

◆ 서울특별시고시 제2025-754호

미아재정비촉진(확장)지구 재정비촉진계획 변경결정(미아3구역) 및 지형도면 고시

- 서울특별시고시 제2003-372호(2003.11.18.)로 뉴타운지구 지정되고, 서울특별시공고 제2005-255호(2005.03.03.)로 개발기본계획 승인, 서울특별시고시 제2006-215호(2006.06.29.)로 지구 변경(확장) 지정고시 되어, 서울특별시고시 제2008-445호(2008.12.11.), 서울특별시고시 제2010-90호(2010.03.18.), 서울특별시고시 제2014-26호(2014.01.23.), 서울특별시고시 제2014-248호(2014.07.03.), 서울특별시고시 제2016-84호(2016.03.31.), 서울특별시고시 제2016-353호(2016.11.10.), 서울특별시고시 제2017-275호(2017.07.27.), 서울특별시고시 제2019-18호(2019.01.10.), 서울특별시고시 제2020-186호(2020.05.07.), 서울특별시고시 제2020-350호(2020.08.27.), 서울특별시고시 제2020-423호(2020.10.22.), 서울특별시고시 제2023-6호(2023.01.05.) 및 서울특별시고시 제2025-84호(2025.02.20.)로 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정 고시된 강북구 미아재정비촉진지구에 대하여, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조 제1항 및 제12조 제1항 규정에 의거 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획을 변경결정하고, 같은 법 제5조 제5항 및 제12조 제3항, 같은 법 시행령 제5조 및 제15조의 규정에 따라 이를 고시하며, 같은 법 제13조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정 고시합니다.
- 미아재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정에 대하여 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 26일

서울특별시장

1. 재정비촉진지구의 변경 지정에 관한 사항(변경없음)

명칭		유형	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
미아 재정비 촉진지구	계	주거지형	강북구 미아동 438번지 일대	937,886.1	-	937,886.1	-
	기존지구			578,607.7	-	578,607.7	-
	확장지구			359,278.4	-	359,278.4	-

2. 재정비촉진구역 및 준치관리구역 변경 결정에 관한 사항(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			비 고
	기 정	증 감	변 경	
소 계	359,278.4	-	359,278.4	-
미아2재정비촉진구역	179,566.0	-	179,566.0	-
미아3재정비촉진구역	57,553.4	-	57,553.4	-
미아4재정비촉진구역	28,497.0	-	28,497.0	-

구 분	면 적(㎡)			비 고
	기 정	증 감	변 경	
미아5재정비촉진구역	18,475.0	-	18,475.0	-
존치관리구역	75,187.0	-	75,187.0	-

3. 재정비촉진계획 변경 결정에 관한 사항

가. 정비구역의 위치 및 면적(변경없음, 미아3구역)

구 분	명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경 없음	미아3 재정비촉진구역	서울시 강북구 미아동 439번지 일대	57,553.4	-	57,553.4	-

나. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거(신규)

구 분	내 용			
추정 비례율	• 추정 비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액(종전자산 추정액) × 100% • 추정 비례율 : 100.57%			
	구 분	금액	비 고	
	종전자산 추정액	269,231,831천원	사업시행계획인가고시일 기준 감정평가액	
	예상 총 사업비	573,445,918천원	용역사항 등에 의하여 비용이 변동될 수 있음	
	예상 총 분양수입	844,214,421천원	조합원분양 및 일반분양시점에 따라 변동될 수 있음.	
	총 사업수익	270,768,503천원	(예상 총 분양수입 - 예상 총 사업비)	
개별 종전자산 추정액	구 분	토지	건물	합 계
	토지등소유자(A)	279,995,299천원	43,120,169천원	323,115,468천원
	현금청산자 평가금액(B)	9,095,201천원		
	종교시설(존치)(C)	1,073,939천원		
	국공유지(D)	43,714,497천원		
	종전자산평가금액 (A-B-C-D)	269,231,831천원		
추정 분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 가격 × 추정비례율) • 세대유형별 추정 분담금 산출자료 참조 • 공동주택(아파트)			

구 분	내 용					
	구 분	전용 면적(㎡)	공급 면적(㎡)	권리자 분양가 추정액(a)	추정권리가액(b)	추정분담금(a-b)
	전용39형	39.13	57.78	547,000천원	개별종전자산가격 × 추정비례율 (100.57%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+: 부담/ -: 환급)
	전용53형	53.07	78.92	716,000천원		
	전용59형	59.98	82.14	732,000천원		
	전용74형	74.80	101.40	855,000천원		
	전용84형	84.98	112.97	907,000천원		
	전용102	102.98	143.59	1,070,000천원		
	전용118P	118.89	163.00	1,570,000천원		

※ 2025. 4. 29. 강북구 추정분담금 검증위원회 심의기준

다. 재정비촉진계획(변경)

1) 토지이용에 관한 계획(변경, 미아3구역)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		57,553.4	-	57,553.4	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	14,589.4	증) 44.0	14,633.4	25.5	-
	도 로	11,433.4	-	11,433.4	19.9	-
	공 원	3,156.0	증) 44.0	3,200.0	5.6	-
	노인복지시설 및 공공청사③	(1,497.0)	-	-	-	미아2 재정비촉진구역 내 건축물기부채납 토지환산면적 (1,497㎡→0㎡)
택 지 (획 지)	소 계	42,964.0	감) 241.0	42,723.0	74.2	-
	3-1	39,393.0	감) 241.0	39,152.0	68.0	공동주택
	3-2	3,379.0	증) 192.0	3,571.0	6.2	공동주택
	3-3	192.0	감) 192.0	-	-	종교시설
준치시설용지		-	증) 197.0	197.0	0.3	-

2) 인구·주택수용계획(변경, 미아3구역)

구 분		주택수(호)			인구수(인)			비고
		기 정	증 감	변 경	기 정	증 감	변 경	
미아3 재정비 촉진구역	소계	1,037	증) 14	1,051	2,737	증) 38	2,775	(기정) 임대 179세대
	60㎡이하	650	감) 178	472				(변경) 임대 158세대
	60㎡초과~85㎡이하	384	증) 129	513				

구 분		주택수(호)			인구수(인)			비고
		기 정	증 감	변 경	기 정	증 감	변 경	
	85㎡ 초과	3	증) 63	66				

3) 용도지역 결정 변경에 관한 사항(변경없음)

○ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		57,553.4	-	57,553.4	100.0	-
주거 지역	2종일반주거지역	29,656.0	-	29,656.0	51.5	-
	3종일반주거지역	27,897.4	-	27,897.4	48.5	-

4) 도시계획시설 설치계획(변경)

가) 도로 결정(변경) 조서(변경)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	458	22	보조 간선	596 (422)	미아동 637-359 중로1-47	미아동 862-1 소로1-814	일반 도로	-	서고 제350호 (20.08.27)	-
기정	중로	1	47	20~30 (26)	보조 간선	5,055 (164)	미아동	수유동	일반 도로	-	건설부고시 제738호 (63.12.24)	-
기정	중로	2	484	18	집산 도로	174 (70)	미아동 1261-280 중로1-503	미아동 1261-72	일반 도로	-	서고 제3호 (69.01.18)	-
기정	중로	3	482	12~16	국지 도로	273 (142)	미아동 862-1 중로1-458	미아동 480-7 중로1-503	일반 도로	-	서고 제354호 (90.10.24)	-
변경	중로	3	482	12~16	국지 도로	273 (142)	미아동 862-1 중로1-458	미아동 480-7 중로1-503	일반 도로	-	서고 제354호 (90.10.24)	-
기정	소로	2	1	8	국지 도로	239	미아동 474-4 중로2-484	미아동 471-14 중로3-482	일반 도로	-	서고 제6호 (23.01.05)	-
기정	소로	2	2	8	국지 도로	248	미아동 474-4 중로2-484	미아동 471-14 중로3-482	일반 도로	-	서고 제90호 (10.03.18)	-
기정	소로	2	4	8	국지 도로	210	미아동 637-440 중로1-47	미아동 1261-634 중로2-484	일반 도로	-	서고 제105호 (83.02.24)	-

주) 1. 폭원 및 연장내()는 미아3재정비촉진구역 내 해당함

2. 중로3-482호선의 변경사항은 서울시고시 제2020-105호에 따라 실효(연장, 폭원감소)된 도로시설을 재지정하는 사항임
(서울시고시 제2020-105호 내용에 따라 기정내용 반영 및 시설선형 변경)

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-482	중로3-482	• 도로선형변경	• 장기미집행으로 실효(연장, 폭원축소)된 도로에 대하여 금회 제지정

나) 공원 결정(변경) 조서(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	④	공원	문화공원	미아동 637-56일대	3,156	-	-	서고 제90호 (10.03.18)	-
변경	④	공원	문화공원	미아동 637-56일대	-	증) 44	3,200	서고 제90호 (10.03.18)	-

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
④	문화공원	• 공원 면적 변경 - A : 3,156㎡ → 3,200㎡ (증 44㎡)	• 미아3재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경으로 인한 공원 면적 증가

5) 공동이용시설 설치계획(변경)

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증(감)	변 경	
합 계		미아3재정비 촉진구역 내	5,652.60	증) 2,690.55	8,343.15	-
공 이 용 시 설	관리사무소		298.64	증) 633.36	932.00	-
	경비실		49.67	감) 7.17	42.50	-
	노인정		421.58	증) 145.74	567.32	-
	어린이집		667.08	감) 77.13	589.95	-
	작은도서관		283.05	감) 19.69	263.36	-
	커뮤니티시설		3,036.25	증) 1,655.48	4,510.72	-
	다함께돌봄센터				181.01	-
	어린이놀이터		683.59	증) 572.70	1,256.29	-
	주민운동시설		212.74	감) 212.74	-	-

주) 사업시 주택건설기준 등에 관한 규정에 따라 설치하며, 공동이용시설 설치계획은 변경될 수 있음

6) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

가) 기존건축물의 정비·개량계획(변경없음)

결정구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
기정	미아3재정비 촉진구역	57,553.4	서울시 강북구 미아동 439번지 일대	460	-	-	460	-	-

나) 건축시설계획(변경)

○ 기정

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	연면적 (㎡)	주용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이	
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						평균	최고
기정	미아3 재정비 촉진 구역	57,553.4	3-1	39,393.0	미아동 439번지일대	-	조합원 및 분양아파트	60 이하	244.4 이하	17.5층	29층 이하 (90m)
			3-2	3,379.0	미아동 473번지일대	-					
			3-3	192.0	미아동 473-15	-	종교시설	관계 법규에 의함			
주택의 규모 및 규모별 건설비율			● 주택공급계획 : 1,037세대(임대179세대 포함)								
			구 분		세 대 수						
					합계	분양	임대				
			총 세대수		1,037	858	179				
			60㎡ 이하	40㎡이하	70	2	68				
				40㎡초과~50㎡이하	83	6	77				
				50㎡초과~60㎡이하	497	463	34				
				소 계	650	471	179				
			60㎡초과~85㎡이하		384	384	-				
			85㎡초과		3	3	-				
건축물의 건축선에 관한 계획			● 건축법 및 주택법 등 관련 법규에 의함								
			● 미아재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름								

