

공 고

© 서울특별시 강북구 공고 제2023-1033호

**수유동 170-1번지 일대 주택재개발 정비계획 입안 및
정비구역 지정(안) 공람공고**

1. 「2025 서울특별시 도시주거환경정비기본계획」에 따라 추진된 ‘수유동 170-1번지 일대 주택재개발 정비계획 입안 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 입안 및 정비구역 지정(안)에 대하여 의견이 있을 경우, 토지 등 소유자 및 이해관계인은 공람 기간 내에 의견서를 공람장소로 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 8월 11일
서울특별시 강북구청장

가. 공람기간 : 2023. 8. 14 ~ 9. 13. (30일 이상)

나. 공람 및 의견제출 장소 : 강북구청 주거정비과(☎02-901-2555)

다. 관계도서 : 강북구청 주거정비과(☎02-901-2555)에 비치하고 열람하고 있습니다.

라. 공람내용 : 수유동 170-1번지 일대 주택재개발 정비계획 입안 및 정비구역 지정(안)

1) 정비구역의 명칭 : 수유동 170-1번지 일대 주택정비형 재개발구역

2) 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
신규	수유동 170-1번지 일대 주택정비형 재개발사업	서울특별시 강북구 수유동 170-1번지 일대	-	증)12,123.7	12,123.7	-

3) 정비계획(안)

가) 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적 (㎡)	비 율 (%)	비 고
합 계		12,123.7	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	483.14	4.0	
	도 로	483.14	4.0	신설
	사회복지시설	(980) (환산 607.35)	-	건축물 기부채납 (연면적 980㎡)
획지		11,640.56	96.0	공동주택 및 부대복지시설 부지

※ 상기 면적은 향후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

나) 용도지역·지구에 관한 계획

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
주거 지역	소 계	12,123.7	-	12,123.7	100.0	
	제2종일반주거지역 (7층이하)	12,123.7	감)12,123.7	-	-	
	제2종일반주거지역	-	증)12,123.7	12,123.7	100.0	

※ 상기 면적은 향후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

다) 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

(1) 교통시설

○ 도로 결정 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	1	-	8~11	국지 도로	147	수유동 170-90	수유동 177-39	일반 도로	-	-	-

○ 도로 결정 사유서

도로명	결정내용	결정사유
소로 1	· 신설 · 폭원 : 8 ~ 11m	· 대상지 및 인근 지역의 원활한 진출입을 위한 도로확폭 및 효율적 관리를 위한 도시계획시설 결정

(2) 입체적 도시계획시설

○ 입체적 도시계획시설(사회복지시설) 결정 조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	위치	구분	입체적 결정 범위			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	-	사회 복지 시설	수유동 170-1 번지 일대	길이	-	-	-	-	-
				폭	-	-	-		
				높이	-	증) 지상1~2층	지상1~2층		
				면적	-	증) 980.0㎡	980.0㎡		

※ 층수 및 면적은 향후 사업시행계획 인가시 확정 예정이며, 사업 준공 전 경미한 사항으로 결정(변경)

○ 건축물 범위 조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	위치	건축물의 범위			비 고
				건폐율	용적률	높이	
신설	-	사회 복지 시설	수유동 170-1번지 일대	복합계획		2층 이하	지상 1~2층 (연면적 980㎡, 청소년센터)

○ 입체적 도시계획시설(사회복지시설) 결정 사유서

도면표시 번 호	시설명	결정내용	결정사유
-	사회복지 시설	· 사회복지시설 신설 -주용도 : 청소년센터 -위 치 : 수유동 170-1번지 일대 -대지지분 : 443.7㎡ -건축연면적 : 980.0㎡	· 강북구청 수요조사 결과를 반영하는 사항으로 청소년 계층의 복지 인프라 구축을 위하여 사회복지시설 결정

라) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
공동이용시설	경로당	강북구 수유동 170-1번지 일대	-	증) 95.0	95.0	
	어린이집		-	-	-	
	주민공동시설		-	증) 105.0	105.0	
	어린이놀이터		-	증) 577.9	577.9	
	주민운동시설		-	증) 272.3	272.3	
	작은도서관		-	-	-	
계			-	증) 1,050.2	1,050.2	

