

『미아중심 재정비촉진지구』 재정비촉진계획(지구단위계획) 변경(안)

2025. 05

성 북 구

상정사유 및 개요

■ 상정사유

- 재정비촉진지구 지구단위계획을 계획적으로 관리하고, 계획의 실현성 확보로 침체된 지역의 개발사업 활성화를 위한 지구단위계획 재정비
- 변화된 대외여건을 고려한 기반시설 등의 정비방안을 마련하고자 상정함

구역명	미아중심재정비촉진지구
위치	성북구 길음2동 일대
면적	478,515㎡ (성북구 314,916㎡/강북구 163,599㎡)
용도지역	제3종일반주거지역 준주거지역, 일반상업지역

■ 주변지역 입지여건

- 재정비촉진지구(미아, 길음, 장위) 사업으로 약 6만세대의 배후 주거지 형성
- 미아사거리역(4호선), 중앙버스전용차로, 경전철 신설역사 예정으로 대중교통의 중심지로 변화

■ 추진경위

1995. 06. 30	• 용도지역 변경결정 및 상세계획구역 결정고시 (서고시 제 1995-191호)
2002. 07. 02	• 미아지구 지구단위계획 결정고시 (서고시 제2002-263호)
2003. 11. 18	• 미아균형발전촉진지구 지정고시 (서고시 제2003-374호)
2005. 04. 21	• 개발기본계획 결정공고 (서공고 제2005-558호)
2005 ~ 2010	• 도시주거환경정비기본계획 변경 (정비예정구역: 신길음, 신길음1, 신길음2, 신길음3, 신월곡1, 신월곡2, 신월곡3)
2007. 06. ~ 2010. 04.	• 도시환경정비구역 4개 구역 지정 (신길음, 신길음1, 신월곡1, 신월곡2)
2014. 05. 01.	• 도시환경 정비예정구역 해제고시 (서고시 제2014-174호) - 신길음2, 신길음3, 신월곡3구역 해제
2015. 06. 11.	• 미아중심재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정 (서고시 제2015-160호)
2019. 12. 04.	• 미아중심재정비 촉진계획 변경수립 용역 착수
2021. 04.	• 미아중심재정비 관련부서 사전협의 (서울시 7개 부서, 성북구 3개 부서)
2023. 09. 21~10. 13	• 주민공람 및 관련부서 협의(2주)
2023. 12. 14. / 12.22	• 부구청장 보고, 구청장 보고
2024. 12. 11.	• 2024년 제3차 서울시 교통영향평가 심의위원회 심의
2025. 01. 09.	• 교통영향평가 심의의결보완서 통보
2025. 04. 17~05. 01	• 주민재공람 및 관련부서 재협의(2주)



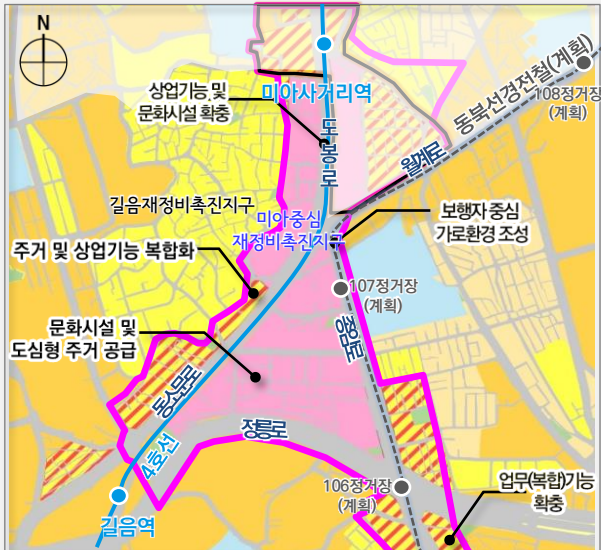
계획수립의 당위성

■ 추진 배경

•상위계획 및 정책변화, 정비예정구역 해제 등 여건변화, 지구단위계획(2002) 결정 이후 23년 경과에 따라 지구단위계획 재정비 등 재정비촉진계획 변경이 필요한 상태임

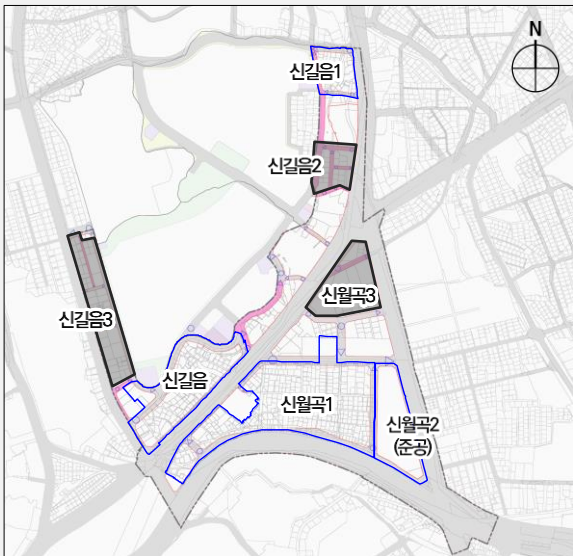
상위계획 및 정책 변화

- 2040 서울도시기본계획 상 **지역중심**
 - “수도권과 도심을 연결하는 문화·쇼핑·업무기능”
- 도심주거확충을 위한 **도시계획 조례 개정**
 - 상업지역 내 주거비율, 주거용적률 상향
- **동북선 경전철** 개발예정으로 개발압력증가



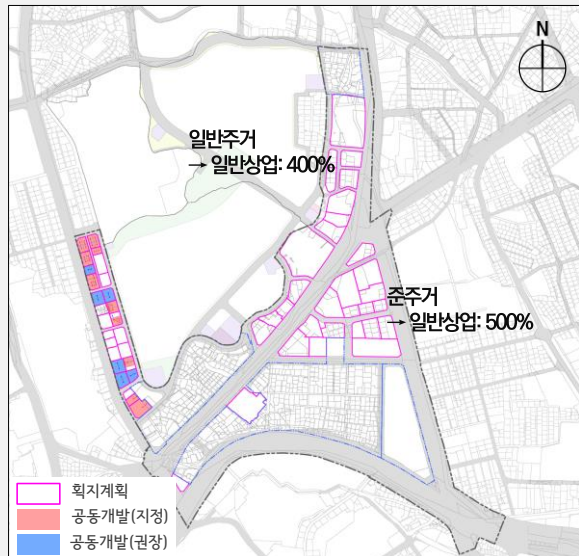
정비예정구역 해제 등 여건변화

- **촉진구역 준공**(1개소)
- 정비예정구역해제**(3개소, 2014.5.)
 - 기반시설 연속성 확보 어려움
- **장기미집행도로 실효**(11개 노선)
 - 2022년 6월 11개 노선 실효



지구단위계획 23년경과

- 중심지 위상에 비해 낮은 **용적률 계획**
 - 현행 운영기준보다 현저히 낮은 허용용적률 결정(500%)
- **현행 여건에 맞지 않는 불합리한 계획**
 - 과도한 획지계획, 융통성이 낮은 용도계획 불합리한 인센티브계획 등



■ 계획변경의 목표 및 방향

위상 지역균형발전을 위한 중심지 기능 강화

- 중심지 위상에 부합하는 개발유도를 위한 **특별계획구역 지정 및 일반상업지역 용적률 완화**
- 상위계획 실현성 제고 및 배후주거지 지원기능 강화를 위한 **비주거기능 강화**(미아사거리일대) (가로활성화용도 도입, 권장용도 재조정, 허용용적률 인센티브 조정)



활성화 여건변화에 탄력적으로 대응 가능한 기반시설 관리방안 마련

- 구역해제에 따른 기반시설의 **연속성 확보 방안** 마련 (도봉로 이면도로 개설)
- 미집행도로 실효에 따른 **도로 관리방안 마련**(폭원축소 등)
- 배후주거지 지원기능 강화를 위한 **지원시설 및 생활권 부족시설 확충**



개선 불합리한 기준 재정비를 통한 존치관리구역 신축여건 개선

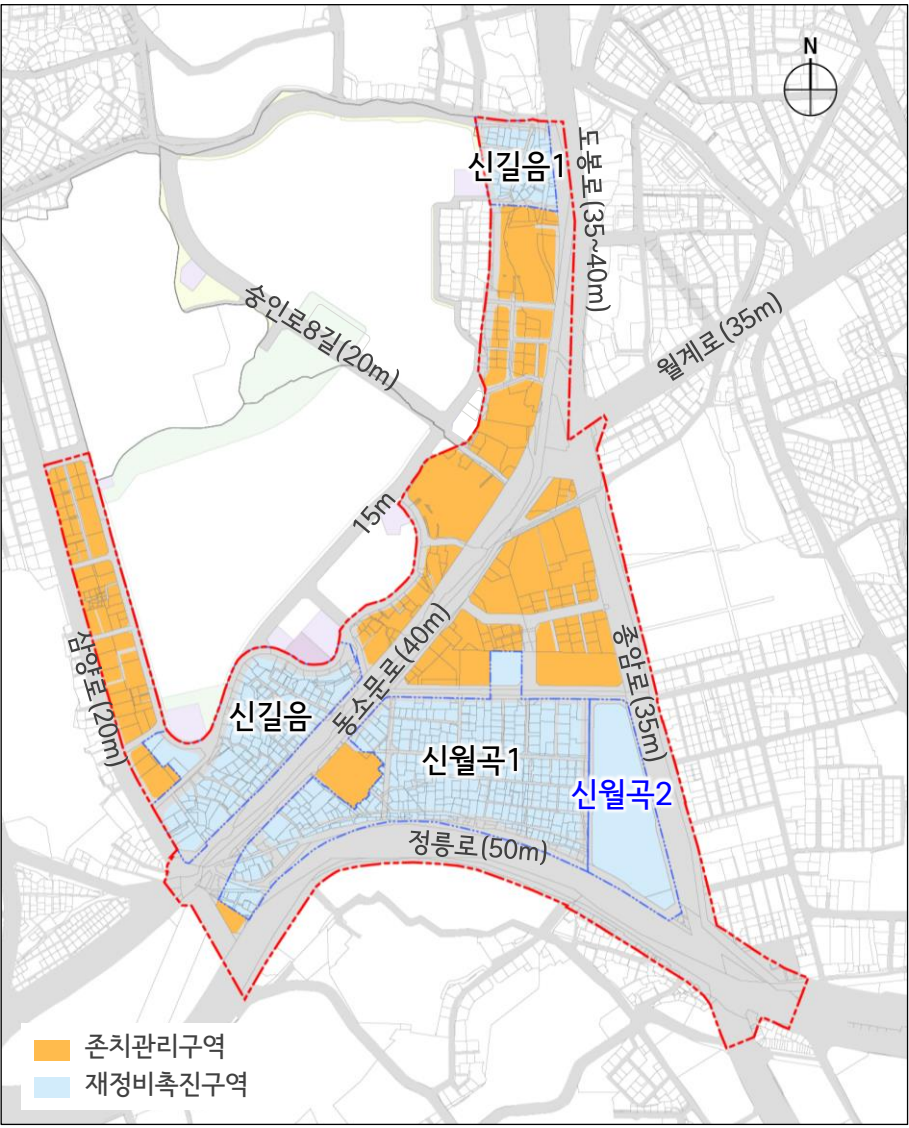
- 획지계획 폐지, 권장용도 재조정 등 **신축여건 개선**
- 일반주거지역의 소규모 정비사업 유도를 위한 **높이완화**



구역별 추진현황

- 재정비촉진구역 4개소(준공 1개소)
- 촉진지구면적의 34.8% (기반시설 제외 시 25.8%)

