

◆ 서울특별시고시 제2020-186호

미아재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 변경 결정(경미한 사항) 및
지형도면 고시

1. 서울특별시고시 제2003-372호(2003.11.18.)로 뉴타운지구 지정되고, 서울특별시공고 제2005-255호(2005.3.3.)로 개발기본계획 승인, 서울특별시고시 제2006-215호(2006.6.29.) 지구 변경(확장) 지정고시 되어, 서울특별시고시 제2008-445호(2008.12.11.), 서울특별시고시 제2010-90호(2010.3.18.), 서울특별시고시 제2014-26호(2014.1.23.), 서울특별시고시 제2014-248호(2014.7.3.), 서울특별시고시 제2016-84호(2016.3.31.), 서울특별시고시 제2016-353호(2016.11.10.), 서울특별시고시 제2017-275호(2017.7.27.) 및 서울특별시고시 제2019-18호(2019.1.10.)에 의거 재정비촉진계획 변경결정되고, 지형도면 작성 고시된 강북구 미아재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조 제1항 및 제12조 제1항에 따라 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경 결정하고, 같은 법 제5조 제5항, 제12조 제3항 및 같은 법 시행령 제5조 및 제15조에 따라 이를 고시하며, 같은 법 제13조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정 고시합니다.
2. 미아 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경 결정에 대하여 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 5월 7일
서울특별시장

1. 재정비촉진지구의 변경 지정에 관한 사항(변경)

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			변 경 사 유
			기 정	변 경	변경 후	
미아재정비 촉진지구	계	강북구 미아동 438번지 일대	938,301.7	감) 411	937,890.7	미아4구역 측량성과를 반영한 면적 정정
	기존지구		578,607.7	-	578,607.7	변경 없음
	확장지구		359,694.0	감) 411	359,283.0	미아4구역 측량성과를 반영한 면적 정정

2. 재정비촉진구역 및 준치관리구역 변경 결정에 관한 사항(변경)

구 분	면 적(㎡)			변 경 사 유
	기 정	변 경	변경 후	
소 계	359,694	감) 411	359,283	• 미아4구역 측량성과를 반영한 면적 정정
미아2재정비촉진구역	179,566	-	179,566	
미아3재정비촉진구역	57,558	-	57,558	
미아4재정비촉진구역	28,928	감) 411	28,517	• 측량성과를 반영한 면적 정정
미아5재정비촉진구역	18,475	-	18,475	
준치관리구역	75,167	-	75,167	

3. 재정비촉진계획 변경 결정에 관한 사항(변경)

가. 정비구역의 위치 및 면적(변경, 미아4구역)

구 분	재정비촉진사업명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
변 경	미아4재정비촉진구역	미아동 1261번지 일원	28,928	감) 411	28,517	측량성과를 반영한 면적 정정

나. 재정비촉진계획

1) 토지이용에 관한 계획(변경, 미아4구역)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		28,928	감) 411	28,517	100.0	-
정비 기반 시설 등	소 계	7,635	감) 91	7,544	26.5	환산 부지면적(1,804.7㎡) 포함시 (9,439.7㎡ → 9,348.7㎡)
	도 로	6,195	감) 60	6,135	21.5	-
	공공청사	1,440	감) 31	1,409	5.0	도시재생지원센터(연면적 1,280㎡), 육아종합지원센터(연면적 750㎡), 건축비용 별도기부채납 보행연결교 복합설치
택지 (획지)	소 계	21,293	감) 320	20,973	73.5	-
	4-1	18,804	감) 264	18,540	65.0	공동주택용지
	4-2	1,641	감) 43	1,598	5.6	종교시설용지
	4-3	848	감) 13	835	2.9	

※ 변경사유: 측량성과를 반영한 면적 정정

2) 인구·주택수용계획(변경, 미아4구역)

명 칭		주택수(호)			인구수(인)			비고
		기정	변경	변경 후	기정	변경	변경 후	
미아4 재정비 촉진구역	소계	494	감) 1	493	1,304	감) 2	1,302	임대 10세대
	60㎡ 이하	210	감) 6	204				
	60㎡~85㎡	284	증) 5	289				
	85㎡ 초과	-	-	-				

※ 변경사유: 세부 건축설계에 따른 주택규모별 건설비용 조정

3) 용도지역 결정 변경에 관한 사항(변경)

○ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변경 후	
계		28,928	감) 411	28,517	100.0
주거지역	제2종일반주거지역	66	-	66	0.2
	제3종일반주거지역	28,862	감) 411	28,451	99.8

※ 변경사유: 측량성과를 반영한 면적 정정

4) 도시계획시설 설치계획(변경)

가) 도로 결정(변경) 조서(변경 없음)

나) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고 (관리청)
				기정	변경	변경후		
변경	2	공공 청사	미아동 1261-548일대	1,440	감) 31	1,409	서고18 (19.01.10)	건축물 기부채납 - 지하1층/지상3층, 연면적 2,030㎡ - 환산 부지면적 : 1,386㎡ • 도시재생지원센터(876.6㎡) : 서울시 • 육아종합지원센터(509.4㎡) : 강북구

※ 향후 토지가 및 건축계획 변경 등에 따라 연면적 및 지분 면적은 조정될 수 있음

○ 건축범위 결정조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높 이(층)
2	공공청사	50% 이하	관계법규에 따름 (공공임대주택 건립시 공공주택 특별법 제40조의6에 따라 용적률 완화 가능)	관련법규에 따름

○ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
2	공공청사	• 면적: 감) 31㎡	• 측량성과를 반영한 면적 정정

5) 공동이용시설 설치계획(변경)

시설 구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증(감)	변 경	
합 계		미아4 재정비 촉진구역내	2,523.09	증) 1,597.32	4,120.41	－
공동 이용 시설	관리사무소		127.85	증) 93.38	221.23	－
	주민공동시설		778.23	증) 1,624.58	2,402.81	－
	문 고		83.85	증) 108.16	192.01	－
	보육시설		340.00	감) 74.83	265.17	－
	어린이놀이터		737.50	감) 47.50	690.00	－
	노인정		138.16	증) 37.03	175.19	－
	주민운동시설		292.50	감) 148.50	144.00	－
	경비실		25.00	증) 5.00	30.00	－

※ 사업 시 주택건설기준 등에 관한 규정에 따라 설치하며, 공동이용시설 설치계획은 변경될 수 있음

※ 변경사유: 미아4구역 세부 건축설계에 따른 공동이용시설 설치 계획의 변경

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

가) 기존건축물의 정비·개량계획(변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 축 신	철 거 이 주	
기정	미아4재정비 촉진구역	28,928	-	-	미아동 1261번지 일대	243	-	-	243	-	
변경	미아4재정비 촉진구역	28,517 (감 411)									

