

◆ 서울특별시고시 제2024-210호

**미아중심재정비촉진지구 재정비촉진계획 (경미한) 변경,
성북제2-신월곡1 결합정비계획 (경미한) 변경 결정 및 지형도면 고시**

1. 서울특별시고시 제2005-558호(2005.04.21.)로 미아균형발전촉진지구 개발기본계획 수립, 서울특별시고시 제2008-494호(2009.01.02.)로 도시환경정비구역지정 및 정비계획 수립, 서울특별시고시 제2015-160호(2015.06.11.)로 미아중심재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정, 서울특별시고시 제2016-116호(2016.04.14.)로 미아중심재정비촉진계획 변경 결정 및 성북제2-신월곡1 결합정비구역 지정, 서울특별시고시 제2018-17호(2018.01.18.)로 미아중심재정비촉진계획 변경결정 및 성북제2-신월곡1 결합정비구역 변경결정(경미한 사항), 서울특별시고시 제2019-101호(2019.03.14.)로 성북제2-신월곡1 결합정비구역 변경결정, 서울시 성북구 고시 제2023-162호(2023.10.26.) 및 제2024-45호(2024.03.28.)로 성북제2-신월곡1 결합정비구역 변경결정(경미한 사항) 고시된 신월곡1 재정비촉진구역에 대하여
2. 『도시재정비촉진을위한특별법』 제9조 제3항 및 제12조 제1항, 같은법 시행령 제15조 규정에 의거 재정비촉진계획 변경 결정·고시하고, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제32조, 『도시 및 주거환경정비법』 제16조 제2항, 『토지이용규제 기본법』 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 4월 25일
서울특별시

I. 미아중심재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 (변경)결정

① 재정비촉진지구 및 촉진계획(변경)

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적(변경없음)

지구명	유형	위치	면적(㎡)	지정목적
미아중심 재정비 촉진지구	중심지형	성북구 하월곡동 88 일대 강북구 미아동 70 일대	478,515.0	· 성장잠재력이 큰 거점지역으로 상업·유통· 업무·정보산업 등의 도시기능을 육성하여 지역 간 균형발전을 도모하고, 주거환경 정비 및 도시환경을 개선하고, 서울동북권의 중심지로 발전시키고자 함

2. 재정비 촉진사업의 완료 목표 연도(변경없음)

3. 재정비 촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경없음)

4. 재정비촉진계획(변경)

1) 토지이용계획(변경)

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	증감	변경		
합 계	478,515.0	-	478,515.0	100.0	
상업·주거	151,217.8	증) 911.3	152,129.1	31.8	
업무·주거	7,666.0	-	7,666.0	1.6	
근린생활시설	2,914.4	-	2,914.4	0.6	
일반상업	30,520.0	-	30,520.0	6.4	
상업·업무	21,627.0	-	21,627.0	4.5	
상업·문화	22,725.0	-	22,725.0	4.7	
업무	20,561.0	-	20,561.0	4.3	
종교시설	1,618.0	-	1,618.0	0.3	
공원	9,893.6	증) 17.4	9,911.0	2.1	
공공공지	200.0	-	200.0	0.0	
공공청사	554.0	-	554.0	0.1	
전기공급설비	(2,263.0)	-	(2,263.0)	(0.5)	
도시철도	(17,810.6)	-	(17,810.6)	(3.7)	
주차장	(3,975.8)	증) 23.9	(3,999.7)	(0.8)	신월곡1구역 공원 (하월곡동 104-88)과 중복결정
도로	209,018.2	감) 928.7	208,089.5	43.5	

※ 변경사유 : 신월곡1구역 변경에 따른 토지이용계획 변경 반영

※ 토지이용계획 : 서울특별시고시 제153호(23.04.27) 토지이용계획의 기정·변경면적을 오기정정 후, 변경면적을 금회 기정면적으로 기재

※ ()는 면적에 미포함

※ 도시철도는 도로와 중복결정

※ 강북2구역 해제('21.5.6)에 따른 변경 미반영

2) 인구·주택 수용계획 : 5,458호 / 15,285인(변경)

구 분			계획세대(호)	인구수(인)	비 고
합 계		기정	5,465	15,304	
		변경	5,458	15,285	
촉진 구역	신길읍재정비촉진구역	기정	855	2,394	2.8인/세대
	신길읍1재정비촉진구역	기정	410	1,148	2.8인/세대
	신월곡1재정비촉진구역	기정	2,213	6,196	2.8인/세대
		변경	2,206	6,177	
	신월곡2재정비촉진구역	기정	436	1,221	2.8인/세대
	강북2재정비촉진구역	기정	333	933	2.8인/세대
	강북3재정비촉진구역	기정	922	2,582	2.8인/세대
	강북5재정비촉진구역	기정	228	639	2.8인/세대
	강북6재정비촉진구역	기정	-	-	-
	강북7재정비촉진구역	기정	68	191	2.8인/세대

※ 신월곡1재정비촉진구역 오기정정 : 기정 (계획세대 2,244, 인구수 6,284 → 계획세대 2,213, 인구수 6,196)

※ 강북2구역 해제('21.5.6)에 따른 변경 미반영

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경없음)

4) 공원·녹지 및 환경보전계획(변경없음)

5) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(변경없음)

구분		구역명	면적(㎡)			사업방식	비고
			기정	증감	변경		
합 계			478,515.0	-	478,515.0	-	
미아 중심	소 계		179,964.8	증) 912.5	180,877.3	-	9개구역
	촉진구역	신길읍재정비촉진구역	28,499.8	-	28,499.8	도시정비형 재개발사업	
		신길읍1재정비촉진구역	8,390.0	-	8,390.0		
		신월곡1재정비촉진구역	55,112.0	증) 912.5	56,024.5		
		신월곡2재정비촉진구역	17,686.0	-	17,686.0		
		강북2재정비촉진구역	18,958.0	-	18,958.0		
		강북3재정비촉진구역	24,348.9	-	24,348.9		
		강북5재정비촉진구역	12,870.0	-	12,870.0		
		강북6재정비촉진구역	2,574.1	-	2,574.1		
		강북7재정비촉진구역	11,526.0	-	11,526.0		
	소 계		298,550.2	감) 912.5	297,637.7	-	
	준치 관리구역	준치관리구역	298,550.2	감) 912.5	297,637.7	-	

※ 강북2구역 해제('21.5.6)에 따른 변경 미반영

6) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경없음)

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

구분	구역명		건폐율	용적률			최고높이 (m)	주용도
				기준	허용	상한		
기정	신길읍재정비 촉진구역		60% 이하	300% 이하	360% 이하	500.0% 이하 (법정상한)	120m 이하	주거, 판매, 운동
기정	신길읍1재정비 촉진구역		60% 이하	300% 이하	500% 이하	813.0% 이하 (법정상한)	140m 이하	판매, 주거
기정	신월곡1재정비 촉진구역		60% 이하	350% 이하	580% 이하	-	160m 이하	판매, 주거, 업무 또는 숙박
기정	신월곡2재정비 촉진구역		60% 이하	350% 이하	500% 이하	-	120m 이하	판매, 업무, 주거
기정	강북2재정비 촉진구역		60% 이하	430% 이하	600% 이하	698.09% 이하	150m 이하	문화, 판매, 업무, 주거
기정	강북3재정비 촉진구역		60% 이하	300% 이하	397% 이하	500.0% 이하 (법정상한)	130m 이하	주거, 판매
기정	강북5재정비 촉진구역		60% 이하	295.17% 이하	500% 이하	589.02% 이하	100m 이하	판매, 업무, 주거
기정	강북6재정비 촉진구역		60% 이하	300% 이하	500% 이하	-	100m 이하	판매, 업무
기정	강북7 재정비 촉진구역	7-1	60% 이하	296% 이하	500% 이하	661% 이하	100m 이하	판매, 업무, 교육, 주거
		7-2	60% 이하	300% 이하	360% 이하	-	40m 이하	근린생활시설

