

◆ 서울특별시고시 제2026-32호

미아재정비촉진(확장)지구 재정비촉진계획 변경결정(미아2구역) 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.), 서울특별시고시 제2020-186호(2020.05.07.), 서울특별시고시 제2020-350호(2020.08.27.), 서울특별시고시 제2020-423호(2020.10.22.), 서울특별시고시 제2023-6호(2023.01.05.), 서울특별시고시 제2025-84호(2025.02.20.) 및 서울특별시고시 제2025-754호(2025.12.26.)로 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정 고시된 강북구 미아재정비촉진지구에 대하여, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 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.

2026년 1월 15일

서울특별시장

1. 재정비촉진지구의 변경 지정에 관한 사항(변경없음)

명칭		유형	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
미아 재정비 촉진지구	계	주거지형	강북구 미아동 438번지 일대	937,886.1	-	937,886.1	-
	기존지구			578,607.7	-	578,607.7	-
	확장지구			359,278.4	-	359,278.4	-

2. 재정비촉진구역 및 준치관리구역 변경 결정에 관한 사항(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			비 고
	기 정	증 감	변 경	
소 계	359,278.4	-	359,278.4	-
미아2재정비촉진구역	179,566.0	-	179,566.0	-
미아3재정비촉진구역	57,553.4	-	57,553.4	-
미아4재정비촉진구역	28,497.0	-	28,497.0	-

구 분	면 적(㎡)			비 고
	기 정	증 감	변 경	
미아5재정비촉진구역	18,475.0	-	18,475.0	-
존치관리구역	75,187.0	-	75,187.0	-

3. 재정비촉진계획 변경 결정에 관한 사항

가. 정비구역의 위치 및 면적(변경없음, 미아2구역)

구 분	명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	미아2재정비 촉진구역	미아동 403번지 일대	179,566	-	179,566	-

나. 토지 등 소유자 부담금 추산액 및 산출근거

구 분		내 용				
추정 비례율	- 추정 비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액(종전자산 추정액) × 100% - 추정 비례율 : 115.44%					
	구 분	금 액	비 고			
	종전자산 추정액	1,187,143,367천원	약식 감정평가액			
	예상 총 사업비	2,658,308,814천원	실제 계약 등에 의하여 비용이 변동될 수 있음			
	예상 총 분양수입	4,028,714,525천원	조합원분양 및 일반분양시점에 따라 변동될 수 있음			
	총 사업수익	1,387,441,191천원	(예상 총 분양수입 - 예상 총 사업비)			
개별 종전자산 추정액	- 토지건물 - 토지 : 표준지 공시지가를 고려하되, 각 개별 토지의 개별공시지가를 기준으로 시세와의 차이를 보정하여 산출 - 토지건물 - 건물 : 원가법으로 산출 (건물의 노후도를 고려하여 관찰감가 병행) - 집합건물 : 공동주택 공시가격을 기준으로 시세와의 차이를 보정하여 산출					
	구 분	토지	집합건물	합 계		
	토지등소유자(A)	959,427,787천원	290,196,810천원	1,249,624,597천원		
	현금청산자 평가금액(B)	62,481,230천원				
	국공유지(D)	200,835,262천원				
	종전자산평가금액 (A-B-C-D)	1,187,143,367천원				
추정 분담금 산출	- 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 가격 × 추정비례율) - 세대유형별 추정 분담금 산출자료 참조 - 공동주택(아파트)					
	구 분	전용 면적(㎡)	공급 면적(㎡)	권리자 분양가 추정액(a)	추정권리가액(b)	추정분담금(a-b)
	전용32형	32.919	44.224	475,087천원	개별종전자산가격 × 추정비례율 (115.44%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용43형	43.871	60.346	650,695천원		

구 분	내 용					
	구 분	전용 면적(㎡)	공급 면적(㎡)	관리자 분양가 추정액(a)	추정관리가액(b)	추정분담금(a-b)
	전용43형	43.795	59.706	649,567천원		
	전용59형	59.886	81.899	900,685천원		
	전용59형	59.941	80.985	901,513천원		
	전용84형	84.783	114.071	1,113,709천원		
	전용84형	84.774	113.082	1,113,591천원		
	전용84형	84.943	113.849	1,115,811천원		
	전용108형	108.950	145.129	1,354,466천원		
	전용134형	134.900	182.607	1,535,702천원		

※ 2025. 8. 12. 강북구 추정분담금 검증위원회 심의 기준

다. 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	53,167	증) 354	53,521	29.8	-
	도 로	19,226	증) 1,117	20,343	11.3	도로 내 보도 확보 등 정비
	공 원	10,630	증) 1,600	12,230	6.8	어린이공원 5,186㎡ → 8,649㎡, 문화공원 5,444㎡ → 소공원 3,581㎡
	초등학교	12,410	증) 3,238	15,648	8.7	송천초교 이전(병설유치원 포함)
	유 치 원	5,340	감) 5,340	-	-	단설유치원 → 송천초 내 병설유치원
	공공청사①	2,500	증) 700	3,200	1.8	송천동주민센터 및 사회복지시설을 중복결정
	공공청사③	1,561	증) 539	2,100	1.2	공공급식센터(공공청사②) → 서울시민대학 동북권 캠퍼스(공공청사③)
	노인복지시설 및 공공청사③	1,500	감) 1,500	-	-	사회복지시설로 변경, 공공청사①로 이전
택지 (획지)	소 계	126,399	감) 354	126,045	70.2	-
	2-1	54,988	감) 6,859	48,129	26.8	공동주택
	2-2	69,177	증) 967	70,144	39.1	공동주택
	2-3	1,900	증) 5,538	7,438	4.1	근린생활시설 → 공동주택
	2-4	334	-	334	0.2	종교시설

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	3,519	증) 484	4,003	9,291	증) 1,276	10,567	(기정) 임대 604세대 (변경) 임대 등 710세대
	60㎡이하	2,412	감) 380	2,032				
	60㎡초과~85㎡이하	942	증) 744	1,686				
	85㎡초과	165	증) 120	285				

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	제1종일반주거지역	15,094	증) 2,668	17,762	9.9	
	제2종일반주거지역(7층)	18,631	감) 1,951	16,680	9.3	
	제2종일반주거지역	145,841	감) 145,841	-	-	
	제3종일반주거지역	-	증) 145,124	145,124	80.8	

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표 시번호	위치	용도지역(㎡)		면적(㎡)	용적률 (%)	변 경 사 유
		기정	변경			
①	미아동 438 일대	1종일반 주거	2종일반 주거(7)	417	-	• 학교부지 변경에 따른 용도지역 조정으로 정비사업 완료 후 일 체적 관리를 위하여 제2종일반주거지역(7층)으로 변경
②	미아동 441-29 일대	1종일반 주거	3종일반 주거	2,436	-	• 토지이용계획 변경에 따라 변경하였으며, 정비사업 완료 후 일체적 관리를 위하여 제3종일반주거지역으 로 변경

도면표 시번호	위치	용도지역(㎡)		면적(㎡)	용적률 (%)	변 경 사 유
		기정	변경			
③	미아동 438 일대	2종일반 주거(7)	3종일반 주거	11,784	-	• 토지이용계획 변경에 따라 변경하였으며, 정비사업 완료 후 일체적 관리를 위하여 제3종일반주거지역으 로 변경
④	미아동 637-40 일대	2종일반 주거	1종일반 주거	5,521	-	• 어린이공원 면적 증가에 따른 용도지역 조정으로 정비사업 완 료 후 일체적 관리를 위하여 제1종일반주거지역으로 변경
⑤	미아동 438 일대	2종일반 주거	2종일반 주거(7)	9,416	-	• 학교부지 변경에 따른 용도지역 조정으로 정비사업 완료 후 일 체적 관리를 위하여 제2종일반주거지역(7층)으로 변경
⑥	미아동 432-2 일대	2종일반 주거	3종일반 주거	130,904	-	• 토지이용계획 변경에 따라 변경하였으며, 정비사업 완료 후 일체적 관리를 위하여 제3종일반주거지역으 로 변경

4) 도시계획시설 설치계획(변경)

가) 도로 결정(변경) 조서(변경)

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	1-9-1	20~23	보조 간선	2,050 (493)	중로1-48	중로1-47	일반 도로		건설부고시 제533호 (68.09.02.)	
변경	중로	1	65	20~25	보조 간선	3,450 (493)	대로1-8 (도봉로)	대로3-58	일반 도로	삼양동사거 리	건설부고시 제738호 (63.12.24.)	강북구고시 제2021-49호 기준 오류정정
기정	중로	1	47	20~30	보조 간선	5,055 (203)	미아동	수유동	일반 도로		건설부고시 제738호 (63.12.24.)	
기정	중로	1	458	22	보조 간선	596	미아동 637-359 중로1-47	미아동 862-1 소로1-814	일반 도로		서고 제350호 (20.08.27.)	
변경	중로	1	458	22~22.8	보조 간선	596	미아동 637-359	미아동 862-1	일반 도로		서고 제350호 (20.08.27.)	확폭
기정	중로	2	483	18	집산 도로	384	미아동 637-359 중로1-458	미아동 860-140	일반 도로		서고 제90호 (10.03.18.)	
변경	중로	2	483	18~21.5	집산 도로	369	미아동 637-359	미아동 860-116	일반 도로		서고 제90호 (10.03.18.)	확폭 및 선형변경
기정	중로	3	482	12~16	국지 도로	273 (53)	미아동 862-1 중로1-458	미아동 480-7 중로1-503	일반 도로		서고 제354호 (90.10.24.)	
기정	소로	2	114	8~10	국지 도로	99	미아동 673-1 중로3-481	미아동 681	일반 도로		서고 제350호 (20.08.27.)	
변경	소로	1	A	10	국지 도로	106	미아동 673-1	미아동 860-66	일반 도로		서고 제350호 (20.08.27.)	확폭 및 도면(시점) 오기정정
기정	소로	1	1	10	국지 도로	190	미아동 883	미아동 673-1	일반 도로		서고 제350호 (20.08.27.)	도면(종점) 오기정정
기정	소로	2	3	8	국지 도로	59	미아동 61-86	미아동 468-10	일반 도로		서고 제445호 (08.12.11.)	
기정	소로	2	(-)	8	국지 도로	230	미아동 455-25	미아동 415-1	일반 도로		서고 제350호 (20.08.27.)	
변경	소로	3	(-)	7	국지 도로	230	미아동 455-25	미아동 415-1	일반 도로		서고 제350호 (20.08.27.)	

주) 연장 내 ()는 미아2재정비촉진구역 내 해당함

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-1-9-1	중로 1-65	• 폭원 변경 : 20~23m → 20~25m • 도로 내용 변경 - 연장 : 2,050m → 3,450m - 기점 : 중로1-48 → 대로1-8 - 종점 : 중로1-47 → 대로3-58	• 강북구고시 제2021-49호 기준에 따라 도로명, 연장, 기종점 등 오류정정
중로 1-458	중로 1-458	• 폭원 변경 : 22m → 22~22.8m	• 보도 안전을 고려하여 일부 확폭
중로 2-483	중로 2-483	• 폭원 변경 : 18m → 18~21.5m • 선형 일부 변경	• 도로 안전 및 통행속 확보 등을 위해 선형 일부 변경
소로 2-114	소로 1-A	• 폭원 변경 : 8~10m → 10m	• 도로 안전을 고려하여 일부 확폭
소로 2-(-)	소로 3-(-)	• 폭원 변경 : 8m → 7m	• 현황을 고려하여 선형 정비

나) 공원 결정(변경) 조서(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉔	공원	문화공원	미아동 439-181 일대	5,444	-	-	서고 2010-90 (10.03.18.)	-
변경	㉔	공원	소공원	미아동 439-181 일대	-	감) 1,863	3,581	서고 2010-90 (10.03.18.)	-
변경	㉕	공원	어린이공원	미아동 637-238 일대	5,186	증) 3,463	8,649	서고 2010-90 (10.03.18.)	-

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉔	소공원	• 시설의 세분 및 면적 변경 - 시설세분 : 문화공원 → 소공원 - 면적 : 5,444㎡ → 3,581㎡ (감 1,863㎡)	• 「교육환경 보호에 관한 법률」이 개정시행(17.2.4.) 되어 인접 미아3재정비촉진구역의 초등학교 일조기준을 고려하여 위치 변경 - 문화시설 부재로 공원시설 세분 변경
㉕	어린이공원	• 면적 : 5,186㎡ → 8,649㎡ (증 3,463㎡)	

다) 학교 결정(변경) 조서(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	㉖	학교	초등학교	미아동 438 일대	12,410	증) 3,238	15,648	서울특별시 교육위원회고시 제5호(87.02.21.)	송천초교
폐지	㉔	학교	유치원	미아동 438 일대	5,340	감) 5,340	-	서고 2010-90 (10.03.18.)	

○ 건축범위 결정 조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
㉖	초등학교	30% 이하	200% 이하	-

○ 학교 결정(변경) 사유서

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

※ 초등학교(병설유치원, 지하주차장 포함) 건립비용은 미아2재정비촉진구역에서 부담

라) 공공청사 결정(변경) 조서(변경)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	-	미아동 469-22 일대	2,500	-	-	서고2010-90 (10.03.18.)	송천동 주민센터 (용적률 200%) 문화시설 복합설치
변경	①	공공청사	-	미아동 679-9 일대	-	증) 700	3,200	서고2010-90 (10.03.18.)	송천동 주민센터 및 사회복지시설을 중복결정
기정	②	공공청사	-	미아동 469-47 일대	1,561	-	-	서고2020-350 (20.08.27.)	공공급식센터 (용적률 200%) 서울시 귀속
변경	③	공공청사	-	미아동 455-27 일대	-	증) 539	2,100	서고2020-350 (20.08.27.)	서울시민대학 서울시 귀속
폐지	③	노인복지시설 및 공공청사③	-	미아동 469-6 일대	1,500	감) 1,500	-	서고2010-90 (10.03.18.)	사회복지시설로 변경

※ 공공청사②는 미아4재정비촉진구역 내 존재하므로, 도면표시번호 정정

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	50% 이하	250% 이하	관련법규에 따름
③	공공청사	50% 이하	250% 이하	관련법규에 따름

○ 공공청사 결정(변경) 사유서

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

마) 사회복지시설 결정(변경) 조서(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	사회복지시설	-	미아동 679-9 일대	-	증) 3,200	3,200	-	노인종합복지관+ 데이케어센터

※ 사회복지시설 면적 3,200㎡는 공공청사①과 중복결정

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

○ 건축범위 결정 조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높 이(층)
①	사회복지시설	50% 이하	250% 이하	관련법규에 따름

○ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	사회 복지시설	• 노인복지시설 및 공공청사③ 폐지 후 신설	• 초고령화 사회에 대응하여 고령친화도시를 구현 • 사회복지시설을 공공청사① 내 중복결정하여 지하주차장 공동사용으로 주민이용의 편리성을 도모

5) 공동이용시설 설치계획(변경)

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

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

6) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

가) 기존건축물의 정비·개량계획(변경없음)

결정 구분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이후	
기정	미아2재정비 촉진구역	179,566	미아동 403번지 일대	1,074	-	-	1,074	-	-

나) 건축시설계획(변경)

○ 기정

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	연면적 (㎡)	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이		
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					상한	법적 상한	평균	최고	
기정	미아2 재정비 촉진 구역	179,566	택지2-1	54,988	403번지 일대	-	공동주택 및 부대복리시설	25 이하	260.9	-	19.9층	35층 이하 (105m)	
			택지2-2	69,177	416번지 일대	-							
			택지2-3	1,900	462-27번지 일대	-	근린생활시설	관계 법규에 의함					
			택지2-4	334	679번지 일대	-	종교시설	관계 법규에 의함					
● 주택공급계획 : 3,519세대 (임대 604세대 포함)													
주택의 규모 및 규모별 건설비용			구분		세 대 수								
					합계	분양	임대						
			총 세대 수		3,519	2,915	604						
			60㎡ 미만	40㎡ 이하	238	-	238						
				40㎡ 초과~50㎡ 이하	178	-	178						
				50㎡ 초과~60㎡ 이하	1,996	1,808	188						
				소계	2,412	1,808	604						
			60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		942	942	-						
85㎡ 초과		165	165	-									
건축물의 건축선에 관한 계획			● 건축법 및 주택법 등 관련 법규에 의함										
			● 미아재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름										

○ 변경

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	연면적 (㎡)	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이	
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					상한	법적 상한	평균	최고
변경	미아2 재정비 촉진 구역	179,566	택지2-1	48,129	403-30번지 일대	-	공동주택 및 부대복리시설	25 이하	286.5 이하	310.0 이하	-	45층 이하 (145m)
			택지2-2	70,144	420번지 일대	-						
			택지2-3	7,438	469-5번지 일대	-						
			택지2-4	334	679-6번지 일대	-	종교시설	관계 법규에 의함				
● 주택공급계획 : 4,003세대 (임대주택 등 710세대 포함)												
주택의 규모 및 규모별 건설비용	구분		합계	분양	임대주택 등							
					소계	재개발 의무	공공주택					
	임대	미리 내집	공공 분양									
	총 세대 수		4,003	3,293	710	554	63	62	31			
	60㎡ 이하	40㎡ 이하	312	145	167	167	-	-	-			
		40㎡ 초과~50㎡ 이하	256	121	135	135	-	-	-			
		50㎡ 초과~60㎡ 이하	1,464	1,103	361	252	44	44	21			
소계		2,032	1,369	663	554	44	44	21				
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		1,686	1,639	47	-	19	18	10				

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	연면적 (㎡)	주 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이	
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					상한	법적 상한	평균	최고
			구분		합계	분양	임대주택 등					
							소계	재개발 의무	공공주택			
									임대	미리 내집	공공 분양	
		85㎡ 초과		285	285	-	-	-		-		
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축법 및 주택법 등 관련 법규에 의함 • 미아재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름									

다) 용적률 계획(순부담 등)

○ 용적률(기정)

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택 등)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 기존 기반시설 국·공유지	택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
	179,566㎡	124,165㎡	35,417㎡	6,924㎡	8,494㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담 면적)	- 순부담 면적 = 순부담 산정용 신설(계획) 정비기반시설 면적주) - 신설 정비기반시설 내 기존 기반시설 국공유지 면적 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적 25,873㎡ = 41,291㎡(주) - 6,924㎡ - 8,494㎡ 주) 순부담 산정용 신설(계획) 정비기반시설 면적 (41,291㎡) = 신설(계획) 정비기반시설 면적 (35,417㎡) + 공공시설 신축비용 토지 환산면적 (5,874㎡) - 순부담률 14.41% : 기준 10% 이상				
공공시설 신축비용 토지환산면적	공공시설 신축비용 토지환산면적 (5,874㎡) = 공공청사1 신축비용 토지환산면적 (3,507㎡) + 공공청사2 신축비용 토지환산면적 (2,367㎡)				
	- 공공청사1 (송천동 주민센터) 신축비용 토지환산면적 (3,507㎡) = 공사비 15,655,500천원 (연면적 6,300㎡) ÷ 부지가액 4,464천원/㎡ ※ 공사비는 2017년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인(서울시) 적용 : 복합청사 기준 (2,485천원) ※ 부지가액은 2017년 1월 평균공시지가 2배 적용 : 2,232천원 × 2배 = 4,464천원				
	- 공공청사2 (공공급식센터) 신축비용 토지환산면적 (2,367㎡) = 공사비 10,569,790천원 (연면적 3,922㎡) ÷ 부지가액 4,464천원/㎡ ※ 공사비는 2017년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인(서울시) 적용 : 복지지원센터 기준 (2,695천원) ※ 부지가액은 2017년 1월 평균공시지가 2배 적용 : 2,232천원 × 2배 = 4,464천원				
기준용적률	기준용적률(원화) = 210%				

