

© 서울특별시 강북구 공고 제2025-1689호

미아2재정비촉진구역 재정비촉진계획변경(안) 재공람 공고

1. 서울특별시고시 제2003-372호(2003.11.18.)로 뉴타운지구 지정되고, 서울특별시공고 제 2005-255호(2005.03.03.)로 개발기본계획 승인, 서울특별시고시 제2006-215호 (2006.06.29.)로 지구 변경(확장) 지정 고시 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.), 서울특별시 고시 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.), 서울특별시 고시 제2023-6호(2023.01.05.) 및 서울특별시고시 제2025-84호(2025.02.20.) 로 재정비촉진(확장)지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 강북구 미아재정비촉진(확장)지구에 대하여, 미아2재정비촉진구역의 재정비 촉진계획 변경(안)이 2025년 제9차 도시재정비위원회 심의(2025.11.27.) 결과 수정가결되어 강북구공고 제2025-1231호(2025.9.12.)로 공람한 내용에 대하여 변경사항이 발생한 바 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조 제3항 및 같은 법 시행령 제9조 제1항 규정에 의거 토지등소유자 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 다음과 같이 재공람 공고합니다.

2. 본 미아2재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 의견이 있을 경우
공람기간 내에 아래 공람 장소에 의견을 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2025. 12. 19.

서울특별시 강북구청장

가. 공람기간: 2025. 12. 19.(금) ~ 2026. 1. 2.(금) (14일간)

나. 공람장소: 강북구청 주거정비과 (강북구 도봉로 358 코스타타워 8층,
☎ 02-901-2564)

다. 의견제출: 공람기간 내 공람장소에 의견서 제출

※ 의견서는 공람기간(2026.1.2.) 내 공람장소에 우편도착하거나
직접 제출하신 경우에 유효함

라. 재공람사유: 2025년 제9차 서울시 도시재정비위원회 심의 수정가결
사항 반영에 따른 재공람

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

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

I. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 (변경없음)

II. 재정비촉진사업의 완료 목표연도 (변경)

1. 기준년도: 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
				기 정	증 감	변 경	
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(m ²)			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) 1,546.0	238,402.0	66.4	-
	주거용지	236,856.0	증) 1,546.0	238,402.0	66.4	-
	주거복합	-	-	-	-	-
기반 시설 용지	소 계	115,317.4	증) 354.0	115,671.4	32.2	-
	공공시설	1,409.0	-	1,409.0	0.4	도시재생지원센터, 육아종합지원센터
	공공청사①	2,500.0	증) 700.0	3,200.0	0.9	송천동주민센터 및 사회복지시설을 중복결정
	공공청사②	1,561.0	증) 539.0	2,100.0	0.6	공공급식센터 → 서울시민대학 동북권 캠퍼스
	노인복지시설 및 공공청사③	1,500.0	감) 1,500.0	-	-	사회복지시설로 변경, 공공청사①로 이전
	학 교	38,007.0	증) 3,238.0	41,245.0	11.5	송천초교 이전(병설유치원 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) 1,117.0	49,817.4	13.9	-
근린생활시설		1,900.0	감) 1,900.0	-	-	근린생활시설 → 공동주택
종교용지		5,205.0	-	5,205.0	1.4	-

3. 인구·주택수용계획 (변경)

- 18,309인 / 6,935세대

주택유형	주택수(호)			인구수(인)			비고
	기 정	증 감	변 경	기 정	증 감	변 경	
합 계	6,451	증) 484	6,935	17,030	증) 1,279	18,309	
촉진 구역	소계	5,425	증) 484	5,909	14,322	증) 1,279	2.64인/가구
	60㎡ 이하	3,450	감) 380	3,070	9,108	감) 1,003	
	60~85㎡ 이하	1,764	증) 744	2,508	4,657	증) 1,965	
	85㎡ 초과	211	증) 120	331	557	증) 317	
존치지역	1,026	-	1,026	2,708	-	2,708	

4. 기반시설 설치계획 (변경)

구 분	개소		면 적(㎡)			비 고
	기정	변경	기 정	증 감	변 경	
합 계	7	5	50,317	감) 2,363	47,954	-
교육· 공공 사회 복지 시설	교육시설	3	2	43,347	감) 2,102	41,245 ※ 송천초교, 영훈학교 단설유치원을 송천초교 내 병설유치원으로 변경
	공공청사①	1	1	2,500	증) 700	3,200 송천동주민센터 및 사회복지시설을 중복결정
	공공청사②	1	1	1,561	증) 539	2,100 공공급식센터 → 서울시민대학 동북권 캠퍼스
	노인복지시설 및 공공청사③	1	-	1,500	감) 1,500	- 사회복지시설로 변경, 공공청사①로 이전
	공공청사	1	1	1,409	-	1,409 도시재생지원센터, 육아종합지원센터

5. 공원녹지계획 및 환경보전계획 (변경)

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

6. 교통계획 (변경)

○ 교통계획 변경(공람장소 비치)

7. 경관계획 (변경)

○ 스카이라인계획 변경(공람장소 비치)

8. 도시 및 주거환경정비기본계획 (변경)

가) 재개발사업부문

■ 구역별 계획

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적 (ha)	기준용적률 (완화)(%)	평균 층수	건폐율 (%)	추진 단계	사업 방식	정비 유형	비고
기정	미아2	C	미아동	403-44	18.0	210	20층 이하	25	1	주택재개발	전면 개발	
변경	미아2	C	미아동	403-44	18.0	220	-	25	1	주택재개발	전면 개발	
기정	미아3	C	미아동	636-32	5.8	190	-	60	2	주택재개발	전면 개발	
기정	미아5	C	미아동	476	1.8	190	15층 이하	60	1	주택재개발	전면 개발	

※ 추진 단계는 재정비촉진계획에서 정하는 단계적 사업추진계획서에 따름

나) 재건축사업부문 (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
촌치관리구역			75,167.0	-	

10. 재정비촉진사업별 용도지역 결정계획 (변경)

가) 용도지역

1) 미아2재정비촉진구역(재개발사업) (변경)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)
	기 정	증 감	변 경	
계	179,566	-	179,566	100.0
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

2) 미아3재정비촉진구역(재개발사업) (변경없음)

3) 미아4재정비촉진구역(재건축사업) (변경없음)

4) 미아5재정비촉진구역(재개발사업) (변경없음)

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

구분	구역면적 (㎡)	기준 용적률 (완화)(%)	상한 용적률 (%)	법정상한 용적률 (%)	건폐율 (%)	층수		최고 높이	비고
						평균	최고		
미아2 재정비 촉진구역	기정	179,566.0	210 ¹⁾	260.9	-	25 이하	19.9층	35층	105m
	변경	179,566.0	220 ¹⁾	286.5	310%	25 이하	25.8층	45층	145m
미아3재정비 촉진구역	57,553.4	190 ²⁾	244.4 ³⁾	-	60 이하	17.5층	29층	90m	주택재개발
미아4재정비 촉진구역	28,497.0	212.02 ⁴⁾	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) 미아2 : 소형주택, 고령화, 저출산, 사업성 보정 인센티브 적용

