

강북구 변동 148번지 일대 주택정비형 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 강북구 변동 148번지 일대 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2026년 제2차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과 위원회(2026. 3. 4.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역을 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(신설) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	변동 148번지 일대 주택정비형 재개발사업	변동 148번지 일대	—	증) 108,735.4	108,735.4	—

2. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		108,735.4	100.0	—
공동주택용지	소계	91,584.3	84.2	• 공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설 • 5,694.6㎡ 입체결정구간
	획지1 (공동주택)	91,584.3	84.2	
정비기반 시설	소계	16,052.1	14.8	—
	공원	11,154.5 (583.0)	10.3	• 583.0㎡ 중복결정 (상부 공원, 하부 도로)
	도로	4,626.6	4.3	—
	수도공급시설	271.0	0.2	• 가압장 존치
공공·문화 체육시설 (중복결정)	소계	1,000.0	0.9	• 토지 및 건축물 기부채납 • 사회복지시설 연면적 1,000.0㎡ • 청소년수련시설 연면적 500.0㎡
	사회복지시설	1,000.0	0.9	
	청소년 수련시설	(1,000.0)	(0.9)	
종교용지	소계	99.0	0.1	• 대토 이전 (영광 교회)
	획지2 (종교용지)	99.0	0.1	

※ 정비기반시설 내 ()는 도로 및 공원 중복결정 : ① 공원 중단부 583.0㎡, ② 입체결정구간 5,694.6㎡
- 중복결정구간은 정비계획결정도 참고

※ 공공문화체육시설 내 ()는 사회복지시설과 청소년수련시설 중복결정

3. 용도지역·지구에 관한 계획

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		108,735.4	—	108,735.4	100.0	—
일반 주거 지역	제1종	105,149.8	감) 89,448.6	15,701.2	14.4	—
	제2종(7층)	3,585.6	감) 3,135.7	449.9	0.4	—
	제2종	—	증) 92,584.3	92,584.3	85.2	—

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

용도지역		면적(㎡)	변경사유
기정	변경		
제1종일반주거지역	제1종일반주거지역	15,701.2	◦ 노후 주거지의 주거환경 개선 및 효율적인 토지이용을 위한 용도지역 변경
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	—	
	제2종일반주거지역	88,909.6	
	소계	104,610.8	
제2종일반주거지역 (7층 이하)	제1종일반주거지역	—	
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	449.9	
	제2종일반주거지역	3,674.7	
	소계	4,124.6	
계		108,735.4	

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산총액 × 100% - 추정비례율 : 109.74% → (1조 8,093억 - 1조 2,780억) / 4,842억 × 100% ≒ 109.74% ▶ 총 수입 추정 : 1조 8,093억 ▶ 총 지출 추정 : 1조 2,780억 ▶ 종전자산총액 추정 : 4,842억		
개별 종전자산 추정액	- 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 - 공동주택 소유자 = 2024년 공동주택 공시가격 × 보정률(1.75~2.05) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지추정액 포함 - 단독주택 소유자 = 토지가액 + 건물가액 ▶ 토지 = 개별 공시지가(2024년) × 토지면적 × 보정률(2.00, 2.20) ▶ 건물 = 개략단가 × 연면적 (최종잔가율 20%)		
추정분담금 산출	○ 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)		
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)
	전용 39㎡형	455,000,000	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (109.74%)
	전용 49㎡형	580,000,000	
	전용 59㎡형	683,000,000	
	전용 84㎡형	889,000,000	
	전용 110㎡형	1,112,000,000	
			추정분담금(a-b)
			권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+:부담 / -:환급)

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

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	1류	-	10	국지 도로	30	미아동 산25-24	미아동 산25-24	일반 도로	강북구고시 제1995-45호 (1977.11.30.)	-
폐지	소로	1류	-	10	국지 도로	30	미아동 산25-24	미아동 산25-24	일반 도로	강북구고시 제1995-45호 (1977.11.30.)	· 폐지 후 공원관리를 위한 도로로 재정비 후 사용
신설	중로	3류	A	12.5	집산 도로	540 (174)	변동 148-44	미아동 산25-38	일반 도로	-	· 중복결정(583.0㎡) · 입체적 결정(5,694.6m) · 오현로 25다길 (구도 번1-64)
신설	소로	2류	A	9	국지 도로	415	변동 148-232	미아동 산25-38	일반 도로	-	· 오현로 21길 (구도 번1-59)
기정	중로	1류	48	20.5	집산 도로	2,050	변동 산28-4	미아동	일반 도로	1966.6.27.	-
변경	중로	1류	48	20.5	집산 도로	2,050 (135)	변동 산28-4	미아동	일반 도로	1966.6.27.	· 구역 내측 확폭으로 1개 차선 증가(가감속)

- ※ 사업시행자 조성 후 기부채납
- ※ 도로법에 따라 대상지 내부도로는 구도 노선인정 공고(강북구 공고 제1999-264호)로 구도 결정되어 있음.
- ※ 구도 번 1-64(오현로25다길), 구도 번1-59(오현로21길)을 폭원 확장 및 선형변경하여 도시계획시설 도로로 신설함.
- ※ 사업시행 시 대상지 내 노선인정 구도는 폐지함. 단, 미아동과의 도로연결을 고려하여 구도 미아1-184(공원 내 도로)는 존치함.
- ※ 중로3-A의 ()는 지하도로 구간 연장임(오현로 25다길)
- ※ 중로1-48의 ()는 확폭되는 구간 연장임(오현로)
- ※ 중복결정구간, 획지화 및 입체적 결정구간, 도로 확폭구간은 정비계획지침도 참고

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-	-	· 기정 도시계획도로 폐지 - 폭원 : 10m - 연장 : 30m	· 폐지 후 공원 관리(주) 및 인접 군부대 진출입(부)을 위한 도로로 재정비하여 사용
-	중로 3-A	· 도로 신설 - 폭원 : 12~15m - 연장 : 540m (174m) - 중복결정 면적 : 583.0㎡	· 대상지 내 원활한 차량 소통 및 진출입을 위한 도로 신설
-	소로 2-A	· 도로 신설 - 폭원 : 9m - 연장 : 415m	· 대상지 내 원활한 차량 소통 및 진출입을 위한 도로 신설
중로 1-48	중로 1-48	· 기정 도시계획도로 폭원 증가 - 폭원 : 20~25m - 연장 : 2,050m (135m)	· 대상지 내 원활한 차량 소통 및 진출입을 위한 가감속차선 신설

- ※ 중로3-A의 ()는 지하도로 구간 연장임(오현로25다길)
- ※ 중로1-48의 ()는 확폭되는 구간 연장임(오현로)
- ※ 중로3-A구간은 추후 유지보수 및 관리를 위해 지상권을 설정함
- ※ 소로2-A는 대상지 내측으로 9m이며, 신설 후 대상지 외측으로 기존 보도 2m와 함께 폭 11m로 사용계획

나. 입체적 도시계획시설 결정(신설) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	규모			비고
					기정	변경	변경후	
신설	중로 3-A	일반 도로	변동 148-303 일대	연장(L)	-	증) 492.0m	492.0m	입체적 결정 구간
				폭(B)	-	증) 12.0m~15.0m	12.0m~15.0m	
				높이	-	-지상부(전체) -지하부(지표면에서 -4m)	-지상부(전체) -지하부(지표면에서 -4m)	
				면적	-	증) 5,694.6㎡	5,694.6㎡	

※ 입체결정구간은 정비계획결정도 참고

■ 입체적 도시계획시설 결정(신설) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 3-A	◦ 도로 입체적 결정 - 연장(L) = 492.0m - 폭 = 12m~15m - 높이 · 지상부(전체) · 지하부(지표면에서 -4m) - 면적 = 5,694.6㎡	• 도로 신설에 의한 대상지 내 남북 단절 방지 및 원활한 차량소통을 위한 도로 신설

※ 중로3-A 총 연장 540m 중 입체결정구간 492m, 중복결정구간 48m, 입체결정구간은 정비계획결정도 참고

다. 공원 결정(신설) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	오동 근린공원	근린공원	미아동 산25-51	1,259,273.8 (7,790.5)	증) 3,364.0	1,262,637.8 (11,154.5)	건설부고시 제1977-138호 (1977.07.09.)	확장 정비

