

## 고 시

## ◆ 서울특별시고시 제2020-350호

## 미아재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 변경결정 및 지형도면 고시

1. 서울특별시고시 제2003-372호(2003.11.18.)로 뉴타운지구 지정되고, 서울특별시공고 제2005-255호(2005.03.03.)로 개발기본계획 승인, 서울특별시고시 제2006-215호(2006.06.29.)로 지구 변경(확장) 지정고시 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.), 서울특별시고시 제2017-275호(2017.07.27.), 서울특별시고시 제2019-18호(2019.01.10.) 및 서울특별시고시 제2020-186호(2020.05.07.)로 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정 고시된 강북구 미아재정비촉진지구에 대하여, 「도시재정비 촉진법」 제5조 제1항 및 제12조 제1항 규정에 의거 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획을 변경결정하고, 같은 법 제5조 제5항 및 제12조 제3항, 같은 법 시행령 제5조 및 제15조의 규정에 따라 이를 고시하며, 같은 법 제13조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정 고시합니다.
2. 미아재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정에 대하여 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 8월 27일  
서울특별시장

## 1. 재정비촉진지구의 변경 지정에 관한 사항(변경 없음)

| 명 칭           | 유 형  | 위 치                         | 면 적(㎡)    |     |           | 비 고 |
|---------------|------|-----------------------------|-----------|-----|-----------|-----|
|               |      |                             | 기 정       | 증 감 | 변 경       |     |
| 미아재정비<br>촉진지구 | 계    | 주거지형<br>강북구 미아동<br>438번지 일대 | 937,890.7 | -   | 937,890.7 |     |
|               | 기존지구 |                             | 578,607.7 | -   | 578,607.7 |     |
|               | 확장지구 |                             | 359,283.0 | -   | 359,283.0 |     |

## 2. 재정비촉진구역 및 존치관리구역 변경 결정에 관한 사항(변경 없음)

| 구 분        | 면 적(㎡)  |     |         | 비 고 |
|------------|---------|-----|---------|-----|
|            | 기 정     | 증 감 | 변 경     |     |
| 소 계        | 359,283 | -   | 359,283 | -   |
| 미아2재정비촉진구역 | 179,566 | -   | 179,566 | -   |
| 미아3재정비촉진구역 | 57,558  | -   | 57,558  | -   |
| 미아4재정비촉진구역 | 28,517  | -   | 28,517  | -   |
| 미아5재정비촉진구역 | 18,475  | -   | 18,475  | -   |
| 존치관리구역     | 75,167  | -   | 75,167  | -   |

## 3. 재정비촉진계획 변경 결정에 관한 사항

## 가. 정비구역의 위치 및 면적(변경 없음, 미아2구역)

| 구 분 | 명 칭         | 위 치                  | 면 적(㎡)  |     |         | 비 고 |
|-----|-------------|----------------------|---------|-----|---------|-----|
|     |             |                      | 기 정     | 증 감 | 변 경     |     |
| 기정  | 미아2 재정비촉진구역 | 서울시 강북구 미아동 403번지 일대 | 179,566 | -   | 179,566 | -   |

## 나. 재정비촉진계획(변경)

## 1) 토지이용에 관한 계획(변경, 미아2구역)

| 구 분       | 명 칭            | 면 적(㎡)  |           |         | 비율 (%) | 비 고                   |
|-----------|----------------|---------|-----------|---------|--------|-----------------------|
|           |                | 기 정     | 증 감       | 변 경     |        |                       |
| 합 계       |                | 179,566 | -         | 179,566 | 100.0  | -                     |
| 정비기반 시설 등 | 소 계            | 56,824  | 감) 3,657  | 53,167  | 29.6   | -                     |
|           | 도 로            | 14,806  | 증) 4,420  | 19,226  | 10.7   | 준공용도로 → (기부채납) 도시계획도로 |
|           | 공 원            | 10,137  | 증) 493    | 10,630  | 5.9    |                       |
|           | 공공공지           | 2,144   | 감) 2,144  | -       | -      | 폐지                    |
|           | 초등학교           | 8,984   | 증) 3,426  | 12,410  | 6.9    | 송천초등학교                |
|           | 중 학 교          | 12,027  | 감) 12,027 | -       | -      | 신설계획 폐지               |
|           | 유 치 원          | 1,269   | 증) 4,071  | 5,340   | 3.0    | 단설유치원                 |
|           | 공공청사①          | 2,031   | 증) 469    | 2,500   | 1.4    | 송천동 주민센터              |
|           | 공공청사②          | 3,926   | 감) 2,365  | 1,561   | 0.9    | 문화시설 → 공공청사②(공공급식센터)  |
|           | 노인복지시설 및 공공청사③ | 1,500   | -         | 1,500   | 0.8    | 도서관 → 노인복지시설 및 공공청사③  |
| 택 지 (획 지) | 소 계            | 122,742 | 증) 3,657  | 126,399 | 70.4   |                       |
|           | 2-1            | 118,580 | 감) 63,592 | 54,988  | 30.6   | 공동주택                  |
|           | 2-2            | 3,828   | 증) 65,349 | 69,177  | 38.5   | 공동주택                  |
|           | 2-3            | -       | 증) 1,900  | 1,900   | 1.1    | 근린생활시설                |
|           | 2-4            | 334     | -         | 334     | 0.2    | 종교시설                  |

주) 기정의 명칭은 서울특별시고시 제2010-90호의 사항에 대해 수정함

## 2) 인구·주택수용계획(변경, 미아2구역)

| 구 분          |             | 주택수(호) |        |       | 인구수(인) |          |       | 비고                          |
|--------------|-------------|--------|--------|-------|--------|----------|-------|-----------------------------|
|              |             | 기 정    | 증 감    | 변 경   | 기 정    | 증 감      | 변 경   |                             |
| 미아2 재정비 촉진구역 | 소계          | 2,870  | 증) 649 | 3,519 | 7,577  | 증) 1,714 | 9,291 | (기정) 임대 504세대 (변경) 임대 604세대 |
|              | 60㎡이하       | 1,528  | 증) 884 | 2,412 |        |          |       |                             |
|              | 60㎡초과~85㎡이하 | 1,082  | 감) 140 | 942   |        |          |       |                             |
|              | 85㎡초과       | 260    | 감) 95  | 165   |        |          |       |                             |

## 3) 용도지역 결정 변경에 관한 사항(변경)

## ○ 용도지역 결정(변경) 조서

| 구 분   |              | 면 적(㎡)  |          |         | 구성비(%) | 비고 |
|-------|--------------|---------|----------|---------|--------|----|
|       |              | 기 정     | 증 감      | 변 경     |        |    |
| 합 계   |              | 179,566 | -        | 179,566 | 100.0  | -  |
| 주거 지역 | 1종일반주거지역     | 10,988  | 증) 4,106 | 15,094  | 8.4    | -  |
|       | 2종일반주거지역(7층) | 28,433  | 감) 9,802 | 18,631  | 10.4   | -  |
|       | 2종일반주거지역     | 140,145 | 증) 5,696 | 145,841 | 81.2   | -  |

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

| 도면표시<br>번호 | 위치                       | 용도지역      |        | 면적(㎡) | 용적률<br>(%) | 변경사유                                                                                       |
|------------|--------------------------|-----------|--------|-------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |                          | 기정        | 변경     |       |            |                                                                                            |
| ①          | 강북구<br>미아동<br>436-6 일대   | 2종일반주거(7) | 2종일반주거 | 3,270 | -          | • 학교부지 감소분중 일부를 택지로 변경함에 따라 용도지역을 조정하는 사항으로 정비사업 완료 후 용도지역의 일체적 관리를 위하여 제2종일반주거지역으로 변경     |
| ②          | 강북구<br>미아동<br>447-40 일대  | 1종일반주거    | 2종일반주거 | 2,426 | -          | • 청소년교육문화공원 면적 감소분을 택지로 변경함에 따라 용도지역을 조정하는 사항으로 정비사업 완료 후 용도지역의 일체적 관리를 위하여 제2종일반주거지역으로 변경 |
| ③          | 강북구<br>미아동<br>637-238 일대 | 2종일반주거(7) | 1종일반주거 | 6,532 | -          | • 어린이공원 면적증가 및 위치변경에 따라 용도지역을 조정하는 사항으로 제1종일반주거지역으로 변경                                     |

4) 도시계획시설 설치계획(변경)

가) 도로 결정(변경) 조서

| 구분 | 구 모 |    |         |               | 기 능      | 연장<br>(m)      | 위 치                       |                         | 사용<br>형태 | 주 요<br>경과지 | 최 초<br>결정일                    | 비고                                                                 |
|----|-----|----|---------|---------------|----------|----------------|---------------------------|-------------------------|----------|------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|    | 등급  | 류별 | 번호      | 폭원<br>(m)     |          |                | 기 점                       | 종 점                     |          |            |                               |                                                                    |
| 기정 | 중로  | 1  | (1-9-1) | 20~23         | 보조<br>간선 | 2,050<br>(493) | 중로1-48                    | 중로1-47                  | 일반<br>도로 |            | 건설부고시<br>제533호<br>(68.09.02.) |                                                                    |
| 기정 | 중로  | 1  | (47)    | 20~30<br>(26) | 보조<br>간선 | 5,055<br>(203) | 미아동                       | 수유동                     | 일반<br>도로 |            | 건설부고시<br>제738호<br>(63.12.24.) |                                                                    |
| 기정 | 중로  | 2  | (483)   | 18            | 집산<br>도로 | 143            | 미아동<br>637-359<br>중로1-458 | 미아동<br>437-11           | 일반<br>도로 |            | 서고<br>제90호<br>(10.03.18.)     |                                                                    |
| 변경 | 중로  | 2  | (483)   | 18            | 집산<br>도로 | 384            | 미아동<br>637-359<br>중로1-458 | 미아동<br>860-140          | 일반<br>도로 |            |                               | 연장<br>241m<br>증가                                                   |
| 기정 | 중로  | 3  | (482)   | 12~16         | 국지<br>도로 | 223            | 미아동<br>480-7<br>중로1-503   | 미아동<br>862-1<br>중로1-458 | 일반<br>도로 |            | 서고<br>제354호<br>(90.10.24.)    | 장기미집행<br>도시계획시설<br>자동실효<br>( '20.07.01.)<br>에 따른 변경<br>연장50m<br>증가 |
| 변경 | 중로  | 3  | (482)   | 12~16         | 국지<br>도로 | 273<br>(50)    | 미아동<br>480-7<br>중로1-503   | 미아동<br>862-1<br>중로1-458 | 일반<br>도로 |            |                               |                                                                    |
| 신설 | 중로  | 1  | (458)   | 22            | 보조<br>간선 | 596            | 미아동<br>637-359<br>중로1-47  | 미아동<br>862-1<br>소로1-814 | 일반<br>도로 |            |                               |                                                                    |
| 신설 | 소로  | 2  | (114)   | 8~10          | 국지<br>도로 | 99             | 미아동<br>673-1<br>중로3-481   | 미아동<br>681              | 일반<br>도로 |            |                               |                                                                    |
| 신설 | 소로  | 1  | (1)     | 10            | 국지<br>도로 | 190            | 미아동<br>883<br>중로1-47      | 미아동<br>673-1<br>소로2-114 | 일반<br>도로 |            |                               |                                                                    |
| 신설 | 소로  | 2  | (-)     | 8             | 국지<br>도로 | 230            | 미아동<br>455-25             | 미아동<br>415-1            | 일반<br>도로 |            |                               |                                                                    |

주) 폭원 및 연장내( )는 미아2재정비촉진구역 내 해당함

주) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제48조의 규정에 의하여 장기미집행 도시계획시설 자동실효( '20.07.01.)

## ○ 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전<br>도로명 | 변경후<br>도로명 | 변경내용                                             | 변경사유                                                               |
|------------|------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 중로 2-(483) | 중로 2-(483) | • 연장증가 (증 241m)<br>- L : 143m→384m, B : 18m      | • 택지내 사유지인 준공용도로(폭 18m, 연장 241m)의 도로차단을 방지하기 위하여 도시계획시설로 결정하여 기부채납 |
| 중로 3-(482) | 중로 3-(482) | • 연장증가 (증 50m)<br>- L : 223m→273m,<br>B : 12~16m | • 장기미집행 도시계획시설 자동실효( '20.07.01.)에 따른 변경                            |
| -          | 중로 1-(458) | • 신설<br>- L : 596m, B : 22m                      | • 장기미집행 도시계획시설 자동실효( '20.07.01.)에 따른 신설                            |
| -          | 소로 2-(114) | • 신설<br>- L : 99m, B : 8~10m                     |                                                                    |
| -          | 소로 1-(1)   | • 신설<br>- L : 190m, B : 10m                      |                                                                    |
| -          | 소로 2-(-)   | • 신설<br>- L : 230m, B : 8m                       |                                                                    |

## 나) 공원 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번 호 | 시 설 명 | 시설의<br>세 분 | 위 치               | 면 적 (㎡) |          |       | 최 초<br>결정일                | 비고 |
|----|-------------|-------|------------|-------------------|---------|----------|-------|---------------------------|----|
|    |             |       |            |                   | 기 정     | 증 감      | 변 경   |                           |    |
| 변경 | ②           | 공원    | 문화<br>공원   | 미아동<br>439-181 일대 | 7,870   | 감) 2,426 | 5,444 | 서고<br>제90호<br>(10.03.18.) |    |
| 변경 | ③           | 공원    | 어린이<br>공원  | 미아동<br>637-238 일대 | 2,267   | 증) 2,919 | 5,186 | 서고<br>제90호<br>(10.03.18.) |    |

## ○ 공원 결정(변경) 사유서

| 도면표시<br>번 호 | 공원명   | 변경내용                                                      | 변경사유                                                                                   |
|-------------|-------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| ②           | 문화공원  | • 면적 변경 : 감) 2,426㎡                                       | • 교육환경 보호에 관한 법률이 개정시행(17.02.04.)되어 인접 미아3재정비촉진구역이 초등학교 일조기준에 저촉됨에 따라 불가피하게 일부 공원위치 변경 |
| ③           | 어린이공원 | • 면적 변경 : 증) 2,919㎡<br>• 위치 이동 :<br>455-1 일대 → 637-238 일대 |                                                                                        |

## 다) 공공공지 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번 호 | 시 설 명 | 위 치              | 면 적 (㎡) |          |     | 최 초<br>결정일             | 비고 |
|----|-------------|-------|------------------|---------|----------|-----|------------------------|----|
|    |             |       |                  | 기 정     | 증 감      | 변 경 |                        |    |
| 폐지 | ②           | 공공공지  | 미아동<br>679 일대    | 109     | 감) 109   | -   | 서고 제90호<br>(10.03.18.) |    |
| 폐지 | ③           | 공공공지  | 미아동<br>438 일대    | 433     | 감) 433   | -   | 서고 제90호<br>(10.03.18.) |    |
| 폐지 | ④           | 공공공지  | 미아동<br>462-27 일대 | 1,602   | 감) 1,602 | -   | 서고 제90호<br>(10.03.18.) |    |

○ 공공공지 결정(변경) 사유서

| 도면표시<br>번 호 | 시설명  | 변경내용                                   | 변경사유                                                                       |
|-------------|------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| ②           | 공공공지 | • 택지2-1(공동주택) 편입<br>- 면적 : 감) 109㎡     | • 준공용도로(대지) 4,420㎡를 도시계획도로로<br>기부채납하여 감소된 대지면적 4,420㎡에<br>대한 일부(2,144㎡) 보전 |
| ③           | 공공공지 | • 택지2-1(공동주택) 편입<br>- 면적 : 감) 433㎡     |                                                                            |
| ④           | 공공공지 | • 택지2-3(근린생활시설) 편입<br>- 면적 : 감) 1,602㎡ |                                                                            |

라) 학교 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번 호 | 시설명 | 시설의<br>세 분 | 위 치           | 면 적 (㎡) |           |        | 최 초<br>결정일                         | 비고       |
|----|-------------|-----|------------|---------------|---------|-----------|--------|------------------------------------|----------|
|    |             |     |            |               | 기 정     | 증 감       | 변 경    |                                    |          |
| 변경 | ㉞           | 학교  | 초등학교       | 미아동<br>438 일대 | 8,984   | 증) 3,426  | 12,410 | 서울특별시<br>교육위원회고시<br>제5호(87.02.21.) | 송천<br>초교 |
| 변경 | ①           | 학교  | 중학교        | 미아동<br>438 일대 | 12,027  | 감) 12,027 | -      | 서고 제90호<br>(10.03.18.)             |          |
| 변경 | ②           | 학교  | 유치원        | 미아동<br>438 일대 | 1,269   | 증) 4,071  | 5,340  | 서고 제90호<br>(10.03.18.)             |          |

○ 건축범위 결정 조서

| 도면표시번호 | 시설명  | 건폐율(%) | 용적률(%)  | 높 이(층) |
|--------|------|--------|---------|--------|
| ㉞      | 초등학교 | 60% 이하 | 200% 이하 | 7층 이하  |
| ②      | 유치원  | 60% 이하 | 200% 이하 | 7층 이하  |

○ 학교 결정(변경) 사유서

| 도면표시<br>번 호 | 시설명 | 시설의<br>세 분 | 변경내용               | 변경사유                                                                            |
|-------------|-----|------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| ㉞           | 학교  | 초등학교       | • 면적변경 : 증) 3,426㎡ | • 성북강북교육지원청 업무협의 결과 반영<br>- 학령인구 감소로 인한 중학교 신설수요 없음<br>- 부족한 국공립 단설유치원 부지 확대 요청 |
| ①           | 학교  | 중학교        | • 신설 계획 폐지         |                                                                                 |
| ②           | 학교  | 유치원        | • 면적변경 : 증) 4,071㎡ |                                                                                 |

주) 학교계획면적 (17,750㎡ = 12,410㎡ + 5,340㎡) 중 기존 송천초등학교 면적(15,648㎡)은 대체처리하고  
나머지 면적(2,102㎡)은 서울시교육청(성북강북교육지원청)과 정산처리함

주) 초등학교의 건립비용은 미아2재정비촉진구역에서 부담 / 유치원의 건립비용은 서울시교육청(성북강북교육지원청)  
에서 부담

마) 공공청사 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번 호 | 시설명  | 시설의<br>세 분 | 위 치              | 면 적 (㎡) |          |       | 최 초<br>결정일             | 비 고                                 |
|----|-------------|------|------------|------------------|---------|----------|-------|------------------------|-------------------------------------|
|    |             |      |            |                  | 기 정     | 증 감      | 변 경   |                        |                                     |
| 변경 | ①           | 공공청사 | -          | 미아동<br>469-22 일대 | 2,031   | 증) 469   | 2,500 | 서고 제90호<br>(10.03.18.) | 송천동 주민센터<br>(용적률 200%)<br>문화시설 복합설치 |
| 신설 | ②           | 공공청사 | -          | 미아동<br>469-47 일대 | -       | 증) 1,561 | 1,561 | -                      | 공공급식센터<br>(용적률 200%)<br>서울시 귀속      |

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

○ 건축범위 결정 조서

| 도면표시번호 | 시설명  | 건폐율(%) | 용적률(%)  | 높이(층)    |
|--------|------|--------|---------|----------|
| ①      | 공공청사 | 60% 이하 | 200% 이하 | 관련법규에 따름 |
| ②      | 공공청사 | 60% 이하 | 200% 이하 | 관련법규에 따름 |

○ 공공청사 결정(변경) 사유서

| 도면표시<br>번호 | 시설명  | 시설의<br>세분 | 변경내용                                                                                                    | 변경사유                                                                                                                  |
|------------|------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①          | 공공청사 | -         | <ul style="list-style-type: none"> <li>면적 변경 : 증) 469㎡</li> <li>위치 이동 : 469-6 일대 → 469-22 일대</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>서울시(주거재생과)에서 관련 실·국·분부를 대상으로 한 수요조사 결과를 반영 (서울시 친환경급식과에서 공공급식센터 요청)</li> </ul> |
| ②          | 공공청사 | -         | <ul style="list-style-type: none"> <li>공공청사② 신설<br/>- 면적 : 증) 1,561㎡</li> </ul>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>문화시설 폐지 후 공공청사①(동주민센터) 및 공공청사②(공공급식센터)를 건립하여 관련기관에 기부채납</li> </ul>             |

바) 도서관 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명               | 위 치              | 면 적 (㎡) |          |       | 최 초<br>결정일                | 비고                              |
|----|------------|-------------------|------------------|---------|----------|-------|---------------------------|---------------------------------|
|    |            |                   |                  | 기 정     | 증 감      | 변 경   |                           |                                 |
| 기정 | -          | 도서관               | 미아동<br>446-22 일대 | 1,500   | 감) 1,500 | -     | 서고<br>제90호<br>(10.03.18.) | 청소년 정보도서관<br>(용적률 200%)         |
| 변경 | ③          | 노인복지시설<br>및 공공청사③ | 미아동<br>469-6 일대  | -       | 증) 1,500 | 1,500 | -                         | 노인복지시설<br>및 공공청사③<br>(용적률 200%) |

