

◆ 서울특별시고시 제2026-302호

**미아동 258번지 일대 주택정비형 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 강북구 미아동 258번지 일대 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2026년 제2차 도시계획위원회 신속통합기획정비사업 등 수권분과위원회(2026. 3. 4.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘국토계획법’) 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 5월 28일
서울특별시

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역의 지정 조서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	미아동 258번지 일대 주택정비형 재개발 정비구역	미아동 258번지 일대	—	증) 156,651.1	156,651.1	—

2. 토지이용계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계		156,651.1	100.0	—
정비기반시설 등	소 계	27,275.6	17.4	—
	도 로	11,304.2	7.2	—
	공 원	15,971.4	10.2	(어린이공원 체육시설 임체결정)
획 지	소 계	129,375.5	82.6	—
	획지1 (공동용지)	128,753.5	82.2	(일부구간 도로 임체적 결정)
	획지2 (종교용지)	622.0	0.4	—

3. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

가. 용도지역

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경 후		
합 계	156,651.1	—	156,651.1	100.0	—
제1종일반주거지역	138,475.1	감) 110,577.5	27,897.6	17.8	—
제2종일반주거지역(7층이하)	18,176.0	감) 18,176.0	—	0.0	—
제2종일반주거지역	—	증) 128,753.5	128,753.5	82.2	—

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
—	미아동 258번지 일대	제1종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	25,919.4	· 노후 주거지의 주거환경 개선 및 효율적인 토지이용을 위한 제2종일반주거지역 변경
			제2종일반 주거지역	112,555.7	
			소계	138,475.1	
		제2종일반 주거지역 (7층이하)	제1종일반 주거지역	1,978.2	
			제2종일반 주거지역	16,197.8	
			소계	18,176.0	
		합 계		156,651.1	

나. 용도지구 : 해당사항 없음

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

구분	항목		금액(천원)
수입	소계		2,545,641,168
	분양주택	조합원분양	1,645,185,243
		일반분양	687,080,037
	임대주택	의무임대	167,151,685
		국민주택규모	21,996,794
	기타시설	근린생활시설	24,353,808
	매출부가세		(-)126,399
지출	소계		1,829,309,690
	공사비		1,365,287,713
	제사업경비		464,021,977
종전자산 추정액			728,055,835
추정비례율	98.38% = [총수입(2,545,641,168천원) - 총지출(1,829,309,690천원)] / 종전자산 추정액(728,055,835천원)		

※상기 비례율은 추정값으로 추후 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 공사비, 분양가격 등에 따라 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표

구 분		공사비 변동				
		90%	95%	100%	105%	110%
분양가 (59형 일반 분양가 기준)	110%	148.70%	139.50%	130.39%	121.20%	112.09%
	105%	132.70%	123.51%	114.40%	105.20%	96.09%
	100%	116.69%	107.50%	98.38%	89.19%	80.08%
	95%	100.67%	91.48%	82.36%	73.17%	64.06%
	90%	84.67%	75.48%	66.36%	57.17%	48.06%

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연 장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	67	12~15 (15)	보조 간선	4,735 (702)	하월곡동	변동	일반 도로	-	건설부고시 제738호 (63.12.24.)	오래산로
변경	중로	2	67	12~15 (20)	보조 간선	4,735 (702)	하월곡동	변동	일반 도로	-		-
기정	중로	3	1	12	집산	513 (6)	미아9동 3-264	미아9동 3-619	일반 도로	-	서울시고시 제2007-294호 (07.08.30.)	구역내도로 구간제외
변경	중로	3	1	12	집산	507 (-)	미아9동 3-264	미아9동 3-619	일반 도로	-		-
기정	소로	2	-	8	국지	280	미아동 258-672	미아동 258-23	일반 도로	-	강북구고시 제1995-45호 (95.11.30.)	-
변경	소로	2	A	9	국지	280	미아동 258-749	미아동 258-747	일반 도로	-		도로선형 정형화 및 확폭
신설	중로	3	A	12~15	집산	195	미아동 산25-38	미아동 258-601	일반 도로	-	-	전구간 입체결정
신설	소로	1	A	11	국지	424	미아동 258-264	미아동 258-117	일반 도로	-	-	-
신설	소로	2	B	9	국지	24	미아동 258-298	미아동 258-264	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	1	6	국지	39	미아9동 3-619	미아9동 3-4	일반 도로	-	서울시고시 제2007-294호 (07.08.30.)	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

※ ()는 구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

도로명		변경내용	변경 사유
변경 전	변경 후		
중로 2-67	중로 2-67	변경 : 도로 폭원 확장 - B=15m → 20m	· 원활한 차량 진출입 및 교통부하 저감을 위해 도로 폭원 확장
중로 3-1	중로 3-1	변경 : 도로 연장 축소 - L=513m → 507m	· 정비구역 내에서 제외 및 선형 정형화
소로 2	소로 2-A	변경 : 도로 폭원 확장 - B=8m → 9m	· 산책로 연계 보행공간 확보 및 군부대 진입도로 확보 위한 도로 폭원 확장
-	중로 3-A	신설 (입체도로) - B=12~15m / L=195m	· 미아~변동 교통연계 및 대상지 원활한 차량 진출입을 위해 도로 신설 · 사업시행자가 조성하여 무상으로 구분지상권 설정
-	소로 1-A	도로 신설 - B=11m / L=424m	· 마을버스 동선 유지 및 변동 간 교통 연계
-	소로 2-B	도로 신설 - B=9m / L=24m	· 마을버스 동선 유지 및 변동 간 교통 연계
소로 3-1	-	도로 폐지 - B=6m / L=39m	· 정비구역 내 도로 선형 정형화를 위해 도로 폐지

2) 도시계획시설(도로) 입체적 결정(신설) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경 후	최초 결정일	비고
신설	중로 3-A	일반 도로	미아동 258-601 일대	길이	-	증) 195m	195m	-	-
				폭	-	증) 12~15m	12~15m		
				높이	-	- 지상부(전체) - 지하부 (지표면에서-4m)	- 지상부(전체) - 지하부 (지표면에서-4m)		
				면적	-	증) 2,790.8㎡	2,790.8㎡		

※ 사업시행자 조성 후 부동산등기법 제69조에 따른 지상권 설정 및 구조물 기부채납

※ 입체적 결정 범위 높이 기준은 지표면(계획지반고)로 함

■ 도시계획시설(도로) 입체적 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
중로3-A	일반도로	·입체적 도시계획시설 결정 B=12~15m L=195m H=지상부(전체), 지하부(지표면에서 -4m) A=2,790.8㎡	· 미아~변동 교통연계 및 대상지 원활한 차량 진출입을 위해 도로 신설

3) 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
폐지	—	노외주차장	미아동 258-110	188.0	감) 188.0	—	강북구고시 제1996-88호 (97.01.04.)	—

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경 사유
—	노외주차장	폐지	· 정비계획 입안에 따른 도시계획시설(주차장) 결정 폐지

나. 공간시설

1) 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 세 분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변경	변경 후		
변경	오동 근린공원	근린공원	변동 산 28-6일대	1,259,273.8 (9,455.9)	증) 3,328.6	1,262,602.4 (12,784.5)	건설부고시 제138호 (77.07.09.)	—
신설	어린이공원	어린이공원	미아동 258-601	—	증) 3,186.9	3,186.9	—	체육시설 중복결정
폐지	벽오산 어린이공원	어린이공원	미아동 258-56	1,250.0	감) 1,250.0	—	서울시고시 제1995-141호 (95.05.20.)	—
폐지	오패 어린이공원	어린이공원	미아동 258-236	1,084.0	감) 1,084.0	—	서울시고시 제1995-141호 (95.05.20.)	—
폐지	미아도심소 어린이공원	기타 공원시설	미아동 258-148	1,127.0	감) 1,127.0	—	—	—

