

공 고

◎ 서울특별시 강북구 공고 제2024-1043호

**번동 441-3번지 일대 주택재개발
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 공람공고**

1. 서울특별시 강북구 「번동 441-3번지 일대 주택재개발 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)」에 대하여 주민 의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고하고 관련 서류를 공람합니다.
2. 본 재개발사업의 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 의견이 있을 경우, 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소로 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 8월 16일

강 북 구 청 장

- 가. 공람기간 : 2024. 08. 16.(금) ~ 2024. 09. 19.(목) (34일간)
나. 공람 및 의견제출 장소 : 강북구청 주거정비과(☎ 02-901-2555)
다. 관계도서 : 강북구청 주거정비과에 비치하고 열람
라. 공람내용 : 번동 441-3번지 일대 주택재개발 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)
마. 정비구역 지정 및 정비계획(안)

1) 정비구역의 명칭 : 변동 441-3번지 일대 주택정비형 재개발구역

2) 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
신규	변동 441-3번지 일대 주택정비형 재개발사업	변동 441-3번지 일대	-	증) 33,701.8	33,701.8	-

3) 정비계획(안)

가) 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		33,701.8	100.0	-
공동주택용지	소계	26,750.6	79.4	공동주택 및 부대복리시설
	획지1	13,676.2	40.6	공동주차장(기부채납) 포함
	획지2	13,074.4	38.8	공공청사(기부채납) 포함
기반시설용지	소계	5,821.9	17.3	-
	공원	3,167.7	9.4	오패산터널 중복결정(2,457.7㎡)
	도로	2,654.2	7.9	-
기타용지	소계	1,129.3	3.3	-
	획지3 (종교용지)	884.3	2.6	교육관(722.8㎡, 존치) 주차장(161.5㎡, 대토)
	획지4 (대토)	245.0	0.7	우일빌딩 부분편입

나) 용도지역·지구에 관한 계획

① 용도지역 계획

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	33,701.8	-	33,701.8	100.0	-
일반 주거 지역	제1종	7,516.8	감) 1,533.4	5,983.4	17.8
	제2종(7층)	18,287.8	감) 17,565.0	722.8	2.1
	제3종	7,897.2	증) 19,098.4	26,995.6	80.1

I 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

용도지역		면적(㎡)	변경사유
기정	변경		
제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	1,533.4	• 도시관리 원칙 및 사업 실현성을 고려하여 공동주택 용지의 용도지역 변경 • 정비사업에 통한 토지의 효율적 활용 및 신규 주택 공급을 위하여 용도지역 변경
제2종일반주거지역 (7층 이하)	제3종일반주거지역	17,565.0	

② 용도지구 계획 : 해당없음

다) 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

① 도로 계획

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	2류	67	12~15	보조 간선	4,735	하월곡동	변동	일반 도로	건고738 (‘63.12.24)	오패산터널
변경	중로	2류	67	12~15 (20)	보조 간선	4,735 (137)	하월곡동	변동	일반 도로	건고738 (‘63.12.24)	도로선형 정형화(일부), 공원 증폭결정 (2,457.7㎡)
신설	중로	3류	가	12	국지	67	변동 389-1	변동 389-1	일반 도로	-	덕릉로40길
신설	소로	2류	가	8	국지	184	변동 440-12	변동 389-1	일반 도로	-	-
기정	정비구역 내 창동 토지구획정리사업으로 조성된 도로 (기정 결정조서 없음)										
폐지	-										

※ 신설도로 번호는 임시 번호이며, ()는 정비구역 내 폭원 및 연장임

※ 정비구역 내 창동 토지구획정리사업으로 조성된 도로는 도시계획시설(도로)이 폐지된 것으로 봄

- 「국토계획법」 부칙<법률 제6655호, 2002.02.04.>

제15조(도시계획시설 등에 관한 경과조치) ① 이 법 시행 당시 종전의 「도시계획법」에 의한 도시계획시설은 이 법에 의한 도시계획시설로 본다.