2) 미아3 : 가중평균치 적용, 3) 미아3 : 역세권 완화적용, 4) 미아4 : 단독주택세입자대책 반영

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 시 설 면 적 (㎡)	계획기반시설①	기 정	69,000.1	41,291.0	16,086.4	9,328.7	2,294.0
		변 경	75,068.5	47,359.4	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	14,951.3	6,574.9	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	13,823.2	7,362.2	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	46,294.0	33,422.3	7,902.0	3,367.7	1,602.0
순부담률(%)		기 정	13.6%	14.4%	13.7%	11.8%	8.7%
		변 경	16.3%	18.6%	13.7%	11.8%	8.7%

※ 현재(2025년12월) 미아3재정비촉진구역 재정비촉진계획(안) 변경 중으로 내용 미반영

13. 임대주택건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경)

구분	계		미아2재정비촉진구역		미아3재정비 촉진구역	미아4재정비 촉진구역	미아5재정비 촉진구역
	기 정	변 경	기 정	변 경			
사업유형	-	-	주택재개발	주택재개발	주택재개발	주택재건축	주택재개발
계	863	969	604	710	179	10	70
40㎡ 이하	376	305	238	167	68	-	70
40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	255	212	178	135	77	-	-
50㎡ 초과~ 60㎡ 이하	232	405	188	361	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	이 주
기정	2단계	2011	2024.5 이후	2028.12	미아4재정비촉진구역	이 주

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(m ²)			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(%)
		기 정	증 감	변 경	
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
		기 정	증 감	변 경		
합 계		179,566	-	179,566	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	53,167	증) 354	53,521	29.8	-
	도 로	19,226	증) 1,117	20,343	11.3	도로 내 보도 확보 등 정비
	공 원	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 포함)
	유 치 원	5,340	감) 5,340	-	-	단설유치원 → 송천초 내 병설유치원
	공공청사①	2,500	증) 700	3,200	1.8	송천동주민센터 및 사회복지시설을 중복결정
	공공청사②	1,561	증) 539	2,100	1.2	공공급식센터 → 서울시민대학 동북권 캠퍼스
	노인복지시설 및 공공청사③	1,500	감) 1,500	-	-	사회복지시설로 변경, 공공청사①로 이전
택지 (획지)	소 계	126,399	감) 354	126,045	70.2	-
	2-1	54,988	감) 6,859	48,129	26.8	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	종교시설

○ 도시계획시설 설치계획 (변경)

■ 도로 (변경)

구분	규모				연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)		기 점	종 점				
기정	중로	1	1-9-1	20~23	보조 간선	2,050 (493)	중로1-48	중로1-47	일반 도로	건설부고시 제533호 (68.09.02.)	
변경	중로	1	65	20~25	보조 간선	3,450 (493)	대로1-8 (도봉로)	대로3-58	일반 도로	삼양동 사거리	건설부고시 제738호 (63.12.24.) 강북구고시 제2021-49호 기준 오류정정

구분	규모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	중로	1	47	20~30	보조 간선	5,055 (203)	미아동	수유동	일반 도로		건설부고시 제738호 (63.12.24.)	
기정	중로	1	458	22	보조 간선	596	미아동 637-359	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	18~21.5	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	273 (53)	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(종점) 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 미아2개정비축진구역 내 해당함

- 도로 변경 사유서

변경전도로명	변경후도로명	변경내용	변경사유
중로 1-1-9-1	중로 1-65	• 폭원 변경 : 20~23m → 20~25m • 도로 내용 변경 - 연장 : 2,050m → 3,450m - 기점 : 중로1-48 → 대로1-8 - 종점 : 중로1-47 → 대로3-58	• 강북구고시 제2021-49호 기준에 따라 도로명, 기종점, 연장 등 오류정정
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 → 18~21.5m • 선형 일부 변경	• 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	• 현황을 고려하여 선형 정비

■ 공원 (변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세부	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	②	공원	문화공원	미아동 439-181 일대	5,444	-	-	서고 2010-90 (10.03.18.)	-
변경	②	공원	소공원	미아동 439-181 일대	-	감) 1,863	3,581	서고 2010-90 (10.03.18.)	-
변경	③	공원	어린이 공원	미아동 637-238 일대	5,186	증) 3,463	8,649	서고 2010-90 (10.03.18.)	-

- 공원 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	소공원	• 시설의 세부 및 면적 변경 - 시설세부 : 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 세부 변경

■ 학교 (변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세부	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
변경	㉞	학교	초등 학교	미아동 438 일대	12,410	증) 3,238	15,648	서울특별시 교육위원회고시 제5호(87.02.21.)	송천 초교
폐지	②	학교	유치원	미아동 438 일대	5,340	감) 5,340	-	서고 2010-90 (10.03.18.)	

- 학교 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉞	초등학교	• 위치 및 면적 변경 (증 3,238㎡)	• 성북강북교육지원청 협의의견 반영 - 송천초등학교 현황면적(15,648㎡) 유지
②	유치원	• 폐지	- 단설유치원을 송천초교 내 병설유치원으로 변경

* 초등학교(병설유치원, 지하주차장 포함) 건립비용은 미아2재정비촉진구역에서 부담

■ 공공청사 (변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세부	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
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 및 사회복지시설을 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 서울시 귀속
폐지	③	노인복지시설 및 공공청사③	-	미아동 469-6 일대	1,500	감) 1,500	-	서고2010-90 (10.03.18.)	사회복지시설로 변경

주) 향후 토지가격 및 건축계획 변경 등에 따라 연면적 및 토지 면적은 조정될 수 있으며, 시설의 세부용도는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

- 공공청사 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	• 면적 변경 (중 700㎡) • 위치 변경 : 469-22일대 → 679-9일대	• 송천동주민센터와 사회복지시설을 중복결정 • 지하주차장 공동 사용으로 주민이용의 편리성을 도모
②	공공청사	• 용도 및 면적 변경 (중 539㎡) • 위치 이동 : 469-47일대 → 455-27일대	• 주민들에게 평생학습 기회 제공하고자 공공급식 센터를 서울시민대학(동북권 캠퍼스)으로 변경
③	노인복지시설 및 공공청사③	• 사회복지시설 신설에 따른 폐지	• 사회복지시설(노인종합복지관+데이케어센터)로 변경

■ 사회복지시설 (신설)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
신설	①	사회복지시설	-	미아동 679-9 일대	-	증) 3,200	3,200	-	노인종합복지관+데이케어센터

주) 사회복지시설 면적 3,200㎡는 공공청사①과 중복결정

주) 향후 토지가격 및 건축계획 변경 등에 따라 연면적 및 토지 면적은 조정될 수 있으며, 시설의 세부용도는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

- 사회복지시설 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	• 노인복지시설 및 공공청사③ 폐지 후 신설 • 공공청사①과 중복결정	• 초고령화 사회에 대응하여 고령친화도시를 구현 • 사회복지시설을 공공청사① 내 중복결정하여 지하 주차장 공동사용으로 주민이용의 편리성을 도모

○ 공동이용시설 설치계획 (변경)

