

미아동 791-2882번지 일대 주택정비형 재개발 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 재공람공고

1. 서울특별시 강북구 「미아동 791-2882번지 일대 주택정비형 재개발 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)」에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 따라 강북구 공고 제2025-236호 (2025.02.17.)로 공람공고하였으며, 2026년 제1차 도시계획위원회 신속 통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의결과(수정가결, 2026.02.06.)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 공람 기간 내에 의견서를 공람 장소로 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 4월 15일

강 북 구 청 장

가. 공람기간 : 2026. 4. 15.(수) ~ 2026. 5. 15.(금) (30일간)

나. 공람 및 의견제출 장소 : 강북구청 주거정비과(☎ 02-901-2552)

다. 관계도서 : 강북구청 주거정비과에 비치하고 열람

라. 공람내용 : 미아동 791-2882번지 일대 주택정비형 재개발

정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

마. 정비구역 지정 및 정비계획(안)

1) 정비구역의 명칭 : 미아동 791-2882 일대 주택정비형 재개발구역

2) 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
신규	미아동 791-2882 일대 주택정비형 재개발사업	미아동 791-2882 일대	-	증) 132,188.1	132,188.1	-

3) 정비계획(안)

가) 토지이용에 관한 계획

구 분			면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
계			132,188.1	100.0	-
획지	소 계		102,767.3	77.7	-
	공동주택용지		98,016.3	74.1	-
	근생용지		4,751.0	3.6	3개소
종교 시설	소 계		3,691.0	2.8	-
	종교용지		3,691.0	2.8	3개소
공공 시설	소 계		22,460.8	17.0	-
	정비 기반 시설	도 로	9,522.9	7.2	-
		공 원	6,797.9	5.2	3개소
		녹 지	2,413.9	1.8	3개소
		공공공지	1,828.4	1.4	3개소
	공공·문화 체육시설	사회복지시설	1,897.7	1.4	중복결정
		청소년수련시설	(1,897.7)	(1.4)	중복결정
기타부지			3,269.0	2.5	택시운수차고지(대토) 등

나) 용도지역·지구에 관한 계획

① 용도지역 계획

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	132,188.1	-	132,188.1	100.0	
제2종일반주거(7층이하)지역	132,188.1	감) 102,767.3	29,420.8	22.3	
제2종일반주거지역	-	증) 102,767.3	102,767.3	77.7	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(m ²)	변경사유
		기정	변경		
-	미아동 791-2882 번지 일대	제2종일반 (7층이하)	제2종일반	102,767.3	• 노후 주거지의 주거환경 개선 및 효율적인 토지이용을 위한 제2종일반주거지역 변경

② 용도지구 계획

■ 고도지구 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	지구 명	지구의 세분	위치	고도제한 내용	면적(m ²)	최초 결정일	비 고
기정	1	북한 산 주변	고도 지구	강북구 우이동, 인수동,수유1동,삼 양동 일대 도봉구 도봉1동,방학2·동, 쌍문1동 일대	20m이하 (완화시 28m이하)	248,450	'90.12.10 (서울특별시 고시제404호)	건축물 높이산정 기준 별도참조
	2			강북구 우이동, 인수동,수유1동,삼 양동 일대 도봉구 도봉1동,방학2·동, 쌍문1동 일대	28m이하	2,104,048 (132,188.1)	"	①건축물 높이산정 기준 별도참조 ②높이완화 기준 별도참조

※ ()는 구역 내 면적임

■ 경관지구 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	지구의 세분	위치	면적(m ²)	연장(m)	폭원(m)	최초 결정일	비 고
기정	-	조망가로 특화경관지구	우이동319 ~삼양동사거리	150,203 (2,545)	5,300 (192)	양측15	서고시 제129호 (`19.4.18.)	

