

2022 - 27

() ()

- 62 - 7 -

1. 서울특별시고시 제2002-260호(2002.7.2.)로 미아삼거리역 지구단위계획 및 서울특별시고시 제2002-263호(2002.7.2.)로 미아지구 지구단위계획이 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 제2016-297호(2016.9.29.), 서울특별시고시 제2016-315호(2016.10.13.), 서울특별시고시 제2018-17호(2018.1.18.), 서울특별시고시 제2018-108호(2018.4.12.), 서울특별시고시 제2018-361호(2018.11.8.), 서울특별시고시 제2019-101호(2019.3.14.), 서울특별시고시 제2019-257호(2019.8.1.), 서울특별시고시 제2020-506호(2020.12.3.), 서울특별시고시 제2021-74호(2021.2.15.), 서울특별시고시 제2021-418호(2021.7.29.), 서울특별시고시 제2021-511호(2021.9.16.)로 변경 결정된 미아중심재정비촉진지구 재정비촉진계획에 대하여,
2. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조 제1항의 규정에 따라 미아중심재정비촉진지구 재정비촉진계획을 변경 결정하여 같은 법 제12조제3항 및 같은 법 시행령 제15조의 규정에 따라 이를 고시하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 1월 13일
서울특별시장

I. 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경결정

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 (변경없음)

지구명	유형	위치	면적(㎡)	지정목적
미아중심 재정비 촉진지구	중심지형	성북구 하월곡동 88일대 강북구 미아동 70일대	478,515㎡	•성장잠재력이 큰 거점지역으로 상업유통업무정보산업 등의 도시기능을 육성하여 지역간 균형발전을 도모하고, 주거환경정비 및 도시환경을 개선하고, 서울 동북권의 중심지로 발전시키고자 함

2. 재정비 촉진사업의 완료 목표 연도 (변경없음)
3. 재정비 촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)
4. 재정비촉진구역 및 계획 (변경없음)

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

5. 존치관리구역에 관한 지구단위계획 결정조서

- 1) 지구단위계획구역에 관한 계획
 - (1) 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	미아삼거리역 지구단위계획구역	강북구 미아4,5동 70-6, 60-5번지 일원	163,475.0	-	163,475.0	서고시 제2002-263호 (2002.07.02.)

2) 토지이용 및 시설에 관한 계획

- (1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		163,475	-	163,475	100.0	-
주거지역	소 계	137,669	감) 1,398.0	136,271	83.4	-
	제3종일반주거지역	18,741	-	18,741	11.5	-
	준주거지역	118,928	감) 1,398.0	117,530	71.9	-
상업지역	일반상업지역	25,806	증) 1,398.0	27,204	16.6	-

※ 역세권 청년주택 건립을 위한 62-7번지 외 1필지(준주거지역 → 일반상업지역) 용도변경으로 인한 용도지역별 면적 변동

- (2) 용도지구 조서 (변경없음)
- (3) 도시기반시설 조서 (변경없음)

3) 획지 및 건축물 등에 관한 계획

(1) 획지계획 (변경)

■ 기정

가구번호	획지번호	면 적(㎡)	획 지		비 고
			지 번	면적(㎡)	
2	30	1,387	62-7	1,387	-

※ 가구번호 기재 생략

■ 변경

가구번호	획지번호	면 적(㎡)	획 지		비 고
			지 번	면적(㎡)	
2	30	1,398	62-7	1,387	공동건축지정 62-37
			62-37	11	공동건축지정 62-7

※ 가구번호 변경 없음

(2) 건축물에 관한 계획 (변경)

① 건축물 용도계획

■ 건축물 불허용도 계획(변경)

구 분		불 허 용 도	비 고
기정	B	• 공장 • 자동차 관련시설(주차장, 세차장 제외) • 창고시설 • 동물 및 식물 관련시설 • 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소	-
변경	B	• 공장 • 자동차 관련시설(주차장, 세차장 제외) • 창고시설 • 동물 및 식물 관련시설 • 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소	-
		• 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 • 판매시설 중 도매시장 • 의료시설 중 격리병원 • 숙박시설 중 일반숙박시설 • 생활숙박시설 및 다중생활시설 • 위락시설 • 위험물 저장 및 처리시설	미아동 62-7, 62-37 역세권 청년주택에 한함

구 분		불 허 용 도	비 고
		• 자원순환 관련시설 • 교정 및 군사시설 • 발전시설 • 묘지관련시설 • 장례시설 • 야영장시설	

■ 건축물 권장용도 계획(변경)

구 분		권 장 용 도		비고
기정	2	전층	• 판매 및 영업시설 중 상점(특별계획구역)제외 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 업무시설(오피스텔 제외)	-
변경	2	전층	• 판매 및 영업시설 중 상점(특별계획구역)제외 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 업무시설(오피스텔 제외)	미아동 62-7, 62-37 역세권 청년주택에 한하여 적용 제외

