

◆ 서울특별시고시 제2024-550호

**미아중심 재정비촉진지구(신길읍1재정비촉진구역)
재정비촉진계획 변경(경미한) 결정 및 지형도면 고시**

1. 서울특별시고시 제2002-263호(2002.06.27.)로 미아지구 지구단위계획이 결정되고, 서울특별시고시 제2005-558호(2005.04.21.) 미아균형발전촉진지구 고시, 서울특별시고시 제2007-222호(2007.07.05.) 길음1도시환경정비예정구역 지정, 서울특별시고시 제2010-138호(2010.04.15.)로 신길읍1도시환경정비구역 지정, 서울특별시고시 제2015-160호(2015.6.11.) 미아중심재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정, 서울특별시고시 제2016-116호(2016.04.14.), 서울특별시고시 제2016-297호(2016.09.29.), 서울특별시고시 제2016-315호(2016.10.13.), 서울특별시고시 제2018-17(2018.01.18.), 서울특별시고시 제2018-108호(2018.04.12.), 서울특별시고시 제2018-361호(2018.11.08.), 서울특별시고시 제2019-101호(2019.03.14.), 서울특별시고시 제2019-257호(2019.08.01.), 서울특별시고시 제2020-506호(2020.12.03.), 서울특별시고시 제2021-74호(2021.02.15.), 서울특별시고시 제2021-418호(2021.07.29.), 서울특별시고시 제2021-511호(2021.09.16.), 서울특별시고시 제2022-27호(2022.01.13.), 제2022-29호(2022.01.13.) 서울특별시고시 제2022-468호(2022.12.01.), 제2023-153호(2023.04.27.), 제2024-210호(2024.04.25.), 제2024-356호(2024.07.18.), 제2024-418호(2024.08.29.)로 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 미아중심재정비촉진지구에 대하여, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제12조 제1항 및 제3항 규정에 의거 재정비촉진계획 변경결정·고시하고, 같은 법 제13조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획 변경결정·고시합니다.
2. 미아중심재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정에 대하여 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 11월 14일
서울특별시장

가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적(변경없음)

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

나. 재정비촉진사업의 완료 목표 연도(변경없음)

다. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경없음)

라. 재정비촉진계획(변경)

1) 토지이용계획(변경)

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	478,515.0	-	478,515.0	100.0	-
상업·주거	152,885.1	감) 44.1	152,841.0	32.0	-
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	1,683.2	-	1,683.2	0.3	-
공원	9,534.0	-	9,534.0	2.0	-
공공공지	200.0	-	200.0	0.04	-
공공청사	553.6	-	553.6	0.1	-
전기공급설비	(2,263.0)	-	(2,263.0)	-	-
도시철도	(17,810.6)	-	(17,810.6)	-	미아중심재정비촉진구내 동북선 신설구간 및 신길읍1구역내 중복·입체결정구간 면적 편입
주차장	(3,999.7)	-	(3,999.7)	-	신월곡1구역 공원 (하월곡동 104-88)과 중복결정
도로	207,645.7	증) 44.1	207,689.8	43.4	-

※ 변경사유 : 신길읍1구역 지적측량성과 반영에 따른 토지이용계획 면적 변경

※ ()는 면적에 미포함

※ 도시철도는 도로와 중복결정

※ 강북2구역 해제(“21.05.06)에 따른 변경 미반영

2) 인구·주택 수용계획 : 5,935호 / 16,621인(변경)

구 분			계획세대(호)	인구수(인)	비 고
합 계			5,935	16,621	
촉진 구역	신길읍재정비촉진구역	기정	877	2,456	2.8인/세대
	신길읍1재정비촉진구역	기정	410	1,148	2.8인/세대
		변경	405	1,134	2.8인/세대
	신월곡1재정비촉진구역	기정	2,206	6,177	2.8인/세대
	신월곡2재정비촉진구역	기정	436	1,221	2.8인/세대
	강북2재정비촉진구역	기정	333	933	2.8인/세대

구 분			계획세대(호)	인구수(인)	비 고
합 계			5,935	16,621	
	강북3재정비촉진구역	기정	922	2,582	2.8인/세대
	강북5재정비촉진구역	기정	688	1,927	2.8인/세대
	강북6재정비촉진구역	기정	-	-	-
	강북7재정비촉진구역	기정	68	191	2.8인/세대

※ 변경사유 : 신길읍1구역 건축심의 결과 반영에 따른 계획세대수 변경

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경없음)

4) 공원·녹지 및 환경보전계획(변경없음)

5) 재정비촉진지구 지정에 관한 사항(변경)

구 분		구역명	면 적(㎡)			사업의 방식	비 고
			기 정	변 경	변경후		
합 계			478,515.0	-	478,515.0	-	-
미아 중심	소 계		180,870.3	증) 30	180,900.3	-	9개 구역
	촉진구역	신길읍재정비촉진구역	28,499.8	-	28,499.8	도시환경 정비사업	-
		신길읍1재정비촉진구역	8,390.0	증) 30	8,420.0		-
		신월곡1재정비촉진구역	56,024.5	-	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	12,863.0	-	12,863.0		-
		강북6재정비촉진구역	2,574.1	-	2,574.1		-
		강북7재정비촉진구역	11,526.0	-	11,526.0		-
	소 계		297,644.7	감) 30	297,614.7	-	-
	존치 관리구역	존치관리구역	297,644.7	감) 30	297,614.7	-	-

※ 강북2구역 해제(' 21.5.6.)에 따른 변경 미반영

6) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경)

(가) 신길읍 재정비촉진구역(변경없음)

(나) 신길읍1 재정비촉진구역(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		8,390.0	증 30.0	8,420.0	100.0	-
주거지역	준주거지역	1,190.0	증 4.3	1,194.3	14.2	-
상업지역	일반상업지역	7,200.0	증 25.7	7,225.7	85.8	-

※ 변경사유 : 지적측량성과 반영

(다) 신월곡1 재정비촉진구역(변경없음)

(라) 신월곡2 재정비촉진구역(변경없음)

(마) 강북5 재정비촉진구역(변경없음)

(바) 강북6 재정비촉진구역(변경없음)

(사) 강북7 재정비촉진구역(변경없음)

7) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율·높이 등에 관한 건축계획(변경)

구분	구역명	건폐율(%)	용적률(%)			최고높이(m)	주용도
			기준	허용	상한		
기 정	신길읍재정비촉진구역	60 이하	300 이하	350 이하	500 이하	120 이하	주거, 판매, 운동
기 정	신길읍1재정비촉진구역	60 이하	300 이하	500 이하	833 이하	140 이하	판매, 주거
변 경		60 이하	300 이하	500 이하	839 이하	150 이하	판매, 주거
기 정	신월곡1재정비촉진구역	60 이하	350 이하	580 이하	-	160 이하	판매, 주거, 업무 또는 숙박

구분	구역명		건폐율 (%)	용적률(%)			최고높이 (m)	주용도
				기준	허용	상한		
기 정	신월곡2재정비 촉진구역		60 이하	350 이하	500 이하	-	120 이하	판매, 업무, 주거
기 정	강북2재정비 촉진구역		60 이하	430 이하	600 이하	698 이하	150 이하	문화, 판매, 업무, 주거
기 정	강북3재정비 촉진구역		60 이하	300 이하	397 이하	500 이하	130 이하	주거, 판매
기 정	강북5재정비 촉진구역		60 이하	300 이하	630 이하	900 이하	150 이하	판매, 업무, 주거
기 정	강북6재정비 촉진구역		60 이하	300 이하	630 이하	900 이하	150 이하	판매, 업무
기 정	강북7 재정비 촉진구역	7-1	60 이하	296 이하	500 이하	661 이하	100 이하	판매, 업무, 교육, 주거
		7-2	60 이하	300 이하	360 이하	-	40 이하	근린생활시설

