

◆ 서울특별시고시 제2024-356호

미아중심재정비촉진지구 재정비촉진계획(강북5구역) 변경 결정 및 지형도면 고시

1. 서울특별시 고시 제2002-260호(2002.7.2.)로 미아삼거리역 지구단위계획 결정되고, 서울특별시 고시 제2003-374호(2003.11.18.)로 미아균형발전촉진지구 지정 및 서울특별시 고시 제2005-558호(2005.4.21.)로 미아균형발전촉진지구 개발기본계획 수립되었으며, 서울특별시 고시 제2008-112호(2008.04.03.)로 도시환경정비예정구역으로 지정, 서울특별시 고시 제2010-352호(2010.10.14.)로 서울시 도시·주거환경정비기본계획 변경결정(도시환경정비사업부분 ; 미아균형발전촉진지구), 서울특별시 고시 제2014-80호(2014.03.06.)로 도시환경 정비구역 지정 및 지형도면 고시, 서울특별시 고시 제 2015-160호(2015.06.11.)로 미아중심재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정 고시된 미아중심재정비촉진지구에 대하여
2. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조제1항 및 제12조제1항에 따라 재정비촉진계획을 변경 결정하고 같은 법 제5조제5항, 제12조제3항 및 같은 법 시행령 제5조, 제15조에 따라 이를 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 7월 18일

서울특별시장

I. 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경결정

① 재정비촉진지구 변경 지정 및 촉진계획 변경

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 : 변경 없음

명칭	유형	위치	면적(㎡)	지정목적
미아중심 재정비촉진지구	중심지형	강북구 미아동 70일대 성북구 하월곡동 88일대	478,515	성장잠재력이 큰 거점지역으로 지역간 균형발전을 도모하고, 주거환경 정비 및 도시환경을 개선하고, 서울 동북권의 중심지로 발전시키고자 함

2. 재정비촉진사업의 완료 목표연도 : 변경 없음

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경 없음

4. 재정비촉진구역 및 준치구역 지정에 관한 사항 : 변경

가. 재정비촉진구역 : 변경

구분	재정비촉진사업명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	강북5 재정비촉진구역	강북구 미아동 61-79번지 일대	12,870	감) 7	12,863	전기공급설비 제적에 따른 면적 변경

※ 촉진계획 변경 사유: 「도시 및 주거환경정비법」 제2조2호나목에 따른 공공재개발사업 시행에 따른 촉진계획 변경

나. 재정비촉진계획 : 변경

1) 토지이용계획 : 변경

가) 미아중심재정비촉진지구 토지이용계획 : 변경

구분		면 적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		478,515.0	-	478,515.0	100.0	
소계		259,760.5	증) 793.0	260,553.5	54.5	
복합 용지	소계	204,147.1	증) 793.0	204,940.1	42.8	
	상업·주거	152,129.1	증) 793.0	152,922.1	32.0	
	업무·주거	7,666.0	-	7,666.0	1.6	
	상업·업무	21,627.0	-	21,627.0	4.5	
	상업·문화	22,725.0	-	22,725.0	4.7	
상업 및 업무용지	소계	53,995.4	-	53,995.4	11.3	
	일반상업	30,520.0	-	30,520.0	6.4	
	근린생활시설	2,914.4	-	2,914.4	0.6	
	업무	20,561.0	-	20,561.0	4.3	
기타	소계	1,618.0	-	1,618.0	0.3	
	종교	1,618.0	-	1,618.0	0.3	
소계		218,754.5	감) 793.0	217,961.5	45.5	
기반시설	공원	9,911.0	감) 377.0	9,534.0	2.0	
	공공공지	200.0	-	200.0	0.04	
	공공청사	554.0	-	554.0	0.1	
	전기공급설비	(2,263.)	-	(2,263.0)	-	
	도시철도	(17,810.6)	-	(17,810.6)	-	
	주차장	(3,999.7)	-	(3,999.7)	-	신월곡1구역 공원 (하월곡동 104-88)과 중복결정
	도로	208,089.5	감) 416.0	207,673.5	43.4	

※ ()는 면적에 미포함.

※ 도시철도는 도로와 중복결정

2) 인구·주택수용 계획 : 변경

구분		계획세대(세대)		인구수(인)	비고
합계	기정	5,458	15,285		
	변경	5,918	16,573		
촉진 구역	강북2재정비촉진구역	기정	333	933	2.8인/세대
	강북3재정비촉진구역	기정	922	2,582	2.8인/세대
	강북5재정비촉진구역	기정	228	639	2.8인/세대
		변경	688	1,927	2.8인/세대
	강북6재정비촉진구역	기정	-	-	-
	강북7재정비촉진구역	기정	68	191	2.8인/세대
	신길읍재정비촉진구역	기정	855	2,394	2.8인/세대
	신길읍1재정비촉진구역	기정	410	1,148	2.8인/세대
	신월곡1재정비촉진구역	기정	2,206	6,177	2.8인/세대
	신월곡2재정비촉진구역	기정	436	1,221	2.8인/세대

3) 기반시설 설치계획 : 변경

가) 재정비촉진지구 기반시설계획 : 변경

구분		면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
교통 시설	도로	208,089.5	감) 416	207,673.5	43.4	
	도시철도	(17,810.6)	-	(17,810.6)	-	-
	소계	208,089.5	감) 416	207,673.5	43.4	
공간 시설	공원	9,911.0	감) 377	9,534.0	2.0	
	공공공지	200.0	-	200.0	0.04	
	공공청사	554.0	-	554.0	0.1	신길읍
	전기공급설비	(2,263.0)	-	(2,263.0)	-	
	문화시설	(10,052.1)	-	(10,052.1)	-	강북2 건축물 기부채납 (연면적)
	소계	10,665.0	감) 377	10,288.0	2.1	

구분	면 적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	218,754.5	감) 793	217,961.5	45.5	
기반시설 이외 토지이용	259,760.5	감) 793	260,553.5	54.5	
총계	478,515.0	-	478,515.0	100.00	

※ ()는 면적에 미포함.

※ 도시철도는 도로와 중복결정

※ 강북2구역 해제(“21.05.06)에 따른 변경 미반영

나) 구역별 기반시설계획 : 변경

구분	구역명	내용	비고
기정	강북2 재정비촉진구역	- 도봉로 원화차로 확폭·정비 - 소공원 조성 및 문화시설(공연장) 설치	변경없음
기정	강북3 재정비촉진구역	- 월계로3길(도시계획시설 결정) 개설 및 도봉로8길 확폭	변경없음
기정	강북5 재정비촉진구역	- 도봉로 이면도로 확폭·정비 - 소공원 정비	-
변경	강북5 재정비촉진구역	- 도봉로 이면도로 확폭·정비	공원 폐지
기정	강북6 재정비촉진구역	- 북측 소공원 조성	변경없음
기정	강북7 재정비촉진구역	- 도봉로 이면도로 개설	변경없음
기정	신길읍 재정비촉진구역	- 미아로 이면도로 확폭·정비 - 공공공지 및 공원 조성	변경없음
기정	신길읍1 재정비촉진구역	- 미아로 이면도로 확폭·정비	변경없음

구분	구역명	내용	비고
기정	신월곡1 재정비촉진구역	- 종암로 이면도로 개설 - 남측 공원 조성	변경없음
기정	신월곡2 재정비촉진구역	- 북측과 남측 공원 조성	변경없음
기정	존치관리구역	-	미아삼거리역 지구단위계획으로 관리

4) 공원 · 녹지계획 : 변경

구분	시설세분	시설번호	위치	면적(㎡)	비고
공원 녹지시설	기정	소공원	11	미아동 862-1 일원	377
	변경	소공원	11	미아동 862-1 일원	- 폐지

5) 교통계획 : 변경 없음

6) 경관계획 : 변경 없음

7) 재정비촉진구역 지정에 관한 계획 : 변경

가) 구역별 계획 : 변경

구분		구역명	면 적(㎡)			사업 방식	비고
			기정	변경	변경후		
총계			478,515.0	-	478,515.0	-	
미 아 동 삼 거리	소계		180,877.3	감) 7	180,870.3	-	9개구역
	촉진 구역	강북2재정비촉진구역	18,958	-	18,958	도시환경 정비사업	
		강북3재정비촉진구역	24,348.9	-	24,348.9		
		강북5재정비촉진구역	12,870	감)7	12,863		
		강북6재정비촉진구역	2,574.1	-	2,574.1		
		강북7재정비촉진구역	11,526	-	11,526		
		신길읍재정비촉진구역	28,499.8	-	28,499.8		
		신길읍1재정비촉진구역	8,390	-	8,390		
		신월곡1재정비촉진구역	56,024.5	-	56,024.5		
		신월곡2재정비촉진구역	17,686	-	17,686		준공

구분	구역명	면 적(㎡)			사업 방식	비고
		기정	변경	변경후		
	소계	297,637.7	증)7	297,644.7	-	-
존치 관리 구역	존치관리구역	297,637.7	증)7	297,644.7	-	-

8) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경

가) 강북2 재정비촉진구역(변경없음)

