

◆ 서울특별시고시 제2025-468호

미아제3주택재개발정비사업 정비구역 및 정비계획 결정(변경), 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2010-183호(2010.5.20)로 정비구역지정 고시, 강북구고시 제2012-142호(2012.7.27)로 정비구역변경 고시, 강북구고시 제2012-183호(2012.9.28)로 정비구역변경(정정) 고시, 강북구고시 제2013-83호(2013.4.19), 강북구고시 제2015-308호(2015.12.11.), 강북구고시 제2016-81호(2016.05.13.), 강북구고시 제2017-102호(2017.08.04.), 강북구고시 제2018-102호(2018.07.13.), 강북구고시 제2020-114호(2020.07.17.), 강북구고시 제2021-102호(2021.05.21.), 강북구고시 제2024-78호(2024.07.12.), 강북구고시 제2024-124호(2024.10.18.)로 정비계획 변경 결정된 강북구 미아동 791-364번지 일대 미아제3주택재개발정비구역에 대하여 2025년 제8차 서울특별시 도시계획위원회 심의(2025.05.21)를 거쳐 정비계획을 결정(변경) 하고 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 정비계획 결정(변경) 고시하며, 「토지이용규제기본법」 제8조의 규정에 따라 정비지형도면을 고시합니다.

2025년 8월 28일
서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비사업의 종류 및 명칭(변경없음) : 미아제3구역 주택재개발정비사업
2. 정비구역의 위치 및 면적 : 변경없음

구분	정비사업 명칭	위치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변경	변경후	
기정	강북구 미아제3구역 주택재개발사업	강북구 미아동 791-364번지 일대	59,485.9	-	59,485.9	

3. 주요 변경내용

- 획지6,7,9의 용도변경 및 획지7,9의 건축물 주용도 범위 설정

4. 정비계획의 변경

가. 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
합 계		59,485.90	-	59,485.90	100.00	
정비기반 시설	소 계	10,111.68	-	10,111.68	17.00	
	도 로	6,630.83	-	6,630.83	11.15	
	어린이공원	1,873.70	-	1,873.70	3.15	
	소공원	1,607.15	-	1,607.15	2.70	
획 지	소 계	49,374.22	-	49,374.22	83.00	
	획 지 1	26,578.20	-	26,578.20	44.68	공동주택 및 부대복리시설
	획 지 2	12,722.20	-	12,722.20	21.39	
	획 지 3	4,167.17	-	4,167.17	7.00	
	획 지 4	551.05	-	551.05	0.93	
	획 지 5	1,625.60	-	1,625.60	2.73	종교시설
	획 지 6	1,018.00	-	1,018.00	1.71	공동주택(공동주택)
	획 지 7	445.20	-	445.20	0.75	근린생활시설 및 다세대주택
	획 지 8 (존 치)	543.00	-	543.00	0.91	종교시설
	획 지 9	673.00	-	673.00	1.13	근린생활시설 및 종교시설
	획 지 10	1,050.80	-	1,050.80	1.77	공공청사

※ 획지6, 획지7, 획지9의 용도에 대한 변경으로 면적은 변경없음

나. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

- 미아제3구역 주택재개발정비사업 관리처분계획변경인가 고시 참고(강북구고시 제 2021-175호, 21.09.10)

다. 용도지역 변경결정 조서 : 변경없음

위 치	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변경	변경후		
총계	59,485.9	-	59,485.9	100.0	
제2종일반주거지역	59,190.6	-	59,190.6	99.50	
제3종일반주거지역	295.3	-	295.3	0.50	

라. 도시관리계획(용도지구) : 변경없음

구분	지구명	지구의세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	조망가로 특화경관지구	조망가로	우이동310 ~ 양동사거리	144,000 [1,335]	4,820 [89]	양측15	서고시2019-129 (2019.04.18)	[]는 구역내 해당사항임

※ 서울특별시고시 2019-129호 : 기존 조망가로 미관지구 가운데 주변 경관의 조망보호를 유지하고 가로공간의 개방감을 확보할 필요가 있는 16개지구(10개자치구)에 대해 전환지정

마. 도시계획시설 설치계획 : 변경없음

1) 도시계획시설(도로) 결정조서

결정 구분	규모				기능	사용형 태	연장 (m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점		
기정	중로	3	55	12~15	국지 도로	일반 도로	1,100 (138)주	미아동 778-21	미아동 123-1	건고시 738호 ('63.12.24)	-
기정	중로	3	(1)	13	집산 도로	일반 도로	135	미아동 791-560	미아동 791-775	건고시 3호 ('63.01.18)	-
기정	중로	3	(2)	12	국지 도로	일반 도로	107	미아동 791-350	미아동 791-414	토지구획정리 1969.11.03	-
기정	중로	3	(3)	12	국지 도로	일반 도로	48	미아동 233-46	미아동 233-1	토지구획정리 1969.11.03	-
기정	소로	1	501	10	국지 도로	일반 도로	142	미아동 762-1	미아동 791-775	서고시 제2010-183호 (2010.05.20.)	-
기정	소로	1	(4)	10~20	국지 도로	일반 도로	351	미아동 226-49	미아동 234-46	토지구획정리 1969.11.03	-

결정 구분	규모				기능	사용형 태	연장 (m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점		
기정	소로	3	503	6	국지 도로	일반 도로	49	미아동 762-66	미아동 762-18	서고시 제2010-183호 (2010.05.20.)	-
기정	소로	3	(153)	6	국지 도로	일반 도로	226	종로 1-47	소로 1-(1)	구고시 제2006-62호 (2006.09.29.)	-

