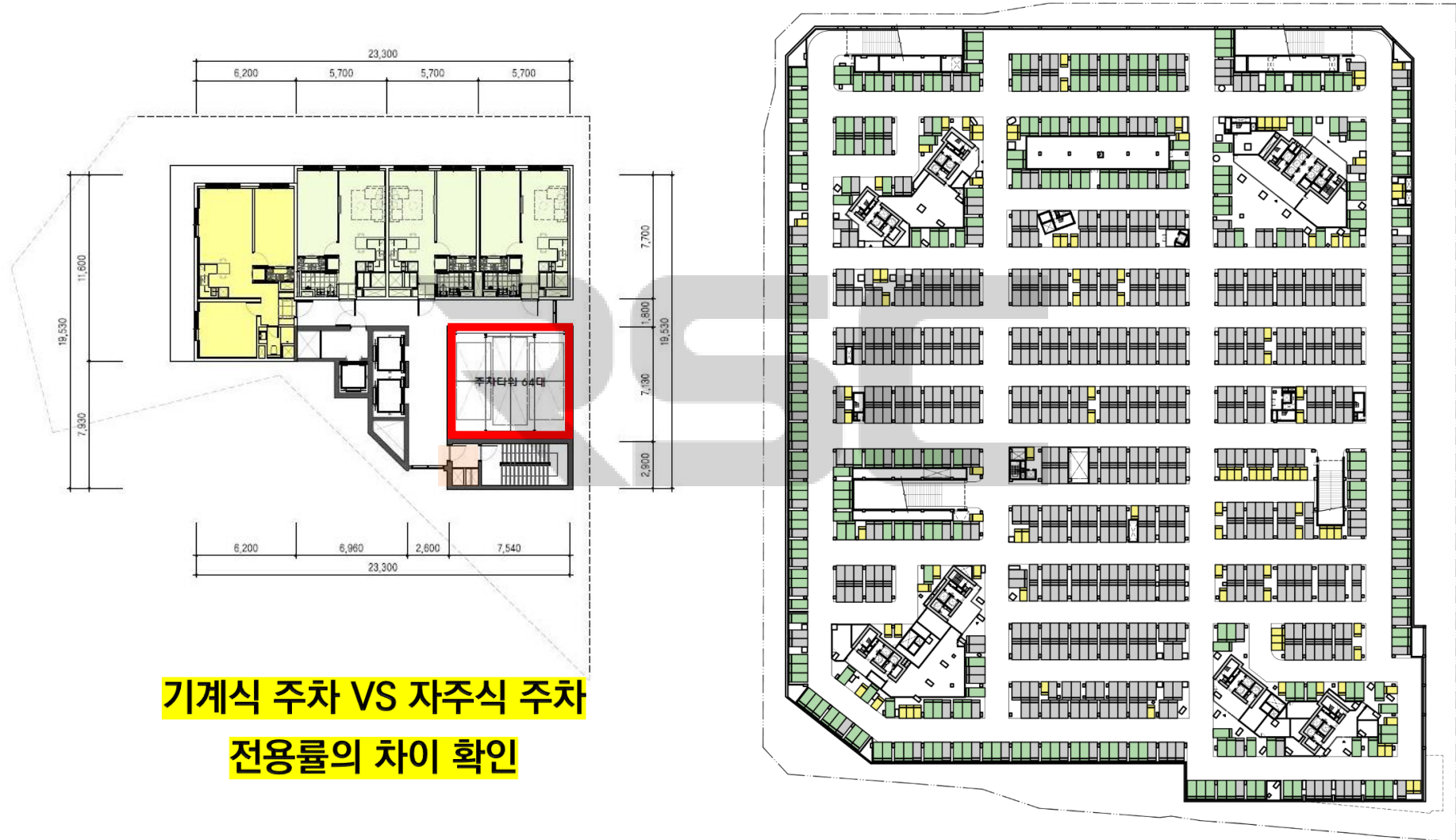
Ex) 20층 건물일 경우 높이 60~65M 가정

→ 동간의 인동간격은 30~32.5M 이상이 되어야 함.

→ 인동간격에 대한 기준은 건축법상 총 5가지로 분류되나, 초기 검토를 위한 가설계에서는 이 기준만 봐도 무방

02. 초기검토

1) 가설계 (규모검토)



02. 초기검토

1) 가설계 (규모검토)

실제 당사업지는 아이엠삼송은 용적률 461% 획득 (학교용지 기부채납, 좌측 공원 기부채납)



02. 초기검토

1) 가설계 (규모검토)



규모검토의 가장 핵심은 주변 사례를 참고하는 것

02. 초기검토

2) 사업수지 (금융)

■ PFV 지분 및 구도

주주사 구성	자본금 출자	주주간대여	자본금 합계	보통주(사업이익)		우선주(배당)		사업이익	우선주 배당, AMC, 대여금 이자 등	수익금 합계	E/M	비고
시행사	1,450,000	-	1,450,000	1,450,000	100.00%	-	0.00%	97,484,922	-	97,484,922	67.23	당사
시공사	3,300,000	-	3,300,000	-	0.00%	3,300,000	92.96%	-	-	-	-	시공마진 제외
금융사	250,000	-	250,000	-	0.00%	250,000	7.04%	-	-	-	-	금융 주간
소계	5,000,000	-	5,000,000	1,450,000	100.00%	3,550,000	100.00%	97,484,922	-	97,484,922	67.23	

