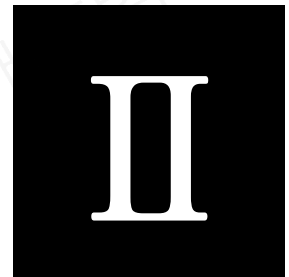


미아역 일대 지구단위계획 결정(변경)(안)

2025. 10.



강북구



지구단위계획에 대한 결정(변경)조서(안)

- ① 지구단위계획구역 결정조서
- ② 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서(안)
- ③ 건축계획에 관한 결정(변경)조서(안)
- ④ 기타사항에 관한 결정(변경)조서(안)
- ⑤ 경미한 사항에 관한 계획(안)

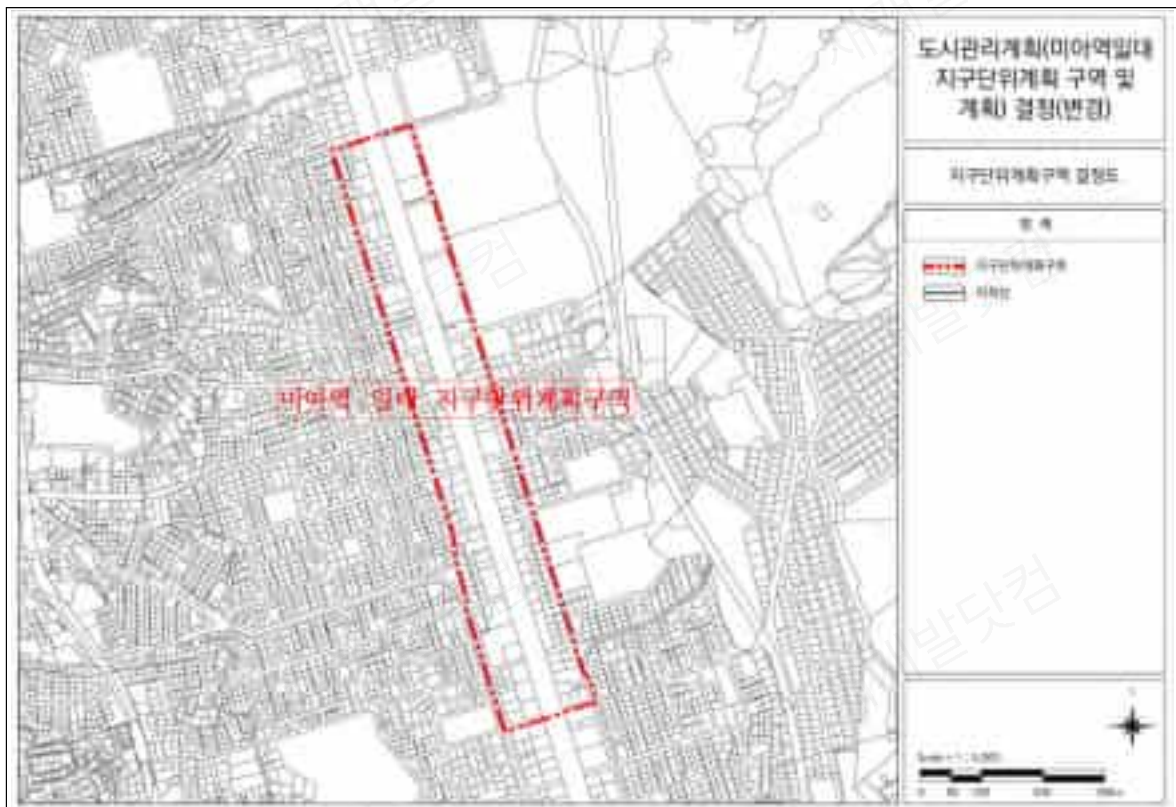
1 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

가. 지구단위계획구역 결정

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
			기 정	변 경	변경후		
기정	미아역일대 지구단위계획구역	강북구 미아동 197-5일대	132,786.9	-	132,786.9	서울특별시고시 제2014-462호 (2014.12.26)	-

■ 지구단위계획구역 결정도



2 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서(안)

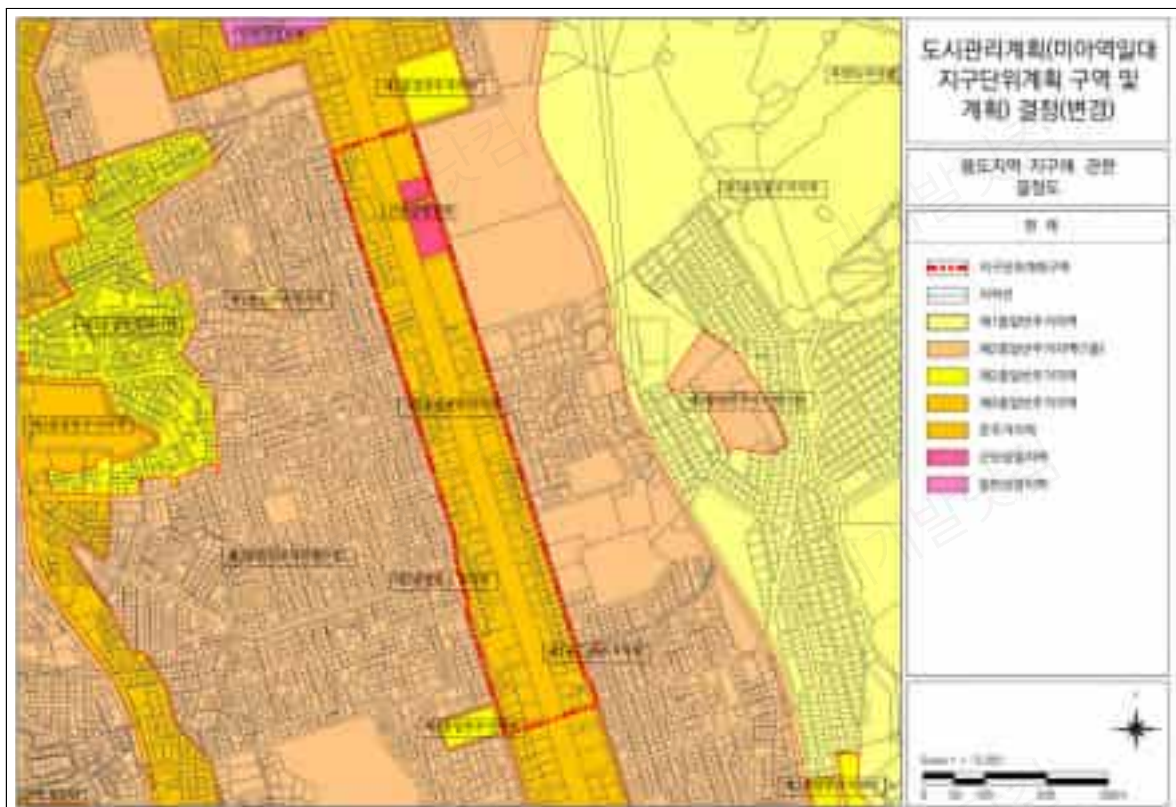
1. 용도지역·지구 결정 : 변경없음

가. 용도지역에 관한 계획

■ 용도지역 결정조서

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
계		132,786.9	-	132,786.9	100.0	
주거 지역	제3종일반주거지역	127,679.1	-	127,679.1	96.15	
상업 지역	근린상업지역	5,107.8	-	5,107.8	3.85	

■ 용도지역·지구에 관한 결정도



나. 용도지구에 관한 결정 : 해당 없음

2. 도시계획시설 결정(변경)조서(안)

가. 교통시설 결정(안)

1) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서(안)

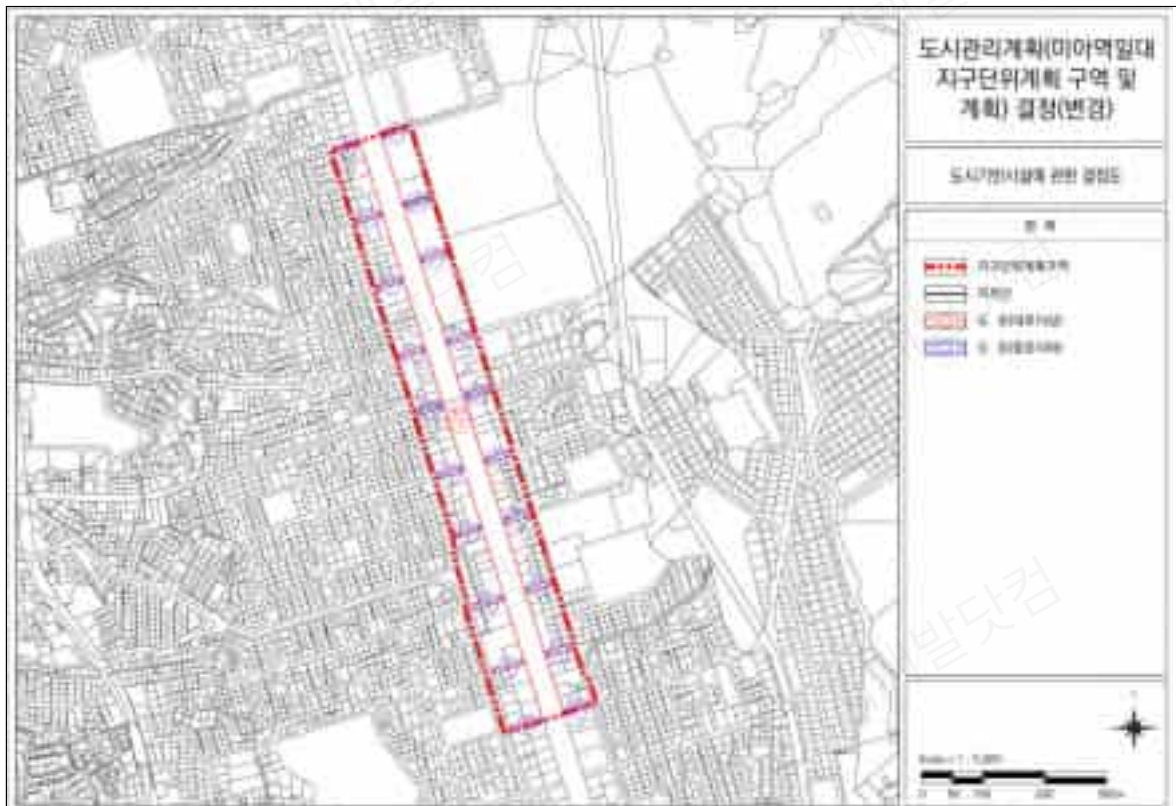
구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	8	35~40	주간선도로	6,100 (968)	수유동 우이교	제기동 정릉천	일반도로	미아 삼거리	1952.3.25	도봉로
변경	대로	1	8	35~40	주간선도로	6,100 (968)	수유동 우이교	제기동 정릉천	일반도로	미아 사거리	내고499호 (1958.11.3.)	도봉로
기정	소로	2	1	8	국지도로	45	미아동 194-1	미아동 195-1	일반도로	-	-	-
변경	소로	2	1	8	국지도로	45	미아동 195-16대	대1-8	일반도로	-	내고554호 (1961.1.11.)	-
기정	중로	3	1	12	국지도로	45	미아동 121-18대	대1-8	일반도로	-	2014.12.26.	-
변경	중로	3	1	12	국지도로	45	미아동 121-18대	대1-8	일반도로	-	서고2014-462호 (2014.12.26.)	-
기정	중로	3	2	12	국지도로	45	미아동 304-25대	대1-8	일반도로	-	2014.12.26.	-
변경	중로	3	2	12	국지도로	45	미아동 304-25대	대1-8	일반도로	-	서고2014-462호 (2014.12.26.)	-
기정	소로	1	1	10	국지도로	45	미아동 126-1대	대1-8	일반도로	-	2014.12.26.	-
변경	소로	1	1	10	국지도로	45	미아동 126-1대	대1-8	일반도로	-	서고2014-462호 (2014.12.26.)	-
기정	소로	2	2	8	국지도로	45	미아동 197-16대	대1-8	일반도로	-	2014.12.26.	-
변경	소로	2	2	8	국지도로	45	미아동 197-16대	대1-8	일반도로	-	서고2014-462호 (2014.12.26.)	-
기정	소로	2	3	8	국지도로	45	미아동 125-22대	대1-8	일반도로	-	2014.12.26.	-
변경	소로	2	3	8	국지도로	45	미아동 125-22대	대1-8	일반도로	-	서고2014-462호 (2014.12.26.)	-
기정	소로	2	4	8	국지도로	45	미아동 126-6대	대1-8	일반도로	-	2014.12.26.	-
변경	소로	2	4	8	국지도로	45	미아동 126-6대	대1-8	일반도로	-	서고2014-462호 (2014.12.26.)	-
기정	소로	2	5	8	국지도로	45	미아동 131-1대	대1-8	일반도로	-	2014.12.26.	-
변경	소로	2	5	8	국지도로	45	미아동 131-1대	대1-8	일반도로	-	서고2014-462호 (2014.12.26.)	-
기정	소로	2	6	8	국지도로	55	미아동 322-4대	대1-8	일반도로	-	2014.12.26.	-
변경	소로	2	6	8	국지도로	55	미아동 322-4대	대1-8	일반도로	-	서고2014-462호 (2014.12.26.)	-

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	7	8	국지도로	55	미아동 317-22대	대1-8	일반도로	-	2014.12.26.	-
변경	소로	2	7	8	국지도로	55	미아동 317-22대	대1-8	일반도로	-	서고2014-462호 (2014.12.26.)	-
기정	소로	2	8	8	국지도로	45	미아동 304-16대	대1-8	일반도로	-	2014.12.26.	-
변경	소로	2	8	8	국지도로	45	미아동 304-16대	대1-8	일반도로	-	서고2014-462호 (2014.12.26.)	-
기정	소로	2	9	8	국지도로	45	미아동 209-8대	대1-8	일반도로	-	2014.12.26.	-
변경	소로	2	9	8	국지도로	45	미아동 209-8대	대1-8	일반도로	-	서고2014-462호 (2014.12.26.)	-
기정	소로	1	가	10	국지도로	45	미아동 195대	대1-8	일반도로	-	-	-
변경	소로	1	가	10	국지도로	45	미아동 195대	대1-8	일반도로	-	서고2022-412호 (2022.10.13.)	-
기정	소로	3	1	6	국지도로	45	미아동 194대	대1-8	일반도로	-	2014.12.26.	-
변경	소로	3	1	6	국지도로	45	미아동 194대	대1-8	일반도로	-	서고2014-462호 (2014.12.26.)	-
기정	소로	3	3	6	국지도로	45	미아동 131-6대	대1-8	일반도로	-	2014.12.26.	-
변경	소로	3	3	6	국지도로	45	미아동 131-6대	대1-8	일반도로	-	서고2014-462호 (2014.12.26.)	-
기정	소로	3	4	6	국지도로	55	미아동 317-12대	대1-8	일반도로	-	2014.12.26.	-
변경	소로	3	4	6	국지도로	55	미아동 317-12대	대1-8	일반도로	-	서고2014-462호 (2014.12.26.)	-
기정	소로	3	5	6	국지도로	45	미아동 310-7대	대1-8	일반도로	-	2014.12.26.	-
변경	소로	3	5	6	국지도로	45	미아동 310-7대	대1-8	일반도로	-	서고2014-462호 (2014.12.26.)	-
기정	소로	3	6	6	국지도로	45	미아동 207-1대	대1-8	일반도로	-	2014.12.26.	-
변경	소로	3	6	6	국지도로	45	미아동 207-1대	대1-8	일반도로	-	서고2014-462호 (2014.12.26.)	-
기정	소로	3	7	6	국지도로	45	미아동 206-7대	대1-8	일반도로	-	2014.12.26.	-
변경	소로	3	7	6	국지도로	45	미아동 206-7대	대1-8	일반도로	-	서고2014-462호 (2014.12.26.)	-
기정	소로	3	8	6	국지도로	45	미아동 203-16대	대1-8	일반도로	-	2014.12.26.	-
변경	소로	3	8	6	국지도로	45	미아동 203-16대	대1-8	일반도로	-	서고2014-462호 (2014.12.26.)	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-8	대로 1-8	- 주요경과지 지명변경사항 반영 - 미아삼거리 → 미아사거리 - 최초결정일 고시번호 및 고시일 정정 1952.3.25 → 내고499호(1958.11.3.)	오타 및 누락사항 정정
소로 2-1	소로 2-1	- 기점 및 종점 정정 - 기점 : 미아동 194-1 → 미아동 195-16 - 종점 : 미아동 195-1 → 대로 1-8	도면상 기·종점 방향 및 종점 시설명 일치
중로 3-1 ~ 소로 2-8	중로 3-1 ~ 소로 2-8	- 최초결정일 고시번호 및 고시일 기입 - 고시번호 누락사항 기입 - 고시번호 및 고시일 누락사항 기입	누락사항 기입

■ 도시기반시설에 관한 결정도



3 건축계획에 관한 결정(변경)조서(안)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)

가. 최대개발규모 계획(안)

■ 최대개발규모 결정(변경)조서(안)

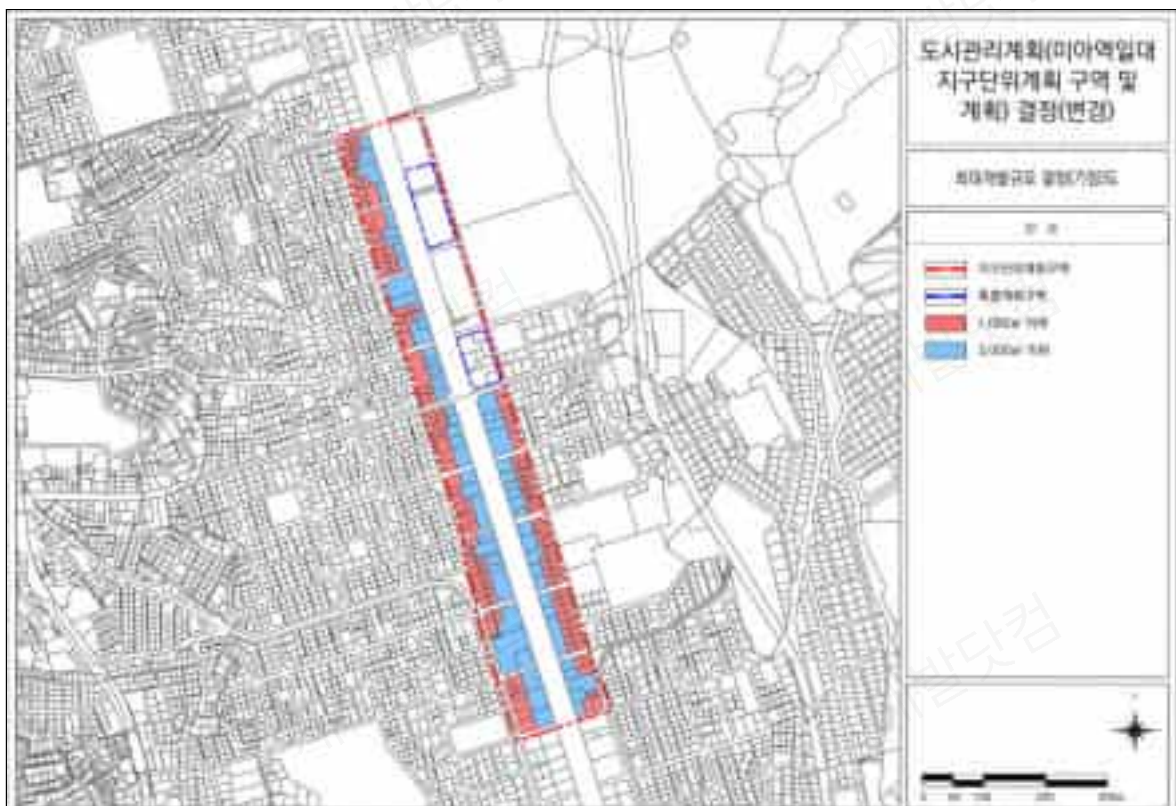
구 분	도봉로 전면부	도봉로 이면부	비 고
기 정	3,000㎡	1,000㎡	블록단위 개발가능
변 경	폐지		

※ 「블록단위개발 가능」지역은 블록단위로 개발할 것을 권장하며, 블록단위개발 시 건축물의 용도, 밀도, 배치 및 교통동선계획, 대지 내 공지 계획, 경관계획 등에 관하여 시 도시·건축공동위원회 심의를 득하여 개발할 수 있음

