

◆ 서울특별시공고 제2025-988호

미아중심재정비촉진지구 재정비촉진계획(미아사거리역 지구단위계획) 변경 결정(경미한 변경)을 위한 열람공고

- 강북구 미아동 62-7일대 청년안심주택 사업 해제 -

1. 서울특별시 고시 제2002-260호(2002.7.2.)로 미아삼거리역 지구단위계획 결정되고, 서울 특별시고시 제2003-374호(2003.11.18.)로 미아균형발전촉진지구 지정 및 서울특별시고시 제2005-558호(2005.4.21.)로 미아균형발전촉진지구 개발기본계획 수립되었으며, 서울특별시고시 제2015-160호(2015.06.11)로 미아중심재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획으로 결정되고, 서울특별시고시 제2016-315호(2016.10.13.), 서울특별시고시 제2017-288호(2017.8.3.), 서울특별시고시 제2018-108호(2018.4.12.), 서울특별시고시 제2018-361호(2018.11.8.), 서울특별시고시 제2019-257호(2019.8.1.), 서울특별시 제2021-74호(2021.2.15.), 서울특별시고시 제2021-218호(2021.5.6.), 서울특별시고시 제2021-418호(2021.7.29.), 서울특별시고시 제2023-153호(2023.4.27.), 서울특별시고시 제2024-509호(2024.10.24)로 미아중심재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 결정된 미아중심재정비촉진 지구에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조와 「서울특별시 도시계획조례」 제7조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제8조, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항 및 같은 법 시행령 제10조제1항, 「서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례」 제5조제1항에 따라 주민 등의 의견을 청취하고자 아래와 같이 공고합니다.
2. 본 재정비촉진계획 결정(변경)에 대하여 의견이 있을 경우 주민 등 이해관계인은 열람 기간 내에 의견서를 서면으로 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2025년 3월 27일

서울특별시장

I. 열람 기간 : 2025. 03. 27. ~ 2025. 4. 9.

II. 열람 및 의견서 제출 장소 : 서울시청 전략주택공급과 (☎02-2133-6292)

III. 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경결정

① 재정비촉진지구 변경 지정 및 촉진계획

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 : 변경없음

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
미아중심 재정비촉진지구	중심지형	계	479,128.3 (1,398.0)	-	479,128.3 (1,398.0)	-

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
		성북구 하월곡동 88일대	164,212.3	-	164,212.3	
		강북구 미아동 70일대	134,916.0 (1,398.0)	-	314,916.0 (1,398.0)	

※()는 사업구역 면적

2. 재정비촉진사업의 완료 목표년도 (변경없음)
3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)
4. 재정비촉진계획의 개요 (변경)
 - 1) 토지이용에 관한 계획 (변경없음)
 - 2) 인구·주택수용 계획 (변경없음)
 - 3) 교육시설, 문화시설 등 기반시설 설치계획 (변경없음)
 - 4) 공원·녹지계획 (변경없음)
 - 5) 교통계획 (변경없음)
 - 6) 경관계획 (변경없음)
 - 7) 재정비촉진구역 지정에 관한 계획 (변경없음)
 - 8) 용도지역 변경계획 (변경)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합계		479,128.3 (1,398.0)	-	479,128.3 (1,398.0)	100.00	-
주거지역	소계	285,885.6	증)1,398.0	287,283.6 (1,398.0)	59.96	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	116.8	-	116.8	0.02	-
	제2종일반주거지역	0.3	-	0.3	0.00	-
	제3종일반주거지역	123,017.6	-	123,017.6	25.68	-
	준주거지역	162,705.9	증)1,398.0	164,103.9 (1,398.0)	34.25	-
상업지역	소계	193,242.7 (1,398.0)	감)1,398.0	191,844.7 (-)	40.04	-
	일반상업지역	193,242.7 (1,398.0)	감)1,398.0	191,844.7 (-)	40.04	-

※()는 사업구역 면적

- 9) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 (변경없음)
- 10) 기반시설의 비용분담 계획 (변경없음)
- 11) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경없음)
- 12) 재정비촉진사업 시행기간 동안의 범죄예방대책 (변경없음)
- 13) 단계적 사업추진에 관한 사항 (변경없음)
- 14) 상가의 분포 및 수용계획 (변경없음)

- 15) 촉진구역별 정비계획 (변경없음)
- 16) 존치지역의 관리 및 정비계획 (변경없음)
- 17) 용도지구의 지정 및 변경 계획 (변경없음)

② 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

- 1. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경없음
- 2. 존치관리구역에 관한 지구단위계획 결정조서 : 변경
 - 가. 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경없음
 - 1) 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일
			기 정	변 경	변경후	
기정	미아사거리역 지구단위계획구역	강북구 미아동 70-6, 60-5번지 일원	164,212.3 (1,398.0)	-	164,212.3 (1,398.0)	서고시 제1998-32호 (1998.2.3.)

