

◆ 서울특별시고시 제2026-377호

미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 강북구 미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2026년 제5차 서울특별시 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2026. 4. 10.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 7월 2일
서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
신규	미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발정비구역	미아동 345-1번지 일대	-	증) 45,479.5	45,479.5	-

2. 토지이용계획

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		45,479.5	100.0	-
정비기반시설 등	소계	11,048.6	24.3	-
	도로	7,178.8	15.8	-
	소공원	3,869.8	8.5	-
획지	소계	34,430.9	75.7	-
	획지1	34,430.9	75.7	공동주택 및 부대복리시설

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		45,479.5	-	45,479.5	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	32,255.1	감) 23,615.4	8,639.7	19.0	-
	제2종일반주거지역	11,879.5	감) 10,655.8	1,223.7	2.7	-
	제3종일반주거지역	-	증) 34,430.9	34,430.9	75.7	-
	준주거지역	1,344.9	감) 159.7	1,185.2	2.6	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	미아동 345-1 일대	제2종일반 주거지역(7층이하)	제3종일반 주거지역	23,615.4	• 도시관리 원칙 및 사업 실현성을 고려하여 공동주택용지의 용 도지역 변경
-	미아동 356-3 일대	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	10,655.8	
-	미아동 860-52 일대	준주거지역	제3종일반 주거지역	159.7	• 삼양지구중심에 해당하는 도로(술샘로53길)의 정비를 위해 일 부 구역 대상지 주택용지로 포함 • 일체적인 토지이용을 위해 용도지역 하향 조정

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거 가. 추정 비례율 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정 방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총 종전자산액 × 100% - 추정비례율 : 110.33% → (808,629,465천원 - 518,364,638천원) / 263,095,886천원 × 100% - 총 수입 : 808,629,465천원 - 총 지출 : 518,364,638천원 - 총 종전자산액 : 263,095,886천원																
개별 종전자산 추정액	- 일반부동산 소유자(단독주택 및 일반상가 소유자) = 토지가액 + 건물가액 - 토지 : 개별공시지가에 보정률(2.1) 적용하였음 - 건물 : 재조달원가에 사용승인에 따른 감가율을 적용하되, 관찰감가를 병용하였음 - 집합건물 소유자(공동주택 및 집합상가 소유자) - 공동주택 : 개별공동주택공시가격(2024년) × 보정률(2.0) - 집합상가 : 약식감정추정액 ※ 집합건물의 경우 추정가액에 토지가액 포함																
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 조합원 분양가 - (종전자산추정액 × 추정비례율) <table><tr><th colspan="2">조합원분양가(A)</th><th>권리가액(B)</th><th>추정분담금(A-B)</th></tr><tr><td>전용39형</td><td>26,350,000원/평</td><td rowspan="5">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(110.33%)</td><td rowspan="5">조합원 분양가 - 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr><tr><td>전용46형</td><td>26,350,000원/평</td></tr><tr><td>전용59형</td><td>26,350,000원/평</td></tr><tr><td>전용74형</td><td>25,075,000원/평</td></tr><tr><td>전용84형</td><td>25,075,000원/평</td></tr></table>	조합원분양가(A)		권리가액(B)	추정분담금(A-B)	전용39형	26,350,000원/평	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(110.33%)	조합원 분양가 - 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용46형	26,350,000원/평	전용59형	26,350,000원/평	전용74형	25,075,000원/평	전용84형	25,075,000원/평
조합원분양가(A)		권리가액(B)	추정분담금(A-B)														
전용39형	26,350,000원/평	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(110.33%)	조합원 분양가 - 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)														
전용46형	26,350,000원/평																
전용59형	26,350,000원/평																
전용74형	25,075,000원/평																
전용84형	25,075,000원/평																

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별물건에 대한 종전·종후 자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	1	65	20~25	보조 간선	2,200 (248)	미아동 688-5	대로 3-58	일반	' 63.12.24. (건고-738)	솔샘로 (대상지구간 1~3m 확폭)
변경	"	"	"	"	"	"	"	"			
기정	소로	2	㉠	8~26	국지	140	미아동 860-4	미아동 718-10	일반	' 20.11.5. (서고-442)	솔샘로53길
변경	"	"	"	10~18	"	"	"	"			
기정	소로	3	157	6	국지	650 (25)	미아동 720	미아동 762	일반	' 69.1.18. (서고-3)	삼양로38라길
변경	"	"	"	6	"	85 (-)	미아동 734-32	"			
기정	소로	3	166	6	국지	163	미아동 719-5	미아동 344	일반	' 69.1.18. (서고-3)	도봉로29길
변경	"	"	"	9	"	250	미아동 720	미아동 324-9			
신설	소로	3	㉡	9	국지	220	미아동 324-9	중로 1-65	일반	-	도봉로23나길, 도봉로23길
폐지	소로	3	168	6	국지	82	미아동 707	미아동 376	일반	' 69.1.18. (서고-3)	-
신설	소로	3	㉢	6	국지	185	미아동 722-1	미아동 340-9	일반	-	-

※ 연장길이의 ()는 구역 내 사항이고, 연장길이 전체가 편입된 경우 표기하지 않으며, 신설도로 번호는 임시번호임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-65	중로1-65	- 선형조정 - 일부구간 확폭(1~3m)	- 삼양지구 특별계획구역3(한화포레나미아)측과 미아2 재정비촉진구역측 솔샘로 선형 일치화 - 대상지로의 완화차선 확보를 위한 일부구간 확폭
소로2-㉠	소로2-㉠	선형조정 및 확폭(3m 이상)	삼양지구 특별계획구역3(한화포레나미아)측 솔샘로53길의 확폭 및 선형 조정
소로3-157	소로3-157	연장길이 축소	합리적인 도로관리를 위해 삼양로38라길(소로3-157) 소로3-166로 편입

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-166	소로3-166	• 연장 및 확폭(3m)	• 합리적인 도로관리를 위해 삼양로38라길(소로3-157) 소로3-166로 편입 • 삼양로38라길 및 도봉로29길 보차분리, 왕복 2차선 확보를 위한 확폭
-	소로3-㉔	• 시설결정 및 확폭(3m)	• 현행도로 도봉로23나길, 도봉로23길 보차분리 및 왕복 2차선 확보를 위한 확폭
소로3-168	-	• 폐지	• 공동주택 건립을 위해 불필요한 도로 폐지
-	소로3-㉕	• 종교시설(소망교회) 진입로 확보	• 종교시설(소망교회) 제척 및 준치로 인해 진입로 확보 • 막다른 도로 규정에 의거, 폭원 6m로 계획

나. 공원

1) 공원 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공원	소공원	미아동 324-13번지 일대	-	증) 3,869.8	3,869.8	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	• 신설 - 면적 : 3,869.8㎡	• 학생 및 삼양사거리역 이용자를 고려하여 북측 학교 인근에 공원 신설

다. 공공공지

1) 공공공지 결정(변경)조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
폐지	공공공지	미아동 720-13번지 일대	353	감) 353	-	' 02.11.22. (서고-92)	-

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	• 폐지	• 공원 신설로 인해 공공공지 폐지

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	설치기준	면적(㎡)		기준충족 여부
			법정	계획	
주민공동이용시설	합계	• 1,000세대 이상 : (500㎡ + 세대당 2㎡) X 1.25	3,637.5㎡	4,150㎡	충족
	경로당	• 1,000 ~ 1,500세대 미만 : 580㎡ 이상	580㎡ 이상	600㎡	충족
	어린이놀이터	• 1,000세대 이상 : 500㎡ + 세대수 x 0.7㎡	1,343.5㎡	1,500㎡	충족
	어린이집	• 1,000 ~ 1,500세대 미만 : 580㎡ 이상	580㎡ 이상	600㎡	충족
	작은도서관	• 1,000 ~ 1,500세대 미만 : 203㎡ 이상	203㎡ 이상	250㎡	충족
	다함께돌봄센터	• 500세대 이상 : 전용 66㎡ 이상	전용 66㎡ 이상	300㎡	충족
	주민운동시설	• 500세대 이상 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」에 따른 체육시설을 정하는 경우 해당 종목별 경기단 체 경기장 규격에 따른 면적	면적기준 없음	900㎡ (4개소)	충족
부대시설 · 개방형 공동이용 시설	합계	-	-	700㎡	-
	스터디카페	-	-	150㎡	-
	지역동호회실	-	-	250㎡	-
	연회장	-	-	150㎡	-
	세미나룸	-	-	150㎡	-
기타 시설	합계	-	-	180㎡	-
	관리사무소	• 50세대 이상 : 10㎡ + (세대수 - 50) x 0.05㎡ (100㎡ 초과 시 : 100㎡)	67.75㎡	100㎡	충족
	통합경비실	-	-	80㎡	-

