◎ 서울특별시 강북구 공고 제2026-836호

미아동 75번지 일대 주택재개발 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 공람공고

1. 서울특별시 강북구 「미아동 75번지 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 5월 18일

강 북 구 청 장

가. 공람기간: 2026. 05. 18.(월) ~ 2026. 06. 17.(수) (30일간)

나. 공람 및 의견제출 장소: 강북구청 주거정비과(☎ 02-901-2556)

다. 관계도서: 강북구청 주거정비과에 비치하고 열람

라. 공람내용: 미아동 75번지 일대 주택재개발 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

마. 정비구역 지정 및 정비계획(안)

1) 정비구역의 명칭: 미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발구역

2) 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
신규	미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업	미아동 75번지 일대	-	증) 55,044.1	55,044.1	-

3) 정비계획(안)

가) 토지이용에 관한 계획

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		55,044.1	100.0	-
공동주택용지		44,546.3	80.9	공동주택 및 부대복리시설
종교시설용지		226.2	0.4	광은교회 이전
기반시설 용지	소계	10,271.6	18.7	-
	도로	4,985.1	9.1	오패산로 완화차로 포함
	공원1	3,048.4	5.5	미아사거리역 인근(남서측)
	공원2	1,820.4	3.3	송중초등학교 인근(북측)
	복지시설	417.7	0.8	송중동 지역아동센터 이전 및 확장

나) 용도지역 · 지구에 관한 계획

① 용도지역 계획

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		55,044.1	-	55,044.1	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	28,985.4	감) 23,812.0	5,173.4	9.4	-
	제2종일반주거지역	26,058.7	감) 20,734.3	5,324.4	9.6	-
	제3종일반주거지역	-	증) 23,812.0	23,812.0	43.3	-
	준주거지역	-	증) 20,734.3	20,734.3	37.7	-

▌용도지역 결정(변경) 사유서

용도지역		면적(㎡)	변경사유
기정	변경		
제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종일반주거지역	23,812.0	• 도시관리 원칙 및 사업실현성을 고려하여 공동주택용지의 용도지역 변경
제2종일반주거지역	준주거지역	20,734.3	

② 용도지구 계획: 해당없음

다) 도시 · 군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

① 도로 계획

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	48	20~23 (20.5)	보조간선	2,050 (87)	중로1-48	중로1-47	일반	-	건설부고시 (1968.09.02)	오현로
변경	중로	1	48	20~23.5 (23.5)	보조간선	2,050 (87)	중로1-48	중로1-47				
기정	중로	2	1	15~20 (15)	보조간선	853 (150)	미아동 860-127	미아동 860-48	일반	-	-	도봉로10길
변경	중로	2	1	15~20 (18.5)	보조간선	853 (150)	미아동 860-127	미아동 860-48				
기정	중로	2	67	12~15 (15)	보조간선	4,735 (294)	하월곡동	번동	일반	-	건고시738 (1963.12.24)	오패산로
변경	중로	2	67	12~19.5 (19.5)	보조간선	4,735 (294)	하월곡동	번동				
기정	소로	2	-	8	국지	55 (55)	-	-	일반	-	-	도봉로10라길 오현로6길
변경	소로	2	A	6~8	국지	214 (214)	중로2-1	중로1-48				
폐지	소로	2	143	8	국지	100	미아동 90-14	미아동 75-95	일반	-	서고시46 (1969.05.31)	오패산로35길
기정	소로	3	-	6	국지	520 (290)	미아동 92-4	미아동 52-44	일반	-	구고시20 (1999.05.27)	오현로6길
변경	소로	3	-	6	국지	230 (-)	미아동 92-4	미아동 52-44				
폐지	소로	3	-	6	국지	54	미아동 75-256	미아동 80-2	일반	-	서고시354 (1990.10.31)	오패산로35길
신설	소로	3	A	6	국지	295 (295)	중로2-1	중로2-67	일반	-	-	오패산로31길

