

공 고

◎ 서울특별시 강북구 공고 제2025 - 1231호

미아2재정비촉진구역 재정비촉진계획변경(안) 공람공고

미아2재정비촉진(확장)지구 미아2재정비촉진구역의 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 토지등소유자 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조 제3항 및 같은법 시행령 제9조 제1항의 규정에 따라 주민공람을 실시하며, 의견이 있을 경우 공람기간 내 아래 공람장소에 의견서를 제출하시기 바랍니다.

2025. 9. 12.

서울특별시 강북구청장

가. 공람기간: 2025. 9. 12.(금) ~ 2025. 9. 26.(금) (14일간)

나. 공람장소: 강북구청 주거정비과 (☎02-901-2564)

다. 의견제출: 공람기간 내 공람장소에 의견서 제출

※ 의견서는 공람기간(2025.9.26.) 내 강북구청 주거정비과에 우편도착하거나 직접 제출하신 경우에 유효함

라. 공람내용: 미아2재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경(안)에 관한 사항

마. 공람대상: 토지등소유자 및 이해관계인

바. 공지사항: 본 공람의 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 하며,
모든 공람 관계서류 및 도면은 본 공람으로 갈음함

사. 공람내용: 재정비촉진계획 변경결정에 관한 사항

Ⅰ. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 (변경없음)

Ⅱ. 재정비촉진사업의 완료 목표연도 (변경)

1. 기준연도: 2004년
2. 목표연도: 2030년(기정) → 2033년(변경)

Ⅲ. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)

Ⅳ. 재정비촉진계획의 개요

1. 재정비촉진계획의 개요 (변경없음)

명칭		유형	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기정	증감	변경	
미아 재정비 촉진지구	계	주거 지형	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. 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	증) 1,260.0	238,116.0	66.3	-
	주거용지	236,856.0	증) 1,260.0	238,116.0	66.3	-
	주거복합	-	-	-	-	-
기반 시설 용지	소 계	115,317.4	증) 640.0	115,957.4	32.3	-
	공공시설	1,409.0	-	1,409.0	0.4	도시재생지원센터, 육아종합지원센터
	공공청사①	2,500.0	감) 2,500.0	-	-	공공청사①(송천동주민센터) → 복합청사(공공청사①+사회복지시설)로 중복결정
	복합청사	-	증) 3,200.0	3,200.0	0.9	공공청사①(송천동주민센터) 및 사회복지시설을 중복결정
	공공청사②	1,561.0	증) 539.0	2,100.0	0.6	공공급식센터 → 서울시민대학 동북권 캠퍼스(용도 및 위치변경)
	노인복지시설 및 공공청사③	1,500.0	감) 1,500	-	-	노인복지시설 및 공공청사③ → 복합청사(공공청사①+사회복지시설)로 중복결정
	학 교	38,007.0	증) 3,238.0	41,245.0	11.5	송천초교 이전(병설유치원 신설 포함) 영훈학교
	유 치 원	5,340.0	감) 5,340.0	-	-	단설유치원 → 송천초교 내 병설유치원
	공 원	14,642.0	증) 1,600.0	16,242.0	4.5	-
	녹 지	1,167.0	-	1,167.0	0.3	-
	광 장	491.0	-	491.0	0.1	-
	도 로	48,700.4	증) 1,403.0	50,103.4	13.9	-
	근린생활시설		1,900.0	감) 1,900.0	-	-
종교용지		5,205.0	-	5,205.0	1.4	-

3. 인구·주택수용계획 (변경)

- 18,309인 / 6,935세대

주택유형	주택수(호)			인구수(인)			비고
	기정	증감	변경	기정	증감	변경	
합 계	6,451	증) 484	6,935	17,030	증) 1,279	18,309	
촉진 구역	소계	5,425	증) 484	14,322	증) 1,279	15,601	2.64인/가구
	60㎡ 이하	3,450	감) 380	9,108	감) 1,003	8,105	
	60~85㎡ 이하	1,764	증) 744	2,508	증) 1,965	6,622	
	85㎡ 초과	211	증) 120	331	증) 317	874	
촌치지역	1,026	-	1,026	2,708	-	2,708	

4. 기반시설 설치계획 (변경)

구 분	개 소		면 적(㎡)			비 고
	기정	변경	기 정	증 감	변 경	
합 계	7	6	50,317	감) 2,363	47,954	-
교육· 공공· 사회 복지 시설	교육시설	3	3	43,347	감) 2,102	41,245 송천초교, 영훈학교 ※ 단설유치원을 송천초교 내 병설유치원으로 변경
	노인복지시설 및 공공청사③	1	-	1,500	감) 1,500	- 노인복지시설 및 공공청사③ → 복합청사(공공청사①+사회복지시설)로 중복결정
	공공청사①	1	-	2,500	감) 2,500	- 공공청사①(송천동주민센터) → 복합청사(공공청사①+사회복지시설)로 중복결정
	복합청사	-	1	-	증) 3,200	3,200 공공청사①(송천동주민센터) 및 사회복지시설을 중복결정
	공공청사②	1	1	1,561	증) 539	2,100 공공급식센터 → 서울시민대학 동북권 캠퍼스
	공공청사	1	1	1,409	-	1,409 도시재생지원센터, 육아종합지원센터

5. 공원녹지계획 및 환경보전계획 (변경)

구 분	개 소	면 적(㎡)			특 성
		기정	증감	변경	
계	5개소	15,809	증) 1,600	17,409	전체구역면적의 5.5%, 세대당 2.7㎡
② 생활권 공원	1개소	5,444	감) 1,863	3,581	청소년교육문화공원 → 소공원
③ 생활권 공원	1개소	5,186	증) 3,463	8,649	어린이공원
④ 주 제 공 원	1개소	3,156	-	3,156	송천문화공원
⑥ 생활권 공원	1개소	856	-	856	소공원
녹 지	1개소	1,167	-	1,167	경관녹지 (기 설치)

6. 교통계획 (변경)

- 교통계획 변경(공람장소 비치)

7. 경관계획 (변경)

- 스카이라인계획 변경(공람장소 비치)

