

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)로 정비계획 변경 결정된 강북구 미아동 791-364번지 일대 미아제3주택재개발정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조, 같은법 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.

2025년 09월 19일
강 북 구 청 장

1. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비사업의 종류 및 명칭(변경없음) : 미아제3구역 주택재개발정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적 : 변경

구분	정비사업 명칭	위치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변경	변경후	
변경	강북구 미아제3구역 주택재개발사업	강북구 미아동 791-364번지 일대	59,485.9	증) 857.5	60,343.4	

※ 예비측량성과에 따른 면적 변경으로 구역계 변경은 없음

3. 정비계획의 변경

가. 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
합 계		59,485.90	증) 857.5	60,343.4	100.0	
정비기반 시설	소 계	10,111.68	증) 56.52	10,168.2	16.9	
	도 로	6,630.83	증) 57.27	6,688.1	11.1	
	어린이공원	1,873.70	증) 1.8	1,875.5	3.1	
	소공원	1,607.15	감) 2.55	1,604.6	2.7	
획 지	소 계	49,374.22	증) 800.98	50,175.2	83.1	
	획 지 1	26,578.20	증) 301.7	26,879.9	44.6	공동주택 및 부대복리시설
	획 지 2	12,722.20	증) 410.1	13,132.3	21.8	
	획 지 3	4,167.17	증) 38.83	4,206.0	7.0	
	획 지 4	551.05	증) 12.35	563.4	0.9	
	획 지 5	1,625.60	증) 33.2	1,658.8	2.7	종교시설
	획 지 6	1,018.00	감) 24.7	993.3	1.6	공동주택(공공주택)
	획 지 7	445.20	증) 8.1	453.3	0.8	근린생활시설 및 다세대주택
	획 지 8	543.00	증) 19.6	562.6	0.9	종교시설(존치)
	획 지 9	673.00	-	673.0	1.1	근린생활시설 및 종교시설
	획 지 10	1,050.80	증) 1.8	1,052.6	1.7	공공청사

※ 교통영향평가 심의 완료 및 예비측량성과 반영에 따른 면적 변경

다. 용도지역 변경결정 조서 : 변경없음

위 치	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변경	변경후		
총계	59,485.9	증) 857.5	60,343.4	100.0	
제2종일반주거지역	59,190.6	증) 853.2	60,043.8	99.50	
제3종일반주거지역	295.3	증) 4.3	299.6	0.50	

※ 예비측량성과에 따른 면적 변경으로 용도지역 선형 변경은 없음

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 : 변경없음

결정 구분	규모				기능	사용 형태	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 : 변경

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		
변경	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.)	도로 추가 편입
										지하2m 초과	비도시 계획시설		

※ ()^주 : 구역내 도로 폭원 및 연장임

▶ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-503	소로 1-503	797-11번지 및 762-1번지 일부 면적을 도로로 편입	교통영향평가 심의 완료에 따른 도로선형 변경

3) 도시계획시설(공원) 결정조서 : 변경없음

결정구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
	명 칭	세분류		기정	변경	변경후	
변경	공원	어린이공원	강북구 미아동 233-38번지 일대	1,873.70	증) 1.8	1,875.5	
변경	공원	소공원	강북구 미아동 762-121번지 일대	1,607.15	감) 2.55	1,604.6	

▶ 도계획시설(공원) 결정(변경) 사유서

구분	시설명	위치	변경내용	변경사유
변경	공원	강북구 미아동 233-38번지 일대	면적 변경 : 증) 1.8㎡	예정측량 면적 반영에 따른 변경
변경	공원	강북구 미아동 762-121번지 일대	면적 변경 : 감) 2.55㎡	예정측량 면적 반영에 따른 변경

4) 도시계획시설(공공청사) 결정조서 : 변경

결정구분	시설명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	공공청사	강북구 미아동 762-19번지 일대	1,050.80	증) 1.8	1,052.6	-

