

◆ 서울특별시고시 제2023-6호

미아재정비촉진(확장)지구 재정비촉진계획(미아3구역) 변경 결정 및 지형도면 고시

1. 2003 - 372 (2003.11.18.) , 2006 - 215
 2005 - 255 (2005.03.03.) , 2008 - 445
 (2006.06.29.) () ,
 (2008.12.11.), 2010 - 90 (2010.03.18.), 2014 - 26
 (2014.01.23.), 2014 - 248 (2014.07.03.),
 2016 - 84 (2016.03.31.), 2016 - 353 (2016.11.10.),
 2017 - 275 (2017.07.27.), 2019 - 18 (2019.01.10.),
 2020 - 186 (2020.05.07.), 2020 - 350 (2020.08.27.)
 2020 - 423 (2020.10.22.)
 , 「 」 5
 1 12 1 ,
 5 5 12 3 , 5 15
 , 13 「 」 50

2. 「 」 8

2023 1 5

1. ()

명 칭		유 형	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	증 감	변 경	
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. ()

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	28,517.0	-	28,517.0	-
미아5재정비촉진구역	18,475.0	-	18,475.0	-
존치관리구역	75,167.0	-	75,167.0	-

3.

가. (, 3)

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	-

· ()

1) (, 3)

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	-	14,589.4	25.4	-
	도 로	11,433.4	-	11,433.4	19.9	-
	공 원	3,156.0	-	3,156.0	5.5	-
	노인복지시설 및 공공청사③	(1,497.0)	-	(1,497.0)	-	미아2 재정비촉진구역 내 건축물 기부채납
택 지 (획 지)	소 계	42,964.0	-	42,964.0	74.6	-
	3-1	39,393.0	-	39,393.0	68.4	공동주택
	3-2	3,379.0	-	3,379.0	5.9	공동주택
	3-3	192.0	-	192.0	0.3	종교시설

2) · (, 3)

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	-	1,037	2,737	-	2,737	(기정) 임대 179세대 (변경) 임대 179세대
	60㎡이하	650	-	650				
	60㎡초과~85㎡이하	384	-	384				
	85㎡초과	3	-	3				

3) ()
○ ()

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) ()
가) () ()

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	458	22	보조 간선	596 (422)	미아동 637 - 359 중로1 - 47	미아동 862 - 1 소로1 - 814	일반 도로		서고350 (20.08.27)	
기정	중로	1	47	20~26 (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		서고3 (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		서고354 (90.10.24)	
폐지	소로	2	1	8	국지 도로	239	미아동 474 - 4 중로2 - 484	미아동 471 - 14 중로3 - 482	일반 도로		서고105 (83.02.24)	
신설	소로	2	1	8	국지 도로	239	미아동 474 - 4 중로2 - 484	미아동 471 - 14 중로3 - 482	일반 도로		금회신설	
기정	소로	2	2	8	국지 도로	248	미아동 474 - 4 중로2 - 484	미아동 471 - 14 중로3 - 482	일반 도로		서고 제2010 - 90호 (10.3.16)	
기정	소로	2	4	8	국지 도로	210	미아동 637 - 440 중로1 - 47	미아동 1261 - 634 중로2 - 484	일반 도로		서고105 (83.02.24)	

주) 1. 폭원 및 연장내()는 미아3재정비촉진구역 내 해당함

2. 금회 신설되는 소로 2-1호선은 폭원 및 선형변경은 없으며, 조서상 폐지·신설되는 사항임(실효도로 제지정)

○ ()

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로2-1호	도로신설 - B : 8m / L : 239m	장기미집행 실효도로에 대하여 미아3구역내 원활한 교통소통을 위해 금회신설(재지정)

) () ()

구분	도면표시 번 호	시 설 명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	④	공원	문화 공원	미아동 637-56일대	3,156	-	3,156	서고 제2010-90호 (10.3.16)	-

5) ()

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
합 계		미아3 재정비 촉진구역내	5,652.60	-	5,652.60	-
공동 이용 시설	관리사무소		298.64	-	298.64	-
	주민공동시설		3,036.25	-	3,036.25	-
	문 고		283.05	-	283.05	-
	보육시설		667.08	-	667.08	-
	어린이놀이터		683.59	-	683.59	-
	노인정		421.58	-	421.58	-
	주민운동시설		212.74	-	212.74	-
	경비실		49.67	-	49.67	-

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

6) ()

가)

결정 구분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신축	철거 이후	
기정	미아3재정비 촉진구역	57,553.4	서울시 강북구 미아동 439번지 일대	460	-	-	460	-	-

)

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	연면적 (㎡)	주용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	평균층수/ 최고층수 (높이)
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
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 /29층이하 (90m이하)
			3-2	3,379.0	미아동 473번지일대	-				
			3-3	192.0	미아동 473-15	-	종교시설	관계 법규에 의함		
주택의 규모 및 규모별 건설비율			● 주택공급계획 : (기정) 1,045세대(임대179세대 포함) → (변경) 1,037세대(임대179세대 포함)							
			구 분					변 경		
								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							

)

()

○

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택 등)	신설(계획) 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				

구 분	산 정 내 용	
	- 상한용적률 = 기준용적률$\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha(\text{토지})+0.7\times\alpha(\text{건축물}))$ ▶ 대상지 - 기준용적률 190% $\alpha(\text{토지}) = 7,902.0\text{m}^2 / (42,964.0 - (1,497\text{m}^2))$ = 0.190561 ▶ 상한용적률 (완화가능용적률) = $190\% \times (1+1.3\times 1\times 0.190561)$ = 237.07% (적용 229.06%)	$\alpha(\text{토지}) = \text{공공시설 등 부지제공 면적(토지)} / \text{공공시설 등 부지제공 후 대지면적}$
법정상한용적률	법정상한용적률 = 244.4%(계획기준) 이하	증가용적률 15.34%

