

공 고

서울특별시 강북구 공고 제2018-1307호

미아4재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경(안) 재공람 공고

미아재정비촉진(확장)지구 미아4재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 주민공람[강북구 공고 제2017-1402호(2017.12.8.)]을 실시하였으나, 2018년 서울시 도시재정비위원회[수권소위원회(2018.11.27.)] 심의 결과 “수정가결”되어 당초 주민공람한 재정비촉진계획(안)의 변경사항이 발생되었기에 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항 및 같은법 시행령 제9조제1항에 따라 변경된 재정비촉진계획(안)에 대하여 아래와 같이 재공람을 실시하오니, 공람내용에 대하여 의견이 있으신 분은 공람기간 내 아래의 공람장소에 의견을 제출하시기 바랍니다.

2018년 12월 14일

서울특별시 강북구청장

가. 공람기간 : 2018.12.14 ~ 2018.12.28. (14일간)

나. 공람장소 : 강북구청 도시계획과(☎ 02-901-6863)

다. 의견제출 : 2018.12.28.일 이내 공람장소에 의견서 제출

라. 공람사유 : 서울시 도시재정비위원회(수권소위원회) 심의결과 반영 등에 의한
변경(안) 재공람

마. 공람내용 : 미아4재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경(안)에 관한 사항

바. 공지사항 : 본 공람의 구체적인 내용에 공람장소에서 공람하여야 하며,
모든 공람 관계서류 및 도면은 본 공람으로 고지된 것으로 같음함.

※ 공람내용에 대하여 별도의견이 없을 경우 최종적으로 서울시에서 변경결정 고시
됨을 알려드립니다.

□ 공 략 내 용 : 재정비촉진계획 변경결정에 관한 사항

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적

명칭		유형	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
미아재정비 촉진지구	계	주거 지형	강북구 미아동 438번지 일대	938,175.7	증)126	938,301.7	변경없음
	기존지구			578,607.7	-	578,607.7	
	확장지구			359,568.0	증)126	359,694.0	

2. 재정비촉진사업의 완료목표년도

- 기준년도 : 2004년
- 목표년도 : 기정 2021년 → 변경 2024년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)

4. 재정비촉진계획의 개요

■ 기존지구(변경없음)

■ 확장지구

1) 토지이용에 관한 계획

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
총계	359,568	증) 126	359,694	100.00	
주택	소계	234,021	증) 1,518	235,539	65.48
건설	주거용지	234,021	증) 1,518	235,539	65.48
용지	주거복합	-	-	-	-
기반 시설 용지	소계	120,556	감) 1,665	118,891	33.06
	공공시설	2,031	증) 1,440	3,471	0.96
	문화시설	3,926	-	3,926	1.09
	학교	46,608	-	46,608	12.96
	유치원	1,269	-	1,269	0.35
	도서관	1,500	-	1,500	0.42
	공원	17,801	감) 3,668	14,133	3.93
	녹지	1,223	-	1,223	0.34
	공공공지	2,257	감) 113	2,144	0.60
	광장	491	-	491	0.14
	도로	43,450	증) 676	44,126	12.27
종교용지	4,991	증) 273	5,264	1.46	

2) 인구·주택수용계획 : 5,742세대 / 15,158인 → 5,811세대 / 15,340인

주택유형	주택수(호)			인구수(인)			비고
	기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계	5,742	증)69	5,811	15,158	증)182	15,340	
촉진구역	소계	4,716	증)69	4,785	12,450	증)182	12,632
	60㎡이하	2,528	증)30	2,558	6,674	증)79	6,753
	60~85㎡이하	1,819	증)99	1,918	4,801	증)262	5,063
	85㎡초과	369	감)60	309	975	감)159	816
존치지역	1,026	-	1,026	2,708	-	2,708	

