

◆ 서울특별시고시 제2025-469호

강북구 변동 441-3번지 일대 주택정비형 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 강북구 변동 441-3번지 일대 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2025년 제4차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2025.05.21.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역을 지정하고, 「도시정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘국토계획법’) 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 8월 28일
서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역의 지정(신설) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	변동 441-3번지 일대 주택정비형 재개발정비구역	서울특별시 강북구 변동 441-3번지 일대	-	증) 33,701.8	33,701.8	-

2. 토지이용계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		33,701.8	100.0	-
공동주택용지	소계	26,750.6	79.4	공동주택 및 부대복리시설
	획지1	13,676.2	40.6	공용주차장(기부채납) 포함
	획지2	13,074.4	38.8	공공청사(기부채납) 포함
기반시설용지	소계	5,821.9	17.3	-
	공원	3,167.7	9.4	도로(오패산터널) 중복결정 (2,457.7㎡)
	도로	2,654.2	7.9	-
기타용지	소계	1,129.3	3.3	-
	획지3(종교시설)	884.3	2.6	교육관(722.8㎡, 존치) 주차장(161.5㎡, 대토)
	획지4(대토)	245.0	0.7	우일빌딩 부분편입

3. 용도지역·지구에 관한 계획 가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		33,701.8	-	33,701.8	100.0	-
주거지역	제1종일반	7,516.8	감) 1,533.4	5,983.4	17.8	-
	제2종일반(7층 이하)	18,287.8	감) 17,565.0	722.8	2.1	-
	제3종일반	7,897.2	증) 19,098.4	26,995.6	80.1	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	반동 441-3번지 일대	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	1,533.4	- 도시관리 원칙 및 사업 실현성을 고려하여 공동주택용지의 용도지역 변경 - 정비사업을 통한 토지의 효율적 활용 및 신규 주택공급을 위하여 용도지역 변경
		제2종 일반주거지역 (7층 이하)	제3종 일반주거지역	17,565.0	

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 추정액 - 총 사업비 추정액) ÷ 종전자산 추정액 × 100.0% - 추정비례율 : 108.37% = (545,634,306,000 - 371,844,182,000) ÷ 160,362,925,000 × 100.0%		
	총 수입 추정액(원)	총 사업비 추정액(원)	종전자산 추정액(원)
	545,634,306,000	371,844,182,000	160,362,925,000
개별 종전자산 추정액	- 개별 공시지가 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별공시가격 확인 - 공동주택 : 공동주택 공시가격(2023년) × 보정률(2.58) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함 - 단독주택, 상가소유자 : 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 토지면적 × 개별공시지가(2023년) × 보정률(1.99~2.03) - 건축물 = 건축물 면적 × 건축물 재조달 원가(2023년) × 잔존년수 ※ 건축물의 경우 원가법에 따르되, 건물의 노후도를 고려하여 관찰감가에 의한 방법으로 산출함		

추정분담금 산출	○ 추정분담금 산정방식 : 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)			
	A. 권리자 분양가 추정액(원)		B. 추정권리가액	추정분담금(A-B)
	전용 39㎡	432,000,000	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(108.37%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 분담 / - : 환급)
	전용 49㎡	539,000,000		
	전용 59㎡	654,000,000		
	전용 74㎡	742,000,000		
	전용 84㎡	840,000,000		
	※ 아파트 조합원 분양가는 일반분양가의 85% 수준으로 결정함			

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립 인가, 사업시행계획인가 및 관리처분계획인가 시 개별 건물에 대한 종전·종후 자산감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2류	67	12~15	보조간 선	4,735	하월곡동	변동	일반 도로	-	건고738 ('63.12.24)	오패산터널
변경	중로	2류	67	12~15 (20)	보조간 선	4,735 (137)	하월곡동	변동	일반 도로	-	건고738 ('63.12.24)	도로선형 정형화(일부), 공원 중복결정 (2,457.7㎡)
신설	중로	3류	701	12	국지	67	변동 436-17	변동 436-23	일반 도로	-	-	덕릉로40길
신설	소로	2류	501	8	국지	184	변동 389-1	변동 440-12	일반 도로	-	-	-
기정	정비구역 내 창동 토지구획정리사업으로 조성된 도로 (기정 결정조서 없음)											
폐지	-											

※ ()는 정비구역 내 폭원 및 연장임

※ 정비구역 내 창동 토지구획정리사업으로 조성된 도로는 도시계획시설(도로)이 폐지된 것으로 봄

- 「국토계획법」 부칙<법률 제6655호, 2002.02.04.>

제15조(도시계획시설 등에 관한 경과조치) ① 이 법 시행 당시 종전의 「도시계획법」에 의한 도시계획시설은 이 법에 의한 도시계획시설로 본다.

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-67	중로 2-67	- 변경 - 일부 도로선형 정형화 - 공원 중복결정(2,457.7㎡)	- 합리적 토지이용을 위해 불필요한 도로의 선형 정형화 - 오페산터널의 구조적 안정성 및 오동근린공원과 연계한 녹지축 조성을 고려하여 오페산터널 상부를 신설 공원과 중복결정(2,457.7㎡)
-	중로 3-701	- 신설 - B=12m, L=67m	대상지 및 주변지역의 원활한 차량 진출입을 위해 덕릉로40길 확폭(현행 7m→12m)
-	소로 2-501	- 신설 - B=8m, L=184m	오동근린공원으로의 차량 진출입 기능 유지를 위해 덕릉로40길에서 연계되는 도로 확보
창동 토지구획정리사업 도로	-	폐지(정비구역 내)	토지구획정리사업으로 조성된 도시계획시설(도로)은 「국토계획법」에 의한 도시계획시설(도로)로 간주하므로 급회 정비계획 수립을 통해 창동 토지구획정리사업으로 조성된 도로 폐지

나. 공원 결정(신설) 조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공원	소공원	변동 437-117번지 일대	-	증) 3,167.7	3,167.7	-	오페산터널 중복결정 (2,457.7㎡)

※ 중복결정 범위 : 공원 지상부~오페산터널의 구조적 안정성에 문제가 없는 지하부 범위까지로 한함

■ 공원 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	- 신설 및 중복결정 - 신설면적 : 3,167.7㎡ - 중복결정(오페산터널) : 2,457.7㎡	오페산터널의 구조적 안정성 및 오동근린공원과 연계한 녹지축 조성을 고려하여 오페산터널 상부에 공원을 신설(3,167.7㎡)하고 오페산터널과 중복결정(2,457.7㎡)

다. 공공청사 결정(신설) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공공청사	공공청사	변동 437-26번지 일대	-	증) 2,537.0	2,537.0	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참고 (입체적 결정)

※ 면적은 수평투영면적(2,537.0㎡)으로 작성

※ 공공청사는 공동주택용지(획지2) 하부에 주동과 복합화하여 설치(연면적 3,261.0㎡)

※ 강북구 수요조사 결과(강북구 주거정비과-18645호('23.11.14.) 및 자치행정과-37403호('23.12.20.))를 반영한 계획으로 필요시 수권분과 자문 등을 거쳐 위치 및 규모 등 변경 가능

■ 입체적 도시계획시설 결정(신설) 조서

구분	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	공공 청사	변동 437-26번지 일대	층수	-	지하3층 ~지하2층	지하3층 ~지하2층	-	도시계획시설결정 범위는 입체적 결정도 참고
			수평투영면적(㎡)	-	증) 2,537.0	2,537.0		
			연면적(㎡)	-	증) 3,261.0	3,261.0		

■ 공공청사 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	- 공공청사 신설 - 도시계획시설 입체적 결정 - 층수 : 지하3층~지하2층 - 수평투영면적 : 2,537.0㎡ - 연면적 : 3,261.0㎡ (부설주차장 800.0㎡ 포함)	- 강북구 생활서비스시설 수요조사 결과 반영 - 지역주민과 단지 입주민 등 시설 이용자를 고려하여 간선가로(덕릉로)변에 설치 - 공동주택용지 하부에 주동과 복합화하여 설치

라. 주차장 결정(신설) 조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	주차장 (노외주차장)	변동 441-30번지 일대	-	증) 2,350.0	2,350.0	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참고 (입체적 결정)

※ 면적은 수평투영면적(2,350.0㎡)으로 작성

※ 주차장은 공동주택용지(획지1) 하부에 주동과 복합화하여 설치(연면적 2,350.0㎡)

■ 입체적 도시계획시설 결정(신설) 조서

구분	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	주차장 (노외 주차장)	변동 441-30번지 일대	층수	-	지하3층	지하3층	-	도시계획시설결정 범위는 입체적 결정도 참고
			수평투영면적(㎡)	-	증) 2,350.0	2,350.0		
			연면적(㎡)	-	증) 2,350.0	2,350.0		

■ 주차장 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장 (노외주차장)	◦ 주차장(노외주차장) 신설 - 도시계획시설 입체적 결정 - 층수 : 지하3층 - 수평투영면적 : 2,350.0㎡ - 연면적 : 2,350.0㎡	◦ 2030 서울생활권계획에 따라 변동지역생활권 내 부족한 생활서비스시설(주차장)을 공급 ◦ 주변 저층 주거지역의 주차난 해소 및 쾌적한 주거환경 조성 기여 ◦ 공동주택용지 하부에 주동과 복합화하여 설치

