

◎ 서울특별시 강북구 공고 제2025-981호

**번동 441-3번지 일대 주택재개발
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 재공람공고**

1. 서울특별시 강북구 「번동 441-3번지 일대 주택재개발 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)」을 위해 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 강북구 공고 제2024-1043호('24.08.16.)로 공람공고하였으며, 2025년 제4차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의결과(수정가결, '25.05.21.)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.

2025년 7월 11일

강 북 구 청 장

가. 공람기간: 2025. 7. 11.(금) ~ 2025. 08. 11.(월) (32일간)

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

다. 관계도서: 강북구청 주거정비과에 비치하고 열람

라. 공람내용: 변동 441-3번지 일대 주택재개발 정비계획 결정 및 정비 구역 지정(안)

마. 정비구역 지정 및 정비계획(안)

- 1) 정비구역의 명칭: 변동 441-3번지 일대 주택정비형 재개발구역
- 2) 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
신규	변동 441-3번지 일대 주택정비형 재개발사업	변동 441-3 번지 일대	-	증) 33,701.8	33,701.8	-

3) 정비계획(안)

가) 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(m ²)	비율(%)	비고
합계		33,701.8	100.0	-
공동주택용지	소계	26,750.6	79.4	공동주택 및 부대복리시설
	획자1	13,676.2	40.6	공용주차장(기부채납) 포함
	획자2	13,074.4	38.8	공공청사(기부채납) 포함
기반시설용지	소계	5,821.9	17.3	-
	공원	3,167.7	9.4	오패산터널 중복결정(2,457.7m ²)
	도로	2,654.2	7.9	-
기타용지	소계	1,129.3	3.3	-
	획자B (종교용지)	884.3	2.6	교육관(722.8m ² , 존치) 주차장(161.5m ² , 대토)
	획자4 (대토)	245.0	0.7	우일빌딩 부분편입

나) 용도지역 · 지구에 관한 계획

① 용도지역 계획

구분		면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		33,701.8	-	33,701.8	100.0	-
일반 주거 지역	제1종	7,516.8	감) 1,533.4	5,983.4	17.8	-
	제2종(7층)	18,287.8	감) 17,565.0	722.8	2.1	-
	제3종	7,897.2	증) 19,098.4	26,995.6	80.1	-

Ⅱ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

용도지역		면적 (m ²)	변경사유
기정	변경		
제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	1,533.4	- 도시관리 원칙 및 사업 실현성을 고려하여 공동주택용지의 용도지역 변경 - 정비사업을 통한 토지의 효율적 활용 및 신규 주택공급을 위하여 용도지역 변경
제2종일반 주거지역 (7층 이하)	제3종일반 주거지역	17,565.0	

② 용도지구 계획: 해당없음

다) 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

① 도로 계획

구 분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류 별	번 호	폭원 (m)							
기 정	중 로	2류	67	12~ 15	보조 간선	4,735	하월 곡동	변동	일반 도로	건고738 (‘63.12.24)	오패산터널
변 경	중 로	2류	67	12~ 15 (20)	보조 간선	4,735 (137)	하월 곡동	변동	일반 도로	건고738 (‘63.12.24)	도로선형 정형화(일부), 공원 중복결정 (2,457.7m ²)
신 설	중 로	3류	가	12	국지	67	변동 389-1	변동 389-1	일반 도로	-	덕릉로40길
신 설	소 로	2류	가	8	국지	184	변동 440-12	변동 389-1	일반 도로	-	-
기 정	정비구역 내 창동 토지구획정리사업으로 조성된 도로 (기정 결정조서 없음)										
폐 지	-										

※ 신설도로 번호는 임시 번호이며, ()는 정비구역 내 폭원 및 연장임

※ 정비구역 내 창동 토지구획정리사업으로 조성된 도로는 도시계획시설(도로)이 폐지된 것으로 봄

- 「국토계획법」 부칙<법률 제6655호, 2002.02.04.>

제15조(도시계획시설 등에 관한 경과조치) ① 이 법 시행 당시 종전의 「도시계획법」에 의한 도시계획시설은 이 법에 의한 도시계획시설로 본다.

