

◎ 서울특별시 강북구 공고 제2026-153호

**미아동 130번지 일대 주택재개발  
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 공람공고**

1. 서울특별시 강북구 「미아동 130번지 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.

2026년 2월 6일

강 북 구 청 장

가. 공람기간: 2026. 2. 6.(금) ~ 2026. 3. 18.(수) (40일간)

나. 공람 및 의견제출 장소: 강북구청 주거정비과 재개발재건축1팀  
(☎02-901-2552)

다. 관계도서: 강북구청 주거정비과에 비치하고 열람

라. 공람내용: 미아동 130번지 일대 주택재개발 정비계획 결정 및  
정비구역 지정(안)

## I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

### 1. 정비구역 지정 조서

| 구분 | 정비사업<br>명칭                  | 위치           | 면적(㎡) |             |          | 비고 |
|----|-----------------------------|--------------|-------|-------------|----------|----|
|    |                             |              | 기정    | 변경          | 변경후      |    |
| 신설 | 미아동 130번지 일대<br>주택정비형 재개발구역 | 미아동 130번지 일대 | -     | 증) 77,787.0 | 77,787.0 | -  |

### 2. 토지이용계획

| 구분         |               | 면적(㎡) |            |          | 구성비<br>(%) | 비고                       |
|------------|---------------|-------|------------|----------|------------|--------------------------|
|            |               | 기정    | 변경         | 변경후      |            |                          |
| 합 계        |               | -     | 증)77,787.0 | 77,787.0 | 100.0      | -                        |
| 획지         | 소계            | -     | 증)63,480.2 | 63,480.2 | 81.6       | -                        |
|            | 획지1<br>(공동주택) | -     | 증)62,493.6 | 62,493.6 | 80.4       | 공원2(임체결정)<br>5,235.6㎡ 포함 |
|            | 획지2<br>(종교시설) | -     | 증)482.6    | 482.6    | 0.6        | 수녀원                      |
|            | 획지3<br>(종교시설) | -     | 증)504.0    | 504.0    | 0.6        | 사찰                       |
| 정비<br>기반시설 | 소계            | -     | 증)14,306.8 | 14,306.8 | 18.4       | -                        |
|            | 공원1           | -     | 증)6,944.6  | 6,944.6  | 8.9        | 주차장(중복결정)<br>4,166.8㎡ 포함 |
|            | 도로            | -     | 증)7,362.2  | 7,362.2  | 9.5        | -                        |

### 3. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

#### 가. 용도지역 결정(변경) 조서

| 구분       |               | 면적 (㎡)   |             |          | 구성비<br>(%) | 비고 |
|----------|---------------|----------|-------------|----------|------------|----|
|          |               | 기정       | 변경          | 변경후      |            |    |
| 합 계      |               | 77,787.0 | -           | 77,787.0 | 100.0      | -  |
| 주거<br>지역 | 제1종일반주거지역     | 376.9    | 감) 376.9    | -        | -          | -  |
|          | 제2종일반주거지역(7층) | 75,725.0 | 감) 75,725.0 | -        | -          | -  |
|          | 제2종일반주거지역     | -        | 증) 76,101.9 | 76,101.9 | 97.8       | -  |
|          | 제3종일반주거지역     | 1,685.1  | -           | 1,685.1  | 2.2        | -  |

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

| 구역명                            | 용도지역                                     |                    | 면적 (㎡)   | 변경사유                                                                                              |
|--------------------------------|------------------------------------------|--------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | 기정                                       | 변경                 |          |                                                                                                   |
| 마아동 130번지 일대<br>주택정비형<br>재개발구역 | 제1종일반주거<br>제2종일반주거<br>(7층 이하)<br>제3종일반주거 | 제2종일반주거<br>제3종일반주거 | 77,787.0 | <ul style="list-style-type: none"> <li>상위계획 및 인근 정비계획과의 정합성 등을 종합적으로 고려하여 용도지역 상향하여 계획</li> </ul> |

나. 용도지구 결정(변경) : 해당없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추정 비례율 산출근거

| 구분       | 항목                                                    |        |     | 금액(천원)        |
|----------|-------------------------------------------------------|--------|-----|---------------|
| 수입       | 소계                                                    |        |     | 1,285,704,868 |
|          | 분양주택                                                  | 소유자    | 891 | 634,791,897   |
|          |                                                       | 일반     | 577 | 514,938,833   |
|          | 공공임대                                                  |        | 262 | 121,810,063   |
|          | 기타시설                                                  | 근린생활시설 |     | 14,429,000    |
|          | 매출 부가세                                                |        |     | -264,924      |
| 지출       | 소계                                                    |        |     | 903,174,089   |
|          | 공사비                                                   |        |     | 654,906,818   |
|          | 재경사업비                                                 |        |     | 248,267,271   |
| 총전자산 추정액 |                                                       |        |     | 372,670,000   |
| 추정비례율    | 102.64% ≍ (1,285,705백만 - 903,174백만) / 372,670백만 X 100 |        |     |               |

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 총전자산 감정평가 및 일반분양 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표

| 59형일반<br>분양가(천원/3.3㎡) | 공사비<br>(천원/3.3㎡) | 7,380   | 7,790   | 8,200   | 8,610   | 9,020 |
|-----------------------|------------------|---------|---------|---------|---------|-------|
| 37,400                | 149.78%          | 141.30% | 132.75% | 124.27% | 115.79% |       |
| 35,700                | 134.74%          | 126.26% | 117.71% | 109.23% | 100.74% |       |
| 34,000                | 119.67%          | 111.19% | 102.64% | 94.16%  | 85.68%  |       |
| 32,300                | 104.62%          | 96.14%  | 87.59%  | 79.11%  | 70.63%  |       |
| 30,600                | 89.57%           | 81.09%  | 72.54%  | 64.06%  | 55.58%  |       |

## 5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

## 가. 교통시설

## 1) 도로 결정(변경) 조서

| 구분 | 규 모                                     |    |     |           | 기 능  | 연 장<br>(m) | 기 점            | 종 점           | 사용<br>형태 | 최초<br>결정일              | 비 고                  |
|----|-----------------------------------------|----|-----|-----------|------|------------|----------------|---------------|----------|------------------------|----------------------|
|    | 등급                                      | 류별 | 번호  | 폭원<br>(m) |      |            |                |               |          |                        |                      |
| 기정 | 중로                                      | 1  | 1   | 25<br>(8) | 국지도로 | 234        | 미아동<br>258-533 | 미아동<br>134-93 | 일반도로     | 서고09-301<br>(‘09.7.30) | 동일한<br>도로높이,<br>통합정비 |
| 변경 | 대로                                      | 3  | 1   | 25<br>(8) | 국지도로 | 234        | 미아동<br>258-533 | 미아동<br>134-93 | 일반도로     | 서고09-301<br>(‘09.7.30) |                      |
| 신설 | 중로                                      | 2  | (1) | 15        | 국지도로 | 250        | 미아동<br>132-22  | 미아동<br>126-42 | 일반도로     | -                      | -                    |
| 신설 | 소로                                      | 2  | (1) | 8         | 국지도로 | 192        | 미아동<br>127-18  | 미아동<br>128-37 | 일반도로     | -                      | -                    |
| 기정 | 정비구역 내 수유토지구획정리사업으로 조성된 도로 (기정 결정조서 없음) |    |     |           |      |            |                |               |          |                        |                      |
| 폐지 | -                                       |    |     |           |      |            |                |               |          |                        |                      |