※ ()는 구역 내 사항임

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경 사유
—	오동근린공원	· 부지면적변경 면적 : 1,259,273.8㎡ (9,455.9㎡) → 1,262,602.4㎡(12,784.5㎡) 증) 3,328.6㎡	· 기존 오동근린공원과의 녹지공간 연계를 위해 공원 면적 변경
—	어린이공원	· 신설 면적: 3,186.9㎡	· 미아역 일대와 연계하여 지역주민 휴식공간 제공을 위해 신설
—	벽오산 어린이공원	· 폐지	· 분산되어 있던 기존 공원을 재배치와 기능 변화를 위해 폐지
—	오패 어린이공원	· 폐지	· 분산되어 있던 기존 공원을 재배치와 기능 변화를 위해 폐지
—	미아도심소 어린이공원	· 폐지	· 분산되어 있던 기존 공원을 재배치와 기능 변화를 위해 폐지

다. 공공·문화체육시설

1) 도시계획시설(체육시설) 결정(신설) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	—	체육시설	체육시설	미아동 258-601	—	증) 3,186.9	3,186.9	—	어린이공원 하부중복결정

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 체육시설 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유	비고
—	체육시설	· 신설	· 지역주민 여가 및 생활체육 요구에 따라 주민 삶의 질 개선을 위해 체육시설 신설 · 효율적 토지이용을 위해 공원 지하부에 체육시설을 수직적 중 복결정	운영부서: 강북구 생활체육과

2) 도시계획시설(사회복지시설) 결정(신설) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	기정	변경	변경 후	최초 결정일	비고
신설	—	지역 자활센터	사회 복지시설	미아동 258번지 일대	층수	—	지상1~2층, 지하주차장	지상1~2층, 지하주차장	—	—
					수평투영 면적	—	증) 1,750.0㎡	1,750.0㎡		
					연면적	—	증) 2,110.0㎡	2,110.0㎡		

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 사회복지시설 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유	비고
—	지역 자활센터	· 입체적 도시계획시설 결정 — 층수:지상1~2층,지하주차장 — 수평투영면적:1,750.0㎡ — 연면적:2,110.0㎡	· 주택용지 데크 하부 사회복지시설 설치로 토지이용 효율성 도모 및 지역주민에게 편의시설 제공	운영부서: 강북구 생활보장과

라. 환경기초시설

1) 도시계획시설(환경기초시설) 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	—	쓰레기 및 오물처리장	쓰레기처리장	미아동 258-256	215.0	감) 215.0	—	—	—

■ 환경기초시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
—	쓰레기 및 오물처리장	· 폐지	· 정비계획 결정에 따른 도시계획시설(쓰레기처리장) 폐지

6. 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	법 정 기 준	면적(㎡)		비고
			서울시 기준	계획면적(안)	
합 계		-	-	19,385.72	-
주민 공동 시설	소 계	-	11,202.5 이상	19,166.42	-
	경로당	2,000세대 이상(서울시 주택조례) ※ 725㎡+(2,000세대를 초과하는 세대당 0.2㎡) =725+{(4,231-2,000)×0.2}	1,171.2 이상	1,737.57	-
	어린이집	2,000세대 이상(서울시 주택조례) ※ 725㎡+(2,000세대를 초과하는 세대당 0.2㎡) =725+{(4,231-2,000)×0.2}	1,171.2 이상	1,452.56	-
	작은도서관	2,000세대 이상(서울시 주택조례) ※ 298㎡+(2,000세대를 초과하는 세대당 0.1㎡) =298+{(4,231-2,000)×0.1}	521.1 이상	1,428.03	-
	주민운동시설	-	-	2,300.15	2개소
	어린이놀이터	-	-	3,983.10	5개소
	공공개방 커뮤니티	-	-	1,740.66	개방형
	커뮤니티센터	-	-	2,436.10	-
	기타시설 (오픈치킨등)	-	-	2,868.25	-
	데이케어센터	노인복지법 시행규칙 [별표9]	90.0 이상	610.00	-
	아이돌봄센터	아동복지법 시행규칙 [별표1의2]	66.0 이상	610.00	-
관리사무소		10㎡에 50세대를 초과하는 대 세대마다 0.05㎡를 더한 면적	219.05 이상	219.30	경비실 포함

※ 주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2), 서울특별시 주택조례(제8조의4)

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	미아동 258번지 일대 주택정비형 재개발구역	156,651.1	획지1	128,753.5	미아동 258번지 일대	461	—	—	461	—	—

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	정비계획 (상한) 용적률(%)	높이(m)/ 최고층수																																																																													
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																																																																		
신설	미아동 258번지 일대 주택정비형 재개발구역	156,651.1	획지1	128,753.5	미아동 258번지 일대	공동주택 및 부대 복리시설	60 이하	250 이하	해발 150m 이하/ 지상 25층 이하 (영역별 높이 준수)																																																																													
			획지2	622.0	미아동 3-715번지 일대	종교시설	관련 법규에 의함																																																																															
주택의 규모 및 규모별 건설비율 · 주택공급계획 : 4,231세대(분양 3,577세대, 임대 654세대) - 전체 건립 규모 <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">세대수</th><th rowspan="2">토지등 소유자</th><th rowspan="2">일반 분양</th><th rowspan="2">소계</th><th colspan="3">공공임대주택</th></tr><tr><th>재개발 의무</th><th>국민주택 규모주택</th><th>기부채납</th></tr><tr><td>계</td><td>4,231</td><td>2,607</td><td>970</td><td>654</td><td>410</td><td>144</td><td>100</td></tr><tr><td rowspan="5">전 용 면 적</td><td>39㎡</td><td>1,063</td><td>648</td><td>262</td><td>153</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>49㎡</td><td>1,401</td><td>919</td><td>341</td><td>141</td><td>21</td><td>70</td><td>50</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>1,204</td><td>647</td><td>227</td><td>330</td><td>236</td><td>44</td><td>50</td></tr><tr><td>74㎡</td><td>200</td><td>150</td><td>50</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>363</td><td>243</td><td>90</td><td>30</td><td>—</td><td>30</td><td>—</td></tr></table> - 임대주택 규모별 건설비율 <table><tr><th>규모</th><th>합계</th><th>전용 40㎡ 미만</th><th>전용 40㎡ ~50㎡ 미만</th><th>전용 50㎡ ~60㎡ 미만</th><th>전용 60㎡ 이상</th></tr><tr><td>세대수</td><td>654</td><td>153</td><td>141</td><td>330</td><td>30</td></tr><tr><td>비율(%)</td><td>100.0</td><td>23.4</td><td>21.6</td><td>50.4</td><td>4.6</td></tr></table> ※ 주택 확보 관련 규정 · 임대주택 건설 비율 [기준: 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%이상] · 전용면적 40㎡ 이하 비율 [기준: 임대세대(초과용적률제외)의 30%이상 또는 전체 세대수의 5%이상, 임대주택 중 40%이하] · 국민주택규모 임대주택 [기준:법적상한용적률 - 정비계획용적률 산정 값에 50%이상 공급] · 85㎡이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80%이상] ※ 전체 세대수·연면적, 전체 임대주택 세대수 및 비율 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 세대수, 연면적 및 임대주택 제외										구분	세대수	토지등 소유자	일반 분양	소계	공공임대주택			재개발 의무	국민주택 규모주택	기부채납	계	4,231	2,607	970	654	410	144	100	전 용 면 적	39㎡	1,063	648	262	153	—	—	49㎡	1,401	919	341	141	21	70	50	59㎡	1,204	647	227	330	236	44	50	74㎡	200	150	50	—	—	—	—	84㎡	363	243	90	30	—	30	—	규모	합계	전용 40㎡ 미만	전용 40㎡ ~50㎡ 미만	전용 50㎡ ~60㎡ 미만	전용 60㎡ 이상	세대수	654	153	141	330	30	비율(%)	100.0	23.4	21.6	50.4	4.6
															구분	세대수	토지등 소유자	일반 분양	소계	공공임대주택																																																																		
										재개발 의무	국민주택 규모주택	기부채납																																																																										
										계	4,231	2,607	970	654	410	144	100																																																																					
										전 용 면 적	39㎡	1,063	648	262	153	—	—																																																																					
											49㎡	1,401	919	341	141	21	70	50																																																																				
											59㎡	1,204	647	227	330	236	44	50																																																																				
											74㎡	200	150	50	—	—	—	—																																																																				
											84㎡	363	243	90	30	—	30	—																																																																				
										규모	합계	전용 40㎡ 미만	전용 40㎡ ~50㎡ 미만	전용 50㎡ ~60㎡ 미만	전용 60㎡ 이상																																																																							
세대수	654	153	141	330	30																																																																																	
비율(%)	100.0	23.4	21.6	50.4	4.6																																																																																	