※ 「주택건설기준등에 관한 규정」, 「서울특별시 주택조례」에 의거, 공동이용시설 설치토록 함(계획세대수 : 총 1,205세대)

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치 (계획)	정비계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발구역	45,479.5	획지1	34,430.9	미아동 345-1번지 일대	235	-	-	235	-

8. 건축물 등에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	예정 법적상한		
신설	미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업	45,479.5	획지1	34,430.9	미아동 345-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	285.38 이하	299.66 이하	120m (25층) 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비용	• 주택공급계획 : 총 1,205세대(분양 1,040세대, 임대 165세대) ※ 국민주택규모 주택건설에 의한 증가세대수(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) : 46세대(분양 23세대, 임대 23세대) • 주택건설비용 - 기준 : 주택 전체 세대수의 80% 이상을 전용 85㎡ 이하로 건설 - 계획 : 전체 세대수의 100%(1,205세대)를 전용 85㎡ 이하로 계획										
	구분 (전용면적)		세대수(세대)						비율 (%)		
	합계	토지등 소유자 분양	일반 분양	임대주택							
				소계	의무임대	국민주택 규모					
	합계		1,205	517	523	165	142	23	100.0		
	60㎡ 이하	39.98㎡	155	80	20	55	55	-	70.4		
		46.98㎡	235	132	78	25	25	-			
		59.98㎡	458	152	244	62	62	-			
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	74.97㎡	170	105	58	7	-	7	29.6		
		84.97㎡	187	48	123	16	-	16			
85㎡ 초과	-	-	-	-	-	-	-	-			
※ 1) 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음 2) 토지등소유자 분양분(보류지 포함)은 개략적으로 산정한 것으로 추후 변경될 수 있음											
• 의무임대주택 건설비용 및 규모											

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	예정 법적상한		
	구분	기준					계획	총족여부			
	건설비용 (임대주택 세대수)	• 임대주택 건설, 다음 중 하나 충족 - 전체 세대수의 15% 이상 : 174세대 이상 (1,159세대 × 15% = 173.9) - 전체 연면적의 10% 이상 : 9,542.39㎡ 이상 (95,423.89㎡ × 10% = 9,542.39㎡)					9,936.14㎡ (10.41%)	충족			
규모 (전용면적 40㎡ 이하)	• 기준1. 서울특별시고시 제2022-493호, 다음 중 하나 충족 - 임대주택 세대수의 30% 이상 : 43세대 이상 (142세대 × 30% = 42.6) - 전체 세대수의 5% 이상 : 61세대 이상 (1,205세대 × 5% = 60.3) • 기준2. 「도시정비법 시행령」 제9조제1항제2호나목 - 임대주택 세대수의 40% 이하 : 56세대 이하 (142세대 × 40% = 56.8)					55세대 (38.7%)	충족				
※ 1) 주택 전체 세대수 및 임대주택 세대수 산정 시 「도시정비법」 제54조제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률(상한용적률)을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외하고 산정(「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설 비율」 제4조제8항) 2) 「재개발사업의 임대주택 및 주택 규모별 건설 비율」 적용(서울특별시고시2022-493호, ' 22.12.12.)											

심의완화사항	• 기준용적률 완화 (2030 서울시 도시주거환경정비기본계획) - 전용 60㎡ 이하 주택을 추가 확보하는 경우 기준용적률 20% 상향 - 190.1%(가중평균 기준용적률) + 20% = 210.1% 적용 • 허용용적률 완화 (2030 서울시 도시주거환경정비기본계획 및 정비사업 사업성 개선방안) - 허용용적률 인센티브 : 20% 적용 (열린단지 5%p, 층간소음해소 5%p, 친환경건축물 5%p, 방재안전 5%p 적용) - 사업성 보정계수 적용(1.95) : 39% (5,969,319원/㎡ (2024년 서울시 평균 공시지가) ÷ 3,050,645원/㎡ (대상지 평균 공시지가) = 1.95) ※ 대상지 내 평균 공시지가 : 대지만 산정(준주거지역은 도로로 편입되므로 제외) - 210.1%(기준용적률 완화 적용) + 39% = 249.1% 적용 • 법적상한용적률 적용 (도시정비법 제54조) - 법적상한용적률에서 상한용적률을 뺀 용적률(초과 용적률)의 50%를 국민주택규모 주택으로 건설 - 상한용적률 285.38% → (예정)법적상한용적률 299.66% 적용 ※ 신속통합기획 가이드라인에 따라 법적상한용적률 적용, 향후 통합심의(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 통합심의(건축위원회)를 통해 확정
건축물의 건축선에 관한 계획	• 보행편의 및 개방감 확보를 위한 건축한계선 계획 - 솔샘로, 솔샘로53길, 도봉로23길, 도봉로23나길, 종교시설 진입로변 : 대지경계선으로부터 3m 이상 ※ 보도부속형 전면공지로 조성(보행공간 확보) - 도봉로29길변 : 대지경계선으로부터 5m 이상 ※ 보도부속형 전면공지로 조성(보행공간 확보) • 보도부속형 전면공지 구간은 원활한 유지·관리를 위해 추후 구분지상권 설정
기타사항	• 스카이라인 및 경관계획 - 솔샘로에서 북한산 조망이 가능하도록 솔샘로변에서 단지 내부로 높아지는 단계적 스카이라인 계획 - 삼양특별계획구역Ⅲ, 미아2재정비촉진구역 등 인근 공동주택과 학교 일조 및 주변 저층 주거지 높이를 고려하여 주변지역과 조화되는 스카이라인 형성 - 성암여자중학교, 성암국제무역고등학교 일조에 영향을 미치는 범위 내 건축물은 중저층으로 계획하고, 학교 일조권 침해가 최소화 되도록 건축물 높이계획 수립 - 동서 단지 중심 통경구간(15m 이상) 조성을 통해 북서울퉁의숲을 조망할 수 있도록 계획 • 근린생활시설 배치구간(권장) - 대상지 남측 솔샘로 변으로 서측 삼양특별계획구역Ⅲ 등 주변 계획과 연속성을 고려하여 근린생활시설 배치, 가로활성화 도모 • 주민공동이용시설 배치구간(권장) - 동서 방향 통경구간변으로 주민공동시설 집중 배치 - 도봉로23나길변은 학교와 연계한 개방형 주민공동시설 배치 • 차량진출입구 계획 - 주출입구 : 솔샘로53길 (삼양특별계획구역Ⅲ 의 차량 진출입구와 맞추어 설치) - 부출입구 : 도봉로23나길 (동측 도봉로25길과 연결되도록 설치) ※ 교통처리계획은 정비계획 지침도에 따르며, 향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 변경될 수 있음

나. 용적률 계획

1) 정비계획 용적률 산정

구분		산정내용							
토지 이용 계획 (㎡)	구역 면적	공동주택 용지	신설 기반시설 면적 (토지)			국·공유지			
			소계	정비기반시설	기반시설	소계	무상양여		유상매입
				토지 (공원,도로)	건축물 (지분+환산)		신설 기반시설 내	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설	
	45,479.5	34,430.9	11,048.6	11,048.6	-	9,397.7	4,078.3	1,835.7	3,483.7
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	신설 기반시설 면적 - 신설 기반시설 내 국·공유지면적 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지면적 $= 11,048.6 - 4,078.3 - 1,835.7$ $= 5,134.6\text{㎡}$ (14.98%) → 용도지역 1단계 상향에 따른 공공기여 면적(3,427.2㎡, 10%) 충족								
신설 기반시설 면적 (토지)	도로(7,178.8㎡) + 공원(3,869.8㎡) = 11,048.6㎡								
용적률 기준	기준 용적률	당초 용도지역 가중평균 기준용적률 + 소형주택 추가확보에 따른 완화량 $= 190.1\% + 20\% = 210.1\%$ 적용							
	허용 용적률	기준용적률 + (허용용적률 인센티브 완화량 × 사업성보정계수) $= 210.1\% + (20\% \times 1.95) = 249.1\%$ 적용							
	가중치	공공시설 등 부지의 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 $= 187.21\% \div 210.10\% = 0.8911$							
	α(토지)	공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 $= 5,134.6\text{㎡} \div 34,430.9\text{㎡} = 0.1491$							
	상한 용적률	허용용적률 + (소형주택 완화 및 사업성보정계수 제외한 허용용적률 × 1.3 × 가중치 × α(토지)) $= 249.1\% + (210.1\% \times 1.3 \times 0.8911 \times 0.1491)$ $= 285.387\% \rightarrow 285.38\%$ 적용							
	예정법적 상한용적률	299.66% 이하 계획(건축계획 용적률) ※ 향후 통합심의(건축위원회) 심의를 통해 법적상한용적률 확정							