■ 브릿지조건표

단위 : 천원

브릿지 조건		VAT 별도	VAT 포함	담보인정가액		대출금액		대출기간		에퀴티 투입		주주간대여/PI투자금
토지대	토지분	180,896,900	180,896,900	토지대의	100.00%	담보인정가의	70.0%	대출기간	24개월	도담&디렐	1,450,000	15,000,000
	건물분	-	-							시공사	3,300,000	
	추가매입 (담보가액 제외)	-	-							금융사(PFV 사)	250,000	
금액 소계		180,896,900	180,896,900	180,900,000		126,630,000		인허가 기간 고려		계	5,000,000	15,000,000

구분	금액	금리	비율 (담보인정가대비)	이자	취급 수수료			주선수수료			수수료 소계	
				2년	수수료를	별도가	포함가	수수료를	별도가	포함가	별도가	포함가
Tr-A	72,400,000	6.50%	40.0%	9,412,000	1.50%	1,086,000	1,086,000	1.00%	724,000	796,400	1,810,000	1,882,400
Tr-B	36,200,000	9.00%	20.0%	6,516,000	2.00%	724,000	724,000	1.00%	362,000	398,200	1,086,000	1,122,200
Tr-C	18,030,000	10.00%	10.0%	3,606,000	10.00%	1,803,000	1,983,300	1.00%	180,300	198,330	1,983,300	2,181,630
소계	126,630,000	7.71%	70.0%	19,534,000	2.85%	3,613,000	3,793,300	1.00%	1,266,300	1,392,930	4,879,300	5,186,230
기간고려 ALL-in		9.64%										

(단위 : 천원, VAT 포함가 기준)

Point

- 1) 사업구도 (자체,PFV,SPC등)에 따른 자본금 설정
- 2) 토지의 담보인정가액과 대출의 LTV 같은 경우 감평 / 증권 / 대주 등 Player 들에게 검증 필요
- 3) 브릿지론의 신용공여가 가능한 요소가 있다면 반영하여 타겟 금리 등 설정

02. 초기검토

2) 사업수지 (금융)

CASH-IN			CASH-OUT			비고	
에쿼티	5,000,000	토지대 대비 2.8%	토지비	180,896,900	VAT 포함가 기준		
대여금 /FI 투자금	15,000,000	토지대 대비 8.3%	취득부대비용	9,595,450	취득세		사업수지 연동
대출금	126,630,000	담보인정가 대비 70.0%	도시및설계비용	495,000	30%		사업수지 연동
2차 대여금	75,000,000		제세금	1,819,079	3년치		사업수지 연동
			AMC 보수 (시행사운영비)	1,320,000	월 50,000천원	24개월	PFV시 VAT 고려
			브릿지 수수료	5,186,230			
			브릿지 이자	19,534,000	가중평균금리 7.7%	24개월	
			대여금 이자	1,800,000	가중평균금리 6.0%	24개월	
			잉여금	983,341			
소계	221,630,000			221,630,000			시공사 신용공여 가정

Point

브릿지 기간에 따른 Cash in / Cash Out을 작성하여 브릿지론 구조가 적정한지 교차 검증

02. 초기검토

2) 사업수지 (종합)

■ PF 조건 및 내역

구분	금액	금리	비율 (LTV대비)	취급/주간 수수료			주선수수료			수수료 소계	
				수수료율	별도가	포함가	수수료율	별도가	포함가	별도가	포함가
일시대	Tr-A	211,600,000	7.0%	37.0%	1.50%	3,174,000	3,174,000	0.00%	-	3,174,000	3,174,000
	Tr-B	-	7.0%	0.0%	5.00%	-	-	0.00%	-	-	-
	Tr-C	-	10.0%	0.0%	10.00%	-	-	0.00%	-	-	-
일시대 소계		211,600,000		37.0%		3,174,000	3,174,000		-	3,174,000	3,174,000
한도대	Tr-A	-	7.0%	0.0%	1.50%	-	-	0.00%	-	-	-
한도대 소계		-		0.0%		-	-		-	-	-
소계		211,600,000		37.0%	1.50%	3,174,000	3,174,000	0.00%	-	3,174,000	3,174,000
Break circular						3,174,000	3,174,000		-	-	

PF산정	총 편당금액 산정(사업수지 연동)			일시대 금액 산정			한도대 금액 산정		
	대한 금액		126,630,000	초기 PF		129,211,130	공사비 조달		-
	초기비용		2,581,130	PF 취급수수료		3,174,000	기타 사업비 조달		-
	FI 상환금액		75,000,000	PF 주선수수료		-			
	FI 수수료(PF시 지급 금액)		4,174,500	FI 상환 금액		75,000,000			
	FI 대여금 이자		-	FI 대여금 이자		-			
	공사비 조달		-	FI 수수료(PF시 지급 금액)		4,174,500			
	금융비 등 기타사업비 조달		3,214,370	최초 기표 잉여자금		40,370			
	PF 총 금액		211,600,000	최초 인출금액		211,600,000	한도대 금액		-
공사비 편당시 PF 금액				분양분 사업시 PF 금액		211,600,000	선지급 한도	보정	공정 50% 이후 상환비율
							48.56%	100.00%	48.00% FALSE

■ PF 이자 및 증도금대출이자 산정

이자기간	Tr-A 일시대 이자	18,806,900	연 7.0%	x	1.27年	증도금대출	주력 상환	26,103,395	연 5.0%	x	1.52年
	Tr-A 한도대 이자	-	연 7.0%	x	0.00年		주력 외	-	연 4.0%	x	0.00年
	Tr-B 이자	-	연 7.0%	x	0.00年						
	Tr-C 이자	-	연 10.0%	x	0.00年						

Point

PF의 구조 : 분양불 / 공사비 편당 / 상환 구조 / 신탁방식 / 보증요소 (HF, Hug, 연대보증) 등 고려

03. 인허가 관련

1) 서울시 지구단위계획



상한 용적률 적용	• 제공면적에 따라 산식 적용	• 설치비용을 산정하여 부지면적으로 환산 → 제공면적에 따라 산식 적용 ※ 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」	• 부지면적으로 환산 → 제공면적에 따라 산식 적용 ※ 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」
-----------------	--	--	---