▶ 도계획시설(공공청사) 결정(변경) 사유서

구분	시설명	위치	변경내용	변경사유
변경	공공청사	강북구 미아동 762-19번지 일대	• 면적 변경 : 증) 1.8㎡	• 예정측량 면적 반영에 따른 변경

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 × 2.0)}×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	확지1
					138.45	-	138.45	확지2
	어린이집		1,000세대~1,500세대 미만 = 580이상	580.0이상	597.81	-	597.81	확지1
	작은 도서관		1,000세대~1,500세대 미만 = 203이상	203.0이상	262.58	-	262.58	확지1
	어린이 놀이터		주민공동시설 설치 총량제	-	891.61	-	891.61	확지1
					369.22	-	369.22	확지2
	주민운동 시설		주민공동시설 설치 총량제	-	555.97	-	555.97	확지1
					146.78	-	146.78	확지3
	주민공동 시설		주민공동시설 설치 총량제	-	545.58	-	545.58	확지1
355.92		-			355.92	확지2		

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	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 건설비용 (변경없음)	▶ 주택공급계획 : 1,045세대 ▶ 건립규모 <table><tr><th>건립 규모</th><th>기 준</th><th>세 대 수</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 17.4%</td></tr></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><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> ※ 법적 기준 : 계획 세대수의 15% = 156.75세대 이상, 계획 : 157세대									건립 규모	기 준	세 대 수	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%)
	건립 규모	기 준	세 대 수	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><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>10.04% (4,091.99㎡)</td><td>6.89% (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㎡)	10.04% (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																																									

【변경】

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																																						
			획지6	993.3	791-777번지 일대	종교시설 공동주택 (공공주택)	60이하	227.09 이하	12층 이하																																		
			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><thead><tr><th>건립 규모</th><th>기 준</th><th>세 대 수</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) ÷ {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><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									건립 규모	기 준	세 대 수	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%)
	건립 규모	기 준	세 대 수	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>10.17% (4,148.51㎡)</td><td>6.87% (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㎡)	10.17% (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		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 (건축법상도로확 폭 제외 : 87㎡)	공공청사		새로 설치하는 기반시설 내 국공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 (국공유지면 적)
				(건축물)설치 환산부지면적	추가 토지면적		
	59,485.90㎡	49,374.22㎡	10,024.68㎡	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 = 10,024.68㎡ + 1,047.75㎡ + 159.8㎡ - 2,003.8㎡ - 5,505.0㎡ = ㉠ 3,723.43㎡ ▶ 설치 환산부지면적㉡ : ㉡ 368.56㎡ ※ (건축물)설치 환산부지면적 ㉠ + ㉡ = 1,416.31㎡ ▶ 순부담면적 : ㉠ 3,723.43㎡ + ㉡ 368.56㎡ = 4,091.99㎡						
계획(기 준) 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 × 0.07552 + 0.7 × 0.00748) = 209.2% (A) ▶ 상향된 계획용적률 적용시 (190% → 210%) = 210% + (210% × 1.3 × 0.07552 + 0.7 × 0.00748) = 231.16% {건축계획 226.60%(B)} ▶ 증가용적률(B-A) = 226.6% - 209.2% = 17.4%			[α토지] = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지 제공한 후의 면적 = 3,723.43 / (59,485.9 - 10,024.68 - 159.80) = 3,723.43 / 49,301.42 = 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

【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 - 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		4,148.51	① + ② + ③ - ④ - ⑤ - ⑥