상한용적률	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2019.1)」 적용	
	• 상한용적률 = 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α(토지)+0.7×α(건축물)) ▶ 대상지 - 기준용적률(완화) 210% - α(토지) = 19,999㎡ / 124,165㎡ = 0.161067 - α(건축물) = 5,874㎡ / 124,165㎡ = 0.047308 ▶ 상한용적률 (완화가능용적률) = 210% × (1+1.3×1×0.161067+0.7×0.047308) = 260.92% (적용 260.9%이하) = 260.9% ≥ 건축계획(안) 260.89%	α(토지) = 공공시설 등 부지제공 면적(토지) / 공공시설 등 부지제공 후 대지면적 α(건축물) = 공공시설 등 부지제공 면적(건축물) / 공공시설 등 부지제공 후 대지면적

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

○ 용적률(변경)

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택 등)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 기존 기반시설 국·공유지	택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
	179,566㎡	125,711㎡	37,873㎡	6,574.9㎡	7,362.2㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담 면적)	• 순부담 면적(33,422.3㎡) = 순부담 산정용 신설(계획) 기반시설 면적(47,359.4㎡)주) - 신설 기반시설 내 국공유지 면적(6,574.9㎡) - 대지 내 용도폐지되는 국공유지 면적(7,362.2㎡) 주) 순부담 산정용 신설(계획) 기반시설면적(47,359.4㎡) = 신설(계획) 기반시설면적(37,873㎡)+공공시설 신축비용 토지환산면적(9,486.4㎡) • 순부담률 18.6%				
공공시설 신축비용 토지환산면적	• 공공시설 신축비용 토지환산면적(9,486.4㎡) = 공공청사1(5,520.6㎡) + 공공청사3(3,965.8㎡) ※ 부지가액은 2025년 1월 평균공시지가 2배 적용 : 3,247.6천원 × 2배 = 6,495천원				
	• 공공청사1 (주민센터 및 사회복지시설, 연면적 9,500㎡) 신축비용 토지환산면적(5,520.6㎡) = (공사비 33,828,190천원 + 설계·감리비 2,029,691천원) ÷ 부지가액 6,495천원/㎡ ※ 공사비는 '2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시)' 적용 : 복합청사[대형청사] 기준 (주민센터/노인여가복지시설 8,287㎡) 3,486천원, 노인복지센터 기준(데이케어센터 1,213㎡) 4,070천원				
	• 공공청사3 (서울시민대학, 연면적 6,300㎡) 신축비용 토지환산면적(3,965.8㎡) = (공사비 24,300,818천원 + 설계·감리비 1,458,049천원) ÷ 부지가액 6,495천원/㎡ ※ 공사비는 '2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시)' 적용 : 복지지원센터 기준(3,857천원)				
기준용적률	• 기준용적률은 「서울시 재정비축진계획 수립기준 개선(2025.7.30.)」을 적용 • 기준용적률(완화) = 220% (소형주택 10%+고령화 10%+저출산 2.3%+사업성 보정 인센티브 8.4% = 30.7%)				
상한용적률	• 공공시설 등 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률은 「서울시 재정비축진계획 수립기준 개선(2025.7.30.)」을 적용				
	• 상한용적률 = 기준용적률(완화) × { 1+1.3 ×가중치×α토지 + (0.7~1.0)×α건축물 } ▶ 대상지 - 기준용적률(완화) 220% (기준용적률 190%) - α토지 = 23,935.9㎡ / 125,711㎡ = 0.1904 - α건축물1 = 8,681.0㎡ / 125,711㎡ = 0.0691 - α건축물2 = 805.4㎡ / 125,711㎡ = 0.0064	가중치(1.0) = 공공시설 등 제공부지의 기준 용적률(190%) / 사업부지 기준용적률(190%) α토지 = 공공시설 등 부지제공 면적(토지) / 공공시설 등 부지제공 후 대지면적 α건축물 = 공공시설 등 부지제공 면적(건축물) /			

구 분	산 정 내 용	
	▶ 상한용적률 (완화가능용적률) = $220\% \times (1 + 1.3 \times 1.0 \times 0.1904 + 0.7 \times 0.0691 + 1.0 \times 0.0064)$ = 286.500% (적용 286.5% 이하)	공공시설 등 부지제공 후 대지면적
법정상한용적률	• 310% 이하 (건축계획(안) 309.01%) ※ 건축계획 용적률은 향후 건축심의에서 최종 확정	

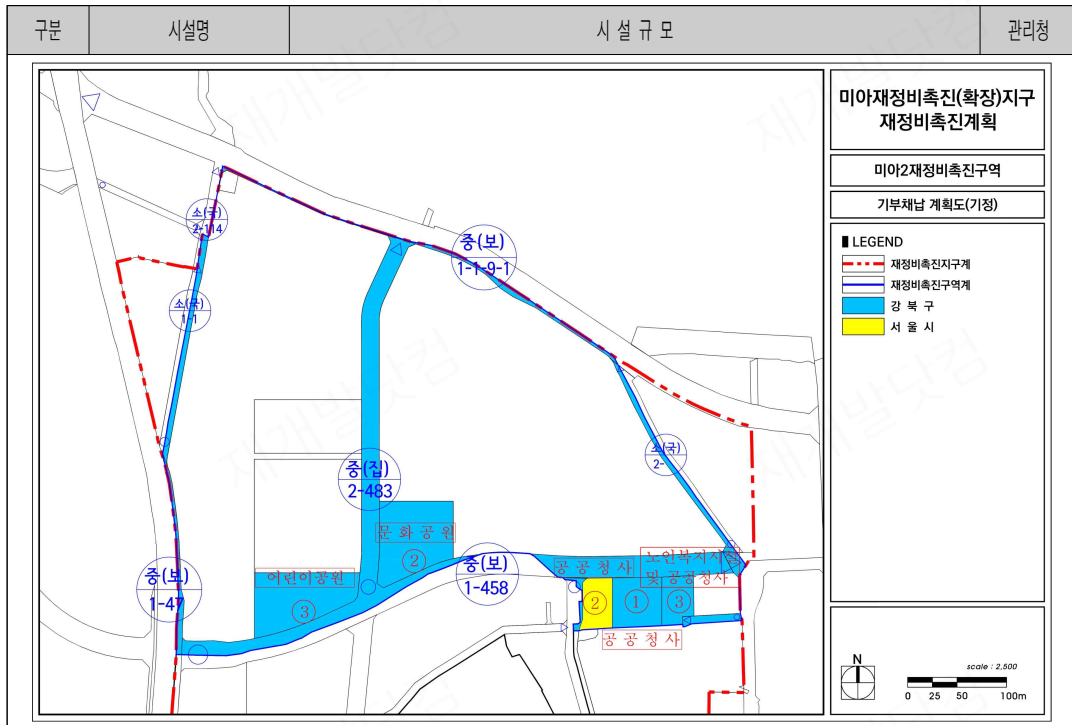
※ 정확한 토지환산 면적은 사업시행계획인가 시 부지가액 등에 대한 감정평가를 거쳐 확정함
 ※ 추후 학교시설 연면적 결정 시, 미아2재정비촉진계획 변경 예정(송천초교 현황 연면적 9,115㎡)

7) 무상귀속(기부채납) 계획(변경)

－ 기부채납시설은 사용승인시 관리청에 귀속시키며, 사업시행계획인가 시 세부용도, 면적 등을 확정

○ 기 정

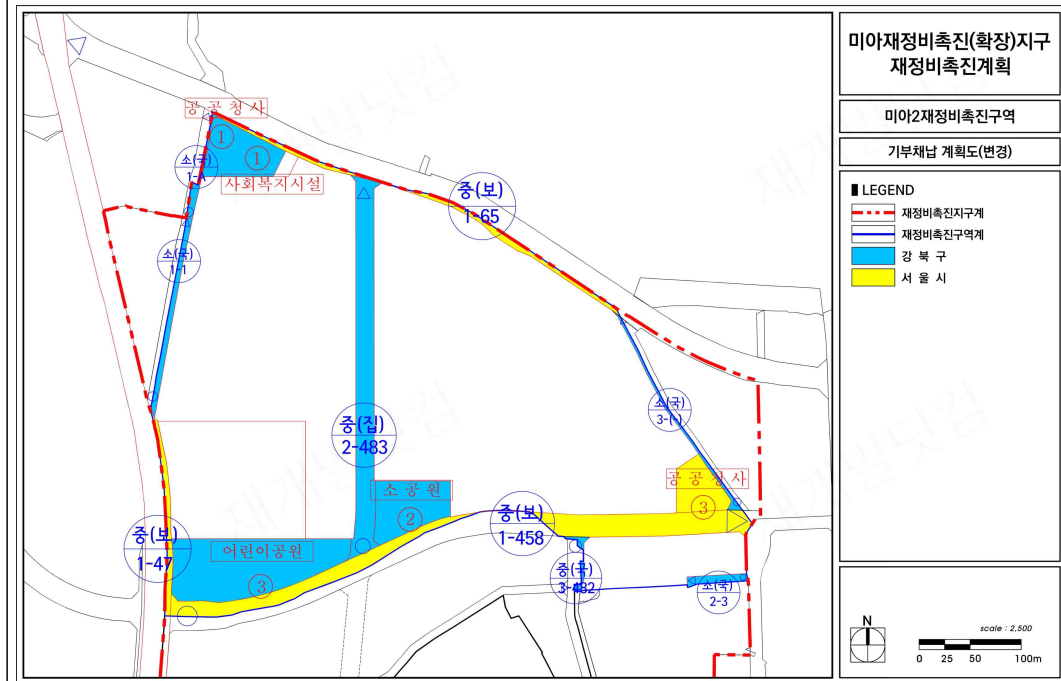
구분	시설명	시 설 규 모	관리청
도로	중로 1 - 458	• 중로 1-458호선 개설 : 폭 22m, 연장 596m	서울시
	중로 1 - 1-9-1	• 중로 1-1-9-1호선 일부확장 : 폭 20~23m, 연장 630m	서울시
	중로 1 - 47	• 중로 1-47호선 일부확장 : 폭 20~30m, 연장 466m	서울시
	중로 2 - 483	• 중로 2-483호선 개설 : 폭 18m, 연장 384m	강북구
	소로 2 - 114	• 소로 2-114호선 개설 : 폭 8~10m, 연장 99m	강북구
	소로 1 - 1	• 소로 1-1호선 개설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



○ 변경

구분	시설명	시설 규모	관리청
도로	중로 1 - 458	• 중로 1-458호선 개설 : 폭 22~22.8m, 연장 596m	서울시
	중로 1 - 65	• 중로 1-65호선 일부확장 : 폭 20~25m, 연장 493m	서울시
	중로 1 - 47	• 중로 1-47호선 일부확장 : 폭 20~30m, 연장 203m	서울시
	중로 2 - 483	• 중로 2-483호선 개설 : 폭 18~21.5m, 연장 369m	강북구
	중로 3 - 482	• 중로 3-482호선 정비 : 폭 12~16m, 연장 53m	강북구
	소로 1 - A	• 소로 1-A호선 일부확장 : 폭 10m, 연장 106m	강북구
	소로 1 - 1	• 소로 1-1호선 일부확장 : 폭 10m, 연장 190m	강북구
	소로 3 - (-)	• 소로 3-(-)호선 정비 : 폭 7m, 연장 230m	강북구
	소로 2 - 3	• 소로 2-3호선 정비 : 폭 8m, 연장 59m	강북구
공원	소공원	• 소공원 조성 : 면적 3,581㎡	강북구
	어린이공원	• 어린이공원 조성 : 면적 8,649㎡	강북구
공공 시설	공공청사①, 사회복지시설①	• 공공청사①(사회복지시설①과 중복결정) 토지 및 건축물 기부채납 - 위치 : 미아동 679-9 일대 - 토지면적 3,200㎡ / 연면적 9,500㎡ - 송천동주민센터 연면적 6,300㎡ (지상 4,600㎡, 지하 1,700㎡) : 동주민센터, 자치회관, 평생학습관, 건강센터 등 - 사회복지시설(노인종합복지관, 데이케어센터) 연면적 3,200㎡ (지상 2,400㎡, 지하 800㎡) : 프로그램 실, 강당, 물리치료실, 체력증진실, 데이케어센터 등	강북구

구분	시설명	시설 규모	관리청
	공공청사 ③	- 공공청사③(서울시민대학 동북권 캠퍼스) 토지 및 건축물 기부채납 - 위치 : 미아동 462~5 일대 - 토지면적 2,100㎡ / 연면적 6,300㎡ (지상 4,600㎡, 지하 1,700㎡) : 대형 세미나홀, 강의실, 도서공간, 회의실, 커뮤니티 활동공간 등	서울시



8) 임대주택 등의 건설에 관한 계획(변경)

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

계획기준	• 재개발 의무 임대주택 : 건립세대수의 (기정) 17% → (변경) 15% 이상 － 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 : 전용 40㎡ 이하 ※ 40㎡ 이하 : 40㎡ 초과~50㎡ 이하 : 50㎡ 초과~60㎡ 이하 = 40~50% : 40~50% : 10~20% ※ 2020년 제1차 도시재정비위원회 (수권)소위원회 심의결과(2020.03.27.) 반영 : 임대주택 전용 32㎡, 43㎡는 가급적 분양주택 규모(59㎡)로 확대하여 소설믹스 검토 • [신설] 공공주택 : {건축계획용적률(309.01%)－상한용적률(286.5%)}×50%≒ 11.26% 이상							
산출근거	• 전체 건립 세대수 : (기정) 3,519세대 → (변경) 4,003세대 • 재개발 의무 임대주택 건설계획 : (기정) 604세대 → (변경) 554세대 (기정) 3,519세대 × 17% = 598.23 세대 이상 ∴ 604세대 ≥ 598.23세대 (변경) 3,691세대 × 15% = 553.65 세대 이상 ∴ 554세대 ≥ 553.65세대 ※ 전체 세대수(3,691세대) = 4,003세대 - 완화용적률 증가분 312세대(=156세대×2) • [신설] 공공주택 확보계획 : 계획 14,296.98㎡ ≥ 의무 14,155.06㎡							
세대규모 (전용)	세대수						비고 (변경 임대주택 등 규모)	
	기정	증감	변경(임대주택 등)					
			소계	재개발 의무	공공주택			
					임대	미리내집	공공분양	
40㎡ 이하	238	감) 71	167	167	－	－	－	(32㎡ : 167세대)
40㎡ 초과~50㎡ 이하	178	감) 43	135	135	－	－	－	(43㎡ : 135세대)
50㎡ 초과~60㎡ 이하	188	증) 173	361	252	44	44	21	(59㎡ : 361세대)
60㎡ 초과	－	증) 47	47	－	19	18	10	(84㎡ : 47세대)
전체	604	증) 106	710	554	63	62	31	－

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

2) 공공주택은 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제31조 및 관련법령에 따라 계획·처분

※ 임대주택 등의 규모 및 세대수는 관련규정 범위 내에서 향후 통합심의 시 조정될 수 있음

◆ 임대주택 등의 건설에 관한 계획

■ 임대주택 등 위치도



■ 예시



※ 임대주택 등 사회혼합(소설믹스) 계획 : 임대주택 등의 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(변경)

가) 도시경관 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

나) 환경 검토결과(변경)

구분	목표기준	현황 및 검토결과 검토 항목	계획에 반영 사항
1. 생태면적율	30%	건축유형에 따른 생태면적율 기준 : 공동주택(개발면적 660㎡이상) 30% 이상 적용	생태면적율 35.93% → 45.01%로 만족
2. 녹지네트워크	녹지평가 지표1	녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부 연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ	녹지평가지표 기준1 달성
3. 지형변동	절성토비율 20% 미만	- 사업구역은 평탄지임 - 부지조성시 지하굴착에 따른 사토량 발생 예상	발생토량은 되메우기로 최대한 활용하고 토석정보공유 시스템을 통해 재활용
	지형변동비율 30% 미만	부지조성시 지하굴착에 따른 경미한 지형변화 예상	평탄지형에 순응한 건축계획 수립
4. 비오톱	3등급	비오톱유형평가 5등급으로 조사됨	공개공지, 조정녹지 등 녹지 공간 확보에 따른 긍정적 영향 예상
5. 일조	연속 2시간 확보	일조피해 대상시설인 주거시설이 존재함	서울특별시 환경영향평가 조례에 근거한 정밀한 일조영향 예측을 실시하고 대책을 강구할 것임
6. 바람 및 미기후	바람길 확보	서측과 동측에 북한산국립공원, 불암산 등의 영향으로 서풍계열과 북풍의 간섭이 많음	서울시 주풍향 및 주변지역 바람길을 고려한 건축배치 계획 수립

구 분	목표기준	현황 및 검토결과 검토 항목	계획에 반영 사항
7. 에너지	에너지절약 계획 수립	• 난방, 취사연료 사용량 증가	• 청정연료 LNG 사용계획 수립
	신재생에너지 사용	• 건물신축에 의한 에너지 사용량 증가	• 태양광발전, 지열 등 신재생에너지 시설 도입
8. 경관	Skyline 보전	• 공동주택 배치계획 및 층수 등이 변화함에 따라 스카이라인 변화 발생	• 과도한 층수 증가 제한, 주변지역과 조화 되는 자연스러운 스카이라인 형성될 수 있는 건축계획 수립
	조망권 확보	• 건축물 입지에 따른 경관 변화 예상	• 합리적 조정계획수립 및 녹지 공간 확보, 건물의 경관적 균형 유지 계획수립
	가로녹시율 35%	• 사업구역 가로변을 따라 가로수 및 녹지 조성	• 가로녹시율이 향상될 수 있도록 가로변 녹지조성 및 조경수목 식재
9. 휴식 및 여가공간	휴식·여가 공간 최대확보	• 단지내 주민들의 휴식공간 부족	• 소공원 및 어린이공원 조성 • 녹지공간 최대확보
10. 보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	• 주변 가로망을 따라 보행로 조성	• 진입보행공간 충분히 확보
	자전거보관소	• 사업구역내 자전거 보관시설 없음	• 사업시행시 사업구역내 자전거보관소 설치
11. 폐기물	폐기물 처리	• 공사시 및 운영시 폐기물발생 예상	• 공사시 및 운영시 폐기물 처리계획 수립
12. 소음·진동	소음진동영향	• 공사시 소음, 진동영향 • 운영시 도로에 의한 소음영향	• 공사시 저감대책수립 • 이중창 등의 방음창 설치

10) 기존 수목의 현황 및 활용계획 (변경없음)

- － 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	
주택재개발	2010년 (1단계)	주택재개발조합	2,484호	기정) 3,519호 변경) 4,003호	증) 1,035호 증) 1,519호	-

12) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

13) 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경없음)

정비구역 현황	교육환경 보호에 관한 계획			비고
	조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
노후주택 밀집지역	- 펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 - 방법용 CCTV 설치 운영	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	- 방법용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 - 무인택배함 동당 1개소 설치 - 내부가 보이는 구조의 엘리베이터 설치 - 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획수립 (자연감시 고려)	-

14) 건축계획(변경)

구 분	제3종일반주거			비 고
	기정	변경	변경후	
구역면적(㎡)	179,566.00	-	179,566.00	
대지면적(㎡)	124,165.00	증) 1,546.00	125,711.00	2층 → 3층
용적률산정용 연면적(㎡)	323,939.12	증) 64,523.57	388,462.69	-
건축면적(㎡)	30,842.59	감) 3,640.39	27,202.20	-
용적률(%)	260.89 (260.9% 이하)	증) 48.12	309.01 (310% 이하)	
건폐율(%)	24.84 (25% 이하)	감) 3.20	21.64 (25% 이하)	
주차대수(대)	4,320대 (법정 3,304대)	증) 1,546.00	5,866대 (법정 3,494대)	-

4. 지구단위계획 결정에 관한 사항

가. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

○ 지구단위계획구역 지정(변경) 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	미아2재정비촉진구역 지구단위계획구역	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 지역	제1종일반주거지역	15,094	증) 2,668	17,762	9.9
	제2종일반주거지역(7층)	18,631	감) 1,951	16,680	9.3
	제2종일반주거지역	145,841	감) 145,841	-	-
	제3종일반주거지역	-	증) 145,124	145,124	80.8

