

◆ 서울특별시고시 제2024-589호

**미아4-1구역 주택재건축 도시·주거환경정비기본계획
변경, 정비계획 및 정비구역지정 변경 - 지구단위계획구역 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2006-95(2006.03.23.)호로 재건축정비예정구역으로 지정되고, 제2009-307호(2009.08.06.)로 재건축정비구역 지정 고시된 ‘미아4-1구역 주택재건축정비구역’에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2023년 제9차 서울시 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의(‘23.12.28.)를 거쳐 정비계획 및 정비구역지정 변경을 결정하고 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정 고시하며 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 12월 5일
서울특별시장

I. 정비계획 및 정비구역지정 변경

1. 도시·주거환경정비기본계획 결정(변경) 조서

구분	구역 번호	동명	지번	면적	용적률	층수	추진 단계	비고
기정	15	미아4동	8-373번지 일대	5.2ha	170%이하	평균 13층 이하	1	-
변경	15	미아4동	8-373번지 일대	5.3ha (53,379.7㎡)	190%이하	최고 24층 이하	1	-

※ 층수와 관련된 기준(지구단위계획 수립기준, 서울시 스카이라인 관리원칙 등)이 변경 될 경우 정비기본계획의 높이계획은 변경된 기준을 따름.

2. 정비구역 지정(변경) 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증·감	변경	
변경	미아4-1구역 주택재건축정비사업	미아동 8-373번지 일대	51,265.0	증) 2,114.7	53,379.7	-

3. 토지등소유자별 추정분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 103.86% $\Rightarrow (838,063,062\text{천원} - 516,360,533\text{천원}) / 309,750,783\text{천원} \times 100 = 103.86\%$ - 총 수입 추정 : 838,063,062천원 - 총 지출 추정 : 516,360,533천원 - 종전자산총액 추정 : 309,750,783천원																
개별 종전자산 추정액	- 이용상황이 동일 또는 유사하고 주변환경, 도로여건 등이 유사한 사업구역 내 소재하는 비교표준지를 선정하여 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정조건 및 기타조건으로 가치형성요인을 구분하여 요인별 격차율을 산정하여 토지가격을 산출하였음. 요인별 격차율에서 접근조건, 행정적조건, 기타조건은 비교표준지와 개별지를 대등하게 판단하였고(요인치 1.00 적용), 가로조건(접면도로의 폭) 및 획지조건(형상, 이용상황)을 고려하여 격차율을 적용(필지별로 0.414~2.135 산정), 그 밖의 요인 보정치는 2.35를 적용하였음 - 건물의 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 참작하여 재조달원가를 구한 후 내용연수별로 감가 수정하여 해당 건물가격을 산정하였음 - 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등에 의거 당해 토지 및 건물의 지역요인, 외부요인, 내부요인, 호별요인, 기타 가격형성상의 제요인을 종합 참작하여 대지권 또는 지분과 건물을 일체로 하여 거래사례에 따라 가격을 추정하는 방법을 적용하여 산정하였음. 비교가능한 구역내 거래사례가 없는 점에서 미아동 3-866(2022.12.16일 거래, @477.8만원/㎡, 구역외) 사례를 기준으로 총별효용, 노후도, 규모(면적크기)에 따른 차이, 개별요인(가로조건 등), 정비사업 진행에 따른 개발이익(1.20)에 따른 격차율을 산정하여 약식 감정하였음																
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정 분담금(a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용 59.98형</td><td>7.2억</td><td rowspan="4">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(103.86%)</td><td rowspan="4">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr> <tr> <td>전용 84.98형</td><td>9.2억</td></tr> <tr> <td>전용 104.97형</td><td>11.1억</td></tr> <tr> <td>상가 33㎡</td><td>2.6억</td></tr> </tbody> </table>			분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정 분담금(a-b)	전용 59.98형	7.2억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(103.86%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용 84.98형	9.2억	전용 104.97형	11.1억	상가 33㎡	2.6억
분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정 분담금(a-b)														
전용 59.98형	7.2억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(103.86%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)														
전용 84.98형	9.2억																
전용 104.97형	11.1억																
상가 33㎡	2.6억																

4. 토지이용계획(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증·감	변경		
합계		51,265.0	증) 2,114.7	53,379.7	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	9,008.0	감) 993.1	8,014.9	15.0	-
	도로	5,443.0	감) 1,571.5	3,871.5	7.3	-
	공원	3,565.0	감) 3,565.0	-	-	-
	녹지	-	증) 4,143.4	4,143.4	7.7	-
획지	소계	42,257.0	증) 3,107.8	45,364.8	85.0	-
	획지1	42,257.0	증) 606.5	42,863.5	80.3	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	-	증) 2,501.3	2,501.3	4.7	복합시설

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음.

5. 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증·감	변경		
합계		51,265.0	증) 2,114.7	53,379.7	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	-	증) 83.3	83.3	0.2	용도지역 유지 (도로, 경관녹지 부지)
	제2종일반주거지역 (7층이하)	51,265.0	감) 51,265.0	-	-	-
	제2종일반주거지역	-	증) 53,195.0	53,195.0	99.6	지적경계 불부합지 (253.6㎡)포함
	제3종일반주거지역	-	증) 101.4	101.4	0.2	용도지역 유지 (도로 부지)

※ 제1종일반주거지역 및 제3종일반주거지역은 월계로변 옹벽정비를 위해 정비구역에 포함된 옹벽구간이며, 지적경계 불부합지는 강북구와 성북구 경계지로서 향후 측량상과에 따라 면적이 변경될 수 있음.

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률(%)	변경사유
		기정	변경			
-	강북구 미아동 8-373번지 일대	-	제1종일반 주거지역	83.3	-	· 주변지역개발, 경전철 신설 등 지역의 위상 변화를 고려하여 역세권부지 활성화 및 주택공급 활성화를 위한 도시계획 규제완화 적용에 따른 역세권 범 위 내 용도지역 상향
		제2종일반 주거지역(7층)	제2종일반 주거지역	53,195.0	234.11% 이하	
		-	제3종일반 주거지역	101.4	-	

6. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	소로	3	-	4.5	국지 도로	80	미아동 8-64	미아동 8-65	일반 도로	-	-	주)입체적 도시계획시설 (마을버스회차공간)
신설	소로	3	-	7	국지 도로	132	미아동 8-65	미아동 8-437	일반 도로	-	-	주)입체적 도시계획시설
기정	대로	3	39	25~30	간선 도로	5,110 (332)	미아동 42-13	하계동 184-1	일반 도로	-	-	-
변경	대로	3	39	24~30	간선 도로	5,110 (332)	미아동 42-13	하계동 184-1	일반 도로	-	-	도로선형 변경
기정	중로	3	-	12	국지 도로	310	미아4동 8-336	미아4동 8-407	일반 도로	-	서울시고시 2009-307호 (2009.08.06)	-
				15								
				20								
변경	중로	3	-	13	국지 도로	247	미아동 8-144	미아동 8-65	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	2	-	8	국지 도로	126	미아4동 8-407	미아4동 산35-17	일반 도로	-	서울시고시 2009-307호 (2009.08.06)	-

※ ()정비구역에 포함되는 사항임.

주) 입체적 도시계획시설은 사유지에 설치하는 사항으로 기부채납 대상에서 제외함.