3. 상한용적률 산정기준

① 상한용적률 산정식

$$\text{상한용적률} = \text{허용or기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + \boxed{0.7} \times \alpha_{\text{현금}} \cdot \text{건축물})$$

- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률
- $\alpha_{\text{토지}}$ 란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
※ 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함
- $\alpha_{\text{현금}} \cdot \text{건축물}$ 란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
 - 공공시설 등 부지제공 면적 (기존 건축물 기부채납 시)

$$= \frac{\text{공공시설등 부지 제공면적}}{\text{공공시설등 제공부지의 부지가액}} \times \frac{\text{공공시설등 설치비용(원) + 현금 기부채납비용(원)}}{\text{용적률을 완화받는 부지의 부지가액}}$$

$$\begin{aligned} & \bullet \text{ 환산 부지면적(㎡)} \\ & = \frac{\text{공공시설등 설치비용(원) + 현금 기부채납비용(원)}}{\text{용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡)}} \end{aligned}$$

03. 인허가 관련

1) 서울시 지구단위계획

2층	4,361		
3층	2,405		
한계			
	기준용적률	허용용적률	상한용적률
2층(상향부분)	190%	200%	250%
3층(변경없음)	210%	230%	500%
가중평균값	197.1%	210.7%	338.9%

시설면적 5200만평_46-16번지 포함			
용도지역별 허용용적률	부지면적	허용용적률	상한용적률 최고치
		210.7%	339%
	6766.7		
도로기부채납	208.9		
획지	6557.8		
연면적	41733.9366	임의산정	
토지a	0.185764437		
건축물a	0.31195492		
허용용적률	210.7%		
가중치	0.949380854		
건축물	공공시설 설치단가 가이드라인		
노인복지	3,789,000	※노인복지센터 5,000㎡	
	3,444,545	※부가가치세 면세	3,444,545
부지가액(감평액)	10,481,350	68,544,882,000	6539.7
연면적	5416.96		
환산부지	1780.2	26.3%	
대지지분	851.2	12.6%	
도로기부채납	208.9	3.1%	
	2840.3		
상한용적률	324.7%	최고치	338.9%
부담율	41.97%		

토지@ : (도로기부채납+대지지분) / (총 획지 - 도로기부채납 - 대지지분)

→ 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율)

건축물@ : 환산부지 / (총 획지 - 도로기부채납 - 대지지분)

→ 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율)

토지검토단계에서는 탁감 필요

0.7 → 1.0으로 개정

상한용적률 = 허용or기준용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7×α현금·건축물)

03. 인허가 관련

1) 서울시 지구단위계획

추진경위

- 3/25일(금) : 세부개발계획(안) 제출
- 3/28일(월) ~ 4/1일(금) : 동대문구 도시계획과 내부 검토 진행 및 방침 결재
- 4/7일(목) : 주민공람안 구보 게재
- 4/8일(금) ~ 4/22일(금) : 주민공람 및 서울시 · 동대문구 유관부서 협의 진행
- 4/25일(월) ~ 5/6일(금) : 조차계획 작성 및 협의 진행
- 10/03일(월) ~ 10/7일(금) : 동대문구 도시·건축공동위원회 자문
- 12/07일(수) : 서울시 결정 요청
- 4/26일(수) : 서울시 도시·건축공동위원회 심의
- 7/6일(목) ~ 7/20일(목) : 주민재열람 공고

00. 보고회	2022-12-20 오후 4:48	파일 폴더
PFV 내부 회의	2023-06-28 오후 2:46	파일 폴더
동대문구	2023-02-23 오전 10:58	파일 폴더
서울시	2023-02-21 오후 5:52	파일 폴더
기타	2023-10-05 오후 2:25	파일 폴더

서울시 주요 협의부서

23.07.25 홈페이지 기준

연번	구분	협의부서		담당자		비고
		부서명	팀	팀장	담당 주무관	
1	서울시	도시계획과	도시계획혁신팀			·용도지역 조정 관련 업무(동북권)
2		도시계획과	보행일상권조성팀			·동북권 생활권계획 및 실행방안 업무, 관련 실·국협의
3		기획조정실 (공공자산담당관)	공공자산운용팀			·기부채납 관련 상정안건(도심권·동북권·서북권) 검토
4		도시계획상임 기획과	상임기획지원팀			·도시·건축공동위원회 안건(한강이북) 관계부서 업무 협의
5		도시관리과	도시관리지원팀			·자치구(동대문, 강서) 지구단위계획 수립 및 재정비
6		시설계획과	복합개발계획팀			·도시계획시설(교통시설·도로) 결정(변경) 업무 - 동대문
7		주차계획과	환승시설팀			·환승센터 및 복합환승센터 지정·관리
8		어르신복지과	어르신정책팀			·대한노인회 서울시연합회 운영·지원(이전 포함)
9		어르신복지과	노후준비지원팀			·노인종합복지관 운영계획
10		미래공간기획관 도시공간기획담당관	공공건축2팀			·기부채납 공공건축사업 관련 사전협의

동대문구 주요 협의부서

23.07.25 홈페이지 기준

연번	구분	협의부서		담당자		비고
		부서명	팀	팀장	담당 주무관	
1	동대문구	도시계획과	지구단위팀			·청량리역세권 지구단위계획 수립
2		동행과	어르신정책팀			·구립 어르신종합복지관 건립, 청량리정신병원 부지 활용방안

