도시관리계획(용도지역) 변경 결정에 대한 의견청취안
심 사 보 고 서

의안 번호	1278

2013. 07. 05
도시계획관리위원회

1. 안 건 명 : 도시관리계획(용도지역) 변경 결정에 대한 의견청취(안)
(미아균촉지구-강북5,7구역 정비구역지정)

2. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심 사 결 과
1278	2013.04.05	2013.04.10	제246회 임시회 제2차 도시계획관리위원회 (2013.04.23)	보 류
			제247회 정례회 제4차 도시계획관리위원회 (2013.07.05)	조건부 동의

3. 제안이유 및 요지 (주택정책실장 이건기)

가. 제안이유

○ 미아균형발전촉진지구 내 강북5,7구역에 판매, 업무, 교육 등 중심기능을 입지시켜 지역발전을 도모하기 위하여 미아균촉지구 개발기본계획에 따라 용도지역을 변경코자 함.

나. 주요내용

○ 도시관리계획(용도지역) 변경 결정(안)

구분		변경 내용(m^2)						구성비 (%)	비고
		기정	5구역 7구역	변경	5구역 7구역	변경후	5구역 7구역		
주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	133	133 -	감)133	감)133 -	-	- -	-	
	제3종일반주거지역	3,962	2,379 1,583	감)562	감)311 감)251	3,400	2,068 1,332	13.9	
	준주거지역	20,301	10,358 9,943	감)15,715	감)8,742 감)6,973	4,586	1,616 2,970	18.8	
일반상업지역			- -	증)16,410	증)9,186 증)7,224	16,410	9,186 7,224	67.3	
합 계		24,396	12,870 11,526	-	- -	24,396	12,870 11,526	100.0	-

4. 참고사항

가. 도시계획사항

○ 용도지역 : 제2종일반주거지역(7층이하),제3종일반주거지역,준주거지역

○ 용도지구 : 중심지미관지구

○ 제1종지구단위계획구역

나. 도시관리계획(안)에 대한 의견청취사항

○ 주민의견 청취

• 5·7구역

- 일자 및 게재신문 : 2010.11.12
- 공람기간 : 2010.11.12.~2010.11.30
- 공람장소 : 강북구청 도시계획과
- 의견접수사항 : 제출의견 없음

○ 구의회 의견청취

• 5·7구역

- 일 시 : 2011.4.20
- 결 과 : 도봉로변 완화차로 확보 → 반영

다. 관련부서 검토의견

• 5구역

부 서	검토의견	조치결과	비고
서울시 재정비1과	· 사업부지 좌측 15m 확보 도로(도봉로 서측 이면부 도로)는 구역 건축계획 시 폭 20m도로기능을 부여할 수 있는 방안을 검토하기 바람	·사업부지 좌측15m도로변에 건축한계선을 3m에서 5m로 조정하여 폭20m도로 기능을 부여 함	반영
서울시 도시 관리과	· 사업부지 전면 마이로변 지하철관련시설(출입구, 환기구)에 대하여 대지 또는 건물내 이설 필요	·미아삼거리역 6번 출구의 출입구를 대지내로 이설	반영
도시계획 상임기획단	· 건축선후퇴 공지부분은 보행자의 통행 흐름에 지장이 없도록 처리 바람	·건축선후퇴 공지부분은 보행자의 보행흐름에 지장이 없도록 계획 함	반영

• 7구역

부 서	검토의견	조치결과	비고
서울시 재정비과	· 사업지내 신설되는 이면도로(중로 2-7)의 보도 및 자전거도로 설치계획은 인접구역에도 연계되도록 조치할 것	· 강북5구역 정비계획 및 미아지구단위계획 재정비(안)에서 반영토록 함	반영
서울시 도시 관리과	· 사업부지 전면 미아로변 지하철관련시설(출입구, 환기구)에 대하여 대지 또는 건물내 이설 필요	· 미아로변 지하철관련시설은 대지내로 이설하는 것으로 계획함	반영
	· 공개공지 계획은 강북7구역과 강북5구역이 유기적으로 연계될 수 있도록 미아로변에 선형으로 배치하는 방안 검토	· 공개공지는 도봉로변에 선형으로 계획함	반영
도시계획 상임기획단	· 7-2구역의 차량 진출입 슬로프 시작점은 대상지 안쪽으로 후퇴하도록 조치 요망	· 서울시 지균위 자문을 거쳐 7-2구역의 차량진출입 슬로프 시작점을 조정함	반영

라. 도시관리계획 환경성 검토결과

○ 도시관리계획(용도지역) 변경사항에 대하여는 특이사항이 없음.

