

◆ 서울특별시고시 제2025-347호

**강북구 미아동 62-7번지 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구
지정 해제 및 도시관리계획(용도지역, 지구단위계획구역 및 계획)
결정(변경) · 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2002-260호(2002.7.2.)로 미아삼거리역 지구단위계획 및 제2002-263호(2002.7.2.)결정되고, 서울특별시고시 제2003-374호(2003.11.18.)로 미아균형발전촉진지구 지정 및 서울특별시고시 제2005-558호(2005.4.21.)로 미아균형발전촉진지구 개발기본계획 수립되었으며, 서울특별시고시 제2015-160호(2015.06.11.)로 미아중심재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획으로 결정되고, 서울특별시고시 제2016-315호(2016.10.13.), 서울특별시고시 제2017-288호(2017.8.3.), 서울특별시고시 제2018-108호(2018.4.12.), 서울특별시고시 제2018-361호(2018.11.8.), 서울특별시고시 제2019-257호(2019.8.1.), 서울특별시고시 제2021-74호(2021.2.15.), 서울특별시고시 제2021-218호(2021.5.6.), 서울특별시고시 제2021-418호(2021.7.29.), 서울특별시고시 제2023-153호(2023.4.27.), 서울특별시고시 제2024-509호(2024.10.24.), 서울특별시고시 제2024-644호(2024.10.24.)로 미아중심재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 결정된 미아중심재정비촉진 지구에 대하여

「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제12조제1항의 규정에 의거 미아중심재정비촉진지구 재정비촉진계획을 변경 결정하고, 「같은법」 제12조제3항 및 「같은법 시행령」 제15조의 규정에 따라 이를 고시합니다.

미아중심재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정에 대하여 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 6월 26일

서울특별시장

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

- 명 칭 : 강북구 미아동 62-7일대 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 강북구 미아동 62-7번지 일대
- 면 적 : 1,398.0㎡

2. 촉진지구의 지정일 및 해제일

- 촉진지구의 지정일 : 2022년 1월 13일
- 촉진지구의 해제일 : 2025년 6월 26일

3. 촉진지구의 지정 해제사유

- 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 사업 취소

4. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항에 따른 지형도면 등
○ 붙임(도시관리계획(상봉생활권중심 지구단위계획) 결정(변경)도) 참조
5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·용도지구·용도구역, 지구단위계획구역 및 도시계획시설의 환원 또는 폐지에 관한 사항
○ 붙임(도시관리계획(미아사거리역 지구단위계획) 결정(변경)) 참조
6. 관계서류의 열람방법 : 서울시청 서소문2청사 13층 전략주택공급과(02-2133-6292)와 강북구청 6층 도시계획과(02-901-6852)에 비치하여 일반인에게 보이게 함

[붙임]

I. 도시·군관리계획

① 지구단위계획구역에 관한 계획 : 변경없음

1. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일
			기 정	변 경	변경 후	
기정	미아사거리역 지구단위계획구역	강북구 미아동 70-6, 60-5번지 일원	164,212.3 (1,398.0)	-	164,212.3 (-)	서고시 제1998-32호 (1998.2.3.)

※()는 사업구역 면적

② 토지이용 및 시설에 관한 계획

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변경 후	
합 계		164,212.3 (1,398.0)	-	164,212.3 (-)	100.0
주거지역	소 계	126,075.6	증)1,398.0	127,473.6 (-)	77.63
	제2종일반주거지역(7층이하)	116.8	-	116.8	0.07
	제2종일반주거지역	0.3	-	0.3	0.00
	제3종일반주거지역	18,457.7	-	18,457.7	11.24
	준주거지역	107,500.9	증)1,398.0	108,898.9 (-)	66.32
상업지역	소 계	38,136.7 (1,398.0)	감)1,398.0	36,738.7 (-)	22.37
	일반상업지역	38,136.7 (1,398.0)	감)1,398.0	36,738.7 (-)	22.37

※()는 사업구역 면적

- 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	• 기정 용도지역 계획 환원	• 강북구 미아동 62-7번지 일원 청년안심주택 사업 해제에 따라 기정 용도지역 계획 환원

2. 용도지구 조서 : 변경없음
3. 도시기반시설 조서 : 변경없음

③ 획지계획 및 건축물 등에 관한 계획 : 변경

1. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서
가. 가구 및 획지구도 결정조서 : 변경없음
나. 필지별 가구 및 획지계획 결정(변경)조서