- ※ ()는 구역 내 편입된 오동근린공원 면적임
※ 일부 면적(A=583.0㎡)을 신설 '중로3-A'와 중복결정함 (상부 공원, 하부 도로)
※ '오동근린공원' 총면적 1,259,273.8㎡ 중 '오동근린공원'다'지구' 238,748.7㎡에 3,364.0㎡를 추가하여 '다'지구의
면적을 242,112.7㎡로 확장 정비하는 계획임
※ 공원 하단부 신설 '중로2-A'와 접하는 구간은 공원 면적에서 제외하며 해당 구간은 점멸신호 및 횡단보도(교원식)
설치를 통해 보행 통행이 원활하도록 함

■ 공원 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	오동근린공원	면적 확장 정비	토지이용 효율성 및 주거환경 개선을 위한 공원 면적 확장 정비

라. 사회복지시설 결정(신설) 조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	사회복지시설	변동 148-13 일대	-	1,000.0	1,000.0	-	청소년수련시설 중복결정

■ 사회복지시설 결정(신설) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	사회복지시설 신설	토지이용 효율성 및 기존시설 이전을 위한 사회복지시설 신설

마. 청소년 수련시설 결정(신설) 조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	청소년수련시설	변동 148-13 일대	-	1,000.0	1,000.0	-	사회복지시설 중복결정

■ 청소년 수련시설 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	청소년수련시설	청소년수련시설 신설	토지이용 효율성 및 기존시설 이전을 위한 청소년수련시설 신설

바. 주차장 결정(폐지) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	변동햇살 공영주차장	변동 148-380	1,474.0	감) 1,474.0	-	강북구 고시 제2010-40호 (2010.07.01.)	-
폐지	-	변2동 노외주차장	변동 148-140	693.0	감) 693.0	-	강북구 고시 제1996-11호 (1996.03.21.)	-

■ 주차장 결정(폐지)(안) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	변동햇살 공영주차장	주차장 폐지	효율적인 토지이용을 위한 주차장 폐지
-	변2동 노외주차장	주차장 폐지	효율적인 토지이용을 위한 주차장 폐지

사. 수도공급설비 계획(변경없음) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	변동 가압장	변동 148-18	271.0	-	271.0	-	' 88.04.30. 설치

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
주민 공동 시설	합계	$500\text{㎡} + (\text{세대수} \times 2.0\text{㎡}) \times 1.25$ $= 500\text{㎡} + (3,320\text{세대} \times 2.0\text{㎡}) \times 1.25$ $= 8,800.00\text{㎡}$ 이상	10,579.75	—
	경로당	989.00㎡ 이상	1,038.45	실내(지상)
	어린이 놀이터	2,824.00㎡ 이상	3,106.40	옥외
	어린이집	989.00㎡ 이상	1,087.90	실내(지상)
	주민운동시설	500세대 이상	1,992.00	실내(지하)
	작은 도서관	430.00㎡ 이상	473.00	실내(지하)
	다함께 돌봄센터	66.00㎡ 이상	198.00	실내(지하)
	커뮤니티센터	—	2,684.00	실내(지상·하)
부대 시설	합계	—	447.70	—
	관리 사무소	173.5.00㎡ 이상	347.70	실내(지하)
	경비실	—	50.00	실내(지하)
	MDF실	15.00㎡ 이상	50.00	실내(지하)

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설) 및 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설)에 따라 주민공동시설은 500㎡ + 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적의 1.25배 이상 설치해야 함.

($500\text{㎡} + 3,320\text{세대} \times 2.5\text{㎡} \times 1.25 = 8,800\text{㎡}$) → 10,579.75㎡ (기준 충족)

※ 공동이용시설 설치계획은 관련 규정 범위 내에서 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 단계에서 변경될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주
신설	번동 148번지 일대 주택정비형 재개발구역	108,735.4	획지1 (공동주택)	91,584.3	번동 148 일대	385	1	—	384	—
			획지2 (종교시설)	99.0	번동 148-7 일대					
			공공·문화 체육시설	1,000.0	번동 148-12 일대					
			수도공급 설비용지	271.0	번동 148-18 일대					

※ 존치 건축물 : 번동 가압장 (번동 148-18번지 내 1필지 1동)

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이, 최고층수	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법적 상한		
신설	변동 148번지 임대 주거정비형 재개발구역	108,735.4	획지 1 (공동주택)	91,584.3	변동148번지 일대	공동주택 및 부대 복리시설	60 이하	238.73 이하	250.0 이하	해발 150m이하 최고29층이하	
			획지 2 (종교시설)	99.0	변동148-7 번지 일대	종교시설	제2종일반주거지역 부분				
			관련 규정에 따름								
• 주택공급계획 : 총 3,320세대(분양 2,874세대, 임대 446세대) ※ 법적상한 주택건설에 의한 증가 세대수(「도시정비법」 제54조) : 106세대(분양 53세대, 임대 53세대) ※ 기부채납 임대주택 : 59세대 • 주택건설비용 : 기준 충족 － 기준 : 주택 전체 세대수(3,214세대)의 80%(2,571세대) 이상을 전용 85㎡ 이하로 건설 － 계획 : 전체 세대수(3,214세대)의 99.8%(3,209세대)를 전용 85㎡ 이하로 계획											
주택의 규모 및 규모별 건설비용	구분 (전용면적)		합계	세대수(세대)					비율 (%)		
				분양주택			임대주택				
				소계	조합	일반	소계	의무 임대	기부채납 임대	법적 상한 임대	
	합계		3,214 (3,320)	2,821 (2,874)	2,170	651	393 (446)	334	59	(53)	100.0 (100.0)
	60㎡ 이하	39㎡	1,433	1,300	990	310	133	133	－	－	44.6 (43.2)
		49㎡	896	763	575	188	133	133	－	－	27.8 (27.0)
		59㎡	696 (746)	593 (618)	462	131	103 (128)	68	35	(25)	21.7 (22.4)
	60㎡ 초과 ~85㎡이하	84㎡	184 (240)	160 (188)	139	21	24 (52)	－	24	(28)	5.7 (7.2)
	85㎡ 초과	110㎡	5	5	4	1	－	－	－	－	0.2 (0.2)
	※ ()는 법적상한 주택분을 추가했을 때의 값임 ※ 전체 3,214세대 (정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축된 106세대 제외) ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시계획인가 시 조정될 수 있음 • 의무 임대주택 건설비용 및 규모 : 기준 충족										
구분		기준				계획		비고			
건설비용		◦ 전체 연면적 10% : 21,641.21㎡ (216,412.08㎡ × 10% = 21,641.21㎡ 이상)				21,658.26㎡ (의무대비 △17.06㎡)		충족 ★적용			
		◦ 전체 세대수 15% : 483세대 (3,214세대 x 15% = 483세대 이상)				－		－			
규모		◦ 임대주택 세대수 30% : 101세대 (334세대 × 30% = 100.2세대 이상)				133세대 (334세대 중 39.8%)		충족 ★적용			
※ 전용 40㎡ 이하		◦ 전체 세대수 5% : 161세대 (3,214세대 × 5% = 160.7세대 이상)				－		－			
※ 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」 제4조 제8항, 국토부) ※ 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용」 적용 (서울시 고시 제2022-493호, '22.12.12.) : 전체 임대주택 세대수의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택으로 건설하여야 함											

심의완화 사항	◦ 용도지역 상향 : 제1종 및 제2종(7층)일반주거지역 → 제2종일반주거지역 ◦ 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따른 현황용적률 적용 ◦ 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 50%이상 국민주택규모 주택 건설 (도시 및 주거환경정비법 제54조) ◦ 특별건축구역 적용에 따른 인동거리 완화 등은 주거유형 다양화, 일조, 향, 프라이버시 침해 등을 고려하여 주거환경이 저하되지 않도록 계획 ※ 특별건축구역 지정(예정)은 향후 건축위원회 심의를 통해 확정
건축물의 건축선에 관한 계획	◦ 건축한계선 지정 － 공동주택 획지 주변 : 도로 및 대지경계선으로부터 3m 이상 － 공공보행통로 주변 : 경계선으로부터 3m 이상
기타사항	◦ 공공보행통로 (3개소) － 남북방향 • 중로3-A(오현로25다길) ~ 남측 오동근린공원 경계(변동 148-160 일원) : 폭원 6m 이상 － 동서방향 • 서측 오동근린공원 경계(변동 148-303 일원) ~ 중로3-A(오현로25다길) : 폭원 12m 이상 － 동서방향 (오현로25다길~동측 오동근린공원) • 중로3-A(오현로25다길) ~ 동측 오동근린공원 경계(변동 148-8) : 폭원 6m 이상