Ⅱ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-67	중로 2-67	- 변경 - 일부 도로선형 정형화 - 공원 중복결정 (2,457.7m²)	- 합리적 토지이용을 위해 불필요한 도로의 선형 정형화 - 오패산터널의 구조적 안정성 및 오동근리공원과 연계한 녹지축 조성을 고려하여 오패산터널 상부를 신설 공원과 중복결정(2,457.7m²)

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 3-가	◦ 신설 - B=12m, L=67m	◦ 대상지 및 주변지역의 원활한 차량 진출입을 위해 덕릉로40길 확폭(현황 7m→12m)
-	소로 2-가	◦ 신설 - B=8m, L=184m	◦ 오동근린공원으로의 차량 진출입 기능 유지를 위해 덕릉로40길에서 연계되는 도로 확보
창동 토지구획 정리사업 도로	-	◦ 폐지 (정비구역 내)	◦ 토지구획정리사업으로 조성된 도시계획시설(도로)은 「국토계획법」에 의한 도시계획시설(도로)로 간주하므로 금회 정비계획 수립을 통해 창동 토지구획정리사업으로 조성된 도로 폐지

② 공원 계획

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공원	소공원	번동 437-117 일대	-	증) 3,167.7	3,167.7	-	오패산터널 중복결정 (2,457.7㎡)

※ 중복결정 범위: 공원 지상부~오패산터널의 구조적 안정성에 문제가 없는 지하부 범위까지로 한함

Ⅰ 공원 결정(신설)(안) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	◦ 신설 및 중복결정 - 신설면적: 3,167.7㎡ - 중복결정(오패산터널) : 2,457.7㎡	◦ 오패산터널의 구조적 안정성 및 오동근린공원과 연계한 녹지축 조성을 고려하여 오패산터널 상부에 공원을 신설(3,167.7㎡)하고 오패산터널과 중복결정 (2,457.7㎡)

③ 공공청사 계획

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공공 청사	공공 청사	번동 437-26 일대	-	증) 2,537.0	2,537.0	-	입체적 도시계획시설

※ 면적은 수평투영면적(2,537.0㎡)으로 작성

※ 공공청사는 공동주택용지(획지2) 하부에 주동과 복합화하여 설치(연면적 3,261.0㎡)

※ 강북구 수요조사 결과(강북구 주거정비과-18645호('23.11.14.) 및 자치행정과-37403호('23.12.20.))를
반영한 계획으로 필요시 수권분과 자문 등을 거쳐 위치 및 규모 등 변경 가능

Ⅰ 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	공공청사	변동 437-26 일대	층수	-	지하3층 ~ 지하2층	지하3층 ~ 지하2층	-	-
			수평투영 면적(m ²)	-	증) 2,537.0	2,537.0		
			연면적(m ²)	-	증) 3,261.0	3,261.0		

Ⅱ 공공청사 결정(신설)(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	◦ 공공청사 신설 - 도시계획시설 입체적 결정 - 층수: 지하3층~지하2층 - 수평투영면적: 2,537.0m² - 연면적: 3,261.0m² (부설주차장 800.0m² 포함)	◦ 강북구 생활서비스시설 수요조사 결과 반영 ◦ 지역주민과 단지 입주민 등 시설 이용자를 고려하여 간선가로(덕릉로)변에 설치 ◦ 공동주택용지 하부에 주동과 복합화하여 설치

④ 주차장 계획

구분	시설명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	주차장 (노외주차장)	변동 441-30 일대	-	증) 2,350.0	2,350.0	-	입체적 도시계획 시설

※ 면적은 수평투영면적(2,350.0m²)으로 작성

※ 공공청사는 공동주택용지(획지1) 하부에 주동과 복합화하여 설치(연면적 2,350.0m²)

Ⅰ 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	주차장 (노외 주차장)	변동 441-30 일대	층수	-	지하3층	지하3층	-	-
			수평투영 면적(m ²)	-	증) 2,350.0	2,350.0		
			연면적(m ²)	-	증) 2,350.0	2,350.0		