나) 강북3 재정비촉진구역(변경없음)

다) 강북5 재정비촉진구역

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		12,870	감) 7	12,863	100.0	
주거지역	소 계	12,870	감) 9,986	2,884	22.4	
	제2종일반주거지역(7층이하)	133	감) 8	125	1.0	
	제3종일반주거지역	2,379	감) 711	1,668	13.0	
	준주거지역	10,358	감) 9,267	1,091	8.5	
상업지역	소 계	-	증) 9,979	9,979	77.6	
	일반상업지역	-	증) 9,979	9,979	77.6	

라) 강북6 재정비촉진구역(변경없음)

마) 강북7 재정비촉진구역(변경없음)

바) 신길읍 재정비촉진구역(변경없음)

사) 신길읍1 재정비촉진구역(변경없음)

아) 신월곡1 재정비촉진구역(변경없음)

자) 신월곡2 재정비촉진구역(변경없음)

9) 재정비촉진사업별 용도지구 변경계획 : 변경없음

10) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : 변경

가) 재정비촉진구역 건축계획 : 변경

구 분		구역명	건폐율(%)	용적률(%)			최고높이 (m)	주용도
				기준	허용	상한		
촉진 구역	기정	강북21) 재정비촉진구역	60이하	430 이하	600 이하	698이하	150이하	문화, 판매, 업무, 주거
	기정	강북3	60이하	300 이하	397 이하	500이하	130이하	주거 95%미만

구 분	구역명		건폐율(%)	용적률(%)			최고높이 (m)	주용도
				기준	허용	상한		
		재정비촉진구역				(법적상한)		
기정	강북5 재정비촉진구역		60이하	295 이하	500 이하	589이하	100이하	판매, 업무, 주거 (50%미만)
변경			60이하	300 이하	630 이하	900이하 (법적상한)	150이하	판매, 주거 (80%미만)
기정	강북62) 재정비촉진구역		60이하	300 이하	487 이하	-	100이하	판매, 업무
기정	강북73) 재정비촉진구 역	7-1	60이하	296 이하	500 이하	661이하	100이하	판매, 업무, 교육, 주거
		7-2	60이하	300 이하	360 이하	-	40이하	근린 생활시설
기정	신길읍 재정비촉진구역		60이하	300 이하	350 이하	500이하 (법적상한)	120이하	주거, 판매, 운동
기정	신길읍1 재정비촉진구역		60이하	300 이하	500 이하	813이하 (법적상한)	140이하	판매, 주거
기정	신월곡1 재정비촉진구역		60이하	350 이하	580 이하	-	160이하	판매, 주거, 업무 또는 숙박
기정	신월곡2 재정비촉진구역		60이하	350 이하	500 이하	-	120이하	판매, 업무, 주거

- 상한용적률은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 규정을 준용함

- 1) 강북2구역은 도시 및 주거환경정비법 제21조제1항6호에 따라 조합이 설립된 정비구역에서 토지등소유자 과반수의 동의로 정비구역의 해제를 요청하는 경우로 정비예정구역 및 정비구역 해제(강북구 고시 제2021-93호)되었으며, 재정비촉진계획 변경을 통해 해제반영될 예정
- 2) 강북6구역은 도시 및 주거환경정비법 제84조(준공인가에 따른 정비구역의 해제)에 따라 재정비촉진계획 변경을 통해 준공된 지역은 준지관리구역으로 전환예정
- 3) 강북7구역은 『도시 및 주거환경정비법』 제20조1항에 따라 재정비촉진계획 변경을 통해 정비구역 해제예정
 - 토지등 소유자가 시행하는 재개발사업으로서 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 5년이 되는 날까지 사업시행계획인가를 신청하지 아니하는 경우

11) 기반시설의 비용분담계획 : 변경

가) 재정비촉진지구 전체에 대한 기반시설 계획 : 변경없음

나) 구역별 기반시설부담 계획 : 변경

구분	구역명	내용	비고
기정	강북2 재정비촉진구역	- 도봉로 이면 P면도로 개설 및 완화차로 확폭·정비 - 소공원 조성 및 문화시설(공연장) 설치 - 공공용지 확보 비율 : 순부담율 14.2%이상	변경없음
기정	강북3 재정비촉진구역	- 월계로3길(도시계획시설 결정) 개설 및 도봉로 8길 확폭 - 공공용지 확보 비율 : 순부담율 13.7%이상	-
기정	강북5 재정비촉진구역	- 도봉로 이면도로 확폭·정비 - 소공원 정비 - 공공용지 확보 비율 : 순부담율 15.5%이상(계획18.66%)	-
변경	강북5 재정비촉진구역	- 도봉로 이면도로 확폭·정비 - 기부채납 공공임대 확보 - 공공용지 확보 비율 : 순부담율 15.5%이상(계획15.51%)	공원 폐지
기정	강북6 재정비촉진구역	- 북측 소공원 조성 - 공공용지 확보 비율 : 순부담율 15%이상	변경없음
기정	강북7 재정비촉진구역	- 도봉로 이면도로 개설 - 공공용지 확보 비율 : 순부담율 24.9%이상	변경없음
기정	신길읍 재정비촉진구역	- 미아로 이면도로 확폭·정비 - 공공공지 및 공원 조성 - 공공용지 확보 비율 : 순부담율 15.9%이상	변경없음
기정	신길읍1 재정비촉진구역	- 미아로 이면도로 확폭·정비 - 공공용지 확보 비율 : 순부담율 20.7%이상	변경없음
기정	신월곡1 재정비촉진구역	- 종암로 이면도로 개설 - 남측 공원 조성 - 공공용지 확보 비율 : 순부담율 17.0%이상	변경없음

구분	구역명	내용	비고
기정	신월곡2 재정비촉진구역	- 북측과 남측 공원 조성 - 공공용지 확보 비율 : 순부담율 16.6%이상	변경없음
기정	존치관리구역	-	미아삼거리역 지구단위계획으로 관리

- 1) 강북2구역은 도시 및 주거환경정비법 제21조제1항6호에 따라 조합이 설립된 정비구역에서 토지등소유자 과반수의 동의로 정비구역의 해제를 요청하는 경우로 정비예정구역 및 정비구역 해제(강북구 고시 제2021-93호)되었으며, 재정비촉진계획 변경을 통해 해제반영될 예정
- 2) 강북6구역은 도시 및 주거환경정비법 제84조(준공인가에 따른 정비구역의 해제)에 따라 재정비촉진계획 변경을 통해 준공된 지역은 존치관리구역으로 전환예정
- 3) 강북7구역은 『도시 및 주거환경정비법』 제20조1항에 따라 재정비촉진계획 변경을 통해 정비구역 해제예정
- 토지등 소유자가 시행하는 재개발사업으로서 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 5년이 되는 날까지 사업시행계획인가를 신청하지 아니하는 경우

12) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경

구분	구역명	기획세대수(세대)	분양주택(세대)	임대주택(세대)	비고
기정	합계	5,458	4,620	838	
	강북2재정비촉진구역	333	297	36	
	강북3재정비촉진구역	922	692	230	
	강북5재정비촉진구역	228	208	20	
	강북6재정비촉진구역	-	-	-	
	강북7재정비촉진구역	68	68	-	
	신길음재정비촉진구역	855	650	205	
	신길음1재정비촉진구역	410	298	112	
	신월곡1재정비촉진구역	2,206	2,009	197	
	신월곡2재정비촉진구역	436	398	38	
변경	합계	5,918	4,802	1,116	
	강북2재정비촉진구역	333	297	36	해제예정
	강북3재정비촉진구역	922	692	230	
	강북5재정비촉진구역	688 (증 460)	390 (증 182)	298 (증 278)	
	강북6재정비촉진구역	-	-	-	해제예정
	강북7재정비촉진구역	68	68	-	해제예정
	신길음재정비촉진구역	855	650	205	
	신길음1재정비촉진구역	410	298	112	
	신월곡1재정비촉진구역	2,206	2,009	197	
	신월곡2재정비촉진구역	436	398	38	

※ 세대수 → 건축계획에 따라 변동 될 수 있음

- 1) 강북2구역은 도시 및 주거환경정비법 제21조제1항6호에 따라 조합이 설립된 정비구역에서 토지등소유자 과반수의 동의로 정비구역의 해제를 요청하는 경우로 정비예정구역 및 정비구역 해제(강북구 고시 제2021-93호)되었으며, 재정비촉진계획 변경을 통해 해제반영될 예정
- 2) 강북6구역은 도시 및 주거환경정비법 제84조(준공인가에 따른 정비구역의 해제)에 따라 재정비촉진계획 변경을 통해 준공된 지역은 존치관리구역으로 전환예정
- 3) 강북7구역은 『도시 및 주거환경정비법』 제20조1항에 따라 재정비촉진계획 변경을 통해 정비구역 해제예정
- 토지등 소유자가 시행하는 재개발사업으로서 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 5년이 되는 날까지 사업시행계획인가를 신청하지 아니하는 경우

