

고 시

◎ 서울특별시 강북구 고시 제2026-94호

**도시관리계획(삼양지구 지구단위계획 및 삼양특별계획구역Ⅲ
세부개발계획) 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제1996-308호(1996.11.18.)로 최초 구역지정되고 제2006-118호(2006.04.06.), 제2020-442호(2020.11.05.), 제2023-527호(2023.11.30.), 강북구고시 제2021-49호(2021.03.25.), 제2026-20호(2026.01.23.)로 변경 결정된 “삼양지구 지구단위계획” 및 “삼양특별계획구역Ⅲ 세부개발계획”에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조, 「서울특별시 도시계획조례」 제67조에 따라 도시관리계획을 변경(경미한 변경)하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 7월 2일
서울특별시 강북구청장

I. 결정(변경) 사유

- 우리구 “미아동 791-2882번지 일대 주택정비형 재개발정비구역(시고시 제2026-341)” 및 “미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발정비구역(고시예정)”에 “삼양지구 지구단위계획구역 및 삼양특별계획구역Ⅲ”의 일부 필지가 편입(예정)되어, 효율적인 토지이용을 위해 지구단위계획구역에서 제척하고자 도시관리계획을 변경(경미한 변경) 함

Ⅱ. 지구단위계획구역에 관한 사항(변경)

① 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서

1. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	증감	변경		
변경	삼양지구 지구단위계획구역	강북구 미아동 688-5번지 일대	105,000.0	감) 2,145.2	102,854.8	서고시 제308호 (’96.11.13.)	-

※ 경미한 사항(구역면적의 5% 이내)에 해당 : 2,145.2㎡ 감소(구역면적의 약 2%)

Ⅰ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	- 구역계 및 구역면적 변경 - 변경면적 : 2,145.2㎡ 감소	「미아동 791-2882번지 일대 주택정비형 재개발정비구역」 및 「미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발정비구역」에 일부 편입(예정)되어, 이를 반영하고자 삼양지구 지구단위계획구역을 변경(경미한 변경)함

Ⅲ. 지구단위계획 결정에 관한 사항(변경)

① 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

1. 용도지역 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경)

1) 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		105,000	감) 2,145.2	102,854.8	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	9,426	감) 800.2	8,625.8	8.4	구역계 제척
	제2종일반주거지역	355	-	355	0.3	-
	제3종일반주거지역	21,599	-	21,599	21.0	-
	준주거지역	71,613	감) 1,345	70,268	68.3	구역계 제척
상업 지역	근린상업지역	2,007	-	2,007	2.0	-

※ 구역계 제척에 따른 면적변경으로, 용도지역 변경사항은 없음

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 구역계 제척에 따른 용도지역 면적 변경 - 제2종일반주거지역(7층이하) : 800.2㎡ 감소 - 준주거지역 : 1,345㎡ 감소	• 구역계 제척에 따른 면적변경으로, 용도지역 변경사항은 없음

나. 용도지구 결정 : 변경없음

2. 도시계획시설 결정조서

가. 교통시설

1) 도로

(1) 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원							
기정	중로	1	47	20~30	보조간선	5,055 (402)	미아동	수유동	일반 도로	건고시제738호 (63.12.24)	
기정	중로	2	65	20~25	보조간선	3,450 (410)	대로1-8 (도봉로)	대로3-58	일반 도로	건고시제738호 (63.12.24)	
기정	중로	3	㉞	15~20	국지도로	167	미아동 1345-1	미아동 700-72	일반 도로	서고시제354호 (90.10.24)	
기정	중로	3	㉟	12~15	국지도로	495 (308)	미아동 960-58	미아동 844-1	일반 도로	서고시제354호 (90.10.24)	
기정	소로	1	㉠	10	국지도로	132	미아동 703-13	미아동 718-10	일반 도로	서고시제354호 (90.10.24)	
기정	소로	2	㉡	6~8	국지도로	90	미아동 1345-2	미아동 691-22	일반 도로	-	보행자 우선
기정	소로	3	44	6	국지도로	270	미아동 703-56	미아동 838-20	일반 도로	서고시제354호 (90.10.24)	

※ 구역계 제척에 따라 당초 구역계에 포함되었던 “소로2-㉡”의 조서내용을 삭제하는
사항이며, 도로의 변경사항은 없음

2) 주차장: 변경없음

나. 공간시설: 변경없음

다. 유통 및 공급시설: 변경없음

4. 친환경 및 방재안전에 관한 결정조서: 해당없음

5. 지역(역사)자산 보전·활용에 관한 결정조서: 해당없음

② 건축계획에 관한 결정(변경)조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)

