

고 시

◆ 서울특별시고시 제2025-273호

미아중심재정비촉진지구 재정비촉진계획(신길음구역) 변경(경미한) 결정 및 지형도면 고시

1. 서울특별시고시 제2002-263호(2002.06.27.)로 미아지구 지구단위계획이 결정되고, 서울특별시고시 제2006-79호(2006.03.09.) 도시환경정비예정구역 지정 및 서울특별시고시 제2007-178호(2007.06.07.) 길음도시환경정비구역 지정, 성북구고시 제2012-104호(2012.7.19.) 길음 도시환경정비구역 변경(경미한 변경) 지정, 성북구고시 제2013-18호(2013.02.07.) 신길음도시환경정비구역 변경(경미한변경) 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.), 서울특별시고시 제2022-29호(2022.01.13.), 서울특별시고시 제2022-111호(2022.03.10.), 서울특별시고시 제2022-468호(2022.12.01.), 서울특별시고시 제2023-153호(2023.04.27.), 서울특별시고시 제2024-210호(2024.04.25.), 서울특별시고시 제2024-356호(2024.07.18.), 서울특별시고시 제2024-418호(2024.08.29.), 서울특별시고시 제2024-550호(2024.11.14.), 서울특별시고시 제2024-621호(2024.12.19.), 서울특별시고시 제2024-644호(2024.12.26.)로 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 미아중심재정비촉진지구에 대하여, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조 제1항, 제12조 제1항 규정에 의거 재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경결정하고, 같은 법 제5조 제5항, 같은 법 시행령 제5조 및 같은 법 제12조 제3항, 같은 법 시행령 제15조 규정에 따라 이를 고시하며, 같은 법 제13조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시합니다.
2. 미아중심재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정에 대하여 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 22일
서울특별시

가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적(변경없음)

나. 재정비 촉진사업의 완료 목표 연도(변경없음)

다. 재정비 촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경없음)

라. 재정비촉진계획(변경)

1) 토지이용계획(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
계	479,127.9	-	479,127.9	100.0	
상업·주거	158,244.8	-	158,244.8	33.0	
업무·주거	7,210.4	-	7,210.4	1.5	
근린생활시설	2,911.3	-	2,911.3	0.6	
일반상업	31,438.5	-	31,438.5	6.6	
상업·업무	6,260.4	-	6,260.4	1.3	
상업·문화	34,164.2	-	34,164.2	7.2	
업무	22,584.2	-	22,584.2	4.7	
종교시설	1,598.6	-	1,598.6	0.3	
공원	5,696.1	-	5,696.1	1.2	
광장	587.0	-	587.0	0.1	
공공공지	232.0	-	232.0	0.1	
공공청사	553.6	-	553.6	0.1	
전기공급설비	(2,496.0)	-	(2,496.0)	-	
도시철도	(17,810.6)	-	(17,810.6)	-	
주차장	(3,999.7)	-	(3,999.7)	-	신월곡1구역 공원 (하월곡동 104-88)과 중복결정
도로	207,646.8	-	207,646.8	43.3	

※ ()는 면적에 미포함

※ 도시철도는 도로와 중복결정

※ 서울특별시고시 제2024-644호(2024.12.26.) 공공청사 기정 면적 오기 정정 (554.0㎡ → 553.6㎡)

2) 인구·주택 수용계획 : 5,540호 / 15,514인(변경)

구 분		계획세대(호)		인구수(인)	비고
합 계		기정	5,539	15,511	
		변경	5,540	15,514	
촉진 구역	신길음재정비촉진구역	기정	877	2,456	2.8인/세대
		변경	878	2,459	2.8인/세대
	신길음1재정비촉진구역	기정	410	1,148	2.8인/세대
	신월곡1재정비촉진구역	기정	2,206	6,177	2.8인/세대
	신월곡2재정비촉진구역	기정	436	1,221	2.8인/세대
	강북3재정비촉진구역	기정	922	2,582	2.8인/세대
	강북5재정비촉진구역	기정	688	1,927	2.8인/세대