심의완화 사항	· 기준용적률 완화 : 20%p																				
	— 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 변경에 따른 전용면적 60㎡ 이하 분양주택 공급하는 경우 최대 20% 이내 기준용적률 완화 적용																				
	<table><tr><th>세부내용</th><th>완화기준</th><th>최대 완화량</th><th>적용 완화량</th></tr><tr><td>40㎡ 이하 분양주택 공급</td><td>기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함</td><td>10%</td><td>10%</td></tr><tr><td>40~50㎡ 이하 분양주택 공급</td><td>기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40~50㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함</td><td>15%</td><td>15%</td></tr><tr><td>50~60㎡ 이하 분양주택 공급</td><td>기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함</td><td>10%</td><td>10%</td></tr><tr><td colspan="3">합계</td><td>최대 20%</td></tr></table>	세부내용	완화기준	최대 완화량	적용 완화량	40㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	10%	10%	40~50㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40~50㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	15%	15%	50~60㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	10%	10%	합계			최대 20%
	세부내용	완화기준	최대 완화량	적용 완화량																	
	40㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	10%	10%																	
	40~50㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40~50㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	15%	15%																	
50~60㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	10%	10%																		
합계			최대 20%																		
· 「건축법」 제73조에 따라 특별건축구역에 한하여 「건축법」 제61조 및 「건축법 시행령」 제86조 제3항에 따른 일조 등의 확보를 위한 높이의 완화 적용																					
· 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 제2조제3호에 따른 주민공동시설(어린이집, 개방형 공동이용시설)에 대한 「건축법」 제56조에 따른 건축물의 용적률 완화 적용																					
건축물의 건축선에 관한 계획	· 공공보행통로변 : 공공보행통로 ①, ② 경계선으로부터 3m 이상 · 공동주택 획지변 : 도로 및 대지 경계선으로부터 3m 이상 · 종교용지변(오페산로) : 도로경계선으로부터 3m 이상 · 종교용지변(이면도로) : 도로경계선으로부터 1m 이상																				
공공보행통로 계획	· 공공보행통로① (폭원 6m 이상) : 근린공원 ~ 오동근린공원 · 공공보행통로② (폭원 6m 이상) : 어린이공원 ~ 오현로21길																				

※ 공공보행통로 시종점은 유지하되 보행동선은 건축배치계획과 연계하여 유연하게 조정될 수 있음

나. 용적률 계획

구분

토지
이용
계획
(㎡)

계
(구역면적)

대지면적
(공동주택)

신설 정비기반시설

건축물
환산부지

부상양도 국공유지

대지 내 용도 폐지되는
기존 기반시설 국·공유지

공공시설 등
부지
제공면적
(순부담)

· 순부담 면적 : 11,424.7㎡ (7.29%)
= 신설정비기반시설 등 면적 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 + 국공유지 유상매입
= 38,700.3㎡ - 14,361.0㎡ - 28,812.8㎡ + 15,898.2㎡ = 11,424.7㎡
※ 신설 정비기반시설을 초과하는 국·공유지(유상매입) : 15,898.2㎡

기 준
용적률

· 기준용적률 : 155.65% 이하
※ 기준용적률 가중평균
= (110,577.5㎡ x 150.0% + 18,176.1㎡ x 190.0%) / 128,753.5 = 155.65%

구분	면적(㎡)	기준용적률 (면적 가중평균)	비고
전체	128,753.5	155.65%	-
제1종 → 제2종	110,577.5	150.00%	
제2종(7층) → 제2종	18,176.1	190.00%	

· 기준용적률 완화 적용시 : 175.65% 이하
= 기준용적률(155.65%) + 소형(분양)주택 인센티브(20.0%)
※ 소형(분양)주택 인센티브 = 최대 20.0%

구 분	최대 완화량 기준	분양주택 공급 연면적	적용 완화량
전용 40㎡ 이하	268,087.3㎡×10% = 26,808.7㎡	55.13㎡×902세대 = 49,727.3㎡	10%
전용 40~50㎡ 이하	268,087.3㎡×15% = 40,213.1㎡	68.93㎡×1,254세대 = 86,438.2㎡	15%
전용 50~60㎡ 이하	268,087.3㎡×10% = 26,808.7㎡	82.73㎡×883대 = 73,050.6㎡	10%

허 용
용적률

· 허용용적률 : 175.65% 이하
※ 허용용적률 가중평균

구분	면적(㎡)	기준용적률 (면적 가중평균)	비고
전체	128,753.5	175.65%	-
제1종 → 제2종	110,577.5	170.00%	
제2종(7층) → 제2종	18,176.1	210.00%	

· 허용용적률 완화 적용시 : 215.65% 이하
= 허용용적률 + (허용용적률 인센티브 x 사업성 보정계수) = 175.65% + (20% x 2.0) = 215.56%

※ 허용용적률 인센티브(① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ = 24.3% ≒ 20%)
- 항목 ① 공공보행통로 : 최대 10%p
= 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × α (α=1 이하)
= 155.65% × (1,823.4 / 128,753.5) × 1 = 2.2%
- 항목 ② 열린단지 조성 : 최대 5%p = 개방공간, 열린단지 조성기준 준수 = 5%
- 항목 ③ BF인증 : 최대 5%p = 장애물 없는 생활환경 인증 최우수 등급 준수 = 5%
- 항목 ④ 돌봄시설(어린이집, 아이돌봄센터) : 최대 5%p
= 기준용적률 × (조성면적(의무면적제외) / 주민공동시설면적(의무면적)) × α (α=0.1 이하)
= 155.65% × (825.36 / 11,202.5) × 0.1 = 1.1%
- 항목 ⑤ 고행서비스시설(경로당, 데이케어센터) : 최대 5%p
= 기준용적률 × (조성면적(의무면적제외) / 주민공동시설면적(의무면적)) × α (α=0.1 이하)
= 155.65% × (704.34 / 11,202.5) × 0.1 = 1.0%
- 항목 ⑥ 우수디자인+창수명주택 : 최대 15%p = 우수디자인 기준 통과 및 창수명주택 우수 등급 기준 준수 = 10%

※ 사업성 보정계수
= 서울시 평균공시지가(2025년 기준) / 대상지 평균공시지가 = 5,969,319(원) / 2,369,881(원) = 2.52(최대 2.0)

· 가중치 = 1.0
 = 공공시설 등 부지의 허용용적률 / 상한 인센티브 적용 사업부지 허용용적률
 = 175.65% / 175.65% = 1.0

※ 공공시설 등 부지의 허용용적률 : 175.65%
 =
$$\frac{(720.16\text{m}^2 \times 175.65\% + 3,033.9\text{m}^2 \times 175.65\%)}{720.16\text{m}^2 + 3,033.9\text{m}^2}$$

※ 상한용적률 인센티브 적용 사업부지 허용용적률 : 175.65%
 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 (기준용적률 완화 및 사업성 보정계수 미적용)
 = 155.65% + 20% = 175.65%

구분	면적(㎡)	기준용적률 (면적 가중평균)	허용용적률 인센티브	허용용적률 (면적 가중평균)	비고
전체	128,753.5	155.65%	—	175.65%	—
제1종 → 제2종	110,577.4	150.00%	20.0%	170.00%	
제2종(7층) → 제2종	18,176.1	190.00%	20.0%	210.00%	

· 상한용적률 : 231.43% 이하
 = 허용용적률 + 사업부지 허용용적률 × [(1.3 × 가중치 × α) + (1.0 × β(임대)) + (0.7 × β)]
 = 215.65% + 175.65% × [(1.3 × 1.0 × 0.0299) + (1.0 × 0.0266) + (0.7 × 0.03440)]
 = 231.43%