- 용적률 산정

구분	산정내용						
토지이용 계획	구역면적	획지	새로 설치하는 기반시설면적 (건축법상도로 확폭 제외 : 87㎡)	공공청사		새로 설치하는 기반시설 내 국공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 (국공유지면 적)
				(건축물)설치 환산부지면적	추가 토지면적		
	60,343.40㎡	50,175.2㎡	10,081.2㎡	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 = 10,081.2㎡ + 1,047.75㎡ + 159.8㎡ - 2,003.8㎡ - 5,505.0㎡ = ㉠ 3,779.95㎡ ▶ 설치 환산부지면적㉡ : ㉡ 368.56㎡ ※ (건축물)설치 환산부지면적 ㉠ + ㉡ = 1,416.31㎡ ▶ 순부담면적 : ㉠ 3,779.95㎡ + ㉡ 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%) = 허용용적률+(계획(기준)용적률×1.3α토지+0.7α건축물) = 190% + (190% × 1.3 × 0.07544 + 0.7 × 0.00735) = 209.1% (A) ▶ 상향된 계획용적률 적용시 (190% → 210%) = 210% + (210% × 1.3 × 0.07544 + 0.7 × 0.00735) = 231.10% {건축계획 222.74%(B)} ▶ 증가용적률(B-A) = 222.74% - 209.1% = 13.64%			[α토지] = 공공시설로 제공한 면적 / 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

4) 증가용적률에 대한 소형주택 건설계획 : 변경

【기정】

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% × 44,018.62㎡ = 7,659.24㎡ 이상(계획 39,872.75㎡) - 세대수 = 연면적 / 공급면적 = 7,659.24㎡ / 80.51㎡ = 95.13세대 = 96세대 이상 (계획 : 551세대)				

【변경】

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 : 변경

구분	정비사업 명칭	위치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변경	변경후	
기정	강북구 미아제3구역 주택재개발 지구단위계획구역	강북구 미아동 791-364번지 일대	59,485.9	증) 857.5	60,343.4	-

※ 예비측량성상에 따른 면적 변경으로 구역계 변경은 없음

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	증) 857.5	60,343.4	100.0	
제2종일반주거지역	59,190.6	증) 853.2	60,043.8	99.50	
제3종일반주거지역	295.3	증) 4.3	299.6	0.50	

※ 예비측량성상에 따른 면적 변경으로 용도지역 선형 변경은 없음

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 : 변경없음

결정 구분	규모				기능	사용 형태	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.)	-
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

2) 입체적 도시계획시설(도로) 결정조서 : 변경

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		
변경	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.)	도로 추가 편입
										지하2m 초과	비도시 계획시설		

※ ()[※] : 구역내 도로 폭원 및 연장임

▶ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-503	소로 1-503	797-11번지 및 762-1번지 일부 면적을 도로로 편입	교통영향평가 심의 완료에 따른 도로선형 변경

3) 도시계획시설(공원) 결정조서 : 변경

결정구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
	명 칭	세분류		기정	변경	변경후	
변경	공원	어린이공원	강북구 미아동 233-38번지 일대	1,873.70	증) 1.8	1,875.5	
변경	공원	소공원	강북구 미아동 762-121번지 일대	1,607.15	감) 2.55	1,604.6	

▶ 도계획시설(공원) 결정(변경) 사유서

구분	시설명	위치	변경내용	변경사유
변경	공원	강북구 미아동 233-38번지 일대	면적 변경 : 증) 1.8㎡	예정측량 면적 반영에 따른 변경
변경	공원	강북구 미아동 762-121번지 일대	면적 변경 : 감) 2.55㎡	예정측량 면적 반영에 따른 변경

4) 도시계획시설(공공청사) 결정조서 : 변경

결정구분	시설명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	공공청사	강북구 미아동 762-19번지 일대	1,050.80	증) 1.8	1,052.6	-

▶ 도계획시설(공공청사) 결정(변경) 사유서

구분	시설명	위치	변경내용	변경사유
변경	공공청사	강북구 미아동 762-19번지 일대	면적 변경 : 증) 1.8㎡	예정측량 면적 반영에 따른 변경

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㎡)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서 : 변경