※ 변경사유 : 지적측량성과 반영에 따른 상한용적률 변경 및 건축심의결과 반영에 따른 최고높이 변경

※ 강북2구역 해제(" 21.05.06)에 따른 변경 미반영

8) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경)

구분	구역명	세대수(세대)	분양주택(세대)	임대주택(세대)	비고
기정	총 계	5,940	4,821	1,119	-
변경		5,935	4,817	1,118	-
기정	신길읍재정비촉진구역	877	669	208	-
기정	신길읍1재정비촉진구역	410	298	112	-
변경	신길읍1재정비촉진구역	405	295	110	-
기정	신월곡1재정비촉진구역	2,206	2,009	197	-
기정	신월곡2재정비촉진구역	436	398	38	-
기정	강북2재정비촉진구역	333	297	36	-
기정	강북3재정비촉진구역	922	692	230	-
기정	강북5재정비촉진구역	688	390	298	-
기정	강북6재정비촉진구역	-	-	-	-

구분	구역명	세대수(세대)	분양주택(세대)	임대주택(세대)	비고
기정	강북7재정비촉진구역	68	68	-	-

※ 변경사유 : 건축심의결과 반영에 따른 변경

※ 강북2구역 해제(" 21.05.06)에 따른 변경 미반영

9) 재정비촉진구역별 정비계획(변경)

(가) 신길음구역 정비계획(변경없음)

(나) 신월곡1구역 정비계획(변경없음)

(다) 신월곡2구역 정비계획(변경없음)

(라) 강북5구역 정비계획(변경없음)

(마) 강북6구역 정비계획(변경없음)

(바) 강북7구역 정비계획(변경없음)

(사) 신길음1구역 정비계획(변경)

(1) 정비구역의 위치 및 면적(변경)

구분	재정비촉진 사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	신길음1 재정비촉진구역	길음동 31-1일대	8,390	증) 30	8,420	

※ 변경사유 : 지적측량성과 반영에 따른 구역면적 변경

(2) 토지 등 소유자 분담금 추산액 및 산출근거

구 분

내 용

추정
비례율

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
- 추정비례율 : 101.48%
⇒ (4,447.51억 - 3,107.34억) / 1,320.66억 × 100 = 약 101.48%
- 총수입 추정 : 4,447.51억
- 총지출 추정 : 3,107.34억 ※ (순공사비 포함 약 12,700,000원/3.3㎡)
- 종전자산총액 추정 : 1,320.66억

개별
종전자산
추정액

- 단독주택 소유자
: 2023 개별공시지가에 토지가격 보정률을 곱한 토지가격에 건물 추정가격을 합산함.

용도지역	접면도로	종전자산 추정액(원/㎡)
일반상업지역, 준주거지역, 2종일반주거지역, 3종일반주거지역	광대로변	약 45,000,000 ~ 49,000,000
	중로변	약 15,000,000 ~ 19,000,000
	세로(가)	약 9,000,000 ~ 12,000,000
	세로(불)	약 8,000,000 ~ 11,000,000
	맹지	약 7,500,000 ~ 8,600,000

- ※ 건물 단가는 한국부동산원 건물신축단가표(2023) 기준, 원가법 감가수정하여 평가하였음
- 공동주택 소유자
: 2023년 공동주택 공시가격에 공동주택가격 보정률을 곱하여 추정함.

공급면적(㎡)	세대수	종전자산 추정액
63.12	1	550,000,000
56.52	1	492,800,000
33.16	1	301,400,000
32.65	1	264,000,000
31.67	1	259,600,000
29.96	1	270,600,000
계	6세대	-

- ※ 공급평당 약 2,600~3,000만원 수준임
- ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함

추정
분담금
산출

- 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)

권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
39.9793㎡형	4.78억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (101.48%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
44.9587㎡형	5.64억		
59.9501㎡형	7.61억		
84.9786㎡형	10.32억		
84.9309㎡형	10.35억		
84.9266㎡형	10.36억		

※ 상기 분담금 추산액은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제1항 제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획(안)과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지등소유자별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 확정됨.

※ 상기 분담금 추산액은 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자의 분양신청, 관리처분계획인가의 내용, 물가상승률, 시공자와의 공사비 계약내용, 사업진행 속도 등에 의하여 변동될 수 있으며, 변동사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지 예정임.

※ 상기 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 주택형별 토지등소유자의 수 등을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동될 수 있음.

※ 상기 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음.

(3) 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		8,390.0	증) 30.0	8,420.0	100.00	-
정비기반 시설 등	소 계	2,363.9	증) 74.1	2,438.0	28.95	-
	도 로	2,363.9	증) 74.1	2,438.0	28.95	-
택 지	소 계	6,026.1	감) 44.1	5,982.0	71.05	-
	택지 1	6,026.1	감) 44.1	5,982.0	71.05	-

※ 지적측량성과 반영에 따른 토지이용계획 면적 변경

(4) 도시계획시설 설치계획(변경없음)

① 도로 결정 조서(변경없음)

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	대로	1	8	35~40 (38)	주간선 도로	6,100 (106)	제기동 (길음동 33-13)	수유동 (길음동 35-31)	일반 도로	-	내고23호 (52.3.25)	-
기정	중로	2	3	16	보조간선 도로	74	길음동 35-32	길음동 485-21	일반 도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	-
기정	중로	2	505	8~15 (9)	집산 도로	719 (92)	길음동 486-7	길음동 1044	일반 도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	-
기정	소로	3	180	6	국지 도로	67	길음동 33-4	길음동 26-30	일반 도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	-

※ ()는 신길읍1재정비촉진구역내 폭원 및 연장을 의미함

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-205	중로 2-505	●도로명 오기 정정	●도로명 오기 정정

※ 도로 변경 사유서 도로명 오기 정정

② 철도(본선) 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
				기 점	종 점	주요 경과지				
기정	1	철도	도시 철도 (본선)	성동구 행당동 192-40	노원구 상계동 169-34	용도역(2호선), 제기동역(1호선), 고려대역(6호선),	13,410	140,243.6	서고제 2020-154호 (2020.04.16)	- 철도 일부중복 : 생략 - 도로 일부중복 : - 송인로[길음동 34-6

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
				기 점	종 점	주요 경과지				
				번지 (2,5호선 왕십리역)	번지 일원 (4호선 상계역)	미아사거리역(4호선), 월계역(1호선), 하계역(7호선), 상계역(4호선)				번지 일원(변경) - 그 외 생략 · 공원, 녹지, 공공공지, 광장, 하천, 자동차검사시설 일부중 복 : 생략

■ 입체적 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	구 분	연장 또는 면적			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	-	철도	길음동 34-6번지 일대	길이	6.9~22.8m	-	6.9~22.8m	2022.03.10 (서울시 제2022- 111호)	-
				폭	2.7~28.1m	-	2.7~28.1m		
				높이 (해발고도)	22.46~31.10m	-	22.46~31.10m		
				면적	375.8㎡		375.8㎡		

■ 입체결정 사유서(변경없음)

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1-1	도시철도 (본선)	지하연결통로 및 동북선 지하철출입구 신설	신길읍1구역 교통영향평가 심의결과에 따른 대지경계 조정으로 입체결정구간 변경

