

## ◆ 서울특별시고시 제2026-302호

### 미아동 258번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 강북구 미아동 258번지 일대 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2026년 제2차 도시계획위원회 신속통합기획정비사업 등 수권분과위원회(2026. 3. 4.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘국토계획법’) 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 5월 28일  
서울특별시

## I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

## 1. 정비구역의 지정 조서

| 구분 | 구역명                               | 위 치             | 면적(㎡) |              |           | 비고 |
|----|-----------------------------------|-----------------|-------|--------------|-----------|----|
|    |                                   |                 | 기정    | 변경           | 변경후       |    |
| 신설 | 미아동 258번지 일대<br>주택정비형 재개발<br>정비구역 | 미아동<br>258번지 일대 | —     | 증) 156,651.1 | 156,651.1 | —  |

## 2. 토지이용계획

| 구분       |               | 면적(㎡)     | 구성비(%) | 비고                   |
|----------|---------------|-----------|--------|----------------------|
| 합 계      |               | 156,651.1 | 100.0  | —                    |
| 정비기반시설 등 | 소 계           | 27,275.6  | 17.4   | —                    |
|          | 도 로           | 11,304.2  | 7.2    | —                    |
|          | 공 원           | 15,971.4  | 10.2   | (어린이공원 체육시설<br>입체결정) |
| 획 지      | 소 계           | 129,375.5 | 82.6   | —                    |
|          | 획지1<br>(공동용지) | 128,753.5 | 82.2   | (일부구간<br>도로 입체적 결정)  |
|          | 획지2<br>(종교용지) | 622.0     | 0.4    | —                    |

## 3. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

## 가. 용도지역

| 구분              | 면적(㎡)     |              |           | 구성비<br>(%) | 비고 |
|-----------------|-----------|--------------|-----------|------------|----|
|                 | 기정        | 변경           | 변경 후      |            |    |
| 합 계             | 156,651.1 | —            | 156,651.1 | 100.0      | —  |
| 제1종일반주거지역       | 138,475.1 | 감) 110,577.5 | 27,897.6  | 17.8       | —  |
| 제2종일반주거지역(7층이하) | 18,176.0  | 감) 18,176.0  | —         | 0.0        | —  |
| 제2종일반주거지역       | —         | 증) 128,753.5 | 128,753.5 | 82.2       | —  |

## ■ 용도지역 결정(변경) 사유서

| 도면<br>표시번호 | 위치                 | 용도지역                    |               | 면적(㎡)     | 결정(변경)사유                                          |
|------------|--------------------|-------------------------|---------------|-----------|---------------------------------------------------|
|            |                    | 기정                      | 변경            |           |                                                   |
| —          | 미아동<br>258번지<br>일대 | 제1종일반<br>주거지역           | 제1종일반<br>주거지역 | 25,919.4  | · 노후 주거지의 주거환경 개선 및 효율적인<br>토지이용을 위한 제2종일반주거지역 변경 |
|            |                    |                         | 제2종일반<br>주거지역 | 112,555.7 |                                                   |
|            |                    |                         | 소계            | 138,475.1 |                                                   |
|            |                    | 제2종일반<br>주거지역<br>(7층이하) | 제1종일반<br>주거지역 | 1,978.2   |                                                   |
|            |                    |                         | 제2종일반<br>주거지역 | 16,197.8  |                                                   |
|            |                    |                         | 소계            | 18,176.0  |                                                   |
|            |                    | 합 계                     |               | 156,651.1 |                                                   |

나. 용도지구 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 부담금 추산액 및 산출근거 (토지소유자별 부담금 추산액은 정비구역 지정도서 참조)  
가. 추정 비례율 산출근거

| 구분       | 항목                                                                               |        | 금액(천원)        |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|
| 수입       | 소계                                                                               |        | 2,545,641,168 |
|          | 분양주택                                                                             | 조합원분양  | 1,645,185,243 |
|          |                                                                                  | 일반분양   | 687,080,037   |
|          | 임대주택                                                                             | 의무임대   | 167,151,685   |
|          |                                                                                  | 국민주택규모 | 21,996,794    |
|          | 기타시설                                                                             | 근린생활시설 | 24,353,808    |
|          | 대출부가세                                                                            |        | (-)126,399    |
| 지출       | 소계                                                                               |        | 1,829,309,690 |
|          | 공사비                                                                              |        | 1,365,287,713 |
|          | 제사업경비                                                                            |        | 464,021,977   |
| 중전자산 추정액 |                                                                                  |        | 728,055,835   |
| 추정비례율    | 98.38% = [총수입(2,545,641,168천원) - 총지출(1,829,309,690천원)] / 중전자산 추정액(728,055,835천원) |        |               |

※상기 비례율은 추정값으로 추후 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 중전자산 감정평가 및 공사비, 분양가격 등에 따라 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표

| 구 분                             |      | 공사비 변동  |         |         |         |         |
|---------------------------------|------|---------|---------|---------|---------|---------|
|                                 |      | 90%     | 95%     | 100%    | 105%    | 110%    |
| 분양가<br>(59형<br>일반<br>분양가<br>기준) | 110% | 148.70% | 139.50% | 130.39% | 121.20% | 112.09% |
|                                 | 105% | 132.70% | 123.51% | 114.40% | 105.20% | 96.09%  |
|                                 | 100% | 116.69% | 107.50% | 98.38%  | 89.19%  | 80.08%  |
|                                 | 95%  | 100.67% | 91.48%  | 82.36%  | 73.17%  | 64.06%  |
|                                 | 90%  | 84.67%  | 75.48%  | 66.36%  | 57.17%  | 48.06%  |

## 5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

## 가. 교통시설

## 1) 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

| 구분 | 규모 |    |    |               | 기능       | 연 장<br>(m)     | 기점             | 종점             | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일                          | 비고               |
|----|----|----|----|---------------|----------|----------------|----------------|----------------|----------|-----------|------------------------------------|------------------|
|    | 등급 | 유별 | 번호 | 폭원(m)         |          |                |                |                |          |           |                                    |                  |
| 기정 | 중로 | 2  | 67 | 12~15<br>(15) | 보조<br>간선 | 4,735<br>(702) | 하월곡동           | 변동             | 일반<br>도로 | -         | 건설부고시<br>제738호<br>(63.12.24.)      | 오래산로             |
| 변경 | 중로 | 2  | 67 | 12~15<br>(20) | 보조<br>간선 | 4,735<br>(702) | 하월곡동           | 변동             | 일반<br>도로 | -         |                                    | -                |
| 기정 | 중로 | 3  | 1  | 12            | 집산       | 513<br>(6)     | 미아9동<br>3-264  | 미아9동<br>3-619  | 일반<br>도로 | -         | 서울시고시<br>제2007-294호<br>(07.08.30.) | 구역내도로<br>구간제외    |
| 변경 | 중로 | 3  | 1  | 12            | 집산       | 507<br>(-)     | 미아9동<br>3-264  | 미아9동<br>3-619  | 일반<br>도로 | -         |                                    | -                |
| 기정 | 소로 | 2  | -  | 8             | 국지       | 280            | 미아동<br>258-672 | 미아동<br>258-23  | 일반<br>도로 | -         | 강북구고시<br>제1995-45호<br>(95.11.30.)  | -                |
| 변경 | 소로 | 2  | A  | 9             | 국지       | 280            | 미아동<br>258-749 | 미아동<br>258-747 | 일반<br>도로 | -         |                                    | 도로선형<br>정형화 및 확폭 |
| 신설 | 중로 | 3  | A  | 12~15         | 집산       | 195            | 미아동<br>산25-38  | 미아동<br>258-601 | 일반<br>도로 | -         | -                                  | 전구간<br>입체결정      |
| 신설 | 소로 | 1  | A  | 11            | 국지       | 424            | 미아동<br>258-264 | 미아동<br>258-117 | 일반<br>도로 | -         | -                                  | -                |
| 신설 | 소로 | 2  | B  | 9             | 국지       | 24             | 미아동<br>258-298 | 미아동<br>258-264 | 일반<br>도로 | -         | -                                  | -                |
| 폐지 | 소로 | 3  | 1  | 6             | 국지       | 39             | 미아9동<br>3-619  | 미아9동<br>3-4    | 일반<br>도로 | -         | 서울시고시<br>제2007-294호<br>(07.08.30.) | -                |

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

※ ( )는 구역 내 사항임

### ■ 도로 결정(변경) 사유서

| 도로명     |         | 변경내용                             | 변경 사유                                                                  |
|---------|---------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 변경 전    | 변경 후    |                                  |                                                                        |
| 중로 2-67 | 중로 2-67 | 변경 : 도로 폭원 확장<br>- B=15m → 20m   | · 원활한 차량 진출입 및 교통부하 저감을 위해 도로 폭원 확장                                    |
| 중로 3-1  | 중로 3-1  | 변경 : 도로 연장 축소<br>- L=513m → 507m | · 정비구역 내에서 제외 및 선형 정형화                                                 |
| 소로 2    | 소로 2-A  | 변경 : 도로 폭원 확장<br>- B=8m → 9m     | · 산책로 연계 보행공간 확보 및 군부대 진입도로 확보 위한 도로 폭원 확장                             |
| -       | 중로 3-A  | 신설 (임체도로)<br>- B=12~15m / L=195m | · 미아~변동 교통연계 및 대상지 원활한 차량 진출입을 위해 도로 신설<br>· 사업시행자가 조성하여 무상으로 구분지상권 설정 |
| -       | 소로 1-A  | 도로 신설<br>- B=11m / L=424m        | · 마을버스 동선 유지 및 변동 간 교통 연계                                              |
| -       | 소로 2-B  | 도로 신설<br>- B=9m / L=24m          | · 마을버스 동선 유지 및 변동 간 교통 연계                                              |
| 소로 3-1  | -       | 도로 폐지<br>- B=6m / L=39m          | · 정비구역 내 도로 선형 정형화를 위해 도로 폐지                                           |

### 2) 도시계획시설(도로) 임체적 결정(신설) 조서

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 시설명      | 위치                   | 구분 | 기정 | 변경                               | 변경 후                             | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|------------|----------|----------------------|----|----|----------------------------------|----------------------------------|-----------|----|
| 신설 | 중로<br>3-A  | 일반<br>도로 | 미아동<br>258-601<br>일대 | 길이 | -  | 증) 195m                          | 195m                             | -         | -  |
|    |            |          |                      | 폭  | -  | 증) 12~15m                        | 12~15m                           |           |    |
|    |            |          |                      | 높이 | -  | - 지상부(전체)<br>- 지하부<br>(지표면에서-4m) | - 지상부(전체)<br>- 지하부<br>(지표면에서-4m) |           |    |
|    |            |          |                      | 면적 | -  | 증) 2,790.8㎡                      | 2,790.8㎡                         |           |    |

※ 사업시행자 조성 후 부동산등기법 제69조에 따른 지상권 설정 및 구조물 기부채납

※ 임체적 결정 범위 높이 기준은 지표면(계획지반고)로 함

### ■ 도시계획시설(도로) 임체적 결정(신설) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명  | 결정내용                                                                               | 결정사유                                    |
|--------|------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 중로3-A  | 일반도로 | ·임체적 도시계획시설 결정<br>B=12~15m<br>L=195m<br>H=지상부(전체),<br>지하부(지표면에서 -4m)<br>A=2,790.8㎡ | · 미아~변동 교통연계 및 대상지 원활한 차량 진출입을 위해 도로 신설 |

## 3) 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 시설명   | 위치          | 면적(㎡) |          |      | 최초<br>결정일                         | 비고 |
|----|------------|-------|-------------|-------|----------|------|-----------------------------------|----|
|    |            |       |             | 기정    | 변경       | 변경 후 |                                   |    |
| 폐지 | -          | 노외주차장 | 미아동 258-110 | 188.0 | 감) 188.0 | -    | 강북구고시<br>제1996-88호<br>(97.01.04.) | -  |

## ■ 주차장 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명   | 변경내용 | 변경 사유                           |
|--------|-------|------|---------------------------------|
| -      | 노외주차장 | 폐지   | · 정비계획 입안에 따른 도시계획시설(주차장) 결정 폐지 |

