

서울특별시 성북구 공고 제2021 - 1507호

미아중심재정비촉진지구 신길음1 재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정(변경)(안) 제공람공고

1. 서울특별시고시 제2002-263호(2002.07.02.)로 미아지구 지구단위계획이 결정되고, 서울특별시고시 제2005-558호(2005.04.21.) 미아균형발전촉진지구 고시, 서울특별시고시 제2007-222호(2007.07.05.) 도시환경정비예정구역 지정, 서울특별시고시 제2010-138호(2010.04.15.)로 신길음1도시환경정비구역 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 제2018-17호(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 제2021-218호(2021.05.06.), 서울특별시고시 제2021-418호(2021.07.29.), 서울특별시고시 제2021-511호(2021.09.16.)로 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 미아중심재정비촉진지구 에 대하여
2. 길음동 31-1번지 일대 신길음1구역의 재정비촉진계획을 변경하고자 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제9조제1항에 의거 재정비촉진계획 결정(변경)(안)을 수립하여 같은 법 제9조제3항 및 같은 법 시행령 제9조제1항에 의거 일반인 및 이해관계인에게 알리고 관련도서를 공람합니다.
3. 본 재정비촉진계획 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 공람장소에 서면으로 의견을 제출하실 수 있습니다.

2021. 11. 18.

성 북 구 청 장

가. 공람기간 : 2021. 11. 18. ~ 2021. 12. 02. (14일간)

나. 공람장소 : 서울특별시 성북구청 주거정비과 (☎02-2241-2856)

서울특별시 성북구 송인로16길 3 (길음동 32-9, 2층) 신길음1구역 재개발정비사업
조합사무실 (☎02-980-5177)

다. 공람사유 : 2021년 제7차 서울시 도시재정비위원회 심의의견에 따른 제공람공고

라. 공람내용 : 미아중심재정비촉진지구 신길음1 재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정(변경)(안)

I. 재정비촉진지구 및 촉진계획(변경) 결정

1. 미아중심재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 : 변경없음
2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경없음
3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음
4. 재정비촉진계획의 개요
 - 1) 토지이용에 관한 계획 : 변경(신길읍1구역)
 - 2) 인구·주택 수용계획 : 변경(신길읍1구역)
 - 3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경없음
 - 4) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경없음
 - 5) 교통계획 : 변경(신길읍1구역)
 - 6) 경관계획 : 변경없음
 - 7) 도시·주거환경정비기본계획 - 도시정비형 재개발사업 부문 : 변경없음
 - 8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경없음

구 분		구 역 명	면 적(m ²)			사업방식	비고
			기 정	변 경	변경후		
총 계			478,515.0	-	478,515.0	-	-
미아중심 재정비 촉진지구	촉진구역	신길읍재정비촉진구역	28,499.8	-	28,499.8	도시정비형 재개발사업	-
		신길읍1재정비촉진구역	8,390.0	-	8,390.0		
		신월곡1재정비촉진구역	55,112.0	-	55,112.0		
		신월곡2재정비촉진구역	17,686.0	-	17,686.0		
		강북5재정비촉진구역	12,870.0	-	12,870.0		
		강북6재정비촉진구역	2,574.1	-	2,574.1		
		강북7재정비촉진구역	11,526.0	-	11,526.0		
	준치정비구역	강북3준치정비구역	23,995.0	-	23,995.0	-	-
	준치관리구역	준치관리구역	317,862.1	-	317,862.1	개별건축 (지구단위계획)	-

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경없음

가) 신길읍1구역

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변경후	
합 계		8,390.0	-	8,390.0	100.0
주거지역	준주거지역	1,190.0	-	1,190.0	14.2
상업지역	일반준주거지역	7,200.0	-	7,200.0	85.8

나) 기타구역 : 변경없음

10) 재정비촉진사업별 용적률 · 건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : 변경

가) 신길읍1구역

구분	주용도	건폐율 (%)	용적률				높이계획	비고
			기준(%)	허용(%)	상한(%)	법적상한(%)	최고높이(m)	
기정	판매시설, 업무시설, 공동주택	60이하	300 이하	500 이하	667.2 이하	-	100이하	-
변경	판매시설, 공동주택	60이하	300 이하	500 이하	618.4 이하	813.0 이하	140이하	-

나) 기타구역 : 변경없음

11) 기반시설의 비용분담계획 : 변경없음

12) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경

가) 신길읍1구역 : 변경

구 분	구역명	전용 39㎡ 이하	전용 45㎡ 이하	전용 59㎡ 이하	전용 85㎡ 이하	계
신 설	신길읍1구역	5	15	41	43	104

나) 기타구역 : 변경없음

13) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경없음

14) 기타계획(에너지순환계획, 방재계획, 정보화계획, 특성화계획, 친환경건축물 가이드라인) : 변경없음

15) 광고물 관리계획 : 변경없음

16) 폐기물처리에 관한 계획 : 변경없음

17) 친환경 건축물에 관한 계획 : 변경없음

18) 존치지역의 관리 및 정비계획 : 변경없음

19) 재정비촉진구역별 정비계획 : 변경

가) 신길읍1구역

(1) 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

구분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
기정	신길읍1구역 (도시정비형 재개발사업)	길읍동 31-1번지 일대	8,390.0	-	8,390.0	-

