

◆ 서울특별시고시 제2021-511호

**미아중심 재정비촉진지구 재정비촉진계획[zon치관리구역 지구단위계획] 변경
(경미한 변경) 결정 및 지형도면 고시
- 성북구 하월곡동 88-222일원 역세권 청년주택 -**

1. 제2002-263호(2002.7.2.)로 미아지구 제1종지구단위계획이 결정되고, 서울특별시고시 제2003-374호(2003.11.18.)로 미아균형발전촉진지구 지정 및 서울특별시고시 제2005-558호(2005.4.21)로 미아균형발전촉진지구 개발기본계획 수립되었으며, 서울특별시고시 제2015-160호(2015.6.11)로 미아중심재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획으로 결정되고, 서울특별시고시 제2016-116호(2016.4.14.), 서울특별시고시 제2018-17호(2018.1.18.), 서울특별시고시 제2019-101호(2019.3.14.), 서울특별시고시 제2019-257호(2019.8.1.), 서울특별시고시 제2020-506호(2020.12.3.)로 미아중심재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 미아중심재정비촉진지구에 대하여,
2. 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제12조에 따라 미아중심 재정비촉진지구 재정비촉진계획[zon치관리구역 지구단위계획]을 변경 결정하고, 「같은 법 시행령」 제15조에 따라 이를 고시하며, 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 9월 16일
서울특별시장

I. 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경결정

□ 재정비촉진지구 변경 지정 및 촉진계획 변경

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적(변경 없음)

지구명	유형	위 치	면 적(㎡)	지정목적
미아중심 재정비 촉진지구	중심지형	성북구 하월곡동 88일대 강북구 미아동 70일대	478,515㎡	·성장잠재력이 큰 거점지역으로 상업·유통·업무·정보산업 등의 도시기능을 육성하여 지역간 균형발전을 도모하고, 주거환경 정비 및 도시환경을 개선하고, 서울 동북권의 중심지로 발전시키고자 함

2. 재정비촉진사업의 완료 목표 연도(변경 없음)

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경 없음)

4. 재정비촉진구역 및 존치구역 지정에 관한 사항(변경 없음)

1) 촉진구역(변경 없음)

구 분	구역명	면 적(㎡)			사업방식	비 고
		기 정	증 감	변 경		
미아 중심	촉진구역	신길음재정비촉진구역	28,215.0	-	28,215.0	도시환경 정비사업
		신길음1재정비촉진구역	8,390.0	-	8,390.0	
		신월곡1재정비촉진구역	55,112.0	-	55,112.0	
		신월곡2재정비촉진구역	17,686.0	-	17,686.0	
		강북2재정비촉진구역	18,958.0	-	18,958.0	
		강북5재정비촉진구역	12,870.0	-	12,870.0	
		강북6재정비촉진구역	2,574.1	-	2,574.1	
		강북7재정비촉진구역	11,526.0	-	11,526.0	
	존치 정비구역	강북3존치정비구역	23,995.0	-	23,995.0	도시환경 정비사업
	존치 관리구역	존치관리구역	299,188.9	-	299,188.9	도축법 제8조 운용

2) 촉진계획(변경 없음)

- (1) 토지이용계획(변경 없음)
- (2) 건폐율·용적률·건축물의 높이 및 주용도에 관한 계획(변경 없음)
- (3) 정비기반시설 계획(변경 없음)
- (4) 교통처리계획(변경 없음)
- (5) 기타사항(변경 없음)

5. 존치관리구역에 관한 지구단위계획 결정조서

1) 지구단위계획구역에 관한 계획

(1) 지구단위계획구역 결정조서(변경 없음)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일
			기 정	변 경	변경후	
기정	미아지구 지구단위계획	성북구 하월곡동 88일대, 성북구 길음동 1083일대	315,000.0	-	315,000.0	서고시 제2002-263호 (2002.07.02.)