가. 최대개발규모 : 변경없음

나. 공동개발(변경)

1) 공동개발계획

■ 필지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

구분	가구번호	면적(㎡)	지번	비고
기정	미아동 703-17일대	10,976.7	미아동 703-11, -12, -15, -16, -17, -18, -19, -20, -23, -24, -25, -27, -34, -39, -40, -41, -60, -62, -64, -84, -98, -111, -112, -113, -114, -115, -116, -117, -119, -121, -123, -124, -125, -126, -127, -134, -149, -153, 705-1, -3, -5, -6, -7, -8, 706-1, -2, -3, -6, 718-1, -2, -3, -5, -7, -8, -9, -11, -12, 860-4, -52, -74, -75, -76, -77, -79, -80, -81, -82, -83, -84, -87, -88, -91, -92, -96, -98, -142, -143, -263, -269, -339	-
변경	미아동 703-17일대	10,222.5	미아동 1379, 1379-1, -2, -3, -4, -5, -7	-

※ 변경사항이 있는 삼양특별계획구역Ⅲ 부분만 기재

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	- 지번정리에 따른 변경 - 삼양특별계획구역Ⅲ 면적 변경 - 754.2㎡ 감소 (10,976.7㎡ → 10,222.5㎡)	「미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발정비구역」에 일부 편입(예정)되어, 이를 반영하고자 삼양특별계획구역Ⅲ을 변경(경미한 변경)함

다. 필지의 교환: 변경없음

2. 건축물에 관한 결정: 변경없음

3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서: 변경없음

4. 기타사항에 관한 결정조서: 변경없음

③ 특별계획구역 및 특별계획가능구역에 관한 결정(변경)조서

1. 특별계획구역 및 특별계획가능구역에 관한 결정(변경)조서

가. 특별계획구역 및 특별계획가능구역 결정(변경)조서: 삼양특별계획구역

Ⅲ 외 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	삼양특별계획구역 Ⅲ	미아동 703-17일대	10,976.7	감) 754.2	10,222.5	서고시제118호 (‘06.04.06)	세부개발 계획수립 (‘20.11)

※ 경미한 사항(특별계획구역 면적의 10% 이내)에 해당 : 7542.2㎡ 감소
(특별계획구역 면적의 6.9%)

Ⅰ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	- 도로 제척에 따른 구역제 및 구역면적 변경 - 변경면적 : 754.2㎡ 감소	「미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발정비구역」에 일부 편입(예정)되어, 이를 반영하고자 삼양특별계획구역 Ⅲ을 변경(경미한 변경)함

2. 특별계획구역 및 특별계획가능구역 계획지침: 변경없음

Ⅳ. 관계도면: 아래 도면외 변경사항 없음

- 지구단위계획구역 결정도(기정)
- 지구단위계획구역 결정도(변경)
- 특별계획구역 지정에 관한 결정도(기정)
- 특별계획구역 지정에 관한 결정도(변경)

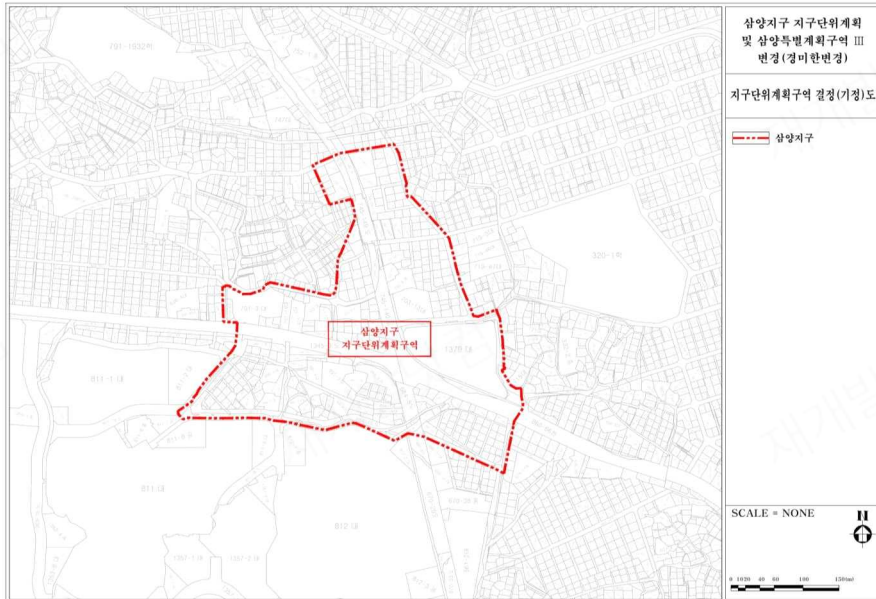
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관련도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로
측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 열람편의를 위해 강북구 도시계획과(☎02-901-6872) 및 강북구 홈페이지에서 열람하고 있습니다.

