

◆ 서울특별시고시 제2025-510호

미아제11 주택정비형 재개발사업

정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경), 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 강북구 미아동 791-108번지 일대에 대하여 서울특별시 고시 제2010-490호 (2010.12.30) 「미아제11 주택재개발정비구역 결정 및 지형도면 승인고시」로 결정된 ‘미아제11 주택재개발정비구역’과 관련하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2025년 제8차 서울시 도시계획위원회(2025.05.21.) 심의를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역지정 변경하고, 『도시 및 주거환경정비법』 제17조 및 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 『토지이용규제 기본법』 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 9월 18일

서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재개발사업부문)

구분	생활권 유형	구역번호	동명	지번	면적(ha)	건폐율	용적률	층수	추진단계	사업 시행방식	정비유형
기정	C	2	미아동	791-108	3.6	60%	190%	12층이하	2	주택 재개발	전면개발
변경	변경없음							26층이하	변경없음		

주) 층수와 관련된 기준(도시계획조례, 지구단위계획 수립기준, 서울시 스카이라인 원칙 등)이 변경될 경우 정비기본계획의 높이계획은 변경된 기준을 따르도록 함

2. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1) 정비구역 지정(변경)

(1) 정비사업의 명칭 : 미아제11 주택정비형 재개발정비사업

(2) 정비구역 지정(변경)조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	미아제11 주택재개발정비사업	강북구 미아동 791-108번지 일대	35,891.0	감) 15.0	35,876.0	-
변경	미아제11 주택정비형 재개발정비사업					

■ 변경사유서

구분	정비사업 명칭	변경내용	변경사유
변경	미아제11 주택정비형 재개발정비구역	정비구역 면적 변경 감) 15.0㎡	과소필지 제척에 따른 정비구역 면적 변경

2) 정비계획 결정(변경)

(1) 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

위 치		면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		35,891.0	-	35,891.0	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역	35,891.0	감) 15.0	35,876.0	99.9	-
	제3종일반주거지역	-	증) 15.0	15.0	0.1	구역 내 제척

■ 용도지역 변경 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	미아동 791-4133 미아동 791-4681	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	15.0	정비구역 제척에 따른 용도지역 환원

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

(2) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		35,891.0	감) 15.0	35,876.0	100.00	
정비기반 시설 등	소 계	6,275.0	증) 1,516.7	7,791.7	21.7	-
	도 로	4,340.0	증) 238.7	4,578.7	12.8	-
	공 원	1,935.0	감) 735.0	1,200.0	3.3	소공원
	체육시설	-	증) 2,013.0	2,013.0	5.6	강북구 기부채납
획 지	소 계	29,616.0	감) 1,531.7	28,084.3	78.3	-
	획 지 1	17,548.0	감) 1,341.7	16,206.3	45.2	공동주택 및 부대복리시설

구 분	명 칭	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
	획 지 2	10,032.0	증) 1,023.0	11,055.0	30.8	
	획 지 3	1,213.0	감) 390.0	823.0	2.3	종교시설
	획 지 4	823.0	감) 823.0	-	-	-

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 변경사유 : 토지이용의 효율성을 제고하고 공공성을 확대하기 위한 토지이용계획 변경

※ 체육시설 토지면적 : 총 2,013㎡ 중 강북구 소유 국유지 1,213.0㎡ 대토 + 기부채납 800.0㎡

(3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 도시계획시설 결정조서

가) 교통시설(변경)

(가) 도로 결정(변경)조서

결정 구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점		
기정	중로	3	1	12	국지도로	일반도로	125	미아동 791-414	미아동 239-21	서고시 제2010-490호 (2010.12.30.)	
변경	중로	3	1	12	국지도로	일반도로	125	미아동 791-414	미아동 239-21		선형 변경
기정	중로	3	2	10	국지도로	일반도로	289	미아동 233-65	미아동 218-26		
변경	소로	1	(6)	10	국지도로	일반도로	289	미아동 233-65	미아동 218-26		오류 정정
기정	소로	2	1	8	국지도로	일반도로	215 (61)	미아동 791-43	미아동 239-2	1997.10.23.	
변경	소로	2	1	8	국지도로	일반도로	215 (82)	미아동 791-43	미아동 239-2		오류 정정
기정	소로	2	2	8	국지도로	일반도로	57	미아동 238-16	미아동 791-4135	1996.7.27.	
변경	소로	2	2	8	국지도로	일반도로	59	미아동 238-16	미아동 791-4135		연장 변경
기정	소로	2	3	8	국지도로	일반도로	75	미아동 791-2577	미아동 793-28	서고시3호 (1969.1.18.)	
변경	소로	1	(5)	10	국지도로	일반도로	80	미아동 791-2577	미아동 793-28		폭원 확폭 및 연장변경
기정	소로	2	4	8	국지도로	일반도로	179	미아동 238-16	미아동 238-1		
변경	소로	2	4	8~9	국지도로	일반도로	179	미아동 238-16	미아동 238-1		폭원 확폭
기정	소로	1	1	4	국지도로	일반도로	47	미아동 791-17	미아동 791-26		
변경	소로	3	(1)	4	국지도로	일반도로	54	미아동 791-17	미아동 238-1		오류 정정 및 연장변경

※ ()안의 도로번호는 임시 부여번호, 연장() : 구역 내 도로 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
중로 3-1	중로 3-1	• 도로 선형 변경	• 도로선형 변경
중로 3-2	소로 1-(6)	• 오류 정정 - 중로 3-2 → 소로 1-(6)	• 도로 폭원에 따른 노선번호 오류 정정
소로 2-1	소로 2-1	• 구역 내 연장 오류 정정 - L = 215m(61m) → 215m(82m)	• 구역 내 도로 연장 오류 정정
소로 2-2	소로 2-2	• 도로 연장 변경 - L = 57m → 59m	• 토지이용계획 변경에 따른 도로 연장 변경
소로 2-3	소로 1-(5)	• 도로 폭원 및 연장 변경 - B = 8m → 10m - L = 75m → 80m	• 주변도로 연계와 원활한 교통소통을 위해 도로 확폭 및 연장 변경
소로 2-4	소로 2-4	• 도로 폭원 변경 - B = 8m → 8~9m	• 주변도로 연계와 원활한 교통소통을 위해 도로 확폭
소로 1-1	소로 3-(1)	• 오류 정정 및 연장 변경 - 소로 1류 → 소로 3류 - L = 47m → 54m	• 도로 폭원에 따른 노선번호 오류 정정 및 연장 변경

나) 공간시설(변경)

(가) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	공원	소공원	미아동 791-469번지 일대	1,935.0	감) 735.0	1,200.0	서고시 제2010-490호 (2010.12.30.)	
변경	-	공원	소공원	미아동 791-109번지 일대					

■ 변경 사유서

시설명	변경내용	변경사유	비고
공원	• 소공원 위치 및 면적 변경 - A = 1,935.0㎡ → 1,200.0㎡ (감 735.0㎡)	• 정비계획 변경에 따른 기존 소공원 위치 및 면적 변경	

다) 공공문화체육시설

(가) 체육시설 결정조서

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	①	체육시설	다목적 체육관 등	미아동 791-3236번지 일대	-	증) 2,013.0	2,013.0	-	

■ 건축범위 결정조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
①	체육시설	60% 이하	210% 이하	관계법령에 따름

■ 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
①	체육시설	- 신설 - A = 2,013.0㎡	구민의 건강증진 및 지역주민 필요 시설을 충족시키기 위하여 공공체육시설 신설

나. 정비기반시설 등의 설치(부담) 계획

가) 정비기반시설 등 부담 계획(변경)

구분	시행구역 면적 (㎡)	택지 면적 (㎡)	신설 정비 기반시설 (도로, 공원)	새로 설치되는 정비기반시설 내 국·공유지 (㎡)	용도폐지 되는 기존 국·공유지 (㎡)	기반시설 등 (체육시설)		순부담 면적 (㎡)	순부담률 (%)	비고
						추가 토지면적 (㎡)	건축물 환산부지 면적(㎡)			
기정	35,891.0	27,580.0	6,275.0	2,690.0	-	-	-	3,585.0	9.99	
변경	35,876.0	27,261.3	5,778.7	1,847.8	3,795.8	800.0	2,870.27	3,769.15	10.50	

※ 체육시설 기부채납 = 토지면적(총 2,013.0㎡ 중 1,213㎡ 강북구 대토, 800.0㎡ 기부채납) + 건축물 설치 환산부지(2,870.27㎡)

나) 용적률 산정

구분	산정내용						
토지이용계획	구역면적	획지면적	새로 설치하는 정비기반시설 (도로, 공원)	새로 설치하는 정비기반시설 내 국공유지	용도폐지되는 기존 국공유지	기반시설 등 (체육시설)	
						추가 토지면적	건축물 환산부지면적
	35,876.0㎡	27,261.3㎡	5,778.7㎡	1,847.8㎡	3,795.8㎡	800.0㎡	2,870.27㎡
공공시설 제공(순부담) 면적	- 순부담 면적 : 3,769.15㎡ = 재산정한 순부담면적 + 기반시설 등 토지면적 + 건축물 환산부지 면적 = 98.88㎡ + 800㎡ + 2,870.27㎡ = 3,769.15㎡						
재산정한 순부담 면적	- 재산정한 순부담면적: 98.88㎡ = (정비기반시설 용도지역별 순부담면적×용도지역별 허용용적률) ÷ 사업부지 허용용적률 = [(605.4㎡×210%)+(-470.3㎡×230%)] ÷ 191.8% = 98.88㎡						
기반시설 등	체육시설 추가 토지면적: 800.0㎡						