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-	· 입체적 도시계획시설 신설 -B=4.5m, L=80m	· 토지의 효율적 활용을 위해 입체적 도시계획시설 결정
-	소로 3-	· 입체적 도시계획시설 신설 -B=7m, L=132m	
대로 3-39	대로 3-39	· 도로선형(폭원) 변경 -B=25~30m→24~30m	· 월계로변 도로에 옹벽이 포함된 사항으로 옹벽정비 및 부서울품의순 연계를 위한 경관녹지 계획으로 일부 도로선형 변경
중로 3-	중로 3-	· 도로선형(폭원 및 연장 포함) 변경 -B=12~20m→13m -L=310m→247m(감 63m)	· 대상지 및 인근단지(한일유엔아이아파트) 진출입을 위한 막다른 도로인 점을 고려하여 도로선형(폭원 및 연장 포함) 을 변경함
소로 2-	-	· 도로폐지	· 막다른 도로는 토지의 효율적 활용을 위해 폐지하고 입체적 도 시계획시설로 대체함

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	입체적 결정 범위			최초 결정일	비고
					기정	증·감	변경		
신설	소로 3-	도로	미아동 8-73번지 일원	길이	-	증) 80m	80m	-	마을 버스 화차 공간
				폭	-	증) 4.5m	4.5m		
				높이	-	증) 7m	7m		
				수평투영면적	-	증) 371.0㎡	371.0㎡		
신설	소로 3-	도로	미아동 8-395번지 일원	길이	-	증) 132m	132m	-	획지 내 입체적 도시계획 도로
				폭	-	증) 7m	7m		
				높이	-	증) 지상부	지상부		
				수평투영면적	-	증) 938.5㎡	938.5㎡		

※ 마을버스화차공간 높이는 향후 상부 토심 및 보두께에 따라 변경될 수 있는 사항으로 사업시행계획인가시 높이를 확정하고, 사업준공 전 경미한 사항으로 결정(변경).

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-	· 입체적 도시계획시설 신설 -B=4.5m, L=80m	· 마을버스 운행을 고려하여 토지의 효율적 활용을 위해 단지 내 회차공간(회전교차로)을 조성 · 사업시행자가 조성하여 무상으로 구분지상권 설정
-	소로 3-	· 입체적 도시계획시설 신설 -B=7m, L=132m	· 기존 현황도로(월계로21가길)변 사유지(미아동 844번지 일대 임야필지)의 진입도로 확보 · 사업시행자가 조성하여 무상으로 구분지상권 설정

나. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증·감	변경		
폐지	-	공원	어린이공원	미아4동 8-210일원	2,800.0	감) 2,800.0	-	서울시고시 2009-307호 (2009.08.06)	-
폐지	-	공원	소공원	미아4동 8-332일원	765.0	감) 765.0	-	서울시고시 2009-307호 (2009.08.06)	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설의 세분	변경내용	변경사유
-	어린이공원	· 어린이공원 폐지 - 위치 : 미아4동 8-210일원 - 면적 : 2,800.0㎡	· 지형의 특성을 고려하여 공원은 폐지하고 녹지로 대체
-	소공원	· 소공원 폐지 - 위치 : 미아4동 8-332일원 - 면적 : 765.0㎡	· 역세권에 인접한 지역으로 효율적인 토지이용 계획수립을 위해 공원을 폐지

다. 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증·감	변경		
신설	①	녹지	경관녹지	미아동 8-259일원	-	증) 1,636.0	1,636.0	-	-
신설	②	녹지	경관녹지	미아동 8-110일원	-	증) 2,507.4	2,507.4	-	-

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	녹지	· 경관녹지 신설 - 위치 : 미아동 8-259일원 - 면적 : 1,636.0㎡	· 기존 공동주택(한일유엔아이아파트)와의 소음·안전 등을 고려하여 신설되는 도로(13m)에 완충역할 및 경관향상을 위해 녹지를 조성함
-	녹지	· 경관녹지 신설 - 위치 : 미아동 8-110일원 - 면적 : 2,507.4㎡ - 폭원 : 8~10m	· 신설되는 경전철역을 고려하여 월계로변 복서울꿈의숲 공원으로 녹지네트워크 연계를 위해 조성함

라. 입체적 도시계획시설(사회복지시설, 문화시설, 청소년수련시설) 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	구분	입체적 결정 범위			최초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
신설	-	사회 복지시설	노인 요양시설	미아동 8-332번지 일원	길이	-	-	-	-	서울시 및 강북구
		문화시설	예술 자원센터		폭	-	-	-		
					높이	-	증) 지상1~6층	지상1~6층		
					수평 투영면적	-	증) 1,208.8㎡	1,208.8㎡		

※ 층수 및 면적은 향후 사업시행계획인가시 확정하고, 사업준공 전 경미한 사항으로 결정(변경)

※ 기부채납시설은 「기부채납 수요·공급 통합관리시스템」을 활용하여 수요조사 실시 및 별도 협의를 거쳐 변경될 수 있음.

입체적 도시계획시설(사회복지시설, 문화시설, 청소년수련시설) 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설, 문화시설, 청소년수련시설	· 신설 - 위치 : 미아동 8-332번지 일원 - 대지지분 : 849.3㎡ - 건축연면적 : 3,109.7㎡	· 강북구청 기부채납 공공시설 수요조사 결과를 반영하는 사항으로 생활SOC시설 확충

■ 건축물 범위 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	건축물의 범위			비고
					건폐율	용적률	높이	
신설	-	사회 복지시설	노인 요양시설	미아동 8-332번지 일원	복합계획	6층 이하	지상1~6층 (연면적 3,109.7㎡)	
		문화시설	예술인 지원센터					
		청소년 수련시설	청소년 아지트					

※ 기부채납시설은 「기부채납 수요·공급 통합관리시스템」을 활용하여 수요조사 실시 및 별도 협의를 거쳐 변경될 수 있음.

7. 공동이용시설 설치계획(변경)

시설의 종류	위치	면적 (㎡)			비고
		기정	증·감	변경	
관리사무실	강북구 미아동 8-373 번지 일대	104.10	증) 245.90	350.00	부대시설로 구분
경로당(개방)		139.77	증) 440.23	580.00	- 총량 : (500㎡+1,015세대×2㎡)×1.25 =3,162.5㎡이상 ※ 서울시 주택조례 별표1 필수 주민 공동시설 세부면적기준 (1,000~1,500세대 이상) 1) 경로당: 580㎡이상 2) 어린이집: 580㎡이상 3) 작은도서관: 203㎡이상
어린이집(개방)		200.00	증) 400.0	600.00	
주민공동시설		125.54	증) 2,354.46	2,480.00	
어린이놀이터		1,382.00	증) 68.00	1,450.00	
주민운동시설		530.00	감) 130.00	400.00	
작은도서관(개방)		-	증) 300.00	300.00	
다함께돌봄센터(개방)		-	증) 120.00	120.00	
계		2,377.31	증) 3,552.69	5,930.00	부대시설 면적은 제외

8. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
기정	미아4-1 주택재건축 정비구역	51,265.0	획지	42,257.0	강북구 미아4동 8-373번지 일원	191	-	-	191	-	-
변경	미아4-1 주택재건축 정비구역	53,379.7	획지1	42,863.5	강북구 미아동 8-373번지 일원	192	-	-	192	-	-
			획지2	2,501.3							

※ 변경사유 : 단순누락 1동 추가

9. 건축물에 관한 계획(변경)