※ 상한 인센티브 산정 시 적용하는 허용용적률 : 기준용적률 완화, 현황용적률 인정, 사업성 보정계수 적용에 따라 추가적으로 완화된 용적률은 제외한 값으로 적용

2) 기준용적률 완화사항

구분	완화기준		계획	
	연면적 산식	완화량	연면적 산식	완화량
40㎡ 이하	• $34,430.9\text{㎡} \times 10\% = 3,443.09\text{㎡}$	최대 10%	• $57.92\text{㎡}(\text{전용 } 39) \times 100\text{세대} = 5,792.0\text{㎡}$	10%
40~50㎡ 이하	• $34,430.9\text{㎡} \times 15\% = 5,164.64\text{㎡}$	최대 15%	• $66.24\text{㎡}(\text{전용 } 46) \times 210\text{세대} = 13,910.40\text{㎡}$	15%
50~60㎡ 이하	• $34,430.9\text{㎡} \times 10\% = 3,443.09\text{㎡}$	최대 10%	• $82.17\text{㎡}(\text{전용 } 59) \times 396\text{세대} = 32,539.32\text{㎡}$	10%
합계	-	최대 20%	-	20% 적용

3) 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브 항목		인센티브	
			기준	계획
보행중심 생활공간조성	열린단지 조성	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린단지 조성(지형도면 고시) - 인센티브(5%p) : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) * 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)	5%	5% (9.75%)
세대 맞춤형 생활환경개선	층간소음 해소	• 바닥(중량)충격을 차단성능 등급*(1~4등급) 중 2등급 이상 - 인센티브(최대 5%p) : 바닥(중량)충격을 차단 성능 등급 1등급 5%, 2등급 3% * '공동주택 바닥 충격음 차단구조 인정 및 검사기준' 등 관련 규정에 따른 등급을 인정받는 경우	5% 이내	5% (9.75%)
환경친화 안전한 주거지조성	친환경 건축물	• 제로에너지건축물(ZEB), 녹색건축물 등 인증등급 - 인센티브 7.5%(15%p) 이내	15% 이내	5% (9.75%)
	방재안전	• 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안정성능 개선 - 인센티브(5%p) : 시설 성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5% 이내	5% (9.75%)
인센티브 합계 (사업성보정계수 적용)			최대 20%p 이내	20%p (39%)

1) 사업성 보정계수 : '24년 서울시 평균 공시지가(5,969,319원/㎡) / 구역 평균 공시지가(3,051,178원/㎡) = 1.95

2) 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용

다. 임대주택 건설에 관한 계획

1) 재개발 의무 임대주택

구분		계획내용				
계획 기준		• 재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용(서울특별시고시 제2022-493호) - 재개발임대주택 : 주택 전체 세대수(법정상한 증가분 제외)의 15% 또는 연면적의 10% - 전용면적 40㎡ 이하 : 전체 임대주택 세대수(법정상한 증가분 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 • 도시 및 주거환경정비법 시행령 제1항 제2호 나목 - 전용면적 40㎡ 이하 : 전체 임대주택 세대수(법정상한 증가분 제외)의 40% 이하 ※ 주택 전체 세대수, 연면적 및 임대주택 세대수 산정 시 「도시정비법」 제54조제1항에 따라 정비계획(상한용적률)으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수 및 연면적은 제외 (「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용」 제4조 제8항, 국토부)				
산출 근거	주택 전체 세대수	• 계획(안) : 1,159세대 - 1,205세대(총 세대수) - 46세대(법정상한 증가분) = 1,159세대				
	임대주택 건설비용	• 계획(안) : 142세대(12.2%) / 9,936.14㎡(10.4%) → 연면적 기준 충족 - 세대수 기준 : 1,159세대 × 15% = 173.9세대 이상 - 연면적 기준 : 95,423.89㎡ × 10% = 9,542.39㎡ 이상				
	임대주택 건설규모	• 계획(안) : 전용 40㎡ 이하 55세대 → 기준 충족 (임대주택 기준 38.7%, 주택전체 세대수 기준 4.6%) - 임대주택 세대수 기준 : 142세대 × 30% = 42.6세대 이상 / 142세대 × 40% = 56.8세대 이하 - 주택 전체 세대수 기준 : 1,205세대 × 5% = 60.3세대 이상				
재개발 의무 임대주택 확보계획		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)	비고
		39.98	57.92	55	3,185.60	-
		46.98	66.24	25	1,656.00	-
		59.98	82.17	62	5,094.54	-
		합계			142	9,936.14

2) 법정상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 계획

구분		계획내용				
계획 기준		• 법정상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률(상한용적률)을 뺀 용적률(증가용적률)의 50% 이상을 국민주택규모 주택으로 건설 • 국민주택규모 주택은 장기공공임대주택으로 활용				
(예정)법정상한용적률		• 299.66% 이하 ※ 건축계획 용적률 적용, 향후 통합심의(건축위원회)를 통해 확정				
상한용적률		• 285.38% 이하				
국민주택규모 주택의무면적	증가용적률의 50%	• 기준 : 7.14% 이상, 연면적 : 2,458.37㎡ 이상 - $(299.66\% - 285.38\%) \times 50\% = 7.14\%$ 이상 - $34,430.9\text{㎡}(\text{공동주택용지}) \times 7.14\% = 2,458.37\text{㎡}$				
국민주택규모주택 확보계획		• 계획(안) : 용적률 7.30%, 연면적 2,513.97㎡ → 기준 충족				
		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)	비고
		74.97	100.83	7	705.81	-
		84.97	113.01	16	1,808.16	-
		합계		23	2,513.97	-

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과
가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	- 지형에 순응한 계획 수립 - 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화 - 자연지반녹지, 인공지반녹지, 부분포장, 벽면녹화, 틈새투수포장 등을 활용하여 생태면적을 최대 확보 - 빗물의 지하침투율의 최대화를 위해 조경면적 확보 - 폐기물 수거는 강북구 규정에 따라 처리	-
재난방지	- 지반붕괴 유발 및 유수기능을 저해하는 과도한 절·성토 규제 - 토목공사를 단계적으로 시행하며, 강우 시 나출지에 임시 비닐막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 방지 - 토목공사 완료 즉시 나대지 안정화 유도 및 조경식재 등 우선적 실시 - 관련 규정에 따라 방화, 소방, 피난 등의 시설 기준을 준수하고 재해 시 소방도로 기능이 유지될 수 있는 단지 내 동선체계 구축 - 자연재해 대비 방재시스템 및 단지 내 상·하수도시설 합리적 설계 반영	-

나. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안의 반영사항
비오름 및 동식물	비오름 보전등급 향상 동식물상 보호	- 비오름유형평가 5등급 - 개별 비오름평가 평가 제외 - 생태자연도 3등급	대상지 내 공간적 속성을 반영한 공원 및 녹지조성으로 비오름 공간 확보
녹지 네트워크	녹지연결성 확보	일반주거 및 준주거지역으로 녹지공간 미흡	녹지연결성 I 등급으로 녹지평가지표 달성
토지이용	합리적 토지이용계획	- 일반주거지역 및 준주거지역 - 공동주택, 기반시설 용지로 구분	- 주변 도시개발과 조화 - 실현가능한 정비사업을 위한 토지이용계획 수립
지형·지질	지형·지질 영향 최소화	- 사업시행에 따른 절·성토량 미미 - 지형변형비율은 30퍼센트를 넘기지 않도록 계획	- 현 지형을 고려한 계획 수립 - 발생 사토처리 계획 수립
물순환	자연물순환 유지	- 불투수투양 포장도 90% 이상 - 물환경공간 유형은 불투수 비율이 높은 주거지 및 상업지	- 녹지조성, 투수성포장 등 계획 - 생태면적을 31.25% 계획
수질	수질오염 최소화	- 상·하수도 보급률 100% - 수질오염총량관리 지역에 해당 - 토사유출 발생 및 비점오염물질 발생 예상	- 가배수로 및 침사지 설치 - 녹지조성 및 투수성 포장 등 LID(저영향개발)기법 도입
바람·열	기후변화 대응	- 바람기능 공간유형은 시가지 - 열환경 공간유형은 4층이하 주거지	공원 및 공동주택 내 녹지계획 수립으로 열환경 개선
대기질	대기오염 최소화	- PM-2.5 연간기준 초과 - 그 외 환경기준 만족	살수설치, 세륜시설 설치 등 저감계획으로 대기오염 영향 최소화