시설 구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
공동 이용 시설	합 계	미아2 재정비 촉진구역내	12,170.0	증) 3,323.1	15,493.1	
	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	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 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	법정상한	평균	최고		
기정	택지2-1	54,988	403번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	25 이하	260.9 이하	-	19.9층	35층이하 (105m)		
	택지2-2	69,177	416번지 일대								
	택지2-3	1,900	462-27번지 일대	근린생활시설	관계 법규에 의함						
	택지2-4	334	679번지 일대	종교시설	관계 법규에 의함						
	주택의 규모 및 규모별 건설비용	○ 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	48,129	403-30번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	25 이하	286.5 이하	310.0 이하	-	45층이하 (145m)		
	택지2-2	70,144	420번지 일대								
	택지2-3	7,438	469-5번지 일대								
	택지2-4	334	679-6번지 일대	종교시설	관계 법규에 의함						
	주택의 규모 및 규모별 건설비용	○ 총세대수 : 4,003세대 (중 484세대)									
		구분		합계	분양	공공주택					
						소계		재개발의무	국민주택규모		
						소계	임대	미리내집	공공분양		
		총 세대 수			4,003	3,293	710	554	63	62	31
		60㎡ 이하	40㎡ 이하		312	145	167	167	-	-	-
			40㎡초과~50㎡이하		256	121	135	135	-	-	-
			50㎡초과~60㎡이하		1,464	1,103	361	252	44	44	21
			소계		2,032	1,369	663	554	44	44	21
		60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하			1,686	1,639	47	-	19	18	10
		85㎡ 초과			285	285	-	-	-	-	-
		• 상한용적률 : 기준용적률 × [1 + 1.3×가중치×α토지 + 0.7×α건축물1 + 1.0×α건축물2] = 220% × (1 + 1.3 × 1 × 0.1904 + 0.7 × 0.0691 + 1 × 0.0064) = 286.5% ※ α토지 = 기반시설(토지) / 기반시설제공 후 면적 = 23,935.9㎡ / 125,711㎡ = 0.1904 ※ α건축물1 = 기반시설(건축물) / 기반시설제공 후 면적 = 8,681.0㎡ / 125,711㎡ = 0.0691 ※ α건축물2 = 기반시설(건축물) / 기반시설제공 후 면적 = 805.4㎡ / 125,711㎡ = 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							

■ 개발가능용적률 산정 (변경)

- 기정

구 분	산 정 내 용				
	계 (구역면적)	택지 (공동주택 등)	신설(계획) 정비기반시설	무상양도 공공유지 면적(대체처리)	
토지이용계획				신설 정비기반시설 내 기존 기반시설 국·공유지	택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
	179,566㎡	124,165㎡	35,417㎡	6,924㎡	8,494㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담 면적)	- 순부담 면적 = 순부담 산정용 신설(계획) 정비기반시설 면적[※] - 신설 정비기반시설 내 기존 기반시설 국공유지 면적 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적 25,873㎡ = 41,291㎡(주) - 6,924㎡ - 8,494㎡ ※ 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 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2019.1)」 적용 - 상한용적률 = 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α(토지) + 0.7 × α(건축물)) ▶ 대상지 - 기준용적률 210% - α(토지) = 19,999㎡ / 124,165㎡ = 0.161067 - α(건축물) = 5,874㎡ / 124,165㎡ = 0.047308 ▶ 상한용적률 (완화가능용적률) = 210% × (1 + 1.3 × 1 × 0.161067 + 0.7 × 0.047308) = 260.92% (적용 260.9% 이하) = 260.9% ≥ 건축계획(안) 260.89%				

- 변경

구 분	산 정 내 용				
	계 (구역면적)	택지 (공동주택 등)	신설(계획) 기반시설	무상양도 공공유지 면적(대체처리)	
토지이용계획				신설 기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 국·공유지
	179,566㎡	125,711㎡	37,873㎡	6,574.9㎡	7,362.2㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담 면적)	- 순부담 면적(33,422.3㎡) = 순부담 산정용 신설(계획) 기반시설 면적(47,359.4㎡)[※] - 신설 기반시설 내 국공유지 면적(6,574.9㎡) - 대지 내 용도폐지되는 국공유지 면적(7,362.2㎡) ※ 순부담 산정용 신설(계획) 기반시설면적(47,359.4㎡) = 신설(계획) 기반시설면적(37,873㎡) + 공공시설 신축비용 토지환산면적(9,486.4㎡) - 순부담률 18.6%				
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 × α(토지) + (0.7 ~ 1.0) × α(건축물) } ▶ 대상지 - 기준용적률(완화) 220% (기준용적률 190%) - α(토지) = 23,935.9㎡ / 125,711㎡ = 0.1904 - α(건축물1) = 8,681.0㎡ / 125,711㎡ = 0.0691 - α(건축물2) = 805.4㎡ / 125,711㎡ = 0.0064 ▶ 상한용적률 (완화가능용적률) = 220% × (1 + 1.3 × 1.0 × 0.1904 + 0.7 × 0.0691 + 1.0 × 0.0064) = 286.500% (적용 286.5% 이하)				
변경상한 용적률	310% 이하 (건축계획(안) 309.01%) ※ 건축계획 용적률은 향후 건축심의에서 최종 확정				

※ 정확한 토지 환산면적은 사업시행계획 인가 시 부지가액 등에 대한 감정평가를 거쳐 확정함

※ 추후 학교시설 연면적 결정시, 미아2 재정비촉진계획 변경 예정(송천초교 현황연면적 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	홍수등 취약요인에 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(㎡)			
				기 정	증 감	변 경	
2	126,399 → 126,045 감) 354	2-1	미아동 403-30번지 일대	54,988	감) 6,859	48,129	공동주택
	2-2	미아동 420번지 일대	69,177	증) 967	70,144	공동주택	
	2-3	미아동 469-5번지 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	전체비율 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수 대비	전체비율	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					국민주택규모		
				소계	전체세대수 대비비율	재개발 의무	재개발의무 임대비율				
									임대	미리내집	공공분양
합 계	4,003	100.0%	3,293	710	17.7%	554	100%		63	62	31
비 율	100.0%	-	82.3%	17.7%	-	13.8%	-		1.6%	1.5%	0.8%
40㎡ 이하	312	7.8%	145	167	4.2%	167	30.1%		-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	256	6.4%	121	135	3.3%	135	24.4%		-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	1,464	36.6%	1,103	361	9.0%	252	45.5%		44	44	21
60㎡초과~85㎡이하	1,686	42.1%	1,639	47	1.2%	-	-		19	18	10
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

4) 지구단위계획 결정에 관한 사항

① 도시관리계획 결정사항 (변경없음)

■ 지구단위계획구역 지정(변경) 조서

구 분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	미아2재정비촉진구역	미아동 403번지 일대	179,566	-	179,566	-

② 도시관리계획 결정사항 (변경)

■ 용도지역에 관한 도시관리계획 결정조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	증 감	변 경	
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

③ 토지이용계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		179,566	-	179,566	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	53,167	증) 354	53,521	29.8	-
	도 로	19,226	증) 1,117	20,343	11.3	도로 내 보도 확보 등 정비
	공 원	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 포함)
	유 치 원	5,340	감) 5,340	-	-	단설유치원 → 송천초 내 병설유치원
	공공청사①	2,500	증) 700	3,200	1.8	송천동주민센터 및 사회복지시설을 중복결정
	공공청사②	1,561	증) 539	2,100	1.2	공공급식센터 → 서울시민대학 동북권 캠퍼스
	노인복지시설 및 공공청사③	1,500	감) 1,500	-	-	사회복지시설로 변경, 공공청사①로 이전
택지 (획지)	소 계	126,399	감) 354	126,045	70.2	-
	2-1	54,988	감) 6,859	48,129	26.8	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	-

