

서울특별시 성북구 미아중심재정비촉진지구 재정비촉진계획(지구단위계획) 변경 의견청취안 심 사 보 고 서

2025년 6. 26.(목)
도시건설위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자: 2025. 5. 20. 성북구청장 제출 (의안번호 480호)
- 나. 회부일자: 2025. 5. 21.
- 다. 상정일자: 제312회 성북구의회 제1차 정례회 제1차 도시건설위원회
【2025. 6. 5. 상정 · 의결 (원안가결)】

2. 제안설명의 요지 (제안설명자: 이종권 도시정비신속추진단장)

가. 제안이유

서울특별시고시 제2002-263호(2002.07.02.)로 미아지구 지구단위계획이 결정되고, 서울특별시고시 제2003-374호(2003.11.18.) 미아균형발전촉진지구 지정, 서울특별시공고 제2005-558호(2005.04.21.) 미아균형발전촉진지구 개발기본계획 수립, 서울특별시고시 제2015-160호(2015.06.11.) 미아중심재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정 고시된 미아중심재정비촉진지구에 대하여, 미아중심 재정비촉진지구 재정비촉진계획(지구단위계획)을 변경하고자 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조 제3항에 의거 구의회 의견을 듣고자 함

나. 주요내용

- 도시계획시설 변경 및 장기미집행도시계획시설 폐지
- 미아사거리 일대 일부 상업지역 내 공공지원민간임대주택 불허
- 특별계획구역 및 특별계획구역 신설 등 가구 및 획지계획 변경
- 2023.09. 주민공람 이후 서울시 정책 변화 반영(보도자료 2024.04.19.)

- 지구단위계획 용적률 체계 개편 등
- 2025.01. 교통영향평가 의견에 따른 변경
- 차량진출입구간 동선 변경 등

다. 추진현황

- 2002.07.02. : 미아지구 지구단위계획 결정(서고시 제2002-263호)
- 2003.11.18. : 미아균형발전촉진지구 지정(서고시 제2003-374호)
- 2005.04.21. : 미아균형발전촉진지구 개발기본계획 확정 지정
(서공고 제2005-558호)
- 2015.06.11. : 미아중심재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정고시
(서고시 제2015-160호)
- 2023.09.21. ~ 2023.10.13. : 주민공람 및 관련부서 협의(14일 이상)
- 2024.12.11. : 2024년 제3차 서울시 교통영향평가 심의위원회 심의
- 2025.01.09. : 교통영향평가 심의의결보완서 통보
- 2025.04.17. ~ 2025.05.01. : 주민재공람 및 관련부서 협의(14일 이상)

라. 관계 법령

- 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조

마. 주민의견 수렴

- 공람공고 : 2025.04.17. ~ 2025.05.01.(14일 이상)
- 공람게재 : 구보(서울특별시 성북구 공고 제2025-716호)
- 공 고 명 : 미아중심재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안) 주민재공람 공고

3. 전문위원 검토보고의 요지 (전문위원 정진만)

가. 개요

- 본 의견 청취안은 길음2동 일대 미아중심재정비촉진지구 지구단위계획을 계획적으로 관리하고, 계획의 실현성 확보로 침체된 지역의 개발사업 활성화를 위한 지구단위계획을 재정비하여, 변화된 대외여건을 고려한 기반시설 등의 정비방안을 마련하고자 「도시재정비

촉진을 위한 특별법」 제9조제3항1)에 따라 변경 사안에 대하여 구
의회 의결을 청취하고자 하는 것으로,

○ 구역별 추진현황 : 재정비촉진구역 4개소(준공 1개소)

- 신월곡1 : 55,112㎡, 결합개발 추진 중, 2009년 1월 2일 정비구역 지정,
2023년 12월 8일 관리처분인가
- 신월곡2 : 17,686㎡, 2007년 6월 21일 정비구역 지정, 2011년 11월
30일 준공인가
- 신길읍 : 28,500㎡, 2007년 6월 7일 정비구역 지정, 2021년 1월 13일
재정비촉진계획 변경고시
- 신길읍1 : 8,390㎡, 2010년 4월 15일 정비구역 지정, 2024. 11월 14일
재정비촉진계획 변경 고시)

나. 주요 내용

- 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 변경 : 구적면적(실제
면적과 장부상 면적 간 차이) 오차로 인해 기정 479,128.3㎡에서
2,217.0㎡이 증가한 481,346㎡로 고시면적 정정

명칭	유형	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
미아중심 재정비 촉진지구	중심지형	계	479,128.3	증) 2,217.0	481,346.0	
		강북구 미아동 70일대	164,212.3	-	164,212.3	
		성북구 하월곡동 88일대	314,916	증) 2,217.0	317,133.7	

- 존치관리구역에 관한 사항 변경 : 재정비촉진구역 4개소 중 2011년
사업 준공된 신월곡2구역이 촉진구역에서 해제(4개소→3개소)되어 존

1) 제9조(재정비촉진계획의 수립) ③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 재정비촉진계
획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 지
방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수·구청장이 재정비촉진계
획의 수립 또는 변경을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견
제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 본다) 공청회를 개최하여야 한다.
다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

치관리구역으로 변경,

- 토지이용계획 변경 : 상업·주거 면적 5,149㎡ 증가, 일반상업 용지 705.6㎡ 증가, 사회복지 시설 558.2㎡를 폐지하고 상업·주거면적에 포함
- 인구·주택수용 계획 변경 : 신월곡2구역 존치관리구역(준공에 따른 재정비촉진구역 해제)지정에 따라 계획세대가 5,534호에서 5,098세대로 436세대 감소
- 용적률에 관한 사항 변경 : 존치관리구역의 개발 활성화를 위해 지구단위계획수립 기준보다 낮게 결정된 일반상업지역의 허용 용적률을 2024년 4월 18일 서울시 용적률 체계 개편 사항을 반영한 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼(2024. 7. 15.)을 고려하여 계획

구 분				건 폐 율	용적률						비 고
					기정			변경			
					기준	허용	상한	기준	허용	상한	
존치 관리 구역	상 업 지 역	준주거지역 →일반상업지역	일반 상업 지역	60%	350%	500%	서울 특별시 도시계획 조례 시행규칙 제3조에 의함	800%	880%	법적 용적률 의 2배이하	
		일반주거지역 →일반상업지역			300%	400%					
	주 거 지 역	일반주거지역 →준주거지역	60%	300%	360%	400%		440%			
		일반주거지역 →제3종일반주거지역	50%	200%	250%	250%		275%			

- 건축물 높이에 관한 사항 변경: 소규모 정비사업 추진 등을 고려한 일반주거지역(삼양로변) 높이를 25m이하에서 40m이하로 상향

구 분	대상지역	최고높이			비 고
		기정	변경	변경후	
간선도로 (도봉로, 동소문로, 종암로, 정릉로)	간선부	80m 이하	—	80m 이하	
	이면부	60m 이하	—	60m 이하	
삼양로	간선부	25m 이하	중) 15m	40m 이하	
	이면부	25m 이하	중) 15m	40m 이하	
신월곡2축진구역 → 특별계획3구역		120m 이하	—	120m 이하	준치관리 구역으로 변경
특별계획1구역		—	중) 90m	90m 이하	
특별계획2구역		—	중) 80m	80m 이하	
특별계획가능1~4구역		—	중) 120m	120m 이하	

※ 개별 축진구역 및 특별계획구역, 특별계획가능구역은 결정고시에 따라 높이를 적용함

- 주차출입구 계획 변경 : 획지계획 변경으로 발생하는 맹지해소를 위한 차량진출입구를 2개소에서 4개소로 변경, 공동주차출입구 1개소 신설
- 특별계획구역에 관한 결정 변경 : 기 결정(변경)된 3개소의 공공지원민간임대주택(특별계획1구역 : 하월곡동 88-222일원 청년안심주택, 1,248㎡), 특별계획2구역 : 하월곡동 88-513번지일대 청년안심주택, 1,393㎡), 및 신월곡2 해제구역을 특별계획3구역(하월곡동 230번지 일대, 신월곡2 해제, 17,686㎡)으로 지정하여 관리.
- 특별계획가능구역 세부개발계획 지침 변경 : 지역중심의 위상, 역세권을 고려한 규모있는 개발 유도 및 도봉로 이면도로의 조성을 위한 특별계획가능구역 4개소²⁾ 결정

- 2) - 특별계획가능 1구역(이마트 일대) : 길음동 25-2번지 일대, 9,203㎡, 일반상업지역
 - 특별계획가능 2구역 : 길음동 489-50번지 일대, 7,605㎡, 일반상업지역
 - 특별계획가능 3구역(현대백화점 일대) : 길음동 20-1번지 일대, 8,070㎡, 일반상업지역
 - 특별계획가능 4구역 : 길음동 938-6번지 일대, 6,840㎡, 준주거지역, 일반상업지역

다. 종합 의견

- 재정비 촉진 계획을 변경하려는 경우, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항에 따라 변경 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 구의회 의견을 들은 후 공청회를 개최하여야 한다고 규정하고 있음.
- 따라서 본 의견청취안은 미아중심재정비촉진지구 재정비촉진계획을 변경하고자, 주민공람 및 관련부서와 사전 협의·검토 후 계획변경(안)을 수립하여, 2025년 4월 17일부터 5월 1일까지 14일간 주민공람 절차를 완료하는 등 관련 법령의 절차를 준수하여 적법하게 제출된 것으로,
- 향후 구의회 의견 및 공청회 등에서 제시된 의견 중 합리적인 문제 제기 및 요청사항에 대해서는 촉진 계획에 반영될 수 있도록 노력하여야 할 것임.

4. 질의 및 답변요지: 회의록 참고

5. 토론요지: 회의록 참고

6. 심사결과: 원안가결

7. 소수의견 요지: 없음

8. 기타 필요한 사항: 없음

서울특별시 성북구
미아중심재정비촉진지구
재정비촉진계획(지구단위계획) 변경
의견청취(안)



성 북 구
(주거정비과)

서울특별시 성북구 미아중심재정비촉진지구 재정비촉진계획(지구단위계획) 변경 의견청취(안)

의 안 번 호	480
------------	-----

제출년월 : 2025년 6월

제 출 자 : 성북구청장

1. 제안사유

서울특별시고시 제2002-263호(2002.07.02.)로 미아지구 지구단위계획이 결정되고, 서울특별시고시 제2003-374호(2003.11.18.) 미아균형발전촉진지구 지정, 서울특별시공고 제2005-558호(2005.04.21.) 미아균형발전촉진지구 개발기본계획 수립, 서울특별시고시 제2015-160호(2015.06.11.) 미아중심재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정 고시된 미아중심재정비촉진지구에 대하여,

미아중심재정비촉진지구 재정비촉진계획(지구단위계획)을 변경하고자 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조 제3항에 의거 구의회 의견을 듣고자 함

2. 주요내용

- 도시계획시설 변경 및 장기미집행도시계획시설 폐지
- 미아사거리 일대 일부 상업지역 내 공공지원민간임대주택 불허
- 특별계획구역 및 특별계획구역 신설 등 가구 및 획지계획 변경
- 2023.09. 주민공람 이후 서울시 정책 변화 반영(보도자료 2024.04.19.)
 - 지구단위계획 용적률 체계 개편 등
- 2025.01. 교통영향평가 의견에 따른 변경
 - 차량진출입구간 동선 변경 등

3. 추진현황

- 2002.07.02. : 미아지구 지구단위계획 결정(서고시 제2002-263호)
- 2003.11.18. : 미아균형발전촉진지구 지정(서고시 제2003-374호)
- 2005.04.21. : 미아균형발전촉진지구 개발기본계획 확정 지정
(서공고 제2005-558호)
- 2015.06.11. : 미아중심재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정고시
(서고시 제2015-160호)
- 2023.09.21. ~ 2023.10.13. : 주민공람 및 관련부서 협의(14일 이상)
- 2024.12.11. : 2024년 제3차 서울시 교통영향평가 심의위원회 심의
- 2025.01.09. : 교통영향평가 심의의결보완서 통보
- 2025.04.17. ~ 2025.05.01. : 주민재공람 및 관련부서 협의(14일 이상)

4. 주민의견 수렴

- 공람공고 : 2025.04.17. ~ 2025.05.01.(14일 이상)
- 공람게재 : 구보(서울특별시 성북구 공고 제2025-716호)
- 공 고 명 : 미아중심재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안)
주민재공람 공고

미아중심재정비촉진지구 재정비촉진계획(지구단위계획) 변경(안)

I 재정비촉진지구 변경 지정 및 촉진계획(변경)

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 : 변경

명칭	유형	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
미아중심 재정비 촉진지구	중심지형	계	479,128.3	증) 2,217.0	481,346.0	
		강북구 미아동 70일대	164,212.3	-	164,212.3	
		성북구 하월곡동 88일대	314,916	증) 2,217.0	317,133.7	

※ 변경사유 : 구적면적 오차로 인한 고시면적 정정

2. 재정비촉진사업의 완료 목표연도 : 변경 없음

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경 없음

4. 재정비촉진구역 및 준치구역 지정에 관한 사항 : 변경

가. 촉진구역 : 변경

구분		구역명		면적(㎡)			사업 방식	비고
				기정	증감	변경		
총계				479,128.3	증) 2,217.0	481,346.0	-	
미 아 중 심	소계			147,842.2	감) 17,686.0	130,156.2	-	6개 구역
	촉진 구역	성 북 구	신길음재정비촉진구역	28,499.8	-	28,499.8	도시정비형 재개발사업	
			신길음1재정비촉진구역	8,420.0	-	8,420.0		
			신월곡1재정비촉진구역	56,024.5	-	56,024.5		
			신월곡2재정비촉진구역	17,686.0	감) 17,686.0	-		구역해제
	강 북 구	강북3재정비촉진구역	24,348.9	-	24,348.9			
		강북5재정비촉진구역	12,863.0	-	12,863.0			
	소계			331,286.1	증) 19,903.7	351,189.8	-	-
	존치관리구역			331,286.1	증) 19,903.7	351,189.8	-	-

나. 촉진계획 : 변경

1) 토지이용계획 : 변경

가) 미아중심재정비촉진지구 토지이용계획 : 변경

구분		면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	증·감	변경		
합계		479,128.3	증) 2,217.7	481,346.0	100.0	
소계		264,412.4	증) 3,741.8	268,154.2	55.7	
복합 용지	소계	205,879.8	증) 4,324.0	210,203.9	43.7	
	상업·주거	158,244.8	증) 5,149.7	163,394.5	33.9	
	업무·주거	7,210.4	-	7,210.4	1.5	
	상업·업무	6,260.4	증) 94.6	6,355.0	1.3	
	상업·문화	34,164.2	감) 920.2	33,244.0	6.9	
상업 및 업무용지	소계	56,934.0	감) 647.4	56,286.6	11.7	
	일반상업	31,438.5	증) 705.6	32,144.1	6.7	
	근린생활시설	2,911.3	감) 55.8	2,855.5	0.6	
	업무	22,584.2	감) 1,297.2	21,287.0	4.4	
기타	소계	1,598.6	증) 65.2	1,663.8	0.3	
	종교	1,598.6	증) 65.2	1,663.8	0.3	
소계		214,715.9	감) 1,524.1	213,191.8	44.3	
기반 시설	공원	5,696.1	증) 17.4	5,713.5	1.2	
	광장	587.0	-	587.0	0.1	
	공공공지	232.0	감) 0.2	231.8	0.0	
	사회복지시설	558.2	감) 558.2	-	0.0	(상업·주거 면적에 포함)
	공공청사	554.0	감) 0.4	553.6	0.1	신길읍
	전기공급설비	(2,496.0)	-	(2,496.0)	-	
	도시철도	(17,810.6)	-	(17,810.6)	-	
	주차장	(3,999.7)	-	(3,999.7)	-	신월곡1구역 공원 (하월곡동 104-88)과 중복결정
	도로	207,646.8	감) 1,541.0	206,105.8	42.8	

※ ()는 면적에 미포함.

