

2022 - 29

()

1. 서울특별시고시 제2002-263호(2002.06.27.)로 미아지구 지구단위계획이 결정되고, 서울특별시고시 제2006-79호(2006.03.09.) 도시환경정비예정구역 지정 및 서울특별시고시 제2007-178호(2007.06.07.) 길음도시환경정비구역 지정, 성북구고시 제2012-104호(2012.7.19.) 길음 도시환경정비구역 변경(경미한 변경) 지정, 성북구고시 제2013-18호(2013.02.07.) 신길음도시환경정비구역 변경(경미한변경) 지정, 서울특별시고시 제2015-160호(2015.6.11.) 미아중심재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정, 서울특별시고시 제2016-116호(2016.04.14.), 서울특별시고시 제2016-297호(2016.09.29.), 서울특별시고시 제2016-315호(2016.10.13.), 서울특별시고시 제2018-17(2018.01.18.), 서울특별시고시 제2018-108호(2018.04.12.), 서울특별시고시 제2018-361호(2018.11.08.), 서울특별시고시 제2019-101호(2019.03.14.), 서울특별시고시 제2019-257호(2019.08.01.), 서울특별시고시 제2020-506호(2020.12.03.), 서울특별시고시 제2021-74호(2021.02.15.), 서울특별시고시 제2021-418호(2021.07.29.), 서울특별시고시 제2021-511호(2021.09.16.)로 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 미아중심재정비촉진지구에 대하여, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조 제1항, 제12조 제1항 규정에 의거 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정하고, 같은 법 제5조 제5항, 같은 법 시행령 제5조 및 같은 법 제12조 제3항, 같은 법 시행령 제15조 규정에 따라 이를 고시하며, 같은 법 제13조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시합니다.

2. 미아중심재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정에 대하여 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 1월 13일

서울특별시 장

가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적(변경없음)

명 칭	유 형	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변 경	변 경 후	
미아중심 재정비 촉진지구	중심지형	성북구 하월곡동 88일대 강북구 미아동 70일대	478,515.0	-	478,515.0	성장잠재력이 큰 거점지역으로 상업·유통·업무·정보산업 등의 도시기능을 육성하여 지역간 균형발전을 도모하고, 주거환경정비 및 도시환경을 개선하고, 서울 동북권의 중심지로 발전시키고자 함

나. 재정비 촉진사업의 완료 목표 연도(변경없음)

다. 재정비 촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경없음)

라. 재정비촉진계획(변경)

1) 토지이용계획(변경)

구 분	면 적(m ²)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
계	478,515.0	-	478,515.0	100.0	
상업·주거	147,786.6	증) 554.7	148,341.3	31.0	
업무·주거	7,666.0	-	7,666.0	1.6	
근린생활시설	2,914.4	-	2,914.4	0.6	
일반상업	30,520.0	-	30,520.0	6.4	
상업·업무	21,627.0	-	21,627.0	4.5	
상업·문화	22,725.0	-	22,725.0	4.8	
업무	20,561.0	-	20,561.0	4.3	
종교시설	1,618.0	-	1,618.0	0.3	
공원	12,043.3	감) 498.7	11,544.6	2.4	
공공공지	754.0	감) 554.0	200.0	0.1	
공공청사	-	증) 554.0	554.0	0.1	
전기공급설비	(2,263.0)	-	(2,263.0)	-	
도시철도	(6,043.4)	-	(6,043.4)	-	
주차장	(3,975.8)	-	(3,975.8)	-	신월곡1구역 공원 (하월곡동 104-88)과 중복결정
도로	210,299.7	감) 56.0	210,243.7	43.9	

※ ()는 면적에 미포함

※ 도시철도는 도로와 중복결정

2) 인구·주택 수용계획 : 4,300호 / 12,043인(변경)

구 분		계획세대(호)		인구수(인)	비고
합 계		기정	3,919	10,977	
		변경	4,300	12,043	
촉진 구역	신길음재정비촉진구역	기정	474	1,328	2.8인/세대
		변경	855	2,394	2.8인/세대
	신길음1재정비촉진구역	기정	136	381	2.8인/세대
	신월곡1재정비촉진구역	기정	2,244	6,284	2.8인/세대

구 분		계 획 세 대 (호)	인 구 수 (인)	비 고	
합 계	기 정	3,919	10,977		
	변 경	4,300	12,043		
	신월곡2재정비촉진구역	기 정	436	1,221	2.8인/세대
	강북2재정비촉진구역	기 정	333	933	2.8인/세대
	강북5재정비촉진구역	기 정	228	639	2.8인/세대
	강북6재정비촉진구역	기 정	-	-	-
	강북7재정비촉진구역	기 정	68	191	2.8인/세대

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경)

구 분	명 칭		개소	면적(㎡)	비고
합 계		기정	5	754.0	
		변경	5	754.0	
공공공지	공공공지	기정	2	754.0	
		변경	1	200.0	
공공청사	공공청사	기정	-	-	
		변경	1	554.0	
전기공급설비	전기공급설비	기정	1	(2,263.0)	
도시철도	도시철도	기정	1	(6,043.4)	
주차장	주차장	기정	1	(3,975.8)	

※ ()는 면적에 미포함

※ 도시철도는 도로와 중복결정

4) 공원·녹지 및 환경보전계획(변경)

구 분		시설세분	시설 번호	위치	면적(㎡)	비고
공원· 녹지 시설	기정	소공원	4	길음동 1065일대	498.7	
	변경	소공원	4	길음동 1065일대	-	폐지

※ 상기 소공원 외 기정 생략

5) 재정비촉진지구 지정에 관한 사항(변경없음)

구 분		구역명	면 적(㎡)			사업의 방식	비고
			기 정	변 경	변 경 후		
합 계			478,515.0	-	478,515.0		
미아 중심	촉진구역	신길읍재정비촉진구역	28,499.8	-	28,499.8	도시환경 정비사업	
		신길읍1재정비촉진구역	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		
	준치 정비구역	강북3준치정비구역	23,995.0	-	23,995.0	도시환경 정비사업	도축법 제8조 운용
	준치 관리지역	준치관리구역	298,904.1	-	298,904.1		

6) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경없음)

7) 건폐율 · 용적률 · 건축물의 높이 및 주용도에 관한 계획(변경)

구분	구역명		건폐율 (%)	면 적(㎡)			최고높이 (m)	주용도
				기준	허용	상한		
기정	신길읍재정비촉진구역		60%이하	300%이하	360%이하	-	100m이하	판매, 업무, 주거
변경	신길읍재정비촉진구역		60%이하	300%이하	350%이하	500%이하 (법적상한)	120m이하	주거, 판매, 운동
기정	신길읍1재정비촉진구역		60%이하	300%이하	500%이하	-	100m이하	판매, 업무, 주거
기정	신월곡1재정비촉진구역		60%이하	350%이하	580%이하	-	160m이하	판매, 주거, 업무 또는 숙박
기정	신월곡2재정비촉진구역		60%이하	350%이하	500%이하	-	120m이하	판매, 업무, 주거
기정	강북2재정비촉진구역		60%이하	430%이하	600%이하	698.09%이하	150m이하	문화, 판매, 업무, 주거
기정	강북5재정비촉진구역		60%이하	295.17%이하	500%이하	589.02%이하	100m이하	판매, 업무, 주거
기정	강북6재정비촉진구역		60%이하	300%이하	500%이하	-	100m이하	판매, 업무
기정	강북7 재정비촉진구역	7-1	60%이하	296%이하	500%이하	661%이하	100m이하	판매, 업무, 교육, 주거
		7-2	60%이하	300%이하	360%이하	-	40m이하	근린생활시설
기정	강북3준치정비구역		60%이하	300%이하	400%이하	-	100m이하	판매, 업무, 주거

※ 상기 건축계획 기준은 자동적으로 받을 수 있는 개발 권리로서 부여된 것이 아니며 위원회 심의 등 정비구역 지정을 위한 법정절차 이행과정에서 정비계획의 내용에 따라 강화될 수 있음

8) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경)