■ 건축물 지정용도 계획(변경)

구 분		지 정 용 도	비 고
기정	1	-	-
신설		• 공동주택^{주1)} (주거복합)	미아동 62-7, 62-37 역세권 청년주택에 한함

주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔은 제외

■ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	• 불허용도 및 권장용도 변경 - 일반상업지역 불허용도 및 권장용도 변경	• 역세권 청년주택 건립을 위하여 미아동 62-7, 62-37에 한하여 불허 및 권장용도 변경
	• 지정용도 변경 - 신설 : 공동주택^{주1)} (주거복합)	• 역세권 청년주택 건립을 위하여 미아동 62-7, 62-37에 한하여 지정용도 신설

주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔은 제외

② 건축물 밀도계획 (변경없음)

적용지역	건폐율	비 고
일반상업지역	60% 이하	• 서울시 도시계획조례 제54조 준용

③ 건축물 용적률계획 (변경)

구 분	적용지역	용적률				비 고
		기준용적률	기본용적률	허용용적률	상한용적률	
신설	준주거지역 → 일반상업지역	-	680%	-	800% 이하	미아동 62-7, 62-37 역세권 청년주택에 한함

※ 역세권청년주택 상한용적률은 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 내 상한용적률 산정기준 적용

※ 상기 신설내용 외 기정내용 생략

■ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	• 용적률 변경 - 기정내용 외 아래내용 신설 : 준주거지역 → 일반상업지역 (기본/상한 : 680%/800% 이하)	• 미아동 62-7, 62-37 역세권 청년주택에 한함 • 용도지역 변경을 통한 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 내 일반상업지역 기준을 준용하여 용적률 체계 변경

■ 용적률 인센티브 적용기준(신설)

구 분		적용기준	비 고
공공기여율		• 20% 이상(부지면적 기준)	• 미아동 62-7, 62-37 역세권 청년주택에 한함 • 모든 항목 충족시 기본용적률 부여
		• 완화용적률의 50% 공공임대주택 제공 (60.0%)	
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 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	
주민공동시설		• 주민공동시설 설치대상이 아닌 규모의 경우 주민공동체 활성화를 위해 150㎡ 이상 설치	
주택규모		• 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 • 공공지원민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용

④ 건축물 높이계획 (변경)

구 분		적용지역	높이계획	비 고
기정	준주거지역	간선부(도봉로변)	40m 이하	-
신설	준주거지역 → 일반상업지역	간선부(도봉로변)	80m 이하	• 미아동 62-7, 62-37 역세권 청년주택에 한함 • 『서울특별시 지구단위계획 수립기준』 높이계획을 통해 최고높이 80m로 계획

■ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	• 높이 변경 - 기정 : 준주거지역 40m 이하 - 신설 : 준주거지역 → 일반상업지역 80m 이하	• 미아동 62-7, 62-37 역세권 청년주택에 한함 • 『미아중심 재정비촉진지구 재정비촉진계획』 재정비 현황, 『서울특별시 지구단위계획 수립기준』 높이계획을 통해 최고높이는 80m로 계획

(3) 건축물의 형태와 배치계획 (변경)

- ① 계획기준 (변경없음)
- ② 조성지침 (변경없음)
- ③ 건축선 후퇴부분의 처리 (변경없음)
- ④ 건축물에 대한 건폐율 · 용적률 · 높이 · 형태 및 외관 · 색채 · 건축선에 관한 계획 (변경없음)
- ⑤ 공공기여계획 (신설)

구분	기본용적률	상한용적률	공공기여율	비 고
준주거지역 → 일반상업지역	680% 이하	800% 이하	• 기본공공기여율 : 부지 면적의 20.0% 이상^{주1)}(279.60㎡ 이상) • 추가공공기여율 : 공공시설 설치 및 제공(기본용적률을 초과하는 용적률 50%에 해당하는 공공임대주택의 대지지분 포함)	미아동 62-7, 62-37 역세권 청년주택에 한함

주1) 『서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준』 3-2-1 적용

※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고, 부속토지는 시장에게 기부채납 함

4) 기타사항에 관한 계획

(1) 대지내 공지에 관한 계획 (변경)

① 전면공지(변경)

구 분		적용지역	적용기준	비 고
기정	전면공지	-	-	-
신설	전면공지	- 간선부(보도 및 차도의 일체조성)	· 인도부속형(폭 3m)	미아동 62-7, 62-37 역세권 청년주택에 한함

■ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	- 도봉로변 건축한계선 내에 전면공지 확보	- 도봉로변 보행자 통행이 가능한 구조로 도로로서 기능을 담당할 수 있도록 인도부속형 전면공지 조성