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이(m)/ 최고층수																																
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한 (정비계획)	법정상한																																	
기정	미아4-1 주택재건축 정비구역	51,265.0	획지	42,257.0	미아4동 8-373번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	170 이하	-	196.87 이하	-	50m이하/ 평균13층이하																																
변경		53,379.7	획지1	42,863.5	미아동 8-373번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	190 이하	192.5 이하	221.7 이하	234.11 이하	72m이하/ 최고24층이하 (북서울꿈의숲 공원 연접부는 평균층수13층이하)																																
주택의 규모 및 규모별 건설비용	기정	· 총 건립 세대수 : 공동주택 740세대(분양 740세대) · 주택규모별 건설비용 <table><tr><th colspan="2">구분(전용면적)</th><th colspan="2">세대수</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th colspan="2"></th><th>세대</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td colspan="2">740</td><td>100.00</td><td rowspan="4">총 건립세대수의 60%이상</td></tr><tr><td rowspan="3">공동 주택</td><td>60㎡이하</td><td colspan="2">150</td><td>20.27</td></tr><tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td colspan="2">446</td><td>60.27</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td colspan="2">144</td><td>19.46</td></tr></table>											구분(전용면적)		세대수		비고			세대	비율(%)	합계		740		100.00	총 건립세대수의 60%이상	공동 주택	60㎡이하	150		20.27	60㎡~85㎡이하	446		60.27	85㎡초과	144		19.46				
	구분(전용면적)		세대수		비고																																							
		세대	비율(%)																																									
합계		740		100.00	총 건립세대수의 60%이상																																							
공동 주택	60㎡이하	150		20.27																																								
	60㎡~85㎡이하	446		60.27																																								
	85㎡초과	144		19.46																																								
변경	· 총 건립 세대수 : 공동주택 1,015세대(분양 937세대, 국민주택규모임대주택 29세대, 임대주택(기부채납) 49세대) · 주택규모별 건설비용 <table><tr><th colspan="2">구분(전용면적)</th><th>계</th><th>비율(%)</th><th>일반분양</th><th>국민주택규모 임대주택</th><th>임대주택 (기부채납)</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>1,015</td><td>100.00</td><td>937</td><td>29</td><td>49</td></tr><tr><td rowspan="3">공동 주택</td><td>60㎡이하</td><td>576</td><td>56.75</td><td>510</td><td>17</td><td>49</td></tr><tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>393</td><td>38.72</td><td>381</td><td>12</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>46</td><td>4.53</td><td>46</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> ※ 총 건립 세대수의 60%이상을 85㎡이하로 건설(국토교통부 고시 제2021-952호)											구분(전용면적)		계	비율(%)	일반분양	국민주택규모 임대주택	임대주택 (기부채납)	합계		1,015	100.00	937	29	49	공동 주택	60㎡이하	576	56.75	510	17	49	60㎡~85㎡이하	393	38.72	381	12	-	85㎡초과	46	4.53	46	-	-
구분(전용면적)		계	비율(%)	일반분양	국민주택규모 임대주택	임대주택 (기부채납)																																						
합계		1,015	100.00	937	29	49																																						
공동 주택	60㎡이하	576	56.75	510	17	49																																						
	60㎡~85㎡이하	393	38.72	381	12	-																																						
	85㎡초과	46	4.53	46	-	-																																						
심의 완화사항	기정	· 건축물 높이완화에 관한 계획 - 용도지역 상향 및 층수완화																																										
	변경	· 허용용적률 : 190% + 2.5%(단독주택세입자 주거대책) = 192.5% ※ 단독주택재건축 세입자 대책(주거사업과-4568.2019.04.25)을 반영한 사항으로 향후 관리처분 단계에서 세입자 손실보상 규모가 확정된 후 정비계획 변경을 통해 용적률 계획 등을 재조정 · 용적률 완화 및 국민주택규모 임대주택 건설(도시정비법 제54조 적용) <table><tr><th>①법정상한 용적률</th><th>②상한용적률 (정비계획)</th><th>초과용적률 (①-②)</th><th>초과용적률의 50%적용</th><th>국민주택규모 임대주택 공급</th></tr><tr><td>234.11%</td><td>221.7%</td><td>12.41%</td><td>6.2%</td><td>총 29세대</td></tr></table> ※ 서울시 소형주택 건설비용 50%(도시 및 주거환경정비조례 제30조)											①법정상한 용적률	②상한용적률 (정비계획)	초과용적률 (①-②)	초과용적률의 50%적용	국민주택규모 임대주택 공급	234.11%	221.7%	12.41%	6.2%	총 29세대																						
①법정상한 용적률	②상한용적률 (정비계획)	초과용적률 (①-②)	초과용적률의 50%적용	국민주택규모 임대주택 공급																																								
234.11%	221.7%	12.41%	6.2%	총 29세대																																								

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이(m)/ 최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한 (정비계획)	법정상한	
건축물의 건축선 등에 관한 계획	기정	· 월계로 도로변 미관지구에 의한 건축선(3m) 계획										
	변경	· 건축한계선 : 대지경계선 및 공공보행통로로부터 3m이상 · 벽면한계선 : 대지경계선으로 6m이상										
기타사항에 관한 계획	신설	· 공공보행통로 : 기존 보행흐름 및 보행육교(월계로) 동선을 고려하여 폭 6m 이상으로 계획 · 차량출입불허구간 : 진입도로변에 획지1, 획지2 차량진출입 외 불허구간 지정(정비계획 결정도 참고) · 근린생활시설 및 주민공동이용시설 배치구간 : 월계로변 경관녹지와 연계하여 가로활성화 유도 · 보행육교정비 : 장위동~대상지를 연결하는 보행육교는 용벽정비와 병행하여 일괄정비(원인자 설치 사항으로 추진)										

■ 상한용적률 계획(변경)

<기정>

구분	산정내용		
토지이용계획	계(구역면적)	택지1	계획 정비기반시설
	51,265.0㎡	42,257.0㎡	9,008.0㎡
공공시설부지 제공면적	· 계획 정비기반시설 면적 - 계획 기반시설내 국공유지(도로) 및 무상양여 국·공유지 = 9,008㎡ - 3,870.0㎡ = 5,138㎡		
개발가능 용적률 산정	· 개발가능용적률 = 허용용적률 + 계획(기준)용적률 × 1.3α = 170% + β + 170% × 1.3 × 0.1216 = 196.87% + β ⇒ 적용 개발가능용적률 196.87%이하 ※ α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 5,138㎡ / 42,257㎡ = 0.1216 · 건축계획용적률 = 196.73%		

<변경>

구분	산정내용								
토지 이용 계획 (㎡)	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설			신설 정비기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지 되는 기존 정비기반시설 내 국·공유지	공공시설(건축물 기부채납) 환산면적	
			소계	도로	녹지			소계	환산부지
	53,379.7	45,364.8	8,014.9	3,871.5	4,143.4	1,969.2	5,865.5	5,918.7	2,680.9

구분	산정내용
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	■ 8,014.9㎡(신설 정비기반시설) + 5,918.7㎡(공공시설 환산면적) - 1,969.2㎡(신설 정비기반시설 내 국·공유지) - 5,865.5㎡(대지 내 용도폐지 되는 기존 정비기반시설 내 국·공유지) = 6,098.9㎡ ■ 순부담면적 : 6,098.9㎡(구역면적 대비 11.4%) ※ 건축물 기부채납에 관한 사항 1) 사회복지시설 : 392.6㎡(대지지분면적) + 890.8㎡(환산부지면적) = 1,283.4㎡ 2) 문화시설 : 310.7㎡(대지지분면적) + 838.1㎡(환산부지면적) = 1,148.8㎡ 3) 청소년수련시설 : 146.0㎡(대지지분면적) + 314.0㎡(환산부지면적) = 460.0㎡ 4) 공공임대주택(49세대) : 1,831.6㎡(대지지분면적) + 1,194.9㎡(환산부지면적) = 3,026.5㎡
상한 용적률 산정	■ 기준용적률 190%, 허용용적률 192.5%, 상한용적률 221.7%, 법적상한용적률 234.11% ■ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α[토지] + 0.7 × α[건축물]) = 192.5% × (1 + 1.3 × 1.1361 × 0.0670 + 0.7 × 0.0759) = 221.7%
α (토지)	■ 공공시설등부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등부지(토지) 제공 면적 비율 = (8,014.9㎡ + 2,680.9㎡ - 7,834.7㎡) ÷ (45,364.8㎡ - 2,680.9㎡) = 0.0670
α (건축물)	■ 공공시설등부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 비율 = 3,237.8㎡ ÷ (45,364.8㎡ - 2,680.9㎡) = 0.0759
가중치	■ 사업부지 용적률에 대한 '공공시설 등 제공부지'의 용적률 비율 = 218.7%(공공시설 등 제공부지 허용용적률) ÷ 192.5%(사업부지 허용용적률) = 1.1361

10. 임대주택 건설에 관한 계획

- 1) 의무 임대주택 : 재건축사업으로 해당사항 없음
- 2) 국민주택규모 임대주택

관계법령	
〈도시 및 주거환경정비법 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비용)〉 ● 정비사업을 시행하는 경우 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 "법적상한용적률"이라 한다)까지 건축할 수 있다. ● 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 "초과용적률"이라 한다)의 50%를 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. ※ 서울시 도시 및 주거환경정비조례 제30조 : 초과용적률의 100분의 50 적용 ● 국민주택규모 주택의 공급가격은 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 인수자에게 기부채납	
법적상한용적률	234.11%
상한용적률(정비계획)	221.7%

