미아 재정비촉진(확장)지구 재정비촉진계획 변경결정(안)

2025. 05

강북구

목 차

1 미아3재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경 (요약서)

2 미아재정비촉진(확장)지구 재정비촉진계획 변경 - 1

1. 재정비촉진계획의 개요 (변경없음) - 1
2. 토지이용에 관한 계획 (변경) - 1
3. 인구 · 주택수용계획 (변경) - 3
4. 기반시설 설치계획 (변경없음) - 3
5. 공원녹지계획 및 환경보전계획 (변경) - 3
6. 교통계획 (변경없음) - 4
7. 경관계획 (변경) - 4
8. 도시 및 주거환경정비기본계획 (변경) - 4
9. 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 (변경없음) - 4
10. 재정비촉진사업별 용도지역 결정계획 (변경없음) - 6
11. 재정비촉진사업별 용적률 · 건폐율 및 높이계획 등 건축계획 (변경) - 6
12. 기반시설 비용분담계획 (변경) - 7
13. 임대주택건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경) - 7
14. 단계별 사업추진에 관한 사항 (변경없음) - 7
15. 재정비촉진구역별 정비계획 (변경) - 8
16. 기타계획 (변경없음) - 21
17. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거 - 22

3 재정비촉진지구 도시관리계획 결정조서 (변경) - 26

1. 재정비촉진지구 결정조서 (변경없음) - 26
2. 용도지역 결정조서 (변경없음) - 26
3. 도시계획시설 결정조서 (변경) - 26

4 첨부자료

- 계획설명서
- 교통성검토서
- 경관성검토서

미아3재정비촉진구역
재정비촉진계획 변경 (요약서)

미아재정비촉진(확장)지구
재정비촉진계획 변경(안)

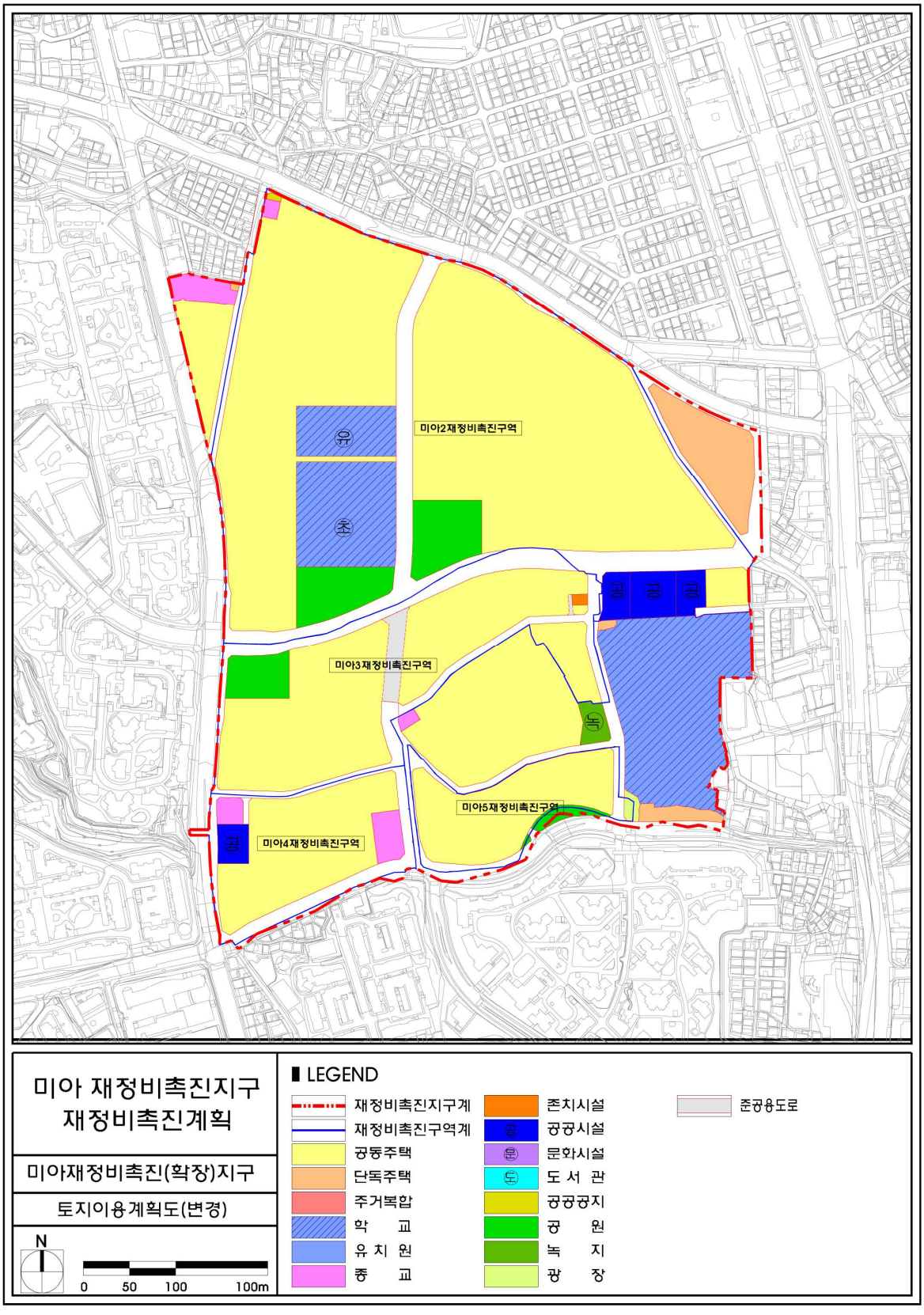
2 미아재정비촉진(확장)지구 재정비촉진계획 변경(안)

1. 재정비촉진계획의 개요 (변경없음)

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

2. 토지이용에 관한 계획 (변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		359,278.4	-	359,278.4	100.0	-
주택 건설 용지	소 계	236,856.0	감) 49.0	236,807.0	65.9	-
	주거용지	236,856.0	감) 49.0	236,807.0	65.9	-
기반 시설 용지	소 계	115,317.4	증) 44.0	115,361.4	32.1	-
	공공청사	1,409.0	-	1,409.0	0.4	도시재생지원센터 육아종합지원센터
	공공청사①	2,500.0	-	2,500.0	0.7	송천동 주민센터
	공공청사②	1,561.0	-	1,561.0	0.4	공공청사②(공공급식센터)
	학 교	38,007.0	-	38,007.0	10.6	-
	유 치 원	5,340.0	-	5,340.0	1.5	-
	노인복지시설 및 공공청사③	1,500.0	-	1,500.0	0.4	노인복지시설 및 공공청사③
	공 원	14,642.0	-	14,642.0	4.1	-
	녹 지	1,167.0	-	1,167.0	0.3	-
	광 장	491.0	-	491.0	0.1	-
	도 로	48,700.4	증) 44.0	48,744.4	13.6	-
근린생활시설		1,900.0	-	1,900.0	0.5	-
종교용지		5,205.0	감) 192.0	5,013.0	1.4	-
존치시설용지		-	증) 197.0	197.0	0.1	3구역


미아2재정비촉진구역
미아3재정비촉진구역
미아4재정비촉진구역
미아5재정비촉진구역
유
초
공
공
공
녹
공
미아 재정비촉진지구
재정비촉진계획
미아재정비촉진(확장)지구
토지이용계획도(변경)
N
0 50 100 100m
LEGEND
재정비촉진지구계
재정비촉진구역계
공동주택
단독주택
주거복합
학 교
유 치 원
종 교
존치시설
공공시설
문화시설
도 서 관
공공공지
공 원
녹 지
광 장
준공용도로

〈토지이용계획도〉

3. 인구 · 주택수용계획 (변경)

- 17,068인 / 6,465세대

주택유형		주택수(호)			인구수(인)			비고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계		6,451	증) 14	6,465	17,030	증) 38	17,068	2.64인/가구
촉진구역	소계	5,425	증) 14	5,439	14,322	증) 38	14,360	
	60㎡이하	3,450	감) 137	3,313	9,108	감) 361	8,747	
	60~85㎡이하	1,764	증) 96	1,860	4,657	증) 254	4,911	
	85㎡초과	211	증) 55	266	557	증) 145	702	
존치지역		1,026	-	1,026	2,708	-	2,708	

4. 기반시설 설치계획 (변경없음)

구 분		개소	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
합 계		7	50,317	-	50,317	-
교육 · 문화 시설	교육시설	3	43,347	-	43,347	유치원, 송천초교, 영훈학교
	노인복지시설 및 공공청사③	1	1,500	-	1,500	노인복지시설 및 공공청사③ ※ 공공청사③ : 문화복합시설
	공공청사①	1	2,500	-	2,500	송천동 주민센터
	공공청사②	1	1,561	-	1,561	공공청사② (공공급식센터)
	공공청사	1	1,409	-	1,409	도시재생지원센터 육아종합지원센터

5. 공원녹지계획 및 환경보전계획 (변경)

구 분	개소	면적(㎡)			특 성
		기정	변경	변경후	
합계		15,809	증) 44	15,853	전체구역면적의 4.4% 세대당 2.5㎡
②	1개소	5,444	-	5,444	청소년교육문화공원
③	1개소	5,186	-	5,186	어린이공원
④	1개소	3,156	증) 44	3,200	송천문화공원
⑥	1개소	856	-	856	소공원
녹지	1개소	1,167	-	1,167	경관녹지

6. 교통계획 (변경없음)

7. 경관계획 (변경)

○ 스카이라인계획 변경(경관성검토서 참조)

8. 도시 및 주거환경정비기본계획 (변경)

가. 도시환경정비사업부문 (해당없음)

나. 주택재건축사업부문

다. 주택재개발사업부문

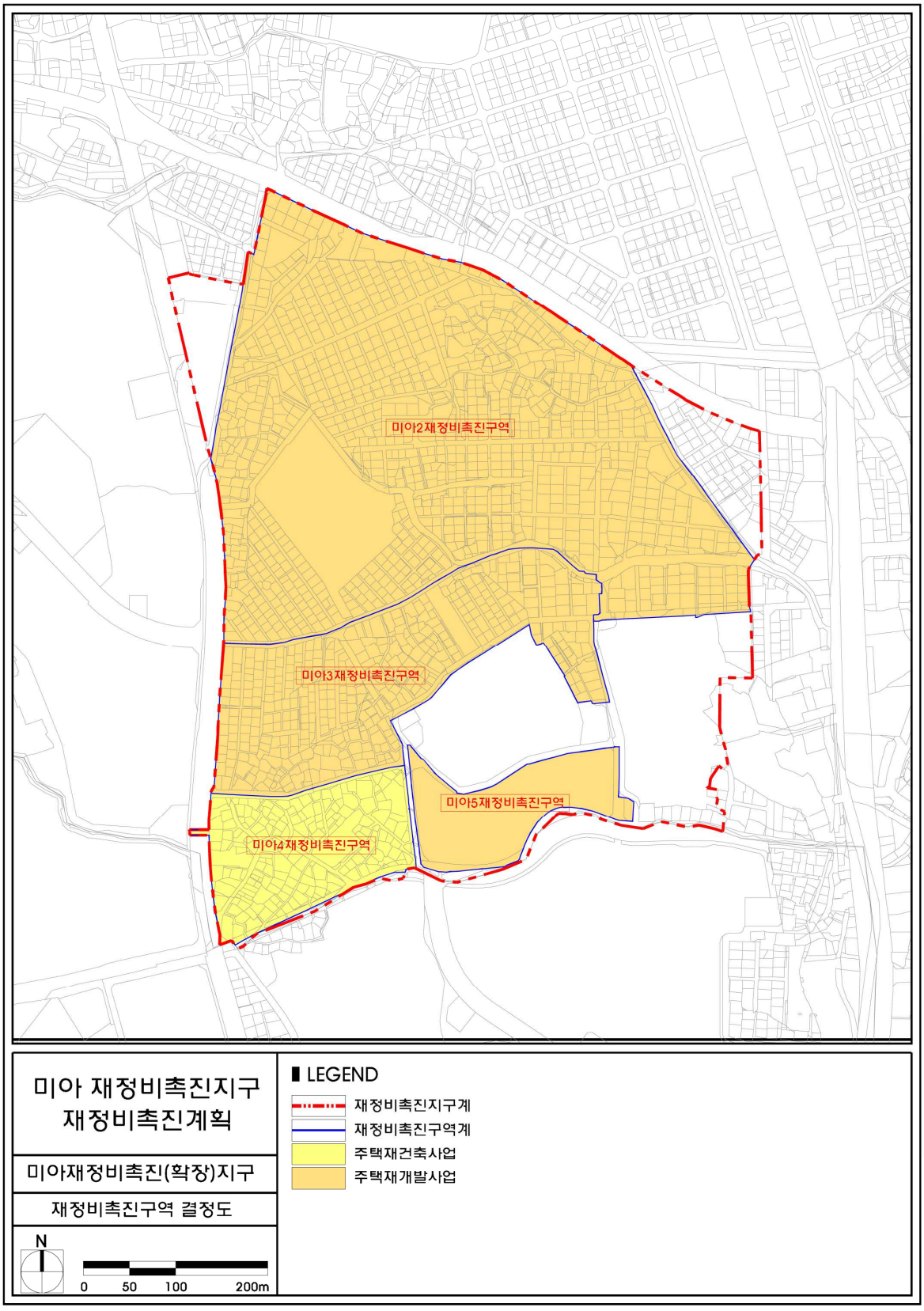
▌ 주택재개발사업부문

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적 (ha)	기준 용적률 (%)	건폐율 (%)	층수	추진 단계	주택 유형	비고
기정	미아3	C	미아동	636-32	5.8	190	60	-	2	공동	-
변경	미아3	C	미아동	636-32	5.8	199.7	60	-	2	공동	-

※ 기준용적률은 미아재정비촉진(확장)지구 재정비촉진계획(서울시고시 제2010-90(2010.3.18)) 기준용적률 내용을 반영하여 가중평균(제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역)용적률 적용

9. 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 (변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			사업의 종류	비고
			기정	변경	변경후		
총계			359,278.4	-	359,278.4	-	-
재정비 촉진 구역	소계		284,091.4	-	284,091.4	-	-
	미아2재정비 촉진구역	미아동 403-44	179,566.0	-	179,566.0	주택재개발	-
	미아3재정비 촉진구역	미아동 636-32	57,553.4	-	57,553.4	주택재개발	-
	미아4재정비 촉진구역	미아동 1261-376	28,497.0	-	28,497.0	주택재건축	-
	미아5재정비 촉진구역	미아동 476	18,475.0	-	18,475.0	주택재개발	사업완료
존치관리구역			75,187.0	-	75,187.0	-	-


미아2재정비촉진구역
미아3재정비촉진구역
미아5재정비촉진구역
미아4재정비촉진구역
미아 재정비촉진지구
재정비촉진계획
미아재정비촉진(확장)지구
재정비촉진구역 결정도
N
0 50 100 200m
LEGEND
재정비촉진지구계
재정비촉진구역계
주택재건축사업
주택재개발사업

〈재정비촉진구역 결정도〉

10. 재정비촉진사업별 용도지역 결정계획 (변경없음)

가. 용도지역

1) 미아2재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경없음)

2) 미아3재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변경후	
계		57,553.4	-	57,553.4	100.0
주거지역	제2종일반주거지역	29,656.0	-	29,656.0	51.5
	제3종일반주거지역	27,897.4	-	27,897.4	48.5

3) 미아4재정비촉진구역(주택재건축사업) (변경없음)

4) 미아5재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경없음)

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

구분		주용도	용적률(%)		건폐율(%)	층수	
			기준용적률	상한용적률		최고/평균층수	최고높이
미아2재정비 촉진구역		공동주택 및 부대복리시설	210	260.9	25%이하	35층/19.9층	105m
미아3 재정비 촉진구역	기정	공동주택 및 부대복리시설	190	주1)244.4	60%이하	29층/17.5층	90m
	변경	공동주택 및 부대복리시설	주2)199.7	주1)244.4	60%이하	35층/ -	105m
미아4재정비 촉진구역		공동주택 및 부대복리시설	210	주1)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
※ 주1) 미아3 및 미아4 재정비촉진구역 상한용적률은 법적상한용적률임
※ 주2) 미아3재정비촉진구역 기준용적률은 용도지역별 가중평균하여 산정된 용적률임

12. 기반시설 비용분담계획 (변경)

▌재정비촉진구역별 기반시설 분담면적 산정

구 역 명		구역면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)					
			계획 기반시설 ①	계획기반시설내 국공유지 ②	기존기반시설내 국공유지 ③	유상매입 시설 ④	순부담면적 (①-②-③-④)	
							면적	비율
계	기정	284,091.4	69,000.1	15,300.4	14,955.0	-	38,744.7	13.6
	변경	284,091.4	68,434.3	15,268.8	14,915.0	-	38,250.5	13.5
미아2재정비 촉진구역		179,566.0	41,291.0	6,924.0	8,494.0	-	25,873.0	13.7
미아3 재정비 촉진구역	기정	57,553.4	16,086.4	5,089.4	3,095.0	-	7,902.0	13.7
	변경	57,553.4	15,520.6	5,057.8	3,055.0	-	7,407.8	12.9
미아4재정비 촉진구역		28,497.0	9,328.7	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

13. 임대주택건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경)

구 분		전체 세대수	임대주택(호)				기부채납 임대주택(호)	
			소 계	40㎡이하	40 ~ 50㎡	50㎡초과	소 계	50㎡초과
미아2재정비촉진구역		3,519	604	238	178	188	-	-
미아3 재정비촉진구역	기정	1,037	179	68	77	34	-	-
	변경	1,051	158	99	-	59	12	12
미아4재정비촉진구역		493	10	-	-	10	-	-
미아5재정비촉진구역		376	70	70	-	-	-	-
계	기정	5,425	863	376	255	232	-	-
	변경	5,439	842	407	178	257	12	12

※ 미아3재정비촉진구역 임대주택계획은 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(서울시고시 제2022-493호) 반영한 사항이며, 주택배분계획상 세대수 변경(감8세대)으로 연면적은 증가(증11.32㎡)됨

14. 단계별 사업추진에 관한 사항 (변경)

구 분	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
기정	2단계	2011	2023.9 이후	2027.6	미아3재정비촉진구역	조합설립
변경	2단계	2011	2024.11 이후	2030.12	미아3재정비촉진구역	이 주
기정	2단계	2011	2024.5 이후	2028.12	미아4재정비촉진구역	이 주

15. 재정비촉진구역별 정비계획 (변경)

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

나. 미아2재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경없음)

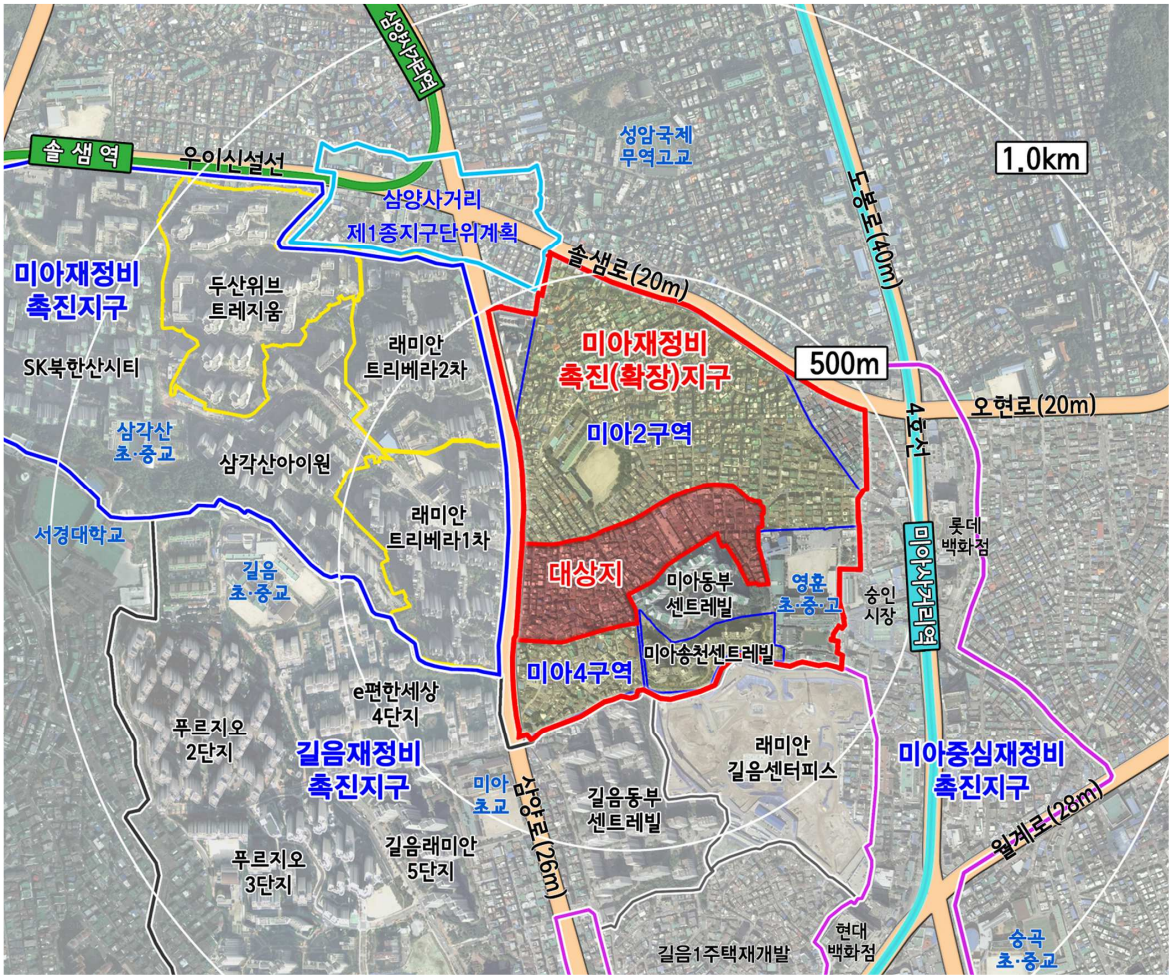
다. 미아3재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경)

1) 재정비촉진구역 지정도서(변경없음)

▌재정비촉진구역 지정(변경)조서

구 분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	미아3재정비 촉진구역	미아동 439번지 일원	57,553.4	-	57,553.4	-

▌위 치 도



2) 재정비촉진구역 지정요건 도서 (변경없음)

3) 정비계획 (변경)

가) 도시관리계획 결정사항 (변경없음)

▌ 용도지역에 관한 도시관리계획 결정조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변경후	
계		57,553.4	-	57,553.4	100.0
주거지역	제2종일반주거지역	29,656.0	-	29,656.0	51.5
	제3종일반주거지역	27,897.4	-	27,897.4	48.5

나) 토지이용계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		57,553.4	-	57,553.4	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	14,589.4	증) 44.0	14,633.4	25.5	-
	도 로	11,433.4	-	11,433.4	19.9	-
	공 원	3,156.0	증) 44.0	3,200.0	5.6	-
	노인복지시설 및 공공청사	(1,497.0)	-	-	-	미아2 재정비촉진구역 내 건축물기부채납 토지환산면적 (1,497㎡→0㎡)
택지 (획지)	소 계	42,964.0	감) 241.0	42,723.0	74.2	-
	3-1	39,393.0	감) 241.0	39,152.0	68.0	공동주택
	3-2	3,379.0	증) 192.0	3,571.0	6.2	공동주택
	3-3	192.0	감) 192.0	-	-	종교시설
존치시설용지		-	증) 197.0	197.0	0.3	-

다) 도시계획시설 설치계획 (변경)

▌ 도로 : (변경)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	458	22	보조 간선	596 (422)	미아동 637-359 중로1-47	미아동 862-1 소로1-814	일반 도로	-	서고 제350호 (20.08.27)	-
기정	중로	1	47	20~26 (26)	보조 간선	5,055 (164)	미아동	수유동	일반 도로	-	건설부고시 제738호 (63.12.24)	-
기정	중로	2	484	18	집산 도로	174 (70)	미아동 1261-280 중로1-503	미아동 1261-72	일반 도로	-	서고 제3호 (69.01.18)	-
기정	중로	3	482	12~16	국지 도로	273 (142)	미아동 862-1 중로1-458	미아동 480-7 중로1-503	일반 도로	-	서고 제354호 (90.10.24)	-
변경	중로	3	482	12~16	국지 도로	273 (142)	미아동 862-1 중로1-458	미아동 480-7 중로1-503	일반 도로	-	서고 제354호 (90.10.24)	-
기정	소로	2	1	8	국지 도로	239	미아동 474-4 중로2-484	미아동 471-14 중로3-482	일반 도로	-	서고 제6호 (23.01.05)	-
기정	소로	2	2	8	국지 도로	248	미아동 474-4 중로2-484	미아동 471-14 중로3-482	일반 도로	-	서고 제90호 (10.3.16)	-
기정	소로	2	4	8	국지 도로	210	미아동 637-440 중로1-47	미아동 1261-634 중로2-484	일반 도로	-	서고 제105호 (83.02.24)	-

※ 폭원 및 연장내( )는 미아3재정비촉진구역 내 해당함

※ 중로3-482호선의 변경사항은 서울시고시 제2020-105호에 따라 실효(연장, 폭원감소)된 도로시설을 재변경하는 사항임 (서울시고시 제2020-105호 내용에 따라 기정내용 반영 및 시설선형 변경)

○ 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-482	중로3-482	◦ 도로선형변경	· 장기미집행으로 실효(연장, 폭원축소)된 도로에 대하여 금회 재변경

▌ 공원 : (변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	④	공원	문화 공원	미아동 637-56일대	3,156	-	-	서고 제90호 (10.3.16)	-
변경	④	공원	문화 공원	미아동 637-56일대	-	증) 44	3,200	서고 제90호 (10.3.16)	-

○ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
④	문화공원	◦ 공원 면적 변경 - A : 3,156㎡ → 3,200㎡ (증 44㎡)	· 재정비촉진계획 변경으로 인한 공원 면적 증가

라) 공동이용시설 설치계획 (변경)

시 설 구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증(감)	변 경	
합 계		미아3재정비 촉진구역 내	5,652.60	증) 908.15	6,560.75	-
공 동 이 용 시 설	관리사무소		298.64	증) 157.03	455.67	-
	경비실		49.67	-	49.67	-
	노인정		421.58	증) 178.42	600.00	-
	어린이집		667.08	-	667.08	-
	작은도서관		283.05	-	283.05	-
	커뮤니티시설		3,036.25	-	2,965.93	-
	다함께돌봄센터			-	70.32	-
	어린이놀이터		683.59	증) 572.70	1,256.29	-
	주민운동시설		212.74	-	212.74	-

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

마) 건축물의 정비 · 개량 및 건축시설계획 (변경)

▌기존건축물의 정비·개량계획 (변경없음)

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획 (동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	미아3재정비 촉진구역	57,553.4	-	-	미아동439 번지일대	460	-	-	460	-	-

▌건축시설계획 (변경)

○ 기정

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					평균	최고
기정	미아3 재정비 촉진구역	57,553.4	3-1	39,393.0	미아동 439번지 일대	조합원 및 분양아파트	60	244.4	17.5층	29층 이하 (90m)
			3-2	3,379.0	미아동 473번지 일대	조합원 및 분양아파트	60		17.5층	29층 이하 (90m)
			3-3	192.0	미아동 473-15	종교시설	관련법규에 따름			

주택의 규모 및 규모별 건설비율

· 주택공급계획 : 1,037세대 (임대 179세대 포함)

구분		세대수		
		합계	분양	임대
총 세대수		1,037 (100.0%)	858 (82.7%)	179 (17.3%)
60㎡ 미만	40㎡ 이하	70	2	68
	40~50㎡	83	6	77
	50~60㎡	497	463	34
	소계	650 (62.7%)	471	179
60~85㎡		384 (37.0%)	384	-
85㎡ 초과		3 (0.3%)	3	-

건축물의 건축선에 관한 계획

· 건축법, 주택법 등 관련법규에 의함
· 미아재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름

주) 세대수 항목의 ( )는 전체 건립세대수에 대한 비율

○ 변경

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이	
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					평균	최고
변경	미아3 재정비 촉진구역	57,553.4	3-1	39,152.0	미아동 439번지 일대	조합원 및 분양아파트	60	244.4	-	35층 이하 (105m)
			3-2	3,571.0	미아동 473번지 일대	조합원 및 분양아파트	60		-	35층 이하 (105m)
주택의 규모 및 규모별 건설비율	· 주택공급계획 : 1,051세대 (임대 170세대 포함)									

구 분		세 대 수			
		합계	분양	임대	기부채납임대
총 세대수		1,051 (100.0%)	881 (83.8%)	158 (15.1%)	12 (1.1%)
60㎡ 미만	40㎡ 이하	147	48	99	-
	40~50㎡	-	-	-	-
	50~60㎡	366	299	55	12
	소계	513 (48.8%)	347	154	12
60~85㎡		480 (45.7%)	476	4	-
85㎡ 초과		58 (5.5%)	58	-	-

건축물의 건축선에 관한 계획	· 건축법, 주택법 등 관련법규에 의함 · 미아재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름

주) 세대수 항목의 ( )는 전체 건립세대수에 대한 비율

▌개발가능용적률 산정 (변경)

○ 기정

구 분	산 정 내 용				
토지이용 계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국,공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국,공유지
	57,553.4㎡	42,964.0㎡	16,086.4㎡	5,089.4㎡	3,095.0㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 16,086.4㎡ - 5,089.4㎡- 3,095㎡ = 7,902.0㎡ * 새로이 설치하는 기반시설 면적 : - 계획정비기반시설 면적(14,589.4㎡) + 노인복지시설 및 공공청사 환산부지면적(1,497㎡)				
기준용적률	• 기준용적률 = 190%				
상한용적률	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2014.8)」 적용				
	• 상한용적률 = 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α) ► 대상지 - 기준용적률 190% - α = 7,902.0㎡ / (42,964.0㎡-(1,497㎡)) = 0.190561 ► 상한용적률 (완화가능용적률) = 190% × (1+1.3×1×0.190561) = 237.07% (적용 229.06%)			α = 공공시설등 부지제공 면적 / 공공시설등 부지제공 후 대지면적	
법적상한용적률	• 상한용적률 : 244.4%(계획 기준) 이하				

○ 변경

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="8">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용
계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">택지
(공동주택등)</td><td rowspan="2">신설
정비기반시설</td><td rowspan="2">신설
정비기반시설
내 국,공유지</td><td rowspan="2">택지내
용도폐지 되는
기존 기반시설
국,공유지</td><td colspan="3">공공시설(공공임대) 면적</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>대지지분</td><td>환산부지
면적</td></tr>
<tr><td>57,553.4㎡</td><td>42,723.0㎡</td><td>14,633.4㎡</td><td>5,057.8㎡</td><td>3,055.0㎡</td><td>887.2㎡</td><td>392.9㎡</td><td>494.3㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="8">• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 – 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지
– 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 + 정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적
= 14,633.4㎡ - 5,057.8㎡ - 3,055.0㎡ + 887.2㎡ = 7,407.8㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">공공시설
환산면적 등</td><td>대지지분</td><td colspan="7">• 임대주택 토지지분 = 임대주택 공급면적 ÷ 전체연면적 × 대지면적
= 1,667.77 ÷ 181,342.85 × 42,723.0 = 392.9</td></tr>
<tr><td>환산부지
면적</td><td colspan="7">• 임대주택 환산부지면적 = 기본형건축비(원/㎡) × 시설연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡)
= 2,169,000 × 10/11 × 1,667.77 / 6,652,000
= 494.3
기본형건축비 | 2,169,000원/㎡ | ▹ 분양가상한제 기본형건축비 6~10층, 50~60㎡ 적용
시설연면적 | 1,667.77㎡ | ▹ 53형 계약면적 133.79㎡×6세대 / 59형 계약면적 144.16㎡×6세대 적용
부지가액 | 6,652,000원/㎡ | ▹ 구역내 토지 평균공시지가(3,326,000원/㎡) × 2</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="8">• 기준용적률 = 199.7% [=190%×21,928.7㎡(2종)+210%×20,794.3㎡(3종)]</td></tr>
<tr><td rowspan="2">상한용적률</td><td colspan="8">• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
• 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2025.02)」 적용</td></tr>
<tr><td colspan="5">• 상한용적률 = 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+1.0×α임대)
► 대상지
- 기준용적률 199.7%
- α토지 = 6,913.5/(42,723.0-392.9) = 0.1633
- α임대 = 494.3/(42,723.0-392.9) = 0.0117
- 가중치 = 199.9%/199.7% = 1.0010
► 상한용적률 (완화가능용적률)
= 199.7%×(1+1.3×1.0010×0.1633+1.0×0.0117)
= 244.47% (상한 244.4% / 적용 243.27%)</td><td colspan="3">α = 공공시설등 부지제공 면적(㎡)
/공공시설등 부지제공 후
대지면적(㎡)
가중치 = 공공시설등 제공부지의
허용(기준)용적률(%)
/사업부지 허용(기준)
용적률(%)</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="5">• 상한용적률 : 244.4%(계획 기준) 이하</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

▌도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	• 기본방향 - 지형과 조화된 스카이라인 및 녹지속의 주거지경관 창출 - 휴먼스케일의 활력있는 가로분위기 조성 • 도시경관계획 - 송천길변 : 저층부 연도형상가 및 주제공원 조성으로 오픈스페이스 확보 및 친환경적인 단지 분위기 조성	-
환경보전	• 우수유출량 감소를 위해 녹지율을 향상시키고, 투수성 포장률을 높일 수 있는 공원 및 녹지를 계획	-
재난방지	• 긴급재난구조차량 접근 및 소방차의 접근로 배려 • 자연재해에 대비한 방재시스템 및 단지내 상수도시설의 합리적인 설계 반영	-

▌기존수목의 현황 및 활용계획 (변경없음)

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

▌정비사업 시행계획 (변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증감 예상 주택호수	홍수등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
주택재개발	2011년 (2단계)	주택재개발조합	증) 87호 (기정 964호)	-	-

▌가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

가구	면적(㎡)	획 지					비 고
		구분	위치	면적(㎡)			
				기정	변경	변경후	
3	42,723.0	3-1	미아동 439번지 일대	39,393.0	감) 241.0	39,152.0	공동주택
		3-2	미아동 473번지 일대	3,379.0	증) 192.0	3,571.0	공동주택
		3-3	미아동 473-15	192.0	감) 192.0	-	종교시설

