◎ 서울특별시 강북구 공고 제2025-636호

미아동 258번지 일대 주택재개발 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 공람공고

1. 서울특별시 강북구「미아동 258번지 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.

2025년 4월 25일

강 북 구 청 장

가. 공람기간: 2025. 04. 25.(금) ~ 2025. 06. 13.(금) (50일간)

나. 공람 및 의견제출 장소: 강북구청 주거정비과(☎ 02-901-2554)

다. 관계도서: 강북구청 주거정비과에 비치하고 열람

라. 공람내용: 미아동 258번지 일대 주택재개발 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

마. 정비구역 지정 및 정비계획(안)

1) 정비구역의 명칭: 미아동 258번지 일대 주택정비형 재개발구역

2) 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
신규	미아동 258번지 일대 주택정비형 재개발사업	미아동 258번지 일대	-	증) 156,651.1	156,651.1	-

3) 정비계획(안)

가) 토지이용에 관한 계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		156,651.1	100.0	-
정비기반시설	소 계	27,275.6	17.4	-
	도 로	11,304.2	7.2	-
	녹 지	3,621.6	2.3	-
	공 원	12,349.8	7.9	-
획지	소계	129,375.5	82.6	-
	획지	128,753.5	82.2	-
	종교용지	622.0	0.4	1개소

나) 용도지역 · 지구에 관한 계획

① 용도지역 계획

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		156,651.1	-	156,651.1	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	138,475.1	감) 110,577.5	27,897.6	17.8	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	18,176.1	감) 18,176.1	-	-	-
	제2종일반주거지역	-	증) 128,753.5	128,753.5	82.2	-

■ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	변경 사유	비고
		기정	변경			
-	미아동 258번지 일대	1종일반	1종일반	25,919.4	노후 주거지의 주거환경 개선 및 효율적인 토지이용을 위한 제2종일반주거지역 변경	-
			2종일반	112,555.7		-
			소계	138,475.1		-
-		2종일반 (7층 이하)	1종일반	1,978.2		-
			2종일반 (7층 이하)	-		-
			2종일반	16,197.9		-
			소계	18,176.1		-
-		계		156,651.1		-

② 용도지구 계획: 해당없음

다) 도시 · 군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

① 교통시설 계획

■ 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	유별	번호	폭원 (m)								
신설	중로	1	A	20	집산 도로	702	미아동 3-720	미아동 245-64	일반 도로	-	-	-
기정	중로	3	1	12	집산 도로	513	미아9동 3-264	미아9동 3-619	일반 도로	-	서울특별시고시 제2007-294호	-
변경	중로	3	1	12	집산 도로	507	미아9동 3-264	미아9동 3-619	일반 도로	-	서울특별시고시 제2007-294호	
신설	중로	3	A	12 ~ 15	집산 도로	195	미아동 258-601	미아동 258-110	일반 도로	-	-	전구간 입체결정
신설	소로	1	A	11	국지 도로	424	미아동 258-264	미아동 258-117	일반 도로	-	-	-
기정	소로	2	A	8	국지 도로	280	미아동 258-672	미아동 258-23	일반 도로	-	(서울)강북구고시제 1995-45호	도로 선형 정형화 및 확폭
변경	소로	2	A	9	국지 도로	280	미아동 258-672	미아동 258-23	일반 도로	-	(서울)강북구고시제 1995-45호	
신설	소로	2	B	9	국지 도로	24	미아동 258-298	미아동 258-264	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	1	6	국지 도로	39	미아9동 3-619	미아9동 3-4	일반 도로	-	서울특별시고시 제2007-294호	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 도로 결정(변경) 사유서

도로명		변경내용	변경 사유
변경 전	변경 후		
-	중로 1-A	도로 신설 - B: 20m / L: 702m	· 원활한 차량진출입 및 교통부하 저감 위한 도로 신설
중로 3-1	중로 3-1	도로 연장 축소 - B: 12m → 12m - L: 513m → 507m	· 정비계획 입안에 따른 도시계획시설(도로) 결정 변경
-	중로 3-A	도로 신설 - B: 12 ~ 15m - L: 195m	· 미아 ~ 번동의 교통 연계 및 대상지로의 원활한 진출입 위한 도로 신설
-	소로 1-A	도로 신설 - B: 11m - L: 424m	· 마을버스 동선 유지 및 미아 ~ 번동 간 교통 연계 위한 도로 신설
소로 2-A	소로 2-A	도로 선형 및 폭원 확장 - B: 8m → 9m - L: 280m → 280m	· 산책로 연계 보행공간 확보 및 군부대 진입도로 확보 위한 도로 폭원 확장
-	소로 2-B	도로 신설 - B: 9m - L: 24m	· 마을버스 동선 유지 및 미아 ~ 번동 간 교통 연계 위한 도로 신설
소로 3-1	-	도로 폐지 - B: 6m / L: 39m	· 정비계획 입안에 따른 도시계획시설(도로) 결정 폐지