※ 향후 관련 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 등 관련 규정에 적합하게 적용 및 설치

마) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구 역 구 분		가구 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	수유동 170-1번지 일대 주택정비형 재개발구역	12,123.7	-	-	수유동 170-1번지 일대	86	-	-	-	86	

바) 건축물에 관한 계획

결정 구분	구 역 구 분		가구 획지 구분		위 치	연면적 (㎡)	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) 층수(층)
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)						
신설	수유동 170-1번지 일대 주택정비형 재개발구역	12,123.7	획지1	11,640.56	수유동 170-1번지 일대	25,972.41	공동주택 및 부대복리시설	28.2	223.12	62m (최고 20층)

주택의 규모 및 규모별 건설비용	· 총 건립 세대수 : 공동주택 232세대(분양 196세대, 임대 36세대)					
	· 주택규모별 건설비용					
	구분(전용면적)		세대수		비고	
			세대	비율(%)		
	합 계		232	100.00	총 건립세대수의 80%이상	
	공동 주택	60㎡이하	85	36.6		
60㎡~85㎡이하		147	63.4			
85㎡초과		-	-			

심의 완화사항	· 허용용적률 : 190% + 10%(친환경 건축물) = 200.0%					
	· 용적률 완화 및 국민주택규모 임대주택 건설(도시정비법 제54조 적용)					
	구분	법정상한 용적률	상한용적률 (정비계획)	초과 용적률	초과용적률의 50%적용	국민주택규모 임대주택 공급
	제2종일반	223.12%	209.86%	13.26%	6.63%	8세대

건축물의 건축선 등에 관한 계획	· 대지경계선으로부터 3m					
기타사항에 관한 계획	· 차량출입구는 한천로150길에서의 진출입 불허, 이면부 진출입 원칙					
	· 근린생활시설 배치구간 : 도봉로97길변으로 상가 설치하여 가로활성화					

(1) 개발가능(상한) 용적률 산정

구분	산정내용						
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로 설치하는 기반시설 등 면적			새로 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 면적	대지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 면적
			도로 (기부채납 면적)	사회복지시설 대지지분	환산부지 면적		
	12,123.70㎡	11,640.56㎡	483.14㎡	443.67㎡	607.35㎡	6.10㎡	806.10㎡
공공시설부지 제공면적	공공시설 부지제공 면적(토지 및 건축물) = 신설 기반시설 + 건축물(청소년센터)기부채납 대지지분 및 환산부지면적 - 신설 기반시설 내 국공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 483.14㎡ + 443.67㎡ + 607.35㎡ - 6.10㎡ - 806.10㎡ = 721.96㎡						
상한용적률 산정	상한용적률 = 허용용적률 × {1 + 1.3 × 가중치 × α(토지) + 0.7 × α(현금건축물)} = 200% × (1 + 1.3 × 0.0098 + 0.7 × 0.0522) = 209.86% ∴ 정비계획용적률 209.86% 적용						
α(토지)	· α(토지) = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = (483.14 - 6.10 - 806.10 + 443.67) / (12,123.70 - 483.14) = 0.0098						
α(건축물)	· α(건축물) = 건축물 환산부지면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 607.35 / (12,123.70 - 483.14) = 0.0522						

사) 임대주택 건설에 관한 계획

(1) 의무 임대주택

관계법령					
<재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(서울특별시고시 제2022-493호)> - 임대주택 건설비율 : 세대수의 15% 또는 연면적의 10% (도정법 제54조제1항에 따라 정비계획용적률 초과분 세대수 또는 면적은 제외) - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 주거전용면적 40㎡ 이하 임대주택 건설					
세대수 기준	$(232\text{세대} - 16\text{세대}) \times 15\% = 32.40\text{세대}$				
연면적 기준	$(25,972.41\text{㎡} - 1,543.02\text{㎡}) \times 10\% = 2,442.94\text{㎡}$				
의무임대주택 확보계획	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
	39.80㎡	62.60㎡	9	563.40㎡	소셜믹스
	59.90㎡	85.10㎡	8	680.80㎡	
	84.80㎡	112.50㎡	11	1,237.50㎡	
	합계		28	2,481.70㎡	기준 이상 충족