※ 서울특별시고시 제2024-644호(2024.12.26.) 신길음재정비촉진구역 기정 오기 정정 (세대수 : 855 → 877, 인구수 : 2,394 → 2,456)

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경없음)

4) 공원·녹지 및 환경보전계획(변경없음)

5) 재정비촉진지구역 지정에 관한 사항(변경없음)

6) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경없음)

7) 건폐율·용적률·건축물의 높이 및 주용도에 관한 계획(변경없음)

8) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경)

구분	구역명	계획세대수(세대수)	분양주택(세대)	임대주택(세대)	비고
기정	총계	5,539	4,456	1,083	-
변경		5,540	4,457	1,083	-
기정	신길음재정비촉진구역	877	669	208	-
변경	신길음재정비촉진구역	878	670	208	-
기정	신길음1재정비촉진구역	410	298	112	-
기정	신월곡1재정비촉진구역	2,206	2,009	197	-
기정	신월곡2재정비촉진구역	436	398	38	-
기정	강북3재정비촉진구역	922	692	230	-
기정	강북5재정비촉진구역	688	390	298	-

※ 서울특별시고시 제2024-644호(2024.12.26.) 신길음재정비촉진구역 기정 오기 정정 (세대수 : 855 → 877, 분양주택 : 650 → 669, 임대주택 : 205 → 208)

9) 재정비촉진구역별 정비계획(변경)

(가) 신길음1구역 정비계획 : 변경없음

(나) 신월곡1구역 정비계획 : 변경없음

(다) 신월곡2구역 정비계획 : 변경없음

(라) 강북3구역 정비계획 : 변경없음

(마) 강북5구역 정비계획 : 변경없음

(바) 신길음구역 정비계획 : 변경

(1) 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

(2) 토지 등 소유자 분담금 추산액 및 산출근거(변경)

구 분	내 용															
추정 지분율 (변경 없음)	■ 추정지분율 산정방식 분양대상자투자금액(종전토지 및 건물평가액 + 분양예정 대지평가차액+비용부담액) 총사업비(분양예정 대지평가액 + 신축건물시설 평가액)															
	■ 분양예정 대지평가차액 = (분양예정 대지평가액-대지조성비-종전토지 및 건물평가액)×분양대상자별 종전토지 및 건물평가비율															
	■ 추정지분율(A/B = 1)															
	<table><tr><td rowspan="4">분양대상자 투자금액 (A)</td><td>종전토지 및 건물평가액</td><td>2,082억원</td></tr><tr><td>분양예정 대지평가액</td><td>1,016억원</td></tr><tr><td>비용부담액</td><td>6,248억원</td></tr><tr><td>계</td><td>9,346억원</td></tr><tr><td rowspan="3">총 사업비 (B)</td><td>분양예정 대지평가액</td><td>4,206억원</td></tr><tr><td>신축건물 시설평가액</td><td>5,140억원</td></tr><tr><td>계</td><td>9,346억원</td></tr></table>	분양대상자 투자금액 (A)	종전토지 및 건물평가액	2,082억원	분양예정 대지평가액	1,016억원	비용부담액	6,248억원	계	9,346억원	총 사업비 (B)	분양예정 대지평가액	4,206억원	신축건물 시설평가액	5,140억원	계
분양대상자 투자금액 (A)	종전토지 및 건물평가액		2,082억원													
	분양예정 대지평가액		1,016억원													
	비용부담액		6,248억원													
	계	9,346억원														
총 사업비 (B)	분양예정 대지평가액	4,206억원														
	신축건물 시설평가액	5,140억원														
	계	9,346억원														
개별 종전자산 추정액 (변경 없음)	■ 분양대상자별 종전토지 및 건물평가액 비율 분양대상자별 종전토지, 건물평가액 종전토지 및 건물평가액 총합계															
	■ 종전토지 및 건물자산 추정액 : 208,205,296천원 ※ 종전자산가액은 국공유지매입 추정액은 제외한 금액임. 종전자산가액은 인근지역 내 유사한 표준지 공시지가를 기준으로 자가변동추이 및 개별종전자산의 위치 및 이용상황 등의 가격형성요인과 유사 평가사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 추정하였음.															