주) 공공청사③ : 문화복합시설

○ 건축범위 결정 조서

| 도면표시번호 | 시설명            | 건폐율(%) | 용적률(%)  | 높이(층)    |
|--------|----------------|--------|---------|----------|
| ③      | 노인복지시설 및 공공청사③ | 60% 이하 | 200% 이하 | 관련법규에 따름 |

○ 도서관 결정(변경) 사유서

| 도면표시<br>번호 | 시설명 | 변경내용                                                                  | 변경사유                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------|-----|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ③          | 도서관 | <ul style="list-style-type: none"> <li>노인복지시설 및 공공청사③으로 변경</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>2019년 제8차 도시재정비위원회 심의결과 반영<br/>- 2030 서울생활권계획 검토결과 삼각산지역생활권은 노인복지시설이 설치되어 있지 않아 도서관을 노인복지시설로 변경</li> <li>2020년 제1차 도시재정비위원회 (수권)소위원회 심의결과 반영<br/>- 노인복지시설에 문화복합시설 설치를 고려하여 노인복지시설 및 공공청사③으로 중복 결정</li> </ul> |

사) 문화시설 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명  | 위 치               | 면 적 (㎡) |          |     | 최 초<br>결정일                | 비고                     |
|----|------------|------|-------------------|---------|----------|-----|---------------------------|------------------------|
|    |            |      |                   | 기 정     | 증 감      | 변 경 |                           |                        |
| 폐지 | -          | 문화시설 | 미아동<br>637-238 일대 | 3,926   | 감) 3,926 | -   | 서고<br>제90호<br>(10.03.18.) | 송천동 주민센터에<br>문화시설 복합설치 |

○ 문화시설 결정(변경) 사유서

| 도면표시<br>번 호 | 시설명  | 변경내용                                                                                  | 변경사유                                                                                                                                                       |
|-------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -           | 문화시설 | <ul style="list-style-type: none"> <li>택지2-1(공동주택) 편입<br/>- 면적 : 감) 3,926㎡</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>서울시 주거재생과 의견(2018.05.08.) 반영</li> <li>서울시(주거재생과)에서 관련 실·국·본부를 대상으로 한 수요조사 결과 반영 (서울시 친환경급식과에서 공공급식센터 요청)</li> </ul> |

5) 공동이용시설 설치계획(변경)

| 시설구분           | 시설의 종류 | 위 치                 | 면 적(㎡)   |             |           | 비 고 |
|----------------|--------|---------------------|----------|-------------|-----------|-----|
|                |        |                     | 기 정      | 증 감         | 변 경       |     |
| 합 계            |        | 미아2<br>재정비<br>촉진구역내 | 7,464.10 | 증) 4,705.90 | 12,170.00 | -   |
| 공동<br>이용<br>시설 | 관리사무소  |                     | 226.50   | 증) 403.50   | 630.00    | -   |
|                | 주민공동시설 |                     | 743.13   | 증) 756.87   | 1,500.00  | -   |
|                | 문 고    |                     | 60.00    | 증) 390.00   | 450.00    | -   |
|                | 보육시설   |                     | 200.00   | 증) 550.00   | 750.00    | -   |
|                | 어린이놀이터 |                     | 3,377.00 | 증) 2,473.00 | 5,850.00  | -   |
|                | 경로당    |                     | 337.70   | 증) 212.30   | 550.00    | -   |
|                | 주민운동시설 |                     | 2,493.00 | 감) 143.00   | 2,350.00  | -   |
|                | 경비실    |                     | 26.77    | 증) 63.23    | 90.00     | -   |

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

6) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

가) 기존건축물의 정비·개량계획(변경 없음)

| 결정<br>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 | 철거후신축 | 철거 이주 |     |
| 기정       | 미아2<br>재정비<br>촉진구역 | 179,566 | 서울시 강북구<br>미아동 403번지 일대 | 1,074           | -   | -   | 1,074 | -     | -   |

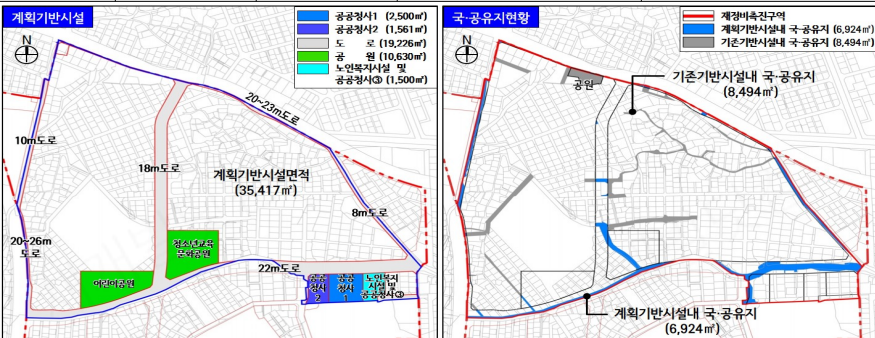
나) 건축시설계획(변경)

| 결정<br>구분 | 구 역 구 분                |         | 가구 또는<br>획지 구분 |         | 위 치             | 연면적<br>(㎡) | 주용도              | 건폐율<br>(%) | 용적율<br>(%)  | 평균층수/<br>최고층수/<br>(높이)      |
|----------|------------------------|---------|----------------|---------|-----------------|------------|------------------|------------|-------------|-----------------------------|
|          | 명 칭                    | 면적(㎡)   | 명칭             | 면적(㎡)   |                 |            |                  |            |             |                             |
| 기정       | 미아2<br>재정비<br>촉진<br>구역 | 179,566 | 2-1            | 118,580 | 미아동<br>403번지 일대 | -          | 공동주택 및<br>부대복리시설 | 60<br>이하   | 234.7<br>이하 | 15.8층<br>/35층이하<br>(105m이하) |
|          |                        |         | 2-2            | 3,828   | 미아동<br>469번지 일대 | -          |                  |            |             |                             |
|          |                        |         | 2-4            | 334     | 미아동<br>679번지 일대 | -          | 종교시설             | 관계 법규에 의함  |             |                             |
| 변경       | 미아2<br>재정비<br>촉진<br>구역 | 179,566 | 2-1            | 54,988  | 미아동<br>403번지 일대 | -          | 공동주택 및<br>부대복리시설 | 25<br>이하   | 260.9<br>이하 | 19.9층<br>/35층이하<br>(105m이하) |
|          |                        |         | 2-2            | 69,177  | 미아동<br>416번지 일대 | -          |                  |            |             |                             |

|                      |  |     |                                                                |             |                    |       |        |           |       |     |
|----------------------|--|-----|----------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|-------|--------|-----------|-------|-----|
|                      |  |     | 2-3                                                            | 1,900       | 미아동<br>462-27번지 일대 | -     | 근린생활시설 | 관계 법규에 의함 |       |     |
|                      |  |     | 2-4                                                            | 334         | 미아동<br>679번지 일대    | -     | 종교시설   | 관계 법규에 의함 |       |     |
| 주택의 규모 및<br>규모별 건설비용 |  |     | ● 주택공급계획 : (기정) 2,870세대(임대504세대 포함) → (변경) 3,519세대(임대604세대 포함) |             |                    |       |        |           |       |     |
|                      |  |     | 구 분                                                            |             | 기 정                |       |        | 변 경       |       |     |
|                      |  |     |                                                                |             | 합계                 | 분양    | 임대     | 합계        | 분양    | 임대  |
|                      |  |     | 총 세대수                                                          |             | 2,870              | 2,366 | 504    | 3,519     | 2,915 | 604 |
|                      |  |     | 60㎡<br>이하                                                      | 40㎡이하       | 204                | -     | 204    | 238       | -     | 238 |
|                      |  |     |                                                                | 40㎡초과~50㎡이하 | 204                | -     | 204    | 178       | -     | 178 |
|                      |  |     |                                                                | 50㎡초과~60㎡이하 | 1,120              | 1,024 | 96     | 1,996     | 1,808 | 188 |
|                      |  |     |                                                                | 소 계         | 1,528              | 1,024 | 504    | 2,412     | 1,808 | 604 |
|                      |  |     | 60㎡초과~85㎡이하                                                    |             | 1,082              | 1,082 | -      | 942       | 942   | -   |
| 85㎡초과                |  | 260 | 260                                                            | -           | 165                | 165   | -      |           |       |     |
| 건축물의<br>건축선에 관한 계획   |  |     | ● 건축법 및 주택법 등 관련 법규에 의함                                        |             |                    |       |        |           |       |     |
|                      |  |     | ● 미아재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름                                  |             |                    |       |        |           |       |     |

주) 연면적은 「도시 및 주거환경정비법」 (제9444호, 2009.02.06) 개정에 따라 삭제함

#### 다) 용적률 계획(순부담 등)

| 구 분                        | 산 정 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                |                  |                              |                             |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 토지이용계획                     | 계<br>(구역면적)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 택지<br>(공동주택 등) | 신설(계획)<br>정비기반시설 | 무상양도 국공유지 면적(대체처리)           |                             |
|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                |                  | 신설 정비기반시설 내<br>기존 기반시설 국·공유지 | 택지내 용도폐지되는<br>기존 기반시설 국·공유지 |
|                            | 179,566㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 124,165㎡       | 35,417㎡          | 6,924㎡                       | 8,494㎡                      |
| 도 면                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                |                  |                              |                             |
| 공공시설부지<br>제공면적<br>(순부담 면적) | <ul style="list-style-type: none"> <li>순부담 면적 = 순부담 산정용 신설(계획) 정비기반시설 면적(주) - 신설 정비기반시설 내 기존 기반시설 국공유지 면적 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적</li> <li>25,873㎡ = 41,291㎡(주) - 6,924㎡ - 8,494㎡</li> <li>주) 순부담 산정용 신설(계획) 정비기반시설 면적 (41,291㎡) =<br/>신설(계획) 정비기반시설 면적 (35,417㎡) + 공공시설 신축비용 토지환산면적 (5,874㎡)</li> <li>순부담률 14.41% : 기존 10% 이상</li> </ul>                                                    |                |                  |                              |                             |
| 공공시설 신축비용<br>토지환산면적        | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공공시설 신축비용 토지환산면적(5,874㎡) =<br/>공공청사1 신축비용 토지환산면적 (3,507㎡) + 공공청사2 신축비용 토지환산면적 (2,367㎡)</li> <li>○ 공공청사1 (송천동 주민센터) 신축비용 토지환산면적 =<br/>공사비 15,655,500천원 (연면적 6,300㎡) ÷ 부지가액 4,464천원/㎡ = 토지환산면적 3,507㎡</li> <li>※ 공사비는 2017년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인(서울시) 적용 : 복합청사 기준 (2,485천원)</li> <li>※ 부지가액은 2017년 1월 평균공시지가 2배 적용 : 2,232천원 × 2배 = 4,464천원</li> </ul> |                |                  |                              |                             |

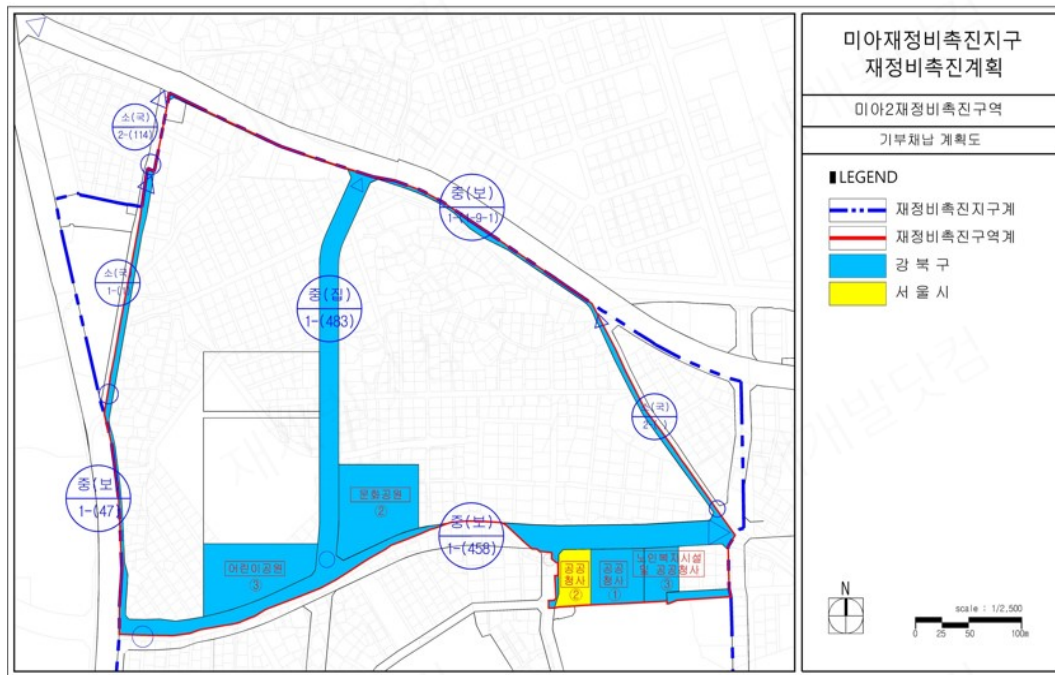
|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                          |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | ○ 공공청사2 (공공급식센터) 신축비용 토지환산면적 =<br>공사비 10,569,790천원 (연면적 3,922㎡) ÷ 부지가액 4,464천원/㎡ = 토지환산면적 2,367㎡<br>※ 공사비는 2017년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인(서울시) 적용 : 복지지원센터 기준 (2,695천원)<br>※ 부지가액은 2017년 1월 평균공시지가 2배 적용 : 2,232천원 × 2배 = 4,464천원                                                         |                                                                                                          |
| 기준용적률 | • 기준용적률 = 210% (당초 190%)                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                          |
| 상한용적률 | • 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화<br>• 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2019.1)」 적용                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |
|       | • 상한용적률<br>= 기준용적률×(1+1.3×가중치×α(토지)+0.7×α(건축물))<br>▶ 대상지<br>- 기준용적률 210%<br>- α(토지) = 19,999㎡ / 124,165㎡ = 0.161067<br>- α(건축물) = 5,874㎡ / 124,165㎡ = 0.047308<br>▶ 상한용적률 (완화가능용적률)<br>= 210% × (1+1.3×1×0.161067+0.7×0.047308)<br>= 260.92% (적용 260.9%이하)<br>= 260.9% ≥ 건축계획(안) 260.89% | α(토지) = 공공시설 등 부지제공 면적(토지) / 공공시설 등 부지제공 후 대지면적<br><br>α(건축물) = 공공시설 등 부지제공 면적(건축물) / 공공시설 등 부지제공 후 대지면적 |

※ 정확한 토지환산면적은 사업시행(변경)인가 시 부지가액 등에 대한 감정평가를 거쳐 확정함

#### 7) 무상귀속(기부채납) 계획

- 기부채납시설은 사용승인시 관리청에 귀속시키며, 사업시행계획인가시 세부용도, 면적 등을 확정

| 구 분  | 시설명             | 시설규모                                                                                                                                                   | 관리청 |
|------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 도로   | 중로 1 - (458)    | • 중로 1-(458) 호선 개설<br>- 폭 22m, 연장 596m                                                                                                                 | 서울시 |
|      | 중로 1 - (1-9-1)  | • 중로 1-(1-9-1) 호선 일부확장<br>- 폭 20~23m, 연장 630m                                                                                                          | 서울시 |
|      | 중로 1 - (47)     | • 중로 1-(47) 호선 일부확장<br>- 폭 20~30m, 연장 466m                                                                                                             | 서울시 |
|      | 중로 2 - (483)    | • 중로 2-(483) 호선 개설<br>- 폭 18m, 연장 384m                                                                                                                 | 강북구 |
|      | 소로 2 - (114)    | • 소로 2-(114) 호선 개설<br>- 폭 8~10m, 연장 99m                                                                                                                | 강북구 |
|      | 소로 1 - (1)      | • 소로 1-(1) 호선 개설<br>- 폭 10m, 연장 190m                                                                                                                   | 강북구 |
|      | 소로 2 - (-)      | • 소로 2-(-)호선 개설<br>- 폭 8m, 연장 230m                                                                                                                     | 강북구 |
| 공원   | 청소년교육문화공원       | • 청소년교육문화공원 조성<br>- 면적 : 5,444㎡                                                                                                                        | 강북구 |
|      | 어린이공원           | • 어린이공원 조성<br>- 면적 : 5,186㎡                                                                                                                            | 강북구 |
| 공공시설 | 공공청사 ①          | • 공공청사①(송천동 주민센터) 토지 및 건축물 기부채납<br>- 위치 : 미아동 469-22 일대<br>- 토지면적 : 2,500㎡ / 연면적 : 6,300㎡ (지하 1,300㎡, 지상 5,000㎡)<br>- 세부용도 : 동주민센터, 문화시설, 노인복지, 육아보육 등 | 강북구 |
|      | 공공청사 ②          | • 공공청사②(공공급식센터) 토지 및 건축물 기부채납<br>- 위치 : 미아동 469-47 일대<br>- 토지면적 : 1,561㎡ / 연면적 : 3,922㎡ (지하 800㎡, 지상 3,122㎡)<br>- 세부용도 : 공공급식센터 등                      | 서울시 |
|      | 노인복지시설 및 공공청사 ③ | • 노인복지시설 및 공공청사③ 토지 기부채납<br>- 위치 : 미아동 469-6 일대<br>- 토지면적 : 1,500㎡<br>- 세부용도 : 평생교육센터, 노인교육센터, 문화복합시설 등<br>※ 건축물은 미아3재정비촉진구역에서 건립하여 기부채납               | 강북구 |



## 8) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경)

- 임대주택은 공공임대주택으로 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제42조(임대주택 인수방법 및 절차 등)에 따라 서울시에 매각(처분)

| 계획기준         | <ul style="list-style-type: none"> <li>임대주택건설 : 주택 전체 건립세대수의 17% 이상 (※ 재정비촉진계획 결정사항)</li> <li>전체 임대주택 세대수의 30%이상 : 전용 40㎡이하</li> <li>※ 40㎡이하 : 40㎡초과~50㎡이하 : 50㎡초과~60㎡이하 = 40~50% : 40~50% : 10~20%</li> <li>※ 2020년 제1차 도시재정비위원회 (수권)소위원회 심의결과(2020.03.27.) 반영 : 임대주택 전용 32㎡, 43㎡는 가급적 분양주택 규모(59㎡)로 확대하여 소셜믹스 검토</li> </ul> |        |     |                               |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----|-------------------------------|
| 산출근거         | <ul style="list-style-type: none"> <li>전체 건립 세대수 : 3,519세대</li> <li>재개발임대주택 건설계획 : 604세대</li> <li>- 3,519세대 × 17% = 598.23 세대 이상 ∴ 604세대 &gt; 598.23세대</li> </ul>                                                                                                                                                             |        |     |                               |
| 세대규모<br>(전용) | 세대수                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |     | 비고<br>(변경 임대주택 규모)            |
|              | 기정                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 증감     | 변경  |                               |
| 40㎡이하        | 204                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 증) 34  | 238 | (32㎡ : 238세대)                 |
| 40㎡초과~50㎡이하  | 204                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 감) 26  | 178 | (43㎡ : 178세대)                 |
| 50㎡초과~60㎡이하  | 96                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 증) 92  | 188 | (51㎡ : 162세대)<br>(59㎡ : 26세대) |
| 전체           | 504                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 증) 100 | 604 | -                             |

◆ 임대주택의 건설에 관한 계획

■ 임대주택 위치도

■ 예시



※ 임대주택 사회혼합(소설믹스) 계획 : 임대주택의 동별·층별 위치 등은 도시재정비위원회 심의 취지에 따라 인·허가 등 진행 시 후속 조치 (각 동·호수는 추첨에 의함)

9) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

가) 도시경관 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경 없음)