③ 철도(정거장) 결정 조서(변경없음)

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

(5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

① 기존건축물의 정비·개량계획(변경)

결정 구분	구역구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후신 축	철 거 주	
기 정	신길읍1 재정비촉진구역	8,390	길음동 31-1번지 일대	59	-	-	59	-	-
변 경	신길읍1 재정비촉진구역	8,420	길음동 31-1번지 일대	59	-	-	59	-	-

② 건축시설계획(변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지		위 치	용 도 (지정)	건폐율 (%)	용적률(%)			높이 (m)
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한/ 법정상한	
기정	신길읍1 재정비촉진구역 (재개발정비사업)	8,390	택지1	6,026.1	길음동 31-1번지 일대	판매시설,공동 주택	60% 이하	300% 이하	500% 이하	833.0% 이하 (법정상한)	140m 이하
	건축물 밀도	- 정비기본계획상 기준용적률 300% 이하, 허용용적률 500% 이하 - 「2025 도시 및 주거환경정비기본계획」 허용용적률 인센티브 항목 적용 - 상한용적률은 정비기본시설 제공에 따른 완화용적률 및 「도시재정비촉진을 위한 특별법」에 따른 증가용적률을 합산하여 적용									
	주택의 규모 및 규모별 건설비용	- 주거비용 : 전체 건축면적에 대한 주거용 건축물 연면적 비율 90%이하 - 규모별건설비용 : 전체 410세대 - 39㎡ (10세대, 2.4%, 임대주택 5세대, 분양 5세대) - 44㎡ (30세대, 7.3%, 임대주택 15세대, 분양 15세대) - 59㎡ (82세대, 20.0%, 임대주택 41세대, 분양 41세대) - 84㎡ (288세대, 70.3%, 임대주택 51세대, 분양 237세대)									
	건축물의 건축선에 관한 계획	- 도봉로변 : 5m, 송인로변 : 5m, - 남측 6m 도로변 : 3m, 서측 9m 도로변 : 5m									
변경	신길읍1 재정비촉진구역 (재개발정비사업)	8,420	택지1	5,982.0	길음동 31-1번지 일대	판매시설,공동 주택	60% 이하	300% 이하	500% 이하	839.0% 이하 (법정상한)	150m 이하
	건축물 밀도	- 정비기본계획상 기준용적률 300% 이하, 허용용적률 500% 이하 - 「2025 도시 및 주거환경정비기본계획」 허용용적률 인센티브 항목 적용									

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지		위 치	용 도 (지정)	건폐율 (%)	용적률(%)			높이 (m)
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한/ 법적상한	
			· 상한용적률은 정비기반시설 제공에 따른 완화용적률 및 「도시재정비촉진을 위한 특별법」에 따른 증가용적률을 합산하여 적용								
	주택의 규모 및 규모별 건설비용		· 주거비용 : 전체 건축연면적에 대한 주거용 건축물 연면적 비율 90%이하 · 규모별건설비용 : 전체 405세대 - 39㎡ (10세대, 2.5%, 임대주택 5세대, 분양 5세대) - 44㎡ (30세대, 7.4%, 임대주택 15세대, 분양 15세대) - 59㎡ (82세대, 20.2%, 임대주택 41세대, 분양 41세대) - 84㎡ (283세대, 69.9%, 임대주택 49세대, 분양 234세대)								
	건축물의 건축선에 관한 계획		· 도봉로변 : 5m, 송인로변 : 4m, · 남측 6m 도로변 : 3m, 서측 9m 도로변 : 5m								

※ 지적측량성과 반영에 따른 구역면적 및 상한(법적)용적률 변경

※ 건축심의 결과 반영에 따른 최고높이, 계획세대수 변경

※ 송인로변 건축한계선 오기 정정(5m→4m)

■ 용적률 계획(변경)

구 분		산 정 내 용						
토지이용 계획	기정	계 (구역면적)	획지	기반시설 부지 제공면적(㎡)			순부담면적 (㎡)	순부담율 (%)
				계획기반 시설면적	계획기반시설 내 국공유지	기존기반시설 내 국공유지		
	변경	8,390.0㎡	6,026.1㎡	2,363.9㎡	786.5㎡	403.2㎡	1,174.2㎡	14.00%
	변경	8,420.0㎡	5,982.0㎡	2,438.0㎡	778.0㎡	430.0㎡	1,230.0㎡	14.61%
순부담면적 (㎡)	기정	●순부담 면적 = 계획기반시설면적 - 계획기반시설 내 국공유지 면적 - 기존기반시설 내 국공유지면적 = 2,363.9㎡ - 786.5㎡ - 403.2㎡ = 1,174.2㎡						
	변경	●순부담 면적 = 계획기반시설면적 - 계획기반시설 내 국공유지 면적 - 기존기반시설 내 국공유지면적 = 2,438.0㎡ - 778.0㎡ - 430.0㎡ = 1,230.0㎡						
순부담율 (%)	기정	●순부담율 = 순부담 면적 / 전체 구역면적 = 1,174.2㎡ / 8,390.0㎡ = 14.00%						
	변경	●순부담율 = 순부담 면적 / 전체 구역면적 = 1,230.0㎡ / 8,420.0㎡ = 14.61%						
기준용적률	기정	● 기준용적률 : 300% (변경없음)						
허용용적률	기정	● 허용용적률 : 500% (변경없음) ※ 허용용적률 인센티브 = 200% [친환경 개발(100%), 보행가로활성화(70%), 안전·방재(30%)] - 허용용적률 인센티브 항목은 2025 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획 반영						

구 분		산 정 내 용		
상한용적률	기정	• 상한용적률 : 기부채납에 따라 완화받는 용적률 = 허용 용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지) = 500% × (1 + 1.3 × 0.72 × 0.1948) = 591.17%		
		α	= 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지로 제공 후 대지면적 = 1,174.2 / 6,026.1 = 0.1948	
		가중치	= 공공시설부지 용적률 ÷ 사업부지용적률 = 557.26 ÷ 778.48 = 0.72	
			<table><tr><td>공공시설 부지 용적률</td><td>= (준주거지역 순부담면적×400+일반상업지역 순부담면적×800) ÷ 전체순부담면적 = (712.6×400+461.7×800) ÷ 1,174.2 = 557.26</td></tr><tr><td>사업부지 용적률</td><td>= (준주거지역 대지면적×400+일반상업지역 대지면적×800) ÷ 전체대지면적 = (324.2×400+5,701.9×800) ÷ 6,026.1 = 778.48</td></tr></table>	공공시설 부지 용적률
공공시설 부지 용적률	= (준주거지역 순부담면적×400+일반상업지역 순부담면적×800) ÷ 전체순부담면적 = (712.6×400+461.7×800) ÷ 1,174.2 = 557.26			
사업부지 용적률	= (준주거지역 대지면적×400+일반상업지역 대지면적×800) ÷ 전체대지면적 = (324.2×400+5,701.9×800) ÷ 6,026.1 = 778.48			
상한용적률	변경	•상한용적률 : 기부채납에 따라 완화받는 용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지) = 500% × (1 + 1.3 × 0.72 × 0.2056) = 596.22%		
		α	= 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지로 제공 후 대지면적 = 1,230.0 / 5,982.0 = 0.2056	
		가중치	= 공공시설부지 용적률 ÷ 사업부지용적률 = 558.90 ÷ 778.48 = 0.72	
			<table><tr><td>공공시설 부지 용적률</td><td>= (준주거지역 순부담면적×400+일반상업지역 순부담면적×800) ÷ 전체순부담면적 = (741.4×400+488.6×800) ÷ 1,230.0 = 558.90</td></tr><tr><td>사업부지 용적률</td><td>= (준주거지역 대지면적×400+일반상업지역 대지면적×800) ÷ 전체대지면적 = (321.8×400+5,660.2×800) ÷ 5,982.0 = 778.48</td></tr></table>	공공시설 부지 용적률
공공시설 부지 용적률	= (준주거지역 순부담면적×400+일반상업지역 순부담면적×800) ÷ 전체순부담면적 = (741.4×400+488.6×800) ÷ 1,230.0 = 558.90			
사업부지 용적률	= (준주거지역 대지면적×400+일반상업지역 대지면적×800) ÷ 전체대지면적 = (321.8×400+5,660.2×800) ÷ 5,982.0 = 778.48			
법적상한 용적률	기정	• 도시재정비 촉진에 관한 특별법에 따른 법적 상한용적률 적용 (증가용적률의 1/2이상 임대주택공급) • 법적상한용적률 = 833% 이하		
	변경	• 도시재정비 촉진에 관한 특별법에 따른 법적 상한용적률 적용 (증가용적률의 1/2이상 임대주택공급) • 법적상한용적률 = 839% 이하		