※ ()안의 도로번호는 임시 부여번호

※ ()주 : 구역내 도로연장임

2) 입체적 도시계획시설(도로) 결정조서

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치			최초 결정일	비고	
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기 점	종 점	높 이			
기정	소로	1	502	10	국지 도로	일반도 로	147	미아동 791-775	미아동 791-652	지하2m~ 지상부	도시 계획시설	서고시 제2010-183호 (2010.5.20.)	-
										지하2m 초과	비도시계획시설		
기정	소로	1	503	10 (9.5)주	국지 도로	일반도 로	73 (17)주	미아동 791-685	미아동 762-1	지하2m~ 지상부	도시계획 시설	서고시 제2010-183호 (2010.5.20.)	-
										지하2m 초과	비도시계획시설		

※ ()주 : 구역내 도로 폭원 및 연장임

3) 도시계획시설(공원) 결정조서

결정구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
	명 칭	세분류		기정	변경	변경후	
기정	공원	어린이공원	강북구 미아동 233-38번지 일대	1,873.70	-	1,873.70	
기정	공원	소공원	강북구 미아동 762-121번지 일대	1,607.15	-	1,607.15	

4) 도시계획시설(공공청사) 결정조서

결정구분	시설명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	공공청사	강북구 미아동 762-19번지 일대	1,050.80	-	1,050.80	

5) 건축법상 도로

결정구 분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점		
기정	소로	3	-	6(2~3)	국지도로	건축법상 도로	38	미아동 762-67	미아동 762-28	서고시 제2010-183호 (2010.05.20)	구역내 확폭 (87㎡)

바. 공동이용시설 설치계획 : 변경없음

시설 구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)				비고	
			법정기준	기정	변경	변경 후		
공동이용시설	합계	미아동 791-364 번지일대	$\{500+(1,045 \times 2.0)\} \times 125\%$ = 3,237.5	3,237.5이상	4,149.03	-	4,149.03	서울시 기준 대비 128.15%
	경로당		1,000세대~1,500세대 미만 = 375이상	375.00이상	285.10	-	285.10	획지1
					138.45	-	138.45	획지2
	어린이집		1,000세대~1,500세대 미만 = 580이상	580.00이상	597.81	-	597.81	획지1
	작은 도서관		1,000세대~1,500세대 미만 = 203이상	203.00이상	262.58	-	262.58	획지1
	어린이 놀이터		주민공동시설 설치 총량제	-	891.61	-	891.61	획지1
					369.22	-	369.22	획지2
	주민운동 시설		주민공동시설 설치 총량제	-	555.97	-	555.97	획지1
		146.78			-	146.78	획지3	
	주민공동 시설	주민공동시설 설치 총량제	-	545.58	-	545.58	획지1	
355.92				-	355.92	획지2		

사. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

결정 구분	구역 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	미아제3구역 주택재개발 정비구역	59,489.9	강북구 미아동 791-364번지 일대	384	1	3	380	-	