구분		산정내용									
	토지면적										
	건축물 환산부지 면적	• 건축물 환산 부지면적: 2,870.27㎡ = [건축물면적(지하주차장포함) × 공사비단가(부가세제외)] ÷ 부지가액 = [4,000.0㎡ × 4,313,000원/㎡ ÷ 1.1] ÷ 5,464,166원/㎡ = 2,870.27㎡ ※ 공사비 : 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 ‘체육관[체육센터]’ 적용(2024) ※ 부지가액 : 평균공시지가(2024.1 기준)×2배 = 2,732,083원/㎡×2 = 5,464,166원/㎡									
여가·정·문화	기준용적률	• 210.0% - 「2030 서울시도시·주거환경정비기본계획」에 따라 60㎡이하 소형주택을 추가 확보하여 190% → 210.0% (20.0%완화) 적용									
	허용용적률	• 1.8% 계획×사업성보정계수1.92 적용 → 210.0% + 3.45% = 213.45% ※ 허용용적률 인센티브 세부 항목 <table><tr><th>구분</th><th>인센티브(용적률)</th><th>비고</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>1.8% 적용</td></tr><tr><td>공공보행통로</td><td> • 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 : 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a ※ a=1이하 = 190%×(264.0㎡/27,261.3㎡) ×1 = 1.8% </td><td>1.8%</td></tr></table> ※ 사업성보정계수 = 서울시평균공시지가(2023) ÷ 대상지평균공시지가(2023) = 5,861,129 ÷ 3,055,071 = 1.92	구분	인센티브(용적률)	비고	계		1.8% 적용	공공보행통로	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 : 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a ※ a=1이하 = 190%×(264.0㎡/27,261.3㎡) ×1 = 1.8%	1.8%
	구분	인센티브(용적률)	비고								
	계		1.8% 적용								
	공공보행통로	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 : 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a ※ a=1이하 = 190%×(264.0㎡/27,261.3㎡) ×1 = 1.8%	1.8%								
	상한 (정비계획) 용적률	• 상한(정비계획)용적률: 236.49% 이하 = 허용용적률+ [원화전 허용용적률×(1.3×가중치×α토지+ 0.7×α건축물)] = 213.45%+[191.8%×(1.3×1×0.0036+1.3×1.0949×0.0293+0.7×0.1053)] = 236.49% <table><tr><td>가중치</td><td> = 공공시설제공부지용적률÷사업부지 허용용적률 = 210.0%÷191.8% = 1.0949 </td></tr><tr><td>α 토지 (정비기반시설)</td><td> = 토지(부지)제공면적÷공공시설제공후 대지면적 = 98.88㎡÷(35,876.0㎡-7,791.7㎡-823.0㎡) = 0.0036 </td></tr><tr><td>α 토지 (체육시설)</td><td> = 토지(부지)제공면적÷공공시설제공후 대지면적 = 800.00㎡÷(35,876.0㎡-7,791.7㎡-823.0㎡) = 0.0293 </td></tr><tr><td>α 건축물</td><td> = 건축물환산부지면적÷공공시설제공후 대지면적 = 2,870.27㎡÷(35,876.0㎡-7,791.7㎡-823.0㎡) = 0.1053 </td></tr></table>	가중치	= 공공시설제공부지용적률÷사업부지 허용용적률 = 210.0%÷191.8% = 1.0949	α 토지 (정비기반시설)	= 토지(부지)제공면적÷공공시설제공후 대지면적 = 98.88㎡÷(35,876.0㎡-7,791.7㎡-823.0㎡) = 0.0036	α 토지 (체육시설)	= 토지(부지)제공면적÷공공시설제공후 대지면적 = 800.00㎡÷(35,876.0㎡-7,791.7㎡-823.0㎡) = 0.0293	α 건축물	= 건축물환산부지면적÷공공시설제공후 대지면적 = 2,870.27㎡÷(35,876.0㎡-7,791.7㎡-823.0㎡) = 0.1053	
	가중치	= 공공시설제공부지용적률÷사업부지 허용용적률 = 210.0%÷191.8% = 1.0949									
	α 토지 (정비기반시설)	= 토지(부지)제공면적÷공공시설제공후 대지면적 = 98.88㎡÷(35,876.0㎡-7,791.7㎡-823.0㎡) = 0.0036									
	α 토지 (체육시설)	= 토지(부지)제공면적÷공공시설제공후 대지면적 = 800.00㎡÷(35,876.0㎡-7,791.7㎡-823.0㎡) = 0.0293									
	α 건축물	= 건축물환산부지면적÷공공시설제공후 대지면적 = 2,870.27㎡÷(35,876.0㎡-7,791.7㎡-823.0㎡) = 0.1053									
예정법적상한 용적률	• 예정법적상한용적률 : 243.0% 이하 적용 (건축심의에서 최종 결정)										
용적률 초과분	• 예정법적상한용적률 - 상한용적률 = 243.0% - 236.49% = 6.51%										
초과분의 50%	• 초과분 × 50% = 6.51% × 50% = 3.255%										

	의무 연면적	- 대지면적 × 법적상한임대용적률 = $27,261.3\text{㎡} \times 3.255\% = 887.355\text{㎡}$ 이상 - 계획 연면적 : $1,001.616\text{㎡}$ (12세대)
--	-----------	--

※ 미아제11주택재개발정비구역결정 서고시 제2010-490호

: [최초] 제2종(7층), 제2종, 제3종일반주거지역 → (변경) 제2종일반주거지역

※ 체육시설기부채납 = 토지면적(총2,013.0㎡ 중 1,213.0㎡ 강북구대토, 800.0㎡기부채납) + 건축물설치환산부지(2,870.27㎡)

다. 공동이용시설 설치계획(변경)

■ 기정

시설구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)		비고
			법정기준	면적	
복리시설	경로당	미아동 791-108 번지 일대	$40\text{㎡} + (598 - 150) \times 0.1\text{㎡}$	84.8㎡이상	89.04㎡
	보육시설		500세대 이상, 40인 이상 (1인당 4.29㎡)	171.6㎡이상	200.00㎡
	주민공동시설		$50\text{㎡} + (598 - 300) \times 0.1\text{㎡}$	79.8㎡이상	83.79㎡
	문고		300세대 이상 33㎡ 이상	33.0㎡이상	34.65㎡
	어린이놀이터		$300\text{㎡} + (598 - 100) \times 1\text{㎡}$	798.0㎡이상	837.90㎡
부대시설	관리사무소		$10\text{㎡} + (598 - 50) \times 0.05\text{㎡}$	37.4㎡이상	39.27㎡
복리시설	근린생활시설		$6\text{㎡} \times 598$	3,588㎡이하	930.00㎡

※ 예상 건립세대수 : 598세대

■ 변경

시설구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)		비고
			법정기준	면적	
공동이용 시설	합계	미아동 791-108 번지 일대	(세대수 $\times$ 2.5㎡) $\times$ 1.25	1,975.00이상	4,512.82㎡
	어린이집		500~1,000세대미만 : 330	330이상	340.02㎡ 획지1
	경로당		500~1,000세대미만 : 330	330이상	433.59㎡ 획지1, 획지2
	작은도서관+ 독서실		500~1,000세대미만 : 158	158이상	452.63㎡ 획지1, 획지2
	다함께 돌봄센터		500세대 이상시 설치, 100㎡내외	100이상	198.74㎡ 획지1
	기타주민시설		피트니스, 골프연습장 등	-	1,487.84㎡ 획지1, 획지2
	실외주민운동시설		500세대 이상시 설치	-	800.00㎡ 획지1, 획지2
	어린이놀이터		150세대 이상시 설치	-	800.00㎡ 획지1, 획지2

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준 등에 관한 규정” 및 “서울시 주택 조례” 등 관련법령 기준 적용

라. 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	미아제11 주택재개발 정비구역	35,891.0	미아동 791-108 번지 일대	298	-	-	298	-	-
변경	미아제11 주택정비형 재개발정비구역	35,876.0							

마. 건축물에 관한 계획(변경)

■ 기정

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (층수)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	미아 제11 주택 재개발 정비 구역	35,891.0	획지1	17,548.0	791-76번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	27%이하	243%이하	70m이하 (평균 15.8층이하)	
			획지2	10,032.0	791-280번지 일대					
			획지3	1,213.0	791-3222번지 일대	어린이집	60%이하	200%이하	12층이하	
			획지4	823.0	791-3882번지 일대	종교시설	60%이하	200%이하	12층이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비용			- 주택공급계획 : 598세대 - 건립규모							
			건립규모		기 준		세대수		비고	
			계		-		598세대(100.0%)			
			전용면적 85㎡이하		건립세대수 80%이상		429세대(71.7%) : A		증가용적률 제외분	
			전용면적 85㎡초과		건립세대수 20%미만		90세대(15.1%) : B			
			전용면적 60㎡이하		증가용적률 100%		79세대(13.2%) : C		증가용적률 22.42%	
			※ 전용면적 60㎡이하 규모 최소 세대수(D) = (증가용적률 × 대지면적) ÷ {1세대의<전용+공용> 면적} = D < C = (0.2242 × 27,580㎡) ÷ {85.03㎡} = 72.72세대 < 79세대 : 요건충족 (최소세대수) (증가용적률분)							
			- 임대주택 건설계획 - 총 세대수의 17%이상 - 103세대 (17.2%)							
			건립규모		기 준		세대수			
			계		-		103세대(100.0%)			
40㎡이하		임대주택의 40~50%		43세대(41.7%)						
40㎡초과~50㎡이하		임대주택의 40~50%		42세대(40.8%)						
50㎡초과~60㎡이하		임대주택의 10~20%		18세대(17.5%)						

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (층수)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
심의완화사항			• 기부채납에 의한 높이 완화 기준적용							
			높이 완화 기준		산 출		적 용			
			완화높이 = 1.5D×(1+제공면적/구역면적)		1.5D×(1+3,585/35,891)		1.64D 이하			
건축물의 건축선에 관한 계획			※ 높이(사선제한)완화 근거 : 서울시 공동주택건립관련 용도지역관리등 업무처리지침(08.9.30)							
			※ 높이(사선제한)완화 사유							
			- 사업부지 중앙을 관통하는 도시계획도로(폭8m 연장 61m)설치로 건축 배치의 유연성을 확보하기 위해 완화							
건축물의 건축선에 관한 계획			•건축법 등 관계법령 및 지침등에 의함							

※ 면적은 사업시행시 측량결과 등에 따라 변경될 수 있으나, 기준에는 충족하여야 함.

※ 도시·건축공동위원회 심의결과(2010.12.15.) : 조건부가결

- 단지 중앙 8m 도로변은 획지와의 단차가 발생하지 않도록 조치

■ 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이 (층수)	비고																																																		
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				상한	법적 상한																																																				
일반	미아제11 주택정비형 재개발정비구역	35,876.0	획지1	16,206.3	791-76번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	236.49%이하	243.0% 이하	74m이하																																																			
			획지2	11,055.0	791-280번지 일대																																																								
			획지3	823.0	791-3882번지 일대	종교시설	관계법령에 따름																																																						
주택의 규모 및 규모별 건설비율	• 주택공급계획 : 663세대(분양 554세대, 의무공공임대 97세대, 법적상한임대 12세대) • 건립규모 <table><tr><th>건립규모</th><th>기 준</th><th>세대수</th><th>비고</th></tr><tr><td>계</td><td>-</td><td>663세대(100.0%)</td><td></td></tr><tr><td>전용면적 60㎡ 이하</td><td rowspan="2">전체 세대수의 80% 이상</td><td>323세대(48.7%)</td><td></td></tr><tr><td>전용면적 60~85㎡ 이하</td><td>314세대(47.4%)</td><td></td></tr><tr><td>전용면적 85㎡ 초과</td><td>-</td><td>26세대(3.9%)</td><td></td></tr></table> • 소형주택 건설계획 <table><tr><th>건립규모</th><th>세대수</th><th>연면적비율</th><th colspan="2">완화량</th></tr><tr><td>계</td><td>205세대</td><td>58.3%</td><td>20.0%</td><td>최대20%</td></tr><tr><td>전용면적 40㎡ 이하</td><td>31세대</td><td>6.3%</td><td>6.3%</td><td>최대10%</td></tr><tr><td>전용면적 40~50㎡ 이하</td><td>24세대</td><td>6.1%</td><td>6.1%</td><td>최대15%</td></tr><tr><td>전용면적 50~60㎡이하</td><td>150세대</td><td>45.9%</td><td>10.0%</td><td>최대10%</td></tr></table> • 임대주택 건설계획 - 총 세대수(법적상한분 제외)의 15%이상 - 97세대 (15.2%) <table><tr><th>건립규모</th><th>기 준</th><th>세대수</th></tr><tr><td>계</td><td>총 세대수 15% 이상 또는 연면적의 10%</td><td>97세대(100.0%)</td></tr></table>											건립규모	기 준	세대수	비고	계	-	663세대(100.0%)		전용면적 60㎡ 이하	전체 세대수의 80% 이상	323세대(48.7%)		전용면적 60~85㎡ 이하	314세대(47.4%)		전용면적 85㎡ 초과	-	26세대(3.9%)		건립규모	세대수	연면적비율	완화량		계	205세대	58.3%	20.0%	최대20%	전용면적 40㎡ 이하	31세대	6.3%	6.3%	최대10%	전용면적 40~50㎡ 이하	24세대	6.1%	6.1%	최대15%	전용면적 50~60㎡이하	150세대	45.9%	10.0%	최대10%	건립규모	기 준	세대수	계	총 세대수 15% 이상 또는 연면적의 10%	97세대(100.0%)
	건립규모	기 준	세대수	비고																																																									
	계	-	663세대(100.0%)																																																										
	전용면적 60㎡ 이하	전체 세대수의 80% 이상	323세대(48.7%)																																																										
	전용면적 60~85㎡ 이하		314세대(47.4%)																																																										
	전용면적 85㎡ 초과	-	26세대(3.9%)																																																										
	건립규모	세대수	연면적비율	완화량																																																									
	계	205세대	58.3%	20.0%	최대20%																																																								
	전용면적 40㎡ 이하	31세대	6.3%	6.3%	최대10%																																																								
	전용면적 40~50㎡ 이하	24세대	6.1%	6.1%	최대15%																																																								
전용면적 50~60㎡이하	150세대	45.9%	10.0%	최대10%																																																									
건립규모	기 준	세대수																																																											
계	총 세대수 15% 이상 또는 연면적의 10%	97세대(100.0%)																																																											