나) 환경 검토결과

| 구분        | 목표기준         | 현황 및 검토결과 검토 항목                                                                                 | 계획에 반영 사항                                                                                           |
|-----------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 생태면적율  | 30%          | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축유형에 따른 생태면적율 기준 : 공동주택(개발면적660㎡이상) 30%이상 적용</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>생태면적율 37.86%로 만족</li> </ul>                                  |
| 2. 녹지네트워크 | 녹지평가 지표1     | <ul style="list-style-type: none"> <li>녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부 연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ</li> </ul>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>녹지평가지표 기준1 달성</li> </ul>                                     |
| 3. 지형변동   | 절성토비율 20%미만  | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업구역은 평탄지임</li> <li>부지조성시 지하굴착에 따른 사토량발생 예상</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>발생토량은 되메우기로 최대한 활용하고 토석정보공유시스템을 통해 재활용</li> </ul>            |
|           | 지형변동비율 30%미만 | <ul style="list-style-type: none"> <li>부지조성시 지하굴착에 따른 경미한 지형변화 예상</li> </ul>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>평탄지형에 준용한 건축계획 수립</li> </ul>                                 |
| 4. 비오톱    | 3등급          | <ul style="list-style-type: none"> <li>비오톱유형평가 5등급으로 조사됨</li> </ul>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>공개공지, 조경녹지 등 녹지 공간 확보에 따른 긍정적 영향 예상</li> </ul>               |
| 5. 일조     | 연속 2시간 확보    | <ul style="list-style-type: none"> <li>일조피해 대상시설인 주거시설이 존재함</li> </ul>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>서울특별시 환경영향평가 조례에 근거한 정밀한 일조영향 예측을 실시하고 대책을 강구할 것임</li> </ul> |

|              |               |                                                                                                 |                                                                                                         |
|--------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6. 바람 및 미기후  | 바람길 확보        | <ul style="list-style-type: none"> <li>서측과 동측에 북한산국립공원, 불암산 등의 영향으로 서풍계열과 북풍의 간섭이 많음</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>서울시 주풍향 및 주변지역 바람길을 고려한 건축배치계획 수립</li> </ul>                     |
| 7. 에너지       | 에너지절약 계획 수립   | <ul style="list-style-type: none"> <li>난방, 취사연료 사용량 증가</li> </ul>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>청정연료 LNG 사용계획 수립</li> </ul>                                      |
|              | 신재생에너지 사용     | <ul style="list-style-type: none"> <li>건물신축에 의한 에너지 사용량 증가</li> </ul>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>태양광발전, 지열 등 신재생에너지 시설 도입</li> </ul>                              |
| 8. 경관        | Skyline 보전    | <ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택 배치계획 및 층수 등이 변화함에 따라 스카이라인 변화 발생</li> </ul>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>과도한 층수 증가 제한, 주변지역과 조화되는 자연스러운 스카이라인 형성될 수 있는 건축계획 수립</li> </ul> |
|              | 조망권 확보        | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축물 입지에 따른 경관 변화 예상</li> </ul>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>합리적 조경계획수립 및 녹지 공간 확보, 건물의 경관적 균형 유지 계획수립</li> </ul>             |
|              | 가로녹시율 35%     | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업구역 가로변을 따라 가로수 및 녹지 조성</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>가로녹시율이 향상될 수 있도록 가로변 녹지조성 및 조경수목 식재</li> </ul>                   |
| 9. 휴식 및 여가공간 | 휴식·여가 공간 최대확보 | <ul style="list-style-type: none"> <li>단지내 주민들의 휴식공간 부족</li> </ul>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>문화공원 및 어린이공원 조성</li> <li>녹지공간 최대확보</li> </ul>                    |
| 10.보행 친화공간   | 보행자전용도로 계획수립  | <ul style="list-style-type: none"> <li>주변 가로망을 따라 보행로 조성</li> </ul>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>진입보행공간 충분히 확보</li> </ul>                                         |
|              | 자전거보관소        | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업구역내 자전거 보관시설 없음</li> </ul>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업시행시 사업구역내 자전거보관소 설치</li> </ul>                                 |
| 11. 폐기물      | 폐기물 처리        | <ul style="list-style-type: none"> <li>공사시 및 운영시 폐기물발생 예상</li> </ul>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>공사시 및 운영시 폐기물 처리계획 수립</li> </ul>                                 |
| 12. 소음·진동    | 소음진동영향        | <ul style="list-style-type: none"> <li>공사시 소음, 진동영향</li> <li>운영시 도로에 의한 소음영향</li> </ul>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>공사시 저감대책수립</li> <li>이중창 등의 방음창 설치</li> </ul>                     |

10) 기존 수목의 현황 및 활용계획 (변경 없음)

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

11) 정비사업 시행계획(변경)

| 시행방법  | 시행예정시기         | 사업시행예정자 | 정비사업 시행으로 증가예상 세대수 |                          |                      | 비고 |
|-------|----------------|---------|--------------------|--------------------------|----------------------|----|
|       |                |         | 현황                 | 계획                       | 증감                   |    |
| 재개발사업 | 2010년<br>(1단계) | 주택재개발조합 | 2,484호             | 기정) 2,870호<br>변경) 3,519호 | 증) 386호<br>증) 1,035호 | -  |

12) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경 없음)

13) 안전 및 범죄예방에 관한 계획

| 정비구역<br>현황   | 교육환경 보호에 관한 계획                                                                                                       |                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                     | 비고 |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|              | 조합 설립 ~ 착공 전                                                                                                         | 착공 ~ 공사 완료                                                                                                                          | 범죄예방설계 적용                                                                                                                                                                           |    |
| 노후주택<br>밀집지역 | <ul style="list-style-type: none"> <li>펜스 설치 및 유지·관리</li> <li>1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰</li> <li>방범용 CCTV 설치 운영</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공</li> <li>안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치</li> <li>무인택배함 동당 1개소 설치</li> <li>내부가 보이는 구조의 엘리베이터 설치</li> <li>식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립(자연감시 고려)</li> </ul> |    |

14) 건축계획

| 구 분           | 제2종일반주거               | 비 고       |
|---------------|-----------------------|-----------|
| 구역면적(㎡)       | 179,566               |           |
| 대지면적(㎡)       | 124,165               |           |
| 용적률산정용 연면적(㎡) | 323,939.12            | -         |
| 건축면적(㎡)       | 30,842.59             | -         |
| 용적률(%)        | 260.89                | 260.9% 이하 |
| 건폐율(%)        | 24.84                 | 25% 이하    |
| 주차대수          | 4,320대<br>(법정 3,304대) | -         |

4. 지구단위계획 결정에 관한 사항

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

○ 지구단위계획구역 지정(변경) 조서

| 구 분 | 정비사업 명칭                | 위 치                     | 면 적(㎡)  |     |         | 비 고 |
|-----|------------------------|-------------------------|---------|-----|---------|-----|
|     |                        |                         | 기 정     | 증 감 | 변 경     |     |
| 기정  | 미아2재정비촉진구역<br>지구단위계획구역 | 서울시 강북구<br>미아동 403번지 일대 | 179,566 | -   | 179,566 | -   |

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

○ 용도지역 결정(변경) 조서

| 구 분      |              | 면 적(㎡)  |          |         | 구성비(%) |
|----------|--------------|---------|----------|---------|--------|
|          |              | 기 정     | 증 감      | 변 경     |        |
| 계        |              | 179,566 | -        | 179,566 | 100.0  |
| 주거<br>지역 | 1종일반주거지역     | 10,988  | 증) 4,106 | 15,094  | 8.4    |
|          | 2종일반주거지역(7층) | 28,433  | 감) 9,802 | 18,631  | 10.4   |
|          | 2종일반주거지역     | 140,145 | 증) 5,696 | 145,841 | 81.2   |

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

| 구분 | 규 모 |    |         |               | 기 능      | 연장<br>(m)      | 위 치                       |                | 사용<br>형태 | 주 요<br>경과지 | 최 초<br>결정일                    | 비고               |
|----|-----|----|---------|---------------|----------|----------------|---------------------------|----------------|----------|------------|-------------------------------|------------------|
|    | 등급  | 류별 | 번호      | 폭원<br>(m)     |          |                | 기 점                       | 종 점            |          |            |                               |                  |
| 기정 | 중로  | 1  | (1-9-1) | 20~23         | 보조<br>간선 | 2,050<br>(493) | 중로1-48                    | 중로1-47         | 일반<br>도로 |            | 건설부고시<br>제533호<br>(68.09.02.) |                  |
| 기정 | 중로  | 1  | (47)    | 20~30<br>(26) | 보조<br>간선 | 5,055<br>(203) | 미아동                       | 수유동            | 일반<br>도로 |            | 건설부고시<br>제738호<br>(63.12.24.) |                  |
| 기정 | 중로  | 2  | (483)   | 18            | 집산<br>도로 | 143            | 미아동<br>637-359<br>중로1-458 | 미아동<br>437-11  | 일반<br>도로 |            | 서고<br>제90호<br>(10.03.18.)     |                  |
| 변경 | 중로  | 2  | (483)   | 18            | 집산<br>도로 | 384            | 미아동<br>637-359<br>중로1-458 | 미아동<br>860-140 | 일반<br>도로 |            |                               | 연장<br>241m<br>증가 |

|    |    |   |       |       |          |             |                          |                         |          |  |                         |                                                                    |
|----|----|---|-------|-------|----------|-------------|--------------------------|-------------------------|----------|--|-------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 기정 | 중로 | 3 | (482) | 12~16 | 국지<br>도로 | 223         | 미아동<br>480-7<br>중로1-503  | 미아동<br>862-1<br>중로1-458 | 일반<br>도로 |  | 서고 제354호<br>(90.10.24.) | 장기미집행<br>도시계획시설<br>자동실효<br>( '20.07.01.)<br>에 따른 변경<br>연장50m<br>증가 |
| 변경 | 중로 | 3 | (482) | 12~16 | 국지<br>도로 | 273<br>(50) | 미아동<br>480-7<br>중로1-503  | 미아동<br>862-1<br>중로1-458 | 일반<br>도로 |  |                         |                                                                    |
| 신설 | 중로 | 1 | (458) | 22    | 보조<br>간선 | 596         | 미아동<br>637-359<br>중로1-47 | 미아동<br>862-1<br>소로1-814 | 일반<br>도로 |  |                         |                                                                    |
| 신설 | 소로 | 2 | (114) | 8~10  | 국지<br>도로 | 99          | 미아동<br>673-1<br>중로3-481  | 미아동<br>681              | 일반<br>도로 |  |                         |                                                                    |
| 신설 | 소로 | 1 | (1)   | 10    | 국지<br>도로 | 190         | 미아동<br>883<br>중로1-47     | 미아동<br>673-1<br>소로2-114 | 일반<br>도로 |  |                         |                                                                    |
| 신설 | 소로 | 2 | (-)   | 8     | 국지<br>도로 | 230         | 미아동<br>455-25            | 미아동<br>415-1            | 일반<br>도로 |  |                         |                                                                    |

주) 폭원 및 연장내( )는 미아2재정비촉진구역 내 해당함

주) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제48조의 규정에 의하여 장기미집행 도시계획시설 자동실효( '20.07.01.)

#### 2) 공원 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시 설 명 | 시설의<br>세 분 | 위 치               | 면 적 (㎡) |          |       | 최 초<br>결정일             | 비고 |
|----|------------|-------|------------|-------------------|---------|----------|-------|------------------------|----|
|    |            |       |            |                   | 기 정     | 증 감      | 변 경   |                        |    |
| 변경 | ②          | 공원    | 문화<br>공원   | 미아동<br>439-181 일대 | 7,870   | 감) 2,426 | 5,444 | 서고 제90호<br>(10.03.18.) |    |
| 변경 | ③          | 공원    | 어린이<br>공원  | 미아동<br>637-238 일대 | 2,267   | 증) 2,919 | 5,186 | 서고 제90호<br>(10.03.18.) |    |

#### 3) 공공공지 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시 설 명 | 위 치              | 면 적 (㎡) |          |     | 최 초<br>결정일             | 비고 |
|----|------------|-------|------------------|---------|----------|-----|------------------------|----|
|    |            |       |                  | 기 정     | 증 감      | 변 경 |                        |    |
| 폐지 | ②          | 공공공지  | 미아동<br>679 일대    | 109     | 감) 109   | -   | 서고 제90호<br>(10.03.18.) |    |
| 폐지 | ③          | 공공공지  | 미아동<br>438 일대    | 433     | 감) 433   | -   | 서고 제90호<br>(10.03.18.) |    |
| 폐지 | ④          | 공공공지  | 미아동<br>462-27 일대 | 1,602   | 감) 1,602 | -   | 서고 제90호<br>(10.03.18.) |    |

#### 4) 학교 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>세 분 | 위 치           | 면 적 (㎡) |           |        | 최 초<br>결정일                         | 비고       |
|----|------------|-----|------------|---------------|---------|-----------|--------|------------------------------------|----------|
|    |            |     |            |               | 기 정     | 증 감       | 변 경    |                                    |          |
| 변경 | ㉞          | 학교  | 초등학교       | 미아동<br>438 일대 | 8,984   | 증) 3,426  | 12,410 | 서울특별시<br>교육위원회고시<br>제5호(87.02.21.) | 송천<br>초교 |
| 변경 | ①          | 학교  | 중학교        | 미아동<br>438 일대 | 12,027  | 감) 12,027 | -      | 서고 제90호<br>(10.03.18.)             |          |
| 변경 | ②          | 학교  | 유치원        | 미아동<br>438 일대 | 1,269   | 증) 4,071  | 5,340  | 서고 제90호<br>(10.03.18.)             |          |

## ○건축범위 결정 조서

| 도면표시번호 | 시설명  | 건폐율(%) | 용적률(%)  | 높이(층) |
|--------|------|--------|---------|-------|
| ㉞      | 초등학교 | 60% 이하 | 200% 이하 | 7층 이하 |
| ㉡      | 유치원  | 60% 이하 | 200% 이하 | 7층 이하 |

## 5) 공공청사 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시번호 | 시설명  | 시설의세분 | 위 치           | 면 적 (㎡) |          |       | 최 초 결정일             | 비 고                           |
|----|--------|------|-------|---------------|---------|----------|-------|---------------------|-------------------------------|
|    |        |      |       |               | 기 정     | 증 감      | 변 경   |                     |                               |
| 변경 | ①      | 공공청사 | -     | 미아동 469-22 일대 | 2,031   | 증) 469   | 2,500 | 서고 제90호 (10.03.18.) | 송천동 주민센터 (용적률 200%) 문화시설 복합설치 |
| 신설 | ②      | 공공청사 | -     | 미아동 469-47 일대 | -       | 증) 1,561 | 1,561 | -                   | 공공급식센터 (용적률 200%) 서울시 귀속      |

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

## ○ 건축범위 결정 조서

| 도면표시번호 | 시설명  | 건폐율(%) | 용적률(%)  | 높이(층)    |
|--------|------|--------|---------|----------|
| ①      | 공공청사 | 60% 이하 | 200% 이하 | 관련법규에 따름 |
| ②      | 공공청사 | 60% 이하 | 200% 이하 | 관련법규에 따름 |

## 6) 도서관 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시번호 | 시설명            | 위 치           | 면 적 (㎡) |          |       | 최 초 결정일             | 비 고                       |
|----|--------|----------------|---------------|---------|----------|-------|---------------------|---------------------------|
|    |        |                |               | 기 정     | 증 감      | 변 경   |                     |                           |
| 기정 | -      | 도서관            | 미아동 446-22 일대 | 1,500   | 감) 1,500 | -     | 서고 제90호 (10.03.18.) | 청소년 정보도서관 (용적률 200%)      |
| 변경 | ③      | 노인복지시설 및 공공청사③ | 미아동 469-6 일대  | -       | 증) 1,500 | 1,500 | -                   | 노인복지시설 및 공공청사③ (용적률 200%) |

주) 공공청사③ : 문화복합시설

## ○ 건축범위 결정 조서

| 도면표시번호 | 시설명            | 건폐율(%) | 용적률(%)  | 높이(층)    |
|--------|----------------|--------|---------|----------|
| ③      | 노인복지시설 및 공공청사③ | 60% 이하 | 200% 이하 | 관련법규에 따름 |

## 7) 문화시설 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시번호 | 시설명  | 위 치            | 면 적 (㎡) |          |     | 최 초 결정일             | 비 고                 |
|----|--------|------|----------------|---------|----------|-----|---------------------|---------------------|
|    |        |      |                | 기 정     | 증 감      | 변 경 |                     |                     |
| 폐지 | -      | 문화시설 | 미아동 637-238 일대 | 3,926   | 감) 3,926 | -   | 서고 제90호 (10.03.18.) | 송천동 주민센터에 문화시설 복합설치 |

라. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

| 구 분 | 가 구 | 면 적(㎡)  |           |         | 비율(%) | 비 고    |
|-----|-----|---------|-----------|---------|-------|--------|
|     |     | 기 정     | 증 감       | 변 경     |       |        |
| 획 지 | 소계  | 122,742 | 증) 3,657  | 126,399 | 100.0 | -      |
|     | 2-1 | 118,580 | 감) 63,592 | 54,988  | 43.5  | 공동주택   |
|     | 2-2 | 3,828   | 증) 65,349 | 69,177  | 54.7  | 공동주택   |
|     | 2-3 | -       | 증) 1,900  | 1,900   | 1.5   | 근린생활시설 |
|     | 2-4 | 334     | -         | 334     | 0.3   | 종교시설   |

2) 건축물 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서

○ 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 조서

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

○ 건폐율 계획

| 구 분 | 지 역            | 건 폐 율                                      | 비 고 |
|-----|----------------|--------------------------------------------|-----|
| 기정  | 2-1, 2-2(공동주택) | 제2종일반주거지역 25% 이하                           |     |
| 신설  | 2-3(근린생활시설)    | 제2종일반주거지역 • 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름 |     |
| 기정  | 2-4(종교시설)      | 제2종일반주거지역 • 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름 |     |

○ 용적률 계획

| 구 분 |                | 용 적 률(%)                         |       |          |         | 비 고 |  |
|-----|----------------|----------------------------------|-------|----------|---------|-----|--|
|     |                | 기준용적률                            | 허용용적률 | 상한용적률    |         |     |  |
|     |                |                                  |       | 상한용적률    | 법정상한용적률 |     |  |
| 기정  | 2-1, 2-2(공동주택) | 190                              | —     | 234.7 이하 | —       |     |  |
| 변경  | 2-1, 2-2(공동주택) | 210                              | —     | 260.9 이하 | —       |     |  |
| 신설  | 2-3(근린생활시설)    | ● 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름 |       |          |         |     |  |
| 기정  | 2-4(종교시설)      | ● 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름 |       |          |         |     |  |

○ 상한용적률 완화 사항

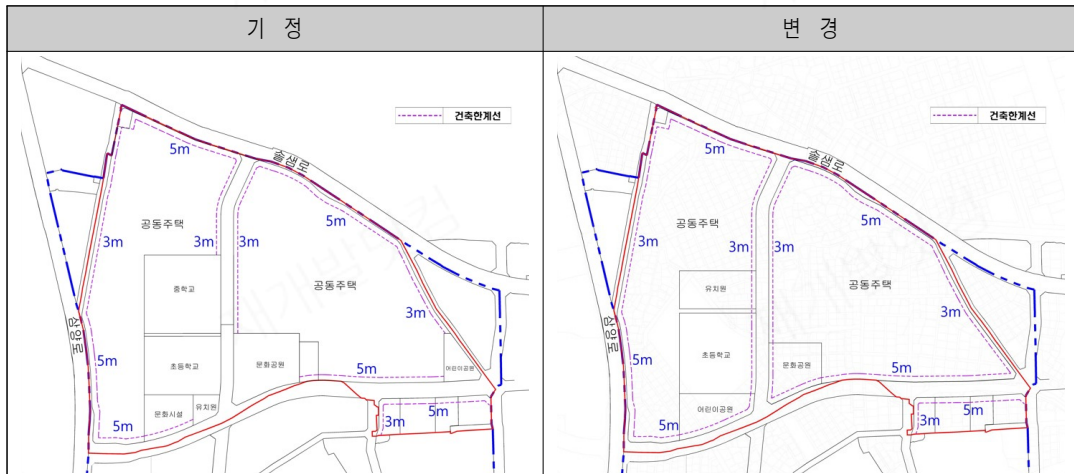
| 구 분 |                | 용 적 률     |         | 비 고 |
|-----|----------------|-----------|---------|-----|
|     |                | 공공시설 기부채납 | 소형주택 건설 |     |
| 기정  | 2-1, 2-2(공동주택) | 44.7      | -       | -   |
| 변경  | 2-1, 2-2(공동주택) | 50.9      | -       | -   |

○ 높이 계획

| 구 분 | 지 역            | 높 이 기 준                          | 비 고                          |
|-----|----------------|----------------------------------|------------------------------|
| 기정  | 2-1, 2-2(공동주택) | 제2종일반주거지역                        | 평균 15.8층 / 최고 35층이하 (105m이하) |
| 변경  | 2-1, 2-2(공동주택) | 제2종일반주거지역                        | 평균 19.9층 / 최고 35층이하 (105m이하) |
| 신설  | 2-3(근린생활시설)    | ● 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름 |                              |
| 기정  | 2-4(종교시설)      | ● 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름 |                              |

3) 건축물 건축선에 관한 계획(변경)

| 구 분 | 적용위치                                       | 계획내용       |
|-----|--------------------------------------------|------------|
| 기정  | 삼양로, 솔샘로, 지구단위계획구역 이면도로, 그외 지구내도로          | 건축한계선 : 5m |
|     | 8m 및 10m도로변 공동주택, 지구내 18m도로변(공동주택)         | 건축한계선 : 3m |
| 변경  | 삼양로, 솔샘로, 지구단위계획구역 이면도로, 그외 지구내도로          | 건축한계선 : 5m |
|     | 8m 및 10m도로변 공동주택, 지구내 18m도로변(공동주택, 학교, 공원) | 건축한계선 : 3m |



