

◆ 서울특별시고시 제2018-40호
**강북구 미아동 소나무협동마을 주거환경관리사업 정비구역 지정 및 지형도면
고시**

강북구 미아동 791-2118번지 일대에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 규정에 의거 주거환경관리사업 정비구역을 지정하고, 같은 법 제4조 제6항, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

- 구역지정사유 : 대상지는 노후된 단독·다가구주택이 밀집된 지역으로 주민참여를 통해 마을정주 환경개선 및 마을공동체가 활동할 수 있는 공간을 확보하여, 물리 및 사회·경제적 통합재생을 추진하고자 정비구역을 지정함

2018년 2월 19일
서울특별시

1. 정비구역의 지정

가. 정비구역의 명칭 : 강북구 미아동 소나무협동마을 주거환경관리사업구역

나. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	강북구 미아동 소나무협동마을 주거환경관리사업	강북구 미아동 791-2118번지 일대	-	증)143,251	143,251	-

다. 정비계획
1) 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합계		143,251	-	143,251	100.0	
주택용지	소계	115,510	감)318	115,192	80.4	
	주택용지	115,510	감)318	115,192	80.4	
공동이용시설	소계	-	증)318	318	0.2	
	공동이용시설	-	증)318	318	0.2	
정비기반시설	소계	27,741	-	27,741	19.4	
	도시계획도로	9,813	-	9,813	6.8	
	공원	662	-	662	0.5	
	공공공지	430	-	430	0.3	주차장 중복결정(신설)
	사회복지시설	383	-	383	0.3	
	사회복지시설, 주차장	554	-	554	0.4	
	공공공지, 주차장	2,991	-	2,991	2.1	
	현황도로	12,908	-	12,908	9.0	

2) 용도지역·지구 결정 조서(변경없음)

가) 용도지역 결정조서(변경없음)

□ 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	증 감	변 경		
합계	143,251	-	143,251	100.0	
제2종일반주거지역(7층이하)	143,251	-	143,251	100.0	

나) 용도지구 결정조서(변경없음)

□ 조망가로미관지구 결정조서(변경없음)

구 분	도면표시번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비 고
기정	-	삼양로 우이동길	조망가로 미관지구	수유동 279-3(4.19길)~ 미아동 1348-3(솔샘길)	93,300 (4,028)	3,130	양측15	서고제224호 (1991.7.19.)	

※ 면적 내 ()는 주거환경관리사업구역 내 사항임

□ 최고고도지구 결정조서(변경없음)

구 분	도면표시번호	지구명	지구의 세분	위치	고도제한내용	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	-	북한산주변	최고 고도지구	강북구 미아1·2동, 수유1·2·5·6동 일대 도봉구 도봉1동, 방학2·3동, 쌍문1동 일대	20m이하 (완화시 28m이하)	3,557,000 (143,251)	서고제404호 (1990.12.14)	

※ 면적 내 ()는 주거환경관리사업구역 내 사항임

3) 도시계획시설 결정 조서

가) 도로 결정조서(변경없음)

구분	규 모				기능	연장(m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	소로	2	8	8	-	105	미아동 791-2103	미아동 791-2092	-	-	서고제354호 (1990.10.31.)	-
기정	소로	3	-	6	-	625	미아동 749-5	미아동 791-1573	-	-	-	-
기정	소로	3	-	6	-	85	미아동 835-14	미아동 791-2106	-	-	서고제1993-370 호 (1993.11.25.)	-
기정	소로	3	-	6	-	30	미아동 835-24	미아동 835-15	-	-	강고제1997-86호 (1997.10.23.)	-
기정	소로	3	-	6	-	160	미아동 791-2107	미아동 791-2114	-	-	-	-
기정	소로	3	-	4	국지 도로	11	미아1동 748-35	미아1동 760-95	-	-	강고제2006-23호 (2006.4.20.)	-
기정	소로	3	-	4	국지 도로	29	미아1동 748-19	미아1동 745-111	-	-	강고제2006-23호 (2006.4.20.)	-
기정	소로	3	-	4	국지 도로	28	미아1동 748-26	미아1동 748-32	-	-	강고제2006-23호 (2006.4.20.)	-