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이 (층수)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				상한	법적 상한		
			40㎡이하		임대주택의 30% 또는 전세세대수의 5%			47세대(48.5%)			
			40㎡초과~50㎡이하		-			36세대(37.1%)			
			50㎡초과~60㎡이하		-			14세대(14.4%)			
심의완화사항			국민주택규모(법적상한임대) 건설계획 = (예정법적상한용적률 - 상한용적률) ÷ 2 = (243.0% - 236.49%) ÷ 2=3.255%이상(887.36㎡),887.36㎡/83.468㎡=10.63세대 이상								
			건립규모		기 준		세대수				
			계		10.63세대 이상		12세대(100.0%)				
			전용면적 60㎡ 이하		-		12세대(100.0%)				
			- 허용용적률 1.8% × 사업성보정계수 1.92 = 3.45% 완화 - 평균층수 삭제 : 「서울특별시 도시계획 조례」 제28조 제1항2호에 의거 평균층수 완화 또는 삭제는 市도시계획위원회 심의를 거쳐 결정 - 기부채납에 의한 높이 완화 기준적용								
			높이 완화 기준		산 출		적 용				
			완화높이 = 최고높이×[1+(공공시설부지로 제공하는 면적/대지면적)]		최고높이×[1+(3,769.15/27,261.3)]		74m 이하				
건축물의 건축선에 관한 계획			●건축한계선 : 대지경계선으로부터 3m								
기타사항에 관한 계획			●대지내 공지 - 전면공지 : 도로변 건축한계선으로 조성되는 공간은 차도형 및 보도형 전면공지로 조성 - 공공보행통로 : 초등학교 등하교 및 지역주민의 편의를 위한 공공보행통로(4m) 조성								

※ 면적은 사업시행시 측량결과 등에 따라 변경될 수 있으나, 기준에는 충족하여야 함.

※ 도시·건축공동위원회 심의결과(2010.12.15.) : 조건부가결
- 단지 중앙 8m 도로변은 획지와의 단차가 발생하지 않도록 조치

바. 정비사업 시행계획 (변경)

구분	정비사업 명칭	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가 예상 세대수	비고
기정	미아제11 주택재개발정비사업	주택재개발	구역지정(변경) 후 4년 이내	미아제11구역 재개발 정비사업조합	증 153세대 - 현황 : 510세대 계획 : 663세대	-
변경	미아제11 주택정비형 재개발정비사업	주택정비형 재개발				

사. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거
가) 분담금 추산액

구 분	내 용		
추정비례율	○ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 사업비) ÷ 종전자산 총액 × 100% ○ 추정비례율 : 104.48% = (5,532.7억 - 3,891.1억) ÷ 1,571.1억 × 100 = 104.48% - 총수입 추정 : 5,532.7억 - 총 사업비 추정 : 3,891.1억 - 종전자산총액 추정 : 1,571.1억		
개별 종전자산 추산액	○ 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별공시가격 확인 ○ 공동주택 소유자 : 공동주택 공시가격 × 보정률 ○ 단독주택, 상가소유자 : 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 토지면적 × 개별공시지가 × 보정률 - 건물 = 개략단가 × 연면적		
추정 분담금 산출	○ 추정분담금 산정방식 : 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) (단위 : 천원)		
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)
	전용 39㎡형	503,000	개별 종전자산 추산액 × 추정비례율 (104.48%)
	전용 49㎡형	625,000	
	전용 59㎡형	732,000	
	전용 74㎡형	877,000	
	전용 84㎡형	950,000	
	전용 102㎡형	1,102,000	
			추정 분담금(a-b)

※ 해당 분담금은 추산액으로, 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 등에 따라 변동될 수 있음.

나) 추정비례율 산출근거

구 분				금 액(천원)
수 입	합계			553,272,117
	분양주택	조합원	372세대	292,258,000
		일반	182세대	196,208,000
	임대주택	재개발의무	97세대	26,340,166
		법적상한	12세대	1,736,388
	근린생활시설			8,637,771
	조합원이주비이자			23,566,938
지 출	합계			389,111,949
	공사비			268,959,597
	보상비			25,212,121
	관리비			3,747,063
	설계비			3,926,967
	감리비			6,024,693
	부대경비			56,241,508
	예비비			25,000,000
종전자산 추산액				157,112,921
추정비례율				104.48%

※ 해당 분담금은 추산액으로, 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가및 분양가격 등에 따라 변동될 수 있음.

다) 공사비 및 분양가변동표

공사비 3.3㎡당 분양단가(원/3.3㎡)	6,949,000 (-10%)	7,335,000 (-5%)	7,721,000	8,107,000 (+5%)
32,555,000 (+10%)	152.70	144.14	135.58	127.02
31,069,000 (+5%)	136.88	128.32	119.76	111.20
29,592,000	121.60	113.04	104.48	95.92
28,116,000 (-5%)	105.36	96.80	88.24	79.68
26,630,000 (-10%)	89.64	81.08	72.52	63.98

아. 정비구역 및 주변 지역의 주택 수급에 관한 사항

구역명	사업유형	구역면적(㎡)	세대수(세대)			비고
			합계	분양	임대	
미아제3구역	주택재개발 정비사업	59,489.9	1,045	888	157	완공
미아제4-1구역	주택재건축 정비사업	51,265.0	740	740	-	조합설립인가
미아제9-1구역	주택재건축 정비사업	53,155.8	1,028	940	88	완공
미아제9-2구역	주택재건축 정비사업	102,371.6	1,758	1,537	-	사업시행인가
미아동 3-111번지 일대	주택재건축 정비사업	10,335.0	203	203	-	완공

자. 인구 및 주택의 수용계획

구분		분양	의무공공임대	법적상한임대	비고
세대수 (세대)	39㎡	29	47	-	
	49㎡	24	36	-	
	59㎡	161	14	12	
	74㎡	73	-	-	
	84㎡	241	-	-	
	102㎡	26	-	-	
합계		554	97	12	
		663			

※ 계획 세대수는 사업시행인가시 변경될 수 있음

차. 임대주택 및 소형주택 건설에 관한 계획(변경)

- 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 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.

가) 임대주택 건설계획(변경)

■ 기정

구분		세대수 (세대)	비율 (%)	계획기준
총 세대수		598	-	-
의무공공 임대주택	소계	103	100.0	• 세대수의 17%이상 - 598세대 × 0.17 = 101.66세대 이상
	40㎡이하	43	41.7	• 임대주택의 40~50%
	40㎡초과~ 50㎡이하	42	40.8	• 임대주택의 40~50%
	50㎡초과~ 60㎡이하	18	17.5	• 임대주택의 10~20%

■ 변경

구분		세대수 (세대)	비율 (%)	계획기준
총 세대수		663	-	• 전체 세대수(663세대)에서 법정상한분 세대수 제외
의무공공 임대주택	소계	97	100.0	• 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%이상 - 639세대 × 0.15 = 95.85세대 이상
	40㎡이하	47	48.5	• 임대주택의 30%이상 또는 전체 세대수의 5%이상 주거전용면적 40㎡이하 건립 - 임대주택 97세대 중 47세대 40㎡이하 건립(48.5%)
	40㎡초과~ 50㎡이하	36	37.1	-
	50㎡초과~ 60㎡이하	14	14.4	-

※ 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용」 (서울시고시 제2022-493호, 2022.12.12.)

나) 소형주택 건설계획(변경)

■ 기정

구분	전용면적	공급면적	대지면적	증가용적률	비고
소형주택 건설계획	60㎡이하	85.03㎡	27,580.0㎡	22.42% (242.30% - 219.88%)	
	• 연면적 = 증가용적률 × 대지면적 = 22.42% × 27,580.0㎡ = 6,183.436㎡ 이상 • 세대수 = 연면적 / 공급면적 = 6,183.436㎡ / 85.03㎡ = 72.72세대이상 (계획 79세대)				

※ 서울특별시 고시 제2010-97호(2010.03.18.) 「서울특별시 도시·주거환경기본계획 변경」에 의해 기준용적률 20% 상향으로 늘어난 용적률은 주택규모 60㎡ 이하로 건설

■ 변경

구분	건립규모	세대수	연면적비율	완화량	비고
소형주택 건설계획	계	205세대	58.3%	20.0%	최대 20%
	전용면적 40㎡ 이하	31세대	6.3%	6.3%	최대 10%
	전용면적 40㎡~50㎡ 이하	24세대	6.1%	6.1%	최대 15%
	전용면적 50㎡~60㎡ 이하	150세대	45.9%	10.0%	최대 10%

※ 서울특별시 고시 제2024-465호(2024.09.26.) 「2030 서울특별시 도시·주거환경기본계획(주거환경정비사업부문)」을 반영하여 기준용적을 완화기준(최대 20%) 소형주택 규모를 구분하여 주택규모별 완화량 차등 적용

다) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 건설에 관한 계획(변경)

구분		내 용					비고
상한용적률		• 236.49%					
예정법적상한용적률		• 243.0%					건축계획 242.42%
국민주택규모 확보 의무면적	용적률 초과분	• 6.51% (243.0% - 236.49%)					
	초과 용적률의 50%	• 3.255% (6.51% × 50%)					
	의무 연면적	• 887.355㎡ 이상 (대지면적 27,261.3㎡ × 3.255%)					
국민주택규모 임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종 결정)		• 계획 12세대, 연면적 1,001.616㎡					
		구 분	공급면적	세대수	연면적	비고	
		59형	83.468㎡	12	1,001.616㎡		
		합계		12	1,001.616㎡	≥ 887.355㎡	

※ 도시정비법 제54조 제4항에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%에 대하여 국민주택규모 임대주택 건설