Ⅱ 주차장 결정(신설)(안) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	◦ 주차장(노외주차장) 신설 - 도시계획시설 입체적 결정 - 층수 : 지하3층 - 수평투영면적 : 2,350.0㎡ - 연면적 : 2,350.0㎡	◦ 2030 서울생활권계획에 따라 번동지역생활권 내 부족한 생활서비스시설(주차장)을 공급 ◦ 주변 저층 주거지역의 주차난 해소 및 쾌적한 주거환경 조성 기여 ◦ 공동주택용지 하부에 주동과 복합화하여 설치

라) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
주민 공동 시설	합계	공동주택 용지 (획지1, 획지2)	-	증) 3,032.0	3,032.0	전체 및 개별 공동주택용지의 기준에 적합하도록 계획
	경로당		-	증) 420.0	420.0	
	어린이놀이터		-	증) 450.0	450.0	
	어린이집		-	증) 424.0	424.0	
	주민운동시설		-	증) 450.0	450.0	
	작은도서관		-	증) 282.0	282.0	
	다함께돌봄센터		-	증) 210.0	210.0	
	기타 (피트니스센터 등)		-	증) 796.0	796.0	
부대 시설	합계		-	증) 270.0	270.0	
	관리사무소		-	증) 150.0	150.0	
	경비실		-	증) 40.0	40.0	
	직원휴게실		-	증) 80.0	80.0	

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조 및 제55조의2, 「서울시 주택 조례」 제8조의4 등 관련 규정 준용

※ 주민공동시설 설치 면적 기준(「서울시 주택 조례」 제8조의4)

- 100세대 이상 1,000세대 미만 : 세대당 2.5㎡를 더한 면적 × 1.25

- 기준면적 : 903세대 × 2.5㎡ × 1.25 = 2,821.9㎡ → 계획면적 : 3,032.0㎡(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	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	변동 441-3번지 일대 주택정비형 재개발구역	33,701.8	획지1	13,676.2	변동 441-3 일대	107	1	-	106	-	-
			획지2	13,074.4	변동 437-95 일대						
			획지3	884.3	변동 437-83 일대						
			획지4	245.0	변동 762-1 일대						

※ 존치 건축물: 변동제일교회 교육관(변동 437-83번지)

바) 건축물 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이, 최고 층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법적 상한		
신설	번동 441-3번지 일대 주택정비형 재개발구역	33,701.8	획지1	13,676.2	441-3 일대	공동주택 및 부대· 복리시설	50.0 이하	274.5 이하	290.0 이하	해발 120m 이하, 최고 29층 이하	주차장 포함
			획지2	13,074.4	437-95 일대						공공 청사 포함
			획지3	884.3	437-83 일대	종교시설 (교육관)	관련 규정에 따름				준치 및 대토
			획지4	245.0	762-1 일대	근린생활 시설	관련 규정에 따름				대토
주택의 규모 및 규모별 건설비용	◦ 주택공급계획: 총 903세대(분양 728세대, 임대 175세대) ※ 「도시정비법」 제54조에 따른 국민주택규모 주택 건설에 의한 증가 세대수 : 65세대 (분양 35세대, 임대 30세대) ◦ 주택건설비용: 기준 충족 - 기준 : 주택 전체 세대수의 80% 이상을 전용 85㎡ 이하로 건설 - 계획 : 전체 세대수의 100%(903세대)를 전용 85㎡ 이하로 계획										
	구분 (전용면적)		합 계	세대수(세대)						비율 (%)	
				분양주택			임대주택				
				소 계	조 합	일 반	소 계	기부 채납	의무 임대	국민 주택 규모	
	합계		903	728	521	207	175	19	126	30	100.0
	60㎡ 이하	29㎡	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		39㎡	239	113	25	88	126	-	126	-	26.5
		49㎡	154	124	82	42	30	13	-	17	17.1
		59㎡	128	109	89	20	19	6	-	13	14.1
	60㎡초과 ~85㎡이하	74㎡	182	182	159	23	-	-	-	-	20.2
		84㎡	200	200	166	34	-	-	-	-	22.1
	85㎡초과		-	-	-	-	-	-	-	-	-
	※ 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음										
	◦ 의무 임대주택 건설비용 및 규모 : 기준 충족										
	구분		기준					계획			비고
	건설비용		◦ 전체 세대수 15% : 126세대 (838세대×15%=125.7세대)					126세대 (15.0%)			충족
	규모		◦ 전용 40㎡ 이하 건설 - 임대주택 세대수 30% : 44세대 (145세대×30%=43.5세대) - 전체 세대수 5% : 42세대 (838세대×5%=41.9세대)					전용 40㎡ 이하 126세대 (100%)			충족
	※ 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.)										