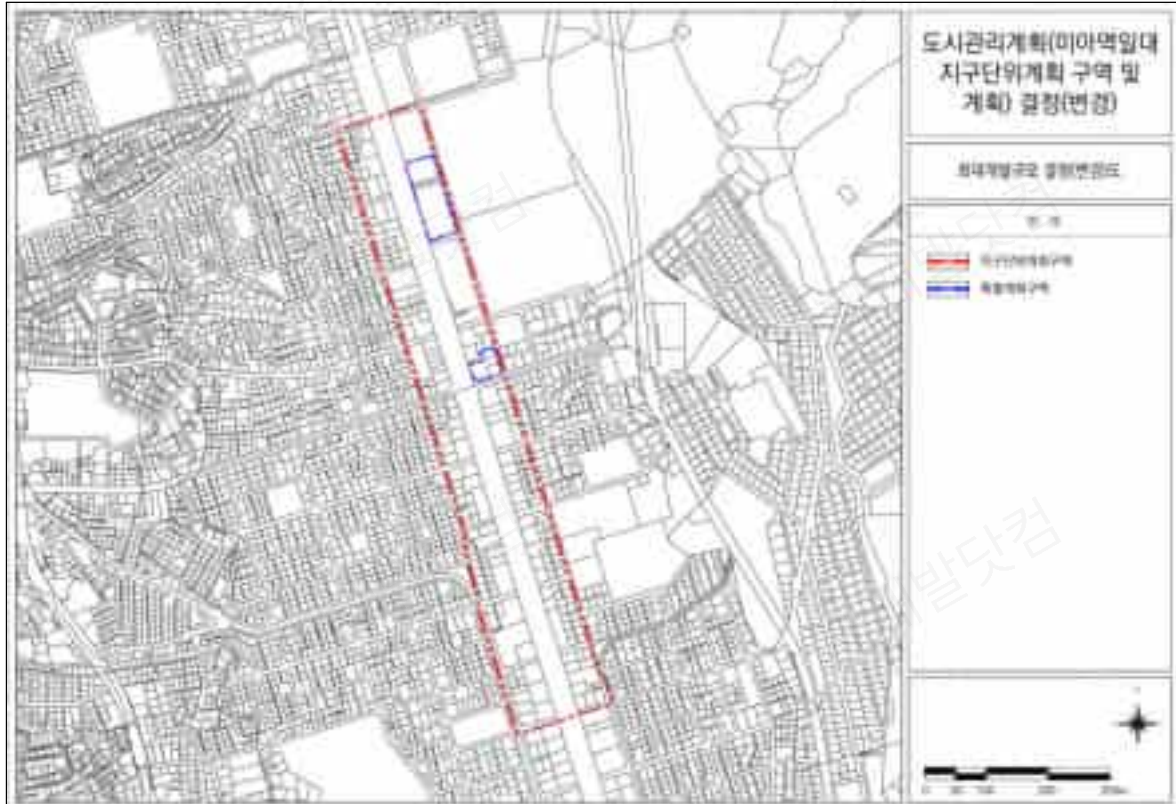
■ 최대개발규모 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
변 경	최대개발규모 폐지	도봉로변의 자율적인 민간개발을 지원하기 위한 최대개발규모 기준 폐지	-

■ 최대개발규모에 관한 결정(기정)도



■ 최대개발규모에 관한 결정(변경)도



나. 가구 계획(안)

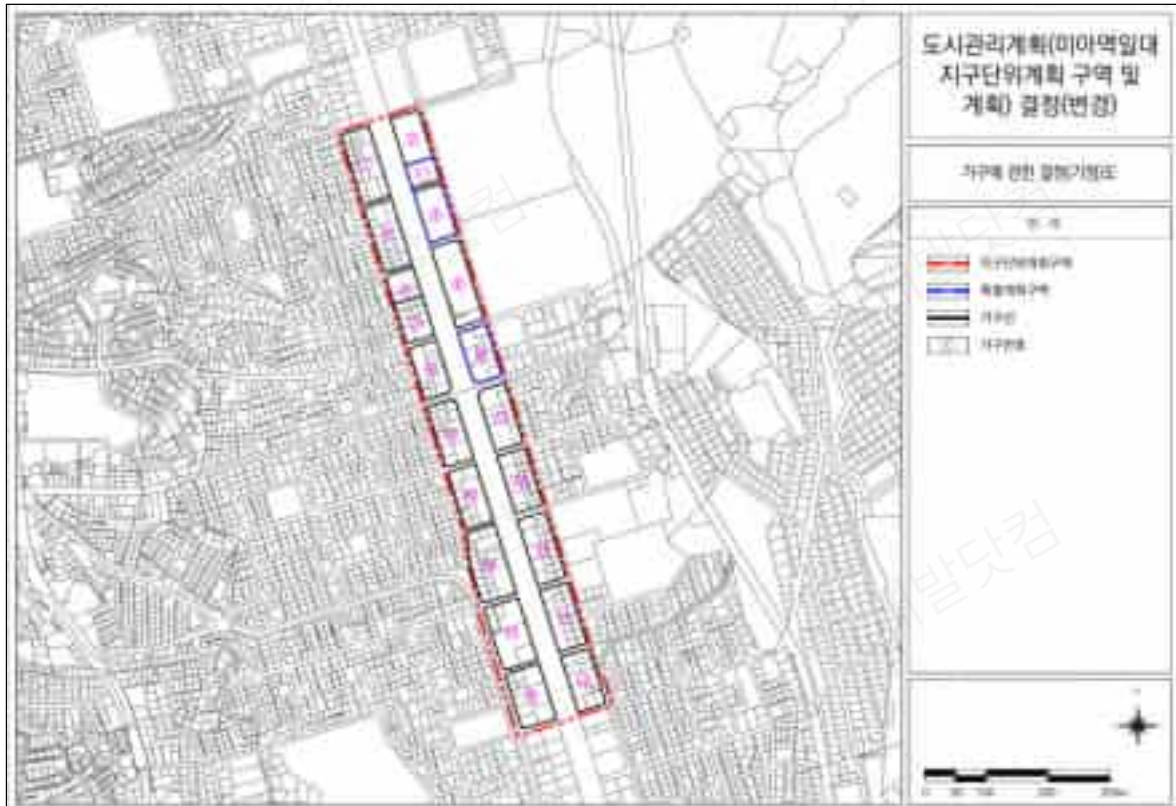
■ 가구 결정(변경) 조서(안)

구 분	가 구 번 호	비 고
기 정	1, 2, 2-1, 3 ~ 19	가구 2-1, 4, 9는 특별계획구역
변 경	1, 2, 2-1, 3 ~ 9, 9-1, 10 ~ 19	가구 2-1, 4, 9-1는 특별계획구역

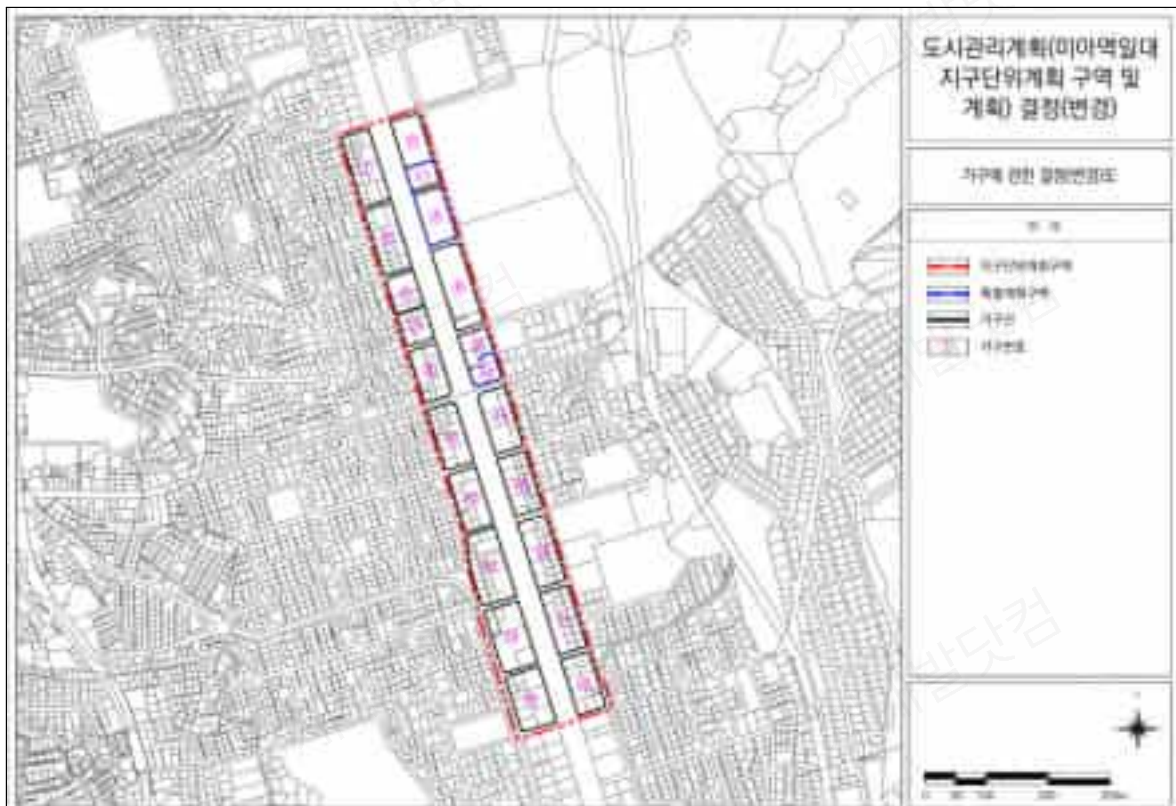
■ 가구 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비 고
신 설	- 가구 9-1 신설 - 가구 9 → 가구 9, 9-1로 분할	특별계획구역 면적 축소에 따른 가구 1개소 신설	-
변 경	- 가구 5, 7 범위 변경 - 가구5 : 2,012.5㎡ → 2,527.6㎡, 증) 515.1㎡ - 가구7 : 2,331.4㎡ → 2,846.5㎡, 감) 515.1㎡	용도계획 범위 변경에 따른 가구경계 조정	

■ 가구에 관한 결정(기정)도



■ 가구에 관한 결정(변경)도



다. 획지 계획(안)

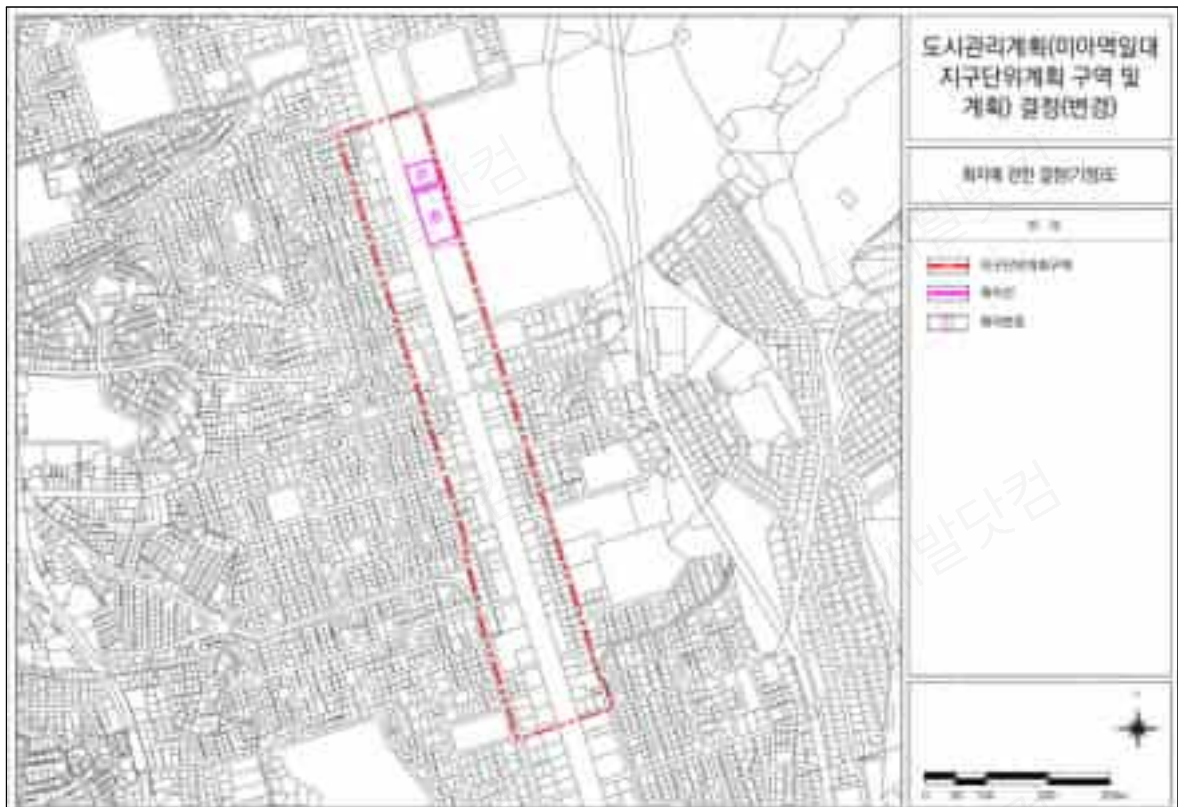
■ 획지 결정(변경) 조서(안)

구 분	적 용 대 상	계 획 내 용	비고
기 정	미아역세권 활성화사업 특별계획구역	• 획지 A : 미아동 194-2, 1,473.4㎡ • 획지 B : 미아동 195, 3,634.4㎡	
변 경	미아역세권 활성화사업 특별계획구역	없음	폐지

■ 획지 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
변 경	• 미아역세권 활성화사업 특별계획구역 내 획지 A,B 폐지	• 단일 필지에 대한 획지계획 폐지 특별계획 구역 시행지침으로 관리	-

■ 획지에 관한 결정(기정)도



■ 획지에 관한 결정(변경)도



라. 공동개발 계획(안)

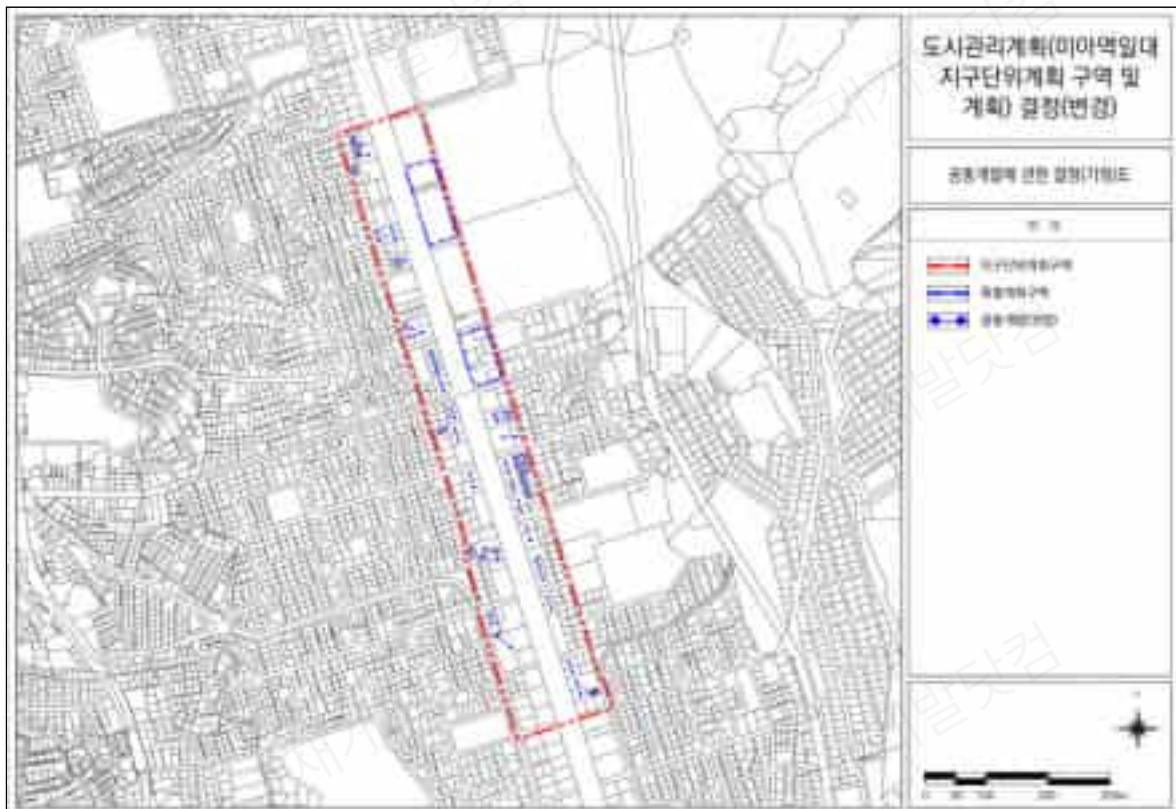
■ 공동개발 결정(변경) 조서(안)

구 분		계 획 기 준	비고
기정	공동개발(권장)	- 구체적 개발계획이 있는 지역, 과소(90㎡이하)필지, 동일 소유자이거나 기 공동개발된 필지로서 적정개발규모 유도 및 정형화 필요시 - 주변 대지규모를 고려한 적정개발규모 유도 시	32개소
	자율적 공동개발	최대개발규모 범위 내에서 자율적 공동개발 허용	전 지역
	맞벽건축(권장)	연속적인 가로경관 및 건축물의 일체감 형성이 필요한 가로에 면한 필지	-
변경	공동개발(지정)	기 공동개발된 필지	10개소
	공동개발(권장)	맹지	3개소
	자율적 공동개발	공동개발 계획 필지 외 자율적 공동개발 허용	전 지역

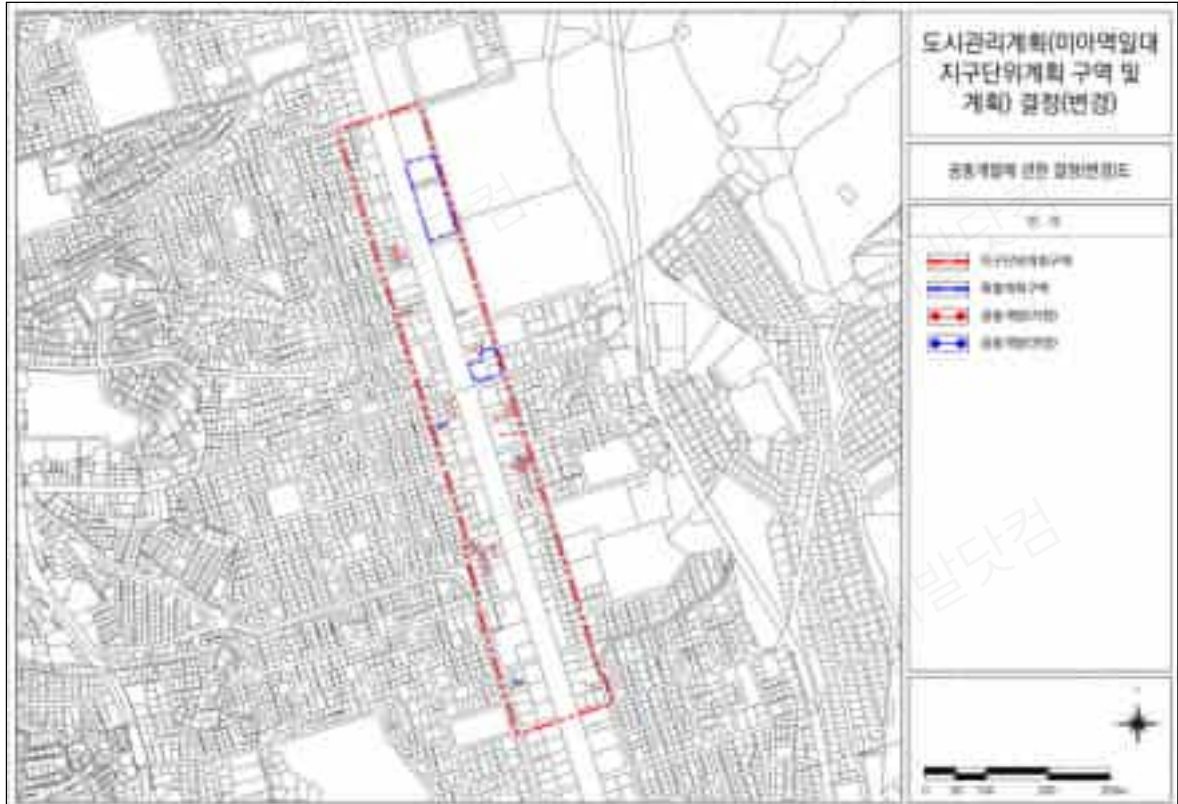
■ 공동개발 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
변 경	• 공동개발 지정 신설	• 기 공동개발 완료된 필지에 한하여 공동개발 지정 계획	-
	• 공동개발 권장 계획 변경	• 공동개발 권장 계획기준 변경에 따라 계획적 권장 필요 필지에 한하여 계획	-
	• 맞벽건축(권장) 삭제	• 개별필지 단위 개발완료 등으로 실현가능성이 낮은 권장사항 삭제	-