구 분

내 용

유형별
추산액
(변경
없음)

■ 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 지분율)

권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
39㎡형	6.3억원	총사업비 × 추정지분율	권리자 분양가 추정액-추정 권리가액 (+:부담 / -:환급)
59㎡A형	10.0억원		
59㎡B형	9.9억원		
59㎡B-1형	10.0억원		
59㎡C형	9.9억원		
59㎡C-1형	9.9억원		
74㎡A형	12.1억원		
74㎡A-1형	12.1억원		
74㎡B형	12.0억원		
74㎡C형	12.1억원		
84㎡A형	13.5억원		
84㎡B형	13.4억원		
상가 1층 전유100㎡형 (평균단가기준)	21.3억원		
상가 지하1층 전유100㎡형 (평균단가기준)	24.4억원		
상가 지하2층 전유100㎡형 (평균단가기준)	11.2억원		

※ 권리자 분양가 추정액은 향후 설계, 총사업비, 시장상황 등의 변동에 따라 분양가격, 및 권리가액, 추정분담금이 달라질 수 있습니다.

※ 본 추산액 및 산출근거에 대해서는 추정치로 향후 관리처분계획인가시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가, 인허가 진행 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

※ 상가 추산액은 토지등소유자 방식으로 서울시 도심재개발행정실무(2000년 10월)의 지분율 산정식을 적용하였으며, 향후 종전 감정평가 및 분양가격 확정결과 등에 따라 변경될 수 있음.

구 분	내 용					
유형별 추정 분담금 추산액 (신설)	유형분류		대지+건물	대지	공동주택	건물
	권리가액 평균액 분양가 추정액		15.2억	7.9억	3.9억	0.16억
	39㎡형	6.3억원	-8.9억	-1.6억	2.4억	6.1억
	59㎡A형	10.0억원	-5.2억	2.0억	6.1억	9.8억
	59㎡B형	9.9억원	-5.3억	1.9억	6.0억	9.7억
	59㎡B-1형	10.0억원	-5.2억	2.0억	6.1억	9.8억
	59㎡C형	9.9억원	-5.3억	1.9억	6.0억	9.7억
	59㎡C-1형	9.9억원	-5.3억	1.9억	6.0억	9.7억
	74㎡A형	12.1억원	-3.1억	4.1억	8.2억	11.9억
	74㎡A-1형	12.1억원	-3.1억	4.1억	8.2억	11.9억
	74㎡B형	12.0억원	-3.2억	4.0억	8.1억	11.8억
	74㎡C형	12.1억원	-3.1억	4.1억	8.2억	11.9억
	84㎡A형	13.5억원	-1.7억	5.5억	9.6억	13.3억
	84㎡B형	13.4억원	-1.8억	5.4억	9.5억	13.2억

※ 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액(+:부담/-:환급)
 ※ 향후 설계, 인허가, 총사업비, 시장상황 등의 변동에 따라 분양가격, 및 권리가액, 추정분담금이 달라질 수 있습니다.