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	설치 기준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
주민 공동 시설	합계	◦ 100 ~ 1,000세대 미만 : 세대당 2.5㎡×1.25	◦ 2,821.9㎡ = 903세대×2.5㎡×1.25	3,032.0	기준 충족
	경로당	◦ 300 ~ 500세대 미만 : 198㎡ 이상 ◦ 500 ~ 1,000세대 미만 : 330㎡ 이상	◦ 구역전체 : 330㎡ 이상 ◦ 획지별 : 198㎡ 이상 (총 396㎡ 이상, 2개소)	420.0 (획지1 : 220.0) (획지2 : 200.0)	기준 충족
	어린이 놀이터	◦ 150세대 이상	◦ 총 2개소 설치 (획지별 설치)	450.0 (획지1 : 180.0) (획지2 : 270.0)	기준 충족
	어린이집	◦ 300 ~ 500세대 미만 : 198㎡ 이상 ◦ 500 ~ 1,000세대 미만 : 330㎡ 이상	◦ 구역전체 : 330㎡ 이상 ◦ 획지별 : 198㎡ 이상 (총 396㎡ 이상, 2개소)	424.0 (획지1 : 215.0) (획지2 : 209.0)	기준 충족
	주민운동 시설	◦ 500세대 이상	◦ 총 1개소 설치	450.0 (획지1 : 200.0) (획지2 : 250.0)	기준 충족
	작은 도서관	◦ 300 ~ 500세대 미만 : 108㎡ 이상 ◦ 500 ~ 1,000세대 미만 : 158㎡ 이상	◦ 구역전체 : 158㎡ 이상 ◦ 획지별 : 108㎡ 이상 (총 216㎡ 이상, 2개소)	282.0 (획지1 : 123.0) (획지2 : 159.0)	기준 충족
	다함께 돌봄센터	◦ 500세대 이상 : 전용 66㎡ 이상	◦ 구역전체 : 전용 66㎡ 이상	210.0 (획지1 : 100.0) (획지2 : 110.0)	기준 충족
	기타	-	-	796.0 (획지1 : 496.0) (획지2 : 300.0)	-
부대 시설	합계	-	-	270.0	-
	관리 사무소	◦ 50세대 이상 : 10㎡+(세대수-50)×0.05㎡ (100㎡ 초과시 : 100㎡)	◦ 구역전체 : 52.65㎡ = 10㎡+(903세대-50)×0.05㎡ ◦ 획지1/획지2 : 31.1㎡/29.05㎡ (총 60.15㎡ 이상, 2개소)	150.0 (획지1 : 75.0) (획지2 : 75.0)	기준 충족
	경비실	-	-	40.0 (획지1 : 20.0) (획지2 : 20.0)	-
	직원휴게실	-	-	80.0 (획지1 : 40.0) (획지2 : 40.0)	-

※ 주택 세대수 계획 : 구역 전체 903세대(획지1 : 472세대, 획지2 : 431세대)

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조 및 제55조의2, 「서울시 주택 조례」 제8조의4 등 관련 규정 준용

※ 공동이용시설 설치계획은 관련 규정 범위 내에서 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	변동 441-3번지 일대 주택정비형 재개발구역	33,701.8	획지1	13,676.2	변동 441-3번지 일대	107	1	-	106	-	-
			획지2	13,074.4	변동 437-95번지 일대						-
			획지3	884.3	변동 437-83번지 일대						종교 시설
			획지4	245.0	변동 762-1번지 일대						대토

※ 존치 건축물 : 변동제일교회 교육관(획지3, 변동 437-83번지)

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이, 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법적 상한		
신설	변동 441-3번지 일대 주택정비형 재개발구역	33,701.8	획지1	13,676.2	변동 441-3 일대	공동주택 및 부대·복리시설	50.0 이하	274.5 이하	290.0 이하	해발 120 이하, 최고 29층 이하	주차장 포함
			획지2	13,074.4	변동 437-95 일대						공공 청사 포함
			획지3	884.3	변동 437-83 일대	종교시설 (교육관)	관련 규정에 따름				존치 및 대토
			획지4	245.0	변동 762-1 일대	근린생활시설	관련 규정에 따름				대토
주택의 규모 및 규모별 건설비율		○ 주택공급계획 : 총 903세대(분양 728세대, 임대 175세대) ※ 「도시정비법」 제54조에 따른 국민주택규모 주택 건설에 의한 증가 세대수 : 65세대(분양 35세대, 임대 30세대) ○ 주택건설비율 : 기준 충족 - 기준 : 주택 전체 세대수의 80% 이상을 전용 85㎡ 이하로 건설 - 계획 : 전체 세대수의 100%(903세대)를 전용 85㎡ 이하로 계획									

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이, 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법적 상한		
	구분 (전용면적)		세대수(세대)							비율 (%)	
			합계	분양주택			임대주택				
				소계	조합	일반	소계	기부 채납	의무 임대		국민 주택 규모
	합계		903	728	521	207	175	19	126	30	100.0
	60㎡이하	29㎡	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		39㎡	239	113	25	88	126	-	126	-	26.5
		49㎡	154	124	82	42	30	13	-	17	17.1
		59㎡	128	109	89	20	19	6	-	13	14.1
	60㎡초과 85㎡이하	74㎡	182	182	159	23	-	-	-	-	20.2
		84㎡	200	200	166	34	-	-	-	-	22.1
	85㎡초과		-	-	-	-	-	-	-	-	-
	※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련 규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음										
	◦ 의무 임대주택 건설비율 및 규모 : 기준 충족										
	구분	기준					계획			비고	
	건설비율	◦ 전체 세대수 15% : 126세대 (838세대×15%=125.7세대)					126세대 (15.0%)			충족	
	규모	◦ 전용 40㎡ 이하 건설 - 임대주택 세대수 30% : 44세대 (145세대×30%=43.5세대) - 전체 세대수 5% : 42세대 (838세대×5%=41.9세대)					전용 40㎡ 이하 126세대 (100%)			충족	
	※ 주택 전체 세대수 및 임대주택 세대수 산정 시 「도시정비법」 제54조 제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외하고 산정 (「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4조 제8항, 국토부)										
※ 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 적용(서울시 고시 제2022-493호, '22.12.12.)											
심의완화 사항	◦ 기준용적률 완화 (2030 서울시도시주거환경정비기본계획) - 전용 60㎡ 이하 주택을 추가 확보하는 경우 기준용적률 20% 상향 - 193.4%(가중평균 기준용적률) + 20% = 213.4% 적용 ◦ 허용용적률 완화 (2030 서울시도시주거환경정비기본계획 및 정비사업 사업성 개선방안) - 허용용적률 인센티브 : 20% 적용 (열린단지 5%p, 우수디자인+장수명주택 10%p, 방재안전 5%p 적용) - 사업성 보정계수 적용(2.0) : 40% (5,861,129원/㎡(서울시 평균 공시지가) ÷ 2,362,744원/㎡(대상지 평균 공시지가) = 2.49) - 213.4%(기준용적률 완화 적용) + 40% = 253.4% 적용 ◦ 법적상한용적률 적용 (법 제54조) - 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률(초과용적률)의 50%를 국민주택규모 주택으로 건설 - 정비계획용적률 274.5% → (예정)법적상한용적률 290.0% 적용										

[illegible]

나. 정비계획 용적률 계획

구분			산정내용																														
토지이용 (㎡)	구역면적	공동주택 용지	신설 정비기반시설 및 기반시설					국공유지 무상양도																									
			소계	신설 정비기반시설		신설 기반시설		신설 정비기반시 설 내	대지 내 용도폐지 되는 기존 정비기반시설																								
				토지	건축물 (지분+환산)	건축물 (지분+환산)																											
						공원, 도로	공공주차장			공공청사	임대주택																						
	33,701.8	26,750.6	8,923.1	5,821.9	721.2	1,355.0	1,025.0	4,421.6	2,121.5																								
공공시설등 제공부지 면적(순부담)			◦ 신설 정비기반시설 및 기반시설 면적 - 국공유지 무상양도 면적 = 8,923.1㎡ - (4,421.6㎡ + 2,121.5㎡) = 2,380.0㎡(7.3%) → 총상향에 따른 의무 공공기여 면적(2,063.2㎡, 6.3%) 충족																														
신설 정비기반 시설 및 기반시설	토지 및 지분	◦ 토지면적 : 공원(3,167.7㎡) + 도로(2,654.2㎡) = 5,821.9㎡ ◦ 건축물 기부채납 지분 면적 합계 = 1,561.7㎡ = 건축물 기부채납 연면적 ÷ 건축물 전체 연면적 × 공동주택용지 면적 ① 공공주차장 = 2,350.0㎡ ÷ 136,487.10㎡ × 26,750.6㎡ = 460.6㎡ ② 공공청사 = 3,261.0㎡ ÷ 136,487.10㎡ × 26,750.6㎡ = 639.1㎡ ③ 임대주택 = 2,357.3㎡ ÷ 136,487.10㎡ × 26,750.6㎡ = 462.0㎡ ※ 건축계획에 따라 대지지분이 변경될 수 있음 ◦ 토지 및 지분면적 합계 = 5,821.9㎡ + 460.6㎡ + 639.1㎡ + 462.0㎡ = 7,383.6㎡																															
	건축물 환산부지	◦ 환산부지면적 = 설치비용 기준(원/㎡) × 건축물 기부채납 연면적(㎡) ÷ 부지가액(원/㎡) ◦ 건축물 환산부지면적 합계 = 260.6㎡ + 627.2㎡ + 88.7㎡ + 563.0㎡ = 1,539.5㎡ <table><tr><th>구분</th><th>설치비용기준(원/㎡)</th><th>건축물 연면적(㎡)</th><th>부지가액(원/㎡)</th><th>환산부지면적(㎡)</th></tr><tr><td>① 공공주차장</td><td>917,273</td><td>2,350.0</td><td>8,272,000</td><td>260.6</td></tr><tr><td>② 공공청사</td><td>2,108,182</td><td>2,461.0</td><td>8,272,000</td><td>627.2</td></tr><tr><td>(부설주차장)</td><td>917,273</td><td>800.0</td><td>8,272,000</td><td>88.7</td></tr><tr><td>③ 임대주택</td><td>1,975,455</td><td>2,357.3</td><td>8,272,000</td><td>563.0</td></tr></table> ※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준('24.12.09.) 적용 - 공용주차장 및 공공청사 부설주차장 : 「주택법」 제57조 분양가상한제 기본형건축비(지하층) 적용 - 공공청사 : 「수도권정비계획법」 제14조 표준건축비(2024년도) 적용 - 공공임대주택 : 「주택법」 제57조 분양가상한제 기본형건축비(지상층) 적용 - 부지가액 : 인근 유사사례(번동 410번지, 제3종, 공동주택) 공시지가('24.01. 기준) 2배(4,136천원/㎡×2)								구분	설치비용기준(원/㎡)	건축물 연면적(㎡)	부지가액(원/㎡)	환산부지면적(㎡)	① 공공주차장	917,273	2,350.0	8,272,000	260.6	② 공공청사	2,108,182	2,461.0	8,272,000	627.2	(부설주차장)	917,273	800.0	8,272,000	88.7	③ 임대주택	1,975,455	2,357.3	8,272,000
구분	설치비용기준(원/㎡)	건축물 연면적(㎡)	부지가액(원/㎡)	환산부지면적(㎡)																													
① 공공주차장	917,273	2,350.0	8,272,000	260.6																													
② 공공청사	2,108,182	2,461.0	8,272,000	627.2																													
(부설주차장)	917,273	800.0	8,272,000	88.7																													
③ 임대주택	1,975,455	2,357.3	8,272,000	563.0																													
용적률	기준	◦ 213.4% (※ 소형주택 추가확보에 따른 기준용적률 20% 완화 적용) = 193.4%(가중평균 기준용적률) + 20%																															
	허용	◦ 253.4% = 213.4%(기준용적률 상향 적용) + 40.0%(보정계수 2.0 적용)																															
가중치			◦ 공공시설 등 제공부지의 허용(기준)용적률 ÷ 사업부지 허용(기준) 용적률 = 213.4% ÷ 213.4% = 1																														
α 토지			◦ 공공시설등 부지(토지 및 지분)로 제공하는 면적 ÷ 공공시설등 부지(토지 및 지분) 제공 후 대지면적 = (639.1㎡ + 462.0㎡) ÷ (26,750.6㎡ - 460.6㎡ - 639.1㎡ - 462.0㎡) = 1,101.1㎡ ÷ 25,188.9㎡ = 0.0437																														
α 건축물			◦ 공공시설등 부지(환산부지)로 제공하는 면적 ÷ 공공시설등 부지(토지 및 지분) 제공 후 대지면적 - 계수 0.7 적용(공공청사) = 0.0284 = 715.9㎡ ÷ (26,750.6㎡ - 460.6㎡ - 639.1㎡ - 462.0㎡) - 계수 1.0 적용(임대주택) = 0.0224																														