※ 강북2구역 해제('21.5.6)에 따른 변경 미반영

8) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경)

구분	구역명	세대수(세대)	분양주택(세대)	임대주택(세대)	비고
기정	총 계	5,465	4,607	858	
변경		5,458	4,620	838	
기정	신길읍재정비촉진구역	855	650	205	
기정	신길읍1재정비촉진구역	410	298	112	
기정	신월곡1재정비촉진구역	2,213	1,996	217	
변경	신월곡1재정비촉진구역	2,206	2,009	197	
기정	신월곡2재정비촉진구역	436	398	38	
기정	강북2재정비촉진구역	333	297	36	
기정	강북3재정비촉진구역	922	692	230	
기정	강북5재정비촉진구역	228	208	20	
기정	강북6재정비촉진구역	-	-	-	
기정	강북7재정비촉진구역	68	68	-	

※ 신월곡1재정비촉진구역 오기정정 : 기정 (세대수 2,244, 분양주택 2,025, 임대주택 219 → 세대수 2,213, 분양주택 1,996, 임대주택 217)

※ 강북2구역 해제('21.5.6)에 따른 변경 미반영

9) 재정비촉진구역별 정비계획(변경)

- (가) 신길읍구역 정비계획(변경없음)
 (나) 신길읍1구역 정비계획(변경없음)
 (다) 신월곡2구역 정비계획(변경없음)
 (라) 강북2구역 정비계획(변경없음)
 (마) 강북5구역 정비계획(변경없음)
 (바) 강북2구역 정비계획(변경없음)
 (사) 강북6구역 정비계획(변경없음)
 (아) 강북7구역 정비계획(변경없음)
 (자) 신월곡1구역 정비계획(변경)
 (1) 정비구역의 위치 및 면적(변경)

구분	재정비촉진 사업명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
변경	신월곡1 재정비촉진구역	성북구 하월곡동 88-142 일대	55,112.0	증) 912.5	56,024.5	고밀개발구역 (역세권)

※ 변경사유 : 택지예정좌표측량성과 반영

(2) 추정분담금 추산액 및 산출근거 : 신설

추정 비례율	●추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% ●추정비례율 : 131.98% - 총 수입 추정 : 2,352,211,133,532원 (2조 3,249억) - 총 지출 추정 : 1,749,786,115,240원 (1조 7,398억) - 종전자산총액 : 456,447,513,347원 (4,564억)							
개별 종전자산 추정액	● 감정평가법인의 산출금액 적용(기준시점 - 2020.08.20. 사업시행계획인가) - 종전자산총액 : 456,447,513,347원							
추정 분담금 산정	●추정분담금(공동주택) <종전자산 3억원 기준>							
	평형	타입	전용면적	공급면적	비례율	권리가액	추정분양가(원)	추정분담금(원)
	12평	27	27.924	41.109	131.98%	396,403,464	253,850,000	-142,093,674
	12평	28	28.958	42.93			285,363,333	-110,580,341
	26평	59A	59.908	86.273			559,371,484	163,427,810
	36평	84A	84.992	120.286			759,783,456	363,839,782
	43평	101A	101.972	144.272			843,485,600	447,541,926
	47평	106P	106.923	157.357			1,042,137,500	646,193,826
	49평	115A	115.975	163.1			912,759,375	516,815,701
	49평	109P	109.977	162.323			1,073,025,000	677,081,326
	51평	115PA	115.823	171.414			1,208,262,500	812,318,826
	51평	115PB	115.956	171.588			1,208,262,500	812,318,826
	65평	148P	148.954	217.44			1,477,850,000	1,081,906,326
	69평	155P	155.861	230.411			1,549,200,000	1,153,256,326
	66평	149D	149.965	219.753			1,411,225,000	1,015,281,326
	80평	183D	183.864	266.777			1,731,750,000	1,335,806,326
	●추정분담금(공동주택) <종전자산 5억원 기준>							
	평형	타입	전용면적	공급면적	비례율	권리가액	추정분양가(원)	추정분담금(원)
	12평	27	27.924	41.109	131.98%	660,672,440	253,850,000	-406,056,124
	12평	28	28.958	42.93			285,363,333	-374,542,791
	26평	59A	59.908	86.273			559,371,484	-100,534,640
	36평	84A	84.992	120.286			759,783,456	99,877,332
	43평	101A	101.972	144.272			843,485,600	183,579,476
	47평	106P	106.923	157.357			1,042,137,500	382,231,376
	49평	115A	115.975	163.1			912,759,375	252,853,251
	49평	109P	109.977	162.323			1,073,025,000	413,118,876
	51평	115PA	115.823	171.414			1,208,262,500	548,356,376
51평	115PB	115.956	171.588	1,208,262,500			548,356,376	
65평	148P	148.954	217.44	1,477,850,000			817,943,876	
69평	155P	155.861	230.411	1,549,200,000			889,293,876	
66평	149D	149.965	219.753	1,411,225,000			751,318,876	
80평	183D	183.864	266.777	1,731,750,000			1,071,843,876	

추정 분담금
산정

●추정분담금(공동주택) <종전자산 7억원 기준>

평형	타입	전용면적	공급면적	비례율	권리가액	추정분양가(원)	추정분담금(원)
12평	27	27.924	41.109	131.98%	924,941,416	253,850,000	-670,018,573
12평	28	28.958	42.93			285,363,333	-638,505,240
26평	59A	59.908	86.273			559,371,484	-364,497,089
36평	84A	84.992	120.286			759,783,456	-164,085,117
43평	101A	101.972	144.272			843,485,600	-80,382,973
47평	106P	106.923	157.357			1,042,137,500	118,268,927
49평	115A	115.975	163.1			912,759,375	-11,109,198
49평	109P	109.977	162.323			1,073,025,000	149,156,427
51평	115PA	115.823	171.414			1,208,262,500	284,393,927
51평	115PB	115.956	171.588			1,208,262,500	284,393,927
65평	148P	148.954	217.44			1,477,850,000	553,981,427
69평	155P	155.861	230.411			1,549,200,000	625,331,427
66평	149D	149.965	219.753			1,411,225,000	487,356,427
80평	183D	183.864	266.777			1,731,750,000	807,881,427

●추정분담금(공동주택) <종전자산 9억원 기준>

평형	타입	전용면적	공급면적	비례율	권리가액	추정분양가(원)	추정분담금(원)
12평	27	27.924	41.109	131.98%	1,189,210,392	253,850,000	-933,981,022
12평	28	28.958	42.93			285,363,333	-902,467,689
26평	59A	59.908	86.273			559,371,484	-628,459,538
36평	84A	84.992	120.286			759,783,456	-428,047,566
43평	101A	101.972	144.272			843,485,600	-344,345,422
47평	106P	106.923	157.357			1,042,137,500	-145,693,522
49평	115A	115.975	163.1			912,759,375	-275,071,647
49평	109P	109.977	162.323			1,073,025,000	-114,806,022
51평	115PA	115.823	171.414			1,208,262,500	20,431,478
51평	115PB	115.956	171.588			1,208,262,500	20,431,478
65평	148P	148.954	217.44			1,477,850,000	290,018,978
69평	155P	155.861	230.411			1,549,200,000	361,368,978
66평	149D	149.965	219.753			1,411,225,000	223,393,978
80평	183D	183.864	266.777			1,731,750,000	543,918,978