2) 토지이용 및 시설에 관한 계획

(1) 용도지역 조서(변경 없음)

구 분	위 치	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
계		315,000	-	315,000	100.0	

구 분	위 치	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
일반상업지역	하월곡동 88일원	155,190	-	155,190	49.3	
준주거지역	길음동 1064-6일원	55,250	-	55,250	17.5	
일반주거지역	길음동 517-6일원	81,560	-	81,560	25.9	
제3종일반주거지역	길음동 1083일원	23,000	-	23,000	7.3	

(2) 용도지구 조서(변경 없음)

(3) 도시기반시설 조서(변경 없음)

3) 획지 및 건축물 등에 관한 계획

(1) 획지계획(변경)

■ 1블럭

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지				비 고
			위치	면적(㎡)			
				기정	증감	변경	
	1블록	-	1-2-1	1,145.0	증) 78.0	1,223.0	● 지적 현황측량 반영 및 1-4획지 내 소유자가 다른 사실상 명지 (88-223번지)를 금회 사업 대상지에 포함시켜 개발하고자 함 - 1-2-1획지 면적 : 증) 78.0㎡ - 1-2-2획지 면적 : 증) 41.0㎡ - 1-4획지 면적 : 감) 119.0㎡
			1-2-2	1,620.0	증) 41.0	1,661.0	
			1-4	1,789.0	감) 119.0	1,670.0	

※ 상기 획지 외 기 결정내용 변경 없음(기재 생략)

■ 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	변경내용	변경사유
-	○ 1-2-1, 1-2-2, 1-4획지 간 면적 조정	○ 지적 현황측량 반영 ○ 사실상 명지의 해소를 위해 금회 사업에 포함함에 따른 획지간 면적 조정

(2) 건축물의 용도 및 건폐율, 용적률, 높이계획(변경 없음)

① 건축물 용도계획

■ 불허용도 계획

구 분	도면표시	불허용도	비 고
기정	일반상업지역 준주거지역	• 용도지역지구에서 불허하는 용도 • 제2종근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 의료시설(정신병원과 격리병원에 한한다) • 공장	• 창고시설 • 동물 및 식물 관련시설 • 자동차관련시설(주차장은 제외한다) • 위험물저장 및 처리시설 • 공공용시설(단 전신전화국은 제외)
	일반상업지역	• 용도지역지구에서 불허하는 용도 • 제2종근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장	• 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 • 판매시설 중 도매시장 • 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다

구 분	도면표시	불허용도	비 고
		· 의료시설(정신병원과 격리병원에 한한다) · 공장 · 창고시설 · 동물 및 식물 관련 시설 · 자동차 관련 시설 · 위험물 저장 및 처리 시설 · 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시설소 · 증생할시설 · 위락시설 · 자원순환 관련 시설 · 교정 및 군사 시설 · 발전시설 · 묘지 관련 시설 · 장례시설 · 야영장 시설	
	제3종 일반주거지역	· 용도지역지구에서 불허하는 용도 · 제2종근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철 탑이 있는 골프연습장 · 공장 · 위험물 저장 및 처리시설 · 자동차 관련 시설(주차장은 제외) · 동물 및 식물관련 시설 · 공공용 시설(전신전화국 제외) · 창고시설 · 의료시설 중 정신병원	

- 주) 1. 단, 지구단위계획지정 이전에 불허용도로 기 입지한 시설에 대해서는 건축법 제9조에 의한 건축신고 사항의 범위 내에서 인정한다.
 2. 종암로변 송인초교 및 서울북공고의 입지에 따라 학교보건법에서 규정한 절대정화구역과 상대정화구역의 구분에 따른 용도를 별도의 불허용도로 지정한다.
 3. 숙박시설 및 위락시설은 서울시도시계획조례 제33조 제1항 규정 적용함

- 학교위생정화 구역내 불허용도(변경 없음)
- 권장용도 계획(변경 없음)
- 지정용도 계획(변경 없음)

