

공 고

© 서울특별시 강북구 공고 제2026-610호

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 주거환경 정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 강북구 공고 제2025-614호(2025.04.25.)로 공람공고하였으며, 2026년 제2차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의결과(수정가결, 2026.03.04.)를 반영하여 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.

2026년 4월 7일

서울특별시 강북구청장

가. 공람기간: 2026. 4. 7.(화) ~ 2026. 5. 8.(금) (32일간)

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

다. 관계도서: 강북구청 주거정비과에 비치하고 열람

라. 공람내용: 번동 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	-
공동주택용지	소계	91,584.3	84.2	· 공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설 · 5,694.6㎡ 입체결정구간
	획지1 (공동주택)	91,584.3	84.2	
정비기반 시설	소계	16,052.1	14.8	-
	공원	11,154.5 (583.0)	10.3	· 583.0㎡ 중복결정 (상부 공원, 하부 도로)
	도로	4,626.6	4.3	-
	수도공급시설	271.0	0.2	가압장 존치
공공·문화 체육시설 (중복결정)	소계	1,000.0	0.9	· 토지 및 건축물 기부채납 · 사회복지시설 연면적 1,000.0㎡ · 청소년수련시설 연면적 500.0㎡
	사회복지시설	1,000.0	0.9	
	청소년 수련시설	(1,000.0)	(0.9)	
종교용지	소계	99.0	0.1	대토 이전 (영광 교회)
	획지2 (종교용지)	99.0	0.1	

※ 정비기반시설 내 ()는 도로 및 공원 중복결정 : ① 공원 중단부 583.0㎡, ② 입체결정구간 5,694.6㎡

- 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	-
일반 주거 지역	제1종	105,149.8	감) 89,448.6	15,701.2	14.4	-
	제2종(7층)	3,585.6	감) 3,135.7	449.9	0.4	-
	제2종	-	증) 92,584.3	92,584.3	85.2	-

Ⅱ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

용도지역		면적(㎡)	변경사유
기정	변경		
제1종일반주거지역	제1종일반주거지역	15,701.2	◦ 노후 주거지의 주거환경 개선 및 효율적인 토지이용을 위한 용도지역 변경
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	-	
	제2종일반주거지역	88,909.6	
	소계	104,610.8	
제2종일반주거지역 (7층 이하)	제1종일반주거지역	-	
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	449.9	
	제2종일반주거지역	3,674.7	
	소계	4,124.6	
계		108,735.4	

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	미아동 산25-24	미아동 산25-24	일반 도로	강북구고시 제1995-45호 (1977.11.30.)	-
폐지	소로	1류	-	10	국지 도로	30	미아동 산25-24	미아동 산25-24	일반 도로	강북구고시 제1995-45호 (1977.11.30.)	· 폐지 후 공원관리를 위한 도로로 재정비 후 사용
신설	중로	3류	A	12~15	집산 도로	540 (174)	변동 148-44	미아동 산25-38	일반 도로	-	· 중복결정(583.0m) · 입체적 결정(5,694.6m) · 오휘로 25다길 (구도 번1-64)
신설	소로	2류	A	9	국지 도로	415	변동 148-232	미아동 산25-38	일반 도로	-	· 오휘로 21길 (구도 번1-59)
기정	중로	1류	48	20~25	집산 도로	2,050	변동 산28-4	미아동	일반 도로	1966.6.27.	-
변경	중로	1류	48	20~25	집산 도로	2,050 (135)	변동 산28-4	미아동	일반 도로	1966.6.27.	· 구역 내측 확폭으로 1개 차선 증가(가감속)

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

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

※ 구도 번 1-64(오휘로25다길), 구도 번1-59(오휘로21길)을 폭원 확장 및 선형변경하여 도시계획시설 도로로 신설함.

※ 사업시행 시 대상지 내 노선인정 구도는 폐지함. 단, 미아동과의 도로연결을 고려하여 구도 미아1-184(공원 내 도로)는 존치함.

