

◆ 서울특별시 강북구청고 제2017-170호

미아재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안) 공람공고

1. 서울특별시고시 제2003-372(2003.11.18)호로 뉴타운지구 지정되고, 서울특별시공고 제 2005-255(2005.03.03)호로 개발기본계획 승인, 서울특별시고시 제2006-215(2006.06.29) 지구변경(확장) 지정고시, 서울특별시고시 제2008-445(2008.12.11)호로 재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획결정고시, 서울특별시고시 제2010-90(2010.03.18)호로 확장지구 재정비촉진계획 변경결정고시, 서울특별시고시 제2014-26(2014.01.23)호로 미아재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정고시, 서울특별시고시 제2016-353(2016.06.11.)호로 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비 촉진계획 변경결정고시 된 미아재정비촉진지구에 대하여, 재정비촉진계획을 변경하고자 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제9조 제3항 및 「같은 법 시행령」 제9조 제1항 규정에 의거 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공고합니다.
2. 본 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 공람기간 내에 강북구청 도시계획과에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

2017년 02월 10일
서울특별시 강북구청장

가. 공람기간 : 2017.02.10. ~ 2017.02.24. (공고일로부터 14일간)

나. 공람장소 : 강북구청 도시계획과(☎02-901-6862), 송천동 주민센터(☎02-901-2042)

다. 공람사유 : 재정비촉진계획(준치관리7구역 관리계획 및 경미한 변경 지침) 변경

라. 공람내용

1. 미아 재정비촉진지구 (변경 없음)

명 칭		유 형	위 치	면 적(m ²)	비 고
계		주거지형	강북구 미아동 438번지 일대	938,175.7	
미아 재정비 촉진지구	기존			578,607.7	
	확장			359,568.0	

2. 재정비촉진계획

■ 기존지구 (변경없음)

■ 확장지구

- 1) 토지이용에 관한 계획 (변경없음)
- 2) 인구·주택 수용계획 (변경없음)
- 3) 기반시설 설치계획 (변경없음)

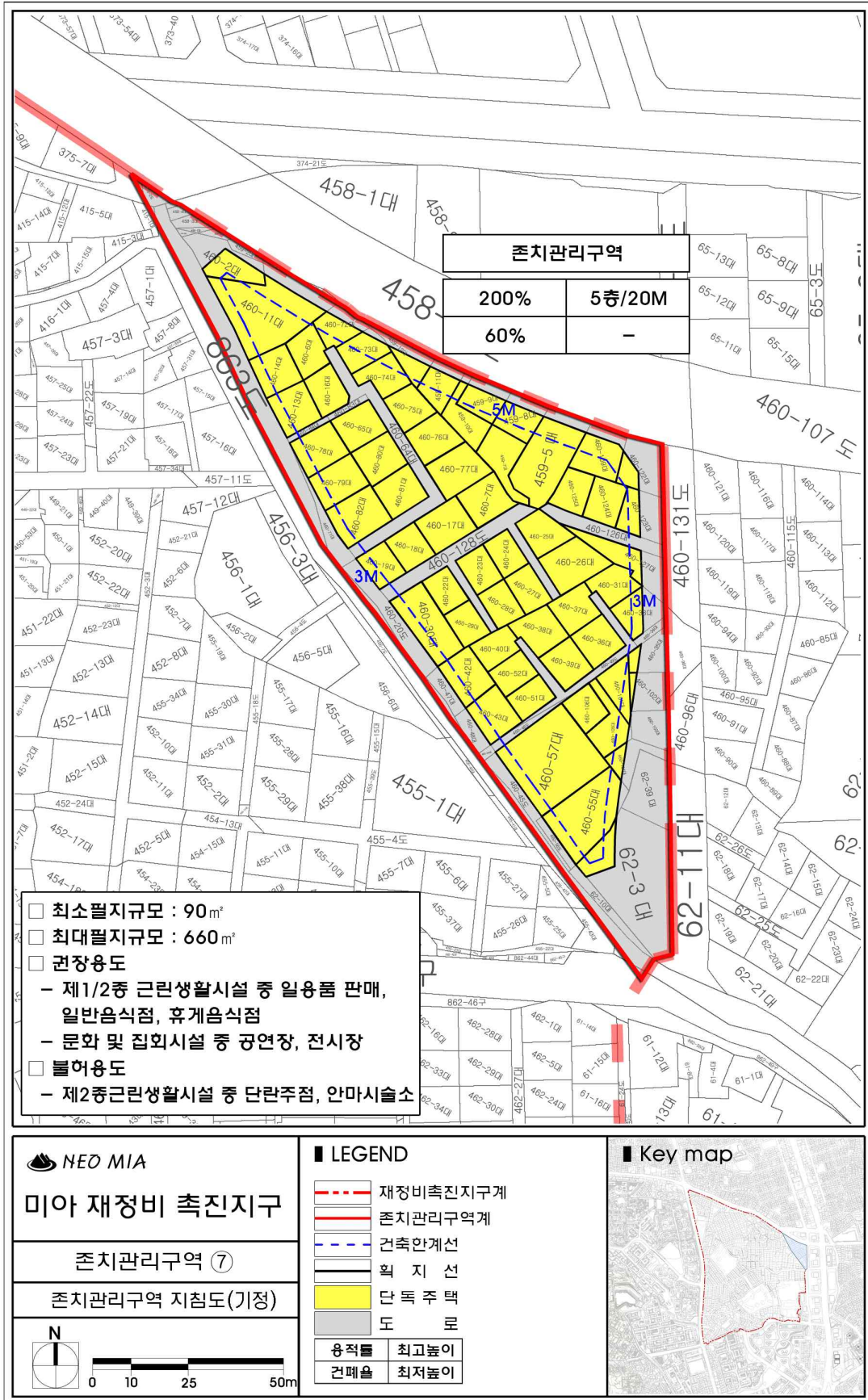
- 4) 공원·녹지 및 환경보전계획 (변경없음)
- 5) 교통계획 (변경없음)
- 6) 경관계획 (변경없음)
- 7) 도시·주거환경정비기본계획 (변경없음)
- 8) 재정비촉진구역 및 존치구역 지정에 관한 사항 (변경없음)