## ■ 도로 결정(변경) 사유서

| 변경 전 도로명           | 변경 후 도로명 | 변경내용                            | 변경사유                                                                                                                          |
|--------------------|----------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 중로 1-1             | 대로 3-1   | • 도시계획시설 높이 변경<br>- 25m 도로 통합조성 | • 미아 제9-2 주택재건축정비사업의 확폭<br>(8m→25m) 계획 시 지형 단차로 도봉로<br>30길의 옹벽 발생 및 2개 도로로 분리<br>발생, 금회 정비계획 수립을 통해 동일한<br>높이 조정 및 통합도로 조성 추진 |
| -                  | 중로 2-(1) | • 도시계획도로 신설<br>- B=15m, L=250m  | • 노상주차면 삭제, 중앙선 설치 등 도로<br>환경 개선                                                                                              |
| -                  | 소로 2-(1) | • 도시계획도로 신설<br>- B=8m, L=192m   | • 화계초등학교 통학로 보행환경 개선                                                                                                          |
| 수유 토지구획정리<br>사업 도로 | -        | • 폐지(정비구역 내)                    | • 토지구획정리사업으로 조성된 도시계획시설<br>(도로)은 「토지계획법」에 의한 도시계획시설<br>(도로)로 간주하므로 금회 정비사업 수립을<br>통해 수유 토지구획정리사업으로 조성된<br>도로 폐지               |

## 2) 주차장 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명 | 위치          | 면 적 (㎡) |            |         | 최초<br>결정일             | 비고          |
|----|------------|-----|-------------|---------|------------|---------|-----------------------|-------------|
|    |            |     |             | 기정      | 변경         | 변경후     |                       |             |
| 폐지 | -          | 주차장 | 미아동 133-100 | 1,551.7 | 감) 1,551.7 | -       | 강고06-38<br>(‘06.6.1.) | -           |
| 신설 | -          | 주차장 | 미아동 258-55  | -       | 증) 4,166.8 | 4,166.8 | -                     | 공원1<br>중복결정 |

## ■ 주차장 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용                          | 변경사유                                             |
|--------|-----|-------------------------------|--------------------------------------------------|
| -      | 주차장 | • 기타 주차장시설 폐지<br>- 감) 1,551.7 | • 공간이용의 효율성을 고려하여 오패산 공원<br>주차장을 폐지하고 지하주차장으로 변경 |
| -      | 주차장 | • 신설<br>- 증) 4,166.8          | • 기존 오패산 공원주차장 및 도봉로20가길의<br>주차수요에 대응하기 위해 설치    |

## 나. 공간시설

## 1) 공원 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>세분     | 위치          | 면 적 (㎡) |               |         | 최초<br>결정일                | 비고              |
|----|------------|-----|---------------|-------------|---------|---------------|---------|--------------------------|-----------------|
|    |            |     |               |             | 기정      | 변경            | 변경후     |                          |                 |
| 폐지 | -          | 공원  | 기타공원시설        | 미아동 128-8   | 376.9   | 감) 376.9      | -       | 서고'69-141<br>(‘69.6.19.) | -               |
| 신설 | -          | 공원  | 근린생활권<br>근린공원 | 미아동 128-100 | -       | 증)<br>6,944.6 | 6,944.6 | -                        | 주차장<br>중복결<br>정 |

## ■ 공원 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용                             | 변경사유                                              |
|--------|-----|----------------------------------|---------------------------------------------------|
| -      | 공원  | • 기타공원시설 폐지<br>- 감) 376.9㎡       | • 공간이용의 효율성을 고려하여 소규모 공원을<br>폐지                   |
| -      | 공원  | • 근린생활권 근린공원 신설<br>- 증) 6,944.6㎡ | • 오패산~미아역으로의 연결성 강화를 위해<br>입체공원과 연계한 녹지축(그린웨이) 조성 |

## 2) 입체적 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>세분     | 위치                  | 구분            | 면 적 (㎡) |                 |                     | 최초<br>결정일 | 비고                           |
|----|------------|-----|---------------|---------------------|---------------|---------|-----------------|---------------------|-----------|------------------------------|
|    |            |     |               |                     |               | 기정      | 변경              | 변경후                 |           |                              |
| 신설 | -          | 공원  | 근린생활권<br>근린공원 | 미아동<br>128~15<br>일대 | 길이(m)         | -       | -               | -                   | -         | 입체적 결정<br>면적의 80%<br>의무공원 인정 |
|    |            |     |               |                     | 폭(m)          | -       | -               | -                   |           |                              |
|    |            |     |               |                     | 높이(m)         | -       | 증)<br>47.0~57.0 | 47.0 이상<br>~57.0 이상 |           |                              |
|    |            |     |               |                     | 수평투영<br>면적(㎡) | -       | 증) 5,235.6      | 5,235.6             |           |                              |

- ※ 높이 : 입체공원의 지표면(계획지반고) 최저점~최고점을 기준으로 각각의 지점에서 지하 3m(토심·방수·방근층 등)를 포함하여 높이 설정을 원칙으로 함. 단, 최저점 높이보다 \*공원시설 및 PIT의 경계부가 낮은 경우 공원 하단부의 공원시설 및 PIT 경계를 최저점 높이로 설정함 (\*공원시설은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 시행규칙 [별표 1] 기준)
- ※ 면적 : 입체공원(5,235.6㎡)은 공동주택 획지 상부에 조성, 공원 면적은 공동주택 획지 면적(62,493.6㎡)에 포함
- ※ 추후 공원설계 및 측량을 통해 하부 방수·방근층·토심 등의 높이를 확정하고, 사업준공 전 경미한 사항으로 결정(변경) 추진

## ■ 입체적 도시계획시설(공원) 조성 예시



- ※ 구분지상권 예시 : 입체공원 최저점(+50m)~최고점(+60m)을 기준으로 각각 3m(토심·방수·방근층 등) 포함하여 입체적 결정 범위 최저점(+47이상)~최고점(+57이상)를 설정. (단, 공원하부 시설경계가 +47 이하의 경우 최저점 재설정)