(2) 정비계획(변경)

○ 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m ²)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		8,390.0	-	8,390.0	100.0	-
정비 기반 시설 등	소 계	2,685.0	감) 472.7	2,212.3	26.4	-
	도 로	2,685.0	감) 472.7	2,212.3	26.4	-
택지 (획지)	소 계	5,705.0	증) 472.7	6,177.7	73.6	-
	택 지1	5,705.0	증) 472.7	6,177.7	73.6	-

(3) 도시계획시설 설치계획(변경)

○ 도 로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	8	35~40	주간선 도로	6,100 (106)	제기동 (길읍동 33-13)	수유동 (길읍동 35-31)	일반 도로	-	내고23 (52.3.25)	-
기정	중로	2	3	16	보조간선 도로	74	길읍동 35-32	길읍동 485-21	일반 도로	-	서고2002-263 (02.7.2)	-
기정	중로	2	505	12~15	집산 도로	719 (92)	길읍동 (길읍동 486-7)	길읍동 1044 (길읍동 26-30)	일반 도로	-	서고2002-263 (02.7.2)	-
변경	중로	2	505	8~15 (8)	집산 도로	719 (92)	길읍동 (길읍동 486-7)	길읍동 1044 (길읍동 26-30)	일반 도로	-	서고2002-263 (02.7.2)	-
기정	소로	2	7	8	국지 도로	67	길읍동 33-4	길읍동 26-30	일반 도로	-	서고2002-263 (02.7.2)	-
변경	소로	2	7	6	국지 도로	67	길읍동 33-4	길읍동 26-30	일반 도로	-	서고2002-263 (02.7.2)	-

주) ()는 구역내 포함되는 사항 표기

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-505	중로 2-505	· 폭원 변경 - B= 12m ~ 15m → 8m ~ 15m	· 토지이용의 효율성 제고 및 차로운영계획 변경에 따른 도로폭원 일부구간 축소
소로 2-7	소로 2-7	· 폭원 변경 - B= 8m → 6m	· 토지이용의 효율성 제고 및 차로운영계획 변경에 따른 도로폭원 축소

○ 철도(본선) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장(m)	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
				기 점	종 점	주요 경과지				
기정	1	철도	도시 철도 (본선)	성동구 행당동 192-40 번지 (2,5호선 왕십리역)	노원구 상계동 169-34 번지 일원 (4호선 상계역)	용도역(2호선), 제기동역(1호선), 고려대역(6호선), 미아사거리역(4호선), 월계역(1호선), 하계역(7호선), 상계역(4호선)	13,410	145,106.4	2019.09.26 (서울시 제2019-323호)	· 철도 일부중복: 생략 · 도로 일부중복: - 신설: 송인로길음동 34-6번지일원, 그 외 생략 · 공원, 녹지, 공공공지, 광장 하천 자동차검사시설 일부중복: 생략
변경								145,521.7 (증:415.3)		

○ 입체적 도시계획시설(철도:본선) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	구 분	연장 또는 면적			최 초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
신설	-	철도	도시 철도 (본선)	성북구 길음동 34-6번지 일대	길이	-	증)6.9~22.8m	6.9~22.8m	-	· 지하연결통로 및 지하철 출입구, 지상엘리베이터 신설
					폭	-	증)2.7~28.1m	2.7~28.1m		
					높이 (해발고도)	-	증)22.46~31.10m	22.46~31.10m		
					면적	-	증)377.6㎡	377.6㎡		

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1-1	도시철도 (본선)	지하연결통로 및 동북선 지하철출입구 신설	· 신길음1구역과 인접하고있는 동북선 지하환승통로구간에 대하여 지하연결통로 개설 및 출입구 (에스컬레이터 및 엘리베이터) 신설

○ 철도(정거장) 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고 (중복결정)
					기정	변경	변경후		
기정	1	철도	도시철도 (107정거장)	성북구 하월곡동 200번지 일원	2,398.2	-	2,398.2	2019.09.26 (서울시 제2019-323호)	· 종암로(하월곡동 200번지 일원) · 광장(하월곡동 216번지 일원)등

(4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

○ 기존 건축물의 정비·개량계획

결정 구분	가구 또는 획지구분				위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)				계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
		기 정	증 감	변 경							
기정	신길읍1 구역	8,390.0	-	8,390.0	길음동 31-1번지 일대	63	-	-	63	-	-
변경	신길읍1 구역	8,390.0	-	8,390.0	길음동 31-1번지 일대	59	-	-	59	-	-