▌임대주택의 건설에 관한 계획 (변경)

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동 수	연면적(㎡)	세대규모(전용)	세대수	비고
기정	미아3 재정비 촉진구역	42,772.0	-	11,409.38	40㎡이하	68(6.6%)	-
					40~50㎡이하	77(7.4%)	-
					50㎡초과	34(3.3%)	-
					전체	179(17.3%)	-
변경	미아3 재정비 촉진구역	42,723.0	-	10,479.30	40㎡이하	99(9.5%)	-
					40~50㎡이하	-	-
					50㎡초과	59(5.6%)	-
					전체	158(15.1%)	-

주1) 세대수 항목의 ( )는 전체 건립세대수에 대한 비율

관련도면(미아3재정비촉진구역)

▌ 도시관리계획 결정도

- ◦ 용도지역 · 지구 결정도(변경없음) (S=1:2,000)
- ◦ 도시계획시설 결정도(기정, 변경) (S=1:2,000)
- ◦ 재정비촉진계획 결정도(기정, 변경) (S=1:2,000)

▌ 건축계획 지침도

- ◦ 일반건축지침도(기정, 변경) (S=1:2,000)
- ◦ 높이 및 형태 지침도(기정, 변경) (S=1:2,000)
- ◦ 동선 및 대지, 공지조성 지침도(기정, 변경) (S=1:2,000)
- ◦ 시각 및 통경축 지침도(기정, 변경) (S=1:2,000)

▌ 건축계획도 (기정,변경)

- ◦ 건축개요 (S=1:2,000)
- ◦ 배치계획도 (S=1:2,000)
- ◦ 종 · 횡단면도 (S=1:2,000)
- ◦ 공동이용시설 위치계획도 (S=1:2,000)
- ◦ 대지조성 계획도 (S=1:2,000)
- ◦ 평균층수 산정도 (S=1:2,000)
- ◦ 생태면적률 산정도 (S=1:2,000)
- ◦ 스카이라인 (S=1:2,000)

도시관리계획 결정도

건축계획 지침도

건축계획도(기정)

건축계획도(변경)

라. 미아4재정비촉진구역(주택재건축사업) (변경없음)

마. 미아5재정비촉진구역 : 사업완료

바. 존치지역 관리 및 정비계획 : (변경없음)

16. 기타계획 (변경없음)

17. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

• 재정비촉진계획 변경으로 작성된 토지등소유자 유형별 분담금 추산액으로, 2025.4.29. 강북구 추정분담금 검증위원회 심의를 완료하였으며, 종전감정평가액은 확정되었으나 종후 감정평가액과는 차이가 있을 수 있음

가. 분담금 추산액

추정비례율

• 추정 비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액(종전자산 추정액) × 100%
• 추정 비례율 : 100.57%

구 분	금액	비 고
종전자산 추정액	269,231,831천원	사업시행계획인가고시일 기준 감정평가액
예상 총 사업비	573,445,918천원	용역사항 등에 의하여 비용이 변동될 수 있음
예상 총 분양수입	844,214,421천원	조합원분양 및 일반분양시점에 따라 변동될 수 있음.
총 사업수익	270,768,503천원	(예상 총 분양수입 - 예상 총 사업비)

개별종전자산추정액

• 『도시 및 주거환경정비법』 따라 사업시행계획인가의 고시가 있은 날(2021.7.23.)을 기준으로 평가한 금액임

구 분	토지	건물	합 계
토지등소유자(A)	279,995,299천원	43,120,169천원	323,115,468천원
현금청산자 평가금액(B)	9,095,201천원		
종교시설(존치)(C)	1,073,939천원		
국공유지(D)	43,714,497천원		
종전자산평가금액 (A-B-C-D)	269,231,831천원		

추정분담금산출

• 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)
전용39형	39.13	57.78	547,000천원	개별종전자산가격 × 추정비례율 (100.57%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+: 부담/ -: 환급)
전용53형	53.07	78.92	716,000천원		
전용59형	59.98	82.14	732,000천원		
전용74형	74.80	101.40	855,000천원		
전용84형	84.98	112.97	907,000천원		
전용102	102.98	143.59	1,070,000천원		
전용118P	118.89	163.00	1,570,000천원		

나. 추정비례율

$$\frac{\text{총수입[A] - 총사업비[B]}}{\text{종전자산추산액[C]}} \times 100 = \text{추정비례율}$$

844,214,421천원 - 573,445,918천원 / 269,231,831 × 100 = 추정비례율 100.57%

1) 총 수입 [A]

항 목		금 액 (천원)	비 고
합 계		844,214,421	
분양주택	조합원	473,097,000	
	일반	305,425,000	
임대주택		53,144,695	
기타시설	근린생활시설	19,602,205	
보류지		1,639,000	서울시 도시 및 주거환경정비법 제44조에 의거 분양대상자의 누락·착오 및 소송등에 대비하기 위하여 법 제79조 제4항에 따른 보류지를 확보
매출부가세		(8,693,479)	

2) 총 사업비 [B]

항 목	금 액 (천원)	비 고
합 계	573,445,918	
공 사 비	314,256,995	
보 상 비	28,571,298	
관 리 비	14,205,758	
설 계 비	8,935,928	
감 리 비	7,671,644	
부대경비	89,095,164	
예 비 비	110,709,131	

3) 종전자산 추산액 [C] : 269,231,831천원

다. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0% (기준)	5%	10%
변동률		평균단위단가 (천원/3.3㎡)	9,408	9,931	10,454	10,976	11,499
분양가 (일반분양 기준)	+10%	35,460	132.89	122.24	111.59	100.94	90.29
	+5%	33,850	127.22	116.57	105.92	95.27	84.62
	0%(기준)	32,240	121.87	111.22	100.57	89.92	79.27
	-5%	30,630	116.37	105.72	95.07	84.42	73.77
	-10%	29,020	110.55	99.90	89.26	78.61	67.96

라. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액

추정 종전가액 (천원)				200,000	300,000	400,000	500,000	600,000	700,000	800,000
추정 비례율				100.57%						
예상 권리가액(천원)				201,140	301,710	402,280	502,850	603,420	703,990	804,560
예상추정분담금	1단지	39	547,000	345,860	245,290	144,720	44,150	(56,420)	(156,990)	(257,560)
		53	716,000	514,860	414,290	313,720	213,150	112,580	12,010	(88,560)
		59	732,000	530,860	430,290	329,720	229,150	128,580	28,010	(72,560)
		74	855,000	653,860	553,290	452,720	352,150	251,580	151,010	50,440
		84	907,000	705,860	605,290	504,720	404,150	303,580	203,010	102,440
		102	1,070,000	868,860	768,290	667,720	567,150	466,580	366,010	265,440
		118P	1,570,000	1,368,860	1,268,290	1,167,720	1,067,150	966,580	866,010	765,440
	2단지	39	547,000	345,860	245,290	144,720	44,150	(56,420)	(156,990)	(257,560)
		53	716,000	514,860	414,290	313,720	213,150	112,580	12,010	(88,560)

※ 환급금(-), 분담금(+)

재정비촉진지구 도시관리계획 결정조서 (변경)

3 재정비촉진지구 도시관리계획 결정조서 (변경)

1. 재정비촉진지구 결정(변경) 조서 (변경없음)

2. 용도지역 · 지구 결정(변경) (변경없음)

가. 용도지역 결정 조서

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기 정	증 감	변 경		
주거지역	계		359,278.4	-	359,278.4	100.0	-
	일반주거지역	제1종일반주거지역	15,094.0	-	15,094.0	4.2	-
		제2종일반주거지역(7층)	49,970.0	-	49,970.0	13.9	-
		제2종일반주거지역	205,086.0	-	205,086.0	57.1	-
		제3종일반주거지역	89,128.4	-	89,128.4	24.8	-

3. 도시계획시설 결정 조서 (변경)

가. 교통시설(변경)

1). 도로(변경)

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기 능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	중로	1	(1-9-1)	20~23	보조간선	2,050 (630)	중로1-48	중로1-47	일반도로	-	건설부고시 제533호 (68.09.02)	-
기정	중로	1	(47)	20~30	보조간선	5,055 (466)	미아동	수유동	일반도로	-	건설부고시 제738호 (63.12.24)	-
기정	중로	1	(458)	22	보조간선	596	미아동 637-359 중로1-47	미아동 862-1 소로1-814	일반도로	-	서고 제350호 (20.08.27)	-
기정	중로	1	(503)	20	보조간선	724 (580)	미아동 560-30	미아동 126-337	일반도로	-	서고 제387호 (78.08.03)	-
기정	중로	2	(483)	18	집산도로	384	미아동 637-359 중로1-458	미아동 860-140	일반도로	-	서고 제90호 (10.03.18)	-

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	중로	2	(484)	18	집산 도로	174	미아동 1261-280 중로1-503	미아동 1261-72	일반 도로	-	서고 제3호 (69.01.18)	-
기정	중로	3	(482)	12~16	국지 도로	273	미아동 480-7 중로1-503	미아동 862-1 중로1-458	일반 도로	-	서고 제354호 (90.10.24)	-
변경	**중로**	**3**	**(482)**	**12~16**	**국지 도로**	**273**	**미아동 480-7 중로1-503**	**미아동 862-1 중로1-458**	**일반 도로**	**-**	**서고 제354호 (90.10.24)**	**-**
기정	소로	1	(1)	10	국지 도로	190	미아동 883 중로1-47	미아동 673-1 소로2-114	일반 도로	-	서고 제350호 (20.08.27)	-
기정	소로	2	(1)	8	국지 도로	239	미아동 474-4 중로2-484	미아동 471-14 중로3-482	일반 도로	-	서고6호 (23.01.05)	-
기정	소로	2	(2)	8	국지 도로	248	미아동 474-4 중로2-484	미아동 471-14 중로3-482	일반 도로	-	서고 제445호 (08.12.11)	-
기정	소로	2	(3)	8	국지 도로	59	미아동 61-86	미아동 468-10	일반 도로	-	서고 제445호 (08.12.11)	-
기정	소로	2	(4)	8	국지 도로	210	미아동 637-440 중로1-47	미아동 1261-634 중로2-484	일반 도로	-	서고 제105호 (83.02.24)	-
기정	소로	2	(114)	8~10	국지 도로	99	미아동 673-1 중로3-481	미아동 681	일반 도로	-	서고 제350호 (20.08.27)	-
기정	소로	2	(-)	8	국지 도로	230	미아동 455-25	미아동 415-1	일반 도로	-	서고 제350호 (20.08.27)	-
기정	소로	3	(1)	6	국지 도로	30	미아동 1261-423 소로2-4	미아동 1261-431	일반 도로	-	서고 제18호 (19.01.10)	-
기정	소로	3	(2)	6	특수 도로	50 (35)	미아동 1261-531	미아동 813-6	보행자 전용 도로 (고가)	-	서고 제18호 (19.01.10)	-

주) 연장내( )는 재정비촉진지구 내 해당함

주) 중로3-482호선의 변경사항은 서울시고시 제2020-105호에 따라 실효(연장, 폭원감소)된 도로시설을 재변경하는 사항임 (서울시고시 제2020-105호 내용에 따라 기정내용 반영 및 시설선형 변경)

○ 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-482	중로3-482	◦ 도로선형변경	· 장기미집행으로 실효(연장, 폭원축소)된 도로에 대하여 금회 재변경

나. 공간시설(변경)

1) 공 원(변경)

가) 총괄표

구 분	기 정		변 경	
	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)
합 계	4	14,642	5	14,642
문화공원	2	8,600	2	8,644
어린이공원	1	5,186	1	5,186
소공원	1	856	1	856

나) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	②	공원	문화공원	미아동 439-181일대	5,444	-	5,444	서고 제90호 (10.03.18.)	-
기정	③	공원	어린이공원	미아동 637-238일대	5,186	-	5,186	서고 제90호 (10.03.18.)	-
기정	④	공원	문화공원	미아동 637-56일대	3,156	-	-	서고 제90호 (10.03.18.)	-
변경	④	공원	문화공원	미아동 637-56일대	-	증) 44	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
④	문화공원	◦ 공원 면적 변경 - A : 3,156㎡ → 3,200㎡ (증 44㎡)	· 재정비촉진계획 변경으로 인한 공원 면적 감소

2) 녹 지(변경없음)

3) 광 장(변경없음)

다. 공공 · 문화체육시설(변경없음)

첨 부 자 료

□ 계 획 설 명 서

□ 교 통 성 검 토 서

□ 경 관 성 검 토 서

계 획 설 명 서

1. 재정비촉진계획의 개요 (변경없음)

가. 계획의 배경 및 목적

1) 계획의 배경

○ 대상지역은 도시기반시설이 열악한 전형적인 주거지역으로, 체계적인 계획 및 기반시설 확보를 통하여 미아재정비촉진(기존)지구와 더불어 강북구의 새로운 미래형 주거공간의 조성이 필요

○ 대상지와 인접하여 미아재정비촉진(기존)지구, 길음재정비촉진지구, 미아균형발전촉진지구 등 인접지구의 개발에 따라 주변 개발지와 연계된 종합적인 계획의 필요성 대두

○ '도시재정비 촉진을 위한 특별법' 제정에 따른 생활권 단위의 종합적인 개발계획 수립의 제도적 기반마련을 계기로 서울시의 균형발전 정책에 부합하고 미아동 일대의 건전한 발전을 위한 재정비촉진계획을 수립하고자 함

2) 계획의 목적

▌ 광역적 목적

○ 미아재정비촉진(기존)지구 및 미아균형발전촉진지구와 계획의 유기적인 연계를 통하여 강북구의 위상을 제고할 수 있는 공간 조성

○ 미아사거리역에서 삼각산으로 이어지는 녹지축 조성을 통한 서울시의 새로운 여가 공간으로서의 기능성 부여

○ 서울 강·남북 지역 격차 해소에 일부를 담당함으로써, 서울시의 바람직한 미래상 구축을 위한 토대 마련

▌ 국지적 목적

○ 대상지 일대 노후·불량 주거밀집지역의 난개발을 방지하고, 도시기반시설을 종합적이고 체계적으로 개선

○ 공원, 녹지 등 확보를 통한 녹지축 확보 및 주민 커뮤니티 공간형성을 위한 생활권 계획 수립

○ 양호한 도시경관 및 환경친화적 계획을 통한, 주민과 주변 생활여건들이 조화를 이루는 21세기형 주거공간 조성을 위한 기틀 마련

나. 계획의 범위

1) 공간적 범위

○ 위치 : 서울시 강북구 미아동 438번지 일대

○ 면적 : 359,278.4㎡

2) 시간적 범위

○ 기준년도 : 2004년

○ 목표년도 : 2030년

3) 내용적 범위

○ 토지이용계획, 인구·주택수용계획, 기반시설 설치계획, 촉진구역 지정에 관한 사항 등 촉진지구 차원의 부문별 계획

○ 단계적 사업추진에 관한 사항, 촉진구역별 정비계획 등 사업시행계획

○ 용도지역 변경, 도시계획시설 변경 등 도시관리계획에 관한 사항

다. 재정비촉진지구의 명칭 · 유형 · 위치 · 면적

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

라. 계획의 수립과정

1) 계획의 수립체계

가) 조직의 구성과 역할

▌계획팀

○ 총괄계획가(총괄MP)를 중심으로 도시, 건축 등의 관련 전문가(자문MP), 담당공무원, 사업책임기술자 및 그 이하 참여기술자로 구성되어 MP회의 등 합리적인 의사결정과정을 통한 계획 수립

※ 총괄계획가(MP : Master Planner) : 재정비촉진계획을 수립함에 있어, 계획의 전 과정의 총괄 진행·조정업무를 담당하는 전문가

▌지역주민

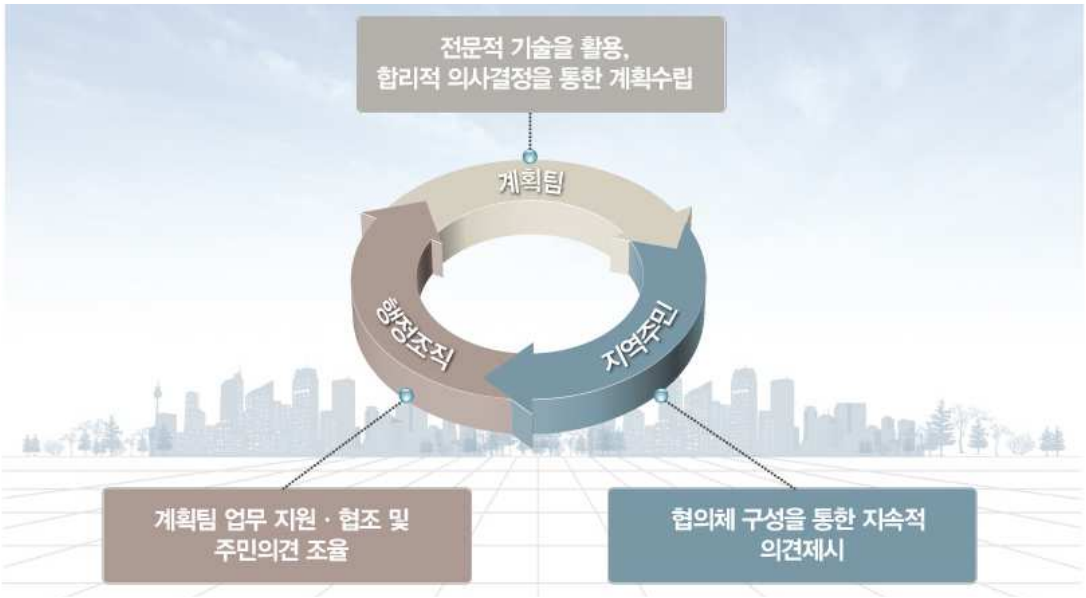
○ 기존 재개발·재건축정비예정구역과 관련된 조직 및 그 외 지역의 대표, 동별 대표 등을 구성하여 수립 착수단계부터 의견제시를 통해 계획의 실현성 제고

▌행정조직(서울시, 강북구)

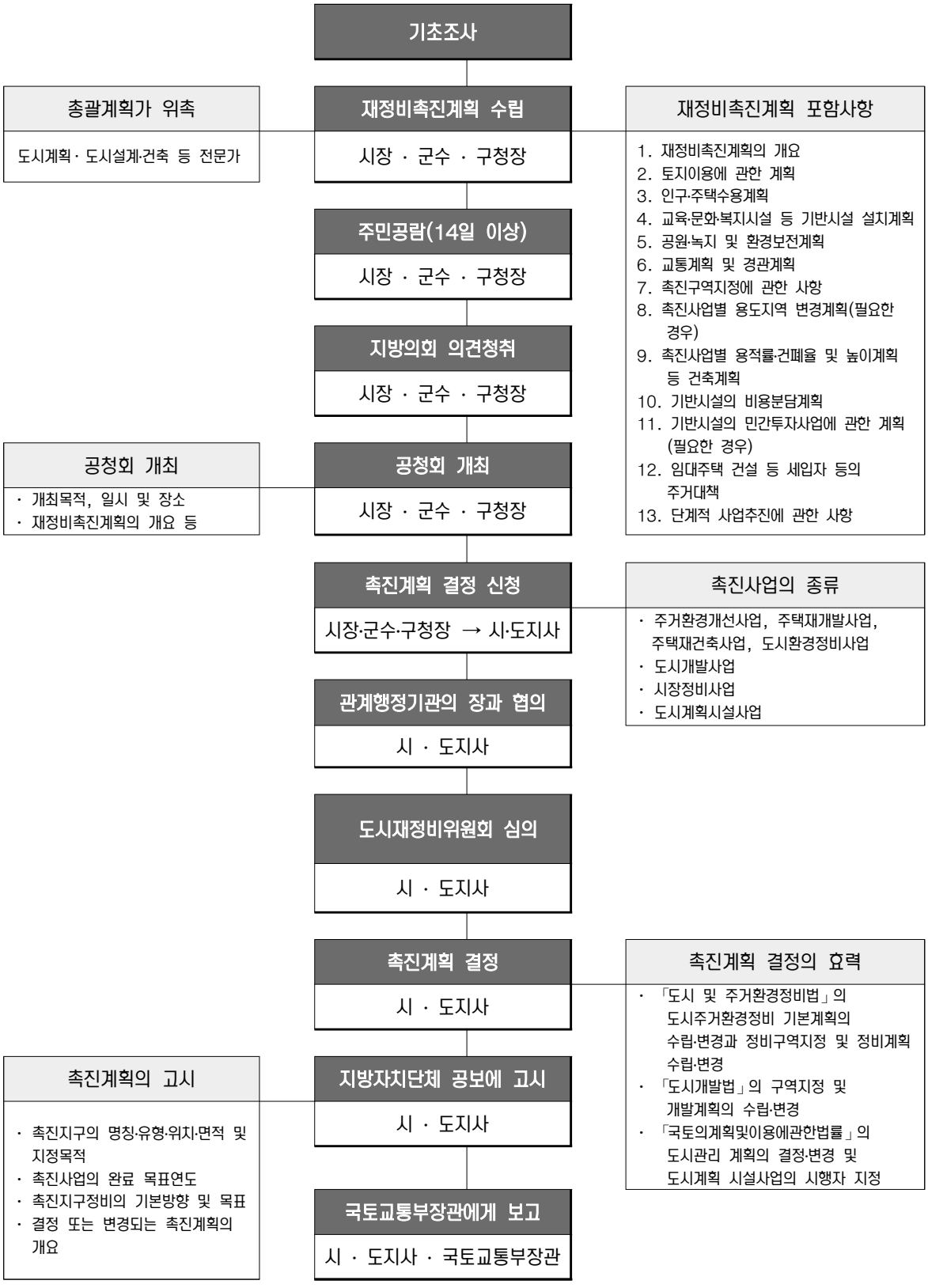
○ 촉진계획 수립 관련 정책적 방향 제시, 계획팀과 지역주민의 의견을 조율, 계획팀의 업무를 지원·협조, 촉진계획 수립 관련 행정절차 수행 및 향후 계획 수립 후 촉진사업별 시행 관리

나) 접근체계

○ 미아재정비촉진(확장)지구 전체 마스터플랜의 작성과 실행계획으로 건축, 도시설계 차원의 통일된 디자인 코드를 제시하고 다음과 같은 체계로 구성



2) 추진절차


기초조사
재정비촉진계획 수립
시장 · 군수 · 구청장
총괄계획가 위촉
도시계획· 도시설계·건축 등 전문가
재정비촉진계획 포함사항
1. 재정비촉진계획의 개요
2. 토지이용에 관한 계획
3. 인구·주택수용계획
4. 교육·문화·복지시설 등 기반시설 설치계획
5. 공원·녹지 및 환경보전계획
6. 교통계획 및 경관계획
7. 촉진구역지정에 관한 사항
8. 촉진사업별 용도지역 변경계획(필요한 경우)
9. 촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획
10. 기반시설의 비용분담계획
11. 기반시설의 민간투자사업에 관한 계획 (필요한 경우)
12. 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책
13. 단계적 사업추진에 관한 사항
주민공람(14일 이상)
시장 · 군수 · 구청장
지방의회 의견청취
시장 · 군수 · 구청장
공청회 개최
시장 · 군수 · 구청장
공청회 개최
· 개최목적, 일시 및 장소
· 재정비촉진계획의 개요 등
촉진계획 결정 신청
시장·군수·구청장 → 시·도지사
촉진사업의 종류
· 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업
· 도시개발사업
· 시장정비사업
· 도시계획시설사업
관계행정기관의 장과 협의
시 · 도지사
도시재정비위원회 심의
시 · 도지사
촉진계획 결정
시 · 도지사
촉진계획 결정의 효력
· 「도시 및 주거환경정비법」의 도시주거환경정비 기본계획의 수립·변경과 정비구역지정 및 정비계획 수립·변경
· 「도시개발법」의 구역지정 및 개발계획의 수립·변경
· 「국토의계획및이용에관한법률」의 도시관리 계획의 결정·변경 및 도시계획 시설사업의 시행자 지정
지방자치단체 공보에 고시
시 · 도지사
촉진계획의 고시
· 촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적
· 촉진사업의 완료 목표연도
· 촉진지구정비의 기본방향 및 목표
· 결정 또는 변경되는 촉진계획의 개요
국토교통부장관에게 보고
시 · 도지사 · 국토교통부장관

2. 토지이용에 관한 계획 (변경)

가. 계획기준

▌계획기준

○ 재정비촉진계획은 토지이용의 효율성을 증대시키고 도시별 · 지역별 특성 그리고 현재의 토지이용 상황, 기반시설의 용량과 주변 환경과의 연속성 등을 종합적으로 계획

○ 재정비촉진계획수립 시 주변 및 연접한 지역의 개발계획이 있을 경우 연계할 수 있도록 계획

○ 촉진구역, 존치지역 지정 등을 고려한 토지이용계획을 수립하며, 원활한 촉진사업의 추진을 위하여 촉진구역의 규모를 적정하게 설정하여 신축적으로 계획

나. 계획방향

▌가로환경 개선 및 주변 지역 연계

○ 생활권별 도로, 공원 등 기반시설의 정비 및 확충

○ 보행 중심의 생활가로 조성 및 간선가로 확폭

○ 미아사거리역과 경전철역 중심을 연결하는 보행네트워크(자전거 및 보행로) 및 대중교통체계 강화

▌Green-Network 조성

○ 공원 · 녹지율을 5%이상 계획하여 충분한 공원 · 녹지 공간 확보

○ 중앙공원을 조성하여 녹지거점 및 커뮤니티 공간으로 활용

○ 삼각산 녹지축을 단지 내 연계하는 녹지네트워크 구축

▌적정규모의 기반시설 확보와 생활권을 고려한 공공 · 문화시설의 적정배치

○ 기반시설 30%이상 확보를 통하여 주거환경의 쾌적성 제고를 도모

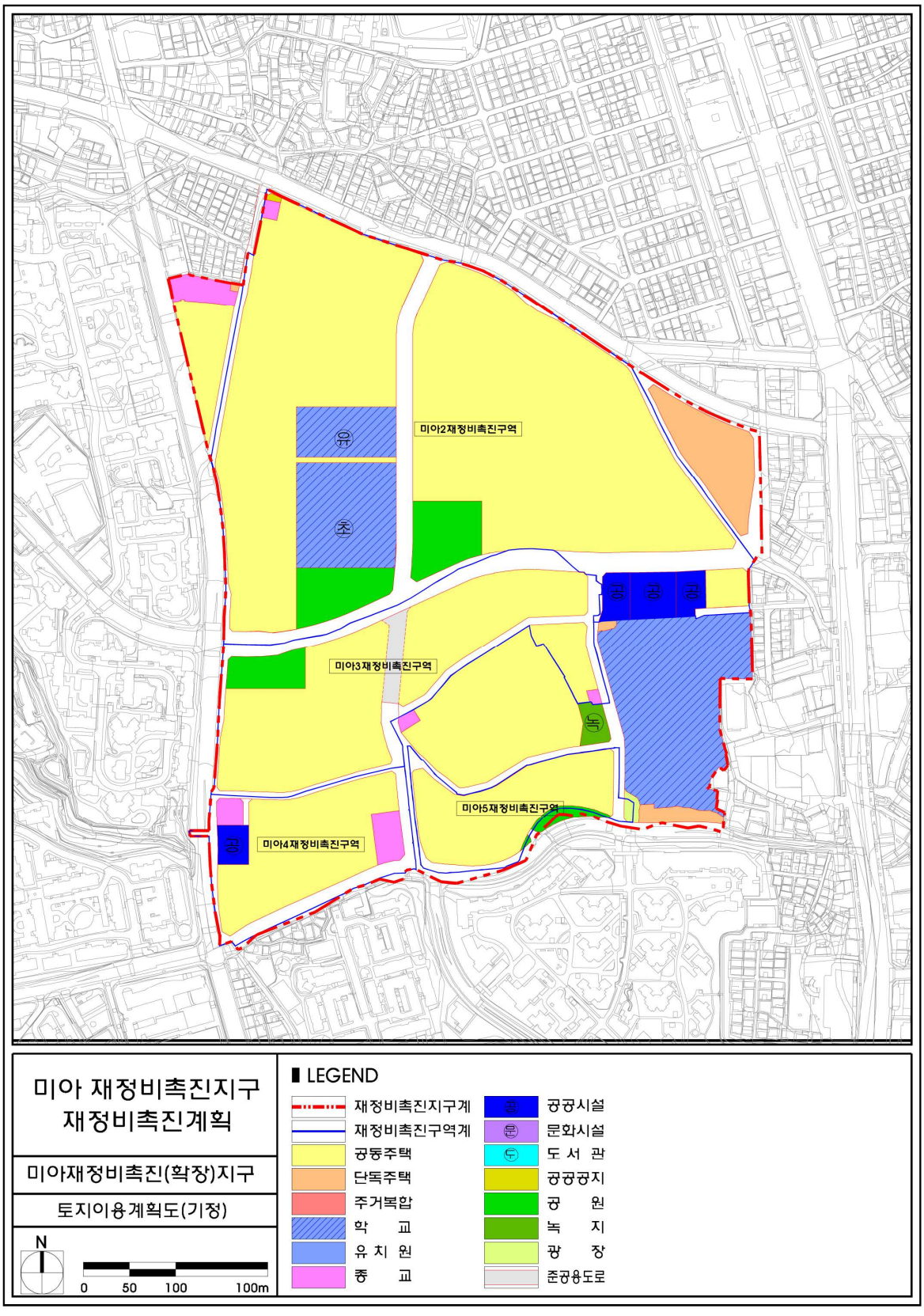
○ 교육환경 개선 및 공공 · 문화시설의 커뮤니티 공간 조성

○ 복합화 및 연계화를 통한 생활거점 육성

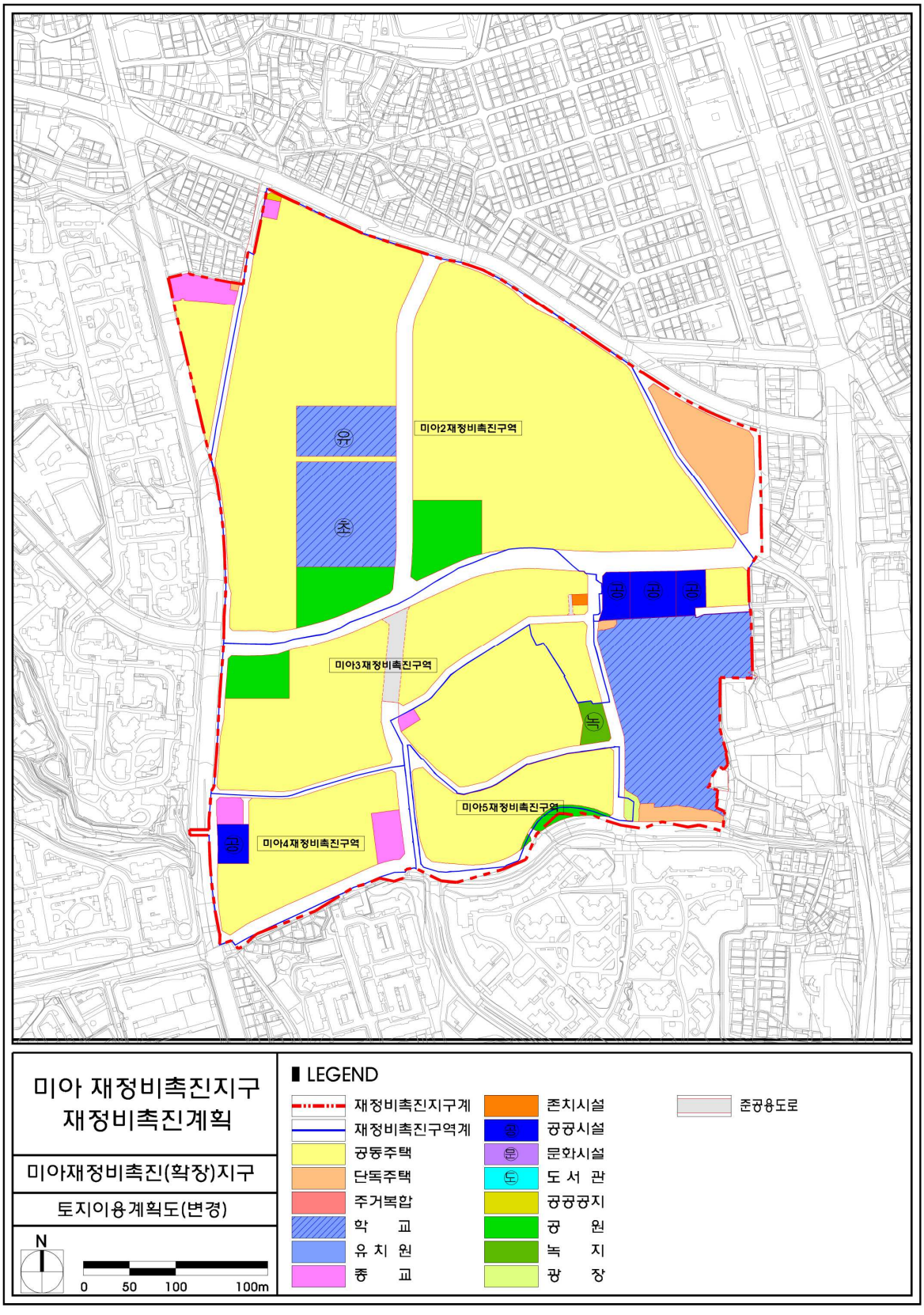
다. 토지이용계획

▌ 토지이용계획표

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		359,278.4	-	359,278.4	100.0	-
주택 건설 용지	소 계	236,856.0	감) 49.0	236,807.0	65.9	-
	주거용지	236,856.0	감) 49.0	236,807.0	65.9	-
기반 시설 용지	소 계	115,317.4	증) 44.0	115,361.4	32.1	-
	공공청사	1,409.0	-	1,409.0	0.4	도시재생지원센터 육아종합지원센터
	공공청사①	2,500.0	-	2,500.0	0.7	송천동 주민센터
	공공청사②	1,561.0	-	1,561.0	0.4	공공청사②(공공급식센터)
	학 교	38,007.0	-	38,007.0	10.6	-
	유 치 원	5,340.0	-	5,340.0	1.5	-
	노인복지시설 및 공공청사③	1,500.0	-	1,500.0	0.4	노인복지시설 및 공공청사③
	공 원	14,642.0	-	14,642.0	4.1	-
	녹 지	1,167.0	-	1,167.0	0.3	-
	광 장	491.0	-	491.0	0.1	-
	도 로	48,700.4	증) 44.0	48,744.4	13.6	-
근린생활시설		1,900.0	-	1,900.0	0.5	-
종교용지		5,205.0	감) 192.0	5,013.0	1.4	-
존치시설용지		-	증) 197.0	197.0	0.1	3구역


