

◆ 서울특별시고시 제2026-301호

강북구 번동 148번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 강북구 번동 148번지 일대 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2026년 제2차 도시계획위원회 신속통합기획정비사업 등 수권분과위원회(2026. 3. 4.) 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.

2026년 5월 28일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역의 지정(신설) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	번동 148번지 일대 주택정비형 재개발사업	번동 148번지 일대	-	증) 108,735.4	108,735.4	-

2. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
공공·문화 체육시설 (중복결정)	합계	108,735.4	100.0	-
	소계	91,584.3	84.2	· 공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설 · 5,694.6㎡ 입체결정구간
	획지1 (공동주택)	91,584.3	84.2	
정비기반 시설	소계	16,052.1	14.8	-
	공원	11,154.5 (583.0)	10.3	· 583.0㎡ 중복결정 (상부 공원, 하부 도로)
	도로	4,626.6	4.3	-
	수도공급시설	271.0	0.2	· 가압장 존치
공공·문화 체육시설 (중복결정)	소계	1,000.0	0.9	· 토지 및 건축물 기부채납 · 사회복지시설 연면적 1,000.0㎡ · 청소년수련시설 연면적 500.0㎡
	사회복지시설	1,000.0	0.9	
	청소년 수련시설	(1,000.0)	(0.9)	
종교용지	소계	99.0	0.1	· 대토 이전 (영광 교회)
	획지2 (종교용지)	99.0	0.1	

※ 정비기반시설 내 ()는 도로 및 공원 중복결정 : ① 공원 중단부 583.0㎡, ② 입체결정구간 5,694.6㎡
- 중복결정구간은 정비계획결정도 참고

※ 공공문화체육시설 내 ()는 사회복지시설과 청소년수련시설 중복결정

3. 용도지역·지구에 관한 계획

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		108,735.4	—	108,735.4	100.0	—
일반 주거 지역	제1종	105,149.8	감) 89,448.6	15,701.2	14.4	—
	제2종(7층)	3,585.6	감) 3,135.7	449.9	0.4	—
	제2종	—	증) 92,584.3	92,584.3	85.2	—

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

용도지역		면적(m ²)	변경사유
기정	변경		
제1종일반주거지역	제1종일반주거지역	15,701.2	◦ 노후 주거지의 주거환경 개선 및 효율적인 토지이용을 위한 용도지역 변경
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	—	
	제2종일반주거지역	88,909.6	
	소계	104,610.8	
제2종일반주거지역 (7층 이하)	제1종일반주거지역	—	
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	449.9	
	제2종일반주거지역	3,674.7	
	소계	4,124.6	
계		108,735.4	

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정비례율	○ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산총액 × 100% ○ 추정비례율 : 109.74% → (1조 8,093억 - 1조 2,780억) / 4,842억 × 100% ≒ 109.74% ▶ 총 수입 추정 : 1조 8,093억 ▶ 총 지출 추정 : 1조 2,780억 ▶ 종전자산총액 추정 : 4,842억		
개별 종전자산 추정액	○ 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 ○ 공동주택 소유자 = 2024년 공동주택 공시가격 × 보정률(1.75~2.05) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지추정액 포함 ○ 단독주택 소유자 = 토지가액 + 건물가액 ▶ 토지 = 개별 공시지가(2024년) × 토지면적 × 보정률(2.00, 2.20) ▶ 건물 = 개략단가 × 연면적 (최종잔가율 20%)		
추정분담금 산출	○ 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)		
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)
	전용 39㎡형	455,000,000	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (109.74%)
	전용 49㎡형	580,000,000	
	전용 59㎡형	683,000,000	
	전용 84㎡형	889,000,000	
	전용 110㎡형	1,112,000,000	
			추정분담금(a-b)
			권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+:부담 / -:환급)

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 일반분양 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	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	1류	-	10	국지 도로	30	미아동 산25-24	미아동 산25-24	일반 도로	강북구고시 제1995-45호 (1977.11.30.)	-
폐지	소로	1류	-	10	국지 도로	30	미아동 산25-24	미아동 산25-24	일반 도로	강북구고시 제1995-45호 (1977.11.30.)	· 폐지 후 공원관리를 위한 도로로 재정비 후 사용
신설	중로	3류	A	12~15	집산 도로	540 (174)	변동 148-44	미아동 산25-38	일반 도로	-	· 중복결정(583.0㎡) · 입체적 결정(5,694.6m) · 오현로 25다길 (구도 번1-64)
신설	소로	2류	A	9	국지 도로	415	변동 148-222	미아동 산25-38	일반 도로	-	· 오현로 21길 (구도 번1-59)
기정	중로	1류	48	20-25	집산 도로	2,050	변동 산28-4	미아동	일반 도로	1966.6.27.	-
변경	중로	1류	48	20-25	집산 도로	2,050 (135)	변동 산28-4	미아동	일반 도로	1966.6.27.	· 구역 내측 확폭으로 1개 차선 증가(가감속)

- ※ 사업시행자 조성 후 기부채납
- ※ 도로법에 따라 대상지 내부도로는 구도 노선인정 공고(강북구 공고 제1999-264호)로 구도 결정되어 있음.
- ※ 구도 번 1-64(오현로25다길), 구도 번1-59(오현로21길)을 폭원 확장 및 선형변경하여 도시계획시설 도로로 신설함.
- ※ 사업시행 시 대상지 내 노선인정 구도는 폐지함. 단, 미아동과의 도로연결을 고려하여 구도 미아1-184(공원 내 도로)는 존치함.
- ※ 중로3-A의 ()는 지하도로 구간 연장임(오현로 25다길)
- ※ 중로1-48의 ()는 확폭되는 구간 연장임(오현로)
- ※ 중복결정구간, 획지화 및 입체적 결정구간, 도로 확폭구간은 정비계획지침도 참고

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-	-	◦ 기정 도시계획도로 폐지 - 폭원 : 10m - 연장 : 30m	◦ 폐지 후 공원 관리(주) 및 인접 군부대 진출입(부)을 위한 도로로 재정비하여 사용
-	중로 3-A	◦ 도로 신설 - 폭원 : 12~15m - 연장 : 540m (174m) - 중복결정 면적 : 583.0m²	◦ 대상지 내 원활한 차량 소통 및 진출입을 위한 도로 신설
-	소로 2-A	◦ 도로 신설 - 폭원 : 9m - 연장 : 415m	◦ 대상지 내 원활한 차량 소통 및 진출입을 위한 도로 신설
중로 1-48	중로 1-48	◦ 기정 도시계획도로 폭원 증가 - 폭원 : 20~25m - 연장 : 2,050m (135m)	◦ 대상지 내 원활한 차량 소통 및 진출입을 위한 가감속차선 신설

- ※ 중로3-A의 ()는 지하도로 구간 연장임(오현로25다길)
- ※ 중로1-48의 ()는 확폭되는 구간 연장임(오현로)
- ※ 중로3-A구간은 추후 유지보수 및 관리를 위해 지상권을 설정함
- ※ 소로2-A는 대상지 내측으로 9m이며, 신설 후 대상지 외측으로 기존 보도 2m와 함께 폭 11m로 사용계획

나. 입체적 도시계획시설 결정(신설) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	규모			비고
					기정	변경	변경후	
신설	중로 3-A	일반 도로	변동 148-303 일대	연장(L)	-	증) 492.0m	492.0m	입체적 결정 구간
				폭(B)	-	증) 12.0m~15.0m	12.0m~15.0m	
				높이	-	-지상부(전체) -지하부(지표면에서 -4m)	-지상부(전체) -지하부(지표면에서 -4m)	
				면적	-	증) 5,694.6m ²	5,694.6m ²	

- ※ 입체결정구간은 정비계획결정도 참고

■ 입체적 도시계획시설 결정(신설) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 3-A	- 도로 입체적 결정 - 연장(L) = 492.0m - 폭 = 12m~15m - 높이 - 지상부(전체) - 지하부(지표면에서 -4m) - 면적 = 5,694.6㎡	도로 신설에 의한 대상지 내 남북 단절 방지 및 원활한 차량소통을 위한 도로 신설