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안의 반영사항
온실가스·에너지	에너지절약/효율 극대화	- 향후 에너지사용량 추정 - 에너지 절약 설비 및 계획 고려	에너지 절약 설계기준에 의거 에너지 절감 설비 시설 설치
자원순환	폐기물 발생 최소화	공사 시 및 운영 시 생활폐기물 및 분뇨 등 발생 예상	강북구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리
소음·진동	소음·진동 최소화	- 공사 시 소음·진동 영향 예상됨 - 운영 시 상주인구, 방문이용객 등 소음 영향	- 장비의 효율적 투입, 저소음 건설기계 사용 - 현장여건에 적합한 저감대책 강구

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신설	주택정비형 재개발사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업 조합 (예정)	기존 : 496세대 계획 : 1,205세대 (분양 1,040세대 / 임대 165세대) 증) 709세대	-

※ 기존 세대수는 주택(단독 혹은 공동주택)을 소유하고 있는 세대수임

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	교육환경 보호에 관한 계획	비고
성암여자중학교 및 성암국제무역고등학교 절대보호구역 (일부 해당) 상대보호구역, (전체 해당)	- 대기질, 소음 및 진동대책 - 공사장 및 진입도로의 주기적인 살수, 차량속도제한, 차량덮개 착용, 세륜세차시설의 설치, 가설방진망 설치 등으로 공사 시 저감대책 수립 - 건설공사장 소음관리기준 준수, 공사차량 속도제한, 정비구역 주변 경계부에 가설방음판넬 설치, 소음 및 진동 발생공사는 가급적 방과 후 및 방학기간 등을 활용하여 주변 교육시설에 영향을 최소화 도모 - 보행안전대책 - 정비구역 외곽으로 안전펜스를 설치하여 외부와 차단함으로써 보행의 영향은 없으나, 학생 및 주민 등 보행안전을 위하여 낙하물에 대한 안전시설물 설치 등 안전 대책 수립 후 사업 시행 - 정비구역 및 교육시설 주변 도로에 표지판 및 교통안전시설을 설치하여 보행·통행 안전 계획 마련	-

※ 향후 사업추진 과정에서 관할 교육청 등 관계기관과 협의를 거쳐 교육환경보호 대책 마련 예정

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	중점사항 및 실행전략		설계지침
아파트 주출입구	중점 사항	• 접근통제 • 영역성	• 단지 출입구는 영역의 위계가 명확하도록 계획 • 출입구는 자연 감시가 쉬운 곳에 설치하며, 출입구 개수는 감시가 가능한 범위에서 적정하게 계획 • 자연 감시가 낮고 활동 인자 유도에 한계가 있는 경우 CCTV 설치 • 출입구 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 배치 • 출입차단기 등 기계 장비를 통한 물리적 접근 통제 및 단지 상점물이나 게이트, 출입구 주변 영역적 패턴 적용을 통한 상징적 접근 통제 등 적용
	실행 전략	• 영역성 강화 • 시야선 확보 • 적합한 조명사용	
아파트 주동 출입구	중점 사항	• 접근통제 • 영역성	• 주동 출입구는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간에도 식별이 용이하도록 계획 • 각 주동의 출입구로 들어가는 통로 주변에는 출입자가 쉽게 관찰되도록 높이가 낮은 관목을 설치 • 주동 출입문은 안전유리, 방범필름, 충격센서 등을 설치하고 투명한 재질을 사용하여 내부 상황이 자연스럽게 파악되도록 함 • 경비실이 없는 주동에서는 출입구에 자동방범기, CCTV, 자동출입문 등의 방범설비를 설치하여 외부인의 출입을 통제하고 방범설비 표지판(경고문구)을 설치
	실행 전략	• 영역성 강화 • 시야선 확보 • 적합한 조명사용	

구분	중점사항 및 실행전략		설계지침
부대·복리 시설	중점 사항	• 접근통제 • 영역성	• 부대·복리시설은 주변 공간에서 감시가 될 수 있는 밝고 개방된 공간에 배치 • 단지 내 주 보행로와 연계하여 시설물을 설치, 이용 빈도를 높여 부대·복리시설을 이용하면서 자연스럽게 주변 감시 능력 향상 유도 • 어린이놀이터는 어린이의 이용에 편리하고 일조가 양호한 곳에 배수에 지장이 없으면서 자연스러운 감시가 이루어질 수 있도록 사람 통행량이 많은 장소와 주동 출입구 주변 또는 각 주호에서 내려다 볼 수 있는 곳에 배치
	실행 전략	• 영역성 강화	
경비실	중점 사항	• 접근통제 • 자연적 감시	• 경비실은 감시가 필요한 각 방향으로 조망이 가능하도록 하고 시야 확보에 지장이 없는 구조로 계획 • 경비실 주변 시설과 조경은 경비실 내에서 외부로 조망할 때 시야를 차단하지 않도록 함 • 경비실 위치는 아파트 단지 주출입구와 주동출입구의 출입자를 효율적으로 감시할 수 있는 위치에 계획 • 경비실에 고립 지역에 대한 방범 모니터링 시스템 구축 • 경비실이 없는 고립 또는 사각지대에는 CCTV를 설치
	실행 전략	• 분명한 시야선 확보 • 고립 및 사각지역 개선	
주차장	중점 사항	• 접근통제 • 영역성	• 주차장 입구는 도로에서 명확히 보이는 곳에 설치하며, 모든 차량의 출입 통제를 위하여 CCTV와 차량 출입 차단기를 설치, 야간에도 쉽게 인지할 수 있도록 조명시설 설치 • 차로에는 이동 방향과 경로 및 진출입구 등을 바닥에 반드시 표시하고 벽면, 천장 등에도 안내판을 설치 • 지하주차장에는 자연채광과 시야 확보가 용이하도록 썬크, 천창 등 설치를 권장하고 주차구획은 기동과

구분	중점사항 및 실행전략		설계지침
	실행 전략	영역성 강화	- 벽면은 가시권을 높이고 사각지대가 생기지 않도록 배치 - 지하주차장 조명은 눈부심 방지(glare-free) 조명으로 계획
조경	중점 사항	- 자연적 감시 - 장소의 이미지	- 단지 내 조경은 시야 확보가 가능하여 사람의 출입에 대한 자연 감시가 가능하고 숨을 공간이 없도록 계획 - 주거 침입에 이용되지 않도록 건물과 나뭇가지가 1.5m 이상 떨어지도록 식재 - 조명 주변에 식재하는 조경수는 빛을 가지지 않도록 계획 - 단지 주출입구, 부출입구, 주동출입구, 지하주차장 출입구 주변에 식재하는 조경수는 보행자의 시야가 이동하는 동선이 차단되지 않도록 수종을 선택하고 식재함
	실행 전략	- 시야 확보 - 적합한 조명사용 - 고립 및 사각지역 개선	
담장	중점 사항	- 자연적 감시 - 영역성	- 단지 경계부에 영역성 확보를 위하여 담장을 설치하는 경우 투시형 담장, 조경 등을 설치하여 자연감시와 가시성을 확보하고 사각지대 또는 고립 지대가 발생하지 않도록 계획 - 단지 경계부를 시설물 담장 대신 관목이나 수목을 설치하는 경우에는 밀생하는 수종과 사계절 식생하는 수종을 선택하고 내외부 관찰이 가능하도록 1m~1.5m 이내로 관리
	실행 전략	- 영역성 강화 - 시야선 확보 - 적합한 조명사용	

II. 지구단위계획 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
신규	미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업 지구단위계획구역	미아동 345-1번지 일대	-	증) 45,479.5	45,479.5	-

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	위치	결정(변경)내용	결정(변경)사유
신설	미아동 345-1번지 일대	- 지구단위계획구역 신설 - 구역면적 45,479.5㎡	미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발정비구역 지정에 따른 지구단위계획구역 지정