- 13) 재정비촉진사업 시행기간 동안의 범외예방대책 : 변경없음
 14) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경없음
 15) 상가의 분포 및 수용계획 : 변경없음
 16) 존치지역의 관리 및 정비계획 : 변경없음
 17) 재정비촉진구역별 정비계획 : 변경
 가) 강북2 재정비촉진구역 : 변경없음
 나) 강북3 재정비촉진구역 : 변경없음
 다) 강북5 재정비촉진구역 : 변경

(1) 정비구역의 위치 및 면적 : 변경

구분	재정비촉진사업명칭	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	강북5 재정비촉진구역	강북구 미아동 61-79번지일대	12,870	감) 7	12,863	전기공급설비제척에 따른 면적변경

※ 촉진계획 변경 사유: 「도시 및 주거환경정비법」 제2조2호나목에 따른 공공재개발사업 시행에 따른 촉진계획 변경

(2) 추정분담금 추산액 및 산출근거 : 변경

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 x 100% - 추정비례율 : 79.47%														
개별종전자산 추정액	- 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 공시가격 확인 - 단독주택, 상가 소유자 = 개별공시지가 x 토지면적 x 보정률(2.3) - 공동주택 = 개별 공동주택공시가격 x 보정률(2.6)														
공동주택 추정 분담금 산정	- 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 x 추정비례율) ※ 인근 유사 주택형별 시세를 고려하여 일반분양가를 추정하고, 권리자 분양가는 별도 추정함. 분양가 추정시 층별, 향별, 동별 차이는 미반영됨														
	<table><tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr><tr><td>전용84㎡형</td><td>7.97억</td><td>개별 종전자산 추정액 x 추정비례율(79.47%)</td><td>권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+: 부담 / -: 환급)</td></tr><tr><td>전용120㎡형</td><td>10.59억</td><td>개별 종전자산 추정액 x 추정비례율(79.47%)</td><td>권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+: 부담 / -: 환급)</td></tr></table>			권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용84㎡형	7.97억	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율(79.47%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+: 부담 / -: 환급)	전용120㎡형	10.59억	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율(79.47%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+: 부담 / -: 환급)
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)											
전용84㎡형	7.97억	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율(79.47%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+: 부담 / -: 환급)												
전용120㎡형	10.59억	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율(79.47%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+: 부담 / -: 환급)												
근린생활시설 추정 분담금 산정	- 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 x 추정비례율) ※ 권리자분양·일반분양구분, 배치 및 공용면적 배분이 확정되지 않은 상태이므로 인근 시세를 고려하여 일반분양가를 추정하고, 권리자분양가는 시세의 65%수준으로 추정함														
	<table><tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr><tr><td>전용33㎡형</td><td>1층 : 4.29억</td><td>개별 종전자산 추정액 x 추정비례율(79.47%)</td><td>권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+: 부담 / -: 환급)</td></tr></table>			권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용33㎡형	1층 : 4.29억	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율(79.47%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+: 부담 / -: 환급)				
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)											
전용33㎡형	1층 : 4.29억	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율(79.47%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+: 부담 / -: 환급)												

(3) 용도지역에 관한 계획 : 변경

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		12,870	감) 7	12,863	100.0	
주거지역	소 계	12,870	감) 9,986	2,884	22.4	
	제2종일반주거지역(7층이하)	133	감) 8	125	1.0	
	제3종일반주거지역	2,379	감) 711	1,668	13.0	
	준주거지역	10,358	감) 9,267	1,091	8.5	
상업지역	소 계	-	증) 9,979	9,979	77.6	
	일반상업지역	-	증) 9,979	9,979	77.6	

(4) 토지이용에 관한 계획 : 변경

구분	명칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		12,870	감) 7	12,863	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	3,684	감) 800	2,884	22.4	-
	도로	3,300	감) 416	2,884	22.4	-
	공원	377	감) 377	-	-	-
	전기공급설비	7	감) 7	-	-	-
확지		9,186	증) 793	9,979	77.6	-

※ 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

(5) 도시계획시설 설치계획 : 변경

(가) 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	1	8	35	주간선도로	6,100 (134)	제기동 정릉천	수유동 우이교	-	건고 제177호 (1968.12.08.)	-
기정	중로	1	1	22	집산도로	71	미아동 62-28	미아동 62-21	-	-	-
변경	중로	3	1	12	집산도로	80	미아동 62-28	미아동 62-21	-	서고 제2014-80호 (2014.03.06)	-
기정	중로	2	7	15	집산도로	257 (122)	미아동 61-12	미아동 465-6	-	-	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
변경	중로	2	7	12~27	집산도로	257 (122)	미아동 61-12	미아동 465-6	-	서고 제2014-80호 (2014.03.06.)	-
폐지	중로	2	6	15	집산도로	72	미아동 61-81	미아동 61-82	-	서고 제2014-80호 (2014.03.06)	-

※ ()는 강북5재정비촉진구역내 연장을 의미함

(나) 도시계획시설(철도) 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	철도	도시철도 (지하철4호선 미아사거리진출입구)	강북구 미아동 60-5번지 일대	242	-	242	-	

－ 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면 번호 표시	시설명	위치	입체적 결정규모		구분	면적(㎡)	최초 결정일	비고
				층	면적 (㎡)				
기정	-	철도	미아동61-85 일부 미아동61-88 일부 미아동862-1 일부 미아동862-2 일부 미아동862-53 일부 미아동864-23 일부 미아동864-39 일부	지상1층 ~ 지하2층	242	길이 : 39m 폭 : 5.6~5.1 높이 : 20.93~31.15m (해발고도) 층 : 지하2 ~ 지상1층	242	-	강북5 구역

(다) 도시계획시설(공원) 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			비고
					기정	변경	변경후	
폐지	-	공원	소공원	강북구 미아동 862-1번지 일대	377	감) 377	-	-

(라) 도시계획시설(전기공급설비) 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	-	전기공급설비	강북구 미아동 465-4번지 일대	7	감) 7	-	-

※ ()는 강북5재정비촉진구역내 면적을 의미함

(6) 기반시설 설치계획 : 변경

구분	구역명	내용	비고
기정	강북5 재정비촉진구역	- 도봉로 이면도로 정비 및 소공원 개설 - 공공용지 확보 비율: 순부담율 15.5%이상(계획:18.66%)	
변경	강북5 재정비촉진구역	- 도봉로 이면도로 확폭·정비 - 기부채납 공공임대 확보 - 공공용지 확보 비율: 순부담율 15.5%이상(계획:15.51%)	공원폐지

(7) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

① 기존건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	강북5 도시환경 정비사업	12,870	택지	9,186	미아동 61-79번지 일대	37	-	-	37	-	-
변경	강북5 도시정비형 재개발구역	12,863	택지	9,979	미아동 61-79번지 일대	37	-	-	37	-	-

② 건축시설계획(기정)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이/ 최고층수	연면적																							
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																													
기정	강북5 도시환경 정비사업	12,870	택지	9,186	미아동 61-79번지 일대	판매 업무 주거 (50%미만)	60 이하	기준:295.17이하 허용:500이하 상한:589.02이하	100 이하/ 27층	89,665.21이하																							
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">세대수</th><th rowspan="2">연면적</th></tr><tr><th>계</th><th>일반</th><th>임대</th></tr><tr><td>합계</td><td>228</td><td>208</td><td>20</td><td>44,113.12</td></tr><tr><td>전용 85㎡이하</td><td>144(63.2%)</td><td>124</td><td>20</td><td>25,565.12(58.0%)</td></tr><tr><td>전용 85㎡초과</td><td>84(36.8%)</td><td>84</td><td>-</td><td>18,548.00(42.0%)</td></tr></table>								구분	세대수			연면적	계	일반	임대	합계	228	208	20	44,113.12	전용 85㎡이하	144(63.2%)	124	20	25,565.12(58.0%)	전용 85㎡초과	84(36.8%)	84	-	18,548.00(42.0%)
			구분	세대수			연면적																										
				계	일반	임대																											
			합계	228	208	20	44,113.12																										
			전용 85㎡이하	144(63.2%)	124	20	25,565.12(58.0%)																										
전용 85㎡초과	84(36.8%)	84	-	18,548.00(42.0%)																													
심의 원화 사항			- 서울특별시 도시계획 위원회 심의(2014.2.5.)를 통한 용도지역 상향 - 제2종일반(7층)주거지역 → 제3종일반주거지역 - 제3종일반주거지역 · 준주거지역 → 일반상업지역 - 용도지역 변경내역은 사업시행인가 전 고시 - 심의결과 : 조건부 가결 - 교통영향평가 시 이면도로변 진출입구의 위치 및 개소수에 대해 검토																														
건축물의 건축선에 관한 계획			- 건축한계선 - 도봉로변 : 대지경계로부터 3m - 중로1-1, 중로2-6 : 대지경계로부터 3m - 중로2-7 : 대지경계로부터 5m - 소공원변 : 대지경계로부터 2m - 고층부 벽면한계선 - 도봉로변 : 대지경계로부터 11m																														