심의 완화 사항	◦ 기준용적률 완화 (2030 서울도시주거환경정비기본계획) - 전용 60㎡ 이하 주택을 추가 확보하는 경우 기준용적률 20% 상향 - $193.4\%(\text{가중평균 기준용적률}) + 20\% = 213.4\%$ 적용 ◦ 허용용적률 완화 (2030 서울도시주거환경정비기본계획 및 정비사업 사업성 개선방안) - 허용용적률 인센티브: 20% (열린단지 5%p, 우수디자인+장수명주택 10%p, 방재안전 5%p 적용) - 사업성 보정계수 적용(2.0) : 40% $(5,861,129\text{원}/\text{㎡}(\text{서울시 평균 공시지가}) \div 2,362,744\text{원}/\text{㎡}(\text{대상지 평균 공시지가}) = 2.49)$ - $213.4\%(\text{기준용적률 완화 적용}) + 40\% = 253.4\%$ 적용 ◦ 법정상한용적률 적용 (법 제54조) - 법정상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률(초과용적률)의 50%를 국민주택규모 주택으로 건설 - 정비계획용적률 274.5% → (예정)법정상한용적률 290.0% 적용 ※ 신속통합기획 가이드라인에 따라 법정상한용적률 적용, 향후 건축위원회 심의를 통해 법정상한용적률 확정 ◦ 특별건축구역 지정(예정)에 관한 사항 (「건축법」 제69조) - 「건축법」 제73조에 따라 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 등 완화 ※ 향후 건축위원회 심의를 통해 확정
건축물의 건축선에 관한 계획	◦ 보행편의 및 개방감 확보를 위한 건축한계선 계획 - 덕릉로변: 대지경계선으로부터 3m 이상 - 덕릉로40길변: 대지경계선으로부터 6m 이상 ※ 건축한계선 일부(3m)를 보도부속형 전면공지로 조성(보행공간 확보) - 도봉로76길변: 대지경계선으로부터 8m 이상 ※ 건축한계선 일부(5m)를 보도부속형 전면공지로 조성(완화차로 및 보행공간 확보) - 남동측 신설도로변: 대지경계선으로부터 6m 이상 ※ 건축한계선 일부(3m)를 보도부속형 전면공지로 조성(보행공간 확보) - 남서측 오동근린공원 진입로변: 대지경계선으로부터 3m 이상 ◦ 보도부속형 및 보도부속형 전면공지 구간은 원활한 유지·관리를 위해 추후 구분지상권 설정
기타사항	◦ 열린단지 조성 계획(허용용적률 인센티브) - (개방공간) 단지·장애물 없이 보행을 통해 단지 내부로 접근이 가능하도록 조성 개방공간 주변은 개방형 커뮤니티, 근린생활시설 설치 권장 - (시각적으로 열린단지) 단지 경계에 담장을 설치하지 않는 것을 원칙으로 하며, 수목 식재 또는 구조물 등 설치가 필요한 경우 높이 1.5m 이하로 하여 보행자의 시각이 차폐되지 않도록 조성 ◦ (예정)법정상한용적률 계획 - 신속통합기획 가이드라인에 따라 (예정)법정상한용적률 290.0% 이하 계획 - 전체 및 개별 공동주택용지의 건축계획 용적률을 각각 290.0% 이하로 계획 ◦ 높이 계획 - 건축물 높이: 해발 120m 이하 계획(국방부 의견 반영, 대공방어협조구역) - 오폐산 조망 및 경관 보호를 위해 오폐산 연접부 첫주동 13층 이하 배치 ◦ 공공시설 배치구간 - 공동주택용지 하부에 주동과 복합화하여 설치(도시계획시설 입체적 결정) - 공공시설 이용자를 고려하여 도로변에 설치 - 공공청사의 경우 일조·채광·환기가 원활히 이루어지도록 계획 - 공용주차장의 경우 공동주택 주차장과 물리적·시각적으로 분리하여 설치