7) () ()

-

,

가

,

구 분	시설명	시설규모	관리청
도로	중로 1 - (47)	중로 1-(47) 호선 일부확장 - 폭 20~26(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 174m	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
	소로 2 - (4)	소로 2-(4)호선 일부확장 - 폭 8m, 연장 210m	강북구
공원	문화공원	문화공원 조성 - 면적 : 3,140㎡	강북구

8)

()

-

「

」 42 (

)

()

계획기준	- 임대주택건설 : 주택 전체 건립세대수의 17% 이상 (※ 재정비촉진계획 결정사항) - 전용면적 40㎡이하 : 임대주택 건립세대수의 40%이하	
산출근거	- 건설 세대수 : 1,037세대 - 임대주택 건설계획 : 179세대 - 1,037세대 × 17% = 176.29 세대 이상 ∴ 179세대 > 176.29세대	
세대규모 (전용)	세대수	비고 (규모별 비율)
40㎡이하	68	38%
40㎡초과 ~ 50㎡이하	77	43%
50㎡초과 ~ 60㎡이하	34	19%
전체	179	-

◆ 임대주택의 건설에 관한 계획

■ 임대주택 위치도



■ 예시



9) ()
가)
)

구 분	목표기준	현황 및 검토결과 검토 항목	계획에 반영 사항
1. 생태면적율	30%	• 건축유형에 따른 생태면적율 기준 : 공동주택(개발면적660㎡이상) 30%이상 적용	• 생태면적율 35.39%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 토석정보공유시스템을 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
	조망권 확보	• 건축물 입지에 따른 경관 변화 예상	• 합리적 조경계획수립 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 계획 수립	• 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) ()

-

,

11) ()

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
			현황	계획	증감	
주택재개발	2011년 (2단계)	주택재개발조합	964호	기정) 1,045호 변경) 1,037호	증) 81호 증) 73호	-

12) ()

13) ()

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, 건설기술 진흥법, 건축법, 산업안전 보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 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) ()

구 분	제2종일반주거, 제3종일반주거	비 고
구역면적(㎡)	57,553.40	
대지면적(㎡)	42,772.00	
용적률산정용 연면적(㎡)	97,975.29	-
건축면적(㎡)	11,158.78	-
용적률(%)	229.06	244.4% 이하
건폐율(%)	26.09	60% 이하
주차대수	1,212대	-

4.

가. ()
 ○ ()

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

. ()
 ○ ()

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

. () ()
 1) () ()

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	458	22	보조 간선	596 (422)	미아동 637-359 중로1-47	미아동 862-1 소로1-814	일반 도로		서고350 (20.08.27)	
기정	중로	1	47	20~26 (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		서고3 (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		서고354 (90.10.24)	
폐지	소로	2	1	8	국지 도로	239	미아동 474-4 중로2-484	미아동 471-14 중로3-482	일반 도로		서고105 (83.02.24)	
신설	소로	2	1	8	국지 도로	239	미아동 474-4 중로2-484	미아동 471-14 중로3-482	일반 도로		금회신설	

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	소로	2	2	8	국지 도로	248	미아동 474-4 중로2-484	미아동 471-14 중로3-482	일반 도로		서고 제2010-90호 (10.3.16)	
기정	소로	2	4	8	국지 도로	210	미아동 637-440 중로1-47	미아동 1261-634 중로2-484	일반 도로		서고105 (83.02.24)	

주) 1. 폭원 및 연장내()는 미아3재정비촉진구역 내 해당함

2. 금회 신설되는 소로 2-1호선은 폭원 및 선형변경은 없으며, 조서상 폐지·신설되는 사항임(실효도로 재지정)

2) () ()

구분	도면표시 번호	시 설 명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
변경	④	공원	문화 공원	미아동 637-56일대	3,156	-	3,156	서고 제2010-90호 (10.3.16)	-

1) 가 ()

구 분	가 구	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
획 지	소계	42,964.0	-	42,964.0	100.0	-
	3-1	39,393.0	-	39,393.0	91.7	공동주택
	3-2	3,379.0	-	3,379.0	7.9	공동주택
	3-3	192.0	-	192.0	0.4	종교시설

2) ()

구 분	가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	3-1	• 건축법 시행령 [별표1] 제2호의 공동주택 및 부대복리시설
기정	허용용도	3-2	• 건축법 시행령 [별표1] 제2호의 공동주택 및 부대복리시설
기정	허용용도	3-3	• 건축법 시행령 [별표1] 제6호의 종교시설

허용용도 외 용도는 틀
도시건축공동위원회 심의를 거쳐
변경 가능

○

구 분		지 역	건 폐 율	비 고
기정	3-1, 3-2(공동주택)	제2종일반주거지역 제3종일반주거지역	60% 이하	
기정	3-3(종교시설)	제2종일반주거지역	● 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름	

○

구 분		용 적 륜(%)				비 고	
		기준용적률	허용용적률	상한용적률			
				상한용적률	법정상한용적률		
기정	3-1, 3-2(공동주택)	190	-	229.06 이하	244.4 이하		
기정	3-3(종교시설)	● 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름					

○

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

○

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

3)