라) 세입자 주거대책

구 분	계 획 내 용	비고
세입자 이주대책	- 향후 사업시행자는 사업시행계획서 작성 시 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 제1항에 의하여 세입자의 주거 및 이주대책에 대한 계획을 수립하여야 함 - 향후 이주 시 토지등소유자와 세입자간의 원만한 협의가 이루어지도록 대책 수립 - 정비사업 시행으로 기존 거주자인 저소득층(기초생활수급자, 소년소녀가장 등) 일반 이주대상자와 달리하여 이주대책 및 생활보상에 대한 대책마련 등 - 상기 내용은 향후 사업시행 시 변경이 될 수 있음	-

카. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연생태환경	가. 비오름	비오름보전 등급 향상	○	•서울시 도시생태현황도상 비오름유형평 가 5등급으로 조사됨	•녹지공간의 최대 확보로 도시생태기 능 복원 및 강화	-
	나. 생태네트워크	녹지·수생태 연결성확보	○	•대상지는 주낙후된 주거지역으로, 별도 의 녹지공간은 조성되지 않은 것으로 조 사됨	•대상지 지상부에 조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보함으로써 쾌적한 복 합 환경 창출 자연지반녹지, 인공지반 녹지를 통하여 생태적 연결성 확보	-
생활환경	다. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•대상지는 용도지역상 제2종일반주거지역 임	•대상지는 획지 및 정비기반시설지로 계획	-
	라. 지형·지질	지형·지질 변동최소화	○	•사업대상지는 북쪽은 0~4°로 평탄하며, 남쪽으로 갈수록 6~10°로 경사가 높아 지는 지형임 •부지조성시 지하굴착에 따른 토량발생 •지형변동 비율 미미함 •지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	•발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 재활용 •지형에 순응한 계획 수립 •지하공간 최소화, 흙막이공법 실시	-
	마. 물순환, 수리·수문	건축유형 및 용도지역별 기준 적용	○	•생태면적률 기준 30% 이상으로 계획(계 획 35.01%)	•자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹 화, 투수포장 등 적용	-
	바. 수질	수질등급 유지 및 오염최소화	○	•건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의 한 일시적인 토사유출 발생	•공사중 가배수로, 침사지 등을 설치하 여 토사유출을 사전에 예방	-
	사. 바람	바람길 확보	○	•바람길에 미치는 영향이 미미함	-	-
	아. 열	열환경 영향 최소화	○	•열 지표면 열수지의 변화 등으로 대상지 주변지역이 열섬현상이 발생 할 수 있음	•조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보	-
	자. 대기질· 미세먼지, 온실가스	대기오염 최소화	○	•건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의 한 단기적으로 오염물질이 발생	•방진망 등 비산먼지 저감시설을 설치	-
		온실가스 저감	○	•유입인구의 증가로 온실가스 증가	•환경정화능력이 강한 수종을 식재	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
생활환경	차. 친환경적 자원순환	○	•공사시 건설폐재 및 폐유 등 발생	•건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁처리토록 하겠음	-
	카. 에너지	○	•에너지사용량 증가	•청정연료 사용 •에너지절약형 설계기법 도입 •신재생에너지 설치계획 수립	-
	타. 소음 및 진동	○	•공사중 인근지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A)이상 발생 예상 •도로에 의한 교통소음 영향	•환경기준이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치후 공사시행 •차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지	-
	파. 경 관	○	•인공구조물로 인한 도시경관 조망	•기존건축물들 상호간에 조화로운 스카이라인이 형성되도록 높이계획 수립	-
		○	•주변지역의 조망권 보호 필요	•주변과 조화로운 열린 조망 및 주변과 하나되는 도심경관을 이루도록 계획	-
	하. 휴식 및 여가공간	○	•사업대상지 1km 권에 오패산, 약 2km 권에 북한산국립공원, 북서울꿈의숲 등이 위치	•공원 및 조경녹지 조성 •옥상녹화 등 휴게시설 배치	-
	거. 일조	○	•대상지 주변은 제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역으로 학교, 주거 및 상업시설이 혼재함	•건물높이, 배치계획 등의 조절을 통해 일조영향 최소화	-
	너. 보행친화공간	○	•삼양로(20m)와 지하철 우이신설선 삼양역이 대상지 인근에 위치하고 있어 대중교통 이용이 편리한 지역임 •성북구와 연결되는 삼양로, 도봉구와 연결되는 도봉로와 인접하고 있어 차량으로 도 교통연계가 용이한 지역임	•도로 전면 재정비를 통한 보행환경 개선 •기존 도로망과의 원활한 교통소통을 위한 교통계획 수립 •전면공지는 건축한계선으로 조성되는 공간에 가로활성화를 위해 보도형 전면공지로 조성	-
		○	-	•단지내 자전거보관소 설치	-

다. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	- 공사시 사업부지내에서 발생하는 생활폐기물은 재활용품, 음식물쓰레기, 가연성, 불연성 등으로 분리수거 할 수 있도록 분리수거함 설치토록 유도 - 폐기물의 수거는 강북구의 폐기물 처리계획에 따라 처리토록 계획	-
재난방지	- 사업시행시 건축물내 피난시설(피난계단, 방화구획 등)의 확보 및 화재시 소방차의 접근이 용이하도록 건축물 신축 유도 - 사업시행시 관할소방서 등과의 협의를 통해 필요시 소화전 설치	-

파. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
수유초등학교 수유초등학교병설유치원	- 대상지는 학교출입문으로부터 50m이내에 해당하는 절대보호구역 및 학교부지 경계 200m 이내에 해당하는 상대보호구역에 포함되어, 학교주변의 교육환경을 저해하는 시설의 종류 및 금지행위 등의 검토가 필요 - 따라서, 대상지의 재개발 정비사업 시행시 교육환경보호에 관한 법률에 의거 교육환경영향평가 대상으로 사업시행인가 시 심의를 진행할 예정임	-

하. 교통 및 동선처리 계획

구분	지점	개 선 방 안	시행주체	비용부담	시행시기
사업지구의 외부	-	▶ 「미아제3구역 주택재개발정비사업(변경심의), 2020.12」 계획안 반영	해당사업 시행자	해당사업 시행자	해당사업 완료시
	-	▶ 주변 분식대상 교차로 최적신호운영방안 제시(6개소)	관할경찰서	사업시행자	검토후시행
	㉠	▶ 삼양로~삼양로64길 접속부 신호교차로 신설	사업시행자	사업시행자	사업완료시
사업지구의 내부	㉡	▶ 사업지 진출입교차로 운영계획 수립(2개소) - 비신호교차로 운영(점별신호등 설치)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	㉢	▶ 삼양로74길 도로확폭(Setback : 2.0~3.0m) - B=5.8~6.0m→8.0~9.0m, L=179m [차도부속형 전면공지확보(1.0~1.2m)]	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	㉣	▶ 삼양로68길 도로확폭 - B=7.0~8.0m→8.0~9.0m, L=140m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	㉤	▶ 도봉로67길 도로확폭(Setback : 2.0~4.0m) - B=6.0~8.0m→8.0~10.0m, L=171m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	㉥	▶ 도봉로67길 도로확폭 - B=2.0m→4.0m, L=54m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	㉦	▶ 삼양로64가길 도로확폭(Setback : 4.0m) - B=5.0~5.5m→9.0~9.5m, L=80m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	㉧	▶ 삼양로64길 도로확폭,신설 및 차로운영계획 수립 - B=3.5~4.0→12.0m, L=125m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	㉨	▶ 도봉로61길 도로확폭 및 차로운영계획 수립 (Setback : 4.0m) - B=5.0~5.5m→9.0~9.5m, L=118m	사업시행자	사업시행자	사업완료시

구분	지점	개 선 방 안	시행주체	비용부담	시행시기
대중교통 보행 및 자전거	①	▶삼양로68가길 도로확폭 및 연장축소 - B=6.0~8.0m→8.0m, L=59m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▶차량진출입부 적정 회전반경 확보(R=6.0m)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▶삼양로64길 양측 보도 설치 (2획지~체육시설, 3획지사이) - B=2.5m, L=240.0m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▶삼양로64가길 보도 설치 - B=2.0m, L=75m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▶도봉로67길 일부구간 보도 설치 - B=2.0m, L=76m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▶도봉로61길 보도 설치 - B=2.0m, L=95m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▶사업지내 보도부속형 전면공지 설치 - 1획지 : B=2.0m, L=564m - 2획지 : B=2.0m, L=387m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▶각동 주변 및 필로티하부 자전거보관소 설치 (1획지:110대, 2획지:75대) - 법정주차대수의 29.4% - 자전거이용자 편의를 위한 공기주입기 설치 - 자전거주차 안내표지판 및 이용안내문 설치 - 자전거 도난 및 훼손 방지를 위한 CCTV 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▶보행동선 단절지점 횡단보도 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▶사업지 차량진출입구 고원식 교차로 설치 - 횡단보도 4개소 포함	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▶수유초등학교정문 고원식횡단보도 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▶차도부속형전면공지등 전면공지와 관련된 세부사항(유지관리에 대한 시행주체 및 지상권설정 등)에 대하여 준공전까지 관련부서 별도 협의 후 시행	사업시행자	사업시행자	사업완료시

구분	지점	개 선 방 안	시행주체	비용부담	시행시기
주차 시설	-	▶법정주차대수 : 628대 ▶주 차 수 요 : 745대 ▶계획주차대수 : 966대(100%자주식) - 법정대비 153.8% - 수요대비 129.7% - 확장형 확보(계획의 30% 이상) - 장애인주차 확보(법정의 3.0%) - 경형주차 확보(계획의 10% 이하) - 가족배려주차 확보(계획주차의 10% 이상) ※가족배려 주차중 확장형은 50%이상 확보 - 환경친화적 자동차충전구역 계획주차의 10.0% 이상 확보 ※급속충전구역은 10%이상 확보 - 조업주차구역 별도 확보	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▶지하주차장 차량동선계획 수립	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▶차량출입구 주차차단기 설치(2개소)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▶사업지 주변도로 노상주차장 삭제(22대) - 삼양로68가길 8대 - 삼양로68길 11대 - 도봉로61길 3대	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▶지하주차장 주요 교차지점 교차로 노면표시 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▶지하주차장내 보행로 노면표시 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
교통안전 및 기타	-	▶반사경 설치(지상 6개소, 지하 6개소)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▶경보등 설치(지상 2개소, 지하 6개소)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▶과속방지턱 설치(6개소)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▶사업지 내 착탈식 블라드 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▶사업지 주변도로 교통안전표지판 및 노면표시 설치 - 어린이보호구역 통합안전표지판 설치(9개소) - 정차·주차금지 표지판 설치(4개소) - 최고속도제한 표지판 설치(1개소) - 좌회전금지 표지판 설치(1개소) - 어린이보호구역 해제 표지판 설치(4개소) - 노인보호 통합표지판 설치(1개소) - 노인보호 표지판 설치(1개소) - 비보호 표지판 설치(1개소) - 진입금지 표지판 설치(1개소) - 일방통행 표지판 설치(2개소) - 우회전금지 표지판 설치(1개소)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▶교통안전시설물(노면표시, 표지판) 및 도로안전시설 설치시 관련된 세부사항은 관계부서 및 관할경찰서와 별도 협의 후 시행	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▶사업지 주변 어린이보호구역 유색포장 설치(776m)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▶불법주정차단속 CCTV 설치(2개소)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▶사업지 주변 보행안전헬스 설치(298m)	사업시행자	사업시행자	사업완료시

