

미아동 130번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 강북구 미아동 130번지 일대 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2026년 제6차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2026. 5. 6.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 7월 23일
서울특별시장

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	미아동 130번지 일대 주택정비형 재개발사업	서울특별시 강북구 미아동 130번지 일대	-	증) 77,787.0	77,787.0	

2. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
총계		-	증)77,787.0	77,787.0	100.0	
정비 기반시설 등	소계	-	증)14,306.8	14,306.8	18.4	
	도로	-	증)7,362.2	7,362.2	9.5	
	공원1	-	증)6,944.6	6,944.6	8.9	주차장(중복결정) 4,166.8㎡ 포함
획지	소계	-	증)63,480.2	63,480.2	81.6	
	획지1(공동주택)	-	증)62,493.6	62,493.6	80.4	공원2(입체결정) 5,235.6㎡ 포함
	획지2(종교시설)	-	증)482.6	482.6	0.6	수녀원
	획지3(종교시설)	-	증)504.0	504.0	0.6	사찰

3. 용도지역 · 지구 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		77,787.0	-	77,787.0	100.0	
주거 지역	제1종일반주거지역	376.9	감) 376.9	-	-	
	제2종일반주거지역(7층)	75,725.0	감) 75,725.0	-	-	
	제2종일반주거지역	-	증) 76,101.9	76,101.9	97.8	
	제3종일반주거지역	1,685.1	-	1,685.1	2.2	

※ 미아역 일대 지구단위계획구역은 미아동 130번지 일대 지구단위계획구역 중첩지역 757.2㎡ 제척
(기정 132,786.9㎡, 변경 132,029.7㎡)

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	미아동 130번지 일대	제1종일반주거	제2종일반주거	376.9	상위계획 및 인근 정비계획과의 정 합성 등을 종합적으로 고려하여 용도지역 상향하여 계획
		제2종일반주거(7층 이하)	제2종일반주거	75,725.0	

나. 용도지구 결정(변경) 조서: 해당없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(토지소유자별 분담금 추산액은 정비구역 지정도서 참조)
가. 추정 비례율 산출근거

구분	항목			금액(천원)
수입	소계			1,287,598,160
	분양주택(세대)	소유자	891	634,791,897
		일반	578	516,080,641
	공공임대(세대)		261	122,561,546
	기타시설	근린생활시설		14,429,000
	매출 부가세			-264,924
지출	소계			904,565,818
	공사비			666,138,943
	제사업경비			238,426,875
종전자산 추정액			372,669,971	
추정비례율	102.78% ≍ (1,287,598백만원 - 904,566백만원) / 372,670백만원 × 100			

※ 상기 비례율은 추정값으로 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 일반분양 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표

공사비 (천원/3.3㎡) 59형일반 분양가(천원/3.3㎡)	7,380	7,790	8,200	8,610	9,020
37,400	150.36%	141.67%	132.92%	124.23%	115.54%
35,700	135.30%	126.61%	117.86%	109.17%	100.48%
34,000	120.22%	111.53%	102.78%	94.09%	85.40%
32,300	105.15%	96.47%	87.71%	79.02%	70.34%
30,600	90.08%	81.40%	72.64%	63.96%	55.27%

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	1	1	25 (8)	국지도로	234	미아동 258-533	미아동 134-93	일반도로	서고'09-301 ('09.7.30.)	동일한 도로높이, 통합정비
변경	대로	3	1	25 (8)	국지도로	234	미아동 134-93	미아동 258-533	일반도로	서고09-301 ('09.7.30.)	
신설	중로	2	(1)	15	국지도로	250	미아동 132-22	미아동 126-42	일반도로	-	
신설	소로	2	(1)	8	국지도로	192	미아동 127-18	미아동 128-37	일반도로	-	
기정	정비구역 내 수유토지구획정리사업으로 조성된 도로 (기정 결정조서 없음)										
폐지	-										

※ ()는 구역 내 도로의 폭원 및 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-1	대로 3-1	- 도시계획시설 높이 변경 - 25m 도로 통합조성 - B=25m(8m) - L=234m(234m)	미아 제9-2 주택재건축정비사업의 확폭 (8m→25m) 계획 시 지형 단차로 도봉로 30길의 옹벽 발생 및 2개 도로로 분리 발생, 금회 정비계획 수립을 통해 동일한 높이 조정 및 통합도로 조성 추진
-	중로 2-(1)	- 도시계획도로 신설 - B=15m, L=250m	노상주차면 삭제, 중앙선 설치 등 도로 환경 개선
-	소로 2-(1)	- 도시계획도로 신설 - B=8m, L=192m	화계초등학교 통학로 보행환경 개선
수유 토지구획정리 사업 도로	-	폐지(정비구역 내)	토지구획정리사업으로 조성된 도시계획시설 (도로)은 「국토계획법」에 의한 도시계획시설 (도로)로 간주하므로 금회 정비사업 수립을 통해 수유 토지구획정리사업으로 조성된 도로 폐지

※ ()는 구역 내 도로의 폭원 및 연장임

2) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	주차장	-	미아동 133-100	1,551.7	감) 1,551.7	-	강고'06-38 ('06.6.1.)	
신설	-	주차장	-	미아동 128-55일대	-	증) 4,166.8	4,166.8	-	공원1 하부 중복결정

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유	비고
-	주차장	-	기타 주차장시설 폐지 - 감) 1,551.7㎡	공간이용의 효율성을 고려하여 오패산 공영 주차장을 폐지하고 지하주차장으로 변경	
-	주차장	-	- 주차장 신설 - 증) 4,166.8㎡ - 연면적 6,500.0㎡	- 기존 오패산 공영주차장 및 도봉로20가길의 주차수요에 대응하기 위해 설치 - 강북구 공공시설 수요조사 ('25.7.23.~8.5.) 결과 지역 수요대응 공용주차장 설치 필요	운영: 강북구도시 관리공단

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	공원	기타공원 시설	미아동 128-8	376.9	감) 376.9	-	서고'69-141 ('69.6.19.)	
신설	1	공원	근린공원	미아동 128-100일대	-	증) 6,944.6	6,944.6	-	주차장 중복결정
신설	2	공원	근린공원	미아동 258-554일대	-	증) 5,235.6	5,235.6	-	입체적 결정

■ 공원 결정(변경) 사유서

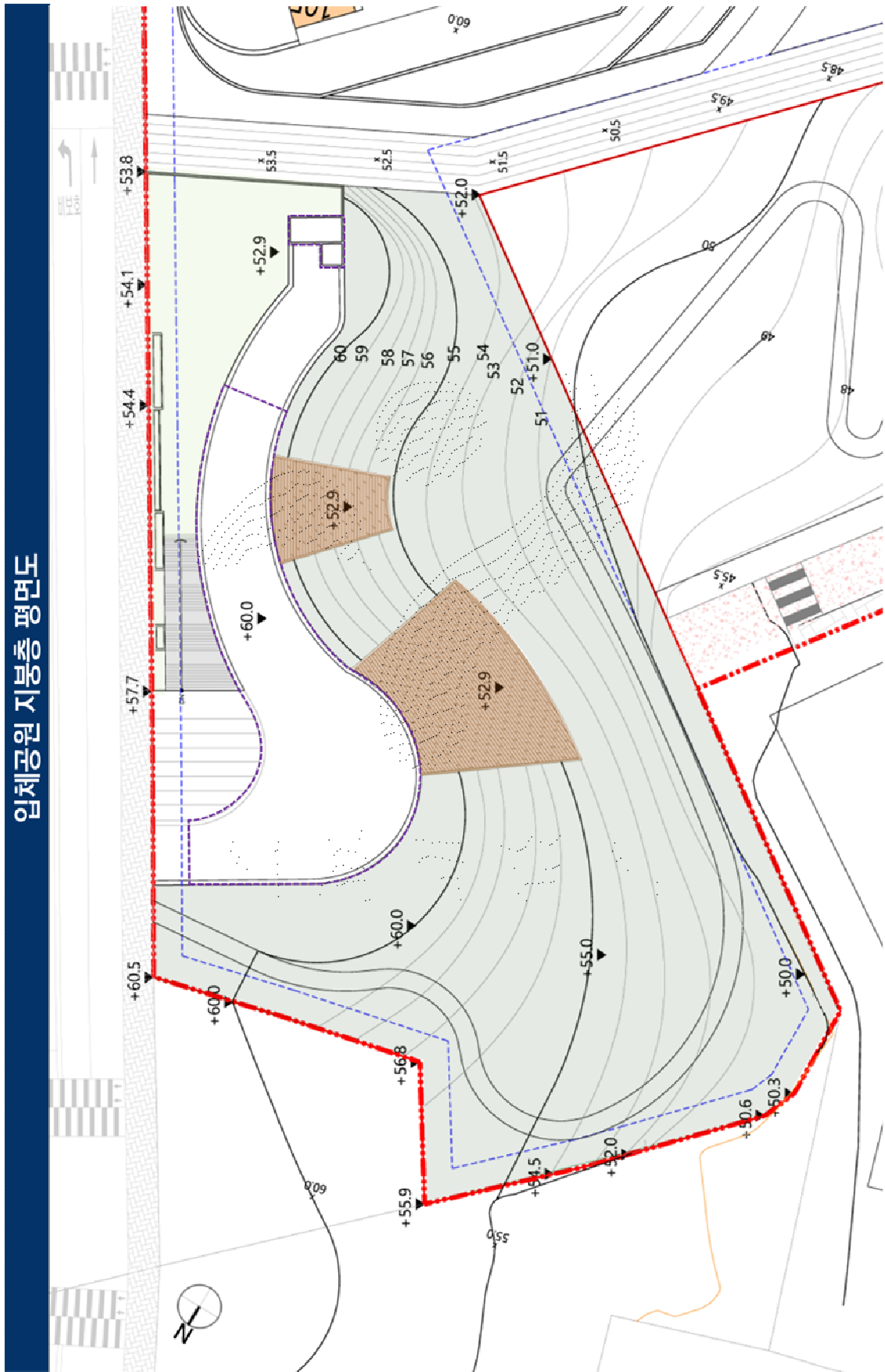
도면 표시번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유
-	공원	기타근린공원	기타공원시설 폐지 - 감) 376.9㎡	공간 이용의 효율성을 고려하여 소규모 공원을 폐지
1	공원	근린공원	근린공원 신설 - 증) 6,944.6㎡	오패산~미아역으로의 연결성 강화를 위해 입체공원과 연계한 녹지축(그린웨이) 조성
2	공원	근린공원	근린공원 신설 - 증) 5,235.6㎡	오패산 녹지축 연결, 구릉지형의 단차 활용을 통한 복합화를 추진하기 위해 획지 상부 구분 지상권 설정하여 공원 설치

2) 입체적 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서

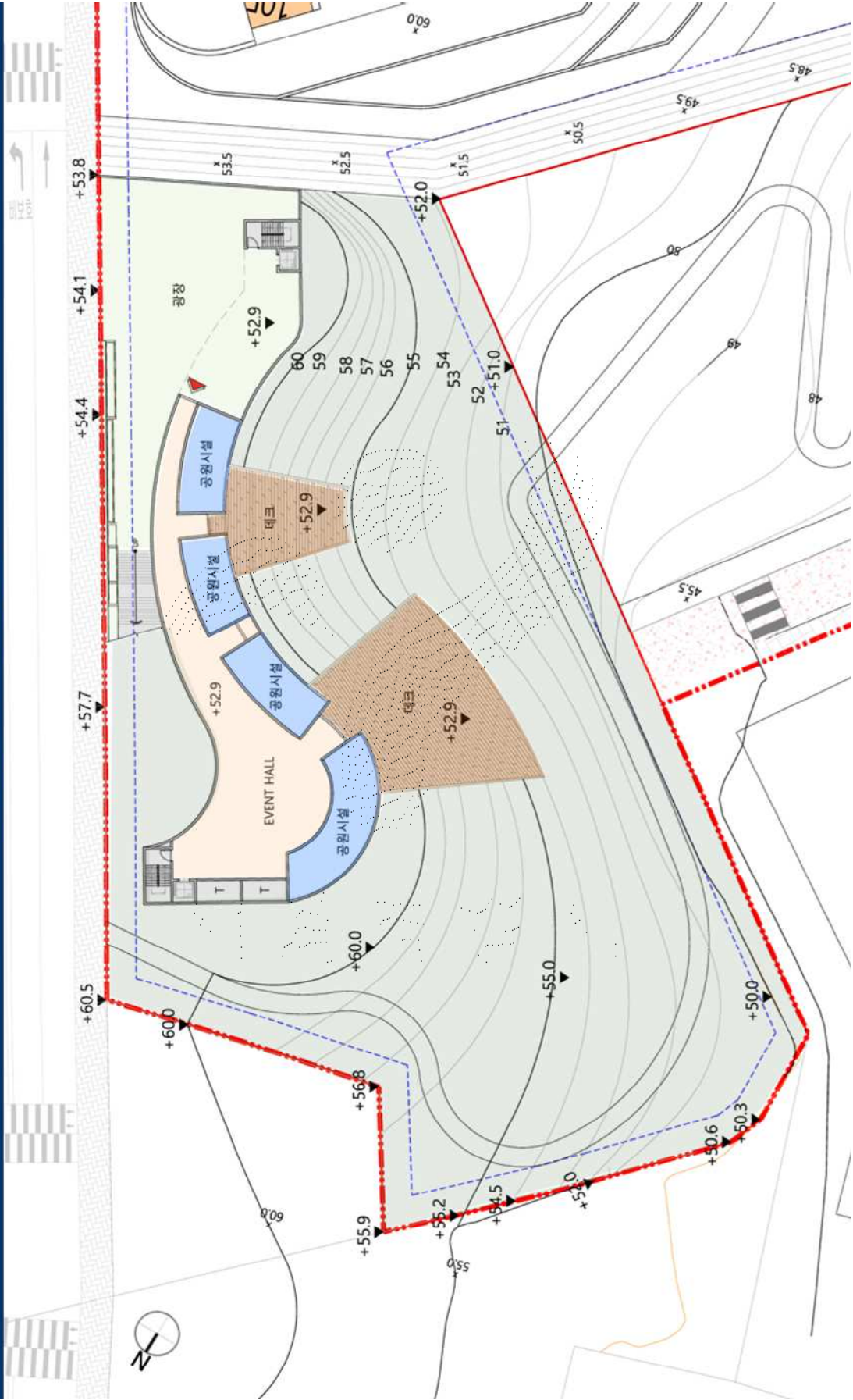
구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	구분	면적(㎡)			최초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
신설	-	공원	근린공원	미아동 258-554 일대	길이(m)	-	-	-	-	높이: 해발고도 기준
					폭(m)	-	-	-		
					높이(m)	-	증) EL+48.0~58.0 이상	EL+48.0~58.0 이상		
					수평투영 면적(㎡)	-	증) 5,235.6	5,235.6		