② 공개공지(변경)

구 분		적용지역	적용기준	비 고
기정	공개공지	간선부 대형획지	· 대지면적의 5%이상 · 간선도로 전면에 접하도록 선형으로 조성 · 설치기준 건축조례 제22조에 의함 (최소폭원 5m이상, 미관지구 건축선 후퇴부분(3m)제외)	-
변경	공개공지	간선부 대형획지	· 대지면적의 5%이상 · 간선도로 전면에 접하도록 선형으로 조성 · 설치기준 건축조례 제22조에 의함 (최소폭원 5m이상, 미관지구 건축선 후퇴부분(3m)제외)	미아동 62-7, 62-37 역세권청년주택에 한하여 적용 제외

■ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	- 대상지 내 공개공지 삭제	- 도봉로변 인도부속형 전면공지 조성으로 인한 공개공지의 필요성 저하 - 역세권청년주택 건립 대지면적 확보를 위하여 공개공지 삭제

(2) 교통처리계획 (변경)

① 주차진입통로(변경)

구 분	제어지침	제어구역	적용기준	비 고
기정	주차진입통로 · 간선부에 연결한 단일 또는 2필지의 주차진입통로 유도로 간선도로 접속 최소화	· 간선부	· 단일 4m이상	-
변경	주차진입통로 · 간선부에 연결한 단일 또는 2필지의 주차진입통로 유도로 간선도로 접속 최소화	· 간선부	· 단일 4m이상	미아동 62-7, 62-37 역세권 청년주택에 한하여 적용 제외

■ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	- 주차진입통로 신설	- 기존 대상지 내 차량진출입로 계획 필요 - 역세권청년주택 사업으로 인한 차량진입통로 필요성 증대로 대상지 내 주차진입통로 신설

II. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

※ 첨부된 지형도면 등은 참고용이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

III. 열람장소

- 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진사업과(☎ 02-2133-7227) 및 강북구 도시계획과(☎ 02-901-6853)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

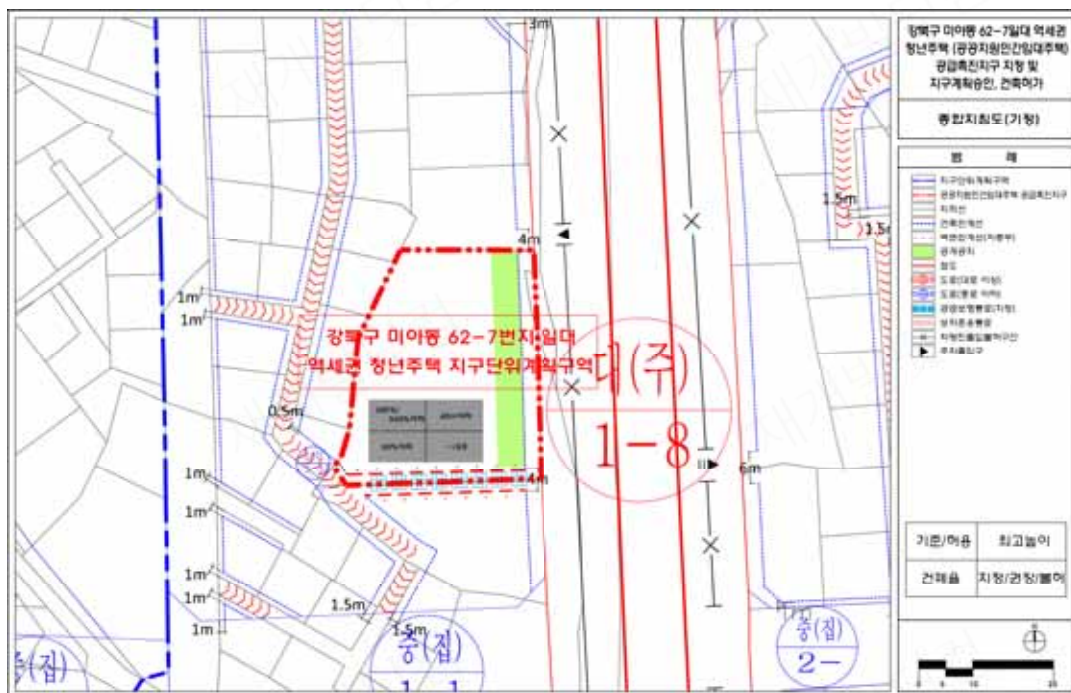
※ 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 등에 따른 지형도면 등은 토지이음 (<http://eum.go.kr>)에서 열람하실 수 있습니다.

■ 용도지역 결정(기정)도



■ 용도지역 결정(변경)도





■ 종합지침도(변경)

