

© 서울특별시 강북구 공고 제2026-611호

**미아동 258번지 일대 주택정비형 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 공람공고**

1. 서울특별시 강북구 공고 제2025-636호(2025.4.25.)로 주민 공람한 미아동 258번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 및 정비구역 지정(안)에 대하여, 2026년 제2차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2026.03.04.) 심의(수정가결)를 반영하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 아래와 같이 공고합니다.
2. 관계 도서는 강북구청(주거정비과)에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람 내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민, 이해 관계인은 의견이 있을 경우 공람 기간 내에 공람장소에 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 4월 7일

서울특별시 강북구청장

가. 공람기간: 2026. 04. 07.(화) ~ 2025. 05. 08.(금)

나. 공람장소 및 의견 제출 장소: 강북구청 주거정비과(☎ 02-901-2557)

다. 의견 제출 방법: 서면 제출

라. 기타사항: 본 공람내용에 관하여 공고시 생략 되었거나 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 합니다.

마. 정비사업의 시행에 관한 계획

1) 정비사업의 명칭: 미아동 258번지 일대 주택정비형 재개발사업

2) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신규	미아동 258번지 일대 주택정비형 재개발사업	미아동 258번지 일대	-	증) 156,651.1	156,651.1	-

바. 정비계획(안)

1) 토지이용계획(안)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증) 156,651.1	156,651.1	100.0	-
정비기반시설 등	소 계	-	증) 27,275.6	27,275.6	17.4	-
	도 로	-	증) 11,304.2	11,304.2	7.2	-
	공 원	-	증) 15,971.4	15,971.4	10.2	-
획 지	소 계	-	증) 129,375.5	129,375.5	82.6	-
	획 지 ① (공동주택)	-	증) 128,753.5	128,753.5	82.2	일부구간 도로 입체적결정
	획 지 ② (종교)	-	증) 622.0	622.0	0.4	-

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2) 용도지역 계획(안)

▪ 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)
	기 정	변 경	변경후	
계	156,651.1	-	156,651.1	100.0
주거지역	제1종일반주거지역	감) 110,577.5	27,897.6	17.8
	제2종일반주거지역(7층)	감) 18,176.0	-	0.0
	제2종일반주거지역	-	128,753.5	82.2

▪ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

위 치	용도지역		면 적 (㎡)	결정(변경)사유
	기정	변경		
미아동 258번지 일대	제1종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	25,919.4	• 노후 주거지의 주거환경 개선 및 효율적인 토지이용을 위한 제2종일반주거지역 변경
		제2종일반 주거지역	112,555.7	
		소계	138,475.1	
	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제1종일반 주거지역	1,978.2	
		제2종일반 주거지역 (7층이하)	-	
		제2종일반 주거지역	16,197.8	
		소계	18,176.0	
합 계		156,651.1		

3) 도시계획시설의 결정(변경)(안)조서

▪ 도로 결정(변경)(안) 조서

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	67	12~15 (15)	보조 간선	4,735 (702)	하월곡동	변동	일반 도로	-	건설부고시 제738호 (63.12.24.)	오패산로
변경	중로	2	67	12~15 (20)	보조 간선	4,735 (702)	하월곡동	변동	일반 도로	-		
기정	중로	3	1	12	집산	513 (6)	미아9동 3-264	미아9동 3-619	일반 도로	-	서울시고시 제2007-294호 (07.08.30.)	구역내도로 구간제외
변경	중로	3	1	12	집산	507 (-)	미아9동 3-264	미아9동 3-619	일반 도로	-		
기정	소로	2	A	8	국지	280	미아동 258-672	미아동 258-23	일반 도로	-	강북구고시 제1995-45호 (95.11.30.)	도로선형 정형화 및 확폭
변경	소로	2	A	9	국지	280	미아동 258-749	미아동 258-747	일반 도로	-		
신설	중로	3	A	12~15	집산	195	미아동 산25-38	미아동 258-601	일반 도로	-	-	전구가 입체결정
신설	소로	1	A	11	국지	424	미아동 258-264	미아동 258-117	일반 도로	-	-	
신설	소로	2	B	9	국지	24	미아동 258-298	미아동 258-264	일반 도로	-	-	
폐지	소로	3	1	6	국지	39	미아9동 3-619	미아9동 3-4	일반 도로	-	서울시고시 제2007-294호 (07.08.30.)	