## 나. 공간시설

## 1) 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서

| 구분 | 시설명            | 시설의<br>세분  | 위치             | 면적 (㎡)                   |            |                           | 최초<br>결정일                          | 비고           |
|----|----------------|------------|----------------|--------------------------|------------|---------------------------|------------------------------------|--------------|
|    |                |            |                | 기정                       | 변경         | 변경 후                      |                                    |              |
| 변경 | 오동<br>근린공원     | 근린공원       | 변동<br>산 28-6일대 | 1,259,273.8<br>(9,455.9) | 증) 3,328.6 | 1,262,602.4<br>(12,784.5) | 건설부고시<br>제138호<br>(77.07.09.)      | -            |
| 신설 | 어린이공원          | 어린이공원      | 미아동<br>258-601 | -                        | 증) 3,186.9 | 3,186.9                   | -                                  | 체육시설<br>중복결정 |
| 폐지 | 벽오산<br>어린이공원   | 어린이공원      | 미아동<br>258-56  | 1,250.0                  | 감) 1,250.0 | -                         | 서울시고시<br>제1995-141호<br>(95.05.20.) | -            |
| 폐지 | 오패<br>어린이공원    | 어린이공원      | 미아동<br>258-236 | 1,084.0                  | 감) 1,084.0 | -                         | 서울시고시<br>제1995-141호<br>(95.05.20.) | -            |
| 폐지 | 미아도심소<br>어린이공원 | 기타<br>공원시설 | 미아동<br>258-148 | 1,127.0                  | 감) 1,127.0 | -                         | -                                  | -            |

※ ( )는 구역 내 사항임

## ■ 공원 결정(변경) 사유서

| 도면표시<br>번호 | 시설명            | 변경내용                                                                                 | 변경 사유                              |
|------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| -          | 오동근린공원         | · 부지면적변경<br>면적 : 1,259,273.8㎡ (9,455.9㎡)<br>→ 1,262,602.4㎡(12,784.5㎡)<br>증) 3,328.6㎡ | · 기존 오동근린공원과의 녹지공간 연계를 위해 공원 면적 변경 |
| -          | 어린이공원          | · 신설<br>면적: 3,186.9㎡                                                                 | · 미아역 일대와 연계하여 지역주민 휴식공간 제공을 위해 신설 |
| -          | 벽오산<br>어린이공원   | · 폐지                                                                                 | · 분산되어 있던 기존 공원을 재배치와 기능 변화를 위해 폐지 |
| -          | 오패<br>어린이공원    | · 폐지                                                                                 | · 분산되어 있던 기존 공원을 재배치와 기능 변화를 위해 폐지 |
| -          | 미아도심소<br>어린이공원 | · 폐지                                                                                 | · 분산되어 있던 기존 공원을 재배치와 기능 변화를 위해 폐지 |

다. 공공·문화체육시설

1) 도시계획시설(체육시설) 결정(신설) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명  | 시설의<br>세분 | 위치             | 면적 (㎡) |            |         | 최초<br>결정일 | 비고              |
|----|------------|------|-----------|----------------|--------|------------|---------|-----------|-----------------|
|    |            |      |           |                | 기정     | 변경         | 변경 후    |           |                 |
| 신설 | —          | 체육시설 | 체육시설      | 미아동<br>258-601 | —      | 증) 3,186.9 | 3,186.9 | —         | 어린이공원<br>하부중복결정 |

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 체육시설 결정(신설) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명  | 변경내용 | 변경사유                                                                                           | 비고                    |
|--------|------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| —      | 체육시설 | · 신설 | · 지역주민 여가 및 생활체육 요구에 따라 주민 삶의 질 개선을<br>위해 체육시설 신설<br>· 효율적 토지이용을 위해 공원 지하부에 체육시설을 수직적 중<br>복결정 | 운영부서:<br>강북구<br>생활체육과 |

2) 도시계획시설(사회복지시설) 결정(신설) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명        | 시설의<br>세분  | 위치                 | 구분         | 기정 | 변경               | 변경 후             | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|------------|------------|------------|--------------------|------------|----|------------------|------------------|-----------|----|
| 신설 | —          | 지역<br>자활센터 | 사회<br>복지시설 | 미아동<br>258번지<br>일대 | 층수         | —  | 지상1~2층,<br>지하주차장 | 지상1~2층,<br>지하주차장 | —         | —  |
|    |            |            |            |                    | 수평투영<br>면적 | —  | 증) 1,750.0㎡      | 1,750.0㎡         |           |    |
|    |            |            |            |                    | 연면적        | —  | 증) 2,110.0㎡      | 2,110.0㎡         |           |    |

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 사회복지시설 결정(신설) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명        | 변경내용                                                                        | 변경사유                                                    | 비고                    |
|--------|------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------|
| —      | 지역<br>자활센터 | · 입체적 도시계획시설 결정<br>- 층수:지상1~2층,지하주차장<br>- 수평투영면적:1,750.0㎡<br>- 연면적:2,110.0㎡ | · 주택용지 데크 하부 사회복지시설 설치로 토지이용<br>효율성 도모 및 지역주민에게 편의시설 제공 | 운영부서:<br>강북구<br>생활보장과 |

## 라. 환경기초시설

## 1) 도시계획시설(환경기초시설) 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명            | 시설의<br>세분 | 위치             | 면적 (㎡) |          |      | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|------------|----------------|-----------|----------------|--------|----------|------|-----------|----|
|    |            |                |           |                | 기정     | 변경       | 변경 후 |           |    |
| 신설 | —          | 쓰레기 및<br>오물처리장 | 쓰레기처리장    | 미아동<br>258-256 | 215.0  | 감) 215.0 | —    | —         | —  |

## ■ 환경기초시설 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명            | 변경내용 | 변경사유                            |
|--------|----------------|------|---------------------------------|
| —      | 쓰레기 및<br>오물처리장 | · 폐지 | · 정비계획 결정에 따른 도시계획시설(쓰레기처리장) 폐지 |

6. 공동이용시설 설치계획

| 시설<br>구분       | 시설의 종류          | 법 정 기 준                                                                             | 면적(㎡)       |           | 비고        |
|----------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|-----------|
|                |                 |                                                                                     | 서울시 기준      | 계획면적(안)   |           |
| 합 계            |                 | -                                                                                   | -           | 19,385.72 | -         |
| 주민<br>공동<br>시설 | 소 계             | -                                                                                   | 11,202.5 이상 | 19,166.42 | -         |
|                | 경로당             | 2,000세대 이상(서울시 주택조례)<br>※ 725㎡+(2,000세대를 초과하는 세대당 0.2㎡)<br>=725+{(4,231-2,000)×0.2} | 1,171.2 이상  | 1,737.57  | -         |
|                | 어린이집            | 2,000세대 이상(서울시 주택조례)<br>※ 725㎡+(2,000세대를 초과하는 세대당 0.2㎡)<br>=725+{(4,231-2,000)×0.2} | 1,171.2 이상  | 1,452.56  | -         |
|                | 작은도서관           | 2,000세대 이상(서울시 주택조례)<br>※ 298㎡+(2,000세대를 초과하는 세대당 0.1㎡)<br>=298+{(4,231-2,000)×0.1} | 521.1 이상    | 1,428.03  | -         |
|                | 주민운동시설          | -                                                                                   | -           | 2,300.15  | 2개소       |
|                | 어린이놀이터          | -                                                                                   | -           | 3,983.10  | 5개소       |
|                | 공공개방<br>커뮤니티    | -                                                                                   | -           | 1,740.66  | 개방형       |
|                | 커뮤니티센터          | -                                                                                   | -           | 2,436.10  | -         |
|                | 기타시설<br>(오픈치킨등) | -                                                                                   | -           | 2,868.25  | -         |
|                | 데이케어센터          | 노인복지법 시행규칙 [별표9]                                                                    | 90.0 이상     | 610.00    | -         |
|                | 아이돌봄센터          | 아동복지법 시행규칙 [별표1의2]                                                                  | 66.0 이상     | 610.00    | -         |
| 관리사무소          |                 | 10㎡에 50세대를 초과하는<br>대 세대마다 0.05㎡를 더한 면적                                              | 219.05 이상   | 219.30    | 경비실<br>포함 |

※ 주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2), 서울특별시 주택조례(제8조의4)

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

| 구분 | 구역 구분                       |           | 가구 또는<br>획지 구분 |           | 위치              | 정비개량계획(동) |    |    |               |          | 비고 |
|----|-----------------------------|-----------|----------------|-----------|-----------------|-----------|----|----|---------------|----------|----|
|    | 명칭                          | 면적(㎡)     | 명칭             | 면적(㎡)     |                 | 계         | 존치 | 개수 | 철거<br>후<br>신축 | 철거<br>이주 |    |
| 신설 | 미아동 258번지 일대<br>주택정비형 재개발구역 | 156,651.1 | 획지1            | 128,753.5 | 미아동<br>258번지 일대 | 461       | -  | -  | 461           | -        | -  |