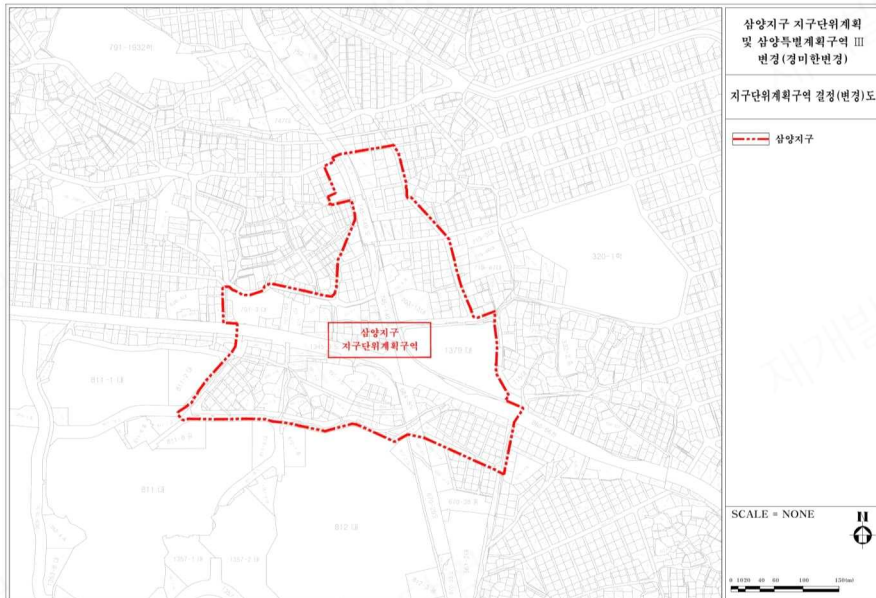
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

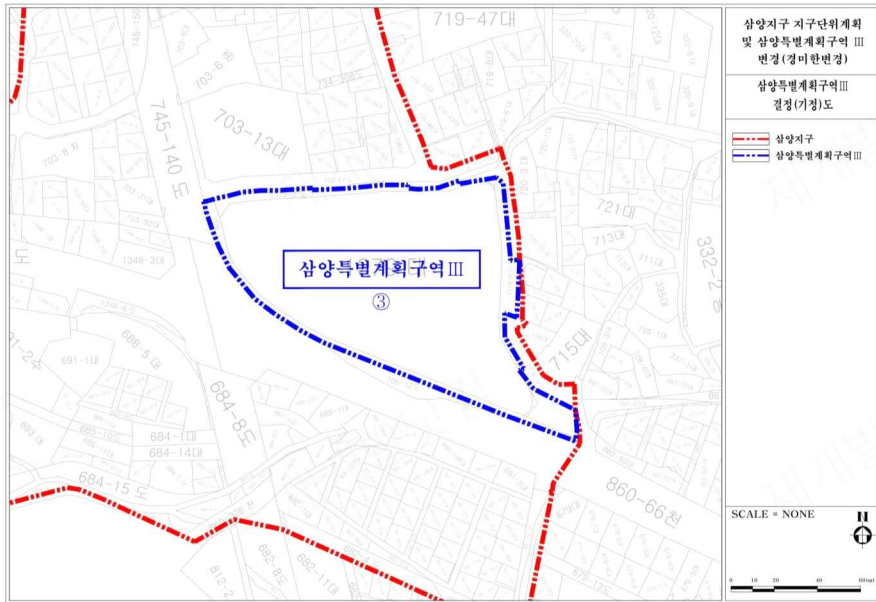
■ 지구단위계획구역 결정도(기정)



■ 지구단위계획구역 결정도(변경)



■ 특별계획구역 지정에 관한 결정도(기정)



■ 특별계획구역 지정에 관한 결정도(변경)

