

◆ 서울특별시고시 제2022 - 111호

미아중심재정비촉진지구 재정비촉진계획(신길읍1구역) 변경 결정 및 지형도면 고시

1. 서울특별시고시 제2002-263호(2002.06.27.)로 미아지구 지구단위계획이 결정되고, 서울특별시고시 제2006-79호(2006.03.09.) 도시환경정비예정구역 지정 및 서울특별시고시 제2007-178호(2007.06.07.) 길음도시환경정비구역 지정, 성북구고시 제2012-104호(2012.7.19.) 길음 도시환경정비구역 변경(경미한 변경) 지정, 성북구고시 제2013-18호(2013.02.07.) 신길읍도시환경정비구역 변경(경미한변경) 지정, 서울특별시고시 제2015-160호(2015.6.11.) 미아중심재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정, 서울특별시고시 제2016-116호(2016.04.14.), 서울특별시고시 제2016-297호(2016.09.29.), 서울특별시고시 제2016-315호(2016.10.13.), 서울특별시고시 제2018-17(2018.01.18.), 서울특별시고시 제2018-108호(2018.04.12.), 서울특별시고시 제2018-361호(2018.11.08.), 서울특별시고시 제2019-101호(2019.03.14.), 서울특별시고시 제2019-257호(2019.08.01.), 서울특별시고시 제2020-506호(2020.12.03.), 서울특별시고시 제2021-74호(2021.02.15.), 서울특별시고시 제2021-418호(2021.07.29.), 서울특별시고시 제2021-511호(2021.09.16.), 서울특별시고시 제2022-29호(2022.01.13.)로 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 미아중심 재정비촉진지구에 대하여, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조 제1항, 제12조 제1항 규정에 의거 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정하고, 같은 법 제5조 제5항, 같은 법 시행령 제5조 및 같은 법 제12조 제3항, 같은 법 시행령 제15조 규정에 따라 이를 고시하며, 같은 법 제13조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시합니다.
2. 미아중심재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정에 대하여 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 3월 10일

서울특별시장

가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적(변경없음)

명칭	유형	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
미아중심 재정비 촉진지구	중심지형	성북구 하월곡동 88일대, 강북구 미아동 70일대	478,515.0	-	478,515.0	성장잠재력이 큰 거점지역으로 상업·유통·업무·정보산업 등의 도시기능을 육성하여 지역간 균형발전을 도모하고, 주거환경정비 및 도시환경을 개선하고, 서울 동북권의 중심지로 발전시키고자 함

나. 재정비 촉진사업의 완료 목표 연도(변경없음)

다. 재정비 촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경없음)

라. 재정비촉진계획(변경)

1) 토지이용계획(변경)

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	478,515.0	-	478,515.0	100.0	
상업·주거	148,341.3	증)472.7	148,814.0	31.01	
업무·주거	7,666.0	-	7,666.0	1.6	
근린생활시설	2,914.4	-	2,914.4	0.6	
일반상업	30,520.0	-	30,520.0	6.4	
상업·업무	21,627.0	-	21,627.0	4.5	
상업·문화	22,725.0	-	22,725.0	4.8	
업무	20,561.0	-	20,561.0	4.3	
종교시설	1,618.0	-	1,618.0	0.3	
공원	11,544.6	-	11,544.6	2.4	
공공공지	200.0	-	200.0	0.1	
공공청사	554.0	-	554.0	0.1	
전기공급설비	(2,263.0)	-	(2,263.0)	-	
도시철도	(6,043.4)	증)11,767.2	(17,810.6)	-	미아중심재정비촉진구내 동북선 신설구간 및 신길음1구역내 중복·입체결정구간 면적 편입
주차장	(3,975.8)	-	(3,975.8)	-	신월곡1구역 공원 (하월곡동 104-88)과 중복결정
도로	210,243.7	감)472.7	209,771.0	43.8	

※ ()는 면적에 미포함

※ 도시철도는 도로와 중복결정

2) 인구·주택 수용계획 : 4,574호 / 12,810인(변경)

구 분		계획세대(호)		인구수(인)	비 고
합 계		기정	4,300	12,043	
		변경	4,574	12,810	
촉진 구역	신길음재정비촉진구역	기정	855	2,394	2.8인/세대
	신길음1재정비촉진구역	기정	136	381	2.8인/세대
		변경	410	1,148	

구 분		계획세대(호)		인구수(인)	비 고
합 계		기정	4,300	12,043	
		변경	4,574	12,810	
	신월곡1재정비촉진구역	기정	2,244	6,284	2.8인/세대
	신월곡2재정비촉진구역	기정	436	1,221	2.8인/세대
	강북2재정비촉진구역	기정	333	933	2.8인/세대
	강북5재정비촉진구역	기정	228	639	2.8인/세대
	강북6재정비촉진구역	기정	-	-	-
	강북7재정비촉진구역	기정	68	191	2.8인/세대

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경)

구 분	명 칭		개 소	면 적(㎡)	비 고
합 계		변 경	5	754.0	
		변 경	6	754.0	
공공공지	공공공지	기 정	1	200.0	-
공공청사	공공청사	기 정	1	554.0	-
전기공급설비	전기공급설비	기 정	1	(2,263.0)	-
도시철도	도시철도	기 정	1	(6,043.4)	-
		변 경	2	(17,810.6)	동북선 편입면적 반영
주차장	주차장	기 정	1	(3,975.8)	

※ ()는 면적에 미포함

※ 도시철도는 도로와 중복결정

4) 공원·녹지 및 환경보전계획(변경없음)

5) 재정비촉진지구역 지정에 관한 사항(변경없음)

구 분		구역명	면 적(㎡)			사업의 방식	비 고
			기 정	변 경	변경후		
합 계			478,515.0	-	478,515.0		
미아 중심	촉진구역	신길음재정비촉진구역	28,499.8	-	28,499.8	도시환경 정비사업	
		신길음1재정비촉진구역	8,390.0	-	8,390.0		
		신월곡1재정비촉진구역	55,112.0	-	55,112.0		

구 분		구역명	면 적(㎡)			사업의 방식	비 고
			기 정	변 경	변경후		
		신월곡2재정비촉진구역	17,686.0	-	17,686.0		
		강북2재정비촉진구역	18,958.0	-	18,958.0		
		강북5재정비촉진구역	12,870.0	-	12,870.0		
		강북6재정비촉진구역	2,574.1	-	2,574.1		
		강북7재정비촉진구역	11,526.0		11,526.0		
	존치 정비구역	강북3존치정비구역	23,995.0	-	23,995.0	도시환경 정비사업	도촉법 제8조 운용
	존치 관리지역	존치관리구역	298,904.1	-	298,904.1		

6) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경없음)

(가) 신길음 재정비촉진구역(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		28,499.8	-	28,499.8	100.0	-
주거지역	소 계	28,499.8	-	28,499.8	100.0	-
	제2종일반주거지역	2,647.9	-	2,647.9	9.3	-
	준주거지역	25,851.9	-	25,851.9	90.7	-

(나) 신길음1 재정비촉진구역(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		8,390.0	-	8,390.0	100.0	-
주거지역	소 계	1,190.0	-	1,190.0	14.2	-
	준주거지역	1,190.0	-	1,190.0	14.2	-
상업지역	소 계	7,200.0	-	7,200.0	85.8	-
	상업지역	7,200.0	-	7,200.0	85.8	-

(다) 신월곡1 재정비촉진구역(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		55,112	-	55,112	100.0	-
주거지역	소 계	2,140	-	2,140	3.9	-
	제3종일반주거지역	2,140	-	2,140	3.9	-
상업지역	소 계	52,972	-	52,972	96.1	-
	일반상업지역	52,972	-	52,972	96.1	-

(라) 신월곡2 재정비촉진구역(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		17,686	-	17,686	100.0	-
주거지역	소 계	740	-	740	4.2	-
	제3종일반주거지역	740	-	740	4.2	-
상업지역	소 계	16,946	-	16,946	95.8	-
	일반상업지역	16,946	-	16,946	95.8	-

(마) 강북5 재정비촉진구역(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		12,870	-	12,870	100.0	-
주거지역	소 계	3,879	-	3,879	30.1	-
	제3종일반주거지역	2,230	-	2,230	17.3	-
	준주거지역	1,649	-	1,649	12.8	-
상업지역	소 계	8,991	-	8,991	69.9	-
	일반상업지역	8,991	-	8,991	69.9	-

(바) 강북6 재정비촉진구역(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		2,574.1	-	2,574.1	100.0	-
주거지역	소 계	406.1	-	406.1	15.8	-
	준주거지역	406.1	-	406.1	15.8	-
상업지역	소 계	2,168.0	-	2,168.0	84.2	-
	일반상업지역	2,168.0	-	2,168.0	84.2	-

(사) 강북7 재정비촉진구역(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		11,526	-	11,526	100.0	-
주거지역	소 계	11,526	-	11,526	100.0	-
	제3종일반주거지역	1,583	-	1,583	13.7	-
	준주거지역	9,943	-	9,943	86.3	-

7) 재정비촉진사업별 용적률 · 건폐율 · 높이 등에 관한 건축계획(변경)

구분	구역명	건폐율 (%)	면 적(㎡)			최고높이 (m)	주용도
			기준	허용	상한		
기정	신길음재정비촉진구역	60%이하	300%이하	350%이하	500%이하 (법적상한)	120m이하	주거, 판매, 운동
기정	신길음1재정비촉진구역	60%이하	300%이하	500%이하	667.2%이하	100m이하	판매, 업무, 주거
변경	신길음1재정비촉진구역	60%이하	300%이하	500%이하	813.0%이하 (법적상한)	140m이하	판매, 주거
기정	신월곡1재정비촉진구역	60%이하	350%이하	580%이하	-	160m이하	판매, 주거, 업무 또는 숙박
기정	신월곡2재정비촉진구역	60%이하	350%이하	500%이하	-	120m이하	판매, 업무, 주거
기정	강북2재정비촉진구역	60%이하	430%이하	600%이하	698.09%이하	150m이하	문화, 판매, 업무, 주거

구분	구역명	건폐율 (%)	면적(㎡)			최고높이 (m)	주용도
			기준	허용	상한		
기정	강북5재정비촉진구역	60%이하	295.17%이하	500%이하	589.02%이하	100m이하	판매, 업무, 주거
기정	강북6재정비촉진구역	60%이하	300%이하	500%이하	-	100m이하	판매, 업무
기정	강북7재정비 촉진구역	7-1	60%이하	296%이하	500%이하	661%이하	판매, 업무, 교육, 주거
		7-2	60%이하	300%이하	360%이하	-	근린생활시설
기정	강북3존치정비구역	60%이하	300%이하	400%이하	-	100m이하	판매, 업무, 주거

※ 상기 건축계획 기준은 자동적으로 받을 수 있는 개발 권리로서 부여된 것이 아니며 위원회 심의 등 정비구역 지정을 위한 법정절차 이행과정에서 정비계획의 내용에 따라 강화될 수 있음

8) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경)

구분	구역명	세대수(세대)	분양주택(세대)	임대주택(세대)	비고
기정	총계	4,300	3,782	518	
변경		4,574	3,944	630	
기정	신길음재정비촉진구역	855	650	205	
기정	신길음1재정비촉진구역	136	136	-	
변경	신길음1재정비촉진구역	410	298	112	
기정	신월곡1재정비촉진구역	2,244	2,025	219	
기정	신월곡2재정비촉진구역	436	398	38	
기정	강북2재정비촉진구역	333	297	36	
기정	강북5재정비촉진구역	228	208	20	
기정	강북6재정비촉진구역	-	-	-	
기정	강북7재정비촉진구역	68	68	-	

9) 재정비촉진구역별 정비계획(변경)

(가) 신길음구역 정비계획(변경없음)

(1) 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

구분	재정비촉진 사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	신길음 재정비촉진구역	길음동 524-87일대	28,499.8	-	28,499.8	

(2) 토지이용에 관한 계획(변경없음)

구분	명칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합계		28,499.8	-	28,499.8	100.00	
정비기반 시설 등	소계	8,490.0	-	8,490.0	29.8	
	도로 1)	7,936.0	-	7,936.0	27.9	
	공공청사 2)	554.0	-	554.0	1.9	스타트업지원센터, 치안센터
택지 (획지)	소계	20,009.8	-	20,009.8	70.2	
	택지1	19,056.2	-	19,056.2	66.9	주거복합용지
	택지4	953.6	-	953.6	3.3	종교용지

주1) 도로의 연속성을 고려하여 교차로 각각부 축소

주2) 청년 창업지원 및 치안유지를 위해 공공공지를 폐지하고 공공청사(스타트업 지원센터, 치안센터) 신설

(3) 도시계획시설 설치계획(변경없음)

① 도로 결정조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	55	35~45 (3)	주간선 도로	3,550 (290)	해화동 광장	미아 사거리	일반 도로	-	건고294호 (1978.10.2)	
기정	중로	1	47	20~25 (5)	보조간선도로	5,055 (78)	길음동 530-7	수유동	일반 도로	-	건고738호 (1963.12.24)	
기정	중로	1	가6	21 (10~12)	집산 도로	35	길음동 518-12	길음동 1064-1	일반 도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	
기정	중로	3	3	12~15 (12~15)	집산 도로	516 (355)	길음동 1078-2	길음동 510-55	일반 도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	1	5	10	국지 도로	114 (55)	길음동 1163	길음동 1021-3	일반 도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	
기정	소로	2	532	8.6	특수 도로	64	길음동 1164-6	길음동 1070-28	지하 도로	-	서고2013-76 (2013.7.25.)	

주) 폭원, 연장 항목의 괄호 내용은 신길음 재정비촉진구역내 폭, 연장을 의미함

■지하도로 입체적 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	연장 또는 면적		최초 결정일	비고
기정	소로 2-532	지하도로 (지하공공보도)	길음동 1076일대	길이(m)	64(33)	서고2013-76 (2013.7.25.)	()입체적 결정부분 → 신길음 도시경비형 재개발사업
				폭(m)	8.6		
				높이(m)	+25.3~+42.5		
				층	지하2층~ 지상1층		
				면적(㎡)	695.90 (406.47)		

② 공공청사 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고 (관리청)
					기 정	변 경	변경후		
기정	-	공공청사	공공청사	길음동 1083일대	554.0	-	554.0	-	성북구, 경찰청 (서울시경찰청)

※ 공공청사의 채납행정청(관리청) 지정 내용에 대하여 결정조서에 합의서 첨부

※ 합의서 내용 중 공공시설 등 채납행정청(관리청) 지정 조서 상 대지지분(성북구 421.1㎡, 경찰청(서울시경찰청) 132.9㎡)은 공공시설 등에 대한 설치비용 산출기준 및 검증, 건축계획 등에 따라 일부 변경될 수 있음

■건축물의 범위

구분	용도	건폐율	용적률	규모
기정	공공청사(스타트업 지원센터, 노동권익센터, 푸드뱅크마켓, 치안센터)	50% 이하	250% 이하	●지하2층~지상5층, 연면적 1,468.8㎡

(4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경없음)

① 기존건축물의 정비·개량계획

결정구분	구역구분		위치						비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	신길읍 구역	28,499.8	길음동 524-87일대	169	-	-	169	-	

② 건축시설계획

결정구분	구 역 구 분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고		
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)								
기정	신길읍 구역	28,499.8	택지1	19,056.2	길음동 524-87일대	공동주택 판매시설 운동시설	60% 이하	500% 이하	120m 이하	주거 90%이하		
			택지4	953.6	길음동 1083일대	종교시설	50% 이하	250% 이하	35m 이하			
주택의 규모 및 규모별 건설비율			구 분		기정			변경				
					합계	분양	임대	합계	분양	임대		
			재개발 임대	공공 임대						기부채납 임대		
			합 계		474	429	45	855	650	95	107	3
			60㎡ 이하	40㎡이하	-	-	-	60	30	30	-	-
				40㎡~50㎡	-	-	-	130	89	7	34	-
				50㎡~60㎡	104	59	45	156	60	49	47	-
			60㎡~85㎡		316	316	-	443	405	9	26	3
			85㎡이상		54	54	-	66	66	-	-	-
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 : 동소문로 : 5m • 삼양로, 이면도로 : 3m									
지정용도			• 공동주택, 판매시설, 운동시설 • 본 계획상 지정용도는 모두 도입되어야 함 • 주용도(연면적이 가장 큰 용도)가 지정용도로 설정되어야 함									
불허용도			• 용도지역지구에 불허하는 용도 • 제2종 근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 공장 • 창고시설									

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
			• 동물 및 식물 관련시설 • 자동차관련시설(주차장은 제외한다) • 위험물저장 및 처리시설							

※ 주거비율은 재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준을 따름

(나) 신월곡1구역 정비계획(변경없음)

(1) 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경	
기 정	신월곡1구역 도시환경정비사업	성북구 하월곡동 88-142 일대	55,112.0	-	55,112.0	고밀개발구역 (역세권)

(2) 토지이용에 관한 계획(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		55,112.0	-	55,112.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	13,867.0	-	13,867.0	25.2	-
	도 로	9,081.0	-	9,081.0	16.5	중로2-506호선과 주차장 중복결정
	문화공원	3,247.0	-	3,247.0	5.9	주차장과 중복결정
	어린이공원	1,539.0	-	1,539.0	2.8	-
	(주차장)	(3,975.8)	-	(3,975.8)	(7.2)	문화공원, 중로2-506호선과 중복결정
획 지	소 계	41,245.0	-	41,245.0	74.8	-
	획지-1	40,600.0	-	40,600.0	73.7	판매, 주거, 업무 또는 숙박
	획지-2	645.0	-	645.0	1.1	종교시설

※ 주차장은 중로2-506호선, 문화공원 지하에 중복 결정하는 사항임

(3) 도시계획시설 설치계획(변경없음)

① 도로 결정조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	55	35 ~45	주간선 도로	3,550 (252)	(하월곡동 104-127)	(하월곡동 88-16)	일반 도로	-	-	미아로
기정	대로	3	56	25 ~63	주간선 도로	1,750 (455)	(하월곡동 104-5)	(하월곡동 104-217)	일반 도로	-	-	정릉로
기정	중로	2	506	15	집산 도로	45	하월곡동 104-421	하월곡동 88-90	일반 도로	-	-	도시계획시설 주차장과 중복결정
기정	중로	2	512	18 ~19	집산 도로	254 (229)	하월곡동 88-16	하월곡동 88-909	일반 도로	-	서고2002-263 (2002.7.2.)	-
기정	중로	2	513	15	국지 도로	185	하월곡동 104-5	하월곡동 88-909	일반 도로	-	서고2007-198 (2007.6.21.)	-
기정	중로	2	2	15	집산 도로	59	하월곡동 88-529	하월곡동 88-959	일반 도로	-	서고2002-263 (2002.7.2.)	-

※ ()는 구역내 사항임.

② 교통시설(주차장) 결정조서

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	주차장	-	하월곡동 104-130 일대	3,975.8	-	3,975.8	-	문화공원 및 중로 2-506호선과 중복결정

③ 공간시설(공원·녹지) 결정조서

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	공원	어린이 공원	하월곡동 88-959 일대	1,539.0	-	1,539.0	서고2008-494 (2009.1.2.)	-
기정	공원	문화 공원	하월곡동 104-130 일대	3,247.0	-	3,247.0	서고2008-494 (2009.1.2.)	도시계획시설 주차장과 중복결정

(4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경없음)

① 기존건축물의 정비·개량 계획(변경없음)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적 (㎡)	명 칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	신월곡1 도시환경 정비구역	55,112.0	-	-	하월곡동 88-142 일대	358	-	-	358	-	-

② 건축시설계획(변경없음)

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이(m)	비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	허용	상한		
기정	신월곡1 도시환경 정비구역	55,112.0	획지1	40,600.0	하월곡동 88-142 일대	판매, 주거, 업무 또는 숙박	60% 이하	350% 이하	580% 이하	680% 이하	155m이하	-
			획지2	645.0	하월곡동 88-350 일대	종교시설	해당 용도지역에 부합한 건폐율, 용적률, 높이 적용					-
임대주택			○건설규모: 전용면적 40㎡이상 ○건설비율: (당해구역에 건설하는 주택 전체세대수의 17%또는 주거용 건축물 연면적의 10%) x (당해구역에 건설하는 전체건축물 연면적에 대한 주거용 건축물 연면적) 으로 산정된 비율 이상 ※ 의무연면적 산정시 결합개발분은 제외하여 산정									
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○주거비율: 전체건축물 연면적에 대한 주거용 건축물 연면적 비율 85% 미만 (오피스텔 제외) ○규모별 건설비율: 해당없음									
건축물의 건축선에 관한 계획			○정릉로 건축한계선: 5m ○미아로 및 기타 이면도로변 건축한계선: 3m									

(다) 신월곡2구역 정비계획(변경없음)

(1) 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경	
기 정	신월곡2구역 도시환경정비사업	성북구 월곡동 88-387 일원	17,686	-	17,686	-

(2) 토지이용에 관한 계획(변경없음)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경		
합 계		17,686	-	17,686	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	3,877	-	3,877	21.9	공공용지 확보비율 : 21.0%이상 (순부담율 : 16.6%이상)
	도 로	3,373	-	3,373	19.1	-
	공 원	504	-	504	2.8	-
획지	소 계	13,809	-	13,809	78.1	-
	획 지	13,809	-	13,809	78.1	-

(라) 강북5구역 정비계획(변경없음)

(1) 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

구분	재정비촉진 사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	강북5 도시환경정비구역	미아동 61-79번지 일대	12,870	-	12,870	-

(2) 토지이용에 관한 계획(변경없음)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경		
합 계		12,870	-	12,870	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	3,684	-	3,684	28.6	순부담율 : 18.66%
	도 로	3,300	-	3,300	25.6	-
	공 원	377	-	377	2.9	-
	전기공급설비	7	-	7	0.1	-