※ 변경사유: 측량성과를 반영한 면적 정정

나) 건축시설계획(변경)

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구분		위 치	연면적 (㎡)	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적율(%)				높이																																																																			
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)					기준	허용	상한	법적 상한	평균	최고																																																																		
기정	미아4 재정비 촉진 구역	28,928	4-1	18,804	미아동 1261 번지일대	-	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	210	-	250	262.59	23.5층	28층이하 (90m)																																																																		
			4-2	1,641	미아동 1261 번지일대	-	종교시설	관련법규에 따름																																																																								
			4-3	848	미아동 1261 번지일대	-	종교시설	관련법규에 따름																																																																								
변경	미아4 재정비 촉진 구역	28,517 (감411)	4-1	18,540 (감264)	미아동 1261 번지일대	-	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	210	212.02	252.96	265.55	23.5층	28층이하 (90m)																																																																		
			4-2	1,598 (감43)	미아동 1261 번지일대	-	종교시설	관련법규에 따름																																																																								
			4-3	835 (감13)	미아동 1261 번지일대	-	종교시설	관련법규에 따름																																																																								
• 주택공급계획 : (기정)494세대(임대 10세대 포함) → (변경)493세대(임대 10세대 포함) <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">기 정</th><th colspan="3">변 경</th></tr><tr><th>합계</th><th>분양</th><th>임대</th><th>합계</th><th>분양</th><th>임대</th></tr><tr><td colspan="2">총 세대수</td><td>494 (100%)</td><td>484 (98.0%)</td><td>10 (2.0%)</td><td>493 (100%)</td><td>483 (98.0%)</td><td>10 (2.0%)</td></tr><tr><td rowspan="4">주택의 규모 및 규모별 건설비용</td><td rowspan="4">60㎡ 미만</td><td>40㎡ 이하</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>40~50㎡</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>50~60㎡</td><td>210</td><td>200</td><td>10</td><td>204</td><td>194</td><td>10</td></tr><tr><td>소계</td><td>210 (42.5%)</td><td>200</td><td>10</td><td>204 (41.4%)</td><td>194</td><td>10</td></tr><tr><td colspan="2">60~85㎡</td><td>284 (57.5%)</td><td>284</td><td>-</td><td>289 (58.6%)</td><td>289</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>															구 분		기 정			변 경			합계	분양	임대	합계	분양	임대	총 세대수		494 (100%)	484 (98.0%)	10 (2.0%)	493 (100%)	483 (98.0%)	10 (2.0%)	주택의 규모 및 규모별 건설비용	60㎡ 미만	40㎡ 이하	-	-	-	-	-	40~50㎡	-	-	-	-	-	50~60㎡	210	200	10	204	194	10	소계	210 (42.5%)	200	10	204 (41.4%)	194	10	60~85㎡		284 (57.5%)	284	-	289 (58.6%)	289	-	85㎡ 초과		-	-	-	-	-	-
구 분		기 정			변 경																																																																											
		합계	분양	임대	합계	분양	임대																																																																									
총 세대수		494 (100%)	484 (98.0%)	10 (2.0%)	493 (100%)	483 (98.0%)	10 (2.0%)																																																																									
주택의 규모 및 규모별 건설비용	60㎡ 미만	40㎡ 이하	-	-	-	-	-																																																																									
		40~50㎡	-	-	-	-	-																																																																									
		50~60㎡	210	200	10	204	194	10																																																																								
		소계	210 (42.5%)	200	10	204 (41.4%)	194	10																																																																								
60~85㎡		284 (57.5%)	284	-	289 (58.6%)	289	-																																																																									
85㎡ 초과		-	-	-	-	-	-																																																																									
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축법, 주택법 등 관련법규에 의함 • 미아재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름																																																																														

주) 세대수 항목의 ()는 전체 건립세대수에 대한 비율

■ 개발가능용적률 산정(변경)

○ 용적률(기정)

구 분	산 정 내 용				
토지이용 계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국,공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국,공유지
	28,928㎡	21,293㎡	9,439.7㎡	2,920㎡	3,625㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 9,439.7㎡ - 2,920㎡ - 3,625㎡ = 2,894.7㎡ *새로이 설치하는 기반시설 면적 : 공공청사[도시재생지원센터(연면적 1,280㎡), 육아종합지원센터(연면적 750㎡)] 환산 부지면적(1,386㎡) 및 미아4구역내 보행연결교(폭6m×연장50m 중 210m) 부지환산면적(418.7㎡) 포함				
기준용적률	• 기준용적률 = 210%				
상한용적률	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2014.8)」 적용 • 상한용적률 = 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α) ▶ 대상지 - 기준용적률 210% - α = 2,894.7㎡ / (21,293㎡ - (1,386㎡ + 418.7㎡)) = 0.148535 ▶ 상한용적률 (완화가능용적률) = 210% × (1+1.3×1×0.148535) = 250.55% (적용 250%)				
법적상한용적률	• 법적상한용적률 : 262.59%(계획 기준) 이하 • 증가용적률 12.59%				

○ 용적률(변경)

구 분	산 정 내 용				
토지이용 계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국,공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국,공유지
	28,517㎡	20,973㎡	9,348.7㎡	2,924㎡	3,057㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 9,348.7㎡ - 2,924㎡ - 3,057㎡ = 3,367.7㎡ *새로이 설치하는 기반시설 면적 : 공공청사[도시재생지원센터(연면적 1,280㎡), 육아종합지원센터(연면적 750㎡)] 환산부지면적(1,386㎡) 및 미아4구역내 보행연결교(폭6m×연장50m 중 210m) 부지환산면적(418.7㎡) 포함				
기준용적률	• 기준용적률 = 210%				
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(β) = 210% + 2.02% = 212.02% * 인센티브(β) = 2.02% (단독주택재건축 세입자 대책 반영을 위한 인센티브 2.02%^{주1)})				
상한용적률	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2014.8)」 적용[건축물 기부채납을 포함 한 도시관리계획을 변경하는 경우, 건축물·현금기부채납 총량이 종전과 동일하거나 그 이하인 경우에는 종전 기준을 적용한다는 경과규정에 따라 공공시설 등 기부채납용적률 인센티브 운영기준(2019.01.) 미적용] • 상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α) ▶ 대상지 - 허용용적률 212.02% - α = 0.148535 (* : 기정 촉진계획 α 적용) ▶ 상한용적률 (완화가능용적률) = 212.02% × (1+1.3×1×0.148535) = 252.96% (적용 252.96%)				
법적상한용적률	• 법적상한용적률 : 265.55%(계획 기준) 이하 • 증가용적률 12.59%				

