

고 시

◆ 서울특별시고시 제2025-206호

**삼양사거리역세권(미아동 754번지 일대) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업
정비구역 지정 및 정비계획 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 강북구 미아동 754번지 일대 삼양사거리역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발 사업의 정비구역 지정 및 정비계획 결정에 대하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조 규정에 따라 2024년 제15차 서울특별시 도시계획위원회(2024.11.06.) 심의(수정가결)를 거쳐 서울특별시 강북구 공고 제2025-228호(2025.02.14.)로 재공람공고를 통해 정비구역 지정 및 정비계획 결정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정 하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 4월 24일

서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비사업의 명칭 : 삼양사거리역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업
2. 정비구역 지정조서

구 분	정비구역 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 규	삼양사거리역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발구역	강북구 미아동 754번지 일대	-	증17,716	17,716	

3. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적 (㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증) 17,716	17,716	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 2,581	2,581	14.6	
	도 로	-	증) 2,581	2,581	14.6	
획 지	소 계	-	증) 15,135	15,135	85.4	
	획 지 1	-	증) 15,135	15,135	85.4	

4. 용도지역·용도지구 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		17,716	-	17,716	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역	12,938	감) 10,357	2,581	14.6	
	제3종일반주거지역	4,778	감) 4,778	-	-	
	준주거지역	-	증) 15,135	15,135	85.4	

■ 용도지역 변경 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	결정(변경) 사유
		기 정	변 경		
-	강북구 미아동 754번지 일대	제2종일반 주거지역	준주거지역	11,122	「역세권 장기전세주택 건립 운영기준(2022.06.20.)」에 따라 삼양사거리역세권에서 주택공급 및 장기전세주택 건립을 위해 용도지역 변경
		제3종일반 주거지역	준주거지역	4,013	
		제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	765	도시계획시설(도로) 부지에 대한 용도지역의 일체적 관리를 위해 변경

나. 용도지구 결정조서(변경없음)

구분	도면표시번호	지구명	지구의세분	위치	면적(㎡)	연장(km)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	-	경관 지구	조망가로 특화경관 지구	우이동319~ 삼양동사거리	150,203 (1,252)	5.3 (0.08)	양측15 (동측15)	서울시고시 제2019-129호 (2019.04.18)	삼양로

※ ()의 값은 정비구역 내 수치임

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	156	6	국지 도로	180	미아동 867-13	미아동 867-21	일반도로	-	서울시고시제3호 (1969.01.18.)	-
변경	소로	2	a	9	국지 도로	180	미아동 867-13	미아동 867-21	일반도로	-	-	-
신설	소로	2	b	6~8	국지 도로	120	미아동 867-95	미아동 758-15	일반도로	-	-	-

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-156	소로 2-a	도로 확폭 (폭원 6~9m → 9m)	보행환경 및 교통체계 개선을 위해 도로 확폭
-	소로 2-b	도로 신설 (폭원 6~8m, 연장120m)	이면부 차량동선체계 연결 및 보행환경 개선을 위해 도로 신설

나. 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	사회복지시설	미아동754-63	229	감) 229	-	강북구고시제2001-122호 (2001.12.12.)	

■ 사회복지시설 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	폐지 (큰마음효심경로당, 면적229㎡)	노후 시설 개선 및 다양한 노인복지서비스 제공을 위해 노인복지센터 신축으로 폐지

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
합계		획지1 내	-	증)4,165	4,165	
공동이용시설	소계		-	증)3,647	3,647	1,969㎡이상
	경로당		-	증) 336	336	330㎡이상
	어린이집		-	증) 370	370	330㎡이상
	작은도서관		-	증) 289	289	158㎡이상
	다함께돌봄실		-	증) 160	160	66㎡이상
	입주자회의실		-	증) 607	607	-
	주민운동시설		-	증) 965	965	-
	어린이놀이터		-	증) 920	920	830㎡이상
	관리사무소		-	증) 518	518	39㎡이상

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준등에 관한 규정」에 적합하게 설치하고, 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

7. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가. 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신규	삼양사거리역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발구역	17,716	획지1	15,135	미아동 754번지 일대	123	-	-	123	-	

나. 건축시설계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율	용적률	높이 (최고 층수)	비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)						
신규	삼양사거리 역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발구역	17,716	획지1	15,135	미아동 754번지 일대	공동주택	60% 이하	431.11% 이하	115m 이하 (38층)	
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 주택공급계획 : 630세대							
			구 분	계	분양주택	임대주택			비율 (%)	
						소계	재개발의무	장기전세		
			계	630	405	225	49	176	100.0	
40㎡ 이하			35	17	18	18	-	5.6		
40~60㎡이하			349	187	162	31	131	55.4		
60~85㎡이하	246	201	45	-	45	39.0				
85㎡ 초과	-	-	-	-	-	-				
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 : 획지경계선으로부터 폭3~4m (도면참조) (중로1~47번 폭 4m, 차도형 전면공지면 및 그 외 폭 3m)								
기타 사항에 관한 계획	공개공지	• 면적250㎡ 이상, 중로1~47과 소로2-a 교차지점, 위치 지정(도면참조)								
	보도형 전면공지	• 폭 3~4m, 건축한계선 후퇴구간 중 도로변, 차도형 전면공지면, 공공청사면(도면참조)								
	차도형 전면공지	• 폭 3m, 건축한계선 후퇴구간 중 소로2-a 좌회전차로 확보에 따른 후퇴구간 (도면참조)								
	공공보행통로	• 폭 4m, 소로2-b로 부터 남측 소로3-157 연결 구간(도면참조)								
	거주자우선주차 대체 확보	• 노상주차장 7면, 소로2-b(공영주차장 남측, 도면참조)에 노상주차장을 신설하여 기존 강북청소년문화정보도서관 앞 거주자우선주차 대체 확보								