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)	사업의 종류	비고
총 계			359,568		
소 계			284,401		
촉진 구역	미아2재정비촉진구역	미아동 403-44	179,566	주택재개발	
	미아3재정비촉진구역	미아동 636-32	57,558	주택재개발	
	미아4재정비촉진구역	미아동 1261-376	28,802	주택재건축	
	미아5재정비촉진구역	미아동 476	18,475	주택재개발	사업완료
존치관리구역			75,167		

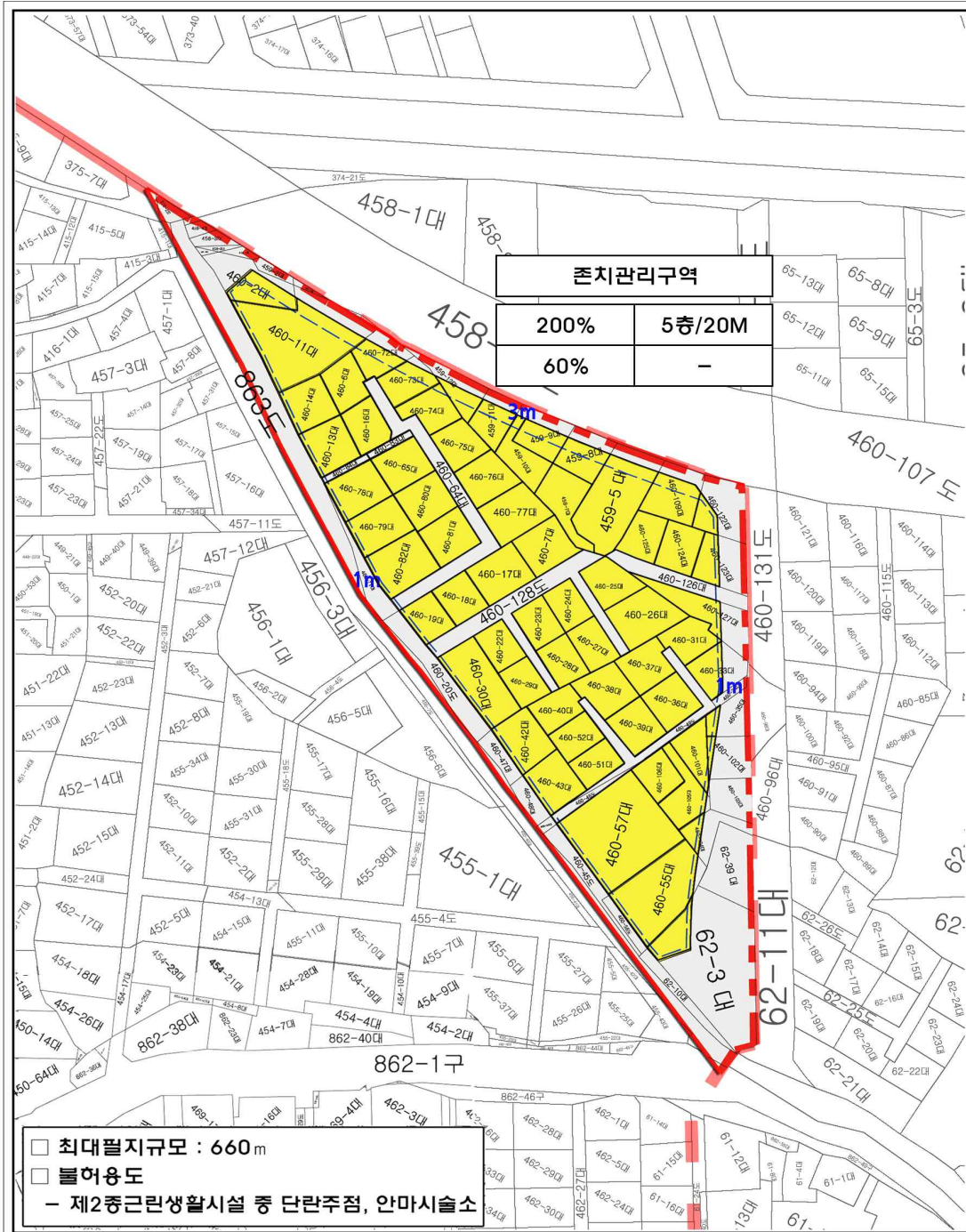
- 9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경없음)
- 10) 재정비촉진사업별 용도지구 변경계획 (변경없음)
- 11) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 (변경없음)
- 12) 기반시설의 비용분담계획 (변경없음)
- 13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경없음)
- 14) 단계적 사업추진에 관한 사항 (변경없음)
- 15) 기타계획(방재계획, 정보화계획, 에너지순환계획, 특성화계획, 여성친화적 계획)
(변경없음)
- 16) 광고물 관리계획 (변경없음)
- 17) 폐기물 처리에 관한 계획 (변경없음)
- 18) 재정비촉진구역별 정비계획 (변경)
 - 가) 미아2~5재정비촉진구역 (변경없음)
 - 나) 존치지역 관리 및 정비계획 (변경)

구 분	면적(㎡)	내용	호수	사업방식	비 고	
합계	75,167	-	-	-	-	
존치 관리 구역	①	2,001	미아5동 성당	3	존치관리구역	개별건축허가
	②	5,299	성우 APT	216	존치관리구역	개별건축허가
	③	20,406	동부 APT	482	존치관리구역	개별건축허가
	④	187	보육시설(건축허가)	1	존치관리구역	개별건축허가
	⑤	25,597	영훈학교	7	존치관리구역	개별건축허가
	⑥	1,467	482-2번지 일대	8	존치관리구역	개별건축허가
	⑦	11,048	460번지 일대	309	존치관리구역	지침변경
	-	9,162	기존도로	-	-	-

다) 존치관리구역 지침 변경(안)



< 존치관리구역(7구역) 지침도(기정) >



- 최대필지규모 : 660 m
- 불허용도
- 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소

NEO MIA

미아 재정비 촉진지구

존치관리구역 ⑦

존치관리구역 지침도(변경)