※ 중로3-A 총 연장 540m 중 입체결정구간 492m, 중복결정구간 48m, 입체결정구간은 정미계획결정도 참고

다. 공원 결정(신설) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	오동 근린공원	근린공원	미아동 산25-51	1,259,273.8 (7,790.5)	증) 3,364.0	1,262,637.8 (11,154.5)	건설부고시 제1977-138호 (1977.07.09.)	확장 정비

※ ()는 구역 내 편입된 오동근린공원 면적임

※ 일부 면적(A=583.0㎡)을 신설 '중로3-A'와 중복결정함 (상부 공원, 하부 도로)

※ '오동근린공원' 총면적 1,259,273.8㎡ 중 '오동근린공원'다'지구' 238,748.7㎡에 3,364.0㎡를 추가하여 '다'지구의 면적을 242,112.7㎡로 확장 정비하는 계획임

※ 공원 하단부 신설 '중로2-A'와 접하는 구간은 공원 면적에서 제외하며 해당 구간은 점멸신호 및 횡단보도(교원식) 설치를 통해 보행 통행이 원활하도록 함

■ 공원 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	오동근린공원	면적 확장 정비	토지이용 효율성 및 주거환경 개선을 위한 공원 면적 확장 정비

라. 사회복지시설 결정(신설) 조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	사회복지시설	번동 148-13 일대	-	1,000.0	1,000.0	-	청소년수련시설 중복결정

■ 사회복지시설 결정(신설) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	사회복지시설 신설	토지이용 효율성 및 기존시설 이전을 위한 사회복지시설 신설

마. 청소년 수련시설 결정(신설) 조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	청소년수련시설	변동 148-13 일대	-	1,000.0	1,000.0	-	사회복지시설 중복결정

■ 청소년 수련시설 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	청소년수련시설	청소년수련시설 신설	토지이용 효율성 및 기존시설 이전을 위한 청소년수련시설 신설

바. 주차장 결정(폐지) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	변동햇살 공영주차장	변동 148-380	1,474.0	감) 1,474.0	-	강북구 고시 제2010-40호 (2010.07.01.)	-
폐지	-	변2동 노외주차장	변동 148-140	693.0	감) 693.0	-	강북구 고시 제1996-11호 (1996.03.21.)	-

■ 주차장 결정(폐지)(안) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	변동햇살 공영주차장	주차장 폐지	효율적인 토지이용을 위한 주차장 폐지
-	변2동 노외주차장	주차장 폐지	효율적인 토지이용을 위한 주차장 폐지

사. 수도공급설비 계획(변경없음) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	변동 가압장	변동 148-18	271.0	-	271.0	-	' 88.04.30. 설치

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
주민 공동 시설	합계	$500\text{㎡} + (\text{세대수} \times 2.0\text{㎡}) \times 1.25$ $= 500\text{㎡} + (3,320\text{세대} \times 2.0\text{㎡}) \times 1.25$ $= 8,800.00\text{㎡}$ 이상	10,579.75	—
	경로당	989.00㎡ 이상	1,038.45	실내(지상)
	어린이 놀이터	2,824.00㎡ 이상	3,106.40	옥외
	어린이집	989.00㎡ 이상	1,087.90	실내(지상)
	주민운동시설	500세대 이상	1,992.00	실내(지하)
	작은 도서관	430.00㎡ 이상	473.00	실내(지하)
	다함께 돌봄센터	66.00㎡ 이상	198.00	실내(지하)
	커뮤니티센터	—	2,684.00	실내(지상·하)
부대 시설	합계	—	447.70	—
	관리 사무소	173.5.00㎡ 이상	347.70	실내(지하)
	경비실	—	50.00	실내(지하)
	MDF실	15.00㎡ 이상	50.00	실내(지하)

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설) 및 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설)에 따라 주민공동시설은 $500\text{㎡} + \text{세대당 } 2.5\text{제곱미터를 더한 면적의 } 1.25\text{배}$ 이상 설치해야 함.

($500\text{㎡} + 3,320\text{세대} \times 2.5\text{㎡} \times 1.25 = 8,800\text{㎡}$) → 10,579.75㎡ (기준 충족)

※ 공동이용시설 설치계획은 관련 규정 범위 내에서 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 단계에서 변경될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주
신설	변동 148번지 일대 주택정비형 재개발구역	108,735.4	획지1 (공동주택)	91,584.3	변동 148 일대	385	1	-	384	-
			획지2 (종교시설)	99.0	변동 148-7 일대					
			공공·문화 체육시설	1,000.0	변동 148-12 일대					
			수도공급 설비용지	271.0	변동 148-18 일대					

※ 존치 건축물 : 변동 가압장 (변동 148-18번지 내 1필지 1동)

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이, 최고층수	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법적 상한		
신설	반동 148번지 일대 주거정비형 재개발구역	108,735.4	획지 1 (공동주택)	91,584.3	반동148번지 일대	공동주택 및 부대 복리시설	60 이하	238.73 이하	250.0 이하	해발 150m이하 최고29층이하	
			획지 2 (종교시설)	99.0	반동148-7 번지 일대	종교시설	제2종일반주거지역 부분				
		관련 규정에 따름									
• 주택공급계획 : 총 3,320세대(분양 2,874세대, 임대 446세대) ※ 법적상한 주택건설에 의한 증가 세대수(「도시정비법」 제54조) : 106세대(분양 53세대, 임대 53세대) ※ 기부채납 임대주택 : 59세대 • 주택건설비율 : 기준 충족 - 기준 : 주택 전체 세대수(3,214세대)의 80%(2,571세대) 이상을 전용 85㎡ 이하로 건설 - 계획 : 전체 세대수(3,214세대)의 99.8%(3,209세대)를 전용 85㎡ 이하로 계획											
주택의 규모 및 규모별 건설비율	구분 (전용면적)		합계	세대수(세대)					비율 (%)		
				분양주택			임대주택				
			소계	조합	일반	소계	의무 임대	기부채납 임대	법적 상한 임대		
	합계	3,214 (3,320)	2,821 (2,874)	2,170	651	393 (446)	334	59	(53)	100.0 (100.0)	
	60㎡ 이하	39㎡	1,433	1,300	990	310	133	133	-	-	44.6 (43.2)
		49㎡	896	763	575	188	133	133	-	-	27.8 (27.0)
		59㎡	696 (746)	593 (618)	462	131	103 (128)	68	35	(25)	21.7 (22.4)
	60㎡ 초과 ~85㎡이하	84㎡	184 (240)	160 (188)	139	21	24 (52)	-	24	(28)	5.7 (7.2)
85㎡ 초과	110㎡	5	5	4	1	-	-	-	-	0.2 (0.2)	
※ ()는 법적상한 주택분을 추가했을 때의 값임 ※ 전체 3,214세대 (정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축된 106세대 제외) ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시계획인가 시 조정될 수 있음											
• 의무 임대주택 건설비율 및 규모 : 기준 충족											
구분		기준			계획			비고			
건설비율		◦ 전체 연면적 10% : 21,641.21㎡ (216,412.08㎡ × 10% = 21,641.21㎡ 이상)			21,658.26㎡ (의무대비 △17.06㎡)			충족 ★적용			
		◦ 전체 세대수 15% : 483세대 (3,214세대 x 15% = 483세대 이상)			-			-			
규모		◦ 임대주택 세대수 30% : 101세대 (334세대 × 30% = 100.2세대 이상)			133세대 (334세대 중 39.8%)			충족 ★적용			
		◦ 전체 세대수 5% : 161세대 (3,214세대 × 5% = 160.7세대 이상)			-			-			
※ 주택 전체 세대수 및 임대주택 세대수 산정 지 「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.) : 전체 임대주택 세대수의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택으로 건설하여야 함											