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

| 구분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 구역 구분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              | 가구 또는<br>획지 구분    |                   | 위치                   | 주용도                  | 건폐율<br>(%)   | 정비계획<br>(상한)<br>용적률(%) | 높이(m)/<br>최고층수                          |                   |              |          |     |        |     |     |           |              |       |      |       |       |     |     |     |     |     |                  |     |       |     |     |     |   |   |     |       |     |     |     |    |    |     |       |     |     |     |     |    |     |     |     |    |   |   |   |     |     |     |    |    |   |    |   |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|--------------|------------------------|-----------------------------------------|-------------------|--------------|----------|-----|--------|-----|-----|-----------|--------------|-------|------|-------|-------|-----|-----|-----|-----|-----|------------------|-----|-------|-----|-----|-----|---|---|-----|-------|-----|-----|-----|----|----|-----|-------|-----|-----|-----|-----|----|-----|-----|-----|----|---|---|---|-----|-----|-----|----|----|---|----|---|--|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 명칭                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 면적(㎡)        | 명칭                | 면적(㎡)             |                      |                      |              |                        |                                         |                   |              |          |     |        |     |     |           |              |       |      |       |       |     |     |     |     |     |                  |     |       |     |     |     |   |   |     |       |     |     |     |    |    |     |       |     |     |     |     |    |     |     |     |    |   |   |   |     |     |     |    |    |   |    |   |  |
| 신설                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 미아동<br>258번지 일대<br>주택정비형<br>재개발구역                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 156,651.1    | 획지1               | 128,753.5         | 미아동<br>258번지 일대      | 공동주택<br>및 부대<br>복리시설 | 60<br>이하     | 250<br>이하              | 해발 150m 이하/<br>지상 25층 이하<br>(영역별 높이 준수) |                   |              |          |     |        |     |     |           |              |       |      |       |       |     |     |     |     |     |                  |     |       |     |     |     |   |   |     |       |     |     |     |    |    |     |       |     |     |     |     |    |     |     |     |    |   |   |   |     |     |     |    |    |   |    |   |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              | 획지2               | 622.0             | 미아동<br>3-715번지<br>일대 | 종교시설                 | 관련 법규에 의함    |                        |                                         |                   |              |          |     |        |     |     |           |              |       |      |       |       |     |     |     |     |     |                  |     |       |     |     |     |   |   |     |       |     |     |     |    |    |     |       |     |     |     |     |    |     |     |     |    |   |   |   |     |     |     |    |    |   |    |   |  |
| 주택의 규모 및<br>규모별 건설비율                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | · 주택공급계획 : 4,231세대(분양 3,577세대, 임대 654세대)<br>－ 전체 건립 규모                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |                   |                   |                      |                      |              |                        |                                         |                   |              |          |     |        |     |     |           |              |       |      |       |       |     |     |     |     |     |                  |     |       |     |     |     |   |   |     |       |     |     |     |    |    |     |       |     |     |     |     |    |     |     |     |    |   |   |   |     |     |     |    |    |   |    |   |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">세대수</th><th rowspan="2">토지등<br/>소유자</th><th rowspan="2">일반<br/>분양</th><th rowspan="2">소계</th><th colspan="3">공공임대주택</th></tr><tr><th>재개발<br/>의무</th><th>국민주택<br/>규모주택</th><th>기부채납</th></tr><tr><td>계</td><td>4,231</td><td>2,607</td><td>970</td><td>654</td><td>410</td><td>144</td><td>100</td></tr><tr><td rowspan="4">전<br/>용<br/>면<br/>적</td><td>39㎡</td><td>1,063</td><td>648</td><td>262</td><td>153</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>49㎡</td><td>1,401</td><td>919</td><td>341</td><td>141</td><td>21</td><td>70</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>1,204</td><td>647</td><td>227</td><td>330</td><td>236</td><td>44</td></tr><tr><td>74㎡</td><td>200</td><td>150</td><td>50</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>363</td><td>243</td><td>90</td><td>30</td><td>—</td><td>30</td><td>—</td></tr></table> |              |                   |                   |                      |                      |              |                        | 구분                                      | 세대수               | 토지등<br>소유자   | 일반<br>분양 | 소계  | 공공임대주택 |     |     | 재개발<br>의무 | 국민주택<br>규모주택 | 기부채납  | 계    | 4,231 | 2,607 | 970 | 654 | 410 | 144 | 100 | 전<br>용<br>면<br>적 | 39㎡ | 1,063 | 648 | 262 | 153 | — | — | 49㎡ | 1,401 | 919 | 341 | 141 | 21 | 70 | 59㎡ | 1,204 | 647 | 227 | 330 | 236 | 44 | 74㎡ | 200 | 150 | 50 | — | — | — | 84㎡ | 363 | 243 | 90 | 30 | — | 30 | — |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 구분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 세대수          | 토지등<br>소유자        | 일반<br>분양          | 소계                   | 공공임대주택               |              |                        |                                         |                   |              |          |     |        |     |     |           |              |       |      |       |       |     |     |     |     |     |                  |     |       |     |     |     |   |   |     |       |     |     |     |    |    |     |       |     |     |     |     |    |     |     |     |    |   |   |   |     |     |     |    |    |   |    |   |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |                   |                   |                      | 재개발<br>의무            | 국민주택<br>규모주택 | 기부채납                   |                                         |                   |              |          |     |        |     |     |           |              |       |      |       |       |     |     |     |     |     |                  |     |       |     |     |     |   |   |     |       |     |     |     |    |    |     |       |     |     |     |     |    |     |     |     |    |   |   |   |     |     |     |    |    |   |    |   |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 계                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 4,231        | 2,607             | 970               | 654                  | 410                  | 144          | 100                    |                                         |                   |              |          |     |        |     |     |           |              |       |      |       |       |     |     |     |     |     |                  |     |       |     |     |     |   |   |     |       |     |     |     |    |    |     |       |     |     |     |     |    |     |     |     |    |   |   |   |     |     |     |    |    |   |    |   |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 전<br>용<br>면<br>적                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 39㎡          | 1,063             | 648               | 262                  | 153                  | —            | —                      |                                         |                   |              |          |     |        |     |     |           |              |       |      |       |       |     |     |     |     |     |                  |     |       |     |     |     |   |   |     |       |     |     |     |    |    |     |       |     |     |     |     |    |     |     |     |    |   |   |   |     |     |     |    |    |   |    |   |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 49㎡          | 1,401             | 919               | 341                  | 141                  | 21           | 70                     |                                         |                   |              |          |     |        |     |     |           |              |       |      |       |       |     |     |     |     |     |                  |     |       |     |     |     |   |   |     |       |     |     |     |    |    |     |       |     |     |     |     |    |     |     |     |    |   |   |   |     |     |     |    |    |   |    |   |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 59㎡          | 1,204             | 647               | 227                  | 330                  | 236          | 44                     |                                         |                   |              |          |     |        |     |     |           |              |       |      |       |       |     |     |     |     |     |                  |     |       |     |     |     |   |   |     |       |     |     |     |    |    |     |       |     |     |     |     |    |     |     |     |    |   |   |   |     |     |     |    |    |   |    |   |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 74㎡          | 200               | 150               | 50                   | —                    | —            | —                      |                                         |                   |              |          |     |        |     |     |           |              |       |      |       |       |     |     |     |     |     |                  |     |       |     |     |     |   |   |     |       |     |     |     |    |    |     |       |     |     |     |     |    |     |     |     |    |   |   |   |     |     |     |    |    |   |    |   |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 84㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 363          | 243               | 90                | 30                   | —                    | 30           | —                      |                                         |                   |              |          |     |        |     |     |           |              |       |      |       |       |     |     |     |     |     |                  |     |       |     |     |     |   |   |     |       |     |     |     |    |    |     |       |     |     |     |     |    |     |     |     |    |   |   |   |     |     |     |    |    |   |    |   |  |
| － 임대주택 규모별 건설비율                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |                   |                   |                      |                      |              |                        |                                         |                   |              |          |     |        |     |     |           |              |       |      |       |       |     |     |     |     |     |                  |     |       |     |     |     |   |   |     |       |     |     |     |    |    |     |       |     |     |     |     |    |     |     |     |    |   |   |   |     |     |     |    |    |   |    |   |  |
| <table><tr><th>규모</th><th>합계</th><th>전용 40㎡<br/>미만</th><th>전용 40㎡<br/>~50㎡ 미만</th><th>전용 50㎡<br/>~60㎡ 미만</th><th>전용 60㎡<br/>이상</th></tr><tr><td>세대수</td><td>654</td><td>153</td><td>141</td><td>330</td><td>30</td></tr><tr><td>비율(%)</td><td>100.0</td><td>23.4</td><td>21.6</td><td>50.4</td><td>4.6</td></tr></table> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |                   |                   |                      | 규모                   | 합계           | 전용 40㎡<br>미만           | 전용 40㎡<br>~50㎡ 미만                       | 전용 50㎡<br>~60㎡ 미만 | 전용 60㎡<br>이상 | 세대수      | 654 | 153    | 141 | 330 | 30        | 비율(%)        | 100.0 | 23.4 | 21.6  | 50.4  | 4.6 |     |     |     |     |                  |     |       |     |     |     |   |   |     |       |     |     |     |    |    |     |       |     |     |     |     |    |     |     |     |    |   |   |   |     |     |     |    |    |   |    |   |  |
| 규모                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 합계                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 전용 40㎡<br>미만 | 전용 40㎡<br>~50㎡ 미만 | 전용 50㎡<br>~60㎡ 미만 | 전용 60㎡<br>이상         |                      |              |                        |                                         |                   |              |          |     |        |     |     |           |              |       |      |       |       |     |     |     |     |     |                  |     |       |     |     |     |   |   |     |       |     |     |     |    |    |     |       |     |     |     |     |    |     |     |     |    |   |   |   |     |     |     |    |    |   |    |   |  |
| 세대수                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 654                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 153          | 141               | 330               | 30                   |                      |              |                        |                                         |                   |              |          |     |        |     |     |           |              |       |      |       |       |     |     |     |     |     |                  |     |       |     |     |     |   |   |     |       |     |     |     |    |    |     |       |     |     |     |     |    |     |     |     |    |   |   |   |     |     |     |    |    |   |    |   |  |
| 비율(%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 100.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 23.4         | 21.6              | 50.4              | 4.6                  |                      |              |                        |                                         |                   |              |          |     |        |     |     |           |              |       |      |       |       |     |     |     |     |     |                  |     |       |     |     |     |   |   |     |       |     |     |     |    |    |     |       |     |     |     |     |    |     |     |     |    |   |   |   |     |     |     |    |    |   |    |   |  |
| ※ 주택 확보 관련 규정                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |                   |                   |                      |                      |              |                        |                                         |                   |              |          |     |        |     |     |           |              |       |      |       |       |     |     |     |     |     |                  |     |       |     |     |     |   |   |     |       |     |     |     |    |    |     |       |     |     |     |     |    |     |     |     |    |   |   |   |     |     |     |    |    |   |    |   |  |
| · 임대주택 건설 비율 [기준: 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%이상]                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |                   |                   |                      |                      |              |                        |                                         |                   |              |          |     |        |     |     |           |              |       |      |       |       |     |     |     |     |     |                  |     |       |     |     |     |   |   |     |       |     |     |     |    |    |     |       |     |     |     |     |    |     |     |     |    |   |   |   |     |     |     |    |    |   |    |   |  |
| · 전용면적 40㎡ 이하 비율 [기준: 임대세대(초과용적률제외)의 30%이상 또는 전체 세대수의 5%이상, 임대주택 중 40%이하]                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |                   |                   |                      |                      |              |                        |                                         |                   |              |          |     |        |     |     |           |              |       |      |       |       |     |     |     |     |     |                  |     |       |     |     |     |   |   |     |       |     |     |     |    |    |     |       |     |     |     |     |    |     |     |     |    |   |   |   |     |     |     |    |    |   |    |   |  |
| · 국민주택규모 임대주택 [기준:법정상한용적률 - 정비계획용적률 산정 값에 50%이상 공급]                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |                   |                   |                      |                      |              |                        |                                         |                   |              |          |     |        |     |     |           |              |       |      |       |       |     |     |     |     |     |                  |     |       |     |     |     |   |   |     |       |     |     |     |    |    |     |       |     |     |     |     |    |     |     |     |    |   |   |   |     |     |     |    |    |   |    |   |  |
| · 85㎡이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80%이상]                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |                   |                   |                      |                      |              |                        |                                         |                   |              |          |     |        |     |     |           |              |       |      |       |       |     |     |     |     |     |                  |     |       |     |     |     |   |   |     |       |     |     |     |    |    |     |       |     |     |     |     |    |     |     |     |    |   |   |   |     |     |     |    |    |   |    |   |  |
| ※ 전체 세대수·연면적, 전체 임대주택 세대수 및 비율 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 세대수, 연면적 및 임대주택 제외                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |                   |                   |                      |                      |              |                        |                                         |                   |              |          |     |        |     |     |           |              |       |      |       |       |     |     |     |     |     |                  |     |       |     |     |     |   |   |     |       |     |     |     |    |    |     |       |     |     |     |     |    |     |     |     |    |   |   |   |     |     |     |    |    |   |    |   |  |

| 심의완화 사항                                                                                    | · 기준용적률 완화 : 20%p                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                     |        |        |        |                   |                                                  |     |     |                      |                                                     |     |     |                      |                                                     |     |     |    |  |  |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------|--------|--------|-------------------|--------------------------------------------------|-----|-----|----------------------|-----------------------------------------------------|-----|-----|----------------------|-----------------------------------------------------|-----|-----|----|--|--|--------|
|                                                                                            | — '2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획' 변경에 따른 전용면적 60㎡ 이하 분양주택 공급하는 경우 최대 20% 이내 기준용적률 완화 적용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                     |        |        |        |                   |                                                  |     |     |                      |                                                     |     |     |                      |                                                     |     |     |    |  |  |        |
|                                                                                            | <table><tr><th>세부내용</th><th>완화기준</th><th>최대 완화량</th><th>적용 완화량</th></tr><tr><td>40㎡ 이하<br/>분양주택 공급</td><td>기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은<br/>전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함</td><td>10%</td><td>10%</td></tr><tr><td>40~50㎡ 이하<br/>분양주택 공급</td><td>기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은<br/>전용면적 40~50㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함</td><td>15%</td><td>15%</td></tr><tr><td>50~60㎡ 이하<br/>분양주택 공급</td><td>기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은<br/>전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함</td><td>10%</td><td>10%</td></tr><tr><td colspan="3">합계</td><td>최대 20%</td></tr></table> | 세부내용                                                | 완화기준   | 최대 완화량 | 적용 완화량 | 40㎡ 이하<br>분양주택 공급 | 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은<br>전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 | 10% | 10% | 40~50㎡ 이하<br>분양주택 공급 | 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은<br>전용면적 40~50㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 | 15% | 15% | 50~60㎡ 이하<br>분양주택 공급 | 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은<br>전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 | 10% | 10% | 합계 |  |  | 최대 20% |
|                                                                                            | 세부내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 완화기준                                                | 최대 완화량 | 적용 완화량 |        |                   |                                                  |     |     |                      |                                                     |     |     |                      |                                                     |     |     |    |  |  |        |
|                                                                                            | 40㎡ 이하<br>분양주택 공급                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은<br>전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함    | 10%    | 10%    |        |                   |                                                  |     |     |                      |                                                     |     |     |                      |                                                     |     |     |    |  |  |        |
|                                                                                            | 40~50㎡ 이하<br>분양주택 공급                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은<br>전용면적 40~50㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 | 15%    | 15%    |        |                   |                                                  |     |     |                      |                                                     |     |     |                      |                                                     |     |     |    |  |  |        |
| 50~60㎡ 이하<br>분양주택 공급                                                                       | 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은<br>전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 10%                                                 | 10%    |        |        |                   |                                                  |     |     |                      |                                                     |     |     |                      |                                                     |     |     |    |  |  |        |
| 합계                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                     | 최대 20% |        |        |                   |                                                  |     |     |                      |                                                     |     |     |                      |                                                     |     |     |    |  |  |        |
| · 「건축법」 제73조에 따라 특별건축구역에 한하여 「건축법」 제61조 및 「건축법 시행령」 제86조 제3항에 따른 일조 등의 확보를 위한 높이의 완화 적용    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                     |        |        |        |                   |                                                  |     |     |                      |                                                     |     |     |                      |                                                     |     |     |    |  |  |        |
| · 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 제2조제3호에 따른 주민공동시설(어린이집, 개방형 공동이용시설)에 대한 「건축법」 제56조에 따른 건축물의 용적률 완화 적용 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                     |        |        |        |                   |                                                  |     |     |                      |                                                     |     |     |                      |                                                     |     |     |    |  |  |        |
| 건축물의<br>건축선에 관한 계획                                                                         | · 공공보행통로변 : 공공보행통로 ①, ② 경계선으로부터 3m 이상                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                     |        |        |        |                   |                                                  |     |     |                      |                                                     |     |     |                      |                                                     |     |     |    |  |  |        |
|                                                                                            | · 공동주택 획지변 : 도로 및 대지 경계선으로부터 3m 이상                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                     |        |        |        |                   |                                                  |     |     |                      |                                                     |     |     |                      |                                                     |     |     |    |  |  |        |
|                                                                                            | · 종교용지변(오페산로) : 도로경계선으로부터 3m 이상                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                     |        |        |        |                   |                                                  |     |     |                      |                                                     |     |     |                      |                                                     |     |     |    |  |  |        |
|                                                                                            | · 종교용지변(이면도로) : 도로경계선으로부터 1m 이상                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                     |        |        |        |                   |                                                  |     |     |                      |                                                     |     |     |                      |                                                     |     |     |    |  |  |        |
| 공공보행통로 계획                                                                                  | · 공공보행통로① (폭원 6m 이상) : 근린공원 ~ 오동근린공원                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                     |        |        |        |                   |                                                  |     |     |                      |                                                     |     |     |                      |                                                     |     |     |    |  |  |        |
|                                                                                            | · 공공보행통로② (폭원 6m 이상) : 어린이공원 ~ 오현로21길                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                     |        |        |        |                   |                                                  |     |     |                      |                                                     |     |     |                      |                                                     |     |     |    |  |  |        |