○ 변경

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	연면적 (㎡)	주용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이	
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						평균	최고
변경	미아3 재정비 촉진 구역	57,553.4	3-1	39,152.0	미아동 439번지일대	-	조합원 및 분양아파트	60 이하	244.4 이하	-	35층 이하 (107m)
			3-2	3,571.0	미아동 473번지일대	-					
● 주택공급계획 : 1,051세대 (임대 158세대 포함)											
주택의 규모 및 규모별 건설비율	구 분					세 대 수					
						합계	분양	임대			
	총 세대수					1,051	893	158			
	60㎡ 이하	40㎡이하					160	53	107		
		40㎡초과~50㎡이하					74	38	36		
		50㎡초과~60㎡이하					238	223	15		
소 계					472	314	158				

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 확 지 구 분		위 치	연면적 (㎡)	주용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이	
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						평균	최고
			구 분			세 대 수					
						합계	분양	임대			
			60㎡초과~85㎡이하			513	513	-			
			85㎡초과			66	66	-			
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축법 및 주택법 등 관련 법규에 의함 • 미아재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름								

다) 용적률 계획(순부담 등)

○ 용적률(기정)

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택 등)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 기존 기반시설 국·공유지	택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
	57,553.4㎡	42,964.0㎡	16,086.4㎡	5,089.4㎡	3,095.0㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담 면적)	● 순부담 면적 = 순부담 산정용 신설(계획) 정비기반시설 면적(주) - 신설 정비기반시설 내 기존 기반시설 국공유지 면적 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적 ● 7,902.0㎡ = 16,086.4㎡ - 5,089.4㎡ - 3,095㎡ 주) 순부담 산정용 신설(계획) 정비기반시설 면적 = 신설(계획) 정비기반시설 면적 (14,589.4㎡) + 공공시설 신축비용 토지환산면적 (1,497㎡)				
기준용적률	● 기준용적률 = 190%				
상한용적률	● 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 ● 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2014.8)」 적용				
	● 상한용적률 = 기준용적률×(1+1.3×가중치×α(토지)+0.7×α(건축물)) ▶ 대상지 - 기준용적률 190% - α(토지) = 7,902.0㎡ / (42,964.0-(1,497㎡)) = 0.190561 ▶ 상한용적률 (완화가능용적률) = 190% × (1+1.3×1×0.190561) = 237.07% (적용 229.06%)			α(토지) = 공공시설 등 부지제공 면적(토지) / 공공시설 등 부지제공 후 대지면적	
법정상한용적률	● 법정상한용적률 = 244.4%(계획기준) 이하				

○ 용적률(변경)

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택 등)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 기존 기반시설 국·공유지	택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
	57,553.4㎡	42,723.0㎡	14,633.4㎡	5,057.8㎡	3,055.0㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담 면적)	- 순부담 면적 = 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 6,520.6㎡ = 14,633.4㎡ - 5,057.8㎡ - 3,055.0㎡				
기준용적률	- 기준용적률 = 208.01% [=199.73%+8.28%] - 용도지역 가중평균 = 190%×21,928.7㎡(2종)+210%×20,794.3㎡(3종) = 199.73% - 사업성보정계수 = 2024년 서울시 평균 공시지가(재개발) / 사업부지 평균 공시지가(재개발) = 5,969,319(원/㎡) / 3,266,743(원/㎡) = 8.28%				
상한용적률	- 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 - 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2025.03)」 적용 - 상한용적률 = 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α토지) ▶ 대상지 - 기준용적률 208.01% - α토지 = 6,520.6 / 42,723.0 = 0.1526 - 가중치 = 203.52% / 208.01% = 0.9784 ▶ 상한용적률 (완화가능용적률) = 208.01% × (1+1.3×0.9784×0.1526) = 246.78% (상한 244.4% / 적용 243.03%) $\alpha(\text{토지}) = \text{공공시설 등 부지제공 면적(토지)} / \text{공공시설 등 부지제공 후 대지면적}$ $\text{가중치} = \text{공공시설등 제공부지의 허용(기준)용적률(\%)} / \text{사업부지 허용(기준) 용적률(\%)}$				
법정상한용적률	상한용적률 : 244.4%(계획 기준) 이하				

7) 무상귀속(기부채납) 계획(변경)

- － 기부채납시설은 사용승인시 관리청에 귀속시키며, 사업시행계획인가시 세부용도, 면적 등을 확정

구 분	시설명	시설규모	관리청
도로	중로 1 - (47)	- 중로 1-(47) 호선 일부확장 - 폭 20~30(26)m, 연장 5,055(164)m	서울시
	중로 1 - (458)	- 중로 1-(458) 호선 일부확장 - 폭 22m, 연장 596(422)m	서울시
	중로 2 - (484)	- 중로 2-(484) 호선 일부확장 - 폭 18m, 연장 174(70)m	강북구
	중로 3 - (482)	- 중로 3-(482) 호선 일부확장 - 폭 12~16m, 연장 273(142)m	강북구
	소로 2 - (1)	- 소로 2-(1) 호선 일부확장 - 폭 8m, 연장 239m	강북구

구 분	시설명		시설규모	관리청
	소로 2 - (4)		• 소로 2-(4)호선 일부확장 - 폭 8m, 연장 210m	강북구
공원	문화공원	기정	• 문화공원 조성 - 면적 : 3,156㎡	강북구
		변경	• 문화공원 조성 - 면적 : 3,200㎡	강북구

8) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경)

- 임대주택은 공공임대주택으로 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제42조(임대주택 인수방법 및 절차 등)에 따라 서울시에 매각(처분)

계획기준	• 임대주택건설 : 주택 전체 건립세대수의 15% 이상 • 전용면적 40㎡이하 : 임대주택 건립세대수의 40%이하			
산출근거	• 건설 세대수 : 1,051세대 • 임대주택 건설계획 : 158세대 - 1,051세대 × 15% = 157.65 세대 이상 ∴ 158세대 > 157.65세대			
세대규모 (전용)	세대수			비고 (규모별 비율)
	기정	증감	변경	
40㎡이하	68	증) 39	107	67.7
40㎡초과 ~ 50㎡이하	77	감) 41	36	22.8
50㎡초과 ~ 60㎡이하	34	감) 19	15	9.5
전체	179	감) 21	158	100.0

※ 추후 사업시행계획(변경)인가 등 관련 절차 진행 시, 관련 부서(기관) 협의내용에 따라 변경 가능

◆ 임대주택의 건설에 관한 계획

■ 임대주택 사회혼합(소셜믹스) 계획 : 임대주택의 동별·층별 위치 등은 도시재정비위원회 심의 취지에 따라 인·허가 등 진행 시 후속 조치 (각 동·호수는 추첨에 의함)

■ 예시



9) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

가) 도시경관 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

나) 환경 검토결과

구 분	목표기준	현황 및 검토결과 검토 항목	계획에 반영 사항
1. 생태면적률	30%	• 건축유형에 따른 생태면적을 기준 : 공동주택(개발면적 660㎡이상) 30%이상 적용	• 생태면적률 30.69%로 만족
2. 녹지네트워크	녹지평가 지표1	• 녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부 연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ	• 녹지평가지표 기준1 달성
3. 지형변동	절성토비율 20%미만	• 사업구역은 평탄지임 • 부지조성시 지하굴착에 따른 사토량발생 예상	• 발생토량은 되메우기로 최대한 활용하고 토석정보 공유시스템을 통해 재활용
	지형변동비율 30%미만	• 부지조성시 지하굴착에 따른 경미한 지형변화 예상	• 평탄지형에 순응한 건축계획 수립
4. 비오톱	3등급	• 비오톱유형평가 5등급으로 조사됨	• 공개공지, 조경녹지 등 녹지 공간 확보에 따른 긍정적 영향 예상
5. 일조	연속 2시간 확보	• 일조피해 대상시설인 주거시설이 존재함	• 서울특별시 환경영향평가 조례에 근거한 정밀한 일조영향 예측을 실시하고 대책을 강구할 것임
6. 바람 및 미기후	바람길 확보	• 서측과 동측에 북한산국립공원, 불암산 등의 영향으로 서풍계열과 북풍의 간섭이 많음	• 서울시 주풍향 및 주변지역 바람길을 고려한 건축배치계획 수립
7. 에너지	에너지절약 계획 수립	• 난방, 취사연료 사용량 증가	• 청정연료 LNG 사용계획 수립
	신재생에너지 사용	• 건물신축에 의한 에너지 사용량 증가	• 태양광발전, 지열 등 신재생에너지 시설 도입
8. 경관	Skyline 보전	• 공동주택 배치계획 및 층수 등이 변화함에 따라 스카이라인 변화 발생	• 과도한 층수 증가 제한, 주변지역과 조화되는 자연스러운 스카이라인 형성될 수 있는 건축계획 수립

구 분	목표기준	현황 및 검토결과 검토 항목	계획에 반영 사항
	조망권 확보	• 건축물 입지에 따른 경관 변화 예상	• 합리적 조정계획수립 및 녹지 공간 확보, 건물의 경관적 균형 유지 계획수립
	가로녹시율 35%	• 사업구역 가로변을 따라 가로수 및 녹지 조성	• 가로녹시율이 향상될 수 있도록 가로변 녹지조성 및 조경수목 식재
9. 휴식 및 여가공간	휴식·여가 공간 최대확보	• 단지내 주민들의 휴식공간 부족	• 문화공원 및 어린이공원 조성 • 녹지공간 최대확보
10. 보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	• 주변 가로망을 따라 보행로 조성	• 진입보행공간 충분히 확보
	자전거보관소	• 사업구역내 자전거 보관시설 없음	• 사업시행시 사업구역내 자전거보관소 설치
11. 폐기물	폐기물 처리	• 공사시 및 운영시 폐기물발생 예상	• 공사시 및 운영시 폐기물 처리계획 수립
12. 소음·진동	소음진동영향	• 공사시 소음, 진동영향 • 운영시 도로에 의한 소음영향	• 공사시 저감대책수립 • 이중창 등의 방음창 설치

10) 기존 수목의 현황 및 활용계획 (변경없음)

