

미아제3주택재개발정비사업 정비계획 (경미한)변경,
지구단위계획 (경미한)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.), 서울시고시 제2025-468호(25.08.28), 강북구고시 제2025-112호(2025.09.19.)로 정비계획 변경 결정된 강북구 미아동 791-364번지 일대 미아제3주택재개발정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조, 같은 법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조에 따라 정비계획을 변경(경미한 사항)하고 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 「토지이용규제기본법」 제8조의 규정에 따라 정비지형도면을 고시합니다.

2026년 05월 29일
강 북 구 청 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(m ²)			비고
			기 정	변경	변경후	
변경	강북구 미아제3구역 주택재개발사업	강북구 미아동 791-364번지 일대	60,343.4	-	60,343.4	

3. 정비계획의 변경

가. 토지이용계획 : 변경없음

구 분	명 칭	면 적(m²)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
합 계		60,343.4	－	60,343.4	100.0	
정비기반 시설	소 계	10,168.2	－	10,168.2	16.9	
	도 로	6,688.1	－	6,688.1	11.1	
	어린이공원	1,875.5	－	1,875.5	3.1	
	소공원	1,604.6	－	1,604.6	2.7	
획 지	소 계	50,175.2	－	50,175.2	83.1	
	획 지 1	26,879.9	－	26,879.9	44.6	공동주택 및 부대복리시설
	획 지 2	13,132.3	－	13,132.3	21.8	
	획 지 3	4,206.0	－	4,206.0	7.0	
	획 지 4	563.4	－	563.4	0.9	
	획 지 5	1,658.8	－	1,658.8	2.7	종교시설
	획 지 6	993.3	－	993.3	1.6	공동주택(공공주택)
	획 지 7	453.3	－	453.3	0.8	근린생활시설 및 다세대주택
	획 지 8	562.6	－	562.6	0.9	종교시설(준치)
	획 지 9	673.0	－	673.0	1.1	근린생활시설 및 종교시설
	획 지 10	1,052.6	－	1,052.6	1.7	공공청사

다. 용도지역 변경결정 조서 : 변경없음

위 치	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변경	변경후		
총계	60,343.4	—	60,343.4	100.0	
제2종일반주거지역	60,043.8	—	60,043.8	99.50	
제3종일반주거지역	299.6	—	299.6	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

1) 도시계획시설(도로) 결정조서 : 변경

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) [※]	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.)	—
변경	소로	3	503	6	국지 도로	일반 도로	49	미아동 762-66	미아동 762-18	서고시 제2010-183호 (2010.05.20.)	일부면적 제외
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

※ ()[※] : 구역내 도로연장임

▶ 도시계획시설(도로) 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-503	소로 3-503	- 일부면적 제외 - 면적 : 5.3㎡	소로 3-503호선의 일부 면적이 획지8(흔돌교회)담장을 포함하고 있어 기부채납이 불가하여 도시계획시설(도로)에서 제외

2) 입체적 도시계획시설(도로) 결정조서 : 변경없음

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	일반 도로	147	미아동 791-775	미아동 791-652	지하2m~ 지상부	도시 계획시설	서고시 제2010-183호 (2010.5.20.)	-
										지하2m 초과	비도시 계획시설		
기정	소로	1	503	10 (9.5) ^주	국지 도로	일반 도로	73 (17) ^주	미아동 791-685	미아동 762-1	지하2m~ 지상부	도시계획 시설	서고시 제2010-183호 (2010.5.20.)	-
										지하2m 초과	비도시 계획시설		

※ ()[※] : 구역내 도로 폭원 및 연장임

3) 도시계획시설(공원) 결정조서 : 변경없음

결정구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
	명 칭	세분류		기정	변경	변경후	
기정	공원	어린이공원	강북구 미아동 233-38번지 일대	1,875.5	-	1,875.5	
기정	공원	소공원	강북구 미아동 762-121번지 일대	1,604.6	-	1,604.6	

4) 도시계획시설(공공청사) 결정조서 : 변경없음

결정구분	시설명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	공공청사	강북구 미아동 762-19번지 일대	1,052.6	-	1,052.6	-