구분		면적(㎡)	추진현황	비고
재정비 촉진 구역 (4개)	신월곡1	55,112	• 정비구역 지정('09.01.02) • 조합설립인가('09.08.31) • 결합정비구역지정 ('16.04.14) • 사업시행인가('20.08.20) • 관리처분인가('23.12.08)	결합 개발 추진중
	신월곡2	17,686	• 정비구역 지정('07.06.21) • 준공인가('11.11.30)	
	신길음	28,500	• 추진위원회 승인('06.03.31) • 정비구역 지정('07.06.07) • 사업시행인가('12.11.26) • 재정비촉진계획 변경 고시('2201.13)	
	신길음1	8,390	• 추진위원회 승인('08.01.30) • 정비구역 지정('10.04.15) • 조합설립인가('12.11.01) • 재정비촉진계획 변경 고시('24.11.14)	
계		109,688	-	34.7%
존치관리구역		205,228	지구단위계획으로 관리	65.3%
합계		314,916	-	100.0%



지구단위계획 변경(안)

■ 존치관리구역에 관한 사항 : 변경

구분	변경내용
변경내역	• 촉진구역 해제 (1개소, 4개소 → 3개소)
변경사유	• 사업준공(2011.12.)된 신월곡2구역을 존치관리구역으로 변경



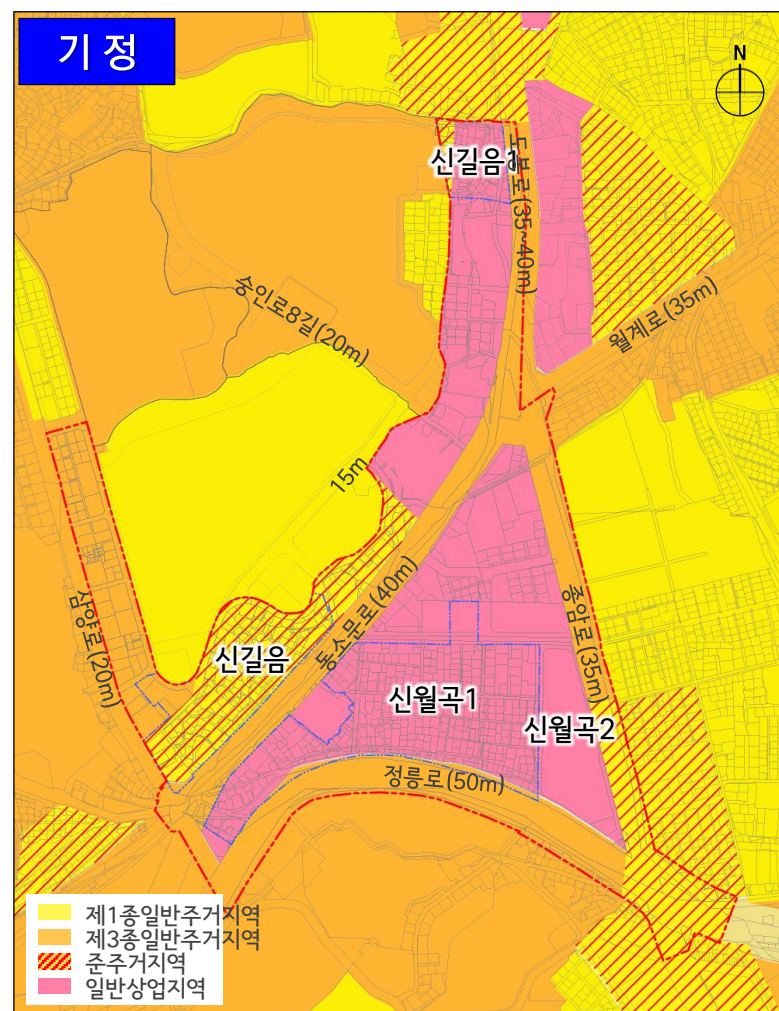
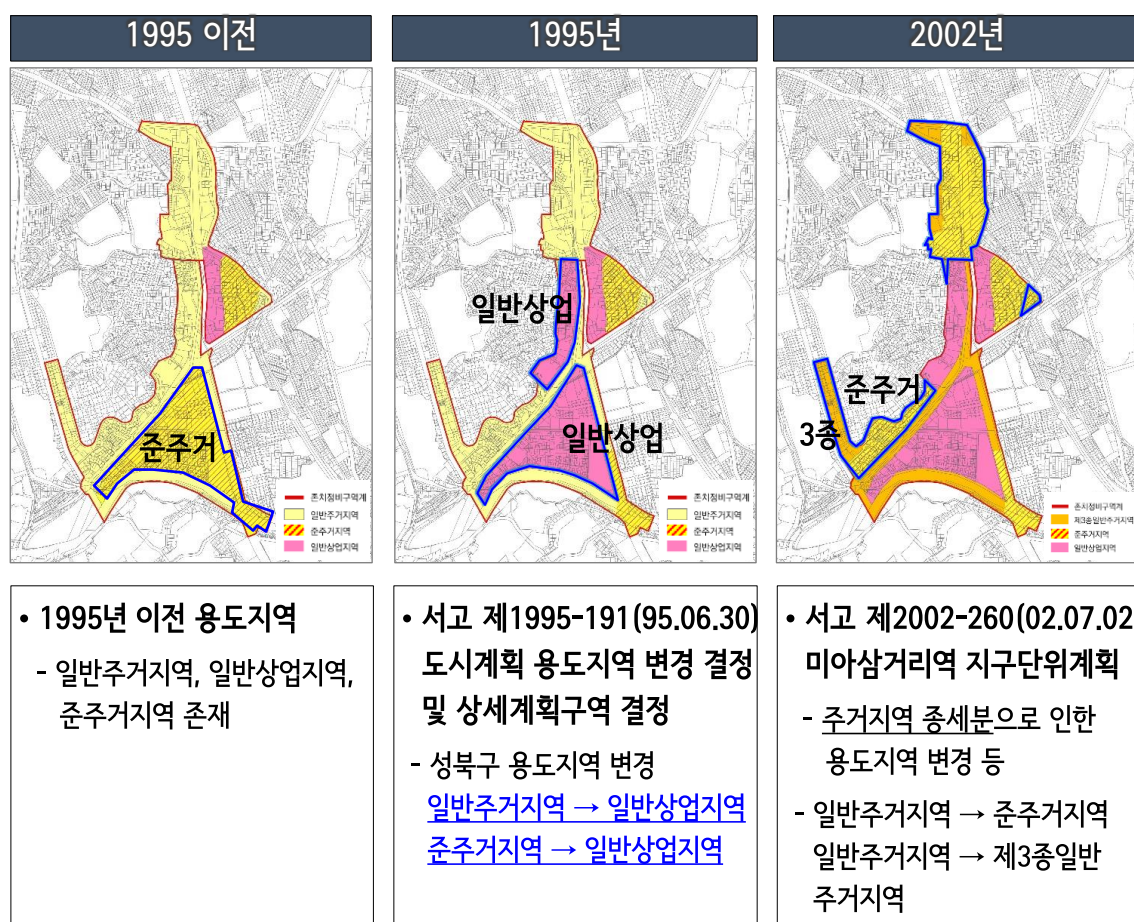
■ 용도지역에 관한 사항 : 변경없음

변경
없음

○ 기 결정 내용 유지

- 제3종(33.2%), 준주거(17.5%), 일반상업(49.3%)

[용도지역 변경이력]



■ 기반시설에 관한 사항 : 변경

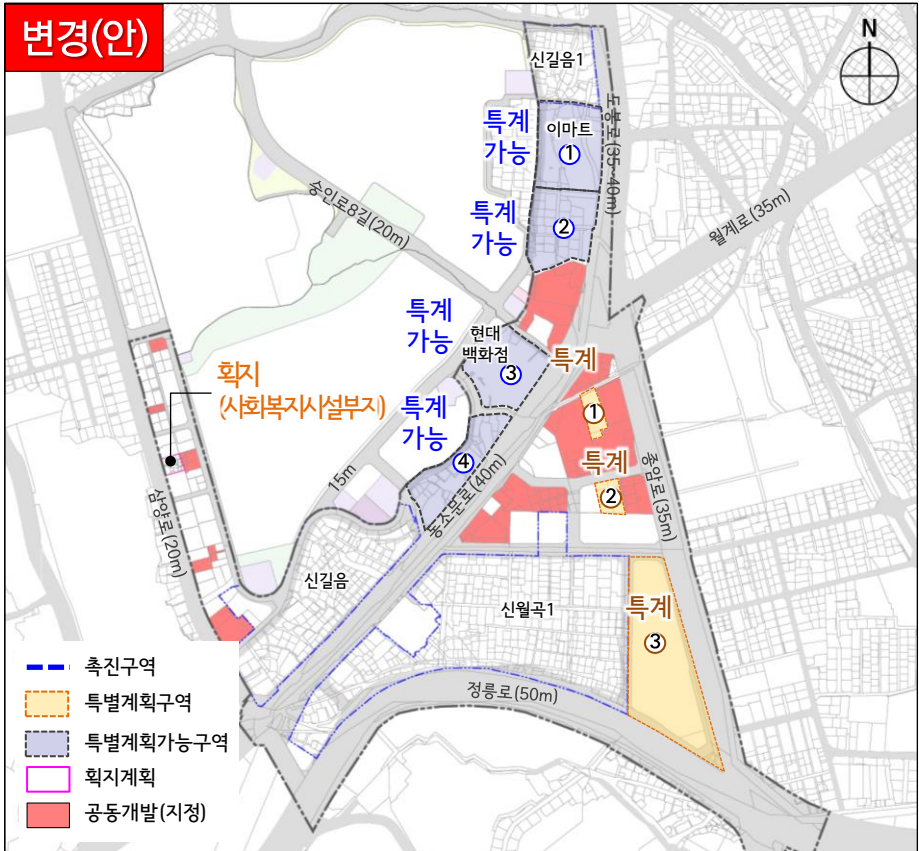
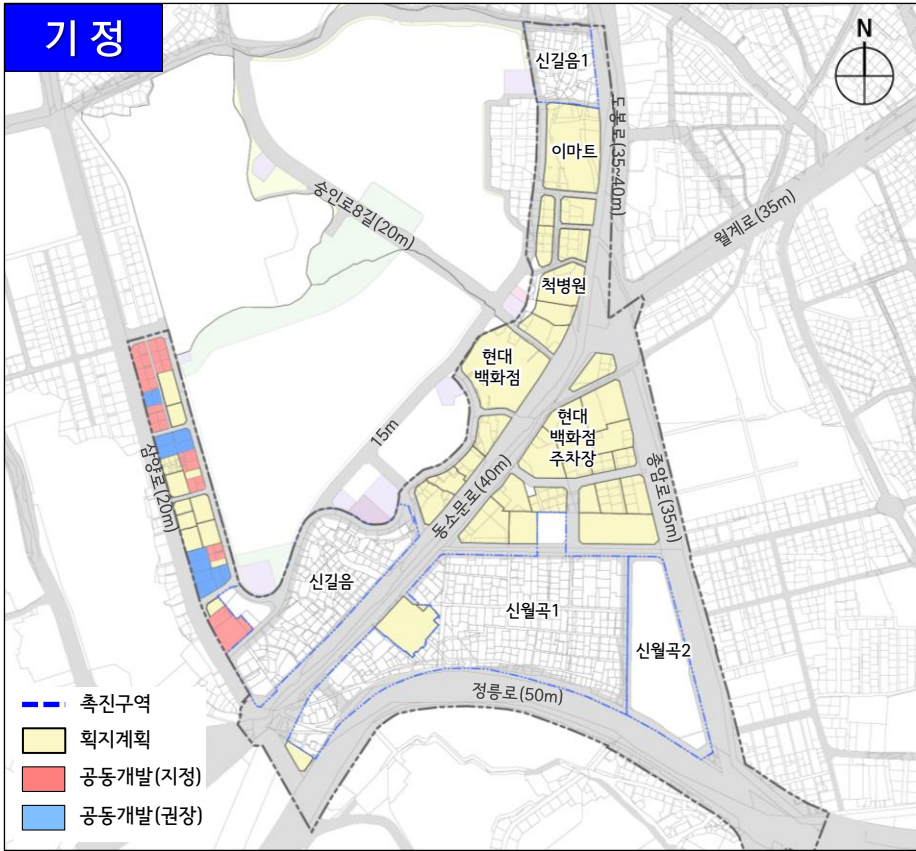
- 도봉로 이면도로 연계성 확보를 위해 정비예정구역 해제지역(신길음2)의 도로 폭원 축소
- 지구 외 길음1·2재정비촉진구역의 이면도로(15m) 개설을 고려한 인접 미집행도로 연장 및 폭원 축소
- 장기미집행도로 해제에 따른 관리방안 마련 (보차혼용통로 지정)