구 분	적용위치	계 획 내 용	비 고
건축한계선	간선도로변	● 보행공간, 휴식공간, 가로형 공원 등 조성 - 건축한계선 : 5m	● 서측 삼양로변 ● 북측 삼양로20길변
	이면도로변	● 보행공간, 휴식공간, 가로형 공원 등 조성 - 건축한계선 : 3m	● 8m, 12m도로변 ● 준공용도로변

()

1)

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)

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

() ()

1)

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)

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)

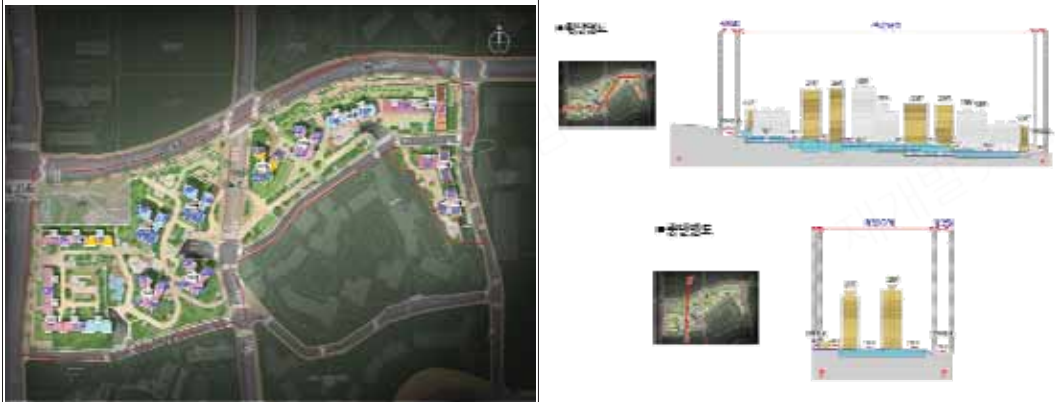
건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대 중 소형주택
합 계	1,037	100.0	179	179	-	17.3	100.0	-
40㎡이하	70	6.8	68	68	-	6.6	38.0	-
40㎡초과~50㎡이하	83	8.0	77	77	-	7.4	43.0	-
50㎡초과~60㎡이하	497	47.9	34	34	-	3.3	19.0	-
60㎡초과~85㎡이하	384	37.0	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	3	0.3	-	-	-	-	-	-

4)

구 분	목표기준	현황 및 검토결과 검토 항목	계획에 반영 사항
1. 생태면적율	30%	건축유형에 따른 생태면적율 기준 : 공동주택(개발면적660㎡이상) 30%이상 적용	생태면적율 35.39%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 토석정보공유시스템을 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 대상사실인 주거 시설이 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

구 분	목표기준	현황 및 검토결과 검토 항목	계획에 반영 사항
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
	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 계획 수립	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 소음진동영향 - 운영시 도로에 의한 소음영향	- 공사시 저감대책수립 - 이종창등의 방음창 설치

◆ 건축배치도 및 단면도



※ 주변 지형 및 연결구역에 순응한 단지 배치계획 수립을 위해 정비가반시설, 통경축 유지

◆ 임대세대 소셜믹스(사회혼합) 계획



5. ()

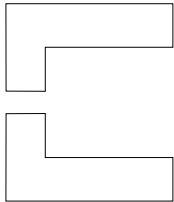
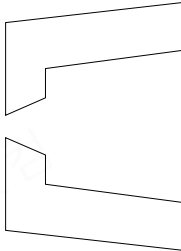
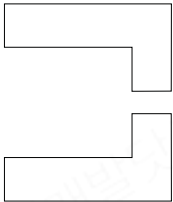
□

구 분		내 용
건축물의 높이 및 층수계획	3-1(공동주택) 3-2(공동주택)	평균 17.5층 / 최고 29층이하 (90m이하)
	3-3(종교시설)	국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등에 따름
스카이라인 계획	• 단지 높이계획에 부합되도록 계획수립	
건축한계선	중로1-(47) 중로1-(458)	• 대지 경계선으로부터 5m
	중로2-(484) 중로3-(482) 소로2-(1) 소로2-(4)	• 대지 경계선으로부터 3m
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	• 확일적이고 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.

□

가

구분	기정 건축배치도	경미한 변경 가능	경미한 변경 불가능
주동 형태			

6. ()

1) () ()
가)

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		-	-	-	-	-

2) ()

가) ()

○ ()

- ()

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	(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	국지 도로	273	미아동 480-7 중로1-503	미아동 862-1 중로1-458	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	2	(1)	8	국지 도로	239	미아동 474-4 중로2-484	미아동 471-14 중로3-482	일반 도로		서고105 (83.02.24)	

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				
신설	소로	2	(1)	8	국지 도로	239	미아동 474 - 4 중로2 - 484	미아동 471 - 14 중로3 - 482	일반 도로		금회신설	
기정	소로	2	(2)	8	국지도로	248	미아동 474 - 4 중로2 - 484	미아동 471 - 14 중로3 - 482	일반 도로	-	서고 제445호 (08.12.11.)	-
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	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.)	-
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)	-
기정	소로	2	(114)	8~10	국지도로	99	미아동 673 - 1 중로3 - 481	미아동 681	일반 도로	-	서고 제350호 (20.08.27)	-
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	(-)	8	국지도로	230	미아동 455 - 25	미아동 415 - 1	일반 도로	-	서고 제350호 (20.08.27)	-

주) 1. 폭원 및 연장내()는 미아3재정비촉진구역 내 해당함

2. 금회 신설되는 소로 2-1호선은 폭원 및 선형변경은 없으며, 조서상 폐지·신설되는 사항임(실효도로 재지정)

- ()

