

# 서울특별시 성북구 미아중심재정비촉진지구

재정비촉진계획(지구단위계획) 변경 의견청취(안)

## 검토보고

도시건설위원회(주거정비과)

|       |                                                     |
|-------|-----------------------------------------------------|
| 의안번호  | 480호                                                |
| 제 출 자 | 성북구청장 (2025. 6. .)                                  |
| 의 안 명 | 서울특별시 성북구 미아중심재정비촉진지구 재정비촉진계획<br>(지구단위계획)변경 의견청취(안) |
| 검 토   | 전문위원 정 진 만                                          |

### 1. 제안사유

서울특별시고시 제2002-263호(2002.07.02.)로 미아지구 지구단위계획이 결정되고, 서울특별시고시 제2003-374호(2003.11.18.) 미아균형발전촉진지구 지정, 서울특별시 공고 제2005-558호(2005.04.21.) 미아균형발전촉진지구 개발기본계획 수립, 서울특별시고시 제2015-160호(2015.06.11.) 미아중심재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정 고시된 미아중심재정비촉진지구에 대하여,

미아중심재정비촉진지구 재정비촉진계획(지구단위계획)을 변경하고자 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제9조 제3항에 의거 구의회 의견을 듣고자 함

### 2. 주요내용

- 도시계획시설 변경 및 장기미집행도시계획시설 폐지
- 미아사거리 일대 일부 상업지역 내 공공지원민간임대주택 불허

- 특별계획구역 및 특별계획구역 신설 등 가구 및 획지계획 변경
- 2023.09. 주민공람 이후 서울시 정책 변화 반영(보도자료 2024.04.19.)
  - 지구단위계획 용적률 체계 개편 등
- 2025.01. 교통영향평가 의견에 따른 변경
  - 차량진출입구간 동선 변경 등

### 3. 추진현황

- 2002.07.02. : 미아지구 지구단위계획 결정(서고시 제2002-263호)
- 2003.11.18. : 미아균형발전촉진지구 지정(서고시 제2003-374호)
- 2005.04.21. : 미아균형발전촉진지구 개발기본계획 확정 지정  
(서공고 제2005-558호)
- 2015.06.11. : 미아중심재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정고시  
(서고시 제2015-160호)
- 2023.09.21. ~ 2023.10.13. : 주민공람 및 관련부서 협의(14일 이상)
- 2024.12.11. : 2024년 제3차 서울시 교통영향평가 심의위원회 심의
- 2025.01.09. : 교통영향평가 심의의결보완서 통보
- 2025.04.17. ~ 2025.05.01. : 주민재공람 및 관련부서 협의(14일 이상)

### 4. 주민의견 수렴

- 공람공고 : 2025.04.17. ~ 2025.05.01.(14일 이상)
- 공람게재 : 구보(서울특별시 성북구 공고 제2025-716호)
- 공 고 명 : 미아중심재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안) 주민재공람 공고

## 5. 검토의견

○ 본 의견 청취안은 길음2동 일대 미아중심재정비촉진지구 지구단위계획을 계획적으로 관리하고, 계획의 실현성 확보로 침체된 지역의 개발사업 활성화를 위한 지구단위계획을 재정비하여, 변화된 대외여건을 고려한 기반시설 등의 정비방안을 마련하고자 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항<sup>1)</sup>에 따라 변경 사안에 대하여 구의회의 의견을 청취하고자 하는 것으로,

### ○ 구역별 추진현황 : 재정비촉진구역 4개소(준공 1개소)

- 신월곡1 : 55,112㎡, 결합개발 추진 중, 2009년 1월 2일 정비구역 지정, 2023년 12월 8일 관리처분인가
- 신월곡2 : 17,686㎡, 2007년 6월 21일 정비구역 지정, 2011년 11월 30일 준공인가
- 신길음 : 28,500㎡, 2007년 6월 7일 정비구역 지정, 2021년 1월 13일 재정비촉진계획 변경고시
- 신길음1 : 8,390㎡, 2010년 4월 15일 정비구역 지정, 2024. 11월 14일 재정비촉진계획 변경 고시)

---

1) 제9조(재정비촉진계획의 수립) ③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수·구청장이 재정비촉진계획의 수립 또는 변경을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견 제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 본다) 공청회를 개최하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

## ○ 재정비촉진계획(지구단위계획) 변경 주요내용

- 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 변경 : 구적면적(실제 면적과 장부상 면적 간 차이) 오차로 인해 기정 479,128.3㎡에서 2,217.0㎡이 증가한 481,346㎡로 고시면적 정정

| 명칭                  | 유형   | 위치            | 면적(㎡)     |            |           | 비고 |
|---------------------|------|---------------|-----------|------------|-----------|----|
|                     |      |               | 기정        | 변경         | 변경후       |    |
| 미아중심<br>재정비<br>촉진지구 | 중심지형 | 계             | 479,128.3 | 증) 2,217.0 | 481,346.0 |    |
|                     |      | 강북구 미아동 70일대  | 164,212.3 | -          | 164,212.3 |    |
|                     |      | 성북구 하월곡동 88일대 | 314,916   | 증) 2,217.0 | 317,133.7 |    |