I 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-67	중로 2-67	• 변경 - 일부 도로선형 정형화 - 공원 증폭결정(2,457.7㎡)	• 합리적 토지이용을 위해 불필요한 도로의 선형 정형화 • 오패산터널의 구조적 안정성 및 오동근린공원과 연계한 녹지축 조성을 고려하여 오패산터널 상부를 신설 공원과 증폭결정 (2,457.7㎡)

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 3-가	• 신설 - B=12m, L=67m	• 대상지 및 주변지역의 원활한 차량 진출입을 위해 덕봉로40길 확폭(현황 7m→12m)
-	소로 2-가	• 신설 - B=8m, L=184m	• 오동근린공원으로의 차량 진출입 가능 유지를 위해 덕봉로40길에서 연계되는 도로 확보
창동 토지구획정리 사업도로	-	• 폐지(정비구역 내)	• 토지구획정리사업으로 조성된 도시계획시설(도로)은 「국토계획법」에 의한 도시계획시설(도로)로 간주하므로 금회 정비계획 수립을 통해 창동 토지구획정리사업으로 조성된 도로 폐지

② 공원 계획

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공원	소공원	변동 437-111 일대	-	증) 3,167.7	3,167.7	-	오패산터널 중복결정 (2,457.7m ²)

※ 중복결정 범위 : 공원 지상부~오패산터널의 구조적 안정성에 문제가 없는 지하부 범위까지로 한함

I 공원 결정(신설)(안) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	• 신설 및 중복결정 - 신설면적 : 3,167.7m ² - 중복결정(오패산터널) : 2,457.7m ²	• 오패산터널의 구조적 안정성 및 오동근린공원과 연계한 녹지축 조성을 고려하여 오패산터널 상부에 공원을 신설(3,167.7m ²)하고 오패산터널과 중복결정(2,457.7m ²)

③ 공공청사 계획

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공공 청사	공공 청사	변동 437-26 일대	-	증) 3,225.0	3,225.0	-	입체적 도시계획시설

※ 면적은 수평투영면적(3,225.0m²)으로 작성

※ 공공청사는 공동주택용지(획지2) 하부에 주동과 복합화하여 설치(연면적 4,000.0m²)

※ 강북구 수요조사 결과(강북구 주거정비과-18645호(23.11.14.) 및 자치행정과-37403호(23.12.20.))를 반영한 계획으로 필요시 수권분과 자문 등을 거쳐 위치 및 규모 등 변경 가능

I 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	공공청사	반동 437-26 일대	층수	-	지하3층 ~ 지하2층	지하3층 ~ 지하2층	-	-
			수평투영면적(m ²)	-	증) 3,225.0	3,225.0		
			연면적(m ²)	-	증) 4,000.0	4,000.0		

I 공공청사 결정(신설)(안) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	- 공공청사 신설 - 도시계획시설 입체적 결정 - 층수 : 지하3층~지하2층 - 수평투영면적 : 3,225.0m² - 연면적 : 4,000m² (부설주차장 1,075.0m² 포함)	- 강북구 생활서비스시설 수요조사 결과 반영 - 지역주민과 단지 입주민 등 시설 이용자를 고려하여 간선가로(덕릉로)변에 설치 - 공동주택용지 하부에 주동과 복합화하여 설치

④ 주차장 계획

구분	시설명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	주차장 (노외주차장)	반동 441-23 일대	-	증) 2,784.0	2,784.0	-	입체적 도시계획시설

※ 면적은 수평투영면적(2,784.0m²)으로 작성※ 공공청사는 공동주택용지(획지1) 하부에 주동과 복합화하여 설치(연면적 2,784.0m²)

I 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	주차장 (노외 주차장)	반동 441-23 일대	층수	-	지하3층	지하3층	-	-
			수평투영면적(m ²)	-	증) 2,784.0	2,784.0		
			연면적(m ²)	-	증) 2,784.0	2,784.0		