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로2-1호	- 도로신설 - B : 8m / L : 239m	장기미집행 실효도로에 대하여 미아3구역내 원활한 교통소통을 위해 금회신설(재지정)

) ()

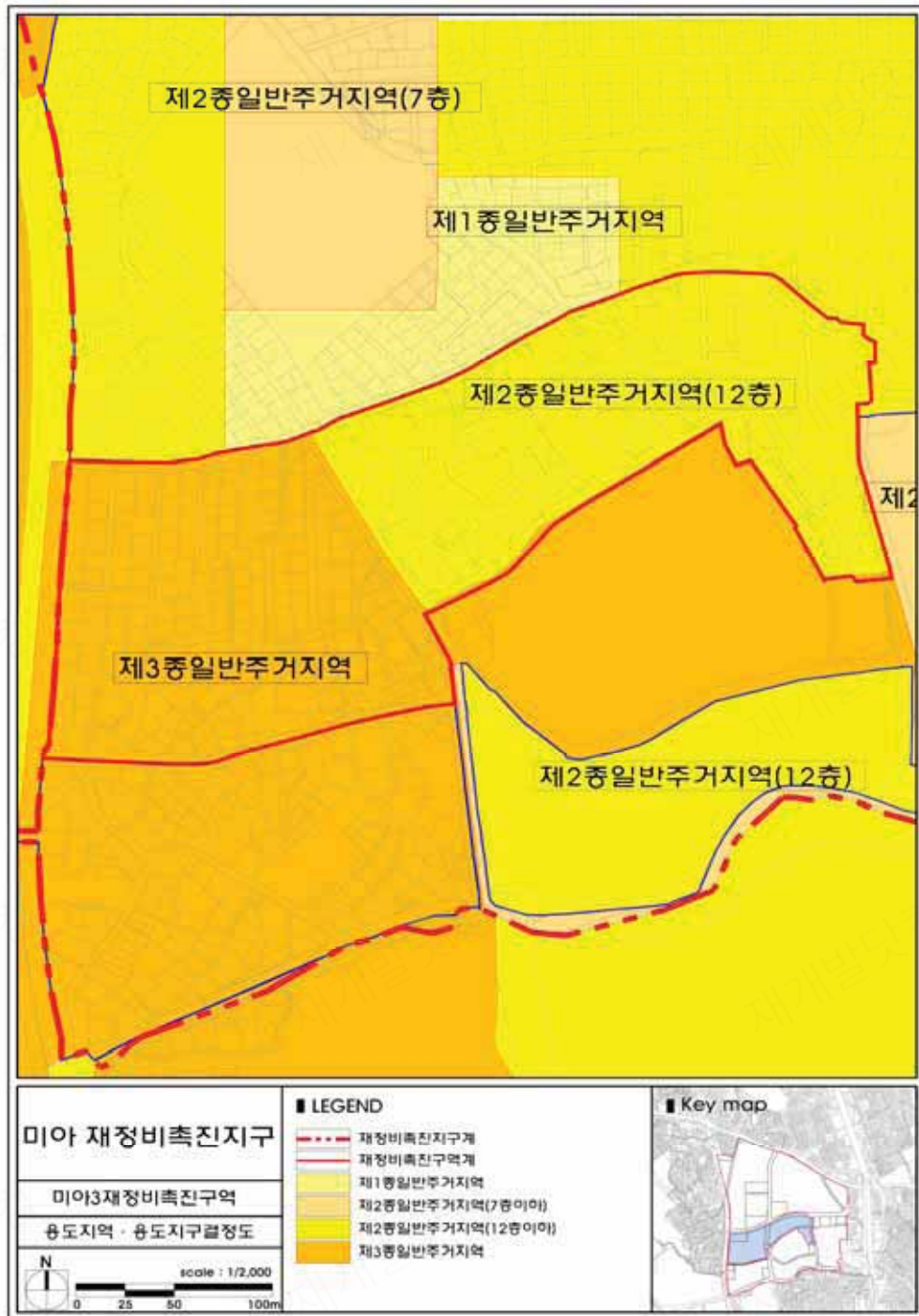
) ()

7. [()] (3) 「 : ()

8. () ,
.

9. (02 - 2133 - 7227)
(02 - 901 - 2562) .

< >
■ 3 ()



■ 3 ()



■ 3 ()



■ 3 ()



구분	주용도	건축률(%)	용적률(%)	층수제한	최고높이	
택지	3-1	조립원 및 분양아파트	60	244.4	평균 17.5층 최고 29층	90m
	3-2	조립원 및 분양아파트	60	244.4	평균 17.5층 최고 29층	90m
	3-3	종교시설	관련법규에 따름			

미아 재정비촉진지구

미아3재정비촉진구역

재정비촉진계획결정도(기정)

N

scale : 1/2,000

0 25 50 100m

LEGEND

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 주거
- 공업
- 도
- 원
- 로

Key map

■

3

()



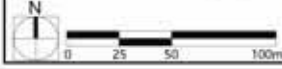
■ 3 ()



미아 재정비촉진지구

미아3재정비촉진구역

지구단위계획결정도(변경)



LEGEND

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 건축한계선
- 차량진출입불허구간
- 차량출입구
- 통행구간
- 고층합성형배치구간(21~29층)
- 저층합성형배치구간
- 연도형합성형배치구간(12층이하)
- 연도형혼합형배치구간(단상/합상)

기존/상업용지	건축물
지공/정선중	민용(민용용도)

Key map



붙임 : 미아재정비촉진(확장)지구 재정비촉진계획 변경(총괄)