구 분	지정용도	비 고
기정	I	· 공동주택(주거복합)^{주)} · 획지 1-2-1 역세권 청년주택에 한함

주) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 청년주택에 한하며, 오피스텔은 제외

② 건축물 건폐율 계획(변경 없음)

- 계획방향(변경 없음)
- 계획기준(변경 없음)

구 분	건폐율	비 고
일반상업지역	60% 이하	도시의 경관을 고려하여 가능한 낮은 건폐율을 권장
준주거지역	60% 이하	
제3종일반주거지역	50% 이하	

- 계획내용(변경 없음)

③ 건축물 용적률 계획(변경 없음)

- 용적률 계획(변경 없음)

구 분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
기정	준주거지역 → 일반상업지역	350% 이하	500% 이하	서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제3조에 의함
	일반주거지역 → 일반상업지역	300% 이하	400% 이하	

구 분		기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
	일반주거지역 → 준주거지역	300% 이하	360% 이하		단, 준주거지역의 용적률은 2003년 6월 30일 까지는 400% 이하로 적용한다.
	일반주거지역 → 제3종일반주거지역	200% 이하	250% 이하		-
	일반상업지역 준치	350% 이하	500% 이하		-
		기본용적률 : 1,000% 이하		1,120% 이하	· 획지 1-2-1 역세권 청년주택에 한함

■ 용적률 적용기준(변경 없음)

구 분		적용기준	비 고
공공기여율		· 기본공공기여율 : 14% 이상 (부지면적 기준) · 추가공공기여율 : 공공시설 설치 및 제공(기본용적률을 초과하는 용적률 50%에 해당하는 공공임대주택의 대지지분 포함)	· 획지 1-2-1 역세권 청년주택에 한함 · 모든 항목 충족시 기본용적률 부여
용도별 비율	주거	· 80% 이상 90% 이하	
	비주거	· 10% 이상 20% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	· 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	
커뮤니티시설		· 100세대 이상 ~ 300세대 미만 - 커뮤니티시설 설치 면적 150㎡ 이상	
주택규모		· 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 · 공공지원민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용

■ 용적률 인센티브 적용기준(변경 없음)

④ 건축물 높이계획(변경 없음)

■ 높이 적용기준(변경 없음)

■ 최고높이(변경)

구 분		최고높이	비 고
기정	간선도로변 (미아로, 종암로) 인접획지	80m 이하	· 획지 1-2-1 역세권 청년주택에 한하며, 연접부 경관계획 관련 높이제한 사항 완화
	하월곡동 88-222, 88-965	90m 이하	
	기타획지	60m 이하	
	삼양로변에 인접한 획지(4블럭)	25m 이하	
변경	간선도로변	80m 이하	

구 분		최고높이	비 고
	(미아로, 종암로) 인접획지		
	획지 1-2-1	90m 이하	• 획지 1-2-1 역세권 청년주택에 한하며, 연접부 경관계획 관련 높이제한 사항 완화
	기타획지	60m 이하	
	삼양로변에 인접한 획지(4블럭)	25m 이하	

■ 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	변경내용	변경사유
-	○ 구분 명칭 변경	○ 당초 구분에 필치 88-222, 88-965를 기재된 부분을 금화 획지로 관리하기 위해 획지 번호로 변경

(3) 건축물의 형태와 배치계획(변경 없음)

■ 공공기여계획(변경)

－ 기 정

구 분	기본용적률	상한용적률	공공기여율	비 고
일반 상업지역	1,000% 이하	1,120% 이하	- 기본공공기여율 : 부지 면적의 14% 이상(주)(160.30㎡ 이상) - 추가공공기여율 : 공공시설 설치 및 제공(기본용적률을 초과하는 용적률 50%에 해당하는 공공임대주택의 대지지분 포함)	하월곡동 88-222, 88-965 역세권 청년주택에 한함

주) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1, 3-2-2 적용

※ 공공기여하는 공공임대주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부속토지는 기부채납 함

－ 변 경

구 분	기본용적률	상한용적률	공공기여율	비 고
일반 상업지역	1,000% 이하	1,120% 이하	- 기본공공기여율 : 부지 면적의 14% 이상^{주)}(174.72㎡ 이상) - 추가공공기여율 : 공공시설 설치 및 제공(기본용적률을 초과하는 용적률 50%에 해당하는 공공임대주택의 대지지분 포함)	획지 1-2-1 역세권 청년주택에 한 함

주) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1, 3-2-2 적용

※ 공공기여하는 공공임대주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부속토지는 기부채납 함

4) 기타사항에 관한 계획

(1) 대지내 공지에 관한 계획(변경 없음)

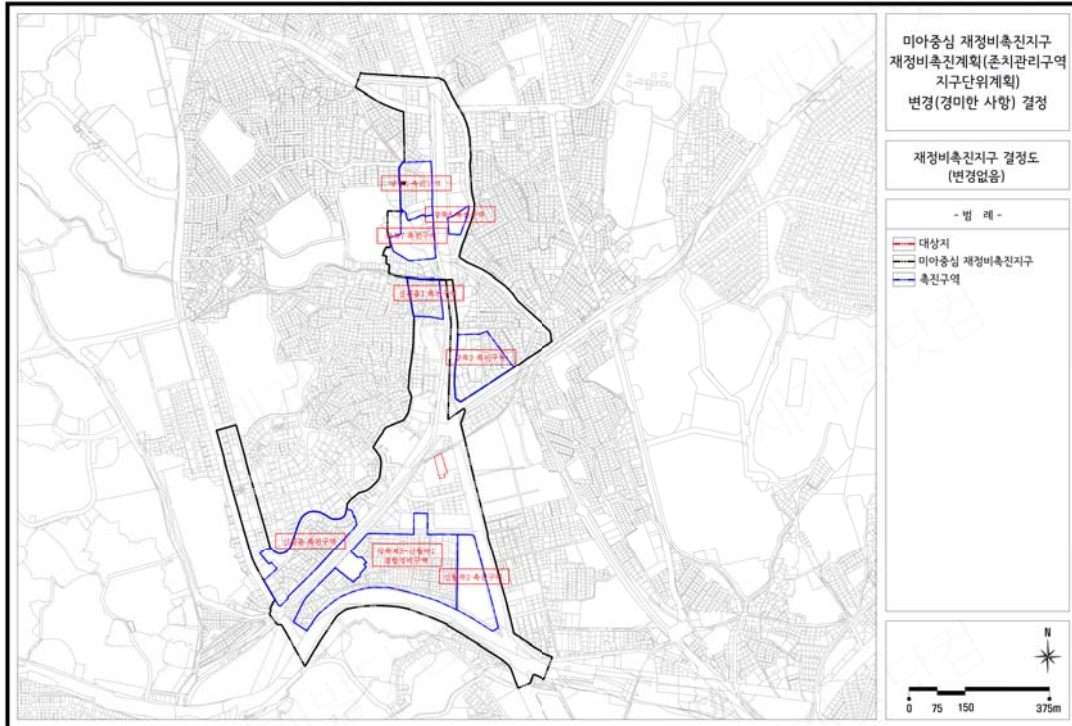
(2) 경관형성계획(변경 없음)