※ ()는 구역 내 면적 및 연장임

다) 도시계획시설의 설치에 관한 계획

① 도로 계획

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	3	367	15~20	보안도로	342	미아동 791-3449	미아동 1354-10	-	-	일부구간 폭원확장
변경	중로	3	367	15~23	보안도로	342	미아동 791-3449	미아동 1354-10	-	-	
기정	중로	1	47	20~30	보안도로	5,055	미아동	수유동	-	건고제1963-738호 (1963.12.24)	일부구간 폭원확장
변경	중로	1	47	20~30	보안도로	5,055	미아동	수유동	-	-	
기정	소로	2	-	8	-	118	미아동 791-2126	미아동 791-2146	-	-	연장확대 및 폭원확장
변경	중로	3	①	12	집산도로	211	미아동 791-2125	미아동 838-19	-	-	
기정	소로	3	44	6	국지도로	270	미아동 703-56	미아동 838-20	-	서고제1990-354호 (1990.10.24)	구역의 일부구간 연장축소
변경	소로	3	44	6	국지도로	212	미아동 703-56	미아동 791-2338	-	-	
기정	소로	3	-	6	국지도로	66	미아동 791-2188	미아동 791-2175	-	-	연장확대 및 폭원확장
변경	중로	3	②	14	집산도로	579	미아동 745-6	미아동 791-2882	-	-	
기정	소로	3	148	6	국지도로	625	미아동 749-5	미아동 791-1573	-	서고제1993-370호 (1993.11.25)	연장축소 및 폭원확장
변경	중로	3	148	12	국지도로	558	미아동 749-5	미아동 837-723	-	-	
기정	소로	3	-	6	-	30	미아동 835-15	미아동 835-24	-	강고제1997-86호 (1997.10.23)	-
변경	소로	3	③	6	국지도로	25	미아동 835-15	미아동 835-24	-	-	
신설	소로	3	④	6	국지도로	47	미아동 835-19	미아동 791-2109	-	-	-
신설	소로	3	⑤	6	국지도로	133	미아동 745-53	미아동 745-92	-	-	-
기정	소로	3	-	6	-	127	미아동 837-1798	미아동 791-3705	-	-	일부구간 폭원확장
변경	소로	3	⑥	6~8	국지도로	127	미아동 837-1798	미아동 791-3705	-	-	
기정	소로	3	-	6	-	145	미아동 791-1907	미아동 791-3886	-	-	일부구간 폭원확장
변경	소로	3	⑦	6~8	국지도로	145	미아동 791-1907	미아동 791-3886	-	-	
폐지	소로	2	-	8	-	158	미아동 791-1922	미아동 791-3854	-	-	-
폐지	소로	2	-	8	-	135	미아동 791-3131	미아동 791-2092	-	-	-
폐지	소로	3	-	4	국지도로	11	미아동 748-35	미아동 760-95	-	강고제2006-23호 (2006.4.20)	-
폐지	소로	3	-	4	국지도로	29	미아동 748-19	미아동 745-111	-	강고제2006-23호 (2006.4.20)	-
폐지	소로	3	-	4	국지도로	28	미아동 748-26	미아동 748-32	-	강고제2006-23호 (2006.4.20)	-
폐지	소로	3	-	4	-	42	미아동 791-3722	미아동 791-3722	-	-	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-367	중로 3-367	· 연장 및 폭원 변경 - L = 342m - B = 15~20m → 15~23m	· 대상지 내 원활한 진출입을 위한 일부구간 폭원 확장
중로 1-47	중로 1-47	· 연장 및 폭원 변경 - L = 5,055m - B = 20~30m	· 대상지 내 원활한 진출입을 위한 일부구간 폭원 확장
소로 2-	중로 3-①	· 연장 및 폭원 변경 - L = 118m → 211m - B = 8m → 12m	· 대상지 내 중앙도로와 솔샘로간 원활한 차량통행을 위한 연장 확대 및 폭원 확장
소로 3-44	소로 3-44	· 연장 및 폭원 변경 - L = 270m → 212m - B = 8m	· 대상지 내 중앙도로와 솔샘로간 원활한 차량통행을 위한 연장 축소
소로 3-	중로 3-②	· 연장 및 폭원 변경 - L = 66m → 579m - B = 6m → 14m	· 대상지 내 원활한 진출입을 위한 연장 축소 및 폭원 확장
소로 3-148	중로 3-148	· 연장 및 폭원 변경 - L = 625m → 558m - B = 6m → 12m	· 대상지 내 원활한 진출입을 위한 연장 축소 및 폭원 확장
소로 3-	소로 3-③	· 연장 및 폭원 변경 - L = 30m → 25m - B = 6m	· 자율주택정비사업 차량 진출입로 확보
-	소로 3-④	· 연장 및 폭원 - L = 47m - B = 6m	· 자율주택정비사업 차량 진출입로 확보
-	소로 3-⑤	· 연장 및 폭원 - L = 133m - B = 6m	· 정비사업에 따라 남측 구역 외 부지의 진입도로 확보를 위한 도로 신설
소로 3-	소로 3-⑥	· 연장 및 폭원 변경 - L = 127m - B = 6m → 6~8m	· 기존 현황도로의 보행 쾌적성, 안전성 도모를 위한 폭원 확장
소로 3-	소로 3-⑦	· 연장 및 폭원 변경 - L = 145m - B = 6m → 6~8m	· 기존 현황도로의 보행 쾌적성, 안전성 도모를 위한 폭원 확장
소로 2-	-	· 시설 폐지	· 정비사업에 따른 노선 폐지
소로 2-	-	· 시설 폐지	· 정비사업에 따른 노선 폐지
소로 3-	-	· 시설 폐지	· 정비사업에 따른 노선 폐지
소로 3-	-	· 시설 폐지	· 정비사업에 따른 노선 폐지
소로 3-	-	· 시설 폐지	· 정비사업에 따른 노선 폐지
소로 3-	-	· 시설 폐지	· 정비사업에 따른 노선 폐지