※ 건축물 동수 산정은 2021.03 기준으로 산정

○ 건축시설계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지		위 치	용 도 (지정)	건폐율 (%)	용적률(%)			높이 (m)
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한/ 법적상한	
기정	신길읍1 도시환경 정비구역	8,390	택지1	5,705.0	길음동 31-1번지 일대	판매시설, 업무시설, 공동주택	60% 이하	300% 이하	500% 이하	667.2% 이하	100m 이하
	건축물 밀도	· 정비기본계획상 기준용적률 300%이하, 허용용적률 500% 이하 · 상한용적률은 정비기반시설 제공비율에 따른 완화용적률 적용									
	주택의 규모 및 규모별 건설비율	· 주거비율 : 전체 건축연면적에 대한 주거용 건축물 연면적 비율 50%이하 · 규모별건설비율 : 전체 136세대 - 85㎡ : 81세대 (59.56%) - 115㎡ : 51세대 (37.50%) - 165㎡ : 4세대 (2.94%)									
	건축물의 건축선에 관한 계획	· 도봉로, 송인로 및 이면도로변 건축한계선 : 3m · 남측 8m 도로변 : 2m									
변경	신길읍1 재정비촉진구역 (재개발정비사업)	8,390	택지1	6,177.7	길음동 31-1번 지 일대	판매시설, 공동주택	60% 이하	300% 이하	500% 이하	813.0% 이하 (법적상한)	140m 이하
	건축물 밀도	· 정비기본계획상 기준용적률 300% 이하, 허용용적률 500% 이하 - 「2025 도시 및 주거환경정비기본계획」 허용용적률 인센티브 항목 적용 · 상한용적률은 정비기반시설 제공에 따른 완화용적률 및 「도시재정비촉진을 위한 특별법」에 따른 증가용적률을 합산하여 적용									
	주택의 규모 및 규모별 건설비율	· 주거비율 : 전체 건축연면적에 대한 주거용 건축물 연면적 비율 90%이하 · 규모별건설비율 : 전체 410세대 - 39㎡ (10세대, 2.4%, 임대주택 5세대, 분양 5세대) - 44㎡ (30세대, 7.3%, 임대주택 15세대, 분양 15세대) - 59㎡ (82세대, 20.0%, 임대주택 41세대, 분양 41세대) - 84㎡ (288세대, 70.3%, 임대주택 43세대, 분양 245세대)									
	건축물의 건축선에 관한 계획	· 도봉로변 : 5m, 송인로변 : 4m, · 남측 6m 도로변 : 3m, 서측 8m 도로변 : 5m									

※ 건축시설계획에 관한 사항은 도시재정비위원회 재심의결과 등에 따라 변경될 수 있음

(5) 정비사업 시행계획(변경)

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 변경예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
기 정	도시환경 정비사업	정비구역지정 고시가 있는 날로부터 4년이내	신길음1구역 재개발정비사업 조합	증) 41세대 - 현황 : 95세대 - 계획 : 136세대	해당사항 없음	-
변 경	재개발 정비사업	정비구역(변경) 지정고시가 있는 날로부터 4년이내	신길음1구역 재개발정비사업 조합	증) 315세대 - 현황 : 95세대 - 계획 : 410세대	해당사항 없음	-

※ 현황세대수는 신길음1 도시환경정비구역 지정(2010.04)시 권리자 기준임

(6) 임대주택 건설에 관한 계획(변경)

구 분	건립위치	부지면적(㎡)	동 수	연면적(㎡)	세대수(세대)	세대규모 (전용면적)	비 고
신 설	-	6,177.7	-	14,929.14	104	· 39㎡ : 5세대	-
						· 44㎡ : 15세대	
						· 59㎡ : 41세대	
						· 84㎡ : 43세대	

※ 주거비율 완화 및 완화용적률 적용에 따른 공공임대주택 건립

※ 임대주택 건설에 관한 계획은 도시재정비위원회 재심의결과 등에 따라 변경될 수 있음

나) 기타구역 : 변경없음

20) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정조서 : 변경

○ 4-19)-(3) 도시계획시설 설치계획 참조

II. 지구단위계획 결정사항

■ 신길읍1 도시정비형 재개발 지구단위계획구역

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

가) 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기 정	신길읍1 지구단위계획구역	성북구 길음동 31-1번지 일대	8,390.0	-	8,390.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경

가) 용도지역 · 지구 결정조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변 경 후	
합 계		8,390.0	-	8,390.0	100.0
주거지역	준주거지역	1,190.0	-	1,190.0	14.2
상업지역	상업지역	7,200.0	-	7,200.0	85.8

나) 기반시설 결정조서

① 도로 결정조서 : 변경

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	8	35~40	주간선 도로	6,100 (106)	제기동 (길음동 33-13)	수유동 (길음동 35-31)	일반 도로	-	내고23 (52.3.25)	-
기정	중로	2	3	16	보조간선 도로	74	길음동 35-32	길음동 485-21	일반 도로	-	서고2002-263 (02.7.2)	-
기정	중로	2	505	12~15	집산 도로	719 (92)	길음동 (길음동 486-7)	길음동 1044 (길음동 26-30)	일반 도로	-	서고2002-263 (02.7.2)	-
변경	중로	2	505	8~15 (8)	집산 도로	719 (92)	길음동 (길음동 486-7)	길음동 1044 (길음동 26-30)	일반 도로	-	서고2002-263 (02.7.2)	-
기정	소로	2	7	8	국지 도로	67	길음동 33-4	길음동 26-30	일반 도로	-	서고2002-263 (02.7.2)	-
변경	소로	2	7	6	국지 도로	67	길음동 33-4	길음동 26-30	일반 도로	-	서고2002-263 (02.7.2)	-