- ※ 입체공원 구분지상권은 자연지반(구조물 미설치)구간은 지표로부터 토심 2m 이상 포함하여 설정, 인공지반 구간은 구조물 상부를 경계로 설정(방수·방근층 미포함) 원칙으로 함
- ※ 하부에 공공시설을 설치 또는 측량을 통해 입체적 결정 범위 높이를 변경하는 경우 유관부서(공공시설 운영관리 부서 및 市 시설계획과 등) 및 토지소유자 간 구분지상권 설정 범위를 협의하여 설정하도록 함
- ※ 입체공원(5,235.6㎡)은 공동주택 획치 상부에 조성, 공원 면적은 공동주택 획치 면적(62,493.6㎡)에 포함

입체적 결정도(공원)



입체공원 지하1층 평면도

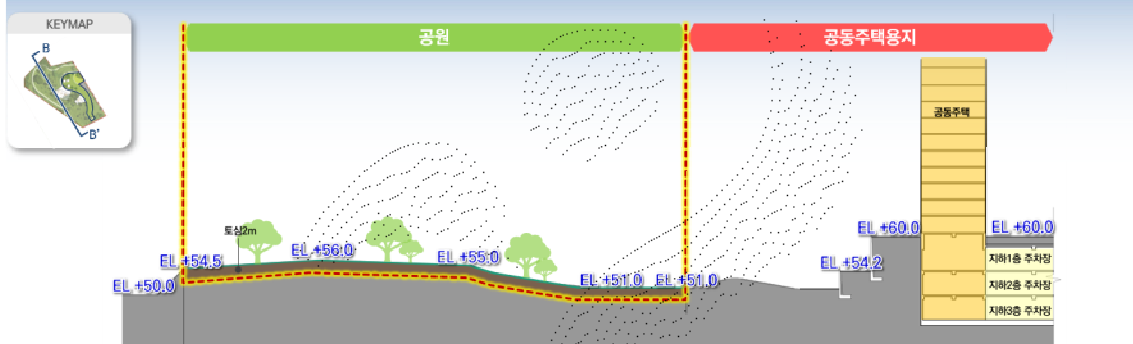


입체공원 단면도(안)

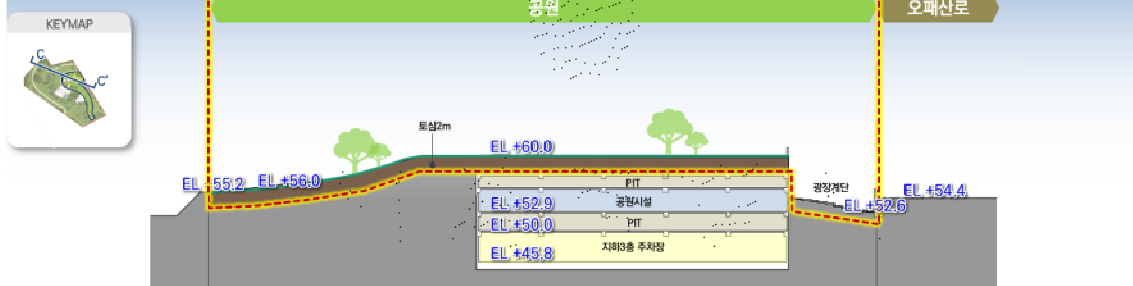
입체공원 A-A' 단면도



입체공원 B-B' 단면도



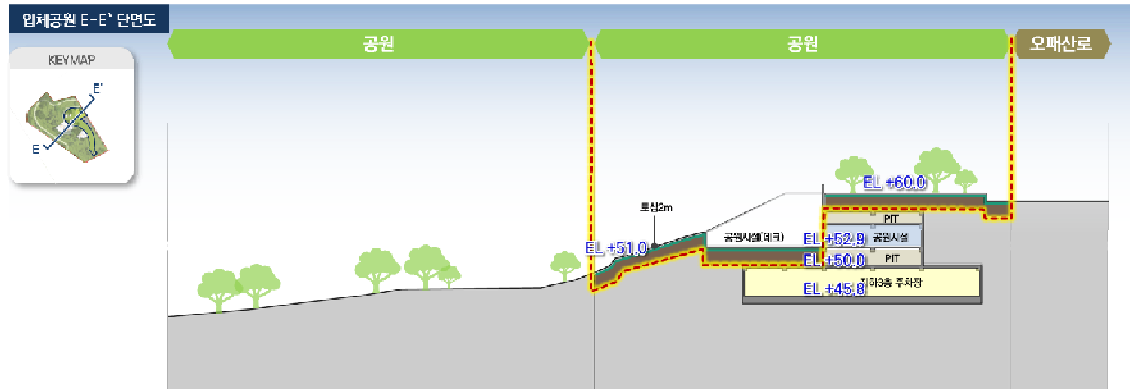
입체공원 C-C' 단면도



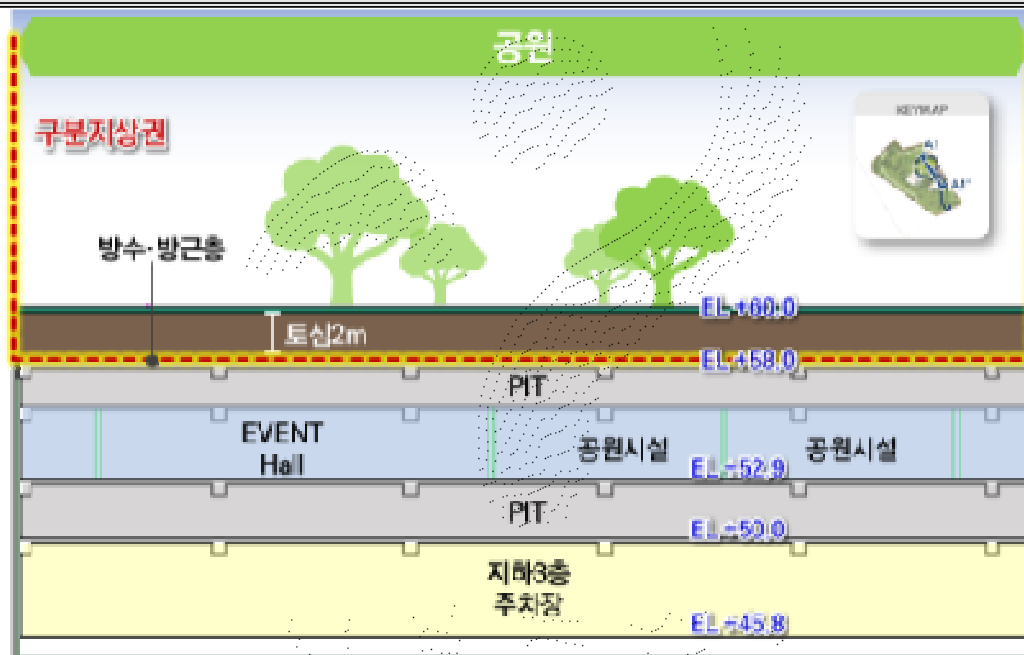
입체공원 D-D' 단면도



입체공원 단면도(안)



입체공원 상세 단면도 ①



입체공원 상세 단면도 ②



다. 환경기초시설

1) 하수도 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	하수도	-	-	3,530.9 (1,707.4)	감)1,707.4	1,823.5	-	
변경	-	하수도	-	-					

※ ()는 구역내 면적

■ 하수도 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유
-	하수도	-	• 구역 내 하수도 폐지 - 정비구역 내 폐지	• 공간이용의 효율성을 고려하여 하수도 시설 폐지, 구역 외 시설 유지

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류		법정기준		계획면적 (㎡)	비 고
			기준	면적		
주민 공동 시설	계		1,000세대 이상: $[500\text{㎡}+(2\text{㎡}\times\text{세대수})]\times1.25$	4,950㎡ 이상	7,000.0	
	복리 시설	경로당	1,500세대 이상 2,000세대 미만: 725㎡ 이상	725㎡ 이상	800.0	
		어린이집	1,500세대 이상 2,000세대 미만: 725㎡ 이상	725㎡ 이상	800.0	
		작은도서관	1,500세대 이상 2,000세대 미만: 298㎡ 이상	298㎡ 이상	350.0	
		다함께 돌봄센터	500세대 이상: 전용면적 66.0㎡ 이상	66㎡ 이상	250.0	
		개방형 공동이용시설	-	-	1,500.0	
	기타 시설	어린이놀이터	-	-	2,000.0	
		주민운동시설	-	-	1,300.0	
근린생활시설			-	-	2,000.0	
부대 시설	관리사무소	50세대 이상: $10+[(\text{세대수}-50)\times0.05\text{㎡}]=94\text{㎡}$ 이상	94㎡ 이상	120.0		
	경비실	-	-	80.0		

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제7호다목 규정에 따라 전체 구역을 하나의 단지로 보고 주민공동시설 배치

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관계 법령 기준 적용

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	미아동 130번지 일대 주택정비형 재개발구역	77,787.0	획지1	62,493.6	강북구 미아동 130 일대	303	-	-	303	-	

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고																																	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																							
신설	미아동 130번지 일대 주택정비형 재개발구역	77,787.0	획지1	62,493.6	미아동 130일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하 (26.52%)	250% 이하 (249.65%)	100m 이하 (35층 이하)																																		
			획지2	482.6	미아동 132-22 일대	종교시설	관계 법령에 따름																																				
			획지3	504.0	미아동 258-246 일대	종교시설	관계 법령에 따름																																				
주택의 규모 및 규모별 건설비용					• 총 건립세대수: 1,730세대(분양 1,469세대, 임대 261세대) ※ 국민주택규모 주택건설에 따른 증가 세대수: 미해당 • 주택건설 비율																																						
					<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">기준</th><th colspan="3">세대수</th><th rowspan="2">비율</th></tr><tr><th>계</th><th>분양</th><th>임대</th></tr><tr><td>합 계</td><td>-</td><td>1,730</td><td>1,469</td><td>261</td><td>100.0%</td></tr><tr><td>전용 60㎡ 이하</td><td rowspan="2">주택 전체 세대수의 80%이상 건립</td><td>1,038</td><td>831</td><td>207</td><td>60.0%</td></tr><tr><td>전용 60~85㎡</td><td>692</td><td>638</td><td>54</td><td>40.0%</td></tr><tr><td>전용 85㎡ 초과</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>					구분	기준	세대수			비율	계	분양	임대	합 계	-	1,730	1,469	261	100.0%	전용 60㎡ 이하	주택 전체 세대수의 80%이상 건립	1,038	831	207	60.0%	전용 60~85㎡	692	638	54	40.0%	전용 85㎡ 초과	-	-	-	-	-	- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율: 100%	
					구분	기준	세대수					비율																															
							계	분양	임대																																		
					합 계	-	1,730	1,469	261	100.0%																																	
전용 60㎡ 이하	주택 전체 세대수의 80%이상 건립	1,038	831	207	60.0%																																						
전용 60~85㎡		692	638	54	40.0%																																						
전용 85㎡ 초과	-	-	-	-	-																																						
※ 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 관계 규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음																																											
• 정비계획 용적률에 대한 임대주택 규모별 건설 비율																																											
<table><tr><th>구분</th><th>기준</th><th>세대수(세대)</th><th>비율</th></tr><tr><td>합 계</td><td>전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상을 임대주택 건설 (1,730세대×15%=259.5세대≤261세대)</td><td>261</td><td>15.1%</td></tr><tr><td>전용 40㎡ 이하</td><td>임대주택 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설 (261세대×30%=78.3세대≤87세대)</td><td>87</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>전용 40~50㎡</td><td>-</td><td>70</td><td>4.0%</td></tr><tr><td>전용 50~60㎡</td><td>-</td><td>50</td><td>2.9%</td></tr><tr><td>전용 65㎡ 초과</td><td>-</td><td>54</td><td>3.1%</td></tr></table>					구분	기준	세대수(세대)	비율	합 계	전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상을 임대주택 건설 (1,730세대×15%=259.5세대≤261세대)	261	15.1%	전용 40㎡ 이하	임대주택 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설 (261세대×30%=78.3세대≤87세대)	87	5.0%	전용 40~50㎡	-	70	4.0%	전용 50~60㎡	-	50	2.9%	전용 65㎡ 초과	-	54	3.1%	※ 주택 전체 세대수 및 임대주택 세대수 산정 시 「도시정비법」 제54조 제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외하고 산정 (「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용」 제4조제8항, 국토교통부) ※ 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용」 적용(서울시 고시 제2022-493호, '22.12.12.)														
구분	기준	세대수(세대)	비율																																								
합 계	전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상을 임대주택 건설 (1,730세대×15%=259.5세대≤261세대)	261	15.1%																																								
전용 40㎡ 이하	임대주택 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설 (261세대×30%=78.3세대≤87세대)	87	5.0%																																								
전용 40~50㎡	-	70	4.0%																																								
전용 50~60㎡	-	50	2.9%																																								
전용 65㎡ 초과	-	54	3.1%																																								
심의를완화사항					• 소형주택 공급에 따라 기준용적률 상향 20% • 허용용적률 인센티브 20% (공공보행통로, BF인증, 층간소음해소, 친환경건축물) • 특별건축구역 지정에 관한 사항 - 「건축법」 제73조에 따라 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 등 완화 ※ 향후 건축위원회 심의를 통해 확정																																						
건축물의 건축선에 관한 계획					• 도봉로30길, 도봉로20가길, 오패산로: 대상지 경계선으로부터 3m 이상 이격 • 종교시설(마리아의전교자프란치스코회) 서측·남측 경계부 : 3m 이상 이격 • 종교시설(실지사) 동측·남측 경계부: 3m 이상 이격																																						
기타사항					• 공공보행통로: 단지 내 공원 경계부 6m ※ 공공보행통로 시·종점은 유지하되 보행동선은 건축 배치계획과 연계하여 유연하게 조정될 수 있음																																						