주) 주택의 규모는 사업시행계획인가 시 관련 법규상의 세부건축계획에 따라 일부 변경될 수 있음

건축시설계획(변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이/ 최고층수	연면적																												
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																		
변경	강북5 도시환경 정비사업	12,863	택지	9,979	미아동 61~79번지 일대	판매 주거 (80%미만)	60 이하	기준:300이하 허용:630이하 상한:725이하 법정상한:900이하	150 이하/ 48층	-																												
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">세대수</th><th rowspan="2">연면적</th></tr><tr><th>계</th><th>일반</th><th>임대</th></tr><tr><td>합계</td><td>688</td><td>390</td><td>298</td><td>105,776.98</td></tr><tr><td>전용 60㎡미만</td><td>240(34.8%)</td><td>60(8.8%)</td><td>180(26.2%)</td><td>20,283.41(19.2%)</td></tr><tr><td>전용 60~85㎡이하</td><td>320(46.6%)</td><td>202(29.3%)</td><td>118(17.1%)</td><td>54,603.91(51.6%)</td></tr><tr><td>전용 85㎡초과</td><td>128(18.6%)</td><td>128(18.6%)</td><td>-</td><td>30,889.66(29.2%)</td></tr></table>								구분	세대수			연면적	계	일반	임대	합계	688	390	298	105,776.98	전용 60㎡미만	240(34.8%)	60(8.8%)	180(26.2%)	20,283.41(19.2%)	전용 60~85㎡이하	320(46.6%)	202(29.3%)	118(17.1%)	54,603.91(51.6%)	전용 85㎡초과	128(18.6%)	128(18.6%)	-	30,889.66(29.2%)
			구분	세대수			연면적																															
				계	일반	임대																																
			합계	688	390	298	105,776.98																															
			전용 60㎡미만	240(34.8%)	60(8.8%)	180(26.2%)	20,283.41(19.2%)																															
			전용 60~85㎡이하	320(46.6%)	202(29.3%)	118(17.1%)	54,603.91(51.6%)																															
전용 85㎡초과	128(18.6%)	128(18.6%)	-	30,889.66(29.2%)																																		
심의 완화 사항			• 공공재개발사업에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제101조의5) - 법적상한용적률 900%(건축심의에서 최종 확정)																																			
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 - 도봉로변 : 대지경계로부터 5m - 중로1~1 : 대지경계로부터 3m - 중로2~7 : 대지경계로부터 3m • 고층부 벽면한계선 - 도봉로변 : 대지경계로부터 11m																																			

주) 주택의 규모는 사업시행계획인가 시 관련 법규상의 세부건축계획에 따라 일부 변경될 수 있음

③ 용적률계획(기정)

구분	산정내용					
토지이용 계획	구역면적 (A)	획지	계획기반 시설면적(B)	전체 국공유지(C)	기반시설 순부담면적 (B-C)	순부담율 (B-C/A-C)
	12,870㎡	9,186㎡	3,677㎡ (전기공급설비 7㎡제외)	1,568㎡	2,109㎡	18.66%
순부담 면적(㎡)	순부담 면적(B-C) = 계획기반시설면적 - 전체 국·공유지 = 3,677㎡ - 1,568㎡ = 2,109㎡					
순부담율(㎡)	순부담율(B-C/A-C) = 순부담 면적 / 전체 구역면적 = 2,109㎡ / (12,870㎡ - 1,568㎡) = 18.66%					
기준용적률	용도지역의 용적률을 가중평균하여 산정 [(444×200) + (8,742×300)] / 9,186 = 295.17(300%이하)					
허용용적률	기준용적률 + 인센티브로 인한 용적률 = 295.17% + 224.07% = 519.24% > 500% 이므로 500.0% 적용					
상한용적률	상한용적률 : 기부채납에 따라 완화받는 용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α 토지) = 500% × (1 + 1.3 × 0.5965 × 0.2296) = 589.02% 이하					
	α	= 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지로 제공 후 대지면적 = (3,684 - 1,568.0 - 7.0) / (12,870 - 3,684) = 0.2296				
	가중치	사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적 대비 가중평균한 용적률)비율 = [(3종 공공시설부지 x 3종허용용적률) + (준주거 공공시설부지 x 준주거허용용적률) / 기반시설면적 = [(2,068.0㎡ x 250%) + (1,616.0㎡ x 360%) / 3,684.0㎡ = 298.25% 가중치 = 298.25% / 500.0% = 0.5965				

용적률계 획(변경)

구분	산정내용								
토지이용 계획	계 (구역)	획지	기반시설 부지 제공면적(㎡)					순부담 면적 (㎡)	순부담율 (%)
			계획기반 시설면적	건축물 기부채납(임대주택)		계획기반 시설 내 국공유지	기존기반 시설 내 국공유지		
				①토지지분1)	②설치비용 환산2)				
	12,863㎡	9,979㎡	2,884㎡	363.91㎡	314.14㎡	371㎡	1,196㎡	1,995.05㎡	15.51%
순부담면적 (㎡)	• 순부담 면적 = 계획기반시설면적 - 계획기반시설 내 국공유지 면적 - 기존기반시설 내 국공유지면적 + 건축물 기부채납(①토지지분 + ②설치비용 환산) = 2,884㎡ + 678.05㎡ - 371㎡ - 1,196㎡ + (363.91㎡ + 314.14㎡) = 1,995.05㎡								
순부담율 (%)	• 순부담율 = 순부담 면적 / 전체 구역면적 = 1,995.05㎡ / 12,863.0㎡ = 15.51%								
기준용적률	• 기준용적률 : 300%								
허용용적률	• 허용용적률 : 630% ※ 허용용적률 인센티브 항목은 변경 입안중인 미아중심재정비촉진지구의 항목을 반영함								
상한용적률	• 상한용적률 : 기부채납에 따라 완화받는 용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 1.0 × α(현금·건축물)) = 630% × (1 + 1.3 × 0.52 × 0.175 + 1.0 × 0.033) = 725%								
	가중치	= 공공시설부지 용적률 ÷ 사업부지용적률 = 327.6% ÷ 630% = 0.52							
		공공시설 부지 용적률	= (제2종일반주거지역(7층이하) 공공시설면적×200% + 3종일반주거지역 공공시설면적×250% + 준주거지역 공공시설면적×360% + 건축물 기부채납(①토지지분) × 630%) ÷ [공공시설면적+ 토지지분] = (125㎡×200% + 1,668㎡×250% + 1,091㎡×360% + 363.91㎡×630%) ÷ (2,884㎡+363.91㎡) = 327.6%						
		사업부지 용적률	= (일반상업지역 대지면적×630%) ÷ 전체대지면적 = (9,979㎡×630%) ÷ 9,979㎡ = 630%						
	α토지	= 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지로 제공 후 대지면적 = (2,884㎡ - 1,567㎡ + 363.91㎡) / (9,979㎡ - 363.91㎡) = 1,680.91㎡ / 9,615.09㎡ = 0.175							
	α현금·건축 물	= ②건축물 설치비용 환산부지 / 공공시설부지로 제공 후 대지면적 = 314.14㎡ / 9,615.09㎡ = 0.033							
법적상한 용적률	• 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 및 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 법적상한용적률 완화 적용 (증가용적률의 1/2이상 임대주택공급(국민주택규모 주택))								
	• 법적상한용적률 = 900% 이하								

※ 토지이용계획 변경에 따라 순부담면적 및 용적률 변경

※ 법적상한용적률은 기부채납에 따른 완화 받은 상한용적률(725%)에 「도시재정비촉진에 관한 특별법」에 따른 완화용적률을 추가하여 적용

1) ① 토지지분 = 세대수 × 대지지분

- 대지지분 = 대지지분율 × 대지면적

2) ② 건축물 설치비용 환산 = 세대수 × 환산부지

- 환산부지 = {표준건축비(공공건설임대주택 표준건축비(2023) × 계약면적) / 대지단가

※ 대지단가: 심의 시 제시한 감정평가금액으로 산출. 향후 건축 허가 시 2개의 감정평가기관에서 산술평균한 금액으로 변경

(8) 정비사업 시행계획 : 변경

구분	시행방법	시행 예정시기	사업시행 예정자	정비사업시행으로 변경예상 세대수	비고
기정	도시환경 정비사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	강북5구역 도시환경정비사업조합	현황 : 120세대 계획 : 228세대 (증 : 108세대)	-
변경	도시정비형 재개발 (공공재개발)	구역지정 고시일로부터 4년 이내	서울주택도시공사	현황 : 120세대 계획 : 688세대 (증 : 568세대)	-

(9) 가구 및 획지에 관한 결정 조서 : 변경

구분	가구	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	-	강북구 미아동 61-79번지 일대	9,186	증) 793	9,979	-

(10) 임대주택 건설에 관한 계획 : 변경

구분	건립 위치	부지면적(㎡)	동수	연면적(㎡)	세대수(세대)	세대규모(전용, ㎡)		비고
기정	구역내	9,186	-	3,550.68	20 (8.8%)	84.9㎡	20세대 (8.8%)	
변경	구역내	9,979	-	34,933.25	298 (43.3%)	40㎡이하 (39.5㎡)	90세대 (13.1%)	
						40㎡~50㎡ (44.55㎡)	90세대 (13.1%)	
						60㎡~85㎡ (84.85㎡)	118세대 (17.2%)	