미아2재정비촉진구역
미아3재정비촉진구역
미아4재정비촉진구역
미아5재정비촉진구역
유
초
공
녹
미아 재정비촉진지구
재정비촉진계획
미아재정비촉진(확장)지구
토지이용계획도(기정)
N
0 50 100 100m
LEGEND
재정비촉진지구계
재정비촉진구역계
공동주택
단독주택
주거복합
학 교
유 치 원
종 교
공공시설
문화시설
도 서 관
공공공지
공 원
녹 지
광 장
준공용도로

〈토지이용계획도(기정)〉


미아2재정비촉진구역
미아3재정비촉진구역
미아4재정비촉진구역
미아5재정비촉진구역
유
초
공
녹
미아 재정비촉진지구
재정비촉진계획
미아재정비촉진(확장)지구
토지이용계획도(변경)
N
0 50 100 100m
LEGEND
재정비촉진지구계
재정비촉진구역계
공동주택
단독주택
주거복합
학 교
유 치 원
종 교
존치시설
공공시설
문화시설
도 서 관
공공공지
공 원
녹 지
광 장
준공용도로

〈토지이용계획도(변경)〉

3. 인구 · 주택수용계획 (변경)

가. 기본방향

▌거주특성을 고려한 주택규모 배분

○ 주택수급의 안정과 지역 내 인구 및 세대구성, 거주자 특성을 고려한 주택규모계획 수립

○ 원주민 재정착 및 주민 선호도를 고려한 주택 및 평형계획 수립

▌법적기준에 따른 주택평형 배분

○ 주택규모별 건설비율

구 분	정비계획 (국토해양부 고시 제 2009-44('09.2.21))	재정비촉진계획 (서울시 재정비촉진 조례)
주택재개발	·전체 세대수의 80%이상을 85㎡이하로 건설	·전체 세대수의 60%이상을 85㎡이하로 건설 (시행령 제21조) ·전체 세대수의 20%이상을 60㎡이하로 건설 (서울시 조례 제11조)
구 분	**정비계획 (국토해양부 고시 제 2009-44('09.2.21))**	**재정비촉진계획 (서울시 도시 및 주거환경정비 조례)**
주택재건축	·전체 세대수의 60%이상을 85㎡이하로 건설	·전체 세대수의 20%이상을 60㎡이하로 건설 (서울시 조례 제10조)
⬇		
60㎡이하 : 전체 세대수의 20%이상 85㎡이하 : 전체 세대수의 60%이상		

○ 임대주택 건립기준 (기정)

구분	관련규정	건립기준
도시환경정비사업	· 도시 및 주거환경정비 조례 제9조의 2	· 일반주거지역에 200세대 이상의 공동주택을 건립하는 경우 · 준주거지역 또는 상업지역에 200세대 이상의 공동 주택을 건설하는 경우(전용면적 40㎡이상으로 함) - 총호수의 17%(또는 주거연면적 10%) × 전체 연면적 대비 주거연면적 비율
	· 도시재정비촉진을 위한 특별법 시행령 제34조	· 주택과 주택이외의 용도를 구분하여 용적률 산정 후, 주택용도에서 증가된 용적률의 50~75%범위 내에서 조례에서 정하는 비율 · 서울특별시 조례 제21조2항 : 50%이상
주택재개발사업	· 도시 및 주거환경정비법 시행령 제13조의 3항	· 건설세대수의 17%이하 임대주택 건설 · 전용면적 40㎡이하 : 임대주택 건립세대수의 40%이하 확보 (단, 건설세대수가 200세대 미만인 경우제외)
	· 도시재정비촉진을 위한 특별법 시행령 제34조	· 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 50~75% 범위에서 조례로 정하는 비율 · 서울특별시 조례 제21조1항 : 50%이상

○ 임대주택 건립기준 (변경)

구분	관련규정	건립기준
도시환경정비사업	· 도시 및 주거환경정비 조례 제9조의 2	· 일반주거지역에 200세대 이상의 공동주택을 건립하는 경우 · 준주거지역 또는 상업지역에 200세대 이상의 공동 주택을 건설하는 경우(전용면적 40㎡이상으로 함) - 총호수의 17%(또는 주거연면적 10%) × 전체 연면적 대비 주거연면적 비율
	· 도시재정비촉진을 위한 특별법 시행령 제34조	· 주택과 주택이외의 용도를 구분하여 용적률 산정 후, 주택용도에서 증가된 용적률의 50~75%범위 내에서 조례에서 정하는 비율 · 서울특별시 조례 제21조2항 : 50%이상
주택재개발사업	· 도시 및 주거환경정비법 시행령 제13조의3	· 건설세대수의 15%이하 임대주택 건설 · 전용면적 40㎡이하 : 임대주택 건립세대수의 40%이하 확보 (단, 건설세대수가 200세대 미만인 경우 제외)
	· 임대주택 및 주택규모별 건설비율고시 (서울시고시 제2015-148호)	· 건설세대수의 15%이하 임대주택 건설 · 전체임대주택 세대수의 30%이상 또는 5%이상을 전용면적 40㎡이하 규모로 건설
	· 도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제34조	· 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 20~50%범위에서 조례로 정하는 비율 · 서울특별시 조례 제20조 제1항 : 50%
주택재건축사업	· 도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제34조	· 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 10~30%범위에서 조례로 정하는 비율 · 서울특별시 조례 제20조 제4항 : 30%이상

나. 인구 및 주택공급계획

▌규모별 주택공급 계획

주택유형		주택수(호)			인구수(인)			비고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계		6,451	증) 14	6,465	17,030	증) 38	17,068	2.64인/가구
촉진구역	소계	5,425	증) 14	5,439	14,322	증) 38	14,360	
	60㎡이하	3,450	감) 137	3,313	9,108	감) 361	8,747	
	60~85㎡이하	1,764	증) 96	1,860	4,657	증) 254	4,911	
	85㎡초과	211	증) 55	266	557	증) 145	702	
존치지역		1,026	-	1,026	2,708	-	2,708	

▌ 촉진구역별 인구 및 주택공급계획(기정)

○ 주택수용계획 (계획주택 : 5,425호, 존치주택 1,026호)

구분		면적	공급세대									계획 인구	인구 밀도 (인/ha)
			합계	분양				임대					
				소계	60㎡ 이하	60㎡ ~85㎡	85㎡ 초과	소계	40㎡ 이하	40㎡ ~50㎡	50㎡ 초과		
합계		359,278.4	6,451	-	-	-	-	-	-	-	-	17,030	474.0
촉진구역	소계	284,111.4	5,425	4,562	2,587	1,764	211	863	376	255	232	14,322	435.7
	미아 2구역	179,566.0	3,519	2,915	1,808	942	165	604	238	178	188	9,290	517.4
	미아 3구역	57,553.4	1,037	858	471	384	3	179	68	77	34	2,737	475.6
	미아 4구역	28,497.0	493	483	194	289	-	10	-	-	10	1,302	456.5
	미아 5구역	18,475.0	376	306	114	149	43	70	70	-	-	993	537.5
존치관리구역		75,167.0	1,026	-	-	-	-	-	-	-	-	2,708	-

▌ 촉진구역별 인구 및 주택공급계획(변경)

○ 주택수용계획 (계획주택 : 5,439호, 존치주택 1,026호)

구분		면적	공급세대								기부채납 임대		계획 인구	인구 밀도 (인/ha)
			합계	분양				임대						
				소계	60㎡ 이하	60㎡ ~85㎡	85㎡ 초과	소계	40㎡ 이하	40㎡ ~50㎡	50㎡ 초과	소계	60㎡ 이하		
합계		359,278.4	6,465	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,068	475.1
촉진구역	소계	284,111.4	5,439	4,585	2,463	1,856	266	842	407	178	257	12	12	14,360	505.4
	미아 2구역	179,566.0	3,519	2,915	1,808	942	165	604	238	178	188	-	-	9,290	517.4
	미아 3구역	57,553.4	1,051	881	347	476	58	158	99	-	59	12	12	2,775	482.1
	미아 4구역	28,497.0	493	483	194	289	-	10	-	-	10	-	-	1,302	456.5
	미아 5구역	18,475.0	376	306	114	149	43	70	70	-	-	-	-	993	537.5
존치관리 구역		75,167.0	1,026	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,708	-

4. 기반시설 설치계획 (변경없음)

가. 기본방향

▌이용권을 고려한 기능도입

○ 접근성 및 생활반경, 역세권을 고려하여 기반시설 설치·배분

○ 생활권별 거점화와 지구순환가로 및 단지 내 생활가로에 의한 네트워크 구성

▌공공시설 및 문화시설의 복합화

○ 편리하게 이용할 수 있는 도보권에 배치

○ 공공시설·문화시설의 기능별 복합화를 통한 커뮤니티센터 조성

나. 기반시설 설치계획

□ 총 괄 표

구 분		개소	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
합 계		7	50,317	-	50,317	-
교육·문화시설	교육시설	3	43,347	-	43,347	유치원, 송천초교, 영훈학교
	노인복지시설 및 공공청사③	1	1,500	-	1,500	노인복지시설 및 공공청사③ ※ 공공청사③ : 문화복합시설
	공공청사①	1	2,500	-	2,500	송천동 주민센터
	공공청사②	1	1,561	-	1,561	공공청사② (공공급식센터)
	공공청사	1	1,409	-	1,409	도시재생지원센터 육아종합지원센터

1) 교육시설

○ 지구 내 사업시행에 따른 학생수 분석 및 교육여건 고려

○ 대상지의 통학환경 분석 및 교육청 협의를 통한 학교시설 계획

▌학교설치계획

○ 대상지는 서울시 도시·주거환경정비기본계획상 학교확보필요권역으로서 교육청과 협의하여 중학교 1개교 신설

○ 노후화된 송천초교의 재정비 및 부지정형화

[송천초·중학교]

구 분	계	초등학교	유치원	비 고
위 치	미아동 438번지			
부지면적	17,750㎡	12,410㎡	5,340㎡	
학 급	-	38학급	10학급	
학 생 수	-	945명	-	
비고	▶ 학교면적 최소 확보기준 -「고등학교 이하 각급 학교 설립·운영 규정」 제3조 제3항 [별표1], 제5조 제2항 [별표2]			
	■ 초등학교 · 교사의 기준면적(연면적) : 720㎡ + 4 × 945명 = 4,500㎡ · 교사의 부지면적 → 촉진계획상 용적률(120%) 적용 : 4,500㎡ / 120% = 3,750㎡ · 체육장의 기준면적(부지면적) : 1,800㎡ + 2 × 945명 = 3,690㎡ · 총 필요 부지면적 ⇒ 3,750㎡ + 3,690㎡ = 7,440㎡			

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

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

2) 공공시설 및 문화시설

○ 생활권을 연결하는 순환형 가로를 중심으로 공공시설을 배치하였으며, 생활권별 적정배치 및 시설의 복합화를 고려하여 계획

○ 공공·문화 복지시설 배치를 통한 지역주민의 교류 중심 공간 창출

○ 이용자의 접근성 및 안전을 고려한 적정입지 산정

▌공공시설

○ 주민센터, 노인복지, 어린이집, 여성문화체육센터 등 이전 복합화, 공공급식센터 별도 건립

○ 관-주민간의 유기적 연계를 통한 커뮤니티센터 조성

필 수 기 능	선 택 기 능
· 주민센터, 노인복지, 육아보육 · 여성문화체육센터 · 공공급식센터	· 다목적 강당(집회시설 기능) · 향후 주민의견수렴을 통한 수요파악 후 선택적으로 운영

▌노인복지시설 및 공공청사

○ 2030서울생활권계획 검토결과 삼각산지역생활권은 노인복지시설이 설치되어 있지 않아 노인복지시설 신설

필 수 기 능	선 택 기 능
· 평생교육센터, 노인교육센터 등 · 문화복합시설	· 청소년도서관, 어린이도서관 · 향후 주민의견수렴을 통한 수요파악 후 선택적으로 운영

※ 미아2재정비촉진구역에서 노인복지시설 및 공공청사 토지 기부채납
※ 미아3재정비촉진구역에서 노인복지시설 및 공공청사 건물 기부채납

▌도시재생지원센터

○ 주민주도형 도시재생의 적극적 주민참여를 이끌기 위한 현장중심의 지원시설 신설

필 수 기 능	선 택 기 능
· 주변 도시재생사업지 앵커시설 운영 · 주민간의 광역네트워크 및 공동체활성화지원공간	· 주민공감대 형성을 위한 홍보관 · 도시재생 시민아카데미 운영 등

※ 미아4재정비촉진구역에서 도시재생지원센터 토지 및 건물 기부채납

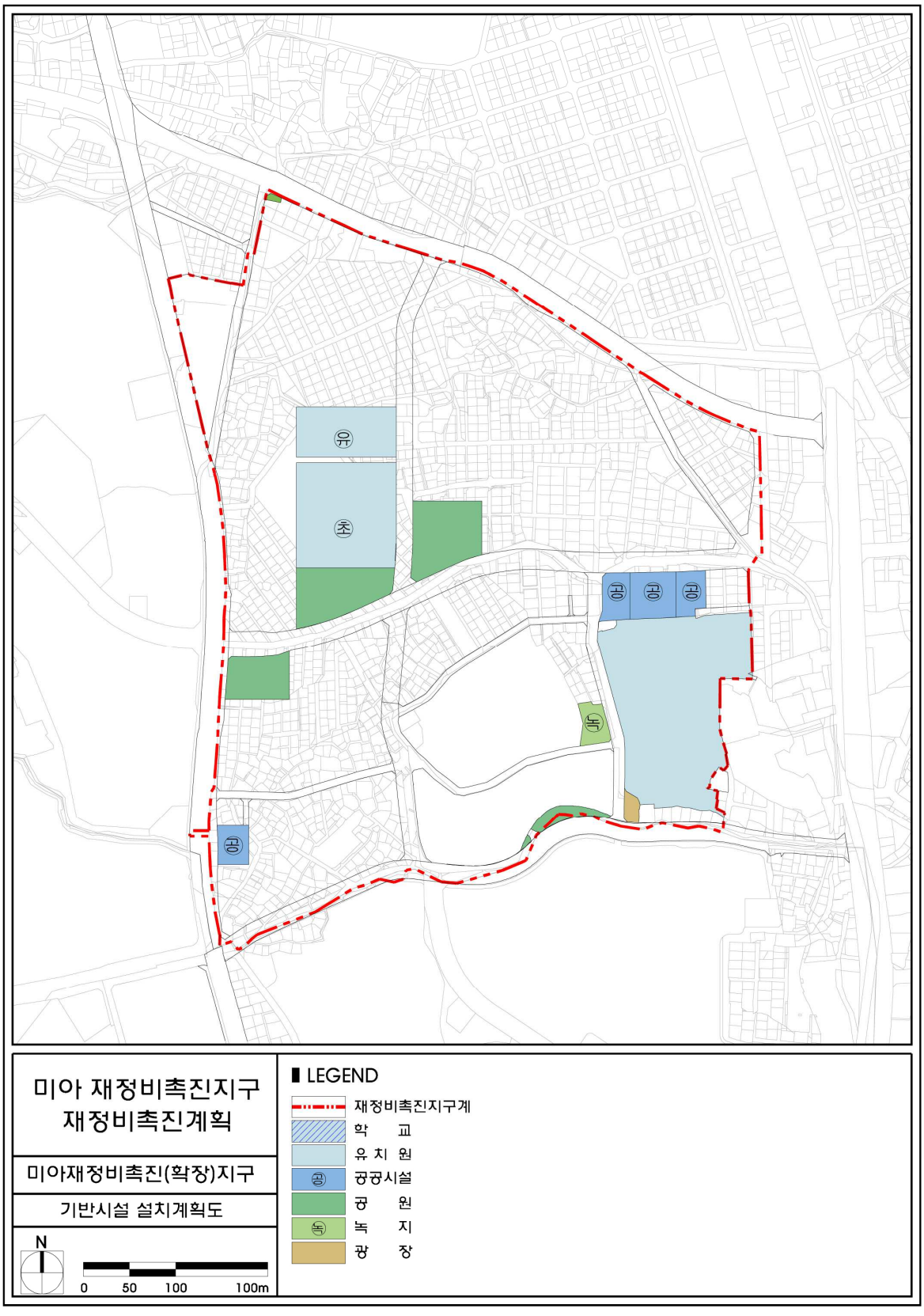
▌육아종합지원센터

○ 가정의 보육 및 양육지원을 위한 기관(육아방 등) 신설

○ 어린이집 지원 · 관리 및 가정양육 보호자에 대한 맞춤형 지원을 제공하여 보육 및 육아사업활성화 도모

필 수 기 능	선 택 기 능
· 여성 ·아동복지, 육아보육 ·교육시설, 육아방 · 주변커뮤니티시설과 유기적 연계	· 키즈센터, 장난감도서관 등 · 향후 주민의견수렴을 통한 수요파악 후 선택적으로 운영

※미아4재정비촉진구역에서 육아종합지원센터 토지 및 건물 기부채납


유
초
공
공
공
녹
공
미아 재정비촉진지구
재정비촉진계획
미아재정비촉진(확장)지구
기반시설 설치계획도
N
0 50 100 100m
LEGEND
재정비촉진지구계
학 교
유 치 원
공 공시설
공 원
녹 지
광 장

〈기반시설 설치계획도〉

5. 공원녹지계획 및 환경보전계획 (변경)

가. 기본방향

○ 주변 자연환경과 단지 내 공원과의 연계를 고려한 광역적 녹지체계 구축

○ 단절된 삼각산녹지축의 복원 및 창출을 통한 계획대상지와 주변 지역과의 생태적 연계성 확보

○ 촉진지구 내 생활권 및 주요거점을 연계하고 부족한 공원·녹지공간을 확충하여 공원·녹지시설의 주민 이용성을 높여 다양한 휴식공간을 제공

나. 공원·녹지계획

1) 기본구상

▌Green-Network 구축

○ 삼각산 ~ 미아사거리역까지 Green-Network 구축

○ 삼양로에 의해 단절된 Green-Network 연결을 위해 친환경보행연결교 설치

○ 주변자연을 단지 전체로 끌어들이는 그린네트워크 형성

○ 생활권을 고려한 공원의 적정배치 및 연계네트워크 구축

○ 중심부 상징공원조성을 통한 Core 역할 수행

구 분	주요내용		종 류
자연 생활축	· 삼각산-대상지-미아사거리역을 연결하는 자연생활축 형성 · 중심에 주거점인 근린공원을 형성하여 Open Space제공	➠	문화공원
연계형 순환가로	· 순환가로를 형성하여 단지 내 Green-Network 형성	➠	생활가로
Theme	· 자연을 테마로 하는 문화공원, 소공원과 단지 내 각 Open Space 테마의 연계	➠	문화공원 소공원

2) 공원 · 녹지계획

▌공원 · 녹지 확보계획

○ 공원 · 녹지 면적 : 15,853㎡

- 공원면적 : 14,686㎡(4개소), 녹지개소 : 1,167㎡(1개소)

▌공원·녹지확보기준

구 분	주요내용
기 준	· 촉진지구내 공원 · 녹지는 촉진사업이 시행되는 **전체구역면적의 5%이상** 또는 **세대당 3㎡**중 큰면적 이상

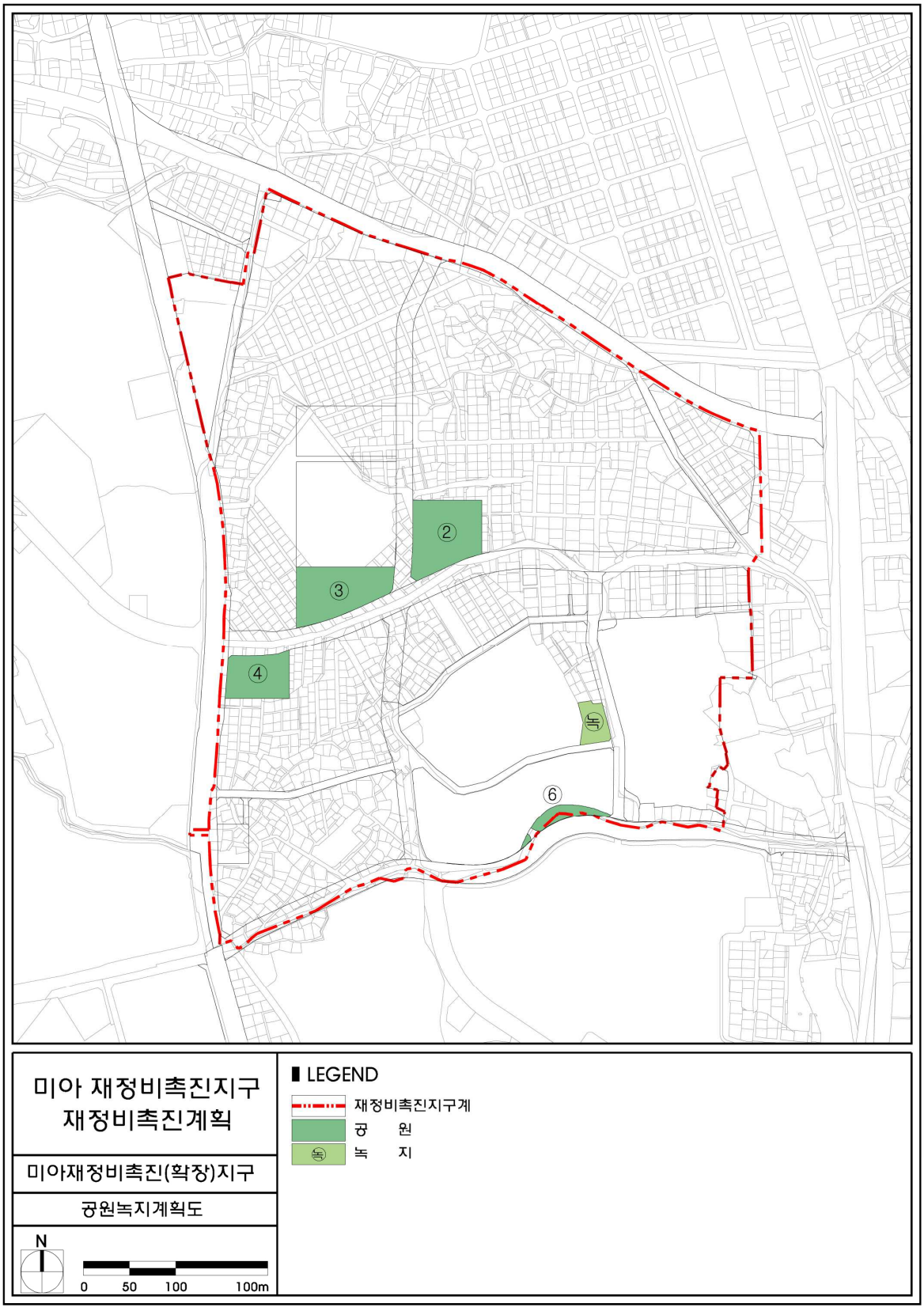
[공원·녹지계획]

구 분	개 소	면 적(㎡)	특 성
계	5개소	15,809	전체구역면적의 4.4% 세대당 2.5㎡
① 생활권공원	-	-	서고제2016-353호로 폐지
② 주제공원	1개소	5,444	청소년교육문화공원
③ 생활권공원	1개소	5,186	어린이공원
④ 주제공원	1개소	3,200	송천문화공원
⑤ 주제공원	-	-	삼각산문화공원 폐지 [서고제2019-18호(2019.1.10.)]
⑥ 생활권공원	1개소	856	소공원
녹지	1개소	1,167	경관녹지 (기 설치)

[구역별 공원녹지계획]

구 분	구역면적 (㎡)	공원·녹지면적(㎡)			비율 (%)	세대수	세대당 면적(㎡)	비고
		기존	필요	계획				
계	284,111.4	1,157	13,986	14,104	5.0	5,425	2.6	
미아2재정비 촉진구역	179,566.0	1,157	10,557	10,630	5.9	3,519	3.0	
미아3재정비 촉진구역	57,553.4	-	3,153	3,200	5.6	1,051	3.0	
미아4재정비 촉진구역	28,497.0	-	-	-	-	493	-	
미아5재정비 촉진구역	18,475.0	-	318	318	1.7	376	0.8	구역외 면적 538㎡

※ ⑥생활권공원 면적 856㎡중 미아5재정비촉진구역내 면적은 318㎡임


②
③
④
녹
⑥
미아 재정비촉진지구
재정비촉진계획
미아재정비촉진(확장)지구
공원녹지계획도
N
0 50 100 100m
LEGEND
재정비촉진지구계
공 원
녹 지

〈공원 · 녹지 계획도〉

다. 공원·녹지 조성계획

1) 청소년교육문화공원

▌ 설치기준(도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 별표4)

구 분	시설율
문화공원	제한없음

▌ 내용

○ 조성면적 : 5,444㎡

○ 지구중심부 및 생태녹지축의 중심부상의 핵(Core)역할 수행

○ 지구의 중심적/상징적 공간으로서 교육문화공원으로 조성

○ 문화공원 및 녹지네트워크의 교차점으로 자연친화적 교육문화공간과 교육문화행사공간의 공존 모색

○ 인근단지의 녹지공간 및 Open Space와 연계된 공간으로 조성

▌ 도입시설

○ 야외공연, 전시, 놀이, 산책, 휴게 등 다양한 행태수용

○ 진입마당, 중앙광장, 바닥분수, 화훼원 등

○ 파고라, 연식벤치, 주민운동시설, 상징조형물, 조형열주 등

▌ 시설물 설계

○ 지구중심공원의 상징성을 도모하기 위한 시설물 배치

○ 커뮤니티 활성화를 위한 지역주민의 행태 및 공간에 따른 시설물 배치

○ 대상지에 형태와 위치에 따른 주요공간을 제외한 양적 질적으로 균등한 시설물 배치

▌ 포장 설계

○ 공간의 인지성 및 기능성을 고려한 포장 계획

○ 수경시설과 어울림 있는 포장재료 선정

○ 진입공간은 적절한 포장재 혼용과 주변과의 포장패턴을 달리하여 장소성을 부여

▌ 식재 설계

○ 불량경관에 대한 완충 및 차폐식재

○ 녹음을 줄 수 있는 교목을 식재하여 공간감을 부여

2) 어린이공원

▌ 설치기준(도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 별표4)

구 분	시설율
어린이공원	60%이하

▌ 내용

○ 조성면적 : 5,186㎡

○ 자연과 교감할 수 있는 자연친화적 공원으로 조성

○ 쾌적한 가로환경을 위하여 풍부한 녹음을 제공하고 실개천에 쉽게 접근할 수 있는 친수공간을 형성

○ 자생종 초화류의 도입을 통해 생태적 안전성 및 정체성을 회복하고, 시각적 즐거움 및 자연과의 교감이 가능한 자연공간을 제공

▌ 도입시설

○ 어린이놀이터, 들꽃쉼터 등

▌ 시설물 설계

○ 이용자의 다양한 놀이를 할 수 있는 시설물 적극 도입

○ 공간별 특징을 살리고 이용자의 안전성을 고려한 시설물 배치

▌ 포장 설계

○ 공간의 인지성을 높이고 놀이행태의 안전성을 고려한 포장계획

○ 적절한 포장재 혼용과 변화감 있는 패턴디자인을 도입하여 장소성 부여

▌ 식재 설계

○ 향토수종을 이용한 군집식재 및 다층식재를 통한 풍부한 녹지대 형성

○ 사계절 볼거리가 있는 식재개념을 도입한 꽃, 잎, 열매, 단풍 등 경관요소 제공

○ 송천길의 지명 유래에 따른 소나무 식재

3) 송천문화공원

■ 설치기준(도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 별표4)

구 분	시설율
문화공원	제한없음

■ 내용

○ 조성면적 : 3,200㎡

○ 가로망계획 및 녹지체계와 연계하여 주요 가로결절점 및 생활권 중심부에 문화공원 배치

○ 학생, 지역주민의 다양한 행태를 수용하는 복합문화공간으로 조성

○ 연접한 학교와 복합커뮤니티센터의 개방화 · 공원화로 소생활권 중심공원으로의 역할 부여

○ 학교, 문화센터와 접한 공간으로 다양한 형태를 수용

○ 강북구의 상징인 진달래를 식재하여 지역성 제고

■ 도입시설

○ 진달래 숲, 놀이마당, 초화원, 파고라, 휴게마당



〈송천문화공원 조성계획도〉

▌ 시설물 설계

○ 공간별 특징 및 프로그램에 따른 시설물의 배치

○ 다양한 이용형태를 유발할 수 있는 창의적 놀이시설 설치

▌ 포장 설계

○ 휴게공간 및 관찰로를 목재를 이용한 포장재 도입으로 친근함과 고급화 도모

○ 놀이공간에는 안전성을 위한 고무블럭 포장재를 도입

▌ 식재 설계

○ 놀이 공간 주변으로 식재벽을 도입하여 외부와의 안전성을 확보

4) 소공원

▌ 설치기준(도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 별표4)

구 분	시설율
소공원	20%이하

▌ 내용

○ 조성면적 : 1개소 (856㎡)

○ 삼각산 녹지축을 연계하여 만남의 장소 제공

○ 다양하게 제공되는 Open space를 활용한 소규모 커뮤니티 공간의 활성화

○ 편안한 휴게공간을 다양하게 배치

○ 다양한 행태의 활동이 이루어지는 활기가 넘치는 보행 공간 조성

▌ 도입시설

○ 휴게마당, 만남의 광장, 파고라

▌ 시설물 설계

○ 삼각산 ~ 미아사거리역 이용객의 쉼터 제공을 위한 시설배치

▌ 포장 설계

○ 이용자들의 이용에 불편함이 없도록 단차가 없는 포장계획

○ 공간의 인지성 및 기능성을 고려한 포장계획

▌ 식재 설계

○ 공간의 다목적 이용에 따른 차폐식재 도입

○ 이용자에게 많은 그늘을 제공할 수 있는 교목 위주의 식재

라. 환경보전계획

1) 사업시행에 따른 환경영향 및 저감방안

구 분		환경영향 예측	저 감 방 안
자연환경	토양포장 우수유출	· 절·성토에 따른 토사유출로 인한 하류수계 악영향 · 인공재에 의한 과도한 불투수포장에 따른 도시생태의 변화	· 현재보다 공원·녹지 증가로 환경측면 개선
	지형변동 절성토 균형	· 지하굴착으로 인한 자연지형 변동예상	· 발생토량은 조경토, 되메우기 등 실시 · 외부로의 토사유출입 자제
	녹지체계 및 비오톱	· 토목공사 등 사업시행에 따른 식물·식생의 영향 및 비오톱의 변화	· 삼각산녹지축 및 지구중심의 대규모 중앙공원과 주요생활권의 커뮤니티공원, 이를 연계하는 지구순환연결녹지의 조성으로 쾌적한 주거공간을 창출하며 비오톱의 형성
생활환경	일조	· 고층 건축물배치에 따른 일조권 침해예상	· 건축물 배치는 주동간의 충분한 인동간격을 확보하였으며 녹지공간 등을 조성하여 건축물 높이에 의한 일조피해는 발생하지 않도록 계획
	바람	· 건축물배치에 따른 자연풍향의 변동예상	· 풍향을 고려한 건축물 배치 및 충분한 오픈스페이스 확보
	에너지	· 공사완료시 시설입지 후 냉·난방, 전기사용, 자동차연료 등 에너지 수요증가	· 지역특성상 도시가스를 사용할 계획으로 지상의 녹지공간을 최대한 확보하고, 에너지절약형 단지를 조성할 계획
사업시행중 환경영향	대기 및 수질	· 공사로 인한 비산먼지 발생 및 계획인구에 의한 오수발생	· 대상지내 공사 시 경계부에 방진망 및 세륜·세차시설을 설치운영
	폐기물	· 건설장비의 폐유 및 투입인력에 의한 생활폐기물 및 분뇨, 건설폐기물 발생	· 공사장비의 오일교환 등이 사업지구 내에서 이뤄지지 않도록 하며 간이화장실을 설치하여 위탁처리하며 건설폐기물은 분리수거 후 위탁처리
	소음·진동	· 건설장비에 의한 소음발생 및 인근 도로변의 차량 소음발생	· 공사 시 지구경계부에 가설방음판넬 및 저소음장비 설치 · 주요도로변 차량소음 초과예상지역에 방음벽 등 설치

6. 교통계획 (변경없음)

가. 기본방향

▌도로기능의 재정립 및 기존 가로망 정비

○ 지구 내 지역간도로, 지구순환도로, 지구내도로 등 도로기능에 따른 체계 및 성격규정

○ 가로망 성격에 부합하는 도로폭원 조정 및 가로망 정비계획 수립

▌생활권간 접근성 확보

○ 지구내부 생활권간 접근성 향상 및 유기적 연결을 위한 단지 내 남북축의 가로망 구축

▌전철역중심의 대중교통 환승시스템 구축 및 친환경 녹색교통체계 강화

○ 미아사거리역(지하철4호선), 우이신설경전철(2017.09.02.개통)역 및 택시, 마을버스, 지선·간선버스 접근을 위한 환승시스템 연계강화

○ 전철역으로의 최단거리 접근을 위한 보행자, 자전거도로망 확충 및 보행환경 개선

나. 교통계획

1) 도로망 정비

▌도로확장을 통한 교통정체 해소

○ 미아확장지구와 주변지역의 도로망 연계 및 효과적인 가로망 구축을 위해 송천길 10m→22m, 숭인로 12m→20m, 솔샘길과 삼양로는 각각 3m 확폭하여 도로 기능을 향상시킴