주1) 단독주택재건축 세입자 대책(주거사업과-4568, '19.4.25.) 반영. 향후 세입자손실보상 규모가 확정되는 관리처분
인가단계에서 정산 또는 정비계획 변경을 통해 용적률 계획 등을 재조정

6) 임대주택 건설에 관한 계획(변경)

- 임대주택은 공공임대주택으로 서울시에 매각(처분)

계획기준	● 임대주택건설 : 증가되는 용적률의 30%이상			
산출근거	● 증가되는 용적률의 30% = $265.55\% - 252.96\% \times 30\% = 3.777\%$ - 임대주택 확보기준면적 = $3.777\% \times 18,540\text{m}^2(\text{대지면적}) = 700.26\text{m}^2$ 이상 ● 임대주택 건설계획 : 10세대(724.00m^2) : 10세대 $\times 72.40\text{m}^2(\text{공급면적}) = 724.00\text{m}^2$ $\therefore 724.00\text{m}^2 > 700.26\text{m}^2$			
세대규모 (전용)	세대수			비고
	기정	증감	변경	
40㎡이하	-	-	-	-
40~50㎡이하	-	-	-	-
50㎡초과	10	-	10	-
전체	10	-	10	-

※ 변경사유: 측량성과를 반영한 면적(대지면적) 정정에 따른 임대주택 연면적 변경

7) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

■ 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경 없음)

■ 환경 검토결과

구 분	목표기준	현황 및 검토결과 검토 항목	계획에 반영 사항
1. 생태면적율	생태면적률 30% 이상	● 생태면적률 32.55% (당초 36.22%)	● 기준 30%이상 초과 확보
2. 녹지네트워크	녹지평가 지표1	● 대상지 내 충분한 녹지공간 조성으로 내·외부 녹지네트워크 개선	● 사업지구내 녹지를 최대한 보전하여 녹지변화로 인한 영향 최소화
3. 지형변동	절성토비율 20%미만	● 사업 특성상 대규모 절성토 발생은 없음	● 지형에 순응한 계획 수립
	지형변동비율 30%미만	● 지형변동 비율 미미함	● 지형에 순응한 계획 수립
	지하수위보전	● 지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	● 지하공간 최소화, 흠막이 공법 실시
4. 비오톱	3등급	● 단지내 충분한 녹지공간 조성에 따라 비오톱 변화	● 자연환경을 고려한 단지내 식생 계획 수립
5. 일조	일조침해 최소화	● 일조간섭이 예상되는 북측·서측 인접(200m)지역에 학교시설 없음	● 건축물간 녹지조성 및 건축배치를 고려하여 충분한 일조를 확보토록 계획함
6. 바람 및 미기후	바람길 확보	● 주풍향 WNW(서북서풍)	● 녹지공간확보 ● 건축물의 방향은 바람의 진행 방향을 고려하여 계획하여 바람 차단 최소화
7. 에너지	에너지절약 계획 수립	● 실시설계시, 에너지절약시스템 및 에너지절약설비 반영토록 계획	● 에너지절약계획서 및 에너지성능 지표검토서 작성
	신재생에너지 사용	● 사업지구 내 사용 에너지는 청정 연료로 계획	● 에너지절약계획 수립으로 연료 사용량 최소화

8. 경관	Skyline 보전	지나치게 장대한 규모를 지양하고 인접사업지역 및 주거지와 조화를 이루도록 계획	- 주변스카이라인의 연속성을 확보한 건물높이계획 - 건축물의 차폐·위압감 완화
	조망권 확보	보도 및 차도에서의 가로녹지율이 30% 이상이 요구되나 현재 조경 식재계획의 미수립으로 분석이 불가함	추후 실시계획시 부지 경계변의 조경녹지 계획으로 가로녹지를 향상되도록 반영할 계획
9. 휴식 및 여유평간	휴식 및 여가 공간 최대확보	당해 사업부지 내 조성 필요	단지 내 어린이놀이터 및 다양한 공동이용시설 계획
10. 보행친화공간	보행자전용도로로 계획수립	사업대상지 주변과의 연계성 강화 및 보행연결을 위하여 단지내 광장신설	외부공원 및 진출입구 등을 고려한 보행로 조성
11. 물순환	강우에 의한 토사유출 방지	우수유출 및 토사유출 예상	- 침사지 설치로 토사유출 방지 - 절·성토사면 비닐덮개 등 포설
12. 소음 및 진동	소음 65dB(A) 진동 65dB(V)	주변으로 소음의 영향 예상됨	가설방음판넬(높이:4.0~5.0m, 연장:774m) 설치, 저소음·진동 장비 사용 등 저감방안 수립·시행
13. 폐기물	폐기물 발생 최소화	- 공사시 생활폐기물 발생량 27kg/일, 분뇨 발생량 26.5 ℓ/일 - 운영시 생활폐기물 발생량 1,121.0kg/일, 분뇨 발생량 1,100.3 ℓ/일	발생 폐기물을 성상별 구분하여 분리배출 및 강북구 조례 및 폐기물 처리계획에 의거하여 처리함으로써 생활쓰레기 발생량을 최소화 할 계획
14. 수질	필요용수량 급수	일급수량 : 312m³/일	기존 시 상수관로에서 공급
	오·우수 적정처리	일오수량 : 208m³/일	기존 시 우수관로에 연계해 처리

8) 기존 수목의 현황 및 활용계획 (변경 없음)

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

9) 정비사업 시행계획(변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대 수			비고
			현황	계획	증감	
재건축사업	2011년 (2단계)	주택재건축조합	396호	기정) 494호 변경) 493호	증) 98호 증) 97호	-

10) 정비구역주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 북측 송천초등학교	- 교육환경보호를 위한 소음·진도저감대책 및 통학로 안전시설설치 등의 교육 「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행 계획서에 협의사항을 반영하여 사업시행계획인가를 득하였음	거리 200m 이내 일부포함

11) 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 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 - 방법용 CCTV 설치 운영	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 - 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	- 방법용 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)	-

4. 지구단위계획 결정에 관한 사항(변경)

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역 지정(변경) 조서

구 분	정비사업 병칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
변경	미아4재정비촉진구역 지구단위계획구역	미아동 1261번지 일원	28,928	감) 411	28,417	측량성과를 반영한 면적 정정

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
계	28,928	감) 411	28,517	100.0	-
제2종일반주거지역	66	-	66	0.2	-
제3종일반주거지역	28,862	감) 411	28,451	99.8	측량성과 반영 면적정정

2) 용도지구 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (㎡)	최 초 결정일	비고
폐지	1	미관 지구	일반 미관지구	삼양로변	12,223 (2,217)	817 (150)	15	서고285 (05.09.29)	-