N

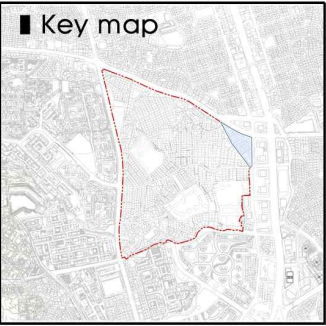
0 10 25 50m

LEGEND

- 재정비촉진지구계
- 존치관리구역계
- 건축한계선
- 획 지 선
- 단독주택
- 도로

용적률 최고높이

건폐율 최저높이



< 존치관리구역(7구역) 지침도(변경) >

19) 재정비촉진계획의 경미한 변경 (변경)

가) 경미한 변경 - 주민의견 수렴 등

- 도시재정비촉진을 위한 특별법 제9조2항에 따라 아래에서 정한 경미한 변경이외의 사항을 변경하고자 하는 때는 주민공람, 지방의회 의견청취, 공청회를 거쳐 변경하여야 한다.

관련기준	경미한 변경 사항	
	기 정	변 경
도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제10조1항	※ 「도시및주거환경정비법 시행령」 제12조 각 호의 사항 ・정비구역면적의 10퍼센트 미만의 변경인 경우 ・건축물에 대한 건축계획의 변경을 수반하지 아니하는 범위 안에서 정비기반시설의 위치를 변경하는 경우와 정비기반시설규모의 10퍼센트 미만의 변경인 경우 ・공동이용시설 설치계획의 변경인 경우 ・재난방지에 관한 계획의 변경인 경우 ・정비사업 시행예정시기를 1년의 범위안에서 조정하는 경우 ・「건축법 시행령」 별표1각호의 1의 용도범위 안에서 건축물의 주용도(당해 건축물중 가장 넓은 바닥면적을 차지하는 용도를 말한다. 이하 같다)의 변경인 경우 ・건축물의 건폐율·용적률·연면적·최고높이 또는 최고층수를 축소하거나 3퍼센트 미만의 범위 안에서 확대하는 경우 ・「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조3호 및 동조4호의 규정에 의한 도시기본계획·도시관리계획 또는 기본계획의 변경에 따른 변경인 경우 ・정비구역이 통합 또는 분할되는 변경인 경우 ・법 제30조의2의 규정에 의한 재건축임대주택의 공급에 따른 건축계획의 변경인 경우	- 변경 없음 -
재정비촉진 계획에서 경미한 사항으로 정한 사항	-	1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제4항(지구단위계획 경미한 변경 사항) 각 호의 사항(존치지역 중 지구단위계획이 수립된 경우 및 존치 7구역 지침에 한한다) [신설]
그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항	1. 「서울특별시도시및주거환경정비조례」 제7조 각 호에 해당하는 사항 ・정비구역 명칭의 변경 ・「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」제14조의 규정에 의하여 도로모퉁이를 잘라내기 위한 정비구역 결정사항의 변경 ・영 제13조제1항제3호 규정에 의한 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획의 변경 ・정비구역(동일 정비구역안에서 시행지구를 분할하여 시행하는 경우의 지구를 포함한다)이 접하여 있는 경우 상호경계조정을 위한 정비구역 또는 지구 범위의 변경	- 변경 없음 -

관련기준	경미한 변경 사항	
	기 정	변 경
그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항	<ul style="list-style-type: none"> ·정비구역 또는 지구범위의 변경이 없는 단순한 착오에 의한 면적 등의 정정을 위한 변경 ·법제4조제1항제5호의 규정에 의한 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·층수 및 연면적에 관한 계획(이하“건축계획”이라 한다)의 변경을 수반하지 아니하는 사업시행지구 분할계획 또는 건축부지계획의 변경 ·법제4조의2의 규정에 의하여 건설교통부장관이 고시하는 범위안에서의 임대주택 및 주택규모별 건설비율의 변경 ·단순한 건축배치계획의 변경 ·정비계획에서 정한 건축계획의 범위안에서 주택건립 세대수를 10퍼센트 이내로 증감하는 변경 ·「건축법」등 관계법령의 재정으로 인하여 정비계획 변경이 불가피한 경우 <p>2.재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획의 변경을 수반하지 아니하는 범위 안에서 영제14조제2항제1호각 목에 해당하는 시설의 위치 및 10퍼센트 미만의 규모의 변경</p> <p>3.토지 등 소유자 부담이 증가되지 않는 범위 내에서 기반시설 비용분담계획의 변경</p>	- 변경 없음 -

나) 경미한 변경 - 도시재정비위원회 심의

- 도시재정비촉진을 위한 특별법 제12조1항에 따라 아래에서 정한 경미한 변경이외의 사항을 변경하고자 하는 때는 서울특별시 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 변경하여야한다.