## ■ 입체적 도시계획시설(공원) 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용                                                                           | 변경사유                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------|-----|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -      | 공원  | <ul style="list-style-type: none"> <li>공원 신설</li> <li>- 증) 5,235.6㎡</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>오폐산 녹지축 연결, 구릉지형의 단차 활용 복합화 추진 위해 공원을 구분지상권을 설정하여 도시계획시설로 결정</li> <li>사업시행자가 조성하여 무상으로 공공에 구분지상권을 양도</li> <li>사업시행자가 조성한 입체공원(5,235.6㎡)에 구분지상권 설정 사항을 명기하고, 이를 근거로 준공 및 이전고시 시점에 구분지상권 등기 이행</li> </ul> |

- ※ 공원, 공원 하부 방수·방근층·토심, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 시행령의 공원시설을 포함하여 실시계획인가 과정에서 구분지상권(등기)을 설정하며, 「지속가능한 입체공원 설치·운영기준」의 이행담보 기준을 따름
- ※ 구분지상권 설정 시 토지 소유는 민간, 입체공원 사용권은 공공에 무상귀속을 원칙으로 함

## 다. 환경기초시설

## 1) 하수도 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>세분 | 위치 | 면 적 (㎡)              |           |         | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|------------|-----|-----------|----|----------------------|-----------|---------|-----------|----|
|    |            |     |           |    | 기정                   | 변경        | 변경후     |           |    |
| 기정 | -          | 하수도 | -         | -  | 3,530.9<br>(1,707.4) | 감)1,707.4 | 1,823.5 | -         | -  |
| 변경 | -          | 하수도 | -         | -  |                      |           |         |           |    |

## ■ 하수도 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용                                                                             | 변경사유                                                                                    |
|--------|-----|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| -      | 하수도 | <ul style="list-style-type: none"> <li>구역 내 하수도 폐지</li> <li>정비구역 내 폐지</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>공간이용의 효율성을 고려하여 하수도 시설 폐지, 구역 외 시설 유지</li> </ul> |

## 6. 공동이용시설 설치계획

| 구분 | 시설의 종류   | 법정기준          | 면적 (㎡)                            |    |            | 비고      |
|----|----------|---------------|-----------------------------------|----|------------|---------|
|    |          |               | 기정                                | 변경 | 변경후        |         |
| 신설 | 복리<br>시설 | 경로당           | 725㎡ 이상                           | -  | 증) 800.0   | 800.0   |
|    |          | 어린이집          | 725㎡ 이상                           | -  | 증) 300.0   | 300.0   |
|    |          | 작은도서관         | 298㎡ 이상                           | -  | 증) 350.0   | 350.0   |
|    |          | 다함께<br>돌봄센터   | 전용 66.0 이상                        | -  | 증) 250.0   | 250.0   |
|    |          | 개방형<br>공동이용시설 | -                                 | -  | 증) 1,500.0 | 1,500.0 |
|    | 기타<br>시설 | 어린이놀이터        | -                                 | -  | 증) 2,000.0 | 2,000.0 |
|    |          | 주민운동시설        | -                                 | -  | 증) 1,300.0 | 1,300.0 |
|    | 부대<br>시설 | 관리사무소         | 10+{(세대수-50)×0.05㎡}<br>= 94.0㎡ 이상 | -  | 증) 120.0   | 120.0   |
|    |          | 경비실           | -                                 | -  | 증) 80.0    | 80.0    |

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제2조7호 다목 규정에 따라 전체 구역을 하나의 단지로 보고 주민공동시설 배치

※ 향후 사업승인 시 시설설치면적은「주택건설기준 등에 관한 규정」및「서울특별시 주택 조례」에 따라 변경될 수 있음

## 7. 기존 건축물의 정비·개량 계획

| 결정<br>구분 | 구역 구분                             |          | 가구 또는<br>획지 구분 |          | 위치                   | 정비개량계획(등) |    |    |           |          | 비 고 |
|----------|-----------------------------------|----------|----------------|----------|----------------------|-----------|----|----|-----------|----------|-----|
|          | 명칭                                | 면적(㎡)    | 명칭             | 면적(㎡)    |                      | 계         | 존치 | 개수 | 철거후<br>신축 | 철거<br>이주 |     |
| 신설       | 미아동<br>130만지 일대<br>주택정비형<br>재개발구역 | 77,787.0 | 획지1            | 62,493.6 | 강북구<br>미아동 130<br>일대 | 303       | -  | -  | 303       | -        | -   |