※ 도시철도는 도로와 중복결정

※ 변경사유 : 구적면적 오차로 인한 고시면적 정정 및 신길읍(서고 제2024-418호), 신길읍1(서고 제2024-550호), 신월곡1(서고 제2024-210호), 강북미아중심재정비 촉진지구(서고 제2024-644호) 결정고시 반영

2) 인구·주택수용 계획 : 변경

구 분		계 획 세 대 (호)	인 구 수 (인)	비 고	
합 계	기정	5,534	15,497	-	
	변경	5,098	14,276		
촉진 구역	신길읍재정비촉진구역		877	2,456	2.8인/세대
	신길읍1재정비촉진구역		405	1,134	2.8인/세대
	신월곡1재정비촉진구역		2,206	6,177	2.8인/세대
	기정	신월곡2재정비촉진구역	436	1,221	2.8인/세대
	변경	존치관리구역	준공에 따른 재정비촉진구역 해제		
	강북3재정비촉진구역		922	2,582	2.8인/세대
	강북5재정비촉진구역		688	1,927	2.8인/세대

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경

구 분		계 획(㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
교통 시설	도로	207,646.8	감) 1,541.0	206,105.8	42.8	
	도시철도	(17,810.6)	-	(17,810.6)	-	미아중심재정비촉진구내 동북선 신설구간 및 신길읍1구역 내 중북·입체결정구간 면적 편입
	주차장	(3,999.7)	-	(3,999.7)	-	
	소 계	27,646.8	감) 1,541.0	206,105.8	42.8	
도시 공간 시설	공원	5,696.1	증) 17.4	5,713.5	1.2	
	광장	587.0	-	587.0	0.1	
	공공공지	232.0	감) 0.2	231.8	0.0	
	전기공급설비	2,496.0	-	2,496.0	0.5	
	사회복지시설	558.2	감) 558.2	0.0	-	장기미집행 시설로 인한 해제
	공공청사	554.0	감) 0.4	553.6	0.1	신길읍
	소계	10,123.3	감) 541.4	13,095.8	2.0	
합 계		217,770.1	감) 2,082.3	215,687.8	44.8	
기반시설 이외 토지이용		261,358.2	증) 4,300.0	265,658.2	55.2	
총 계		479,128.3	증) 2,217.7	481,346.0	100.0	

※ ()는 면적에 미포함.

※ 도시철도는 도로와 중북결정

※ 변경사유 : 구적면적 오차로 인한 고시면적 정정 및 신길읍(서고 제2024-418호), 신길읍1(서고 제2024-550호), 신월곡1(서고 제2024-210호), 강북미아중심재정비 촉진지구(서고 제2024-644호) 결정고시 반영

- 4) 공원·녹지계획 : 변경 없음
 5) 교통계획 : 변경 없음
 6) 경관계획 : 변경 없음
 7) 재정비촉진구역 지정에 관한 계획 : 변경

구분			구역명	면적(㎡)			사업 방식	비고
				기정	증감	변경		
총계				479,128.3	증) 2,217.0	481,346.0	-	
미 아 중 심	소계			147,842.2	감) 17,686.0	130,156.2	-	6개구역
	촉진 구역	성 북 구	신길음재정비촉진구역	28,499.8	-	28,499.8	도시정비형 재개발사업	
			신길음1재정비촉진구역	8,420.0	-	8,420.0		
			신월곡1재정비촉진구역	56,024.5	-	56,024.5		
			신월곡2재정비촉진구역	17,686.0	감) 17,686.0	-		구역해제
	강 북 구	강북3재정비촉진구역	24,348.9	-	24,348.9			
		강북5재정비촉진구역	12,863.0	-	12,863.0			
	소계			331,286.1	증) 19,903.7	351,189.8	-	-
	존치관리구역			331,286.1	증) 19,903.7	351,189.8	-	-

- 8) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경없음
 9) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : 변경

구 분	구역명		건폐율(%)	용적률(%)			최고높이 (m)	주용도
				기준	허용	상한		
촉 진 구 역	기정	강북3구역	60이하	300 이하	397 이하	500 이하 (법정상한)	130m이하	주거, 판매
	기정	강북5구역	60이하	300 이하	630 이하	900이하 (법정상한)	150m이하	판매, 주거
	기정	신길음구역	60이하	300 이하	350 이하	500 이하 (법정상한)	120m이하	주거, 판매, 운동
	기정	신길음1구역	60이하	300 이하	500 이하	839 이하 (법정상한)	150m이하	판매, 주거
	기정	신월곡1구역	60이하	350 이하	580 이하	680 이하	160m이하	판매, 주거, 업무 또는 숙박
	기정	신월곡2구역	60이하	350 이하	500 이하	620 이하	120m이하	판매, 업무, 주거
	변경	존치관리지역	준공으로 인한 재정비촉진구역 해제					

※ 상한용적률은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 규정을 준용함

10) 기반시설의 비용분담계획 : 변경

구 분		면적(㎡)	비율(%)
교통 시설	도 로	206,105.8	42.82
	도시철도	(17,810.6)	-
	주차장	(3,999.7)	-
	소 계	206,105.8	42.82
도시 공간 시설	공원	5,713.5	1.19
	광장	587.0	0.12
	공공공지	231.8	0.05
	공공청사	553.6	0.12
	전기공급설비	2,496.0	0.52
	소 계	13,095.8	1.99
합 계		219,201.7	44.81
기반시설 이외 토지이용		262,144.3	55.19
미아중심재정비촉진지구 면적 : 481,346.0㎡			

※ ()는 면적에 미포함.

※ 도시철도는 도로와 중복결정

※ 변경사유 : 구적면적 오차로 인한 고시면적 정정 및 신길음(서고 제2024-418호), 신길음1(서고 제2024-550호), 신월곡1(서고 제2024-210호) 결정고시 반영

가) 재정비촉진지구 전체에 대한 기반시설 계획

- 기준: 재정비촉진지구 전체 면적의 30%이상 확보 → 계획: 44.81%

나) 구역별 기반시설부담계획: 변경

구분	구역명	내 용	비 고
성 북 구	기 정 신월곡1 재정비촉진구역	- 중암로 이면도로 개설 - 남측 공원 조성 - 공공공지 확보 비율 : 순부담율 17.0%이상	변경없음
	기 정 신월곡2 재정비촉진구역	- 북측과 남측 공원 조성 - 공공공지 확보 비율 : 순부담율 16.6%이상	준공
	변 경 존치관리구역	-	구역 해제
	기 정 신길음 재정비촉진구역	- 동소문로 이면도로 확폭·정비 - 공공공지, 공원 폐지 및 공공청사 설치 - 공공공지 확보 비율 : 순부담율 15.7%이상	변경없음 (도시정비형 재개발사업 추진중)
	기 정 신길음1 재정비촉진구역	공공공지 확보 비율 : 순부담율 14.0%이상	변경없음 (도시정비형 재개발사업 추진중)
강 북 구	기 정 강북3 재정비촉진구역	- 월계로3길(도시계획시설 결정) 개설 및 도봉로 8길 확폭 - 공공공지 확보 비율 : 순부담율 12.8%이상	변경없음
	기 정 강북5 재정비촉진구역	- 도봉로 이면도로 확폭·정비 - 기부채납 공공임대 확보 - 공공공지 확보 비율 : 순부담율 15.5%이상	변경없음

11) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경

구분	구역명	세대수(세대)	분양주택(세대)	임대주택(세대)	비 고
기정	총 계	5,534	4,453	1,081	
변경		5,098	4,055	1,043	
기정	신길읍재정비촉진구역	877	669	208	
기정	신길읍1재정비촉진구역	410	298	112	
기정	신월곡1재정비촉진구역	2,206	2,009	197	
기정	신월곡2재정비촉진구역	436	398	38	
변경	존치관리지역	준공에 따른 재정비촉진구역 해제			
기정	강북3재정비촉진구역	922	692	230	
기정	강북5재정비촉진구역	688	390	298	

12) 재정비촉진사업 시행기간 동안의 범죄예방대책 : 변경없음

13) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경없음

II 존치관리구역에 관한 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경

가. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

나. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정 : 변경없음

다. 도시계획시설 결정 : 변경

1) 도로

가) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	8	35~40	주간선도로	6,100 (965)	제기동 정릉천	수유동 우이교	일반도로	-	내고23호 (1952.03.25)	도봉·종암로
변경	대로	1	8	35~45	주간선도로	6,100 (965)	제기동 정릉천	수유동 우이교	일반도로	-		
기정	대로	1	55	35~40	주간선도로	3,550 (710)	해화동 광장	미아 사거리	일반도로	-	건고294호 (1978.10.2)	동소문로
기정	대로	3	187	26~63	주간선도로	19,430 (791)	성산동 561-1	공릉동 284-2	자동차 전용도로	-	건고693호 (1990.10.13)	북부간선도로 (내부순환로)
기정	대로	3	56	25~63	주간선도로	1,750 (660)	하월곡동 104-5	하월곡동 104-217	일반도로	-	건고2493호 (1966.6.21)	정릉로
기정	대로	3	50	25	주간선도로	1,000 (130)	하월곡동 (종암4거 리)	하월곡동 (월곡3거 리)	일반도로	-	건고738호 (1963.12.24)	
기정	대로	3	123	25	보조간선도로	120	길음동	종암동	일반도로	-	서고34호 (1978.2.8)	
기정	중로	2	3	15	보조간선도로	74	길음동 35-32	길음동 485-21	일반도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	강북구 경계도로
기정	중로	1	47	20~25	보조간선도로	5,055 (144)	길음동 530-7	수유동	일반도로	-	건고738호 (1963.12.24)	삼양로
변경	중로	1	47	20~25	보조간선도로	5,055 (78)	길음동 530-7	수유동	일반도로	-		
기정	중로	2	505	9~15 (12m)	집산도로	719 (352)	길음동 486-7	길음동 1044	일반도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	
변경	중로	2	505	9~15 (10m)	집산도로	719 (352)	길음동 486-7	길음동 1044	일반도로	-		() : 특별계획 가능구역 내 폭원
기정	중로	3	1	12	집산도로	172	하월곡동 88-65	하월곡동 88-493	일반도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	
변경	중로	3	1	12	집산도로	172	하월곡동 88-861	하월곡동 88-493	일반도로	-		기·종점 오기정정
기정	중로	2	2	15	집산도로	59	하월곡동 88-529	하월곡동 88-959	일반도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	
기정	중로	2	512	20	집산도로	274	하월곡동 88-16	하월곡동 88-909	일반도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	
변경	중로	2	512	20	집산도로	274	하월곡동 88-16	하월곡동 88-64	일반도로	-		기·종점 오기정정
기정	중로	2	506	15	집산도로	45	하월곡동 104-90	하월곡동 88-421	일반도로	-	서고2008-494 (2009.1.2)	삼양로 P턴도로
기정	중로	1	가6	21 (10~11)	집산도로	35	길음동 518-12	길음동 1064-1	일반도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	
변경	중로	1	가6	21 (10~11)	집산도로	35	길음동 518-12	길음동 1064-1	일반도로	-		