구분	가구	획지			비고
		면적(㎡)			
		기정	변경	변경후	
획지	획지1	26,578.20	증) 301.7	26,879.9	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	12,722.20	증) 410.1	13,132.3	
	획지3	4,167.17	증) 38.83	4,206	
	획지4	551.05	증) 12.35	563.4	
	획지5	1,625.60	증) 33.2	1,658.8	종교시설
	획지6	1,018.00	감) 24.7	993.3	공동주택(공공주택)
	획지7	445.20	증) 8.1	453.3	근린생활시설 및 다세대주택
	획지8	543.00	증) 19.6	562.6	종교시설
	획지9	673.00	-	673.0	근린생활시설 및 종교시설
	획지10	1,050.80	증) 1.8	1,052.6	공공청사
	합계	49,374.22	증) 800.98	50,175.2	-

※ 교통영향평가 심의 완료 및 예비측량성과 반영에 따른 면적 변경

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	
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[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	
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)

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	법적상한용적률	
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 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	· 생태적연계를 위한 조경녹지 배치
3. 지형변동	지형변동 최소화	· 대규모 개발사업이 아니라 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 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 지원제도 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 여유허간	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	-	-	-	-	-	-

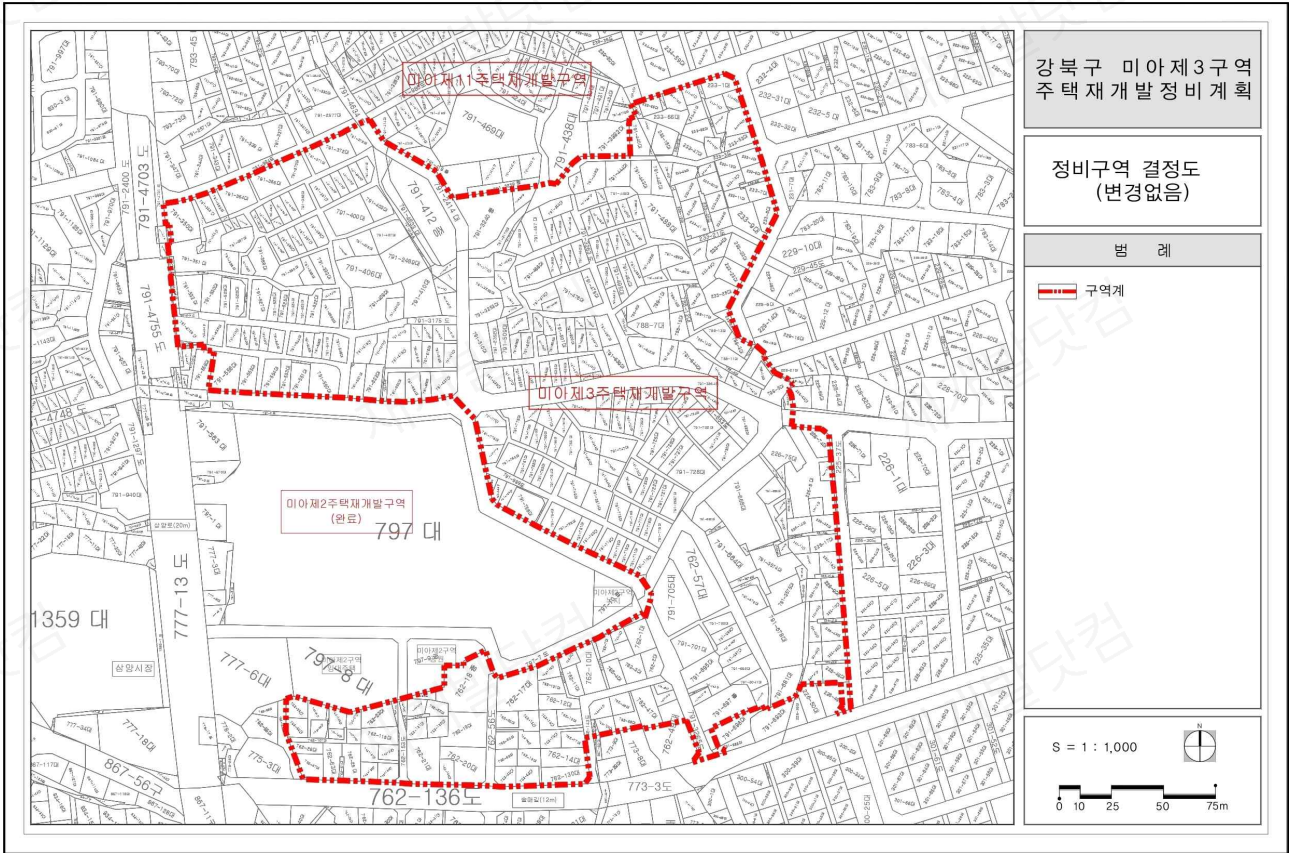
Ⅲ. 관련도면 : 정비구역 변경지정 및 지형도면 고시 도면(붙임 참조)