2) 건축시설계획 : 변경

【기정】

결정 구분	구역구분		획지구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이 (층수)																																		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																							
기정	강북구 미아 제3 주택 재개발 정비 구역	49,374.22	획지1	26,578.20	791-3253번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60이하	232.00 이하	73m이하 (평균 18층 이하)																																		
			획지2	12,722.20	791-664번지 일대																																						
			획지3	4,167.17	762-10번지 일대																																						
			획지4	551.05	762-63번지 일대																																						
			획지5	1,625.60	762-62번지 일대	종교시설	60이하	227.09 이하	12층 이하																																		
			획지6	1,018.00	791-777번지 일대																																						
			획지7	445.20	226-74번지 일대																																						
			획지8	543.00	762-18번지 일대																																						
			획지9	673.00	791-687번지 일대	공공청사	60이하	227.09 이하	12층 이하																																		
			획지10	1,050.80	762-19번지 일대																																						
주택의 규모 및 규모별 건설비율 (변경없음)	▶ 주택공급계획 : 1,045세대 ▶ 건립규모 <table><thead><tr><th>건립규모</th><th>기준</th><th>세대수</th><th>비고</th></tr></thead><tbody><tr><td>계</td><td>-</td><td>1,045 세대 (100.0%)</td><td></td></tr><tr><td>전용면적 85㎡이하</td><td>건립세대수 80%이상</td><td>428 세대 (41.0%) : A</td><td rowspan="2">증가용적률 제외분</td></tr><tr><td>전용면적 85㎡초과</td><td>건립세대수 20%미만</td><td>66 세대 (6.3%) : B</td></tr><tr><td>전용면적 60㎡이하</td><td>증가용적률 100%</td><td>551 세대 (52.7%) : C</td><td>증가용적률 17.4%</td></tr></tbody></table> ※ 전용면적 60㎡이하 규모 최소 세대수(D) = (증가용적률 × 대지면적) ÷ {1세대(전용+공용) 면적} = D < C = (0.174 × 44,018.62㎡) ÷ {80.51㎡} = 95.13세대 < 551세대 : 요건충족 (최소세대수) (증가용적률분) ▶ 임대주택 건설계획 - 총세대수의 15% 이상 - 157세대(15.02%) <table><thead><tr><th>건립규모</th><th>기준</th><th>세대수</th></tr></thead><tbody><tr><td>40㎡ 이하</td><td>임대주택의 30%, 전체 세대수의 5% 중 큰 값</td><td>70세대(44.59%)</td></tr><tr><td>40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하</td><td>-</td><td>69세대(43.95%)</td></tr><tr><td>50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하</td><td>-</td><td>18세대(11.46%)</td></tr><tr><td>계</td><td></td><td>157세대(100.00%)</td></tr></tbody></table> ※ 법적 기준 : 계획 세대수의 15% = 156.75세대 이상, 계획 : 157세대									건립규모	기준	세대수	비고	계	-	1,045 세대 (100.0%)		전용면적 85㎡이하	건립세대수 80%이상	428 세대 (41.0%) : A	증가용적률 제외분	전용면적 85㎡초과	건립세대수 20%미만	66 세대 (6.3%) : B	전용면적 60㎡이하	증가용적률 100%	551 세대 (52.7%) : C	증가용적률 17.4%	건립규모	기준	세대수	40㎡ 이하	임대주택의 30%, 전체 세대수의 5% 중 큰 값	70세대(44.59%)	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	-	69세대(43.95%)	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	-	18세대(11.46%)	계		157세대(100.00%)
	건립규모	기준	세대수	비고																																							
	계	-	1,045 세대 (100.0%)																																								
	전용면적 85㎡이하	건립세대수 80%이상	428 세대 (41.0%) : A	증가용적률 제외분																																							
	전용면적 85㎡초과	건립세대수 20%미만	66 세대 (6.3%) : B																																								
	전용면적 60㎡이하	증가용적률 100%	551 세대 (52.7%) : C	증가용적률 17.4%																																							
	건립규모	기준	세대수																																								
	40㎡ 이하	임대주택의 30%, 전체 세대수의 5% 중 큰 값	70세대(44.59%)																																								
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	-	69세대(43.95%)																																								
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	-	18세대(11.46%)																																								
계		157세대(100.00%)																																									
기부채납 사항 (변경없음)	▶ 용도지역 상향에 따른 순부담률 <table><thead><tr><th>용도지역 변경</th><th>순부담 기준</th><th>순부담율</th><th>비고</th></tr></thead><tbody><tr><td>제2종(7층) → 제2종 (1단계 상향 : 40,802.6㎡)</td><td>상향된 면적의 10% (40,802.6㎡ / 10% = 4,080.26㎡)</td><td>10.04% (4,095.99㎡)</td><td>6.89% (구역면적대비)</td></tr></tbody></table>									용도지역 변경	순부담 기준	순부담율	비고	제2종(7층) → 제2종 (1단계 상향 : 40,802.6㎡)	상향된 면적의 10% (40,802.6㎡ / 10% = 4,080.26㎡)	10.04% (4,095.99㎡)	6.89% (구역면적대비)																										
	용도지역 변경	순부담 기준	순부담율	비고																																							
제2종(7층) → 제2종 (1단계 상향 : 40,802.6㎡)	상향된 면적의 10% (40,802.6㎡ / 10% = 4,080.26㎡)	10.04% (4,095.99㎡)	6.89% (구역면적대비)																																								
건축물의 건축선에 관한 계획	▶ 변경없음																																										
기타사항에 관한 계획	▶ 변경없음																																										