※()는 사업구역 면적

2) 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경

■ 용도지역에 관한 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변경후	
합 계		164,212.3 (1,398.0)	-	164,212.3 (1,398.0)	100.0
주거지역	소 계	126,075.6	증)1,398.0	127,473.6 (1,398.0)	77.63
	제2종일반주거지역(7층이하)	116.8	-	116.8	0.07
	제2종일반주거지역	0.3	-	0.3	0.00
	제3종일반주거지역	18,457.7	-	18,457.7	11.24
	준주거지역	107,500.9	증)1,398.0	108,898.9 (1,398.0)	66.32
상업지역	소 계	38,136.7 (1,398.0)	감)1,398.0	36,738.7 (-)	22.37
	일반상업지역	38,136.7 (1,398.0)	감)1,398.0	36,738.7 (-)	22.37

■ 용도지구에 관한 결정조서

나. 획지계획 : 변경

- 1) 단위획지 최대개발규모 : 변경없음
- 2) 획지의 규모 및 구성에 관한 계획 : 변경

■ 가구 및 획지계획 : 변경

구 분	가구 번호	가구 면적(㎡)	획 지		변경내용	변경사유
			지 번	면 적(㎡)		
기 정	14	1,398.0	미아동 62-7 일대	1,398.0	역세권청년주택 공급촉진지구	● 미아동 62-37번지는 건축이 불가한 과소필지로 효율적인 토지 이용 및 조화로운 가로경관 창출을 위해 미아동 62-7번지와 통합하여 공동건축
변 경	14	1,398.0	미아동 62-7	1,387.0	63-37, 62-7 공동건축지정	
			미아동 62-37	11.0		

다. 건축물에 관한 계획 : 변경

1) 건축물 불허용도 계획 : 변경

－ 기 정

구 분	불허용도	비 고
일반상업지역 (A)	• 공장 • 자동차 관련시설(주차장, 세차장 제외) • 창고시설 • 동물 및 식물 관련시설 • 제2종근린생활시설중 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 처리 시설 • 자원순환 관련 시설 • 교정 및 군사 시설 • 발전시설 • 묘지 관련 시설 • 장례시설 • 야영장 시설	-

－ 변 경

구 분	불허용도	비 고
준주거지역 (B)	• 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류](건축법 시행령 2024.02.13. 기준) <공통> • 제1호 단독주택(도봉로변에 위치한 필지만 해당) • 제2호 공동주택(단, 주거복합건축물 제외, 간선부에 한함) • 제4호 제2호 근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 • 제6호 종교시설 중 종교집회장 • 제9호 의료시설 중 격리병원 • 제17호 공장 • 제18호 창고시설 • 제19호 위험물저장 및 처리시설 • 제20호 자동차관련시설(단, 주차장 제외) • 제21호 동물 및 식물 관련시설	-

구 분	불허용도	비 고
	<간선도로변> • 제4호 제2종근린생활시설 및 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 제9호 의료시설 중 정신병원과 격리병원 • 제19호 위험물저장 및 처리시설 중 위험물저장소 • 제22호 자원순환 관련 시설 • 제23호 교정 및 군사시설 중 다음 각 목의 건축물 가. 교정시설 나. 보호관찰소, 갱생보호시설 그밖의 범죄자의 갱생·보육·교육 보건 등의 용도에 쓰이는 시설 다. 소년원 및 소년분류심사원 • 제26호 묘지관련시설	