03. 인허가 관련

1) 서울시 지구단위계획

■ 병원이적지 특별계획구역 인허가 관련

2023.08.09



■ 도시건축 공동위원회 세부

2023.08.09

1. 전면부 지구단위계획 일정 (23년 제 4차 공동위, 총 안건 3건)

진행 순서	날 짜	내 용
1	03/07 (화)	위원회 시스템 상 안전목록 생성
2	03/09 (목)	서울시 도시계획국 과장 안전보고
3	03/15 (수) ~ 03/21 (화)	위원 사전검토기간 *
4	03/21 (화)	UPIS (도시계획정보체계 업로드) 건축, 평가서 등
5	03/24 (금)	사전검토 의견 조치계획 작성 및 반영
6	03/24 (금)	미니차트 제출 (파일 및 실물, A3)
7	03/27 (월)	서울시 도시계획국 국장 보고
8	03/28 (화)	위원회 자료 최종수정 가능일
9	03/29 (수)	도시건축공동위 심의 (수정 가결)
10	06/01 (목)~06/15 (목)	주민재공람 단계
11	06/29 (목)	결정고시 (관보게시)

2. 특별계획구역 일정 (23년 제 6차 공동위)

진행 순서	날 짜	내 용
1	04/04 (화)	위원회 시스템 상 안전목록 생성
2	04/07 (금)	서울시 도시계획국 과장 안전보고
3	04/12 (수) ~ 04/18 (화)	위원 사전검토기간
4	04/18 (화)	UPIS (도시계획정보체계 업로드) 건축, 평가서 등
5	04/21 (금)	사전검토 의견 조치계획 작성 및 반영
6	04/21 (금)	미니차트 제출 (파일 및 실물, A3)
7	04/24 (월)	서울시 도시계획국 국장 보고
8	04/25 (화)	위원회 자료 최종수정 가능일
9	04/26 (수)	도시건축공동위 심의 (수정 가결)
10	06/27 (화)	조치보완서 작성 제출 (동대문구 → 서울시)
11	06/28 (수)	서울시 도시관리과 내부 결재 및 승인
12	07/03 (월)	관보게시요청
13	07/06 (목) ~ 07/20 (목)	주민재공람 단계 (동대문구 열람도서 비치)
14	7/21 (금)	서울시 결정 요청
15	7/31 (월)	고시번호 요청
16	08/10 (목)	결정 및 지형도면 고시 (관보게시)

03. 인허가 관련

2) 서울시 사전협상제도

동행·매력
특별서울



제 정 2009. 2. 16. 서울특별시 행정2부시장 방철 제63호
 전문개정 2011. 9. 9. 서울특별시 행정2부시장 방철 제10113호
 일부개정 2015. 3. 13. 서울특별시 행정2부시장 방철 제85호
 일부개정 2016. 8. 5. 서울특별시 행정2부시장 방철 제220호
 일부개정 2018. 11. 13. 서울특별시 행정2부시장 방철 제247호
 일부개정 2022. 10. 4. 서울특별시 행정2부시장 방철 제224호

도시계획변경 사전협상 운영지침 (5차 개정)

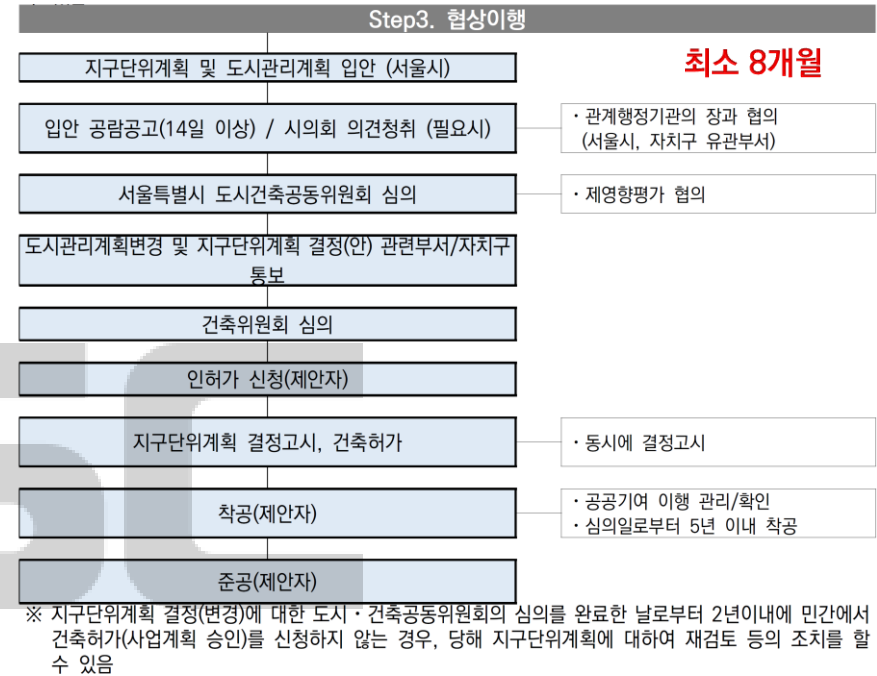
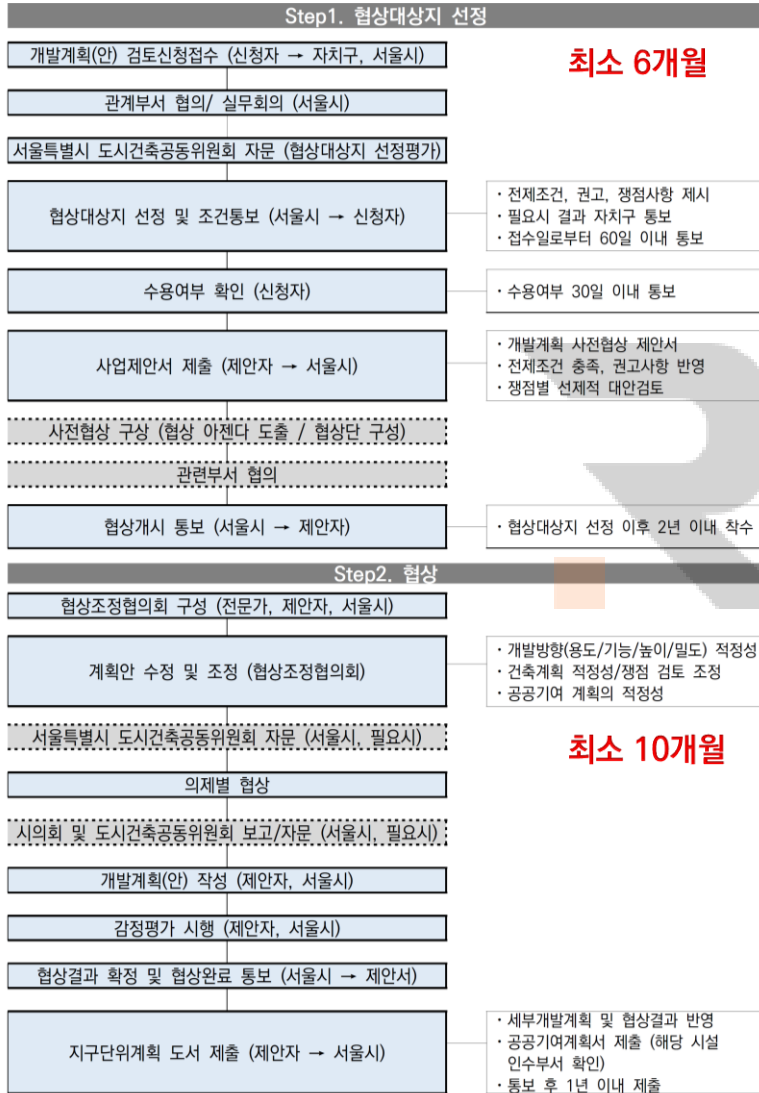
지구단위계획과 다르게 현금기부채납 인정