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경		
획 지	소 계	9,186	-	9,186	71.4	-
	획 지	9,186	-	9,186	71.4	공개공지 1,077.44㎡ 포함 (대지면적의 11.73%)

(3) 도시계획시설 설치계획(변경없음)

① 도로 결정조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	8	35 (35~39)	주간선도로	6,100 (134)	제기동 정릉천	수유동 우이교	일반도로	-	-	구역내 일부구간 최대 0.8m 확폭
기정	중로	1	1	22	집산 도로	71	미아동 62-28	미아동 62-21	일반도로	-	-	-
기정	중로	2	6	15	집산 도로	72	미아동 61-81	미아동 61-82	일반도로	-	-	-
기정	중로	2	7	15	집산 도로	257 (122)	미아동 61-12	미아동 465-6	일반도로	-	-	-
기정	중로	3	1	12	집산 도로	38	미아동 465-45	미아동 484-11	일반도로	-	-	연장축소
기정	소로	3	175	8	국지 도로	481	미아동 61-86	-	일반도로	-	-	연장축소

※ 중로1-1호선중 구역외 강북4구역에 포함된 도로는 추후 강북4구역에서 개설예정. ()는 구역내 연장임

② 공원 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	11	공원	소공원	미아동 862-1 일원	377	-	377	-	-

③ 학교 결정조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)	건축범위							최초 결정일	비고
					건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (층)	건폐율·용적률·높이제한 완화					
								건폐율 완화 내용	용적률 완화 내용	높이제한완화 내용	사유		
기정	학교	초중고	미아동 471-2 일대	27,208	35	120	5	-	-	-	-	서고115호 (75.7.22)	영훈 초중고교

④ 철도 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			비 고
					기정	변경	변경후	
기정	-	철도	도시철도 (지하철4호선 미아삼거리 진출입구)	미아동 60-5번지 일대	6,043.4	-	6,043.4	출입구 이설 강북5구역 : 242㎡ 증가 - 기존 출입구 88㎡ 감소 - 신규 330㎡ 증가 강북7구역 : 164.7㎡ 증가 - 기존 출입구 80.3㎡ 감소 - 신규 245.0㎡ 증가

■ 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	입체적 결정규모		구분	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				층	면적 (㎡)				
기정		철도	미아동61-85일부 미아동61-88일부 미아동 862-1일부 미아동862-2일부 미아동 862-53일부 미아동864-23일부 미아동 864-39일부	지상1층 ~ 지하2층	242	길이 : 39m 폭 : 5.6~15.1m 높이 : 해발고도20.93 ~ 31.15m 층 : 지하2 ~ 지상1층	242	-	강북5 구역
			미아동 60-5일부 미아동 864-7일부 미아동 864-16일부	지상1층 ~ 지하2층	189.3	길이 : 46m 폭 : 5~5.2m 높이 : 해발고도 20.93 ~ 31.15m 층 : 지하2~지상1층	189.3	-	강북7 구역

⑥ 전기공급시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	-	전기공급설비	미아동 465-4번지 일대	2,263	-	2,263	서고 제159호 (1991. 6. 10)	-

(4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경없음)

① 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	강북5 도시환경정비구역	12,870	미아동 61-79번지 일대	37	-	-	37	-	-

② 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	연면적 (㎡)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	강북5 도시환경 정비구역	12,870	획지	9,186	미아동 61-79번지 일원	판매 업무 주거	60 이하	기준:295.17이하 허용:500이하 상한:589.02이하	100이하 27층	89,665.21 이하
주택의 규모 및 건설비용			구 분		세대수			연면적		
					계	일반	임대			
			합 계		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%)		
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							

(마) 강북6구역 정비계획(변경없음)

(1) 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

구 분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경	
기 정	강북6구역	강북구 미아동 71-1번지 일대	2,574.1	-	2,574.1	-

(2) 토지이용에 관한 계획(변경없음)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
합 계		2,574.1	-	2,574.1	-
정비기반시설 등	공 원	406.1	-	406.1	-
획지	획 지	2,168.0	-	2,168.0	-

(3) 도시계획시설 설치계획(변경없음)

구 분	시설명	시설의 세 분	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기 정	공원	소공원	미아동 71-1번지 일대	406.1	-	406.1	2010.12.2	-

(4) 건축시설계획(변경없음)

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m), 최고층수	비 고 (연면적)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	강북6 도시환경정비구 역	2,574.1	획지	2,168.0	미아동 71-1번지 일원	판매, 업무	60이하	기준:300이하 허용:487이하 상한:573.36이하	100이하, 18층	20,900㎡ 이하

(바) 강북7구역 정비계획(변경없음)

(1) 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	강북7 도시환경정비구역	강북구 미아동 60-5번지 일대	11,526	-	11,526	-

(2) 토지이용에 관한 계획(변경없음)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경		
합 계		11,526	-	11,526	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	3,041	-	3,041	26.4	순부담율 : 24.9%
	도 로	2,994	-	2,994	26.0	-
	전기공급설비	47	-	47	0.4	-
획 지	소 계	8,485	-	8,485	73.6	-
	획 지	8,485	-	8,485	73.6	공개공지 775.4㎡ 포함 (대지면적의 9.1%)

※ 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

(3) 도시계획시설 설치계획(변경없음)

① 도로 결정조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	8	35 (35~39)	주간선 도 로	6,100 (115)	제기동 정릉천 (미아동 13-22)	수유동 우이교 (미아동 40-2)	일반 도로	-	-	구역내 55m 구간 1m확폭
기정	중로	2	6	15	집산도로	72	미아동 61-81	미아동 61-82	일반 도로	-	-	-
기정	중로	2	7	15	집산도로	257 (135)	미아동 61-12	미아동 465-6	일반 도로	-	-	-
기정	중로	3	1	12	집산도로	38	미아동 465-45	미아동 484-11	일반 도로	-	-	연장축소

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	8	35 (35~39)	주간선 도 로	6,100 (115)	제기동 정릉천 (미아동 13~22)	수유동 우이교 (미아동 40~2)	일반 도로	-	-	구역내 55m 구간 1m확폭
기정	소로	3	6	7	국지도로	135 (49)	미아동 482-2	미아동 465-6	일반 도로	-	서고 2002-260호 (2002.7.2)	-

주) ()는 구역내 연장

② 철도 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			비 고
					기정	변경	변경후	
기정	-	철도	도시철도 (지하철4호선 미아삼거리 진출입구)	미아동 60-5번지 일대	6,043.4	-	6,043.4	출입구 이설 강북5구역 : 242㎡ 증가 - 기존 출입구 88㎡ 감소 - 신규 330㎡ 증가 강북7구역 : 164.7㎡ 증가 - 기존 출입구 80.3㎡ 감소 - 신규 245.0㎡ 증가

■ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	입체적 결정규모		구분	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				층	면적(㎡)				
기정		철도	미아동61-85일부 미아동61-88일부 미아동 862-1일부 미아동862-2일부 미아동 862-53일부 미아동864-23일부 미아동 864-39일부	지상1층 ~ 지하2층	242	길이 : 39m 폭 : 5.6~15.1m 높이 : 해발고도20.93 ~ 31.15m 층 : 지하2 ~ 지상1층	242	-	강북5 구역
			미아동 60-5일부 미아동 864-7일부 미아동 864-16일부	지상1층 ~ 지하2층	189.3	길이 : 46m 폭 : 5~5.2m 높이 : 해발고도 20.93 ~ 31.15m 층 : 지하2~지상1층	189.3	-	강북7 구역

③ 전기공급시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	-	전기공급설비	미아동 465-4번지 대	2,263	-	2,263	서고 제159호 (1991. 6. 10)	-

(4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경없음)

① 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적 (㎡)	명 칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	강북7 도시환경 정비구역	11,526	7-1	7,224	미아동 60-5번지 일대	7	-	-	7	-	-
			7-2	1,261	미아동 465-6번지 일대	1	-	-	1	-	-

② 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m), 최고층수 (지하/지상)	비 고 (연면적)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	강북7구역 도시환경 정비구역	11,526	7-1	7,224	미아동 60-5 일대	판매,업무, 교육연구, 공동주택	60 이하	기준:296.0 이하 허용:500.0 이하 상한:661.0 이하	100 이하 (5/26)	77,569㎡
			7-2	1,261	미아동 465-6 일대	근린생활 시설	60 이하	기준:300.0 이하 허용:360.0 이하	40 이하 (1/7)	5,432㎡
주택의 규모 및 규모별 건설비용			주거비용 : 40%미만 전세 세대수 : 228세대 (분양 228세대) 건설비용 - 전용면적 85㎡미만 : 68 세대 (공동주택) - 전용면적 50㎡미만 : 160 세대 (오피스텔)							
건축물의 건축선에 관한 계획			건축한계선 - 획지 7-1 : 대지경계로부터 3m (8구역 연결부 제외) - 획지 7-2 : 대지경계로부터 2m (중로 2-7 도로변) 							

(사) 신길읍1구역 정비계획(변경)

(1) 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

구분	재정비촉진 사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	신길읍1 재정비촉진구역	길음동 31-1일대	8,390	-	8,390	

(2) 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		8,390.0	-	8,390.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	2,685.0	감) 472.7	2,212.3	26.4	-
	도 로	2,685.0	감) 472.7	2,212.3	26.4	-
택 지	소 계	5,705.0	증) 472.7	6,177.7	73.6	-
	택지 1	5,705.0	증) 472.7	6,177.7	73.6	-

(3) 도시계획시설 설치계획(변경)

① 도로 결정(변경) 조서(변경)

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	대로	1	8	35~40	주간선 도로	6,100 (106)	제기동 (길음동 33-13)	수유동 (길음동 35-31)	일반 도로	-	내고23호 (52.3.25)	-
기정	중로	2	3	16	보조간선 도로	74	길음동 35-32	길음동 485-21	일반 도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	-
기정	중로	2	505	12~15	집산 도로	719 (92)	길음동 486-7	길음동 1044	일반 도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	-
변경	중로	2	505	8~15 (8)	집산 도로	719 (92)	길음동 486-7	길음동 1044	일반 도로	-	-	-
기정	소로	2	7	8	국지 도로	67	길음동 33-4	길음동 26-30	일반 도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	-

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
변경	소로	3	180	6	국지 도로	67	길음동 33-4	길음동 26-30	일반 도로	-	-	-

주) 폭원, 연장 항목의 괄호 내용은 신길음1 재정비촉진구역내 폭, 연장을 의미함

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-505	중로 2-205	●구역내 도로 폭원 변경 및 선형변경 - 12m~15m → 8m~15m	●토지이용의 효율성 제고 및 차로 운영계획 변경에 따른 도로폭원 일부구간 축소
소로 2-7	소로 3-180	●구역내 도로 폭원 변경 - 8m → 6m	●토지이용의 효율성 제고 및 차로 운영계획 변경에 따른 도로폭원 일부구간 축소