5) 건축법상 도로 : 변경없음

결정 구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점		
기정	소로	3	-	6(2~3)	국지 도로	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
공 동 이 용 시 설	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	375.0이상	285.10	-	285.10	획지1
					138.45	-	138.45	획지2
	어린이집		1,000세대~1,500세대 미만 = 580이상	580.0이상	597.81	-	597.81	획지1
	작은 도서관		1,000세대~1,500세대 미만 = 203이상	203.0이상	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 : 변경없음

결정 구분	구역구분		획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	최고 높이 (층수)																
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																					
변경	강북구 미아 제3 주택 재개발 정비 구역	50,175.2	획지1	26,879.9	791-3253번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60이하	232.00 이하	73m이하 (평균 18층 이하)																
			획지2	13,132.3	791-664번지 일대																				
			획지3	4,206.0	762-10번지 일대																				
			획지4	563.4	762-63번지 일대																				
			획지5	1,658.8	762-62번지 일대	종교시설	60이하	227.09 이하	12층 이하																
			획지6	993.3	791-777번지 일대	공동주택 (공공주택)																			
			획지7	453.3	226-74번지 일대	근린생활시설 및 다세대주택 *제2종근린생활시설 [나목(종교집회장)]이 50% 이상이어야함																			
			획지8	562.6	762-18번지 일대	종교시설																			
			획지9	673.0	791-687번지 일대	근린생활시설 및 종교시설 *종교시설이 50% 이상이어야함																			
			획지10	1,052.6	762-19번지 일대	공공청사	60이하	227.09 이하	12층 이하																
주택의 규모 및 규모별 건설비율 (변경없음)			▶ 주택공급계획 : 1,045세대 ▶ 건립규모																						
			<table><tr><th>건립규모</th><th>기준</th><th>세대수</th><th>비고</th></tr><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 13.64%</td></tr></table>				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 13.64%
			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 13.64%																			
			※ 전용면적 60㎡이하 규모 최소 세대수(D) = (증가용적률 × 대지면적) ÷ {1세대의<전용+공용> 면적} = D < C = (0.1364 × 44,781.6㎡) ÷ {80.51㎡} = 75.87세대 < 551세대 : 요건충족 (최소세대수) (증가용적률분)																						
			▶ 임대주택 건설계획 - 총세대수의 15% 이상 - 157세대(15.02%)																						
			<table><tr><th>건립규모</th><th>기준</th><th>세대수</th></tr><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></table>				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																							
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%)																							
※ 법적 기준 : 계획 세대수의 15% = 156.75세대 이상, 계획 : 157세대																									
기부채납 사항 (변경없음)			▶ 용도지역 상향에 따른 순부담률																						
			<table><tr><th>용도지역 변경</th><th>순부담 기준</th><th>순부담율</th><th>비고</th></tr><tr><td>제2종(7층) → 제2종 (1단계 상향 : 40,802.6㎡)</td><td>상향된 면적의 10% (40,802.6㎡ / 10% = 4,080.26㎡)</td><td>10.17% (4,148.51㎡)</td><td>6.87% (구역면적 대비)</td></tr></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㎡)	10.17% (4,148.51㎡)	6.87% (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㎡)	10.17% (4,148.51㎡)	6.87% (구역면적 대비)																						
건축물의 건축선에 관한 계획			▶ 변경없음																						
기타사항에 관한 계획			▶ 변경없음																						

3) 개발가능용적률 산정 : 변경

【기정】

■ 국공유지 무상양도

구분		산정값(㎡)	비고
구역면적		60,343.4	
사유지		49,122.6	
새로 설치하는 기반시설 면적	① 소계	10,168.2	
	도로	6,688.1	
	공원	3,480.1	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 - 기준 개정 전 면적 1,047.75㎡ ㉠ - 기준 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		4,148.51	① + ② + ③ - ④ - ⑤ - ⑥