【변경】

결정 구분	구역구분		획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	최고 높이 (층수)																																		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																							
변경	강북구 미아 제3 주택 재개발 정비 구역	49,374.22	획지1	26,578.20	791-3253번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60이하	232.00 이하	73m이하 (평균 18층 이하)																																		
			획지2	12,722.20	791-664번지 일대																																						
			획지3	4,167.17	762-10번지 일대																																						
			획지4	551.05	762-63번지 일대																																						
			획지5	1,625.60	762-62번지 일대	종교시설	60이하	227.09 이하	12층 이하																																		
			획지6	1,018.00	791-777번지 일대	공동주택 (공공주택)																																					
			획지7	445.20	226-74번지 일대	근린생활시설 및 다세대주택 *제2종근린생활시설 [나목(종교집회장)]이 50% 이상이어야함																																					
			획지8	543.00	762-18번지 일대	종교시설																																					
			획지9	673.00	791-687번지 일대	근린생활시설 및 종교시설 *종교시설이 50% 이상이어야함																																					
			획지10	1,050.80	762-19번지 일대	공공청사	60이하	227.09 이하	12층 이하																																		
주택의 규모 및 규모별 건설비율 (변경없음)	▶ 주택공급계획 : 1,045세대 ▶ 건립규모 <table><thead><tr><th>건립규모</th><th>기준</th><th>세대수</th><th>비고</th></tr></thead><tbody><tr><td>계</td><td>-</td><td>1,045 세대 (100.0%)</td><td></td></tr><tr><td>전용면적 85㎡이하</td><td>건립세대수 80%이상</td><td>428 세대 (41.0%) : A</td><td rowspan="2">증가용적을 제외한</td></tr><tr><td>전용면적 85㎡초과</td><td>건립세대수 20%미만</td><td>66 세대 (6.3%) : B</td></tr><tr><td>전용면적 60㎡이하</td><td>증가용적률 100%</td><td>551 세대 (52.7%) : C</td><td>증가용적률 17.4%</td></tr></tbody></table> ※ 전용면적 60㎡이하 규모 최소 세대수(D) = (증가용적률 × 대지면적) ÷ {1세대의<전용+공용> 면적} = D < C = (0.174 × 44,018.62㎡) ÷ {80.51㎡} = 95.13세대 < 551세대 : 요건충족 (최소세대수) (증가용적률분) ▶ 임대주택 건설계획 - 총세대수의 15% 이상 - 157세대(15.02%) <table><thead><tr><th>건립규모</th><th>기준</th><th>세대수</th></tr></thead><tbody><tr><td>40㎡ 이하</td><td>임대주택의 30%, 전체 세대수의 5% 중 큰 값</td><td>70세대(44.59%)</td></tr><tr><td>40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하</td><td>-</td><td>69세대(43.95%)</td></tr><tr><td>50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하</td><td>-</td><td>18세대(11.46%)</td></tr><tr><td>계</td><td></td><td>157세대(100.00%)</td></tr></tbody></table> ※ 법적 기준 : 계획 세대수의 15% = 156.75세대 이상, 계획 : 157세대									건립규모	기준	세대수	비고	계	-	1,045 세대 (100.0%)		전용면적 85㎡이하	건립세대수 80%이상	428 세대 (41.0%) : A	증가용적을 제외한	전용면적 85㎡초과	건립세대수 20%미만	66 세대 (6.3%) : B	전용면적 60㎡이하	증가용적률 100%	551 세대 (52.7%) : C	증가용적률 17.4%	건립규모	기준	세대수	40㎡ 이하	임대주택의 30%, 전체 세대수의 5% 중 큰 값	70세대(44.59%)	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	-	69세대(43.95%)	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	-	18세대(11.46%)	계		157세대(100.00%)
	건립규모	기준	세대수	비고																																							
	계	-	1,045 세대 (100.0%)																																								
	전용면적 85㎡이하	건립세대수 80%이상	428 세대 (41.0%) : A	증가용적을 제외한																																							
	전용면적 85㎡초과	건립세대수 20%미만	66 세대 (6.3%) : B																																								
	전용면적 60㎡이하	증가용적률 100%	551 세대 (52.7%) : C	증가용적률 17.4%																																							
	건립규모	기준	세대수																																								
	40㎡ 이하	임대주택의 30%, 전체 세대수의 5% 중 큰 값	70세대(44.59%)																																								
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	-	69세대(43.95%)																																								
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	-	18세대(11.46%)																																								
계		157세대(100.00%)																																									
기부채납 사항 (변경없음)	▶ 용도지역 상향에 따른 순부담률 <table><thead><tr><th>용도지역 변경</th><th>순부담 기준</th><th>순부담율</th><th>비고</th></tr></thead><tbody><tr><td>제2종(7층) → 제2종 (1단계 상향 : 40,802.6㎡)</td><td>상향된 면적의 10% (40,802.6㎡ / 10% = 4,080.26㎡)</td><td>10.04% (4,091.99㎡)</td><td>6.89% (구역면적 대비)</td></tr></tbody></table>									용도지역 변경	순부담 기준	순부담율	비고	제2종(7층) → 제2종 (1단계 상향 : 40,802.6㎡)	상향된 면적의 10% (40,802.6㎡ / 10% = 4,080.26㎡)	10.04% (4,091.99㎡)	6.89% (구역면적 대비)																										
	용도지역 변경	순부담 기준	순부담율	비고																																							
제2종(7층) → 제2종 (1단계 상향 : 40,802.6㎡)	상향된 면적의 10% (40,802.6㎡ / 10% = 4,080.26㎡)	10.04% (4,091.99㎡)	6.89% (구역면적 대비)																																								
건축물의 건축선에 관한 계획		▶ 변경없음																																									
기타사항에 관한 계획		▶ 변경없음																																									

3) 개발가능용적률 산정 : 변경없음

- 국공유지 무상양도

구분		산정값(㎡)	비고
구역면적		59,485.90	
사유지		48,323.42	
새로 설치하는 기반시설 면적	① 소계	10,111.68	
	도로	6,630.83	
	공원	3,480.85	어린이공원 : 1,873.70㎡ 소공원 : 1,607.15㎡
② 건축물(공공청사)설치 환산부지면적		1,416.31	「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 ('19.1월 개정) 관련 - 기존 개정 전 면적 1,047.75㎡ ㉠ - 기존 개정 후 추가 면적 368.56㎡ ㉡
③ 추가 공공청사 토지면적		159.80	
④ 건축법상 도로확폭		87.00	
⑤ 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지		2,003.80	
⑥ 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설		5,505.00	
용적률인센티브적용 용지		4,091.99	① + ② + ③ - ④ - ⑤ - ⑥

- 용적률 산정

구분	산정내용					
토지이용 계획	구역면적	획지	새로 설치하는 기반시설면적 (건축법상도로확폭 제외 : 87㎡)	공공청사		대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 (국공유지면적)
				(건축물)설치 환산부지면적	추가 토지면적	새로 설치하는 기반시설 내 국공유지
	59,485.90㎡	49,374.22㎡	10,024.68㎡	1,416.31㎡	159.80㎡	2,003.80㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	▶ 기반시설면적 + 설치 환산부지면적㉠ + 추가토지면적 - 기반시설 내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 $= 10,024.68㎡ + 1,047.75㎡ + 159.8㎡ - 2,003.8㎡ - 5,505.0㎡ = ㉠ 3,723.43㎡$ ▶ 설치 환산부지면적㉡ : ② 368.56㎡ ※ (건축물)설치 환산부지면적 ㉠ + ㉡ = 1,416.31㎡ ▶ 순부담면적 : ① 3,723.43㎡ + ② 368.56㎡ = 4,091.99㎡					
계획(기준) 용적률	▶ 계획(기준)용적률 190% → 210% 변경 : 「서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 60㎡이하 소형주택을 추가 확보하여 210% 적용					
개발가능 적률 산정	▶ 기존 계획용적률 적용시 (190%) $= \text{허용용적률} + (\text{계획(기준)용적률} \times 1.3\alpha\text{토지} + 0.7\alpha\text{건축물})$ $= 190\% + (190\% \times 1.3 \times 0.07552 + 0.7 \times 0.00748)$ $= 209.2\% (A)$ ▶ 상향된 계획용적률 적용시 (190% → 210%)				[α토지] $= \text{공공시설로 제공한 면적} / \text{공공시설부지 제공한 후의 면적}$ $= 3,723.43 / (59,485.9 - 10,024.68 - 159.80)$ $= 3,723.43 / 49,301.42$	