※ 구역 외 도시계획시설(도로) 중로 3-② 일부 구간은 관련 법령에 따라 조합이 원인자 부담 원칙에 따라 설치해야하며, 이에 따른 설계·시공 및 인허가 절차는 관계 기관과 협의하여 추진한다

■ 입체적 도시계획시설 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
신설	중로	3	②	14	-	일반	579 (371)	지상부:전체 지하부:지표면에서-4.0m	미아동 839-327 일대	미아동 791-2882 일대	-

※ 공동주택용지 상부에 입체적 도시계획시설 설치 시(연장 371m 구간) 「도로법」 제2조 제1호 및 제2호에 따라 엘리베이터, 계단 및 연결통로 등 도로의 부속물을 포함하여 설치하여야 하며, 구분지상권을 설정하여 이용에 지장이 없도록 하여야 함

■ 입체적 도시계획시설 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 3-②	- 도로 입체결정 신설 - B: 14m /L: 612m (371m) - H: 지상부(전체) 지하부(지표면에서-4.0m)	동~서의 보행네트워크 연결, 공원 이용환경 개선 및 공동주택용지 효율적 이용 등을 위한 입체결정 도로 신설

② 주차장 계획

■ 주차장 계획(변경) 조서

결정 구분	도면 표시 번호	명칭	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	주차장 공공공지	미아동 748-26번지 외 32필지	2,991.0	감) 2,991.0	-	-	중복 시설
폐지	-	주차장 공공공지	미아동 791-1974번지 외 4필지	430.0	감) 430.0	-	-	중복 시설
신설	①	주차장	미아동 748-5번지 일대	-	증) 2,442.6	2,442.6		중복 시설

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 주차장 계획(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	- 시설 폐지 - A = 2,991.0m²	정비사업의 토지이용 효율성 제고를 위하여 주차장 폐지
-	주차장	- 시설 폐지 - A = 430.0m²	정비사업의 토지이용 효율성 제고를 위하여 주차장 폐지
①	주차장	- 시설 신설 - A = 2,442.6m²	주택밀집지역 내 부족한 주차공간 확보를 위해 공원 및 지하주차장 중복결정