■ 용적률 산정

구분	산정내용					
토지이용 계획	구역면적	획지	새로 설치하는 기반시설면적 (건축법상도로 확폭 제외 : 87㎡)	공공청사		대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 (국공유지면 적)
				(건축물)설치 환산부지 면적	추가 토지면 적	새로 설치하는 기반시설 내 국공유지
	60,343.40㎡	50,175.2㎡	10,081.2㎡	1,416.31㎡	159.80㎡	2,003.80㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	▶ 기반시설면적 + 설치 환산부지면적㉠ + 추가토지면적 - 기반시설 내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 $= 10,081.2\text{㎡} + 1,047.75\text{㎡} + 159.8\text{㎡} - 2,003.8\text{㎡} - 5,505.0\text{㎡} = \text{㉠ } 3,779.95\text{㎡}$ ▶ 설치 환산부지면적㉡ : ② 368.56㎡ ※ (건축물)설치 환산부지면적 ㉠ + ㉡ = 1,416.31㎡ ▶ 순부담면적 : ① 3,779.95㎡ + ② 368.56㎡ = 4,148.51㎡					
계획 (기준) 용적률	▶ 계획(기준)용적률 190% → 210% 변경 : 「서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 60㎡이하 소형주택을 추가 확보하여 210% 적용					
개발가능 용적률 산정	▶ 기존 계획용적률 적용시 (190%) $= \text{허용용적률} + (\text{계획(기준)용적률} \times 1.3\alpha_{\text{토지}} + 0.7\alpha_{\text{건축물}})$ $= 190\% + (190\% \times 1.3 \times 0.07544 + 0.7 \times 0.00735)$ $= 209.1\% \text{ (A)}$ ▶ 상향된 계획용적률 적용시 (190% → 210%) $= 210\% + (210\% \times 1.3 \times 0.07544 + 0.7 \times 0.00735)$ $= 231.10\% \text{ {건축계획 } 222.74\% \text{ (B)}}$ ▶ 증가용적률(B-A) $= 222.74\% - 209.1\% = 13.64\%$					
	[α토지] $= \text{공공시설로 제공한 면적} / \text{공공시설부지 제공한 후의 면적}$ $= 3,779.95 / (60,343.4 - 10,081.2 - 159.80)$ $= 3,779.95 / 50,102.4$ $= 0.07544$ [α건축물] $= 368.56 / 50,102.4 = 0.00735$					

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

【변경】

■ 국공유지 무상양도

구분		산정값(㎡)	비고
구역면적		60,343.4	
사유지		49,122.6	
새로 설치하는 기반시설 면적	① 소계	10,168.2	
	도로	6,688.1	
	공원	3,480.1	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 - 기준 개정 전 면적 1,047.75㎡ ㉠ - 기준 개정 후 추가 면적 368.56㎡ ㉡
③ 추가 공공청사 토지면적		159.80	
④ 건축법상 도로확폭, 소로3-503일부면적제외		92.3	- 건축법상 도로확폭면적 : 87㎡, - 소로3-503일부제외 면적 : 5.3㎡ = 87㎡ + 5.3㎡ = 92.3㎡
⑤ 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지		2,003.80	
⑥ 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설		5,505.00	
용적률인센티브적용 용지		4,143.21	① + ② + ③ - ④ - ⑤ - ⑥

■ 용적률 산정

구분	산정내용						
토지이용 계획	구역면적	획지	새로 설치하는 기반시설면적 (건축법상도로확 폭제외:87㎡, 소로3-503일부 면적제외:5.3㎡)	공공청사		새로 설치하는 기반시설 내 국공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 (국공유지면 적)
				(건축물)설치 환산부지 면적	추가 토지면 적		
	60,343.40㎡	50,175.2㎡	10,075.9㎡	1,416.31㎡	159.80㎡	2,003.80㎡	5,505.00㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	▶ 기반시설면적 + 설치 환산부지면적㉠ + 추가토지면적 - 기반시설 내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 = 10,075.9㎡ + 1,047.75㎡ + 159.8㎡ - 2,003.8㎡ - 5,505.0㎡ = ㉠ 3,774.65㎡ ▶ 설치 환산부지면적㉡ : ㉡ 368.56㎡ ※ (건축물)설치 환산부지면적 ㉠ + ㉡ = 1,416.31㎡ ▶ 순부담면적 : ㉠ 3,774.65㎡ + ㉡ 368.56㎡ = 4,143.21㎡						
계획 (기준) 용적률	▶ 계획(기준)용적률 190% → 210% 변경 : 「서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 60㎡이하 소형주택을 추가 확보하여 210% 적용						
개발가능 용적률 산정	▶ 기존 계획용적률 적용시 (190%) = 허용용적률+(계획(기준)용적률×1.3α토지+0.7α건축물) = 190% + (190% × 1.3 × 0.07533 + 0.7 × 0.00735) = 209.1% (A) ▶ 상향된 계획용적률 적용시 (190% → 210%) = 210% + (210% × 1.3 × 0.07533 + 0.7 × 0.00735) = 231.07% {건축계획 222.74%(B)} ▶ 증가용적률(B-A) = 222.74% - 209.1% = 13.64%				[α토지] = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지 제공한 후의 면적 = 3,774.65 / (60,343.4 - 10,075.9 - 159.80) = 3,774.65 / 50,107.7 = 0.07533 [α건축물] = 368.56/50,107.7 = 0.00735		