- 존치관리구역에 관한 사항 변경 : 재정비촉진구역 4개소 중 2011년 사업 준공된 신월곡2구역이 촉진구역에서 해제(4개소→3개소)되어 존치관리 구역으로 변경,
- 토지이용계획 변경 : 상업·주거 면적 5,149㎡ 증가, 일반상업 용지 705.6㎡ 증가, 사회복지 시설 558.2㎡를 폐지하고 상업·주거면적에 포함
- 인구·주택수용 계획 변경 : 신월곡2구역 존치관리구역(준공에 따른 재정비촉진구역 해제)지정에 따라 계획세대가 5,534호에서 5,098세대로 436세대 감소
- 용적률에 관한 사항 변경 : 존치관리구역의 개발 활성화를 위해 지구단위계획수립 기준보다 낮게 결정된 일반상업지역의 허용 용적률을 2024년 4월 18일 서울시 용적률 체계 개편 사항을 반영한 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼(2024. 7. 15.)을 고려하여 계획

| 구 분                        |                  |                      |                            | 건<br>폐<br>율 | 용적률  |      |                                               |      |      |                        | 비<br>고 |
|----------------------------|------------------|----------------------|----------------------------|-------------|------|------|-----------------------------------------------|------|------|------------------------|--------|
|                            |                  |                      |                            |             | 기정   |      |                                               | 변경   |      |                        |        |
|                            |                  |                      |                            |             | 기준   | 허용   | 상한                                            | 기준   | 허용   | 상한                     |        |
| 존<br>치<br>관<br>리<br>구<br>역 | 상<br>업<br>지<br>역 | 준주거지역<br>→일반상업지역     | 일<br>반<br>상<br>업<br>지<br>역 | 60%         | 350% | 500% | 서울<br>특별시<br>도시계획<br>조례<br>시행규칙<br>제3조에<br>의함 | 800% | 880% | 법적<br>용적률<br>의<br>2배이하 |        |
|                            |                  | 일반주거지역<br>→일반상업지역    |                            |             | 300% | 400% |                                               |      |      |                        |        |
|                            | 주<br>거<br>지<br>역 | 일반주거지역<br>→준주거지역     | 60%                        | 300%        | 360% | 400% |                                               | 440% |      |                        |        |
|                            |                  | 일반주거지역<br>→제3종일반주거지역 | 50%                        | 200%        | 250% | 250% |                                               | 275% |      |                        |        |

- 건축물 높이에 관한 사항 변경: 소규모 정비사업 추진 등을 고려한 일반 주거지역(삼양로변) 높이를 25m이하에서 40m이하로 상향

| 구 분                              | 대상지역 | 최고높이    |         |         | 비 고                    |
|----------------------------------|------|---------|---------|---------|------------------------|
|                                  |      | 기정      | 변경      | 변경후     |                        |
| 간선도로<br>(도봉로, 동소문로,<br>종암로, 정릉로) | 간선부  | 80m 이하  | -       | 80m 이하  |                        |
|                                  | 이면부  | 60m 이하  | -       | 60m 이하  |                        |
| 삼양로                              | 간선부  | 25m 이하  | 중) 15m  | 40m 이하  |                        |
|                                  | 이면부  | 25m 이하  | 중) 15m  | 40m 이하  |                        |
| 신월곡2축진구역 →<br>특별계획3구역            |      | 120m 이하 | -       | 120m 이하 | 존치관<br>리구역<br>으로<br>변경 |
| 특별계획1구역                          |      | -       | 중) 90m  | 90m 이하  |                        |
| 특별계획2구역                          |      | -       | 중) 80m  | 80m 이하  |                        |
| 특별계획가능1~4구역                      |      | -       | 중) 120m | 120m 이하 |                        |

※ 개별 축진구역 및 특별계획구역, 특별계획가능구역은 결정고시에 따라 높이를 적용함

- 주차출입구 계획 변경 : 획지계획 변경으로 발생하는 맹지해소를 위한 차량진출입구를 2개소에서 4개소로 변경, 공동주차출입구 1개소 신설
- 특별계획구역에 관한 결정 변경 : 기 결정(변경)된 3개소의 공공지원민간임대주택(특별계획1구역 : 하월곡동 88-222일원 청년안심주택, 1,248㎡), 특별계획2구역 : 하월곡동 88-513번지일대 청년안심주택, 1,393㎡), 및 신월곡2 해제구역을 특별계획3구역(하월곡동 230번지 일대, 신월곡2 해제, 17,686㎡)으로 지정하여 관리.
- 특별계획가능구역 세부개발계획 지침 변경 : 지역중심의 위상, 역세권을 고려한 규모있는 개발 유도 및 도봉로 이면도로의 조성을 위한 특별계획가능구역 4개소<sup>2)</sup> 결정

○ 재정비 촉진 계획을 변경하려는 경우, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항에 따라 변경 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 구의회 의견을 들은 후 공청회를 개최하여야 한다고 규정하고 있음.

○ 따라서 본 의견청취안은 미아중심재정비촉진지구 재정비촉진계획을 변경하고자, 주민공람 및 관련부서와 사전 협의·검토 후 계획변경(안)을 수립하여, 2025년 4월 17일부터 5월 1일까지 14일간 주민공람 절차를

- 
- 2) - 특별계획가능 1구역(이마트 일대) : 길음동 25-2번지 일대, 9,203㎡, 일반상업지역  
 - 특별계획가능 2구역 : 길음동 489-50번지 일대, 7,605㎡, 일반상업지역  
 - 특별계획가능 3구역(현대백화점 일대) : 길음동 20-1번지 일대, 8,070㎡, 일반상업지역  
 - 특별계획가능 4구역 : 길음동 938-6번지 일대, 6,840㎡, 준주거지역, 일반상업지역

완료하는 등 관련 법령의 절차를 준수하여 적법하게 제출된 것으로,

- 향후 구의회 의견 및 공청회 등에서 제시된 의견 중 합리적인 문제제기 및 요청사항에 대해서는 촉진 계획에 반영될 수 있도록 노력하여야 할 것임.