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		45,479.5	-	45,479.5	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	32,255.1	감) 23,615.4	8,639.7	19.0	-
	제2종일반주거지역	11,879.5	감) 10,655.8	1,223.7	2.7	-
	제3종일반주거지역	-	증) 34,430.9	34,430.9	75.7	-
	준주거지역	1,344.9	감) 159.7	1,185.2	2.6	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	미아동 345-1 일대	제2종일반 주거지역(7층이하)	제3종일반 주거지역	23,615.4	도시관리 원칙 및 사업실현성을 고려하여 공동주택용지의 용도지역 변경
-	미아동 356-3 일대	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	10,655.8	
-	미아동 860-52 일대	준주거지역	제3종일반 주거지역	159.7	- 삼양지구중심에 해당하는 도로(솔샘로53길)의 정비를 위해 일부 구역 대상지 주택용지로 포함 - 일체적인 토지이용을 위해 용도지역 하향 조정

2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

나. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	1	65	20~25	보조 간선	2,200 (248)	미아동 688-5	대로 3-58	일반	' 63.12.24. (건고-738)	술샘로 (대상지구간 1~3m 확폭)
변경	"	"	"	"	"	"	"	"			
기정	소로	2	㉠	8~26	국지	140	미아동 860-4	미아동 718-10	일반	' 20.11.5. (서고-442)	술샘로53길
변경	"	"	"	10~18	"	"	"	"			
기정	소로	3	157	6	국지	650 (25)	미아동 720	미아동 762	일반	' 69.1.18. (서고-3)	삼양로38라길
변경	"	"	"	6	"	85 (-)	미아동 734-32	"			
기정	소로	3	166	6	국지	163	미아동 719-5	미아동 344	일반	' 69.1.18. (서고-3)	도봉로29길
변경	"	"	"	9	"	250	미아동 720	미아동 324-9			
신설	소로	3	㉡	9	국지	220	미아동 324-9	중로 1-65	일반	-	도봉로23나길, 도봉로23길
폐지	소로	3	168	6	국지	82	미아동 707	미아동 376	일반	' 69.1.18. (서고-3)	-
신설	소로	3	㉢	6	국지	185	미아동 722-1	미아동 340-9	일반	-	-

※ 연장길이의 ()는 구역 내 사항이고, 연장길이 전체가 편입된 경우 표기하지 않으며, 신설도로 번호는 임시번호임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-65	중로1-65	- 선형조정 - 일부구간 확폭(1~3m)	- 삼양지구 특별계획구역3(한화포레나미아)측과 미아2 재정비촉진구역측 술샘로 선형 일치화 - 대상지로의 완화차선 확보를 위한 일부구간 확폭
소로2-㉠	소로2-㉠	선형조정 및 확폭(3m 이상)	삼양지구 특별계획구역3(한화포레나미아)측 술샘로53길의 확폭 및 선형 조정

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-157	소로3-157	• 연장길이 축소	• 합리적인 도로관리를 위해 삼양로38라길(소로3-157) 소로3-166로 편입
소로3-166	소로3-166	• 연장 및 확폭(3m)	• 합리적인 도로관리를 위해 삼양로38라길(소로3-157) 소로3-166로 편입 • 삼양로38라길 및 도봉로29길 보차분리, 왕복 2차선 확보를 위한 확폭
-	소로3-㉔	• 시설결정 및 확폭(3m)	• 현행도로 도봉로23나길, 도봉로23길 보차분리 및 왕복 2차선 확보를 위한 확폭
소로3-168	-	• 폐지	• 공동주택 건립을 위해 불필요한 도로 폐지
-	소로3-㉕	• 종교시설(소망교회) 진입로 확보	• 종교시설(소망교회) 제척 및 존치로 인해 진입로 확보 • 막다른 도로 규정에 의거, 폭원 6m로 계획

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공원	소공원	미아동 324-13번지 일대	-	증) 3,869.8	3,869.8	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	• 신설 - 면적 : 3,869.8㎡	• 학생 및 삼양사거리역 이용자를 고려하여 북측 학교 인근에 공원을 신설

나) 공공공지 결정(변경)조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
폐지	공공공지	미아동 720-13번지 일대	353	감) 353	-	' 02.11.22. (서고-92)	-

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	• 폐지	• 공원 신설로 인해 공공공지 폐지

3. 획지 및 건축물 등에 관한 계획

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	가구 및 획지	위치	면적(㎡)	비율(%)	비고
신설	획지1	미아동 345-1번지 일대	34,430.9	75.7	공동주택 및 부대·복리시설
	소계		34,430.9	75.7	-

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	가구 및 획지	용도계획	비고
신설	허용 용도	획지1 • 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조제13호 및 제14호에 의한 부대·복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가) 건폐율 계획

구분	가구 및 획지	용도지역	건폐율계획(% 이하)	비고
신설	획지1	제3종일반주거지역	50% 이하	공동주택용지

나) 용적률 계획

구분	가구 및 획지	용적률(% 이하)				비고 (보정계수 1.95 적용)	
		기준	허용	상한			
				상한	법정상한		
신설	획지1	190.1 (210.1)	210.1 (230.1)	250.0 (270.0)	300.0 (300.0)	정비 계획 (안)	허용용적률 249.1%
							상한용적률 285.38%
							건축계획용적률 299.66%
							(예정)법정상한용적률 299.66%

- ※ 1) 획지1의 용적률 계획은 용도지역별 용적률을 가중평균하여 산정함
 2) ()는 전용 60㎡ 이하의 소형주택 추가 확보에 따른 기준용적률 20% 상향을 적용한 용적률임
 3) (예정)법정상한용적률은 건축계획용적률에 따라 299.66% 적용, 향후 통합심의(건축위원회)를 통해 확정

■ 기준용적률 완화 : 획지1 해당

구분	기준용적률 완화	비고
신설	- 기준용적률 20%p 완화 - 조건 : 전용 60㎡ 이하의 소형주택을 추가로 확보 - 190.1% + 20% = 210.1%	총 20.0%p

■ 허용용적률 인센티브 : 획지1 해당

구분	허용용적률 인센티브	비고
신설	- 허용용적률 인센티브 20.0%p 적용 - 열린단지 5%p, 층간소음해소 5%p, 친환경건축물 5%p, 방재안전 5%p - 사업성 보정계수 1.95 적용 - 20.0%p × 1.95 = 39.0%p	총 39.0%p

※ 사업성 보정계수 = 5,969,319원/㎡(2024년 서울시 평균 공시지가) ÷ 3,051,178원/㎡(대단지 평균 공시지가, 대지) = 1.964 (→ 1.95 적용)

■ 상한용적률 완화 : 획지1 해당

구분	상한용적률 완화		비고
	기반시설 등 기부채납	국민주택규모 주택 건설	
신설	36.28% 적용 (도로, 공원 제공) - 285.38% - 249.10% = 36.28%	14.28% 적용 - 299.66% - 285.38% = 14.28%	총 50.56%p

※ 향후 통합심의(건축위원회)를 통해 법적상한용적률 확정

다) 높이 계획

구분	가구 및 획지	높이계획	비고
신설	획지1	최고 120m 이하 (25층 이하)	-

※ 북측에 위치한 성암여자중학교, 성암국제무역고등학교의 일조확보 시뮬레이션을 통한 높이계획 설정

다. 건축물의 배치 등에 관한 결정조서

구분		적용위치	계획내용
신설	건축 한계선	솔샘로변(남측)	• 대지경계선으로부터 3m 이상 : 보도부속형 전면공지로 조성
		솔샘로53길변(서측)	• 대지경계선으로부터 3m 이상 : 보도부속형 전면공지로 조성
		도봉로23길변(동측)	• 대지경계선으로부터 3m 이상 : 보도부속형 전면공지로 조성
		도봉로23나길변(동측)	• 대지경계선으로부터 3m 이상 : 보도부속형 전면공지로 조성
		도봉로29길변(북측)	• 대지경계선으로부터 5m 이상 : 보도부속형 전면공지로 조성
		종교시설 진입로변	• 대지경계선으로부터 3m 이상 : 보도부속형 전면공지로 조성
신설	통경축	도면참조	• 당초 보행로를 고려하여 도봉로27길(현황) 주통경축 조성
신설	근린생활시설 배치구간(권장)	도면참조	• 솔샘로변으로 배치구간 설정하여 가로활성화 도모
신설	주민공동이용시설 배치구간(권장)	도면참조	• 학교와 연계한 주민공동이용시설 배치