■ 도시계획시설(주차장) 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
폐지	-	노외 주차장	미아동 258-110	188.0	감) 188.0	-	강북구 제1996-88호	

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경 사유
-	노외주차장	폐지	정비계획 입안에 따른 도시계획시설(주차장) 결정 폐지

② 공원 계획

■ 도시계획시설(녹지) 결정 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변경	변경 후		
신설	경관녹지	경관 녹지	미아동 258-660 일대	-	증 3,621.6	3,621.6	-	–

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경 사유
-	경관녹지	신설	오동근린공원과 연계한 보행친화 녹지공간 확보 위한 녹지 신설

■ 도시계획시설(공원) 결정 조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변경	변경 후		
변경	오동 근린공원	근린 공원	번동 산28-6일대	1,259,273.8	증) 40.3	1,259,314.1	건설부고시 제138호 (1977.07.09.)	-
폐지	벽오산 어린이공원	어린이 공원	미아동 258-56	1,250.0	-	-	서울특별시 제1995-141	-
폐지	오패 어린이공원	어린이 공원	미아동 258-236	1,084.0	-	-	서울특별시 제1995-141	-
폐지	미아도심소 어린이공원	소공원	미아동 258-148	1,127.0	-	-	-	-
신설	어린이공원	어린이 공원	미아동 258-601	-	증) 3,186.9	3,186.9	-	체육시설 중복결정

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경 사유
-	오동근린공원	부지면적	기존 오동근린공원과의 녹지공간 연계를 위해 공원 면적 변경
-	벽오산 어린이공원	폐지	정비계획 입안에 따른 도시계획시설(공원 ; 어린이공원) 결정 폐지
-	오패 어린이공원	폐지	정비계획 입안에 따른 도시계획시설(공원 ; 어린이공원) 결정 폐지
-	미아도심소 어린이공원	폐지	정비계획 입안에 따른 도시계획시설(공원 ; 소공원) 결정 폐지
-	어린이공원	신설	미아역 일대와 연계하여 지역주민 휴식공간 제공

③ 환경기초시설 계획

■ 도시계획시설(쓰레기처리장) 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	-	쓰레기 및 오물처리장	쓰레기 처리장	미아동 258-256	215.0	감) 215.0	-	-	-

■ 쓰레기처리장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경 사유
-	쓰레기 및 오물처리장	폐지	정비계획 입안에 따른 도시계획시설 (쓰레기 및 오물처리장) 결정 폐지

라) 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	법정 기준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		-	-		
주민 공동 시설	계	1000세대이상: 500㎡+(세대당 2㎡)*1.25	11,090.00이상		
	경로당	1500세대 이상(서울시 주택조례)	1,172.20이상	1,737.57	
	어린이집	1500세대 이상(서울시 주택조례)	1,172.20이상	1,452.56	
	작은도서관	1500세대 이상(서울시 주택조례)	521.60이상	1,428.03	
	주민운동시설	-	-	2,300.15	2개소
	공공개방 커뮤니티	-	-	1,740.66	
	커뮤니티센터	-	-	2,436.10	
	기타시설	-	-	2,868.25	
	데이케어센터	-	-	610.00	
	아이돌봄센터	-	-	610.00	
	어린이놀이터	500㎡+(4,236총세대수) x 0.7㎡	3,465.00이상	3,983.10	5개소
관리사무소		10㎡+(4,236총세대수-50) x 0.05㎡	219.3 0이상	219.30	경비실 2개소 포함

※주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2), 서울특별시 주택조례(제8조의4)

마) 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	미아동 258번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획(안)	156,651.1	획지1	128,753.5	미아동 258번지 일대	461	-	-	461	–	–

바) 건축물 등에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m) 최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획 (상한)	법적상한	
신설	미아동 258번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 (안)	156,651.1	획지1	128,753.5	미아동 258번지 일대	공동주택 및 부대 복리시설	60	231.36	250	해발 150m 내외 / 최고 25층
			획지2	622.0	미아동 3-715 번지 일대	종교시설	관련 법규에 의함			

주택의 규모 및 규모별 건설비율

· 주택공급계획: 4,236세대(분양 3,560세대, 임대 676세대)