5. 검토보고 요지(수석전문위원 김동수)

○ 이 의견청취안은 미아균형발전촉진지구[1] 내 강북5,7구역의 일반주거지역 및 준주거지역의 일부를 일반상업지역으로 변경하고자 하는 것으로 2013. 4. 5일 서울특별시장이 제출하여 2013. 4. 10일 우리위원회에 회부된 사항임.

○ 강북 5,7 구역은 미아균형발전촉진지구 개발기본계획상 계획정비구역

1) '균형발전촉진지구'란 서울시의 지역균형발전을 위해서 추진하는 균형발전사업의 일환으로 선정된 중심지로서 토지이용을 합리적으로 조정하고 기반시설을 체계적으로 확충함으로써 상업·유통·업무·정보산업 등의 도시기능을 집중적으로 증진시키기 위한 지역생활권중심 및 거점지역을 말함. 현재 청량리, 미아, 홍제, 구의·자양 등 8개소가 지정되어 있음. 미아균형발전촉진지구 전체 면적은 478,599 평방미터(강북구: 163,599평방미터, 성북구 : 315,000평방미터)임

(2003.11.18)[2]이며, 서울시 도시·주거환경정비기본계획상 도시환경정비예정구역으로 지정된 곳으로, 금번 도시관리계획 변경안은 위 미아균형발전촉진지구 개발기본계획 및 도시·주거환경정비기본계획에 따라 도시환경정비구역 지정 및 정비계획 수립을 위해 용도지역을 변경하고자 하는 것임.

- 구체적으로 강북5구역은 제2종일반주거지역 133㎡, 제3종일반주거지역 311㎡, 준주거지역 8,742㎡를 각각 조정하는 등 전체 사업구역 12,870㎡ 중 9,186㎡를 일반상업지역으로 변경하고, 강북7구역은 제3종일반주거지역 251㎡, 준주거지역 6,973㎡를 각각 조정하여 전체 사업구역 11,526㎡ 중 7,224㎡를 일반상업지역으로 변경하는 사항임.

〈도시관리계획(용도지역) 변경 결정(안)〉

구 분		변경 내용(㎡)						구성비(%)	비고
		기정	5구역 7구역	변경	5구역 7구역	변경후	5구역 7구역		
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	133	133 -	감)133	감)133 -	-	- -	-	
	제3종일반주거지역	3,962	2,379 1,583	감)562	감)311 감)251	3,400	2,068 1,332	13.9	
	준주거지역	20,301	10,358 9,943	감)15,715	감)8,742 감)6,973	4,586	1,616 2,970	18.8	
일반상업지역		-	- -	증)16,410	증)9,186 증)7,224	16,410	9,186 7,224	67.3	
합 계		24,396	12,870 11,526	-	- -	24,396	12,870 11,526	100.0	-

※ 위치도 및 도시관리계획(용도지역) 변경결정 도면(별첨) 참조.

○ 미아균형발전촉진지구 개발기본계획에 따르면, 강북5구역과 7구역은 권장용도인 상업 및 업무기능의 도입을 위해 용도지역 상향 및 높이 등의 완화를 정비계획 수립시 검토하도록 하고 있으며, 강북7구역내 숭인시장은 정비계획 수립시 사업시행자와 협의하여 사업방식, 사업시행시기 등을 검토하도록 하고 있음. 그간의 추진경위는 아래와 같음.

---

2) 균형발전촉진지구 개발기본계획은 촉진지구내 지역을 계획정비구역, 계획관리구역, 자율정비구역으로 나누어 관리하고 있음.

※ 추진경위

○ 2003. 11. 18 : 미아균형발전촉진지구 지정(서울시고시 제374호)
○ 2005. 04. 21 : 미아균형발전 개발기본계획 확정·공고(서울시공고 2005-558호)
○ 2008. 04. 03 : 강북5구역 도시환경정비예정구역 지정 고시(서울시고시 제112호)
○ 2008. 06. 26 : 강북5구역 도시환경정비사업조합 설립 추진위원회 승인
○ 2009. 04. 02 : 강북7구역 도시환경정비예정구역 지정 고시(서울시고시 제134호)
○ 2009. 08. 04 : 강북5구역 도시환경정비구역 지정 및 정비계획(안) 주민제안
○ 2010. 10. 15 : 강북7구역 도시환경정비구역 지정 및 정비계획(안) 주민제안
○ 2011. 07 ~ 2012. 06 : 지역균형발전위원회 소위원회 자문(1차 / 2차 / 3차 / 4차)
○ 2012. 08. 31 : 강북5,7구역 도시환경정비구역 지정 및 정비계획(안) 제출(구→시)