※ 중로3-A의 ()는 지하도로 구간 연장임(오휘로 25다길)

※ 중로1-48의 ()는 확폭되는 구간 연장임(오휘로)

※ 중복결정구간, 획지화 및 입체적 결정구간, 도로 확폭구간은 정비계획지침도 참고

I 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-	-	◦ 기정 도시계획도로 폐지 - 폭원 : 10m - 연장 : 30m	◦ 폐지 후 공원 관리(주) 및 인접 군부대 진출입(부)을 위한 도로로 재정비하여 사용
-	중로 3-A	◦ 도로 신설 - 폭원 : 12~15m - 연장 : 540m (174m) - 중복결정 면적 : 583.0㎡	◦ 대상지 내 원활한 차량 소통 및 진출입을 위한 도로 신설
-	소로 2-A	◦ 도로 신설 - 폭원 : 9m - 연장 : 415m	◦ 대상지 내 원활한 차량 소통 및 진출입을 위한 도로 신설
중로 1-48	중로 1-48	◦ 기정 도시계획도로 폭원 증가 - 폭원 : 20~25m - 연장 : 135m	◦ 대상지 내 원활한 차량 소통 및 진출입을 위한 가감속차선 신설

※ 중로3-A의 ()는 지하도로 구간 연장임(오휘로25다길)

※ 중로3-A구간은 추후 유지보수 및 관리를 위해 지상권을 설정함

※ 소로2-A는 대상지 내측으로 9m이며, 신설 후 대상지 외측으로 기존 보도 2m와 함께 폭 11m로 사용계획

② 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	규모			비고
					기정	변경	변경후	
신설	중로 3-A	일반 도로	변동 148-303 일대	연장(L)	-	증) 492.0m	492.0m	입체적 결정 구간
				폭(B)	-	증) 12.0m~15.0m	12.0m~15.0m	
				높이	-	-지상부(전체) -지하부(지표면에서 -4m)	-지상부(전체) -지하부(지표면에서 -4m)	
				면적	-	증) 5,694.6㎡	5,694.6㎡	

※ 입체결정구간은 정비계획결정도 참고

Ⅰ 입체적 도시계획시설 결정(신설) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 3-A	- 도로 입체적 결정 - 연장(L) = 492.0m - 폭 = 12m~15m - 높이 • 지상부(전체) • 지하부(지표면에서 -4m) - 면적 = 5,694.6㎡	도로 신설에 의한 대상지 내 남북 단절 방지 및 원활한 차량소통을 위한 도로 신설

※ 중로3-A 총 연장 540m 중 입체결정구간 492m, 중복결정구간 48m

※ 입체결정구간은 정비계획결정도 참고

② 공원 계획

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	오동 근린공원	근린공원	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

※ 일부 면적(A=583.0㎡)을 신설 '종로3-A'와 중복결정함 (상부 공원, 하부 도로)

※ '오동근린공원' 총면적 1,259,273.8㎡ 중 '오동근린공원'다지구' 238,748.7㎡에 3,364.0㎡를 추가하여 '다'지구의 면적을 242,112.7㎡로 확장 정비하는 계획임

※ 공원 하단부 신설 '종로2-A'와 접하는 구간은 공원 면적에서 제외하며 해당 구간은 점결선호 및 횡단보도(교원식) 설치를 통해 보행 통행이 원활하도록 함

Ⅰ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	오동근린공원	면적 확장 정비	토지이용 효율성 및 주거환경 개선을 위한 공원 면적 확장 정비

③ 사회복지시설 계획(신설)

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	사회복지시설	반동 148-13 일대	-	1,000.0	1,000.0	-	청소년수련시설 중복결정

Ⅰ 사회복지시설 결정(신설) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	사회복지시설 신설	토지이용 효율성 및 기존시설 이전을 위한 사회복지시설 신설

④ 청소년수련시설 계획(신설)

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	청소년수련시설	반동 148-13 일대	-	1,000.0	1,000.0	-	사회복지시설 중복결정

Ⅰ 청소년수련시설 결정(신설) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	청소년수련시설	청소년수련시설 신설	토지이용 효율성 및 기존시설 이전을 위한 청소년수련시설 신설

⑤ 주차장 계획

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	변동햇살 공영주차장	변동 148-380	1,474.0	감) 1,474.0	-	강북구 고시 제2010-40호 (2010.07.01.)	-
폐지	-	변2동 노외주차장	변동 148-140	693.0	감) 693.0	-	강북구 고시 제1996-11호 (1996.03.21.)	-