※ 도시계획시설(도로) 결정 고시문을 기준으로 작성

나) 공공공지·주차장·사회복지시설 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
기정	-	공공공지 · 주차장	-	미아동 748-26번지외 32필지	2,991	-	2,991	강고제2006-23호 (2006.4.20.)	
기정	-	사회복지시설 · 주차장	-	미아동 749-25번지외 4필지	554	-	554	강고제2006-23호 (2006.4.20.)	
기정	-	사회복지시설	-	미아동 749-24번지외 3필지	383	-	383	강고제2007-95호 (2008.1.3.)	
기정	-	공공공지	-	미아동 791-1974 외 4필지	430	-	430	강고제2004-96호 (2004.12.6.)	시설중복결정 -지상 : 공공공지 -지하 : 주차장
신설	-	주차장	-	미아동 791-1974 외 4필지	-	증)430	430	-	

□ 주차장 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	- 신설(공공공지·주차장 중복결정) - 위치 : 미아동 791-1947 외 4필지 - 면적 : 430㎡	대상지 내 부족한 주차공간 확보를 위해 공공공지의 중복결정

다) 공원 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
기정	-	공원	도시자연공원	미아동 1354-10번지 일대	32,283	-	32,283	-	구역내 662㎡

4) 공동이용시설 설치계획

구분	명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
신설	주민공동이용시설	미아동 745-120외 2필지	-	증) 318	318	※ 설치계획(규모, 시행방법 등)은 설계 및 시공과정에서 결정 예정

5) 건축물의 용도 및 건폐율·용적률·높이에 관한 계획

가) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)	계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	강북구 미아동 소나무협동마을 주거환경관리사업	143,251	-	-	906	906	-	-	-	-

□ 지원 계획

대상건축물	정비·개량계획	지원계획수립	비고
906동	존치 (신축, 개보수 등)	- 서울특별시 주택개량·신축비용 융자지원제도 적용 - 서울특별시 주택·건물 에너지 효율화사업(BRP) 융자지원 제도 적용	-

※ 서울시 관련부서의 지원정책에 따라 달라질 수 있음

나) 건축물의 주용도·용적률·높이·층수에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	강북구 미아동 소나무협동마을 주거환경관리사업	143,251	가구1	115,192	미아동 791-2118 일대	주택 및 근린생활	60% (관계법령에 따름)	200% (관계법령에 따름)	20m이하 (완화시 28m이하)	제2종 일반주거 지역
주택의 규모 및 규모별 건설비율			-							
심의완화 사항			-							
건축물의 건축선에 관한 계획			-							

※ 가구는 주거환경관리구역 면적에서 정비기반시설, 공동이용시설을 제외하고 산정함.

6) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용
환경보전 (생활환경)	- 소규모 쓰레기집하장 설치 - 주민공동이용시설 내 1개소 설치 - 주민협의체 환경분과를 중심으로 마을청소 등 주민활동 장려 - 옥상·벽면녹화, 쿨루프 등을 권장하여 저탄소 에너지자립마을 유도
재난방지	- 보이는 소화기 및 태양광 조명블록 설치 - 소방차량 진입 불가지역에 보이는 소화기함 설치(30개소) - 비상소화장치함 인지성 확보를 위해 태양광 조명블록 설치(10개소) - 결빙방지시설 설치 - 겨울철 주요 경사로의 보행안전성 강화를 위해 염수분사장치 설치(8개소) - 노후불량한 공·폐가 철거 - 붕괴 위험이 있는 공·폐가 철거를 통한 재난 방지(5개동)

7) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가하는 예상세대수	비고
정비기반시설 및 공동이용시설의 설치 또는 확대	구역지정 고시일로부터 3년 이내	강북구청장	해당사항 없음	-
주택의 보전·정비·개량	계획 수립 이후	토지등소유자		-

8) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	계획내용	비 고
교육환경 현황	• 대상지 북측으로 초등학교 1개소, 남서측으로 초등학교 1개소가 인접 • 사업대상지의 대부분이 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 교육환경보호구역에 해당	
교육환경보호에 관한 계획	• 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 교육환경보호구역에 해당되는 지역은 관련법령에 따름	