8. 도시및주거환경정비기본계획 (변경)

가) 주택재개발사업부문

■ 주택재개발사업부문

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적 (ha)	기준 용적률 (%)	평균 층수	건폐율 (%)	추진 단계	사업 방식	정비 유형	비고
기정	미아2	C	미아동	403-44	18.0	210	20층 이하	25	1	주택 재개발	전면 개발	
변경	미아2	C	미아동	403-44	18.0	220	-	25	1	주택 재개발	전면 개발	

※ 추진단계는 재정비촉진계획에서 정하는 단계적 사업추진계획서에 따름

나) 주택재건축사업부문 (변경없음)

9. 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 (변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)	사업의 종류	비고
총계			359,278.4	-	
촉진 구역	소계		284,091.4	-	
	미아2재정비촉진구역	미아동 403-44	179,566.0	주택재개발	
	미아3재정비촉진구역	미아동 636-32	57,553.4	주택재개발	
	미아4재정비촉진구역	미아동 1261-376	28,497.0	주택재건축	
	미아5재정비촉진구역	미아동 476	18,475.0	주택재개발	사업완료
존치관리구역			75,167.0	-	

10. 재정비촉진사업별 용도지역 결정계획 (변경)

가) 용도지역

1) 미아2재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)
	기정	중감	변경	
계	179,566	-	179,566	100.0
제1종일반주거지역	15,094	중) 2,668	17,762	9.9
제2종일반주거지역(7층)	18,631	감) 1,951	16,680	9.3
제2종일반주거지역	145,841	감) 145,841	-	-
제3종일반주거지역	-	중) 145,124	145,124	80.8

2) 미아3재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경없음)

3) 미아4재정비촉진구역(주택재건축사업) (변경없음)

4) 미아5재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경없음)

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

구분	구역면적 (㎡)	기준용적률 (원화)(%)	상한용적률 (%)	법적상한 용적률(%)	건폐율 (%)	층수		최고 높이	비고
						평균	최고		
미아2 재정비 촉진구역	기정	179,566.0	210 ⁴⁾	260.9	-	25 이하	19.9층	35층	105m
	변경	179,566.0	220 ⁴⁾	267.3	310%	25 이하	25.8층	45층	145m
미아3재정비 촉진구역	57,553.4	190 ¹⁾	244.4 ³⁾	-	60 이하	17.5층	29층	90m	주택재개발
미아4재정비 촉진구역	28,497.0	212.02 ²⁾	252.96	265.55	50 이하	23.5층	28층	90m	주택재건축
미아5재정비 촉진구역	18,475.0	190	230.0	-	60 이하	14.0층	15층	48m	주택재개발 (사업완료)

1) 미아3: 가중평균치 적용, 2) 미아4: 단독주택세입자대책 반영, 3) 미아3: 역세권 완화적용

4) 미아2: 소형주택, 고령화, 저출산, 사업성 보장 인센티브 적용

12. 기반시설 비용분담계획 (변경)

■ 재정비촉진구역별 기반시설 분담면적 산정

구 분			촉진구역(㎡)					
			소계	미아2재정비 촉진구역	미아3재정비 촉진구역	미아4재정비 촉진구역	미아5재정비 촉진구역	
촉진구역 면적			284,091.4	179,566.0	57,553.4	28,497.0	18,475.0	
기 반 사 설 면 적 (㎡)	계획기반시설①	기 정	69,000.1	41,291.0	16,086.4	9,328.7	2,294.0	
		변 경	75,354.5	47,645.4	16,086.4	9,328.7	2,294.0	
	계획기반시설내 국공유지②	기 정	15,300.4	6,924.0	5,089.4	2,904.0	383.0	
		변 경	15,688.5	7,312.1	5,089.4	2,904.0	383.0	
	기존기반시설내 국공유지③	기 정	14,955.0	8,494.0	3,095.0	3,057.0	309.0	
		변 경	13,086.0	6,625.0	3,095.0	3,057.0	309.0	
	유상매입시설면적④		-	-	-	-	-	
순부담면적(㎡)			기 정	38,744.7	25,873.0	7,902.0	3,367.7	1,602.0
			변 경	46,580.0	33,708.3	7,902.0	3,367.7	1,602.0
순부담률(%)			기 정	13.6%	14.4%	13.7%	11.8%	8.7%
			변 경	16.4%	18.8%	13.7%	11.8%	8.7%

※ 현재(2025년9월) 미아3재정비촉진구역 재정비촉진계획(안) 변경 중으로 내용 미반영

13. 임대주택건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경)

구분	계		미아2재정비촉진구역		미아3재정비 촉진구역	미아4재정비 촉진구역	미아5재정비 촉진구역
	기정	변경	기정	변경			
사업유형	-	-	주택재개발	주택재개발	주택재개발	주택재건축	주택재개발
계	863	968	604	709	179	10	70
40㎡ 이하	376	305	238	167	68	-	70
40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	255	213	178	136	77	-	-
50㎡ 초과~ 60㎡ 이하	232	403	188	359	34	10	-
60㎡ 초과~ 85㎡ 이하	-	47	-	47	-	-	-

14. 단계별 사업추진에 관한 사항 (변경)

구분	단계	사업기간			해당구역	비고
		추진시기	이주시기	입주시기		
기정	사업완료	2006	이주완료	2010.9	미아5재정비촉진구역	사업완료
기정	1단계	2010	2023.3 이후	2027.12	미아2재정비촉진구역	조합설립
변경	1단계	2010	2028.10 이후	2033.12	미아2재정비촉진구역	조합설립
기정	2단계	2011	2023.9 이후	2027.6	미아3재정비촉진구역	이주
기정	2단계	2011	2024.5 이후	2028.12	미아4재정비촉진구역	이주

15. 재정비촉진구역별 정비계획 (변경)

가) 미아1재정비촉진구역(도시환경정비사업): 2014. 7. 3. 구역해제

나) 미아2재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경)

1) 재정비촉진구역 지정도서(변경없음)

■ 재정비촉진구역 지정(변경)조서

구 분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	증감	변경	
기정	미아2재정비촉진구역	미아동 403번지 일대	179,566	-	179,566	-