기타 사항	◦ 공공보행통로 - 덕릉로 교차로에서 신설 공원의 접근동선을 연결하고 보행통로 확보 - 공공보행통로 폭 6m 계획, 구릉지형을 고려하여 경사로 조성 ◦ 차량진출입구 계획 - 덕릉로변에서 차량진출입은 원칙적 불허(비상차량에 한해 허용) - 도봉로76길 및 덕릉로40길에 차량진출입구 설치(상시 이용) - 대상지 남측(오패산변) 비상차량 진출입구 각각 1개소 설치(비상시 이용) ◦ 공원진출입구 계획 - 기존 오동근린공원 진출입구와 신설 공원을 연계하여 보행 접근이 용이하도록 계획 - 남서측 공원 진출입구(요진아파트 인근) : 공동주택용지(획지1)의 대지 내 공지 및 대지 일부를 활용하여 기존 공원 진입통로와 연계한 공원 진출입 보행환경 개선 ◦ 주민공동시설 계획(권장) - 단지 내 데크 하부 및 오패산터널 상부 공원과 연계한 시설 배치 ◦ 근린생활시설 계획(권장) - 기존 근린생활시설 위치 및 대상지 전면부 가로활성화를 고려하여 덕릉로변 및 도봉로76길변 배치
----------	---

Ⅱ 정비계획 용적률 산정

구분		산정내용																															
토지 이용 (㎡)	구역 면적	공동 주택 용지	신설 정비기반시설 및 기반시설					국공유지 무상양도																									
			소계	신설 정비기반시설		신설 기반시설		신설 정비 기반 시설 내	대지 내 용도폐지 되는 기존 정비기반 시설																								
				토지	건축물 (지분+ 환산)	건축물 (지분+환산)																											
						공원, 도로	공용 주차장			공공 청사	임대 주택																						
	33,701.8	26,750.6	8,923.1	5,821.9	721.2	1,355.0	1,025.0	4,421.6	2,121.5																								
공공시설등 제공부지 면적(순부담)		◦ 신설 정비기반시설 및 기반시설 면적 - 국공유지 무상양도 면적 = 8,923.1㎡ - (4,421.6㎡ + 2,121.5㎡) = 2,380.0㎡(7.3%) → 종상향에 따른 의무 공공기여 면적(2,063.2㎡, 6.3%) 충족																															
신설 정비 기반 시설 및 기반 시설	토지 및 지분	◦ 토지면적 : 공원(3,167.7㎡) + 도로(2,654.2㎡) = 5,821.9㎡ ◦ 건축물 기부채납 지분 면적 합계 = 1,561.7㎡ = 건축물 기부채납 연면적 ÷ 건축물 전체 연면적 × 공동주택용지 면적 ① 공용주차장 = 2,350.0㎡ ÷ 136,487.10㎡ × 26,750.6㎡ = 460.6㎡ ② 공공청사 = 3,261.0㎡ ÷ 136,487.10㎡ × 26,750.6㎡ = 639.1㎡ ③ 임대주택 = 2,357.3㎡ ÷ 136,487.10㎡ × 26,750.6㎡ = 462.0㎡ ※ 건축계획(안)에 따라 대지지분이 변경될 수 있음 ◦ 토지 및 지분면적 합계 = 5,821.9㎡ + 460.6㎡ + 639.1㎡ + 462.0㎡ = 7,383.6㎡																															
	건축물 환산 부지	◦ 환산부지면적 = 설치비용 기준(원/㎡) × 건축물 기부채납 연면적(㎡) ÷ 부지가액(원/㎡) ◦ 건축물 환산부지면적 합계 = 260.6㎡ + 627.2㎡ + 88.7㎡ + 563.0㎡ = 1,539.5㎡ <table><tr><th>구분</th><th>설치비용 기준(원/㎡)</th><th>건축물 연면적(㎡)</th><th>부지가액 (원/㎡)</th><th>환산부지 면적(㎡)</th></tr><tr><td>① 공용주차장</td><td>917,273</td><td>2,350.0</td><td>8,272,000</td><td>260.6</td></tr><tr><td>② 공공청사</td><td>2,108,182</td><td>2,461.0</td><td>8,272,000</td><td>627.2</td></tr><tr><td>(부설주차장)</td><td>917,273</td><td>800.0</td><td>8,272,000</td><td>88.7</td></tr><tr><td>③ 임대주택</td><td>1,975,455</td><td>2,357.3</td><td>8,272,000</td><td>563.0</td></tr></table> ※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준('24.12.09.) 적용 - 공용주차장 및 공공청사 부설주차장: 「주택법」 제57조 분양가상한제 기본형건축비(지하층) 적용 - 공공청사: 「수도권정비계획법」 제14조 표준건축비(2024년도) 적용 - 공공임대주택: 「주택법」 제57조 분양가상한제 기본형건축비(지상층) 적용 - 부지가액: 인근 유사사례(변동 410번지, 제3종, 공동주택) 공시지가('24.01.기준) 2배(4,136천원/㎡×2)								구분	설치비용 기준(원/㎡)	건축물 연면적(㎡)	부지가액 (원/㎡)	환산부지 면적(㎡)	① 공용주차장	917,273	2,350.0	8,272,000	260.6	② 공공청사	2,108,182	2,461.0	8,272,000	627.2	(부설주차장)	917,273	800.0	8,272,000	88.7	③ 임대주택	1,975,455	2,357.3	8,272,000
구분	설치비용 기준(원/㎡)	건축물 연면적(㎡)	부지가액 (원/㎡)	환산부지 면적(㎡)																													
① 공용주차장	917,273	2,350.0	8,272,000	260.6																													
② 공공청사	2,108,182	2,461.0	8,272,000	627.2																													
(부설주차장)	917,273	800.0	8,272,000	88.7																													
③ 임대주택	1,975,455	2,357.3	8,272,000	563.0																													