※ α(토지) = 공공시설등 부지로 제공하는 면적(토지 및 대지지분) / 공공시설등 부지로 제공한 후 대지면적 = 3,734.1㎡ / 125,019.4㎡ = 0.0299 ※ β(임대) = 공공시설등 부지로 제공하는 면적(임대주택 환산 부지면적) / 공공시설등 부지로 제공한 후 대지면적 = 3,327.1㎡ / 125,019.4㎡ = 0.0266 ※ β(건축물) = 공공시설등 부지로 제공하는 면적(건축물 환산 부지면적) / 공공시설등 부지로 제공한 후 대지면적 = 4,363.5㎡ / 125,019.4㎡ = 0.0349
--

※ 신속통합기획 가이드라인 반영

- 오동근린공원 및 주변 저층주거지, 구릉지형 등을 고려하여 배후산, 북서울꿈의숲 전망대와 조화를 이루도록 유연하게 높이 계획 (최고 25층 이하(해발 150M 내외), 배후산 능선과 건축물의 스카이라인이 조화를 이루는 범위에서 유연하게 높이 적용
- 통격록 변은 낮고, 이면부로 높아지도록 계획하여 입체감있는 스카이라인 계획 유도
- 기성시가지(오패산로변), 오동근린공원(오패산), 변동148일대(연접 신속통합기획 대상지) 등 주변 지역의 특성과 주민 활동을 고려하여 영역별 다양한 주거유형 도입
- 오패산로변 : 가로활성화 유도를 위해 저층부 공원, 연도형 상가, 광장 등을 배치하고, 이면부는 단지의 상징성을 강조하는 탑상형 주동 배치
- 단지 중앙부 : 중정 형태 배치를 통해 단지 내 커뮤니티 공간을 확보하여 이웃 간 자연스러운 교류를 촉진하고, 단지 내 가로변으로 단차를 활용한 단지 내 커뮤니티 시설 배치
- 북측 오동근린공원(오패산)변 : 풍부한 녹지와 조화를 이루도록 저층형 주동을 배치하고, 오패산의 녹음이 단지로 유입되도록 주동 배치

· 250% 이하 (건축계획 용적률 249.91%)

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 임주 기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.
- 공공주택은 특정 세대 및 평면 타입에 편중되지 않고 분산 배치하며 공공주택과 분양주택이 소멸믹스 되도록 계획 및 시공하여야 한다.

1) 재개발 의무 임대주택 건설계획

구분		내용				
계획 기준		· 임대주택 건설 : 주택 전체세대수의 15%이상 또는 연면적의 10% 임대주택 공급 · 전용면적 40㎡ 이하 : 임대주택 전체 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체세대수의 5%이상 ※ 법적상한용적률까지 건축함으로써 증가된 세대수 또는 연면적은 제외				
산출 근거	주택 전체 세대수	· 계획 : 3,943세대 / 연면적 : 294,061.23㎡ - 4,231세대(총 세대수) - 288세대(법적상한 증가분) = 3,943세대				
	임대주택 건설비율	· 계획 : 410세대(10.40%) / 29,407.11㎡(10.00%) → 기준 충족 - 세대수 기준 : 3,943세대 × 15% = 592세대 이상 - 연면적 기준 : 294,061.23㎡ × 10% = 29,406.12㎡ 이상				
	임대주택 건설규모	· 계획 : 전용 40㎡ 이하 153세대 → 기준 충족 - 임대주택 세대수 기준 : 510세대 × 30% = 153세대 이상 - 주택 전체 세대수 기준 : 4,231세대 × 5% = 212세대 이상				
재개발 의무 임대주택 확보계획		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)	비고
		39.95	55.13	153	8,435.04	—
		49.95	68.93	21	1,447.55	—
		59.95	82.73	236	19,524.52	—
		합계		410	29,407.11	—

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구분		내용				
계획 기준		· 임대주택 건설 : 주택 전체세대수의 15%이상 또는 연면적의 10% 임대주택 공급 · 전용면적 40㎡ 이하 : 임대주택 전체 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체세대수의 5%이상 ※ 법적상한용적률까지 건축함으로써 증가된 세대수 또는 연면적은 제외				
(예정)법적상한용적률		· 249.91% 이하 ※ 건축계획 용적률 적용, 향후 통합심의(건축위원회)를 통해 확정				
정비계획 용적률		· 231.43% 이하				
국민주택규모 주택 의무면적	증가 용적률의 50%	· 기준 : 9.24% 이상 / 연면적 : 11,896.82㎡ 이상 - (249.91% - 231.43%) × 50% = 18.48% × 50% = 9.24% - 128,753.5㎡(공동주택 용지) × 9.24% = 11,896.82㎡				
		· 계획 : 용적률 9.31% / 연면적 11,982.26㎡ → 기준 충족				
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)	비고
		49.95	68.93	70	4,825.17	—
		59.95	82.73	44	3,640.16	—
		84.95	117.23	30	3,516.93	—
		합계		144	11,982.26	—

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획

구분	계 획 내 용		비고
환경보전	자연환경	· 대상지의 지형 및 주변지역의 현황을 고려하여 친환경적 개발계획의 수립으로 쾌적한 주거환경 도모	—
	생활환경	· 대기, 수질, 폐기물, 소음·진동 등 주요 예상지점에 대한 환경영향분석, 예측 및 저감방안을 수립 후 사업시행	—
	사회·경제 환경	· 친환경적인 주거단지 조성계획을 수립 및 환경관리 활동을 강화하여 지역주민의 민원발생 최소화	—
재난방지	화재	· 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 「건축법」의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 · 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	—
	수해	· 우수유역을 검토하여 지구 주변지역의 우수관망을 충분히 설치하도록 하며, 지구 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립	—
	교통	· 재해시 소방도로로서의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부 동선체계 구축 단지 내 도로의 노상주차를 최대한 억제하여 사고발생시 교통접근이 용이하도록 계획 · 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	—
	범죄예방	· 취약지역에 대한 순찰강화, 범죄 발생시 대처요령에 대한 시민 홍보	—

10. 환경성 검토 결과

검토항목	목표 기준	현황 및 환경영향예측	환경영향최소화를 위한 저감방안	비고
비오름 및 동·식물	비오름 보전 등급 향상 동·식물상보호	· 비오름유형평가 : 5등급, 1·4등급 일부 · 개별비오름 : 평가제외, 2등급 일부 · 생태·자연도 : 3등급, 2등급 일부 · 사업대상지 및 주변 지역 현지조사시 너구리 서식 관련 현수막 발견	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오름 기능 향상 · 조경계획을 통한 서식환경 조성	—
녹지 네트워크	녹지연결성 확보	· 강북구 내 녹지지역 52.7% · 강북구 내 어린이공원이 41개소로 가장 많은 비중을 차지	· 조경녹지를 법정면적 이상 확보토록 계획하고 대상지 내에 주변지역과 연계한 녹지계획 수립 · 대상지 내 녹지공간 확보 및 식재 계획을 통한 주변과의 녹지 및 생태 단절 예방 · 생태면적률 30.08% 계획	—
토양	토양오염 최소화	· 공사시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성	· 공사시 현장내 폐유처리 등 금지 및 폐유보관시설 설치 시 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획	—
지형·지질	지형·지질 영향 최소화	· 건축물 터파기 공사에 의한 지형변화는 크지 않을 것으로 예상됨	· 현 지형을 고려한 계획 수립 · 발생 사토처리 계획 수립	—
물순환	자연물순환 유지	· 기 시가화 지역으로 대부분 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지	· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용 · 저감 효율이 높은 비점오염저감시설을 설치토록 함	—
바람·열	바람길 확보	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	—
대기질	대기오염 최소화	· 사업시행시 건설장비가동 등에 따른 대기오염우려	· 사업시행시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립	—
온실가스·에너지	에너지절약 효율극대화	· 사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	—
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	· 강북구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	—
소음·진동	규제기준 만족	· 공사시 소음·진동 영향 예상됨 · 운영시 인근 도로소음이 예상됨	· 가설방음판넬 및 가설펜스 설치 · 저소음, 저진동 장비사용	—

11. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가 예상 세대수	비고
조합방식	구역 지정 후 4년 이내	(가칭) 미아동258번지 일대 주택정비행 재개발사업 조합	현황: 3,021세대 계획: 4,231세대 (증) 1,210세대	-