※ 지적측량성과 반영에 따른 토지이용계획 면적 변경

※ 법적상한용적률은 기부채납에 따른 완화 받은 상한용적률(596.22%)에 「도시재정비촉진에 관한 특별법」에 따른 완화 용적률을 추가하여 적용

(6) 정비사업 시행계획(변경)

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업시행 으로 변경예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
기 정	재개발 정비사업	정비구역(변경)지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	신길음1구역 재개발정비사업조합	315세대	해당사항 없음	-
변 경	재개발 정비사업	정비구역(변경)지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	신길음1구역 재개발정비사업조합	310세대	해당사항 없음	-

※ 변경사유 : 건축심의 결과 반영에 따른 계획세대수 변경

(7) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서(변경)

구 분	도면표시 번호	획지 구분	위 치	면 적(㎡)	용 도	비 고
기 정	①	택지1	길음동 31-1번지 일대	6,026.1	판매, 주거	-
변 경	①	택지1	길음동 31-1번지 일대	5,982.0	판매, 주거	-

※ 변경사유 : 지적측량성과 반영에 따른 획지 면적 변경

(8) 임대주택 건설에 관한 계획(변경)

구 분	건립위치	대지면적(㎡)	동 수	연면적(㎡)	세대수(세대)	세대규모 (전용면적)	비 고
기 정	길음동 31-1번지 일대	6,026.1	-	16,369.7	112	39㎡ : 5세대	-
						44㎡ : 15세대	
						59㎡ : 41세대	
						84㎡ : 51세대	
변 경		5,982.0	-	17,863.3	110	39㎡ : 5세대	-
						44㎡ : 15세대	
						59㎡ : 41세대	
						84㎡ : 49세대	

(9) 공동이용시설 설치계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			비 고	
		적용기준	계획			
			기정	변경		변경후
관리사무소		• 10+(세대수-50)x0.05 = 27.75㎡	149.85	증)84.41	234.26	-
주민 공동 시설	경로당	• 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적 × 1.25 = 405세대 × 2.5㎡ × 1.25 = 1,265.62㎡ 이상 (계획 : 1,954.21㎡) • 「주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의 2」 및 「서울특별 시 주택 조례 제8조의 4」 적용에 따른 주민공동시설 총량면 적 이상 확보	157.89	증)40.87	198.76	총량 면적 적용
	어린이집		240.44	증)34.80	275.24	
	어린이놀이터		610.00	감)4.00	606.00	
	주민공동시설		614.45	증)113.14	727.59	
	작은도서관		113.06	증)33.56	146.62	
	소 계		1,735.84	증)218.37	1,954.21	
경비실		-	20.64	증)9.39	30.03	-

(10) 환경관리계획(변경없음)

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획예측 및 반영사항
생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 녹지공간이 미미함	• 녹지평가지표 I - 녹지면적 III(18.04%),

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획예측 및 반영사항
				- 녹지모양 I (1.55) - 내부연결성 I - 외부연결성 III
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	• 비오톱유형 : 주거지 및 교통시설 • 비오톱유형 평가도: 5등급 • 개별비오톱 평가도: 평가제외 • 도로	• 녹지, 식재, 투수성 포장 등으로 비오톱의 기능이 향상될 것임
토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 사업부지는 녹지가 없는 시가화지역 • 현재 90% 이상 불투수포장지역	• 녹지조성 362.38㎡(4.32%) • 옥상녹화 1,243.72㎡(14.82%) • 불투수포장 5,009.07㎡(59.70%)
지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 평탄한 지형 • 건축을 위한 터파기나 절·성토로 인해 일시적인 지형변화가 예상	• 현 지반고를 고려하여 계획하였으며 지하 굴착 시 현장 상황 등을 고려하여 저감대책 수립 시행 후 시공.
물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	• 사업부지는 시가화지역으로 • 생태면적률이 미미함	• 생태면적률 30.19% (녹지, 옥상녹화, 투수성포장)
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 북동측에 우이천과 중랑천 위치	• 공사시 침사지를 설치하여 토사 유출저감 • 서울시 우·오수처리계획과 연계
바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 서울기상청 ⇒ 연평균풍속 : 2.56m/s • 서울의 주풍향은 서풍임	• 녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변 환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획임
대기질 및 미세먼지	대기오염 최소화	○	• 현황 농도는 대기환경기준을 만족	• 공사시 살수 및 이동식 방진망 등의 저감대책 수립
친환경적 자원순환	각종 폐기물 발생최소화	○	• 건축물 신축시 : 1,810.67ton	• 폐기물을 관련 법령에 근거하여 적법하게 처리하겠음
소음·진동	공사시 65dB(A) 이하	○	• 사업대상지는 주거지 지역임	• 공사장 소음진동 관리지침 준수 • 공사시 가설방음판넬 설치
보행친화 공간	보행자전용도로 계획수립	○	• 차 없는 외부공간 조성을 위하여 보행자전용도로 검토	• 보행전용도로 설치
경관	조망권 확보	○	• 주택 밀집지역으로서 조망권 피해 발생	• 스카이라인 등을 고려한 건축배치 및 완충녹지 조성 계획
일조	일조침해 최소화	○	• 서울기상청 ⇒ 연일조시간 : 2,315.0 ⇒ 계절별 봄의 일조시간이 가장 큼	• 사업시행 후 고층의 건물이 신축될 계획이나, 주변 지역에 대한 피해를 최소화하기 위해 정북방향의 정온 시설과의 이격거리를 충분히 확보하여 일조장애에 대한 영향을 최소화 함
휴식 및 여가 공간	휴식·여가 공간 최대확보	○	• 주변에 휴식·여가공간 부족 • 사업대상지에 조성 필요	• 사업대상지 내부에 조경녹지 계획 및 상업시설 이용객 휴식공간 마련

10) 도시관리계획 결정(변경) 조서(변경)

(가) 지구단위계획구역에 관한 결정 (변경)

(1) 지구단위계획구역 결정(변경) 조서(변경)

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기 정	변 경	변경후		
변경	신길읍1구역 지구단위계획구역	길음동 31-1번지 일대	8,390.0	증) 30	8,420.0	100.0	-