※ 신설도로 번호는 임시번호이며, ()는 정비구역 내 폭원 및 연장임

▪ 입체적 도시계획시설(도로)결정(변경)(안) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	위 치	구 분	기정	변경	변경후	최 초 결정일	비 고
신설	중로 3-A	일반 도로	미아동 258-601 일대	길이	-	중) 195m	195m	-	-
				폭	-	중) 12~15m	12~15m		
				높이	-	- 지상부(전체) - 지하부 (지표면에서-4m)	- 지상부(전체) - 지하부 (지표면에서-4m)		
				면적	-	중) 2,790.8㎡	2,790.8㎡		

※ 입체결정 범위 높이의 기준은 지표면(계획지반고)로 함

▪ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-67	중로 2-67	변경 B=15m → 20m	• 원활한 차량 진출입 및 교통부하 저감을 위해 도로 폭원 확장
중로 3-1	중로 3-1	도로연장축소 L=513m → 507m	• 정비구역 내에서 제외 및 선형 정형화
소로 2-	소로 2-A	폭원 확장 B=8m → 9m	• 산책로 연계 보행공간 확보 및 군부대 진입도로 확보 위한 도로 폭원 확장
-	중로 3-A	신설 (입체도로) B=12~15m, L=195m, H=지상부(전체), 지하부(지표면에서-4m), A=2,790.8㎡	• 미아 ~ 변동 교통연계 및 대상지 원활한 차량 진출입을 위해 도로 신설 • 사업시행자가 조성하여 무상으로 구분지상권 설정
-	소로 1-A	신설 B=11m, L=424m	• 마을버스 동선 유지 및 변동 간 교통 연계
-	소로 2-B	신설 B=9m, L=24m	• 마을버스 동선 유지 및 변동 간 교통 연계
소로 3-1	-	폐지	• 정비구역 내 도로 선형 정형화를 위해 도로 폐지

■ 주차장 결정(변경)(안) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	-	노외주차장	미아동 258-110	188.0	감) 188.0	-	강북구고시 제1996-88호 (97.01.04.)	-

■ 주차장 결정(변경)(안) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	변경내용	변경사유
-	노외주차장	폐지	• 정비계획에 따른 도시계획시설(주차장) 폐지

■ 주차장 결정(변경)(안) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	-	오동 근린공원	근린공원	변동 산 28-6일대	1,259,273.8 (9,455.9)	증) 3,328.6	1,262,602.4 (12,784.5)	건설부고시 제138호 (77.07.09.)	-
신설	-	어린이공원	어린이공원	미아동 258-601	-	증) 3,186.9	3,186.9	-	체육시설 중복결정
폐지	-	벽오산 어린이공원	어린이공원	미아동 258-56	1,250.0	감) 1,250.0	-	서울시고시 제1995-141호 (95.05.20.)	-
폐지	-	오패 어린이공원	어린이공원	미아동 258-236	1,084.0	감) 1,084.0	-	서울시고시 제1995-141호 (95.05.20.)	-
폐지	-	미아도심소 어린이공원	기타 공원시설	미아동 258-148	1,127.0	감) 1,127.0	-	-	-

■ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	변경내용	변경사유
-	오동근린공원	· 부지면적변경 면적 : 1,259,273.8㎡ (9,455.9㎡) → 1,262,602.4㎡ (12,784.5㎡) 증) 3,328.6㎡	· 기존 오동근린공원과의 녹지공간 연계를 위해 공원 면적 변경
-	어린이공원	· 신설 면적 : 3,186.9㎡	· 미아역 일대와 연계하여 지역주민 휴식공간 제공을 위해 신설
-	벽오산 어린이공원	· 폐지	· 분산되어 있던 기존 공원을 재배치와 기능 변화를 위해 폐지
-	오패 어린이공원	· 폐지	· 분산되어 있던 기존 공원을 재배치와 기능 변화를 위해 폐지
-	미아도심소 어린이공원	· 폐지	· 분산되어 있던 기존 공원을 재배치와 기능 변화를 위해 폐지

■ 체육시설 결정(변경)(안) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	-	체육시설	체육시설	미아동 258-601	-	증) 3,186.9	3,186.9	-	어린이공원 하부중복결정

■ 체육시설 결정(변경)(안) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	변경내용	변경사유	비고
-	체육시설	신설	- 지역주민 여가 및 생활체육 요구에 따라 주민 삶의 질 개선을 위해 체육시설 신설 - 효율적 토지이용을 위해 공원 지하부에 체육 시설을 수직적 중복결정	운영부서: 강북구 생활체육과