구분	산정내용	
	$= 210\% + (210\% \times 1.3 \times 0.07552 + 0.7 \times 0.00748)$ $= 231.16\% \{ \text{건축계획 } 226.60\%(B) \}$ ▶ 증가용적률(B-A) $= 226.6\% - 209.2\% = 17.4\%$	$= 0.07552$ [α건축물] $= 368.56/49,301.42 = 0.00748$

※ 용적률 산정 변경 : 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」('19.1월 개정) 및 ('23.12월 개정)에 따른 가중치 적용

4) 증가용적률에 대한 소형주택 건설계획 : 변경없음

구분	전용면적	공급면적	대지면적	증가용적률	비고
소형주택 건설계획	60㎡이하	80.51㎡	44,018.62㎡	17.4% (226.60%-209.2%)	
	• 연면적 = 증가용적률 × 대지면적 $= 17.4\% \times 44,018.62\text{㎡} = 7,659.24\text{㎡}$ 이상(계획 39,872.75㎡) • 세대수 = 연면적 / 공급면적 = $7,659.24\text{㎡} / 80.51\text{㎡} = 95.13\text{세대}$ = 96세대 이상 (계획 : 551세대)				

아. 정비사업 시행계획 : 변경없음

구분	시행 방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과
기정	관리처분 방법	구역지정(변경) 고시가 있는 날부터 4년 이내	미아제3구역 주택재개발 정비사업조합	감) 437세대 (현황 : 1,482세대 계획 : 1,045세대)	해당없음

II. 지구단위계획 결정(변경)사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	정비사업 명칭	위치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변경	변경후	
기정	강북구 미아제3구역 주택재개발 지구단위계획구역	강북구 미아동 791-364번지 일대	59,485.9	-	59,485.9	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서 : 변경없음

1) 용도지역 결정(변경)조서

위 치	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변경	변경후		
총계	59,485.9	-	59,485.9	100.0	
제2종일반주거지역	59,190.6	-	59,190.6	99.50	
제3종일반주거지역	295.3	-	295.3	0.50	

2) 용도지구 결정(변경)조서

구분	지구명	지구의세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	조망가로 특화경관지구	조망가로	우이동310 ~ 양동사거리	144,000 [1,335]	4,820 [89]	양측15	서고시2019-129 (2019.04.18)	[]는 구역내 해당사항임

※ 서울특별시고시 2019-129호 : 기존 조망가로 미관지구 가운데 주변 경관의 조망보호를 유지하고 가로공간의 개방감을 확보할 필요가 있는 16개지구(10개자치구)에 대해 전환지정

나. 기반시설 결정(변경) 조서 : 변경없음

1) 도로 결정(변경)조서

결정 구분	규모				기능	사용형 태	연장 (m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점		
기정	중로	3	55	12~15	국지 도로	일반 도로	1,100 (138)주	미아동 778-21	미아동 123-1	건고시 738호 ('63.12.24)	-
기정	중로	3	(1)	13	집산 도로	일반 도로	135	미아동 791-560	미아동 791-775	건고시 3호 ('63.01.18)	-
기정	중로	3	(2)	12	국지 도로	일반 도로	107	미아동 791-350	미아동 791-414	토지구획정리 1969.11.03	-
기정	중로	3	(3)	12	국지 도로	일반 도로	48	미아동 233-46	미아동 233-1	토지구획정리 1969.11.03	-
기정	소로	1	501	10	국지 도로	일반 도로	142	미아동 762-1	미아동 791-775	서고시 제2010-183호 (2010.05.20.)	-
기정	소로	1	(4)	10~20	국지 도로	일반 도로	351	미아동 226-49	미아동 234-46	토지구획정리 1969.11.03	-
기정	소로	3	503	6	국지 도로	일반 도로	49	미아동 762-66	미아동 762-18	서고시 제2010-183호 (2010.05.20.)	-
기정	소로	3	(153)	6	국지 도로	일반 도로	226	중로 1-47	소로 1-(1)	구고시 제2006-62호 (2006.09.29.)	-

※ ()안의 도로번호는 임시 부여번호

※ ()주 : 구역내 도로연장임

2) 입체적 도시계획시설(도로) 결정조서

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치			최초 결정일	비고	
	등 급	류 별	번호	폭원 (m)				기 점	종 점	높 이			
기정	소로	1	502	10	국지 도로	일반도 로	147	미아동 791-775	미아동 791-652	지하2m~ 지상부	도시 계획시설	서고시 제2010-183호 (2010.5.20.)	-
										지하2m 초과	비도시계획시설		

결정구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치			최초 결정일	비고	
	도로 등급	류 별	번호	폭원 (m)				기 점	종 점	높 이			
기정	소로	1	503	10 (9.5)주	국지 도로	일반도 로	73 (17)주	미아동 791-685	미아동 762-1	지하2m~ 지상부	도시계획 시설	서고시 제2010-183호 (2010.5.20.)	-
										지하2m 초과	비도시계획시설		

※ ()주 : 구역내 도로 폭원 및 연장임

3) 도시계획시설(공원) 결정조서

결정구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
	명 칭	세분류		기정	변경	변경후	
기정	공원	어린이공원	강북구 미아동 233-38번지 일대	1,873.70	-	1,873.70	
기정	공원	소공원	강북구 미아동 762-121번지 일대	1,607.15	-	1,607.15	

4) 도시계획시설(공공청사) 결정조서

결정구분	시설명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	공공청사	강북구 미아동 762-19번지 일대	1,050.80	-	1,050.80	