관련기준	경미한 변경 사항	
	기 정	변 경
도시재정비촉진을 위한 특별법 시행령 제10조2항	<ul style="list-style-type: none"> ※ 「도시및주거환경정비법 시행령」 제12조제3호 내지 제8호의 사항 ·공동이용시설 설치계획의 변경인 경우 ·재난방지에 관한 계획의 변경인 경우 ·정비사업 시행예정시기를 1년의 범위안에서 조정하는 경우 · 「건축법 시행령」별표1각호의 1의 용도범위안에서의 건축물의 주용도(당해 건축물중 가장 넓은 바닥면적을 차지하는 용도를 말한다. 이하같다)의 변경인 경우 · 건축물의 건폐율·용적률·연면적·최고높이 또는 최고층수를 축소하거나 3퍼센트 미만의 범위 내 확대하는 경우 · 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2종제3호 미 동조제4호의 규정에 의한 도시기본계획·도시관리계획 또는 기본계획의 변경에 따른 변경인 경우 	- 변경 없음 -

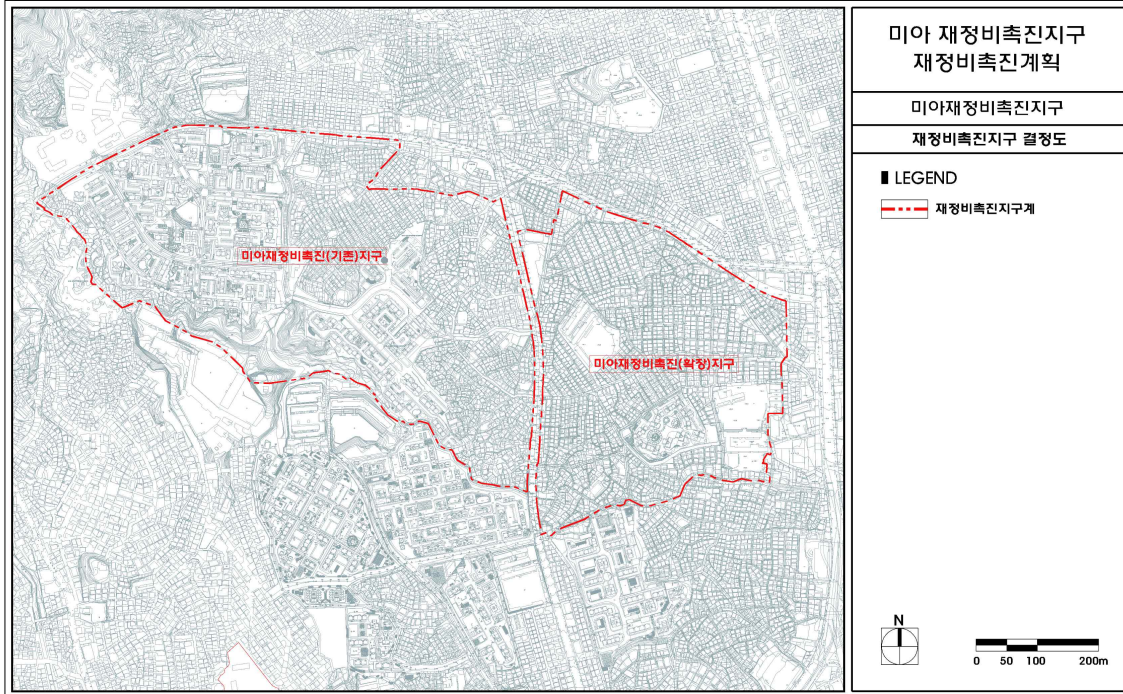
관련기준	경미한 변경 사항	
	기 정	변 경
도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제10조2항	<ul style="list-style-type: none"> · 건축물의 건폐율·용적률·연면적·최고높이 또는 최고층수를 축소하거나 3퍼센트 미만의 범위 안에서 확대하는 경우 · 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조3호 및 동조4호의 규정에 의한 도시기본계획·도시관리 계획 또는 기본계획의 변경에 따른 변경인 경우 ※ 「도시및주거환경정비법 시행령」 제13조2제1항 제1호 및 제2호의 사항 · 정비구역 면적의 3퍼센트 미만의 변경인 경우 · 제12조제2호의 사항. 다만, 정비기반시설 규모의 3퍼센트 미만의 변경인 경우에 한한다. 	- 변경 없음 -
재정비촉진 계획에서 경미한 사항으로 정한 사항	<ol style="list-style-type: none"> 1. 다음 각 호의 사유에 따른 용적률 계획의 변경 <ol style="list-style-type: none"> ① 서울시 친환경 가이드라인 반영에 따른 용적률 인센티브를 적용하는 경우 ② 서울시 기준에 따라 현상공모에 의한 재정비 촉진구역별 용적률 인센티브를 적용하는 경우 ③ 서울시 기준 변경에 따른 용적률 인센티브 적용 사유가 발생하는 경우 ④ 기반시설부담률 증감에 따른 용적률 변경 2. 주동의 형태 및 동수 이외의 건축배치계획 변경 	<ol style="list-style-type: none"> 1~2. 변경없음 3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제4항(지구단위계획 경미한 변경 사항) 각 호의 사항(존치지역 중 지구단위계획이 수립된 경우 및 존치 7구역 지침에 한한다) [신설]