■ 사회복지시설 결정(변경)(안) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	구분	기정	변경	변경후	최 초 결정일	비고
신설	-	지역 자활센터	사회 복지시설	미아동 258번지 일대	층수	-	지상1~2층, 지하주차장	지상1~2층, 지하주차장	-	-
					수평투영면적	증) 1,750.0㎡	1,750.0㎡	1,750.0㎡		
					연면적	증) 2,110.0㎡	2,110.0㎡	2,110.0㎡		

■ 사회복지시설 결정(변경)(안) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	변경내용	변경사유	비고
-	지역 자활센터	입체적 도시계획시설 결정 층수:지상1~2층,지하주차장 수평투영면적:1,750.0㎡ 연면적:2,110.0㎡	주택용지 데크 하부 사회복지시설 설치로 토지 이용 효율성 도모 및 지역주민에게 편의시설 제공	운영부서: 강북구 생활보장과

■ 환경기초시설 결정(변경)(안) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	-	쓰레기 및 오물처리장	쓰레기처리장	미아동 258-256	215.0	감) 215.0	-	-	-

■ 환경기초시설 결정(변경)(안) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	변경내용	변경사유
-	쓰레기 및 오물처리장	폐지	정비계획에 따른 도시계획시설(쓰레기처리장) 폐지

5) 공동이용시설 설치계획(안)

시설 구분	시설의 종류	법 정 기 준	면적(㎡)		비고
			서울시 기준	계획면적(안)	
합 계		-	-	19,385.72	-
주민 공동 시설	소 계	1,000세대 이상: 500㎡에 세대당 2㎡를 더한 면적×1.25	11,202.5 이상	19,166.42	-
	경로당	2,000세대 이상(서울시 주택조례)	1,171.2 이상	1,737.57	-
	어린이집	2,000세대 이상(서울시 주택조례)	1,171.2 이상	1,452.56	-
	작은도서관	2,000세대 이상(서울시 주택조례)	521.1 이상	1,428.03	-
	주민운동시설		-	2,300.15	2개소
	어린이놀이터		-	3,983.10	5개소
	공공개방 커뮤니티	-	-	1,740.66	개방형
	커뮤니티센터		-	2,436.10	-
	기타시설 (오픈치킨등)		-	2,868.25	-
	데이케어센터		90.0 이상	610.00	-
	아이돌봄센터		66.0 이상	610.00	-
관리사무소		10㎡에 50세대를 초과하는 매 세대마다 0.05㎡를 더한 면적	219.05 이상	219.30	경비실 포함

※ 주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2), 서울특별시 주택조례(제8조의4), 주민공동시설 설치 총량제 적용

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있음

6) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 대한 계획(안)

▪ 건폐율 계획

구분		지역	건폐율	비고
신설	획지①	제2종일반주거지역	60% 이하	공동주택용지
신설	획지②	제2종일반주거지역	관계 법령에 따름	종교용지

▪ 용적률 계획

구분		용적률				비고
		기준	허용	상한		
				상한	법정상한	
신설	획지①	175.65% 이하	215.65% 이하	231.43% 이하	250.00% 이하	공동주택용지
신설	획지②	관계 법령에 따름				종교용지

▪ 허용용적률 인센티브 적용 계획

구 분		내 용	적용
공공 보행통로	기준	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권* 설정) - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※ a=1 이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	2.2%p
	산정식	155.65% × (1,823.4㎡ / 128,753.5㎡) × 1 = 2.2% ※ a=1 적용 ※ 조성면적 : 1,823.4㎡ = 679.8㎡ + 1,143.6㎡ (2개소)	
열린 단지	기준	- 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성 (지형도면 고시) - 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정시) * 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)	5%p
BF인증	기준	- 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p
돌봄 시설	기준	- 지역에 필요한 돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/대지면적)×a ※ a=0.1 이하	1.1%p
	산정식	155.65% × (825.36㎡ / 128,753.5㎡) × 0.1 = 1.1%	
고령 서비스 시설	기준	- 지역에 필요한 고령서비스시설 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/대지면적)×a ※ a=0.1 이하	1.0%p
	산정식	155.65% × (704.34㎡ / 128,753.5㎡) × 0.1 = 1.0%	
우수디자인 + 장수면주택	기준	- 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 우수디자인 기준을 통과하고, 장수면주택 인증등급 기준에 따름 - 최우수등급 15%, 우수등급 10%	10%p
허용용적률 인센티브 합계			20%p (24.3%p)
사업성 보정계수	기준	- 사업성을 높여줄 수 있도록 지가등을 고려하여 허용용적률 인센티브를 보정하기 위한 계수 - 기준 : 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 - 적용 : 5,969,319원 / 2,369,881원 = 2.52 ≈ 2.0 * 정비계획(안) 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정 * 소수점 셋째자리에서 올림한 값 적용	2.0
허용용적률 인센티브 적용			40.0%