5) 건축법상 도로

결정구 분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점		
기정	소로	3	-	6(2~3)	국지도로	건축법상 도로	38	미아동 762-67	미아동 762-28	서고시 제2010-183호 (2010.05.20)	구역내 확폭 (87㎡)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서: 변경없음

구분	가구	획지			비고
		면적(㎡)			
		기정	변경	변경후	
획지	획지1	26,578.20	-	26,578.20	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	12,722.20	-	12,722.20	
	획지3	4,167.17	-	4,167.17	
	획지4	551.05	-	551.05	
	획지5	1,625.60	-	1,625.60	종교시설
	획지6	1,018.00	-	1,018.00	공동주택(공공주택)
	획지7	445.20	-	445.20	근린생활시설 및 다세대주택
	획지8	543.00	-	543.00	종교시설
	획지9	673.00	-	673.00	근린생활시설 및 종교시설
	획지10	1,050.80	-	1,050.80	공공청사
	합계	49,374.22	-	49,374.22	-

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경

구분		가구	용도	비고
기정	허용용도	획지1 획지2 획지3 획지4	•건축법 시행령 [별표1] 제2호에 의한 공동주택 및 부대복리시설 •건축법 시행령 [별표1] 제3·4호에 의한 제1종·제2종근린생활시설 •건축법 시행령 [별표1] 제11호에 의한 노유자시설	허용용도 외의 용도는 불허
기정	허용용도	획지5	•건축법 시행령 [별표1] 제6호에 의한 종교시설 및 그 부속용도 •건축법 시행령 [별표1] 제3·4호에 의한 제1종·제2종근린생활시설	
변경	허용용도	획지6	•건축법 시행령 [별표1] 제2호에 의한 공동주택 및 부대복리시설 •건축법 시행령 [별표1] 제3·4호에 의한 제1종·제2종근린생활시설	
변경	허용용도	획지7	•건축법 시행령 [별표1] 제2호에 의한 다세대주택 및 그 부속용도 •건축법 시행령 [별표1] 제3·4호에 의한 제1종·제2종근린생활시설 ※건축물의 주 용도는 제2종근린생활시설[나극(종교집회장)]이 50%이상이어야함	
기정	허용용도	획지8	•건축법 시행령 [별표1] 제6호에 의한 종교시설 및 그 부속용도 •건축법 시행령 [별표1] 제3·4호에 의한 제1종·제2종근린생활시설	

구 분		가 구	용 도	비 고
변경	허용용도	획지9	•건축법 시행령 [별표1] 제6호에 의한 종교시설 및 그 부속용도 •건축법 시행령 [별표1] 제3·4호에 의한 제1종·제2종근린생활시설 ※건축물의 주 용도는 종교시설이 50%이상이어야함	
기정	허용용도	획지10	•건축법 시행령 [별표1] 제14호에 의한 업무시설 중 공공업무시설 •건축법 시행령 [별표1] 제14호에 의한 자동차 관련 시설 중 주차장	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) : 변경없음

가) 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비 고
기정	제2종일반주거지역	60% 이하	-

나) 용적률 계획

구 분	용 적 률				비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률		
			상한용적률	법정상한용적률	
기정	210% 이하	-	231.16%이하	226.6%	-

■ 기준용적률 완화

구 분	인센티브	계획내용	비 고
기정	용적률 20% 완화 (190% → 210%)	• 「서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 60㎡ 이하 소형주택을 추가확보	-

다) 높이 계획

구 분	지 역	높이기준	비 고
기정	제2종일반주거지역	73m 이하	평균 18층 이하

다. 건축물 건축선에 관한 계획 : 변경없음

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	■ 획지1 ■ 획지2 ■ 획지3	■ 대지경계선으로부터 3m 후퇴
	■ 획지4	■ 남측 및 서측 : 대지경계선으로부터 3m 후퇴 ■ 북측 및 동측 : 대지경계선으로부터 1.5m 후퇴

라. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
공공보행통로	■ 도면에 표기	■ 보행현황을 고려한 공공보행통로 지정(1개소) - 위치 및 폭원 : 남측 소공원 내 폭원 6m 계획
보차혼용통로	■ 도면에 표기	■ 맹지문제 해결을 위해 보차혼용통로 지정(1개소) - 위치 및 폭원 : 획지1 북측 폭원 6m 계획

2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용지역	계 획 내 용
차량진출입구	■ 삼양로64길변 ■ 삼양로58길변 ■ 솔매로31길변 ■ 솔매로35길변	■ 삼양로64길변, 삼양로58길변, 솔매로31길변, 솔매로35길변에 차량진출입구 각 1개소 설치

3) 환경관리계획

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항
1. 생태면적율	일반주택 20% 이상 공동주택 30% 이상	• 대규모 개발사업이 아닌 보전 정비형 사업으로, 개별 건축허가 및 공공사업 시 생태면적을 기준 따르도록 함	• 공공사업을 통한 조경녹지 공간 최대한 확보 • 개별 건축물/공공사업 지점 등에 조경녹지, 투수면적 확보토록 반영
2. 녹지네트워크	녹지평가지지표1	• 녹지면적 I, 녹지모양 III, 내부연결성 III, 외부연결성 III	• 생태적연계를 위한 조경녹지 배치