■ 공동개발에 관한 결정(기정)도



■ 공동개발에 관한 결정(변경)도



마. 가구 및 획지 계획(안)

■ 가구 및 획지 결정(변경) 조서(안)

가구 번호	가구 면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
1	5,039.8	미아동	203-1대	173.2	377.8	공동개발 (권장)	-	-
		미아동	203-13대	82.0			-	-
		미아동	203-14대	122.6			-	-
		미아동	203-2대	846.3	-	-	-	-
		미아동	203-4대	225.5	-	-	-	-
		미아동	203-5대	407.9	-	-	-	-
		미아동	203-6대	365.3	-	-	-	-
		미아동	203-7대	156.0	-	-	-	-
		미아동	203-8대	638.6	802.6	공동개발 (권장)	-	-
		미아동	203-11대	82.0			-	-
		미아동	203-12대	82.0			-	-
		미아동	203-15도	118.3	-	-	-	-
		미아동	203-16대	163.3	-	-	-	-
		미아동	203-17대	122.6	-	-	-	-
		미아동	203-18대	122.6	-	-	-	-
		미아동	203-19대	122.6	-	-	-	-

가구 번호	가구 면적	위 치		대지면적	공동개발면적		계획내용		비 고
							기정	변경	
		미아동	203-22대	73.1	162.7		공동개발 (권장)	-	-
		미아동	203-23대	89.6				-	-
		미아동	203-24대	618.2	-	-	-	-	-
		미아동	203-25대	189.1	-	-	-	-	-
		미아동	203-26대	119.7	-	-	-	-	-
		미아동	203-27대	119.3	-	-	-	-	-
2	3,379.7	미아동	194대	3,379.7	-	-	-	-	-
2-1	1,473.4	미아동	194-2대	1,473.4	-	-	-	-	미아역세권 활성화사업 특별계획구역
3	4,666.1	미아동	206-1대	670.4	-	-	-	-	-
		미아동	206-4대	243.3	1,135.8		공동개발 (권장)	-	-
		미아동	206-5대	239				-	-
		미아동	206-2대	332.2				-	-
		미아동	206-6대	321.3				-	-
		미아동	206-3대	340.5	-	-	-	-	-
		미아동	206-7대	268.1	-	-	-	-	-
		미아동	206-9대	132.6	-	-	-	-	-
		미아동	206-10대	455.9	-	-	-	-	-
		미아동	206-11대	177.5	-	-	-	-	-
		미아동	206-12대	132.2	-	-	-	-	-
		미아동	206-13대	132.2	619.7	751.9	공동개발 (권장)	공동개발 (지정)	기 공동개발된 필지
		미아동	206-14대	147.0					
		미아동	206-20대	340.5					
		미아동	206-15도	128.9	-	-	-	-	-
		미아동	206-16대	145.8	-	-	-	-	-
		미아동	206-17대	145.8	-	-	-	-	-
		미아동	206-18대	145.5	-	-	-	-	-
		미아동	206-19대	165.3	-	-	-	-	-
		미아동	206-21도	2.1	-	-	-	-	-
4	3,634.4	미아동	195대	3,634.4	-	-	-	-	미아역세권 활성화사업 특별계획구역
5	기정 2,012.5	미아동	207-1대	1,322.3	-	-	-	-	-
		미아동	207-20대	690.2	-	-	-	-	-
5	변경 2,527.6	미아동	207-1대	1,322.3	2,527.6		-	-	미아역 출입구 인접대지
		미아동	207-20대	690.2			-	-	
		미아동	207-2대	132.2			-	-	
		미아동	207-14대	249.3			-	-	
		미아동	207-15대	133.6			-	-	
6	5,774.7	미아동	196종	4,831.7	-	-	-	-	-
		미아동	196-1대	176.7	-	-	-	-	-
		미아동	196-2대	766.3	-	-	-	-	-

가구 번호	가구 면적	위 치		대지면적	공동개발면적		계획내용		비 고	
							기정	변경		
7	기정 2,846.5	미아동	207-2대	132.2	-		-	-	-	
		미아동	207-6대	399.3	1,437.3	공동개발 (권장)	-	-		
		미아동	207-24대	183.1			-	-		
		미아동	207-3대	854.9			-	-		
		미아동	207-17대	247.9			-	-		
		미아동	207-11대	123.6	-	-	-	-		
		미아동	207-13대	140.5	-	-	-	-		
		미아동	207-21대	123.3	-	-	-	-		
		미아동	207-15대	133.6	-	-	-	-		
		미아동	207-16도	126.6	-	-	-	-		
		미아동	207-10대	132.2	-	-	-	-		
		미아동	207-14대	249.3	-	-	-	-		
7	변경 2,331.4	미아동	207-6대	399.3	-	-	-	-		
		미아동	207-24대	183.1	-	-	-	-		
		미아동	207-3대	854.9	-	-	-	-		
		미아동	207-17대	247.9	-	-	-	-		
		미아동	207-11대	123.6	-	-	-	-		
		미아동	207-13대	140.5	263.8	-	공동개발 (지정)	기 공동개발된 필지		
		미아동	207-21대	123.3		-				
		미아동	207-10대	132.2	-	-	-	-		
미아동	207-16도	126.6	-	-	-	-				
8	3,679.3	미아동	209-1대	364.0	575.9	2,362.3	공동개발 (권장)	-	미아역 출입구 인접대지	
		미아동	209-2대	211.9			공동개발 (권장)	-		
		미아동	209-3대	212.9	-					
		미아동	209-4대	212.2	-					
		미아동	209-5대	192.4	-					
		미아동	209-8대	1,168.9	-		-			
		미아동	209-9대	366.9	735.8	공동개발 (권장)	-	-		
		미아동	209-6대	368.9			-	-		
		미아동	209-7대	108.1	228.1	-	공동개발 (권장)	맹지		
		미아동	209-13대	120.0		-				
		미아동	209-10대	154.4	-	-	-	-		
		미아동	209-11대	173.2	-	-	-	-		
		미아동	209-12대	25.5	-	-	-	-		
		9	3,676.8	미아동	197-5대	730.9	3,676.8	-	특별계획구역 ①	-
미아동	197-9대			452.2	783.8	공동개발 (지정)				기 공동개발된 필지
미아동	197-18대			331.6		-				-
미아동	197-17대			315.1	-	-				
미아동	197-16대			330.9	-	-				
미아동	197-11대			326.3	1,516.1	특별계획구역 ①				가구번호 9-1 분할(신설)
미아동	197-14주			885.3						
미아동	197-15주			304.5						

가구 번호	가구 면적	위 치		대지면적	공동개발면적		계획내용		비 고	
							기정	변경		
10	4,330.2	미아동	304-1대	231.4	469.4		공동개발 (권장)	공동개발 (지정)	기 공동개발된 필지	
		미아동	304-18대	238.0						
		미아동	304-19도	126.0	-	-	-			
		미아동	304-20대	134.2	-	-	-			
		미아동	304-21대	134.2	-	-	-			
		미아동	304-22대	134.2	-	-	-			
		미아동	304-23대	134.2	-	-	-			
		미아동	304-24대	134.2	-	-	-			
		미아동	304-25대	134.2	-	-	-			
		미아동	304-2대	398.0	801.3		공동개발 (권장)	-	-	
		미아동	304-38대	403.3				-	-	
		미아동	304-4대	329.2	-	-	-			
		미아동	304-5대	75.0	184.8		공동개발 (권장)	-	-	
		미아동	304-10대	109.8				-	-	
		미아동	304-11도	31.4	-	-	-			
		미아동	304-12대	184.8	-	-	-			
		미아동	304-3대	739.2	1,398.1		-	-	미아역 출입구 인접대지	
		미아동	304-17대	329.6			-	-		
		미아동	304-37대	329.3			-	-		
11	4,339.8	미아동	121-28대	296.5	-	-	-	-		
		미아동	121-18대	178.2	-	-	-	-		
		미아동	121-19대	889.2	-	-	-	-		
		미아동	121-26대	421.2	1,139.9	738.9	공동개발 (권장)	공동개발 (지정)	기 공동개발된 필지	
		미아동	121-24대	156.4						
		미아동	121-20대	161.3						
		미아동	121-27대	401.0	-	-	-	-		
		미아동	121-25대	156.4	-	-	-	미아역 출입구 인접대지		
		미아동	121-21대	372.2	1,679.6	1,836.0	공동개발 (권장)		-	
미아동	121-22대	1,307.4	-	-						
12	4,141.7	미아동	304-6대	447.3	1,066.5		공동개발 (권장)	-	미아역 출입구 인접대지	
		미아동	304-7대	619.2				-		
		미아동	304-15대	188.9	-	1,842.3		-	-	미아역 출입구 인접대지
		미아동	304-16대	398.0	-			-	-	
		미아동	304-30대	188.9	-			-	-	
		미아동	304-31대	209.1	2,299.4		-	-	미아역 출입구 인접대지	
		미아동	304-32대	239.2			-	-		
		미아동	304-33대	219.1			-	-		
		미아동	304-34대	220.1			-	-		
		미아동	304-35대	193.0			-	-		
		미아동	304-8대	1,077.1			-	-		
		미아동	304-9대	141.8			-	-		
13	4,134.5	미아동	125-22대	120.7	451.9	-	공동개발 (권장)	-	미아역 출입구 인접대지	
		미아동	125-34대	123.6		-				
		미아동	125-35대	120.3		207.6		공동개발 (권장)		-
		미아동	125-49대	87.3						

가구 번호	가구 면적	위 치		대지면적	공동개발면적		계획내용		비 고			
							기정	변경				
		미아동	125-50대	44.0	-		-	-				
		미아동	125-28대	458.2	862.5	-	공동개발 (권장)	-				
		미아동	125-33대	404.3		201.0	689.3	공동개발 (권장)		공동개발 (지정)		
		미아동	125-51대	120.3	공동개발 (권장)							
		미아동	125-52대	80.7	공동개발 (권장)							
		미아동	125-53대	84.0	168.0	-	-	-				
		미아동	125-57대	84.0			-	-				
		미아동	125-31대	270.1	605.3	공동개발 (권장)	-	-				
		미아동	125-32대	335.2			-	-				
		미아동	125-54도	57.2	-	-	-	-				
		미아동	125-55대	136.9	-	-	-	-				
		미아동	125-56대	123.6	-	-	-	-				
		미아동	125-47대	84.0	170.0	-	공동개발 (권장)	-	미아역 출입구 인접대지			
		미아동	125-48대	86.0				-				
		미아동	125-25대	258.5	704.0	-	공동개발 (권장)	-				
		미아동	125-26대	455.5				-				
		미아동	125-23대	123.3	-	-	-	-				
		미아동	125-24대	115.7	-	-	-	-				
		미아동	125-39대	135.9	-	-	-	-				
		미아동	125-40대	181.2	-	-	-	-				
		미아동	125-46대	44.0	-	-	-	-				
14	5,811.9	미아동	310-1대	385.3	-		-	-	-			
		미아동	310-2대	367.3	1,329.8	532.6	공동개발 (권장)	공동개발 (지정)	기 공동개발된 필지			
		미아동	310-52대	165.3				공동개발 (지정)	기 공동개발된 필지			
		미아동	310-34대	100.8		898.0						
		미아동	310-5대	696.4								
		미아동	310-35대	100.8	-	-	-	-	-			
		미아동	310-4대	1,273.7	-		-	-	-			
		미아동	310-7대	279.3	-		-	-	-			
		미아동	301-3대	329.3	-		-	-	-			
		미아동	310-36대	100.8	221.1	-	공동개발 (지정)	기 공동개발된 필지				
		미아동	310-37대	120.3		-						
		미아동	310-38대	106.8	-		-	-	-			
		미아동	310-39대	109.8	-		-	-	-			
		미아동	310-40대	158.0	-		-	-	-			
		미아동	310-41도	313.7	-		-	-	-			
		미아동	310-42대	198.0	-		-	-	-			
		미아동	310-43대	163.6	-		-	-	-			
		미아동	310-44대	165.3	-		-	-	-			
		미아동	310-45대	173.9	-		-	-	-			
		미아동	310-46대	170.9	-		-	-	-			
		미아동	310-47대	148.8	-		-	-	-			
미아동	310-48대	101.2	183.8	-	공동개발 (권장)	공동개발 (지정)	기 공동개발된 필지					
미아동	310-49대	82.6										

가구 번호	가구 면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
15	4,769.0	미아동	126-1대	198.7	-	-	-	-
		미아동	126-2대	133.9	-	-	-	-
		미아동	126-3대	623.8	1,079.3	공동개발 (권장)	-	-
		미아동	126-4대	455.5			-	-
		미아동	126-8대	160.3	-	-	-	-
		미아동	126-9대	117.7	-	-	-	-
		미아동	126-10대	137.2	-	-	-	-
		미아동	126-11대	140.5	-	-	-	-
		미아동	126-12대	140.5	-	-	-	-
		미아동	126-13대	140.5	-	-	-	-
		미아동	126-14대	140.5	-	-	-	-
		미아동	126-15대	157.0	-	-	-	-
		미아동	126-16대	222.8	-	-	-	-
		미아동	126-17대	168.9	-	-	-	-
		미아동	126-18대	124.0	-	-	-	-
		미아동	126-19대	124.0	-	-	-	-
		미아동	126-20대	124.3	-	-	-	-
		미아동	126-22대	510.3	1,272.1	공동개발 (권장)	-	-
		미아동	126-23대	365.9			-	-
		미아동	126-46대	395.9	-	-	-	-
		미아동	126-33대	186.8	-	-	-	-
16	5,476.4	미아동	317-1대	1,306.8	-	-	-	-
		미아동	317-3주	741.2	-	-	-	-
		미아동	317-14대	245.6	-	-	-	-
		미아동	317-18도	116.4	-	-	-	-
		미아동	317-19대	365.2	531.5	공동개발 (권장)	-	-
		미아동	317-22대	166.3			-	-
		미아동	317-31대	32.7	2,534.9	공동개발 (권장)	-	-
		미아동	1351대	2,502.2			-	-
17	4,441.4	미아동	126-6대	157.0	-	-	-	-
		미아동	126-7대	1,102.8	-	-	-	-
		미아동	126-35대	139.8	-	-	-	-
		미아동	126-26대	140.5	-	-	-	-
		미아동	126-27대	159.0	-	-	-	-
		미아동	126-28대	73.4	-	-	-	-
		미아동	126-29대	124.0	-	-	-	-
		미아동	126-30대	145.8	-	-	-	-
		미아동	126-31대	356.7	681.7	공동개발 (권장)	-	-
		미아동	126-32대	325.0			-	-
		미아동	126-34대	167.3	-	-	-	-
		미아동	126-25대	140.5	-	-	-	-

가구 번호	가구 면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		미아동	126-36대	139.8	-	-	-	-
		미아동	126-37대	139.8	-	-	-	-
		미아동	126-38대	152.7	-	-	-	-
		미아동	126-39대	150.7	-	-	-	-
		미아동	126-40대	249.9	-	-	-	-
		미아동	126-41대	143.1	-	-	-	-
		미아동	126-42대	143.1	-	-	-	-
		미아동	126-43대	143.1	-	-	-	-
		미아동	126-44대	147.4	-	-	-	-
18	4,881.8	미아동	317-5대	831.1	-	-	-	-
		미아동	317-6대	893.6	-	-	-	-
		미아동	317-7대	785.5	-	-	-	-
		미아동	317-8대	450.5	-	-	-	-
		미아동	317-9대	462.8	-	-	-	-
		미아동	317-30대	496	-	-	-	-
		미아동	317-11대	104.1	-	-	-	-
		미아동	317-12대	97.5	-	-	-	-
		미아동	317-13대	246	-	-	-	-
		미아동	317-25대	235.4	-	-	-	-
		미아동	317-27도	44.0	-	-	-	-
		미아동	317-28대	117	235.3	-	공동개발 (권장)	-
		미아동	317-10대	118.3		-		-
19	3,989.9	미아동	131-1대	204.6	-	-	-	-
		미아동	131-3대	324.6	-	-	-	-
		미아동	131-4대	1,004.0	1,438.0	공동개발 (권장)	-	-
		미아동	131-19대	434.0			-	-
		미아동	131-5대	359.2	718.3	공동개발 (권장)	-	-
		미아동	131-32대	359.1			-	-
		미아동	131-13대	77.4	200.0	공동개발 (권장)	-	-
		미아동	131-15대	81.3			-	-
		미아동	131-33도	41.3			-	-
		미아동	131-22대	191.7	-	-	-	-
		미아동	131-23대	263.8	-	-	-	-
		미아동	131-27대	318.3	-	-	-	-
		미아동	131-29대	330.6	-	-	-	-

■ 가구 및 획지 결정(변경) 사유서

구분	가구번호	가구면적(㎡)	위 치	대지면적(㎡)	변경 내용	변경 사유
변경	5	2,527.6	미아동 207-1	2,527.6	• 2,012.5㎡ → 2,527.6㎡	• 건축물 용도계획 범위 조정에 따른 가구범위 조정
	7	2,331.4	미아동 207-3	2,331.4	• 2,846.5㎡ → 2,331.4㎡	
	9	2,160.7	미아동 197-5	2,160.7	• 3,676.8㎡ → 2,160.7㎡ • 특별계획구역에서 제척	• 특별계획구역 면적축소에 따른 가구 범위 조정
	9-1	1,516.1	미아동 194-11	1,516.1	• 3,676.8㎡ → 1,516.1㎡ • 특별계획구역 면적 축소	
	1~19	-	-	-	• 공동개발 지정/권장 조정	• 공동개발 지정/권장 기준 변경에 따른 조정

〈 이하여백 〉

2. 건축물 용도 결정(변경)조서(안)

가. 건축물 용도계획(안)

1) 불허용도 계획(안)

■ 불허용도 결정(기정) 조서

구 분	불허용도	비 고
기 정	A • 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 • 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설(주유소, 석유 판매소 제외) • 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설(주차장, 세차장 제외) • 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 • 건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 • 건축법시행령 별표1 제25호의 발전시설	-
	B • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 종교집회장, 안마시술소 • 건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설 • 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 • 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 • 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설 • 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 • 건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 • 건축법시행령 별표1 제25호의 발전시설 • 건축법시행령 별표1 제28호의 장례식장	특별계획구역
	C • 건축법 시행령 별표1 제1호 단독주택 • 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 아목 (변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설, 정수장, 양수장 등) • 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 • 건축법 시행령 별표1 제15호 숙박시설 • 건축법 시행령 별표1 제16호 위락시설 • 건축법 시행령 별표1 제17호 공장 • 건축법 시행령 별표1 제19호 위험물 저장 및 처리시설 • 교육환경 보호에 관한 법률 제9조에 따른 교육환경보호구역에서의 금지행위 시설	미아역세권 활성화사업 특별계획구역

■ 불허용도 결정(변경) 조서(안)