구분	구역명	계획세대수(세대수)	분양주택(세대)	임대주택(세대)	비고
기정	총계	3,919	3,561	358	
변경		4,300	3,782	518	
기정	신길음재정비촉진구역	474	429	45	
변경	신길음재정비촉진구역	855	650	205	
기정	신길음1재정비촉진구역	136	136	-	
기정	신월곡1재정비촉진구역	2,244	2,025	219	
기정	신월곡2재정비촉진구역	436	398	38	
기정	강북2재정비촉진구역	333	297	36	
기정	강북5재정비촉진구역	228	208	20	
기정	강북6재정비촉진구역	-	-	-	
기정	강북7재정비촉진구역	68	68	-	

9) 재정비촉진구역별 정비계획(변경)

(가) 신길음1구역 정비계획 : 변경없음

(나) 신월곡1구역 정비계획 : 변경없음

(다) 신월곡2구역 정비계획 : 변경없음

(라) 강북2구역 정비계획 : 변경없음

(마) 강북5구역 정비계획 : 변경없음

(바) 강북6구역 정비계획 : 변경없음

(사) 강북7구역 정비계획 : 변경없음

(아) 신길음구역 정비계획 : 변경

(1) 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

구분	재정비촉진 사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변 경 후	
기정	신길음구역	길음동 524-87일대	28,499.8	-	28,499.8	

(2) 토지이용에 관한 계획(변경)

구분	명칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합계		28,499.8	-	28,499.8	100.00	
정비 기반 시설 등	소계	9,044.7	감) 554.7	8,490.0	29.8	
	도로 1)	7,992.0	감) 56.0	7,936.0	27.9	
	공원 2)	498.7	감) 498.7	-	-	
	공공공지 3)	554.0	감) 554.0	-	-	
	공공청사 3)	-	증) 554.0	554.0	1.9	스타트업지원센터, 치안센터
택지 (획지)	소계	19,455.1	증) 554.7	20,009.8	70.2	
	택지1	17,715.3	증) 1,340.9	19,056.2	66.9	주거복합용지
	택지2 4)	229.0	감) 229.0	-	-	치안센터
	택지3 5)	557.2	감) 557.2	-	-	주민센터
	택지4	953.6	-	953.6	3.3	종교용지

주1) 도로의 연속성을 고려하여 교차로 각각부 축소

주2) 공원확보 법적 의무대상이 아니므로 공원 폐지(공공청사 내 건축물 기부채납)

주3) 청년 창업지원 및 치안유지를 위해 공공공지를 폐지하고 공공청사(스타트업 지원센터, 치안센터) 신설

주4) 치안센터 건립 예정이었으나, 대체 부지 확보로 택지2 → 택지1로 편입

주5) 길음2동 주민센터 건립 예정이었으나, 대체 부지 확보로 택지3 → 택지1로 편입

(3) 도시계획시설 설치계획(변경)

① 도로 결정(변경) 조서(변경)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(㎡)								
기정	대로	1	55	35~45 (3)	주간선 도로	3,550 (290)	해화동 광장	미아 사거리	일반 도로	-	건고294호 (1978.10.2)	
기정	중로	1	47	20~25 (5)	보조간선도로	5,055 (78)	길음동 530-7	수유동	일반 도로	-	건고738호 (1963.12.24)	
기정	중로	2	가6	15 (7~12)	집산 도로	35	길음동 518-12	길음동 1064-1	일반 도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	
변경	중로	1	가6	21 (10~12)	집산 도로	35	길음동 518-12	길음동 1064-1	일반 도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	
기정	중로	3	3	12~15 (15)	집산 도로	516 (355)	길음동 1078-2	길음동 510-55	일반 도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	
변경	중로	3	3	12~15 (12~15)	집산 도로	516 (355)	길음동 1078-2	길음동 510-55	일반 도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	
기정	소로	1	5	10	국지 도로	114 (55)	길음동 1163	길음동 1021-3	일반 도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	
기정	소로	2	532	8.6	특수 도로	60	길음동 1164-6	길음동 1070-28	지하 도로	-	서고2013-76 (2013.7.25.)	
변경	소로	2	532	8.6	특수 도로	64	길음동 1164-6	길음동 1070-28	지하 도로	-	서고2013-76 (2013.7.25.)	

주) 폭원, 연장 항목의 괄호 내용은 신길음 재정비촉진구역내 폭, 연장을 의미함

■ 지하도로 입체적 결정(변경) 조서(변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	최초 결정일	비고
변경	소로 2-532	지하도로 (지하공공보도)	길음동 1076일대	•길이(m)	60(28)	64(33)	서고2013-76 (2013.7.25.)	()입체적 결정부분 → 신길음 도시정비형 재개발사업
				•폭(m)	8.6	8.6		
				•높이(m)	+27.6~+46.0	+25.3~+42.5		
				•층	지하1층~ 지상1층	지하2층~ 지상1층		
				•면적(㎡)	489.12 (220.56)	695.90 (406.47)		

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-가6	중로 1-가6	•구역내 도로 폭원 변경 및 선형변경 - 15m(7~12m) → 21m(10~12m)	•통학보도 확보를 고려하여 확폭 및 선형변경
중로 3-3	중로 3-3	•구역내 도로 폭원 변경 - 15m → 12~15m	•도로의 연속성을 고려하여 교차로 각각부 축소
소로 2-532	소로 2-532	•지하도로 연장변경 및 선형변경 - 60m → 64m	•지하도로의 출입 편의를 고려하여 연장변경 및 선형 변경

② 공원 결정(변경) 조서(변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변 경 후		
폐지	4	공원	소공원	길음동 1065일대	498.7	감) 498.7	-	서고시 2007-178	

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
4	공원	소공원	• 폐지	•공원확보 법적의무대상(5만㎡)미만 •공공청사 내 건축물 기부채납

③ 공공공지 결정(변경) 조서(변경)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변 경 후		
폐지	5	공공공지	공공공지	길음동 1083일대	554.0	감) 554.0	-	서고 2007-128	

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유
5	공공공지	공공공지	●폐지	●청년 창업지원 및 치안유지를 위해 공공청사(스타트업 지원센터, 치안센터) 신설에 따른 폐지

④ 공공청사 결정(변경) 조서(변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고 (관리청)
					기 정	변 경	변 경 후		
신설	-	공공청사	공공청사	길음동 1083일대	-	증) 554.0	554.0	-	성북구, 경찰청 (서울시경찰청)

※ 공공청사의 채납행정청(관리청) 지정 내용에 대하여 결정도서에 합의서 첨부

※ 합의서 내용 중 공공시설 등 채납행정청(관리청) 지정 조서 상 대지지분(성북구 421.1㎡, 경찰청(서울시경찰청) 132.9㎡)은 공공시설 등에 대한 설치비용 산출기준 및 검증, 건축계획 등에 따라 일부 변경될 수 있음

■ 건축물의 범위

구분	용도	건폐율	용적률	규모
신설	공공청사(스타트업 지원센터, 노동권익센터, 푸드뱅크마켓, 치안센터)	50% 이하	250% 이하	●지하2층~지상5층, 연면적 1,468.8㎡

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
-	공공청사	공공청사	●신설	●청년 창업지원 및 치안유지를 위해 공공청사(스타트업 지원센터, 치안센터) 신설

(4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

① 기존건축물의 정비·개량계획(변경없음)

결정 구분	구 역 구 분		위 치						비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	신길읍 구역	28,499.8	길음동 524-87일대	169	-	-	169	-	

② 건축시설계획(변경)

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획지구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	신길읍 구역	28,499.8	택지1	17,715.3	길음동 524-87일대	판매시설 업무시설 공동주택	45% 이하	400% 이하	100m 이하	주거 70%이하
			택지2	229.0	길음동 1066일대	치안센터	60% 이하	400% 이하	40m 이하	
			택지3	557.2	길음동 1067-1일대	동사무소	60% 이하	400% 이하	40m 이하	
			택지4	953.6	길음동 1083일대	종교시설	50% 이하	250% 이하	35m 이하	
변경	신길읍 구역	28,499.8	택지1	19,056.2	길음동 524-87일대	공동주택 판매시설 운동시설	60% 이하	500% 이하	120m 이하	주거 90%이하
			택지4	953.6	길음동 1083일대	종교시설	50% 이하	250% 이하	35m 이하	