■ 주차장 결정(폐지)(안) 사유서

도면표시 번호	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	도면 표시 번호	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		면적(m ²)		비고
		서울시 기준	계획(안)	
주민 공동 시설	경로당	989.00	1,038.45	실내(지상)
	어린이집	989.00	1,087.90	실내(지상)
	주민운동시설	-	1,992.00	실내(지하)
	어린이놀이터	2,824.00	3,106.40	-
	커뮤니티센터	-	2,684.00	실내(지상·하)
	작은도서관	430.00	473.00	실내(지하)
	다함께돌봄센터	66.00	198.00	실내(지하)
	소계	-	10,579.75	-
관리사무소		173.50	347.70	실내(지하)
경비실		-	50.00	실내(지하)
MDF실		15.00	50.00	실내(지하)

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설) 및 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설)에 따라 주민공동시설은 500m² + 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적의 1.25배 이상 설치해야 함.

(500m² + 3,320세대 × 2.5m² × 1.25 = 8,800m²) → 10,579.75m² (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(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	변동 148번지 일대 주택정비형 재개발구역	108,735.4	획지1 (공동주택)	91,584.3	변동 148 일대	385	1	-	384	-
			획지2 (종교시설)	99.0	변동 148-7 일대					
			공공·문화 체육시설	1,000.0	변동 148-12 일대					
			수도공급 설비용지	271.0	변동 148-18 일대					

※ 존치 건축물 : 변동 가압장(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 (공동주택)	91,584.3	변동148번지 일대	공동주택 및 부대 복리시설	60 이하	238.73 이하	250.0 이하	해발 150m 이하 최고 29층이하																		
			제2종일반주거지역 부분																									
			획지2 (종교시설)	99.0	변동148-7번지 일대	종교시설	관련 규정에 따름																					
◦ 주택공급계획 : 총 3,320세대(분양 2,874세대, 임대 446세대) ※ 법적상한 주택건설에 의한 증가 세대수(「도시정비법」 제54조) : 106세대(분양 53세대, 임대 53세대) ※ 기부채납 임대주택 : 59세대 ◦ 주택건설비용 : 기준 충족 - 기준 : 주택 전체 세대수(3,214세대)의 80%(2,571세대) 이상을 전용 85㎡ 이하로 건설 - 계획 : 전체 세대수(3,214세대)의 99.8%(3,209세대)를 전용 85㎡ 이하로 계획																												
주택의 규모 및 규모별 건설비용	구분 (전용면적)		합계	세대수(세대)						비율 (%)																		
				분양주택			임대주택																					
			소계	조합	일반	소계	의무 임대	기부채납 임대	법적 상한 임대																			
	합계		3,214 (3,320)	2,821 (2,874)	2,170	651	393 (446)	334	59	(53)	100.0 (100.0)																	
	60㎡ 이하	39㎡	1,433	1,300	990	310	133	133	-	-	44.6 (43.2)																	
		49㎡	896	763	575	188	133	133	-	-	27.8 (27.0)																	
		59㎡	696 (746)	593 (618)	462	131	103 (128)	68	35	(25)	21.7 (22.4)																	
	60㎡ 초과 ~85㎡이하	84㎡	184 (240)	160 (188)	139	21	24 (52)	-	24	(28)	5.7 (7.2)																	
	85㎡ 초과	110㎡	5	5	4	1	-	-	-	-	0.2 (0.2)																	
	※ ()는 법적상한 주택분을 추가했을 때의 값임 ※ 전체 3,214세대 (정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축된 106세대 제외) ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시계획인가 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">건설비용</td><td>◦ 전체 연면적 10% : 21,641.21㎡ (216,412.08㎡ × 10% = 21,641.21㎡ 이상)</td><td>21,658.26㎡ (의무대비 △17.06㎡)</td><td>충족 ★적용</td></tr><tr><td>◦ 전체 세대수 15% : 483세대 (3,214세대 × 15% = 482.1세대 이상)</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="2">규모 ※ 전용 40㎡ 이하</td><td>- 임대주택 세대수 30% : 101세대 (334세대 × 30% = 100.2세대 이상)</td><td>133세대 (334세대 중 39.8%)</td><td>충족 ★적용</td></tr><tr><td>- 전체 세대수 5% : 161세대 (3,214세대 × 5% = 160.7세대 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 주거전용면적 40 제곱미터 이하 규모의 임대주택으로 건설하여야 함											구분	기준	계획	비고	건설비용	◦ 전체 연면적 10% : 21,641.21㎡ (216,412.08㎡ × 10% = 21,641.21㎡ 이상)	21,658.26㎡ (의무대비 △17.06㎡)	충족 ★적용	◦ 전체 세대수 15% : 483세대 (3,214세대 × 15% = 482.1세대 이상)	-	-	규모 ※ 전용 40㎡ 이하	- 임대주택 세대수 30% : 101세대 (334세대 × 30% = 100.2세대 이상)	133세대 (334세대 중 39.8%)	충족 ★적용	- 전체 세대수 5% : 161세대 (3,214세대 × 5% = 160.7세대 이상)	-
구분	기준	계획	비고																									
건설비용	◦ 전체 연면적 10% : 21,641.21㎡ (216,412.08㎡ × 10% = 21,641.21㎡ 이상)	21,658.26㎡ (의무대비 △17.06㎡)	충족 ★적용																									
	◦ 전체 세대수 15% : 483세대 (3,214세대 × 15% = 482.1세대 이상)	-	-																									
규모 ※ 전용 40㎡ 이하	- 임대주택 세대수 30% : 101세대 (334세대 × 30% = 100.2세대 이상)	133세대 (334세대 중 39.8%)	충족 ★적용																									
	- 전체 세대수 5% : 161세대 (3,214세대 × 5% = 160.7세대 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 · 중로3-A(오현로25다길) ~ 남측 오동근린공원 경계(번동 148-160 일원) : 폭원 6m 이상 - 동서방향 · 서측 오동근린공원 경계(번동 148-303 일원) ~ 중로3-A(오현로25다길) : 폭원 12m 이상 - 동서방향 (오현로25다길~동측 오동근린공원) · 중로3-A(오현로25다길) ~ 동측 오동근린공원 경계(번동 148-8) : 폭원 6m 이상