구 분	기 정	변 경	변경후	비 고
① 도로	33개소	감 5개소	28개소	신설(2개노선), 도로변경(9개노선) 및 폐지(7개노선)
② 사회복지시설	1개소	감 1개소	-	시설 폐지
③ 시장	1개소	-	1개소	-



■ 가구 및 획지에 관한 사항 : 변경

변경사유	• 획지계획 : 실효성을 고려해 1개소로 최소화 (사회복지시설 부지) • 공동개발 지정 : 규모있는 개발 유도를 위해 기 공동개발 필지와 동일소유 필지 지정 -맹지, 과소필지, 비정형 필지 등 불합리한 토지 방지를 위한 계획적 관리		
	구 분	기 정	증 감
공동개발	획지계획	58개소	감) 57개소
	지 정	14개소	증) 14개소
	권 장	11개소	감) 11개소
	특별계획구역	-	증) 3개소
특별계획가능구역		-	증) 4개소
			변 경
			1개소
			28개소
			-
			3개소
			4개소



※ 공동개발(권장, 특별지정)의 변경은 경미한 사항으로 구 도시계획위원회 심의를 거쳐 변경
※ 특별계획(가능)구역은 3년한시(최대 2년 연장 가능)적으로 운영하며, 해제시 존치관리지역의 용적률을 적용함

■ 최대개발규모에 관한 사항 : 신설

신설 사유	• 적정규모의 개발 유도를 위한 최대개발규모 설정 - 지구단위계획('02) 지정시 최대개발규모 지정되지 않음 ※ 미아중심재정비촉진지구(강북구) 기준 동일		
	구분	최대개발규모	적용구역

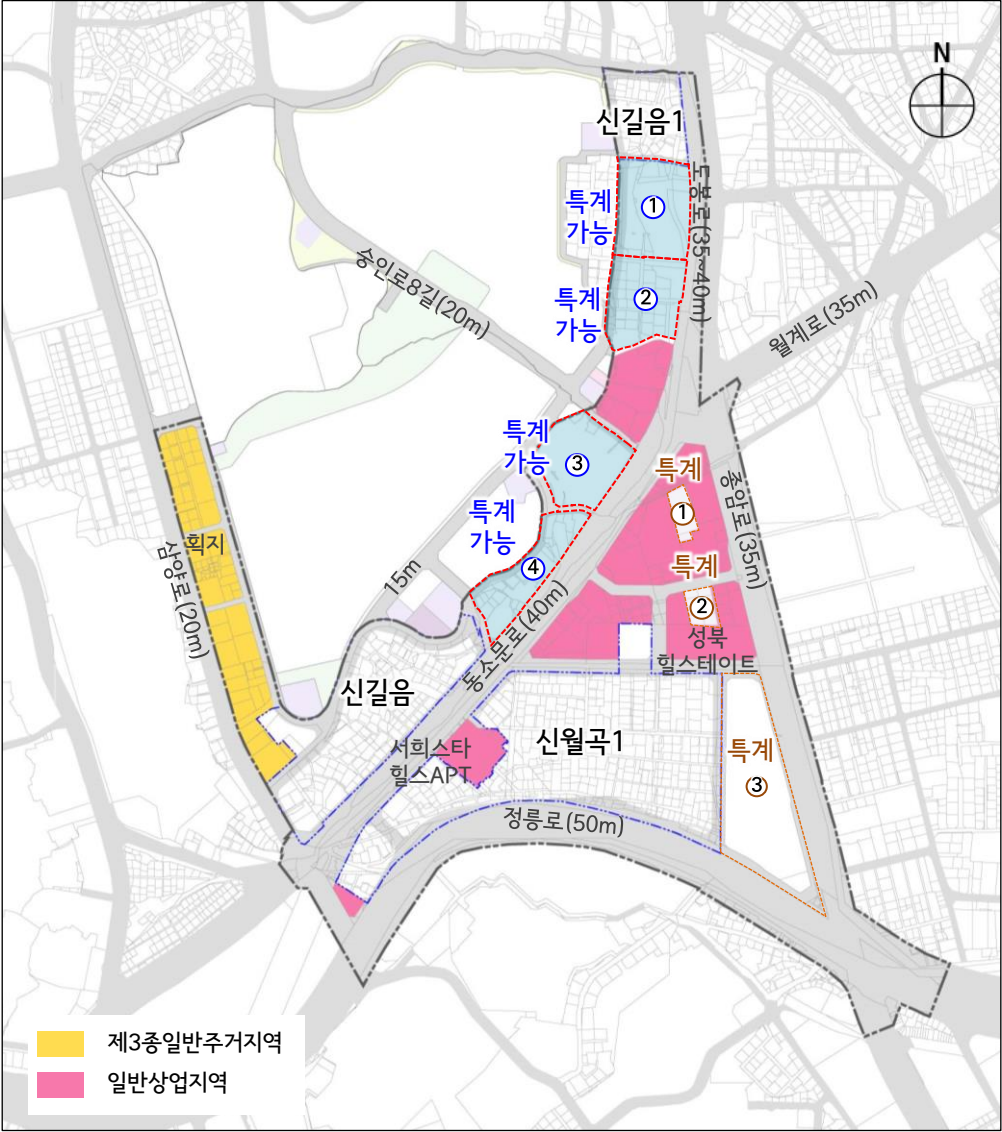
신설	준주거지역	3,000㎡이하	동소문로
신설	일반상업지역	3,000㎡이하	동소문로, 종암로

※ 최대개발규모 이상 개발 시 특별계획구역 및 특별계획가능구역으로 지정 필요
단, 획지 및 공동개발 규모가 상기 최대개발 규모를 초과하거나 지구단위계획에 의하여 특별계획구역 및 특별계획가능구역으로 지정된 경우에는 예외적용

[대상지내 필지규모 현황]

구분	필지	평균필지규모	최대필지규모	적용구역
준주거지역	39필지	144㎡	932㎡이하	삼양로
일반상업지역	197필지	317㎡	4,144㎡이하	동소문로, 종암로

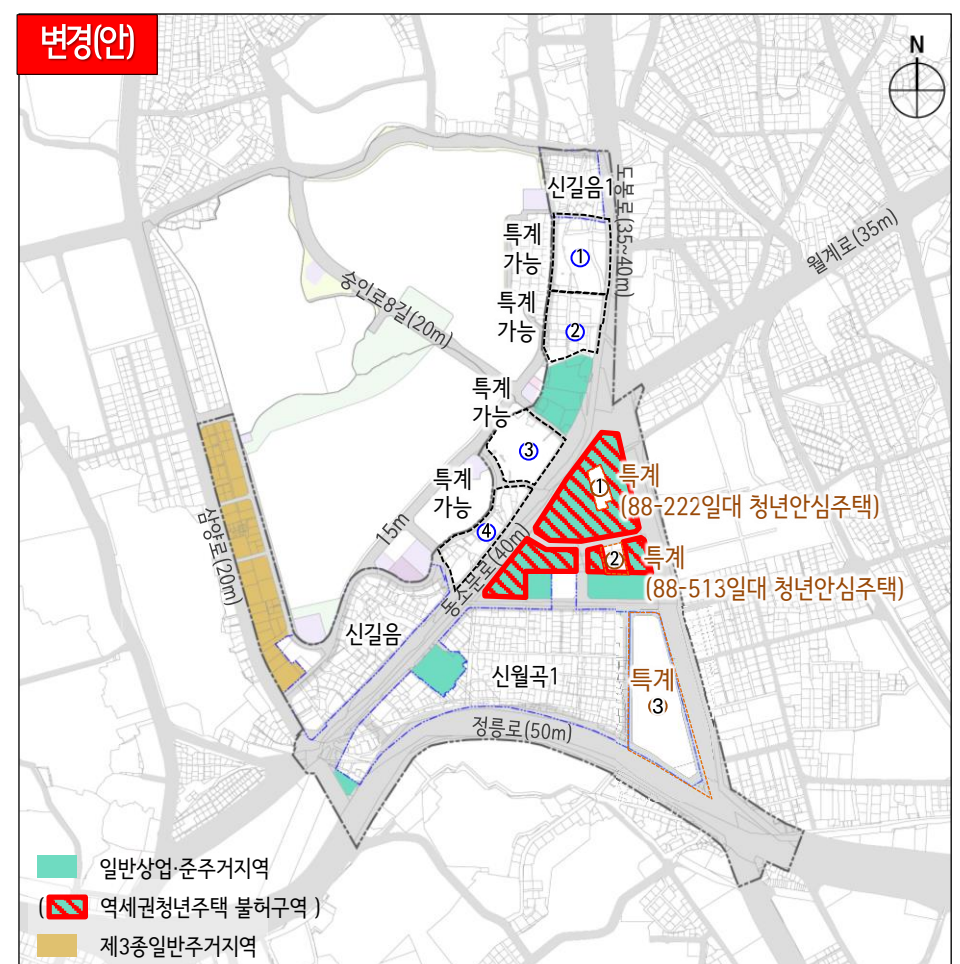
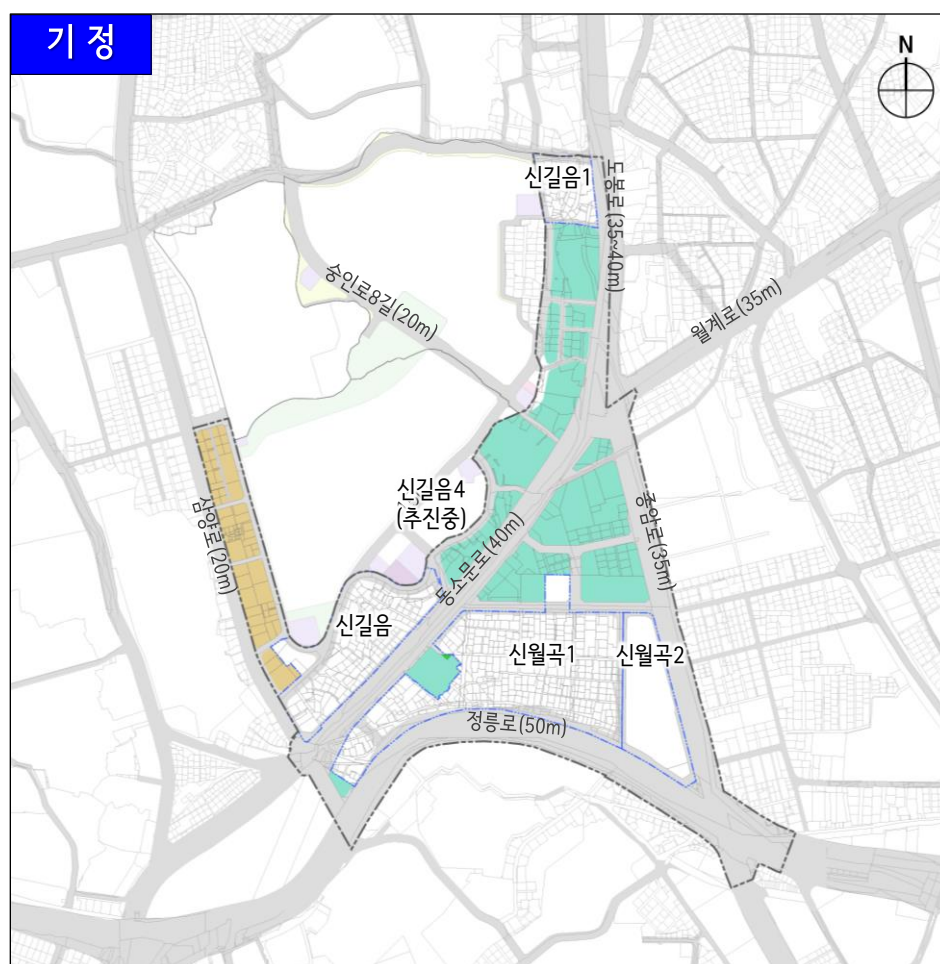
※ 대지 중 사업구역 제외(신길음, 신길음1, 신월곡1, 신월곡2)
※ 최대개발규모 필지 이상인 필지 일반상업지역 5개소
- 현대백화점(특계③), 성북힐스테이트, 서히스타힐스APT, 이마트(특계②), 현대백화점 주차장(획지)