- － 본 사업지는 주거밀집지역으로서 자연성이 매우 낮고 식물상이 매우 빈약하나, 양호한 수목은 사업시 이식후 재식토록 함

11) 정비사업 시행계획(변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
			현황	계획	증감	
주택재개발	2011년 (2단계)	주택재개발조합	964호	기정) 1,037호 변경) 1,051호	증) 73호 증) 87호	－

12) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

13) 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경없음)

정비구역 현황	교육환경 보호에 관한 계획			비고
	조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
노후주택 밀집지역	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치 운영	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	• 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 무인택배함 동당 1개소 설치 • 내부가 보이는 구조의 엘리베이터 설치 • 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립(자연감시 고려)	－

14) 건축계획(변경)

구 분	제2종일반주거, 제3종일반주거			비 고
	기정	변경	변경후	
구역면적(㎡)	57,553.40	-	57,553.40	
대지면적(㎡)	42,772.00	감) 49.00	42,723.00	
용적률산정용 연면적(㎡)	97,975.29	증) 5,852.57	103,827.86	-
건축면적(㎡)	11,158.78	감) 1,972.78	9,186.00	-
용적률(%)	229.06	증) 13.97	243.03	244.4% 이하
건폐율(%)	26.09	감) 4.59	21.50	60% 이하
주차대수(대)	1,212	증) 623	1,835	-

4. 지구단위계획 결정에 관한 사항

가. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

○ 지구단위계획구역 지정(변경) 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	미아3재정비촉진구역 지구단위계획구역	서울시 강북구 미아동 439번지 일대	57,553.4	-	57,553.4	-

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경없음)

○ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	증 감	변 경	
합 계		57,553.4	-	57,553.4	100.0
주거 지역	2종일반주거지역	29,656.0	-	29,656.0	51.5
	3종일반주거지역	27,897.4	-	27,897.4	48.5

다. 도시계획시설 설치계획(변경)

1) 도로 결정(변경) 조서(변경)

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	458	22	보조 간선	596 (422)	미아동 637-359 중로1-47	미아동 862-1 소로1-814	일반 도로	-	서고 제350호 (20.08.27)	-
기정	중로	1	47	20~30 (26)	보조 간선	5,055 (164)	미아동	수유동	일반 도로	-	건설부고시 제738호 (63.12.24)	-
기정	중로	2	484	18	집산 도로	174 (70)	미아동 1261-280 중로1-503	미아동 1261-72	일반 도로	-	서고 제3호 (69.01.18)	-
기정	중로	3	482	12~16	국지 도로	273 (142)	미아동 862-1 중로1-458	미아동 480-7 중로1-503	일반 도로	-	서고 제354호 (90.10.24)	-
변경	중로	3	482	12~16	국지 도로	273 (142)	미아동 862-1 중로1-458	미아동 480-7 중로1-503	일반 도로	-	서고 제354호 (90.10.24)	-
기정	소로	2	1	8	국지 도로	239	미아동 474-4 중로2-484	미아동 471-14 중로3-482	일반 도로	-	서고 제6호 (23.01.05)	-
기정	소로	2	2	8	국지 도로	248	미아동 474-4 중로2-484	미아동 471-14 중로3-482	일반 도로	-	서고 제90호 (10.03.18)	-
기정	소로	2	4	8	국지 도로	210	미아동 637-440 중로1-47	미아동 1261-634 중로2-484	일반 도로	-	서고 제105호 (83.02.24)	-

주) 1. 폭원 및 연장내()는 미아3재정비촉진구역 내 해당함

2. 중로3-482호선의 변경사항은 서울시고시 제2020-105호에 따라 실효(연장, 폭원감소)된 도로시설을 재지정하는 사항임
(서울시고시 제2020-105호 내용에 따라 기정내용 반영 및 시설선형 변경)

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-482	중로3-482	• 도로선형변경	• 장기미집행으로 실효(연장, 폭원축소)된 도로에 대하여 급회 재지정

2) 공원 결정(변경) 조서(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	④	공원	문화 공원	미아동 637-56일대	3,156	-	-	서고 제90호 (10.03.18)	-
변경	④	공원	문화 공원	미아동 637-56일대	-	증) 44	3,200	서고 제90호 (10.03.18)	-

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
④	문화공원	공원 면적 변경 - A : 3,156㎡ → 3,200㎡ (증 44㎡)	미아3재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경으로 인한 공원 면적 증가

라. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서(변경)

구분	가구	면적(㎡)			비고
		기정	증감	변경	
획지	3-1	39,393.0	감) 241.0	39,152.0	공동주택
	3-2	3,379.0	증) 192.0	3,571.0	공동주택
	3-3	192.0	감) 192.0	-	종교시설

2) 건축물 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서(변경)

○ 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 조서(변경)

구분	가구	용도	비고
기정	허용용도 3-1	• 건축법 시행령 [별표1] 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	허용용도 외 용도는 區 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 변경 가능
	허용용도 3-2	• 건축법 시행령 [별표1] 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	
	허용용도 3-3	• 건축법 시행령 [별표1] 제6호의 종교시설	
변경	허용용도 3-1	• 건축법 시행령 [별표1] 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	허용용도 외 용도는 區 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 변경 가능
	허용용도 3-2	• 건축법 시행령 [별표1] 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	

※ 당초 계획된 3-3획지(종교시설)는 존치시설용지로 계획 변경

○ 건폐율 계획(변경없음)

구분	지역	건폐율	비고
기정	3-1, 3-2(공동주택) 제2종일반주거지역 제3종일반주거지역	60% 이하	

○ 용적률 계획(변경)

구 분		용 적 률(%)				비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
				상한용적률	법정상한용적률	
기정	3-1, 3-2 (공동주택)	190	-	237.07 이하	244.4 이하	● 건축계획 : 229.06%
변경	3-1, 3-2 (공동주택)	208.01	-	244.4 이하	244.4 이하	● 건축계획 : 243.03%

○ 상한용적률 완화 사항(변경)

구 분		용 적 륜(%)		비 고
		공공시설 기부채납	소형주택 건설	
기정	3-1, 3-2(공동주택)	47.07	-	-
변경	3-1, 3-2(공동주택)	36.39	-	-

○ 높이계획(변경)

구 분		지 역	높 이 기 준	비 고
기정	3-1, 3-2(공동주택)	제2종일반주거지역 제3종일반주거지역	평균 17.5층 / 최고 29층이하 (90m이하)	-
	3-3(종교시설)	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름		
변경	3-1, 3-2(공동주택)	제2종일반주거지역 제3종일반주거지역	최고 35층이하 (107m이하)	-

3) 건축물 건축선에 관한 계획(변경)

구 분	적용위치		계 획 내 용	비 고
건축한계선 (기정)	간선도로변		• 보행공간, 휴식공간, 가로형 공원 등 조성 - 건축한계선 : 5m	• 서측 삼양로변 • 북측 삼양로20길변
	이면 도로변		• 보행공간, 휴식공간, 가로형 공원 등 조성 - 건축한계선 : 3m	• 8m, 12m도로변 • 준공용도로변
건축한계선 (변경)	간선도로변		• 보행공간, 휴식공간, 가로형 공원 등 조성 - 건축한계선 : 5m	• 서측 삼양로변 • 북측 삼양로20길변
	이면 도로변	일반	• 보행공간, 휴식공간, 가로형 공원 등 조성 - 건축한계선 : 3m	• 8~12m도로변 • 보차혼용통로변
		존치 시설	• 보행공간, 휴식공간, 가로형 공원 등 조성 - 건축한계선 : 2m	• 12m도로변

마. 경관계획(변경없음)

1) 건축물 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 방향성	공동주택	• 기존 경사지를 활용하여 지형변동을 최소화 • 주변지형을 고려한 자연순응형 친환경계획
건물 진출입구	생활가로변 근린생활시설	• 생활가로에 면한 근린생활시설의 벽면 및 주출입구 방향은 가로의 방향과 일치되도록 권장 • 생활가로에 면한 근린생활시설의 출입구는 가로에서 개별진출입이 가능하도록 설치

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물 외부형태	공동주택	• 획일적이고 단조로운 입면을 지양하고 변화감 있는 입면으로 계획 • 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 서로 조화를 이룰 수 있도록 하고, 지나친 색채 사용 금지 • 주변 자연과 조화를 유지 • 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 • 대항부에서 조망되는 옥탑부에 우수한 입면 계획 권장 • 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 지양
저층부 외관	생활가로변 근린생활시설	• 쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서있는 입면 계획 권장 • 생활가로에 면한 1층 벽면은 투시형으로 계획 • 장대한 입면 및 돌출경관 지양 • 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료/색채	공동주택	• 반사성 재료 사용 금지 • 넓은 면에 원색계열 재료 및 도료 사용 금지
진입구 처리	공동주택	• 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 • 접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 계획

바. 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서(변경없음)

1) 대지내 공지에 관한 결정 조서

구 분		적용위치	계 획 내 용
기정	전면공지	건축한계선 후퇴부분	• 건축한계선으로 조성되는 대지 내 공지로서 보행공간확보, 보행로변 휴식공간, 선형의 녹지축 및 가로형공원 조성을 목적으로 공공에 향시 개방토록 조성
기정	통경구간	공동주택	• 문화공원에서 남측 미아4구역 방향으로 통경구간 확보

2) 교통처리에 관한 결정 조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
차량출입 불허구간	중로1-(47) 중로1-(458)	• 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 대지로의 직접 차량출입은 원칙적으로 허용하지 않음 (공공시설 제외)

3) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정 조서

○ 기정

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대 중 소형주택
합 계	1,037	100.0	179	179	-	17.3	100.0	-
40㎡이하	70	6.8	68	68	-	6.6	38.0	-
40㎡초과~50㎡이하	83	8.0	77	77	-	7.4	43.0	-

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대 중 소형주택
50㎡초과~60㎡이하	497	47.9	34	34	-	3.3	19.0	-
60㎡초과~85㎡이하	384	37.0	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	3	0.3	-	-	-	-	-	-

○ 변경

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대 중 소형주택
합 계	1,051	100.0	158	158	-	15.0	100.0	-
40㎡이하	160	15.2	107	107	-	10.2	67.7	-
40㎡초과~50㎡이하	74	7.0	36	36	-	3.4	22.8	-
50㎡초과~60㎡이하	238	22.7	15	15	-	1.4	9.5	-
60㎡초과~85㎡이하	513	48.8	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	66	6.3	-	-	-	-	-	-

※ 미아3재정비촉진구역 임대주택계획은 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(서울시고시 제2022-493호) 반영

