

서울특별시고시 제2020 - 442호

**도시관리계획(삼양사거리 지구단위계획 및 삼양특별계획구역Ⅲ 세부개발계획)
결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2006-118호(2006.4.6.)로 지구단위계획 결정(변경)된 삼양사거리 지구단위계획구역 내 삼양특별계획구역Ⅲ에 대하여 2020년 제11차 서울시 도시·건축공동위원회 심의(2020.8.22.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(삼양사거리 지구단위계획 및 삼양특별계획구역Ⅲ 세부개발계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 11월 5 일
서울특별시 장

I. 결정(변경) 취지

- 삼양사거리 지구단위계획구역 내 삼양특별계획구역Ⅲ에 대하여 노후주거지 개선 및 주변 여건변화 등을 반영하기 위해 지구단위계획을 변경하고 삼양특별계획구역Ⅲ에 대한 세부개발계획을 결정(변경)하는 사항임

II. 삼양사거리 지구단위계획 결정(변경)**① 지구단위계획구역에 관한 결정****1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음**

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	삼양사거리 지구단위계획구역	강북구 미아동 688번지 일대	74,670	-	74,670	서울특별시고시 제308호 (1996.11.13)	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

1) 경관지구 결정조서

구분	지구세분	도면 표시번호	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	조망가로 특화경관지구	①	우이동319 ~삼양동사거리	150,203 (1,972)	5,300 (83)	양측 15	서고시129호 (19.4.18)	삼양로

주) ()는 지구단위계획구역 내

2) 고도지구 결정조서

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	북한산 주변	북한산 주변 (미아동 703-1 일대)	3,557,000 (18,621)	서고 260 (97.8.7)	•지역·지구 규정 및 관계법령 등 완 화시 완화규정 적용

주) ()는 지구단위계획구역 내

2. 도시기반시설에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 교통시설 결정(변경)조서

1) 도로

■ 도로 결정(변경)조서 : 변경

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	중로	1	47	20~30	보조간선도로	5,055 (206)	미아동	수유동	일반도로	-	건고738 (63.12.24)	
변경	중로	1	47	20~30	보조간선도로	5,055 (206)	미아동	수유동	일반도로	-		
기정	중로	2	65	20~25	보조간선도로	2,200 (411)	미아동 688-5	대로 3-58	일반도로	-	건고738 (63.12.24)	
변경	중로	2	65	20~25	보조간선도로	2,200 (411)	미아동 688-5	대로 3-58	일반도로	-		
기정	소로	1	㉠	10	국지도로	100	미아동 703-13	미아동 703-138	일반도로	-	서고354 (90.10.24)	
변경	소로	1	㉠	10	국지도로	132	미아동 703-13	미아동 718-10	일반도로	-		
신설	소로	2	㉡	8~26	국지도로	140	미아동 860-4	미아동 718-10	일반도로	-	-	

주) 1. ()는 지구단위계획구역 내

2. 삼양특별계획구역Ⅲ 내 부분만 기재

□ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유	비고
중로1-47	중로1-47	• 선형변경	• 삼양로의 옹벽철거 및 분리도로 개선 등 교통처리계획 반영에 따른 도로 선형 변경	
중로2-65	중로2-65	• 선형변경	• 삼양특별계획구역Ⅲ 자침에 따라 솔샘로변 전면부 3m 도로 조성에 따른 선형 변경	
소로1-㉔	소로1-㉔	• 도로연장(종점변경) - 연장 : 100m → 132m - 종점 : 미아동 703-138 → 미아동 718-10	• 기결정(서울특별시고시 제2006-118호, 2006.04.06.)시 시설결정 조서와 도면 오류에 따른 연장 및 종점 정정	
-	소로2-㉔	• 도로신설	• 장기미집행에 따라 실효(20.07.01.) 후 동측 이면도로 확보에 따른 노선 신설	

2) 주차장 : 변경없음

나. 공간시설 결정(변경)조서

1) 공원 : 변경없음

2) 공공공지

■ 공공공지 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	③	공공공지	미아동 860-96번지 일원	405	감) 405	-	서고118 (06.04.06)	

□ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
③	공공공지	• 공공공지 폐지	• 도로변 오픈스페이스 확보는 공개공지로 대체하고 공공공지 폐지

다. 유통 및 공급시설 결정(변경)조서 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서 : 변경

가. 최대개발규모 : 변경없음

나. 공동건축 : 변경없음

다. 가구 및 획지의 규모와 조성계획 : 변경

■ 특별계획구역(기정)

도면표시 번호	가구번호	면적(㎡)	지번	비고
삼양 특별계획 구역Ⅲ ③	미아동 703-17 일대	10,914	미아동 703-11, -12, -15, -16, -17, -18, -19, -20, -23, -24, -25, -26, -27, -28, -34, -39, -40, -41, -60, -62, -64, -84, -111, -112, -113, -114, -115, -116, -117, -119, -121, -123, -124, -125, -126, -127, -134, -149, -153, 705-1, -3, -5, -6, -7, -8, 706-1, -2, -3, -6, 718-1, -2, -3, -5, -6, -7, -8, -9, -11, -12, 860-4, -52, -74, -75, -76, -77, -79, -80, -81, -82, -83, -84, -87, -88, -91, -92, -96, -98, -142, -143, -263, -269	미아동