I 주차장 결정(신설)(안) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	- 주차장(노외주차장) 신설 - 도시계획시설 입체적 결정 - 층수 : 지하3층 - 수평투영면적 : 2,784.0m² - 연면적 : 2,784.0m²	2030 서울생활권계획에 따라 변동지역생활권 내 부족한 생활서비스시설(주차장)을 공급 - 주변 저층 주거지역의 주차난 해소 및 쾌적한 주거환경 조성 기여 - 공동주택용지 하부에 주동과 복합화하여 설치

라) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
주민 공동 시설	합계	공동주택용지 (획지1, 획지2)	-	증) 3,020.0	3,020.0	전체 및 개별 공동주택용지의 기준에 적합하도록 계획
	경로당		-	증) 420.0	420.0	
	어린이놀이터		-	증) 450.0	450.0	
	어린이집		-	증) 415.0	415.0	
	주민운동시설		-	증) 450.0	450.0	
	작은도서관		-	증) 279.0	279.0	
	다할개돌봄센터		-	증) 210.0	210.0	
	기타 (피트니스센터 등)		-	증) 796.0	796.0	
부대 시설	합계		-	증) 270.0	270.0	
	관리사무소		-	증) 150.0	150.0	
	경비실		-	증) 40.0	40.0	
	직원휴게실		-	증) 80.0	80.0	

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조 및 제55조의2, 「서울시 주택 조례」 제8조의4 등 관련 규정 준용

※ 주민공동시설 설치 면적 기준(「서울시 주택 조례」 제8조의4)

- 100세대 이상 1,000세대 미만 : 세대당 2.5m²를 더한 면적 × 1.25- 기준면적 : 960세대 × 2.5m² × 1.25 = 3,000.0m² → 계획면적 : 3,020.0m²(기준 충족)

※ 공동이용시설 설치계획은 관련 규정 범위 내에서 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 단계에서 변경될 수 있음

마) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
산설	변동 441-3번지 일대 주택정비행 재개발구역	33,701.8	획지1	13,676.2	변동 441-3 일대	107	1	-	106	-	-
			획지2	13,074.4	변동 437-95 일대						
			획지3	884.3	변동 437-83 일대						
			획지4	245.0	변동 762-1 일대						

※ 존치 건축물 : 변동제일교회 교육관(변동 437-83번지)

바) 건축물 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이, 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법적 상한		
신설	면동 441-3번지 임대 주택정비형 재개발구역	33,701.8	획지1	13,676.2	441-3 일대	공동주택 및 부대·복리 시설	50.0 이하	237.1 이하	290.0 이하	해발 120m 이하, 최고 29층 이하	주차장 포함 공공청사 포함
			획지2	13,074.4	437-95 일대	종교시설 (교육관)	관련 규정에 따름				준지 및 대토
			획지3	884.3	437-88 일대		관련 규정에 따름				대토
			획지4	245.0	762-1 일대	근린생활 시설	관련 규정에 따름				대토
주택의 규모 및 규모별 건설비율	* 주택등급계획 : 총 960세대(분양 753세대, 임대 207세대) ※ 국민주택규모 주택건설에 의한 증가 세대수(「도시정비법」 제54조) : 211세대(분양 117세대, 임대 94세대) * 주택건설비율 : 기존 충족 - 기존 : 주택 전체 세대수의 80% 이상을 전용 85㎡ 이하로 건설 - 계획 : 전체 세대수의 100%(960세대)를 전용 85㎡ 이하로 계획										
	구분 (전용면적)		세대수(세대)				비율 (%)				
			합계	분양	의무임대	국민주택 규모 주택					
	합계		960	753	113	94	100.0				
	60㎡ 이하	29㎡	22.8	126	102	-	23.8				
		39㎡	68	40	11	17	7.1				
		49㎡	15.4	115	-	39	16.0				
		59㎡	12.8	110	-	18	13.3				
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	74㎡	18.2	172	-	10	19.0				
		84㎡	20.0	190	-	10	20.8				
	85㎡ 초과	-	-	-	-	-	-				
	※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음										
* 의무 임대주택 건설비율 및 규모 : 기존 충족											
구분		기준		계획		비고					
건설비율		* 전체 세대수 15% : 113세대 (749세대×15%=112.4세대)		113세대 (15.1%)		충족					
규모		* 전용 40㎡ 이하 건설 - 임대주택 세대수 30% : 34세대 (113세대×30%=33.9세대) - 전체 세대수 5% : 38세대 (749세대×5%=37.5세대)		전용 40㎡ 이하 113세대 (100%)		충족					
※ 주택 전체 세대수 및 임대주택 세대수 산정 시 「도시정비법」 제54조 제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외하고 산정 (「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4조 제8항, 국토부) ※ 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 적용(서울시 고시 제2022-493호 '22.12.12.)											