※ 변경사유 : 지적측량성과 반영

(나) 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

(1) 용도지역 결정(변경) 조서(변경)

구 분		면 적(㎡)			비 율 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		8,390.0	증) 30.0	8,420.0	100.0	-
주거지역	준주거지역	1,190.0	증) 4.3	1,194.3	14.2	-
상업지역	일반상업지역	7,200.0	증) 25.7	7,225.7	85.8	-

※ 변경사유 : 지적측량성과 반영에 따른 면적 조정(구역면적 증가 비례율 적용)

(2) 도시계획시설 결정 조서(변경없음)

① 도로 결정 조서(변경없음)

결정 구분	구 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	대로	1	8	35~40 (38)	주간선 도로	6,100 (106)	제기동 (길음동 33-13)	수유동 (길음동 35-31)	일반 도로	-	내고23호 (52.3.25)	-
기정	중로	2	3	16	보조간선 도로	74	길음동 35-32	길음동 485-21	일반 도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	-
기정	중로	2	505	8~15 (9)	집산 도로	719 (92)	길음동 486-7	길음동 1044	일반 도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	-
기정	소로	3	180	6	국지 도로	67	길음동 33-4	길음동 26-30	일반 도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	-

※ ()는 신길읍1재정비촉진구역내 폭원 및 연장을 의미함

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-205	중로 2-505	•도로명 오기 정정	•도로명 오기 정정

② 철도(본선) 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
				기 점	종 점	주요 경과지				
기정	1	철도	도시 철도 (본선)	성동구 행당동 192-40 번지 (2.5호선 왕십리역)	노원구 상계동 169-34 번지 일원 (4호선 상계역)	용도역(2호선), 제기동역(1호선), 고려대역(6호선), 미아사거리역(4호선), 월계역(1호선), 하계역(7호선), 상계역(4호선)	13,410	140,243.6	서고제 2020-154호 (2020.04.16)	• 철도 일부중복 : 생략 • 도로 일부중복 : - 송인로(길음동 34-6 번지 일원)(변경) - 그 외 생략 • 공원, 녹지, 공공공지, 광장, 하천, 자동차감사시설 일부중 복 : 생략

■ 입체적 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	구 분	연장 또는 면적			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	-	철도	길음동 34-6번지 일대	길이	6.9~22.8m	-	6.9~22.8m	2022.03.10 (서울시 제2022 -111호)	-
				폭	2.7~28.1m	-	2.7~28.1m		
				높이 (해발고도)	22.46~31.10m	-	22.46~31.10m		
				면적	375.8㎡		375.8㎡		

■ 입체결정 사유서(변경없음)

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1-1	도시철도 (본선)	지하연결통로 및 동북선 지하철출입구 신설	신길읍1구역 교통영향평가 심의결과에 따른 대지경계 조정으로 입체결정구간 변경

③ 철도(정거장) 결정 조서(변경없음)

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

(다) 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

(1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고	
		기 정	변 경	변경후			
획지	소 계	6,026.1	감)	44.1	5,982.0	100.0	공동주택, 판매시설
	택지1	6,026.1	감)	44.1	5,982.0	100.0	

※ 변경사유 : 지적측량성과 반영에 따른 토지이용계획 면적 변경

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

① 건축물의 용도에 관한 결정 조서(변경없음)

구 분	용 도	비 고
지정용도	●건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 ●건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(복합용도에 한함)	-
불허 용도	법에서 허용하는 건축물중 ●건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택(단, 다른 용도와 복합된 것은 제외) ●건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(단, 다른 용도와 복합된 것은 제외) ●건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 수리점 (자동차정비관련, 단, 근생의 부속용도로서 지하층 설 치제외) ●건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 ●건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설 ●건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리시설 ●건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 ●건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 ●건축법시행령 별표1 제25호의 발전시설 ●건축법시행령 별표1 제28호의 장례식장	-
	조례에서 허용하는 건축물중 ●건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택으로서 다른 용도와 복합된 것 ●건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소 ●건축법시행령 별표1 제17호의 공장 ●건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 ●건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(단, 주차장 제외) ●건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 ●건축법시행령 별표1 제24호의 방송통신시설(단, 전신전화국 제외)	-

② 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서(변경)

구분	가구	건폐율(%)	용적률(%)				높이	비고
			기준	허용	상한	법적상한		
기정	택지1	60%이하	300%이하	500%이하	591.17%이하	833%이하	140m이하	-
변경	택지1	60%이하	300%이하	500%이하	596.22%이하	839%이하	150m이하	-

※ 변경사유 : 건축심의 결과 반영에 따른 상한(법적)용적률 및 최고높이, 계획세대수 변경

(3) 건축물 건축선에 관한 계획(변경)

구분	적용위치	계획내용	
건축 한계선	도봉로변	기정	건축한계선 5m 지정
	송인로변	기정	건축한계선 5m 지정
		변경	건축한계선 4m 지정
	서측 도로변	기정	건축한계선 5m 지정
	남측 도로변	기정	건축한계선 3m 지정

※ 송인로변 건축한계선 오기 정정(5m→4m)

(4) 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서(변경)

① 임대주택 건설에 관한 결정(변경) 조서(변경)

■ 기정

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

※ 공개추첨방식 : 분양주택을 포함한 전체 주택을 대상으로 추첨방식 적용 예정

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

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

■ 변경

건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	임대주택 세대수			임대주택 비율(%)		비 고
			합계	재개발 임대	공공 임대	임대주택 세대수 기준	전체 세대수 기준	
합계	405	100.0	110	40	70	100.0	27.2	-
40㎡이하	10	2.4	5	5	-	4.5	1.3	
40~50㎡이하	30	7.3	15	15	-	13.6	3.7	
50~60㎡이하	82	20.0	41	-	41	37.3	10.1	
60~85㎡이하	283	70.3	49	20	29	44.6	12.1	
85㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	

※ 공개추첨방식 : 분양주택을 포함한 전체 주택을 대상으로 추첨방식 적용

※ 재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준(22.1.)에 따라 재개발임대주택의 토지는 기부채납, 건축물은 표준건축비로 매입