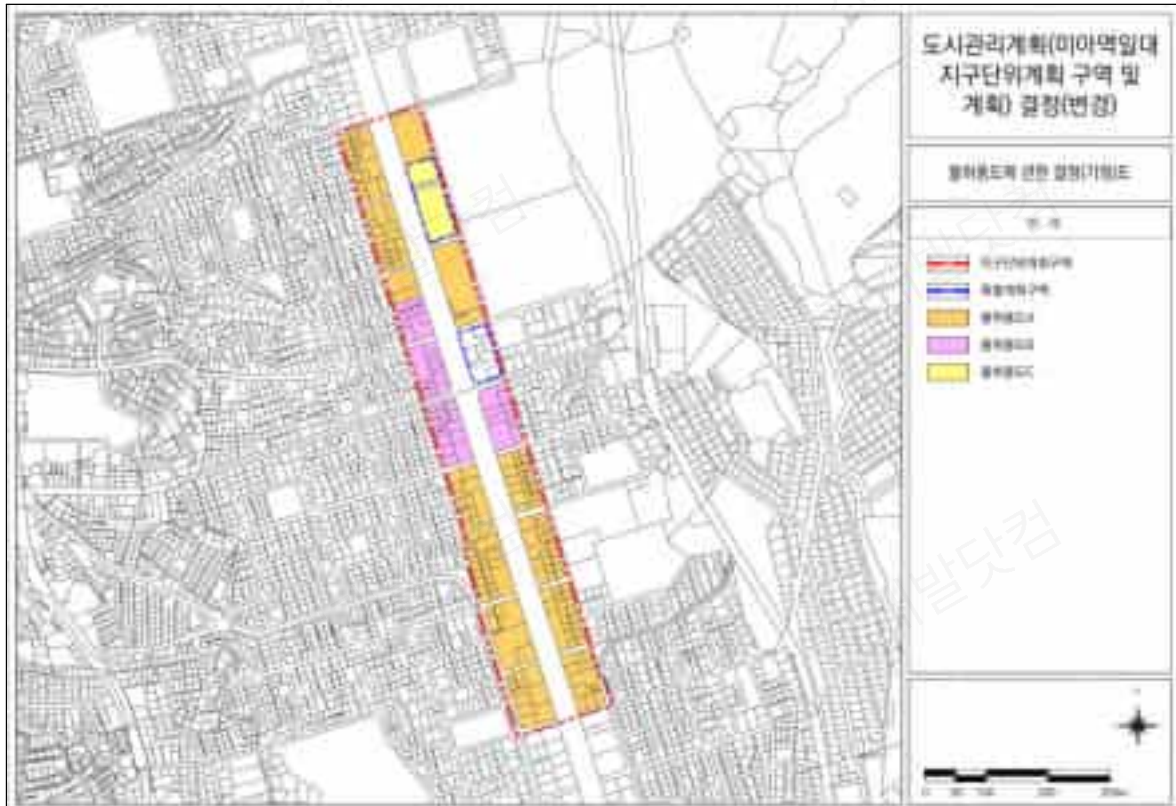
구 분	불허용도	비 고
변 경	공통 • 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 • 건축법시행령 별표1 제23호의 교정시설 • 건축법시행령 별표1 제23의2의 국방·군사시설 • 건축법시행령 별표1 제25호의 발전시설	-
	A • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 • 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설	-
	B • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 (주유소, 석유·액화가스·도료류 판매소, 저공해자동차 연료공급시설 제외) • 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설(주차장, 세차장 제외)	-

※ 상기 외 불허용도는 관련법규 및 조례에 따름

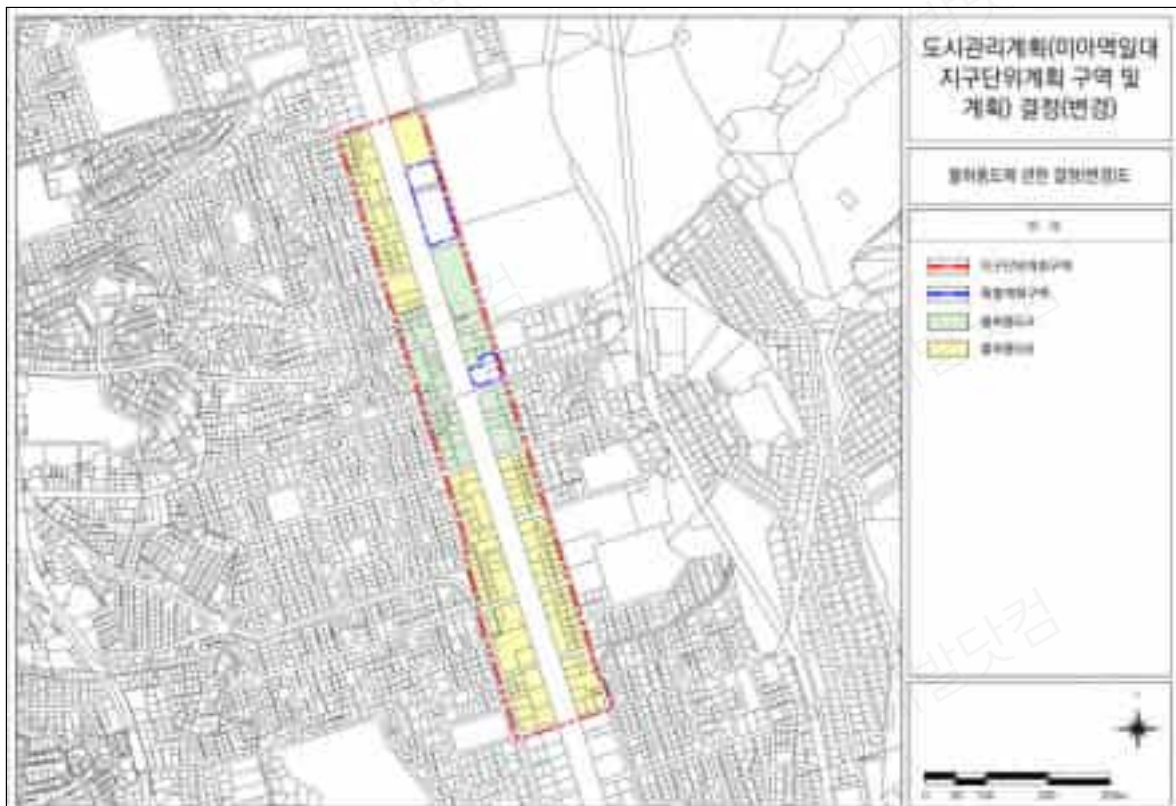
■ 불허용도 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
변 경	• 공통사항 신설	• 기존 계획상 공통사항 구분하여 조닝별 특성구분 용이	-
	• 불허용도 위치 및 범위 조정 - A : 대상지 남·북측 → 대상지 중심부 - B : 대상지 중심부 → 대상지 남·북측 - 대상지 중심부 범위 확장	• 대상지 내 주요지역인 미아역 인접지역을 A로 설정	-
	• 불허용도C 삭제 - 미아역세권 활성화사업 특별계획구역	• 특별계획구역 세부지침에 명시하여 관리·운영	-

■ 불허용도에 관한 결정(기정)도



■ 불허용도에 관한 결정(변경)도



2) 권장용도 계획(안)

■ 권장용도 결정(변경) 조서(안)

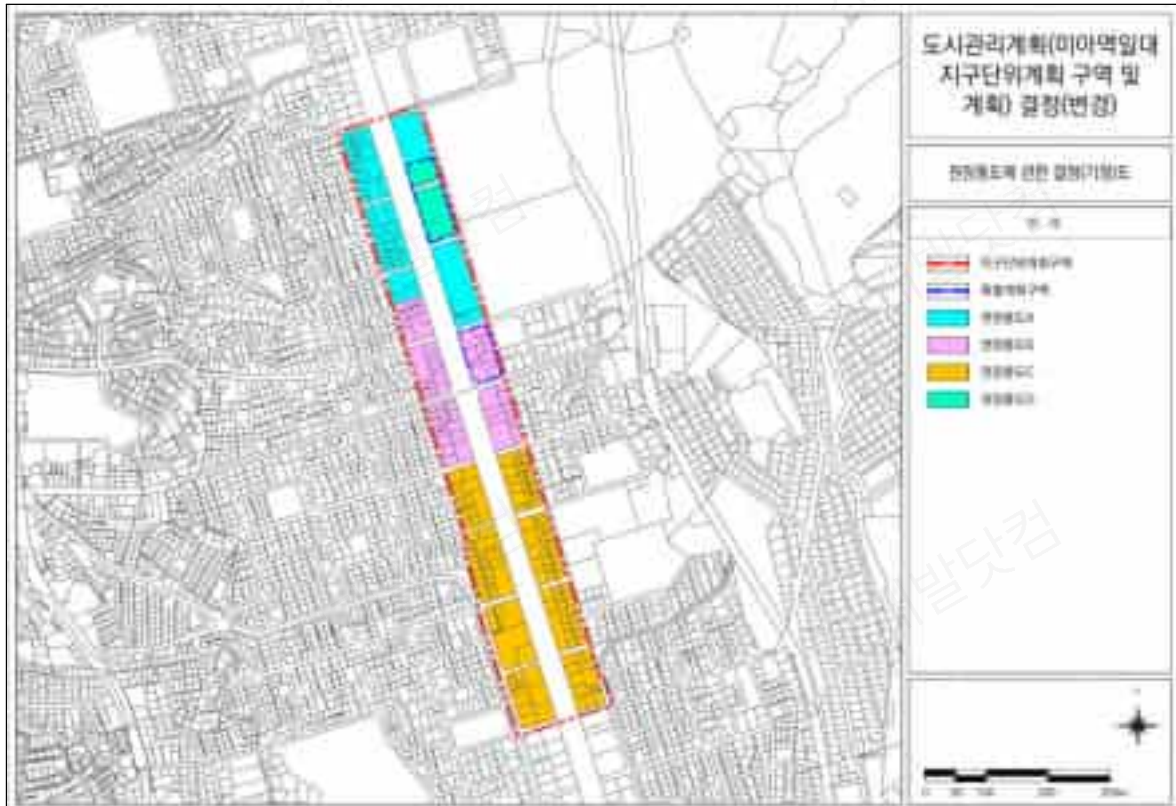
구분	권장용도	비 고
기정	A - 제2종근린생활시설 중 공연장·서점·독서실 - 문화 및 집회시설 중 공연장·전시장 - 교육연구시설	대학문화 지원권역
	B - 문화 및 집회시설 중 공연장·전시장 - 판매시설 중 소매시장 및 상점	거점중심권역
	C - 판매시설 중 소매시장·상점 - 의료시설 중 병원(정신병원, 요양병원 제외) - 업무시설(오피스텔, 1층부 금융업소 제외)	상업·업무권역
	D - 제1종 근린생활시설 중 소매점·휴게음식점·제과점·이용원·미용원·금융업소·사무소·부동산중개사무소 - 제2종 근린생활시설 중 공연장·서점·휴게음식점·제과점·일반음식점·학원·독서실·금융업소·사무소·부동산중개사무소 - 판매시설 중 상점 - 문화 및 집회시설 중 공연장·전시장 - 교육연구시설 - 노유자시설 중 아동 관련 시설(거점형 키움센터) - 수련시설 중 생활권 수련시설(청소년 문화센터)	미아역세권 활성화사업 특별계획구역 (지하 1층 ^주) ~ 지상 3층)
변경	공통 - 소매점 / 사무소 - 노유자시설 / 의료시설 중 병원(정신병원, 요양병원 제외)	전층
	1 (간선부) 판매시설 / 업무시설 - 학원·교습소·직업훈련소·독서실	전층
	2 - 제2종근린생활시설 중 주민체육활동시설 - 공연장(영화관,극장,연예장,음악당)·전시장	전층

※ 권장용도는 연면적(용적률 산정용)의 30% 이상 설치시 인정

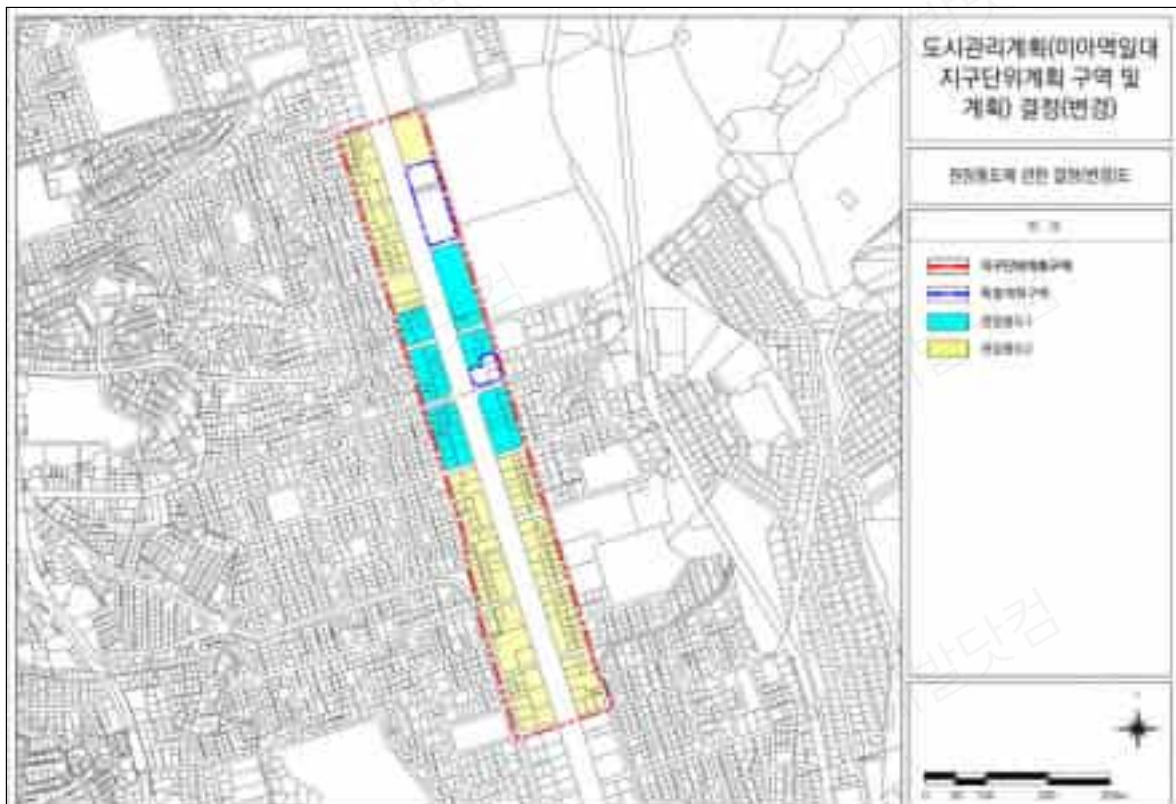
■ 권장용도 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
변 경	- 권장용도 유형 2개로 구분 - 권장용도A,C → 권장용도2 - 권장용도B → 권장용도1	지하철역 출입구 인접지역과 이 외 지역으로 구분 계획	-
	권장용도1 용도 변경	대상지 현황, 주민의견수렴 결과, 보행일상권 개념 적용하여 도입용도 계획	-
	권장용도2 용도 변경	대상지 현황, 주민의견수렴 결과, 보행일상권 개념 적용하여 도입용도 계획	-
	- 권장용도D 삭제 - 미아역세권 활성화사업 특별계획구역	특별계획구역 세부지침에 명시하여 관리·운영	-

■ 권장용도에 관한 결정(기정)도



■ 권장용도에 관한 결정(변경)도



3) 지정용도 계획(안)

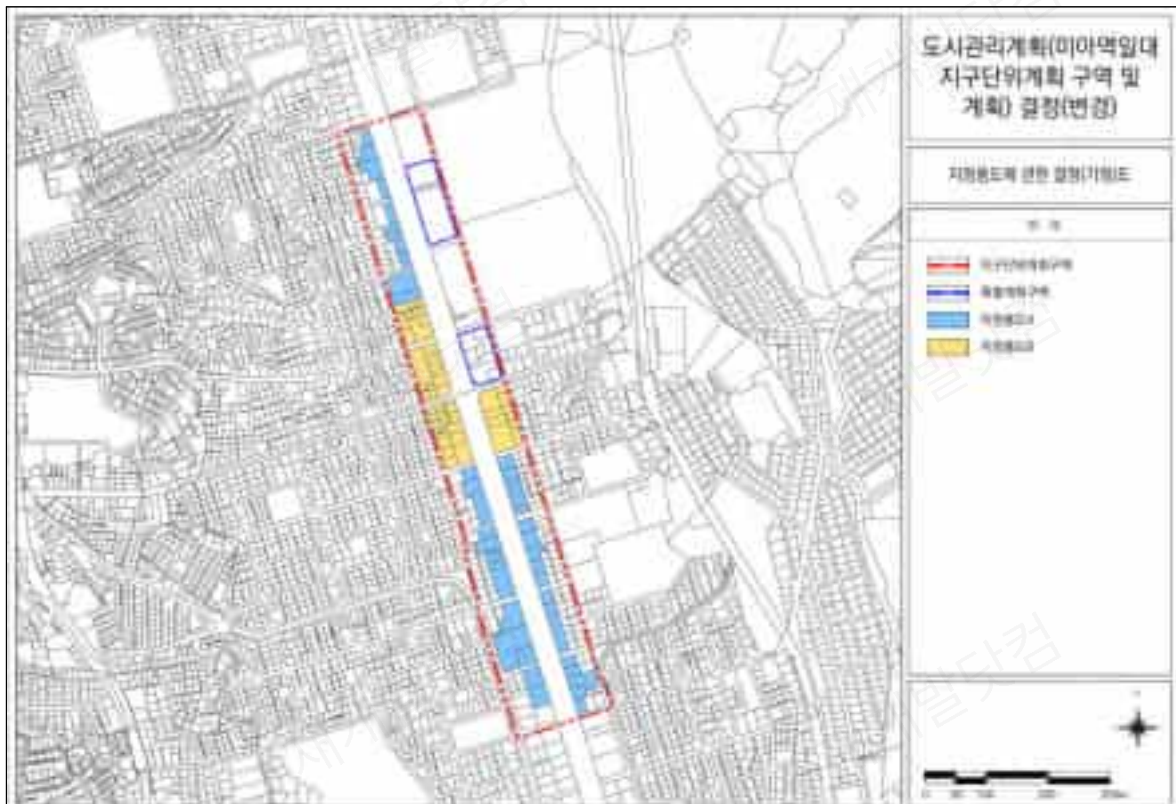
■ 지정용도 결정(변경) 조서(안)

구 분		지정용도	비고
기정	A	- 제1종 근린생활시설 중 소매점 · 휴게음식점 · 제과점 - 제2종 근린생활시설 중 서점 · 휴게음식점 · 제과점 · 일반음식점 - 판매시설 중 상점	도봉로변 (1층)
	B	- 문화 및 집회시설 중 공연장 · 전시장 - 판매시설 - 의료시설 중 병원(정신병원, 요양병원 제외) - 업무시설	특별 계획구역
변경	-	없음	폐지

■ 지정용도 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
변 경	지정용도계획 폐지	당연입지시설인 1층 가로활성화 용도 폐지 및 의무적 도입이 어려운 용도계획 재정비	-

■ 지정용도에 관한 결정(기정)도



■ 지정용도에 관한 결정(변경)도



4) 용도완화 계획(안)

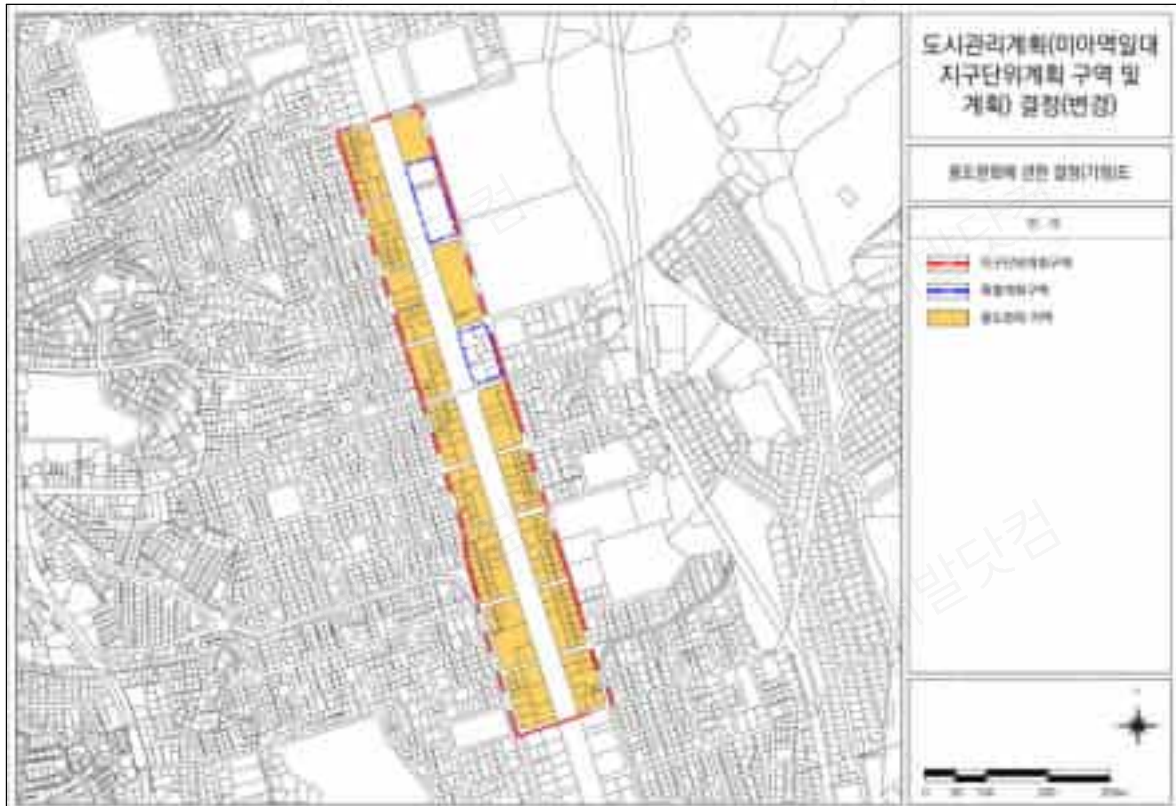
■ 용도완화 결정(변경) 조서(안)