마. 경관계획

1) 건축물 배치에 관한 계획

| 구 분      | 적용위치         | 계획 내용                                                                                             |
|----------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 건축물의 방향성 | 공동주택         | ● 기존 경사지를 활용하여 지형변동을 최소화<br>● 주변지형을 고려한 자연순응형 친환경계획                                               |
| 건물 진출입구  | 생활가로변 근린생활시설 | ● 생활가로에 면한 근린생활시설의 벽면 및 주출입구 방향은 가로의 방향과 일치되도록 권장<br>● 생활가로에 면한 근린생활시설의 출입구는 가로에서 개별진출입이 가능하도록 설치 |

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

| 구 분      | 적용위치 | 계획 내용                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 건축물 외부형태 | 공동주택 | ● 획일적이고 단조로운 입면을 지양하고 변화감 있는 입면으로 계획<br>● 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 서로 조화를 이룰 수 있도록 하고, 지나친 색채 사용 금지<br>● 주변 자연과 조화를 유지<br>● 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려<br>● 대항부에서 조망되는 옥탑부에 우수한 입면 계획 권장<br>● 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 지양 |

|           |                 |                                                                                                                                                                               |
|-----------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 저층부<br>외관 | 생활가로변<br>근린생활시설 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서있는 입면 계획 권장</li> <li>• 생활가로에 면한 1층 벽면은 투시형으로 계획</li> <li>• 장대한 입면 및 돌출경관 지양</li> <li>• 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치</li> </ul> |
| 재료/색채     | 공동주택            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 반사성 재료 사용 금지</li> <li>• 넓은 면에 원색계열 재료 및 도료 사용 금지</li> </ul>                                                                          |
| 진입구 처리    | 공동주택            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양</li> <li>• 접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 계획</li> </ul>                                                      |

## 3) 경관에 관한 계획

| 구 분   | 적용위치 | 계 획 내 용                                                                                                                         |
|-------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 개방감   | 공동주택 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 보행통로 및 공공보행통로를 따라 통경축 확보</li> </ul>                                                    |
| 조명계획  | 공동주택 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획</li> <li>• 범죄예방 환경설계를 반영한 야간조명 계획</li> </ul> |
| 스카이라인 | 공동주택 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주변지역에 순응하는 스카이라인 계획</li> <li>• 주변지역과 조화로운 경관형성 유도</li> </ul>                           |

## 바. 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서

## 1) 대지내 공지에 관한 결정 조서(변경)

| 구 분 | 적용위치   | 계 획 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 신설  | 전면공지   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 미아2구역 내 폭원20m 이상 도로변의 보행을 위한 전면공지 폭은 건축한계선을 활용하여 5m로 하고, 그 중 폭 2m이상은 무장애로 계획함</li> </ul>                                                                                                                                                                               |
| 신설  | 공공보행통로 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 서측 삼양사거리에서 동측 솔샘로 방향으로 보행접근성 개선 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 폭원 6m</li> </ul> </li> <li>• 서측 삼양로에서 동측 미아사거리역 및 도봉로 방향으로 보행접근성 개선</li> <li>• 학생들의 안전한 등하교와 학교접근성 향상을 위한 학교용지사이 보행로 확보 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 폭원 6m</li> </ul> </li> </ul> |

## 2) 교통처리에 관한 결정 조서(변경)

| 구 분          | 적용위치                    | 계 획 내 용                                                                                                          |
|--------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 차량출입<br>불허구간 | 중로1-(1-9-1)<br>중로1-(47) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 대지로의 직접 차량출입은 원칙적으로 허용하지 않음(공공시설 제외)</li> </ul> |

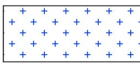
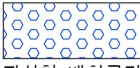
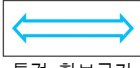
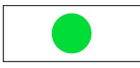
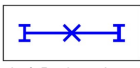
## 3) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정 조서

| 건립규모        | 전체<br>세대수 | 전체비율<br>(%) | 공공임대주택 세대수 |      |      | 공공임대주택 비율(%) |       |                |
|-------------|-----------|-------------|------------|------|------|--------------|-------|----------------|
|             |           |             | 계          | 임대주택 | 소형주택 | 전체세대수<br>대비  | 전체비율  | 공공임대 중<br>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         | -          | -    | -    | -            | -     | -              |

4) 환경 관리계획

| 구 분          | 목표기준          | 현황 및 검토결과 검토 항목                                                                                 | 계획에 반영 사항                                                                                               |
|--------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 생태면적율     | 30%           | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축유형에 따른 생태면적율 기준 : 공동주택(개발면적660㎡이상) 30%이상 적용</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>생태면적율 37.86%로 만족</li> </ul>                                      |
| 2. 녹지네트워크    | 녹지평가 지표1      | <ul style="list-style-type: none"> <li>녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부 연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ</li> </ul>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>녹지평가지표 기준1 달성</li> </ul>                                         |
| 3. 지형변동      | 절성토비율 20%미만   | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업구역은 평탄지임</li> <li>부지조성시 지하굴착에 따른 사토량 발생 예상</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>발생토량은 되메우기로 최대한 활용하고 토석정보공유시스템을 통해 재 활용</li> </ul>               |
|              | 지형변동비율 30%미만  | <ul style="list-style-type: none"> <li>부지조성시 지하굴착에 따른 경미한 지형변화 예상</li> </ul>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>평탄지형에 순응한 건축계획 수립</li> </ul>                                     |
| 4. 비오톱       | 3등급           | <ul style="list-style-type: none"> <li>비오톱유형평가 5등급으로 조사됨</li> </ul>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>공개공지, 조경녹지 등 녹지 공간 확보에 따른 긍정적 영향 예상</li> </ul>                   |
| 5. 일조        | 연속 2시간 확보     | <ul style="list-style-type: none"> <li>일조피해 대상시설인 주거 시설이 존 재함</li> </ul>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>서울특별시 환경영향평가 조례에 근거한 정밀한 일조영향 예측을 실시하고 대책을 강구할 것임</li> </ul>     |
| 6. 바람 및 미기후  | 바람길 확보        | <ul style="list-style-type: none"> <li>서측과 동측에 북한산국립공원, 불암산 등의 영향으로 서풍계열과 북풍의 간섭이 많음</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>서울시 주풍향 및 주변지역 바람길을 고려한 건축배치계획 수립</li> </ul>                     |
|              | 에너지절약 계획 수립   | <ul style="list-style-type: none"> <li>난방, 취사연료 사용량 증가</li> </ul>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>청정연료 LNG 사용계획 수립</li> </ul>                                      |
| 7. 에너지       | 신재생에너지 사용     | <ul style="list-style-type: none"> <li>건물신축에 의한 에너지 사용량 증가</li> </ul>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>태양광발전, 지열 등 신재생에너지 시설 도입</li> </ul>                              |
| 8. 경관        | Skyline 보전    | <ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택 배치계획 및 층수 등이 변화함에 따라 스카이라인 변화 발생</li> </ul>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>과도한 층수 증가 제한, 주변지역과 조화되는 자연스러운 스카이라인 형성될 수 있는 건축계획 수립</li> </ul> |
|              | 조망권 확보        | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축물 입지에 따른 경관 변화 예상</li> </ul>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>합리적 조경계획수립 및 녹지 공간 확보, 건물의 경관적 균형 유지 계획 수립</li> </ul>            |
|              | 가로녹시율 35%     | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업구역 가로변을 따라 가로수 및 녹지 조성</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>가로녹시율이 향상될 수 있도록 가로변 녹지조성 및 조경수목 식재</li> </ul>                   |
| 9. 휴식 및 여가공간 | 휴식·여가 공간 최대확보 | <ul style="list-style-type: none"> <li>단지내 주민들의 휴식공간 부족</li> </ul>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>문화공원 및 어린이공원 조성</li> <li>녹지공간 최대확보</li> </ul>                    |
| 10.보행 친화공간   | 보행자전용도로 계획수립  | <ul style="list-style-type: none"> <li>주변 가로망을 따라 보행로 조성</li> </ul>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>진입보행공간 충분히 확보</li> </ul>                                         |
|              | 자전거보관소        | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업구역내 자전거 보관시설 없음</li> </ul>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업시행시 사업구역내 자전거보관소 설치</li> </ul>                                 |
| 11. 폐기물      | 폐기물 처리        | <ul style="list-style-type: none"> <li>공사시 및 운영시 폐기물발생 예상</li> </ul>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>공사시 및 운영시 폐기물 처리계획 수립</li> </ul>                                 |
| 12. 소음·진동    | 소음진동영향        | <ul style="list-style-type: none"> <li>공사시 소음·진동영향</li> <li>운영시 도로에 의한 소음영향</li> </ul>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>공사시 저감대책수립</li> <li>이중창등의 방음창 설치</li> </ul>                      |

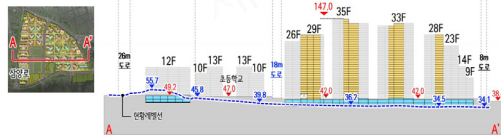
## 사. 지구단위계획 운영지침

| 구분 및 범례                                                                                                            | 세부지침                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 계획 지표 및 예시 이미지                                                                            |          |    |          |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----|----------|----|
| <div></div> <div>탑상형 배치구간</div>   | <ul style="list-style-type: none"><li>• 쾌적한 주거환경과 녹색주거단지 계획을 위해 상징성이 높은 랜드마크적 기능의 탑상형주동 계획을 수립한다.</li><li>• 저층부는 필로티의 기단을, 중층부는 변화와 리듬감을, 고층부는 상징성 있는 이미지의 입면계획 수립한다.</li></ul>                                                                                                                                                                                                     | -                                                                                         |          |    |          |    |
| <div></div> <div>판상형 배치구간</div>   | <ul style="list-style-type: none"><li>• 촉진지구 내 가로변에 위치하여 중·저층 위주의 계획으로 시각적 개방감 및 낮은 높이에서 오는 보행안정감 확보한다.</li><li>• 단지내부로 저~중~고의 스카이라인을 형성한다.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                               | -                                                                                         |          |    |          |    |
| <div></div> <div>연도형상가 배치구간</div> | <ul style="list-style-type: none"><li>• 연도형상가로 표시되어 있는 구역에 적용한다.</li><li>• 연도형상가는 2개층 이하로 1, 2층을 연계하여 조성하며, 2층 면적은 상가 전체면적의 20%이상으로 한다.</li><li>• 상가와 상부 주거 공간과의 전면 보도에서 관계는 주거부분이 상가보다 2m이상 후퇴되도록 한다.</li></ul>                                                                                                                                                                    |        |          |    |          |    |
| <div></div> <div>통경 확보구간</div>    | <ul style="list-style-type: none"><li>• '통경 확보구간'에는 삼각산 방향으로 조망을 확보하기 위하여 지상 건축물의 배치를 가급적 제한한다.</li><li>• '통경 확보구간'은 캐노피, 발코니, 브릿지 등 건축요소로 인해 차폐되지 않도록 한다.</li><li>• '통경 확보구간'의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따른다.</li></ul>                                                                                                                                                                   |        |          |    |          |    |
| <div></div> <div>공공보행통로</div>    | <ul style="list-style-type: none"><li>• '공공보행통로'란 일반인에게 24시간 개방되어 보행자 통행에 이용될 수 있도록 대지 내에 조성한 통로로, 지상부 설치 또는 지하통로형, 필로티형 등으로 설치·이용 할 수 있으며, 일반인의 통행에 지장이 없도록 진입부 및 보행로가 명확히 인지되도록 조성한다.</li><li>• '공공보행통로' 주변에 주민공동이용시설의 설치를 권장한다.</li><li>• '공공보행통로'의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따른다.</li></ul>                                                                                            |       |          |    |          |    |
| <div></div> <div>건축한계선</div>    | <ul style="list-style-type: none"><li>• 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물 및 그 부대시설의 지상부분은 건축한계선을 넘어서 건축할 수 없으며, 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체 시설물을 설치할 수 없다.</li><li>• 건축한계선에 의하여 확보되는 공지는 재정비촉진계획에서 제시하는 용도로 활용되어야 하며, 개발주체가 조성하여야 한다.</li><li>• 교통영향평가 등 기타의 사유로 도로경계선이 변경될 경우, 변경된 도로 경계선을 기준으로 본 결정도에서 지정된 폭원만큼 건축한계선이 지정된 것으로 간주하고, 그로 인해 조성된 전면공지는 재정비촉진계획에 충실하게 조성하여야 한다.</li></ul> | <table><tr><td>20m도로 이상</td><td>5m</td></tr><tr><td>20m도로 미만</td><td>3m</td></tr></table> | 20m도로 이상 | 5m | 20m도로 미만 | 3m |
| 20m도로 이상                                                                                                           | 5m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                           |          |    |          |    |
| 20m도로 미만                                                                                                           | 3m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                           |          |    |          |    |
| <div></div> <div>단지내 광장</div>   | <ul style="list-style-type: none"><li>• '단지내 광장'에서 커뮤니티활동이 활발히 이루어지기 위해 연결하여 주민공동시설 설치를 권장한다.</li><li>• 각 '단지내 광장'은 '단지내 보행동선'을 통해 서로 연결되도록 계획한다.</li><li>• '단지내 광장'의 위치는 지구단위계획 결정도를 따른다.</li></ul>                                                                                                                                                                                | -                                                                                         |          |    |          |    |
| <div></div> <div>단지내 보행동선</div> | <ul style="list-style-type: none"><li>• '단지내 보행동선'이란 각 주동에 거주하는 주민들이 자유롭게 단지 안팎을 오고가는 이동동선을 말한다.</li><li>• '단지내 보행동선' 흐름의 연속성을 위하여, 보행동선이 건축물이나 차로로 단절되지 않도록 한다.</li><li>• '단지내 보행동선'의 위치는 지구단위계획 결정도를 따른다.</li></ul>                                                                                                                                                               | -                                                                                         |          |    |          |    |
| <div></div> <div>차량출입불허구간</div> | <ul style="list-style-type: none"><li>• '차량출입 불허구간'은 도로에서 대지 안으로 차량출입이 원칙적으로 금지되는 구간을 말한다.</li><li>• '차량출입 불허구간'의 위치는 지구단위계획 결정도를 따른다.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                    | -                                                                                         |          |    |          |    |
| <div></div> <div>차량출입구</div>    | <ul style="list-style-type: none"><li>• 차량출입구가 지정된 대지내로의 차량출입은 차량출입구가 표시된 대지의 도로변 내에서 이루어져야한다.</li><li>• 차량출입구가 지정된 곳에는 인접대지경계선으로부터 폭 6m이상의 출입구를 설치하며, 담장, 계단, 화단 등 기타 차량출입에 지장을 주는 일체의 장애물을 설치할 수 없다.</li></ul>                                                                                                                                                                    | -                                                                                         |          |    |          |    |

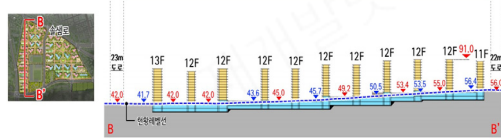
◆ 건축배치도 및 단면도



■ 종단면도



■ 횡단면도



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

◆ 임대세대 소셜믹스(사회혼합) 계획



| 구분  |      | 계       |
|-----|------|---------|
| 임대  | 32㎡  | 238세대   |
|     | 43㎡  | 178세대   |
|     | 51㎡  | 162세대   |
|     | 59㎡  | 26세대    |
| 소 계 |      | 604세대   |
| 분양  | 51㎡  | 69세대    |
|     | 59㎡  | 1,739세대 |
|     | 84㎡  | 942세대   |
|     | 108㎡ | 165세대   |
| 소 계 |      | 2,915세대 |
| 합 계 |      | 3,519세대 |

- ※ 임대주택 사회혼합(소셜믹스) 계획 : 임대주택의 동별·층별 위치 등은 도시재정비위원회 심의 취지에 따라 인·허가 등 진행 시 후속 조치 (각 동·호수는 추첨에 의함)

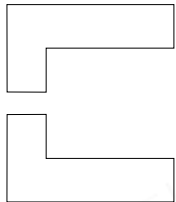
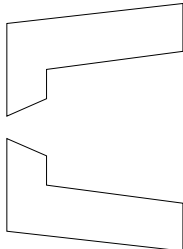
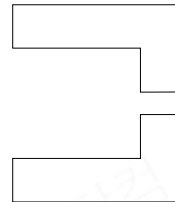
## 5. 건축기본계획

## □ 건축기본계획

| 구 분                  |                                                                                                                                                                                                                                                       | 내 용                                                                                                    |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 건축물의 높이<br>및<br>층수계획 | 2-1(공동주택)<br>2-2(공동주택)                                                                                                                                                                                                                                | 평균 19.9층 / 최고 35층이하 (105m이하)                                                                           |
|                      | 2-3(근린생활시설)<br>2-4(종교시설)                                                                                                                                                                                                                              | 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등에 따름                                                                          |
| 스카이라인<br>계획          | <ul style="list-style-type: none"> <li>단지 높이계획에 부합되도록 계획수립</li> </ul>                                                                                                                                                                                 |                                                                                                        |
| 건축한계선                | 중로1-(1-9-1)<br>중로1-(47)<br>중로1-(458)                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>대지 경계선으로부터 5m</li> </ul>                                        |
|                      | 중로1-(483)<br>소로1-(1)<br>소로2-(114)<br>소로2-(-)                                                                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>대지 경계선으로부터 3m</li> </ul>                                        |
| 통경축                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>개방감을 확보하기 위하여 보행통로 및 공공보행통로를 따라 계획 : 폭원 6m</li> </ul>                                                                                                                                                          |                                                                                                        |
| 공공보행통로               | 공동주택                                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>서측 삼양사거리에서 동측 솔샘로 방향으로 보행접근성 개선 : 폭원 6m</li> </ul>              |
|                      |                                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>서측 삼양로에서 동측 미아사거리역 및 도봉로 방향으로 보행접근성 개선 : 폭원 6m</li> </ul>       |
|                      |                                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>학생들의 안전한 등하교와 학교접근성 향상을 위한 학교용지사이 보행로 확보 : 폭원 6m</li> </ul>     |
| 차량출입<br>불허구간         | 중로1-(1-9-1)<br>중로1-(47)                                                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>재정비촉진계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 대지로의 직접 차량출입은 원칙적으로 허용되지 않음</li> </ul> |
| 건축물<br>외부형태          | <ul style="list-style-type: none"> <li>획일적이고 단조로운 입면을 지양하고 변화감 있는 입면으로 계획</li> <li>외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 서로 조화를 이룰 수 있도록 함</li> <li>동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려</li> <li>솔샘로변 구간은 기존 배치형태(연도형 상가계획 포함)를 준수하여 가로활성화 공간 조성</li> </ul> |                                                                                                        |
| 단지조성계획               | <ul style="list-style-type: none"> <li>임대주택 소셜Mix : 임대주택은 분양주택과 사회혼합(소셜믹스)이 되도록 동·호수를 분산배치</li> </ul>                                                                                                                                                 |                                                                                                        |

※ 다만, 조화롭고 창의적인 설계를 위하여 서울시 건축위원회에서 불가피하게 변경을 인정하는 경우, 본 재정비촉진 계획을 경미한 변경으로 변경할 수 있다.