■ 용적률 계획

구분		산정 내용					
토지이용계획	구역면적	획지면적	새로 설치하는 정비기반 시설	새로 설치되는 정비기반시설내 국공유지	용도폐지되는 기존 정비기반시설 국공유지	건축물 기부채납 (노인복지센터)	
						토지지분	환산부지
	17,716㎡	15,135㎡	2,581㎡	1,503㎡	29㎡	82㎡	434㎡
공공시설 제공면적 (순부담)	• 순부담 면적 : 1,565㎡ = 공공시설 토지(부지)제공면적 + 건축물 환산부지 면적 = 1,131㎡ + 434㎡ = 1,565㎡						
공공시설 토지(부지) 제공면적	• 공공시설 토지(부지)제공면적 : 1,131㎡ = 새로 설치하는 정비기반시설 - 새로 설치되는 정비기반시설 내 국공유지 - 용도폐지되는 기존정비기반시설 국공유지 + 건축물기부채납 토지지분 = 2,581㎡ - 1,503㎡ - 29㎡ + 82㎡ = 1,131㎡						
건축물 환산부지 면적	• 건축물 환산부지면적 : 434㎡ = [건축물연면적(지하주차장 포함) × 공사비단가(부가세제외)] ÷ 부지가액 = [657㎡ × 3,993,000원/㎡ ÷ 1.1] ÷ 5,486,000원/㎡ = 434㎡						
기준 용적률	• 기준용적률 : 195.30%						
상한 (정비계획) 용적률	• 상한(정비계획)용적률 : 214.52% = 기준용적률 × (1 + 1.3×가중치×α토지 + 1.2×α건축물) = 195.30% × (1 + 1.3×0.6547×0.0751 + 1.2×0.0288) = 195.30% + 12.48% + 6.74% = 214.52%						
	※ 가중치 = 기반시설 기준용적률 ÷ 획지 기준용적률(용도지역변경후) = 196.4% ÷ 300.0% = 0.6547 ※ α토지 = 토지(부지)제공면적 ÷ 공공시설제공 대지면적 = 1,131㎡ ÷ (15,135㎡ - 82㎡) = 0.0751 α건축물 = 건축물환산부지면적 ÷ 공공시설제공 대지면적 = 434㎡ ÷ (15,135㎡ - 82㎡) = 0.0288						
서울형 주거환경 정책	구분	적용기준				계획내용	
	① 지속가능한 공동주택	리모델링이 쉬운 구조 또는 장수명주택으로 계획				리모델링이 쉬운 구조 적용	
	② 친환경 건축물 (2개 부문이상 구분 단계 상향 적용)	㉠ 환경 성능	녹색건축인증				㉠등급기준 적용
		㉡ 에너지 성능	건축물에너지 효율등급 인증				㉡등급기준 적용
		㉢ 에너지 관리	에너지모니터링 및 데이터 분석				㉢등급기준 으로 상향 적용
		㉣ 신재생 에너지	신·재생에너지 의무설치				㉣등급기준 으로 상향 적용
	③ 역사문화보전	-				해당사항 없음	
④ 커뮤니티 지원시설	지상층 공동주택 연면적 2% 이상(권장)				미설치		

구 분		산정 내용
법적상한 용적률		• 법적상한용적률 : 431.11% (준주거지역 500%이하)
	구분	계 획 내 용
	장기전세 주택 공급	※ 원화된 용적률(법적상한용적률 - 상한용적률) 의 1/2이상 = $(431.11\% - 214.52\%) \times 1/2$ 이상 = 108.295% (연면적 16,391㎡) 이상 < 계획 108.451% (연면적 16,414㎡)

■ 임대주택 건설에 관한 계획

1) 재개발의무 임대주택 계획

구 분		계 획 내 용															
계획기준		• 재개발임대주택 건설비율 : 건설하는 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10%이상 확보 (정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수또는 연면적은 제외) • 전용40㎡이하 임대주택 건설비율 : 전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 주택 전체세대수의 5%이상 확보 (법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택 제외)															
재개발의무 임대주택 공급기준	재개발임대주택 의 건설비율	• 전체세대수의 15.0% 이상 = (전체세대수 630세대 - 법적상한 증가분 305세대 제외) × 15% = 325세대 × 15% = 48.75세대 이상 < 계획 49세대 (15.08%)															
	전용40㎡이하의 임대주택비율	• 임대주택세대수의 30% 이상 = 재개발임대주택 49세대 × 30% = 14.7세대 이상 < 계획 18세대(36.73%)															
재개발의무 임대주택 건설계획		<table> <tr> <th>주택규모(㎡)</th><th>세대수(세대)</th><th>비 고</th></tr> <tr> <td>소 계</td><td>49</td><td>전체세대수의 15.08%</td></tr> <tr> <td>전용36.88(공급54.567)</td><td>18</td><td>임대세대수의 36.73%</td></tr> <tr> <td>전용41.91(공급61.576)</td><td>16</td><td></td></tr> <tr> <td>전용59.89(공급88.138)</td><td>15</td><td></td></tr> </table>	주택규모(㎡)	세대수(세대)	비 고	소 계	49	전체세대수의 15.08%	전용36.88(공급54.567)	18	임대세대수의 36.73%	전용41.91(공급61.576)	16		전용59.89(공급88.138)	15	
주택규모(㎡)	세대수(세대)	비 고															
소 계	49	전체세대수의 15.08%															
전용36.88(공급54.567)	18	임대세대수의 36.73%															
전용41.91(공급61.576)	16																
전용59.89(공급88.138)	15																