■ 위 치 도



2) 재정비촉진구역 지정요건 도서 (변경없음)

3) 정비계획 (변경)

○ 도시관리계획 결정사항 (변경)

■ 용도지역에 관한 도시관리계획 결정조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기정	증감	변경	
계		179,566	-	179,566	100.0
주거 지역	제1종일반주거지역	15,094	증) 2,668	17,762	9.9
	제2종일반주거지역(7층)	18,631	감) 1,951	16,680	9.3
	제2종일반주거지역	145,841	감) 145,841	-	-
	제3종일반주거지역	-	증) 145,124	145,124	80.8

○ 토지이용계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	증감	변경		
합 계		179,566	-	179,566	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	53,167	증) 640	53,807	30.0	-
	도로	19,226	증) 1,403	20,629	11.5	도로 내 보도 확보 정비 등
	공원	10,630	증) 1,600	12,230	6.8	어린이공원 5,186㎡ → 8,649㎡, 문화공원 5,444㎡ → 소공원 3,581㎡
	초등학교	12,410	증) 3,238	15,648	8.7	송천초교 이전(병설유치원 신설 포함)
	유치원	5,340	감) 5,340	-	-	단설유치원 → 송천초교 내 병설유치원
	공공청사①	2,500	감) 2,500	-	-	공공청사①(송천동주민센터) → 복합청사(공공청사①+사회복지시설)로 중복결정
	복합청사	-	증) 3,200	3,200	1.8	공공청사①(송천동주민센터) 및 사회복지시설을 중복결정
	공공청사②	1,561	증) 539	2,100	1.2	공공급식센터 → 서울시민대학 동북관 캠퍼스(용도 및 위치변경)
	노인복지시설 및 공공청사③	1,500	감) 1,500	-	-	노인복지시설 및 공공청사③ → 복합청사(공공청사①+사회복지시설)로 중복결정
	소 계	126,399	감) 640	125,759	70.0	-
택지 (획지)	2-1	54,988	감) 7,145	47,843	26.6	공동주택
	2-2	69,177	증) 967	70,144	39.1	공동주택
	2-3	1,900	증) 5,538	7,438	4.1	근린생활시설 → 공동주택
	2-4	334	-	334	0.2	-

○ 도시계획시설 설치계획 (변경)

■ 도로 (변경)

구분	규모			기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	구분	번호	폭원 (m)		기 점	종 점				
기정	중로	1	1-9-1	20~23	보조 간선 (493)	2,050	중로1-48	중로1-47	일반 도로	건설부고시 제533호 (68.09.02.)	
변경	중로	1	1-9-1	23~24.5	보조 간선 (493)	2,050	중로1-48	중로1-47	일반 도로	건설부고시 제533호 (68.09.02.)	확폭
기정	중로	1	47	20~30	보조 간선 (203)	5,055	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.)	
변경	중로	1	458	22~22.8	보조 간선	596	미아동 637-359	미아동 862-1	일반 도로	서고 제350호 (20.08.27.)	확폭
기정	중로	2	483	18	집산 도로	384	미아동 637-359 중로1-458	미아동 860-140	일반 도로	서고 제90호 (10.03.18.)	
변경	중로	2	483	18~20	집산 도로	369	미아동 637-359	미아동 860-116	일반 도로	서고 제90호 (10.03.18.)	확폭 및 선형변경
기정	중로	3	482	12~16	국지 도로 (53)	273	미아동 480-7 중로1-503	미아동 862-1 중로1-458	일반 도로	서고 제354호 (90.10.24.)	
기정	소로	2	114	8~10	국지 도로	99	미아동 673-1 중로3-481	미아동 681	일반 도로	서고 제350호 (20.08.27.)	
변경	소로	1	A	10	국지 도로	106	미아동 673-1	미아동 860-66	일반 도로	서고 제350호 (20.08.27.)	확폭 및 도면(시점) 오기정정
기정	소로	1	1	10	국지 도로	190	미아동 883	미아동 673-1	일반 도로	서고 제350호 (20.08.27.)	도면(중점) 오기정정
기정	소로	2	3	8	국지 도로	59	미아동 61-86	미아동 468-10	일반 도로	서고 제445호 (08.12.11.)	
기정	소로	2	(-)	8	국지 도로	230	미아동 455-25	미아동 415-1	일반 도로	서고 제350호 (20.08.27.)	
변경	소로	3	(-)	7	국지 도로	230	미아동 455-25	미아동 415-1	일반 도로	서고 제350호 (20.08.27.)	

※ 연장내 ()는 미아2재정비촉진구역 내 해당함

- 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-1-9-1	중로 1-1-9-1	• 폭원 변경: 20~23m → 23~24.5m	• 보도 안전을 고려하여 폭원 확장
중로 1-458	중로 1-458	• 폭원 변경: 22m → 22~22.8m	• 보도 안전을 고려하여 일부 확폭
중로 2-483	중로 2-483	• 폭원 변경: 18m → 18~20m • 선형 일부 변경	• 보도 안전을 고려하여 일부 확폭 • 도로 안전 및 통행속 확보 등을 위해 선형 일부 변경
소로 2-114	소로 1-A	• 폭원 변경: 8~10m → 10m	• 도로 안전을 고려하여 일부 확폭
소로 2(-)	소로 3(-)	• 폭원 변경: 8m → 7m	• 현량을 고려하여 선형 정비

■ 공원 (변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
기정	②	공원	문화 공원	미아동 439-181 일대	5,444	감 5,444	-	서고 2010-90 (10.03.18.)	-
변경	②	공원	소공원	미아동 439-181 일대	-	증 3,581	3,581	-	-
변경	③	공원	어린이 공원	미아동 637-238 일대	5,186	증 3,463	8,649	서고 2010-90 (10.03.18.)	-

- 공원변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
②	소공원	• 시설의 세분 및 면적 변경 - 시설세분: 문화공원 → 소공원 - 면적: 5,444㎡ → 3,581㎡ (감 1,863㎡)	• 「교육환경 보호에 관한 법률」이 개정시행(17.2.4.)되어 인접 미아3재정비촉진구역의 초등학교 일조기준을 고려하여 위치 변경
③	어린이공원	• 면적: 5,186㎡ → 8,649㎡ (증 3,463㎡)	- 문화시설 부재로 공원시설 세분변경

■ 학교 (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
변경	㉞	학교	초등학교	미아동 438 일대	12,410	증) 3,238	15,648	서울특별시 교육위원회고시 제5호(87.02.21.)	송천초교
폐지	㉚	학교	유치원	미아동 438 일대	5,340	감) 5,340	-	서고 2010-90 (10.03.18.)	