나. 용적률 계획

구분		산정내용								
토지이용계획		계 (구역면적) (㎡)	대지면적 (공동주택) (㎡)	신설 정비기반시설(㎡)			국·공유지(㎡)			
				소계	부지(A)		건축물 기부채납 환산면적 (B)	신설 기반시설 내 국공유지	대지내 용도 폐지되는 국공유지	유상 매입
					토지	건축물 대지지분				
		77,787.0	62,493.6	17,181.7	14,306.8	22.9	2,852.0	7,126.3	10,003.6	424.8
공공시설 부지 제공면적 (순부담)		• 순부담 = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적 = 17,181.7㎡ - 7,126.3㎡ - 10,003.6㎡ = 51.8㎡(순부담률 0.08%) ※ 종상향에 따른 공공기여 면적 : 1종→2종, 37.7㎡(부지면적 기준 0.05% 이상)								
신설 기반시설 면적	부지 (토지) 면적	• 공원(6,944.6㎡) + 도로(7,362.2㎡) = 14,306.8㎡ • 건축물 기부채납 대지지분(임대주택) 면적 = 22.9㎡ = 대지(62,493.6㎡) × [기부채납 연면적(91.35㎡) ÷ 전체 연면적(248,852.5㎡)] ※ 건축계획(안)에 따라 대지지분이 변경될 수 있음								
	건축물 (환산 부지) 면적	• 주차장 환산부지 면적 = 2,823.1㎡ = [연면적(6,500.0㎡) × 설치비용(2,890,000원/㎡)] ÷ 부지가액(6,654,235원/㎡) • 임대주택 환산부지 면적 = 28.9㎡ = [연면적(91.35㎡) × 건축비(2,104,000원/㎡)] ÷ 부지가액(6,654,235원/㎡) • 건축물(환산부지)면적 합 = 2,852.0㎡								
용적률 기준	기준 용적률	• 209.9% (※ 소형주택 추가확보에 따른 기준용적률 20% 상향 적용) = 189.9%(가중평균 기준용적률) + 20%								
	허용 용적률	• 245.9% (허용용적률 인센티브: 공공보행도로, BF인증, 층간소음해소, 친환경건축물) = 209.9% + 36.0%(허용용적률 인센티브 20% × 사업성 보정계수 1.80) ※ 사업 보정계수 1.80 = 5,969,319원/㎡(서울시 평균 공사자) ÷ 3,327,118원/㎡(대상지 평균 공사자) = 1.794								
가중치		• 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 = 209.9% ÷ 209.9% = 1.0								
α토지		• 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 = 22.9㎡ ÷ 62,470.7㎡ = 0.0004								
α건축물		• 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 = 28.9㎡ ÷ 62,470.7㎡ = 0.0005								
α입체공원		• 입체공원 환산부지 면적 = 786.8㎡ = 입체공원 자상권 면적(5,235.6㎡) × 건축비(1,000,000원/㎡) ÷ 부지가액(6,654,235원/㎡) • 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적에 대해 입체공원 설치비용 환산부지로 제공하는 면적의 비율 = 786.8㎡ ÷ 62,470.7㎡ = 0.0126								
정비계획 용적률 (상한용적률)		• 허용용적률 × [(1 + (1.3 × 가중치 × α토지) + (0.7(또는 1.0) × β건축물) + (1.2* × α입체공원))] = 245.9%+[(209.9%×1.3×1.0×0.0004)+(209.9%×1.0×0.0005)+(209.9%×1.2×1.80×0.0126)] = 251.81% ※ 1.2*: 정비계획 수립 및 위원회 심의 과정에서 해당구역의 사업여건을 고려하여 사업성 보정계수를 적용할 수 있음 ※ 상한용적률이 법적 상한용적률(250%)을 초과하였으나, 법적 상한용적률 이하로 계획용적률 적용								
(예정) 법적상한 용적률		• 249.65% 이하 (건축계획 용적률) - 신속통합기획 가이드라인에 따라 250% 이하 적용(향후, 건축위원회 심의를 통해 법적 상한용적률 확정)								

1) 가중평균 용적률 산출근거

구분	현황 용도지역	계획 용도지역	면적(㎡)	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적 상한용적률
계	-	-	62,493.6	-	-	-	-
획지	제1종	제2종	153.8	150%	170%	200%	250%
	제2종(7층)	제2종	62,339.8	190%	210%	250%	250%
	-	-	62,493.6	-	-	-	-
가중평균 용적률				189.9%	209.9%	250%	250%

2) 가중치 산출근거

구분	현황 용도지역	계획 용도지역	면적(㎡)	무상양도 (㎡)	순부담(㎡) (A)	허용용적률 (B)	A × B	공공시설 허용용적률	토지 가중치
계	-	-	14,356.7	14,333.8	22.9	-	48.1	209.9%	1.0
도로, 공원	제2종(7층)	제2종	12,648.7	12,648.7	-	210%	-		
	제3종	-	1,685.1	1,685.1	-	230%	-		
임대주택 지분	-	제2종	22.9	-	22.9	209.9%	48.1		

3) 기준용적률 완화(기준용적률 완화량 최대 20% 이내)

구분	인센티브(용적률)	
40㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 40㎡ 이하 주택으로 건설 $- 57.88\text{㎡}(\text{전용}40\text{㎡이하 공급면적}) \times 96\text{세대} / 62,493.62\text{㎡}(\text{대지면적}) = 8.9\%$	최대 10%
40~50㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 40~50㎡ 이하 주택으로 건설 $- 66.20\text{㎡}(\text{전용}46\text{㎡이하 공급면적}) \times 149\text{세대} / 62,493.62\text{㎡}(\text{대지면적}) = 15.8\%$	최대 15%
50~60㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 50~60㎡ 이하 주택으로 건설 $- 82.10\text{㎡}(\text{전용}59\text{㎡이하 공급면적}) \times 627\text{세대} / 62,493.62\text{㎡}(\text{대지면적}) = 82.4\%$	최대 10%

4) 허용용적률 산출근거

구분		내용	적용
공공 보행통로 (지역권 설정)	기준	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권* 설정) - 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a ※ a=1 이하 * 지역권: 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	5.0%p
	산정식	(공공보행통로) $209.9\% \times (1,487.78\text{m}^2 / 62,493.62\text{m}^2) \times 1 = 5.0\%$ ※ a=1 적용	
BF인증	기준	- 장애물 없는 생활환경 인정 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5.0%p
친환경 건축물	기준	① 에너지효율등급 및 ZEB인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%)	5.0%p
충간소음 해소	기준	- 장애물 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5.0%p
허용용적률 인센티브 합계			20%p
사업성 보정계수	기준	- 사업성을 높여줄 수 있도록 지가 등을 고려하여 허용용적률 인센티브를 보정하기 위한 계수 - 기준: 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 - 적용: $5,969,319\text{원}/\text{m}^2 / 3,327,118\text{원} = 1.794 \approx 1.80$ * 정비계획(안) 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정 * 소수점 셋째자리에서 올림한 값 적용	1.80
허용용적률 인센티브 적용			36.0%

5) 기부채납 계획

구분		공공시설 확보면적(㎡)	비고
정비기반 시설	도로	6,944.6	순부담 면적 (정비기반시설: 17,129.9㎡, 토지지분: 22.9㎡, 건축물 환산부지: 28.9㎡) 중 국공유지 면적 7,129.9㎡ 제외
	공원	7,362.2	
	주차장	2,823.1	
토지	임대주택	22.9	
건축물	임대주택 환산부지 면적	28.9	
합계		51.8	37.7㎡ 이상 확보

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별 없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

1) 임대주택 건설계획

구분		계획내용		
기준		· 임대주택 건설비율: 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10% · 임대주택 건설규모: 전용 40㎡ 이하 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상		
산출 근거	주택 전체 세대수	· 1,730세대 - 1,730세대(총 세대수) - 0세대(법적상한 증가분) = 1,730세대		
	임대주택 건설비율	· 261세대(260세대 이상) - 1,730세대 × 15% = 259.5세대 ≤ 261세대		
	임대주택 건설규모	· 87세대(79세대 이상) - 261세대 × 30% = 78.3세대 ≤ 87세대		
건립 규모		세대 수	전체 비율(%)	임대주택 비율(%)
60㎡ 이하	전용 39㎡	87	5.0%	33.3
	전용 46㎡	70	4.0%	26.8
	전용 59㎡	50	2.9%	19.2
	소계	207	11.9%	79.3
60㎡~85㎡	전용 74㎡	40	2.3%	15.3
	전용 84㎡	14	0.8%	5.4
	소계	54	3.1%	20.7

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획: 해당없음

3) 기부채납 임대주택 계획

구분		계획내용																														
기 준		• 공공시설 등의 부지를 제공하거나 설치하여 제공하는 경우 용적을 완화 적용 - 「국토계획법」 제52조 및 같은법시행령 제46조 • 공공시설등: 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조제1호가목)포함 - 「국토계획법」 제52조의2제1항, 「서울시 도시계획 조례」 제20조 제2항																														
기부채납 면적	대지지분	• 22.9㎡ = 건축물 기부채납 연면적 ÷ 건축물 전체 연면적 × 공동주택용지 면적 = 91.35㎡ ÷ 248,852.5㎡ × 62,493.6㎡																														
	환산부지	• 28.9㎡ = 표준건축비 × 건축물 기부채납 연면적 ÷ 부지가액 = 2,104,000원/㎡ × 91.35㎡ ÷ 6,654,235원/㎡ ※ 표준건축비: 「주택법」 제57조에 따른 '분양가상한제 기본형건축비('26. 3. 1.)' 적용																														
건립 규모		<table><tr><th>세대 수</th><th>전체 비율(%)</th><th>비 고</th></tr><tr><td colspan="3">60㎡ 이하</td></tr><tr><td>전용 39㎡</td><td>1</td><td>0.058</td></tr><tr><td>전용 46㎡</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>전용 59㎡</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>소계</td><td>1</td><td>0.058</td></tr><tr><td colspan="3">60㎡~85㎡</td></tr><tr><td>전용 74㎡</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>전용 84㎡</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>소계</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>	세대 수	전체 비율(%)	비 고	60㎡ 이하			전용 39㎡	1	0.058	전용 46㎡	-	-	전용 59㎡	-	-	소계	1	0.058	60㎡~85㎡			전용 74㎡	-	-	전용 84㎡	-	-	소계	-	-
세대 수	전체 비율(%)	비 고																														
60㎡ 이하																																
전용 39㎡	1	0.058																														
전용 46㎡	-	-																														
전용 59㎡	-	-																														
소계	1	0.058																														
60㎡~85㎡																																
전용 74㎡	-	-																														
전용 84㎡	-	-																														
소계	-	-																														

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

1) 특별건축구역 지정(예정) 위치, 범위 및 면적

구역명	위치	범위	면적(㎡)
미아동 130번지 일대 주택정비형 재개발사업 특별건축구역(예정)	강북구 미아동 130번지 일대	미아동 130번지 일대 주택정비형·재개발구역 (존치 및 대토부지 제외)	77,787.0

2) 건축물의 규모 및 용도

구역명	주용도	면적(㎡)	높이 기준
미아동 130번지 일대 주택정비형 재개발사업 특별건축구역(예정)	공동주택 및 부대·복리시설	77,787.0	100m 이하, 35층 이하

3) 특례 적용사항

구역명	특례 적용사항	적용 위치
미아동 130번지 일대 주택정비형 재개발사업 특별건축구역(예정)	「건축법」 제61조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)	창의적 건축물 디자인 및 주거환경 개선을 위하여 특별건축구역 지정을 전제로 가이드라인 수립

마. 기타에 관한 사항

구분	시설명	위치
대지 내 공지	공공보행통로	• 공공보행통로 폭원(6m) 1개소 설치 • 공공보행통로에 구분지상권 설정 • 사업시행계획인가 조건, 입주자 모집 공고 및 분양계약서에 지역권 설정 사항을 명기하고, 이를 근거로 준공 및 이전고시 시점에 지역권 설정 등기 이행

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	• 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경저해 요소를 검토하여 환경영향 저감방안 마련 • 부득이한 법면 발생 시 경계부에 녹화 및 조경 처리 • 주차시설을 최대한 지하에 설치하여 지상녹화를 통한 친환경적 주거지 조성 • 조경공간을 최대한 확보하여 자연 친화적인 단지계획을 수립 ※ 공사시 저감 방안(세부계획 일부): 비산먼지의 발생으로 인한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 세륜·세차시설, 방진망설치, 사업대상지 내 살수설시, 풍속에 따른 공사 진행 여부 판단 등 적절한 저감대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립·시행	
재난방지	• 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관계 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 화재 시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부 동선 체계 구축 도모 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업 완료 후 지속적으로 관리	