심의완화 사항	◦ 기준용적률 완화 (2025 서울시도시주거환경정비기본계획) - 전용 60㎡ 이하 주택을 추가 확보하는 경우 기준용적률 20% 상향 - 193.4%(가중평균 기준용적률) + 20% = 213.4% 적용 ◦ 허용용적률 완화 (서울시 지구단위계획수립기준) - 열린단지 인센티브 5% 적용 - 213.4%(기준용적률 완화 적용) + 5% = 218.4% 적용 ◦ 법정상한용적률 적용 (법 제54조) - 법정상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률(초과용적률)의 50%를 국민주택규모 주택으로 건설 - 정비계획용적률 237.1% → (예정)법정상한용적률 290.0% 적용 ※ 신속통합기획 가이드라인에 따라 법정상한용적률 적용, 향후 건축위원회 심의를 통해 법정상한용적률 확정 ◦ 특별건축구역 지정(예정)에 관한 사항 (「건축법」 제69조) - 「건축법」 제73조에 따라 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 등 완화 ※ 향후 건축위원회 심의를 통해 확정
건축물의 건축선에 관한 계획	◦ 보행면의 및 개방감 확보를 위한 건축한계선 계획 - 목동로변 : 대지경계선으로부터 3m 이상 - 목동로40길변 : 대지경계선으로부터 6m 이상 ※ 건축한계선 일부(3m)를 보도부속형 전면공지로 조성(보행공간 확보) - 도봉로76길변 : 대지경계선으로부터 8m 이상 ※ 건축한계선 일부(5m)를 차도부속형 전면공지로 조성(완화차로 및 보행공간 확보) - 남등죽 신설도로변 : 대지경계선으로부터 6m 이상 ※ 건축한계선 일부(3m)를 보도부속형 전면공지로 조성(보행공간 확보) - 남서죽 오동근린공원 진입로변 : 대지경계선으로부터 3m 이상 ◦ 보도부속형 및 차도부속형 전면공지 구간은 원활한 유지·관리를 위해 추후 구분지상권 설정
기타사항	◦ 열린단지 조성 계획(허용용적률 인센티브) - (개방공간) 단지·장애표 없이 보행을 통해 단지 내부로 접근이 가능하도록 조성 - 개방공간 주변은 개방형 커뮤니티 근린생활시설 설치 권장 - (시각적으로 열린단지) 단지 경계에 담장을 설치하지 않는 것을 원칙으로 하며 수목 식재 또는 구조물 등 설치가 필요한 경우 높이 15m 이하로 하여 보행자의 시각이 차폐되지 않도록 조성 ◦ (예정)법정상한용적률 계획 - 신속통합기획 가이드라인에 따라 (예정)법정상한용적률 290.0% 이하 계획 - 전체 및 개별 공동주택용지의 건축계획 용적률을 각각 290.0% 이하로 계획 ◦ 높이 계획 - 건축물 높이 : 해발 120m 이하 계획(국방부 의견 반영, 대공방어협조구역) - 오페산 조망 및 경관 보전을 위해 오페산 연접부 첫주동 13층 이하 배치 ◦ 공공보행도로 - 목동로 교차로에서 신설 공원의 접근성을 연결하고 보행도로 확보 - 공공보행도로 폭 6m 계획, 구릉지형을 고려하여 경사로 조성