주) 삼양특별계획구역Ⅲ 부분만 기재

■ 특별계획구역(변경)

도면표시 번호	가구번호	면적(㎡)	지번	비고
삼양 특별계획 구역Ⅲ ③	미아동 703-17 일대	10,914	미아동 703-11, -12, -15, -16, -17, -18, -19, -20, -23, -24, -25, -27, -34, -39, -40, -41, -60, -62, -64, -84, -98, -111, -112, -113, -114, -115, -116, -117, -119, -121, -123, 124, -125, -126, -127, -134, -149, -153, 705-1, -3, -5, -6, -7, -8, 706-1, -2, -3, -6, 718-1, -2, -3, -5, -7, -8, -9, -11, -12, 860-4, -52, -74, -75, -76, -77, -79, -80, -81, -82, -83, -84, -87, -88, -91, -92, -96, -98, -142, -143, -263, -269	

주) 삼양특별계획구역Ⅲ 부분만 기재

□ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 지적 변경 및 오기사항 반영	• 703-26, 703-28, 718-6 : 703-27과 합병되어 말소됨에 따라 편입지번에서 제외 • 703-98 : 기결정시 누락되어 정정

2. 건축물에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

3. 기타사항에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

4. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 특별계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적			비고
				기정	변경	변경후	
기정	③	삼양특별계획구역Ⅲ	미아동 703-149번지 일대	10,914	-	10,914	

주) 특별계획구역내 공동주택 건립시

- 건축물수 및 노후도 산정기준 : 서울시 도시계획조례 시행규칙 준용

나. 용도 및 건폐율·용적률·높이·공공시설 조성에 관한 계획

■ 삼양특별계획구역Ⅲ 계획지침 : 변경

구분		계획내용		비고
		기정	변경	
위치		• 미아동 703-149 일대		변경없음
면적		• 10,914㎡		변경없음
용도지역		• 준주거지역 • 조망가로특화경관지구(삼양로변 폭 15m)		변경없음
불허 용도	전층	• 안마시술소, 종교집회장, 장례식장(병원부속시설 제외), 공장, 창고시설, 교도소, 감화원, 군사시설, 자동차관련 시설(주차장, 매매장 제외), 노인복지시설 중 실비노인복지주택, 유료노인복지주택		변경없음
권장 용도	전층	• 문화 및 집회시설 중 공연장(영화관 제외), 전시장 • 소매시장 중 대형백화점, 쇼핑센터 • 유치원, 보육원, 노인복지시설(실비노인복지주택, 유료노인복지주택 제외)		변경없음
건폐율		• 지역지구 규정 준용	• 60%	해당 용도지역 건폐율 표기
용적률		• 기준용적률/허용용적률: 300% / 360% 이하 • 상한용적률: 허용용적률 × (1 + 1.3α) ※ α : 공공시설을 제공(대지면적의 일부를 공원·광장·도로 등의 공지로 기부채납 하는 경우) 한 후의 대지면적 대 공공시설을 제공하는 면적의 비율 ※ 주거복합 신속시 주거부문 용적률: 250% 이하 (공공시설 제공에 따른 상한용적률은 상기 비율로 적용)	• 기준용적률: 300% 이하 • 허용용적률: 360% 이하 • 상한용적률: 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물) ※ 가중치 : 공공시설 제공 부지 용적률 / 사업부지 용적률 ※ α토지 : 공공시설 제공 토지면적 / 공공시설 (토지) 제공 후 대지면적 ※ α건축물 : 공공시설 제공 건축물 환산부지면적 / 공공시설 (토지) 제공 후 대지면적 ※ 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100% 이하 범위에서 추가하여 계획 (서울특별시고시 제2019-313호, 2019.09.19.)	서울특별시 지구단위계획 수립기준 (20.05.26) 및 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준' 반영
높이		• 최고높이 90m 이하 ※ 사선제한배제	• 최고높이 99m 이하 ※ 사선제한배제 ※ 공공임대 추가 확보 시 10m이내의 범위에서 높이 계획을 변경하여 적용 (서울특별시고시 제2019-313호, 2019.09.19.)	'준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준' 반영
공공시설 조성 및 제공		• 솔샘길변 전면부 도로 조성 후 기부채납(3m) • 공공공지 설치 • 위치 지정된 공개공지 설치·조성 ※ 기부채납비율: 15% 이상	• 솔샘로변 전면부(3m), 이면부 도로 조성 후 기부채납 • 지역 필요시설 건축물(일부) 기부채납 ※ 기부채납비율 : 24.5% 이상	공공시설 계획 변경에 따른 계획지침 변경
기타사항에 관한 계획		-		세부개발계획 수립에 따른 계획지침 변경