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	3	12~15	집산도로	516	길음동 1078-2	길음동 510-55	일반도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	
변경	중로	3	3	15	집산도로	386	길음동 1078-2	길음동 510-55	일반도로	-		
기정	중로	1	123	20	국지도로	55	길음동 893-44	길음동 1143	일반도로	-	서고59호 (1999.03.13)	
변경	중로	1	123	20	국지도로	55	길음동 1098	길음동 1143	일반도로	-		기·종점 오기정정
기정	중로	3	362	12	국지도로	68 (65)	길음동 508-49	길음동 510-53	일반도로	-	성고2000-119 (2001.1.5)	
변경	중로	3	362	12	국지도로	68 (65)	길음동 510-53	길음동 509-7	일반도로	-		기·종점 오기정정. 가각조정
기정	중로	3	516	8~12	집산도로	397	길음동 1098	길음동 1021-3	일반도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	
변경	중로	3	516	10~12	집산도로	397	길음동 1098	길음동 1021-3	일반도로	-		
기정	중로	2	513	15	국지도로	185	하월곡동 104-5	하월곡동 88-909	일반도로	-	서고2007-198 (2007.6.21)	
기정	소로	3	180	6	국지도로	67	길음동 33-4	길음동 26-30	일반도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	
기정	소로	2	48	8	집산도로	73	길음동 21-78	길음동 21-278	일반도로	-	서고1969-3 (1969.1.18)	
변경	중로	3	48	12	집산도로	73	길음동 21-78	길음동 21-278	일반도로	-		폭원변경
기정	소로	2	167	8	국지도로	40	길음동 516-3	길음동 510-53	일반도로	-	성고2000-119 (2001.1.5)	
변경	소로	1	167	10	국지도로	40	길음동 516-3	길음동 510-53	일반도로	-		
기정	소로	3	11	6	국지도로	47	길음동 1153-3	길음동 1094	일반도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	
기정	소로	3	12	6	국지도로	47	길음동 1157	길음동 1090-1	보행자 전용도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	
기정	소로	3	435	6	국지도로	20	하월곡동 88-32	하월곡동 88-224	일반도로	-	성고2001-59 (2001.6.20.)	
기정	소로	2	532	8.6	특수도로	64	길음동 1164-6	길음동 1070-28	지하도로	-	서고2013-76 (2013.7.25.)	1 소로
신설	소로	2	가	8	집산도로	80 (73)	길음동 489-88	길음동 21-32	일반도로	-	-	
신설	소로	2	나	8	집산도로	130	길음동 938-22	길음동 510-55	일반도로	-	-	
폐지	소로	1	1	10	집산도로	93	하월곡동 198	하월곡동 216	일반도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	실효 (22.07.02)
폐지	소로	2	9	8	국지도로	128 (119)	길음동 21-46	길음동 489-50	일반도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	실효 (22.07.02)
폐지	소로	2	8	8	국지도로	69	길음동 25-7	길음동 489-49	일반도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	실효 (22.07.02)
폐지	소로	3	2	6	국지도로	43	길음동 489-42	길음동 25-7	일반도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	실효 (22.07.02)
폐지	소로	3	3	6	국지도로	41	길음동 21-34	길음동 864-18	일반도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	실효 (22.07.02)
폐지	소로	3	13	4	국지도로	116	길음동 1142	길음동 1153-4	일반도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	실효 (22.07.02)
폐지	소로	1	5	10	국지도로	49	길음동 1163	길음동 918-8	일반도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	실효 (22.07.02)

※ () : 구역내 면적

※ 소로1-1, 길음동 21-278 일대(길음동 21-278, 21-5, 21-70, 508-69, 21-69, 21-277)는 건축법(제45조1항) 및 서울시 건축조례(27조5호)에 근거하여 도로지정 절차 필요

- 2) 주차장 : 변경없음
 3) 철도 : 변경없음
 4) 공원 : 변경없음
 5) 공공공지 : 변경없음
 6) 사회복지시설 : 변경
 1) 사회복지시설

가) 사회복지시설 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설 의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
폐지	-	사회복지시설	-	길음동 1156-15일대	558.2	감)558.2	-	서울시고시 제2002-263호 (2002.07.02.)	-

- 7) 공공청사 : 변경없음
 8) 시장: 변경없음

라. 가구 및 획지에 관한 결정 : 변경

1) 단위획지 최대개발규모 계획 : 신설

구분		최대개발규모	적용구역
신설	일반상업지역	3,000㎡ 이하	동소문로, 종암로
신설	준주거지역	3,000㎡ 이하	동소문로

※ 최대개발규모 이상 개발 시 특별계획구역으로 지정 필요. 단, 획지 및 공동개발 규모가 상기 최대개발규모를 초과하거나 지구단위계획에 의하여 특별계획구역으로 지정된 경우에는 예외적용

2) 획지의 규모 및 조성에 관한 계획 : 변경

가) 가구 및 획지계획 총괄표

(단위 : 개소수)

구분	기정	변경	변경후	비고
획지계획	58	감) 57	1	-
공동개발 지정	14	증) 14 (증) 32)	30 (46)	-
공동개발 특별지정	-	(증) 4)	(4)	
공동개발 권장	11	감) 11	-	-
특별계획구역	-	증) 3	3	-
특별계획가능구역	-	증) 4	4	-

※ () 특별계획가능구역 해제 시

마. 건축물에 관한 결정 : 변경

1) 불허용도 계획 : 변경

구분	기정	변경
일반 상업지역 · 준주거지역	• 용도지역·지구에서 불허하는 용도 • 2001.10.20. 기준 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 - 제4호 제2종근린생활시설 및 제9호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 제7호 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 제13호 공장 - 제14호 창고시설 - 제15호 위험물저장 및 처리시설 - 제16호 자동차관련시설(주차장은 제외) - 제17호 동물 및 식물 관련시설 - 제19호 공공용시설(단, 전신전화국 제외)	• 용도지역·지구에서 불허하는 용도 - 2025.01.21. 기준 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택 (단, 주거복합건축물1)제외) - 제4호 제2종근린생활시설 및 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 제9호 의료시설 중 정신병원 과 격리병원 - 제13호의 공장시설 - 제18호의 창고시설 - 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 위험물저장소 - 제20호 자동차관련시설(주차장은 제외한다) - 제21호 동물 및 식물 관련 시설 중 축사·가축시설·도축장·도계장 - 제22호 자원순환 관련 시설 - 제23호 교정 및 군사시설 - 제24호 방송통신시설(전신전화국 제외) - 제25호의 발전시설 - 제26호 묘지관련시설 - 청소년 보호법 제2조제5호 각 목에 따른 청소년 출입·고용금지업소 및 청소년고용금지업소 - 공공지원민간임대주택 (미아사거리 일대 상업지역)
제3종일반 주거지역	• 용도지역·지구에서 불허하는 용도 • 2001.10.20. 기준 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 - 제4호 제2종근린생활시설 및 제9호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 제7호 의료시설 중 정신병원 - 제13호 공장시설 - 제14호 창고시설 - 제15호 위험물저장 및 처리시설 - 제16호 자동차관련시설(주차장은 제외) - 제17호 동물 및 식물 관련시설 - 제19호 공공용시설(전신전화국 제외)	• 용도지역·지구에서 불허하는 용도 • 2025.01.21. 기준 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 - 제4호 제2종근린생활시설 및 제9호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 제9호 의료시설 중 정신병원 - 제17호 공장시설 - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장은 제외) - 제21호 동물 및 식물 관련시설 - 제22호 자원순환 관련시설 - 제23호 교정 및 군사시설 - 제24호 방송통신시설(전신전화국 제외) - 제25호 발전시설 - 청소년 보호법 제2조제5호 각 목에 따른 청소년 출입·고용금지업소 및 청소년고용금지업소

1) 주거복합건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률 10%이상(지상부 설치)

2) 권장용도 계획 : 변경

구분	기정		변경	
			전층	1층(가로활성화용도)
일반 상업 지역 · 준주거 지역	일반 상업 (A)	- 건축법 시행령 [별표1] [용도별 건축물의 종류]의 - 제7호의 판매시설 - 제14호의 업무시설 (오피스텔은 제외)	- 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호 판매시설 중 소매시장 및 상점 - 제9호 의료시설 - 제14호 업무시설 중 일반업무 시설(오피스텔 제외)	- 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 - 제3호 제1종 및 제4호의 제2종 근린생활시설 중 소매점 및 제조하여 판매하는 시설 중 다음에 해당하는 용도 (소매점, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 서점, 공연장) - 제4호 제2종 근린생활시설 중 일반음식점 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장 - 기타 구 도시·건축공동위원회 및 시 도시·건축공동위원회에서 인정하는 시설
	업무 (B)	- 건축법 시행령 [별표1] [용도별 건축물의 종류]의 - 제5호의 문화 및 집회시설 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 업무시설 (오피스텔은 제외)	- 생활권 부족시설 - 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 제11호 노유자시설 중 노인여가복지시설, - 공공체육시설	
	유흥 위락 (C)	- 건축법 시행령 [별표1] [용도별 건축물의 종류]의 - 제15호의 숙박시설 - 제16호의 위락시설	배후주거지 지원시설 (도서관, 청소년 아동복지시설, 보육시설)	
	공공 (D)	- 건축법 시행령 [별표1] [용도별 건축물의 종류]의 - 제9호의 의료시설 - 근린공공시설	기타 구 도시·건축공동위원회 및 시 도시·건축공동위원회에서 인정하는 시설	
제3종 일반 주거 지역	상업 서비스 시설 (A-1)	- 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 - 제4호 제2종 근린생활시설 (단란주점 제외)	- 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 - 제3호 제1종 근린생활시설 중 가~마 향시설 - 제4호 제2종 근린생활시설 (단란주점 제외) - 제11호 노유자시설 중 사회 복지시설	
	근린 생활 시설 (B-1)	- 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 - 제3호 제1종 근린생활시설 중 가~마향 시설		
	공공 문화 시설 (C-1)	- 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 - 제11호 노유자시설 중 사회 복지시설		

※ 주거복합건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률 10%이상(지상부 설치)

- 준주거지역 해당없음

1) 저층부 가로활성화 용도 : 저층부 상업시설 + 전시시설 등

- 저층부 상업시설 : 의류, 잡화, 서적, 음반 등 소매점이나 카페, 식당 등 상업용도

- 전시시설 등: 갤러리, 미디어아트, 체험형 스튜디오, 기업홍보관(공공에게 개방 가능), 정보안내소 등

- 보행자의 가로활동과 관련이 없는 사무실이나 상업가로의 분위기를 훼손하는 자동차판매점, 금융업소 등은 저층부 가로활성화 용도로 볼 수 없음. 또한 종교집회장, 골프연습장, 안마시술소 등도 제외한다.

3) 건폐율 및 용적률 계획 : 변경

구 분				건 폐 율	용적률						비 고
					기정			변경			
					기준	허용	상한	기준	허용	상한	
존 치 관 리 구 역	상 업 지 역	준주거지역 →일반상업지역	일반 상업 지역	60%	350%	500%	서울 특별시 도시계획 조례 시행규칙 제3조에 의함	800%	880%	법적 용적률의 2배이하	
		일반주거지역 →일반상업지역			300%	400%					
	주 거 지 역	일반주거지역 →준주거지역		60%	300%	360%		400%	440%		
		일반주거지역 →제3종일반주거지역		50%	200%	250%		250%	275%		

- ※ 본 용적률 변경계획은 2024.4.18. 서울시 용적률 체계 개편 사항을 반영한 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼('24.7.15.)의 용적률을 적용한 사항이며, 향후 도시재정비 추진을 위한 특별법 제9조, 제12조 등 계획 결정 과정에서 서울시 재정비촉진지구 용적률 기준이 수립될 경우 상기 용적률 계획이 변경(하향 조정 등) 될 수 있음
- ※ 개별 촉진구역 및 특별계획구역, 특별계획가능구역은 결정고시에 따라 적용함
- ※ 특별계획가능구역은 3년한시(최대 2년 연장 가능)적으로 운영하며, 해제시 존치관리지역의 용적률을 적용함
- ※ <일반상업지역의 용적률 완화> - 도시계획 조례 제50조제1호[별표16] 및 서울특별시고시 제2019-312호
 - 주거복합건축물의 주거부분은 용적률 400%이하. 단, 증가용적률의 1/2을 공공주택(임대) 확보 시: 일반상업지역의 주거용적률=400%→600%이하 (역사도심 내 일반상업 및 근린상업 500%이하)
 <준주거지역의 용적률 완화> - 도시계획 조례 제51조2항제3호 및 서울특별시고시 제2019-313호
 - 공공임대주택을 추가로 확보할 경우적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100%이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있음 (이 경우 구 건축위원회 심의를 거쳐 10m이내에서 높이계획 완화 가능)

4) 건축물 높이계획 : 변경

구 분	대상지역	최고높이			비 고
		기정	변경	변경후	
간선도로 (도봉로, 동소문로, 종암로, 정릉로)	간선부	80m 이하	-	80m 이하	
	이면부	60m 이하	-	60m 이하	
삼양로	간선부	25m 이하	증) 15m	40m 이하	
	이면부	25m 이하	증) 15m	40m 이하	
신월곡2촉진구역 → 특별계획3구역		120m 이하	-	120m 이하	존치관리 구역으로 변경
특별계획1구역		-	증) 90m	90m 이하	
특별계획2구역		-	증) 80m	80m 이하	
특별계획가능1~4구역		-	증) 120m	120m 이하	

- ※ 개별 촉진구역 및 특별계획구역, 특별계획가능구역은 결정고시에 따라 높이를 적용함

5) 건축물의 형태와 배치계획 : 변경

구 분		적용지역	적용기준	비고
기 정	건축한계선	12m이상 도로변 - 벽면한계선 지정지 이외의 주요 도로변	3m, 1m	
	벽면한계선	주거지역 인접부 이면도로변 (삼양로 이면도로변)	3m (필로티 조성 유도)	
변 경	건축한계선	도봉로변	1~5m	
		동소문로변	3~5m	
		삼양로변	1m	
		정릉로변	5m	
		종암로변	3m	
		이면도로변	1~5m	
	벽면한계선	폐지 후 건축한계선 1m 지정		

※ 개별 촉진구역은 촉진계획에 따른 건축한계선을 적용함

6) 대지내 공지 및 통로에 관한 계획 : 변경

가) 대지내 공지에 관한 계획

구분		적용대상	계획내용	비고
기정	공개 공지	15m이상 도로변 필지 - 그외 지역 자율적 설치 - 가각부 획지	- 건축법에서 정하는 규모 이상 (대지면적의 최소 5%이상) - 최소 45㎡이상 설치권장	- 가각부 공개공지 18개소 - 가로변 공개공지 5개소 - 연도형 공개공지 2개소
변경				- 가각부 공개공지 11개소 - 가로변 공개공지 1개소 (촉진구역 제외) - 연도형 공개공지 폐지
기정	대지 내 공지	- 공개공지와 연결지역 - 간선도로변	공개공지와 일체형으로 조성	-
신설	전면 공지	건축한계선 지정 지역	건축한계선 지정 지역에 인도부속형 공지 조성	-