(3) 토지이용에 관한 계획(변경없음)

구분	명칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합계		28,499.8	-	28,499.8	100.0	
정비 기반 시설 등	소계	8,461.8	-	8,461.8	29.7	
	도로	7,908.2	-	7,908.2	27.8	
	공공청사	553.6	-	553.6	1.9	스타트업지원센터, 치안센터
택지 (획지)	소계	20,038.0	-	20,038.0	70.3	
	택지1	19,019.2	-	19,019.2	66.7	주거복합용지
	택지4	1,018.8	-	1,018.8	3.6	종교용지

※ 서울특별시고시 제2024-644호(2024.12.26.) 공공청사 지정 면적 오기 정정 (554.0㎡ → 553.6㎡)

(4) 도시계획시설 설치계획(변경없음)

- ① 도로 결정(변경) 조서(변경없음)
- ② 공원 결정(변경) 조서(변경없음)
- ③ 공공청사 결정(변경) 조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고 (관리청)
					기 정	변 경	변 경 후		
기정	-	공공청사	공공청사	길음동 1083일대	553.6	-	553.6	-	성북구, 경찰청 (서울시 경찰청)

※ 공공청사의 채납행정청(관리청) 지정 내용에 대하여 결정도서에 합의서 첨부

※ 합의서 내용 중 공공시설 등 채납행정청(관리청) 지정 조서 상 대지지분(성북구 421.1㎡, 경찰청(서울시경찰청) 132.9㎡)은 공공시설 등에 대한 설치비용 산출기준 및 검증, 건축계획 등에 따라 일부 변경될 수 있음

※ 서울특별시고시 제2024-644호(2024.12.26.) 공공청사 지정 면적 오기 정정 (554.0㎡ → 553.6㎡)

■ 건축물의 범위

구분	용도	건폐율	용적률	규모
기정	공공청사(스타트업 지원센터, 노동권익센터, 푸드뱅크마켓, 치안센터)	50% 이하	250% 이하	●지하2층~지상5층, 연면적 1,468.8㎡

(5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

① 기존건축물의 정비·개량계획(변경없음)

② 건축시설계획(변경)

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고				
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)										
기정	신길읍 구역	28,499.8	택지1	19,019.2	길음동 524-87일대	공동주택 판매시설 운동시설	60% 이하	500% 이하	120m 이하	주거 90%이하				
			택지4	1,018.8	길음동 1083일대	종교시설	50% 이하	250% 이하	35m 이하					
주택의 규모 및 규모별 건설비용			구 분		기정			변경						
					합계	분양	임대			합계	분양	임대		
			재개발 임대	공공 임대			기부채납 임대	재개발 임대	공공 임대			기부채납 임대		
			합 계		877	669	105	100	3	878	670	105	100	3
			60㎡이하	40㎡이하	65	31	34	-	-	65	31	34	-	-
				40㎡~50㎡	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				50㎡~60㎡	281	156	65	60	-	281	156	65	60	-
			60㎡~85㎡		531	482	6	40	3	532	483	6	40	3
85㎡이상		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
• 전용면적 85㎡ 이하 : 세대수 x 60%이상(전용면적 60㎡이하 전세대수 x 20%이상) • 임대주택 - 전세대수의 15% 또는 전체면적의 10%이상 - 40㎡ 이하 : 임대주택의 30% 이상 또는 전세대수의 5% 이상														
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 : 동소문로 : 5m 삼양로, 이면도로 : 3m											
지정용도			• 공동주택, 판매시설, 운동시설 • 본 계획상 지정용도는 모두 도입되어야 함 • 지정용도 중 주용도(연면적이 가장 큰 용도)를 설정되어야 함											
불허용도			• 용도지역지구에 불허하는 용도 • 제2종 근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 공장 • 창고시설 • 동물 및 식물 관련시설 • 자동차관련시설(주차장은 제외한다) • 위험물저장 및 처리시설											
비 고			-											

※ 주거비용은 재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준을 따름

※ 신길읍구역 건축계획 반영에 따른 경미한 변경

• 용적률 계획(기정)