## 8. 건축물에 관한 계획

## 가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

| 구분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 구역 구분                                                                                                                                              |          | 가구 또는<br>획지 구분 |          | 위치             | 주용도              | 건폐율<br>(%)         | 용적률(%)    |         | 높이<br>(m)                | 비<br>고 |    |    |     |  |  |    |   |    |    |     |   |       |       |     |        |           |                            |       |     |     |       |           |   |     |     |    |       |           |   |   |   |   |   |    |    |         |    |     |                                                                                                                                                    |     |       |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|----------|----------------|------------------|--------------------|-----------|---------|--------------------------|--------|----|----|-----|--|--|----|---|----|----|-----|---|-------|-------|-----|--------|-----------|----------------------------|-------|-----|-----|-------|-----------|---|-----|-----|----|-------|-----------|---|---|---|---|---|----|----|---------|----|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|-----------|---|----|------|-----------|---|----|------|-----------|---|----|------|-----------|---|----|------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 명칭                                                                                                                                                 | 면적(m²)   | 명칭             | 면적(m²)   |                |                  |                    | 정비계획      | 상한      |                          |        |    |    |     |  |  |    |   |    |    |     |   |       |       |     |        |           |                            |       |     |     |       |           |   |     |     |    |       |           |   |   |   |   |   |    |    |         |    |     |                                                                                                                                                    |     |       |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |
| 신설                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 미아동<br>130번지 일대<br>주택정비형<br>재개발구역                                                                                                                  | 77,787.0 | 획지1            | 62,493.6 | 미아동<br>130일대   | 공동주택 및<br>부대복리시설 | 60% 이하<br>(26.52%) | 249.27%   | 249.65% | 100m 이하<br>(최고35층<br>이하) | —      |    |    |     |  |  |    |   |    |    |     |   |       |       |     |        |           |                            |       |     |     |       |           |   |     |     |    |       |           |   |   |   |   |   |    |    |         |    |     |                                                                                                                                                    |     |       |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                    |          | 획지2            | 482.6    | 미아동<br>132-22  | 종교시설             |                    | 관계 법령에 따름 |         |                          | —      |    |    |     |  |  |    |   |    |    |     |   |       |       |     |        |           |                            |       |     |     |       |           |   |     |     |    |       |           |   |   |   |   |   |    |    |         |    |     |                                                                                                                                                    |     |       |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                    |          | 획지3            | 504.0    | 미아동<br>258-246 | 종교시설             |                    | 관계 법령에 따름 |         |                          | —      |    |    |     |  |  |    |   |    |    |     |   |       |       |     |        |           |                            |       |     |     |       |           |   |     |     |    |       |           |   |   |   |   |   |    |    |         |    |     |                                                                                                                                                    |     |       |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |
| <div>주택의 규모 및<br/>규모별 건설비용</div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>• 총 건립세대수 : 1,730세대(분양 1,468세대, 임대 262세대)</li><li>※ 국민주택규모 주택건설에 따른 증가 세대수 : 4세대(분양2세대, 임대2세대)</li><li>• 주택건설 비율</li></ul><table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">기준</th><th colspan="3">세대수</th><th rowspan="2">비율</th></tr><tr><th>계</th><th>분양</th><th>임대</th></tr><tr><td>합 계</td><td>—</td><td>1,730</td><td>1,468</td><td>262</td><td>100.0%</td></tr><tr><td>전용 60㎡ 이하</td><td>주택 전체 세대<br/>수의 80%이상<br/>건립</td><td>1,038</td><td>830</td><td>208</td><td>60.0%</td></tr><tr><td>전용 60~85㎡</td><td>—</td><td>692</td><td>638</td><td>54</td><td>40.0%</td></tr><tr><td>전용 85㎡ 초과</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr></table><p>— 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 100.00%</p><ul style="list-style-type: none"><li>※ 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음</li><li>• 정비계획 용적률에 대한 임대주택 규모별 건설 비율</li></ul><table><tr><th>구분</th><th>기준</th><th>세대수(세대)</th><th>비율</th></tr><tr><td>합 계</td><td>전체 세대수의 15%이상 또는 전체<br/>연면적의 10%이상을 임대주택 건설<br/>(1,726세대×15%=258.9세대&lt;259세대)<br/>임대주택 30% 이상 또는 전체 세대수<br/>의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설<br/>(260세대×30%=78세대&lt;85세대)</td><td>259</td><td>15.0%</td></tr><tr><td>전용 40㎡ 이하</td><td>—</td><td>85</td><td>4.9%</td></tr><tr><td>전용 40~50㎡</td><td>—</td><td>70</td><td>4.0%</td></tr><tr><td>전용 50~60㎡</td><td>—</td><td>50</td><td>2.9%</td></tr><tr><td>전용 65㎡ 초과</td><td>—</td><td>54</td><td>3.1%</td></tr></table><p>※ 주택 전체 세대수 및 임대주택 세대수 산정 시 「도시정비법」 제54조 제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여<br/>건축함으로써 증가된 세대수는 제외하고 산정 ( 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용」 제4조 제8항, 국토부)</p><p>※ 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용」 적용(서울시 고시 제2022-493호, '22.12.12.)</p></div> |                                                                                                                                                    |          |                |          |                |                  |                    |           |         |                          |        | 구분 | 기준 | 세대수 |  |  | 비율 | 계 | 분양 | 임대 | 합 계 | — | 1,730 | 1,468 | 262 | 100.0% | 전용 60㎡ 이하 | 주택 전체 세대<br>수의 80%이상<br>건립 | 1,038 | 830 | 208 | 60.0% | 전용 60~85㎡ | — | 692 | 638 | 54 | 40.0% | 전용 85㎡ 초과 | — | — | — | — | — | 구분 | 기준 | 세대수(세대) | 비율 | 합 계 | 전체 세대수의 15%이상 또는 전체<br>연면적의 10%이상을 임대주택 건설<br>(1,726세대×15%=258.9세대<259세대)<br>임대주택 30% 이상 또는 전체 세대수<br>의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설<br>(260세대×30%=78세대<85세대) | 259 | 15.0% | 전용 40㎡ 이하 | — | 85 | 4.9% | 전용 40~50㎡ | — | 70 | 4.0% | 전용 50~60㎡ | — | 50 | 2.9% | 전용 65㎡ 초과 | — | 54 | 3.1% |
| 구분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 기준                                                                                                                                                 | 세대수      |                |          | 비율             |                  |                    |           |         |                          |        |    |    |     |  |  |    |   |    |    |     |   |       |       |     |        |           |                            |       |     |     |       |           |   |     |     |    |       |           |   |   |   |   |   |    |    |         |    |     |                                                                                                                                                    |     |       |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                    | 계        | 분양             | 임대       |                |                  |                    |           |         |                          |        |    |    |     |  |  |    |   |    |    |     |   |       |       |     |        |           |                            |       |     |     |       |           |   |     |     |    |       |           |   |   |   |   |   |    |    |         |    |     |                                                                                                                                                    |     |       |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |
| 합 계                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | —                                                                                                                                                  | 1,730    | 1,468          | 262      | 100.0%         |                  |                    |           |         |                          |        |    |    |     |  |  |    |   |    |    |     |   |       |       |     |        |           |                            |       |     |     |       |           |   |     |     |    |       |           |   |   |   |   |   |    |    |         |    |     |                                                                                                                                                    |     |       |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |
| 전용 60㎡ 이하                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 주택 전체 세대<br>수의 80%이상<br>건립                                                                                                                         | 1,038    | 830            | 208      | 60.0%          |                  |                    |           |         |                          |        |    |    |     |  |  |    |   |    |    |     |   |       |       |     |        |           |                            |       |     |     |       |           |   |     |     |    |       |           |   |   |   |   |   |    |    |         |    |     |                                                                                                                                                    |     |       |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |
| 전용 60~85㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | —                                                                                                                                                  | 692      | 638            | 54       | 40.0%          |                  |                    |           |         |                          |        |    |    |     |  |  |    |   |    |    |     |   |       |       |     |        |           |                            |       |     |     |       |           |   |     |     |    |       |           |   |   |   |   |   |    |    |         |    |     |                                                                                                                                                    |     |       |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |
| 전용 85㎡ 초과                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | —                                                                                                                                                  | —        | —              | —        | —              |                  |                    |           |         |                          |        |    |    |     |  |  |    |   |    |    |     |   |       |       |     |        |           |                            |       |     |     |       |           |   |     |     |    |       |           |   |   |   |   |   |    |    |         |    |     |                                                                                                                                                    |     |       |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |
| 구분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 기준                                                                                                                                                 | 세대수(세대)  | 비율             |          |                |                  |                    |           |         |                          |        |    |    |     |  |  |    |   |    |    |     |   |       |       |     |        |           |                            |       |     |     |       |           |   |     |     |    |       |           |   |   |   |   |   |    |    |         |    |     |                                                                                                                                                    |     |       |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |
| 합 계                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 전체 세대수의 15%이상 또는 전체<br>연면적의 10%이상을 임대주택 건설<br>(1,726세대×15%=258.9세대<259세대)<br>임대주택 30% 이상 또는 전체 세대수<br>의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설<br>(260세대×30%=78세대<85세대) | 259      | 15.0%          |          |                |                  |                    |           |         |                          |        |    |    |     |  |  |    |   |    |    |     |   |       |       |     |        |           |                            |       |     |     |       |           |   |     |     |    |       |           |   |   |   |   |   |    |    |         |    |     |                                                                                                                                                    |     |       |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |
| 전용 40㎡ 이하                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | —                                                                                                                                                  | 85       | 4.9%           |          |                |                  |                    |           |         |                          |        |    |    |     |  |  |    |   |    |    |     |   |       |       |     |        |           |                            |       |     |     |       |           |   |     |     |    |       |           |   |   |   |   |   |    |    |         |    |     |                                                                                                                                                    |     |       |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |
| 전용 40~50㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | —                                                                                                                                                  | 70       | 4.0%           |          |                |                  |                    |           |         |                          |        |    |    |     |  |  |    |   |    |    |     |   |       |       |     |        |           |                            |       |     |     |       |           |   |     |     |    |       |           |   |   |   |   |   |    |    |         |    |     |                                                                                                                                                    |     |       |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |
| 전용 50~60㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | —                                                                                                                                                  | 50       | 2.9%           |          |                |                  |                    |           |         |                          |        |    |    |     |  |  |    |   |    |    |     |   |       |       |     |        |           |                            |       |     |     |       |           |   |     |     |    |       |           |   |   |   |   |   |    |    |         |    |     |                                                                                                                                                    |     |       |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |
| 전용 65㎡ 초과                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | —                                                                                                                                                  | 54       | 3.1%           |          |                |                  |                    |           |         |                          |        |    |    |     |  |  |    |   |    |    |     |   |       |       |     |        |           |                            |       |     |     |       |           |   |     |     |    |       |           |   |   |   |   |   |    |    |         |    |     |                                                                                                                                                    |     |       |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |
| <div>심의완화사항</div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>• 기준용적률 상향 20%</li><li>• 허용용적률 인센티브 20% (공공보행통로, BF인증, 열린단지, 층간소음해소, 방재안전)</li><li>• 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)</li><li>— (예정)법적상한용적률 : 249.65% (정비계획용적률 249.27%)</li><li>※ 신속통합기획 가이드라인에 따라 법적상한용적률 적용, 향후 건축위원회의 심의를 통해 법적상한용적률 확정</li><li>• 특별건축구역 지정에 관한 사항</li><li>— 「건축법」 제73조에 따라 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 등 완화</li><li>※ 향후 건축위원회의 심의를 통해 확정</li></ul></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                    |          |                |          |                |                  |                    |           |         |                          |        |    |    |     |  |  |    |   |    |    |     |   |       |       |     |        |           |                            |       |     |     |       |           |   |     |     |    |       |           |   |   |   |   |   |    |    |         |    |     |                                                                                                                                                    |     |       |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |
| <div>건축물의 건축선에<br/>관한 계획</div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>• 공원 변(대상지 북측) : 공공보행통로 포함 6m 이상 이격</li><li>• 그 외 : 대상지 경계선으로부터 3m 이상 이격</li><li>• 종교시설(마리아의전교자프란치스코회) 서측·남측 경계부 : 3m 이상 이격</li><li>• 종교시설(실지사) 동측·남측 경계부 : 3m 이상 이격</li></ul></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                    |          |                |          |                |                  |                    |           |         |                          |        |    |    |     |  |  |    |   |    |    |     |   |       |       |     |        |           |                            |       |     |     |       |           |   |     |     |    |       |           |   |   |   |   |   |    |    |         |    |     |                                                                                                                                                    |     |       |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |
| <div>기타사항</div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>• 공공보행통로 : 단지 내 공원 경계부 6m</li></ul></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                    |          |                |          |                |                  |                    |           |         |                          |        |    |    |     |  |  |    |   |    |    |     |   |       |       |     |        |           |                            |       |     |     |       |           |   |     |     |    |       |           |   |   |   |   |   |    |    |         |    |     |                                                                                                                                                    |     |       |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |           |   |    |      |