※ 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㎡	44,781.6㎡	13.64% (222.74% - 209.1%)	
	- 연면적 = 증가용적률 × 대지면적 = 13.64% × 44,781.60㎡ = 6,108.22㎡ 이상(계획 39,872.75㎡) - 세대수 = 연면적 / 공급면적 = 6,108.22㎡ / 80.51㎡ = 75.87세대 = 76세대 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	60,343.4	—	60,343.4	—

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	60,343.4	—	60,343.4	100.0	
제2종일반주거지역	60,043.8	—	60,043.8	99.50	
제3종일반주거지역	299.6	—	299.6	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

1) 도로 결정(변경)조서 : 변경

결정 구분	규모				기능	사용형태	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) [※]	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.)	-
변경	소로	3	503	6	국지 도로	일반 도로	49	미아동 762-66	미아동 762-18	서고시 제2010-183호 (2010.05.20.)	일부면적 제외
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

※ ()[※] : 구역내 도로연장임

▶ 도시계획시설(도로) 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-503	소로 3-503	일부면적 제외 - 면적 : 5.3㎡	소로 3-503호선의 일부 면적이 획지8(흰돌교회)담장을 포함하고 있어 기부채납이 불가하여 도시계획시설(도로)에서 제외

2) 입체적 도시계획시설(도로) 결정조서 : 변경없음

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

※ ()[※] : 구역내 도로 폭원 및 연장임

3) 도시계획시설(공원) 결정조서 : 변경없음

결정구분	시설의 종류		위 치	면 적(m ²)			비 고
	명 칭	세분류		기정	변경	변경후	
기정	공원	어린이공원	강북구 미아동 233-38번지 일대	1,875.5	-	1,875.5	
기정	공원	소공원	강북구 미아동 762-121번지 일대	1,604.6	-	1,604.6	

4) 도시계획시설(공공청사) 결정조서 : 변경없음

결정구분	시설명	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	공공청사	강북구 미아동 762-19번지 일대	1,050.80	증) 1.8	1,052.6	-

5) 건축법상 도로 : 변경없음

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

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	26,879.9	—	26,879.9	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	13,132.3	—	13,132.3	
	획지3	4,206	—	4,206	
	획지4	563.4	—	563.4	
	획지5	1,658.8	—	1,658.8	종교시설
	획지6	993.3	—	993.3	공동주택(공공주택)
	획지7	453.3	—	453.3	근린생활시설 및 다세대주택
	획지8	562.6	—	562.6	종교시설
	획지9	673.0	—	673.0	근린생활시설 및 종교시설
	획지10	1,052.6	—	1,052.6	공공청사
	합계	50,175.2	—	50,175.2	—

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경없음

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분		가 구	용 도	비 고
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	
기정	허용용도	획지6	•건축법 시행령 [별표1] 제2호에 의한 공동주택 및 부대복리시설 •건축법 시행령 [별표1] 제3·4호에 의한 제1종·제2종근린생활시설	
기정	허용용도	획지7	•건축법 시행령 [별표1] 제2호에 의한 다세대주택 및 그 부속용도 •건축법 시행령 [별표1] 제3·4호에 의한 제1종·제2종근린생활시설 ※건축물의 주 용도는 제2종근린생활시설[나목(종교집회장)]이 50%이상이어야함	
기정	허용용도	획지8	•건축법 시행령 [별표1] 제6호에 의한 종교시설 및 그 부속용도 •건축법 시행령 [별표1] 제3·4호에 의한 제1종·제2종근린생활시설	
기정	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)