※ ( )는 정비구역 내 폭원 및 연장임

▎도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-48	중로1-48	• 접도구간 확폭 - B=20.5→23.5m	• 오현로의 상습정체구간 해소 및 원활한 차량통행을 위해 1차로 확폭 • 상중초 동측 역세권활성화사업(추진중)과의 협의를 통해 자전거전용도로 및 차로계획 수립(향후 25m 계획)
중로2-1	중로2-1	• 접도구간 확폭 - B=15→18.5m	• 원활한 차량 진출입을 위해 도봉로10길 확폭
중로2-67	중로2-67	• 접도구간 확폭 - B=15→19.5m	• 간선도로인 도봉로의 교통과부하 최소화를 위해 오패산로 확폭 및 진출입구간의 완화차로 조성
소로2-	소로2-A	• 접도구간 확폭 및 연장 - B=4~8→6~8m - L=55→214m	• 통학로를 배려하고, 보차분리를 통한 안전성 확보를 위해 현황도로 확폭 및 소로3- 일부구간 편입
소로2-143	-	• 폐지	• 금회 정비계획을 통해 기존 도로 폐지
소로3-	소로3-	일부구간 폐지 • 연장길이 축소 - L=520→230m	• 금회 정비계획을 통해 구역내 구간 폐지 • 오현로와 접한 구간의 확폭(6→8m) 및 도로의 용이한 유지·관리를 위해 소로2-A로 편입
소로3-00	-	• 폐지	• 금회 정비계획을 통해 기존 도로 폐지 및 공공보행통로 활용
-	소로3-A	• 신설	• 도봉로10길~오패산로 연결 및 외부 도로의 연속성 유지를 위해 현황도로 확폭 및 신설

② 공원 계획

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	공1	공원	어린이 공원	미아동 75-9번지 일대	-	증) 3,048.4	3,048.4	-	-
신설	공2	공원	어린이 공원	미아동 87번지 일대	-	증) 1,820.4	1,820.4	-	-

▎공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
공1	공원	• 신설 - 면적 : 3,048.4㎡	• 대중교통(미아사거리역 및 버스정류장) 이용자 및 주변 상권 방문자를 고려하여 공공보행통로와 연계한 남서측 공원을 신설
공2	공원	• 신설 - 면적 : 1,820.4㎡	• 송중초 학생들을 배려하여 오현로 보행환경개선 측면에서 북측 오현로변 공원을 신설

③ 공공공지 계획

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
폐지	공공공지	미아동 78-5번지 일대	28	감) 28	-	강북구고시제2014-46호 (2014.03.06.)	-

▌공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	• 폐지	• 현황도로 확폭 도시계획시설(도로) 신규 지정으로 인한 공공공지 폐지

④ 사회복지시설 계획

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	사회복지시설	지역아동센터	미아동 92-4번지 일대	-	증) 417.7	417.7	-	-

▌사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지 시설	• 신설 - 면적 : 417.7㎡	• 대상지 남측에 위치한 기존 송중동 지역아동센터의 송중초등학교 인근으로 이전 및 수요조사결과에 따른 확장

▌사회복지시설 건축물의 범위

시설명	건폐율	용적률	높이	비고
사회복지시설	60% 이하	200% 이하	지상 5층 이하	당해 용도지역에 따름

라) 공동이용시설 설치계획

구분		법적기준 및 설치기준	면적(㎡)		비고
			법정	계획	
부대시설	관리사무소	50세대이상 : 10+(세대수-50)×0.05	86.70	300.00	
	경비실	-	-	120.00	
복리시설	주민공동시설 총량제	1,000세대이상 : [500+(세대수×2)]×1.25	4,460.00	8,750.00	세대당 5.52
	작은도서관	-	298.00	400.00	공공개방
	어린이집	-	725.00	800.00	공공개방
	경로당	-	725.00	750.00	
	다함께돌봄센터	500세대 이상 : 전용면적 66㎡이상	66.00	200.00	공공개방
	주민공동시설	-	-	4,000.00	
	어린이놀이터	500세대 이상 : 500+0.7×세대수	1,608.80	1,650.00	
	주민운동시설	-		950.00	