2) 건축물 권장용도 계획 : 변경

－ 기 정

구 분	권장용도	비 고
-	-	※미아동 62-7, 62-37 청년안심주택에 한하여 적용 제외

－ 변 경

구 분	권장용도	비 고
준주거지역 B	• 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류](건축법 시행령 2024.02.13. 기준) <전층용도> • 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 제5호 문화 및 집회시설 중 관람장 및 제13호 운동장 중 국가나 지방 자치단체 또는 공공단체가 국민의 체육 활동에 제공하기 위하여 설치·관리·운영하는 체육시설(공공체육시설) • 제7호 판매시설 중 소매시장 및 상점 • 제10호 교육연구시설 중 도서관 • 제11호 노유자시설 중 아동관련시설(어린이집, 아동복지시설, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 단독주택, 공동 주택 및 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것을 말한다) • 제11호 노유자시설 중 노인복지시설 (단독주택과 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다.) • 제14호 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) • 기타 구 도시·건축공동위원회 및 시 도시재정비 위원회에서 인정하는 시설 <저층부 가로활성화 용도> • 제3호 제1종근린생활시설, 제4호 제2종근린생활 시설에 해당되는 소매업, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 서점, 공연장 • 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장 • 기타 구 도시·건축공동위원회 및 시 도시재정비 위원회에서 인정하는 시설	-

3) 건축물 지정용도 계획 : 변경

- 기 정

구 분	지정용도	비 고
1	• 공동주택(주거복합)주1)	-

주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한함

- 변경

구 분	지정용도	비 고
-	• 삭제	청년안심주택 사업 해제에 따른 지정용도 해제

- 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	• 지정용도 해제 • 불허용도 변경 • 권장용도 변경	• 강북구 미아동 62-7번지 일원 청년안심주택 사업 해제에 따라 지정 용도 해제, 불허용도 및 권장용도 변경

4) 건축물 밀도계획 : 변경없음

5) 허용용적률 인센티브 계획 : 변경

구 분		기 정		변 경
		적용기준	비 고	
공공기여율		• 20%이상(부지면적 기준) • 완화용적률의 50% 공공임대주택 제공(60.0%)	• 미아동 62-7, 62-37 역세권 청년주택에 한함 • 모든 항목 충족시 기본용적률 부여	삭제
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		

구 분	기 정		변 경
	적용기준	비 고	
주택규모	• 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 • 공공지원민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하		

6) 건축물 높이 계획 : 변경

구 분		적용지역	높이계획	비 고
기 정	일반상업지역	간선부(도봉로변)	80m이하	• 미아동 62-7, 62-37 역세권 청년주택에 한함 • 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 높이 계획을 통해 최고높이 80m로 계획
변 경	일반상업지역 → 준주거지역	간선부(도봉로변)	80m이하	청년안심주택 사업해제에 따른 기정 건축물 높이계획 환원

7) 건축물 배치에 관한 계획 : 변경

■ 공공기여 계획 : 변경

구 분		기 정			변 경
		내 용	면 적	공공기여율	
공공 임대 주택	기본	공공임대주택 부속토지	대지지분 : 281.09㎡	20.11%(대지면적 기준)	삭제
	상향	공공임대주택 부속공급	지상층 연면적 : 847.53㎡	60.62%(용적률 기준)	

8) 대지 내 공지에 관한 계획 : 변경

- 기정

구 분		지정용도	비 고
대지 내 공지	전면공지	• 3m(간선부 인도부속형)	-
	공개공지	-	-

- 변경

구 분		계획내용	비 고
대지 내 공지	전면공지	-	-
	공개공지	• 설치기준 건축조례 제26조에서 정한 규모 이상 조성 • 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 보행결절점 주변 배치 권장	-

- 변경사유서

도면번호	변경내용	비 고
-	• 전면공지 삭제 • 공개공지 신설	• 강북구 미아동 62-7번지 일원 청년안심주택 사업 해제에 따라 전면 공지 삭제 및 공개공지 신설