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표 시번호	위 치	용도지역(㎡)		면적(㎡)	용적률 (%)	변 경 사 유
		기정	변경			
①	미아동 438 일대	1종일반 주거	2종일반 주거(7)	417	-	• 학교부지 변경에 따른 용도지역 조정으로 정비사업 완료 후 일 체적 관리를 위하여 제2종일반주거지역(7층)으로 변경
②	미아동 441-29 일대	1종일반 주거	3종일반 주거	2,436	-	• 토지이용계획 변경에 따라 변경하였으며, 정비사업 완료 후 일체적 관리를 위하여 제3종일반주거지역으 로 변경
③	미아동 438 일대	2종일반 주거(7)	3종일반 주거	11,784	-	• 토지이용계획 변경에 따라 변경하였으며, 정비사업 완료 후 일체적 관리를 위하여 제3종일반주거지역으 로 변경
④	미아동 637-40 일대	2종일반 주거	1종일반 주거	5,521	-	• 어린이공원 면적 증가에 따른 용도지역 조정으로 정비사업 완 료 후 일체적 관리를 위하여 제1종일반주거지역으로 변경
⑤	미아동 438 일대	2종일반 주거	2종일반 주거(7)	9,416	-	• 학교부지 변경에 따른 용도지역 조정으로 정비사업 완료 후 일 체적 관리를 위하여 제2종일반주거지역(7층)으로 변경
⑥	미아동 432-2 일대	2종일반 주거	3종일반 주거	130,904	-	• 토지이용계획 변경에 따라 변경하였으며, 정비사업 완료 후 일체적 관리를 위하여 제3종일반주거지역으 로 변경

다. 도시계획시설 설치계획(변경)

1) 도로 결정(변경) 조서(변경)

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	1-9-1	20~23	보조 간선	2,050 (493)	중로1-48	중로1-47	일반 도로		건설부고시 제533호 (68.09.02.)	
변경	중로	1	65	20~25	보조 간선	3,450 (493)	대로1-8 (도봉로)	대로3-58	일반 도로	삼양동사거 리	건설부고시 제738호 (63.12.24.)	강북구고시 제2021-49호 기준 오류정정
기정	중로	1	47	20~30	보조 간선	5,055 (203)	미아동	수유동	일반 도로		건설부고시 제738호 (63.12.24.)	
기정	중로	1	458	22	보조 간선	596	미아동 637-359 중로1-47	미아동 862-1 소로1-814	일반 도로		서고 제350호 (20.08.27.)	
변경	중로	1	458	22~22.8	보조 간선	596	미아동 637-359	미아동 862-1	일반 도로		서고 제350호 (20.08.27.)	확폭

주) 연장 내 ()는 미아2재정비촉진구역 내 해당함

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	483	18	집산 도로	384	미아동 637-359 중로1-458	미아동 860-140	일반 도로		서고 제90호 (10.03.18.)	
변경	중로	2	483	18~21.5	집산 도로	369	미아동 637-359	미아동 860-116	일반 도로		서고 제90호 (10.03.18.)	확폭 및 선형변경
기정	중로	3	482	12~16	국지 도로	273 (53)	미아동 862-1 중로1-458	미아동 480-7 중로1-503	일반 도로		서고 제354호 (90.10.24.)	
기정	소로	2	114	8~10	국지 도로	99	미아동 673-1 중로3-481	미아동 681	일반 도로		서고 제350호 (20.08.27.)	
변경	소로	1	A	10	국지 도로	106	미아동 673-1	미아동 860-66	일반 도로		서고 제350호 (20.08.27.)	확폭 및 도면 (시점) 오기정정
기정	소로	1	1	10	국지 도로	190	미아동 883	미아동 673-1	일반 도로		서고 제350호 (20.08.27.)	도면(중점) 오기정정
기정	소로	2	3	8	국지 도로	59	미아동 61-86	미아동 468-10	일반 도로		서고 제445호 (08.12.11.)	
기정	소로	2	(-)	8	국지 도로	230	미아동 455-25	미아동 415-1	일반 도로		서고 제350호 (20.08.27.)	
변경	소로	3	(-)	7	국지 도로	230	미아동 455-25	미아동 415-1	일반 도로		서고 제350호 (20.08.27.)	

주) 연장 내 ()는 미아2재정비촉진구역 내 해당함

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-1-9-1	중로 1-65	• 폭원 변경 : 20~23m → 20~25m • 도로 내용 변경 - 연장 : 2,050m → 3,450m - 기점 : 중로1-48 → 대로1-8 - 종점 : 중로1-47 → 대로3-58	• 강북구고시 제2021-49호 기준에 따라 도로명, 연장, 기종점 등 오류정정
중로 1-458	중로 1-458	• 폭원 변경 : 22m → 22~22.8m	• 보도 안전을 고려하여 일부 확폭
중로 2-483	중로 2-483	• 폭원 변경 : 18m → 18~21.5m • 선형 일부 변경	• 도로 안전 및 통행속 확보 등을 위해 선형 일부 변경
소로 2-114	소로 1-A	• 폭원 변경 : 8~10m → 10m	• 도로 안전을 고려하여 일부 확폭
소로 2-(-)	소로 3-(-)	• 폭원 변경 : 8m → 7m	• 현황을 고려하여 선형 정비

2) 공원 결정(변경) 조서(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉔	공원	문화공원	미아동 439-181 일대	5,444	-	-	서고 2010-90 (10.03.18.)	-
변경	㉔	공원	소공원	미아동 439-181 일대	-	감) 1,863	3,581	서고 2010-90 (10.03.18.)	-
변경	㉕	공원	어린이 공원	미아동 637-238 일대	5,186	증) 3,463	8,649	서고 2010-90 (10.03.18.)	-

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉔	소공원	• 시설의 세분 및 면적 변경 - 시설세분 : 문화공원 → 소공원 - 면적 : 5,444㎡ → 3,581㎡ (감 1,863㎡)	• 「교육환경 보호에 관한 법률」이 개정시행(17.2.4.)되어 인접 미아3재정비촉진구역의 초등학교 일조기준을 고려하여 위치 변경 - 문화시설 부재로 공원시설 세분 변경
㉕	어린이공원	• 면적 : 5,186㎡ → 8,649㎡ (증 3,463㎡)	

3) 학교 결정(변경) 조서(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	㉖	학교	초등 학교	미아동 438 일대	12,410	증) 3,238	15,648	서울특별시 교육위원회고시 제5호(87.02.21.)	송천초교
폐지	㉔	학교	유치원	미아동 438 일대	5,340	감) 5,340	-	서고 2010-90 (10.03.18.)	

○ 건축범위 결정 조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
㉖	초등학교	30% 이하	200% 이하	-

○ 학교 결정(변경) 사유서

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

※ 초등학교(병설유치원, 지하주차장 포함) 건립비용은 미아2재정비촉진구역에서 부담

4) 공공청사 결정(변경) 조서(변경)

구분	도면표시번호	시설명	시설의세부	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	-	미아동 469-22 일대	2,500	-	-	서고2010-90 (10.03.18.)	송천동 주민센터 (용적률 200%) 문화시설 복합설치
변경	①	공공청사	-	미아동 679-9 일대	-	증 700	3,200	서고2010-90 (10.03.18.)	송천동 주민센터 및 사회복지시설을 중복결정
기정	②	공공청사	-	미아동 469-47 일대	1,561	-	-	서고2020-350 (20.08.27.)	공공급식센터 (용적률 200%) 서울시 귀속
변경	③	공공청사	-	미아동 455-27 일대	-	증 539	2,100	서고2020-350 (20.08.27.)	서울시민대학 서울시 귀속
폐지	③	노인복지시설 및 공공청사③	-	미아동 469-6 일대	1,500	감 1,500	-	서고2010-90 (10.03.18.)	사회복지시설로 변경

※ 공공청사②는 미아4재정비촉진구역 내 존재하므로, 도면표시번호 조정

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	50% 이하	250% 이하	관련법규에 따름
③	공공청사	50% 이하	250% 이하	관련법규에 따름

○ 공공청사 결정(변경) 사유서

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

5) 사회복지시설 결정(변경) 조서(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	사회복지시설	-	미아동 679-9 일대	-	증) 3,200	3,200	-	노인종합복지관+ 데이케어센터

※ 사회복지시설 면적 3,200㎡는 공공청사①과 중복결정

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

○ 건축범위 결정 조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높 이(층)
①	사회복지시설	50% 이하	250% 이하	관련법규에 따름

○ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	사회 복지시설	• 노인복지시설 및 공공청사③ 폐지 후 신설	• 초고령화 사회에 대응하여 고령친화도시를 구현 • 사회복지시설을 공공청사① 내 중복결정하여 지하주차장 공동사용으로 주민이용의 편리성을 도모

라. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서(변경)

구 분	가 구	면 적(㎡)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
획 지	2-1	54,988	감) 6,859	48,129	공동주택
	2-2	69,177	증) 967	70,144	공동주택
	2-3	1,900	증) 5,538	7,438	근린생활시설 → 공동주택
	2-4	334	-	334	종교시설

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

○ 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 조서(변경)

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

구 분	가 구	용 도	비 고
변경		• 건축법 시행령 [별표1] 제10호의 교육연구시설	
		• 건축법 시행령 [별표1] 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	
기정	허용용도 2-4	• 건축법 시행령 [별표1] 제6호의 종교시설	

○ 건폐율 계획(변경)

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

○ 용적률 계획(변경)

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

○ 상한용적률 완화 사항(변경)

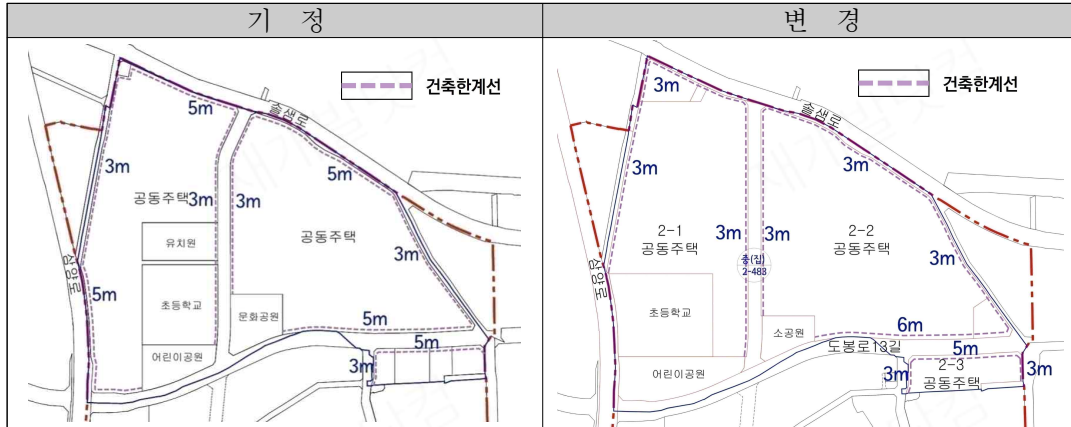
구 분		용 적 륜(%)		비 고
		공공시설 기부채납	공공주택 건설	
기정	2-1, 2-2(공동주택)	50.9	-	-
변경	2-1, 2-2, 2-3(공동주택)	66.5	22.51	총 89.01%

○ 높이계획(변경)

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

3) 건축물 건축선에 관한 계획(변경)

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



마. 경관계획(변경)
1) 건축물 배치에 관한 계획(변경없음)

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 방향성	공동주택	- 기존 경사지를 활용하여 지형변동을 최소화 - 주변지형을 고려한 자연순응형 친환경계획
건물 진출입구	생활가로변 근린생활시설	- 생활가로에 면한 근린생활시설의 벽면 및 주출입구 방향은 가로의 방향과 일치되도록 권장 - 생활가로에 면한 근린생활시설의 출입구는 가로에서 개별진출입이 가능하도록 설치

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획(변경없음)

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물 외부형태	공동주택	- 획일적이고 단조로운 입면을 지양하고 변화감 있는 입면으로 계획 - 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 서로 조화를 이룰 수 있도록 하고, 지나친 색채 사용 금지 - 주변 자연과 조화를 유지 - 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 - 대항부에서 조망되는 옥탑부에 우수한 입면 계획 권장 - 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 지양
저층부 외관	생활가로변 근린생활시설	- 쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서있는 입면 계획 권장 - 생활가로에 면한 1층 벽면은 투시형으로 계획 - 장대한 입면 및 돌출경관 지양 - 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료/색채	공동주택	- 반사성 재료 사용 금지 - 넓은 면에 원색계열 재료 및 도로 사용 금지
진입구 처리	공동주택	- 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 - 접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 계획

3) 경관에 관한 계획(변경)

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

바. 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서(변경)

1) 대지내 공지에 관한 결정(변경) 조서(변경)

구 분		적용위치	계 획 내 용
기정	전면공지	삼양로변, 솔샘로변	• 미아2구역 내 폭원 20m 이상 도로변의 보행을 위한 전면공지 폭은 건축한계선을 활용하여 5m로 하고, 그 중 폭 2m 이상은 무장대로 계획함
변경	전면공지	공동주택변	• 2-2획지 등과 맞닿은 도봉로13길 변에 조업주차공간 및 보행을 위한 전면공지 폭은 건축한계선을 활용하여 6m로 하고, 그 중 폭 2m 이상은 무장대로 계획함 • 2-3획지와 맞닿은 도봉로13길 변에 보행을 위한 전면공지 폭은 건축한계선을 활용하여 5m로 하고, 그 중 폭 2m 이상은 무장대로 계획함 • 공동주택 도로변에 보행을 위한 전면공지 폭은 건축한계선을 활용하여 3m로 하고, 그 중 폭 2m 이상은 무장대로 계획함

구 분		적용위치	계 획 내 용
기정	공공보행통로	공동주택	• 서측 삼양사거리에서 동측 솔샘로 방향으로 보행접근성 개선 - 폭원 6m • 서측 삼양로에서 동측 미아사거리역 및 도봉로 방향으로 보행접근성 개선 • 학생들의 안전한 등하교와 학교접근성 향상을 위한 학교용지사이 보행로 확보 - 폭원 6m
변경	통경구간	공동주택	• 서측 삼양사거리역에서 동측 솔샘로, 서측 삼양로에서 동측 미아사거리역 및 도봉로로의 보행접근성 및 개방감 확보 - 폭원 10m (유연하게 폭 15m 내 위치 조정 가능)

2) 교통처리에 관한 결정(변경) 조서(변경)

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

3) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정(변경) 조서(변경)

○ 기정

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

○ 변경

건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	분양	임대주택 등 세대수						
				소계	전체세대수 대비비율(%)	재개발 의무	재개발의무 임대비율(%)	공공주택		
								임대	미리내집	공공분양
합 계	4,003	100.0	3,293	710	17.7	554	100.0	63	62	31
비율(%)	100.0	-	82.3	17.7	-	13.8	-	1.6	1.5	0.8
40㎡ 이하	312	7.8	145	167	4.2	167	30.1	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	256	6.4	121	135	3.3	135	24.4	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	1,464	36.6	1,103	361	9.0	252	45.5	44	44	21
60㎡초과~85㎡이하	1,686	42.1	1,639	47	1.2	-	-	19	18	10
85㎡ 초과	285	7.1	285	-	-	-	-	-	-	-

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

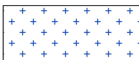
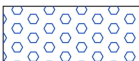
2) 공공주택은 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제31조 및 관련법령에 따라 계획·처분

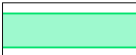
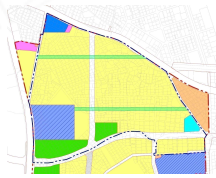
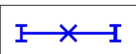
4) 환경관리계획(변경)

구 분	목표기준	현황 및 검토결과 검토 항목	계획에 반영 사항
1. 생태면적율	30%	• 건축유형에 따른 생태면적율 기준 : 공동주택(개발면적 660㎡이상) 30% 이상 적용	• 생태면적율 35.93% → 45.01%로 만족
2. 녹지네트워크	녹지평가 지표1	• 녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부 연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ	• 녹지평가지표 기준1 달성
3. 지형변동	절성토비율 20% 미만	• 사업구역은 평탄지임 • 부지조성시 지하굴착에 따른 사토량 발생 예상	• 발생토량은 되메우기로 최대한 활용하고 토석정보공유시스템을 통해 재활용
	지형변동비율 30% 미만	• 부지조성시 지하굴착에 따른 경미한 지형변화 예상	• 평탄지형에 순응한 건축계획 수립
4. 비오름	3등급	• 비오름유형평가 5등급으로 조사됨	• 공개공지, 조경녹지 등 녹지 공간 확보에 따른 긍정적 영향 예상
5. 일조	연속 2시간 확보	• 일조피해 대상시설인 주거시설이 존재함	• 서울특별시 환경영향평가 조례에 근거한 정밀한 일조영향 예측을 실시하고 대책을 강구할 것임
6. 바람 및 미기후	바람길 확보	• 서측과 동측에 북한산국립공원, 불암산 등의 영향으로 서풍계열과 북풍의 간섭이 많음	• 서울시 주풍향 및 주변지역 바람길을 고려한 건축배치계획 수립
7. 에너지	에너지절약 계획 수립	• 난방, 취사연료 사용량 증가	• 청정연료 LNG 사용계획 수립

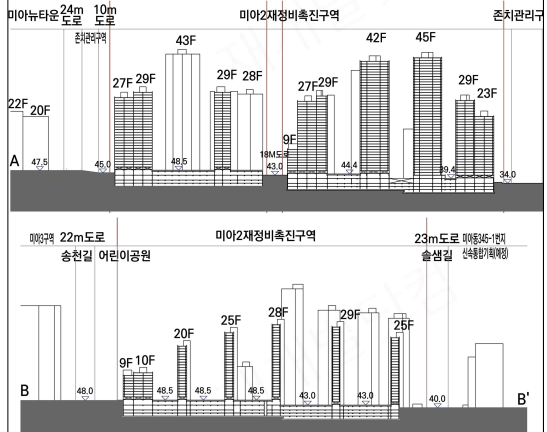
구 분	목표기준	현황 및 검토결과 검토 항목	계획에 반영 사항
	신재생에너지 사용	• 건물신축에 의한 에너지 사용량 증가	• 태양광발전, 지열 등 신재생에너지 시설 도입
8. 경관	Skyline 보전	• 공동주택 배치계획 및 층수 등이 변화함에 따라 스카이라인 변화 발생	• 과도한 층수 증가 제한, 주변지역과 조화되는 자연스러운 스카이라인 형성될 수 있는 건축계획 수립
	조망권 확보	• 건축물 입지에 따른 경관 변화 예상	• 합리적 조정계획수립 및 녹지 공간 확보, 건물의 경관적 균형 유지 계획수립
	가로녹시율 35%	• 사업구역 가로변을 따라 가로수 및 녹지 조성	• 가로녹시율이 향상될 수 있도록 가로변 녹지조성 및 조정 수목 식재
9. 휴식 및 여가공간	휴식·여가 공간 최대확보	• 단지내 주민들의 휴식공간 부족	• 소공원 및 어린이공원 조성 • 녹지공간 최대확보
10. 보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	• 주변 가로망을 따라 보행로 조성	• 진입보행공간 충분히 확보
	자전거보관소	• 사업구역내 자전거 보관시설 없음	• 사업시행시 사업구역내 자전거보관소 설치
11. 폐기물	폐기물 처리	• 공사시 및 운영시 폐기물발생 예상	• 공사시 및 운영시 폐기물 처리계획 수립
12. 소음·진동	소음진동영향	• 공사시 소음, 진동영향 • 운영시 도로에 의한 소음영향	• 공사시 저감대책수립 • 이중창 등의 방음창 설치

사. 지구단위계획 운영지침(변경)

구분 및 범례	세부지침	계획 지표 및 예시 이미지
 타상형 배치구간	• 쾌적한 주거환경과 녹색주거단지 계획을 위해 상징성이 높은 랜드마크적 기능의 타상형주동 계획을 수립한다. • 저층부는 필로티의 기반을, 중층부는 변화와 리듬감을, 고층부는 상징성 있는 이미지의 입면계획 수립한다.	-
 판상형 배치구간	• 촉진지구 내 가로변에 위치하여 중·저층 위주의 계획으로 시각적 개방감 및 낮은 높이에서 오는 보행안정감 확보한다. • 단지내부로 저·중·고의 스카이라인을 형성한다.	-
 연도형상가 배치구간	• 연도형상가로 표시되어 있는 구역에 적용한다. • 연도형상가는 2개층 이하로 1, 2층을 연계하여 조성하며, 2층 면적은 상가 전체면적의 20% 이상으로 한다. • 상가와 상부 주거 공간과의 전면 보도에서 관계는 주거부분이 상가보다 2m 이상 후퇴되도록 한다.	