※ 서울특별시고시 제2019-129호(2019.4.18.)에 의거 미관지구 일괄 폐지

※ ()는 구역 내 면적 및 연장

3) 기반시설 결정(변경) 조서

가) 도로 결정(변경) 조서 (변경 없음)

구분	규 모				기능	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	47	20~30 (30)	보조 간선	5,055 (164)	미아동	수유동	일반 도로		건설부고시 제738호 (63.12.24)	
기정	중로	1	503	20	보조 간선	724 (226)	미아동 560-30	미아동 126-337	일반 도로		서고387 (78.08.03)	
기정	중로	2	484	18	집산 도로	174 (104)	미아동 1261-280 중로1-503	미아동 1261-72	일반 도로		서고3 (69.01.18)	
기정	소로	2	4	8	국지 도로	210	미아동 637-440 중로1-47	미아동 1261-634 중로2-484	일반 도로		서고105 (83.02.24)	
기정	소로	3	(1)	6	국지 도로	30	미아동 1261-423 소로2-4	미아동 1261-431	일반 도로		서고18 (19.01.10)	
기정	소로	3	(2)	6	특수 도로	50 (35)	미아동 1261-531	미아동 813-6	보행자 전용 도로 (고가)		서고18 (19.01.10)	공공청사② (28.6㎡), 삼양로 (199.3㎡), 폭포소공원 (72.1㎡) 과 중복결정

※ ()는 미아4구역 내 폭원 및 연장이며, 도로번호는 임시 번호임

나) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고 (관리청)
				기정	변경	변경후		
변경	2	공공청사	미아동 1261-548일대	1,440	감)31	1,409	-	건축물 기부채납 - 지하1층/지상3층, 연면적 2,030㎡ - 환산 부지면적 : 1,386㎡ • 도시재생지원센터(876.6㎡) : 서울시 • 육아종합지원센터(509.4㎡) : 강북구

※ 향후 토지가 및 건축계획 변경 등에 따라 연면적 및 지분 면적은 조정될 수 있음

○ 건축범위 결정조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높 이(층)
2	공공청사	50% 이하	관계법규에 따름 (공공임대주택 건립시 공공주택 특별법 제40조의6에 따라 용적률 완화 가능)	관련법규에 따름

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	가 구	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
획 지	소계	21,293	감) 320	20,973	100.0	-
	4-1	18,804	감) 264	18,540	88.4	공동주택
	4-2	1,641	감) 43	1,598	7.6	종교시설
	4-3	848	감) 13	835	4.0	종교시설

2) 건축물 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분		가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	4-1	• 건축법 시행령 [별표1] 제2호의 공동주택 • 주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대시설 및 복리시설 등	허용용도외의 용도는 불허
		4-2	• 건축법 시행령 [별표1] 제6호의 종교시설	허용용도외의 용도는 불허
		4-3	• 건축법 시행령 [별표1] 제6호의 종교시설	허용용도외의 용도는 불허

나) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

○ 건폐율 계획

구 분	지 역	건 폐 율	비 고
기정	4-1 (공동주택)	제3종일반주거지역	50% 이하
기정	종교	제3종일반주거지역	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름

○ 용적률 계획

구 분		용 적 률				비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
				상한용적률	법정상한용적률	
기정	4-1 (공동주택)	210%	-	250% 이하	262.59% 이하	
변경	4-1 (공동주택)	210%	212.02 %	252.96% 이하	265.55% 이하	
기정	종교	● 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름				

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브	비 고
기정	4-1 (공동주택)	-
변경	4-1 (공동주택)	2.02% (단독주택세입자 대책반영)

■ 상한용적률 완화 사항

구 분		용적률 완화		비 고
		공공시설 기부채납	임대주택 건설	
기정	4-1 (공동주택)	40.00%	12.59%	총52.59%
변경	4-1 (공동주택)	40.94%	12.59%	총53.53%

○ 높이 계획

구 분	지 역	높이기준	비 고
기정	4-1 (공동주택)	제3종일반주거지역	평균 23.5층이하 / 최고28층이하 / 최고높이 90m이하
기정	종교	제3종일반주거지역	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름

3) 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용	비 고
건축한계선	간선도로변	• 보행공간, 휴식공간, 가로형 공원 등 조성 - 건축한계선 : 5m	• 서측 삼양로변 • 남측 송인로변
	이면도로변	• 보행공간, 휴식공간, 가로형 공원 등 조성 - 건축한계선 : 3m	• 동측 18m도로변 • 북측 8m도로변

4) 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

가) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
전면공지	건축한계선 후퇴부분	• 건축한계선으로 조성되는 대지 내 공지로서 보행공간확보, 보행로변 휴식공간, 선형의 녹지축 및 가로형공원 조성을 목적으로 공공에 향시 개방토록 조성
공공보행통로	공동주택부지내	• 공공보행통로(폭5.5m)는 “삼각산 가는 길” 계획을 고려하여 상시보행이 연결이 가능하도록 계획

나) 환경관리계획

구 분	목표기준	현황 및 검토결과 검토 항목	계획에 반영 사항
1. 생태면적율	생태면적률 30% 이상	• 생태면적률 32.55% (당초 36.22%)	• 기준 30%이상 초과 확보
2. 녹지네트워크	녹지평가 지표1	• 대상지 내 충분한 녹지공간 조성으로 내·외부 녹지네트워크 개선	• 사업지구내 녹지를 최대한 보전하여 녹지변화로 인한 영향 최소화
3. 지형변동	절성토비율 20%미만	• 사업 특성상 대규모 절성토 발생은 없음	• 지형에 순응한 계획 수립
	지형변동비율 30%미만	• 지형변동 비율 미미함	• 지형에 순응한 계획 수립
	지하수위보전	• 지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	• 지하공간 최소화, 흠막이 공법 실시
4. 비오톱	3등급	• 단지내 충분한 녹지공간 조성에 따라 비오톱 변화	• 자연환경을 고려한 단지내 식생 계획 수립
5. 일조	일조침해 최소화	• 일조간섭이 예상되는 북측·서측 인접(200m)지역에 학교시설 없음	• 건축물간 녹지조성 및 건축배치를 고려하여 충분한 일조를 확보토록 계획함
6. 바람 및 미기후	바람길 확보	• 주풍향 WNW(서북서풍)	• 녹지공간확보 • 건축물의 방향은 바람의 진행 방향을 고려하여 계획하여 바람 차단 최소화
7. 에너지	에너지절약 계획 수립	• 실시설계시, 에너지절약시스템 및 에너지절약설비 반영토록 계획	• 에너지절약계획서 및 에너지성능 지표검토서 작성
	신재생에너지 사용	• 사업지구 내 사용 에너지는 청정 연료로 계획	• 에너지절약계획 수립으로 연료 사용량 최소화