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	－	231.07%이하	222.74%	－

■ 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 생태면적률 기준 따르도록 함	· 공공사업을 통한 조경녹지 공간 최대한 확보 · 개별 건축물/공공사업 지침 등에 조경녹지, 투수면적 확보토록 반영
2. 녹지네트워크	녹지평가지표1	· 녹지면적 I, 녹지모양 III, 내부연결성 III, 외부연결성 III · 대규모 개발사업이 아니라	· 생태적연계를 위한 조경녹지 배치
3. 지형변동	지형변동 최소화	· 절성토비율 영향 미비 · 일부 지역 단차가 심해 지형을 고려한 계획 수립 필요	· 건축물가이드라인을 통해 개별 건축허가시 지형을 고려한 계획이 되도록 절성토 및 지형변동 최소화
4. 비오톱	3등급	· 서울시 도시생태현황도상 비오톱유형평가 5등급으로 조사됨 · 구역내 특별한 식생 분포 없음	· 대지면적내 조경녹지 등을 조성할 계획임에 따라 새로운 녹지공간을 형성
5. 일조	연속 2시간 확보	· 5층 이외의 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 지원제도 안내	· 계획지침을 부여하여 신재생에너지 설비도입 유도
8. 경관	북한산 조망을 고려한 건축계획	· 5층 이외의 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 여유허공간	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 건설폐재 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	전체세대수 대비	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	—	—	—	—	—	—

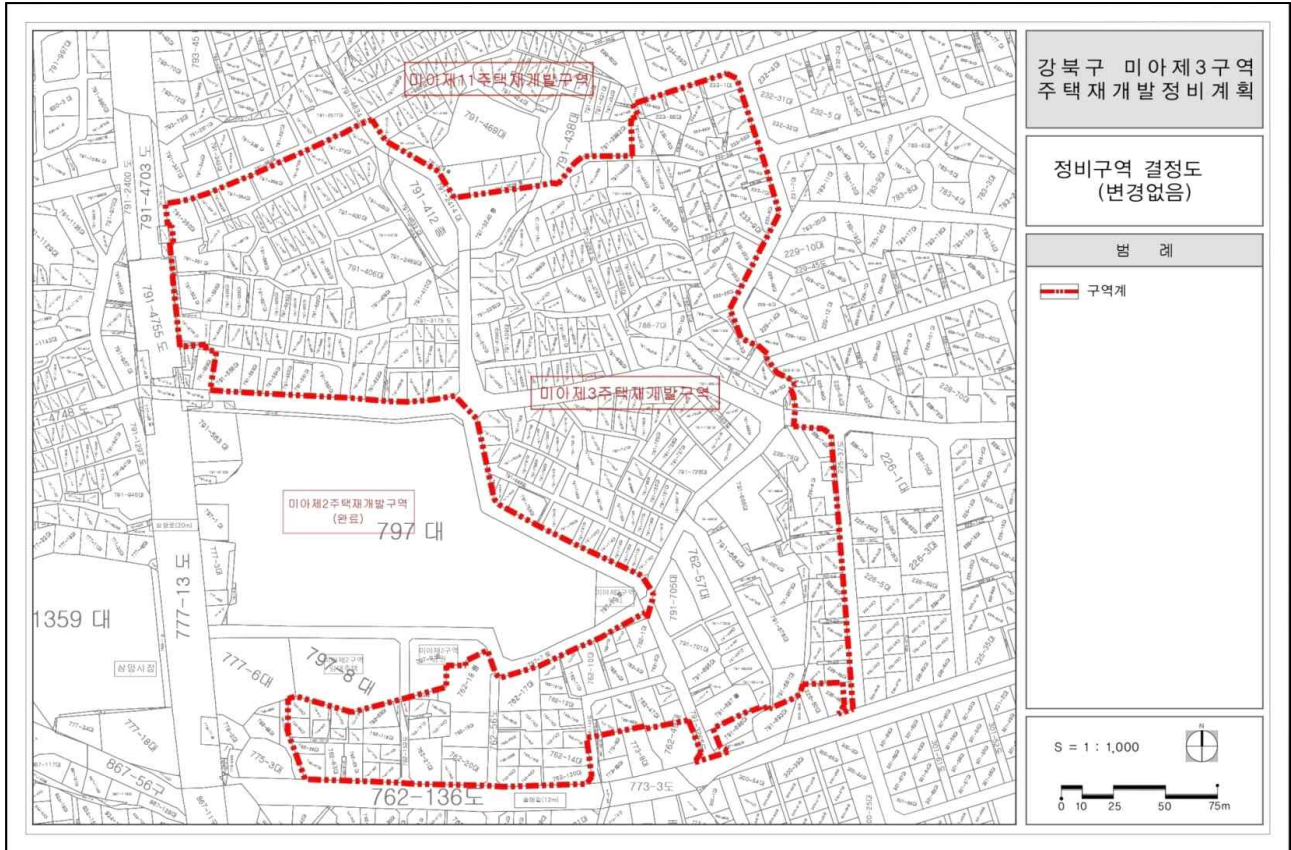
Ⅲ. 관련도면 : 정비구역 변경지정 및 지형도면 고시 도면(붙임 참조)

