

◎ 서울특별시 강북구 공고 제2017-1402호

미아4재정비촉진구역 촉진계획변경(안) 공람공고

미아재정비촉진(확장)지구 미아4재정비촉진구역 촉진계획변경(안)에 대하여 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조제3항 및 같은법 시행령 제9조제1항의 규정에 의거 주민공람을 실시하며, 의견이 있을 경우 공람기간 내에 아래의 공람장소에 의견을 제출하시기 바랍니다.

2017년 12월 8일
서울특별시 강북구청장

- 가. 공람기간 : 2017.12.08 ~ 2017.12.22.(14일)
- 나. 공람장소 : 강북구청 도시계획과 ☎ 901-6863)
- 다. 의견제출 : 2017.12.22.일 이내 공람장소에 의견서 제출
- 라. 공람내용 : 미아4재정비촉진구역 촉진계획변경(안)에 관한 사항
- 마. 공지사항 : 본 공람의 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 하며, 모든 공람 관계서류 및 도면은 본 공람으로 고지된 것으로 갈음함.

※ 다만, 재정비촉진계획(안)은 구의회 의견청취, 서울시 재정비위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정되므로 변경될 수 있음.

□ 공 램 내 용 : 재정비촉진계획 변경결정에 관한 사항

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 (변경없음)

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

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	-	359,568	100.00	
주택 건설 용지	소계	234,021	-	234,021	65.08	
	주거용지	234,021	-	234,021	65.08	
	주거복합	-	-	-	-	
기반 시설 용지	소계	120,556	감) 273	120,283	33.46	
	공공시설	2,031	-	2,031	0.57	복합커뮤니티센터
	문화시설	3,926	-	3,926	1.09	여성문화체육센터
	사회복지시설	-	증) 500	500	0.14	육아종합지원센터
	학교	46,608	-	46,608	12.96	
	유치원	1,269	-	1,269	0.35	
	도서관	1,500	-	1,500	0.42	청소년정보도서관
	공원	17,801	감) 660	17,141	4.77	
	녹지	1,223	-	1,223	0.34	
	공공공지	2,257	감) 113	2,144	0.60	유보지(1,602㎡)포함
	광장	491	-	491	0.14	
	도로	43,450	-	43,450	12.08	-
종교용지		4,991	증) 273	5,264	1.46	

2) 인구·주택수용계획 : 5,742세대 / 15,158인 → 5,828세대 / 15,385인

주택유형	주택수(호)			인구수(인)			비고
	기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계	5,742	증)86	5,828	15,158	증)227	15,385	2.64인 / 가구
촉진구역	소계	증)86	4,802	12,450	증)227	12,677	
	60㎡이하	증)115	2,643	6,674	증)303	6,977	
	60~85㎡이하	증)31	1,850	4,801	증)83	4,884	
	85㎡초과	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		7개소	55,334	증)500	55,834	-
교육·문화 시설	교육시설	4개소	47,877	-	47,877	유치원, 중학교, 송천초교, 영훈학교
	도서관	1개소	1,500	-	1,500	청소년정보도서관
	공공청사	1개소	2,031	-	2,031	복합커뮤니티센터
	문화시설	1개소	3,926	-	3,926	여성문화체육센터
	사회복지시설	1개소	-	증)500	500	육아종합지원센터

※ 사회복지시설(육아종합지원센터) 신설

4) 공원·녹지 및 환경보전계획

구분	개소	면적			특성
		기정	변경	변경후	
계	6개소	19,024	감)660	18,364	전체구역면적의 5.4%, 세대당 3.2㎡
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	1개소	3,668	감)660	3,008	삼각산문화공원
⑥ 생활권공원	1개소	856	-	856	소공원
녹지	1개소	1,223	-	1,223	경관녹지 (기 설치)

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

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	

※ 추진단계는 재정비촉진계획에서 정하는 단계적 사업추진계획서에 따름

8) 재정비촉진구역 및 존치구역 지정에 관한 사항 (변경없음)

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

9) 촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경없음)

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

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변경후	
계		28,802	-	28,802	100.0
주거지역	제3종일반주거지역	28,802	-	28,802	100.0

라) 미아5재정비촉진구역(주택재개발사업)

10) 촉진사업별 용도지구 변경계획 (변경없음)

11) 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 공동주택 및 부대복리시설	210	250.0	50%이하	29층/23.0층	90m
	변경 공동주택 및 부대복리시설	210	272.7	50%이하	29층/25.4층	90m
미아5재정비 촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	190	230.0	60%이하	15층/14.0층	48m

※ 최고높이는 건축법 제60조제1항에 의한 가로구역별 최고높이임

가) 건축지침도

- (1) 일반 건축지침도 등 : 변경 [생략(공람장소에 관련도서 비치)]
 (2) 높이 및 형태지침도 : 변경 (별첨)