③ 공원시설 계획

■ 공원 계획(변경) 조서

결정 구분	도면 표시 번호	명칭	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	어린이 공원	미아동 749-4번지 일대	-	증) 1,647.0	1,647.0	-	-
신설	②	공원	소공원	미아동 748-5번지 일대	-	증) 2,442.6	2,442.6	-	중복시설
신설	③	공원	소공원	미아동 791-2010번지 일대	-	증) 2,708.3	2,708.3	-	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 공원 계획(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	어린이공원	· 시설 신설 - A = 1,647.0㎡	· 주민들의 휴게공간 제공 및 여가활동과 편의증진을 위하여 공원 신설
②	소공원	· 시설 신설 - A = 2,442.6㎡	· 주민들의 휴게공간 제공 및 여가활동과 편의증진을 위하여 공원 신설 및 지하주차장 중복결정
③	소공원	· 시설 신설 - A = 2,708.3㎡	· 주민들의 휴게공간 제공 및 여가활동과 편의증진을 위하여 공원 신설

④ 녹지 계획

■ 녹지 계획(변경) 조서

결정 구분	도면 표시 번호	명칭	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	녹지	경관녹지	미아동 760-13번지 일대	-	증) 923.5	923.5	-	-
신설	②	녹지	경관녹지	미아동 791-102번지 일대	-	증) 1,026.8	1,026.8	-	-
신설	③	녹지	경관녹지	미아동 791-129번지 일대	-	증) 463.6	463.6	-	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 녹지 계획(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	녹지	· 시설 신설 - A = 923.5㎡	· 경관개선 및 주거환경의 쾌적성을 위한 경관녹지 신설
②	녹지	· 시설 신설 - A = 1,026.8㎡	· 경관개선 및 주거환경의 쾌적성을 위한 경관녹지 신설
③	녹지	· 시설 신설 - A = 463.6㎡	· 경관개선 및 주거환경의 쾌적성을 위한 경관녹지 신설

⑤ 공공공지 계획

■ 공공공지 계획(변경) 조서

결정 구분	도면 표시 번호	시설의 종류		위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
		명칭	세분류		기정	변경	변경후		
폐지	-	주차장 공공공지	-	미아동 748-26번지 외 32필지	2,991.0	감) 2,991.0	-	-	중복 시설
폐지	-	주차장 공공공지	-	미아동 791-1974번지 외 4필지	430.0	감) 430.0	-	-	중복 시설
신설	①	공공공지	-	미아동 791-2882번지 외 3필지	-	증) 315.0	315.0	-	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 공공공지 계획(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	· 시설 폐지 - A = 2,991.0m ²	· 정비사업의 토지이용 효율성 제고를 위하여 공공공지 폐지
-	공공공지	· 시설 폐지 - A = 430.0m ²	· 정비사업의 토지이용 효율성 제고를 위하여 공공공지 폐지
①	공공공지	· 시설 신설 - A = 315.0m ²	· 주변 정비사업과 연계 및 효율적 이용을 위한 공공공지 신설

⑥ 사회복지시설 계획

■ 사회복지시설 결정(변경) 조서

결정 구분	도면 표시 번호	명칭	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	종합복지센터	미아동 749-25 외 4필지	554.0	감) 554.0	-	강고제 2006-23호 (2006.4.20)	중복 시설
변경	①	사회복지시설	미아동 749-25 외 11필지	383.0	증) 949.0	1,332.0	강고제 2007-95호 (2008.1.3)	-
신설	②	사회복지시설	미아동 745-59 외 19필지	-	증) 1,897.7	1,897.7	-	중복 시설

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 사회복지시설 결정(변경) 건축물의 범위

시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
종합복지센터	51.78	181.18	16.79	사회복지시설 ①
사회적경제지원센터	56.81	198.66	12.50	사회복지시설 ①
사회복지시설 ②	54.28	200.00	지상1~3층	중복결정