○ 위 미아균형발전촉진지구 개발기본계획을 바탕으로 수립된 도시·주거환경정비기본계획에 따르면, 강북5구역과 강북7구역의 주요 용도는 판매, 업무, 주거(강북7구역의 경우 교육 추가)이고, 기준 및 허용용적률은 각각 300%와 500%(일부 360%)이며, 높이는 100m(일부40m)이하, 그리고 공공용지 순부담율은 각각 15.5% 이상, 24.8% 이상이고, 주거시설 허용범위는 각각 50% 미만, 40% 미만임. 이 범위에 따라 제출된 정비계획은 아래와 같음.

미아균형발전촉진지구 개발기본계획
- 기준용적률 : 기존의 지구단위계획 기준용적률 적용 - 허용용적률 : 용도지역 상향에 따른 허용용적율 계획 - 기존 상업지역과의 차등 적용 ※ 기존 상업지역 : 500(기준) - 600(허용) 상업지역 상향 : 300(기준) - 500(허용)

도시·주거환경정비기본계획 밀도 결정

구 분		용적률(기준/허용)	높이	주거비율
도시환경정비예정구역	강북5구역	300/500	100m이하	50% 미만
	강북7구역	300/500 (일부300/360)	100m이하 (일부40m이하)	40% 미만

〈도시환경정비구역 지정 및 정비계획(안)〉

구 역		주된 용도	건폐율(%)	용적율(%)	높이(m) 최고층수(지하/지상)	주거비율(%)	공공용지 순부담율(%)
강북5		판매, 업무, 주거	60이하	기준: 295 이하 허용: 500 이하 상한: 589 이하	100이하 (5/27)	50%	18.7
강북7	7-1	판매, 업무, 교육연구, 주거	60이하	기준: 296 이하 허용: 500 이하 상한: 661 이하	100 이하 (5/26)	40%	25.2
	7-2	근생, 교육연구	60이하	기준: 300 이하 허용: 360 이하	40 이하 (1/7)		

○ 미아균형발전촉진지구는 수도권 동북부에서 도심으로의 진입부에 위치하며, 주변에는 길음뉴타운, 미아뉴타운 및 주택재개발구역이 다수 있으며, 주변 3Km권내에 수유, 동선, 종암 지구중심과 정릉, 보문, 월곡 등 생활중심지가 위치해 있음. 특히 본 대상지 인근에는 대형백화점과 재래시장 등이 입지해 있어 동북권의 주요 상권을 형성하고 있음.

○ 금번 강북5,7구역의 용도지역 상향조정 건은 미아지구를 실질적인 지역중심지로 육성하고 민간개발을 촉진하기 위한 지원수단이 될 수 있다는 점과 대상지의 용도지역 변경이 기본계획에 정한 개발규모의 범위에서 도시환경정비구역 지정 및 정비계획이 수립된 점, 관계부서 협의의견을 정비계획에 반영한 점 등을 감안할 때 용도지역 변경은 불가피하다고 사료됨.