라. 경관계획

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
주동배치	획지1 (공동주택용지)	• 솔샘로, 학교변, 주변 저층 주거지를 고려한 영역별 주거유형 배치 - 솔샘로변은 근린생활시설 활성화, 쾌적한 보행환경 조성 및 강화를 위해 포켓형 오픈스페이스가 조성되도록 주동 배치 - 학교변 건축물은 공원과 연계해 개방감 확보 및 커뮤니티 기능 강화 - 저층 주거지 연결부는 기존 가로 및 보행자 동선과 자연스럽게 연결되도록 배치
차량 진출입구		• 주출입구 : 솔샘로53길 - 솔샘로53길 : 삼양특별계획구역Ⅲ의 차량진출입구와 맞추어 설치 • 부출입구 : 도봉로23나길 - 동측 도봉로25길과 연결되도록 설치 ※ 교통처리계획은 정비계획지침도에 따르며, 향후 교통영향가 심의 결과에 따라 변경될 수 있음
열린단지		• 주변 지역과의 맥락, 지형 특성 등을 종합적으로 고려해 누구나 쉽게 단지를 이용할 수 있도록 열린 단지 조성을 원칙으로 함 • 현황 지형 여건 및 주변 도로 등을 고려하여 과도한 웅벽이 발생하지 않도록 하고 단차를 최소화하여 계획 • 솔샘로 및 선형광장은 자연스러운 보행을 위해 기존 지형 및 주변 도로 레벨을 고려하여 계획
주민공동 이용시설		• 주민공동시설 배치구간(권장) - 동서 방향 통경구간변으로 주민공동시설 집중 배치 - 도봉로23나길변은 학교와 연계한 개방형 주민공동시설 배치
근린생활시설		• 가로활성화시설 배치구간(권장)

구분	적용위치	계획내용
디자인 특화		- 대상지 남측 솔샘로 변으로 서측 삼양특별계획구역Ⅲ 등 주변 계획과 연속성을 고려하여 근린생활시설 배치, 가로활성화 도모
		- 창의적 건축물 디자인 및 주거환경 개선을 위하여 특별건축구역 지정을 전제로 가이드라인 수립 - 특별건축구역 적용에 따른 인동거리 완화 등은 주거유형 다양화, 경관성, 일조, 프라이버시 등을 고려하여 주거환경이 저하되지 않도록 계획 ※ 특별건축구역 적용 여부는 사업계획 수립 과정에서 결정

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물 외부형태	획지1 (공동주택용지)	- 도시 전체의 경관 및 스카이라인 등과 균형을 이루고 조화롭게 계획 - 건축물의 형태·재료·색채 등이 질서있게 연출되고 가로의 연속성 및 경관의 통일성 확보 - 경사지형을 고려하여 단차를 활용한 지형 순응형 계획
건축물 외부공간 및 동선계획		- 솔샘로에서 동측 도봉로27길로 이어지는 동서 방향 통경구간(15m 이상)을 중심으로 솔샘로, 공원 등 남북으로 이어지는 단지 내 동선 체계 마련 - 단지 내 통경구간(15m) 및 남북 방향 단지 내 보행동선, 외부공간과 공원의 연계 등을 고려한 배치 계획 - 통경구간은 기존 지형, 레벨을 고려하여 자연스러운 동선 체계 구축 - 솔샘로변 가로활성화 및 쾌적성 향상을 위한 오픈스페이스 조성 - 학교변은 공원화 연계해 휴식 및 소규모 모임공간 등으로 활용가능한 외부마당을 조성하고 및 학교가는길은 쾌적한 통학로 조성 - 도봉로29길, 도봉로23나길 및 도봉로23길은 학교의 보행공간 확보하여 안전한 통학로 조성 - 주변 지역의 특성과 주민 활동을 고려한 다양한 테마의 외부 공간 조성
입면계획		- 도시경관을 고려하여 층수, 평면 및 단면 등을 다양화 - 주동 형태에 따른 입면 디자인 다양화 - 건축물의 저층부 및 고층부는 주변과 조화로운 디자인으로 계획
재료 및 색채		- 반사성 재료 사용 금지 - 지역특성 및 현황을 고려한 색채계획, 돌출적 색채계획 지양 「서울색 정립 및 체계화」 및 「서울시 상징색 적용 가이드라인」 등 준용
진입부 처리		- 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 - 불필요한 시각 차폐를 지양 - 접근로에는 가로등, 간판, 이동식 화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 계획

3) 경관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
통경축	획지1 (공동주택용지)	- 기존 도시조직 및 북서울꿈의숲 조망을 고려한 통경축 설정 - 동서 단지 중심 통경구간(15m 이상) 조성을 통해 북서울꿈의숲을 조망할 수 있도록 계획
스카이라인		- 북한산 경관 보호 및 학교 일조 조건 등을 고려하여 조화로운 스카이라인 및 열린 도시경관을 형성할 수 있도록 계획 - 솔샘로에서 북한산 조망이 가능하도록 솔샘로변에서 단지 내부로 높아지는 단계적 스카이라인 계획 - 삼양특별계획구역III, 미아2재정비촉진구역 등 인근 공동주택과 학교 일조 및 주변 저층 주거지 높이를 고려하여 주변지역과 조화되는 스카이라인 형성 - 성암여자중학교, 성암국제무역고등학교 일조에 영향을 미치는 범위 내 건축물은 층저층으로 계획하고, 학교 일조권 침해가 최소화되도록 건축물 높이계획 수립
조명계획		주변 빔공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간 조명 설치

마. 기타사항에 관한 계획

1) 대지 내 공지에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
신설	전면공지	- 공통사항 • 전면공지는 가로지장물로 인해 차량 및 보행자 통행에 불편함이 없도록 조성 • 보도부속형 전면공지 구간은 원활한 유지·관리를 위해 추후 구분지상권 설정
	솔샘로변(남측)	• 대지경계선으로부터 3m 이상 : 보도부속형 전면공지로 조성
	솔샘로53길변(서측)	• 대지경계선으로부터 3m 이상 : 보도부속형 전면공지로 조성
	도봉로23길변(동측)	• 대지경계선으로부터 3m 이상 : 보도부속형 전면공지로 조성
	도봉로23나길변(동측)	• 대지경계선으로부터 3m 이상 : 보도부속형 전면공지로 조성
	도봉로29길변(북측)	• 대지경계선으로부터 5m 이상 : 보도부속형 전면공지로 조성
	종교시설 진입로변	• 대지경계선으로부터 3m 이상 : 보도부속형 전면공지로 조성

2) 교통처리에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
신설	차량 진출입구	- 솔샘로53길변(서측) - 도봉로23나길변(동측) • 차량진출입구 설치(상시 이용)

3) 환경관리계획

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안의 반영사항
비오톱 및 동식물	비오톱 보전등급 향상 동식물상 보호	• 비오톱유형평가 5등급 • 개별 비오톱평가 평가 제외 • 생태자연도 3등급	• 대상지 내 공간적 속성을 반영한 공원 및 녹지조성으로 비오톱 공간 확보

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안의 반영사항
녹지 네트워크	녹지연결성 확보	일반주거 및 준주거지역으로 녹지공간 미흡	녹지연결성 I 등급으로 녹지평가지표 달성
토지이용	합리적 토지이용계획	- 일반주거지역 및 준주거지역 - 공동주택, 기반시설 용지로 구분	- 주변 도시개발과 조화 - 실현가능한 정비사업을 위한 토지이용계획 수립
지형·지질	지형·지질 영향 최소화	- 사업시행에 따른 절·성토량 미미 - 지형변형비율은 30퍼센트를 넘기지 않도록 계획	- 현 지형을 고려한 계획 수립 - 발생 사토처리 계획 수립
물순환	자연물순환 유지	- 불투수도양 포장도 90% 이상 - 물환경공간 유형은 불투수 비율이 높은 주거지 및 상업지	- 녹지조성, 투수성포장 등 계획 - 생태면적율 31.25% 계획
수질	수질오염 최소화	- 상·하수도 보급률 100% - 수질오염총량관리 지역에 해당 - 토사유출 발생 및 비점오염물질 발생 예상	- 가배수로 및 침사지 설치 - 녹지조성 및 투수성 포장 등 LID(저영향개발)기법 도입
바람·열	기후변화 대응	- 바람기능 공간유형은 시가지 - 열환경 공간유형은 4층이하 주거지	공원 및 공동주택 내 녹지계획 수립으로 열환경 개선
대기질	대기오염 최소화	- PM-2.5 연간기준 초과 - 그 외 환경기준 만족	살수시설, 세륜시설 설치 등 저감계획으로 대기오염 영향 최소화
온실가스·에너지	에너지절약/효율 극대화	- 향후 에너지사용량 추정 - 에너지 절약 설비 및 계획 고려	에너지 절약 설계기준에 의거 에너지 절감 설비 시설 설치
자원순환	폐기물 발생 최소화	공사 시 및 운영 시 생활폐기물 및 분뇨 등 발생 예상	강북구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리
소음·진동	소음·진동 최소화	- 공사 시 소음·진동 영향 예상됨 - 운영 시 상주인구, 방문이용객 등 소음 영향	- 장비의 효율적 투입, 저소음 건설기계 사용 - 현장여건에 적합한 저감대책 강구