구분		산 정 내 용					
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지	새로이 설치하는 정비기반시설 면적	기부채납 공공시설 (토지) 환산부지면적	기부채납 공공시설 (건축물) 환산부지면적	새로이 설치하는 기반시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
	28,499.8㎡	20,038.0㎡	8,461.8㎡	105.90㎡	569.94㎡	3,528.2㎡	1,148.1㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 공공시설부지 제공면적(순부담) : 4,461.34㎡ = 새로이 설치하는 정비기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국공유지면적 - 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지면적 + 기부채납 공공시설 (토지)환산부지면적 + 기부채납 공공시설(건축물) 환산부지면적 = 8,461.8㎡ - 3,528.2㎡ - 1,148.1㎡ + 105.90㎡ + 569.94㎡ = 4,461.34㎡						
기반시설 부담률	• 기반시설 부담률 : (4,461.34㎡ ÷ 28,499.8㎡) × 100% = 15.65%(구역면적 대비)						
기준용적률	• 기준용적률 : 300%						
허용용적률	• 기준용적률 : 기준용적률 + 인센티브(최대50%) = 300% + 50% = 350% • 인센티브 = 50% [친환경 개발(50%), 보행가로활성화(50%)]						
상한용적률	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2021.11.25)」 적용						
	• 상한용적률 : 400% • 개발가능 용적률 = 허용 용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α현금·건축물)						
	· 가중치 : 공공시설제공 부지 평균 용적률 / 사업부지용적률						
	· α토지 : 공공시설부지(토지) 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지(토지)로 제공하는 면적의 비율						
	· α현금·건축물 : 공공시설부지(토지) 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적 의 비율						
	= 350% × (1 + 1.3 × 0.9245 × 0.1942 + 0.7 × 0.0284) = 438.65%						
	· α토지 : 3,891.40㎡ ÷ 20,038.0㎡ = 0.1942						
법적상한 용적률	· α현금·건축물 : 569.94㎡ ÷ 20,038.0㎡ = 0.0284						
	· 가중치 : (((1,219.6㎡ × 250%)+(2,699.6㎡ × 350%)) / 3,919.2㎡) ÷ (((1,018.8㎡ × 250%)+(19,019.2㎡ × 350%)) / 20,038.0㎡) = 318.88% / 344.92% = 0.9245						
	• 역세권 공공임대주택 건설에 따른 상한용적률 완화(증가용적률의 1/2이상 임대주택공급)						
• 법적상한용적률 = 500% 이하							

• 용적률 계획(변경)

구분	산 정 내 용						
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지	새로이 설치하는 정비기반시설 면적	기부채납 공공시설 (토지) 환산부지면적	기부채납 공공시설 (건축물) 환산부지면적	새로이 설치하는 기반시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
	28,499.8㎡	20,038.0㎡	8,461.8㎡	71.77㎡	572.40㎡	3,528.2㎡	1,148.1㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 공공시설부지 제공면적(순부담) : 4,429.67㎡ = 새로이 설치하는 정비기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국공유지면적 - 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지면적 + 기부채납 공공시설 (토지)환산부지면적 + 기부채납 공공시설(건축물) 환산부지면적 = 8,461.8㎡ - 3,528.2㎡ - 1,148.1㎡ + 71.77㎡ + 572.40㎡ = 4,429.67㎡						
기반시설 부담률	• 기반시설 부담률 : (4,429.67㎡ ÷ 28,499.8㎡) × 100% = 15.54%(구역면적 대비)						
기준용적률	• 기준용적률 : 300%						
허용용적률	• 기준용적률 : 기준용적률 + 인센티브(최대50%) = 300% + 50% = 350% • 인센티브 = 50% [친환경 개발(50%), 보행가로활성화(50%)]						
상한용적률	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2021.11.25)」 적용						
	• 상한용적률 : 400% • 개발가능 용적률 = 허용 용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α현금·건축물)						
	· 가중치 : 공공시설제공 부지 평균 용적률 / 사업부지용적률						
	· α토지 : 공공시설부지(토지) 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지(토지)로 제공하는 면적의 비율						
	· α현금·건축물 : 공공시설부지(토지) 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면 적의 비율						
	= 350% × (1 + 1.3 × 0.9237 × 0.1924 + 0.7 × 0.0285) = 437.85%						
	· α토지 : 3,857.27㎡ ÷ 20,038.0㎡ = 0.1924						
	· α현금·건축물 : 572.40㎡ ÷ 20,038.0㎡ = 0.0285						
	· 가중치 : (((1,219.6㎡ × 250%)+(2,665.5㎡ × 350%)) / 3,885.1㎡) ÷ (((1,018.8㎡ × 250%)+(19,019.2㎡ × 350%)) / 20,038.0㎡) = 318.60% / 344.92% = 0.9237						
법적상한 용적률	• 역세권 공공임대주택 건설에 따른 상한용적률 완화(증가용적률의 1/2이상 임대주택공급)						
	• 법적상한용적률 = 500% 이하						