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	종합복지센터	· 시설 폐지 - A = 554.0m ²	· 하나의 건축물에 두 개로 나뉜 시설결정 통합 및 사회적경제지원센터와 통합하여 하나의 시설로 변경.
①	사회복지시설	· 시설 변경 - A = 1,332.0m ²	· 하나의 건축물에 두 개로 나뉜 시설결정 통합 및 사회적경제지원센터와 통합하여 하나의 시설로 변경.
②	사회복지시설	· 시설 신설 - A = 1,897.7m ²	· 기존 키움센터, 국공립어린이집 이전을 위한 사회복지시설 신설 및 기능적 상호 적합성을 고려한 청소년수련시설과 중복결정

⑦ 청소년수련시설 계획

■ 청소년수련시설 결정(변경) 조서

결정 구분	도면 표시 번호	명칭	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	청소년수련시설	미아동 745-59 외 19필지	-	증) 1,897.7	1,897.7	-	중복 시설

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 청소년수련시설 결정(변경) 건축물의 범위

시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
청소년수련시설	54.28	200.00	지상4층	중복결정

■ 청소년수련시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	청소년수련시설	· 시설 신설 - A = 1,897.7m ²	· 기존 청소년아지트 이전을 위한 청소년수련시설 신설 및 기능적 상호 적합성을 고려한 사회복지시설②과 중복결정

라) 정비기반시설 설치에 관한 계획

..... 생략(사회복지시설, 청소년수련시설을 제외한 도시계획시설에 관한 사항과 상동).....

① 공공공지 계획

■ 공공공지 결정(변경) 조서

결정 구분	도면 표시 번호	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
		명칭	세분류		기정	변경	변경후		
폐지	-	주차장 공공공지	-	미아동 748-26번지 외 32필지	2,991.0	감) 2,991.0	-	-	중복 시설
폐지	-	주차장 공공공지	-	미아동 791-1974번지 외 4필지	430.0	감) 430.0	-	-	중복 시설
신설	①	공공공지	-	미아동 791-2882번지 외 3필지	-	증) 315.0	315.0	-	-
신설	②	공공공지	-	미아동 839-291번지 외 37필지	-	증) 1,449.2	1,449.2	-	-
신설	③	공공공지	-	미아동 838-97번지 외 3필지	-	증) 64.2	64.2	-	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

※ **공공공지② 및 공공공지③**은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조 제1항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제35조 제1항 제1호 가목에 따라 도시계획시설로 결정하지 않아도 되는 기반시설로써, 향후 솔샘로변 상가 소유자의 대토 협의를 원활하게 하기 위해서(공공공지를 도시계획시설로 결정시 개별 상가 소유자 대토를 위한(대지로 변경을 위한) 도시관리계획 변경 절차 수반 등 행정업무 중복 발생) **도시계획시설 결정하지 않는 기반시설로 계획함**

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	· 시설 폐지 - A = 2,991.0㎡	· 정비사업의 토지이용 효율성 제고를 위하여 공공공지 폐지
-	공공공지	· 시설 폐지 - A = 430.0㎡	· 정비사업의 토지이용 효율성 제고를 위하여 공공공지 폐지
①	공공공지	· 시설 신설 - A = 315.0㎡	· 주변 정비사업과 연계 및 효율적 이용을 위한 공공공지 신설
②	공공공지	· 시설 신설 - A = 1,449.2㎡	· 보행자의 통행 공간 확보 · 향후 솔샘로변 상가 소유자 대토를 위한 공공공지 신설 (도시계획시설 결정하지 않는 기반시설로 계획)
③	공공공지	· 시설 신설 - A = 64.2㎡	· 보행자의 통행 공간 확보 · 향후 솔샘로변 상가 소유자 대토를 위한 공공공지 신설 (도시계획시설 결정하지 않는 기반시설로 계획)

마) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	면적(㎡)		비고
		계획	법정	
합계		14,920.00		—
복리시설	소계	4,760.00		—
	경로당	870.00	859.00 이상	지하
	어린이집	870.00	859.00 이상	—
	작은도서관	370.00	365.00 이상	지하
	다함께돌봄센터	150.00	66.00 이상	—
	주민공동시설	700.00		지하
	개방형 공동이용시설	1,800.00		지하
부대복리 시설	소계	2,760.00		—
	관리사무소	240.00		—
	통합경비실	120.00		—
	기계전기실	2,400.00		—
	지하주차장	(138,712.39)		지하
어린이놀이터		2,500.00		—
주민운동시설		1,700.00		—
근린생활시설		3,200.00		—