④ 도시계획시설 설치계획 (변경)

■ 도로 (변경)

구분	규모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	중로	1	1-9-1	20~23	보조 간선	2,050 (493)	중로1-48	중로1-47	일반 도로		건설부고시 제533호 (68.09.02.)	
변경	중로	1	65	20~25	보조 간선	3,450 (493)	대로1-8 (도봉로)	대로3-58	일반 도로	삼양동 사거리	건설부고시 제738호 (63.12.24.)	강북구고시 제2021-49호 기준 오류정정
기정	중로	1	47	20~30	보조 간선	5,055 (203)	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	18~21.5	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	273 (53)	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(종점) 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

- 도로 변경 사유서

변경전도로명	변경후도로명	변경내용	변경사유
중로 1-1-9-1	중로 1-65	• 폭원 변경 : 20~23m → 20~25m • 도로 내용 변경 - 연장 : 2,050m → 3,450m - 기점 : 중로1-48 → 대로1-8 - 종점 : 중로1-47 → 대로3-58	• 강북구고시 2021-49호 기준에 따라 도로명, 기종점, 연장 등 오류정정
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 → 18~21.5m • 선형 일부 변경	• 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	• 현황을 고려하여 선형 정비

■ 공원 (변경)

구분	도면표시번호	시설명	시설의세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	②	공원	문화공원	미아동 439-181 일대	5,444	-	-	서고 2010-90 (10.03.18.)	-
변경	②	공원	소공원	미아동 439-181 일대	-	감) 1,863	3,581	서고 2010-90 (10.03.18.)	-
변경	③	공원	어린이공원	미아동 637-238 일대	5,186	증) 3,463	8,649	서고 2010-90 (10.03.18.)	-

- 공원 변경 사유서

도면표시번호	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 세분 변경

■ 학교 (변경)

구분	도면표시번호	시설명	시설의세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
변경	㉟	학교	초등학교	미아동 438 일대	12,410	증) 3,238	15,648	서울특별시 교육위원회고시 제5호(87.02.21.)	송천초교
폐지	②	학교	유치원	미아동 438 일대	5,340	감) 5,340	-	서고 2010-90 (10.03.18.)	

- 학교 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉟	초등학교	• 위치 및 면적 변경 (증 3,238㎡)	• 성북강북교육지원청 협의의견 반영 - 송천초등학교 현황면적(15,648㎡) 유지 - 단설유치원을 송천초교 내 병설유치원으로 변경
②	유치원	• 폐지	

※ 초등학교(병설유치원, 지하주차장 포함) 건립비용은 미아2재정비촉진구역에서 부담

■ 공공청사 (변경)

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
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 및 사회복지시설을 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 서울시 귀속
폐지	③	노인복지시설 및 공공청사③	-	미아동 469-6 일대	1,500	감) 1,500	-	서고2010-90 (10.03.18.)	사회복지시설로 변경

주) 향후 토지가격 및 건축계획 변경 등에 따라 연면적 및 토지 면적은 조정될 수 있으며, 시설의 세부용도는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

- 공공청사 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	• 면적 변경 (증 700㎡) • 위치 변경 : 469-22일대 → 679-9일대	• 송천동주민센터와 사회복지시설을 중복결정 • 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 서울시민대학(동북권 캠퍼스)으로 변경
③	노인복지시설 및 공공청사③	• 사회복지시설 신설에 따른 폐지	• 사회복지시설(노인종합복지관+데이케어센터) 로 변경

■ 사회복지시설 (신설)

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
신설	①	사회복지시설	-	미아동 679-9 일대	-	증) 3,200	3,200	-	노인종합복지관+ 데이케어센터

주) 사회복지시설 면적 3,200㎡는 공공청사①과 중복결정

주) 향후 토지가격 및 건축계획 변경 등에 따라 연면적 및 토지 면적은 조정될 수 있으며, 시설의 세부용도는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

- 사회복지시설 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회 복지시설	• 노인복지시설 및 공공청사③ 폐지 후 신설 • 공공청사①과 중복결정	• 초고령화 사회에 대응하여 고령친화도시를 구현 • 사회복지시설을 공공청사① 내 중복결정하여 지하 주차장 공동사용으로 주민이용의 편리성을 도모

⑤ 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

■ 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서 (변경)

가구	면적(㎡)	획 지						비 고
		구분	위치	면적(㎡)				
				기 정	증 감	변 경		
2	126,399 → 126,045 감) 354	2-1	미아동 403-30번지 일대	54,988	감) 6,859	48,129	공동주택	
		2-2	미아동 420번지 일대	69,177	증) 967	70,144	공동주택	
		2-3	미아동 469-5번지 일대	1,900	증) 5,538	7,438	근린생활시설 → 공동주택	
		2-4	미아동 679-6번지 일대	334	-	334	종교시설	

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

○ 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 조서 (변경)

구 분	가구	용 도	비 고
기정	허용용도 2-1	• 건축법 시행령 [별표1] 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	허용용도 외 용도는 區 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 변경 가능
기정	허용용도 2-2	• 건축법 시행령 [별표1] 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	
기정	허용용도 2-3	제2종일반주거지역에서 건축할 수 있는 • 건축법 시행령 [별표1] 제3호의 제1종근린생활시설 • 건축법 시행령 [별표1] 제4호의 제2종근린생활시설 • 건축법 시행령 [별표1] 제7호의 판매시설 • 건축법 시행령 [별표1] 제10호의 교육연구시설	
변경		• 건축법 시행령 [별표1] 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	
기정	허용용도 2-4	• 건축법 시행령 [별표1] 제6호의 종교시설	

○ 건폐율 계획 (변경)

구 분	지역	건 폐 율	비 고
기정	2-1, 2-2(공동주택)	제2종일반주거지역	25% 이하
변경	2-1, 2-2, 2-3(공동주택)	제3종일반주거지역	25% 이하
기정	2-4(종교시설)	제2종일반주거지역	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름
변경	2-4(종교시설)	제3종일반주거지역	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름

○ 용적률 계획 (변경)

구 분		용 적 률(%)				비 고
		기준용적률	기준용적률(완화)	상한용적률	법정상한용적률	
기정	2-1, 2-2(공동주택)	190	210	260.9 이하	-	건축계획 260.89%
변경	2-1, 2-2, 2-3(공동주택)	190	220	286.5 이하	310% 이하	건축계획 309.01%
기정	2-4(종교시설)	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름				

○ 상한용적률 완화 사항 (변경)