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

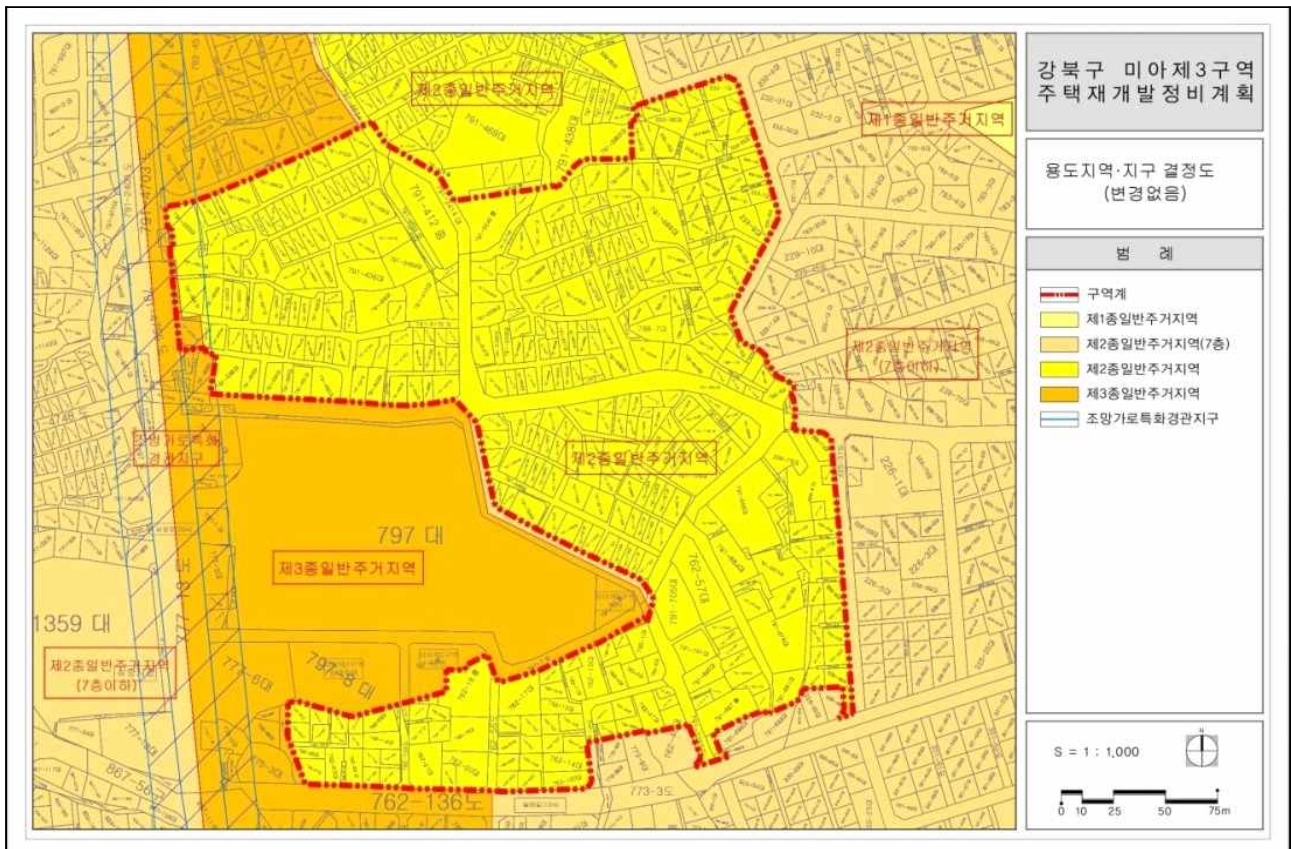
Ⅳ. 고시 관련 관계도서에 대하여 시민의 열람 편의를 위하여 강북구청 주거정비과(☎ 02-901-2553)에 관계서류 비치 및 열람하고 있습니다.