구분	현재 제3종일반주거지역내 건축 가능한 건축물	제3종일반주거지역 용도완화 계획
기정	- 업무시설 - 오피스텔의 경우 너비 20m 이상 도로에 접한 대지에 한함 - 바닥면적 합계 3,000㎡미만인 것	준주거지역에서 건축가능한 건축물 용도 도입
변경	- 업무시설 - 오피스텔의 경우 너비 20m 이상 도로에 접한 대지에 한함 - 바닥면적 합계 3,000㎡미만인 것 - 판매시설 - 너비 20m 이상 도로에 접한 대지에 한함 - 바닥면적 합계 2,000㎡미만인 것	- 제3종일반주거지역 내 업무시설 및 판매시설의 바닥면적 제한 완화 - 너비 20m 이상 도로에 접한 사업지에 한함 - 용도완화 적용대지는 이면부 차량 진출입 원칙. 부득이한 경우, 구 도시·건축공동위원회 심의를 통한 공동주차 출입구 신설(변경)등 지구단위계획 변경시 간선부 차량진출입 가능

■ 용도완화 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
변경	판매시설 면적 제한 완화 추가	역세권 일대 근린상업기능 확충을 위하여 판매시설 건축물 규모 완화사항 추가	-

■ 용도완화에 관한 결정(기정)도



■ 용도완화에 관한 결정(변경)도



3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서(안)

가. 건축물 개발밀도 계획(안)

1) 건폐율 계획(안)

■ 건폐율 결정(변경) 조서(안)

구 분	적용지역		건폐율	비 고
기 정	주거 지역	제3종 일반주거지역	50% 이하	「서울특별시 도시계획조례」 제54조 준용
	상업 지역	근린상업지역	60% 이하	「서울특별시 도시계획조례」 제54조 준용
변 경	주거 지역	제3종 일반주거지역	50% 이하	「서울특별시 도시계획조례」 제54조 준용

■ 건폐율 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
변 경	• 특별계획구역 내용 삭제 - 근린상업지역	• 특별계획구역 세부지침에 명시하여 관리·운영	-

2) 용적률 계획(안)

■ 용적률 결정(변경) 조서(안)

구 분	용도지역		용적률			비고
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기 정	주거 지역	제3종 일반주거지역	230% 이하	250% 이하	법적 용적률의 2배 이하	-
	상업 지역	근린상업지역	250% 이하 ^{주1)}			미아역세권 활성화사업 특별계획구역
변 경	주거 지역	제3종 일반주거지역	250% 이하	275% 이하	법적 용적률의 2배 이하	-

주1) 「역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 기준(허용)용적률

주2) 「역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 상한용적률

주3) 기준용적률 인센티브: 공동개발(지정), 건축한계선, 벽면한계선, 공동주차출입구는 허용용적률 인센티브 제공과 관련없이 의무이행을 원칙으로함(다만, 구 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 예외)

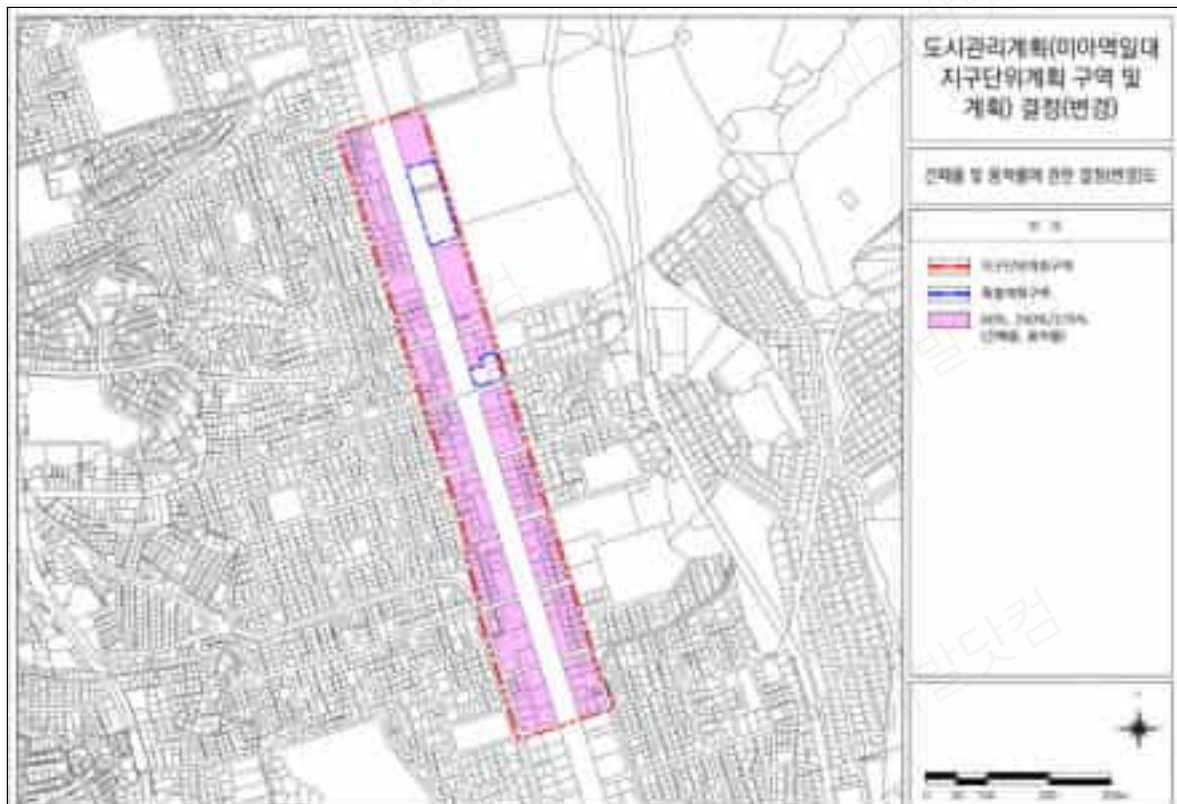
■ 용적률 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
변 경	• 특별계획구역 내용 삭제 - 근린상업지역	• 특별계획구역 세부지침에 명시하여 관리·운영	-
	• 기준/허용 용적률 변경 - 제3종일반주거지역	• 서울시 지구단위계획 용적률 체계 개편사항(‘24.4.) 반영	-

■ 건폐율 및 용적률에 관한 결정(기정)도



■ 건폐율 및 용적률에 관한 결정(변경)도



3) 높이 계획 결정(변경)(안)

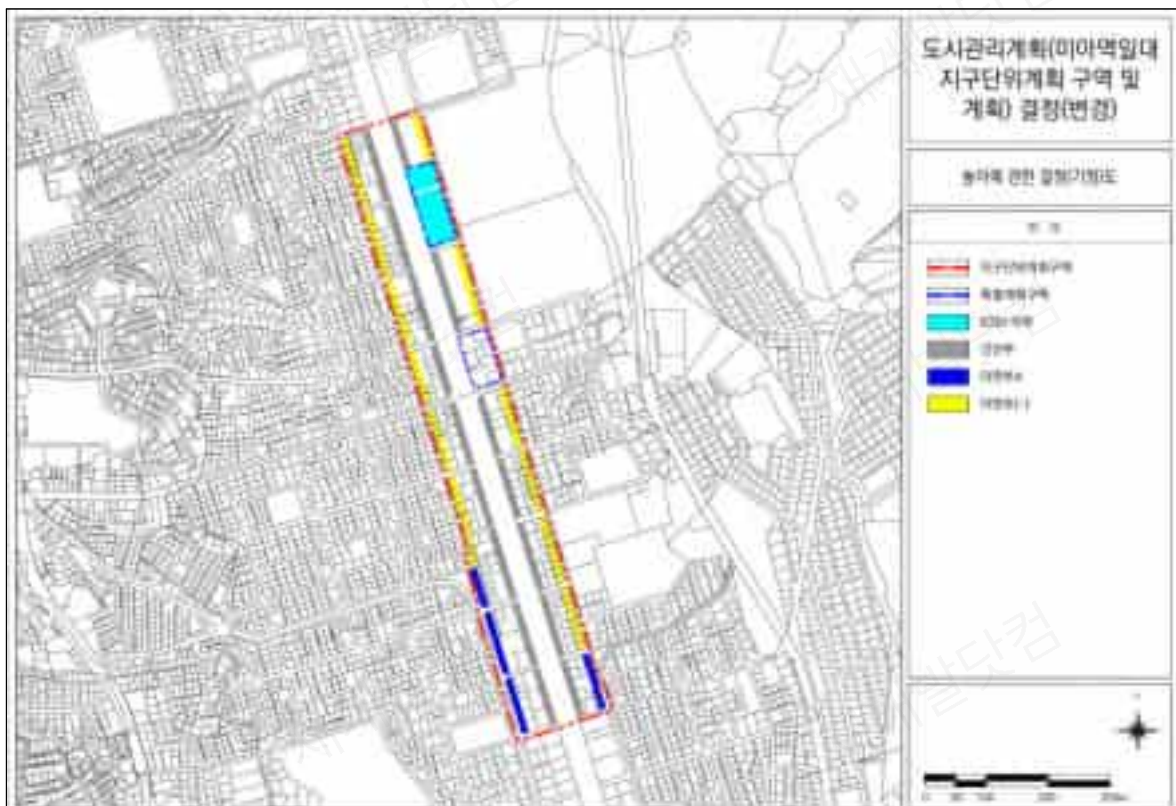
■ 높이에 관한 결정(변경) 조서(안)

구 분	용도지역	높 이	간선부	이면부		비 고
				-	A	
기 정	제3종 일반주거지역	기준높이	60m 이하	20m 이하	24m 이하	사선제한 배제
		최고높이	70m 이하	30m 이하	35m 이하	
	근린상업지역	최고높이	83m 이하			미아역세권 활성화사업 특별계획구역
변 경	제3종 일반주거지역	최고높이	70m 이하	30m 이하	35m 이하	사선제한 배제

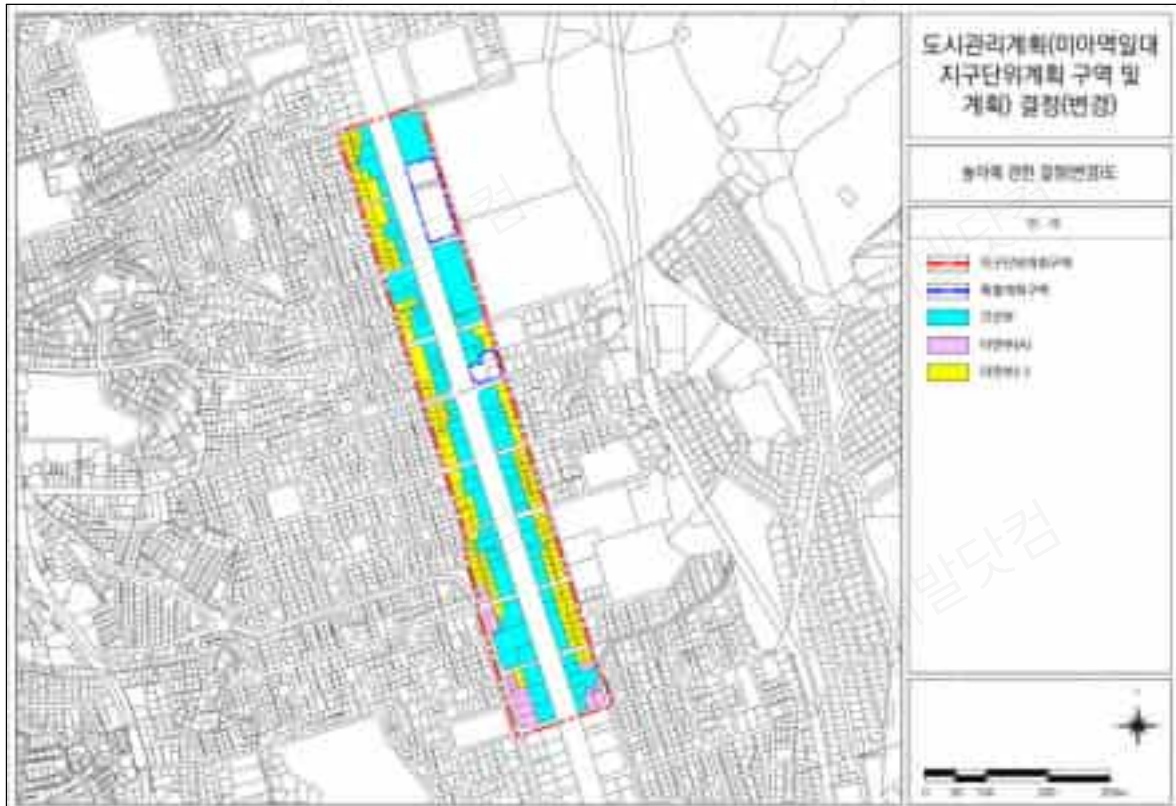
■ 높이 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
변 경	- 특별계획구역 내용 삭제 - 근린상업지역	- 특별계획구역 세부지침에 명시하여 관리·운영 - 서울시 지구단위계획 수립지침에 따른 높이계획 체계 조정	-

■ 건축물 높이에 관한 결정(기정)도



■ 건축물 높이에 관한 결정(변경)도



〈 이하여백 〉

4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정(변경)조서(안)

가. 건축물 배치 및 형태에 관한 계획(안)

1) 건축물의 배치 및 건축선 계획(안)

■ 건축물 건축선·배치에 관한 결정(변경) 조서(안)

구 분	적용지역	계획내용		비고
		기 정	변 경	
건축 한계선	도봉로변	• 3m	• 3m	-
	도봉로 이면부	• 2~5m^{주1)} - 솔매로49길, 소로 1-가 • 2m - 솔매로45길, 솔매로49길 - 소로 1-가 및 소로 2-1^{주2)} • 1m	• 2m • 1m - 구역계(지구단위계획, 특별계획)인접 도로 중 현황 폭 8m이상 보차혼용도로변 - 현황 폭 10m이상 보차혼용도로변	-
벽면 한계선	도봉로 이면부	• 1m - 소로 1-가 (지하1층^{주3)}~지상3층)	-	-

※ 단, 도봉로 이면부 건축한계선 지정 적용 시 건축이 불가능한 대지(세장형필지, 과소필지 등)에 한하여 구 도시건축공동위원회의 심의를 거쳐 건축한계선을 조정할 수 있다.(경미한 사항에 해당하지 않는 경우에 한함)

주1) 미아역세권 활성화사업 특별계획구역에 한함

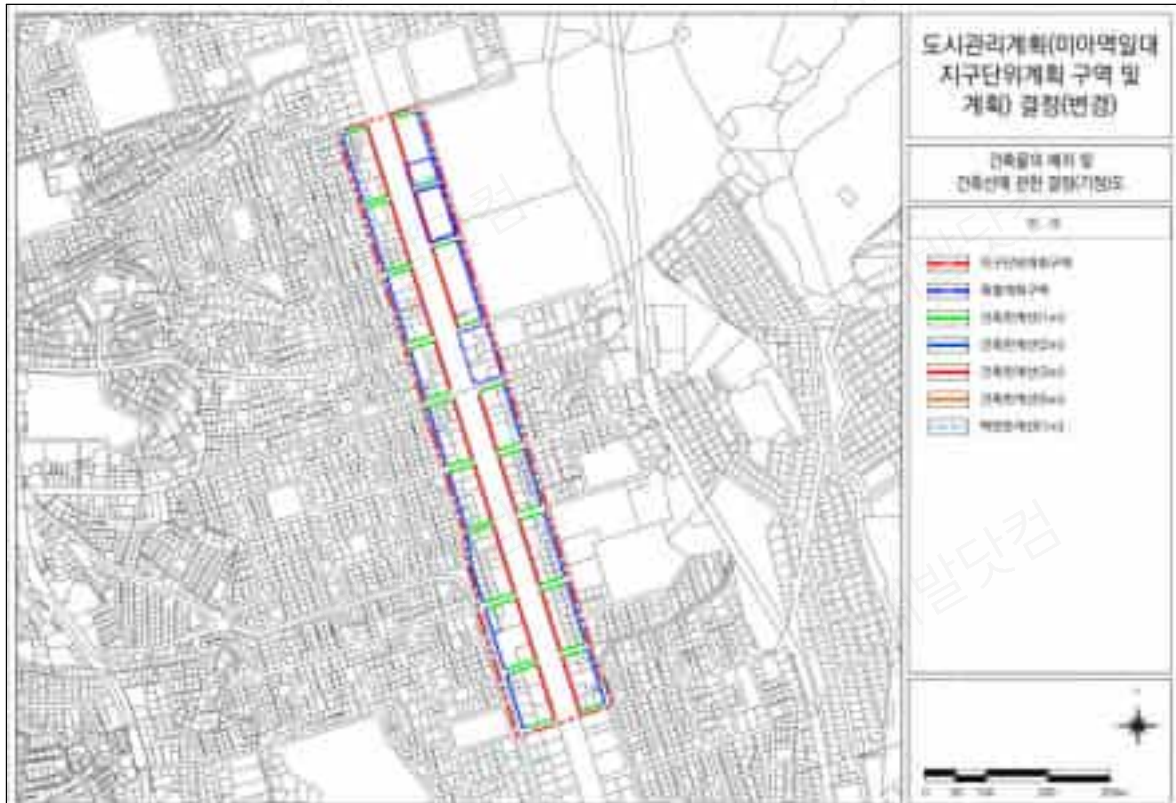
주2) 건축한계선 상세 계획은 미아역세권 활성화사업 특별계획구역 세부개발계획으로 별도로 결정함

주3) 지하1층 벽면한계선의 경우 보행로로 사용되는 지상부분에 한함

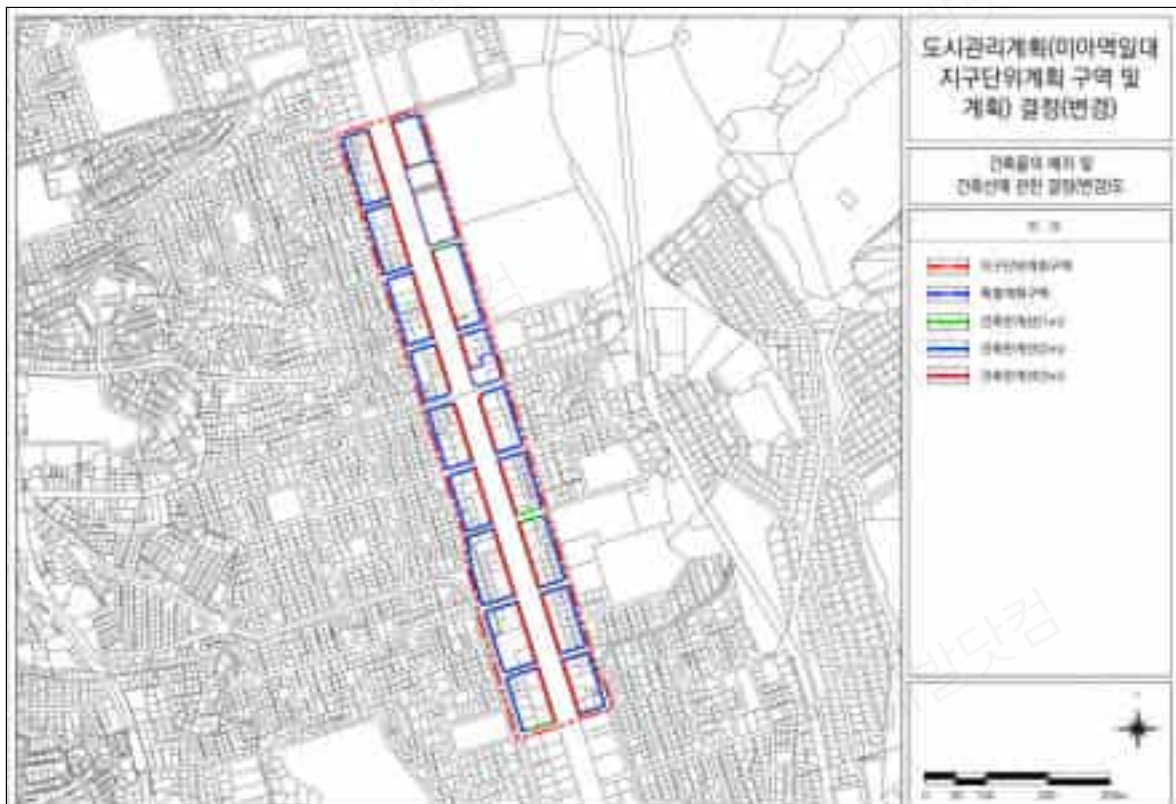
■ 건축물 건축선·배치 계획(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
변 경	• 특별계획구역 내용 삭제 - 특별계획구역내 건축한계선 및 벽면한계선	• 특별계획구역 세부지침에 명시하여 관리·운영	-
	• 도봉로 이면부 건축한계선 1m 구간 축소	• 도봉로변 진출입구간 현황도로폭 및 교통체계 고려하여 건축한계선 2m로 변경	-