3) 교육시설, 공공시설, 문화시설 등 기반시설 설치계획

구 분	개소	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
합 계	8개소	55,334	증)1,440	56,774	-
교육·문화 시설	교육시설	4개소	47,877	-	유치원, 중학교, 송천초교, 영훈학교
	도서관	1개소	1,500	-	청소년정보도서관
	공공청사	2개소	2,031	증)1,440	복합커뮤니티센터, 도시재생지원센터, 육아종합지원센터
	문화시설	1개소	3,926	-	여성문화체육센터

※ 공공청사(도시재생지원센터, 육아종합지원센터) 신설

4) 공원·녹지 및 환경보전계획

구분	개소	면적			특성
		기정	변경	변경후	
계	5개소	19,024	감)3,668	15,356	전체구역면적의 4.4%, 세대당 2.6㎡
① 생활권공원	-	-	-	-	서고제2016-353호로 폐지
② 주제공원	1개소	7,870	-	7,870	청소년교육문화공원
③ 생활권공원	1개소	2,267	-	2,267	어린이공원
④ 주제공원	1개소	3,140	-	3,140	송천문화공원
⑤ 주제공원	-	3,668	감)3,668	-	삼각산문화공원 폐지
⑥ 생활권공원	1개소	856	-	856	소공원
녹지	1개소	1,223	-	1,223	경관녹지 (기 설치)

- 5) 교통계획 (변경없음)
 6) 경관계획 (변경없음)
 7) 도시·주거환경정비기본계획
 가) 도시환경정비사업부문 (해당없음)
 나) 주택재개발사업부문 (변경없음)
 다) 주택재건축사업부문

구 분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률 (%)	건폐율 (%)	층수	추진 단계	주택 유형	비고
기정	미아4	C	미아동	1261-376	2.8	210	50	-	2	공동	면적 증)126㎡
변경	미아4	C	미아동	1261-376	2.8	210	50	-	2	공동	

※ 추진단계는 재정비촉진계획에서 정하는 단계적 사업추진계획서에 따름

8) 재정비촉진구역 및 존치구역 지정에 관한 사항

구분	구역명	위치	면적(㎡)			사업의 종류	비고
			기정	변경	변경후		
총계			359,568	증)126	359,694	-	
재정비 촉진 구역	소계		284,401	증)126	284,527	-	
	미아2재정비촉진구역	미아동 403-44	179,566	-	179,566	주택재개발	
	미아3재정비촉진구역	미아동 636-32	57,558	-	57,558	주택재개발	
	미아4재정비촉진구역	미아동 1261-376	28,802	증)126	28,928	주택재건축	
	미아5재정비촉진구역	미아동 476	18,475	-	18,475	주택재개발	사업완료
존치관리구역			75,167	-	75,167	-	

9) 촉진사업별 용도지역 변경계획

- 가) 미아2재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경없음)
 나) 미아3재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경없음)
 다) 미아4재정비촉진구역(주택재건축사업)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변경후	
계		28,802	증)126	28,928	100.0
주거지역	제2종일반주거지역	-	증)66	66	0.2
	제3종일반주거지역	28,802	증)60	28,862	99.8

※ 구역계 확장에 따른 단순면적변경

- 라) 미아5재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경없음)

10) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이 등 건축계획

구분	주용도	용적률(%)		건폐율(%)	층수	
		기준용적률	상한용적률		최고/평균층수	최고높이
미아2재정비 촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	190	235.0	60%이하	35층/15.8층	105m
미아3재정비 촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	190	244.4	60%이하	29층/17.5층	90m
미아4 재정비 촉진구역	기정	210	250.0	50%이하	29층/23.0층	90m
	변경	210	262.59	50%이하	28층/23.5층	90m
미아5재정비 촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	190	230.0	60%이하	15층/14.0층	48m