주택의 규모 및 규모별 건설비용	구 분	기정			변경						
		합계	분양	임대	합계	분양	임대				
							재개발 임대	공공 임대	기부채납 임대		
		합 계		474	429	45	855	650	95	107	3
		60㎡ 이하	40㎡이하	-	-	-	60	30	30	-	-
40㎡~50㎡	-		-	-	130	89	7	34	-		
50㎡~60㎡	104		59	45	156	60	49	47	-		
60㎡~85㎡	316		316	-	443	405	9	26	3		
85㎡이상		54	54	-	66	66	-	-	-		

건축물의 건축선에 관한 계획	기정	• 건축한계선 : 미아로 : 3m 삼양로, 이면도로 : 3m
	변경	• 건축한계선 : 동소문로 : 5m 삼양로, 이면도로 : 3m

지정용도	기정	• 판매시설, 업무시설, 공동주택 • 본 계획상 지정용도는 모두 도입되어야 함 • 지정용도 중 주용도(면면적이 가장 큰 용도)를 설정하여야 함
------	----	---

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
			변경							• 공동주택, 판매시설, 운동시설 • 본 계획상 지정용도는 모두 도입되어야 함 • 지정용도 중 주용도(면적이 가장 큰 용도)를 설정하여야 함
	불허용도									• 용도지역지구제에 불허하는 용도 • 제2종 근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 공장 • 창고시설 • 동물 및 식물 관련시설 • 자동차관련시설(주차장은 제외한다) • 위험물저장 및 처리시설
	비고						-			

※ 주거비율은 재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준을 따름

• 용적률 계획(변경)

구분	산정내용						
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지	새로이 설치하는 정비기반시설 면적	기부채납 공공시설 (토지) 환산부지면적	기부채납 공공시설 (건축물) 환산부지면적	새로이 설치하는 기반시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
	28,499.8㎡	20,009.8㎡	8,490.0㎡	104.9㎡	566.4㎡	3,528.2㎡	1,148.1㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 공공시설부지 제공면적(순부담) : 4,485.0㎡ = 새로이 설치하는 정비기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국공유지면적 - 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지면적 + 기부채납 공공시설 (토지)환산부지면적 + 기부채납 공공시설(건축물) 환산부지면적 = 8,490.0㎡ - 3,528.2㎡ - 1,148.1㎡ + 104.9㎡ + 566.4㎡ = 4,485.0㎡						
기반시설 부담률	• 기반시설 부담률 : $(4,485.0㎡ \div 28,499.8㎡) \times 100\%$ = 15.73%(구역면적 대비)						
기준용적률	• 기준용적률 : 300%						
허용용적률	• 기준용적률 : 기준용적률 + 인센티브(최대50%) = 300% + 50% = 350% • 인센티브 = 50% [친환경 개발(50%), 보행가로활성화(50%)]						
상한용적률	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2021.11.25)」 적용						
	• 상한용적률 : 400% • 개발가능 용적률 = 허용 용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 0.7 \times \alpha \text{현금} \cdot \text{건축물})$						

구분	산 정 내 용
	· 가중치 : 공공시설제공 부지 평균 용적률 / 사업부지용적률 · α토지 : 공공시설부지(토지) 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 · α현금·건축물 : 공공시설부지(토지) 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 $= 350\% \times (1 + 1.3 \times 0.9236 \times 0.1958 + 0.7 \times 0.0283) = 439.23\%$ · α토지 : $3,918.6\text{m}^2 \div 20,009.8\text{m}^2 = 0.1958$ · α현금·건축물 : $566.4\text{m}^2 \div 20,009.8\text{m}^2 = 0.0283$ · 가중치 : $((1,220.0\text{m}^2 \times 250\%) + (2,698.6\text{m}^2 \times 350\%)) / 3,918.6\text{m}^2$ $\div ((953.6\text{m}^2 \times 250\%) + (19,056.2\text{m}^2 \times 350\%)) / 20,009.8\text{m}^2$ $= 318.87\% / 345.23\%$ $= 0.9236$
법적상한 용적률	· 역세권 공공임대주택 건설에 따른 상한용적률 완화(증가용적률의 1/2이상 임대주택공급) · 법적상한용적률 = 500% 이하

(5) 정비사업 시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 변경예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토 결과	공공용지 부담비율
기정	관리 처분계획	정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내	조합 또는 토지등소유자	60세대	해당사업없음	순부담율 15.9%이상
변경	관리 처분계획	-	토지등소유자	441세대	해당사업없음	순부담율 15.7%이상

(6) 가구 및 확지에 관한 결정(변경) 조서(변경)

구분	명칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
확지	소계	19,455.1	증) 554.7	20,009.8	100.0	
	택지1	17,715.3	증) 1,340.9	19,056.2	95.2	공동주택, 판매시설, 운동시설
	택지2	229.0	감) 229.0	-	-	치안센터
	택지3	557.2	감) 557.2	-	-	주민센터
	택지4	953.6	-	953.6	4.8	종교용지

(7) 임대주택 건설에 관한 계획(변경)

구분	건립 위치	부지면적(㎡)	동수	연면적(㎡)	세대수(세대)	세대규모 (전용, ㎡)	비고
기정	신길읍 구역	17,715.3	-	5,640.34	• 45	• 59.85	
변경	신길읍 구역	19,056.2	-	28,751.44	• 205	• 39.92 • 44.92 • 44.91 • 59.98 • 59.92 • 84.91 • 84.89 • 84.93	공공임대 포함

(8) 공동이용시설 설치계획(변경)

시설 구분	시설의 종류	법정기준		계획면적			비고
		기준근거	면적(㎡)	기 정	변 경	변 경 후	
복리 시설	경로당	「서울특별시 주택조례」 제8조의4 - 500~1,000세대 미만의 경우, 225㎡ 이상	225	151.88	증) 77.50	229.38	
	보육시설 → 어린이집	「서울특별시 주택조례」 제8조의4 - 500~1,000세대 미만의 경우, 330㎡ 이상	330	144.38	증) 198.04	342.42	
	돌봄센터	「아동복지법 시행규칙」 제21조의2 전용면적이 최소 66㎡ 이상일 것	66	-	증) 125.92	125.92	
	기타 주민공동시설	-	-	748.76	감) 124.62	624.14	
	문고 → 작은도서관	「서울특별시 주택조례」 제8조의4 - 500~1,000세대 미만의 경우, 158㎡ 이상	158	69.65	증) 91.30	160.95	

시설 구분	시설의 종류	법정기준		계획면적			비고
		기준근거	면적(㎡)	기 정	변 경	변 경 후	
	어린이 놀이터	「주민공동시설 설치 총량제 가이드라인」 - 300~1,000세대 미만의 경우, 200㎡에 세대당 1㎡를 더한 면적	1,055	674.52	증) 384.98	1,059.50	
	주민 운동시설	-	-	-	증) 335.66	335.66	
부대 시설	관리사무소	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조, -10㎡에 50세대를 넘는 때 세대마다 500㎡를 더한 면적	55	51.14	증) 12.07	63.21	

(9) 환경관리계획(변경없음)

	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항	비고
생태면적률	30%이상	○	●기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	●대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법정기준 이상 적용	
생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	●계획지구내 녹지가 분포치 않음	●조경계획을 반영하여 녹지 확보	
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	●비오톱유형평가 5등급 및 도로, 개별 비오톱 평가제외 및 도로로 조사됨	●조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상	
동·식물상	동식물상보호	○	●계획지구 및 주변지역으로 보호할 만한 동식물은 분포치 않음	●조경계획을 통한 서식환경 조성	
지형변동	절성토균형	○	●건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	●현지형을 고려한 계획 수립 ●발생 사토처리 계획 수립	
물순환	생태면적률 30%	○	●계획지구내 녹지가 분포치 않음	●계획지구 내 충분한 녹지를 조성하여 법정기준 이상 적용	
바람 및 미기후	바람길 확보	○	●주풍향 고려 및 통풍축 확보	●건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	
온실가스	온실가스 저감	○	-	●녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획	