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

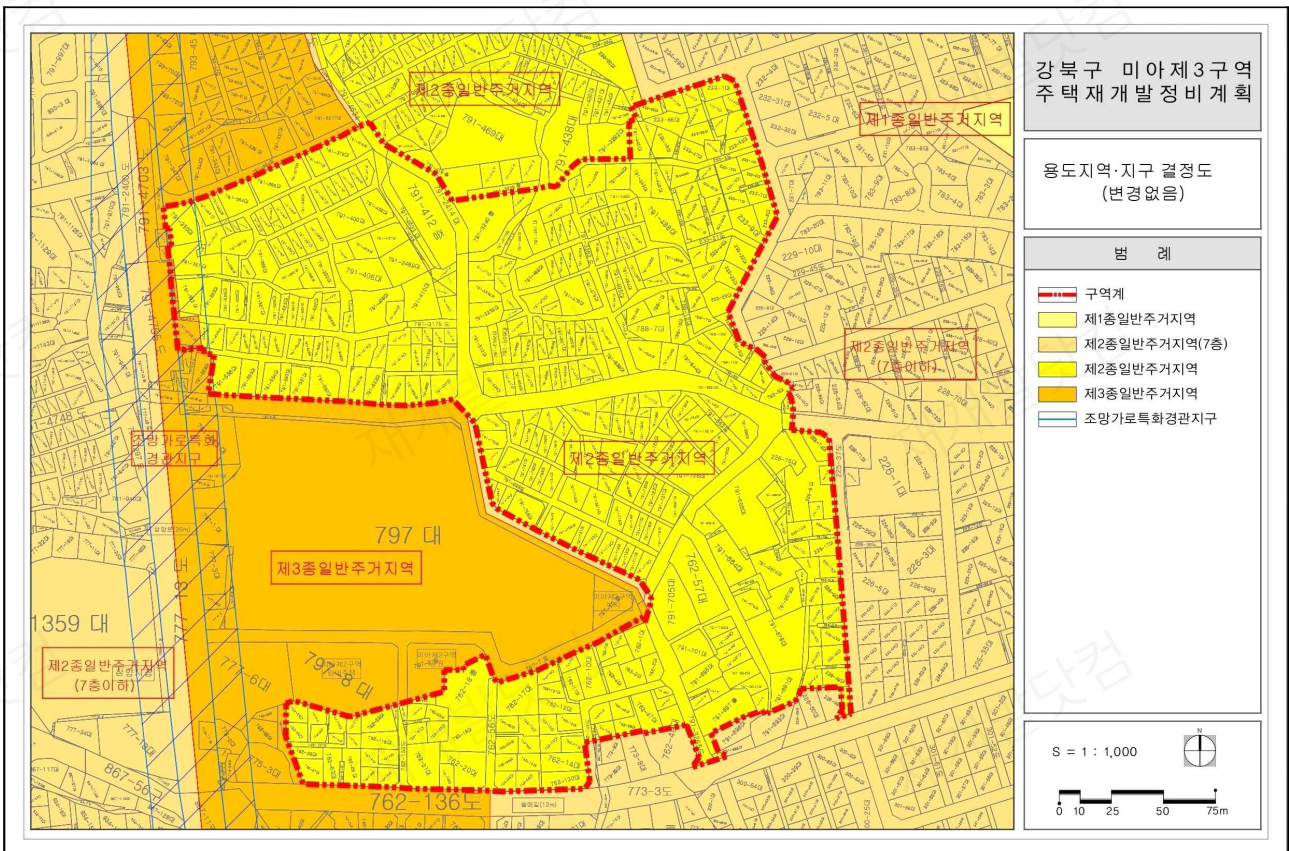
Ⅳ. 고시 관련 관계도서에 대하여 시민의 열람 편의를 위하여 강북구청 주거정비과(☎ 02-901-2553)에 관계서류 비치 및 열람하고 있습니다.