토지 및 공공기여 기본 개요			
구분		내용	비고
전체면적	구역면적	60,037.00 m ²	-
	재적면적	48,214.10 m ²	개발제한구역
	대지면적	12,117.90 m ²	사전협상 대상지역
용적률 (기준/허용/상한)		150% / 170% / 200%	제1종일반주거->제2종일반주거
공공기여	총 기여량	50%	제1종일반주거->제2종일반주거
	용도지역	15%	방송통신시설 폐지
	도시계획시설 폐지	35%	사전협상 대상에 따른 공공기여량
공공기여 토지면적		6,058.95 m ²	
공공기여 건축 및 부지가액 개요			
구분		내용	비고
연면적 합계		48,134.75 m ²	-
오피스 연면적		38,206.04 m ²	-
공공기여시설 연면적		9,577.32 m ²	-
근린생활시설 연면적		351.39 m ²	-
(부지가액)		9,561,659원	개발가능지 사전협상 이후 탁감 (m ² 당)
총 공공기여량			
공공기여 50% (토지 기준)			6,058.95 m ²
구분	공사비 환산면적 산정	부속토지면적 산정	합계
총 공공기여량	3,677.01 m ²	2,411.09 m ²	6,088.10 m ²
* 현재 건축계획으로 공공기여량 50% 충족			
산출 과정 (공사비 환산부지 + 부속토지 면적)			
공사비 환산면적 산정			
산출 산식	총공사비 (건축물 연면적 × 공사비) / 부지가액		
결과 값	3,677.01 m ²		
구분		내용	비고
건축물 연면적		9,577.32 m ²	
공사비		3,671,000원	공공업무사무소 단가 적용 (보수적)
부지가액		9,561,659원	
"서울시 사전협상제도 지침" (5차) 20page (공공기여 기준)			
"공공시설 등 기부채납 용역을 인센티브 운영기준" (21.11월 개정판)			
"2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인"			
부속토지 면적 산정			
산출산식	공공기여 토지면적 × 대상토지의 m ² 당 감정평가액 = (공공기여연면적/연면적) × 대지면적 × 부지가액		
결과 값	2,411.09 m ²		
구분		내용	비고
연면적		48,134.75 m ²	
공공기여 연면적		9,577.32 m ²	
대지면적		12,117.90 m ²	
대상토지의 감정평가액		9,561,659원	개발가능지 사전협상 이후 탁감 (m ² 당)

03. 인허가 관련

2) 서울시 사전협상제도



03. 인허가 관련

2) 서울시 사전협상제도



보도자료

붙임 용역개요

담당부서 : 도시계획국 시설계획과

시설계획과	이광구	2133-8400
복합개발계획팀장	정종규	2133-8414
달 당 자	장수련	2133-8415
	박현일	2133-8454

사진없음 ■ 사진있음 □ 매수 : 4매

- 용역명 : 저이용 도시계획시설 복합개발 실행방안 수립
- 용역기간 : '23.4.13~'24.7.12
- 과업범위 : 서울시 관내 저이용 도시계획시설 부지
 - 우선 검토 대상지

서울시, 저이용 도시계획시설 활용방안 모색한다

“재구조화를 통해 미래 도시활동 거점공간으로 육성할 것”

- 도심 내 개발 가용지 한계 도달, 도시계획시설 부지를 활용한 신규 공간 창출 필요
- 기존 공급위주의 단일기능 중심에서 탈피 이용자 중심의 다양한 도시복합기능 제공 도모
- 사전 선별한 대상지 6개소 우선 검토, 2개소 내외 추가 발굴 예정
- 내년 중 효율적 부지 활용방안 마련 및 사업화 전략 등 실행방안 수립 예정

□ 서울시는 이번 용역을 통해 시 정책사업 및 대상시설의 역할과 기능 분석을 통해 해당 시설에 대한 이슈를 도출하고 지역 특성 및 여건에 맞는 복합개발 활용방안을 마련해서, 미래지향적 용도 도입 등으로 시민 삶에 필요한 공간으로 육성할 계획이다.