	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항	비고
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	•공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	•성북구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	
에너지 (대기질)	에너지절약계획 수립	○	-	•에너지자립률 향상을 위한 절감 설비 시설을 설치, 청정연료인 도시가스 (LNG)사용 계획	
경관	Skyline 보전	○	•주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	•주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	•대상지 주변 휴식·여가공간 부족	•녹지공간 및 오프스페이스를 충분히 확보	
보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	•보행자 위한 공간 확보 계획	•대중교통 연결성 강화 및 공공보행통로 설치를 통해 주변지역과의 보행연결성 강화	
	자전거전용 도로계획수립	x	•자전거도로 및 보관소 미계획으로 미반영	-	
	자전거보관소	x			
일조	수인한도 만족	○	•대상지: 제3종일반주거지역, 준주거지역 •대상지 인근: 제2,3종일반주거지역, 일반상업지역, 준주거지역	•건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획	
소음 및 진동	규제기준 만족	○	•공사시 소음·진동 영향 예상됨 •운영시 인근 도로소음이 예상됨	•가설방음판넬 설치 •저소음, 저진동 장비사용	

(10) 기타사항에 관한 계획(변경없음)

10) 도시관리계획 결정 조서

(가) 지구단위계획구역에 관한 결정

(1) 지구단위계획구역 결정(변경) 조서(변경없음)

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기 정	변 경	변 경 후		
기정	신길읍 재정비촉진구역	길음동 524-87일대	28,499.8	-	28,499.8	100.0	

(나) 토지이용 및 시설에 관한 결정

(1) 용도지역 결정(변경) 조서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		28,499.8	-	28,499.8	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역	2,647.9	-	2,647.9	9.3	
	준주거지역	25,851.9	-	25,851.9	90.7	

(2) 기반시설 결정(변경) 조서

① 도로 결정(변경) 조서(변경)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	55	35~45 (3)	주간선 도로	3,550 (290)	해화동 광장	미아 사거리	일반 도로	-	건고294호 (1978.10.2)	
기정	중로	1	47	20~25 (5)	보조간선도로	5,055 (78)	길음동 530-7	수유동	일반 도로	-	건고738호 (1963.12.24)	
기정	중로	2	가6	15 (7~12)	집산도로	35	길음동 518-12	길음동 1064-1	일반 도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	
변경	중로	1	가6	21 (10~12)	집산도로	35	길음동 518-12	길음동 1064-1	일반 도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	
기정	중로	3	3	12~15 (15)	집산도로	516 (355)	길음동 1078-2	길음동 510-55	일반 도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	
변경	중로	3	3	12~15 (12~15)	집산도로	516 (355)	길음동 1078-2	길음동 510-55	일반 도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	
기정	소로	1	5	10	국지도로	114 (55)	길음동 1163	길음동 1021-3	일반 도로	-	서고2002-263 (2002.7.2)	
기정	소로	2	532	8.6	특수도로	60	길음동 1164-6	길음동 1070-28	지하 도로	-	서고2013-76 (2013.7.25.)	
변경	소로	2	532	8.6	특수도로	64	길음동 1164-6	길음동 1070-28	지하 도로	-	서고2013-76 (2013.7.25.)	

주) 폭원, 연장 항목의 괄호 내용은 신길읍 재정비촉진구역내 폭, 연장을 의미함

■ 지하도로 입체적 결정(변경) 조서(변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	최초 결정일	비고
변경	소로 2-532	지하도로 (지하공공보도)	길음동 1076일대	•길이(m)	60(28)	64(33)	서고2013-76 (2013.7.25.)	()입체적 결정부분 → 신길음 도시정비형 재개발사업
				•폭(m)	8.6	8.6		
				•높이(m)	+27.6~+46.0	+25.3~+42.5		
				•층	지하1층~ 지상1층	지하2층~ 지상1층		
				•면적(㎡)	489.12 (220.56)	695.90 (406.47)		

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-가6	중로 1-가6	•구역내 도로 폭원 변경 및 선형변경 - 15m(7~12m) → 21m(10~12m)	•통학보도 확보를 고려하여 확폭 및 선형변경
중로 3-3	중로 3-3	•구역내 도로 폭원 변경 - 15m → 12~15m	•도로의 연속성을 고려하여 교차로 가각부 축소
소로 2-532	소로 2-532	•지하도로 연장변경 및 선형변경 - 60m → 64m	•지하도로의 출입 편의를 고려하여 연장변경 및 선형변경

② 공원 결정(변경) 조서(변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변 경 후		
폐지	4	공원	소공원	길음동 1065일대	498.7	감) 498.7	-	서고시 2007-178	

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
4	공원	소공원	• 폐지	•공원확보 법정의무대상(5만㎡)미만 •공공청사 내 건축물 기부채납

③ 공공공지 결정(변경) 조서(변경)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변 경 후		
폐지	5	공공공지	공공공지	길음동 1083일대	554.0	감) 554.0	-	서고 2007-128	

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유
5	공공공지	공공공지	●폐지	●청년 창업지원 및 치안유지를 위해 공공청사(스타트업 지원센터, 치안센터) 신설에 따른 폐지

④ 공공청사 결정(변경) 조서(변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고 (관리청)
					기 정	변 경	변 경 후		
신설	-	공공청사	공공청사	길음동 1083일대	-	증) 554.0	554.0	-	성북구, 경찰청 (서울시경찰청)

※ 공공청사의 채납행정청(관리청) 지정 내용에 대하여 결정도서에 합의서 첨부

※ 합의서 내용 중 공공시설 등 채납행정청(관리청) 지정 조서 상 대지지분(성북구 421.1㎡, 경찰청(서울시경찰청) 132.9㎡)은 공공시설 등에 대한 설치비용 산출기준 및 검증, 건축계획 등에 따라 일부 변경될 수 있음

■ 건축물의 범위

구분	용도	건폐율	용적률	규모
신설	공공청사(스타트업 지원센터, 노동권익센터, 푸드뱅크마켓, 치안센터)	50% 이하	250% 이하	●지하2층~지상5층, 연면적 1,468.8㎡

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
-	공공청사	공공청사	●신설	●청년 창업지원 및 치안유지를 위해 공공청사(스타트업 지원센터, 치안센터) 신설

(다) 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

(1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
획지	소계	19,455.1	증) 554.7	20,009.8	100.0	
	택지1	17,715.3	증) 1,340.9	19,056.2	95.2	공동주택, 판매시설, 운동시설
	택지2	229.0	감) 229.0	-	-	치안센터
	택지3	557.2	감) 557.2	-	-	주민센터
	택지4	953.6	-	953.6	4.8	종교용지

(2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

① 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 조서(변경)

구분		획지	용도	비고
지정용도	기정	택지1	●판매시설, 업무시설, 공동주택	
		택지2	●치안센터	
		택지3	●동사무소	
		택지4	●종교시설	
	변경	택지1	●공동주택, 판매시설, 운동시설	
		택지4	●종교시설	
이용제한용도	기정	택지1	●용도지역지구예 불허하는 용도 ●제2종 근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철타미 있는 골프연습장 ●공장 ●창고시설 ●동물 및 식물 관련시설 ●자동차관련시설(주차장은 제외한다) ●위험물저장 및 처리시설	
		택지2		
		택지3		
		택지4		
	변경	택지1	●용도지역지구예 불허하는 용도 ●제2종 근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철타미 있는 골프연습장 ●공장 ●창고시설 ●동물 및 식물 관련시설 ●자동차관련시설(주차장은 제외한다) ●위험물저장 및 처리시설	
		택지4		

② 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서(변경)

구분	가구	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비고
기정	택지1	45%이하	400%이하	100m이하	
	택지2	60%이하	400%이하	40m이하	
	택지3	60%이하	400%이하	40m이하	
	택지4	50%이하	250%이하	35m이하	
변경	택지1	60%이하	500%이하	120m이하	
	택지4	50%이하	250%이하	35m이하	

※ 허용용적률 인센티브 50%완화[친환경 개발(50%), 보행가로화성화(50%)]

(3) 건축물 건축선에 관한 계획(변경)