※ 최고높이는 건축법 제60조제1항에 의한 가로구역별 최고높이임

11) 기반시설 비용분담계획

구역명		구역면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)					
			계획 기반시설 ①	계획기반시설 내 국공유지 ②	기존기반시설 내 국공유지 ③	유상매입 시설 ④	순부담면적 (①-②-③-④)	
							면적	비율
계	기정	284,401	84,330.0	29,684	20,532	-	34,114.0	12.0
	변경	284,527	84,469.7	29,509	20,833	-	34,127.7	12.0
미아2재정비촉진구역		179,566	56,824	21,179	13,397	-	22,248	12.4
미아3재정비촉진구역		57,558	15,912	5,027	3,502	-	7,383	12.8
미아4재정비 촉진구역	기정	28,802	9,300.0	3,095	3,324	-	2,881.0	10.0
	변경	28,928	9,439.7	2,920	3,625	-	2,894.7	10.0
미아5재정비촉진구역		18,475	2,294	383	309	-	1,602	10.0

※ 촉진3구역 계획기반시설면적 내 도서관시설 부지환산면적(1,497㎡) 포함

※ 촉진4구역 계획기반시설면적 내 공공청사 [도시재생지원센터(면적 1,280㎡), 육아종합지원센터(면적 750㎡)] 시설
부지환산면적(1,386.0㎡) 및 촉진4구역 내 친환경보행연결교(폭6m×길이50m) 부지환산면적(418.7㎡) 포함

12) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책

구 분	전체세대수	임대주택(호)			
		소계	40㎡이하	40~50㎡이하	50㎡초과
미아2재정비촉진구역	2,870	504	204	204	96
미아3재정비촉진구역	1,045	179	72	86	21
미아4재정비촉진구역	기정	425	38	-	38
	변경	494	10	-	10
미아5재정비촉진구역	376	70	70	-	-
계	기정	4,716	791	346	155
	변경	4,785	763	346	127

13) 단계적 사업추진에 관한 사항

구 분	단계	사업기간			해당구역	비고
		추진시기	이주시기	입주시기		
기정	사업완료	2006	이주완료	2010.9	미아5재정비촉진구역	사업완료
기정	1단계	2010	2012.3 이후	2021.6	미아2재정비촉진구역	조합설립
기정	2단계	2011	2013.9 이후	2021.6	미아3,4재정비촉진구역	조합설립
변경	2단계	2011	2013.9 이후	2021.6	미아3재정비촉진구역	조합설립
	2단계	2011	2020.9 이후	2024.6	미아4재정비촉진구역	조합설립

14) 기타계획(방재계획, 정보화계획, 에너지순환계획, 특성화계획, 여성친화적계획) (변경없음)

15) 광고물관리계획 (변경없음)

16) 폐기물 처리에 관한 계획(변경없음)

17) 재정비촉진구역별 정비계획

가) 미아2재정비촉진구역(주택재개발사업) : 변경없음

나) 미아3재정비촉진구역(주택재개발사업) : 변경없음

다) 미아4재정비촉진구역(주택재건축사업)

(1) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	재정비촉진사업명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	미아4재정비촉진구역	미아동 1261번지 일원	28,802	증)126	28,928	친환경보행연결교 구역내 포함

(2) 인구·주택수용계획

명 칭	주택수(호)				인구수(인)			비고
		기 정	변 경	변경후	기 정	변 경	변경후	
미아4 재정비 촉진구역	소계	425	증)69	494	1,122	증)182	1,304	(기정)
	60㎡ 이하	180	증)30	210				임대 38세대
	60㎡~85㎡	185	증)99	284				(변경)
	85㎡ 초과	60	감)60	-				임대 10세대

(3) 재정비촉진계획

(가) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		28,802	증)126	28,928	100.0	-
정비 기반 시설 등	소 계	9,300	감)1,665	7,635	26.4	건축물 시설비용 환산부지 (1,804.7㎡) 포함시 9,439.7㎡
	도 로	5,519	증)676	6,195	21.4	삼양로 일부확장(26m→30m) 이면도로 신설
	공 원	3,668	감)3,668	-	-	폐지
	공공공지	113	감)113	-	-	폐지 (건축한계선 5m로 대체)
	공공청사	-	증)1,440	1,440	5.0	도시재생지원센터(연면적 1,280㎡), 육아종합지원센터(연면적 750㎡) 건축비용 별도기부채납 친환경보행연결교 복합설치
택지 (획지)	소 계	19,502	증)1,791	21,293	73.6	-
	4-1	17,286	증)1,518	18,804	64.9	공동주택용지 종교시설용지 1:1대토
	4-2	1,323	증)318	1,641	5.7	
	4-3	893	감)45	848	3.0	