나) 대지내 통로에 관한 계획

구분		적용대상	계획내용	비고
기정	공공 보행 통로	- 길음동 21번지 일원 - 길음동 938-9번지 일원 - 하월곡동 88-198번지 일원 - 하월곡동 88-71번지 일원 - 하월곡동 88-64번지 일원	-	5개소 (촉진구역 제외)
변경		- 하월곡동 88-198번지 일원 - 하월곡동 88-71번지 일원 - 하월곡동 88-64번지 일원 - 하월곡동 230번지 일원	폭4m	4개소 (촉진구역 제외)
폐지	보차 혼용 통로	하월곡동 88-510번지 일원	폭 3m	1개소(폐지)

7) 교통처리에 관한 계획 : 변경

제어요소		적용대상	계획내용	비고
기정	공동 주차 통로	-	- 통로폭은 대지경계선에서 각각 3m이상 확보 - 건물내부에 설치하는 경우 통로의 높이는 6m이상으로 하며, 피로티로 처리 가능	-
변경	공동 주차 출입구	길음동 89-7번지 일원	통로폭은 대지경계선에서 각각 3m이상 확보	1개소
기정	차량 진출 입구간	차량출입금지 이외 구간	- 통로의 바닥을 보도와 같은 높이로 설치 - 차도와 보도 사이의 연석은 경사로 형태 로 처리	2개소
변경		- 차량출입금지 이외 구간 - 간선도로변 - 길음동 21번지 일원 - 길음동 21-279번지 일원 - 하월곡동 88-366번지 일원 - 하월곡동 88-677번지 일원		4개소
기정	차량 출입 금지 구간	- 간선도로변(미아로, 종암로) - 교차로부 (가각부일대 적정거리)	- 폭12m 도로의 교차로 측단으로부터 10m 이내의 구간 - 택시베이, 지하도입구, 횡단보도 전후 10m이내의 구간	-
변경		- 간선도로변 (도봉로, 동소문로, 종암로) - 보조간선도로변(삼양로 교차 로부) - 이면도로(동소문로44길)	- 간선도로변, 이면도로 및 보조간선도로변 찾은 가로 접속 및 차량흐름 방향 최소화 - 개별획지의 주차 진출입은 이면도로에서 허용	-

주) 민간부문지침 제35~제40조 참조

8) 경관계획 : 변경없음

바. 특별계획구역에 관한 결정 : 변경

1) 특별계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	특별계획 1구역	하월곡동 88-222번지 일대	-	증) 1,248	1,248	청년안심주택
신설	특별계획 2구역	하월곡동 88-513번지 일대	-	증) 1,393	1,393	청년안심주택
신설	특별계획 3구역	하월곡동 230번지 일대	-	증) 17,686	17,686	신월곡2

2) 특별계획구역 세부개발계획 지침 : 변경

가) 특별계획 1구역 세부개발계획 지침

구분		계획내용	비고
위치		• 하월곡동 88-222	
면적		• 1,248.0㎡	
용도지역		• 일반상업지역	
공공시설		• 공공기여율: 부지면적의 14%이상 (174.72㎡ 이상) - 추가 공공기여율 : 공공시설 설치 및 제공 (기본용적률을초과하는 용적률 50%에 해당하는 공공임대주택의 대지지분 포함)*	
지정용도		• 공동주택(주거복합) ¹⁾	
권장 용도	전층	- 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호 판매시설 중 소매시장 및 상점 - 제9호 의료시설 제14호 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) - 생활권 부족시설 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 제11호 노유자시설 중 노인여가복지시설, 공공체육시설 - 배후주거지 지원시설(도서관, 청소년 아동복지시설, 보육시설) - 기타 구 도시·건축공동위원회 에서 인정하는 시설	
	1층 (가로 활성화 용도)	- 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 - 제3호 제1종 및 제4호의 제2종 근린생활시설 중 소매점 및 제조하여 판매하는 시설 중 다음에 해당하는 용도(소매점, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 서점, 공연장) - 제4호 제2종 근린생활시설 중 일반음식점 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장 - 기타 구 도시·건축공동위원회에서 인정하는 시설	
불허용도		• 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 - 제17호의 공장 - 제18호의 창고시설 - 제21호의 동물 및 식물 관련시설 - 제20호의 자동차관련시설 (주차장은 제외한다) - 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 제16호의 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 - 제7호의 판매시설 중 도매시장 - 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 - 제22호의 자원순환 관련 시설 - 제25호의 발전시설 - 제28호의 장례시설 - 제29호의 야영장 시설	
건폐율		• 60%이하	
용적률		• 기준용적률 : 1,000%이하 • 상한용적률 : 1,120%이하	
높이계획		• 최고높이 : 90m이하	
배치	건축한계선	-	
	벽면한계선	-	
	공공보행통로	-	
기타에 관한 사항	전면공지	-	
	공개공지	-	

※ 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」 3-2-1, 3-2-2 적용

1) 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조의 제2호의 청년주택에 한하며, 오피스텔은 제외

나) 특별계획 2구역 세부개발계획 지침

구분		계획내용	비고
위치		• 하월곡동 88-513	
면적		• 1,393.0㎡	
용도지역		• 일반상업지역	
공공시설		• 공공기여율: 부지면적의 14%이상 (195.02㎡ 이상) - 추가 공공기여율 : 공공시설 설치 및 제공 (기본용적률을초과하는 용적률 50%에 해당하는 공공임대주택의 대지지분 포함)*	
지정용도		• 공동주택(주거복합) ¹⁾	
권장 용도	전층	- 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호 판매시설 중 소매시장 및 상점 - 제9호 의료시설 제14호 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) - 생활권 부족시설 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 제11호 노유자시설 중 노인여가복지시설, 공공체육시설 - 배후주거지 지원시설(도서관, 청소년 아동복지시설, 보육시설) - 기타 구 도시·건축공동위원회 에서 인정하는 시설	
	1층 (가로 활성화 용도)	- 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 - 제3호 제1종 및 제4호의 제2종 근린생활시설 중 소매점 및 제조하여 판매하는 시설 중 다음에 해당하는 용도(소매점, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 서점, 공연장) - 제4호 제2종 근린생활시설 중 일반음식점 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장 - 기타 구 도시·건축공동위원회에서 인정하는 시설	
불허용도		• 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 - 제17호의 공장 - 제18호의 창고시설 - 제21호의 동물 및 식물 관련시설 - 제20호의 자동차관련시설 (주차장은 제외한다) - 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 제16호의 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 - 제7호의 판매시설 중 도매시장 - 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 - 제22호의 자원순환 관련 시설 - 제25호의 발전시설 - 제28호의 장례시설 - 제29호의 야영장 시설 • 제2종 근린생활시설 중 금융업소 (단, 현금자동입출금(AATM)만 설치하거나 입점업소 전면폭의 1/3이상을 기준시간(08~22)내에 개방 운영되도록 설치한 금융업소 제외)	
건폐율		• 60%이하	
용적률		• 기준용적률 : 1,000%이하 • 상한용적률 : 1,200%이하	
높이계획		• 최고높이 : 80m이하	
배치	건축한계선	• 12m이상 도로변 3m	
	벽면한계선	-	
	공공보행통로	• 남측 4m	
기타에 관한 사항	전면공지	-	
	공개공지	-	

※ 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」 3-2-1, 3-2-2 적용

1) 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조의 제2호의 청년주택에 한하며, 오피스텔은 제외

다) 특별계획 3구역 세부개발계획 지침

구분		계획내용	비고
위치		• 성북구 하월곡동 230일대	
면적		• 17,686㎡	
용도지역		• 일반상업지역, 제3종일반주거지역	
공공시설		• 공공기여율: 부지면적의 16.6%이상	
지정용도		• 판매시설, 업무시설, 공동주택	
권장용도		-	
불허용도		• 용도지역지구에 불허하는 용도 • 제2종근린생활시설 중 수리점(자동차정비관련), 제2종근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 정신병원, 격리병원, 장례식장, 창고시설, 방송통신시설(단, 전신전화국 제외), 교정 및 군사시설, 발전시설	
건폐율		• 60%이하	
용적률		• 기준용적률 350% • 허용용적률 500% • 상한용적률 620%	
높이계획		• 120m이하(36층이하)	
배치	건축한계선	• 종암로 및 이면도로변 건축한계선 : 3m • 정릉천길변 건축한계선 : 5m	
	벽면한계선	-	
	공공보행통로	• 대규모 개발에 따른 지역주민의 보행편리성 제고 및 합리적인 보행통로 계획	
기타에 관한 사항	전면공지	• 건축한계선에 의한 전면공지를 보행공간 및 차량진출입 차선 조성	
	공개공지	• 공공시설 이용객 및 지역주민의 휴게공간 확보를 위한 공개공지 계획	
	쌈지형공지	• 공공시설 이용객 및 지역주민의 휴게공간 확보를 위한 쌈지형공지 계획	

사. 특별계획가능구역에 관한 결정 : 변경

1) 특별계획가능구역 결정조서

구분	구역명	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	이마트 일대 특별계획가능 1구역	길음동 25-2 일대	-	증) 9,203	9,203	
신설	특별계획가능 2구역	길음동 489-50 일대	-	증) 7,605	7,605	
신설	현대백화점 일대 특별계획가능 3구역	길음동 20-1 일대	-	증) 8,070	8,070	
신설	특별계획가능 4구역	길음동 938-6 일대	-	증) 6,840	6,840	

※ 특별계획가능구역 효력 기간은 3년으로 하며, 주민 요청(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 효력 기간을 연장할 수 있음

2) 특별계획가능구역 세부개발계획 지침 : 변경

가) 특별계획가능 1구역 세부개발계획 지침

구분		계획내용	비고
위치		• 길음동 25-2번지 일대	
면적		• 9,203㎡	
용도지역		• 일반상업지역	
권장 용도	전층	• 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호 판매시설 중 소매시장 및 상점 - 제9호 의료시설 제14호 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) • 생활권 부족시설 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 제11호 노유자시설 중 노인여가복지시설, 공공체육시설 • 배후주거지 지원시설(도서관, 청소년 아동복지시설, 보육시설) • 기타 구 도시·건축공동위원회 에서 인정하는 시설	
	1층 (가로 활성화 용도)	• 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 - 제3호 제1종 및 제4호의 제2종 근린생활시설 중 소매점 및 제조하여 판매하는 시설 중 다음에 해당하는 용도(소매점, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 서점, 공연장) - 제4호 제2종 근린생활시설 중 일반음식점 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장 • 기타 구 도시·건축공동위원회에서 인정하는 시설	
불허용도		• 용도지역·지구에서 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 • 건축법 시행령 [별표1] 제24호의 방송통신시설(전신전화국 제외)	
건폐율		• 60%이하	
용적률		• 기준용적률 : 800%이하 • 허용용적률 : 880%이하 • 상한용적률 : 법적용적률의 2배 이하 주) 상한용적률은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제2조 및 부칙 제3조에 의한다.	
높이계획		• 최고높이 : 120m이하	
배치	건축한계선	• 도봉로변 5m • 이면도로변 3m(북측), 4m(서측), 3m(남측)	
	벽면한계선	-	
	공공보행통로	-	
기타에 관한 사항	전면공지	• 건축한계선에 의한 전면공지를 보행공간 및 차량진출입 공간으로 조성	
	공개공지	• 공공시설 이용객 및 지역주민의 휴게공간 확보를 위한 계획 수립 • 도봉로변 공개공지 배치	
기 타 계획지침		• 도시계획시설(시장) 폐지 • 도봉로 이면도로 10m 확보 • 특별계획가능2구역과 접하는 남측 동서간 연결도로(8m)조성 검토 - 특별계획가능2구역 해체 시 남측 동서간로 보차혼용통로(6m) 이용 • 도봉로변 차량 진출입 불허	
기부채납 (공공시설 조성 및 제공)		• 기부채납 면적 : 특별계획가능구역 면적의 10%이상 - 특별계획가능구역내 도시계획도로, 공영주차장 등을 사업계획에 포함하여 설치·조성후 기부채납(단, 공영주차장은 설치 여건 검토 및 주관부서와 협의 필요)- 문구수정필요 • 시장폐지에 따른 공공기여 별도 검토 - 서고709('84.11.30)/4,798㎡/건물형(백화점형태)	

※ 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 있음

※ 상기 지침에 명시하지 않은 사항은 “서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼(2025.01)”준용

나) 특별계획가능 2구역 세부개발계획 지침

구분		계획내용	비고
위치		• 길음동 489-50번지 일대	
면적		• 7,605㎡	
용도지역		• 일반상업지역	
권장 용도	전층	- 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호 판매시설 중 소매시장 및 상점 - 제9호 의료시설 제14호 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) - 생활권 부족시설 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 제11호 노유자시설 중 노인여가복지시설, 공공체육시설 - 배후주거지 지원시설(도서관, 청소년 아동복지시설, 보육시설) - 기타 구 도시·건축공동위원회 에서 인정하는 시설	
	1층 (가로 활성화 용도)	- 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 - 제3호 제1종 및 제4호의 제2종 근린생활시설 중 소매점 및 제조하여 판매하는 시설 중 다음에 해당하는 용도(소매점, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 서점, 공연장) - 제4호 제2종 근린생활시설 중 일반음식점 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장 - 기타 구 도시·건축공동위원회에서 인정하는 시설	
불허용도		- 용도지역·지구에서 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 - 건축법 시행령 [별표1] 제24호의 방송통신시설(전신전화국 제외)	
건폐율		• 60%이하	
용적률		- 기준용적률 : 800%이하 - 허용용적률 : 880%이하 - 상한용적률 : 법적용적률의 2배 이하 주) 상한용적률은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제2조에 의한다.	
높이계획		• 최고높이 : 120m이하	
배치	건축한계선	- 도봉로변 5m - 이면도로로변 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 - 도봉로변 가각부 공개공지 배치	
기 타 계획지침		- 도봉로 이면도로 10m 확보 - 도봉로변 차량 진출입 불허 - 남측 동서간 연결도로(8m)조성	
기부채납 (공공시설 조성 및 제공)		- 기부채납 면적 : 특별계획가능구역 면적의 10%이상 - 특별계획가능구역내 도시계획도로, 공영주차장 등을 사업계획에 포함하여 설치·조성후 기부채납(단, 공영주차장은 설치 여건 검토 및 주관부서와 협의 필요) - 문구수정필요	