9) 교통처리에 관한 계획 : 변경없음

10) 경관계획 : 변경없음

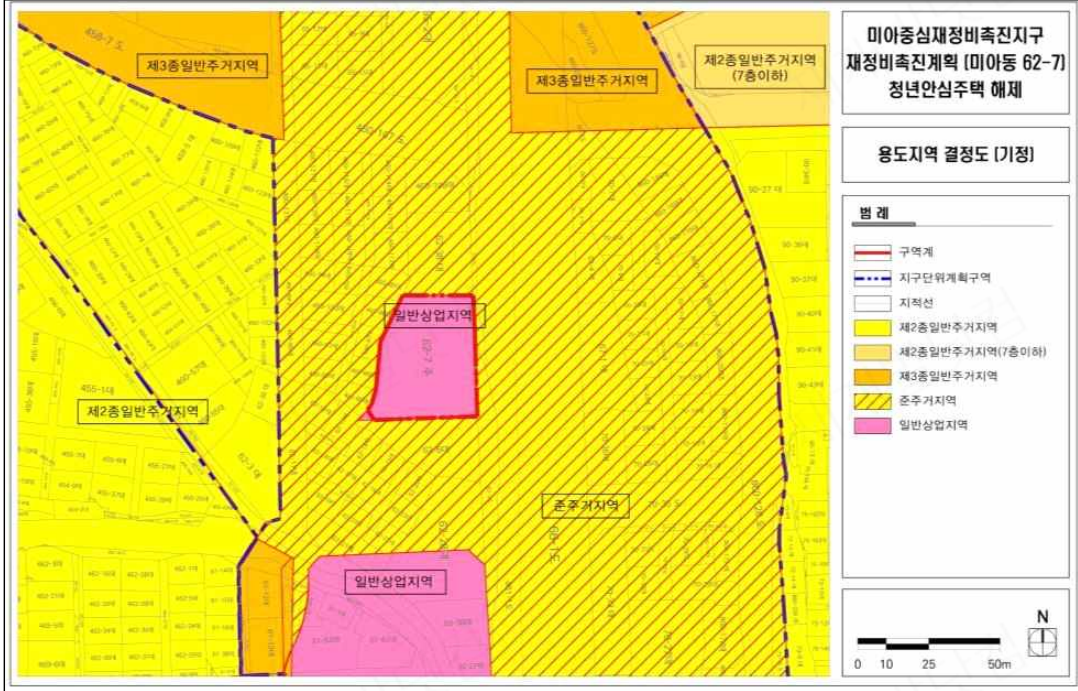
IV. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 「미아중심재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안) 도서」에 명시

※ 재정비촉진계획 결정 지형도면(첨부된 지형도면)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

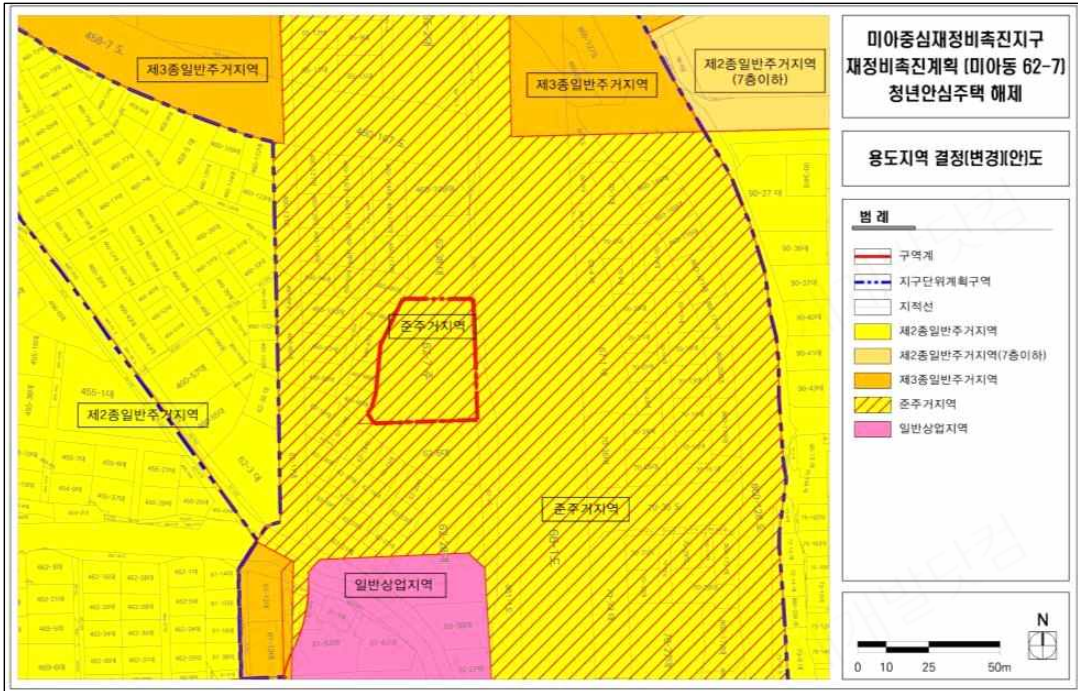
V. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면 참조)

- 첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로, 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

■ 용도지역·지구에 관한 결정도(기정)



■ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경)



■ 지구단위계획에 관한 종합지침도(기정)



■ 지구단위계획에 관한 종합지침도(변경)