1. . . . ()

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
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. ()

3. ()

4. ()

1)

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	-	236,856.0	65.9	-
	주거용지	236,856.0	-	236,856.0	65.9	-
	주거복합	-	-	-	-	-
기반 시설 용지	소 계	115,317.4	-	115,317.4	32.1	-
	공공시설	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)
	문화시설	-	-	-	-	-
	학 교	38,007.0	-	38,007.0	10.6	-
	유 치 원	5,340.0	-	5,340.0	1.5	-
	도 서 관	-	-	-	-	-
	노인복지시설 및 공공청사③	1,500.0	-	1,500.0	0.4	노인복지시설 및 공공청사③
	공 원	14,642.0	-	14,642.0	4.1	-
	녹 지	1,167.0	-	1,167.0	0.3	-
	공공공지	-	-	-	-	-

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
	광 장	491.0	-	491.0	0.1	-
	도 로	48,700.4	-	48,700.4	13.6	-
근린생활시설		1,900.0	-	1,900.0	0.5	-
종교용지		5,205.0	-	5,205.0	1.5	-

2) . : 17,030 / 6,451 ()

주택유형		주택수(호)	인구수(인)	비고
합 계		6,451	17,030	2.64인/ 가구
촉진 구역	소계	5,425	14,322	
	60㎡이하	3450	9,108	
	60~85㎡이하	1764	4,657	
	85㎡ 초과	211	557	
존치지역		1,026	2,708	

3) , , ()

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) . ()

구 분	개소	면적(㎡)			특 성
		기정	변경	변경후	
합 계		15,809	-	15,809	전체구역면적의 5.7% 세대당 3.5㎡
②	1개소	5,444	-	5,444	청소년교육문화공원
③	1개소	5,186	-	5,186	어린이공원
④	1개소	3,156	-	3,156	송천문화공원
⑥	1개소	856	-	856	소공원
녹지	1개소	1,167	-	1,167	경관녹지

5) : ()

6) : ()

7) . :
○ :
○ ()

구 분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적 (ha)	기준 용적률 (%)	건폐율 (%)	층수	추진 단계	주택 유형	비고
기본	미아3	C	미아동	1261 - 376	5.7	190	60	-	2	공동	-

※ 추진단계는 재정비촉진계획에서 정하는 단계적 사업추진계획서에 따름

8) ()

구 분		위치	면적(㎡)			사업의종류
			기 정	증 감	변 경	
재정비촉진지구			359,278.4	-	359,278.4	
촉진구역	소 계		284,111.4	-	284,111.4	
	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	28,517.0	-	28,517.0	주택재건축
	미아5재정비촉진구역	미아동 476	18,475.0	-	18,475.0	사업완료
존치관리구역			75,167.0	-	75,167.0	

9) ()

가. 2 ()

. 3 ()

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 ()

. 5 ()

10) ()

구분	주용도	용적률(%)		건폐율(%)	층수	
		기준용적률	상한용적률		최고/평균층수	최고높이
미아2재정비 촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	210	260.9	25%이하	35층/19.9층	105m
미아3재정비 촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	190	주1)244.4	60%이하	29층/17.5층	90m
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) 미아3구역 및 미아4구역 상한용적률은 법적상한용적률임

11) ()

구 역 명	면적(㎡)	기반시설면적(㎡)				
		계획기반시설 ①	계획기반시설내 국공유지 ②	기존기반시설내 국공유지 ③	유상매입 시설 ④	순부담면적 ① - ② - ③ - ④
계	284,111.4	69,020.1	15,320.4	14,955.0		38,744.7
미아2재정비촉진구역	179,566.0	41,291.0	6,924.0	8,494.0	-	25,873.0
미아3재정비촉진구역	57,553.4	주1)16,086.4	5,089.4	3,095.0	-	7,902.0
미아4재정비촉진구역	28,517.0	주2)9,348.7	2,924.0	3,057.0	-	3,367.7
미아5재정비촉진구역	18,475.0	2,294.0	383.0	309.0	-	1,602.0

※ 주1) 노인복지시설 및 공공청사③의 건립비용에 대한 환산부지면적 1,497㎡ 포함

※ 주2) 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) ()

구 분	전체세대수	임대주택(호)			
		소 계	40㎡이하	40 ~ 50㎡이하	50㎡초과
미아2재정비촉진구역	3,519	604	238	178	188
미아3재정비촉진구역	1,037	179	68	77	34
미아4재정비촉진구역	493	10	-	-	10
미아5재정비촉진구역	376	70	70	-	-
계	5,425	863	376	255	232

13) ()

14) ()

15) ()

16) ()

17) 가. 2 () ()
 . 3 () () : ()
 . 4 () ()
 . 5 () ()
 . () ()

18) ()

가. () ()

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	-

()

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		-	-	-	-	-

()

(1) ()

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)	-

※ 미관지구는 서울특별시고시 제2019-129호(2019.04.18.)로 폐지된 사항이나 폐지되기 전 미관지구 내용을 기재함

※ ()는 미아재정비촉진지구 내 면적 및 연장

()

(1) ()

가) ()

□ ()

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	(458)	22	보조 간선	596	미아동 637-359 중로1-47	미아동 862-1 소로1-814	일반 도로		서고350 (20.08.27)	
기정	중로	1	(47)	20~30	보조 간선	5,055 (466)	미아동	수유동	일반 도로		건설부고시 제738호 (63.12.24.)	
기정	중로	1	(503)	20	보조간 선	724 (580)	미아동 560-30	미아동 126-337	일반 도로		서고 제387호 (78.08.03.)	
기정	중로	2	(483)	18	집산 도로	143	미아동 637-359 중로1-458	미아동 437-11	일반 도로		서고 제90호 (10.03.18.)	
기정	중로	2	(484)	18	집산도 로	174	미아동 1261-280 중로1-503	미아동 1261-72	일반 도로		서고 제3호 (69.01.18.)	