주) ()는 구역내 포함되는 사항 표기

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

가) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서 : 변경

구 분	면 적(m ²)			비율(%)	비고
	기 정	증 감	변 경		
획 지	5,705.0	증) 472.7	6,177.7	100.0	-

나) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경

① 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서

구 분		용 도	비 고
지정용도 (변경)	기정	· 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 · 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 · 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(복합용도에 한함)	-
	변경	· 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 · 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(복합용도에 한함)	-
불허용도 (변경없음)	법에서 허용하는 건축물중	· 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택(단, 다른 용도와 복합된 것은 제외) · 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(단, 다른 용도와 복합된 것은 제외) · 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 수리점 (자동차정비관련, 단, 근생의 부속용도로서 지하층 설치제외) · 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 · 건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설 · 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리시설 · 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 · 건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 · 건축법시행령 별표1 제25호의 발전시설 · 건축법시행령 별표1 제28호의 장례식장	-
	조례에서 허용하는 건축물중	· 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택으로서 다른 용도와 복합된 것 · 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소 · 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 · 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 · 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(단, 주차장 제외) · 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 · 건축법시행령 별표1 제24호의 방송통신시설(단, 전신전화국 제외)	

주) 본 계획상 지정용도는 모두 도입되어야 함

주) 주용도(연면적이 가장 큰 용도)가 지정용도로 설정되어야 함

② 건축물의 건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정(변경)조서 : 변경

구분	가구	건폐율(%)	용적률(%)				최고높이	비고
			기준	허용	상한	법적상한		
기정	택지1	60%이하	300%이하	500%이하	667.2%이하	-	100m이하	-
변경	택지1	60%이하	300%이하	500%이하	618.4%이하	813.0%이하	140m이하	-

다) 건축물 건축선에 관한 계획 : 변경

구 분	적용위치	계획내용	비 고
기정	도봉로변	· 건축한계선 3m 지정	-
변경		· 건축한계선 5m 지정	-
기정	송인로변	· 건축한계선 3m 지정	-
변경		· 건축한계선 4m 지정	-
기정	서측 도로변	· 건축한계선 3m 지정	-
변경		· 건축한계선 5m 지정	-
기정	남측 도로변	· 건축한계선 2m 지정	-
변경		· 건축한계선 3m 지정	-

라) 경관계획(배치·형태 포함) : 변경없음

마) 기타사항에 관한 결정(변경)조서 : 변경

① 임대주택 건설에 관한 결정조서 : 변경

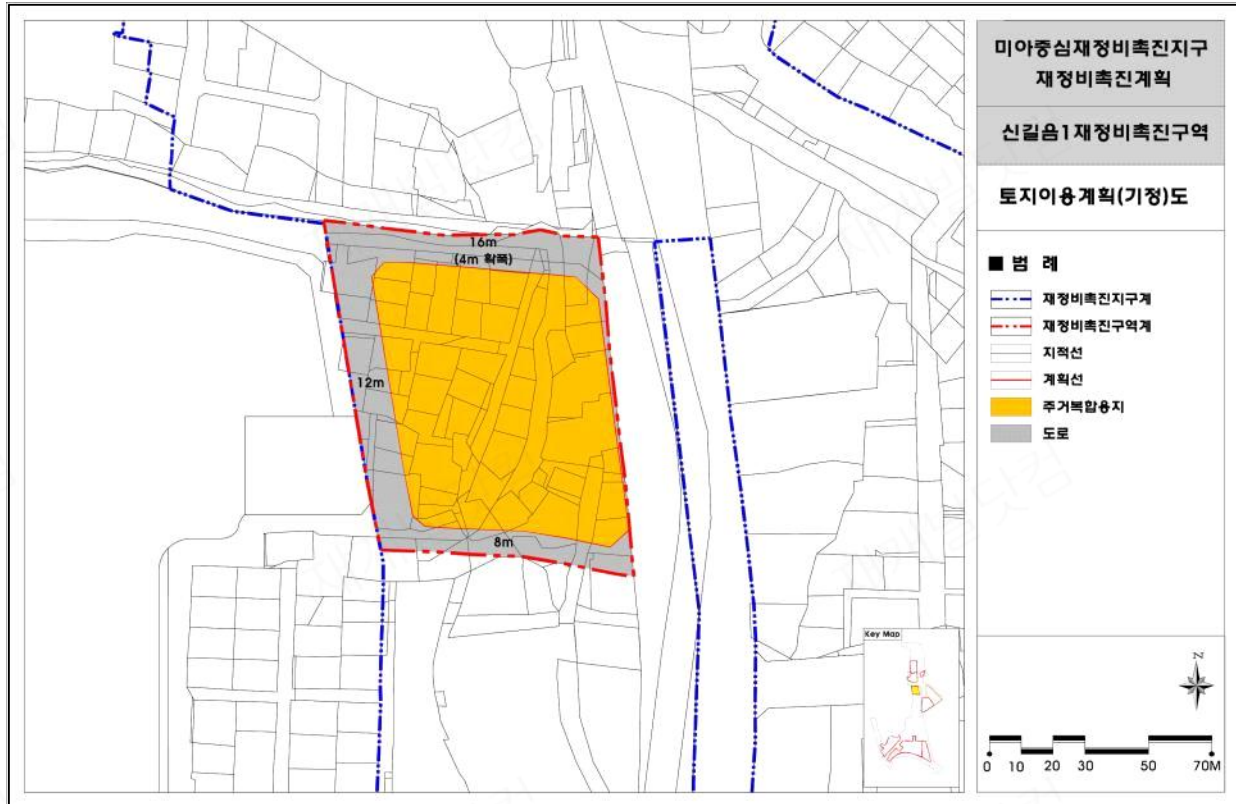
구분	세대수							비 고
	전체 세대수	분양 세대수	임대 세대수					
			소계	39㎡	44㎡	59㎡	84㎡	
기정 (비율%)	136 (100.0)	136 (100.0)	-	-	-	-	-	-
변경(안) (비율%)	410 (100.0)	306 (74.6)	104 (25.4)	5 (1.2)	15 (3.7)	41 (10.0)	43 (10.5)	주거비율 완화 및 완화용적률 적용에 따른 공공임대주택