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황			내용	비고
용도제한을 통한 교육환경 보호	정비구역 전체		· 불허용도계획을 통한 유흥업소(단란주점, 안마시술소, 안마원)등 교육 환경 위해시설 입지 금지	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조
	학교환경 위생정화 구역	절대 정화 구역	· 설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역	「교육환경보호에 관한 법률」 제8조, 시행령 제21조
			· 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	
		상대 정화 구역	· 설정기준: 학교 경계등으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대 보호구역을 제외한 지역	
통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영		· 지정기준 : 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정구간을 보호구역으로 지정	「도로교통법」 제12조 및 「어린이·노인 및 장애인 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙」
			· 신호기·안전표지 설치, 도로부속물설치, 노상주차장 설치 금지 등	

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

1) CPTED 계획

가) 개념

- CPTED (Crime Prevention Through Environmental Design: 환경설계를 통한 범죄예방)
- 도시환경이 범죄에 대한 방어적 기능을 갖도록 디자인하여 범죄발생 가능성을 줄이고 도시민들이 범죄에 대한 두려움을 덜 느끼고 안정감을 인식토록 하는 단지조성 전략으로 시야확보, 조명, 고립지역개선, 사각지대 개선, 대지의 복합적 사용증진, 활동인자증대, 영역성 강화, 적정한 표지, 쾌적한 공간설계 등의 방법 모색

나) CPTED 적용방안

구분	내용
분명한 시야선 확보	· 건축물 설계나 도시계획 시 분명한 시야 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화 · 산책길을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보 · 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앴 · 공원 설계 시 도로에서 내부가 관찰 가능하도록 조성 등
적합한 조명의 사용	· 적절한 조명은 범죄에 대한 두려움을 제거하고, 범죄를 예방할 수 있는 가장 중요한 요소이므로 어둠이 없는 적합한 조명설계
고립지역 개선	· 시야 선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조 요청 또는 구조가 어려운 지역을 과감히 없애는 설계
사각지대의 개선	· 감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각 지대를 없애는 설계
대지의 복합적 사용증진	· 다양한 복합시설 배치로 활용도를 높여 시설이용을 증진시키고, 주민에 의한 자연적인 감시로 안전성 확보
활동인자 증대	· 일정지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄 기회를 감소
영역성 강화	· 특정지역에 대한 소유감·영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역침범에 불안심리를 증폭시켜 범죄를 예방
정확한 표지로 정보제공	· 표지판은 적절한 위치에 설치하여 주민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공 · 산책로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지성 확보와 비상장소 활용
쾌적한 공간설계 지향	· 보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 메달라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공



정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비 고
	추진위/조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방 설계 적용	
-	· 펜스 설치 및 유지·관리 · 1인오전오후1회 우범지역순찰 · 방범용 CCTV설치 운영	· 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 · 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	· 방범용 CCTV는 사각지대에 설치 · 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립(자연감시 고려)	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	미아동 258번지 일대 주택정비형 재개발 정비구역	서울특별시 강북구 미아동 258번지 일대	—	증) 156,651.1	156,651.1	—

2. 토지이용에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	156,651.1	—	156,651.1	100.0	—
제1종일반주거지역	138,475.1	감) 110,577.5	27,897.6	17.8	—
제2종일반주거지역(7층이하)	18,176.0	감) 18,176.0	—	—	—
제2종일반주거지역	—	증) 128,753.5	128,753.5	82.2	—

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
—	미아동 258번지 일대	제1종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	25,919.4	· 노후 주거지의 주거환경 개선 및 효율적인 토지이용을 위한 제2종일반주거지역 변경
			제2종일반 주거지역	112,555.7	
			소계	138,475.1	
		제2종일반 주거지역 (7층이하)	제1종일반 주거지역	1,978.2	
			제2종일반 주거지역	16,197.8	
			소계	18,176.0	
		합 계		156,651.1	

2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

3. 기반시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연 장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	67	12~15 (15)	보조 간선	4,735 (702)	하월곡동	변동	일반 도로	-	건설부고시 제738호 (63.12.24.)	오래산로
변경	중로	2	67	12~15 (20)	보조 간선	4,735 (702)	하월곡동	변동	일반 도로	-		-
기정	중로	3	1	12	집산	513 (6)	미아9동 3-264	미아9동 3-619	일반 도로	-	서울시고시 제2007-294호 (07.08.30.)	구역내도로 구간제외
변경	중로	3	1	12	집산	507 (-)	미아9동 3-264	미아9동 3-619	일반 도로	-		-
기정	소로	2	-	8	국지	280	미아동 258-672	미아동 258-23	일반 도로	-	강북구고시 제1995-45호 (95.11.30.)	-
변경	소로	2	A	9	국지	280	미아동 258-749	미아동 258-747	일반 도로	-		도로선형 정형화 및 확폭
신설	중로	3	A	12~15	집산	195	미아동 산25-38	미아동 258-601	일반 도로	-	-	전구간 입체결정
신설	소로	1	A	11	국지	424	미아동 258-264	미아동 258-117	일반 도로	-	-	-
신설	소로	2	B	9	국지	24	미아동 258-298	미아동 258-264	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	1	6	국지	39	미아9동 3-619	미아9동 3-4	일반 도로	-	서울시고시 제2007-294호 (07.08.30.)	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

※ ()는 구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

도로명		변경내용	변경 사유
변경 전	변경 후		
중로 2-67	중로 2-67	변경 : 도로 폭원 확장 - B=15m → 20m	· 원활한 차량 진출입 및 교통부하 저감을 위해 도로 폭원 확장
중로 3-1	중로 3-1	변경 : 도로 연장 축소 - L=513m → 507m	· 정비구역 내에서 제외 및 선형 정형화
소로 2	소로 2-A	변경 : 도로 폭원 확장 - B=8m → 9m	· 산책로 연계 보행공간 확보 및 군부대 진입도로 확보 위한 도로 폭원 확장
-	중로 3-A	신설 (입체도로) - B=12~15m / L=195m	· 미아~변동 교통연계 및 대상지 원활한 차량 진출입을 위해 도로 신설 · 사업시행자가 조성하여 무상으로 구분지상권 설정
-	소로 1-A	도로 신설 - B=11m / L=424m	· 마을버스 동선 유지 및 변동 간 교통 연계
-	소로 2-B	도로 신설 - B=9m / L=24m	· 마을버스 동선 유지 및 변동 간 교통 연계
소로 3-1	-	도로 폐지 - B=6m / L=39m	· 정비구역 내 도로 선형 정형화를 위해 도로 폐지

2) 도시계획시설(도로) 입체적 결정(신설) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경 후	최초 결정일	비고
신설	중로 3-A	일반 도로	미아동 258-601 일대	길이	-	증) 195m	195m	-	-
				폭	-	증) 12~15m	12~15m		
				높이	-	- 지상부(전체) - 지하부 (지표면에서-4m)	- 지상부(전체) - 지하부 (지표면에서-4m)		
				면적	-	증) 2,790.8㎡	2,790.8㎡		

※ 사업시행자 조성 후 부동산등기법 제69조에 따른 지상권 설정 및 구조물 기부채납

※ 입체적 결정 범위 높이 기준은 지표면(계획지반고)로 함

■ 도시계획시설(도로) 입체적 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
중로3-A	일반도로	·입체적 도시계획시설 결정 B=12~15m L=195m H=지상부(전체), 지하부(지표면에서 -4m) A=2,790.8㎡	· 미아~변동 교통연계 및 대상지 원활한 차량 진출입을 위해 도로 신설

3) 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
폐지	—	노외주차장	미아동 258-110	188.0	감) 188.0	—	강북구고시 제1996-88호 (97.01.04.)	—

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경 사유
—	노외주차장	폐지	· 정비계획 입안에 따른 도시계획시설(주차장) 결정 폐지

나. 공간시설

1) 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
변경	오동 근린공원	근린공원	변동 산 28-6일대	1,259,273.8 (9,455.9)	증) 3,328.6	1,262,602.4 (12,784.5)	건설부고시 제138호 (77.07.09.)	—
신설	어린이공원	어린이공 원	미아동 258-601	—	증) 3,186.9	3,186.9	—	체육시설 증복결정
폐지	벽오산 어린이공원	어린이공 원	미아동 258-56	1,250.0	감) 1,250.0	—	서울시고시 제1995-141호 (95.05.20.)	—
폐지	오폐 어린이공원	어린이공 원	미아동 258-236	1,084.0	감) 1,084.0	—	서울시고시 제1995-141호 (95.05.20.)	—
폐지	미아도심소 어린이공원	기타 공원시설	미아동 258-148	1,127.0	감) 1,127.0	—	—	—