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설) 및 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설)에 따라 주민공동시설은 세대당 2.0제곱미터를 더한 면적의 1.25배 이상 설치해야 함.

$$1,000\text{세대 이상} = [500\text{m}^2 + (2,670\text{세대} \times 2.0\text{m}^2)] \times 1.25 = 7,300.00\text{m}^2$$

바) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주
신 설	미아동 791-2882일대 주택정비형 재개발구역	132,188.1	획지1	98,016.3	미아동 791-2882일대	778	7	-	771	-
			획지2	493.0						
			획지3	2,355						
			획지4	1,903						

사) 건축물 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		최고 층수																																																																							
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한																																																																								
신설	미아동 791-2882 일대 주택정비형 재개발구역	132,188.1	획지1	98,016.3	미아동 791-2882 일대	공동주택 및 부대 복리시설	30.59	245.88 (250.0% 이하)	-	25층																																																																							
• 주택규모별 건설 비율 - 세대수 : 2,670세대 (분양 2,339세대, 임대 331세대) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">구분</th><th colspan="2">계획</th></tr> <tr> <th colspan="2"></th><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">합계</td><td>2,670</td><td>100.0</td></tr> <tr> <td rowspan="4">분양</td><td>소계</td><td>2,339</td><td>87.6</td></tr> <tr> <td>전용 39㎡</td><td>482</td><td>18.0</td></tr> <tr> <td>전용 59㎡</td><td>910</td><td>34.1</td></tr> <tr> <td>전용 84㎡</td><td>947</td><td>35.5</td></tr> <tr> <td rowspan="4">임대</td><td>소계</td><td>331</td><td>12.4</td></tr> <tr> <td>전용 39㎡</td><td>131</td><td>4.9</td></tr> <tr> <td>전용 59㎡</td><td>200</td><td>7.5</td></tr> <tr> <td>전용 84㎡</td><td>-</td><td>-</td></tr> </tbody> </table> - 정비계획 용적률에 대한 임대주택 규모별 건설 비율(법적상한용적률 증가분 제외) <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th><th colspan="4">임대주택 규모별 건설비율</th></tr> <tr> <th>규모</th><th>합계</th><th>40㎡이하</th><th>40~60㎡이하</th><th>60~85㎡이하</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>세대수</td><td>331</td><td>131</td><td>200</td><td>-</td></tr> <tr> <td>비율(%)</td><td>100.0</td><td>39.6</td><td>60.4</td><td>-</td></tr> </tbody> </table> ※ 주택 확보 관련 규정 - 85㎡이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 80%이상 → 계획 : 100.0%(2,670세대) - 임대주택 건설 : 1) 주택 전체세대수의 15%이상 또는 주택 전체연면적의 10%이상 → 계획 : 주택 전체연면적의 10.0% 2) 전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 주택 전체세대수의 5% 이상을 40㎡이하로 건설 → 계획 : 전체 임대주택 세대수의 39.6%(131세대) 3) 주거전용면적이 40제곱미터 이하인 임대주택이 전체 임대주택 세대 수의 100분의 40이하 → 계획 : 전체 임대주택 세대수의 39.6%(131세대) ※ 건설하는 주택 전체 세대수에서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 별표 3 제2호 가목(1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 15퍼센트보다 높은 경우 또는 관할 구역의 특성상 주택수급 안정이 필요한 경우에는 10퍼센트 이하의 범위에서 임대주택 비율을 상향하여야 함 - 기준용적률 완화 (20%) <table border="1"> <thead> <tr> <th>항목</th><th>세부내용</th><th>완화기준</th><th>완화량</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">소형주택</td><td>40㎡ 이하 분양주택 공급</td><td>기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함</td><td>최대 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>최대 15%</td></tr> <tr> <td>50~60㎡ 이하 분양주택 공급</td><td>기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함</td><td>최대 10%</td></tr> </tbody> </table> → 계획 : 40㎡ 이하 분양주택 용적률 10% 완화 적용 : 166세대 이상 → 482세대 계획 50~60㎡ 이하 분양주택 용적률 10% 완화 적용 : 117세대 이상 → 910세대 계획										구분		계획				세대수	비율(%)	합계		2,670	100.0	분양	소계	2,339	87.6	전용 39㎡	482	18.0	전용 59㎡	910	34.1	전용 84㎡	947	35.5	임대	소계	331	12.4	전용 39㎡	131	4.9	전용 59㎡	200	7.5	전용 84㎡	-	-	구분	임대주택 규모별 건설비율				규모	합계	40㎡이하	40~60㎡이하	60~85㎡이하	세대수	331	131	200	-	비율(%)	100.0	39.6	60.4	-	항목	세부내용	완화기준	완화량	소형주택	40㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	최대 10%	40~50㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40~50㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	최대 15%	50~60㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	최대 10%
구분		계획																																																																															
		세대수	비율(%)																																																																														
합계		2,670	100.0																																																																														
분양	소계	2,339	87.6																																																																														
	전용 39㎡	482	18.0																																																																														
	전용 59㎡	910	34.1																																																																														
	전용 84㎡	947	35.5																																																																														
임대	소계	331	12.4																																																																														
	전용 39㎡	131	4.9																																																																														
	전용 59㎡	200	7.5																																																																														
	전용 84㎡	-	-																																																																														
구분	임대주택 규모별 건설비율																																																																																
규모	합계	40㎡이하	40~60㎡이하	60~85㎡이하																																																																													
세대수	331	131	200	-																																																																													
비율(%)	100.0	39.6	60.4	-																																																																													
항목	세부내용	완화기준	완화량																																																																														
소형주택	40㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	최대 10%																																																																														
	40~50㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40~50㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	최대 15%																																																																														
	50~60㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	최대 10%																																																																														