심의완화 사항	◦ 용도지역 사항 : 제1종 및 제2종(7층)일반주거지역 → 제2종일반주거지역 ◦ 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따른 현황용적률 적용 ◦ 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 50%이상 국민주택규모 주택 건설 (도시 및 주거환경정비법 제54조) ◦ 특별건축구역 적용에 따른 인동거리 완화 등은 주거유형 다양화, 일조, 향, 프라이버시 침해 등을 고려하여 주거환경이 저하되지 않도록 계획 ※ 특별건축구역 지정(예정)은 향후 건축위원회 심의를 통해 확정
건축물의 건축선에 관한 계획	◦ 건축한계선 지정 - 공동주택 획지 주변 : 도로 및 대지경계선으로부터 3m 이상 - 공공보행통로 주변 : 경계선으로부터 3m 이상
기타사항	◦ 공공보행통로 (3개소) - 남북방향 • 중로3-A(오현로25다길) ~ 남측 오동근린공원 경계(변동 148-160 일원) : 폭원 6m 이상 - 동서방향 • 서측 오동근린공원 경계(변동 148-303 일원) ~ 중로3-A(오현로25다길) : 폭원 12m 이상 - 동서방향 (오현로25다길~동측 오동근린공원) • 중로3-A(오현로25다길) ~ 동측 오동근린공원 경계(변동 148-8) : 폭원 6m 이상

나. 정비계획 용적률 계획

구분	산정내용													
토지 이용 계획 (㎡)	구역 면적	공동 주택 용지	종교 시설 용지	수도 공급 설비	신설 정비기반시설 등 공공·문화체육시설 면적						국공유지			
					소계	토지		공공·문화 체육시설		임대주택 (기부채납)		신설 정비기반 시설 내	대지 내 용도폐지되는 정비기반 시설 내	
						공원	도로	토지 지분	건축물 환산	토지 지분	건축물 환산			
	108,735.4	91,584.3	99.0	271.0	24,931.0	11,154.5	4,626.6	1,000.0	2,579.7	2,248.5	3,321.7	7,790.5	7,990.6	
공공시설 부지 제공면적 (순부담) ◦ 신설 정비기반시설 등 공공·문화체육시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 정비기반시설 국공유지 = 24,931.0㎡ - 7,790.5㎡ - 7,990.6㎡ = 순부담 면적 9,149.9㎡(8.4%) → 종상향에 따른 공공기여 의무면적 (8,891.0㎡) 대비 258.9㎡ 초과하여 공공기여 (충족) ※ 유상대입 13,528.9㎡														
기준 용적률 (현황) ◦ 적용 : 180.36%														
구분		현황용적률												
		1종(→2종)						2종(7층)(→2종)						
현황용적률		179.43%						211.00%						
가중평균		(88,909.6㎡ x 179.43% + 2,674.7㎡ x 211.00%) / 91,584.3㎡ = 180.36%												
※ 산정기준 : 서울시 2030 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업부문] p156~p173														
허용 용적률 (현황) ◦ 적용 : 220.33%														
구분		허용용적률 (사업성 보정계수 20%×2=40% 적용)												
		1종(→2종)						2종(7층)(→2종)						
현황용적률		219.43% (179.43%+40%)						250.00% (211.00%+40%) ※최대 250%						
가중평균		(88,909.6㎡ x 219.43% + 2,674.7㎡ x 250.00%) / 91,584.3㎡ = 220.33%												
※ 산정기준 : 서울시 2030 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업부문] p156~p173														
상한 용적률 ◦ 적용 : 238.73%														
구분		상한용적률												
용적률		220.33%+(171.17%×1.3×1.0597×0.03636)+(171.17%×0.7×0.02888)+(171.17%×1×0.03718) = 238.73%												
예정법적 상한용적률 ◦ 적용 : 250.00%														
구분		법적상한용적률												
		1종(→2종)						2종(7층)(→2종)						
용도지역 상한용적률		250.00%						250.00%						
가중평균		(88,909.6㎡ x 250.00% + 2,674.7㎡ x 250.00%) / 91,584.3㎡ = 250.00% 이하												
정비계획 (현황) 용적률 ◦ 기준 또는 허용용적률 × ((1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물(공공시설) + 1 × α건축물(임대주택))) = 220.33%+(171.17%×1.3×1.0597×0.03636)+(171.17%×0.7×0.02888)+(171.17%×1×0.03718) = 238.73%														
가중치	1.0597	◦사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 = 181.39% ÷ 171.17%												
	α토지	0.03636	◦공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 = 3,248.5㎡ ÷ 89,335.8㎡											
	α건축물 (공공시설)	0.02888	◦공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 = 2,579.7㎡ ÷ 89,335.8㎡											
	α건축물 (임대주택)	0.03718	◦공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 임대주택 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제 공하는 면적의 비율 = 3,321.7㎡ ÷ 89,335.8㎡											

■ 허용용적률 인센티브 사항

인센티브 구분		인센티브량	기준 및 적용사항	
계		22.73%	■ 적용 : 20.0% (최대치) → 사업정보정계수 적용시 40.0%	
보행중심 생활공간조성	공공 보행통로 (3개소)	4.73%	$(171.17\% \times 2,532.6\text{m}^2) / 91,584.3\text{m}^2 \times 1 = 4.73\%$	조성면적 : 2,532.6㎡ (1,512.2㎡ + 508.4㎡ + 512㎡) ※ 수평투영면적 기준함
	열린단지 조성	5.00%	기준용적률x(조성면적/대지면적) x a *a=1이하 (조성 후 지역권 설정) ※ 기준용적률170.98% = 150.98%+20%(소형주택 공급)	
세대 맞춤형 생활환경개선	층간 소음해소	3.00%	- 바닥(중량)충격을 차단성능 등급(1~4등급) 중 2등급 이상 - 바닥(중) 충격을 차단 성능 등급 1등급 5%, 2등급 3% ■ 적용 : 2등급 3%	
환경친화 안전한 주거지 조성	우수디자인 + 장수명주택	10.00%	- 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 우수디자인 기준을 통과하고, - 장수명주택 인증등급 최우수 15%, 우수 10% ■ 적용 : 우수 10%	

■ 공공기여에 관한 계획

구분 (㎡)			계	비고
A. 정비기반시설	정비기반시설 계		15,781.1	-
	도로		4,626.6	-
	공원		11,154.5	-
B. 무상양도 대상 국공유지			15,781.1	-
C. 기반시설 등	기반시설 계		9,149.9	기부채납
	사회복지시설 청소년수련시설 (중복결정)	소계	3,579.7	
		토지	1,000.0	
		건축물환산	2,579.7	
	임대주택	소계	5,570.2	
		토지(지분)	2,248.5	
		건축물환산	3,321.7	
총 합계 (A-B+C)			9,149.9	-

■ 공공시설 부담기준 (제2종일반주거지역으로 상향)

용도지역		면적(㎡)	의무 순부담 기준		의무 순부담률(%)	비고
기정	변경	총상향면적	비율(%)	면적(㎡)	8.2%	-
합계		91,584.3	-	8,891.0		-
제1종	제2종	88,909.6	10	8,891.0		-
제2종(7층)	제2종	2,674.7	-	-		-

9. 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 도시저소득 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 사업시행 계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

가. 재개발 의무 임대주택 계획

구분		계획내용				
계획 기준		◦ 임대주택 건설비용 : 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(안) : 3,214세대 - 3,320세대(총 세대수) - 106세대(법정상한 증가분) = 3,214세대				
	임대주택 건설비용	구분	기준	계획	비고	
		건설비용	◦전체 연면적 10% : 21,658.26㎡ (216,412.08㎡ × 10% = 21,641.21㎡ 이상) ◦전체 세대수 15% : 483세대 (3,214세대 x 15% = 483세대 이상)	21,658.26㎡ (의무대비 △17.06㎡) -	충족 ★적용 -	
	임대주택 건설규모	구분	기준	계획	비고	
		건설규모 ※ 전용 40㎡ 이하	- 임대주택 세대수 30% : 101세대 (334세대 × 30% = 100.2세대 이상) - 전체 세대수 5% : 161세대 (3,214세대 × 5% = 160.7세대 이상)	133세대 (334세대 중 39.8%) -	충족 ★적용 -	
재개발 의무임대주택 확보계획		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)	비고
		합계		334	21,658.26	-
		39.31	53.61	133	7,116.89	-
		49.76	67.48	133	8,975.12	-
		59.98	81.86	68	5,566.25	-