거. 안전 및 범죄 예방에 관한 계획

구분	내용	비고
접근통제	- 보행로는 자연적 감시가 강화되도록 계획 - 구역적 특성상 자연적 감시 기준을 적용하기 어려운 경우, 영상정보처리기기, 반사경 등 자연적 감시를 대체할 수 있는 시설 설치 - 건축물 외벽에 범죄자의 침입을 용이하게 하는 시설 설치 불가	-
영역성 확보	공간의 경계 부분은 바닥에 단을 두거나 바닥의 재료를 색채를 달리하거나 공간 구분을 명확하게 인지할 수 있도록 안내판, 보도, 담장 등 설치	-
활동의 활성화	지역 공동체가 증진되도록 지역 특성에 맞는 적절한 외부시설 배치	-
조경	수목은 사각지대나 고립지대가 발생하지 않도록 식재	-
조명	- 출입구, 대지경계로부터 건축물 출입구까지 이르는 진입로 및 표지판에 충분한 조명시설 계획 - 보행자의 통행이 많은 구역은 사물의 식별이 쉽도록 적정하게 조명 설치 - 조명은 색채의 표현과 구분이 가능한 것을 사용해야 하며, 빛이 제공되는 범위와 각도를 조정하여 눈부심 현상을 줄여야 함	-
영상정보처리기기 안내판 설치	기준에 따라 영상정보처리기기를 설치하는 경우에는 「개인정보보호법」 제25조제4항에 따라 안내판 설치	-

※ 사업시행계획인가 시, 관련법 및 기준에 따라 안전 및 범죄예방에 관한 구체적인 계획 수립

너. 기존 수목의 현황 및 활용계획

구역 내 활용할 기존 녹지 및 수목은 없음.

더. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업에 한함)

: 해당사항 없음

러. 구역 내 옛길, 옛 물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사문화자산의 보전 및 활용계획

: 해당사항 없음

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	증감	변경후	
신설	미아제11 주택정비형 재개발사업 지구단위계획구역	강북구 미아동 791-108번지 일대	-	증) 35,876.0	35,876.0	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

위 치		면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		35,891.0	-	35,891.0	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역	35,891.0	감) 15.0	35,876.0	99.9	-
	제3종일반주거지역	-	증) 15.0	15.0	0.1	구역 내 제척

■ 용도지역 변경 사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	미아동 791-4133 미아동 791-4681	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	15.0	정비구역 제척에 따른 용도지역 환원

2) 용도지구 결정조서 : 해당 없음

3) 기반시설 결정(변경)조서

가. 도로 결정(변경)조서

결정 구분	구 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점		
기정	중로	3	1	12	국지도로	일반도로	125	미아동 791-414	미아동 239-21	서고시 제2010-490호 (2010.12.30.)	
변경	중로	3	1	12	국지도로	일반도로	125	미아동 791-414	미아동 239-21		선형 변경
기정	중로	3	2	10	국지도로	일반도로	289	미아동 233-65	미아동 218-26		

결정 구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점		
변경	소로	1	(6)	10	국지도로	일반도로	289	미아동 233-65	미아동 218-26		오류 정정
기정	소로	2	1	8	국지도로	일반도로	215 (61)	미아동 791-43	미아동 239-2	1997.10.23.	
변경	소로	2	1	8	국지도로	일반도로	215 (82)	미아동 791-43	미아동 239-2		오류 정정
기정	소로	2	2	8	국지도로	일반도로	57	미아동 238-16	미아동 791-4135	1996.7.27.	
변경	소로	2	2	8	국지도로	일반도로	59	미아동 238-16	미아동 791-4135		연장 변경
기정	소로	2	3	8	국지도로	일반도로	75	미아동 791-2577	미아동 793-28	서고시3호 (1969.1.18.)	
변경	소로	1	(5)	10	국지도로	일반도로	80	미아동 791-2577	미아동 793-28		폭원 확폭 및 연장변경
기정	소로	2	4	8	국지도로	일반도로	179	미아동 238-16	미아동 238-1		
변경	소로	2	4	8~9	국지도로	일반도로	179	미아동 238-16	미아동 238-1		폭원 확폭
기정	소로	1	1	4	국지도로	일반도로	47	미아동 791-17	미아동 791-26		
변경	소로	3	(1)	4	국지도로	일반도로	54	미아동 791-17	미아동 238-1		오류 정정 및 연장변경

※ ()안의 도로번호는 임시 부여번호, 연장() : 구역 내 도로 연장임

■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
중로 3-1	중로 3-1	• 도로 선형 변경	• 도로선형 변경
중로 3-2	소로 1-(6)	• 오류 정정 - 중로 3-2 → 소로 1-(6)	• 도로 폭원에 따른 노선번호 오류 정정
소로 2-1	소로 2-1	• 구역 내 연장 오류 정정 - L = 215m(61m) → 215m(82m)	• 구역 내 도로 연장 오류 정정
소로 2-2	소로 2-2	• 도로 연장 변경 - L = 57m → 59m	• 토지이용계획 변경에 따른 도로 연장 변경
소로 2-3	소로 1-(5)	• 도로 폭원 및 연장 변경 - B = 8m → 10m - L = 75m → 80m	• 주변도로 연계와 원활한 교통소통을 위해 도로 확폭 및 연장 변경
소로 2-4	소로 2-4	• 도로 폭원 변경 - B = 8m → 8~9m	• 주변도로 연계와 원활한 교통소통을 위해 도로 확폭
소로 1-1	소로 3-(1)	• 오류 정정 및 연장 변경 - 소로 1류 → 소로 3류 - L = 47m → 54m	• 도로 폭원에 따른 노선번호 오류 정정 및 연장 변경

나. 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	공원	소공원	미아동 791-469번지 일대	1,935.0	감) 735.0	1,200.0	서고시 제2010-490호 (2010.12.30.)	
변경	-	공원	소공원	미아동 791-109번지 일대					

■ 변경 사유서

시설명	변경내용	변경사유	비고
공원	소공원 위치 및 면적 변경 - A = 1,935.0㎡ → 1,200.0㎡ (감 735.0㎡)	정비계획 변경에 따른 기존 소공원 위치 및 면적 변경	

다. 체육시설 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	①	체육시설	다목적 체육관 등	미아동 791-3236번지 일대	-	증) 2,013.0	2,013.0	-	

■ 건축범위 결정조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
①	체육시설	60% 이하	210% 이하	관계법령에 따름

■ 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
①	체육시설	신설 - A = 2,013.0㎡	구민의 건강증진 및 지역주민 필요 시설을 충족시키기 위하여 공 공체육시설 신설

3. 획지 및 건축물에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	가구	면적 (㎡)	획 지		구성비 (%)	비고
			위치	면적(㎡)		
A-1	A	28,084.3	미아동 791-76번지 일대	16,206.3	45.2	공동주택 및 부대복리시설
A-2			미아동 791-280번지 일대	11,055.0	30.8	
B	B		미아동 791-3882번지 일대	823.0	2.3	종교시설

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

(1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	가구	용도	비고
신설	허용용도	A	「건축법시행령」 별표1 제2호에 따른 공동주택 「주택법」 제2조의 제13호, 제14호 및 등법 제35조에 의한 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 부대복리시설
신설	허용용도	B	「건축법」 시행령 별표1 제6호에 따른 종교시설

(2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

■ 건폐율 계획

○ 건폐율은 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획의 건폐율 계획을 준용하여 60% 이하 적용

구분	지역		건폐율	비고
신설	A-1	제2종일반주거지역	60% 이하	
신설	A-2	제2종일반주거지역	60% 이하	
신설	B	제2종일반주거지역	관계법령에 따름	종교시설

■ 용적률 계획

○ 기준용적률

- 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획에 의거 제2종일반주거지역 기준 용적률 190.0% 이하 적용
- 소형주택확보로 기준 용적률 20.0% 완화

구분	지역		용적률				비고
			기준	허용	상한	예정법적상한	
신설	A-1	제2종일반주거지역	210.00%	213.45%	236.49%	243.0%	
신설	A-2	제2종일반주거지역	210.00%	213.45%	236.49%	243.0%	
신설	B	제2종일반주거지역	관계법령에 따름				종교시설

○ 허용용적률 인센티브 계획

- 2030 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획상 허용용적률 인센티브 지침 적용
- 공공보행통로 1.8%
- 사업성보정계수(1.92) 적용 → 허용용적률 인센티브 3.45% 적용

= 사업성 보정계수 = 서울시 평균 공시지가 / 2023년 대상지 평균 공시지가
 = 5,861,129원 / 3,055,071 = 1.92 → 1.92 적용

항목	인센티브	적용	비고
공공보행도로	$190.0\% \times (264.0\text{m}^2 / (16,206.3\text{m}^2 + 11,055\text{m}^2)) = 1.8\%$	10%p 이내	1.8%p

■ 높이 계획

구분	획지	높이 기준	비고
신설	A-1, 2 (공동주택)	74m 이하	-
신설	B (종교시설)	관계법령에 따름	종교시설

3) 건축물 건축선에 관한 계획

구분	계획 내용	비고
건축한계선	• 대지경계선으로부터 3m	-

4) 경관계획(배치·형태 포함)

(1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 방향성	공동주택	• 대상지 경계로 인접한 건축물들의 특성 및 규모에 대응하여 기존 가로와 조화로운 배치계획 • 대상지로 인한 지역단절을 해소하기 위한 공공보행도로 계획 • 25m 이상의 충분한 통경축 확보로 단지 전반의 개방감 있는 경관 형성
건물 진출입구	공동주택	• 도봉로와 삼양로를 동서로 연결하는 도봉로 67길에 차량 진출입구를 계획하여 차량동선의 편의성 향상
대지 레벨차이구간	부대 및 근린생활시설	• 단지 내·외부의 단차구간을 활용한 부대시설 배치로 옹벽 발생 최소화 • 1단지와 2단지가 접하는 삼양로68길 변으로 근린생활시설과 커뮤니티시설 등의 공공이용시설을 배치하여 활력있는 생활가로경관 조성
	경관녹지	• 대상지 경계면의 경사로 발생구간을 따라 충분한 조경녹지를 배치하여 도심 녹시를 향상 및 쾌적한 보행가로 조성
소공원	소공원	• 대상지 각각부로 어린이공원을 배치하여 인접한 수유초등학교와 연계하여 친환경적인 보행가로 형성