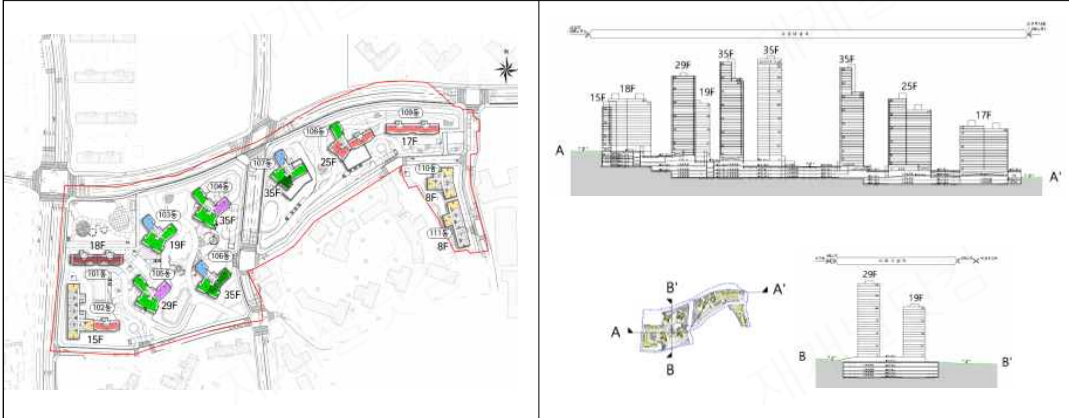
4) 환경관리계획

구 분	목표기준	현황 및 검토결과 검토 항목	계획에 반영 사항
1. 생태면적률	30%	• 건축유형에 따른 생태면적률 기준 : 공동주택(개발면적 660㎡이상) 30%이상 적용	• 생태면적률 30.69%로 만족
2. 녹지네트워크	녹지평가 지표1	• 녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부 연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ	• 녹지평가지표 기준1 달성
3. 지형변동	절성토비율 20%미만	• 사업구역은 평탄지임 • 부지조성시 지하굴착에 따른 사토량발생 예상	• 발생토량은 되메우기로 최대한 활용하고 토석정 보공유시스템을 통해 재활용
	지형변동비율 30%미만	• 부지조성시 지하굴착에 따른 경미한 지형변화 예상	• 평탄지형에 순응한 건축계획 수립
4. 비오톱	3등급	• 비오톱유형평가 5등급으로 조사됨	• 공개공지, 조정녹지 등 녹지 공간 확보에 따른 긍정적 영향 예상
5. 일조	연속 2시간 확보	• 일조피해 대상시설인 주거시설이 존재함	• 서울특별시 환경영향평가 조례에 근거한 정밀한 일조영향 예측을 실시하고 대책을 강구할 것임
6. 바람 및 미기후	바람길 확보	• 서측과 동측에 북한산국립공원, 불암산 등의 영향으로 서풍계열과 북풍의 간섭이 많음	• 서울시 주풍향 및 주변지역 바람길을 고려한 건축배치계획 수립

구 분	목표기준	현황 및 검토결과 검토 항목	계획에 반영 사항
7. 에너지	에너지절약 계획 수립	• 난방, 취사연료 사용량 증가	• 청정연료 LNG 사용계획 수립
	신재생에너지 사용	• 건물신축에 의한 에너지 사용량 증가	• 태양광발전, 지열 등 신재생에너지 시설 도입
8. 경관	Skyline 보전	• 공동주택 배치계획 및 층수 등이 변화함에 따라 스카이라인 변화 발생	• 과도한 층수 증가 제한, 주변지역과 조화되는 자연스러운 스카이라인 형성될 수 있는 건축계획 수립
	조망권 확보	• 건축물 입지에 따른 경관 변화 예상	• 합리적 조정계획수립 및 녹지 공간 확보, 건물의 경관적 균형 유지 계획수립
	가로녹시를 35%	• 사업구역 가로변을 따라 가로수 및 녹지 조성	• 가로녹시율이 향상될 수 있도록 가로변 녹지조성 및 조경수목 식재
9. 휴식 및 여가공간	휴식·여가 공간 최대확보	• 단지내 주민들의 휴식공간 부족	• 문화공원 및 어린이공원 조성 • 녹지공간 최대확보
10. 보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	• 주변 가로망을 따라 보행로 조성	• 진입보행공간 충분히 확보
	자전거보관소	• 사업구역내 자전거 보관시설 없음	• 사업시행시 사업구역내 자전거보관소 설치
11. 폐기물	폐기물 처리	• 공사시 및 운영시 폐기물발생 예상	• 공사시 및 운영시 폐기물 처리계획 수립
12. 소음·진동	소음진동영향	• 공사시 소음, 진동영향 • 운영시 도로에 의한 소음영향	• 공사시 저감대책수립 • 이중창 등의 방음창 설치

사. 지구단위계획 운영지침

◆ 건축배치도 및 단면도

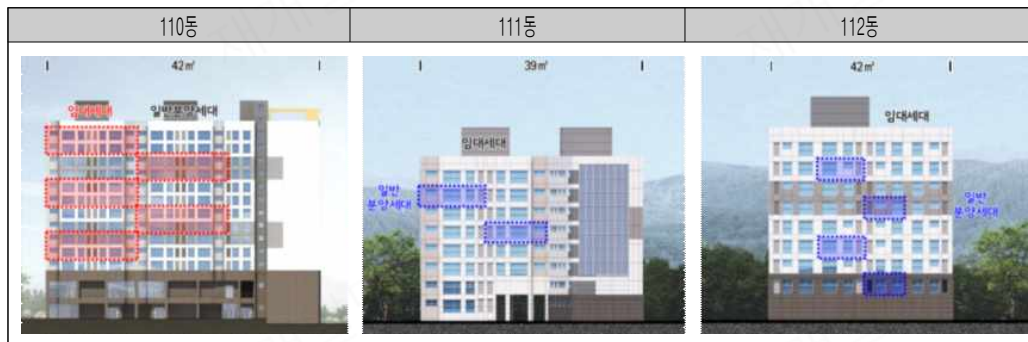


※ 주변 지형 및 연접구역에 순응한 단지 배치계획 수립을 위해 정비기반시설, 통경축 유지

◆ 임대주택의 건설에 관한 계획

■ 임대주택 사회혼합(소설믹스) 계획 : 임대주택의 동별 · 층별 위치 등은 도시재정비위원회 심의 취지에 따라 인 · 허가 등 진행 시 후속 조치 (각 동 · 호수는 추첨에 의함)

■ 예시



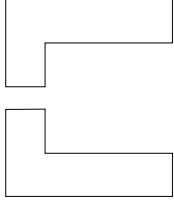
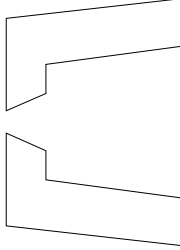
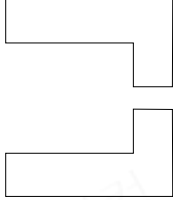
5. 건축기본계획(변경)

□ 건축기본계획

구 분			내 용
건축물의 높이 및 층수계획	기정	3-1(공동주택) 3-2(공동주택)	최고 29층이하 (90m이하)
	변경	3-1(공동주택) 3-2(공동주택)	최고 35층이하 (107m이하)
스카이라인 계획	• 단지 높이계획에 부합되도록 계획수립		
건축한계선	기정	중로1-(47) 중로1-(458)	• 대지 경계선으로부터 5m
		중로2-(484) 중로3-(482) 소로2-(1) 소로2-(4)	• 대지 경계선으로부터 3m
	변경	중로1-(47) 중로1-(458)	• 대지 경계선으로부터 5m
		중로2-(484) 중로3-(482) 소로2-(1) 소로2-(4)	• 대지 경계선으로부터 3m
		소로3-(482)변 존치시설	• 대지 경계선으로부터 2m
통경구간	공동주택		• 문화공원에서 남측 미아4구역 방향으로 통경구간 확보
차량출입 불허구간	중로1-(47) 중로1-(458)		• 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 대지로의 직접 차량출입은 원칙적으로 허용하지 않음(공공시설 제외)
건축물 외부형태	• 획일적이고 단조로운 입면을 지양하고 변화감 있는 입면으로 계획 • 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 • 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려		
단지조성계획	• 임대주택 소설Mix : 임대주택은 분양주택과 사회혼합(소설믹스)이 되도록 동호수를 분산배치		

※ 다만, 조화롭고 창의적인 설계를 위하여 서울시 건축위원회에서 불가피하게 변경을 인정하는 경우, 본 재정비촉진계획을 경미한 변경으로 변경할 수 있다.

□ 경미한 변경 가능한 주동변경 예시

구분	기정 건축배치도	경미한 변경 가능	경미한 변경 불가능
주동 형태			

6. 도시관리계획에 관한 사항(변경)

가. 용도지역·지구 결정(변경) (변경없음)

1) 용도지역 결정 조서

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기 정	증 감	변 경		
주거 지역	계		359,278.4	-	359,278.4	100.0	-
	일반 주거 지역	제1종일반주거지역	15,094.0	-	15,094.0	4.2	-
		제2종일반주거지역 (7층)	49,970.0	-	49,970.0	13.9	-
		제2종일반주거지역	205,086.0	-	205,086.0	57.1	-
		제3종일반주거지역	89,128.4	-	89,128.4	24.8	-
	준주거지역		-	-	-	-	-

나. 도시계획시설 결정 조서 (변경)

1) 교통시설(변경)

가) 도로(변경)

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	중로	1	(1-9-1)	20~23	보조 간선	2,050 (630)	중로1-48	중로1-47	일반 도로		건설부고시 제533호 (68.09.02.)	
기정	중로	1	(47)	20~30	보조 간선	5,055 (466)	미아동	수유동	일반 도로		건설부고시 제738호 (63.12.24.)	
기정	중로	1	(458)	22	보조 간선	596	미아동 637-359 중로1-47	미아동 862-1 소로1-814	일반 도로	-	서고 제350호 (20.08.27)	-