- 전체 건립 규모

구분		총 세대수	분양 세대수	임대 세대수	재개발 의무	기부 채납	국민 주택 규모	구성비 (%)
계		4,236	3,560	676	416	116	144	100.0
공동 주택	전용 39.9㎡	1,047	885	162	104	58	-	24.7
	전용 49.9㎡	1,537	1,254	283	155	58	70	36.3
	전용 59.9㎡	1,084	883	201	157		44	25.6
	전용 74.9㎡	205	205	-			-	4.8
	전용 84.9㎡	363	333	30			30	8.6

- 임대주택 규모별 건설비율

규모	합계	전용 40㎡ 미만	전용 40㎡ ~50㎡ 미만	전용 50㎡ ~60㎡ 미만
세대수	646	162	283	201
비율(%)	100.0	25.1	43.8	31.1

※ 주택 확보 관련 규정

- 재개발의무임대주택: 전체 세대수(법상한 제외)의 15% 또는 **연면적의 10% 임대주택 공급**

→ 연면적 10% 적용 검토

= 재개발의무세대(416세대) 연면적 / 전체세대(3,948세대) 연면적 x 100% = **10.03%**

- 전용40㎡ 이하 임대주택: **전체 임대주택수(법상한 제외)의 40%범위에서 30% 이상** 또는 건설하는 전체세대수의 5% 공급

→ 적용 검토: 159.6세대(532세대의 30% 이상) ≤ 162세대 < 212.8세대 (532세대의 40% 미만)

※ 국민주택규모 건설에 관한 계획((법적상한용적률 – 정비계획용적률) x 50% 이상 임대주택 확보)

- 의무연면적: (249.96%-231.36%) x 50% = 9.30% = 11,974.08㎡ 이상
- 적용 검토: 11,974.08㎡ ≤ **11,982.26(계획연면적)**

세대구분	공급면적	세대수	연면적	비고
49㎡	68.931㎡	70세대	4825.17㎡	
59㎡	82.731㎡	44세대	3640.16㎡	
84㎡	117.231㎡	30세대	3516.93㎡	
		144세대	11,982.26㎡	≥11,974.08㎡(의무연면적)

<table>
<tr><td>심의완화 사항</td><td>· 기준용적률 완화: 20%
- 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획 변경에 따른 전용면적 60㎡ 이하 분양주택 공급하는 경우 최대 20% 이내 기준용적률 완화 적용
<table><tr><th>세부내용</th><th>완화기준</th><th>최대 완화량</th><th>적용 완화량</th></tr><tr><td>40㎡ 이하 분양주택 공급</td><td>기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함</td><td>10%</td><td>10%</td></tr><tr><td>40~50㎡ 이하 분양주택 공급</td><td>기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40~50㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함</td><td>15%</td><td>-</td></tr><tr><td>50~60㎡ 이하 분양주택 공급</td><td>기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함</td><td>10%</td><td>10%</td></tr></table>
· 「건축법」 제73조에 따라 특별건축구역에 한하여 「건축법」 제61조 및 「건축법 시행령」 제86조 제3항에 따른 일조 등의 확보를 위한 높이의 완화 적용
· 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 제2조제3호에 따른 주민공동시설(어린이집, 개방형 공동시설)에 대한 「건축법」 제56조에 따른 건축물의 용적률 완화 적용</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에 관한 계획</td><td>· 공공보행통로변: 공공보행통로 ①, ② 경계선으로부터 3m 이상
· 공동주택 획지변: 도로 및 대지 경계선으로부터 3m 이상</td></tr>
<tr><td>공공보행통로 계획</td><td>· 공공보행통로① (폭원 6m 이상): 공원① ~ 오동근린공원
· 공공보행통로② (폭원 6m 이상): 공원② ~ 오현로21길</td></tr>
</table>