※ 공공보행통로 시종점은 유지하되 보행동선은 건축배치계획과 연계하여 유연하게 조정될 수 있음

## 나. 용적률 계획

구분

토지  
이용  
계획  
(㎡)

계  
(구역면적)

대지면적  
(공동주택)

신설 정비기반시설

신설 정비기반시설  
내 국·공유지

무상양도 국·공유지

대지 내 용도 폐지되는  
기존 기반시설 국·공유지

156,651.1

128,753.5

38,700.3

27,275.6

3,734.1

7,690.6

14,361.0

28,812.8

공공시설 등  
부지  
제공면적  
(순부담)

· 순부담 면적 : 11,424.7㎡ (7.29%)  
= 신설정비기반시설 등 면적 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 + 국·공유지 유상매입  
= 38,700.3㎡ - 14,361.0㎡ - 28,812.8㎡ + 15,898.2㎡ = 11,424.7㎡  
※ 신설 정비기반시설을 초과하는 국·공유지(유상매입) : 15,898.2㎡

기  
준  
용  
적  
률

· 기준용적률 : 155.65% 이하  
※ 기준용적률 가중평균  
= (110,577.5㎡ x 150.0% + 18,176.1㎡ x 190.0%) / 128,753.5 = 155.65%

| 구분            | 면적(㎡)     | 기준용적률 (면적 가중평균) | 비고 |
|---------------|-----------|-----------------|----|
| 전체            | 128,753.5 | 155.65%         | -  |
| 제1종 → 제2종     | 110,577.5 | 150.00%         |    |
| 제2종(7층) → 제2종 | 18,176.1  | 190.00%         |    |

· 기준용적률 완화 적용시 : 175.65% 이하  
= 기준용적률(155.65%) + 소형(분양)주택 인센티브(20.0%)  
※ 소형(분양)주택 인센티브 = 최대 20.0%

| 구 분          | 최대 완화량 기준                  | 분양주택 공급 연면적                | 적용 완화량 |
|--------------|----------------------------|----------------------------|--------|
| 전용 40㎡ 이하    | 268,087.3㎡×10% = 26,808.7㎡ | 55.13㎡×902세대 = 49,727.3㎡   | 10%    |
| 전용 40~50㎡ 이하 | 268,087.3㎡×15% = 40,213.1㎡ | 68.93㎡×1,254세대 = 86,438.2㎡ | 15%    |
| 전용 50~60㎡ 이하 | 268,087.3㎡×10% = 26,808.7㎡ | 82.73㎡×883대 = 73,050.6㎡    | 10%    |

허  
용  
용  
적  
률

· 허용용적률 : 175.65% 이하  
※ 허용용적률 가중평균

| 구분            | 면적(㎡)     | 기준용적률 (면적 가중평균) | 비고 |
|---------------|-----------|-----------------|----|
| 전체            | 128,753.5 | 175.65%         | -  |
| 제1종 → 제2종     | 110,577.5 | 170.00%         |    |
| 제2종(7층) → 제2종 | 18,176.1  | 210.00%         |    |

· 허용용적률 완화 적용시 : 215.65% 이하  
= 허용용적률 + (허용용적률 인센티브 x 사업성 보정계수) = 175.65% + (20% x 2.0) = 215.56%

※ 허용용적률 인센티브(① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥) = 24.3% ≒ 20%

- 항목 ① 공공보행통로 : 최대 10%p  
= 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × α (α=1 이하)  
= 155.65% × (1,823.4 / 128,753.5) × 1 = 2.2%

- 항목 ② 열린단지 조성 : 최대 5%p = 개방공간, 열린단지 조성기준 준수 = 5%

- 항목 ③ BF인증 : 최대 5%p = 장애물 없는 생활환경 인증 최우수 등급 준수 = 5%

- 항목 ④ 돌봄시설(어린이집, 아이돌봄센터) : 최대 5%p  
= 기준용적률 × (조성면적(의무면적제외) / 주민공동시설면적(의무면적)) × α (α=0.1 이하)  
= 155.65% × (825.36 / 11,202.5) × 0.1 = 1.1%

- 항목 ⑤ 고행서비스시설(경로당, 데이케어센터) : 최대 5%p  
= 기준용적률 × (조성면적(의무면적제외) / 주민공동시설면적(의무면적)) × α (α=0.1 이하)  
= 155.65% × (704.34 / 11,202.5) × 0.1 = 1.0%

- 항목 ⑥ 우수디자인+창수명주택 : 최대 15%p = 우수디자인 기준 통과 및 창수명주택 우수 등급 기준 준수 = 10%

※ 사업성 보정계수  
= 서울시 평균공시지가(2025년 기준) / 대상지 평균공시지가 = 5,969,319(원) / 2,369,881(원) = 2.52(최대 2.0)

· 가중치 = 1.0  
= 공공시설 등 부지의 허용용적률 / 상한 인센티브 적용 사업부지 허용용적률  
= 175.65% / 175.65% = 1.0

※ 공공시설 등 부지의 허용용적률 : 175.65%  
= 
$$\frac{(720.16\text{m}^2 \times 175.65\% + 3,033.9\text{m}^2 \times 175.65\%)}{720.16\text{m}^2 + 3,033.9\text{m}^2}$$

※ 상한용적률 인센티브 적용 사업부지 허용용적률 : 175.65%  
= 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 (기준용적률 완화 및 사업성 보정계수 미적용)  
= 155.65% + 20% = 175.65%

| 구분            | 면적(㎡)     | 기준용적률<br>(면적 가중평균) | 허용용적률<br>인센티브 | 허용용적률<br>(면적 가중평균) | 비고 |
|---------------|-----------|--------------------|---------------|--------------------|----|
| 전체            | 128,753.5 | 155.65%            | —             | 175.65%            | —  |
| 제1종 → 제2종     | 110,577.4 | 150.00%            | 20.0%         | 170.00%            |    |
| 제2종(7층) → 제2종 | 18,176.1  | 190.00%            | 20.0%         | 210.00%            |    |

· 상한용적률 : 231.43% 이하  
= 허용용적률 + 사업부지 허용용적률 × [(1.3 × 가중치 × α) + (1.0 × β(임대)) + (0.7 × β)]  
= 215.65% + 175.65% × [(1.3 × 1.0 × 0.0299) + (1.0 × 0.0266) + (0.7 × 0.03440)]  
= 231.43%

※ α(토지) = 공공시설등 부지로 제공하는 면적(토지 및 대지지분) / 공공시설등 부지로 제공한 후 대지면적  
= 3,734.1㎡ / 125,019.4㎡ = 0.0299  
※ β(임대) = 공공시설등 부지로 제공하는 면적(임대주택 환산 부지면적) / 공공시설등 부지로 제공한 후 대지면적  
= 3,327.1㎡ / 125,019.4㎡ = 0.0266  
※ β(건축물) = 공공시설등 부지로 제공하는 면적(건축물 환산 부지면적) / 공공시설등 부지로 제공한 후 대지면적  
= 4,363.5㎡ / 125,019.4㎡ = 0.0349

※ 신축통합기획 가이드라인 반영

- 오동근린공원 및 주변 저층주거지, 구릉지형 등을 고려하여 배후산, 북서울꿈의숲 전망대와 조화를 이루도록 유연하게 높이 계획  
· 최고 25층 이하(해발 150M 내외), 배후산 능선과 건축물의 스카이라인이 조화를 이루는 범위에서 유연하게 높이 적용
- 통격록 변은 낮고, 이면부로 높아지도록 계획하여 입체감있는 스카이라인 계획 유도
- 기성시가지(오패산로변), 오동근린공원(오패산), 변동148일대(연접 신축통합기획 대상지) 등 주변 지역의 특성과 주민 활동을 고려하여 영역별 다양한 주거유형 도입
- 오패산로변 : 가로활성화 유도를 위해 저층부 공원, 연도형 상가, 광장 등을 배치하고, 이면부는 단지의 상징성을 강조하는 탑상형 주동 배치
- 단지 중앙부 : 중정 형태 배치를 통해 단지 내 커뮤니티 공간을 확보하여 이웃 간 자연스러운 교류를 촉진하고, 단지 내 가로변으로 단차를 활용한 단지 내 커뮤니티 시설 배치
- 북측 오동근린공원(오패산)변 : 풍부한 녹지와 조화를 이루도록 저층형 주동을 배치하고, 오패산의 녹음이 단지로 유입되도록 주동 배치

· 250% 이하 (건축계획 용적률 249.91%)

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 임주 기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.
- 공공주택은 특정 세대 및 평면 타입에 편중되지 않고 분산 배치하며 공공주택과 분양주택이 소멸믹스 되도록 계획 및 시공하여야 한다.

#### 1) 재개발 의무 임대주택 건설계획

| 구분               |           | 내용                                                                                                                                                |
|------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 계획 기준            |           | · 임대주택 건설 : 주택 전체세대수의 15%이상 또는 연면적의 10% 임대주택 공급<br>· 전용면적 40㎡ 이하 : 임대주택 전체 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체세대수의 5%이상<br>※ 법적상한용적률까지 건축함으로써 증가된 세대수 또는 연면적은 제외 |
| 산출 근거            | 주택 전체 세대수 | · 계획 : 3,943세대 / 연면적 : 294,061.23㎡<br>- 4,231세대(총 세대수) - 288세대(법적상한 증가분) = 3,943세대                                                                |
|                  | 임대주택 건설비율 | · 계획 : 410세대(10.40%) / 29,407.11㎡(10.00%) → 기준 충족<br>- 세대수 기준 : 3,943세대 × 15% = 592세대 이상<br>- 연면적 기준 : 294,061.23㎡ × 10% = 29,406.12㎡ 이상          |
|                  | 임대주택 건설규모 | · 계획 : 전용 40㎡ 이하 153세대 → 기준 충족<br>- 임대주택 세대수 기준 : 510세대 × 30% = 153세대 이상<br>- 주택 전체 세대수 기준 : 4,231세대 × 5% = 212세대 이상                              |
| 재개발 의무 임대주택 확보계획 |           | 전용면적(㎡)    공급면적(㎡)    세대수(세대)    연면적(㎡)    비고                                                                                                     |
|                  |           | 39.95    55.13    153    8,435.04    -                                                                                                            |
|                  |           | 49.95    68.93    21    1,447.55    -                                                                                                             |
|                  |           | 59.95    82.73    236    19,524.52    -                                                                                                           |
|                  |           | 합계          410    29,407.11    -                                                                                                                 |

#### 2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

| 구분             |             | 내용                                                                                                                                                |
|----------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 계획 기준          |             | · 임대주택 건설 : 주택 전체세대수의 15%이상 또는 연면적의 10% 임대주택 공급<br>· 전용면적 40㎡ 이하 : 임대주택 전체 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체세대수의 5%이상<br>※ 법적상한용적률까지 건축함으로써 증가된 세대수 또는 연면적은 제외 |
| (예정)법적상한용적률    |             | · 249.91% 이하<br>※ 건축계획 용적률 적용, 향후 통합심의(건축위원회)를 통해 확정                                                                                              |
| 정비계획 용적률       |             | · 231.43% 이하                                                                                                                                      |
| 국민주택규모 주택 의무면적 | 증가 용적률의 50% | · 기준 : 9.24% 이상 / 연면적 : 11,896.82㎡ 이상<br>- (249.91% - 231.43%) × 50% = 18.48% × 50% = 9.24%<br>- 128,753.5㎡(공동주택 용지) × 9.24% = 11,896.82㎡         |
|                |             | · 계획 : 용적률 9.31% / 연면적 11,982.26㎡ → 기준 충족                                                                                                         |
| 국민주택규모 주택 확보계획 |             | 전용면적(㎡)    공급면적(㎡)    세대수(세대)    연면적(㎡)    비고                                                                                                     |
|                |             | 49.95    68.93    70    4,825.17    -                                                                                                             |
|                |             | 59.95    82.73    44    3,640.16    -                                                                                                             |
|                |             | 84.95    117.23    30    3,516.93    -                                                                                                            |
|                |             | 합계          144    11,982.26    -                                                                                                                 |