※ 신길음구역 건축계획 반영에 따른 경미한 변경

(6) 정비사업 시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 변경예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토 결과	공공용지 부담비율
기정	관리 처분계획	-	토지등소유자	증)464세대	해당사업없음	순부담율 15.6%이상
변경	관리 처분계획	-	토지등소유자	증)465세대	해당사업없음	순부담율 15.5%이상

(7) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서(변경없음)

(8) 임대주택 건설에 관한 계획(변경)

구분	건립 위치	부지면적(㎡)	동수	연면적(㎡)	세대수(세대)	세대규모 (전용, ㎡)	비고
기정	신길음 구역	19,019.2	5	29,446.30	• 208	• 39.97	공공임대 포함
						• 59.93	
						• 59.59	
						• 59.78	
						• 59.65	
						• 59.55	
						• 74.68	
						• 74.40	
						• 74.84	
						• 84.91	
변경	신길음구역	19,019.2	5	30,026.59	• 208	• 84.63	공공임대 포함
						• 39.96	
						• 59.92	
						• 59.59	
						• 59.64	
						• 59.94	
						• 59.86	
						• 74.68	
						• 74.40	
						• 74.83	
						• 84.84	
						• 84.63	

※ 신길음구역 건축계획 반영에 따른 경미한 변경

(9) 공동이용시설 설치계획(변경)

시설 구분	시설의 종류	법정기준		계획면적			비고
		기준근거	면적(㎡)	기 정	변 경	변 경 후	
복리 시설	경로당	「서울특별시 주택조례」 제8조의4 - 500~1,000세대 미만의 경우, 225㎡ 이상	225	234.63	증) 10.18	244.81	
	어린이집	「서울특별시 주택조례」 제8조의4 - 500~1,000세대 미만의 경우, 330㎡ 이상	330	367.39	증) 1.02	368.41	
	돌봄센터	「아동복지법 시행규칙」 제21조의2 전용면적이 최소 66㎡ 이상일 것	66	144.76	증) 0.26	145.02	
	기타 주민공동시설	-	-	807.94	감) 38.9	769.04	
	작은도서관	「서울특별시 주택조례」 제8조의4 - 500~1,000세대 미만의 경우, 158㎡ 이상	158	198.72	감) 0.15	198.57	
	어린이 놀이터	「주민공동시설 설치 총량제 가이드라인」 - 300~1,000세대 미만의 경우, 200㎡에 세대당 1㎡를 더한 면적	1,078	1,083.30	-	1,083.30	
	주민 운동시설	-	-	301.63	감) 51.24	250.39	
부대 시설	관리사무소	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조, - 10㎡에 50세대를 넘는 때 세대마다 500㎠를 더한 면적	51.4	67.40	증) 5.64	73.04	

※ 신길음구역 건축계획 반영에 따른 경미한 변경

(10) 환경관리계획(변경없음)

(11) 기타사항에 관한 계획(변경없음)

10) 도시관리계획 결정 조서

(가) 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

(1) 지구단위계획구역 결정(변경) 조서(변경없음)