## □ 경미한 변경 가능한 주동변경 예시

| 구분       | 기정 건축배치도                                                                            | 경미한 변경 가능                                                                           | 경미한 변경 불가능                                                                            |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 주동<br>형태 |  |  |  |

## 6. 2020년 제1차('20.03.27.) 도시재정비위원회 (수권)소위원회 심의결과 : 수정가결

| 심의의견                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 조치계획                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 비고 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>노인복지시설은 타용도 전환 방지 및 문화복합시설 설치를 고려하여 도시계획시설(노인복지시설 및 공공청사)로 결정하되 공공청사①과 현상공모 등을 통해 지하를 함께 활용하는 방안을 권고함</li> </ul>                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>노인복지시설에 문화복합시설 설치를 고려하여 도시계획시설(노인복지시설 및 공공청사③)로 중복 결정하겠음</li> <li>공공청사①과 도시계획시설(노인복지시설 및 공공청사③)에 대해 현상공모를 통해 지하를 함께 활용하도록 하겠음</li> </ul>                                                                                                                                                                                                | 반영 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>기부채납 도로(당초 준공용도로) 북측 주변 건축물(122번동)은 개방감이 확보될 수 있도록 오픈 스페이스로 조성하고, 남측 어린이공원과 보행이 연결될 수 있도록 건축한계선 등을 통한 연계방안을 검토할 것</li> </ul>                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>개방감 확보를 위해 122번동(15층, 2호조합) 위치를 오픈스페이스로 조성하고, (38개동→37개동) 113번동(29층, 5호조합)을 6호조합으로 조정함</li> <li>남측 어린이공원과 보행이 연결될 수 있도록 건축한계선(3m)등을 이용하여 4m 보도를 확보함</li> </ul>                                                                                                                                                                          | 반영 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>임대주택(전용 32㎡, 43㎡)은 가급적 분양주택 규모(59㎡)로 확대하여 소셜믹스를 검토하되, 당초 계획된 공동주택 연면적 대비 임대주택 연면적이 차지하는 비율 이상 임대주택을 확보하는 방안을 검토할 것</li> </ul>                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>① 임대주택 32㎡(감 9세대) 및 43㎡(감 65세대)를 51㎡(증 74세대)로 추가 확대함</li> <li>② 소셜믹스 동수를 기존 3개동에서 8개동으로 확대함</li> <li>공동주택 연면적 대비 임대주택 연면적 비율 <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 당초 계획 : <math>30,835\text{㎡} / 282,635\text{㎡} = 10.90\%</math></li> <li>▶ 조치 계획 : <math>35,029\text{㎡} / 321,041\text{㎡} = 10.91\%</math></li> </ul> </li> </ul> | 반영 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>공공보행통로는 횡단보도 등과 연계하여 보행의 연속성을 확보하고, 택지는 인접 도로와 단차로 인한 웅벽이 발생하지 않도록 조성할 것</li> </ul>                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>보행의 연속성을 확보하기 위해 횡단보도 2개소 추가 설치</li> <li>인접 도로와의 단차를 최소화하여 웅벽이 발생되지 않도록 계획하고 일부 단차는 조정석으로 계획함</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                | 반영 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>다음사항은 건축위원회 심의시 논의될 수 있도록 조치할 것 <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 임대주택과 분양주택은 통합로비를 거쳐서 각 세대로 접근이 가능하도록 필로티 구조를 활용하는 방안을 적극 검토할 것</li> <li>▶ 도로변에 배치한 임대주택은 소음 등 주거환경을 고려하여 단지 내부 쪽으로 배치하는 방안을 검토할 것</li> <li>▶ 설계완화 등 특례사항 적용이 필요할 경우 특별건축구역으로 설계하는 방안을 권고함</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 임대주택 11개동 중 분양주택 규모(51㎡, 59㎡)와 동일하여 소셜믹스가 가능한 8개동은 모두 소셜믹스하였고, 소셜믹스가 가능한 8개동 중 분양주택 규모보다 작은 규모(43㎡)가 포함되어 동선 분리가 우려되는 2개동은 동선이 분리되지 않도록 통합로비를 설치함</li> <li>▶ 임대주택 2개동(119동, 123동)을 단지 내부로 배치함<br/>※ 건축위원회 심의시 논의될 수 있도록 하겠음</li> <li>▶ 향후 설계완화 등이 필요할 경우에는 특별건축구역으로 설계하는 방안을 검토하겠음</li> </ul>                                         | 반영 |

7. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 불입[미아재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 변경 (총괄)] 및 「미아재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시 : 결정(변경)도서 게재 생략

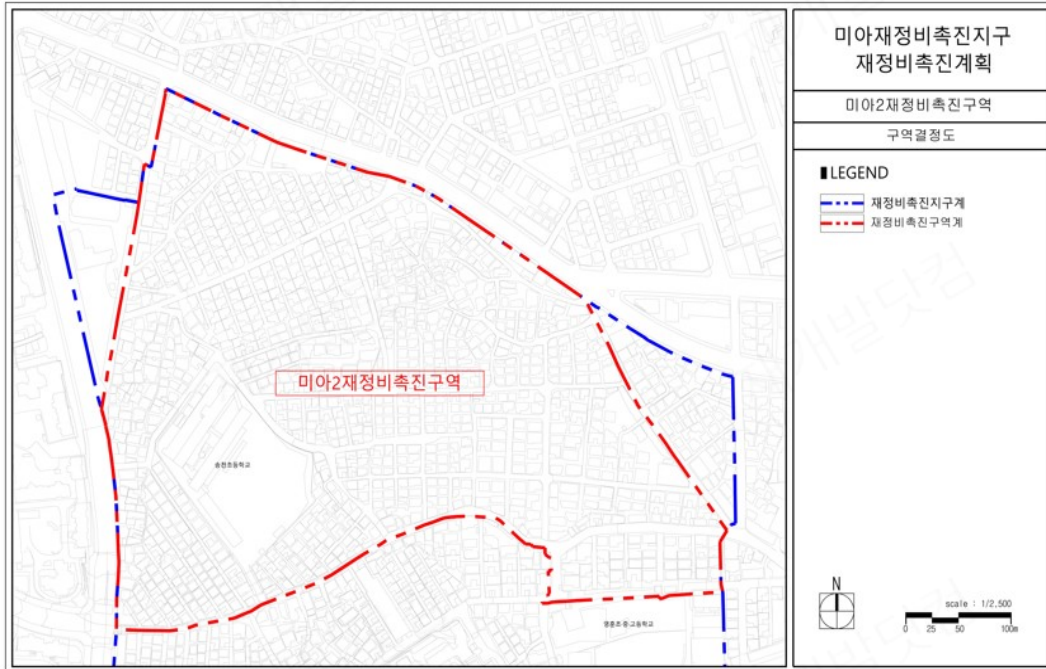
8. 지형도면은 서울특별시 주택건축본부 주거사업과와 강북구 도시계획과에 비치한 도면과 같음

※ 첨부된 도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음.

9. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택건축본부 주거사업과(☎ 02-2133-7228) 및 강북구 도시계획과(☎ 02-901-6864)에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

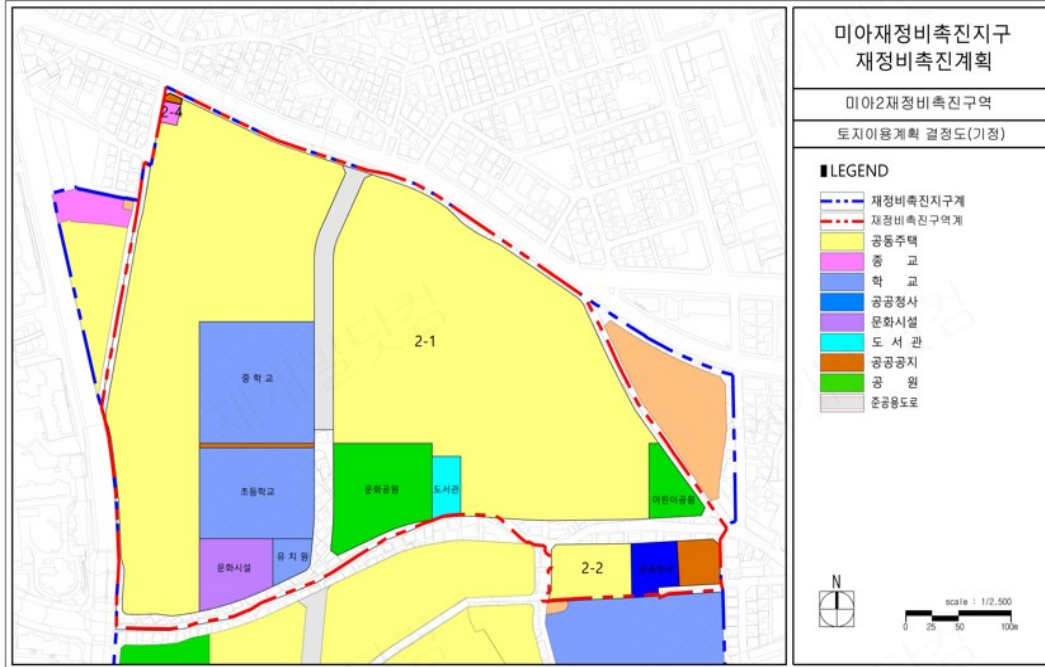
<관련도면>

■ 미아2재정비촉진구역 구역결정도(변경 없음)

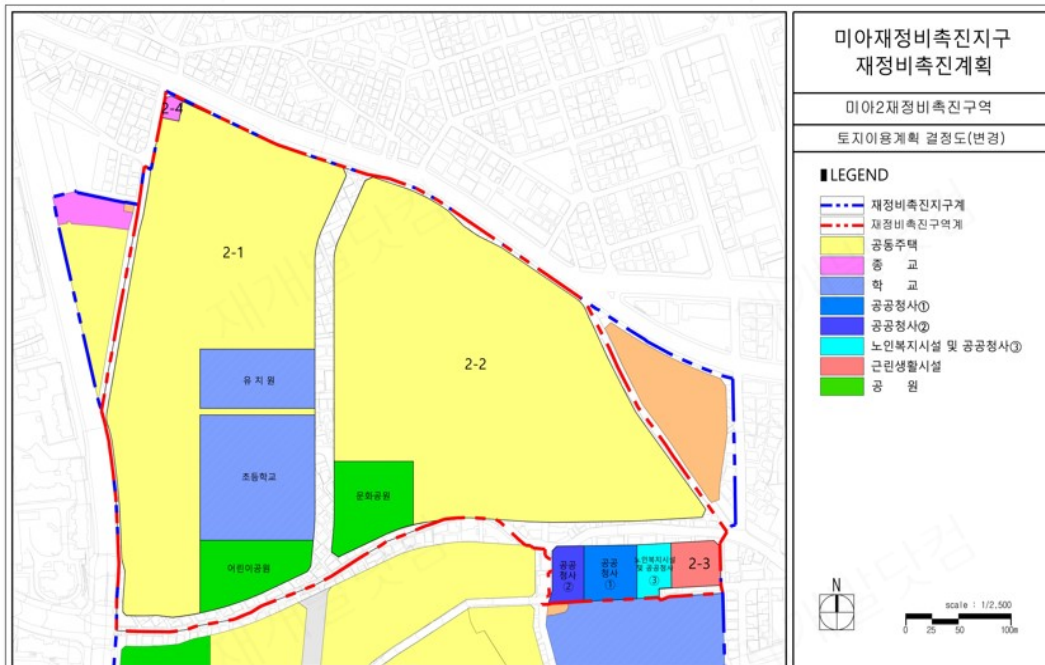


이하여백

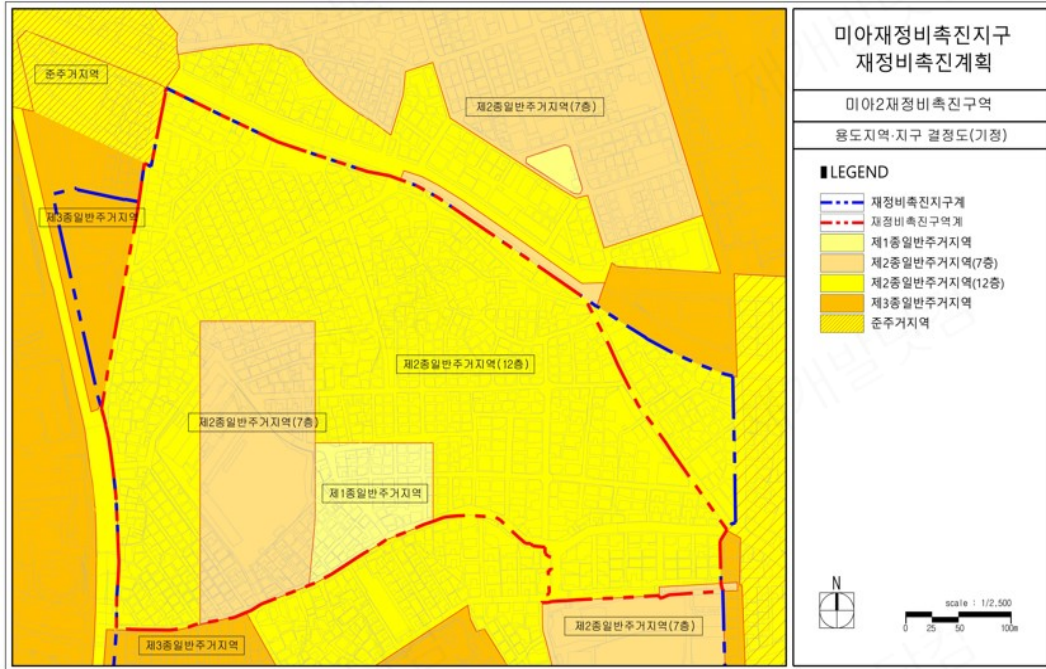
■ 미아2재정비촉진구역 토지이용계획 결정도(기정)



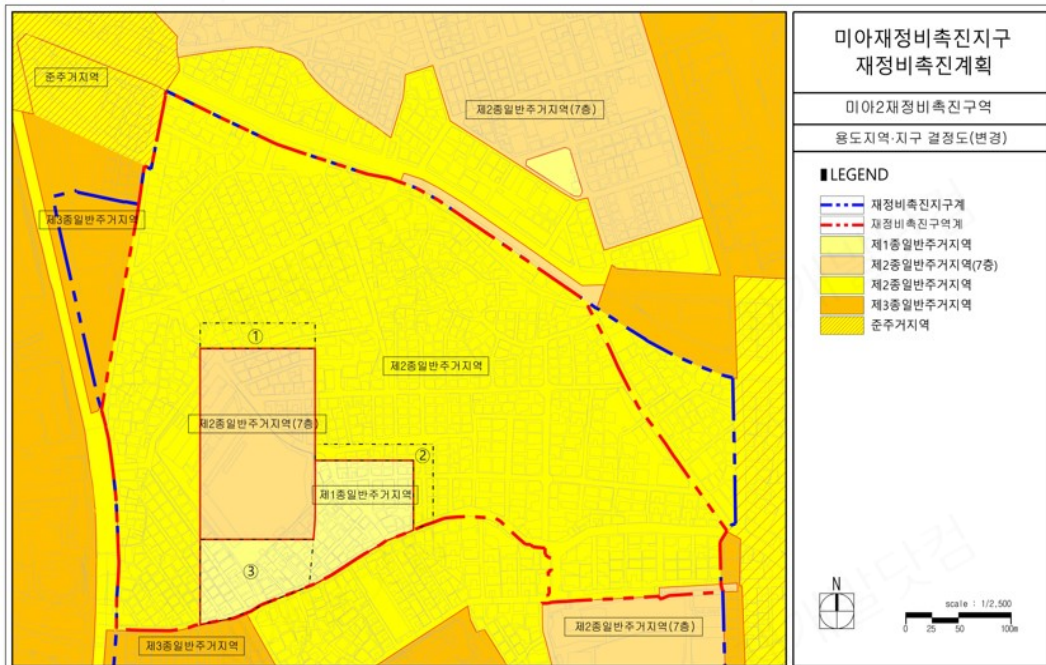
■ 미아2재정비촉진구역 토지이용계획 결정도(변경)



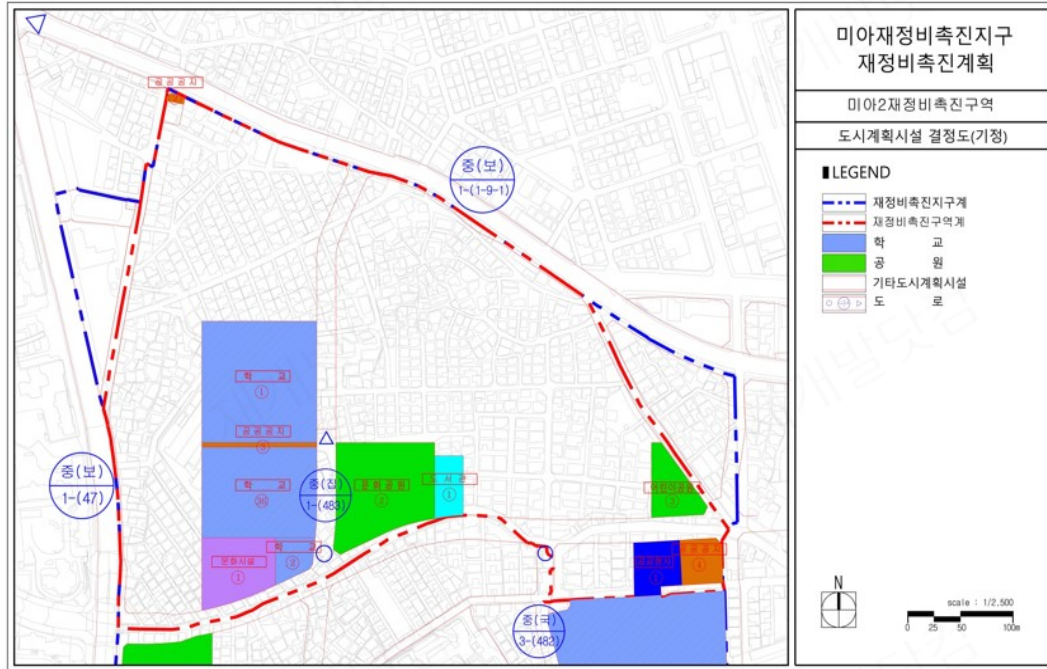
■ 미아2재정비촉진구역 용도지역·지구 결정도(기정)



■ 미아2재정비촉진구역 용도지역·지구 결정도(변경)



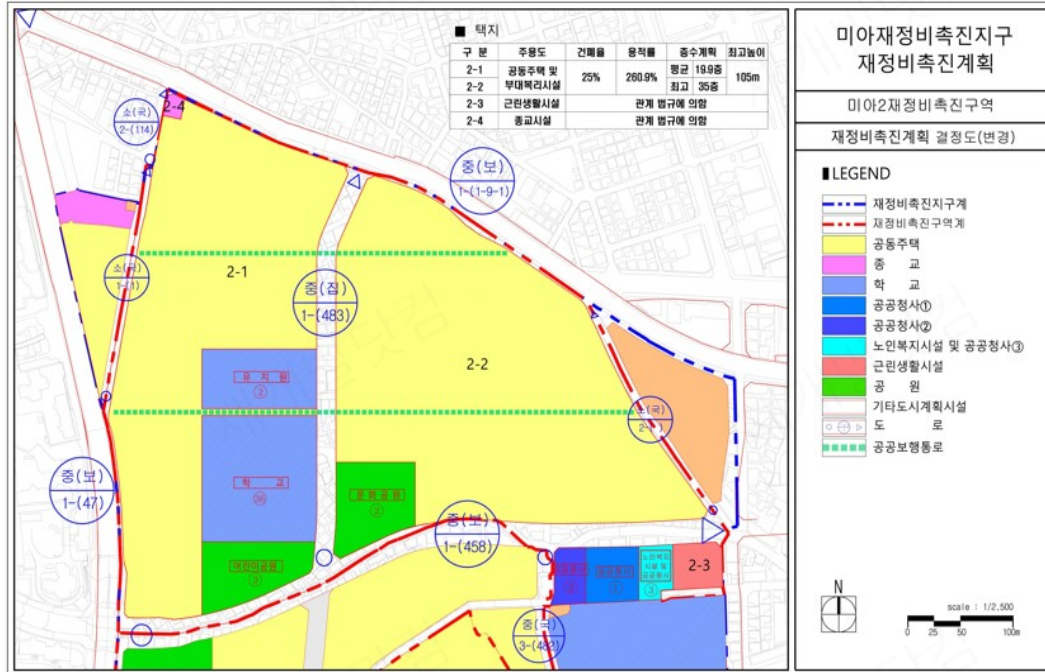
■ 미아2재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(기정)



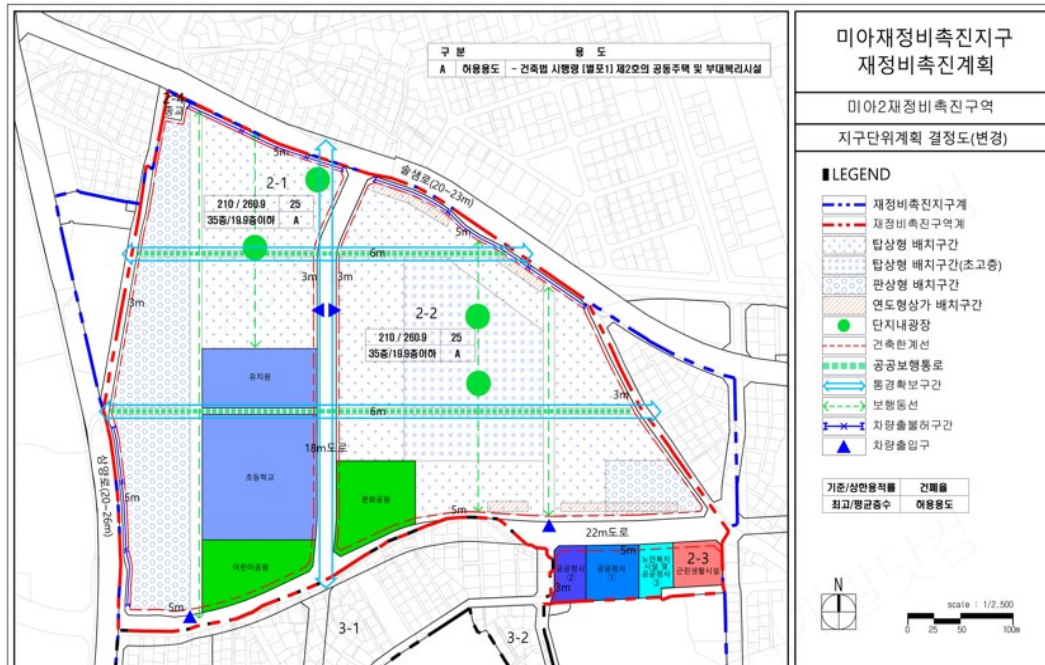
■ 미아2재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(변경)