- 학교변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉞	초등학교	• 위치 및 면적 변경 (증 3,238㎡)	• 성북강북교육지원청 협의의견 반영 - 송천초등학교 현행면적(15,648㎡) 유지 - 단설유치원을 송천초교 내 병설유치원으로 변경
㉚	유치원	• 폐지	

※ 초등학교(병설유치원, 지하주차장 포함) 건립비용은 미아2재정비촉진구역에서 부담

■ 공공청사 (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
기정	①	공공청사	-	미아동 469-22 일대	2,500	-	-	서고2010-90 (10.03.18.)	송천동 주민센터 (용적률 200%) 문화시설 복합설치
변경	①	공공청사	-	미아동 679-9 일대	-	증) 700	3,200	서고2010-90 (10.03.18.)	송천동 주민센터 (용적률 220%), 복합청사내 중복결정
기정	②	공공청사	-	미아동 469-47 일대	1,561	-	-	서고2020-350 (20.08.27.)	공공급식센터 (용적률 200%) 서울시 귀속
변경	②	공공청사	-	미아동 455-27 일대	-	증) 539	2,100	서고2020-350 (20.08.27.)	서울시민대학 (용적률 220%) 서울시 귀속
폐지	①	노인복지 시설 및 공공청사③	-	미아동 469-6 일대	1,500	감) 1,500	-	서고2010-90 (10.03.18.)	사회복지 시설로 변경 (용적률 220%), 복합청사내 중복결정

주) 공공청사①의 변경된 면적 3,200㎡는 공공청사①과 사회복지시설을 합쳐 중복결정된 면적임

주) 공공청사②(토지 및 시설)은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함

주) 향후 토지가격 및 건축계획 변경 등에 따라 연면적 및 토지 면적은 조정될 수 있으며,

시설의 세부용도는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

- 공공청사변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	• 복합청사 내 사회복지시설과 중복결정 • 면적 변경 (증 700㎡) • 위치 변경: 469-22일대 → 679-9일대	• 지하주차장 공동 사용으로 주민이용의 편리성을 도모
②	공공청사	• 용도 및 면적 변경 (증 539㎡) • 위치 이동: 469-47일대 → 455-27일대	• 주민들에게 평생학습 기회 제공하고자 공공급식센터를 서울 시민대학(동북관 캠퍼스)으로 변경
③	노인복지시설 및 공공청사③	• 사회복지시설 신설에 따른 폐지	• 노인복지시설을 사회복지시설 (노인종합복지관(미아캠퍼스)으로 변경

■ 사회복지시설 (신설)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
신설	①	사회복지 시설	-	미아동 679-9 일대	-	증) 3,200	3,200	-	노인종합복지관+데이케어센터 (용적률 220%)

주) 사회복지시설의 신설된 면적 3,200㎡는 사회복지시설과 공공청사①을 합쳐 중복결정된 면적임
주) 향후 토지가격 및 건축계획 변경 등에 따라 연면적 및 토지 면적은 조정될 수 있으며, 시설의 세부용도는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

- 사회복지시설변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지 시설	• 노인복지시설 및 공공청사③ 폐지에 따른 신설 • 복합청사 내 공공청사①과 중복결정 • 위치 변경: 469-6일대 → 679-9일대	• 초고령화 사회에 대응하여 고령화도시를 구현 • 사회복지시설을 복합청사 내 중복결정하여 지하주차장 공동사용으로 주민이용의 편리성을 도모

○ 공동이용시설 설치계획 (변경)

시설 구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	증감	변경	
합 계		미아2 재정비 촉진구역내	12,170.0	증) 3,323.1	15,493.1	
공동 이용 시설	관리사무소		630.0	감) 80.0	550.0	
	주민공동시설		1,500.0	증) 3,456.0	4,956.0	
	작은도서관		450.0	증) 150.0	600.0	
	어린이집		750.0	증) 650.0	1,400.0	
	어린이놀이터		5,850.0	감) 2,013.5	3,836.5	
	경로당		550.0	증) 950.0	1,500.0	
	주민운동시설		2,350.0	감) 214.4	2,135.6	지하 옥내 운동시설
	경비실		90.0	증) 125.0	215.0	3개소
	다함께돌봄센터		-	증) 300.0	300.0	

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

○ 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경)

■ 기존건축물의 정비·개량계획 (변경없음)

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	준 치	개 수	철거후 축	철 이 거 주	
기정	미아2재정비 촉진구역	179,566	-	-	미아동 403 번지 일대	1,074	-	-	1,074	-	

■ 건축시설계획 (변경)