구분	산정내용
	$= 563.0\text{m}^2 \div (26,750.6\text{m}^2 - 460.6\text{m}^2 - 639.1\text{m}^2 - 462.0\text{m}^2)$
상한 인센티브	◦ (기준)허용용적률$\times 1.3 \times$가중치$\times \alpha$토지+(기준)허용용적률$\times 0.7 \times \alpha$건축물+(기준)허용용적률$\times 1.0 \times \alpha$건축물 $= (213.4\% \times 1.3 \times 1 \times 0.0437) + (213.4\% \times 0.7 \times 0.0284) + (213.4\% \times 1.0 \times 0.0224)$ $= 21.1\%$
정비계획 용적률	◦ 허용용적률 + 상한 인센티브 $= 253.4\% + 21.1\% = 274.5\%$
예정법적상한용적률	◦ 289.99% 이하(건축계획 용적률) - 신속통합기획 가이드라인에 따라 290.0% 이하 적용, 향후 건축위원회 심의를 통해 법적상한용적률 확정

※ 상한용적률 산정 전 정비기반시설의 전체 순부담 면적이 '-680.5㎡' 이며, 사업부지 허용용적률을 기준으로 재산정한 최종 결과값이 '-566.4㎡' 에 해당하여 유상매입 처리하고 그 외 기반시설만 상한용적률 적용

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브 항목	인센티브	기준	계획	보정계수 적용 (2.0)
보행 중심	열린단지	◦ 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지 조성(지형도면고시) - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)	5%p	5%p	10%p
환경 친화	우수디자인 + 장수명주택	◦ 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우	15%p 이내	10%p	20%p
	방재안전	◦ 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내	5%p	10%p
합계			최대 20%p 이내	20%p	40%p

■ 공공기여에 관한 계획

구분				면적(㎡)			
				합계	제1종	제2종(7층)	제3종
정비기반 시설	① 토지	공원		3,167.7	846.6	1,602.0	719.1
		도로		2,654.2	1,130.4	473.8	1,050.0
	② 건축물	공용주차장	지분	460.6	-	-	460.6
			환산	260.6	-	-	260.6
	③ 무상양도 대상 국공유지			7,223.6	2,209.5	2,928.1	2,086.0
	A. 합계(①+②-③)			-680.5	-232.5	-852.3	404.3
기반시설	④ 토지	-		-	-	-	-

구분				면적(㎡)			
				합계	제1종	제2종(7층)	제3종
⑤ 건축물	공공청사	지분	639.1	-	-	639.1	
		환산	715.9	-	-	715.9	
	임대주택	지분	462.0	-	-	462.0	
		환산	563.0	-	-	563.0	
	B. 합계(④+⑤)		2,380.0	-	-	2,380.0	
	총 합계(A+B)		1,699.5	-232.5	-852.3	2,784.3	

※ 상한용적을 산정 전 정비기반시설의 전체 순부담 면적이 '-680.5㎡' 이므로 사업부지 허용용적률을 기준으로 재산정하여 최종 결과값은 유상매입 처리함

■ 토지가치를 고려하여 재산정한 순부담 면적(유상매입 처리 면적)

구분		용도지역				비고
		합계	제1종	제2종(7층)	제3종	
정비 기반시설	① 순부담(㎡)	-680.5	-232.5	-852.3	404.3	-
	② 허용용적률(%)	-	150.0	210.0	230.0	-
	③ 연면적(㎡)	-1,208.7	-348.8	-1,789.8	929.9	①×②
사업부지	④ 허용용적률(%)	-	213.4%			-
재산정 순부담면적(㎡)		-	-566.4			③÷④

※ 재산정한 최종 결과값이 '-566.4㎡' 이므로 해당 면적은 유상매입 처리함

9. 특별건축구역 지정(예정)에 관한 사항(※ 향후 건축위원회 심의를 통해 확정)

가. 특별건축구역 지정(예정) 위치, 범위 및 면적

구역명	위치	범위	면적(㎡)
번동 441-3번지 일대 주택정비형 재개발사업 특별건축구역(예정)	강북구 번동 441-3번지 일대	번동 441-3번지 일대 주택정비형 재개발구역 (존치 및 대토부지 제외)	33,701.8

나. 건축물의 규모 및 용도

구역명	주용도	면적(㎡)	높이
번동 441-3번지 일대 주택정비형 재개발사업 특별건축구역(예정)	공동주택 및 부대·복리시설	33,701.8	해발 120m 이하 최고 29층 이하

다. 특례적용사항

구역명	특례적용사항	적용취지
반동 441-3번지 일대 주택정비형 재개발사업 특별건축구역(예정)	「건축법」 제61조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)	◦ 창의적 건축물 디자인 및 주거환경개선을 위해 적용 - 특례적용에 따른 건축물 높이제한 완화로 오페산 및 주변 저층주거지와 어울리는 스카이라인을 조성 - 주거유형 다양화 및 새로운 주거공간 구현으로 창의적인 도시경관 창출 가능

10. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분) 하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모의 주택으로 건설하여야 한다.
- 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시에는 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

가. 재개발 의무 임대주택 계획

구분		계획내용
계획기준		◦ 임대주택 건설비율 : 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10% ◦ 임대주택 건설규모 : 전용 40㎡ 이하 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 ※ 주택 전체 세대수·연면적 및 임대주택 세대수 산정 시 「도시정비법」 제54조 제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수 및 연면적은 제외 (「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4조 제8항, 국토부)
산출 근거	주택 전체 세대수	◦ 계획 : 838세대 - 903세대(총 세대수) - 65세대(법적상한 증가분) = 838세대
	임대주택 건설비율	◦ 계획 : 126세대(15.0%), 11,763.4㎡(9.6%) → 세대수 기준 충족 - 세대수 기준 : 838세대 × 15.0% = 126세대 이상 - 연면적 기준 : 122,301.6㎡ × 10.0% = 12,230.2㎡ 이상
	임대주택 건설규모	◦ 계획 : 전용 40㎡ 이하 126세대(100.0%) → 기준 충족 - 임대주택 세대수 기준 : (126+19)세대 × 30.0% = 44세대 이상

구분		계획내용			
		- 주택 전체 세대수 기준 : 838세대 × 5.0% = 42세대 이상			
재개발 의무 임대주택 확보계획	전용면적(㎡)	계약면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)	
	39.9	93.36	126	11,763.36	
	합계		126	11,763.36	

나. 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택 계획

구분		계획내용				
계획기준		◦ 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(초과용적률)의 50% 이상 국민주택규모 주택으로 건설 ◦ 국민주택규모 주택은 장기공공임대주택으로 활용				
(예정)법적상한용적률		◦ 289.99% 이하 (건축계획 용적률 적용, 향후 건축심의를 통해 확정)				
정비계획용적률		◦ 274.50% 이하				
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	◦ 289.99% - 274.50% = 15.49%				
	초과용적률의 50%	◦ 15.49% × 50% = 7.745% ◦ 26,750.6㎡(공동주택용지) × 7.745% = 2,071.83㎡				
	의무 연면적	◦ 2,071.83㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)	비고
		49.90	67.01	17	1,139.17	-
		59.90	80.40	13	1,045.20	-
		합계		30	2,184.37	≥ 2,071.83㎡ (연면적 기준)

다. 기부채납 임대주택 계획

구분		계획내용				
계획근거		- 공공시설등의 부지를 제공하거나 설치하여 제공하는 경우 용적을 완화 적용 「국토계획법」 제52조 및 같은법시행령 제46조 - 공공시설등 : 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조제1호가목)포함 「국토계획법」 제52조의2제1항, 「서울시 도시계획 조례」 제20조 제2항				
기부채납 면적	대지지분	462.0㎡ = 건축물 기부채납 연면적 ÷ 건축물 전체 연면적 × 공동주택용지 면적 = 2,357.34㎡ ÷ 136,487.10㎡ × 26,750.6㎡				
	환산부지	563.0㎡ = 표준건축비 × 건축물 기부채납 연면적 ÷ 부지가액 = 1,975,455원/㎡ × 2,357.34㎡ ÷ 8,272,000원/㎡ ※ 표준건축비 : 「주택법」 제57조에 따른 '분양가상한제 기본형건축비('24.9.13.)' 적용				
기부채납 임대주택 확보계획		전용면적(㎡)	계약면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)	비고
		49.9	116.70	13	1,517.10	-
		59.9	140.04	6	840.24	-
		합계		19	2,357.34	-

11. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	- 지형에 순응한 계획 수립 - 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화 - 자연지반녹지, 인공지반녹지, 부분포장, 벽면녹화, 틈새투수포장 등을 활용하여 생태면적을 최대 확보 - 빗물의 지하침투율의 최대화를 위해 조경면적 확보 - 폐기물 수거는 강북구 규정에 따라 처리	-
재난방지	- 지반붕괴 유발 및 유수기능을 저해하는 과도한 절·성토 규제 - 토목공사를 단계적으로 시행하며, 강우시 나출지에 임시 비닐막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 방지 - 토목공사 완료 즉시 내대지 안정화 유도 및 조경식재 등 우선적 실시 - 관련규정에 따라 방화, 소방, 피난 등의 시설 기준을 준수하고 재해 시 소방도로 기능이 유지될 수 있는 단지내 동선체계 구축 - 자연재해 대비 방재시스템 및 단지내 상·하수도시설 합리적 설계 반영	-

12. 환경성검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
자연생태환경	가. 비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	◦ 서울시 도시생태현황도 상 비오톱 유형평가 5등급으로 조사됨	◦ 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	-
	나. 생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	◦ 대상지 주변은 주거 및 상업 시설 혼재지역으로, 별도의 녹지 공간은 조성되지 않은 것으로 조사됨	◦ 대상지 지상부에 조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보하고, 터널 상부 공원 조성을 통해 오동근린공원으로 연결되는 녹지축을 형성함으로써 쾌적한 복합 환경 창출	-
토지이용·환경	다. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	◦ 대상지는 용도지역 상 제1,2,3종 일반주거지역임	◦ 용도지역별 면적 변경	-
	라. 지형·지질	지형·지질 변동최소화	○	◦ 사업대상지는 노후화된 주거 및 상업 시설이 입지 ◦ 남고북저형 지형 단차 발생 및 급경사지 ◦ 부지조성 시 지하굴착에 따른 토량 발생 ◦ 지형변동 비율 미미함 ◦ 지하 공간 계획으로 지하수 유출 일부 예상	◦ 발생토량은 토석정보 공유 시스템을 통해 재활용 ◦ 지형에 순응한 계획 수립 ◦ 지하공간 최소화, 흙막이공법 실시	-
	마. 물순환, 수리·수문	건축유형 및 용도지역별 기준 적용	○	◦ 생태면적률 30% 이상으로 계획	◦ 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장, 식재 등 적용	-
	바. 수질	수질등급 유지 및 오염최소화	○	◦ 건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 일시적인 토사유출 발생	◦ 공사중 가배수로, 침사지 등을 설치하여 토사유출을 사전에 예방	-
	사. 바람	바람길 확보	○	◦ 바람길에 미치는 영향이 미미함	-	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
	아. 열	열환경 영향 최소화	○	◦ 열 지표면 열수지의 변화 등으로 대 상지 주변지역이 열섬현상이 발생 할 수 있음	◦ 공원, 조경녹지, 옥상정원 등을 최대 한 확보	-
	자. 대기질 · 미세먼지, 온실가스	대기오염 최소화	○	◦ 건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 단기적으로 오염물질이 발생	◦ 방진망 등 비산먼지 저감시설을 설치	-
		온실가스 저감	○	◦ 유입인구의 증가로 온실가스 증가	◦ 환경정화 능력이 강한 수종을 식재	-
생 태 환경 및 경 관	차. 친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	◦ 공사시 건설폐재 및 폐유등 발생	◦ 건설폐기물은 성상별로 분리하여 재 활용토록하며, 폐유는 별도 시설에 보관 후 전량 위탁 처리토록 하겠음	-
	카. 에너지	에너지 자립률 상향계획 수립	○	◦ 에너지사용량 증가	◦ 청정에너지 사용 ◦ 에너지절약형 설계기법 도입 ◦ 신재생에너지 설치계획 수립	-
	타. 소음 및 진동	소음환경 기준 이하	○	◦ 공사 중 인근지역에 공사장비가동에 따라 소음 65dB(A) 이상 발생 예상 ◦ 도로에 의한 교통소음 영향	◦ 환경기준 이하 유지를 위하여 가설방 음판넬 설치 후 공사 시행 ◦ 차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지	-
	파. 경 관	Skyline보전	○	◦ 인공구조물로 인한 도시경관 조망	◦ 기존 건축물들 상호간에 조화로운 스 카이라인이 형성 되도록 높이 계획 수립	-
		조망권 확보	○	◦ 주변지역의 조망권 보호 필요	◦ 조화로운 열린 조망 및 주변과 하나 되는 도심 경관을 이루도록 계획	-
	하. 휴식 및 여가공간	휴식여가 공간 최대확보	○	◦ 사업대상지 주변 오동근린공원, 오페 산 등 휴식 및 여가 공간이 산재	◦ 공원 및 조경녹지 조성 ◦ 옥상녹화 등 휴게시설 배치	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
	거. 일조	일조침해 최소화	○	◦ 대상지 주변은 일반주거지역으로 주 거 및 상업시설이 혼재함	◦ 건물높이, 배치계획 등의 조절을 통 해 일조영향 최소화	-
	너. 보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	◦ 협소한 이면도로(2~6m) 및 진입로 ◦ 보차혼용 및 불법주정차 등으로 인한 열악한 보행환경 ◦ 협소하고 폐쇄적인 오동근린공원 진 입로(대상지 남서측), 옹벽으로 인한 등선 단절	◦ 보차분리를 통한 보행환경 개선 ◦ 오동근린공원으로의 차량 접근·연결 성 강화 및 보행환경 개선을 위한 도 로(도시계획시설) 조성	-
		자전거보관소 15대/100unit	○	-	◦ 단지내 자전거보관소 설치	-

13. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가 예상 세대수	비고
인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급 (주택정비형 재개발사업)	구역지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내	-	기존 : 547세대 계획 : 903세대 (중) 356세대 (분양 728세대, 임대 175세대)	-

14. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
성신여자대학교 (운정캠퍼스) 상대보호구역 해당	◦ 대기질, 소음 및 진동대책 - 공사장 및 진입도로의 주기적인 살수, 차량속도 제한, 차량덮개 착용, 세륜세차시설의 설치, 가설방진망 설치 등으로 공사시 저감대책 수립 - 건설공사장 소음관리기준 준수, 공사차량 속도제한, 정비구역 주변 경계부에 가설방음판넬 설치, 소음 및 진동 발생공사는 가급적 방과후 및 방학기간 등을 활용하여 주변 교육시설에 영향을 최소화 함 ◦ 보행안전대책 - 정비구역 외곽으로 안전펜스를 설치하여 외부와 차단함으로 보행의 영향은 없으나, 학생 및 주민 등 보행안전 을 위하여 낙하물에 대한 안전시설물 설치 등 안전 대책 수립 후 사업 시행 - 정비구역 및 교육시설 주변 도로에 표지판 및 교통안전시설을 설치하여 보행·통행 안전 계획 마련	-

15. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	중점사항 및 실행전략		설계지침
아파트 주출입구	중점 사항	◦ 접근통제 ◦ 영역성	◦ 단지 출입구는 영역의 위계가 명확하도록 계획 ◦ 출입구는 자연 감시가 쉬운 곳에 설치하며, 출입구 개수는 감시가 가능한 범위에서 적정하게 계획 ◦ 자연 감시가 낮고 활동 인자 유도에 한계가 있는 경우 CCTV 설치 ◦ 출입구 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 배치 ◦ 출입차단기 등 기계 장비를 통한 물리적 접근 통제 및 단지 상징물이나 게이트, 출입구 주변 영역적 패턴 적용을 통한 상징적 접근 통제 등 적용
	실행 전략	◦ 영역성 강화 ◦ 시야선 확보 ◦ 적합한 조명사용	
아파트 주동 출입구	중점 사항	◦ 접근통제 ◦ 영역성	◦ 주동 출입구는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간에도 식별이 용이하도록 계획 ◦ 각 주동의 출입구로 들어가는 통로 주변에는 출입자가 쉽게 관찰되도록 높이가 낮은 관목을 설치 ◦ 주동 출입문은 안전유리, 방범필름, 충격센서 등을 설치하고 투명한 재질을 사용하여 내부 상황이 자연스럽게 파악되도록 함 ◦ 경비실이 없는 주동에서는 출입구에 자동방범키, CCTV, 자동출입문 등의 방범설비를 설치하여 외부인의 출입을 통제하고 방범설비 표지판(경고문구)을 설치
	실행 전략	◦ 영역성 강화 ◦ 시야선 확보 ◦ 적합한 조명사용	
부대·복리 시설	중점 사항	◦ 접근통제 ◦ 영역성	◦ 부대·복리시설은 주변 공간에서 감시가 될 수 있는 밝고 개방된 공간에 배치 ◦ 단지 내 주 보행로와 연계하여 시설물을 설치, 이용 빈도를 높혀 부대·복리시설을 이용하면서 자연스럽게 주변 감시 능력 향상 유도 ◦ 어린이놀이터는 어린이의 이용에 편리하고 일조가 양호한 곳에 배수에 지장이 없으면서 자연스러운 감시가 이루어질 수 있도록 사람 통행이 많은 장소와 주동 출입구 주변 또는 각 주호에서 내려다 볼 수 있는 곳에 배치
	실행 전략	◦ 영역성 강화	
경비실	중점 사항	◦ 접근통제 ◦ 자연적 감시	◦ 경비실은 감시가 필요한 각 방향으로 조망이 가능하도록 하고 시야 확보에 지장이 없는 구조로 계획 ◦ 경비실 주변 시설과 조경은 경비실 내에서 외부를 조망할 때 시야를 차단하지 않도록 함 ◦ 경비실 위치는 아파트 단지 주출입구와 주동출입구의 출입자를 효율적으로 감시 할 수 있는 위치에 계획 ◦ 경비실에 고립 지역에 대한 방범 모니터링 시스템 구축 ◦ 경비실이 없는 고립 또는 사각지대에는 CCTV를 설치
	실행 전략	◦ 분명한 시야선 확보 ◦ 고립 및 사각지역 개선	
주차장	중점 사항	◦ 접근통제 ◦ 영역성	◦ 주차장 입구는 도로에서 명확히 보이는 곳에 설치하며, 모든 차량의 출입 통제를 위하여 CCTV와 차량출입 차단기를 설치, 야간에도 쉽게 인지할 수 있도록 조명시설 설치 ◦ 차로에는 이동 방향과 경로 및 진출입구 등을 바닥에 반드시 표시하고 벽면, 천장 등에도 안내판을 설치 ◦ 지하주차장에는 자연채광과 시야확보가 용이하도록 썬크, 천장 등 설치를 권장하고 주차구획은 기둥과 벽면은 가시권을 늘리고 사각지대가 생기지 않도록 배치 ◦ 지하주차장 조명은 눈부심 방지(glare-free) 조명으로 계획
	실행 전략	◦ 영역성 강화	