■ 불허용도에 관한 사항 : 변경

변경사유	- 일반상업지역 및 준주거지역 내 단독, 공동주택 불허 - 미아사거리 일대 일부 상업지역 내 공공지원민간임대주택 불허 - 제3종일반주거지역 내 청소년 출입·고용금지업소 불허 추가 - 간선변 종전 미관지구 불허용도 추가
------	--

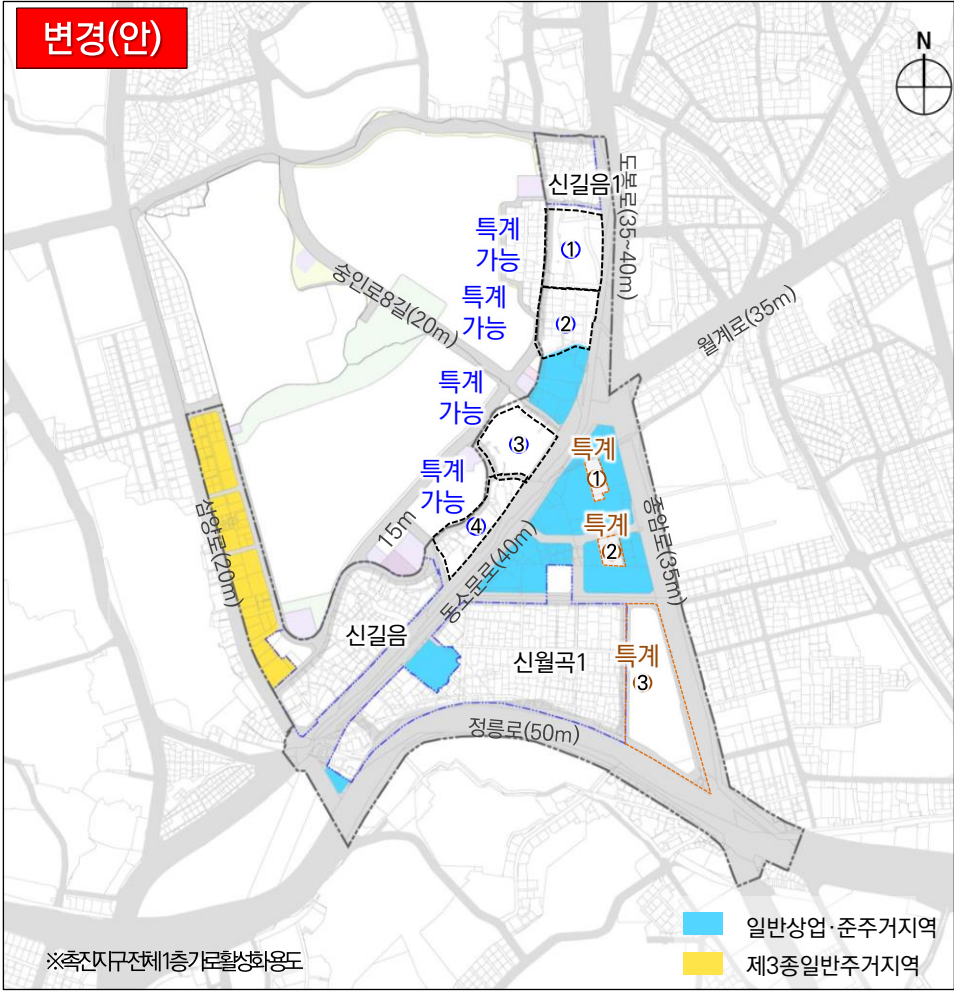
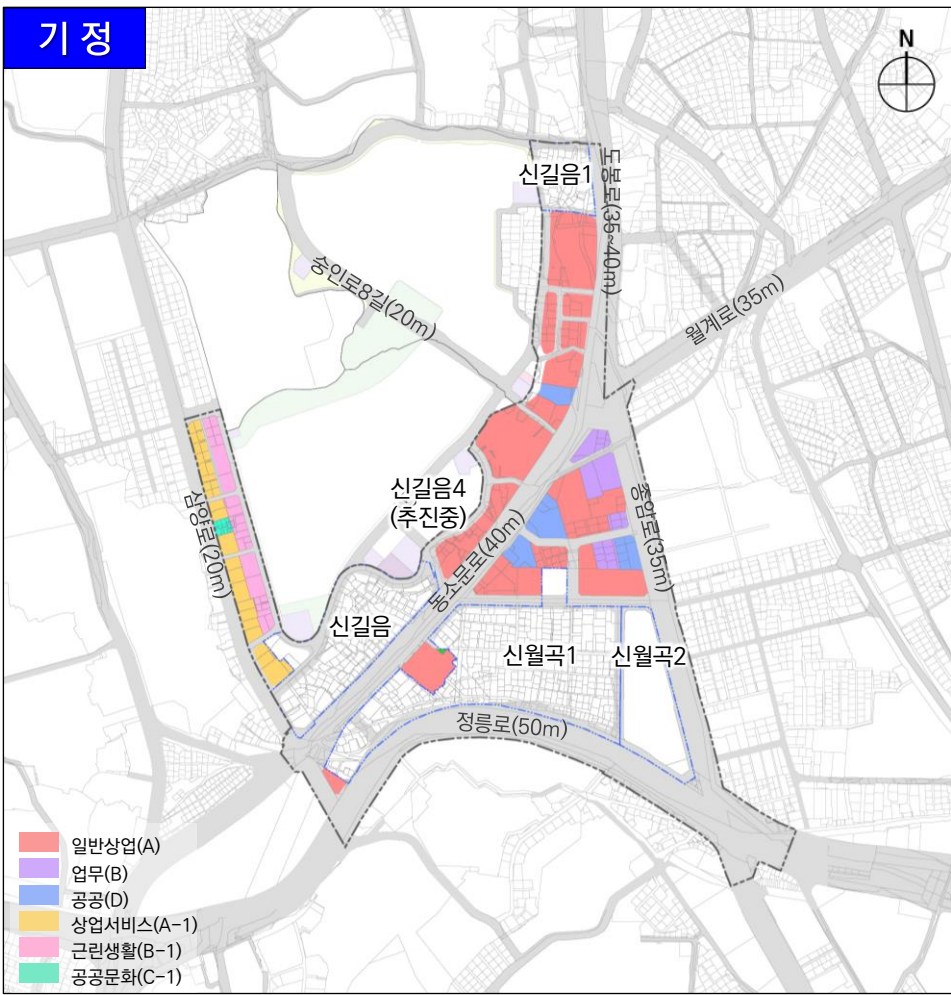
구분	기정	변경
일반 상업 지역 및 준주거 지역 (A)	- 용도지역지구에서 불허하는 용도 2001.10.20. 기준 - 건축법 시행령 [별표1] 제4호 제2종근린생활시설 및 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 [별표1] 제7호 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 건축법 시행령 [별표1] 제13호 공장 - 건축법 시행령 [별표1] 제14호 창고시설 - 건축법 시행령 [별표1] 제15호 위험물저장 및 처리시설 - 건축법 시행령 [별표1] 제16호 자동차관련시설(주차장은 제외) - 건축법 시행령 [별표1] 제17호 동물 및 식물 관련시설 - 건축법 시행령 [별표1] 제19호 공공용시설(단, 전신전화국 제외)	- 용도지역지구에서 불허하는 용도 - 건축법 시행령 [별표1] 제1호의 단독주택 - 건축법 시행령 [별표1] 제2호의 공동주택 (주거외의 용도와 복합된 것은 제외) - 건축법 시행령 [별표1] 제4호 제2종근린생활시설 및 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 [별표1] 제9호의 의료시설 중 정신병원 과 격리병원 - 건축법 시행령 [별표1] 제17호의 공장시설 - 건축법 시행령 [별표1] 제18호의 창고시설 - 건축법 시행령 [별표1] 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 위험물저장소 - 건축법 시행령 [별표1] 제20호 자동차관련시설(주차장은 제외한다) - 건축법 시행령 [별표1] 제21호 동물 및 식물 관련 시설 중 축사·가축시설·도축장·도계장 - 건축법 시행령 [별표1] 제22호 자원순환 관련 시설 - 건축법 시행령 [별표1] 제23호 교정 및 군사시설 - 건축법 시행령 [별표1] 제24호의 방송통신시설(전신전화국 제외) - 건축법 시행령 [별표1] 제25호의 발전시설 - 건축법 시행령 [별표1] 제26호 묘지관련시설 - 청소년 보호법 제2조제5호 각 목에 따른 청소년 출입·고용금지업소 및 청소년고용금지업소 미아사거리 일대 상업지역 공공지원민간임대주택 (종전)미관지구 불허용도
제3종 일반 주거 지역 (B)	- 용도지역지구에서 불허하는 용도 2001.10.20. 기준 - 건축법 시행령 [별표1] 제4호 제2종근린생활시설 및 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 [별표1] 제7호 의료시설 중 정신병원 - 건축법 시행령 [별표1] 제13호 공장시설 - 건축법 시행령 [별표1] 제14호 창고시설 - 건축법 시행령 [별표1] 제15호 위험물저장 및 처리시설 - 건축법 시행령 [별표1] 제16호 자동차관련시설(주차장은 제외) - 건축법 시행령 [별표1] 제17호 동물 및 식물 관련시설 - 건축법 시행령 [별표1] 제19호 공공용시설(전신전화국 제외)	- 용도지역지구에서 불허하는 용도 - 건축법 시행령 [별표1] 제4호 제2종근린생활시설 및 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 [별표1] 제9호의 의료시설 중 정신병원과 격리병원 - 건축법 시행령 [별표1] 제17호의 공장시설 - 건축법 시행령 [별표1] 제18호의 창고시설 - 건축법 시행령 [별표1] 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 - 건축법 시행령 [별표1] 제20호의 자동차 관련 시설(주차장은 제외) - 건축법 시행령 [별표1] 제21호의 동물 및 식물관련 시설 - 건축법 시행령 [별표1] 제22호 자원순환 관련 시설 - 건축법 시행령 [별표1] 제23호의 교정 및 군사시설 - 건축법 시행령 [별표1] 제24호의 방송통신시설(전신전화국 제외) - 건축법 시행령 [별표1] 제25호의 발전시설 - 건축법 시행령 [별표1] 제26호 묘지관련시설 - 청소년 보호법 제2조제5호 각 목에 따른 청소년 출입·고용금지업소 및 청소년고용금지업소



■ 권장용도에 관한 사항 : 변경

변경사유	• 용도지역별 권장용도 재조정으로 실현성 제고 • 지역중심지로서의 위상강화와 배후 주거지 지원을 위한 시설 확충을 위해 전층 권장용도 확대 및 가로활성화용도 신설 - 생활권 부족시설(노인여가복지시설, 공공체육시설), 배후주거지 지원시설 (도서관, 청소년 아동복지시설, 보육시설)
------	--