12) 기반시설 비용분담계획

구역명		구역면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)					
			계획 기반시설 ①	계획기반시설 내 국공유지 ②	기존기반시설 내 국공유지 ③	유상매입 시설④	순부담면적 (①-②-③-④)	
							면적	비율
계	기정	284,401	84,330.0	29,684	20,532	-	20,532	12.0
	변경	284,401	84,557.5	29,699	20,517	-	20,517	12.1
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
미아4재정비촉진구역	기정	28,802	9,300.0	3,095	3,324	-	2,881.0	10.0
	변경	28,802	9,527.5	3,110	3,309	-	3,108.5	10.8
미아5재정비촉진구역		18,475	2,294	383	309	-	1,602	10.0

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

※ 촉진4구역 계획기반시설면적 내 사회복지시설(육아종합지원센터) 부지환산면적 (500.5㎡)포함

13) 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	511	19	19	-
미아5재정비촉진구역	376	70	70	-	-
계	기정	4,716	791	346	155
	변경	4,802	772	346	117

14) 단계적 사업추진에 관한 사항 (변경없음)

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

16) 광고물관리계획 (변경없음)

17) 폐기물 처리에 관한 계획(변경없음)

18) 재정비촉진구역별 정비계획

가) 미아2재정비촉진구역(주택재개발사업) : 변경없음

나) 미아3재정비촉진구역(주택재개발사업) : 변경없음

다) 미아4재정비촉진구역(주택재개발사업)

(1) 정비구역의 위치 및 면적 : 변경없음

구 분	재정비촉진사업명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	증감	변경	
기정	미아4재정비촉진구역	미아동 1261번지 일원	28,802	-	28,802	-

(2) 인구·주택수용계획

명 칭		주택수(호)			인구수(인)			비고
		기 정	변 경	변 경 후	기 정	변 경	변 경 후	
미아4 재정비 촉진구역	소계	425	증)86	511	1,122	증)227	1,349	(기정)임대주택 38세대 (변경)임대주택 19세대
	60㎡ 이하	180	증)115	295				
	60㎡~85㎡	185	증)31	216				
	85㎡ 초과	60	감)60	-				

(3) 재정비촉진계획

(가) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	증 감	변 경 안		
합 계		28,802	-	28,802	100.0	-
정비 기반 시설 등	소 계	9,300	감)273	9,027	31.3	-
	도 로	5,519	-	5,519	19.2	-
	공 원	3,668	감)660	3,008	10.4	규모조정
	공공공지	113	감)113	-	-	폐지 (건축한계선 5m로 대체)
	사회복지시설	-	증)500	500	1.7	육아종합지원센터 (연면적 750㎡) 포함
택지 (획지)	소 계	19,502	증)273	19,775	68.7	-
	4-1	17,286	-	17,286	59.1	공동주택용지
	4-2	1,323	증)318	1,641	5.7	종교시설용지 1:1대토
	4-3	893	감)45	848	2.9	

(4) 도시계획시설 설치계획

(가) 도 로 : 변경없음

구분	구 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	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)	
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)	

※ ()는 구역내 연장

(나) 공 원

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	5	공원	문화 공원	미아동 1261-364일대	3,668	감)660	3,008	서고90 (10.3.18)	-

○ 공원 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
5	공원	• 공원면적 축소 -면적 : 감)660㎡	• 필요이상으로 계획된 공원면적은 조정하고, 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) 사회복지시설

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	1	사회복지시설	미아동 1261-429 일대	-	증)500	500	-	육아종합지원센터

○ 건축범위 결정조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
1	사회복지시설	50% 이하	250% 이하	7층 이하

○ 사회복지시설 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	사회복지시설	• 신설 -면적 : 500㎡	• 육아종합지원센터 건립을 통한 거주민 및 지역민들을 위한 육아·보육기능(육아방) 도입

(5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

(가) 기존건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	미아4 재정비 촉진구역	28,802	-	-	미아동 1261번지 일대	243	-	-	243	-	

(나) 건축시설계획

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	연면 적 (㎡)	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이	
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)						평균	최고
기정	미아4 재정 비 축진 구역	28,802	4-1	17,286	미아동 1261 번지일대	48,1 17	조합원 및 분양아파트	50 이하	250	23층	29층 이하 (90m)
			4-2	1,323	미아동 1261 번지일대	-	종교시설	관련법규에 따름			
			4-3	893	미아동 1261 번지일대	-	종교시설	관련법규에 따름			
변경	미아4 재정 비 축진 구역	28,802	4-1	17,286	미아동 1261 번지일대	-1)	조합원 및 분양아파트	50 이하	272.7	25.4 층	29층 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			
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 건립규모 - 주택재건축사업 : 50~60㎡, 60~85㎡, 85㎡초과 • 건설비율 - 세대당 전용면적 85㎡이하 : 60%이상 - 세대당 전용면적 60㎡이하 : 20%이상 • 건설예정세대수 - 기정 : 425세대(임대 : 38세대(8.9%)) - 변경 : 511세대(임대 : 19세대(3.7%))								
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축법, 주택법 등 관련법규에 의함 • 미아재정비축진계획에 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) 115호 (396호→511호)	-	-