2) 공공주택(장기전세) 계획

구 분	계 획 내 용
계획기준	• 공공주택(장기전세)공급기준 원화용적률[법적상한용적률 - 상한(정비계획)용적률]×1/2이상 확보 • 전용85㎡이하 주택으로 공급 원칙 (60㎡이하:60~85㎡ =8:2 권장)
상한(정비계획)용적률	• 214.52%
법적상한용적률	• 431.11% (준주거지역 500%이하)

구 분		계 획 내 용		
공공주택 (장기전세) 공급기준	용적률 증가분	• 216.59% = 법적상한용적률 - 상한(정비계획)용적률 = 431.11% - 214.52%		
	완화용적률1/2	• 108.295%		
	의무 연면적	• 16,391㎡이상 < 계획 16,414㎡ (108.451%) = 완화용적률 1/2 × 획지면적 = 108.295% × 15,135 ㎡		
공공주택(장기전세) 건설계획		주택규모(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)
		소 계	176	16,414
		전용41.91(공급61.576)	20	1,231
		전용59.89(공급88.138)	111	9,783
		전용75.79(공급110.556)	10	1,106
		전용84.84(공급122.677)	35	4,294

8. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	• 절·성토의 균형 고려, 지형변화의 최소화 • 녹지공간 확보를 통한 녹지율을 향상 및 비오토폰공간 확장 • 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성 • 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	• 단지 주변 도로 확폭 및 신설을 통한 비상동선체계 확보로 화재발생 등 비상시 재난으로부터 안전성 확보 • 건축물 및 기타구조물을 내화구조로 하여 화재에 대한 방재성능 향상 • 집중 호우 시 구역 내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치 • 단지 진·출입로 및 인접 도로에서 발생할 수 있는 교통사고 예방을 위한 교통안전시설 설치	

9. 정비사업 시행계획

시 행 방 법	시 행 예 정 시 기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
도시정비형 재개발사업	구역지정일로부터 4년 이내	삼양사거리역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발 사업시행자	현황 : 197세대 계획 : 630세대 증) 433세대	

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

주변 교육시설 현황	계 획 내 용	비 고
대상지와 인접한 교육시설은 없으며, 대상지 서측 200m 거리에 삼양초교, 남측 200m에 성암 여중국제무역고 입지	- 대상지내 및 인접지역의 학생들의 안전한 통학로 확보를 위해 단지 주변 도로 확폭 및 신설을 통한 보행공간 확보 - 유흥업소 등 교육환경 위해시설 입지제한을 통한 교육환경 보호 - 건설공사 시 소음, 진동, 먼지 등의 교육환경 저해요인 억제 - 추후 교통영향분석 및 개선대책 협의 시 안전하고 원활한 통학로 확보를 위한 교통처리계획 수립	

11. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	계 획 내 용
기본 방향	• CPTD (Crime Prevention Through Environmental Design : 환경설계를 통한 범죄예방) 설계 기법 적용 • 도시환경이 범죄에 대한 방어적 기능을 갖도록 디자인하여 범죄발생 가능성을 줄이고 도시민들이 범죄에 대한 두려움을 덜 느끼고 안정감을 인식토록 하는 단지 조성
분명한 시아선 확보	• 건축물 설계나 도시계획 시 분명한 시야선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화 • 산책길을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보 • 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앴 • 공원 설계 시 도로에서 내부가 관찰 가능하도록 조성
적합한 조명의 사용	• 적절한 조명은 범죄에 대한 두려움을 제거하고, 범죄를 예방할 수 있는 가장 중요한 요소이므로 어둠이 없는 적합한 조명 설계
고립지역 개선	• 시야선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조 요청 또는 구조가 어려운 지역을 과감히 없애는 설계
사각지대의 개선	• 감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각 지대를 없애는 설계
대지의 복합적 사용증진	• 다양한 복합시설 배치로 활용도를 높여 시설이용을 증진시키고, 주민에 의한 자연적인 감시로 안전성 확보
활동인자 증대	• 일정지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄 기회를 감소
영역성 강화	• 특정지역에 대한 소유감영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역침범에 불안심리를 증폭시켜 범죄를 예방
정확한 표시로 정보제공	• 표지판은 적절한 위치에 설치하여 주민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공 • 산책로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지도 확보와 비상장소 활용

구 분	계 획 내 용
쾌적한 공간설계 지향	보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 메말라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공

12. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	획지			비고
		명칭	위치	면적(㎡)	
신규	-	획지1	미아동 754번지 일대	15,135	

13. 환경성 검토

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
자연 환경	생태면적율	30%	○	●기 시가지 지역으로 대부분 포장상태 지역	●대상지내 충분한 자연지반녹지, 인공지반녹지 조성하여 생태면적을 기준이상 확보	-
	녹지네트 워크	녹지평가 지표	○	●기존 시가지로 주변 녹지여건을 고려하여 조경녹지 계획	●조경계획 등을 반영하여 녹지공간 확보	-
	비오톱 및 동식물상	4등급	○	●비오톱유형평가 5등급, 개별비오톱 평가제 외등급으로 조사됨 ●생태·자연도 3등급지역	●조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능(도시생태기능 복원 및 강화)향상	-
	지형변동	절·성토균형	○	●건축물 터파기 공사에 의한 지형변화 및 토공량 발생	●현지형을 고려한 계획 수립 ●발생 사토처리 대책 수립	-
생활 환경	일조	-	-	●일반주거지역(2종, 3종) ●북측지역 주거지역으로 일조영향권 내 분포.	●건축법 등 관련 규정에 의거 건축 계획	-
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	●주풍향 고려 및 통경축 확보	●건축물 계획시 주풍향(서풍) 고려 계획	-
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	●향후 에너지사용량 추정 ●에너지 절약 설비 및 계획 고려	●에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용	-
	경관	Skyline보전	○	●주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	●주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-