※ 1) 공동이용시설 설치계획은 관련규정 범위내에서 향후 통합심의(건축위원회) 및 사업시행계획인가 과정에서 변경될 수 있음
2) '주택건설기준 등에 관한 규정' 제55조의2(주민공동시설) 및 '서울시 주택 조례' 제8조의4(주민공동시설)에 따라 주민공동시설은 세대당 2.0㎡를 더한 면적의 1.25배 이상 설치해야함
- 1,000세대 이상 법정 주민공동시설 총면적 : {500㎡ + (1,584세대 × 2.0㎡)} × 1.25 = 4,460.00㎡ 이상

마) 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업	55,044.1	획지1	44,546.3	미아동 75번지 일대	354	-	-	354	-	-
			획지2	226.2	미아동 92-4번지 일대						
			획지3	417.7	미아동 87-173번지 일대						

바) 건축물 등에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적 상한	
신설	미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업	55,044.1	획지1 (공동주택 용지)	44,546.3	미아동 75번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	287.79 이하	346.54 이하	175m (45층) 이하
			획지2 (종교시설 용지)	226.2	미아동 92-4번지 일대	제2종근린생활시설 중 종교집회장, 종교시설	해당 용도지역상 관련규정에 따름			
			획지3 (사회복지시설 용지)	417.7	미아동 87-173번지 일대	노유자시설	해당 용도지역상 관련규정에 따름			

주택의 규모 및 규모별 건설비율

• 주택규모별 건설비율
- 세대수 : 총 1,584세대(분양 1,273세대, 임대 311세대)
- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수의 80% 이상 건설 : 90.97%(1,441세대)를 전용 85㎡ 이하로 계획

구분 (전용면적)		세대수(세대)					비율 (%)
		합계	분양주택	임대주택			
				소계	의무임대	국민주택규모	
합계		1,584	1,273	311	177	134	100.00
60㎡ 이하	전용 39㎡	213	149	64	64	-	47.73%
	전용 49㎡	178	136	42	42	-	
	전용 59㎡	365	223	142	71	71	
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	전용 74㎡	311	311	-	-	-	43.24%
	전용 84㎡	374	311	63	-	63	
85㎡ 초과	전용 109㎡	143	143	-	-	-	9.03%

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음

• 국민주택규모 주택건설에 의한 증가세대수(「도시 및 주거환경정비법」제54조)
: 268세대(분양 134세대, 임대 134세대)

• 정비계획 용적률에 대한 의무임대주택 건설비율 및 규모 : 기준 충족

구분	기준	계획	충족여부
건설비율	• 아래 중 하나 충족(의무임대주택) - 전체 세대수의 15% : 198세대 이상(1,316세대 × 15% = 197.4) - 전체 연면적의 10% : 12,509.39㎡ 이상(125,093.90㎡ × 10% = 12,509.39㎡)	12,838.00㎡ (10.26%)	충족
규모	• 아래 중 하나 충족(전용 40㎡ 이하 건설) - 임대주택 세대수의 30% : 54세대 이상(177세대 × 30% = 53.1) - 전체 세대수의 5% : 80세대 이상(1,584세대 × 5% = 79.2)	64세대 (36.16%)	충족

※ 1) 주택 전체 세대수 및 임대주택 세대수 산정 시 「도시정비법」제54조제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외하고 산정(「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」제4조제8항)
2)「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 적용(서고시제2022-493호, 22.12.12)

• 소형주택(60㎡ 이하) 확보에 따른 기준용적률 완화
- 40㎡ 이하 분양주택 용적률 10% 완화 적용 : 74세대 → 149세대 계획
- 40~50㎡ 이하 분양주택 용적률 10% 완화 적용 : 62세대 → 136세대 계획

소형주택 전용면적	완화기준	최대 완화량
40㎡ 이하 분양주택	• 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	최대 10%
40~50㎡ 이하 분양주택	• 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40~50㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	최대 15%
50~60㎡ 이하 분양주택	• 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	최대 10%