■ 용적률(개발가능용적률) 계획(안)

구 분	산 정 내 용							
	사업면적	대지면적 (획지1)	신설 정비기반시설				신설 정비기반시 설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
			소계	토지	대지지분	건축물 환산부지		
토지이용계획 (㎡)	156,651.1	128,753.5	38,700.3	27,275.6	3,734.1	7,690.6	14,361.0	28,812.8
공 공 주 택	공공시설 부지 제공면적 (순부담면적)	- 순순부담 면적 : 11,424.7㎡ (7.29%) = 신설정비기반시설 등 면적 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 + 국공유지 유상매입 = 38,700.3㎡ - 14,361.0㎡ - 28,812.8㎡ + 15,898.2㎡ = 11,424.7㎡ ※ 신설 정비기반시설을 초과하는 국·공유지(유상매입) : 15,898.2㎡						
	기준 용적률	175.65% (용도지역별 기준용적률 가중평균 155.65% + 소형주택 확보 20% 적용)						
	허용 용적률	215.65% (기준용적률 175.65% + 인센티브 40% 적용) - 사업성 보정계수 적용 : 20% × 2.0 (40%) - 서울시 평균 공시지가 / 대상지 평균 공시지가 = 5,969,319원 / 2,369,881원 = 2.52(최대 2.0)						
	상한 용적률	231.43% = 허용용적률 + 사업부지 허용용적률 × [(1.3 × 가중치 × α) + (1.0 × β(임대)) + (0.7 × β)] = 215.65% + 175.65% × [(1.3 × 1.0 × 0.0299) + (1.0 × 0.0266) + (0.7 × 0.03440)] = 231.43% ※ 가중치 = 용도지역 변경 전 기반시설 허용용적률 가중평균 대비획지 허용용적률(인센티브 제외) = (175.65%) ÷ (175.65%) = 1.0 ※ α(토지) = 공공시설등 부지로 제공하는 면적(토지 및 대지지분) / 공공시설등 부지로 제공한 후 대지면적 = 3,734.1㎡ / 125,019.4㎡ = 0.0299 ※ β(임대) = 공공시설등 부지로 제공하는 면적(임대주택 환산 부지면적) / 공공시설등 부지로 제공한 후 대지면적 = 3,327.1㎡ / 125,019.4㎡ = 0.0266 ※ β(건축물) = 공공시설등 부지로 제공하는 면적(건축물 환산 부지면적) / 공공시설등 부지로 제공한 후 대지면적 = 4,363.5㎡ / 125,019.4㎡ = 0.0349						
	법적 상한용적률	250.00% 이하						

■ 법적상한용적률

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

7) 건축물에 대한 계획(안)