나. 정비계획 용적률 계획

구분	산정내용													
토지 이용 계획 (㎡)	구역 면적	공동 주택 용지	종교 시설 용지	수도 공급 설비	신설 정비기반시설 등 공공·문화체육시설 면적							국공유지		
					소계	토지		공공·문화 체육시설		임대주택 (기부채납)			신설 정비기반 시설 내	대지 내 용도폐지되는 정비기반 시설 내
						공원	도로	토지 지분	건축물 환산	토지 지분	건축물 환산			
	108,735.4	91,584.3	99.0	271.0	24,931.0	11,154.5	4,626.6	1,000.0	2,579.7	2,248.5	3,321.7	7,790.5	7,990.6	
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	◦ 신설 정비기반시설 등 공공·문화체육시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 정비기반시설 국공유지 = 24,931.0㎡ - 7,790.5㎡ - 7,990.6㎡ = 순부담 면적 9,149.9㎡(8.4%) → 종상향에 따른 공공기여 의무면적 (8,891.0㎡) 대비 258.9㎡ 초과하여 공공기여 (충족) ※ 유상매입 13,528.9㎡													
기준 용적률 (현황)	• 적용 : 180.36%													
	구분		현황용적률											
			1종(→2종)							2종(7층)(→2종)				
	현황용적률		179.43%							211.00%				
	가중평균		(88,909.6㎡ x 179.43% + 2,674.7㎡ x 211.00%) / 91,584.3㎡ = 180.36%											
※ 산정기준 : 서울시 2030 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업부문] p156~p173														
허용 용적률 (현황)	• 적용 : 220.33%													
	구분		허용용적률 (사업성 보정계수 20% x2=40% 적용)											
			1종(→2종)							2종(7층)(→2종)				
	현황용적률		219.43% (179.43%+40%)							250.00% (211.00%+40%) ※최대 250%				
	가중평균		(88,909.6㎡ x 219.43% + 2,674.7㎡ x 250.00%) / 91,584.3㎡ = 220.33%											
※ 산정기준 : 서울시 2030 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업부문] p156~p173														
상한 용적률	• 적용 : 238.73%													
	구분		상한용적률											
	용적률		220.33%+(171.17% x 1.3 x 1.0597 x 0.03636)+(171.17% x 0.7 x 0.02888)+(171.17% x 1 x 0.03718) = 238.73%											
예정법적 상한용적률	• 적용 : 250.00%													
	구분		법적상한용적률											
			1종(→2종)							2종(7층)(→2종)				
	용도지역 상한용적률		250.00%							250.00%				
가중평균		(88,909.6㎡ x 250.00% + 2,674.7㎡ x 250.00%) / 91,584.3㎡ = 250.00% 이하												
정비계획 (현황) 용적률	◦ 기준 또는 허용용적률 × ((1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물(공공시설) + 1 x α건축물(임대주택)) = 220.33%+(171.17% x 1.3 x 1.0597 x 0.03636)+(171.17% x 0.7 x 0.02888)+(171.17% x 1 x 0.03718) = 238.73%													
	가중치	1.0597	◦사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 = 181.39% ÷ 171.17%											
	α토지	0.03636	◦공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 = 3,248.5㎡ ÷ 89,335.8㎡											
	α건축물 (공공시설)	0.02888	◦공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 = 2,579.7㎡ ÷ 89,335.8㎡											
	α건축물 (임대주택)	0.03718	◦공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 임대주택 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제 공하는 면적의 비율 = 3,321.7㎡ ÷ 89,335.8㎡											

■ 허용용적률 인센티브 사항

인센티브 구분		인센티브량	기준 및 적용사항	
계		22.73%	■ 적용 : 20.0% (최대치) → 사업정보정계수 적용시 40.0%	
보행중심 생활공간조성	공공 보행통로 (3개소)	4.73%	(171.17% x 2,532.6㎡) / 91,584.3㎡ x 1 = 4.73%	조성면적 : 2,532.6㎡ (1,512.2㎡ + 508.4㎡ + 512㎡) ※ 수평투영면적 기준합
		기준용적률x(조성면적/대지면적) x a *a=1이하 (조성 후 지역권 설정) ※ 기준용적률170.98% = 150.98%+20%(소형주택 공급)		
	열린단지 조성	5.00%	■ 기준 : 단지 외곽 담장 미설치, 수목 식재 또는 구조물 설치 시 높이 1.5m 이하 ■ 적용 : 5%p (오현로변 근린생활시설 배치구간 등 연도형 상가 조성)	
세대 맞춤형 생활환경개선	층간 소음해소	3.00%	- 바닥(중량)충격을 차단성능 등급(1~4등급) 중 2등급 이상 - 바닥(중) 충격음 차단 성능 등급 1등급 5%, 2등급 3% ■ 적용 : 2등급 3%	
환경친화 안전한 주거지 조성	우수디자인 + 장수명주택	10.00%	- 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 우수디자인 기준을 통과하고, - 장수명주택 인증등급 최우수 15%, 우수 10% ■ 적용 : 우수 10%	

■ 공공기여에 관한 계획

구분 (㎡)			계	비고
A. 정비기반시설	정비기반시설 계		15,781.1	—
	도로		4,626.6	—
	공원		11,154.5	—
B. 무상양도 대상 국공유지			15,781.1	—
C. 기반시설 등	기반시설 계		9,149.9	기부채납
	사회복지시설 청소년수련시설 (중복결정)	소계	3,579.7	
		토지	1,000.0	
		건축물환산	2,579.7	
	임대주택	소계	5,570.2	
		토지(지분)	2,248.5	
		건축물환산	3,321.7	
총 합계 (A+B+C)			9,149.9	—

■ 공공시설 부담기준 (제2종일반주거지역으로 상향)

용도지역		면적(㎡)	의무 순부담 기준		의무 순부담률(%)	비고
기정	변경	종상향면적	비율(%)	면적(㎡)	8.2%	—
합계		91,584.3	—	8,891.0		—
제1종	제2종	88,909.6	10	8,891.0		—
제2종(7층)	제2종	2,674.7	—	—		—

9. 임대주택 및 소형주택의 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)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모의 주택으로 건설하여야 한다.
- 공공주택은 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 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시에는 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고 그 결과를 사업시행 계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

가. 재개발 의무 임대주택 계획

구분		계획내용				
계획 기준		◦ 임대주택 건설비용 : 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10% ◦ 임대주택 건설규모 : 전용 40㎡ 이하 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 ※ 주택 전체 세대수 · 연면적 및 임대주택 세대수 산정 시 「도시정비법」 제54조 제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수 및 연면적은 제외 (「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용」 제4조 제8항, 국토부)				
산출 근거	주택 전체 세대수	◦ 계획(안) : 3,214세대 - 3,320세대(총 세대수) - 106세대(법정상한 증가분) = 3,214세대				
	임대주택 건설비용	구분	기준	계획	비고	
		건설비용	◦전체 연면적 10% : 21,658.26㎡ (216,412.08㎡ × 10% = 21,641.21㎡ 이상)	21,658.26㎡ (의무대비 △17.06㎡)	충족 ★적용	
			◦전체 세대수 15% : 483세대 (3,214세대 x 15% = 483세대 이상)	-	-	
	임대주택 건설규모	구분	기준	계획	비고	
		건설규모 ※ 전용 40㎡ 이하	- 임대주택 세대수 30% : 101세대 (334세대 × 30% = 100.2세대 이상)	133세대 (334세대 중 39.8%)	충족 ★적용	
- 전체 세대수 5% : 161세대 (3,214세대 × 5% = 160.7세대 이상)			-	-		
재개발 의무임대주택 확보계획		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)	비고
		합계		334	21,658.26	-
		39.31	53.61	133	7,116.89	-
		49.76	67.48	133	8,975.12	-
		59.98	81.86	68	5,566.25	-