그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항	<ol style="list-style-type: none"> 1. 「서울특별시도시및주거환경정비조례」 제7조 각 호에 해당하는 사항 <ul style="list-style-type: none"> · 정비구역 명칭의 변경 · 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」제14조의 규정에 의하여 도로모퉁이를 잘라내기 위한 정비구역 결정사항의 변경 · 영 제13조제1항제3호 규정에 의한 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획의 변경 · 정비구역(동일 정비구역안에서 시행지구를 분할하여 시행하는 경우의 지구를 포함한다)이 접하여 있는 경우 상호경계조정을 위한 정비구역 또는 지구 범위의 변경 · 정비구역 또는 지구범위의 변경이 없는 단순한 착오에 의한 면적 등의 정정을 위한 변경 · 법제4조제1항제5호의 규정에 의한 건축물의 주 용도·건폐율·용적률·높이·층수 및 연면적에 관한 계획(이하“건축계획”이라 한다)의 변경을 수반하지 아니하는 사업시행지구 분할계획 또는 건축부지계획의 변경 · 법제4조의2의 규정에 의하여 건설교통부장관이 고시하는 범위안에서의 임대주택 및 주택규모별 건설비율의 변경 · 단순한 건축배치계획의 변경 · 정비계획에서 정한 건축계획의 범위 안에서 주택 건립 세대수를 10퍼센트 이내로 증감하는 변경 · 「건축법」등 관계법령의 재정정으로 인하여 정비 계획 변경이 불가피한 경우 	- 변경 없음 -

관련기준	경미한 변경 사항	
	기 정	변 경
그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항	2. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율·및 높이계획등 건축계획의 변경을 수반하지 아니하는 범위 안에서 영제14조제2항제1호각 목에 해당하는 시설의 위치 및 3퍼센트 미만의 규모의 변경 3. 비용분담계획의 단순한 착오 정정	- 변경 없음 -

마. 관련도서 : 기타 관련도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음.

※ 다만, 본 재정비촉진계획(안)은 주민공람, 구의회 의견청취, 관계 행정기관(부서) 협의, 서울시 도시재정비위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 변경 결정 및 고시되므로 제반 절차 이행과정에서 일부 변경될 수 있음

■ 미아재정비촉진지구 결정도



■ 미아재정비촉진(확장)지구 재정비촉진구역 결정도