9) 정비구역의 분할 또는 결합 시행 계획 : 해당없음

- 주거환경관리사업 대상지로 결정 이후, 단일 대상구역에 정비계획을 수립하는 것으로 해당사항 없음

10) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 : 해당없음

- 주민 스스로 기존주택을 정비·개량·보존하는 사업방식으로 해당사항 없음

11) 세입자 주거대책 : 해당없음

- 주민 스스로 기존주택을 정비·개량·보존하는 사업방식으로 해당사항 없음

12) 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	계획내용	계획실현방안
자연적 감시	• 보행을 통한 자연감시 기능을 높이기 위한 노후보안등 교체(할로겐 전구→LED) 및 태양광 문주등 설치 • 담장은 주변감시와 골목길의 활용성 등을 고려하여 투시형 또는 낮은 높이의 담장 설치를 권장함	• 노후 보안등 교체 및 태양광문주등 설치 • 건축디자인가이드라인 적용
영역성 강화	• 노후되고 위험한 공간의 미관을 개선하여 영역성 강화 및 활용성 증대 • 골목길 등 주요지점에 안내판을 설치하여 보행자 인지도 제고	• 폐가 5동 철거 후 텃밭 조성 • 마을입구 조성 6개소 • 화단조성 5개소
활동의 활성화	• 주요 골목길을 특화가로로 정비하여 보행 활동 활성화 유도 • 주민공동체 활성화를 통한 주민 접촉 및 교류 증대 유도	• 마을특화가로 조성 • 주민협의체 조직을 통한 공동체 강화
유지관리	• 주민협의체의 지속적 활동을 통해 공동이용시설의 운영 및 마을환경의 자체적 유지 관리 유도	• 주민협의체 조직을 통한 마을환경 관리
방법용 CCTV와 비상벨 설치	• 마을 내 범죄 취약지역을 중심으로 감시의 효율성(감시범위, 주변인지성 등)을 고려하여 CCTV 및 비상벨 설치 - 방법용 CCTV는 위치번호를 표시하여 위험시 정확하고 신속한 위치 제공	• CCTV 총 23개소 운영 - 기존 12개소+추가 11개소
커뮤니티시설 조성	• 지역 공동체 활동을 위한 공동이용시설을 설치하여 방법거점 역할을 수행할 수 있도록 조성	• 주민공동이용시설 1개소 설치

13) 인구 및 주택의 수용계획 : 해당사항 없음

- 주민 스스로 기존주택을 정비·개량·보존하는 사업방식으로 해당사항 없음

14) 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당사항 없음

- 주민 스스로 기존주택을 정비·개량·보존하는 사업방식으로 해당사항 없음

15) 주민 공동체 활성화 방안

구분	계획내용	비고
주민공동체 운영위원회 구성	• 관련법령에 의거 규정장의 승인을 받아 구성 (예정)	-
마을공동체 운영계획	• 주민역량 강화를 위한 사례답사, 교육 등을 실시하고, 주민의견을 수렴하여 공동체 활성화를 위한 프로그램 발굴 및 운영계획 수립 (서울시 : 지역재생활동가 파견 등)	-