II. 관계 도면 : 붙임 참고(기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 도면 참조)

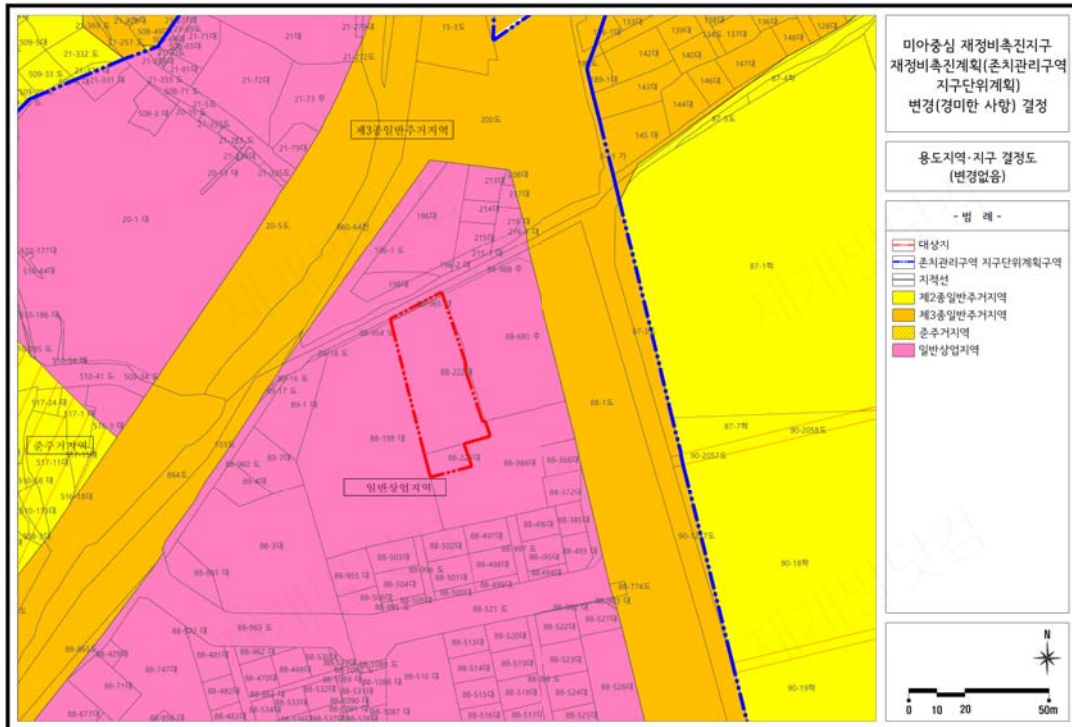
※ 첨부된 결정도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

III. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 재정비촉진사업과(☎02-2133-7227) 및
성북구 주거정비과(☎02-2241-2854)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(www.eum.go.kr)
에 게시할 예정입니다.

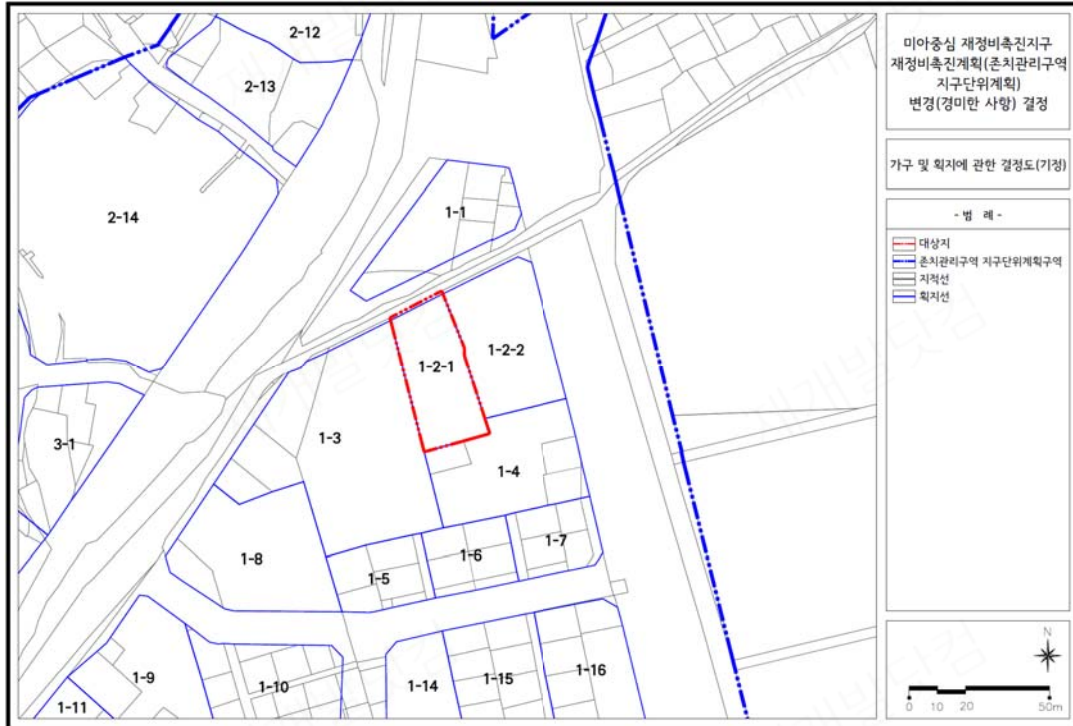
■ 재정비촉진지구 결정도(변경없음)