(나) 용도지역계획 (구역계 확장에 따른 단순면적변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변경후	
계		28,802	증)126	28,928	100.0
주거지역	제2종일반주거지역	-	증)66	66	0.2
	제3종일반주거지역	28,802	증)60	28,862	99.8

(다) 용도지구계획

구 분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	①	미관지구	일반미관지구	삼양로변	12,230 (2,224)	817 (150)	15	서고285 (05.9.29)	
변경	①	미관지구	일반미관지구	삼양로변	12,223 (2,217)	817 (150)	15	-	

※ ()는 구역내 면적 및 연장임

○ 용도지구 결정(변경)사유서

도면표시번호	지구명	변경내용	변경사유
1	미관지구	- 구역내 선형변경 - 면적 : 12,230㎡(2,224㎡) → 12,223㎡(2,217㎡)	삼양로 선형변경으로 인한 미관지구 선형조정

(4) 도시계획시설 설치계획

(가) 도 로

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	구분	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	중로	1	47	20~26 (26)	보조 간선	5,055 (164)	미아동	수유동	일반 도로		건설부고시 제738호 (63.12.24)	
변경	중로	1	47	20~30 (30)	보조 간선	5,055 (164)	미아동	수유동	일반 도로			선형변경
기정	중로	1	503	20	보조 간선	724 (226)	미아동 560-30	미아동 126-337	일반 도로		서고387 (78.08.03)	
기정	중로	2	484	18	집산 도로	174 (104)	미아동 1261-280 중로1-503	미아동 1261-72	일반 도로		서고3 (69.01.18)	
기정	소로	2	4	8	국지 도로	210	미아동 637-440 중로1-47	미아동 1261-634 중로2-484	일반 도로		서고105 (83.02.24)	
신설	소로	3	(1)	6	국지 도로	30	미아동 1261-423 소로2-4	미아동 1261-431	일반 도로			
신설	소로	3	(2)	6	특수 도로	50 (35)	미아동 1261-531	미아동 813-6	보행자 전용 도로 (고가)			공공청사②(28.6㎡), 삼양로(199.3㎡), 목포소공원(72.1㎡) 과 중복결정

※ ()는 구역내 폭원 및 연장, 신설도로번호는 임시번호임

○ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-47	중로1-47	- 구역내 폭원 및 선형변경 - 폭원 : 20~26(26) → 20~30(30)	주변지형으로 폭원이 미확보되는 도로구간의 원활한 교통소통을 고려하여 구역내 도로폭원 확보
-	소로3-(1)	- 신설 - 폭원: 6m /- 연장: 30m	보조간선도로인 삼양로변 공공시설 등 배치에 따른 교통영향감소를 위한 이면부 진입도로 설치
	소로3-(2)	- 신설 - 폭원: 6m /- 연장: 50m	미아사거리에서 삼각산을 연결하는 고가형 보행자전용도로 설치

(나) 공 원

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	5	공원	문화 공원	미아동 1261-364일대	3,668	감)3,668	-	서고90 (10.3.18)	-

○ 공원 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
5	공원	• 폐지 -면적 : 감)3,668㎡	• 공원 대신 거주민 및 지역민들에게 현실적으로 필요한 건축물 기부채납으로 전환

(다) 공공공지

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	5	공공 공지	미아동 1261-253일대	113	감)113	-	서고90 (10.3.18)	-

○ 공공공지 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
5	공공공지	• 폐지 -면적 : 감)113㎡	• 불필요한 공공공지는 폐지하고 건축한계선 지정을 통한 공공교통로의 연속성 확보