연번	대 상 지	시 설 명	면적(㎡)

□ 조남준 서울시 도시계획국장은 “이번 용역을 통해 새롭게 활용 가능한 도시계획시설에 대해 세세히 살펴볼 것”이라며 “도시계획시설의 재구조화를 통해 시민 삶에 필요한 미래 도시활동 거점 공간을 창출하는 데 최선을 다하겠다”고 말했다.

04. 결론

좋은 땅, 좋은 사업이 될 수 있는 결정 요인 (실무자 입장)



- 1) 개발된 사례를 많이 Study 할 것 (규모 등 디테일하게)
- 2) 건축법과 법령을 공부할 것
- 3) 도시계획적인 부분과 정부/지자체 기조를 잘 이해할 것 (인허가 기간과 금융과 직결)
- 4) 대지의 특성을 잘 활용할 것 (대지레벨 / 공공기여를 지하로 넣을 수 있는 요소)
- 5) 주된 용도 이외 기타 용도를 잘 체크할 것 (Exit Plan)

* 우량한 사업파트너가 있는지 여부 (회사 차원의 문제)

* 스톡데일 패러독스 [Stockdale paradox]



냉철한 현실인식과 뚜렷한 목표 달성의 의지가 동반

합리적인 낙관주의 혹은 현실적인 낙관주의가 가능하여 인간의 놀라운 탄력성의 증거로 사용

막연한 낙관주의 혹은 비현실적인 상상은 자기기만에 해당됨.

▶ 우리 업계의 현실과 비슷한 상황 : 우리가 해야 할 것은 비현실적인 낙관이 아닌 실증적인 판단과 검토가 필요함

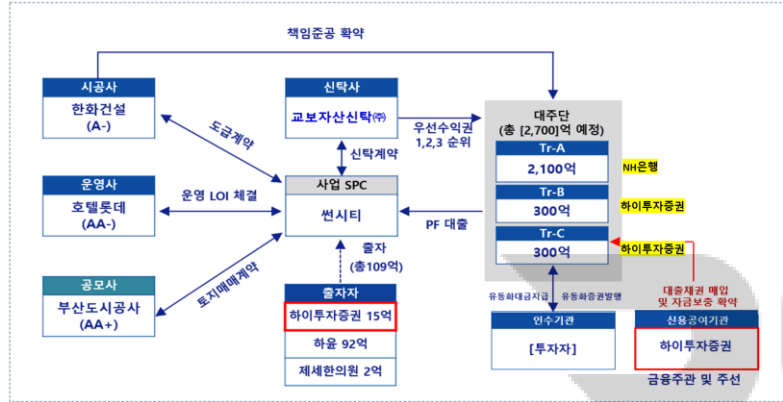
[Stockdale paradox]

1) 노인복지여가시설

오시리아 시니어 메디타운 사업구도 정리

2022.06.22

1. 사업구도



2. 사업수지

구분	항목	금액(백만원)	비율	비고	비고
수입 (A)	노인복지주택	349,064	59.15%	569세대, 임대보증금 기준 매출	생할비 130만원 (평균)
	노인양로시설	106,816	18.10%	412세대, 임대보증금 기준 매출	생할비 내상 400~450만 / 어시스트 220만
	메디컬센터	74,507	12.63%	일반분양 2~8F, 5,636평	미오피스
	상업시설	59,753	10.13%	일반분양 B1~2F, 2,748평	미오피스
	한방병원			일부가치 (800억원, 심할경우)	시행사 exit point
비용 (B)	합 계	590,140	100.00%	-	-
	토지비용	65,197	13.43%	토지매입비, 부대비용	-
	공사비	275,827	56.83%	도급공사비 480만원/평	-
	공사부대비	49,468	10.19%	인입비, 설계, 감리비 등	FF&E 및 인테리어 공사비 190억 포함
	판매관리비	38,929	8.02%	M/H임차료, 분양수수료 및 광고비 등	-
	제세공과금	11,009	2.27%	보존등기비, 종합토지세, 분담금 등	-
	금융비용 등	44,898	9.25%	PF이자, 수수료 등	-
사업이익(A-B)	합 계	485,328	100.00%	-	-
	합 계	104,812	17.76%	-	-