나. 환경성 검토 결과

구분	목표기준	현황 및 검토결과	환경영향 최소화를 위한 저감방안(또는 조치기준)	저감방안의 도시관리계획 등에 반영사항	준수 여부
1. 비오톱 및 동·식물	비오톱 보전 등급향상	• 비오톱유형평가등급 - 현재 5등급, 도로	• 녹지공간 확보로 비오톱 개선	자연환경보전 기본계획	○
2. 녹지 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	• 녹지면적 III, 녹지모양 III, 녹지의 연결성 I(내부), III(외부)	• 공원 및 녹지계획에 반영하여 녹지연결, 연속성 확보	자연환경보전 기본계획	○
3. 토양	토양오염 최소화	• 토양오염유발시설 미분포	• 폐유 보관소 설치 및 전문처리 업체를 통한 위탁처리	지구단위계획 또는 환경영향평가	○
4. 지형·지질	지형·지질 영향 최소화	• 대부분 표고 40m 이하로 동고서저의 지형 • 대부분 경사 5° 이하	• 단차발생 최소화로 지형순응형 계획 수립	자연환경보전 기본계획	○
5. 물순환 (수리·수문)	생태면적률 30%	• 생태면적률 30% 확보 대상, 자연환경보전계획 수립 대상	• 생태면적률 30% 이상 확보 계획 수립, 지형형태에 저해되지 않는 계획안	자연환경보전 기본계획	○
6. 수질	수질등급 유지 및 오염 최소화	• 대상지 주변 하천(우이천)현황조사 결과 BOD 기준 Ⅱ등급(좋음) • 우수처리계획 수립 대상	• 수질오염물질 배출 및 유출차단시설 설치계획 수립	자연환경보전 기본계획	○
7. 바람·열	기후변화 대응	• 바람환경공간 유형분석 - 급격한 바람장 변화없음 • 열환경공간 유형분석 - 열섬효과 미미	• 표면온도 저감을 위하여 녹지계획 반영, 바람길 확보 계획 수립	자연환경보전 기본계획	○
8. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	• 공사 시 대기오염물질 발생 • 운영 시 대기오염물질 영향 예상	• 살수차 운행 및 방진망 설치 등 비산먼지 저감방안 수립	환경·건축계획 또는 허가 단계에 반영	○
9. 온실가스·에너지	기후변화대응, 온실가스배출 저감 목적	• 공사 시 및 운영 시 온실가스 배출 • 과다한 에너지소비 유발 없음	• 고효율 건설장비 사용 등 • 신·재생에너지 적용 검토 • 신·재생에너지 공급률 서울시 기준 준수	자연환경보전 기본계획	○
10. 자원순환	폐기물 발생 최소화	• 공사 및 운영시 건설폐기물 등 폐기물 발생 예상	• 관계 규정에 의거 적정 처리 • 전문 처리업체 통한 위탁처리	환경·건축계획 또는 허가 단계에 반영	○
11. 소음·진동	소음·진동 최소화	• 공사에 의한 소음·진동 발생	• 공사 시 가설방음판넬 등 저감 대책 수립	환경·건축계획 또는 허가 단계에 반영	○
12. 경관	스카이라인 보전 등	• 주변 건물간 조화로운 입면계획 필요	• 점진적 높이 조절을 통한 연속적 조화로운 스카이라인 형성	조화로운 스카이라인 형성, 야간경관 가이드라인 적용	○
13. 일조	일조피해 최소화	• 사업대상지 북측의 공동주택 및 근린생활시설, 교육시설에 대한 영향 예상	• 일조피해 보상 대책 및 기준 협의 후, 피해 보상 단계별 협의	건축계획 관계 규정 준수 및 일조 민원 해소대책 적극 강구	○

10. 정비사업 시행계획

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	미아동 130번지 일대 주택정비형 재개발사업	강북구 미아동 130번지 일대	-	증)77,787.0	77,787.0	
시행방법		시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		비고
주택정비형 재개발사업 (「도시정비법」 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 의함)		정비계획 결정 이후 4년 이내	조합	증) 774세대 (현황 956세대, 계획 1,730세대)		

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
화계초등학교 서울애화학교	- 장비의 분산 투입으로 소음·진동 발생을 최대한 억제 - 공사 시 저소음·진동 공법 및 장비 사용 - 토공사 시 가능한 주거지 등의 반대에서부터 작업을 실시 - 불필요한 고속운전 및 장비의 필요 없는 공회전을 줄여 소음을 최대한 억제 - 운영 시 방음벽 등의 저감방안은 추후 실시계획 수립 시 소음 영향을 검토·반영 - 사업시행 전 관계기관에 비산먼지 발생사업장 신고를 득한 후 사업을 시행 - 세륜·측면살수시설 설치 및 주기적인 살수 시행 및 방진망 설치 - 주기적인 살수 시행 및 방진망 설치 - 학교주변구역 표지판 등 공지, 경적 등의 피해가 발생되지 않도록 하며 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 시설 설치하여 안전한 통학로 확보	

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분		세부내용	비고
착공전		• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 및 방범용 CCTV 설치 운영	
착공~공사완료		• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	
범죄예방 환경설계 적용방안	단지 외부공간	• 주동의 출입구는 인접 아파트 주호에서 볼 수 있는 곳에 주차장 및 보행자 도로와 인접하여 배치하고, 출입차단기, 감시장치(CCTV) 등의 방범 장치를 설치 • 담장 설치시에는 투시성 재료를 사용하거나 내부를 볼 수 있는 담장을 설치 • 경비실은 단지출입구와 주동출입구의 대한 효율적 감시가 가능한 위치에 배치하고, 경비실 내에서 시야 차단없이 조망이 가능하도록 배치	
	조경 및 식재	• 지하주차장 출구 주위에는 조경수 식재 배제 • 단지 내 공원 및 놀이터는 출입구 주변 또는 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 설치하고, 낮은 관목, 울타리, 포장 등으로 지역을 구분	
	주동 내 공용공간	• 엘리베이터는 내부가 보이도록 하거나 감시장치(CCTV)를 설치 • 계단과 복도에는 비상출입구의 방향과 위치를 표기하고, 인접 주동에서 내부를 들여다볼 수 있는 크기의 창문 설치를 고려 • 옥상에는 감시장치(CCTV)를 설치하고, 화재경보기와 연동시킨 잠금장치 설치를 고려 • 건축물 외벽에 각종 설비시설을 설치할 경우에는 무단침입에 활용되지 않도록 배관에는 덮개를 설치하고, 벽면 홈 또는 돌출물이 없도록 설치	
	조명	• 주동출입구와 계단은 야간에도 식별이 용이하도록 주변보다 밝은 조명을 설치하되 과도한 눈부심이 야기되지 않도록 고려 • 단지 내 지하주차장은 적정 조도를 유지하되, 과도한 눈부심이 야기되거나, 음영이 생기지 않도록 조명의 설치 위치를 고려	
	지하주차장	• 주차장의 진출입구에는 감시장치(CCTV), 차량출입차단기 설치를 고려 • 지하주차장에는 이동경로, 진출입구 등의 표지판을 설치하고, 시야를 가리는 기둥, 벽을 최대한 배제하며 밝은 색채를 사용 • 지하주차장 내 감시장치(CCTV, 거울 등)는 사각지대가 없도록 설치	

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	미아동 130번지 일대 주택정비형 재개발사업 지구단위계획구역	서울특별시 강북구 미아동 130번지 일대	-	증) 77,787.0	77,787.0	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		77,787.0	-	77,787.0	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	376.9	감) 376.9	-	-	
	제2종일반주거지역(7층)	75,725.0	감) 75,725.0	-	-	
	제2종일반주거지역	-	증) 76,101.9	76,101.9	97.8	
	제3종일반주거지역	1,685.1	-	1,685.1	2.2	

※ 미아역 일대 지구단위계획구역은 미아동 130번지 일대 지구단위계획구역 중첩지역 757.2㎡ 제척(기정 132,786.9㎡, 변경 132,029.7㎡)

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	미아동 130번지 일대	제1종일반주거	제2종일반주거	376.9	상위계획 및 인근 정비계획과의 정합성 등을 종합적으로 고려하여 용도지역 상향하여 계획
		제2종 일반주거(7층 이하)	제2종일반주거	75,725.0	

2) 용도지구 결정(변경) 조서: 해당없음

나. 기반시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연 장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	1	1	25 (8)	국지도로	234	미아동 258-533	미아동 134-93	일반도로	서고09-301 ('09.7.30.)	동일한 도로높이, 통합정비
변경	대로	3	1	25 (8)	국지도로	234	미아동 134-93	미아동 258-533	일반도로	서고09-301 ('09.7.30.)	
신설	중로	2	(1)	15	국지도로	250	미아동 132-22	미아동 126-42	일반도로	-	
신설	소로	2	(1)	8	국지도로	192	미아동 127-18	미아동 128-37	일반도로	-	
기정	정비구역 내 수유토지구획정리사업으로 조성된 도로(기정 결정조서 없음)										
폐지	-										

※ ()는 구역 내 도로의 폭원 및 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-1	대로 3-1	- 도시계획시설 높이 변경 - 25m 도로 통합조성 - B=25m(8m) - L=234m(234m)	미아 제9-2 주택재건축정비사업의 확폭 (8m→25m) 계획 시 지형 단차로 도봉로 30길의 옹벽 발생 및 2개 도로로 분리 발생, 금회 정비계획 수립을 통해 동일한 높이 조정 및 통합도로 조성 추진
-	중로 2-(1)	- 도시계획도로 신설 - B=15m, L=250m	노상주차면 삭제, 중앙선 설치 등 도로 환경 개선
-	소로 2-(1)	- 도시계획도로 신설 - B=8m, L=192m	화계초등학교 통학로 보행환경 개선
수유 토지구획정리 사업 도로	-	폐지(정비구역 내)	토지구획정리사업으로 조성된 도시계획시설 (도로)은 「국토계획법」에 의한 도시계획시설 (도로)로 간주하므로 금회 정비사업 수립을 통해 수유 토지구획정리사업으로 조성된 도로 폐지

※ ()는 구역 내 도로의 폭원 및 연장임

나) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	주차장	-	미아동 133-100	1,551.7	감) 1,551.7	-	강고06-38 (06.6.1.)	
신설	-	주차장	-	미아동 128-55일대	-	증) 4,166.8	4,166.8	-	공원1 하부 중복결정

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유	비고
-	주차장	-	- 기타 주차장시설 폐지 - 감) 1,551.7㎡	공간이용의 효율성을 고려하여 오패산 공영 주차장을 폐지하고 지하주차장으로 변경	
-	주차장	-	- 주차장 신설 - 증) 4,166.8㎡ - 연면적: 6,500.0㎡	- 기존 오패산 공영주차장 및 도봉로20가길의 주차수요에 대응하기 위해 설치 - 강북구 공공시설 수요조사 (25.7.23.~8.5) 결과 지역 수요대응 공용주차장 설치 필요	운영: 강북구도시 관리공단

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	공원	기타공원 시설	미아동 128-8	376.9	감) 376.9	-	서고'69-141 (69.6.19.)	
신설	1	공원	근린공원	미아동 128-100일대	-	증) 6,944.6	6,944.6	-	주차장 중복결정
신설	2	공원	근린공원	미아동 258-554일대	-	증) 5,235.6	5,235.6	-	입체적 결정

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유
-	공원	기타근린공원	- 기타공원시설 폐지 - 감) 376.9㎡	공간이용의 효율성을 고려하여 소규모 공원을 폐지
1	공원	근린공원	- 근린공원 신설 - 증) 6,944.6㎡	오패산~미아역으로의 연결성 강화를 위해 입체공원과 연계한 녹지축(그린웨이) 조성
2	공원	근린공원	- 근린공원 신설 - 증) 5,235.6㎡	오패산 녹지축 연결, 구릉지형의 단차 활용을 통한 복합화를 추진하기 위해 획지 상부 구분지상권 설정하여 공원 설치

