

공 고

© 서울특별시 강북구 공고 제2025-614호

**번동 148번지 일대 주택재개발
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 공람공고**

1. 서울특별시 강북구 「번동 148번지 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. 4. 25.(금) ~ 2025. 6. 13.(금) (50일간)

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

다. 관계도서: 강북구청 주거정비과에 비치하고 열람

라. 공람내용: 변동 148번지 일대 주택재개발 정비계획 결정 및
정비구역 지정(안)

마. 정비구역 지정 및 정비계획(안)

1) 정비구역의 명칭: 변동 148번지 일대 주택정비형 재개발구역

2) 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
신규	변동 148번지 일대 주택정비형 재개발사업	변동 148번지 일대	-	증) 108,735.4	108,735.4	-

3) 정비계획(안)

가) 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		108,735.4	100.0	-
공동주택 용지	소계	87,401.9	80.4	공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설
	획지1 (공동주택)	87,401.9	80.4	
정비기반 시설용지	소계	20,234.5	18.6	-
	공원	11,154.5 (1,366.3)	10.3	중복결정
	도로	8,809.0	8.1	· 1,514.0㎡ 입체적 결정
	수도공급시설	271.0	0.2	존치
공공시설 용지	소계	1,000.0	0.9	토지 및 건축물 기부채납
	공공시설	1,000.0	0.9	
종교용지	소계	99.0	0.1	대토 이전
	획지2 (종교용지)	99.0	0.1	

※ ()는 도로 및 공원 중복결정(1,366.3㎡): ① 공원 상단 571.8㎡ ② 공원 중단 583.0㎡ ③ 공원 하단 211.5㎡
- 중복결정구간은 정비계획결정도 참고

나) 용도지역 · 지구에 관한 계획

① 용도지역 계획

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		108,735.4	-	108,735.4	100.0	-
일반주거지역	제1종	105,149.8	감) 85,800.9	19,348.9	17.8	-
	제2종 (7층)	3,585.6	감) 2,601.0	984.6	0.9	-
	제2종	-	증) 88,401.9	88,401.9	81.3	-

Ⅱ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

용도지역		면적 (㎡)	변경사유
기정	변경		
제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	85,261.9	◦ 노후 주거지의 주거환경 개선 및 효율적인 토지이용을 위한 용도지역 변경
제2종일반 주거지역 (7층 이하)	제2종일반 주거지역	3,140.0	

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	소로	1류	-	10	국지 도로	30	마아동 산25-24	마아동 산25-24	일반 도로	강북구 고시 제1995- 45호	· 중복결정 (571.8㎡)
신설	중로	3류	A	12~15	집산 도로	540 (174)	변동 148-44	마아동 산25-38	일반 도로	-	· 중복결정(583.0㎡) · 입체적 결정(126.0m) · 오현로 25다길 (구도 번1-64)
신설	소로	2류	A	9	국지 도로	415	변동 148-232	마아동 산25-38	일반 도로	-	· 중복결정(211.5㎡) · 오현로 21길 (구도 번1-59)

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

※ 도로법에 따라 대상지 내부도로는 구도 노선인정 공고(강북구 공고 제1999-264호)로 구도 결정되어 있음.

※ 구도 번 1-62(오현로25다길), 구도 번1-59(오현로21길)을 폭원 확장 및 산형변경하여 도시계획시설 도로로 신설함.

※ 사업시행시 대상지 내 노선인정 구도는 폐지함. 단, 마아동과의 도로연결을 고려하여 구도 마아1-184(공원 내 도로)는 존치함.

※ ()는 지하도로 구간 연장임

Ⅰ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-	소로 1-	◦기정 도로 유지 - 폭원: 10m - 연장: 30m	◦연접 지역과의 원활한 차량 소통을 위한 현황도로 유지
-	중로 3-A	◦도로 신설 - 폭원: 12~15m - 연장: 540m (174m)	◦대상지내 원활한 차량 소통 및 진출입을 위한 도로 신설
-	소로 2-A	◦도로 신설 - 폭원: 9m - 연장: 415m	◦대상지내 원활한 차량 소통 및 진출입을 위한 도로 신설

※ ()는 지하도로 구간 연장임.