추정 분담금 산정	●추정분담금(공동주택) (종전자산 11억원 기준)							
	평형	타입	전용면적	공급면적	비례율	권리가액	추정분양가(원)	추정분담금(원)
	12평	27	27.924	41.109	131.98%	1,453,479,368	253,850,000	-1,197,943,472
	12평	28	28.958	42.93			285,363,333	-1,166,430,139
	26평	59A	59.908	86.273			559,371,484	-892,421,988
	36평	84A	84.992	120.286			759,783,456	-692,010,016
	43평	101A	101.972	144.272			843,485,600	-608,307,872
	47평	106P	106.923	157.357			1,042,137,500	-409,655,972
	49평	115A	115.975	163.1			912,759,375	-539,034,097
	49평	109P	109.977	162.323			1,073,025,000	-378,768,472
	51평	115PA	115.823	171.414			1,208,262,500	-243,530,972
	51평	115PB	115.956	171.588			1,208,262,500	-243,530,972
	65평	148P	148.954	217.44			1,477,850,000	26,056,528
	69평	155P	155.861	230.411			1,549,200,000	97,406,528
	66평	149D	149.965	219.753			1,411,225,000	-40,568,472
	80평	183D	183.864	266.777			1,731,750,000	279,956,528

※ 서울특별시 성북구 고시187호(23.12.14) 관리처분계획인가(변경) 기준

(3) 토지이용에 관한 계획(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		55,112.0	증) 912.5	56,024.5	100.0	-
정비 기반시설 등	소계	13,867.0	증) 1.2	13,868.2	24.8	-
	도로	9,081.0	감) 16.2	9,064.8	16.2	주차장 중복결정
	문화공원	3,247.0	증) 18.3	3,265.3	5.8	주차장 중복결정
	어린이공원	1,539.0	감) 0.9	1,538.1	2.7	-
	(주차장)	(3,975.8)	증) 23.9	(3,999.7)	(7.1)	문화공원, 중로2-호선 중복결정
획지	소계	41,245.0	증) 911.3	42,156.3	75.2	-
	획지-1	40,600.0	증) 911.3	41,511.3	74.1	판매, 주거, 업무 또는 숙박
	획지-2	645.0	-	645.0	1.2	종교시설

※ 변경사유 : 택지예정표표측량성과 반영

※ 주차장은 중로2-호선, 문화공원 지하에 중복결정하는 사항임

(4) 도시계획시설 설치계획(변경)

① 교통시설(도로) 결정 조서(변경)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	55	35~45	주간선 도로	3,550 (252)	(하월곡동 104-127)	(하월곡동 88-16)	일반 도로	-	-	미아로
기정	대로	3	56	25~63	주간선 도로	1,750 (455)	(하월곡동 104-5)	(하월곡동 104-217)	일반 도로	-	-	정릉로
변경	대로	3	56	25~63	주간선 도로	1,750 (455)	(하월곡동 104-5)	(하월곡동 104-217)	일반 도로	-	-	정릉로
기정	중로	2	506	15	집산 도로	45	하월곡동 104-421	하월곡동 88-90	일반 도로	-	-	도시계획시설 주차장 중복결정
기정	중로	2	512	18~19	집산 도로	274 (229)	하월곡동 88-16	하월곡동 88-909	일반 도로	-	서고2002-263 (2002.7.2.)	-
기정	중로	2	513	15	국지 도로	185	하월곡동 104-5	하월곡동 88-909	일반 도로	-	서고2007-198 (2007.6.21.)	-
기정	중로	2	2	15	집산 도로	59	하월곡동 88-529	하월곡동 88-959	일반 도로	-	서고2002-263 (2002.7.2.)	-

※ ()는 구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-56	대로 3-56	•도로선형 변경	•교통영향평가 변경신고 반영

② 교통시설(주차장) 결정 조서(변경)

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
변경	주차장	-	하월곡동 104-130 일대	3,975.8	증)23.9	3,999.7	-	문화공원 및 종로2-호선 중복결정

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도로표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	•주차장 면적 증가 - 3,975.8㎡ → 3,999.7㎡ (증23.9㎡)	•택지예정좌표측량성과 반영

③ 공간시설(공원·녹지) 결정 조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
변경	공원	어린이 공원	하월곡동 88-958호	1,539.0	감)0.9	1,538.1	서고2008-494 (2009.1.2.)	-
변경	공원	문화 공원	하월곡동 104-130 일대	3,247.0	증)18.3	3,265.3	서고2008-494 (2009.1.2.)	도시계획시설 주차장 중복결정

■ 공원 결정(변경) 사유서

도로표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	어린이공원	•어린이공원 면적 감소 - 1,539.0㎡ → 1,538.1㎡ (감 0.9㎡)	•택지에정좌표측량성과 반영
-	문화공원	•문화공원 면적 증가 - 3,247.0㎡ → 3,265.3㎡ (증 18.3㎡)	•택지에정좌표측량성과 반영

(5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

① 기존건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	준치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	신월곡1	55,112.0	하월곡동 88-142일대	358	-	-	358	-	-
변경	재정비촉진구역	56,024.5							

② 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한		
기정	신월곡1 재정비 촉진구역	55,112.0	획지1	40,600.0	하월곡동 88-142 일대	판매, 주거, 업무 또는 숙박	60% 이하	350% 이하	580% 이하	680% 이하	155m 이하	-
			획지2	645.0	하월곡동 88-350 일대	종교시설	해당 용도지역에 부합한 건폐율, 용적률, 높이 적용			-		
변경		56,024.5	획지1	41,511.3	하월곡동 88-142 일대	판매, 주거, 업무 또는 숙박	60% 이하	350% 이하	580% 이하	680% 이하	155m 이하	-
			획지2	645.0	하월곡동 88-350 일대	종교시설	해당 용도지역에 부합한 건폐율, 용적률, 높이 적용			-		
임대주택			· 건설규모 : 전용면적 40㎡ 이상 · 건설비용 : (당해구역에 건설하는 주택 전체세대수의 17% 또는 주거용 건축물 연면적의 10%) x (당해구역에 건설하는 전체건축물 연면적에 대한 주거용 건축물 연면적)으로 산정된 비율 이상 ※ 의무연면적 산정 시 결합개발분은 제외하여 산정									

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한		
주택의 규모 및 규모별 건설비용	· 주거비용 : 전체건축물 연면적에 대한 주거용 건축물 연면적 비율 85% 미만(오피스텔 제외)											
	· 규모별 건설비용 : 해당없음											
	· 주택공급계획 : 2,206세대(공공임대 197세대)											
	건립규모					세대수(세대)		비율(%)		비고		
	일반분양	60㎡ 이하					460(97)		20.9		성북2구역의 이전세대수 201세대 포함	
		60㎡~85㎡ 이하					1,279(104)		58.0			
		85㎡ 초과					270		12.2			
		소 계					2,009(201)		91.1			
	공공주택	60㎡ 이하					150		6.8		성북2구역 임대주택 제외대상 (한옥보전)	
		60㎡~85㎡ 이하					47		2.1			
		85㎡ 초과					-		-			
소 계					197		8.9					
합 계					2,206(201)		100.0					
· 정릉로 건축한계선 : 5m												
· 미아로 및 기타 이면도로변 건축한계선 : 3m												

※ ()는 결함개발에 따른 저밀관리구역(성북2구역)의 이전세대수 해당.