결정 구분	가구 / 획지		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		층수(높이)			
	명칭	면적(㎡)				상한	법적상한	평균	최고		
기정	택지2-1	54,988	403번지 일대	공동주택 및	25	260.9	-	19.9층	35층이하 (105m)		
	택지2-2	69,177	416번지 일대	부대복리시설	이하	이하					
	택지2-3	1,900	462-27번지 일대	근린생활시설	관계 법규에 의함						
	택지2-4	334	679번지 일대	종교시설	관계 법규에 의함						
	주택의 규모 및 규모별 건설비율	○ 총세대수 : 3,519세대									
		구분		합계		분양		임대			
		총 세대 수		3,519		2,915		604			
		60㎡ 미만	40㎡ 이하		238		-		238		
			40㎡ 초과~50㎡이하		178		-		178		
			50㎡ 초과~60㎡이하		1,996		1,808		188		
소계			2,412		1,808		604				
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		942		942		-					
85㎡ 초과		165		165		-					
▶ 개발가능용적률 = 기준용적률 × [1 + 1.3 × α(토지) + 0.7 × α(건축물)] = 210% × (1 + 1.3 × 0.161067 + 0.7 × 0.047308) = 260.9% ※ α(토지) = 기반시설(토지) / 기반시설제공 후 면적 = 19,999㎡ / 124,165㎡ = 0.161067 ※ α(건축물) = 기반시설(건축물) / 기반시설제공 후 면적 = 5,874㎡ / 124,165㎡ = 0.047308											
변경	택지2-1	47,843	403-30번지 일대	공동주택 및	25	287.3	310.0	-	45층이하 (145m)		
	택지2-2	70,144	420번지 일대	부대복리시설	이하	이하	이하				
	택지2-3	7,438	469-5번지 일대								
	택지2-4	334	679-6번지 일대	종교시설	관계 법규에 의함						
	주택의 규모 및 규모별 건설비율	○ 총세대수 : 4,003세대 (증 484세대)									
		구분		합계		분양		공공주택			
		총 세대 수		4,003		3,294		709	555	154	
		60㎡ 이하	40㎡ 이하		312		145		167	167	-
			40㎡ 초과~50㎡이하		256		120		136	136	-
			50㎡ 초과~60㎡이하		1,464		1,105		359	252	107
			소계		2,032		1,370		662	555	107
		60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		1,686		1,639		47	-	47	
		85㎡ 초과		285		285		-	-	-	
		▶ 상한용적률 = 기준용적률 × [1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물1 + 1.0 × α건축물2] = 220% × (1 + 1.3 × 1 × 0.1931 + 0.7 × 0.0692 + 1 × 0.0064) = 287.3% ※ α토지 = 기반시설(토지) / 기반시설제공 후 면적 = 24,221.9㎡ / 125,425㎡ = 0.1931 ※ α건축물1 = 기반시설(건축물) / 기반시설제공 후 면적 = 8,681.0㎡ / 125,425㎡ = 0.0692 ※ α건축물2 = 기반시설(건축물) / 기반시설제공 후 면적 = 805.4㎡ / 125,425㎡ = 0.0064 ※ 가중치 = 공공시설 등 제공부지 기준용적률 / 사업부지 기준용적률 = 190% / 190%									
건축물의 건축선에 관한 계획		▶ 건축법 등 관계법규 및 지침 등에 의함 ▶ 미아재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름									

개발가능용적을 산정 (변경)

- 기정

구 분	산 정 내 용				
토지이용계 획	계 (구역면적)	택지 (공동주택 등)	신설(계획) 정비기반시설	무상양도 국공유지 면적(대체처리)	
				신설 정비기반시설 내 기존 기반시설 국공유지	택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
	179,566㎡	124,165㎡	35,417㎡	6,924㎡	8,494㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담면적)	- 순부담 면적 = 순부담 산정용 신설(계획) 정비기반시설 면적³⁾ - 신설 정비기반시설 내 기존 기반시설 국공유지면적 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적 $25,873\text{㎡} = 41,291\text{㎡} - 6,924\text{㎡} - 8,494\text{㎡}$ ³⁾ 순부담 산정용 신설(계획) 정비기반시설 면적 (41,291㎡) = 신설(계획) 정비기반시설 면적 (35,417㎡) + 공공시설 신축비용 토지환산면적 (5,874㎡) - 순부담률 14.41%: 기준 10% 이상				
기준용적률	기준용적률 = 210%				
상한용적률	- 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 - 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2019.1)」 적용				
	- 상한용적률 = 기준용적률$\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha(\text{토지})+0.7\times\alpha(\text{건축물}))$ ▶ 대상지 - 기준용적률 210% - $\alpha(\text{토지}) = 19,999\text{㎡} / 124,165\text{㎡} = 0.161067$ - $\alpha(\text{건축물}) = 5,874\text{㎡} / 124,165\text{㎡} = 0.047308$ ▶ 상한용적률 (완화가능용적률) = $210\% \times (1+1.3\times 0.161067+0.7\times 0.047308)$ = 260.92% (적용 260.9%이하) = 260.9% $\geq$ 건축계획(안) 260.89%		$\alpha(\text{토지}) = \text{공공시설 등 부지제공 면적(토지)} / \text{공공시설 등 부지제공 후 대지면적}$ $\alpha(\text{건축물}) = \text{공공시설 등 부지제공 면적(건축물)} / \text{공공시설 등 부지제공 후 대지면적}$		

- 변경

구 분	산 정 내 용				
토지이용 계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택 등)	신설(계획) 기반시설	무상양도 국공유지 면적(대체처리)	
				신설 기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 국·공유지
	179,566㎡	125,425㎡	38,159㎡	7,312.1㎡	6,625.0㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담 면적)	- 순부담 면적(33,708.3㎡) = 순부담 산정용 신설(계획) 기반시설 면적(47,645.4㎡) ³⁾ - 신설 기반시설 내 국공유지 면적(7,312.1㎡) - 대지 내 용도폐지되는 국공유지 면적(6,625.0㎡) ³⁾순부담 산정용 신설(계획) 기반시설면적(47,645.4㎡) = 신설(계획) 기반시설면적(38,159㎡) + 공공시설 신축비용 토지환산면적(9,486.4㎡) - 순부담률 18.8%				
기준용적률	- 기준용적률은 「서울시 재정비촉진계획 수립기준 개선(2025.7.30)」을 적용 - 기준용적률(완화) = 220% (소형주택 10%+고령화 10%+저출산 2.3%+사업성 보정 인센티브 8.4% = 30.7%)				
상한용적률	- 상한용적률은 「서울시 재정비촉진계획 수립기준 개선(2025.7.30)」을 적용 - 공공시설 등 기부채납에 따른 용적률 완화				
	- 상한용적률 = 기준용적률(완화)× { 1+1.3×가중치×α토지 + (0.7~1.0)×α건축물 } ▶ 대상지 - 기준용적률(완화) 220% (기준용적률 190%) - α토지 = 24,221.9㎡ / 125,425㎡ = 0.1931 - α건축물1 = 8,681.0㎡ / 125,425㎡ = 0.0692 - α건축물2 = 805.4㎡ / 125,425㎡ = 0.0064 ▶ 상한용적률 (완화가능용적률) = 220% × (1+1.3×1.0×0.1931+0.7×0.0692+1.0×0.0064) = 287.303% (적용 287.3% 이하)	가중치(1.0) = 공공시설 등 제공부지의 기준 용적률(190%) / 사업부지 기준용적률(190%) α토지 = 공공시설 등 부지제공 면적(토지) / 공공시설 등 부지제공 후 대지면적 α건축물 = 공공시설 등 부지제공 면적(건축물) / 공공시설 등 부지제공 후 대지면적			
법정상한 용 적 률	310% 이하 (건축계획(안) 309.72%) ※ 향후 건축심의에서 최종 확정				