○ 대상지내외 주요 접근도로를 확폭하여 상습적 정체구간 해소

▌내부도로 정비

○ 내부도로를 신설 및 기존도로를 확폭하여 대상지 내부의 연결기능 강화

2) 보행 및 자전거도로계획

▌보행환경 안전성 확보

○ 송천길과 숭인로는 건축한계선(5m) 포함 충분한 보행공간을 확보하여 생활가로의 기능 부여

○ 가로변에 연도형상가를 조성하여 활동적인 보행 공간 연출

○ 미아사거리역 및 경전철 삼양사거리역(2017.09.02. 개통)등의 대중교통과 연계한 보행 네트워크 구축

○ 데크 및 입체보행로 계획으로 안전하고 편리한 보행환경 조성

▌자전거 도로계획 확보

○ 자동차 이용억제 및 녹색교통이용 활성화

○ '자전거이용활성화 종합계획' 상 계획된 도봉로 자전거도로(2011년)와 연계

○ 지하철, 경전철과 연계된 자전거 네트워크 구축

○ 공원, 공공시설 및 지하철 등 주요지점과 연계하여 자전거 보관시설 및 공공자전거 대여소 설치

▌자전거 도로의 관련 규정

○ 자전거 이용시설의 구조·시설기준에 관한 규칙

- 자전거 도로의 폭은 1.1m이상 확보
- 자전거 도로의 양측에 0.2m 이상의 갓길 설치
- 포장면은 평탄성이 유지되고 도로부분과 구별이 쉽도록 색깔을 달리하여 포장

▌자전거 도로계획

○ 총연장 : 3,541m

○ 폭 원 : 1.5m

구 분	폭원 및 길이
송천길변	· 자전거 전용도로 : 1.5m x 570m
삼양로변	· 자전거 전용도로 : 1.5m x 860m
솔샘길변	· 자전거 전용도로 : 1.5m x 727m
음촌길변	· 자전거 전용도로 : 1.5m x 230m
이터골길	· 자전거 전용도로 : 1.5m x 273m
숭인로변	· 자전거 전용도로 : 1.5m x 202m
남북도로(신설)	· 자전거 전용도로 : 1.5m x 679m

7. 경관계획 (변경)

가. 기본방향 (변경없음)

▌자연과의 조화 : 지형과 조화된 스카이라인 및 녹지 속의 주거지경관 창출

○ 구역별 지형의 고저차를 이용한 건축물 높이계획 수립

○ 삼각산 및 조망을 고려한 주동배치 및 스카이라인 계획 수립

○ 삼각산과 연계된 자연친화 주거지 경관 창출

○ 경사지를 이용한 하부상가 및 부대시설 계획 수립

▌도시활동체계 고려 : 휴먼스케일의 활력 있는 가로분위기 형성

○ 커뮤니티 가로의 성격을 고려한 중· 저층 연도형 주거계획으로 휴먼스케일의 활성화된 가로분위기 형성

○ 건축물유형 및 경관요소를 다양하게 도입하여 변화 있는 가로 경관 형성

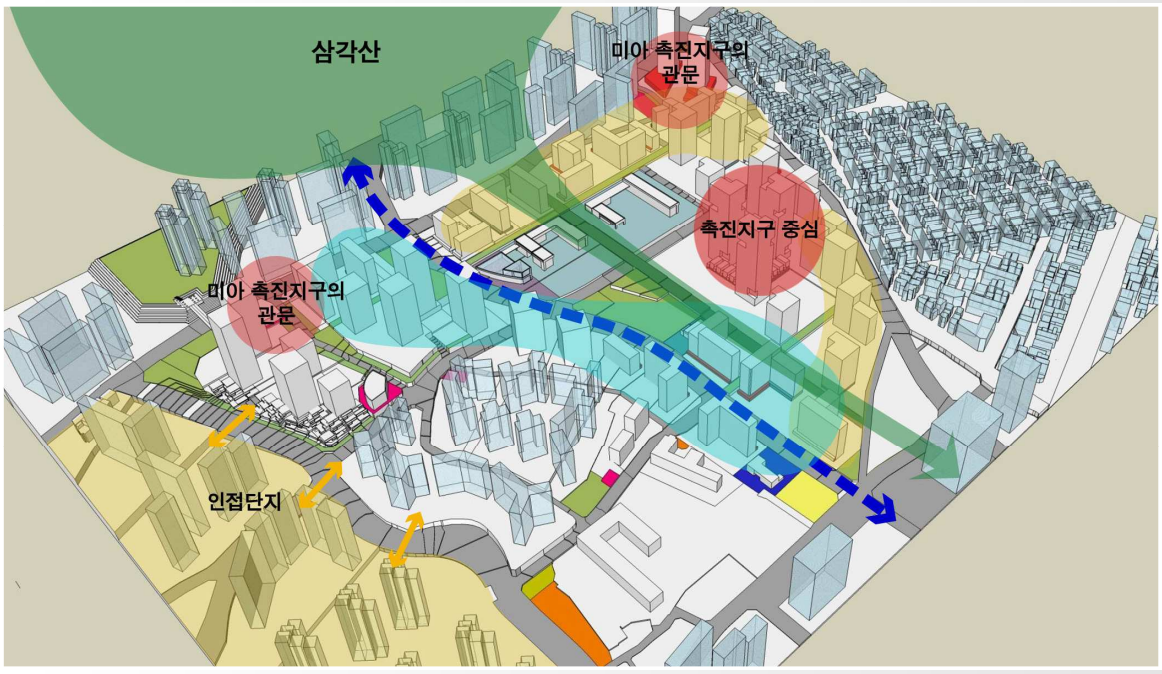
○ 지구중심 및 주요 결절점 고층건축물 도입으로 상징성 부여

▌차별화된 도시경관 형성 : 조화롭고 균형 있는 도시미관 창출

○ 가로 및 공원· 녹지축에 유연하게 대응하며 균형 있는 도시주거 개발로 새로운 주거지경관 창출

○ 공공시설과 동선체계, 녹지축이 연계 되도록 하며 건축물의 입면 및 형태를 다양하게 계획하여 단지별 상징성 제고

○ 차별화된 녹지 및 보행환경 조성으로 미아재정비촉진(확장)지구의 이미지 제고



〈미아재정비촉진(확장)지구 전경〉

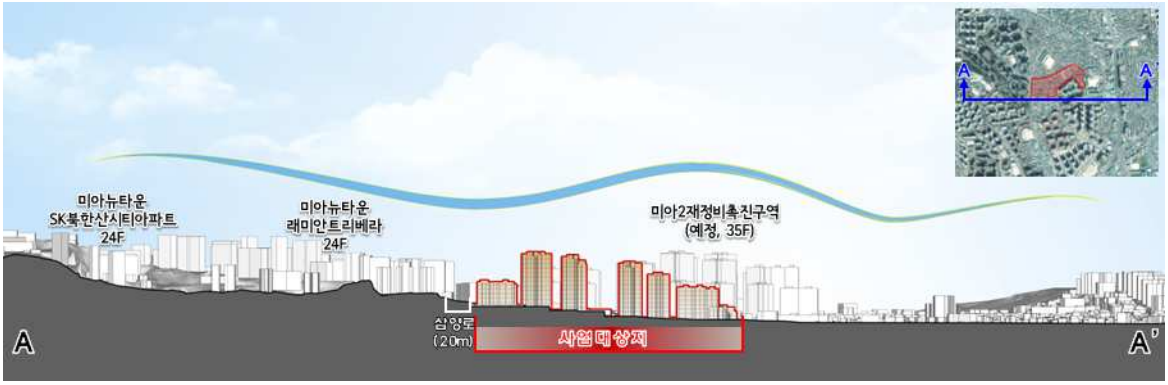
나. 녹지 및 보행경관 계획 (변경없음)

- ○ '미아사거리역 ~ 삼각산' 을 연결하는 녹지축을 형성하고 숭인로변으로 공원 및 녹지 등을 설치
- ○ 단지 내 보행통로와 더불어 녹지를 형성하여 Green Network 구축하고, 통경축을 확보
- ○ 단지 내 주요 보행로와 인접하여 소규모 쌈지공원 및 쉼터 등을 조성하여 주민들의 편의와 휴식공간을 제공
- ○ 간선가로변을 따라 연도형상가 및 공원 등을 계획하여 가로활성화를 유도

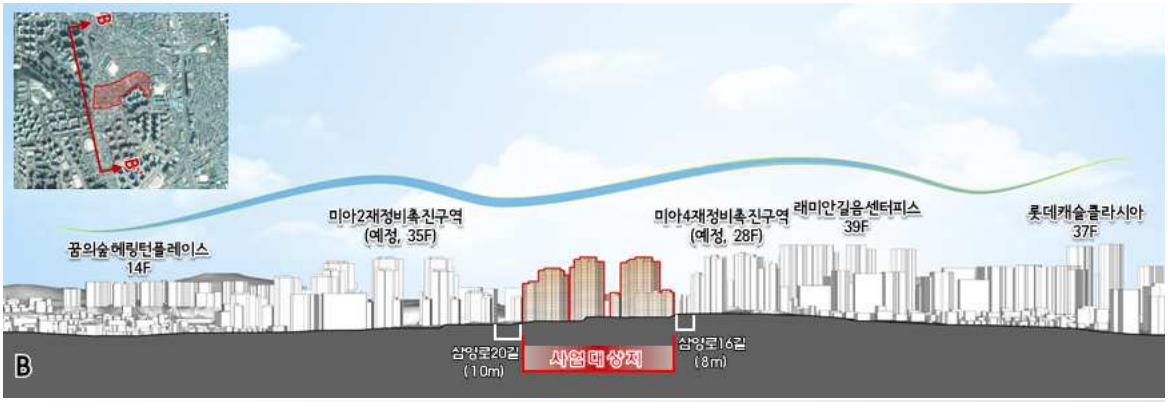
다. 스카이라인 계획 (변경)

- ○ 미아재정비촉진(확장)지구의 향후 조성될 건축물의 다양한 경관 변화를 유도하여 조성하며, 지구 내 상징타워 계획 및 가로변 건축물의 특화를 통한 촉진지구의 이미지 제고
- ○ 주변 자연환경 및 기개발지의 개발패턴과의 조화를 고려한 경관 창출
- ○ 건축물의 형태 및 높이의 변화로 입체적이고 리듬감 있는 스카이라인 유도
- ○ 삼각산과 연계된 자연스러운 경관축 및 통경축 확보

■ 동서축 스카이라인



■ 남북측 스카이라인



〈종횡단면도〉

라. 색채 계획 (변경없음)

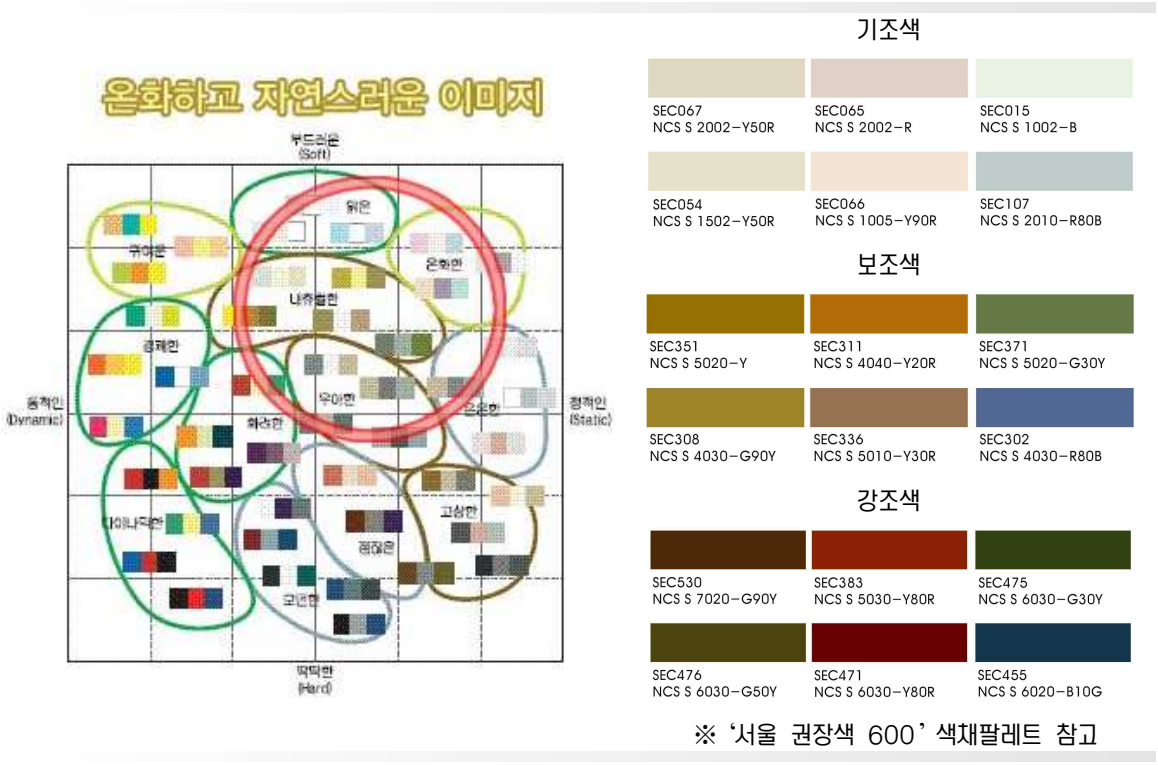
○ 미아재정비촉진(확장)지구의 색채는 조화로운 도시경관을 위하여 주변환경, 자연경관 등을 고려하여 계획

○ 일반적이고 획일화된 건물색채를 지양하고 밝고 활기찬 느낌의 도시경관을 조성하도록 색채계획 수립

○ 공동주택은 통일성을 도모하고 상가는 보행자의 활기와 변화, 공공건축물의 기능성과 상징성을 부여하도록 계획

○ 건축물의 높이가 높을수록 시각적으로 넓은 면적이 드러남으로 안정감을 줄 수 있도록 저층부와 고층부를 나누어 동일 색상의 두가지 톤으로 계획

구 분	내 용
기조색	· 벽면적의 70% 이상을 차지하며 건물의 기본이 되는 색으로 전체적으로 밝고 안정감이 유지되는 색상 선택 · 밝은 색을 권장하고 원색에 가까운 색은 원칙적으로 금지
보조색	· 주조색보다 저명도, 고채도로서 건물전체의 균형을 이루도록 하며 세련된 배색미를 연출하는색 · 주조색과 같은 계통의 색을 권장
강조색	· 벽면적의 10% 미만을 차지하며 건물의 활력과 장식적 효과 및 중후함과 명확성을 나타내는 색



〈색채계획도〉

○ **건축물 색채계획**

- 고층부(6층 이상)

  기조색 : 채도 2이하, 명도 8이상

  보조색 : 채도 4이하, 명도 6이상

  강조색 : 제한없음

- 저층부(5층 이하)

  기조색 및 보조색 : 채도 4이하, 명도 6이상

  강조색 : 제한없음

○ **측벽디자인**

- 시공사 로고는 과도표기를 제한하고, 종합안내판 또는 문주에 표기

- 아파트명 및 동명은 별도 계획에 의해 위치와 규격을 정하여 통일감을 부여 하며, 디자인적 요소를 살린 서체, 크기를 적용

▌입면의 색채적용 예시



〈입면계획 예시도〉

마. 공동주택단지 경관계획 (변경없음)

▌경관형성을 위한 단지 및 주동계획

○ 보행자 중심의 가로경관을 위해 층수를 저층, 중층, 고층, 초고층 등으로 혼합하여 구성함으로써 스카이라인 조성하고 스카이라인 상에 배치되는 주거동은 볼륨, 디자인, 층수 등이 조화를 이룰 수 있도록 계획

○ 대상지 중심의 결절부는 고층 탑상형으로 배치하여 랜드마크 기능 수행

○ 단지 내 생활가로는 중·저층 주동배치를 권장하며 커뮤니티 공원, 주민친화마당이 연계된 푸른 길 조성으로 걷고 싶은 가로환경 조성

▌지역 상징성 및 지표동 선정에 의한 스카이라인 조정

○ 진입부 및 결절부, 가각부는 지역의 상징성 및 이미지 형성을 위하여 랜드마크형 건축물 배치

▌주거환경을 고려한 건축배치

○ 주거동의 향은 획일화 되지 않도록 지형, 조망, 바람길 등 대지조건을 고려하여 변화 있게 배치

○ 대상지 주변부 간선도로 소음저감을 위하여 단지 내 녹지를 최대한 확보하여 공해 및 소음을 고려한 배치계획을 수립



〈공동주택단지 경관 예시도〉

8. 도시 및 주거환경정비 기본계획 (변경)

가. 기본방향

○ 재정비촉진지구 내 촉진구역의 개별사업(도시환경정비사업, 주택재개발, 주택재건축)에 대한 원활한 진행을 위하여 「도시 및 주거환경정비기본계획」상의정비예정구역 지정 및 변경

○ 지역균형발전전략의 일환으로 미아재정비촉진(확장)지구를 지정하고 기성시가지내 도시재생프로젝트인 재정비촉진계획을 수립하여 친환경적이고 교육 및 보행중심의 새로운 주거지 조성

나. 도시 · 주거환경정비기본계획 변경

1) 도시환경정비사업부문 (해당없음)

2) 주택재개발사업부문

▌ 구역별 계획

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적 (ha)	기준 용적률 (%)	평균 층수	건폐율 (%)	추진 단계	사업 방식	정비 유형	비고
기정	미아2	C	미아동	403-44	18.0	210	20층 이하	25	1	주택 재개발	전면 개발	
기정	미아3	C	미아동	636-32	5.8	190	-	60	2	주택 재개발	전면 개발	
변경	미아3	C	미아동	636-32	5.8	199.7	-	60	2	주택 재개발	전면 개발	
기정	미아5	C	미아동	476	1.8	190	15층 이하	60	1	주택 재개발	전면 개발	

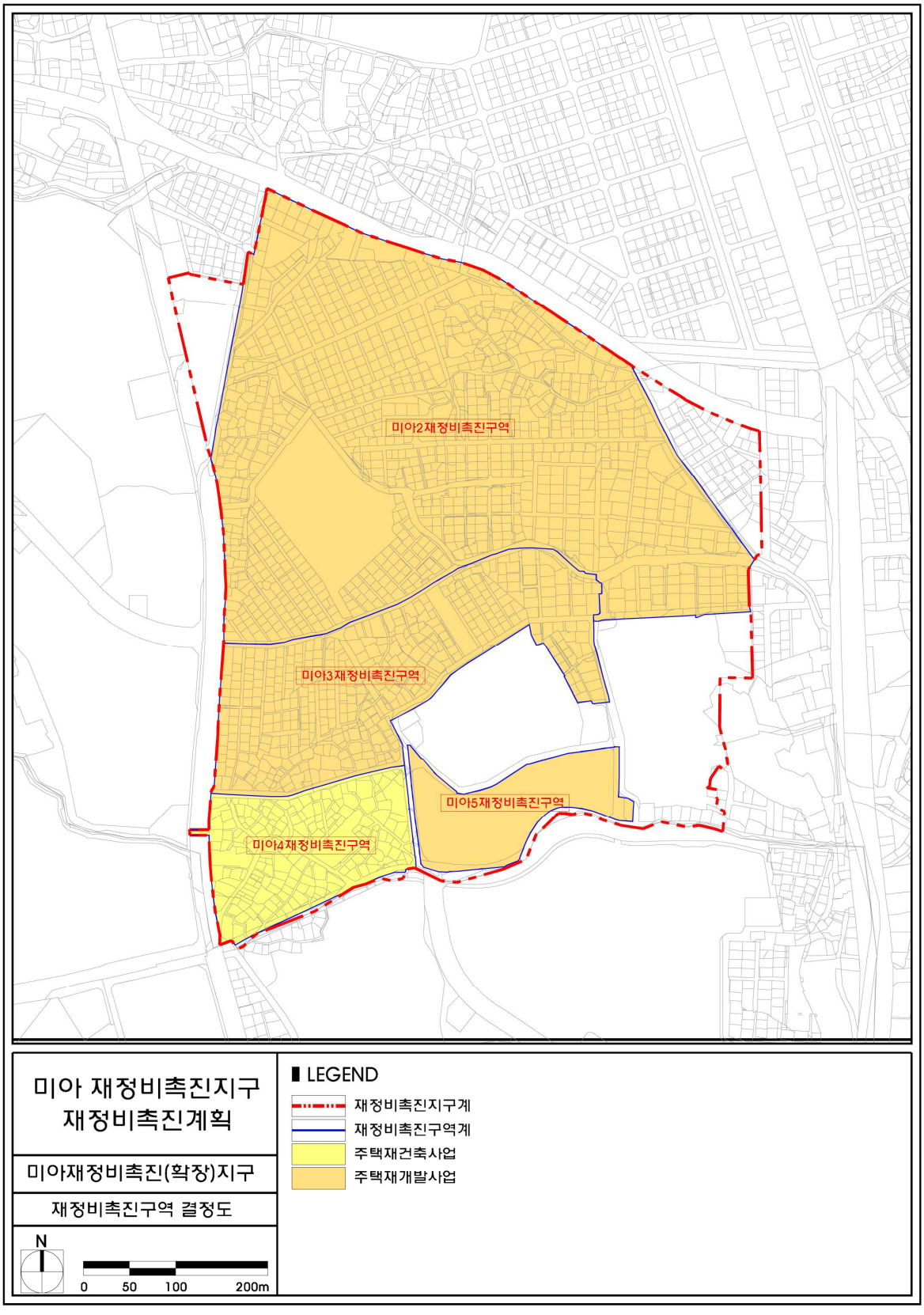
※추진단계는 재정비촉진계획에서 정하는 단계적 사업추진계획서에 따름
※ 기준용적률은 미아재정비촉진(확장)지구 재정비촉진계획(서울시고시 제2010-90(2010.3.18)) 기준용적률 내용을 반영하여 가중평균(제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역)용적률 적용

3) 주택재건축사업부문

▌ 구역별 계획

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적 (ha)	기준 용적률 (%)	건폐율 (%)	층수	추진 단계	주택 유형	비고
기정	미아4	C	미아동	1261-376	2.8	210	50	-	2	공동	

※추진단계는 재정비촉진계획에서 정하는 단계적 사업추진계획서에 따름


미아2재정비촉진구역
미아3재정비촉진구역
미아5재정비촉진구역
미아4재정비촉진구역
미아 재정비촉진지구
재정비촉진계획
미아재정비촉진(확장)지구
재정비촉진구역 결정도
N
0 50 100 200m
LEGEND
재정비촉진지구계
재정비촉진구역계
주택재건축사업
주택재개발사업

〈재정비촉진구역 결정도〉

9. 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 (변경없음)

▌재정비촉진구역 및 존치관리구역 지정에 관한 사항

구분	구역명	위치	면적(㎡)	사업의 종류	비고
총계			359,278.4	-	-
촉진구역	소계		284,091.4	-	-
	미아2재정비촉진구역	미아동 403-44	179,566.0	주택재개발	-
	미아3재정비촉진구역	미아동 636-32	57,553.4	주택재개발	-
	미아4재정비촉진구역	미아동 1261-376	28,497.0	주택재건축	-
	미아5재정비촉진구역	미아동 476	18,475.0	주택재개발	사업완료
존치관리구역			75,187.0	-	-

10. 재정비촉진사업별 용도지역 결정계획 (변경없음)

가. 미아2재정비촉진구역(주택재개발사업)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)
	기정	증감	변경	
계	179,566	-	179,566	100.0
제1종일반주거지역	15,094	-	15,094	8.4
제2종일반주거지역(7층)	18,631	-	18,631	10.4
제2종일반주거지역	145,841	-	145,841	81.2

나. 미아3재정비촉진구역(주택재개발사업)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)
	기정	증감	변경	
계	57,553.4	-	57,553.4	100.0
제2종일반주거지역	29,656.0	-	29,656.0	51.5
제3종일반주거지역	27,897.4	-	27,897.4	48.5

다. 미아4재정비촉진구역(주택재건축사업)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)
	기정	증감	변경	
계	28,497	-	28,497	100.0
제2종일반주거지역	66	-	66	0.2
제3종일반주거지역	28,431	-	28,431	99.8

라. 미아5재정비촉진구역(주택재개발사업)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)
	기정	증감	변경	
계	18,475	-	18,475	100.0
제2종일반주거지역(12층)	18,475	-	18,475	100.0

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

가. 기본구상

1) 도시공간구조 재수립

○ 지구 내 간선가로변을 중심으로 한 공간의 재해석으로 연도형상가 활성화 유도

○ 간선가로변을 통한 권역별 연결 및 가로공원 조성으로 친환경적 가로 이미지 구축

2) 네트워크 공간형성

○ 지구중심의 복합커뮤니티센터를 이용한 활력있는 도시공간 형성

○ 간선가로 및 생활가로를 통한 주민교류 및 커뮤니티 활동 촉진

3) 도시경관의 형성

○ 주거단지와 삼각산을 고려한 스카이라인 계획으로 열린경관 형성

○ 자연지반을 살린 친환경적 주거지 경관조성

나. 건축계획

1) 계획의 목표

가) 주거환경의 개선

○ 주거환경을 미래지향적이고 친환경적으로 개선하고, 주민지원시설을 확충하며, 대규모 공원과 보행공원, 각종 이벤트마당을 연결하는 그린네트워크를 형성하여 친환경 문화생태단지로 조성

나) 지속가능한 주거가치창출

○ 쾌적하고 안전한 주거환경을 제공하고 주민자치교육 및 활동프로그램을 개발보급, 스스로 가꾸고 누리며 함께하는 도시주거단지 창출

2) 배치 및 형태계획

가) 구릉지 및 경사지구간

○ 삼각산 아래의 구릉지와 경사지를 이용한 자연스러운 단지레벨의 전환, 데크 및 테라스하우스를 계획하여 성 · 절토량을 줄이고 자연경관을 살릴 수 있는 친환경적 단지계획으로 조성

나) 판상주동 배치구간

○ 촉진지구 내 가로변에 위치하여 중 · 저층 위주의 계획으로 시각적 개방감 및 낮은 높이에서 오는 보행안정감 확보

○ 단지 내부로 저~중~고의 스카이라인형성

다) 탑상형주동 배치구간

○ 쾌적한 주거환경과 녹색주거단지 계획을 위해 상징성이 높은 랜드마크적 기능의 탑상형주동 계획

○ 저층부는 필로티의 기단을, 중층부는 변화와 리듬감을, 고층부는 상징성 있는 이미지의 입면계획 수립

라) 연도형 상가구간

○ 촉진지구를 묶어주는 순환가로의 반대편에 다양한 생활 활동이 이루어질 수 있는 1~2층 내외의 저층연결형 연도형상가 계획

○ 상가는 건축한계선에 의한 전면공지를 보행공간으로 활용하여 가로변의 커뮤니티 활성화와 연속적인 경관확보가 가능하도록 계획

3) 건축물 용도 및 건폐율 계획

가) 건축물의 용도

○ 건축물의 주용도 : 공동주택(아파트), 주거복합

나) 건폐율(서울시 조례 건폐율 적용)

○ 제1종일반주거지역 : 60%이하

○ 제2종일반주거지역 : 60%이하

○ 제3종일반주거지역 : 50%이하

○ 준주거지역 : 60%이하

4) 용적률 계획

○ 용적률은 재정비촉진지구 내 각 촉진구역의 사업방식 및 입지특성, 공공에 기부채납하는 정도에 따라 차별적으로 적용하는 것을 원칙으로 함

○ 도시재정비 촉진을 위한 특별법 및 관련 수립지침, 「서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 부합하는 용적률 계획 수립

○ 서울시 「도시재정비위원회 심의기준」

---

① 기준(계획)용적률 : 용도지역 상향 전 용적률 적용
- 주거환경정비기본계획상 정비예정구역 : 기본계획 용적률 적용
- 예정구역이 아닌 지역 : 210%이하의 범위에서 기본계획의 취지에 부합하도록 결정

② 상한(최대)용적률 (완화 받을 수 있는 용적률)
- 기부채납으로 인한 인센티브 용적률을 포함하여 용도지역 변경(종상향)후 용적률을 적용하되, 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 결정
- 제1종일반주거지역은 종 상향하더라도 상한 용적률은 200%로 제한
- 기부채납에 의한 용적률 인센티브 산정은 순부담 기준

구분		1종	2종		3종	준주거
			7층이하	12층이하		
재정비 촉진계획	기준(계획)용적률	150%	170%/190%	190%	210%	지역별계획
	상한(최대)용적률	200%	230%	230%	250%	400%

※ 상한용적률 완화 적용지역
- 역세권(지하철역을 중심으로 반경 500M이내)은 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 완화 가능

③ 완화받을 수 있는 용적률 = 기준용적률 X [1 + 1.3 X 가중치 X α(토지) + 0.7 X α(건축물) + 1.0 X α(임대)]
※ α(토지) = 기반시설(토지) / 기반시설제공 후 면적
※ α(건축물) = 기반시설(건축물) / 기반시설제공 후 면적
※ α(임대) = 기반시설(임대) / 기반시설제공 후 면적

가) 기준용적률 설정

○ 기준용적률

- 주거환경정비기본계획 상 예정구역 : 기본계획 용적률 적용
- 예정구역이 아닌지역 : 210%이하의 범위에서 기본계획 취지에 부합하도록 결정
- 용도지역 혼재시 : 기준 또는 상한용적률은 가중평균치로 적용

⇒ (용도면적 x 기준용적률) + (용도면적 x 기준용적률) / 대지면적

구분	명칭	구역면적(㎡)	2종	3종	기준용적률
기정	미아3재정비 촉진구역	57,553.4	29,656.0	27,897.4	190%
변경	미아3재정비 촉진구역	57,553.4	29,656.0	27,897.4	199.7%

나) 상한용적률 설정

○ 서울시 도시·주거환경정비기본계획 및 재정비위원회 심의기준을 반영

구분	1종	2종		3종	준주거
		7층이하	12층이하		
상한용적률	200%	230%	230%	250%	400%

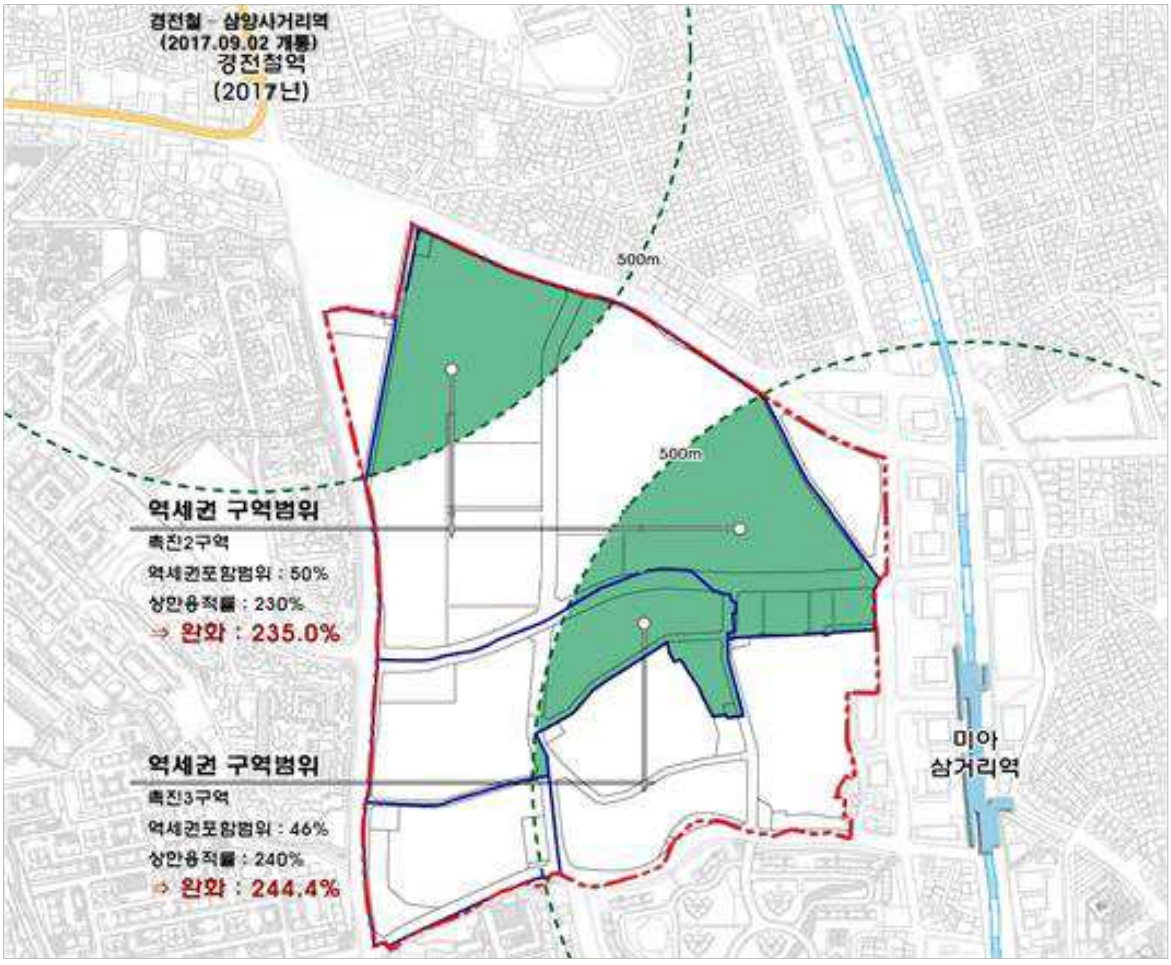
다. 역세권적용에 따른 용적률 완화

○ 서울시 심의기준상 역세권지역의 용적률은 주택공급의 촉진을 고려하여 제2종일반주거지역에 한하여 상한용적률에 10%를 가산한 범위 내에서 완화

○ 대상지는 미아사거리역(4호선), 삼양사거리역(경전철-2017.09.02. 개통)이 입지

○ 역세권에 입지한 미아2,3재정비촉진구역에 대한 상한용적률 완화적용

구분	상한 용적률 (%)	구역면적 (㎡)②	역세권면적(㎡)① <역세권 환산용>		상한(적용) 용적률(%) ① ÷ ② x 100
			역세권지역외	역세권지역	
미아2 재정비촉진구역	230	179,566	422,047		235.0
			89,118 ×230%	90,448 ×240%	
미아3 재정비촉진구역	240	57,558	140,682		244.4
			28,311 ×250% 2,887 ×230%	26,360 ×240%	



〈역세권에 따른 용적률 완화〉

○ 3구역 개발가능 용적률(기정)