	가로녹사울	0	●주거지역로 조성되어 있음	●건축물 외곽 조경식재 계획 → 가로녹사울 증가	-
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	0	●주변에 휴식·여가공간 부족 ●당해 대상지에 조성 필요	●공원, 오픈스페이스에 연결하여 휴식·여가 공간 조성	-
보행친화 공간	보행자전용 도로계획수립	0	●생활가로를 중심으로 보행도로 계획	●주변지역 및 주요시설과 연계되도록 보행 동선계획 수립	-
	자전거전용 도로계획수립	0		-	-
	자전거보관소 15대/100unit	-	-	-	-
폐기물	폐기물 성상별 분리처리	0	●공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	●강북구 폐기물 처리계획에 의거 처리	-
소음진동	규제기준 만족	0	●공사시 소음·진동영향 예상 ●운영시 도로소음영향 예상	●가설방음판넬 설치 ●저소음, 저진동 장비사용 ●현장여건에 적합한 도로소음 저감시설 설치 (방음창 등)	-

II. 지구단위계획에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	삼양사거리역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발 지구단위계획구역	강북구 미아동 754번지 일대	-	증)17,716	17,716	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 · 용도지구 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		17,716	-	17,716	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역	12,938	감) 10,357	2,581	14.6	
	제3종일반주거지역	4,778	감) 4,778	-	-	
	준주거지역	-	증) 15,135	15,135	85.4	

2) 용도지구 결정조서(변경없음)

구분	도면표시번호	지구명	지구의세분	위치	면적(㎡)	연장(km)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	-	경관 지구	조망가로 특화경관 지구	우이동319~ 삼양동사거리	150,203 (1,252)	5.3 (0.08)	양측15 (동측15)	서울시고시 제2019-129호 (2019.04.18)	삼양로

※ ()의 값은 구역 내 수치임

나. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	156	6	국지 도로	180	미아동 867-13	미아동 867-21	일반도로	-	서울시고시제3호 (1969.01.18.)	
변경	소로	2	a	9	국지 도로	180	미아동 867-13	미아동 867-21	일반도로	-	-	-
신설	소로	2	b	6~8	국지 도로	120	미아동 867-95	미아동 758-15	일반도로	-	-	

2) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	사회복지시설	미아동754-63	229	감) 229	-	강북구고시제2001-122호 (2001.12.12.)	

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	가구	획지			비율 (%)	비고
		명칭	위치	면적(㎡)		
-	-	획지1	강북구 미아동 754번지 일대	15,135	100.0%	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	용도구분	용 도	비 고
-	획지1 허용용도	•건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 •건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 •건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 (안마시설소, 단란주점 제외) •건축법시행령 별표1 제 7호의 판매시설 •건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설	

2) 건축물의 개발밀도에 관한 결정조서

가) 건폐율 계획

구 분	지 역	건 폐 율	비 고
-	획지1 준주거지역	60% 이하	

나) 용적률 계획

구 분		용 적 륜			비 고 (정비계획)
		기준용적률	상한용적률	법적상한용적률	
-	획지1	195.30%	214.52% 이하	431.11% 이하	상한 214.52% 법적상한 431.11%

■ 상한용적률 완화사항

구분	용적률 완화		비 고
	공공시설(토지) 기부채납	건축물 기부채납	
-	12.48%	6.74%	총 19.22%

■ 법적상한용적률 완화사항

구분	용적률 완화		비 고
	공공주택(장기전세) 건설	-	
-	216.59%	-	총 216.59%

다) 높이 계획

구분	지 역	높 이(최고층수)	비고
-	획지1	준주거지역	115m 이하 (38층)

다. 건축물의 건축선에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용	비고
-	건축한계선	중로1-47번 폭4m, 차도형 전면공지변 및 그 외 폭3m (도면참조)	획지경계선으로부터 폭 3~4m

라. 기타사항에 관한 결정조서

1) 대지안의 공지에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용	비고
-	공개공지	중로1-47과 소로2-a 교차지점 위치 지정 (도면참조)	면적 250㎡ 이상 (가로환경과 조화를 이루는 썸지공원 형태로 조성)
	보도형 전면공지	건축한계선 후퇴구간 중 도로변, 차도형 전면공지변, 공공청사변 (도면참조)	폭 3~4m (보도 형태로 조성)
	차도형 전면공지	건축한계선 후퇴구간 중 소로2-a 좌회전차로 확보에 따른 후퇴구간 (도면참조)	폭 3m (차도 형태로 조성)
	공공보행통로	소로2-b로부터 남측 소로3-157 연결구간 (도면참조)	폭 4m (일반 보행자의 통행에 지장이 없도록 조성, 삼양로 이면부 보행연속성 확보)

2) 거주자우선주차 대체 확보에 관한 결정조서

구분		적용위치	계획내용	비고
-	거주자우선주차 대체 확보	소로2-b (공영주차장 남측, 도면참조)	노상주차장(7면)을 신설하여 기존 강북청소년문화정보도서관 앞 거주자우선주차 대체 확보	

3) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
자연환경	생태면적율	30%	○	●기 시가지 지역으로 대부분 포장상태 지역	●대상지내 충분한 자연지반녹지, 인공지반녹지 조성하여 생태면적률 기준이상 확보	-
	녹지네트워크	녹지평가 지표	○	●기존 시가지로 주변 녹지여건을 고려하여 조경녹지 계획	●조경계획 등을 반영하여 녹지공간 확보	-
	비오톱 및 등식물상	4등급	○	●비오톱유형평가 5등급, 개별비오톱 평가제외등급으로 조사됨 ●생태·자연도 3등급지역	●조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능(도시생태기능 복원 및 강화)향상	-
	지형변동	절·성토균형	○	●건축물 터파기 공사에 의한 지형변화 및 토공량 발생	●현지형을 고려한 계획 수립 ●발생 사토처리 대책 수립	-
생활환경	일조	-	-	●일반주거지역(2종, 3종) ●북측지역 주거지역으로 일조영향권 내 분포.	●건축법 등 관련 규정에 의거 건축 계획	-
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	●주풍향 고려 및 통경축 확보	●건축을 계획시 주풍향(서풍) 고려 계획	-
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	●향후 에너지사용량 추정 ●에너지 절약 설비 및 계획 고려	●에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용	-
	경관	Skyline보전	○	●주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	●주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
		가로녹시율	○	●주거지역로 조성되어 있음	●건축물 외곽 조경식재 계획 → 가로녹시율 증가	-
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	●주변에 휴식·여가공간부족 ●당해 대상지에 조성 필요	●공원, 오픈스페이스에 연결하여 휴식·여가공간 조성	-
	보행친화 공간	보행자전용 도로계획수립	○	●생활가로로 중심으로 보행도로 계획	●주변지역 및 주요시설과 연계되도록 보행 동선계획 수립	-
		자전거전용 도로계획수립	○		-	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
	자전거보관소 15대/100unit	-	-	-	-
폐기물	폐기물 성상별 분리처리	○	•공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	•강북구 폐기물 처리계획에 의거 처리	-
소음진동	규제기준 만족	○	•공사시 소음·진동영향 예상 •운영시 도로소음영향 예상	•가설방음판넬 설치 •저소음, 저진동 장비사용 •현장여건에 적합한 도로소음 저감시설 설치 (방음창 등)	-

4) 임대주택 건설에 관한 결정조서

가) 재개발의무 임대주택 계획

구 분		계 획 내 용															
계획기준		- 재개발임대주택 건설비용 : 건설하는 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10%이상 확보 (정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수또는 연면적은 제외) - 전용40㎡이하 임대주택 건설비용 : 전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 주택 전체세대수의 5%이상 확보 (법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택 제외)															
재개발의무 임대주택 공급기준	재개발임대주택의 건설비용	전체세대수의 15.0% 이상 = (전체세대수 630세대 - 법적상한 증가분 305세대 제외) × 15% = 325세대 × 15% = 48.75세대 이상 < 계획 49세대 (15.08%)															
	전용40㎡이하의 임대주택비용	임대주택세대수의 30% 이상 = 재개발임대주택 49세대 × 30% = 14.7세대 이상 < 계획 18세대(36.73%)															
재개발의무 임대주택 건설계획		<table> <tr> <th>주택규모(㎡)</th><th>세대수(세대)</th><th>비 고</th></tr> <tr> <td>소 계</td><td>49</td><td>전체세대수의 15.08%</td></tr> <tr> <td>전용36.88(공급54.567)</td><td>18</td><td>임대세대수의 36.73%</td></tr> <tr> <td>전용41.91(공급61.576)</td><td>16</td><td></td></tr> <tr> <td>전용59.89(공급88.138)</td><td>15</td><td></td></tr> </table>	주택규모(㎡)	세대수(세대)	비 고	소 계	49	전체세대수의 15.08%	전용36.88(공급54.567)	18	임대세대수의 36.73%	전용41.91(공급61.576)	16		전용59.89(공급88.138)	15	
주택규모(㎡)	세대수(세대)	비 고															
소 계	49	전체세대수의 15.08%															
전용36.88(공급54.567)	18	임대세대수의 36.73%															
전용41.91(공급61.576)	16																
전용59.89(공급88.138)	15																

나) 공공주택(장기전세) 계획

구 분	계 획 내 용
계획기준	- 공공주택(장기전세)공급기준 완화용적률[법적상한용적률 - 상한(정비계획)용적률]×1/2이상 확보 - 전용85㎡이하 주택으로 공급 원칙 (60㎡이하:60~85㎡ =8:2 권장)
상한(정비계획)용적률	• 214.52%

구 분		계 획 내 용		
법적상한용적률		• 431.11% (준주거지역 500%이하)		
공공주택 (장기전세) 공급기준	용적률 증가분	• 216.59% = 법적상한용적률 - 상한(정비계획)용적률 = 431.11% - 214.52%		
	완화용적률1/2	• 108.295%		
	의무 연면적	• 16,391㎡이상 < 계획 16,414㎡ (108.451%) = 완화용적률 1/2 × 획지면적 = 108.295% × 15,135 ㎡		
공공주택(장기전세) 건설계획		주택규모(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)
		소 계	176	16,414
		전용41.91(공급61.576)	20	1,231
		전용59.89(공급88.138)	111	9,783
		전용75.79(공급110.556)	10	1,106
		전용84.84(공급122.677)	35	4,294

III. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도
2. 토지이용계획 결정도
3. 용도지역·지구 결정도(기정/변경)
4. 정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 정비계획 결정도
6. 지구단위계획 결정도