(2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

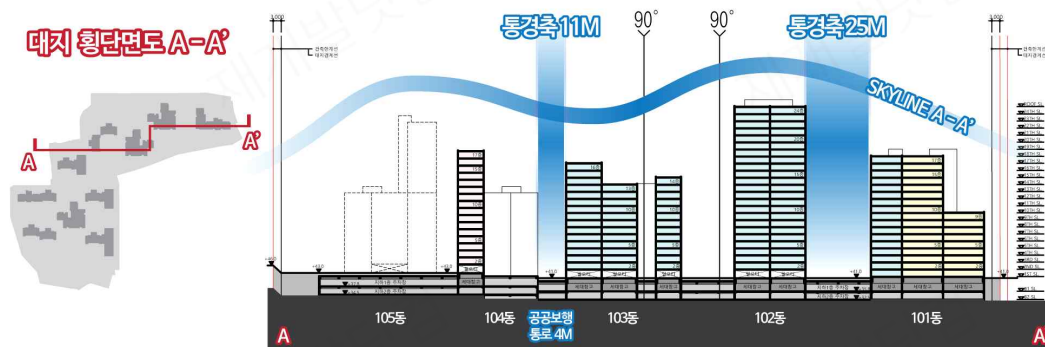
구분	적용지역	계획내용
건축물 외부 형태	공동주택 상층부	• 옥탑설비 및 부속설비를 차폐할 수 있는 난간 및 구조물 계획으로 원경에서의 정돈된 가로경관 연출 • B·BG계열의 색채를 적용하여 주변 건축물 및 자연경관과 조화로운 경관 조성
	공동주택 중층부	• 중·저체도를 활용한 색채와 커튼월을 적용한 면분할로 고층 건축물의 위압감 최소화 • 주조색과 보조색, 강조색을 적절한 비율로 사용하여 서울시 가이드라인이 부합하며 기존 시가지 경관에 어우러지는 입면 연출

구 분	적용지역	계획내용
	공동주택 저층부	- 자연석재 등의 친환경 소재를 활용한 저층부 마감계획으로 오픈스페이스의 조경과 조화로운 경관 조성 - 중·저명도 및 저채도의 색채를 사용하여 보행자 시각에서 안정감 있는 기반부 계획
저층부 외관	부대 및 근린생활시설	- 주동과 연계되는 패턴으로 단지 내 통일성 유지 - 친환경 소재를 활용한 마감으로 보행자 시각에서 조화로운 가로경관 형성
진입구 처리	차량진출입구	•단차 발생구간에 커뮤니티센터와 함께 계획하여 용역발생 최소화
	세대진출입구	•필로티 출입구로 계획하여 보행자 시선에서의 개방감 있는 가로 형성 및 보행 편의 확보

(3) 경관에 관한 계획

구 분	적용지역	계획내용
개방감	공동주택	25m 이상의 남북통경축을 확보하여 개방감 있는 경관 형성 - 도봉로61길과 이어지는 공공보행통로 조성으로 개발로 인한 지역단절 해소 - 건축선 후퇴 및 보행로와 조경녹지 조성으로 쾌적한 보행가로 형성
스카이라인	공동주택	- 대상지 경계로 인접한 건축물의 층수에 대응한 변화감 있는 높이계획으로 완만한 곡선의 스카이라인 형성 - 대상지 동측의 저층주거지와 북측 수유초등학교와 접하는 주동의 층수를 15층 이하로 계획
입면	공동주택	•대상지 주변의 현황 분석을 바탕으로 기존 시가지 경관과 조화를 이루며 지역전체의 도시경관을 향상에 기여하는 입면 계획
가로경관	보행로	•도로 확폭과 보행로 및 조경공간 계획으로 쾌적하고 개방감있는 보행가로 형성

도시계획위원회 의견을 반영한 경관계획(안)



4. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구분	계획 내용	비고
공공보행통로	• 초등학교 등하교 및 지역주민의 편의를 위한 공공보행통로 4m 조성	-
전면공지	• 도로변 건축한계선으로 조성되는 공간은 차도형 및 보도형 전면공지로 조성	-

2) 교통처리에 관한 결정(변경)조서

구분	적용지역	계획내용
차량진출입구	• 도봉로67길(획지1) • 삼양로68길(획지2)	• 차량진출입구 획지 1,2 각 1개소 설치

3) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연생태환경	가. 비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	•서울시 도시생태현황도상 비오톱유형평가 5등급으로 조사됨	•녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	-
	나. 생태네트워크	녹지·수생태 연결성확보	○	•대상지는 주낙후된 주거지역으로, 별도의 녹지공간은 조성되지 않은 것으로 조사됨	•대상지 지상부에 조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보함으로써 쾌적한 복합 환경 창출 자연지반녹지, 인공지반 녹지를 통하여 생태적 연결성 확보	-
생활환경	다. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•대상지는 용도지역상 제2종일반주거지역임	•대상지는 획지 및 정비기반시설지로 계획	-
	라. 지형·지질	지형·지질 변동최소화	○	•사업대상지는 북쪽은 0~4° 로 평탄하며, 남쪽으로 갈수록 6~10° 로 경사가 높아 지는 지형임 •부지조성시 지하굴착에 따른 토량발생 •지형변동 비율 미미함 •지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	•발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 재활용 •지형에 순응한 계획 수립 •지하공간 최소화, 흙막이공법 실시	-
	마. 물순환, 수리·수문	건축유형 및 용도지역별 기준 적용	○	•생태면적을 기준 30% 이상으로 계획(계획 35.01%)	•자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 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	-	-
	아. 열	열환경 영향 최소화	○	•열 지표면 열수지의 변화 등으로 대상지 주변지역이 열섬현상이 발생 할 수 있음	•조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 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	•환경정화능력이 강한 수종을 식재	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
생 활 환경	차. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	•공사시 건설폐재 및 폐유 등 발생	•건설폐기물은 성상별로 분리하여 재 활용토록하며, 폐유는 별도시설에 보 관후 전량 위탁처리토록 하겠음	-
	카. 에너지	에너지자립률 상향계획수립	○	•에너지사용량 증가	•청정연료 사용 •에너지절약형 설계기법 도입 •신재생에너지 설치계획 수립	-
	다. 소음 및 진동	소음환경 기준이하	○	•공사중 인근지역에 공사장비 가동에 따 라 소음 65dB(A)이상 발생 예상 •도로에 의한 교통소음 영향	•환경기준이하 유지를 위하여 가설방 음판넬 설치후 공사시행 •차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지	-
	파. 경 관	Skyline보전	○	•인공구조물로 인한 도시경관 조망	•기존건축물들 상호간에 조화로운 스 카이라인이 형성되도록 높이계획 수 립	-
		조망권 확보	○	•주변지역의 조망권 보호 필요	•주변과 조화로운 열린 조망 및 주변 과 하나되는 도심경관을 이루도록 계 획	-
	하. 휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	•사업대상지 1km 권에 오패산, 약 2km 권에 북한산국립공원, 북서울꿈의숲 등 이 위치	•공원 및 조경녹지 조성 •옥상녹화 등 휴게시설 배치	-
	거. 일조	일조침해 최소화	○	•대상지 주변은 제2종일반주거지역(7층이 하), 제2종일반주거지역 및 제3종일반주 거지역으로 학교, 주거 및 상업시설이 혼 재함	•건물높이, 배치계획 등의 조절을 통 해 일조영향 최소화	-
	너. 보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	•삼양로(20m)와 지하철 우이신설선 삼양 역이 대상지 인근에 위치하고 있어 대중 교통 이용이 편리한 지역임 •성북구와 연결되는 삼양로, 도봉구와 연 결되는 도봉로와 인접하고 있어 차량으 로도 교통연계가 용이한 지역임	•도로 전면 재정비를 통한 보행환경 개선 •기존 도로망과의 원활한 교통소통을 위한 교통계획 수립 •전면공지는 건축한계선으로 조성되 는 공간에 가로활성화를 위해 보도형 전면공지로 조성	-
		자전거보관소 15대/100unit	○	-	•단지내 자전거보관소 설치	-

3) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서

- 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 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.

(1) 임대주택 건설계획(변경)

■ 기정

구분		세대수 (세대)	비율 (%)	계획기준
총 세대수		598	-	-
의무공공 임대주택	소계	103	100.0	• 세대수의 17%이상 - 598세대 × 0.17 = 101.66세대 이상
	40㎡이하	43	41.7	• 임대주택의 40~50%
	40㎡초과~ 50㎡이하	42	40.8	• 임대주택의 40~50%
	50㎡초과~ 60㎡이하	18	17.5	• 임대주택의 10~20%

■ 변경

구분		세대수 (세대)	비율 (%)	계획기준
총 세대수		663	-	• 전체 세대수(663세대)에서 법적상한분 세대수 제외
의무공공 임대주택	소계	97	100.0	• 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%이상 - 639세대 × 0.15 = 95.85세대 이상
	40㎡이하	47	48.5	• 임대주택의 30%이상 또는 전체 세대수의 5%이상 주거전용면적 40㎡이하 건립 - 임대주택 97세대 중 47세대 40㎡이하 건립(48.5%)
	40㎡초과~ 50㎡이하	36	37.1	-
	50㎡초과~ 60㎡이하	14	14.4	-

※ 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 (서울시고시 제2022-493호, 2022.12.12.)

(2) 소형주택 건설계획(변경)

■ 기정

구분	전용면적	공급면적	대지면적	증가용적률	비고
소형주택 건설계획	60㎡이하	85.03㎡	27,580.0㎡	22.42% (242.30% - 219.88%)	
	• 연면적 = 증가용적률 × 대지면적 $= 22.42\% \times 27,580.0\text{㎡} = 6,183.436\text{㎡}$ 이상 • 세대수 = 연면적 / 공급면적 $= 6,183.436\text{㎡} / 85.03\text{㎡} = 72.72\text{세대}$ 이상 (계획 79세대)				

※ 서울특별시 고시 제2010-97호(2010.03.18.) 「서울특별시 도시·주거환경기본계획 변경」에 의해 기준용적률 20% 상향으로 늘어난 용적률은 주택규모 60㎡ 이하로 건설

■ 변경

구분	건립규모	세대수	연면적비율	완화량	비고
소형주택 건설계획	계	205세대	58.3%	20.0%	최대 20%
	전용면적 40㎡ 이하	31세대	6.3%	6.3%	최대 10%
	전용면적 40㎡~50㎡ 이하	24세대	6.1%	6.1%	최대 15%
	전용면적 50㎡~60㎡ 이하	150세대	45.9%	10.0%	최대 10%

※ 서울특별시 고시 제2024-465호(2024.09.26.) 「2030 서울특별시 도시·주거환경기본계획(주거환경정비사업부문)」을 반영하여 기준용적률 완화기준(최대 20%) 소형주택 규모를 구분하여 주택규모별 완화량 차등 적용

(3) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 건설에 관한 계획(변경)

구분		내 용					비고
상한용적률		• 236.49%					
예정법적상한용적률		• 243.0%					건축계획 242.42%
국민주택규모 확보 의무면적	용적률 초과분	• 6.51% (243.0% - 236.49%)					
	초과 용적률의 50%	• 3.255% (6.51% × 50%)					
	의무 연면적	• 887.355㎡이상 (대지면적 27,261.3㎡ × 3.255%)					
국민주택규모 임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종 결정)		• 계획 12세대, 연면적 1,001.616㎡					
		구 분	공급면적	세대수	연면적	비고	

구분	내 용					비고
	59형	83.468㎡	12	1,001.616㎡		
	합계		12	1,001.616㎡	≥887.355㎡	

※ 도시정비법 제54조 제4항에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%에 대하여 국민주택규모 임대주택 건설

□ 2025년 제8차('25.05.21.) 도시계획위원회 심의결과 : '수정가결'