구분 및 범례	세부지침	계획 지표 및 예시 이미지						
 통경구간	‘통경구간’란 바람통로 및 보행로를 확보하고 개방감을 부여하기 위하여 지상 건축물의 배치를 억제하도록 한다. ‘통경구간’은 캐노피, 발코니, 브릿지 등 건축요소에 의해 차폐되지 않도록 한다. ‘통경구간’의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따른다. (유연하게 폭 15m 내 위치 조정 가능)							
 건축한계선	- 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. - 건축한계선에 의하여 확보되는 공지는 재정비촉진계획에서 제시하는 용도로 활용되어야 하며, 개발주체가 조성하여야 한다. - 교통영향평가 등 기타의 사유로 도로경계선이 변경될 경우, 변경된 도로경계선을 기준으로 본 결정도에서 지정된 폭원만큼 건축한계선이 지정된 것으로 간주하고, 그로 인해 조성된 전면공지는 재정비촉진계획에 충실하게 조성하여야 한다. - 이 경우 별도의 도시관리계획 변경절차를 거치지 아니하여도 된다.	<table><tr><td>도봉로13길 북측</td><td>6m</td></tr><tr><td>도봉로13길 남측</td><td>5m</td></tr><tr><td>그 외 도로</td><td>3m</td></tr></table>	도봉로13길 북측	6m	도봉로13길 남측	5m	그 외 도로	3m
도봉로13길 북측	6m							
도봉로13길 남측	5m							
그 외 도로	3m							
 단지내 광장	‘단지내 광장’에서 커뮤니티활동이 활발히 이루어지기 위해 연결하여 주민공동시설 설치를 권장한다. - 각 ‘단지내 광장’은 ‘단지내 보행동선’을 통해 서로 연결되도록 계획한다. ‘단지내 광장’의 위치는 지구단위계획 결정도를 따른다.	-						
 단지내 보행동선	‘단지내 보행동선’이란 각 주동에 거주하는 주민들이 자유롭게 단지 안팎을 오고가는 이동동선을 말한다. ‘단지내 보행동선’ 흐름의 연속성을 위하여, 보행동선이 건축물이나 차로로 단절되지 않도록 한다. ‘단지내 보행동선’의 위치는 지구단위계획 결정도를 따른다.	-						
 차량출입 불허구간	‘차량출입 불허구간’은 도로에서 대지 안으로 차량출입이 원칙적으로 금지되는 구간을 말한다. ‘차량출입 불허구간’의 위치는 지구단위계획 결정도를 따른다.	-						
 차량출입구	- 차량출입구가 지정된 대지내로의 차량출입은 차량출입구가 표시된 대지의 도로변내에서 이루어져야 한다. - 차량출입구가 지정된 곳에는 인접대지경계선으로부터 폭 6m 이상의 출입구를 설치하며, 담장, 계단, 화단 등 기타 차량출입에 지장을 주는 일체의 장애물을 설치할 수 없다.	-						

◆ 건축배치도 및 단면도



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

◆ 임대세대 등 소선크스(사회혼합) 계획



- ※ 임대주택 등 사회혼합(소선크스) 계획 : 임대주택 등의 동별 · 층별 위치 등은 도시재정비위원회 심의 취지에 따라 인 · 허가 등 진행 시 후속 조치 (각 등 · 호수 는 주점에 의함)

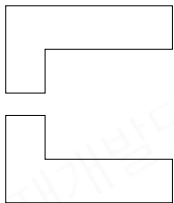
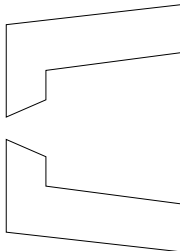
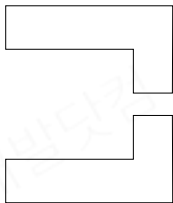
5. 건축기본계획(변경)

□ 건축기본계획

구 분		내 용
건축물의 높이 및 층수계획	2-1(공동주택), 2-2(공동주택), 2-3(공동주택)	• 최고 45층 이하 (145m 이하)
	2-4(종교시설)	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등에 따름
스카이라인 계획	• 단지 높이계획에 부합되도록 계획 수립	
건축한계선	중로1-458 북측	• 대지 경계선으로부터 6m
	중로1-458 남측	• 대지 경계선으로부터 5m
	중로1-65, 중로2-483, 중로3-482, 중로2-7, 소로1-1, 소로1-A, 소로3-(-)	• 대지 경계선으로부터 3m
통경구간	공동주택	• 서측 삼양사거리역에서 동측 숲샘로, 서측 삼양로에서 동측 미아사거리역 및 도봉로로의 보행접근성 및 개방감 확보 : 폭원 10m (유연하게 폭 15m 내 위치 조정 가능)
차량출입 불허구간	중로1-65, 중로1-458	• 재정비촉진계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 대지로의 직접 차량출입은 원칙적으로 허용되지 않음(공공시설, 종교시설 제외)
건축물 외부형태	• 획일적이고 단조로운 입면을 지양하고 변화감 있는 입면으로 계획 • 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 • 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 • 숲샘로변 구간은 기존 배치형태(연도형 상가계획 포함)를 준수하여 가로활성화 공간 조성	
단지조성계획	• 임대주택 소셜Mix : 임대주택 등은 분양주택과 사회혼합(소셜믹스)이 되도록 동호수를 분산배치	

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

□ 경미한 변경 가능한 주동변경 예시

구분	기정 건축배치도	경미한 변경 가능	경미한 변경 불가능
주동 형태			

6. 도시관리계획에 관한 사항(변경)

가. 용도지역·지구 결정(변경)

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기 정	증 감	변 경		
주거 지역	계		359,278.4	-	359,278.4	100.0	-
	일반 주거 지역	제1종일반주거지역	15,094.0	증) 2,668.0	17,762.0	4.9	-
		제2종일반주거지역(7층)	49,970.0	감) 1,951.0	48,019.0	13.4	-
		제2종일반주거지역	205,086.0	감) 145,841.0	59,245.0	16.5	-
		제3종일반주거지역	89,128.4	증) 145,124.0	234,252.4	65.2	-
	준주거지역		-	-	-	-	-

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표 시번호	위치	용도지역(㎡)		면적(㎡)	용적률 (%)	변 경 사 유
		기정	변경			
①	미아동 438 일대	1종일반 주거	2종일반 주거(7)	417	-	• 학교부지 변경에 따른 용도지역 조정으로 정비사업 완료 후 일 체적 관리를 위하여 제2종일반주거지역(7층)으로 변경
②	미아동 441-29 일대	1종일반 주거	3종일반 주거	2,436	-	• 토지이용계획 변경에 따라 변경하였으며, 정비사업 완료 후 일체적 관리를 위하여 제3종일반주거지역으 로 변경
③	미아동 438 일대	2종일반 주거(7)	3종일반 주거	11,784	-	• 토지이용계획 변경에 따라 변경하였으며, 정비사업 완료 후 일체적 관리를 위하여 제3종일반주거지역으 로 변경
④	미아동 637-40 일대	2종일반 주거	1종일반 주거	5,521	-	• 어린이공원 면적 증가에 따른 용도지역 조정으로 정비사업 완 료 후 일체적 관리를 위하여 제1종일반주거지역으로 변경
⑤	미아동 438 일대	2종일반 주거	2종일반 주거(7)	9,416	-	• 학교부지 변경에 따른 용도지역 조정으로 정비사업 완료 후 일 체적 관리를 위하여 제2종일반주거지역(7층)으로 변경
⑥	미아동 432-2 일대	2종일반 주거	3종일반 주거	130,904	-	• 토지이용계획 변경에 따라 변경하였으며, 정비사업 완료 후 일체적 관리를 위하여 제3종일반주거지역으 로 변경

나. 도시계획시설 결정 조서 (변경)

1) 교통시설(변경)

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	1-9-1	20~23	보조 간선	2,050 (630)	중로1-48	중로1-47	일반 도로		건설부고시 제533호 (68.09.02.)	
변경	중로	1	65	20~25	보조 간선	3,450 (630)	대로1-8 (도봉로)	대로3-58	일반 도로	삼양동 사거리	건설부고시 제738호 (63.12.24.)	강북구 고시 제2021-49호 기준 오류정정
기정	중로	1	47	20~30	보조 간선	5,055 (466)	미아동	수유동	일반 도로		건설부고시 제738호 (63.12.24.)	

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	458	22	보조 간선	596	미아동 637-359 중로1-47	미아동 862-1 소로1-814	일반 도로		서고제350호 (20.08.27.)	
변경	중로	1	458	22~22.8	보조 간선	596	미아동 637-359	미아동 862-1	일반 도로		서고제350호 (20.08.27.)	확폭
기정	중로	1	503	20	보조 간선	724 (580)	미아동 560-30	미아동 126-337	일반 도로		서고제387호 (78.08.03.)	
기정	중로	2	483	18	집산 도로	384	미아동 637-359 중로1-458	미아동 860-140	일반 도로		서고제90호 (10.03.18.)	
변경	중로	2	483	18~21.5	집산 도로	369	미아동 637-359	미아동 860-116	일반 도로		서고제90호 (10.03.18.)	확폭 및 선형변경
기정	중로	2	484	18	집산 도로	174	미아동 1261-280 중로1-503	미아동 1261-72	일반 도로		서고제3호 (69.01.18.)	
기정	중로	3	482	12~16	국지 도로	273	미아동 862-1 중로1-458	미아동 480-7 중로1-503	일반 도로		서고제354호 (90.10.24)	
기정	소로	2	1	8	국지 도로	239	미아동 474-4 중로2-484	미아동 471-14 중로3-482	일반 도로		서고제6호 (23.01.05)	
기정	소로	2	2	8	국지 도로	248	미아동 474-4 중로2-484	미아동 471-14 중로3-482	일반 도로		서고제90호 (10.03.18.)	
기정	소로	2	3	8	국지 도로	59	미아동 61-86	미아동 468-10	일반 도로		서고제445호 (08.12.11.)	
기정	소로	2	4	8	국지 도로	210	미아동 637-440 중로1-47	미아동 1261-634 중로2-484	일반 도로		서고제105호 (83.02.24.)	
기정	소로	3	1	6	국지 도로	30	미아동 1261-423 소로2-4	미아동 1261-431	일반 도로		서고제18호 (19.01.10.)	
기정	소로	3	2	6	특수 도로	50 (35)	미아동 1261-531	미아동 813-6	보행자 전용 도로 (고가)		서고제18호 (19.01.10.)	공공청사②(28.6㎡), 삼양로(199.3㎡), 폭포소공원(72.1㎡)과 중복결정
기정	소로	2	114	8~10	국지 도로	99	미아동 673-1 중로3-481	미아동 681	일반 도로		서고제350호 (20.08.27.)	
변경	소로	1	A	10	국지 도로	106	미아동 673-1	미아동 860-66	일반 도로		서고제350호 (20.08.27.)	확폭 및 도면 (시점) 오기정정
기정	소로	1	1	10	국지 도로	190	미아동 883 중로1-47	미아동 673-1	일반 도로		서고제350호 (20.08.27.)	도면(종점) 오기정정
기정	소로	2	(-)	8	국지 도로	230	미아동 455-25	미아동 415-1	일반 도로		서고제350호 (20.08.27.)	
변경	소로	3	(-)	7	국지 도로	230	미아동 455-25	미아동 415-1	일반 도로		서고제350호 (20.08.27.)	

주) 연장 내 ()는 재정비촉진지구 내 해당함

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-1-9-1	중로 1-65	• 폭원 변경 : 20~23m → 20~25m • 도로 내용 변경 - 연장 : 2,050m → 3,450m - 기점 : 중로1-48 → 대로1-8 - 종점 : 중로1-47 → 대로3-58	• 강북구고시 제2021-49호 기준에 따라 도로명, 연장, 기종점 등 오류정정
중로 1-458	중로 1-458	• 폭원 변경 : 22m → 22~22.8m	• 보도 안전을 고려하여 일부 확폭
중로 2-483	중로 2-483	• 폭원 변경 : 18m → 18~21.5m • 선형 일부 변경	• 도로 안전 및 통행속 확보 등을 위해 선형 일부 변경
소로 2-114	소로 1-A	• 폭원 변경 : 8~10m → 10m	• 도로 안전을 고려하여 일부 확폭
소로 2-(-)	소로 3-(-)	• 폭원 변경 : 8m → 7m	• 현황을 고려하여 선형 정비

2) 공간시설(변경)

가) 광 장 : 변경없음 (서고 제2010-90호)

나) 공원(변경)

○ 총괄표

구 분	기 정		변 경	
	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)
합 계	4	14,686	4	16,286
문화공원	2	8,644	1	3,200
어린이공원	1	5,186	1	8,649
소공원	1	856	2	4,437

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	②	공원	문화공원	미아동 439-181 일대	5,444	-	-	서고 2010-90 (10.03.18.)	-
변경	②	공원	소공원	미아동 439-181 일대	-	감) 1,863	3,581	서고 2010-90 (10.03.18.)	-
변경	③	공원	어린이 공원	미아동 637-238 일대	5,186	증) 3,463	8,649	서고 2010-90 (10.03.18.)	-
기정	④	공원	문화 공원	미아동 637-56 일대	3,200	-	3,200	서고 제90호 (10.03.18.)	-
기정	⑥	공원	소공원	미아동 476-252 일대	856	-	856	서고 제90호 (10.03.18.)	-

○ 공원 결정(변경) 사유서

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

다) 녹지 : 변경없음 (서고 제2020-423호)

3) 공공·문화체육시설(변경)

가) 학교 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉔	학교	초중고	미아동 471-2 일대	26,013	-	26,013	서고115 (75.07.22.)	영훈 초중고
변경	㉕	학교	초등학교	미아동 438 일대	12,410	증) 3,238	15,648	서울특별시 교육위원회고시 제5호(87.02.21.)	송천초교
폐지	②	학교	유치원	미아동 438 일대	5,340	감) 5,340	-	서고 2010-90 (10.03.18.)	

○ 학교 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉕	초등학교	위치 및 면적 변경 (증 3,238㎡)	- 성북강북교육지원청 협의의견 반영 - 송천초등학교 현황면적(15,648㎡) 유지 - 단설유치원을 초등학교 내 병설유치원으로 변경
②	유치원	폐지	

※ 초등학교(병설유치원, 지하주차장 포함) 건립비용은 미아2재정비촉진구역에서 부담

나) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	2	공공청사	-	미아동 1261-548 일대	1,409	-	1,409	서고18 (19.01.10)	건축물 기부채납 (연면적 2,030㎡)
기정	①	공공청사	-	미아동 469-22 일대	2,500	-	-	서고2010-90 (10.03.18.)	송천동 주민센터 (용적률 200%) 문화시설 복합설치
변경	①	공공청사	-	미아동 679-9 일대	-	증) 700	3,200	서고2010-90 (10.03.18.)	송천동 주민센터 및 사회복지시설을 중복결정
기정	②	공공청사	-	미아동 469-47 일대	1,561	-	-	서고2020-350 (20.08.27.)	공공급식센터 (용적률 200%) 서울시 귀속

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	③	공공청사	-	미아동 455-27 일대	-	증) 539	2,100	서고2020-350 (20.08.27.)	서울시민대학 서울시 귀속
폐지	③	노인복지시설 및 공공청사③	-	미아동 469-6 일대	1,500	감) 1,500	-	서고2010-90 (10.03.18.)	사회복지시설로 변경

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

○ 공공청사 결정(변경) 사유서

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

다) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	사회복지시설	-	미아동 679-9 일대	-	증) 3,200	3,200	-	노인종합복지관+데이케어센터

※ 사회복지시설 면적 3,200㎡는 공공청사①과 중복결정

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

○ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

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

7. 서울특별시 도시재정비위원회 심의결과

○ 2025년 제9차('25.11.27) 도시재정비 위원회 개최결과 : '수정가결'

구분	심 의 의 결
1	[수정가결 요청한 사항 반영] • (교통) 소로 1~1호선(폭10m) 진출입구 원화차로 삭제(도로 일부를 확지로 변경)
2	[수정가결 요청한 사항 반영] • (기타) 건축한계선 일부 추가 및 변경
3	[다음 사항들을 검토·반영하여 통합위원회 심의, 건축위원회 심의 등 시행] • 공공보행통로 삭제하고, 정비계획에 통행구간 10m 이상으로 별도 표기할 것
4	[다음 사항들을 검토·반영하여 통합위원회 심의, 건축위원회 심의 등 시행] • 시민대학을 초등학교와 연계하여 사용할 수 있는 방법(운동장과의 물리적 연결, 프로그램을 통한 연결 등) 검토할 것
5	[다음 사항들을 검토·반영하여 통합위원회 심의, 건축위원회 심의 등 시행] (사면처리계획) • 경사도 사면처리에 대한 구체적 조성 계획(안) 제시할 것 • 단지내 보·차로와 인접한 옹벽 발생부(대크면), 주차장 진입부 등 벽면 처리계획(조경, 입면) 관련 구체적 조성 계획(안) 제시할 것
6	[다음 사항들을 검토·반영하여 통합위원회 심의, 건축위원회 심의 등 시행] (교통처리계획) • 기반시설 우선 시공 부분(도로구간 남북측 선시공 등)에 대하여 교통영향평가 검토하여 계획할 것 • 2~2획지 진출입구 2개소로 세대수(약 2,300세대)를 고려할 때 출퇴근시간 교통 정체 등 우려되므로, 추후 교통영향평가시 램프 용량·운용계획 등을 면밀히 검토하여 교통계획 수립·반영할 것

※ 세부내용은 결정도서 참조

8. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 붙임[미아재정비촉진(확장)지구 재정비촉진계획 변경(총괄)] 및 미아재정비촉진(확장)지구 재정비촉진계획 결정(미아2구역)도서」에 명시

9. 지형도면은 서울특별시 주택실 재정비촉진과와 강북구 주거정비과에 비치한 도면과 같음

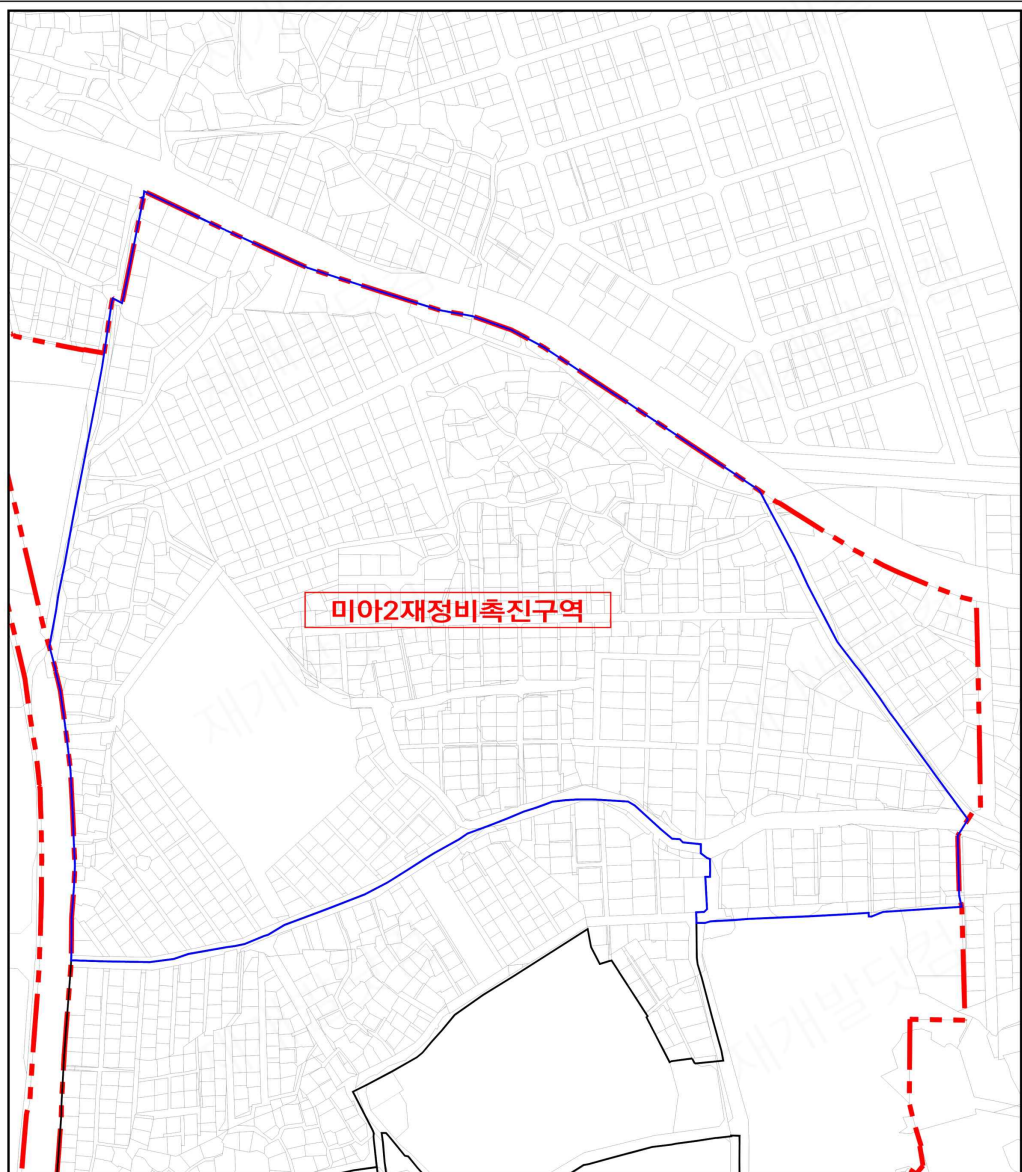
※ 첨부된 도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음.

10. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택실 재정비촉진과(☎ 02-2133-7214) 및 강북구 주거정비과(☎ 02-901-2564)에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<관련도면>

■ 미아2재정비촉진구역 재정비촉진구역 결정도(변경없음)



미아재정비촉진(확장)지구
재정비촉진계획

미아2재정비촉진구역

재정비촉진구역 결정도

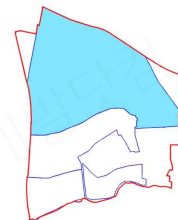


scale : 1/3,500
0 25 50 100m

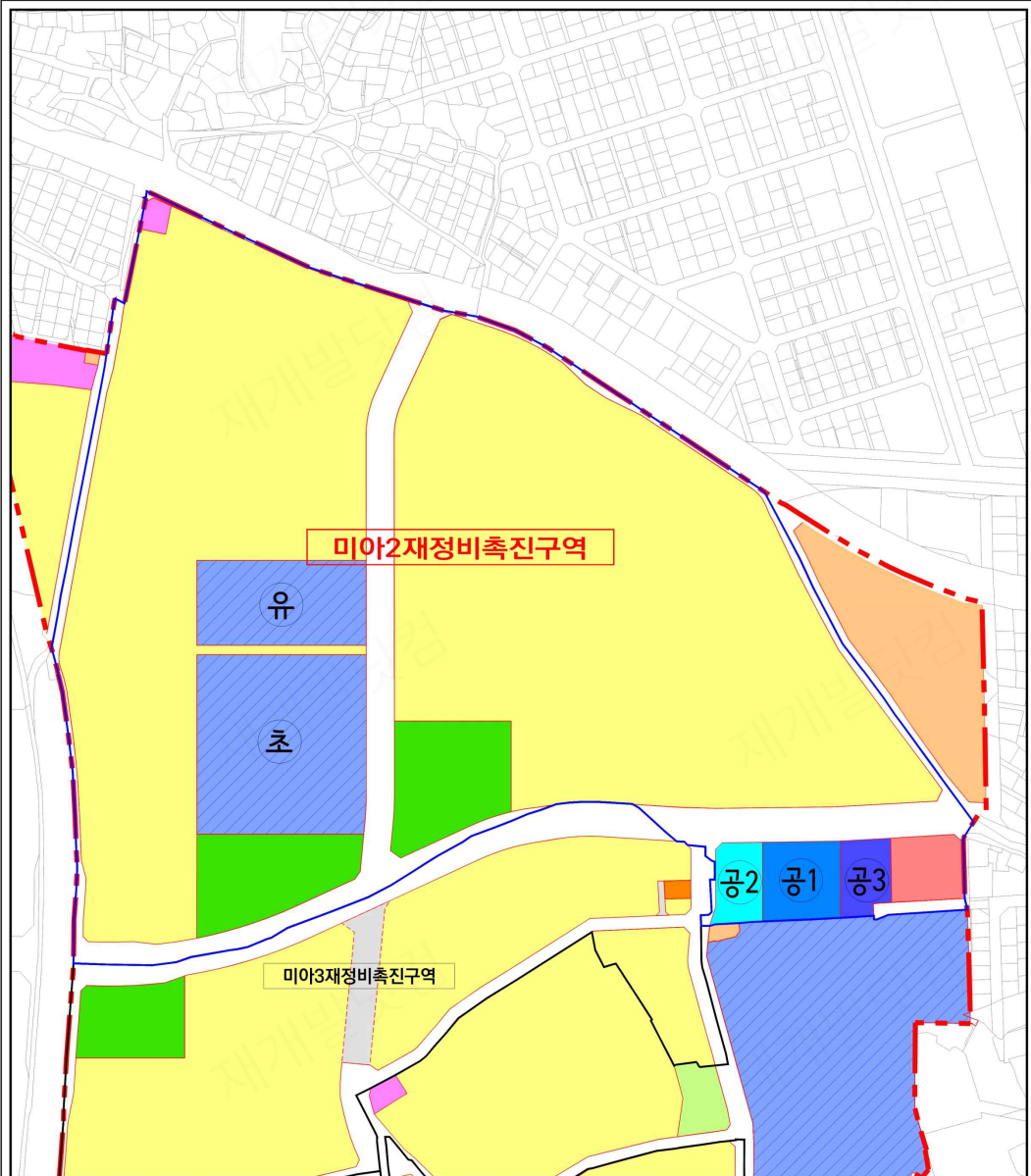
■ LEGEND

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계

■ Key map



■ 미아2재정비촉진구역 토지이용계획도(기정)



미아재정비촉진(확장)지구
재정비촉진계획

미아2재정비촉진구역

토지이용계획도 (기정)



scale : 1/3,500
0 25 50 100m

■ LEGEND

- | | |
|--------------|-------------------|
| --- 재정비촉진지구계 | 공1 공공청사① |
| --- 재정비촉진구역계 | 공2 공공청사② |
| 공동주택 | 공3 노인복지시설 및 공공청사③ |
| 종 교 | 공 원 |
| 근린생활시설 | |
| 학 교 | |

■ Key map



■ 미아2재정비촉진구역 토지이용계획도(변경)



미아재정비촉진(확장)지구
재정비촉진계획

미아2재정비촉진구역

토지이용계획도 (변경)



scale : 1/3,500
0 25 50 100m

■ LEGEND

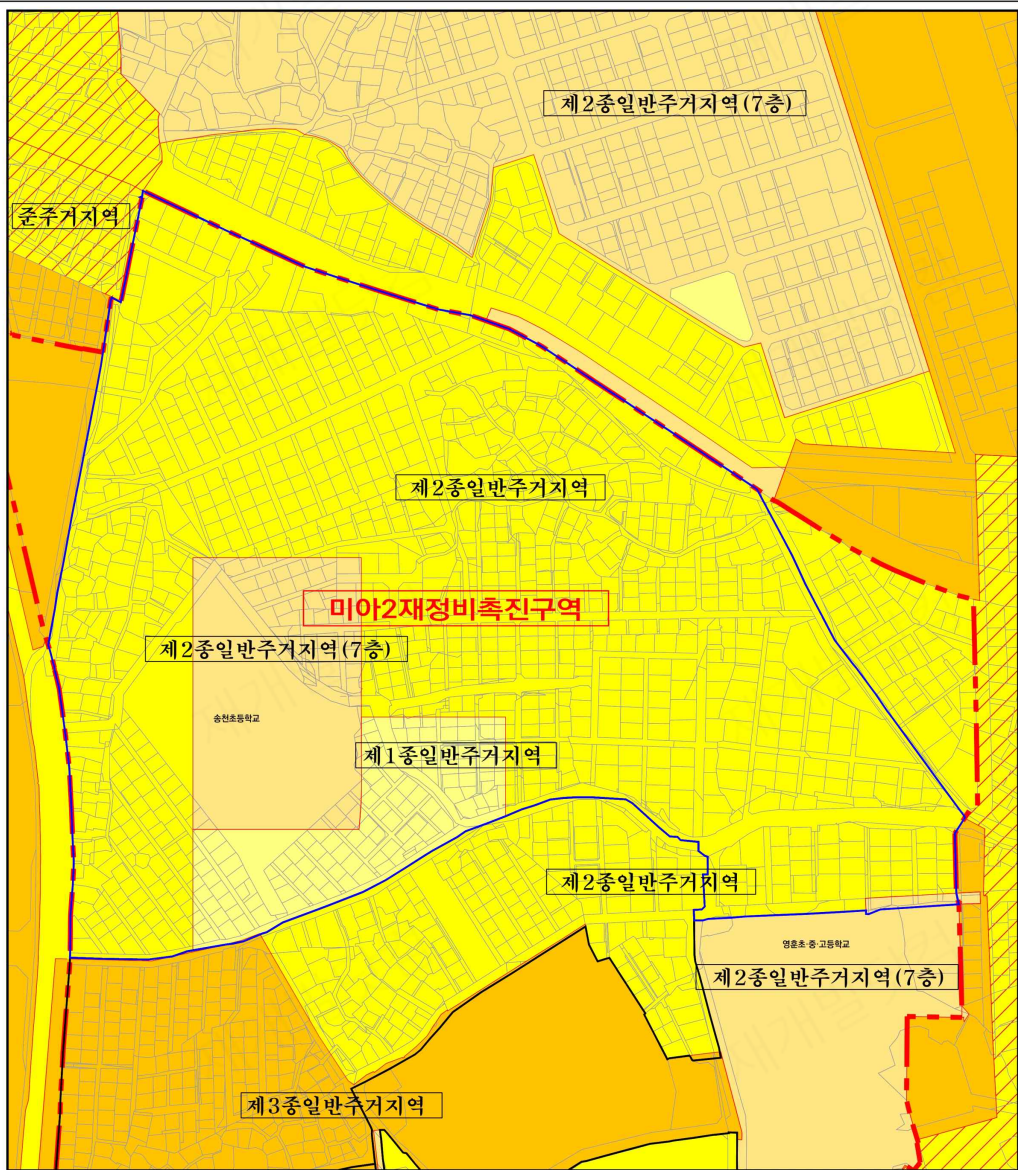
- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 공통주택
- 종 교
- 학 교
- 공1 공공청사①
- 공3 공공청사③
- 공 원

■ Key map



<관련도면>

■ 미아2재정비촉진구역 용도지역·지구 결정도(기정)



미아재정비촉진(확장)지구
재정비촉진계획

미아2재정비촉진구역

용도지역 결정도 (기정)



scale : 1/3,500
0 25 50 100m

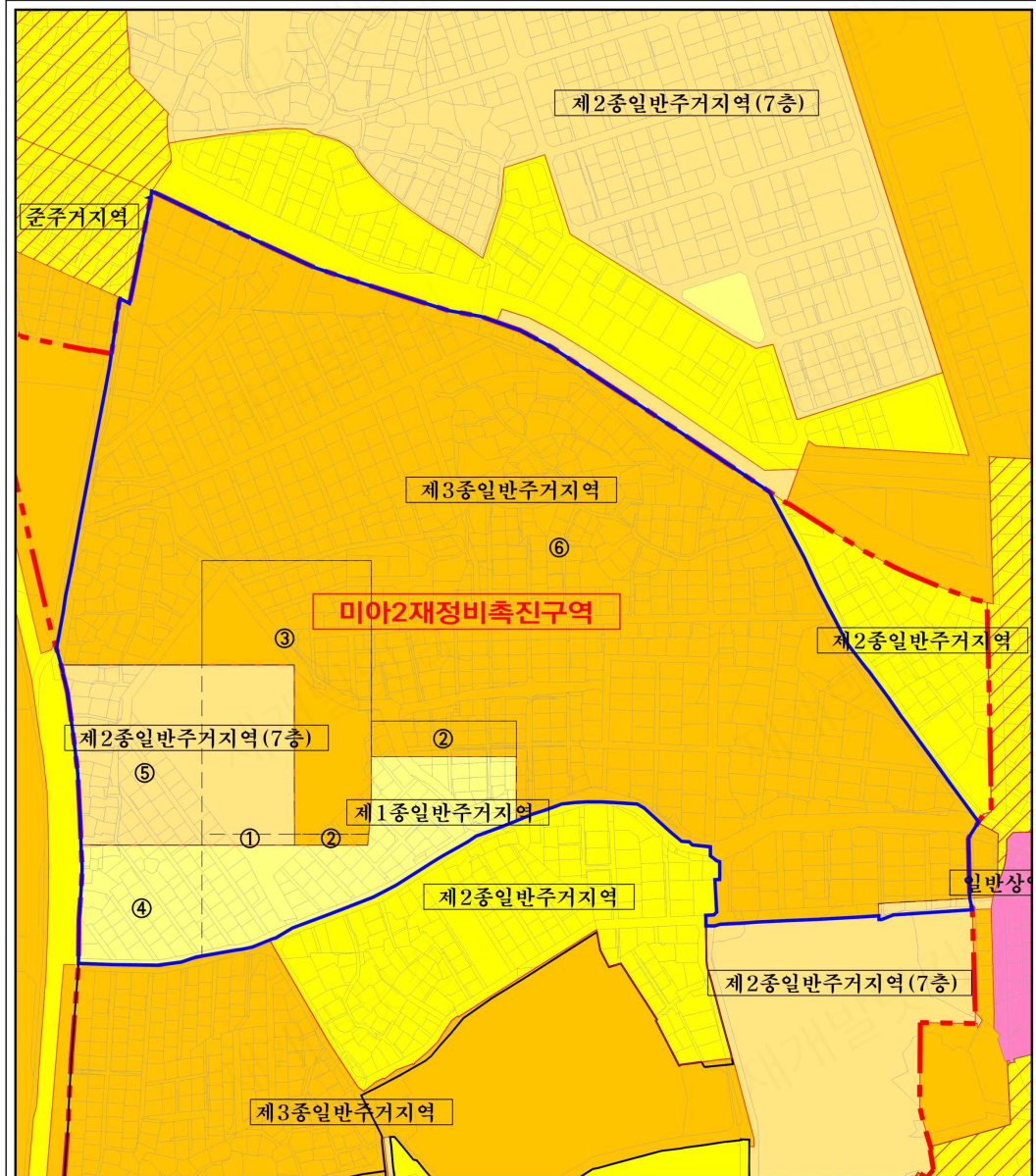
■ LEGEND

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

■ Key map



■ 미아2재정비촉진구역 용도지역·지구 결정도(변경)



미아재정비촉진(확장)지구
재정비촉진계획

미아2재정비촉진구역

용도지역 결정도 (변경)



scale : 1/3,500
0 25 50 100m

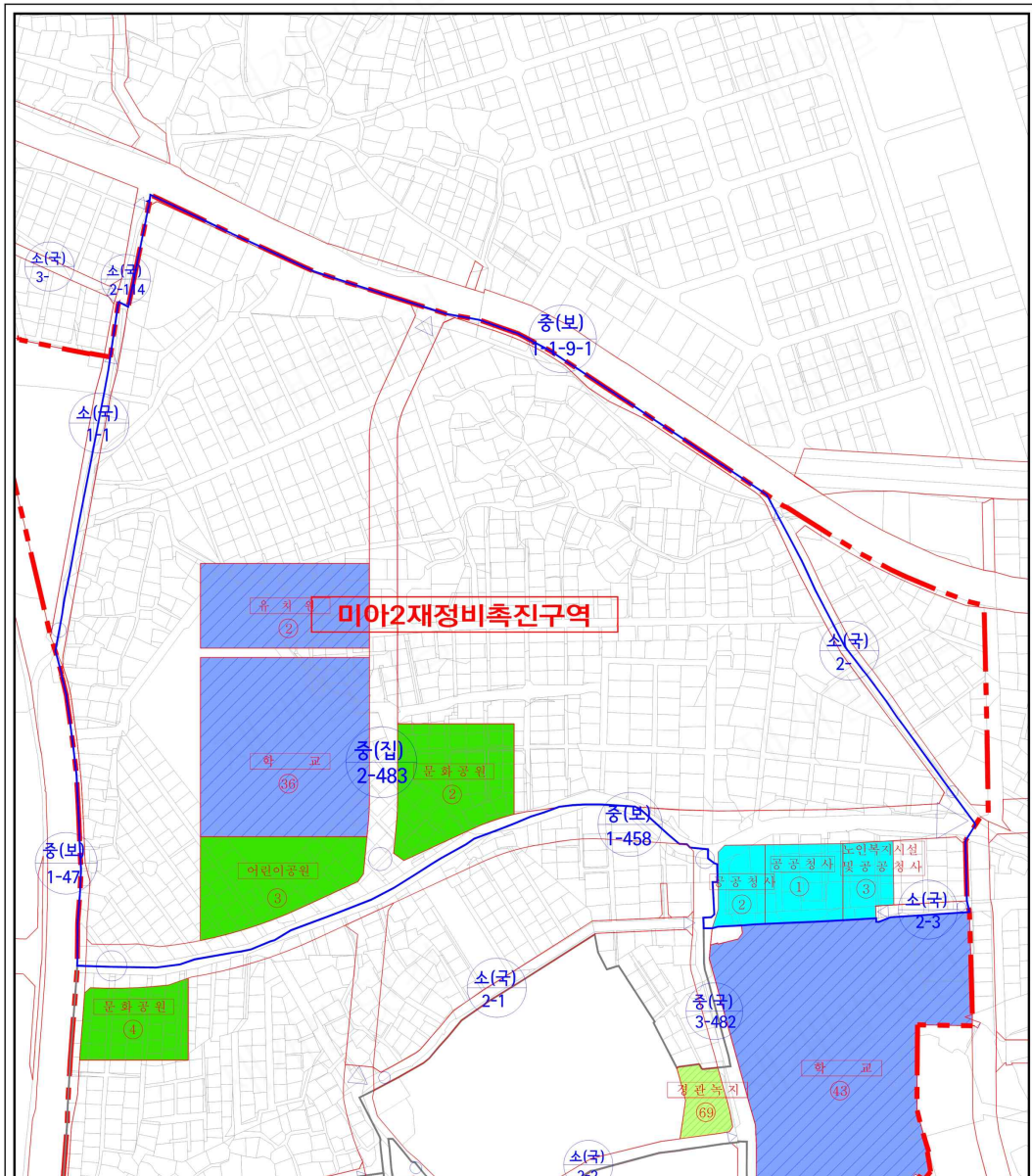
■ LEGEND

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역

■ Key map



■ 미아2재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(기정)