## 9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획

| 구분   | 계 획 내 용  |                                                                                                                                  | 비고 |
|------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 환경보전 | 자연환경     | · 대상지의 지형 및 주변지역의 현황을 고려하여 친환경적 개발계획의 수립으로 쾌적한 주거환경 도모                                                                           | -  |
|      | 생활환경     | · 대기, 수질, 폐기물, 소음·진동 등 주요 예상지점에 대한 환경영향분석, 예측 및 저감방안을 수립 후 사업시행                                                                  | -  |
|      | 사회·경제 환경 | · 친환경적인 주거단지 조성계획을 수립 및 환경관리 활동을 강화하여 지역주민의 민원발생 최소화                                                                             | -  |
| 재난방지 | 화재       | · 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 「건축법」의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립<br>· 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리                       | -  |
|      | 수해       | · 우수유역을 검토하여 지구 주변지역의 우수관망을 충분히 설치하도록 하며, 지구 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립                                         | -  |
|      | 교통       | · 재해시 소방도로로서의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부 동선체계 구축 단지 내 도로의 노상주차장을 최대한 억제하여 사고발생시 교통접근이 용이하도록 계획<br>· 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획 | -  |
|      | 범죄예방     | · 취약지역에 대한 순찰강화, 범죄 발생시 대처요령에 대한 시민 홍보                                                                                           | -  |

## 10. 환경성 검토 결과

| 검토항목       | 목표 기준                | 현황 및 환경영향예측                                                                                                                                                                                 | 환경영향최소화를 위한 저감방안                                                                                                                                                                        | 비고 |
|------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 비오름 및 동·식물 | 비오름 보전 등급 향상 동·식물상보호 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 비오름유형평가 : 5등급, 1·4등급 일부</li> <li>· 개별비오름 : 평가제외, 2등급 일부</li> <li>· 생태·자연도 : 3등급, 2등급 일부</li> <li>· 사업대상지 및 주변 지역 현지조사시 너구리 서식 관련 현수막 발견</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오름 기능 향상</li> <li>· 조경계획을 통한 서식환경 조성</li> </ul>                                                                             | —  |
| 녹지 네트워크    | 녹지연결성 확보             | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 강북구 내 녹지지역 52.7%</li> <li>· 강북구 내 어린이공원이 41개소로 가장 많은 비중을 차지</li> </ul>                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 조경녹지를 법정면적 이상 확보토록 계획하고 대상지 내에 주변지역과 연계한 녹지계획 수립</li> <li>· 대상지 내 녹지공간 확보 및 식재 계획을 통한 주변과의 녹지 및 생태 단절 예방</li> <li>· 생태면적률 30.08% 계획</li> </ul> | —  |
| 토양         | 토양오염 최소화             | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 공사시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성</li> </ul>                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 공사시 현장내 폐유처리 등 급지 및 폐유보관시설 설치 시 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획</li> </ul>                                                                                 | —  |
| 지형·지질      | 지형·지질 영향 최소화         | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축물 터파기 공사에 의한 지형변화는 크지 않을 것으로 예상됨</li> </ul>                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 현 지형을 고려한 계획 수립</li> <li>· 발생 사토처리 계획 수립</li> </ul>                                                                                            | —  |
| 물순환        | 자연물순환 유지             | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 기 시가화 지역으로 대부분 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지</li> </ul>                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용</li> <li>· 저감 효율이 높은 비점오염저감시설을 설치토록 함</li> </ul>                                                               | —  |
| 바람·열       | 바람길 확보               | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 주풍향 고려 및 통경축 확보</li> </ul>                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획</li> </ul>                                                                                                                | —  |
| 대기질        | 대기오염 최소화             | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 사업시행시 건설장비가동 등에 따른 대기오염우려</li> </ul>                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 사업시행시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립</li> </ul>                                                                                                        | —  |
| 온실가스·에너지   | 에너지절약 효율극대화          | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정</li> </ul>                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보</li> </ul>                                                                                      | —  |
| 친환경적 자원순환  | 폐기물발생량 최소화           | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨</li> </ul>                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 강북구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리</li> </ul>                                                                                                            | —  |
| 소음·진동      | 규제기준 만족              | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 공사시 소음·진동 영향 예상됨</li> <li>· 운영시 인근 도로소음이 예상됨</li> </ul>                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 가설방음판넬 및 가설펜스 설치</li> <li>· 저소음, 저진동 장비사용</li> </ul>                                                                                           | —  |

## 11. 정비사업 시행계획

| 시행방법 | 시행예정시기           | 사업시행예정자                               | 정비사업 시행으로 증가 예상 세대수                       | 비고 |
|------|------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|----|
| 조합방식 | 구역 지정 후<br>4년 이내 | (가칭)<br>미아동258번지 일대<br>주택정비행 재개발사업 조합 | 현황: 3,021세대<br>계획: 4,231세대<br>(증) 1,210세대 | -  |

## 12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

| 정비구역 주변 현황                |                     |                | 내용                                                                                                                                                            | 비고                                                                |
|---------------------------|---------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 용도제한을<br>통한<br>교육환경<br>보호 | 정비구역 전체             |                | · 불허용도계획을 통한 유흥업소(단란주점, 안마시술소, 안마원)등 교육<br>환경 위해시설 입지 금지                                                                                                      | 「국토의 계획 및<br>이용에 관한<br>법률」 제52조                                   |
|                           | 학교환경<br>위생정화<br>구역  | 절대<br>정화<br>구역 | · 설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역<br><br>· 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장<br>등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지                                          | 「교육환경보호에<br>관한 법률」<br>제8조, 시행령<br>제21조                            |
|                           |                     | 상대<br>정화<br>구역 | · 설정기준: 학교 경계등으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대<br>보호구역을 제외한 지역                                                                                                       |                                                                   |
|                           |                     |                | · 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에<br>악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지<br><br>· 호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 등 교육환경에 위해를 주는<br>용도 및 시설은 학교환경위생정화위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지<br>가능 |                                                                   |
| 통학권<br>보행안전<br>대책         | 어린이 보호구역<br>지정 및 운영 |                | · 지정기준 : 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로<br>중 일정구간을 보호구역으로 지정<br><br>· 신호기안전표지 설치, 도로부속물설치, 노상주차장 설치 금지 등                                                     | 「도로교통법」<br>제12조 및<br>「어린이·노인 및<br>장애인 보호구역의<br>지정 및 관리에<br>관한 규칙」 |

### 13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

#### 1) CPTED 계획

##### 가) 개념

- CPTED (Crime Prevention Through Environmental Design: 환경설계를 통한 범죄예방)
- 도시환경이 범죄에 대한 방어적 기능을 갖도록 디자인하여 범죄발생 가능성을 줄이고 도시민들이 범죄에 대한 두려움을 덜 느끼고 안정감을 인식토록 하는 단지조성 전략으로 시야확보, 조명, 고립지역개선, 사각지대 개선, 대지의 복합적 사용증진, 활동인자증대, 영역성 강화, 적정한 표지, 쾌적한 공간설계 등의 방법 모색

##### 나) CPTED 적용방안

| 구분           | 내용                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 분명한 시야선 확보   | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축물 설계나 도시계획 시 분명한 시야 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화</li> <li>· 산책길을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보</li> <li>· 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앴</li> <li>· 공원 설계 시 도로에서 내부가 관찰 가능하도록 조성 등</li> </ul> |
| 적합한 조명의 사용   | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 적절한 조명은 범죄에 대한 두려움을 제거하고, 범죄를 예방할 수 있는 가장 중요한 요소이므로 어둠이 없는 적합한 조명설계</li> </ul>                                                                                                                 |
| 고립지역 개선      | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 시야 선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조 요청 또는 구조가 어려운 지역을 과감히 없애는 설계</li> </ul>                                                                                          |
| 사각지대의 개선     | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각 지대를 없애는 설계</li> </ul>                                                                                                                                               |
| 대지의 복합적 사용증진 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 다양한 복합시설 배치로 활용도를 높여 시설이용을 증진시키고, 주민에 의한 자연적인 감시로 안전성 확보</li> </ul>                                                                                                                            |
| 활동인자 증대      | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 일정지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄 기회를 감소</li> </ul>                                                                                                                                     |
| 영역성 강화       | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 특정지역에 대한 소유감·영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역침범에 불안심리를 증폭시켜 범죄를 예방</li> </ul>                                                                                                       |
| 정확한 표지로 정보제공 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 표지판은 적절한 위치에 설치하여 주민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공</li> <li>· 산책로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지성 확보와 비상장소 활용</li> </ul>                                                                                         |
| 쾌적한 공간설계 지향  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 메탈라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공</li> </ul>                                                                                                         |



| 정비구역<br>현황 | 안전 및 범죄예방에 관한 계획                                                                                                      |                                                                                                                                         |                                                                                                                            | 비 고 |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
|            | 추진위/조합 설립 ~ 착공 전                                                                                                      | 착공 ~ 공사 완료                                                                                                                              | 범죄예방 설계 적용                                                                                                                 |     |
| -          | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 펜스 설치 및 유지·관리</li> <li>· 1인오전오후1회 우범지역순찰</li> <li>· 방범용 CCTV설치 운영</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공</li> <li>· 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 방범용 CCTV는 사각지대에 설치</li> <li>· 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립(자연감시 고려)</li> </ul> | -   |

## II. 지구단위계획 결정사항

## 1. 지구단위계획구역에 관한 결정

## 가. 지구단위계획구역 결정조서

| 구분 | 구역명                            | 위 치                       | 면적(㎡) |              |           | 비고 |
|----|--------------------------------|---------------------------|-------|--------------|-----------|----|
|    |                                |                           | 기정    | 변경           | 변경후       |    |
| 신설 | 미아동 258번지 일대<br>주택정비형 재개발 정비구역 | 서울특별시 강북구<br>미아동 258번지 일대 | —     | 증) 156,651.1 | 156,651.1 | —  |

## 2. 토지이용에 관한 결정

## 가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

## 1) 용도지역 결정(변경) 조서

| 구분              | 면적(㎡)     |              |           | 비율(%) | 비고 |
|-----------------|-----------|--------------|-----------|-------|----|
|                 | 기정        | 변경           | 변경후       |       |    |
| 합 계             | 156,651.1 | —            | 156,651.1 | 100.0 | —  |
| 제1종일반주거지역       | 138,475.1 | 감) 110,577.5 | 27,897.6  | 17.8  | —  |
| 제2종일반주거지역(7층이하) | 18,176.0  | 감) 18,176.0  | —         | —     | —  |
| 제2종일반주거지역       | —         | 증) 128,753.5 | 128,753.5 | 82.2  | —  |

## ■ 용도지역 결정(변경) 사유서

| 도면<br>표시번호 | 위 치                | 용도지역                    |               | 면적(㎡)     | 결정(변경)사유                                          |
|------------|--------------------|-------------------------|---------------|-----------|---------------------------------------------------|
|            |                    | 기정                      | 변경            |           |                                                   |
| —          | 미아동<br>258번지<br>일대 | 제1종일반<br>주거지역           | 제1종일반<br>주거지역 | 25,919.4  | · 노후 주거지의 주거환경 개선 및 효율적인<br>토지이용을 위한 제2종일반주거지역 변경 |
|            |                    |                         | 제2종일반<br>주거지역 | 112,555.7 |                                                   |
|            |                    |                         | 소계            | 138,475.1 |                                                   |
|            |                    | 제2종일반<br>주거지역<br>(7층이하) | 제1종일반<br>주거지역 | 1,978.2   |                                                   |
|            |                    |                         | 제2종일반<br>주거지역 | 16,197.8  |                                                   |
|            |                    |                         | 소계            | 18,176.0  |                                                   |
|            |                    | 합 계                     |               | 156,651.1 |                                                   |
|            |                    |                         |               |           |                                                   |