5. 기타 기 결정된 재정비촉진계획 : 변경없음

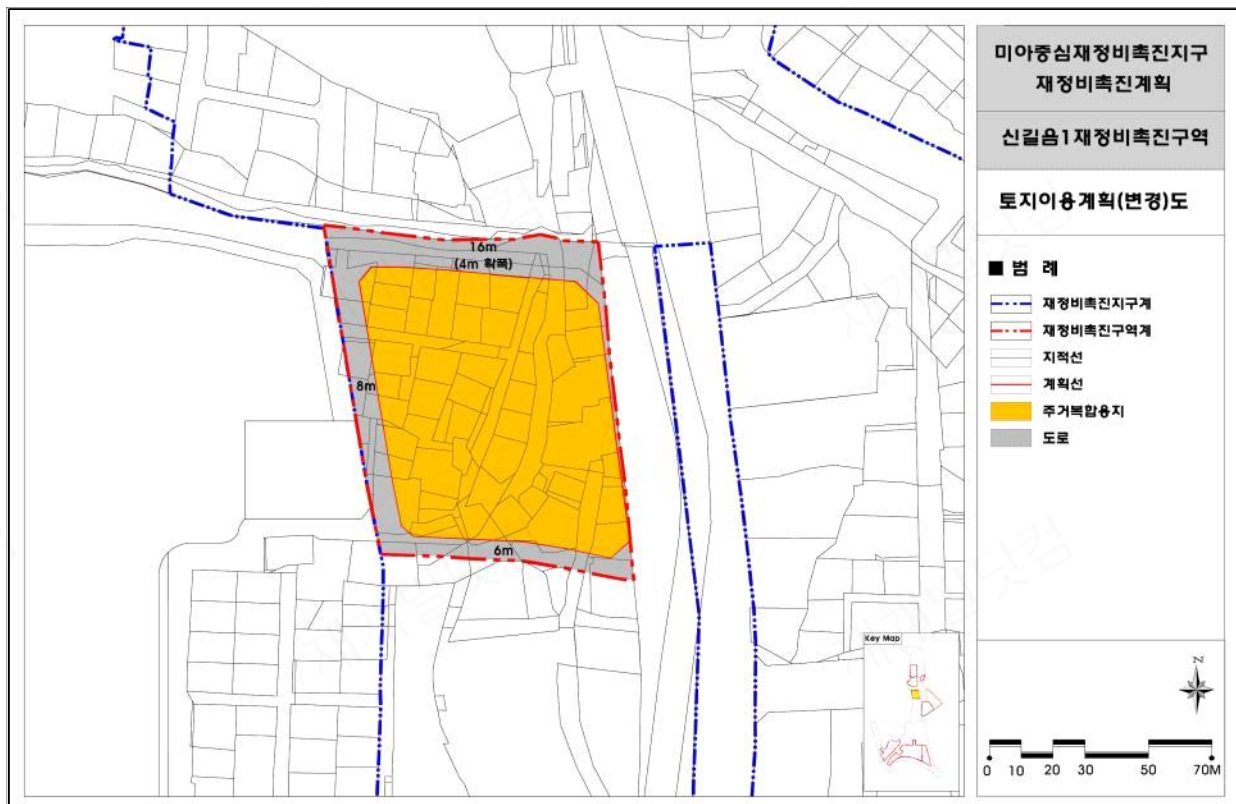
6. 관계도서 : 기타 관계도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음.

※ 신길음1구역 재정비촉진계획 변경(안)은 서울시 도시재정비위원회 재심의를 거쳐 최종 결정되므로 결정과정에서 변경될 수 있음.