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	3	(482)	12~16	국지 도로	273	미아동 862-1 중로1-458	미아동 480-7 중로1-503	일반 도로		서고 제354호 (90.10.24)	
폐지	소로	2	(1)	8	국지 도로	239	미아동 474-4 중로2-484	미아동 471-14 중로3-482	일반 도로		서고 제105호 (83.02.24)	
신설	소로	2	(1)	8	국지 도로	239	미아동 474-4 중로2-484	미아동 471-14 중로3-482	일반 도로		금회신설	
기정	소로	2	(2)	8	국지도 로	248	미아동 474-4 중로2-484	미아동 471-14 중로3-482	일반 도로		서고 제445호 (08.12.11.)	
기정	소로	2	(3)	8	국지도 로	59	미아동 61-86	미아동 468-10	일반 도로		서고 제445호 (08.12.11.)	
기정	소로	2	(4)	8	국지도 로	210	미아동 637-440 중로1-47	미아동 1261-634 중로2-484	일반 도로		서고 제105호 (83.02.24.)	
기정	소로	3	(1)	6	국지도 로	30	미아동 1261-423 소로2-4	미아동 1261-431	일반 도로		서고 제18호 (19.01.10.)	
기정	소로	3	(2)	6	특수도 로	50	미아동 1261-531	미아동 813-6	보행자 전용 도로 (고가)		서고 제18호 (19.01.10.)	
기정	소로	2	(114)	8~10	국지도 로	99	미아동 673-1 중로3-481	미아동 681	일반 도로		서고350 (20.08.27)	
기정	소로	1	(1)	10	국지도 로	190	미아동 883 중로1-47	미아동 673-1 소로2-114	일반 도로		서고350 (20.08.27)	
기정	소로	2	(-)	8	국지도 로	230	미아동 455-25	미아동 415-1	일반 도로		서고350 (20.08.27)	

주) 연장내()는 재정비촉진지구 내 해당함

○ ()

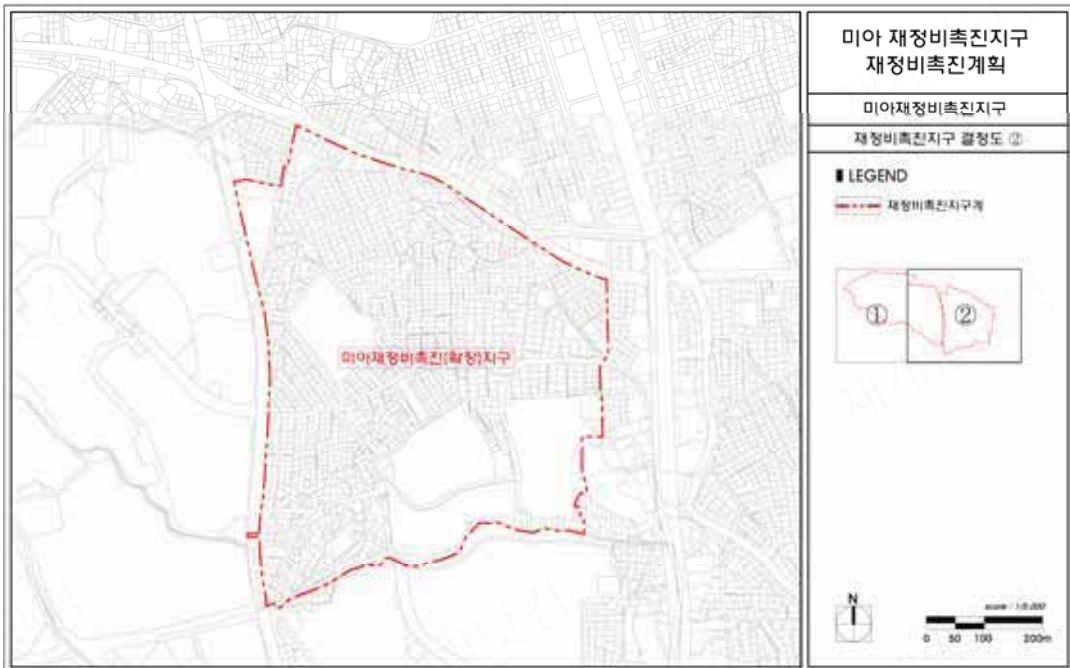
변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로2-1호	- 도로신설 - B : 8m / L : 239m	장기미집행 실효도로에 대하여 미아3구역내 원활한 교통소통을 위해 급회신설(제지정)

(2) ()