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구 분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이 /최고 층수																																																												
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	허용	정비 계획	법적 상한																																																													
신 설	미아동 258번지 일대 주택정비형 재개발구역	156,651.1	획지①	128,753.5	미아동 258번지 일대	공동주택 및 부대 복사시설	60 이하	175.65 이하	215.65 이하	231.43 이하	250.00 이하	해발 150m내외/ 지상25층																																																												
			획지②	622.0	미아동 3-715 번지 일대	종교시설	관계 법령에 따름																																																																	
주택의 규모 및 규모별 건설비용	• 주택공급계획 : 4,231세대 (분양 3,577세대, 임대 654세대)																																																																							
	• 전체 건립규모(전용면적 기준)																																																																							
	<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">세대수</th><th rowspan="2">토지등 소유자</th><th rowspan="2">일반 분양</th><th rowspan="2">소계</th><th colspan="3">공공임대주택</th></tr><tr><th>재개발 의무</th><th>국민주택 규모주택</th><th>기부채납</th></tr><tr><td>계</td><td>4,231</td><td>2,607</td><td>970</td><td>654</td><td>410</td><td>144</td><td>100</td></tr><tr><td rowspan="5">전 용 면 적</td><td>39㎡</td><td>1,063</td><td>648</td><td>262</td><td>153</td><td>153</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>49㎡</td><td>1,401</td><td>919</td><td>341</td><td>141</td><td>21</td><td>70</td><td>50</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>1,204</td><td>647</td><td>227</td><td>330</td><td>236</td><td>44</td><td>50</td></tr><tr><td>74㎡</td><td>200</td><td>150</td><td>50</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>363</td><td>243</td><td>90</td><td>30</td><td>-</td><td>30</td><td>-</td></tr></table>												구분	세대수	토지등 소유자	일반 분양	소계	공공임대주택			재개발 의무	국민주택 규모주택	기부채납	계	4,231	2,607	970	654	410	144	100	전 용 면 적	39㎡	1,063	648	262	153	153	-	-	49㎡	1,401	919	341	141	21	70	50	59㎡	1,204	647	227	330	236	44	50	74㎡	200	150	50	-	-	-	-	84㎡	363	243	90	30	-	30	-
	구분	세대수	토지등 소유자	일반 분양	소계	공공임대주택																																																																		
						재개발 의무	국민주택 규모주택	기부채납																																																																
	계	4,231	2,607	970	654	410	144	100																																																																
	전 용 면 적	39㎡	1,063	648	262	153	153	-	-																																																															
		49㎡	1,401	919	341	141	21	70	50																																																															
		59㎡	1,204	647	227	330	236	44	50																																																															
		74㎡	200	150	50	-	-	-	-																																																															
84㎡		363	243	90	30	-	30	-																																																																
• 임대주택 규모별 건설비용																																																																								
<table><tr><th>규모</th><th>합계</th><th>전용 40㎡ 미만</th><th>전용 40㎡ ~50㎡ 미만</th><th>전용 50㎡ ~60㎡ 미만</th><th>전용 60㎡ 이상</th></tr><tr><td>세대수</td><td>654</td><td>153</td><td>141</td><td>330</td><td>30</td></tr><tr><td>비율(%)</td><td>100.0</td><td>23.4</td><td>21.6</td><td>50.4</td><td>4.6</td></tr></table>												규모	합계	전용 40㎡ 미만	전용 40㎡ ~50㎡ 미만	전용 50㎡ ~60㎡ 미만	전용 60㎡ 이상	세대수	654	153	141	330	30	비율(%)	100.0	23.4	21.6	50.4	4.6																																											
규모	합계	전용 40㎡ 미만	전용 40㎡ ~50㎡ 미만	전용 50㎡ ~60㎡ 미만	전용 60㎡ 이상																																																																			
세대수	654	153	141	330	30																																																																			
비율(%)	100.0	23.4	21.6	50.4	4.6																																																																			
• 임대주택 건설 비용 [기준: 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%이상]																																																																								
• 전용면적 40㎡ 이하 비율 [기준: 임대세대(초과용적률제외)의 30%이상 또는 전체 세대수의 5%이상, 임대주택 중 40%이하]																																																																								
• 국민주택규모 임대주택 [기준:법적상한용적률 - 정비계획용적률 산정 값에 50%이상 공급]																																																																								
• 85㎡이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80%이상]																																																																								
※ 전체 세대수·연면적, 전체 임대주택 세대수 및 비율 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 세대수, 연면적 및 임대주택 제외																																																																								
심의완화 사항	• 소형주택 공급에 따른 기준용적률 완화																																																																							
	• 허용용적률 완화(공공보행통로 등 인센티브 및 사업성보정계수 적용)																																																																							
	• 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따른 법적상한용적률 완화(상한용적률, 건축심의에서 최종확정)																																																																							
건축물의 건축선 등에 관한 계획	• 공동주택 획지변 : 도로 및 대지 경계선으로부터 3m 이상																																																																							
	• 종교용지(오폐산로) : 도로경계선으로부터 3m 이상																																																																							
기타 사항	• 종교용지(이면도로) : 도로경계선으로부터 1m 이상																																																																							
	• 공공보행통로변 : 공공보행통로 ①, ② 경계선으로부터 3m 이상																																																																							
	• 공공보행통로① (폭원 6m 이상) : 근린공원 ~ 오동근린공원																																																																							
	• 공공보행통로② (폭원 6m 이상) : 어린이공원 ~ 오현로2길																																																																							

※ 공공보행통로 시종점은 유지하되 보행동선은 건축배치계획과 연계하여 유연하게 조정될 수 있음

8) 교통 및 동선처리계획(안)