■ 신길음1재정비촉진구역 토지이용계획(기정)도



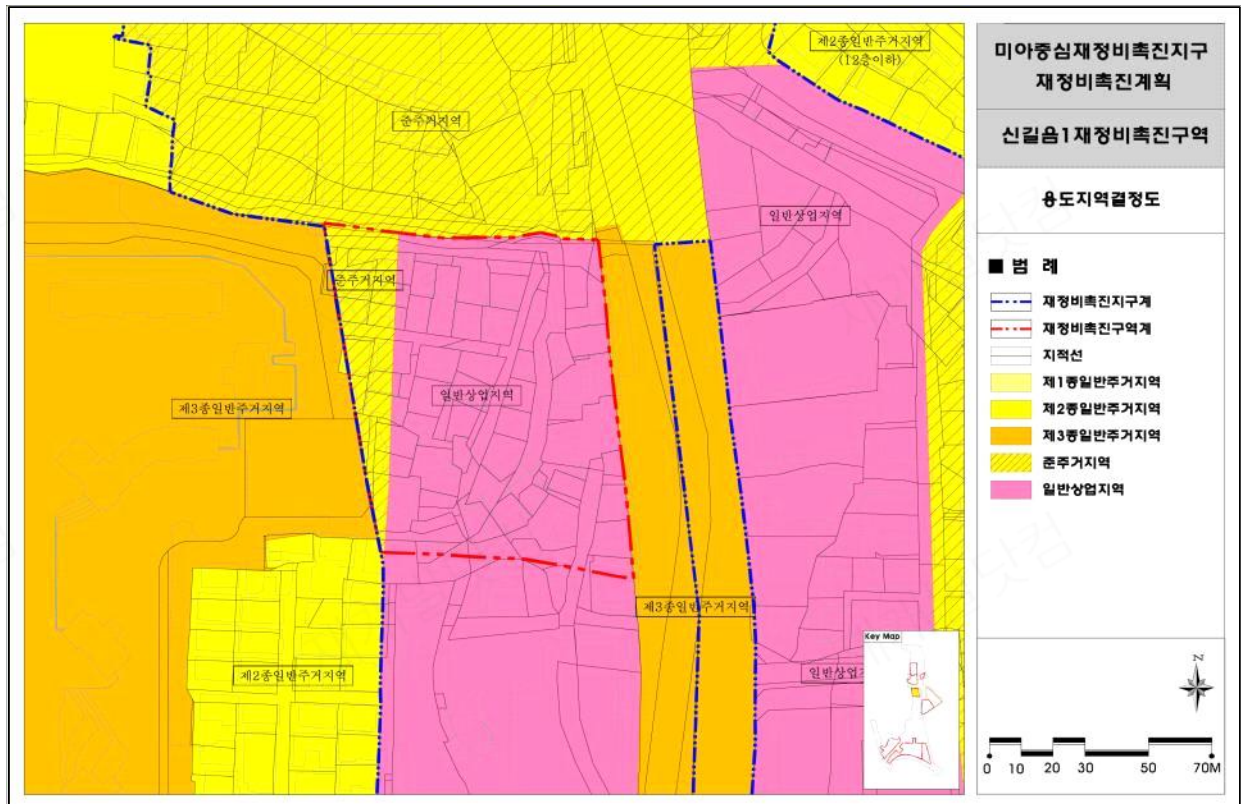
■ 신길음1재정비촉진구역 토지이용계획(변경)도



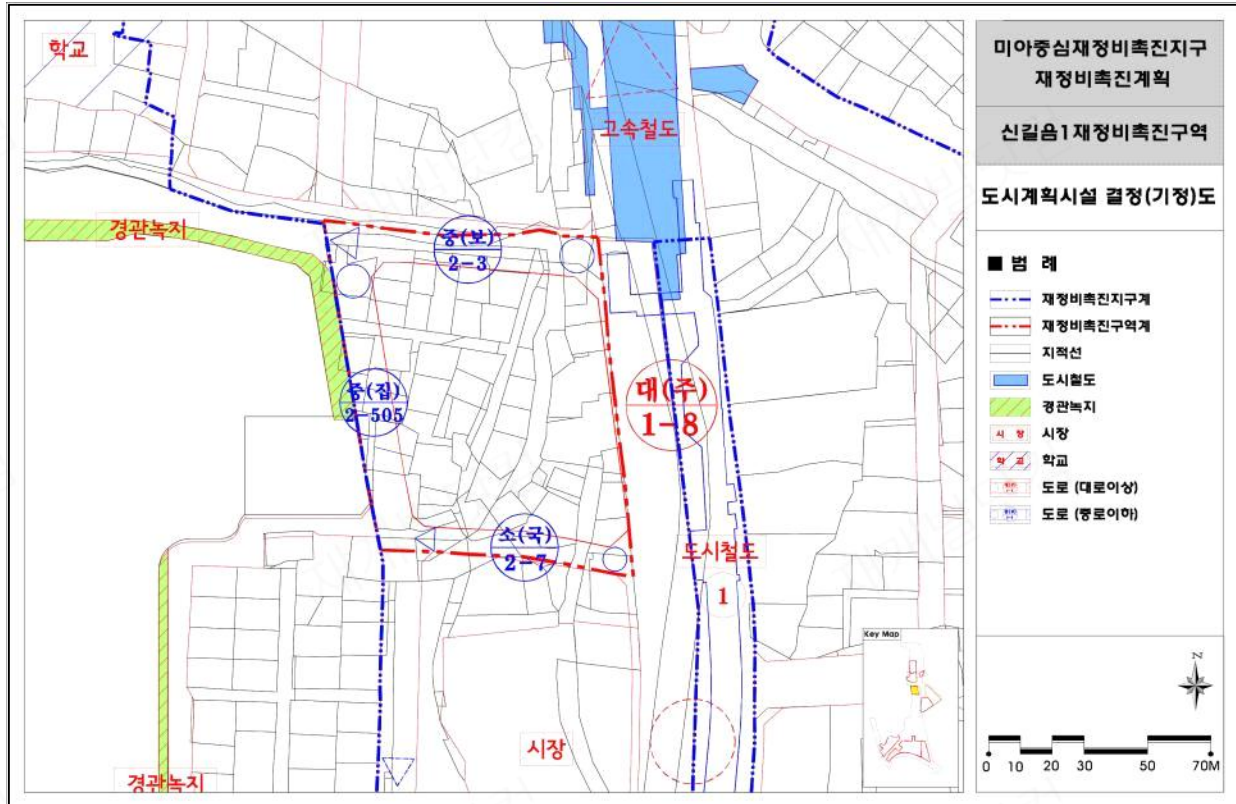
■ 신길음1재정비촉진구역 재정비촉진구역 결정도