미아재정비촉진(확장)지구
재정비촉진계획

미아2재정비촉진구역

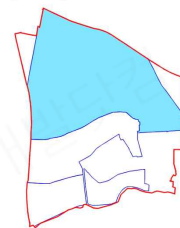
도시계획시설 결정도 (기정)



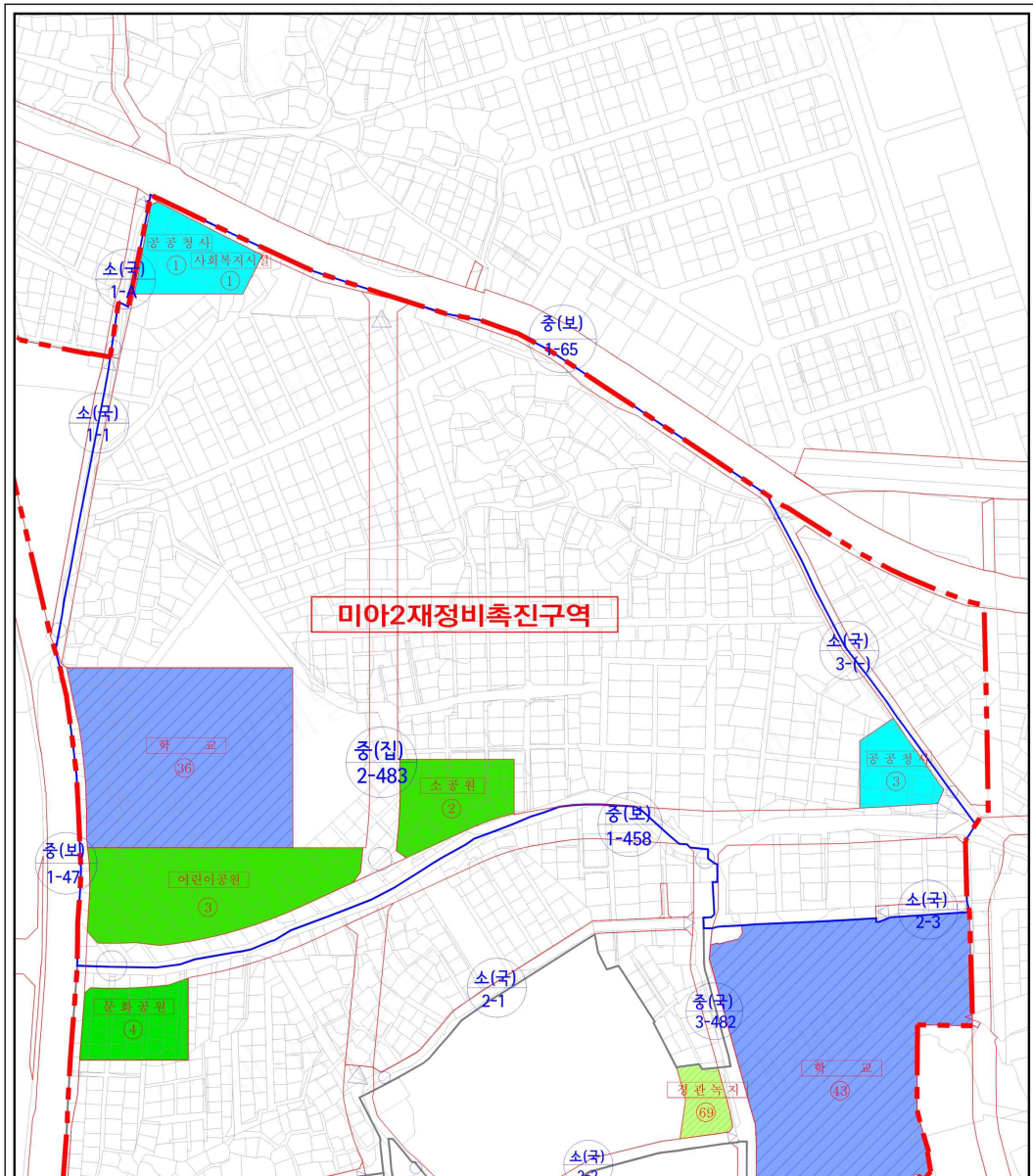
■ LEGEND

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 도로
- 공원
- 학교
- 공공청사
- 기타도시계획시설

■ Key map



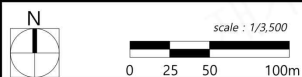
■ 미아2재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(변경)



미아재정비촉진(확장)지구
재정비촉진계획

미아2재정비촉진구역

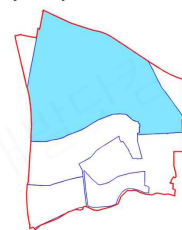
도시계획시설 결정도(변경)



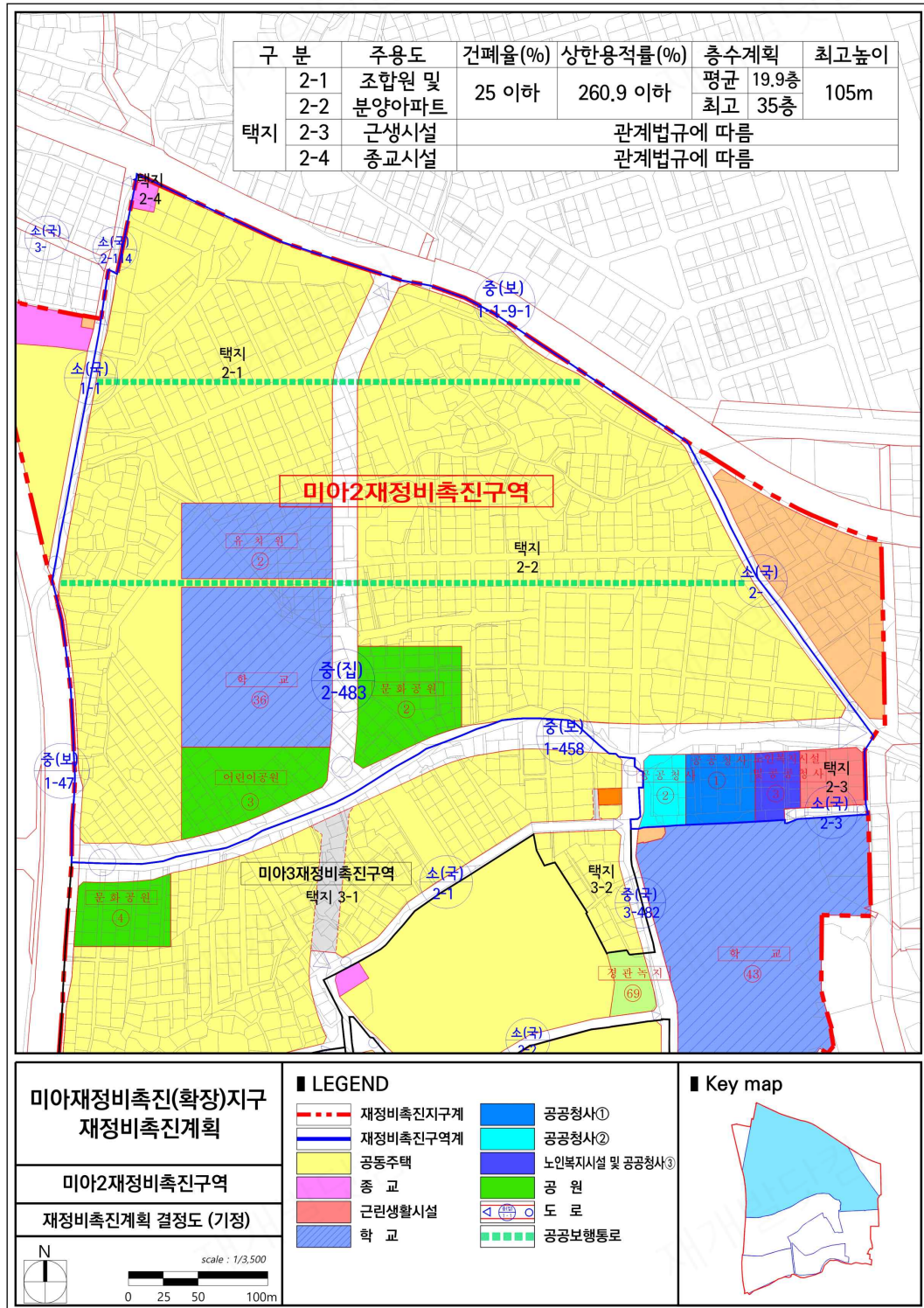
■ LEGEND

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 도 로
- 공 원
- 학 교
- 공공청사
- 사회복지시설
- 기타도시계획시설

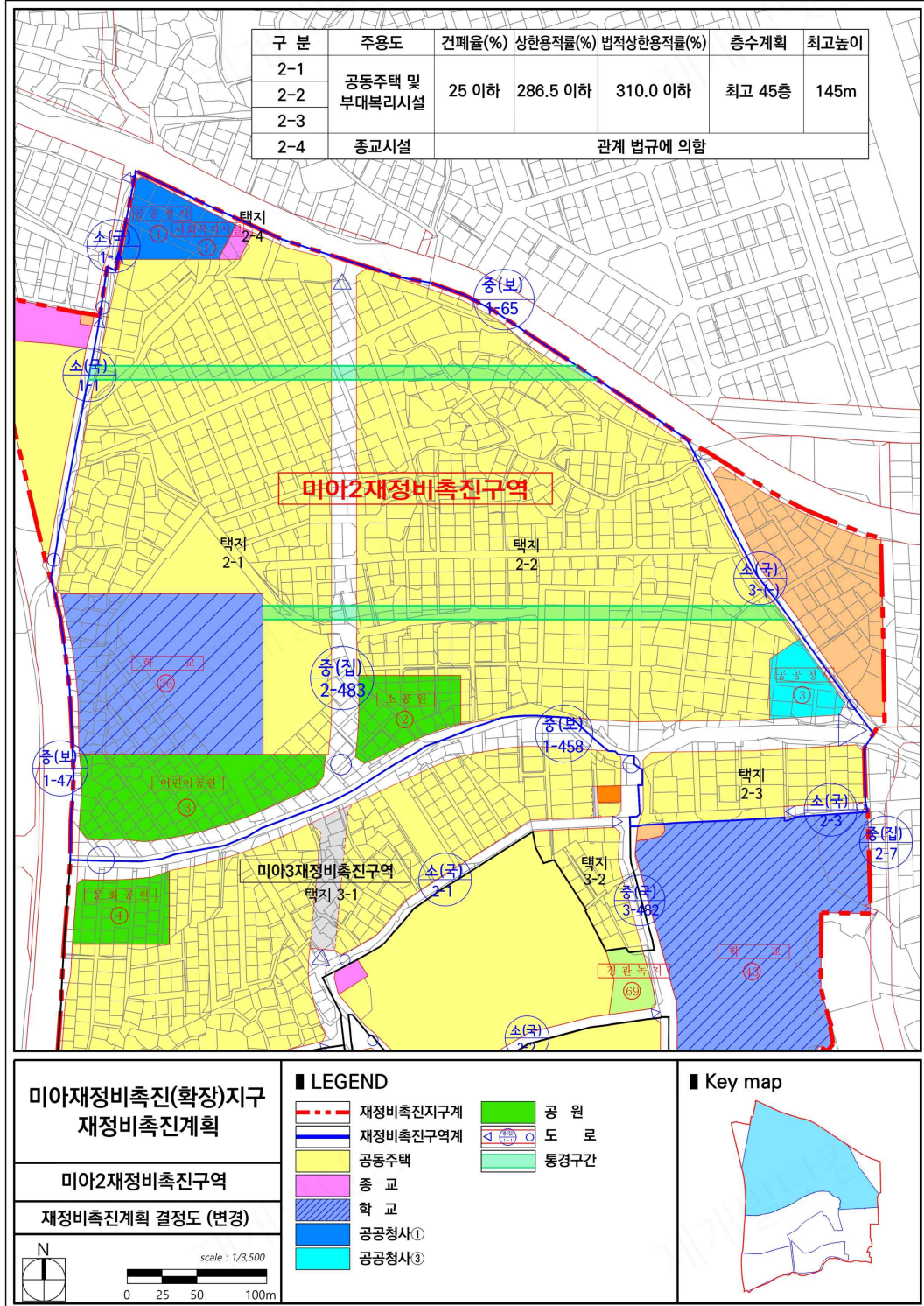
■ Key map



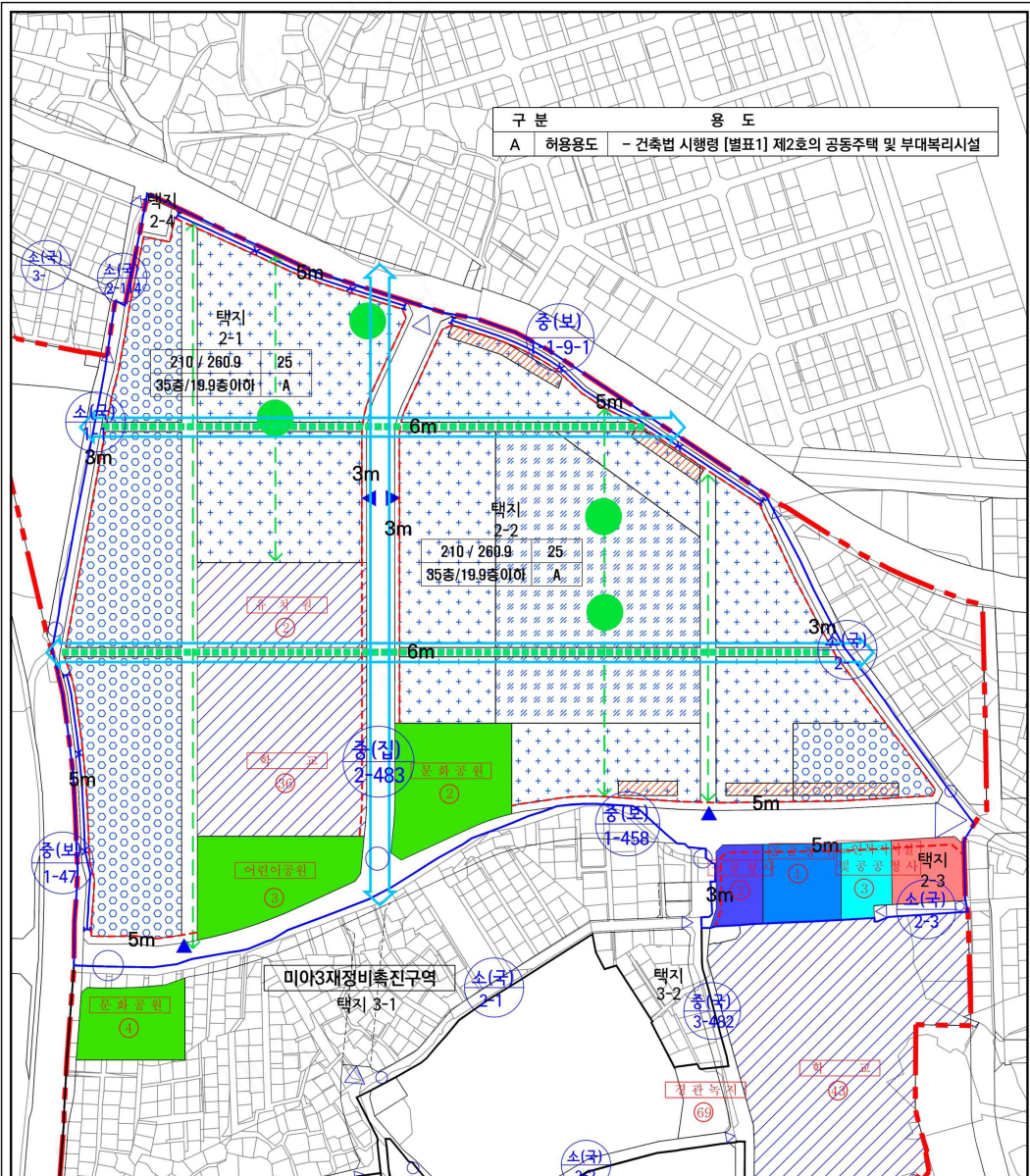
■ 미아2재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(기정)



■ 미아2재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(변경)



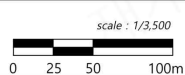
■ 미아2재정비촉진구역 지구단위계획 결정도(기정)



미아재정비촉진(확장)지구
재정비촉진계획

미아2재정비촉진구역

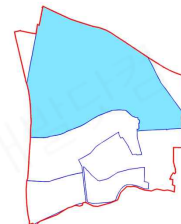
지구단위계획 결정도(기정)



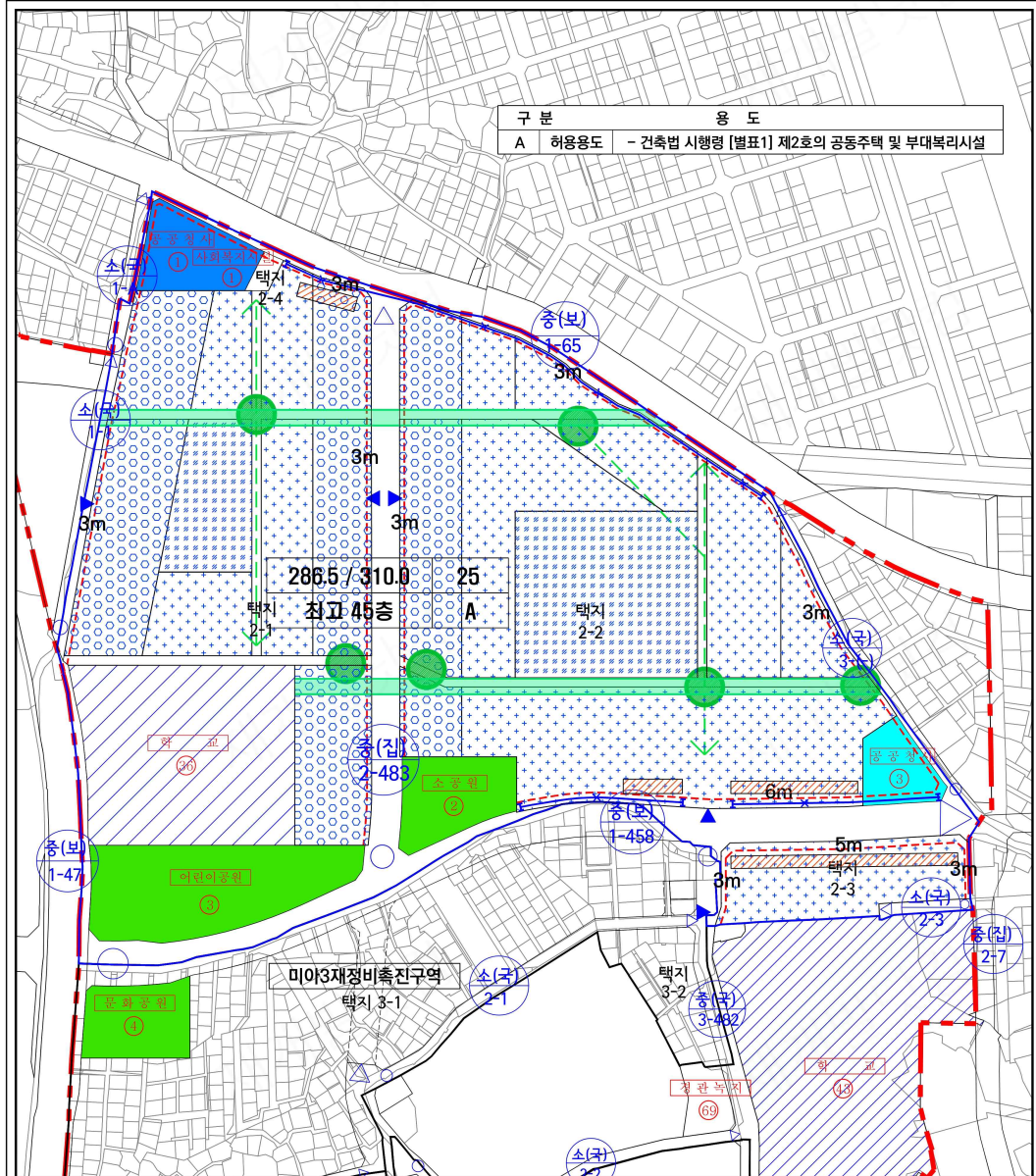
■ LEGEND

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 탐상형 배치구간
- 탐상형 배치구간(초고층)
- 판상형 배치구간
- 연도형상가 배치구간
- 단지내광장
- 건축한계선
- 공공보행통로
- 통경확보구간
- 보행동선
- 차량출입불허구간
- 차량출입구
- 기준/상한용적률
- 최고/평균층수
- 건폐율
- 허용용도