구분	구 모				기 능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	중로	1	(503)	20	보조 간선	724 (580)	미아동 560-30	미아동 126-337	일반 도로		서고 제387호 (78.08.03.)	
기정	중로	2	(483)	18	집산 도로	384	미아동 637-359 중로1-458	미아동 860-140	일반 도로	-	서고 제90호 (10.03.18.)	-
기정	중로	2	(484)	18	집산 도로	174	미아동 1261-280 중로1-503	미아동 1261-72	일반 도로	-	서고 제3호 (69.01.18.)	-
기정	중로	3	(482)	12~16	국지도로	273	미아동 862-1 중로1-458	미아동 480-7 중로1-503	일반 도로	-	서고 제354호 (90.10.24)	-
변경	중로	3	(482)	12~16	국지도로	273	미아동 862-1 중로1-458	미아동 480-7 중로1-503	일반 도로	-	서고 제354호 (90.10.24)	-
기정	소로	1	(1)	10	국지도로	190	미아동 883 중로1-47	미아동 673-1 소로2-114	일반 도로	-	서고 제350호 (20.08.27)	-
기정	소로	2	(1)	8	국지 도로	239	미아동 474-4 중로2-484	미아동 471-14 중로3-482	일반 도로	-	서고 제6호 (23.01.05)	-
기정	소로	2	(2)	8	국지도로	248	미아동 474-4 중로2-484	미아동 471-14 중로3-482	일반 도로	-	서고제90호 (10.03.18.)	-
기정	소로	2	(3)	8	국지도로	59	미아동 61-86	미아동 468-10	일반 도로	-	서고 제445호 (08.12.11.)	-
기정	소로	2	(4)	8	국지도로	210	미아동 637-440 중로1-47	미아동 1261-634 중로2-484	일반 도로	-	서고 제105호 (83.02.24.)	-
기정	소로	2	(114)	8~10	국지도로	99	미아동 673-1 중로3-481	미아동 681	일반 도로	-	서고 제350호 (20.08.27)	-
기정	소로	2	(-)	8	국지도로	230	미아동 455-25	미아동 415-1	일반 도로	-	서고 제350호 (20.08.27)	-
기정	소로	3	(1)	6	국지도로	30	미아동 1261-423 소로2-4	미아동 1261-431	일반 도로	-	서고 제18호 (19.01.10.)	-
기정	소로	3	(2)	6	특수도로	50 (35)	미아동 1261-531	미아동 813-6	보행자전용 도로 (고가)	-	서고 제18호 (19.01.10.)	-

주) 1. 연장 내()는 재정비촉진지구 내 해당함

2. 중로3-482호선의 변경사항은 서울시고시 제2020-105호에 따라 실효(연장, 폭원감소)된 도로시설을 재지정하는 사항임
(서울시고시 제2020-105호 내용에 따라 기정내용 반영 및 시설선형 변경)

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-482	중로3-482	• 도로선형변경	• 장기미집행으로 실효(연장, 폭원축소)된 도로에 대하여 급회 재지정

2) 공간시설(변경)

가) 공원(변경)

○ 총괄표

구 분	기 정		변 경	
	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)
합 계	4	14,642	4	14,686
문화공원	2	8,600	2	8,644
어린이공원	1	5,186	1	5,186
소공원	1	856	1	856

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	②	공원	문화 공원	미아동 439-181일대	5,444	-	5,444	서고 제90호 (10.03.18.)	-
기정	③	공원	어린이 공원	미아동 637-238일대	5,186	-	5,186	서고 제90호 (10.03.18.)	-
기정	④	공원	문화 공원	미아동 637-56일대	3,156	-	-	서고 제90호 (10.03.18.)	-
변경	④	공원	문화 공원	미아동 637-56일대	-	증) 44	3,200	서고 제90호 (10.03.18.)	-
기정	⑥	공원	소공원	미아동 476-252일대	856	-	856	서고 제90호 (10.03.18.)	-

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
④	문화공원	• 공원 면적 변경 - A : 3,156㎡ → 3,200㎡ (증 44㎡)	• 미아3재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경으로 인한 공원 면적 증가

3) 공공·문화체육시설(변경없음)

7. 서울특별시 도시재정비위원회 심의결과

○ 2025년 제8차('25.10.21) 도시재정비 위원회 개최결과 : '수정가결'

구분	심 의 의 결
1	• 구역 동축(110동, 111동)대지 레벨이 인접 도로와 순응할 수 있도록 경사 완화 방안을 검토할 것
2	• 단지 내 문화공원과 송천초등학교 간 보행 동선이 연결되도록 도로 경사면 처리 검토할 것
3	• 추후 건축물 경관심의에서 주변 개발예정구역 고려하여 주동의 색채디자인 검토할 것
4	• 동축 도로변 존치시설(종교시설) 및 공동주택 획지는 통학로 확보 및 보행환경 개선을 고려하여 건축한계선 검토할 것
5	• 단지 중앙 진출입도로와 보차혼용통로 교차부분 정형화 방안 검토할 것
6	• 103동 ~ 108동 코어부분 PD 위치 재검토하여 채광량을 최대 확보하고, 세대간 예각부PD로 인한 데드스페이스개선 방안을 통합심의에서 논의할 것
7	• 존치시설(종교시설)부지 남측 획지에 대하여 토지이용계획상 적합한 토지로 활용할 것(공원, 녹지 등)
8	• 연도형 상가 부분은 주변 현황 및 가로활성화 등을 고려하여, 배치 및 동선계획을 수립하고 통합심의 때 논의할 것
9	• 111동 주출입구 위치의 적정성 및 지하부연계 등에 대하여 추가 검토할 것
10	• 문화공원의 음영 최소화를 위해 인접동배치 및 높이 조정 등 방안 강구할 것

8. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 붙임[미아재정비촉진(확장)지구 재정비촉진계획 변경(총괄)] 및 미아재정비촉진(확장)지구 재정비촉진계획 결정(미아3구역)도서」에 명시

9. 지형도면은 서울특별시 주택실 재정비촉진과와 강북구 주거정비과에 비치한 도면과 같음

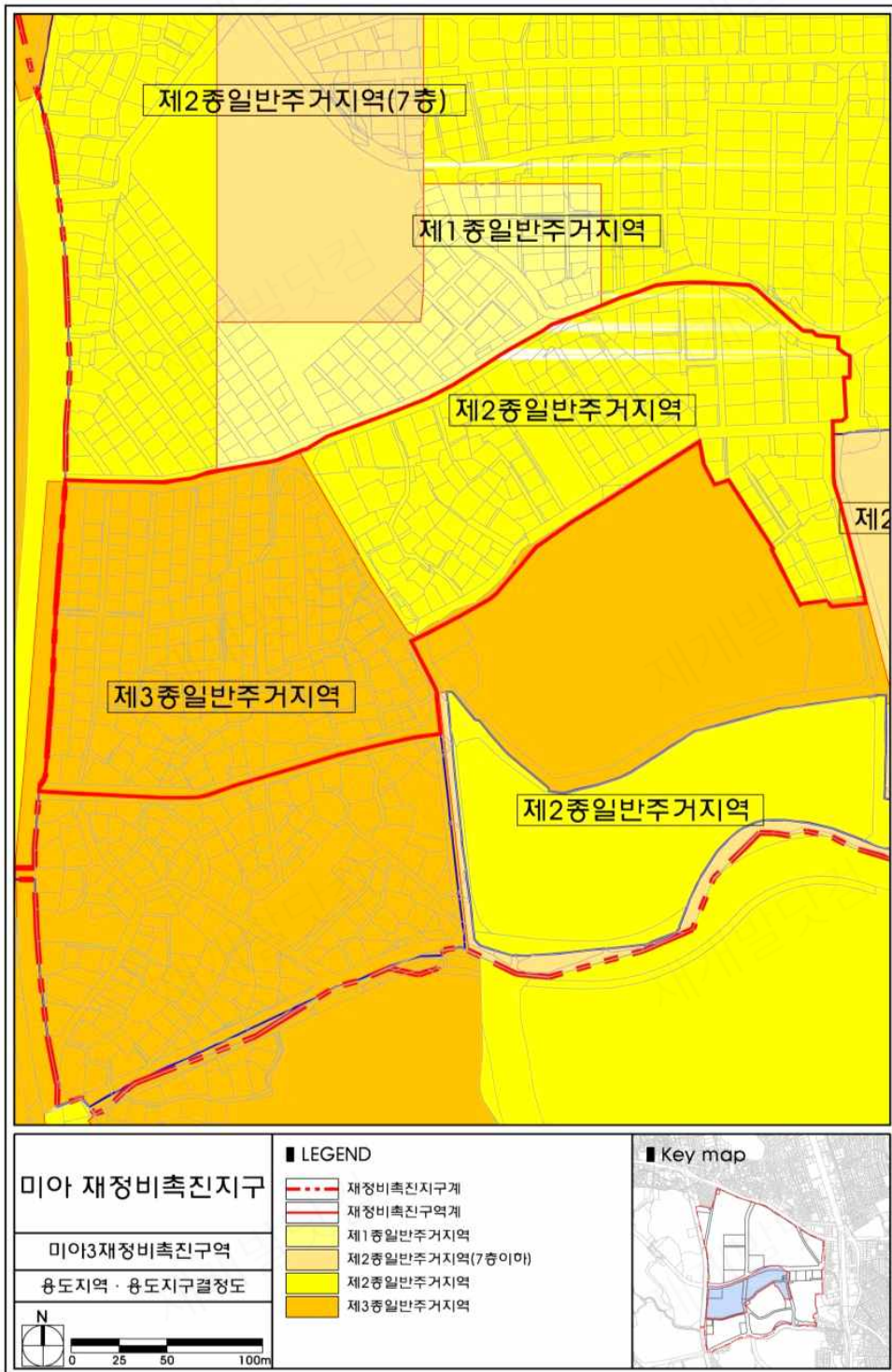
※ 첨부된 도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음.

10. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택실 재정비촉진과(☎ 02-2133-7214) 및 강북구 주거정비과(☎ 02-901-2562)에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<관련도면>

■ 미아3재정비촉진구역 용도지역·지구 결정도(변경없음)



■ 미아3재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(기정)



■ 미아3재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(변경)



■ 미아3재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(기정)