## 나. 용적률 계획

| 구분                       |                         | 산 정 내 용                                                                                                                                                                                                                                       |                       |              |          |             |                            |                         |                           |          |
|--------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------|----------|-------------|----------------------------|-------------------------|---------------------------|----------|
| 토지이용계획                   |                         | 계<br>(구역면적)<br>(㎡)                                                                                                                                                                                                                            | 대지면적<br>(공동주택)<br>(㎡) | 신설 정비기반시설(㎡) |          |             | 국·공유지(㎡)                   |                         |                           |          |
|                          |                         |                                                                                                                                                                                                                                               |                       | 소계           | 부지(A)    |             | 건축물<br>기부채납<br>환산면적<br>(B) | 신설<br>기반시설<br>내<br>국공유지 | 대지내<br>용도<br>폐지되는<br>국공유지 | 유상<br>매입 |
|                          |                         |                                                                                                                                                                                                                                               |                       |              | 토지       | 건축물<br>대지지분 |                            |                         |                           |          |
|                          |                         | 77,787.0                                                                                                                                                                                                                                      | 62,493.6              | 17,181.3     | 14,306.8 | 23.1        | 2,851.4                    | 7,126.3                 | 10,003.6                  | 2,251.7  |
| 공공시설 부지<br>제공면적<br>(순부담) |                         | • 순부담 = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적<br>- 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적<br>= 17,181.3㎡ - 7,126.3㎡ - 10,003.6㎡ = 51.4㎡ (순부담률 0.08%)<br>※ 종상향에 따른 공공기여 면적 : 1종→2종, 37.7㎡ (부지면적 기준 0.05% 이상)                                            |                       |              |          |             |                            |                         |                           |          |
| 신설<br>기반시설<br>면적         | 부지<br>(토지)<br>면적        | • 공원(6,944.6㎡) + 도로(7,362.2㎡) = 14,306.8㎡<br>• 건축물 기부채납 대지지분(임대주택) 면적 = 23.1㎡<br>→ 23.1㎡ = 대지(62,493.6㎡) × {기부채납 연면적(91.35㎡) ÷ 전체 연면적(246,852.5㎡)}<br>※ 건축계획(안)에 따라 대지지분이 변경될 수 있음                                                            |                       |              |          |             |                            |                         |                           |          |
|                          | 건축물<br>(환산<br>부지)<br>면적 | • 주차장 환산부지 면적 = 2,823.1㎡<br>→ 2,823.1㎡ = {연면적(6,500.0㎡) × 설치비용(2,890,000원/㎡)} ÷ 부지가액(6,654,235원/㎡)<br>• 임대주택 환산부지 면적 = 28.3㎡<br>→ 28.3㎡ = {연면적(91.35㎡) × 건축비(2,060,000원/㎡)} ÷ 부지가액(6,654,235원/㎡)<br>• 건축물(환산부지)면적 합 = 2,851.4㎡                |                       |              |          |             |                            |                         |                           |          |
| 용적률<br>기준                | 기준<br>용적률               | • 209.9% (※ 소형주택 추가확보에 따른 기준용적률 20% 상향 적용)<br>= 189.9%(가중평균 기준용적률) + 20%                                                                                                                                                                      |                       |              |          |             |                            |                         |                           |          |
|                          | 허용<br>용적률               | • 245.9% (허용용적률 인센티브 : 공공보행통로, BF인증, 열린단지, 층간소음해소, 방재안전)<br>= 209.9% + 36.0%(허용용적률 인센티브 20% × 사업성 보정계수 1.80)<br>※ 사업 보정계수 1.80 ≒ 5,969,319원/㎡(서울시 평균 공시지가) ÷ 3,327,118원/㎡(대상지 평균 공시지가) = 1.794                                                |                       |              |          |             |                            |                         |                           |          |
| 가중치                      |                         | • 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률<br>= 209.9% ÷ 209.9% = 1.0                                                                                                                                                                                   |                       |              |          |             |                            |                         |                           |          |
| α토지                      |                         | • 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율<br>= 23.1㎡ ÷ 62,493.6㎡ = 0.0004                                                                                                                                                       |                       |              |          |             |                            |                         |                           |          |
| α건축물                     |                         | • 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용<br>환산부지)로 제공하는 면적의 비율<br>= 28.3㎡ ÷ 62,493.6㎡ = 0.0005                                                                                                                                         |                       |              |          |             |                            |                         |                           |          |
| α임제공원                    |                         | • 임제공원 환산부지 면적 = 786.8<br>= 임제공원 지상권 면적(5,235.6㎡) × 건축비(1,000,000원/㎡) ÷ 부지가액(6,654,235원/㎡)<br>• 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적에 대해 임제공원<br>설치비용 환산부지로 제공하는 면적의 비율<br>= 786.8㎡ ÷ 62,493.6㎡ = 0.0126                                         |                       |              |          |             |                            |                         |                           |          |
| 정비계획<br>용적률              |                         | • 허용용적률 × {(1 + (1.3 × 가중치 × α토지) + (0.7(또는 1.0) × β건축물) + (1.2* × α임제공원))<br>= 245.9% + {(209.9%×1.3×1.0×0.0004)+(209.9%×1.0×0.0005)+(209.9%×1.2×0.0126)}<br>= 249.27%<br>※ 1.2* : 정비계획 수립 및 위원회 심의 과정에서 해당구역의 사업여건을 고려하여 사업성 보정계수를 적용할 수 있음 |                       |              |          |             |                            |                         |                           |          |
| (예정) 법적<br>상한용적률         |                         | • 249.65% 이하                                                                                                                                                                                                                                  |                       |              |          |             |                            |                         |                           |          |