나. 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택 계획

구분		계획내용				
계획 기준		- 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(초과용적률)의 50% 이상 국민주택규모 주택으로 건설 - 국민주택규모 주택은 장기공공임대주택으로 활용				
(예정)법적상한용적률		250% 이하 (향후 건축위원회 심의를 통해 확정)				
상한용적률 (정비계획용적률)		238.73%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	$250.0\% - 238.73\% = 11.27\%$				
	초과용적률의 50%	$11.27\% \times 0.5 = 5.64\%$				
	의무 연면적	- 증가연면적(㎡)의 1/2 = 5,160.78㎡ 이상 - 국민임대주택 공급면적 = 5,261.69㎡ > 5,160.78㎡ (△109.99㎡)				
국민주택규모 주택확보계획		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)	비고
		39.31	53.51	—	—	—
		49.76	67.48	—	—	—
		59.98	81.86	25	2,046.42	—
		84.95	114.83	28	3,215.27	—
		110.95	148.22	—	—	—
		합계		53	5,261.69㎡ (△109.99㎡)	★기준 충족

다. 기부채납 임대주택 계획

구분		계획내용				
계획근거		- 공공시설등의 부지를 제공하거나 설치하여 제공하는 경우 용적률 완화 적용 「국토계획법」 제52조 및 같은법시행령 제46조 - 공공시설등 : 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조제1호가목)포함 「국토계획법」 제52조의2제1항, 「서울시 도시계획 조례」 제20조 제2항				
기부채납 면적	대지지분 (건축물1)	$1,000.0\text{㎡}$ = 건축물 기부채납 연면적 ÷ 건축물 전체 연면적 × 공동주택용지 면적 = $2,357.34\text{㎡} \div 136,487.10\text{㎡} \times 26,750.6\text{㎡}$				
	대지지분 (임대주택)	$2,248.5\text{㎡}$ = 건축물 기부채납 연면적 ÷ 건축물 전체 연면적 × 공동주택용지 면적 = $5,621.8\text{㎡} \div 311,922.98\text{㎡} \times 136,500.0\text{㎡}$				
	환산부지 (건축물1)	$2,579.7\text{㎡}$ = 표준건축비 × 건축물 기부채납 연면적 ÷ 부지가액 = $8,762,819,000\text{원}/\text{㎡} \times 1,000\text{㎡} \div 3,396,872,000\text{만원}/\text{㎡}$ ※ 표준건축비 : 「주택법」 제57조에 따른 '분양가상한제 기본형건축비('24.9.13.)' 적용				
	환산부지 (임대주택)	$3,321.7\text{㎡}$ = 표준건축비 × 건축물 기부채납 연면적 ÷ 부지가액 = $11,283,399,000\text{원}/\text{㎡} \times 2,357.34\text{㎡} \div 7,637,379,000\text{원}/\text{㎡}$ ※ 표준건축비 : 「주택법」 제57조에 따른 '분양가상한제 기본형건축비('24.9.13.)' 적용				
기부채납 임대주택 확보계획		전용면적(㎡)	계약면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)	비고
		59.9	137.24	35	2,864.98	—
		84.9	193.27	24	2,755.95	—
		합계		59	5,620.93	—

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	• 지형에 순응한 계획 수립 • 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화 • 자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장의 증가로 생태면적률 31.94%(29,257.25㎡)확보 ※ 대상지 내 편입한 오동근린공원을 제외한 공동주택용지 내 생태면적률임 • 폐기물 수거는 강북구 폐기물 처리계획에 따라 처리	—
재난방지	• 토목공사 완료 즉시 나대지를 안정화시키며, 조경식재 등을 우선적으로 실시 • 토목공사는 단계적으로 공사를 시행하며, 강우시 나출지에 임시 비닐막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 방지	—

11. 환경성검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1. 비오름	비오름 보전 등급 향상	○	• 비오름유형평가1,2,3,5등급, 개별비오름 2등급 및 평가 제외 등급으로 조사됨	• 녹지공간의 확보 및 도시생태기능 복원 및 강화	-
2. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 기존 시가지 상태로 주변 녹지가미미한 상태이나, 오동근린공원과 연결하여 있음	• 자연 및 인공지반녹지 등을 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축 • 녹지평가지표 1등급으로 계획	-
3. 동·식물상 (자연환경자산포함)	동·식물상 보호	○	• 현존식생은 시가지지역, 아카시아나무림, 생태자연도 3등급으로 조사됨	• 다양한 수종을 식재하여 서식환경개선 • 녹지공간의 최대 확보로 생물서식공간 마련	-
	자연환경 보전	○	• 대상지 주변 보호지역 없음	-	-
4. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 및 용도지역 조사 • 노후주택지역으로 주변 정비사업 및 지구단위계획구역 다수 위치	• 종합적인 토지이용계획 수립 • - 환경친화적 주거단지 조성, 오픈스페이스 확보 • 공동주택, 근생시설, 부대복리시설	-
5. 토양	토양오염 최소화	○	• 토양측정망 조사결과 기준 만족 • 토양오염유발시설물 없음 • 공사장비를 통한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려	• 투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립 • 토양오염발생시 신고 및 적법처리계획 수립	-
6. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 평균표고 73.5m • 평균경사 18.5° • 중생대취라기 서울화강암 분포 • 불투수포장 90% 이상	• 부지계획고는 기존 자연지형을 최대한 유지하도록 절·성토고를 최소화하여 지형변화를 최소화할 계획임	-
7. 물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	• 생태면적률 30% 이상 계획	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포 등을 적용하여 생태면적률 30.44% 계획 • 저영향개발(LID) 적용 검토	-
8. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 수질현황(BOD기준 Ia등급(매우좋음)~III 등급(보통)) • 공사시 토사유출 발생 • 운영시 계획인구에 의한 오수발생 • 수질오염총량관리계획지역 '한강H' 유역에 해당	• 공사시 토사유출저감대책 수립 (침사지, 유출지하수저감대책) • 운영시 우오수, 상수공급대책 수립 (저영향개발계획 등)	-
9. 바람	바람길 확보	○	• 대상지 주변 저층주거지와 공동주택 및 상업지가 위치함	• 바람길을 고려한 건축배치계획 수립	-
10. 열	열환경 최소화	○	• 열환경 공간 유형 조사 • 대부분 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지 해당	• 열섬효과 최소화하는 친환경 도시계획기법 적용	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
11. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	- 모든 항목 대기환경기준 하회 - 공사시 및 운영시 대기질 영향 예상	- 공사시 저감방안 (살수, 가설방진망 등) 수립 - 운영시 비산먼지 저감방안 수립 (친환경보일러, 녹지조성 등)	-
12. 온실가스	온실가스 저감	○	- 온실가스 전년대비 감소 - 공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상	- 공사시 저감방안 수립 (폐기물 재활용, 친환경 녹색제품 사용 등) - 에너지절약 친환경 건축물 수립계획	-
13. 에너지	에너지 절약	○	- 대상지는 황함유량0.1%이하의 경유 및 황함유량 0.3%이하의 중유 사용지역에 해당함 - 향후 에너지사용량 증가	- LNG사용, 온실가스배출 최소화 - 에너지절약형 설비기기 도입	-
14. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	- 공사시생활·건설폐기물·폐유 및 분뇨 발생 예상 - 운영시 생활폐기물, 분뇨 발생 예상	생활폐기물, 건설폐기물, 분뇨발생 저감대책 수립	-
15. 소음·진동	소음·진동 최소화	○	- 현재 교통소음 영향 지역 - 공사시 소음영향이 예상 - 운영시 교통량에 따른 소음영향 예상	공사시 소음저감방안 수립 (저소음장비, 가설방음판넬 등)	-
16. 경관	Skyline 보전	○	도심지 경관이며 근거리에서 시가지경관 위치함	- 건축물 색채 및 식재계획 수립 - 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	-
17. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	- 강북구 관내에 공원, 문화시설, 공공체육시설 등이 위치 - 대상지와 인근 어린이공원, 근린공원 등이 위치함	대상지 내부에 오픈스페이스 및 단지 내 주민휴게공간, 어린이놀이터, 공동이용시설 등 마련	-
18. 일조	일조 침해 최소화	○	급경사 구릉지 및 지형적 단차가 큰 지역에 위치한 노후된 주거지역	- 건축물 적정이격거리를 설정한 위치선정 - 건축물 주변 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립 - 관련법을 준수한 건축계획 수립	-
19. 보행친화 공간	자전거 및 보행자 보호계획 수립	○	사업지 주변 주요 가로망은 오휘로 (왕복 3차로, 폭 12m)와 오휘로21길(왕복 2차로, 폭 8m)이 위치	- 보도부속형 전면공지 설치 - 보행단절 지점 횡단보도 설치	-
20. 인구 및 주거	인구 고려한 계획	○	- 인구밀도 감소, 고령자수 증가 추세 - 공동주택 입지로 인해 강북구의 상주인구 증가 예상	공동주택 및 부대복리시설 등의 개발로 인해 생활권 접근성 향상	-

12. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수
신규	주택정비형 재개발사업	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	강북구 번1동 148번지 일대 주택재개발 정비사업조합(가칭)	현황 : 2,643세대 계획 : 3,320세대 (증) 677세대

13. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당사항 없음

14. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	계획내용	비고
안전 및 범죄예방	• 단지 내 공원 및 오픈스페이스 공간은 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 설치 등 환경설계를 통한 자연감시 시스템(휴먼 시큐리티)을 구축 • 단지/아파트 출입문에 보안카메라 및 잠금장치 설치, 지하주차장 내 밝은 조명 및 감시카메라 설치 등 비인가자의 진출입 차단을 통한 범죄목표물에 대한 접근 통제 • 커뮤니티 공간에 대한 주민들의 활발한 사용 유도를 통해 자연적 감시를 강화하여 범죄위험 감소 및 안전감을 느낄 수 있도록 설계 및 운영 • 산책로 및 보행가로변에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 야간 조명을 설치하여 안전한 보행로 조성	-

Ⅱ. 지구단위계획 결정 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(신설) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	변동 148번지 일대 주택정비형 재개발 지구단위계획구역	변동 148번지 일대	-	증) 108,735.4	108,735.4	-

■ 지구단위계획구역 결정(신설) 사유서

구분	위치	결정내용	결정사유
신설	변동 148번지 일대	◦ 지구단위계획구역 신설 - 면적 : 108,735.4㎡	◦ 변동 148번지 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		
합계		108,735.4	-	108,735.4	100.0	-
일반 주거 지역	제1종	105,149.8	감) 89,448.6	15,701.2	14.4	-
	제2종(7층)	3,585.6	감) 3,135.7	449.9	0.4	-
	제2종	-	증) 92,584.3	92,584.3	85.2	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

용도지역		면적(㎡)	변경사유
기정	변경		
제1종일반주거지역	제1종일반주거지역	15,701.2	◦ 노후 주거지의 주거환경 개선 및 효율적인 토지이용을 위한 용도지역 변경
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	-	
	제2종일반주거지역	88,909.6	
	소계	104,610.8	
제2종일반주거지역 (7층 이하)	제1종일반주거지역	-	
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	449.9	
	제2종일반주거지역	3,674.7	
	소계	4,124.6	
계		108,735.4	

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	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	1류	-	10	국지 도로	30	미아동 산25-24	미아동 산25-24	일반 도로	강북구고시 제1995-45호 (1977.11.30.)	-
폐지	소로	1류	-	10	국지 도로	30	미아동 산25-24	미아동 산25-24	일반 도로	강북구고시 제1995-45호 (1977.11.30.)	· 폐지 후 공원관리를 위한 도로로 재정비 후 사용
신설	중로	3류	A	12-15	집산 도로	540 (174)	변동 148-44	미아동 산25-38	일반 도로	-	· 중복결정(583.0㎡) · 입체적 결정(5,694.6m) · 오휘로 25다길 (구도 번1-64)
신설	소로	2류	A	9	국지 도로	415	변동 148-232	미아동 산25-38	일반 도로	-	· 오휘로 21길 (구도 번1-59)
기정	중로	1류	48	20-25	집산 도로	2,050	변동 산28-4	미아동	일반 도로	1966.6.27.	-
변경	중로	1류	48	20-25	집산 도로	2,050 (135)	변동 산28-4	미아동	일반 도로	1966.6.27.	· 구역 내측 확폭으로 1개 차선 증가(가감속)

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

※ 도로법에 따라 대상지 내부도로는 구도 노선인정 공고(강북구 공고 제1999-264호)로 구도 결정되어 있음.

※ 구도 번 1-64(오휘로25다길), 구도 번1-59(오휘로21길)을 폭원 확장 및 선형변경하여 도시계획시설 도로로 신설함.

※ 사업시행 시 대상지 내 노선인정 구도는 폐지함. 단, 미아동과의 도로연결을 고려하여 구도 미아1-184(공원 내 도로)는 존치함.

※ 중로3-A의 ()는 지하도로 구간 연장임(오휘로 25다길)

※ 중로1-48의 ()는 확폭되는 구간 연장임(오휘로)

※ 중복결정구간, 획지화 및 입체적 결정구간, 도로 확폭구간은 정비계획지침도 참고

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-	-	◦ 기정 도시계획도로 폐지 - 폭원 : 10m - 연장 : 30m	◦ 폐지 후 공원 관리(주) 및 인접 군부대 진출입(부)을 위한 도로로 재정비하여 사용
-	중로 3-A	◦ 도로 신설 - 폭원 : 12~15m - 연장 : 540m (174m) - 중복결정 면적 : 583.0㎡	◦ 대상지 내 원활한 차량 소통 및 진출입을 위한 도로 신설
-	소로 2-A	◦ 도로 신설 - 폭원 : 9m - 연장 : 415m	◦ 대상지 내 원활한 차량 소통 및 진출입을 위한 도로 신설
중로 1-48	중로 1-48	◦ 기정 도시계획도로 폭원 증가 - 폭원 : 20~25m - 연장 : 2,050m (135m)	◦ 대상지 내 원활한 차량 소통 및 진출입을 위한 가감속차선 신설

- ※ 중로3-A의 ()는 지하도로 구간 연장임(오현로25다길)
 ※ 중로1-48의 ()는 확폭되는 구간 연장임(오현로)
 ※ 중로3-A구간은 추후 유지보수 및 관리를 위해 지상권을 설정함
 ※ 소로2-A는 대상지 내측으로 9m이며, 신설 후 대상지 외측으로 기존 보도 2m와 함께 폭 11m로 사용계획

다. 입체적 도시계획시설 결정(신설) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	규모			비고
					기정	변경	변경후	
신설	중로 3-A	일반 도로	반동 148-303 일대	연장(L)	-	증) 492.0m	492.0m	입체적 결정 구간
				폭(B)	-	증) 12.0m~15.0m	12.0m~15.0m	
				높이	-	-지상부(전체) -지하부(지표면에서 -4m)	-지상부(전체) -지하부(지표면에서 -4m)	
				면적	-	증) 5,694.6㎡	5,694.6㎡	

※ 입체결정구간은 정비계획결정도 참고

■ 입체적 도시계획시설 결정(신설) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 3-A	- 도로 입체적 결정 - 연장(L) = 492.0m - 폭 = 12m~15m - 높이 · 지상부(전체) · 지하부(지표면에서 -4m) - 면적 = 5,694.6㎡	도로 신설에 의한 대상지 내 남북 단절 방지 및 원활한 차량소통을 위한 도로 신설

※ 중로3-A 총 연장 540m 중 입체결정구간 492m, 중복결정구간 48m, 입체결정구간은 정비계획결정도 참고

라. 공원 결정(신설) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	오동 근린공원	근린공원	미아동 산25-51	1,259,273.8 (7,790.5)	증) 3,364.0	1,262,637.8 (11,154.5)	건설부고시 제1977-138호 (1977.07.09.)	확장 정비

- ※ ()는 구역 내 편입된 오동근린공원 면적임
 ※ 일부 면적(A=583.0㎡)을 신설 '중로3-A'와 중복결정함 (상부 공원, 하부 도로)
 ※ '오동근린공원' 총면적 1,259,273.8㎡ 중 '오동근린공원'다'지구' 238,748.7㎡에 3,364.0㎡를 추가하여 '다'지구의 면적을 242,112.7㎡로 확장 정비하는 계획임
 ※ 공원 하단부 신설 '중로2-A'와 접하는 구간은 공원 면적에서 제외하며 해당 구간은 점멸신호 및 횡단보도(교원식) 설치를 통해 보행 통행이 원활하도록 함