관계법령					
초과용적률의 50%	$(234.11\% - 221.7\%) \times 50\% = 6.21\%$				
임대주택 확보 연면적 기준	$45,364.8\text{m}^2(\text{획지면적}) \times 6.2\% = 2,812.6\text{m}^2$				
국민주택규모 임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
	59.98㎡	85.90㎡	17	1,460.3㎡	소셜믹스
	84.98㎡	115.65㎡	12	1,387.8㎡	
	합계		29	2,848.1㎡	기준이상 충족

3) 기부채납 임대주택 건설에 관한 계획

	전용면적	공급면적	계약면적	세대수	연면적	비고
기부채납 임대주택 (상한용적률 적용)	59.98㎡	85.90㎡	135.43㎡	49	6,636.1㎡	소셜믹스
	합계			49	6,636.1㎡	

11. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과
가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	· 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감방안 마련 · 부득이한 법면 발생시 경계부에 녹화 및 조경처리 · 주차시설을 최대한 지하에 설치하여 지상녹화를 통한 친환경적 주거지 조성 · 조경공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획을 수립하겠음 ※ 공사시 저감 방안(세부계획 일부) - 비산먼지의 발생으로 인한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 세륜세차시설, 방진망설치, 사업대상지내 살수설시, 풍속에 따른 공사 진행여부 판단 등 적절한 저감대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립·시행토록 할 계획임	-
재난방지	· 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관리 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 · 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 구역 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수목 등에 대한 방재계획 수립 · 재해시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 도모 · 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리하겠음 · 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음	-

나. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	1.생태면적률	30% 이상	○	· 생태면적률 30%이상으로 계획 예정	· 생태면적률 37.02%로 계획
	2.녹지네트워크	녹지평가지표 달성	○	· 녹지평가지표 “1” 로 평가되어 녹지평가 지표 1 달성	· 조경녹지 조성 계획에 반영
	3.지형변동	지형·지질 영향 최소화	○	· 남저북고 지형으로 분석 · 평균 9.8° 의 완경사지	· 지형에 순응한 계획 수립
	4.비오톱	비오톱등급 향상	○	· 비오톱유형평가 5등급으로 조사됨	· 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
생활 환경	5.일조	연속 2시간 확보	○	· sanalist4.0을 이용하여 일조시간 및 일영범위 측 정	· 추가침해지역 발생하지 않음
	6.바람	바람길 확보	○	· 바람환경공간 유형분석 · 급격한 바람장 변화 없음	· 바람길 확보를 위한 건물 배치
	7.열	열섬효과 감소	○	· 열환경공간 유형분석 · 조경식재 등으로 열섬효과 감소	· 주변 환경과 조화를 이룰 수 있는 조경 계획
	8.에너지	에너지절약 계획 수립	○	· 과도한 추가에너지 사용 발생하지 않음	· 에너지절약형 설비기기 도입
		신재생에너지 사용	○	· 신재생에너지 공급률을 서울시 기준으로 적용	· 고효율에너지사용 제품적용 · 신재생에너지 적용 적극반영

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
생활 환경	9.경관	Skyline보전	○	· 배후의 능선 보호 필요	· 건물배치, 높이설정에 반영
		조망권 확보	○	· 주변 주거지역의 조망권 보호 필요	· 인동거리 및 배치계획 수립을 통해 조망권 보호
	10. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	· 북측으로 북서울꿈의숲과 인접함 · 당해 사업대상지에 조성 필요	· 공원, 오픈스페이스에 연결하여 휴식·여가 공간 조성
	11. 보행친화공간	보행친화형 도시조성	○	· 인도 및 차도가 분리 되어있지 않음	· 보행차도로 및 보행등선 조성, 주변 녹지축과 의 연계 방안 마련
추가	12. 대기질	비산먼지 발생억제	○	· 공사 시 비산먼지 발생	· 세류·세차시설 설치 · 살수차량 운용 및 방진망 설치
	13. 수질	오수 발생저감	○	· 공사 시 토사유출 발생 · 운영 시 오수발생	· 가배수로 및 침사지 설치 · 종량물재생센터 연계처리
	14. 토양	토양오염저감	○	· 토양오염우려기준 만족 · 공사 시 토양오염물질 발생	· 토양오염 전문처리업체 위탁처리 · 폐유 보관소 설치
	15. 친환경적 자원순환	폐기물 처리	○	· 공사 시 건설폐기물 발생 · 투입장비에 의한 폐유발생 · 운영 시 생활폐기물발생	· 건설폐기물 배출사업자의 재활용 지침을 준용하여 처리 · 생활폐기물 폐기물 처리계획에 의거 처리
	16. 소음·진동	소음·진동 기준	○	· 공사 시 건설장비 등에 의한 소음발생 · 운영 시 인근도로 소음발생	· 공사 시 가설방음판넬(10m)설치 · 운영 시 도로경계로 소음저감방안 수립
	17. 인구	인구 증가	○	· 운영 시 계획 인구의 증가	· 각 획지별 성격에 부합하는 용도계획에 따라 주요시설 적극 도입

12. 정비사업 시행계획(변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자		정비사업 시행으로 증가예상 세대수		비고
		기정	변경	기정	변경	
재건축사업	구역지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	미아4-1 주택재건축조합	미아4의1구역 주택재건축 정비사업 조합	권리자 : 520세대 계획 : 740세대 증가 : 220세대	권리자 : 555세대 계획 : 1,015세대 증가 : 460세대	-

13. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 200m이내 한마음유치원, 영천유치원, 창문여자중학교, 창문여자고등학교 위치	• 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생되는 소음·진동을 규제 • 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양함 • 공사시 교육환경 장애요소 (소음 · 진동 · 먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 • 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 보행자도로에는 안전헬스를 설치하여 안전성을 확보하겠음 - 학교 주변 도로에는 과속방지턱을 설치하여 차량의 속도를 줄이도록 하겠음 • 추후 사업으로 발생하는 학교 신·증설에 대한 설치비용은 사업시행인가시 협의하도록 하겠음(현재 사업으로 신증설이 있을 경우에 한함) • 대상지는 교육환경평가대상으로 향후 사업시행계획인가 전에 교육환경평가심의를 득하도록 하겠음	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비율(%)	비고
			기정	증·감	변경		
신설	미아4-1구역 주택재건축 지구단위계획구역	강북구 미아동 8-373번지 일대	-	증)53,379.7	53,379.7	100.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 결정

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증·감	변경		
합계		51,265.0	증) 2,114.7	53,379.7	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	-	증) 83.3	83.3	0.2	용도지역 유지 (도로, 경관녹지 부지)
	제2종일반주거지역(7층이하)	51,265.0	감) 51,265.0	-	-	-
	제2종일반주거지역	-	증) 53,195.0	53,195.0	99.6	지적경계 불부합지 (253.6㎡)포함
	제3종일반주거지역	-	증) 101.4	101.4	0.2	용도지역 유지 (도로 부지)

2) 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	소로	3	-	4.5	국지 도로	80	미아동 8-64	미아동 8-65	일반 도로	-	-	주)입체적 도시계획시설 (마을버스회차공간)
신설	소로	3	-	7	국지 도로	132	미아동 8-65	미아동 8-437	일반 도로	-	-	주)입체적 도시계획시설
기정	대로	3	39	25~30	간선 도로	5,110 (332)	미아동 42-13	하계동 184-1	일반 도로	-	-	-
변경	대로	3	39	24~30	간선 도로	5,110 (332)	미아동 42-13	하계동 184-1	일반 도로	-	-	도로선형 변경
기정	중로	3	-	12 15 20	국지 도로	310	미아4동 8-336	미아4동 8-407	일반 도로	-	서울시고시 2009-307호 (2009.08.06)	-
변경	중로	3	-	13	국지 도로	247	미아동 8-144	미아동 8-65	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	2	-	8	국지 도로	126	미아4동 8-407	미아4동 산35-17	일반 도로	-	서울시고시 2009-307호 (2009.08.06)	-

※ () 정비구역에 포함되는 사항임.