■ 입체적 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서

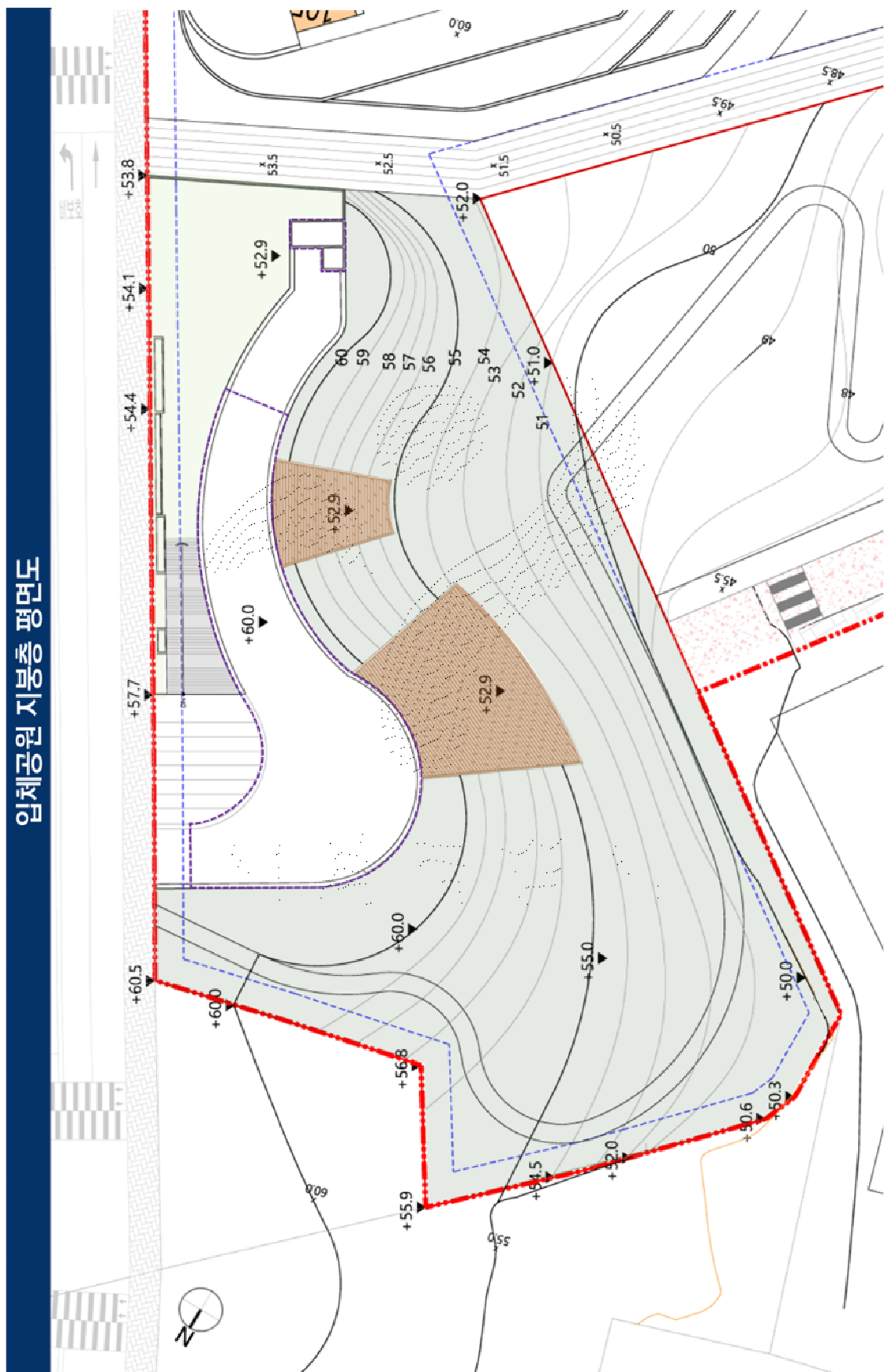
구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	구분	면적(㎡)			최초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
신설	-	공원	근린공원	미아동 258-554 일대	길이(m)	-	-	-	-	높이: 해발고도 기준
					폭(m)	-	-	-		
					높이(m)	-	증) EL+48.0~58.0 이상	EL+48.0~58.0 이상		
					수평투영 면적(㎡)	-	증) 5,235.6	5,235.6		

※ 입체공원 구분지상권은 자연지반(구조물 미설치)구간은 지표로부터 토심 2m 이상 포함하여 설정, 인공지반 구간은 구조물 상부를 경계로 설정(방수·방근층 미포함) 원칙으로 함

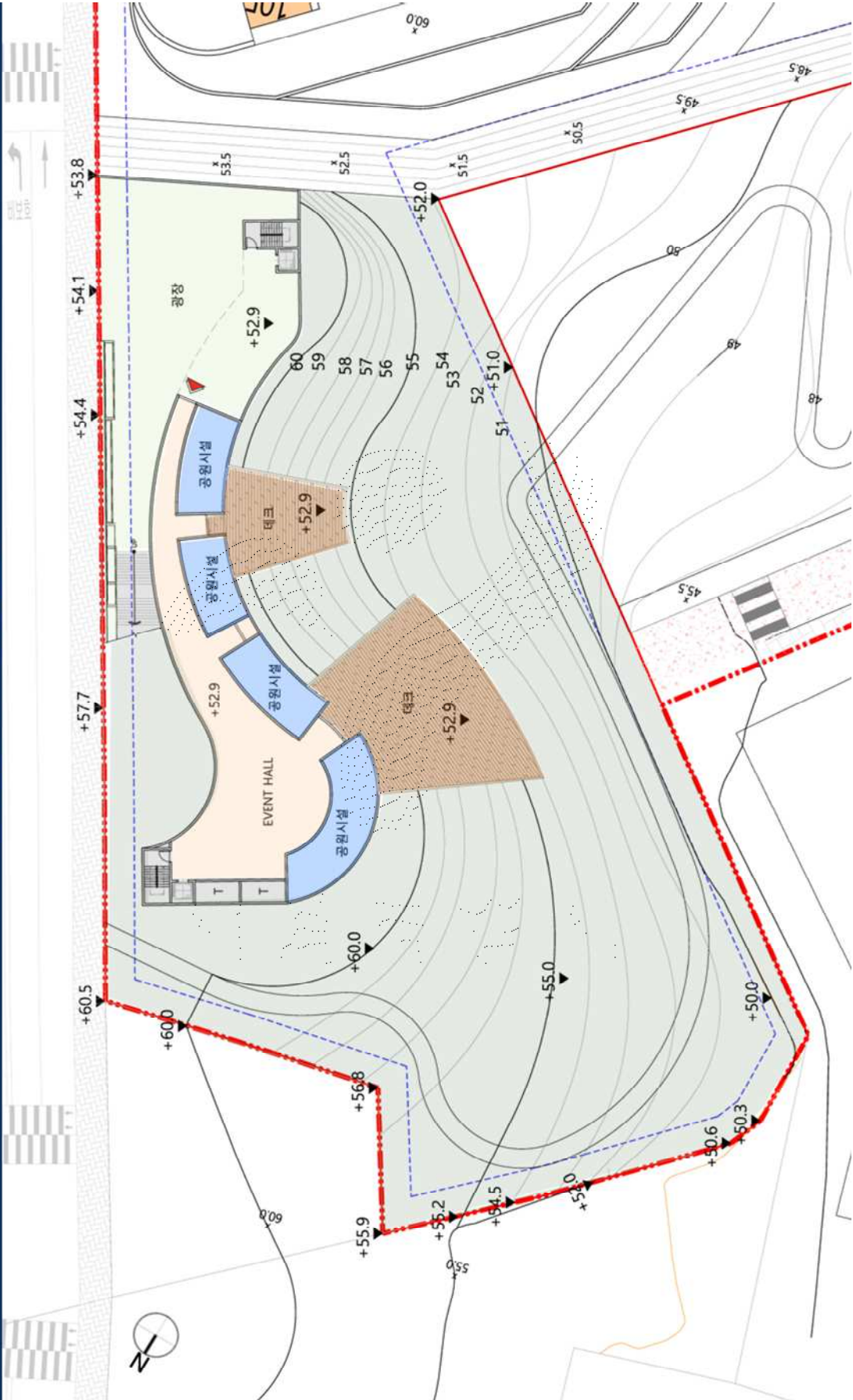
※ 하부에 공공시설을 설치 또는 측량을 통해 입체적 결정 범위 높이를 변경하는 경우 유관부서(공공시설 운영관리 부서 및 市 시설계획과 등) 및 토지소유자 간 구분지상권 설정 범위를 협의하여 설정하도록 함

※ 입체공원(5,235.6㎡)은 공동주택 획지 상부에 조성, 공원 면적은 공동주택 획지 면적(62,493.6㎡)에 포함

■ 입체적 결정도(공원)



입체공원 지하1층 평면도

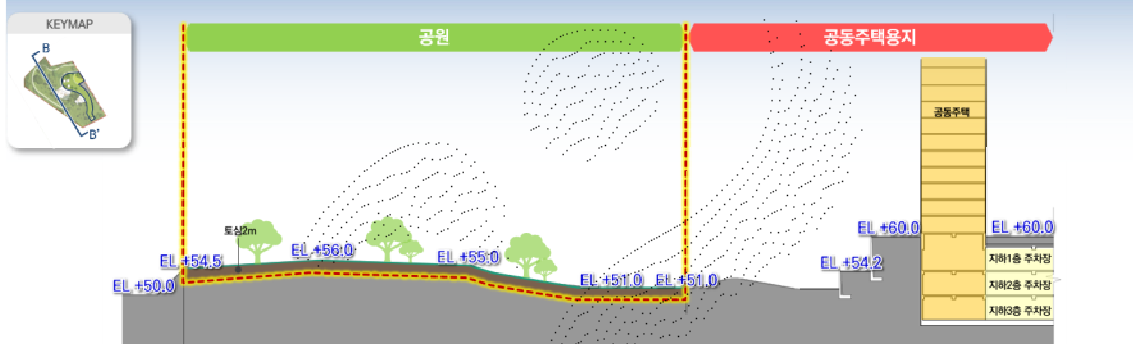


입체공원 단면도(안)

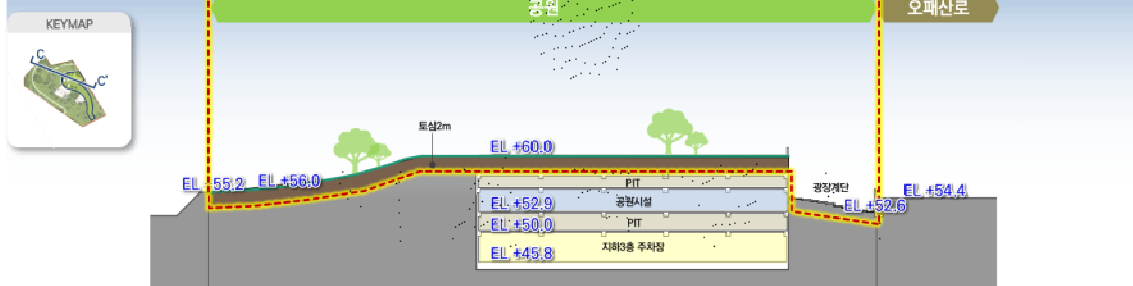
입체공원 A-A' 단면도



입체공원 B-B' 단면도



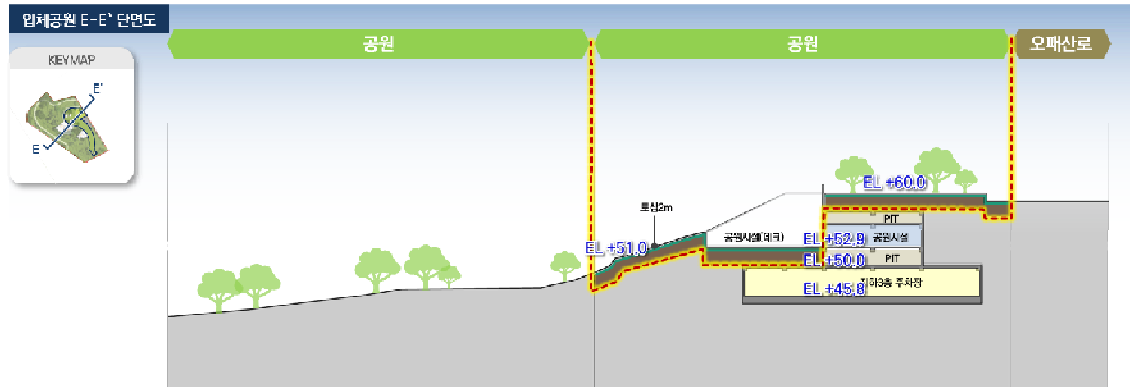
입체공원 C-C' 단면도



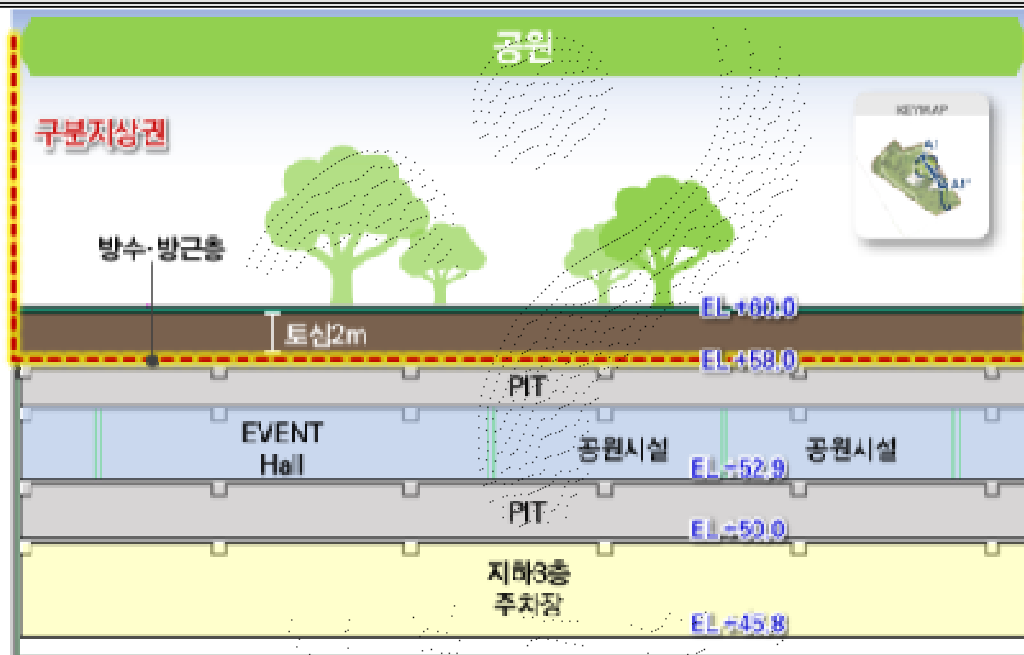
입체공원 D-D' 단면도



입체공원 단면도(안)



입체공원 상세 단면도 ①



입체공원 상세 단면도 ②



3) 환경기초시설

가) 하수도 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	하수도	-	-	3,530.9 (1,707.4)	감)1,707.4	1,823.5	-	
변경	-	하수도	-	-					