관련도면

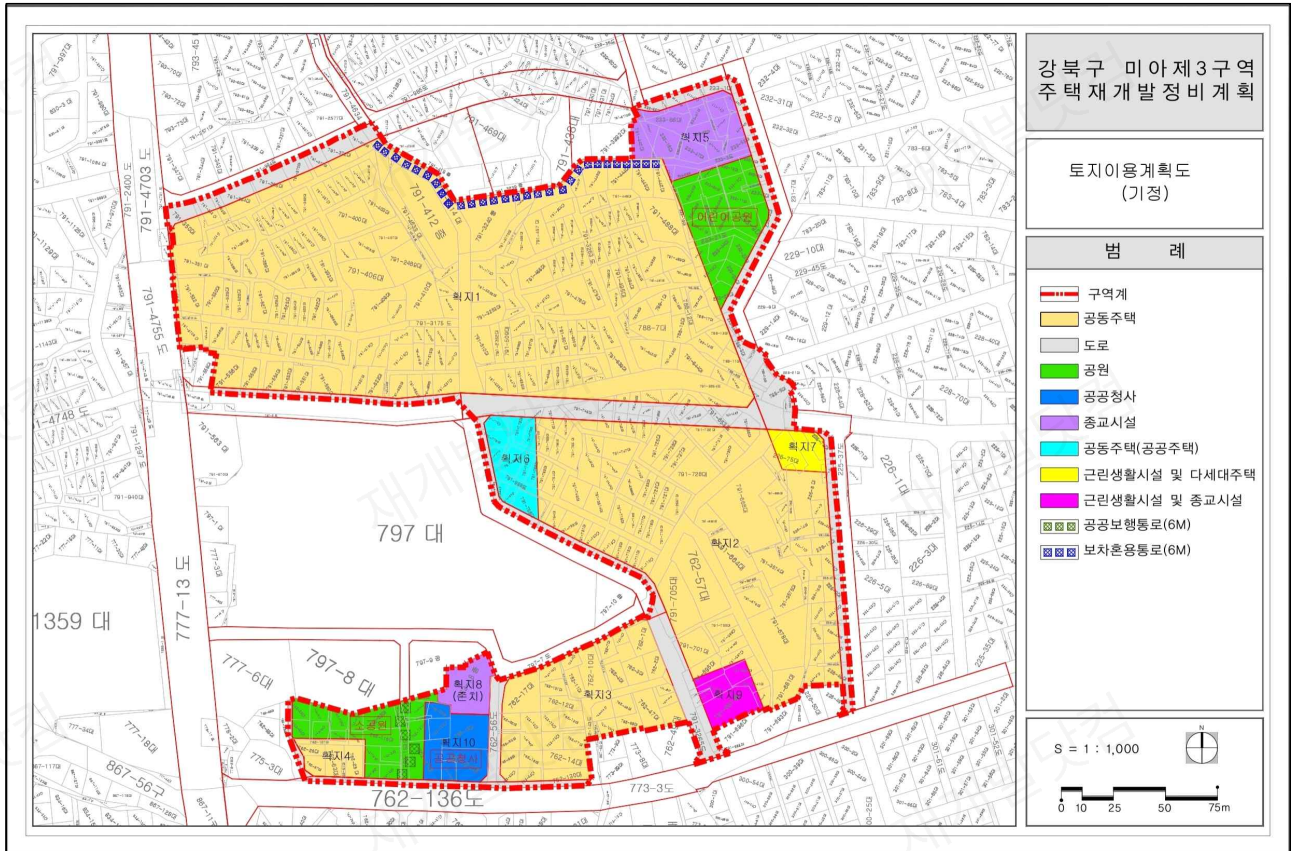
정비구역결정도 (변경없음)