(나) 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경없음)

(1) 용도지역 결정(변경) 조서(변경없음)

(2) 기반시설 결정(변경) 조서(변경없음)

① 도로 결정(변경) 조서(변경없음)

② 공원 결정(변경) 조서(변경없음)

③ 공공청사 결정(변경) 조서(변경없음)

(다) 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

(1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서(변경없음)

(2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서(변경)

① 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 조서(변경없음)

② 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서(변경없음)

(3) 건축물 건축선에 관한 계획(변경없음)

(4) 경관계획(배치·형태 포함)(변경없음)

(5) 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서(변경)

□ 임대주택 건설에 관한 결정조서(기정)

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	임대주택 세대수				임대주택 비율(%)			비고
			계	임대	공공임대	기부채납 공공임대	전체세대수 대비	전체비율	임대주택중 공공임대	
합계	877	100.0	208	105	100	3	23.8	100.0	48.1	-
40㎡이하	65	7.4	34	34	-	-	3.9	16.3	-	
40~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
50~60㎡이하	281	32.0	125	65	60	-	14.3	60.1	28.9	
60~85㎡이하	531	60.6	49	6	40	3	5.6	23.6	19.2	
85㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

□ 임대주택 건설에 관한 결정조서(변경)

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	임대주택 세대수				임대주택 비율(%)			비고
			계	임대	공공임대	기부채납 공공임대	전체세대수 대비	전체비율	임대주택중 공공임대	
합계	878	100.0	208	105	100	3	23.7	100.0	48.1	-
40㎡이하	65	7.4	34	34	-	-	3.9	16.3	-	
40~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
50~60㎡이하	281	32.0	125	65	60	-	14.2	60.1	28.9	
60~85㎡이하	532	60.6	49	6	40	3	5.6	23.6	19.2	
85㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

주) 공개추첨방식 : 분양주택을 포함한 전체 주택을 대상으로 추첨방식 적용 예정

주) 임대주택 105세대에는 주거비율완화에 따른 의무 임대주택비율(재정비축전지구 건축물 용도에 관한 운영기준) 및 정비사업 의무 임대주택비율(서울시 재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용 고시)이 포함되었으며, 인수자(서울시 임대주택과)와 인수방법 등을 사전 협의 후 처리

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

※ 재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개설편(22.1.26)에 따라 임대주택 도입 시 주거비율 90% 이하 적용

※ 신길음구역 건축계획 반영에 따른 경미한 변경

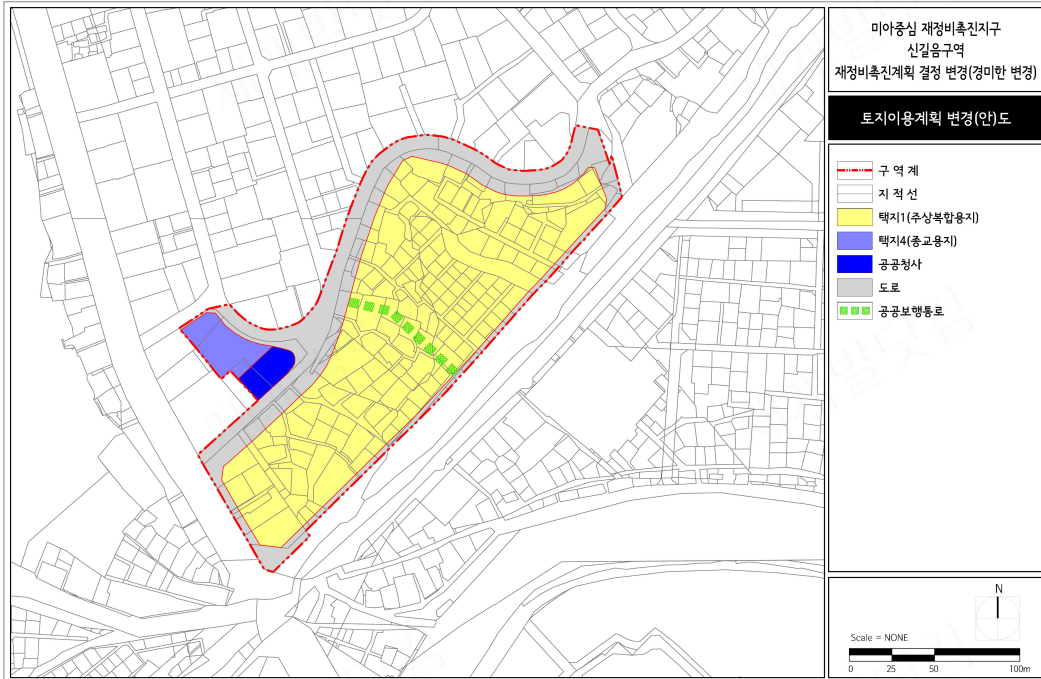
라. 관련도면 및 기타 자세한 내용은 ‘미아중심재정비촉진지구 신길읍재정비촉진구역 재정비 촉진계획 결정(변경) 도서’ 참조