6. 질의 및 답변 요지

○ 생략

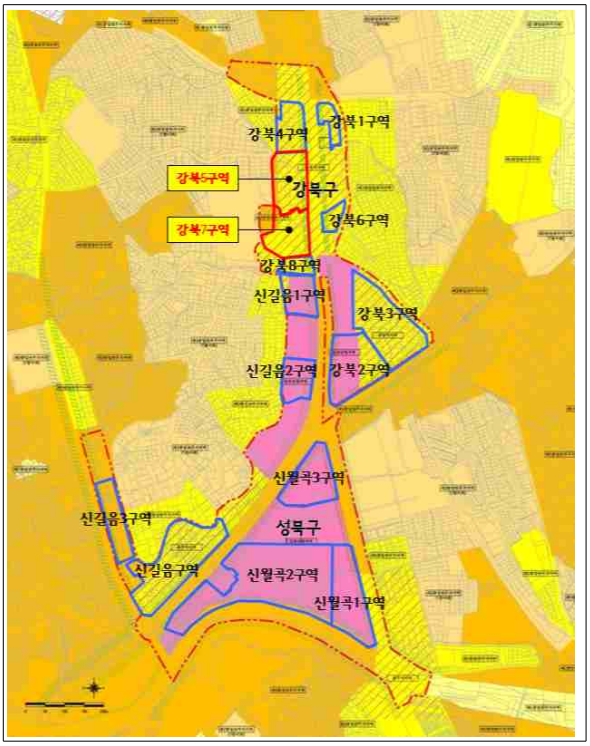
7. 토론 요지

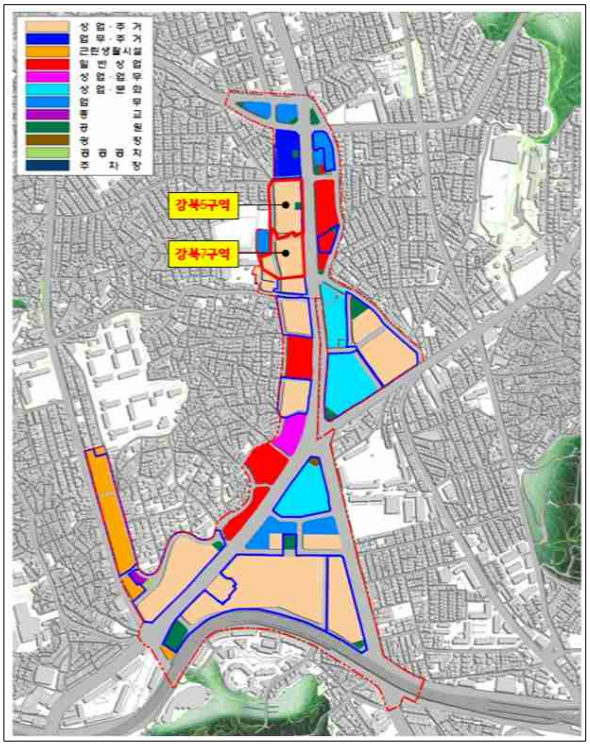
○ 생략

8. 심사 결과 : 조건부 동의 (출석위원 전원 찬성)

○ 내용 : 대상지 후면부 도로폭 조정을 통해 전면도로의 완화차로(1개 차로) 추가 확보 방안을 검토할 것

▢ 도　　면

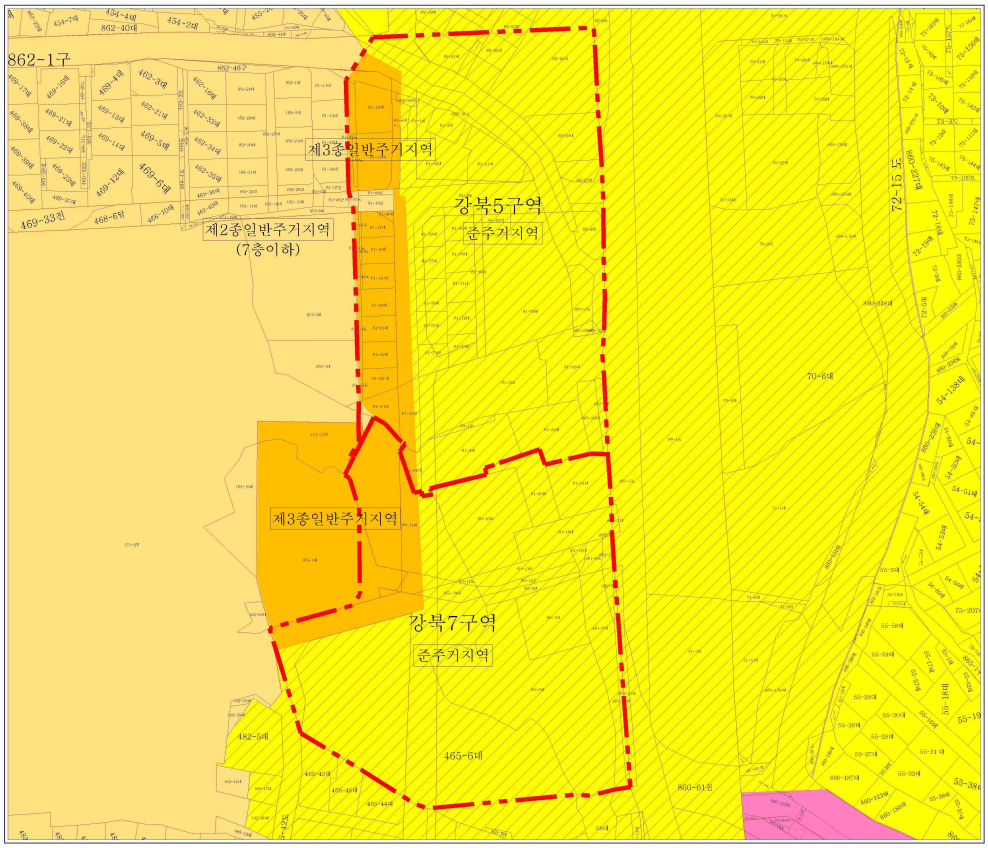

강북4구역
강북1구역
강북5구역
강북구
강북7구역
강북6구역
강북8구역
신길음1구역
강북3구역
신길음2구역
강북2구역
신월곡3구역
신길음3구역
성북구
신길음구역
신월곡2구역
신월곡1구역