□ 특별계획구역 계획지침 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
건폐율	• 건폐율 표기	• 해당 용도지역(준주거지역) 건폐율 표기
용적률	• 상한용적률 산정식 변경 • 준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준 명기	• 서울특별시 지구단위계획 수립기준(20.05.26) 반영에 따른 상한용적률 산정식 변경 • 서울특별시 도시계획 조례 제55조 제22항에 따른 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준' 명기
높이	• 최고높이 변경(90m→99m)	• '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준' 을 반영하여 10m이내의 범위에서 높이계획을 변경
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납비율 15% → 24.5% • 공공시설 조성계획 변경	• 세부개발계획 수립에 따라 공공시설 조성계획 변경
기타사항에 관한 계획	• 신설	• 세부개발계획 수립에 따라 기타사항에 관한 계획 신설

④ 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

Ⅲ. 삼양특별계획구역Ⅲ 세부개발계획 결정

① 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적			비고
				기정	변경	변경후	
기정	③	삼양특별계획구역Ⅲ	미아동 703-149번지 일대	10,914	-	10,914	-

주) 특별계획구역내 공동주택 건립시

- 건축물수 및 노후도 산정기준 : 서울시 도시계획조례 시행규칙 준용

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

■ 용도지역 결정조서

구분	면적			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
준주거지역	10,914	-	10,914	100.0	-

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

■ 경관지구 결정조서

구분	지구세분	도면표시번호	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	조망가로 특화경관지구	①	우이동319 ~삼양동사거리	150,203 (640)	5,300 (46)	양측 15	서고서129호 (19.4.18)	삼양로

주) ()는 삼양특별계획구역Ⅲ 내

2. 도시기반시설에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 교통시설 결정(변경)조서

1) 도로

■ 도로 결정(변경)조서 : 변경

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	중로	1	47	20~30	보조간선도 로	5,055 (32)	미아동	수유동	일반 도로	-	건고738 (63.12.24)	
변경	중로	1	47	20~30	보조간선도 로	5,055 (32)	미아동	수유동	일반 도로	-	-	
기정	중로	2	65	20~25	보조간선도 로	2,200 (179)	미아동 688-5	대로 3-58	일반 도로	-	건고738 (63.12.24)	
변경	중로	2	65	20~25	보조간선도 로	2,200 (179)	미아동 688-5	대로 3-58	일반 도로	-	-	
기정	소로	1	㉠	10	국지도로	100	미아동 703-13	미아동 703-138	일반 도로	-	서고354 (90.10.24)	
변경	소로	1	㉠	10	국지도로	132	미아동 703-13	미아동 718-10	일반 도로	-	-	
신설	소로	2	㉡	8~26	국지도로	140	미아동 860-4	미아동 718-10	일반 도로	-	-	

주) ()는 삼양특별계획구역Ⅲ 내

□ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-47	중로1-47	• 선형변경	• 삼양로의 옹벽철거 및 분리도로 개선 등 교통처리계획 반영에 따른 도 로 선형 변경
중로2-65	중로2-65	• 선형변경	• 삼양특별계획구역Ⅲ 지침에 따라 솔샘로변 전면부 3m 도로 조성에 따 른 선형 변경
소로1-㉠	소로1-㉠	• 도로연장(종점변경) - 연장 : 100m → 132m - 종점 : 미아동 703-138 → 미아동 718-10	• 기결정(서울특별시고시 제2006-118호, 2006.04.06.)시 시설결정 조 서와 도면 오류에 따른 연장 및 종점 정정
-	소로2-㉡	• 도로신설	• 장기미집행에 따라 실효(20.07.01.) 후 동측 이면도로 확보에 따른 노 선 신설

나. 공간시설 결정(변경)조서

1) 공공공지

■ 공공공지 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	③	공공공지	미아동 860-96번지 일원	405	감) 405	-	서고118 (06.04.06)	

□ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
③	공공공지	• 공공공지 폐지	• 도로변 오픈스페이스 확보는 공개공지로 대체하고 공공공지 폐지

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 획지에 관한 결정 조서

구분	구역명	도면표시 번호	가구번호	획지		비고
				위치	면적(㎡)	
변경	삼양 특별계획구역Ⅲ	③	미아동 703-17 일대	미아동 703-17일대	9,203.4	획지
					1,710.6	도로

□ 가구 및 획지 결정 사유서

위치	결정내용	결정사유
미아동 703-17 일대	획 지 -면적 : 9,203.4	• 특별계획구역 세부개발계획 수립에 따라 합리적 토지이용을 위하여 가구 및 획지 계획 수립

2. 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물 용도계획

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
불허 용도	전층	• 안마사술소, 종교집회장, 장례식장(병원부속시설 제외), 공장, 창고시설, 교도소, 감화원, 군사시설, 자동차관련시설(주차장, 매매장 제외), 노인복지시설 중 실비노인복지주택, 유료노인복지주택	좌동	
권장 용도	전층	• 문화 및 집회시설 중 공연장(영화관 제외), 전시장 • 소매시장 중 대형백화점, 쇼핑센터 • 유치원, 보육원, 노인복지시설(실비노인복지주택, 유료노인복지주택 제외)	좌동	