▮ 정비계획 용적률 산정

[illegible]

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) : 3,214세대 - 3,320세대(총 세대수) - 106세대(법정상한 증가분) = 3,214세대				
	임대주택 건설비율	구분	기준	계획	비고	
		건설비율	◦ 전체 연면적 10% : 21,658.26㎡ (216,412.08㎡ × 10% = 21,641.21㎡ 이상) ◦ 전체 세대수 15% : 449세대 (2,995세대 × 15% = 449.25세대 이상)	21,658.26㎡ (의무대비 △17.06㎡)	충족 ★적용	
	임대주택 건설규모	구분	기준	계획	비고	
		건설규모 ※ 전용 40㎡ 이하	- 임대주택 세대수 30% : 101세대 (334세대 × 30% = 100.2세대 이상) - 전체 세대수 5% : 161세대 (3,214세대 × 5% = 160.7세대 이상)	133세대 (334세대 중 39.8%) - -	충족 ★적용 - -	
	재개발 의무임대주택 확보계획	전용면적(㎡)		공급면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)
합계			334	21,658.26	-	
39.31		53.61	133	7,116.89	-	
49.76		67.48	133	8,975.12	-	
59.98		81.86	68	5,566.25	-	

② 법정상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 계획

구분		계획내용			
계획 기준		◦ 법정상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(초과용적률)의 50% 이상 국민주택규모 주택으로 건설 ◦ 국민주택규모 주택은 장기공공임대주택으로 활용			
(예정)법정상한용적률		◦ 250% 이하 (향후 건축위원회 심의를 통해 확정)			
상한용적률 (정비계획용적률)		◦ 238.73%			
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	◦ 250.0% - 238.73% = 11.27%			
	초과용적률의 50%	◦ 11.27% × 0.5 = 5.64%			
	의무 연면적	◦ 증가연면적(㎡)의 1/2 = 5,160.78㎡ 이상 ◦ 국민임대주택 공급면적 = 5,261.69㎡ > 5,160.78㎡ (△109.99㎡)			
국민주택규모 주택확보계획		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)
		39.31	53.51	-	-
		49.76	67.48	-	-
		59.98	81.86	25	2,046.42
		84.95	114.83	28	3,215.27
		110.95	148.22	-	-
		합계		53	5,261.69㎡ (△109.99㎡)
		★기준 충족			

바. 정비계획 결정도(안)