※ ()는 구역 내 사항임

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경 사유
—	오동근린공원	· 부지면적변경 면적 : 1,259,273.8㎡ (9,455.9㎡) → 1,262,602.4㎡(12,784.5㎡) 증) 3,328.6㎡	· 기존 오동근린공원과의 녹지공간 연계를 위해 공원 면적 변경
—	어린이공원	· 신설 면적: 3,186.9㎡	· 미아역 일대와 연계하여 지역주민 휴식공간 제공을 위해 신설
—	벽오산 어린이공원	· 폐지	· 분산되어 있던 기존 공원을 재배치와 기능 변화를 위해 폐지
—	오폐 어린이공원	· 폐지	· 분산되어 있던 기존 공원을 재배치와 기능 변화를 위해 폐지
—	미아도심소 어린이공원	· 폐지	· 분산되어 있던 기존 공원을 재배치와 기능 변화를 위해 폐지

다. 공공·문화체육시설

1) 도시계획시설(체육시설) 결정(신설) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	—	체육시설	체육시설	미아동 258-601	—	증) 3,186.9	3,186.9	—	어린이공원 하부중복결정

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 체육시설 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유	비고
—	체육시설	· 신설	· 지역주민 여가 및 생활체육 요구에 따라 주민 삶의 질 개선을 위해 체육시설 신설 · 효율적 토지이용을 위해 공원 지하부에 체육시설을 수직적 중 복결정	운영부서: 강북구 생활체육과

2) 도시계획시설(사회복지시설) 결정(신설) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	기정	변경	변경 후	최초 결정일	비고
신설	—	지역 자활센터	사회 복지시설	미아동 258번지 일대	층수	—	지상1~2층, 지하주차장	지상1~2층, 지하주차장	—	—
					수평투영면 적		증) 1,750.0㎡	1,750.0㎡		
					연면적		증) 2,110.0㎡	2,110.0㎡		

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 사회복지시설 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유	비고
—	지역 자활센터	· 입체적 도시계획시설 결정 - 층수:지상1~2층,지하주차장 - 수평투영면적:1,750.0㎡ - 연면적:2,110.0㎡	· 주택용지 데크 하부 사회복지시설 설치로 토지이용 효율성 도모 및 지역주민에게 편의시설 제공	운영부서: 강북구 생활보장과

라. 환경기초시설

1) 도시계획시설(환경기초시설) 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	—	쓰레기 및 오물처리장	쓰레기처리장	미아동 258-256	215.0	감) 215.0	—	—	—

■ 환경기초시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
—	쓰레기 및 오물처리장	· 폐지	· 정비계획 결정에 따른 도시계획시설(쓰레기처리장) 폐지

4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분		위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	획지1	미아동 258번지 일대	—	증) 128,753.5	128,753.5	공동주택용지
	획지2	미아 3-715번지 일대	—	증) 622.0	622.0	종교용지

나. 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분		가구	용도	비고
신설	허용용도	획지1	· 「건축법 시행령」 [별표1] 에 의한 다음의 용도 － 제2호 공동주택 중 아파트 － 제3호 제1종근린생활시설 － 제4호 제2종근린생활시설 － 제11호 노유자시설 · 「주택법」 및 「주택법 시행령」 이 정하는 부대복리시설	허용용도 외의 용도는 불허
신설	허용용도	획지2	· 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 － 제6호의 종교시설	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분		건폐율(%)	비고
신설	획지1	60 이하	공동주택용지
신설	획지2	관련 법령에 따름	종교용지

나) 용적률 계획

구분		용적률(%)				비고
		기준	허용	상한	법적상한	
신설	획지1	175.65 이하	215.65 이하	231.43 이하	250.00 이하	공동주택용지
	획지2	관련 법령에 따름				종교용지

다) 높이 계획

구분		높이기준	비고
신설	획지1	해발 150m 이하 / 지상 25층 이하	공동주택용지
	획지2	관련 법령에 따름	종교용지

다. 건축물 배치 계획

1) 건축선에 관한 계획

구분		적용위치	계획내용	비고
건축 한계선	획지1	· 공동주택 획지변	· 도로 및 대지 경계선으로부터 3m 이상	—
		· 공공보행통로변	· 공공보행통로변으로부터 3m 이상	—
	획지2	· 종교용지변(오패산로)	· 도로경계선으로부터 3m 이상	—
		· 종교용지변(이면도로)	· 도로경계선으로부터 1m 이상	—
근린생활 시설	획지1	· 오패산로변	· 가로 활성화를 고려하여 오패산로변 테크 하부에 배치	—

라. 기타사항에 관한 결정 조서

1) 대지 내 공지 등에 관한 결정

구분	적용위치	계획내용	비고
공공보행통로	획지1	· 공공보행통로① (폭원 6m 이상) - 근린공원 ~ 오동근린공원 · 공공보행통로② (폭원 6m 이상) - 어린이공원 ~ 오현로21길	—

※ 공공보행통로는 '서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 메뉴얼'에 따라 지역권 설정하여야 함
 - 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)

2) 환경관리 계획

검토항목	목표 기준	현황 및 환경영향예측	환경영향최소화를 위한 저감방안	비고
비오톱 및 동·식물	비오톱 보전 등급 향상 동·식물상보호	· 비오톱유형평가 : 5등급, 1·4등급 일부 · 개별비오톱 : 평가제외, 2등급 일부 · 생태·자연도 : 3등급, 2등급 일부 · 사업대상지 및 주변 지역 현지조사시 너구리 서식 관련 현수막 발견	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상 · 조경계획을 통한 서식환경 조성	—
녹지 네트워크	녹지연결성 확보	· 강북구 내 녹지지역 52.7% · 강북구 내 어린이공원이 41개소로 가장 많은 비중을 차지	· 조경녹지를 법정면적 이상 확보토록 계획하고 대상지 내에 주변지역과 연계한 녹지계획 수립 · 대상지 내 녹지공간 확보 및 식재 계획을 통한 주변과의 녹지 및 생태 단절 예방 · 생태면적률 30.08% 계획	—
토양	토양오염 최소화	· 공사시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성	· 공사시 현장내 폐유처리 등 급지 및 폐유보관시설 설치 시 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획	—
지형·지질	지형·지질 영향 최소화	· 건축물 터파기 공사에 의한 지형변화는 크지 않을 것으로 예상됨	· 현 지형을 고려한 계획 수립 · 발생 사토처리 계획 수립	—
물순환	자연물순환 유지	· 기 시가화 지역으로 대부분 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지	· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 범적기준 이상 적용 · 저감 효율이 높은 비점오염저감시설을 설치토록 함	—
바람·열	바람길 확보	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	—
대기질	대기오염 최소화	· 사업시행시 건설장비가동 등에 따른 대기오염우려	· 사업시행시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립	—
온실가스·에너지	에너지절약 효율극대화	· 사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	—
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	· 강북구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	—
소음·진동	규제기준 만족	· 공사시 소음·진동 영향 예상됨 · 운영시 인근 도로소음이 예상됨	· 가설방음판넬 및 가설웬스 설치 · 저소음, 저진동 장비사용	—

3) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 임주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.
- 공공주택은 특정 세대 및 평면 타입에 편중되지 않고 분산 배치하며 공공주택과 분양주택이 소섹믹스 되도록 계획 및 시공하여야 한다.