강북5구역
강북7구역

▢ 현황사진

영훈중·고교
영훈초
미아변전소
강북5구역
강북7구역
롯데백화점
숭인시장
도봉로

도시관리계획(용도지역) 변경 결정도



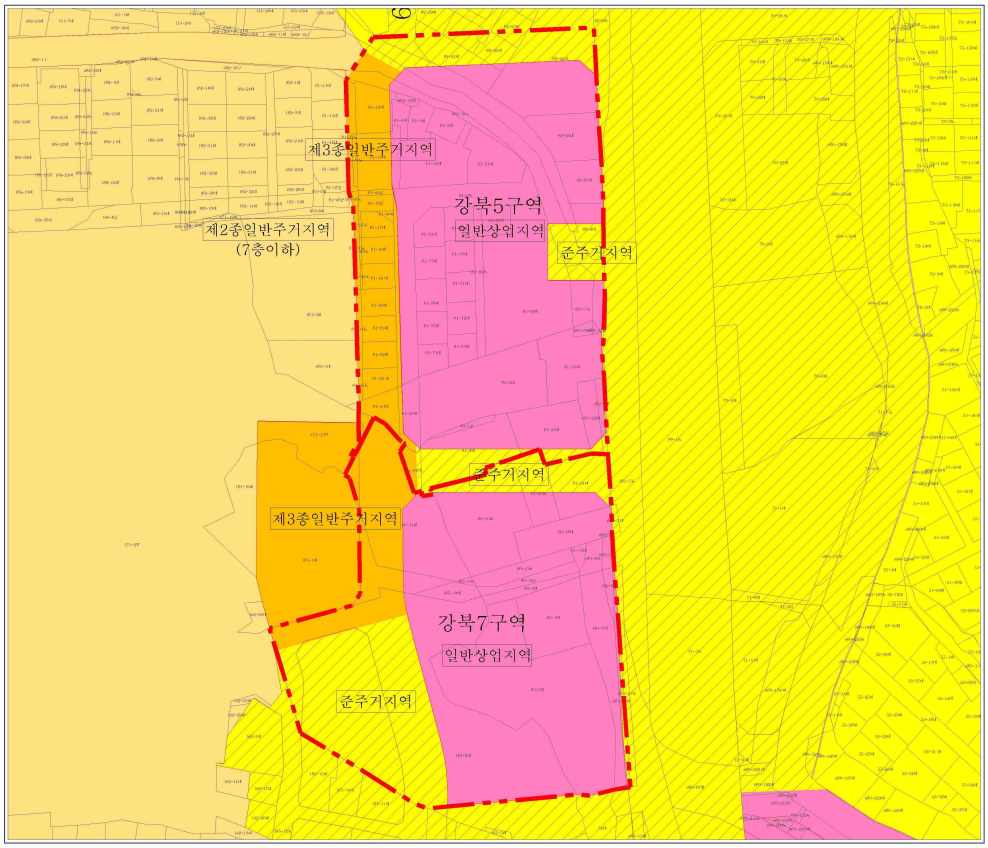
미아균형발전촉진지구(강북구)
강북 5,7 구역
도시환경정비구역

용도지역 결정도
– 기 정 –

- 정 비 구 역
- 제2종일반주거지역 (7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역

N W E S

0 10 20 30 40 50m



미아균형발전촉진지구(강북구)
강북 5,7 구역
도시환경정비구역

용도지역 결정도
– 변 경 –

- 정 비 구 역
- 제2종일반주거지역 (7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역

N W E S

0 10 20 30 40 50m

서울특별시 도시관리계획(용도지역) 변경 결정에 대한 의견청취(안)

〔 미아균촉지구-강북5,7구역 정비구역지정 〕

의 안 번 호	1278

제출년월일 : 2013년 4월 5일
제 출 자 : 서 울 특 별 시 장

1. 안 건 명 : 도시관리계획(용도지역) 변경 결정에 대한 의견청취(안)