심의완화사항	• 용도지역 상향 : 제2종일반주거지역 → 준주거지역 / 제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역 • 기준용적률 완화 (2030 서울시도시주거환경정비기본계획) - 전용 60㎡ 이하 주택을 추가 확보하는 경우 기준용적률 20% 상향 - 190%(가중평균 기준용적률) + 20% = 210% 적용 • 허용용적률 완화 (2030 서울시도시주거환경정비기본계획 및 정비사업 사업성 개선방안) - 허용용적률 인센티브 : 20.8% ⇒ 20% 적용 (공공보행통로 6.9%p, 열린단지 5%p, 돌봄시설 0.9%, 층간소음 5%p, 친환경건축물 3%p 적용) ※ 공공보행통로는 추후 지역권 설정(등기로 설정)을 통해 24시간 상시개방토록 함 ※ 열린단지는 지형도면 고시를 통해 준공 후에도 유지될 수 있도록 함 - 사업성 보정계수 적용(1.80) : 36% (6,302,982원/㎡(2025년 서울시 평균공시지가) ÷ 3,511,584원/㎡(대상지 평균공시지가) = 1.7949 ⇒ 소수점 셋째자리에서 올림) ※ 대상지 내 평균공시지가 : 대지만 산정 - 210%(기준용적률 완화 적용) + 36% = 246% 적용 • 법적상한용적률 적용 (법 제54조) - 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률(초과용적률)의 50%를 국민주택규모 주택으로 건설 - 정비계획용적률 287.79% → (예정)법적상한용적률 346.54% 적용 ※ 향후 건축위원회 심의를 통해 법적상한용적률 확정 • 특별건축구역 지정(예정)에 관한 사항 (「건축법」 제69조) -「건축법」 제73조에 따라 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 등 완화 ※ 향후 통합심의위원회(건축위원회) 심의를 통해 확정
건축물의 건축선에 관한 계획	• 가로의 보행연속성 유지, 활력 및 개방감 확보를 위해 건축한계선 설정 - 도봉로10길변 : 대지경계선으로부터 5m 이상 - 오패산로, 도봉로10라길변 : 대지경계선으로부터 3m 이상 • 학교 교육환경 및 통학로 보행안전성 확보를 위해 건축한계선 설정 - 오현로, 오현로6길변변 : 대지경계선으로부터 3m 이상 • 공원① 및 대상지 남측 근생시설 및 저층주거지로의 접근성 개선 및 쾌적한 가로환경을 위해 건축한계선 설정 - 오패산로31길변 : 대지경계선으로부터 10m 이상 ※ 건축한계선 등은 상위 및 관련계획, 정비계획 지침도에 따름
기타사항	• 경관계획 - 기존 도시조직 및 통학로 등을 고려하여 보행자의 시각적 개방감 확보를 위해 단지 내 통학로와 연계한 트임축 계획 - 트임축 : 남북방향의 단지내 통학로와 연계하여 대상지 내에서 폭원 15m 이상 확보 • 단지내 보행동선계획 ① 공공보행통로(동서방향) : 폭원 8m 이상 - 기존 지하철역 및 버스정류장으로의 보행동선이 단절되지 않고 대상지 동측 개발예정지 및 주거단지와의 최단보행동선이 확보되도록 대상지 남서측 공원①과 연계하여 계획 - 대상지 동측 지형을 고려하여 베리어트리 기준을 적용하여 오패산로 방향의 보행편의성 확보 ② 단지내 통학로(남북방향) : 폭원 8m 이상(트임축 폭원 15m 이내 포함) - 송중초 학구도를 고려하여 대상지 남측 저층주거지에서 송중초까지 보행동선이 단절되지 않도록 계획(트임축과 연계 조성) • 근린생활시설 배치구간(권장) - 현재 롯데백화점 등 상업 기능이 밀집된 도봉로10길변 상업기능의 연속성 유지 및 가로활성화를 위해 도봉로10길변 우선 배치(권장) • 주민공동이용시설 배치구간(권장) - 효율적 이용과 지역 주민간 소통 활성화를 위하여 공공보행통로변, 단지내 통학로변, 공원 인근 등 보행과 연계되는 곳에 우선 배치(권장) • 차량진출입구 계획 : 총 2개소 설치 - 주진출입구(오패산로변) : 기존 신호체계 활용가능하며, 대상지 동측 개발 예정지와 진출입구 연계하여 조성 - 부진출입구(도봉로10길변) : 롯데백화점 진출입 동선 분리 및 도봉로14길 일반통행 체계로 차량 통행이 상대적으로 원활한 곳에 조성 ※ 대상지 북측 오현로변에서의 차량진출입은 원칙적으로 불허 ※ 차량진출입구는 정비계획 지침도에 따르되 향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 위치 및 운영방식 등 변경될 수 있음 • 종교시설 처리방안 - 광은교회 : 효율적 토지이용을 고려하여 대상지 북측 이면도로변에 동일한 부지면적으로 이전 배치 ※ 종교시설 위치는 정비계획 지침도에 따르되 신속통합기획 가이드라인에 따른 건축계획 (안)에 지장을 주지 않는 범위 내에서 조정 가능(필요시 수권분과위원회 자문) ※ 추후 추진 주체와 종교시설간 협의를 통해 결정