주) 입체적 도시계획시설은 사유지에 설치하는 사항으로 기부채납 대상에서 제외함.

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-	· 입체적 도시계획시설 신설 -B=4.5m, L=80m	· 토지의 효율적 활용을 위해 입체적 도시계획시설 결정
-	소로 3-	· 입체적 도시계획시설 신설 -B=7m, L=132m	
대로 3-39	대로 3-39	· 도로선형(폭원) 변경 -B=25~30m→24~30m	· 월계로변 도로에 응벽이 포함된 사항으로 응벽정비 및 북서울꿈의숲 연계를 위한 경관녹지 계획으로 일부 도로선형 변경
중로 3-	중로 3-	· 도로선형(폭원 및 연장 포함) 변경 -B=12~20m→13m -L=310m→247m(감 63m)	· 대상지 및 인근단지(한일유엔아이아파트) 진출입을 위한 막다른 도로인 점을 고려하여 도로선형(폭원 및 연장 포함)을 변경함
소로 2-	-	· 도로폐지	· 막다른 도로는 토지의 효율적 활용을 위해 폐지하고 입체적 도시계획시설로 대체함

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	입체적 결정 범위			최초 결정일	비고
					기정	증·감	변경		
신설	소로 3-	도로	미아동 8-73번지 일원	길이	-	증) 80m	80m	-	마을 버스 화차 공간
				폭	-	증) 4.5m	4.5m		
				높이	-	증) 7m	7m		
				수평투영면적	-	증) 371.0㎡	371.0㎡		
신설	소로 3-	도로	미아동 8-395번지 일원	길이	-	증) 132m	132m	-	획지 내 입체적 도시계획 도로
				폭	-	증) 7m	7m		
				높이	-	증) 지상부	지상부		
				수평투영면적	-	증) 938.5㎡	938.5㎡		

※ 마을버스화차공간 높이는 향후 상부 토심 및 보두께에 따라 변경될 수 있는 사항으로 사업시행계획인가시 높이를 확정하고, 사업준공 전 경미한 사항으로 결정(변경).

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-	· 입체적 도시계획시설 신설 -B=4.5m, L=80m	· 마을버스 운영을 고려하여 토지의 효율적 활용을 위해 단지 내 화차공간(화전교차로)을 조성 · 사업시행자가 조성하여 무상으로 구분지상권 설정
-	소로 3-	· 입체적 도시계획시설 신설 -B=7m, L=132m	· 기존 현황도로(월계로21가길)변 사유지(미아동 844번지 일대 임아필지)의 진입도로 확보 · 사업시행자가 조성하여 무상으로 구분지상권 설정

2) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증·감	변경		
폐지	-	공원	어린이공원	미아4동 8-210일원	2,800.0	감) 2,800.0	-	서울시고시 2009-307호 (2009.08.06)	-
폐지	-	공원	소공원	미아4동 8-332일원	765.0	감) 765.0	-	서울시고시 2009-307호 (2009.08.06)	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설의 세분	변경내용	변경사유
-	어린이공원	· 어린이공원 폐지 - 위치 : 미아4동 8-210일원 - 면적 : 2,800.0㎡	· 지형의 특성을 고려하여 공원은 폐지하고 녹지로 대체
-	소공원	· 소공원 폐지 - 위치 : 미아4동 8-332일원 - 면적 : 765.0㎡	· 역사권에 인접한 지역으로 효율적인 토지이용 계획수립을 위해 공원을 폐지

3) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증·감	변경		
신설	①	녹지	경관녹지	미아동 8-259일원	-	증) 1,636.0	1,636.0	-	-
신설	②	녹지	경관녹지	미아동 8-110일원	-	증) 2,507.4	2,507.4	-	-

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	녹지	· 경관녹지 신설 - 위치 : 미아동 8-259일원 - 면적 : 1,636.0㎡	· 기존 공동주택(한일유엔아이아파트)와의 소음·안전 등을 고려하여 신설되는 도로(13m)에 완충역할 및 경관향상을 위해 녹지를 조성함
-	녹지	· 경관녹지 신설 - 위치 : 미아동 8-110일원 - 면적 : 2,507.4㎡ - 폭원 : 8~10m	· 신설되는 경전철역을 고려하여 월계로변 복서울꿈의숲 공원으로 녹지네트워크 연계를 위해 조성함

4) 입체적 도시계획시설(사회복지시설, 문화시설, 청소년수련시설) 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	구분	입체적 결정 범위			최초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
신설	-	사회 복지시설	노인 요양시설	미아동 8-332번지 일원	길이	-	-	-	-	서울시 및 강북구
		문화시설	예술 지원센터		폭	-	-	-		
					높이	-	증) 지상1~6층	지상1~6층		
					수평 투영면적	-	증) 1,208.8㎡	1,208.8㎡		

※ 층수 및 면적은 향후 사업시행계획인가시 확정하고, 사업준공 전 경미한 사항으로 결정(변경)

※ 기부채납시설은 「기부채납 수요·공급 통합관리시스템」을 활용하여 수요조사 실시 및 별도 협의를 거쳐 변경될 수 있음.

■ 입체적 도시계획시설(사회복지시설, 문화시설, 청소년수련시설) 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설, 문화시설, 청소년수련시설	· 신설 - 위치 : 미아동 8-332번지 일원 - 대지지분 : 849.3㎡ - 건축연면적 : 3,109.7㎡	· 강북구청 기부채납 공공시설 수요조사 결과를 반영하는 사항으로 생활SOC시설 확충

■ 건축물 범위 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	건축물의 범위			비고
					건폐율	용적률	높이	
신설	-	사회 복지시설	노인 요양시설	미아동 8-332번지 일원	복합계획		6층 이하	지상1~6층 (연면적 3,109.7㎡)
		문화시설	예술인 지원센터					
		청소년 수련시설	청소년 아지트					

※ 기부채납시설은 「기부채납 수요·공급 통합관리시스템」을 활용하여 수요조사 실시 및 별도 협의를 거쳐 변경될 수 있음.

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
신설	획지1	53,379.7	강북구 미아동 8-373번지 일대	42,863.5	공동주택 및 부대복지시설
	획지2			2,501.3	복합시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분	가구	계획내용	비고
신설	허용용도	획지1 ○ 건축법시행령 별표1 - 제2호의 공동주택 ○ 주택건설기준 등에 관한 규정 - 제6조의 부대시설 및 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허
		획지2 ○ 건축법시행령 별표1 - 제3호의 제1종근린생활시설 - 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점 및 안마사술소 제외) - 제11호의 노인복지시설 - 제12호의 청소년수련시설 - 제14호의 일반업무시설	-

※ 허용용도는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제76조, 같은법 시행령 제71조 내지 제82조, 서울시 도시계획 조례 제8장에 적합한 범위에서 허용용도를 지정할 수 있음. 또한 거주환경, 거주유형, 개발사업 방식 등을 고려하여 불허용도의 형태로 수정·보완하여 활용 가능

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획(변경)

구분	지역	건폐율	비고
기정	제2종일반주거지역(7층)	30% 이하	-
변경	제2종일반주거지역	30% 이하	-

나) 용적률 계획(변경)

구분	용적률				비고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률			
			상한용적률	법정상한용적률		
기정	170.0%	-	196.87%	-	정비계획	기준용적률 170.0%
						상한용적률 196.87%
변경	190.0%	192.5%	221.7%	234.11%이하	정비계획	허용용적률 192.5%
						상한용적률 221.7%
						법정상한용적률 234.11%

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브 항목	비고
	단독주택재건축 세입자 대책	
신설	2.5%	-

■ 상한(법적상한) 용적률 완화사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	공공주택 건설(법적상한용적률 적용)	
신설	29.2%	12.41%	41.61%

다) 높이 계획(변경)

구분	지역	높이기준	비고
기정	제2종일반주거지역(7층)	평균 13층 이하(50m이하)	-
변경	제2종일반주거지역	최고 24층 이하(72m이하) ※ 북서울꿈의숲 공원 연접부는 평균층수13층이하	-

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	획지1	· 대지경계선 및 공공보행통로로부터 3m이상	결정도면 참조
벽면한계선		· 대지경계선으로 6m이상	