※ 변경사유 : 택지예정좌표축량성과 반영

■ 건축물의 용도(지정/불허)

구분			내용	비고
획지 1	지정용도		· 판매, 주거, 업무 또는 숙박시설 - 본 계획상 지정용도는 모두 도입되어야 함 - 주용도(연면적이 가장 큰 용도)가 지정용도로 설정되어야 함	서울시 도시·환경정비 기본계획 토지이용계획 및 건축밀도 계획 (서고 2008-112호, 2008.4.3.)
	불허 용도	법에서 허용하는 건축물 중	· 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 수리점 (자동차정비관련 단, 판매시설의 부속용도로서 지하층 설치 제외) · 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 · 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 장례식장 · 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 · 건축법시행령 별표1 제24호의 방송통신시설(단, 전신전화국 제외) · 건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 · 건축법시행령 별표1 제25호의 발전시설	
		조례에서 허용하는 건축물 중	· 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 · 건축법시행령 별표1 제17호의 공장(아파트형 공장 제외) · 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 · 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설 (단, 주차장 제외)	
획지 2	지정용도		· 건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설	-
	불허용도		· 지정용도 외 건축물	-

(6) 정비사업 시행계획(변경)

구분	시행 방법	시행예정 시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
기정	관리처분계획에 의한 방법	정비구역지정 고시일부터 4년 이내	조합	현황 : 733세대 계획 : 2,213세대 증) 1,480세대	집중호우 시 저지대의 침수우려 및 화재 시 소방도로 미확보에 따른 침수우려로 인한 정비사업시행 필요	성북2구역의 이전 세대수 192세대 포함
변경				현황 : 733세대 계획 : 2,206세대 증) 1,473세대		성북2구역의 이전 세대수 201세대 포함

■ 세대수 계획

- 기존 세대수 : 733세대_(세입자 622세대 포함)
- 계획 세대수 : 2,206세대_(신월곡1구역 2,005세대, 성북2구역 이전 201세대)

(7) 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

가구번호	획지번호	획지				비고
		위치	면적(㎡)			
			기정	변경	변경 후	
1	1	하월곡동 88-142 일대	40,600.0	증) 911.3	41,511.3	판매, 주거, 업무 또는 숙박
	2	하월곡동 88-350 일대	645.0	-	645.0	종교시설

※ 변경사유 : 택지예정좌표축량성과 반영

(8) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경)

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	연면적(㎡)	세대수	세대규모(전용)	비고
기정	하월곡동 88-142 일대	-	-	24,997.34	217세대	50㎡ 초과 : 84세대 40~50㎡ : 133세대	성북2구역 임대주택 제외대상 (한옥보전)
변경	하월곡동 88-142 일대			29,116.26	197세대 감) 20세대	84㎡ : 47세대 59㎡ : 150세대	

(9) 공동이용시설 설치계획(변경)

[기 정]

구분	면적(㎡)		설치계획
	관계법령	기준	
관리 사무소	· 주택건설기준 등에 관한 규정 제28조	· 10㎡에 50세대를 넘는 때 세대당 500㎡를 더한 면적. 다만, 그 면적의 합계가 100㎡를 초과하는 경우, 그 설치면적을 100㎡로 할 수 있다.	159.82㎡
휴게시설	· 주택건설기준 등에 관한 규정 제29조제2항	· 삭제	해당없음
근린생활 시설	· 주택건설기준 등에 관한 규정 제50조 · 주택건설에 대한 규정 제7조(적용특례)제3항	· 상업지역에 주택을 건설하는 경우에는 적용하지 아니한다.	해당없음
주민공동 시설	· 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) · 서울시 주택조례 제8조의4(주민공동시설)	· 주민공동시설 총량 1,000세대 이상 : 500㎡에 세대당 2㎡ 더한 면적x1.25 - 500세대 이상 포함시설 : 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관	8,086.61㎡
유치원	· 주택건설기준 등에 관한 규정 제52조 · 주택건설에 대한 규정 제7조(적용특례)제3항	· 상업지역에 주택을 건설하는 경우에는 적용하지 아니한다.	해당없음

※ 주택건설기준 등에 관한 규정에서 정하는 면적 이상 설치함을 원칙으로 함

※ 건립예상 세대수 : 2,244세대(성북제2구역에서 이전하는 세대수 포함)

[변 경]

구분	면적(㎡)		설치계획
	관계법령	기준	
관리 사무소	· 주택건설기준 등에 관한 규정 제28조	· 10㎡에 50세대를 넘는 때 세대당 500㎡를 더한 면적. 다만, 그 면적의 합계가 100㎡를 초과하는 경우, 그 설치면적을 100㎡로 할 수 있다.	238㎡
휴게시설	· 주택건설기준 등에 관한 규정 제29조제2항	· 삭제	해당없음
근린생활 시설	· 주택건설기준 등에 관한 규정 제50조 · 주택건설에 대한 규정 제7조(적용특례)제3항	· 상업지역에 주택을 건설하는 경우에는 적용하지 아니한다.	해당없음
주민공동 시설	· 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) · 서울시 주택조례 제8조의4(주민공동시설)	· 주민공동시설 총량 1,000세대 이상 : 500㎡에 세대당 2㎡ 더한 면적x1.25 · 주민공동시설 면적(총 6,398.56㎡)	6,398.56㎡

구분	면적(㎡)		설치계획
	관계법령	기준	
		경로당 766.20㎡ 어린이집 766.20㎡ 작은도서관 378.00㎡ 어린이놀이터 2,044.20㎡ 주민운동시설 2,231.00㎡ 다함께돌봄센터 212.96㎡	
유치원	· 주택건설기준 등에 관한 규정 제52조 · 주택건설에 대한 규정 제7조(적용특례)제3항	· 상업지역에 주택을 건설하는 경우에는 적용하지 아니한다.	해당없음

※ 주택건설기준 등에 관한 규정에서 정하는 면적 이상 설치함을 원칙으로 함
 ※ 건립예상 세대수 : 2,206세대(성북제2구역에서 이전하는 세대수 포함)

(10) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

① 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구분	계획내용	비고
도시경관	· 기 확보된 도로 및 신규 확보될 도로도 녹화와 안전한 보행공간을 확보하기 위해 완전한 보차분리를 원칙으로 함 · 시야 확보가 가능한 지점에 공원 또는 휴게공간을 확보토록 함 · 건축물의 충분한 이격으로 통풍 확보 · 주변지역과 연계된 자연스러운 스카이라인 유도	-
환경보전	· 환경친화적인 조정시설물 및 포장재료 이용 · 불투수 포장면을 최소화하여 토양오염 방지 · 단지 내 풍부한 녹지와 순환형 보행자 전용녹도를 조성 · 지역특성에 맞는 수종선택 및 식재	-
재난방지	· 굴토공사 시 안전한 흙막이 공법 선정으로 침하 등 방지 · 공사소음 및 진동대책 : 저소음 무진동 발파 대안 마련 및 법적 규제 이내의 소음관리 · 비산분진 대안 마련 : 방진망, 세륜세차시설 설치 등으로 분진발생 최소화 및 주기적인 살수 실시 · 공사안전 대안 마련 : 안전사고 및 화재 등 공사안전 무사고 실시	-

② 환경성 검토결과(변경없음)

(11) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)



1. 건축물의 용도
 - 학교보건법 제5조(학교환경정화구역의 설정)에 따른 제6조(학교환경정화구역에서의 금지행위) 준수
2. 자연환경 및 생활환경
 - 환경성검토결과 참조(별첨)
 - 환경영향평가 대상구역으로서 환경영향평가 주변환경 영향 추가검토 예정
→ 사업시행인가 시 사업계획서 협의 예정 (도시 및 주거환경정비법 제38조3항)

※ 학교(서울도시과학기술고등학교)정화구역도
(자료출처 : 성북교육청)

(12) 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획(변경없음)

■ 결합정비구역의 지정 내용에 따름

(13) 기존수목의 현황 및 활용계획 : 해당사항 없음

10) 도시관리계획 결정(변경) 조서

(가) 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

(1) 지구단위계획구역 결정조서(변경)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			구성비	비고
			기정	변경	변경 후		
변경	신월곡1 재정비촉진구역	성북구 하월곡동 88-142 일대	55,112.0	증) 912.5	56,024.5	100.0	-

※ 변경사유 : 택지예정좌표측량성과 반영

(나) 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경없음)

(1) 용도지역 결정 조서(변경없음)

(2) 도시계획시설 결정 조서(변경없음)