② 철도(본선) 결정(변경) 조서(변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
				기 점	종 점	주요 경과지				
기정	1	철도	도시 철도 (본선)	성동구 행당동 192~40 번지 (2,5호선 왕십리역)	노원구 상계동 169~34 번지 일원 (4호선 상계역)	용도역(2호선), 제기동역(1호선), 고려대역(6호선), 미아사거리역(4호선), 월계역(1호선), 하계역(7호선), 상계역(4호선)	13,410	145,106.4	서고제 2019~323호 (2019.09.26)	철도 일부중복 : 생략 도로 일부중복 : - 신설 : 송인로[길음동 34-6번지일원], 그 외 생 략 공원, 녹지, 공공공지, 광 장, 하천, 자동차검사시설 일 부중복 : 생략
변경								145,521.7 (증:415.3)		

■ 입체적 결정(변경) 조서(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	구 분	연장 또는 면적			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	-	철도	길음동 34-6번지 일대	길이	-	증)6.9~22.8m	6.9~22.8m	-	지하연결통로 및 지하철 출입구, 지상엘리베이터 신설
				폭	-	증)2.7~28.1m	2.7~28.1m		
				높이 (해발고도)	-	증)22.46~31.10m	22.46~31.10m		
				면적	-	증)377.6㎡	377.6㎡		

■ 입체결정 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1-1	도시철도 (본선)	지하연결통로 및 동북선 지하철출입구 신설	신길음1구역과 인접하고 있는 동북선 지하 환승통로 구간에 대하여 지하연결통로 개설 및 출입구 (에스컬레이터 및 엘리베이터) 신설

③ 철도(정거장) 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고 (중복결정)
					기정	변경	변경후		
기정	1	철도	도시철도 (107정거장)	하월곡동 200번지 일원	2,398.2	-	2,398.2	서고제 2019-323호 (2019.09.26)	종암로(하월곡동 200번지 일원) 광장(하월곡동 216번지 일원)등

(4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

① 기존건축물의 정비·개량계획(변경)

결 정 구 분	구역구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (등)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후신 축	철 거 이 주	
기 정	신길음1 재정비축진구역	8,390	길음동 31-1번지 일대	63	-	-	63	-	-
변 경	신길음1 재정비축진구역	8,390	길음동 31-1번지 일대	59	-	-	59	-	-

② 건축시설계획(변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지		위 치	용 도 (지정)	건폐율 (%)	용적률(%)			높이 (m)
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한/ 법적상한	
기정	신길읍1 도시환경 정비구역	8,390	택지1	5,705	길음동 31-1번지 일대	판매시설, 업무시설, 공동주택	60% 이하	300% 이하	500% 이하	667.2% 이하 (상한)	100m 이하
	건축물 밀도	정비기본계획상 기준용적률 300%이하, 허용용적률 500% 이하 상한용적률은 정비기반시설 제공비율에 따른 완화용적률 적용									
	주택의 규모 및 규모별 건설비율	주거비율 : 전체 건축면적에 대한 주거용 건축물 연면적 비율 50%이하 규모별건설비율 : 전체 136세대 - 85㎡ : 81세대 (59.56%) - 115㎡ : 51세대 (37.50%) - 165㎡ : 4세대 (2.94%)									
	건축물의 건축선에 관한 계획	도봉로, 송인로 및 이면도로변 건축한계선 : 3m 남측 8m 도로변 : 2m									
변경	신길읍1 재정비촉진구역 (재개발정비사업)	8,390	택지1	6,177.7	길음동 31-1번지 일대	판매시설, 공동 주택	60% 이하	300% 이하	500% 이하	813.0% 이하 (법적상한)	140m 이하
	건축물 밀도	정비기본계획상 기준용적률 300% 이하, 허용용적률 500% 이하 - 「2025 도시 및 주거환경정비기본계획」 허용용적률 인센티브 항목 적용 상한용적률은 정비기반시설 제공에 따른 완화용적률 및 「도시재정비촉진을 위한 특별법」에 따른 증가용적률을 합산하여 적용									
	주택의 규모 및 규모별 건설비율	주거비율 : 전체 건축면적에 대한 주거용 건축물 연면적 비율 90%이하 규모별건설비율 : 전체 410세대 - 39㎡ (10세대, 2.4%, 임대주택 5세대, 분양 5세대) - 44㎡ (30세대, 7.3%, 임대주택 15세대, 분양 15세대) - 59㎡ (82세대, 20.0%, 임대주택 41세대, 분양 41세대) - 84㎡ (288세대, 70.3%, 임대주택 51세대, 분양 237세대)									
	건축물의 건축선에 관한 계획	도봉로변 : 5m, 송인로변 : 4m, 남측 6m 도로변 : 3m, 서측 8m 도로변 : 5m									

※ 주거비율은 재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준을 따름

■ 용적률 계획 (변경)

구분		산 정 내 용					
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지	기반시설 부지 제공면적(㎡)			순부담면적 (㎡)	순부담율 (%)
			계획기반 시설면적	계획기반시설내 국공유지	기존기반시설 내 국공유지		
		8,390.0㎡	6,177.7㎡	2,212.3㎡	786.5㎡	403.2㎡	1,022.6㎡
순부담면적 (㎡)	순부담 면적 = 계획기반시설면적 - 계획기반시설 내 국공유지 면적 - 기존기반시설 내 국공유지면적 = 2,212.3㎡ - 786.5㎡ - 403.2㎡ = 1,022.6㎡						
순부담율 (%)	순부담율 = 순부담 면적 / 전체 구역면적 = 1,022.6㎡ / 8,390.0㎡ = 12.2%						
기준용적률	기준용적률 : 300%						
허용용적률	허용용적률 : 500% ※허용용적률 인센티브 = 200% [친환경 개발(100%), 보행가로활성화(70%), 안전·방재(30%)] - 허용용적률 인센티브 항목은 2025 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획 반영						
상한용적률	상한용적률 : 기부채납에 따라 완화받는 용적률 = 허용 용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × a토지) = 500% × (1 + 1.3 × 0.70 × 0.1655) = 575.3%						
	a	= 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지로 제공 후 대지면적 = 1,022.6 / 6,177.7 = 0.1655					
	가중치	= 공공시설부지 용적률 ÷ 사업부지용적률 = 543.40 ÷ 775.33 = 0.70					
		공공시설 부지 용적률	= (준주거지역 순부담면적×400+일반상업지역 순부담면적×800) ÷ 전체순부담면적 = (656.2×400+366.5×800) ÷ 1,022.6 = 543.40				
법적상한 용적률		사업부지 용적률	= (준주거지역 대지면적×400+일반상업지역 대지면적×800) ÷ 전체대지면적 = (381.0×400+5,796.7×800) ÷ 6,177.7 = 775.33				
		도시재정비 촉진을 위한 특별법에 따른 법적 상한용적률 적용 (증가용적률의 1/2이상 임대주택공급)					
법적상한 용적률		법적상한용적률 = 813% 이하					

※ 토지이용계획 변경에 따라 순부담면적 및 상한용적률 변경

※ 법적상한용적률은 기부채납에 따라 완화 받은 상한용적률(575.3%)에 「도시재정비촉진에 관한 특별법」에 따른 완화용적률을 추가하여 적용

(5) 정비사업 시행계획(변경)

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업시행 으로 변경대상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
기 정	도시환경 정비사업	정비구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	신길음1구역 재개발정비사업조합	41세대	해당사항 없음	-
변 경	재개발 정비사업	정비구역(변경)지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	신길음1구역 재개발정비사업조합	315세대	해당사항 없음	-

(6) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서(변경)

구 분	도면표시 번호	획지 구분	위 치	면 적(㎡)	용 도	비 고
기 정	①	택지1	길음동 31-1번지 일대	5,705.0	판매, 업무, 주거	-
변 경	①	택지1	길음동 31-1번지 일대	6,177.7	판매, 주거	-

(7) 임대주택 건설에 관한 계획(변경)

구 분	건립위치	부지면적(㎡)	동 수	연면적(㎡)	세대수(세대)	세대규모 (전용면적)	비고
신 설	-	6,177.7	-	16,376.95	112	· 39㎡ : 5세대	-
						· 44㎡ : 15세대	
						· 59㎡ : 41세대	
						· 84㎡ : 51세대	

※ 주거비를 완화 및 완화용역을 적용에 따른 임대주택 건립

(8) 공동이용시설 설치계획(변경)

구 분		면 적(㎡)				비고
		적용기준	계획			
			기정	변경	변경후	
관리사무소		10+(세대수-50)x0.05 =	50.0	증) 99.8	149.8	-
주민 공동 시설	경로당	세대당 2.5제곱미터를 더한 면적 × 1.25 = 410세대 × 2.5㎡ × 1.25 = 1,281.25㎡ 이상 (계획 : 1,735.8㎡)	50.0	증) 107.9	157.9	총량 면적 적용
	어린이집		-	증) 240.4	240.4	
	어린이놀이터		-	증) 610	610.0	
	주민공동시설		50.0	-	-	
	작은도서관, 회의실	-	증) 113.1	113.1		
		「주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의 2」 및 「서울특별시 주택 조례 제8조의 4」 적용에 따른 주민공동시설 총량면적 이상 확보				

구 분		면 적(㎡)				비고
		적용기준	계획			
			기정	변경	변경후	
	커뮤니티센터		300.0	증) 314.4	614.4	
	소 계		450.0	증) 1,285.8	1,735.8	
경비실		-	20	증) 0.6	20.6	-

(9) 환경관리계획(변경없음)

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획예측 및 반영사항
생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	녹지공간이 미미함	녹지평가지표 I - 녹지면적 III (37.58%), - 녹지모양 I (5.71) - 내부연결성 I - 외부연결성 III
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	비오톱유형 : 주거지 및 교통시설 비오톱유형 평가도 : 5등급 개별비오톱 평가도 : 평가제외 도로	녹지, 식재, 투수성 포장 등으로 비오톱의 기능이 향상될 것임
토지이용	종합적인 토지이용계획	○	사업부지는 녹지가 없는 시가화지역 현재 90% 이상 불투수포장지역	녹지조성 399.95㎡ (4.77%) 옥상녹화 943.74㎡ (11.25%) 불투수포장지역 5,317.76㎡ (63.38%)
지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	평탄한 지형 건축을 위한 터파기나 절·성토로 인해 일시적인 지형 변화가 예상	현 지반고를 고려하여 계획하였으며 지하 굴착 시 현장 상황 등을 고려하여 저감대책 수립 시행 후 시공.
물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	사업부지는 시가화지역으로 생태면적률이 미미함	생태면적률 21.31% (녹지, 옥상녹화, 투수성포장)
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	북동측에 우이천과 증랑천 위치	공사시 침사지를 설치하여 토사 유출저감 서울시 우·오수처리계획과 연계
바람 및 미기후	바람길 확보	○	서울기상청 ⇒ 연평균풍속 : 2.56m/s 서울의 주풍향은 서풍임	녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변 환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획임
대기질 및 미세먼지	대기오염 최소화	○	현행 농도는 대기환경기준을 만족	공사시 살수 및 이동식 방진망 등의 저감대책 수립
친환경적 자원순환	각종 폐기물 발생최소화	○	건축물 신축시 : 1,810.67ton	폐기물을 관련 법령에 근거하여 적법하게 처리하겠음
소음·진동	공사시 65dB(A) 이하	○	사업대상지는 주거지 지역임	공사장 소음진동 관리지침 준수 공사시 가설방음판넬 설치