## 다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

## 1) 재개발 의무 임대주택 계획

| 구분      |           | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                  |          |            |
|---------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------|
| 기 준     |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>임대주택 건설비용 : 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10%</li> <li>임대주택 건설규모 : 전용 40㎡ 이하               <ul style="list-style-type: none"> <li>전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상</li> </ul> </li> </ul> |          |            |
| 산출 근거   | 주택 전체 세대수 | <ul style="list-style-type: none"> <li>1,726세대               <ul style="list-style-type: none"> <li>1,730세대(총 세대수) - 4세대(법적상한 증가분) = 1,726세대</li> </ul> </li> </ul>                                                                   |          |            |
|         | 임대주택 건설비용 | <ul style="list-style-type: none"> <li>259세대 (259세대 이상)               <ul style="list-style-type: none"> <li>1,726세대 × 15% = 258.9세대 ≤ 259세대</li> </ul> </li> </ul>                                                                   |          |            |
|         | 임대주택 건설규모 | <ul style="list-style-type: none"> <li>85세대 (78세대 이상)               <ul style="list-style-type: none"> <li>260세대 × 30% = 78 ≤ 85세대</li> </ul> </li> </ul>                                                                             |          |            |
| 건립 규모   |           | 세대 수                                                                                                                                                                                                                                  | 전체 비율(%) | 임대주택 비율(%) |
| 60㎡ 이하  | 전용 39㎡    | 85                                                                                                                                                                                                                                    | 4.9%     | 32.7       |
|         | 전용 46㎡    | 70                                                                                                                                                                                                                                    | 4.0%     | 26.9       |
|         | 전용 59㎡    | 50                                                                                                                                                                                                                                    | 2.9%     | 19.2       |
|         | 소계        | 205                                                                                                                                                                                                                                   | 11.8%    | 78.8       |
| 60㎡~85㎡ | 전용 74㎡    | 40                                                                                                                                                                                                                                    | 2.3%     | 15.4       |
|         | 전용 84㎡    | 14                                                                                                                                                                                                                                    | 0.9%     | 5.8        |
|         | 소계        | 54                                                                                                                                                                                                                                    | 3.2%     | 21.2       |

## 2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택 계획

| 구분      |             | 계획내용                                                                                                                                                            |          |     |
|---------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----|
| 기 준     |             | <ul style="list-style-type: none"> <li>법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(초과용적률)의 50% 이상 국민주택규모 주택으로 건설</li> <li>국민주택규모 주택은 장기공공임대주택으로 활용</li> </ul>              |          |     |
| 산출 근거   | (예정)법적상한용적률 | • 249.65%                                                                                                                                                       |          |     |
|         | 정비계획 용적률    | • 249.27%                                                                                                                                                       |          |     |
|         | 용적률 증가분     | • 0.38% = 249.65% - 249.27%                                                                                                                                     |          |     |
|         | 초과용적률의 50%  | <ul style="list-style-type: none"> <li>0.19% = 0.38% × 50%</li> <li>118.7㎡ = 62,493.6㎡(공동주택용지) × 0.19%</li> </ul>                                               |          |     |
|         | 의무 연면적      | <ul style="list-style-type: none"> <li>118.7㎡               <ul style="list-style-type: none"> <li>82.13㎡(59형) × 2 = 164.26㎡ &gt; 118.7㎡</li> </ul> </li> </ul> |          |     |
| 건립 규모   |             | 세대 수                                                                                                                                                            | 전체 비율(%) | 비 고 |
| 60㎡ 이하  | 전용 39㎡      | —                                                                                                                                                               | —        | —   |
|         | 전용 46㎡      | —                                                                                                                                                               | —        | —   |
|         | 전용 59㎡      | 2                                                                                                                                                               | 0.001    | —   |
|         | 소계          | 2                                                                                                                                                               | 0.001    | —   |
| 60㎡~85㎡ | 전용 74㎡      | —                                                                                                                                                               | —        | —   |
|         | 전용 84㎡      | —                                                                                                                                                               | —        | —   |
|         | 소계          | —                                                                                                                                                               | —        | —   |