나. 건축물 밀도계획

1) 건폐율 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	• 60% 이하	• 60% 이하	

2) 용적률 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
용적률	• 기준용적률: 300% 이하 • 허용용적률: 360% 이하 • 상한용적률: 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 0.7 \times \alpha \text{건축물})$ ※ 가중치: 공공시설 제공 부지 용적률/사업부지 용적률 ※ α토지: 공공시설 제공 토지면적/공공시설 (토지) 제공 후 대지면적 ※ α건축물: 공공시설 제공 건축물 환산부지면적/공공시설 (토지) 제공 후 대지면적 ※ 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100% 이하 범위에서 추가하여 계획 (서울특별시고시 제2019-313호, 2019.09.19.)	• 기준용적률: 300% 이하 • 허용용적률: 360% 이하 • 상한용적률: 480% 이하 ※ 공공임대주택 확보에 따른 용적률 완화: 100% 추가 (580% 이하)	

※ 상한용적률 산정은 서울특별시 도시계획조례 제55조 22항, 도시계획조례 시행규칙 제7조 준수

■ 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조 제22항에 따른 ‘준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준’ : 변경없음

○ 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100% 이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있다.

- 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획 조례에 따라 임대주택 추가 확보 시 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 ‘주거부분의 허용용적률’은 적용하지 않는다.
- 건축물 비주거용도(오피스텔 등 주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 10% 이상으로 계획한다.
(단, 비주거용도 비율에 대해 별도 계획이 수립된 경우 해당 계획내용을 준수한다.)
- 특별계획구역은 세부개발계획 수립시 ‘준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준’을 적용하되 도시·건축공동위원회 심의를 통하여 결정한다.
- 건축물 용도 중 공동주택이 불허용도로 지정된 경우는 적용에서 제외한다.
- 임대주택 추가 확보시 10m 이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다. 단, 해당 지구단위계획의 취지, 인근지역과의 조화 등을 고려하여 자치구 건축위원회의 자문(심의)을 거쳐야 하고, 지구단위계획의 경미한 변경에 따른 높이완화와 중복으로 적용할 수 없다.
- ※ 「서울특별시 도시계획 조례」 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 ‘준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준’은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

■ 임대주택 확보에 따른 용적률 완화(서울특별시 도시계획 조례 제55조 제22항)

구분	산출결과	산출내역	비고
대지면적	9,203.40㎡	• 10,914㎡ - 1,710.60㎡ = 9,203.40㎡	
상한용적률	480%	• 480% < 480.3%	
용적률 완화	580%	• 서울특별시고시 제2019-313호 (2019.09.19.) ※ 공공임대주택 확보에 따른 용적률 완화 : 100%	
공공임대주택 의무 연면적	4,601.70㎡	• {(완화용적률 - 상한용적률) × 1/2} × 대지면적 = {(580%-480%) × 1/2} × 9,203.40㎡ = 4,601.70㎡	
공공임대주택 확보계획	4,608.19㎡	• 연면적 : 4,608.19㎡ > 4,601.70㎡ • 세대수: 71세대	

※ 공공임대주택 확보 세대수 및 면적은 향후 건축심의 등 절차이행에 따라 변경될 수 있음

■ 용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용(기정)

원 화 항 목			완 화 내 용	비 고
획지	획지단위 개발	획지단위 공동개발	기준용적률 x a	2개 이상의 개발필지를 획지계획 수립시 - 필지수 = N - N=2 → a=0.15 - N=3이상 → a=0.2
	획지간 공동개발 (권장)	준수시	기준용적률 x 0.1	• 2개 이상의 획지에 대하여 공동건축 권장을 한 경우
건축물 용도	권장용도	전층권장	기준용적률 x (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축연면적) x 0.2	- 건축연면적의 20% 이상시 ※ 층면적 중 주차장면적은 제외
대지내 공지	공개공지	위치준수	기준용적률 x 0.1	
		조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 x [(설치면적 - 의무면적) ÷ 대지면적] x a	- 피로티구조 : a=0.5 - 개방형구조 : a=1.2
	건축한계선	전면공지	기준용적률 x (제공면적 ÷ 대지면적) x 1.2	- 건축한계선 준수에 의한 후퇴부분의 면적으로 산정 - 미관지구내 제공의무면적 제외
대지내 통로	보행통로	공공보행 통로	기준용적률 x (조성면적 ÷ 대지면적) x a	- 피로티구조 : a=0.5 - 개방형구조 : a=1.0
		보차혼용 통로	기준용적률 x (조성면적 ÷ 대지면적) x a	
건축물 형태 및 외관	옥외광고물 및 통합간판 등 설치	준수시	기준용적률 x 0.05	• 서울시 옥외광고물 관리조례 적용
환경 친화적 건축물	옥상녹화	준수시	기준용적률 x (제공면적 ÷ 대지면적) x 0.3	• 서울시 보급형 옥상녹화 조성기법 적용시
	중수도 또는 빗물 이용시설	준수시	기준용적률 x 0.05	• 서울시 기준 적용시 (설치 의무대상 인센티브 배제)
주차 및 차량 동선	공동주차 통로 및 출입구	준수시	기준용적률 x 0.1	• 지정 적용시

※ 용적률 인센티브 적용시 대지내공지 및 보행동선 등의 인센티브는 중복하여 적용하지 아니함
(예 : 건축한계선 후퇴부분에 보차혼용통로 및 공공보행통로 조성시 등)