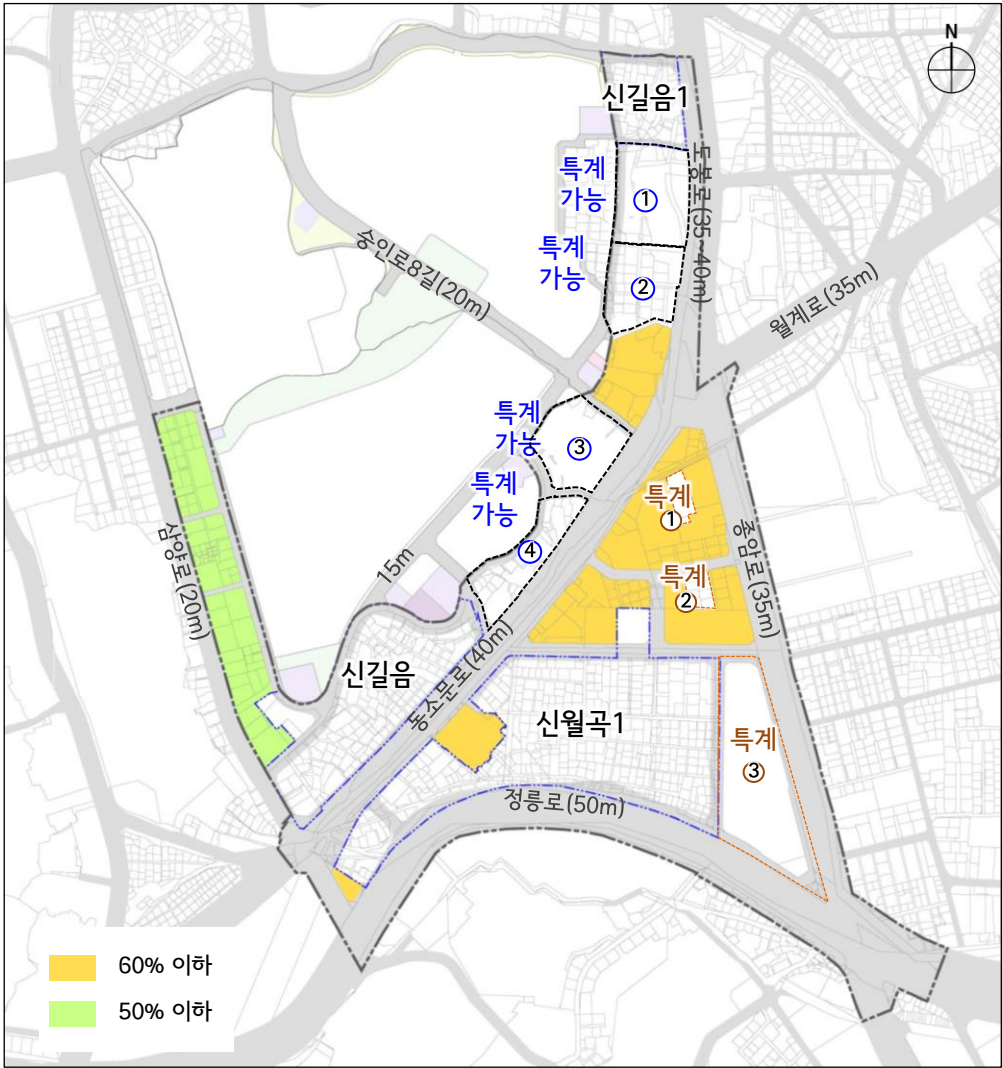
구분	기정		변경	
			전층	1층(가로활성화용도)
일반 상업 지역 및 준주거 지역	일반 상업 (A)	• 건축법 시행령 [별표1] 제7호의 판매시설 • 건축법 시행령 [별표1] 제14호의 업무시설 (오피스텔은 제외)	• 건축법 시행령 [별표1] 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 건축법 시행령 [별표1] 제7호의 판매시설 중 소매시장 및 상점 • 건축법 시행령 [별표1] 제9호의 의료시설 • 건축법 시행령 [별표1] 제14호의 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) • 생활권 부족시설 - 건축법 시행령 [별표1] 제11호의 노유자시설 중 노인여가복지시설, - 공공체육시설 • 배후주거지 지원시설 (도서관, 청소년 아동복지시설, 보육시설) • 기타 구 도시·건축공동위원회 및 시 도시·건축공동위원회에서 인정하는 시설	• 건축법 시행령 [별표1] 제3호의 제1종 및 제4호의 제2종 근린생활시설 중 소매점 및 제조하여 판매하는 시설 중 다음에 해당하는 용도 - 소매점, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 서점, 공연장 • 건축법 시행령 [별표1] 제4호의 제2종근린생활시설 중 일반음식점 • 건축법 시행령 [별표1] 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장 • 기타 구 도시·건축공동위원회 및 시 도시·건축공동위원회에서 인정하는 시설
	업무 (B)	• 건축법 시행령 [별표1] 제5호의 문화 및 집회시설 • 건축법 시행령 [별표1] 제13호의 운동시설 • 건축법 시행령 [별표1] 제14호의 업무시설 (오피스텔은 제외)		
	유흥 위락 (C)	• 건축법 시행령 [별표1] 제15호의 숙박시설 • 건축법 시행령 [별표1] 제16호의 위락시설		
	공공 (D)	• 건축법 시행령 [별표1] 제9호의 의료시설 • 근린공공시설		
제3종 일반 주거 지역	상업 서비스 시설 (A-1)	• 건축법 시행령 [별표1] 제4호의 제2종 근린생활시설(단란주점 제외)	• 건축법 시행령 [별표1] 제3호의 제1종 근린생활시설 중 가~마 항 시설 • 건축법 시행령 [별표1] 제4호의 제2종 근린생활시설 (단란주점 제외) • 건축법 시행령 [별표1] 제11호의 노유자시설 중 사회복지시설	
	근린 생활 시설 (B-1)	• 건축법 시행령 [별표1] 제3호의 제1종 근린생활 시설 중 가~마 항 시설		
	공공 문화 시설 (C-1)	• 건축법 시행령 [별표1] 제11호의 노유자시설 중 사회복지시설		



■ 건폐율에 관한 사항 : 변경없음

변경 없음	기존 지구단위계획 내용 준수
----------	---

구분		건폐율(%)
일반상업지역	도봉로, 중암로, 정릉로변, 신월곡2	60
준주거지역	동소문로변	60
제3종일반주거	삼양로변	50



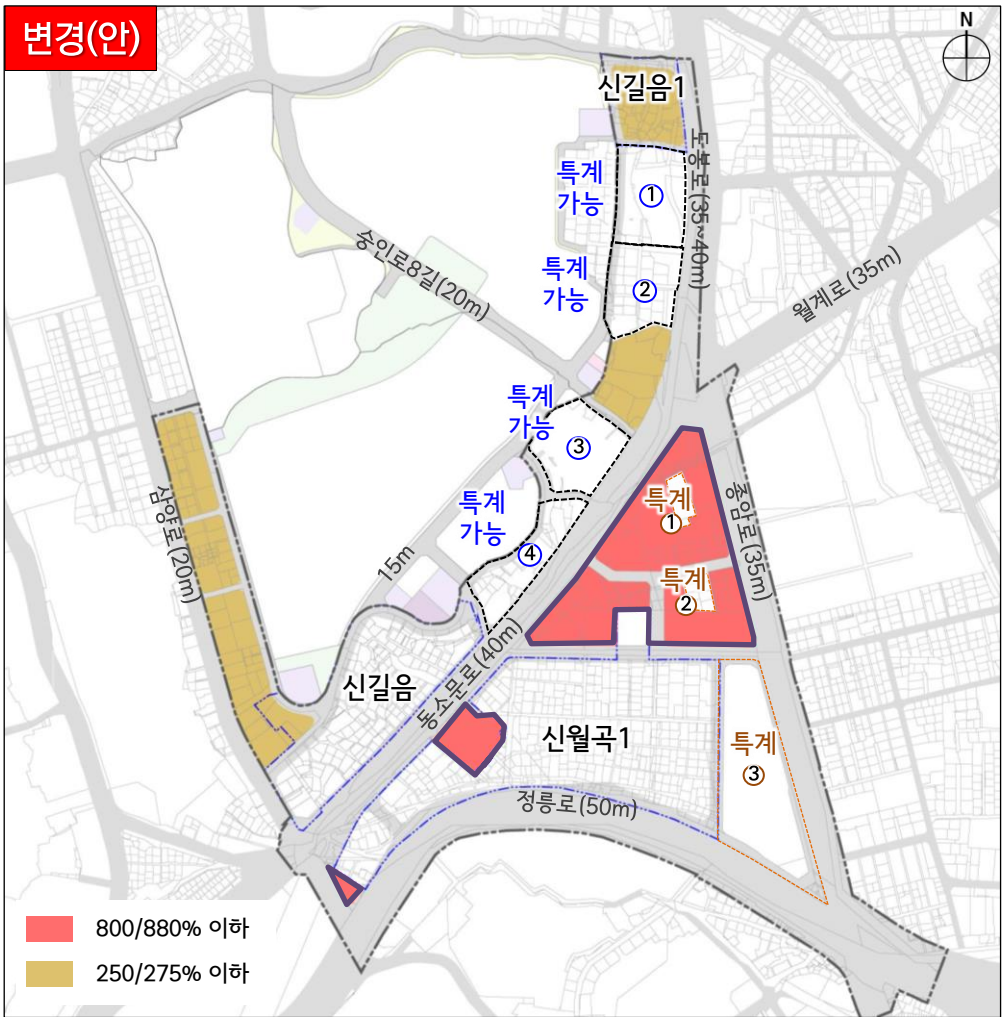
■ 용적률에 관한 사항 : 변경

변경사유	존치관리구역의 개발 활성화를 위해 지구단위계획수립 기준보다 낮게 결정된 일반상업지역의 허용용적률을 서울시 정책 변화(보도 '24.04.16, 지구단위계획 개정 '24.07.15)를 고려하여 계획
------	--

구분	용도지역		용적률(%)					
	기정	변경	기정			변경		
			기준	허용	상한	기준	허용	상한
상업 지역	준주거 → 일반상업	일반상업	350	500	서울시 도시 계획 조례 시행 규칙 제3조에 의함	800	880	법적 용적률 2배 이하
	일반주거 → 일반상업		300	400		800	880	
	일반주거 → 준주거		300	360		400	440	
주거 지역	일반주거 → 제3종일반		200	250		250	275	

<일반상업지역> 증가주거용적률 ½ 임대 확보 시
 - 일반상업지역의 주거용적률 완화 : 6600%이하
 (주거용적률 = 600/800X허용용적률(880%)=660%)

<준주거지역> 증가용적률 ½ 임대 확보시
 - 기 계획된 용적률계획과 별도로 100%이하의 범위에서 추가 계획 가능
 ※ 이 경우 구 건축위원회심의를 거쳐 10m이내에서 높이 완화 가능

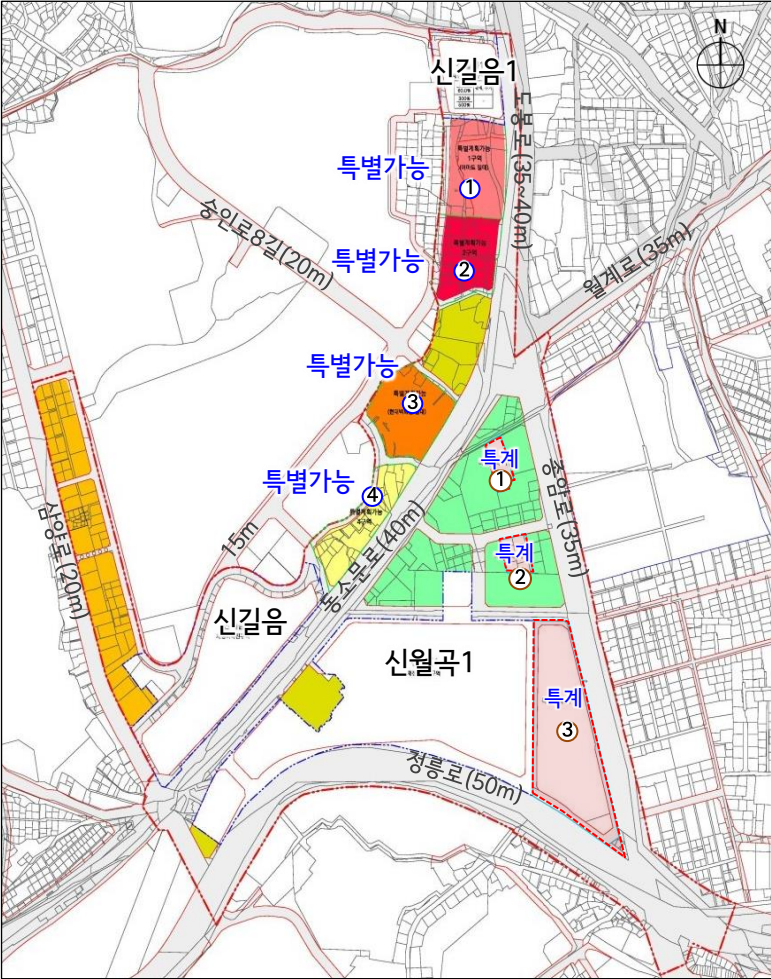


■ 허용용적률 인센티브 계획 : 변경

변경사유	•서울시 지구단위계획 수립기준 재정비에 따라 여건별 인센티브계획 재정립 •용적률체계와 계획요소를 고려하지 않은 획일화된 인센티브 체계 세분에 따른 완화항목 재설정 및 완화량 조절
------	--