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="5">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용
계획</td><td>계
(구역면적)</td><td>택지
(공동주택등)</td><td>신설
정비기반시설</td><td>신설
정비기반시설
내 국,공유지</td><td>택지내 용도폐지
되는 기존
기반시설
국,공유지</td></tr>
<tr><td>57,553.4㎡</td><td>42,964.0㎡</td><td>16,086.4㎡</td><td>5,089.4㎡</td><td>3,095.0㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="5">• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지
- 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
= 16,086.4㎡ - 5,089.4㎡- 3,095㎡ = 7,902.0㎡
* 새로이 설치하는 기반시설 면적 :
- 계획정비기반시설 면적(14,589.4㎡) + 노인복지시설 및 공공청사 환산부지면적(1,497㎡)</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="5">• 기준용적률 = 190%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">상한용적률</td><td colspan="5">• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
• 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2014.8)」 적용</td></tr>
<tr><td colspan="3">• 상한용적률 = 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α)
► 대상지
- 기준용적률 190%
- α = 7,902.0㎡ / (42,964.0㎡-(1,497㎡))
= 0.190561
► 상한용적률 (완화가능용적률)
= 190% × (1+1.3×1×0.190561)
= 237.07% (적용 229.06%)</td><td colspan="2">α = 공공시설등 부지제공 면적 / 공공시설등 부지제공 후 대지면적</td></tr>
<tr><td>법적상한용적률</td><td colspan="3">• 상한용적률 : 244.4%(계획 기준) 이하</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

○ 3구역 개발가능 용적률(변경)

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="8">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용
계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">택지
(공동주택등)</td><td rowspan="2">신설
정비기반시설</td><td rowspan="2">신설
정비기반시설
내 국,공유지</td><td rowspan="2">택지내
용도폐지 되는
기존 기반시설
국,공유지</td><td colspan="3">공공시설(공공임대) 면적</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>대지지분</td><td>환산부지
면적</td></tr>
<tr><td>57,553.4㎡</td><td>42,723.0㎡</td><td>14,633.4㎡</td><td>5,057.8㎡</td><td>3,055.0㎡</td><td>887.2㎡</td><td>392.9㎡</td><td>494.3㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="8">• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 – 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지
– 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 + 정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적
= 14,633.4㎡ - 5,057.8㎡ - 3,055.0㎡ + 887.2㎡ = 7,407.8㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">공공시설
환산면적 등</td><td>대지지분</td><td colspan="7">• 임대주택 토지지분 = 임대주택 공급면적 ÷ 전체연면적 × 대지면적
= 1,667.77 ÷ 181,342.85 × 42,723.0 = 392.9</td></tr>
<tr><td>환산부지
면적</td><td colspan="7">• 임대주택 환산부지면적 = 기본형건축비(원/㎡) × 시설연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡)
= 2,169,000 × 10/11 × 1,667.77 / 6,652,000
= 494.3
기본형건축비 | 2,169,000원/㎡ | ▹ 분양가상한제 기본형건축비 6~10층, 50~60㎡ 적용
시설연면적 | 1,667.77㎡ | ▹ 53형 계약면적 133.79㎡×6세대 / 59형 계약면적 144.16㎡×6세대 적용
부지가액 | 6,652,000원/㎡ | ▹ 구역내 토지 평균공시지가(3,326,000원/㎡) × 2</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="8">• 기준용적률 = 199.7% [=190%×21,928.7㎡(2종)+210%×20,794.3㎡(3종)]</td></tr>
<tr><td rowspan="2">상한용적률</td><td colspan="8">• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
• 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2025.02)」 적용</td></tr>
<tr><td colspan="5">• 상한용적률 = 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+1.0×α임대)
► 대상지
- 기준용적률 199.7%
- α토지 = 6,913.5/(42,723.0-392.9) = 0.1633
- α임대 = 494.3/(42,723.0-392.9) = 0.0117
- 가중치 = 199.9%/199.7% = 1.0010
► 상한용적률 (완화가능용적률)
= 199.7%×(1+1.3×1.0010×0.1633+1.0×0.0117)
= 244.47% (상한 244.4% / 적용 243.27%)</td><td colspan="3">α = 공공시설등 부지제공 면적(㎡)
/공공시설등 부지제공 후
대지면적(㎡)
가중치 = 공공시설등 제공부지의
허용(기준)용적률(%)
/사업부지 허용(기준)
용적률(%)</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="5">• 상한용적률 : 244.4%(계획 기준) 이하</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

5) 층수 및 높이계획

가) 촉진구역별 평균층수 및 가로구역별 최고높이계획

○ 촉진구역별 상한용적률, 입지특성, 기반시설부담비율, 역세권구역을 기준으로 조정

○ 촉진구역 내 건축물의 최고높이는 가로구역별 최고높이 설정

- 최고높이는 건축법 제60조 제1항에 의한 가로구역별 최고높이임

구분		구역면적 (㎡)	기준용적률 (%)	상한용적률 (%)	순부담률 (%)	층수		최고 높이	비고
						평균	최고		
미아2재정비 촉진구역		179,566.0	210[2]	260.9	14.4	19.9층	35층	105m	주택 재개발
미아3 재정비 촉진구역	기정	57,553.4	190[1]	244.4[3]	13.7	17.5층	29층	90m	주택 재개발
	변경	57,553.4	199.7[1]	244.4[3]	12.9	-	35층	105m	주택 재개발
미아4재정비 촉진구역		28,497.0	210[2]	265.55	11.8	23.5층	28층	90m	주택 재건축
미아5재정비 촉진구역		18,475.0	190	230.0	8.7	14.0층	15층	48m	주택 재개발 (사업완료)

※ 1) 가중평균치 적용 2) 도시·주거환경정비기본계획상 용적률 반영 3) 역세권 완화적용

나) 입지별 층수계획

▌경사지

○ 중 · 저층배치로 성 · 절토를 줄이고 대지에 순응할 수 있도록 계획

▌간선가로(연도형 상가)

○ 중층배치를 유도하고 보행자로 하여금 안정감과 개방감 부여

▌지구중심

○ 25~35층의 고층 및 초고층 배치로 촉진구역내의 랜드마크적 성격을 부여하여 스카이라인을 형성

6) 건축선에 관한 계획

가) 건축선계획

○ 간선가로변의 정연한 가로경관 확보 및 보행공간 확충을 위하여 건축한계선 구간을 지정

○ 고층 건축물이 가로에 근접함으로 인한 폐쇄감을 완화시키고 건축물을 후퇴시킴으로서 시각적 개방감 확보

○ 건축한계선으로 인한 전면공지는 보행자 공간으로 조성하며, 담장, 주차장 등의 설치를 제한

나) 건축물 배치

○ 건축물 배치는 지구전체의 시설물 배치 차원에서 간선가로변 건축물 정렬 및 지구 내 활동인구의 보행공간 확보를 위해 적정기준 설정

○ 간선가로변은 중 · 저층의 주거동을 배치하고 가로활성화를 위한 연도형상가 조성

○ 학교, 공원 등의 시설과 인접한 지역은 통경축 및 개방감 등을 고려한 건축물배치

다) 대지 내 공지 계획

○ 간선도로변의 보행자 공간 및 개방감 확보를 위하여 건축한계선에 의한 전면공지 확보

구분		계획내용		비고
		제어기준	위치	
건축선	간선도로변	• 보행공간, 휴식공간, 가로형 공원등 조성 - 건축한계선 : 5m	삼양로, 숭인로, 솔샘길, 송천로	
	이면도로변	• 보행공간, 휴식공간, 가로형 공원등 조성 - 건축한계선 : 3m	내부도로, 이면도로	
전면공지		• 건축한계선으로 조성되는 대지 내 공지로서 보행공간확보, 보행로변 휴식공간, 선형의 녹지축 및 가로형공원 조성을 목적으로 공공에 항시 개방토록 조성		

다. 재정비촉진구역 운영지침

1) 총 칙

제1조 (목적)

① 운영지침(이하 지침이라 한다)은「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조 제2항에 의한 재정비촉진사업을 시행하기 위하여 “미아재정비촉진(확장)지구 재정비촉진계획“(이하 ” 재정비촉진계획 “이라 한다.)에서 정한 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (운영지침 적용의 기본원칙)

① 본 지침에서 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 관련 법규나 조례 등에 따른다.

② 본 지침의 내용과 관련법규, 조례 등이 상이할 경우에는 지침을 적용하는 시점의 관련법규, 조례 등이 허용하는 범위에서 본 지침을 따른다.

③ 본 지침에서 서로 상이한 기준이 적용될 경우 규제가 강한 기준을 따른다.

④ 본 지침에서 명기되지 않은 내용은 “디자인 서울 가이드라인” 지침을 반영하여 준수한다.

⑤ 본 지침의 내용은 “규제사항” 과 “권장사항” 으로 아래와 같이 나누어진다.

1. “규제사항” 이라 함은 재정비촉진계획을 실현하기 위하여 반드시 준수하여야하는 사항을 말한다. 다만, 불가피하게 변경의 사유가 발생할 때에는 서울시 도시재정비위원회의 자문을 받아 변경할 수 있다.
2. “권장사항” 이라 함은 특별한 사유가 없는 경우 적용기준에 따를 것을 권장하는 사항을 말한다.

⑥ 본 지침에서 제시하는 지침과 관련되는 계획도는 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향을 가시화하는 것으로 지침에 대한 계획도이다.

⑦ 본 재정비촉진계획의 내용은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우 서울시 도시재정비위원회의 자문을 받아 결정하도록한다.

⑧ 재정비촉진계획은 지침에서 제시되지 않은 미아재정비촉진(확장)지구 개발취지 및 구체적인 구현방법으로써 미아재정비촉진(확장)지구 개발과 관련한 각종 위원회 심의 및 행정절차(인, 허가)의 검토기준으로 반영한다.

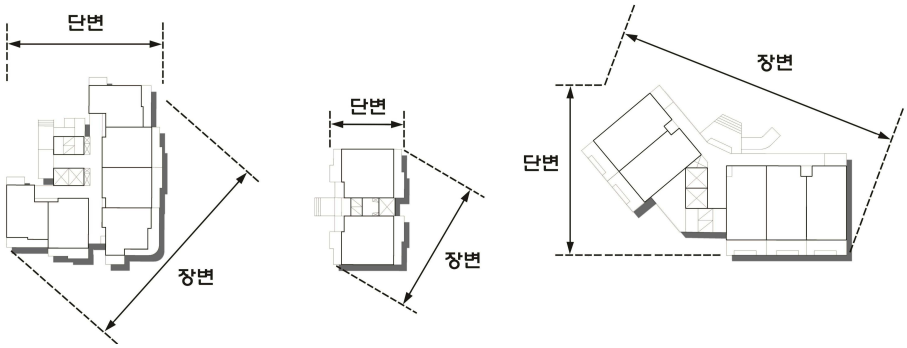
⑨ 재정비촉진계획 구역별로 사업 시행계획(정비계획 등) 수립시 관련법규와 운영지침의 내용이 상이한 경우에는 서울시 도시재정비위원회의 자문을 받아 결정하도록 한다.

제3조 (용어의 정의)

① 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 다만, 지침에서 정의되지 않는 용어는 해당 법규에 따른다.

1. “서울시 도시재정비위원회” (이하, 위원회라 한다)라 함은 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 의해 설립된 위원회를 말한다.
2. “허용용도” 라 함은 재정비촉진계획 구역내에서 건축이 가능한 용도를 말한다.
3. “저층부” 라 함은 건축법의 높이산정방법에 의하며, 저층부와 고층부를 제외한 부분을 말한다.
4. “중층부” 라 함은 건축법의 높이산정방법에 의하며, 저층부와 고층부를 제외한 부분을 말한다.

5. “고층부” 라 함은 건축법의 높이산정방법에 의하며, 건축물 최고층수의 1/5이상인 부분을 말한다.
6. “건축한계선” 이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출되어서는 아니되는 선을 말한다.
7. “탑상형아파트” 라 함은 주동을 수평 투영하였을 때 단변과 장변의 비례가 1:2이하이거나 엘리베이터 및 계단실로 구성된 단일 코아에서 직접 단위세대로 진·출입할 수 있는 경우로서 단지의 조망감 및 경관형성 등 개방감이 충분히 확보될 수 있는 아파트를 말한다.



<탑상형아파트 정의>

8. “차량출입구” 라 함은 대지 안으로 차량이 출입할 수 있도록 지정된 일정한 위치를 말한다.
9. “전면공지” 라 함은 건축한계선으로 조성되는 대지 내 공지로서 보행공간 확보, 보행로변 휴식공간 등을 목적으로 공공에 항시 개방토록 조성
10. “열린공부방” 이라 함은 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’ 제55조에 의한「도서관법 시행령」 별표1의 기준에 적합한 작은 도서관을 말한다.
11. “분산보육시설” 이라 함은 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’ 제 55조에 의한 「영유아 보육법」에 따른 보육시설을 말한다.

2) 부문별 시행지침

제1장 공동주택 용지

제1절 건축물의 용도에 관한 사항

제4조 (허용용도)

① 공동주택용지 내 건축물은 아래 표의 허용용도 이외의 용도로 건축할 수 없다.

▌ 공동주택용지 건축물 용도

구분	도면표시	용도	비고
허용용도	-	• 건축법 시행령 별표 1호에 의한 공동주택 • 주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대시설 및 복리시설 등	-

제2절 건축물의 개발밀도에 관한 사항

제5조 (건폐율계획) : 규제사항

① 건축물의 건폐율은 서울시 도시계획조례에 지정되어 있는 건폐율 이하로만 건축할 수 있다.

구분	건폐율(%)	비고
미아2재정비촉진구역	60%이하	제2종일반주거지역
미아3재정비촉진구역	60%이하	제2종일반주거지역
	60%이하	제3종일반주거지역
미아4재정비촉진구역	50%이하	제3종일반주거지역
미아5재정비촉진구역	60%이하	제2종일반주거지역 (사업완료)

※ 인공지반(데크)설치시 서울시 도시계획조례상 용도지역안에서의 건폐율 범위내에서 조정 가능

제6조 (용적률계획) : 규제사항

① 기준용적률이 지정된 대지에서는 관련법규상 용도지역상의 용적률 허용에도 불구하고 지정된 용적률 이하로만 건축할 수 있다.

② 하나의 대지에 2이상의 용도지역이 걸치는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조의 규정을 준용한다.

③ 해당 구역의 상한용적률 이하로써 아래와 같이 산정하여 용적률 완화를 받을 수 있다.

구분	기준용적률	상한용적률	비고
미아2재정비촉진구역	210%	260.9%	
미아3재정비촉진구역	199.7%	244.4%	용도지역별 가중평균 적용
미아4재정비촉진구역	210%	265.55%	-
미아5재정비촉진구역	190%	230.0%	(사업완료)

▌ 용적률 완화 산정식

- 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역에 적용되는 용적률 이내 + [1.3 × (기반시설부지로 제공하는 면적 × 기반시설 부지로 제공한 부지의 용적률) ÷ 기반시설 부지로제공한 후의 대지면적] 이내

※ 기반시설부지로 제공하는 면적은 순부담 면적을 적용한다.
※ 순부담면적 = 계획기반시설면적-계획기반시설 내 국공유지-기존기반시설 내 국공유지-유상매입시설면적
※ 유상매입시설에 대해서는 1/3의 범위 내에서 인센티브를 허용한다.

④ 「재정비촉진지구 역세권 용적률 관리 세부기준」에 준용하여 제2종 일반주거지역에 한하여 역세권(역사 반경500m이내)에 해당되는 구역은 상한용적률의 10%이내에서 완화 적용할 수 있다.

▌ 역세권 적용 상한(적용)용적률

구분	상한용적률(%)	구역면적(㎡)	역세권면적(㎡)	상한(적용)용적률(%)
미아2재정비 촉진구역	260.9	-	-	260.9
미아3재정비 촉진구역	244.4	57,553.4	140,682	244.4

※경전철역사 확정에 따라 역세권적용 상한용적률은 변동가능성 있음

⑤ 재정비촉진계획 결정·고시 후 사업시행인가 전에 현상공모에 의하여 건축설계를 실시하는 촉진구역에 대하여 촉진계획으로 결정·고시된 용적률 및 건물층수를 완화할 수 있다.

제3절 건축물의 높이에 관한 사항

제7조 (층수 및 높이계획)

① 건축물의 층수 및 높이계획은 평균층수, 최고층수 및 최고높이 이하로 건축하여야 한다.

② 층수 및 높이계획은 촉진구역별 상한용적률, 입지특성, 기반시설부담비율을 기준으로 정한다.

③ 중·저층 혼합배치 등 다양한 주거유형으로 계획시 지구의 특성과 경관 등을 고려하여 40%이내의 범위에서 완화가능

④ 촉진지구 내 공공건축물은 공공청사, 공공시설, 교육시설 등을 말한다. 각 건축물의 높이는 주변과 조화되도록 계획한다.

구분	층수(층)		최고높이 (m)	비고
	평균	최고		
미아2재정비촉진구역	19.9	35	105	-
미아3재정비촉진구역	-	35	105	-
미아4재정비촉진구역	23.5	28	90	-
미아5재정비촉진구역	14.0	15	90	(사업완료)
공공건축물	-	7	28	• 공원 내 공공건축물은 건축시 최고높이 3층(12m)로 한다. • 공공건축물에 대한 층수(최고높이) 완화시 건축심의위원회를 거쳐 완화할 수 있다.
학교	-	5	20	• 학교의 건축범위결정은 서고제2007-422호를 따름

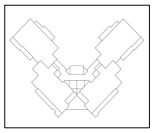
※최고높이는 건축법 제60조 제1항에 의한 가로구역별 최고높이임.

제4절 건축물의 배치 및 형태에 관한 계획

제8조 (건축물(아파트)배치에 관한 사항)

① 규제사항

1. 주동배치는 중앙공원에서 삼각산이 보이도록 삼각산으로 향하는 조망축을 열어놓아야 한다.
2. 지침도에서 경관 및 시각축·통경축 확보를 위하여 탑상형 배치구간이 표시된 구간에는 탑상형 아파트를 위주로 배치한다.
3. 삼양로, 솔샘길은 연도형 주동으로 계획하고 그 하부 1개층 또는 2개층의 근린생활시설, 주민커뮤니티시설 등을 계획하여 가로가 활성화 될 수 있도록 한다.
4. 표현된 시각 조망점에서의 삼각산 조망이 가능하도록 계획되어야 하며, 배치상의 통경축 및 시각축 확보가 가능하도록 계획한다.
5. 공원 및 공공시설 주변에는 조망확보, 시각축, 통경축 확보, 바람통로 확보가 가능하도록 건축물의 주동을 상호이격 하도록 한다.
6. 시각축의 주동은 다음과 같은 형태를 지양한다. →



7. 주동배치는 남북 동서 격자축을 존중하며, 남북 녹지축과 긴밀한 관계를 유지하도록 계획한다.
8. 주동형태를 향에 대하여 불리하더라도 펼쳐지는 형태보다는 조밀한 형태로 계획한다.

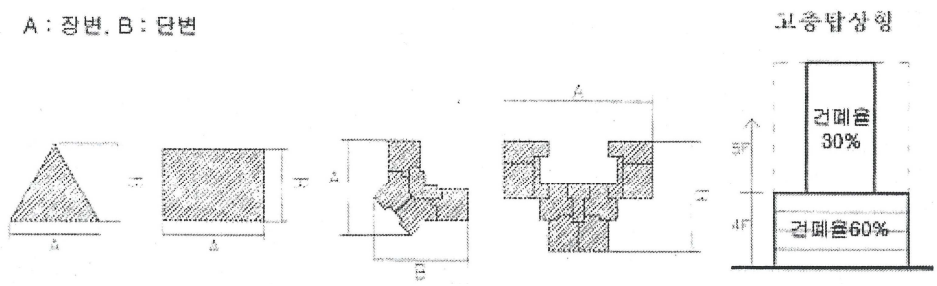
② 권장사항

1. 각 구역의 중심부에 초고층 주거동을 배치하여 순환가로변에서 구역 내부로 갈수록 높아지는 스카이라인이 형성될 수 있도록 건축배치계획을 수립한다.
2. 주동배치 및 주거유형을 획일화되지 않도록 주변여건 등을 고려하여 다양한 주거 유형을 배치한다.
3. 테라스형 배치가 지정된 경사가 급격한 지역은 경사면을 활용하여 테라스형의 주동형태를 배치하도록 하며 테라스 부분에 녹화를 할 것을 권장한다.
4. 각 동의 테라스 평균깊이는 전면 주동길이의 2M이상 확보되도록 한다.

제9조 (건축물(아파트)형태에 관한 계획)

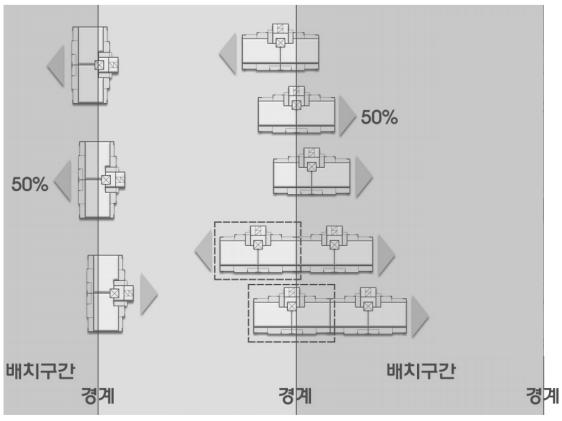
① 규제사항

1. 건축물의 형태가 고층부 또는 초고층부 탑상형으로 권장된 대지에서 10층 이상을 건축하는 경우, 5층 이상의 부분에 대하여는 건축물의 장변길이가 단변길이의 4배 이하가 되어 그 부분이 정사각형에 가까워지도록 하여야한다.
2. 장변과 단변의 길이는 투영된 건축물의 길이를 기준으로 한다.



3. 건축계획지침상 설정되어 있는 높이 구간에 걸치는 경우 아래 [예시]기준을 따르도록 하며, 설정높이 이하의 배치시에도 이 조건을 득한 것으로 본다.
4. 각 구역별 주동의 높이 및 동수는 도시재정비심의 위원회의 『주거유형혼합 기준 및 동수 기준』을 준용하여야 한다.
5. 전용면적 40㎡미만 소형 및 임대주택은 2BAY이상이 되도록 계획한다.

[예시] 지침에 고층 배치구간 내 00구역의 허용최고층수가 29층이라고 하면, 최고층수 배치구간 내에는 21~29층의 건축물을 주동건축면적의 2분의 1이상 배치하여야 한다



<공동주택용지 내 배치구간 경계에 주동이 걸친 경우 적용기준 예시도>

② 권장사항

1. 건축물의 형태가 고층부 또는 초고층부 탑상형아파트로 권장된 대지에서의 건축물은 지역의 랜드마크적인 요소로서의 기능을 담당할 수 있도록 디자인하도록 하며, 5층 이상의 부분은 건폐율을 30%이하로 건축할 것을 권장한다.

제10조 (단위세대)

① 규제사항

1. 전용면적 30 ~ 40㎡ 규모의 임대주택은 리모델링을 고려한 수평 또는 수직의 병합이 가능하도록 계획한다.
2. 전용면적 60㎡이상의 단위세대는 계단실형으로 계획한다.

② 권장사항

1. 주동의 저층부와 고층부는 기준층과 다른 다양한 평면계획을 한다.

제11조 (옥탑 및 지붕)

① 규제사항

1. 옥탑(엘리베이터 및 계단실)의 높이는 지붕층으로부터 돌출높이를 최소화하고 지붕과 함께 디자인 한다.
2. 물탱크는 지붕층에 설치하지 않는 것을 원칙으로 한다.
3. 옥탑돌출높이는 옥상층 바닥으로부터 3.5m이상 돌출을 금지한다. 단, 소방용수용 물탱크실 요구시 6m이하로 한다.

② 권장사항

1. 7층 이하 주동의 지붕은 옥상정원으로 조성할 것을 권장하며 옥상녹화시스템 설계 및 시공은 「건축물 옥상녹화 시스템 설계 지침 및 유형결정과 관리매뉴얼」에 따라 조성한다.
2. 지붕선의 일직선 형태를 지양하며, 재료, 색채 등은 동일 또는 유사하게 조성하도록 한다.

제12조 (발코니)

① 규제사항

1. 발코니 전체길이의 1/2이상이 동일한 폭원을 유지하는 것을 금지하고 외벽선과의 차이는 0.5m이상이어야 한다. 단, 전용면적 60㎡미만의 소형평형은 이를 2/3까지 완화하여 적용할 수 있다.
2. 에어컨실외기, 기타설비에 의한 입면 돌출부는 별도의 디자인을 하도록 한다.

② 권장사항

1. 발코니 형태가 지나치게 다양하여 혼란스러운 것을 지양하며, 구간별 발코니형태를 통일한다.

제13조 (부대복리시설)

① 규제사항

1. 단지 내 부대복리시설은 '주택건설기준 등에 관한 규정 및 규칙' 에서 정한 시설기준에 적합하

여야 하며 각 용도별 기능이 유기적이면서 독립성을 확보할 수 있도록 계획한다.

2. 어린이놀이터, 휴게소, 주민운동시설 등은 충분한 일조를 받을 수 있도록 하고, 노약자와 장애인의 이용에도 불편이 없도록 계획한다.
3. 건물형태, 외관은 인지성을 강조하고 외부공간과 조화되고 연계되도록 계획하고, 집회공간, 체력단련실, 탁아소, 노인정, 공부방, 독서실 등 주민을 위한 커뮤니티시설 기능을 확보하고, 가변적인 공간으로 만들어 다목적 공간으로 사용가능 하도록 계획한다.(입주자 집회소는 추후 주민의 의사에 따라 가정의례실, 부녀회 등의 주민봉사활동 등에 적절히 이용될 수 있도록 계획)
4. 노인정은 가급적 1층에 두고 계단의 경사를 완만하게 하며, 전망이 좋고 채광이 잘되도록 계획한다.
5. 경비실은 1개의 경비실이 3~4동을 통합관리하는 통합경비방식을 적용한다.
6. 솔샘길, 삼양로에 접한 촉진구역은 상가 시설을 연도형주동하부에 집중시켜 계획한다.
7. 단지 내 부대복리시설은 가급적 경사지의 단차를 이용하여 계획하고, 상부에는 녹화를 실시하도록 한다.
8. 열린공부방은 4동당 1개소 이상 조성하며, 학생들이 쉽게 접근할 수 있는 위치에 계획한다.
9. 분산보육시설은 각 동으로부터 보행접근이 편리한 위치에 계획하고, 500세대 마다 1개소를 기준으로 분산배치하며, 1층에 두어야 한다.

제14조 (연도형 상가)

① 규제사항

1. 연도형상가로 표시되어 있는 구역에 적용한다.
2. 연도형상가는 2층 이하로 1, 2층을 연계하여 조성하며, 2층 면적은 상가 전체면적의 20%이상으로 한다.
3. (서고제2016-353호로 미아1재정비촉진구역은 폐지되어 항목삭제)
4. 상가와 상부 주거 공간과의 전면 보도에서 관계는 주거부분이 상가보다 2m이상 후퇴되도록 한다.

② 권장사항

1. 연도형상가 상부는 옥상녹화를 조성한다.
2. 연도형상가와 주거동은 연도형상가 상부를 입체보행통로로 연계하여 조성한다.
3. 주거동과 재료, 색채 등으로 이미지를 통합하여 통일감을 주도록 한다.
4. 연도형상가 1층 전면부는 50%이상 투시형 창 및 투시형 셔터로 조성한다.
5. 차양설치는 개별점포별로 설치할 수 없으며 각 구역별로 설치하되, 설치시 외벽 면으로부터 1.5m이상 돌출을 지양한다.
6. 지하에 연도형상가를 배치할 경우 전체 상가면적의 40%이하로 계획한다.
7. 주차편의를 위하여 상가 하부 및 인접하여 주차장을 설치하도록 하고, 우수침투가 가능하도록 투수형 포장재를 사용한 녹색주차장을 계획한다.
8. 연도형상가 배치시 입면변화를 주는 요철식 보행공간을 확보한다.
9. 삼양로변과 솔샘길변에 면한 미아2재정비촉진구역의 연도형상가는 도시형가로에 어울리도록 계획하여야 하며, 특히 요철식 상가는 도로전면에 Courtyard를 조성하여 계획한다.

제5절 건축선에 관한 계획

제15조 (건축한계선) : 규제사항

① 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.

② 건축한계선에 의하여 확보되는 공지는 재정비촉진계획에서 제시하는 용도로 활용되어야 하며, 개발주체가 조성하여야 한다.

③ 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.

④ 도면표시

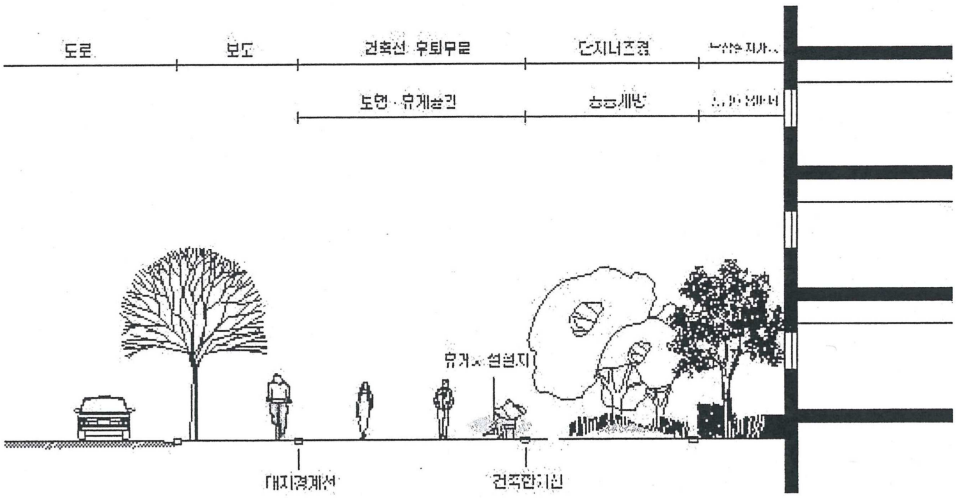
건축한계선	-----

제16조 (건축한계선에 의한 공지)

① 건축한계선에 의한 공지는 보행공간 및 휴게시설로 조성하고, 공원 및 녹지에 접한 건축한계선으로 조성되는 공간은 선형의 녹지공간 및 보행 · 휴게시설로 조성하여야 한다.

② 건축한계선이 지정된 대지는 지침도상 지정된 위치와 폭원이상으로 24시간 일반인이 이용할 수 있도록 개방된 보행공간 및 휴게시설 등으로 조성하여야 한다.

③ 담장을 설치할 경우에는 건축한계선 내에는 설치하지 못하며, 담장은 생울타리나 투시형 담장을 설치하여 개방감이 느껴지도록 한다.



<보행공간 예시>

제6절 차량동선 및 보행동선에 관한 계획

제17조 (차량출입구)

① 차량출입구가 지정된 대지내로의 차량출입은 차량출입구가 표시된 대지의 도로변 내에서 이루어져야한다.

② 차량출입구가 지정된 곳에는 인접대지경계선으로부터 폭 6m이상의 출입구를 설치하며, 담장, 계단, 화단 등 기타 차량출입에 지장을 주는 일체의 장애물을 설치할 수 없다.

③ 대지 내 주차를 위한 경사면 또는 구조물을 설치할 경우 시작점(경사로의 시작점 또는 엘리베이터의 입구)은 건축한계선에 의한 건축선 후퇴부분을 침범하지 않아야 한다.

④ 구역별 준공용도로는 도시계획도로는 아니지만 도시계획도로의 기능을 유지할 수 있도록 외부차량이 상시 소통할 수 있게 개방되어야 한다.

⑤ 도면표시

차량출입구	▲

제18조 (보행통로)

① 공간구성

1. 삼각산과 연계하여 사업구역의 보행동선이 녹지축의 네트워크로 연계되도록 조경계획 수립을 권장한다.
2. 단지 내 보행통로는 구역마다 연결된 순환형식으로 계획(자연순환산책로)하며 통로 폭은 최소 1.5m이상으로 한다.
3. 자전거도로를 설치할 경우 보행통로와 면하여 폭원 1.5m 내외의 완만한 곡선형으로 설치하여야 하며, 굴절부에는 시각지표물을 설치하여야 한다.
4. 보행통로는 식수 등의 조경을 설치하여 자연스러운 녹지축의 연결을 할 수 있어야 하며, 보행공간으로 활용하지 않는 유효공간에 선형의 띠녹지 조성 및 가로수 증대를 적극 권장하며 가로수의 조성 및 관리는 「가로수의 조성 및 관리지침」에 따라 조성 · 관리한다.
5. 미아2재정비촉진구역에 설치하는 동서축 보행통로는 단지에서 상시 보행연결이 가능하도록 계획하여야 한다.

② 필로티

1. 단지 내 주 보행통로는 보행의 개방감을 위하여 필로티를 연접하여 계획하여야 한다.
2. 필로티는 2동에 1개소이상 설치하며, 2개층 이상 또는 4m이상을 개방하여야 한다.

③ 포장

1. 내마모, 내약품성이 우수하고 강한 충격에 우수한 탄성체로 조깅 및 자전거전용도로, 어린이놀이터 바닥등에 적합한 육체적 피로감이 적은 탄성투수포장재를 도입한다.
2. 일반구간의 포장은 점토벽돌의 패턴포장을 기본으로 하며, 자전거도로를 설치할 경우 칼라투수콘으로 포장하여 연속성을 제고한다.
3. 입구부분과 휴게공간 등 특별한 공간에는 적벽돌, 판석, 석재타일 등 포장재의 변화를 주어 장소성을 부여한다.

4. 포장재의 색상은 가급적 주거지의 차분한 느낌을 줄 수 있도록 하며, 원형이나 곡선형 등의 부드러운 포장패턴을 도입한다.
5. 자전거 도로의 턱이 생기지 않도록 하여 자전거 이용자에게 편리성을 제공하고 연속주행이 가능하도록 조성한다.

④ 시설물

1. 보행통로 주변에 파고라, 쉘터 등 휴게시설과 소규모 체력단련 및 어린이 유희시설을 배치함으로서 보행통로 활성화를 도모한다.
2. 도로와 접하는 입구부분에는 탈부착이 가능한 볼라드를 설치하여 긴급한 경우 차량의 출입이 가능하도록 한다.
3. 조명 등을 충분히 배치하여 야간이용시 안전성을 부여한다.

제2장 공공시설 용지

제19조 (기본원칙)

① 개방화

1. 공공시설 건축계획시 담장 등 지역주민들의 접근성을 방해하는 시설을 설치할 수 없으며 다양한 이용계층이 사용할 수 있도록 시설 프로그램을 계획한다.
2. 솔샘길, 송천길, 삼양로, 숭인로변으로 충분한 녹지를 확보하여 새로이 신설되는 공원 · 녹지 및 가로변 조경시설 등이 하나의 열린 공간으로 연계 될 수 있도록 계획한다.
3. 간선가로변으로 개방감확보를 위하여 건축물 배치시 일정구간 이격하여 배치한다.