구분		산정내용
용적률	기준	◦ 213.4% (※ 소형주택 추가확보에 따른 기준용적률 20% 완화 적용) = 193.4%(가중평균 기준용적률) + 20%
	허용	◦ 253.4% = 213.4%(기준용적률 상향 적용) + 40.0%(보정계수 2.0 적용)
가중치		◦ 공공시설 등 제공부지의 허용(기준)용적률 ÷ 사업부지 허용(기준) 용적률 = 213.4% ÷ 213.4% = 1
α토지		◦ 공공시설등 부지(토지 및 지분)로 제공하는 면적 ÷ 공공시설등 부지(토지 및 지분) 제공 후 대지면적 = (639.1㎡ + 462.0㎡) ÷ (26,750.6㎡ - 460.6㎡ - 639.1㎡ - 462.0㎡) = 1,101.1㎡ ÷ 25,188.9㎡ = 0.0437
α건축물		◦ 공공시설등 부지(환산부지)로 제공하는 면적 ÷ 공공시설등 부지(토지 및 지분) 제공 후 대지면적 - 계수 0.7 적용(공공청사) = 0.0284 = 715.9㎡ ÷ (26,750.6㎡ - 460.6㎡ - 639.1㎡ - 462.0㎡) - 계수 1.0 적용(임대주택) = 0.0224 = 563.0㎡ ÷ (26,750.6㎡ - 460.6㎡ - 639.1㎡ - 462.0㎡)
상한 인센티브		◦ (기준)허용용적률×1.3×가중치×α토지+(기준)허용용적률×0.7×α건축물+(기준)허용용적률×1.0×α건축물 = (213.4%×1.3×1×0.0437) + (213.4%×0.7×0.0284) + (213.4%×1.0×0.0224) = 21.1%
정비계획 용적률		◦ 허용용적률 + 상한인센티브 = 253.4% + 21.1% = 274.5%
예정법적상 한용적률		◦ 289.99% 이하(건축계획 용적률) - 신속통합기획 가이드라인에 따라 290.0% 이하 적용, 향후 건축위원회 심의를 통해 법적상한용적률 확정