■ 건축물의 배치 및 건축선에 관한 결정(기정)도



■ 건축물의 배치 및 건축선에 관한 결정(변경)도



2) 건축물의 형태·외관 및 환경친화적 요소에 관한 계획(안)

■ 건축물 형태·외관 및 환경친화적 요소에 관한 계획(기정)

구 분		계 획 내 용	비고
건축물 형태	저층부 형태	• 인접대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루도록 함 • 간선가로변에 개방형 쇼윈도우를 설치하여 안전한 도시환경 조성을 도모함 • 건축물의 1층 바닥높이 : 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 계획(단, 경사지의 경우 접하는 보도 또는 도로 높이의 높은 쪽을 기준으로 함) • 측면 이격공지의 차폐 : 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 차폐조경 등으로 차폐	-
건축물 외관		• 건축물의 외벽은 원칙적으로 골조가 노출되어서는 안됨 • 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성을 유지하여야 함 • 조립식 무피복철골조, 컨테이너 등의 구조를 제한하여 가로경관을 저해하지 않도록 함 • 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 안됨(단, 벽면에 조경, 벽화 등 장식적 처리를 하여 당해 허가권자가 인정하는 경우 제외) • 건축물 외벽 재료는 자연스러운 재질 및 색채이용 권장 • 1층에 차양시설의 설치 및 창문부착 광고물을 금지	-
기타 사항	옥외 광고물	• 통합간판 설치 유도 • 폭 20m이상 도로변의 옥외광고물은 옥외광고물 관리조례등 관련 규정 준수	-
	야간 조명	• 투시형벽면 설치시 내·외부 조명을 설치하여 가로분위기를 조성하며, 특히 이면부의 야간경관 향상 및 보행활동 활성화 유도	-

■ 건축물 형태·외관 및 환경친화적 요소에 관한 계획(변경)(안)

구 분		적용대상	계 획 내 용	비고
건축물 형태	분절 및 분할	전구역	- 건축물의 입면이 단조롭고 폐쇄적인 벽면이 되지 않도록 저층/고층 재료구분 및 분절요소 활용한 입면 디자인 - 주변 건축물과의 경관적 조화 및 연속성 확보 - 창호디자인(다양한 차폐시설 디자인 적용)을 활용한 다양한 입면 구성	권장
	1층 바닥 높이	전구역	접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 조성	규제
	투시형벽면/셔터	전구역	1층 전면적의 50% 이상을 쇼윈도 등의 투시형 벽면(내부가 안보이는 컬러유리 필름지 등의 설치 금지)으로 설치 - 셔터를 설치 할 경우 가로에서 내부부를 볼 수 있도록 셔터면적의 2분의 1 이상이 개방되어 있는 투시형으로 설치	
	개구부 높이	도봉로변	1층 개구부의 높이는 연접한 대지에 기존 건축물이 있을 경우 해당 건물과 조화롭게 조성	권장
건축물 외관	재료/색채	전구역	- 건축물 외벽면의 재료, 의장, 색채는 주변 건축물과 조화를 유지하여야 하며, 원색 사용 및 반사성재료는 금하도록 함 - 과도한 패턴을 이용한 연출 지양 - 재료고유의 질감과 특성이 나타날 수 있는 재료 사용(지나친 장식물이나 어울리지 않는 재료 지양) - 건축물 외벽의 재료는 자연스러운 재질 및 색채이용	권장
	측면 이격 공지	도봉로변	폭20m이상 도로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m미만이고, 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 조경으로 차폐	
	건축설비의 노출	도봉로변	- 폭 20m이상 도로에 면한 건축물은 옥탑, 냉각탑, 에어컨 실외기 등의 건축설비가 도로변에 노출 불가 - 보행로에 면한 건축물의 외벽면은 기계 환기설비 및 쓰레기통 등의 보행에 지장을 주는 시설의 설치 금지	
	야간경관조명	전구역	- 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 저층부 강조조명의 야간조명 등을 설치 권장 - 건축물의 형태를 강조하는 경관조명 적용(고층부 장식조명 연출 지양) - 주변경관과 조화되는 조명연출	규제
	차양설치	도봉로변	- 옥외광고물을 설치하는 사인존, 출입문 및 디스플레이 윈도우를 설치하는 윈도우존, 어닝등의 차양시설을 설치할 수 있는 차양존으로 1층부 수평분할요소를 적용 - 보행자의 이동 및 이용편의를 위한 가변공간 및 캐노피(어닝포함) 등의 설치	
기타 사항	옥외 광고물	전구역	- 공공목적 이외의 자주이용간판은 대지경계선을 넘어서 설치금지 - 외부에 노출이 심하거나 건축물과의 이질감이 심한 옥외광고물 설치 규제 및 통합간판 설치 유도 ‘서울시 옥외광고물 가이드라인 및 간판디자인 가이드북’, ‘서울시 강북구 옥외광고물 등 관리 조례’ 기준을 준수	규제
환경 친화적 건축물	옥상녹화	전구역	「서울특별시 옥상녹화 활성화 기본계획」 및 「서울특별시 옥상녹화 가이드라인 (2017)」에 의한 설치 「서울시 건축물 옥상녹화 시스템 유형결정과 관리 매뉴얼」에 적합한 옥상조경 설치 - 대지면적 2,000㎡이상 또는 지상층 연면적 10,000㎡이상 개발시 옥상녹화 설치 의무화	권장/ 규제
	빗물이용시설 및 저영향개발	전구역	「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」, 「서울시 물순환 회복 및 저영향 개발 기본 조례」, 「서울특별시 물순환정책과 저영향개발 사전협의제도(2016)」에 의한 설치 빗물이용시설 설치 및 저영향개발 기법 도입 - 매장면적의 합계가 3,000㎡이상 개발시 빗물이용시설 설치 의무화	

■ 건축물 형태·외관 및 환경친화적 요소 계획(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
변 경	- 건축물의 형태 및 외관 계획 세부 계획기준 추가 - 환경친화적건축물(옥상녹화) 항목 신설	- 역세권 건축물의 외관정비 가이드라인 제시 - 녹지공간 부족한 대상지내 친환경 건축물 유도	-

5. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서(안)

가. 특별계획구역에 관한 계획(안)

■ 특별계획구역에 관한 계획(변경) 조서(안)

구 분	구 역 명	위 치	면적(㎡)	비 고
기 정	특별계획구역 ①	미아동 197-14 일대	3,676.8	-
변 경	특별계획구역 ①	미아동 197-14 일대	1,516.1	-
기 정	미아역세권 활성화사업 특별계획구역	미아동 194-2 일원	5,660.02	-

■ 특별계획구역에 관한 계획(변경) 사유서

구 분	구역명	변경사유
변 경	특별계획구역 ①	주민설문조사 결과에 따른 면적 축소 - 감 2,160.7㎡

나. 특별계획구역 계획지침에 관한 계획(안)

1) 특별계획구역 ①

■ 계획지침(기정)

구 분		계 획 지 침	비 고
용도지역		• 제3종일반주거지역 ▶ 준주거지역	세부개발 계획 수립시
기반시설		- 구역면적의 15% 이상 기부채납 - 도로 : 이면도로와의 연결로 확보를 위한 도로 신설 및 확폭 권장 - 공원 : 역세권 주변 소공원 위치 권장 - 광장 : 역세권 주변 근린광장 위치 권장	-
건축물 용도	불허용도	• 제2종근린생활시설 중 종교집회장·안마시술소, 종교시설, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설, 동물 및 식물 관련 시설, 교정 및 군사시설, 발전시설, 장례식장	전 총
	지정용도	- 문화 및 집회시설 중 공연장·전시장, 판매시설, 의료시설 중 병원 (정신병원, 요양병원 제외), 업무시설 ※ 지정용도는 연면적의 30%이상(주차장면적 제외)인 경우 지정용도가 수용된 것으로 봄	세부개발계획 수립 시 제시된 지정용도 중 선택
건축물 밀도	건폐율	• 60% 이하	-
	용적률	- 기준 : 250% 이하, 허용 : 350% 이하(상한용적률 : 400% 이하) ※ 허용용적률 산정 용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용은 특별계획구역 밖과 동일하게 적용 ※ 상한용적률 산정방식은 「서울시 도시계획조례 시행규칙」 제7조 내용을 따름	-
	높이	• 80m 이하	-
건축물 배치	건축 한계선	- 간선부 : 도로경계선으로부터 3m - 이면부 : 도로경계선으로부터 2m	-
대지내 공지	전면공지	- 도봉로변 3m, 이면도로변 2m, 건축한계선 후퇴부분 전면공지 조성 - 접한 보도 또는 차도와 단차 없이 조성하고 차량통행 지장물은 설치하지 않음 - 전면공지는 인접한 공공부문과 조화되는 포장재료를 사용하고, 내구성 있는 재료를 사용하여 건축물 신축 시 사업시행자가 조성	조성방식은 건축심의 및 허가 시 허가권자와 협의하여 조성 가능
	공개공지	- 미아역과 인접한 블록의 각각부 및 보행결절점 주변으로 공개공지 설치 권장 - 개방형 구조로서 조경, 벤치 등 다중이용 편의시설 설치	
대지내 공지	차량출입 불허구간	• 도봉로변	-
운용기준		• 본 특별계획구역 계획지침은 shift, 정비사업 등의 사업추진시 적용되는 계획지침으로, 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정 될 경우에는 조정이 가능함	-

■ 계획지침(변경)(안)

구 분			계 획 지 침		비 고
용도지역			• 상향 전 : 제3종일반주거지역 • 세부개발계획 수립 시 : 준주거지역 상향		-
기반시설			• 용도지역 상향 면적의 15% 이상 - 공공기여 우선순위를 참고하여 실현 가능하고 연속성 있는 공공기여계획 수립		
			공공기여(공공시설등)항목 및 우선순위		
			필수	• 솔매로변 도로폭 1m 확폭 조성	
			1	• 지역필요시설(생활권계획, 주민설문조사 등에서 도출된 시설) - 노인여가복지시설, 공공체육시설, 주차장 등	
			2	• 조례로 정하는 공공시설등 기부채납 - 공공임대주택, 기숙사, 공공임대산업시설, 공공임대상가	
			3	• 도시·건축공동위원회 등 관련 위원회에서 공공시설 설치에 준하는 공공기여가 제공되었다고 인정하는 시설	
건축물 용도	불허 용도	공통	• 창고시설 • 교정시설 • 발전시설 • 동물 및 식물 관련시설 • 국방·군사시설		-
		A	• 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설		-
	권장 용도	1	전층	• 판매시설 / 업무시설 • 학원·교습소·직업훈련소·독서실	-
		특정층	• 비주거시설 건축시 최상층 일반음식점, 휴게음식점 (최상층 전용면적 30%이상)		
건축물 밀도	건폐율		• 60% 이하		-
	용적률		• 기준 : 250% / 허용 : 350% / 상한: 400%		-
	용적률 인센티브		• 허용용적률 인센티브 : 유형B • 상한용적률 인센티브 : 공공시설 등 제공 시, 지하철출입구 설치 시 등		-
	높이		• 80m 이하		-
건축물 배치	건축 한계선	• 도봉로변 3m • 솔매로변, 이면부 2m		-	
대지내공지			• 전면공지 : 간선부 보도형, 이면부 차도형 전면공지 조성 • 공개공지 : 「건축법 시행령」 제27조의2 및 「서울특별시 건축조례」 제26조에 따름		공개공지 위치: 결정도 준수
건축물 형태			• 간선가로에서의 차량 간섭을 최소화하기 위해 차량출입불허구간 설정 • 1층부 층고는 주변 건축물과의 경관적 조화 및 연속성 확보 • 1층 개구부 높이는 연접한 대지에 기존 건축물과 조화롭게 조성		-

※ 역세권활성화사업 등 개별사업 진행시 관련법령에 따름

※ 기부채납 도로의 폭원은 세부개발계획 수립 시 주변 여건변화에 따라 조정 가능

2) 미아역세권 활성화사업 특별계획구역(변경없음)

■ 계획지침(변경없음)

구 분		계 획 지 침		비 고	
용도지역		제3종일반주거지역 ▶ 근린상업지역		세부개발계획 수립시	
공공기여 계획		• 기준(허용)용적률: 250%, 상한용적률: 600% • 공공기여율: 부지면적 ^{주1)} 의 29% 이상 (계획: 35.46%)		-	
건축물 용도	불허용도	• 건축법 시행령 별표1 제1호 단독주택 • 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 아목 (변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설, 정수장, 양수장 등) • 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 • 건축법 시행령 별표1 제15호 숙박시설 • 건축법 시행령 별표1 제16호 위락시설 • 건축법 시행령 별표1 제17호 공장 • 건축법 시행령 별표1 제19호 위험물 저장 및 처리시설 • 교육환경 보호에 관한 법률 제9조에 따른 교육환경보호구역에서의 금지행위 시설		전층	
	권장용도 [※]	• 제1종 근린생활시설 중 소매점 · 휴게음식점 · 제과점 · 미용원 · 미용원 · 금융업소 · 사무소 · 부동산중개사무소 • 제2종 근린생활시설 중 공연장 · 서점 · 휴게음식점 · 제과점 · 일반음식점 · 학원 · 독서실 · 금융업소 · 사무소 · 부동산중개사무소 • 판매시설 중 상점 / 문화 및 집회시설 중 공연장 · 전시장 • 교육연구시설 / 노유자시설 중 아동관련시설(거점형 키움센터) • 수련시설 중 생활권 수련시설(청소년 문화센터)		지하 1층 ^{주2)} ~ 지상 3층	
건축물 밀도	건폐율	• 60% 이하		「서울특별시 도시계획조례」	
	용적률	• 기준(허용)용적률 : 250% 이하 • 상한용적률 : 600% 이하		「역세권 활성화사업 운영기준」	
	높이	• 83m 이하		「역세권 활성화사업 운영기준」	
건축물 배치	건축선	건축 한계선	간선부	도로경계선으로부터 3m	도봉로변
			이면부	도로경계선으로부터 2~5m	솔매로 49길, 소로1-가
		도로경계선으로부터 2m		소로 1-가, 소로 2-1	
	벽면 한계선	이면부	도로경계선으로부터 1m (지하1층 ^{주3)} ~지상3층)	소로 1-가	
대지내 공지	전면공지	간선 도로변	• 건축한계선(3m)을 통한 전면공지 확보 • 간선도로변 미관증진 및 보행공간 확보 • 접하는 보도와 단차를 없애고, 통행이 가능한 구조로 설치 • 주차장, 통행방해물의 설치 금지		-
		이면 도로변	• 건축한계선(2~5m) 및 벽면한계선(1m)을 통한 전면공지 확보 • 보차도와 접하는 곳은 단차를 없애고 차량 또는 보행자 통행이 원활한 구조로 설치 • 주차장, 통행방해물의 설치 금지		-
	공개공지	쌈지형 공지	• 위치 : 주요 보행결절점에 쌈지형공지 위치 지정 • 조성방식 : 쌈지형공지는 미아역세권 활성화사업 특별계획구역의 세부개발계획에 따라 조성		-
차량 동선 및 주차계획	차량출입 불허구간	• 도봉로변		-	
운용기준		• 본 특별계획구역 계획지침은 미아역세권 활성화사업의 사업추진시 적용되는 계획지침으로, 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정 될 경우에는 조정이 가능함		-	

주1) 용도지역 변경에 따른 용적률 증가분에 대한 부지

주2) 대상지의 단차로 인해 지하1층이 간선로(도봉로)변의 지반 높이와 같음

주3) 지하 1층 벽면한계선의 경우 보행로로 사용되는 지상부분에 한함

※ 권장용도 외 타용도 전환시 구 도시·건축공동위원회의 심의 등을 통하여 승인반도록 함

(제1종근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원, 탁구장 및 체육도장, 제2종근린생활시설 중 동물병원과 동물미용실, 사진관, 교습소는 전환승인 받음)

■ 용적률 적용기준(변경없음)

구 분		계획지침	세부개발계획	완화내용	비고
공공기여에 관한 계획	공공기여율	• 부지면적의 29.0% 이상	• 부지면적의 35.46%	기준(허용) 용적률 250% 상한 용적률 600% 부여	모든 항목을 충족 하여야 함
			• 공공임대주택 9.21% • 지역필요시설 24.56% • 거점형 키움센터 17.13% • 청소년 문화센터 7.43% • 도로 1.69%		
건축물 용도구분	비주거비율	• 지상용적률 10% 이상	• 주거 : 비주거 = 78.41% : 21.59%		
		• 전체 연면적 20% 이상	• 주거 : 비주거 = 76.41% : 23.59%		
	주거비율	• 제한 없음	-		
주택건설 기준	주택규모	• 공공임대주택 : 전용 60㎡ 이하	• 공공임대주택: 49㎡(10세대), 59㎡(18세대), 74㎡(4세대), 84㎡(2세대)		
		• 민간주택(임대, 분양): 기준 없음	• 아파트(분양): 49㎡(11세대), 59㎡(126세대), 74㎡(70세대), 84㎡(19세대)		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 등 2가지 이상 의무적으로 이행	• 에너지효율 건축물 이행, 친환경 건축물 이행		
주민 공동시설	주민공동시설	• 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」에 따른 주민공동시설 설치대상이 아닌 경우에도 100㎡ 이상 설치	• 주민공동시설 568.38㎡ 계획 - 커뮤니티시설, 주민운동시설 (휘트니스), 카페 등		

※ 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용

※ 상기 사항은 향후 건축계획 등에 따라 위치, 면적(규모)은 조정될 수 있음

■ 건축물의 배치 및 건축선 결정조서(변경없음)

구 분	적용지역	계획지침	세부개발계획	비고
건축 한계선	도봉로변	• 3m	좌 동	도면참조
	도봉로변 이면부	• 2 ~ 5m (솔매로 49길, 소로 1-가) • 2m (소로 1-가, 소로 2-1)	• 4m (소로 1-가) • 2 ~ 5m (솔매로 49길) • 2m (소로 1-가, 소로 2-1)	
벽면 한계선	도봉로변 이면부	• 1m (* 지하1층 ~ 지상3층) (소로 1-가)	좌 동	

※ 지하 1층 벽면한계선의 경우 보행로로 사용되는 지상부분에 한함

■ 건축물의 형태 및 외관 등 결정조서(변경없음)

구 분		계 획 내 용		비 고
		계획지침	세부개발계획	
건축물 형태	저층부 형태	- 인접대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건물의 지상1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루도록 함 - 간선가로변에 개방형 쇼윈도우를 설치하여 안전한 도시환경 조성을 도모함 - 건축물의 지상1층 바닥높이 : 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 계획(단, 경사지의 경우 접하는 보도 또는 도로 높이의 높은 쪽을 기준으로 함) - 측면 이격공지의 차폐 : 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 차폐조경 등으로 차폐	- 인접대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건물의 *지하1층 ~ 지상1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루도록 함 - 간선가로변에 개방형 쇼윈도우를 설치하여 안전한 도시환경 조성을 도모함 - 건축물의 *지하1층 ~ 지상1층 바닥높이 : 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 계획(단, 경사지의 경우 접하는 보도 또는 도로 높이의 높은 쪽을 기준으로 함) - 측면 이격공지의 차폐 : 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 차폐조경 등으로 차폐	-
건축물 외관		- 건축물의 외벽은 원칙적으로 골조가 노출되어서는 아니 됨 - 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성을 유지하여야 함 - 조립식 무피복철골조, 컨테이너 등의 구조를 제한하여 가로경관을 저해하지 않도록 함 - 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 아니 됨(단, 벽면에 조경, 벽화 등 장식적 처리를 하여 당해 허가권자가 인정하는 경우 제외) - 건축물 외벽 재료는 자연스러운 재질 및 색채이용 권장 - 지상1층에 차양시설의 설치 및 창문부착 광고물을 금지	- 건축물의 외벽은 원칙적으로 골조가 노출되어서는 아니 됨 - 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성을 유지하여야 함 - 조립식 무피복철골조, 컨테이너 등의 구조를 제한하여 가로경관을 저해하지 않도록 함 - 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 아니 됨(단, 벽면에 조경, 벽화 등 장식적 처리를 하여 당해 허가권자가 인정하는 경우 제외) - 건축물 외벽 재료는 자연스러운 재질 및 색채이용 권장 *지하1층 ~ 지상1층에 차양시설의 설치 및 창문부착 광고물을 금지	-
기타 사항	옥외 광고물	- 통합간판 설치 유도 - 폭 20m이상 도로변의 옥외광고물은 옥외광고물 관리조례등 관련 규정 준수	좌 동	-
	야간 조명	투시형벽면 설치시 내·외부 조명을 설치하여 가로분위기를 조성하며, 특히 이면부의 야간경관 향상 및 보행활동 활성화 유도	좌 동	-