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획예측 및 반영사항
보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	차 없는 외부공간 조성을 위하여 보행자전용도로 검토	보행전용도로 설치
경관	조망권 확보	○	주택 밀집지역으로서 조망권 피해 발생	스카이라인 등을 고려한 건축배치 및 완충녹지 조성계획
일조	일조침해 최소화	○	서울기상청 ⇒ 연일조시간 : 2,315.0 ⇒ 계절별 봄의 일조시간이 가장 큼	사업시행 후 고층의 건물이 신축될 계획이나, 주변지역에 대한 피해를 최소화하기 위해 정북방향의 정온 시설과의 이격거리를 충분히 확보하여 일조장애에 대한 영향을 최소화 함
휴식 및 여가 공간	휴식·여가 공간 최대확보	○	주변에 휴식여가공간 부족 사업대상지에 조성 필요	사업대상지 내부에 조경녹지 계획 및 상업시설 이용객 휴식공간 마련

10) 도시관리계획 결정(변경) 조서(변경)

(가) 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

(1) 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기 정	변 경	변경후		
기정	신길읍1구역 재정비촉진구역	길음동 31-1번지 일대	8,390.0	-	8,390.0	100.0	-

(나) 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

(1) 용도지역 결정(변경) 조서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		8,390.0	-	8,390.0	100.0	-
주거지역	준주거지역	1,190.0	-	1,190.0	14.2	-
	상업지역	7,200.0	-	7,200.0	85.8	-

(2) 도시계획시설 결정(변경) 조서(변경)

① 도로 결정(변경) 조서

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	대로	1	8	35~40	주간선 도로	6,100 (106)	제기동 (길음동 33-13)	수유동 (길음동 35-31)	일반 도로	-	내고23호 (52.3.25)	-
기정	중로	2	3	16	보조간선 도로	74	길음동 35-32	길음동 485-21	일반 도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	-
기정	중로	2	505	12~15	집산 도로	719 (92)	길음동 486-7	길음동 1044	일반 도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	-
변경	중로	2	505	8~15 (8)	집산 도로	719 (92)	길음동 486-7	길음동 1044	일반 도로	-	-	-
기정	소로	2	7	8	국지 도로	67	길음동 33-4	길음동 26-30	일반 도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	-
변경	소로	3	180	6	국지 도로	67	길음동 33-4	길음동 26-30	일반 도로	-	-	-

주) 폭원, 연장 항목의 괄호 내용은 신길음1재정비촉진구역내 폭, 연장을 의미함

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-505	중로 2-205	•구역내 도로 폭원 변경 및 선형변경 - 12m~15m → 8m~15m	•토지이용의 효율성 제고 및 차로 운영계획 변경에 따른 도로폭원 일부구간 축소
소로 2-7	소로 3-180	•구역내 도로 폭원 변경 - 8m → 6m	•토지이용의 효율성 제고 및 차로 운영계획 변경에 따른 도로폭원 일부구간 축소

② 철도(본선) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
				기 점	종 점	주요 경과지				
기정	1	철도	도시 철도 (본선)	성동구 행당동 192-40 번지 (2,5호선 왕십리역)	노원구 상계동 169-34 번지 일원 (4호선 상계역)	용도역(2호선), 제기동역(1호선), 고려대역(6호선), 미아사거리역(4호선), 월계역(1호선), 하계역(7호선), 상계역(4호선)	13,410	145,106.4	서고제 2019-323호 (2019.09.26)	철도 일부중복 : 생략 도로 일부중복 : - 신설 : 송인로[길음동 34-6번지일원], 그 외 생략 공원, 녹지, 공공공지, 광장, 하천, 자동차검사시설 일부중복 : 생략
변경								145,521.7 (증:415.3)		

■ 입체적 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	구 분	연장 또는 면적			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	-	철도	길음동 34-6번지 일대	길이	-	증)6.9~22.8m	6.9~22.8m	-	지하연결통로 및 지하철 출 입구, 지상 엘리베이터 신설
				폭	-	증)2.7~28.1m	2.7~28.1m		
				높이 (해발고도)	-	증)22.46~31.10m	22.46~31.10m		
				면적	-	증)377.6㎡	377.6㎡		

■ 입체결정 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1-1	도시철도 (본선)	지하연결통로 및 동북선 지하철출입구 신설	신길음1구역과 인접하고 있는 동북선 지하 환승통로 구간에 대하여 지하연결통로 개설 및 출입구 (에스컬레이터 및 엘리베이터) 신설

③ 철도(정거장) 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고 (중복결정)
					기정	변경	변경후		
기정	1	철도	도시철도 (107정거장)	하월곡동 200번지 일원	2,398.2	-	2,398.2	서고제 2019-323호 (2019.09.26)	종암로(하월곡동 200번지 일 원) 광장(하월곡동 216번지 일원) 등

(다) 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

(1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
획지	소 계	5,705.0	증) 472.7	6,177.7	100.0	공동주택, 판매시설
	택지1	5,705.0	증) 472.7	6,177.7	100.0	

(2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서(변경)

① 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 조서

구 분		용 도	비 고
지정 용도 (변경)	기 정	●건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 ●건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 ●건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(복합용도에 한함)	-
	변 경	●건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 ●건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(복합용도에 한함)	-
불허 용도 (변경 없음)	법에서 허용하는 건축물중	●건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택(단, 다른 용도와 복합된 것은 제외) ●건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(단, 다른 용도와 복합된 것은 제외) ●건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 수리점 (자동차정비관련, 단, 근생의 부속용도로써 지하층 설치제외) ●건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 ●건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설 ●건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리시설 ●건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 ●건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 ●건축법시행령 별표1 제25호의 발전시설 ●건축법시행령 별표1 제28호의 장례식장	-
	조례에서 허용하는 건축물중	●건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택으로서 다른 용도와 복합된 것 ●건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마사술소 ●건축법시행령 별표1 제17호의 공장 ●건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 ●건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(단, 주차장 제외) ●건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 ●건축법시행령 별표1 제24호의 방송통신시설(단, 전신전화국 제외)	-

② 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서(변경)

구분	가구	건폐율(%)	용적률(%)				높이	비고
			기준	허용	상한	법적상한		
기정	택지1	60%이하	300%이하	500%이하	667.2%이하	-	100m이하	-
변경	택지1	60%이하	300%이하	500%이하	575.3%이하	813%이하	140m이하	-

(3) 건축물 건축선에 관한 계획(변경)

구분		적용위치	계획내용
건축 한계선	기정	도봉로변	건축한계선 3m 지정
	변경		건축한계선 5m 지정
	기정	승인로변	건축한계선 3m 지정
	변경		건축한계선 4m 지정
	기정	서측 12m 도로변	건축한계선 3m 지정
	변경	서측 8m 도로변	건축한계선 5m 지정
	기정	남측 8m 도로변	건축한계선 2m 지정
	변경	남측 6m 도로변	건축한계선 3m 지정

(4) 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서(변경)

① 환경관리계획 : 생략 (‘라-9)-(아)-(9) 환경관리계획 참조’)

② 임대주택 건설에 관한 결정(변경)조서

건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	임대주택 세대수			임대주택 비율(%)		비 고
			합계	재개발 임대	공공 임대	임대주택 세대수 기준	전체 세대수 기준	
합계	410	100.0	112	40	72	27.3	100.0	-
40㎡이하	10	2.4	5	5	-	1.2	4.5	
40~50㎡이하	30	7.3	15	15	-	3.7	13.4	
50~60㎡이하	82	20.0	41	-	41	10.0	36.6	
60~85㎡이하	288	70.3	51	20	31	12.4	45.5	
85㎡ 초과	-	-	-	-	-	-	-	

주) 공개추첨방식 : 분양주택을 포함한 전체 주택을 대상으로 추첨방식 적용 예정

주) 서울시 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용 고시(' 20.9.)에 따라 재개발임대주택의 토지는 감정평가금액, 건축물은 표준건축비로 매입

주) 도시재정비촉진을 위한 특별법 제31조에 따라 상한용적률에서 완화받는 증가용적률의 50%이상 건설된 공공임대주택의 토지는 기부채납, 건축물은 표준건축비로 매입

마. 2021년 제12차(’ 21.12.21) 서울특별시 도시재정비위원회 심의 결과 : ‘수정가결’

■ 미아중심재정비촉진지구 신길읍1 재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경(안) <재심의>

○ 심의 결과 : 수정가결

<금회 상정안에 다음 사항을 반영하여 수정가결>

○ 수정 사항

- 건축위원회 심의에서 논의될 수 있도록 다음 사항을 검토할 것
 - ▶ 지하철 출입구는 시인성 및 보행을 고려하여 기둥 형태 등 디자인을 개선하고 입구 계단은 차수 기능과 더불어 보행약자의 이용에 불편이 없도록 검토
 - ▶ 승인로에서 도봉로로 진입하는 우회차로(2개차로)에 대해서는 교통영향평가심의위원회에서 적정성 검토
 - ▶ 성북구에서는 대상지 서측 도로(중로2-505)의 서측 보도에서 보행 편의를 위해 길음2구역 경관 녹지, 종교시설 부지 등을 활용하여 보행공간을 추가로 확보하는 등의 방안을 검토