기타사항	◦ 공공시설 배치구간 - 공동주택용지 하부에 주동과 복합화하여 설치(도시계획시설 입체적 결합) - 공공시설 이용자를 고려하여 도로변에 설치 - 공공청사의 경우 일조·채광·환기가 원활히 이루어지도록 계획 - 공동주차장의 경우 공동주택 주차장과 물리적·시각적으로 분리하여 설치
	◦ 차량진출입구 계획 - 덕봉로변에서 차량진출입은 원칙적 불허(비상차량에 한해 허용) - 도봉로76길 및 덕봉로40길에 차량진출입구 설치(상시 이용) - 대상지 남측(오패산변) 비상차량 진출입구 각각 1개소 설치(비상시 이용)
	◦ 주민공동시설 계획(권장) - 단지 내 데크 하부 및 오패산터널 상부 공원과 연계한 시설 배치
	◦ 근린생활시설 계획(권장) - 기존 근린생활시설 위치 및 대상지 전면부 가로활성화를 고려하여 덕봉로변 및 도봉로76길변 배치

I 정비계획 용적률 산정

구분		산정내용										
토지 이용 계획 (㎡)	구역 면적	공동 주택 용지	신설 기반시설 면적							국공유지		
			소계	토지		건축물(공공청사)		건축물(공동주차장)		신설 기반시설 내	대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설	유상 매입
				공원	도로	지분	환산	지분	환산			
	33,701.8	26,750.6	9,587.2	3,167.7	2,654.2	783.6	1,579.9	545.4	856.4	4,421.6	2,802.0	528.0
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	◦ 신설 기반시설 면적 - 신설 기반시설 내 국공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지 + 유상매입 $= 9,587.2\text{㎡} - 4,421.6\text{㎡} - 2,802.0\text{㎡} + 528.0\text{㎡}$ $= 2,891.6\text{㎡}(8.9\%) \rightarrow$ 중상향에 따른 공공기여 면적(2,063.2㎡) 충족											
기존 용적률	◦ 213.4% (※ 소형주택 추가확보에 따른 기존용적률 20% 완화 적용) $= 193.4\%(가중평균\ 기존용적률) + 20\%$											
허용 용적률	◦ 218.4% $= 213.4\%(기존용적률) + 5.0\%(열린단지 인센티브)$											
정비계획 용적률	◦ 기존 또는 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 0.7 \times \alpha_{\text{건축물}})$ $= 218.4\% \times (1 + 1.3 \times 0.7930 \times 0.0179 + 0.7 \times 0.0958)$ $= 237.1\%$											
	가중치	0.7930	◦ 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 $= 173.2\% + 218.4\%$									
	$\alpha_{\text{토지}}$	0.0179	◦ 공공시설을 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설을 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 $= 455.3\text{㎡} \div 25,421.6\text{㎡}$									
	$\alpha_{\text{건축물}}$	0.0958	◦ 공공시설을 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설을 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 $= 2,436.3\text{㎡} \div 25,421.6\text{㎡}$									