※ 정확한 토지환산면적은 사업시행계획 인가 시 부지가액 등에 대한 감정평가를 거쳐 확정함
 ※ 추후 학교시설 전면적 결정시, 미어2재정비촉진계획 변경 예정(송천초교 현황면적 9,115㎡)

■ 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경)

○ 환경 검토결과 변경(공람장소 비치)

■ 정비사업 시행계획 (변경)

구분	시행방법	시행 예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증감 예상 주택호수	용수등 취락요인에 대한 검토 결과	비 고
기정	주택재개발	2010년(1단계)	주택재개발조합	증) 1,035호 (2,484호→3,519호)	-	-
변경	주택재개발	2010년(1단계)	주택재개발조합	증) 1,519호 (2,484호→4,003호)	-	-

■ 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

가구	면적(㎡)	획 지					비 고
		구분	위치	면적(㎡)			
				기정	증감	변경	
2	126,399 → 125,759 감) 640	2-1	미아동 403번지 일대	54,988	감) 7,145	47,843	공동주택
		2-2	미아동 416번지 일대	69,177	증) 967	70,144	공동주택
		2-3	미아동 469번지 일대	1,900	증) 5,538	7,438	근린생활시설 → 공동주택
		2-4	미아동 679-6번지 일대	334	-	334	종교시설

■ 임대주택의 건설에 관한 계획 (변경)

- 기정

건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체 세대수 대비	전체 비율	공공임대 중 소형주택
합 계	3,519	100.0	604	604	-	17.2	100.0	-
40㎡ 이하	238	6.8	238	238	-	6.8	39.4	-
40㎡초과~50㎡이하	178	5.1	178	178	-	5.1	29.5	-
50㎡초과~60㎡이하	1,996	56.7	188	188	-	5.3	31.1	-
60㎡초과~85㎡이하	942	26.7	-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	165	4.7	-	-	-	-	-	-

- 변경

건립규모	전체 세대수	전체 비율	분양	공공주택 세대수					비 고
				소계	전체 세대수 대비비율	재개발 의무	재개발 의무 임대비율	국민주택 규모	
합 계	4,003	100.0%	3,294	709	17.7%	555	100%	154	※ 국민주택 규모 내 공공분양 주택은 협의예정
비 율	100.0%	-	82.3%	17.7%	-	13.9%	-	-	
40㎡ 이하	312	7.8%	145	167	4.2%	167	30%	-	
40㎡초과~50㎡이하	256	6.4%	120	136	3.4%	136	25%	-	
50㎡초과~60㎡이하	1,464	36.6%	1,105	359	9.0%	252	45%	107	
60㎡초과~85㎡이하	1,686	42.1%	1,639	47	1.2%	-	-	47	
85㎡ 초과	285	7.1%	285	-	-	-	-	-	

1) 재개발의무임대는 「도시 및 주거환경정비법」제10조에 따라 계획, 제79조제5항 및 관련법령에 따라 처분

2) 국민주택규모는 「도시 및 주거환경정비법」제54조제④항 및 관련법령에 따라 계획·처분

다) 미아3재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경없음)

라) 미아4재정비촉진구역(주택재건축사업) (변경없음)

마) 미아5재정비촉진구역: 사업완료

바) 존치지역 관리 및 정비계획 (변경없음)

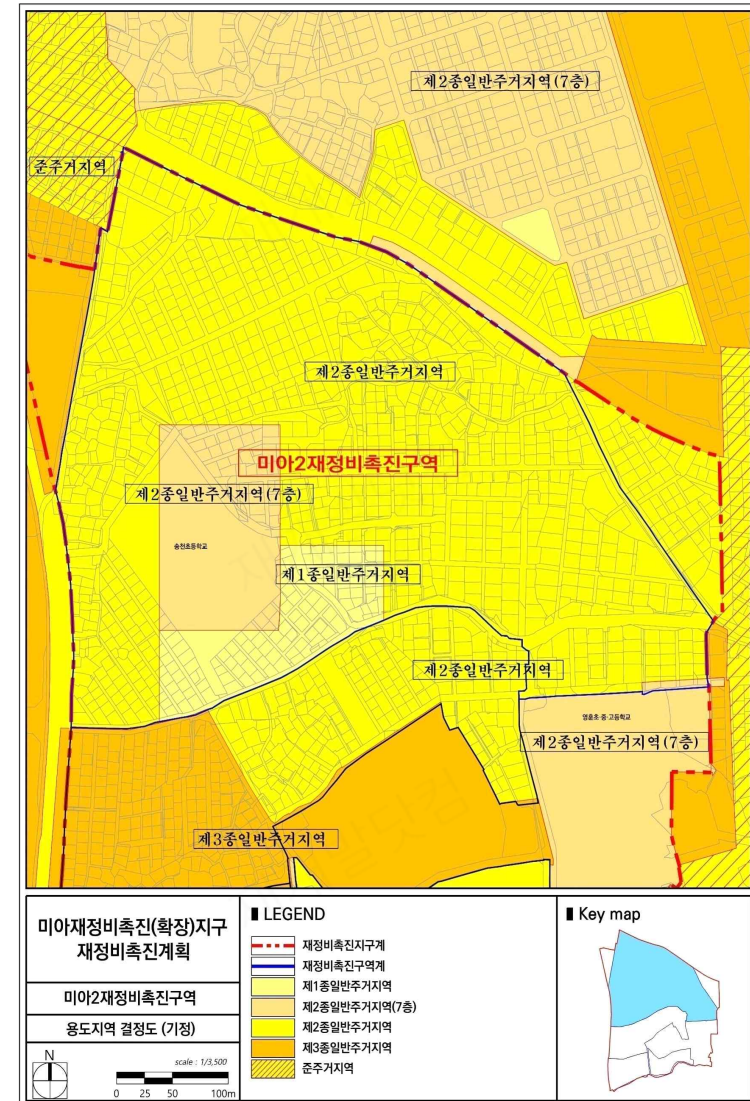
16. 기타계획 (변경없음)

17. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거: 생략
(공람장소에 비치)

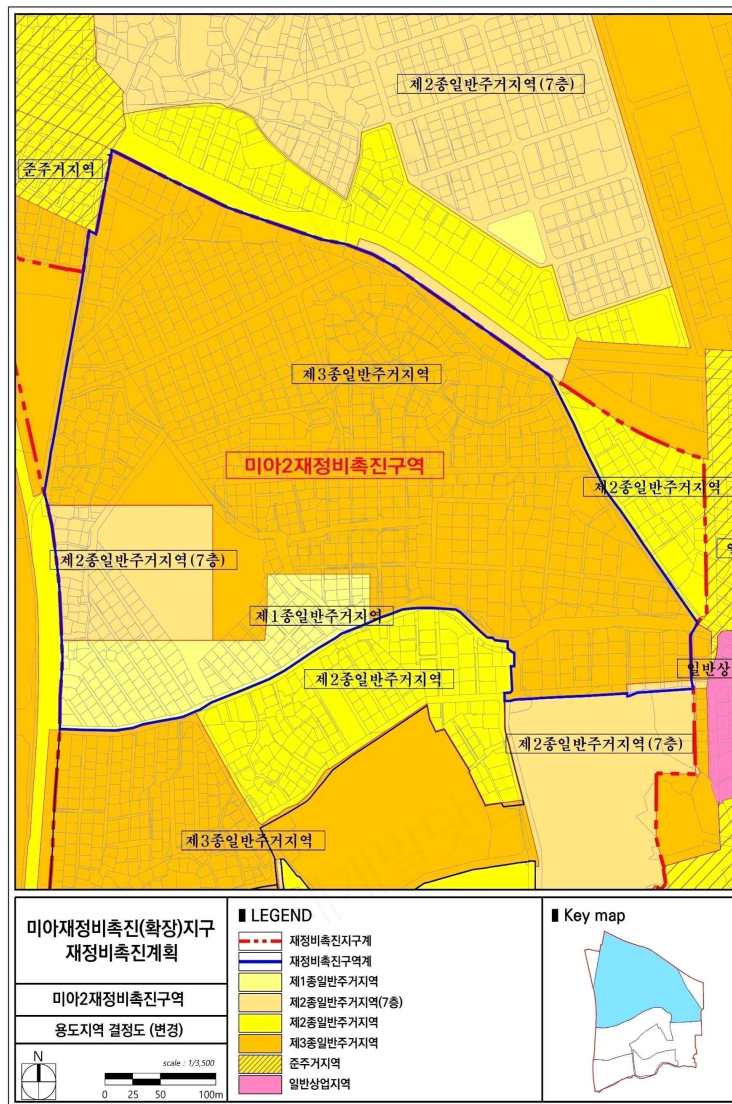
아. 관계도서: 생략(공람장소에 비치)

자. 기타 정비계획 내용 및 관련도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음
하고, 해당 계획내용은 최종 결정사항이 아니며 협의심의 등 향후
절차에 따라 변경될 수 있습니다.