(7) 임대주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적 (㎡)	동 수	연면적(㎡)1)	세대규모 (전용)	세대수2)			비고
					기정	변경	변경후	
미아4 재정비 촉진구역	17,286	-	(기정) 3,848.25 (변경) 1,179.71	40㎡이하	-	-	-	-
				40~50㎡이하	-	증)19	19	-
				50㎡초과	38	감)38	-	-
				전체	38 (8.9%)	감)19	19 (3.7%)	-

주 1) 임대주택은 현행 [도시재정비 촉진을 위한 특별법]에 따라 증가된 용적률의 30%로 조정함

주 2) 세대수 항목의 ()는 전체 건립세대수에 대한 비율임

라) 미아5재정비촉진구역(주택재개발사업) : 변경없음

5. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 미아재정비촉진계획(미아4구역) 변경결정
(안) 참조 : 생략(비치한 문서와 같음)

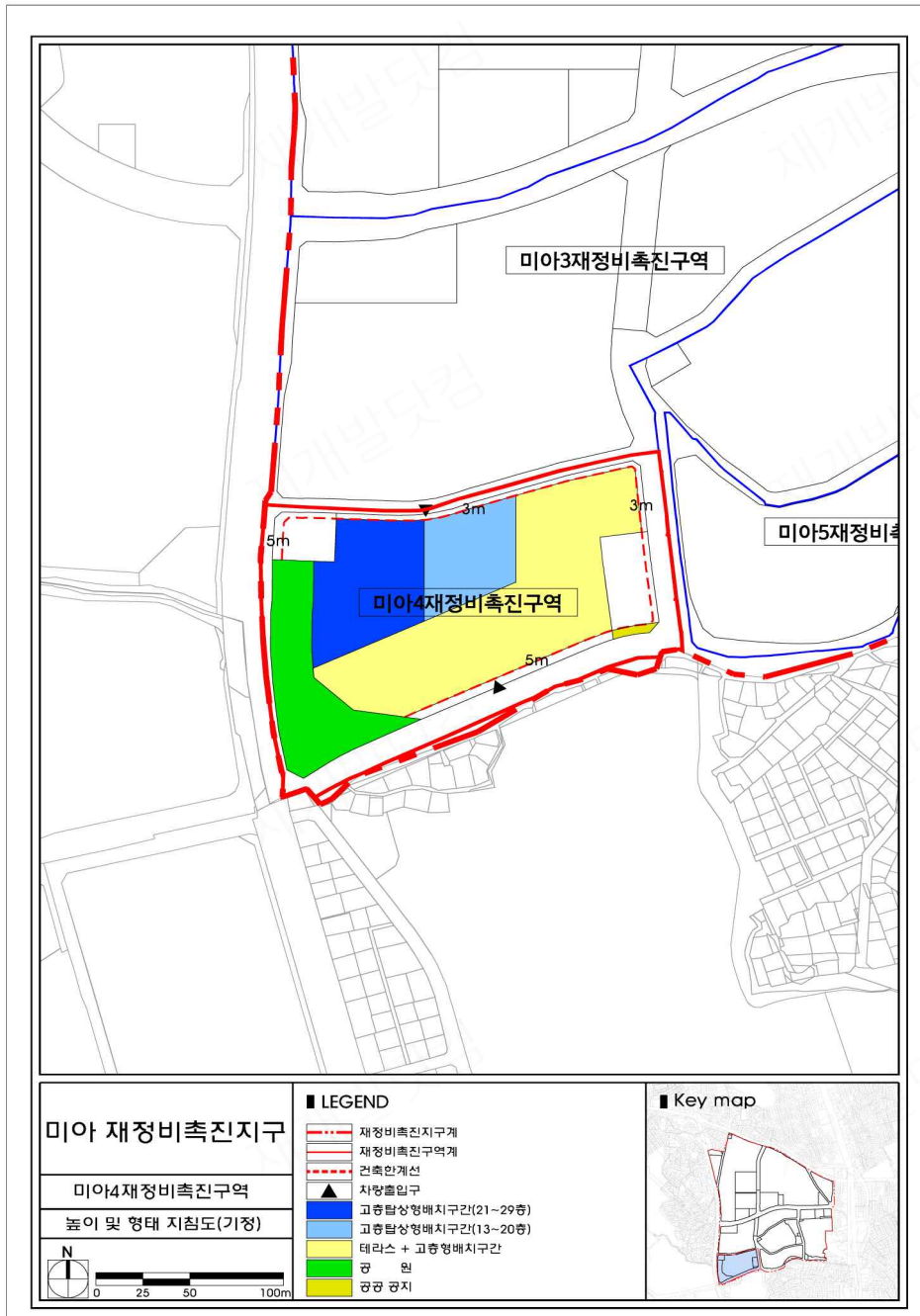
6. 주민의 열람편의를 위하여 강북구청 도시계획과(☎901-6863)에 관계도서를
비치하고 있습니다.

– 26 –

<재정비촉진계획 결정(변경)(안)도>



<높이 및 형태 지침도(기정)>



<높이 및 형태 지침도(변경)(안)>

