

◎ 서울특별시 강북구 공고 제2024-550호

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

서울특별시 강북구 미아동 754번지 일대 삼양사거리역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업과 관련 「도시 및 주거환경정비법」 제14조에 따라 토지등소유자의 정비계획 입안 제안이 있어 같은법 제15조 및 같은법 시행령 제13조에 따라 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대한 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

본 정비계획 수립(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 공람장소에서 서면으로 의견을 제출할 수 있습니다.

2024년 4월 12일

서울특별시 강북구청장

가. 공람기간 : 2024. 4. 15 ~ 5. 15. (30일 이상)

나. 공람 및 의견제출 장소 : 강북구청 5층 주거정비과(☎02-901-2554)

다. 의견제출 방법 : 서면제출

라. 공람내용 : 아래와 같음

1) 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			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 624세대 (증 427세대)			

2) 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적 (㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증) 17,716	17,716	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 3,362	3,362	19.0	
	도 로	-	증) 2,777	2,777	15.7	
	주차장		증) 585	585	3.3	
획 지	소 계	-	증) 14,354	14,354	81.0	
	획 지 1	-	증) 14,354	14,354	81.0	

3) 용도지역·용도지구에 관한 계획

구 분		면 적 (㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		17,716	-	17,716	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역	12,938	감) 9,576	3,362	19.0	
	제3종일반주거지역	4,778	감) 4,778	-	-	
	준주거지역	-	증) 14,354	14,354	81.0	

4) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

4-1) 도로

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	-	8	국지 도로	325	미아동 867-61	미아동 867-171	일반도로	-	-	-
변경	소로	2	-	8~11	국지 도로	325	미아동 867-61	미아동 867-171	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	156	6	국지 도로	180	미아동 867-13	미아동 867-21	일반도로	-	서울시교시제3호 (1963.01.18.)	-
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 867-21	미아동 785-15	일반도로	-	-	-

4-2) 주차장

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	-	주차장	미아동 756-1	1,106	증) 585	1,691 (585)	강북구고시 2003-100호 (2003.11.20.)	

※ ()는 정비구역 내 편입 면적

4-3) 사회복지시설

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	사회복지시설	미아동 754-63	229	감) 229	-	-	

5) 공동이용시설의 설치에 관한 계획(안)

시설 구분	시설의 종류	설치기준	기준면적(㎡)	계획면적(㎡)
계			-	4,113
주민 공동 시설	소계	서울시 주택조례(100세대~1,000세대미만) 624세대 X 2.5㎡ X 1.25	1,950㎡이상	3,604
	경로당	서울시 주택조례(500세대~1,000세대미만)	330㎡이상	350
	어린이집	서울시 주택조례(500세대~1,000세대미만)	330㎡이상	370
	작은도서관	서울시 주택조례(500세대~1,000세대미만)	158㎡이상	249
	다함께돌봄실	최소66㎡이상	66㎡이상	160
	입주자회의실	-	-	618
	주민운동시설	-	-	967
	어린이놀이터	200㎡+624세대X1㎡	824㎡이상	890
관리사무소		10㎡+(624세대-50)X0.05㎡	39㎡이상	509

※ 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	정비 개량 계획 (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		14,354		123	-	-	123	-	
신규	삼양사거리 역세권 도시정비형 재개발구역	17,716	획지1	14,354	미아동 754번지	123	-	-	123	-	

7) 건축물에 관한 계획

- 건축시설 계획

구분	구역 구분		가구 또는 회차 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	회차1	14,354	미아동 754번지 일대	공동주택	60% 이하	460.17% 이하	115m이하 (38층)																					
	주택의 규모 및 규모별 건설비용	• 주택공급계획 : 624세대 (임대주택 222세대 포함) <table><tr><th>구 분</th><th>세 대 수</th><th>비 율(%)</th><th>비 고</th></tr><tr><td>합 계</td><td>624</td><td>100.0</td><td>재개발임대 46, 장기전세 176세대 포함</td></tr><tr><td>전용60㎡이하</td><td>404</td><td>64.7</td><td></td></tr><tr><td>전용60㎡초과~85㎡이하</td><td>220</td><td>35.3</td><td></td></tr><tr><td>전용85㎡초과</td><td>-</td><td>-</td><td></td></tr></table> ※ 「도시및주거환경정비법」 제10조 및 동법 시행령 제9조 주택의 규모 및 건설비용 적용 - 국민주택규모(전용 85㎡이하)의 건설비용 : 전체 주택세대수의 80%이상 확보 - 재개발임대주택 건설비용 : 건설하는 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10%이상 확보 (정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수 또는 연면적은 제외) - 전용 40㎡이하 임대주택 건설비용 : 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 : 지상총연면적의 5%이상 확보 • 서울형 주거환경정책 준수 (필수항목 ① 지속가능형공동주택 ② 친환경건축물 ③ 역사문화보존 및 권장항목 ④ 커뮤니티 지원시설 설치)									구 분	세 대 수	비 율(%)	비 고	합 계	624	100.0	재개발임대 46, 장기전세 176세대 포함	전용60㎡이하	404	64.7		전용60㎡초과~85㎡이하	220	35.3		전용85㎡초과	-	-	
	구 분	세 대 수	비 율(%)	비 고																										
	합 계	624	100.0	재개발임대 46, 장기전세 176세대 포함																										
	전용60㎡이하	404	64.7																											
전용60㎡초과~85㎡이하	220	35.3																												
전용85㎡초과	-	-																												
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 : 회차경계선으로부터 삼양로변 폭원4m, 그 외 폭원3m (도면참조) (건축한계선 후퇴구간 중 도로변 및 공공청사 변은 보도형 전면공지로 조성)																													
대지내 통로	• 공공보행통로 : 폭원4m, 소로2-b로부터 남측 소로3-157 연결 구간 (도면참조) (삼양로 이면부 보행연속성 확보)																													
대지안의 공지	• 공개공지 : 중로1-47(삼양로) 과 소로2-a(삼양로46길) 교차지점 위치 지정(도면참조) (가로환경과 조화를 이루는 쌈지공원 형태로 조성, 규모250㎡ 이상)																													