② 입체적 도시계획시설 결정 조서

구 분	도면 표시 번호	시 설 명	위 치	구 분	구 모			비 고
					기 정	변 경	변 경 후	
신 설	중로 3-A	일반 도로	번동 148- 303 일대	연장(L)	-	증) 126.0m (총 174m증)	126.0m (총 174m증)	획지 내 입체적 결정
				폭(B)	-	증) 12.0m	12.0m	
				높이 (해수면 기준)	-	증) E.L. 69.8m~74.5m	E.L. 69.8m~74.5m	
				면적	-	증) 1,514.0㎡	1,514.0㎡	

※ 입체결정구간은 정비계획결정도 참고

Ⅰ 입체적 도시계획시설 결정(신설) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 3-A	- 도로 입체적 결정 - 길이 = 126.0m - 높이 = E.L. 69.8~74.5m - 면적 = 1,514.0㎡	도로 신설에 의한 대상지 내 남북 단절 방지 및 원활한 차량소통을 위한 도로 신설

※ 입체결정구간은 정비계획결정도 참고

③ 공원 계획

구 분	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변 경 후		
변경	오동 근린 공원	근린 공원	미아동 산25-51	1,259,273.8 (7,790.5)	증) 3,364.0	1,262,637.8 (11,154.5)	건설부고시 제1977-138호 (1977.07.09.)	확장 정비

※ ()는 구역 내 편입된 오동근린공원 면적임

※ ‘오동근린공원’ 총면적 1,259,273.8㎡ 중 ‘오동근린공원다’지구 238,748.7㎡에 3,364.0㎡를 추가하여 242,112.7㎡로 확장 정비하는 계획임

Ⅰ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	오동 근린공원	면적 확장 및 정비	토지이용 효율성 및 주거환경 개선을 위한 공원 면적 확장 정비

④ 공공시설 계획

구분	시설명	위치	구분	면적(㎡)			최초 결정 일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공공 시설	번동 148-13 일대	층수	-	지상4층 ~지하3층	지상4층 ~지하3층	-	-
			수평투영면적(㎡)	-	증) 1,000.0	1,000.0		-
			연면적(㎡)	-	증) 5,000.0	5,000.0		지상 2,000.0㎡ 지하부설주차장 3,000.0㎡

Ⅰ 공공시설 결정(신설)(안) 사유서

도면표 시번호	시설명	변경내용	변경사유															
-	공공 시설	◦ 공공시설 신설 - 건축 후 토지(1,000.0㎡) 및 건축물 기부채납 - 층수: 지상4층~지하3층 - 수평투영면적: 1,000.0㎡ - 연면적: 5,000.0㎡ (부설주차장 3,000.0㎡ 포함)	◦ 토지이용 효율성 및 기존시설 이전 및 기타 필요시설을 위한 공공시설 신설 <table><tr><th colspan="2">시설명</th><th>시설 연면적</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>1,268.2㎡ 이상</td></tr><tr><td rowspan="4">기존 시설</td><td>하늘숲속 마을활력소</td><td>·시설 442㎡ 이상</td></tr><tr><td>번2동 오동노인정</td><td>·시설 252㎡ 이상</td></tr><tr><td>교육촌 경로당</td><td>·시설 1187㎡ 이상</td></tr><tr><td>100세 건강플러스</td><td>·시설 500.0㎡ 이상</td></tr></table> ※ 100세 건강플러스: 강북구 시설 수요조사 결과	시설명		시설 연면적	계		1,268.2㎡ 이상	기존 시설	하늘숲속 마을활력소	·시설 442㎡ 이상	번2동 오동노인정	·시설 252㎡ 이상	교육촌 경로당	·시설 1187㎡ 이상	100세 건강플러스	·시설 500.0㎡ 이상
시설명		시설 연면적																
계		1,268.2㎡ 이상																
기존 시설	하늘숲속 마을활력소	·시설 442㎡ 이상																
	번2동 오동노인정	·시설 252㎡ 이상																
	교육촌 경로당	·시설 1187㎡ 이상																
	100세 건강플러스	·시설 500.0㎡ 이상																