## 2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

## 3. 기반시설 결정(변경) 조서

## 가. 교통시설

## 1) 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

| 구분 | 규모 |    |    |               | 기능       | 연 장<br>(m)     | 기점             | 종점             | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일                          | 비고               |
|----|----|----|----|---------------|----------|----------------|----------------|----------------|----------|-----------|------------------------------------|------------------|
|    | 등급 | 유별 | 번호 | 폭원(m)         |          |                |                |                |          |           |                                    |                  |
| 기정 | 중로 | 2  | 67 | 12~15<br>(15) | 보조<br>간선 | 4,735<br>(702) | 하월곡동           | 변동             | 일반<br>도로 | -         | 건설부고시<br>제738호<br>(63.12.24.)      | 오래산로             |
| 변경 | 중로 | 2  | 67 | 12~15<br>(20) | 보조<br>간선 | 4,735<br>(702) | 하월곡동           | 변동             | 일반<br>도로 | -         |                                    | -                |
| 기정 | 중로 | 3  | 1  | 12            | 집산       | 513<br>(6)     | 미아9동<br>3-264  | 미아9동<br>3-619  | 일반<br>도로 | -         | 서울시고시<br>제2007-294호<br>(07.08.30.) | 구역내도로<br>구간제외    |
| 변경 | 중로 | 3  | 1  | 12            | 집산       | 507<br>(-)     | 미아9동<br>3-264  | 미아9동<br>3-619  | 일반<br>도로 | -         |                                    | -                |
| 기정 | 소로 | 2  | -  | 8             | 국지       | 280            | 미아동<br>258-672 | 미아동<br>258-23  | 일반<br>도로 | -         | 강북구고시<br>제1995-45호<br>(95.11.30.)  | -                |
| 변경 | 소로 | 2  | A  | 9             | 국지       | 280            | 미아동<br>258-749 | 미아동<br>258-747 | 일반<br>도로 | -         |                                    | 도로선형<br>정형화 및 확폭 |
| 신설 | 중로 | 3  | A  | 12~15         | 집산       | 195            | 미아동<br>산25-38  | 미아동<br>258-601 | 일반<br>도로 | -         | -                                  | 전구간<br>입체결정      |
| 신설 | 소로 | 1  | A  | 11            | 국지       | 424            | 미아동<br>258-264 | 미아동<br>258-117 | 일반<br>도로 | -         | -                                  | -                |
| 신설 | 소로 | 2  | B  | 9             | 국지       | 24             | 미아동<br>258-298 | 미아동<br>258-264 | 일반<br>도로 | -         | -                                  | -                |
| 폐지 | 소로 | 3  | 1  | 6             | 국지       | 39             | 미아9동<br>3-619  | 미아9동<br>3-4    | 일반<br>도로 | -         | 서울시고시<br>제2007-294호<br>(07.08.30.) | -                |

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

※ ( )는 구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

| 도로명     |         | 변경내용                             | 변경 사유                                                                  |
|---------|---------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 변경 전    | 변경 후    |                                  |                                                                        |
| 중로 2-67 | 중로 2-67 | 변경 : 도로 폭원 확장<br>- B=15m → 20m   | · 원활한 차량 진출입 및 교통부하 저감을 위해 도로 폭원 확장                                    |
| 중로 3-1  | 중로 3-1  | 변경 : 도로 연장 축소<br>- L=513m → 507m | · 정비구역 내에서 제외 및 선형 정형화                                                 |
| 소로 2    | 소로 2-A  | 변경 : 도로 폭원 확장<br>- B=8m → 9m     | · 산책로 연계 보행공간 확보 및 군부대 진입도로 확보 위한 도로 폭원 확장                             |
| -       | 중로 3-A  | 신설 (임체도로)<br>- B=12~15m / L=195m | · 미아~변동 교통연계 및 대상지 원활한 차량 진출입을 위해 도로 신설<br>· 사업시행자가 조성하여 무상으로 구분지상권 설정 |
| -       | 소로 1-A  | 도로 신설<br>- B=11m / L=424m        | · 마을버스 동선 유지 및 변동 간 교통 연계                                              |
| -       | 소로 2-B  | 도로 신설<br>- B=9m / L=24m          | · 마을버스 동선 유지 및 변동 간 교통 연계                                              |
| 소로 3-1  | -       | 도로 폐지<br>- B=6m / L=39m          | · 정비구역 내 도로 선형 정형화를 위해 도로 폐지                                           |

2) 도시계획시설(도로) 입체적 결정(신설) 조서

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 시설명      | 위치                   | 구분 | 기정 | 변경                               | 변경 후                             | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|------------|----------|----------------------|----|----|----------------------------------|----------------------------------|-----------|----|
| 신설 | 중로<br>3-A  | 일반<br>도로 | 미아동<br>258-601<br>일대 | 길이 | -  | 증) 195m                          | 195m                             | -         | -  |
|    |            |          |                      | 폭  | -  | 증) 12~15m                        | 12~15m                           |           |    |
|    |            |          |                      | 높이 | -  | - 지상부(전체)<br>- 지하부<br>(지표면에서-4m) | - 지상부(전체)<br>- 지하부<br>(지표면에서-4m) |           |    |
|    |            |          |                      | 면적 | -  | 증) 2,790.8㎡                      | 2,790.8㎡                         |           |    |

※ 사업시행자 조성 후 부동산등기법 제69조에 따른 지상권 설정 및 구조물 기부채납

※ 입체적 결정 범위 높이 기준은 지표면(계획지반고)로 함

■ 도시계획시설(도로) 입체적 결정(신설) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명  | 결정내용                                                                               | 결정사유                                    |
|--------|------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 중로3-A  | 일반도로 | ·입체적 도시계획시설 결정<br>B=12~15m<br>L=195m<br>H=지상부(전체),<br>지하부(지표면에서 -4m)<br>A=2,790.8㎡ | · 미아~변동 교통연계 및 대상지 원활한 차량 진출입을 위해 도로 신설 |

## 3) 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 시설명   | 위치          | 면적(㎡) |          |      | 최초<br>결정일                         | 비고 |
|----|------------|-------|-------------|-------|----------|------|-----------------------------------|----|
|    |            |       |             | 기정    | 변경       | 변경 후 |                                   |    |
| 폐지 | -          | 노외주차장 | 미아동 258-110 | 188.0 | 감) 188.0 | -    | 강북구고시<br>제1996-88호<br>(97.01.04.) | -  |

## ■ 주차장 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명   | 변경내용 | 변경 사유                           |
|--------|-------|------|---------------------------------|
| -      | 노외주차장 | 폐지   | · 정비계획 입안에 따른 도시계획시설(주차장) 결정 폐지 |

## 나. 공간시설

## 1) 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서

| 구분 | 시설명            | 시설의<br>세분  | 위치             | 면적 (㎡)                   |            |                           | 최초<br>결정일                          | 비고           |
|----|----------------|------------|----------------|--------------------------|------------|---------------------------|------------------------------------|--------------|
|    |                |            |                | 기정                       | 변경         | 변경 후                      |                                    |              |
| 변경 | 오동<br>근린공원     | 근린공원       | 변동<br>산 28-6일대 | 1,259,273.8<br>(9,455.9) | 증) 3,328.6 | 1,262,602.4<br>(12,784.5) | 건설부고시<br>제138호<br>(77.07.09.)      | -            |
| 신설 | 어린이공원          | 어린이공<br>원  | 미아동<br>258-601 | -                        | 증) 3,186.9 | 3,186.9                   | -                                  | 체육시설<br>중복결정 |
| 폐지 | 벽오산<br>어린이공원   | 어린이공<br>원  | 미아동<br>258-56  | 1,250.0                  | 감) 1,250.0 | -                         | 서울시고시<br>제1995-141호<br>(95.05.20.) | -            |
| 폐지 | 오패<br>어린이공원    | 어린이공<br>원  | 미아동<br>258-236 | 1,084.0                  | 감) 1,084.0 | -                         | 서울시고시<br>제1995-141호<br>(95.05.20.) | -            |
| 폐지 | 미아도심소<br>어린이공원 | 기타<br>공원시설 | 미아동<br>258-148 | 1,127.0                  | 감) 1,127.0 | -                         | -                                  | -            |

※ ( )는 구역 내 사항임

## ■ 공원 결정(변경) 사유서

| 도면표시<br>번호 | 시설명            | 변경내용                                                                                 | 변경 사유                              |
|------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| -          | 오동근린공원         | · 부지면적변경<br>면적 : 1,259,273.8㎡ (9,455.9㎡)<br>→ 1,262,602.4㎡(12,784.5㎡)<br>증) 3,328.6㎡ | · 기존 오동근린공원과의 녹지공간 연계를 위해 공원 면적 변경 |
| -          | 어린이공원          | · 신설<br>면적: 3,186.9㎡                                                                 | · 미아역 일대와 연계하여 지역주민 휴식공간 제공을 위해 신설 |
| -          | 벽오산<br>어린이공원   | · 폐지                                                                                 | · 분산되어 있던 기존 공원을 재배치와 기능 변화를 위해 폐지 |
| -          | 오패<br>어린이공원    | · 폐지                                                                                 | · 분산되어 있던 기존 공원을 재배치와 기능 변화를 위해 폐지 |
| -          | 미아도심소<br>어린이공원 | · 폐지                                                                                 | · 분산되어 있던 기존 공원을 재배치와 기능 변화를 위해 폐지 |

## 다. 공공·문화체육시설

## 1) 도시계획시설(체육시설) 결정(신설) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명  | 시설의<br>세분 | 위치             | 면적 (㎡) |            |         | 최초<br>결정일 | 비고              |
|----|------------|------|-----------|----------------|--------|------------|---------|-----------|-----------------|
|    |            |      |           |                | 기정     | 변경         | 변경 후    |           |                 |
| 신설 | —          | 체육시설 | 체육시설      | 미아동<br>258-601 | —      | 증) 3,186.9 | 3,186.9 | —         | 어린이공원<br>하부중복결정 |

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

## ■ 체육시설 결정(신설) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명  | 변경내용 | 변경사유                                                                                           | 비고                    |
|--------|------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| —      | 체육시설 | · 신설 | · 지역주민 여가 및 생활체육 요구에 따라 주민 삶의 질 개선을<br>위해 체육시설 신설<br>· 효율적 토지이용을 위해 공원 지하부에 체육시설을 수직적 중<br>복결정 | 운영부서:<br>강북구<br>생활체육과 |

## 2) 도시계획시설(사회복지시설) 결정(신설) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명        | 시설의<br>세분  | 위치                 | 구분         | 기정 | 변경               | 변경 후             | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|------------|------------|------------|--------------------|------------|----|------------------|------------------|-----------|----|
| 신설 | —          | 지역<br>자활센터 | 사회<br>복지시설 | 미아동<br>258번지<br>일대 | 층수         | —  | 지상1~2층,<br>지하주차장 | 지상1~2층,<br>지하주차장 | —         | —  |
|    |            |            |            |                    | 수평투영면<br>적 |    | 증) 1,750.0㎡      | 1,750.0㎡         |           |    |
|    |            |            |            |                    | 연면적        |    | 증) 2,110.0㎡      | 2,110.0㎡         |           |    |

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

## ■ 사회복지시설 결정(신설) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명        | 변경내용                                                                        | 변경사유                                                    | 비고                    |
|--------|------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------|
| —      | 지역<br>자활센터 | · 입체적 도시계획시설 결정<br>- 층수:지상1~2층,지하주차장<br>- 수평투영면적:1,750.0㎡<br>- 연면적:2,110.0㎡ | · 주택용지 데크 하부 사회복지시설 설치로 토지이용<br>효율성 도모 및 지역주민에게 편의시설 제공 | 운영부서:<br>강북구<br>생활보장과 |

## 라. 환경기초시설

## 1) 도시계획시설(환경기초시설) 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명            | 시설의<br>세분 | 위치             | 면적 (㎡) |          |      | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|------------|----------------|-----------|----------------|--------|----------|------|-----------|----|
|    |            |                |           |                | 기정     | 변경       | 변경 후 |           |    |
| 신설 | —          | 쓰레기 및<br>오물처리장 | 쓰레기처리장    | 미아동<br>258-256 | 215.0  | 감) 215.0 | —    | —         | —  |

## ■ 환경기초시설 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명            | 변경내용 | 변경사유                            |
|--------|----------------|------|---------------------------------|
| —      | 쓰레기 및<br>오물처리장 | · 폐지 | · 정비계획 결정에 따른 도시계획시설(쓰레기처리장) 폐지 |

4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

| 구분 |     | 위치               | 면적(㎡) |              |           | 비고     |
|----|-----|------------------|-------|--------------|-----------|--------|
|    |     |                  | 기정    | 변경           | 변경 후      |        |
| 신설 | 획지1 | 미아동<br>258번지 일대  | —     | 증) 128,753.5 | 128,753.5 | 공동주택용지 |
|    | 획지2 | 미아<br>3-715번지 일대 | —     | 증) 622.0     | 622.0     | 종교용지   |