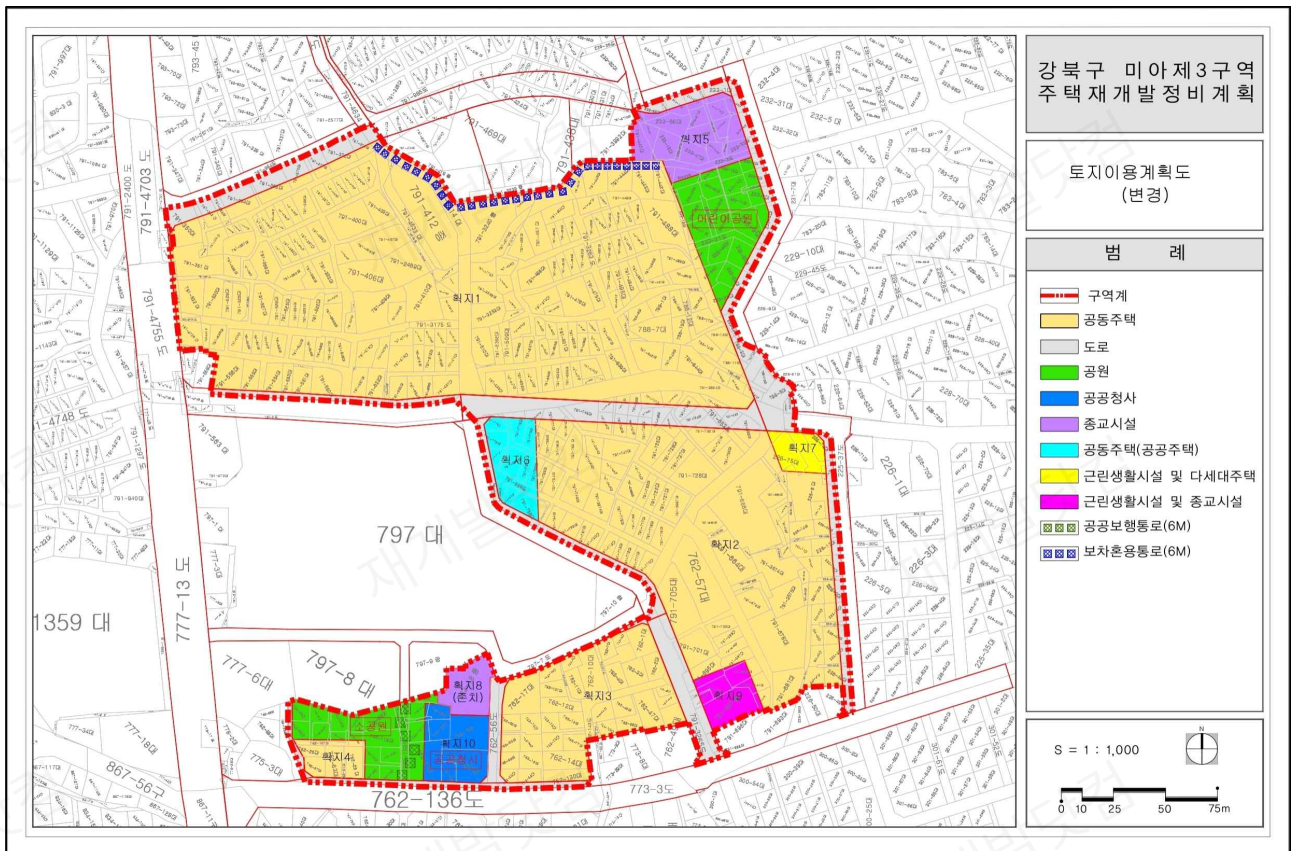
용도지역·지구결정도 (변경없음)