III. 2026년 제5차('26.4.10.) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의의견	조치계획	비고
수정 사항 1	• 획지면적, 용적률 계획, 공공기여계획, 순부담면적, 주택공급계획, 통경 구간 선형, 건축한계선 및 종교시설 진입로 계획은 주관부서 수정가결 요청(안) 반영	• 주관부서 수정가결 요청(안)을 반영하였음	반영
수정 사항 2	• 공원 이용 수요를 고려하여 어린이공원은 소공원으로 변경 결정할 것	• 어린이공원을 소공원으로 변경하였음	반영
조건 사항 1	• 향후 정비사업통합심의 시 다음사항에 대해 검토 - 주동 내 층수 분절(스카이라인 단차)을 통한 건축배치 계획은 가로변 경관계획 등과 연계하여 검토 - 솔샘로변의 미아2재정비촉진구역 계획 및 신호교차로 신설에 따른 교통 부영향을 고려하여 차량진출입구 위치 검토	• 정비사업 통합심의 시 반영토록 하겠음 - 남동측 주동 내 층수 분절(7~22층)을 통한 건축배치 계획은 가로변 경관계획 등과 연계하여 검토하겠음 - 미아2재정비촉진구역 및 신호교차로 신설에 따른 교통영향분석을 통해 솔샘로변 차량진출입구 위치조정 가능 여부를 검토하겠음	추후 반영
조건 사항 2	• 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 정비사업통합심의 또는 사업시행계획인가 시 공공기여 계획에 반영할 것	• 대상지와 접한 도로 하부의 기반시설을 조사한 결과, 대부분이 30년 이상 노후한 하수관거에 해당됨 • 상세한 건축계획 및 토목계획이 수립되는 정비사업통합심의 또는 사업시행계획 인가시, 관련부서 협의를 통해 공공기여계획에 반영토록 하겠음	추후 반영

IV. 관련도면 : 붙임참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 정비계획 결정도(신설)
3. 용도지역 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획구역 결정도(신설)
6. 지구단위계획 결정도(신설)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7203), 강북구 주거정비과(☎02-901-2556)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

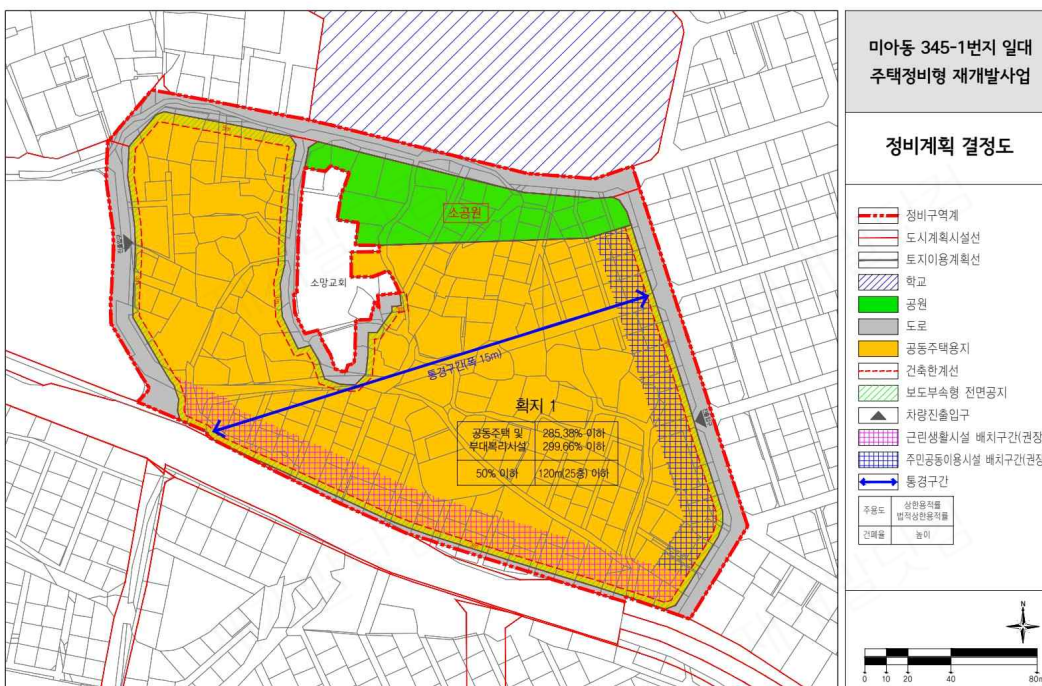
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