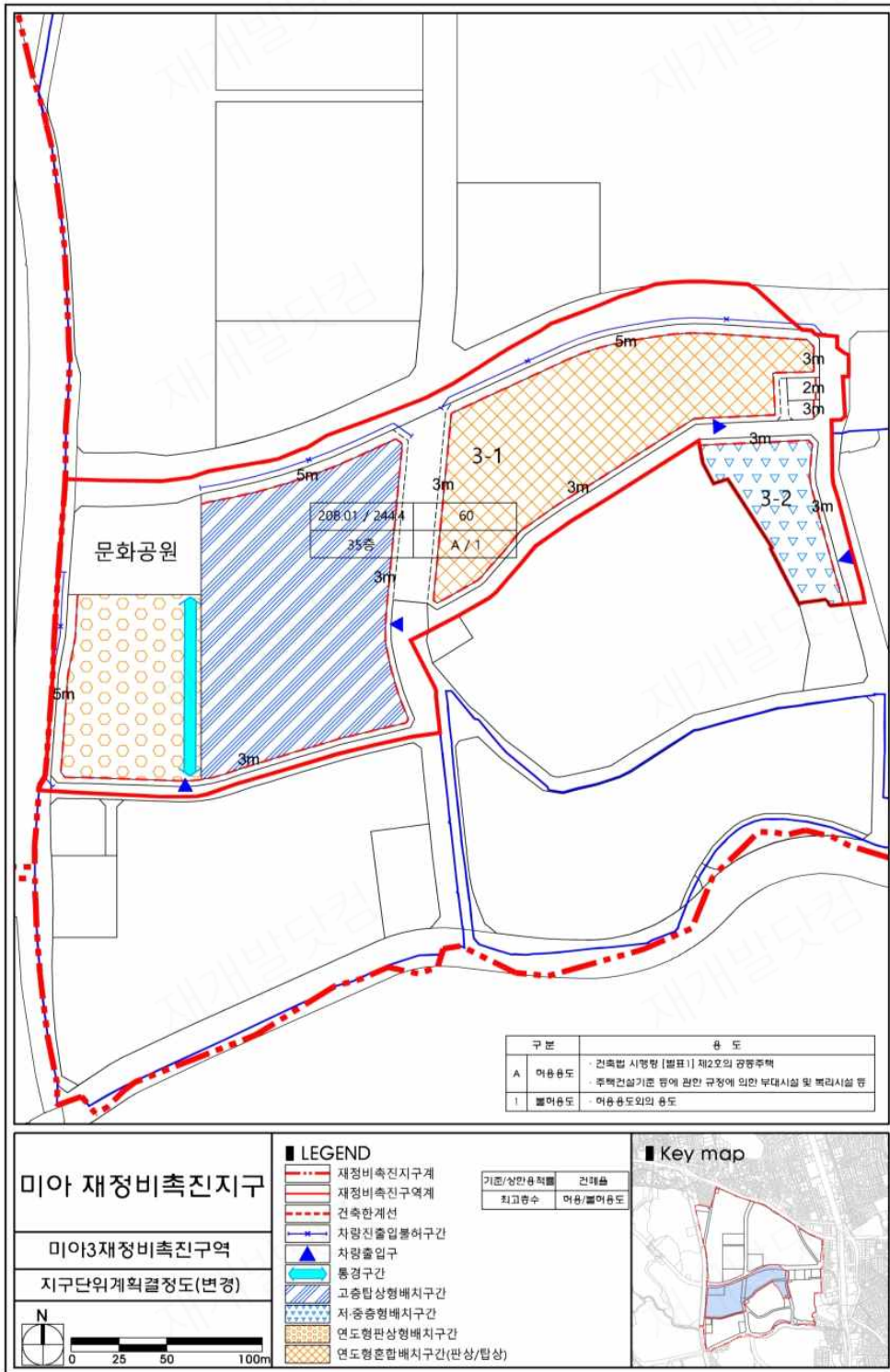
■ 미아3재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(변경)



■ 미아3재정비촉진구역 지구단위계획 결정도(기정)



■ 미아3재정비촉진구역 지구단위계획 결정도(변경)



붙임 : 미아재정비촉진(확장)지구 재정비촉진계획 변경(총괄)

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적(변경없음)

명칭		유형	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
미아 재정비 촉진지구	계	주거지형	강북구 미아동 438번지 일대	937,886.1	-	937,886.1	-
	기존지구			578,607.7	-	578,607.7	-
	확장지구			359,278.4	-	359,278.4	-

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도(변경없음)

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경없음)

4. 재정비촉진계획의 개요(변경)

1) 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		359,278.4	-	359,278.4	100.0	-
주택 건설 용지	소 계	236,856.0	감) 49.0	236,807.0	65.9	-
	주거용지	236,856.0	감) 49.0	236,807.0	65.9	-
기반 시설 용지	소 계	115,317.4	증) 44.0	115,361.4	32.1	-
	공공청사	1,409.0	-	1,409.0	0.4	도시재생지원센터 육아종합지원센터
	공공청사①	2,500.0	-	2,500.0	0.7	송천동 주민센터
	공공청사②	1,561.0	-	1,561.0	0.4	공공청사②(공공급식센터)
	학 교	38,007.0	-	38,007.0	10.6	-
	유 치 원	5,340.0	-	5,340.0	1.5	-
	노인복지시설 및 공공청사③	1,500.0	-	1,500.0	0.4	노인복지시설 및 공공청사③
	공 원	14,642.0	증) 44.0	14,686.0	4.1	-
	녹 지	1,167.0	-	1,167.0	0.3	-
	광 장	491.0	-	491.0	0.1	-
	도 로	48,700.4	-	48,700.4	13.6	-

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	증 감	변 경		
근린생활시설	1,900.0	-	1,900.0	0.5	-
종교용지	5,205.0	감) 192.0	5,013.0	1.4	-
준치시설용지	-	증) 197.0	197.0	0.1	3구역

2) 인구·주택수용계획: 17,068인 / 6,465세대(변경)

주택유형		주택수(호)			인구수(인)			비고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계		6,451	증) 14	6,465	17,030	증) 38	17,068	2.64인/ 가구
축진 구역	소계	5,425	증) 14	5,439	14,322	증) 38	14,360	
	60㎡이하	3,450	감) 178	3,272	9,108	감) 469	8,639	
	60~85㎡이하	1,764	증) 129	1,893	4,657	증) 341	4,998	
	85㎡초과	211	증) 63	274	557	증) 166	723	
준치지역		1,026	-	1,026	2,708	-	2,708	

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경없음)

구 분		개소	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
합 계		7	50,317	-	50,317	-
교육· 문화 시설	교육시설	3	43,347	-	43,347	유치원, 송천초교, 영훈학교
	노인복지시설 및 공공청사③	1	1,500	-	1,500	노인복지시설 및 공공청사③ ※ 공공청사③ : 문화복합시설
	공공청사①	1	2,500	-	2,500	송천동 주민센터
	공공청사②	1	1,561	-	1,561	공공청사②(공공급식센터)
	공공청사	1	1,409	-	1,409	도시재생지원센터 육아종합지원센터

4) 공원·녹지 및 환경보전계획(변경)

구 분	개 소	면적(㎡)			특 성
		기정	변경	변경후	
합계		15,809	증) 44	15,853	전체구역면적의 5.0% 세대당 2.6㎡
②	1개소	5,444	-	5,444	청소년교육문화공원
③	1개소	5,186	-	5,186	어린이공원
④	1개소	3,156	증) 44	3,200	송천문화공원
⑥	1개소	856	-	856	소공원
녹지	1개소	1,167	-	1,167	경관녹지

5) 교통계획(변경없음)

6) 경관계획(변경)

- 스카이라인계획 변경(경관성검토서 참조)

7) 도시·주거환경정비기본계획: 주택재건축사업 및 주택재개발사업부문 (변경)

- 주택재건축사업부문 (변경없음)
○ 주택재개발사업부문 (변경)

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적 (ha)	기준 용적률 (%)	건폐율 (%)	층수	추진 단계	주택 유형	비고
기정	미아3	C	미아동	636-32	5.8	190	60	-	2	공동	-
변경	미아3	C	미아동	636-32	5.8	208.01	60	-	2	공동	-

※ 기준용적률은 미아재정비촉진(확장)지구 재정비촉진계획(서울시고시 제2010-90(2010.3.18)) 기준용적률 내용을 반영하여
가중평균(제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역)용적률 적용 및 사업성보정계수(재정비촉진계획 수립기준 2차 개선판(25.7.30.)) 적용

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 (변경없음)

구 분		위치	면적(㎡)			사업의종류	
			기 정	증 감	변 경		
재정비촉진지구			359,278.4	-	359,278.4		
촉진구역	소 계		284,091.4	-	284,091.4		
	미아2재정비촉진구역		미아동 403-44	179,566.0	-	179,566.0	주택재개발
	미아3재정비촉진구역		미아동 636-32	57,553.4	-	57,553.4	주택재개발
	미아4재정비촉진구역		미아동 1261-376	28,497.0	-	28,497.0	주택재건축
	미아5재정비촉진구역		미아동 476	18,475.0	-	18,475.0	사업완료

구 분	위치	면적(㎡)			사업의종류
		기 정	증 감	변 경	
존치관리구역		75,187.0	-	75,187.0	

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경없음)

가. 미아2재정비촉진구역(주택재개발사업)

나. 미아3재정비촉진구역(주택재개발사업)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		57,553.4	-	57,553.4	100.0	-
주거 지역	2종일반주거지역	29,656.0	-	29,656.0	51.5	-
	3종일반주거지역	27,897.4	-	27,897.4	48.5	-

다. 미아4재정비촉진구역(주택재건축사업)

라. 미아5재정비촉진구역(주택재개발사업)

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

구분	주용도	용적률(%)		건폐율(%)	층수	
		기준용적률	상한용적률		최고/평균층수	최고높이
미아2재정비 촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	210	260.9	25%이하	35층/19.9층	105m
미아3 재정비 촉진구역	기정	190	주1)244.4	60%이하	29층/17.5층	90m
	변경	공동주택 및 부대복리시설 주2)208.01	주1)244.4	60%이하	35층/ -	107m
미아4재정비 촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	210	주1)265.55	50%이하	28층/23.5층	90m
미아5재정비 촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	190	230.0	60%이하	15층/14.0층	48m

※ 최고높이는 건축법 제60조제1항에 의한 가로구역별 최고높이임

※ 주1) 미아3 및 미아4 재정비촉진구역 상한용적률은 법적상한용적률임

※ 주2) 미아3재정비촉진구역 기준용적률은 용도지역별 가중평균 및 사업성 보정계수를 적용하여 산정된 용적률임

11) 기반시설의 비용분담계획(변경)

구 역 명		구역면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)					
			계획 기반시설 ①	계획기반시설내 국공유지 ②	기존기반시설내 국공유지 ③	유상매입 시설 ④	순부담면적 (①-②-③-④)	
							면적	비율
계	기정	284,091.4	69,000.1	15,300.4	14,955.0	-	38,744.7	13.6
	변경	284,091.4	67,547.1	15,268.8	14,915.0	-	37,363.3	13.2
미아2재정비 촉진구역		179,566.0	41,291.0	6,924.0	8,494.0	-	25,873.0	14.4

구역명		구역면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)					
			계획 기반시설 ①	계획기반시설내 국공유지 ②	기존기반시설내 국공유지 ③	유상매입 시설 ④	순부담면적 (①-②-③-④)	
							면적	비율
미아3 재정비 촉진구역	기정	57,553.4	16,086.4	5,089.4	3,095.0	-	7,902.0	13.7
	변경	57,553.4	14,633.4	5,057.8	3,055.0	-	6,520.6	11.3
미아4재정비 촉진구역		28,497.0	주19,328.7	2,904.0	3,057.0	-	3,367.7	11.8
미아5재정비 촉진구역		18,475.0	2,294.0	383.0	309.0	-	1,602.0	8.7