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

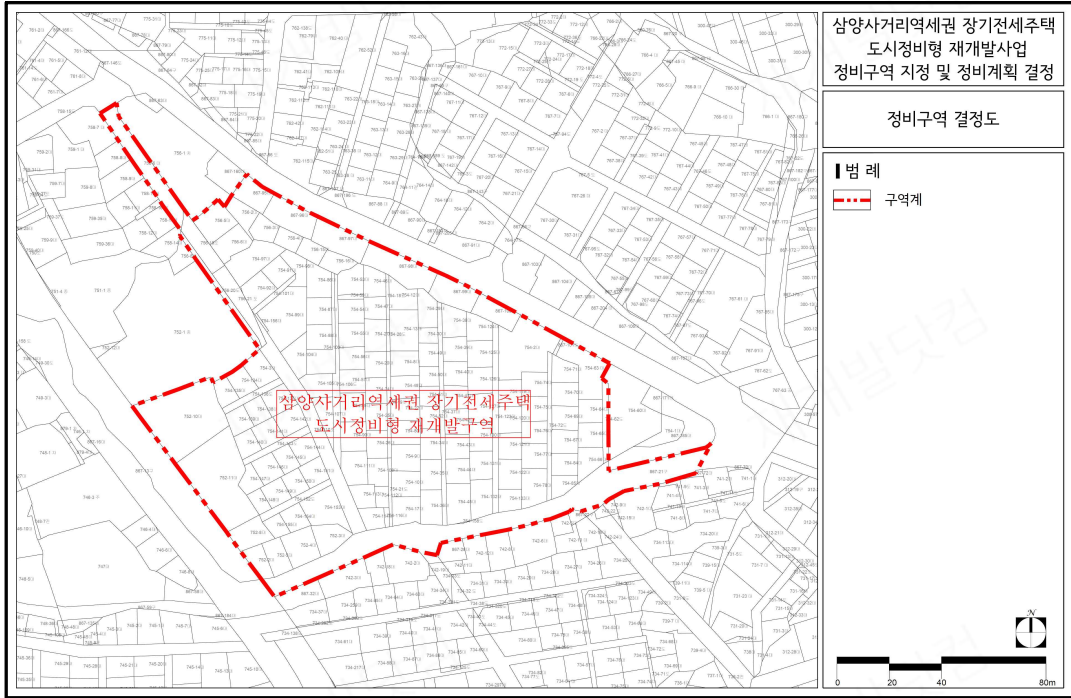
IV. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공공주택과(☎02-2133-7060),

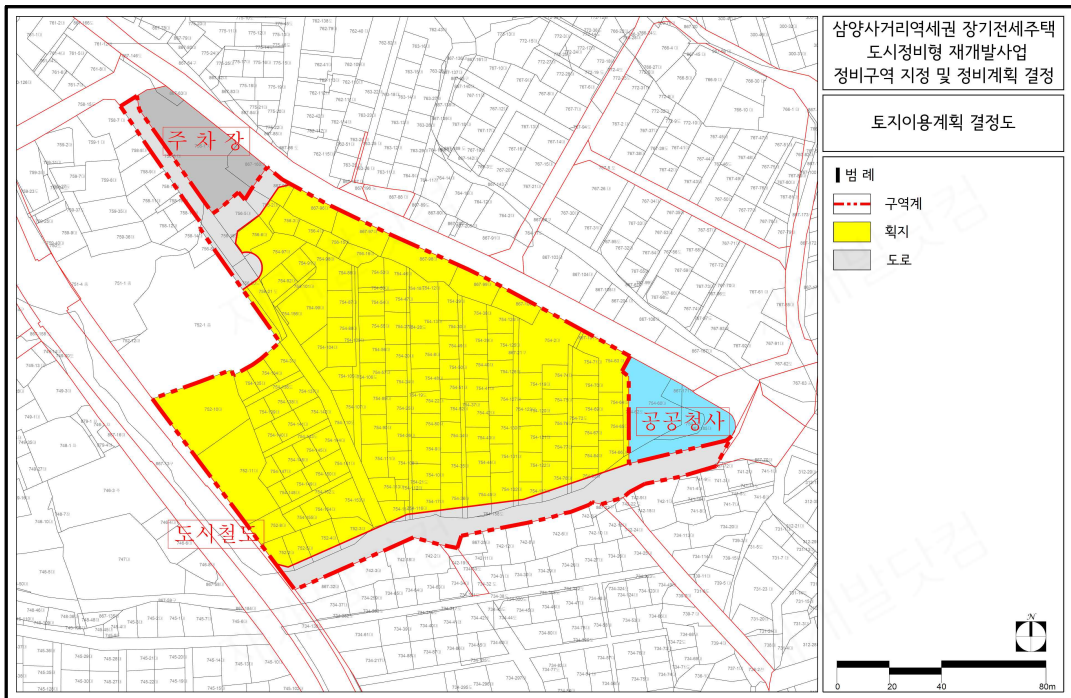
강북구 주거정비과(☎02-901-2564)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