(라) 공공청사

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	2	공공청사	미아동 1261-548일대	-	증)1,440	1,440	-	도시재생지원센터, 육아종합지원센터

○ 건축범위 결정조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높 이(층)
2	공공청사	50% 이하	관계법규에 따름 (공공임대주택 건립시 공공주택 특별법 제40조의6에 따라 용적률 완화 가능)	관계법규에 따름

○ 공공청사 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
2	공공청사	• 신설 - 면적 : 1,440㎡	• 주민주도형 도시재생의 적극적 주민참여를 이끌기 위한 현장중심의 지원시설 도입 • 육아종합지원센터 건립을 통한 거주민 및 지역민들을 위한 육아·보육기능(육아방) 도입

(5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

(가) 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 회 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	미아4 재정비	28,802	-	-	미아동 1261번지 일대	243	-	-	243	-	
변경	촉진구역	28,928									

(나) 건축시설계획

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 회 지 구 분		위 치	연면적 (㎡)	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이	
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)						평균	최고
기정	미아4 재정비 촉진 구역	28,802	4-1	17,286	미아동 1261 번지일대	48,117	조합원 및 분양아파트	50 이하	250	23층	28층 이하 (90m)
			4-2	1,323	미아동 1261 번지일대	-	종교시설	관련법규에 따름			
			4-3	893	미아동 1261 번지일대	-	종교시설	관련법규에 따름			
변경	미아4 재정비 촉진 구역	28,928 (증 126)	4-1	18,804 (증 1,518)	미아동 1261 번지일대	- ¹⁾	조합원 및 분양아파트	50 이하	262.59	23.5	28층 이하 (90m)
			4-2	1,641 (증 318)	미아동 1261 번지일대	-	종교시설	관련법규에 따름			
			4-3	848 (감 45)	미아동 1261 번지일대	-	종교시설	관련법규에 따름			

• 주택공급계획 : 494세대(임대 10세대 포함)

구 분	기 정			변 경		
	합계	분양	임대	합계	분양	임대
총 세대수	425 (100%)	387 (91.1%)	38 (8.9%)	494 (100%)	484 (98.0%)	10 (2.0%)
60㎡ 미만	40㎡ 이하	-	-	-	-	-
	40~50㎡	-	-	-	-	-
	50~60㎡	180	163	210	200	10
	소계	180 (42.4%)	163	210 (42.5%)	200	10
60~85㎡	185 (43.5%)	164	21	284 (57.5%)	284	-
85㎡ 초과	60 (14.1%)	60	-	-	-	-

건축물의 건축선에
관한 계획

- 건축법, 주택법 등 관련법규에 의함
- 미아재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름

주1) 연면적은 [도시 및 주거환경정비법] (제9444호, 2009.02.06.) 개정에 따라 삭제함.

(6) 재정비촉진사업 시행계획

시행방법	시행 예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토 결과	비 고
주택재건축	2011년 (2단계)	주택재건축조합	기정 : 증) 29호 (396호→425호) 변경 : 증) 98호 (396호→494호)	-	-

(7) 임대주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적 (㎡)	동 수	연면적(㎡)	세대규모 (전용)	세대수			비고
					기정	증감	변경	
미아4 재정비 촉진구역	(기정) 17,286	-	(기정) 3,848.25	40㎡이하	-	-	-	-
	(변경) 18,804		(변경) 717.77	40~50㎡이하	-	-	-	-
				50㎡초과	38	감)28	10	-
				전체	38 (8.9%)	감)28	10 (2.0%)	-