※ 주1) 공공시설 [도시재생지원센터(연면적 1,280㎡), 육아종합지원센터(연면적 750㎡)] 건립비용에 대한 환산부지 면적 1,386㎡
 및 보행연결교 [폭6m x 길이50m 중 210㎡] 설치비용에 대한 환산부지면적 418.7㎡ 포함
 ※ 미아5재정비촉진구역 사업완료

12) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경)

구분		전체 세대수	임대주택(호)			
			소계	40㎡이하	40~50㎡	50㎡초과
미아2재정비촉진구역		3,519	604	238	178	188
미아3 재정비촉진구역	기정	1,037	179	68	77	34
	변경	1,051	158	107	36	15
미아4재정비촉진구역		493	10	-	-	10
미아5재정비촉진구역		376	70	70	-	-
계	기정	5,425	863	376	255	232
	변경	5,439	842	415	214	213

13) 단계별 사업추진에 관한 사항(변경)

구분	단계	사업기간			해당구역	비고
		추진시기	이주시기	입주시기		
기정	사업완료	2006	이주완료	2010.9	미아5재정비촉진구역	사업완료
기정	1단계	2010	2026.12 이후	2030.12	미아2재정비촉진구역	조합설립
기정	2단계	2011	2023.9 이후	2027.6	미아3재정비촉진구역	조합설립
변경	2단계	2011	2024.11 이후	2030.12	미아3재정비촉진구역	이 주
기정	2단계	2011	2024.5 이후	2028.12	미아4재정비촉진구역	이 주

14) 기타 계획(변경없음)

15) 광고물 관리계획(변경없음)

16) 폐기물 처리에 관한 계획(변경없음)

17) 재정비촉진구역별 정비계획

- 가. 미아2재정비촉진구역(주택재개발사업)(변경없음)
 나. 미아3재정비촉진구역(주택재개발사업)(변경) : 생략(본문 내용과 같음)
 다. 미아4재정비촉진구역(주택재건축사업)(변경없음)
 라. 미아5재정비촉진구역(주택재개발사업)(변경없음)
 마. 경미한 사항에 관한 계획(촉진구역별 건축계획)(변경없음)

18) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 변경결정 조서(변경)

가. 재정비촉진지구 결정(변경) 조서(변경없음)

구분	지 구 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	미아재정비 촉진(확장)지구	서울특별시 강북구 미아동 438번지 일대	359,278.4	-	359,278.4	-

나. 용도지역 결정 조서(변경없음)

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기 정	증 감	변 경		
주거 지역	계		359,278.4	-	359,278.4	100.0	-
	일반 주거 지역	제1종일반주거지역	15,094.0	-	15,094.0	4.2	-
		제2종일반주거지역 (7층)	49,970.0	-	49,970.0	13.9	-
		제2종일반주거지역	205,086.0	-	205,086.0	57.1	-
		제3종일반주거지역	89,128.4	-	89,128.4	24.8	-
	준주거지역		-	-	-	-	-

다. 용도지구 결정 조서(변경없음)

라. 도시계획시설 결정 조서(변경)

(1) 교통시설(변경)

가) 도로(변경)

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	중로	1	(1-9-1)	20~23	보조 간선	2,050 (630)	중로1-48	중로1-47	일반 도로		건설부고시 제533호 (68.09.02.)	
기정	중로	1	(47)	20~30	보조 간선	5,055 (466)	미아동	수유동	일반 도로		건설부고시 제738호 (63.12.24.)	
기정	중로	1	(458)	22	보조 간선	596	미아동 637-359 중로1-47	미아동 862-1 소로1-814	일반 도로	-	서고 제350호 (20.08.27)	-

구분	구 모				기 능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	중로	1	(503)	20	보조 간선	724 (580)	미아동 560-30	미아동 126-337	일반 도로		서고 제387호 (78.08.03.)	
기정	중로	2	(483)	18	집산 도로	384	미아동 637-359 중로1-458	미아동 860-140	일반 도로	-	서고 제90호 (10.03.18.)	-
기정	중로	2	(484)	18	집산 도로	174	미아동 1261-280 중로1-503	미아동 1261-72	일반 도로	-	서고 제3호 (69.01.18.)	-
기정	중로	3	(482)	12~16	국지도로	273	미아동 862-1 중로1-458	미아동 480-7 중로1-503	일반 도로	-	서고 제354호 (90.10.24)	-
변경	중로	3	(482)	12~16	국지도로	273	미아동 862-1 중로1-458	미아동 480-7 중로1-503	일반 도로	-	서고 제354호 (90.10.24)	-
기정	소로	1	(1)	10	국지도로	190	미아동 883 중로1-47	미아동 673-1 소로2-114	일반 도로	-	서고 제350호 (20.08.27)	-
기정	소로	2	(1)	8	국지 도로	239	미아동 474-4 중로2-484	미아동 471-14 중로3-482	일반 도로	-	서고 제6호 (23.01.05)	-
기정	소로	2	(2)	8	국지도로	248	미아동 474-4 중로2-484	미아동 471-14 중로3-482	일반 도로	-	서고제90호 (10.03.18.)	-
기정	소로	2	(3)	8	국지도로	59	미아동 61-86	미아동 468-10	일반 도로	-	서고 제445호 (08.12.11.)	-
기정	소로	2	(4)	8	국지도로	210	미아동 637-440 중로1-47	미아동 1261-634 중로2-484	일반 도로	-	서고 제105호 (83.02.24.)	-
기정	소로	2	(114)	8~10	국지도로	99	미아동 673-1 중로3-481	미아동 681	일반 도로	-	서고 제350호 (20.08.27)	-
기정	소로	2	(-)	8	국지도로	230	미아동 455-25	미아동 415-1	일반 도로	-	서고 제350호 (20.08.27)	-
기정	소로	3	(1)	6	국지도로	30	미아동 1261-423 소로2-4	미아동 1261-431	일반 도로	-	서고 제18호 (19.01.10.)	-
기정	소로	3	(2)	6	특수도로	50 (35)	미아동 1261-531	미아동 813-6	보행자전용 도로 (고가)	-	서고 제18호 (19.01.10.)	-

주) 연장내()는 재정비촉진지구 내 해당함

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-482	중로3-482	• 도로선형변경	• 장기미집행으로 실효(연장, 폭원축소)된 도로에 대하여 금회 재지정

(2) 공간시설(변경)

가) 공원(변경)

○ 총괄표

구 분	기 정		변 경	
	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)
합 계	4	14,642	4	14,686
문화공원	2	8,600	2	8,644
어린이공원	1	5,186	1	5,186
소공원	1	856	1	856

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	②	공원	문화 공원	미아동 439-181일대	5,444	-	5,444	서고 제90호 (10.03.18.)	-
기정	③	공원	어린이 공원	미아동 637-238일대	5,186	-	5,186	서고 제90호 (10.03.18.)	-
기정	④	공원	문화 공원	미아동 637-56일대	3,156	-	-	서고 제90호 (10.03.18.)	-
변경	④	공원	문화 공원	미아동 637-56일대	-	증) 44	3,200	서고 제90호 (10.03.18.)	-
기정	⑥	공원	소공원	미아동 476-252일대	856	-	856	서고 제90호 (10.03.18.)	-

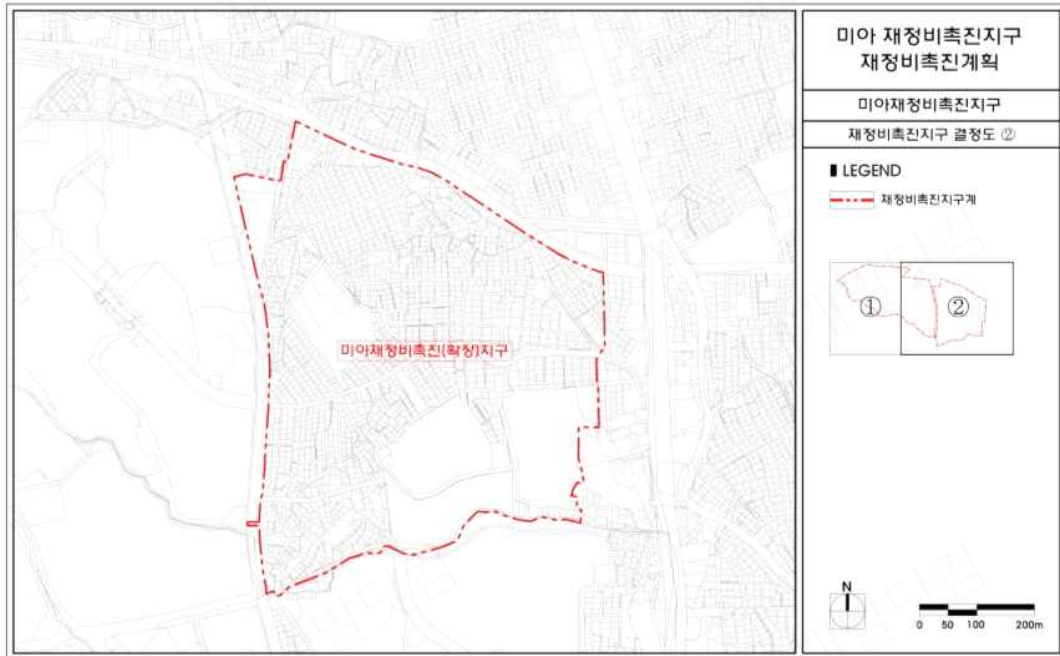
○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
④	문화공원	• 공원 면적 변경 - A : 3,156㎡ → 3,200㎡ (증 44㎡)	• 미아3재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경으로 인한 공원 면적 증가

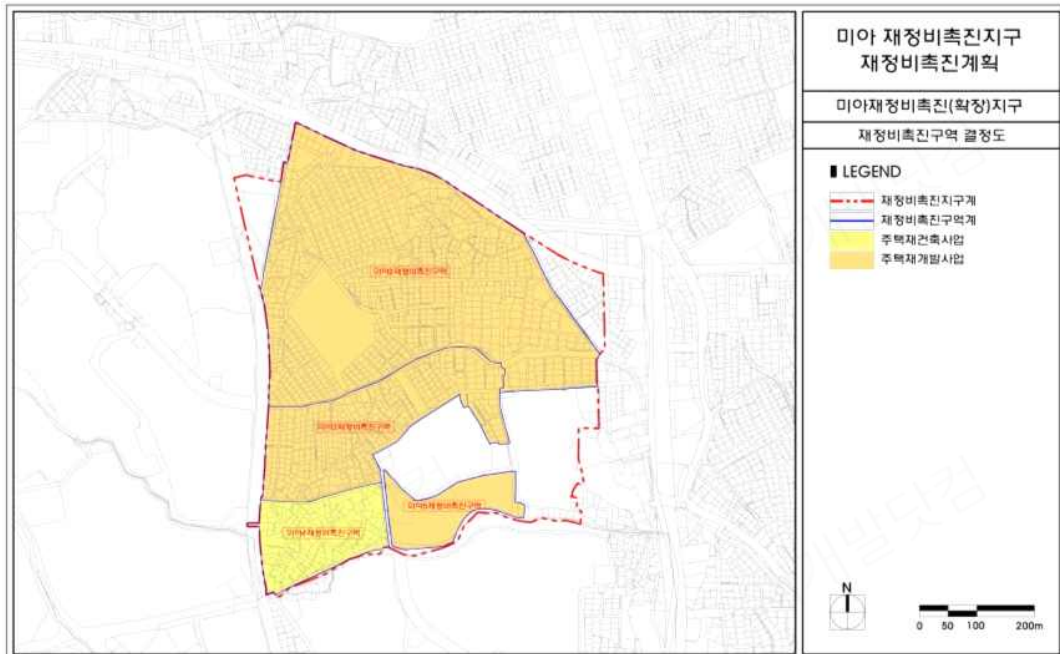
(3) 공공·문화체육시설(변경없음)