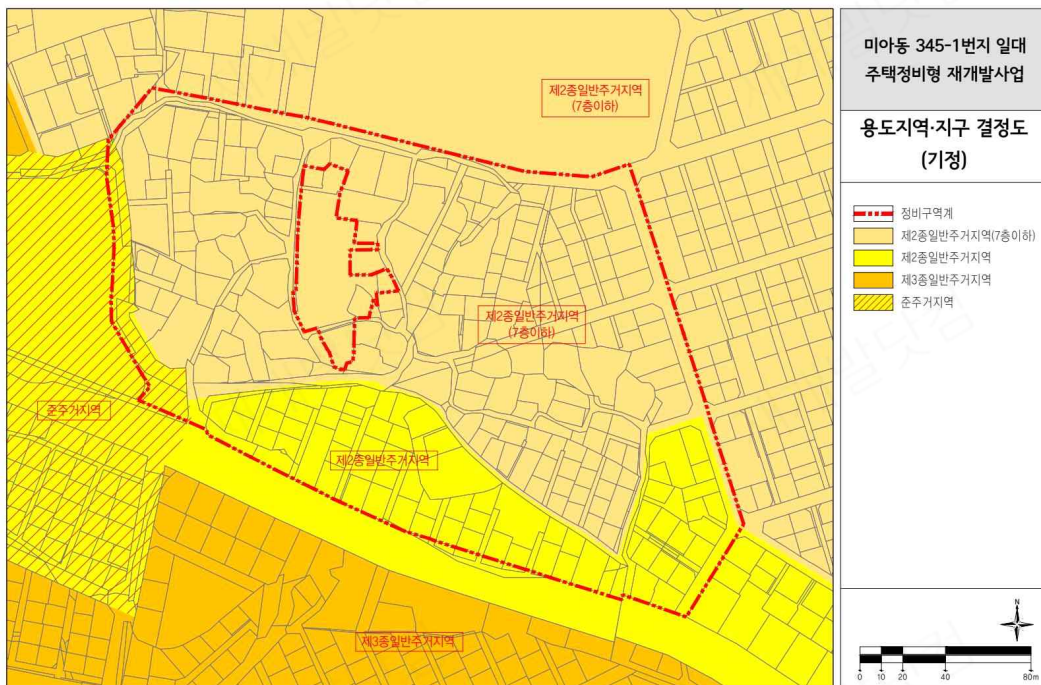
■ 정비구역 결정도



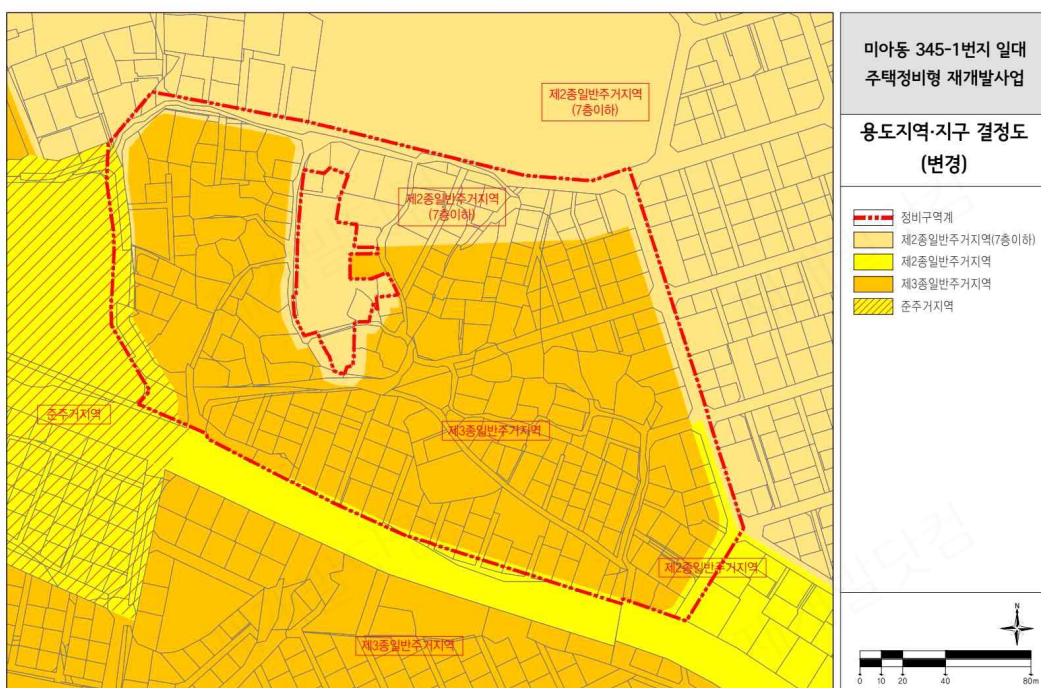
■ 정비계획 결정도



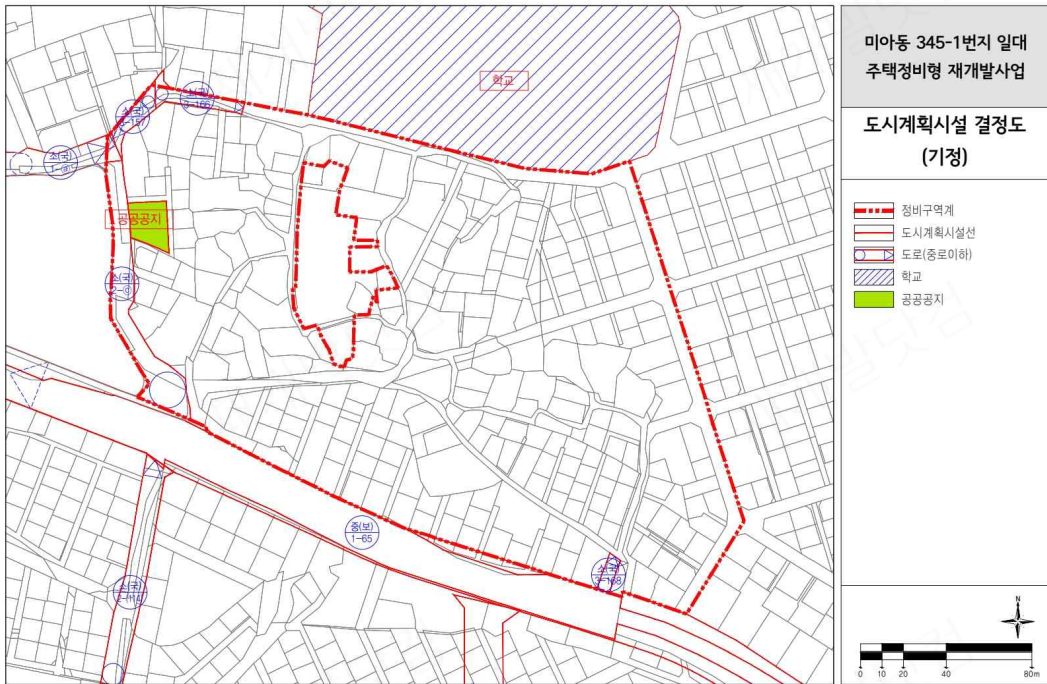
■ 용도지역 결정도(기정)



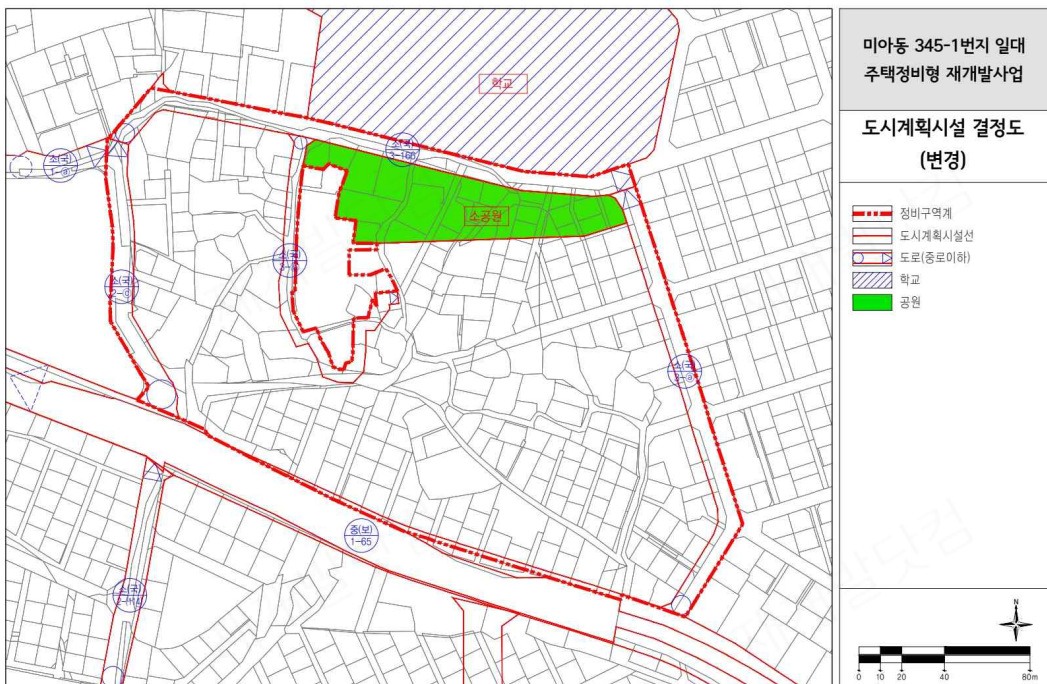
■ 용도지역 결정도(변경)



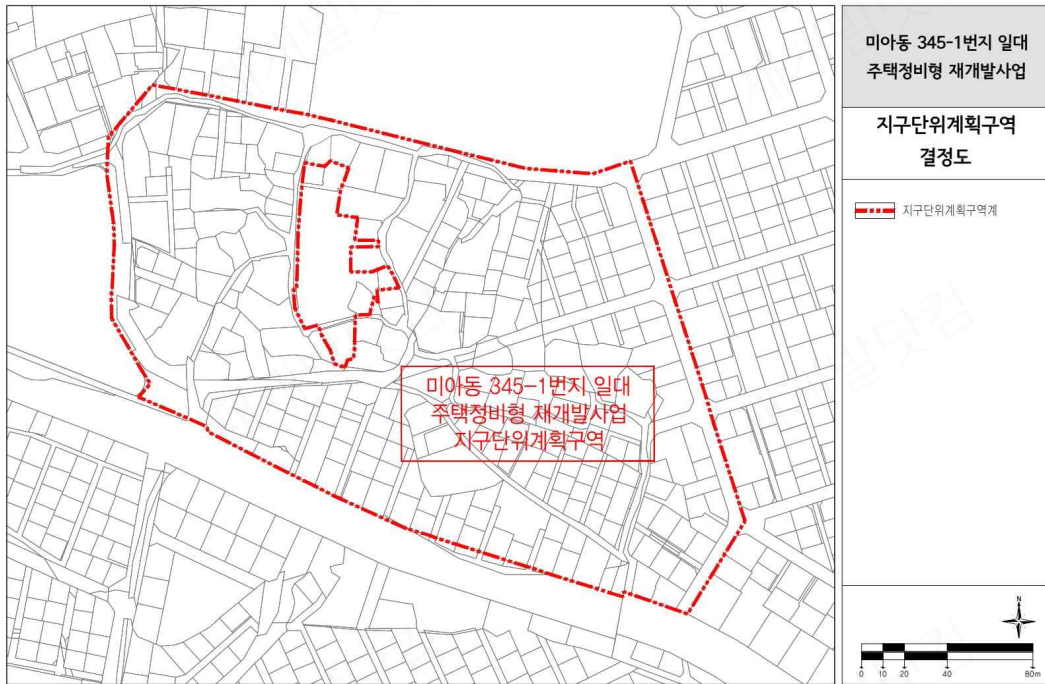
■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 지구단위계획구역 결정도



■ 지구단위계획 결정도