구 분	가구번호	가구면적(㎡)	획 지		비 고
			지번	면적(㎡)	
기정	14	1,398.0	미아동 62-7 일대	1,398.0	-
변경	2	1,387.0	62-7	1,398.0	-
	2	11.0	62-37	11.0	-

－ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	• 기정 가구 및 획지계획 환원	• 강북구 미아동 62-7번지 일원 청년안심주택 사업 해제에 따라 기정 가구 및 획지계획으로 환원

2. 건축물 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서
가. 건축물의 용도 : 변경
1) 불허용도 : 변경
－ 기정

구 분	불허용도	비 고
일반상업지역 (A)	• 공장 • 자동차 관련시설(주차장, 세차장 제외) • 창고시설 • 동물 및 식물 관련시설 • 제2종근린생활시설중 단란주점, 안마시술소 • 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 • 판매시설 중 도매시장 • 의료시설 중 격리병원 • 숙박시설 중 일반숙박시설 • 생활숙박시설 및 다중생활시설 • 위락시설 • 위험물 저장 및 처리 시설 • 자원순환 관련 시설 • 교정 및 군사 시설 • 발전시설 • 묘지 관련 시설 • 장례시설 • 아영장 시설	-

- 변경

구 분	불허용도	비 고
준주거지역 (B)	• 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류](건축법 시행령 2024.02.13. 기준) <공동> • 제1호 단독주택(도봉로변에 위치한 필지만 해당) • 제2호 공동주택(단, 주거복합건축물 제외, 간선부에 한함) • 제4호 제2호 근린생활시설 중 단란주점, 안마사술소 • 제6호 종교시설 중 종교집회장 • 제9호 의료시설 중 격리병원 • 제17호 공장 • 제18호 창고시설 • 제19호 위험물저장 및 처리시설 • 제20호 자동차관련시설(단, 주차장 제외) • 제21호 동물 및 식물 관련시설 <간선도로변> • 제4호 제2종근린생활시설 및 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 제9호 의료시설 중 정신병원과 격리병원 • 제19호 위험물저장 및 처리시설 중 위험물저장소 • 제22호 자원순환 관련 시설 • 제23호 교정 및 군사시설 중 다음 각 목의 건축물 가. 교정시설 나. 보호관찰소, 갱생보호시설 그밖의 범죄자의 갱생·보육·교육 보건 등의 용도에 쓰이는 시설 다. 소년원 및 소년분류심사원 • 제26호 묘지관련시설	-

2) 권장용도 : 변경

- 지정

구 분	권장용도	비 고
-	-	※미아동 62-7, 62-37 청년안심주택에 한하여 적용 제외

- 변경

구 분	권장용도	비 고
준주거지역 B	• 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류](건축법 시행령 2024.02.13. 기준) <전층용도> • 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 제5호 문화 및 집회시설 중 관람장 및 제13호 운동장 중 국가나 지방 자치단체 또는 공공단체가 국민의 체육 활동에 제공하기 위하여 설치·관리·운영하는 체육시설(공공체육시설) • 제7호 판매시설 중 소매시장 및 상점 • 제10호 교육연구시설 중 도서관 • 제11호 노유자시설 중 아동관련시설(어린이집, 아동복 지시설, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 단독주택, 공동 주택 및 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것을 말한다)	-

구 분	권장용도	비 고
	• 제11호 노유자시설 중 노인복지시설 (단독주택과 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다.) • 제14호 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) • 기타 구 도시·건축공동위원회 및 시 도시재정비 위원회에서 인정하는 시설 <저층부 가로활성화 용도> • 제3호 제1종근린생활시설, 제4호 제2종근린생활 시설에 해당되는 소매업, 휴게음식점, 제과점, 일반 음식점, 서점, 공연장 • 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장 • 기타 구 도시·건축공동위원회 및 시 도시재정비 위원회에서 인정하는 시설	

3) 지정용도 : 폐지

- 기정

구 분	지정용도	비 고
1	• 공동주택(주거복합)^{주1)}	-

주1) 공동주택은 「서울특별시 안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제7호의 청년주택에 한함

- 변경

구 분	지정용도	비 고
-	• 삭제	청년안심주택 사업 해제에 따른 지정용도 해제

- 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	• 지정용도 해제 • 불허용도 변경 • 권장용도 변경	• 강북구 미아동 62-7번지 일원 청년안심주택 사업 해제에 따라 지정용도 해제, 불허용도 및 권장용도 변경