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

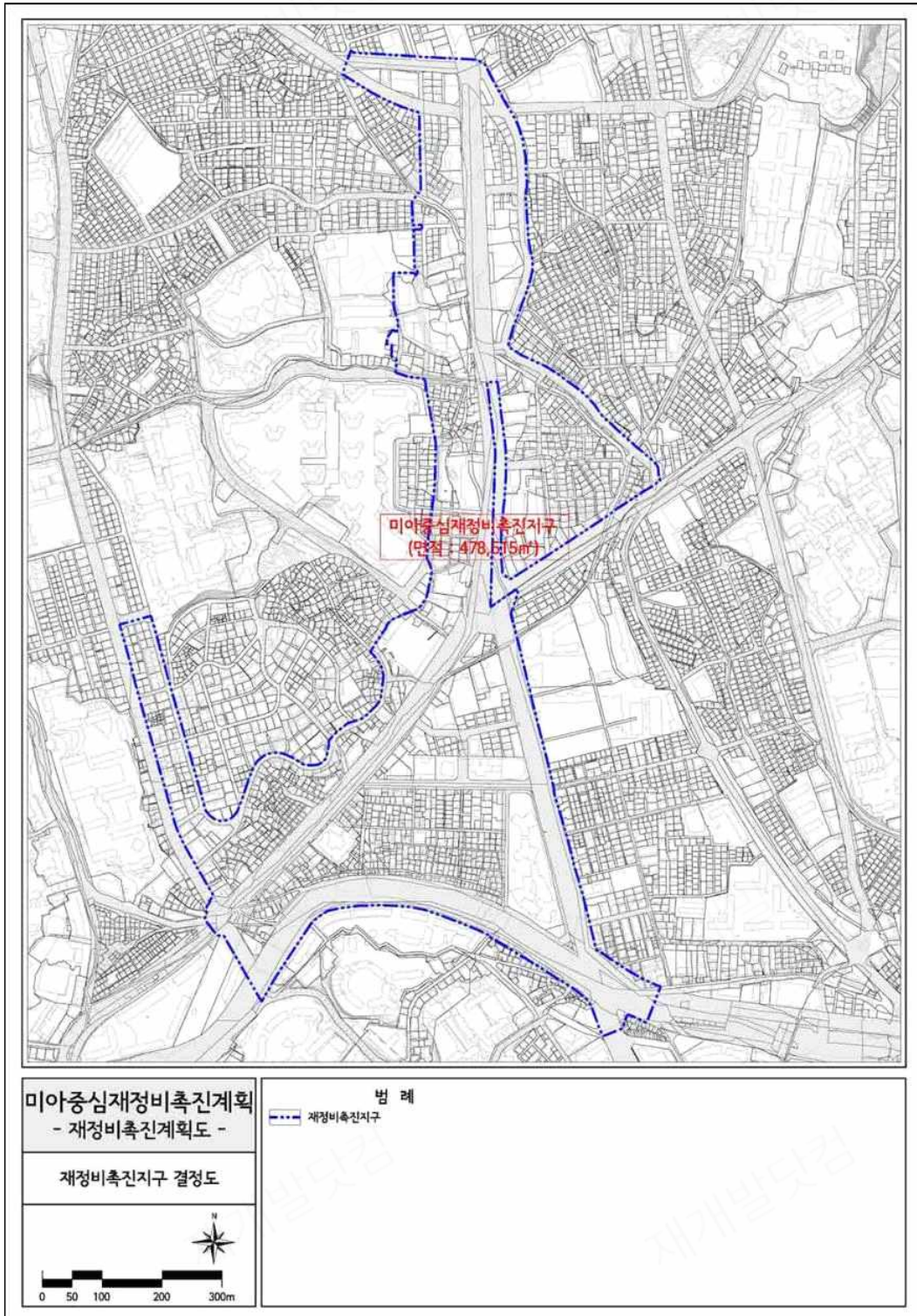
마. 관련도면 및 기타 자세한 내용은 ‘미아중심재정비촉진지구 신길음1재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정(변경) 도서’ 참조

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

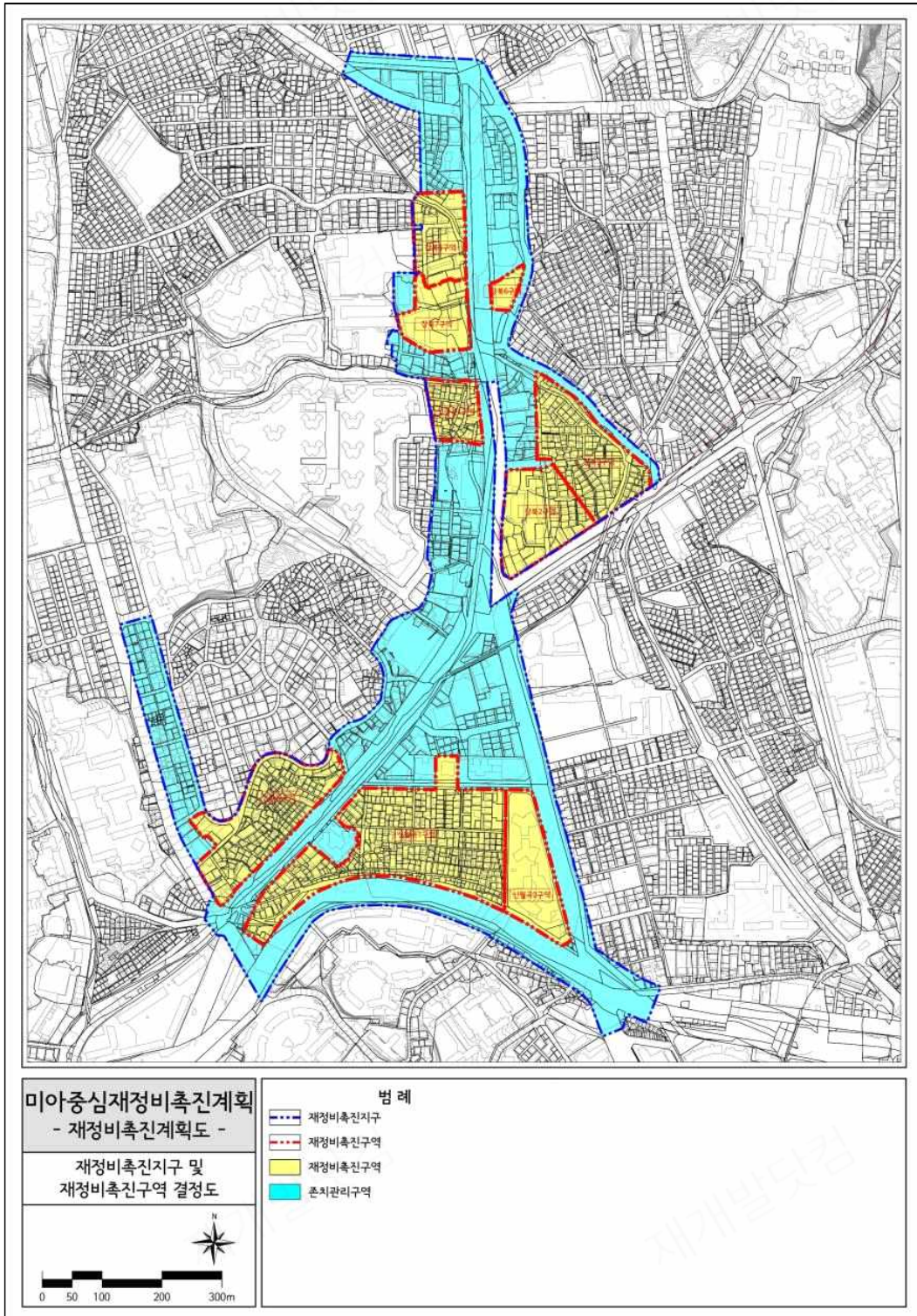
바. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진과(☎ 02-2133-7226) 및 성북구 주거정비과(☎ 02-2241-2856)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

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

[미아중심재정비촉진지구 결정도]



[미아중심재정비촉진지구 재정비촉진구역 및 존치지역 결정도]