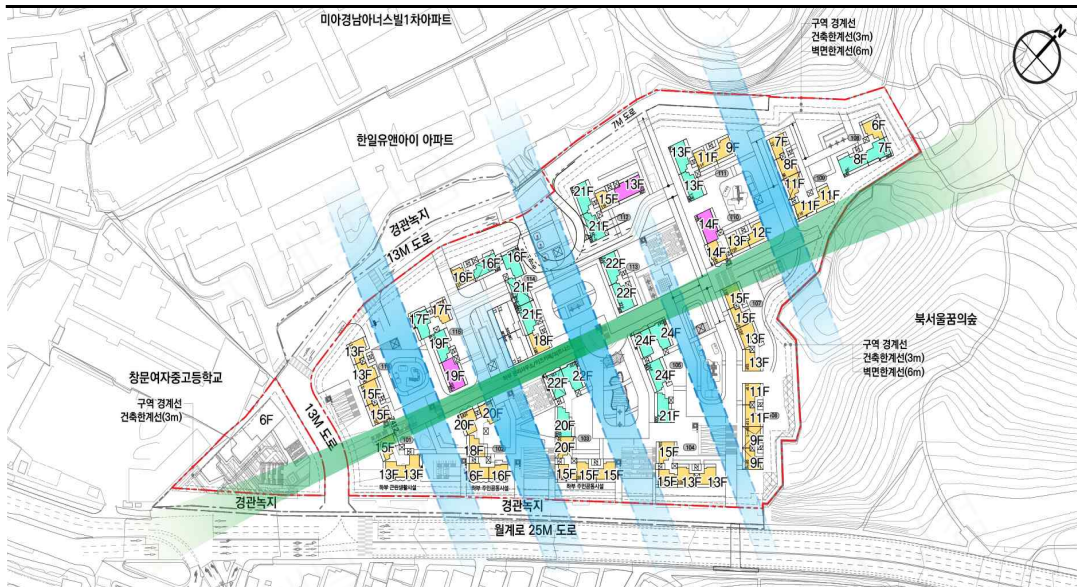
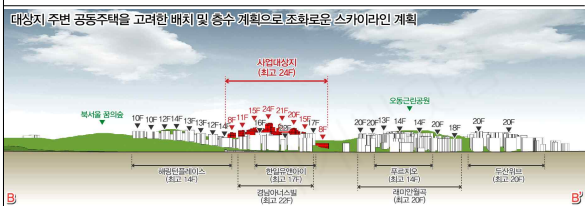
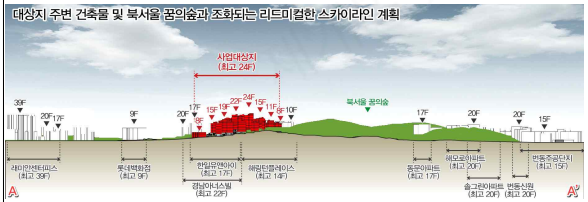
라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치·형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
경관구조계획	획지	· 자연환경과 조화를 이루고, 주변 지역과 소통·공유할 수 있는 공간 형성을 위한 배치계획 수립 - 동북선 경전철 출입구(예정) 인근에서 북서울꿈의숲 방향으로 열려있는 통경축 형성을 고려한 주동배치 - 보행순환체계와 연결되며 다양한 테마로 계획하여 단지 내 주민의 커뮤니티 활성화를 유도하고 지역주민과 공유할 수 있는 열린 공간 제공
녹지계획	월계로변	· 북서울꿈의숲으로 연계될 수 있도록 월계로변 녹지계획 - 월계로변 기존 옹벽구간을 개선하고 주민의 휴식과 여가를 지원할 수 있도록 계획 - 쾌적한 주거환경 조성을 위한 경관녹지 조성
옹벽계획	월계로변	· 기존 옹벽의 최대 높이를 하향 조정하여 가로경관 위압감 완화 - 친환경 옹벽 조성으로 경관성 향상
진입부	획지	· 단지의 첫인상 형성과 보행안전성을 고려한 진입부 계획 - 공동주택 주진출입구는 차량과 보행동선을 분리하여 보행안전성 강화 - 월계로변 가로공원에서 단지 진입부는 교통약자 등을 고려한 수직 보행체계 설치로 보행 편의성 향상
재료 및 색채	획지	· 서울색 정립 및 체계화 가이드라인을 준수하며 주변환경과 조화로운 계획 수립 - 대상지 주변은 무채색 및 YR계열이 다수 분포하고 있으며, 정온한 주거환경 형성을 고려하여 Y-YR 기초색 배색 권장 - 공동주택 저층부(기단부) 및 부대시설은 휴먼스케일을 고려하여 자연친화적 소재를 적용
건축물 외부형태	획지	· 자연과 도시의 연계 및 도시경관을 고려하여 다양한 주거유형으로 계획 - 다양한 층수변화 및 배치 등 건축적 요소의 다양화를 통해 시각적으로 특색있고 입체적인 주동형태 계획 - 저층부와 고층부 다채로운 매스계획을 통해 입면 디자인을 특화하고 입체감을 부여하는 등 입면의 다양성을 높이는 계획 제시 - 월계로변에 배치되는 주동의 하부는 가로대응형 입면계획으로 가로활성화

2) 경 관 에 관 한 계 획

구분	적용위치	계획내용
개방감	획지	- 배후 산지로 열려 있는 트임축 형상으로 쾌적한 통시선 확보 -동북선 경전철 출입구(예정) 인근에서 북서울꿈의숲 방향으로 열려있는 통경축 형상으로 단지 내 개방감 확보 -월계로변 이동시점 및 인접한 주거지에서의 지속적인 조망을 고려하여 통경축 형상으로 개방감 향상
스카이라인	획지	단지 중앙에서 경계부(월계로변, 인접 주거지, 북서울꿈의숲 등) 방향으로 점차 낮아지는 텐트형 스카이라인계획



마. 기타사항에 관한 계획

1) 대지 내 공지에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획내용
공공보행통로	획지1	· 기존 보행흐름 및 보행육교(월계로) 동선을 고려하여 폭 6m 이상으로 계획
차량진출입 불허구간	획지1, 획지2	· 진입도로변에 획지1, 획지2 차량진출입 외 불허구간 지정(정비계획 결정도 참고)
근린생활시설 및 주민공동이용시설 배치구간	획지1	· 월계로변 경관녹지와 연계하여 가로활성화 유도
보행육교정비	구역외 (월계로변)	· 장위동~대상지를 연결하는 보행육교는 응벽정비와 병행하여 일괄정비 (원인자 설치사항으로 추진)

2) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	1.생태면적률	30% 이상	○	· 생태면적률 30%이상으로 계획 예정	· 생태면적률 37.02%로 계획
	2.녹지네트워크	녹지평가지표 달성	○	· 녹지평가지표 “1” 로 평가되어 녹지평가 지표 1 달성	· 조정녹지 조성 계획에 반영
	3.지형변동	지형·지질 영향 최소화	○	· 남저북고 지형으로 분석 · 평균 9.8° 의 완경사지	· 지형에 순응한 계획 수립
	4.비오톱	비오톱등급 향상	○	· 비오톱유형평가 5등급으로 조사됨	· 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
생활 환경	5.일조	연속 2시간 확보	○	· sanalyst4.0을 이용하여 일조시간 및 일영범위 측정	· 추가침해지역 발생하지 않음
	6.바람	바람길 확보	○	· 바람환경공간 유형분석 · 급격한 바람장 변화 없음	· 바람길 확보를 위한 건물 배치
	7.열	열섬효과 감소	○	· 열환경공간 유형분석 · 조경식재 등으로 열섬효과 감소	· 주변 환경과 조화를 이룰 수 있는 조정 계획
	8.에너지	에너지절약 계획 수립	○	· 과다한 추가에너지 사용 발생하지 않음	· 에너지절약형 설비기기 도입
		신재생에너지 사용	○	· 신재생에너지 공급률을 서울시 기준으로 적용	· 고효율에너지사용 제품적용 · 신재생에너지 적용 적극반영
	9.경관	Skyline보전	○	· 배후의 능선 보호 필요	· 건물배치, 높이설정에 반영