관련도면

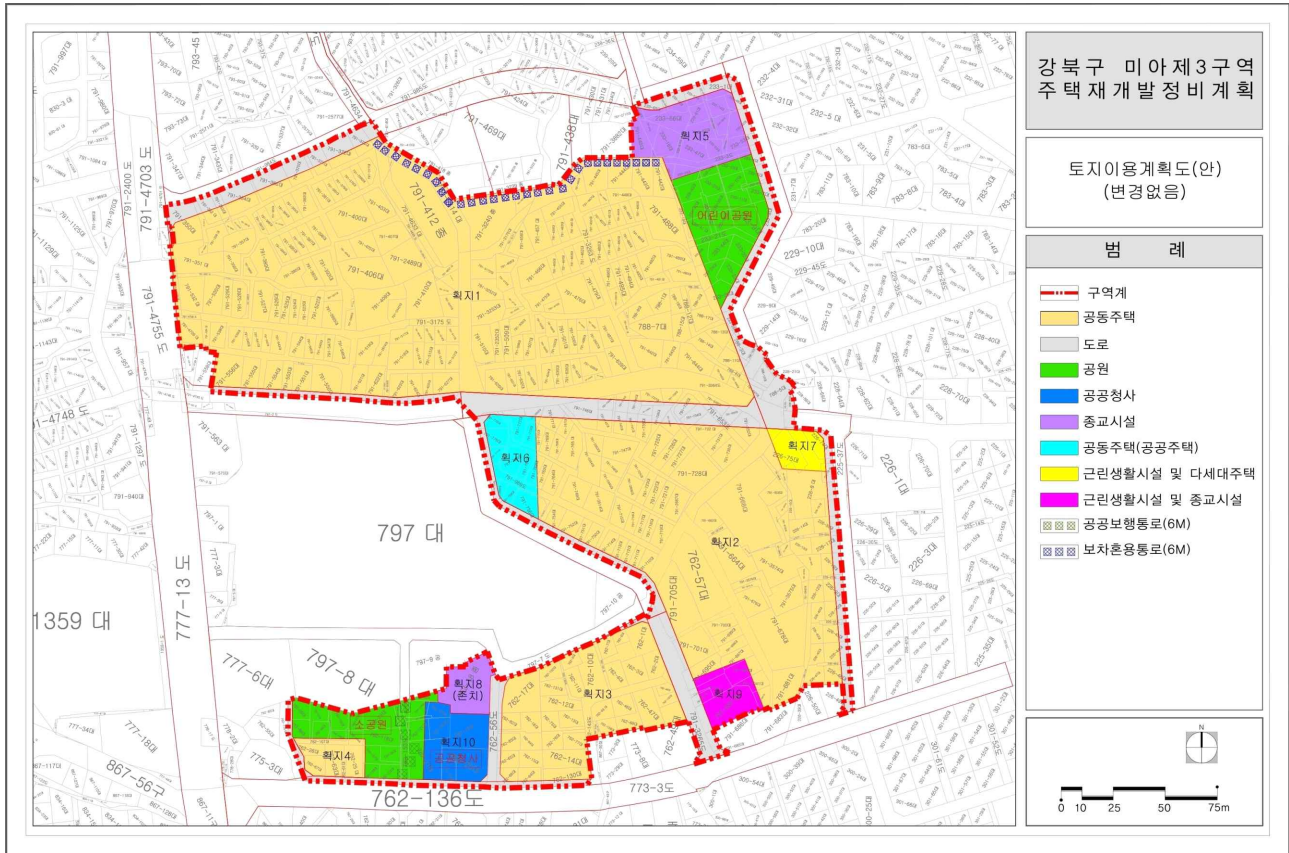
정비구역결정도 (변경없음)