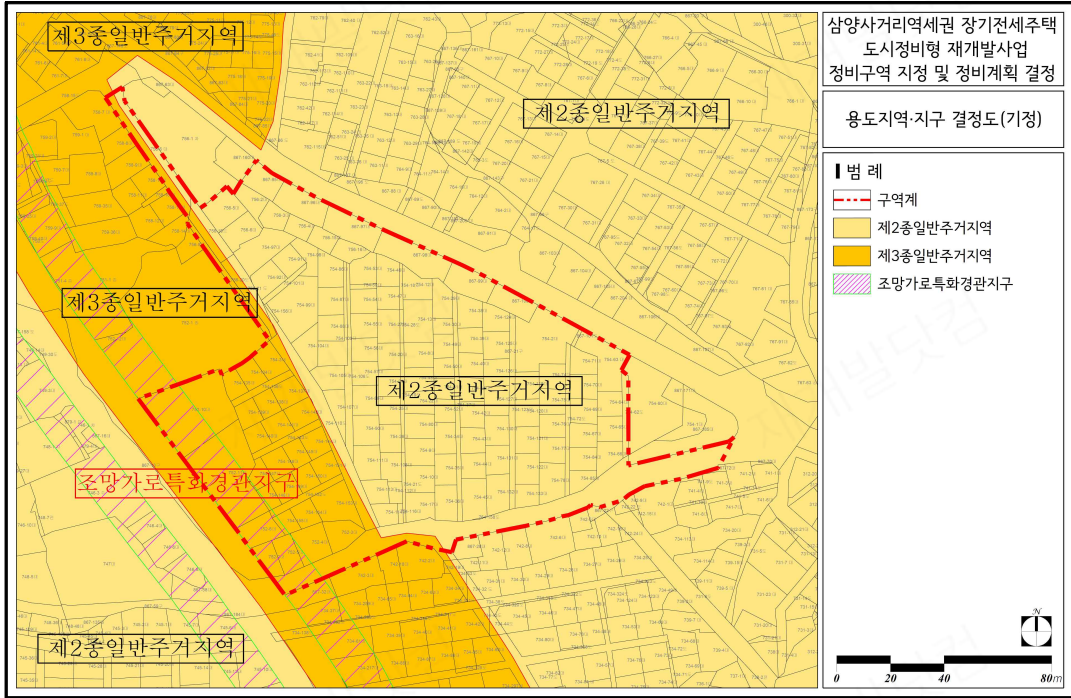
[정비구역 결정도]



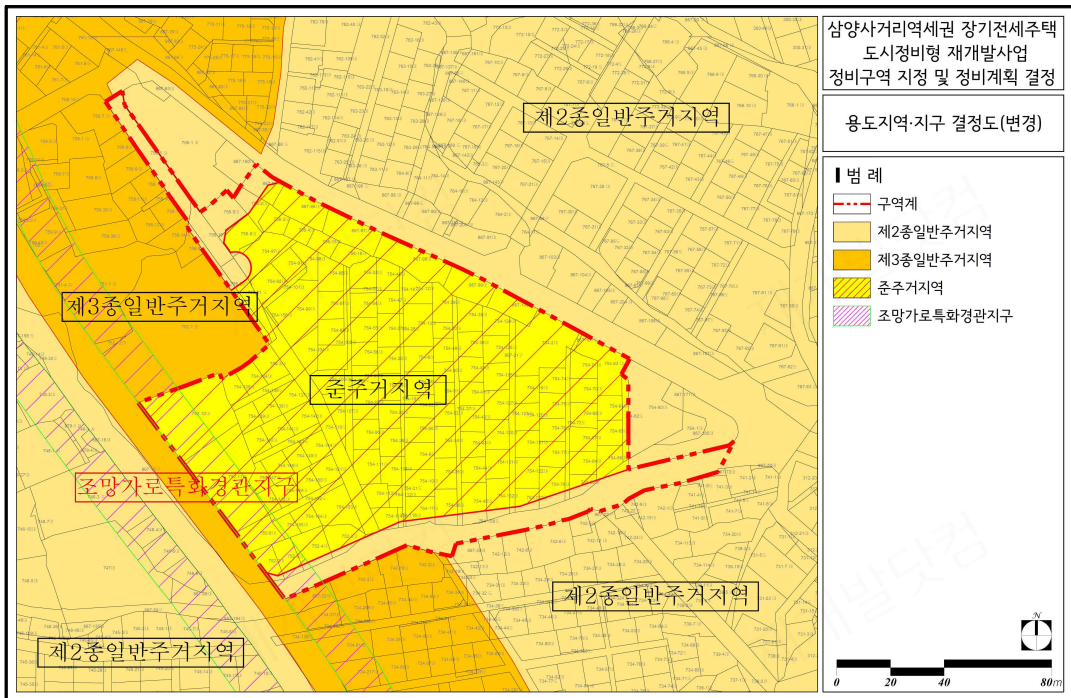
[토지이용계획 결정도]



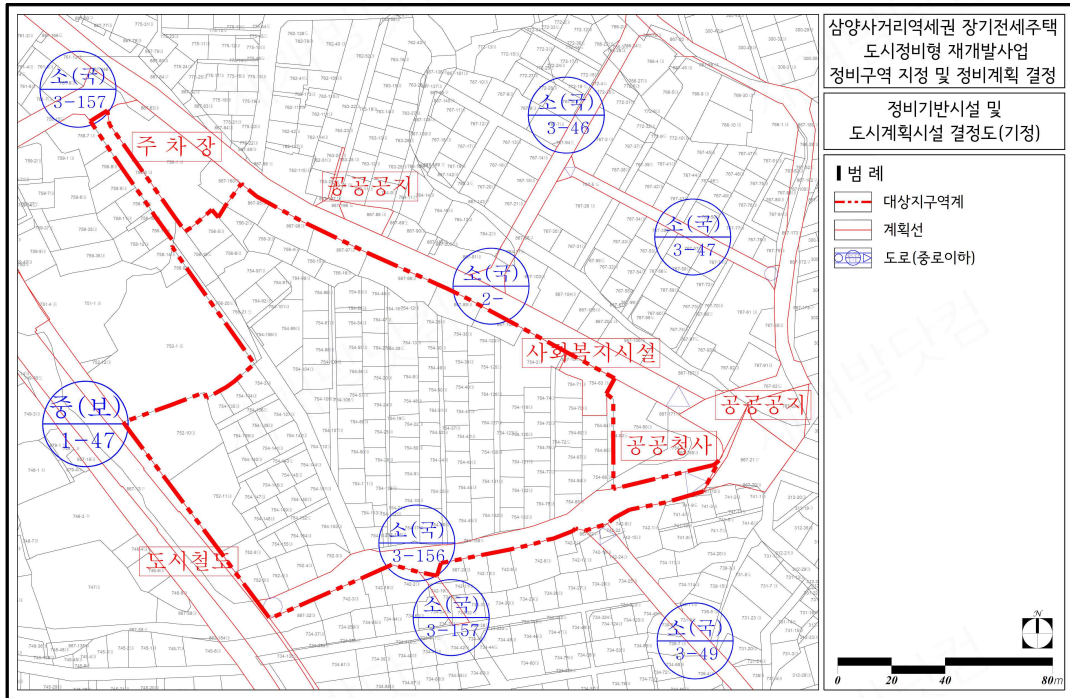
[용도지역 · 지구 결정도(기정)]