8. 경관	Skyline 보전	지나치게 장대한 규모를 지양하고 인접사업지역 및 주거지와 조화를 이루도록 계획	- 주변스카이라인의 연속성을 확보한 건물높이계획 - 건축물의 차폐·위압감 완화
	조망권 확보	보도 및 차도에서의 가로녹지율이 30% 이상이 요구되나 현재 조경 식재계획의 미수립으로 분석이 불가함	추후 실시계획시 부지 경계변의 조경녹지 계획으로 가로녹지율 향상되도록 반영할 계획
9. 휴식 및 여유공간	휴식 및 여가공간 최대확보	당해 사업부지 내 조성 필요	단지 내 어린이놀이터 및 다양한 공동이용시설 계획
10. 보행친화공간	보행자전용도로 계획 수립	사업대상지 주변과의 연계성 강화 및 보행연결을 위하여 단지 내 광장신설	외부공원 및 주출입구 등을 고려한 보행로 조성
11. 물순환	강우에 의한 토사유출 방지	우수유출 및 토사유출 예상	- 침사지 설치로 토사유출 방지 - 절·성토사면 비닐덮개 등 포설
12. 소음 및 진동	소음 65dB(A) 진동 65dB(V)	주변으로 소음의 영향 예상됨	가설방음판넬(높이:4.0~5.0m, 연장:774m) 설치, 저소음·진동 장비 사용 등 저감방안 수립·시행
13. 폐기물	폐기물 발생 최소화	- 공사시 생활폐기물 발생량 27kg/일, 분뇨 발생량 26.5ℓ/일 - 운영시 생활폐기물 발생량 1,121.0kg/일, 분뇨 발생량 1,100.3ℓ/일	발생 폐기물을 성상별 구분하여 분리배출 및 강북구 조례 및 폐기물 처리계획에 의거하여 처리함으로써 생활쓰레기 발생량을 최소화 할 계획
14. 수질	필요용수량 급수	일급수량 : 312m³/일	기존 시 상수관로에서 공급
	오·우수 적정처리	일오수량 : 208m³/일	기존 시 우수관로에 연계해 처리

다) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한한 결정 조서

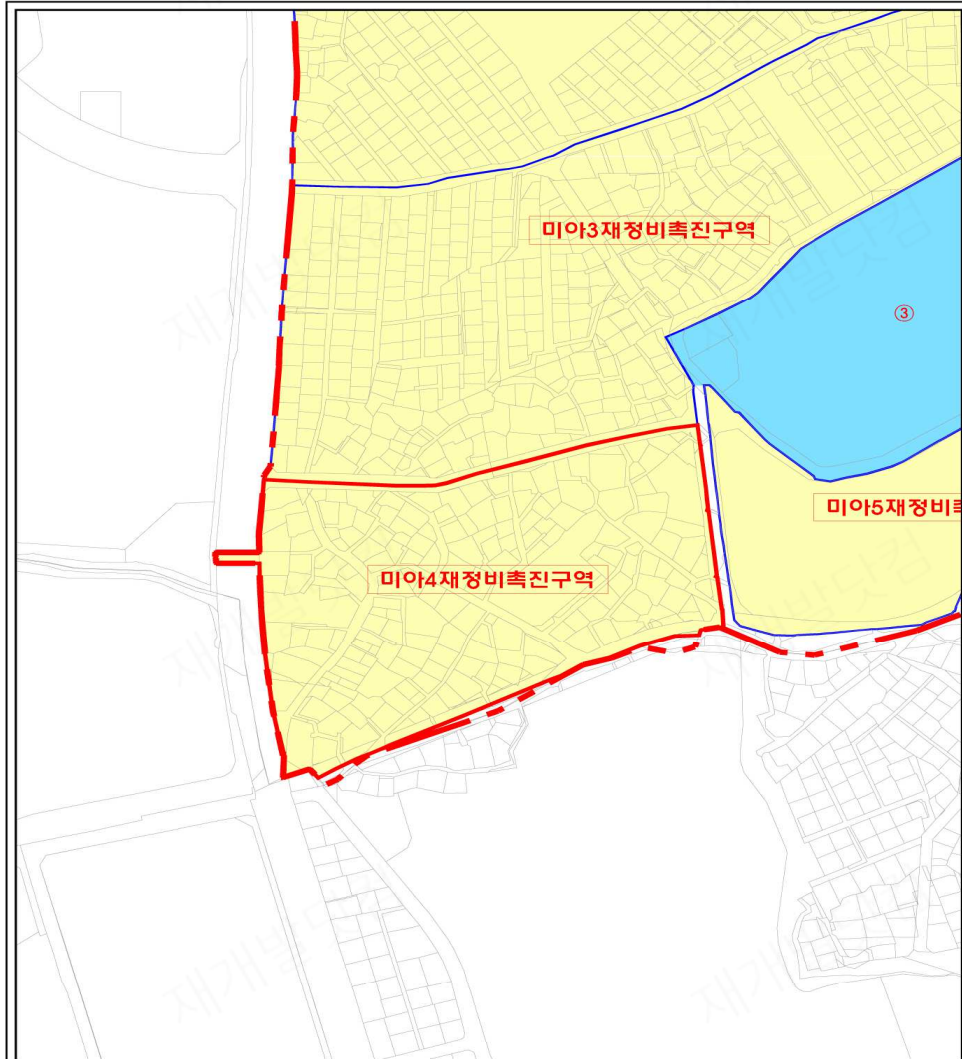
○ 임대주택은 공공임대주택으로 서울시에 매각(처분)

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 소형주택
합 계	493	100	10	10	-	2.0	100	-
40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
40~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
50~60㎡이하	204	41.4	10	10	-	2.0	100	-
60~85㎡이하	289	58.6	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-

5. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항 등은 「미아재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시

6. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택건축본부 주거사업과(☎02-2133-7228) 및 강북구 도시계획과 (☎02-901-6862)에 관계 도서를 각각 비치하고 있습니다.