※ ()는 구역내 면적

■ 하수도 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유
-	하수도	-	• 구역 내 하수도 폐지 - 정비구역 내 폐지	• 공간이용의 효율성을 고려하여 하수도 시설 폐지, 구역 외 시설 유지

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
합계		63,480.2	-	63,480.2	
획지1	공동주택	62,493.6	미아동 130 일대	62,493.6	공동주택 및 부대복리시설
획지2	종교시설	482.6	미아동 132-22	482.6	마리아의전교자프란치스코회
획지3	종교시설	504.0	미아동 258-246	504.0	실지사

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(신설)

1) 건축물의 용도에 관한 결정(신설) 조서

구분	가구	변경내용		비고
신설	허용 용도	획지1	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트, 제3호의 제1종근린생활시설, 제4호의 제2종근린생활시설, 제11호의 노유자시설 • 「주택법」 제2조 제13조 및 제14호에 의한 부대·복리시설 • 「도시계획시설규칙」 제29조 주차장	• 허용용도 외의 용도는 불허
		획지2	• 「건축법 시행령」 별표1 제6호 종교시설 및 그 부속용도 • 「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 • 관계 규정에 따름	
		획지3	• 「건축법 시행령」 별표1 제6호 종교시설 및 그 부속용도 • 「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 • 관계 규정에 따름	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분		건폐율	비고
획지1	공동주택	60% 이하	공동주택용지
획지2	종교시설	관계 규정에 따름	
획지3	종교시설	관계 규정에 따름	

나) 용적률 계획

구 분		용적률				비고	
		기준용적률	허용용적률	상한용적률			
				상한용적률	(법적)상한용적률		
신설	획지1	209.90% 이하	245.90% 이하	250.00% 이하	249.65% 이하	정비 계획	상 한: 250.00% 예정법적상한: 249.65%
	획지2	관계 규정에 따름				-	
	획지3	관계 규정에 따름				-	

■ 기준용적률 완화사항

구 분	기준용적률 완화	비고
신설	- 기준용적률 20% 완화 - 전용 60㎡이하의 소형주택을 추가 확보 - 189.90% + 20% = 209.90%	총 20.0%p

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	허용용적률 완화	비고
신설	- 허용용적률 인센티브 20% 적용 - 공공보행통로 5%p, BF인증 5%p, 층간소음해소 5%p, 친환경건축물 5%p - 사업성 보정계수 1.80 적용 - 20%p × 1.80 = 36.0% ※ 사업 보정계수: 5,969,319원/㎡(서울시 평균 공시지가) ÷ 3,327,118원/㎡(대상지 평균 공시지가) = 1.794 ≈ 1.80적용	총 36.0%p

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	상한용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	공공주택 건설	
신설	5.91%	-	총 5.91%p (4.1%p 적용)

※ 법적상한용적률 250% 이하로, 4.1%p 적용

다) 높이 계획

구분			높이 기준	비고
신설	획지1	공동주택	100m 이하, 35층 이하	신통기획 가이드라인 준수
	획지2	종교시설	관계 규정에 따름	
	획지3	종교시설	관계 규정에 따름	

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

구분		적용 위치		계획내용	비고
신설	건축 한계선	획지1	대상지 남측	대지경계선으로부터 3m 이상	
			대상지 동측	대지경계선으로부터 3m 이상	
			대상지 서측	대지경계선으로부터 3m 이상	
		획지2	종교용지 동측·남측	대지경계선으로부터 3m 이상	마리아의전교자프란치스코회
		획지3	종교용지 서측·남측	대지경계선으로부터 3m 이상	실지사

라. 경관계획

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용 위치	변경내용	비고
주동배치	공동주택용지 (획지1)	• 오동근린공원 자연경관 및 주변 추진 중인 개발사업, 학교 일조를 고려한 영역별 다양한 주거유형 배치 - 동측의 미아동 258번지 일대 신숙통합기획 계획과 연계하여 오동근린공원 방향 열린 경관을 고려한 주동 배치 - 서측 도봉로20가길 변 가로활성화를 고려한 중·저층 주동 및 근린생활시설(저층부) 배치 - 북측 화계초등학교의 일조 간섭 고려한 북측부 중·저층 주동 배치계획 수립 - 단지 중앙부 랜드마크를 형성할 수 있도록 고층 타워형 배치	
차량 진출입구		• 총 3개소 설치 - 도봉로30길(남측 1개소): 지역 일대 차량동선 및 미아 제9-2 주택재건축정비사업 도로 조성에 따른 차량 동선 연계를 고려하여 설치 - 오패산로(동측 1개소): 미아동 258번지 일대 정비구역의 도로 확폭과 연계 설치 - 도봉로20가길(서측 1개소): 도봉로·도봉로20가길로 향하는 차량 발생 최소화하기 위해 진입만 가능하도록 설치	
건축물 진출입구		• 지형 현황 및 주변 도로와의 연계 등을 고려하여 과도한 옹벽이 발생하지 않도록 하고 단차 최소화, 보행자 이동편의를 고려하여 자연스러운 경사 및 수직 이동 동선 설치	
주민공동시설		• 데크형 대지 조성에 따른 데크하부 공간을 활용하여, 학교가는길 주변에 주민공동시설 집중 배치 및 화계초등학교와 연계한 교육지원시설 등 계획(권장) - 공공보행통로 변: 맘스스테이션, 마을공방, 방과후교실, 노인케어센터 등 - 학교가는길 변: 작은도서관, 다함께 돌봄, 어린이집, 경로당 등	
근린생활시설		• 도봉로20가길과 오패산로의 공원인접부에 근린생활시설 배치 등으로 가로활성화 도모(권장)	
디자인 특화		• 창의적 건축물 디자인 및 주거환경 개선을 위해 특별건축구역 적용 - 특별건축구역 적용에 따른 인동거리 완화 등은 주거유형 다양화, 일조, 향, 프라이버시 등을 고려하여 주거환경이 저하되지 않도록 계획	

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용 위치	변경내용	비고
건축물 외부형태	공동주택용지 (획지1)	- 도시 전체의 경관 및 스카이라인 등과 균형을 이루고 조화롭게 계획 - 건축물의 형태·재료·색채 등이 질서있게 연출되고 가로의 연속성 및 경관의 통일성 확보 - 경사지형을 고려하여 단차를 활용한 지형 순응형 계획	
건축물 외부공간		- 남측 도봉로30길과 화계초를 연결하는 안전하고 쾌적한 학교가는길 조성 - 화계초등학교 정문레벨(+42.5)을 고려한 단차없는 학교가는길 계획으로 학생들의 안전한 통학 보행환경 조성(단지 내 대지조성계획과 연계) - 동고서저의 구릉지형을 고려하여 남북방향 단차없는 보행로를 조성하고, 공원과 맞닿는 단지 북서측은 오픈스페이스 등 개방된 형태로 조성해 공원의 인지성 향상 및 개방감 확보 - 단지 내 남북방향은 단차없는 보행로로 조성하고, 동서방향 대크형 대지조성에 따른 단차 발생부분은 ELEV. 및 계단을 설치하여 보행편의성 증진 - 공원과 공동주택단지가 접하는 북서측 공공보행통로 주변에는 포켓마당 등 개방된 공간으로 조성 - 단차로 인한 데크 하부에는 주민커뮤니티시설 배치하고 단지 중앙부에 동서방향 보행로와 연계한 열린 배치구간 계획	
입면계획		- 도시경관을 고려하여 층수, 평면 및 단면 등을 다양화 - 주동 형태에 따른 입면 디자인 다양화 - 건축물의 저층부 및 고층부는 주변과 조화로운 디자인으로 계획	
재료 및 색채		- 반사성 재료 사용 금지 - 지역특성 및 현황을 고려한 색채계획, 돌출적 색채계획 지양 「서울색 정립 및 체계화」 및 「서울시 상징색 적용 가이드라인」 등 준용	
진입구 처리		- 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 - 불필요한 시각 차폐를 지양 - 접근로에는 가로등, 간판, 이동식 화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 계획	

3) 경관에 관한 계획

구분	적용 위치	변경내용	비고
통경축	공동주택용지 (획지1)	- 인접 미아동 258번지 일대 신숙통합기획 개발계획과 연계하여 2개의 경관축과 열린 배치구간 형성 - 미아동 258번지 일대의 지구통경축과 대상지의 신설 공원과 연계한 지구 통경축(33m 이상), 도봉로30길과 연계한 가로통경축(30m 이상) 계획 - 단지 중앙 동서방향 열린 배치구간(15m 이상) 계획	
스카이라인		- 학교 일조와 주변 개발계획을 고려한 지역과 어우러지는 스카이라인 계획 - 화계초등학교 교육환경을 고려하여 공원과 단지 경계부에 중저층의 주동 배치 - 대상지 주변 개발 예정지 등과의 조화로운 스카이라인 형성을 고려하여 북측에서 남측으로, 서측에서 동측으로 점점 높아지는 스카이라인 및 최고 35층 이하로 높이 계획	
조명계획		주변 빛 공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간 조명 설치	

마. 기타 사항에 관한 계획

1) 대지내 공지에 관한 결정

구분	적용 위치	계획내용	비 고
전면공지	공동주택 도로변 등	- 보행자 통행이 가능한 구조로 조성(보도부속형 전면공지) - 도봉로30길, 도봉로20가길, 오패산로: 3m	
공공 보행통로	공동주택용지 북측	폭원 6m 이상 확보 통해 공원과 획지 분리, 보행동선 기능 강화를 위해 공공보행통로 설치(구분지상권 설정)	

2) 교통처리에 관한 결정 조서

구분	적용 위치	계획내용	비 고
차량 진출입구	도봉로30길 도봉로20가길 오패산로	차량진출입구 설치	

3) 환경관리계획

구분	목표기준	현황 및 검토결과	환경영향 최소화를 위한 저감방안(또는 조치기준)	저감방안의 도시관리계획 등에 반영사항	준수 여부
1. 비오톱 및 동·식물	비오톱 보전 등급향상	• 비오톱유형평가등급 - 현재 5등급, 도로	• 녹지공간 확보로 비오톱 개선	자연환경보전 기본계획	○
2. 녹지 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	• 녹지면적 III, 녹지모양 III, 녹지의 연결성 I(내부), III(외부)	• 공원 및 녹지계획에 반영하여 녹 지면적, 연속성 확보	자연환경보전 기본계획	○
3. 토양	토양오염 최소화	• 토양오염유발시설 미분포	• 폐유 보관소 설치 및 전문처리 업체를 통한 위탁처리	지구단위계획 또는 환경영향평가	○
4. 지형·지질	지형·지질 영향 최소화	• 대부분 표고 40m 이하로 동고서 저의 지형 • 대부분 경사 5° 이하	• 단차발생 최소화로 지형 순응형 계획 수립	자연환경보전 기본계획	○
5. 물순환 (수리·수문)	생태면적률 30%	• 생태면적률 30% 확보 대상, 자연 환경보전계획 수립 대상	• 생태면적률 30% 이상 확보 계획 수립, 지형상에 저해되지 않는 계획안	자연환경보전 기본계획	○
6. 수질	수질등급 유지 및 오염 최소화	• 대상지 주변 하천(우이천)현황조사 결과 BOD 기준 1b등급(좋음) • 우수처리계획 수립 대상	• 수질오염물질 배출 및 유출차단 시설 설치계획 수립	자연환경보전 기본계획	○
7. 바람·열	기후변화 대응	• 바람환경공간 유형분석 - 급격한 바람장 변화없음 • 열환경공간 유형분석 - 열섬효과 미미	• 표면온도 저감을 위하여 녹지 계획 반영, 바람길 확보 계획 수립	자연환경보전 기본계획	○
8. 대기질· 미세먼지	대기오염 최소화	• 공사 시 대기오염물질 발생 • 운영 시 대기오염물질 영향 예상	• 살수차 운행 및 방진망 설치 등 비산먼지 저감방안 수립	환경·건축계획 또는 허가 단계에 반영	○
9. 온실가스· 에너지	기후변화대응, 온실가스배출 저감 목적	• 공사 시 및 운영 시 온실가스 배출 • 과다한 에너지소비 유발 없음	• 고효율 건설장비 사용 등 산·재생에너지 적용 검토 • 산·재생에너지 공급률 서울시 기준 준수	자연환경보전 기본계획	○
10. 자원순환	폐기물 발생 최소화	• 공사 및 운영시 건설폐기물 등 폐 기물 발생 예상	• 관계 규정에 의거 적정 처리 • 전문 처리업체 통한 위탁처리	환경·건축계획 또는 허가 단계에 반영	○
11. 소음·진동	소음·진동 최소화	• 공사에 의한 소음·진동 발생	• 공사 시 가설방음판넬 등 저 감대책 수립	환경·건축계획 또는 허가 단계에 반영	○
12. 경관	스카이라인 보전 등	• 주변 건물간 조화로운 입면계획 필요	• 점적높이 조절을 통한 연속적· 조화로운 스카이라인 형성	조화로운 스카이라인 형성, 야간경관 가이드라인 적용	○
13. 일조	일조피해 최소화	• 사업대상지 북측의 공동주택 및 근린생활시설, 교육시설에 대한 영향 예상	• 일조피해 보상 대책 및 기준 협의 후, 피해 보상 단계별 협의	건축계획 관계 규정 준수 및 일조 민원 해소대책 적극 강구	○

