

삼양사거리역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 재공람공고

서울특별시 강북구 공고 제2024-550호(2024.4.12.)로 공람된 미아동 754번지 일대 삼양사거리역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 변경 사항이 있어 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 재공람 공고합니다.

본 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 공람장소에서 서면으로 의견을 제출할 수 있습니다.

2025년 2월 14일

강 북 구 청 장

가. 공람기간 : 2025. 2. 17.(월) ~ 3. 19.(수)

나. 공람 및 의견제출 장소 : 강북구청 5층 주거정비과(☎02-901-2564)

다. 의견제출 방법 : 공람기간 내 공람장소에 의견서 제출

라. 재공람 사유 : 2024년 제15차 서울시 도시계획위원회 개최 결과(수정가결)를 반영한
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 공람

마. 공지사항 : 본 공람의 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 하며,
모든 공람 관계서류는 본 공람으로 고지된 것으로 같음함.

바. 주요 변경사항

- 1) 획지 면적 증가 : 14,354㎡ → 15,135㎡
- 2) 법적상한용적률 감소 : 460.17% → 431.11%
- 3) 아파트 동수 감소 : 4개동 → 3개동
- 4) 세대수 증가 : 624세대(임대 222세대 포함) → 630세대(임대 225세대 포함)
- 5) 주차장(585㎡) 신설계획 폐지 및 노상주차장 7면 신설계획

사. 공람내용 : 아래와 같음

1) 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 규	삼양사거리역세권 도시정비형 재개발사업	강북구 미아동 754번지 일대	-	증)17,716	17,716	
시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
도시정비형 재개발사업	구역지정일로부터 4년 이내	삼양사거리역세권 도시정비형 재개발 사업시행자	현황 197세대 계획 630세대 (증 433세대)			

2) 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적 (m ²)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증) 17,716	17,716	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 2,581	2,581	14.6	
	도 로	-	증) 2,581	2,581	14.6	
획 지	소 계	-	증) 15,135	15,135	85.4	
	획 지 1	-	증) 15,135	15,135	85.4	

3) 용도지역·용도지구에 관한 계획

구 분		면 적 (m ²)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		17,716	-	17,716	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역	12,938	감) 10,357	2,581	14.6	
	제3종일반주거지역	4,778	감) 4,778	-	-	
	준주거지역	-	증) 15,135	15,135	85.4	

4) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 도로

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	156	6	국지 도로	180	미아동 867-13	미아동 867-21	일반도로	-	서울시고시제3호 (1969.01.18.)	-
변경	소로	2	a	9	국지 도로	180	미아동 867-13	미아동 867-21	일반도로	-	-	-
신설	소로	2	b	6~8	국지 도로	120	미아동 867-95	미아동 785-15	일반도로	-	-	-

2) 사회복지시설

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	사회복지시설	미아동754-63	229	감) 229	-	강북구고시제2001-122호 (2001.12.12.)	

5) 공동이용시설의 설치에 관한 계획(안)

시설 구분	시설의 종류	설치기준	기준면적(㎡)	계획면적(㎡)
계			-	4,165
주민 공동 시설	소계	서울시 주택조례(100세대~1,000세대미만) 630세대 X 2.5㎡ X 1.25	1,969㎡이상	3,647
	경로당	서울시 주택조례(500세대~1,000세대미만)	330㎡이상	336
	어린이집	서울시 주택조례(500세대~1,000세대미만)	330㎡이상	370
	작은도서관	서울시 주택조례(500세대~1,000세대미만)	158㎡이상	289
	다함께돌봄실	최소66㎡이상	66㎡이상	160
	입주자회의실	-	-	607
	주민운동시설	-	-	965
	어린이놀이터	200㎡+630세대X1㎡	830㎡이상	920
관리사무소		10㎡+(630세대-50)X0.05㎡	39㎡이상	518

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 조정될 수 있음

6) 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
계		17,716		15,135		123	-	-	123	-	
신규	삼양사거리 역세권 도시정비형 재개발구역	17,716	획지1	15,135	미아동 754번지	123	-	-	123	-	