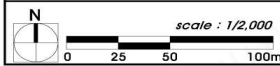
■ 미아4재정비촉진구역 구역결정도(변경 없음)



미아 재정비촉진지구

미아4재정비촉진구역

구역 결정도



■ LEGEND

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 재정비촉진구역
- 존치관리구역

■ Key map



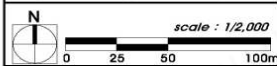
■ 미아4재정비촉진구역 용도지역지구 결정도(변경 없음)



미아 재정비촉진지구

미아4재정비촉진구역

용도지역·용도지구결정도



■ LEGEND

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역(12층이하)
- 제3종일반주거지역
- 일반미관지구

※ 서울특별시고시 제2019-129호(2019.4.18.)에 의거 미관지구 일괄 폐지

■ Key map



■ 미아4재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(기정)



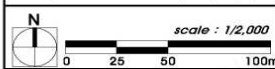
■ 택지

구분	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	층수계획	최고높이	
택지	4-1	조합원 및 분양아파트	50.0	262.59	평균 23.5층 최고 28층	90m
	4-2	종교시설	관련법규에 따름			
	4-3	종교시설	관련법규에 따름			

미아 재정비촉진지구

미아4재정비촉진구역

재정비촉진계획결정도(기정)



■ LEGEND

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 주거
- 종교
- 공공시설
- 도로
- 공공보행통로

■ Key map



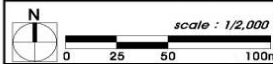
■ 미아4재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(변경)



미아 재정비촉진지구

미아4재정비촉진구역

재정비촉진계획결정도(변경)



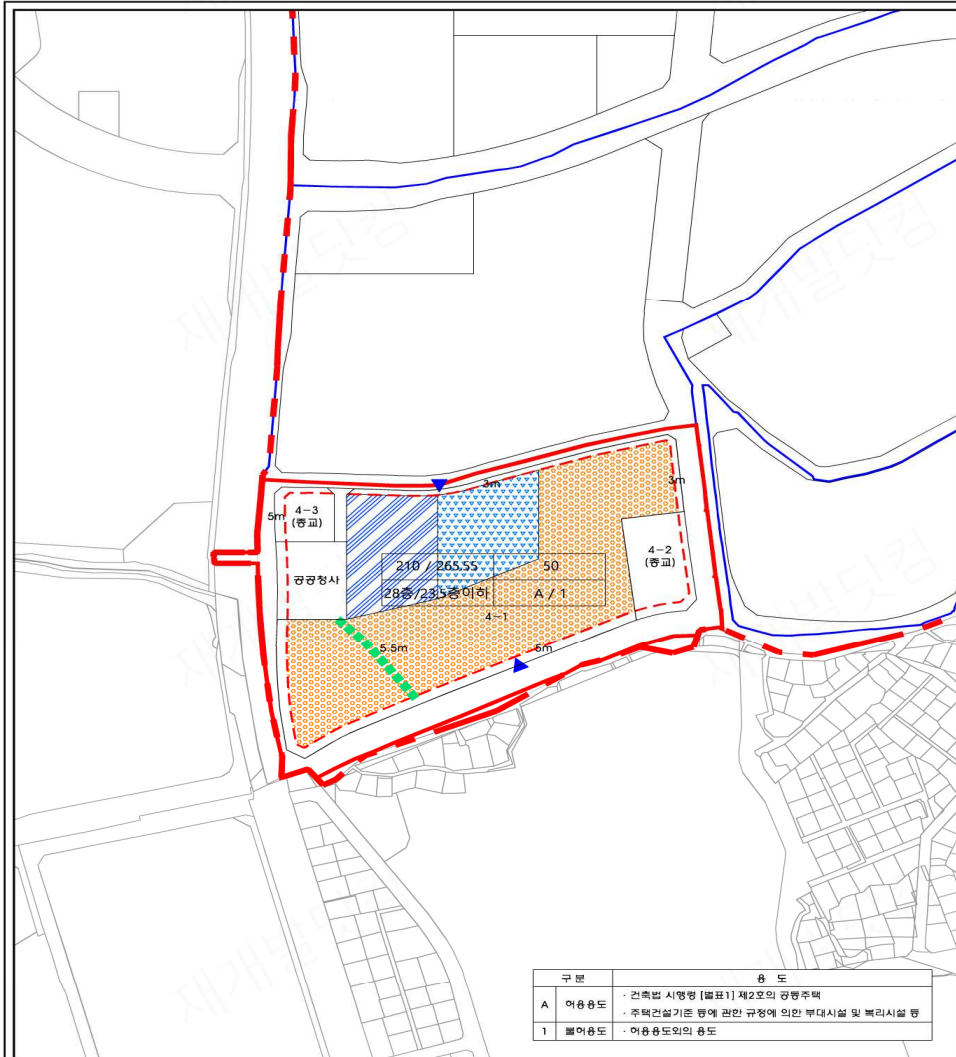
■ LEGEND

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 주거
- 종교
- 공공시설
- 도로
- 공공보행통로

■ Key map



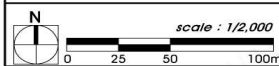
■ 미아4재정비촉진구역 지구단위계획 결정도(변경)



미아 재정비촉진지구

미아4재정비촉진구역

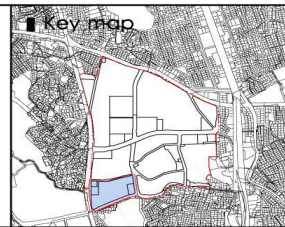
지구단위계획결정도(변경)



■ LEGEND

- 미아재정비촉진(확장)지구
- 지구단위계획구역
- 건축한계선
- 공공보행통로(5.5m)
- ▲ 차량출입구
- 고층탑상방배치구간(21~29층)
- 고층형배치구간(13~24층)
- 테라스 + 고층형배치구간
- 기존/상한용적률 건축물
- 최고/평균층수 여용/불여용도

■ Key map



붙임 : 미아재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 변경 결정(총괄) 고시

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적(변경)

명칭		유형	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
미아재정비 촉진지구	계	주거 지형	강북구 미아동 438번지 일대	938,301.7	감) 411	937,890.7	
	기존지구			578,607.7	-	578,607.7	
	확장지구			359,694.0	감) 411	359,283.0	미아4구역 측량성과를 반영한 면적 조정

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도(변경 없음)

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경 없음)

4. 재정비촉진계획의 개요(변경)

○ 기존지구(변경 없음)

○ 확장지구(변경)

1) 토지이용에 관한 계획(변경, 미아4구역 측량에 의한 면적 조정)

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총계		359,694	감) 411	359,283	100.00	
주택 건설 용지	소계	235,539	감) 264	235,275	65.48	
	주거용지	235,539	감) 264	235,275	65.48	
	주거복합	-	-	-	-	
기반 시설 용지	소계	118,891	감) 91	118,800	33.06	
	공공시설	3,471	감) 31	3,440	0.96	복합커뮤니티센터 도시재생지원센터 육아종합지원센터
	문화시설	3,926	-	3,926	1.09	여성문화체육센터
	학교	46,608	-	46,608	12.96	
	유치원	1,269	-	1,269	0.35	
	도서관	1,500	-	1,500	0.42	청소년정보도서관
	공원	14,133	-	14,133	3.93	
	녹지	1,223	-	1,223	0.34	
	공공공지	2,144	-	2,144	0.60	유보지(1,602㎡)포함
	광장	491	-	491	0.14	
	도로	44,126	감) 60	44,066	12.27	-
종교용지		5,264	감) 56	5,208	1.46	