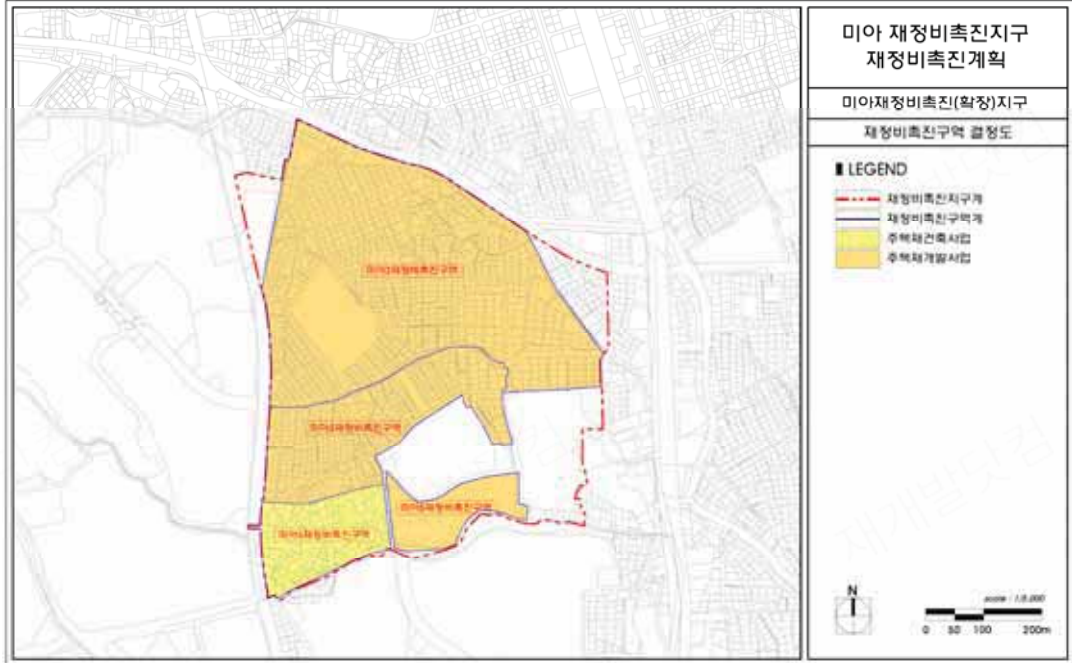
(3) · ()

< >

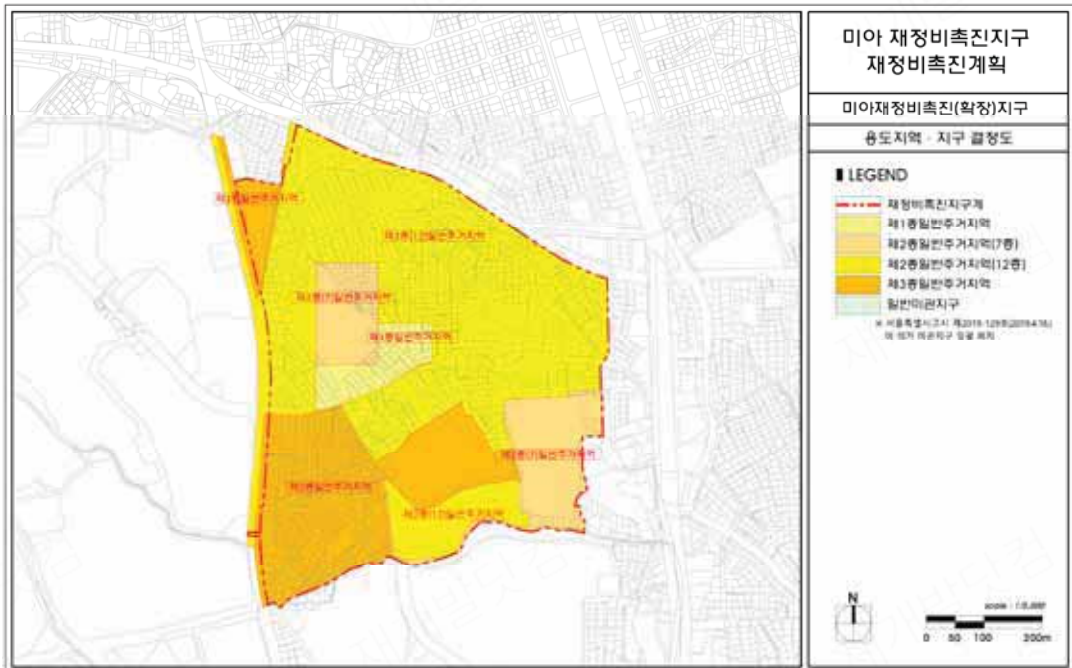
■ () ()



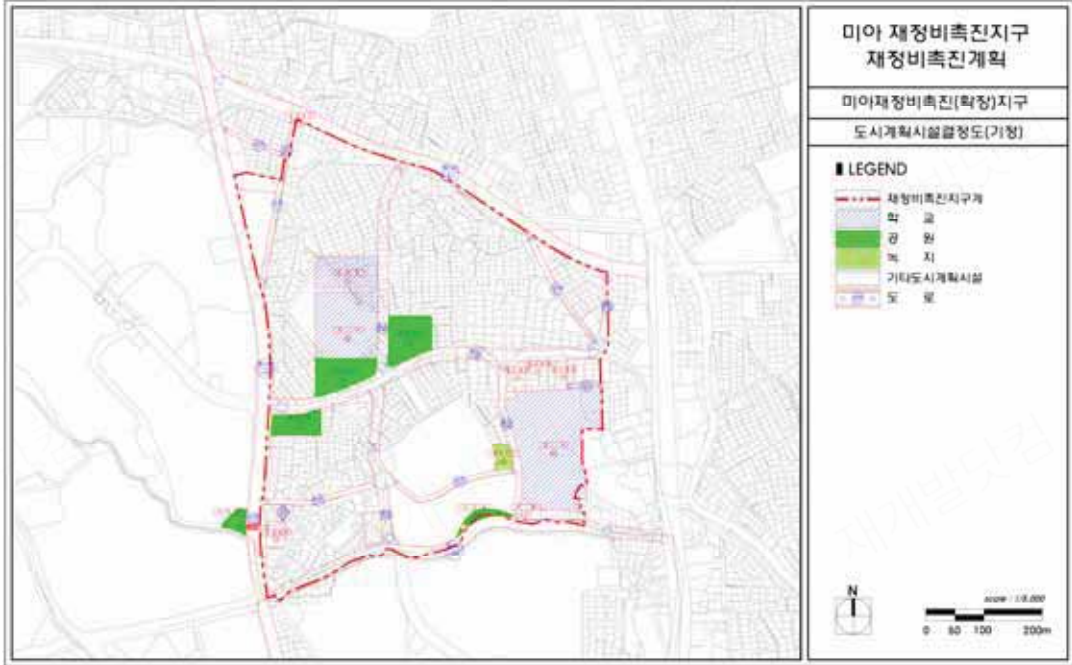
■ () ()