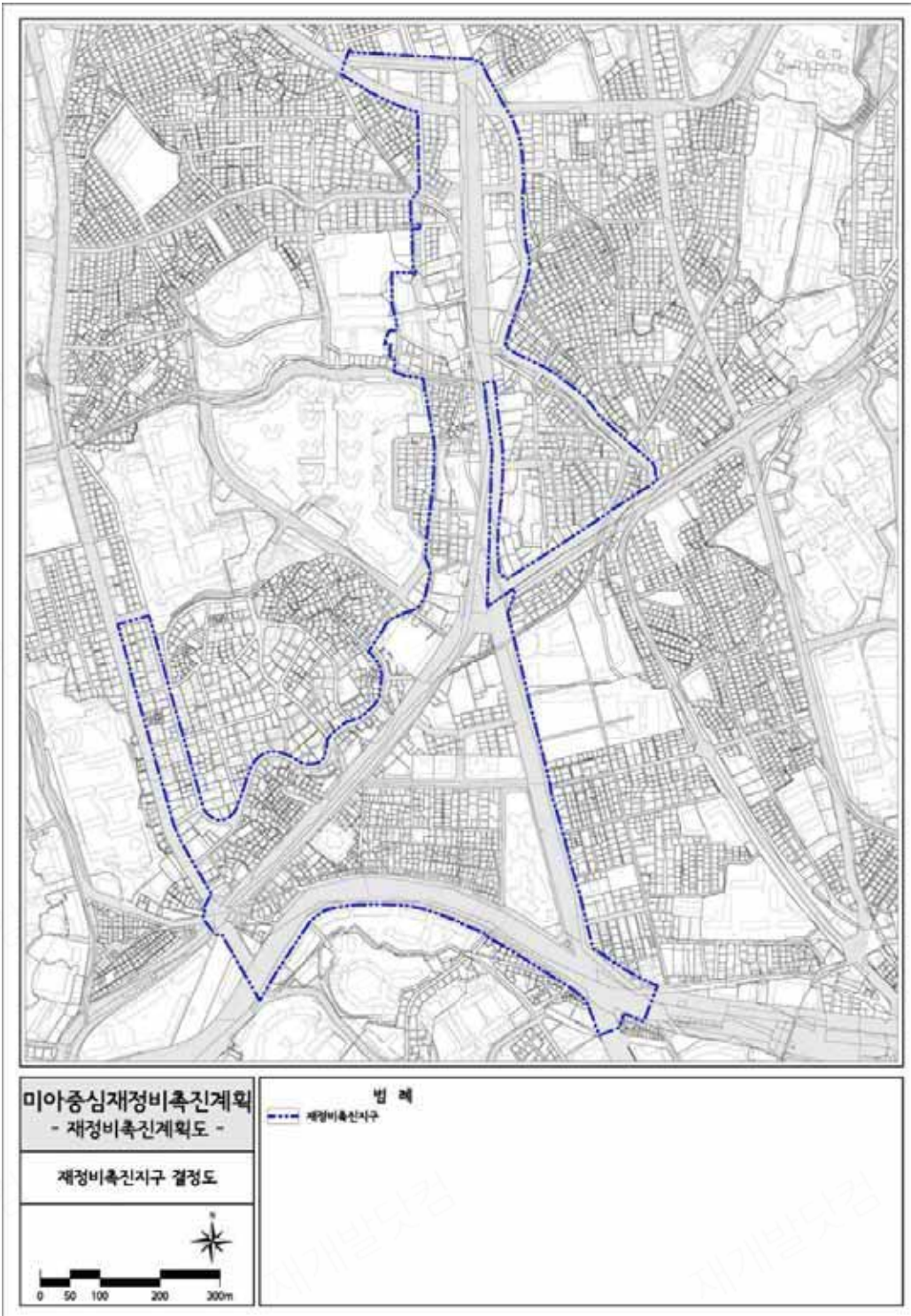
바. 관련도면 및 기타 자세한 내용은 ‘미아중심재정비촉진지구 신길읍1 재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정(변경) 도서’ 참조

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

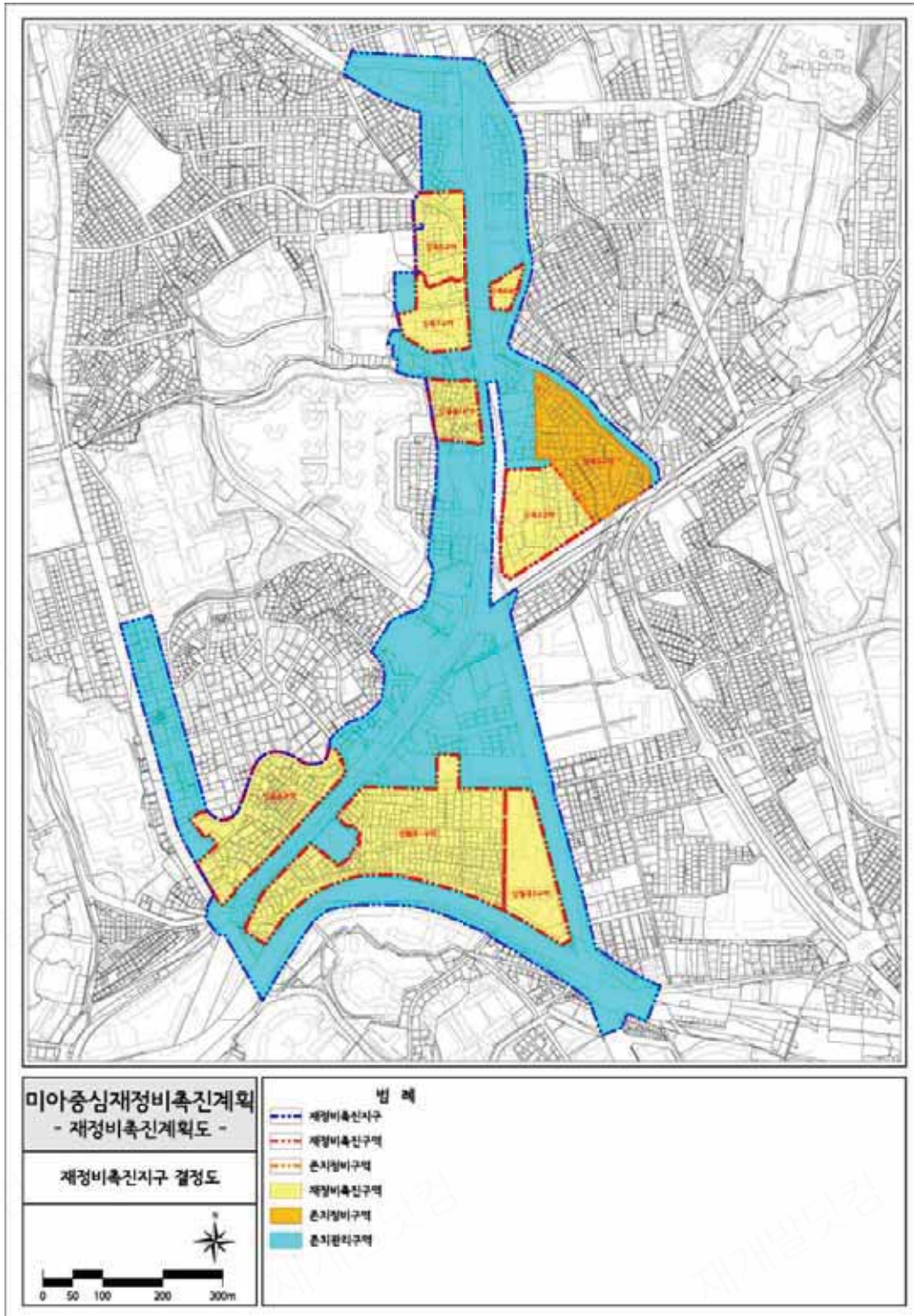
사. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재정비사업과(☎ 02-2133-7228) 및 성북구청 주거정비과(☎ 02-2241-2856)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

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

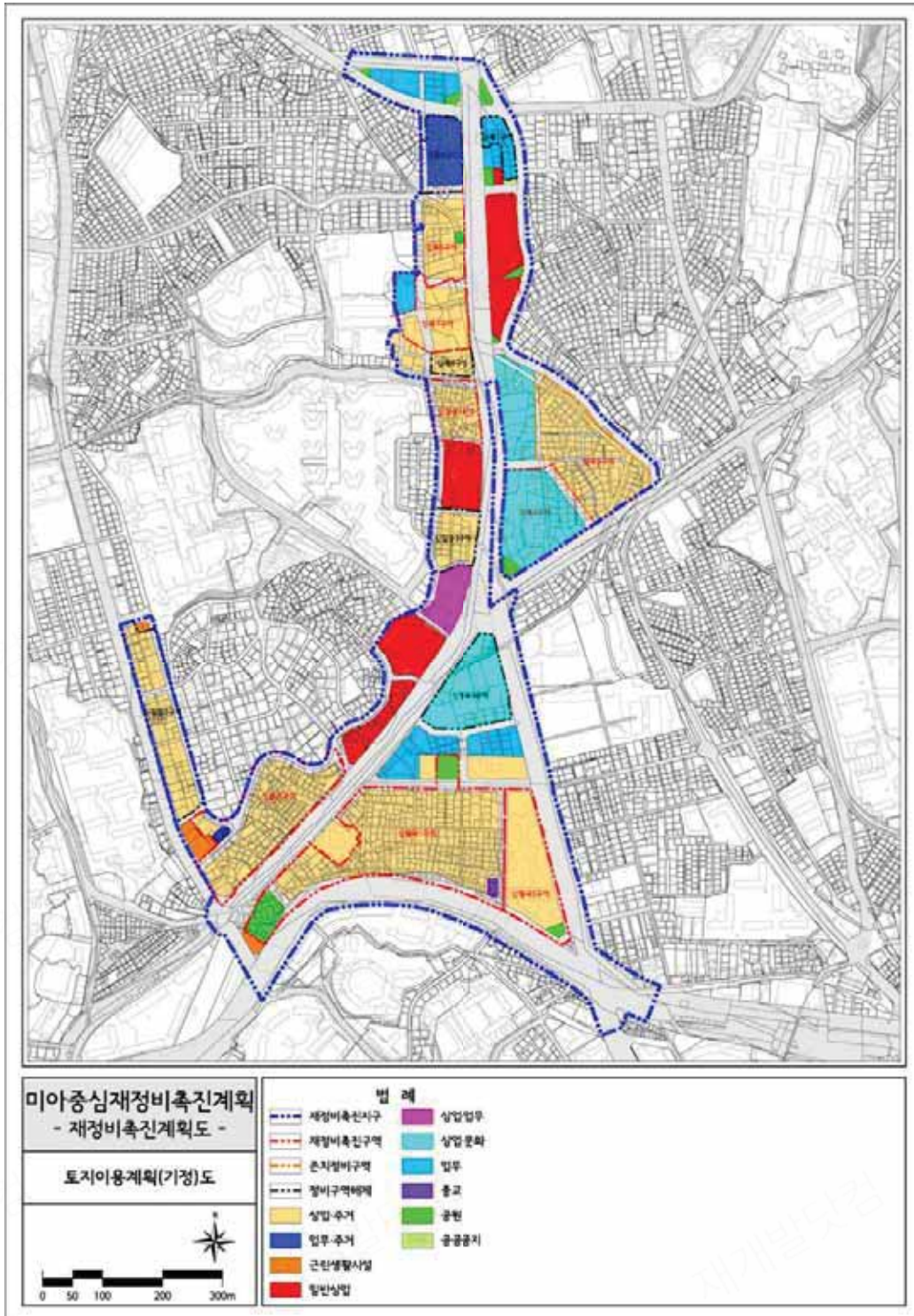
[미아중심재정비촉진지구 결정도(변경없음)]