※ 상한용적률 산정 전 정비기반시설의 전체 순부담 면적이 '-680.5㎡'이며, 사업부지 허용용적률을 기준으로 재산정한 최종 결과값이 '-566.4㎡'에 해당하여 유상매입 처리하고 그 외 기반시설만 상한용적률 적용

Ⅰ 공공기여에 관한 계획

구분				면적(㎡)			
				합계	제1종	제2종(7층)	제3종
정비 기 반 시 설	①토지	공원		3,167.7	846.6	1,602.0	719.1
		도로		2,654.2	1,130.4	473.8	1,050.0
	②건축물	공용주차장	지분	460.6	-	-	460.6
			환산	260.6	-	-	260.6
	③무상양도 대상 국공유지			7,223.6	2,209.5	2,928.1	2,086.0
	A. 합계(①+②-③)			-680.5	-232.5	-852.3	404.3
기 반 시 설	④토지	-		-	-	-	-
	⑤건축물	공공청사	지분	639.1	-	-	639.1
			환산	715.9	-	-	715.9
		임대주택	지분	462.0	-	-	462.0
			환산	563.0	-	-	563.0
	B. 합계(④+⑤)			2,380.0	-	-	2,380.0
총 합계(A+B)				1,699.5	-232.5	-852.3	2,784.3

※ 상한용적률 산정 전 정비기반시설의 전체 순부담 면적이 '-680.5㎡'이므로 사업부지 허용용적률을 기준으로 재산정하여 최종 결과값은 유상매입 처리함

Ⅱ 토지가치를 고려하여 재산정한 순부담 면적(유상매입 처리 면적)

구분		용도지역				비고
		합계	제1종	제2종(7층)	제3종	
정비기 반 시설	①순부담(㎡)	-680.5	-232.5	-852.3	404.3	-
	②허용용적률(%)	-	150.0	210.0	230.0	-
	③연면적(㎡)	-1,208.7	-348.8	-1,789.8	929.9	①×②
사업부 지	④허용용적률(%)	-	213.4%			-
재산정 순부담면적(㎡)		-	-566.4			③÷④

※ 재산정한 최종 결과값이 '-566.4㎡'이므로 해당 면적은 유상매입 처리함

Ⅲ 무상양도 및 유상매입 면적

구분	무상양도			유상매입		
	소계	신설 정비기반시설 내	대지 내 용도폐지 기존 정비기반시설	소계	필수분	재산정순부담
면적(㎡)	6,543.1	4,421.6	2,121.5	1,094.4	528.0	566.4

※ 「도시정비법」 제97조제2항에 따라 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의

정비기반시설은 사업시행자가 새로 설치한 정비기반시설의 설치 비용에 상당하는 범위에서 무상으로 양도

- 사업시행자가 새로 설치하는 정비기반시설 : 공원 3,167.7㎡ + 도로 2,654.2㎡ + 공용주차장 721.2㎡

※ 유상매입 필수분: 528.0㎡

- 국유지: 129.1㎡(현황도로, 기재부)

- 非정비기반시설: 137.4㎡(나대지, 강북구) + 261.5㎡(어린이집, 강북구)