구분	중점사항 및 실행전략		설계지침
조경	중점 사항	◦ 자연적 감시 ◦ 장소의 이미지	◦ 단지 내 조경은 시야 확보가 가능하여 사람의 출입에 대한 자연 감시가 가능하고 숨을 공간이 없도록 계획 ◦ 주거 침입에 이용되지 않도록 건물과 나뭇가지가 1.5m 이상 떨어지도록 식재 ◦ 조명 주변에 식재하는 조경수는 빛을 가지지 않도록 계획 ◦ 단지 주출입구, 부출입구, 주동출입구, 지하주차장 출입구 주변에 식재하는 조경수는 보행자의 시야가 이동하는 동선이 차단되지 않도록 수종을 선택하고 식재함
	실행 전략	◦ 시야 확보 ◦ 적절한 조명 사용 ◦ 고립 및 사각지역 개선	
담장	중점 사항	◦ 자연적 감시 ◦ 영역성	◦ 단지 경계부에 영역성 확보를 위하여 담장을 설치하는 경우 투시형 담장, 조경 등을 설치하여 자연감시와 가시성을 확보하고 사각지대 또는 고립 지대가 발생하지 않도록 계획 ◦ 단지 경계부를 시설물 담장 대신 관목이나 수목을 설치하는 경우에는 밀생하는 수종과 사계절 식생하는 수종을 선택하고 내외부 관찰이 가능하도록 1m~1.5m 이내로 관리
	실행 전략	◦ 시야선 확보 ◦ 적절한 조명 사용 ◦ 영역성 강화	

II. 지구단위계획 결정 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(신설) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	변동 441-3번지 일대 주택정비형 재개발사업 지구단위계획구역	서울특별시 강북구 변동 441-3번지 일대	-	증) 33,701.8	33,701.8	-

■ 지구단위계획구역 결정(신설) 사유서

구분	위치	결정내용	결정사유
신설	서울특별시 강북구 변동 441-3번지 일대	◦ 지구단위계획구역 신설 - 면적 : 33,701.8㎡	◦ 변동 441-3번지 일대 주택정비형 재개발정비구역 지정에 따른 지구단위계획구역 결정

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 · 지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		33,701.8	-	33,701.8	100.0	-
주거지역	제1종일반	7,516.8	감) 1,533.4	5,983.4	17.8	-
	제2종일반(7층 이하)	18,287.8	감) 17,565.0	722.8	2.1	-
	제3종일반	7,897.2	증) 19,098.4	26,995.6	80.1	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	변동 441-3번지 일대	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	1,533.4	◦ 도시관리 원칙 및 사업 실현성을 고려하여 공동주택용지의 용도지역 변경 ◦ 정비사업을 통한 토지의 효율적 활용 및 신규 주택공급을 위하여 용도지역 변경
		제2종 일반주거지역 (7층 이하)	제3종 일반주거지역	17,565.0	

2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2류	67	12~15	보조간 선	4,735	하월곡동	변동	일반 도로	-	건고738 ('63.12.24)	오패산터널
변경	중로	2류	67	12~15 (20)	보조간 선	4,735 (137)	하월곡동	변동	일반 도로	-	건고738 ('63.12.24)	도로선형 정형화(일부), 공원 중복결정 (2,457.7㎡)
신설	중로	3류	701	12	국지	67	변동 436-17	변동 436-23	일반 도로	-	-	덕릉로40길
신설	소로	2류	501	8	국지	184	변동 389-1	변동 440-12	일반 도로	-	-	-
기정	정비구역 내 창동 토지구획정리사업으로 조성된 도로 (기정 결정조서 없음)											
폐지	-											

※ ()는 지구단위계획구역 내 폭원 및 연장임

※ 지구단위계획구역 내 창동 토지구획정리사업으로 조성된 도로는 도시계획시설(도로)이 폐지된 것으로 봄

- 「국토계획법」 부칙(법률 제6655호, 2002.02.04.)

제15조(도시계획시설 등에 관한 경과조치) ① 이 법 시행 당시 종전의 「도시계획법」에 의한 도시계획시설은 이 법에 의한 도시계획시설로 본다.

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-67	중로 2-67	- 변경 - 일부 도로선형 정형화 - 공원 중복결정(2,457.7㎡)	- 합리적 토지이용을 위해 불필요한 도로의 선형 정형화 - 오패산터널의 구조적 안정성 및 오동근린공원과 연계한 녹지축 조성을 고려하여 오패산터널 상부를 신설 공원과 중복결정(2,457.7㎡)
-	중로 3-701	- 신설 - B=12m, L=67m	대단지 및 주변지역의 원활한 차량 진출입을 위해 덕릉로40길 확폭(현행 7m→12m)

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 2-501	◦ 신설 - B=8m, L=184m	◦ 오동근린공원으로의 차량 진출입 기능 유지를 위해 덕릉로40길에서 연계되는 도로 확보
창동 토지구획정리사업 도로	-	◦ 폐지(경비구역 내)	◦ 토지구획정리사업으로 조성된 도시계획시설(도로)은 「국토계획법」에 의한 도시계획시설(도로)로 간주하므로 금회 정비계획 수립을 통해 창동 토지구획정리사업으로 조성된 도로 폐지

2) 공원 결정(신설) 조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공원	소공원	번동 437-117번지 일대	-	증) 3,167.7	3,167.7	-	오페산터널 중복결정 (2,457.7㎡)

※ 중복결정 범위 : 공원 지상부~오페산터널의 구조적 안정성에 문제가 없는 지하부 범위까지로 한함

■

 공원 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	◦ 신설 및 중복결정 - 신설면적 : 3,167.7㎡ - 중복결정(오페산터널) : 2,457.7㎡	◦ 오페산터널의 구조적 안정성 및 오동근린공원과 연계한 녹지축 조성을 고려하여 오페산터널 상부에 공원을 신설(3,167.7㎡)하고 오페산터널과 중복결정(2,457.7㎡)

3) 공공청사 결정(신설) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공공청사	공공청사	번동 437-26번지 일대	-	증) 2,537.0	2,537.0	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참고 (입체적 결정)

※ 면적은 수평투영면적(2,537.0㎡)으로 작성

※ 공공청사는 공동주택용지(획지2) 하부에 주동과 복합화하여 설치(면적 3,261.0㎡)

※ 강북구 수요조사 결과(강북구 주거정비과-18645호('23.11.14.) 및 자치행정과-37403호('23.12.20.))를 반영한 계획으로 필요시 수권분과 자문 등을 거쳐 위치 및 규모 등 변경 가능

■ 입체적 도시계획시설 결정(신설) 조서

구분	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	공공청사	반등 437-26번지 일대	층수	-	지하3층 ~ 지하2층	지하3층 ~ 지하2층	-	도시계획시설결정 범위는 입체적 결정도 참고
			수평투영면적(㎡)	-	증) 2,537.0	2,537.0		
			연면적(㎡)	-	증) 3,261.0	3,261.0		

■ 공공청사 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	- 공공청사 신설 - 도시계획시설 입체적 결정 - 층수 : 지하3층~지하2층 - 수평투영면적 : 2,537.0㎡ - 연면적 : 3,261.0㎡ (부설주차장 800.0㎡ 포함)	- 강북구 생활서비스시설 수요조사 결과 반영 - 지역주민과 단지 입주인 등 시설 이용자를 고려하여 간선가로(덕릉로)변에 설치 - 공동주택용지 하부에 주동과 복합화하여 설치

4) 주차장 결정(신설) 조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	주차장 (노외주차장)	반등 441-30번지 일대	-	증) 2,350.0	2,350.0	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참고 (입체적 결정)

※ 면적은 수평투영면적(2,350.0㎡)으로 작성

※ 주차장은 공동주택용지(획지1) 하부에 주동과 복합화하여 설치(연면적 2,350.0㎡)

■ 입체적 도시계획시설 결정(신설) 조서

구분	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	주차장 (노외 주차장)	반등 441-30번지 일대	층수	-	지하3층	지하3층	-	도시계획시설결정 범위는 입체적 결정도 참고
			수평투영면적(㎡)	-	증) 2,350.0	2,350.0		
			연면적(㎡)	-	증) 2,350.0	2,350.0		

■ 주차장 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장 (노외주차장)	◦ 주차장(노외주차장) 신설 - 도시계획시설 입체적 결정 - 층수 : 지하3층 - 수평투영면적 : 2,350.0㎡ - 연면적 : 2,350.0㎡	◦ 2030 서울생활권계획에 따라 번동지역생활권 내 부족한 생활서비스시설(주차장)을 공급 ◦ 주변 저층 주거지역의 주차난 해소 및 쾌적한 주거환경 조성 기여 ◦ 공동주택용지 하부에 주동과 복합화하여 설치

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(신설) 조서

구분	가구	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
신설	소계	-	증) 27,879.9	27,879.9	82.7	-
	획지1	-	증) 13,676.2	13,676.2	40.6	공동주택 및 부대·복리시설 (주차장 포함)
	획지2	-	증) 13,074.4	13,074.4	38.8	공동주택 및 부대·복리시설 (공공청사 포함)
	획지3	-	증) 884.3	884.3	2.6	번동제일교회 교육관 준치 및 주차장 대토
	획지4	-	증) 245.0	245.0	0.7	우일빌딩 일부토지 대토

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(신설) 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정(신설) 조서