■ Key map



■ 미아2재정비촉진구역 지구단위계획 결정도(변경)



미아재정비촉진(확장)지구
재정비촉진계획

미아2재정비촉진구역

지구단위계획 결정도(변경)

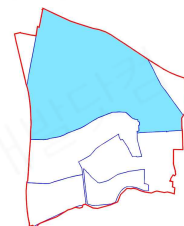


scale : 1/3,500
0 25 50 100m

■ LEGEND

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 탐상형 배치구간
- 탐상형 배치구간(초고층)
- 판상형 배치구간
- 연도형상가 배치구간
- 단지내광장
- 건축한계선
- 통경구간
- 보행동선
- 차량출입불허구간
- 차량출입구
- 상한/법적상한
- 최고층수
- 건물용
- 허용용도

■ Key map



붙임 : 미아재정비촉진(확장)지구 재정비촉진계획 변경(총괄)

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적(변경없음)

명칭		유형	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
미아 재정비 촉진지구	계	주거지형	강북구 미아동 438번지 일대	937,886.1	-	937,886.1	-
	기존지구			578,607.7	-	578,607.7	-
	확장지구			359,278.4	-	359,278.4	-

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도(변경)

- 기준년도 : 2004년
- 목표년도 : 2030년(기정) → 2033년(변경)

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경없음)

4. 재정비촉진계획의 개요(변경)

1) 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		359,278.4	-	359,278.4	100.0	-
주택 건설 용지	소 계	236,807.0	증) 1,546.0	238,353.0	66.3	-
	주거용지	236,807.0	증) 1,546.0	238,353.0	66.3	-
기반 시설 용지	소 계	115,361.4	증) 354.0	115,715.4	32.2	-
	공공시설	1,409.0	-	1,409.0	0.4	도시재생지원센터, 육아종합지원센터
	공공청사①	2,500.0	증) 700.0	3,200.0	0.9	송천동주민센터 및 사회복지시설을 중복결정
	공공청사③	1,561.0	증) 539.0	2,100.0	0.6	공공급식센터(공공청사②) → 서울시민대학 동북권 캠퍼스(공공청사③)
	노인복지시설 및 공공청사③	1,500.0	감) 1,500.0	-	-	사회복지시설로 변경, 공공청사①로 이전
	학 교	38,007.0	증) 3,238.0	41,245.0	11.5	송천초교 이전(병설유치원 포함), 영훈학교
	유 치 원	5,340.0	감) 5,340.0	-	-	단설유치원 → 송천초 내 병설유치원
	공 원	14,686.0	증) 1,600.0	16,286.0	4.5	어린이공원 5,186㎡ → 8,649㎡, 문화공원 5,444㎡ → 소공원 3,581㎡
	녹 지	1,167.0	-	1,167.0	0.3	-
	광 장	491.0	-	491.0	0.1	-

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
	도 로	48,700.4	증) 1,117.0	49,817.4	13.9	도로 내 보도 확보 등 정비
	근린생활시설	1,900.0	감) 1,900.0	-	-	근린생활시설 → 공동주택
	종교용지	5,013.0	-	5,013.0	1.4	-
	준치설용지	197.0	-	197.0	0.1	3구역

2) 인구·주택수용계획: (기정) 17,068인 / 6,465세대 → (변경) 18,345인 / 6,949세대

주택유형		주택수(호)			인구수(인)			비고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
	합 계	6,465	증) 484	6,949	17,068	증) 1,277	18,345	2.64인/ 가구
	소계	5,439	증) 484	5,923	14,360	증) 1,277	15,637	
축진 구역	60㎡이하	3,272	감) 380	2,892	8,639	감) 1,004	7,635	
	60~85㎡이하	1,893	증) 744	2,637	4,998	증) 1,964	6,962	
	85㎡초과	274	증) 120	394	723	증) 317	1,040	
	준치지역	1,026	-	1,026	2,708	-	2,708	

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경)

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

4) 공원·녹지 및 환경보전계획(변경)

구 분	개소	면적(㎡)			특 성
		기정	변경	변경후	
	합계	15,853	증) 1,600	17,453	전체구역면적의 5.5% 세대당 2.7㎡
②	1개소	5,444	감) 1,863	3,581	청소년교육문화공원 → 소공원
③	1개소	5,186	증) 3,463	8,649	어린이공원
④	1개소	3,200	-	3,200	송천문화공원
⑥	1개소	856	-	856	소공원
녹지	1개소	1,167	-	1,167	경관녹지 (기 설치)

5) 교통계획(변경)

- 도로명, 자전거 도로계획 등 변경(결정도서 참조)

6) 경관계획(변경)

- 스카이라인계획 변경(경관성검토서 참조)

7) 도시·주거환경정비기본계획: 재건축사업 및 재개발사업부문 (변경)

- 재건축사업부문 (변경없음)

- 재개발사업부문 (변경)

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적 (ha)	기준용적률 (원화)(%)	건폐율	층수	추진 단계	주택 유형	비고
기정	미아2	C	미아동	403-44	18.0	210	25%	35층 이하	1	공동	
변경	미아2	C	미아동	403-44	18.0	220	25%	45층 이하	1	공동	
기정	미아3	C	미아동	636-32	5.8	208.01	60%	-	2	공동	
기정	미아4	C	미아동	1261-376	2.8	210(주)	50%	-	2	공동	

※ 추진단계는 재정비촉진계획에서 정하는 단계적 사업추진계획서에 따름

주) 미아4구역 : 기준용적률은 210%이며, 기준용적률(원화)는 단독주택세입자대책을 반영한 212.02%

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(변경없음)

구 분		위치	면적(㎡)			사업의종류
			기 정	증 감	변 경	
재정비촉진지구			359,278.4	-	359,278.4	
촉진구역	소 계		284,091.4	-	284,091.4	
	미아2재정비촉진구역	미아동 403-44	179,566.0	-	179,566.0	주택재개발
	미아3재정비촉진구역	미아동 636-32	57,553.4	-	57,553.4	주택재개발
	미아4재정비촉진구역	미아동 1261-376	28,497.0	-	28,497.0	주택재건축
	미아5재정비촉진구역	미아동 476	18,475.0	-	18,475.0	사업완료
존치관리구역			75,187.0	-	75,187.0	

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경)

가. 미아2재정비촉진구역(재개발사업) (변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		179,566	-	179,566	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	15,094	증) 2,668	17,762	9.9	-
	제2종일반주거지역(7층)	18,631	감) 1,951	16,680	9.3	

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	증 감	변 경		
	제2종일반주거지역	145,841	감) 145,841	-	-	
	제3종일반주거지역	-	증) 145,124	145,124	80.8	-

나. 미아3재정비촉진구역(재개발사업) (변경없음)

다. 미아4재정비촉진구역(재건축사업) (변경없음)

라. 미아5재정비촉진구역(재개발사업) (변경없음)

10) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경)

구분		주용도	용적률(%)			건폐율(%)	총수	
			기준(원화)	상한	법적상한		최고/평균층수	최고높이
미아2 재정비 촉진구역	기정	공동주택 및 부대복리시설	210	260.9	-	25% 이하	35층/19.9층	105m
	변경	공동주택 및 부대복리시설	220주1)	286.5	310%	25% 이하	45층/ -	145m
미아3재정비 촉진구역		공동주택 및 부대복리시설	208.01주2)	244.4주3)	244.4	60% 이하	35층/ -	107m
미아4재정비 촉진구역		공동주택 및 부대복리시설	212.02주4)	252.96	265.55	50% 이하	28층/23.5층	90m
미아5재정비 촉진구역		공동주택 및 부대복리시설	190	230.0	-	60% 이하	15층/14.0층	48m

※ 최고높이는 건축법 제60조제1항에 의한 가로구역별 최고높이임

주) 1. 미아2 : 소형주택, 고령화, 저출산, 사업성 보정 인센티브 적용, 2. 미아3 : 용도지역별 가중평균 및 사업성 보정계수 적용

3. 미아3 : 역세권 완화 적용, 4. 미아4 : 단독주택세입자대책 반영

11) 기반시설의 비용분담계획(변경)

구 역 명		구역면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)					
			계획기반시설 ①	계획기반시설내 국공유지 ②	기존기반시설내 국공유지 ③	유상매입 시설④	순부담면적 (①-②-③-④)	
							면적	비율
계	기정	284,091.4	67,547.1	15,268.8	14,915.0	-	37,363.3	13.2
	변경	284,091.4	73,615.5	14,919.7	13,783.2	-	44,912.6	15.8
미아2 재정비 촉진구역	기정	179,566.0	41,291.0	6,924.0	8,494.0	-	25,873.0	14.4
	변경	179,566.0	47,359.4주1)	6,574.9	7,362.2	-	33,422.3	18.6

구역명	구역면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)					
		계획기반시설 ①	계획기반시설내 국공유지 ②	기존기반시설내 국공유지 ③	유상매입 시설④	순부담면적 (①-②-③-④)	
						면적	비율
미아3재정비 촉진구역	57,553.4	14,633.4	5,057.8	3,055.0	-	6,520.6	11.3
미아4재정비 촉진구역	28,497.0	9,328.7주2)	2,904.0	3,057.0	-	3,367.7	11.8
미아5재정비 촉진구역	18,475.0	2,294.0	383.0	309.0	-	1,602.0	8.7

주) 1. 미아2구역 계획기반시설 : 공공청사①, ③의 건립비용에 대한 환산부지 면적 9,486.4㎡ 포함

2. 미아4구역 계획기반시설 : 공공시설 [도시재생지원센터(연면적 1,280㎡), 육아종합지원센터(연면적 750㎡)] 건립비용에 대한 환산부지면적 1,386㎡ 및 보행연결로 [폭 6m x 길이 50m 중 210㎡] 설치비용에 대한 환산부지면적 418.7㎡ 포함

※ 미아5재정비촉진구역 사업완료

12) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경)

구분		전체 세대수	임대주택 등 (호)			
			소계	40㎡ 이하	40 ~ 50㎡	50㎡ 초과
미아2재정비촉진구역	기정	3,519	604	238	178	188
	변경	4,003	710	167	135	408
미아3재정비촉진구역		1,051	158	107	36	15
미아4재정비촉진구역		493	10	-	-	10
미아5재정비촉진구역		376	70	70	-	-
계	기정	5,439	842	415	214	213
	변경	5,923	948	344	171	433

13) 단계별 사업추진에 관한 사항(변경)

구분	단계	사업기간			해당구역	비고
		추진시기	이주시기	입주시기		
기정	사업완료	2006	이주완료	2010.9	미아5재정비촉진구역	사업완료
기정	1단계	2010	2026.12 이후	2030.12	미아2재정비촉진구역	조합설립
변경	1단계	2010	2028.10 이후	2033.12	미아2재정비촉진구역	조합설립
기정	2단계	2011	2024.11 이후	2030.12	미아3재정비촉진구역	이 주
기정	2단계	2011	2024.5 이후	2028.12	미아4재정비촉진구역	이 주

14) 기타 계획(변경없음)

15) 광고물 관리계획(변경없음)

16) 폐기물 처리에 관한 계획(변경없음)

17) 재정비촉진구역별 정비계획

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

18) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 변경결정 조서(변경)

- 가. 재정비촉진지구 결정(변경) 조서(변경없음)

구분	지 구 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	미아재정비 촉진(확장)지구	서울특별시 강북구 미아동 438번지 일대	359,278.4	-	359,278.4	-

- 나. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기 정	증 감	변 경		
주거 지역	계		359,278.4	-	359,278.4	100.0	-
	일반 주거 지역	제1종일반주거지역	15,094.0	증) 2,668.0	17,762.0	4.9	-
		제2종일반주거지역 (7층)	49,970.0	감) 1,951.0	48,019.0	13.4	-
		제2종일반주거지역	205,086.0	감) 145,841.0	59,245.0	16.5	-
		제3종일반주거지역	89,128.4	증) 145,124.0	234,252.4	65.2	-
	준주거지역		-	-	-	-	-

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표 시번호	위 치	용도지역(㎡)		면적(㎡)	용적률 (%)	변 경 사 유
		기정	변경			
①	미아동 438 일대	1종일반 주거	2종일반 주거(7)	417	-	• 학교부지 변경에 따른 용도지역 조정으로 정비사업 완료 후 일체적 관리를 위하여 제2종일반주거지역(7층)으로 변경
②	미아동 441-29 일대	1종일반 주거	3종일반 주거	2,436	-	• 토지이용계획 변경에 따라 변경하였으며, 정비사업 완료 후 일체적 관리를 위하여 제3종일반주거지역으로 변경
③	미아동 438 일대	2종일반 주거(7)	3종일반 주거	11,784	-	• 토지이용계획 변경에 따라 변경하였으며, 정비사업 완료 후 일체적 관리를 위하여 제3종일반주거지역으로 변경
④	미아동 637-40 일대	2종일반 주거	1종일반 주거	5,521	-	• 어린이공원 면적 증가에 따른 용도지역 조정으로 정비사업 완료 후 일체적 관리를 위하여 제1종일반주거지역으로 변경
⑤	미아동 438 일대	2종일반 주거	2종일반 주거(7)	9,416	-	• 학교부지 변경에 따른 용도지역 조정으로 정비사업 완료 후 일체적 관리를 위하여 제2종일반주거지역(7층)으로 변경
⑥	미아동 432-2 일대	2종일반 주거	3종일반 주거	130,904	-	• 토지이용계획 변경에 따라 변경하였으며, 정비사업 완료 후 일체적 관리를 위하여 제3종일반주거지역으로 변경

다. 용도지구 결정 조서(변경없음)

라. 도시계획시설 결정(변경) 조서

(1) 교통시설(변경)

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	1-9-1	20~23	보조 간선	2,050 (630)	중로1-48	중로1-47	일반 도로		건설부고시 제533호 (68.09.02.)	
변경	중로	1	65	20~25	보조 간선	3,450 (630)	대로1-8 (도봉로)	대로3-58	일반 도로	삼양동 사거리	건설부고시 제738호 (63.12.24.)	강북구 고시 제2021-49호 기준 오류정정
기정	중로	1	47	20~30	보조 간선	5,055 (466)	미아동	수유동	일반 도로		건설부고시 제738호 (63.12.24.)	
기정	중로	1	458	22	보조 간선	596	미아동 637-359 중로1-47	미아동 862-1 소로1-814	일반 도로		서고제350호 (20.08.27.)	
변경	중로	1	458	22~22.8	보조 간선	596	미아동 637-359	미아동 862-1	일반 도로		서고제350호 (20.08.27.)	확폭
기정	중로	1	503	20	보조 간선	724 (580)	미아동 560-30	미아동 126-337	일반 도로		서고제387호 (78.08.03.)	
기정	중로	2	483	18	집산 도로	384	미아동 637-359 중로1-458	미아동 860-140	일반 도로		서고제90호 (10.03.18.)	
변경	중로	2	483	18~21.5	집산 도로	369	미아동 637-359	미아동 860-116	일반 도로		서고제90호 (10.03.18.)	확폭 및 선형변경
기정	중로	2	484	18	집산 도로	174	미아동 1261-280 중로1-503	미아동 1261-72	일반 도로		서고제3호 (69.01.18.)	
기정	중로	3	482	12~16	국지 도로	273	미아동 862-1 중로1-458	미아동 480-7 중로1-503	일반 도로		서고제354호 (90.10.24)	
기정	소로	2	1	8	국지 도로	239	미아동 474-4 중로2-484	미아동 471-14 중로3-482	일반 도로		서고제6호 (23.01.05)	
기정	소로	2	2	8	국지 도로	248	미아동 474-4 중로2-484	미아동 471-14 중로3-482	일반 도로		서고제90호 (10.03.18.)	
기정	소로	2	3	8	국지 도로	59	미아동 61-86	미아동 468-10	일반 도로		서고제445호 (08.12.11.)	

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	4	8	국지 도로	210	미아동 637-440 중로1-47	미아동 1261-634 중로2-484	일반 도로		서고제105호 (83.02.24.)	
기정	소로	3	1	6	국지 도로	30	미아동 1261-423 소로2-4	미아동 1261-431	일반 도로		서고제18호 (19.01.10.)	

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	2	6	특수 도로	50 (35)	미아동 1261-531	미아동 813-6	보행자 전용 도로 (고가)		서고제18호 (19.01.10.)	공공청사②(28.6㎡), 삼양로(199.3㎡), 폭포소공원(72.1㎡) 과 중복결정
기정	소로	2	114	8~10	국지 도로	99	미아동 673-1 중로3-481	미아동 681	일반 도로		서고제350호 (20.08.27.)	
변경	소로	1	A	10	국지 도로	106	미아동 673-1	미아동 860-66	일반 도로		서고제350호 (20.08.27.)	확폭 및 도면 (시점) 오기정정
기정	소로	1	1	10	국지 도로	190	미아동 883 중로1-47	미아동 673-1	일반 도로		서고제350호 (20.08.27.)	도면(중점) 오기정정
기정	소로	2	(-)	8	국지 도로	230	미아동 455-25	미아동 415-1	일반 도로		서고제350호 (20.08.27.)	
변경	소로	3	(-)	7	국지 도로	230	미아동 455-25	미아동 415-1	일반 도로		서고제350호 (20.08.27.)	

주) 연장 내 ()는 재정비촉진지구 내 해당함

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-1-9-1	중로 1-65	• 폭원 변경 : 20~23m → 20~25m • 도로 내용 변경 - 연장 : 2,050m → 3,450m - 기점 : 중로1-48 → 대로1-8 - 종점 : 중로1-47 → 대로3-58	• 강북구고시 제2021-49호 기준에 따라 도로명, 연장, 기종점 등 오류정정
중로 1-458	중로 1-458	• 폭원 변경 : 22m → 22~22.8m	• 보도 안전을 고려하여 일부 확폭
중로 2-483	중로 2-483	• 폭원 변경 : 18m → 18~21.5m • 선형 일부 변경	• 도로 안전 및 통행속 확보 등을 위해 선형 일부 변경
소로 2-114	소로 1-A	• 폭원 변경 : 8~10m → 10m	• 도로 안전을 고려하여 일부 확폭
소로 2-(-)	소로 3-(-)	• 폭원 변경 : 8m → 7m	• 현황을 고려하여 선형 정비

(2) 공간시설(변경)

가) 광 장 : 변경없음 (서고 제2010-90호)

나) 공원(변경)

○ 총괄표

구 분	기 정		변 경	
	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)
합 계	4	14,686	4	16,286
문화공원	2	8,644	1	3,200
어린이공원	1	5,186	1	8,649
소공원	1	856	2	4,437

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	②	공원	문화공원	미아동 439-181 일대	5,444	-	-	서고 2010-90 (10.03.18.)	-
변경	②	공원	소공원	미아동 439-181 일대	-	감) 1,863	3,581	서고 2010-90 (10.03.18.)	-
변경	③	공원	어린이 공원	미아동 637-238 일대	5,186	증) 3,463	8,649	서고 2010-90 (10.03.18.)	-
기정	④	공원	문화 공원	미아동 637-56일대	3,200	-	3,200	서고 제90호 (10.03.18.)	-
기정	⑥	공원	소공원	미아동 476-252일대	856	-	856	서고 제90호 (10.03.18.)	-

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
②	소공원	- 시설의 세분 및 면적 변경 - 시설세분 : 문화공원 → 소공원 - 면적 : 5,444㎡ → 3,581㎡ (감 1,863㎡)	「교육환경 보호에 관한 법률」이 개정시행(' 17.2.4.)되어 인접 미아3재정비촉진구역의 초등학교 일조기준을 고려하여 위치 변경 - 문화시설 부재로 공원시설 세분 변경
③	어린이공원	면적 : 5,186㎡ → 8,649㎡ (증 3,463㎡)	

다) 녹지 : 변경없음 (서고 제2020-423호)

(3) 공공·문화체육시설(변경)

가) 학교 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉔	학교	초중고	미아동 471-2 일대	26,013	-	26,013	서고115 (75.07.22.)	영훈 초중고
변경	㉕	학교	초등 학교	미아동 438 일대	12,410	증) 3,238	15,648	서울특별시 교육위원회고시 제5호(87.02.21.)	송천 초교
폐지	㉖	학교	유치원	미아동 438 일대	5,340	감) 5,340	-	서고 2010-90 (10.03.18.)	