▌정비계획 용적률 산정

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="10">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지 이용 계획 (㎡)</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">대지면적
(공동주택 용지)</td><td colspan="4">신설 정비기반시설 제공 면적
(도로, 공원 등)</td><td rowspan="2">신설 정비기반시설 내 국공유지</td><td rowspan="2">대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지</td><td rowspan="2">건축물 환산 부지</td><td rowspan="2">토지 지분</td></tr>
<tr><td>계</td><td>도로</td><td>녹지</td><td>공원</td></tr>
<tr><td></td><td>156,651.1</td><td>128,753.5</td><td>27,275.6</td><td>11,304.2</td><td>3,621.6</td><td>12,349.8</td><td>13,729.5</td><td>13,546.1</td><td>3,700.4</td><td>7,384.2</td></tr>
<tr><td>공공 시설등 부지 제공 면적 (순부담)</td><td colspan="10">· 순부담 면적: 11,084.6㎡
= 정비기반시설 제공 면적 + 토지지분 면적 + 건축물 환산부지 면적
- 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
= 27,275.6㎡ + 3,700.4㎡ + 7,384.2㎡ - 13,729.5㎡ - 13,546.1㎡ = 11,084.6㎡
※ 무상귀속 국공유지(38,185.6㎡) 중 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적은 24,456.1㎡이나, 그 중 10,910㎡ 상계처리하도록 계획</td></tr>
<tr><td>기 준 용적률</td><td colspan="10">· 기준용적률: 155.65% 이하
※ 기준용적률 가중평균
= (110,577.4㎡ x 150% + 18,176.1㎡ x 190%) / (110,577.4㎡ + 18,176.1㎡) = 155.65%
<table><tr><th colspan="2">구분</th><th>면적(㎡)</th><th>기준용적률
(면적 가중평균)</th><th>비고</th></tr><tr><td colspan="2">전체</td><td>128,753.5</td><td>155.65%</td><td rowspan="3">-</td></tr><tr><td rowspan="2"></td><td>1종 → 2종</td><td>110,577.4</td><td>150%</td></tr><tr><td>2종(7층) → 2종</td><td>18,176.1</td><td>190%</td></tr></table>· 기준용적률 완화 적용시: 175.65% 이하
= 기준용적률 + 소형(분양)주택 인센티브(20.0%) = 155.65% + 20.0% = 175.65%
※ 소형(분양)주택 인센티브 = 최대 20.0%
<table><tr><th>구 분</th><th>최대 완화량 기준</th><th>분양주택 공급 연면적</th><th>적용 완화량</th></tr><tr><td>전용 40㎡ 이하</td><td>268,523.2㎡×10% = 26,852.3㎡</td><td>55.13㎡×885세대 = 48,790.9㎡</td><td>10%</td></tr><tr><td>전용 40~50㎡ 이하</td><td>268,523.2㎡×15% = 40,278.5㎡</td><td>68.93㎡×1,254세대 = 86,439.5㎡</td><td>15%</td></tr><tr><td>전용 50~60㎡ 이하</td><td>268,523.2㎡×10% = 26,852.3㎡</td><td>82.73㎡×883세대 = 73,051.5㎡</td><td>10%</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>허 용 용적률</td><td colspan="10">· 허용용적률: 175.65% 이하
※ 허용용적률 가중평균
<table><tr><th colspan="2">구분</th><th>면적(㎡)</th><th>기준용적률
(면적 가중평균)</th><th>비고</th></tr><tr><td colspan="2">전체</td><td>128,753.5</td><td>175.65%</td><td rowspan="3">-</td></tr><tr><td rowspan="2"></td><td>1종 → 2종</td><td>110,577.4</td><td>170%</td></tr><tr><td>2종(7층) → 2종</td><td>18,176.1</td><td>210%</td></tr></table>· 허용용적률 완화 적용시: 215.65% 이하
= 허용용적률 + (허용용적률 인센티브 x 사업성 보정계수) = 175.65% + (20% x 2.0) = 215.65%
※ 허용용적률 인센티브 = 20%
※ 사업성 보정계수
= 서울시 평균공시지가(2024년 기준) / 대상지 평균공시지가
= 5,861,129(원) / 2,369,881(원) = 2.48 ≒ 2.0</td></tr>
</table>

가중치 산정

· **가중치 = 1.0**
= 공공시설 등 부지의 허용용적률 / 상한 인센티브 적용 사업부지 허용용적률
= 175.65% / 175.65% = 1.0

구 분	공공시설 등 부지의 허용용적률	상한 인센티브 적용 사업부지 허용용적률	가중치
제2종	175.65%	175.65%	1.0

※ 공공시설 등 부지의 허용용적률 : 175.65%
= (778.3㎡ x 175.65%) / 778.3㎡ = 175.65%

※ 상한용적률 인센티브 적용 사업부지 허용용적률
= 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 (기준용적률 완화 및 사업성 보정계수 미적용)
= 155.65% + 20.0% = 175.65%

구분		면적(㎡)	기준용적률 (면적 가중평균)	허용용적률 인센티브	허용용적률 (면적 가중평균)	비고
전체		128,753.5	155.65%	-	175.65%	-
	1종 → 2종	110,577.4	150%	20.0%	170%	
	2종(7층) → 2종	18,176.1	190%	20.0%	210%	