주택의 규모
및 규모별
건설 비율

구 분

산 정 내 용

상한
(정비계획)
용적률

• 상한용적률 : 250% 이하

= 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × β건축물 · 현금)

= 222.6% + [{ 196.3% × 1.3 × (196.3%/196.3%) × (9,229.8㎡/98,016.3㎡) } + { 196.3% × 0.7 × (5,181.3㎡/98,016.3㎡) }]

= 253.9%

☞ 상한(정비계획)용적률은 제2종일반주거지역 최대 상한 250% 이하 적용

• 가중치 산정

1) 기반시설 제공부지 용적률

용도지역 변경없음	면적(㎡)	허용용적률(%)	비고
제2종(7층)	22,460.8	196.3%	—

2) 사업부지 용적률

용도지역 변경	면적(㎡)	허용용적률(%)	비고
제2종(7층)→ 제2종	98,016.3	196.3%	—

※ 가중치 산정시 허용용적률은 '기준용적률 완화', '사업성 보정계수' 적용 제외한 값으로 적용

※ 공공시설 제공부지의 용도지역이 제2종7층(타 용도지역 혼재지 포함)으로서 사업부지의 용도지역계획을 제2종7층에서 제2종으로 변경계획 한 경우 공공시설 제공부지 중 제2종7층일반주거지역은 제2종일반주거지역의 허용용적률 적용

[공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(도시공간본부, 24.10.16) p.8~9]

• 건축물 환산부지면적 산정 : 5,181.3㎡(청소년수련시설, 사회복지시설2, 지하공영주차장(중복결정))

1) 청소년수련시설 환산부지면적 = 743.5㎡

- ㉔공공시설등 설치비용(원) / ㉕용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)

※ ㉔ : 건축연면적 × 설치비용 기준(주1) = 884.8㎡ × 4,050,000원 = 3,583,440,000원

※ ㉕ : 공시지가(주4) × 2 = 2,409,860원 × 2 = 4,819,720원

2) 사회복지시설2 환산부지면적 = 1,431.5㎡

- ㉔공공시설등 설치비용(원) / ㉕용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)