▌정비계획 용적률 산정

구분	산정내용									
토지이용계획(㎡)	구역면적	공동주택용지(획지1)	종교시설용지(획지2)	신설 기반시설 등 면적				신설 기반시설 내 국·공유지면적	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지면적	유상매입 국·공유지면적
				계	기반시설면적(도로,공원)	기반시설 외 면적(사회복지시설,획지3)				
						토지	건축물 환산부지			
	55,044.1	44,546.3	226.2	10,797.4	9,853.9	417.7	525.8	974.5	2,551.2	128.0
공공시설 부지 제공면적(순부담)	• 순부담면적 : 6,941.2㎡ (15.58%) • 신설 기반시설 등 면적 - 완화차로면적[1] - 대토면적[2] - 신설 기반시설내 국·공유지면적 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지면적 = 10,797.4 - 232.5 - 98.0 - 974.5 - 2,551.2 = 6,941.2㎡ (15.58%) ※ 용도지역 상향에 따른 공공기여 면적 : 6,528.06㎡ (14.65%) = 제3종 상향면적 × 의무비율(10%) + 준주거 상향면적 × 의무비율(20%) = 23,812.0㎡ × 10% + 20,734.3㎡ × 20%									
기준 용적률	• 기준용적률 : 210.00% = 190% (제2종일반주거지역 및 제2종(7층)일반주거지역) + 20%(소형주택 건설로 인한 완화량) = 210% ※ 전용 39㎡, 49㎡ 분양주택 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 각 10%(총 20%) 건설									
허용 용적률	• 허용용적률 : 246.00% = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 완화량 × 사업성보정계수 = 210% + 20% × 1.80 = 246% ※ 허용용적률 인센티브 완화량 = 공공보행통로 6.9% + 열린단지 5% + 돌봄시설 0.9% + 층간소음 5% + 친환경건축물인증 3% = 20.8% ⇒ 20% 적용 ※ 사업성보정계수 = 2025년 서울시 대지 평균공시지가 ÷ 2025년 대상지내 대지 평균공시지가 = 6,302,982 ÷ 3,511,584 = 1.7949 ⇒ 1.80 적용									
정비계획(상한) 용적률	• 정비계획(상한)용적률 : 287.79% 이하 = 보정계수 적용 허용용적률 + 소형주택완화 및 사업성보정계수 제외한 허용용적률 × {(1.3 × α토지 × 가중치) + (1 × β건축물)} = 246% + 210% × {(1.3 × 0.1440 × 1) + (1 × 0.0118)} = 287.795% ⇒ 287.79% 적용 ※ α토지 = 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공후 대지면적 = 6,415.4㎡ ÷ 44,546.3㎡ = 0.1440 ※ 가중치 = 공공시설 등 부지의 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 = 210% ÷ 210% = 1 ※ β건축물 = 건축물 제공면적 ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = 525.8㎡ ÷ 44,546.3㎡ = 0.0118 • 사회복지시설 환산부지 면적 = 525.8㎡ = ①공공시설 등 설치비용(원) ÷ ②용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ※ ① : 지상층 연면적 × 지상층 용도에 해당하는 설치비용[3] + 주차장 연면적 × 지하층 기본형건축비 = (720 × 10/11) × 4,477,000 + (300 × 10/11) × 1,144,000 = 3,242,400,000원 ※ ② : 공시지가의 2배 = 3,083,386 × 2 = 6,166,772원/㎡									
(예정) 법적상한 용적률	• 346.54% 이하(건축계획 용적률) = 제2종(7층) → 제3종, 제2종 → 준주거지역의 법적상한용적률 가중평균 = (300% × 23,812㎡ + 400%[4] × 20,734.3㎡) ÷ 44,546.3㎡ = 346.5455% ⇒ 346.54% 적용 ※ 향후 통합심의위원회 심의를 통해 법적상한용적률 확정									