② 복합화

1. 공공청사① 복합화시설은 복합커뮤니티센터를 중심으로 각 시설별 특성을 유지할 수 있도록 한다.
2. 소규모 복지기능시설과 이와 유사한 기능을 복합화하여 다양한 연령층의 이용을 도모하도록 한다.

③ 건폐율 · 용적률 · 높이

1. 공공시설용지 내 건축물의 건폐율 · 용적률 · 높이는 서울시 도시계획조례를 준용하여 결정한다.
2. 학교는 도시계획시설 결정기준에 의거하여 건폐율 30%이하, 용적률 120%이하, 높이 5층 이하로 한다.

④ 노인 복지시설 및 인접 문화공원

1. 노인 복지시설 및 인접된 문화공원은 중앙에 위치한 중요성만큼 훌륭한 계획안을 유도하도록 현상설계로 안을 결정할 것을 권장한다.

제20조 (공공청사①)

① 복합커뮤니티센터에는 생활권내 주민들이 이용할 수 있는 문화 · 복지시설을 복합화하여 단일 건축물에 집약배치하여 주민들이 시설이용의 효율성을 높일 수 있도록 하며, ‘필수기능’과 ‘선택기능’으로 구분토록 한다.

② 복합커뮤니티센터는 건축한계선을 준수하여 시설물을 배치하고 가로변의 개방감과 연속성을 확보한다.

③ 필수기능은 주민센터, 보육시설, 노인복지시설을 말하며, 선택기능은 복합커뮤니티센터에 필요한 지원시설을 말한다.

제21조 (학교)

① 학교 재정비계획(초등학교)

1. 재정비촉진계획상의 위치에 초등학교를 확보하고, 시설을 복합화하여 토지이용효율을 높이되, 세부시설은 교육청 및 관련부서와 협의하여 결정하는 것으로 한다.
2. 학교운동장은 복합커뮤니티센터와 인근 공원시설과 연계된 일체활용형으로 조성하여 개방하여 개방화 하도록 한다.

② 기존 학교시설에 대해서는 학교담장 허물기를 통한 개방성 확보와 인근 지역주민들 에게 열린 공간이 제공되도록 한다.

제22조 (건축물의 용도계획)

① 공공시설용지는 기본계획상의 용도계획 이외의 타 용도는 원칙적으로 불허한다. 다만, 정해진 용도를 침해하지 않고 상호 보완하는 용도에 대하여는 설치운영권자가 관련법규 내에서 용도를 따로 정할 수 있다.

구분	용도	비고
공공청사①	• 주민센터, 보육시설, 노인복지, 문화시설 등 복합	
공공청사②	• 공공급식센터	
노인복지시설 및 공공청사③	• 평생교육센터, 노인교육센터 등	
육아종합지원센터	• 여성·아동복지, 육아보육·교육시설, 육아방 등	
도시재생지원센터	• 도시재생사업지 앵커시설, 주민간의 공동체 활성화 공간 지원 등	

※기타시설용지에 따른 용도계획은 관련 법령에 따른다.

제3장 경관 및 기타사항에 관한 사항

제23조 (측벽)

① 규제사항

1. 시공사 로고는 과도표기를 제한하고, 종합안내판 또는 문주에 표기토록 한다.
2. 아파트명 및 동명은 별도 계획에 의해 위치와 규격을 정하여 통일감을 부여하며, 디자인적 요소를 살린 서체, 크기를 적용한다.

② 권장사항

1. 저층부의 마감재료를 중층, 고층부와 차별화한다.
2. 수직·수평 혹은 저층부, 중층부, 고층부 별로 입면 분절요소를 도입하여 계획한다.(재료, 색채 등)
3. 벽면 녹화는 도시경관향상, 대기오염정화, 소음저감, 균열방지, 도시 열섬화 방지는 물론 도시녹지량 확충에 큰 도움이 되므로 도로변 옹벽, 지하주차장 출입구, 건축물 벽면 등 인공구조물 전면부의 벽면을 녹화계획한다.
4. 15층 이상의 경우 최상층에서 전체 1/3개 층은 측벽 발코니 또는 창호를 계획한다.

제24조 (식재)

① 규제사항

1. 공동주택의 블록별 인지를 위하여 동일 색상으로 저층부와 고층부를 나누어 3개 이하 톤의 색으로 계획한다.
2. 블록 경계부에 담장을 설치하는 경우 제시하는 색으로 통일되게 사용한다.
3. 주변 환경과의 관계에서 배경이 되는 부분의 색보다 채도가 높은 색을 사용하지 않도록 한다.
4. 입면의 패턴은 저층형, 중층형, 고층형, 초고층형의 4가지 타입으로 제시하도록 하고, 측면은 통일성의 유지를 위하여 유사한 패턴을 사용하도록 한다.

제25조 (옥외광고물)

① 재정비촉진계획 구역 내 옥외광고물 설치는 옥외광고물 등 관리법, 강북구 옥외광고 물 등 관리조례, 관련규정을 준수하여야 한다.

② '디자인 서울 가이드라인(옥외광고물)' 의 기준을 참고하여 설치할 것을 권장한다.

③ 다만, 애드벌룬, 벽보, 전단, 선전탑 아치광고물, 창문이용 광고물, 옥상광고물은 불허하며, 점멸등 및 원색의 네온사인은 금지한다.

④ 구역 내 건축물의 옥외 광고물은 1개 이내로 함을 원칙으로 하며, 다음의 경우 1개 업소에서 총수2개 이내로 설치할 수 있다.

1. 의료기관, 약국, 이 · 미용업소에서 표지 등의 돌출형 간판을 표시하는 경우
2. 지주이용간판을 표시하는 경우
3. 도로의 곡각지점(왕복 4차선 이상)에 접합 업소로 1층 이하 정면인 벽면에 가로형 간판을 표시하는 경우

⑤ 연도형 상가의 경우 돌출형 간판의 설치를 지양하며 옥외광고물 설치 시 주거동과의 조화와 통일성을 고려하여 설치할 것을 권장한다.

⑥ 건축물의 입면계획도에 옥외광고물의 위치에 대해 표시된 도면을 함께 제출하여야 한다.

제26조 (신 · 재생에너지)

① 지구 온난화 방지 및 환경보호차원에서 적극적인 신 · 재생 에너지 시설 도입을 권장한다.

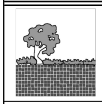
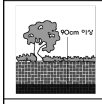
② 신 · 재생 에너지 시설의 설치기준은 '신에너지 및 재생에너지 개발 · 이용 · 보급촉진법령' 에 따른다.

제27조 (생태면적률 적용)

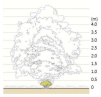
① '서울특별시 생태면적률 운영지침' 을 기준으로 적용한다.

$$\text{생태면적율} = \frac{(\text{피복유형별 환산면적} + \text{식재유형별 환산면적})}{\text{전체면적}} = \frac{\sum(\text{피복유형별 면적} \times \text{가중치})}{\text{전체면적}} + \sum(\text{식재개체수} \times \text{환산면적} \times \text{가중치}) = 30\%\text{이상}$$

② 공간유형 구분 및 가중치

공 간 유 형		가중치	설 명	유 의 사 항
	자연지반녹지	1.0	자연지반이 손상되지 않은 녹지식물상과 동물상의 개발 잠재력 보유	자연 상태의 지반을 가진 녹지
	수공간 (투수기능)	1.0	자연 지반 기초 위에 조성되고, 투수기능을 가지는 수공간	바닥에 차수시설이 설치되어 있는 수공간의 경우 가중치 0.5
	인공지반녹지 >90cm	0.7	토심이 90cm 이상인 인공지반 상부 녹지	토심이 90cm 미만인 경우 가중치 0.5(단, 최소 토심 40cm)
	옥상녹화 >40cm	0.6	토심이 40cm 이상인 옥상녹화 시스템이 적용된 공간	토심이 40cm미만인 경우 가중치 0.4(단, 최소 토심 20cm)

공 간 유 형		가중치	설 명	유 의 사 항
	투수포장	0.4	자연지반 위에 조성되고 공기와 물이 투과되는 포장, 식물생장 가능	포장재의 투수율은 0.01cm/sec를 확보 미식재 면적이 50%이상인 경우 가중치0.2, 불투수 포장의 경우 가중치 0
	벽면녹화	0.3	창이 없는 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 최대 10m 높이까지만 산정	창이 없는 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 최대 10m 높이까지만 산정 (단, 최소 토심 20cm)
	옥상저류 및 침투시설 연계면	0.1	지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 일시적 저류시설과 연계된 면	

식 재 유 형			가중치	설 명	유 의 사 항
수 고		환산 면적		-	식재유형 생태면적률은 피복유형생태면적률의 20%만 인정
	0.3≤H <1.5	0.1		관목류가 속해있으며, 모든 피복유형에 적용이 가능	지피초화류의 경우 0.3m이상이라 하더라도 개체로 인정하지 않음
	1.5≤H <4.0	0.3		대관목류 및 소교목류	관목류를 식재하는 경우 기준환산면적의 50%만 인정
	4.0≤H	3	0.1	대교목류로서 국토부고시 제2015-787호(조경기준) 제7조2항의 각호에 의하여 인정주수를 산출 후 면적 가중치를 곱하여 산정	B>5cm or R>6cm이거나, 상록교목으로 W>0.8m인 경우 교목을 1주로 인정
					B>12cm or R>15cm이거나, 상록교목 으로 W>2m인 경우 교목을 2주로 인정
					B>18cm or R>20cm이거나, 상록교목 으로 W>3m인 경우 교목을 4주로 인정
					B>25cm or R>30cm이거나, 상록교목 으로 W>5m인 경우 교목을 8주로 인정

(H : 수고, B : 흉고직경, R : 근원직경, W : 수관폭)

제28조 (안전한 마을 조성계획(CEPTED))

① 건축물 및 단지 외부공간의 환경설계를 통한 자연적 감시활동 및 접근통제 등의 범죄예방이 가능한 범죄예방기법(CEPTED)을 적용하여 공간을 조성한다.

제29조 (여성친화적 시설 및 다목적 공간조성계획)

① 여성의 불편과 애로를 주거단지, 건축물의 차원에서 고민하고 해결하여 여성의 관점에서 안정성, 접근성, 편리성, 쾌적성을 갖추도록 한다.

② 공동으로 이용하는 시설물(단지 내 주민공동시설, 공공시설 등)은 용도를 복합화하여 지역사회의 공동체 의식을 고양하고, 지역 커뮤니티를 활성화하도록 한다.

제30조 (친환경, 에너지 절약 계획)

① 에너지 수요예측 및 공급계획, 에너지 소비로 인한 온실가스 영향분석, 에너지절약, 이용효율 향상방안 및 온실가스 배출저감 방안 등이 포함된 에너지계획서를 사업시행 시 작성 제출하여야 한다.

② 친환경건축물의 인정에 관한 규칙에 의하여 친환경건축물 인증을 취득하여야 한다(65점 이상 권장)

③ 건축물의 설비 등에 관한 규칙, 건축물의 에너지 절약설계기준, 건물에너지 효율등급 인증에 관한 규정에 의하여 에너지 효율 등급을 취득하여야 한다.(2등급 이상 권장)

④ 고효율 에너지 기자재, 친환경건축자재, 친환경상품의 도입을 검토하여 적극 반영한다.

제31조 (무장애 공간 조성 계획)

① 「서울시 장애 없는 보도디자인 가이드 라인」을 반영하여 노약자, 장애인을 배려하는 무장애 공간 계획 기법을 적극 반영한다.

② 장애인 · 노인 · 임산부 등의 편의증진보장에관한법률 시행령[별표2] 및 동법시행규칙[별표1]에 따라 장애우 등이 출입 가능 하도록 유효폭, 형태, 기울기, 바닥재질 및 마감 등을 기준에 적합하게 계획하여야 한다.

③ 장애물 없는 생활환경(Barrier Free)인증 3등급 이상

제32조 (구역경계 시설물 계획)

① 단지 내 · 외부를 구분하는 담장의 설치는 0.8m이하의 투시형 담장 또는 생울타리로 조성하도록 한다.

② 스트리트 퍼니쳐, 가로수 식재수종 및 간격, 보도포장재 및 색채 등을 체계적으로 검토하여 조성하는 것을 권장한다.

제33조 (빗물관리시설)

① 「서울시 빗물관리에 관한 조례」 및 관련 법령, 지침 등에 따라 빗물관리시설을 설치하도록 한다.

제34조 (조경계획)

① 기존수목에 대한 현황조사를 실시하여 수형이 양호하며 활용가치가 높은 수목은 사업시행 시 조경수로 적극활용 방안 강구 및 자치구 나무 은행을 적극 활용하기를 권장한다.

제35조 (자연지반보존)

① 사업 시행 시 식물상과 동물상의 발생 잠재력을 가진 온전한 자연지반을 보존하는 계획을 권장한다.

제36조 (종교용지)

① 종교용지의 경우 공부상 소유면적에 대한 1:1환지가 원칙이며, 종교시설이 위치한 공부상 면적과 현황 및 계획상 면적의 차이가 있을 경우 환지시 공부상 면적을 우선 적용한다.

제37조 (경미한 변경)

① 도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제10조 제2항의 규정에 의하여 재정비 촉진계획의 경미한 변경은 다음과 같다.

1. 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제12조 제3호 내지 제8호, 제13조의2 제1항 제1호 및 제2호의 사항(재정비촉진사업 중 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업에 한한다)
2. 「도시개발법 시행령」 제14조 각 호의 사랑(재정비촉진사업 중 「도시개발법」에 따른 도시개발사업에 한한다)
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제3항 제1호 내지 제3호 및 제7호의 사랑(재정비촉진사업 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시계획시설사업에 한한다)
4. 재정비촉진계획에서 경미한 사항으로 정한 사항
5. 그 밖에 시 · 도 조례가 정하는 사항

12. 기반시설 비용분담계획 (변경)

가. 기본방향

○ 기반시설 설치에 대한 부담규모는 촉진사업별 사업규모, 토지이용계획, 건축계획, 기존기반시설 현황 등을 고려하여 계획

○ 촉진구역에 대하여 기반시설 비용분담계획 수립

○ 기반시설의 설치비용은 촉진사업의 시행자가 비용분담계획에 따라 부담하는 것을 원칙으로 함

- 기반시설 부지 제공에 따른 용적률 인센티브 부여

○ 촉진구역의 기반시설 분담비율은 촉진지구 전체의 기반시설을(기존 국공유지 제외) 기준으로 함

○ 서울시「도시재정비위원회 심의기준」 준수

[도시재정비위원회 심의기준]

계획기반시설 확보율(%)	순부담율(%)
재정비촉진지구 전체 면적의 30%이상	재정비촉진구역면적의 10%이상

나. 기반시설비용 분담계획

1) 기준

○「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조 제13호 및 같은 법 시행령 제4조의 공공시설(특별법 제14조 제2항)

○「도시재정비 촉진을 위한 특별법」시행령 제14조 제2항 제1호의 기반시설

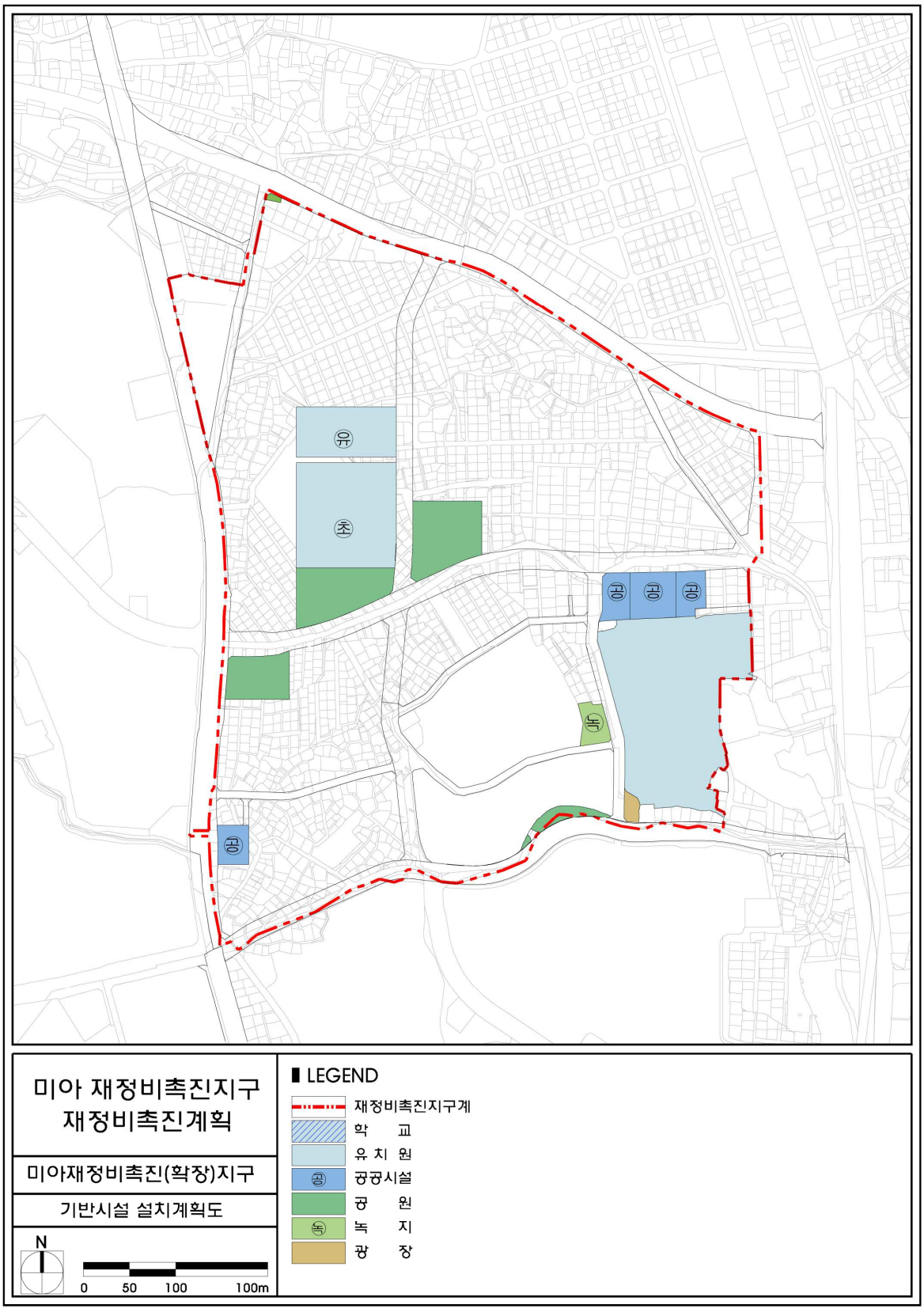
○「서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례」제8조 제3항의 기반시설

- 나머지 국공유지는 사업시행자에 매각(점유 국공유지 포함)

구 분	시설수	시설의 종류
소 계	33개	
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	26개	도로, 공원, 철도, 수도, 항만, 공항, 운하, 광장, 녹지, 공공공지, 공동구, 하천, 유수지, 방화설비, 방풍설비, 사방설비, 방조설비, 하수도, 구거, 주차장, 운동장, 저수지, 화장장, 공동묘지, 납골시설
도시재정비 촉진을 위한 특별법	5개	학교, 도서관, 사회복지시설, 문화시설, 공공청사
서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례	2개	체육시설, 폐기물처리시설

▌ 촉진지구 계획 기반시설

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		359,278.4	-	359,278.4	100.0	-
기반시설용지	소 계	115,317.4	증) 44.0	115,361.4	32.1	-
	공공청사	1,409.0	-	1,409.0	0.4	도시재생지원센터 육아종합지원센터
	공공청사①	2,500.0	-	2,500.0	0.7	송천동 주민센터
	공공청사②	1,561.0	-	1,561.0	0.4	공공청사②(공공급식센터)
	학 교	38,007.0	-	38,007.0	10.6	-
	유 치 원	5,340.0	-	5,340.0	1.5	-
	노인복지시설 및 공공청사③	1,500.0	-	1,500.0	0.4	노인복지시설 및 공공청사③
	공 원	14,642.0	-	14,642.0	4.1	-
	녹 지	1,167.0	-	1,167.0	0.3	-
	광 장	491.0	-	491.0	0.1	-
	도 로	48,700.4	증) 44.0	48,744.4	13.6	-


유
초
공
공
공
녹
공
미아 재정비촉진지구
재정비촉진계획
미아재정비촉진(확장)지구
기반시설 설치계획도
N
0
50
100
100m
LEGEND
재정비촉진지구계
학 교
유 치 원
공 공시설
공 원
녹 지
광 장

〈기반시설 설치계획도〉

2) 촉진구역 기반시설 분담률 산정

○ 촉진구역기반시설 순부담 확보율 : 10%이상

○ 촉진구역 총면적 = 촉진지구면적 - 존치지역(존치관리구역)면적

○ 기반시설부담률

$$= \frac{\text{계획기반시설①} - \text{계획기반시설내국공유지②} - \text{기존기반시설내국공유지③} - \text{계획기반시설중유상매입시설면적④}}{\text{촉진구역총면적⑤}}$$

구 분		촉진구역 기반시설								기존 기반시설 분담 (①-②-③-④) ÷⑤	
		계획기반시설①		계획기반시설내 국공유지②		기존기반시설내 국공유지(③		계획기반시설중 유상매입시설 면적④			
		면적 (㎡)	구성비 (%)	면적 (㎡)	구성비 (%)	면적 (㎡)	구성비 (%)	면적 (㎡)	구성비 (%)		
기반 시설	기정	69,000.1	24.3	15,300.4	5.4	14,955.0	5.3	-	-	38,744.7	13.6
	변경	68,434.3	24.1	15,268.8	5.4	14,915.0	5.3	-	-	38,250.5	13.5
촉진구역면적 ⑤		284,091.4 (100.0%)									

⬇

전체 촉진구역 순부담율 : 13.5%

[촉진구역별 기반시설 분담면적 산정]

구 역 명		구역면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)					
			계획 기반시설 ①	계획기반시설내 국공유지 ②	기존기반시설내 국공유지 ③	유상매입 시설 ④	순부담면적 (①-②-③-④)	
							면적	비율
계	기정	284,091.4	69,000.1	15,300.4	14,955.0	-	38,744.7	13.6
	변경	284,091.4	68,434.3	15,268.8	14,915.0	-	38,250.5	13.5
미아2재정비 촉진구역		179,566.0	41,291.0	6,924.0	8,494.0	-	25,873.0	13.7
미아3 재정비 촉진구역	기정	57,553.4	16,086.4	5,089.4	3,095.0	-	7,902.0	13.7
	변경	57,553.4	15,520.6	5,057.8	3,055.0	-	7,407.8	12.9
미아4재정비 촉진구역		28,497.0	9,328.7	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

※ 미아2재정비촉진구역 계획기반시설 면적 41,291㎡ 내 공공청사① 및 공공청사②의 건립비용에 대한 환산부지 면적 5,874㎡ 포함

※ 미아3재정비촉진구역 계획기반시설 면적 15,520.6㎡ 내 기부채납 임대주택 건립에 대한 환산부지 494.3㎡ 및 대지지분면적 392.9㎡ 포함

※ 미아4재정비촉진구역 계획기반시설 면적 9,348.7㎡ 내 공공시설 [도시재생지원센터(연면적 1,280㎡), 육아종합지원센터(연면적 750㎡)] 건립비용에 대한 환산부지면적 1,386㎡ 및 보행연결교 [폭6m x 길이 50m 중 210㎡] 설치비용에 대한 환산부지면적 418.7㎡ 포함

※미아5재정비촉진구역 사업완료

13. 임대주택건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경)

가. 기본방향

○ 거주자 실태조사를 통해 세입자 및 소규모 주택소유자의 주거유형 및 특성을 고려하여 세입세대의 주거안정을 위한 임대주택 공급

○ 역세권주변에 신혼부부를 고려하고 노인을 위한 건축계획을 통해 임대주택 공급

○ 「도시 및 주거환경정비법」, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 등 관련 기준에 부합하는 임대주택 공급계획

[임대주택 기준]

구분	관련규정	건립기준
도시환경정비사업	• 도시 및 주거환경정비 조례 제8조	• 일반주거지역에 200세대 이상의 공동주택을 건립하는 경우 • 준주거지역·준공업지역 및 상업지역에 200세대 이상의 공동주택을 건설하는 경우(전용면적 40㎡이상으로 함) - 총 호수의 17%(또는 주거연면적 10%) x (전체 연면적 대비 주거연면적 비율
	• 도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제34조	• 주택과 주택이외의 용도를 구분하여 용적률 산정 후, 주택용도에서 증가된 용적률의 50~75%범위 내에서 조례에서 정하는 비율 • 서울특별시 조례 제20조2항 : 50%이상
주택재개발사업	• 도시 및 주거환경정비법 시행령 제9조 제1항	• 건설세대수의 15%이하 임대주택 건설 • 전용면적 40㎡이하 : 임대주택 건립세대수의 40%이하 확보 (단, 건설세대수가 200세대 미만인 경우 제외)
	임대주택 및 주택규모별 건설비율고시 (서울특별시고시 제2015-148호)	• 건설세대수의 15%이하 임대주택 건설 • 전체임대주택 세대수의 30%이상 또는 5%이상을 전용면적 40㎡이하 규모로 건설
	• 도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제34조	• 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 20~50%범위에서 조례로 정하는 비율 • 서울특별시 조례 제20조 제1항 : 50%
주택재건축사업	• 도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제34조	• 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 10~30%범위에서 조례로 정하는 비율 • 서울특별시 조례 제20조 제4항 : 30%이상

나. 임대주택 공급계획

▌ 촉진구역별 임대주택건설계획 (변경)

구 분		전체 세대수	임대주택(호)				기부채납 임대주택(호)	
			소 계	40㎡이하	40 ~50㎡	50㎡초과	소 계	50㎡초과
미아2재정비촉진구역		3,519	604	238	178	188	-	-
미아3 재정비촉진구역	기정	1,037	179	68	77	34	-	-
	변경	1,051	158	99	-	59	12	12
미아4재정비촉진구역		493	10	-	-	10	-	-
미아5재정비촉진구역		376	70	70	-	-	-	-
계	기정	5,425	863	376	255	232	-	-
	변경	5,439	842	407	178	257	12	12

※ 미아3재정비촉진구역 임대주택계획은 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(서울시고시 제2022-493호) 반영한 사항이며, 주택배분계획상 세대수 변경(감8세대)으로 연면적은 증가(증11.32㎡)됨

14. 기타계획 (변경없음)

15. 사업시행계획 (변경없음)

▌ 단계별 사업추진에 관한 사항

구 분	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
기정	2단계	2011	2023.9 이후	2027.6	미아3재정비촉진구역	조합설립
변경	2단계	2011	2024.11 이후	2030.12	미아3재정비촉진구역	이 주
기정	2단계	2011	2024.5 이후	2028.6	미아4재정비촉진구역	이 주

※ 사업지연으로 인한 사업기간 변경

16. 재정비촉진구역별 정비계획 (변경)

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

나. 미아2재정비촉진구역(주택재개발) (변경없음)

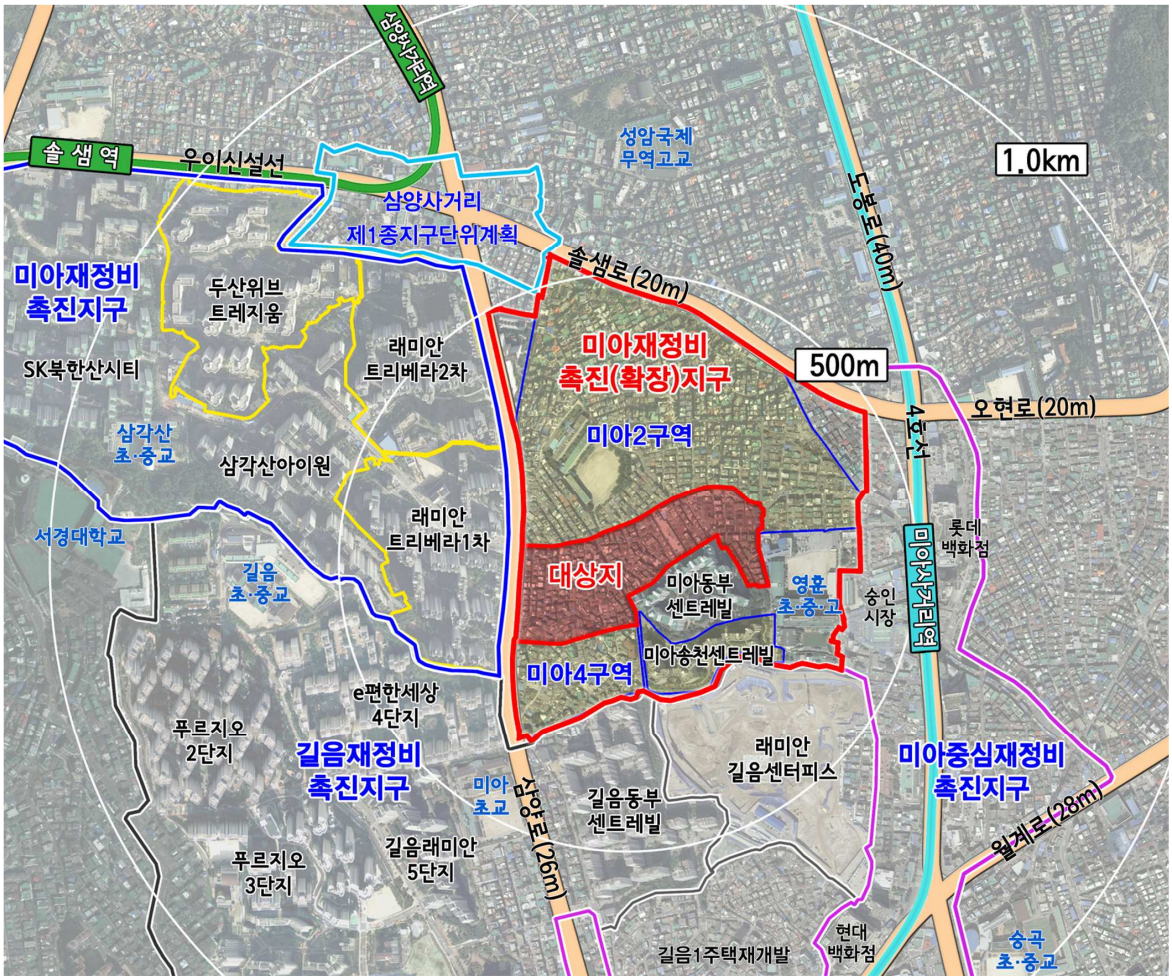
다. 미아3재정비촉진구역(주택재개발) (변경)

1) 재정비촉진구역 지정도서 (변경없음)

▌재정비촉진구역 지정(변경)조서

구 분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	미아3재정비 촉진구역	미아동 439번지 일원	57,553.4	-	57,553.4	-

▌위 치 도



2) 재정비촉진구역 지정요건 도서 (변경없음)

※ 서울특별시 고시 제2010-90호(2010.03.18.)로 재정비촉진구역 기 지정

3) 재정비촉진구역 현황분석 (변경없음)

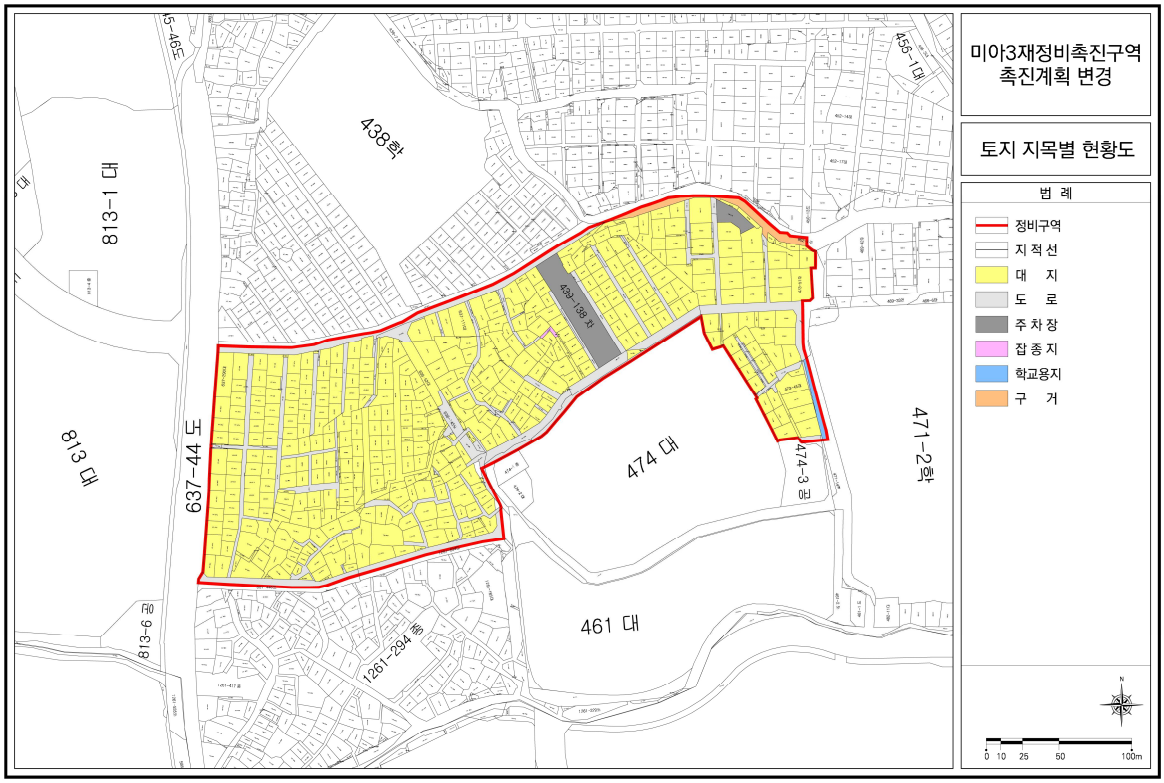
가) 토지 지목별 현황

○ 구역 내 지목별 토지 현황을 살펴보면 구역 내 지목별 토지 현황을 살펴보면 대지가 80.7%로 계획구역 대부분 면적을 차지하고 있으며 다음으로 도로가 14.7%로 구성