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
	조망권 확보	○	· 주변 주거지역의 조망권 보호 필요	· 인동거리 및 배치계획 수립을 통해 조망권 보호
10.휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	· 북측으로 북서울퉁기숲과 인접함 · 당해 사업대상지에 조성 필요	· 공원, 오픈스페이스에 연결하여 휴식·여가 공간 조성
11.보행친화공간	보행친화형 도시조성	○	· 인도 및 차도가 분리 되어있지 않음	· 보행자도로 및 보행동선 조성, 주변 녹지축과의 연계 방안 마련

2) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
추가	12.대기질	비산먼지 발생억제	○	· 공사 시 비산먼지 발생	· 세륜 · 세차시설 설치 · 살수차량 운용 및 방진망 설치
	13.수질	오수 발생저감	○	· 공사 시 토사유출 발생 · 운영 시 오수발생	· 가배수로 및 침사지 설치 · 중량물재생센터 연계처리
	14.토양	토양오염저감	○	· 토양오염유려기준 만족 · 공사 시 토양오염물질 발생	· 토양오염 전문처리업체 위탁처리 · 폐유 보관소 설치
	15.친환경적 자원순환	폐기물 처리	○	· 공사 시 건설폐기물 발생 · 투입장비에 의한 폐유발생 · 운영 시 생활폐기물발생	· 건설폐기물 배출사업자의 재활용지침을 준용하여 처리 · 생활폐기물 폐기물 처리계획에 의거 처 리
	16.소음 · 진동	소음 · 진동 기준	○	· 공사 시 건설장비 등에 의한 소음발생 · 운영 시 인근도로 소음발생	· 공사 시 가설방음판넬(10m)설치 · 운영 시 도로경계로 소음저감방안수립
	17.인구	인구 증가	○	· 운영 시 계획 인구의 증가	· 각 획지별 성격에 부합하는 용도계획에 따라 주요시설 적극 도입

3) 공공주택(법적상한용적률 완화) 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 의무 공공주택 등은 도시저소득 주민의 입주기회 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.

■ 법적상한용적률에 따른 공공주택의 건설에 관한 계획

구분	산정내용				
계획기준	· 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상				
법적상한용적률	· 234.11% (건축위원회 심의에서 최종 결정)				
상한용적률(정비계획)	· 221.7%				
초과용적률의 50%	· $(234.11\% - 221.7\%) \times 50\% = 6.2\%$ · $45,364.8\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 6.2\% = 2,812.6\text{m}^2(\text{공공주택 연면적 기준})$				
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
	59.98㎡	85.90㎡	17	1,460.3㎡	소셜믹스
	84.98㎡	115.65㎡	12	1,387.8㎡	
	합계		29	2,848.1㎡	> 2,812.6㎡ (공공주택 연면적 기준)

■ 공공주택 혼합계획

건립규모	전체 세대수	비율(%)	조합원 및 일반분양	공공주택	공공주택 비율(%)	
					전체 세대수 대비	전체비율
합계	1,015	100.0	937	78	7.7	100.0
60㎡이하	576	56.7	510	66	6.5	84.6
60㎡초과~85㎡이하	393	38.7	381	12	1.2	15.4
85㎡초과	46	4.6	46	-	-	-

□ 2023년 제9차(‘23.12.28.) 도시계획위원회 신숙통합기획 등 수권분과위원회 심의결과
: ‘수정가결’

구분	심의의견	조치계획	비고
-	〈조건사항〉 금회 주관부서 수정가결요청안은 다음 사항을 반영하여 조정(안)을 마련하고, 향후 건축, 교통, 환경 통합심의위원회 심의 전 도시계획위원회에 보고할 것		
1	-획지2 주거 용도를 획지1로 변경 시 획지1의 높이 계획은 신숙 통합기획 가이드라인(안)을 고려하여 최고 25층 내외에서 조정 가능	-획지2의 주거용도(공동주택)를 획지1로 이동 및 평형을 조정하였으며, 텐트형 스카이라인 및 북서울꿈의숲경관을 고려하여 최고 24층 이하로 조정하였음 ※ 높이계획 최고 22층(66m이하)→24층(72m이하)조정	반영
2	-획지2의 건축계획은 획지1의 통경축계획을 고려하여 계획하고, 향후 설계 공모를 진행할 것	-획지1의 통경축을 고려하여 획지2의 건축물을 도로에서 후퇴하여 배치함으로써 통경축을 확보하였으며, 향후 획지2 건축계획은 담당부서와 협의하여 설계 공모를 진행하도록 하겠음	반영
3	-상한용적률산정 시 23.12월 개정된 기준과 정합토록조정할 것	-상한용적률 산정은 「주택재개발·재건축 기부채납 용적률 인센티브 기준 개선(주택정책실, 23.12.27)」에 따라 가중치를 적용하였음 ※ 향후 변경시 「2030 도시·주거환경정비기본계획」의 현황 용적률 체계 등을 검토하겠으며, 신숙통합기획에서 결정된 상한 용적률 체계를 유지하겠음	반영

III. 관계도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(기정/변경)
2. 용도지역 결정도(기정/변경)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도(기정/변경)

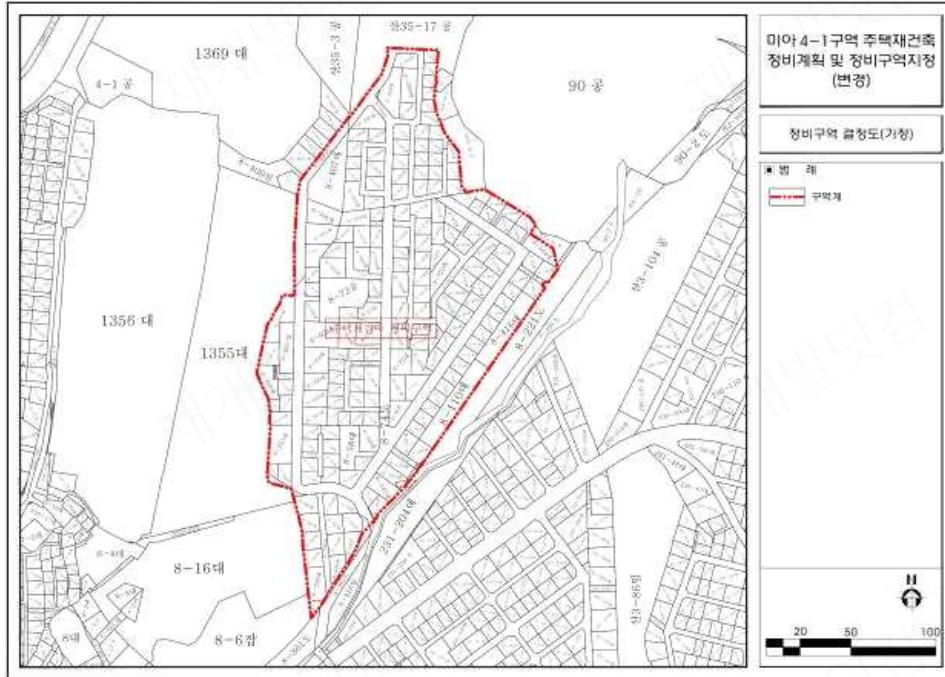
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