상 한 용적률

· **상한용적률: 231.36% 이하**
= 허용용적률 + 사업부지 허용용적률 × [(1.3 × 가중치 × α) + (0.7 × β) + (1.0 × β(임대))]
= 215.65% + 175.65% x [(1.3 x 1.0 x 0.02944) + (0.7 x 0.02508) + (1.0 x 0.03367) = 231.36%

구 분	가중치	α	β(임대)	β	사업부지 허용용적률	허용용적률	상한용적률
2종	1.0	0.02944	0.03367	0.02508	175.65%	215.65%	231.36% (건축계획용적률 249.96%)

※ 공공기여 비율: 지구단위계획 수립지침에서 정하는 최대 상한용적률 이하 범위에서 안배 (추후 사업시행자가 결정)

※ α = 공공시설등 부지로 제공하는 면적(토지 및 대지지분) / 공공시설등 부지로 제공한 후 대지면적
= 3,700.4㎡ / 125,675.2㎡ = 0.02944

※ β(임대) = 공공시설등 부지로 제공하는 면적(임대주택 환산 부지면적) / 공공시설등 부지로 제공한 후 대지면적
= 4,231.8㎡ / 125,675.2㎡ = 0.03367

※ β = 공공시설등 부지로 제공하는 면적(건축물 환산 부지면적) / 공공시설등 부지로 제공한 후 대지면적
= 3,152.4㎡ / 125,675.2㎡ = 0.02508

사) 임대주택 건설에 관한 계획

① 재개발 의무 임대주택

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="5">계획내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">◦ 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)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">산출 근거</td><td>주택 전체 세대수</td><td colspan="5">◦ 계획(안): 3,948세대
- 4,236세대(총 세대수) – 288세대(법적상한 증가분) = 3,948세대</td></tr>
<tr><td>임대주택 건설비율</td><td colspan="5">
<table>
<tr><th>구분</th><th>기준</th><th>계획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">건설비율</td><td>◦전체 연면적 10%: 29,314.3㎡
(293,143.1㎡ × 10% = 29,314.3㎡ 이상)</td><td>29,406.7㎡
(의무대비 △92.4㎡)</td><td>충족</td></tr>
<tr><td>◦전체 세대수 15%: 592세대
(3,948세대 x 15% = 592.20세대 이상)</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>임대주택 건설규모</td><td colspan="5">
<table>
<tr><th>구분</th><th>기준</th><th>계획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">건설규모
※ 전용 40㎡ 이하</td><td>- 임대주택 세대수 30%: 159세대
(532세대 × 30% = 159.6세대 이상)</td><td>162세대
(532세대 중 30.5%)</td><td>충족</td></tr>
<tr><td>- 전체 세대수 5%: 197세대
(3,948세대 × 5% = 197.4세대 이상)</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="5">재개발 의무임대주택 확보계획</td><td>전용면적(㎡)</td><td>공급면적(㎡)</td><td>세대수</td><td>연면적(㎡)</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>39.95</td><td>55.131</td><td>162</td><td>8,931.2</td><td>-</td></tr>
<tr><td>49.95</td><td>68.931</td><td>213</td><td>14,682.3</td><td>-</td></tr>
<tr><td>59.95</td><td>82.731</td><td>157</td><td>12,988.7</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>532</td><td>36,602.2</td><td>-</td></tr>
</table>

② 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 계획

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="5">계획내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">◦ 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(초과용적률)의 50% 이상 국민주택규모 주택으로 건설
◦ 국민주택규모 주택은 장기공공임대주택으로 활용</td></tr>
<tr><td colspan="2">(예정)법적상한 용적률</td><td colspan="5">◦ 250% 이하 (향후 건축위원회 심의를 통해 확정)</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률
(정비계획용적률)</td><td colspan="5">◦ 231.36%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">국민주택규모 주택 의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">◦ 249.96% - 231.36% = 18.60%</td></tr>
<tr><td>초과용적률의 50%</td><td colspan="5">◦ 18.60% × 0.5 = 9.30%
◦ 128,753.5㎡(공동주택용지) × 9.30% = 11,974.08㎡</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">◦ 11,974.08㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="5">국민주택규모 주택 확보계획</td><td>전용면적(㎡)</td><td>공급면적(㎡)</td><td>세대수</td><td>연면적(㎡)</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>49.95</td><td>68.931</td><td>70</td><td>4,825.17</td><td>-</td></tr>
<tr><td>59.95</td><td>82.731</td><td>44</td><td>3,640.16</td><td>-</td></tr>
<tr><td>84.95</td><td>117.231</td><td>30</td><td>3,516.92</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>114</td><td>11,982.26㎡
(△8.21㎡)</td><td>≥11,974.08㎡
(연면적 기준 충족)</td></tr>
</table>