나. 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택 계획

구분		계획내용				
계획 기준		◦ 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(초과용적률)의 50% 이상 국민주택규모 주택으로 건설 ◦ 국민주택규모 주택은 장기공공임대주택으로 활용				
(예정)법적상한용적률		◦ 250% 이하 (향후 건축위원회 심의를 통해 확정)				
상한용적률 (정비계획용적률)		◦ 238.73%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	◦ 250.0% - 238.73% = 11.27%				
	초과용적률의 50%	◦ 11.27% × 0.5 = 5.64%				
	의무 연면적	◦ 증가연면적(㎡)의 1/2 = 5,160.78㎡ 이상 ◦ 국민임대주택 공급면적 = 5,261.69㎡ > 5,160.78㎡ (△109.99㎡)				
국민주택규모 주택확보계획		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)	비고
		39.31	53.51	-	-	-
		49.76	67.48	-	-	-
		59.98	81.86	25	2,046.42	-
		84.95	114.83	28	3,215.27	-
		110.95	148.22	-	-	-
		합계		53	5,261.69㎡ (△109.99㎡)	★기준 충족

다. 기부채납 임대주택 계획

구분		계획내용			
계획근거		◦ 공공시설등의 부지를 제공하거나 설치하여 제공하는 경우 용적률 완화 적용 - 「국토계획법」 제52조 및 같은법시행령 제46조 ◦ 공공시설등 : 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조제1호가목)포함 - 「국토계획법」 제52조의2제1항, 「서울시 도시계획 조례」 제20조 제2항			
기부채납 면적	대지지분 (건축물1)	◦ 1,000.0㎡ = 건축물 기부채납 연면적 ÷ 건축물 전체 연면적 × 공동주택용지 면적 = 2,357.34㎡ ÷ 136,487.10㎡ × 26,750.6㎡			
	대지지분 (임대주택)	◦ 2,248.5㎡ = 건축물 기부채납 연면적 ÷ 건축물 전체 연면적 × 공동주택용지 면적 = 5,621.8㎡ ÷ 311,922.98㎡ × 136,500.0㎡			
	환산부지 (건축물1)	◦ 2,579.7㎡ = 표준건축비 × 건축물 기부채납 연면적 ÷ 부지가액 = 8,762,819,000원/㎡ × 1,000㎡ ÷ 3,396,872,000만원/㎡ ※ 표준건축비 : 「주택법」 제57조에 따른 '분양가상한제 기본형건축비('24.9.13.)' 적용			
	환산부지 (임대주택)	◦ 3,321.7㎡ = 표준건축비 × 건축물 기부채납 연면적 ÷ 부지가액 = 11,283,399,000원/㎡ × 2,357.34㎡ ÷ 7,637,379,000원/㎡ ※ 표준건축비 : 「주택법」 제57조에 따른 '분양가상한제 기본형건축비('24.9.13.)' 적용			
기부채납 임대주택 확보계획		전용면적(㎡)	계약면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)
		59.9	137.24	35	2,864.98
		84.9	193.27	24	2,755.95
		합계		59	5,620.93

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	- 지형에 순응한 계획 수립 - 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화 - 자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장의 증가로 생태면적률 31.94%(29,257.25㎡) 확보 ※ 대상지 내 편입한 오동근린공원을 제외한 공동주택용지 내 생태면적률임 - 폐기물 수거는 강북구 폐기물 처리계획에 따라 처리	-
재난방지	- 토목공사 완료 즉시 나대지를 안정화시키며, 조경식재 등을 우선적으로 실시 - 토목공사는 단계적으로 공사를 시행하며, 강우시 나출지에 임시 비닐막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 방지	-

11. 환경성검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1. 비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	비오톱유형평가1,2,3,5등급, 개별비오톱 2등급 및 평가 제외 등급으로 조사됨	녹지공간의 확보 및 도시생태기능 복원 및 강화	-
2. 생태 네트워크	녹지수생태 연결성 확보	○	기존 시가지 상태로 주변 녹지가미미한 상태이나, 오동근린공원과 연결하여 있음	- 자연 및 인공지반녹지 등을 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축 - 녹지평가지표 1등급으로 계획	-
3. 동·식물상 (자연환경자산포함)	동·식물상 보호	○	현존식생은 시가지지역, 아카시아나무림, 생태자연도 3등급으로 조사됨	- 다양한 수종을 식재하여 서식환경개선 - 녹지공간의 최대 확보로 생물서식공간 마련	-
	자연환경 보전	○	대상지 주변 보호지역 없음	-	-
4. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	- 토지이용 및 용도지역 조사 - 노후주택지역으로 주변 정비사업 및 지구단위계획구역 다수 위치	- 종합적인 토지이용계획 수립 - 환경친화적 주거단지 조성, 오픈스페이스 확보 - 공동주택, 근생시설, 부대복리시설	-
5. 토양	토양오염 최소화	○	- 토양측정망 조사결과 기준 만족 - 토양오염유발시설물 없음 - 공사장비를 통한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려	- 투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립 - 토양오염발생시 신고 및 적법처리계획 수립	-
6. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	- 평균표고 73.5m - 평균경사 18.5° - 중생대쥐라기 서울화강암 분포 - 불투수포장 90% 이상	부지계획고는 기존 자연지형을 최대한 유지하도록 절성토고를 최소화하여 지형변화를 최소화할 계획임	-
7. 물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	생태면적률 30% 이상 계획	- 자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포 등을 적용하여 생태면적률 30.44% 계획 - 저영향개발(LID) 적용 검토	-
8. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	- 수질현황(BOD기준 Ⅱ등급(매우좋음)~Ⅲ등급(보통)) - 공사시 토사유출 발생 - 운영시 계획인구에 의한 오수발생 - 수질오염총량관리계획지역'한강H' 유역에 해당	- 공사시 토사유출저감대책 수립 (침사지, 유출지하수저감대책) - 운영시 우오수, 상수공급대책 수립 (저영향개발계획 등)	-
9. 바람	바람길 확보	○	대상지 주변 저층주거지와 공동주택 및 상업지가 위치함	바람길을 고려한 건축배치계획 수립	-
10. 열	열환경 최소화	○	- 열환경 공간 유형 조사 - 대부분 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지 해당	열섬효과 최소화하는 친환경 도시계획기법 적용	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
11. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	- 모든 항목 대기환경기준 하회 - 공사시 및 운영시 대기질 영향 예상	- 공사시 저감방안 (살수, 가설방진망 등) 수립 - 운영시 비산먼지 저감방안 수립 (친환경보일러, 녹지조성 등)	-
12. 온실가스	온실가스 저감	○	- 온실가스 전년대비 감소 - 공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상	- 공사시 저감방안 수립 (폐기물 재활용, 친환경 녹색제품 사용 등) - 에너지절약 친환경 건축물 수립계획	-
13. 에너지	에너지 절약	○	- 대상지는 황함유량0.1%이하의 경유 및 황함유량 0.3%이하의 중유 사용지역에 해당함 - 향후 에너지사용량 증가	- LNG사용, 온실가스배출 최소화 - 에너지절약형 설비기기 도입	-
14. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	- 공사시생활·건설폐기물·폐유 및 분뇨 발생 예상 - 운영시 생활폐기물, 분뇨 발생 예상	생활폐기물, 건설폐기물, 분뇨발생 저감대책 수립	-
15. 소음·진동	소음·진동 최소화	○	- 현재 교통소음 영향 지역 - 공사시 소음영향이 예상 - 운영시 교통량에 따른 소음영향 예상	공사시 소음저감방안 수립 (저소음장비, 가설방음판넬 등)	-
16. 경관	Skyline 보전	○	도심지 경관이며 근거리에 시가지경관 위치함	- 건축물 색채 및 식재계획 수립 - 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	-
17. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	- 강북구 관내에 공원, 문화시설, 공공체육시설 등이 위치 - 대상지와 인근 어린이공원, 근린공원 등이 위치함	대상지 내부에 오픈스페이스 및 단지 내 주민휴게공간, 어린이놀이터, 공동이용시설 등 마련	-
18. 일조	일조 침해 최소화	○	급경사 구릉지 및 지형적 단차가 큰 지역에 위치한 노후된 주거지역	- 건축물 적정이격거리를 설정한 위치선정 - 건축물 주변 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립 - 관련법을 준수한 건축계획 수립	-
19. 보행친화 공간	자전거 및 보행자 보호계획 수립	○	사업지 주변 주요 가로망은 오희로 (왕복 3차로, 폭 12m)와 오희로21길(왕복 2차로, 폭 8m)이 위치	- 보도부속형 전면공지 설치 - 보행단절 지점 횡단보도 설치	-
20. 인구 및 주거	인구 고려한 계획	○	- 인구밀도 감소, 고령자수 증가 추세 - 공동주택 입지로 인해 강북구의 상주인구 증가 예상	공동주택 및 부대복리시설 등의 개발로 인해 생활권 접근성 향상	-

12. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수
신규	주택정비형 재개발사업	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	강북구 번1동 148번지 일대 주택재개발 정비사업조합(가칭)	현황 : 2,643세대 계획 : 3,320세대 (증) 677세대

13. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당사항 없음

14. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	계획내용	비고
안전 및 범죄예방	- 단지 내 공원 및 오픈스페이스 공간은 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 설치 등 환경설계를 통한 자연감시 시스템(휴먼 시큐리티)을 구축 - 단지/아파트 출입문에 보안카메라 및 잠금장치 설치, 지하주차장 내 밝은 조명 및 감시카메라 설치 등 비인가자의 진출입 차단을 통한 범죄목표물에 대한 접근 통제 - 커뮤니티 공간에 대한 주민들의 활발한 사용 유도를 통해 자연적 감시를 강화하여 범죄위험 감소 및 안전감을 느낄 수 있도록 설계 및 운영 - 산책로 및 보행가로는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 야간 조명을 설치하여 안전한 보행로 조성	-

II. 지구단위계획 결정 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(신설) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	변동 148번지 일대 주택정비형 재개발 지구단위계획구역	변동 148번지 일대	—	증) 108,735.4	108,735.4	—

■ 지구단위계획구역 결정(신설) 사유서

구분	위치	결정내용	결정사유
신설	변동 148번지 일대	◦ 지구단위계획구역 신설 — 면적 : 108,735.4㎡	◦ 변동 148번지 일대 주택정비형 재개발정비구역 지정에 따른 지구단위계획구역 결정

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		108,735.4	—	108,735.4	100.0	—
일반주거지역	제1종	105,149.8	감) 89,448.6	15,701.2	14.4	—
	제2종(7층)	3,585.6	감) 3,135.7	449.9	0.4	—
	제2종	—	증) 92,584.3	92,584.3	85.2	—

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

용도지역		면적(㎡)	변경사유
기정	변경		
제1종일반주거지역	제1종일반주거지역	15,701.2	◦ 노후 주거지의 주거환경 개선 및 효율적인 토지이용을 위한 용도지역 변경
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	—	
	제2종일반주거지역	88,909.6	
	소계	104,610.8	
제2종일반주거지역 (7층 이하)	제1종일반주거지역	—	
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	449.9	
	제2종일반주거지역	3,674.7	
	소계	4,124.6	
계		108,735.4	

2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	1류	—	10	국지도로	30	미아동 산25-24	미아동 산25-24	일반도로	강북구고시 제1995-45호 (1977.11.30.)	—
폐지	소로	1류	—	10	국지도로	30	미아동 산25-24	미아동 산25-24	일반도로	강북구고시 제1995-45호 (1977.11.30.)	· 폐지 후 공원관리를 위한 도로로 재정비 후 사용
신설	중로	3류	A	12-15	집산도로	540 (174)	변동 148-44	미아동 산25-38	일반도로	—	· 중복결정(583.0㎡) · 입체적 결정(5,694.6m) · 오현로 25다길 (구도 번1-64)
신설	소로	2류	A	9	국지도로	415	변동 148-232	미아동 산25-38	일반도로	—	· 오현로 21길 (구도 번1-59)
기정	중로	1류	48	20-25	집산도로	2,050	변동 산28-4	미아동 산28-4	일반도로	1966.6.27.	—
변경	중로	1류	48	20-25	집산도로	2,050 (135)	변동 산28-4	미아동 산28-4	일반도로	1966.6.27.	· 구역 내측 확폭으로 1개 차선 증가(가감속)

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

※ 도로법에 따라 대상지 내부도로는 구도 노선인정 공고(강북구 공고 제1999-264호)로 구도 결정되어 있음.

※ 구도 번 1-64(오현로25다길), 구도 번1-59(오현로21길)을 폭원 확장 및 선형변경하여 도시계획시설 도로로 신설함.

※ 사업시행 시 대상지 내 노선인정 구도는 폐지함. 단, 미아동과의 도로연결을 고려하여 구도 미아1-184(공원 내 도로)는 존치함.

※ 중로3-A의 ()는 지하도로 구간 연장임(오현로 25다길)

※ 중로1-48의 ()는 확폭되는 구간 연장임(오현로)

※ 중복결정구간, 획지화 및 입체적 결정구간, 도로 확폭구간은 정비계획지침도 참고

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-	—	◦ 기정 도시계획도로 폐지 — 폭원 : 10m — 연장 : 30m	◦ 폐지 후 공원 관리(주) 및 인접 군부대 진출입(부)을 위한 도로로 재정비하여 사용
—	중로 3-A	◦ 도로 신설 — 폭원 : 12~15m — 연장 : 540m (174m) — 중복결정 면적 : 583.0㎡	◦ 대상지 내 원활한 차량 소통 및 진출입을 위한 도로 신설
—	소로 2-A	◦ 도로 신설 — 폭원 : 9m — 연장 : 415m	◦ 대상지 내 원활한 차량 소통 및 진출입을 위한 도로 신설
중로 1-48	중로 1-48	◦ 가정 도시계획도로 폭원 증가 — 폭원 : 20~25m — 연장 : 2,050m (135m)	◦ 대상지 내 원활한 차량 소통 및 진출입을 위한 가감속차선 신설

- ※ 중로3-A의 ()는 지하도로 구간 연장임(오현로25다길)
- ※ 중로1-48의 ()는 확폭되는 구간 연장임(오현로)
- ※ 중로3-A구간은 추후 유지보수 및 관리를 위해 지상권을 설정함
- ※ 소로2-A는 대상지 내측으로 9m이며, 신설 후 대상지 외측으로 기존 보도 2m와 함께 폭 11m로 사용계획

다. 입체적 도시계획시설 결정(신설) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	규모			비고
					기정	변경	변경후	
신설	중로 3-A	일반 도로	변동 148-303 일대	연장(L)	-	증) 492.0m	492.0m	입체적 결정 구간
				폭(B)	-	증) 12.0m~15.0m	12.0m~15.0m	
				높이	-	-지상부(전체) -지하부(지표면에서 -4m)	-지상부(전체) -지하부(지표면에서 -4m)	
				면적	-	증) 5,694.6㎡	5,694.6㎡	

※ 입체결정구간은 정비계획결정도 참고

■ 입체적 도시계획시설 결정(신설) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 3-A	- 도로 입체적 결정 - 연장(L) = 492.0m - 폭 = 12m~15m - 높이 · 지상부(전체) · 지하부(지표면에서 -4m) - 면적 = 5,694.6㎡	도로 신설에 의한 대상지 내 남북 단절 방지 및 원활한 차량소통을 위한 도로 신설

※ 중로3-A 총 연장 540m 중 입체결정구간 492m, 중복결정구간 48m, 입체결정구간은 정비계획결정도 참고

라. 공원 결정(신설) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	오동 근린공원	근린공원	미아동 산25-51	1,259,273.8 (7,790.5)	증) 3,364.0	1,262,637.8 (11,154.5)	건설부고시 제1977-138호 (1977.07.09.)	확장 정비