⑤ 주차장 계획

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
폐지	변동햇살 공영주차장	변동 148-330	1,474.0	감) 1,474.0	-	강북구 고시 제2010-40호	-
폐지	변2동 노외주차장	변동 148-140	693.0	감) 693.0	-	강북구 고시 제1996-11호	-

Ⅱ 주차장 결정(폐지)(안) 사유서

도면표 시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	변동햇살 공영주차장	◦주차장 폐지	◦효율적인 토지이용을 위한 주차장 폐지
-	변2동 노외주차장	◦주차장 폐지	◦효율적인 토지이용을 위한 주차장 폐지

⑥ 수도공급설비 계획 (변경없음)

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	변동 가압장	변동 148-18	271.0	-	271.0	-	' 88.04.30. 설치

라) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류		면적(㎡)	비고
합계			10,498.30	-
주민 공동 시설	소계		10,070.80	9,765.62 ㎡ 이상
	변동 148	경로당	997.50	-
		어린이집	1,045.00	-
		주민운동시설	1,875.00	-
		어린이놀이터	2,956.25	-
		커뮤니티센터	2,547.50	-
		작은도서관	451.55	-
		다함께돌봄센터	198.00	-
부대 시설	합계		427.5	-
	관리사무소		327.5	-
	경비실		50.0	-
	MDF실		50.0	-

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설) 및 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설)에 따라 주민공동시설은 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적의 1.25배 이상 설치하여야 함.

(3,125세대 × 2.5㎡ × 1.25 = 9,765.62㎡) → 10,498.30㎡ (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 (계획)	정비계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이 주
신설	변동 148번지 일대 주택상형 재개발구역	108,735.4	획지1	87,401.9	변동 148 일대	385	1	-	384	-
			획지2	99.0	변동 148-7 일대					
			공공시설 용지	1,000.0	변동 148-12 일대					
			수도공급 설비용지	271.0	변동 148-18 일대					

※ 존치 건축물: 변동 가압창(변동 148-18번지 내 1필지 1동)