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

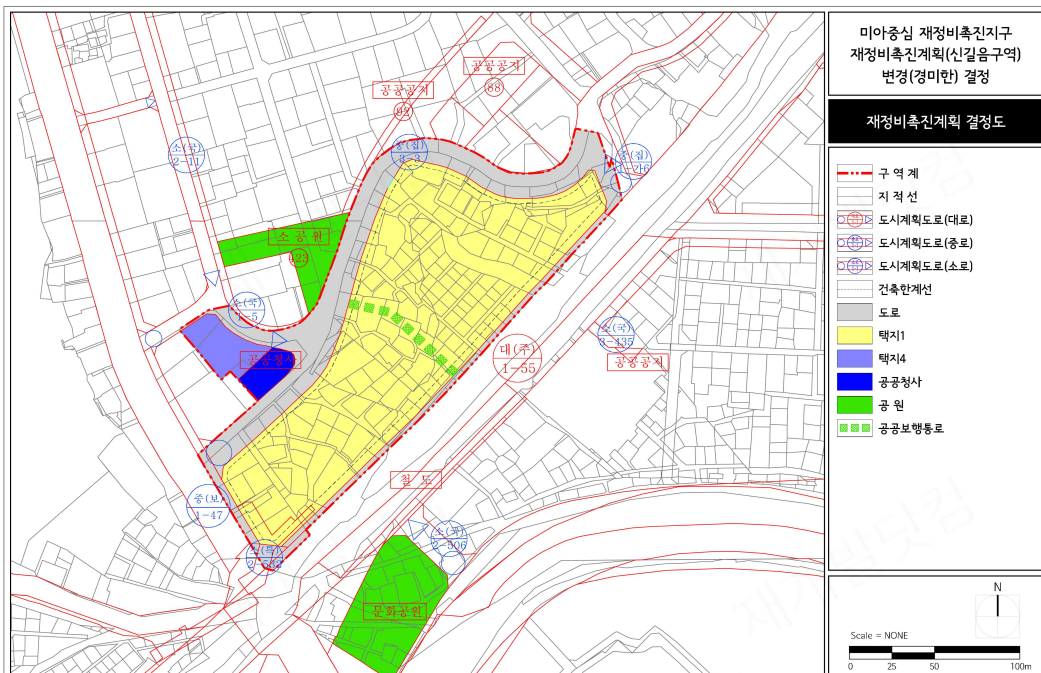
마. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진과(☎02-2133-7226) 및 성북구 주거 정비과(☎02-2241-2856)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

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

[신길음구역재정비촉진구역 토지이용계획 결정도(변경없음)]



[신길음재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(변경없음)]



[신길읍재정비촉진구역 지구단위계획 결정도(변경없음)]