- ※ ()는 구역 내 편입된 오동근린공원 면적임
- ※ 일부 면적(A=583.0㎡)을 신설 ‘중로3-A’와 중복결정함 (상부 공원, 하부 도로)
- ※ ‘오동근린공원’ 총면적 1,259,273.8㎡ 중 ‘오동근린공원’다’지구’ 238,748.7㎡에 3,364.0㎡를 추가하여 ‘다’지구의 면적을 242,112.7㎡로 확장 정비하는 계획임
- ※ 공원 하단부 신설 ‘중로2-A’와 접하는 구간은 공원 면적에서 제외하며 해당 구간은 점멸신호 및 횡단보도(교원식) 설치를 통해 보행 통행이 원활하도록 함

■ 공원 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	오동근린공원	면적 확장 정비	토지이용 효율성 및 주거환경 개선을 위한 공원 면적 확장 정비

마. 사회복지시설 결정(신설) 조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	사회복지시설	변동 148-13 일대	-	1,000.0	1,000.0	-	청소년수련시설 중복결정

■ 사회복지시설 결정(신설) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	사회복지시설 신설	토지이용 효율성 및 기존시설 이전을 위한 사회복지시설 신설

바. 청소년 수련시설 결정(신설) 조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	청소년수련시설	변동 148-13 일대	-	1,000.0	1,000.0	-	사회복지시설 중복결정

■ 청소년 수련시설 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	청소년수련시설	청소년수련시설 신설	토지이용 효율성 및 기존시설 이전을 위한 청소년수련시설 신설

사. 주차장 결정(폐지) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	변동햇살 공영주차장	변동 148-380	1,474.0	감) 1,474.0	-	강북구 고시 제2010-40호 (2010.07.01.)	-
폐지	-	변2동 노외주차장	변동 148-140	693.0	감) 693.0	-	강북구 고시 제1996-11호 (1996.03.21.)	-

■ 주차장 결정(폐지) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	변동햇살 공영주차장	주차장 폐지	효율적인 토지이용을 위한 주차장 폐지
-	변2동 노외주차장	주차장 폐지	효율적인 토지이용을 위한 주차장 폐지

아. 수도공급설비 계획(변경없음) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	변동 가압장	변동 148-18	271.0	-	271.0	-	' 88.04.30. 설치

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(신설) 조서

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			획지번호	위치	
변동 148번지 일대	-	91,584.3	획지1	변동 148번지 일대	공동주택
변동 148번지 일대	-	99.0	획지2	변동 148-7번지 일대	종교시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(신설) 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정(신설) 조서

구분		획지	용도	비고
신설	허용용도	획지1 (공동주택)	• 「주택법」 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대·복리시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차 관련 시설 중 주차장	-
신설	허용용도	획지2 (종교시설)	• 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 종교집회장 • 「건축법 시행령」 별표1 제6호의 종교시설	-

2) 건축물 건폐율·높이 결정 조서

가) 건폐율 계획

구분	획지	건폐율	비고
신설	획지1 (공동주택)	60% 이하	제2종일반주거지역 부분
신설	획지2 (종교시설)	60% 이하	제1종일반주거지역 부분

나) 높이 계획

구분	획지	높이 기준	비고
신설	획지1 (공동주택)	29층 이하 (해발 150m 내외)	공동주택 건축물 높이 표고 98m 내외 * 층당 3m 내외
신설	획지2 (종교시설)	4층 이하 (16m 이하)	별도 건축심의에 따름

3) 건축물 용적률 등 결정 조서

가) 용적률 계획

구분	획지	용적률				비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
				상한용적률	법적 상한용적률	
신설	획지1 (공동주택)	180.36% 이하	220.33% 이하	238.73% 이하	250.00% 이하	제2종일반주거지역 부분
신설	획지2 (종교시설)	150.00% 이하				제1종일반주거지역 부분

■ 현황용적률 사항

구분	1종 (→2종) ※ 종상향	2종7층 (→2종) ※ 변경없음	비고
조례상 용적률	150%	200%	서울특별시 도시계획조례
조례상 용적률을 초과한 건축물의 대지 합	15,588.62㎡ (67동)	454.44㎡ (2동)	건축물대장 내 미기재 건물 제외
용도지역 면적	52,960.11㎡	2,596.66㎡	각 용도지역별 대지면적
조례상 용적률을 초과한 대지면적의 비율	29.43%	17.50%	-
직선보간 적용 값	29.43%	21.00%	-
현황용적률	179.43%	211.00%	-
기준용적률 완화범위 초과여부	179.43% < 190.00% 미초과	211.00% < 250.00% 미초과	초과 시 범위 내 최대값까지 적용 가능
적용 값	179.43%	211.00%	-
가중평균	180.36%		현황(기준)용적률
변경 후 용도지역 면적 (대지)	88,909.6㎡	2,674.7㎡	계 : 91,584.3㎡

■ 허용용적률 인센티브 사항

인센티브 구분		인센티브량	기준 및 적용사항
계		22.73%	■ 적용 : 20.0% (최대치) → 사업정보정제x2 40.0%p 적용 (171.17% x 2,532.6㎡) / 91,584.3㎡ x 1 = 4.73% 조성면적 : 2,532.6㎡ (1,512.2㎡ + 508.4㎡ + 512㎡) ※ 수평투영면적 기준합
보행중심 생활공간조성	공공 보행통로 (3개소)	4.73%	기준용적률x(조성면적/대지면적) x a *a=1이하 (조성 후 지역권 설정) ※ 기준용적률170.98% = 150.98%+20%(소형주택 공급)
	열린단지 조성	5.00%	■ 기준 : 단지 외곽 담장 미설치, 수목 식재 또는 구조물 설치 시 높이 1.5m 이하 ■ 적용 : 5%p (오현로변 근린생활시설 배치구간 등 연도형 상가 조성)
세대 맞춤형 생활환경개선	층간 소음해소	3.00%	- 바닥(중량)충격음 차단성능 등급(1~4등급) 중 2등급 이상 - 바닥(중) 충격음 차단 성능 등급 1등급 5%, 2등급 3% ■ 적용 : 2등급 3%
환경친화 안전한 주거지 조성	우수디자인 + 장수명주택	10.00%	- 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 우수디자인 기준을 통과하고, - 장수명주택 인증등급 최우수 15%, 우수 10% ■ 적용 : 우수 10%
보정계수 적용 시		40.0%p	

■ 사업성 보정계수에 관한 사항

구 분	내 용	비 고
서울시 평균 공시지가	5,861,129원/㎡	2024년 기준 (서울시 제1·2종 표준지 공시지가)
대상지 평균 공시지가	1,698,436원/㎡	2024년 기준 (대상지 제1·2종 획지 공시지가)
기 준	사업성보정계수(1.0~2.0) = 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가	서울시 2030 도시·주거환경정비기본계획 (p163.)
산 식	$5,861,129\text{원}/\text{㎡} \div 1,698,436\text{원}/\text{㎡} = 3.45$	-
적 용	최대치 2.0 적용	기준 1.0 ~ 2.0

■ 상한용적률 완화 사항

구분		용적률 완화			비고
		공공·문화체육시설 기부채납 (토지 제외)	임대주택 기부채납 (지분 제외)	토지 기부채납 (공공·문화체육시설, 임대주택)	
신설	획지	3.46%p	6.36%p	8.57%p	총 18.40%p

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구분	적용 위치	계획내용
건축한계선	각 획지 (공동주택용지) 내	• 공공보행통로 경계선으로부터 3m 이상 • 공동주택 획지 주변 : 도로 및 대지경계선으로부터 3m 이상

※ 건축한계선은 정비계획 지침도에 따름

4. 경관계획(배치·형태 포함)

가. 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 배치	각 획지 (공동주택용지)	• 건폐율을 고려한 대상지 내 적절한 통풍, 채광, 개방감 등을 확보하도록 계획
건물 진출입구	각 획지 (공동주택용지)	• 보행자의 동선이 단절되지 않도록 단차가 발생하는 지점에 경사로 또는 엘리베이터 계획
통경축	구역 내	• 지침도에 통경축이 권장된 곳에는 최소 10M 이상의 통경축을 확보하도록 계획 • 단, 지형 및 건축배치 등에 의해 지정된 위치에 조성이 불가피한 경우 통경축 중심선으로부터 좌우 20M 이내로 조절