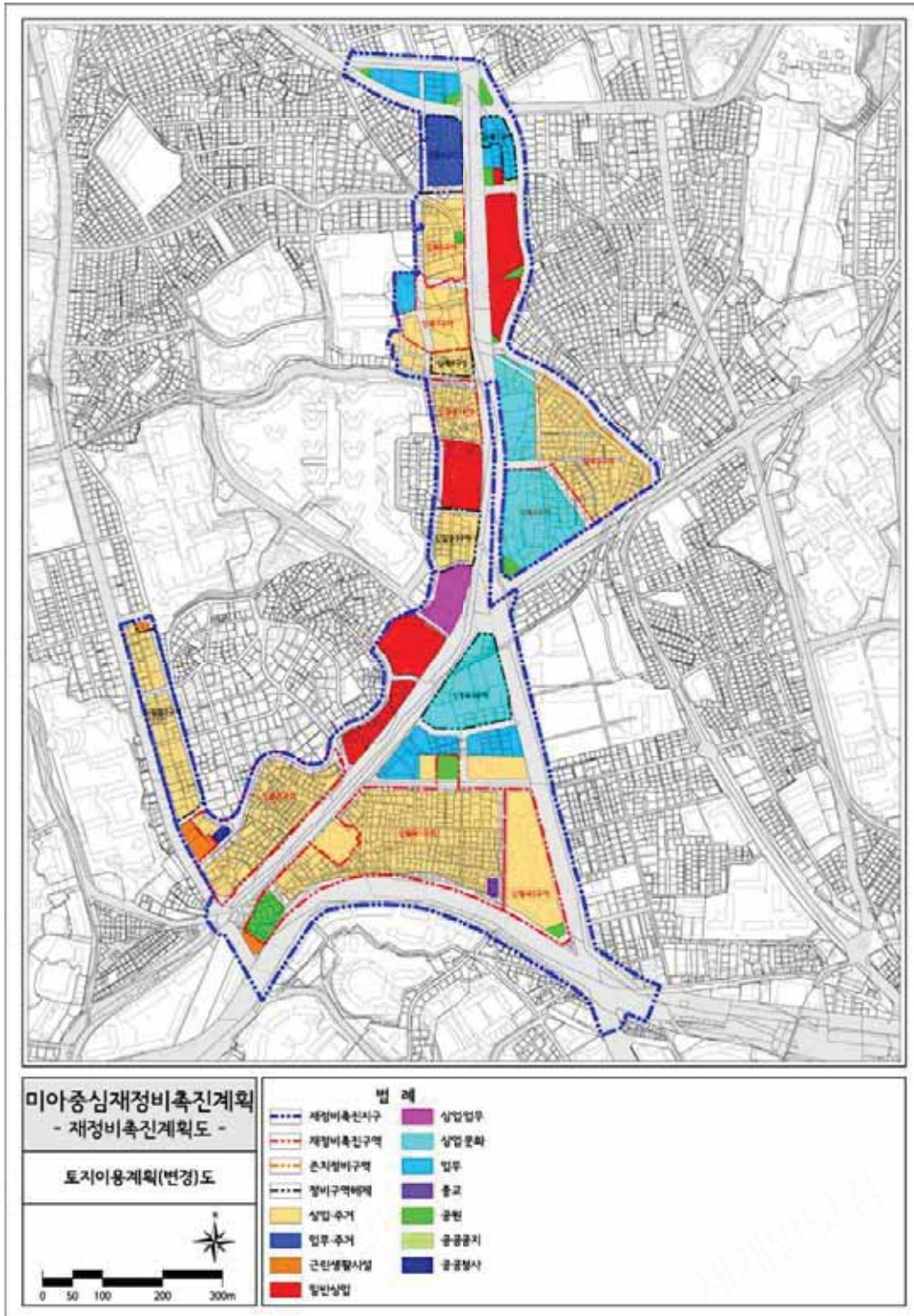
[미아중심재정비촉진지구 재정비촉진구역 및 존치지역 결정도(변경없음)]



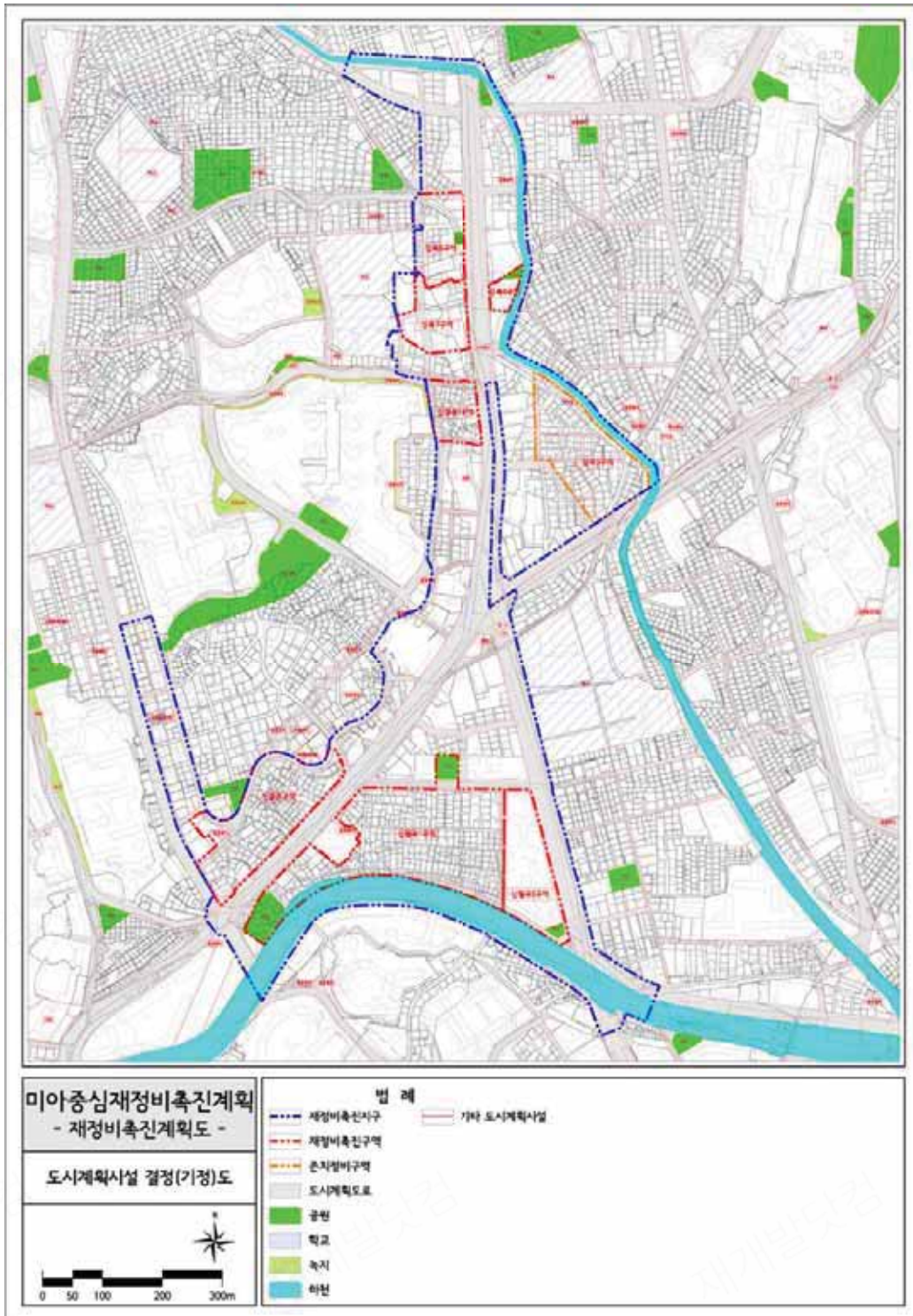
[미아중심재정비촉진지구 토지이용계획 결정도(기정)]



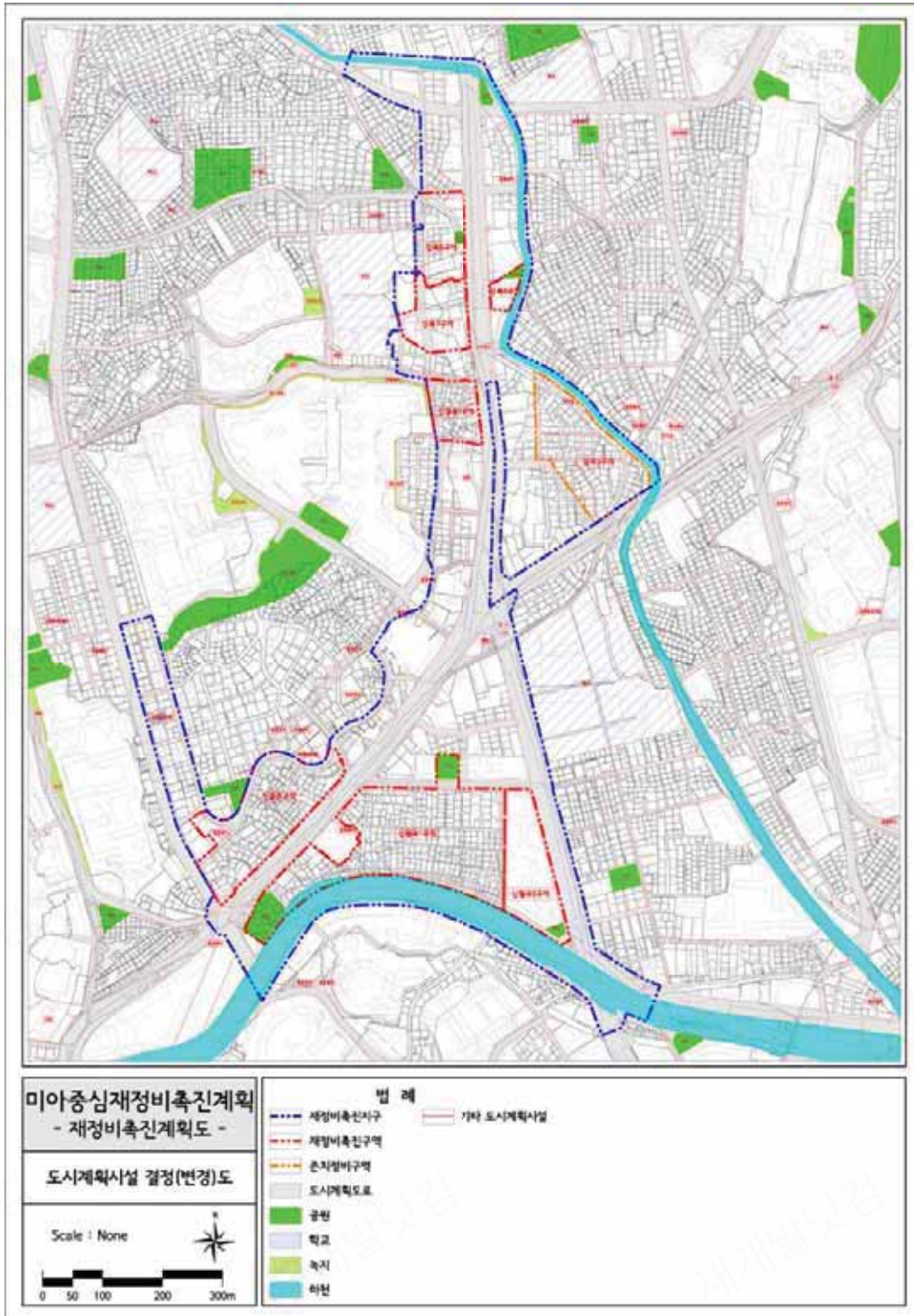
[미아중심재정비촉진지구 토지이용계획 결정도(변경)]