사) 임대주택 건설에 관한 계획

① 재개발 의무 임대주택

구분		계획내용																				
계획 기준		- 임대주택 건설비율 : 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10% - 임대주택 건설규모 : 전용 40㎡ 이하 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 ※ 주택 전체 세대수·연면적 및 임대주택 세대수 산정 시 「도시정비법」 제54조 제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수 및 연면적은 제외 (「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4조 제8항, 국토부)																				
산출 근거	주택 전체 세대수	- 계획(안) : 749세대 960세대(총 세대수) - 211세대(법정상한 증가분) = 749세대																				
	임대주택 건설비율	- 계획(안) : 113세대(15.1%), 8,101.95㎡(7.8%) → 세대수 기준 충족 - 세대수 기준 : 749세대 × 15.0% = 113세대 이상 - 연면적 기준 : 104,151.21㎡ × 10.0% = 10,415.13㎡ 이상																				
	임대주택 건설규모	- 계획(안) : 전용 40㎡ 이하 113세대(100.0%) → 기준 충족 - 임대주택 세대수 기준 : 113세대 × 30.0% = 34세대 이상 - 주택 전체 세대수 기준 : 749세대 × 5.0% = 38세대 이상																				
재개발 의무임대주택 확보계획		<table><tr><th>전용면적(㎡)</th><th>계약면적(㎡)</th><th>세대수</th><th>연면적(㎡)</th><th>비고</th></tr><tr><td>29.9</td><td>69.45</td><td>102</td><td>7,083.90</td><td>-</td></tr><tr><td>39.9</td><td>92.55</td><td>11</td><td>1,018.05</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>113</td><td>8,101.95</td><td>-</td></tr></table>	전용면적(㎡)	계약면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)	비고	29.9	69.45	102	7,083.90	-	39.9	92.55	11	1,018.05	-	합계		113	8,101.95	-
전용면적(㎡)	계약면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)	비고																		
29.9	69.45	102	7,083.90	-																		
39.9	92.55	11	1,018.05	-																		
합계		113	8,101.95	-																		

② 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 계획

구분		계획내용																																			
계획 기준		◦ 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(초과용적률)의 50% 이상 국민주택규모 주택으로 건설 ◦ 국민주택규모 주택은 장기공공임대주택으로 활용																																			
(예정)법적상한용적률		◦ 289.99 이하 (항후 건축위원회 심의를 통해 확정)																																			
정비계획용적률		◦ 237.10 이하																																			
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	◦ $289.99 - 237.10 = 52.89\%$																																			
	초과용적률의 50%	◦ $52.89\% \times 50\% = 26.45\%$ ◦ $26,750.6\text{m}^2(\text{공동주택용지}) \times 26.45\% = 7,075.53\text{m}^2$																																			
		의무 연면적	◦ 7,075.53㎡ 이상																																		
	국민주택규모 주택 확보계획		<table><tr><th>전용면적(㎡)</th><th>공급면적(㎡)</th><th>세대수</th><th>연면적(㎡)</th><th>비고</th></tr><tr><td>39.90</td><td>53.63</td><td>17</td><td>911.71</td><td>-</td></tr><tr><td>49.90</td><td>67.01</td><td>39</td><td>2,613.39</td><td>-</td></tr><tr><td>59.90</td><td>80.40</td><td>18</td><td>1,447.20</td><td>-</td></tr><tr><td>74.90</td><td>100.47</td><td>10</td><td>1,004.70</td><td>-</td></tr><tr><td>84.90</td><td>113.85</td><td>10</td><td>1,138.50</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>94</td><td>7,115.50</td><td>≥ 7,075.53㎡ (연면적 기준)</td></tr></table>	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)	비고	39.90	53.63	17	911.71	-	49.90	67.01	39	2,613.39	-	59.90	80.40	18	1,447.20	-	74.90	100.47	10	1,004.70	-	84.90	113.85	10	1,138.50	-	합계		94	7,115.50
전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)	비고																																	
39.90	53.63	17	911.71	-																																	
49.90	67.01	39	2,613.39	-																																	
59.90	80.40	18	1,447.20	-																																	
74.90	100.47	10	1,004.70	-																																	
84.90	113.85	10	1,138.50	-																																	
합계		94	7,115.50	≥ 7,075.53㎡ (연면적 기준)																																	