※ 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 있음

※ 상기 지침에 명시하지 않은 사항은 “서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼(2025.01)”준용

다) 특별계획가능 3구역 세부개발계획 지침

구분		계획내용	비고
위치		• 길음동 20-1번지 일대	
면적		• 8,070㎡	
용도지역		• 일반상업지역	
권장 용도	전층	- 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호 판매시설 중 소매시장 및 상점 - 제9호 의료시설 제14호 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) - 생활권 부족시설 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 제11호 노유자시설 중 노인여가복지시설, 공공체육시설 - 배후주거지 지원시설(도서관, 청소년 아동복지시설, 보육시설) - 기타 구 도시·건축공동위원회 에서 인정하는 시설	
	1층 (가로 활성화 용도)	- 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 - 제3호 제1종 및 제4호의 제2종 근린생활시설 중 소매점 및 제조하여 판매하는 시설 중 다음에 해당하는 용도(소매점, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 서점, 공연장) - 제4호 제2종 근린생활시설 중 일반음식점 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장 - 기타 구 도시·건축공동위원회에서 인정하는 시설	
불허용도		- 용도지역·지구에서 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 철탑이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 [별표1] 제9호의 의료시설 중 정신병원 - 건축법 시행령 [별표1] 제24호의 방송통신시설(전신전화국 제외)	
건폐율		○60%이하	
용적률		- 기준용적률 : 800%이하 - 허용용적률 : 880%이하 - 상한용적률 : 법적용적률의 2배 이하 주) 상한용적률은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제2조 및 부칙 제3조에 의한다.	
높이계획		• 최고높이 : 120m이하	
배치	건축한계선	- 동소문로변 : 5m - 이면도로변 : 3m (북측, 서측, 남측)	
	벽면한계선	-	
	공공보행통로	-	
기타에 관한 사항	전면공지	• 건축한계선에 의한 전면공지를 보행공간 및 차량진출입 차선 조성	
	공개공지	• 공공시설 이용객 및 지역주민의 휴게공간 확보를 위한 계획 수립 • 도봉로변 가각부 및 이면도로변 공개공지 배치	
기 타 계획지침		• 향후 사업시행시 북측 공공공지 포함개발 검토	
기부채납 (공공시설 조성 및 제공)		• 기부채납 면적 : 특별계획가능구역 면적의 10%이상 - 특별계획가능구역내 도시계획도로, 공영주차장 등을 사업계획에 포함하여 설치·조성후 기부채납(단, 공영주차장은 설치 여건 검토 및 주관부서와 협의 필요)- 문구수정필요	

※ 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 있음

※ 상기 지침에 명시하지 않은 사항은 “서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼(2025.01)”준용

라) 특별계획가능 4구역 세부개발계획 지침

구분		계획내용	비고
위치		• 길음동 938-6번지 일대	
면적		• 6,840㎡	
용도지역		• 준주거지역, 일반상업지역	
권장 용도	전층	• 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호 판매시설 중 소매시장 및 상점 - 제9호 의료시설 제14호 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) • 생활권 부족시설 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 제11호 노유자시설 중 노인여가복지시설, 공공체육시설 • 배후주거지 지원시설(도서관, 청소년 아동복지시설, 보육시설) • 기타 구 도시·건축공동위원회 에서 인정하는 시설	
	1층 (가로 활성화 용도)	• 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 - 제3호 제1종 및 제4호의 제2종 근린생활시설 중 소매점 및 제조하여 판매하는 시설 중 다음에 해당하는 용도(소매점, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 서점, 공연장) - 제4호 제2종 근린생활시설 중 일반음식점 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장 • 기타 구 도시·건축공동위원회에서 인정하는 시설	
불허용도		• 용도지역·지구에서 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 • 건축법 시행령 [별표1] 제24호의 방송통신시설(전신전화국 제외)	
건폐율		• 60%이하	
용적률		• 기준용적률 : 400%이하 • 허용용적률 : 440%이하 • 상한용적률 : 법적용적률의 2배 이하 주) 상한용적률은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제2조 및 부칙 제3조에 의한다.	
높이계획		• 최고높이 : 120m이하	
배치	건축한계선	• 도봉로변 5m • 이면도로변 3m(북측)	
	벽면한계선	-	
	공공보행통로	-	
기타에 관한 사항	전면공지	• 건축한계선에 의한 전면공지를 보행공간으로 조성	
	공개공지	• 공공시설 이용객 및 지역주민의 휴게공간 확보를 위한 계획 수립	
기 타 계획지침		• 동소문로~동소문로43길(15m)구간과 연결되는 구간 21m확보 및 선형 일치 • 동소문로변 차량 진출입 불허 • 향후 사업추진시 개발여건을 고려하여 이면도로(6m) 폐도 검토	
기부채납 (공공시설 조성 및 제공)		• 기부채납 면적 : 특별계획가능구역 면적의 10%이상 - 특별계획가능구역내 도시계획도로, 공영주차장 등을 사업계획에 포함하여 설치·조성후 기부채납(단, 공영주차장은 설치 여건 검토 및 주관부서와 협의 필요)- 문구수정필요	

- ※ 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 있음
- ※ 상기 지침에 명시하지 않은 사항은 “서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼(2025.01)”준용

3) 특별계획가능구역 해제에 따른 계획 : 변경

가) 특별계획가능1구역 세부개발계획 지침

○ 용도지역·지구에 관한 결정 : 변경없음

○ 도시계획시설에 관한 결정 : 변경

- 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	8	35~40	주간선 도로	6,100 (965)	제기동 정릉천	수유동 우이교	일반 도로	-	내고23호 (1952.03.25)	도봉· 종암로
기정	중로	2	505	9~15	집산 도로	719 (352)	길음동 486-7	길음동 1044	일반 도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	
변경	중로	2	505	7~15	집산 도로	719 (352)	길음동 486-7	길음동 1044	일반 도로	-		

※ 미아중심재정비촉진[지구단위계획] 변경 고시 된 3년 이후 특별계획(가능)구역 해제에 따른 사항으로 <기정>조서는 고시
로 인해 변경된 내용임

- 시장 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
기정	-	시장	-	길음동 25-2 일대	4,798.0	-	4,798.0	서고 제709호 (1984.11.30.)	

○ 가구 및 획지에 관한 결정 : 변경

- 가구 및 획지계획 총괄표

구분	기정	변경	변경후
특별계획(가능)구역	1	감) 1	-
공동개발(특별지정)	-	증) 1	1
공동개발(지정)	-	증) 4	4

○ 건축물에 관한 계획 : 변경

- 존치관리구역에 관한 지구단위계획에 따름

○ 높이 계획 : 변경

- 존치관리구역에 관한 지구단위계획에 따름

○ 건축물의 건축선 계획 : 변경

구 분		적용지역	적용기준	비고
변경	건축한계선	• 북측 도로	2m	—
		• 도봉로3길	2m	
		• 서측 이면도로	2m	
		• 도봉로	3m	

※ 개별 축진구역은 축진계획에 따른 건축한계선을 적용함

나) 특별계획가능2구역 세부개발계획 지침

○ 용도지역·지구에 관한 결정 : 변경없음

○ 도시계획시설에 관한 결정 : 변경

- 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	8	35~40	주간선 도로	6,100 (965)	제기동 정통천	수유동 우이교	일반 도로	-	내고23호 (1952.03.25)	도봉· 종암로
기정	중로	2	505	9~15	집산 도로	719 (352)	김음동 486-7	김음동 1044	일반 도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	
변경	중로	2	505	7~15	집산 도로	719 (352)	김음동 486-7	김음동 1044	일반 도로	-		

※ 미아중심재정비축진[지구단위계획] 변경 고시 된 3년 이후 특별계획(가능)구역 해제에 따른 사항으로 <기정>조서는 고시
로 인해 변경된 내용임

○ 가구 및 획지에 관한 결정 : 변경

- 가구 및 획지계획 총괄표

구분	기정	변경	변경후
특별계획(가능)구역	1	감) 1	-
공동개발(특별지정)	-	증) 3	3
공동개발(지정)	-	증) 4	4

○ 건축물에 관한 계획 : 변경

- 존치관리구역에 관한 지구단위계획에 따름

○ 높이 계획 : 변경

- 존치관리구역에 관한 지구단위계획에 따름

○ 건축물의 건축선 계획 : 변경

구 분		적용지역	적용기준	비고
변경	건축한계선	• 서측 이면도로	2m	—
		• 도봉로	3m	
		• 보차혼용통로변	보차혼용통로 폭원	

○ 대지내 공지에 관한 계획 : 변경

구분	적용대상	계획내용	비고
변경	공개 공지 • 도봉로변 가각부 공개공지 지정 (1개소)	• 건축법에서 정하는 규모 이상 (대지면적의 최소 5%이상) • 최소 45㎡이상 설치권장	—

○ 대지내 통로에 관한 계획 : 변경

구분	적용대상	계획내용	비고
신설	보차혼용통로	• 하월곡동 88-510번지 일원	—
		• 하월곡동 88-510번지 일원	
		• 길음동 1102번지 일원	
		• 길음동 21-69번지 일원	

다) 특별계획가능3구역 세부개발계획 지침

○ 용도지역·지구에 관한 결정 : 변경없음

○ 도시계획시설에 관한 결정 : 변경

- 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	55	35~40	주간선 도로	3,550 (710)	해화동 광장	미아 사거리	일반 도로	-	건고294호 (1978.10.2)	동소문로
기정	중로	3	48	12	집산 도로	73	길음동 21-78	길음동 21-278	일반 도로	-	서고1969-3 (1969.1.18)	
변경	소로	1	48	10	집산 도로	73	길음동 21-78	길음동 21-278	일반 도로	-		
기정	중로	3	362	12	국지 도로	68 (65)	길음동 510-53	길음동 509-7	일반 도로	-	성고2000-119 (2001.1.5)	
기정	소로	2	167	8	국지 도로	40	길음동 516-3	길음동 510-53	일반 도로	-	성고2000-119 (2001.1.5)	

※ 미아중심재정비촉진[지구단위계획] 변경 고시 된 3년 이후 특별계획(가능)구역 해제에 따른 사항으로 <기정>조서는 고시로 인해 변경된 내용임

○ 가구 및 획지에 관한 결정 : 변경

- 가구 및 획지계획 총괄표

구분	기정	변경	변경후
특별계획(가능)구역	1	감) 1	-

○ 건축물에 관한 계획 : 변경

- 존치관리구역에 관한 지구단위계획에 따름

○ 높이 계획 : 변경

- 존치관리구역에 관한 지구단위계획에 따름

○ 건축물의 건축선 계획 : 변경

구분	적용지역	적용기준	비고
변경	• 동소문로47길	2m	-
	• 동소문로47가길	3m	
	• 동소문로43가길	3m	
	• 동소문로	5m	

라) 특별계획가능4구역 세부개발계획 지침

○ 용도지역·지구에 관한 결정 : 변경없음

○ 도시계획시설에 관한 결정 : 변경

- 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	55	35~40	주간선 도로	3,550 (710)	혜화동 광장	미아 사거리	일반 도로	-	건고294호 (1978.10.2)	동소문로
기정	중로	1	가6	21 (10~11)	집산 도로	40	길음동 518-12	길음동 1064-1	일반 도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	
변경	중로	1	가6	18~21 (7.6~11)	집산 도로	40	길음동 518-12	길음동 1064-1	일반 도로	-		
기정	중로	3	3	6~15	집산 도로	516	길음동 1078-2	길음동 510-55	일반 도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	
기정	소로	2	167	8	국지 도로	40	길음동 516-3	길음동 510-53	일반 도로	-	성고2000-119 (2000.12.30)	

※ 미아중심재정비촉진[지구단위계획] 변경 고시 된 3년 이후 특별계획(가능)구역 해제에 따른 사항으로 <기정>조서는 고시로 인해 변경된 내용임

○ 가구 및 획지에 관한 결정 : 변경

- 가구 및 획지계획 총괄표

구분	기정	변경	변경후
특별계획(가능)구역	1	감) 1	-
공동개발(지정)	-	증) 10	10

- 대지의 분할 결정(변경)조서

구 분	적용지역	면적(㎡)	분할면적(㎡)		비고
신설	길음동 938-22	14.8	도로	9	
			공동개발(지정)	5.8	
	길음동 518-17	129.0	도로	30.1	
			공동개발(지정)	98.9	

※ 개별 촉진구역은 촉진계획에 따른 건축한계선을 적용함

○ 건축물에 관한 계획 : 변경

- 존치관리구역에 관한 지구단위계획에 따름

○ 높이 계획 : 변경

- 존치관리구역에 관한 지구단위계획에 따름

○ 건축물의 건축선 계획 : 변경

구 분	적용지역	적용기준	비고
변경	건축한계선	• 북측 도로	1m
		• 동소문로43길	1m
		• 동소문로43가길	1m
		• 동소문로 변	3m

○ 대지내 공지에 관한 계획 : 변경

구분	적용대상	계획내용	비고
변경	공개공지	• 동소문로변 가각부 공개공지 지정(2개소)	• 건축법에서 정하는 규모 이상 (대지면적의 최소 5%이상) • 최소 45㎡이상 설치권장