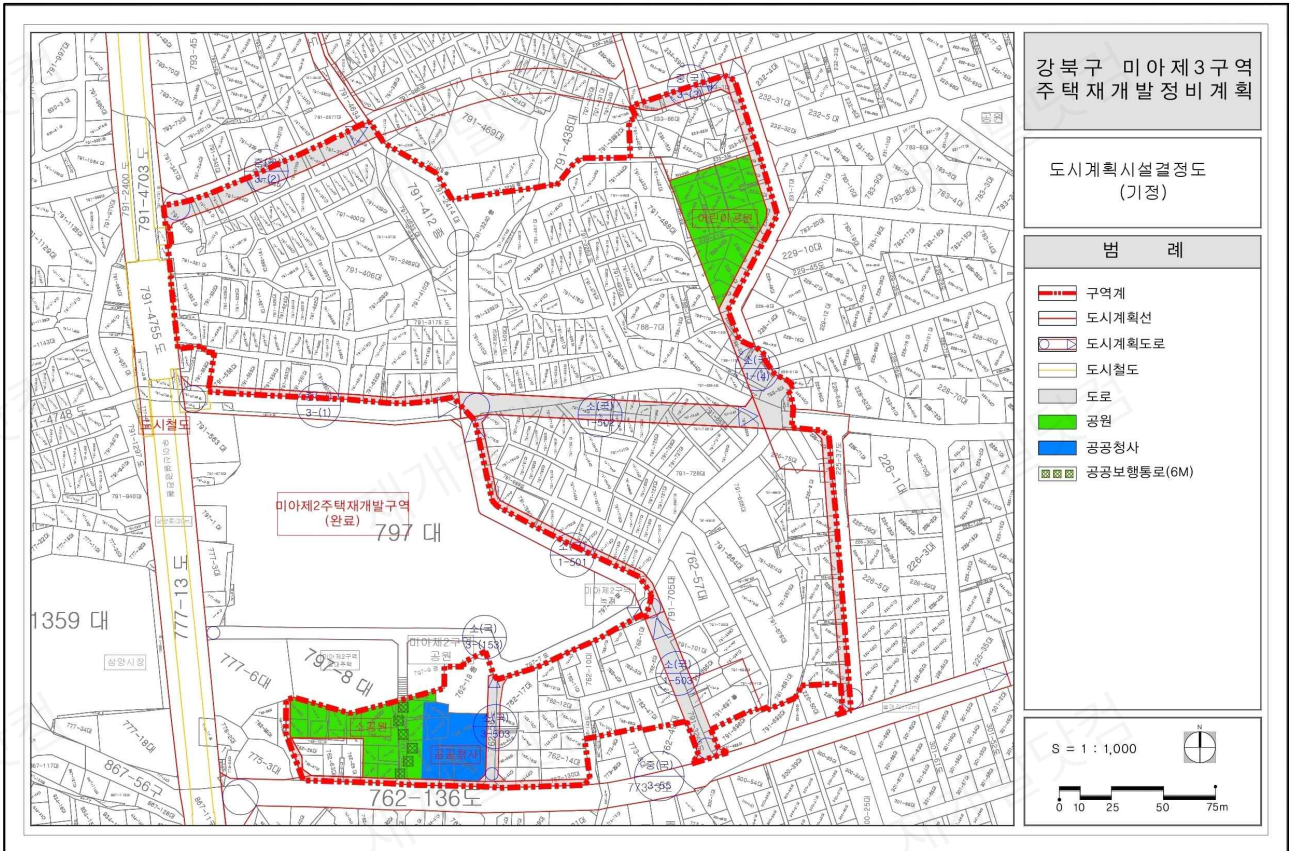
■ 토지이용계획도 (기정)



■ 토지이용계획도 (변경)



■ 도시계획시설 결정도 (기정)



■ 도시계획시설 결정도 (변경)