4) 임대주택 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

■ 주택의 규모별 비율

건립 규모		전체세대수	분양주택	공공임대주택 세대수			
				계	의무임대	국민주택규모	기부채납
합 계		1,730	1,469	261	260	-	1
60㎡ 이하	전용 39㎡	170	83	87	86	-	1
	전용 46㎡	200	130	70	70	-	-
	전용 59㎡	668	618	50	50	-	-
	소계	1,038	831	207	206	-	1
60㎡~85㎡	전용 74㎡	260	220	40	40	-	-
	전용 84㎡	432	418	14	14	-	-
	소계	692	638	54	54	-	-

Ⅲ. 2026년 제6차('26. 5. 6.) 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의결과: 수정가결

연 번	심의의견	반영계획	비고
1	• 용적률계획, 건축한계선 및 주택공급계획은 주관 부서 수정가결 요청(안) 반영	• 허용용적률 인센티브 방재안전(5%)을 친환경건축물(5%)로 변경 • 입체공원 상한용적률 인센티브에 사업성 보장계수 1.8 적용, 상한 용적률 249.27% → 251.81%, 단 법적상한용적률 기준에 따라 250% 적용 원칙 (임대 262세대 → 261세대로 변경) • 공공보행통로 변 건축한계선(6m), 공동주택용지와 종교 용지 연결 건축한계선(3m) 삭제 반영	
2	• 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반 시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 정비 사업통합심의 또는 사업시행계획인가 시 공공기여 계획에 반영할 것	• 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 정비사업통합심의 또는 사업시행계획인가 시 공공기여계획에 반영하겠음	

Ⅳ. 관련도면: 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 토지이용계획도(신설)
3. 용도지역·지구 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 가구 및 획지의 규모에 관한 결정도(신설)
6. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정도(신설)
7. 건축물의 건축선에 관한 결정도(신설)
8. 지구단위계획 결정도(신설)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

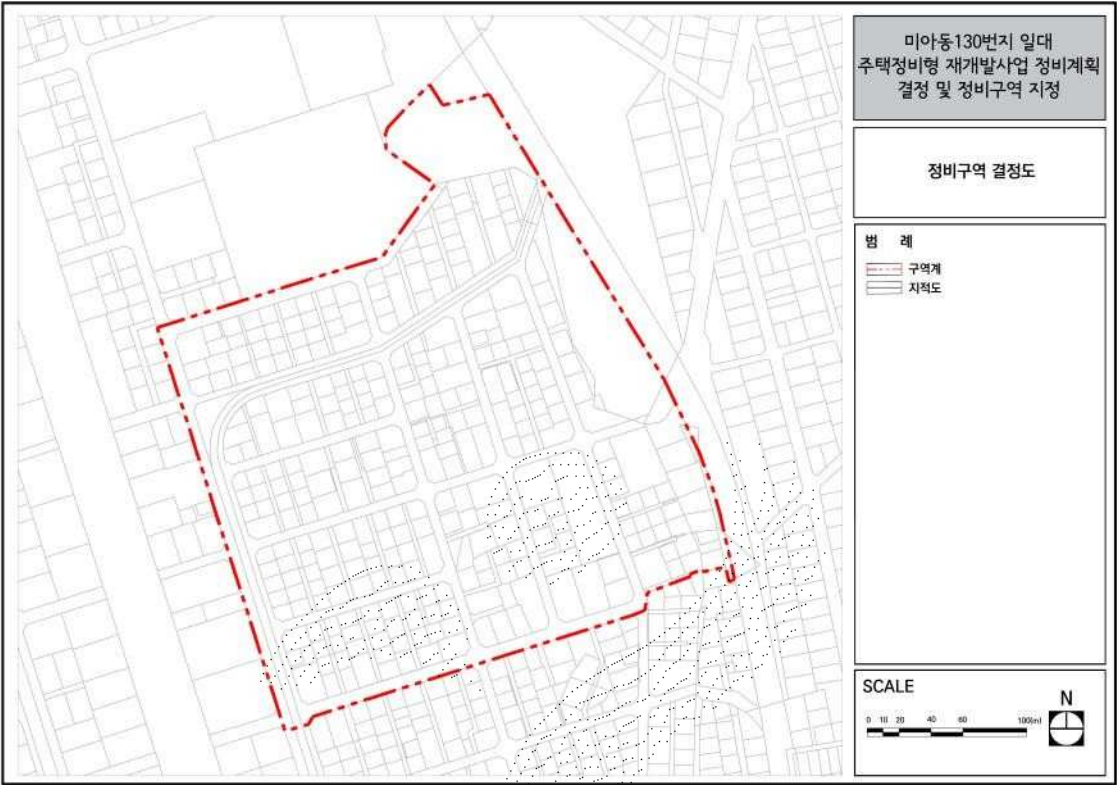
Ⅴ. 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서: 생략

Ⅵ. 열람장소: 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7234), 강북구 주거정비과(☎02-901-2552)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

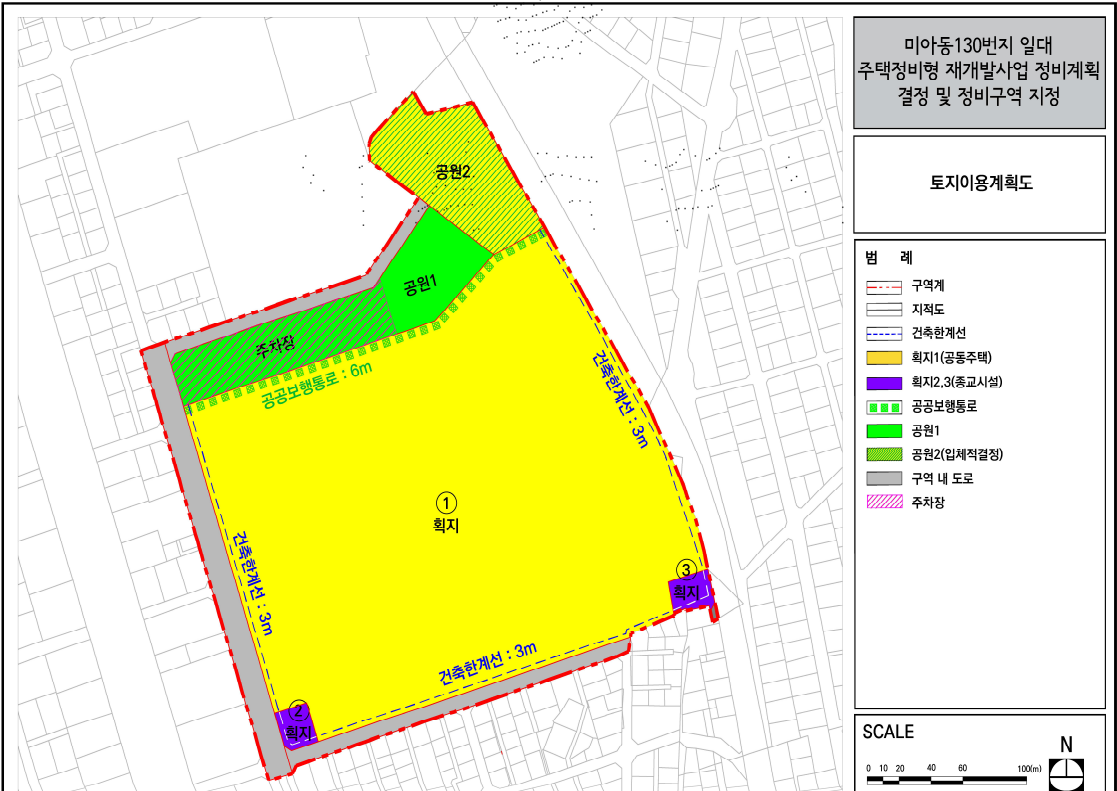
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임] 관련도면

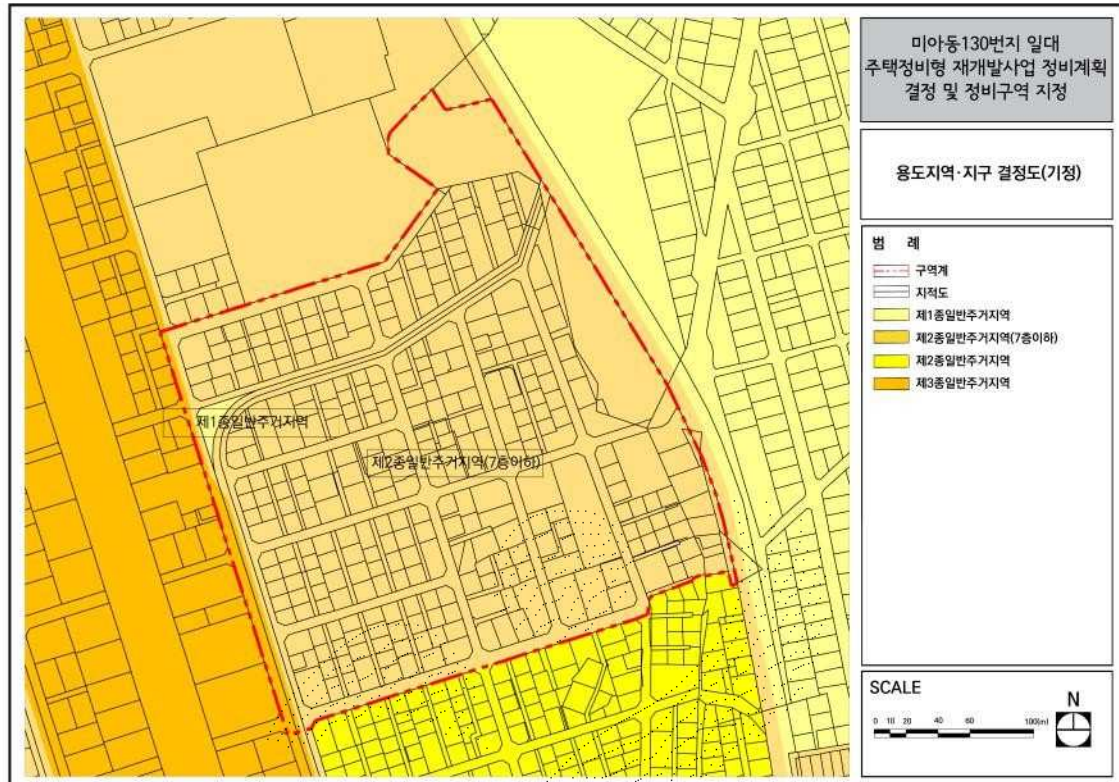
정비구역 결정도(신설)



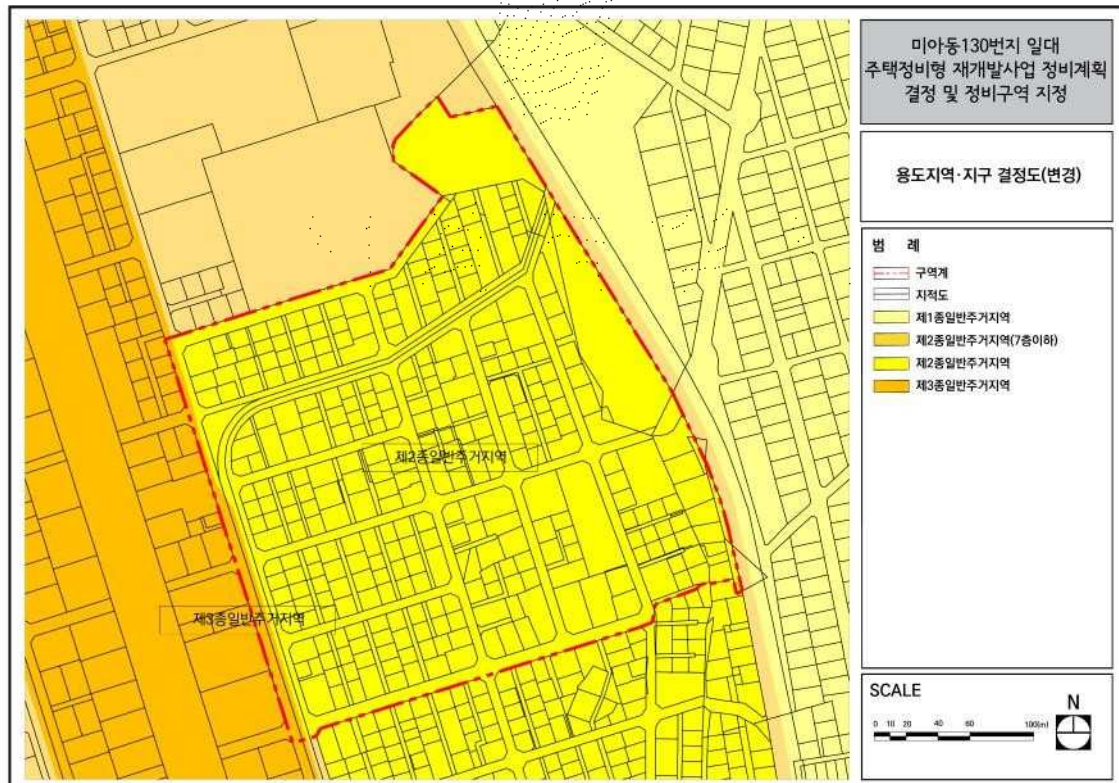
토지이용계획도(신설)