▌지목별 토지이용 현황

구분	계	대지	도로	주차장	잡종지	학교용지	구거
필지수(필지)	585	501	79	2	1	1	1
면적(㎡)	57,553.4	46,478.0	8,453.4	1,733.0	26.0	190.0	673.0
비율(%)	100.0	80.7	14.7	3.0	0.1	0.3	1.2

〈토지 지목별 현황도〉



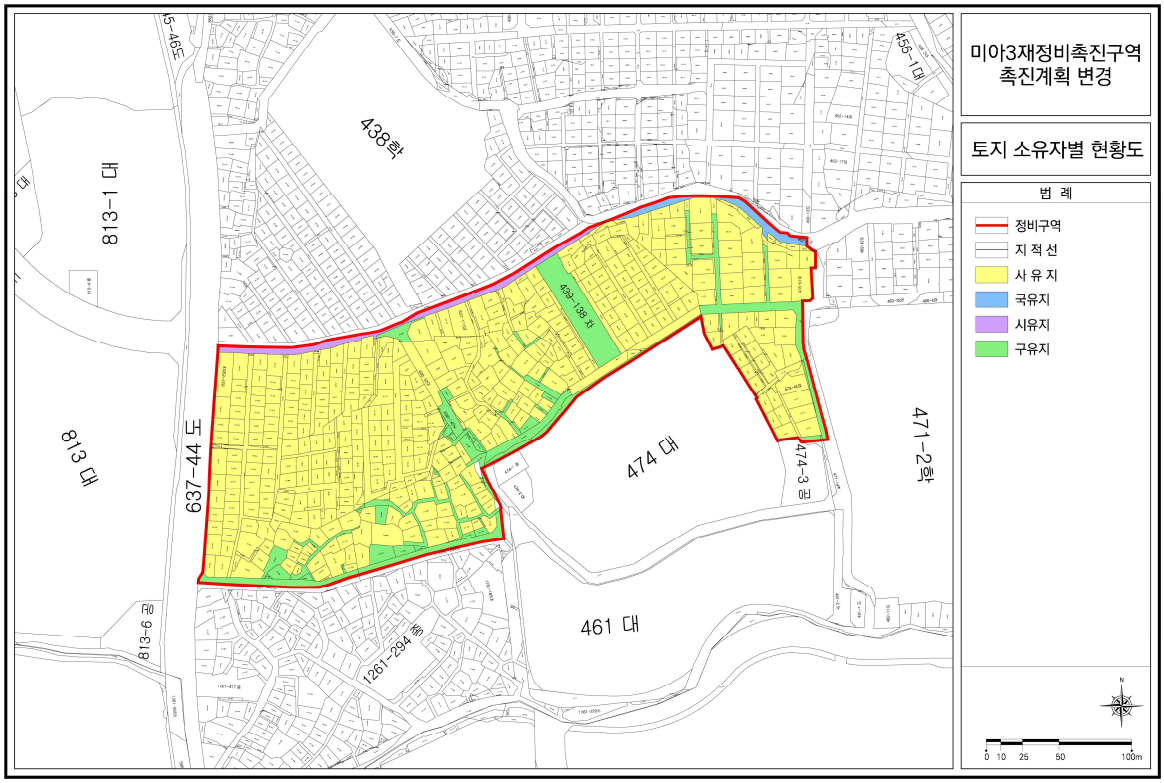
나) 토지 소유자별 현황

○ 구역 내 소유자별 토지 현황을 살펴보면 사유지 면적이 84.0%인 48,359.5㎡로 대부분을 차지하며, 국·공유지가 16.0%인 9,193.9㎡로 구성

▌ 소유자별 토지이용 현황

구분	계	사유지	국유지	시유지	구유지
필지수(필지)	585	532	1	1	51
면적(㎡)	57,553.4	48,359.5	673.0	1,169.1	7,351.8
비율(%)	100.0	84.0	1.2	2.0	12.8

〈토지 소유자별 현황도〉



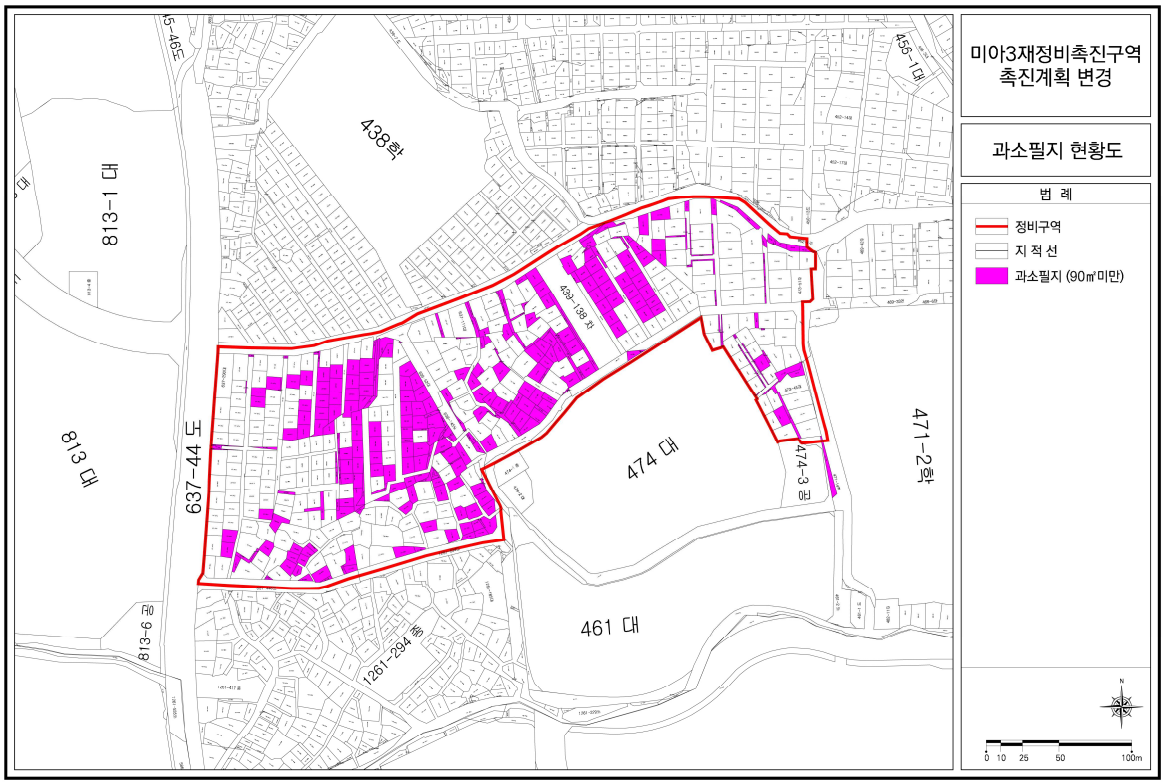
다) 토지 규모별 현황

○ 구역 내 90㎡ 미만의 과소필지 현황을 살펴보면 319필지로 전체면적의 26.4%로 구성

▌과소필지 토지 현황

구분	계	과소필지 (90㎡ 미만)
필지수(필지)	585	319
면적(㎡)	57,553.4	15,141.7
비율(%)	100.0	26.3

〈과소필지 현황도〉



라) 건축물의 경과년도별 현황

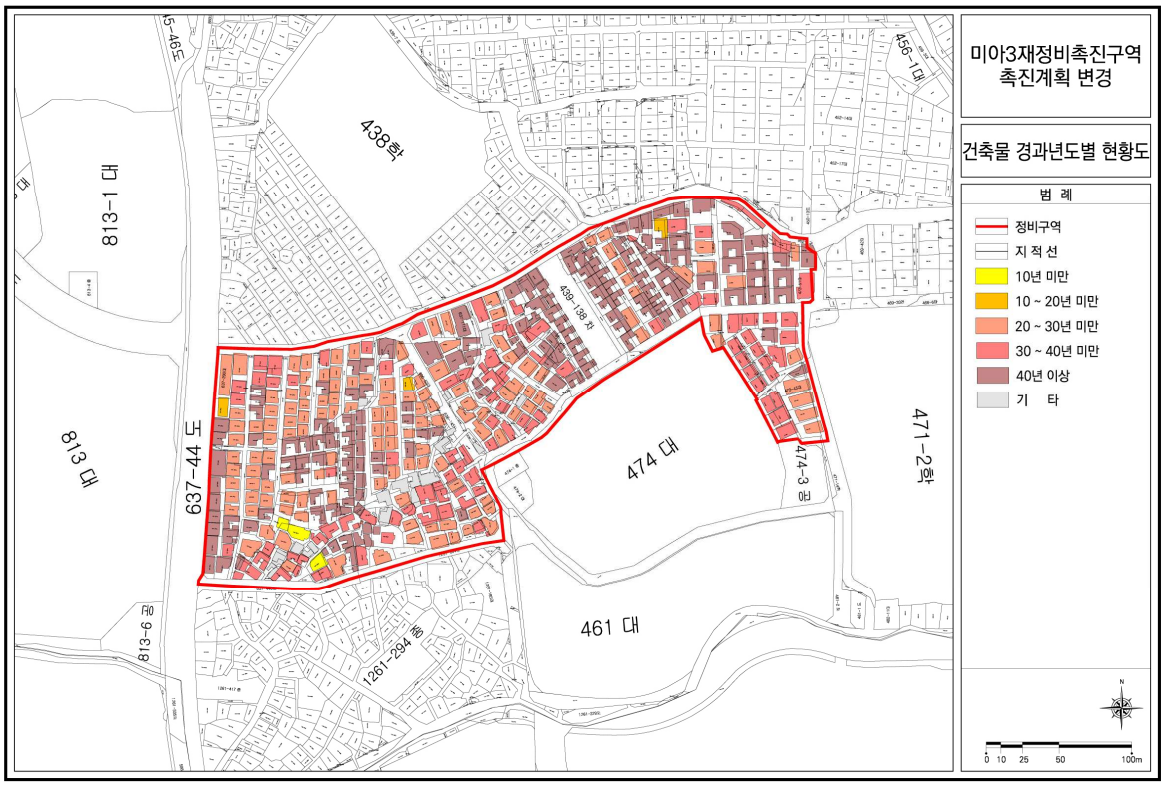
○ 대상지 내 건축물 428동 중 40년 이상 된 건축물이 38.3%로 가장 많이 차지하며, 30년 이상 된 건축물이 61.2%를 차지

▌건축물 경과년도별 현황

구분	계	10년 미만	10 ~ 20년 미만	20 ~ 30년 미만	30 ~ 40년 미만	40년 이상	기타
동수	428	2	3	139	105	157	22
비율(%)	100.0	0.5	0.7	32.5	24.5	36.7	5.1

※ 기타 건축물은 건축물대장상 준공년도가 미기재된 건축물임

〈건축물 경과년도별 현황도〉



마) 건축물의 용도별 현황

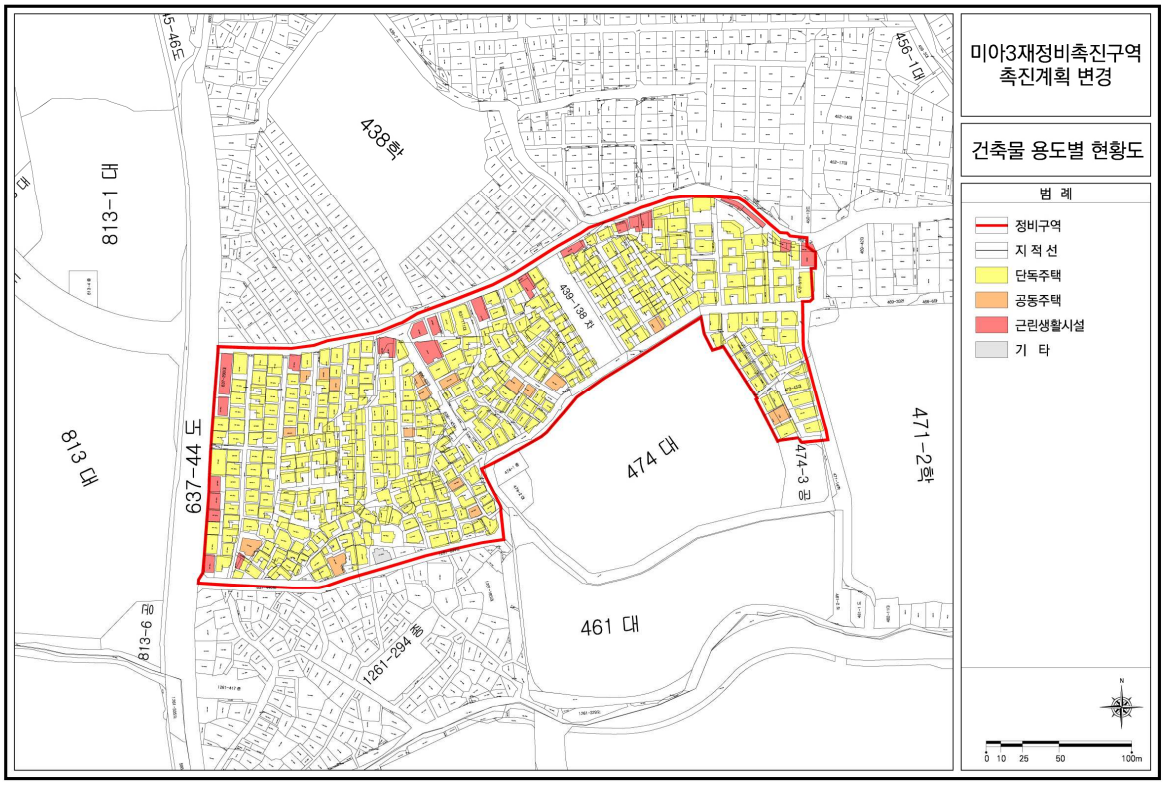
○ 대상지 내 건축물 428동 중 단독주택이 386동, 공동주택이 17동으로 주거 용도가 94.2%를 차지

▌건축물 용도별 현황

구분	계	단독주택	공동주택	근린생활시설	기타
동수	428	386	17	23	2
비율(%)	100.0	90.2	4.0	5.4	0.4

※ 기타건축물은 교육연구 및 복지시설, 교회를 말함.

〈건축물 용도별 현황도〉



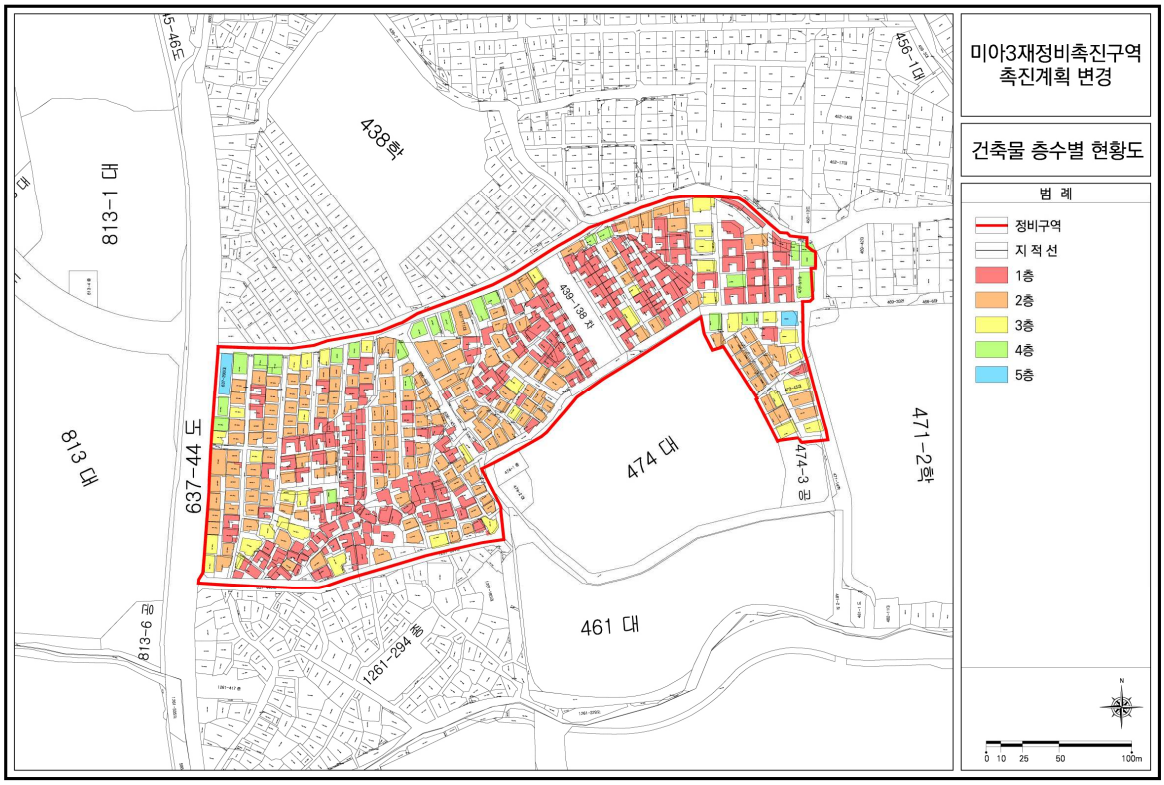
바) 건축물의 층수별 현황

○ 대상지 내 건축물 428동 중 1층 건축물이 197동, 2층 건축물이 168동으로 2층 이하가 전체의 85.3%를 차지

▌건축물 층수별 현황

구분	계	1층	2층	3층	4층	5층
동수	428	197	168	38	23	2
비율(%)	100.0	46.0	39.3	8.9	5.4	0.4

〈건축물 층수별 현황도〉



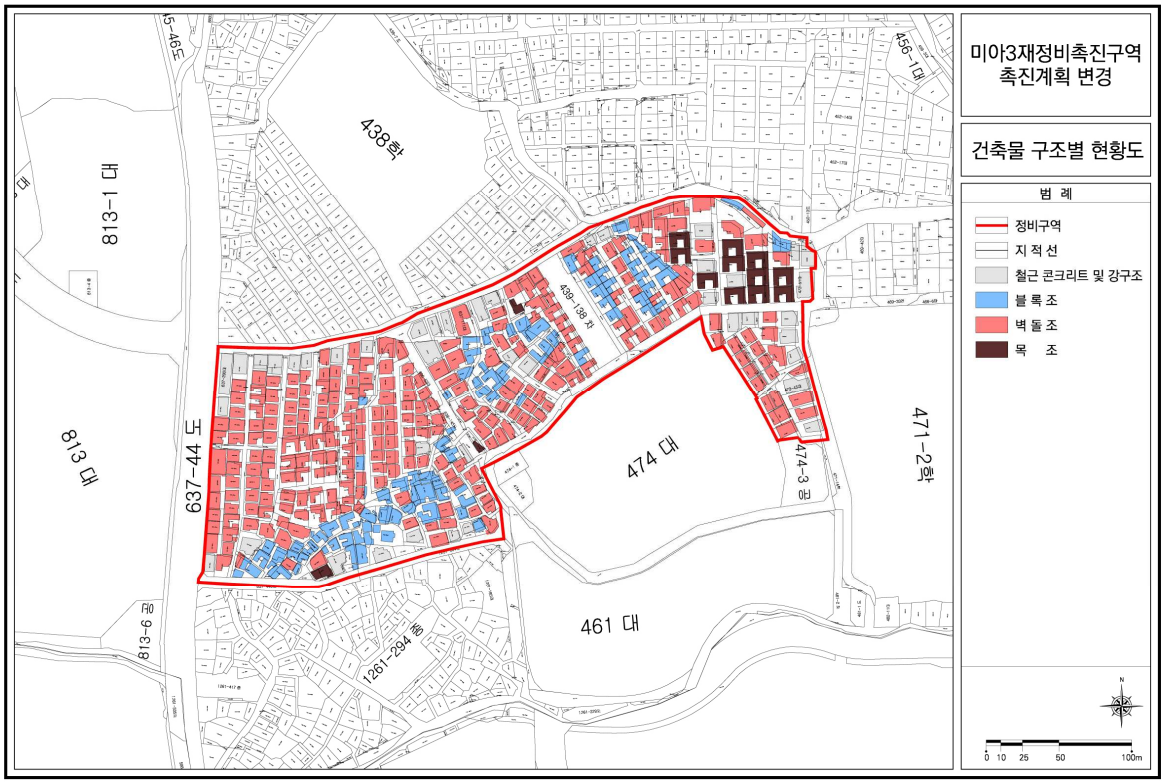
사) 건축물의 구조별 현황

○ 대상지 내 건축물 428동 중 블록조 건축물이 271동 63.3%로 과반수 이상을 차지

▌건축물 구조별 현황

구분	계	철근 콘크리트 및 강구조	블록조	벽돌조	목조
동수	428	42	102	271	13
비율(%)	100.0	9.8	23.8	63.3	3.0

〈건축물 구조별 현황도〉



아) 건축물의 노후 · 불량 현황

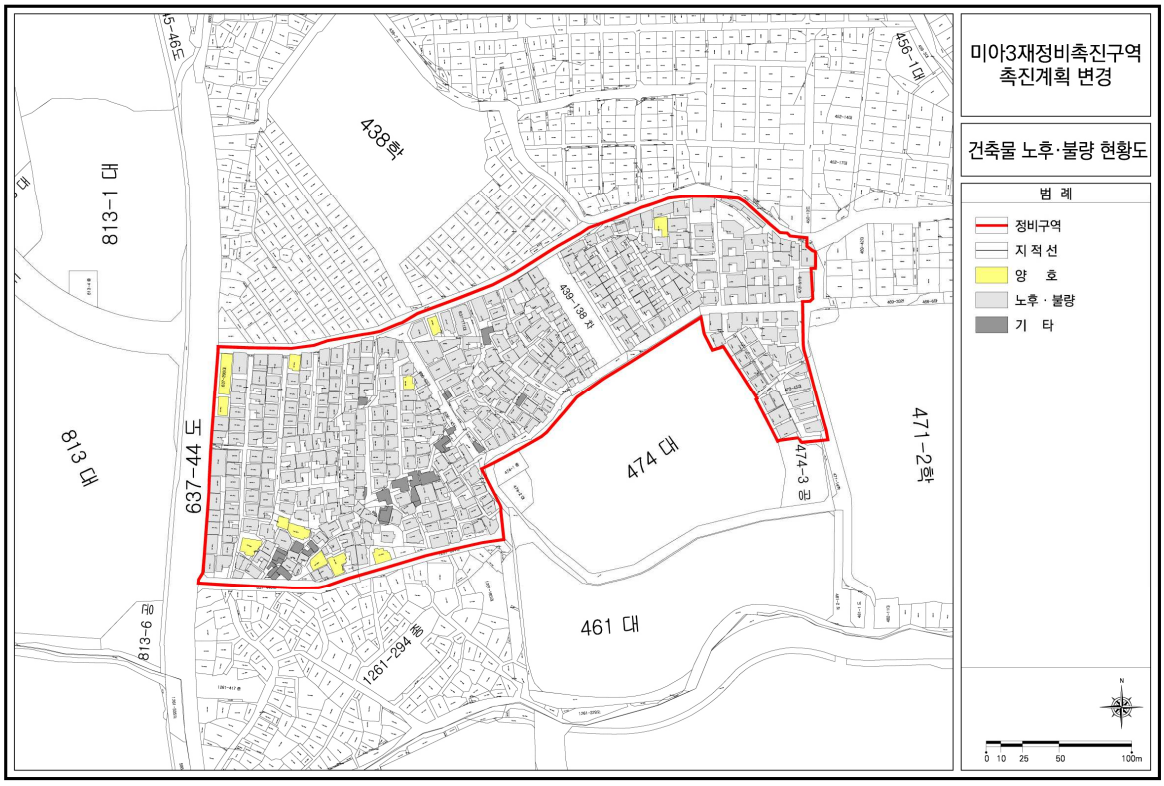
○ 대상지 내 건축물 428동 중 노후 · 불량 건축물이 395동으로 92.3%를 차지

▌건축물 노후 · 불량 현황

구분	계	노후 · 불량건축물	양호한 건축물	기타
동수	428	395	11	22
비율(%)	100.0	92.3	2.6	5.1

※ 기타 건축물은 건축물대장상 준공년도가 미기재된 건축물임

〈건축물 노후 · 불량 현황도〉



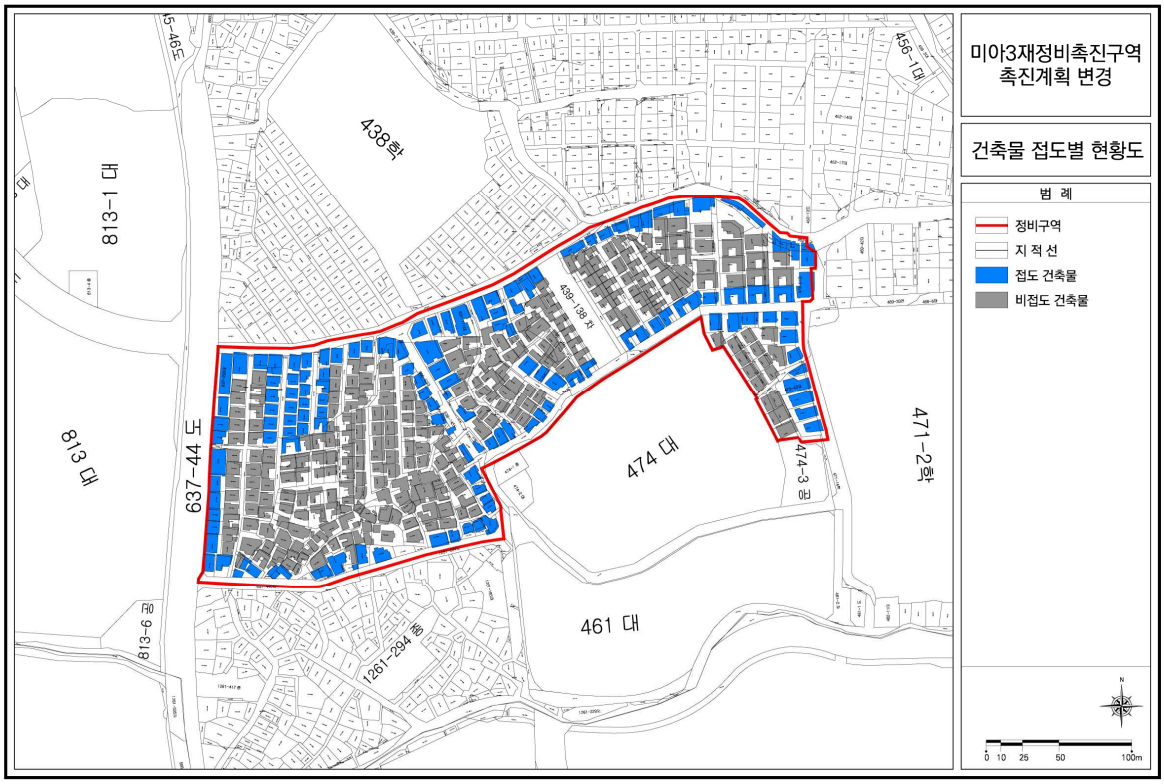
자) 건축물의 접도별 현황

○ 대상지 내 건축물 428동 중 4m 이상인 도로에 접하는 건축물은 139개동으로 32.5%를 차지

▌건축물 접도 현황

구분	계	4m 이상 도로에 접하는 건축물
동수	428	139
비율(%)	100.0	32.5

〈건축물 접도별 현황도〉



차) 도시계획 현황

▌ 용도지역 현황

구분		면적(㎡)	구성비(%)
계		57,553.4	100.0
주거지역	제2종일반주거지역	29,656.0	51.5
	제3종일반주거지역	27,897.4	48.5

▌ 도시계획시설(도로) 결정 조서

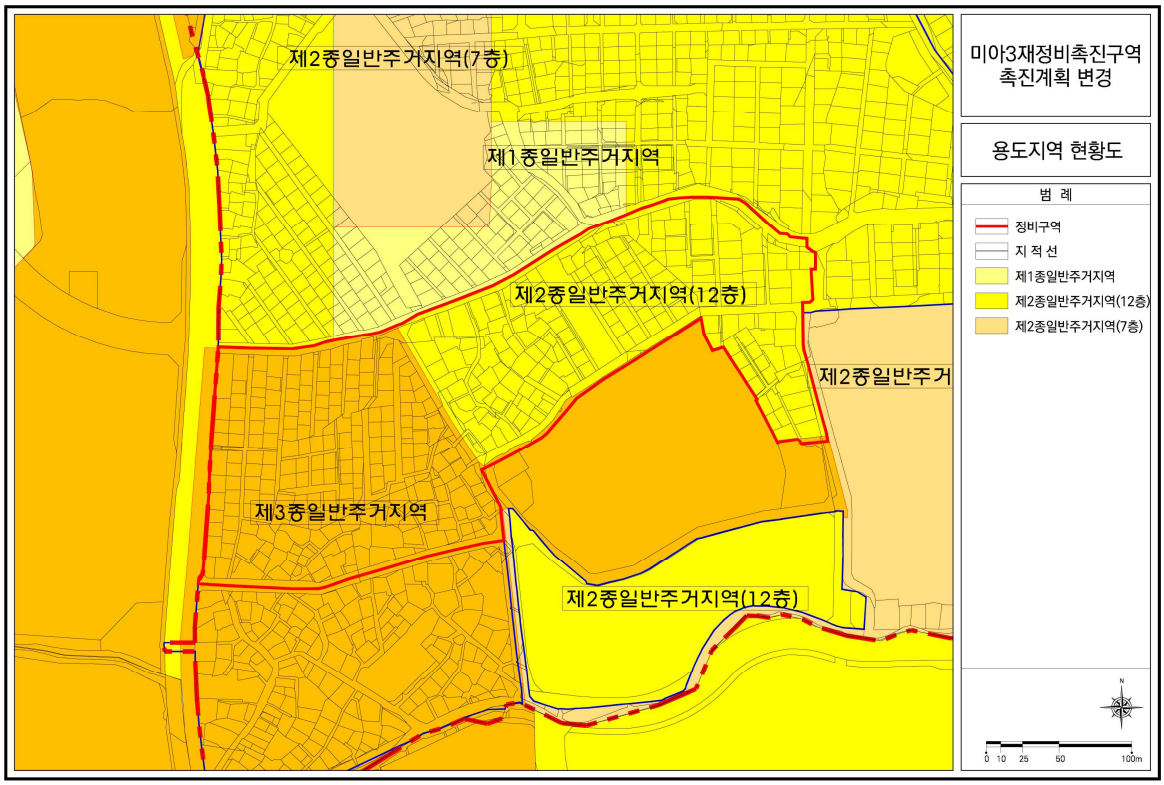
구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	458	22	보조간선	596 (422)	미아동 637-359 중로1-47	미아동 862-1 소로1-814	일반도로	-	서고 제350호 (20.08.27)	-
기정	중로	1	47	20~26 (26)	보조간선	5,055 (164)	미아동	수유동	일반도로	-	건설부고시 제738호 (63.12.24)	-
기정	중로	2	484	18	집산도로	174 (70)	미아동 1261-280 중로1-503	미아동 1261-72	일반도로	-	서고 제3호 (69.01.18)	-
기정	중로	3	482	12~16	국지도로	273 (142)	미아동 862-1 중로1-458	미아동 480-7 중로1-503	일반도로	-	서고 제354호 (90.10.24)	-
기정	소로	2	1	8	국지도로	239	미아동 474-4 중로2-484	미아동 471-14 중로3-482	일반도로	-	서고 제6호 (23.01.05)	-
기정	소로	2	2	8	국지도로	248	미아동 474-4 중로2-484	미아동 471-14 중로3-482	일반도로	-	서고 제90호 (10.3.16)	-
기정	소로	2	4	8	국지도로	210	미아동 637-440 중로1-47	미아동 1261-634 중로2-484	일반도로	-	서고 제105호 (83.02.24)	-

※ 1. 폭원 및 연장내( )는 미아3재정비촉진구역 내 해당함

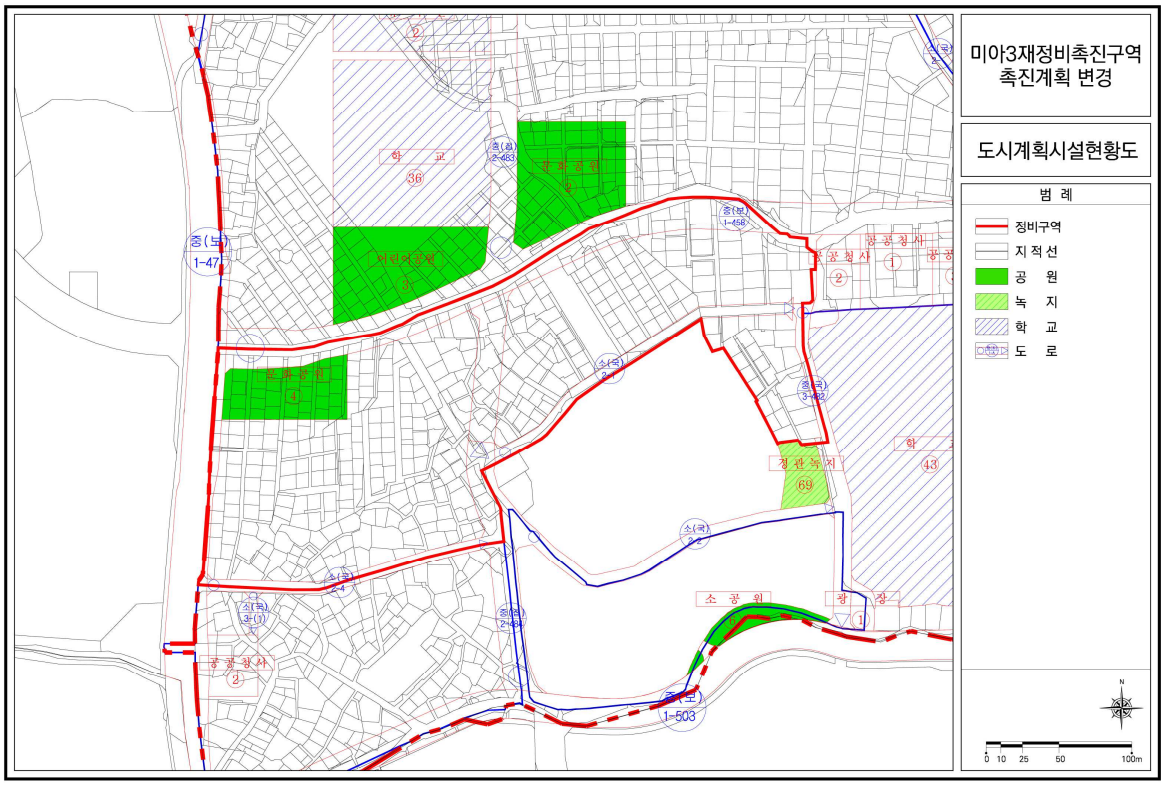
▌ 도시계획시설(공원) 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	④	공원	문화공원	미아동 637-56일대	3,156	서고 제90호 (10.3.16)	-