7) 건축물시설계획

- 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) (최고층수)	비고																								
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)																														
신규	삼양사거리 역세권 도시정비형 재개발구역	17,716	획지1	15,135	미아동 754번지 일대	공동주택	60% 이하	430.11% 이하	115m이하 (38층)																									
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 주택공급계획 : 630세대 (임대주택 225세대 포함) <table><tr><td>구 분</td><td>세 대 수</td><td>비 율(%)</td><td>비 고</td></tr><tr><td>합 계</td><td>630</td><td>100.0</td><td>재개발임대 49, 장기전세 176세대</td></tr><tr><td>전용40㎡이하</td><td>35</td><td>5.6</td><td>재개발임대 18세대</td></tr><tr><td>전용40㎡초과~60㎡이하</td><td>349</td><td>55.4</td><td>재개발임대 31, 장기전세 131세대</td></tr><tr><td>전용60㎡초과~85㎡이하</td><td>246</td><td>39.0</td><td>장기전세 45세대</td></tr><tr><td>전용85㎡초과</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr></table> ※ 「도시및주거환경정비법」 제10조 및 동법 시행령 제9조 주택의 규모 및 건설비율 적용 — 국민주택규모(전용 85㎡이하)의 건설비율 : 전체 주택세대수의 80%이상 확보 — 재개발임대주택 건설비율 : 건설하는 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10%이상 확보 (정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수또는 연면적은 제외) — 전용 40㎡이하 임대주택 건설비율 : 전체 임대주택 세대수(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택 제외)의 30%이상 또는 전체 주택세대수의 5%이상 확보 • 공공(장기전세)주택 공급계획 : [법적상한용적률 - 상한(정비계획)용적률]×1/2이상 확보 • 비주거시설 공급계획 : 지상층연면적의 5%이상 확보 • 서울형 주거환경정책 준수 (필수항목 ①지속가능형공동주택 ②친환경건축물 ③역사문화보존 및 권장항목 ④ 커뮤니티 지원시설 설치)								구 분	세 대 수	비 율(%)	비 고	합 계	630	100.0	재개발임대 49, 장기전세 176세대	전용40㎡이하	35	5.6	재개발임대 18세대	전용40㎡초과~60㎡이하	349	55.4	재개발임대 31, 장기전세 131세대	전용60㎡초과~85㎡이하	246	39.0	장기전세 45세대	전용85㎡초과	—	—	
	구 분	세 대 수	비 율(%)	비 고																														
	합 계	630	100.0	재개발임대 49, 장기전세 176세대																														
	전용40㎡이하	35	5.6	재개발임대 18세대																														
	전용40㎡초과~60㎡이하	349	55.4	재개발임대 31, 장기전세 131세대																														
	전용60㎡초과~85㎡이하	246	39.0	장기전세 45세대																														
	전용85㎡초과	—	—																															
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 : 획지경계선으로부터 폭3~4m (도면참조) (중로1-47번 폭 4m, 차도형 전면공지변 및 그 외 폭 3m)																																
공개공지		• 면적 250㎡ 이상, 중로1-47과 소로2-a 교차지점 위치 지정 (도면참조)																																
보도형 전면공지		• 폭 3~4m, 건축한계선 후퇴구간 중 도로변, 차도형 전면공지변, 공공청사변 (도면참조)																																
차도형 전면공지		• 폭 4m, 건축한계선 후퇴구간 중 소로2-a 좌회전차로 확보에 따른 후퇴구간 (도면참조)																																
공공보행통로		• 폭 4m, 소로2-b로부터 남측 소로3-157 연결 구간 (도면참조)																																
거주자우선주차 대체 확보		• 노상주차장 7면, 소로2-b(공영주차장 남측, 도면참조)에 노상주차장을 신설하여 기존 강북청소년문화정보도서관 앞 거주자우선주차 대체 확보																																