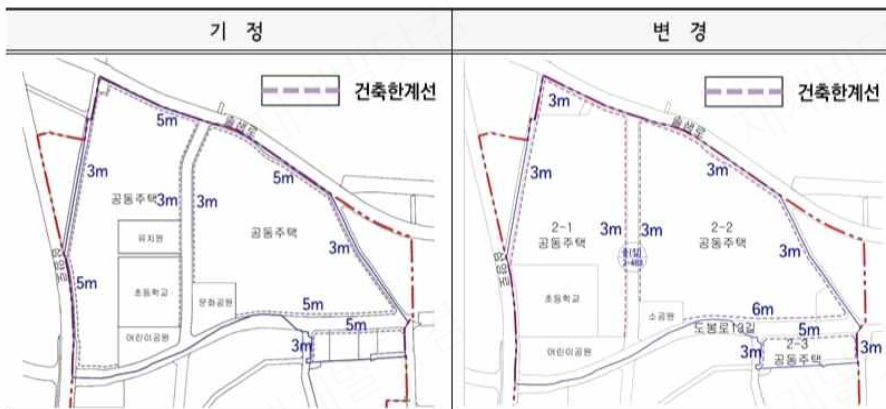
구 분		용 적 륜(%)		비 고
		공공시설 기부채납	소형주택 건설	
기정	2-1, 2-2(공동주택)	50.9	-	-
변경	2-1, 2-2, 2-3(공동주택)	66.5	22.51	총 89.01%

○ 높이계획 (변경)

구 분	지 역	높 이 기 준	비 고
기정	2-1, 2-2(공동주택)	제2종일반주거지역	평균 19.9층 / 최고 35층 이하 (105m 이하)
변경	2-1, 2-2, 2-3(공동주택)	제3종일반주거지역	- / 최고 45층 이하 (145m 이하)
기정	2-4(종교시설)	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름	

■ 건축물 건축선에 관한 계획(변경)

구 분	적용위치	계획내용
기정	삼양로, 솔샘로, 지구단위계획구역 이면도로, 그외지구내도로	건축한계선 : 5m
	8m 및 10m도로변 공동주택, 지구내 18m 도로변(공동주택, 학교, 공원)	건축한계선 : 3m
변경	도봉로13길 북측(2-2 획지번)(공동주택, 공공청사)	건축한계선 : 6m
	도봉로13길 남측(2-3 획지번)(공동주택)	건축한계선 : 5m
	삼양로24길, 솔샘로, 솔샘로64길, 종로2-483 등 도로변 (공동주택, 공공청사, 종교)	건축한계선 : 3m



⑥ 경관계획 (변경)

■ 건축물 배치에 관한 계획 (변경없음)

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

■ 건축물 형태 및 외관에 관한 계획 (변경없음)

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

■ 경관에 관한 계획 (변경)

구 분	적용위치	계 획 내 용
개방감	공동주택	• 보행통로를 따라 통경축 확보
조명계획	공동주택	• 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획 • 범죄예방 환경설계를 반영한 야간조명 계획
스카이라인	공동주택	• 주변지역에 순응하는 스카이라인 계획 • 주변지역과 조화로운 경관형성 유도

⑦ 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서 (변경)

■ 대지내 공지에 관한 결정 조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
기정	전면공지	• 삼양로변, 솔샘로변 • 미아2구역 내 폭원 20m 이상 도로변의 보행을 위한 전면공지 폭은 건축한계선을 활용하여 5m로 하고, 그 중 폭 2m 이상은 무장애로 계획함
변경	전면공지	• 공동주택변 • 2-2획지 등과 맞닿은 도봉로13길 변에 조업주차공간 및 보행을 위한 전면공지 폭은 건축한계선을 활용하여 6m로 하고, 그 중 폭 2m 이상은 무장애로 계획함 • 2-3획지와 맞닿은 도봉로13길 변에 보행을 위한 전면공지 폭은 건축한계선을 활용하여 5m로 하고, 그 중 폭 2m 이상은 무장애로 계획함 • 공동주택 도로변에 보행을 위한 전면공지 폭은 건축한계선을 활용하여 3m로 하고, 그 중 폭 2m 이상은 무장애로 계획함
기정	공공보행통로	• 공동주택 • 서측 삼양사거리에서 동측 솔샘로방향으로 보행접근성 개선 - 폭원 6m • 서측 삼양로에서 동측 미아사거리역 및 도봉로방향으로 보행접근성 개선 • 학생들의 안전한 등하교와 학교접근성 향상을 위한 학교용지사이 보행로 확보 - 폭원 6m
변경	통경구간	• 공동주택 • 서측 삼양사거리역에서 동측 솔샘로, 서측 삼양로에서 동측 미아사거리역 및 도봉로로의 보행접근성 및 개방감 확보 - 폭원 10m (유연하게 폭 15m 내 위치 조정 가능)

■ 교통처리에 관한 결정 조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
차량출입 불허구간	중로1-65, 중로1-458	지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 대지로의 직접 차량출입은 원칙적으로 허용하지 않음(공공시설, 종교시설 제외)

■ 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	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						
				소계	전체세대수 대비비율	재개발 의무	재개발의무 임대비율	국민주택규모		
								임대	미리내집	공공분양
합 계	4,003	100.0%	3,293	710	17.7%	554	100%	63	62	31
비 율	100.0%	-	82.3%	17.7%	-	13.8%	-	1.6%	1.5%	0.8%
40㎡ 이하	312	7.8%	145	167	4.2%	167	30.1%	-	-	-
40㎡ 초과~50㎡ 이하	256	6.4%	121	135	3.3%	135	24.4%	-	-	-
50㎡ 초과~60㎡ 이하	1,464	36.6%	1,103	361	9.0%	252	45.5%	44	44	21
60㎡ 초과~85㎡ 이하	1,686	42.1%	1,639	47	1.2%	-	-	19	18	10
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

■ 환경관리계획(변경)

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 35.93% → 45.01%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 도메우기로 최대한 활용하고 토석정보공유시스템을 통해 재활용
	지형변동비율 30% 미만	부지조성시 지하굴착에 따른 경미한 지형변화 예상	평탄지형에 순응한 건축계획 수립

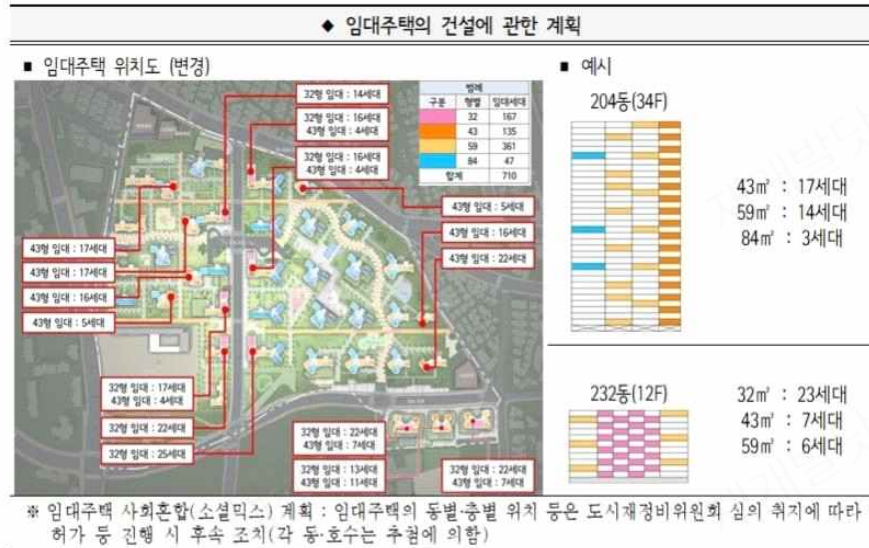
구 분	목표기준	현황 및 검토결과 검토 항목	계획에 반영 사항
4. 비오톱	3등급	• 비오톱유형평가 5등급으로 조사됨	• 공개공지, 조정녹지 등 녹지 공간 확보에 따른 긍정적 영향 예상
5. 일조	연속 2시간 확보	• 일조파해 대상시설인 주거시설이 존재함	• 서울특별시 환경영향평가 조례에 근거한 정밀한 일조영향 예측을 실시하고 대책을 강구할 것임
6. 바람 및 미기후	바람길 확보	• 서측과 동측에 북한산국립공원, 불암산 등의 영향으로 서풍계열과 북풍의 간섭이 많음	• 서울시 주풍향 및 주변지역 바람길을 고려한 건축배치계획 수립
7. 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 조정계획수립 및 녹지 공간 확보, 건물의 경관적 균형 유지 계획수립
	가로녹지율 35%	• 사업구역 가로변을 따라 가로수 및 녹지 조성	• 가로녹지율이 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