〈용도지역 결정 현황도〉



〈도시계획시설 결정 현황도〉



4) 정비계획 (변경)

가) 도시관리계획 결정사항 (변경없음)

▌ 용도지역에 관한 도시관리계획 결정조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변경후	
계		57,553.4	-	57,553.4	100.0
주거지역	제2종일반주거지역	29,656.0	-	29,656.0	51.5
	제3종일반주거지역	27,897.4	-	27,897.4	48.5

나) 토지이용계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		57,553.4	-	57,553.4	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	14,589.4	증) 44.0	14,633.4	25.5	-
	도 로	11,433.4	-	11,433.4	19.9	-
	공 원	3,156.0	증) 44.0	3,200.0	5.6	-
	노인복지시설 및 공공청사	(1,497.0)	-	-	-	미아2 재정비촉진구역 내 건축물기부채납 토지환산면적 (1,497㎡→0㎡)
택지 (획지)	소 계	42,964.0	감) 241.0	42,723.0	74.2	-
	3-1	39,393.0	감) 241.0	39,152.0	68.0	공동주택
	3-2	3,379.0	증) 192.0	3,571.0	6.2	공동주택
	3-3	192.0	감) 192.0	-	-	종교시설
존치시설용지		-	증) 197.0	197.0	0.3	-

다) 도시계획시설 설치계획 (변경)

▌ 도로 (변경)

구분	규모				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 (422)	미아동 637-359 중로1-47	미아동 862-1 소로1-814	일반 도로	-	서고 제350호 (20.08.27)	-
기정	중로	1	47	20~26 (26)	보조 간선	5,055 (164)	미아동	수유동	일반 도로	-	건설부고시 제738호 (63.12.24)	-
기정	중로	2	484	18	집산 도로	174 (70)	미아동 1261-280 중로1-503	미아동 1261-72	일반 도로	-	서고 제3호 (69.01.18)	-
기정	중로	3	482	12~16	국지 도로	273 (142)	미아동 862-1 중로1-458	미아동 480-7 중로1-503	일반 도로	-	서고 제354호 (90.10.24)	-
변경	중로	3	482	12~16	국지 도로	273 (142)	미아동 862-1 중로1-458	미아동 480-7 중로1-503	일반 도로	-	서고 제354호 (90.10.24)	-
기정	소로	2	1	8	국지 도로	239	미아동 474-4 중로2-484	미아동 471-14 중로3-482	일반 도로	-	서고 제6호 (23.01.05)	-
기정	소로	2	2	8	국지 도로	248	미아동 474-4 중로2-484	미아동 471-14 중로3-482	일반 도로	-	서고 제90호 (10.3.16)	-
기정	소로	2	4	8	국지 도로	210	미아동 637-440 중로1-47	미아동 1261-634 중로2-484	일반 도로	-	서고 제105호 (83.02.24)	-

※ 폭원 및 연장내( )는 미아3재정비촉진구역 내 해당함

※ 중로3-482호선의 변경사항은 서울시고시 제2020-105호에 따라 실효(연장, 폭원감소)된 도로시설을 재변경하는 사항임 (서울시고시 제2020-105호 내용에 따라 기정내용 반영 및 시설선형 변경)

○ 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-482	중로3-482	◦ 도로선형변경	· 장기미집행으로 실효(연장, 폭원축소)된 도로에 대하여 금회 재변경

▌ 공원 (변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	④	공원	문화 공원	미아동 637-56일대	3,156	-	-	서고 제90호 (10.3.16)	-
변경	④	공원	문화 공원	미아동 637-56일대	-	증) 44	3,200	서고 제90호 (10.3.16)	-

○ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
④	문화공원	◦ 공원 면적 변경 - A : 3,156㎡ → 3,200㎡ (증 44㎡)	· 재정비촉진계획 변경으로 인한 공원 면적 감소

라) 공동이용시설 설치계획 (변경)

시 설 구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증(감)	변 경	
합 계		미아3재정비 촉진구역 내	5,652.60	증) 908.15	6,560.75	-
공 동 이 용 시 설	관리사무소		298.64	증) 157.03	455.67	-
	경비실		49.67	-	49.67	-
	노인정		421.58	증) 178.42	600.00	-
	어린이집		667.08	-	667.08	-
	작은도서관		283.05	-	283.05	-
	커뮤니티시설		3,036.25	-	2,965.93	-
	다함께돌봄센터			-	70.32	-
	어린이놀이터		683.59	증) 572.70	1,256.29	-
	주민운동시설		212.74	-	212.74	-

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

마) 건축물의 정비 · 개량 및 건축시설계획 (변경)

▌ 기존건축물의 정비·개량계획 (변경없음)

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획 (동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	미아3재정비 촉진구역	57,553.4	-	-	미아동439 번지일대	460	-	-	460	-	-

▌ 건축시설계획 (변경)

○ 기정

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					평균	최고
기정	미아3 재정비 촉진구역	57,553.4	3-1	39,393.0	미아동 439번지 일대	조합원 및 분양아파트	60	244.4	17.5층	29층 이하 (90m)
			3-2	3,379.0	미아동 473번지 일대	조합원 및 분양아파트	60		17.5층	29층 이하 (90m)
			3-3	192.0	미아동 473-15	종교시설	관련법규에 따름			

주택의 규모 및 규모별 걸설비율

· 주택공급계획 : 1,037세대 (임대 179세대 포함)

구분		세대수		
		합계	분양	임대
총 세대수		1,037 (100.0%)	858 (82.7%)	179 (17.3%)
60㎡ 미만	40㎡ 이하	70	2	68
	40~50㎡	83	6	77
	50~60㎡	497	463	34
	소계	650 (62.7%)	471	179
60~85㎡		384 (37.0%)	384	-
85㎡ 초과		3 (0.3%)	3	-

건축물의 건축선에 관한 계획

· 건축법, 주택법 등 관련법규에 의함
· 미아재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름

주) 세대수 항목의 ( )는 전체 건립세대수에 대한 비율

○ 변경

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이	
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					평균	최고
변경	미아3 재정비 촉진구역	57,553.4	3-1	39,152.0	미아동 439번지 일대	조합원 및 분양아파트	60	244.4	-	35층 이하 (105m)
			3-2	3,571.0	미아동 473번지 일대	조합원 및 분양아파트	60		-	35층 이하 (105m)
주택의 규모 및 규모별 건설비율	· 주택공급계획 : 1,051세대 (임대 170세대 포함)									

구 분		세 대 수			
		합계	분양	임대	기부채납임대
총 세대수		1,051 (100.0%)	881 (83.8%)	158 (15.1%)	12 (1.1%)
60㎡ 미만	40㎡ 이하	147	48	99	-
	40~50㎡	-	-	-	-
	50~60㎡	366	299	55	12
	소계	513 (48.8%)	347	154	12
60~85㎡		480 (45.7%)	476	4	-
85㎡ 초과		58 (5.5%)	58	-	-

건축물의 건축선에 관한 계획	· 건축법, 주택법 등 관련법규에 의함 · 미아재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름

주) 세대수 항목의 ( )는 전체 건립세대수에 대한 비율

▌개발가능용적률 산정 (변경)

○ 기정

구 분	산 정 내 용				
토지이용 계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국,공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국,공유지
	57,553.4㎡	42,964.0㎡	16,086.4㎡	5,089.4㎡	3,095.0㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 16,086.4㎡ - 5,089.4㎡- 3,095㎡ = 7,902.0㎡ * 새로이 설치하는 기반시설 면적 : - 계획정비기반시설 면적(14,589.4㎡) + 노인복지시설 및 공공청사 환산부지면적(1,497㎡)				
기준용적률	• 기준용적률 = 190%				
상한용적률	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2014.8)」 적용				
	• 상한용적률 = 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α) ► 대상지 - 기준용적률 190% - α = 7,902.0㎡ / (42,964.0㎡-(1,497㎡)) = 0.190561 ► 상한용적률 (완화가능용적률) = 190% × (1+1.3×1×0.190561) = 237.07% (적용 229.06%)			α = 공공시설등 부지제공 면적 / 공공시설등 부지제공 후 대지면적	
법적상한용적률	• 상한용적률 : 244.4%(계획 기준) 이하				

○ 변경

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="8">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용
계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">택지
(공동주택등)</td><td rowspan="2">신설
정비기반시설</td><td rowspan="2">신설
정비기반시설
내 국,공유지</td><td rowspan="2">택지내
용도폐지 되는
기존 기반시설
국,공유지</td><td colspan="3">공공시설(공공임대) 면적</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>대지지분</td><td>환산부지
면적</td></tr>
<tr><td>57,553.4㎡</td><td>42,723.0㎡</td><td>14,633.4㎡</td><td>5,057.8㎡</td><td>3,055.0㎡</td><td>887.2㎡</td><td>392.9㎡</td><td>494.3㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="8">• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 – 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지
– 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 + 정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적
= 14,633.4㎡ - 5,057.8㎡ - 3,055.0㎡ + 887.2㎡ = 7,407.8㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">공공시설
환산면적 등</td><td>대지지분</td><td colspan="7">• 임대주택 토지지분 = 임대주택 공급면적 ÷ 전체연면적 × 대지면적
= 1,667.77 ÷ 181,342.85 × 42,723.0 = 392.9</td></tr>
<tr><td>환산부지
면적</td><td colspan="7">• 임대주택 환산부지면적 = 기본형건축비(원/㎡) × 시설연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡)
= 2,169,000 × 10/11 × 1,667.77 / 6,652,000
= 494.3
<table>
<tr><td>기본형건축비</td><td>2,169,000원/㎡</td><td>▹ 분양가상한제 기본형건축비 6~10층, 50~60㎡ 적용</td></tr>
<tr><td>시설연면적</td><td>1,667.77㎡</td><td>▹ 53형 계약면적 133.79㎡×6세대 / 59형 계약면적 144.16㎡×6세대 적용</td></tr>
<tr><td>부지가액</td><td>6,652,000원/㎡</td><td>▹ 구역내 토지 평균공시지가(3,326,000원/㎡) × 2</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="8">• 기준용적률 = 199.7% [=190%×21,928.7㎡(2종)+210%×20,794.3㎡(3종)]</td></tr>
<tr><td rowspan="2">상한용적률</td><td colspan="8">• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
• 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2025.02)」 적용</td></tr>
<tr><td colspan="5">• 상한용적률 = 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+1.0×α임대)
► 대상지
- 기준용적률 199.7%
- α토지 = 6,913.5/(42,723.0-392.9) = 0.1633
- α임대 = 494.3/(42,723.0-392.9) = 0.0117
- 가중치 = 199.9%/199.7% = 1.0010
► 상한용적률 (완화가능용적률)
= 199.7%×(1+1.3×1.0010×0.1633+1.0×0.0117)
= 244.47% (상한 244.4% / 적용 243.27%)</td><td colspan="3">α = 공공시설등 부지제공 면적(㎡)
/공공시설등 부지제공 후
대지면적(㎡)
가중치 = 공공시설등 제공부지의
허용(기준)용적률(%)
/사업부지 허용(기준)
용적률(%)</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="5">• 상한용적률 : 244.4%(계획 기준) 이하</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

바) 무상귀속(기부채납) 계획 (변경)

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

▌ 무상귀속(기부채납) 계획

구 분	시설명	시설규모	관리청
도로	중로 1 - (47)	• 중로 1-(47) 호선 일부확장 - 폭 20~26(26)m, 연장 5,055(164)m	서울시
	중로 1 - (458)	• 중로 1-(458) 호선 일부확장 - 폭 22m, 연장 596(422)m	서울시
	중로 2 - (484)	• 중로 2-(484) 호선 일부확장 - 폭 18m, 연장 174m	강북구
	중로 3 - (482)	• 중로 3-(482) 호선 일부확장 - 폭 12~16m, 연장 273(142)m	강북구
	소로 2 - (1)	• 소로 2-(1) 호선 일부확장 - 폭 8m, 연장 239m	강북구
	소로 2 - (4)	• 소로 2-(4)호선 일부확장 - 폭 8m, 연장 210m	강북구
공원	문화공원	• 문화공원 조성 - 면적 : 3,200㎡	강북구

사) 임대주택의 건설에 관한 계획

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

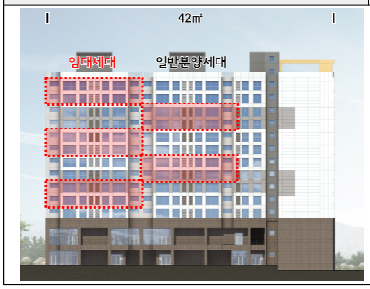
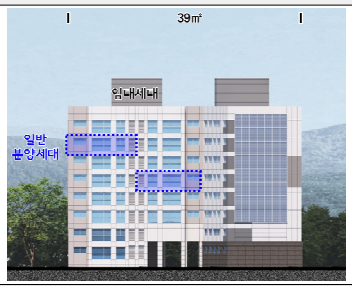
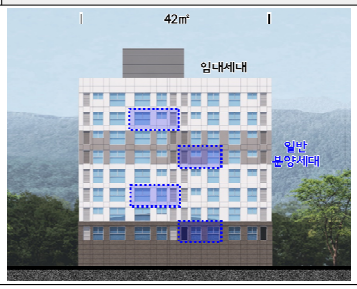
계획기준	• 임대주택건설 : 주택 전체 건립세대수의 15% 이상 • 전용면적 40㎡이하 : 임대주택 건립세대수의 40%이하			
산출근거	• 건설 세대수 : 1,051세대 • 임대주택 건설계획 : 158세대 - 1,051세대 × 15% = 157.65 세대 이상 ∴ 158세대 > 157.65세대			
세대규모 (전용)	세 대 수			비 고 (규모별 비율)
	기 정	증 감	변 경	
40㎡이하	68	증) 31	99	62.7
40㎡초과 ~50㎡이하	77	감) 77	-	-
50㎡초과	34	증) 25	59	37.3
전체	179	감) 21	158	100.0

※ 미아3재정비촉진구역 임대주택계획은 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(서울시고시 제2022-493호) 반영한 사항이며, 주택배분계획상 세대수 변경(감8세대)으로 연면적은 증가(증11.32㎡)됨

◆ 임대주택의 건설에 관한 계획

■ 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)

■ 예시

110동	111동	112동
		

아) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

▌ 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	• 기본방향 - 지형과 조화된 스카이라인 및 녹지속의 주거지경관 창출 - 휴먼스케일의 활력있는 가로분위기 조성 • 도시경관계획 - 송천길변 : 저층부 연도형상가 및 주제공원 조성으로 오픈스페이스 확보 및 친환경적인 단지 분위기 조성	-
환경보전	• 우수유출량 감소를 위해 녹지율을 향상시키고, 투수성 포장률을 높일 수 있는 공원 및 녹지를 계획	-
재난방지	• 긴급재난구조차량 접근 및 소방차의 접근로 배려 • 자연재해에 대비한 방재시스템 및 단지내 상수도시설의 합리적인 설계 반영	-

▌환경 검토결과

구 분	목표기준	현황 및 검토결과 검토 항목	계획에 반영 사항
1. 생태면적률	30%	• 건축유형에 따른 생태면적율 기준 : 공동주택(개발면적660㎡이상) 30%이상 적용	• 생태면적률 35.12%로 만족
2. 녹지네트워크	녹지평가 지표1	• 녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ	• 녹지평가지표 기준1 달성
3. 지형변동	절성토비율 20%미만	• 사업구역은 평탄지임 • 부지조성시 지하굴착에 따른 사토량발생 예상	• 발생토량은 되메우기로 최대한 활용하고 토석정보공유시스템을 통해 재활용
	지형변동비율 30%미만	• 부지조성시 지하굴착에 따른 경미한 지형변화 예상	• 평탄지형에 순응한 건축계획 수립
4. 비오톱	3등급	• 비오톱유형평가 5등급으로 조사됨	• 공개공지, 조경녹지 등 녹지공간 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
	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 조경계획수립 및 녹지공간 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	• 문화공원 및 어린이공원 조성 • 녹지공간 최대확보
10.보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	• 주변 가로망을 따라 보행로 조성	• 진입보행공간 충분히 확보
	자전거보관소	• 사업구역내 자전거 보관시설 없음	• 사업시행시 사업구역내 자전거보관소 설치
11. 폐기물	폐기물 처리	• 공사시 및 운영시 폐기물발생 예상	• 공사시 및 운영시 폐기물 처리계획 수립
12. 소음·진동	소음진동영향	• 공사시 소음, 진동영향 • 운영시 도로에 의한 소음영향	• 공사시 저감대책수립 • 이중창 등의 방음창 설치

자) 기존수목의 현황 및 활용계획 (변경없음)

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

차) 정비사업 시행계획 (변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증감 예상 주택호수	홍수등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
주택재개발	2011년 (2단계)	주택재개발조합	증) 87호 (기정 964호)	-	-

카) 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

가구	면적(㎡)	획 지					비 고
		구분	위치	면적(㎡)			
				기정	변경	변경후	
3	42,723.0	3-1	미아동 439번지 일대	39,393.0	감) 290.0	39,152.0	공동주택
		3-2	미아동 473번지 일대	3,379.0	증) 192.0	3,571.0	공동주택
		3-3	미아동 473-15	192.0	감) 192.0	-	종교시설

타) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경 없음)

파) 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 • 방범용 CCTV 설치 운영	• 건설산업기본법, 건설기술 진흥법, 건축법, 산업안전 보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	• 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 무인택배함 동당 1개소 설치 • 내부가 보이는 구조의 엘리베이터 설치 • 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립(자연감시 고려)	

하) 건축계획 (변경)

구 분	제2종일반주거, 제3종일반주거			비 고
	기정	변경	변경후	
구역면적(㎡)	57,553.40	-	57,553.40	
대지면적(㎡)	42,772.00	감) 49.0	42,723.0	
용적률산정용 연면적(㎡)	97,975.29	증) 5,955.33	103,930.62	-
건축면적(㎡)	11,158.78	감) 421.53	10,737.25	-
용적률(%)	229.06	증) 14.21	243.27	244.4% 이하
건폐율(%)	26.09	감) 0.96	25.13	60% 이하
주차대수(대)	1,212	증) 623	1,835	-

4) 지구단위계획 결정에 관한 사항 (변경)

가) 지구단위계획구역에 관한 결정 (변경없음)

▌ 지구단위계획구역 지정(변경) 조서

구 분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	미아3재정비 촉진구역	미아동 439번지 일원	57,553.4	-	57,553.4	-

나) 도시관리계획 결정사항 (변경없음)

▌ 용도지역에 관한 도시관리계획 결정조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변경후	
계		57,553.4	-	57,553.4	100.0
주거지역	제2종일반주거지역	29,656.0	-	29,656.0	51.5
	제3종일반주거지역	27,897.4	-	27,897.4	48.5

다) 토지이용계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡) 기정	면 적(㎡) 변경	면 적(㎡) 변경후	구성비 (%)	비 고
합 계		57,553.4	-	57,553.4	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	14,589.4	증) 44.0	14,633.4	25.5	-
	도 로	11,433.4	-	11,433.4	19.9	-
	공 원	3,156.0	증) 44.0	3,200.0	5.6	-
	노인복지시설 및 공공청사	(1,497.0)	-	-	-	미아2 재정비촉진구역 내 건축물기부채납 토지환산면적 (1,497㎡→0㎡)
택지 (획지)	소 계	42,964.0	감) 241.0	42,723.0	74.2	-
	3-1	39,393.0	감) 241.0	39,152.0	68.0	공동주택
	3-2	3,379.0	증) 192.0	3,571.0	6.2	공동주택
	3-3	192.0	감) 192.0	-	-	종교시설
존치시설용지		-	증) 197.0	197.0	0.3	-

라) 도시계획시설 설치계획 (변경)

▌ 도로 (변경)

구분	규모 등급	규모 류별	규모 번호	규모 폭원 (m)	기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
기정	중로	1	458	22	보조 간선	596 (422)	미아동 637-359 중로1-47	미아동 862-1 소로1-814	일반 도로	-	서고 제350호 (20.08.27)	-
기정	중로	1	47	20~ 26 (26)	보조 간선	5,055 (164)	미아동	수유동	일반 도로	-	건설부고시 제738호 (63.12.24)	-
기정	중로	2	484	18	집산 도로	174 (70)	미아동 1261-280 중로1-503	미아동 1261-72	일반 도로	-	서고 제3호 (69.01.18)	-
기정	중로	3	482	12~ 16	국지 도로	273 (142)	미아동 862-1 중로1-458	미아동 480-7 중로1-503	일반 도로	-	서고 제354호 (90.10.24)	-
변경	중로	3	482	12~ 16	국지 도로	273 (142)	미아동 862-1 중로1-458	미아동 480-7 중로1-503	일반 도로	-	서고 제354호 (90.10.24)	-
기정	소로	2	1	8	국지 도로	239	미아동 474-4 중로2-484	미아동 471-14 중로3-482	일반 도로	-	서고 제6호 (23.01.05)	-
기정	소로	2	2	8	국지 도로	248	미아동 474-4 중로2-484	미아동 471-14 중로3-482	일반 도로	-	서고 제90호 (10.3.16)	-
기정	소로	2	4	8	국지 도로	210	미아동 637-440 중로1-47	미아동 1261-634 중로2-484	일반 도로	-	서고 제105호 (83.02.24)	-

※ 폭원 및 연장내( )는 미아3재정비촉진구역 내 해당함

※ 중로3-482호선의 변경사항은 서울시고시 제2020-105호에 따라 실효(연장, 폭원감소)된 도로시설을 재변경하는 사항임 (서울시고시 제2020-105호 내용에 따라 기정내용 반영 및 시설선형 변경)

▌ 공원 (변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	④	공원	문화 공원	미아동 637-56일대	3,156	-	-	서고 제90호 (10.3.16)	-
변경	④	공원	문화 공원	미아동 637-56일대	-	증) 44	3,200	서고 제90호 (10.3.16)	-

마) 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

▌ 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서 (변경)

구 분	가 구	면적(㎡)			비 고
		기정	증감	변경	
획 지	3-1	39,393.0	감) 241.0	39,152.0	공동주택
	3-2	3,379.0	증) 192.0	3,571.0	공동주택
	3-3	192.0	감) 192.0	-	종교시설

▌ 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	3-1	• 건축법 시행령 [별표1] 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	허용용도 외 용도는 區 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 변경 가능
	허용용도	3-2	• 건축법 시행령 [별표1] 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	
	허용용도	3-3	• 건축법 시행령 [별표1] 제6호의 종교시설	
변경	허용용도	3-1	• 건축법 시행령 [별표1] 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	허용용도 외 용도는 區 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 변경 가능
	허용용도	3-2	• 건축법 시행령 [별표1] 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	

※ 당초 계획된 3-3획지(종교시설)는 존치시설용지로 계획 변경

○ 건폐율 계획 (변경없음)

구 분		지역	건 폐 율	비 고
기정	3-1, 3-2(공동주택)	제2종일반주거지역 제3종일반주거지역	60% 이하	

○ 용적률 계획 (변경)

구 분		용 적 률(%)				비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
				상한용적률	법적상한용적률	
기정	3-1, 3-2 (공동주택)	190	-	237.07 이하	244.4 이하	• 건축계획 :229.06%
변경	3-1, 3-2 (공동주택)	199.7	-	244.4 이하	244.4 이하	• 건축계획 :243.27%

○ 상한용적률 완화 사항 (변경)

구 분		용 적 률(%)		비 고
		공공시설 기부채납	소형주택 건설	
기정	3-1, 3-2(공동주택)	47.07	-	-
변경	3-1, 3-2(공동주택)	44.70	-	-

○ 높이계획 (변경)

구 분		지 역	높 이 기 준	비 고
기정	3-1, 3-2(공동주택)	제2종일반주거지역 제3종일반주거지역	평균 17.5층 / 최고 29층이하 (90m이하)	-
	3-3(종교시설)	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름		
변경	3-1, 3-2(공동주택)	제2종일반주거지역 제3종일반주거지역	최고 35층이하 (105m이하)	-

▌ 건축물 건축선에 관한 계획(변경없음)

구 분	적용위치	계 획 내 용	비 고
건축한계선	간선도로변	• 보행공간, 휴식공간, 가로형 공원 등 조성 - 건축한계선 : 5m	• 서측 삼양로변 • 북측 삼양로20길변
	이면도로변	• 보행공간, 휴식공간, 가로형 공원 등 조성 - 건축한계선 : 3m	• 8m, 12m도로변 • 준공용도로변

바) 경관계획 (변경없음)

▌ 건축물 배치에 관한 계획

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

▌ 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

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

▌ 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
개방감	공동주택	• 보행통로 및 공공보행통로를 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

사) 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서 (변경없음)

▌ 대지내 공지에 관한 결정 조서

구 분		적용위치	계 획 내 용
기정	전면공지	건축한계선 후퇴부분	• 건축한계선으로 조성되는 대지 내 공지로서 보행공간확보, 보행로변 휴식공간, 선형의 녹지축 및 가로형공원 조성을 목적으로 공공에 항시 개방토록 조성
기정	통경구간	공동주택	• 문화공원에서 남측 미아4재정비촉진구역 방향으로 통경구간 확보

▌교통처리에 관한 결정 조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
차량출입 불허구간	중로1-(47) 중로1-(458)	• 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 대지로의 직접 차량출입은 원칙적으로 허용하지 않음(공공시설 제외)

▌임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정 조서

○ 기정

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수 대비	전체 비율	공공임대중 소형주택
합 계	1,037	100.0	179	179	-	17.3	100.0	-
40㎡이하	70	6.8	68	68	-	6.6	38.0	-
40㎡초과~50㎡이하	83	8.0	77	77	-	7.4	43.0	-
50㎡초과~60㎡이하	497	47.9	34	34	-	3.3	19.0	-
60㎡초과~85㎡이하	384	37.0	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	3	0.3	-	-	-	-	-	-

○ 변경

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수 대비	전체 비율	공공임대중 소형주택
합 계	1,051	100.0	158	158	-	15.1	100.0	-
40㎡이하	147	14.0	99	99	-	9.5	62.7	-
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	366	34.8	55	55	-	5.2	34.8	-
60㎡초과~85㎡이하	480	45.7	4	4	-	0.4	2.5	-
85㎡초과	58	5.5	-	-	-	-	-	-

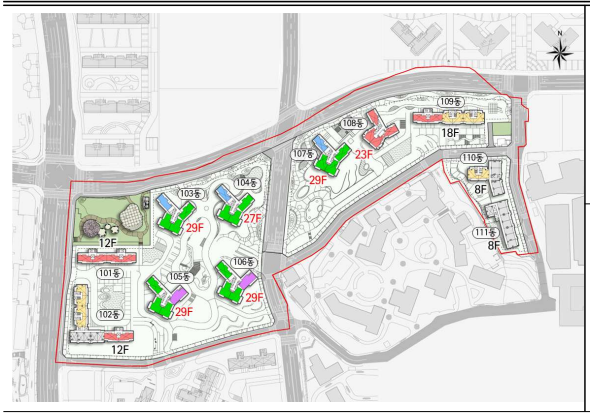
※ 미아3재정비촉진구역 임대주택계획은 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(서울시고시 제2022-493호) 반영한 사항이며, 주택배분계획상 세대수 변경(감8세대)으로 연면적은 증가(증11.32㎡)됨

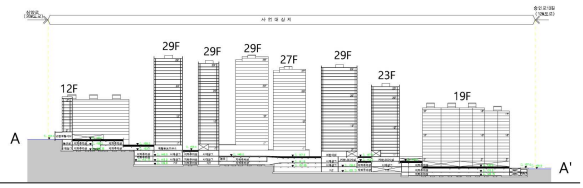
▌환경관리계획

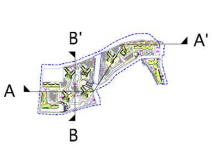
구 분	목표기준	현황 및 검토결과 검토 항목	계획에 반영 사항
1. 생태면적률	30%	• 건축유형에 따른 생태면적율 기준 : 공동주택(개발면적660㎡이상) 30%이상 적용	• 생태면적률 35.12%로 만족
2. 녹지네트워크	녹지평가 지표1	• 녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ	• 녹지평가지표 기준1 달성
3. 지형변동	절성토비율 20%미만	• 사업구역은 평탄지임 • 부지조성시 지하굴착에 따른 사토량발생 예상	• 발생토량은 되메우기로 최대한 활용하고 토석정보공유시스템을 통해 재활용
	지형변동비율 30%미만	• 부지조성시 지하굴착에 따른 경미한 지형변화 예상	• 평탄지형에 순응한 건축계획 수립
4. 비오톱	3등급	• 비오톱유형평가 5등급으로 조사됨	• 공개공지, 조경녹지 등 녹지공간 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
	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 조경계획수립 및 녹지공간 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	• 문화공원 및 어린이공원 조성 • 녹지공간 최대확보
10.보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	• 주변 가로망을 따라 보행로 조성	• 진입보행공간 충분히 확보
	자전거보관소	• 사업구역내 자전거 보관시설 없음	• 사업시행시 사업구역내 자전거보관소 설치
11. 폐기물	폐기물 처리	• 공사시 및 운영시 폐기물발생 예상	• 공사시 및 운영시 폐기물 처리계획 수립
12. 소음·진동	소음진동영향	• 공사시 소음, 진동영향 • 운영시 도로에 의한 소음영향	• 공사시 저감대책수립 • 이중창 등의 방음창 설치

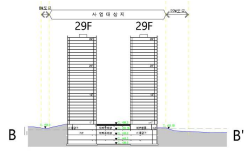
아) 지구단위계획 운영지침

◆ 건축배치도 및 단면도







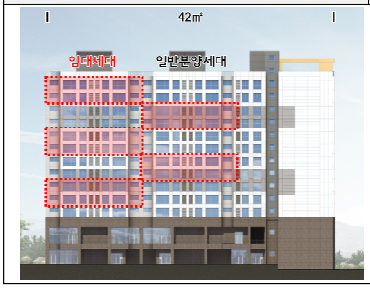
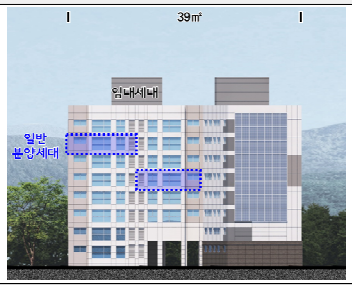
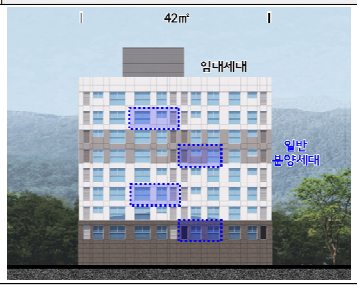


※ 주변 지형 및 연접구역에 순응한 단지 배치계획 수립을 위해 정비기반시설, 통경축 유지

◆ 임대주택의 건설에 관한 계획

■ 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)

■ 예시

110동	111동	112동
		

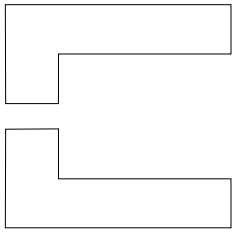
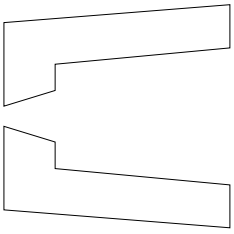
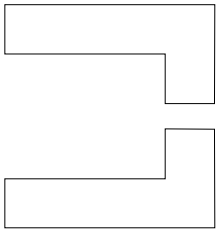
5) 건축기본계획 (변경)

▌건축기본계획

구 분		내 용
건축물의 높이 및 층수계획	3-1(공동주택) 3-2(공동주택)	최고 35층이하 (105m이하)
스카이라인 계획	• 단지 높이계획에 부합되도록 계획수립	
건축한계선	중로1-(47) 중로1-(458)	• 대지 경계선으로부터 5m
	중로1-(484) 소로1-(482) 소로2-(1) 소로2-(4)	• 대지 경계선으로부터 3m
통경구간	공동주택	• 문화공원에서 남측 미아4구역 방향으로 통경구간 확보
차량출입 불허구간	중로1-(47) 중로1-(458)	• 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 대지로의 직접 차량출입은 원칙적으로 허용하지 않음(공공시설 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	
단지조성계획	• 임대주택 소셜Mix : 임대주택은 분양주택과 사회혼합(소셜믹스)이 되도록 동·호수를 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			

관련도면(미아3재정비촉진구역)

▌ 도시관리계획 결정도

- ◦ 용도지역 · 지구 결정도(변경없음) (S=1:3,000)
- ◦ 도시계획시설 결정도(기정, 변경) (S=1:3,000)
- ◦ 재정비촉진계획 결정도(기정, 변경) (S=1:3,000)

▌ 건축계획 지침도

- ◦ 일반건축지침도(기정, 변경) (S=1:3,000)
- ◦ 높이 및 형태 지침도(기정, 변경) (S=1:3,000)
- ◦ 동선 및 대지, 공지조성 지침도(기정, 변경) (S=1:3,000)
- ◦ 시각 및 통경축 지침도(기정, 변경) (S=1:3,000)

▌ 건축계획도 (기정,변경)

- ◦ 건축개요 (S=1:3,000)
- ◦ 배치계획도 (S=1:3,000)
- ◦ 종 · 횡단면도 (S=1:3,000)
- ◦ 공동이용시설 위치계획도 (S=1:3,000)
- ◦ 대지조성 계획도 (S=1:3,000)
- ◦ 평균층수 산정도 (S=1:3,000)
- ◦ 생태면적률 산정도 (S=1:3,000)
- ◦ 스카이라인 (S=1:3,000)

도시관리계획 결정도

건축계획 지침도

건축계획도(기정)

건축계획도(변경)

라. 미아4재정비촉진구역(주택재개발) (변경없음)

마. 미아5재정비촉진구역 : 사업완료

바. 존치지역 관리 및 정비계획 (변경없음)

교 통 성 검 토 서

경 관 성 검 토 서