■ 미아2재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(변경)



■ 미아2재정비촉진구역 지구단위계획 결정도(변경)



## 붙임 : 미아재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 변경(총괄)

## 1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적(변경 없음)

| 명 칭               |      | 유 형      | 위 치                       | 면 적(㎡)    |     |           | 비 고                                                                                       |
|-------------------|------|----------|---------------------------|-----------|-----|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   |      |          |                           | 기 정       | 증 감 | 변 경       |                                                                                           |
| 미아<br>재정비<br>촉진지구 | 계    | 주거<br>지형 | 강북구<br>미아동<br>438번지<br>일대 | 937,890.7 | -   | 937,890.7 | 노후·불량 주거밀집지역의 난개발을 방지하여 도시기반시설을 종합적이고 체계적으로 개선하고, 녹지축 확보 및 주민 커뮤니티 공간 형성을 위하여 재정비촉진지구로 지정 |
|                   | 기존지구 |          |                           | 578,607.7 | -   | 578,607.7 |                                                                                           |
|                   | 확장지구 |          |                           | 359,283.0 | -   | 359,283.0 |                                                                                           |

## 2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도(변경)

○ 기준년도 : 2004년

○ 목표년도 : 기정 2024년 → 변경 2027년

## 3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경 없음)

## 4. 재정비촉진계획의 개요

## 1) 토지이용에 관한 계획(변경)

| 구 분            |                   | 면 적(㎡)  |          |         | 구성비(%) | 비 고                                |
|----------------|-------------------|---------|----------|---------|--------|------------------------------------|
|                |                   | 기 정     | 증 감      | 변 경     |        |                                    |
| 합 계            |                   | 359,283 | -        | 359,283 | 100.00 |                                    |
| 주택<br>건설<br>용지 | 소 계               | 235,275 | 증) 1,757 | 237,032 | 65.97  |                                    |
|                | 주거용지              | 235,275 | 증) 1,757 | 237,032 | 65.97  |                                    |
|                | 주거복합              | -       | -        | -       | -      |                                    |
|                | 소 계               | 118,800 | 감) 3,657 | 115,143 | 32.05  |                                    |
| 기반<br>시설<br>용지 | 공공시설              | 1,409   | -        | 1,409   | 0.39   | 도시재생지원센터<br>육아종합지원센터               |
|                | 공공청사①             | 2,031   | 증) 469   | 2,500   | 0.69   | 송천동 주민센터                           |
|                | 공공청사②             | -       | 증) 1,561 | 1,561   | 0.43   | 문화시설 →<br>공공청사②(공공급식센터)            |
|                | 문화시설              | 3,926   | 감) 3,926 | -       | -      | 여성문화체육센터 폐지 →<br>송천동 주민센터에 복합설치    |
|                | 학 교               | 46,608  | 감) 8,601 | 38,007  | 10.58  | 초등학교 증) 3,426<br>중학교 감) 12,027     |
|                | 유 치 원             | 1,269   | 증) 4,071 | 5,340   | 1.49   | 단설 유치원                             |
|                | 도 서 관             | 1,500   | 감) 1,500 | -       | -      | 도서관 →                              |
|                | 노인복지시설<br>및 공공청사③ | -       | 증) 1,500 | 1,500   | 0.42   | 노인복지시설 및 공공청사③<br>※ 공공청사③ : 문화복합시설 |
|                | 공 원               | 14,133  | 증) 493   | 14,626  | 4.07   |                                    |
|                | 녹 지               | 1,223   | -        | 1,223   | 0.34   |                                    |
|                | 공공공지              | 2,144   | 감) 2,144 | -       | -      |                                    |
|                | 광 장               | 491     | -        | 491     | 0.14   |                                    |
|                | 도 로               | 44,066  | 증) 4,420 | 48,486  | 13.50  |                                    |
|                | 근린생활시설            | -       | 증) 1,900 | 1,900   | 0.53   | 부지 신설                              |
|                | 종교용지              | 5,208   | -        | 5,208   | 1.45   |                                    |

2) 인구·주택수용계획: (기정) 15,337인 / 5,810호 → (변경) 17,051인 / 6,459호

| 구 분         |             | 주택수(호) |        |       | 인구수(인) |          |        | 비고         |
|-------------|-------------|--------|--------|-------|--------|----------|--------|------------|
|             |             | 기 정    | 증 감    | 변 경   | 기 정    | 증 감      | 변 경    |            |
| 존치지역        |             | 1,026  | -      | 1,026 | 2,708  | -        | 2,708  | 2.64인 / 가구 |
| 재정비<br>촉진구역 | 소계          | 4,784  | 증) 649 | 5,433 | 12,629 | 증) 1,714 | 14,343 |            |
|             | 40㎡이하       | 346    | 증) 34  | 380   | 913    | 증) 90    | 1,003  |            |
|             | 40㎡초과~60㎡이하 | 2,206  | 증) 850 | 3,056 | 5,824  | 증) 2,244 | 8,068  |            |
|             | 60㎡초과~85㎡이하 | 1,923  | 감) 140 | 1,783 | 5,076  | 감) 369   | 4,707  |            |
|             | 85㎡초과       | 309    | 감) 95  | 214   | 816    | 감) 251   | 565    |            |
| 계           |             | 5,810  | 증) 649 | 6,459 | 15,337 | 증) 1,714 | 17,051 |            |

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경)

| 구 분             |                   | 개소  |     | 면 적(㎡) |          |        | 비 고                                                |
|-----------------|-------------------|-----|-----|--------|----------|--------|----------------------------------------------------|
|                 |                   | 기 정 | 변 경 | 기 정    | 증 감      | 변 경    |                                                    |
| 합 계             |                   | 8   | 7   | 56,743 | 감) 6,426 | 50,317 | -                                                  |
| 교육·<br>문화<br>시설 | 교육시설              | 4   | 3   | 47,877 | 감) 4,530 | 43,347 | 신설 유치원, 송천초교, 신설 중학교, 영훈학교<br>→ 신설 유치원, 송천초교, 영훈학교 |
|                 | 도서관               | 1   | -   | 1,500  | 감) 1,500 | -      | 도서관 →                                              |
|                 | 노인복지시설<br>및 공공청사③ | -   | 1   | -      | 증) 1,500 | 1,500  | 노인복지시설 및 공공청사③<br>※ 공공청사③ : 문화복합시설                 |
|                 | 공공청사①             | 1   | 1   | 2,031  | 증) 469   | 2,500  | 송천동 주민센터                                           |
|                 | 공공청사②             | -   | 1   | -      | 증) 1,561 | 1,561  | 공공청사②(공공급식센터)                                      |
|                 | 공공청사              | 1   | 1   | 1,409  | -        | 1,409  | 도시재생지원센터 육아종합지원센터                                  |
| 문화시설            |                   | 1   | -   | 3,926  | 감) 3,926 | -      | 여성문화체육센터 폐지 → 송천동 주민센터에 복합설치                       |

주) 공공청사②(공공급식센터), 노인복지시설 및 공공청사③(문화복합시설) 신설

4) 공원·녹지 및 환경보전계획(변경)

| 구 분 |       | 개소  |     | 면 적(㎡) |          |        | 비 고              |
|-----|-------|-----|-----|--------|----------|--------|------------------|
|     |       | 기 정 | 변 경 | 기 정    | 증 감      | 변 경    |                  |
| 합 계 |       | 5   | 5   | 15,356 | 증) 493   | 15,849 |                  |
| 공원  | 문화공원  | 2   | 2   | 11,010 | 감) 2,426 | 8,584  | 청소년교육문화공원 송천문화공원 |
|     | 어린이공원 | 1   | 1   | 2,267  | 증) 2,919 | 5,186  |                  |
|     | 소공원   | 1   | 1   | 856    | -        | 856    |                  |
| 녹지  | 경관녹지  | 1   | 1   | 1,223  | -        | 1,223  |                  |

5) 교통계획: 차량 출입구 변경 (별첨)

6) 경관계획: 스카이라인 계획 변경 (별첨)

7) 도시·주거환경정비기본계획: 주택재건축사업 및 주택재개발사업부문

○ 주택재건축사업부문: 변경 없음

○ 주택재개발사업부문(변경)

| 구 분 | 구역<br>번호 | 생활권<br>유 형 | 동 명 | 지 번    | 면적<br>(ha) | 기준<br>용적률 | 층 수    | 건폐율 | 추진<br>단계 | 사업시행<br>방 | 정비유형 | 비고                  |
|-----|----------|------------|-----|--------|------------|-----------|--------|-----|----------|-----------|------|---------------------|
| 기정  | 미아 2     | C          | 미아동 | 403-44 | 18.0       | 190%      | 35층 이하 | 60% | 1        | 주택재개발     | 전면개발 | 기준<br>용적률<br>증) 20% |
| 변경  | 미아 2     | C          | 미아동 | 403-44 | 18.0       | 210%      | 35층 이하 | 25% | 1        | 주택재개발     | 전면개발 |                     |
| 기정  | 미아 3     | C          | 미아동 | 636-32 | 5.8        | 190%      | 29층 이하 | 60% | 2        | 주택재개발     | 전면개발 |                     |
| 기정  | 미아 5     | C          | 미아동 | 476    | 1.8        | 190%      | 15층 이하 | 60% | 1        | 주택재개발     | 전면개발 |                     |

주) 추진단계는 재정비촉진계획에서 정하는 단계적 사업추진계획서에 따름

## 8) 재정비촉진구역 지정(변경 없음)

| 구 분     |            | 위 치          | 면적(㎡)   |     |         | 사업의종류 |
|---------|------------|--------------|---------|-----|---------|-------|
|         |            |              | 기 정     | 증 감 | 변 경     |       |
| 재정비촉진지구 |            |              | 359,283 | －   | 359,283 |       |
| 소 계     |            |              | 284,116 | －   | 284,116 |       |
| 촉진구역    | 미아2재정비촉진구역 | 미아동 403-44   | 179,566 | －   | 179,566 | 주택재개발 |
|         | 미아3재정비촉진구역 | 미아동 636-32   | 57,558  | －   | 57,558  | 주택재개발 |
|         | 미아4재정비촉진구역 | 미아동 1261-376 | 28,517  | －   | 28,517  | 주택재건축 |
|         | 미아5재정비촉진구역 | 미아동 476      | 18,475  | －   | 18,475  | 사업완료  |
|         | 준치관리구역     |              | 75,167  | －   | 75,167  |       |

## 9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획

가. 미아2재정비촉진구역(주택재개발사업)(변경)

| 구 분      |              | 면 적(㎡)  |          |         | 구성비(%) | 비고 |
|----------|--------------|---------|----------|---------|--------|----|
|          |              | 기 정     | 증 감      | 변 경     |        |    |
| 합 계      |              | 179,566 | -        | 179,566 | 100.0  | -  |
| 주거<br>지역 | 1종일반주거지역     | 10,988  | 증) 4,106 | 15,094  | 8.4    | -  |
|          | 2종일반주거지역(7층) | 28,433  | 감) 9,802 | 18,631  | 10.4   | -  |
|          | 2종일반주거지역     | 140,145 | 증) 5,696 | 145,841 | 81.2   | -  |

나. 미아3재정비촉진구역(주택재개발사업)(변경 없음)

다. 미아4재정비촉진구역(주택재건축사업)(변경 없음)

라. 미아5재정비촉진구역(주택재개발사업)(변경 없음)

## 10) 재정비촉진사업별 용적률,건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경)

| 구 역 명          |    | 주용도           | 용적률  |         | 건폐율   | 높이계획          |        |
|----------------|----|---------------|------|---------|-------|---------------|--------|
|                |    |               | 기준   | 상한      |       | 평균층수/<br>최고층수 | 최고높이   |
| 미아2재정비<br>촉진구역 | 기정 | 공동주택 및 부대복리시설 | 190% | 235.0%  | 60%이하 | 15.8층 / 35층   | 105m이하 |
|                | 변경 | 공동주택 및 부대복리시설 | 210% | 260.9%  | 25%이하 | 19.9층 / 35층   | 105m이하 |
| 미아3재정비촉진구역     |    | 공동주택 및 부대복리시설 | 190% | 244.4%  | 60%이하 | 17.5층 / 29층   | 90m이하  |
| 미아4재정비촉진구역     |    | 공동주택 및 부대복리시설 | 210% | 265.55% | 50%이하 | 23.5층 / 28층   | 90m이하  |
| 미아5재정비촉진구역     |    | 공동주택 및 부대복리시설 | 190% | 230.0%  | 60%이하 | 14층 / 15층     | 48m이하  |

주) 최고높이는 건축법 제60조제1항에 의한 가로구역별 최고높이임

주) 미아4구역 상한용적률(265.55%)은 법적상한용적률임

## 11) 기반시설의 비용분담계획(변경)

| 구 역 명          |    | 면적(㎡)   | 기반시설면적(㎡)                |                     |                    |              |                     |
|----------------|----|---------|--------------------------|---------------------|--------------------|--------------|---------------------|
|                |    |         | 계획기반시설<br>①              | 계획기반시설내<br>국공유지 ②   | 기존기반시설내<br>국공유지 ③  | 유상매입<br>시설 ④ | 순부담면적<br>①-②-③-④    |
| 미아2재정비<br>촉진구역 | 기정 | 179,566 | 56,824                   | 21,179              | 13,397             | -            | 22,248              |
|                | 변경 | 179,566 | 주1) 41,291<br>(감 15,533) | 6,924<br>(감 14,255) | 8,494<br>(감 4,903) | -            | 25,873<br>(증 3,625) |
| 미아3재정비촉진구역     |    | 57,558  | 주2) 15,912               | 5,027               | 3,502              | -            | 7,383               |
| 미아4재정비촉진구역     |    | 28,517  | 주3) 9,348.7              | 2,924               | 3,057              | -            | 3,367.7             |
| 미아5재정비촉진구역     |    | 18,475  | 2,294                    | 383                 | 309                | -            | 1,602               |

※ 주1) 공공청사① 및 공공청사②의 건립비용에 대한 환산부지면적 5,874㎡ 포함

- ※ 주2) 노인복지시설 및 공공청사③의 건립비용에 대한 환산부지면적 1,497㎡ 포함  
 ※ 주3) 공공시설 [도시재생지원센터(연면적 1,280㎡), 육아종합지원센터(연면적 750㎡)] 건립비용에 대한 환산부지면적 1,386㎡ 및 보행연결교 [폭6m x 길이50m 중 210m] 설치비용에 대한 환산부지면적 418.7㎡ 포함  
 ※ 미아5재정비촉진구역 사업완료

## 12) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경)

| 구 분        |    | 전 체 세대수          | 임 대 주 택        |               |               |               | 비고 |
|------------|----|------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|----|
|            |    |                  | 합계             | 30㎡초과~40㎡이하   | 40㎡초과~50㎡이하   | 50㎡초과~60㎡이하   |    |
| 미아2재정비촉진구역 | 기정 | 2,870            | 504            | 204           | 204           | 96            | -  |
|            | 변경 | 3,519<br>(증 649) | 604<br>(증 100) | 238<br>(증 34) | 178<br>(감 26) | 188<br>(증 92) | -  |
| 미아3재정비촉진구역 |    | 1,045            | 179            | 72            | 86            | 21            | -  |
| 미아4재정비촉진구역 |    | 493              | 10             | -             | -             | 10            |    |
| 미아5재정비촉진구역 |    | 376              | 70             | 70            | -             | -             |    |
| 합 계        | 기정 | 4,784            | 763            | 346           | 290           | 127           | -  |
|            | 변경 | 5,433<br>(증 649) | 863<br>(증 100) | 380<br>(증 34) | 264<br>(감 26) | 219<br>(증 92) |    |

## 13) 단계적 사업추진에 관한 사항(변경)

| 구 분 | 단 계  | 사업기간 |           |         | 해당구역       | 비고   |
|-----|------|------|-----------|---------|------------|------|
|     |      | 추진시기 | 이주시기      | 입주시기    |            |      |
| 기정  | 사업완료 | 2006 | 이주 완료     | 2010.9  | 미아5재정비촉진구역 | 사업완료 |
| 기정  | 1단계  | 2010 | 2012.3 이후 | 2021.6  | 미아2재정비촉진구역 | 조합설립 |
| 변경  | 1단계  | 2010 | 2023.3 이후 | 2027.12 |            |      |
| 기정  | 2단계  | 2011 | 2013.9 이후 | 2021.6  | 미아3재정비촉진구역 | 조합설립 |
| 기정  | 2단계  | 2011 | 2020.9 이후 | 2024.6  | 미아4재정비촉진구역 | 조합설립 |

※ 사업지연으로 인한 사업기간 변경

## 14) 기타 계획(변경 없음)

## 15) 광고물 관리계획(변경 없음)

## 16) 폐기물 처리에 관한 계획(변경 없음)

## 17) 재정비촉진구역별 정비계획

- 가. 미아2재정비촉진구역(주택재개발사업)(변경) : 생략(본문 내용과 같음)  
 나. 미아3재정비촉진구역(주택재개발사업)(변경 없음)  
 다. 미아4재정비촉진구역(주택재건축사업)(변경 없음)  
 라. 미아5재정비촉진구역(주택재개발사업)(변경 없음)  
 마. 경미한 사항에 관한 계획(촉진구역별 건축계획)(변경 없음)

## 18) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 변경결정 조서(변경)

- 가. 재정비촉진지구 결정(변경) 조서 (변경 없음)

| 구분 | 지 구 명         | 위 치                    | 면 적 (㎡) |     |         | 비 고 |
|----|---------------|------------------------|---------|-----|---------|-----|
|    |               |                        | 기 정     | 증 감 | 변 경     |     |
| 기정 | 미아재정비촉진(확장)지구 | 서울특별시 강북구 미아동 438번지 일대 | 359,283 | -   | 359,283 | -   |

## 나. 용도지역 결정 조서(변경)

| 구 분      |                |                | 면 적(㎡)  |          |         | 구성비<br>(%) | 비고 |
|----------|----------------|----------------|---------|----------|---------|------------|----|
|          |                |                | 기 정     | 증 감      | 변 경     |            |    |
| 주거<br>지역 | 계              |                | 359,283 | -        | 359,283 | 100.0      | -  |
|          | 일반<br>주거<br>지역 | 제1종일반주거지역      | 10,988  | 증) 4,106 | 15,094  | 4.2        | -  |
|          |                | 제2종일반주거지역 (7층) | 59,772  | 감) 9,802 | 49,970  | 13.9       | -  |
|          |                | 제2종일반주거지역      | 198,981 | 증) 5,696 | 204,677 | 57.0       | -  |
|          |                | 제3종일반주거지역      | 89,542  | -        | 89,542  | 24.9       | -  |
|          | 준주거지역          |                | -       | -        | -       | -          | -  |

## ○ 용도지역 결정(변경) 사유서

| 도면<br>표시<br>번호 | 위치                       | 용도지역          |        | 면적(㎡) | 용적률<br>(%) | 변경사유                                                                                        |
|----------------|--------------------------|---------------|--------|-------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
|                |                          | 기정            | 변경     |       |            |                                                                                             |
| ①              | 강북구<br>미아동<br>436-6 일대   | 2종일반<br>주거(7) | 2종일반주거 | 3,270 | -          | • 학교부지 감소분중 일부를 택지로 변경함에 따라 용도지역을 조정하는 사항으로 정비사업 완료 후 용도지역의 일체적 관리를 위하여 제2종 일반주거지역으로 변경     |
| ②              | 강북구<br>미아동<br>447-40 일대  | 1종일반<br>주거    | 2종일반주거 | 2,426 | -          | • 청소년교육문화공원 면적 감소분을 택지로 변경함에 따라 용도지역을 조정하는 사항으로 정비사업 완료 후 용도지역의 일체적 관리를 위하여 제2종 일반주거지역으로 변경 |
| ③              | 강북구<br>미아동<br>637-238 일대 | 2종일반<br>주거(7) | 1종일반주거 | 6,532 | -          | • 어린이공원 면적증가 및 위치변경에 따라 용도지역을 조정하는 사항으로 제1종 일반주거지역으로 변경                                     |