바) 건축물 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이, 최고층수																																																																															
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한																																																																																
신설	변동 148번지 일대 주택정비형 재개발구역	108,735.4	획지1	87,401.9	변동 148번지 일대	공동주택 및 부대 복리시설	60 이하	234.38 이하	250.0 이하	29층 이하																																																																															
			획지2	99.0	변동 148-7번지 일대	종교시설	제2종일반주거지역 부분																																																																																		
관련 규정에 따름																																																																																									
◦주택공급계획 : 총 3,125세대(분양 2,676세대, 임대 449세대) ※ 국민주택규모 주택건설에 의한 증가 세대수(「도시정비법」 제54조): 130세대 (분양 65세대, 임대 65세대) ※ 기부채납 임대주택: 75세대 ◦주택건설비용: 기준 충족 - 기준: 주택 전체 세대수(2,995세대)의 80%(2,396세대) 이상을 전용 85㎡ 이하로 건설 - 계획: 전체 세대수(2,995세대)의 99.8%(2,990세대)를 전용 85㎡ 이하로 계획 <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구분 (전용면적)</th><th colspan="5">세대수(세대)</th><th rowspan="2">비율 (%)</th></tr><tr><th>합계</th><th>분양</th><th>의무 임대</th><th>기부 채납 임대</th><th>국민 주택 규모 주택</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>3,125</td><td>2,676</td><td>309</td><td>75</td><td>65</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="3">60㎡ 이하</td><td>39㎡</td><td>1,315</td><td>1,162</td><td>123</td><td>30</td><td>-</td><td>42.1</td></tr><tr><td>49㎡</td><td>881</td><td>743</td><td>123</td><td>15</td><td>-</td><td>28.2</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>693</td><td>595</td><td>63</td><td>15</td><td>20</td><td>22.2</td></tr><tr><td colspan="2">60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td><td>84㎡</td><td>231</td><td>171</td><td>-</td><td>15</td><td>45</td><td>7.4</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>110㎡</td><td>5</td><td>5</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>0.1</td></tr></table> ※ 전체 2,995세대 (정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축 된 130세대 제외) ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음 ◦의무 임대주택 건설비용 및 규모: 기준 충족 <table><tr><th>구분</th><th>기준</th><th>계획</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="2">건설 비용</td><td>◦전체 연면적 10%: 20,266.8㎡ (202,668.5㎡ × 10% = 20,266.8㎡ 이상)</td><td>20,285.8㎡ (의무대비 △19.0㎡)</td><td>충족</td></tr><tr><td>◦전체 세대수 15%: 449세대 (2,995세대 × 15% = 449.25세대 이상)</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="2">규모 ※ 전용 40㎡ 이하</td><td>- 임대주택 세대수 30%: 92세대 (309세대 × 30% = 92.7세대 이상)</td><td>123세대 (309세대 중 39.8%)</td><td>충족</td></tr><tr><td>- 전체 세대수 5%: 149세대 (2,995세대 × 5% = 149.7세대 이상)</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> ※ 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 건설비용」 제4조 제8항, 국토부) ※ 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용」 적용(서울시 고시 제2022-493호, '22.12.12.) : 전체 임대주택 세대수의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거 전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택으로 건설하여야 함											구분 (전용면적)		세대수(세대)					비율 (%)	합계	분양	의무 임대	기부 채납 임대	국민 주택 규모 주택	합계		3,125	2,676	309	75	65	100.0	60㎡ 이하	39㎡	1,315	1,162	123	30	-	42.1	49㎡	881	743	123	15	-	28.2	59㎡	693	595	63	15	20	22.2	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		84㎡	231	171	-	15	45	7.4	85㎡ 초과		110㎡	5	5	-	-	-	0.1	구분	기준	계획	비고	건설 비용	◦전체 연면적 10%: 20,266.8㎡ (202,668.5㎡ × 10% = 20,266.8㎡ 이상)	20,285.8㎡ (의무대비 △19.0㎡)	충족	◦전체 세대수 15%: 449세대 (2,995세대 × 15% = 449.25세대 이상)	-	-	규모 ※ 전용 40㎡ 이하	- 임대주택 세대수 30%: 92세대 (309세대 × 30% = 92.7세대 이상)	123세대 (309세대 중 39.8%)	충족	- 전체 세대수 5%: 149세대 (2,995세대 × 5% = 149.7세대 이상)	-	-
구분 (전용면적)		세대수(세대)					비율 (%)																																																																																		
		합계	분양	의무 임대	기부 채납 임대	국민 주택 규모 주택																																																																																			
합계		3,125	2,676	309	75	65	100.0																																																																																		
60㎡ 이하	39㎡	1,315	1,162	123	30	-	42.1																																																																																		
	49㎡	881	743	123	15	-	28.2																																																																																		
	59㎡	693	595	63	15	20	22.2																																																																																		
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		84㎡	231	171	-	15	45	7.4																																																																																	
85㎡ 초과		110㎡	5	5	-	-	-	0.1																																																																																	
구분	기준	계획	비고																																																																																						
건설 비용	◦전체 연면적 10%: 20,266.8㎡ (202,668.5㎡ × 10% = 20,266.8㎡ 이상)	20,285.8㎡ (의무대비 △19.0㎡)	충족																																																																																						
	◦전체 세대수 15%: 449세대 (2,995세대 × 15% = 449.25세대 이상)	-	-																																																																																						
규모 ※ 전용 40㎡ 이하	- 임대주택 세대수 30%: 92세대 (309세대 × 30% = 92.7세대 이상)	123세대 (309세대 중 39.8%)	충족																																																																																						
	- 전체 세대수 5%: 149세대 (2,995세대 × 5% = 149.7세대 이상)	-	-																																																																																						