2) 인구·주택수용계획(변경)

주택유형		주택수(호)			인구수(인)			비고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계		5,811	감) 1	5,810	15,340	감) 3	15,337	2.64인/ 가구
촉진구역	소계	4,785	감) 1	4,784	12,632	감) 3	12,629	
	60㎡이하	2,558	감) 6	2,552	6,753	감) 16	6,737	
	60~85㎡이하	1,918	증) 5	1,923	5,063	증) 13	5,076	
	85㎡초과	309	-	309	816	-	816	
존치지역		1,026	-	1,026	2,708	-	2,708	

※ 변경사유 : 미아4구역 세부 건축설계에 따른 주택규모별 건설비율 조정

3) 기반시설 설치계획(교육, 문화시설 등)(변경)

구 분		개소	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
합 계		8개소	56,774	감) 31	56,743	-
교육·문화 시설	교육시설	4개소	47,877	-	47,877	유치원, 중학교, 송천초교, 영훈학교
	도서관	1개소	1,500	-	1,500	청소년정보도서관
	공공청사	2개소	3,471	감) 31	3,440	북한커뮤니티센터, 도시재생지원센터, 육아종합지원센터
	문화시설	1개소	3,926	-	3,926	여성문화체육센터

※ 변경사유 : 미아4구역 측량성과를 반영한 면적 정정

4) 공원·녹지 및 환경보전계획(변경 없음)

5) 교통계획(변경 없음)

6) 경관계획(변경 없음)

7) 도시·주거환경정비기본계획(변경)

가) 도시환경정비사업부문(해당 없음)

나) 주택재개발사업부문(변경 없음)

다) 주택재건축사업부문(변경)

구 분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적 (ha)	기준 용적률 (%)	건폐율 (%)	층수	추진 단계	주택 유형	비고
기정	미아4	C	미아동	1261-376	2.8	210	50	-	2	공동	면적
변경	미아4	C	미아동	1261-376	2.8	210	50	-	2	공동	감) 411㎡

※ 추진단계는 재정비촉진계획에서 정하는 단계적 사업추진계획서에 따름

※ 변경사유 : 미아4구역 측량성과를 반영한 면적 정정

8) 재정비촉진구역 및 존치구역 지정에 관한 사항(변경)

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			사업의 종류	비고
			기정	변경	변경후		
총계			359,694	감) 411	359,283	-	
재정비 촉진 구역	소계		284,527	감) 411	284,116	-	
	미아2재정비촉진구역	미아동 403-44	179,566	-	179,566	주택재개발	
	미아3재정비촉진구역	미아동 636-32	57,558	-	57,558	주택재개발	
	미아4재정비촉진구역	미아동 1261-376	28,928	감) 411	28,517	주택재건축	
	미아5재정비촉진구역	미아동 476	18,475	-	18,475	주택재개발	사업완료
존치관리구역			75,167	-	75,167	-	

※ 변경사유 : 미아4구역 측량성과를 반영한 면적 조정

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경)

- 가) 미아2재정비촉진구역(주택재개발사업)(변경 없음)
 나) 미아3재정비촉진구역(주택재개발사업)(변경 없음)
 다) 미아4재정비촉진구역(주택재건축사업)(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
계		28,928	감) 411	28,517	100.0
주거지역	제2종일반주거지역	66	-	66	0.2
	제3종일반주거지역	28,862	감) 411	28,451	99.8

※ 변경사유 : 미아4구역 측량성과를 반영한 면적 조정

- 라) 미아5재정비촉진구역(주택재개발사업)(변경 없음)

10) 재정비촉진사업별 용도지구 변경계획(변경)

- 가) 미아2재정비촉진구역(주택재개발사업)(변경 없음)
 나) 미아3재정비촉진구역(주택재개발사업)(변경 없음)
 다) 미아4재정비촉진구역(주택재건축사업)

구 분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
폐지	①	미관지구	일반미관지구	삼양로변	12,223 (2,217)	817 (150)	15	서고285 (05.9.29)	

※ 서울특별시고시 제2019-129호(2019.4.18.)에 의거 미관지구 일괄 폐지

※ ()는 구역 내 면적 및 연장

- 라) 미아5재정비촉진구역(주택재개발사업)(변경 없음)

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

구분	주용도	용적률(%)		건폐율(%)	층수	
		기준용적률	상한용적률		최고/평균층수	최고높이
미아2재정비 촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	190	235.0	60%이하	35층/15.8층	105m
미아3재정비 촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	190	244.4	60%이하	29층/17.5층	90m
미아4 재정비 촉진구역	기정	210	262.59	50%이하	28층/23.5층	90m
	변경	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) 미아4구역 상한용적률(265.55%)은 법적상한용적률임

12) 기반시설의 비용분담계획(변경)

가) 재정비촉진지구 기반시설(변경)

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	118,891	감) 91	118,800	100	
공공시설	3,471	감) 31	3,440	2.90	복합커뮤니티센터 도시재생지원센터 육아종합지원센터
문화시설	3,926	-	3,926	3.31	여성문화체육센터
학교	46,608	-	46,608	39.23	
유치원	1,269	-	1,269	1.07	
도서관	1,500	-	1,500	1.26	청소년정보도서관
공원	14,133	-	14,133	11.90	
녹지	1,223	-	1,223	1.03	
공공공지	2,144	-	2,144	1.80	유보지(1,602㎡) 포함
광장	491	-	491	0.41	
도로	44,126	감) 60	44,066	37.09	-

※ 변경사유 : 미아4구역 측량성과를 반영한 면적 조정

나) 재정비촉진구역별 기반시설 분담(변경)

구역명		구역면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)					
			계획 기반시설 ①	계획기반시설내 국공유지 ②	기존기반시설내 국공유지 ③	유상매입 시설 ④	순부담면적 (①-②-③-④)	
							면적	비율
계	기정	284,527	84,469.7	29,509	20,833	-	34,127.7	12.0
	변경	284,016	84,379.7	29,513	20,265	-	34,601.7	12.2
미아2재정비촉진구역		179,566	56,824	21,179	13,397	-	22,248	12.4
미아3재정비촉진구역		57,558	15,912	5,027	3,502	-	7,383	12.8
미아4재정비 촉진구역	기정	28,928	9,439.7	2,920	3,625	-	2,894.7	10.0
	변경	28,517	9,348.7	2,924	3,057	-	3,367.7	11.8
미아5재정비촉진구역		18,475	2,294	383	309	-	1,602	10.0