구분	가구	용도	비고
신설	허용 용도	획지1 ◦ 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 ◦ 「주택법」 제2조 제13조 및 제14호에 의한 부대·복리시설 ◦ 「도시계획시설규칙」 제29조 주차장	허용용도 외의 용도는 불허
		획지2 ◦ 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 ◦ 「주택법」 제2조 제13조 및 제14호에 의한 부대·복리시설 ◦ 「도시계획시설규칙」 제94조 공공청사	
		획지3 ◦ 관련 규정에 따름 - 번동제일교회 교육관 준치 및 주차장 대토	
		획지4 ◦ 관련 규정에 따름 - 우일빌딩 부분편입 토지 대토	

2) 건축물 개발밀도

가) 건폐율 계획(신설)

구분	지역	건폐율	비고
신설	획지1, 획지2 (제3종일반주거지역)	50% 이하	공동주택 용지
신설	획지3, 획지4 (제1종, 제2종(7층), 제3종일반주거지역)	관련 규정에 따름	기타용지 (준치 및 대토)

나) 용적률 계획(신설)

구분		용적률(가중평균)				비고 (보정계수 2.0 적용)	
		기준	허용	상한			
				상한	법적상한		
신설	획지1 획지2	193.4% (213.4%)	213.4% (233.4%)	250.0% (270.0%)	300.0%	정비 계획	허용용적률 253.4%
							상한(정비계획)용적률 274.5%
							건축계획용적률 289.99%
							(예정)법적상한용적률 290.0%
신설	획지3 획지4	관련 규정에 따름				기타용지 (존치 및 대토)	

※ 획지1, 획지2의 용적률은 용도지역별 용적률을 가중평균하여 산정

※ ()는 전용 60㎡ 이하 주택 추가 확보에 따른 기준용적률 20%p 완화 및 사업성 보정계수(2.0)를 적용한 용적률

※ (예정)법적상한용적률은 신속통합기획 가이드라인에 따라 290.0% 이하 적용, 향후 건축위원회 심의를 통해 확정

■ 기준용적률 완화 사항

구분	용적률 완화		비고
신설	획지1 획지2	◦ 기준용적률 20%p 완화 - 조건 : 전용 60㎡ 이하 주택을 추가로 확보 - $193.4\% + 20.0\% = 213.4\%$	총 20.0%p
신설	획지3 획지4	해당없음	-

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분		인센티브	비고
신설	획지1 획지2	◦ 허용 인센티브 20.0%p 적용 - 열린단지 5%p, 우수디자인+장수명주택 10%p, 방재안전 5%p ◦ 사업성보정계수 2.0 적용 - $20.0\% \times 2.0 = 40.0\%$	총 40.0%p
신설	획지3 획지4	해당없음	-

※ 보정계수 = 5,861,129원/㎡(서울시 평균 공시지가) ÷ 2,362,744원/㎡(대상지 평균 공시지가) = 2.49 (→2.0 적용)

■ 상한용적률 완화 사항

구분		용적률 완화		비고
		공공시설 기부채납	국민주택규모 주택 건설	
신설	획지1 획지2	21.1%p (274.5% - 253.4%)	15.49%p (289.99% - 274.5%)	총 36.59%p
신설	획지3 획지4	해당없음		-

※ 향후 건축위원회 심의를 통해 법적상한용적률 확정

다) 높이 계획(신설)

구분	지역	높이기준	비고
신설	획지1, 획지2 (제3종일반주거지역)	해발 120m 이하, 최고 29층 이하 ※ 오페산 연접부 첫주동 13층 이하 ※ 국방부 의견 반영, 대공방어협조구역	-
신설	획지3, 획지4 (제1종, 제2종(7층), 제3종일반주거지역)	관련 규정에 따름	-

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
신설	건축 한계선	덕릉로변 (북측) ◦ 대지경계선으로부터 3m 이상
	덕릉로40길변 (동측)	◦ 대지경계선으로부터 6m 이상 ※ 건축한계선 일부(3m)를 보도부속형 전면공지로 조성(보행공간 확보)

구분	적용위치	계획내용
	도봉로76길변 (서측)	◦ 대지경계선으로부터 8m 이상 ※ 건축한계선 일부(5m)를 차도부속형 전면공지로 조성(완화차로 및 보행공간 확보)
	남동측 신설도로변	◦ 대지경계선으로부터 6m 이상 ※ 건축한계선 일부(3m)를 보도부속형 전면공지로 조성(보행공간 확보)
	오동근린공원 진입로변 (남서측)	◦ 대지경계선으로부터 3m 이상

※ 보도부속형 및 차도부속형 전면공지 구간은 원활한 유지·관리를 위해 추후 구분지상권 설정

4. 경관계획(배치·형태 포함)

가. 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
주동배치	공동주택용지 (획지1, 획지2)	◦ 덕릉로, 오패산 등 주변 지역과 연계하여 각 영역의 성격에 맞는 공간 조성 - 오패산변 : 오패산 조망 및 경관 보호를 위해 오패산 연접부 첫주동 13층 이하 배치 - 덕릉로변 : 보행자의 눈높이 경관을 고려하여 저층부 생활SOC, 근린상업시설 등을 배치하고, 덕릉로에서 오패산으로의 통경축 확보 - 터널 상부 공원변 : 공원의 개방감을 고려하고 랜드마크 타워형 주동 배치 ◦ 공공주택은 분양주택과 혼합배치를 원칙으로 함 - 평면 및 건물 형태 등으로 차별화되지 않도록 혼합(Social Mix) 배치계획 ◦ 일부 불가피한 단차 발생구간은 개방형 커뮤니티 및 부대·복리시설 등 계획
방향성		◦ 건축물 입면이 정면성을 가질수 있도록 계획
차량 진출입구		◦ 도봉로76길 및 덕릉로40길에 차량진출입구 설치(상시 이용) - 덕릉로변에서 차량진출입은 원칙적 불허(비상차량에 한하여 허용) - 대상지 남측(오패산변) 비상차량 진출입구 각각 1개소 설치(비상시 이용)
건축물 진출입구		◦ 단지 내외부의 보행흐름이 연속적으로 이어질수 있도록 조성 - 경사지 특성 및 보행약자를 고려한 배리어프리(barrier free) 보행동선 계획 - 단지 내 단차 발생시 옹벽 등의 설치를 지양
열린단지		◦ 단차·장애물 없이 보행을 통해 단지 내부로 접근이 가능하도록 조성, 개방공간 주변은 개방형 커뮤니티 및 근린생활시설 설치 권장 ◦ 단지 경계에 담장을 설치하는 않는 것을 원칙으로 하며, 수목 식재 또는 구조물 등 설치가 필요한 경우 높이 1.5m 이하로 하여 보행자의 시각이 차폐되지 않도록 조성
공공시설		◦ 공동주택용지 하부에 주동과 복합화하여 설치(도시계획시설 입체적 결정) ◦ 공공시설 이용자를 고려하여 도로변에 설치

구분	적용위치	계획내용
주민공동시설		◦ 단지 내 데크 하부 및 터널 상부 공원과 연계한 시설 배치(권장)
근린생활시설		◦ 기존 근린생활시설 위치 및 대상지 전면부 가로활성화를 고려하여 덕릉로변 및 도봉로76길변 배치(권장)
디자인 특화		◦ 창의적 건축물 디자인 및 주거환경 개선을 위해 특별건축구역 적용 - 특별건축구역 적용에 따른 인동거리 완화 등은 주거유형 다양화, 일조, 향, 프라이버시 침해 등을 고려하여 주거환경이 저하되지 않도록 계획

나. 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물 외부형태	공동주택용지 (획지1, 획지2)	◦ 도시 전체의 경관 및 스카이라인 등과 균형을 이루고 조화롭게 계획 ◦ 건축물의 형태·재료·색채 등이 질서있게 연출되고 가로의 연속성 및 경관의 통일성 확보 ◦ 경사지형을 고려하여 단차를 활용한 지형 순응형 계획
건축물 외부공간		◦ 오픈산터널 상부를 공원으로 계획하여 주민소통 및 오동근린공원과의 연계 강화 - 오픈산터널 상부 공원은 경사지형을 고려하여 입체적으로 계획하고 공원변에 배치되는 주동 저층부는 개방형 커뮤니티 배치(권장) - 오동근린공원과 단지 내외 보행동선을 연결하여 공원으로의 접근성 강화 - 터널 상부는 구조적 안전성 및 개방감을 위해 건축물 등의 설치를 지양하고, 공동주택 주동 인접부는 차폐 식재·레벨 차이 활용 등을 통해 소음 및 단지 주민의 프라이버시를 고려한 계획 수립 ◦ 주변 지역의 특성과 주민 활동을 고려한 다양한 테마의 외부공간 조성
입면계획		◦ 도시경관을 고려하여 층수, 평면 및 단면 등을 다양화 ◦ 주동 형태에 따른 입면 디자인 다양화 ◦ 건축물의 저층부 및 고층부는 주변과 조화로운 디자인으로 계획
재료 및 색채		◦ 반사성 재료 사용 금지 ◦ 지역특성 및 현황을 고려한 색채계획, 돌출적 색채계획 지양 - 「서울색 정립 및 체계화」 및 「서울시 상징색 적용 가이드라인」 등 준용
진입구 처리		◦ 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 ◦ 불필요한 시각 차폐를 지양 ◦ 접근로에는 가로등, 간판, 이동식 화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 계획

다. 경관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
통경축	공동주택용지 (획지1, 획지2)	◦ 오패산으로 열린 경관 형성 등 주요 보행로에서 오패산 조망이 가능하도록 터널 상부 공원과 연계하여 통경축 확보(폭원 26m 내외) - 도봉로76길, 덕릉로에서 오패산 조망이 가능하도록 방사형 통경축 조성 권장 - 개방감을 위해 통경축 내에는 건축물 등 설치 제한
스카이라인		◦ 오패산 및 주변지역과 조화로운 스카이라인 계획 - 최고 29층 이하(해발 120m 이하) 계획 - 정비구역 경계에서 중앙으로 텐트형(△) 스카이라인 형성 - 오패산변 : 오패산 조망 및 경관 보호를 위해 오패산 연접부 첫주동 13층 이하 배치 - 오패산터널 상부 공원변 : 단지를 대표하는 고층 랜드마크 타워형 주동 배치
조명계획		◦ 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간 조명 설치