구분	적용위치	계획내용
건축 한계선	기정	미아로 도로경계선으로부터 3m 후퇴
		삼양로, 이면도로 도로경계선으로부터 3m 후퇴
	변경	동소문로 도로경계선으로부터 5m 후퇴
		삼양로, 이면도로 도로경계선으로부터 3m 후퇴
공공 보행통로	신설	택지1 내 공원(길음1 재정비촉진구역) ~ 동소문로 연계를 위한 공공보행통로(폭5m) 신설

(4) 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서

① 환경관리계획

	목표기준	준수 여부	현행 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항	비고
생태면적률	30%이상	○	●기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	●대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	
생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	●계획지구내 녹지가 분포치 않음	●조경계획을 반영하여 녹지 확보	
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	●비오톱유형평가 5등급 및 도로, 개별 비오톱 평가제외 및 도로로 조사됨	●조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상	
동·식물상	동식물상보호	○	●계획지구 및 주변지역으로 보호할 만한 동식물은 분포치 않음	●조경계획을 통한 서식환경 조성	
지형변동	절성토균형	○	●건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	●현지형을 고려한 계획 수립 ●발생 사토처리 계획 수립	
물순환	생태면적률 30%	○	●계획지구내 녹지가 분포치 않음	●계획지구 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	
바람 및 미기후	바람길 확보	○	●주풍향 고려 및 통풍축 확보	●건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	
온실가스	온실가스 저감	○	-	●녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능도록 계획	
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	●공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	●성북구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	
에너지 (대기질)	에너지절약계획 수립	○	-	●에너지자립률 향상을 위한 절감 설비 시설을 설치, 청정연료인 도시가스(LNG)사용 계획	

	목표기준	준수 여부	현행 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항	비고
경관	Skyline 보전	○	•주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	•주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	•대상지 주변 휴식·여가공간 부족	•녹지공간 및 오프스페이스를 충분히 확보	
보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	•보행자 위한 공간 확보 계획	•대중교통 연결성 강화 및 공공보행통로 설치를 통해 주변지역과의 보행연결성 강화	
	자전거전용 도로계획수립	x	•자전거도로 및 보관소 미계획으로 미반영	-	
	자전거보관소	x			
일조	수인한도 만족	○	•대상지: 제3종일반주거지역, 준주거지역 •대상지 인근: 제2,3종일반주거지역, 일반상업지역, 준주거지역	•건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획	
소음 및 진동	규제기준 만족	○	•공사시 소음·진동 영향 예상됨 •운영시 인근 도로소음이 예상됨	•가설방음판넬 설치 •저소음, 저진동 장비사용	

② 임대주택 건설에 관한 결정조서(변경)

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	임대주택 세대수				임대주택 비율(%)			비 고
			계	재개발 임대	공공임대	기부채납 공공임대	전체세대수 대비	전체비율	임대주택중 공공임대	
합계	855	100.0	205	95	107	3	24.0	100.0	53.7	
40㎡이하	60	7.0	30	30	-	-	50.0	14.6	-	
40~50㎡이하	130	15.2	41	7	34	-	31.5	20.0	82.9	
50~60㎡이하	156	18.3	96	49	47	-	61.5	46.8	49.0	
60~85㎡이하	443	51.8	38	9	26	3	8.6	18.6	76.3	
85㎡초과	66	7.7	-	-	-	-	-	-	-	

주) 공개추첨방식 : 분양주택을 포함한 전체 주택을 대상으로 추첨방식 적용 예정

주) 서울시 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 고시('20.9.)에 따라 재개발임대주택의 토지는 감정평가금액, 건축물은 표준건축비로 매입

주) 도시재정비촉진을 위한 특별법 제31조에 따라 상한용적률에서 완화받는 증가용적률의 50%이상 건설된 공공임대주택의 토지는 기부채납, 건축물은 표준건축비로 매입

마. 2021년 제10차(' 21.10.25) 서울특별시 도시재정비위원회 심의 결과 : '수정가결'

■ 미아중심재정비촉진지구 신길읍재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경(안)

○ 심의 결과 : 수정가결

〈금회 상정안에 다음 사항을 반영하여 수정가결〉

○ 수정 사항

- 건축배치계획은 건축 평면 개선 및 지형 순응형 건축배치를 고려하여 건축위원회 심의를 통해 특별건축구역 지정을 권장하되, 다음사항을 검토할 것
 - ▶ 길음사거리 측 공개공지는 보행안전 등을 고려하여 시각적으로 개방감있게 조성할 것
 - ▶ 대지 내 조경은 단차를 고려하고 휴게 공간과 연계한 조경특화 설계를 반영하여 건축계획을 수립할 것
 - ▶ 주출입구 지상부는 진입, 진출, 회차 차량이 충돌하지 않도록 차량 동선계획을 재검토하고, 주차 회전반경은 최소 6m이상으로 확보할 것
 - ▶ 삼양로2길 차량진출입을 위한 완화차로 폭 4m를 3m로 축소하고 보도 2m를 3m로 확폭하는 방안을 강구할 것
- 차량진출입구 적정 위치는 교통영향평가심의위원회를 통해 결정하여 건축위원회 심의 상정할 것
- 공공임대주택 공급계획은 우리 시 주택정책과 사전검토 결과를 반영할 것

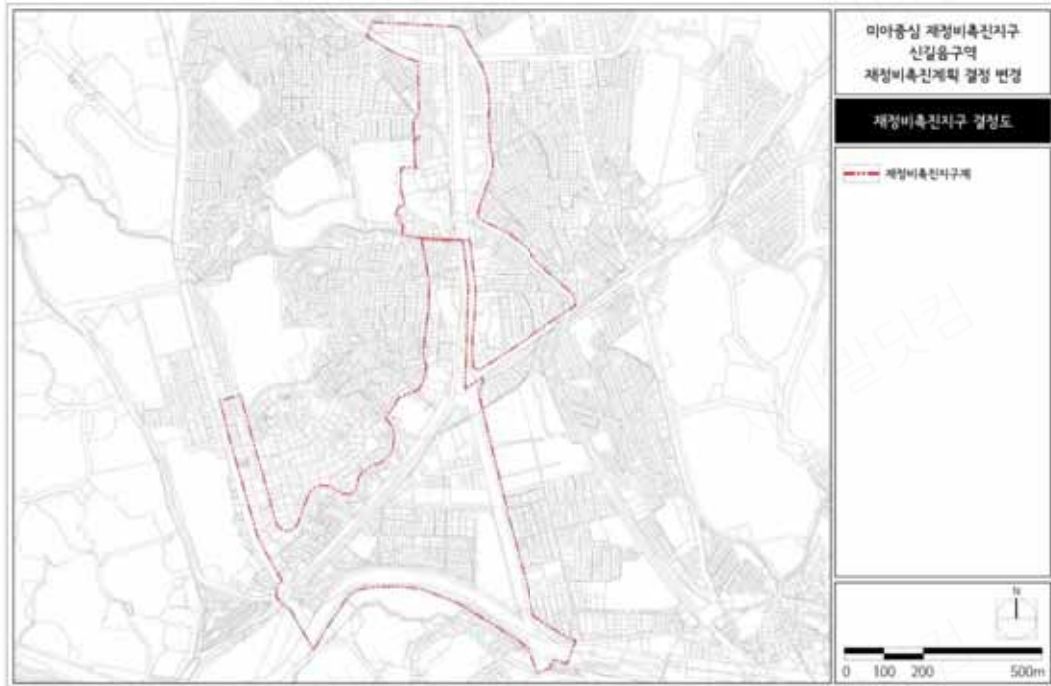
바. 관련도면 및 기타 자세한 내용은 '미아중심재정비촉진지구 신길읍재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정(변경) 도서' 참조