○ 주택 규모별 건설계획(안)

구분	합계	토지등 소유자	분양	임대					비고
				소계	재개발 임대1)	국민주택 임대2)	기부채납 임대	공공지원 민간임대3)	
총세대수	688	93	297	298	23	111	47	117	-
60㎡이하	39㎡	120	30	90	23	32	35	-	-
	44㎡	120	30	90	-	49	-	41	-
84㎡	320	50	152	118	-	30	12	76	-
120㎡	128	43	85	-	-	-	-	-	-

- 1) 재개발임대는 「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따라 계획, 제79조제⑤항 및 관련법령에 따라 처분
- 2) 국민주택임대는 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의5 및 관련법령에 따라 계획·처분
- 3) 공공지원민간임대는 「도시 및 주거환경정비법」 제2조에 따라 계획

- 라) 강북6 재정비촉진구역 : 변경없음
- 마) 강북7 재정비촉진구역 : 변경없음
- 바) 신길읍 재정비촉진구역 : 변경없음
- 사) 신길읍1 재정비촉진구역 : 변경없음
- 아) 신월곡1 재정비촉진구역 : 변경없음
- 자) 신월곡2 재정비촉진구역 : 변경없음

② 도시관리계획 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 : 변경없음

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정조서 : 변경

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		12,870	감) 7	12,863	100.0	
주거지역	소 계	12,870	감) 9,986	2,884	22.4	
	제2종일반주거지역(7층이하)	133	감) 8	125	1.0	
	제3종일반주거지역	2,379	감) 711	1,668	13.0	
	준주거지역	10,358	감) 9,267	1,091	8.5	
상업지역	소 계	-	증) 9,979	9,979	77.6	
	일반상업지역	-	증) 9,979	9,979	77.6	

나. 기반시설 결정(변경) 조서 : 변경

1) 도로

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	1	8	35	주간선도로	6,100 (134)	제기동 정릉천	수유동 우이교	-	건고 제177호 (1968.12.08.)	-
기정	중로	1	1	22	집산도로	71	미아동 62-28	미아동 62-21	-	-	-
변경	중로	3	1	12	집산도로	80	미아동 62-28	미아동 62-21	-	서고 제2014-80호 (2014.03.06)	-
기정	중로	2	7	15	집산도로	257 (122)	미아동 61-12	미아동 465-6	-	-	-
변경	중로	2	7	12~27	집산도로	257 (122)	미아동 61-12	미아동 465-6	-	서고 제2014-80호 (2014.03.06.)	-
폐지	중로	2	6	15	집산도로	72	미아동 61-81	미아동 61-82	-	서고 제2014-80호 (2014.03.06)	-

※ ()는 강북5재정비촉진구역내 연장을 의미함

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-1	중로 3-1	•변경 - 폭원변경(B=22m → 12m)	•연접한 강북4구역 해제에 따른 도로 폭원 조정
중로 2-7	중로 2-7	•변경 - 폭원 변경 (B=15 → 12~27m)	•연접한 북측도로의 도시계획시설 실효로 현황도로와 교차로 선형의 일치를 위한 도로 선형조정 •계획변경에 따른 폭원 조정
중로 2-6	중로 2-6	•폐지	•계획변경 및 연접구역인 강북7구역 해제 예정에 따른 도로 폐지

2) 철도 : 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			비고
					기정	변경	변경후	
기정	-	철도	도시철도 (지하철4호선 미아사거리진출입구)	강북구 미아동 60-5번지 일대	242	-	242	-

※ ()는 강북5재정비촉진구역내 면적을 의미함

－ 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면 번호 표시	시설명	위치	입체적 결정규모		구분	면적(㎡)	최초 결정일	비고
				층	면적 (㎡)				
기정	-	철도	미아동61-85 일부 미아동61-88 일부 미아동862-1 일부 미아동862-2 일부 미아동862-53 일부 미아동864-23 일부 미아동864-39 일부	지상1층 ~ 지하2층	242	길이 : 39m 폭 : 5.6~5.1m 높이 : 20.93~31.15m (해발고도) 층 : 지하2 ~ 지상1층	242	-	강북5 구역

3) 공원 : 변경

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			비고
					기정	변경	변경후	
폐지	-	공원	소공원	강북구 미아동 862-1번지 일대	377	감) 377	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공 원	• 폐지(377㎡)	• 공원 의무 부담 기준의 변경에 따라 획지 정형화 및 효율적인 토지이용 계획을 위해 소공원을 폐지하고 그 기능을 공개공지로 대체하여 조성 함

4) 전기공급시설 : 변경

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	-	전기공급설비	강북구 미아동 465-4번지 일대	7	감) 7	-	-

■ 전기공급설비 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	전기공급설비	구역내 면적 7㎡ 감소	• 전기공급설비의 효율적 관리를 위해 강북5구역 내 포함 부분을 제척 함

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분	가 구	구분	위 치	획지 면적(㎡)			비고
				기 정	변 경	변 경 후	
변경	강북5 재정비촉진구역	택지1	강북구 미아동 61-79번지 일대	9,186	증) 793	9,979	공동주택 판매시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서

구분	내용		비 고
	기정	변경	
지정 용도	•건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 - 제7호의 판매시설 - 제14호의 업무시설(오피스텔)	-	주용도 연계
불허 용도	•건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 - 제1호의 단독주택 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마사술소, 수리점(자동차정비관련), 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 제6호의 종교시설(단, 연면적 30%미만 제외) - 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 장례식장 - 제17호의 공장 - 제18호의 창고시설 - 제19호의 위험물저장 및 저장시설 - 제20호의 자동차관련시설(단, 주차장 제외) - 제21호의 동물 및 식물 관련시설 - 제24호의 방송통신시설 (단, 방송국, 전신전화국은 제외)	•건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 <공동> - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택 (단, 주거복합건축물1)제외) - 제6호 종교시설 중 종교집회장 - 제9호 의료시설 중 격리병원 - 제17호 공장 - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(단, 주차장 제외) - 제21호 동물 및 식물 관련시설 <간선도로변> - 제4호 제2종근린생활시설 및 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 제9호 의료시설 중 정신병원 - 제22호 자원순환 관련 시설 - 제23호 교정 및 군사시설 중 다음 각 목의 건축물 가. 교정시설 나. 보호관찰소, 갱생보호소 그밖의 범죄자의 갱생·교육 및 보건 등의 용도에 쓰이는 시설 다. 소년원 및 소년분류심사원 - 제26호 묘지관련시설	-
권장 용도	•건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 - 제5호의 문화 및 집회시설(공연장, 전시장에 한함) - 제9호의 의료시설(제2종근린생활시설 중 병원 포함) - 교육시설(제2종근린생활시설중 학원 포함)	•건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 <전층용도> - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제5호 문화 및 집회시설 중 관람장 및 제13호 운동장 중 국가나 지방 자치단체 또는 공공단체가 국민의 체육 활동에 제공하기 위하여 설치·관리·운영하는 체육시설(공공체육시설) - 제7호 판매시설 중 소매시장 및 상점 - 제10호 교육연구시설 중 도서관 - 제11호 아동관련시설(어린이집, 아동복지시설, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 단독주택, 공동주택 및 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것을 말한다) - 제11호 노인복지시설 중 노인복지법에 따른 노인인가복지시설 - 제14호 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) - 기타 구 도시·건축공동위원회 및 시 도시재정비위원회에서 인정하는 시설 <저층부 가로활성화 용도> - 제3호 제1종근린생활시설, 제4호 제2종근린생활시설에 해당되는 소매업, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 서점, 공연장 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장 - 기타 구 도시·건축공동위원회 및 시 도시재정비위원회에서 인정하는 시설	-

2) 건축물의 건폐율·용적률 높이에 관한 결정(변경)조서

구분	가구	건폐율(%)	용적률(%)	높이 (최고높이)	비고
기정	일반상업지역 (택지1)	60% 이하	기준: 295.17% 이하 허용: 500% 이하 상한: 589.02% 이하	100m 이하 (27층)	
변경	일반상업지역 (택지1)	60% 이하	기준: 300% 이하 허용: 630% 이하 상한: 725% 이하 법적상한: 900% 이하	150m 이하 (48층)	

※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준 3-4-2. (1)용적률 계획기준에 따라 기정 용도지역을 일반주거지역으로 적용 [(종전)일반주거지역 → (변경)일반상업지역]
 - 용도지역 변경 기준시점: 기준/허용용적률 - 1991.5.11. 이후 (도시설계지구 법제화 시점)