[미아중심재정비촉진지구 도시계획시설 결정도(기정)]



[미아중심재정비촉진지구 도시계획시설 결정도(변경)]



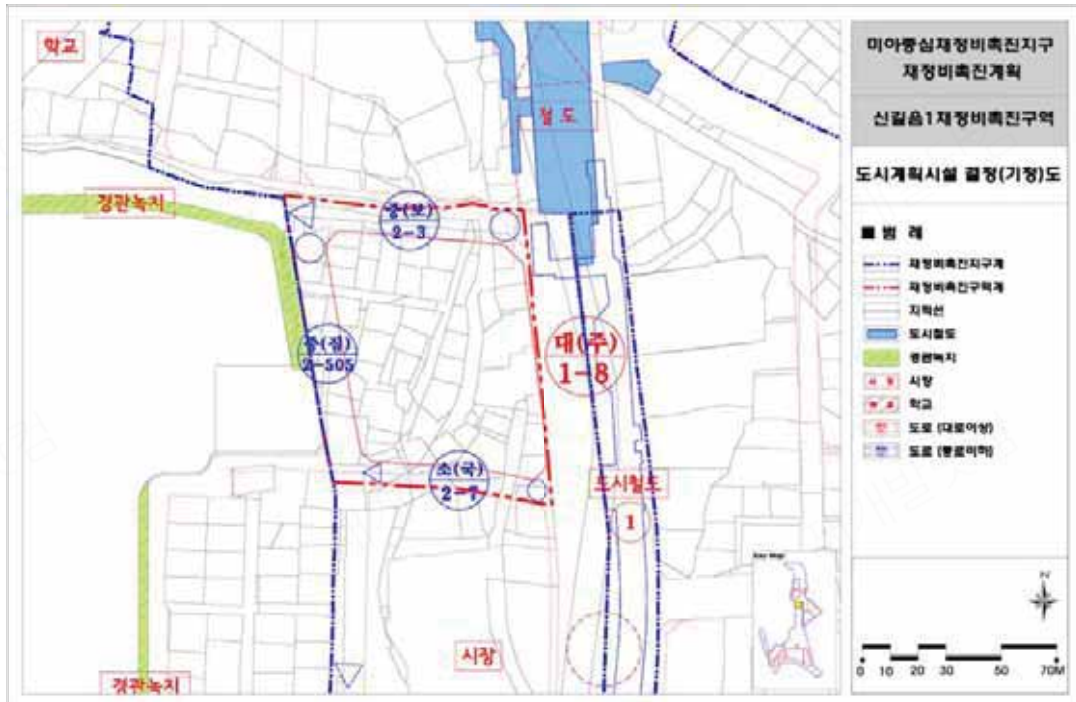
[신길읍1재정비촉진구역 결정도(변경없음)]



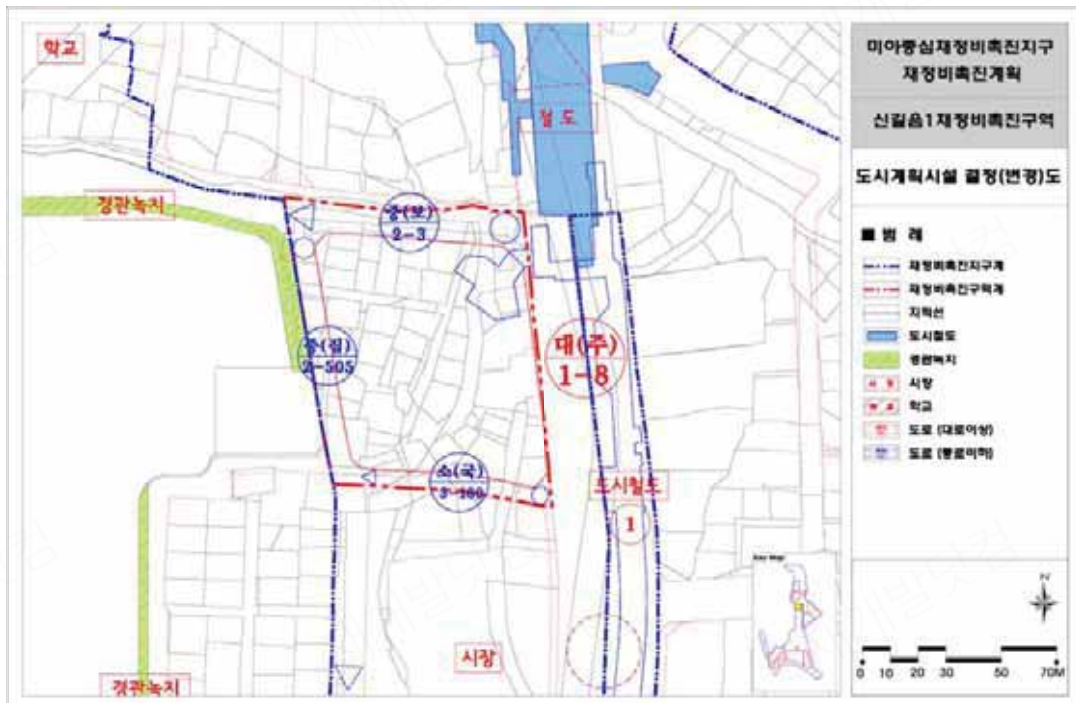
[신길읍1재정비촉진구역 용도지역 결정도(변경없음)]



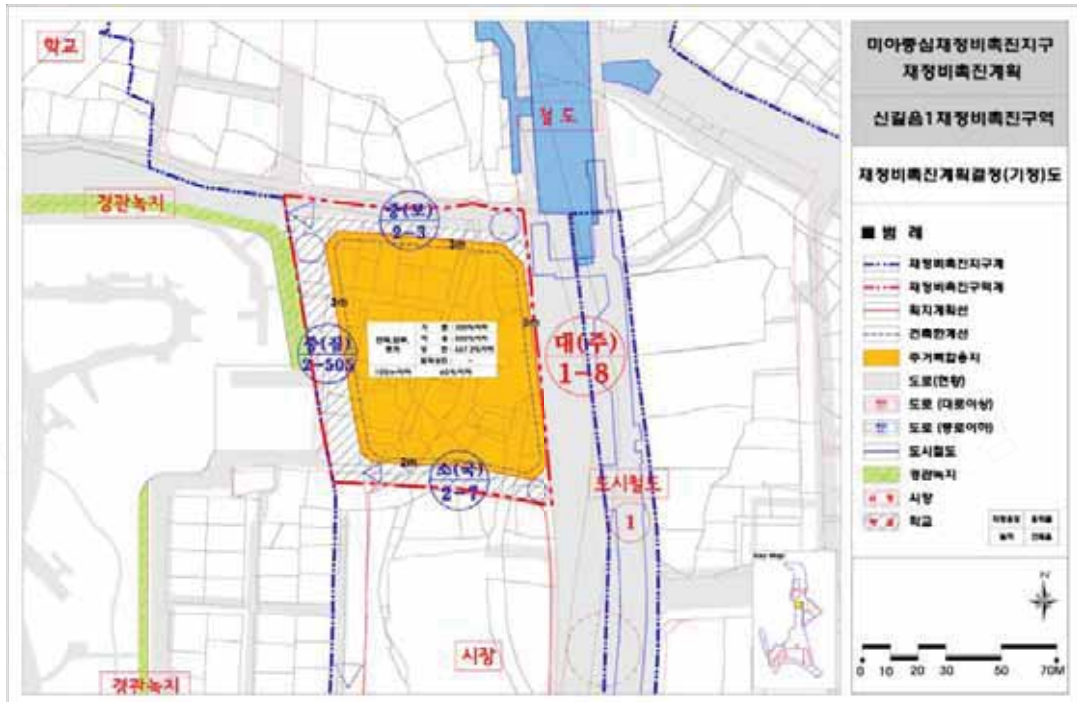
[신길읍1재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(기정)]



[신길읍1구역 재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(변경)]



[신길읍1재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(기정)]



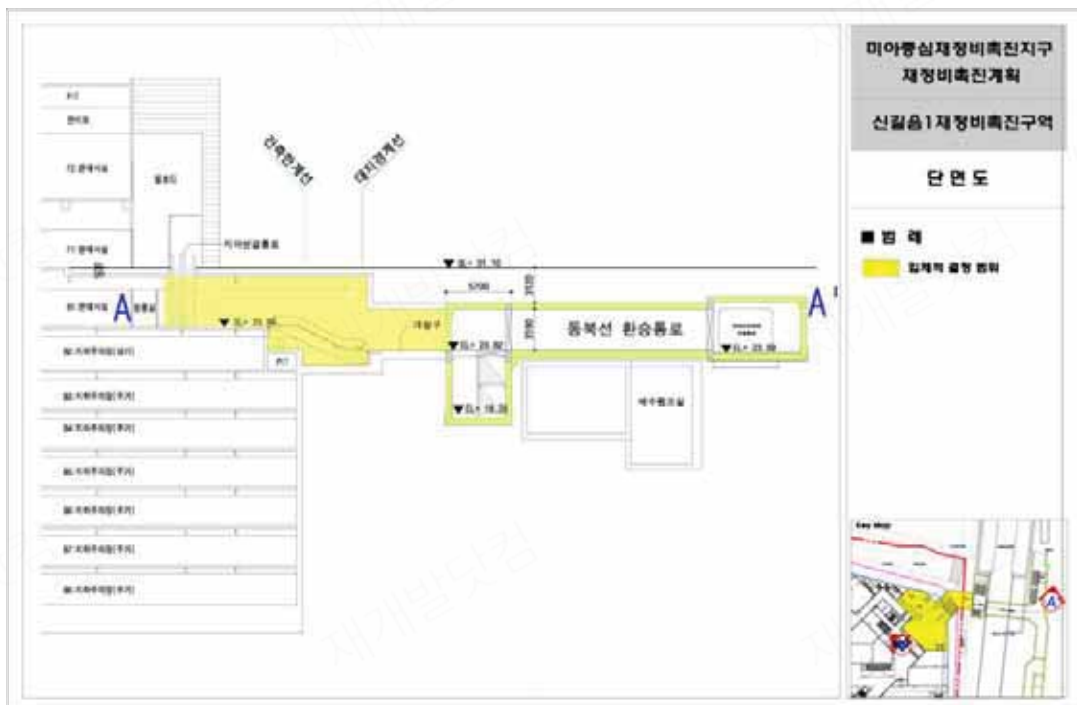
[신길읍1재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(변경)]



[입체적 결정도]



[단 면 도]



[신길읍1재정비촉진구역 지구단위계획 결정도(변경없음)]