• 제개발 의무 임대주택 건설계획

구분		내용				
계획 기준		· 임대주택 건설 : 주택 전체세대수의 15%이상 또는 연면적의 10% 임대주택 공급 · 전용면적 40㎡ 이하 : 임대주택 전체 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체세대수의 5%이상 ※ 법적상한용적률까지 건축함으로써 증가된 세대수 또는 연면적은 제외				
산출 근거	주택 전체 세대수	· 계획 : 3,943세대 / 연면적 : 294,061.23㎡ - 4,231세대(총 세대수) - 288세대(법적상한 증가분) = 3,943세대				
	임대주택 건설비율	· 계획 : 410세대(10.40%) / 29,407.11㎡(10.00%) → 기준 충족 - 세대수 기준 : 3,943세대 × 15% = 592세대 이상 - 연면적 기준 : 294,061.23㎡ × 10% = 29,406.12㎡ 이상				
	임대주택 건설규모	· 계획 : 전용 40㎡ 이하 153세대 → 기준 충족 - 임대주택 세대수 기준 : 510세대 × 30% = 153세대 이상 - 주택 전체 세대수 기준 : 4,231세대 × 5% = 212세대 이상				
재개발 의무 임대주택 확보계획		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)	비고
		39.95	55.13	153	8,435.04	—
		49.95	68.93	21	1,447.55	—
		59.95	82.73	236	19,524.52	—
		합계		410	29,407.11	—

• 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구분		내용				
계획 기준		· 임대주택 건설 : 주택 전체세대수의 15%이상 또는 연면적의 10% 임대주택 공급 · 전용면적 40㎡ 이하 : 임대주택 전체 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체세대수의 5%이상 ※ 법적상한용적률까지 건축함으로써 증가된 세대수 또는 연면적은 제외				
(예정)법적상한용적률		· 249.91% 이하 ※ 건축계획 용적률 적용, 향후 통합심의(건축위원회)를 통해 확정				
정비계획 용적률		· 231.43% 이하				
국민주택규모 주택 의무면적	증가 용적률의 50%	· 기준 : 9.24% 이상 / 연면적 : 11,896.82㎡ 이상 - (249.91% - 231.43%) × 50% = 18.48% × 50% = 9.24% - 128,753.5㎡(공동주택 용지) × 9.24% = 11,896.82㎡				
국민주택규모 주택 확보계획		· 계획 : 용적률 9.31% / 연면적 11,982.26㎡ → 기준 충족				
		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)	비고
		49.95	68.93	70	4,825.17	—
		59.95	82.73	44	3,640.16	—
		84.95	117.23	30	3,516.93	—
		합계		144	11,982.26	—

• 기부채납 임대주택

구분		내용				
계획 기준		· 공공시설등의 부지를 제공하거나 설치하여 제공하는 경우 용적률 완화 적용 － 「국토계획법」 제52조 및 같은법 시행령 제 46조 · 공공시설등 : 공공임대주택 (「공공주택 특별법」 제2조제1호가목) 포함 － 「국토계획법」 제52조 및 같은법 시행령 제 46조				
기부 채납 면적	대지지분	· 3,033.9㎡ = 건축물 기부채납 연면적 / 공동주택 연면적 × 공동주택용지 면적 ※49㎡ : 3,446.5㎡ / 321,810.22㎡ × 128,753.54㎡ = 1,378.9㎡ ※59㎡ : 4,136.5㎡ / 321,810.22㎡ × 128,753.54㎡ = 1,655.0㎡ = 1,378.9㎡ + 1,655.0㎡ = 3,033.9㎡				
	건축물 환산 부지	· 3,327.1㎡ = 표준건축비 × 건축물 기부채납 연면적 / 부지가액 ※49㎡ : 2,013,636원/㎡ × 3,446.5㎡ / 4,739,762원/㎡ = 1,464.2㎡ ※59㎡ : 2,134,545원/㎡ × 4,136.5㎡ / 4,739,762원/㎡ = 1,862.9㎡ = 1,464.2㎡ + 1,862.9㎡ = 3,327.1㎡				
기부채납 임대주택 확보계획		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)	비고
		49.95	68.93	50	3,446.55	—
		59.95	82.73	50	4,136.55	—
		합계		100	7,583.10	—

III. 2026년 제2차('26.03.04) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

○ 수정사항

구분	심의의견	조치계획	비고
1	• 용적률 계획, 공공기여계획, 순부담 면적 및 주택공급계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	• 용적률 계획, 공공기여계획, 순부담 면적 및 주택공급계획은 구청장 수정가결 요청(안)을 반영하였음	반영
2	• 입체적 결정 도로의 공공성 확보 및 효율적 관리를 위하여 지상부, 지하부 범위 및 면적 결정 - 높이 : EL +63m~81m → 지표면 ~4m~지상부 전체 - 면적 : 2,790.8㎡	• 입체적 도로는 하수도·공동구 등 타시설물의 설치를 고려하여 지상부(전체), 지하부(지표면 에서 ~4m) 높이 및 면적(2,790.8㎡)으로 입체적 결정하였음	반영

○ 조건사항

구분	심의의견	조치계획	비고
1	• 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여계획에 반영할 것	• 향후 사업시행계획인가 단계에서 노후 기반시설 현황 및 시설 수요를 재확인하고, 상·하수도 이설 및 정비비를 포함한 세부 처리계획을 수립하여 관계부서와 협의의 후 그 결과를 공공기여계획에 반영하겠음	추후 반영