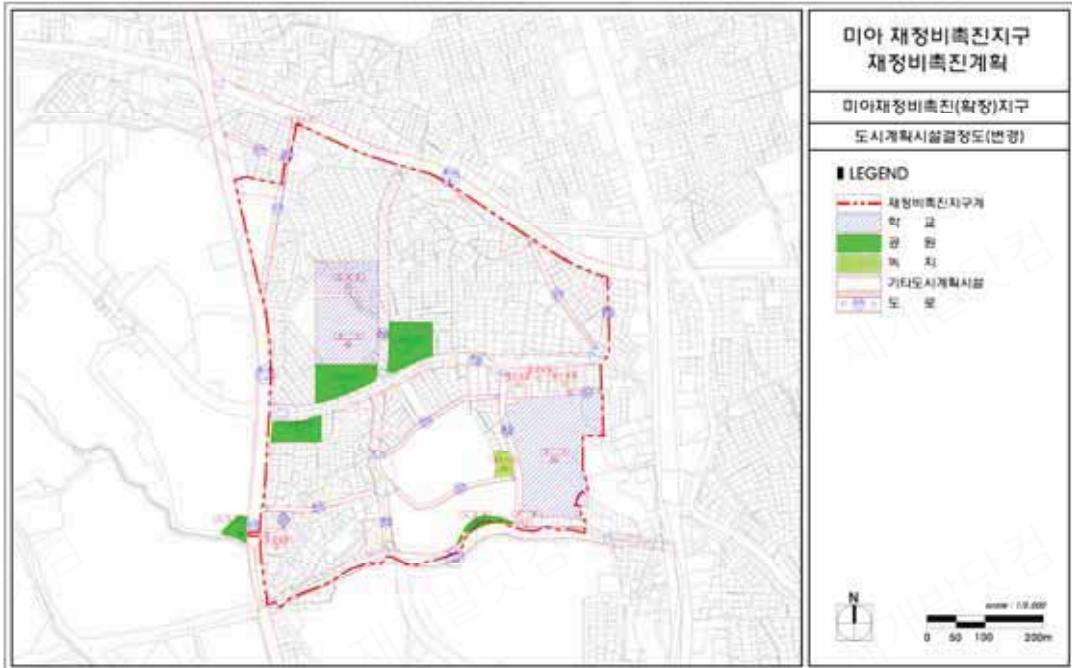
■ () ()



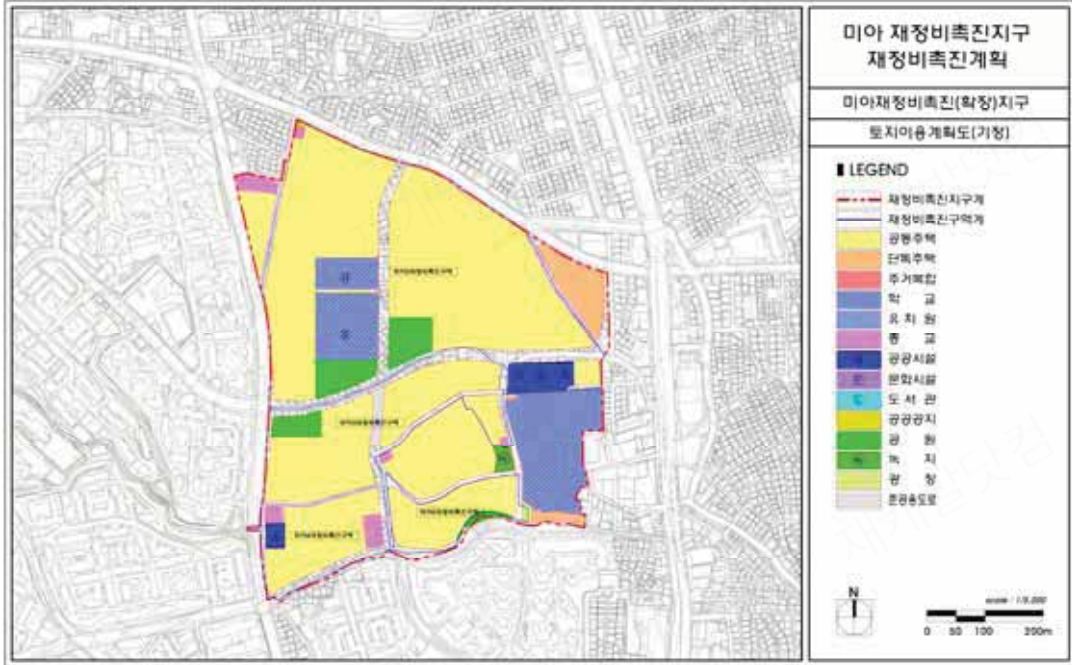
■ () ()



■ () ()



■ () ()



■ () ()