사) 임대주택 건설에 관한 계획

① 재개발 의무 임대주택

구분		계획내용															
계획 기준		◦ 임대주택 건설비용: 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 건설비용」 제4조 제8항, 국토부)															
산출 근거	주택 전체 세대수	◦ 계획(안): 838세대 - 903세대(총 세대수) – 65세대(법정상한 증가분) = 838세대															
	임대주택 건설비용	◦ 계획(안): 126세대(15.0%), 11,763.4㎡(9.6%) → 세대수 기준 충족 - 세대수 기준: 838세대 × 15.0% = 126세대 이상 - 연면적 기준: 122,301.6㎡ × 10.0% = 12,230.2㎡ 이상															
	임대주택 건설규모	◦ 계획(안): 전용 40㎡ 이하 126세대(100.0%) → 기준 충족 - 임대주택 세대수 기준: (126+19)세대 × 30.0% = 44세대 이상 - 주택 전체 세대수 기준: 838세대 × 5.0% = 42세대 이상															
재개발 의무임대주택 확보계획		<table><tr><th>전용면적(㎡)</th><th>계약면적(㎡)</th><th>세대수</th><th>연면적(㎡)</th><th>비고</th></tr><tr><td>39.9</td><td>93.36</td><td>126</td><td>11,763.36</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>126</td><td>11,763.36</td><td>-</td></tr></table>	전용면적(㎡)	계약면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)	비고	39.9	93.36	126	11,763.36	-	합계		126	11,763.36	-
전용면적(㎡)	계약면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)	비고													
39.9	93.36	126	11,763.36	-													
합계		126	11,763.36	-													

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		◦ 289.99% 이하 (건축계획(안) 용적률 적용, 향후 건축위원회 심의를 통해 확정)				
정비계획용적률		◦ 274.50% 이하				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	◦ 289.99% - 274.50% = 15.49%				
	초과용적률의 50%	◦ 15.49% × 50% = 7.745% ◦ 26,750.6㎡(공동주택용지) × 7.745% = 2,071.83㎡				
	의무 연면적	◦ 2,071.83㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)	비고
		49.90	67.01	17	1,139.17	-
		59.90	80.40	13	1,045.20	-
		합계		30	2,184.37	≥ 2,071.83㎡ (연면적 기준)

③ 기부채납 임대주택 계획

구분		계획내용				
계획 근거		◦ 공공시설등의 부지를 제공하거나 설치하여 제공하는 경우 용적률 완화 적용 - 「국토계획법」 제52조 및 같은법 시행령 제46조 ◦ 공공시설등: 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조제1호가목) 포함 - 「국토계획법」 제52조의2제1항, 「서울시 도시계획조례」 제20조제2항				
기부채납 면적	대지지분	◦ 462.0㎡ = 건축물 기부채납 연면적 ÷ 건축물 전체 연면적 × 공동주택용지 면적 = 2,357.34㎡ ÷ 136,487.10㎡ × 26,750.60㎡				
	환산부지	◦ 563.0㎡ = 표준건축비 × 건축물 기부채납 연면적 ÷ 부지가액 = 1,975,455원/㎡ × 2,357.34㎡ ÷ 8,272,000원/㎡ ※ 표준건축비: 주택법 제57조에 따른 '분양가상한제 기본형건축비'(24.09.13.) 적용				
기부채납 임대주택 확보계획		전용면적(㎡)	계약면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)	비고
		49.90	116.70	13	1,517.10	-
		59.90	140.04	6	840.24	-
		합계		19	2,357.34	-

구 의 회(공고)

◎ 서울특별시 강북구의회 공고 제2025-42호

**제284회 서울특별시 강북구의회
임시회 집회공고**

강북구의회 정초립 의원 외 4인으로부터 「지방자치법」 제54조제3항의 규정에 의한 임시회의 소집요구가 있으므로 같은 법 제54조제4항의 규정에 따라 제284회 서울특별시 강북구의회 임시회를 다음과 같이 집회함을 공고함.

1. 일 시: 2025. 7. 11.(금) 10:00
2. 장 소: 서울특별시 강북구의회 본회의장(3층)

2025년 7월 7일
서울특별시 강북구의회 의장인



기 타

5급이하 기술직 공무원 인사발령(전출입 등)

【발령 제105호】

※ 시행일: 2025. 7. 10. 자

연번	성명	발령사항	현 직	
			부 서 명	직 급
1	박 설 아	강 북 구 전 입 을 명 함 보 건 소 지 역 보 건 과 장 에 보 함	서 북 병 원	지 방 간 호 사 무 관
2	이 석 현	강 북 구 전 입 을 명 함 도 시 관 리 국 건 축 과 장 에 보 함	서울특별시	지 방 시 설 사 무 관 (건 축)