나. 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

| 구분 |      | 가구  | 용도                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 비고                   |
|----|------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 신설 | 허용용도 | 획지1 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 「건축법 시행령」 [별표1] 에 의한 다음의 용도                         <ul style="list-style-type: none"> <li>－ 제2호 공동주택 중 아파트</li> <li>－ 제3호 제1종근린생활시설</li> <li>－ 제4호 제2종근린생활시설</li> <li>－ 제11호 노유자시설</li> </ul> </li> <li>· 「주택법」 및 「주택법 시행령」 이 정하는 부대복리시설</li> </ul> | 허용용도<br>외의 용도는<br>불허 |
| 신설 | 허용용도 | 획지2 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도                         <ul style="list-style-type: none"> <li>－ 제6호의 종교시설</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                           |                      |

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

| 구분 |     | 건폐율(%)    | 비고     |
|----|-----|-----------|--------|
| 신설 | 획지1 | 60 이하     | 공동주택용지 |
| 신설 | 획지2 | 관련 법령에 따름 | 종교용지   |

## 나) 용적률 계획

| 구분 |     | 용적률(%)    |           |           |           | 비고     |
|----|-----|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
|    |     | 기준        | 허용        | 상한        | 법적상한      |        |
| 신설 | 획지1 | 175.65 이하 | 215.65 이하 | 231.43 이하 | 250.00 이하 | 공동주택용지 |
|    | 획지2 | 관련 법령에 따름 |           |           |           | 종교용지   |

## 다) 높이 계획

| 구분 |     | 높이기준                   | 비고     |
|----|-----|------------------------|--------|
| 신설 | 획지1 | 해발 150m 이하 / 지상 25층 이하 | 공동주택용지 |
|    | 획지2 | 관련 법령에 따름              | 종교용지   |

## 다. 건축물 배치 계획

## 1) 건축선에 관한 계획

| 구분         |     | 적용위치          | 계획내용                           | 비고 |
|------------|-----|---------------|--------------------------------|----|
| 건축<br>한계선  | 획지1 | · 공동주택 획지변    | · 도로 및 대지 경계선으로부터 3m 이상        | —  |
|            |     | · 공공보행통로변     | · 공공보행통로변으로부터 3m 이상            | —  |
|            | 획지2 | · 종교용지변(오폐산로) | · 도로경계선으로부터 3m 이상              | —  |
|            |     | · 종교용지변(이면도로) | · 도로경계선으로부터 1m 이상              | —  |
| 근린생활<br>시설 | 획지1 | · 오폐산로변       | · 가로 활성화를 고려하여 오폐산로변 테크 하부에 배치 | —  |

## 라. 기타사항에 관한 결정 조서

## 1) 대지 내 공지 등에 관한 결정

| 구분     | 적용위치 | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                        | 비고 |
|--------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 공공보행통로 | 획지1  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 공공보행통로① (폭원 6m 이상) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 근린공원 ~ 오동근린공원</li> </ul> </li> <li>· 공공보행통로② (폭원 6m 이상) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 어린이공원 ~ 오현로21길</li> </ul> </li> </ul> | —  |

※ 공공보행통로는 '서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 메뉴얼'에 따라 지역권 설정하여야 함  
 - 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)

## 2) 환경관리 계획

| 검토항목       | 목표 기준                | 현황 및 환경영향예측                                                                                                                                                                                 | 환경영향최소화를 위한 저감방안                                                                                                                                                                        | 비고 |
|------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 비오톱 및 동·식물 | 비오톱 보전 등급 향상 동·식물상보호 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 비오톱유형평가 : 5등급, 1·4등급 일부</li> <li>· 개별비오톱 : 평가제외, 2등급 일부</li> <li>· 생태·자연도 : 3등급, 2등급 일부</li> <li>· 사업대상지 및 주변 지역 현지조사시 너구리 서식 관련 현수막 발견</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상</li> <li>· 조경계획을 통한 서식환경 조성</li> </ul>                                                                             | —  |
| 녹지 네트워크    | 녹지연결성 확보             | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 강북구 내 녹지지역 52.7%</li> <li>· 강북구 내 어린이공원이 41개소로 가장 많은 비중을 차지</li> </ul>                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 조경녹지를 법정면적 이상 확보토록 계획하고 대상지 내에 주변지역과 연계한 녹지계획 수립</li> <li>· 대상지 내 녹지공간 확보 및 식재 계획을 통한 주변과의 녹지 및 생태 단절 예방</li> <li>· 생태면적률 30.08% 계획</li> </ul> | —  |
| 토양         | 토양오염 최소화             | · 공사시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성                                                                                                                                                           | · 공사시 현장내 폐유처리 등 급지 및 폐유보관시설 설치 시 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획                                                                                                                                   | —  |
| 지형·지질      | 지형·지질 영향 최소화         | · 건축물 터파기 공사에 의한 지형변화는 크지 않을 것으로 예상됨                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 현 지형을 고려한 계획 수립</li> <li>· 발생 사토처리 계획 수립</li> </ul>                                                                                            | —  |
| 물순환        | 자연물순환 유지             | · 기 시가화 지역으로 대부분 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 범적기준 이상 적용</li> <li>· 저감 효율이 높은 비점오염저감시설을 설치토록 함</li> </ul>                                                               | —  |
| 바람·열       | 바람길 확보               | · 주풍향 고려 및 통경축 확보                                                                                                                                                                           | · 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획                                                                                                                                                                  | —  |
| 대기질        | 대기오염 최소화             | · 사업시행시 건설장비가동 등에 따른 대기오염우려                                                                                                                                                                 | · 사업시행시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립                                                                                                                                                          | —  |
| 온실가스·에너지   | 에너지절약 효율극대화          | · 사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정                                                                                                                                                                  | · 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보                                                                                                                                        | —  |
| 친환경적 자원순환  | 폐기물발생량 최소화           | · 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨                                                                                                                                                                      | · 강북구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리                                                                                                                                                              | —  |
| 소음·진동      | 규제기준 만족              | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 공사시 소음·진동 영향 예상됨</li> <li>· 운영시 인근 도로소음이 예상됨</li> </ul>                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 가설방음판넬 및 가설랜스 설치</li> <li>· 저소음, 저진동 장비사용</li> </ul>                                                                                           | —  |

3) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 임주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.
- 공공주택은 특정 세대 및 평면 타입에 편중되지 않고 분산 배치하며 공공주택과 분양주택이 소섹믹스 되도록 계획 및 시공하여야 한다.

• 재개발 의무 임대주택 건설계획

| 구분               |           | 내용                                                                                                                                                |         |         |           |    |
|------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|-----------|----|
| 계획 기준            |           | · 임대주택 건설 : 주택 전체세대수의 15%이상 또는 연면적의 10% 임대주택 공급<br>· 전용면적 40㎡ 이하 : 임대주택 전체 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체세대수의 5%이상<br>※ 법적상한용적률까지 건축함으로써 증가된 세대수 또는 연면적은 제외 |         |         |           |    |
| 산출 근거            | 주택 전체 세대수 | · 계획 : 3,943세대 / 연면적 : 294,061.23㎡<br>- 4,231세대(총 세대수) - 288세대(법적상한 증가분) = 3,943세대                                                                |         |         |           |    |
|                  | 임대주택 건설비율 | · 계획 : 410세대(10.40%) / 29,407.11㎡(10.00%) → 기준 충족<br>- 세대수 기준 : 3,943세대 × 15% = 592세대 이상<br>- 연면적 기준 : 294,061.23㎡ × 10% = 29,406.12㎡ 이상          |         |         |           |    |
|                  | 임대주택 건설규모 | · 계획 : 전용 40㎡ 이하 153세대 → 기준 충족<br>- 임대주택 세대수 기준 : 510세대 × 30% = 153세대 이상<br>- 주택 전체 세대수 기준 : 4,231세대 × 5% = 212세대 이상                              |         |         |           |    |
| 재개발 의무 임대주택 확보계획 |           | 전용면적(㎡)                                                                                                                                           | 공급면적(㎡) | 세대수(세대) | 연면적(㎡)    | 비고 |
|                  |           | 39.95                                                                                                                                             | 55.13   | 153     | 8,435.04  | —  |
|                  |           | 49.95                                                                                                                                             | 68.93   | 21      | 1,447.55  | —  |
|                  |           | 59.95                                                                                                                                             | 82.73   | 236     | 19,524.52 | —  |
|                  |           | 합계                                                                                                                                                |         | 410     | 29,407.11 | —  |

• 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

| 구분             |             | 내용                                                                                                                                                |         |         |           |    |
|----------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|-----------|----|
| 계획 기준          |             | · 임대주택 건설 : 주택 전체세대수의 15%이상 또는 연면적의 10% 임대주택 공급<br>· 전용면적 40㎡ 이하 : 임대주택 전체 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체세대수의 5%이상<br>※ 법적상한용적률까지 건축함으로써 증가된 세대수 또는 연면적은 제외 |         |         |           |    |
| (예정)법적상한용적률    |             | · 249.91% 이하<br>※ 건축계획 용적률 적용, 향후 통합심의(건축위원회)를 통해 확정                                                                                              |         |         |           |    |
| 정비계획 용적률       |             | · 231.43% 이하                                                                                                                                      |         |         |           |    |
| 국민주택규모 주택 의무면적 | 증가 용적률의 50% | · 기준 : 9.24% 이상 / 연면적 : 11,896.82㎡ 이상<br>- (249.91% - 231.43%) × 50% = 18.48% × 50% = 9.24%<br>- 128,753.5㎡(공동주택 용지) × 9.24% = 11,896.82㎡         |         |         |           |    |
|                |             | · 계획 : 용적률 9.31% / 연면적 11,982.26㎡ → 기준 충족                                                                                                         |         |         |           |    |
| 국민주택규모 주택 확보계획 |             | 전용면적(㎡)                                                                                                                                           | 공급면적(㎡) | 세대수(세대) | 연면적(㎡)    | 비고 |
|                |             | 49.95                                                                                                                                             | 68.93   | 70      | 4,825.17  | —  |
|                |             | 59.95                                                                                                                                             | 82.73   | 44      | 3,640.16  | —  |
|                |             | 84.95                                                                                                                                             | 117.23  | 30      | 3,516.93  | —  |
|                |             | 합계                                                                                                                                                |         | 144     | 11,982.26 | —  |

• 기부채납 임대주택

| 구분                   |                 | 내용                                                                                                                                                                                                          |         |         |          |    |
|----------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|----------|----|
| 계획 기준                |                 | · 공공시설등의 부지를 제공하거나 설치하여 제공하는 경우 용적률 완화 적용<br>- 「국토계획법」 제52조 및 같은법 시행령 제 46조<br>· 공공시설등 : 공공임대주택 (「공공주택 특별법」 제2조제1호가목) 포함<br>- 「국토계획법」 제52조 및 같은법 시행령 제 46조                                                  |         |         |          |    |
| 기부<br>채납<br>면적       | 대지지분            | · 3,033.9㎡<br>= 건축물 기부채납 연면적 / 공동주택 연면적 × 공동주택용지 면적<br>※49㎡ : 3,446.5㎡ / 321,810.22㎡ × 128,753.54㎡ = 1,378.9㎡<br>※59㎡ : 4,136.5㎡ / 321,810.22㎡ × 128,753.54㎡ = 1,655.0㎡<br>= 1,378.9㎡ + 1,655.0㎡ = 3,033.9㎡ |         |         |          |    |
|                      | 건축물<br>환산<br>부지 | · 3,327.1㎡<br>= 표준건축비 × 건축물 기부채납 연면적 / 부지가액<br>※49㎡ : 2,013,636원/㎡ × 3,446.5㎡ / 4,739,762원/㎡ = 1,464.2㎡<br>※59㎡ : 2,134,545원/㎡ × 4,136.5㎡ / 4,739,762원/㎡ = 1,862.9㎡<br>= 1,464.2㎡ + 1,862.9㎡ = 3,327.1㎡     |         |         |          |    |
| 기부채납<br>임대주택<br>확보계획 |                 | 전용면적(㎡)                                                                                                                                                                                                     | 공급면적(㎡) | 세대수(세대) | 연면적(㎡)   | 비고 |
|                      |                 | 49.95                                                                                                                                                                                                       | 68.93   | 50      | 3,446.55 | —  |
|                      |                 | 59.95                                                                                                                                                                                                       | 82.73   | 50      | 4,136.55 | —  |
|                      |                 | 합계                                                                                                                                                                                                          |         | 100     | 7,583.10 | —  |