<관련도면>

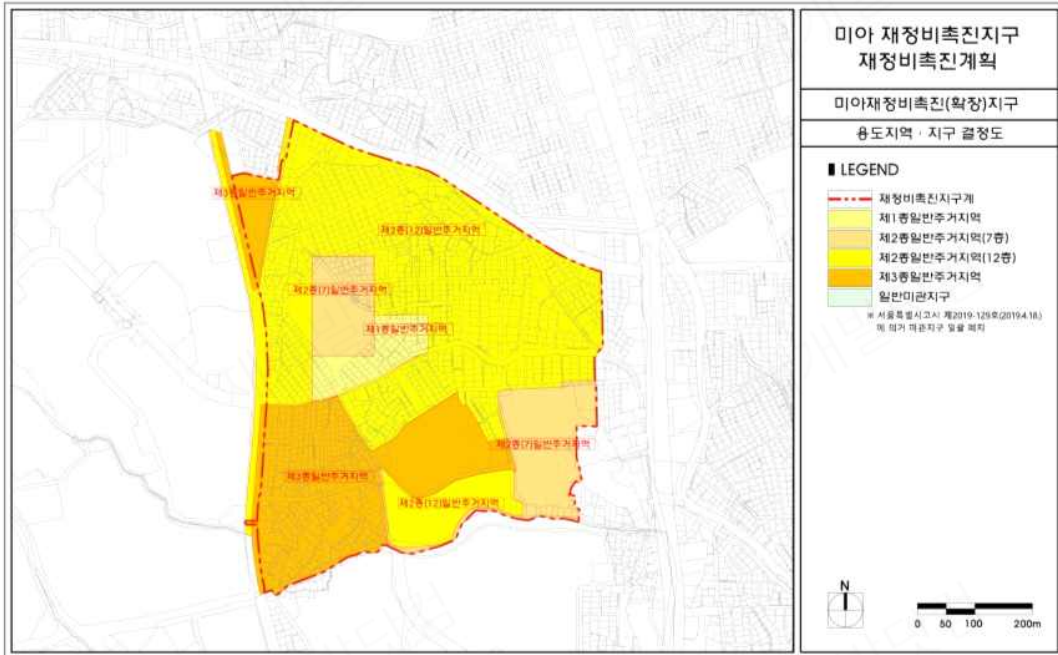
■ 미아재정비촉진(확장)지구 결정도(변경없음)



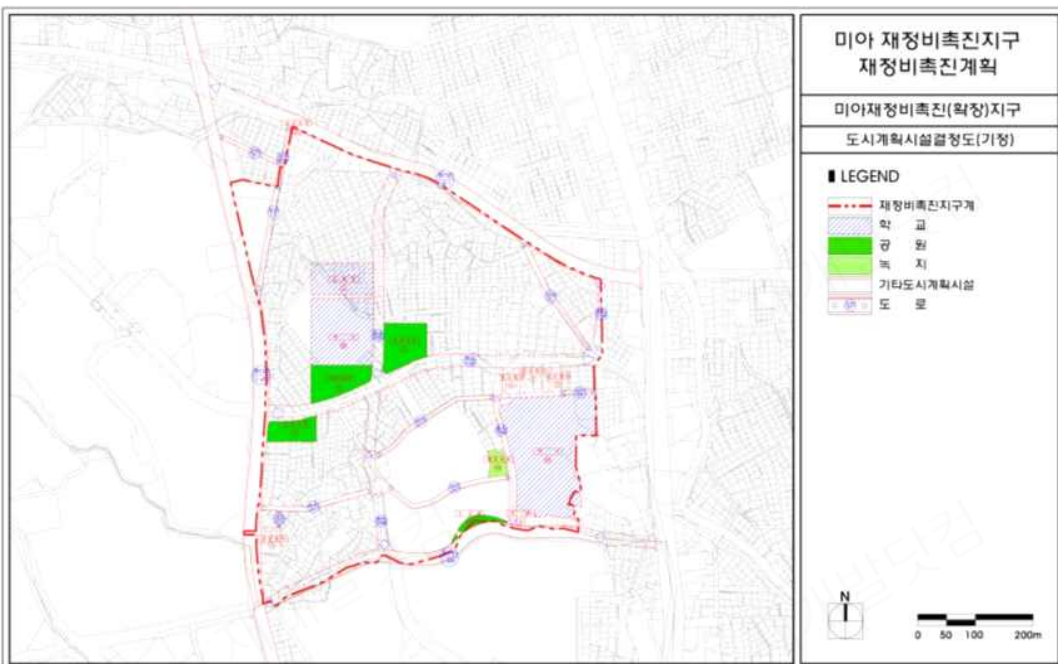
■ 미아재정비촉진(확장)지구 재정비촉진구역 결정도(변경없음)



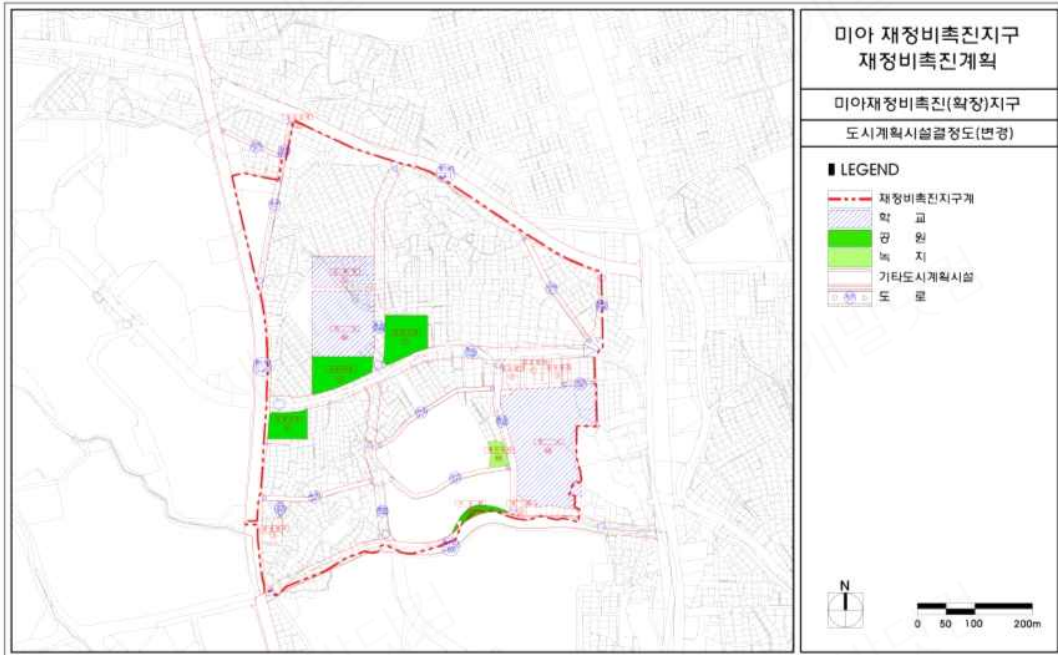
■ 미아재정비촉진(확장)지구 용도지역·지구 결정도(변경없음)



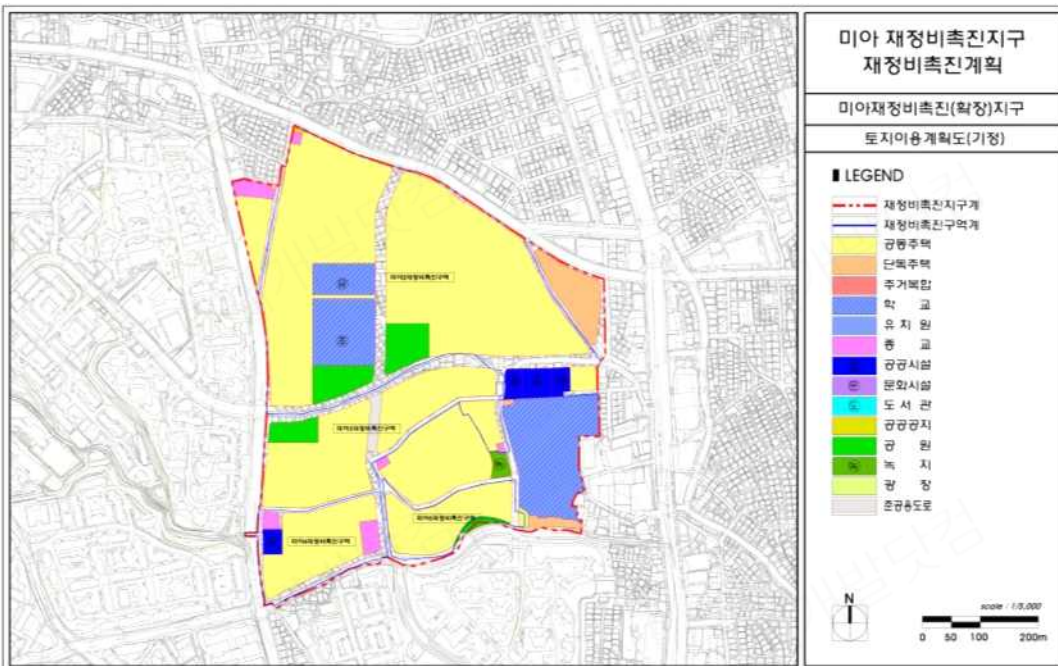
■ 미아재정비촉진(확장)지구 도시계획시설 결정도(기정)



■ 미아재정비촉진(확장)지구 도시계획시설 결정도(변경)



■ 미아재정비촉진(확장)지구 토지이용계획도(기정)



■ 미아재정비촉진(확장)지구 토지이용계획도(변경)