오시리아 시니어 메디타운 사업구도 정리

2022.06.22

3. 오시리아 라우어 담당자 인터뷰 내용

구분	노인복지주택	양로시설
입소자 모집시기	[법령] 노인복지법 시행규칙 별표 1의 4 (노인복지시설의 건축기준공정표) * 노인복지주택은 위 법에 예외 부상사 (부상사, 부상사(사)의 적극적인 도움을 받았으며 입소자 모집시기도 별다른 불이익 없이 출입 가능 (오시리아 도시개발사업 및 활성화는 부상사의 수련사업임) 타 지자체는 입소자 모집시기를 준공 후로 통제 (법령에 의한 노인복지주택 사업)	[법령] 노인복지법 시행규칙 별표 1의 4 (노인복지시설의 건축기준공정표) 영리법인일 경우 건축공정 20% 이상 (5층 이상 시설) (전체 층수의 3 이상에 해당하는 층수의 골조공사 완료 시기) ▶ 각 지자체 질의 시 전체 층수 3 이상을 적용하라고 하며, 이는 전체 공정의 40~50%에 해당됨.
입소자 보호장치	[법령] 노인복지법 시행규칙 별표 2 (노인복지주택시설의 시설 기준 및 직원배치기준) 입소 보증금 한계의 50% 이상, 입소계약 체결 후 보증금 상환일 10일 이내 (노인복지주택 같은 경우 계약금도 포함) 다만, 시설 개입이후 입소자별 전세권 또는 근저당권 설정 등의 조치를 한 경우에는 가입을 아니할 수 있다. 보증보험 상품은 SGI에서만 취급 (현재 노인복지주택을 위한 별도 상품은 없으나, 보증금미반환 카테고리 상품으로 취급 가능) ▶ 오시리아 사업은 단서조항에 따라 계약서에 전세권 설정 예정을 넘어 보증보험에 가입할 의무가 없음 (부상사 노인과 담당 주무관) ▶ 준공 이후 전세권이 설정 되더라도 보증금 사용이나 PF관리권 상환에 영향을 받지 않음.	
입소자 보증금 금액 한도	[법령] 노인복지법 시행규칙 별표 2 (가. "저당권의 피담보채권") 저당권의 피담보채권액과 입소보증금의 합이 감정평가액의 80% 이하 감정평가액의 80% 이하 : 입소자 이후는 감정평가액 기준 (노인복지시설 설치자금 용자한도 제한 등 개정안 입법예고 2006.05) 입소 개시 이전은 법적으로 명확하게 정의되어 있지 않음.	해당 없음
입소자 생활비 (관리비)	노인복지주택 평균 130만원	내상 (400~450만) / 어시스트 (220~235만) / 출세어 (260만)
운영사	롯데호텔	자이 S&D
최소 직원 배치 기준	소장, 사회복지사, 관리인 각 1명 = 총 3명	의사, 간호사 및 의료인력 + 영양사, 조리원 등 급식 인력 배치 기준
오시리아 임대 전략 (운영사와 협의 내용)	롯데호텔 Name Value가 가장 큰 핵심 (보편성에 대한 신뢰가 분당 총정리로 직결) 10+10년 운영 (10년 운영 후 인테리어 지원 시 10년 추가 운영) 부대시설, 커뮤니티, 편의시설, 각종 프로그램 등 롯데호텔에서 책임 운영 (초기 운영비 4.5억 + 입소자 생활비의 약 3~4%를 운영 비용으로 수취) (입소 보증금과는 무관한 운영계약에 따른 FEE 지급 조건) 시니어 사업은 롯데의 전략 사업이며 확장하려는 의지가 강해 적극 추구 (롯데의 시니어 1호 사업) 보증 운영을 책임질 경우 설계 단계부터 관여하나, 오시리아 라우어에는 별도로 관여하지 않고 시행사가 전적으로 control 함	자이 S&D는 시설, 시공 뿐만 아니라 부동산운영도 진행 노인복지시설 운영 사례 : 소프팅커뮤니티 자이 (약 6천세대)

구분	내용
PF 대주단 모집	선순위 NH 2,100억, 중, 후순위 하위투자증권 600억 (입소 보증금으로 사업비 사용 (입소율 32% 수준, 1,161억) 가능, PF상환한 준공 이후 가능)
신탁 계약	담당자의 지인 영업으로 교보자산신탁 관도 체결
모집 당시 어려움	아래 2가지 사유로 PF대주단과 신탁사 모집에 어려움을 겪었음. 1. 금융투자협회의 투자신탁수익의 신탁종류별 지급기준 공문 내용 임대보증금은 장래에 입자에게 지급이 예정되어 있는 채무이므로, '투자신탁수익의 신탁종류별 지급기준'에서 정하고 있는 신탁수익의 전지급에 사용되는 분담수익금에 포함된다 보기 어려움. 2. 상환에 대한 생소함
수요	부자들의 수요가 탄탄함. (부노를 가까운 곳에 최고의 시설에 오시는 것) / 해운대도심에서 가깝고 관리비도 붙어 있어 가독단일 병행도 용이
상가	상가 매출액 비중이 높아 시행사가 가져오는 한방병원을 담보로 제공
보증금 잉여금	오시리아 사업은 준공 이후 PF상환 후 보증금 잉여금을 시행사 exit 구조로 보지 않음. (시행사가 병행이라는 특성)
건축물	준공 이후 노인요양병원을 exit 구조로 구도를 만들었음 (감정평가 기준 가치 800억)

[Stockdale paradox]