○ 지구단위계획 운영지침

◆ 건축배치도 및 단면도



※ 주변 지형 및 연접구역에 순응한 단지 배치계획 수립을 위해 경보기반시설, 통정축 유지
 ※ 향후 건축심의 시 본 건축계획을 전제로 심의를 받아야 하며, 서울시 건축위원회에서 불가피하게 변경을 인정하는 경우 경미한 변경으로 변경할 수 있다.



다) 미아3재정비촉진구역(재개발사업) (변경없음)

라) 미아4재정비촉진구역(재건축사업) (변경없음)

마) 미아5재정비촉진구역 : 사업완료

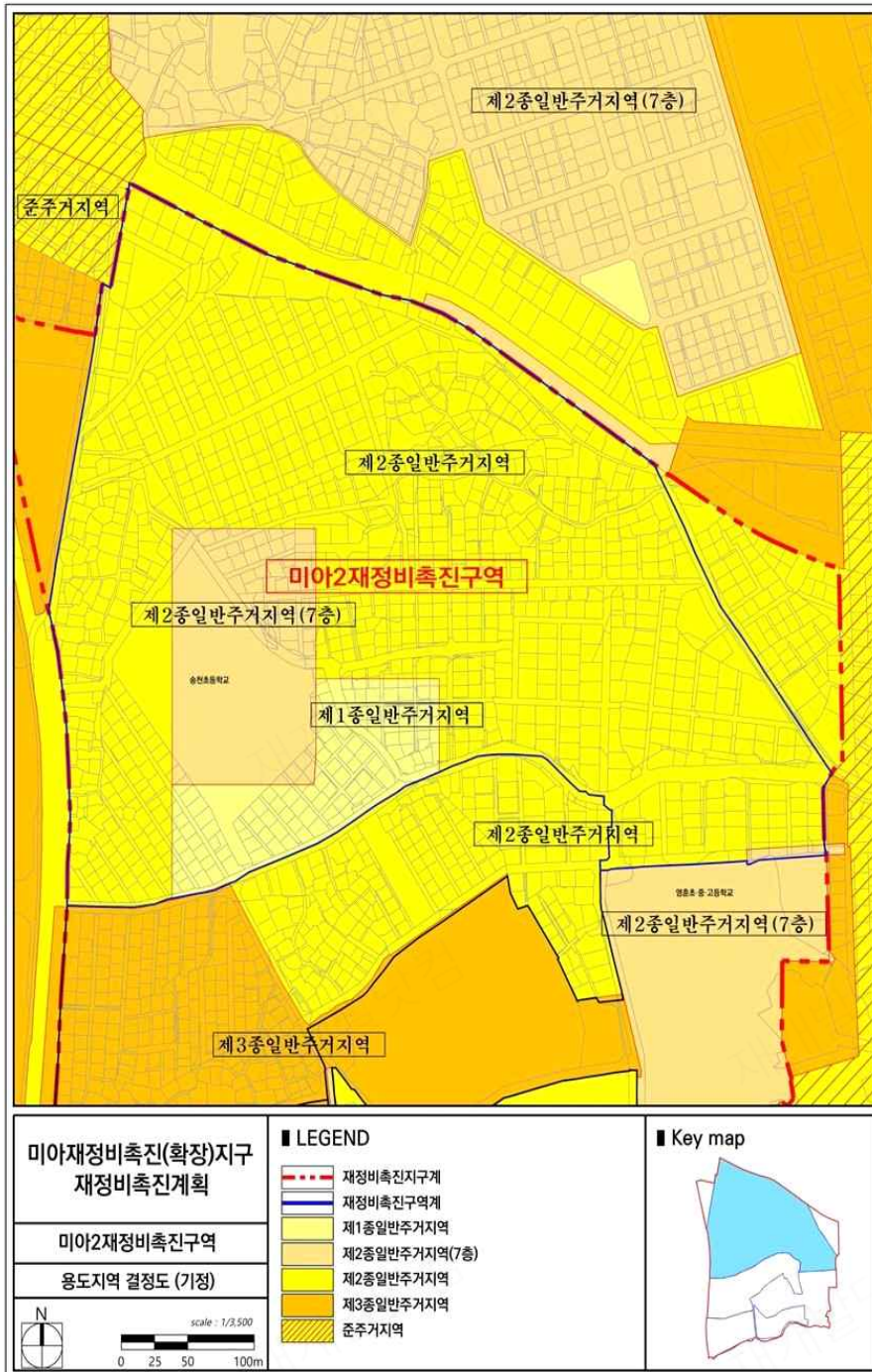
바) 존치지역 관리 및 정비계획 (변경없음)

16. 기타계획 (변경없음)