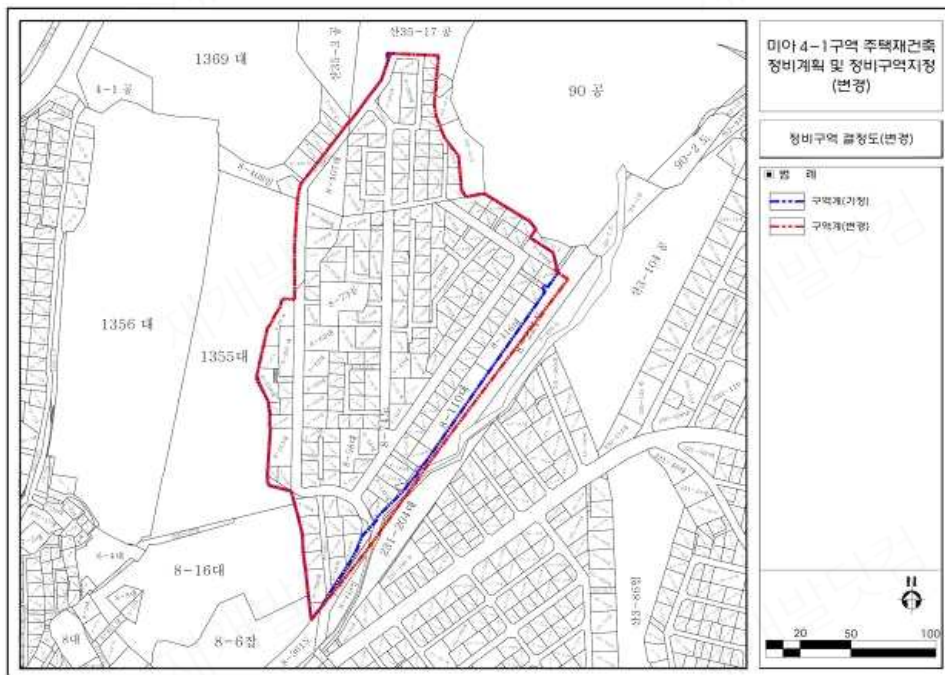
V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진과 (☎02-2133-7213) 및 강북구 주거정비과(☎02-901-2555)에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

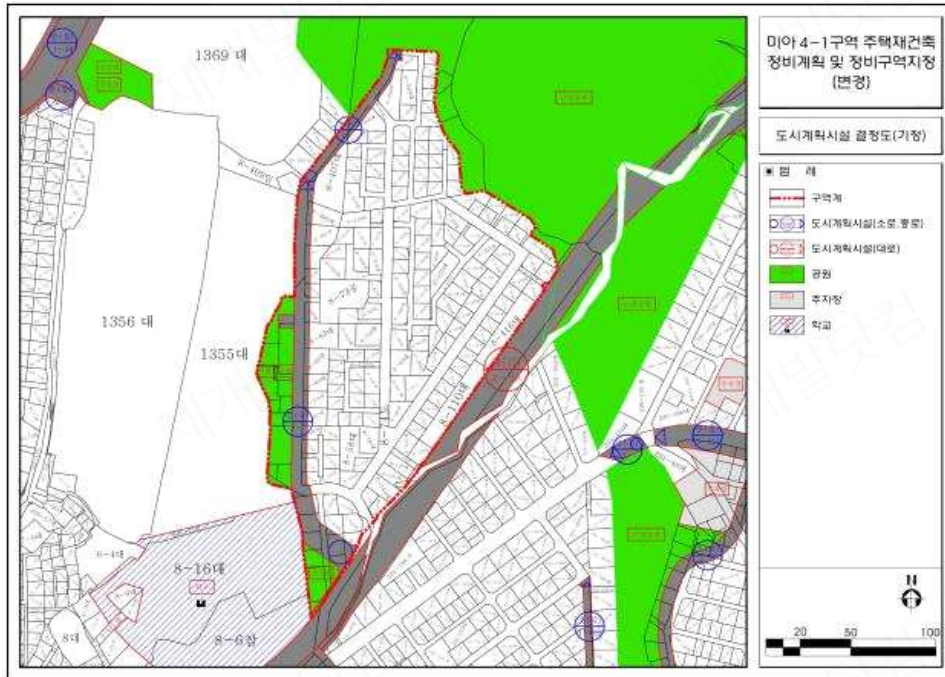
[정비구역 결정도(기정)]



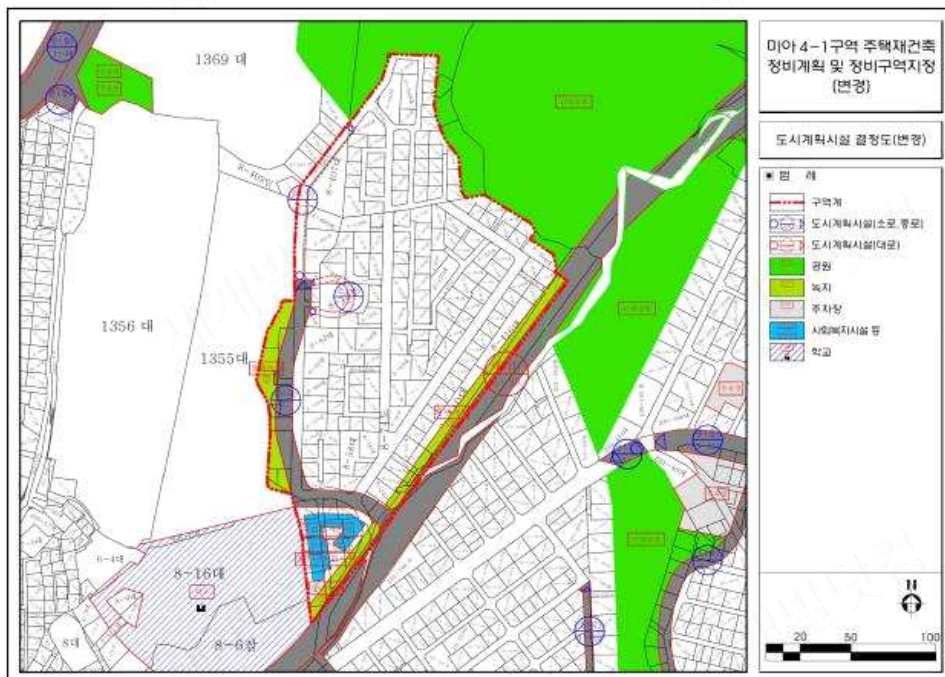
[정비구역 결정도(변경)]



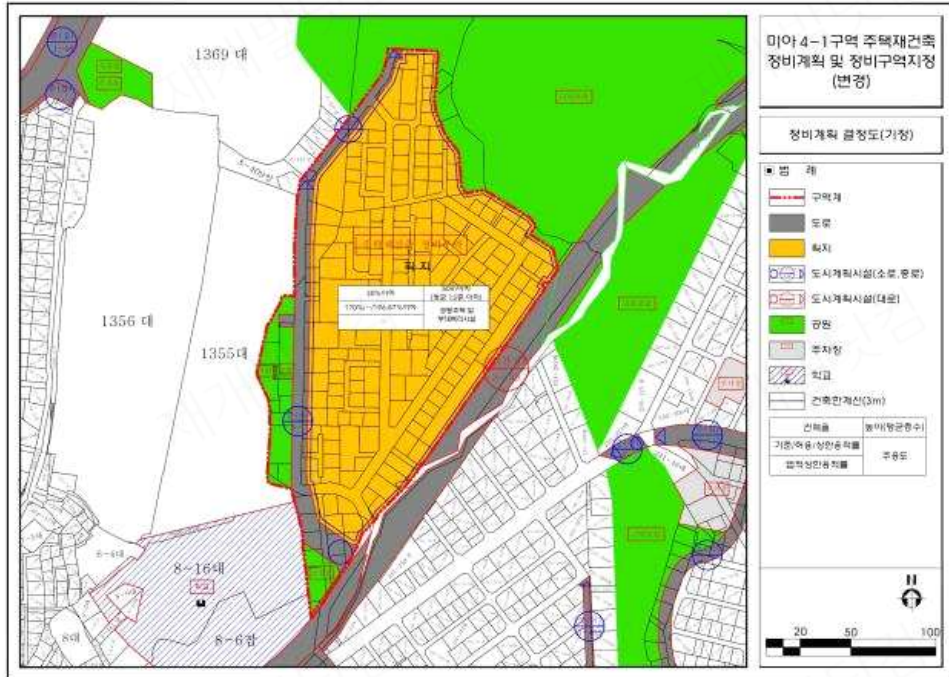
[도시계획시설 결정도(기정)]



[도시계획시설 결정도(변경)]



[정비계획 결정도(기정)]



[정비계획 결정도(변경)]