구 분	용 적 률(%)		계획항목		비고
	기준	허용			
유형1	800	880	탄소중립 디자인혁신	신재생에너지(재생열 등) 유니버설 디자인	일반상업지역 간선변
유형2	800	880	탄소중립 지역맞춤	저영향 개발 지역특화용도	
유형3	250	275	탄소중립 디자인혁신	저영향 개발 유니버설 디자인	제3종일반주거지역
유형4	800	880	디자인혁신 지역맞춤	특색있는 건축설계 전선지중화	특별계획가능1구역
유형5	800	880	디자인혁신 지역맞춤	유니버설 디자인 전선지중화	특별계획가능2구역
유형6	800	800	탄소중립 녹지생태도시	저영향개발 개방형공간조성	특별계획가능3구역
유형7	400	440	녹지생태도시 지역맞춤	개방형공간조성 전선지중화	특별계획가능4구역
유형8	400	440	탄소중립 디자인혁신	저영향 개발 유니버설 디자인	특별계획4구역 해제시

※ 특별계획1구역2구역은 청년안심주택 결정고시 내용에 따름
※ 신길음1, 신길음, 신월곡1, 특별계획구역3(신월곡2) 정비구역은 정비계획 내용에 따름



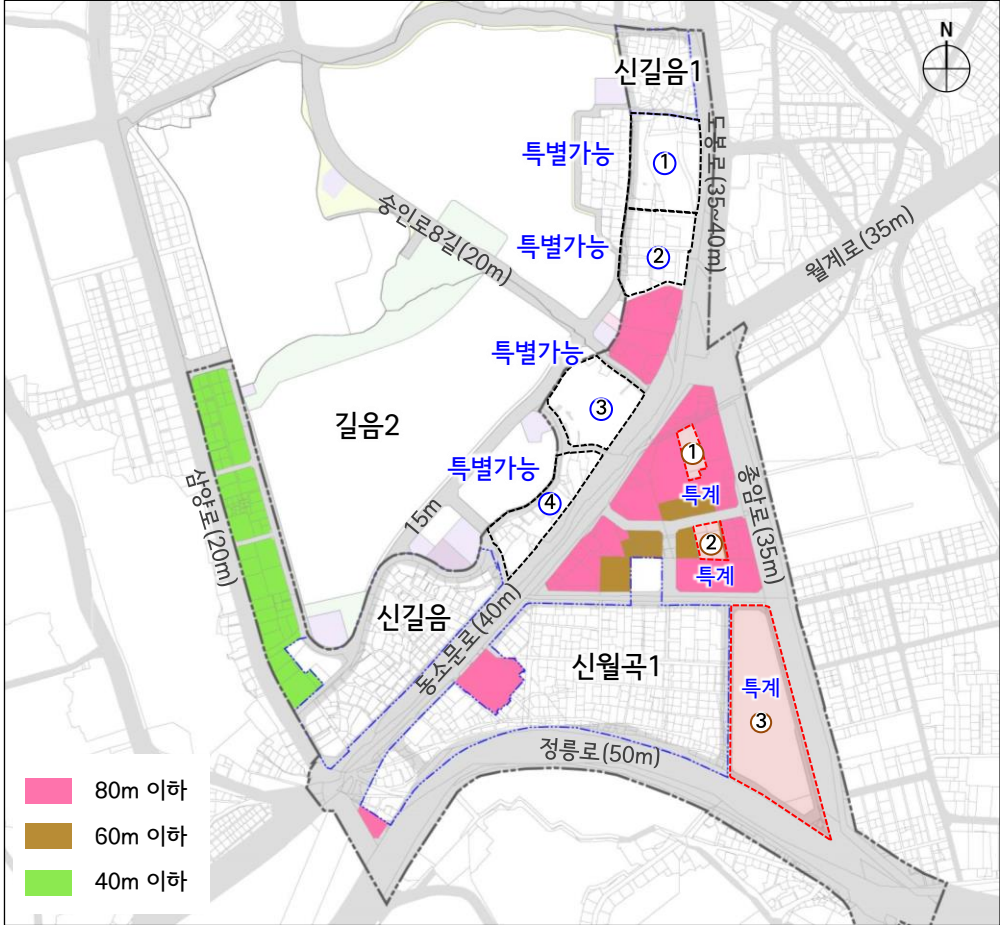
■ 건축물 높이에 관한 사항 : 변경

변경사유	• 소규모 정비사업 추진 등을 고려한 일반주거지역(삼양로변) 높이 완화 (25m이하 → 40m이하) - 지역중심에 해당하므로 중심지 위계 25% 상향 적용 시 40m이상 가능 (33.3m x 1.25 = 41.6m) - 가로주택정비사업 추진을 고려한 높이 완화 필요 (구릉지 고려 최대 13층까지 가능하므로 높이 40m 필요) ※ 촉진지구 연접부 길음2구역 건축물 11~24층
------	--

구 분	높이		
	기정	증감	변경
간선도로 간선부	80m 이하	-	80m 이하
간선도로 이면부	60m 이하	-	60m 이하
삼양로 간선부	25m 이하	증) 15m	40m 이하
삼양로 이면부	25m 이하	증) 15m	40m 이하

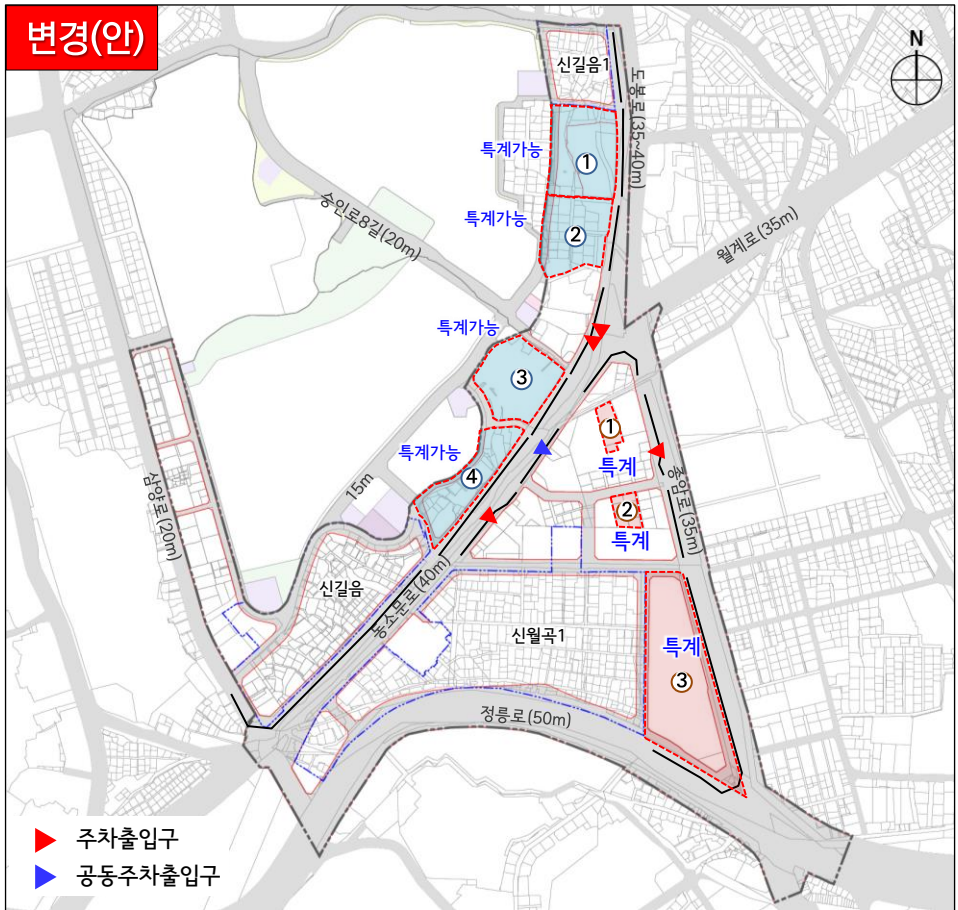
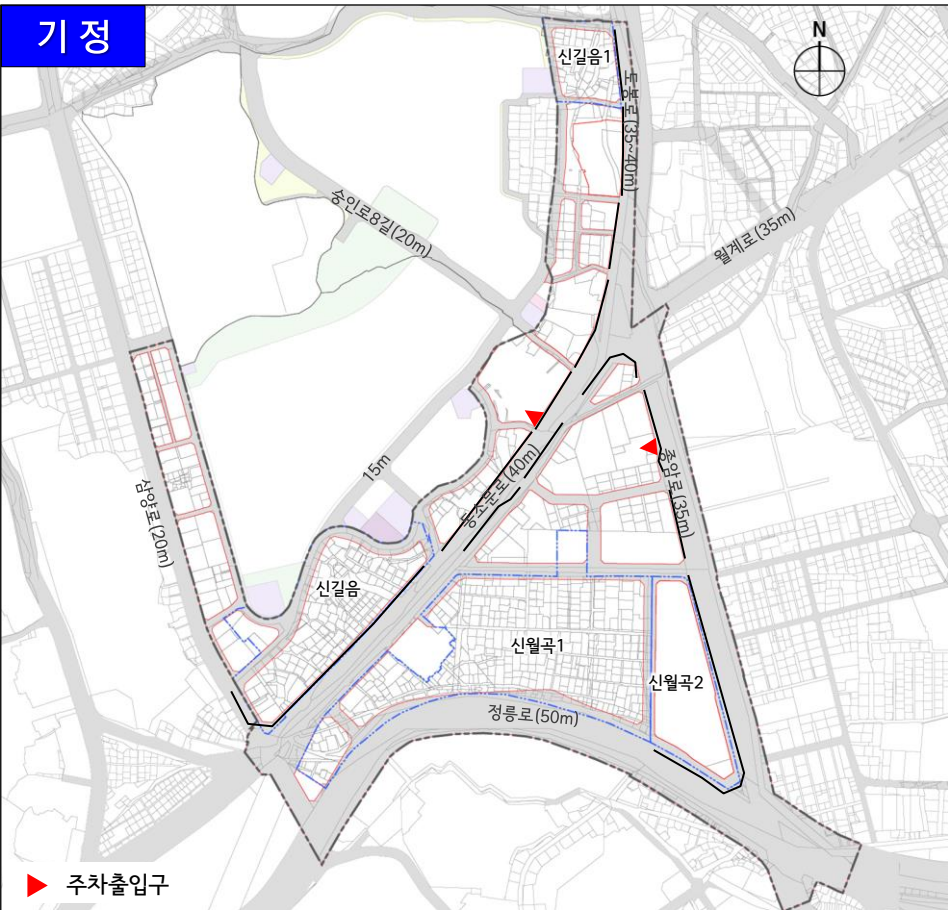
■ 삼양로 블록별 평균높이 산정

블록 번호	도로사선제한높이 (1.5d)			체적 (㎡)	블록평균 높이(m)
	최저 (m)	최고 (m)	평균 (m)		
평균	17.3	43.3	30.3	(합) 285,860.1	33.3
블록1	17.6	32.8	25.2	33,999.8	27
블록2	8.1	30.3	19.2	25,374.1	20
블록3	16.9	45.3	31.1	66,056.1	34
블록4	22.1	50.8	36.4	116,370.4	39
블록5	21.5	57.4	39.4	44,059.7	38