아. 인센티브계획에 관한 결정 : 변경

1) 건축물 용적률 인센티브 결정에 관한 사항 : 기정

구 분	완화항목		완화내용	비 고
대지에 관한 사항	획지단위 개발		30%	
	가구단위 개발		50%	
	대지교환/합병		20%	
용도에 관한 사항	권장용도		권장용도면적 / 전체연면적 x 0.5 x 기준용적률 (단, 50% 초과할수 없음)	
기부채납	3%이상 4%미만		20%	
	4%이상 5%미만		30%	
	5%이상		50%	
대지내 공지에 관한 사항	건축한계선 지정에 따른 전면공지 조성		조성 면적 / 대지면적 x 기준용적률	
	공개공지(쌈지공원)		{ (조성면적 - 설치의무면적) ÷ 대지면적 } x 1.2 x 기준용적률	
	대지내 공공보행통로		(조성면적 / 대지면적 x 기준용적률) x 1.5	
	벽면한계선		조성면적 / 대지면적 x 기준용적률	
건축물 형태 및 외관에 관한 사항	탑상형 건축물		30%	
	건폐율	40%이하	50%	
		45%이하	40%	
		50%이하	30%	
	지하철역사와 지하통로 연결		30%	
환경친화적 건축물조성	옥상조경		조성면적 / 대지면적 x 기준용적률	

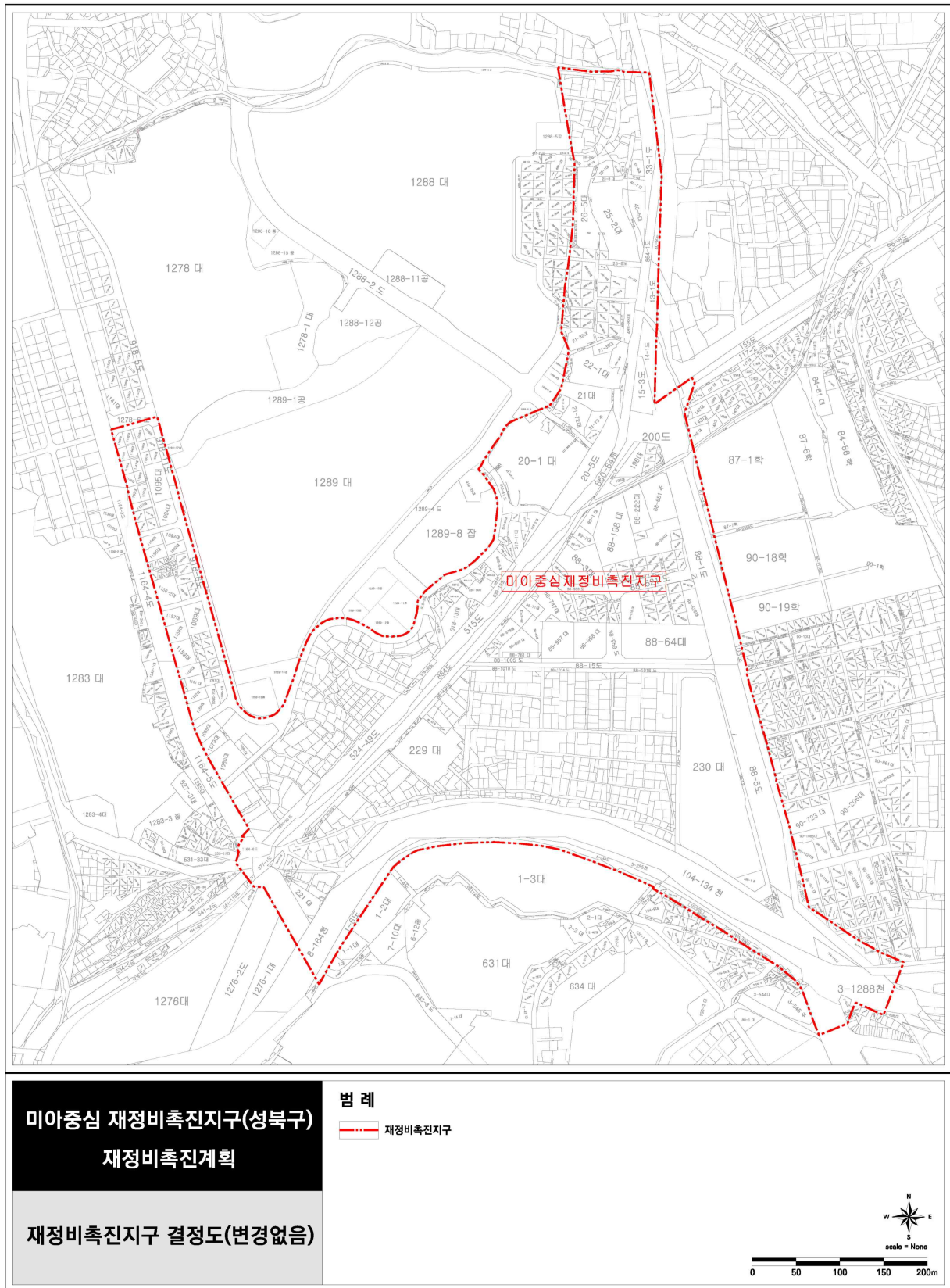
- 주) 1. 허용용적률 ≥ 기준용적률+ 용적률 완화적용의 합계
 2. 공공용지 기부채납은 당해 사업부지의 토지의 기부채납으로 상한용적률 적용에서 제외되는 경우에 한하여 부여하는 것으로 구역내 도시계획시설(도로, 공공공지)에 저촉되는 모든 부지 제공 가능하며, 사업부지 대지면적에 따른 기부채납 대지의 비율에 따라 인센티브 부여한다.
 3. 대지내 공지에 관한 사항은 건축법상의 설치의무 면적 이상을 확보할 경우 적용
 4. 획지 형태를 정형화하기 위하여 대지교환 및 합병하는 경우에는 인센티브 부여
 5. 제3종일반주거지역으로 변경된 지역에 대해서는 건폐율 완화항목을 적용하지 아니한다.
 6. 미관지구 폐지에 따른 건축후퇴선 3m는 인센티브 적용 제외

2) 건축물 용적률 인센티브 결정에 관한 사항 : 변경

구 분	완화항목	산정식	적용기준	비 고
대지에 관한 사항	획지단위 개발	기준용적률 $\times \alpha$	적용 시	
	공동개발 (지정/권장)	기준용적률 $\times \alpha$	2필지이상 공동개발시	
	자율적 공동개발	기준용적률 $\times \alpha$	2필지이상 공동개발시	
건축물용도에 관한 사항	저층부 가로활성화 용도	기준용적률 $\times \alpha$	1층 전면 벽면길이 및 바닥면적의 50% 이상 설치 시	
	권장용도	기준용적률 $\times$ (권장용도바닥면적/전체바닥면적) $\times \alpha$	저층부 가로활성화 용도 면적을 제외한 바닥면적 20%이상 설치 시 (주차장 제외)	
대지내 공지에 관한 사항	건축한계선	기준용적률 $\times$ {(조성면적-의무면적)/대지면적} $\times \alpha$	「건축법」에 따라 지정 공고한 건축선 후퇴부분 면적은 조성면적에서 제외	
	공개공지 등 (쌈지형, 가로형)	기준용적률 $\times$ {(설치면적-의무면적)/대지면적} $\times \alpha$	적용 시 조성면적은 대지면적 10% 이하	
	공공보행통로	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	적용 시 (건축선 중복 불가)	
	보차혼용통로	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	적용 시 (건축선 중복 불가)	
친환경에 관한 사항	빗물이용시설	기준용적률 $\times \alpha$	빗물저류 · 이용시설 용량 (ton) 및 빗물침투시설 침투량 (ton/hr)의 합 $\geq$ 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상이 되도록 설치	
	자연지반	기준용적률 $\times$ (보존면적/대지면적) $\times \alpha$	자연토양 및 투수성 포장 지하구조물 미설치시	
	옥상녹화	기준용적률 $\times$ (녹화면적/대지면적) $\times \alpha$	법정 조경으로 산입된 면적 제외 조성면적은 대지면적 30%까지만 허용	

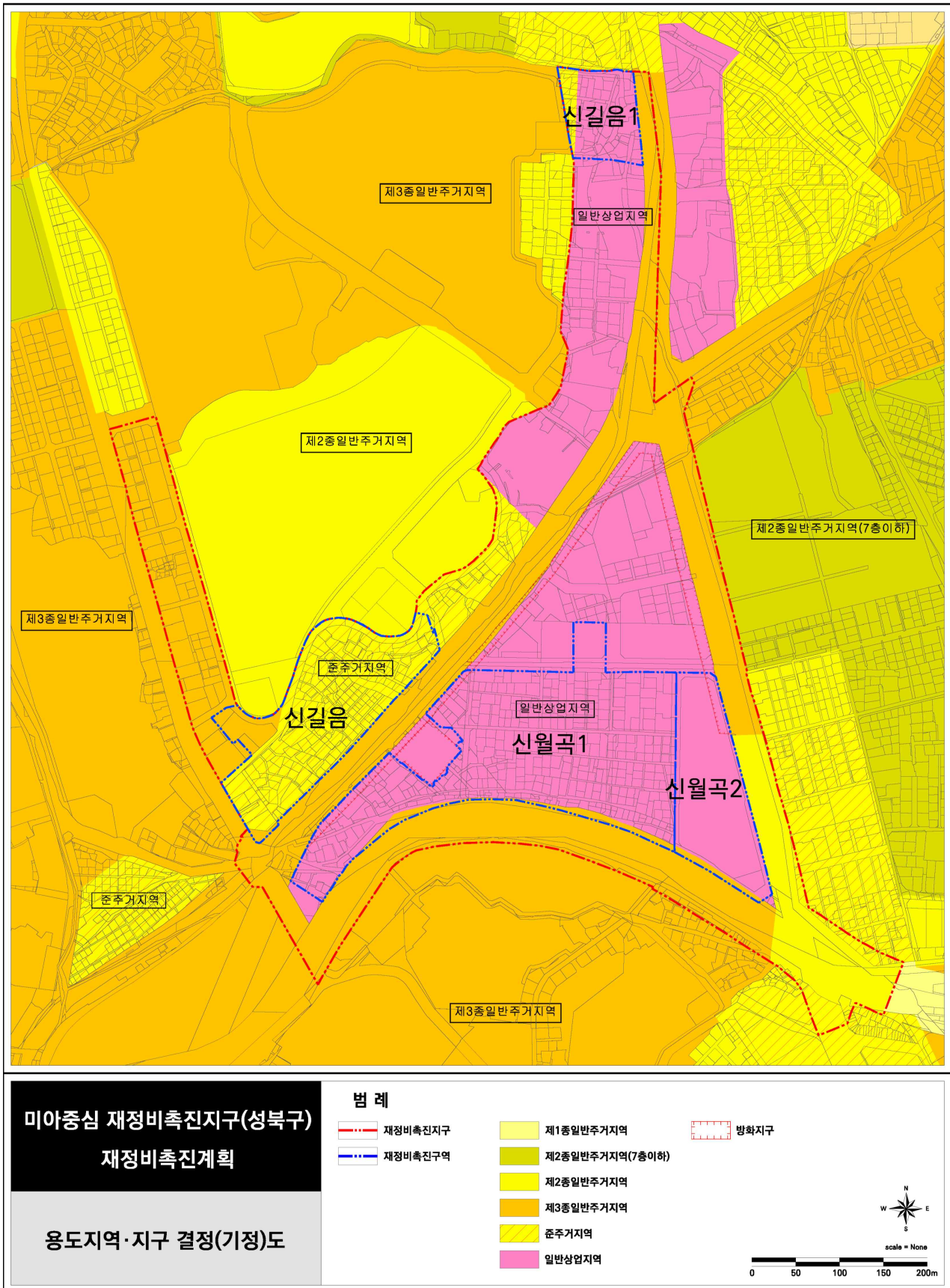
- 주) 1. 허용용적률 $\geq$ 기준용적률+ 용적률 완화적용의 합계
 2. 공공용지 기부채납은 당해 사업부지의 토지의 기부채납으로 상한용적률 적용에서 제외되는 경우에 한하여 부여하는 것으로 구역내 도시계획시설(도로, 공공공지)에 저촉되는 모든 부지 제공 가능하며, 사업부지 대지면적에 따른 기부채납 대지의 비율에 따라 인센티브 부여한다.
 3. 대지내 공지에 관한 사항은 건축법상의 설치의무 면적 이상을 확보할 경우 적용
 4. 획지 형태를 정형화하기 위하여 대지교환 및 합병하는 경우에는 인센티브 부여
 5. 제3종일반주거지역으로 변경된 지역에 대해서는 건폐율 완화항목을 적용하지 아니한다.