16) 가구 및 획지에 관한 계획 : 해당사항 없음

- 주민 스스로 기존주택을 정비·개량·보존하는 사업방식으로 해당사항 없음

17) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당사항 없음

- 주민 스스로 기존주택을 정비·개량·보존하는 사업방식으로 해당사항 없음

18) 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당사항 없음

- 주민 스스로 기존주택을 정비·개량·보존하는 사업방식으로 해당사항 없음

2. 관계도면 : 붙임참조

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

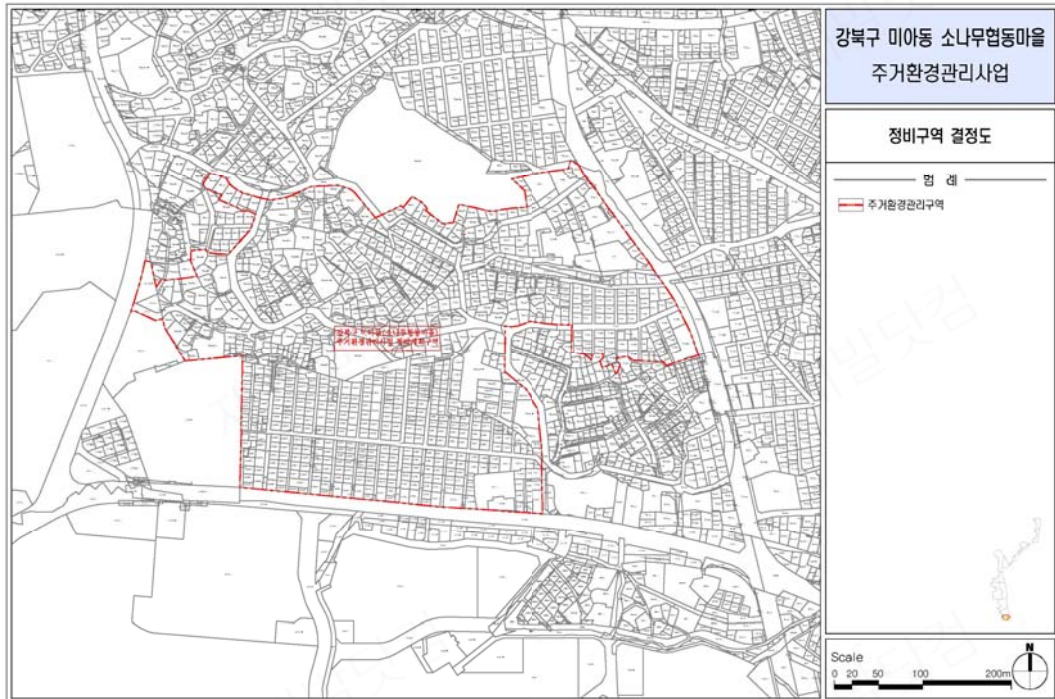
3. 고시 관련된 자세한 세부내용은 주민들의 열람편의를 위하여 서울특별시(주거환경개선과) 및 강북구(도시재생과)에 비치하여 열람할 수 있습니다.

4. 문의처 : 1) 서울특별시 주거환경개선과(담당자 윤영준 / ☎ 02-2133-7254)

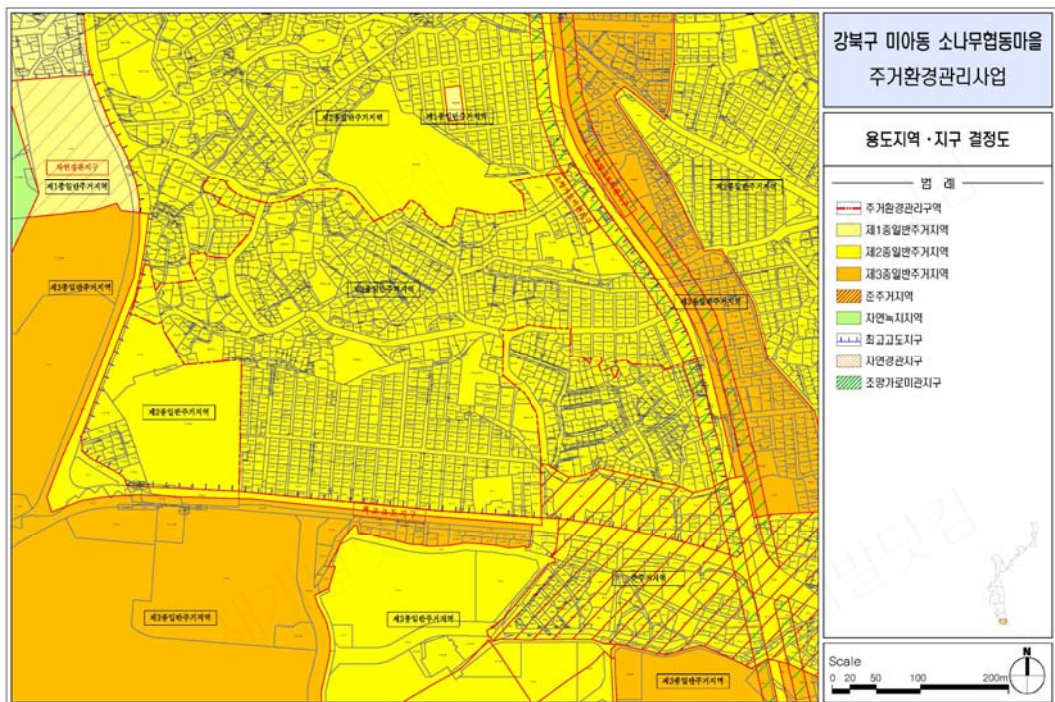
2) 강북구 도시재생과(담당자 조호현 / ☎ 02-901-2572)