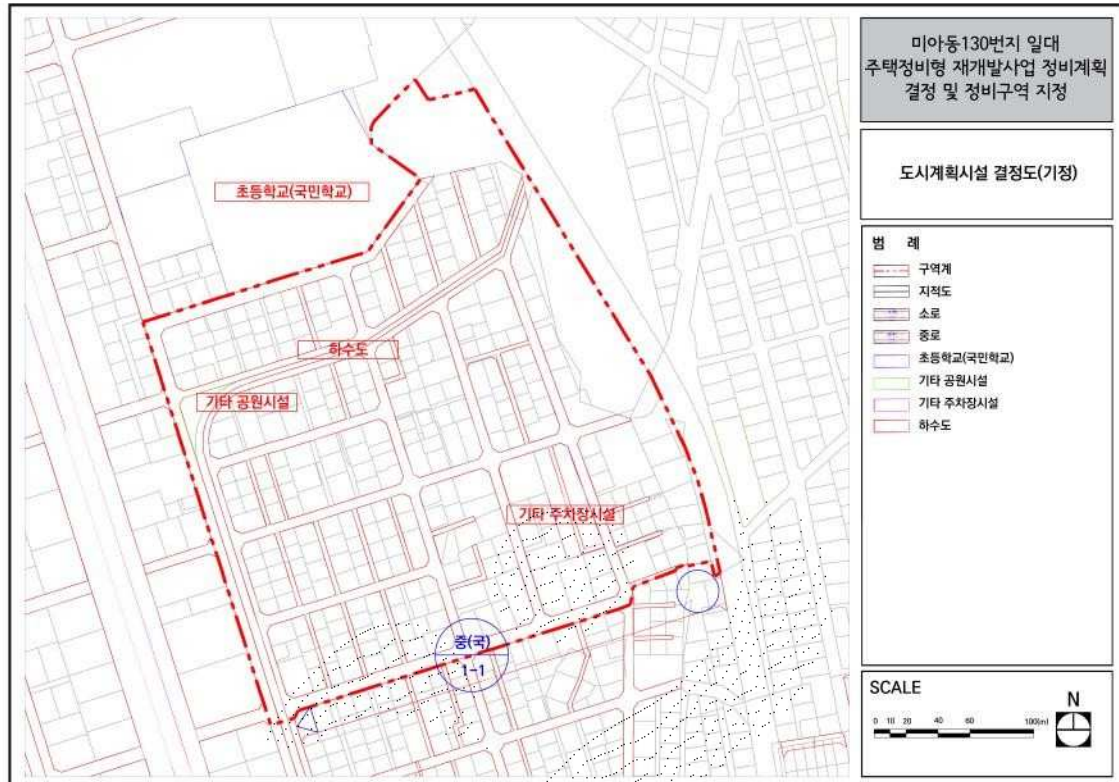
■ 용도지역·지구 결정도(기정)



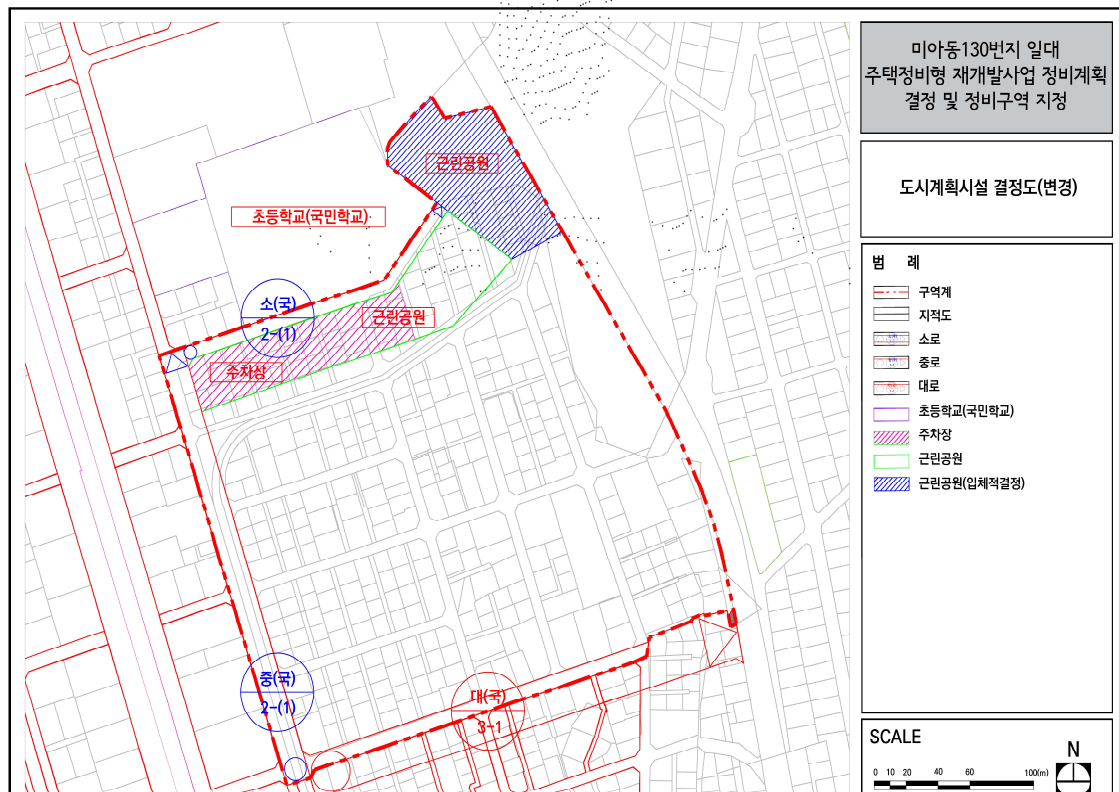
■ 용도지역·지구 결정도(변경)



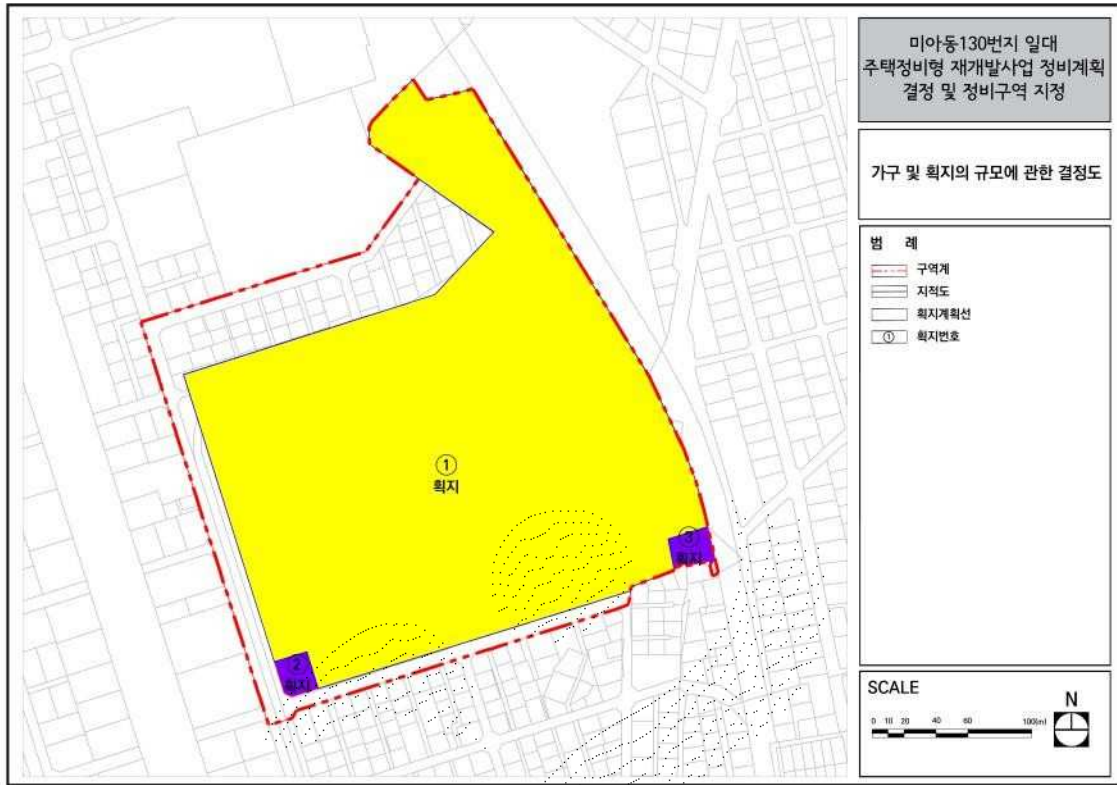
■ 도시계획시설 결정도(기정)



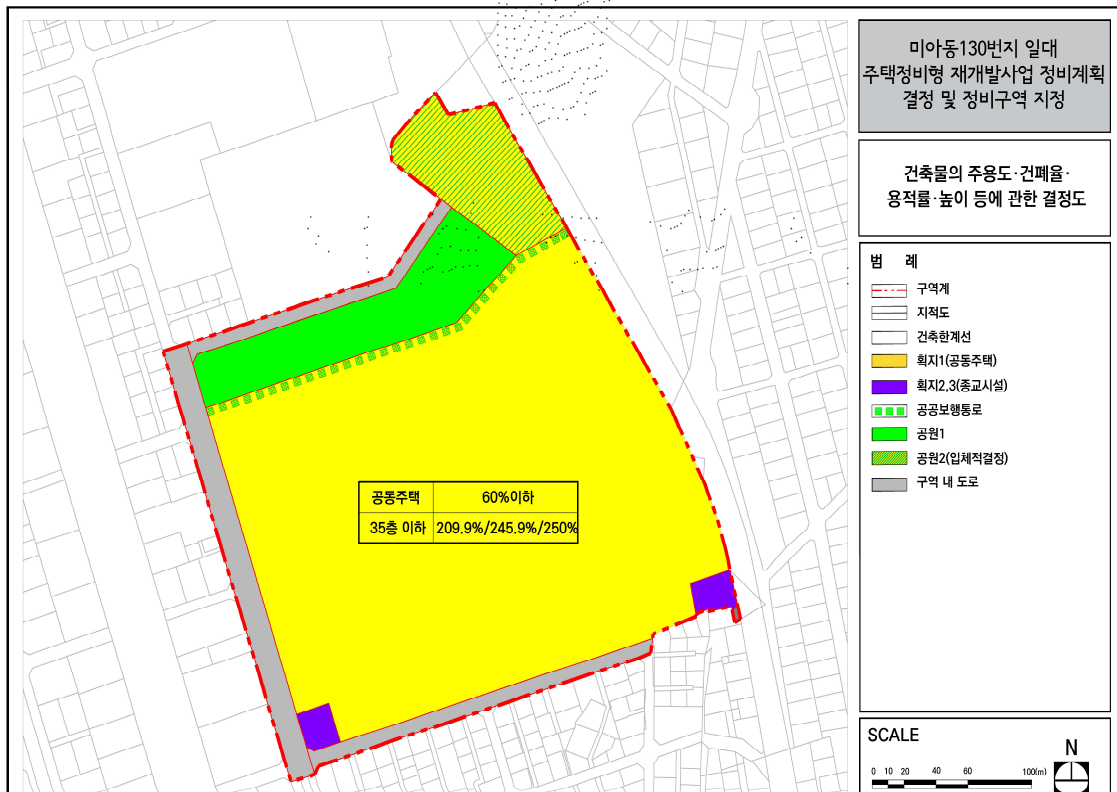
■ 도시계획시설 결정도(변경)



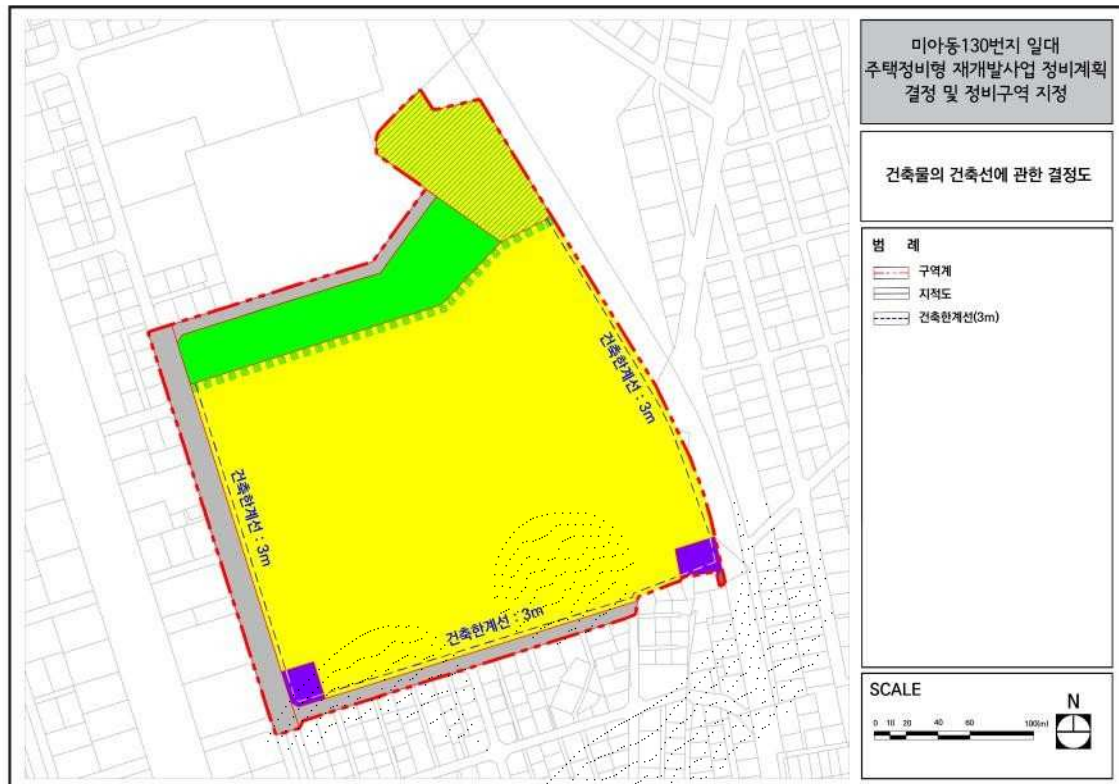
■ 가구 및 획지의 규모에 관한 결정도(신설)



■ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정도(신설)



■ 건축물의 건축선에 관한 결정도(신설)



■ 지구단위계획 결정도(신설)