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항
3. 지형변동	지형변동 최소화	• 대규모 개발사업이 아니라 절성토비를 영향 미비 • 일부 지역 단차가 심해 지형을 고려한 계획 수립 필요	• 건축물가이드라인을 통해 개별 건축허가시 지형을 고려한 계획이 되도록 절성토 및 지형변동 최소화
4. 비오름	3등급	• 서울시 도시생태현황도상 비오름유형평가 5등급으로 조사됨 • 구역내 특별한 식생 분포 없음	• 대지면적내 조경녹지 등을 조성할 계획임에 따라 새로운 녹지공간을 형성
5. 일조	연속 2시간 확보	• 5층 내외의 단독주택 밀집지역	• 건물높이, 배치계획 등의 조절을 통해 일조영향 최소화
6. 바람 및 미기후	바람길 확보	• 바람길에 미치는 영향이 미미함	• 도로망 개선(확폭) 및 통풍영향을 고려하여 배치계획 수립
7. 에너지	에너지절약계획수립	• 건축설계시 에너지절약시스템 및 에너지절약설비 반영토록 계획	• 에너지절약형 설계기법 도입 • 에너지 절감 지원제도 및 관련사업과 연계
	신재생에너지사용	• 태양열에너지 도입 시 자원제도 안내	• 계획지침을 부여하여 신재생에너지 설비도입 유도
8. 경관	북한산 조망을 고려한 건축계획	• 5층 내외의 단독주택 밀집지역임. • 사업시행 전·후 경관적 영향 미미	• 기존건축물들 상호간에 조화로운 스카이라인이 형성되도록 높이계획 수립 • 주변과 조화로운 열린 조망 및 주변과 하나되는 도심경관을 이루도록 계획
9. 휴식 및 여유평간	휴식,여가공간 최대확보	• 대상지 내 여가 및 휴식공간이 부족함. • 당해 대상지에 조성필요	• 가로변 보행공간 활성화 및 녹지공간 조성 • 사업구역 내 주민공동시설 배치로 주민들의 휴식공간 조성
10. 보행친화공간	특화가로계획 (골목길 조성)	• 사업구역 내 협소한 도로망으로 인한 보행불편 지역임	• 도로포장 개선 및 확폭 등 보행친화환경 조성
11. 소음 및 진동	소음환경 기준이하	• 공사중 인근지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A)이상 발생 예상 • 도로에 의한 교통소음 영향	• 환경기준이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치후 공사시행 • 차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지
12. 폐기물	폐기물 발생 최소화	• 공사시 건설폐제 및 폐유등 발생	• 건설폐기물 최대한 재활용 및 위탁처리 • 서울시 폐기물 처리계획에 의거 처리

4) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.
- 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수대비	전체비율	공공임대중 소형주택
합 계	1,045	100.0	157	157	-	15.0	100.0	-
40㎡이하	77	7.4	70	70	-	6.7	44.6	-
40㎡초과~50㎡이하	75	7.2	69	69	-	6.6	43.9	-
50㎡초과~60㎡이하	399	38.1	18	18	-	1.7	11.5	-
60㎡초과~85㎡이하	428	41.0	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	66	6.3	-	-	-	-	-	-

□ 2025년 제8차('25.05.21.) 도시계획위원회 심의결과 : '수정가결'

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
제8차 도시계획위원회	수정가결	○수정사항 - 토지이용계획은 주관부서 수정가결 요청사항 반영	○ 주관부서 수정가결 요청사항 반영하였음 - 획지6 : 공동주택(기숙사) → 공동주택(공공주택)으로 계획하겠음 - 획지7 : 근린생활시설 및 다세대주택의 건축물 주용도는 제2종근린생활시설 [나목(종교집회장)]이 50% 이상으로 계획하겠음 - 획지9 : 근린생활시설 및 종교시설의 건축물 주용도는 종교시설이 50% 이상으로 계획하겠음	-

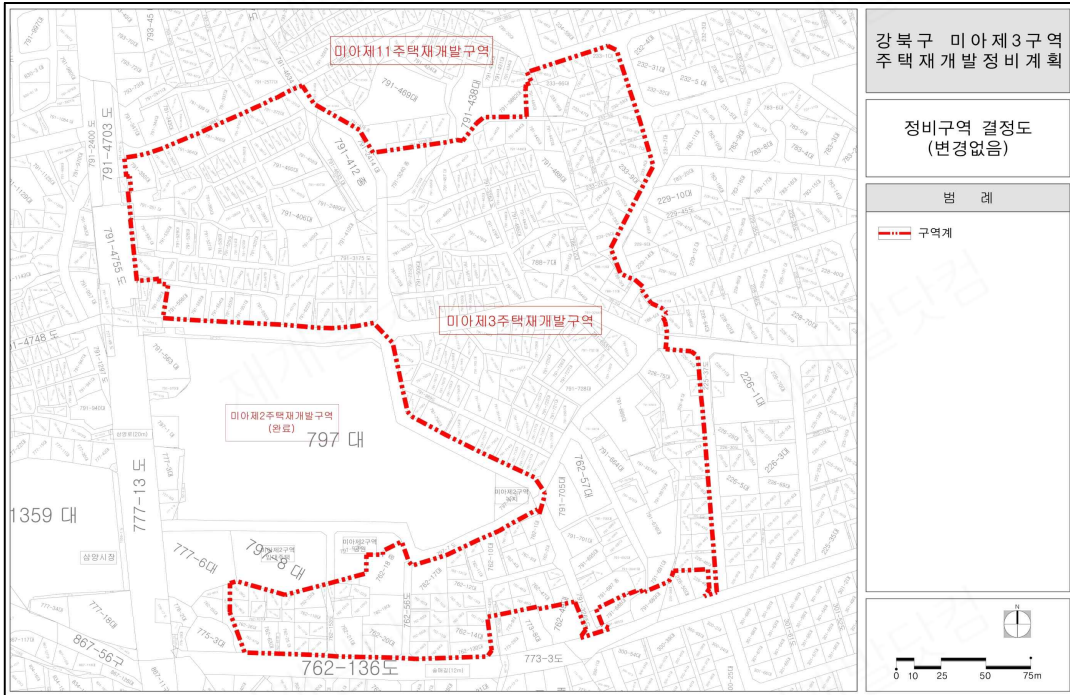
Ⅲ. 관련도면 : 정비구역 변경지정 및 지형도면 고시 도면(붙임 참조)