### III. 2026년 제2차('26.03.04) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

#### ○ 수정사항

| 구분 | 심의의견                                                                                                                                                                                                                                  | 조치계획                                                                                                                                       | 비고 |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 용적률 계획, 공공기여계획, 순부담 면적 및 주택공급계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영</li> </ul>                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 용적률 계획, 공공기여계획, 순부담 면적 및 주택공급계획은 구청장 수정가결 요청(안)을 반영하였음</li> </ul>                                 | 반영 |
| 2  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 입체적 결정 도로의 공공성 확보 및 효율적 관리를 위하여 지상부, 지하부 범위 및 면적 결정               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 높이 : EL +63m~81m → 지표면 ~4m~지상부 전체</li> <li>- 면적 : 2,790.8㎡</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 입체적 도로는 하수도·공동구 등 타시설물의 설치를 고려하여 지상부(전체), 지하부(지표면에서 ~4m) 높이 및 면적(2,790.8㎡)으로 입체적 결정하였음</li> </ul> | 반영 |

#### ○ 조건사항

| 구분 | 심의의견                                                                                                                                             | 조치계획                                                                                                                                                              | 비고    |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여계획에 반영할 것</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 향후 사업시행계획인가 단계에서 노후 기반시설 현황 및 시설 수요를 재확인하고, 상·하수도 이설 및 정비비를 포함한 세부 처리계획을 수립하여 관계부서와 협의의 후 그 결과를 공공기여계획에 반영하겠음</li> </ul> | 추후 반영 |

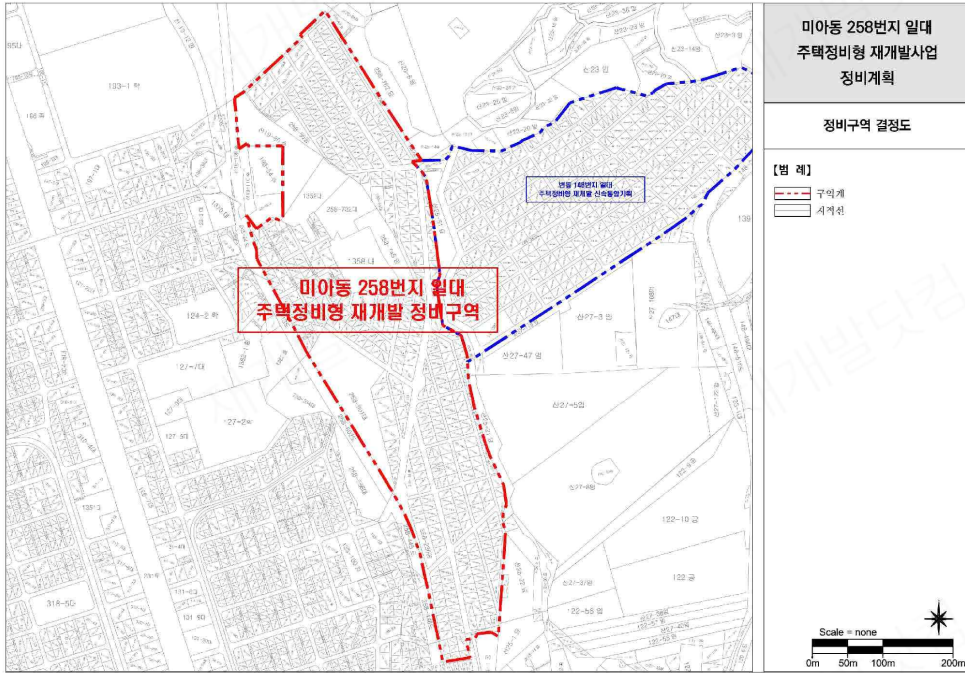
## IV. 관련도면 : 붙임 참조

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

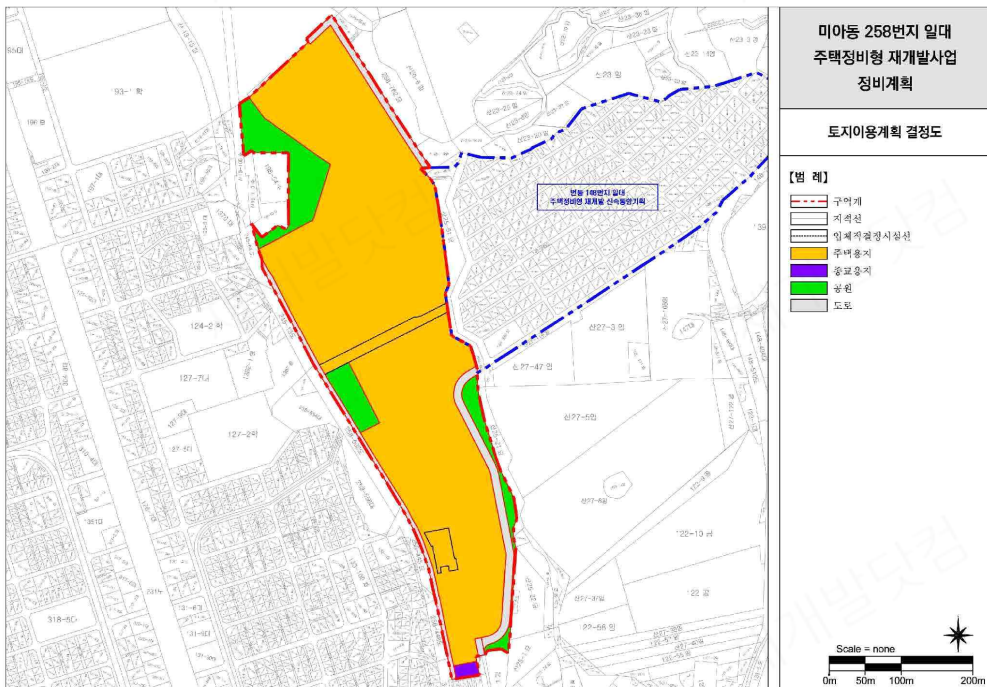
## V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7203), 강북구 주거정비(☎02-901-2557)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

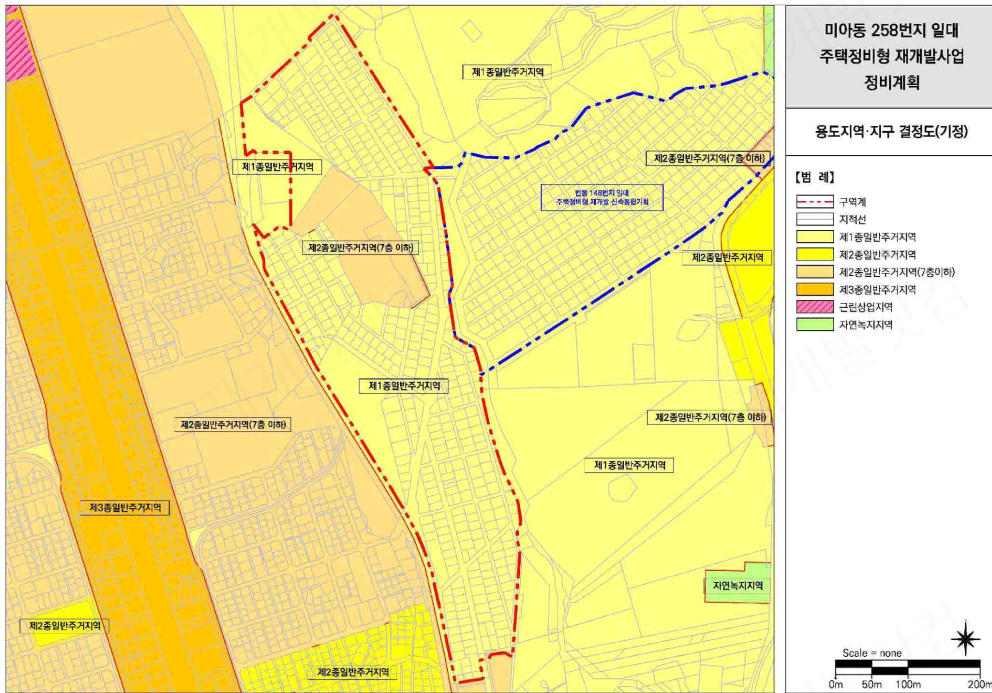
■ 정비구역 결정도(신설)



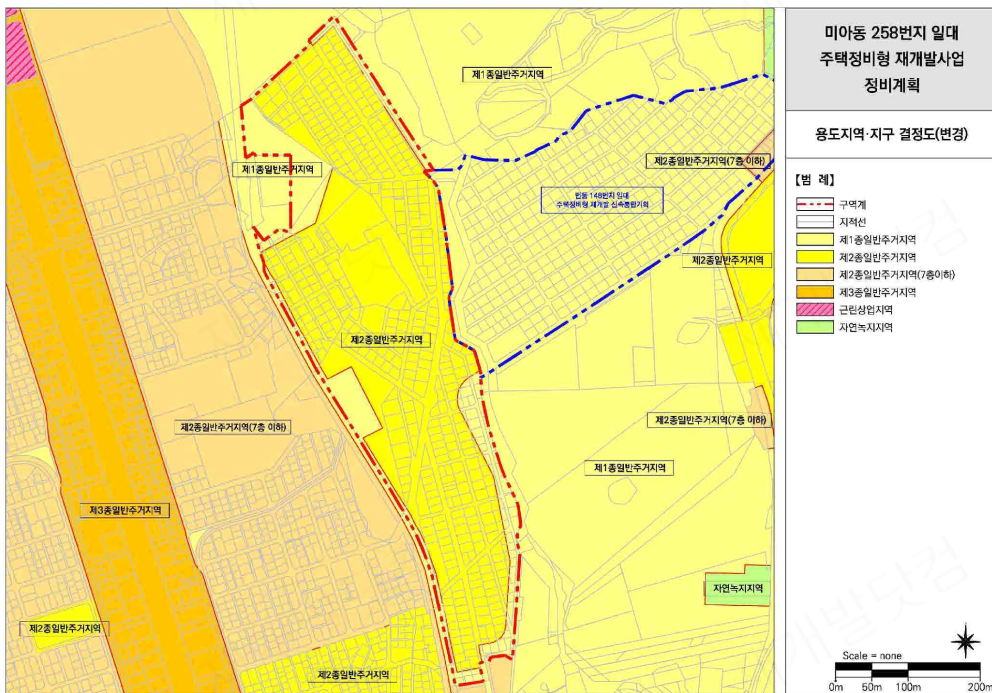
■ 토지이용계획 결정도(신설)



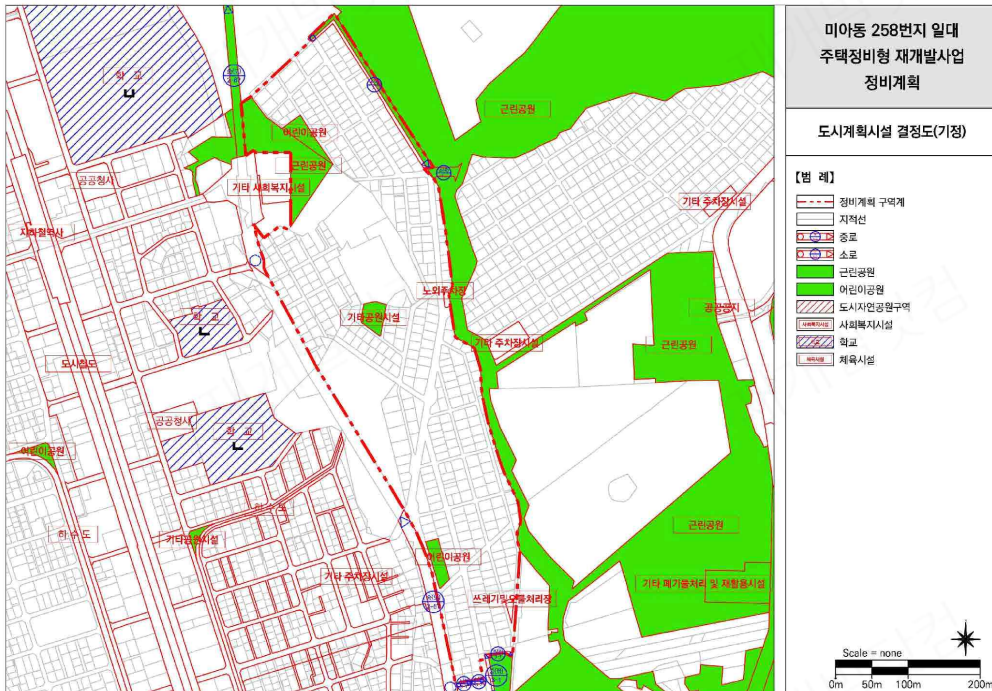
■ 용도지역 결정도(기정)



■ 용도지역 결정도(변경)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)