주) 세대수 항목의 ()는 전체 건립세대수에 대한 비율임

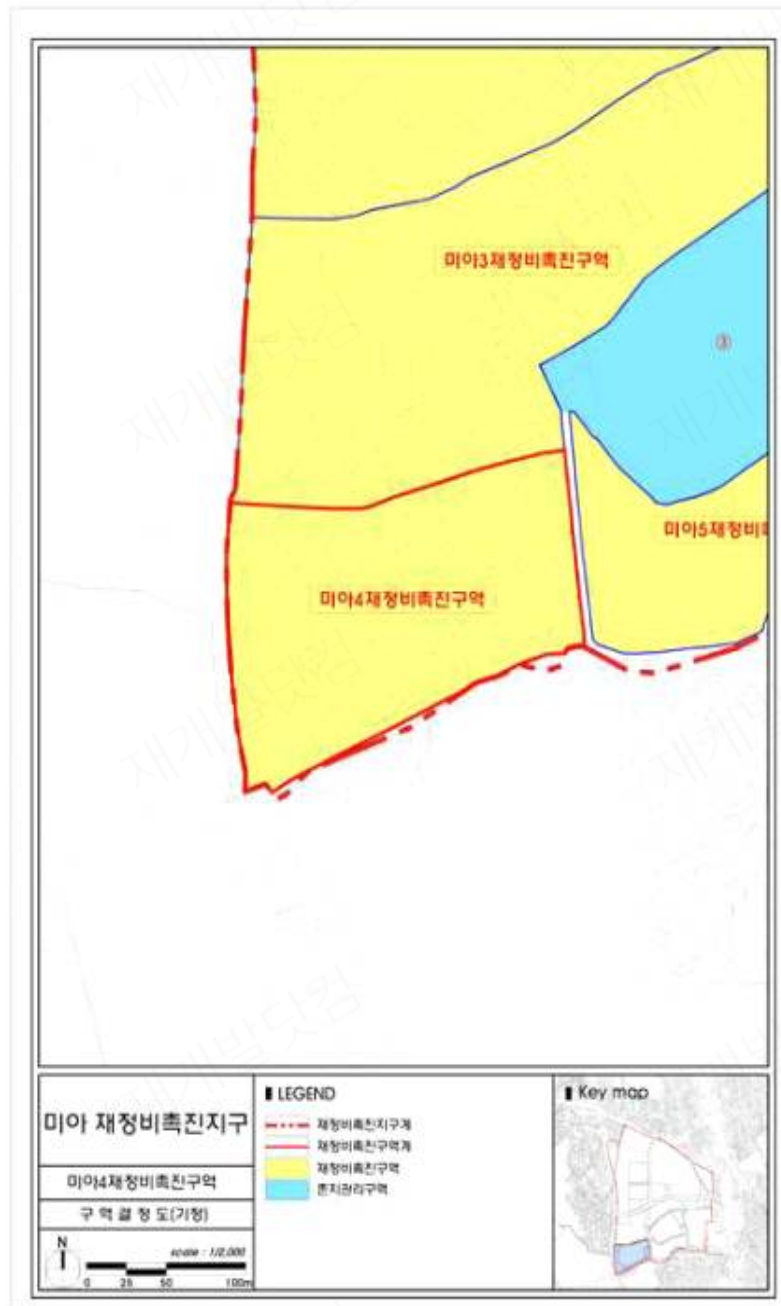
라) 미아5재정비촉진구역(주택재개발사업) : 변경없음

5. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 미아재정비촉진(확장)지구 미아4재정비촉진구역 재정비 촉진계획 변경결정(안) 참조 : 생략 (강북구청 도시계획과에 비치한 문서와 같음)