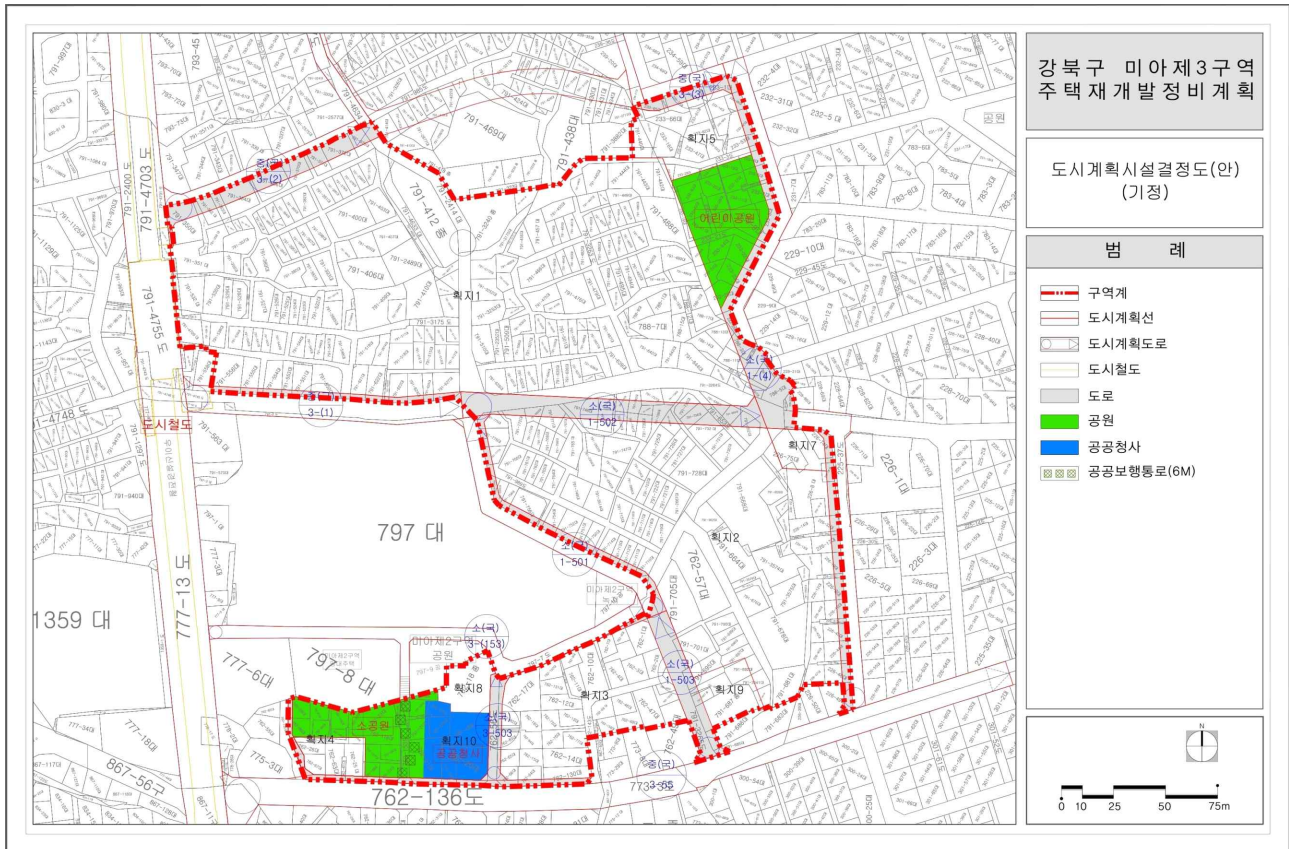
용도지역·지구결정도 (변경없음)



토지이용계획도 (변경없음)



도시계획시설 결정도 (기정)



■ 도시계획시설 결정도 (변경)