■ 용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용(변경)

완화항목			완화내용	비고
획지	획지단위 개발	획지단위 공동개발	기준용적률 x a	• 2개 이상의 개발필지를 획지계획 수립시 • 필지수 = N - N=2 → a=0.15 - N=3이상 → a=0.2
	획지간 공동개발 (권장)	준수시	기준용적률 x 0.1	• 2개 이상의 획지에 대하여 공동건축 권장을 한 경우
건축물 용도	권장용도	전층권장	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} \div \text{주차장을 제외한 건축면적}) \times 0.2$	• 건축면적의 20% 이상시 ※ 총면적 중 주차장면적은 제외
대지내 공지	공개공지	위치준수	기준용적률 x 0.1	
		조성형태 및 규모 준수시	$\text{기준용적률} \times [(\text{설치면적} - \text{의무면적}) \div \text{대지면적}] \times a$	• 피로티구조 : a=0.5 • 개방형구조 : a=1.2
	건축한계선	전면공지	$\text{기준용적률} \times (\text{제공면적} \div \text{대지면적}) \times 1.2$	• 건축한계선 준수에 의한 후퇴부분의 면적으로 산정 • 미관지구내 제공의무면적 제외
대지내 통로	보행통로	공공보행 통로	$\text{기준용적률} \times (\text{조성면적} \div \text{대지면적}) \times a$	• 피로티구조 : a=0.5 • 개방형구조 : a=1.0
		보차혼용 통로	$\text{기준용적률} \times (\text{조성면적} \div \text{대지면적}) \times a$	
환경 친화적 건축물	옥상녹화	준수시	$\text{기준용적률} \times (\text{제공면적} \div \text{대지면적}) \times 0.3$	• 서울시 보급형 옥상녹화 조성기법 적용시
	중수도 또는 빗물이용 시설	준수시	기준용적률 x 0.05	• 서울시 기준 적용시 (설치 의무대상 인센티브 배제)
	저공해 자동차	준수시	기준용적률 x 0.05	[주거 : 300세대 이상] • 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차 면수의 2% 이상 전기차충전용 콘센트 설치시 [비주거: 연면적 1만㎡ 이상] • 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 1% 이상 전기차충전기 설치시
주차 및 차량동선	공동주차 통로 및 출입구	준수시	기준용적률 x 0.1	• 지정 적용시

※ 용적률 인센티브 적용시 대지내공지 및 보행동선 등의 인센티브는 중복하여 적용하지 아니함
 (예 : 건축한계선 후퇴부분에 보차혼용통로 및 공공보행통로 조성시 등)

□ 변경 사유서

위치	변경내용	변경사유
미아동 703-17 일대	• 옥외광고물 및 통합간판 설치 삭제 • 친환경계획 인센티브항목 (저공해자동차) 추가	• 서울특별시 지구단위계획 수립기준 개정('20.5.26) 사항 및 변화된 시대상을 반영하여 친환경계획 인센티브 항목(저공해자동차) 추가 및 효용성이 낮은 항목(옥외광고물 및 통합간판 등 설치) 삭제

3) 건축물 높이 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
높이	• 최고높이 99m 이하 ※ 사선제한배제 ※ 공공임대 추가 확보 시 10m이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있음 (서울특별시고시 제2019-313호, 2019.09.19.)	• 최고높이 99m 이하 ※ 사선제한배제 ※ 공공임대주택 확보에 따른 높이 완화	

3. 공공시설등 부담에 관한 계획

가. 공공시설 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
공공시설	• 솔샘로변 전면부(3m), 이면부도로 조성 후 기부채납 • 지역 필요시설 건축물(일부) 기부채납 ※ 기부채납비율: 24.5% 이상	• 기부채납 비율 : 24.5%(2,669.7㎡) - 도로 조성 : 15.7%(1,710.6㎡) - 사회복지시설(육아종합지원센터) : 7.4% (803.8㎡) - 임대주택(7세대) : 1.4%(155.3㎡)	

나. 공공시설 설치계획

■ 공공기여 내용

구분	면적(㎡)	구성비	비고
합계	2,669.7㎡	24.5%	-
도로	1,710.6㎡	15.7%	• 솔샘로변 전면부(3m), 이면부 도로 조성
사회복지시설 (육아종합지원센터)	803.8㎡	7.4%	• 건축연면적 : 1,400㎡ - 환산부지 : 651.8㎡ • 토지지분 : 152.0㎡ • 위치 : 103동 3층
임대주택	155.3㎡	1.4%	• 건축연면적 : 393.54㎡ - 환산부지 : 112.6㎡ • 토지지분 : 42.7㎡ • 공공임대주택 : 7세대(정용면적 39㎡)