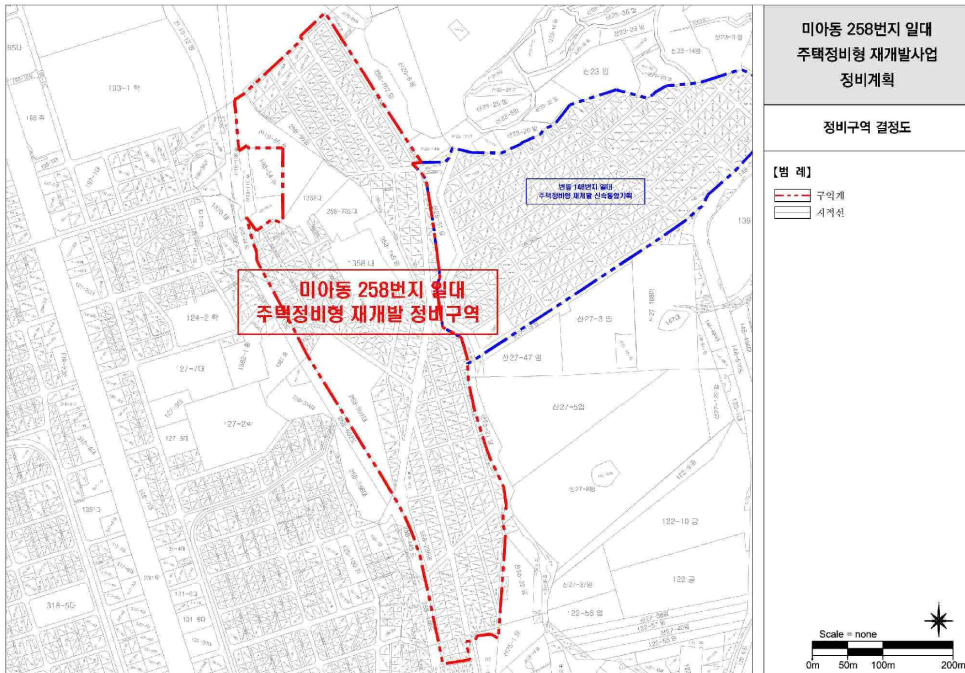
IV. 관련도면 : 붙임 참조

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

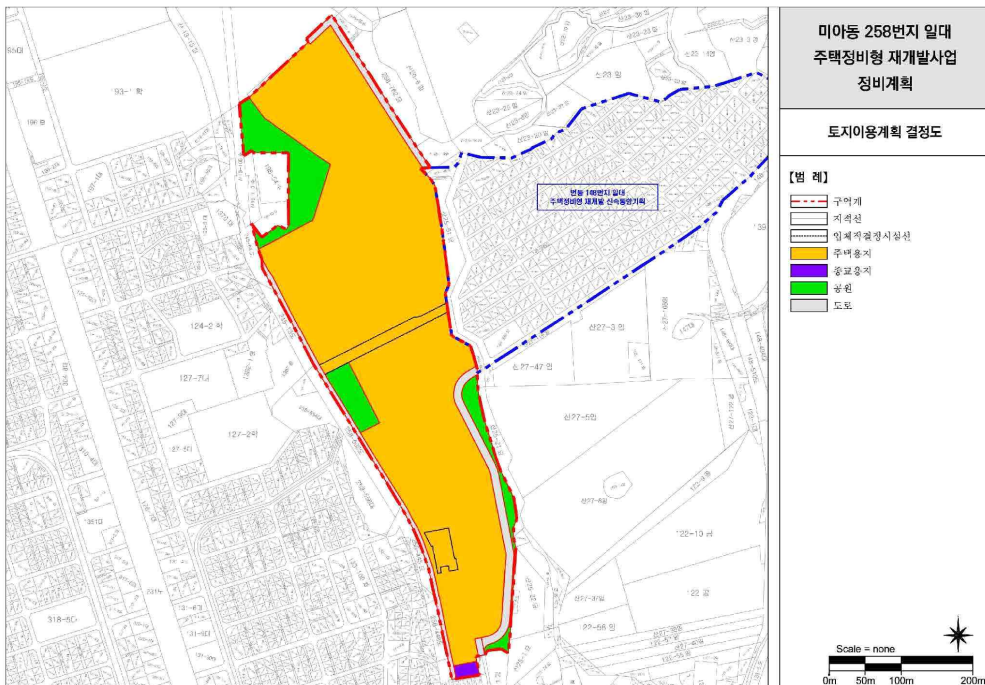
V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7203), 강북구 주거정비(☎02-901-2557)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

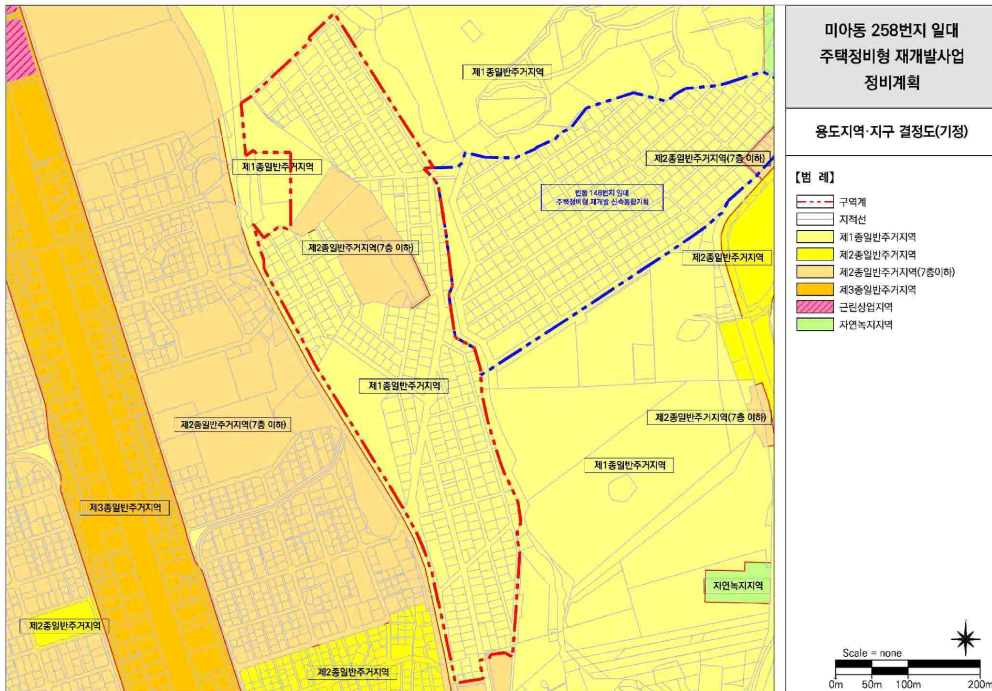
■ 정비구역 결정도(신설)



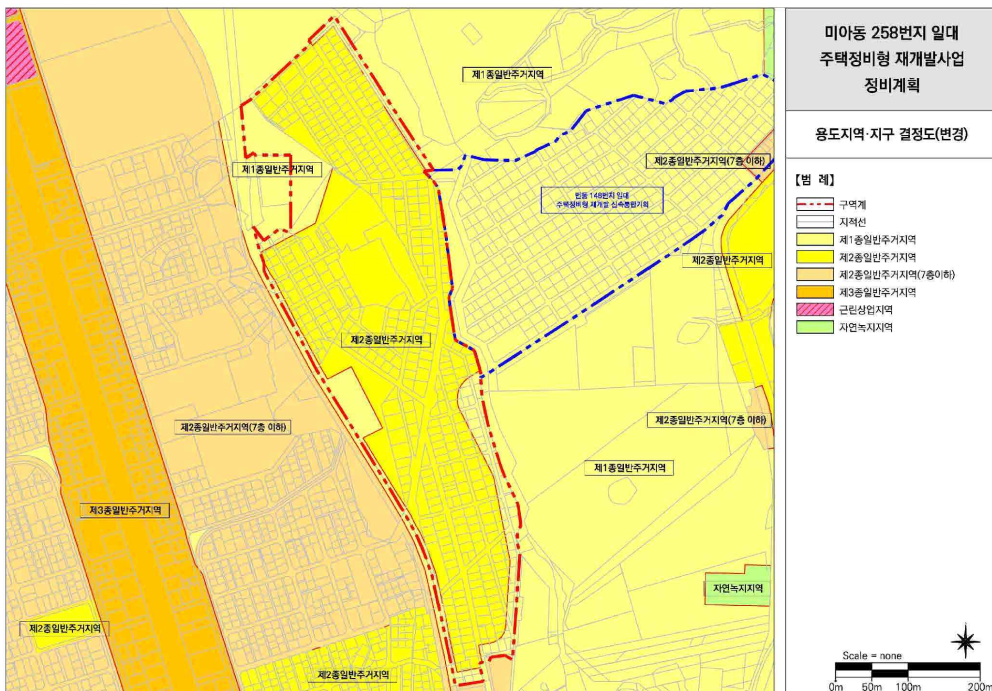
■ 토지이용계획 결정도(신설)



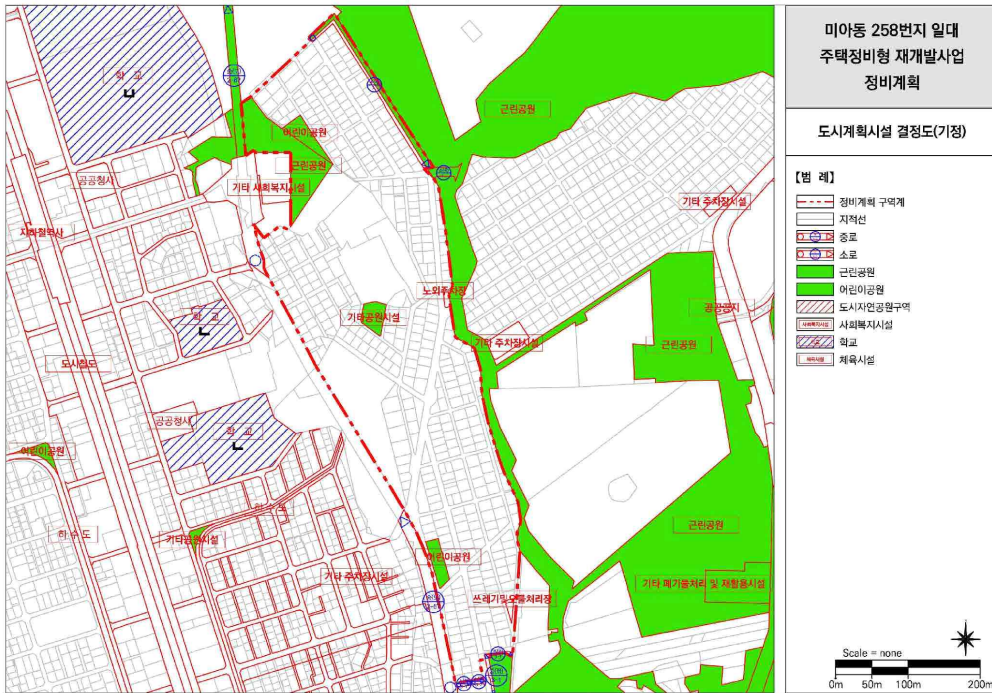
■ 용도지역 결정도(기정)



■ 용도지역 결정도(변경)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)