항 목	지 점	개 선 방 안
주변 가로 및 교차로	㉠	「미아 9-2구역 주택재건축 정비사업 교통영향평가(변경심의), 2021.03」 반영 - 도봉로 20가길, 도봉로 30길 개설 및 차로운영계획 수립 - 도봉로 30길~오패산로 연계 등
	㉡	「변동 148번지 일대 주택정비형 재개발 신속통합기획(안), 2025」 반영
	㉢	- 오패산로상 도로영향 저감을 위하여 도로 확폭 및 차로운영계획 재수립 - B=15.0m (2~3차로) → 20.0m (3~4차로), L= 650m - 사업지 진출입구 교차로 2개소 신설
	㉣	- 오현로25다길상 미아↔변동 간 동서간 연결도로 개설/확폭 및 차로운영계획 수립 - B=12.0~15.0m (2~3차로), L= 720m(본 사업지측 200m) - 사업지 진출입구 2개소, 변동 사업지측 3개소 신설 - 미아↔변동간 도로구배를 고려한 경계부 터널 설치계획 수립(상부 공원화)
	㉤	- 오현로9길↔오현로21길상 미아↔변동 간 연결도로 개설/확폭 및 차로운영계획 수립 - B= 11.0m (2차로), L= 825m(본 사업지측 425m) - 사업지 진출입구 내부 교차로 1개소, 변동 사업지 측 1개소 신설
	-	장래 교통량 증가 및 교차로 신설에 따른 분석대상 교차로 최적신호운영방안제시(9개소)
진출입 동선	-	- 주변도로 영향저감을 위하여 진출입구 분산 설치 계획 수립 (5개소) - 사업지 서측(오패산로) 2개소, 오현로 25다길(동서간 연결도로)상 2개소, 오현로 9길상 1개소
	-	사업지 진출입차량의 원활한 회전을 도모하기 위하여 각각부 회전반경 확보 (R=6.0m~12.0m)
	㉦	사업지 남측 오현로 9길 접속부 교차로 운영계획 수립
	㉧	동서간 연결도로상 사업지 진입 회전차로(좌·우회전) 운영계획 수립(B=3.0m, L= 각 35m)
대중 교통 보행 및 자전거	-	- 사업지측 건축한계선 지정을 통한 보도부속형 전면공지 확보 - 오패산로(사업지측) : B=3.0m, L=545m - 동서간 연결도로(오현로25다길)(양측) : B=3.0m, L=350m(195m, 155m)
	-	미아↔변동 간 동서간 연결도로(오현로25다길)상 보도 설치(양측 B=2.5m, L=190m)
	-	오현로 21길상 보도 설치(양측 B=2.0m, L=425m)
	-	보행동선의 연속성 확보를 위하여 횡단보도 설치(22개소)
	㉨	사업지 주변 일반 보행자 편의를 위해 공공보행통로(B=6.0m)조성 (2개소)
	-	- 자전거 이용자의 편의도모를 위하여 자전거보관소 설치 - 법정주차의 20.0%이상 설치(추후 구체적인 설계시)
주차 시설	-	주차장내 막다른길 회차공간 확보 및 불합리한 주차면 조정을 통한 이용차량 편의도모
	-	- 법정주차대수 2,705대 (공동주택 2,672대, 근린생활시설 33대) - 주차수요(2031년) 4,281대 (공동주택 4,246대, 근린생활시설 35대) - 계획주차대수 5,117대 (공동주택 5,077대, 근린생활시설 40대) - 법정대비 165.4%(공동주택 165.9%, 근린생활시설 117.6%) - 수요대비 119.7%(공동주택 119.7%, 근린생활시설 114.3%)
	-	대형차량 이용자의 편의 도모를 위한 확장형 주차면 설치 (계획주차의 30%이상 설치)
	-	교통약자의 이용 편의 도모를 위한 가족배려주차면 설치(계획주차의 10%이상 설치)
	-	장애인 이용차량의 편의 도모를 위하여 장애인 주차면 설치(법정주차의 3%이상 설치)
	-	전기자동차 이용차량의 충전공간 확보를 위한 전기차 주차면 설치 (계획주차의 5%이상 설치)
교통 안전 및 기타	-	횡단보도 주변 보도 턱낮춤 및 점자블럭 설치
	-	주차장 진출입구 주변 및 내부 주요지점에 정보제공을 위한 주차안내시스템(PIS) 설치
	★	차량 진출입시 교통안전 제고를 위해 진출입구끝단부에 경고등 설치
	㉩	주차장 램프 및 내부 주요지점에 시거 확보를 위한 반사경 설치