○ 학교 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
㉕	초등학교	• 위치 및 면적 변경 (증 3,238㎡)	- 성북강북교육지원청 협의의견 반영 - 송천초등학교 현황면적(15,648㎡) 유지 - 단설유치원을 초등학교 내 병설유치원으로 변경
㉖	유치원	• 폐지	

※ 초등학교(병설유치원, 지하주차장 포함) 건립비용은 미아2재정비촉진구역에서 부담

나) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	2	공공청사	-	미아동 1261 -548 일대	1,409	-	1,409	서고18 (19.01.10)	건축물 기부채납 (연면적 2,030㎡)
기정	①	공공청사	-	미아동 469-22 일대	2,500	-	-	서고2010-90 (10.03.18.)	송천동 주민센터 (용적률 200%) 문화시설 복합설치
변경	①	공공청사	-	미아동 679-9 일대	-	증) 700	3,200	서고2010-90 (10.03.18.)	송천동 주민센터 및 사회복지시설을 종복결정
기정	②	공공청사	-	미아동 469-47 일대	1,561	-	-	서고2020-350 (20.08.27.)	공공급식센터 (용적률 200%) 서울시 귀속
변경	③	공공청사	-	미아동 455-27 일대	-	증) 539	2,100	서고2020-350 (20.08.27.)	서울시민대학 서울시 귀속
폐지	③	노인복지시설 및 공공청사③	-	미아동 469-6 일대	1,500	감) 1,500	-	서고2010-90 (10.03.18.)	사회복지시설로 변경

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

○ 공공청사 결정(변경) 사유서

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

다) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	사회복지시설	-	미아동 679-9 일대	-	증) 3,200	3,200	-	노인종합복지관+데이케어센터

※ 사회복지시설 면적 3,200㎡는 공공청사①과 중복결정

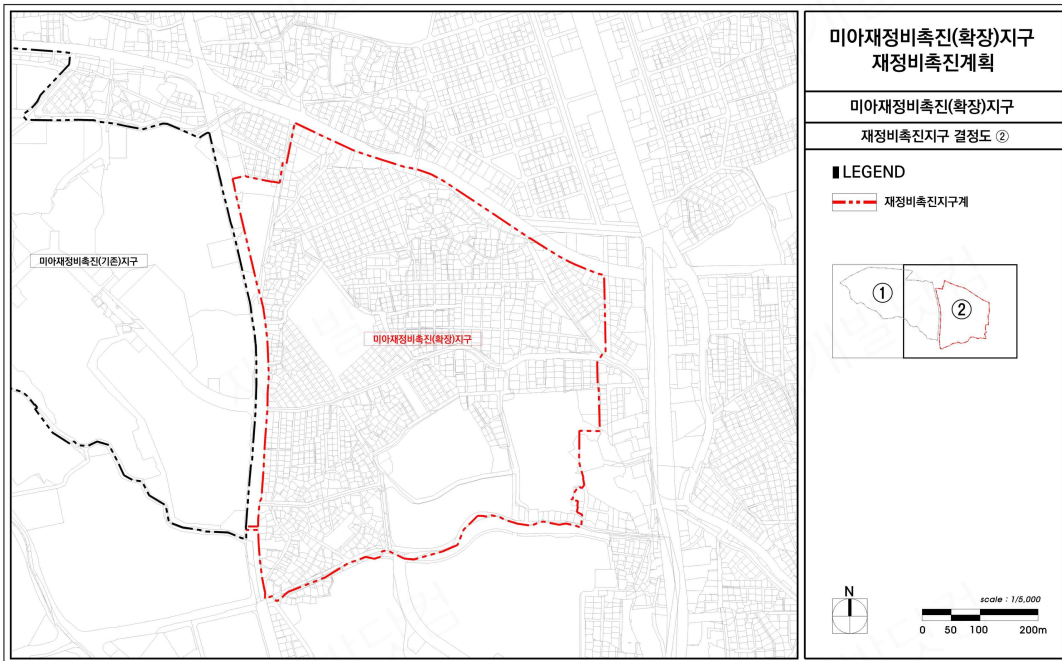
주) 향후 토지가격 및 건축계획 변경 등에 따라 연면적 및 토지 면적은 조정될 수 있으며, 시설의 세부용도는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

○ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

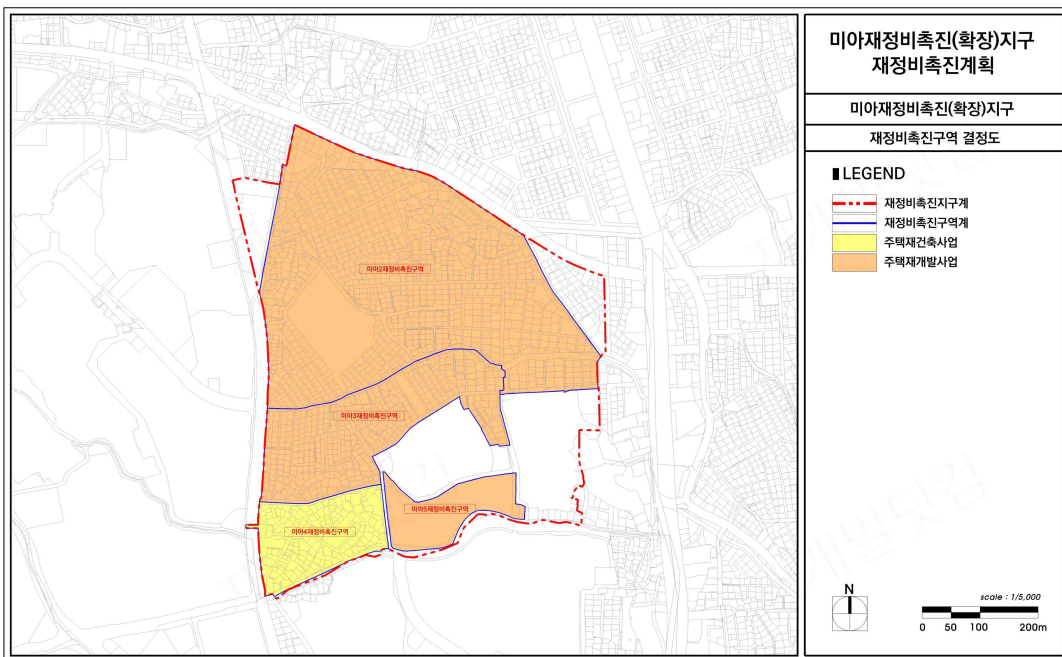
도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	노인복지시설 및 공공청사③ 폐지 후 신설	- 초고령화 사회에 대응하여 고령친화도시를 구현 - 사회복지시설을 공공청사① 내 중복결정하여 지하주차장 공동사용으로 주민이용의 편리성을 도모

<관련도면>

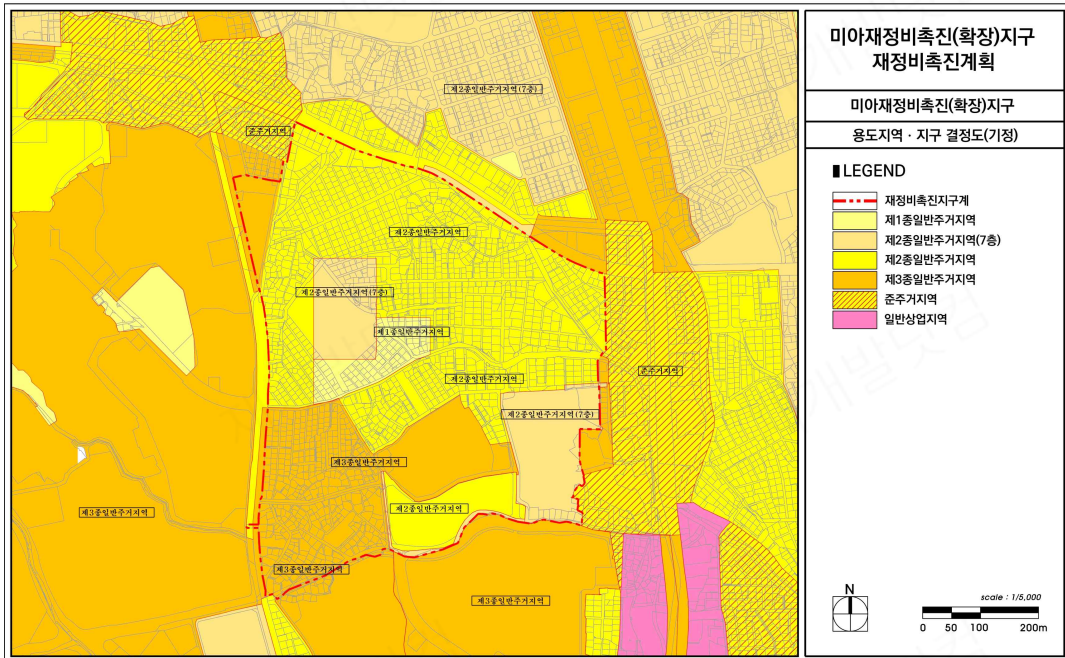
■ 미아재정비촉진(확장)지구 결정도(변경없음)



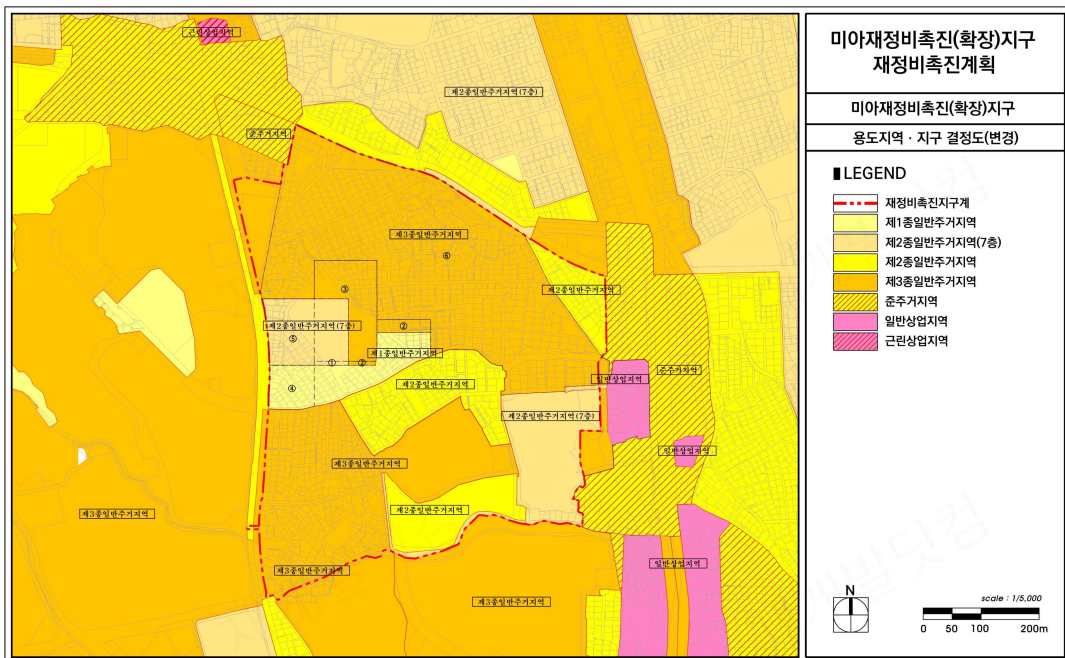
■ 미아재정비촉진(확장)지구 재정비촉진구역 결정도(변경없음)



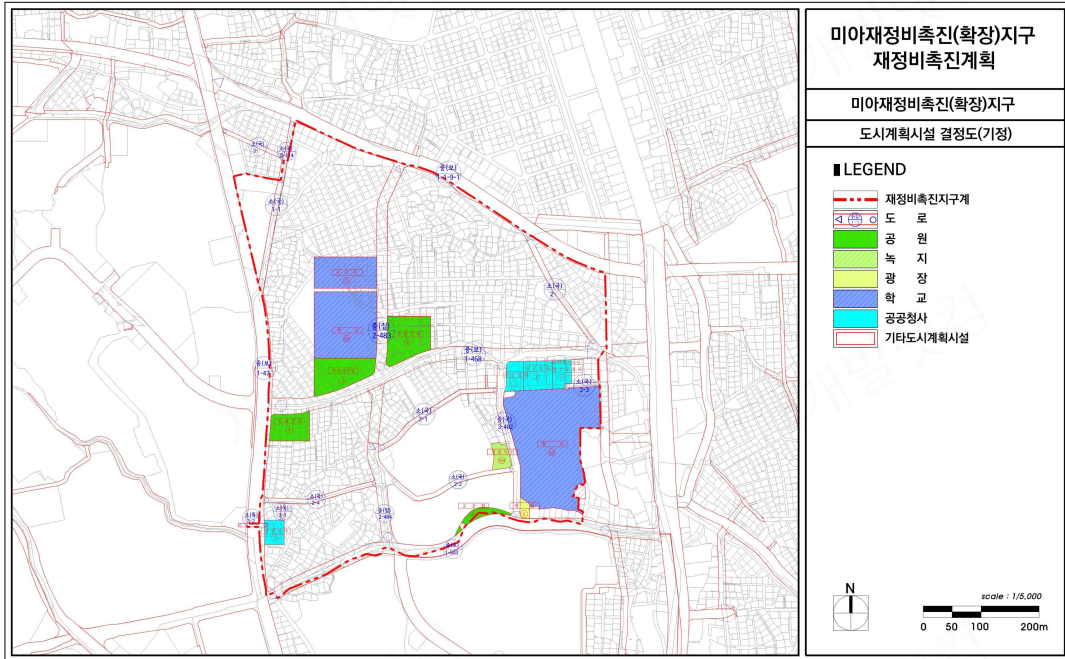
■ 미아재정비촉진(확장)지구 용도지역·지구 결정도(기정)



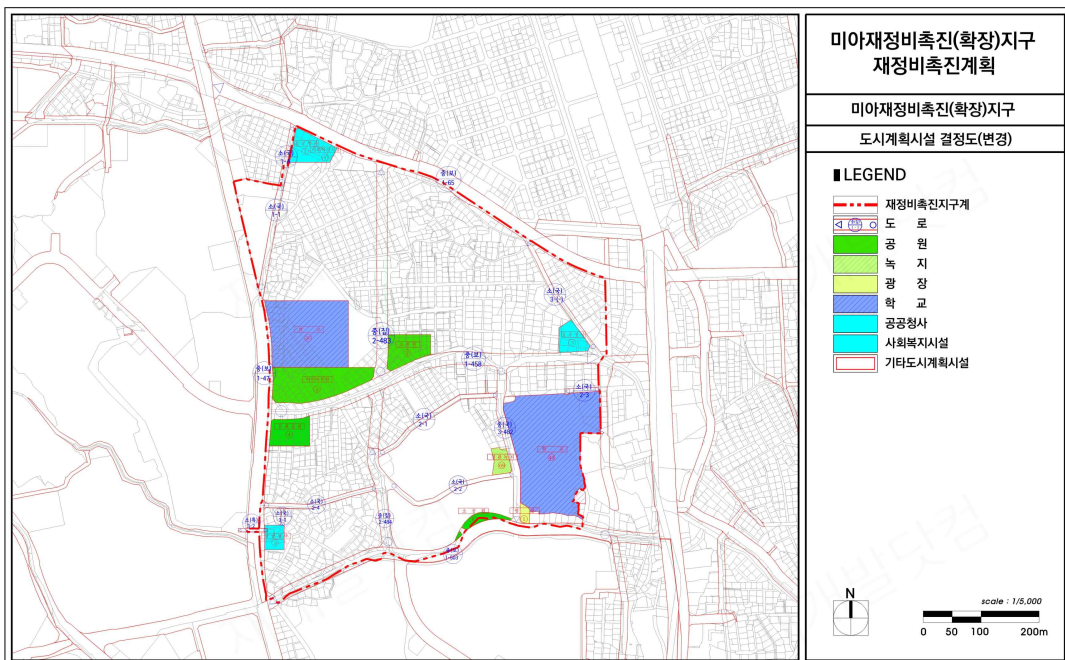
■ 미아재정비촉진(확장)지구 용도지역·지구 결정도(변경)



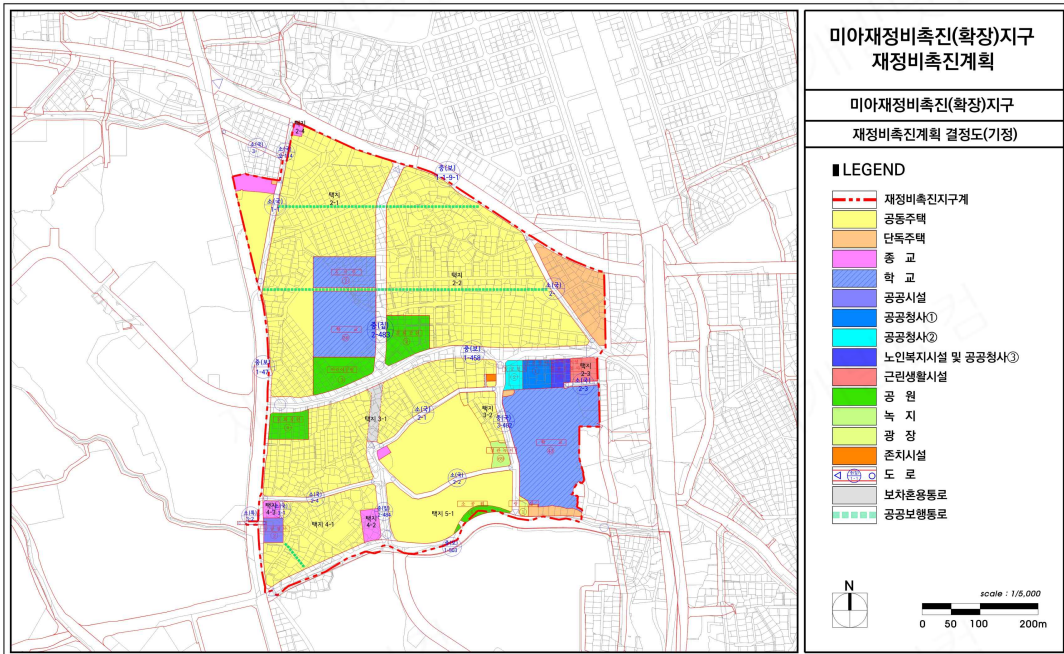
■ 미아재정비촉진(확장)지구 도시계획시설 결정도(기정)



■ 미아재정비촉진(확장)지구 도시계획시설 결정도(변경)



■ 미아재정비촉진(확장)지구 재정비촉진계획 결정도(기정)



■ 미아재정비촉진(확장)지구 재정비촉진계획 결정도(변경)