2. 제안이유

○ 미아균형발전촉진지구 내 강북5,7구역에 판매, 업무, 교육 등 중심기능을 입지시켜 지역발전을 도모하기 위하여 미아균촉지구 개발기본계획에 따라 용도지역을 변경코자 함

3. 주요내용

가. 도시관리계획(용도지역) 변경 결정(안)

구분		변경 내용(m^2)						구성비(%)	비고
		기정	5구역 7구역	변경	5구역 7구역	변경후	5구역 7구역		
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	133	133 -	감)133	감)133 -	-	- -	-	
	제3종일반주거지역	3,962	2,379 1,583	감)562	감)311 감)251	3,400	2,068 1,332	13.9	
	준주거지역	20,301	10,358 9,943	감)15,715	감)8,742 감)6,973	4,586	1,616 2,970	18.8	
일반상업지역			- -	증)16,410	증)9,186 증)7,224	16,410	9,186 7,224	67.3	
합 계		24,396	12,870 11,526	-	- -	24,396	12,870 11,526	100.0	-

4. 참고사항

가. 도시계획사항

○ 용도지역 : 제2종일반주거지역(7층이하),제3종일반주거지역,준주거지역

○ 용도지구 : 중심지미관지구
○ 제1종지구단위계획구역

나. 도시관리계획(안)에 대한 의견청취사항

○ 주민의견 청취
• 5·7구역
- 일자 및 게재신문 : 2010.11.12
- 공람기간 : 2010.11.12.~2010.11.30
- 공람장소 : 강북구청 도시계획과
- 의견접수사항 : 제출의견 없음

○ 구의회 의견청취
• 5·7구역
- 일 시 : 2011.4.20
- 결 과 : 도봉로변 완화차로 확보 → 반영

다. 관련부서 검토의견

• 5구역

부 서	검토의견	조치결과	비고
서울시 재정비1과	· 사업부지 좌측 15m 확보 도로(도봉로 서측 이면부 도로)는 구역 건축계획 시 폭 20m도로기능을 부여할 수 있는 방안을 검토하기 바람	·사업부지 좌측15m도로변에 건축한계선을 3m에서 5m로 조정하여 폭20m도로 기능을 부여 함	반영
서울시 도시 관리과	· 사업부지 전면 마이로변 지하철관련시설(출입구, 환기구)에 대하여 대지 또는 건물내 이설 필요	·미아삼거리역 6번 출구의 출입구를 대지내로 이설	반영
도시계획 상임기획단	· 건축선후퇴 공지부분은 보행자의 통행 흐름에 지장이 없도록 처리 바람	·건축선후퇴 공지부분은 보행자의 보행흐름에 지장이 없도록 계획 함	반영

• 7구역

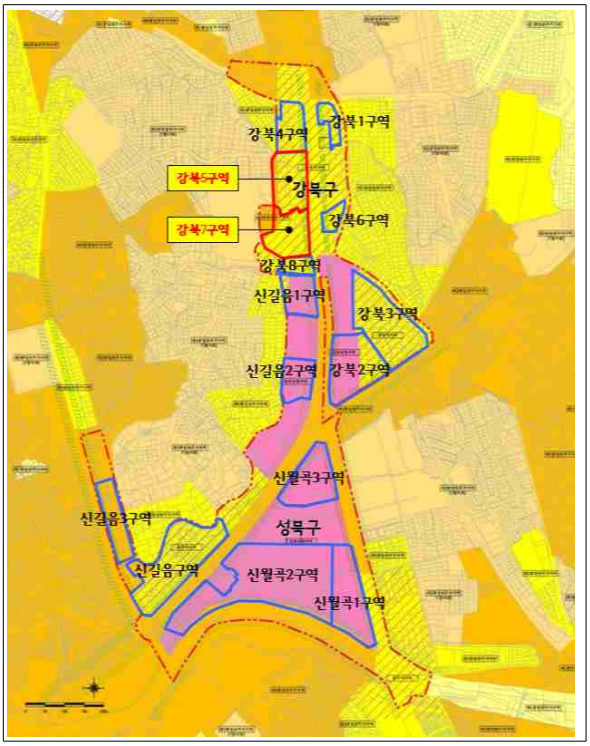
부 서	검토의견	조치결과	비고
서울시 재정비과	· 사업지내 신설되는 이면도로(중로 2-7)의 보도 및 자전거도로 설치 계획은 인접구역에도 연계되도록 조치할 것	· 강북5구역 정비계획 및 미아 지구단위계획 재정비(안)에서 반영토록 함	반영
서울시 도시 관리과	· 사업부지 전면 미아로변 지하철관련시설(출입구, 환기구)에 대하여 대지 또는 건물내 이설 필요	· 미아로변 지하철관련시설은 대지내로 이설하는 것으로 계획함	반영
	· 공개공지 계획은 강북7구역과 강북5구역이 유기적으로 연계될 수 있도록 미아로변에 선형으로 배치하는 방안 검토	· 공개공지는 도봉로변에 선형으로 계획함	반영
도시계획 상임기획단	· 7-2구역의 차량 진출입 슬로프 시작점은 대상지 안쪽으로 후퇴하도록 조치 요망	· 서울시 지균위 자문을 거쳐 7-2구역의 차량진출입 슬로프 시작점을 조정함	반영