① 교통시설(도로) 결정 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	55	35~45	주간선 도로	3,550 (252)	(하월곡동 104-127)	(하월곡동 88-16)	일반 도로	-	-	미아로
기정	대로	3	56	25~63	주간선 도로	1,750 (455)	(하월곡동 104-5)	(하월곡동 104-217)	일반 도로	-	-	정릉로
변경	대로	3	56	25~63	주간선 도로	1,750 (455)	(하월곡동 104-5)	(하월곡동 104-217)	일반 도로	-	-	정릉로
기정	중로	2	506	15	집산 도로	45	하월곡동 104-421	하월곡동 88-90	일반 도로	-	-	도시계획시설 주차장 중복결정
기정	중로	2	512	18~19	집산 도로	274 (229)	하월곡동 88-16	하월곡동 88-909	일반 도로	-	서고2002-263 (2002.7.2.)	-
기정	중로	2	513	15	국지 도로	185	하월곡동 104-5	하월곡동 88-909	일반 도로	-	서고2007-198 (2007.6.21.)	-
기정	중로	2	2	15	집산 도로	59	하월곡동 88-529	하월곡동 88-959	일반 도로	-	서고2002-263 (2002.7.2.)	-

※ ()는 구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-56	대로 3-56	•도로선형 변경	•교통영향평가 변경신고 반영

② 교통시설(주차장) 결정 조서(변경)

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
변경	주차장	-	하월곡동 104-130 일대	3,975.8	증)23.9	3,999.7	-	문화공원 및 중로2-호선과 중복결정

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도로표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	•주차장 면적 증가 - 3,975.8㎡ → 3,999.7㎡ (증23.9㎡)	•택지예정좌표측량성과 반영

③ 공간시설(공원·녹지) 결정 조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
변경	공원	어린이 공원	하월곡동 88-958호	1,539.0	감)0.9	1,538.1	서고2008-494 (2009.1.2.)	-
변경	공원	문화 공원	하월곡동 104-130 일대	3,247.0	증)18.3	3,265.3	서고2008-494 (2009.1.2.)	도시계획시설 주차장 중복결정

■ 공원 결정(변경) 사유서

도로표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	어린이공원	•어린이공원 면적 감소 - 1,539.0㎡ → 1,538.1㎡ (감 0.9㎡)	•택지예정좌표측량성과 반영
-	문화공원	•문화공원 면적 증가 - 3,247.0㎡ → 3,265.3㎡ (증 18.3㎡)	•택지예정좌표측량성과 반영

(다) 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

(1) 가구 및 획지에 관한 결정 조서(변경없음)

가구번호	획지번호	획지				비고
		위치	면적(㎡)			
			기정	변경	변경 후	
1	1	하월곡동 88-142 일대	40,600.0	증) 911.3	41,511.3	판매, 주거, 업무 또는 숙박
	2	하월곡동 88-350 일대	645.0	-	645.0	종교시설

※ 변경사유 : 택지예정좌표측량성과 반영

(2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서(변경없음)

① 건축물의 용도에 관한 결정 조서(변경없음)

구분		내용	비고
획지 1	지정용도	· 판매, 주거, 업무 또는 숙박시설 - 본 계획상 지정용도는 모두 도입되어야 함 - 주용도(연면적이 가장 큰 용도)가 지정용도로 설정되어야 함	서울시 도시·환경정보 기본계획 토지이용계획 및 건축밀도 계획 (서고 2008-112호, 2008.4.3.)
	불허 용도	· 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 수리점(자동차정비관련 단, 판매시설의 부속용도로써 지하층 설치 제외) · 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 · 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 장례식장 · 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 · 건축법시행령 별표1 제24호의 방송통신시설 (단, 전신전화국 제외) · 건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 · 건축법시행령 별표1 제25호의 발전시설	-
	조례에서 허용하는 건축물 중	· 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 · 건축법시행령 별표1 제17호의 공장(아파트형 공장 제외) · 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 · 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설 (단, 주차장 제외)	-
획지 2	지정용도	· 건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설	-
	불허용도	· 지정용도 외 건축물	-

② 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서(변경없음)

구분	가구	건폐율(%)	용적률(%)			높이	비고
			기준	허용	상한		
기정	획지1	60% 이하	350% 이하	580% 이하	680% 이하	155m 이하	※서울시 도시계획조례 별표3 제1호에 따라 지역균형발전위원회 심의를 거쳐 상업지역 내 주거복합 건물의 용적률을 적용하지 아니하되 과밀방지를 위해 상한용적률 680% 이하로 계획
기정	획지2	해당 용도지역에 부합한 건폐율, 용적률, 높이 적용					종교시설

(3) 건축물 건축선에 관한 계획(변경없음)

구분		적용위치	계획내용
기정	건축한계선	정릉로변	건축한계선 5m 지정
		미아로 및 기타 이면도로변	건축한계선 3m 지정

(4) 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서

① 대지 내 공지에 관한 결정(변경) 조서

구분	정비계획	비고
공개공지	· 공공시설 이용객 및 지역주민의 휴게공간 확보를 위한 공개공지 계획	-
지하철 관련	· 지하철(길음역)과의 지하연계보행통로 및 공영주차장 설치	-
쌈지형공지	· 공공시설 이용객 및 지역주민의 휴게공간 확보를 위한 쌈지형 공지계획	-
전면공지	· 건축한계선에 의한 전면공지를 보행공간 및 차량진출입 차선 조정	-
공공보행통로	· 대규모 개발에 따른 지역주민의 보행편리성 제고 및 합리적 보행통로 계획	-

② 임대주택 건설에 관한 결정(변경) 조서

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	연면적(㎡)	세대수	세대규모(전용)	비고
기정	하월곡동 88-142 일대	-	-	24,997.34	217세대	50㎡ 초과 : 84세대 40~50㎡ : 133세대	성북2구역 제외대상 (한옥보전)
변경	하월곡동 88-142 일대			29,116.26	197세대 감) 20세대	84㎡ : 47세대 59㎡ : 150세대	

II. 결합정비구역 지정 및 결합정비계획 결정(변경)

① 결합정비구역 지정 및 결합정비계획 결정(변경)

1. 결합정비구역 지정조서(변경)

1) 정비구역의 명칭 : 성북제2-신월곡1 결합정비구역(변경없음)

2) 정비구역의 위치 및 면적(변경)

구분	정비사업명칭	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	성북제2-신월곡1 결합정비사업	성북구 성북동 266-103 일대 성북구 하월곡동 88-142 일대	130,184.8	증) 912.5	131,097.3	결합개발

※ 변경사유 : 신월곡1구역(고밀개발구역) 택지예정조표측량성과 반영

3) 결합토지이용계획(변경)

구 분	명 칭		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기정	변경	변경후		
합 계			130,184.8	증) 912.5	131,097.3	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계		26,469.9	증) 1.2	26,471.1	20.2	-
	도 로		16,928.7	감) 16.2	16,936.1	12.9	-
	공원 및 녹지	소계	9,244.9	증) 17.4	9,262.3	7.1	-
		도시자연공원	-	-	-	-	-
		역사공원	2,797.6	-	2,797.6	2.1	-
		문화공원	3,247.0	증) 18.3	3,265.3	2.5	-
		어린이공원	1,539.0	감) 0.9	1,538.1	1.2	-
		소공원	1,661.3	-	1,661.3	1.3	-
		경관녹지	-	-	-	-	-
	공공공지		296.3	-	272.7	0.2	-
	(주차장)		(3,975.8)	증) 23.9	(3,999.7)	(3.1)	문화공원 및 도로와 중복결정(지하)
소 계		103,714.9	증) 911.3	103,714.9	79.8	-	
획지	공동주택		63,077.3	증) 911.3	63,988.6	48.8	-
	개별정비		39,992.6	-	39,992.6	30.5	-
	한옥조성		-	-	-	-	-
	종교시설		645.0	-	645.0	0.5	-

※ 변경사유 : 신월곡1구역(고밀개발구역) 택지예정조표측량성과 반영

2. 정비구역의 결합에 관한 계획(변경)

저밀관리구역	고밀개발구역		비고
	기 정	변 경	
· 구역명칭 : 성북제2 주택재개발정비구역 · 위 치 : 성북구 성북동 226-103 일대 · 면 적 : 75,072.8㎡	· 구역명칭 : 신월곡1 도시환경정비구역 · 위 치 : 성북구 하월곡동 88-142 일대 · 면 적 : 55,112.0㎡	· 구역명칭 : 신월곡1 도시정비형재개발구역 · 위 치 : 성북구 하월곡동 88-142 일대 · 면 적 : 56,024.5㎡	-