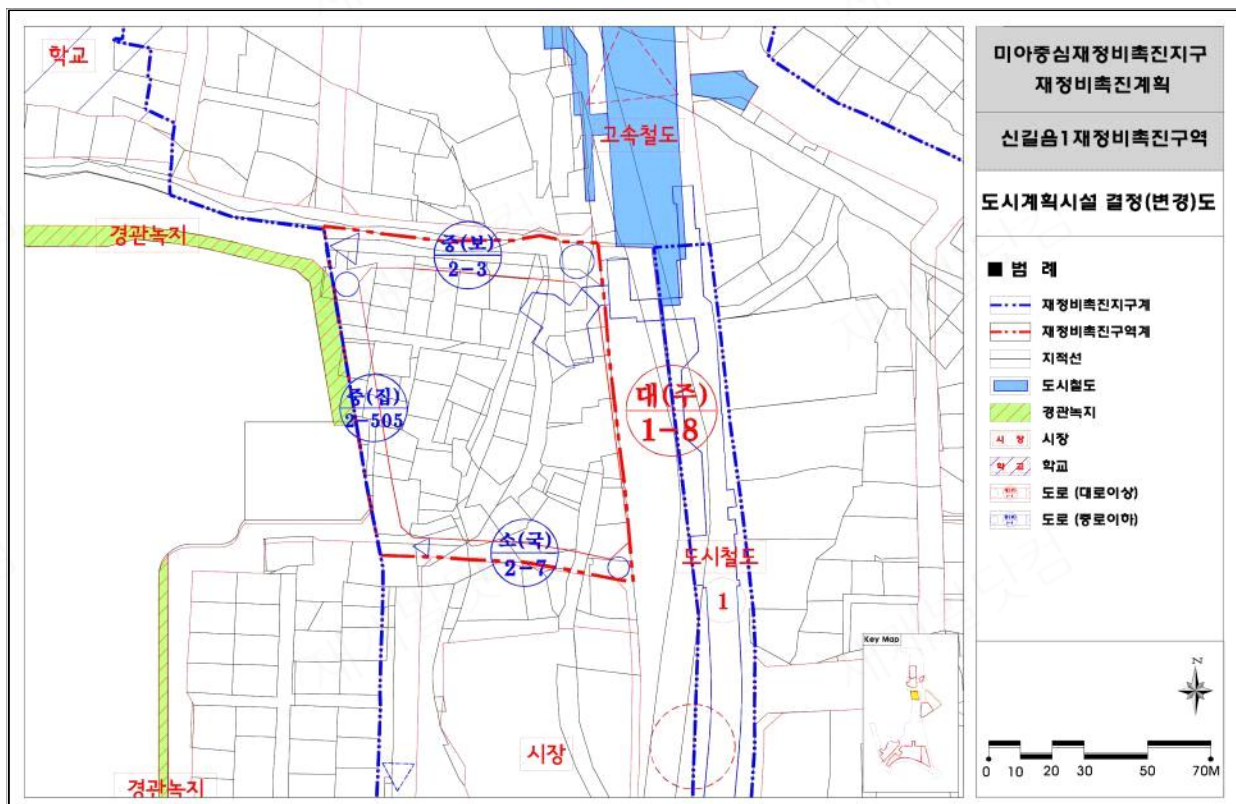
■ 신길음1재정비촉진구역 용도지역 결정도



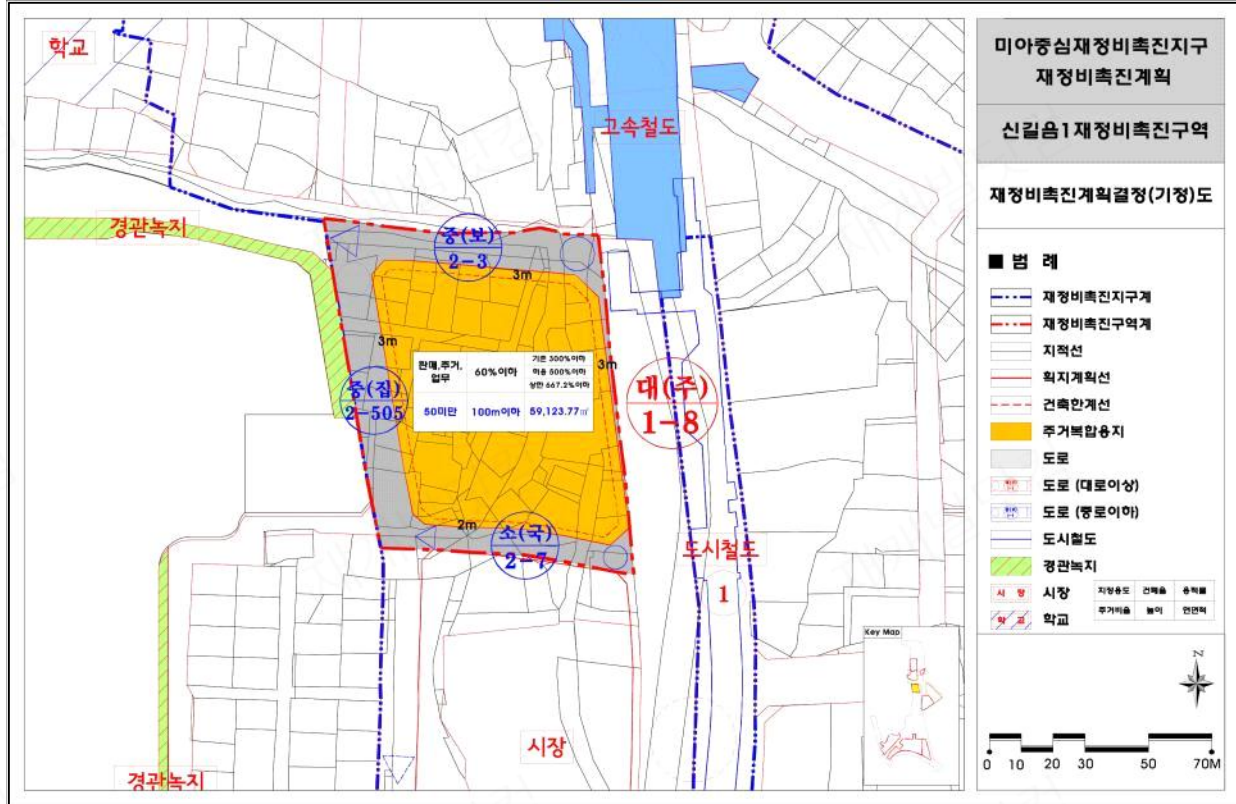
■ 신길음1재정비촉진구역 도시계획시설 결정(기정)도



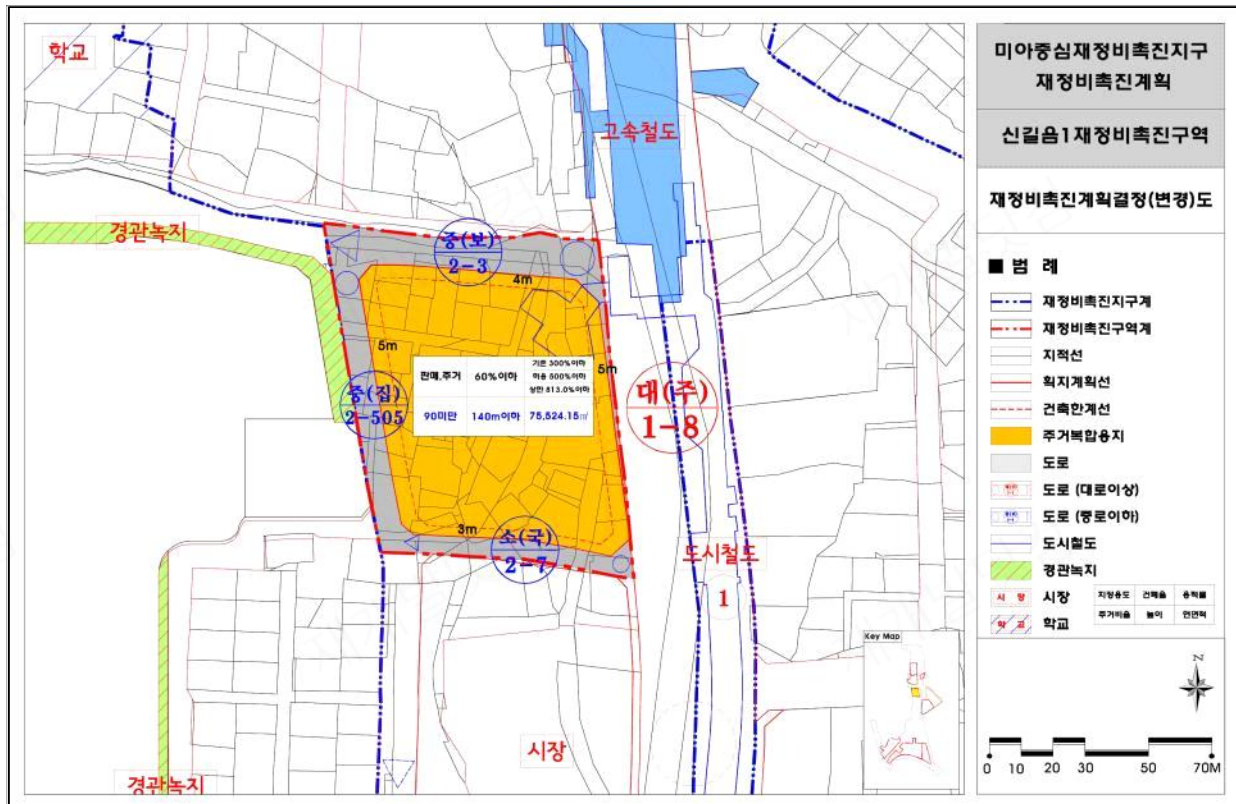
■ 신길음1재정비촉진구역 도시계획시설 결정(변경)도



■ 신길음1재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정(기정)도



■ 신길음1재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정(변경)도



■ 신길음1지구단위계획구역 결정도