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시

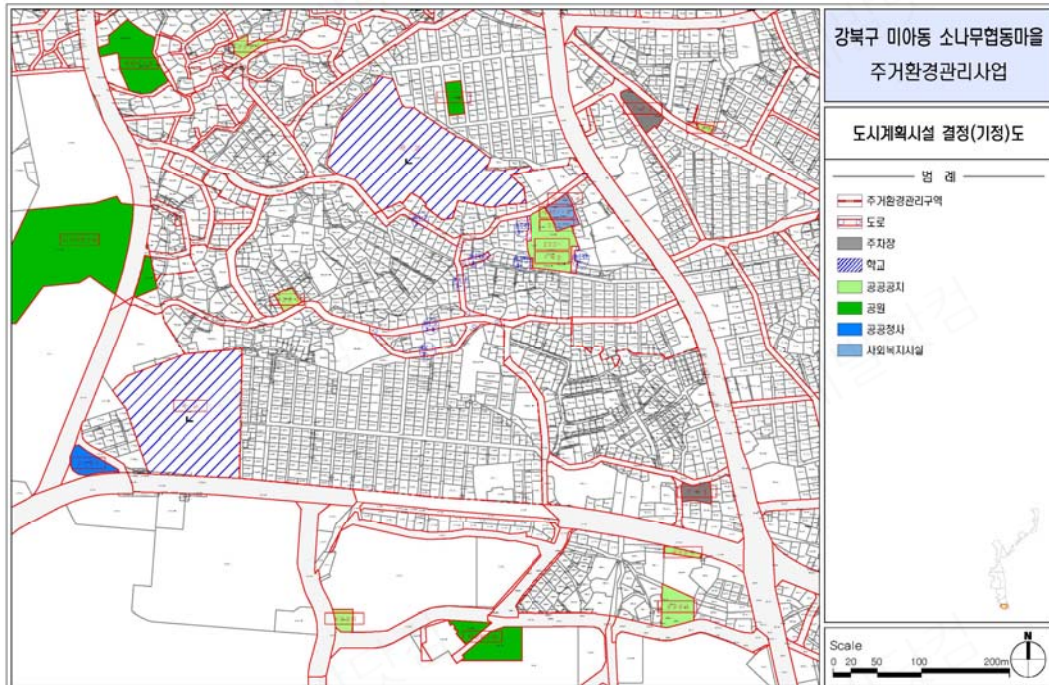
■ 정비구역 결정도



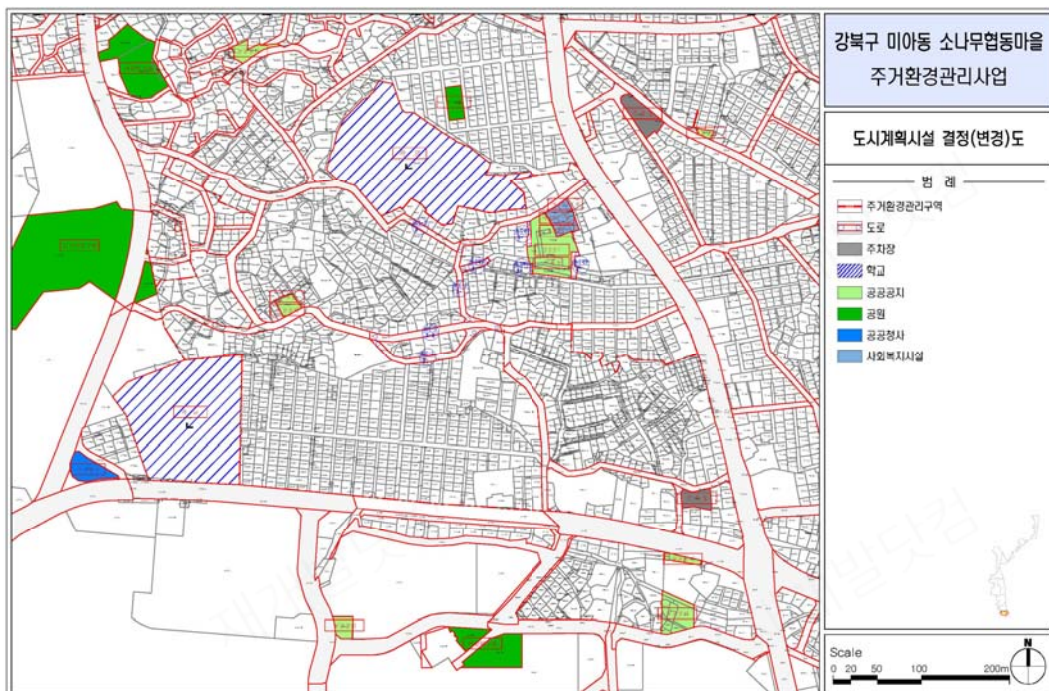