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

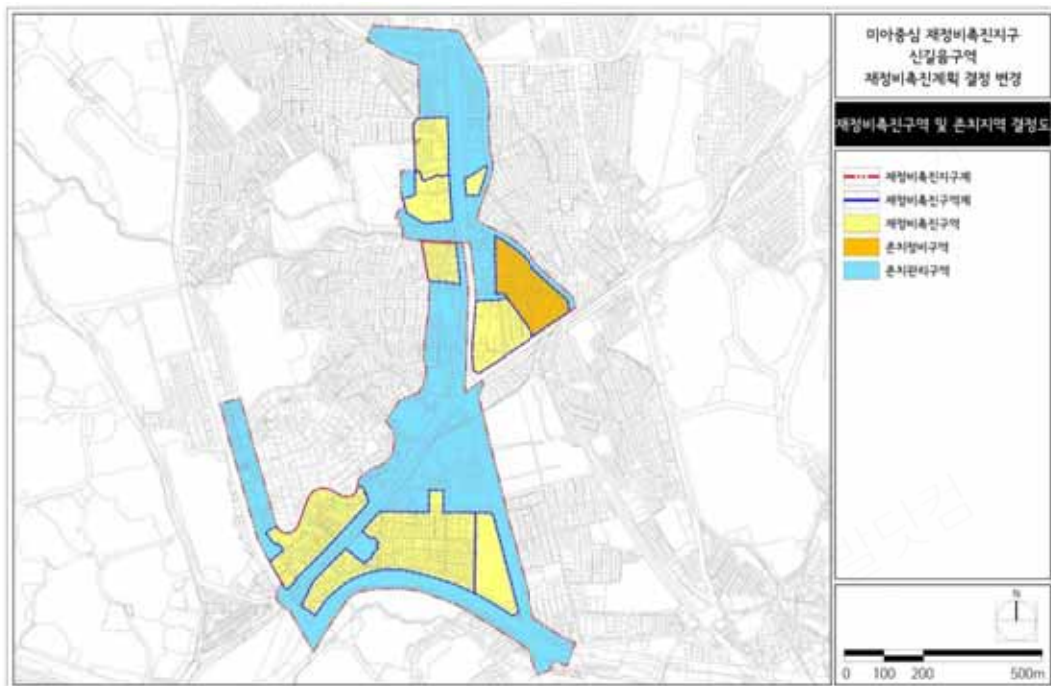
사. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재정비사업과(☎ 02-2133-7227) 및 성북구청 주거정비과(☎ 02-2241-2854)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

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

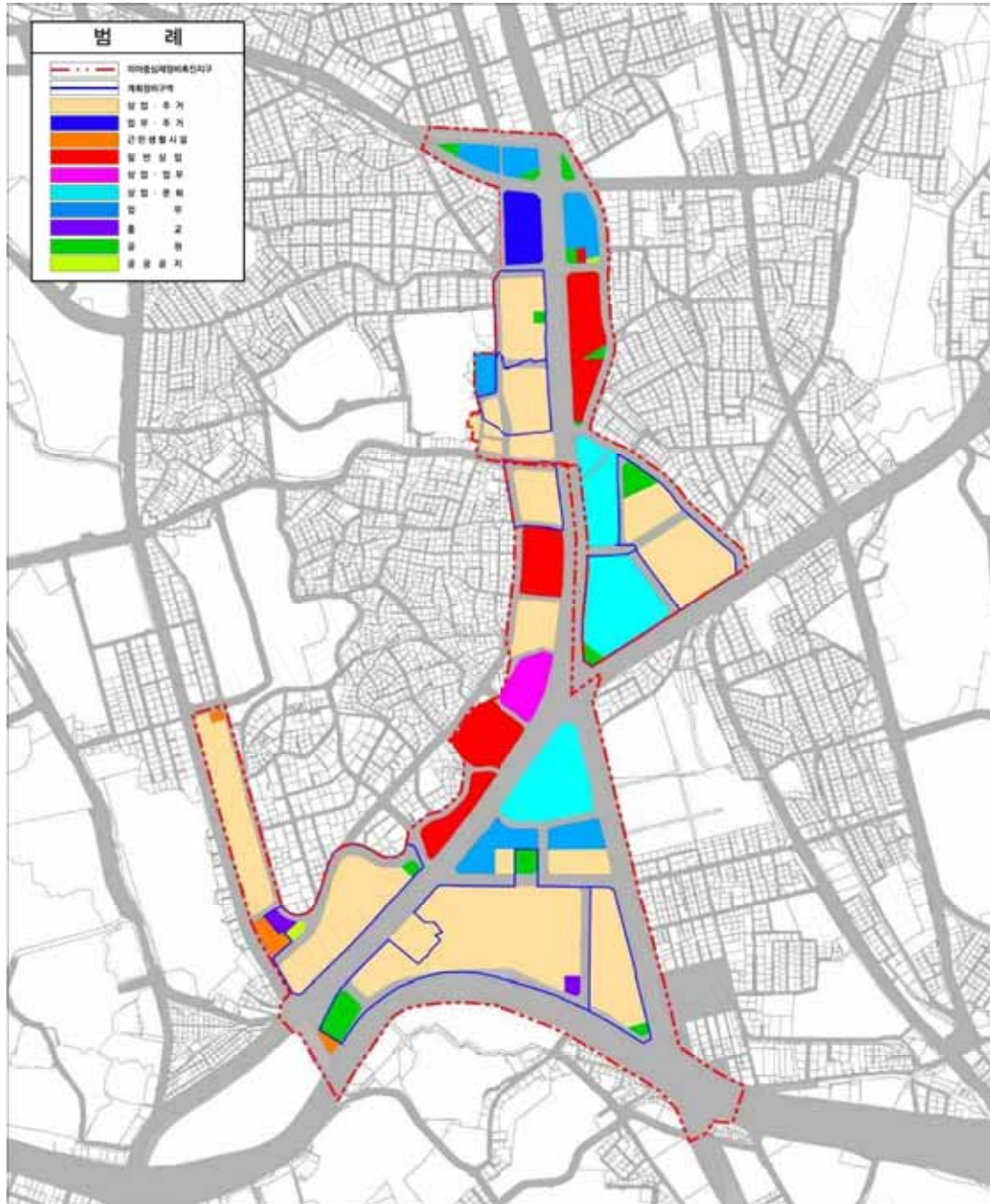
[미아중심재정비촉진지구 결정도(변경없음)]



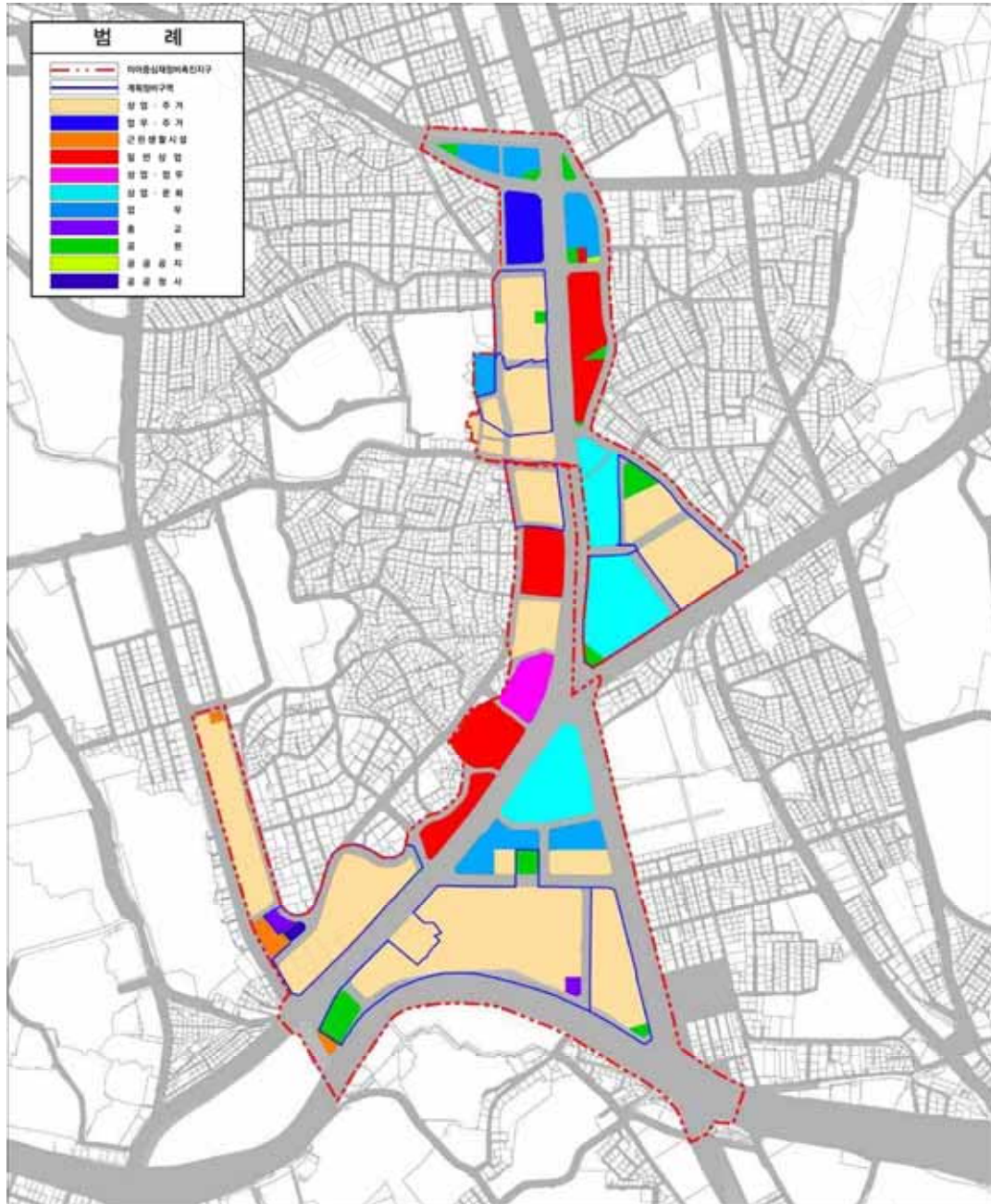
[미아중심재정비촉진지구 재정비촉진구역 및 준치지역 결정도(변경없음)]