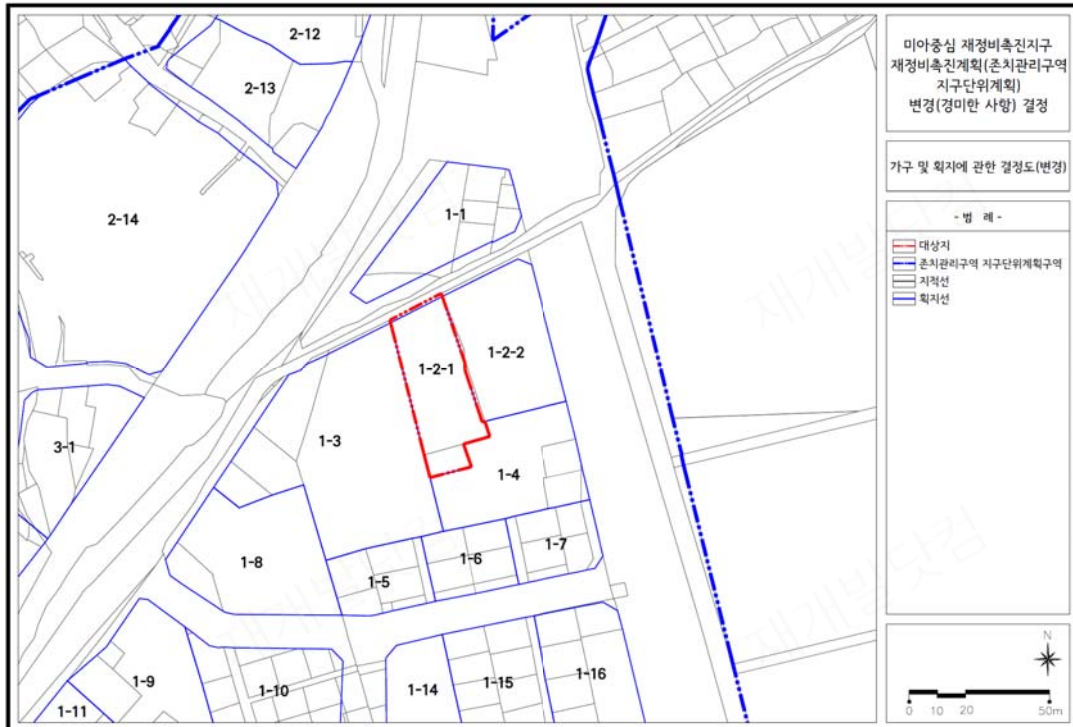
■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



■ 가구 및 획지에 관한 결정도(기정)



■ 가구 및 획지에 관한 결정도(변경)



[illegible][illegible]