○ 재정비촉진지구 결정도 : 변경없음

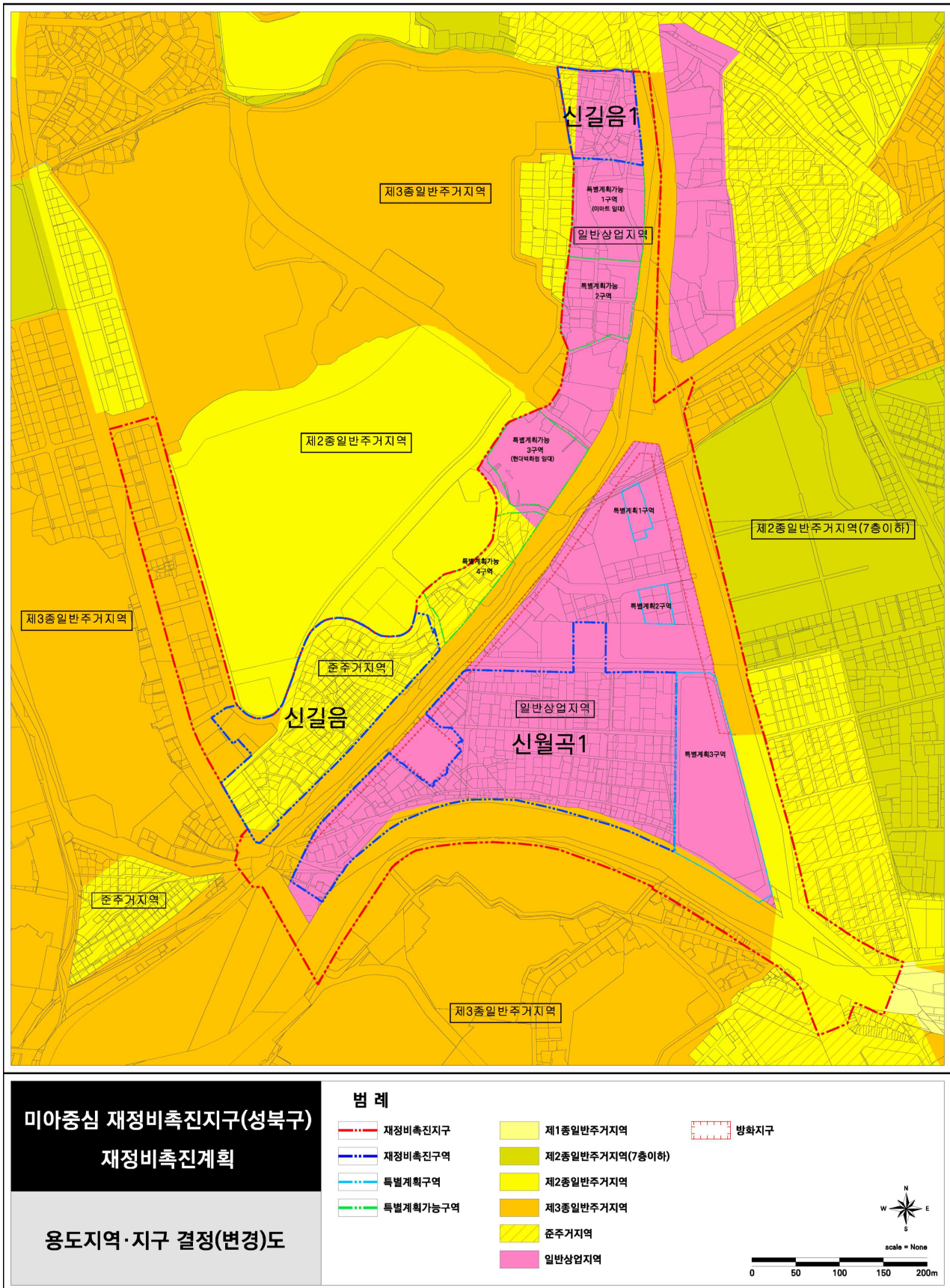


※ 구적면적 오차로 인한 고시면적 조정

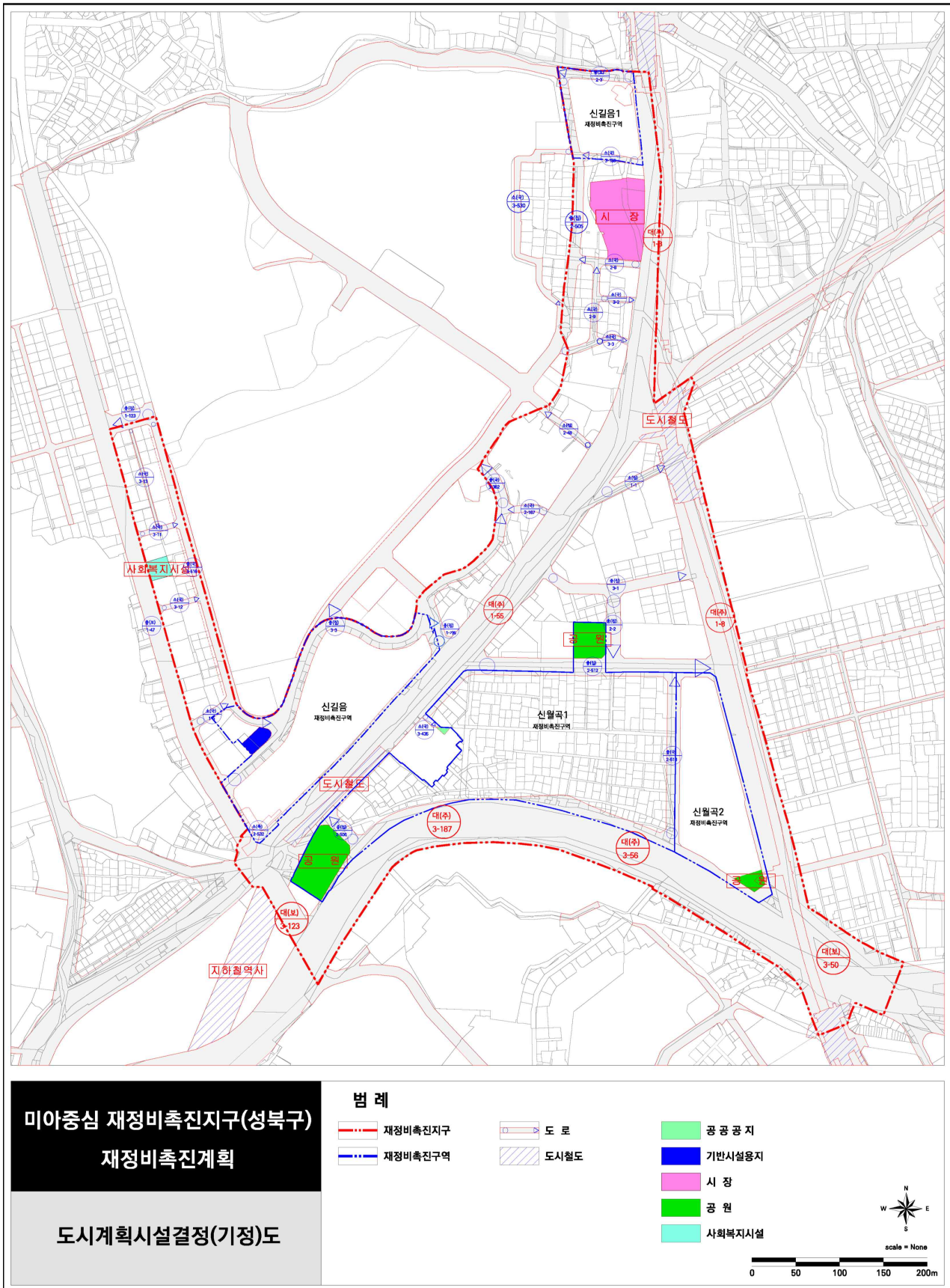
○ 재정비촉진지구 용도지역 결정(기정)도



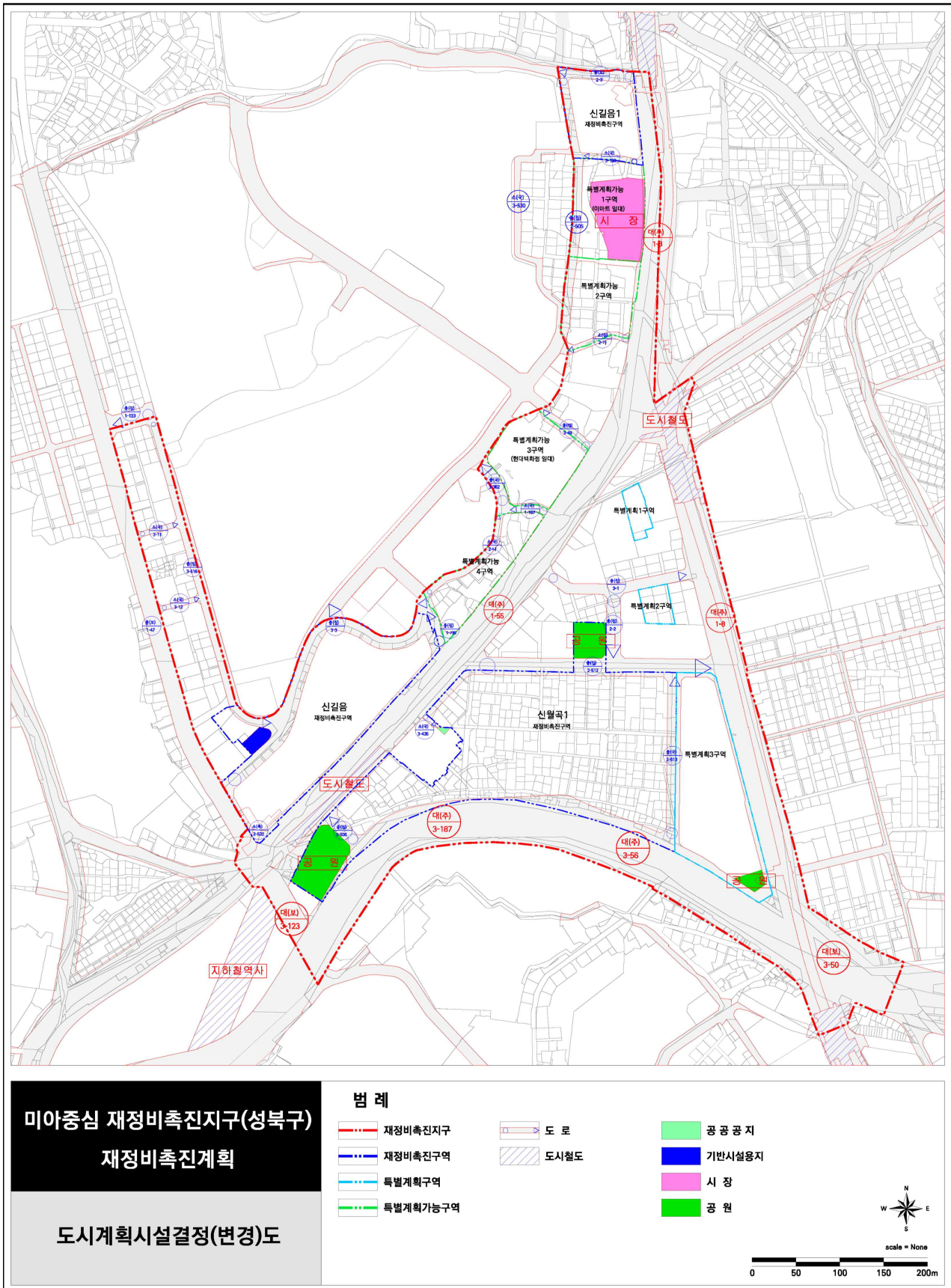
○ 재정비촉진지구 용도지역 결정(변경)도



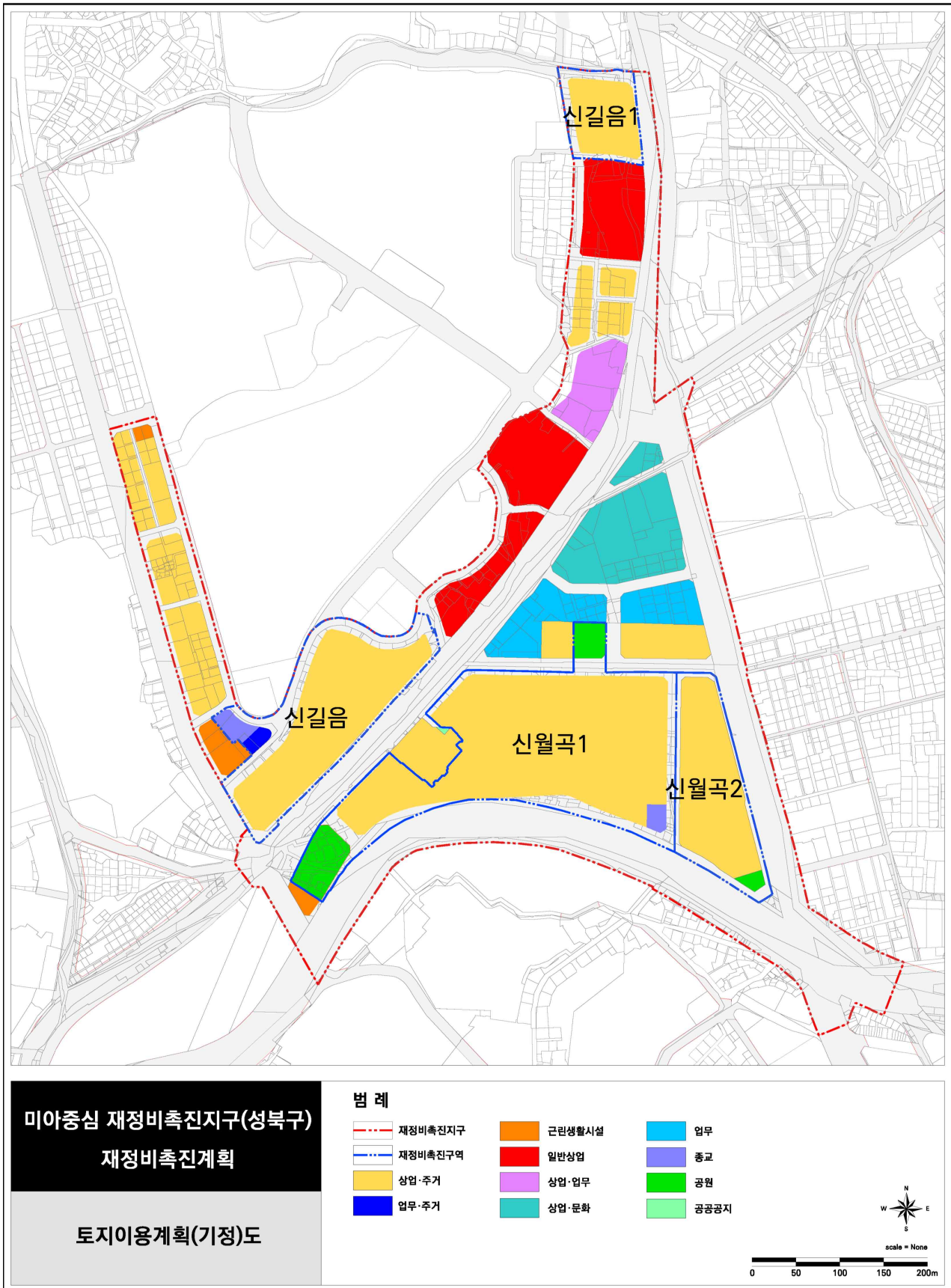
○ 재정비촉진지구 도시계획시설 결정(기정)도



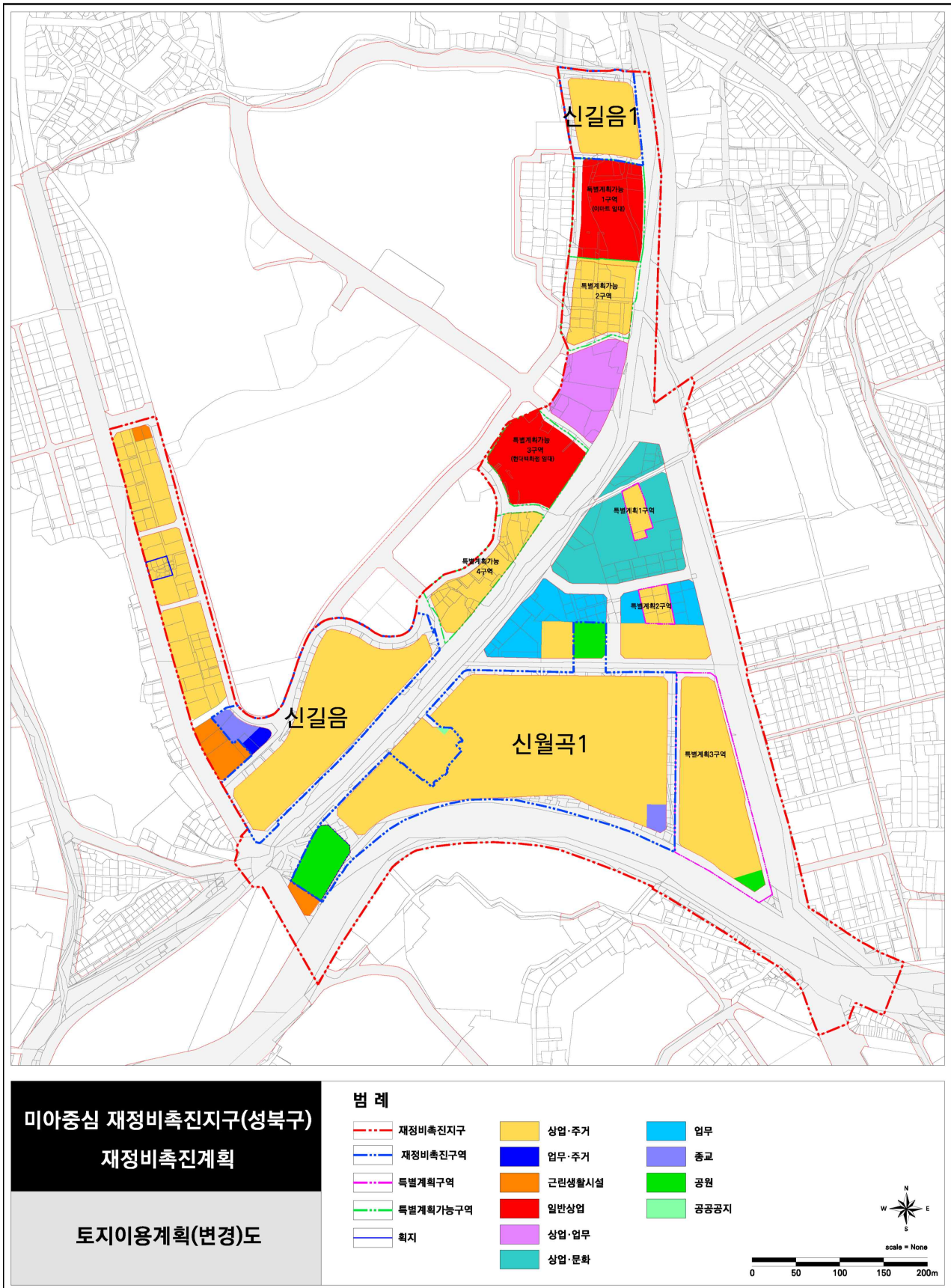
○ 재정비촉진지구 도시계획시설 결정(변경)도



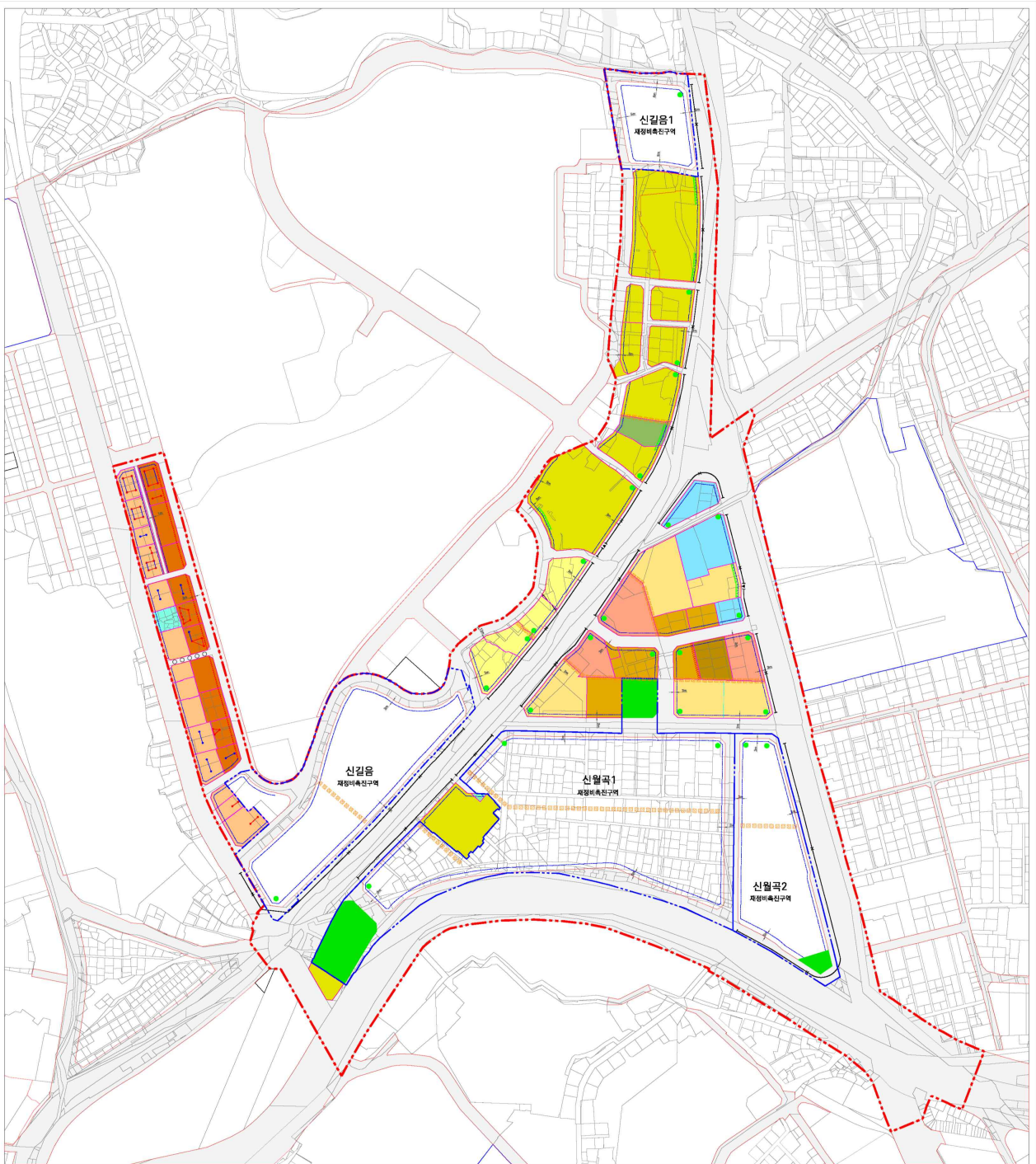
○ 재정비촉진지구 토지이용계획 결정(기정)도



○ 재정비촉진지구 토지이용계획 결정(변경)도



○ 재정비촉진지구 지침도 결정(기정)도



미아중심 재정비촉진지구(성북구)

재정비촉진계획

준치관리지침(기정)도

범례

- 재정비촉진지구
- 재정비촉진구역
- 도시계획시설선
- 건축한계선
- 벽면한계선
- 획지계획선
- 필지분할가능선
- 대지교환지정선
- 보행자전용도로
- 공공보행통로
- ▲ 주차출입구
- ▲ 가로변공공개공지
- 가로변공공개공지
- 연립형공공개공지
- 공원
- 공공공지
- 사회복지시설
- 차량출입불허구간
- 보차혼용통로
- 공동개발(지정)
- 공동개발(권장)

대지 지침

지침	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