(2) 국민주택규모 임대주택

관계법령					
<도시 및 주거환경정비법 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율)> • 정비사업을 시행하는 경우 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의 를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 "법정상한용적률"이라 한다)까지 건축할 수 있다. • 법정상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 "초과용적률"이라 한다)의 50%를 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. ※ 서울시 도시 및 주거환경정비조례 제30조 : 초과용적률의 100분의 50 적용 • 국민주택규모 주택의 공급가격은 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 인수자에게 기부채납					
법정상한용적률	223.12%				
상한용적률(정비계획)	209.86%				
초과용적률의 50%	$(223.12\% - 209.86\%) \times 50\% = 6.63\%$				
임대주택 확보 연면적 기준	$11,640.56\text{㎡}(\text{획지면적}) \times 6.63\% = 771.77\text{㎡}$				
국민주택규모 임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
	39.80㎡	62.60㎡	-	-	소셜믹스
	59.90㎡	85.10㎡	4	340.40㎡	
	84.80㎡	112.50㎡	4	450.00㎡	
	합계		8	790.40㎡	기준이상 충족

(3) 기부채납 임대주택 : 해당없음

아) 토지 등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추 정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 76.40% $\Rightarrow (157,618,545\text{천원} - 99,902,826\text{천원}) / 75,545,317\text{천원} \times 100\% = 76.40\%$ - 총 수입 추정 : 157,618,545천원 - 총 지출 추정 : 99,902,826천원 - 종전자산총액 추정 : 75,545,317천원														
개 별 종 전 자 산 추정액	「도시 및 주거환경정비법」 제74조제1항제5호에 따라 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 함이 원칙이나, 사업시행인가고시 이전이므로 조사시점 현재(2023. 5)를 기준으로 국토교통부 실거래가, 가격수준 등에 기초한 추정에 의해 산출하였음. - 이용상황이 동일 또는 유사하고 주변환경, 도로여건 등이 유사한 사업구역 내 소재하는 비교 표준지를 선정하여 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정조건 및 기타 조건으로 가치형성요인을 구분하여 요인별 격차율을 산정하여 토지가격을 산출하였음. - 표준지 공시지가와 시장가격과의 격차는 거래사례 및 평가사례를 분석하여 표준지별로 그 밖의 요인 보정율을 구하여 적용하였음. - 이용상황별, 구조별 재조달원가를 산출한 후 내용연수별로 감가수정하여 해당 건물 가격을 산정하였음. - 집합건물은 감정평가에 관한 규칙 제16조에 따라 당해 토지 및 건물의 지역요인, 외부요인, 내부요인, 호별요인, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합 참작하여 대지권 또는 지분과 건물을 일체로 하여 거래사례에 따라 가격을 추정하는 방법을 적용하였음.														
추 정 분담금 산 출	추정분담금 산정방식 = 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정 분담금(a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>39A</td><td>3.97억</td><td rowspan="3">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (76.40%)</td><td rowspan="3">분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr> <tr> <td>59A</td><td>5.79억</td></tr> <tr> <td>84A</td><td>7.29억</td></tr> </tbody> </table>			분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정 분담금(a-b)	39A	3.97억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (76.40%)	분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	59A	5.79억	84A	7.29억
분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정 분담금(a-b)												
39A	3.97억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (76.40%)	분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)												
59A	5.79억														
84A	7.29억														

※ 본 추정분담금은 확정된 내용이 아니며, 관리처분계획 인가시 정식감정평가로 종전 자산 및 분양가격이 변경될 수 있음.

※ 세부내역 및 토지등소유자별 분담금 추산액은 공람장소 또는 '정비사업 정보몽땅' (<https://cleanup.seoul.go.kr>)의 '수유동 170-1번지 일대 정비구역 지정 및 정비계획 수립 추정분담금 소회'에서 확인 가능.