■ 공원 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	오동근린공원	면적 확장 정비	토지이용 효율성 및 주거환경 개선을 위한 공원 면적 확장 정비

마. 사회복지시설 결정(신설) 조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	사회복지시설	변동 148-13 일대	-	1,000.0	1,000.0	-	청소년수련시설 중복결정

■ 사회복지시설 결정(신설) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	사회복지시설 신설	토지이용 효율성 및 기존시설 이전을 위한 사회복지시설 신설

바. 청소년 수련시설 결정(신설) 조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	청소년수련시설	변동 148-13 일대	-	1,000.0	1,000.0	-	사회복지시설 중복결정

■ 청소년 수련시설 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	청소년수련시설	청소년수련시설 신설	토지이용 효율성 및 기존시설 이전을 위한 청소년수련시설 신설

사. 주차장 결정(폐지) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	변동햇살 공영주차장	변동 148-380	1,474.0	감) 1,474.0	-	강북구 고시 제2010-40호 (2010.07.01.)	-
폐지	-	변2동 노외주차장	변동 148-140	693.0	감) 693.0	-	강북구 고시 제1996-11호 (1996.03.21.)	-

■ 주차장 결정(폐지) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	변동햇살 공영주차장	주차장 폐지	효율적인 토지이용을 위한 주차장 폐지
-	변2동 노외주차장	주차장 폐지	효율적인 토지이용을 위한 주차장 폐지

아. 수도공급설비 계획(변경없음) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	변동 가압장	변동 148-18	271.0	-	271.0	-	' 88.04.30. 설치

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(신설) 조서

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			획지번호	위치	
변동 148번지 일대	-	91,584.3	획지1	변동 148번지 일대	공동주택
변동 148번지 일대	-	99.0	획지2	변동 148-7번지 일대	종교시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(신설) 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정(신설) 조서

구분	획지	용도	비고
신설	허용용도 획지1 (공동주택)	「주택법」 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대·복리시설 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차 관련 시설 중 주차장	-
신설	허용용도 획지2 (종교시설)	「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 종교집회장 「건축법 시행령」 별표1 제6호의 종교시설	-

2) 건축물 건폐율·높이 결정 조서

가) 건폐율 계획

구분	획지	건폐율	비고
신설	획지1 (공동주택)	60% 이하	제2종일반주거지역 부분
신설	획지2 (종교시설)	60% 이하	제1종일반주거지역 부분

나) 높이 계획

구분	획지	높이 기준	비고
신설	획지1 (공동주택)	29층 이하 (해발 150m 내외)	공동주택 건축물 높이 표고 98m 내외 * 층당 3m 내외
신설	획지2 (종교시설)	4층 이하 (16m 이하)	별도 건축심의에 따름

3) 건축물 용적률 등 결정 조서

가) 용적률 계획

구분	획지	용적률				비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
				상한용적률	법적 상한용적률	
신설	획지1 (공동주택)	180.36% 이하	220.33% 이하	238.73% 이하	250.00% 이하	제2종일반주거지역 부분
신설	획지2 (종교시설)	150.00% 이하				제1종일반주거지역 부분

■ 현황용적률 사항

구분	1종 (→2종) ※ 종상향	2종7층 (→2종) ※ 변경없음	비고
조례상 용적률	150%	200%	서울특별시 도시계획조례
조례상 용적률을 초과한 건축물의 대지 합	15,588.62㎡ (67동)	454.44㎡ (2동)	건축물대장 내 미기재 건물 제외
용도지역 면적	52,960.11㎡	2,596.66㎡	각 용도지역별 대지면적
조례상 용적률을 초과한 대지면적의 비율	29.43%	17.50%	-
직선보간 적용 값	29.43%	21.00%	-
현황용적률	179.43%	211.00%	-
기준용적률 완화범위 초과여부	179.43% < 190.00% 미초과	211.00% < 250.00% 미초과	초과 시 범위 내 최대값까지 적용 가능
적용 값	179.43%	211.00%	-
가중평균	180.36%		현황(기준)용적률
변경 후 용도지역 면적 (대지)	88,909.6㎡	2,674.7㎡	계 : 91,584.3㎡

■ 허용용적률 인센티브 사항

인센티브 구분		인센티브량	기준 및 적용사항	
계		22.73%	■ 적용 : 20.0% (최대치) → 사업정보정계x2 40.0%p 적용	
보행중심 생활공간조성	공공 보행통로 (3개소)	4.73%	(171.17% x 2,532.6㎡) / 91,584.3㎡ x 1 = 4.73%	조성면적 : 2,532.6㎡ (1,512.2㎡ + 508.4㎡ + 512㎡) ※ 수평투영면적 기준합
	열린단지 조성	5.00%	기준용적률x (조성면적/대지면적) x a *a=1이하 (조성 후 지역권 설정) ※ 기준용적률170.98% = 150.98%+20%(소형주택 공급)	
			■ 기준 : 단지 외곽 담장 미설치, 수목 식재 또는 구조물 설치 시 높이 1.5m 이하 ■ 적용 : 5%p (오현로변 근린생활시설 배치구간 등 연도형 상가 조성)	
세대 맞춤형 생활환경개선	층간 소음해소	3.00%	- 바닥(중량)충격음 차단성능 등급(1~4등급) 중 2등급 이상 - 바닥(중) 충격음 차단 성능 등급 1등급 5%, 2등급 3% ■ 적용 : 2등급 3%	
환경친화 안전한 주거지 조성	우수디자인 + 장수명주택	10.00%	- 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 우수디자인 기준을 통과하고, - 장수명주택 인증등급 최우수 15%, 우수 10% ■ 적용 : 우수 10%	
보정계수 적용 시		40.0%p		

■ 사업성 보정계수에 관한 사항

구 분	내 용	비 고
서울시 평균 공시지가	5,861,129원/㎡	2024년 기준 (서울시 제1·2종 표준지 공시지가)
대상지 평균 공시지가	1,698,436원/㎡	2024년 기준 (대상지 제1·2종 획지 공시지가)
기 준	사업성보정계수(1.0~2.0) = 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가	서울시 2030 도시·주거환경정비기본계획 (p163.)
산 식	$5,861,129\text{원}/\text{㎡} \div 1,698,436\text{원}/\text{㎡} = 3.45$	-
적 용	최대치 2.0 적용	기준 1.0 ~ 2.0

■ 상한용적률 완화 사항

구분		용적률 완화			비고
		공공·문화체육시설 기부채납 (토지 제외)	임대주택 기부채납 (지분 제외)	토지 기부채납 (공공·문화체육시설, 임대주택)	
신설	획지	3.46%p	6.36%p	8.57%p	총 18.40%p

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구분	적용 위치	계획내용
건축한계선	각 획지 (공동주택용지) 내	• 공공보행통로 경계선으로부터 3m 이상 • 공동주택 획지 주변 : 도로 및 대지경계선으로부터 3m 이상

※ 건축한계선은 정비계획 지침도에 따름

4. 경관계획(배치·형태 포함)

가. 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 배치	각 획지 (공동주택용지)	•건폐율을 고려한 대상지 내 적절한 통풍, 채광, 개방감 등을 확보하도록 계획
건물 진출입구	각 획지 (공동주택용지)	•보행약자의 동선이 단절되지 않도록 단차가 발생하는 지점에 경사로 또는 엘리베이터 계획
통경축	구역 내	•지침도에 통경축이 권장된 곳에는 최소 10M 이상의 통경축을 확보하도록 계획 •단, 지형 및 건축배치 등에 의해 지정된 위치에 조성이 불가피한 경우 통경축 중심선으로부터 좌우 20M 이내로 조절