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
제8차 도시계획 위원회	수정 가결	• 공공보행통로계획은 대상지 주변 보행 연결 동선 및 남북 방향 통경축 확보 방안과 연계하여 위치 조정 검토	• 대상지 주변 보행 동선 및 수유초의 통학로를 고려한 공공보행통로 계획을 재검토하였으며, • 주변 도로와의 보행연결성 및 남북 방향 통경축을 확보하여 공공보행통로 및 소공원형태를 조정하였음	-
		• 구체적 건축계획 수립 시,북측 초등학교 일조에 미치는 영향을 고려한 높이계획 및 주변지역과 과도한 옹벽 및 단차 생기지 않도록 계획 검토	• 현재의 건축 높이계획은 북측 초등학교 일조 기준을충족하는 계획안으로 추후 교육환경영향평가 진행 시 면밀히 검토 후 계획 검토하겠음 • 추후 건축계획 수립 시 주변지역과 과도한 옹벽 및 단차가 최소화 될 수 있도록 건축계획을 검토하겠음	-

Ⅲ. 관련도면 : 정비구역 변경지정 및 지형도면 고시 도면(붙임 참조)

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

Ⅳ. 고시 관련 관계도서에 대하여 시민의 열람 편의를 위하여 강북구청 주거정비과

(☎ 02-901-2553)에 관계서류 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