■ 용도지역·지구에 대한 정비계획 결정도(변경없음)



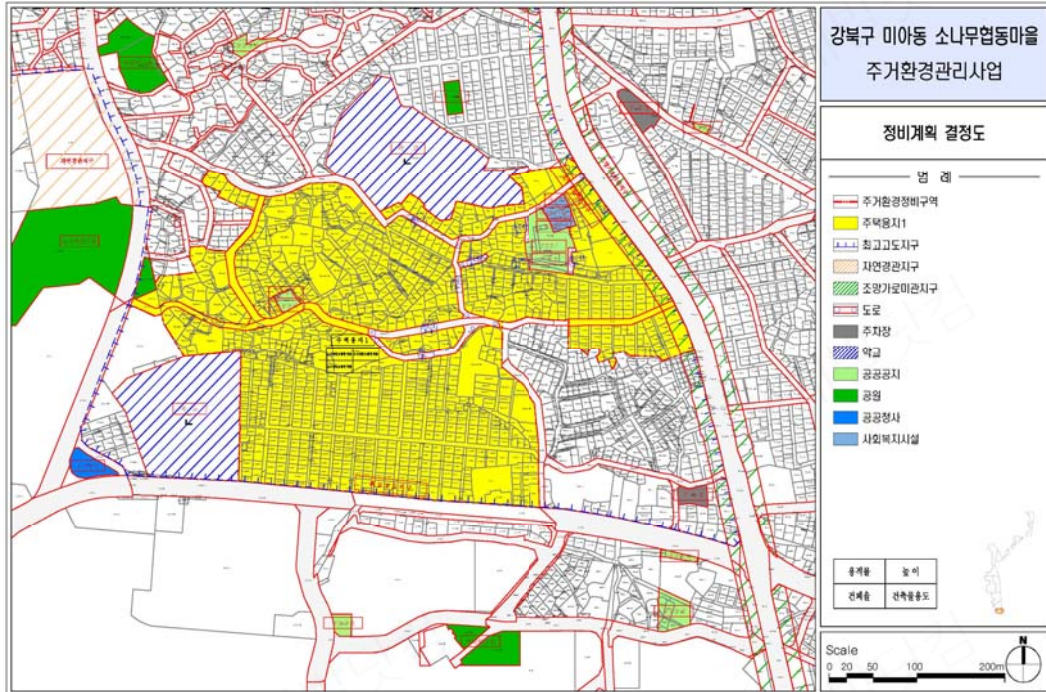
■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 정비계획 결정도



■ 주거환경관리사업 정비계획중합도