3) 건축물의 건축선에 관한 계획 : 변경

구분		적용위치	계획내용	비고
건축 한계선	기정	도봉로변	대지경계로부터 3m	
		중로 1-1, 중로2-6	대지경계로부터 3m	
		중로 2-7	대지경계로부터 5m	
		소공원변	대지경계로부터 2m	
	변경	도봉로변	대지경계로부터 5m	
		중로 1-1	대지경계로부터 3m	
		중로 2-7	대지경계로부터 3m	
고층부 벽면한계선	기정	도봉로변	대지경계로부터 11m	

다. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	결 정 내 용		비 고
	기정	변경	
공개공지	•도봉로변 2개소 설치(1,077.44㎡) - 도봉로변, 북측: 657.44㎡ - 도봉로변: 420㎡	•도봉로변 2개소 설치(1,000㎡) - 북측: 325㎡ - 남측: 675㎡	
공공보행통로	•소공원과 연계(873.87㎡)	•2개소 설치(963㎡) - 북측: 폭원8m(기존가로 유지) - 남측: 폭원4m(긴급차량 이용 가능)	-

2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	결 정 내 용		비 고
	기정	변경	
차량진출입불허구간	•도봉로 이면도로 차량진출입구 외 구간	•도봉로 이면도로 차량진출입구 외 구간	-

3) 환경관리계획 : 변경

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획예측 및 반영사항
자연 생태 환경	비오름	3등급	○	•대지: 비오름유형평가 4~5등급, 개별비오름 평가제외	•녹지, 식재, 투수성포장 등으로 비오름 기능 향상 예정
	생태 네트워크	녹지·수생태계 연결성 확보	○	•녹지공간이 미미함	•공원 및 녹지훼손 없음
	동식물상	동식물상 보호	-	•해당사항 없음	-
		자연환경보전	-	•해당사항 없음	-
	자연환경자산	-	○	•사업대상지의 비오름유형현황도는 상업 및 업 무지비오름 지역임.	•조경녹지와 투수성 포장의 조성으로 인해 비 오름의 기능이 향상될 것임.
생활 환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•사업부지는 녹지가 없는 시가화지역	•조경공간확보, 공개공지 조성을 통한 녹지 공 원, 녹지 기능 확보
	토양	토양오염 최소화	○	•시가화지역	•개발시 토양오염 최소화 필요
	지형·지질 ·토양	지형·지질 변동 최소화	-	•지형·지질변동 미발생	-
	물순환 수리·수문	생태면적률 30%	○	•자연지반 포장률 - 공원: 10% 미만 - 대지: 90% 이상으로 대지 내 자연지반 및 녹지공간 부족	•생태면적률 30% 이상을 확보토록 하겠음
	수질	수질등급 유지 및 오염 최소화	-	•북동측에 우이천과 중랑천 위치	•공사시 침사지를 설치하여 토사 유출저감 •서울시 우·오수처리계획과 연계
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	•서울시 주풍향은 서풍으로 나타남	•녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변 환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조 성할 계획임
	악취	악취공해 해결	-	•해당사항 없음	-
	대기질 미세먼지	대기오염 최소화	○	•PM-2.5를 제외한 전 항목이 장기기준을 만족	•공사시 살수 및 이동식 방진망 등의 저감대책 수립
	온실가스	온실가스 저감	-	•해당사항 없음	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획예측 및 반영사항
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	• 공사인부에 의한 분뇨 및 건설 폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용 • 구 처리체계와 연계처리
소음진동	소음, 진동 최소화	○	• 대상지 주변으로 인접하게 동측으로 약 30m의 도로가 위치함.	• 공사장 소음진동 관리지침 준수 • 공사시 가설방음판넬 설치
일조	일조침해 최소화	○	• 사업대상지는 저층으로 이루어져 있으며, 주변 지역은 도로와 상가들이 위치하고 있어 정온 시설에 대한 일조의 피해는 없음.	• 사업시행 후 고층의 건물이 신축될 계획이나, 주변지역에 대한 피해를 최소화하기 위해 정북방향의 정온시설과의 이격 거리를 충분히 계획하여 일조 장애에 대한 영향을 최소화 함
사회경제환경	인구	인구 고려한 계획수립	-	• 해당사항 없음

4) 임대주택의 건설에 관한 결정조서

구분	건립 위치	부지면적(㎡)	동수	연면적(㎡)	세대수(세대)	세대규모(전용, ㎡)		비고
기정	구역내	9,186	-	3,550.68	20 (8.8%)	84.9㎡	20세대 (8.8%)	
변경	구역내	9,979	-	34,933.25	298 (43.3%)	40㎡이하 (39.5㎡)	90세대 (13.1%)	
						40㎡~50㎡ (44.55㎡)	90세대 (13.1%)	
						60㎡~85㎡ (84.85㎡)	118세대 (17.2%)	

○ 주택의 규모별 건설계획(안)

구분	합계	토지등 소유자	분양	임대					비고
				소계	재개발 임대1)	국민주택 임대2)	기부채납 임대	공공지원 민간임대3)	
총세대수	688	93	297	298	23	111	47	117	-
60㎡이하	39㎡	120	-	30	90	23	32	35	-
	44㎡	120	-	30	90	-	49	-	41
84㎡	320	50	152	118	-	30	12	76	-
120㎡	128	43	85	-	-	-	-	-	-

1) 재개발임대는 「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따라 계획, 제79조제⑤항 및 관련법령에 따라 처분

2) 국민주택임대는 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의5 및 관련법령에 따라 계획·처분

3) 공공지원민간임대는 「도시 및 주거환경정비법」 제2조에 따라 계획

4. 존치관리구역에 관한 지구단위계획 결정조서 : 변경없음

□ 2024년 제2차(' 24.04.15) 서울특별시 도시재정비위원회 심의 결과 : 수정가결

심의결과
“공공지원민간임대주택”은 사업시행 인가시까지 서울시와 인수 주체와 조건을 협의할 것
미아사거리역 관리주체와 협의하여 6번 출입구를 지상부까지 연장(도봉로에 접속)하는 방안 검토하고 에스컬레이터를 설치할 것
공개공지는 공원에 준하도록 녹지를 풍부하게 조성하고, 지하층 공개공지는 지상연결부(계단)를 고려하여 공간을 구성하고 활용할 수 있도록 계획할 것
교차로(사업지 북서측)에 계획한 보행공간(349㎡)은, 교통 흐름(도봉로13길)과 보행 안전을 고려하여 적정 선형을 계획할 것
고층부 벽면 한계선(11m)을 유지하여 도봉로변에 위압감이 발생하지 않도록 할 것

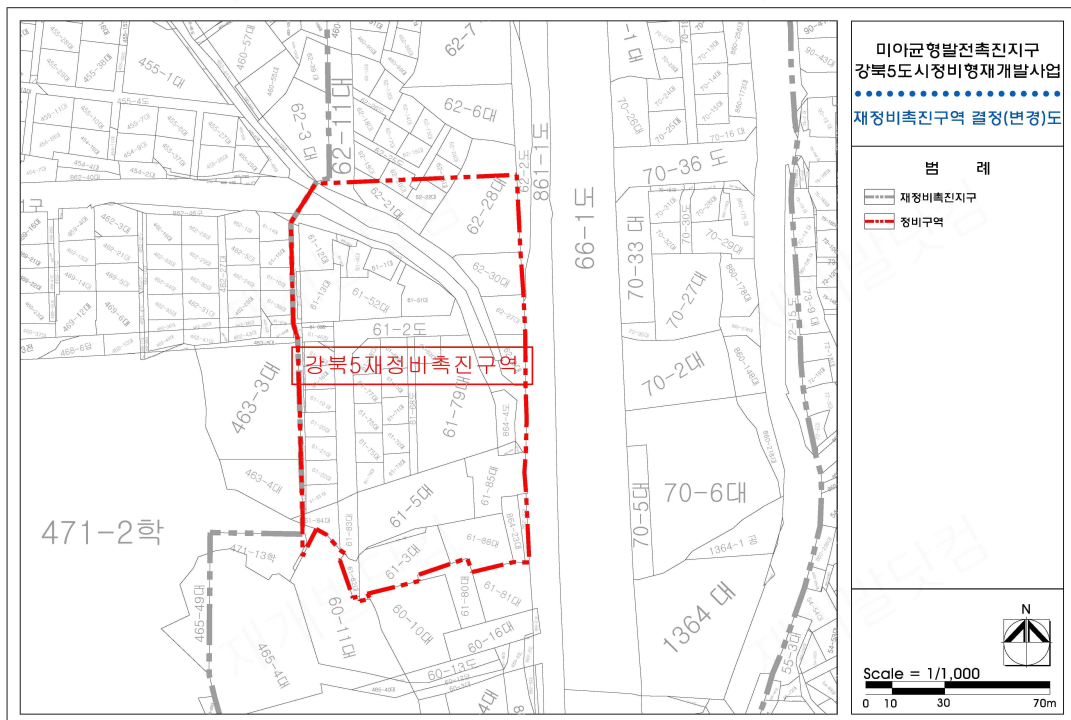
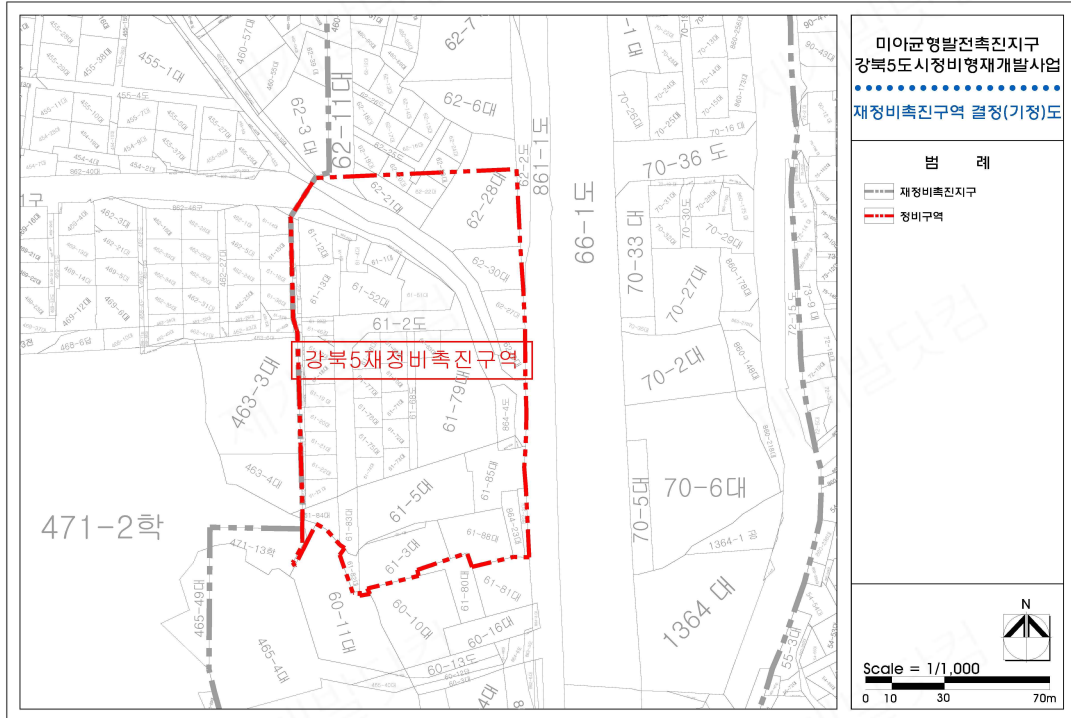
II. 관련도면 및 기타 자세한 사항은 「미아중심재정비촉진지구 강북5재정비촉진구역 재정비촉진 계획 결정(변경)도서」 참조