나. 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 외부 형태	각 획지 (공동주택용지)	•주변의 경관을 고려한 창의적인 디자인을 통해 입면 다양화
재료 및 색채	각 획지 (공동주택용지)	•외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 고려
담장, 계단 등	각 획지 (공동주택용지)	•장애인,노인,임산부 등의 편의를 위하여 미끄럼방지 등 소재를 사용하도록 계획 •옹벽이 5M 이상일 때에는 위화감 최소화를 위한 조경, 문양 마감 등의 디자인 조치

다. 경관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
조명계획	각 획지 (공동주택용지)	•주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치계획
스카이라인	각 획지 (공동주택용지)	•주변 개발지역 및 오페산 등 일대 광역 스카이라인과 부합하는 스카이라인 계획

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 도시저소득 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 사업시행 계획 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	3,320	100.0	446	59	334	53	13.4	100.0	11.9
40㎡ 이하	1,433	26.5	133	—	133	—	4.0	29.8	—
40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	896	17.1	133	—	133	—	4.0	29.8	—
50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	746	14.1	128	35	68	25	3.9	28.7	19.5
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	240	42.3	52	24	—	28	1.7	11.7	53.8
85㎡ 초과	5	—	—	—	—	—	—	—	—

6. 기타 사항에 관한 계획

가. 대지 내 공지에 관한 결정 조치

구분	적용위치	계획 내용	비고
공공 보행통로	(번동148) 구역 내	• 공공보행통로 ① (동서방향, 공원~오현로25다길) : 폭원 12m 이상 - 미아동258일대(신속통합기획 대상지)~오현로25다길을 연결하는 공공보행통로 조성하여 공원으로의 보행 연계 및 오현로25다길(터널구간) 상부 보행 연계 강화 • 공공보행통로 ② (남북방향, 오현로25다길~오동근린공원) : 폭원 6m 이상 - 남측 오동근린공원(산책로 출입구)과의 연계 및 단지 진출입구로의 접근성 강화 • 공공보행통로 ③ (동서방향, 오현로25다길~동측 오동근린공원) : 폭원 6m 이상 - 대상지 동측 사회복지시설, 오동근린공원 연계성 강화 등 주민 보행접근성 확보 ※ 공공보행통로는 정비계획 지침도를 따르되, 보행흐름 및 단지의 열린 경관 형성에 지장을 주지 않는 범위 내에서 일부 선형 조정 가능	-

나. 가로활성화시설 배치구간

구분	적용위치	계획내용
가로활성화시설 배치구간	근린생활시설 배치권장	• 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(도로 레벨 이상)에 가로활성화 시설을 연도형으로 조성 • 가로활성화시설의 권장용도 - 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설
	주민공동시설 배치권장	• 공동시설의 권장용도 - 도서관, 경로당, 어린이집, 놀이터, 주민체육시설 등 주민의 거주 편의 향상에 기여하는 시설 - 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도

다. 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비 고
1. 비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	• 비오톱유형평가1,2,3,5등급, 개별비오톱 2등급 및 평가 제외 등급으로 조사됨	• 녹지공간의 확보 및 도시생태기능 복원 및 강화	-
2. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 기존 시가지 상태로 주변 녹지가 미미한 상태이나, 오동근린공원과 연결하여 있음	• 자연 및 인공지반녹지 등을 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축 • 녹지평가지표 1등급으로 계획	-
3. 동·식물상 (자연환경자산포함)	동·식물상 보호	○	• 현존식생은 시가지지역, 아카시아나무림, 생태자연도 3등급으로 조사됨	• 다양한 수종을 식재하여 서식환경개선 • 녹지공간의 최대 확보로 생물서식공간 마련	-
	자연환경 보전	○	• 대상지 주변 보호지역 없음	-	-
4. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 및 용도지역 조사 • 노후주택지역으로 주변 정비사업 및 지구단위계획구역 다수 위치	• 종합적인 토지이용계획 수립 • - 환경친화적 주거단지 조성, 오픈스페이스 확보 • 공동주택, 근생시설, 부대복리시설	-
5. 토양	토양오염 최소화	○	• 토양측정망 조사결과 기준 만족 • 토양오염유발시설물 없음 • 공사장비를 통한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려	• 투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립 • 토양오염발생시 신고 및 적법처리계획 수립	-
6. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 평균표고 73.5m • 평균경사 18.5° • 중생대취라기 서울화강암 분포 • 불투수포장 90% 이상	• 부지계획고는 기존 자연지형을 최대한 유지하도록 절·성토고를 최소화하여 지형변화를 최소화할 계획임	-
7. 물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	• 생태면적률 30% 이상 계획	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포 등을 적용하여 생태면적률 30.44% 계획 • 저영향개발(LID) 적용 검토	-
8. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 수질현황(BOD기준 Ⅰa등급(매우좋음)~Ⅲ등급(보통)) • 공사시 토사유출 발생 • 운영시 계획인구에 의한 오수발생 • 수질오염총량관리계획지역 '한 강H' 유역에 해당	• 공사시 토사유출저감대책 수립 (침사지, 유출지하수저감대책) • 운영시 우오수, 상수공급대책 수립 (저영향개발계획 등)	-
9. 바람	바람길 확보	○	• 대상지 주변 저층주거지와 공동주택 및 상업지가 위치함	• 바람길을 고려한 건축배치계획 수립	-
10. 열	열환경 최소화	○	• 열환경 공간 유형 조사 • 대부분 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지 해당	• 열섬효과 최소화하는 친환경 도시계획기법 적용	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
11. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	- 모든 항목 대기환경기준 하회 - 공사시 및 운영시 대기질 영향 예상	- 공사시 저감방안 (살수, 가설방진망 등) 수립 - 운영시 비산먼지 저감방안 수립 (친환경보일러, 녹지조성 등)	-
12. 온실가스	온실가스 저감	○	- 온실가스 전년대비 감소 - 공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상	- 공사시 저감방안 수립 (폐기물 재활용, 친환경 녹색제품 사용 등) - 에너지절약 친환경 건축물 수립계획	-
13. 에너지	에너지 절약	○	- 대상지는 황함유량0.1%이하의 경유 및 황함유량 0.3%이하의 중유 사용지역에 해당함 - 향후 에너지사용량 증가	- LNG사용, 온실가스배출 최소화 - 에너지절약형 설비기기 도입	-
14. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	- 공사시생활·건설폐기물·폐유 및 분뇨 발생 예상 - 운영시 생활폐기물, 분뇨 발생 예상	생활폐기물, 건설폐기물, 분뇨발생 저감대책 수립	-
15. 소음·진동	소음·진동 최소화	○	- 현재 교통소음 영향 지역 - 공사시 소음영향이 예상 - 운영시 교통량에 따른 소음영향 예상	공사시 소음저감방안 수립 (저소음장비, 가설방음판넬 등)	-
16. 경관	Skyline 보전	○	도심지 경관이며 근거리에서 시가지경관 위치함	- 건축물 색채 및 식재계획 수립 - 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	-
17. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	- 강북구 관내에 공원, 문화시설, 공공체육시설 등이 위치 - 대상지와 인근 어린이공원,근린공원 등이 위치함	대상지 내부에 오픈스페이스 및 단지 내 주민휴게공간, 어린이놀이터, 공동이용시설 등 마련	-
18. 일조	일조 침해 최소화	○	급경사 구릉지 및 지형적 단차가 큰 지역에 위치한 노후된 주거지역	- 건축물 적정이격거리를 설정한 위치선정 - 건축물 주변 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립 - 관련법을 준수한 건축계획 수립	-
19. 보행친화 공간	자전거 및 보행자 보호계획 수립	○	사업지 주변 주요 가로망은 오희로 (왕복 3차로, 폭 12m)와 오희로21길(왕복 2차로, 폭 8m)이 위치	- 보도부속형 전면공지 설치 - 보행단절 지점 횡단보도 설치	-
20. 인구 및 주거	인구 고려한 계획	○	- 인구밀도 감소, 고령자수 증가 추세 - 공동주택 입지로 인해 강북구의 상주인구 증가 예상	공동주택 및 부대복리시설 등의 개발로 인해 생활권 접근성 향상	-

라. 송·배수관 이설에 관한 계획 : 결정도서 참고

Ⅲ. 2026년 제2차('26.03.04.) 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등
수권분과위원회 심의 결과 : 수정가결