심의완화 사항	◦용도지역 사항 : 제1종 및 제2종(7층)일반주거지역 → 제2종일반주거지역 ◦「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따른 현황용적률 적용 ◦법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 50%이상 국민주택규모 주택 건설 (도시 및 주거환경정비법 제54조)
건축물의 건축선에 관한 계획	◦건축한계선 지정 - 공동주택 획지 주변 : 도로 및 대지경계선으로부터 3m 이상 - 공공보행통로 주변 : 경계선으로부터 3m 이상
기타사항	◦공공보행통로 (3개소) - 남북방향 • 종로3-A(오현로25다길) ~ 남측 오동근린공원 경계(번동 148-160 일원) : 폭원 6m 이상 - 동서방향 • 서측 오동근린공원 경계(번동 148-303 일원) ~ 종로3-A(오현로25다길) : 폭원 12m 이상 - 동서방향 (오현로25다길~동측 오동근린공원) • 종로3-A(오현로25다길) ~ 동측 오동근린공원 경계(번동 148-8) : 폭원 6m 이상

Ⅰ 정비계획 용적률 산정

구분			산정내용																					
토지 이용 계획 (㎡)	구역 면적	공동 주택 용지	신설 정비기반시설 등 기타 공공시설 면적							국공유지														
			소계	토지			공공시설		임대주택 (기부채납)		신설 정비기반 시설 내	대지 내 용도폐지되는 정비기반 시설내												
				공원	도로	수도 공급 설비	토지 지분	건축물 환산	토지 지분	건축물 환산														
	108,735.4	87,401.9	28,819.6	11,154.5	8,809.0	271.0	1,000.0	2,051.4	2,255.1	3,278.6	8,061.5	11,943.4												
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	○ 신설 정비기반시설 등 기타 공공시설면적 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 정비기반시설 국공유지 = 28,819.6㎡ - 8,061.5㎡ - 11,943.4㎡ = 8,814.7㎡(8.1%) → 총상향에 따른 공공기여 의무면적(8,526.2㎡) 충족 (△288.5㎡) ※ 필수 유상매입토지(545.0㎡) 및 상계처리 국공유지(9,031.1㎡) 포함																							
기준 (현황) 용적률	○ 적용: 174.46% (※ 현황용적률 적용으로 소형주택건설 시의 완화된 기준용적률을 초과함에 따라 소형주택 공급에 따른 20% 완화 미적용)																							
	<table><tr><th>구분</th><th colspan="2">현황용적률</th></tr><tr><td></td><td>1종</td><td>2종(7층)</td></tr><tr><td>현황용적률</td><td>173.55%</td><td>211.00%</td></tr><tr><td>가중평균</td><td colspan="2">(85,261.9㎡ × 173.55% + 2,140㎡ × 211.00%) / 87,401.9㎡ = 174.46%</td></tr></table> ※ 산정기준: 서울시 2030 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업부문] p156~p173												구분	현황용적률			1종	2종(7층)	현황용적률	173.55%	211.00%	가중평균	(85,261.9㎡ × 173.55% + 2,140㎡ × 211.00%) / 87,401.9㎡ = 174.46%	
구분	현황용적률																							
	1종	2종(7층)																						
현황용적률	173.55%	211.00%																						
가중평균	(85,261.9㎡ × 173.55% + 2,140㎡ × 211.00%) / 87,401.9㎡ = 174.46%																							
허용 (현황) 용적률	○ 적용: 214.44%																							
	<table><tr><th>구분</th><th colspan="2">허용용적률 (사업성 보정계수 20%×2 적용)</th></tr><tr><td></td><td>1종</td><td>2종(7층)</td></tr><tr><td>현황용적률</td><td>213.55%</td><td>250.00%</td></tr><tr><td>가중평균</td><td colspan="2">(85,261.9㎡ × 213.55% + 2,140㎡ × 250.00%) / 87,401.9㎡ = 214.44%</td></tr></table> ※ 산정기준: 서울시 2030 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업부문] p156~p173												구분	허용용적률 (사업성 보정계수 20%×2 적용)			1종	2종(7층)	현황용적률	213.55%	250.00%	가중평균	(85,261.9㎡ × 213.55% + 2,140㎡ × 250.00%) / 87,401.9㎡ = 214.44%	
구분	허용용적률 (사업성 보정계수 20%×2 적용)																							
	1종	2종(7층)																						
현황용적률	213.55%	250.00%																						
가중평균	(85,261.9㎡ × 213.55% + 2,140㎡ × 250.00%) / 87,401.9㎡ = 214.44%																							
정비계획 (현황) 용적률	○ 기준 또는 허용용적률 × ((1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물(공공시설) + 1 × α건축물(임대주택)) = 170.98% × (1 + 1.3 × 1.2064 × 0.04093 + 0.7 × 0.02409 + 1 × 0.03851) = 234.38%																							
	가중치	1.2064	○ 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 = 206.27% ÷ 170.98%																					
	α토지	0.04093	○ 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 = 3,484.70㎡ ÷ 85,146.80㎡																					
	α건축물 (공공시설)	0.02409	○ 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 = 2,051.4㎡ ÷ 85,146.80㎡																					
	α건축물 (임대주택)	0.03851	○ 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 임대주택 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 = 3,278.64㎡ ÷ 85,146.80㎡																					