－ 용적률 계획

구 분		산정 내용					
토지이용계획	구역면적	획지면적	새로 설치하는 정비기반시설	새로 설치되는 정비기반시설내 국공유지	용도폐지되는 기존 정비기반시설 국공유지	건축물 기부채납 (노인복지센터)	
						토지지분	환산부지
	17,716㎡	15,135㎡	2,581㎡	1,503㎡	29㎡	82㎡	434㎡
공공시설 제공면적 (순부담)	• 순부담 면적 : 1,565㎡ = 공공시설 토지(부지)제공면적 + 건축물 환산부지 면적 = 1,131㎡ + 434㎡ = 1,565㎡						
공공시설 토지(부지) 제공면적	• 공공시설 토지(부지)제공면적 : 1,131㎡ = 새로 설치하는 정비기반시설 - 새로 설치되는 정비기반시설내 국공유지- 용도폐지되는 정비기반시설 국공유지 + 건축물기부채납 토지지분 = 2,581㎡ - 1,503㎡ - 29㎡ + 82㎡ = 1,131㎡ ※ 건축물기부채납 토지지분면적 = (노인복지센터공급면적÷건축물지상층연면적)×획지면적 = (355㎡÷ 65,249㎡)×15,135㎡ = 82㎡						
건축물 환산부지 면적	• 건축물 환산부지면적 : 434㎡ = [건축물연면적(지하주차장 포함) × 공사비단가(부가세제외)] ÷ 부지가액 = [657㎡ × 3,993,000원/㎡ ÷ 1.1] ÷ 5,486,000원/㎡ = 434㎡ ※ 공사비 : 「2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인(서울시)」 노인복지센터 ※ 부지가액 : 평균공시지가(2023.1 기준)× 2배 = 2,743,000원/㎡ × 2 = 5,486,000원/㎡						
용 적 률	기준 용 적 률	• 기준용적률 : 195.30% ※ 획지 기준용적률 : [(제2종일반주거지역면적×190%) +(제3종일반주거지역면적×210%)]÷획지면적 = [(11,122㎡×190%) + (4,013㎡×210%)] ÷ 15,135㎡ = 195.2% ※ 기반시설 기준용적률 : [((제2종일반주거지역면적-정비기반시설 국공유지 면적)×190%) + ((제3종일반주거지역면적-정비기반시설 국공유지면적) ×210%)]÷(기반시설면적- 정비기반시설 국공유지면적) = [((1,816㎡- 1,083㎡)×190%) + ((765㎡-420㎡) ×210%)] ÷ (2,581㎡-1,503㎡) = [(733㎡ × 190%) + (345㎡ ×210%)] ÷ (1,078㎡) = 196.4%					
	상한 (정비계획) 용적률	• 상한(정비계획)용적률 : 214.52% = 기준용적률 × (1 + 1.3×가중치×α토지 + 1.2×α건축물) = 195.30% × (1 + 1.3×0.6547×0.0751 + 1.2×0.0288) = 195.30% + 12.48% + 6.74% = 214.52% ※ 가중치 = 기반시설 기준용적률 ÷ 획지 기준용적률(준주거지역,용도지역변경후) = 196.4% ÷ 300.0% = 0.6547 ※ α토지 = 토지(부지)제공면적 ÷ 공공시설제공후대지면적 = 1,131㎡ ÷ (15,135㎡ - 82㎡) = 0.0751 α건축물 = 건축물환산부지면적 ÷ 공공시설제공후대지면적 = 434㎡ ÷ (15,135㎡ - 82㎡) = 0.0288					
	서울형 주거환경 정책	구분	적용기준			계획내용	
		① 지속가능한 공동주택	리모델링이 쉬운 구조 또는 장수명주택으로 계획			리모델링이 쉬운 구조 적용	
② 친환경건축물 (2개 부문이상 구분 단계 상향 적용)			① 환경 성능	녹색건축인증	㉑등급기준 적용		
			㉑ 에너지 성능	건축물에너지 효율등급 인증	㉑등급기준 적용		
			㉒ 에너지 관리	에너지모니터링 및 데이터분석	㉒등급기준으로 상향 적용		
③ 역사문화보전	신·재생에너지 의무설치			㉒등급기준으로 상향 적용			
④ 커뮤니티 지원시설	-			해당사항 없음			
④ 커뮤니티 지원시설	지상층 공동주택 연면적 2% 이상(권장)			미설치			
법적상한 용적률	• 법적상한용적률 : 460.17% (준주거지역 500%이하) 구분 계 획 내 용 ※ 완료된 용적률(법적상한용적률 - 상한용적률) 의 1/2이상 = (431.11% - 214.52%) × 1/2 이상 = 108.295% (연면적 16,391㎡) 이상 < 계획 108.451% (연면적 16,414㎡)						

8) 임대주택 건설에 관한 계획

1) 재개발의무 임대주택 계획

구 분		계 획 내 용		
계획기준		- 재개발임대주택 건설비용 : 건설하는 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10%이상 확보 (정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수또는 연면적은 제외) - 전용40㎡이하 임대주택 건설비용 : 전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 주택 전체세대수의 5%이상 확보 (법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택 제외)		
재개발의무 임대주택 공급기준	재개발임대주택의 건설비용	전체세대수의 15.0% 이상 = (전체세대수 630세대 - 법적상한 증가분 305세대 제외) × 15% = 전체세대수 325세대 × 15% = 48.75세대 이상 < 계획 49세대 (15.08%)		
	전용40㎡이하의 임대주택비용	임대주택세대수의 30% 이상 = 재개발임대주택 49세대 × 30% = 14.7세대 이상 < 계획 18세대 (36.73%)		
재개발의무 임대주택 건설계획		주택규모(㎡)	세대수(세대)	비 고
		소 계	49	전체세대수의 15.08%
		전용36.88(공급54.567)	18	임대세대수의 36.73%
		전용41.91(공급61.576)	16	
		전용59.89(공급88.138)	15	

2) 공공주택(장기전세주택) 계획

구 분		계 획 내 용		
계획기준		- 공공주택(장기전세)공급기준 [법적상한용적률 - 상한(정비계획)용적률]×1/2이상 확보 - 전용85㎡이하 주택으로 공급 원칙(60㎡이하 : 60~85㎡ = 8 : 2 권장)		
상한(정비계획)용적률		• 214.52%		
법적상한용적률		• 431.11% (준주거지역 500%이하)		
공공주택 (장기전세) 의무면적	용적률 증가분	• 216.59% = 법적상한용적률 - 상한(정비계획)용적률 = 431.11% - 214.52%		
	완화용적률1/2	• 108.295%		
	의무 연면적	• 16,391㎡이상 < 계획 16,414㎡ (108.451%) = 완화용적률 1/2 × 획지면적 = 108.295% × 15,135㎡		
공공주택(장기전세) 건설계획		주택규모(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)
		소 계	176	16,414
		전용41.91(공급 61.576)	20	1,231
		전용59.89(공급 88.138)	111	9,783
		전용75.79(공급110.556)	10	1,106
		전용84.84(공급122.677)	35	4,294

아. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

자. 기타 정비계획 내용 및 관련도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음하고, 해당 계획내용은 최종 결정사항이 아니며 협의·심의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있습니다.