2) 역세권 관련 사업

구분		역세권 공공임대주택	역세권 활성화사업	역세권 청년주택	역세권 복합개발
근거		역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준('20.10.)	역세권 활성화사업 운영기준('20.04.)	역세권 청년주택 건립 및 운영기준('20.10.)	역세권 복합개발(고밀주거) 지구단위계획 수립기준('21.06.)
사업방식		(건축법)건축허가, (주택법)사업계획승인 (빈집법)사업시행계획인가(소규모재건축 해당) (도정법)사업시행계획인가	(건축법)건축허가, (주택법)사업계획승인 (도정법)사업시행계획인가	(건축법)건축허가, (주택법)사업계획승인	(건축법)건축허가, (주택법)사업계획승인
역세권 범위		(일반) : 역 승강장 경계 500m 이내 - 1차 역세권 : 250m → 350m(2022.12.31.한시하용) - 2차 역세권 : 500m 이내 (도시정비형 재개발) - 전체 1차 역세권 해당하는 경우	- 역 승강장 경계 250m 이내 가로구역 (도로로 둘러싸인 일단의 지역) - 1/2 이상 가능 - 1/2 미만 필요성이 인정되는 경우	역 승강장 경계 350m 이내	- 역 승강장 경계 250m 이내 가로구역 (도로로 둘러싸인 일단의 지역) - 1/2 이상 가능 - 1/2 미만 필요성이 인정되는 경우
사업 대상지 요건	규모	3,000㎡ 이상 - 임대주택 포함 100세대 이상	(블록) : 1,500㎡ 이상 가로구역의 1/2 이상 (단일필지) : 1,500㎡ 이상	(준주거) : 500㎡ 이상 (일반·근린상업) : 1,000㎡ 이상(축진)	1,500㎡ 이상 ~ 5,000㎡ 이하 ※ 최대 10,000㎡ 이하
	노후도	(일반) - 20년 경과 1/2 이상 (도시정비형 재개발) - 노후·불량건축물(20년 경과) 60% 이상 ※필수요건	(일반) - 20년 경과 1/2 이상 (도시정비형 재개발) - 노후·불량건축물(20년 경과) 60% 이상 ※필수요건	20년 경과 1/2 이상 ※ 주택이 아닌 경우 예외(조례 제5조제5항)	20년 경과 1/2 이상으로 준공 후 15년 이상 경과한 다세대주택 및 다가구 주택이 해당지역 건축물수의 3/10 이상 ※ 서울시 도시계획조례 시행규칙 <별표1> 기준
	기타	(도시정비형 재개발) - 「과소필지」 40% 이상 또는 「저밀이용(2층 이하 1/2이상)」 기준 중 1개 충족시	(도시정비형 재개발) - 「도로기준」, 「저밀이용(4층 이하 1/2 이상)」 기준 모두 충족시	용도지역 변경 범위에 따른 「인접지역」 및 「도로기준」 적용	용도지역 변경 범위에 따른 「입지」, 「중심지」, 「도로기준」 적용
제외지역요건		(공통 적용 사항) - 성곽주변 등 입지특성화지역 - 전용·제1종일반주거, 구릉지 연접부 등 제외 원칙 (도시정비형 재개발) - 정비(예정)구역 해제지역 - 「서울시 도시정비 조례」 제6조 ⑥~2호 준수	(공통 적용 사항) - 전용·제1종일반주거, 준공업지역, 도시계획시설 등 - 「역사도심 기본계획」 상 특성관리지구 - 정비(예정)구역(도시정비형 재개발 제외) - 재정비촉진지구, 소규모주택정비사업 시행 위한 주민 합의체 구성 또는 조합설립인가 지역	(공통 적용 사항) - 전용·제1종일반주거 제외 - 도시환경정비 정비(예정)구역 - 재정비 촉진지구(준차관리는 경미한 변경으로 가능) - 재건축, 재개발(예정)구역, 정비구역 여부	(공통 적용 사항) - 제2종일반주거지역(7층이하 포함) 및 제3종일반주거지역 외 전부 - 「역사도심 기본계획」 상 특성관리지구 - 해발고도 40m 이상, 경사도 10도 이상 구릉지 - 정비(예정)구역
용도지역 변경 범위		- 제2종일반주거지역(7층) ~ 준주거지역 - 1차 역세권 : 준주거 - 2차 역세권 : 현행 용도지역 유지 원칙 ※ 1&2차 범위에 있는 경우 각각의 용도지역 결정 원칙	- 제2종일반주거지역(7층) ~ 근린상업지역 - 제3종일반주거지역 ~ 일반상업지역 - 준주거지역 ~ 중심상업지역 ※ 중심지체계에 따라 최대 3단계까지 변경 가능	- 제2종일반주거지역(7층) ~ 일반상업지역 ※ 「면적」, 「인접지」, 「도로기준」, 「중심지 위계」 고려	- 제2종일반주거지역(7층) ~ 준주거지역 ※ 「면적」, 「입지」, 「도로기준」, 「중심지 위계」 고려
비주거		<준주거> - 지상층 연면적의 10% 이상	<준주거> - 용적률의 10% 이상 <상업지역> - 용적률의 10% 이상, 연면적 20% 이상	<준주거> - 용적률의 15% 이하 <상업지역> - 용적률의 10% 이상	<준주거> - 용적률의 10% 이상
지침도 (제2종 → 준주거 비교)		역세권 공공임대주택 상한 500% 공공시설 설치 하한 430% 공공임대 허용 인센티브 기준 200% 기준 용적률 제2종일반-준주거지역 20% 공공기여	역세권 활성화사업 상한 400% 민간 소유 공공시설 유형별 기준(허용) 200% 기준 용적률 제2종일반-준주거지역 30% 공공기여	역세권 청년주택 상한 500% 민간 임대 공공시설 기본 400% 공공임대 기준 용적률 제2종일반-준주거지역 20% 공공기여	역세권 복합개발 상한 600% 분양 주택 공공임대 7 이면부 상한 530% 민간 임대 공공시설 3 허용 인센티브 기준 180% 기준 용적률 제2종일반-준주거지역 33.3% 공공기여

[Stockdale paradox]

3) Trend 및 정부정책



인생이모작 통장



도시첨단산업단지

도시첨단물류단지



공간에 대한 디벨롭된 생각

인구구조 변화에 따른 돈되는 사업 선제적 발굴

(납골당 / 봉안당)

모든 사업은 복잡계로 시행/시공/신탁/금융이 유기적으로 결합됨.

트렌드에 뒤쳐지거나 파트너쉽, 정보가 느리다면 도태될 가능성이 있음.

막연한 낙관이 아닌 실무자들이 할 수 있는 능력을 키워야 함 (네트워킹 / 정보교류 / 실무자 면담을 통한 실증적 검토)