※ 첨부된 도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

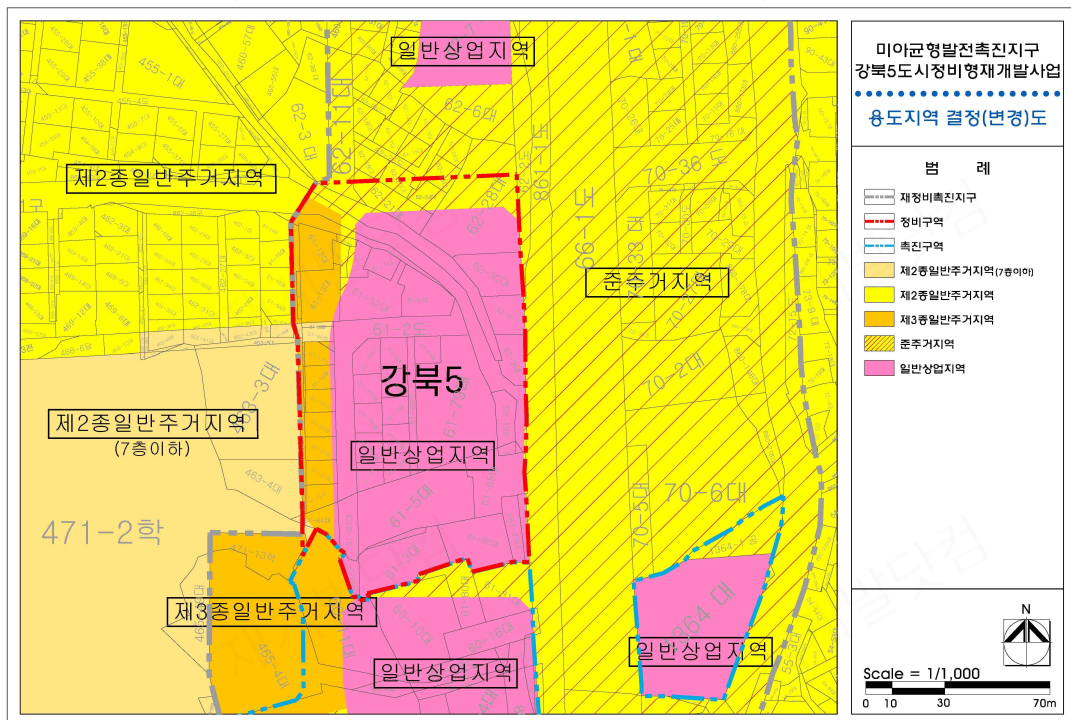
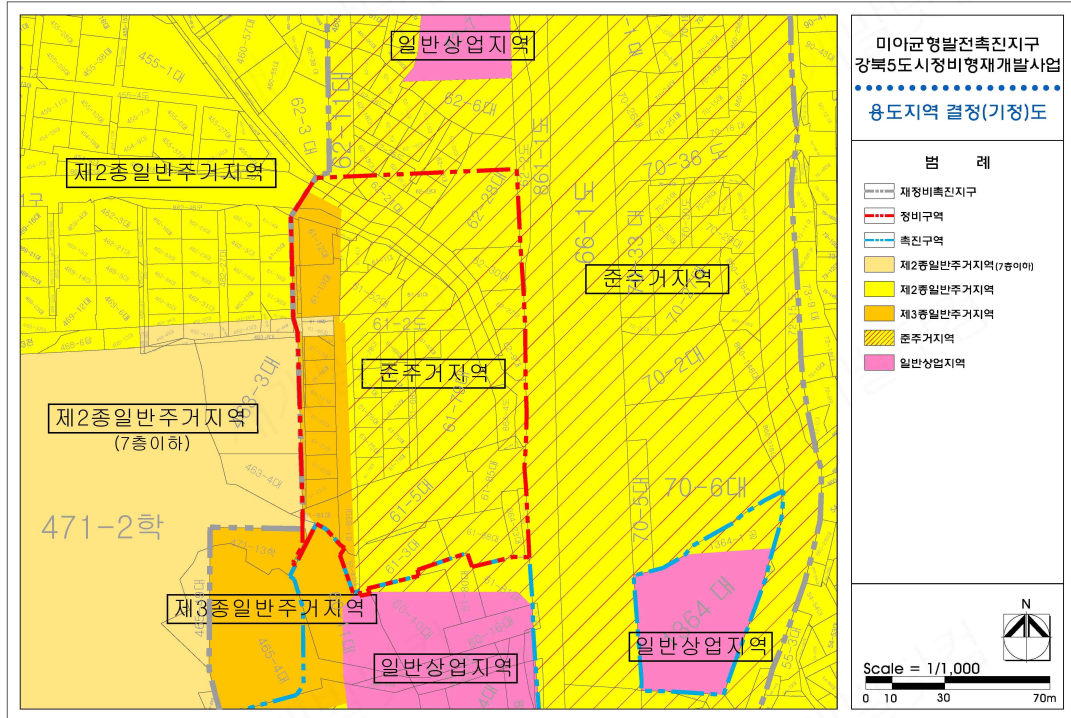
III. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진과(☎02-2133-7226) 및 강북구청 도시계획과(☎02-901-6852)에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

※ 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 등에 따른 지형도면 등은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에서 열람하실 수 있습니다.