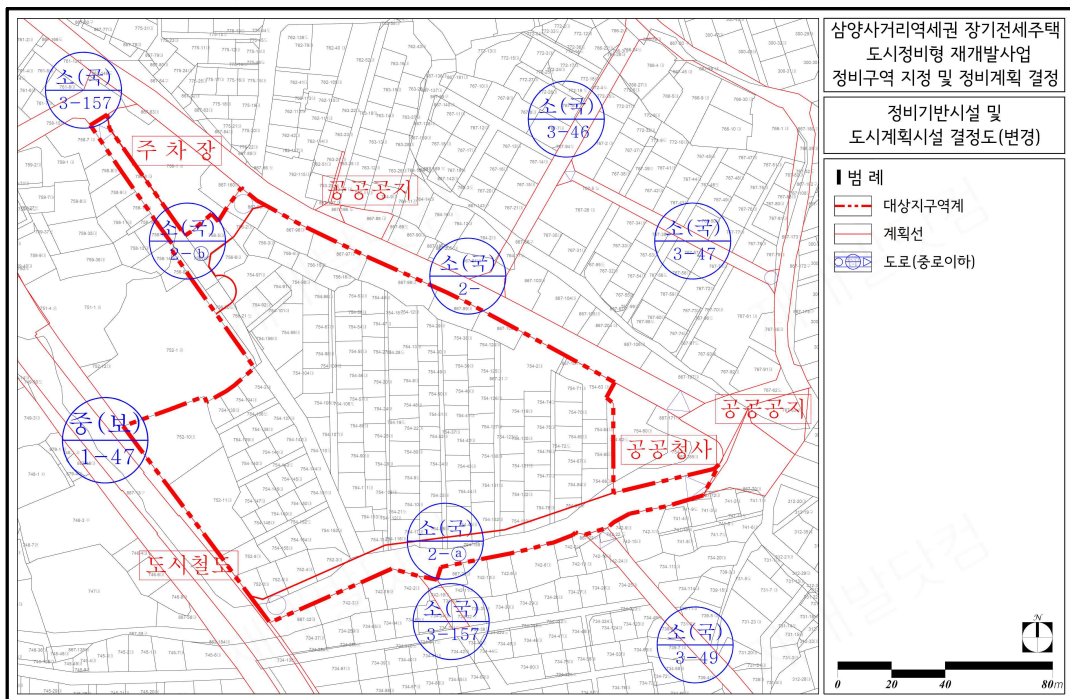
[용도지역 · 지구 결정도(변경)]



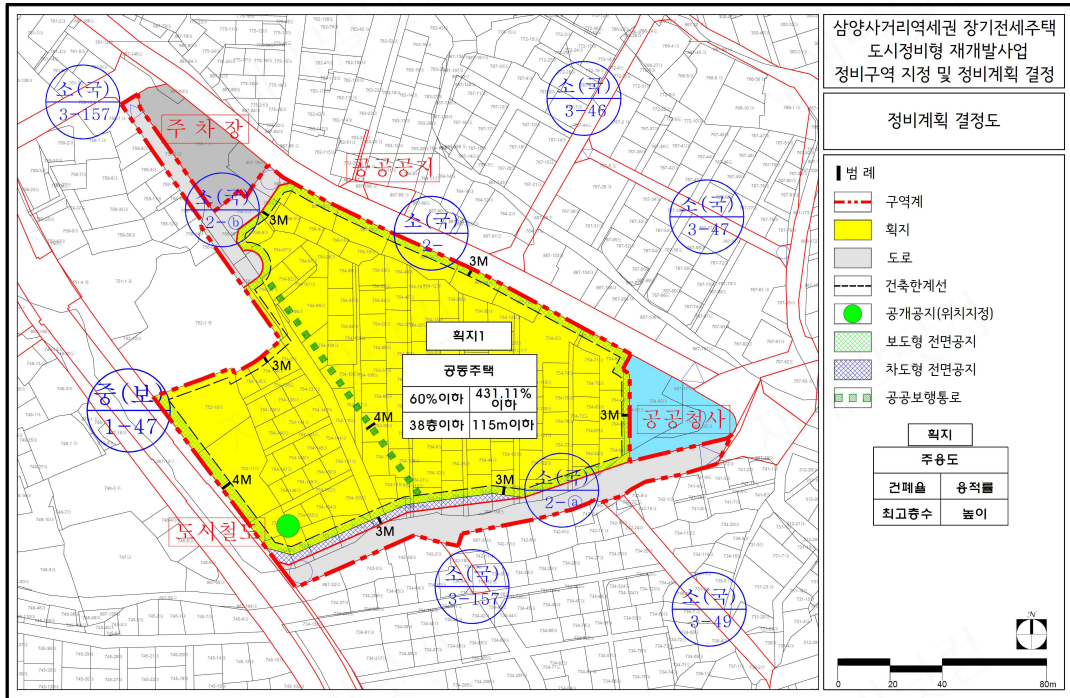
[정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(기정)]



[정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(변경)]



[정비계획 결정도]



[지구단위계획 결정도]