## 3) 기부채납 임대주택 계획

| 구분             |        | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 기 준            |        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공시설 등의 부지를 제공하거나 설치하여 제공하는 경우 용적률 완화 적용               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「국토계획법」 제52조 및 같은법시행령 제46조</li> </ul> </li> <li>• 공공시설등 : 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조제1호가목)포함               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「국토계획법」 제52조의2제1항, 「서울시 도시계획 조례」 제20조 제2항</li> </ul> </li> </ul> |
| 기부채<br>납<br>면적 | 대지지분   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 23.1㎡<br/>= 건축물 기부채납 연면적 ÷ 건축물 전체 연면적 × 공동주택용지 면적<br/>= 91.35㎡ ÷ 246,852.5㎡ × 62,493.6㎡</li> </ul>                                                                                                                                                                                                              |
|                | 환산부지   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 28.3㎡<br/>= 표준건축비 × 건축물 기부채납 연면적 ÷ 부지가액<br/>= 2,060,000원/㎡ × 91.35㎡ ÷ 6,654,235원/㎡</li> <li>※ 표준건축비 : 「주택법」 제57조에 따른 '분양가상한제 기본형건축비('25.9.15.)' 적용</li> </ul>                                                                                                                                                   |
| 건립 규모          |        | 세대 수      전체 비율(%)      비 고                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 60㎡ 이하         | 전용 39㎡ | 1      0.001      -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                | 전용 46㎡ | -      -      -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                | 전용 59㎡ | -      -      -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                | 소계     | 1      0.001      -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 60㎡~85㎡        | 전용 74㎡ | -      -      -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                | 전용 84㎡ | -      -      -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                | 소계     | -      -      -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## Ⅱ. 관련도면: 붙임 참조

1. 정비구역 결정도
2. 정비계획 결정도
3. 용도지역·지구 결정도(기정, 변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정, 변경)
5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정도

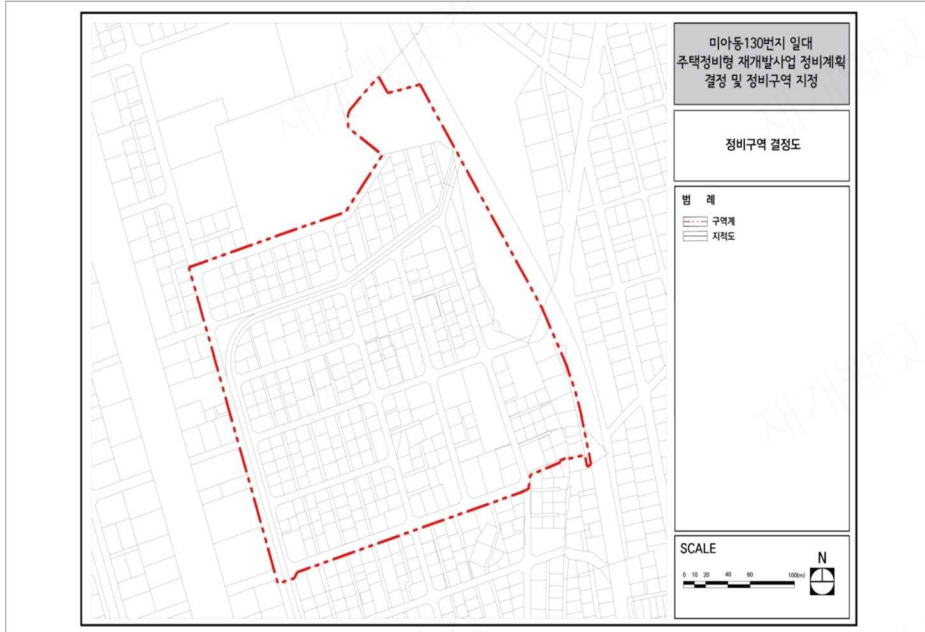
\* 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은  
참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖에 용도로 사용할 수 없습니다.

## Ⅲ. 주민공람도서: 생략

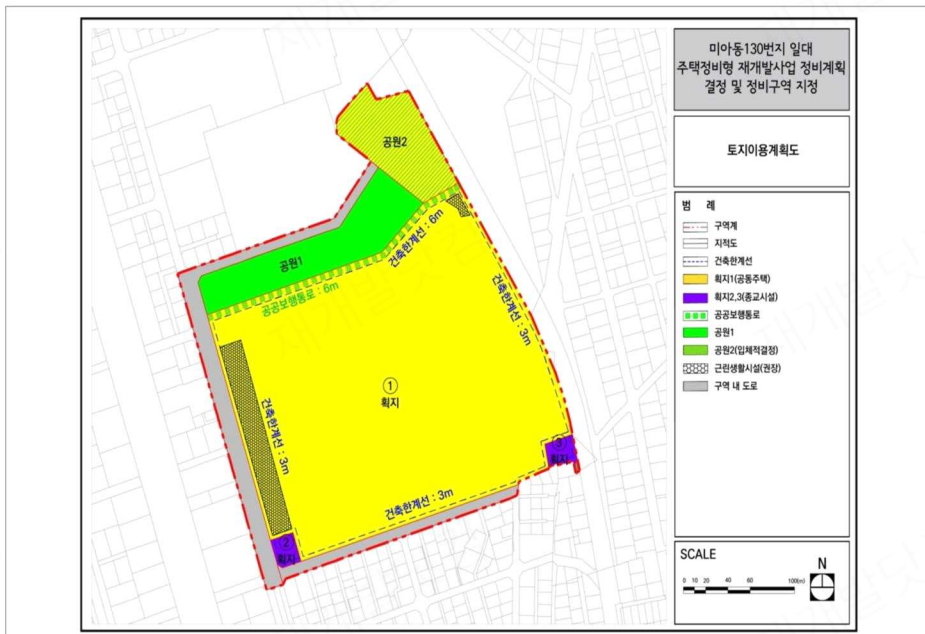
## Ⅳ. 열람장소: 강북구 주거정비과(☎02-901-2552)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다

## [붙임] 관련도면

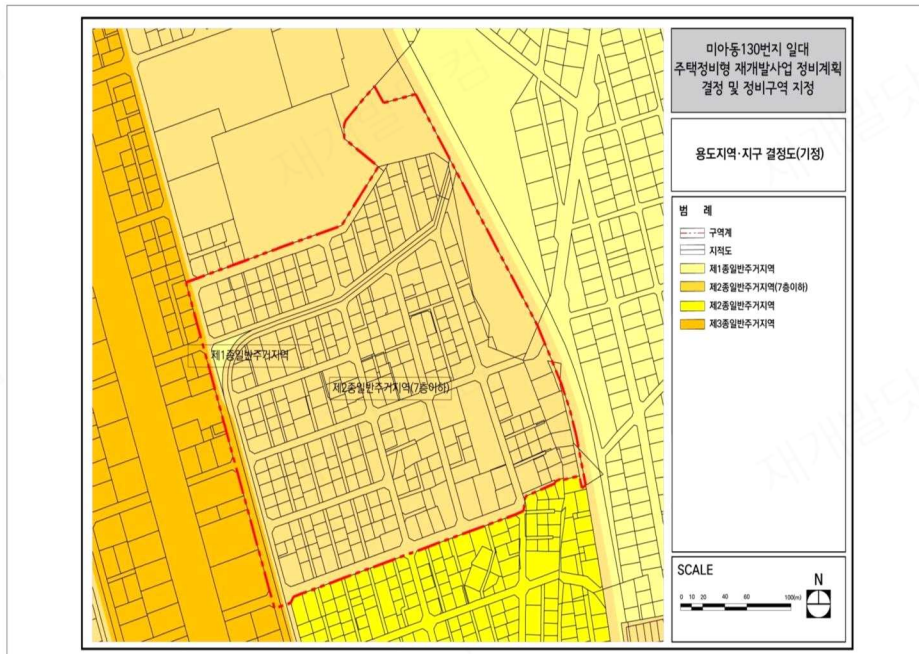
## □ 정비구역 결정도(신설)