주1) 사회복지시설(토지 및 건축물)은 강북구로 귀속되며, 강북구청장이 운영 및 관리함

2) 향후 토지가 및 건축계획 등에 따라 사회복지시설의 면적·충고·형태는 건축심의 과정에서 조정될 수 있음

3) 제공하는 공공시설등은 제공 위치, 성능 수준, 설비 등을 인수자(관리부서)와 협의하여 사업계획승인시 확정함

■ (사회복지시설) 건축물 환산부지 및 토지지분 산식

구분	내용	비고
공공시설설치단가(원/㎡)	3,254,000	2020년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 中 육아보육, 키즈센터 5,000㎡ 적용
기부채납 연면적(㎡)	1,400	
공공시설설치비용(원)	4,556,673,820	
부지가액(원/㎡)	6,991,465.5	2020년 공시지가 2배 적용
환산부지 면적(㎡)	651.8	
토지지분(㎡)	152.0	

※ 상기 내역은 '2020년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인'에 의거 산정되었으며, 조성계획은 추후 변경될 수 있음

■ (공공임대주택) 건축물 환산부지 및 토지지분 산식

구분	내용	비고
공공시설설치단가(원/㎡)	2,000,000	과밀부담금 부과를 위한 2020년도 표준건축비(국토교통부고시제2019-802호, 2019.12.20)
기부채납 연면적(㎡)	393.54	
공공시설설치비용(원)	787,080,000	
부지가액(원/㎡)	6,991,465.5	2020년 공시지가 2배 적용
환산부지 면적(㎡)	112.6	
토지지분(㎡)	42.7	

※ 상기 내역은 '2020년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인'에 의거 산정되었으며, 조성계획은 추후 변경될 수 있음

4. 기타사항에 관한 결정

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
대지내 공지	건축 한계선	-	• 솔샘로, 삼양로변 : 3m • 삼양로32나길, 솔샘로53길변 : 2m
	전면공지	-	• 건축한계선 후퇴공간을 활용한 전면공지(인도부속형)
	공개공지	• 공개공지 2개소 위치 지정	• 공개공지는 2개소 이내로 설치하되, 최소 폭 5m 이상 및 1개소의 면적이 최소 45㎡ 이상 확보 • 공개공지1, 2는 지정된 위치에 공개공지 설치하고, 건축물 통로 등 사유화되지 않도록 계획

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
대지 내 통로	공공보행통 로	인근 지역의 보행동선 연결을 위해 공공보행통로 6m 지정	- 이용자의 보행동선과 더불어 대중교통수단으로 접근 및 이용이 용이하도록 계획 - 최소 폭 6m 이상 확보하고, 필로티형 공공보행통로 조성시 유효높이 6m 확보 - 지형적인 단차를 고려하여 경사로 또는 엘리베이터 등 장애인의 편의를 위한 시설 설치 - 공공성 확보 및 이용자의 편의 증진을 위하여 상시 개방	
형태 및 색채		-	- 다채로운 입면이 되도록 재료 구분, 입면의 분절 요소를 활용한 계획 (예시: 저층부:벽돌마감 / 저층-고층 연결부:석재마감 / 고층부 돌출 발코니 적용으로 입면디자인 특화 등) - 주조색 및 보조색은 부드럽고 온화한 느낌의 차분한 무채색 계열의 색상 적용	
교통 처리 계획	차량출입 금지구간	술샘로변 차량출입불허구간 지정	- 술샘로변 차량출입불허구간 지정 - 차량진출입구로 인한 보행동선 단절을 최소화하고, 반사경을 설치하여 교통안전 확보	

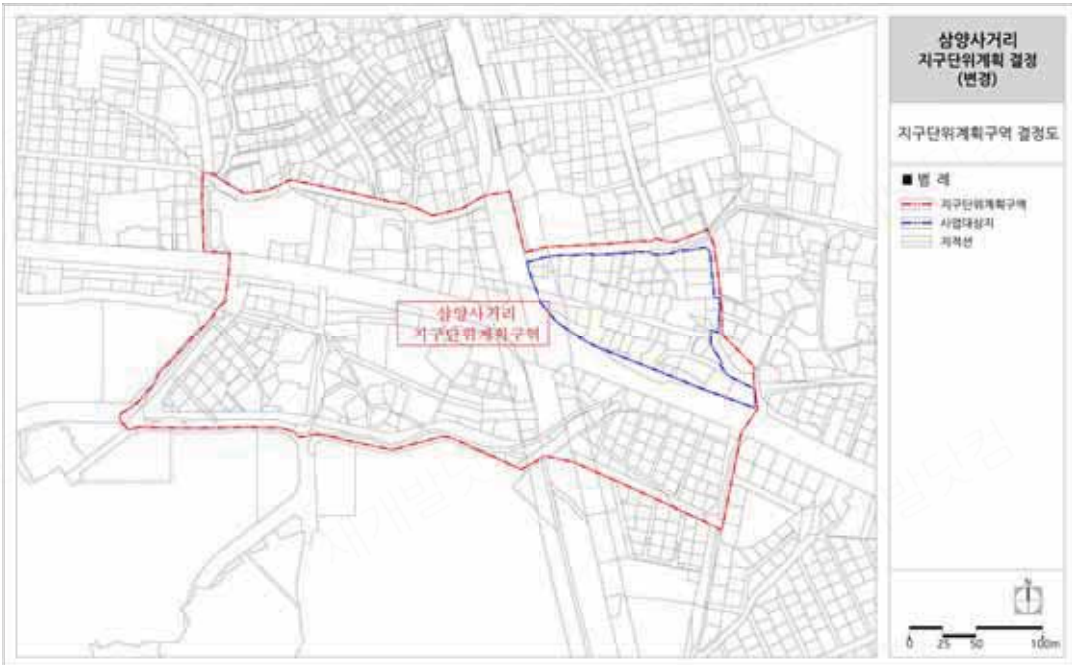
IV. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