5. 임대주택 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분) 하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모의 주택으로 건설하여야 한다.
- 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시에는 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

■ 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모 (전용면적)	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대수				공공임대주택 비율(%)		
			계	기부 채납	의무 임대	국민 주택 규모 주택	전체 세대수 대비	전체 비율	공공임대 중 국민주택규모 주택
합계	903	100.0	175	19	126	30	19.4	100.0	17.1

건립규모 (전용면적)	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대수				공공임대주택 비율(%)		
			계	기부 채납	의무 임대	국민 주택 규모 주택	전체 세대수 대비	전체 비율	공공임대 중 국민주택 규모 주택
40㎡ 이하	239	26.5	126	-	126	-	14.0	72.0	-
40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	154	17.1	30	13	-	17	3.3	17.1	9.7
50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	128	14.1	19	6	-	13	2.1	10.9	7.4
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	382	42.3	-	-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6. 기타 사항에 관한 계획

가. 대지 내 공지에 관한 결정(신설) 조서

구분	적용위치	계획내용
전면공지	공통사항	◦ 전면공지는 가로지장물로 인해 차량 및 보행자 통행에 불편함이 없도록 조성 ◦ 보도부속형 및 차도부속형 전면공지 구간은 원활한 유지·관리를 위해 추후 구분지상권 설정
	덕릉로변 (북측)	◦ 대지경계선으로부터 3m 이상
	덕릉로40길변 (동측)	◦ 대지경계선으로부터 6m 이상 ※ 건축한계선 일부(3m)를 보도부속형 전면공지로 조성(보행공간 확보)
	도봉로76길변 (서측)	◦ 대지경계선으로부터 8m 이상 ※ 건축한계선 일부(5m)를 차도부속형 전면공지로 조성(완화차로 및 보행공간 확보)
	남동측 신설도로변	◦ 대지경계선으로부터 6m 이상 ※ 건축한계선 일부(3m)를 보도부속형 전면공지로 조성(보행공간 확보)
	오동근린공원 진입로변 (남서측)	◦ 대지경계선으로부터 3m 이상

나. 교통처리에 관한 결정(신설) 조서

구분	적용위치	계획내용
차량진출입구	도봉로76길 덕릉로40길	◦ 차량진출입구 설치(상시 이용)
	대상지 남측 (오페산변)	◦ 비상차량 진출입구 각각 1개소 설치(비상시 이용)
차량진출입 불허구간	덕릉로변	◦ 덕릉로변에서 단지내 차량진출입은 원칙적 불허 - 비상차량에 한해 허용

다. 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
자연생태환경	가. 비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	◦ 서울시 도시생태현황도 상 비오톱 유형평가 5등급으로 조사됨	◦ 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기 능 복원 및 강화	-
	나. 생태네트워크	녹지·수생태 연결성확보	○	◦ 대상지 주변은 주거 및 상업 시설 혼 재지역으로, 별도의 녹지 공간은 조 성되지 않은 것으로 조사됨	◦ 대상지 지상부에 조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보하고, 터널 상부 공 원 조성을 통해 오동근린공원으로 연 결되는 녹지축을 형성함으로써 쾌적 한 복합 환경 창출	-
생활환경	다. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	◦ 대상지는 용도지역 상 제1,2,3종 일반주거지역임	◦ 용도지역별 면적 변경	-
	라. 지형·지질	지형·지질 변동최소화	○	◦ 사업대상지는 노후화된 주거 및 상업 시설이 입지 ◦ 남고북저형 지형 단차 발생 및 급경 사지 ◦ 부지조성 시 지하굴착에 따른 토량 발생 ◦ 지형변동 비율 미미함 ◦ 지하 공간 계획으로 지하수 유출 일 부 예상	◦ 발생토량은 토석정보 공유 시스템을 통해 재활용 ◦ 지형에 순응한 계획 수립 ◦ 지하공간 최소화, 흙막이공법 실시	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
	마. 물순환, 수리·수문	건축유형 및 용도지역별 기준 적용	○	◦ 생태면적률 30% 이상으로 계획	◦ 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹 화, 투수포장, 식재 등 적용	-
	바. 수질	수질등급 유지 및 오염최소화	○	◦ 건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 일시적인 토사유출 발생	◦ 공사중 가배수로, 침사지 등을 설치 하여 토사유출을 사전에 예방	-
	사. 바람	바람길 확보	○	◦ 바람길에 미치는 영향이 미미함	-	-
	아. 열	열환경 영향 최소화	○	◦ 열 지표면 열수지의 변화 등으로 대 상지 주변지역이 열섬현상이 발생 할 수 있음	◦ 공원, 조경녹지, 옥상정원 등을 최대 한 확보	-
	자. 대기질· 미세먼지, 온실가스	대기오염 최소화	○	◦ 건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 단기적으로 오염물질이 발생	◦ 방진망 등 비산먼지 저감시설을 설치	-
		온실가스 저감	○	◦ 유입인구의 증가로 온실가스 증가	◦ 환경정화 능력이 강한 수종을 식재	-
생 활 환 경	차. 친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	◦ 공사시 건설폐재 및 폐유등 발생	◦ 건설폐기물은 성상별로 분리하여 재 활용토록하며, 폐유는 별도 시설에 보관 후 전량 위탁 처리토록 하겠음	-
	카. 에너지	에너지 자립률 상향계획 수립	○	◦ 에너지사용량 증가	◦ 청정연료 사용 ◦ 에너지절약형 설계기법 도입 ◦ 신재생에너지 설치계획 수립	-
	타. 소음 및 진동	소음환경 기준 이하	○	◦ 공사 중 인근지역에 공사장비가등에 따라 소음 65dB(A) 이상 발생 예상 ◦ 도로에 의한 교통소음 영향	◦ 환경기준 이하 유지를 위하여 가설방 음판넬 설치 후 공사 시행 ◦ 차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
파. 경 관		Skyline보전	○	◦ 인공구조물로 인한 도시경관 조망	◦ 기존 건축물들 상호간에 조화로운 스카이라인이 형성 되도록 높이 계획 수립	-
		조망권 확보	○	◦ 주변지역의 조망권 보호 필요	◦ 조화로운 열린 조망 및 주변과 하나 되는 도심 경관을 이루도록 계획	-
하. 휴식 및 여가공간		휴식여가 공간 최대확보	○	◦ 사업대상지 주변 오동근린공원, 오패산 등 휴식 및 여가 공간이 산재	◦ 공원 및 조경녹지 조성 ◦ 옥상녹화 등 휴게시설 배치	-
거. 일조		일조침해 최소화	○	◦ 대상지 주변은 일반주거지역으로 주거 및 상업시설이 혼재함	◦ 건물높이, 배치계획 등의 조절을 통해 일조영향 최소화	-
너. 보행친화공간		보행자전용도로 계획수립	○	◦ 협소한 이면도로(2~6m) 및 진입로 ◦ 보차혼용 및 불법주정차 등으로 인한 열악한 보행환경 ◦ 협소하고 폐쇄적인 오동근린공원 진입로(대상지 남서측), 옹벽으로 인한 동선 단절	◦ 보차분리를 통한 보행환경 개선 ◦ 오동근린공원으로의 차량 접근·연결성 강화 및 보행환경 개선을 위한 도로(도시계획시설) 조성	-
		자전거보관소 15대/100unit	○	-	◦ 단지내 자전거보관소 설치	-

III. 2025년 제4차('25.05.21.) 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의
결과 : 수정가결

연번	심의의견	조치계획	비고																								
1	◦ 소형 평형(29㎡) 세대수 계획이 과도한바, 주택 수요 등과 연계하여 타평형으로 조정할 것	◦ 전용 29㎡를 전용 39㎡로 변경하여 소형주택 세대수 계획을 조정하였음 <table><tr><th>구분</th><th>상정(안) 수정가결(안)</th><th>조치계획</th></tr><tr><td>합계</td><td>960</td><td>903 (감 57)</td></tr><tr><td>29㎡</td><td>228</td><td>- (감 228)</td></tr><tr><td>39㎡</td><td>68</td><td>239 (증 171)</td></tr><tr><td>49㎡</td><td>154</td><td>154</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>128</td><td>128</td></tr><tr><td>74㎡</td><td>182</td><td>182</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>200</td><td>200</td></tr></table>	구분	상정(안) 수정가결(안)	조치계획	합계	960	903 (감 57)	29㎡	228	- (감 228)	39㎡	68	239 (증 171)	49㎡	154	154	59㎡	128	128	74㎡	182	182	84㎡	200	200	반영
구분	상정(안) 수정가결(안)	조치계획																									
합계	960	903 (감 57)																									
29㎡	228	- (감 228)																									
39㎡	68	239 (증 171)																									
49㎡	154	154																									
59㎡	128	128																									
74㎡	182	182																									
84㎡	200	200																									

IV. 관련도면 : 붙임 참조

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

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

V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정도서 : 생략

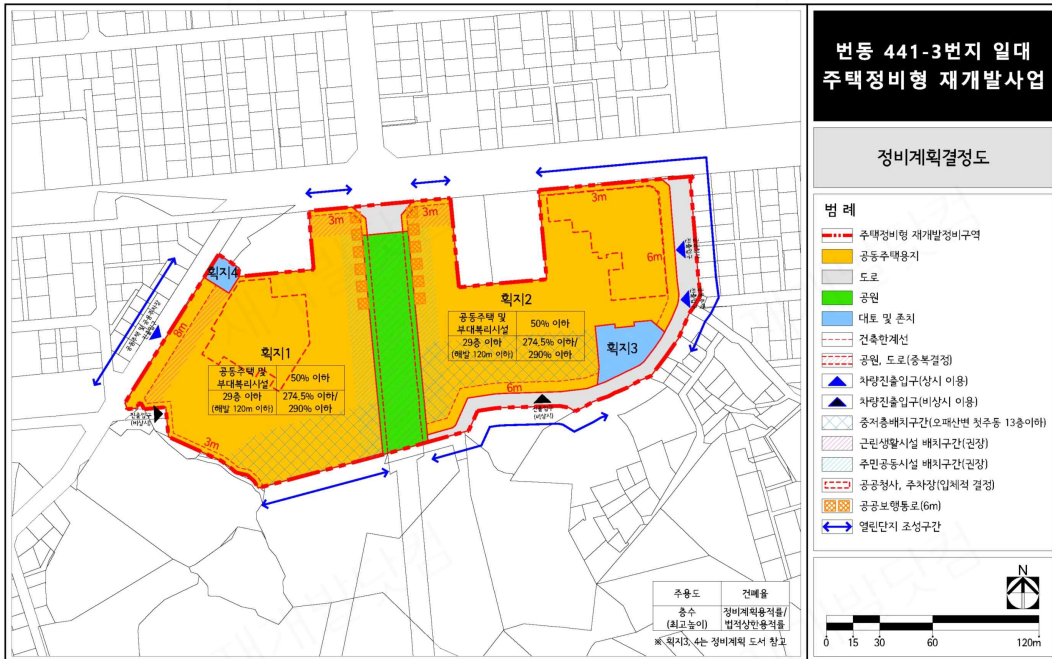
VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7203), 강북구
주거정비과(☎02-901-2555)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시
기 바랍니다.