※ 대상지의 단차로 인해 지하1층이 간선로(도봉로)변의 지반 높이와 같음

■ 대지내 공지 결정조서(변경없음)

구 분		계획지침	세부개발계획	비 고
전면 공지	간선부	- 건축한계선(3m)을 통한 전면공지 확보 - 간선도로변 미관증진 및 보행공간 확보 - 접하는 보도와 단차를 없애고, 통행이 가능한 구조로 설치 - 주차장, 통행방해물의 설치 금지	- 건축한계선(3m)(도봉로변)을 통한 보도부속형 전면공지 확보 - 전면가로 활성화를 위해 주차 진·출입, 통행방해물의 설치 금지 - 일반인의 통행이 용이하도록 접하는 보도와 단차를 없애고, 통행이 가능한 구조로 설치 - 주요 보행결절점에 쌈지형공지 위치 지정	-
	이면부	- 건축한계선(1~5m) 및 벽면한계선(1m, 지하1층* ~ 지상3층*)을 통한 전면공지 확보 - 보·차도와 접하는 곳은 단차를 없애고 차량 또는 보행자 통행이 원활한 구조로 설치 - 주차장, 통행방해물의 설치 금지	- 건축한계선(2~5m) 및 벽면한계선(1m, 지하1층* ~ 지상3층)을 통한 보도부속형 전면공지 확보 - 건축한계선(4m)을 통한 차도부속형 전면공지(3m) 및 보도부속형 전면공지(1m) 확보 - 보·차도와 접하는 곳은 단차를 없애고 차량 또는 보행자 통행이 원활한 구조로 설치 - 주차장, 통행방해물의 설치 금지 - 대상지 북측의 학교에서부터 이어지는 보행 체계와 연결이 자연스럽게 이어지도록 이면 도로부의 충분한 보행공간 확보	
	적용 기준	- 간선부 : 건축한계선 3m(도봉로변) - 이면부 : 건축한계선 2m (솔매로 49길) : 건축한계선 1m	- 간선부 : 건축한계선 3m(도봉로변) - 이면부 : 건축한계선 4m(소로1-가변) : 건축한계선 2m (소로 1-가변, 소로 2-1변) : 건축한계선 2~5m (솔매로49길변) : 벽면한계선 1m(지하1층*~지상3층) (소로 1-가변)	
쌈지형 공지	적용 기준	- 위치 : 주요 보행결절점에 쌈지형공지 위치지정 - 조성방식 : 쌈지형공지는 미아역세권 활성화사업 특별계획구역 세부개발계획에 따라 조성	- 위치 : 주요 보행결절점에 쌈지형공지 위치지정 - 조성방식 : 최소면적 45㎡ 이상, 폭 5m 이상으로 조성	도면 및 시행지침 참조

주) 미아역세권 활성화사업 특별계획구역에 한함

※ 지하 1층 벽면한계선의 경우 보행로로 사용되는 지상부분에 한함

■ 소로 1-가 차도부속형 전면공지에 대한 지역권 설정(변경없음)

- 소로 1-가 차도부속형 전면공지(3m)에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 지역권 설정

구 분	내 용
위 치	서울시 강북구 미아동 194-2번지 일부
규 모*	너비 : 3m, 길이 : 42.57m, 면적 : 139.60㎡
보 상	도로 존속기간 내 무상제공
시행주체	사업시행자 조성
관리운영주체	도로관리청 (강북구청)

※ 규모의 경우 향후 측량성과 등에 따라 변경될 수 있음

■ 공공기여 계획에 관한 결정조서(변경없음)

구분	용도지역	용적률		공공기여율		비 고
		기준(허용)	상한	기준	계획	
기정	근린 상업지역	250%	600%	부지면적 ^{주1)} 의 29% 이상	35.46%	「서울특별시 역세권 활성화 운영기준」 준용

주1) 용도지역 변경에 따른 용적률 증가분에 대한 부지

- 공공기여 세부계획

구 분		총 공공기여 면적(㎡)	부지제공 면적(㎡)	환산부지 면적(㎡)	비율(%)	지상 연면적(㎡)	지하 연면적(㎡)	연면적 계(㎡)	비 고
공공임대주택		470.46	470.46	-	9.21	2,920.33	1,634.58	4,554.91	34 세대
도로		86.30	86.30	-	1.69	-	-	-	-
지역 필요 시설	거점형 키움센터	875.07	288.33	586.74	17.13	1,857.85	500.65	2,358.50	195 번지 지상 3층
	청소년 문화센터	379.64	132.78	246.86	7.43	855.55	205.22	1,060.77	195 번지 지상 2층
계(㎡)		1,811.47	977.87	833.60	35.46	5,633.73	2,340.46	7,974.18	-

※ 상기 사항은 향우 건축계획 등에 따라 위치, 면적(규모)은 조정될 수 있음

■ 그 밖에 세부개발계획 내용은 특별계획구역 계획지침과 동일(변경없음)

6. 인센티브 계획에 관한 결정(변경)조서

가. 용적률 인센티브 계획(안)

1) 허용용적률 인센티브 계획(안)

■ 용적률 인센티브 적용기준(기정) - 공통사항

유형	완 화 항 목		완 화 기 준		비 고
환경 친화 에너지 효율화	녹색건축인증	준수시	최우수(그린 1등급) : 기준용적률×0.12 이내 우수(그린 2등급) : 기준용적률×0.08 이내 우량(그린 3등급) : 기준용적률×0.04 이내	세기준 모두 1등급 만족시 기준용적률×0.4	※녹색건축물 조성지원법에 따른 녹색건축물 인증기준,건축물 에너지효율등급 인증기준 준용
	에너지효율 등급인증		에너지효율 1등급 : 기준용적률×0.08 이내 에너지효율 2등급 : 기준용적률×0.06 이내 에너지효율 3등급 : 기준용적률×0.04 이내		※서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무 대상준수
	신재생에너지 보급확대		신재생에너지 1등급 : 기준용적률×0.12 이내 신재생에너지 2등급 : 기준용적률×0.10 이내 신재생에너지 3등급 : 기준용적률×0.08 이내 신재생에너지 4등급 : 기준용적률×0.06 이내 신재생에너지 5등급 : 기준용적률×0.04 이내		※신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 - 건축물 인증 심사기준(별표 1) ※공급률로 등급판정 대체 가능
	중수도 시설설치	설치시	기준용적률 × 0.04 이내		- 총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 - 관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	설치시	기준용적률 × 0.04 이내		- 빗물저류·이용시설 용량 (ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	준수시	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1 이내		- 법정 조경으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반보존	준수시	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2 이내		- 자연토양 및 투수성 포장 - 지하구조물 미설치시
	녹색주차장	설치시	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적)× 0.2 이내		- 기준용적률 × 0.05 이내

■ 용적률 인센티브 적용유형(기정)

구 분	용도지역	용적률			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
유형A	제3종 일반주거지역	230% 이하	250% 이하	법적 용적률의 2배 이하	-

※ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합

■ 용적률 인센티브 적용기준(기정) - 유형A

유형	내 용		비고
용도지역	제3종일반주거지역		
기준/허용용적률	230% 이하 / 250% 이하		
계획목표	• 건축한계선 지정을 통한 보행환경 개선 • 블록단위개발 유도로 간선부 중심기능 강화 • 맞벽건축 유도로 가로경관 향상 • 건축물의 권장용도 수용을 통한 지역특화 유도 • 보차혼용통로 지정으로 맹지해소 및 현황도로 유지 • 지정용도 계획으로 보행활성화 유도		

항목	세부완화항목		완 화 기 준	비 고
공동개발	공동개발 (권장)	준수시	기준용적률 × α	• 2~3필지 : α= 0.1 • 4필지 이상 : α= 0.2
	맞벽건축			
	블록단위 개발			
대지 내 공지	건축한계선 (전면공지)	준수시	기준용적률 × {(조성면적 - 의무면적) / 대지면적} × 1	-
	공개공지	준수시	기준용적률 × {(설치면적 - 의무면적) / 대지면적} × α	• 피로티구조 : α= 0.5 • 침상형구조 : α= 0.8 • 개방형구조 : α= 1.0
	쌈지형, 침상형 공지	준수시	기준용적률 × {(설치면적 - 의무면적) / 대지면적} × α	
	공공보행통로 (보차혼용통로)	준수시	기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × 0.4	-
건축물 용도	권장용도	전층 권장	기준용적률 × (권장용도 면적 / 주차장을 제외한 건축연면적) × 0.2	-
	저층부(1층) 가로활성화 용도	준수시	기준용적률 × (지정용도 면적 / 주차장을 제외한 건축면적) × 0.4	1층 건축면적의 30% 이상 (주차장면적 제외)을 해당용도로 설치 시
	지정용도	준수시	기준용적률 × (지정용도 면적 / 주차장을 제외한 건축연면적) × 0.4	연면적의 30%이상 (주차장면적 제외)을 해당용도로 설치 시 [특별계획구역 및 특별계획가능구역 해당]
보행 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하 연결통로 설치 등	설치시	기준용적률 × 0.2	건물내부 또는 대지내 설치 시

■ 용적률 인센티브 적용기준(변경)(안) - 유형A(용도지역 유지시)

완화기준	계획내용
용도지역	제3종일반주거지역
용적률(기준/허용/상한)	250% / 275% / 법적 용적률의 2배 이하
중점계획목표	1. 탄소중립, 디자인 혁신 등 서울시 정책사항 실현 유도 2. 강북구 건축 특화디자인 강화 정책사항 적용 3. 공공복리를 증진시키는 공공보행통로 및 공동주차장 조성시 인센티브 부여

인센티브 항목		산정기준	계획기준	인센티브 배분	비고
구분	유형				
탄소 중립	저영향 개발	기준용적률 × 0.06	- 저영향개발 사전협의 대상 건축물: 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 - 그 외: 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	15%	
디자인 혁신	특색있는 건축설계	기준용적률 × 0.06	강북구 특화디자인 강화계획 상 특화디자인 케어 및 자문단 제도 이행시	15%	
	유니버설 디자인 도입	기준용적률 × 0.06	서울시 장애물 없는 건축물 인증시	15%	
녹색 생태 도심	공공보행 통로설치	기준용적률 × 0.06	폭 4m이상 개방형 공공보행통로 설치 및 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	15%	
지역 맞춤형	공동 주차장	기준용적률 × 0.06	법정주차대수 초과설치(3면 이상 5면 미만) 및 일반개방시	15%	
합계				75%	

주1) '강북구 특화디자인 강화계획'이란「강북구 '미래, 도시경관 수준 제고'를위한 민간건축물 특화 디자인 강화 계획」(2024.4.15., 도시계획과-2732)의 내용을 따르며 향후 계획내용의 개정·변경시그 내용을 따름

주2) '서울형 장애물 없는 건물 인증제'는서울시 담당 부서의 운영기준에 따라 10년간 유지 의무

주3) '공동주차장'은 강북구 주차관리과의 부설주차장 개방사업 신청 및 운영 의무(관련 기준의 개정사항을 따름)

■ 용적률 인센티브 적용기준(변경)(안) - 유형B(용도지역 상향시)

완화기준		계획내용			
용도지역		제3종일반주거지역 → 준주거지역			
용적률(기준/허용/상한)		250% / 350% / 400%			
중점계획목표		1. 권장용도 수용을 통한 다양한 역세권 중심기능 확보 2. 대지내 공지 확대 등으로 가로 개방성 확대 3. 지역필요시설(공동주차장, 공익시설 등) 도입 유도			
인센티브 항목		산정기준	계획기준	인센티브 배분	비고
구분	유형				
건축물 용도	권장용도	기준용적률 x (권장용도면적/건축면적) x 0.4	• 용적률 산정용 연면적의 30%이상 설치시	30%	
대지내 공지	전면공지 추가 확보	기준용적률 x 0.08	• 간선부 및 이면부 폭 1m 이상 추가 확보시	20%	
	이면도로변 보행공간 조성	기준용적률 x 0.08	• 폭 1m이상 이면부 전면공지 외 보행공간 (보도) 추가 조성시	20%	
	공공보행 통로 설치	기준용적률 x 0.08	• 폭 4m이상 개방형 공공보행통로 설치 및 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	20%	
주차 계획	공동주차장	기준용적률 x 0.16	• 법정주차대수 초과설치(5면 이상) 및 일반 개방시	40%	
건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치시	기준용적률 x (제공면적/건축면적) x 0.8	• 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획수립 시 결정 또는 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 • 용적률 산정용 연면적의 20%이상 설치	40%	
합계				170%	

■ 허용용적률 완화계획 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
변경	• 인센티브계획 유형 및 항목 변경	• 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영 기준 및 매뉴얼」 개정사항 반영	-

2) 한시적 용적률 완화계획 결정(안)

■ 한시적 용적률 완화 등에 관한 결정조서(안)

완화기준	완화내용	비고
한시적 용적률 완화	$\text{산식} = \text{허용용적률} + 50\% \text{p 이내}$ - 당해 지구단위계획 상 용적률 결정에도 불구하고 도시계획조례 제51조제2항에 따라 50%p를 추가 계획 가능 - 용도지역이 변경된 제3종일반주거지역 포함 - 허용용적률+완화량(50%p)는 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 적용 - 용적률 체계개편('24.4.)에 따른 허용용적률 체계와 한시적 용적률 완화는 시행령용적률 범위안에서 적용 가능(300%이하) - 도시계획조례 제51조제2항에 따른 용적률 완화조건을 준수해야 하며, 해당 규정의 존속기간이 종료되는 경우 적용 불가	제3종일반 주거지역
임대의무기간 임대주택 도입 용적률 완화	- 당해 지구단위계획 상 용적률 결정에도 불구하고 주거지역에서 임대주택 건설시 도시계획조례 제51조제1항제1호에 따라 임대주택을 추가 건설 가능 2000.7.1. 이후 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우에는 용적률 완화 적용이 불가 (국토계획법 시행령 제85조제4항) ※ 「서울특별시 도시계획 조례」 제51조제2항3에 따른 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용 기준'에 따라 공공임대주택 추가 확보 시 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100% 이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있음(서울특별시 고시 제2019-313호)	일반주거지역 (서공고 제2025-1855호 관련)

※ 관련법 및 기준(관련고시 등) 변경 시 그에 따름

■ 한시적 용적률 완화 등에 관한 결정 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
변경	한시적 용적률 완화 신설	서울시 정책사항(임대주택 건설, 일반주거지역 한시적 용적률 완화)의 인센티브 적용을 위한 계획 신설	-

3) 상한용적률 완화계획 결정(안)

■ 상한용적률 인센티브 기준조서(안)

공공시설등 제공시 상한용적률	상한용적률 = 허용용적률* or 기준용적률 x (1+1.3 x 가중치 x α토지 + 1.0** x α현금·건축물) ■ 인센티브 계수 적용 : 토지 1.3, 건축물 1.0, 현금 1.0 * 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 3-8-2에 따른 인센티브를 제외한 법적용적률 적용 ** 건축물 계수 완화(1.2적용) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 시 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 ■ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 - 사업부지의 용적률과 공공시설제공 부지의 용적률은 지구단위계획으로 결정한 허용용적률로 적용 - 사업부지 및 공공시설 제공부지에 각각의 용도지역이 있는 경우 평균용적률(용적률 적용이 다른 부지 면적으로 가중평균한 용적률)을 산정하여 적용 - 공공시설 제공부지는 용도지역이 상향 또는 하향 조정되는 경우 변경 전 허용용적률 적용 ■ α토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 ■ α건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 ■ α현금 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 ■ 공공시설 등 부지제공 면적 (기존 건축물 기부채납시) = 공공시설등부지 제공면적 x (공공시설등제공부지의 부지가액/용적률을 완화받는부지의 부지가액) ■ 건축물 환산부지 면적(㎡) = 공공시설등 설치비용(원) / 용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡) ■ 현금 환산부지 면적(㎡) = 현금 기부채납비용(원) / 용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡)
지하철 출입구등 설치시 인센티브	■ 대지에 설치할 경우 : 상한용적률 = 허용용적률* X (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적 / 대지면적) 이내 ■ 건물에 설치할 경우 : 상한용적률 = 허용용적률* X (지하철출입구 또는 환기구의 연면적 / 건물 연면적) 이내 * 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 3-8-2에 따른 인센티브를 제외한 법적용적률 적용 ■ 연결통로 공사비 : '공공시설등 제공 시 인센티브 산정기준'에 따라 공사비를 환산부지면적으로 환산하여 산정하되, 계수는 1.2로 적용
다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브	상한용적률 = 허용용적률 + 법적용적률 x 용적률 완화 비율 ■ 「건축법」에 따른 공개공지등 설치 ■ 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 건축물의 에너지효율등급 인증 및 녹색건축인증, 제로에너지건축물 인증, 재활용건축자재 사용시 ■ 「주택법」에 따른 장수명주택 인증시 ■ 「건축법」에 따른 특별건축구역(건축위원회에서 인정하는 경우) ■ 「지능형건축물 인증기준」에 따른 지능형건축물 인증 시

※ 공공시설 등 제공에 따른 인센티브는 높이와 용적률에 중복적용 가능

※ 관련법 및 기준(관련고시 등) 변경 시 그에 따름

■ 상한용적률 인센티브 기준 결정 사유서

구분	결정내용	결정사유	비고
신설	• 공공시설등 제공시 • 지하철출입구등 설치시 • 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브	• 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영 기준 및 매뉴얼」 개정사항 반영	-

나. 높이완화 계획(안)

1) 기준높이 완화 계획(안)

■ 기준높이 완화계획에 관한 결정(기정)

적용대지	항 목		완화기준
간선부	공개공지 또는 공간		• 기준완화높이 = 기준높이 X (공개공지 등 면적/대지면적) ※ 공개공지 등의 면적은 건축법, 지구단위계획 등에서 정하는 설치의무면적을 전부 포함한다.
	전면공지		• 기준높이 완화 = 기준높이 X (전면공지 면적/대지면적)
	보차혼용통로		• 기준높이 완화 = 기준높이 X (대지내 보차혼용통로면적/대지면적)
	공공보행 통로	대지내 공공보행통로	• 기준높이 완화 = 기준높이 X (대지내 공공보행통로면적/대지면적)
		지하공간 연결통로	• 기준높이 완화 = 기준높이 X (대지내 지하공간 연결통로 면적/대지면적)
	건폐율	저층부(5층,20m이하) 건폐율 40%이하	• 기준높이 완화 = 기준높이 X 0.1
이면부	공개공지 또는 공간		• 기준완화높이 = 기준높이 X (공개공지 등 면적/대지면적) ※ 공개공지 등의 면적은 건축법, 지구단위계획 등에서 정하는 설치의무면적을 전부 포함한다.
	전면공지		• 기준높이 완화 = 기준높이 X (전면공지 면적/대지면적)
	보차혼용통로		• 기준높이 완화 = 기준높이 X (대지내 보차혼용통로면적/대지면적)
	대지내 공공보행통로		• 기준높이 완화 = 기준높이 X (대지내 공공보행통로면적/대지면적)
	접도조건 양호대지		• 기준완화 높이 = 3m

■ 기준높이 완화계획에 관한 결정(변경)

- 내용없음(폐지)

■ 기준높이 완화계획 계획(변경) 사유서

구분	변 경 사 유
폐지	◦ 높이계획 체계 조정에 따른 기준높이 완화계획 삭제

2) 최고높이 완화 계획(안)

■ 최고높이 완화계획에 관한 결정(안)