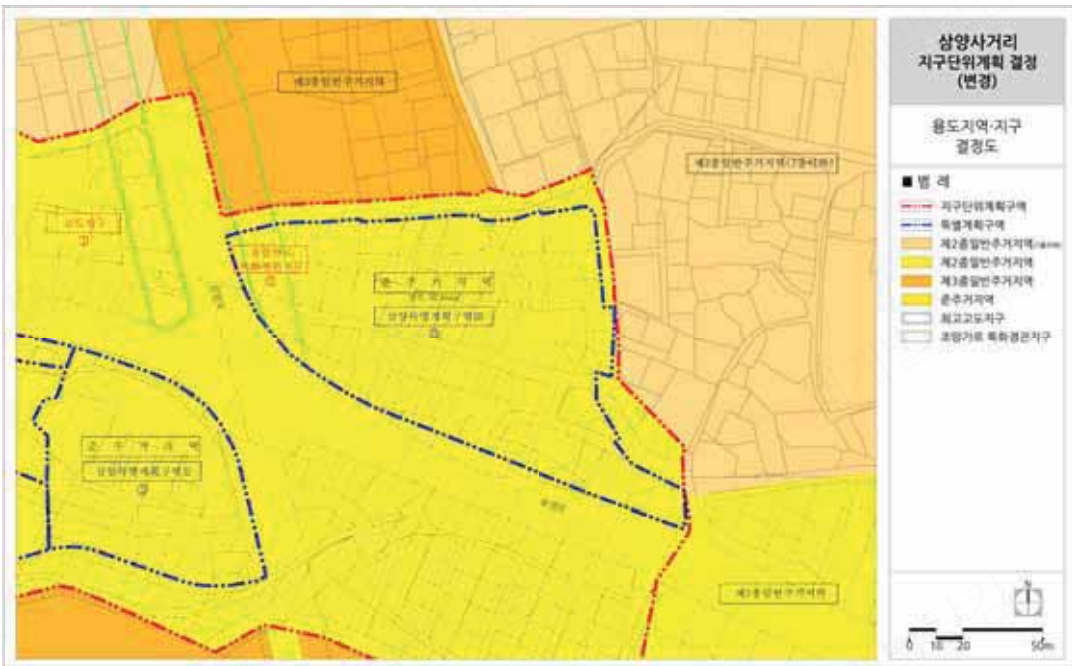
V. 시민의 열람편의를 위해 서울특별시 도시관리과(☎2133-8380) 및 강북구 도시계획과(☎901-6844)에 비치하여 열람하고 있습니다.