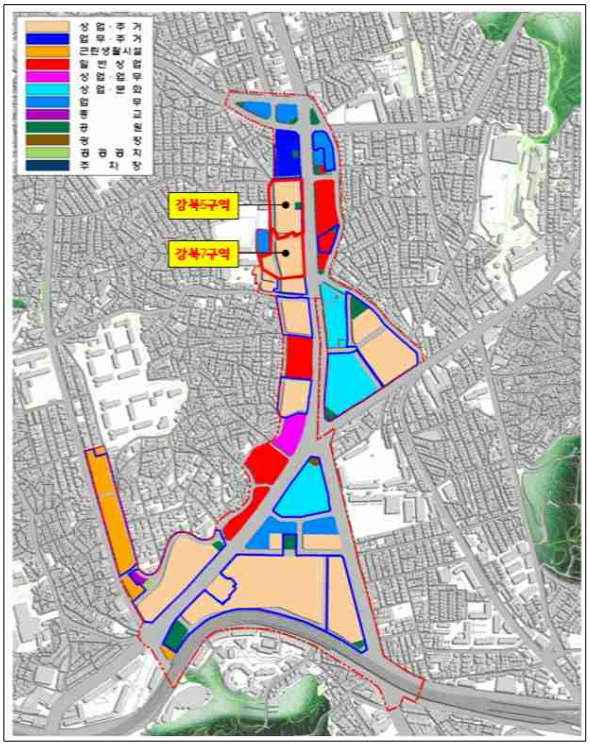
라. 도시관리계획 환경성 검토결과

○ 도시관리계획(용도지역) 변경사항에 대하여는 특이사항이 없음

붙 임 : 위치도 및 도시관리계획(용도지역) 변경결정 도면 1부. 끝.