※ 1) 오패산로변 대상지내 차량진출입을 위해 조성된 완화차로는 순부담에서 제외하여 산정하되, 도시계획시설(도로)로 결정함
2) 당초 송중동 지역아동센터의 부지면적(98㎡)는 대토되는 사항으로 순부담에서 제외함
3) "2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인"준용함
4) 준주거지역의 법적상한용적률은 최대 500% 이하이나, 쾌적한 주거환경 및 주변밀도를 고려하여 400% 이하로 계획함
5) "공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.03.18.)"에 의거하여 산정함

사) 임대주택 건설에 관한 계획

① 재개발 의무 임대주택

구분		계획내용				
계획 기준		• 임대주택 건설비율 : 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10% • 임대주택 건설규모 : 전용 40㎡ 이하 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 ※ 주택 전체 세대수, 연면적 및 임대주택 세대수 산정시 「도시정비법」제54조제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수 및 연면적은 제외 (「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」제4조제8항, 국토부)				
산출 근거	주택 전체 세대수	• 계획(안) : 1,316세대 - 1,584세대(총 세대수) - 268세대(법적상한 증가분) = 1,316세대				
	임대주택 건설비율	• 계획(안) : 177세대 / 12,838.00㎡(10.26%) → 기준 충족 - 연면적 기준 : 125,093.90㎡ × 10.0% = 12,509.39㎡ 이상				
	임대주택 건설규모	• 계획(안) : 전용 40㎡ 이하 64세대(36.16%) → 기준 충족 - 임대주택 세대수 기준 : 177세대 × 30.0% = 53.1세대 이상				
재개발 의무 임대주택 확보계획		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)	비고
		39.90	60.60	64	3,878.40	-
		49.90	72.00	42	3,024.00	-
		59.90	83.60	71	5,935.60	-
		합계		177	12,838.00	-

② 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 계획

구분		계획내용				
계획 기준		• 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(증가용적률)의 50% 이상 국민주택규모 주택으로 건설 • 국민주택규모 주택은 장기공공임대주택으로 활용				
(예정)법적상한용적률		• 346.54% 이하 ※ 건축계획 용적률 적용, 향후 통합심의(건축위원회)를 통해 확정				
정비계획용적률		• 287.79% 이하				
국민주택규모 주택 의무면적	증가용적률의 50%	• 기준 : 29.38% 이상, 연면적 : 13,085.48㎡ 이상 - (346.54% - 287.79%) × 50% = 29.375% 이상 - 44,546.3㎡(공동주택용지) × 29.375% = 13,085.48㎡				
국민주택규모주택 확보계획		• 계획(안) : 용적률 29.53%, 연면적 13,155.40㎡ → 기준 충족				
		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)	비고
		59.90	83.60	71	5,935.60	-
		84.90	114.60	63	7,219.80	-
		합계		134	13,155.40	-