## 다. 용도지구 결정 조서(변경 없음)

## (1) 미관지구(변경 없음)

| 구분 | 도면 표시<br>번호 | 지구명      | 지구의<br>세 분 | 위 치  | 면적<br>(㎡)           | 연장<br>(m)      | 폭원<br>(㎡) | 최 초<br>결정일             | 비고 |
|----|-------------|----------|------------|------|---------------------|----------------|-----------|------------------------|----|
| 폐지 | 1           | 미관<br>지구 | 일반<br>미관지구 | 삼양로변 | 12,223㎡<br>(9,995㎡) | 817m<br>(667m) | 15        | 서고제285호<br>(05.09.29.) | -  |

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

※ ( )는 미아재정비촉진지구 내 면적 및 연장

## (2) 방화지구(변경 없음)

## (3) 경관지구(변경 없음)

## 마. 도시계획시설 결정 조서(변경)

## (1) 교통시설(변경)

## 가) 도로(변경)

## □ 도로 결정(변경) 조서

| 구분 | 구 모 |    |         |           | 기 능      | 연장<br>(m)      | 위 치                        |                            | 사용<br>형태            | 주 요<br>경과지 | 최 초<br>결정일                    | 비고                                                                 |
|----|-----|----|---------|-----------|----------|----------------|----------------------------|----------------------------|---------------------|------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|    | 등급  | 류별 | 번호      | 폭원<br>(m) |          |                | 기 점                        | 종 점                        |                     |            |                               |                                                                    |
| 기정 | 중로  | 1  | (1-9-1) | 20~23     | 보조<br>간선 | 2,050<br>(630) | 중로1-48                     | 중로1-47                     | 일반<br>도로            |            | 건설부고시<br>제533호<br>(68.09.02.) |                                                                    |
| 기정 | 중로  | 1  | (47)    | 20~30     | 보조<br>간선 | 5,055<br>(466) | 미아동                        | 수유동                        | 일반<br>도로            |            | 건설부고시<br>제738호<br>(63.12.24.) |                                                                    |
| 기정 | 중로  | 1  | (503)   | 20        | 보조간<br>선 | 724<br>(580)   | 미아동<br>560-30              | 미아동<br>126-337             | 일반도로                |            | 서고 제387호<br>(78.08.03.)       |                                                                    |
| 기정 | 중로  | 2  | (483)   | 18        | 집산<br>도로 | 143            | 미아동<br>637-359<br>중로1-458  | 미아동<br>437-11              | 일반<br>도로            |            | 서고 제90호<br>(10.03.18.)        |                                                                    |
| 변경 | 중로  | 2  | (483)   | 18        | 집산<br>도로 | 384            | 미아동<br>637-359<br>중로1-458  | 미아동<br>860-140             | 일반<br>도로            |            |                               | 연장<br>241m 증가                                                      |
| 기정 | 중로  | 2  | (484)   | 18        | 집산<br>도로 | 174            | 미아동<br>1261-280<br>중로1-503 | 미아동<br>1261-72             | 일반도로                |            | 서고<br>제3호<br>(69.01.18.)      |                                                                    |
| 기정 | 중로  | 3  | (482)   | 12~16     | 국지<br>도로 | 223            | 미아동<br>480-7<br>중로1-503    | 미아동<br>862-1<br>중로1-458    | 일반도로                |            | 서고 제354호<br>(90.10.24.)       | 장기미집행<br>도시계획시설<br>자동실효<br>( '20.07.01.)                           |
| 변경 | 중로  | 3  | (482)   | 12~16     | 국지<br>도로 | 273            | 미아동<br>480-7<br>중로1-503    | 미아동<br>862-1<br>중로1-458    | 일반도로                |            |                               | 에따른 변경<br>연장50m 증가                                                 |
| 기정 | 소로  | 2  | (2)     | 8         | 국지<br>도로 | 248            | 미아동<br>474-4<br>중로2-484    | 미아동<br>471-14<br>중로3-482   | 일반도로                |            | 서고<br>제445호<br>(08.12.11.)    |                                                                    |
| 기정 | 소로  | 2  | (3)     | 8         | 국지<br>도로 | 59             | 미아동<br>61-86               | 미아동<br>468-10              | 일반도로                |            | 서고<br>제445호<br>(08.12.11.)    |                                                                    |
| 기정 | 소로  | 2  | (4)     | 8         | 국지<br>도로 | 210            | 미아동<br>637-440<br>중로1-47   | 미아동<br>1261-634<br>중로2-484 | 일반도로                |            | 서고 제105호<br>(83.02.24.)       |                                                                    |
| 기정 | 소로  | 3  | (1)     | 6         | 국지<br>도로 | 30             | 미아동<br>1261-423<br>소로2-4   | 미아동<br>1261-431            | 일반도로                |            | 서고 제18호<br>(19.01.10.)        |                                                                    |
| 기정 | 소로  | 3  | (2)     | 6         | 특수<br>도로 | 50<br>(35)     | 미아동<br>1261-531            | 미아동<br>813-6               | 보행자전<br>용도로<br>(고가) |            | 서고 제18호<br>(19.01.10.)        | 공공청사②<br>(28.6㎡),<br>삼양로<br>(199.3㎡),<br>폭포소공원<br>(72.1㎡)과<br>중복결정 |
| 신설 | 중로  | 1  | (458)   | 22        | 보조<br>간선 | 596            | 미아동<br>637-359<br>중로1-47   | 미아동<br>862-1<br>소로1-814    | 일반<br>도로            |            |                               |                                                                    |
| 신설 | 소로  | 2  | (114)   | 8~10      | 국지<br>도로 | 99             | 미아동<br>673-1<br>중로3-481    | 미아동<br>681                 | 일반도로                |            |                               |                                                                    |
| 신설 | 소로  | 1  | (1)     | 10        | 국지<br>도로 | 190            | 미아동<br>883<br>중로1-47       | 미아동<br>673-1<br>소로2-114    | 일반도로                |            |                               |                                                                    |
| 신설 | 소로  | 2  | (-)     | 8         | 국지<br>도로 | 230            | 미아동<br>455-25              | 미아동<br>415-1               | 일반도로                |            |                               |                                                                    |

주) 연장내( )는 재정비촉진지구 내 해당함

주) 「국도의 계획 및 이용에 관한 법률」 제48조의 규정에 의하여 장기미집행 도시계획시설 자동실효( '20.07.01.)

○ 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전<br>도로명 | 변경후<br>도로명 | 변경내용                                          | 변경사유                                                               |
|------------|------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 중로 2-(483) | 중로 2-(483) | • 연장증가 (증 241m)<br>- L : 143m→384m, B : 18m   | • 택지내 사유지인 준공용도로(폭 18m, 연장 241m)의 도로차단을 방지하기 위하여 도시계획시설로 결정하여 기부채납 |
| 중로 3-(482) | 중로 3-(482) | • 연장증가 (증 50m)<br>- L : 223m→273m, B : 12~16m | • 장기미집행 도시계획시설 자동실효( '20.07.01.)에 따른 변경                            |
| -          | 중로 1-(458) | • 신설<br>- L : 596m, B : 22m                   | • 장기미집행 도시계획시설 자동실효( '20.07.01.)에 따른 신설                            |
| -          | 소로 2-(114) | • 신설<br>- L : 99m, B : 8~10m                  |                                                                    |
| -          | 소로 1-(1)   | • 신설<br>- L : 190m, B : 10m                   |                                                                    |
| -          | 소로 2-(-)   | • 신설<br>- L : 230m, B : 8m                    |                                                                    |

(2) 공간시설(변경)

가) 공원(변경)

□ 총괄표(변경)

| 구 분   | 시가화구역 |        |    |        |
|-------|-------|--------|----|--------|
|       | 기정    |        | 변경 |        |
|       | 개소    | 면적(㎡)  | 개소 | 면적(㎡)  |
| 합 계   | 4     | 14,133 | 4  | 14,626 |
| 문화공원  | 2     | 11,010 | 2  | 8,584  |
| 어린이공원 | 1     | 2,267  | 1  | 5,186  |
| 소공원   | 1     | 856    | 1  | 856    |

□ 공원 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>세분 | 위 치               | 면 적 (㎡) |          |       | 최 초<br>결정일                | 비고 |
|----|----------------|-----|-----------|-------------------|---------|----------|-------|---------------------------|----|
|    |                |     |           |                   | 기 정     | 증 감      | 변 경   |                           |    |
| 변경 | ②              | 공원  | 문화<br>공원  | 미아동<br>439-181 일대 | 7,870   | 감) 2,426 | 5,444 | 서고<br>제90호<br>(10.03.18.) |    |
| 변경 | ③              | 공원  | 어린이<br>공원 | 미아동<br>637-238일대  | 2,267   | 증) 2,919 | 5,186 | 서고<br>제90호<br>(10.03.18.) |    |
| 기정 | ④              | 공원  | 문화<br>공원  | 미아동<br>637-56 일대  | 3,140   | -        | 3,140 | 서고<br>제90호<br>(10.03.18.) |    |
| 기정 | ⑥              | 공원  | 소공원       | 미아동<br>476-252 일대 | 856     | -        | 856   | 서고<br>제90호<br>(10.03.18.) |    |

## ○ 공원 결정(변경) 사유서

| 도면표시<br>번호 | 공원명   | 변경내용                                                  | 변경사유                                                                                   |
|------------|-------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| ②          | 문화공원  | • 면적 변경 : 감) 2,426㎡                                   | • 교육환경 보호에 관한 법률이 개정시행(17.02.04.)되어 인접 미아3재정비촉진구역이 초등학교 일조기준에 저촉됨에 따라 불가피하게 일부 공원위치 변경 |
| ③          | 어린이공원 | • 면적 변경 : 증) 2,919㎡<br>• 위치 이동 : 455-1일대 → 637-238 일대 |                                                                                        |

나) 녹지(변경 없음)

다) 공공공지(변경)

□ 공공공지 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명  | 위 치                | 면 적 (㎡) |          |     | 최 초<br>결정일             | 비고 |
|----|------------|------|--------------------|---------|----------|-----|------------------------|----|
|    |            |      |                    | 기 정     | 증 감      | 변 경 |                        |    |
| 폐지 | ②          | 공공공지 | 미아동<br>679 일대      | 109     | 감) 109   | -   | 서고 제90호<br>(10.03.18.) |    |
| 폐지 | ③          | 공공공지 | 미아동<br>438 일대      | 433     | 감) 433   | -   | 서고 제90호<br>(10.03.18.) |    |
| 폐지 | ④          | 공공공지 | 미아동<br>462-27 일대   | 1,602   | 감) 1,602 | -   | 서고 제90호<br>(10.03.18.) |    |
| 폐지 | ⑤          | 공공공지 | 미아동<br>1261-253 일대 | 113     | 감) 113   | -   | 서고 제90호<br>(10.03.18.) |    |

## ○ 공공공지 결정(변경)사유서

| 도면표시<br>번호 | 시설명  | 변경내용                                   | 변경사유                                                                         |
|------------|------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| ②          | 공공공지 | • 택지2-1(공동주택) 편입<br>- 면적 : 감) 109㎡     | • 준공용도로(대지) 4,420㎡를 도시계획도로로 기부<br>채납하여 감소된 대지면적 4,420㎡에 대한 일부<br>(2,144㎡) 보전 |
| ③          | 공공공지 | • 택지2-1(공동주택) 편입<br>- 면적 : 감) 433㎡     |                                                                              |
| ④          | 공공공지 | • 택지2-3(근린생활시설) 편입<br>- 면적 : 감) 1,602㎡ |                                                                              |

라) 광 장 (변경 없음)

(3) 공공·문화체육시설(변경)

가) 학교(변경)

□ 학교 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>세 분 | 위 치             | 면 적 (㎡) |           |        | 최 초<br>결정일                         | 비고          |
|----|------------|-----|------------|-----------------|---------|-----------|--------|------------------------------------|-------------|
|    |            |     |            |                 | 기 정     | 증 감       | 변 경    |                                    |             |
| 기정 | ㉔          | 학교  | 초·중·고교     | 미아동<br>471-2 일대 | 26,013  | -         | 26,013 | 서고 제115호<br>(17.07.22.)            | 영훈<br>초·중·고 |
| 변경 | ㉞          | 학교  | 초등학교       | 미아동<br>438 일대   | 8,984   | 증) 3,426  | 12,410 | 서울특별시<br>교육위원회고시<br>제5호(87.02.21.) | 송천<br>초교    |
| 변경 | ①          | 학교  | 중학교        | 미아동<br>438 일대   | 12,027  | 감) 12,027 | -      | 서고 제90호<br>(10.03.18.)             |             |
| 변경 | ②          | 학교  | 유치원        | 미아동<br>438 일대   | 1,269   | 증) 4,071  | 5,340  | 서고 제90호<br>(10.03.18.)             |             |

## ○ 건축범위 결정 조서

| 도면표시번호 | 시설명  | 건폐율(%) | 용적률(%)  | 높이(층) |
|--------|------|--------|---------|-------|
| ㉞      | 초등학교 | 60% 이하 | 200% 이하 | 7층 이하 |
| ②      | 유치원  | 60% 이하 | 200% 이하 | 7층 이하 |

## ○ 학교 결정(변경) 사유서

| 도면표시<br>번 호 | 시설명 | 시설의<br>세 분 | 변경내용               | 변경사유                                                                                                                                          |
|-------------|-----|------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ㉞           | 학교  | 초등학교       | • 면적변경 : 증) 3,426㎡ | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 성북강북교육지원청 업무협의 결과 반영</li> <li>- 학령인구 감소로 인한 중학교 신설수요 없음</li> <li>- 부족한 국공립 단설유치원 부지 확대 요청</li> </ul> |
| ①           | 학교  | 중학교        | • 신설 계획 폐지         |                                                                                                                                               |
| ②           | 학교  | 유치원        | • 면적변경 : 증) 4,071㎡ |                                                                                                                                               |

주) 학교계획면적 (17,750㎡ = 12,410㎡ + 5,340㎡) 중 기존 송천초등학교 면적(15,648㎡)은 대체처리하고

나머지 면적(2,102㎡)은 서울시교육청(성북강북교육지원청)과 정산처리함

주) 초등학교의 건립비용은 미아2재정비촉진구역에서 부담 / 유치원의 건립비용은 서울시교육청(성북강북교육지원청)에서 부담

## 나) 공공청사(변경)

## □ 공공청사 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번 호 | 시설명  | 시설의<br>세 분 | 위 치                   | 면 적 (㎡) |          |       | 최 초<br>결정일                | 비 고                                 |
|----|-------------|------|------------|-----------------------|---------|----------|-------|---------------------------|-------------------------------------|
|    |             |      |            |                       | 기 정     | 증 감      | 변 경   |                           |                                     |
| 기정 | 2           | 공공청사 | -          | 미아동<br>1261-548<br>일대 | 1,409   | -        | 1,409 | -                         | -                                   |
| 변경 | ①           | 공공청사 | -          | 미아동<br>469-22 일대      | 2,031   | 증) 469   | 2,500 | 서고<br>제90호<br>(10.03.18.) | 송천동 주민센터<br>(용적률 200%)<br>문화시설 복합설치 |
| 신설 | ②           | 공공청사 | -          | 미아동<br>469-47 일대      | -       | 증) 1,561 | 1,561 | -                         | 공공급식센터<br>(용적률 200%)<br>서울시 귀속      |

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

## ○ 건축범위 결정 조서

| 도면표시번호 | 시설명  | 건폐율(%) | 용적률(%)   | 높이(층)    |
|--------|------|--------|----------|----------|
| 2      | 공공청사 | 50% 이하 | 관련법규에 따름 | 관련법규에 따름 |
| ①      | 공공청사 | 60% 이하 | 200% 이하  | 관련법규에 따름 |
| ②      | 공공청사 | 60% 이하 | 200% 이하  | 관련법규에 따름 |

## ○ 공공청사 결정(변경) 사유서

| 도면표시<br>번 호 | 시설명  | 시설의<br>세 분 | 변경내용                                                                                                       | 변경사유                                                                                                                                                                                        |
|-------------|------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①           | 공공청사 | -          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 면적 변경 : 증) 469㎡</li> <li>• 위치 이동 : 469-6일대 → 469-22 일대</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 서울시(주거재생과)에서 관련 실·국·본부부를 대상으로 한 수요조사 결과를 반영 (서울시 친환경급식과에서 공공급식센터 요청)</li> <li>• 문화시설 폐지 후 공공청사①(동주민센터) 및 공공청사②(공공급식센터)를 건립하여 관련기관에 기부채납</li> </ul> |
| ②           | 공공청사 | -          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공청사② 신설</li> <li>- 면적 : 증) 1,561㎡</li> </ul>                     |                                                                                                                                                                                             |

## 다) 도서관 (변경)

☐ 도서관 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명               | 위 치              | 면 적 (㎡) |          |       | 최 초<br>결정일                | 비고                              |
|----|------------|-------------------|------------------|---------|----------|-------|---------------------------|---------------------------------|
|    |            |                   |                  | 기 정     | 증 감      | 변 경   |                           |                                 |
| 기정 | -          | 도서관               | 미아동<br>446-22 일대 | 1,500   | 감) 1,500 | -     | 서고<br>제90호<br>(10.03.18.) | 청소년 정보도서관<br>(용적률 200%)         |
| 변경 | ③          | 노인복지시설<br>및 공공청사③ | 미아동<br>469-6 일대  | -       | 증) 1,500 | 1,500 | -                         | 노인복지시설<br>및 공공청사③<br>(용적률 200%) |

주) 공공청사③ : 문화복합시설

## ○ 건축범위 결정 조서

| 도면표시번호 | 시설명               | 건폐율(%) | 용적률(%)  | 높 이(층)   |
|--------|-------------------|--------|---------|----------|
| ③      | 노인복지시설<br>및 공공청사③ | 60% 이하 | 200% 이하 | 관련법규에 따름 |

## ○ 도서관 결정(변경) 사유서

| 도면표시<br>번호 | 시설명 | 변경내용                      | 변경사유                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------|-----|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ③          | 도서관 | • 노인복지시설 및 공공<br>청사③으로 변경 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2019년 제8차 도시재정비위원회 심의결과 반영               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2030 서울생활권계획 검토결과 삼각산지역생활권은 노인복지시설이<br/>설치되어 있지 않아 도서관을 노인복지시설로 변경</li> </ul> </li> <li>• 2020년 제1차 도시재정비위원회 (수권)소위원회 심의결과 반영               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 노인복지시설에 문화복합시설 설치를 고려하여 노인복지시설 및 공<br/>공청사③으로 중복 결정</li> </ul> </li> </ul> |

## 라) 문화시설(변경)

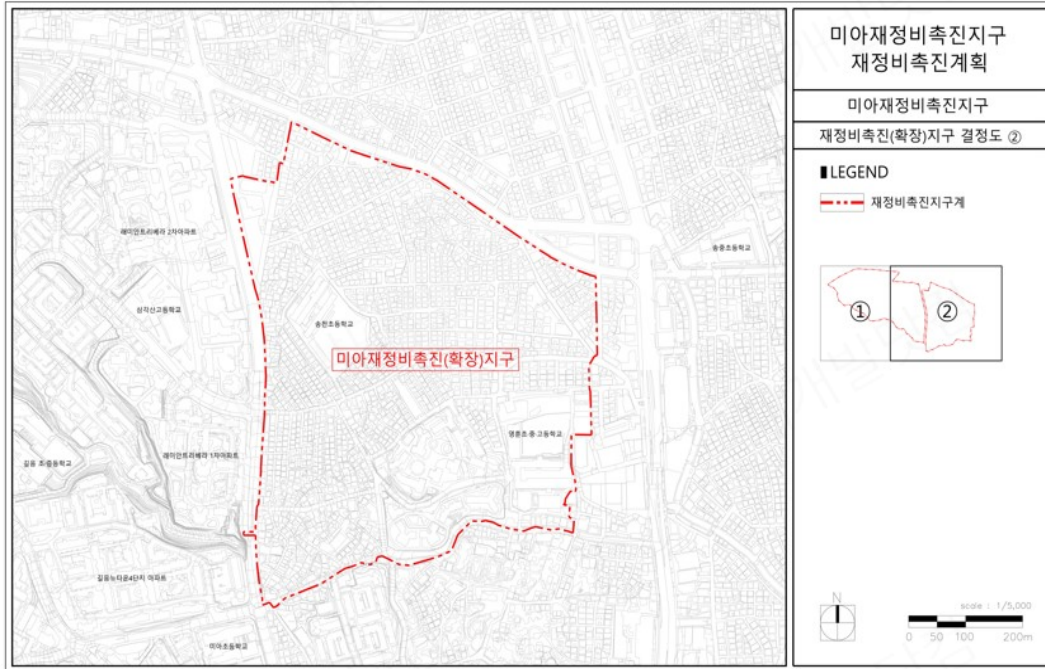
☐ 문화시설 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명  | 위 치               | 면 적 (㎡) |          |     | 최 초<br>결정일             | 비고                     |
|----|------------|------|-------------------|---------|----------|-----|------------------------|------------------------|
|    |            |      |                   | 기 정     | 증 감      | 변 경 |                        |                        |
| 폐지 | -          | 문화시설 | 미아동<br>637-238 일대 | 3,926   | 감) 3,926 | -   | 서고 제90호<br>(10.03.18.) | 송천동 주민센터에<br>문화시설 복합설치 |