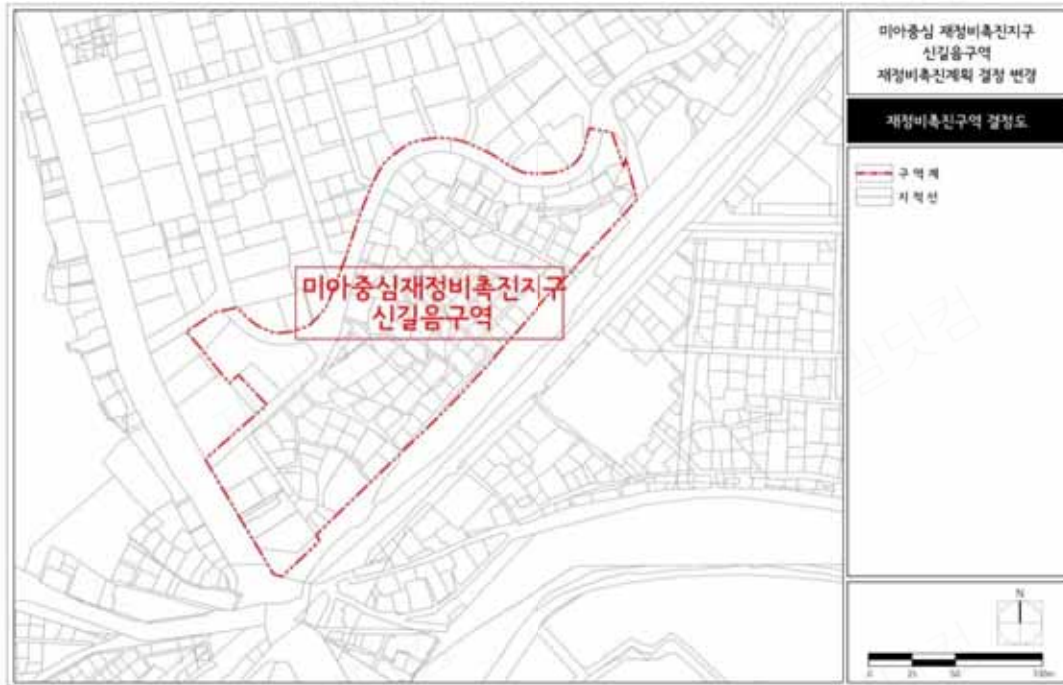
[미아중심재정비촉진지구 토지이용계획 결정도(기정)]



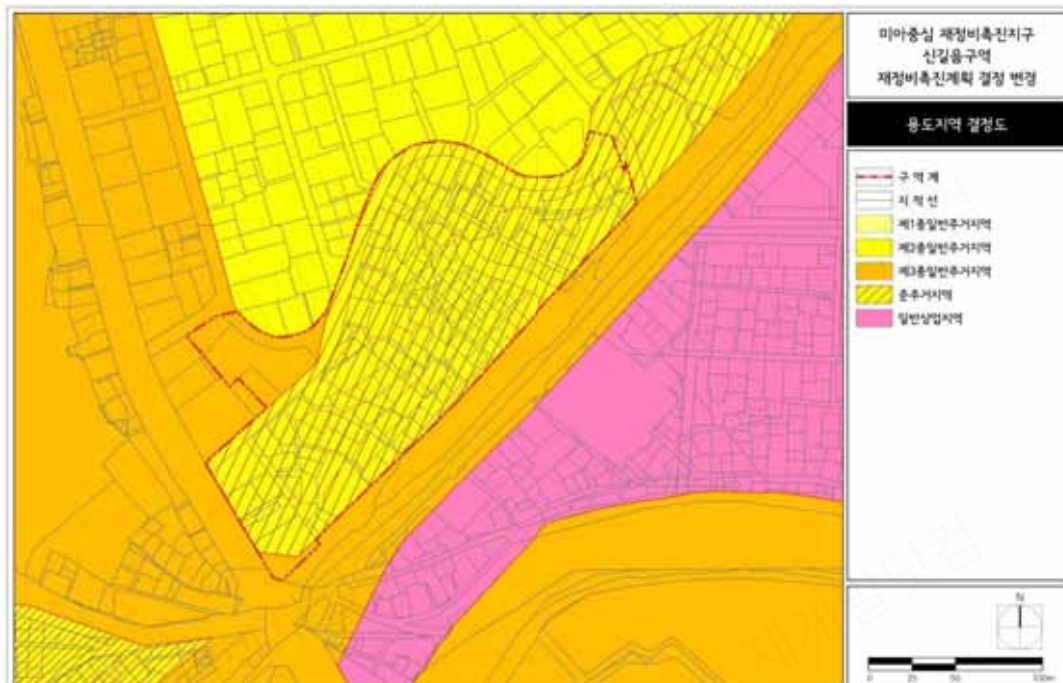
[미아중심재정비촉진지구 토지이용계획 결정도(변경)]



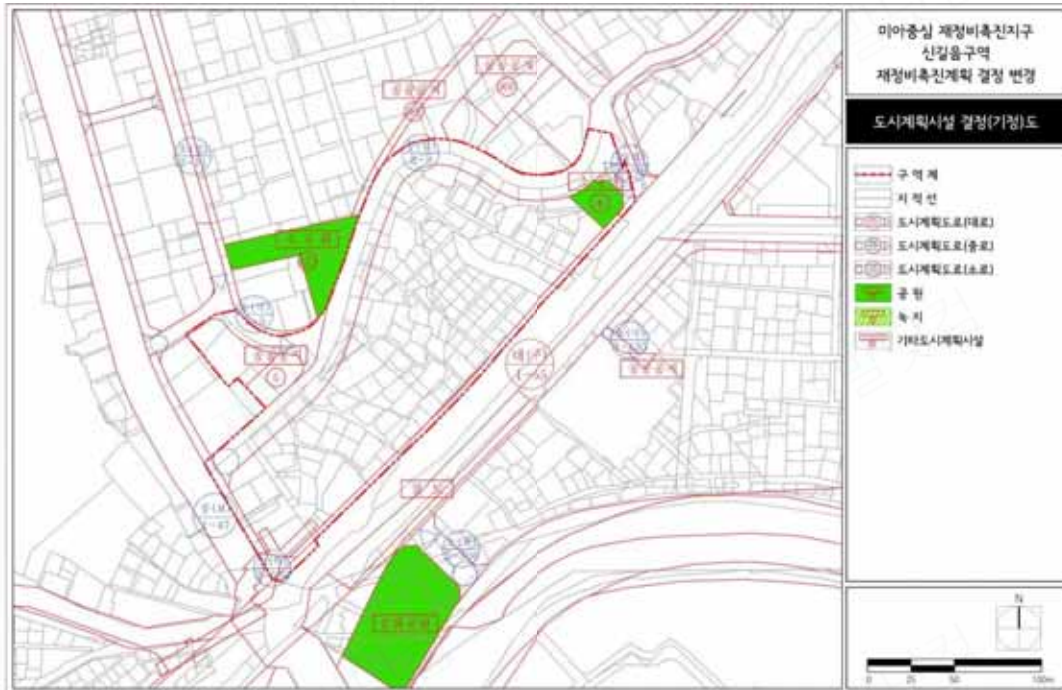
[신길음재정비촉진지구 결정도(변경없음)]