※ 첨부된 지형도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

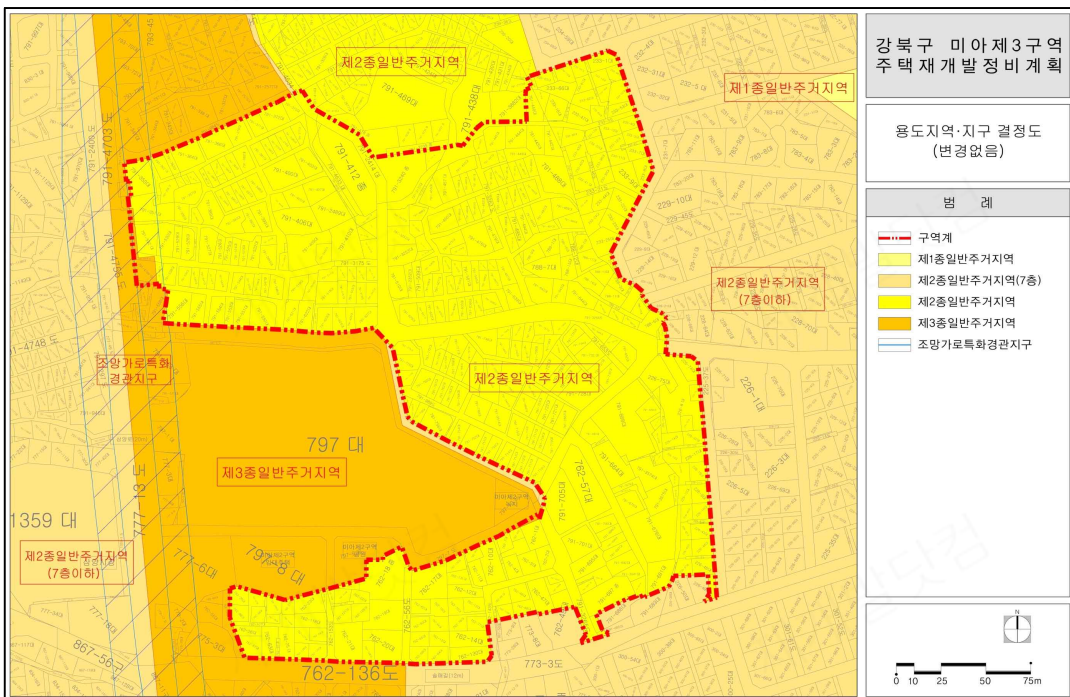
IV. 고시 관련 관계도서에 대하여 시민의 열람 편의를 위하여 강북구청 주거정비과(☎ 02-901-2553)에 관계서류 비치 및 열람하고 있습니다.

관련도면

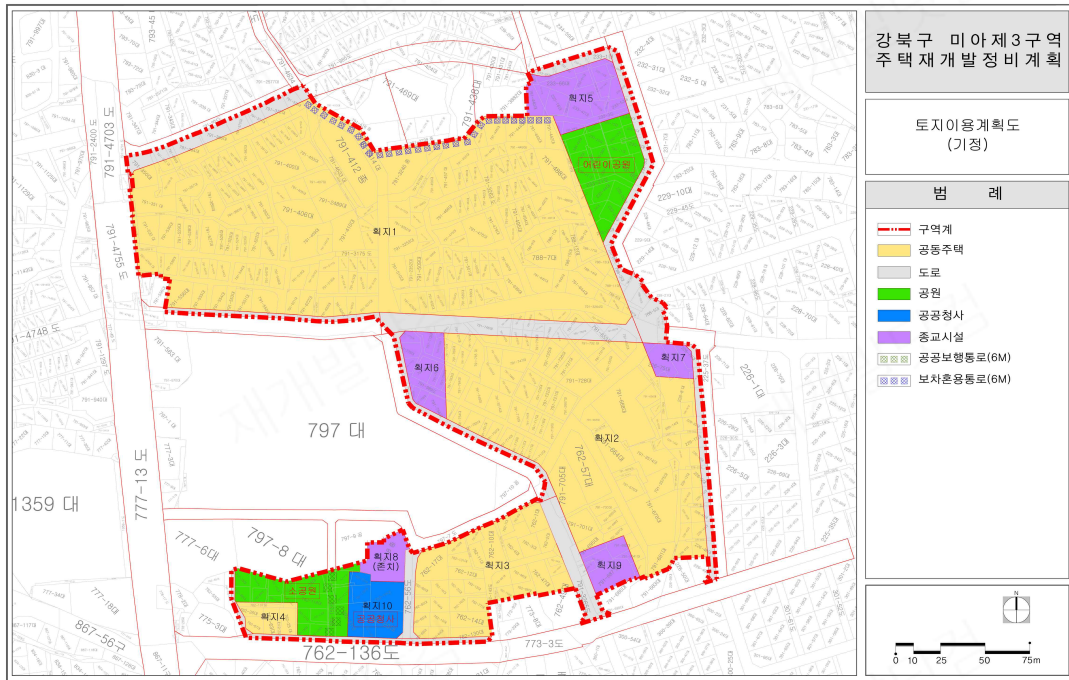
■ 정비구역결정도 (변경없음)



■ 용도지역 · 지구결정도도 (변경없음)



■ 토지이용계획도 (기정)



■ 토지이용계획도 (변경)