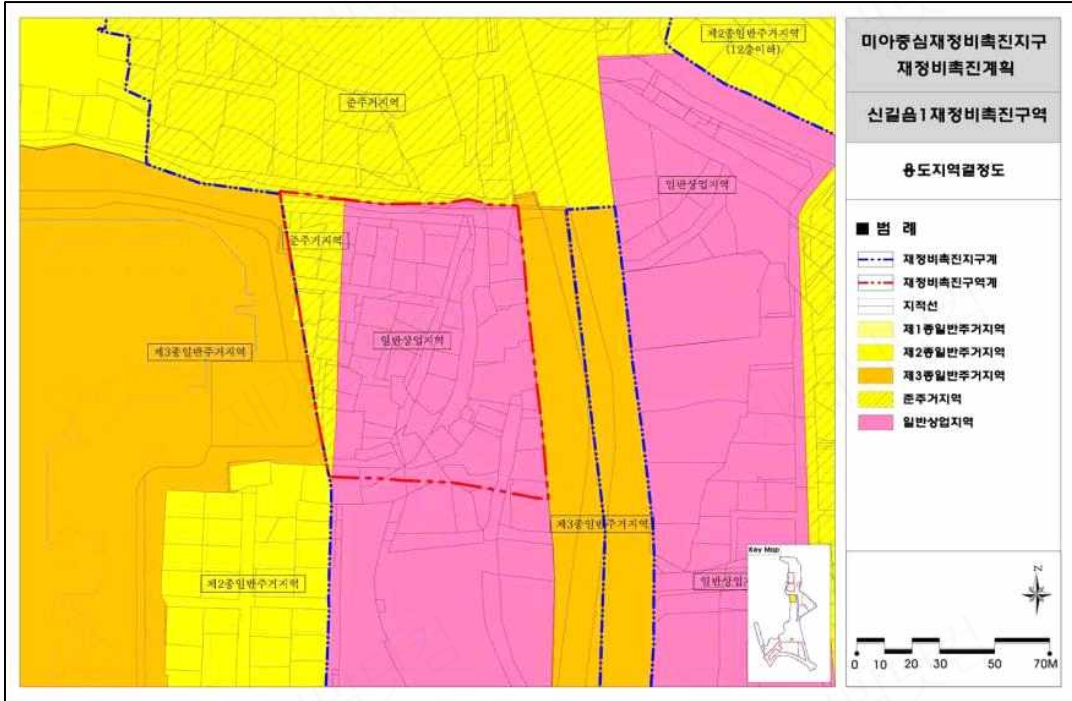
[신길읍1재정비촉진구역 결정(기정)도]



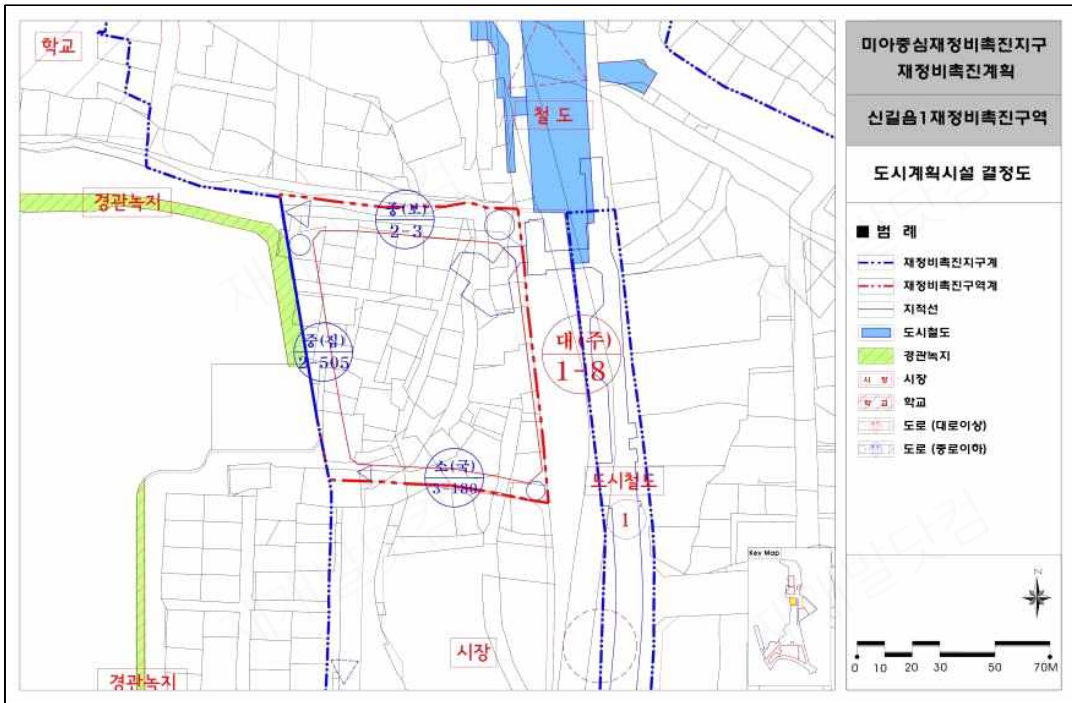
[신길읍1재정비촉진구역 결정(변경)도]



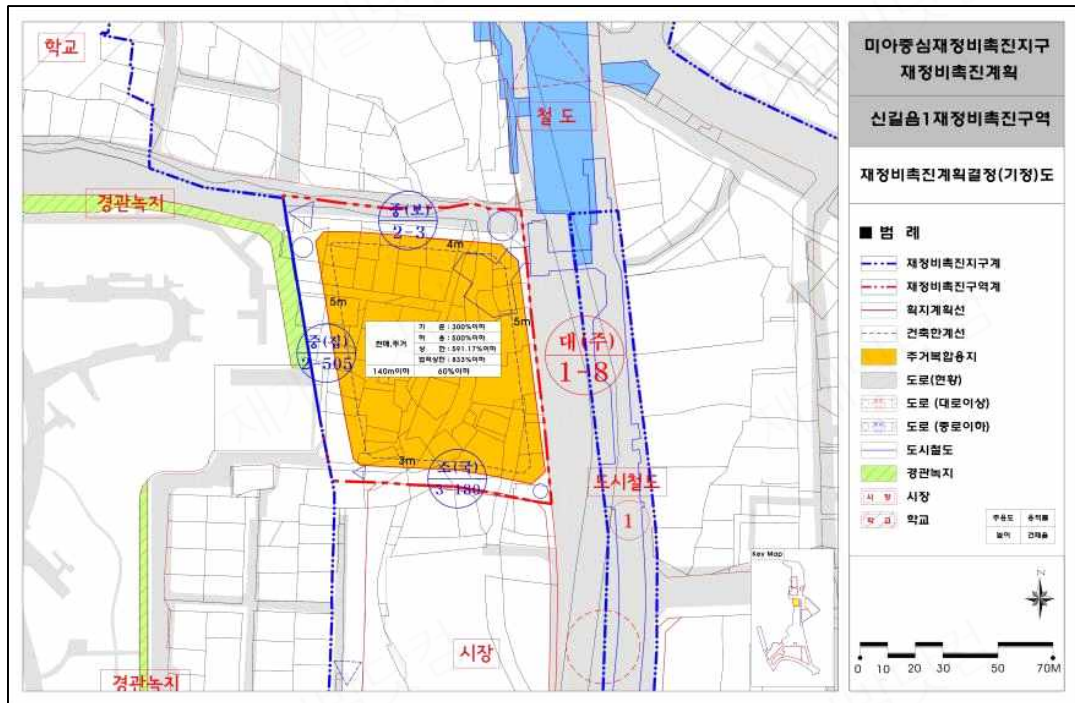
[신길읍1재정비촉진구역 용도지역 결정도]