구분	완화조건	비고
공공시설부지 제공에 따른 완화	• 완화할 수 있는 높이 = 「건축법」 제60조에 따라 제한된 높이 × (1+공공시설등의 부지로 제공하는 면적/원래의 대지면적)이내	지구단위 계획구역 전체
공공시설 등 설치에 따른 완화	• 공공시설등을 설치하는 데에 드는 비용에 상응하는 가액(價額)의 부지를 제공한 것으로 보아 높이 제한을 완화하여 적용	
공공시설 등을 설치 하여 그 부지와 함께 제공하는 경우	• 공공시설 제공 및 설치에 따른 완화비용 합산가능	

※ 공공시설 등 제공에 따른 인센티브는 높이와 용적률에 중복적용 가능

※ 완화높이 = 최고높이 + (최고높이 × 공공시설등 제공면적/대지면적) ≤ 최고높이의 1.2배

4 기타사항에 관한 결정(변경)조서(안)

1. 대지내 공지에 관한 계획 결정(변경) 조서(안)

■ 대지내 공지 및 통로 등에 관한 결정(변경) 조서

구 분			계 획 내 용	적용기준	비 고
전면 공지	간선 도로변		- 건축한계선을 통한 전면공지 확보 - 간선도로변 미관증진 및 보행공간 확보 - 접하는 보도와 단차를 없애고, 통행이 가능한 구조로 설치 - 주차장, 통행방해물의 설치 금지	건축한계선 3m	보도형 전면공지
	이면 도로변		- 건축한계선을 통한 전면공지 확보 - 보·차도와 접하는 곳은 단차를 없애고 차량 또는 보행자 통행이 원활한 구조로 설치 - 주차장, 통행방해물의 설치 금지	건축한계선 1~2m	보도·차도형 전면공지
	이면 도로변	기정	- 건축한계선 및 벽면한계선을 통한 전면공지 확보 - 보·차도와 접하는 곳은 단차를 없애고 차량 또는 보행자 통행이 원활한 구조로 설치 - 주차장, 통행방해물의 설치 금지	건축한계선 1~5m, 주1) 벽면한계선 1m(지하1층 주2) ~지상3층)	미아역세권 활성화사업 특별계획 구역
		변경	없 음		-
공개 공지	공개공지의 위치		- 공개공지 위치지정이 되어 있는 경우에는 결정도에 표시된 위치에 공개공지 조성 - 공개공지 위치지정이 되어 있지 않은 경우에는 주요 보행결절점 및 전면도로 가각부, 전면도로변에 설치	-	-
	공개공지의 조성		- 공개공지는 「건축법 시행령」 제27조의2 및 「서울특별시 건축조례」 제26조의 규정에 적합하게 설치 조성 - 공개공지는 소공원(쌈지공원)의 형태로 조성토록 권장	-	대지규모 1,500㎡ 이상 공개공지 설치권장
	쌈지형공지의 위치 및 조성	기정	- 위치 : 주요 보행결절점에 쌈지형공지 위치 지정 - 조성방법 : 쌈지형공지는 미아역세권 활성화사업 특별계획구역의 시행지침에 따라 조성	-	미아역세권 활성화사업 특별계획 구역
		변경	없 음		-
통로	보차 혼용통로		- 보차혼용통로는 「건축법」 제2조(정의), 동법 제44조(대지와 도로의 관계) 및 동법 시행령 제3조의3(지형적 조건 등에 따른 도로의 구조와 너비)의 규정을 준용하여 조성 - 통과도로형 : 4m - 막다른 도로형 : 2~3m · 길이 10m 미만 : 2m · 길이 10m 이상 ~ 35m 미만 : 3m	폭원 2~4m	-

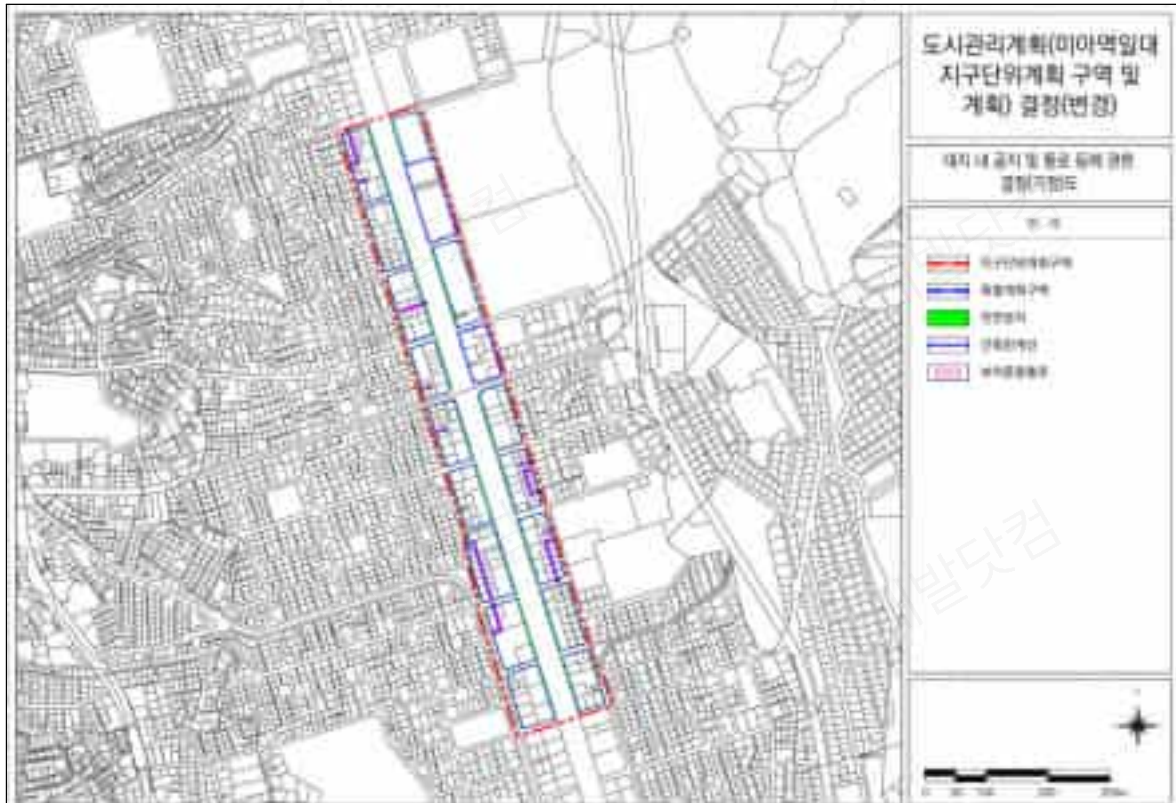
주1) 미아역세권 활성화사업 특별계획구역에 한함

주2) 대상지의 단차로 인해 지하1층이 간선로(도봉로)변의 지반 높이와 같음

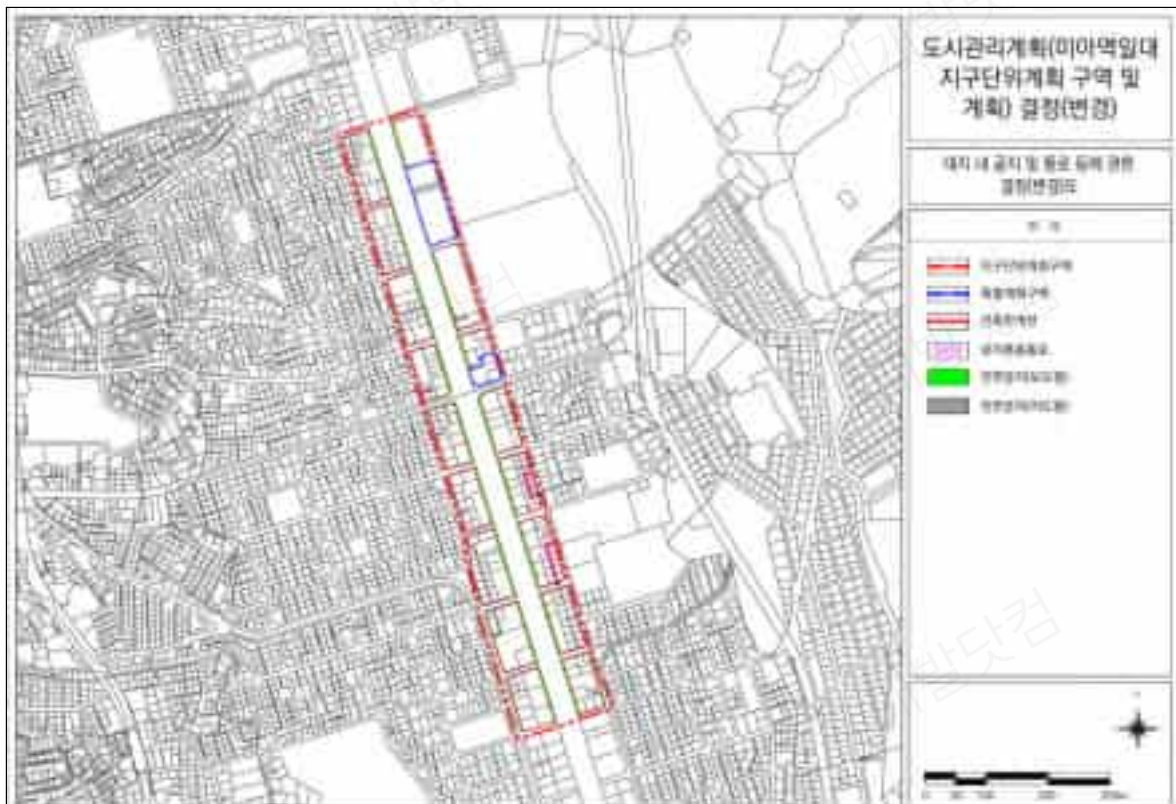
■ 대지내 공지 및 통로 등에 관한 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
전면공지 및 공개공지	- 특별계획구역 내용 삭제 - 전면공지 : 이면도로변 - 공개공지 : 쌈지형공지의 위치 및 조성	특별계획구역 세부지침에 명시하여 관리·운영	-
보차혼용통로 및 전면공지	- 보차혼용통로 일부 삭제 - 보·차도형 전면공지 구분 표현	자루형 필지 및 지목상 도로에 계획된 보차혼용통로 삭제	

■ 대지내 공지 및 통로 등에 관한 결정(기정)도



■ 대지내 공지 및 통로 등에 관한 결정(변경)도



2. 교통처리에 관한 계획 결정(변경)조서(안)

가. 차량동선 및 주차에 관한 계획(안)

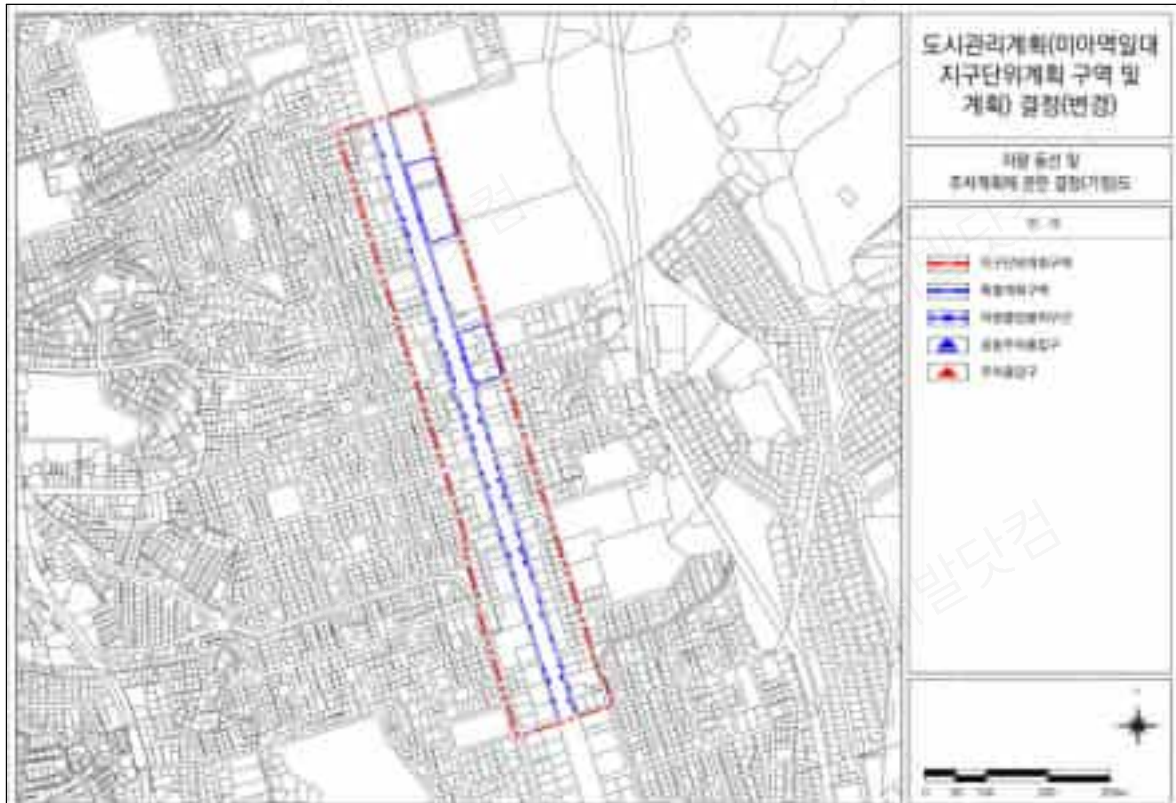
■ 차량동선 및 주차에 관한 결정(변경) 조서(안)

구 분		계획내용	비 고
기정	차량출입 불허구간	지구단위계획에서 정한 구간 내 대지로 차량출입을 불허함	도봉로변
	공동주차 출입구	간선부에 면한 대지가 이면부로의 차량진입이 불가할 경우 계획된 주차 출입구간 내에서 출입이 가능하며 공동개발 등에 따라 이면부 차량진입이 가능한 경우 간선부 주차출입구는 폐쇄된 것으로 봄	도봉로변 20개소
변경(안)	차량출입 불허구간	지구단위계획에서 정한 구간 내 대지로 차량출입을 불허함	도봉로변
	공동주차 출입구	간선부에 면한 대지가 이면부로의 차량진입이 불가할 경우 계획된 주차 출입구간 내에서 출입이 가능하며 공동개발 등에 따라 이면부 차량진입이 가능한 경우 간선부 주차출입구는 폐쇄된 것으로 봄	도봉로변 17개소
	주차출입구	공동주차출입구가 계획된 일부 대지가 공동개발에 따라 이면부 차량 진입이 가능한 경우 해당 대지의 기존 공동주차출입구를 이면부 진출입이 불가능한 필지의 주차출입구로 변경	도봉로변 3개소

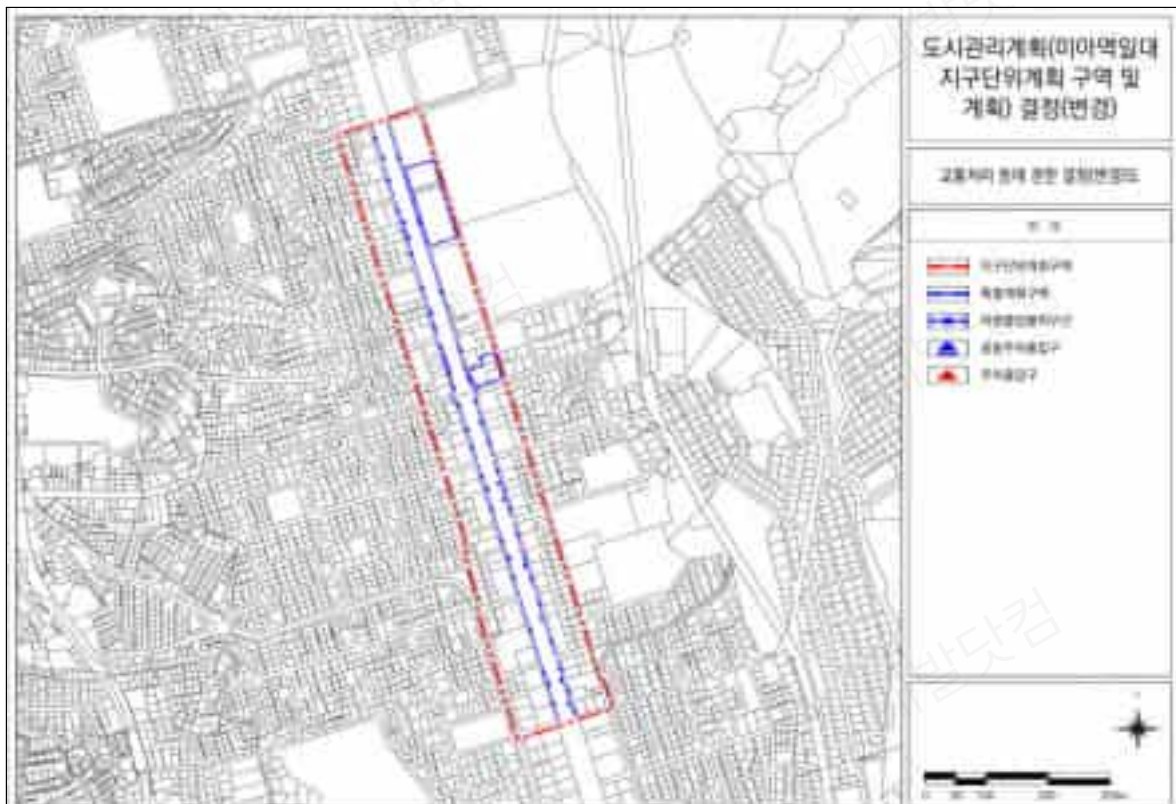
■ 차량동선 및 주차 계획(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
공동주차출입구	3개소 감소 - 삭제 3개소	이면도로 차량 진·출입 가능필지 제외 및 위치조정	-
주차출입구	3개소 신설	특별계획구역계 조정	

■ 차량동선 및 주차계획에 관한 결정(기정)도



■ 차량동선 및 주차계획에 관한 결정(변경)도



5 경미한 사항에 관한 계획(안)

가. 경미한 사항에 관한 결정(변경)(안)

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제25조(도시관리계획의 입안)제4항 및 「서울특별시 도시계획 조례」제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 및 제68조(권한의 위임) 등의 규정에 의한다.

경 미 한 사 항
1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시계획시설에 대한 변경·결정으로서 영 제25조 제3항 각호의 1에 해당하는 변경
2. 가구(영 제42조의3제2항 제4호에 따른 별도의 구역을 포함)면적의 10% 이내의 변경
3. 획지면적의 30% 이내의 변경
4. 건축물 높이의 20% 이내의 변경(층수변경이 수반되는 경우 포함)
5. 영 제46조제7항 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경
6. 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 - 건축선의 1m 이내의 변경 - 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우
7. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경
8. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경(다만 용도지역·용도지구·도시계획시설·가구면적·획지면적·건축물 높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항 제외)
9. 지구단위계획구역 면적의 10%(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5%) 이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경
10. 법 제52조제1항 제7호에 따른 교통처리계획 중 주차장 출입구, 차량 출입구 또는 보행자 출입구의 위치 변경 및 보행자 출입구의 추가 설치
11. 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모
12. 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채
13. 간판의 크기·형태·색채 또는 재질
14. 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획
15. 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획
16. 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획
17. 국가유산 및 역사문화환경 보호에 관한 계획
18. 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우

※ 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함

■ 영 제25조제4항제9호의 규정에 의하여 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항(변경)

- 기정

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지, 쌈지형 공지, 대지 내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 수중조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
7. 필지면적의 20% 이내에서의 필지분할가능선의 변경

- 변경(안)

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지, 쌈지형 공지, 대지 내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 수중조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
7. 필지면적의 20% 이내에서의 필지분할가능선의 변경
8. 민간부문 시행지침의 변경
9. 허용용적률 인센티브에 관한 다음의 사항 (단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함)
 - 지역 특성을 고려한 계획유도 항목을 추가하는 경우
 - 계획기준 변경 또는 산정요율 결정이 필요한 경우

※ 지구단위계획구역 내 경미한 사항의 처리는 자치구청장이 구 도시·건축공동위원회 심의(자문) 필요여부 판단하여 처리

※ 결정조서에 언급되지 않은 사항은 민간부문 시행지침에 따름

■ 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
변경	<추가> • 민간부문 시행지침의 변경 • 허용용적률 인센티브에 관한 사항	• 민간부문 시행지침의 신속한 대응 및 보안을 위한 사항 추가 • 용적률체계 변경에 따른 허용용적률 인센티브의 유연한 변경을 위한 재정비사항 반영	-