※지점 위치는 교통처리계획도 참조

9) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(안)

구 분	계 획 내 용		비 고
환경 보전	자연환경	• 대상지의 지형 및 주변지역의 현황을 고려하여 친환경적 개발계획의 수립으로 쾌적한 주거환경 도모	-
	생활환경	• 대기, 수질, 폐기물, 소음진동 등 주요 예상지점에 대한 환경영향분석, 예측 및 저감방안을 수립 후 사업시행	-
	사회·경제 환경	• 친환경적인 주거단지 조성계획을 수립 및 환경관리 활동을 강화하여 지역주민의 민원발생 최소화	-
재난 방지	화재	• 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 「건축법」의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-
	수해	• 우수유역을 검토하여 지구 주변지역의 우수관망을 충분히 설치하도록 하며, 지구 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립	-
	교통	• 재해시 소방도로로서의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부 동선체계 구축 단지 내 도로의 노상주차장 최대한 억제하여 사고발생시 교통접근이 용이하도록 계획 • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-
	범죄예방	• 취약지역에 대한 순찰강화, 범죄 발생시 대처요령에 대한 시민 홍보	-

10) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(안)

구분	적용범위		내 용	비 고
용도제한 을 통한 교육환경 보호	정비구역 전체		불허용도계획을 통한 유흥업소(단란주점, 안마사술소, 안마원)등 교육환경 위해시설 입지 금지	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조
	학교환경 위생정화 구역	절대 정화구역	설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역	교육환경보호에 관한 법률 제8조, 시행령 제21조
			전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	
		상대 정화구역	설정기준 : 학교 경계등으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역	
통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영		지정기준 : 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정구간을 보호구역으로 지정	도로교통법 제12조 및 어린이 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙
			신호기·안전표지 설치, 도로부속물설치, 노상주차장 설치 금지 등	

11) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 계획(안)

▪ 정비구역 건축물 동수

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용건축물	계	유허가	무허가
461	445	16	461	461	-

▪ 정비구역 거주현황

주택 동수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	
계	445	3,021	1,421	1,600	5,408	2,544	2,864	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정, 다가구주택은 가구별 1호로 산정, 단독주택 및 근린생활시설 내 주택의 경우 실제 거주 현황을 기준으로 작성

※ 거주인구 : 강북구 통계연보(2024) 미아동 세대당 인구 1.79/세대 적용

▪ 정비사업으로 건축되는 주택 현황

구 분		합 계	분양주택			임대주택				비 고
			소 계	일반분양 (조합원포함)	국민주 택규모	소 계	재개발 의무임대	국민주 택규모	공공기여 임대주택	
합 계		4,231	3,577	3,433	144	654	410	144	100	-
60㎡ 이하	소계	3,668	3,044	2,930	114	624	410	114	100	-
	40㎡이하	1,063	910	910	-	153	153	-	-	-
	40㎡초과 ~ 60㎡이하	2,605	2,134	2,020	114	471	257	114	100	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		563	533	503	30	30	-	30	-	-
85㎡초과		-	-	-	-	-	-	-	-	-

12) 임대주택 및 국민주택규모 주택(법정상한용적률 완화) 건설에 관한 계획(안)