▢ 도　　면

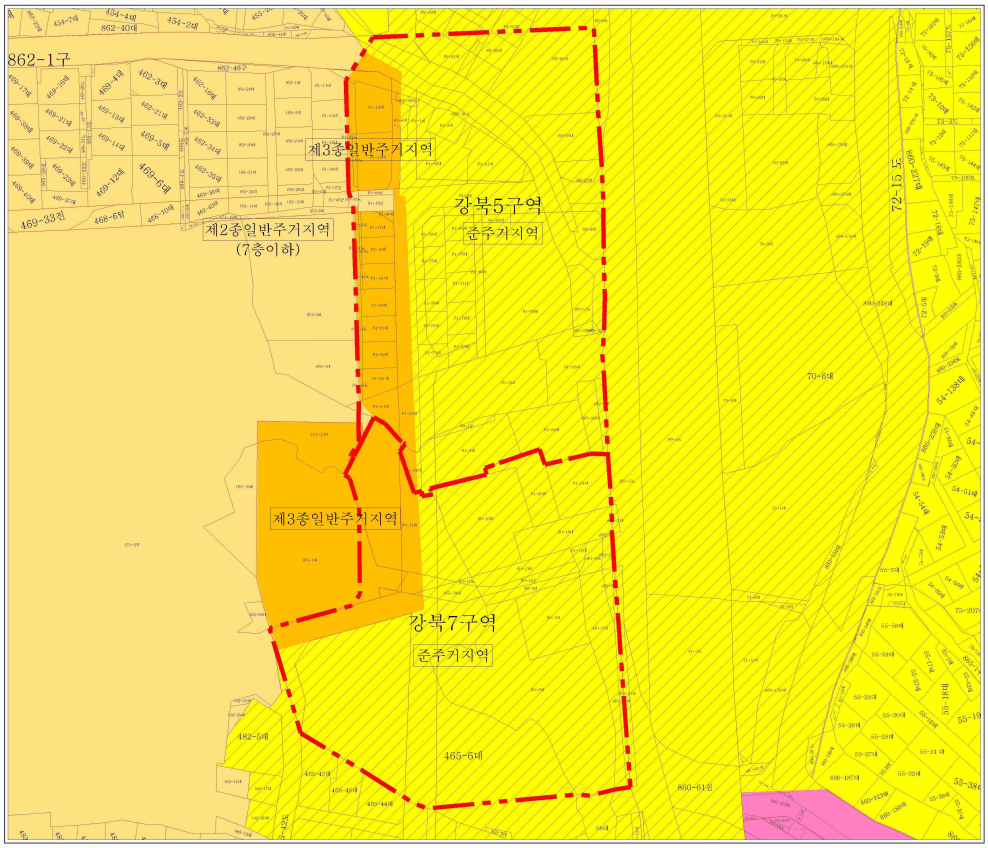

강북4구역
강북1구역
강북5구역
강북구
강북7구역
강북6구역
강북8구역
신길음1구역
강북3구역
신길음2구역
강북2구역
신월곡3구역
신길음3구역
성북구
신길음구역
신월곡2구역
신월곡1구역


강북5구역
강북7구역

▢ 현황사진

영훈중·고교
영훈초
미아변전소
강북5구역
강북7구역
롯데백화점
숭인시장
도봉로

도시관리계획(용도지역) 변경 결정도



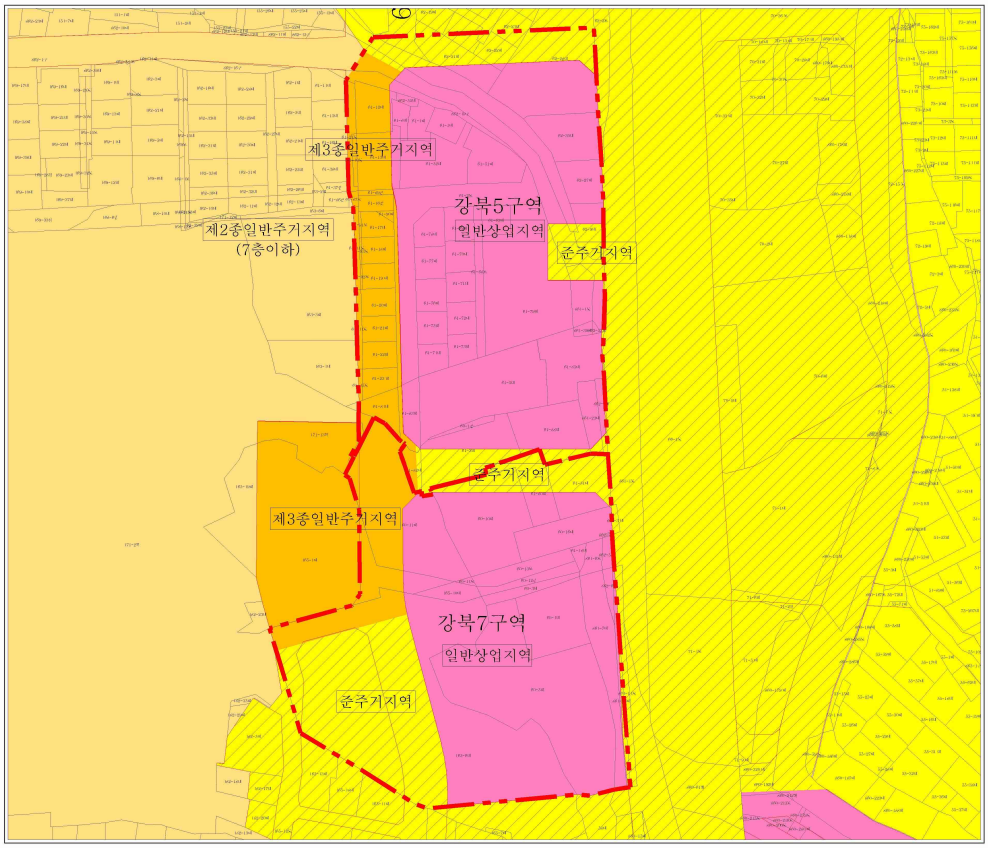
미아균형발전촉진지구(강북구)
강북 5,7 구역
도시환경정비구역

용도지역 결정도
– 기 정 –

- 정 비 구 역
- 제2종일반주거지역 (7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역

N W E S

0 10 20 30 40 50m



미아균형발전촉진지구(강북구)
강북 5,7 구역
도시환경정비구역

용도지역 결정도
– 변 경 –

- 정 비 구 역
- 제2종일반주거지역 (7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역

N W E S

0 10 20 30 40 50m