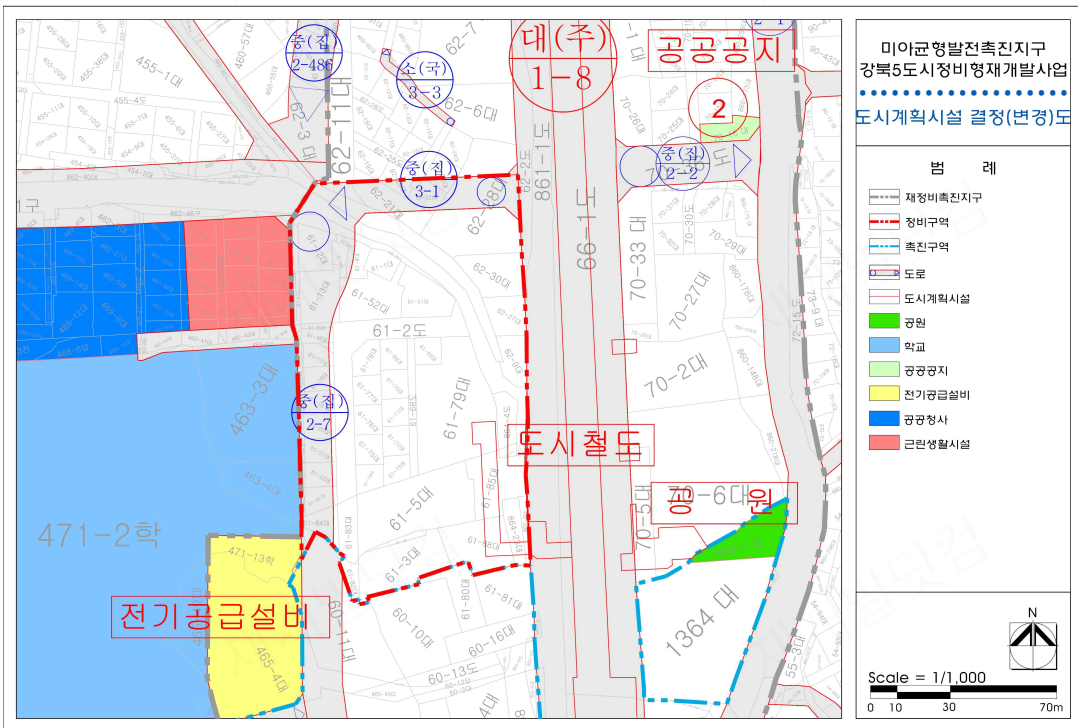
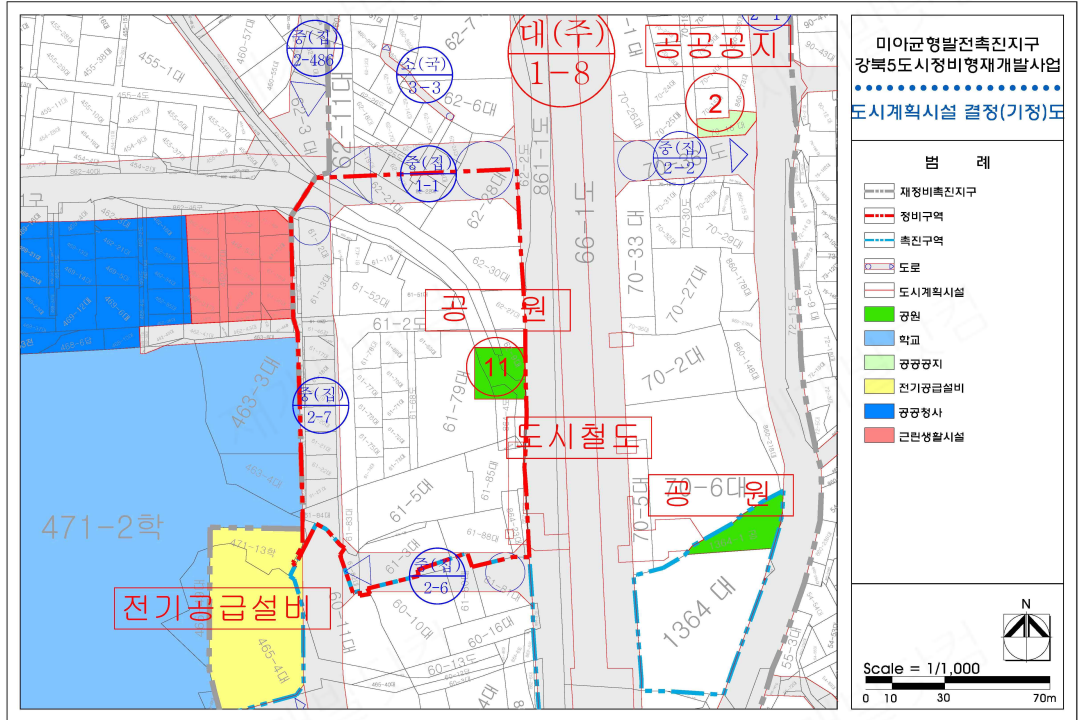
○ 재정비촉진구역 결정(기정/변경)도



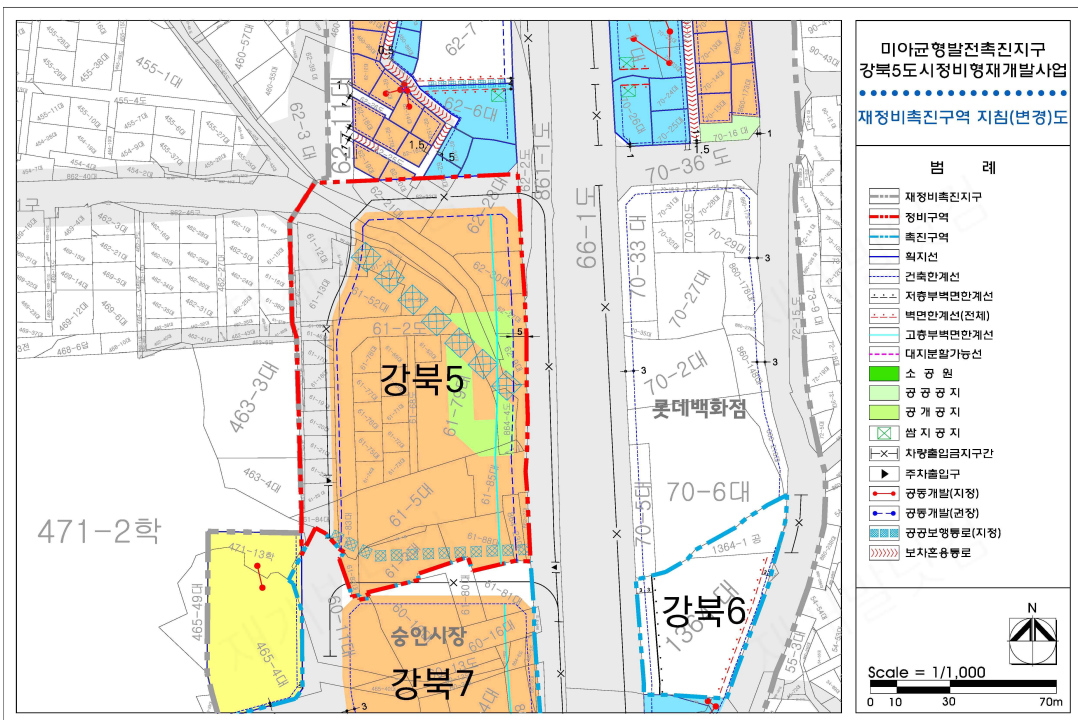
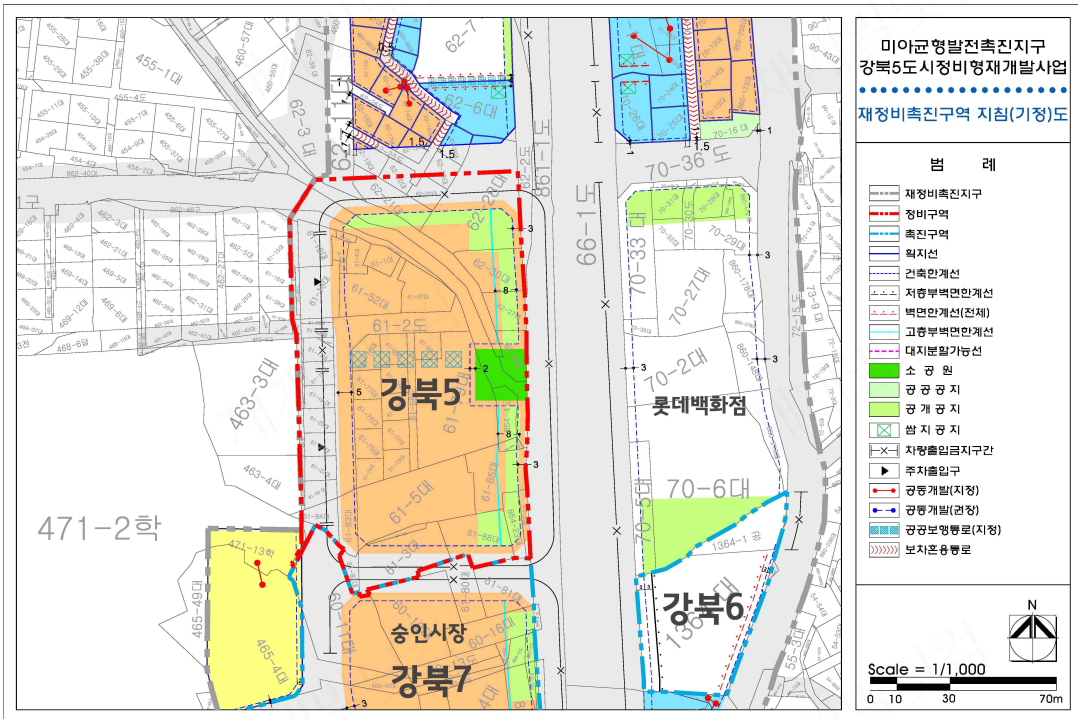
○ 용도지역 결정(기정/변경)도



○ 도시계획시설 결정(기정/변경)도



○ 재정비촉진구역 지침(기정/변경)도



○ 토지이용계획 결정(기정/변경)도