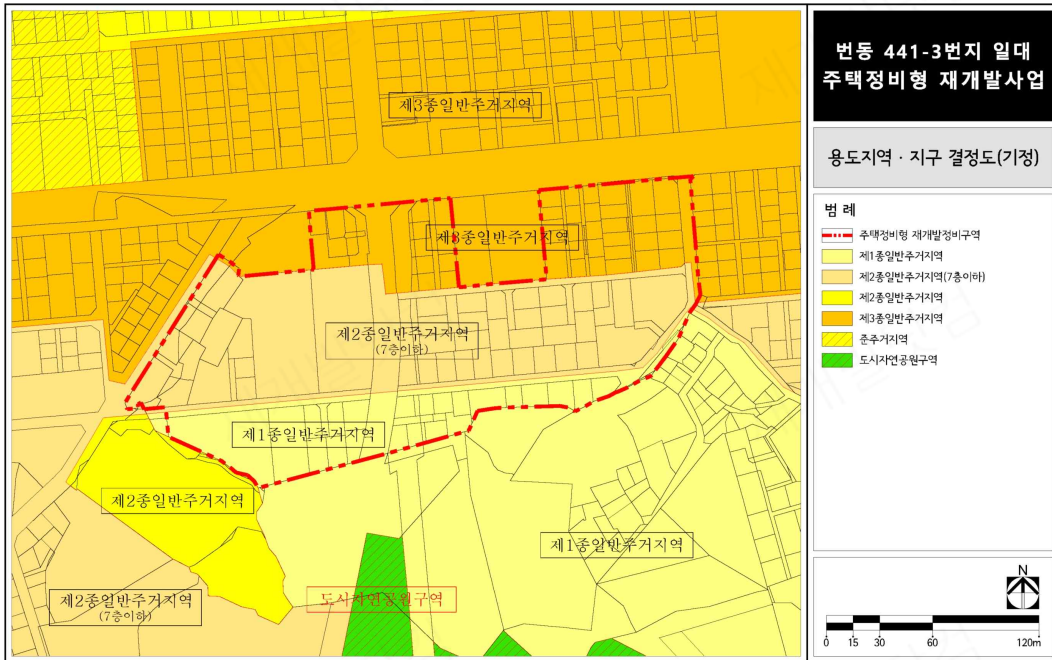
정비구역 결정도



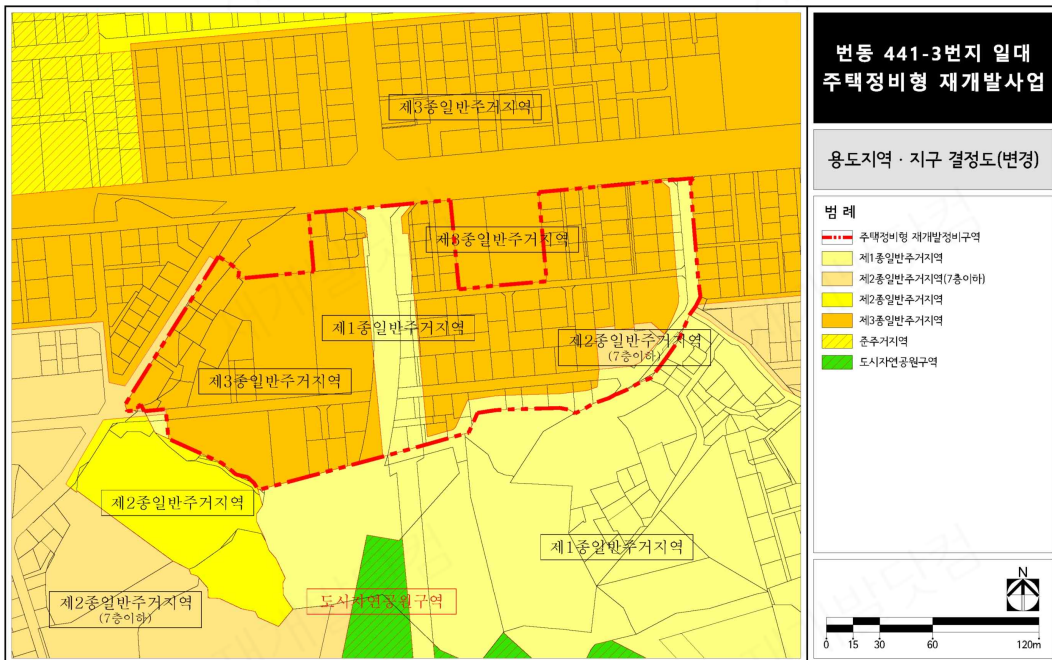
정비계획결정도



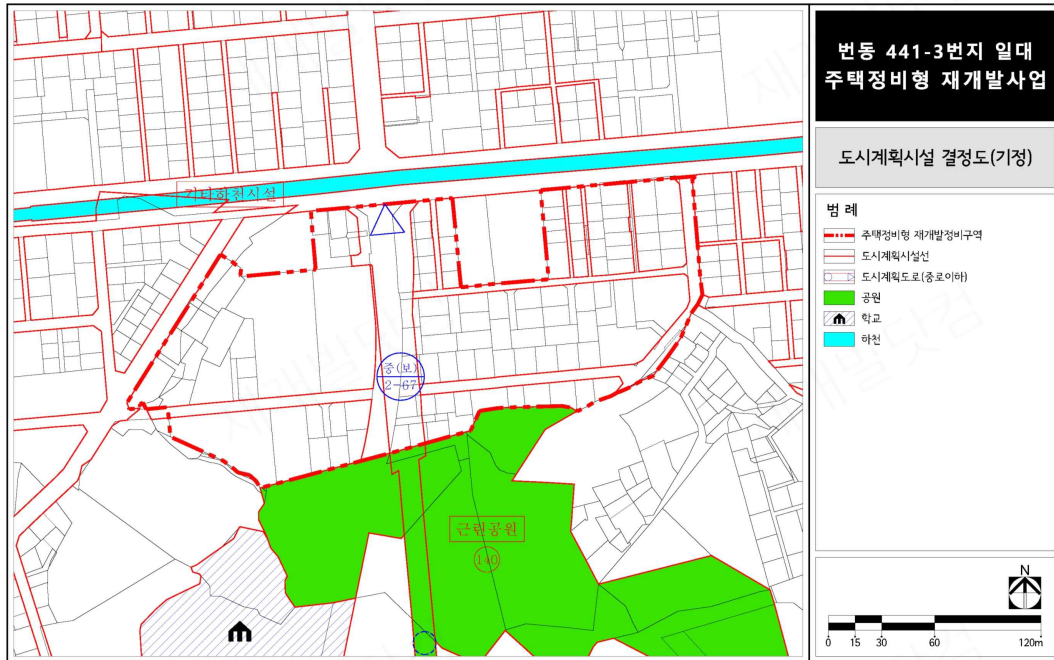
■ 용도지역·지구 결정도(기정)



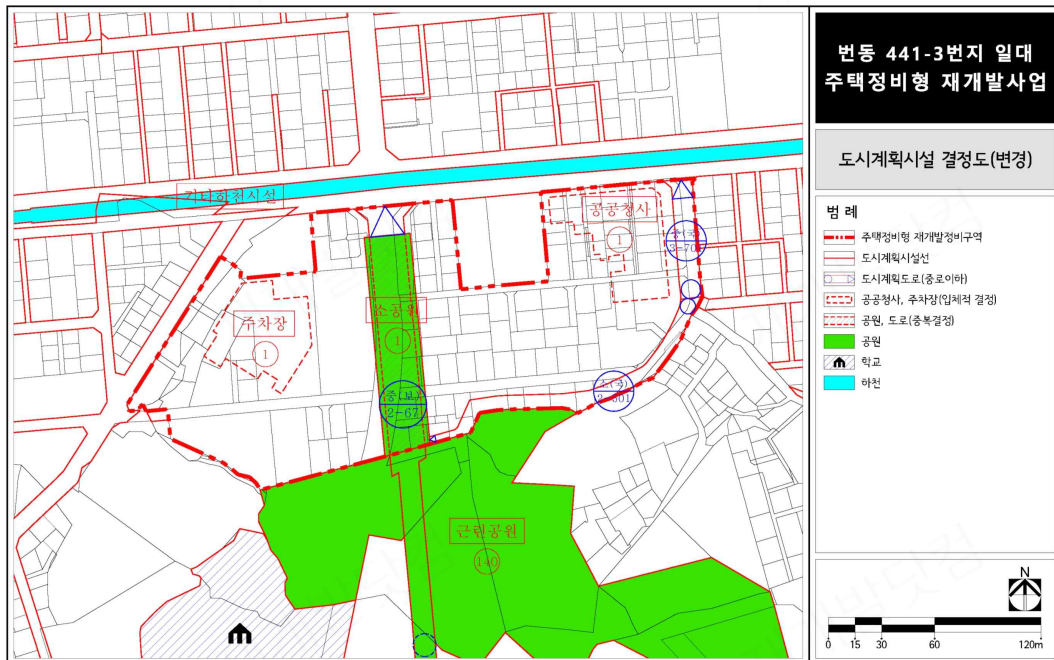
■ 용도지역·지구 결정도(변경)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도