나. 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 외부 형태	각 획지 (공동주택용지)	• 주변의 경관을 고려한 창의적인 디자인을 통해 입면 다양화
재료 및 색채	각 획지 (공동주택용지)	• 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 고려
담장, 계단 등	각 획지 (공동주택용지)	• 장애인, 노인, 임산부 등의 편의를 위하여 미끄럼방지 등 소재를 사용하도록 계획 • 용벽이 5M 이상일 때에는 위화감 최소화를 위한 조정, 문양 마감 등의 디자인 조치

다. 경관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
조명계획	각 획지 (공동주택용지)	• 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치계획
스카이라인	각 획지 (공동주택용지)	• 주변 개발지역 및 오페산 등 일대 광역 스카이라인과 부합하는 스카이라인 계획

5. 임대주택 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 입주거주 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모의 주택으로 건설하여야 한다.
- 공공주택은 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 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시에는 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고 그 결과를 사업시행 계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

■ 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모 (전용면적)	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대수				공공임대주택 비율(%)		
			계	기부 채납	의무 임대	국민 주택 규모 주택	전체 세대수 대비	전체 비율	공공임대 중 국민주택규모 주택
합계	3,320	100.0	446	59	334	53	13.4	100.0	11.9
40㎡ 이하	1,433	26.5	133	—	133	—	4.0	29.8	—
40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	896	17.1	133	—	133	—	4.0	29.8	—
50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	746	14.1	128	35	68	25	3.9	28.7	19.5
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	240	42.3	52	24	—	28	1.7	11.7	53.8
85㎡ 초과	5	—	—	—	—	—	—	—	—

6. 기타 사항에 관한 계획

가. 대지 내 공지에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획 내용	비고
공공 보행통로	(번동148) 구역 내	- 공공보행통로 ① (동서방향, 공원~오현로25다길) : 폭원 12m 이상 - 미아동258일대(신속통합기획 대상지)~오현로25다길을 연결하는 공공보행통로 조성하여 공원으로의 보행 연계 및 오현로25다길(터널구간) 상부 보행 연계 강화 - 공공보행통로 ② (남북방향, 오현로25다길~오동근린공원) : 폭원 6m 이상 - 남측 오동근린공원(산책로 출입구)과의 연계 및 단지 진출입구로의 접근성 강화 - 공공보행통로 ③ (동서방향, 오현로25다길~동측 오동근린공원) : 폭원 6m 이상 - 대상지 동측 사회복지시설, 오동근린공원 연계성 강화 등 주민 보행접근성 확보 ※ 공공보행통로는 정비계획 지침도를 따르되, 보행흐름 및 단지의 열린 경관 형성에 지장을 주지 않는 범위 내에서 일부 선형 조정 가능	—

나. 가로활성화시설 배치구간

구분	적용위치	계획내용
가로활성화시설 배치구간	근린생활시설 배치권장	- 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(도로 레벨 이상)에 가로활성화 시설을 연도형으로 조성 - 가로활성화시설의 권장용도 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설
	주민공동시설 배치권장	- 공동시설의 권장용도 - 도서관, 경로당, 어린이집, 놀이터, 주민체육시설 등 주민의 거주 편의 향상에 기여하는 시설 - 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도

다. 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1. 비오름	비오름 보전 등급 향상	○	• 비오름유형평가1,2,3,5등급, 개별비오름 2등급 및 평가 제외 등급으로 조사됨	• 녹지공간의 확보 및 도시생태기능 복원 및 강화	-
2. 생태 네트워크	녹지수생태 연결성 확보	○	• 기존 시가지 상태로 주변 녹지가 미미한 상태이나, 오동근린공원과 연결하여 있음	• 자연 및 인공지반녹지 등을 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축 • 녹지평가지표 1등급으로 계획	-
3. 동·식물상 (자연환경자산포함)	동·식물상 보호	○	• 현존식생은 시가지지역, 아카시아나무림, 생태자연도 3등급으로 조사됨	• 다양한 수종을 식재하여 서식환경개선 • 녹지공간의 최대 확보로 생물서식공간 마련	-
	자연환경 보전	○	• 대상지 주변 보호지역 없음	-	-
4. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 및 용도지역 조사 • 노후주택지역으로 주변 정비사업 및 지구단위계획구역 다수 위치	• 종합적인 토지이용계획 수립 - 환경친화적 주거단지 조성, 오픈스페이스 확보 • 공동주택, 근생시설, 부대복리시설	-
5. 토양	토양오염 최소화	○	• 토양측정망 조사결과 기준 만족 • 토양오염유발시설물 없음 • 공사장비를 통한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려	• 투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립 • 토양오염발생시 신고 및 적법처리계획 수립	-
6. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 평균표고 73.5m • 평균경사 18.5° • 중생대취라기 서울화강암 분포 • 불투수포장 90% 이상	• 부지계획고는 기존 자연지형을 최대한 유지하도록 절성토고를 최소화하여 지형변화를 최소화할 계획임	-
7. 물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	• 생태면적률 30% 이상 계획	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포 등을 적용하여 생태면적률 30.44% 계획 • 저영향개발(LID) 적용 검토	-
8. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 수질현황(BOD기준Ⅱ등급(매우좋음)~Ⅲ등급(보통)) • 공사시 토사유출 발생 • 운영시 계획인구에 의한 오수발생 • 수질오염총량관리계획지역'한강H' 유역에 해당	• 공사시 토사유출저감대책 수립 (침사지, 유출지하수저감대책) • 운영시 우오수, 상수공급대책 수립 (저영향개발계획 등)	-
9. 바람	바람길 확보	○	• 대상지 주변 저층주거지와 공동주택 및 상업지가 위치함	• 바람길을 고려한 건축배치계획 수립	-
10. 열	열환경 최소화	○	• 열환경 공간 유형 조사 • 대부분 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지 해당	• 열섬효과 최소화하는 친환경 도시계획기법 적용	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
11. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	• 모든 항목 대기환경기준 하회 • 공사시 및 운영시 대기질 영향 예상	• 공사시 저감방안 (살수, 가설방진망 등) 수립 • 운영시 비산먼지 저감방안 수립 (친환경보일러, 녹지조성 등)	-
12. 온실가스	온실가스 저감	○	• 온실가스 전년대비 감소 • 공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상	• 공사시 저감방안 수립 (폐기물 재활용, 친환경 녹색제품 사용 등) • 에너지절약 친환경 건축물 수립계획	-
13. 에너지	에너지 절약	○	• 대상지는 황함유량0.1%이하의 경유 및 황함유량 0.3%이하의 중유 사용지역에 해당함 • 향후 에너지사용량 증가	• LNG사용, 온실가스배출 최소화 • 에너지절약형 설비기기 도입	-
14. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	• 공사시생활·건설폐기물·폐유 및 분뇨 발생 예상 • 운영시 생활폐기물, 분뇨 발생 예상	• 생활폐기물, 건설폐기물, 분뇨발생 저감대책 수립	-
15. 소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 현재 교통소음 영향 지역 • 공사시 소음영향이 예상 • 운영시 교통량에 따른 소음영향 예상	• 공사시 소음저감방안 수립 (저소음장비, 가설방음판넬 등)	-
16. 경관	Skyline 보전	○	• 도심지 경관이며 근거리에서 시가지경관 위치함	• 건축물 색채 및 식재계획 수립 • 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	-
17. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	• 강북구 관내에 공원, 문화시설, 공공체육시설 등이 위치 • 대상지와 인근 어린이공원,근린공원 등이 위치함	• 대상지 내부에 오픈스페이스 및 단지 내 주민휴게공간, 어린이놀이터, 공동이용시설 등 마련	-
18. 일조	일조 침해 최소화	○	• 급경사 구릉지 및 지형적 단차가 큰 지역에 위치한 노후된 주거지역	• 건축물 적정이격거리를 설정한 위치선정 • 건축물 주변 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립 • 관련법을 준수한 건축계획 수립	-
19. 보행친화 공간	자전거 및 보행자 보호계획 수립	○	• 사업지 주변 주요 가로망은 오현로 (왕복 3차로, 폭 12m)와 오현로21길(왕복 2차로,폭 8m)이 위치	• 보도부속형 전면공지 설치 • 보행단절 지점 횡단보도 설치	-
20. 인구 및 주거	인구 고려한 계획	○	• 인구밀도 감소, 고령자수 증가 추세 • 공동주택 입지로 인해 강북구의 상주인구 증가 예상	• 공동주택 및 부대복리시설 등의 개발로 인해 생활권 접근성 향상	-