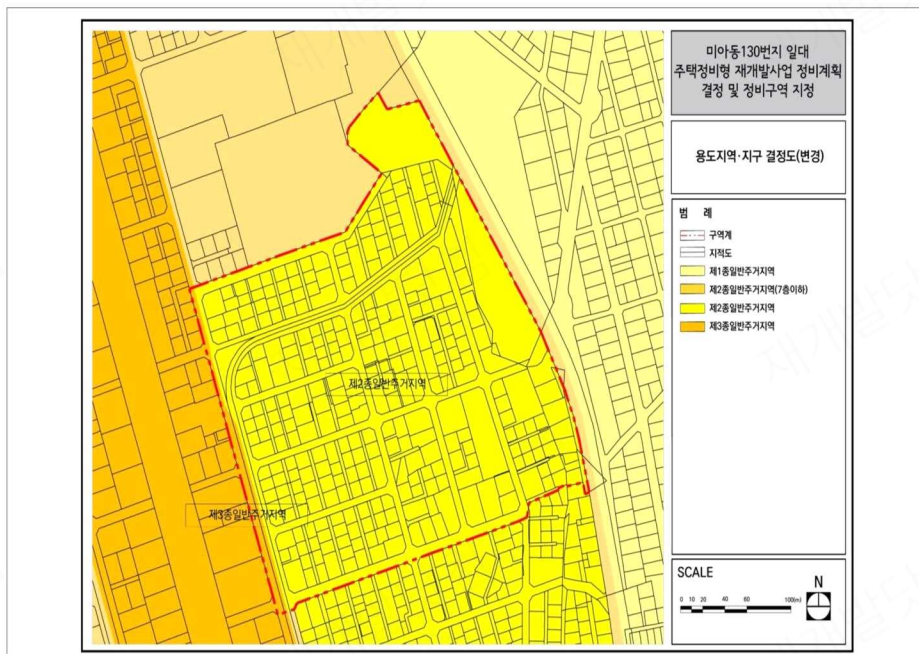
## □ 정비계획 결정도



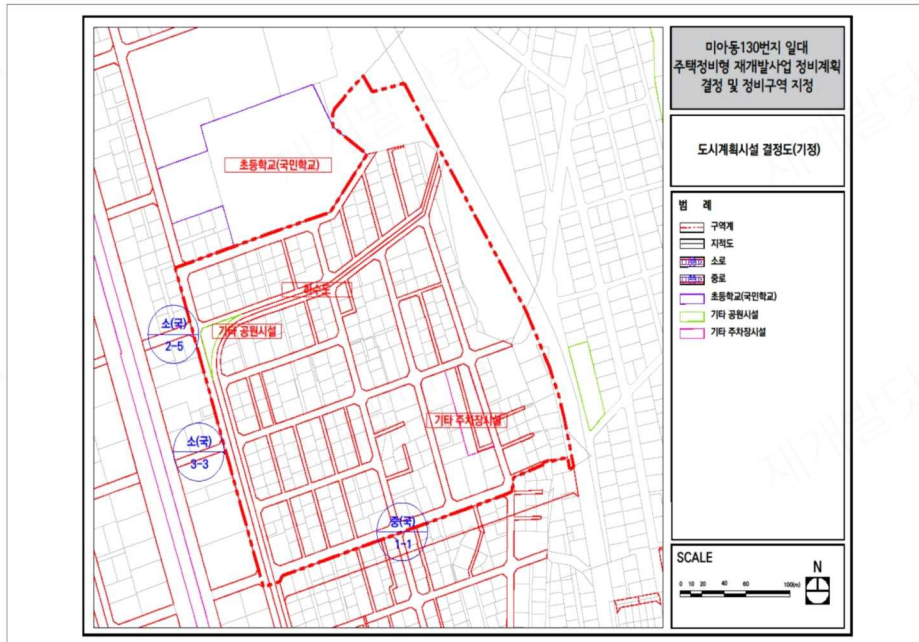
□ 용도지역·용도지구 결정도(기정)



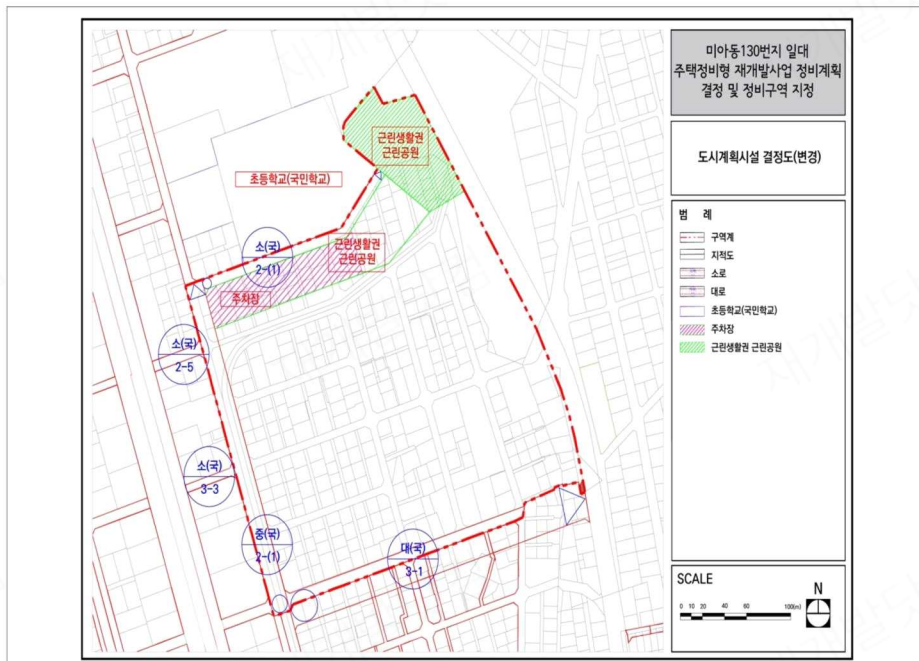
□ 용도지역·용도지구 결정도(변경)



## □ 도시계획시설 결정도(기정)



## □ 도시계획시설 결정도(변경)



□ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정도