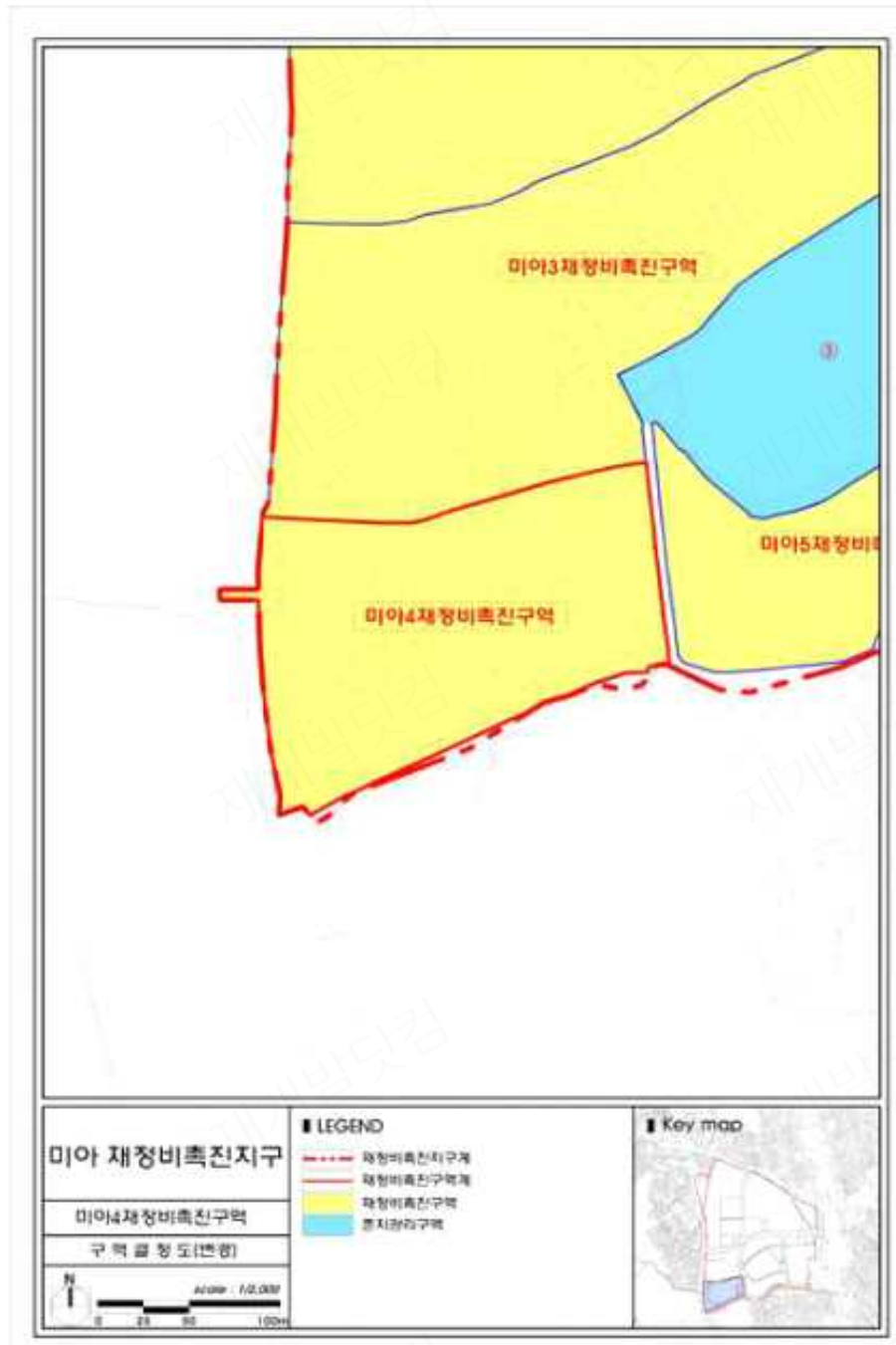
6. 주민의 열람편의를 위하여 강북구청 도시계획과(☎901-6863)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