라. 송·배수관 이설에 관한 계획 : 결정도서 참고

III. 2026년 제2차('26.03.04.) 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등
수권분과위원회 심의 결과 : 수정가결

연번	심의의견	조치계획	비고
1	[수정사항] 획지면적, 건폐율 계획, 용적률 계획, 공공기여계획, 순부담 면적, 높이 계획 및 주택공급계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	획지면적, 건폐율 계획, 용적률 계획, 공공기여계획, 순부담 면적, 높이계획 및 주택공급계획은 구청장 수정가결(요청)안 반영하였음	반영
2	[수정사항] - 임체적 결정 도로의 공공성 확보 및 효율적 관리를 위하여 지상부, 지하부 범위 결정 (높이 : EL+42.2m~74.5m → 지표면 -4m ~ 지상부 전체)	임체적도로는 하수도·공동구 등 타시설물의 설치를 고려하여 지상부(전체), 지하부(지표면에서 -4.0m) 높이 결정 하였음	반영
3	[조건사항] 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 정비를 포함한 세부 처리계획을 수립하여 관계부서와 재협의 후 그 결과를 공공기여계획에 반영하겠음	추후 반영

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도
2. 정비계획 결정도
3. 용도지역 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획 구역결정도(신설)
6. 지구단위계획 결정도(신설)

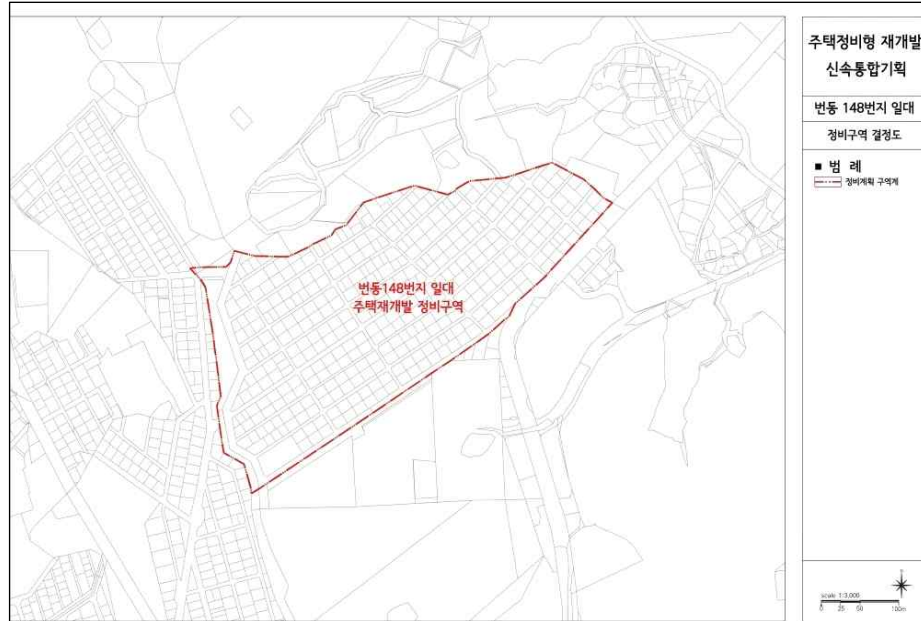
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7203),
강북구 주거정비과(☎02-901-2555)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

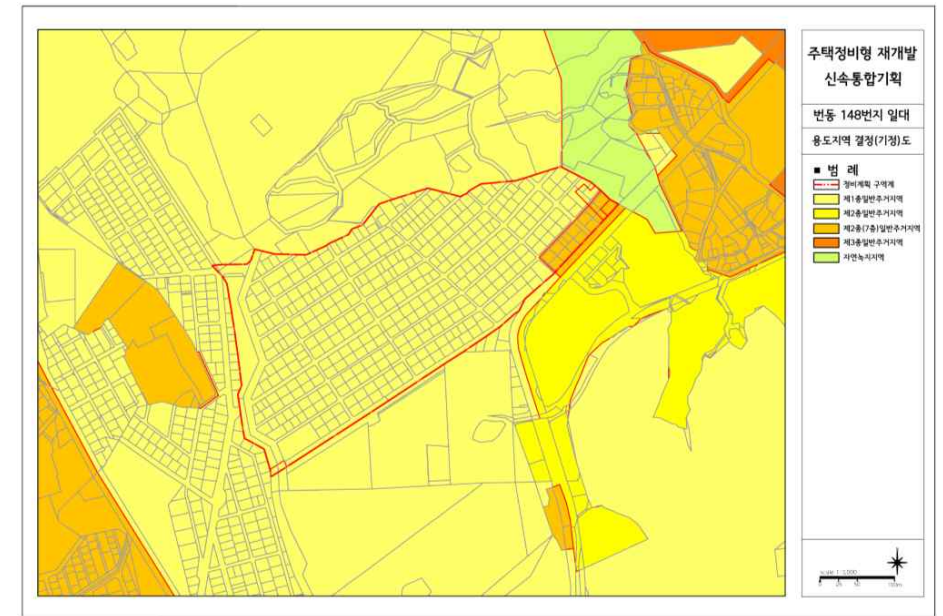
■ 정비구역 결정도



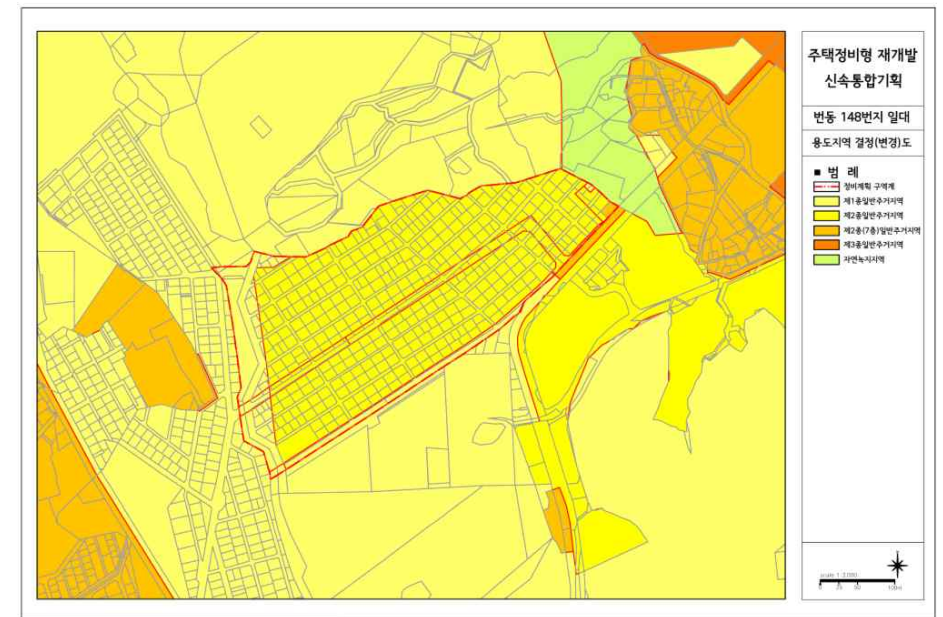
■ 정비계획결정도



■ 용도지역 결정도(기정)



■ 용도지역 결정도(변경)



[illegible][illegible]

반동148번지 일대
주택재개발 지구단위계획구역

■ 범례
— 지구단위계획구역

Scale 1:1,000
0 50 100m

반동148번지 일대
주책정비형
정비계획 수립
및 정비구역 지정

반동 148번지 일대
지구단위계획 결정도

■ ■ 레

- 지구나위계획구역제
- 지정
- 공공주택용
- 공원
- 도로
- 사회복지시설 (송학)
- 필요보 수질시설 (송학)
- 종교시설
- 건축한계선
- 공공보행통로
- 도시계획법상 지정지역지구단위
- 군민생활수질 개선관리지구단위
- 수질공용수질 개선관리지구단위
- 도시계획수질 공적관리지구단위
- 입주자 관리지구단위
- 전통지구

0 25 50 100m

0 25 50 100m