일반 상업 지역	일반 상업 지역	일반 상업 지역	일반 상업 지역	일반 상업 지역	일반 상업 지역	일반 상업 지역	일반 상업 지역	일반 상업 지역	일반 상업 지역	일반 상업 지역	일반 상업 지역
주거지역	주거지역	주거지역	주거지역	주거지역	주거지역	주거지역	주거지역	주거지역	주거지역	주거지역	주거지역
제3종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	제3종일반 주거지역

최고높이
건축물

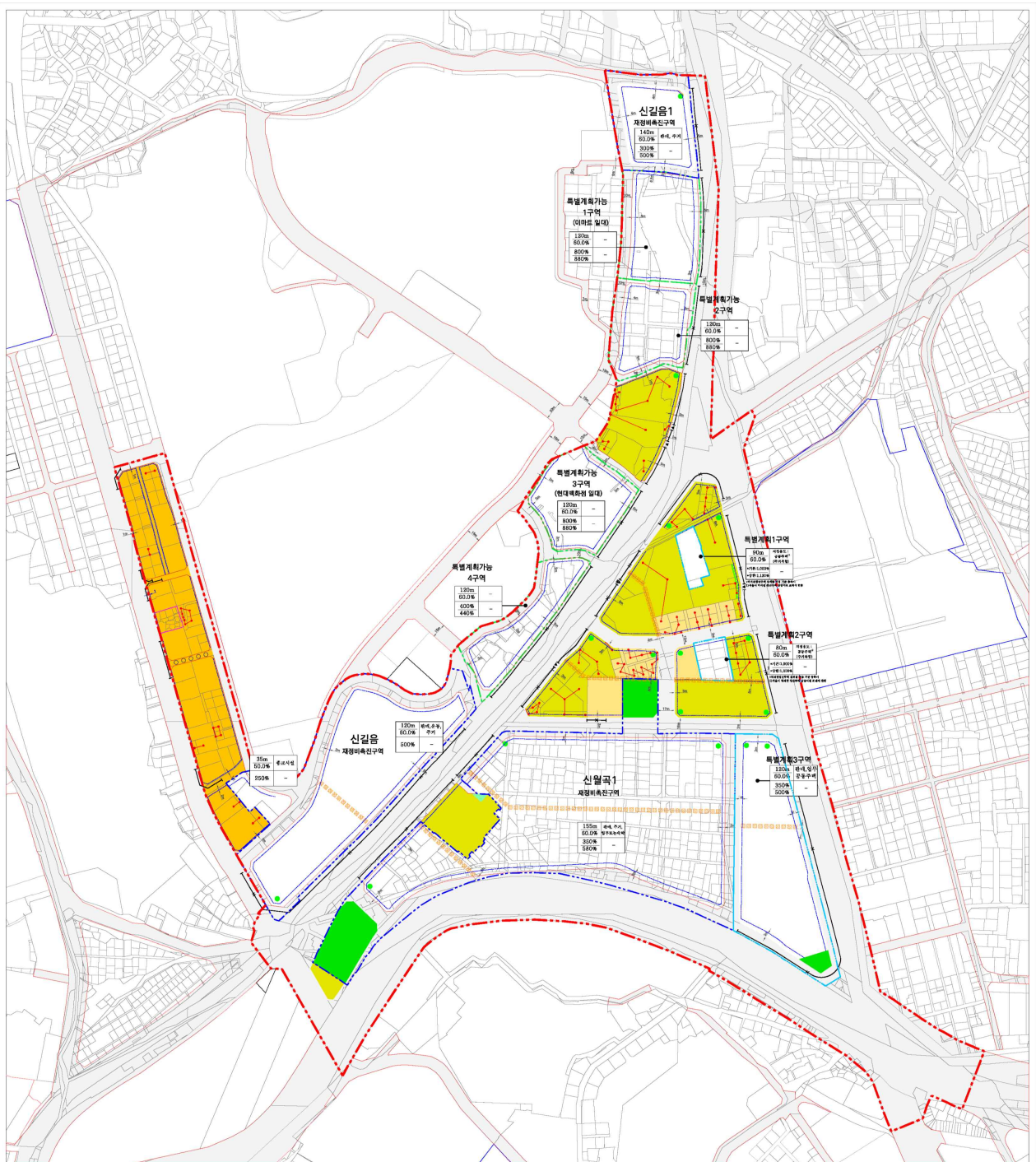
기존건축물
최대높이

완충영도

최대개발규모

scale = None

○ 재정비촉진지구 지침도 결정(변경)도



미아중심 재정비촉진지구(성북구)

재정비촉진계획

준치관리지침(변경)도

범례

- 재정비촉진지구
- 재정비촉진구역
- 특별계획구역
- 특별계획가능구역
- 도시계획시설선
- 건축한계선
- 획지계획선
- ○ ○ ○ 보행자 전용도로
- 공공보행통로
- △△△△△△ 가로변공개공지
- 가각부공개공지
- ▲ 차량전출입구간
- △ 공공주차출입구
- △ 차량출입불허구간
- △ 역세권형년주책 불허구간
- △ 공공개발(지정)
- △ 공공개발(관정)
- △ 공원
- △ 공공공지

대지 지침

일반 상업 지역	1	2	3
80m 60%이하 880%이하	A	A	B
3,000㎡	3,000㎡	3,000㎡	-
제3종일반 주거지역	40m 50%이하 270%이하	-	-

최고높이
건축물
기초면적률
최대개발규모

관망영도
최대개발규모

scale = None

0 50 100 150 200m