※ 변경사유 : 신월곡1구역(고밀개발구역) 택지예정좌표측량성과 반영

3. 사업시행지구 분할에 관한 계획 : 결합 후 분할시행(변경)

구분	시행지구 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
성북2-신월곡1 결합정비구역	-	-	130,184.8	증) 912.5	131,097.3	결합개발
저밀관리구역	성북제2구역	성북구 성북동 226-103 일대	75,072.8	-	75,072.8	구릉지
고밀개발구역	신월곡1구역	성북구 하월곡동 88-142 일대	55,112.0	증) 912.5	56,024.5	역세권

※ 분할시행은 구역별 정비계획 내용에 따름

※ 변경사유 : 신월곡1구역(고밀개발구역) 택지예정좌표측량성과 반영

4. 결합정비사업 용적률에 관한 계획(변경없음)

5. 결합정비사업에 따른 용적률 배분에 관한 계획(변경없음)

- 배분용적률
- 성북제2구역 : 결합용적률 80% 중 48.5% 결정
- 신월곡1구역 : 결합용적률 80% 중 31.5% 결정

6. 사업시행계획(변경없음)

사업시행방법	사업시행예정시기	사업시행예정자	비고
관리처분계획에 의한 방법	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	조합	결합개발 (분할시행)

7. 기타사항(변경없음)

② 성북제2구역 주택재개발정비사업 정비구역지정 및 정비계획(변경없음)

1. 정비구역 결정 조서(변경없음)
2. 정비계획(변경없음)
3. 정비계획 변경 결정 조건부여(변경없음)

③ 신월곡1 도시정비형재개발 정비구역지정 및 정비계획(변경)

- 고밀개발구역에 대한 결정(변경)사항은 미아중심 재정비촉진지구 내 신월곡1 재정비촉진계획 결정(변경)과 동일함

IV. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 결정도서 참조)

- 성북2구역은 변경사항 없음 : 도면생략
- 붙임. 지형도면 등은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

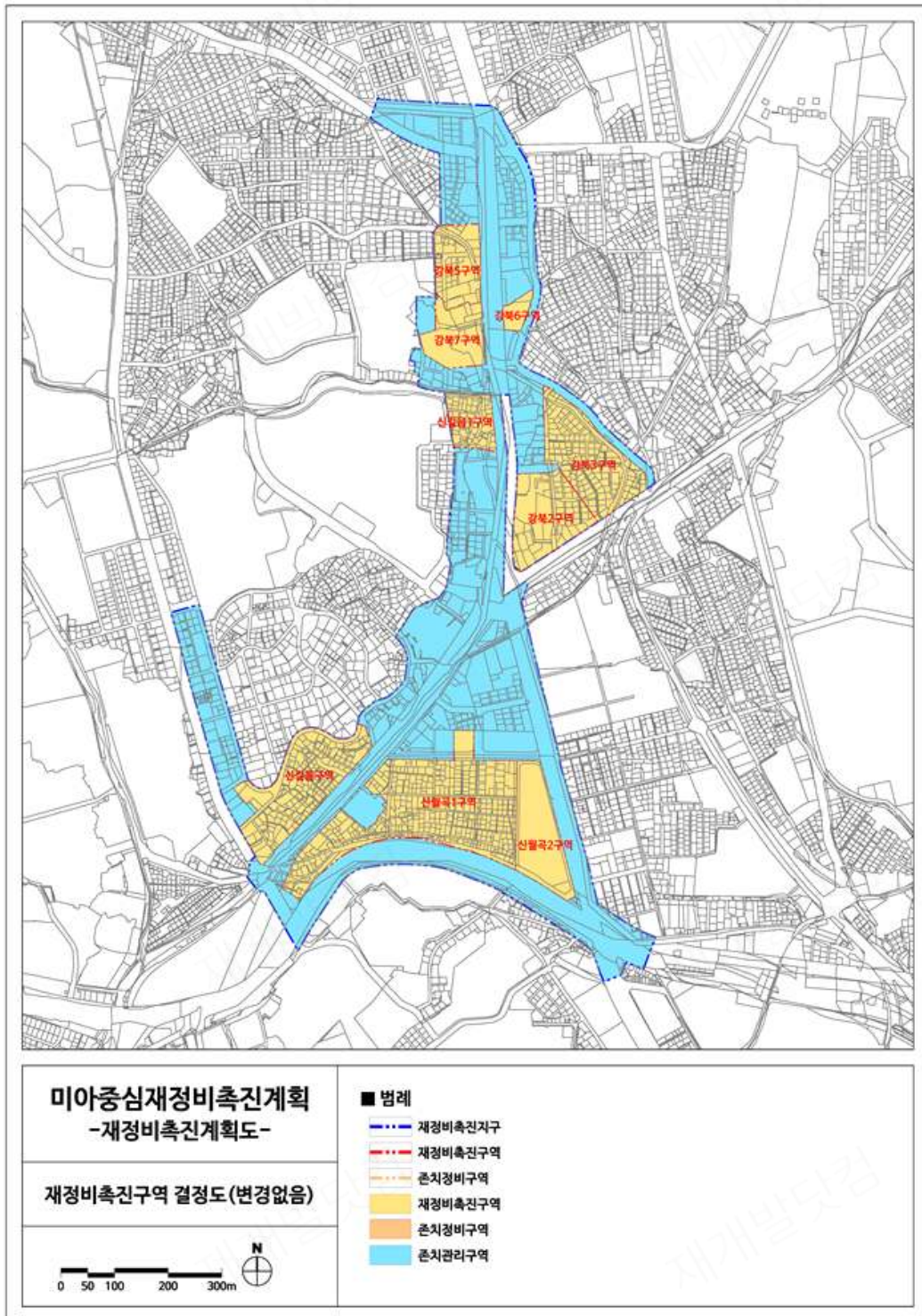
V. 열람장소

- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진사업과(☎02-2133-7226) 및 성북구 주거정비과 (☎02-2241-2855)에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.
- 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보 서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정이니 참고하시기 바랍니다.

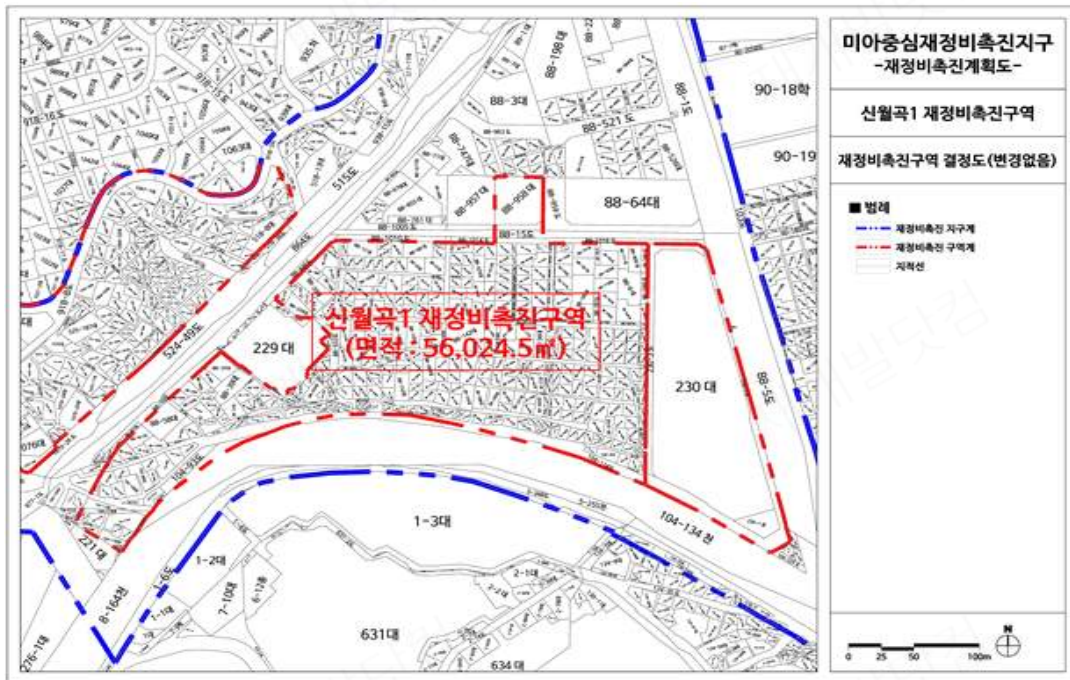
[미아중심재정비촉진지구 결정도]