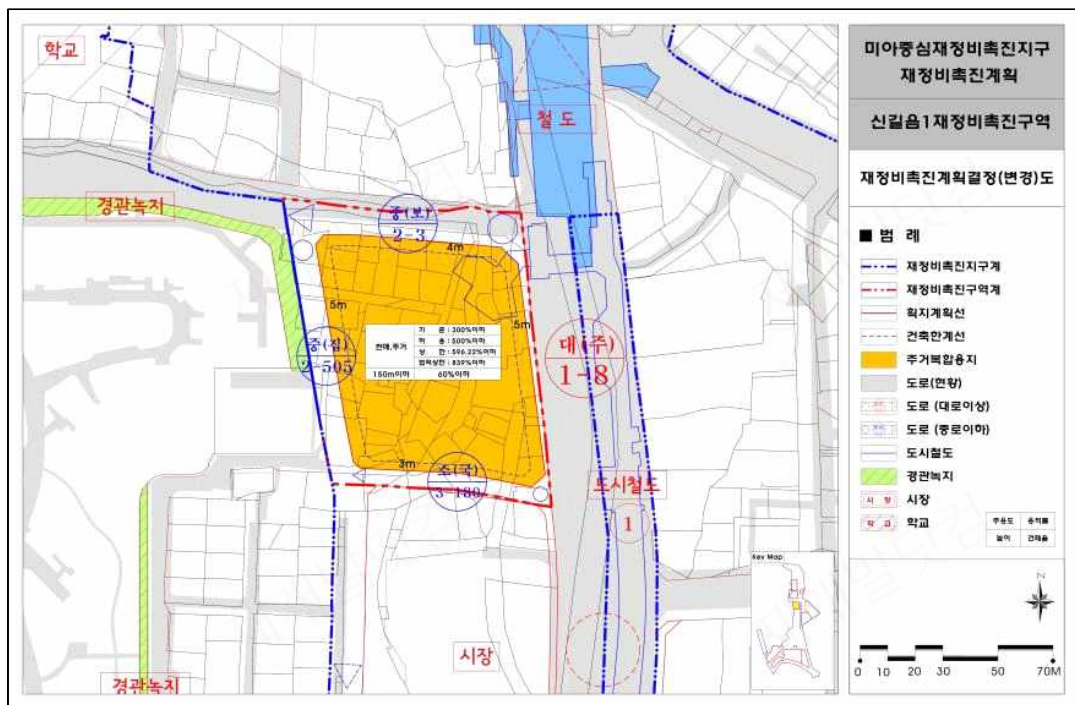
[신길읍1구역 재정비촉진구역 도시계획시설 결정도]



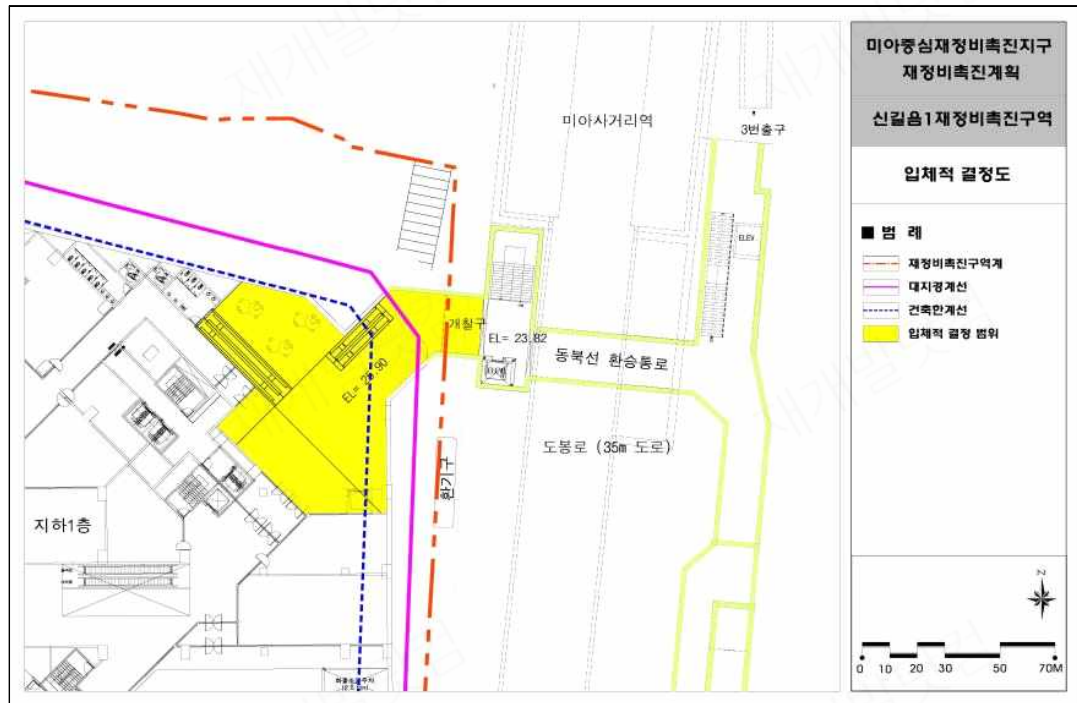
[신길읍1재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정(기정)도]



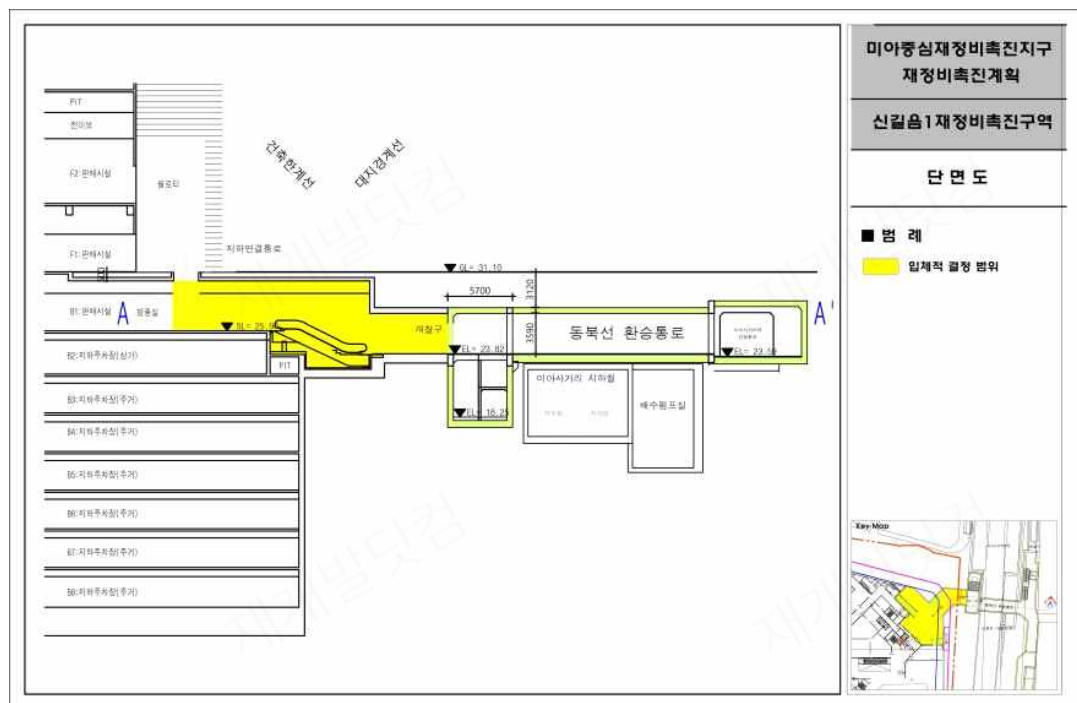
[신길읍1재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정(변경)도]



[입체적 결정도]



[단면도]



[신길읍1지구단위계획구역 결정(기정)도]



[신길읍1지구단위계획구역 결정(변경)도]