- 용적률 계획

구 분	산정 내용							
토지이용계획	구역면적	획지면적	새로 설치하는 정비기반시설	새로 설치되는 정비기반시설 내 국공유지	용도폐지되는 기존 정비기반시설 국공유지	공공주택 (장기전세) 토지지분	건축물 기부채납 (노인복지센터)	
	17,716㎡	14,354㎡	3,362㎡	1,503㎡	29㎡	3,675㎡	토지지분	완산부지
용도지역 상향에 따른 의무 공공기여율	* 의무 공공기여율 : 25.60% (면적 : 3,674㎡이상) = [(법적상한용적률-상한용적률)×1/2]÷법적상한용적률 = [(460.17% - 224.61%)×1/2]÷460.17% = 117.78%÷460.17% = 25.60% * 의무 공공기여 면적 = 용도지역 상향 <u>획지면적</u> 14,354㎡ × 25.60% = 3,674㎡이상							
계획 공공기여율	* 계획 공공기여율 : 41.91% (계획 6,016㎡) = [공공시설제공(순부담)면적 + 공공주택 토지지분면적] ÷ 용도지역 상향 <u>획지면적</u> = [2,341㎡ + 3,675㎡] ÷ 14,354㎡ = 6,016㎡ ÷ 14,354㎡ = 41.91% * 공공주택 토지지분면적 = (공공주택공급면적+건축물기상충면적)× <u>획지면적</u> = (16,910㎡ ÷ 66.052)×14,354㎡ = 3,675㎡							
공공시설 제공(순부담) 면적	* 순부담 면적 : 2,341㎡ = 공공시설 토지(부지)제공면적 + 건축물 완산부지 면적 = 1,907㎡ + 434㎡ = 2,341㎡							
공공시설 토지(부지) 제공면적	* 공공시설 토지(부지)제공면적 : 1,907㎡ = 새로 설치하는 정비기반시설 - 새로 설치되는 정비기반시설내 국공유자 용도폐지되는 정비기반시설 국공유지 + 건축물기부채납 토지지분 = 3,362㎡ - 1,503㎡ - 29㎡ + 77㎡ = 1,907㎡ * 건축물기부채납 토지지분면적 = (노인복지센터공급면적+건축물기상충면적)× <u>획지면적</u> = (352㎡ ÷ 66.052)×14,354㎡ = 77㎡							
건축물 완산부지 면적	* 건축물 완산부지면적 : 434㎡ = [건축물면적(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 : 평균부지가(2023.1 기준)× 2매 = 2,743,000원/㎡ × 2 = 5,486,000원/㎡							
합 계	* 기준용적률 : 195.6% * <u>획지 기준용적률</u> : [(제2종일반주거지역면적×190%) + (제3종일반주거지역면적×210%)]÷ <u>획지면적</u> = [(10,327㎡×190%) + (4,027㎡×210%)] ÷ 14,354㎡ = 195.6% * <u>기반시설 기준용적률</u> : [(제2종일반주거지역면적-정비기반시설 국공유지 면적)×190%) + ((제3종일반주거지역면적-정비기반시설 국공유지면적)×210%)]÷(기반시설면적- 정비기반시설 국공유지면적) = [(12,811㎡ - 1,003㎡)×190%) + ((1751㎡ - 420㎡) ×210%)] ÷ (3,362㎡ - 1,503㎡) = [(11,808㎡ × 190%) + (331㎡ ×210%)] ÷ (1,859㎡) = 193.6%							
	* 상한(정비계획)용적률 : 224.61% = 기준용적률 × (1 + 1.3×가중치×α토지 + 1.2×α건축물) = 195.60% × (1 + 1.3×0.6453×0.1335 + 1.2×0.0303) = 195.60% + 21.90% + 7.11% = 224.61% * <u>가중치</u> = (기반시설 기준용적률 - <u>획지 기준용적률</u> (공공시설,용도지역변경률)) = 193.6% + 300.0% = 0.6453 * <u>α토지</u> = 토지(부지)제공면적 ÷ 공공시설제공면적 = 1,907㎡ ÷ (14,354㎡ - 77㎡) = 0.1335 * <u>α건축물</u> = 건축물완산부지면적 ÷ 공공시설제공면적 = 434㎡ ÷ (14,354㎡ - 77㎡) = 0.0303							
	* 법적상한용적률 : 460.17% (준주거지역 500%이하, 비종심지)							

8) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

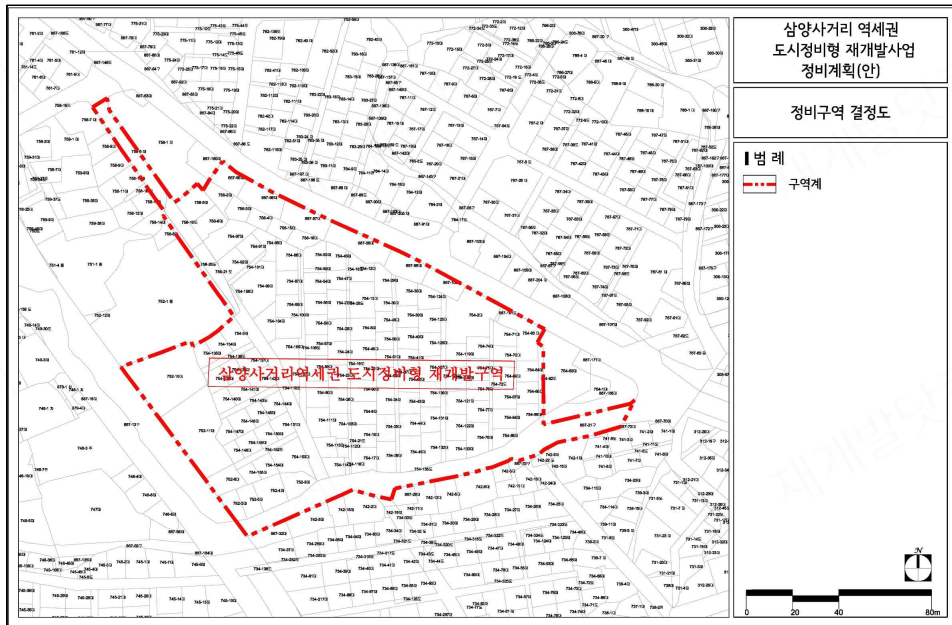
8-1) 재개발임대주택 계획

구 분		계 획 내 용
계획기준		- 재개발임대주택 건설비율 : 건설하는 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10%이상 확보 (정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수또는 연면적은 제외) - 전용40㎡이하 임대주택 건설비율 : 전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 주택 전체세대수의 5%이상 확보 (법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택 제외)
재개발임대 의무기준	재개발임대주택의 건설비율	전체세대수의 15.0% 이상 = 전체세대수 303세대 × 15% = 45.5세대 이상 < 계획 46세대 (15.18%)
	전용40㎡이하의 임대주택비율	임대주택세대수의 30% 이상 = 재개발임대주택 46세대 × 30% = 13.8세대 이상 < 계획 30세대 (65.22%)
재개발임대주택 건설계획		주택규모(㎡)
		세대수(세대)
		비 고
		소 계
		46
		전용36.88(공급55.39)
		30
		전용59.89(공급90.06)
		16
		전체세대수의 15.18%

8-2) 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		224.61%
법적상한용적률		460.17% (준주거지역 500%이하)
공공주택 (장기전세) 의무면적	용적률 증가분	235.56% = 법적상한용적률 - 상한(정비계획)용적률 = 460.17% - 224.61%
	증가용적률1/2	117.78%
	의무 연면적	16,906㎡이상 < 계획 16,910㎡ = 증가용적률 1/2 × 획지면적 = 117.78% × 14,354.㎡
공공주택(장기전세) 건설계획		주택규모(㎡)
		세대수(세대)
		연면적(㎡)
		소 계
		176
		전용59.98(공급 90.06)
		140
		전용75.79(공급113.23)
		18
		전용84.84(공급125.78)
		18
		2,264

9) 정비구역 결정(안)



마. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

바. 기타 정비계획 내용 및 관련 도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음
하고, 해당 계획 내용은 최종 결정사항이 아니며 협의심의 등 향후
절차에 따라 변경될 수 있습니다.