■ 주차출입구 계획 : 변경

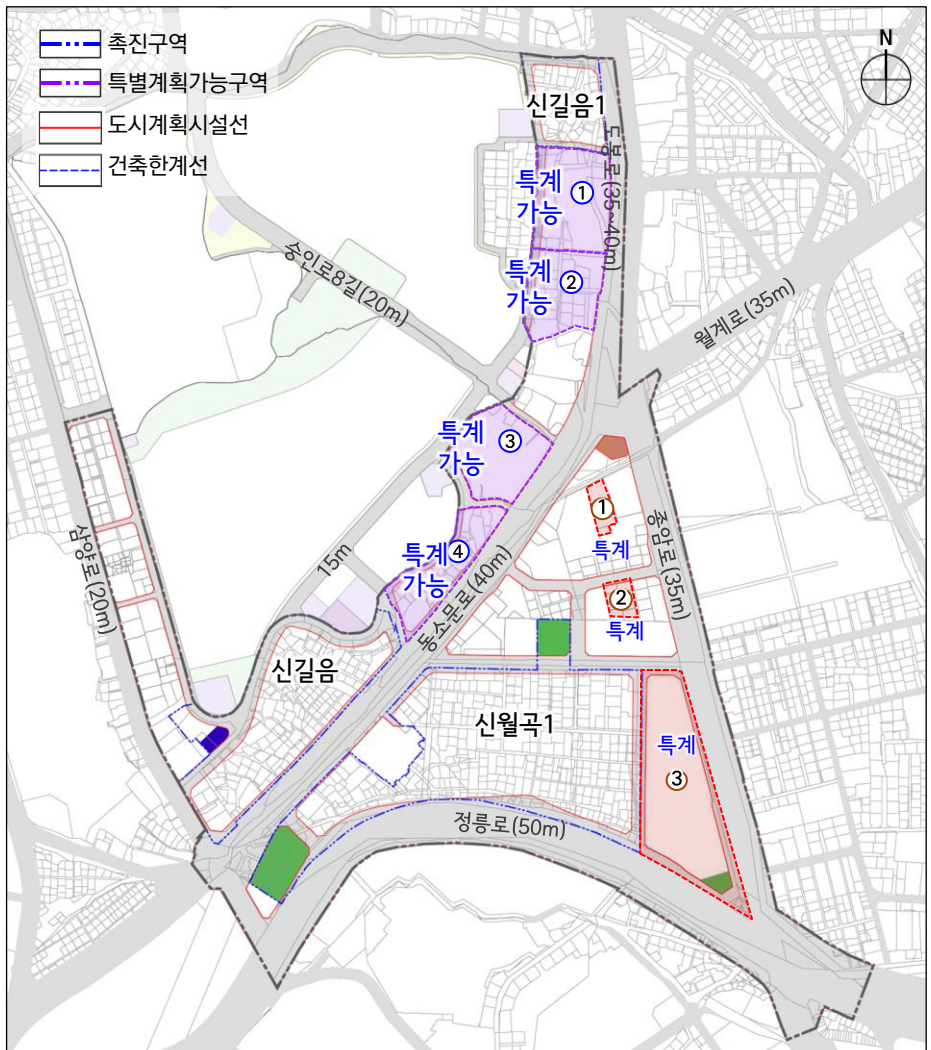
변경사유		•획지계획 변경으로 발생하는 맹지해소를 위한 출입구 추가 신설			
구 분		계획내용			비 고
		기정	증감	변경	
변경	차량진출입구	2개소	증) 2개소	4개소	-
신설	공동주차출입구	-	증) 1개소	1개소	-



■ 특별계획가능구역 계획 : 신설

변경사유		•지역중심의 위상, 역세권을 고려한 규모있는 개발 유도 및 도봉로 이면도로의 조성을 위한 특별계획가능구역 4개소 결정 •기 결정(변경) 된 3개소의 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 및 신월곡2해제구역을 특별계획가능구역으로 지정하여 관리	
------	--	---	--

구분	구역명	면 적(㎡)			비고
		기 정	변 경	변경후	
신설	특별계획1구역 (하월곡동 88-222일원 청년안심주택)	-	증) 1,248	1,248	①
신설	특별계획2구역 (하월곡동 88-513일원 청년안심주택)	-	증) 1,393	1,393	②
신설	특별계획3구역3 (신월곡2 해제)	-	증) 17,686	17,686	③
신설	특별계획가능 1구역 (이마트 일대)	-	증) 9,203	9,203	①
신설	특별계획가능 2구역	-	증) 7,605	7,605	②
신설	특별계획가능 3구역 (현대백화점 일대)	-	증) 8,070	8,070	③
신설	특별계획가능 4구역	-	증) 6,840	6,840	④



※ 특별계획가능구역 효력기간은 3년으로 하며, 주민요청(대상 토지 면적의 1/2 이상 동의) 및 입안권자 (구청장 등)가 필요하다고 인정하는 경우 해당 위원회 자문(자치구 포함)을 거쳐 2년 이내(총 5년 범위 이내)에서 효력기간을 연장할 수 있다.

■ 특별계획가능 1구역 계획 : 신설

변경사유

- 지역중심의 위상에 부합하는 대규모 부지(이마트일대)의 계획적 개발유도를 위한 특별계획구역 신설
- 도시계획시설(시장) : 4,798㎡

구분	계획내용			
위치	길음동 25-2번지 일대			
면적	9,203㎡			
용도지역	일반상업지역			
공공시설	- 특별계획구역 면적의 10% 이상 설치 - 시장폐지에 따른 공공기여 별도 검토 - 서고709('84.11.30)/4,798㎡/건물형(백화점형태)			
건축물의 용도 밀도에 관한 계획	건폐율	기준	60%이하	
		용적률	허용	800%이하
		상한	880% 이하	
		최고높이	법적용적률의 2배 이하	
배치	건축한계선	- 도봉로변 : 5m - 이면도로변 : 3m(북측), 4m(서측) - 남측 : 3m		
	벽면한계선	-		
	공공보행통로	-		
기타에 관한 사항	전면공지	건축한계선에 의한 전면공지를 보행공간 및 차량진출입 차선 조성		
	공개공지	공공시설 이용객 및 지역주민의 휴게공간 확보를 위한 계획 수립		
기타	- 도시계획시설(시장) 폐지 - 도봉로 이면도로 10m 이상 확보 - 도봉로변 차량 진출입 불허 - 특별계획가능3구역과 접하는 남측 동서간 연결도로(6m) 조성 검토 - 특별계획가능3구역 해제 시 6m 도로 확보			

KEYMAP

■ 특별계획가능 1구역 : 해제시

변경사유

- 특별계획가능구역 효력 상실 시 도봉로 이면도로 축소(10m→7m, 건축한계선을 통한 보도확보) 및 도로 신설을 위한 공동개발특별지정 계획수립 필요

- 공동개발 특별지정 : 도봉로 이면도로의 연속성 확보를 위해 7m 도로 신설
- 공동개발특별지정 시 용적률 증가 효과 발생으로 실현가능성 증대
- 공동개발 지정 : 동일소유 필지, 과소필지 등 불합리한 토지 방지
- 건축한계선 : 전면공지 확보

구분	기정	변경	변경후
특별계획가능구역	1	감) 1	-
공동개발 특별지정	-	증) 1	1
공동개발 지정	-	증) 4	4

구분		1
필지수		9필지
면적 (㎡)	공동개발면적	7,765
	도로면적	681㎡
기준용적률		800%
공동개발 (지정/권장)	허용용적률	880%
	상한용적률	1,010.8%
공동개발 특별지정	허용용적률	880%
	상한용적률	1,060.8% (증 40%)

공동개발특별지정(안)

■ 특별계획가능 2구역 계획 : 신설

변경사유	- 도봉로 이면도로 개설 및 지역중심 위상에 부합하는 개발유도를 위해 특별계획가능구역으로 신설 - 특별계획가능구역의 효력이 상실하는 경우에도 계획의도가 유지될 수 있도록 공동개발 특별지정으로 계획
------	--

구 분		계 획 내 용	
위 치		길음동 489-50번지 일대	
면 적		7,605㎡	
용도지역		• 일반상업지역	
공공시설		• 특별계획가능구역 면적의 10% 이상 설치	
건축물의 용도 밀도에 관한 계획	건폐율		• 60%이하
	용적률	기준	• 800%이하
		허용	• 880%이하
		상한	• 법적용적률의 2배 이하
	최고높이		• 120m이하
배 치	건축한계선		• 도봉로변 : 5m • 이면도로변 : 5m(북측), 4m(서측)
	벽면한계선		-
	공공보행통로		-
기타에 관한 사항	전면공지		• 건축한계선에 의한 전면공지를 보행공간 및 차량진출입 차선 조성
	공개공지		• 공공시설 이용객 및 지역주민의 휴게공간 확보를 위한 계획 수립
기타		• 도봉로 이면도로(10m) 확보 • 도봉로변 차량 진출입 불허 • 동서간 연결도로(8m)조성 검토 - 북측 동서간 연결도로는 특별계획가능 1구역 해제시 6m 도로 확보	

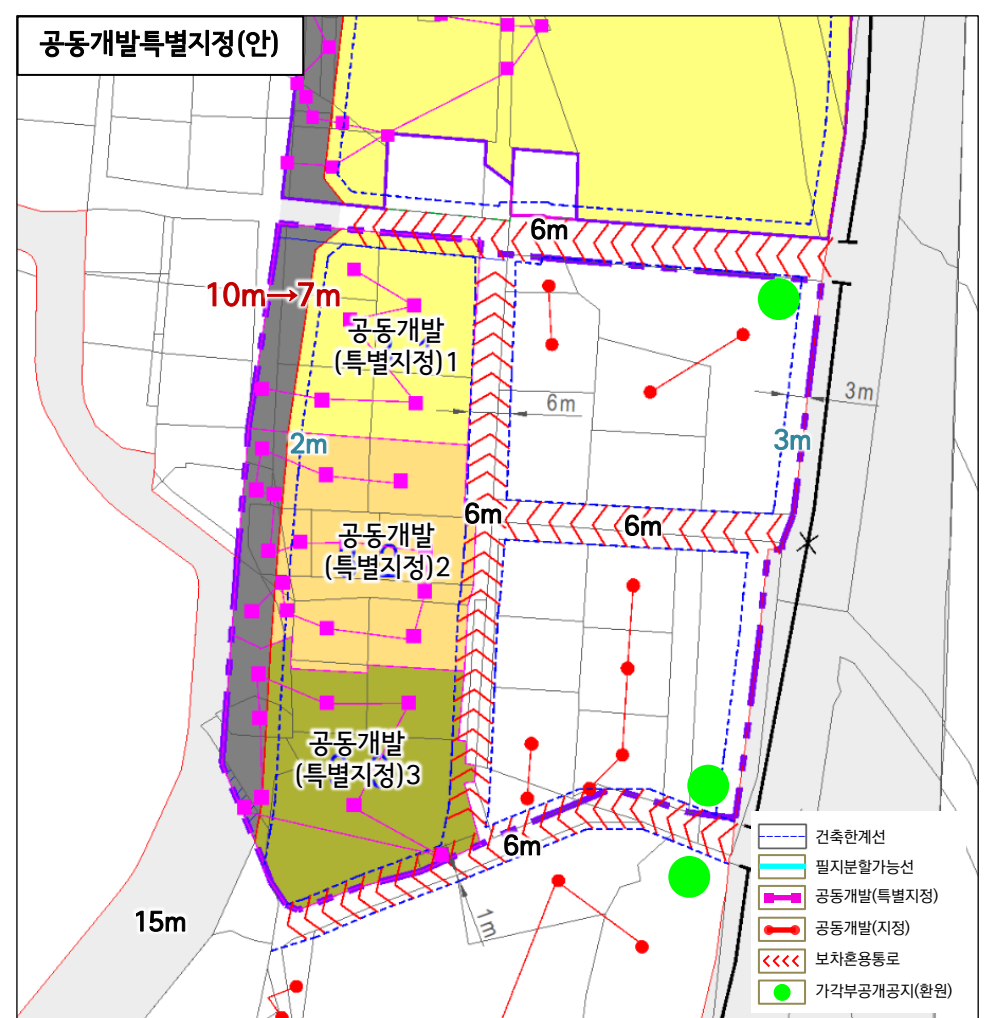


■ 특별계획가능 2구역 : 해제시

변경사유	특별계획가능구역 효력 상실 시 도봉로 이면도로 개설을 위한 공동개발 특별지정 필요
------	---

- 공동개발 특별지정 : 도봉로 이면도로 기능의 연속성 확보
- 공동개발특별지정 시 용적률 20~50% 증가 효과 발생
- 공동개발 지정 : 동일소유 필지, 과소필지 등 불합리한 토지 방지
- 건축한계선 : 전면공지 확보
- 보차혼용통로 : 장기미집행 도시계획시설 일몰제 및 특별계획가능 구역 해제로 인한 현황도로 확보
- 공개공지 : 특별계획가능구역 해제에 따른 환원 계획