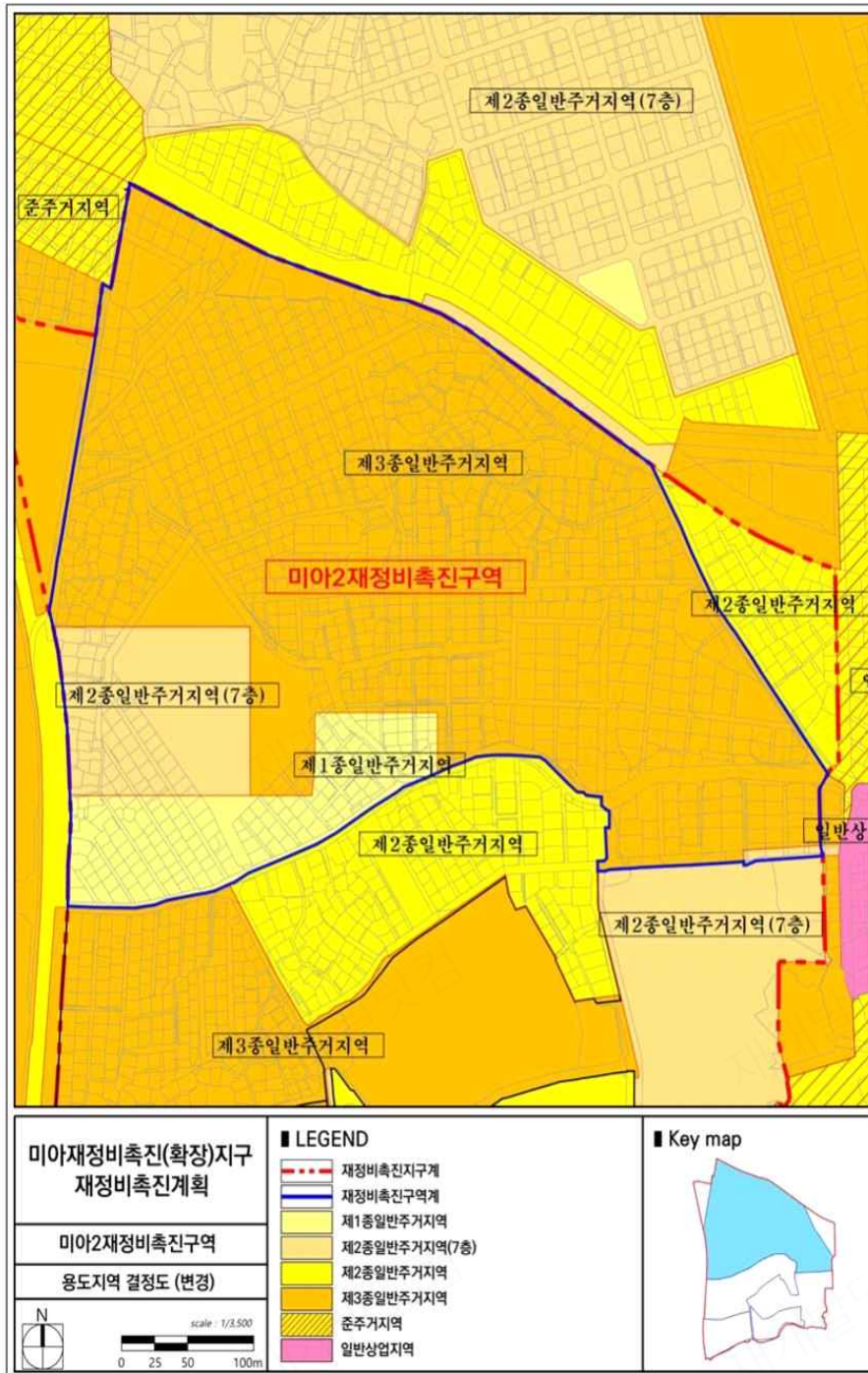
V. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

VI. 기타 정비계획 내용 및 관련도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음하고, 해당 계획 내용은 최종 결정사항이 아니며 향후 절차에 따라 변경될 수 있습니다.