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

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



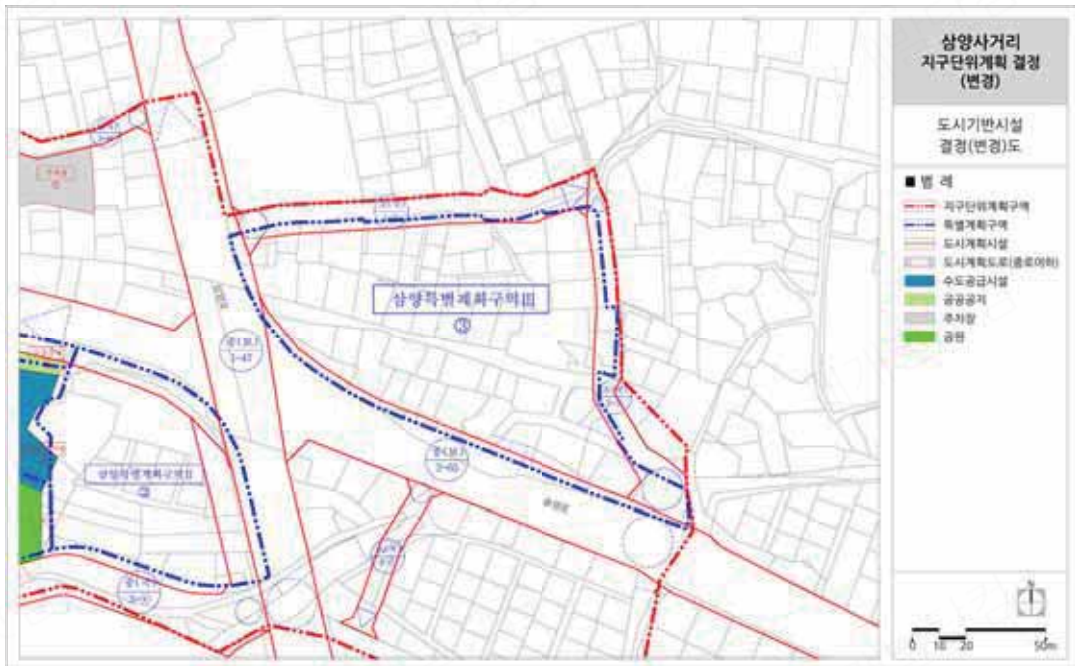
■ 용도지역·지구에 관한 결정도



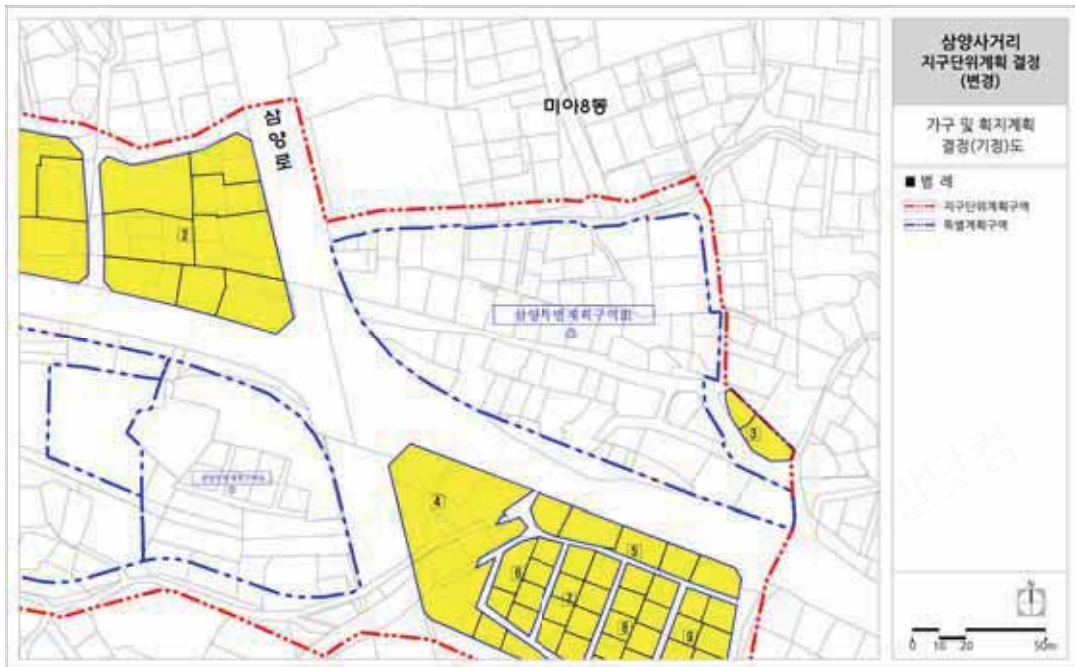
■ 도시기반시설 결정(기정)도



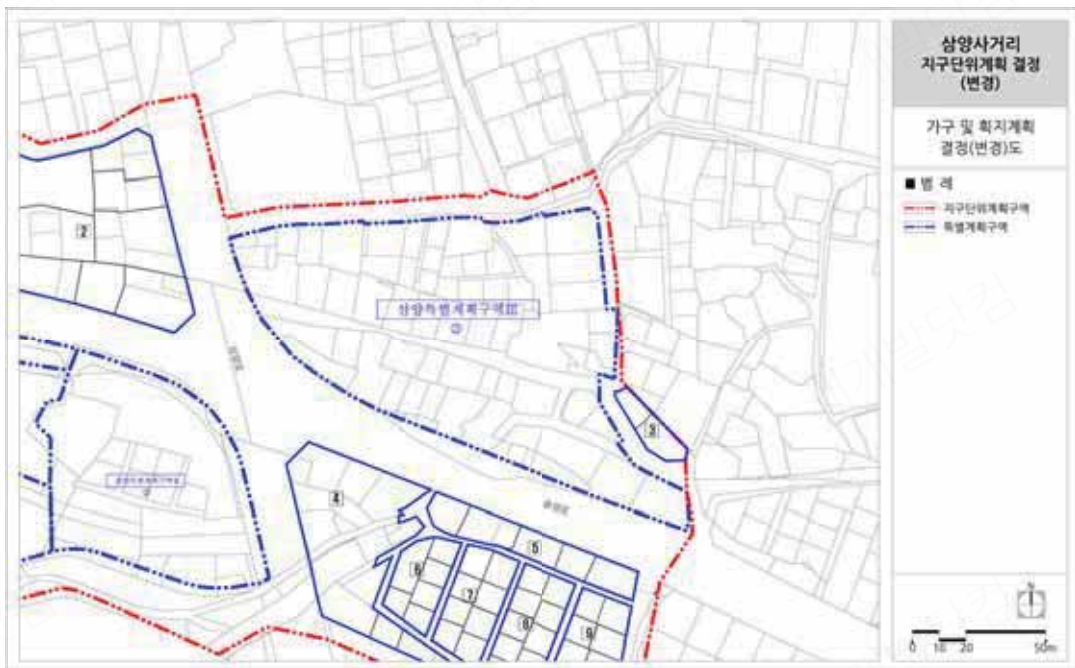
■ 도시기반시설 결정(변경)도



■ 가구 및 획지계획 결정(기정)도



■ 가구 및 획지계획 결정(변경)도



■ 세부개발계획 종합결정도