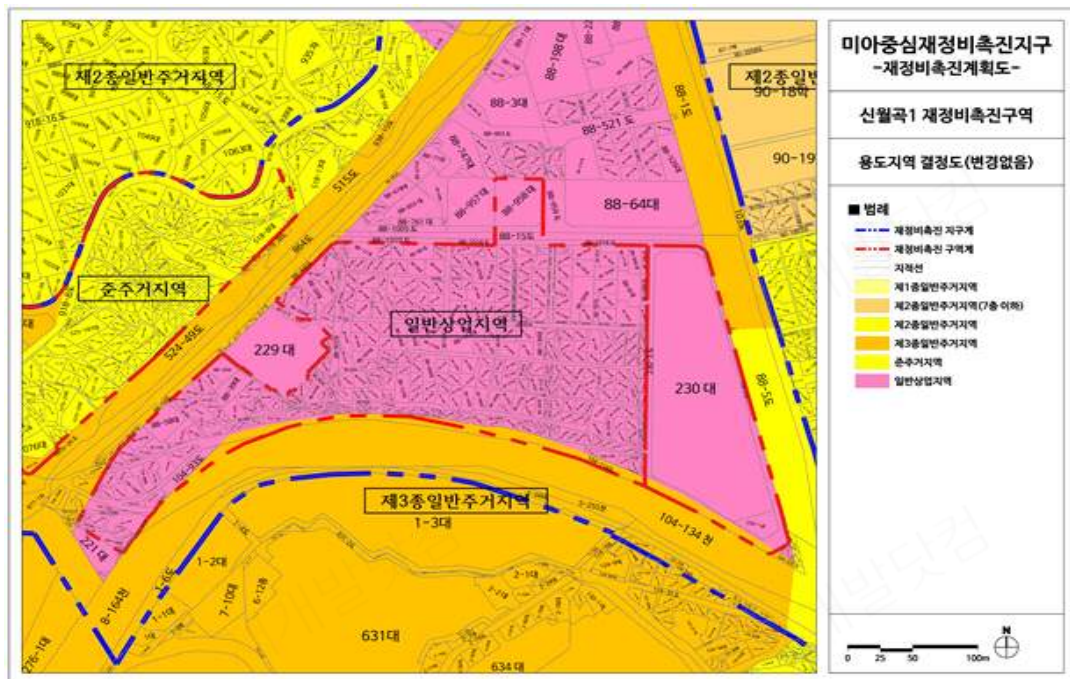
[미아중심재정비촉진지구 재정비촉진구역 결정도]



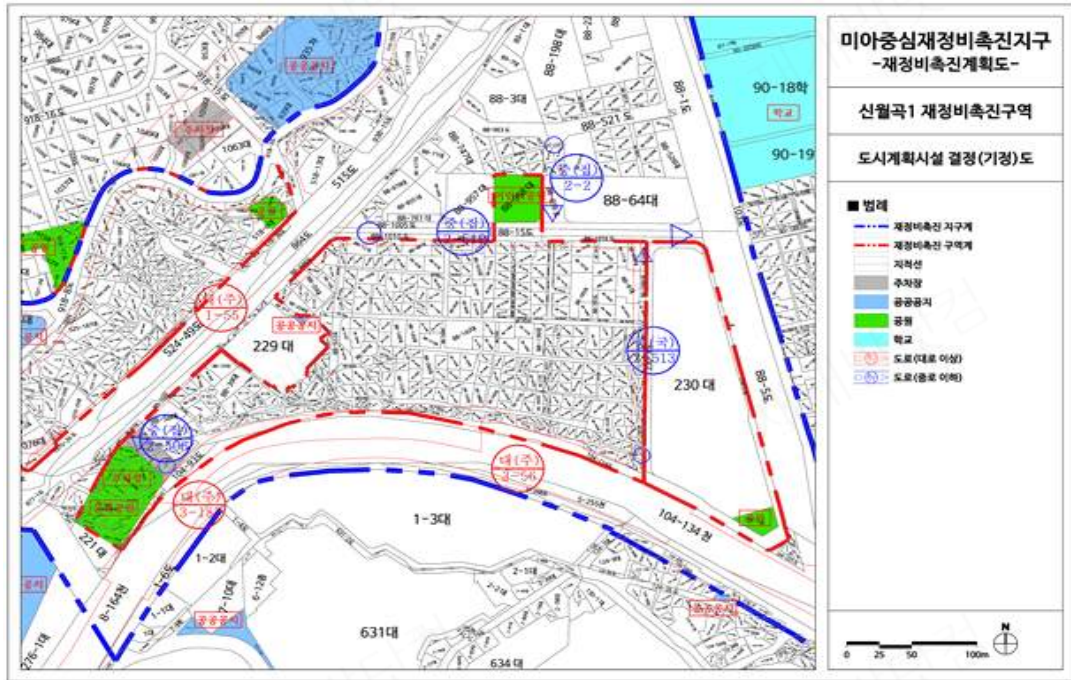
[신월곡1 재정비촉진구역 결정도]



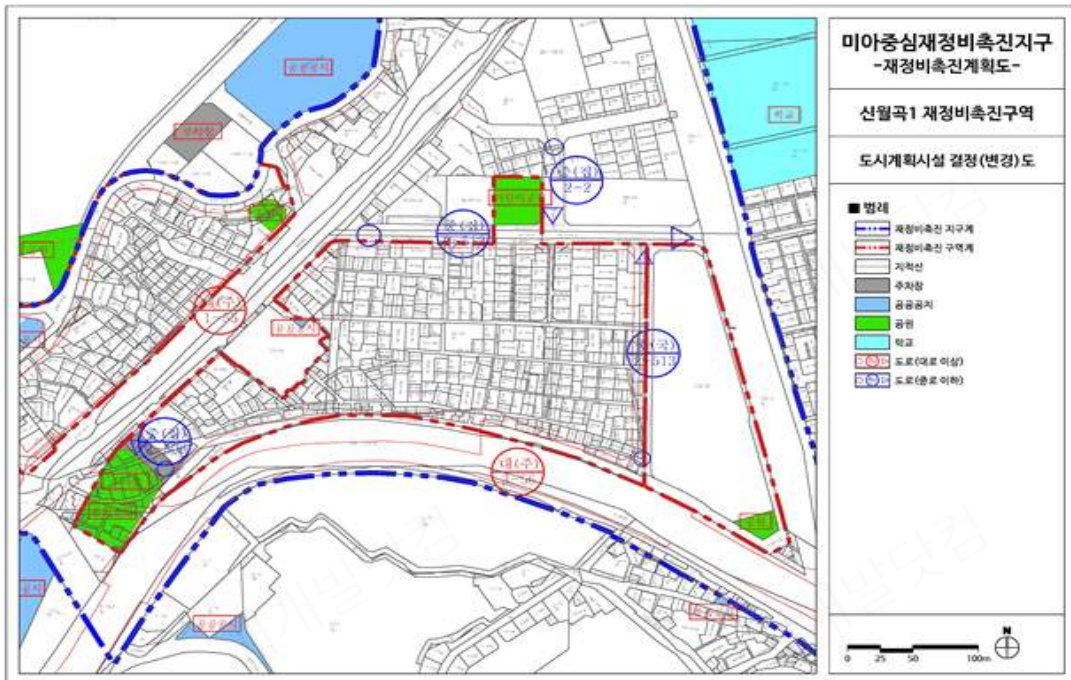
[용도지역 결정도]