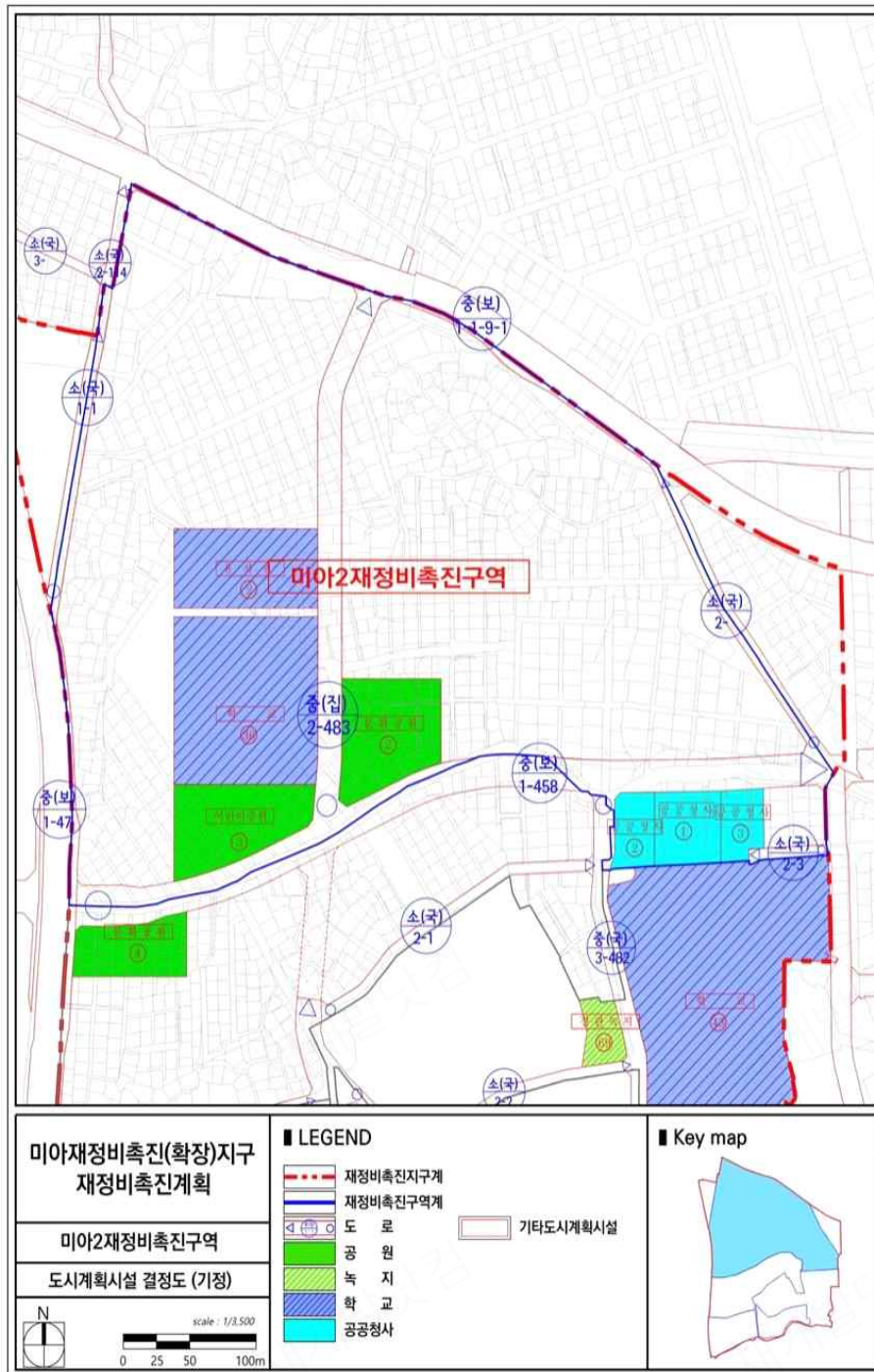
<용도지역·지구 결정도(기정)>



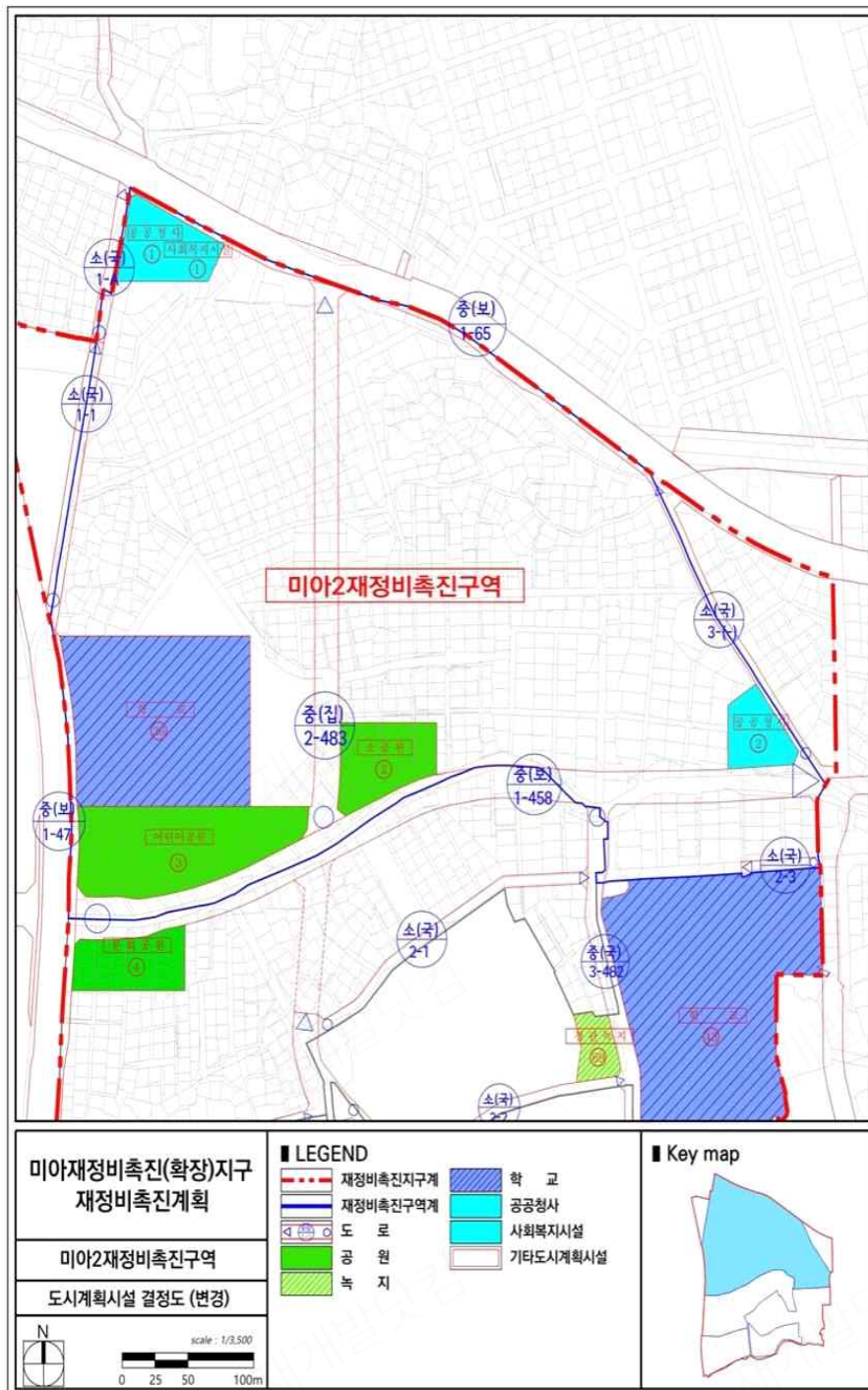
<용도지역·지구 결정도(변경)>



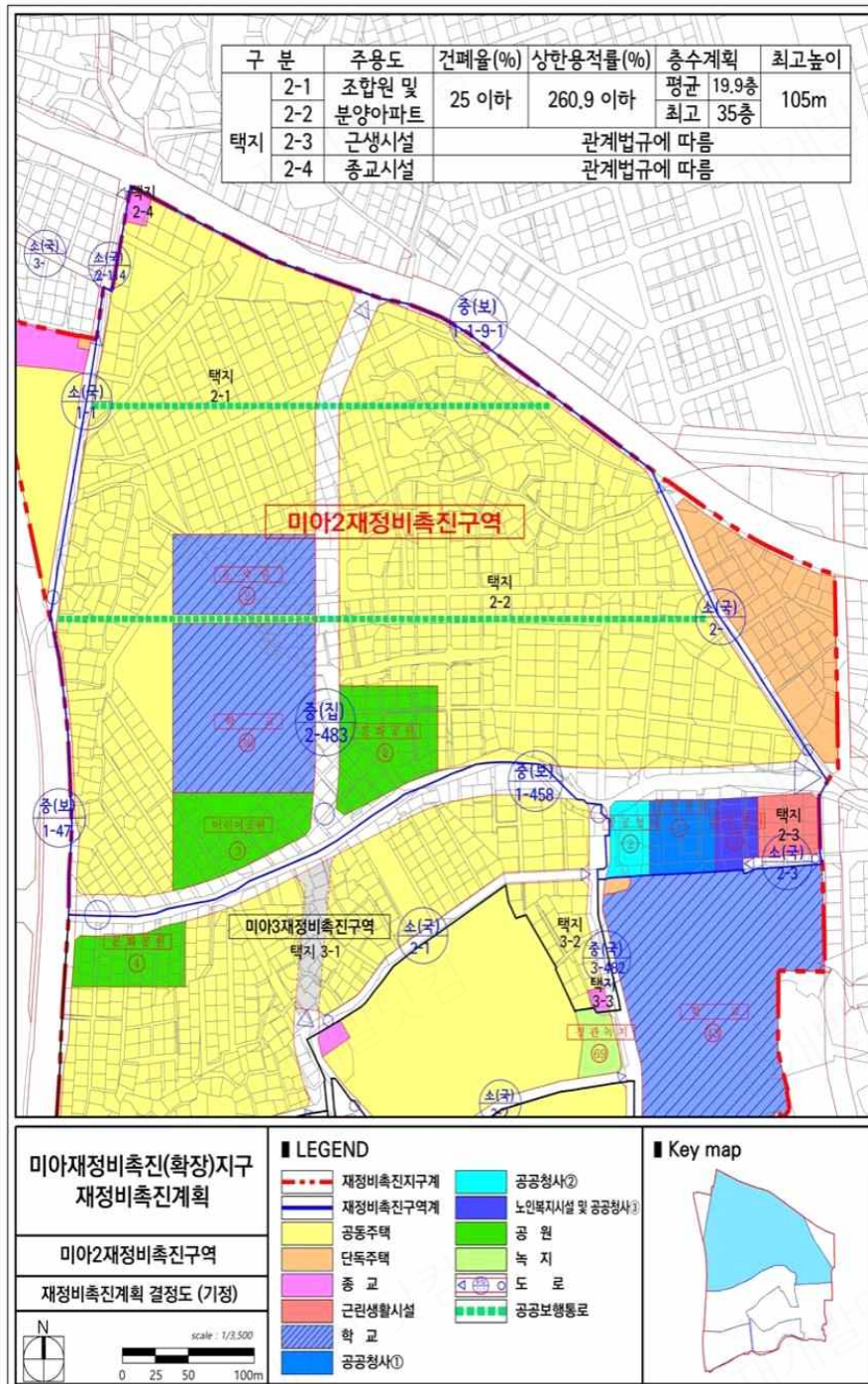
<도시계획시설 결정도(기정)>



<도시계획시설 결정도(변경)>



<재정비촉진계획 결정도(기정)>



<재정비촉진계획 결정도(변경)>