[신길음재정비촉진구역 용도지역 결정도(변경없음)]



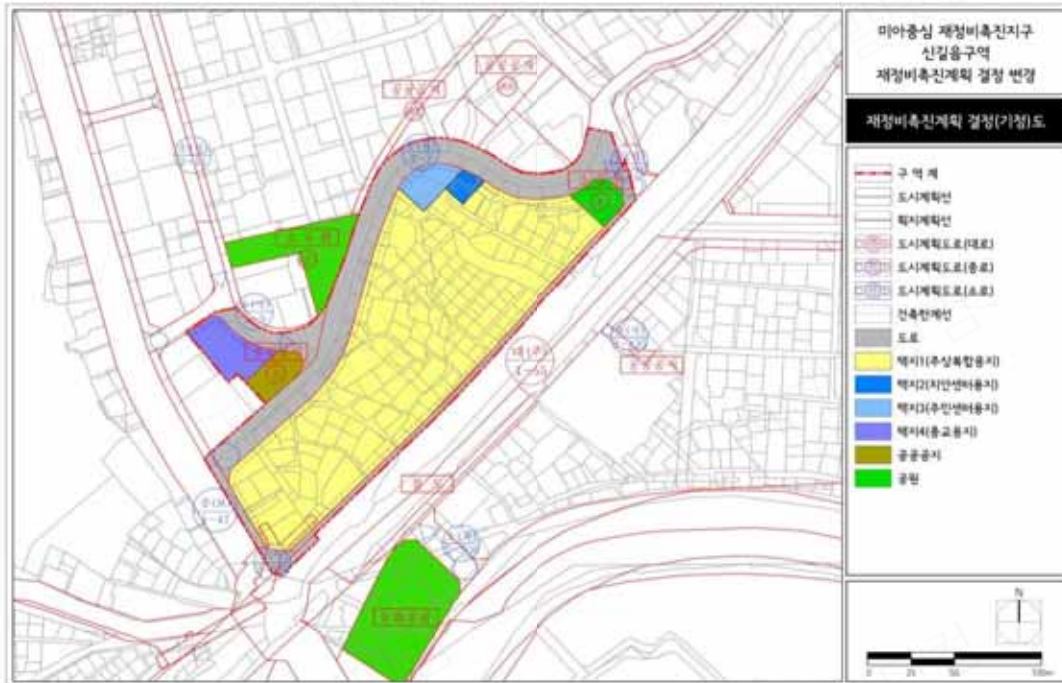
[신길음재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(기정)]



[신길음재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(변경)]



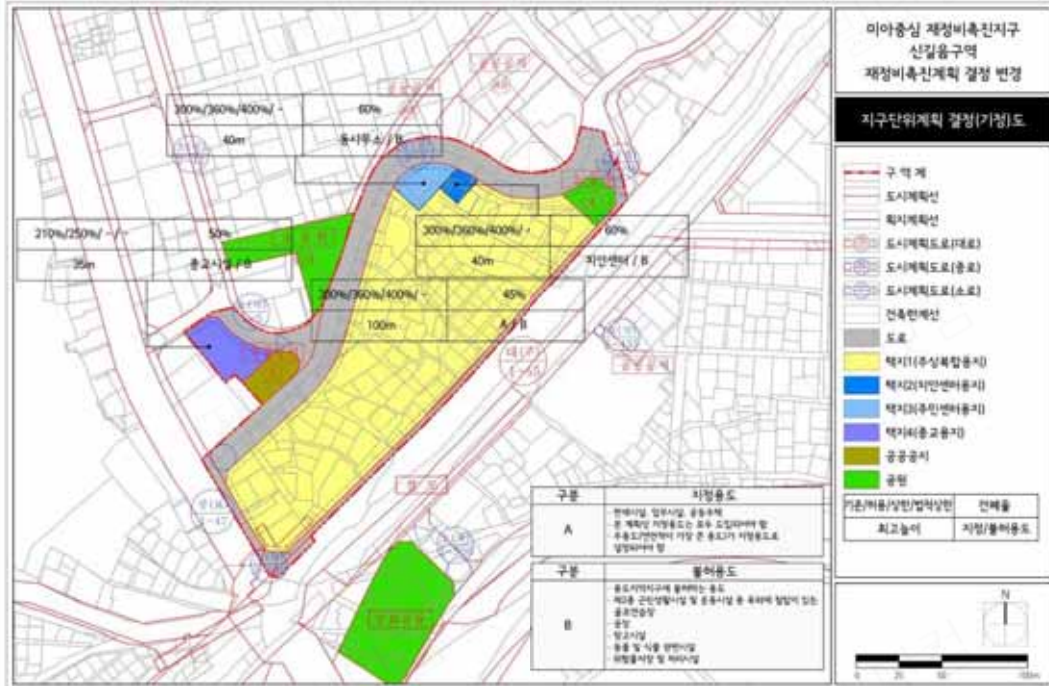
[신길음재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(기정)]



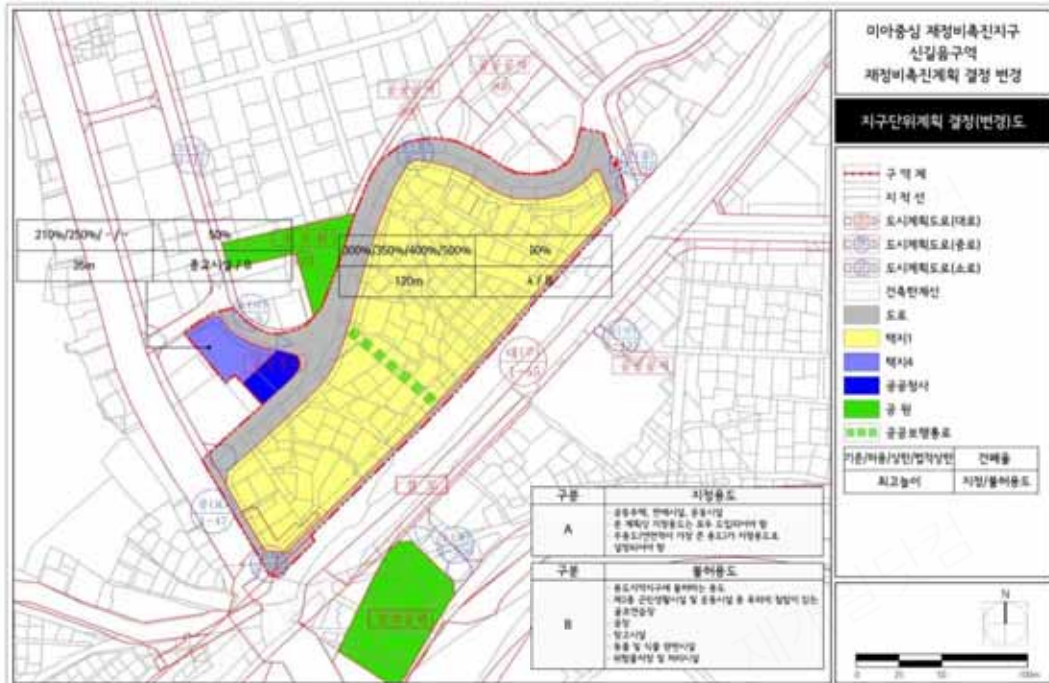
[신길음재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(변경)]



[신길음재정비촉진구역 지구단위계획 결정도(기정)]



[신길음재정비촉진구역 지구단위계획 결정도(변경)]



[입체적도시계획시설 결정도(기정)]



[입체적도시계획시설 결정도(변경)]