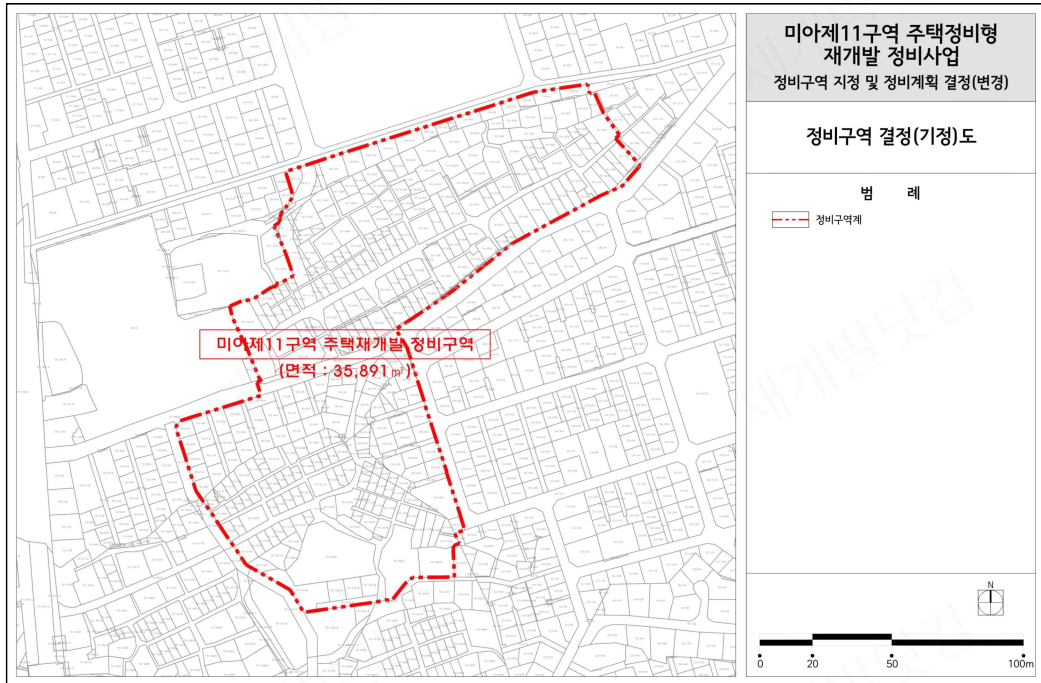
□ 정비예정구역 결정(기정)도



□ 정비예정구역 결정(변경)도



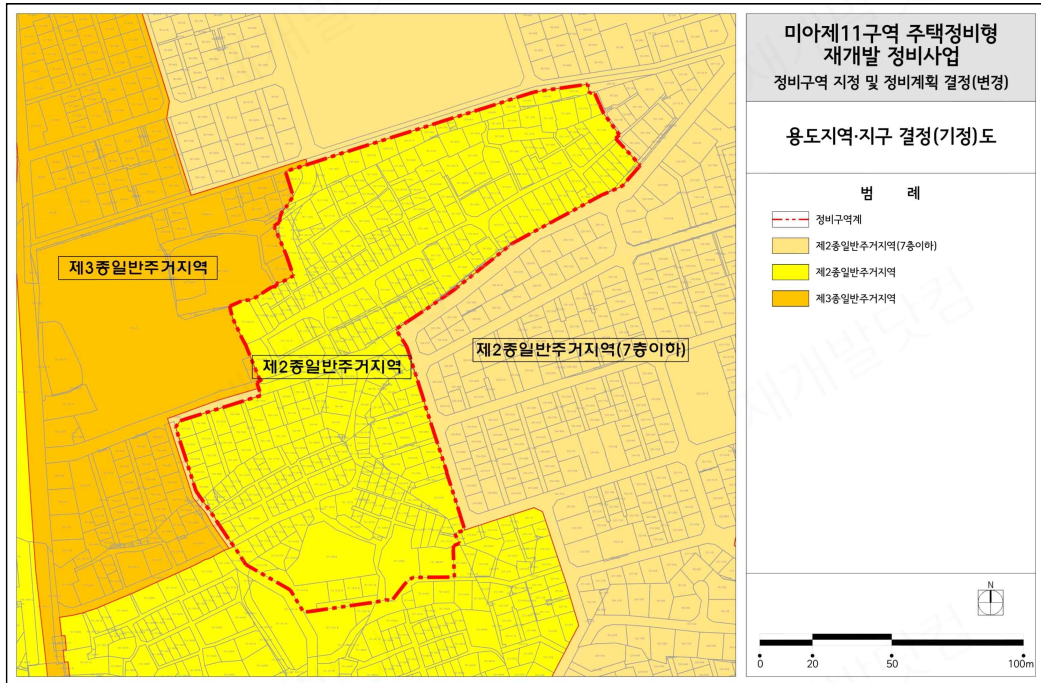
□ 정비구역 결정(기정)도



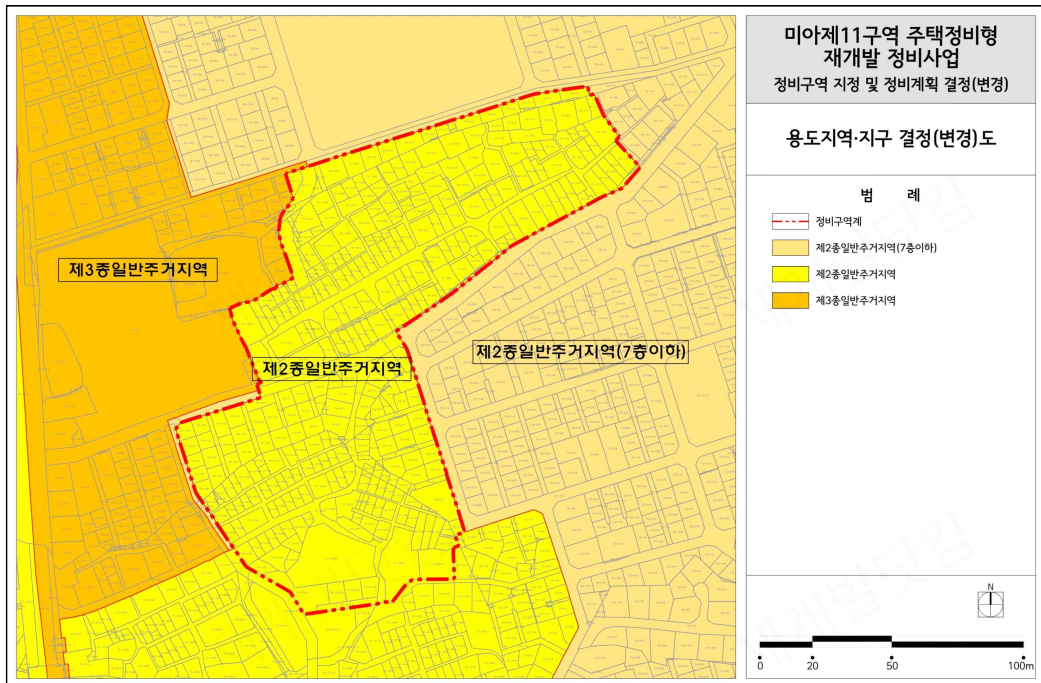
□ 정비구역 결정(변경)도



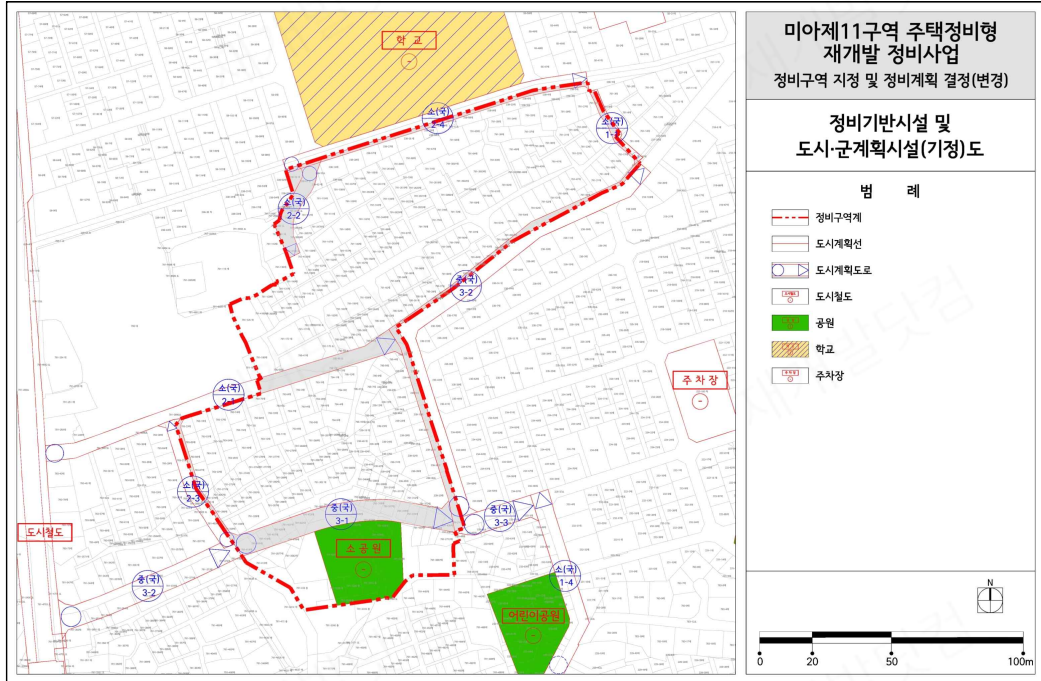
□ 용도지역·지구 결정(기정)도



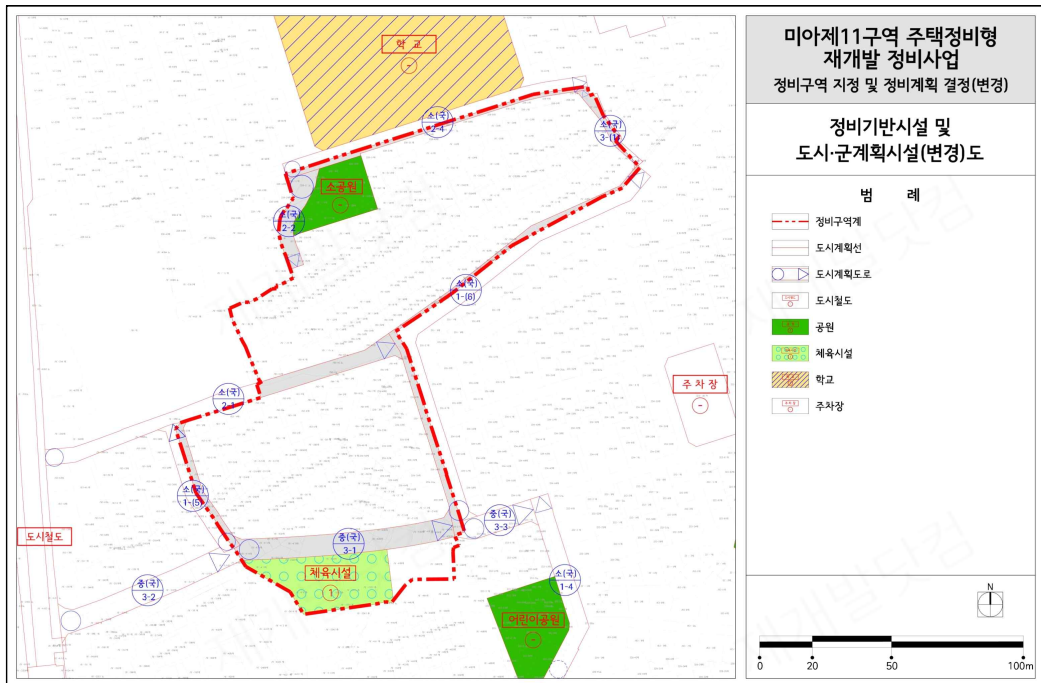
□ 용도지역·지구 결정(변경)도



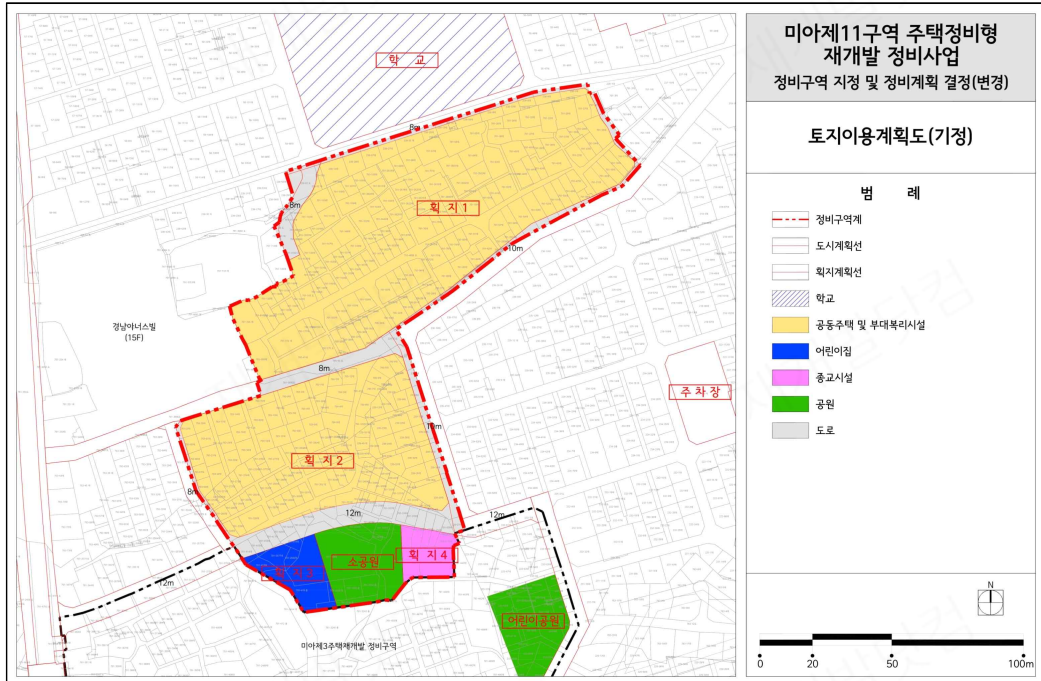
□ 정비기반시설 및 도시계획시설 결정(기정)도



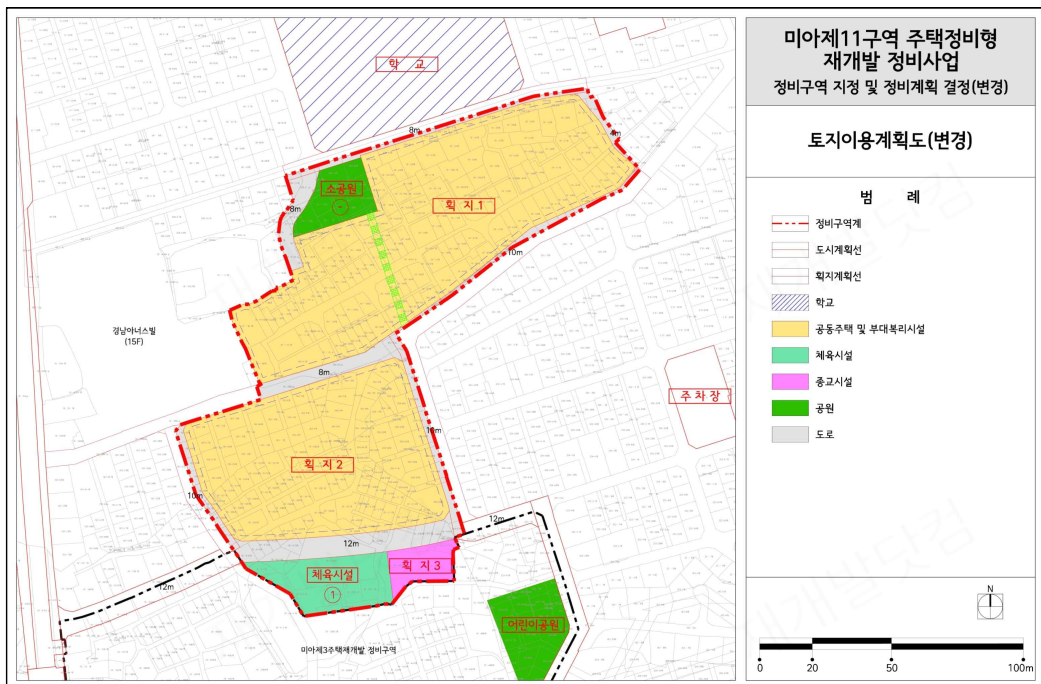
□ 정비기반시설 및 도시계획시설 결정(변경)도



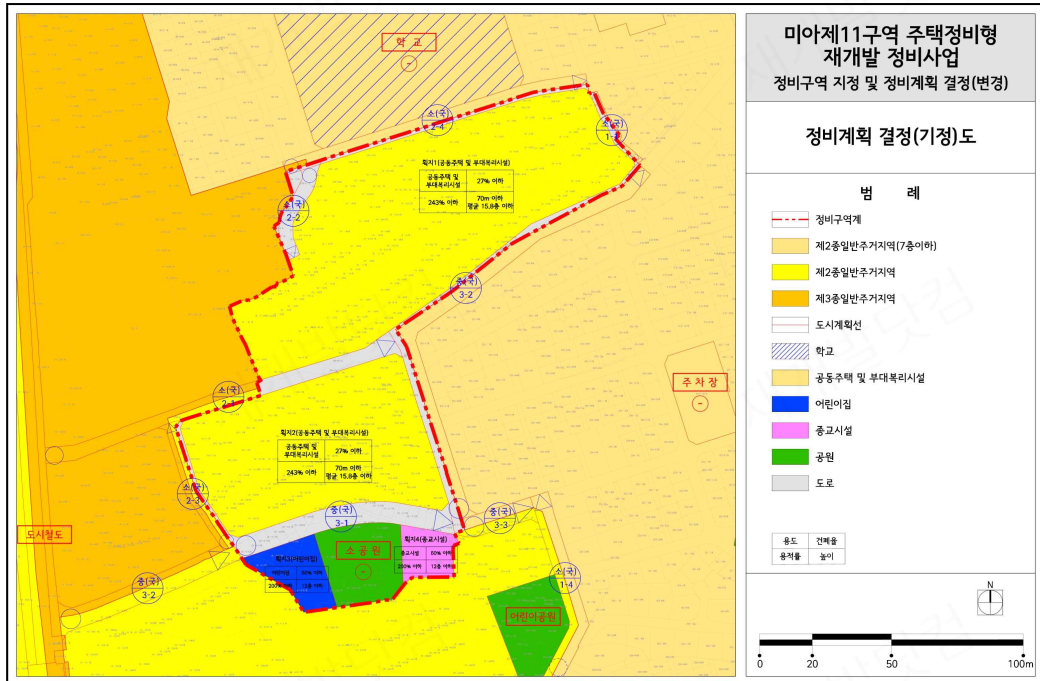
□ 토지이용계획도(기정)



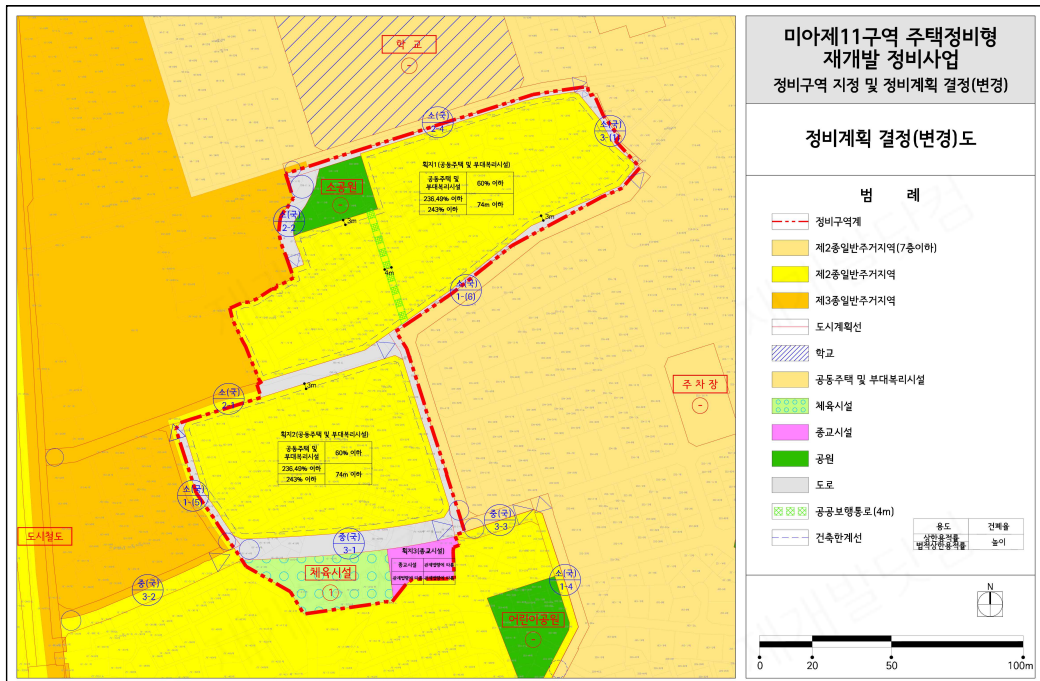
□ 토지이용계획도(변경)



□ 정비계획결정(기정)도



□ 정비계획결정(변경)도



□ 지구단위계획구역 결정도



□ 지구단위계획 결정도