※ ㉔ : 건축연면적 × 설치비용 기준(주1) = 1,582.5㎡ × 4,360,000원 = 6,899,700,000원

※ ㉕ : 공시지가(주4) × 2 = 2,409,860원 × 2 = 4,819,720원

3) 소공원1 지하공영주차장(중복결정) 환산부지면적 = 3,006.3㎡

- ㉔공공시설등 설치비용(원) / ㉕용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)

※ ㉔ : 건축연면적 × 설치비용 기준(주1) = 4,885.2㎡ × 2,966,000원 = 14,489,503,200원

※ ㉕ : 공시지가(주4) × 2 = 2,409,860원 × 2 = 4,819,720원

주1) 「2024 공공시설 건립 공사비 책정 가이드라인」	종합사회복지관 건축비 436.0만원/㎡
주2) 「2024 공공시설 건립 공사비 책정 가이드라인」	청소년·문화수련시설 건축비 405.0만원/㎡
주3) 「2024 공공시설 건립 공사비 책정 가이드라인」	공영주차장 건축비 296.6만원/㎡
주4) 대상지 공시지가(2024년 토지개발공시 평균가 기준)	

건축계획
용적률

• 245.88% (최대 250.0%이하 적용)

※ 준치시설 내 국공유지 면적은 삼양동 종합복지센터(미아동 749-25) 및 사회적경제지원센터(미아동 749-28) 면적임

■ 공공기여에 관한 계획

구 분				면적(㎡)	비 고	
정비기반시설	①토지	부지	도로	9,522.9	공원 유형 (소공원, 어린이공원)	
			공원	6,797.9		
			녹지	2,413.9		
			공공공지	1,828.4		
	② 순부담산정시 제외면적 (국·공유지)		새로 설치되는 정비기반시설내	4,519.4	신설 정비기반시설을 초과하는 국·공유지 (해당없음) 국공유지 유상매입 (4,732.0㎡)	
용도 폐지되는 기존 정비기반시설			8,711.6			
A 합 계 (①-②)			7,332.1			
기반시설등	③토지	건축물 대지 지분	공공·문화체육시설	청소년수련시설	531.7	
				사회복지시설	1,366.0	
	④ 건축물 (환산면적)		공공·문화체육시설	청소년수련시설	743.5	
				사회복지시설	1,431.5	
	소공원지하주차장			3,006.3		
	B 합 계 (③+④)			7,079.0		
C현 금				-		
순부담면적 (A+B+C)				14,411.1	순부담률10.9%	

■ 무상양도 및 유상매입 면적

구분	무상양도			유상매입		
	소계	신설 정비기반시설 내	대지 내 용도폐지 기존 정비기반시설	소계	국유지	공유지
면적(㎡)	13,231.0	4,519.4	8,711.6	4,732.0	869.0	3,863.0

※ 「도시정비법」 제97조제2항에 따라 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 사업시행자가 새로 설치한 정비기반시설의 설치 비용에 상당하는 범위에서 무상으로 양도

아) 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 - 전체 임대주택 세대수의 100분의 40이하 ※ 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) : 2,670세대				
	임대주택 건설비율	◦ 계획(안) : 331세대(12.4%), 24,022.69㎡(10.2%) → 세대수 기준 충족 - 세대수 기준 : 2,670세대 × 15.0% = 401세대 - 연면적 기준 : 236,119.08㎡ × 10.0% = 23,611.9㎡ 이상				
	임대주택 건설규모	◦ 계획(안) : 전용 40㎡ 이하 131세대(39.6%) → 기준 충족 - 임대주택 세대수 기준 : 331세대 × 30.0% = 94세대 이상 331세대 × 40.0% = 133세대 이하 - 주택 전체 세대수 기준 : 2,670세대 × 5.0% = 134세대 이상				
재개발 의무임대주택 확보계획		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)	비고
		39.9	57.99	131	7,596.69	-
		59.9	82.13	200	16,426.00	-
		합계		331	24,022.69	-

※ 전체 2,670세대, 전체 연면적 236,119.08㎡

■ 토지이용계획도