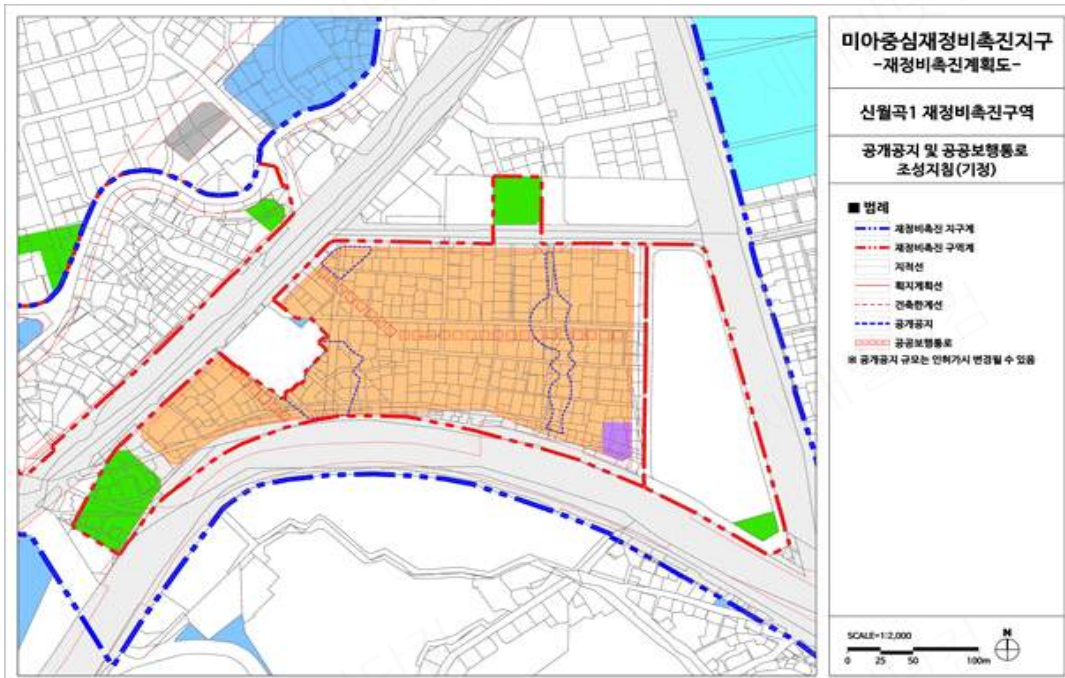
[도시계획시설 결정(기정)도]



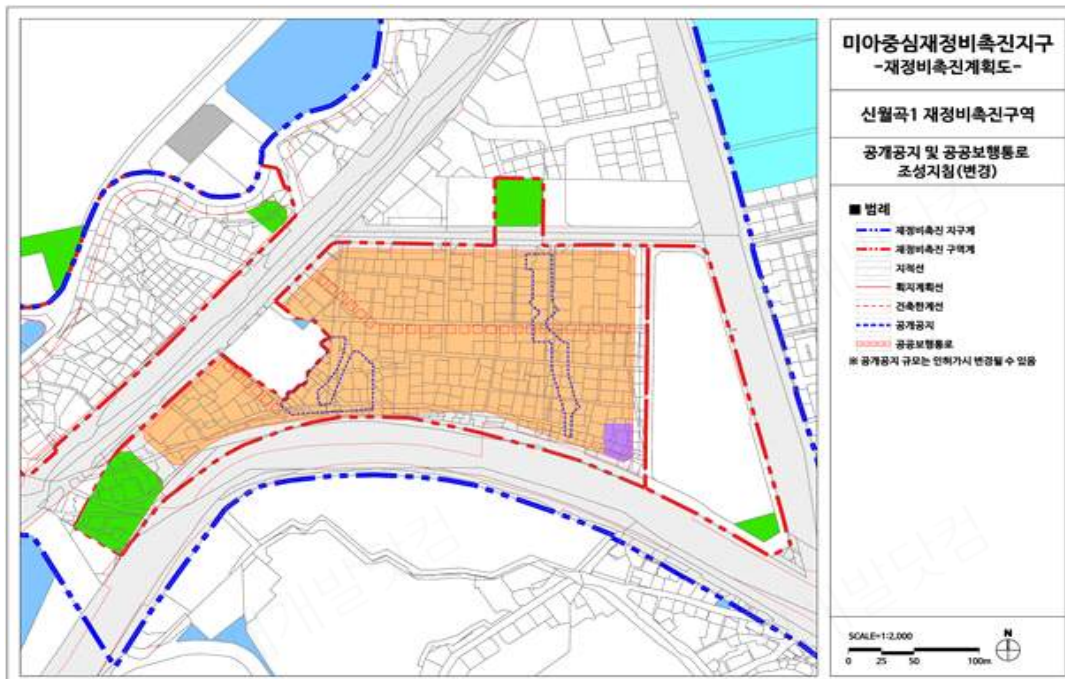
[도시계획시설 결정(변경)도]



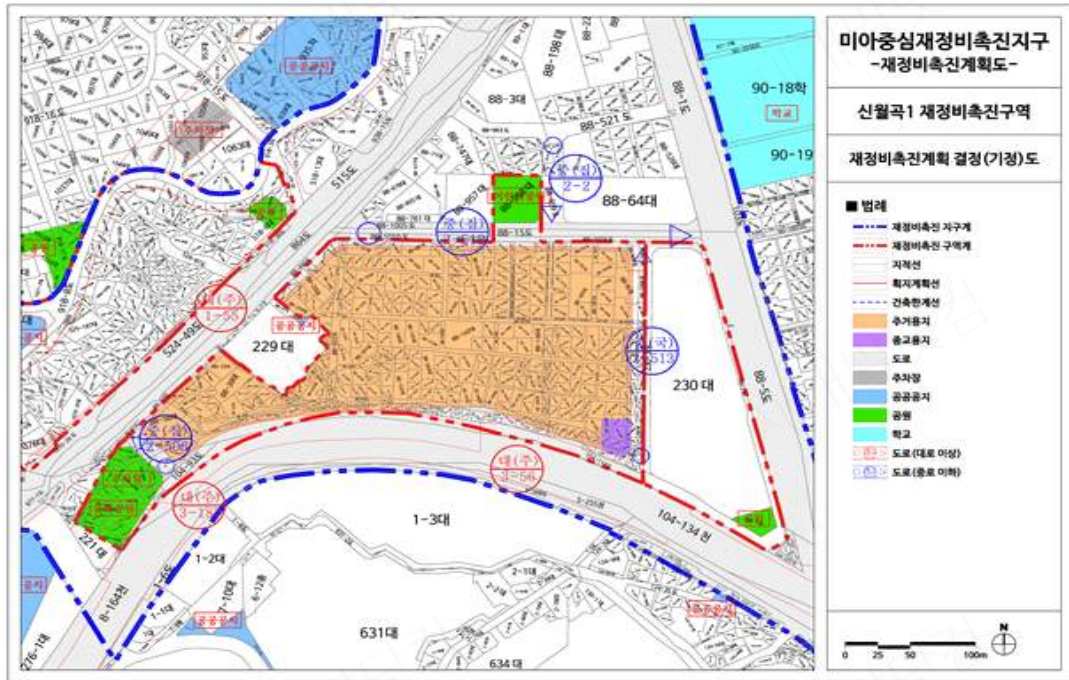
[공개공지 및 공공보행통로 조성지침(기정)도]



[공개공지 및 공공보행통로 조성지침(변경)도]



[재정비촉진계획 결정(기정)도]



[재정비촉진계획 결정(변경)도]