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): 2,995세대 - 3,125세대(총 세대수) - 130세대(법정상한 증가분) = 2,995세대			
	임대 주택 건설 비율	구분	기준	계획	비고
		건설비율	◦ 전체 연면적 10%: 20,266.8㎡ (202,668.5㎡ × 10% = 20,266.8㎡ 이상)	20,285.8㎡ (의무대비 △ 19.0㎡)	충족
			◦ 전체 세대수 15% : 449세대 (2,995세대 × 15% = 449.25세대 이상)	-	-
	임대 주택 건설 규모	구분	기준	계획	비고
		건설규모 ※ 전용 40㎡ 이하	- 임대주택 세대수 30%: 92세대 (309세대 × 30% = 92.7세대 이상)	123세대 (309세대 중 39.8%)	충족
- 전체 세대수 5%: 149세대 (2,995세대 × 5% = 149.7세대 이상)			-	-	
재개발 의무임대주택 확보계획	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)	비고
	39.31	54.17	123	6,662.5	-
	49.76	68.32	123	8,402.9	-
	59.98	82.86	63	5,220.4	-
	합계		309	20,285.8	-

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		◦250% 이하 (향후 건축위원회 심의를 통해 확정)				
상한용적률 (정비계획용적률)		◦234.38%				
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	◦250.0% - 234.38% = 15.62%				
	초과 용적률의 50%	◦15.62% × 0.5 = 7.81% ◦87,401.9㎡(공동주택용지) × 7.81% = 6,825.68㎡				
	의무 연면적	◦6,825.68㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)	비고
		39.31	54.12	-	-	-
		49.76	68.25	-	-	-
		59.98	82.79	20	1,655.75	-
		84.95	116.15	45	5,226.75	-
		110.95	149.94	-	-	-
		합계		65	6,882.50㎡ (△56.82㎡)	≥ 6,825.68㎡ (연면적 기준 충족)