구 분		기정	변경	변경후
특별계획가능구역		1	감) 1	-
공동개발 특별지정		-	증) 3	3
공동개발 지정		-	증) 4	4
구분		1	2	3
필지수		6필지	13필지	5필지
면적 (㎡)	공동개발면적	988	1,180	1,158
	도로면적 (순부담면적)	225 (225)	225 (225)	176 (92)
기준용적률		800%		
공동개발 (지정/권장)	허용용적률	880%	880%	880%
	상한용적률	1,211.6%	1,211.6%	987.2%
공동개발 특별지정	허용용적률	880%	880%	880%
	상한용적률	1,261.6% (증 50%)	1,261.6% (증 50%)	1,027.2% (증 40%)



■ 특별계획가능 3구역 계획 : 신설

변경사유	• 지역중심의 위상에 부합하는 대규모 부지(현대백화점 일대)의 계획적 개발유도를 위한 결정
------	--

구 분		계 획 내 용
위 치		길음동 20-1번지 일대
면 적		8,070㎡
용도지역		• 일반상업지역
공공시설		• 특별계획구역 면적의 10% 이상 설치
건축물의 용도 밀도에 관한 계획	건폐율	• 60%이하
		기준 • 800%이하
	용적률	허용 • 880%이하
		상한 • 법적용적률의 2배 이하
	최고높이	• 120m이하
배 치	건축한계선	• 동소문로변 : 5m • 이면도로변 : 3m
	벽면한계선	-
	공공보행통로	-
기타에 관한 사항	전면공지	• 건축한계선에 의한 전면공지를 보행공간 및 차량진출입 차선으로 조성
	공개공지	• 공공시설 이용객 및 지역주민의 휴게공간 확보를 위한 계획
기타		• 동소문로변 주차출입구 조성 • 북측 연결도로(4m)조성 검토 - 향후 사업시행시 북측 공공공지 포함 도로 확폭

※ 특별계획가능구역 해제시 존치관리구역 지침에 따름



■ 특별계획가능 3구역 : 해제시

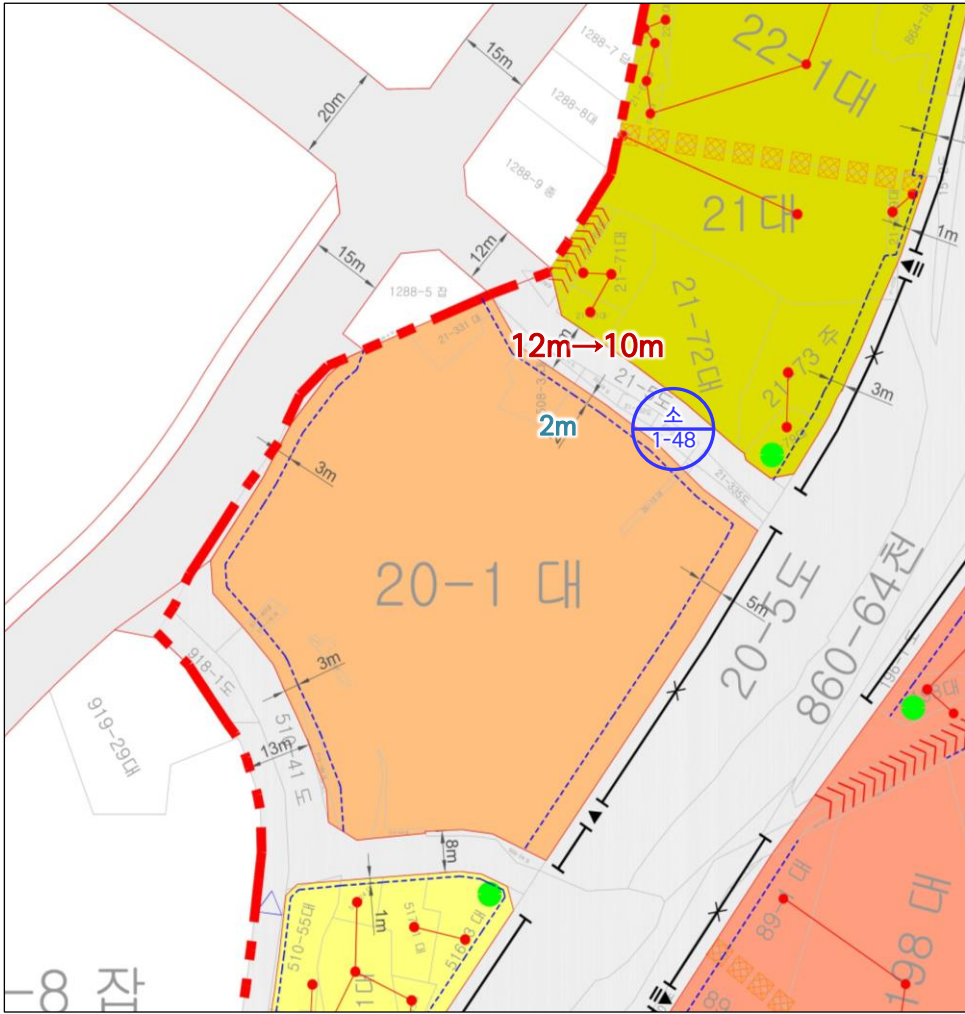
변경사유	• 특별계획가능구역 효력 상실 시 북측 도로와 연계를 위한 도로 폭원(8m→10m) 조정
------	---

도로 결정(변경) 조서

구 분	도로명	폭원(m)	연장(m)	최초결정일	비 고
기정	중로 3-48	12	73	서고 제1969-3호 (69.01.18)	
변경	소로 1-48	10	73		

가구 및 획지에 관한 변경(결정)

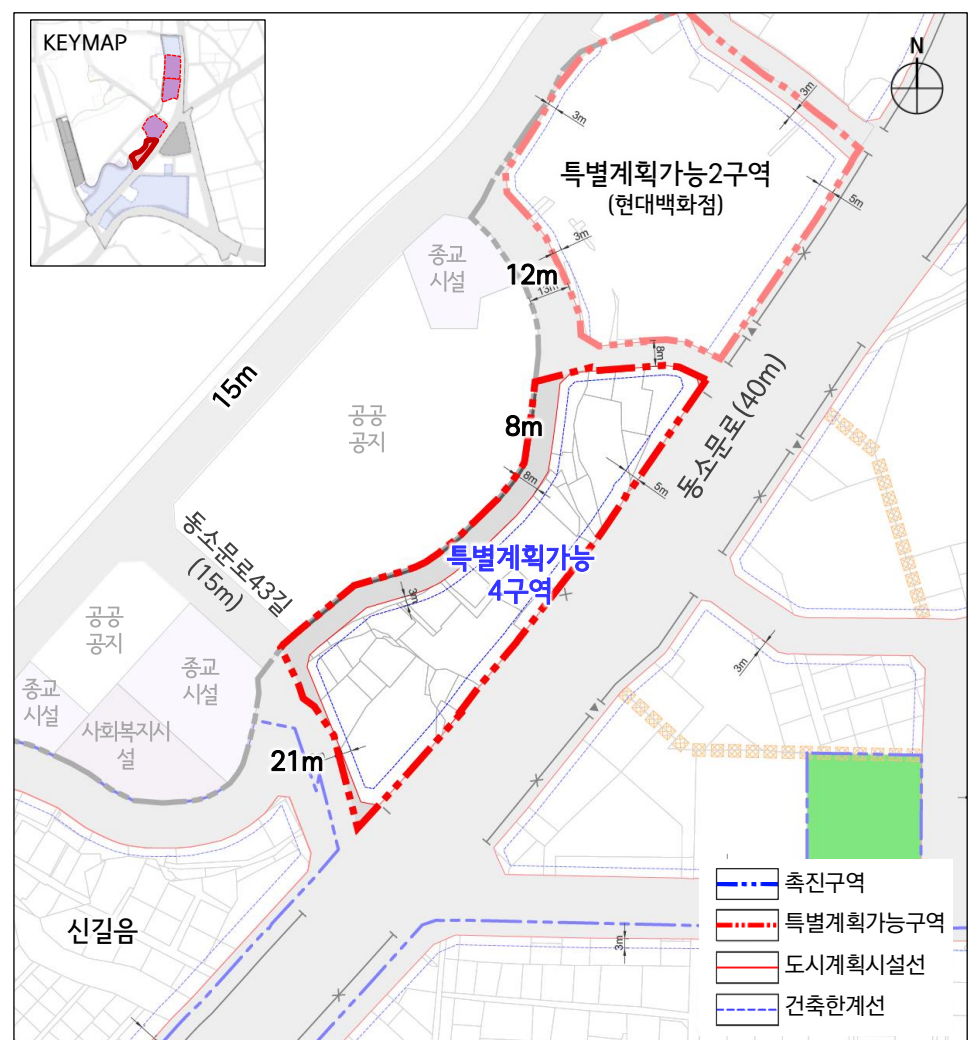
구 분	기정	변경	변경후
특별계획가능구역	1	감) 1	-



■ 특별계획가능 4구역 계획 : 신설

변경사유	• 동소문로43길의 선형일치 및 지역중심 위상에 부합하는 개발유도를 위해 특별계획가능구역으로 신설 - 특별계획가능구역의 효력이 상실하는 경우에도 계획의도가 유지될 수 있도록 공동개발 특별지정으로 계획
------	--

구 분	계 획 내 용
위 치	길음동 938-6번지 일대
면 적	6,840㎡
용도지역	• 준주거지역, 일반상업지역
공공시설	• 특별계획가능구역 면적의 10% 이상 설치
건축물의 용도 밀도에 관한 계획	건폐율
	• 60%이하
	용적률
	기준 허용 상한 • 400%이하 • 440%이하 • 법적용적률의 2배 이하
	최고높이
	• 120m이하
배 치	건축한계선
	• 동소문로변 : 5m
	• 이면도로변 : 3m
기타에 관한 사항	벽면한계선
	-
	공공보행통로
	-
기타에 관한 사항	전면공지
	• 건축한계선에 의한 전면공지를 보행공간으로 조성
기타에 관한 사항	공개공지
	• 공공시설 이용객 및 지역주민의 휴게공간 확보를 위한 계획 수립
기타	• 동소문로~동소문로43길(15m)구간과 연결되는 구간 21m 확보 및 선형 일치 • 도봉로변 차량진출입 불허 • 향후 사업시행시 개발여건을 고려하여 이면도로(6m) 폐도 검토



■ 특별계획가능 4구역 : 해제시

변경사유	• 특별계획가능구역 효력 상실 시 교차로를 일치하기 위해 추후 민간개발시 소유주의 의사결정에 따라 도로를 확보할 수 있도록 필지분할가능선 지정
------	---

• 공동개발 지정, 건축한계선, 공공보행통로, 공개공지 등 • 필지분할 가능선 지정을 통해 불합리한 교차로 일치 유도
--

가구 및 획지에 관한 변경(결정)

구 분	기정	변경	변경후
특별계획가능구역	1	감) 1	-
공동개발 지정	-	증) 10	10

대지의 분할 결정(변경)조서

구분	위치	면 적 (㎡)	비고
신설	길음동 938-22	14.8	도로
		9	공동개발(지정)
	길음동 518-17	129.0	도로
		98.9	공동개발(지정)