연번	심의의견	조치계획	비고
1	[수정사항] 획지면적, 건폐율 계획, 용적률 계획, 공공기여계획, 순부담 면적, 높이 계획 및 주택공급계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	획지면적, 건폐율 계획, 용적률 계획, 공공기여계획, 순부담 면적, 높이계획 및 주택공급계획은 구청장 수정가결(요청)안 반영하였음	반영
2	[수정사항] - 입체적 결정 도로의 공공성 확보 및 효율적 관리를 위하여 지상부, 지하부 범위 결정 (높이 : EL+42.2m~74.5m → 지표면 -4m ~ 지상부 전체)	입체적도로는 하수도·공동구 등 타시설물의 설치를 고려하여 지상부(전체), 지하부(지표면에서 -4.0m) 높이 결정 하였음	반영
3	[조건사항] 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여계획에 반영할 것	향후 사업시행계획인가 단계에서 노후 기반시설 현황 및 시설 수요를 재확인하고, 상·하수도 이설 및 정비를 포함한 세부 처리계획을 수립하여 관계부서와 재협의 후 그 결과를 공공기여계획에 반영하겠음	추후 반영

Ⅳ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도
2. 정비계획 결정도
3. 용도지역 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획 구역결정도(신설)
6. 지구단위계획 결정도(신설)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 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 참고하시기 바랍니다.

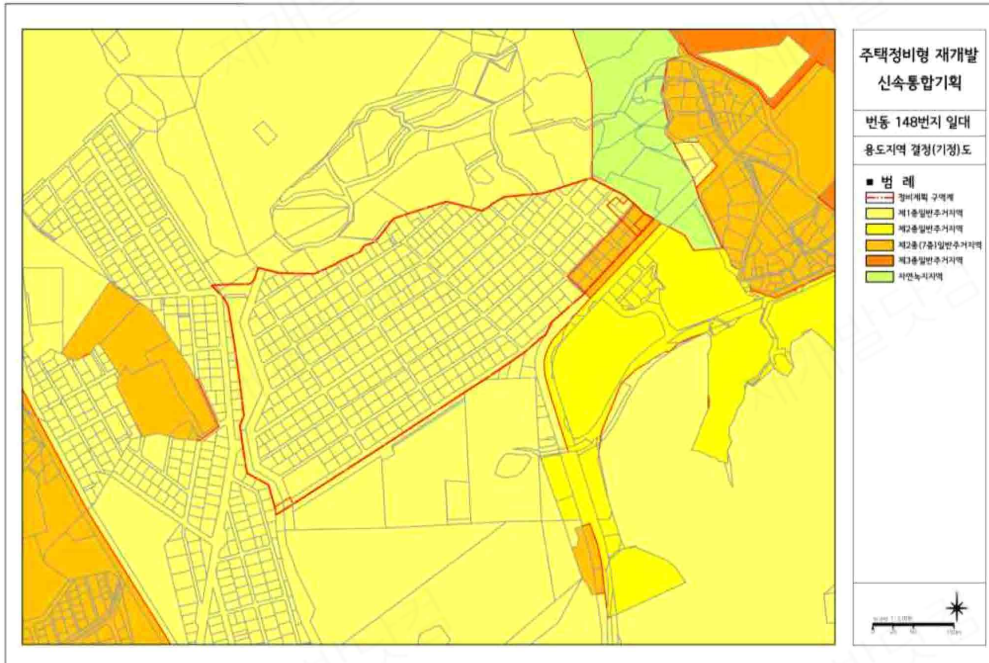
■ 정비구역 결정도



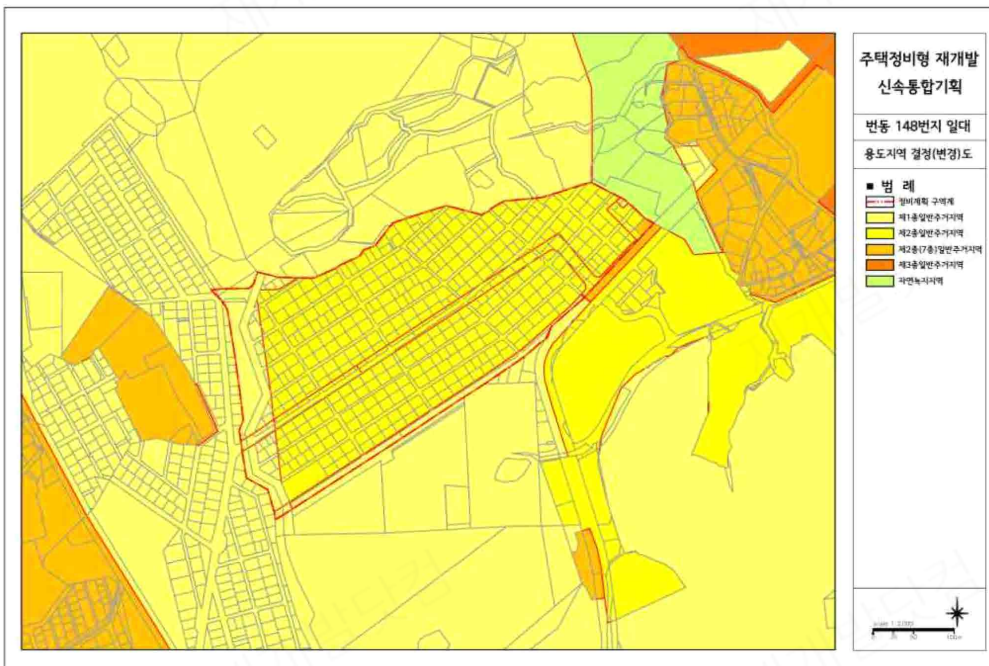
■ 정비계획결정도



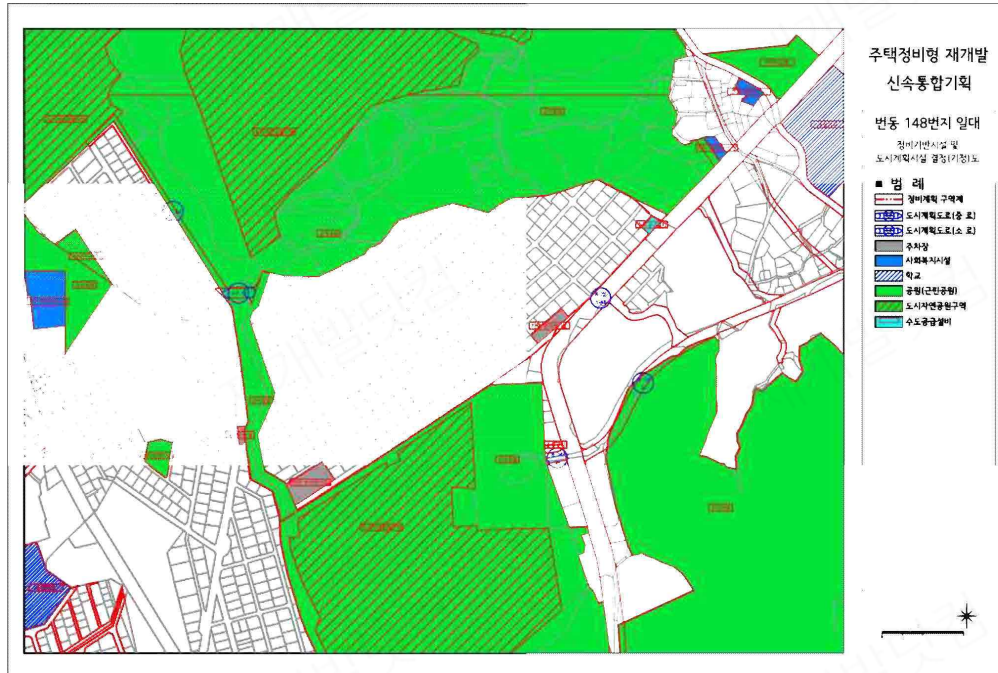
■ 용도지역 결정도(기정)



■ 용도지역 결정도(변경)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 지구단위계획 구역결정도(신설)



■ 지구단위계획 결정도(신설)