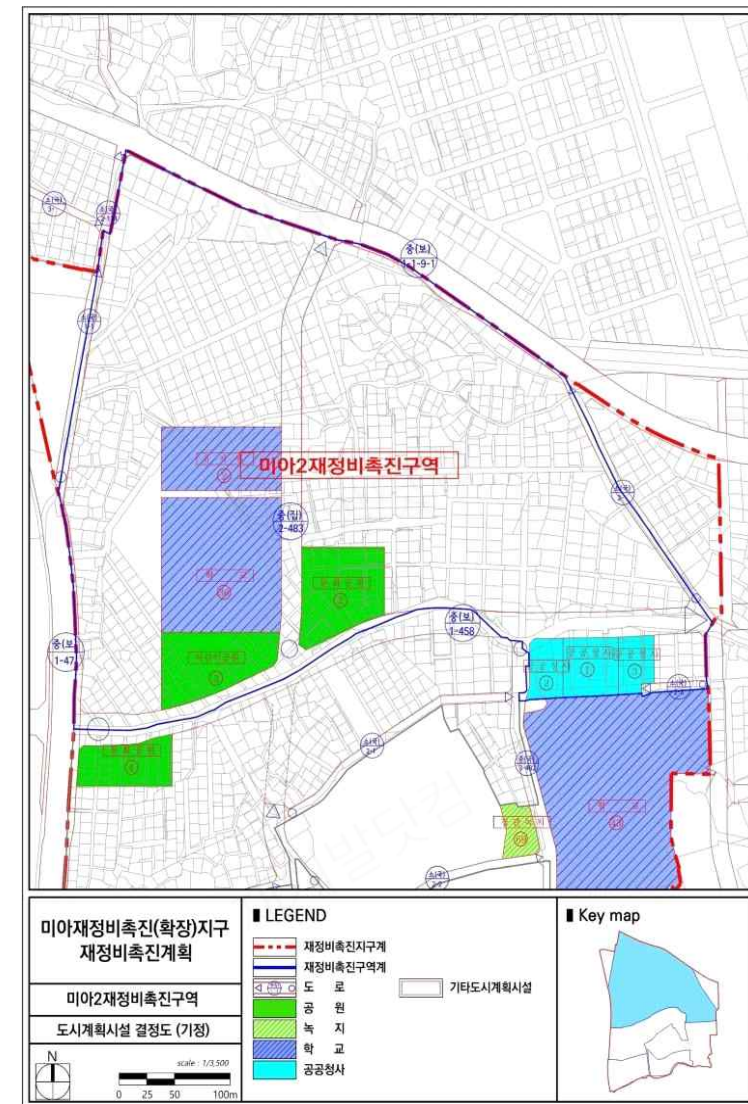
<용도지역·지구 결정도(기정)>



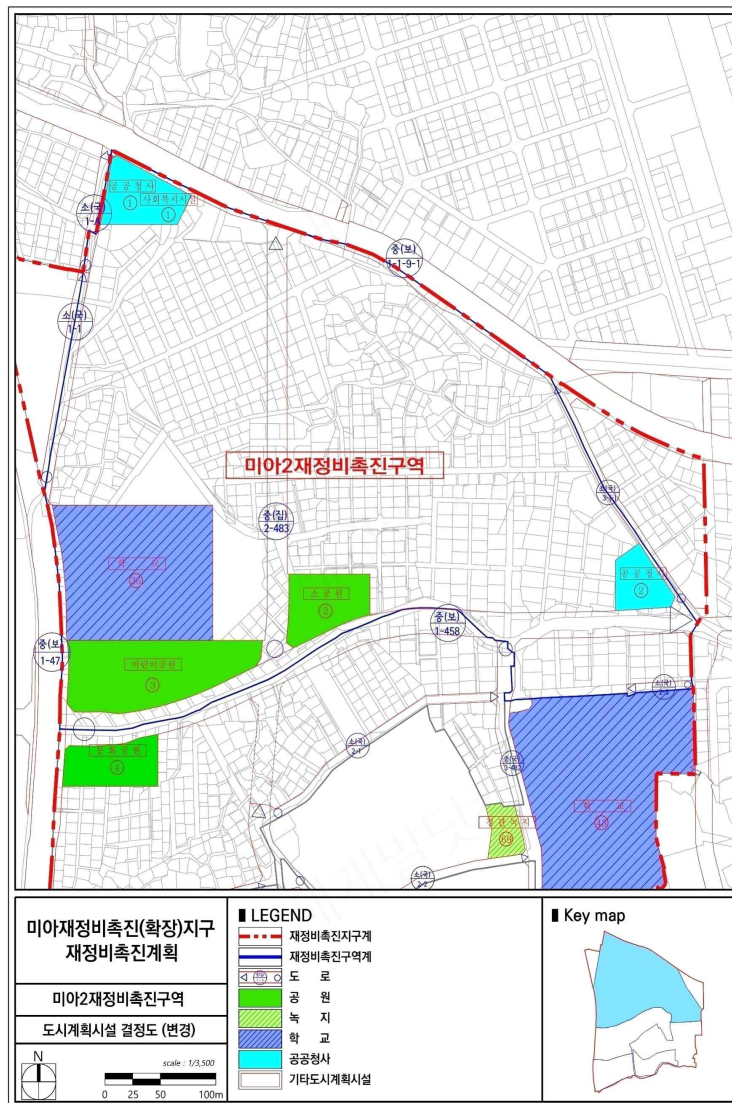
<용도지역·지구 결정도(변경)>



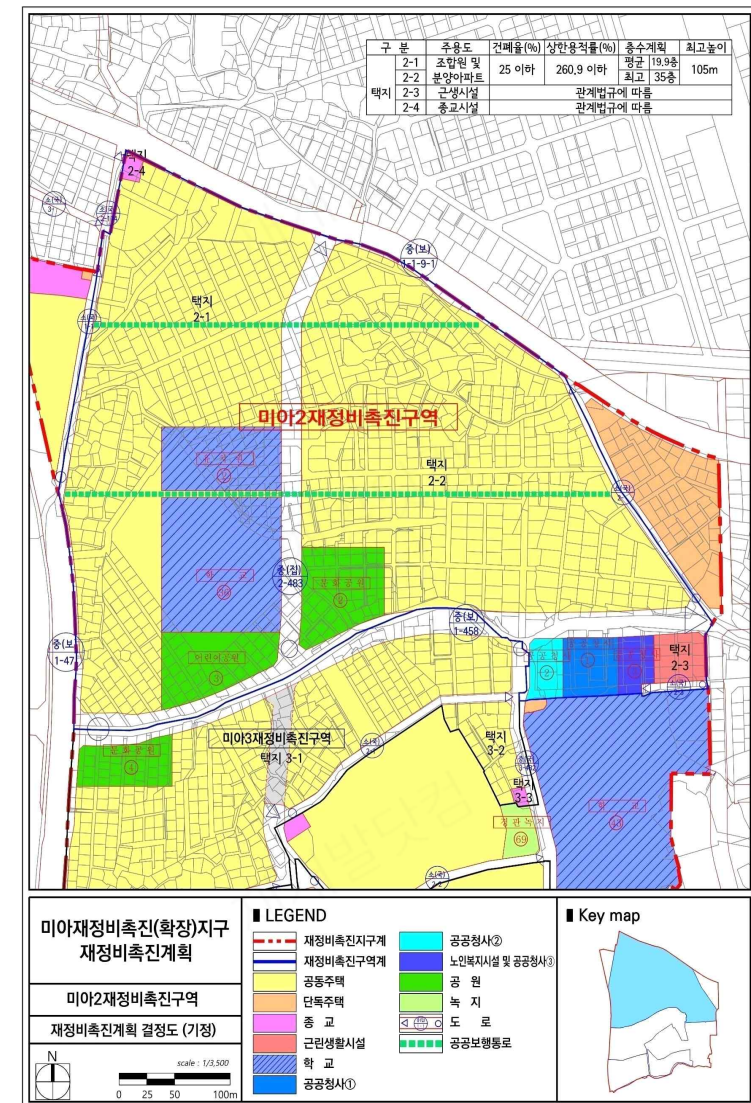
<도시계획시설 결정도(기정)>



<도시계획시설 결정도(변경)>



<재정비촉진계획 결정도(기정)>



<재정비촉진계획 결정도(변경)>