나. 건축물 밀도 결정(변경)조서

1) 건폐율 결정조서 : 변경없음

2) 용적률 결정(변경)조서 : 변경

■ 용적률 결정조서 : 변경

구 분	적용지역	용적률				비 고
		기준용적률	기본용적률	허용용적률	상한용적률	
기정	일반상업지역	-	680%	-	800% 이하	•미아동 62-7, 62-37 역세권 청년주택에 한함
변경	준주거지역	300%	-	360%	-	-

- 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	• 기정 용적률 계획 환원	• 강북구 미아동 62-7번지 일원 청년안심주택 사업 해제에 따라 기정 용적률 계획 환원

■ 허용용적률 인센티브 계획 : 삭제

구 분		기 정		변 경
		적용기준	비 고	
공공기여율		• 20%이상(부지면적 기준) • 완화용적률의 50% 공공임대주택 제공(60.0%)	• 미아동 62-7, 62-37 역세권 청년주택에 한함 • 모든 항목 충족시 기본용적률 부여	삭제
용도별 비율	주거	• 80% 이상 90% 이하		
	비주거	• 10% 이상 20% 이하(가로변 비주거 설치 의무)		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행		
주민공동시설		• 주민공동시설 설치대상이 아닌 규모의 경우 주민공동체 활성화를 위해 150㎡ 이상 설치		

구 분	기 정		변 경
	적용기준	비 고	
주택규모	• 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 • 공공지원민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하		

－ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	• 허용용적률 인센티브 계획 삭제	• 강북구 미아동 62-7번지 일원 청년안심주택 사업 해제에 따라 허용용적률 인센티브 계획 삭제

다. 건축물 높이 계획 : 변경

구 분		적용지역	높이계획	비 고
기 정	일반상업지역	간선부(도봉로변)	80m이하	• 미아동 62-7, 62-37 역세권 청년주택에 한함 • 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 높이 계획을 통해 최고높이 80m로 계획
변 경	일반상업지역 → 준주거지역	간선부(도봉로변)	80m이하	• 청년안심주택 사업해제에 따른 기정 건축물 높이계획 환원

－ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	• 건축물 높이 계획 변경	• 강북구 미아동 62-7번지 일원 청년안심주택 사업 해제에 따라 건축물 높이 계획 변경

라. 건축물의 형태와 배치계획 : 변경

1) 공공기여 계획 : 삭제

구 분		기 정			변 경
		내 용	면 적	공공기여율	
공공 임대 주택	기본	공공임대주택 부속토지	대지지분 : 281.09㎡	20.11%(대지면적 기준)	삭제
	상항	공공임대주택 부속공급	지상층 연면적 : 847.53㎡	60.62%(용적률 기준)	

3. 기타사항에 관한 계획

가. 대지내 공지에 관한 계획 : 변경

- 기정

구 분		지정용도	비 고
대지 내 공지	전면공지	• 3m(간선부 인도부속형)	-
	공개공지	-	-

- 변경

구 분		계획내용	비 고
대지 내 공지	전면공지	-	-
	공개공지	• 설치기준 건축조례 제26조에서 정한 규모 이상 조성 • 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 보행결절점 주변 배치 권장	-

- 변경사유서

도면번호	변경내용	비 고
-	• 전면공지 삭제 • 공개공지 신설	• 강북구 미아동 62-7번지 일원 청년안심주택 사업 해제에 따라 전면 공지 삭제 및 공개공지 신설

나. 교통처리에 관한 계획 : 변경

구 분		제어지침	제어구역	적용기준	비 고
기정	주차진입통로	• 간선부에 연결한 단일 또는 2필지의 주차진입 통로 유도로 간선도로 접속 최소화	• 간선부	• 단일 4m이상	• 미아동 62-7, 62-37 역세권 청년주택에 한하여 적용 제외
변경	주차진입통로	• 간선부에 연결한 단일 또는 2필지의 주차진입 통로 유도로 간선도로 접속 최소화	• 간선부	• 단일 4m이상	-

- 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	• 주차진입통로 삭제	• 강북구 미아동 62-7번지 일원 청년안심주택 사업 해제에 따라 기정 교통처리계획으로 환원

다. 경관계획 : 변경없음