□ 참고도면

〈재정비촉진구역결정도(기정)〉



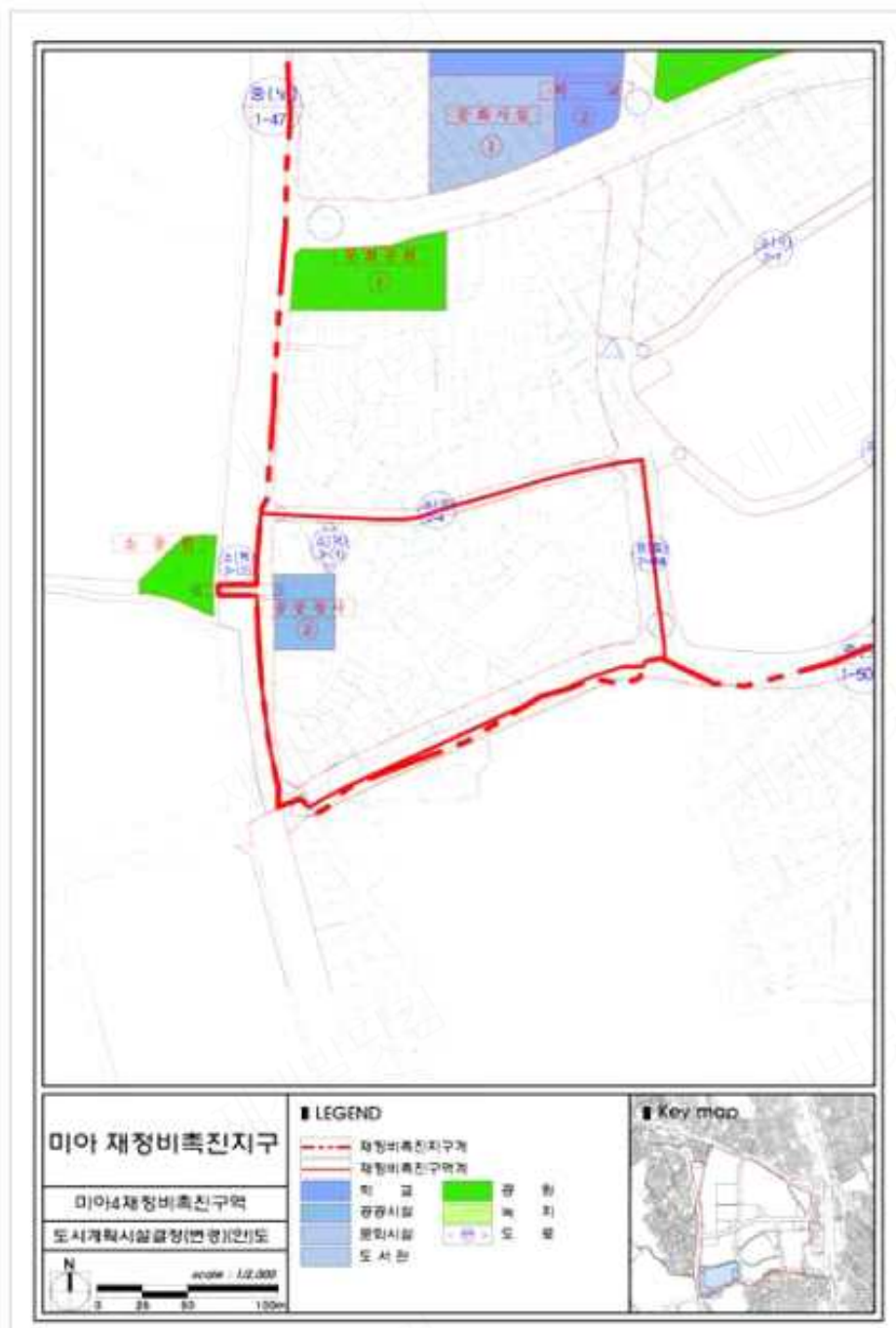
〈재정비촉진구역결정(변경)(안)도〉



<도시계획시설 결정도(기정)>



<도시계획시설 결정(변경)(안)도>



〈재정비촉진계획 결정도(기정)〉



〈재정비촉진계획 결정(변경)(안)도〉



기 타

7급 일반직공무원 인사발령(휴직)

(발령 제2018-247호)

강북구청장

성명	발령 사항	현 직	
		부서(직위)	직 급
안 지 연	지방공무원법 제63조제2항 제4호 규정에 따라 휴직(육아)을 명함【기간: 2018.12.9.~2019.12.8.】	복지정책과	지방사회복지서기