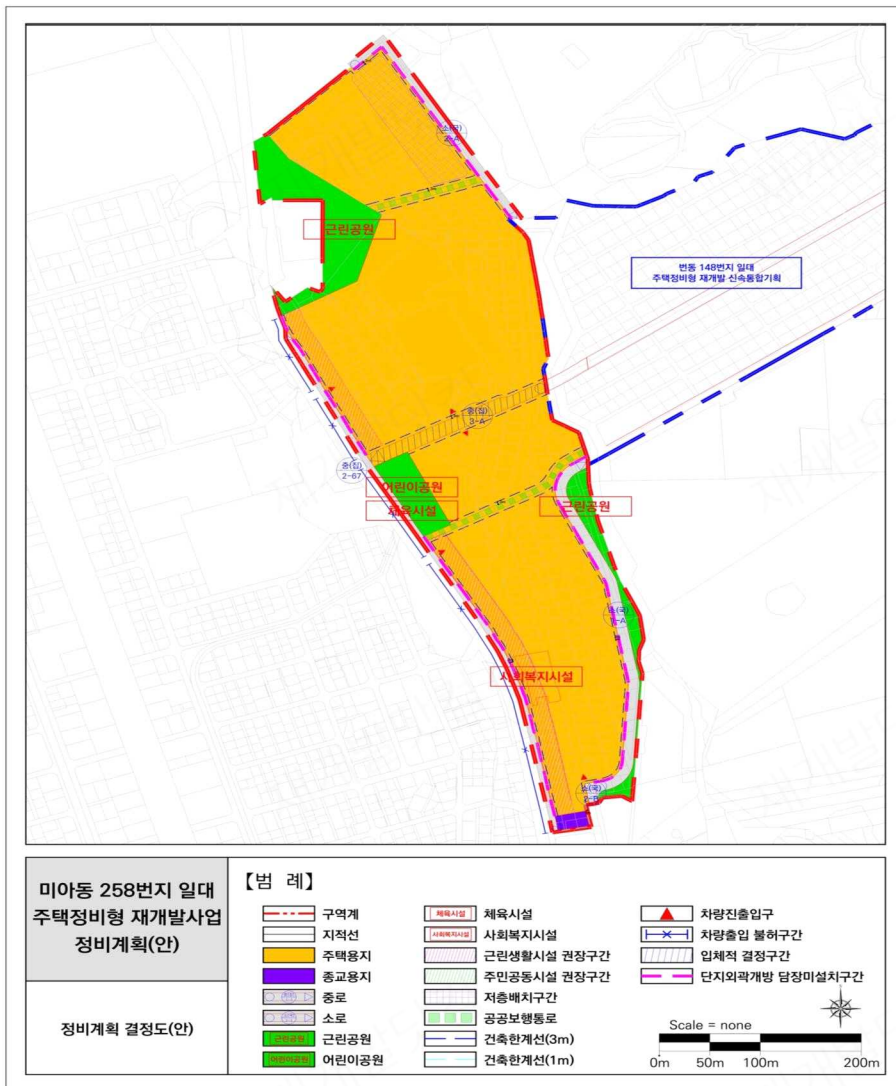
■ 재개발의무 임대주택 건설계획

구분		주요내용				
계획 기준		- 임대주택 건설 : 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡ 이하 ※ 전체 임대주택 세대수 및 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 세대수 제외				
산출 근거	주택 전체 세대수	- 계획(안) : 3,943세대 / 연면적 : 294,061.23㎡ - 4,231세대(총 세대수) - 288세대(법정상한 증가분) = 3,943세대				
	임대주택 건설비율	- 계획(안) : 410세대(10.40%) / 29,407.11㎡(10.00%) → 기준 충족 - 세대수 기준 : 3,943세대 × 15% = 592세대 이상 - 연면적 기준 : 294,061.23㎡ × 10% = 29,406.12㎡ 이상				
	임대주택 건설규모	- 계획(안) : 전용 40㎡ 이하 153세대 → 기준 충족 - 임대주택 세대수 기준 : 510세대 × 30% = 153세대 이상 - 주택 전체 세대수 기준 : 4,231세대 × 5% = 212세대 이상				
재개발 의무임대주택 확보계획 (건축심의회에서 최종결정)		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)	비고
		39.95	55.13	153	8,435.04	-
		49.95	68.93	21	1,447.55	-
		59.95	82.73	236	19,524.52	-
		합계		410	29,407.11	-

■ 국민주택규모 주택(법정상한용적률 완화) 건설계획

구분		주요내용				
계획 기준		• 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제30조에 따라 법정상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(초과용적률)의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 장기공공임대주택으로 활용				
(예정)법정상한용적률		• 249.91% 이하 ※ 건축계획 용적률 적용, 향후 통합심의(건축위원회)를 통해 확정				
정비계획 용적률		• 231.43% 이하				
공공주택 산출근거 (법정상한 용적률 완화)	용적률 증가분	• 249.91% - 231.43% = 18.48%				
	증가된 용적률의 50%	• $18.48\% \times 0.5 = 9.24\%$ - $128,753.5\text{m}^2(\text{획지면적}) \times 9.24\% = 11,896.82\text{m}^2$				
	의무 연면적	• 11,896.82㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의회에서 최종결정)		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)	비고
		49.95	68.93	70	4,825.17	획지 1
		59.95	82.73	44	3,640.16	
		84.95	117.23	30	3,516.93	
		합계		144	11,982.26	
확보방법		• 법정상한용적률까지 건설				

사. 정비계획 결정도(안)



아. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

자. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바랍니다.