※ 미아3구역 계획기반시설면적 내 도서관시설 부지환산면적(1,497㎡) 포함

※ 미아4구역 계획기반시설면적 내 공공청사 [도시재생지원센터(연면적 1,280㎡), 육아종합지원센터(연면적 750㎡)] 환산부지면적(1,386.0㎡) 및 미아4구역 내 보행연결교(폭6m×길이50m 중 210㎡) 환산 부지면적(418.7㎡) 포함

※ 변경사유 : 미아4구역 측량성과를 반영한 면적 조정

- 13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경 없음)
 14) 단계적 사업추진에 관한 사항(변경 없음)
 15) 기타계획(방재계획, 정보화계획, 에너지순환계획, 특성화계획, 여성친화적계획)(변경 없음)
 16) 광고물 관리계획(변경 없음)
 17) 폐기물 처리에 관한 계획(변경 없음)
 18) 재정비촉진구역별 재정비촉진계획
 가) 미아2재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경 없음)
 나) 미아3재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경 없음)
 다) 미아4재정비촉진구역(주택재건축사업)(변경) : 생략(본문 내용과 같음)
 라) 미아5재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경 없음)
 19) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서
 가) 재정비촉진지구 결정(변경)
 (1) 재정비촉진지구 결정(변경) 조서

구분	지 구 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
주거지형	미아재정비 촉진(확장)지구	미아동 438번지 일대	359,694	감) 411	359,283	미아4구역 측량성과를 반영한 면적 정정

나) 용도지역 결정(변경)

(1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)
			기 정	변 경	변경후	
계			359,694	감) 411	359,283	100.0
주거 지역	일 반 주 거 지 역	제1종일반주거지역	10,988	-	10,988	3.1
		제2종일반주거지역(7층)	59,772	-	59,772	16.6
		제2종일반주거지역(12층)	198,981	-	198,981	55.4
		제3종일반주거지역	89,953	감) 411	89,542	24.9
	준주거지역		-	-	-	-

※ 변경사유 : 미아4구역 측량성과를 반영한 면적 정정

다) 용도지구 결정(변경)

(1) 용도지구 결정(변경) 조서 (변경 없음)

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (㎡)	최 초 결정일	비고
폐지	1	미관 지구	일반 미관지구	삼양로변	12,223 (9,995)	817 (667)	15	서고285 (05.09.29)	-

※ 서울특별시고시 제2019-129호(2019.4.18.)에 의거 미관지구 일괄 폐지

※ ()는 지구 내 면적 및 연장

라) 도시계획시설 결정(변경)

(1) 교통시설 : 변경 없음

(2) 공간시설 : 변경 없음

(3) 공공·문화체육시설(변경)

가. 학 교 : 변경 없음

나. 공공청사(변경)

○ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	공공청사	미아동 469-6 일대	2,031	-	2,031	서고90 (10.3.18)	복합커뮤니티센터
변경	2	공공청사	미아동 1261-548 일대	1,440	감) 31	1,409	-	건축물 기부채납 - 지하1층/지상3층, 연면적 2,030㎡ - 환산 부지면적 : 1,386㎡ • 도시재생지원센터(876.6㎡) : 서울시 • 육아종합지원센터(509.4㎡) : 강북구

※ 향후 토지가 및 건축계획 변경 등에 따라 연면적 및 지분 면적은 조정될 수 있음

○ 건축범위 결정조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높 이(층)
2	공공청사	50% 이하	관계법규에 따름 (공공임대주택 건립시 공공주택 특별법 제40조의6에 따라 용적률 완화 가능)	관계법규에 따름

○ 공공청사 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
2	공공청사	• 면적 : 감) 31㎡	• 미아4구역 측량성과를 반영한 면적 정정

다. 도서관 : 변경 없음

라. 문화시설 : 변경 없음

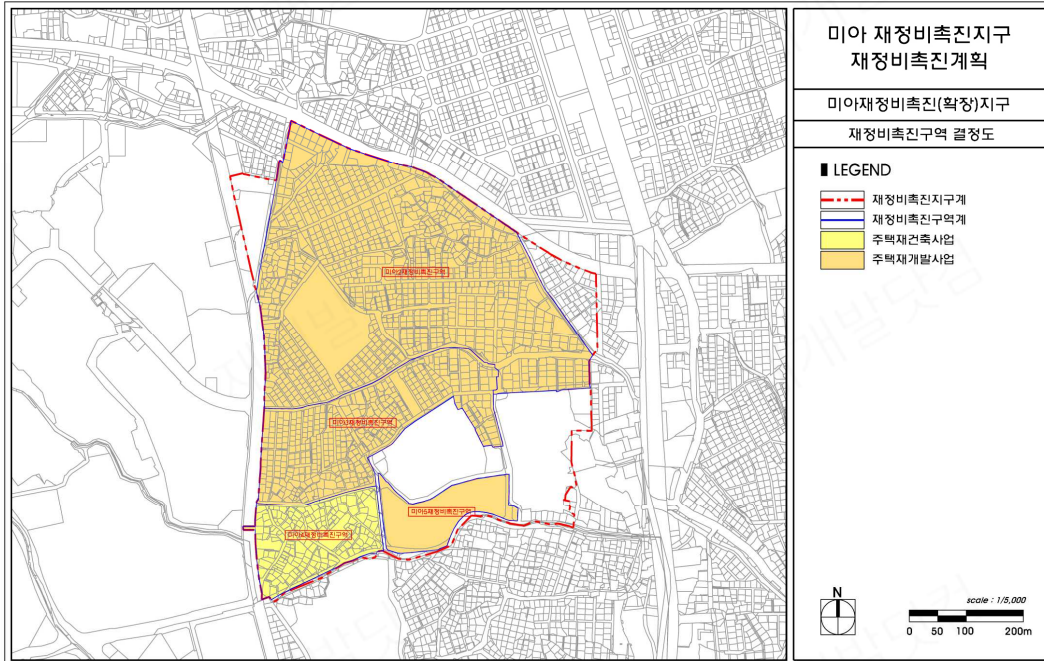
5. 지구단위계획 결정에 관한 사항

1) 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	미아4 지구단위계획구역	미아동 1261번지 일원	28,928	감) 411	28,517	• 미아4구역 측량성과를 반영한 면적 정정

[관련도면]

■ 미아재정비촉진(확장)지구 재정비촉진구역 결정도 (변경 없음)



■ 미아재정비촉진(확장)지구 토지이용계획결정도 (변경 없음)