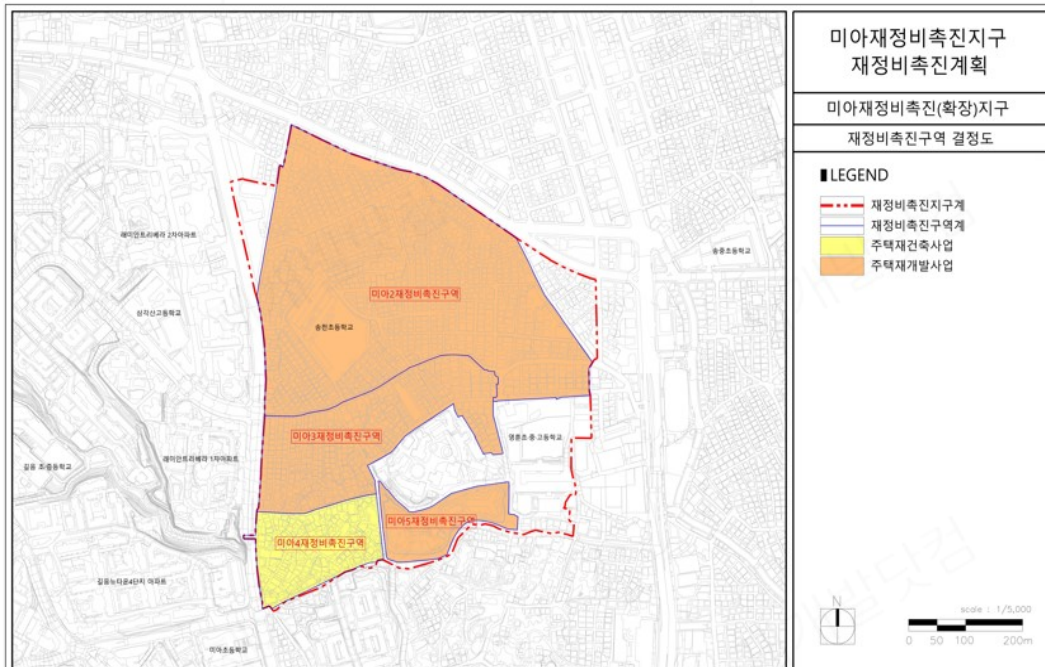
## ○ 문화시설 결정(변경) 사유서

| 도면표시<br>번호 | 시설명  | 변경내용                                 | 변경사유                                                                                                                                                                |
|------------|------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -          | 문화시설 | • 택지2-1(공동주택) 편입<br>- 면적 : 감) 3,926㎡ | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 서울시 주거재생과 의견(2018.05.08.) 반영</li> <li>• 서울시(주거재생과)에서 관련 실·국·본부를 대상으로 한 수요조<br/>사 결과 반영 (서울시 친환경급식과에서 공공급식센터 요청)</li> </ul> |

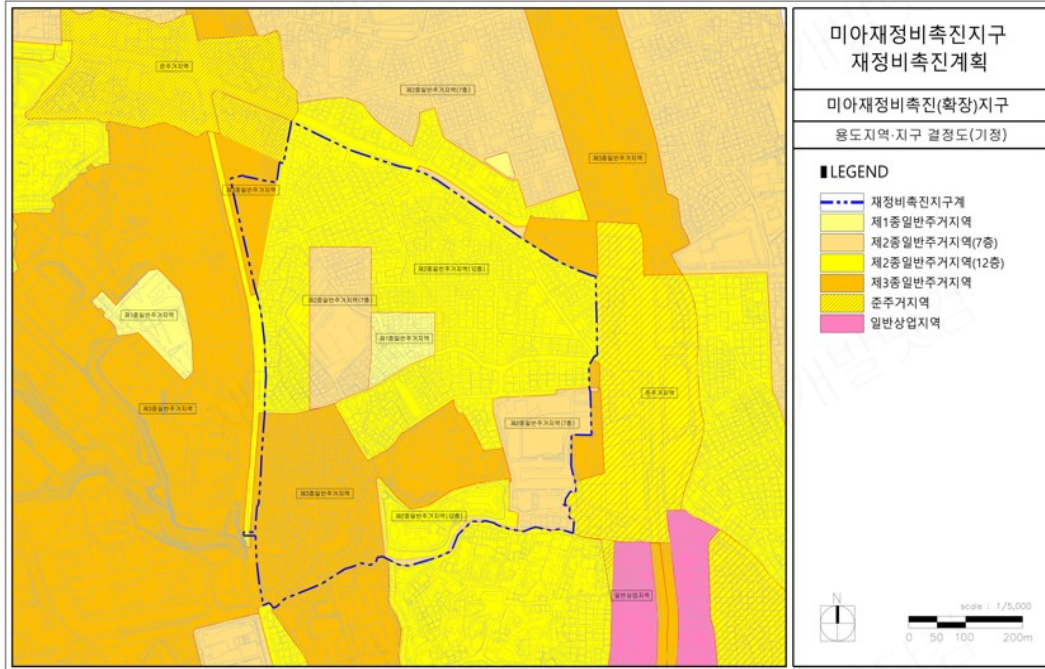
■ 미아재정비촉진(확장)지구 결정도(변경 없음)



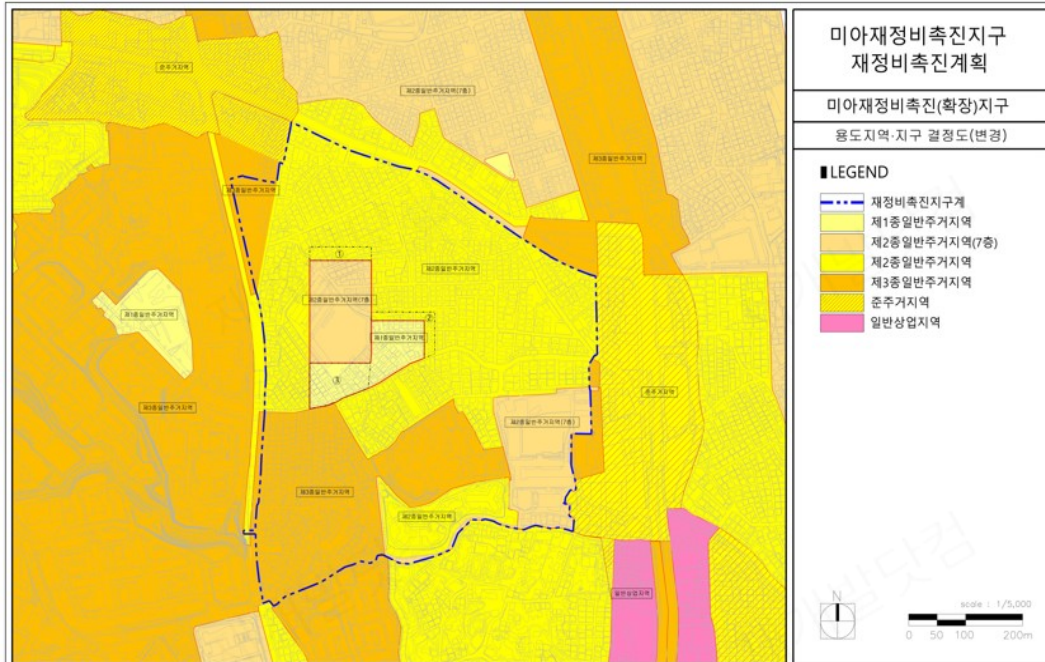
■ 미아재정비촉진(확장)지구 재정비촉진구역 결정도(변경 없음)



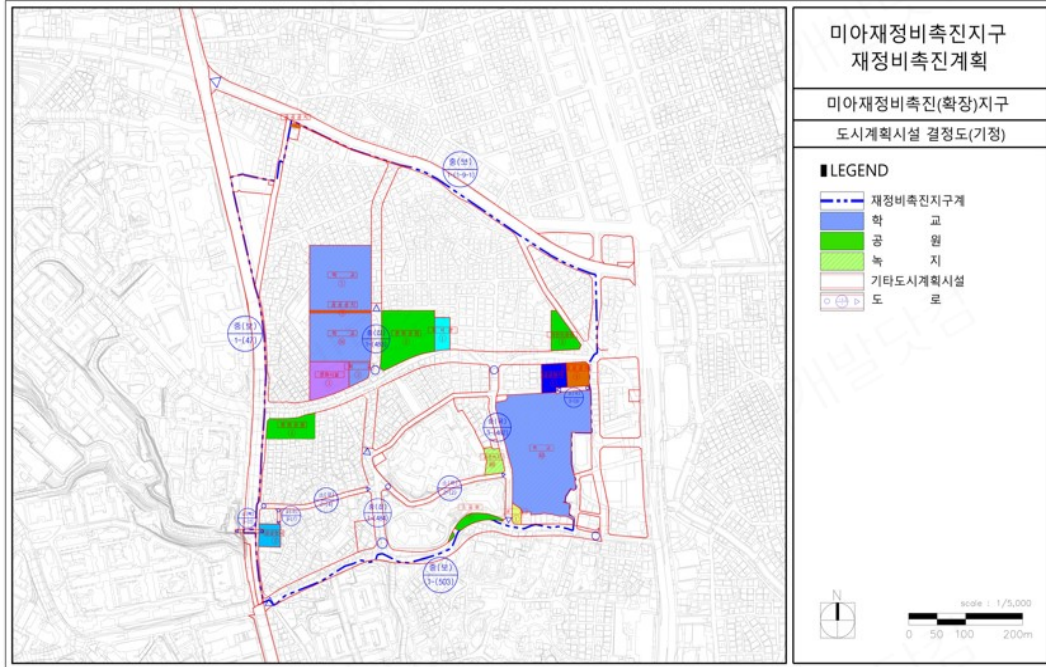
■ 미아재정비촉진(확장)지구 용도지역·지구 결정도(기정)



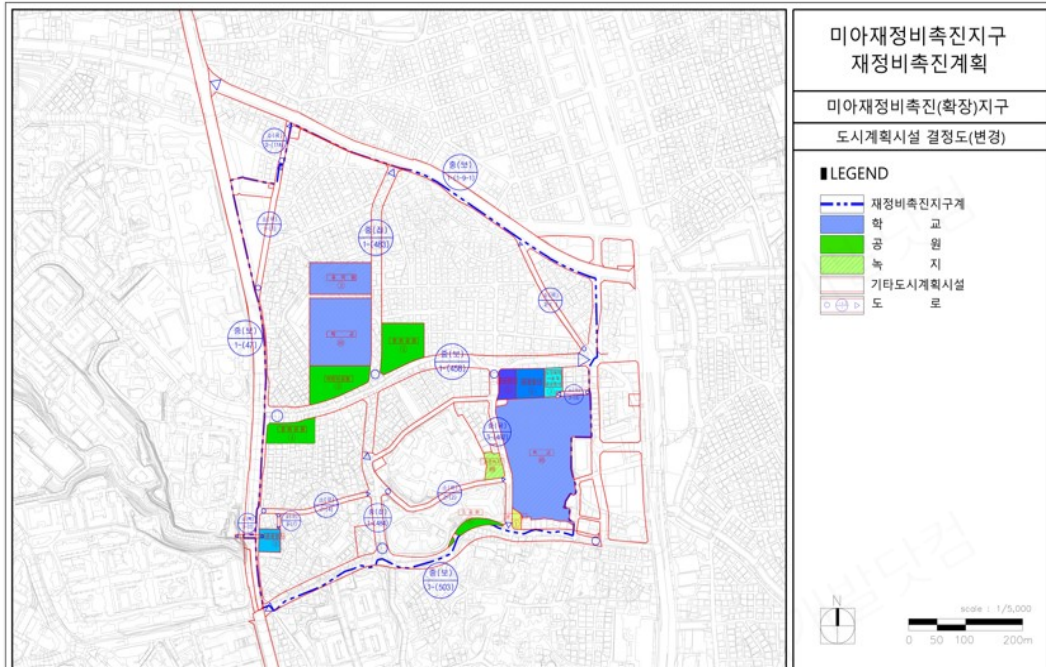
■ 미아재정비촉진(확장)지구 용도지역·지구 결정도(변경)



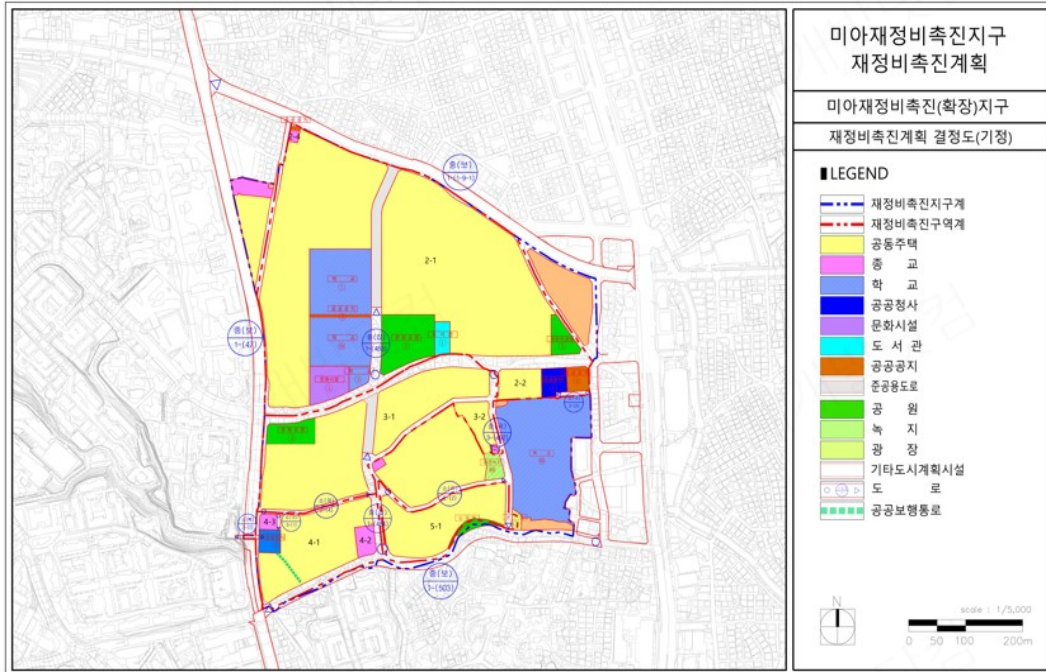
■ 미아재정비촉진(확장)지구 도시계획시설 결정도(기정)



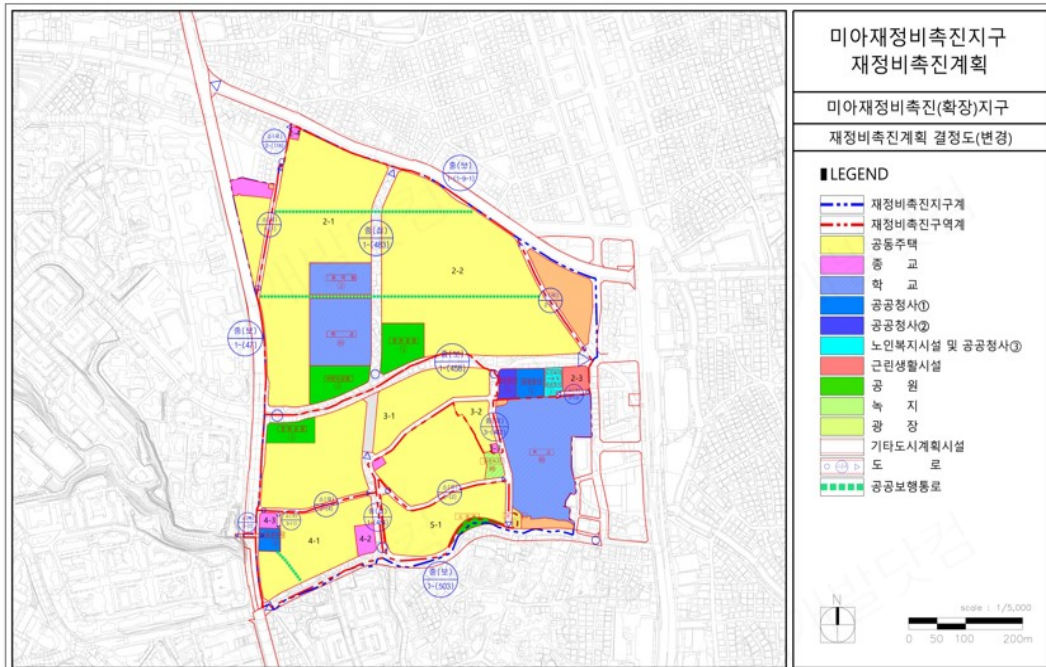
■ 미아재정비촉진(확장)지구 도시계획시설 결정도(변경)



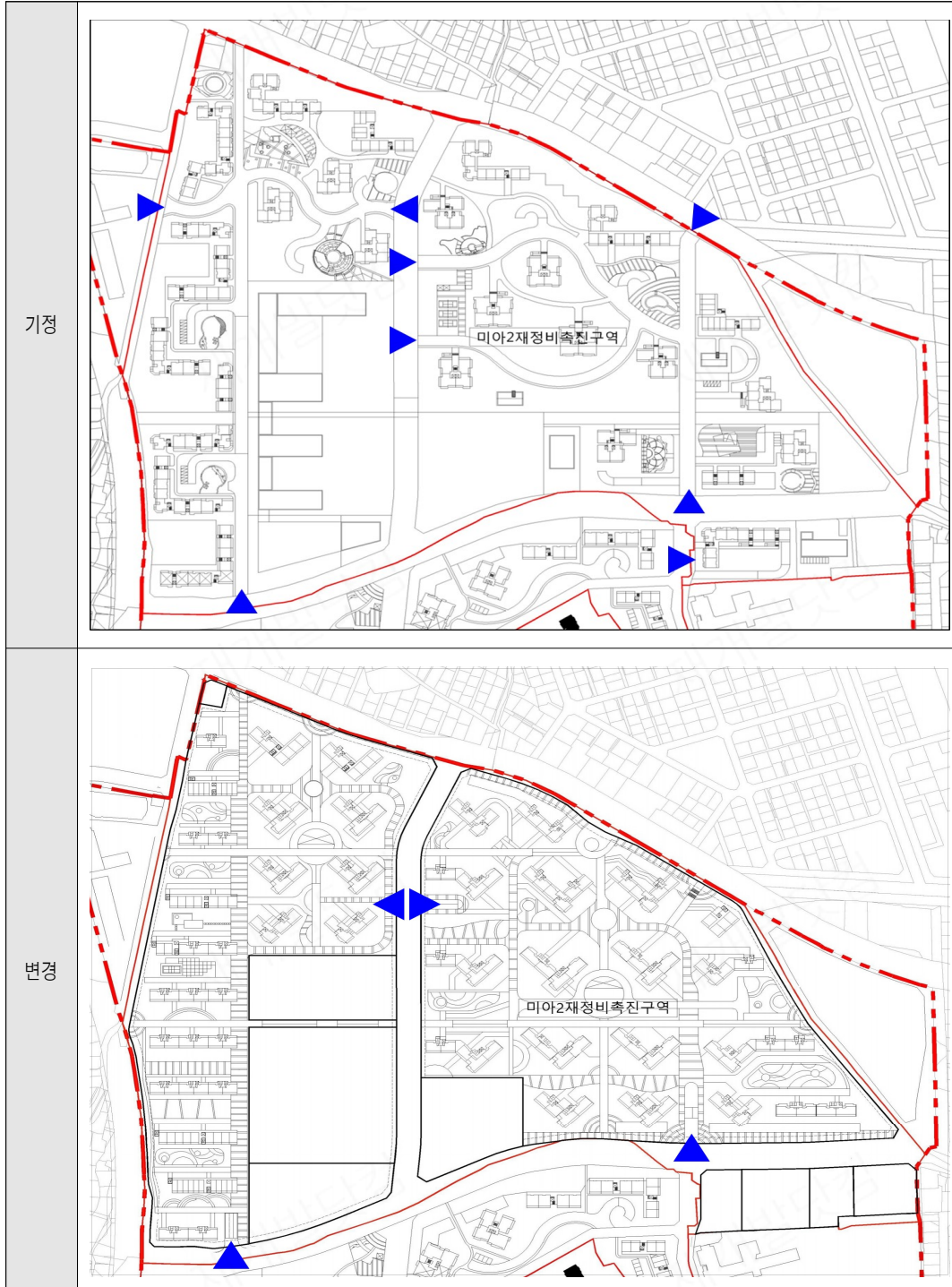
■ 미아재정비촉진(확장)지구 재정비촉진계획 결정도(기정)



■ 미아재정비촉진(확장)지구 재정비촉진계획 결정도(변경)



■ (별첨) 교통계획 : 차량 출입구 변경



■ (별첨) 경관 : 스카이라인 계획 변경

